

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°17

SECTEUR DES RUES DE PARIS ET MAURICE DAVID A PIERREFITTE-SUR-SEINE

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION du PLUi ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

SOMMAIRE

1 Contexte et objectifs 2

1.1Contexte urbain : un site central dégradé à faire évoluer pour dynamiser la centralité pierrefittoise 2

1.2Contexte environnemental : un site très urbain et imperméabilisé 2

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 4

1.3Destination générale, typologie des constructions et programmation 4

1.4Composition et morphologie urbaines..... 5

1.5Organisation viaire et déplacements 5

1.6Qualité paysagère et environnementale 5

1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

1.1 Contexte urbain : un site central dégradé à faire évoluer pour dynamiser la centralité pierrefittoise



Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2024

Le secteur est situé dans le centre-ville historique de Pierrefitte-sur-Seine. Son périmètre comprend plusieurs terrains ou parties de terrains situés du 3 au 7 rue Maurice David et du 27 au 33 rue de Paris, jusqu'à l'allée Jean Vilar.

Le long de la rue de Paris, le tissu urbain se caractérise par des immeubles d'habitation implantés à l'alignement. La hauteur des constructions varie de R+C à R+3, dans une zone où des constructions existantes atteignent une hauteur de R+4+C. Les rez-de-chaussée des constructions ont une vocation commerciale de proximité. La plupart des constructions implantées dans le secteur de l'OAP sont dans un état dégradé. Certaines constructions sont en situation de péril, occasionnant un danger pour les habitants, les passants et les riverains.

En cœur d'îlot, sur un vaste terrain, est implanté un bâtiment d'activité, aujourd'hui inoccupé, qui accueillait un garage automobile dont l'activité a cessé.

Le secteur est marqué par une densité urbaine au sol importante. Les espaces végétalisés sont presque inexistantes en raison d'une forte imperméabilisation des sols liée à l'emprise au sol des constructions et des aires de stationnement.



Façades des constructions rue de Paris et rue Maurice David

L'objectif est de permettre une opération de renouvellement urbain qui :

- s'inscrit dans les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur ;
- organise un désenclavement de l'îlot, notamment par de nouveaux cheminements en modes actifs ;
- renforce la trame verte urbaine dans un secteur dont les sols sont imperméabilisés presque en totalité ;
- suppose la démolition des constructions existantes dégradées, voire en péril.

1.2 Contexte environnemental : un site très urbain et imperméabilisé

L'îlot concerné est largement imperméabilisé avec une seule « dent creuse » anciennement bâtie. La pleine terre y est donc très rare et la végétalisation quasiment inexistante. Cette forte imperméabilisation rend complexe la gestion des eaux pluviales à la parcelle et favorise le ruissellement des eaux. En outre, au regard des anciennes activités du site, il est possible que le sol y soit pollué. Ainsi, les eaux pluviales ont tendance à se charger de polluants avant de rejoindre soit le réseau d'assainissement, soit les cours d'eau, favorisant la dégradation des milieux naturels.

En revanche, le site est à proximité de deux noyaux de biodiversité : l'un primaire à moins de 300 mètres (La Butte Pinson) et l'autre secondaire à moins de 200 mètres (jardins à proximité de la sente du Clos). L'ouverture du quartier peut favoriser une meilleure connexion vers ces noyaux de biodiversité.

L'effet d'îlot de chaleur urbain est amplifié par cette imperméabilisation, mais reste modéré du fait d'un positionnement du site dans un secteur moins densément peuplé et plus végétalisé que le sud du territoire de Plaine Commune. Le risque d'inconfort thermique reste malgré tout important au regard de la dégradation des logements existants. Cette dégradation implique un enjeu énergétique modéré : il est nécessaire de lutter contre la précarité énergétique des ménages présents et de favoriser une transition vers des logements décents et une alimentation par les énergies renouvelables et de récupération.

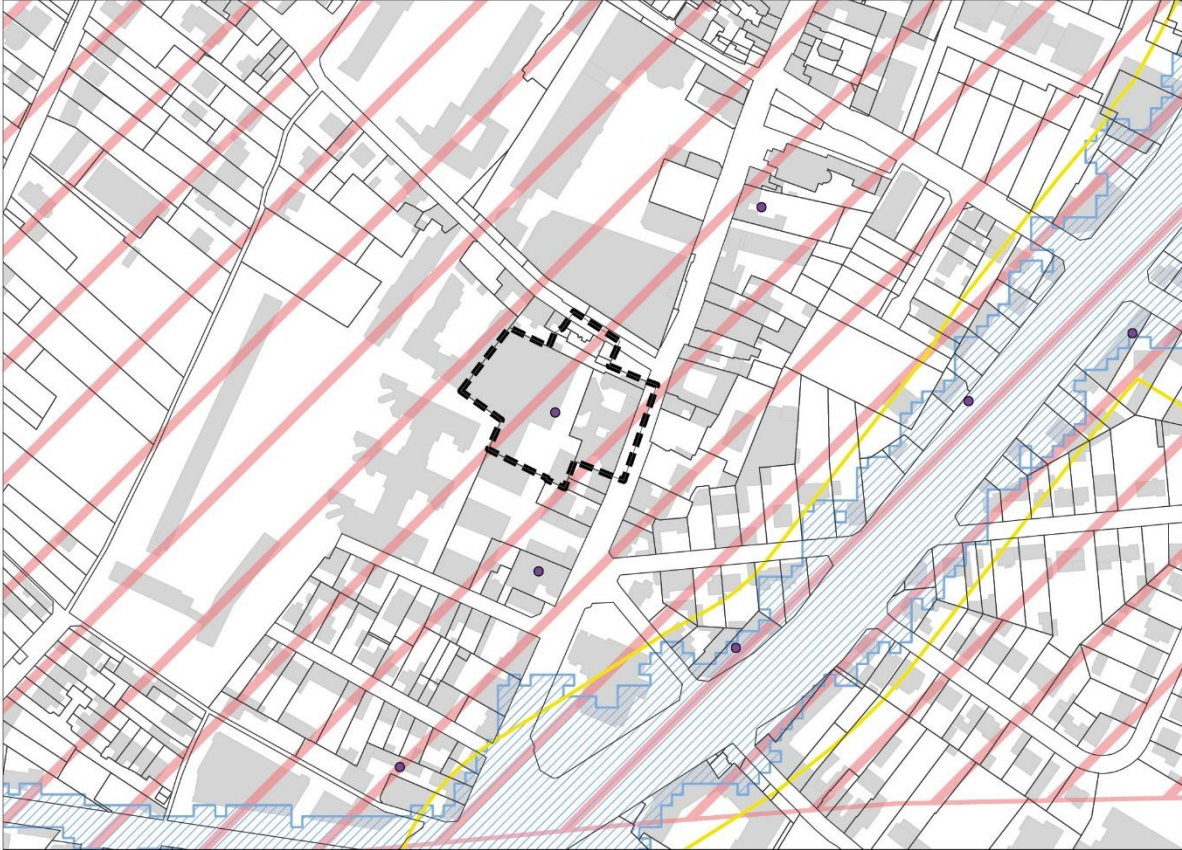
Le niveau de risque naturel est considéré comme moyen sur le secteur avec une prévalence du risque de retrait gonflement des argiles qui y est fort.

Le secteur est exposé à la pollution de l'air ainsi qu'au bruit du fait de la présence de nombreux axes de circulation routière, mais il n'est pas concerné par le dépassement des seuils réglementaires français.

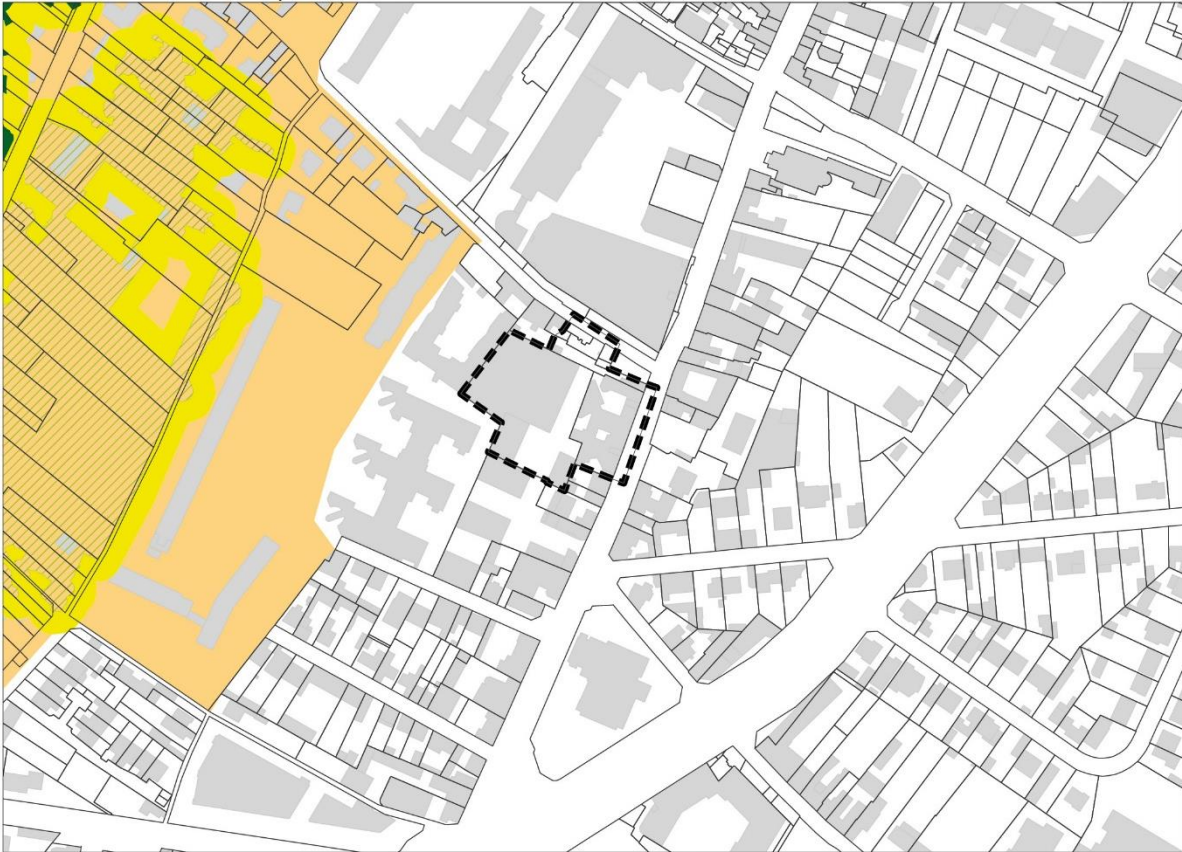
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Moyen	Faible	Moyen	Faible	Faible	Moyen	Moyen	Moyen	Faible

Enjeux environnementaux du site « Rues de Paris et Maurice David » et de ses environs

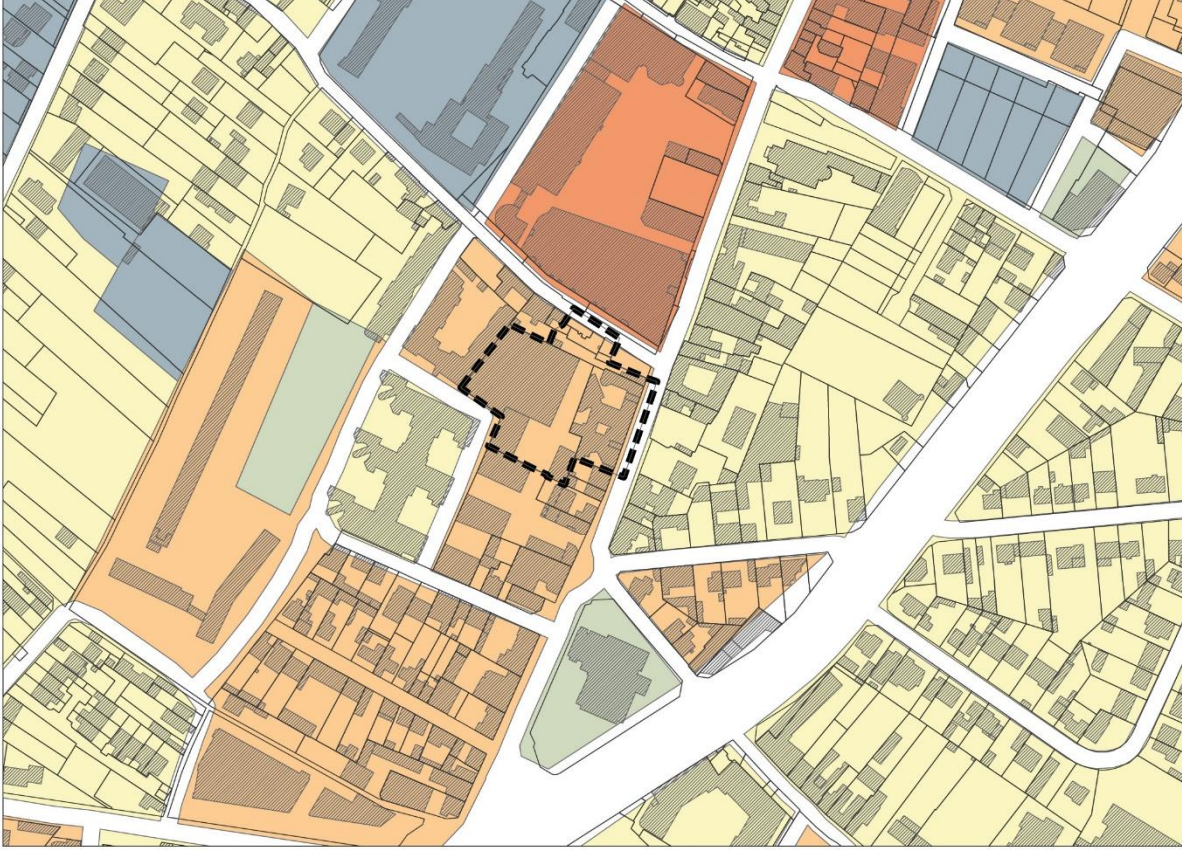
Pollutions présumées ou avérées



Trame verte et bleue et risques naturels



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



 périmètre de l'OAP sectorielle

Pollutions présumées ou avérées

- Air**
-  zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises
 -  bande de 35 mètres (trafic compris entre 10 000 et 100 000 véhicules/jour)
 -  bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (trafic supérieur à 100 000 véhicules/jour)
- Bruit des transports**
-  route
 -  fer
 -  PEB du Bourget et de Roissy Charles-de-Gaulle
 -  terrains susceptibles d'être pollués (recensés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services)

Trame verte et bleue et risques naturels

-  noyau primaire
-  noyau secondaire
-  seconde peau
-  noyau tertiaire
-  continuité écologique
-  cours présumés des rus
-  zones et bassins humides
-  marges de recul de la Seine et du canal
-  Seine et canal
-  Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain

- Vulnérabilité Nuit**
-  faible
 -  moyenne
 -  forte

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco 2024, IPR 2022, Bruitparif 2022, Airparif 2022, Géorisques, Département de la Seine-Saint-Denis 2022, DDE 93 (SEUR/PCPR), SAGE 2021
Date : octobre 2024



SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- ⇒

Les constructions sont majoritairement à destination d'habitation de type collectif. Cette destination dominante ne s'oppose pas, ponctuellement, à une mixité fonctionnelle (équipements, commerces, services).
- ⇒

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long de la rue de Paris et de l'allée Jean Vilar sont majoritairement à destination de commerces, services et d'équipements.

1.4 Composition et morphologie urbaines

- ⇒

La hauteur des constructions s'inscrit dans un épannelage varié qui s'apprécie à l'échelle de l'îlot et peut s'apprécier à l'échelle de chaque construction. Elle peut aller :

- de R+2 à R+5 au maximum en cœur d'îlot ;

- de R+2 à R+4+A pour les constructions sur la rue de Paris ;

- et au maximum R+3+C pour les constructions sur la rue Maurice David.
- ■ ■ ■

⇒

Les constructions sont implantées à l'alignement de façon à constituer un front urbain structurant avec un épannelage qualitatif. Une attention particulière est portée au traitement de l'angle entre la rue de Paris et la nouvelle venelle publique.
- ⇒

Les constructions implantées le long de la rue de Paris s'intègrent de façon harmonieuse avec le tissu urbain environnant par leur architecture, les matériaux (couverture, façade) employés, leurs couleurs et l'organisation des façades.
- ← — →

⇒

Des percées visuelles sont aménagées vers les espaces verts et les cœurs d'îlots. Elles peuvent prendre la forme :

- d'espaces libres bénéficiant de traitements paysagers ;

- de voies piétonnes ;

- d'ouvertures dans les constructions (porche, hauteur limitée).

1.5 Organisation viaire et déplacements

- ↔

⇒

Des cheminements en modes actifs et accessibles au public sont aménagés :

- entre l'allée Jean Vilar et la rue Maurice David ;

- entre l'allée Jean Vilar et la rue de Paris. Cette nouvelle venelle publique a une largeur minimale de 5 mètres.
- ⇒

Développement d'un principe écologique sur les cheminements modes actifs notamment vers le parc de la résidence Duclos et vers la Butte Pinson en passant par la sente du Clos et la sente du Bois de Richebourg.
- ⇒

Enjeu de rafraichissement et de plantation de la rue de Paris.

1.6 Qualité paysagère et environnementale

- ⇒

Des espaces verts sont aménagés. Ils sont accessibles au public et bénéficient d'un traitement paysager et végétalisé qualitatif.
- ⇒

Des espaces en cœur d'îlot sont libres de toute construction. Ils bénéficient d'un traitement végétalisé et paysager qualitatif, de préférence en pleine terre.