

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) OAP

### SECTORIELLE N°19

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

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)



## SOMMAIRE

|          |                                    |          |
|----------|------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>CONTEXTE ET OBJECTIFS.....</b>  | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>ENVIRONNEMENT DU SITE .....</b> | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>LES ORIENTATIONS.....</b>       | <b>4</b> |



## 1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le secteur est situé dans le centre-ville historique de Pierrefitte. Son périmètre comprend plusieurs terrains ou parties de terrains implantés du 3 au 9 rue Maurice David et du 23 au 33 rue de Paris, jusqu'à l'allée Jean Vilar.



Rues de Paris et Maurice David, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017

0 15 30 45

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 délimité 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 doux ;
- 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.

## 2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce terrain de 0,5 ha proche du centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine, est occupé par une friche d'activités en cœur d'îlot (ancien garage automobile, susceptible d'avoir pollué les sols) et des immeubles de logements dégradés le long des rues. Il ne compte aucun espace vert.

| Imperméabilisation | Îlots de chaleur | Énergie | Espèces | TVB    | Risques | Pollutions | Nuisances |
|--------------------|------------------|---------|---------|--------|---------|------------|-----------|
| Fort               | Fort             | Faible  | Faible  | Faible | Faible  | Fort       | Faible    |

Tableau 1 Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Rues de Paris et Maurice David ».



- |                     |                                    |                             |                          |
|---------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <b>PPRI (aléas)</b> | /// Bruit moyen sur 24h ≥ 65 dB(A) | <b>Trame verte et bleue</b> | <b>Réseau de chaleur</b> |
| Très fort           | Site BASOL                         | Noyau primaire              | Chaudière                |
| Fort                | Site BASIAS                        | Noyau secondaire            | Sous-station             |
| Autres              | Zone humide effective              | Zone relai                  | Réseau de distribution   |

Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Rues de Paris et Maurice David ».

## 3 LES ORIENTATIONS

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur



**Destination générale, typologie des constructions et 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 sont majoritairement à destination de commerces, services et d'équipements.

**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 jusqu'à :

**A** - R+4+C

**B** - R+3+C

**C** - R+5, sans excéder les hauteurs du bâtiment héberge existant

**D** - R+2

⇒ Le long des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation, le dernier niveau des constructions peut prendre la forme d'un attique partiel.

 ⇒ Les constructions s'implantent en recul de l'ordre de 2 mètres minimum par rapport aux voies existantes ou projetées.

 ⇒ 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).

**Organisation viaire et déplacements**

 ⇒ Des cheminements en modes doux (piétons et vélos) 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.

 ⇒ L'accès véhicules aux parkings souterrains peut s'effectuer depuis la nouvelle venelle publique.

**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.