

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) OAP

SECTORIELLE N°18

> SECTEUR JULES VALLES 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

1	CONTEXTE ET OBJECTIFS.....	3
2	ENVIRONNEMENT DU SITE	5
3	ORIENTATIONS.....	6

1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le secteur Jules Vallès est un site à dominante d'activités économiques, aujourd'hui partiellement en friche, situé à proximité du centre-ville de part et d'autre de la rue Jules Vallès. Il comprend également quelques constructions à destination d'habitat individuel.

Il est délimité :

- au Nord, pas l'emprise de la ligne 11 du tramway (T11 Express) ;
- à l'Est, par les emprises ferroviaires de la ligne D du RER ;
- au Sud, par la rue Pierre de Geyter ;
- à l'Ouest, par l'avenue Lénine, route nationale 1, et la ligne 5 du tramway (T5).

Le secteur Jules Vallès est identifié comme un secteur important de renouvellement urbain :

- Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la production de logement, au développement du végétal en ville, au renforcement de la proportion d'équipements éducatifs et sportifs, de la diversité économique à proximité des gares et de la mise en réseau des centralités du territoire.
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie le secteur Vallès comme quartier à densifier à proximité d'une gare. Il s'agit d'espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme, destinés à accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi.

Par ailleurs, des projets structurants ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. La mise en œuvre de nouveaux projets est attendue également prochainement dans le secteur ou à proximité :

- Le secteur a bénéficié de l'aménagement et de la réalisation de nouvelles infrastructures, qui ont permis d'améliorer notablement la qualité de la desserte : la réalisation de la ligne 5 du tramway T5 avenue Lénine (mise en service en 2013) dont le site de maintenance et de remisage du tramway a été construit dans le secteur Jules Vallès, à l'Est, la réalisation de la ligne T11 Express avec une nouvelle gare Pierrefitte-Stains située à 200 m du secteur (mise en service en 2017), le prolongement de la D28 (avenue Utrillo).
- Le projet d'implantation par le Département d'une nouvelle piscine à l'angle de l'avenue Utrillo et du sentier des Cailloux. Ce nouvel équipement est destiné à permettre l'apprentissage et le perfectionnement de la nage scolaire et le développement des pratiques sportives qu'elles soient libres ou associatives et de répondre aux pratiques de loisirs du grand public. La livraison de l'équipement est prévue au cours de l'année 2020. Dans le cadre de l'héritage des JOP 2024, le secteur pourrait également bénéficier de l'implantation d'un bassin extérieur, dans le prolongement de la piscine.
- Le projet d'implantation par la Région d'un nouveau lycée sur un ensemble de terrains situés à l'angle des rues d'Amiens, Pierre Curie et Maurice Bokanowski, à proximité directe du secteur Vallès. Ce lycée est destiné à répondre à la saturation des équipements existants, notamment ceux de Stains, Saint-Denis, Epinay et Aubervilliers, et aux besoins engendrés par les nouvelles opérations en cours ou prévues. Il pourra accueillir 1 200 élèves. La livraison du lycée est prévue pour la rentrée 2021.



Jules Vallès, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017

0 50 100 150 200 250

L'objectif est d'inciter et d'encadrer le renouvellement urbain de ce secteur en accompagnement de la réalisation des projets d'équipements structurants par :

- le développement d'une nouvelle offre de logements, sous forme essentiellement d'habitat collectif ;
- le renforcement de la mixité fonctionnelle, notamment des équipements, des commerces et des services de proximité, ainsi que l'implantation d'activités économiques et artisanales ;
- la poursuite de la structuration d'un front bâti le long de la N1 ;
- la requalification des espaces publics et le renforcement de la desserte interne du secteur.

A terme, il est prévu sur ce secteur la construction de plus de 500 logements dont 25 % de locatif social. A l'échelle communale, il concentre donc plus d'un quart de la production de logement prévue à l'horizon 2030.

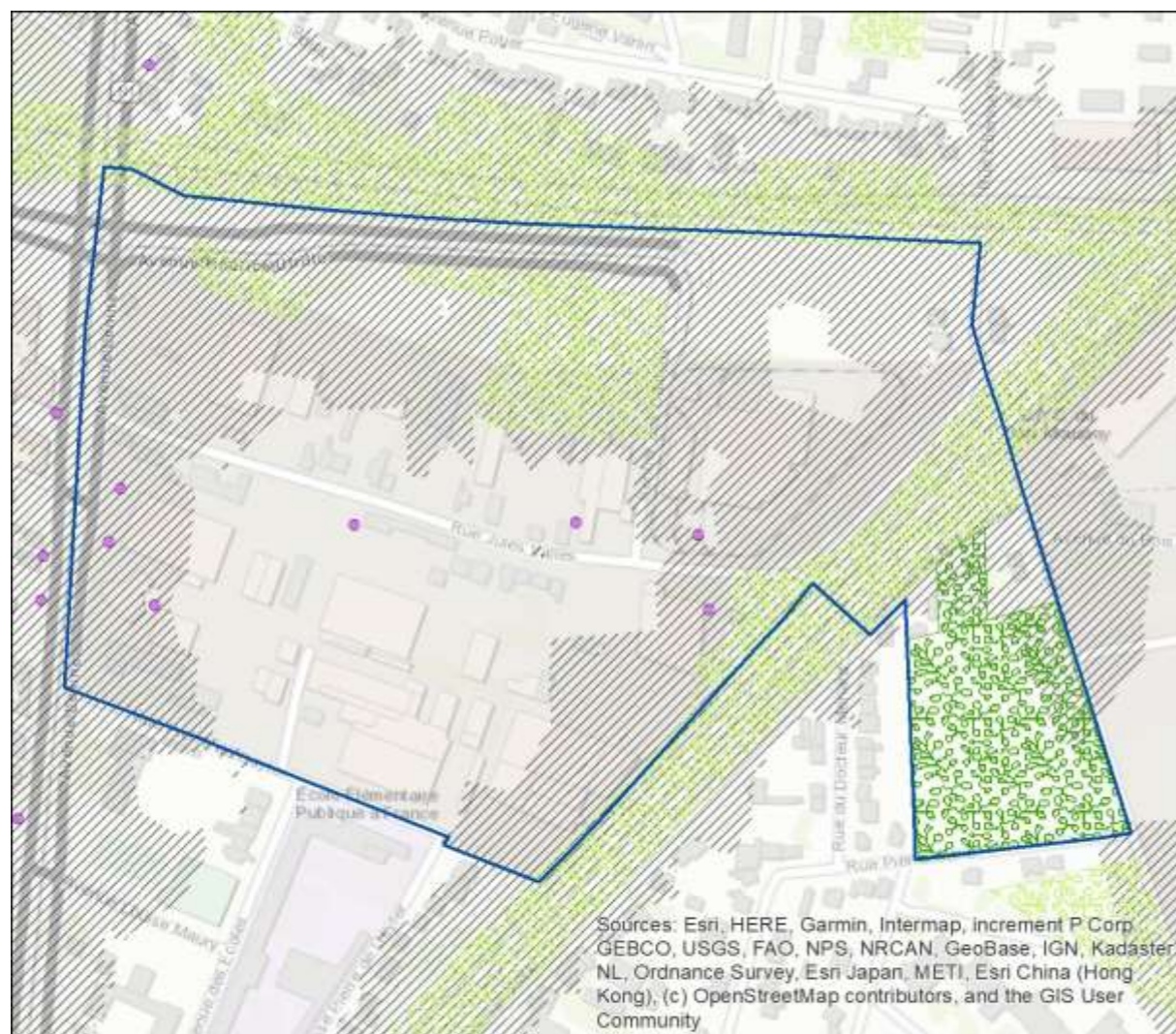
Par ailleurs, et ce afin de développer les qualités écologiques du secteur, les projets et les constructions futurs privilégieront la gestion locale des eaux pluviales.

2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce secteur de 14,2 ha est actuellement dominé par des activités économiques partiellement en friche et susceptibles d'avoir pollué les sols. Bien équipé, il bénéficie d'une excellente desserte (Tramway T5 et T11 Express, RER D...), mais subit les nuisances liées aux voies routières et ferroviaires qui l'encadrent. Il comporte un noyau secondaire de la trame verte locale et des zones-relais.

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

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Jules Vallès ».

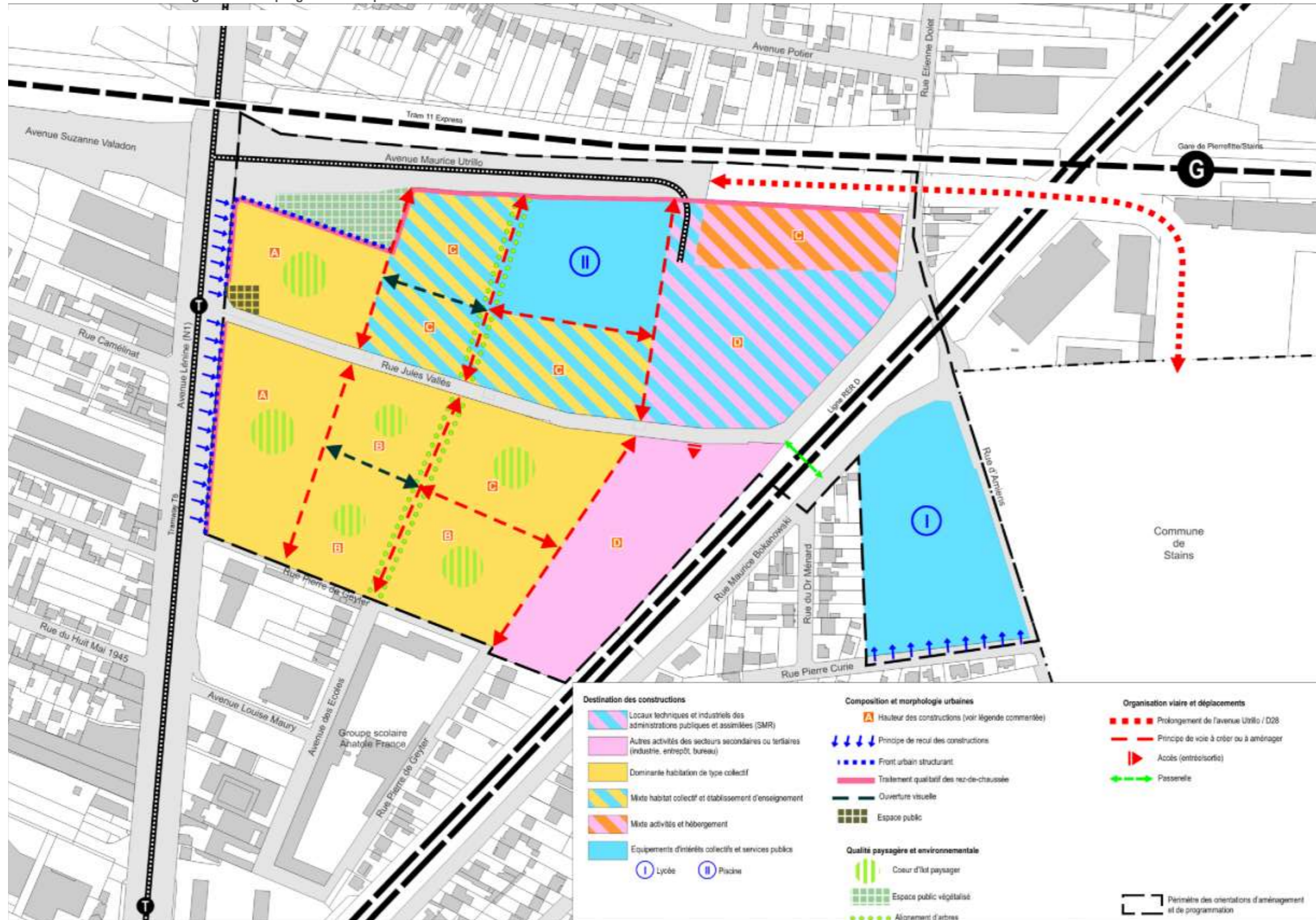


- | | | | |
|---------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| PPRI (aléas) | /// Bruit moyen sur 24h ≥ 65 dB(A) | Trame verte et bleue | Réseau de chaleur |
| Très fort | ● Site BASOL | ■ Noyau primaire | ● Chaufferie |
| Fort | ● Site BASIAS | ■ Noyau secondaire | ● Sous-station |
| Autres | Zone humide effective | ■ Zone relais | — Réseau de distribution |







Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Jules Vallès ».

3 ORIENTATIONS

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



Destination générale, typologie des constructions et programmation




-  Les constructions sont à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics :
- établissement d'enseignement (lycée), comprenant éventuellement un internat
 - équipement sportif (piscine) dont un bassin extérieur
-  Les constructions sont à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (site de maintenance et de remise du tramway).
-  Les constructions sont à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie, entrepôt, bureau.
-  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).
-  La destination des constructions est mixte : habitat collectif et établissement d'enseignement (groupe scolaire et installations associées telles que gymnase, sous réserve d'une qualité des sols adaptée à la destination projetée).
-  La destination des constructions est mixte : autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, entrepôt, bureau) et hébergement à l'exception des résidences universitaires.

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** - 8 niveaux (R+7)
- B** - 6 niveaux (R+5)
- C** - 4 niveaux (R+3)
- D** - 2 niveaux (R+1)

Les constructions dont la hauteur est la plus importante sont implantées le long de l'avenue Lénine.

-  Les constructions s'implantent en recul de l'ordre de 3 mètres minimum par rapport à l'avenue Lénine et à la rue Pierre Curie.
-  Les constructions sont implantées, majoritairement, de façon à constituer un front urbain structurant l'avenue Lénine avec un épannelage qualitatif.
-  Une attention particulière est portée aux rez-de-chaussée des constructions implantées le long de l'avenue Lénine et de l'avenue Maurice Utrillo. Ils bénéficient d'un traitement architectural et extérieur qualitatif prenant en compte l'interface avec l'espace public.

Des ouvertures visuelles sont aménagées. Elles peuvent prendre la forme :



- d'espaces libres bénéficiant de traitements paysagers
- d'espaces publics
- de voies circulables ou piétonnes



Un espace public est aménagé à l'angle de la rue Jules Vallès et de l'avenue Lénine, au niveau de la station de tramway. Cet espace bénéficie d'un traitement paysager minéral et/ou végétal qualitatif.

Le long de la rue d'Amiens, au niveau du lycée, le trottoir est élargi et un parvis est aménagé.

Organisation viaire et déplacements

-  L'avenue Maurice Utrillo est prolongée jusqu'à Stains et permet de desservir la gare de Pierrefitte/Stains du T11 Express.
-  L'avenue des Ecoles et la rue Pierre de Geyter sont prolongées jusqu'à l'avenue Maurice Utrillo. En outre, de nouvelles voies sont créées :
 - entre la rue Pierre de Geyter et l'avenue Maurice Utrillo, à l'ouest de l'avenue des Ecoles. Cette voie bénéficie d'aménagements en faveur des circulations douces.
 - au sud et au nord de la rue Jules Vallées, entre l'avenue des Ecoles et la rue Pierre de Geyter prolongées



L'accès au secteur (entrée et sortie) se fait uniquement depuis la rue Jules Vallès.



Une passerelle piétonne, accessible également aux vélos, est aménagée au-dessus des voies ferrées.

Le stationnement des véhicules motorisés pour le lycée est réalisé majoritairement en sous-sol.

Qualité paysagère et environnementale

Des cœurs d'îlots doivent être aménagés. Libres de construction en surface, ces îlots bénéficient d'un traitement végétalisé qualitatif.

Les espaces libres de toutes constructions bénéficient d'un traitement paysager végétal/minéral. L'aménagement des liaisons douces (mail et cheminements piétons) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie la perméabilité des sols.

L'aménagement des abords des constructions (clôtures et espaces libres notamment) accompagne le traitement paysager et végétal des espaces publics.



Ces espaces de pleine terre sont végétalisés.



Des alignements d'arbres sont plantés le long du prolongement de l'avenue des Ecoles.

