

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE N°17

> SECTEUR ALLENDE-LENINE-GUEROUX 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)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis - Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET OBJECTIFS..... 3

2 ENVIRONNEMENT DU SITE 4

3 LES ORIENTATIONS..... 5

1 CONTEXTE ET OBJECTIFS



Allende-Lénine-Guérroux, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017

0 50 100

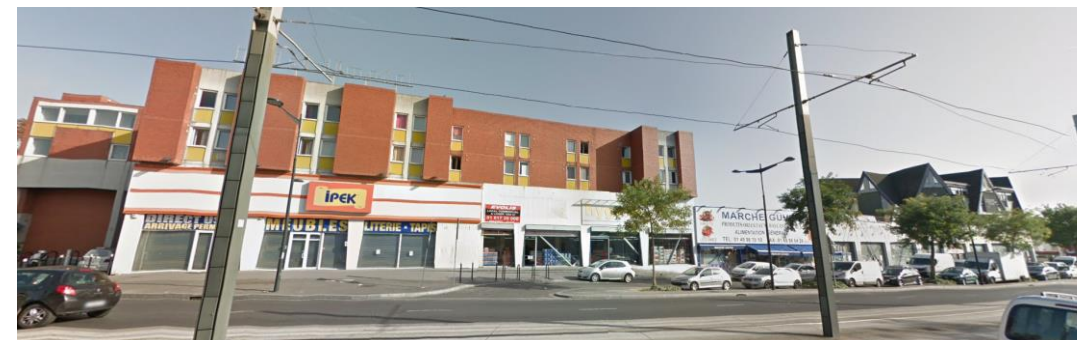
Le secteur est situé dans le centre-ville de Pierrefitte. Il est délimité :

- à l'Ouest par la N1 (avenue Lénine, place de la libération, boulevard Jean Mermoz) ;
- au Nord, la rue Guérroux ;
- au Sud, l'avenue Potier ;
- à l'Est, le site du foyer d'accueil médicalisé « la Maison de l'Alisier » et la résidence Potier.

Il bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec :

- le tramway T5 et la station « Mairie de Pierrefitte » ;
- la ligne de bus 268 qui relie Saint-Denis Université (métro ligne 13) à la gare RER D Villiers-le-Bel Gonesse – Arnouville avec une connexion avec la gare du RER D de Pierrefitte-Stains ;
- la ligne de bus 168 qui relie Sarcelles-Chantepie à Saint-Denis Université (métro ligne 13) ;
- la ligne de bus 361 qui relie la gare d'Argenteuil à la gare du RER D de Pierrefitte-Stains.

Le long de l'avenue Lénine, le tissu urbain se caractérise par un socle commercial pour partie vacant avec un équipement communal (salle Paul Eluard) et un hôtel.



Sur le reste du secteur, le tissu urbain prend la forme de résidences d'habitat collectif implantées autour des places Andrei Sakharov et Salvador Allende et le long de la rue Guérroux. En raison de sa proximité avec l'hôtel de ville, le secteur accueille plusieurs équipements publics, plus particulièrement :

- le centre municipal de santé,
- l'espace Salvador Allende (service de la vie associative)
- le Centre Communal d'Action Sociale, place Sakharov.

Le secteur bénéficie également de nombreux espaces publics, notamment le parc Nelson Mandela et la place Andrei Sakharov. Plusieurs cheminements piétons permettent d'assurer l'accessibilité aux résidences implantées au centre du secteur et aux services publics existants.

Quelques maisons de ville sont implantées à côté du foyer d'accueil médicalisé, au 38-40 rue Guérroux.

De nouveaux projets sont envisagés sur le secteur qui s'inscrivent dans des objectifs de renouvellement urbain et d'intensification urbaine dans le centre-ville, plus particulièrement dans un secteur bien desservi, tout en préservant une mixité fonctionnelle.

- les abords de la N1, dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs du PADD, pour lesquels est envisagé une nouvelle opération mixte : logements, commerces, hébergement, activités de services. En effet, le tissu urbain est dégradé et la vacance commerciale est importante. Le gabarit des constructions existantes (R+2) apparaît inadapté à la vocation et à la fonction de la route nationale ;
- la démolition du centre municipal de santé dont le terrain doit accueillir une nouvelle opération de logements ;
- la reconstruction du centre municipal de santé, entre la rue Guérroux et l'espace Salvador Allende, dans le cadre d'une nouvelle opération de logements ;
- les terrains sis 38-40 rue Guérroux sont destinés à accueillir une résidence de logements autonomes pour le foyer d'accueil médicalisé.

Les orientations définies poursuivent plusieurs objectifs :

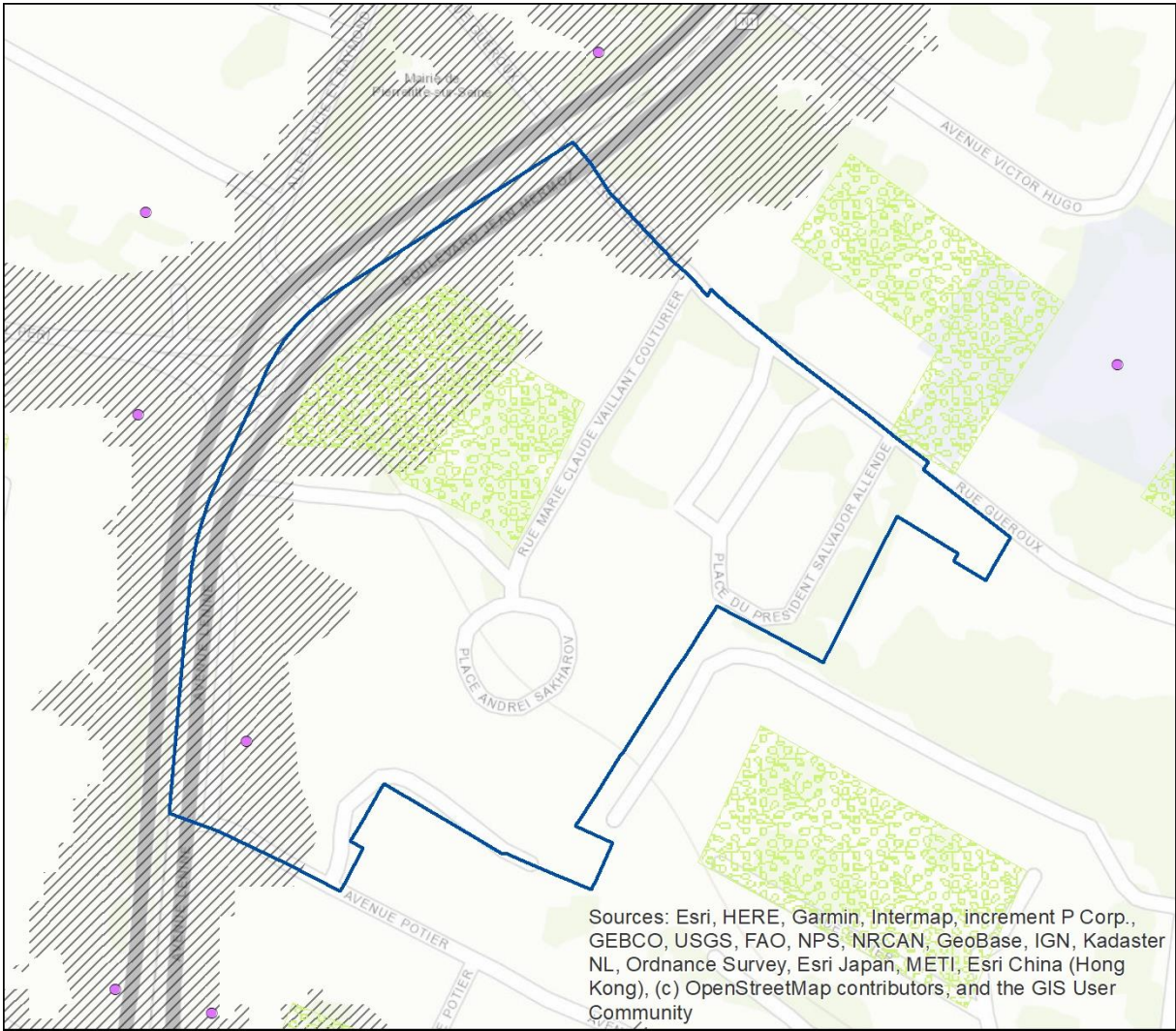
- permettre la mise en œuvre de ces différents projets tout en définissant un cadre cohérent et d'ensemble ;
- pérenniser les cheminements existants essentiels pour l'accessibilité des résidences et des équipements existants et programmés ;
- garantir une mixité fonctionnelle à l'échelle du secteur ;
- assurer la préservation des espaces verts et des espaces publics végétalisés nécessaires à l'aération du secteur.

2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Cet îlot de 4,0 ha est situé au centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine. Il est longé par le tramway T5. En son sein certains bâtiments inoccupés ou inadaptés ont des gabarits très faibles sans rapport avec les dimensions de la RN1 ou la position au centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine. Il subit les nuisances et pollutions routières dues à la RN1.

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

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Allende – Lénine – Guéroux ».



- PPRI (aléas)**

 - Très fort
 - Fort
 - Autres
- Bruit moyen sur 24h ≥ 65 dB(A)**

 - Site BASOL
 - Site BASIAS
 - Zone humide effective
- Trame verte et bleue**

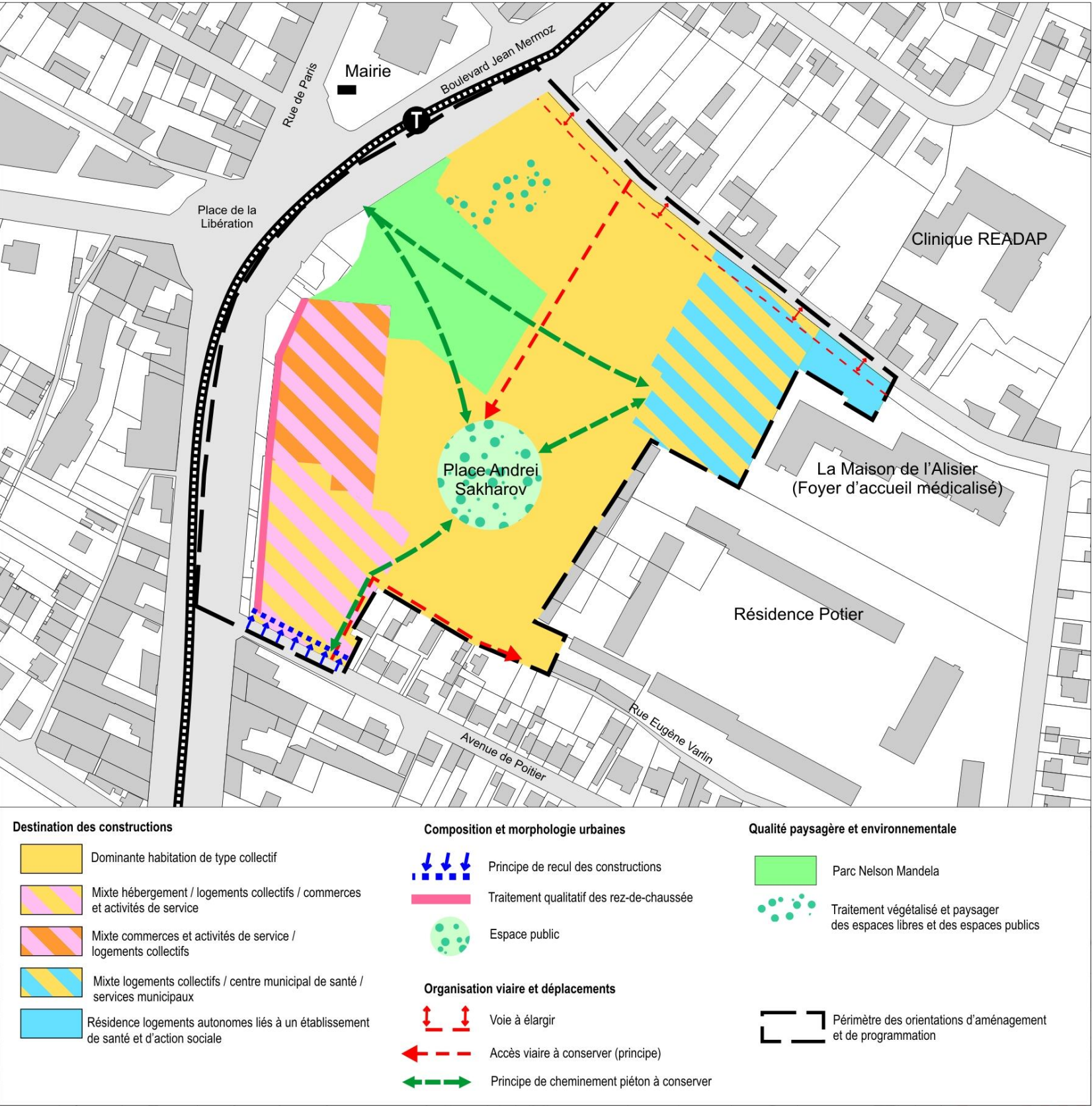
 - Noyau primaire
 - Noyau secondaire
 - Zone relai
- Réseau de chaleur**

 - Chaufferie
 - Sous-station
 - Réseau de distribution

Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Allende – Lénine – Guéroux ».

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).
-  ⇒ La destination des constructions est mixte : commerces, activités de services, habitat collectif, hébergement. Le logement ou l'hébergement peuvent constituer la destination dominante des constructions. Les constructions peuvent en outre accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics.
-  ⇒ La destination des constructions est mixte : commerces, activités de services, habitat collectif. Le logement peut constituer la destination dominante des constructions. Les constructions peuvent en outre accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics.
-  ⇒ La destination des constructions est mixte : habitat collectif et équipements d'intérêts collectifs et services publics. Le logement peut constituer la destination dominante des constructions.
-  ⇒ Les constructions sont destinées à accueillir une résidence de logements autonomes pour le foyer d'accueil médicalisé.

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.
-  ⇒ Les constructions s'implantent en recul de l'ordre de 3 mètres minimum par rapport à l'avenue Potier.
- ⇒ Le long de l'avenue Lénine, les constructions sont implantées, majoritairement, de façon à constituer un front urbain structurant avec un épannelage qualitatif.
-  ⇒ Une attention particulière est portée aux rez-de-chaussée des constructions implantées le long de l'avenue Lénine. Ils bénéficient d'un traitement architectural et extérieur qualitatif prenant en compte l'interface avec l'espace public.
-  ⇒ Des vues dégagées vers la place Andrei Sakharov sont maintenues.

Organisation viaire et déplacements

-  ⇒ Les constructions s'implantent en recul de l'ordre de 5 mètres par rapport à la rue Guéroux pour permettre la poursuite de son élargissement.
-  ⇒ Les accès véhicules existants, notamment pour les secours et les stationnements sont conservés.
-  ⇒ Des cheminements piétons doivent être maintenus et accessibles au public pour assurer l'accessibilité piétonne des équipements et des services publics depuis le parc Nelson Mandela, la rue Guéroux et l'avenue Potier.

Qualité paysagère et environnementale

-  ⇒ Le parc Nelson Mandela est conservé. Les nouvelles opérations réalisées sur le secteur intègrent sa mise en valeur paysagère. Pour les constructions implantées aux abords du parc, une attention particulière est portée au traitement architectural des façades et au traitement végétalisé des espaces libres et des clôtures.
-  ⇒ Les espaces libres et les espaces publics bénéficient d'un traitement végétalisé et paysager qualitatif.