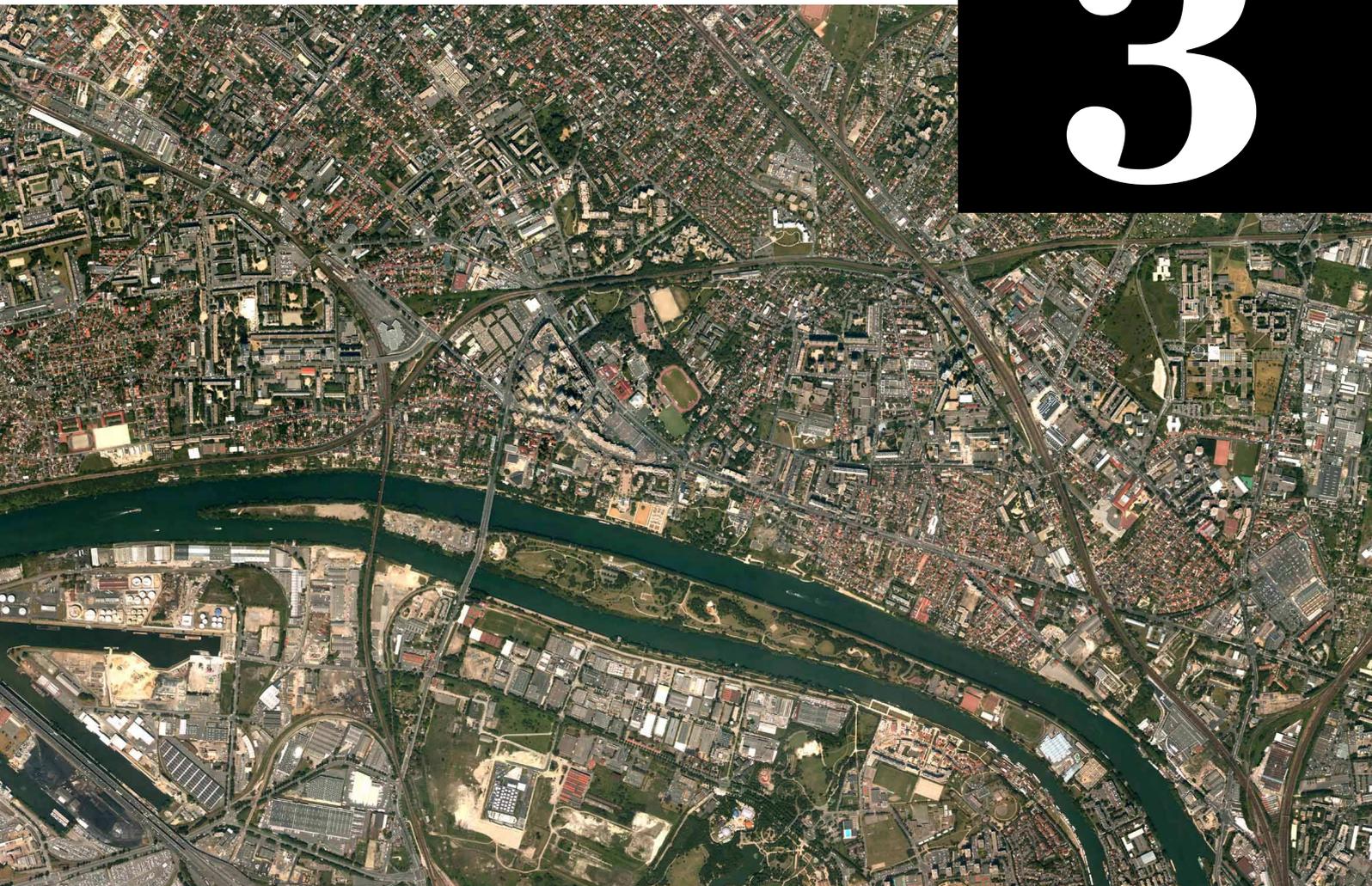


EPINAY-SUR-SEINE

3



# Orientations Spécifiques d'Aménagement

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2007

le Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sur-Seine

# *Centre-ville*

---

## 1. Contexte et enjeux

Le centre-ville, fruit d'un urbanisme de dalle, est en situation dégradée, d'introversion et d'isolement au cœur de la ville. Il fait l'objet d'un projet urbain de grande ampleur fondé sur les atouts d'une situation géo-économique et paysagère favorable, à l'intersection d'infrastructures de transports commandant l'accès nord-ouest de Paris, au sommet du méandre et du coteau sud de la Seine. L'ambition de ce projet conjugue les échelles territoriales (le développement du flanc ouest de Plaine Commune, celles de la ville entière (un rayonnement nécessaire au décroisement des quartiers) et du quartier.

Dans ce contexte l'îlot Dumas-Venelle-Quétigny constitue le site prioritaire de la restructuration du centre en terme de renouvellement et de désenclavement urbain. Il est le cœur du projet résidentiel alliant urbanisme de dalle, tours, et paysagement pittoresque avatar de la ville radieuse. Il est caractéristique d'une double introversion. L'îlot est adossé aux grandes voies. Tous les accès, toutes les adresses résidentielles se tournent vers l'intérieur distribuée par la rue Dumas. La rue Dumas est aujourd'hui, une voie en boucle qui se referme sur elle-même.

Il cumule les formes bâties du centre ville dont la crise fonctionnelle et la plus forte :

- dalle Quétigny à l'arrière des immeubles superposant un parking privé en copropriété et un usage piétonnier public,
- silos de parking aujourd'hui vacants et dégradés,
- école de la venelle et équipements de quartier sous dalle et surplombé par les habitations,
- RPA accessible au niveau dalle seulement par une rampe de 40 mètres de long.

C'est pourquoi les démolitions permettant l'amélioration du maillage de la voirie du centre ville concernent-elles en premier lieu ce secteur.

## 2. Orientations d'aménagements

### 2.1 Principes de restructuration du centre-ville

Le projet du centre-ville s'articule autour de quatre priorités :

#### **1-le désenclavement**

- Rendre le centre-ville traversant et maillé, ouvert aux grandes voies et étendu vers la gare, c'est permettre de relier les quartiers, lui donner une visibilité territoriale, lui donner une nouvelle dimension intégrant les infrastructures de transport.

#### **2-son embellissement au moyen de l'espace public**

- Procurer au centre un espace public de qualité, continu et ouvert à tous, un espace public qui puisse fonder une nouvelle identité du centre ville appuyée sur son site et son territoire, parcs, grandes voies et bord de Seine.
- Créer une ville jardin et relier les parcs au moyen du centre ville, installer une continuité paysagère et végétale entre promenades, voies plantées, parcs, espaces publics et espaces privés.

#### **3-la revitalisation de ses équipements**

- Développer les fonctions d'un centre ville véritable susceptibles de dynamiser le centre et de lui donner un attractivité régionale, tout en préservant la vie de quartier.

#### **4-Le rénovation de l'habitat**

- Recomposer un espace privé en délimitant clairement les espaces privés, développer les usages et simplifier la gestion.
- Développer les restructurations et les constructions neuves d'unités résidentielles indépendantes et diversifiées, de dimensions raisonnables et clairement adressées sur l'espace public.

## **2.2 Objectifs sur le secteur Dumas-Venelle-Quétigny : Ouvrir et traverser l'îlot**

### **1-Ouvrir sur l'avenue Allende**

- le prolongement de la rue Dumas vers l'ouest permet d'ouvrir l'îlot sur l'avenue Allende par une voie de quartier maillée. La démolition de l'école de La Venelle et de la dalle Quétigny autour des tours 8 L et 4K et la démolition partielle du parking Intégral sont prévues dans le cadre de cette opération.

### **2-Ouvrir sur l'avenue de Lattre**

- la nouvelle rue des Saules (ex-rue Dumas sur sa section sud) : elle permet relier le centre avec le parc des sports et ses écoles par une rue promenade. La démolition de la Résidence pour Personnes Agées (RPA), la démolition de la passerelle franchissant l'avenue de Lattre, l'aménagement du mail des Saules sont prévus dans le cadre de cette opération.
- une bordure bâtie pour l'avenue de Lattre. L'avenue est conçue comme une grande voie urbaine et paysagère sur laquelle sont ouverts des immeubles neufs à cours et à jardins. Ces immeubles mettent en relation paysagère, le « cœur vert » de l'îlot et le « triangle des parcs ». La démolition des 469 logements du « peigne AOTEP » (4 ABCDEGHIJ) est prévue dans le cadre de cette opération.

### **3-Structurer le centre de l'îlot par des équipements de proximité**

- restructuration du site de la bourse et de la salle de quartier, construction d'un équipement associatif. La démolition des 125 logements de la tour 8 L est prévue dans le cadre de cette opération qui sera ultérieure à la création des rues Dumas et des Saules.

### **4-Développer un quartier de « ville-jardin », les « jardins Dumas »**

- Relier par un maillage végétal au travers de l'îlot les deux parcs existants (rue et mail des Saules, mail Lacépède).
- Créer une continuité paysagère, un paysage végétal global réunissant espaces privés et publics par un jardin de parterres.
- Densifier le végétal des espaces privés et les ouvrir visuellement sur l'espace public.
- Privatiser, diviser et végétaliser la dalle Quétigny.
- Affecter clairement les espaces plantés, jardins d'immeubles situés devant, jardins publics constituant un ensemble de promenades continues et à niveau : les « jardins Dumas » .

### **5-La restructuration résidentielle**

- Constituer un espace résidentiel clos, constituant des unités résidentielles clairement adressées sur l'espace public, indépendantes et susceptibles d'évolution. Chaque tour de l'îlot Dumas constitue une unité résidentielle. Les tours Quétigny sont regroupées deux par deux suivant leur mode de gestion actuel.

## **2.3 L'îlot Dumas**

### **« Les jardins Dumas » un nouveau jardin public, un jardin de parterres**

Les jardins Dumas structurent un ensemble de promenades piétonnières au niveau du sol en cohérence avec les traversées nord-sud du centre ville. La continuité paysagère de l'«îlot ouvert» permet d'accommoder sa forte densité.

Des parterres surélevés protègent les végétaux, structurent des chemins, et élargissent l'espace visuellement.

« Les jardin Dumas » constituent dans leur partie centrale un jardin clos par des grilles

### **La restructuration résidentielle**

La restructuration résidentielle des tours fera l'objet d'un dispositif précis décrit dans le Plan Directeur combinant clôtures en grilles, jardins de devant, auvents, oriels de protection des pieds d'immeuble, halls double hauteur.

### **La bourse du travail restructurée**

La bourse du travail est imbriquée de façon complexe avec le 3 et le 11 rue Dumas.

Elle bénéficie néanmoins d'une situation potentielle pour un futur équipement communal de proximité : ouverture en angle d'une « cour -jardin », ouverture au sud sur le jardin Dumas, extension en hauteur en récupérant les niveaux dalles aujourd'hui vacants.

## **Les commerces de la rue de Paris**

Ces commerces doivent être intégrés à la constitution du pôle de la rue de Paris, soit comme un pôle de quartier complémentaire d'Épicentre, soit comme une partie du pôle majeur le prolongeant sur la rue. Un plan d'ordonnancement architectural et paysager permettra de renforcer l'unité de la rue et d'éviter le développement séparé d'Épicentre.

## **2.4 L'îlot venelle**

La démolition reconstruction de l'îlot Venelle, RPA et «peigne AOTEP » partage avec la démolition reconstruction d'Épicentre l'objectif d'ouverture du centre ville sur l'avenue de Lattre et avec la réalisation du tramway, l'objectif de transformation de l'Avenue De Lattre de Tassigny (ex RN 14) en avenue urbaine et paysagère intercommunale.

### **les cours-jardins**

Pour répondre à l'objectif d'une continuité paysagère de l'espace public à l'espace privé, d'un parc à l'autre au travers du centre, et d'ouverture du centre sur les grandes voies il est préconisé en bordure de l'avenue de Lattre une typologie de cours-jardins constituant des îlots ouverts, bâtis en peignes perpendiculaires aux voies, ménageant continuité urbaine et transparence.

#### Le découpage

L'îlot du peigne AOTEP pourra être recoupé en plusieurs unités résidentielles.

La limite latérale de chaque parcelle pourra être constituée de deux manières différentes :

- par une venelle séparatrice des lots contribuant à la perméabilité nord-sud de l'îlot,
- par une mitoyenneté entre la cour d'une unité résidentielle et les jardins privatifs d'une autre.

Ces deux dispositions peuvent être librement combinées.

#### La distribution

L'unité résidentielle implique une unité d'accès. Il est préconisé que l'entrée piétonne et charretière soient réunies en un seul portail, l'accès principal étant réalisé par la cour, avenue de Lattre.

Une transparence et une traversée nord-sud peuvent être réalisées en ménageant un porche et un accès secondaire ouvert sur la rue Dumas.

Il est préconisé que les halls soient traversants de façon à permettre une ouverture sur les voies latérales.

#### Échelle basse

Avenue de Lattre, l'alignement est constitué de préférence d'un portique en rez-de-chaussée, clos d'une simple grille ou occupé de commerces ou d'activités.

Rue Dumas, l'alignement est constitué de préférence par une échelle basse (R+2) reprenant les hauteurs bâties de l'îlot Dumas (maison du centre, bourse et Mission locale jeunesse).

#### Les immeubles hauts

Les « barres » du peigne sont de 6 à 7 niveaux dressées de préférence perpendiculairement à l'avenue et y créant une puissante ordonnance.

## **2.5 L'îlot Quétigny**

### **La rue des Saules**

Le tracé de la rue des Saules conduira à réduire et à transformer profondément l'espace situé en avant des tours Quétigny.

Chaque unité résidentielle sera rapprochée de la voie par un jardin de devant identique, privé, clos et de petite dimension, de telle sorte que l'ordonnance de la rue soit formé par l'alignement et le rythme des tours et de leurs entrées.

### **La restructuration résidentielle**

Les copropriétés Quétigny sont divisées de préférence en trois unités résidentielles regroupant deux tours jointives par l'angle et un parking.

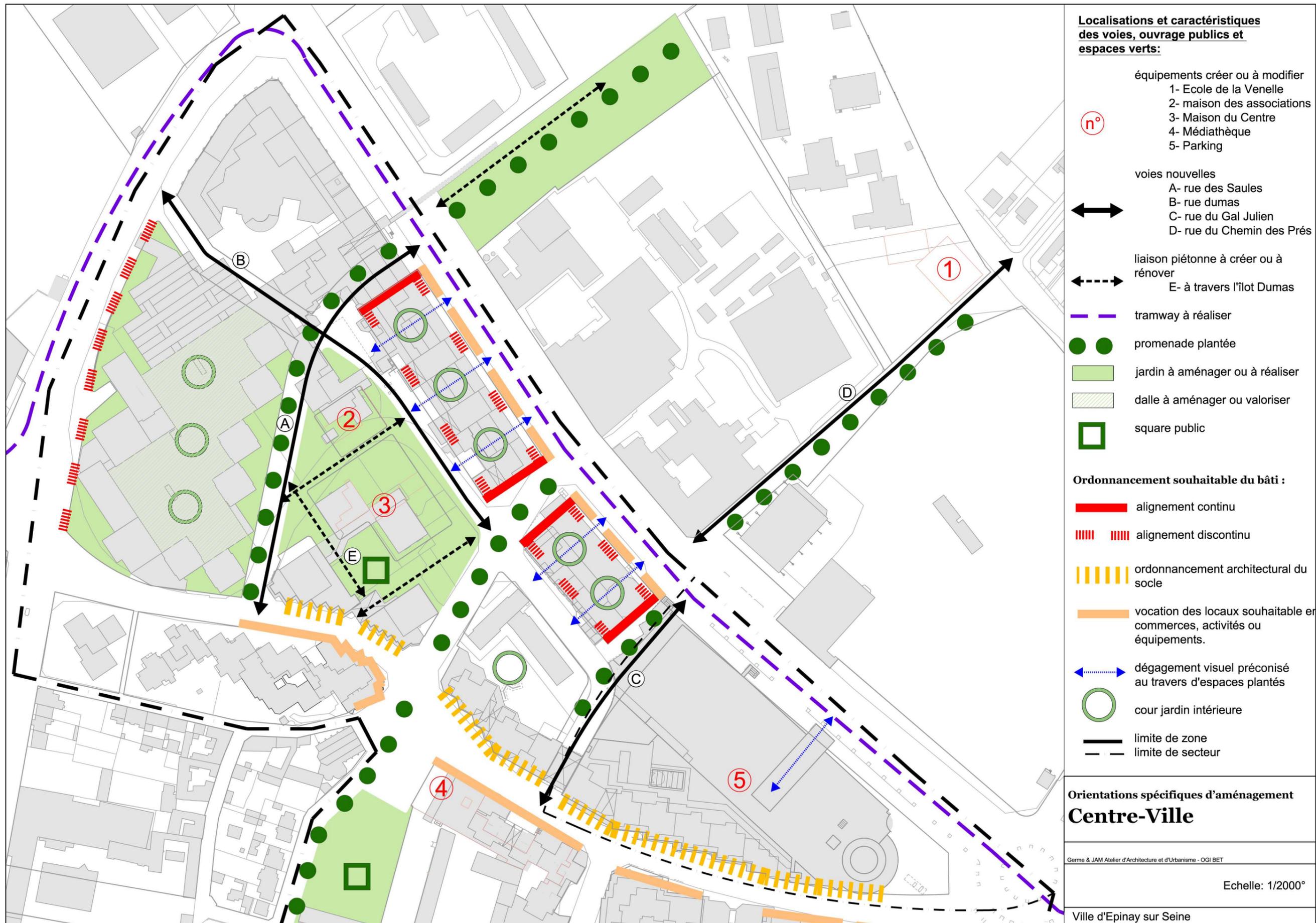
L'adresse de chaque tour pourra être constituée directement sur la rue par un auvent et un portail. Chaque cage d'escalier pourra disposer d'une liaison avec le jardin privé aménagé sur dalle relié au parking.

## **La division du parking**

Le parking sera redivisé de préférence en trois ensembles dont le volume, l'accès et le fonctionnement intérieur seraient indépendants.

## **L'aménagement paysager.**

La dalle sera de préférence privatisée et aménagée en jardin collectif. Les parties communes pourront ainsi constituer un parcours entre le jardin de devant, au niveau de la rue, le parking éclairé naturellement et le jardin intérieur privé situé au niveau de la dalle.



# ***Villa Charles***

---

## 1. Contexte et enjeux

Une des ambitions du Plan Local d'Urbanisme est de poursuivre l'aménagement des Berges de Seine et de favoriser les accès visuels et piétonniers aux Berges de Seine.

Au niveau du quartier des Mobiles, l'accès à la Seine se heurte à l'implantation industrielle ancienne qui coupe les vues et les accès vers les Berges. Ce manque de transparence de la ville vers le fleuve est perceptible à l'échelle du quartier mais aussi de la ville entière, le Carrefour des Mobiles constituant un centre névralgique d'Épinay.

Les terrains situés à l'aboutissement de l'impasse Charles sont actuellement occupés par des activités.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'affecter à ce secteur une « orientation spécifique », dont la principale disposition décrite dans cette orientation est la volonté de prolonger les vues vers la Seine et de matérialiser l'accès sur les berges au moyen d'un passage piéton aménagé dans un futur ensemble immobilier.

## 2. Orientations d'aménagements

### *1-l'accès et les transparences vers la Seine*

- Assurer le prolongement visuel de l'Impasse Charles et de la Rue des Acacias
- Donner un accès vers la Seine dans le prolongement de l'Impasse Charles
- Les emprises bâties sur la parcelle et l'implantation des façades valoriseront et mettront en scène les berges.

### *2-la transition avec le tissu pavillonnaire existant*

- A proximité du quartier pavillonnaire de l'impasse Charles les constructions auront une hauteur limitée, proche de celle des maisons existantes, afin d'opérer une transition entre une architecture de « façade sur la Seine » et une architecture de maisons de ville.

# Orientation spécifique d'aménagement relative au quartier "Villa Charles"

