



**Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
Approuvé par délibération du Conseil de Territoire Plaine Commune
du 13 février 2018**

Préambule	3	Enjeux spécifiques	27
▪ Cadre juridique	4	▪ Enjeu lié à la densification urbaine	28
▪ Choix du site de l'OAP	5	▪ Enjeu lié à la qualité urbaine et au cadre de vie	28
▪ Situation géographique	6	▪ Enjeu lié à la trame verte et bleue	28
▪ Choix du périmètre d'étude	7	▪ Enjeu lié à l'économie	28
▪ Périmètre d'étude	8		
▪ Périmètre d'étude et zonage du PLU	9		
Diagnostic urbain	10	Orientations	29
▪ Accessibilité et infrastructure	11	▪ Principe d'organisation de l'espace	30
▪ Etat actuel	12	▪ Principe d'organisation des façades	31
▪ Plan de repère photographique	14	▪ Principe d'aménagement	33
▪ Logements	15		
▪ Services et commerces	16	Programmation	32
▪ Equipements	17	▪ Un programme mixte favorisant l'activité	33
▪ Eléments paysagers	18	▪ Un projet rythmé et en mouvement	34
▪ Mixité fonctionnelle de la zone Ulm	19	▪ Une Trame Verte mise en valeur	35
▪ Zone Ulm	20		
• Occupation du sol	21		
• Analyse des parcelles	22		
▪ Dysfonctionnements et contraintes	23		
• Plan de repère photographique	23		
• Cadre urbain et paysage	24		
• Déplacements	25		
• Synthèse	26		

Préambule

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) est un outil de projet d’intégration des travaux saisis dans le PLU pour concilier urbanisme et environnement et pour faire progresser la qualité urbaine.

Les OAP dénommées initialement « orientations particulières d’aménagement », créées par la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) et précisées par la loi Urbanisme et Habitat (UH), étaient intégrées au Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les OAP, constituent une partie à part entière du dossier PLU. Elles deviennent obligatoires dans le cadre de la loi ENE dite Grenelle II du 12 juillet 2010.

L’article L 151-7 du code de l’urbanisme (créé par l’Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise le contenu des OAP qui constituent une traduction spatiale plus précise de certains des objectifs du PADD.

Article L 151-7 du code de l’urbanisme : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

L'OAP Secteur avenue d'Enghien englobe la zone UIm présente dans le quartier des Econdeaux.

Le choix du site de l'OAP en rapport avec la zone UIm vise la requalification et la densification de la zone UIm tout en conservant la mixité fonctionnelle qui caractérise cette zone.

L'objectif est d'apporter une qualité urbaine grâce à des orientations et une programmation adaptées aux caractéristiques du site et à son environnement.

Cette OAP servira de guide pour accompagner les opérations d'aménagement dans le but de développer une forme urbaine et une architecture de qualité ainsi que la Trame Verte et Bleue afin de créer ou restaurer les continuités écologiques dans le périmètre de l'OAP.

Le règlement de cette zone UIm sera conforme aux orientations et à la programmation de l'OAP.

Pour rappel, la zone UIm correspond à d'anciens îlots situés dans les zones UIa, UIb, UG et UGa du POS avant sa révision sous forme de PLU. Elle correspond à des zones mixtes, des espaces de transition urbaine, qui autorisent aussi bien la construction de logements que de bâtiments à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services,...) hors industrie, tout en assurant le respect de l'environnement.

Le choix de cette zone UIm comme site d'OAP sectorielle est motivé par le potentiel de développement urbain qu'elle présente.



- Limites communales
- Périètre de réflexion de l'OAP
- Périètre d'étude opérationnelle de l'OAP

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail

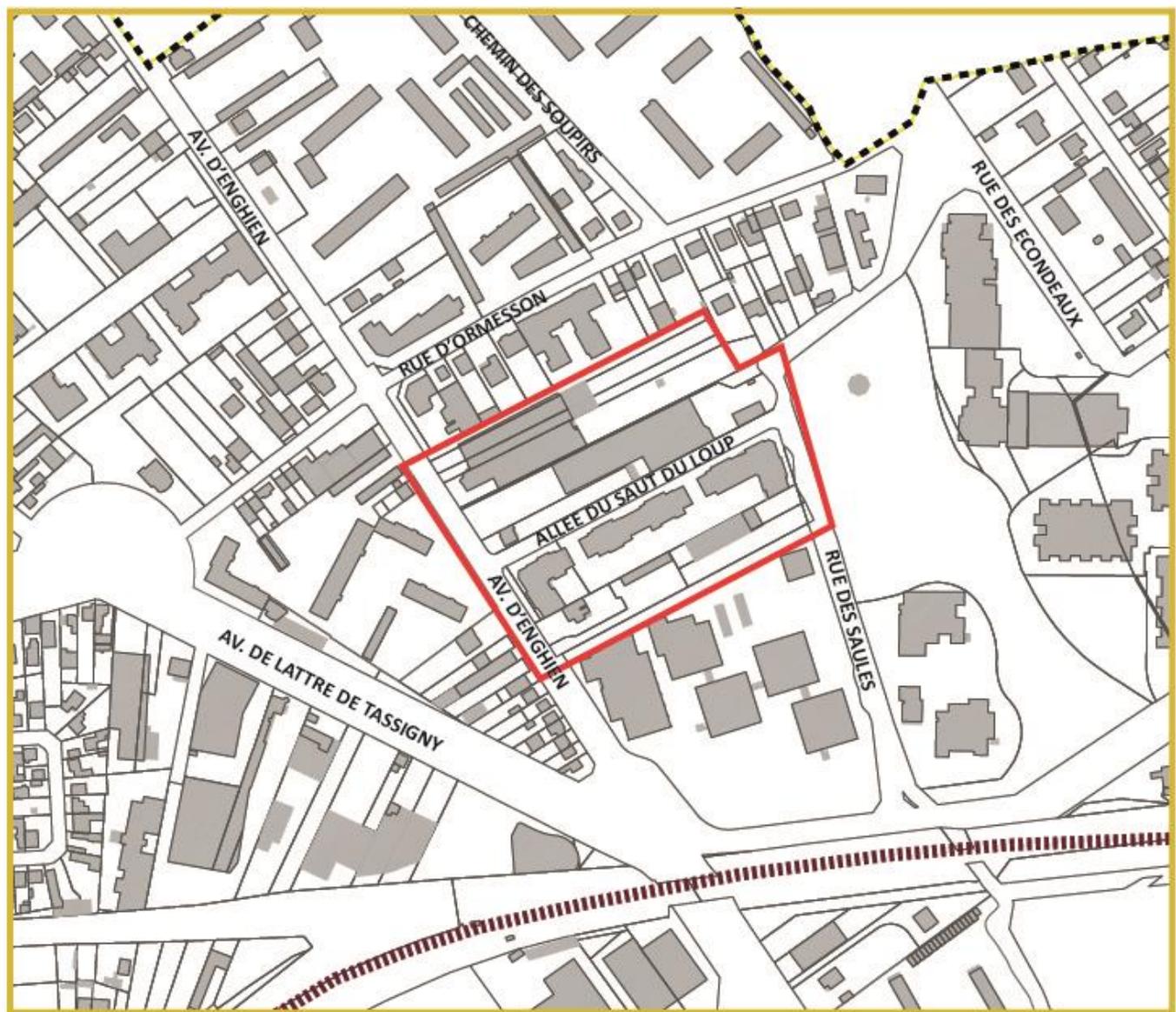


Située au Nord de la commune d'Épinay-Sur-Seine, dans le quartier des Econdeaux, le site de l'OAP se situe aux limites communales d'Enghien-Les-Bains et Deuil-la-Barre.

Le secteur avenue d'Enghien est un site stratégique pour la commune pour plusieurs raisons :

- un site situé sur une avenue structurante qui relie la commune d'Épinay-Sur-Seine et la commune d'Enghien-les-Bains,
- une zone UIm du PLU qui présente un potentiel de développement et de renouvellement urbain,
- le passage de la voie ferrée qui existe au Sud,
- le parc des Econdeaux au Nord-Est qui constitue un espace public de qualité,
- aux alentours de l'OAP existent des équipements d'éducation, des commerces et des activités le long de l'avenue d'Enghien et de la rue Ormesson.

L'existence de tous ces éléments valorisants suppose une réflexion urbaine approfondie afin d'améliorer leur liaison et leur interconnexion pour un fonctionnement optimum.

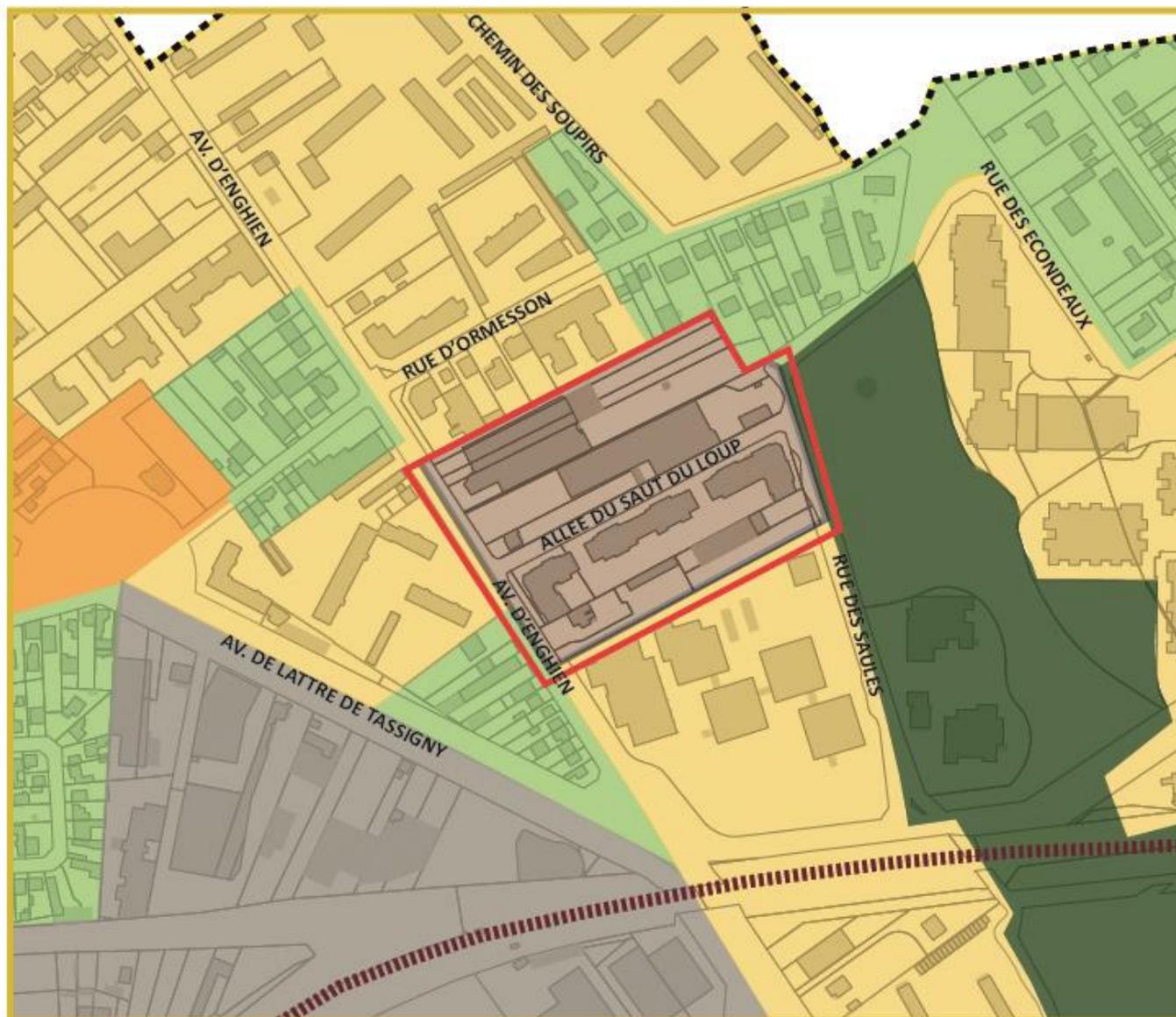


- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
- Limites communales
- Voie ferrée

Conception et réalisation : CAZAL

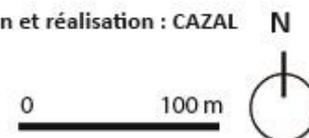
N

0 ————— 100 m



- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
- Limites communales
- Voie ferrée
- Zone UI
- Zone UIm
- Zone UA
- Zone UB
- Zone UG
- Zone N

Conception et réalisation : CAZAL



Diagnostic urbain

L'accessibilité du site est assurée par un réseau routier et des transports en commun.

Le réseau routier

- Avenue d'Enghien
- Avenue Léon Blum
- Rue des Econdeaux
- Rue d'Ormesson
- Rue des Saules
- Allée du Saut du Loup

Les Transports en Commun

Bus :

- La ligne 254 (Enghien-Les-Bains / Saint-Denis gare)
- Noctilien N51 (Gare d'Enghien / Gare Saint-Lazare)
- Optile



-  Périamètre de réflexion de l'OAP
-  Périamètre d'étude opérationnelle de l'OAP
-  Limites communales
-  Voie ferrée
-  Equipements d'éducation
-  Activités
-  Activités liées à la voiture
-  Commerces
-  Habitat collectif
-  Habitat et activités
-  Habitat et commerces
-  Habitat individuel
-  Parc des Écondeaux
-  Chantier (Logements)
-  Station de bus
-  Cheminement piéton
-  Parking privé
-  Parking public

Conception et réalisation : CAZAL 



Le site de l'OAP se caractérise par un paysage urbain varié. Il regroupe les fonctions suivantes :

- des équipements liés à l'éducation, le long de la rue des Saules au sud du site de l'OAP ;
- des commerces et des activités différentes sur plusieurs parcelles, entre l'avenue d'Enghien à l'Ouest et la rue des Saules à l'Est ;
- des logements collectifs à l'Est du site à côté du Parc des Econdeaux, et au Nord sur la rue d'Ormesson ;
- des maisons individuelles le long de la rue d'Ormesson et de l'avenue d'Enghien côté Ouest.

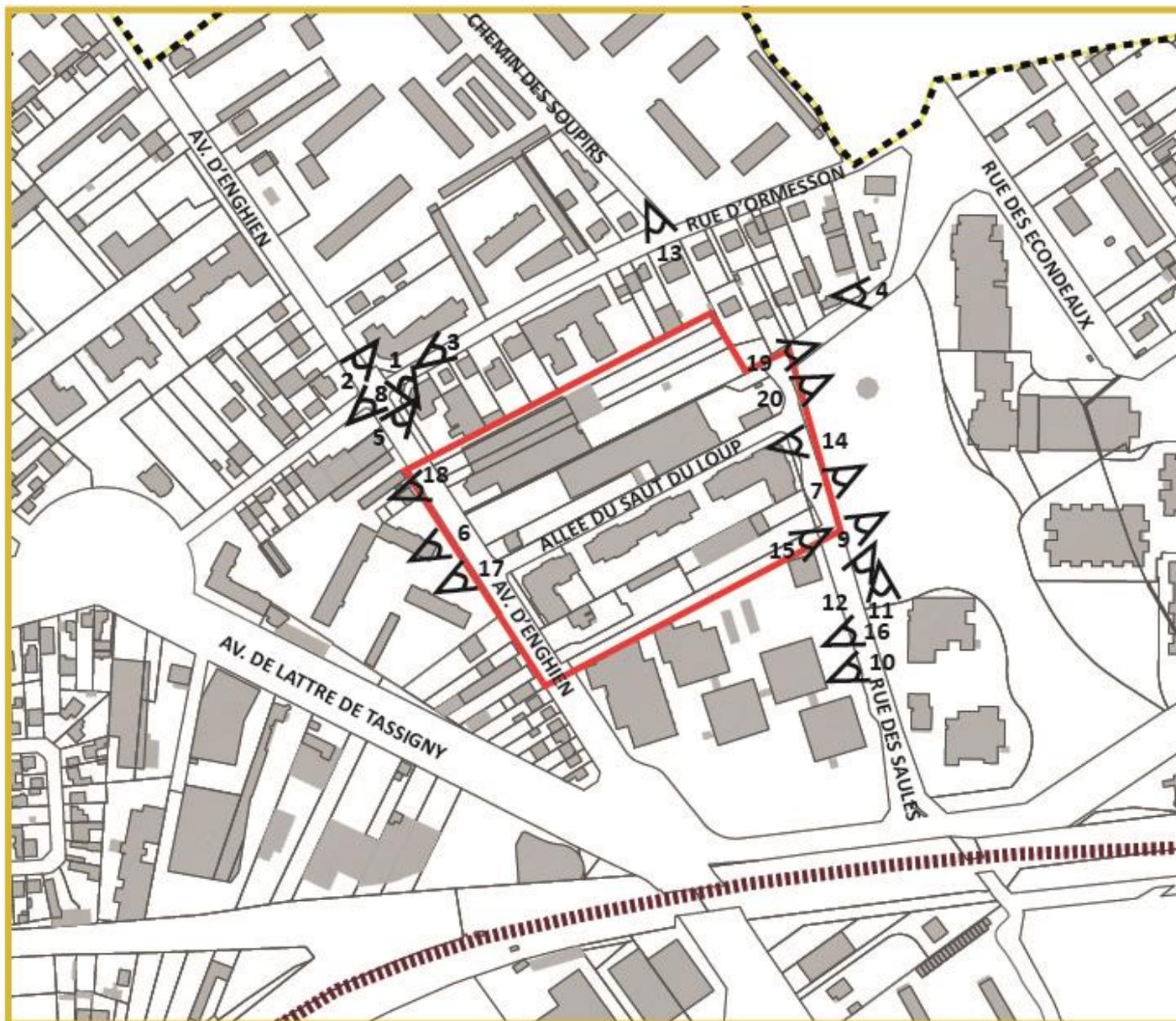
Au niveau de l'intersection entre l'avenue d'Enghien et la rue d'Ormesson, on trouve des commerces, des activités et des logements collectifs avec des commerces au rez-de-chaussée.

Le site est marqué par la présence du Parc des Econdeaux, un espace vert ouvert au public qui offre une qualité paysagère et un cadre de vie agréable. Cet endroit procure une sensation d'apaisement et de calme qu'on ne retrouve pas sur l'avenue d'Enghien.

Sur le site de l'OAP, il y a un cheminement piéton qui permet le passage de l'avenue d'Enghien à la rue des Saules. Il était particulièrement emprunté par les collégiens avant la création de l'allée du Saut du Loup.

Sur la rue des Saules, il y a quelques parcelles délaissées en friches, avec des constructions en mauvais état.

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des risques majeurs ou par des contraintes spécifiques. Cependant il est concerné par les nuisances sonores de l'avenue d'Enghien.



- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
- Limites communales
- Voie ferrée
- Prises de vues

Conception et réalisation : CAZAL

N

0

100 m



Habitat + commerces et activités au RDC
1-5 Rue d'Ormesson
(Source : CAZAL)



Des maisons individuelles, des immeubles avec des commerces et différentes activités le long de la rue d'Ormesson (Source : CAZAL)



Maison individuelle / 59 Avenue d'Engbien
(Source : CAZAL)



Habitat collectif Près du Parc des Econdeaux
(Source : CAZAL)



Commerce / 51 Avenue d'Enguien
(Source : CAZAL)



Travaux Publics / 7 Rue des Saules
(Source : CAZAL)



Activités / 54 Avenue d'Enguien
(Source : CAZAL)



Pharmacie / 2 Rue d'Ormesson
(Source : Google Maps)



9

Collège Robespierre / 15-17 Rue des Saules
(Source : CAZAL)



11

Ecole / 4 Rue des Saules
(Source : CAZAL)



10

Ecole / 4 Rue des Saules
(Source : Google Maps)



12

Collège Robespierre / 15-17 Rue des Saules
(Source : CAZAL)



13

Arbres remarquables
22 Rue d'Ormesson
(Source : CAZAL)



15

Allée piétonne à la limite Nord du collège Robespierre (Source : CAZAL)



14

Parc des Econdeaux / Rue des Saules (Source : CAZAL)



16

Parc des Econdeaux à côté de l'école / Rue des Saules (Source : CAZAL)



Allée du Saut du Loup
(Source : Google Maps)



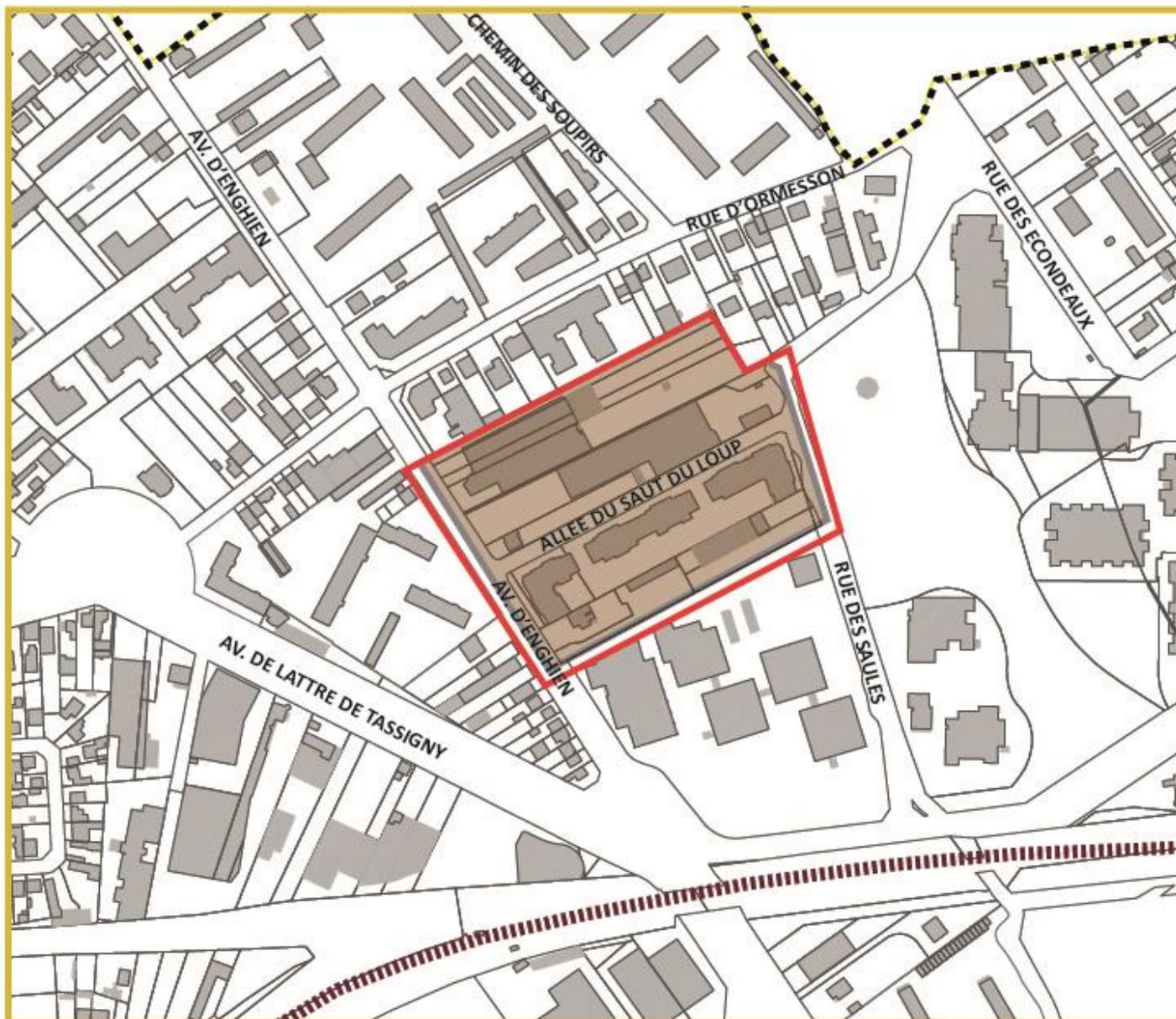
Différentes activités / 8-12 Rue des Saules
(Source : CAZAL)



Différentes activités / 62 Avenue d'Enghien
(Source : Google Maps)



Des activités et de l'habitat collectif / 8-12 Rue des Saules
(Source : Google Maps)

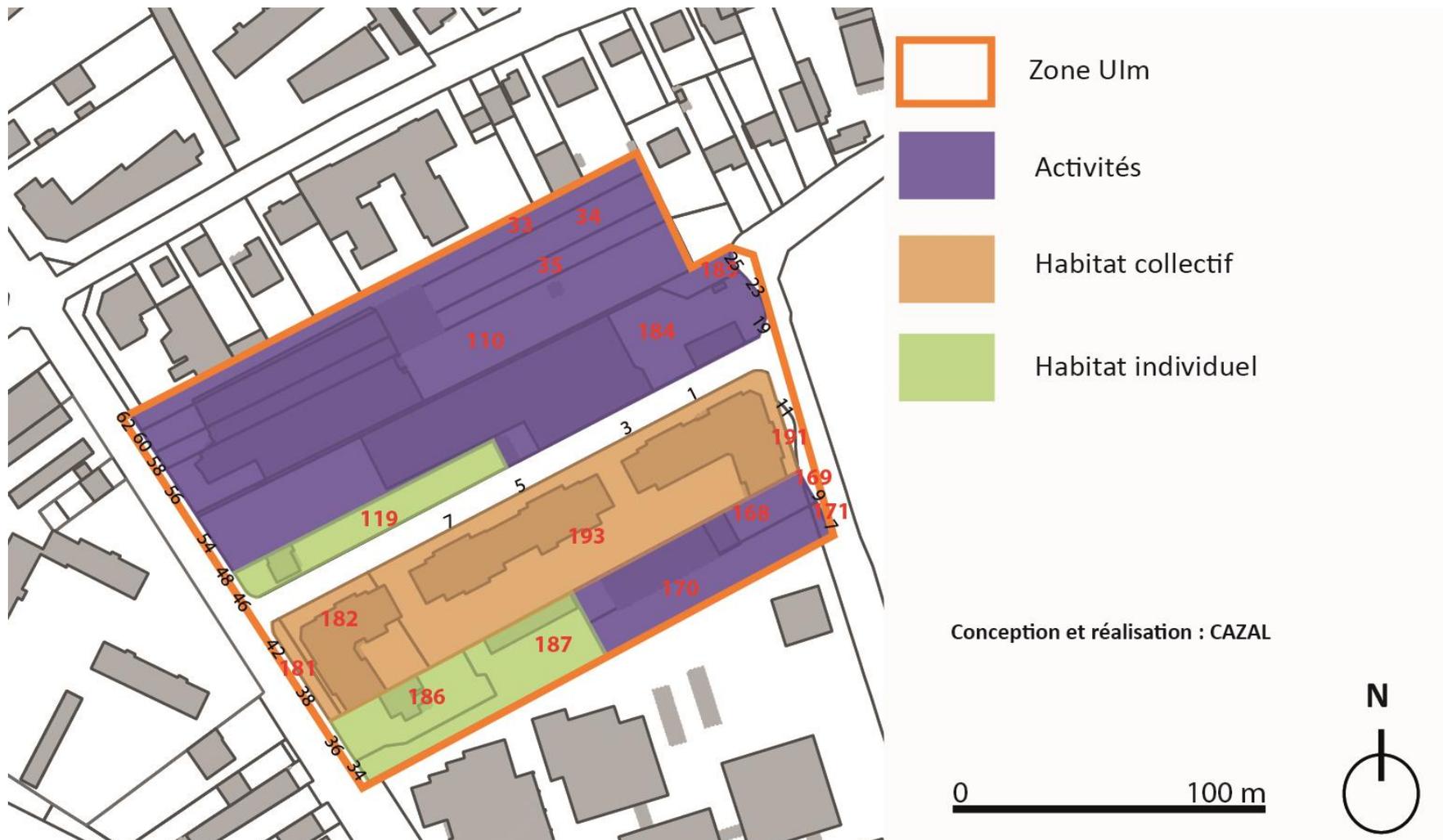


-  Périmètre de réflexion de l'OAP
-  Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
-  Limites communales
-  Voie ferrée
-  Zone UIm

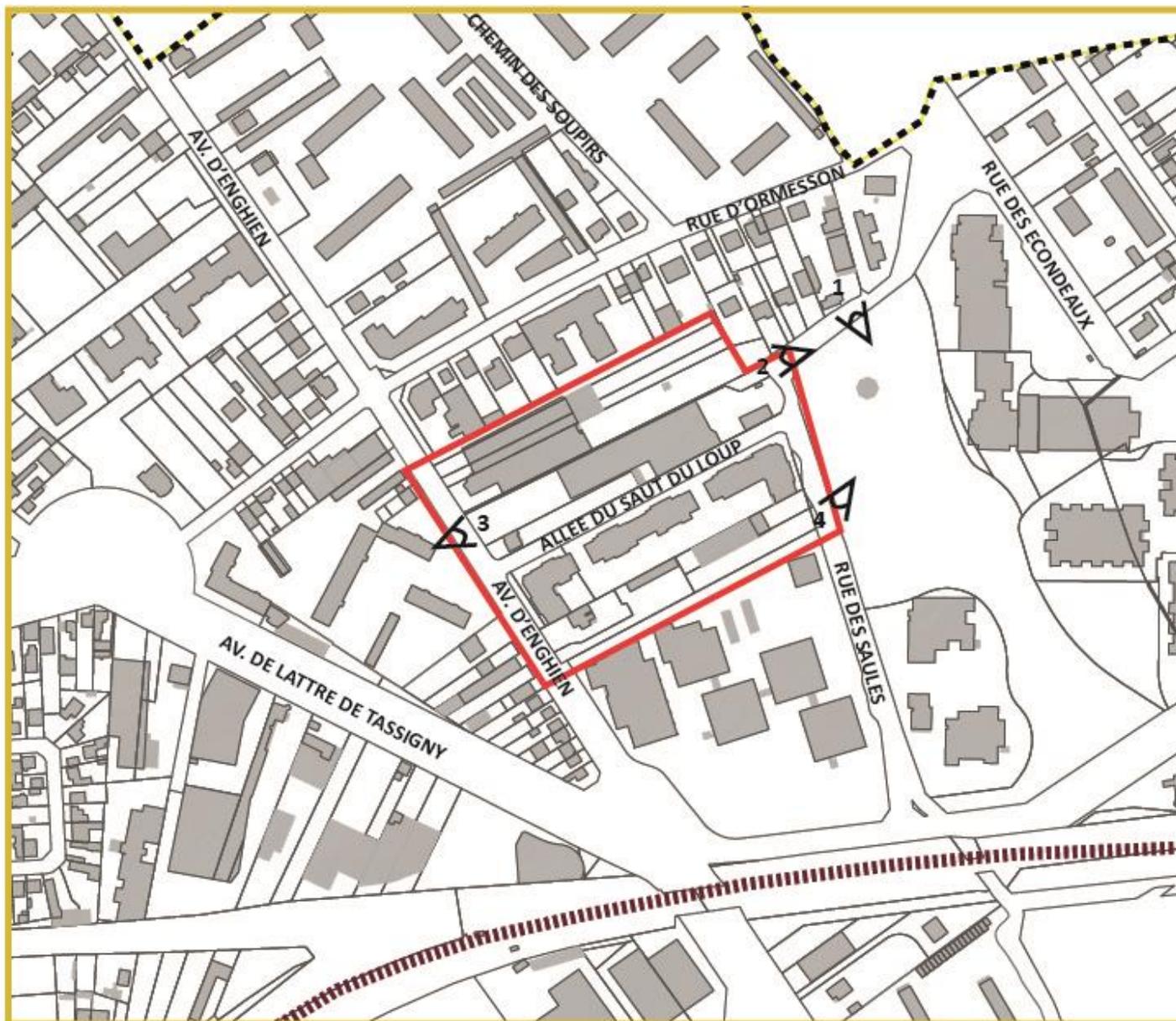
Conception et réalisation : CAZAL

0 100 m





Numéro de la Parcelle	Adresse	Surface (m ²)	Fonction	Etat du bâti	Gabarit
H 33	62 Avenue d'Enghien	1030.11	Activités (entrepôts)	Mauvais	R+1
H 34	60 Avenue d'Enghien	1605.20			
H 35	58 Avenue d'Enghien	1089.86			
H 110	56-54 Avenue d'Enghien	2958.93	Activités	Mauvais	R+1
I 184	48 Avenue d'Enghien	4278.39	Activités	Assez mauvais	R+4
I 119	46 Avenue d'Enghien	906.65	Maison individuelle	Assez bien	R+1
I 182	42 Avenue d'Enghien	1111.45	Habitat collectif	Très bien	R+4
I 181	38 Avenue d'Enghien	137.43			
I 186	36 Avenue d'Enghien	792.20	Maison individuelle	Assez bien	R+1
I 187		1108.29			
I 185	25 Rue des Saules	334.69	Activités	Assez mauvais	R+1
I 193	1-3-5-7 Allée du Saut du Loup	4688.67	Habitat collectif	Très bien	R+4
I 191	11 Rue des Saules	41.17			
I 168	9 Rue des Saules	884.44	Activités (Travaux publics)	Bon	R+1
I 169		11.59			
I 171	7 Rue des Saules	34.39			
I 170		885.57			



- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
- Limites communales
- Voie ferrée
- A Prises de vues

Conception et réalisation : CAZAL N

0 100 m



1

Des bâtiments vétustes / 12 Rue des Saules
(Source : Google Maps)



3

Des espaces aménagés en parking / 54 Avenue d'Enghien
(Source : CAZAL)



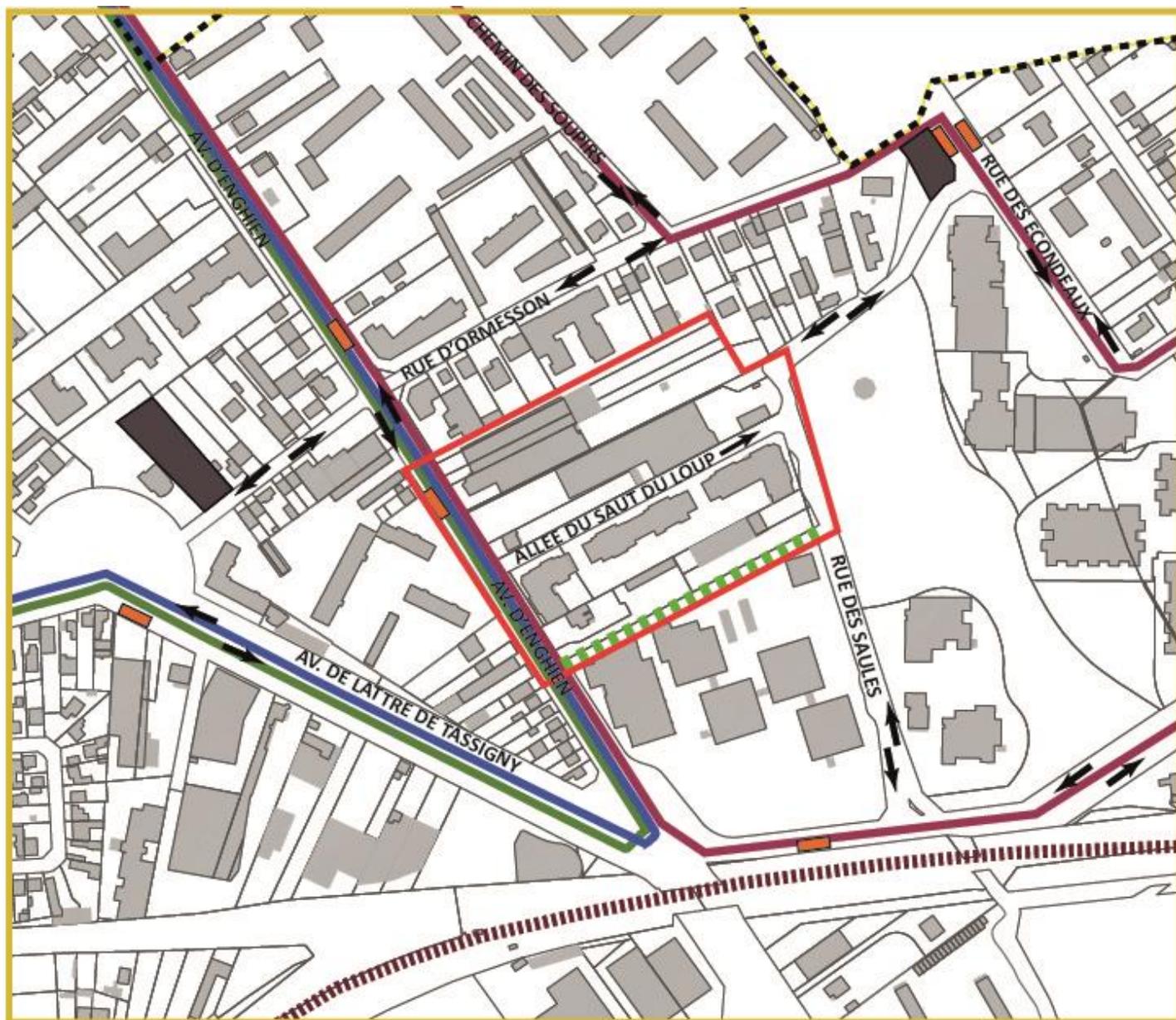
2

Des espaces délaissés et non aménagés / 10 Rue des Saules
(Source : Google Maps)



4

Un cheminement piéton peu utilisé, les alentours du collège et du parc non aménagés / 6 Rue des Saules (Source : Google Maps)



-  Périmètre de réflexion de l'OAP
-  Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
-  Limites communales
-  Voie ferrée
-  Sens de circulation
-  Noctilien N51
-  Ligne du bus 254
-  Optile
-  Station de bus
-  Parking
-  Cheminement piéton

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Plan RATP



Dans le périmètre de l'OAP, plusieurs dysfonctionnements et contraintes nuisent au cadre de vie des habitants.

▪ **Une zone d'activités non qualitative**

- Différentes activités sont implantées dans le périmètre de l'OAP, cependant l'aspect architectural et urbain manquent de valorisation et de mise en avant.

▪ **Des espaces délaissés et une faible densité**

- L'occupation de la parcelle par les bâtiments n'est pas optimisée. Dans ce contexte, des espaces délaissés ou non aménagés sont laissés sans fonction précise.

▪ **Un cheminement piéton sous utilisé**

- Le cheminement vert derrière le collège est un espace sous utilisé. Il n'est pas aménagé de façon à devenir un passage plus animé et vivant. Toutefois, les piétons utilisent désormais l'Allée du Saut du Loup de manière plus fréquente.

▪ **Des espaces verts non valorisés**

Le site de l'OAP est caractérisé par la présence du Parc des Econdeaux, un parc situé à côté d'espaces éducatifs. Cependant, les aménagements existants sont insuffisants pour mettre en valeur ce parc (espace de jeu, bancs, ...)

Enjeux spécifiques

A travers le diagnostic réalisé sur le site de l'OAP, plusieurs enjeux spécifiques sont identifiés.

▪ **Enjeu lié à la densification urbaine**

- Densifier les terrains par rapport à leur usage actuel.
- Optimiser l'utilisation du sol et éviter le gaspillage de l'espace.

▪ **Enjeu lié à la qualité urbaine et au cadre de vie**

- Requalifier le paysage urbain en s'appuyant sur les espaces publics, les espaces verts et la qualité architecturale (constructions dégradées à réhabiliter).

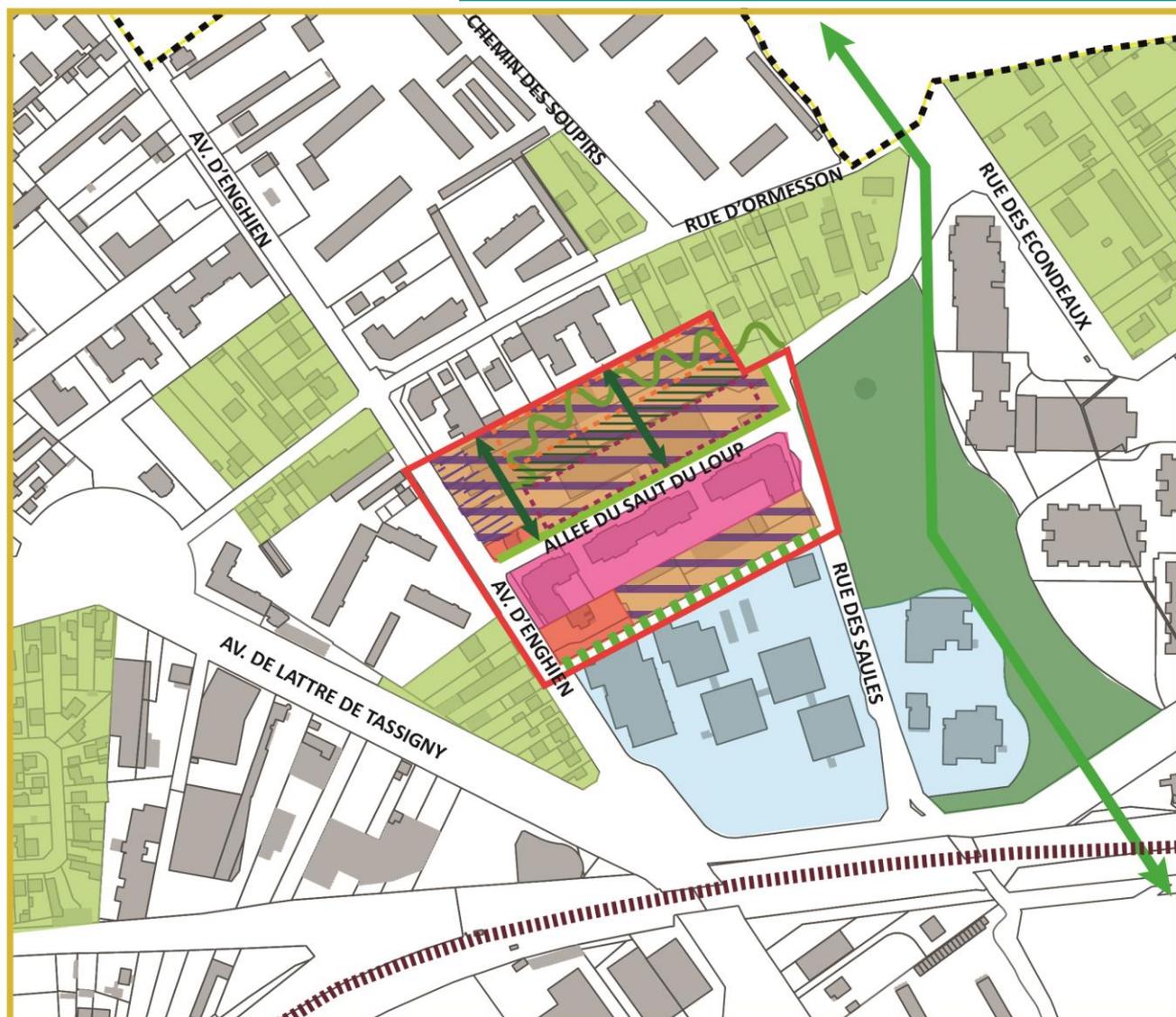
▪ **Enjeu lié à la trame verte et bleue**

- Participer dans la mise en réseau des noyaux de biodiversités .

▪ **Enjeu lié à l'économie**

- Développer les commerces et les activités existants et favoriser l'implantation de nouvelles activités.

Orientations

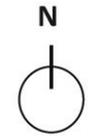


-  Périmètre de réflexion de l'OAP
-  Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
-  Limites communales
-  Voie ferrée
-  Parc des Écondeaux
-  Cheminement piéton
-  Habitat individuel (Zone PLU UG)
-  Equipements d'éducation
-  Logement collectif
-  Créer des continuités vertes
-  Connecter les coeurs d'îlots
-  Créer des commerces et des services au RDC
-  Première bande de constructibilité (18 m maximum)
-  Seconde bande de constructibilité (18 m maximum)
-  Bande inconstructible végétalisée (8 m)
-  Développer un programme mixte
-  Bâtiments existants qui auront la possibilité d'être préservés ou d'être intégrés dans un programme mixte
-  Elargir le trottoir et aménager un mail paysager
-  Maintenir et restaurer les corridors continus

Les emplacements sur la carte sont indicatifs

Conception et réalisation : CAZAL

0 100 m



L'OAP sectorielle avenue d'Enghien propose des orientations d'aménagement qui s'appuient sur différents principes afin d'améliorer le fonctionnement du site et de préserver la zone d'activité présente.

Les orientations d'aménagement sont fondées sur les principes suivants :

- **Un programme mixte favorisant l'activité**
- **Un projet rythmé et en mouvement**
- **Une Trame Verte mise en valeur**

Programmation

▪ Un programme mixte favorisant l'activité

- Une implantation d'un programme mixte :
 - Pour les activités, il n'est pas exigé de bande de constructibilité.
 - Pour les logements sur une bande principale de constructibilité de 18 m par rapport à l'implantation de la façade.

Selon la forme de la parcelle une deuxième bande de constructibilité de 18 m pourrait être aménagée à condition de maintenir une bande inconstructible végétalisée de 8 m séparant les deux bandes constructibles. Cette bande inconstructible a pour vocation de préserver les cœurs d'îlots.

Dans la seconde bande de constructibilité, l'implantation pourra se faire uniquement sur une limite séparative.

Lorsqu'une opération comporte un programme mixte « logements et activités », les règles liées au programme de logements s'appliquent.

▪ Un projet rythmé et en mouvement

- **Une discontinuité des hauteurs des bâtiments** est prévue dans le projet urbain afin de casser la monotonie et de créer du mouvement. Les bâtiments de grande hauteur sont localisés le long de l'avenue afin de donner un front bâti homogène.
- Pour les programmes de logements : la hauteur maximale sera de R+4 soit 15 m dans la bande de constructibilité principale et de R+2 soit 9 M dans la bande de constructibilité secondaire.
- Pour les programmes liés aux activités : la hauteur maximale sera de 15 m.
- **Une discontinuité des façades** est prévue par :
 - une ouverture (percée visuelle) sur les façades de plus de 30 m de longueur donnant sur la voie publique, de 6 mètres de largeur minimum et au moins sur deux niveaux.

▪ Une Trame Verte mise en valeur

- Un aménagement d'un mail végétalisé le long de l'allée du Saut du Loup est envisagé. Cet aménagement permettra la mise en valeur et l'élargissement du trottoir de l'allée du Saut du Loup de 3 m. Cela permettra également de créer une continuité verte et paysagère.
- Une liaison verte est envisagée dans les cœurs d'îlots pour assurer et restaurer les continuités écologiques renforçant la trame verte de la commune.

OAP Secteur avenue d'Enghien