



**CAZAL**  
Architecture Urbanisme Environnement

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



**Préambule****3**

- Cadre juridique 4
- Choix du site de l'OAP 5
- Situation géographique 6
- Choix du périmètre d'étude 7
- Périmètre d'étude 8
- Périmètre d'étude et zonage du PLU 9

**Diagnostic urbain****10**

- Accessibilité et infrastructure 11
- Etat actuel 12
- Plan de repère photographique 15
- Logements 16
- Services et commerces 17
- Equipements 18
- Eléments patrimoniaux 19
- Eléments paysagers 21
- Mixité fonctionnelle de la zone Uim 22
- **Zone Uim** **23**
  - Plan de repère photographique 23
  - Analyse urbaine 25
  - Occupation du sol 27
  - Analyse des parcelles 28
- **Dysfonctionnements et contraintes** **31**
  - Plan de repère photographique 31
  - Cadre urbain et paysage 32
  - Déplacements 35
  - Synthèse 37

**Enjeux spécifiques****38**

- Enjeu lié au paysage et à la qualité urbaine 39
- Enjeu lié à l'économie et à la mixité fonctionnelle 39
- Enjeu lié aux déplacements et à la sécurité routière 40
- Enjeu écologique 40

**Orientations****42**

- Principe d'organisation de l'espace 43
- Principe d'organisation des façades 44
- Principe d'aménagement 47

**Programmation****45**

- Un programme mixte favorisant l'activité 46
- Un projet rythmé et en mouvement 47
- Une Trame Verte mise en valeur 48
- Une avenue plus humaine et accessible 49

## 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 Joffre englobe la zone Ulm présente dans le quartier du Cygne-d'Enghien.**

Le choix du site de l'OAP en rapport avec la zone Ulm vise la requalification et la densification de la zone Ulm 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 Ulm sera conforme aux orientations et la programmation de l'OAP.

Pour rappel, la zone Ulm correspond à d'anciens îlots situés dans les zones U1a, U1b, 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 Ulm comme site d'OAP sectorielle est motivé par le potentiel de développement urbain qu'elle présente.



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

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail

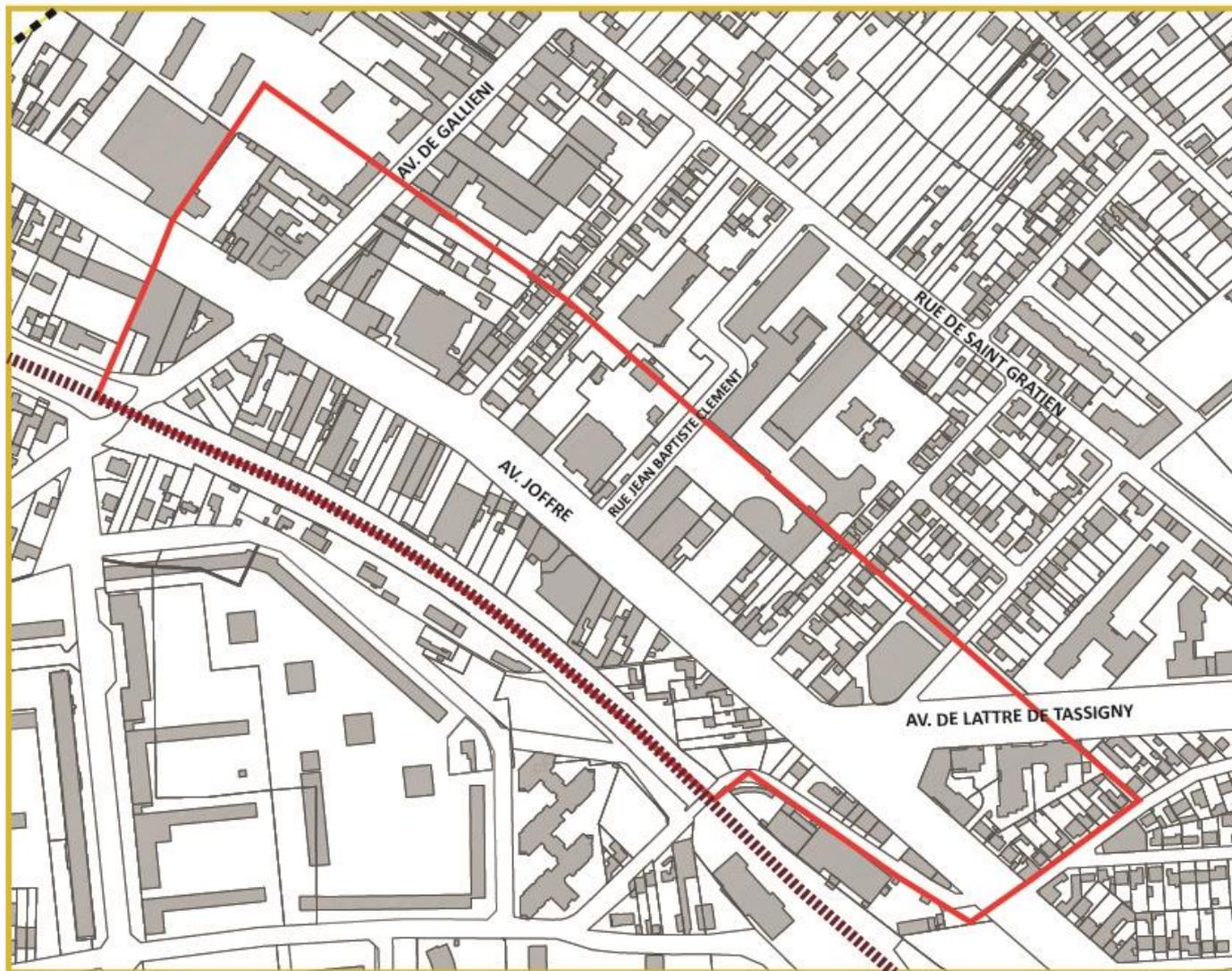


Située au Nord-Ouest de la commune d'Épinay-Sur-Seine, dans le quartier du Cygne-d'Enghien, le site de l'OAP est proche des limites communales d'Enghien-Les-Bains et Saint-Gratien.

L'OAP Secteur avenue Joffre est un site stratégique pour plusieurs raisons :

- Un site situé sur une avenue structurante qui relie la commune d'Épinay-Sur-Seine et la commune de Saint-Gratien,
- la présence de deux croisements importants : le premier entre l'avenue Joffre et l'avenue Gallieni, le second entre l'avenue Joffre et l'avenue de Lattre de Tassigny,
- une zone Ulm du PLU qui présente un potentiel de développement et de renouvellement urbain,
- sur la limite Sud de l'OAP, existe le passage de la voie ferrée,
- au Nord du site de l'OAP, le long de la rue de Saint-Gratien, existe un emplacement réservé C1 qui constitue un espace vert repéré comme un noyau de biodiversité primaire dans le diagnostic écologique,
- le site de l'OAP et ses alentours se caractérisent par la présence d'équipements d'éducation, de commerces et d'activités.

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

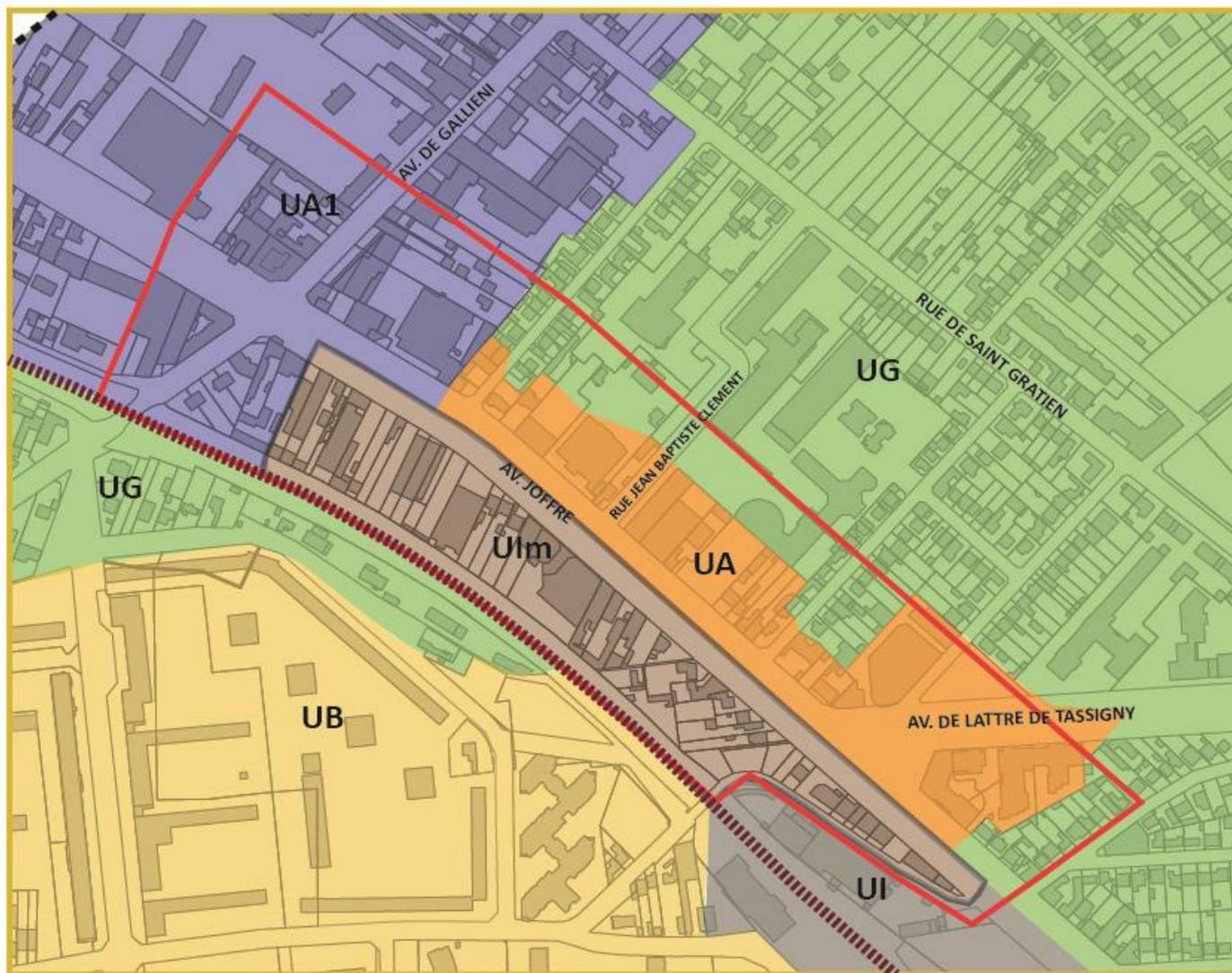


- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
- Voie ferrée
- Limites communales

Conception et réalisation : CAZAL

0 100 m





- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
- Voie ferrée
- Limites communales
- Zone UI
- Zone UIm
- Zone UA
- Zone UA1
- Zone UB
- Zone UG

Conception et réalisation : CAZAL

0 100 m

N

## Diagnostic urbain

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

### **Le réseau routier**

- RN 14
- Avenue Joffre
- Avenue Gallieni
- Rue de Saint-Gratien
- Rue Pierre Lefèvre
- Rue Victor Hugo
- Rue Alfred de Musset
- Rue Jean Baptiste Clément
- Rue Lamartine

### **Les Transports en Commun**

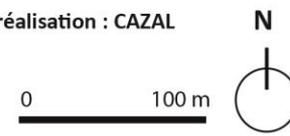
#### **Bus :**

- La ligne 138 (Ermont Eaubonne RER / Porte de Clichy)
- La ligne 254 (Enghien-Les-Bains / Saint-Denis gare)
- La ligne 261 (Gare de Franconville / Villeneuve-la-Garenne)
- Noctilien N51 (Gare d'Enghien / Gare Saint-Lazare)



- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
- Voie ferrée
- Limites communales
- Equipements
- Activités
- Activités liées à la voiture
- Habitat collectif
- Habitat et activités
- Habitat et commerces
- Habitat individuel
- Chantier (Logements)
- Chantier (Ecole maternelle)
- Parking public et privé
- Espace vert (Emplacement réservé C1)
- Square Gabriel Déneux
- Espace vert
- Croisement d'avenues
- ★ Eglise
- Station de bus
- Passage piéton
- Barrière de Sécurité
- Passage souterrain

Conception et réalisation : CAZAL



Le site de l'OAP se situe dans le quartier du Cygne-d'Enghien. Il est traversé par l'avenue Joffre, un axe routier principal qui relie Epinay-Sur-Seine et Saint-Gratien. Cet axe accueille un flux important de voitures et il est difficilement traversable par les piétons.

Dans le site de l'OAP, la voiture tient une place importante. En effet, l'axe de circulation sur l'avenue Joffre constitue une artère importante dans la ville car c'est le prolongement de la route nationale RN14. Des concessionnaires automobile et motos se sont installés le long de l'avenue ainsi que d'autres activités liées à la voiture.

Le site est ponctué par deux grands carrefours qui marquent l'intersection entre l'avenue Joffre et l'avenue Gallieni et l'avenue Joffre et l'avenue de Lattre de Tassigny.

### **Occupation du sol sur l'avenue Joffre**

Différentes fonctions s'implantent sur cette avenue : des commerces, des activités, des résidences et des maisons individuelles. Cette variété fonctionnelle se traduit par un paysage urbain non cohérent avec des façades et des hauteurs de bâtiments variables.

### **Occupation du sol sur les autres axes routiers**

Sur les autres axes routiers du périmètre d'étude et de réflexion, s'implantent principalement :

- Des résidences et quelques commerces et activités sur l'avenue Gallieni
- Des maisons individuelles, un projet de deux résidences en cours, des parcelles avec une végétation dense sur la rue de Saint-Gratien
- Des maisons individuelles avec jardins sur la rue Pierre Lefèvre et la rue Victor Hugo

Ces voies intérieures se caractérisent par un flux de voitures moins important et à moindre bruit.

## Equipements et monuments

Dans le périmètre d'étude et de réflexion on recense :

- Un groupe scolaire Victor Hugo, au 17 rue Victor Hugo
- Un lycée Professionnel Louise Michel, au 77 rue de Saint-Gratien
- Une église Notre Dame des Missions, au 102 avenue Joffre
- La cuisine centrale (équipement communal)

## Végétation et espace vert

Le paysage urbain sur l'avenue Joffre est plutôt minéral, on trouve cependant quelques alignement d'arbres, c'est le cas notamment à côté de l'église Notre Dame des Missions. La verdure est présente également dans le site grâce aux jardins des maisons individuelles.

Des parcelles à végétation dense sont présentes dans le site le long de la rue de Saint-Gratien. Elles correspondent à l'emplacement réservé C1.

## Contraintes et servitudes

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des risques majeurs. Il est concerné par le périmètre de protection du patrimoine (500 mètres de rayon autour de l'église Notre-Dame-des-Missions, classée monument historique). Cette église représente un élément important dans le paysage du site. Elle se distingue par son architecture et ses couleurs.

Le site est concerné par les nuisances sonores de l'avenue Joffre.



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

Conception et réalisation : CAZAL

0 100 m





Immeuble avec commerces et activités au RDC / 111 Avenue Joffre (Source : CAZAL)



Résidence R+7 / 110 Avenue Joffre (Source : CAZAL)



Maison individuelle avec jardin / 116 Avenue Joffre (Source : CAZAL)



Maison individuelle / 68 Avenue Joffre (Source : CAZAL)



5

Service au RDC de la résidence / 99 Avenue Joffre  
(Source : CAZAL)



7

Plusieurs commerces le long de l'avenue / 102 Avenue Gallieni  
(Source : CAZAL)



6

Différentes activités / 134 Avenue Joffre  
(Source : CAZAL)



8

Concessionnaires / 128 Avenue Joffre  
(Source : CAZAL)



9

Lycée Professionnel Louise Michel / 79 Rue de Saint-Gratien  
Photo prise dans le périmètre de réflexion (Source : CAZAL)



10

Lycée Professionnel Louise Michel / 63 Rue de Saint-Gratien  
Photo prise dans le périmètre de réflexion (Source : CAZAL)



11

Groupe scolaire / 17 Rue Victor Hugo  
Photo prise dans le périmètre de réflexion (Source : Google Maps)

Dans le périmètre de l'OAP se dresse l'église Notre-Dame-des-Missions. Cette église paroissiale est construite en 1932. Elle est considérée comme un chef-d'œuvre de l'art sacré du 20e siècle (classée monument historique en 1994).

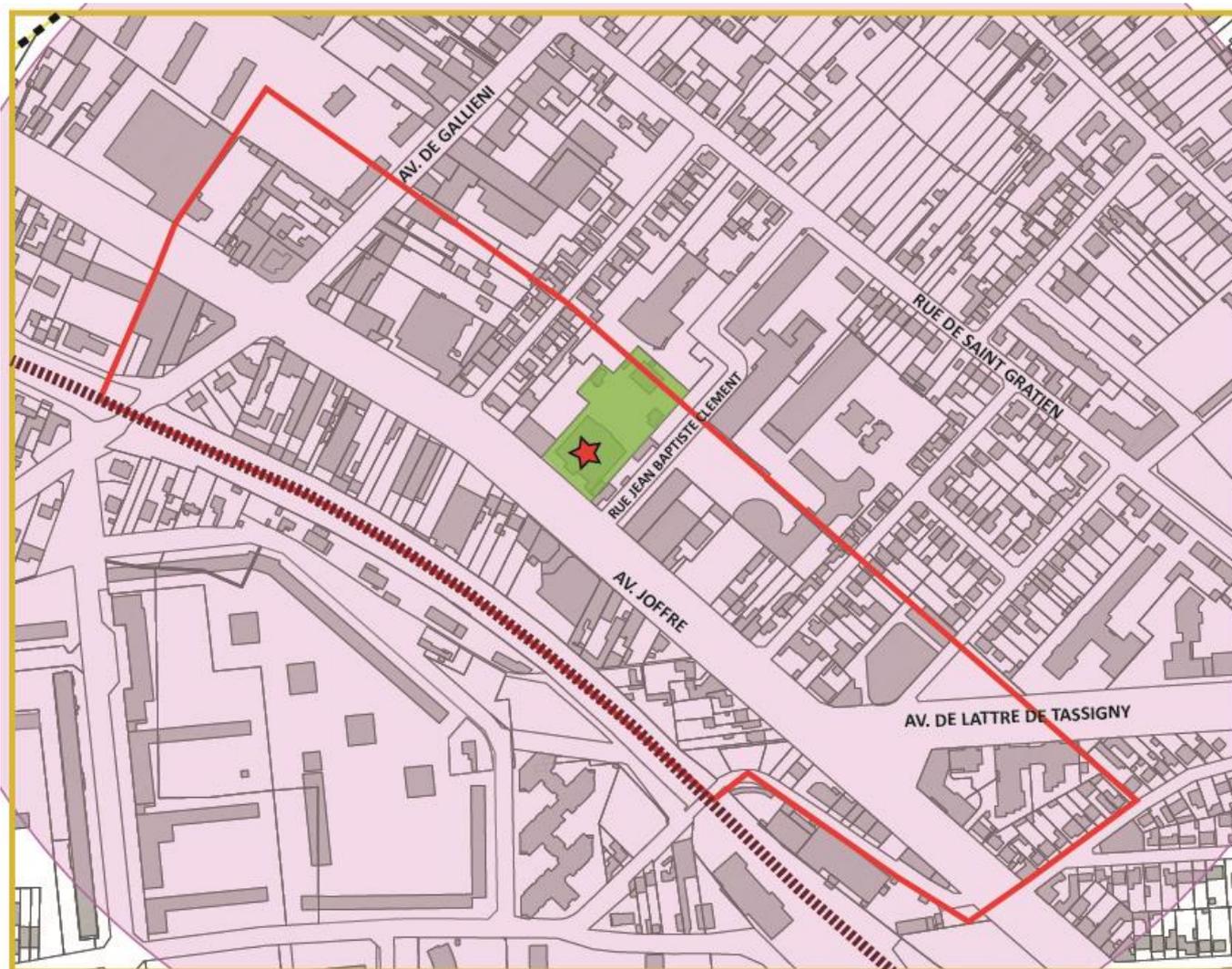
Le classement de l'église Notre-Dame-des-Missions en monument historique implique un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de l'église donc dans le périmètre de l'OAP.



Eglise Notre-Dame-des-Missions / 102 Avenue Joffre (Source : CAZAL)

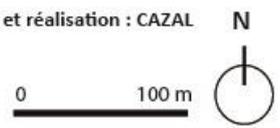


Eglise Notre-Dame-des-Missions / 102 Avenue Joffre (Source : Google Maps)



-  Périètre de réflexion de l'OAP
-  Périètre d'étude opérationnelle de l'OAP
-  Voie ferrée
-  Limites communales
-  Eglise
-  Périètre de protection de 500 m de rayon autour de l'église

Conception et réalisation : CAZAL



12



Arbre remarquable / 102 Avenue Joffre  
(Source : CAZAL)

13



Espace vert (emplacement réservé C1) / 74 Rue de Saint-Gratien  
Photo prise dans le périmètre de réflexion (Source : CAZAL)

13



Espace vert (emplacement réservé C1) / 74 Rue de Saint-Gratien  
Photo prise dans le périmètre de réflexion (Source : CAZAL)

14



Jardin de maison individuelle / Rue Pierre Lefèvre  
Photo prise dans le périmètre de réflexion (Source : CAZAL)



16

Habitat et activité au RDC / 99 Avenue Joffre  
(Source : Google Maps)



18

Maisons individuelles / 74 Avenue Joffre  
(Source : Google Maps)



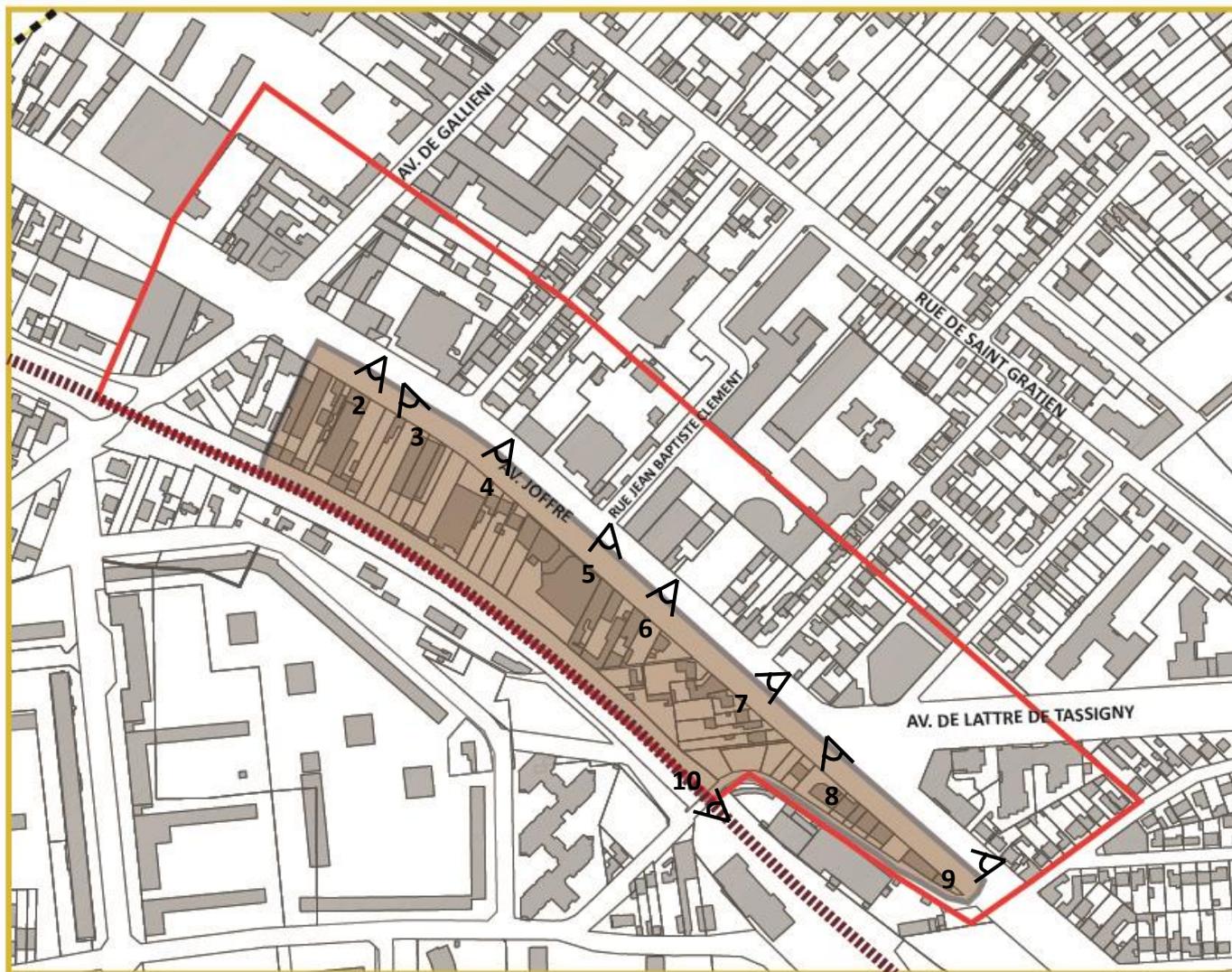
17

Activités / 89 Avenue Joffre  
(Source : Google Maps)



19

Croisement des avenues Joffre et de Lattre de Tassigny  
104 Avenue Joffre (Source : Google Maps)



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

Conception et réalisation : CAZAL

0 100 m





1

Commerces (Pharmacie et Grossiste alimentaire)  
(Source : Google Maps)



3

Activités (Bois et matériaux, Photo)  
(Source : Google Maps)



2

Habitat collectif et activités au RDC  
(Source : Google Maps)



4

Activités et maisons individuelles  
(Source : Google Maps)



5

Activités liées à la voiture (locaux désaffectés, anciennement OPEL)  
(Source : Google Maps)



7

Maisons individuelles et activités  
(Source : Google Maps)



6

Maisons individuelles et activités  
(Source : Google Maps)



8

Activités liées à la moto  
(Source : Google Maps)



Activités  
(Source : Google Maps)



Passage de la voie ferrée  
(Source : Google Maps)

La zone Ulm de l'avenue Joffre se caractérise par une grande mixité fonctionnelle. Cependant, la multiplicités des typologies des bâtiments, des retraits inégaux par rapport à la rue et les hauteurs irrégulières des constructions font que l'ensemble urbain n'est pas cohérent à cause de l'absence d'unité d'ensemble. On peut dire de ce secteur qu'il est hétéroclite. C'est le même constat sur l'ensemble du périmètre d'étude opérationnelle.

Le tableau dans la page suivante qui recense l'ensemble des parcelles de la zone Ulm confirme cette synthèse.

L'enjeu sur ce périmètre d'OAP est de créer une certaine harmonie et une cohérence d'ensemble tout en préservant son caractère mixte et fonctionnel.



-  Voie ferrée
-  Zone Ulm
-  Activités
-  Activités liées à la voiture
-  Locaux désaffectés
-  Terrain nu
-  Habitat et activités
-  Habitat individuel

Conception et réalisation : CAZAL

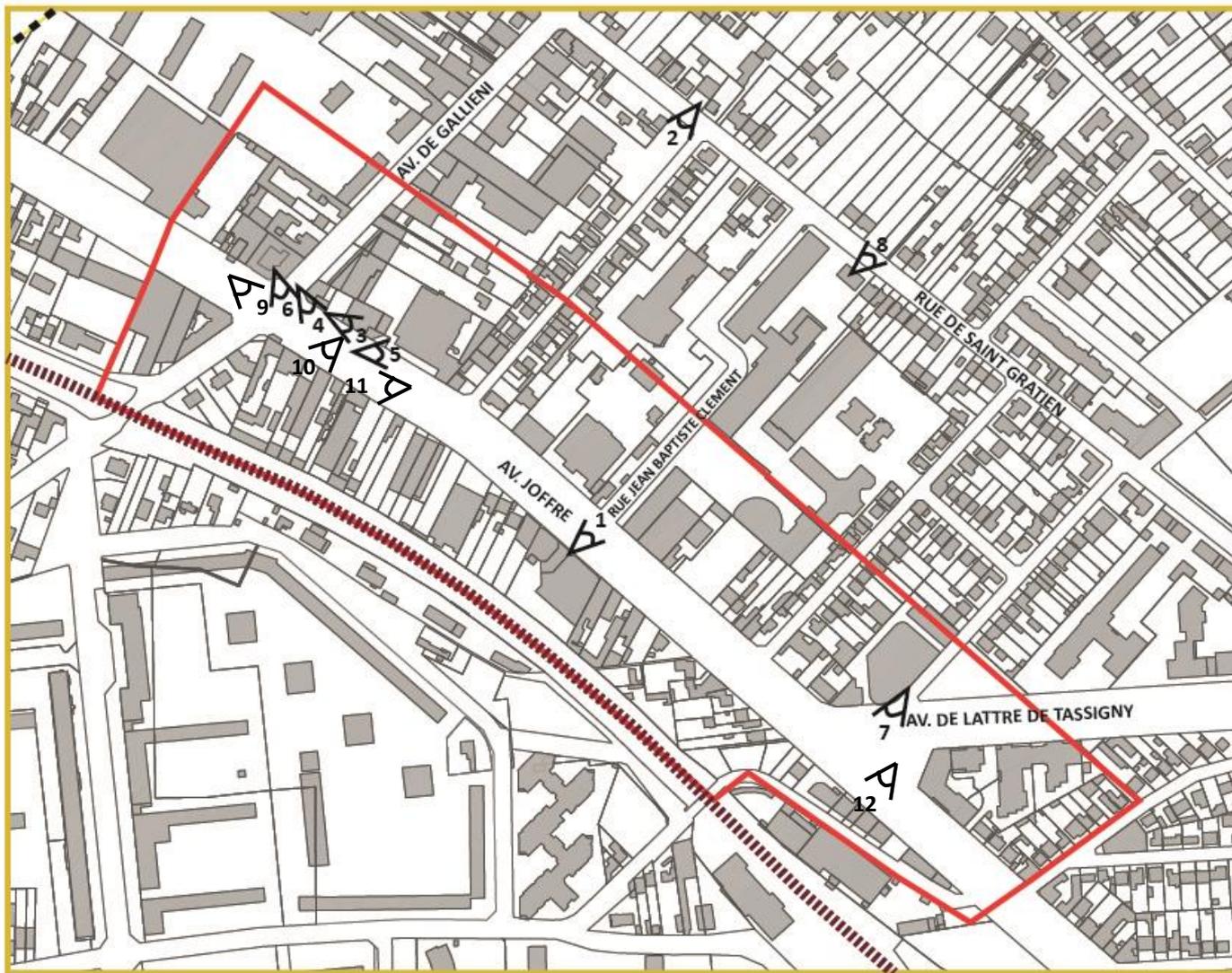


Dans la zone UIm, différentes fonctions, gabarit et forme se côtoient.

Numéro de la Parcelle	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Fonction	Etat du bâti	Gabarit
S 6	109 avenue Joffre	539,29	Activité (Grossiste alimentaire)	Mauvais	R
S 7	107 Avenue Joffre	527,24	Activité	Mauvais	R
S 8	105 Avenue Joffre	524,51	Activité (Pharmacie)	Mauvais	R
S 9	103 Avenue Joffre	258,32	Activités	Bon	R
S 199	95 Avenue Joffre	636.84	Activités	Bon	R
S 198	99 Avenue Joffre	129.17	Habitat collectif et activité au RDC	Bon	R+3
S 13	95 Avenue Joffre	641.47	Activité	Mauvais	R
S 14	93 Avenue Joffre	437.09	Activité (Studio photo)	Mauvais	R
S 15	91 Avenue Joffre	371.22	Activité (Bois & matériaux)	Bon	R
S 16	89 Avenue Joffre	540.13			
S 17	87 Avenue Joffre	441.63			
S 18	85 Avenue Joffre	470.86			
S 19	83 Avenue Joffre	317.84			
S 20		154.74			
S 21	81 Avenue Joffre	617.70			
S 23	77-75 Avenue Joffre	1112.64	Activité (Picard)	Bon	R
S 26	73 Avenue Joffre	441.99	Maison individuelle	Bon	R+1
S 27	71 Avenue Joffre	431.95	Maison individuelle	Bon	R+1

Numéro de la Parcelle	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Fonction	Etat du bâti	Gabarit
S 28	69 Avenue Joffre	537.47	Maison individuelle	Bon	R+1
S 29	67 Avenue Joffre	519.11	Activité (Concessionnaire)	Bon	R
S 201	65-63-61-59- 57 Avenue Joffre	2228.70			
S 35	55 Avenue Joffre	461.52	Maison individuelle et activité	Mauvais	R
S 36	53 Avenue Joffre	716.63	Maison individuelle et activité	Bon	R+1
S 37	51 Avenue Joffre	338.83	Activité	Mauvais	R+1
S 38	49 Avenue Joffre	355.15	Maison individuelle	Mauvais	R
S 39	47 Avenue Joffre	286.12	Maison individuelle	Mauvais	R
S 139	45T-45B Avenue Joffre	538.19	Maison individuelle	Mauvais	R
S 96		262.76	Maison individuelle	Mauvais	R
S 103		569.77	Maison individuelle	Mauvais	R
S 140	45 Avenue Joffre	374.81	Activité (Vétérinaire)	Bon	R
S 99	41 Avenue Joffre	237.58	Maison individuelle	Bon	R+1
S 98		291.53	Sans construction		
S 100	39B Avenue Joffre	198.90	Maison individuelle	Bon	R

Numéro de la Parcelle	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Fonction	Etat du bâti	Gabarit
S 101	39 Avenue Joffre	502.52	Maison individuelle	Mauvais	R+1
S 102	37 Avenue Joffre	411.57	Maison individuelle	Bon	R
S 165	35B Avenue Joffre	240.65	Sans construction		
S 10	20 Rue des carrières	346.16	Sans construction		
S 9	22 Rue des carrières	304.29	Sans construction		
S 164	35 Avenue Joffre	167.61	Sans construction		
S 12	33 Avenue Joffre	194.91	Maison individuelle	Bon	R+2
R 13	29 Avenue Joffre	500.68	Activité liées à la moto	Bon	R
R 167	27T Avenue Joffre	170.76			
R 166	27B Avenue Joffre	95.63			
R 87	27 Avenue Joffre	157.45			
R 16	25 Avenue Joffre	155.08			
R 17	23 Avenue Joffre	167.11	Activité	Bon	R+2
R 18	21 Avenue Joffre	173.15			
R 19	19 Avenue Joffre	80.55			



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

Conception et réalisation : CAZAL

0 100 m



**Le tout voiture**



Avenue Joffre, parking à côté de l'église (Parking minéral)  
(Source : CAZAL)



Avenue Joffre : signalétique envahissante, concessionnaire, boîte à chaussure et stationnement de voiture anarchique.  
(Source : CAZAL)



Parking Rue de Saint-Gratien (Parking minéral)  
Photo prise dans le périmètre de réflexion (Source : CAZAL)



Avenue Joffre : franchissement piéton difficile  
(Source : CAZAL)

La qualité paysagère



Avenue Joffre : trottoir en mauvais état  
(Source : CAZAL)



Avenue Joffre : croisement surdimensionné  
(Source : CAZAL)



Avenue Joffre : Front urbain non structuré  
(Source : CAZAL)



Rue de Saint-Gratien: espace vert délaissé  
Photo prise dans le périmètre de réflexion.  
(Source : CAZAL)

La qualité urbaine



Avenue Joffre : croisement avec l'avenue de Gallieni, espace non aménagé, absence de mise en valeur (Source : CAZAL)



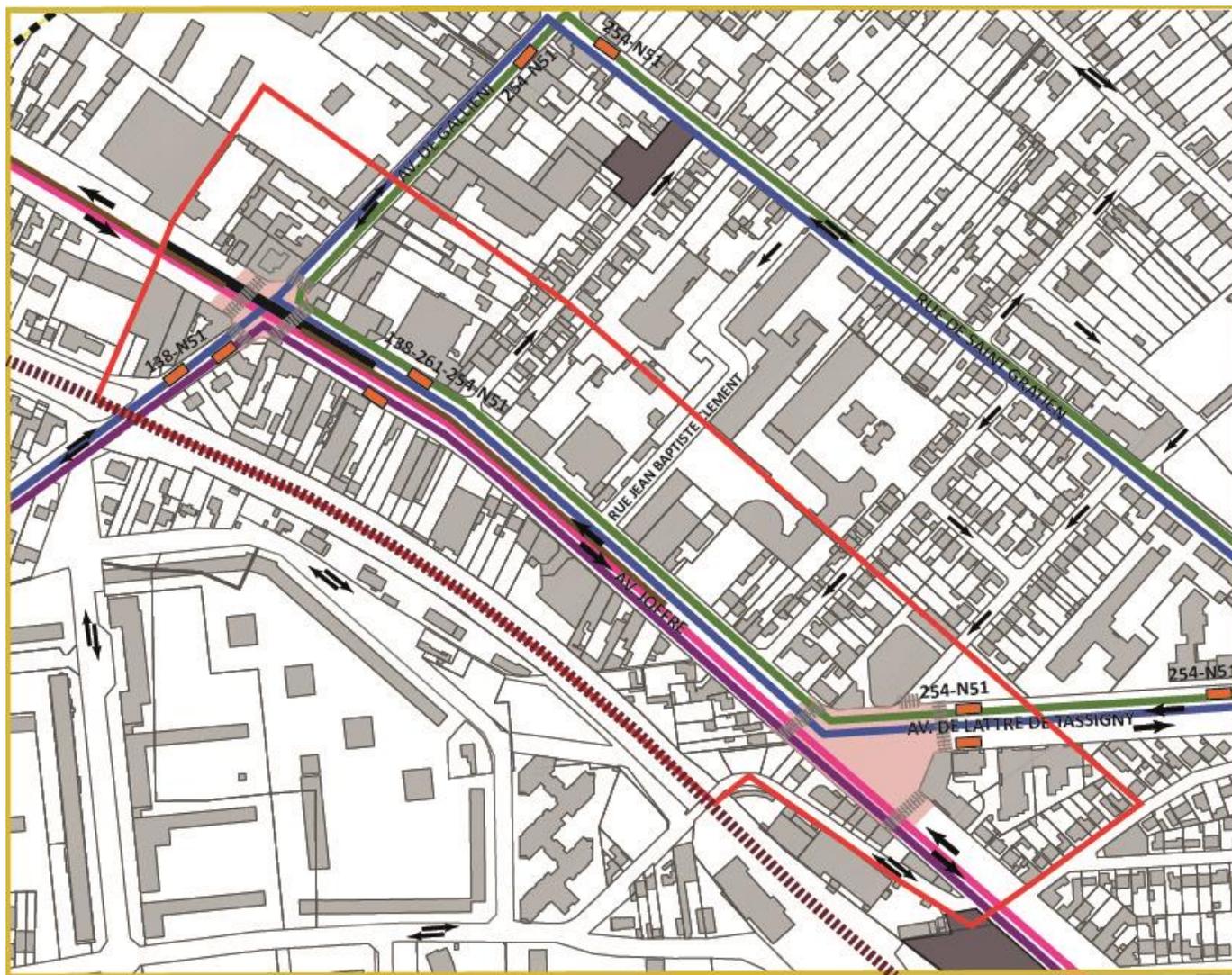
Avenue Joffre : passage souterrain et coupure.  
(Source : CAZAL)



Avenue Joffre : barrière de sécurité, une marque de coupure.  
(Source : CAZAL)



Avenue Joffre : croisement avec l'Avenue de Lattre de Tassigny, espace non qualifié.  
(Source : CAZAL)



- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
- Voie ferrée
- Limites communales
- Sens de circulation
- Noctilien N51
- Ligne du bus 254
- Ligne du bus 261
- Ligne du bus 138
- Parking
- Croisement d'avenues
- Station de bus
- Passage piéton
- Barrière de Sécurité
- Passage souterrain

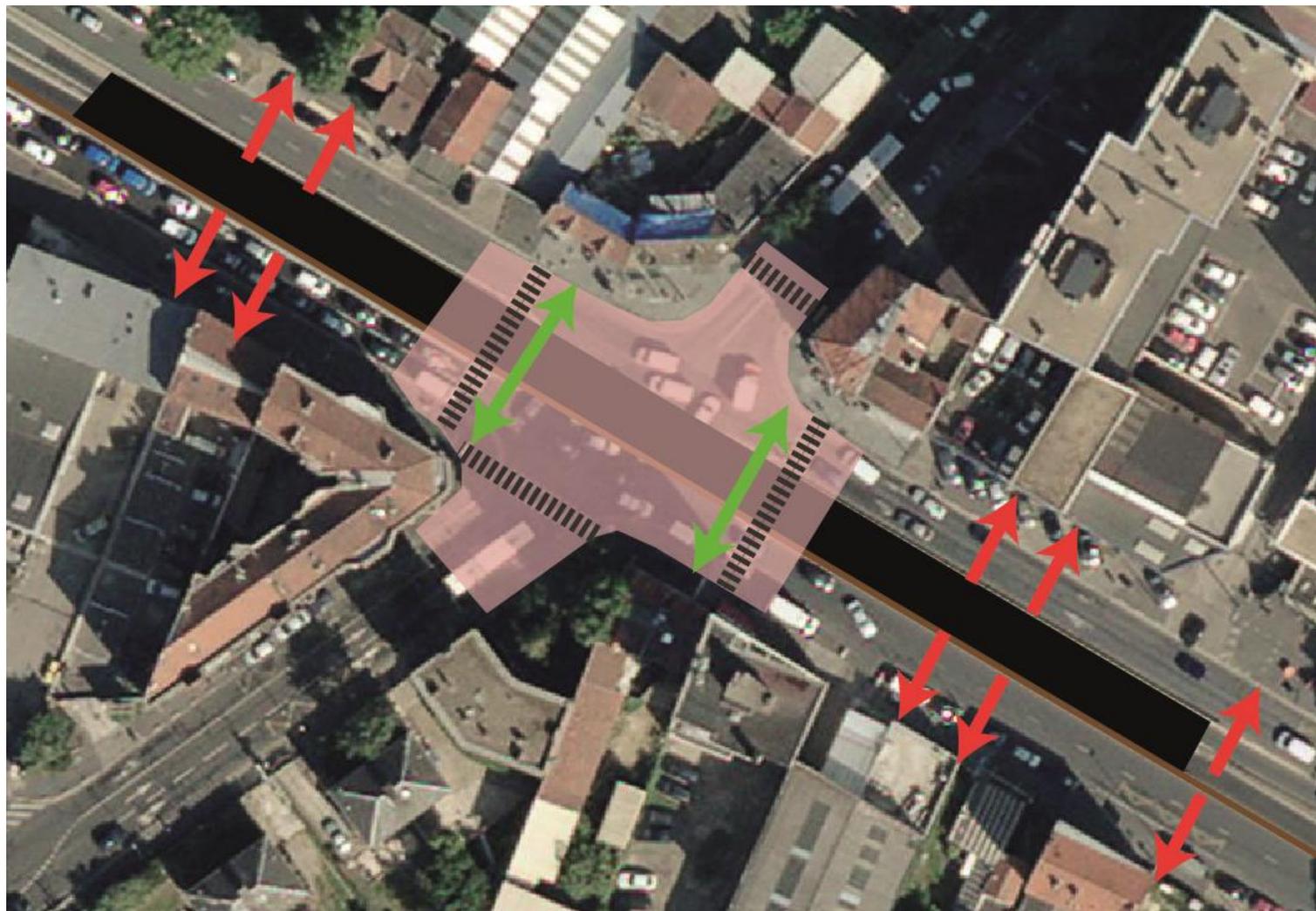
Conception et réalisation : CAZAL

Source : Plan RATP

0 100 m



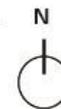
Zoom sur le croisement Avenue Joffre / Avenue Gallieni



- Croisement d'avenues
- Passage piéton
- Barrière de Sécurité
- Passage souterrain
- Obstacle au franchissement
- Franchissement possible

Conception et réalisation : CAZAL

0 20 m



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

- Une circulation dense et un flux de voitures important sur l'avenue Joffre rendant la voie difficilement franchissable. Ce manque de perméabilité entre les deux côtés de l'avenue est dû aux barrières de sécurité et à la présence du passage souterrain. Cet état actuel constitue une situation dangereuse pour les enfants et les familles qui habitent le secteur, et pour les élèves du lycée et des écoles situées à proximité. En effet les élèves enjambent les barrières de sécurité, car la distance qui sépare les deux passages piétons situés aux croisements de l'avenue de Joffre et l'avenue de Gallieni ainsi que l'avenue de Lattre de Tassigny est d'environ 400 mètres.
- Une présence importante de la voiture d'une façon non qualitative, ce qui dégrade le paysage urbain (stationnement, concessionnaires...).
- Deux grands carrefours avec un aménagement obsolète.
- Des grandes surfaces minérales non qualifiées et absence de végétation, des trottoirs et des bâtiments dégradés et une signalétique défailante.
- Un front urbain inexistant et une façade urbaine non structurée, notamment sur la partie Sud de l'avenue Joffre, sur un grand axe important qui marque l'entrée de la ville (limites communales avec Saint-Gratien).

## Enjeux spécifiques

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

▪ **Enjeu lié au paysage et à la qualité urbaine**

- Valoriser l'entrée de la ville d'Épinay-Sur-Seine en réaménageant l'avenue Joffre tout en assurant une mixité fonctionnelle et une architecture de qualité.
- Structurer la façade urbaine afin d'harmoniser le paysage urbain et de créer un front bâti de qualité.
- Aménager et végétaliser les trottoirs.
- Aménager les croisements de voies.
- Créer une liaison verte (éléments végétaux et paysagers) le long de la rue Jean Baptiste Clément dans le but de créer une continuité entre les espaces verts existants et renforcer la Trame Verte et Bleue de la commune.
- Mettre en valeur les espaces publics.

▪ **Enjeu lié à l'économie et à la mixité fonctionnelle**

- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces et activités dans le site.

## ▪ Enjeu lié aux déplacements et à la sécurité routière

- Rendre l'avenue Joffre franchissable : suppression du passage routier souterrain et des barrières de sécurité, créer un passage piéton au milieu du tronçon de l'avenue Joffre situé entre les croisements avec l'avenue de Gallieni et avec l'avenue de Lattre de Tassigny.
- Réduire la vitesse sur l'avenue Joffre par le biais d'aménagement de voirie adapté.
- Gérer les places de stationnement et l'espace de la voiture pour la rendre moins prégnante sur le site.

## ▪ Enjeu écologique

Le site de l'OAP est doté d'une situation stratégique à proximité de plusieurs entités écologiques importantes :

- Le noyau de biodiversité primaire située rue de Saint-Gratien (l'emplacement réservé C1) ;
- Le corridor écologique de la voie ferrée situé à la limite Sud du périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP.

Sur le site de l'OAP sont présentes d'autres composantes écologiques importantes :

- Les jardins privés qui constituent des espaces relais de la Trame Verte ;
- Le croisement de l'avenue Joffre et de l'avenue de Lattre de Tassigny où des espaces verts sont plantés ;
- Quelques alignements d'arbres le long de l'avenue Joffre.

L'enjeu est de relier ces espaces existants et de les préserver, de créer de nouveaux espaces pour renforcer la Trame Verte existante dans le but de créer un cadre de vie agréable qui relie l'humain et la nature sans conflit.

## Éléments écologiques



Espace vert : emplacement réservé C1 / 74 Rue de Saint-Gratien  
(Source : CAZAL)



Jardins des maisons individuelles / 49 Avenue Joffre  
(Source : Google Maps)



Passage de la voie ferrée / 7 Rue des carrières.  
(Source : Google Maps)



Intersection de l'Avenue Joffre et l'Avenue de Lattre de Tassigny  
(Source : Google Maps)

## Orientations



- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP
- Voie ferrée
- Limites communales
- Espace vert (Emplacement réservé C1)
- Eglise
- Passage piéton
- Croisement d'avenues
- Habitat individuel (Zone PLU UG)
- Square Gabriel Déneux
- Espace vert
- Aménager un mail paysager
- Requalifier les intersections
- Première bande de constructibilité (18 m maximum)
- Seconde bande de constructibilité (18 m maximum)
- Créer des continuités vertes
- Connecter les coeurs d'îlots
- Créer un nouveau passage piéton
- Bande inconstructible végétalisée (8 m)
- Préserver les talus végétalisés de la SNCF
- Maintenir les bâtiments de basse hauteur contenant des espaces verts
- Développer un programme mixte priorité pour l'activité
- Développer un programme mixte priorité pour le logement
- Créer un alignement d'arbres et requalifier l'espace public

Les emplacements sur la carte sont indicatifs

Conception et réalisation : CAZAL

0 100 m

L'OAP sectorielle avenue Joffre 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**
- **Une avenue plus humaine et accessible**

## Programmation

## ▪ Un programme mixte favorisant l'activité

- Au Sud-Est de la zone Ulm, à partir des trois pavillons situés face à l'église Notre-Dame-Des-Missions: implantation d'un programme mixte où l'activité est prioritaire.
- Au Nord-Ouest de la zone Ulm, à partir des trois pavillons : implantation d'un programme mixte priorité pour le logement sur deux bandes constructibles :
  - Bande principale de 18 m par rapport à l'implantation de la façade;
  - Bande secondaire de 18 m (si la longueur de la parcelle le permet).

Ces deux bandes de constructibilité seront séparées par une bande inconstructible végétalisée de 8 m. Cette bande inconstructible a pour vocation de préserver les cœurs d'îlots.

La construction dans la seconde bande constructible pourra s'implanter sur une seule limite séparative latérale.

Lorsqu'une opération comporte un programme mixte « logement 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 sur 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 alignement d'arbres paysager est proposé sur l'avenue Joffre. Cet alignement permettra non seulement de donner à l'avenue un aspect plus qualitatif et agréable pour les habitants et les usagers de cette voie, mais permettra aussi de créer un corridor pour les déplacements de la faune (notamment des oiseaux).
- Un mail végétalisé est envisagé sur la rue Jean Baptiste Clément. Cet aménagement permettrait de profiter de l'espace existant sur le trottoir pour créer une continuité verte dans le but de relier l'emplacement réservé C1, considéré comme un noyau de biodiversité secondaire, avec les terrains de la zone Ulm.
- Une liaison est envisagée entre les cœurs d'îlots pour assurer une continuité verte et écologique.

## ▪ Une avenue plus humaine et accessible

- Une requalification de l'espace public est souhaité le long des deux côtés de l'avenue Joffre avec l'implantation d'un alignement d'arbre paysager car l'avenue Joffre est un axe important qui constitue l'une de ces entrées de la ville. Cette requalification permettra de mettre en scène cette entrée de ville et de donner à l'avenue un paysage plus qualitatif.
- Un réaménagement est envisagé sur les deux intersections entre l'avenue Joffre / l'avenue Gallieni (suppression de la trémie) et l'avenue Joffre / l'avenue de Lattre de Tassigny. Ce réaménagement permettra de donner un aspect moins routier et plus qualitatif aux intersections.
- Un passage piéton est indispensable pour faciliter la traversée de l'avenue Joffre. En effet, sur l'avenue Joffre dans le périmètre de réflexion de l'OAP les deux passages piétons existants sont distancés d'environ 400 m. Ce nouveau passage piéton permettra d'éviter le danger de mort aux personnes qui s'aventurent à passer au-dessus de la barrière de sécurité que cette OAP propose d'enlever. Cette proposition facilitera de pratiquer l'avenue aux gens qui habitent le quartier et ceux qui le visitent.

## OAP Secteur avenue Joffre