OAP SECTORIELLE N°37

SECTEUR LA BRICHE A EPINAY-SUR-SEINE ET SAINT-DENIS

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION DU PLUI APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 2

1.1 Contexte urbain : un territoire de confluence marqué par les fractures urbaines, doté d'un tissu urbain composite et de nombreux atouts paysagers et patrimoniaux 2

1.2 Contexte environnemental : un site névralgique pour la Trame verte et bleue, soumis à de nombreuses contraintes environnementales, notamment le risque inondation 2

1.2.1 La trame bleue 2

1.2.2 La trame verte 2

1.2.3 Les risques 3

1.3 Les enjeux du secteur de La Briche 5

2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA BRICHE 6

2.1 Améliorer l'accès au fleuve et amplifier le paysage existant dans un souci de conciliation des usages (loisirs et/ou biodiversité) 6

2.1.1 Etoffer le corridor écologique de la Seine et améliorer l'accès au fleuve 6

2.1.2 Conforter et développer les trames vertes et bleues du site 6

2.2 Renforcer les espaces publics par l'apaisement des axes routiers et l'atténuation des coupures urbaines 7

2.2.1 Restructurer le réseau viaire, l'apaiser et développer les mobilités actives en lien avec le chemin du halage 7

2.2.2 Assurer une bonne connexion avec les quartiers voisins et leurs équipements 7

2.3 Développer un quartier aux usages multiples, orienté vers le fleuve, tenant compte des risques et s'appuyant sur les équipements culturels et le patrimoine existants 7

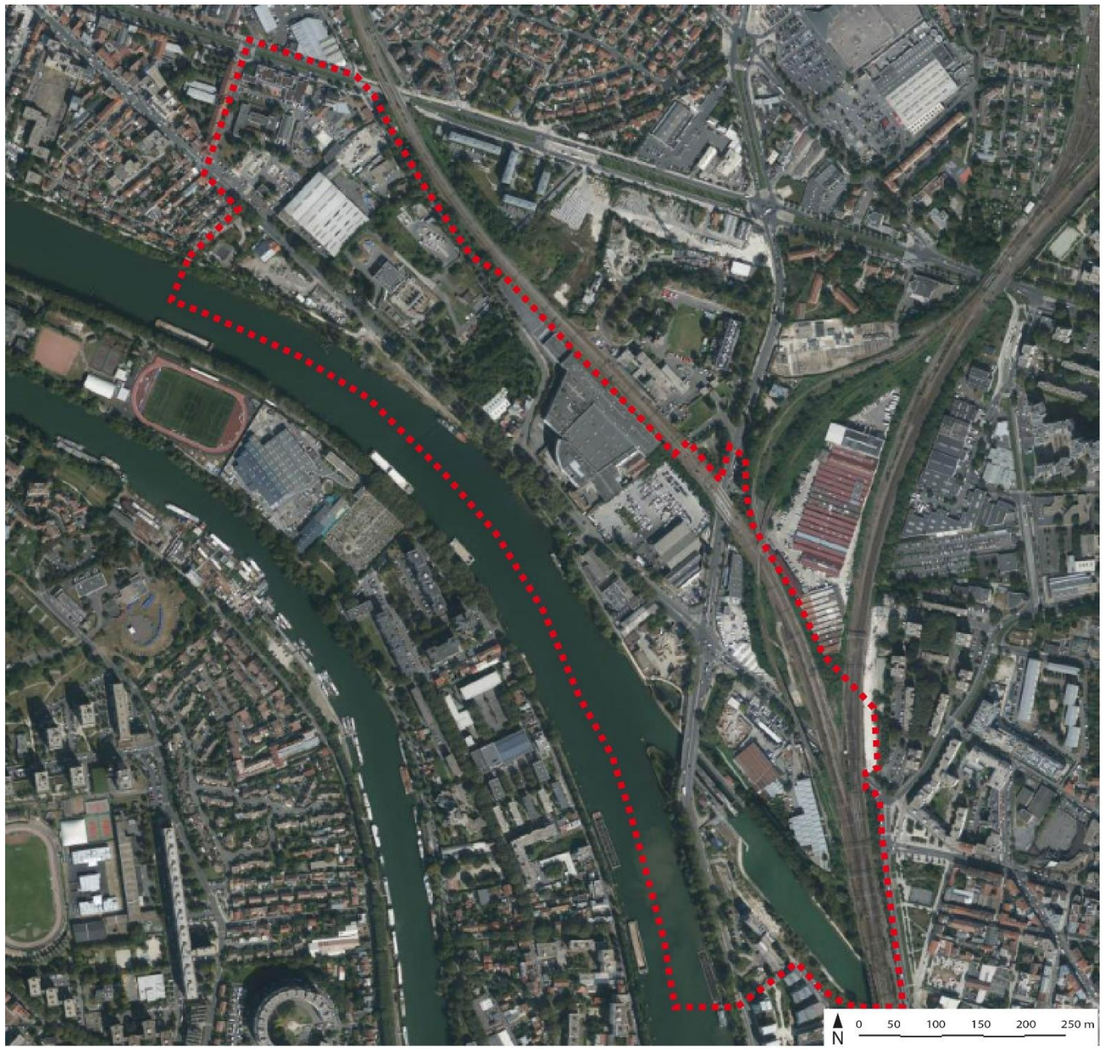
2.3.1 Faire de La Briche un quartier mixte et vivant en développant logements, équipements, commerces et activités 7

2.3.2 Développer l'attractivité du site en s'appuyant sur le déjà-là culturel et patrimonial 8

3 SCHEMA DES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 10

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un territoire de confluence marqué par les fractures urbaines, doté d'un tissu urbain composite et de nombreux atouts paysagers et patrimoniaux



Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2024

Localisé entre Epinay-sur-Seine et Saint-Denis, le site de La Briche présente une situation de confluence unique entre la Seine, le Canal Saint-Denis et plusieurs rus historiques du territoire (Vieille Mer, Enghien, Arra).

Malgré un bon potentiel de desserte (tramway T8, RER D et ligne H gare de Saint-Denis), le secteur se trouve enclavé par les infrastructures de transit (voies ferrées et voies départementales) et de services (usine SIAAP, lignes haute tension, etc.). Il présente par ailleurs une topographie complexe qui le rend les parcours actifs peu amènes et peu lisibles.

La Briche présente un tissu urbain très composite : il hérite en premier lieu de vestiges patrimoniaux consacrés à des activités en lien avec le fleuve (château de la Briche, buanderie de la Reine).

Territoire de transit à partir du XXème siècle (voies ferrées, carrefour et voies routières), il est ensuite marqué par le développement d'activités économiques très diverses (stockage, fourrière, travaux publics, services, etc.), dont certaines activités artisanales et culturelles, ainsi que de fonctions servantes pour le territoire (transport d'électricité, gestion des eaux usées, gestion des déchets, etc.).

Si cette configuration génère un paysage architectural très hétérogène, elle a néanmoins permis de préserver le fort potentiel paysager et écologique du secteur.

1.2 Contexte environnemental : un site névralgique pour la Trame verte et bleue, soumis à de nombreuses contraintes environnementales, notamment le risque inondation

1.2.1 La trame bleue

La Briche constitue un site névralgique pour la trame bleue constituée (Seine, canal et embouchure ouverte de la Vieille Mer) et en devenir (rus enterrés d'Enghien et d'Arra). De ce fait, le site est l'un des plus soumis au risque inondation sur le territoire de Plaine Commune. L'aléa y est par endroit très fort notamment au niveau de l'embouchure du canal Saint-Denis et des parcelles du SIAAP – Syndicat interdépartemental pour l'assainissement. Il est en grande partie recouvert le Plan de prévention des risques d'inondation, approuvé le 21 juin 2007.

Cette trame bleue exceptionnelle est soumise à de nombreuses contraintes, notamment :

- certains tronçons de la rive droite du grand bras de la Seine sont artificialisés limitant la possibilité de développement d'une ripisylve fonctionnelle permettant d'intensifier le corridor écologique de la Seine ;
- l'accès au fleuve est rendu complexe pour les espèces et pour les populations résidentes ou usagères du territoire ;
- les cours d'eau se déversant dans la Seine à La Briche sont invisibilisés à l'exception de la confluence de la Vieille Mer et du canal Saint-Denis.

Certaines parties du site sont très imperméabilisées et participent à amplifier le risque d'inondation par crue et par ruissellement. Il s'agit notamment des parcelles occupées par la fourrière et par les anciens bureaux encadrant la buanderie de la reine. Ces grandes surfaces imperméabilisées ont tendance à accentuer également l'effet d'îlot de chaleur urbain qui reste malgré tout modéré sur le site à la fois en raison de la présence de la Seine et des nombreux espaces de pleine terre.

1.2.2 La trame verte

Le site est aussi d'une importance majeure pour la trame verte puisqu'il est le point de jonction de trois continuités écologiques terrestres traversant Plaine Commune (Cf. OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques) :

- au sud la continuité par départemental Georges Valbon – Cité-Jardins de Stains – Clos Saint-Lazare – Tartres – Ecoles Gisèle Halimi et Paul Langevin – Cités Maurice Thorez et Paul Eluard – Confluence ;
- au sud la continuité Butte Pinson – stade Bernard Lama – Cimetière et jardins des Joncherolles – rue des Amaryllis – Cité Paul Eluard – Confluence ;
- au nord la continuité écologique Butte Pinson – Jardins familiaux des Marais – friche de la rue Maurice Berteaux – La Briche.

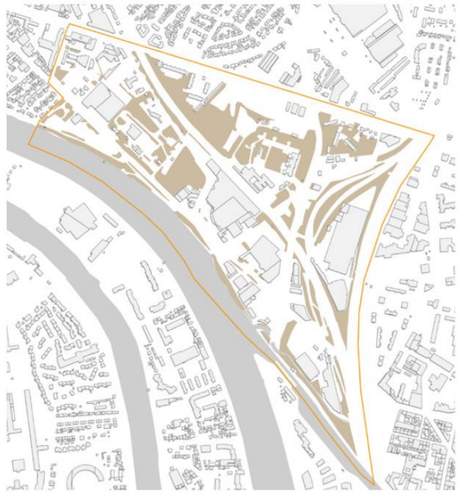
L'enjeu est d'arriver à connecter ces éléments entre eux afin de les rendre fonctionnels comme corridors de circulation entre les différents espaces de vie de la biodiversité.

Le site possède également différents espaces de pleine terre qui sont des atouts pour constituer cette trame verte, ainsi que gérer le risque inondation (crue et ruissellement) et les eaux pluviales. Il s'agit notamment de :

- la friche du château de la rue de l'Yser, d'une superficie de plus d'1 hectare. Elle constitue le cœur d'un noyau secondaire de biodiversité à préserver au maximum au titre de l'OAP Trame verte et bleue ;

- la continuité écologique autour de la Vieille Mer et de son embouchure avec plus d'1 hectare de pleine terre ;
- les rives de Seine constitutives des noyaux primaires que sont le fleuve et sa ripisylve ;
- une grande partie du site du SIAAP – Syndicat interdépartemental pour l'assainissement, avec plus d'un hectare de pleine terre, dont 600 m² sont attenants à la friche du château de la rue de l'Yser ;
- les talus des voies ferrées le long de la rue de l'Yser (plus de 3 000 m²) et au droit du pont ferré de la RD24 plus de 1 500 m² ;

En outre, ces éléments sont complétés par une forte présence d'espaces végétalisés et de pleine terre à proximité, mais hors périmètre, notamment la friche en fond de parcelle au 162 de l'avenue de la République, les talus nord de la voie ferrée, les emprises ferroviaires du 3 rue du Fort de La Briche, les espaces à l'intérieur de la caserne du Fort de La Briche.



Espaces de pleine terre recensés sur le site de La Briche et à proximité, Plaine Commune, 2024

1.2.3 Les risques

Compte-tenu des infrastructures et occupations du site, de nombreux risques de pollutions réels ou prévisibles sont enregistrés sur La Briche.

Ils sont d'autant plus importants du fait de la proximité du fleuve et des possibilités de rejet immédiat, impliquant un risque d'altération de la qualité des eaux. Cette situation fluviale, à l'aval de plusieurs villes, accentue le risque inondation sur le secteur.

Les voiries, les voies ferrées ainsi que les lignes haute tension sont génératrices de pollutions sonores et atmosphériques.

Les résidus d'hydrocarbure, de plaquettes de frein ou de pneus liés à la présence forte de la voiture peuvent facilement être renvoyés vers le fleuve par les vents ou les ruissellements induits par des intempéries violentes. Ils peuvent être également impactant pour les nappes phréatiques.

De nombreux anciens sites d'activités industrielle et autres services, potentiels générateurs de pollutions des sols, sont recensés sur le site.

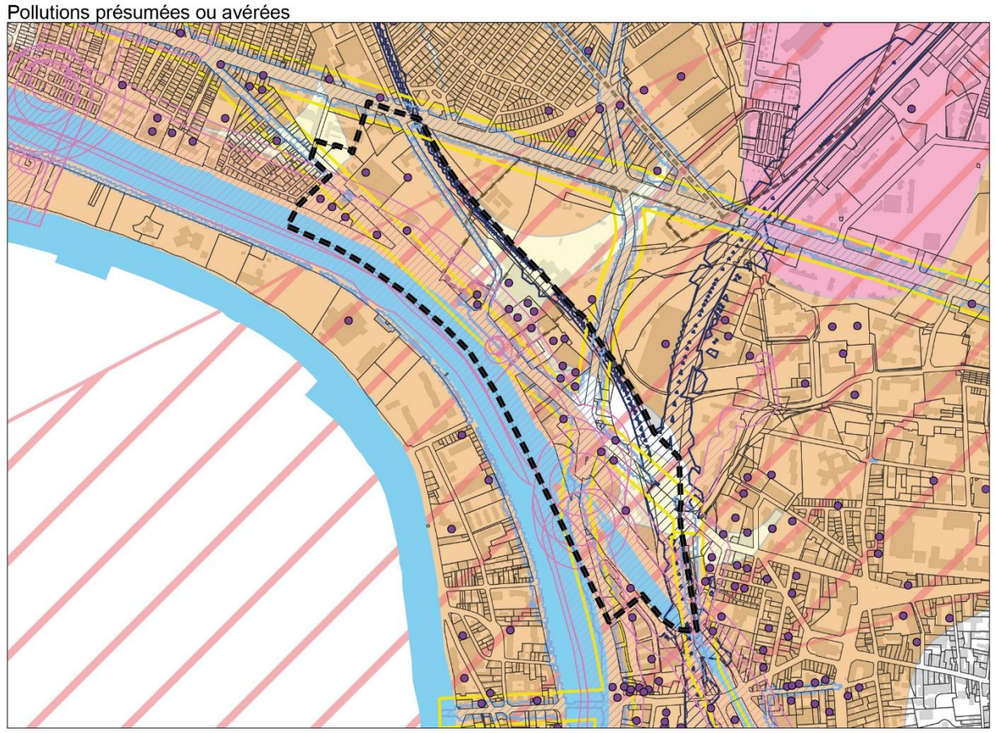
L'usine de traitement des eaux usées du SIAAP suscite régulièrement des pollutions olfactives et représente un risque potentiel pour la pollution des eaux en cas de fortes pluies vue la proximité de la Seine.

Une majeure partie du secteur le long de la Seine est concernée par la présence d'une servitude d'utilité publique I1 relative au transport de gaz. La règlementation concernant cette dernière est rappelée dans le paragraphe 1.3.4 du cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement.

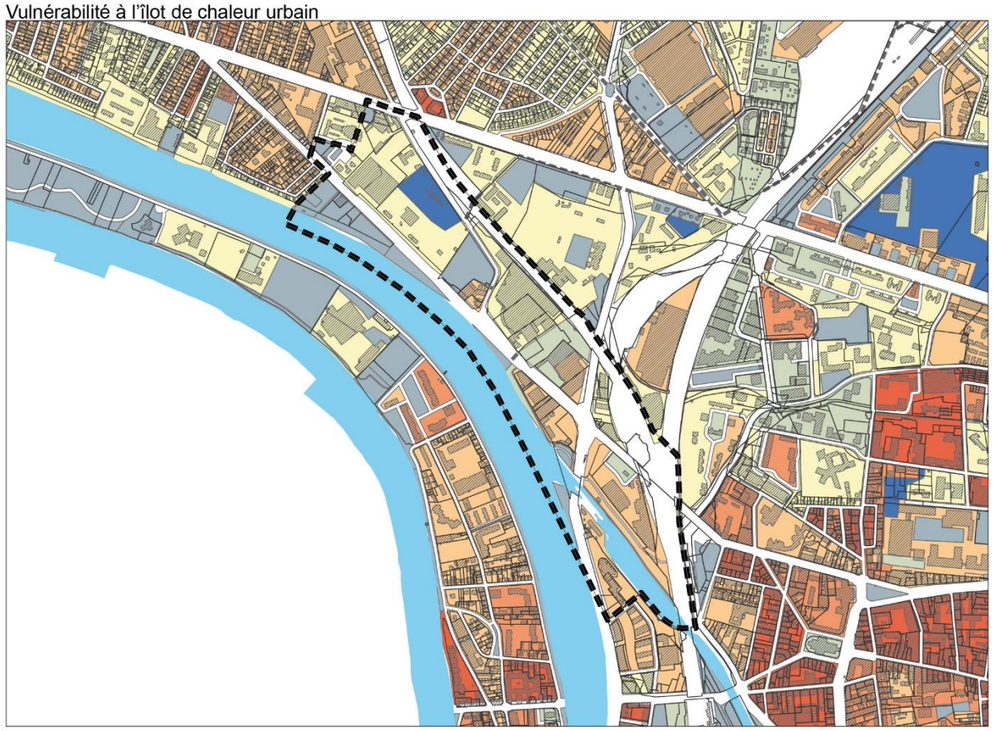
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Faible	Moyen	Faible	Fort	Fort	Fort	Fort	Fort	Moyen

Enjeux environnementaux du site de La Briche et de ses environs

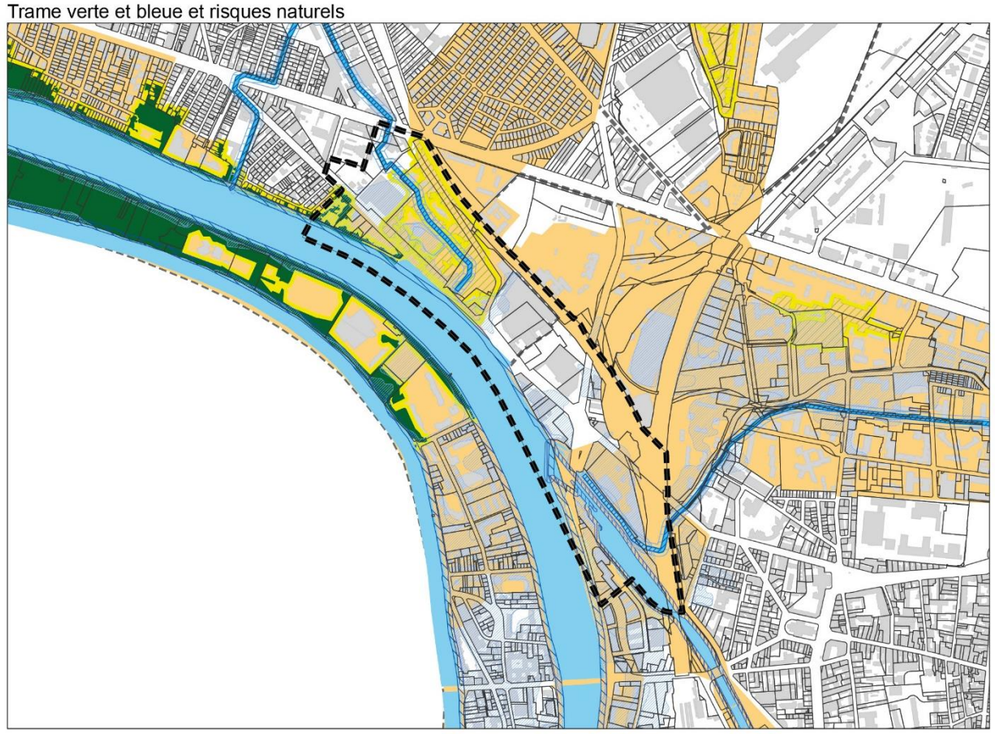
Pollutions présumées ou avérées



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



Trame verte et bleue et risques naturels



0 200 Mètres

périmètre de l'OAP sectorielle

Pollutions présumées ou avérées

Air

- zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises
- bande de 35 mètres (trafic compris entre 10 000 et 100 000 véhicules/jour)
- bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (trafic supérieur à 100 000 véhicules/jour)

Bruit des transports

- route
- fer
- PEB du Bourget et de Roissy Charles-de-Gaulle
- terrains susceptibles d'être pollués (recensés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services)

retrait gonflement des argiles

- faible
- moyen
- fort

- SUP I1 : Servitude de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de gaz

Trame verte et bleue et risques naturels

- noyau primaire
- noyau secondaire
- seconde peau
- noyau tertiaire
- continuité écologique
- cours présumés et projetés des rus
- Seine et canal et plans d'eau
- marges de recul inconstructibles de la seine (15 mètres)
- marges de recul inconstructibles du canal (10 mètres)
- marges de recul inconstructibles obligatoires des rus (5 mètres)
- marges de recul inconstructibles conseillées des rus (15 mètres)
- zones humides
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain

Vulnérabilité Nuit

- faible
- moyenne
- forte

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco 2024, IPR 2022, Bruitparif 2022, Airparif 2022, Géorisques, Département de la Seine-Saint-Denis 2022, DDE 93 (SEUR/PCPR), SAGE 2021
Date : septembre 2025

N

1.3 Les enjeux du secteur de La Briche

Le projet de la Briche vise à passer d'un lieu de rupture urbaine à un lieu habité, de flânerie et de liaison entre Saint-Denis et Epinay-sur-Seine, favorable à la biodiversité.

Fondé sur la valorisation de l'existant et le renforcement de l'accès aux cours d'eau, il se décline à travers les enjeux suivants :

- consolider la place de la nature et le caractère névralgique de La Briche en matière de continuité écologique et de connexion aux grandes entités naturelles du territoire que sont la Seine, La Butte Pinson et le parc départemental Georges Valbon ;
- réinscrire le site dans un parcours Seine à l'échelle du territoire avec une mise en valeur du réseau hydrographique qui permette de concilier réappropriation des berges et préservation de leurs qualités écologiques dans un souci de résilience face au risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- apaiser le secteur du trafic routier et renforcer les parcours piétons et cycles en interface avec les quartiers avoisinants et les transports en communs existants ;
- développer un quartier habité et mixte au contact du fleuve, en continuité des quartiers avoisinants, préservant les populations des risques (inondation, exposition aux pollutions sonore et atmosphérique, pollutions des sols, etc.) et s'appuyant sur le rayonnement des activités culturelles ainsi que sur les éléments patrimoniaux déjà présents.
- adapter le quartier aux phénomènes extrêmes.

2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA BRICHE

2.1 Améliorer l'accès au fleuve et amplifier le paysage existant dans un souci de conciliation des usages (loisirs et/ou biodiversité)

Dans l'optique de tirer parti du déjà-là sur le secteur, l'ensemble des éléments naturels de La Briche (système hydrographique, alignements, friche et abords des voies ferrées) sont préservés et mobilisés pour apporter au quartier une grande diversité d'ambiances et d'usages tout en dessinant une trame écologique diffuse et connectée aux noyaux de biodiversité du territoire.

Dans cette logique, les aménagements seront différenciés selon les degrés de pression anthropiques attendus.

2.1.1 Etoffer le corridor écologique de la Seine et améliorer l'accès au fleuve

En premier lieu, le projet de La Briche profite de sa situation fluviale de confluence et de son inondabilité pour repenser son rapport au fleuve et offrir un lieu tampon qui profiterait à la flore, à la faune et à l'homme.

Le confortement des berges

Il est ainsi prévu de renaturer une partie des berges afin de garantir la fonctionnalité écologique du milieu rivulaire.

A l'exception des zones artificialisées du port d'Epinay – La Briche, l'espace entre l'eau et le chemin du halage ne peut pas faire l'objet d'aménagement exception faite des opérations de renaturation et de renforcement de la biodiversité. Des plantations peuvent y être autorisées afin de consolider naturellement les berges. Ces plantations sont sélectionnées très précautionneusement car elles doivent être adaptées au milieu spécifique de la rive du fleuve, en accord avec les gestionnaires des berges. En aucun cas ces plantations ne peuvent mettre en danger l'écosystème présent.

L'épaississement des berges

Le projet urbain de la Briche vise par ailleurs le dévoiement de la rue de la Briche (RD914) plus au nord afin d'épaissir la berge naturelle du fleuve et proposer des espaces verts de promenade. Un espace public est créé le long du chemin du halage afin de conforter le corridor écologique de la Seine et ainsi améliorer la circulation et l'habitat des espèces tout en favorisant la gestion naturelle des crues, en compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Tout en préservant les milieux naturels, le chemin de halage sera aménagé en faveur de la promenade et des modes actifs. Il sera accompagné d'espaces permettant de multiples usages en bord de Seine (détente, activité physique, rencontre).

L'ancienne rue de la Briche (ex-RD914) est piétonnisée et devient l'espace public fédérateur du quartier, connecté aux socles actifs des futurs logements, en balcon sur la Seine. Il doit pouvoir accueillir une grande variété d'usages. A ce titre, il présente à la fois des surfaces perméables et imperméables, une végétation toujours importante mais moins dense. Les alignements de platanes sont conservés. En fonction de leur état phytosanitaire, certains sujets pourraient être remplacés afin de préserver l'héritage de ces alignements.

L'intégration et la connexion de cette trame au quartier

Des perméabilités perpendiculaires au fleuve (venelles publiques et cœurs d'ilots plantés) permettront de mieux connecter le quartier aux berges dans une perspective écologique mais aussi urbaine en termes de vues et d'usages.

Pour renforcer les liens à la Seine côté Epinay-sur-Seine, une circulation piétonne publique pourrait être projetée sur la parcelle du SIAAP située au 9bis boulevard Foch.

Les vues peuvent faire l'objet d'une signalisation ou d'une valorisation symbolique qui peuvent être concrétisées par des aménagements fins, comme par exemple la création d'un point de contemplation, un marquage au sol ou la position du mobilier urbain.

2.1.2 Conforter et développer les trames vertes et bleues du site

En valorisant l'existant, le projet doit amplifier les paysages de l'eau (Seine, canal, rus) et les articuler avec les milieux plus secs des infrastructures et les espaces boisés qui se sont développés sur les friches et dans les interstices.

La friche du château

Une continuité écologique traverse le cœur du site depuis le nord La Butte Pinson – Jardins familiaux des Marais – friche de la rue Maurice Berteaux – La Briche, se connecte à la Seine et se prolonge en face par le cimetière de L'Île-Saint-Denis

➔ Voir **OAP Trame verte et bleue** (document n°3-2-3)

La friche du château en est un support. Cette dernière est maintenue en pleine terre et valorisée comme un parc pour les populations résidentes et usagères. Au sein de ce parc, le couvert végétal est protégé au maximum et des espaces de végétation denses et multi-strates préservés de l'activité humaine sont créés. En cohérence avec ces espaces, des clairières sont créées pour le loisir et la détente, avec une intensité d'usage moyenne (aire de pique-nique, jeux de plein air, etc.). Une mise en valeur du ru d'Enghien pourra y être étudiée, sous réserve de son parcours existant.

Le parc de la Confluence

La confluence est également le support de deux continuités écologiques :

- au sud la continuité parc départemental Georges Valbon – Cité-Jardins de Stains – Clos Saint-Lazare – Tartres – Ecoles Gisèle Halimi et Paul Langevin – Cités Maurice Thorez et Paul Éluard – Confluence ;
- au sud la continuité La Butte Pinson – stade Bernard Lama – Cimetière et jardins des Joncherolles – rue des Amaryllis – Cité Paul Éluard – Confluence.

Elle doit être réaménagée afin d'absorber les coupures existantes liées à la topographie et aux infrastructures. Elle doit pouvoir offrir un espace généreux et caractéristique qui tire parti de la spécificité de sa situation au croisement de plusieurs systèmes hydrographiques.

Un parc de la Confluence pourra ainsi prendre place entre l'entrée du nouveau quartier et la pointe de la confluence. Il offrira des surfaces disponibles pour des évènements temporaires en lien avec l'écosystème des métiers d'arts, de la culture et de la création qui caractérise le secteur. Il valorise le caractère patrimonial des lieux culturels en présence ainsi que les maisons éclusières, les écuries et la tour de contrôle.

Afin de garantir le fonctionnement et l'accessibilité du parc de la Confluence il conviendra d'aménager un accès en pente douce depuis le carrefour de la Briche tout en créant une traversée de la Vieille Mer en lien avec la traversée existante du canal, sans remettre en cause le respect de la biodiversité et l'intégrité des écosystèmes présents. Un confort de cheminement est recherché entre les deux rives du parc, de part et d'autre de la rue du Fort de la Briche (RD24).

Le parc de la Confluence peut être inclus dans le projet de parc naturel urbain des Trois Vallées. C'est un espace de résilience écologique pour la Seine, en sa qualité de zone d'expansion des crues. La configuration de l'embouchure dans un coude de la Seine et le faible débit des rus canalisés en font une zone d'engouffrement des déchets et pollutions facilitant le nettoyage du cours d'eau. L'aménagement et l'exploitation du parc Confluence peuvent se révéler stratégiques pour la gestion de ces contaminations. La fonction culturelle du parc se prête aux enjeux de pédagogie et de mémoire des risques.

➔ Voir **OAP Trame verte et bleue** (document n°3-2-3)

Les autres composantes de la Trame verte et bleue

Un nouveau square de proximité est programmé aux abords de l'école Marlène Jobert à Epinay-sur-Seine.

Les arbres sont préservés au maximum sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

La continuité écologique créée par les talus et les délaissés longeant les voies ferrées est préservée et amplifiée par la mise à distance des bâtiments d'activités, traitée en espaces végétalisés au sein des parcelles.

En complément de ces espaces verts, toutes les nouvelles connexions devront être accompagnées de plantations afin de mettre en place une canopée capable d'apporter un confort climatique et une armature végétale suffisamment dense. Dès que possible il faudra associer à cette trame verte des continuités en termes de pleine terre (trame brune).

La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, à ciel ouvert et de manière gravitaire. Les solutions fondées sur la nature diffuses, plantées, faiblement décaissées et multifonctionnelles, sont favorisées. Les aménagements veillent à préserver voire restaurer les milieux en place, en adaptant les solutions aux conditions abiotiques des milieux, leur fréquence de mise en eau et la bonne répartition des volumes (diffuser les milieux humides au sein du quartier, conforter les trames verte et bleue, conserver les habitats en place même non humides). Les ouvrages enterrés ou techniques sont à éviter, pour ne pas aggraver les risques en cas de crue.

Dans une optique de résilience du quartier face à l'amplification des phénomènes extrêmes et de lutte contre les ruissellements urbains, il s'agit d'intégrer une stratégie de gestion visant l'ensemble des occurrences pluviales (déclinaison du principe zéro rejet, et stratégie de maîtrise des risques liés aux pluies extrêmes, à défaut neutralité hydraulique). La transparence hydraulique doit être recherchée, conjointement au risque de crue (Plan de prévention des risques naturels inondation – PPRI).

Le projet doit prendre soin de ne pas obérer la possibilité de réouverture des cours d'eau des rus d'Arra et d'Enghien.

2.2 Renforcer les espaces publics par l'apaisement des axes routiers et l'atténuation des coupures urbaines

L'amélioration du secteur pour la biodiversité et son activation pour les populations impliquent un apaisement du réseau routier et l'atténuation des fractures urbaines importantes sur le territoire.

Cela passe aussi par la constitution d'une trame cohérente d'espaces publics largement végétalisés, désimperméabilisés et support de mobilités actives.

Cette restructuration du réseau viaire vise par ailleurs à réduire les pollutions sonore et atmosphérique sur La Briche.

2.2.1 Restructurer le réseau viaire, l'apaiser et développer les mobilités actives en lien avec le chemin du halage

Les voiries de La Briche sont hiérarchisées conformément à l'OAP Grands axes et espace public (document n°3-2-6) et au schéma cyclable de Plaine Commune.

Le dévoiement du carrefour et de la rue de la Briche (RD914)

Le dévoiement de la rue de La Briche (RD914) vers le nord du secteur est un axe majeur du projet : il permet d'apaiser les bords de Seine et de mieux y accéder via l'aménagement d'une pente douce vers les berges, d'amplifier les transversales végétalisées perpendiculaires eu fleuve tout en organisant la desserte des programmes au nord.

Une emprise est sanctuarisée pour la relocalisation du carrefour de La Briche au nord et sa requalification en faveur des modes actifs et doux.

Les voies requalifiées

L'ancienne rue de La Briche (ex-RD914) est piétonnisée et devient le maillon central du quartier.

Les voiries maintenues (rue du Fort de La Briche (RD24), rue de l'Yser) sont requalifiées en faveur des parcours cyclables et piétons avec une attention au confort estival, à la désimperméabilisation et à une gestion des eaux pluviales fondée le plus possible sur la nature.

Les voies créées

Les venelles piétonnes perpendiculaires à la Seine possèdent une présence végétale forte. Elles accompagnent la gestion des eaux pluviales afin de limiter les rejets directs vers le fleuve et les autres cours d'eau du site.

Une voie est par ailleurs programmée entre la rue de l'Yser et le boulevard Foch pour desservir les futurs logements et conforter ce nouveau maillage.

2.2.2 Assurer une bonne connexion avec les quartiers voisins et leurs équipements

Considéré comme une entrée importante du quartier, le carrefour relocalisé de La Briche doit proposer une forte ambition urbaine afin d'améliorer les liens vers la rue Paul Eluard, la rue du Fort de La Briche (RD24) et les quais de la Seine, particulièrement pour les piétons et cyclistes. Il doit assurer une bonne gestion des flux sur la rue de La Briche dévoyée (future RD914).

L'accroche à Saint-Denis et Villetaneuse

La rue Paul Eluard à Saint-Denis sera notamment reprise afin d'assurer la fluidité des parcours en cohérence avec le nouveau tracé de la rue de La Briche (RD914). Le traitement urbain de cet itinéraire, y compris la sous-face du pont ferroviaire, renforce l'attractivité du parcours entre la gare de Saint-Denis, l'arrêt de tramway Paul Eluard et le quartier de La Briche.

Dans cette même logique, le projet accompagne l'amélioration de la connexion avec la rue du Fort de la Briche (RD24) à Saint-Denis, au nord du carrefour de la Briche.

L'accroche à Epinay-sur-Seine

Le projet vise le raccordement de la rue de la Briche dévoyée (future RD914) au boulevard Foch au droit de l'usine SIAAP d'une part et à la rue de l'Yser d'autre part.

Il assure un traitement adapté de l'intersection entre la rue de l'Yser et l'avenue de la République à Epinay-sur-Seine.

2.3 Développer un quartier aux usages multiples, orienté vers le fleuve, tenant compte des risques et s'appuyant sur les équipements culturels et le patrimoine existants

L'amélioration des trames écologiques et viaires permettent de redonner à La Briche un caractère apaisé et agréable, propice au développement d'un quartier habité et mixte.

Le projet vise la requalification du site par la transformation des activités présentes et l'arrivée de populations résidentes qui pourront profiter d'un cadre paysager et environnemental d'une grande qualité, préservé des risques.

2.3.1 Faire de La Briche un quartier mixte et vivant en développant logements, équipements, commerces et activités

Le logement

L'évolution de La Briche doit conduire au développement d'un quartier habité, résolument tourné vers le fleuve. Ainsi, la programmation de logements est positionnée le long du fleuve dans le respect de l'épaississement paysager et écologique des berges de la Seine.

Une implantation en lanière, perpendiculaire au fleuve, est recherchée dans un principe de porosités régulières vers la Seine (cœurs d'ilots plantés et venelles publiques). Les bâtiments sont peu épais pour proposer des logements traversants.

En cohérence avec la topographie et les infrastructures du site, les hauteurs sont modérées en bordure de la voie dévoyée (future RD914) pour limiter les nuisances et animer les parcours piétons. Quelques émergences, limitées à R+8, sont implantées en quinconce dans le quartier pour maximiser les vues et limiter les vis-à-vis.

A la Confluence, les logements créés confèrent une nouvelle urbanité au carrefour et offrent une porte d'entrée revalorisée au quartier sur le carrefour de La Briche. L'ambition est de retrouver globalement une hauteur marquée sur le carrefour.

Des logements sont également programmés à la transition entre tissu pavillonnaire d'Epinay-sur-Seine et La Briche pour créer une accroche forte entre le cœur de quartier de La Briche et les zones d'habitation déjà présentes sur la rive de Seine spinassienne.

Les activités

La vocation économique sur le secteur est conservée et reportée vers frange nord-est. Au regard des activités déjà présentes, l'ambition est de proposer leur montée en gamme, à l'exception des activités génératrices de pollutions qui risquent de mettre en péril les écosystèmes naturels et le bon état écologique du fleuve.

La programmation des activités économiques est pensée de manière compacte afin d'améliorer l'usage du foncier et de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire. Les pratiques de mutualisation des équipements et services sont encouragées.

Une valorisation des toitures par le développement d'équipements (sportifs notamment) sera recherchée pour renforcer la mixité d'usages sur le quartier.

→ Voir **OAP Développement économique** (document n°3-2-5)

Les fonctions servantes

Le secteur de La Briche recense un nombre important de fonctions servantes. Ces programmes indispensables au bon fonctionnement du territoire sont conservés. Cependant, leur présence doit être pensée pour assurer une plus grande urbanité et garantir une bonne cohabitation à la fois avec la biodiversité et les populations résidentes, usagères et employées sur le site (pollutions olfactives du SIAAP par exemple).

Une réflexion est à porter sur les services écologiques que ces structures pourraient apporter au quartier (récupération de chaleur, espaces de fraicheur, liaisons piétonnes, etc.).

Les équipements, les services et les commerces

Le projet prévoit l'évolution des équipements scolaires avec une possibilité d'extension de l'école Marlène Jobert et le dimensionnement adapté du groupe scolaire Louis Pasteur d'Epinay-sur-Seine afin de répondre à l'intégralité des besoins.

De petits équipements, des commerces et des services de proximité peuvent s'implanter au cœur du quartier habité en rez-de-chaussée actifs au contact de la rue de la Briche dévoyée (future RD914) et de l'espace public fédérateur (ex-RD914).

L'aménagement du secteur prévoit le développement d'un ou plusieurs espaces de logistique de proximité permettant de mettre en œuvre des livraisons au plus proche des habitants et usagers du quartier, tout en limitant les nuisances grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules électriques, etc.).

En bord de Seine, les infrastructures portuaires d'Epinay – La Briche sont préservées.

2.3.2 Développer l'attractivité du site en s'appuyant sur le déjà-là culturel et patrimonial

Le projet porte une attention particulière à la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial en place, notamment :

- 1/ le bâtiment du 6B, 5 quai de la Seine à Saint-Denis. Il est construit en 1977 et fait partie du patrimoine industriel du territoire. Composé de béton armé et d'une charpente en béton, le bâtiment doit être conservé dans ses dispositions actuelles. Il fait l'objet d'une fiche patrimoniale au titre du présent Plan local d'urbanisme intercommunal ;
- 2/ les écuries de La Briche, 6 quai de la Seine à Saint-Denis. Une longère disposée le long du canal réalisée en même temps que le canal en 1821. Les deux maisons éclusières, l'écluse et la tour de contrôle du canal Saint-Denis sont elles aussi à préserver ;
- 3/ le 65 rue Paul Eluard à Saint-Denis. Le premier bâtiment du site est réalisé en 1909. Le site doit garder sa cohérence et sa vocation artistique et culturelle actuelle, notamment à travers la préservation des espaces libres permettant la distribution des bâtiments et la proposition de programmes adaptés à chaque typo-morphologie architecturale. Il fait l'objet d'une fiche patrimoniale au titre du présent Plan local d'urbanisme intercommunal ;
- 4/ le bâtiment du 38 rue de La Briche à Saint-Denis, caractérisé par une architecture des années 50 avec des briques rouges, des fenêtres enchâssées de manière uniforme dans des bandeaux de béton blancs, une avancée arrondie, etc. ;
- 5/ le bâtiment du 1 rue de l'Yser à Epinay-sur-Seine occupé par l'hôtel des oiseaux. Il s'agit d'une maison en pierre meulière caractéristique du début du XXème siècle et de l'urbanisation des faubourgs ;
- 6/ le bâtiment du 4 boulevard Foch à Epinay-sur-Seine, aussi appelé buanderie de la Reine. Il a été réalisé en 1786 et restauré ensuite. Le bâtiment a eu pour fonction de laver le linge d'hôtels et de personnes aisées résidents dans la capitale. Il fait l'objet d'une fiche patrimoniale au titre du présent Plan local d'urbanisme intercommunal ;
- 7/ la tourelle et une partie du mur d'enceinte de l'ancien château de La Briche au 16 boulevard Foch à Epinay-sur-Seine. Ces deux éléments apportent un caractère singulier à la friche du château et peuvent servir d'accroche pour améliorer le lien environnemental et paysager entre celle-ci et la Seine.

Le projet veille à préserver la qualité des activités culturelles et artisanales en place sur le secteur de la Confluence, en lien avec le futur parc.

Quelques éléments patrimoniaux complémentaires peuvent faire l'objet d'une mise en valeur particulière. Il s'agit notamment du pont ferré de la rue Paul Eluard à Saint-Denis. Ce pont de poutres métalliques est caractéristique du développement du chemin de fer en France dans les années 1860. Sa valorisation participe de l'amélioration de la continuité modes actifs entre La Briche et le centre-ville de Saint-Denis.

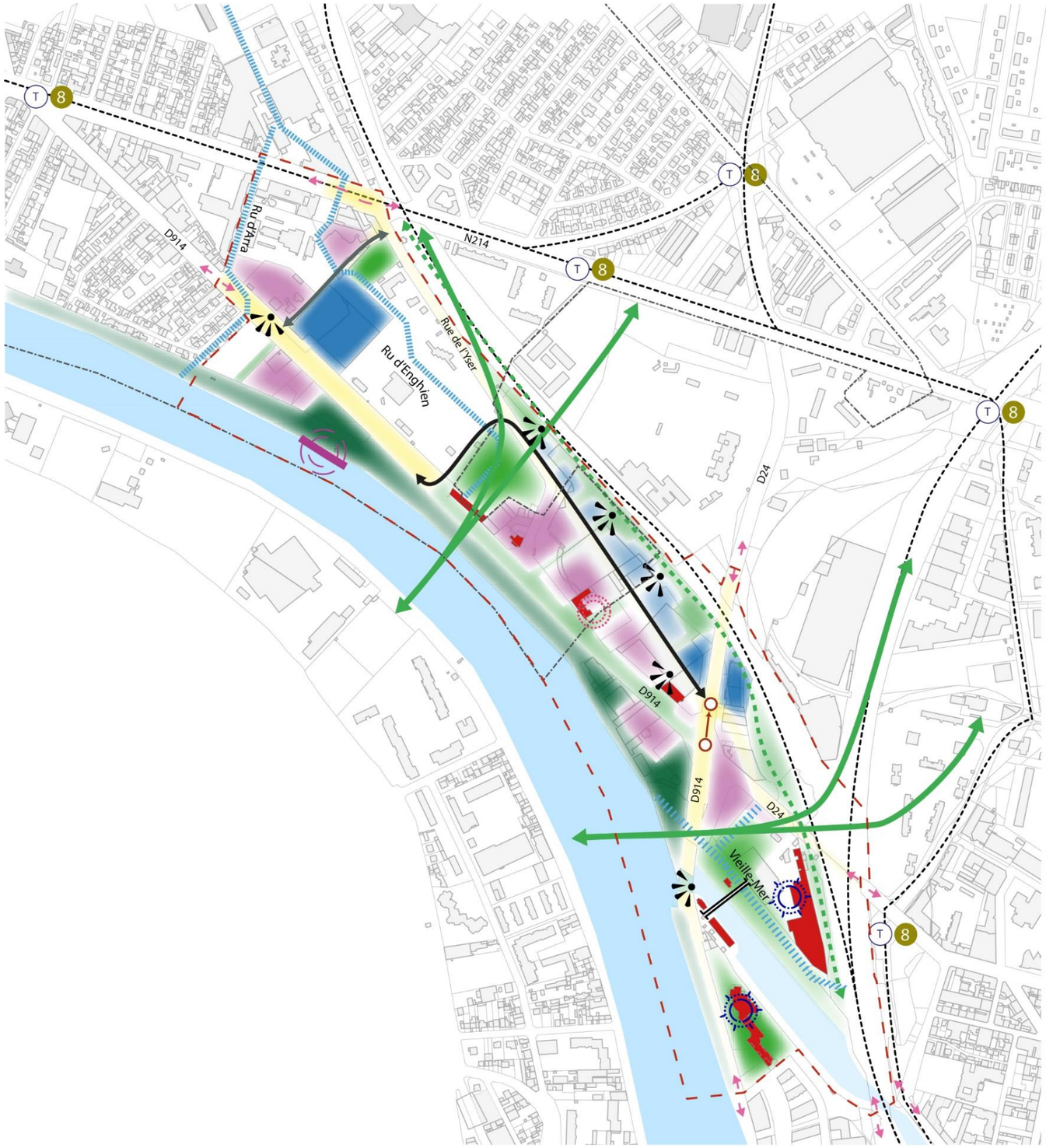
Le projet s'appuie sur la topographie pour valoriser les éléments patrimoniaux et pour améliorer la qualité paysagère du site. Il révèle aussi les différentes époques de construction de l'habitat sur le territoire en valorisant les accroche au tissu urbain d'Epinay-sur-Seine et Saint-Denis. Il encourage l'utilisation de matériaux de construction locaux, ainsi que de formes architecturales et urbaines correspondantes à la valorisation paysagère du fleuve. La composition des façades privilégie la teinte naturelle des matériaux utilisés et une certaine sobriété. Une attention particulière sera portée à la volumétrie et à l'architecture des hangars et des bâtiments d'entrepôts. De manière générale les gabarits des constructions nouvelles privilégient une recherche de cohérence volumétrique avec les bâtiments existants.

De plus, au sein du périmètre de l'OAP, le PLUi identifie des éléments et ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural. Ces sites patrimoniaux doivent faire l'objet d'une attention particulière pour tous travaux engagés Tout projet doit ainsi respecter les prescriptions et orientations figurant dans les fiches patrimoine ainsi que toutes les autres dispositions réglementaires du PLUi. En particulier, la démolition de ces éléments et ensembles patrimoniaux est strictement encadrée dans le règlement du PLUi.

➔ Voir partie 3 du **règlement** (document n°4-3) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4)

1 - le 6B vu depuis le canal de Saint-Denis / 6B
2 - les maisons éclusières, les écuries et la tour de contrôle de l'écluse de la Briche vues depuis le pont de la N14 / Odela
3 - illustration du site de la Briche / Seine-Saint-Denis Tourisme
4 - 38 rue de La Briche / google maps, juillet 2016
5 - hôtel des Oiseaux / google maps, février 2023
6 - la buanderie de la Reine / Mairie d'Epinay-sur-Seine, 2016
7 - tourelle et mur d'enceinte / google maps, février 2023

3 SCHEMA DES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Légende

- Limites communales
- Périmètre de l'OAP
- Lignes de transports en commun structurants
- Arrêts de transports en commun structurants

Un quartier fluvial à la convergence des trames écologiques et urbaines

- Conforter et élargir le caractère écologique de la rive de Seine et des bords du canal, tout en conciliant les usages récréatifs, les mobilités actives et la préservation de la biodiversité
- Créer des espaces publics supports de nouvelles continuités écologiques, favorisant les mobilités actives et donnant à voir la Seine
- Créer des parcs en se fondant sur le déjà-là
- Développer une zone végétalisée de pleine terre pour mettre à distance les futures activités vis-à-vis des pollutions sonores liées aux trains
- Intensifier les continuités écologiques inscrites dans l'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques
- Préserver et valoriser les rus d'Enghien et d'Arra ainsi que l'embouchure de la Vieille-Mer
- Préserver et développer les points de vue vers la Seine

Renforcer les espaces publics par l'apaisement des axes routiers et l'atténuation des coupures urbaines

- Aménager des espaces publics qualitatifs, permettant le développement des modes actifs et réduire la place de la voiture
- Déplacer la D914, l'apaiser et la connecter à la rue de l'Yser
- Créer une nouvelle voie entre la rue de l'Yser, la N214 et la D914
- Affirmer les liens avec les quartiers voisins et vers les transports en commun structurants notamment la gare RER de Saint-Denis
- Créer un franchissement modes actifs
- Déplacer le carrefour entre le D914 et la D24

Développer un quartier aux usages multiples, orienté vers le fleuve, intégrant les risques et s'appuyant sur les équipements culturels et le patrimoine existants

- Développer un programme habité avec une dominante de logements et des rez-de-chaussée actifs, résilient et intégrant le risque inondation
- Développer les activités économiques et productives
- Développer une centralité
- Conforter la vocation créative et culturelle du secteur
- Préserver les bâtiments et éléments patrimoniaux existants et les mettre en valeur
- Préserver les installations portuaires dans le respect de la biodiversité en place