

PLAN LOCAL D'URBANISME



Ville de Stains



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

SOMMAIRE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. LE CONTEXTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... | 4 |
| 1.1 L'OBJET ET LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 4 |
| 1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION | 4 |
| 1.3 SECTEUR CONCERNE ET LE CONTENU DES ORIENTATIONS..... | 5 |
| 2. LE SECTEUR AVENUE DE STALINGRAD | 6 |
| 2.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS | 6 |
| 2.2 LES ORIENTATIONS..... | 8 |

1. LE CONTEXTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1 L'OBJET ET LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les «orientations d'aménagement et de programmation» constituent une pièce du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.». (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

«Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions réglementaires écrites et graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenus.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Une demande de permis de construire ou d'aménager peut être rejetée, et il peut être fait opposition à une déclaration préalable, au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

1.3 SECTEUR CONCERNE ET LE CONTENU DES ORIENTATIONS

Dans le PLU de Pierrefitte-sur-Seine, un secteur est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit du secteur de l'avenue de Stalingrad, entre les rues Sabran de Pontévès et l'avenue Louis Bordes. Ce secteur est classé en zone UAp dans le règlement du PLU de Stains.

Pour le secteur :

- est rappelé le contexte du site, ses principales caractéristiques et les objectifs généraux poursuivis en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- un schéma spatialisé les différentes orientations sur le secteur ;
- une légende détaillée précise et complète le contenu des orientations figurant sur le schéma.



2. LE SECTEUR AVENUE DE STALINGRAD

2.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le périmètre concerné par les orientations couvre des ensembles de terrains situés aux abords de l'avenue de Stalingrad, entre la rue Sabran de Pontévès et l'avenue Louis Bordes.



Le secteur se caractérise par un tissu urbain peu qualitatif. De nombreuses constructions présentent des gabarits peu importants (R+1/R+2) au regard de la largeur de l'avenue (30 mètres). En outre, certaines des constructions sont dans un état dégradé ou en voie de dégradation (arrêtés d'insalubrité et/ou de péril, saisines de l'Agence Régionale de Santé).

Par ailleurs, plusieurs emprises importantes sont occupées actuellement par des activités (garages, monsieur meuble, etc.) qui envisagent pour certaines une relocalisation. Ces sites d'activités ainsi que la présence de terrains à usage de boxes offrent un potentiel de mutation sur lequel s'appuyer pour engager un renouvellement du secteur.

Enfin, deux opérations de logements ont été réalisées ces dernières années sans cohérence avec le tissu environnant et ont consommé des cœurs d'îlots.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Stains définit plusieurs orientations ciblant directement ou indirectement le secteur, en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de Plaine Commune.

Plus particulièrement, l'avenue de Stalingrad fait partie des « secteurs à enjeux identifiés » en tant que « quartier de ville renouvelée » :

« (...) des secteurs ont été identifiés à l'aide de périmètres d'étude comme sites stratégiques à réhabiliter, notamment le Carrefour du globe et l'Avenue de Stalingrad, et la zone d'activité Gambetta. L'objectif visé pour ces secteurs est double : améliorer la fonctionnalité des usages et la lisibilité urbaine et architecturale de ces quartiers. ».

L'objectif des orientations d'aménagement est d'inciter à la recomposition urbaine du secteur et de définir un cadre cohérent et global pour les futurs projets.

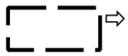
A ce titre, plusieurs principes ont été définis qui traduisent un parti d'aménagement adapté aux caractéristiques urbaines du secteur et prenant en compte le tissu urbain environnant, plus particulièrement :

- la constitution d'un front bâti qualitatif le long de l'avenue de Stalingrad adapté à la largeur de la voie avec une hauteur maximale pour les nouvelles constructions de 6-7 niveaux soit R+5+A/R+5+C ;
- un épannelage des hauteurs en fonction du tissu urbain environnant et des typologies de constructions ;
- une mixité urbaine (habitat individuel/habitat collectif), sociale et fonctionnelle avec une dominante d'habitat ;
- une aération de l'urbanisation avec l'aménagement d'ouvertures visuelles, de cœurs d'îlot verts et de franges paysagères ;
- une mutualisation des stationnements et des accès afin de limiter leur nombre notamment sur la D29 (avenue de Stalingrad) ;
- l'inscription d'une logique d'opérations d'ensembles afin d'éviter les opérations isolées sans cohérences.

2.2 LES ORIENTATIONS

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur





⇒ Périmètre du secteur UAp concerné par des orientations d'aménagement et de programmation.

• **Destination générale, typologie des constructions et programmation**



⇒ Les constructions sont majoritairement à destination d'habitation de type collectif. Cette destination dominante ne s'oppose pas, ponctuellement, à une mixité fonctionnelle (équipements, commerces, bureaux).



⇒ Les constructions sont à destination d'habitation de type individuel (pavillonnaire, groupé, maisons de ville, etc.).



⇒ Les constructions sont à destination d'équipement public.

⇒ Le long de l'avenue de Stalingrad, les rez-de-chaussée des constructions peuvent avoir une autre destination que le logement sur une profondeur minimale d'environ 8 mètres. Outre les parties communes des logements, ils peuvent accueillir, des équipements, des commerces et des bureaux. Ils ne comprennent pas de stationnements pour les véhicules.



⇒ Chaque secteur fait l'objet d'une opération d'ensemble.

⇒ Dans les secteurs A, B, C et D, tout programme d'habitation comporte au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements réalisés.

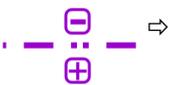
• **Composition et morphologie urbaine**

⇒ La hauteur des constructions peut aller jusqu'à :

- dans les secteurs à destination d'habitat individuel, 2 niveaux, non compris les combles aménageables, soit R+1+C

- dans les secteurs à destination dominante d'habitat collectif, 6 niveaux, y compris les combles aménageables, soit R+5+C Dans le cas de toiture terrasse, pour toute construction présentant une hauteur supérieure à R+3, le dernier niveau doit constituer un attique, soit R+3+A, R+4+A ou R+5+A.

⇒ Les constructions peuvent s'inscrire dans un épannelage varié à l'échelle de l'îlot et à l'échelle de chaque construction.



⇒ Dans le secteur A, les constructions s'inscrivent dans un épannelage varié, allant de R+2+C ou R+2+A à R+5+C ou R+5+A. Toutefois, les constructions ou parties de constructions implantées le long de la rue Sabran de Pontévès n'excèdent pas une hauteur de 4 niveaux, y compris les combles aménageables, soit R+2+C. Dans le cas de toiture terrasse, le dernier niveau doit constituer un attique, soit R+2+A. Les constructions présentant les hauteurs les plus élevées sont implantées le long de l'avenue de Stalingrad.

⇒ Le dernier niveau en attique des constructions est conçu de telle façon que le retrait par rapport au nu des façades participe, notamment par sa profondeur, sa configuration et son traitement, au confort des logements. Ils sont utilisables par les occupants des logements concernés.

-  ⇒ Le long de l'avenue de Stalingrad, les constructions sont implantées à l'alignement et en continuité sur au moins deux niveaux afin de constituer un front urbain structurant. Au-delà des deux premiers niveaux, le front bâti peut s'inscrire dans un épannelage.
-  ⇒ Le long de la rue Sabran de Pontévès, les constructions sont implantées en recul de la voie. Ce recul est de l'ordre de 3 mètres.
-  ⇒ A l'angle de l'avenue Stalingrad et de la rue Sabran de Pontévès, l'implantation et le traitement architectural des constructions permet un dégagement suffisant pour garantir la visibilité et la sécurité de la circulation au carrefour de ces voies.
- ⇒ Une attention particulière est portée aux façades des constructions implantées à l'angle des voies et aux rez-de-chaussée des constructions. Ils bénéficient d'un traitement architectural et extérieur qualitatif prenant en compte l'interface avec l'espace public. La hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour assurer le bon fonctionnement des destinations prévues.

- **Organisation viaire, déplacements et stationnements**

-  ⇒ Un accès unique permet de desservir les constructions de chaque secteur ou partie de secteur identifié. Dans tous les cas, les nouvelles opérations prévoient une réduction du nombre d'accès existant sur l'avenue Stalingrad.
- ⇒ Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des destinations prévues sont situés en sous-sol. Les stationnements des véhicules pour les personnes à mobilité réduite et pour les constructions à destination d'habitation de type individuel peuvent se situer en surface. Dans ce cas, il bénéficie d'un traitement paysager qualitatif.
- ⇒ Une mutualisation des stationnements est recherchée pour limiter le nombre d'accès sur l'avenue de Stalingrad et les autres rues.

- **Qualité paysagère et environnementale**

-  ⇒ Des franges et des espaces paysagers sont aménagés. Ils sont libres de toute construction et installation et de pleine terre. Ils bénéficient d'un traitement végétalisé. Les stationnements réalisés en sous-sol sont recouvert par une épaisseur de pleine de terre d'au moins un mètre.
-  ⇒ Pour éviter tout effet de monotonie et aérer le paysage urbain rue Sabran de Pontévès, des porosités vers le cœur d'îlot sont aménagées. Les fronts bâtis sont régulièrement interrompus par des ouvertures visuelles. Ces dernières peuvent prendre la forme de porches ou d'espaces libres. Elles doivent permettre de dégager des vues ou des cheminements vers le cœur d'îlot.