

4-1-2-2

REGLEMENT ECRIT

> REGLEMENTS DES ZONES UP – ZONES DE PROJET DE STAINS

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT plaine commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine



SOMMAIRE

> ZONE UP32 – STAINS, SECTEUR STALINGRAD	2
CHAPITRE 0 - DEFINITIONS	4
0.1 - Occupation du sol.....	4
0.2 - Voirie.....	4
0.3 - Implantation des constructions.....	4
0.4 - Terrain.....	6
0.5 - Nature en ville	6
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	6
1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites	6
1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	7
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	7
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	7
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	7
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	8
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	8
2.5 - Hauteur des constructions	8
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE.....	9
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	9
4.1 - Dispositions générales.....	9
4.2 - Clôtures	9
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT.....	10
5.1 - Déplacements	10
5.1.1 - Accès.....	10
5.1.2 - Voies.....	10
5.2 - Stationnement.....	11
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	11
6.1 - Desserte par les réseaux.....	11
6.2 - Assainissement	11
6.3 - Collecte des déchets	11



UP32

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP32 – STAINS, SECTEUR STALINGRAD

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT plaine commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine



RAPPELS

Les définitions et dispositions communes prévues dans la Partie 1 du règlement du PLUi (« Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ») ne sont pas applicables dans les zones UP (UP1, UP2, UP3...), à l'exception :

- des dispositions graphiques figurant au plan de zonage, qui peuvent compléter les règles ci-dessous ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer. Les modalités d'application de ces dispositions graphiques peuvent le cas échéant être précisées dans le présent règlement de zone, par dérogation à la partie 1 du règlement ;
- des dispositions règlementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4-2-4 du règlement graphique du PLUi)
- des éventuelles autres dispositions de la partie 1 du règlement dont l'application serait expressément prévue dans le présent règlement de zone UP.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.

L'objectif poursuivi est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale.

La zone UP32 correspond à la zone de projets portant sur le secteur situé aux abords de l'avenue Stalingrad à Stains.

Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

CHAPITRE 0 - DEFINITIONS

0.1 - Occupation du sol

- **Affouillement de sol**

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

- **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

- **Installations classées**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière..., entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans l'esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie,...

0.2 - Voirie

- **Voies publiques ou privées**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- **Voirie et réseaux divers (VRD)**

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone...

0.3 - Implantation des constructions

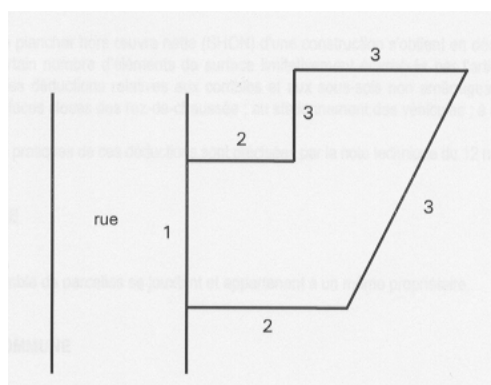
- **Alignement**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- **Limite séparative**

Une limite est une ligne qui sépare plusieurs terrains ou deux territoires contigus. Un terrain peut être entouré par les limites suivantes :



Les limites séparatives joignant l'alignement (2),
Les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3),
La façade sur rue (1).

0.4 - Terrain

- **Parcelle**

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

- **Terrain ou propriété foncière**

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

0.5 - Nature en ville

- **Pleine terre**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il s'agit d'un espace libre de toute construction et ne faisant l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol. Un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre.

CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 200 m².
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.

- Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, ainsi que la gêne causée au voisinage.
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments abritant des installations classées existantes, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'activité existantes à condition que toutes dispositions soient prises pour diminuer la gêne causée au voisinage et réduire les nuisances et les risques.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

L'implantation des constructions par rapports aux voies et aux emprises publiques ou privées n'est pas réglementée. Il convient de se référer à l'OAP sectorielle correspondant à ce secteur (Pièce n°3-3 du dossier de PLUi).

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Les limites séparatives joignant l'alignement :**

Les façades aveugles des constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions devront respecter les règles ci-dessous :

- La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Si le mur comporte des baies, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport au niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- **Les limites séparatives ne touchant pas la voie :**

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 6 mètres.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions de la section 2.1 s'appliquent.

Les dispositions de cette section 2.2 ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...), à condition qu'elle se situe en vis-à-vis d'un mur aveugle du bâtiment principal.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Les dispositions de cette section 2.2 ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurées par rapport au terrain naturel, est de : 17 mètres à l'égout et 20 mètres au faîtage.

Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Concernant les constructions à toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à l'acrotère et correspond à la hauteur donnée au faîtage.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

15% au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Un minimum d'un arbre par 200 m² de surface plantée est exigé.

Les essences locales sont préconisées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions de aux dispositions ci-dessus, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique, de sécurité ou pour des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur, et à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % l'emprise au sol de la construction existante.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine ferroviaire et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

La pose d'éventuels de châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôles brutes, de panneaux béton, ou de panneaux plastiques, est interdit pour la réalisation des clôtures.

4.2 - Clôtures

Les clôtures sur rue sont limitées à 1,80 mètre de haut. Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein,
- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,10 mètre, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive ou bien d'une grille doublée ou non d'une haie,
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives sont limitées à 2,30 mètres. Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein
- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,10 mètre, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive ou bien d'une grille doublée ou non d'une haie,
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive.
-

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Accès

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionnée de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au chapitre 0 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date du 17 décembre 2015.

5.1.2 - Voies

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 5).

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).