

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE N°32

> SECTEUR DE L'AVENUE DE STALINGRAD A 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 ne 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis - Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 3

2 ENVIRONNEMENT DU SITE 4

3 ORIENTATIONS..... 5



1 CONTEXTE ET ENJEUX



Stalingrad, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017

0 50 100 150 200

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.

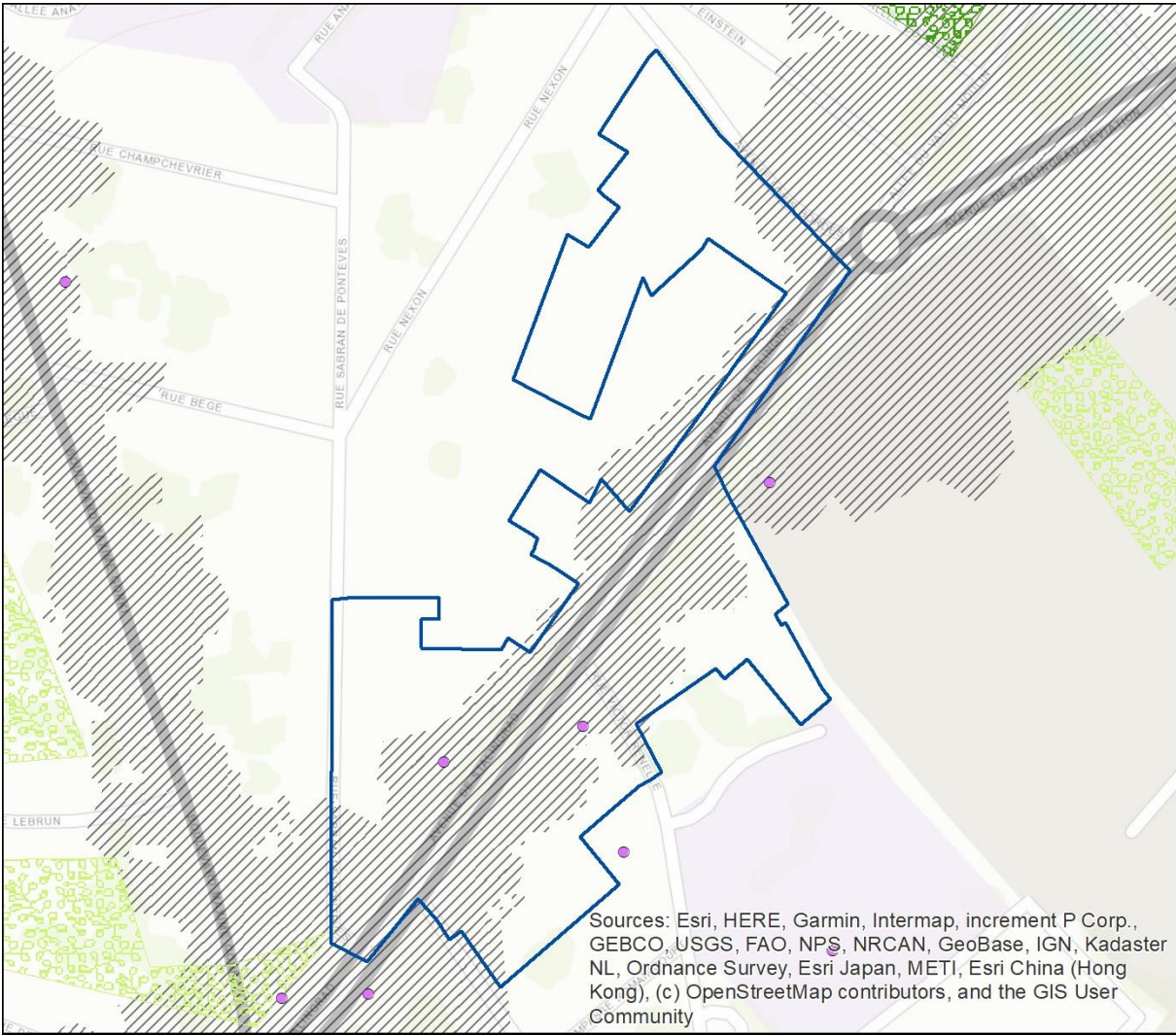
Au global, ce secteur prévoit la construction d'environ 200 logements. A l'échelle communale, il représente 13 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030.

2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce secteur de 3,1 ha présente un environnement initial peu qualitatif, comportant de l'habitat dégradé, des parkings (boxes), des bâtiments d'activité... Sa faible occupation lui confère cependant un potentiel de mutation important, avec un risque de consommation de cœurs d'îlots. Il est exposé aux pollutions et nuisances routières liées à l'avenue de Stalingrad. Il a accueilli des activités susceptibles d'avoir pollué les sols.

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Énergie	Espèces	TVB	Risques	Pollutions	Nuisances
Fort	Fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Avenue de Stalingrad ».



- PPRI (aléas)**
 - Très fort
 - Fort
 - Autres

- Site BASOL
 - Site BASIAS
 - Zone humide effective

Trame verte et bleue
 - Noyau primaire
 - Noyau secondaire
 - Zone relai

Réseau de chaleur
 - Chaufferie
 - Sous-station
 - Réseau de distribution

Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Avenue de Stalingrad ».

3 ORIENTATIONS

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



 ⇒ Périimètre 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 recouverts 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.