

# OAP SECTORIELLES

3-3



## OAP SECTORIELLE N°29 SECTEUR CENTRE-VILLE DE STAINS

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION du PLUi ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024



plan local d'urbanisme  
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse  
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET ENJEUX ..... 2

1.1 Contexte urbain : une centralite à desenclaver et mieux connecter au territoire ..... 2

1.2 Contexte environnemental : un secteur charniere pour de nombreux elements ecologiques ..... 3

1.3 Enjeux du centre-ville de Stains ..... 5

2. ORIENTATIONS GENERALES..... 6

2.1 Améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces extérieurs du centre-ville..... 6

2.2 Créer des cheminements plus confortables pour les mobilités actives ..... 7

2.3 Préserver la mixité fonctionnelle ..... 7

2.4 Préserver / Mettre en valeur les bâtis et ensembles urbains et patrimoniaux ..... 7

3. ORIENTATIONS SECTORISEES ..... 8

3.1 Conforter le paysage et la centralité de l’îlot « marché-Mairie » ..... 9

3.2 Préserver et valoriser le paysage du faubourg..... 9

3.3 Protéger les logements du secteur « Centre-est » des pollutions induites par les voies ferrées..... 10



# 1. CONTEXTE ET ENJEUX

## 1.1 Contexte urbain : une centralité à désenclaver, requalifier et mieux connecter au territoire

### *Une accessibilité limitée malgré des infrastructures de transport qui structurent le centre-ville*

Située à seulement 6 kilomètres de Paris – Porte de la Villette, Stains reste la commune la moins bien desservie de l'Etablissement public territorial Plaine Commune. La commune n'est pas directement desservie par les grands axes autoroutiers A1 et A86. La gare de RER D Pierrefitte-Stains et la station du tramway T11 Stains-Cerisaie sont peu accessibles depuis le centre-ville, faute de cheminements praticables et de signalétique. Quant à l'offre de bus, elle reste insuffisante au regard des besoins de la population.

Malgré cette faible desserte, le centre-ville de Stains subit les coupures et nuisances engendrées par les infrastructures de transport. Le centre-ville, par sa localisation, endure des pollutions sonores liées aux couloirs aériens et aux cônes de bruits des aéroports de Paris - Le Bourget et de Paris – Roissy – Charles de Gaulle. Les infrastructures routières (RN301, RD29, RD901) et ferroviaires (voies du T11) isolent le centre-ville des grands pôles de transport, des zones animées et des autres quartiers de la commune. Situé en limite nord du centre-ville, les voies du T11 représente à la fois une rupture significative et un point de passage incontournable entre le nord et le sud de Stains.

### *Un potentiel de centralité sous-exploité*

Le tissu urbain de Stains présente des caractéristiques singulières, se manifestant par des « grandes entités » aux formes et fonctions urbaines contrastées. Chaque entité revêt une identité propre : le quartier de grands ensembles du Clos Saint-Lazare, la Cité-Jardins (site inscrit au titre du code de l'environnement), la zone d'activités de la Cerisaie, etc. A l'inverse, le centre-ville se distingue par sa diversité architecturale et urbaine, voire son hétérogénéité.

Le centre-ville est un quartier historique qui accueille des éléments patrimoniaux, architecturaux et paysagers remarquables. Trois monuments historiques sont situés dans le centre-ville : le porche de l'ancien Château de la Motte (transformé en médiathèque), l'église Notre-Dame de l'Assomption et l'Hôtel de Ville (anciennes écuries).

Le tissu, aux caractéristiques de faubourg et proches du « village », est doté d'une mixité de logements collectifs et individuels, de rues étroites, de pavés au sol, etc. Ce patrimoine est à préserver et à valoriser.

Le quartier accueille également plusieurs équipements administratifs, culturels et commerciaux. Tels que l'Hôtel de ville, le Studio-théâtre, la médiathèque et le marché, véritable élément fédérateur à l'échelle de la ville. Ces différents équipements sont toutefois disséminés dans le quartier et difficilement repérables par les visiteurs.

Situé dans une commune riche d'éléments paysagers, le centre-ville a une identité essentiellement minérale. Les espaces non-bâtis, perceptibles depuis l'espace public, sont plus rares (rues étroites, bâtiments mitoyens) que dans les quartiers limitrophes. Ils sont peu végétalisés et la présence automobile y est prégnante. Le parc départemental Georges Valbon, îlot de fraîcheur et de loisirs, est difficilement accessible du centre-ville. En effet, l'accès et les aménagements actuels ne favorisent pas la visibilité de cet espace.

### *Un parc de logements en cours de dégradation*

La ville de Stains comptait environ 61% de logements sociaux en 2021, notamment situés dans la Cité-Jardin, le Clos Saint-Lazare et la Cité de La Prêtresse. En 2020, le taux de pauvreté des ménages stanois s'élevait à 36%.

Le parc de logements du centre-ville est majoritairement privé et composé à la fois de bâtiments anciens de style faubourien (pavillons ou immeubles collectifs), beaucoup étant en état de dégradation voire d'insalubrité, et d'immeubles collectifs plus récents, marqueurs de l'évolution en cours du centre-ville.



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



1.2 Contexte environnemental : un secteur charnière pour de nombreux éléments écologiques

Certains cœurs d’îlots ont été préservés : au croisement des rues Robert Vignes et Victor Hugo, à l’angle des rues Pierre de Geyter et Victor Hugo, entre les rues Jean Durand et Pierre de Geyter, au cœur de l’établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes Saint-Vincent Saint-Paul ou encore au sein du groupe scolaire privé Sainte-Marie le long de la rue Jean Chadravoine. Ces derniers favorisent la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la biodiversité et la lutte contre l’effet d’îlot de chaleur urbain. Cela est amplifié par la proximité immédiate de la Cité Jardin de Stains au sud-ouest du centre ancien. A contrario, le reste du site possède des formes urbaines relativement artificialisantes et resserrées laissant peu de place à la pleine terre. L’imperméabilisation est globalement forte, elle y favorise le ruissellement, ainsi que les risques d’inondation spontanées lors des fortes intempéries. L’effet d’îlot de chaleur urbain est donc accentué vis-à-vis d’autres parties du nord du territoire.

La zone concernée par l’OAP possède peu d’espaces verts accessibles aux populations. Si elle n’est pas carencée, ces espaces représentent de petites superficies et demeurent peu qualitatifs.

En matière de trame verte et bleue, le périmètre n’englobe aucun élément majeur et n’est pas recouvert par une continuité écologique. Cependant, son positionnement est charnière puisqu’il se situe entre deux continuités écologiques :

- l’une allant de Georges Valbon vers La Butte Pinson, en passant par les Batêtes, le cimetière de Stains, la Plaine Delaune, et la zone pavillonnaire de Stains et de Pierrefitte-sur-Seine
- l’autre allant de Georges Valbon vers Saint-Denis en passant par Cité du Globe, la Cité-Jardins, Le Clos Saint-Lazare, les Tartres, la Cité Thorez, la Cité Lurçat et la Confluence.

Aussi, la zone est stratégiquement positionnée à proximité de plusieurs noyaux secondaires celui de la Cité de La Prêtresse, les Batêtes, le cimetière et la Plaine Delaune, les espaces végétalisés la rue Jean Durand, les jardins familiaux de la rue du Moutier. Actuellement, l’enjeu lié aux espèces est peu élevé sur ce secteur.

L’enjeu énergétique sur le secteur est considéré comme moyen car de nombreux immeubles dégradés sont présents. Ces derniers favorisent une grande précarité énergétique des ménages, mais aussi accentuent la consommation énergétique et donc les émissions de gaz à effet de serre.

La RD901 expose les populations à des pollutions sonores et atmosphériques, et les différents projets doivent intégrer ces contraintes afin d’en limiter les impacts. Des pollutions sonores sont également générées par la ligne de tramway T11. Il est aussi important de rappeler la présence des aéroports du Bourget et de Roissy – Charles De Gaulle qui accentuent largement ces pollutions.

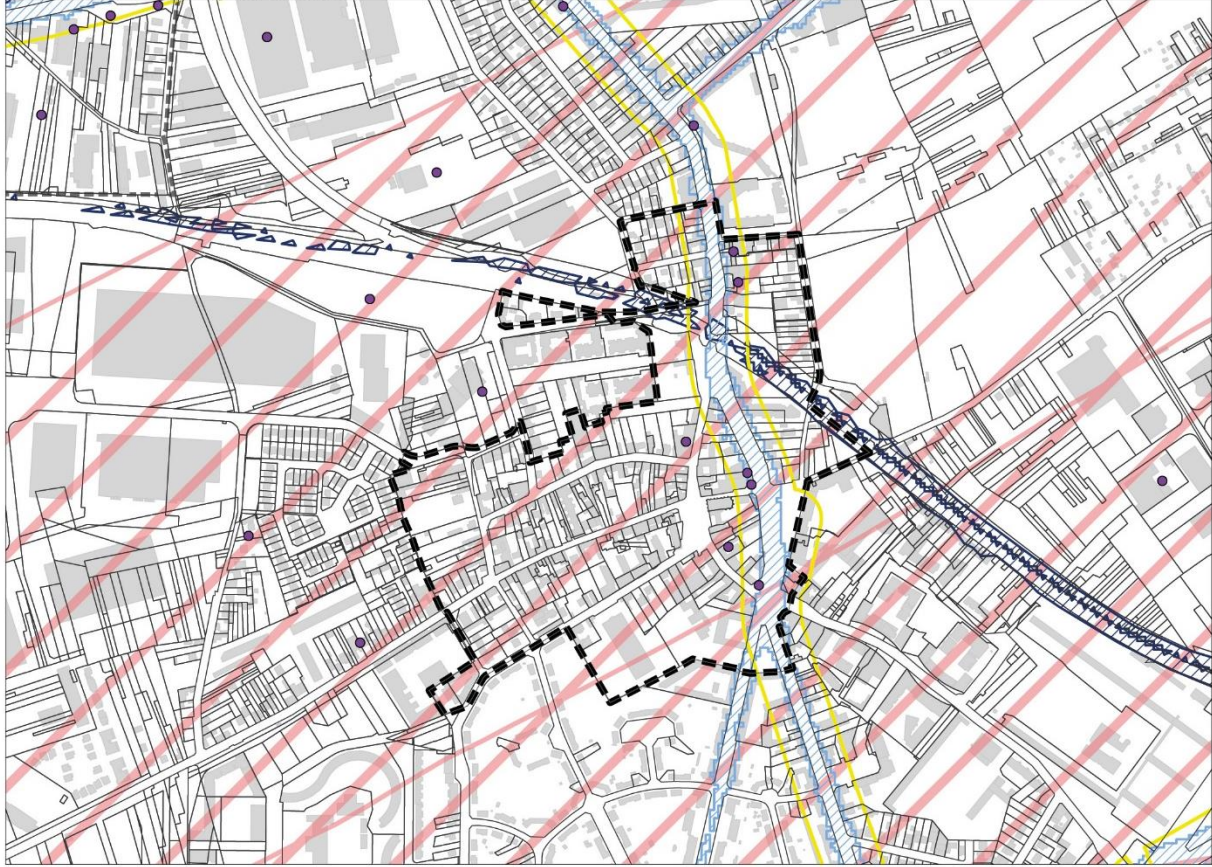
Du fait de son ancienneté, le centre-ville de Stains possède des enjeux patrimoniaux élevés avec trois monuments historiques, mais aussi de nombreux éléments recensés au titre du PLUi. Ces enjeux patrimoniaux sont parfois confrontés à la nécessité de réhabiliter fortement certains immeubles dégradés. Pour trouver des équilibres entre ces deux enjeux, l’OAP apporte une réponse graduée et sectorisée, adaptée à chaque situation.

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

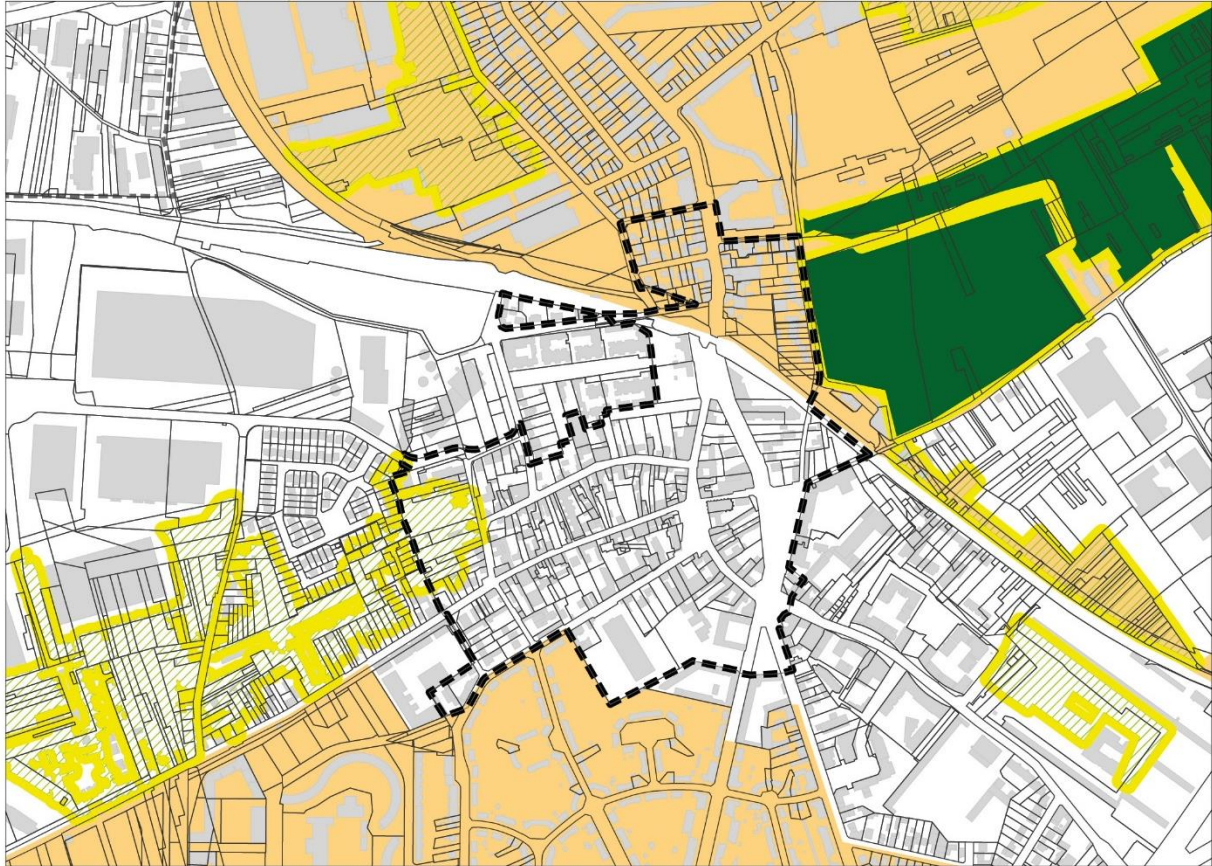
Enjeux environnementaux du site Centre-Ville de Stains et de ses environs.



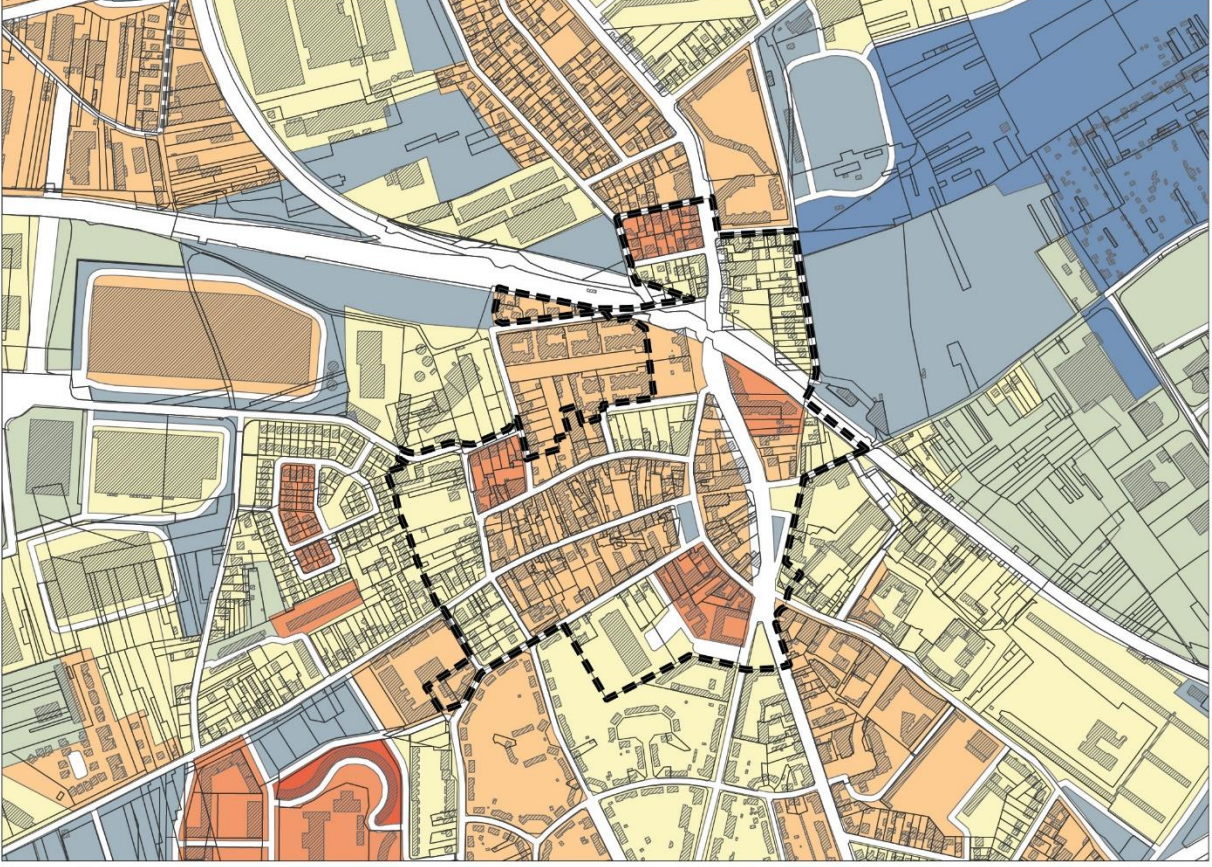
Pollutions présumées ou avérées



Trame verte et bleue et risques naturels



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



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)

Trame verte et bleue et risques naturels

- noyau primaire
- noyau secondaire
- seconde peau
- noyau tertiaire
- continuité écologique
- cours présumés des rus
- zones et bassins humides
- marges de recul de la Seine et du canal
- Seine et canal
- 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 : octobre 2024





### 1.3 Enjeux du centre-ville de Stains

**1. Valoriser et développer la diversité urbaine existante** : mettre en valeur les diversités architecturale, culturelle et sociale qui donnent son caractère unique au centre-ville de Stains. Cela implique de :

- résorber l'habitat indigne ;
- préserver et mettre en valeur les sites faisant l'objet de fiches patrimoine dans le PLUi ;
- préserver et mettre en valeur dans la mesure du possible les autres bâtiments repérés dans le périmètre pour leurs caractéristiques patrimoniales en particulier pour le maintien de l'ambiance du tissu faubourien ;
- proposer une nouvelle offre de logements diversifiée (libres, sociaux et accession sociale, individuels et collectifs) s'intégrant harmonieusement dans le tissu urbain existant.

**2. Renforcer l'identité de centralité** : renforcer l'identité du centre-ville en tant que cœur dynamique de la commune. Cela nécessite de :

- réer des lieux emblématiques, consolider et mettre en valeur les équipements existants ;
- renforcer le secteur commercial sur les axes structurants identifiés et aménager des espaces publics conviviaux pour accompagner le développement d'activités économiques endogènes ;
- faciliter l'accès au quartier en réduisant les coupures urbaines induites par les infrastructures de transport et en aménageant des connexions plus fluides avec les autres quartiers de la ville.

**3. Adapter le centre-ville au changement climatique** :

- intégrer pleinement les principes de l'aménagement et de construction soutenables ;
- mettre l'accent sur la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et la création de parcours de fraîcheur par le biais de plantations sur l'espace public, garantir un cadre de vie sain et de qualité à l'ensemble des résidents.

2. ORIENTATIONS GENERALES

2.1 Améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces extérieurs du centre-ville

L'ensemble des interventions dans le centre-ville de Stains participeront à la mise en œuvre du Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune, notamment la préservation et activation de la trame verte et bleue, gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et réduction des îlots de chaleur urbains. Il s'agit de :

Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics du centre-ville :

- les emprises de voirie et stationnement seront réduites afin de végétaliser plusieurs rues, en priorité : la rue Jean Durand (1), la rue Pierre de Geyter (2), la rue Carnot (3) ainsi que le nord de l'avenue Paul Vaillant-Couturier (4) ;
- à la jonction de plusieurs de ces rues, le carrefour Carnot-Cachin-Vaillant-Couturier-Bordes-Gorki devra être réaménagé, en partenariat avec le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, pour un meilleur partage modal de la voie et en intégrant des espaces plantés ;
- les places de stationnement en surface feront l'objet d'actions de désimperméabilisation, notamment en remplaçant les surfaces asphaltées par des pavés enherbés qui s'intègrent dans le contexte patrimonial du centre-ville ;
- la part de végétation en pleine terre sur les espaces publics situés aux abords des équipements fédérateurs du centre-ville, en premier lieu le marché et la médiathèque, sera également augmentée avec la plantation de nouveaux arbres, en cohérence avec le Plan Arbres 2030 de Plaine Commune.

Ces actions de végétalisation permettront de structurer un réseau d'espaces végétalisés de qualité au sein du centre-ville.

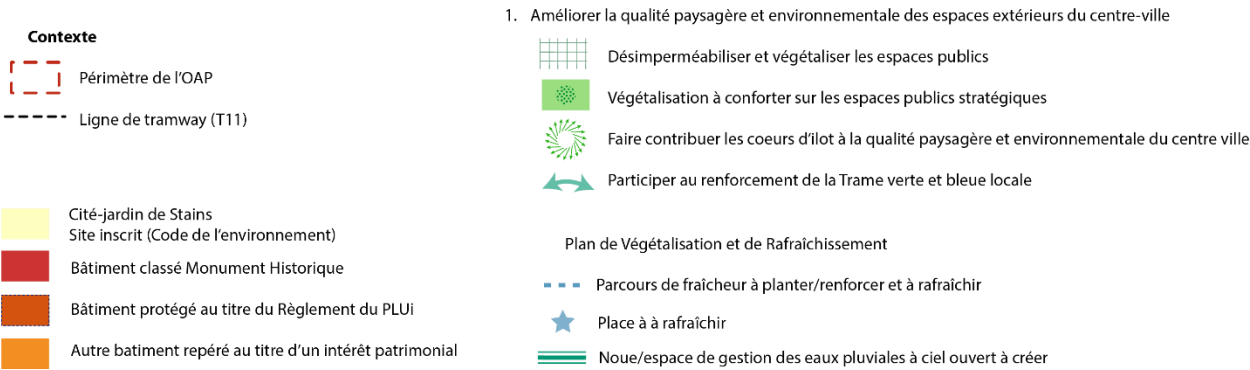
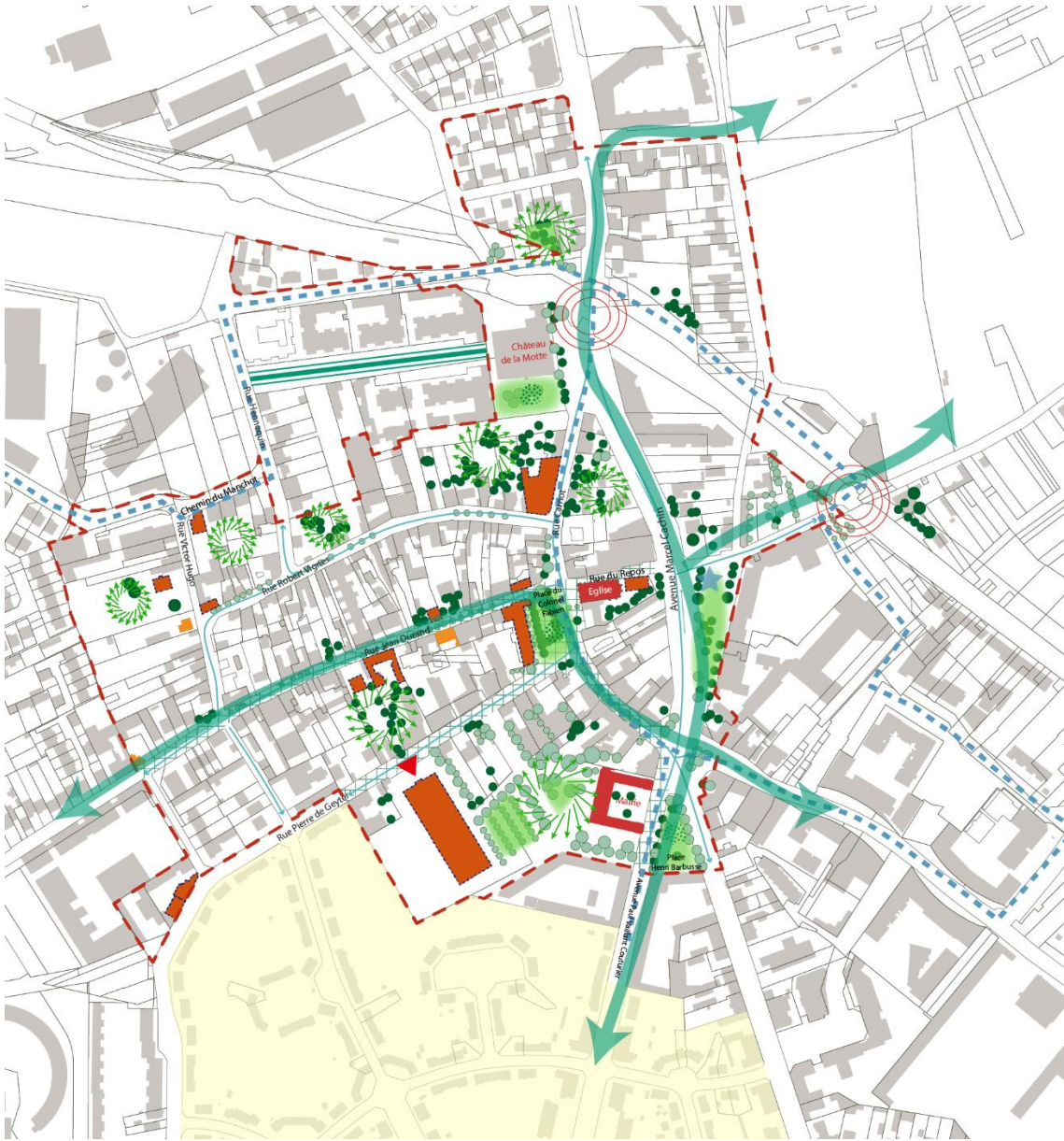
Faire contribuer les cœurs d'îlot à la qualité paysagère et environnementale du centre-ville :

- les espaces végétalisés déjà présents en cœurs d'îlot devront être préservés. En particulier, les arbres existants en cœur d'îlot seront conservés, excepté si leur état phytosanitaire ne le permet pas ;
  - les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement devront permettre de créer de nouveaux cœurs d'îlot végétalisés de qualité (pleine terre, multi-strates, essences locales, etc.) afin de contribuer aux continuités écologiques et au rafraîchissement au sein du quartier.
- Voir OAP Paysage (document n°3-2-7)

Participer au renforcement de la Trame verte et bleue locale :

Si le secteur du centre-ville de Stains n'est pas directement traversé par des éléments majeurs de la trame verte et bleue, il est largement entouré de noyaux secondaires et de continuité qui nécessitent d'être connectées entre eux. Pour se faire l'orientation d'aménagement et de programmation porte l'ambition de développer la végétalisation sur un axe nord-sud permettant la connexion écologique entre la Cité-Jardins et le cimetière, et sur un axe est-ouest entre la Cité de La Prêtresse et les noyaux de la rue Jean Durand.

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



Carte des orientations de la Trame verte et bleue, du Plan de végétalisation et de rafraîchissement, ainsi que paysagères et environnementales du projet



## 2.2 Créer des cheminements plus confortables pour les mobilités actives

Les futurs aménagements du centre-ville de Stains favoriseront les déplacements pédestres, cyclables et réduiront la place de l'automobile.

### Pacifier les rues du centre-ville :

Afin d'encourager les mobilités actives, la place de l'automobile dans les espaces publics sera réduite et les aménagements garantiront la sécurité des piétons et cyclistes. Des zones de rencontre et des zones 30 seront instaurées sur l'ensemble du périmètre centre-ville.

### Encadrer le stationnement :

Afin de libérer des espaces aujourd'hui occupés par du stationnement, les espaces de stationnement existants ou à venir seront qualifiés en fonction de leur usage (stationnement résidentiel, stationnement courte durée) et de leur temporalité d'occupation (jours de marché par exemple).

### Valoriser les itinéraires cyclables le long de la rue Jean Durand et de l'avenue Louis Bordes :

L'axe Jean Durand – Louis Bordes constitue un axe stratégique puisqu'il relie la station de métro Saint-Denis Université de la ligne 13 et la gare Stains-Cerisaie du T11, en passant par plusieurs quartiers en cours d'aménagement (zone d'aménagement concerté des Tartres, NPRNU du Clos Saint-Lazare, NPNRU de La Prêtresse). Des itinéraires cyclables de qualité seront aménagés dans ces deux rues, en continuité des aménagements prévus dans le cadre des autres opérations d'aménagement.

### Sécuriser et rendre plus confortables les traversées sous les voies ferrées :

Les traversées sous les voies ferrées constituent souvent des points de friction voire de rupture pour les mobilités douces. Les deux passages sous les voies ferrées, au nord et à l'est du centre-ville, seront réaménagés pour faciliter la circulation des piétons et des cycles afin de la rendre plus agréable : élargissement des trottoirs, amélioration de l'éclairage, mise en œuvre de projets artistiques, ajout d'une rampe à vélo au niveau des escaliers du passage côté est.

En complément de ces orientations s'appliquant à l'ensemble des espaces du centre-ville, certaines catégories de rues se distinguent et portent des ambitions supplémentaires au regard du patrimoine local :

- **les rues commerçantes** : ces axes commerciaux existants seront préservés et réaménagés afin de les relier aux autres polarités de la ville (Cité-Jardins et Cité de La Prêtresse en particulier), en parallèle d'interventions foncières visant à conforter et dynamiser l'offre commerciale ;
- **les rues faubouriennes** : étroites et généralement en sens unique, ces rues seront requalifiées avec comme objectif premier de redonner de la place au piéton et à la végétation, tout en préservant leur fort intérêt patrimonial. Des cheminements plus confortables, pour les piétons mais également pour les cycles, seront aménagés en diminuant la place de la voiture ;
- **la rue du Repos** : cette rue qui longe l'église de Stains et relie la rue Carnot à l'avenue Marcel Cachin, sera requalifiée pour permettre la continuité piétonne ouest-est du centre-ville et affirmer son caractère patrimonial.

## 2.3 Préserver la mixité fonctionnelle

Le centre-ville se caractérise par l'accueil de différentes fonctions (habitat, loisirs, commerces) dont la cohabitation est garante de son animation. Par ailleurs, en tant que centre ancien, le quartier doit également faire l'objet de rénovations et mutations afin de préserver son attractivité et d'offrir des logements et services de qualité aux habitants.

### Préserver et développer des linéaires commerciaux et actifs :

Les rez-de-chaussée (RDC) de la rue Carnot continueront d'avoir une fonction commerciale. Les RDC de l'avenue Marcel Cachin seront quant à eux activés avec une offre commerciale dans la portion Sud de l'avenue et l'accueil d'activités de type artisanat dans sa portion nord. Cette activation des RDC de l'avenue répondra au développement récent d'opérations de logements le long de cet axe.

## 2.4 Préserver / Mettre en valeur les bâtis et ensembles urbains et patrimoniaux

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)

### Réhabiliter les éléments bâtis patrimoniaux :

Il est préconisé de réhabiliter les bâtiments par rapport à la démolition-reconstruction et de recourir à des matériaux et équipement issus de l'économie circulaire.

### Proposer une architecture respectueuse de l'environnement et de l'histoire du site :

Le choix des formes architecturales et des matériaux tiendra compte des constructions traditionnelles voisines, de sorte à maintenir l'identité historique du site. Des matériaux de construction issus de l'économie circulaire, biosourcés ou géosourcés, tels que la pierre, la brique ou le bois seront privilégiés. De plus, les constructions devront être conçues de sorte à limiter leur empreinte carbone, limiter les consommations énergétiques de leurs futurs occupants et offrir à ceux-ci un logement sain et confortable dans un contexte de changement climatique.

- ➔ Voir **OAP thématique Réhabilitation et construction neuve** (document n°3-2-2) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4) pour les bâtiments concernés par une fiche patrimoniale
- ➔ Voir **OAP thématique Paysage** (document n°3-2-7)

### Soigner l'interface avec la Cité-Jardins

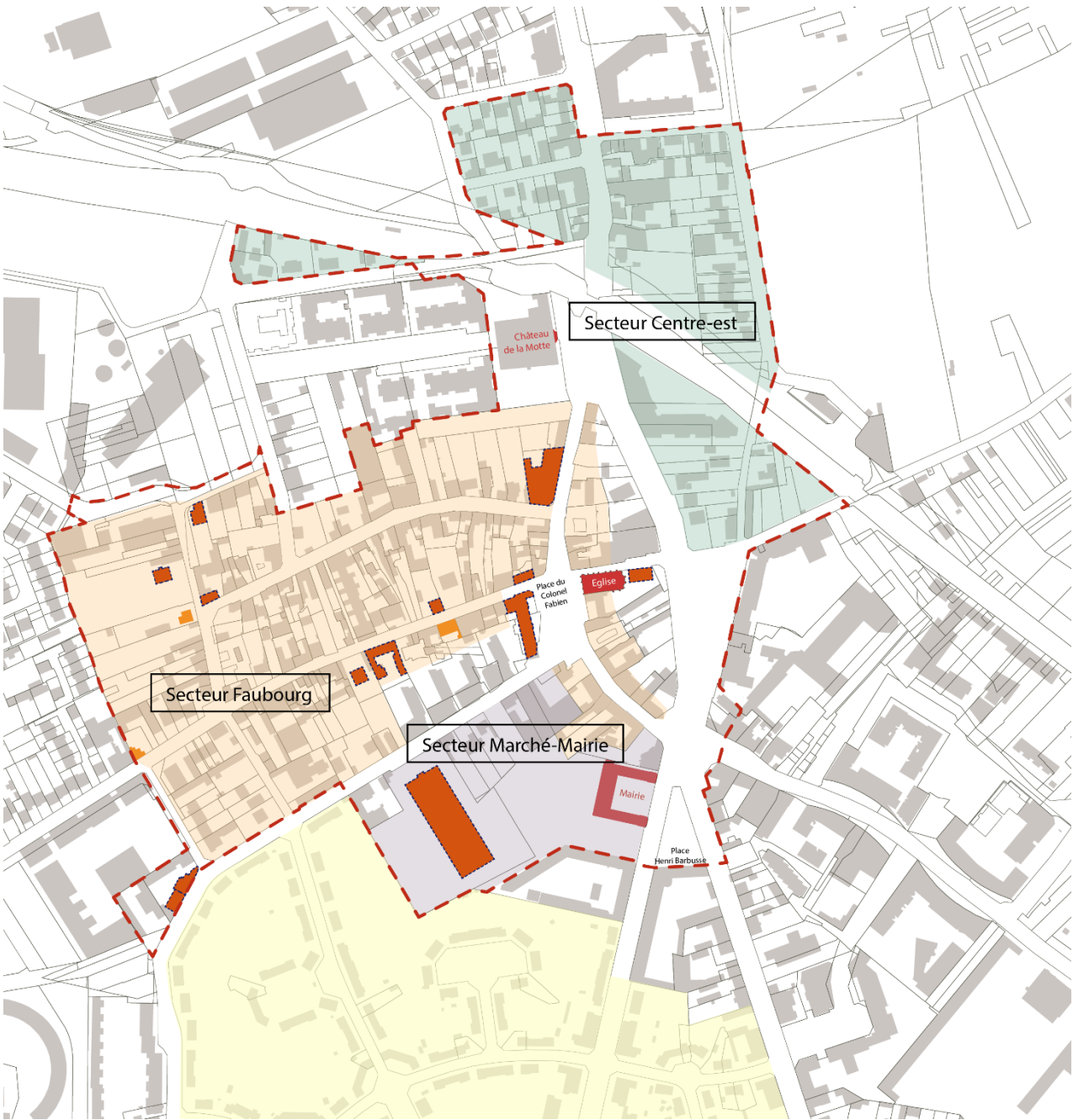
Le centre-ville de Stains et la Cité-Jardins fonctionnent en continuité. L'interface entre ces deux ensembles urbains doit faire l'objet d'une attention particulière, dans l'aménagement de l'espace public, mais également dans le traitement des formes urbaines. Par leurs formes, gabarits, teintes, styles architecturaux emprise au sol, et la place de la végétation, les constructions neuves ou réhabilitées soignent la transition entre les formes bâties de ces deux ensembles.

### 3. ORIENTATIONS SECTORISEES

Pour chaque secteur du centre-ville de Stains, des orientations spécifiques sont associées afin de répondre aux enjeux qui leur sont propres.

Les trois secteurs d'intervention au sein du centre-ville de Stains sont les suivants :

- 1 – Le secteur « **marché-Mairie** » : créer un cœur de centre-ville visible et végétalisé ;
- 2 – Le secteur « **faubourg** » : préserver et valoriser le caractère patrimonial du tissu faubourien ;
- 3 – Le secteur « **Centre-est** » : protéger les logements des nuisances induites par les voies ferrées.



Carte identifiant les différents secteurs de l'OAP du centre-ville de Stains.



3.1 Conforter le paysage et la centralité de l’îlot « marché-Mairie »

Situé en cœur de ville au contact de la Cité-Jardins de Stains et du secteur d’habitat « faubourien » du centre-ville, l’îlot marché-mairie joue un rôle majeur dans le fonctionnement du centre-ville. Le marché local est en effet le premier pôle commercial du centre-ville, attracteur de flux importants lors de ses jours de fonctionnement. La mairie, au-delà de son rôle administratif, constitue un marqueur fort de l’histoire de la ville de Stains.

L’enjeu pour ce secteur est donc de lui forger une identité distincte afin d’accroître sa visibilité et son attractivité : il s’agit de créer à la fois un lieu de convivialité et de détente et un jardin confortable en toute saison contribuant pleinement aux continuités écologiques qui existent déjà à l’échelle de la commune.

**Contribuer aux continuités écologiques et créer un nouvel espace de convivialité** : les aménagements réalisés sur ce secteur permettront de faire le lien entre les espaces végétalisés de la Cité-Jardins et la place du Colonel Fabien. Pour cela, les arbres existants en cœur d’îlot seront préservés autant que possible et les vastes espaces de stationnement seront désimperméabilisés et plantés. La création d’un jardin à la jonction de la mairie et du marché constituera un élément clé de la transformation de ce secteur. Il offrira un espace paisible et verdoyant, invitant les habitants à profiter de la nature en plein cœur de la ville. Sa palette végétale et ses aménagements seront pensés de sorte à offrir des habitats pour la faune et la flore locales.

**Améliorer les conditions de circulation** : le réaménagement de l’îlot marché-Mairie permettra d’offrir des continuités piétonnes de meilleure qualité, tout en améliorant les conditions de fonctionnement du marché et l’organisation du stationnement :

- l’accès actuel au marché depuis la rue Pierre de Geyter sera préservé et réhabilité afin de créer une entrée remarquable vers le nouveau cœur de la ville ;
- une venelle sera créée le long de la façade nord de l’hôtel de ville afin de relier la rue Carnot et le jardin ;
- la place Irène et Frédéric Joliot-Curie, située entre la façade sud de la Mairie et l’école maternelle Paul Vaillant-Couturier et permettant l’accès au marché depuis l’avenue Paul Vaillant-Couturier, sera réaménagée de sorte à créer un environnement plus sûr et plus agréable au droit de l’école : fermeture de l’accès véhicules côté école, changement du revêtement de sol afin de créer un véritable parvis d’école, reprise de la traversée piétonne entre la place et le square Henri Barbusse.

**Préserver et mettre en valeur l’offre commerciale** : l’entrée de la rue Carnot, principale rue commerçante du centre-ville, sera marquée grâce au maintien de l’angle de rue existant. D’autre part, un commerce de type restaurant/café devra être maintenu au sein de l’îlot.



Photographies de l’entrée sud de la rue Carnot depuis l’avenue Marcel Cachin, Plaine Commune, 2023

**Renouveler l’offre de logements** : deux lots de logements seront créés le long de la rue Pierre de Geyter. La conception de ces lots devra prévoir un alignement des bâtis sur la rue Pierre de Geyter afin de marquer l’entrée du marché et consolider le tissu urbain existant. Un accès à la place du marché devra être maintenu entre les deux lots.

3.2 Préserver et valoriser le paysage du faubourg

Le secteur « faubourg » du centre-ville se caractérise par la présence de plusieurs bâtiments à caractère patrimonial, recensés dans les fiches Patrimoine bâti du PLUi et son tissu urbain irrégulier.

L’enjeu pour ce secteur est donc de valoriser sa singularité patrimoniale et ainsi révéler l’histoire du cœur de ville, tout en le requalifiant afin de répondre aux défis actuels (lutte contre l’habitat indigne, développement des mobilités douces, adaptation au changement climatique, protection de la biodiversité).

**Résorber l’habitat indigne** : notamment au sein de l’îlot circonscrit par les rues Robert Vignes, Hennequin et Victor Hugo et le chemin du Manchot. Les immeubles dégradés y font l’objet d’une attention particulière pour améliorer les conditions d’habitat. Le programme de résorption de l’habitat indigne doit proposer, en lien avec les orientations de l’OAP :

- une mixité fonctionnelle en accueillant du logement et un équipement d’accueil pour la petite enfance sous la forme de rez-de-chaussée actif (Orientation 3.3) ;
- une mixité sociale en association différents programmes de logement : accession libre, locatif social et/ou Bail Réel Solidaire ;
- une cohérence avec le paysage faubourien avec des bâtiments neufs aux formes et hauteurs variées ;
- la préservation du patrimoine local en réhabilitant deux pavillons identifiés (Orientation 3.4) ;
- la conservation et préservation de la végétation en cœur d’îlot (Orientation 3.1).

**Créer un environnement plus verdoyant tout en respectant le tissu historique** :

- les rues faubouriennes seront végétalisées selon un principe de plantations linéaires et en soulignant les entrées d’immeubles ;
- les arbres de la place du Colonel Fabien seront conservés et la végétalisation de cet espace sera augmentée ;
- des plantations ordonnées seront privilégiées sur le parvis de l’église afin de mettre en valeur les abords immédiats du monument historique.

**Conserver le caractère discontinu du tissu faubourien** : en cohérence avec le règlement du PLUi, les nouvelles constructions dans ce secteur devront être conçues en suivant une logique de discontinuité qui peut se traduire de plusieurs façons : alignement différencié des constructions les unes par rapport aux autres le long des rues, création de failles et percées visuelles entre les constructions, variation des hauteurs de bâtis (du R+1 au R+4), etc. L’échelle et le gabarit des nouvelles constructions doivent être en cohérence avec le tissu urbain de l’ancien centre-bourg de Stains.



Entrée charretière (à gauche) et quartier de faubourg (à droite), Google maps, 2023

**Choisir des matériaux en cohérence avec le caractère patrimonial du secteur** : une vigilance particulière sera portée au choix de revêtements de façade et de sol (par exemple, revêtement en pavés au niveau des plateaux et des emplacements d'entrées charretières, qui marquent notamment les porches couverts des anciennes fermes et des immeubles traditionnels de type faubourien) et au choix des clôtures (clôtures similaires aux clôtures traditionnelles présentes dans le quartier).

**La rue Carnot est un ensemble urbain patrimoniale à préserver** : La morphologie, l'implantation et les hauteurs des bâtiments dans la rue Carnot forment un ensemble urbain du tissu faubourien qu'il est intéressant de préserver en raison de son caractère patrimonial. La réhabilitation est ainsi préconisée pour cet ensemble urbain. La démolition peut être envisagée pour des raisons d'habitat indigne.

**3.3 Protéger les logements du secteur « Centre-est » des pollutions induites par les voies ferrées**

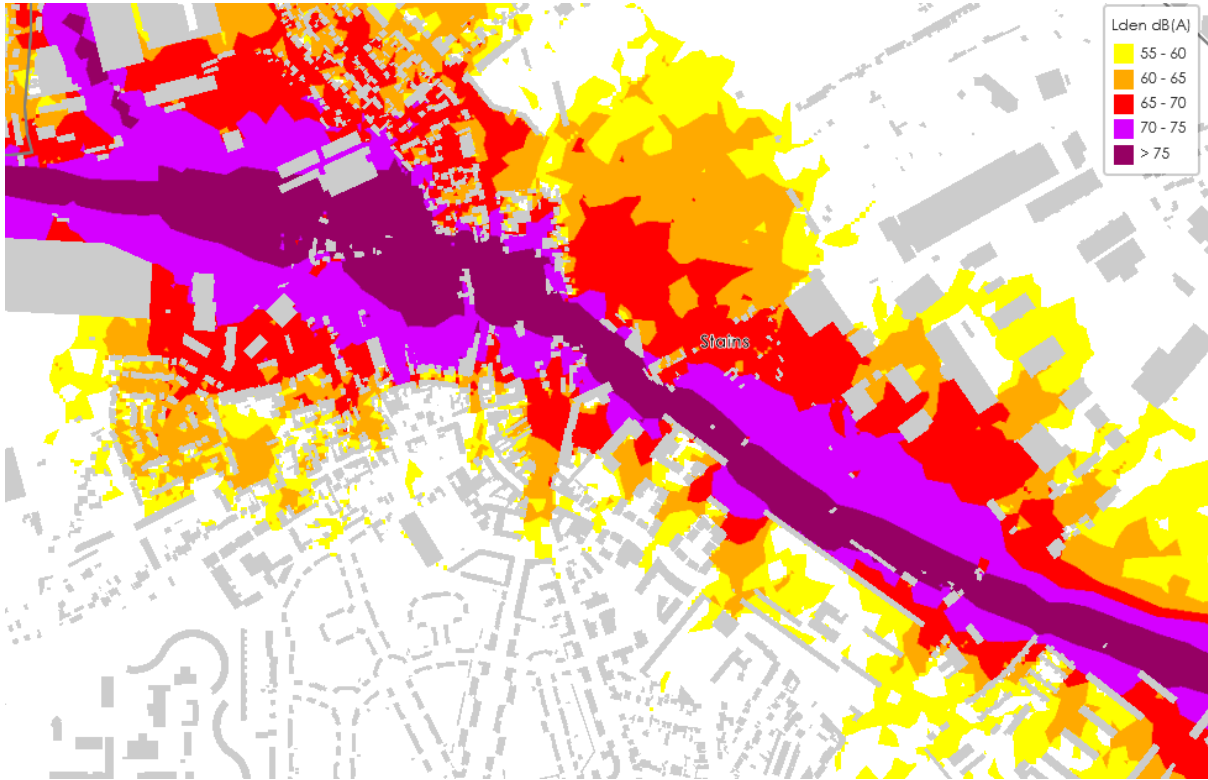
L'enjeu pour ce secteur est de proposer des aménagements permettant de limiter le plus possible l'exposition des habitants aux pollutions.

**Éloigner les constructions nouvelles des voies ferrées** : selon les contraintes propres à chaque parcelle, les constructions nouvelles devront être implantées le plus loin possible des voies ferrées. Des espaces « tampons » végétalisés seront aménagés le long des voies ferrées.

**Concevoir les constructions nouvelles de manière à limiter l'impact de bruit sur les habitants** : La morphologie des constructions doit être conçue dans l'objectif de limiter l'impact du bruit sur les populations résidentes. L'aménagement d'espaces extérieurs pouvant remplir le rôle de « tampon » phonique doit être proposé. Enfin, la distribution des pièces doit prendre en compte l'exposition au bruit : les pièces de vie (chambres, salles de séjour/à manger) ne sont pas implantées face aux voies ferrées.

**Insonoriser les logements** : des mesures d'insonorisation seront prévues dans le cadre des travaux de rénovation ou construction de logements dans ce secteur. Cela peut inclure l'utilisation de matériaux insonorisant, de vitrage spécialisé et d'isolation acoustique pour réduire la propagation du bruit à l'intérieur des habitations.

- Voir **OAP Réhabilitation et construction neuve** (document n°3-2-2)
- Voir **OAP Santé environnementale** (document n°3-2-1)



Carte du bruit moyen jour-nuit lié aux infrastructures ferroviaires, Airparif, 2023



Synthèse des orientations

Orientations générales

1. Améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces extérieurs du centre-ville

- Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics
- Végétalisation à conforter sur les espaces publics stratégiques
- Réaménagement du noeud de circulations : plantation et réduction des emprises de voiries
- Faire contribuer les coeurs d'îlot à la qualité paysagère et environnementale du centre ville
- Participer au renforcement de la Trame verte et bleue locale

2. Créer des cheminements plus confortables pour les mobilités douces

- Pacifier les rues du centre
- Continuité piétonne à créer
- Securiser et rendre plus confortables les traversées sous les voies ferrées

3. Préserver la mixité fonctionnelle

Préserver et développer les lineaires commerciaux et actifs

- Axe premium
- Axes secondaires

4. Mettre en valeur les ensembles urbains et patrimoniaux

- Réhabiliter les éléments bâtis patrimoniaux
- Soigner l'interface avec la cité-jardin

Orientations sectorisées

1. Conforter le paysage et la centralité de l'îlot « Marché - Mairie »

Améliorer les conditions de circulation :

- Réhabiliter l'accès au marché
- Création d'une venelle piétonne
- Réaménagement de la place Irène et Frédéric Joliot-Curie

2. Préserver et valoriser le paysage du Faubourg

- Résorber l'habitat indigne
- Rue faubourienne : plantation linéaire en soulignant les entrées d'immeuble
- Secteur de discontinuité : alignement différencié des constructions les une par rapport aux autres, création de faille ou percées visuelles, variation des hauteurs (R+1 au R+4)
- Préservation des arbres Place Colonel Fabien et augmentation de la surface végétalisée

3. Protéger les logements du secteur «Centre-Est» des nuisances induites par les voies ferrées

- Eloigner les constructions des voies ferrées

Contexte

- Périmètre de l'OAP
- Ligne de tramway (T11)
- Cité-jardin de Stains
- Site inscrit (Code de l'environnement)
- Bâtiment classé Monument Historique
- Bâtiment protégé au titre du Règlement du PLUi
- Autre bâtiment repéré au titre d'un intérêt patrimonial

