

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## REGLEMENTS DES ZONES UP ZONES DE PROJET 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



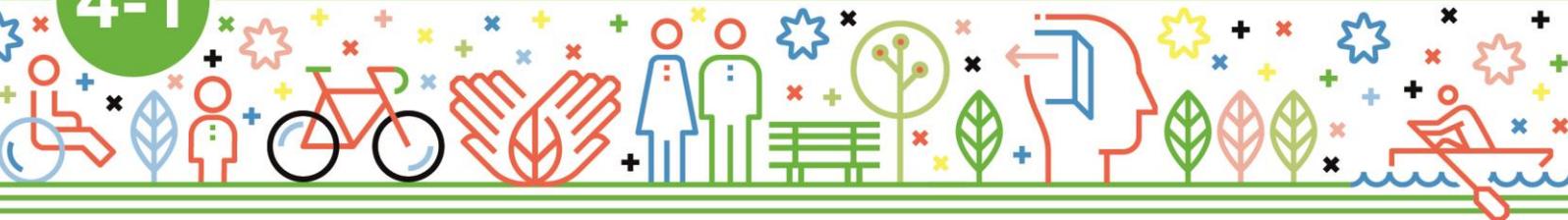
plan local d'urbanisme  
intercommunal

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



# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## ZONE UP32 STAINS SECTEUR STALINGRAD

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

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS .....</b>	<b>7</b>
0.1 - Occupation du sol.....	7
0.2 - Voirie.....	7
0.3 - Implantation des constructions.....	7
0.4 - Terrain.....	8
0.5 - Nature en ville .....	8
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>9</b>
1.1 - Occupations et utilisations du sols.....	9
1.1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites .....	9
1.1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	9
1.2 - Mixité dans l'habitat.....	9
1.3 - Mixité fonctionnelle .....	9
1.4 - Servitudes d'urbanisme particulières .....	10
1.5 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques .....	10
<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>11</b>
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouverte à la circulation générale....	11
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	11
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain .....	11
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	12
2.5 - Hauteur des constructions .....	12
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>13</b>
3.1 - La végétalisation.....	14
3.1.1 - Coefficient de densité végétale (unités de plantation) .....	14
3.1.2 - Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation .....	14
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>15</b>
4.1 - Dispositions générales.....	15
4.2 - Clôtures .....	15
4.3 - Traitement et usages des toitures .....	15
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>16</b>
5.1 - Déplacements.....	16
5.1.1 - Accès.....	16
5.1.2 - Voies.....	16

5.2 - Stationnement .....	16
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX.</b>	<b>17</b>
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication .....	17
6.2 - Gestion de l'eau et assainissement .....	17
6.3 - Collecte des déchets .....	17

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

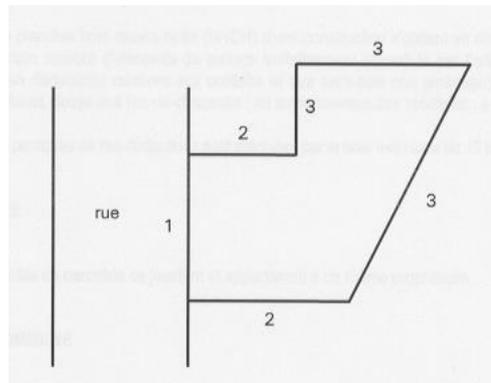
- **Alignement**

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

### 1.1.1 - 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 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- 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.

### 1.1.2 - 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.

## 1.2 - Mixité dans l'habitat

Les règles relatives à la mixité dans l'habitat prévues à la section 1.2 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

## 1.3 - Mixité fonctionnelle

Les règles relatives à la mixité fonctionnelle prévues à la section 1.3 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

#### **1.4 - Servitudes d'urbanisme particulières**

Les servitudes d'urbanisme particulières prévues à la section 1.4 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

#### **1.5 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques**

Les règles relatives à la protection des populations face aux pollutions atmosphériques à la section 1.5 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouverte à la circulation générale

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 2.3 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 des constructions n'est pas règlementée. Il convient de se référer à l'OAP sectorielle correspondant à ce secteur (Avenue Stalingrad - Pièce n°3-3 du dossier de PLUi) pour les hauteurs.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

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

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 m<sup>2</sup> 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.

Dans l'ensemble de la zone UP32 :

- les projets situés sur des terrains\* disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans doivent préserver au moins 30% de pleine terre, y compris si les coefficients de pleine terre\* imposés par le règlement de zone sont moins importants ;
- les projets situés sur un terrain\* repérés comme appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent :
  - à minima produire 30% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain\* est inférieur ;
  - préserver le taux initial de pleine terre du terrain\* si celui-ci est compris entre 30% et 50% ;
  - conserver à minima 50% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain est supérieur à 50%.
- les projets situés sur un terrain\* repéré comme étant contigu à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité dont il n'est pas séparé par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation générale (seconde peau) sur le plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent produire 10 points de pleine terre\* de plus que le coefficient de pleine terre\* exigé par le règlement de zone.

En cas de cumul des règles énoncées ci-dessus, le coefficient de pleine terre le plus élevé est applicable.

Si une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est couverte partiellement ou entièrement par une continuité écologique, repérée sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4.-2-3), elle doit produire 35% de pleine terre à l'échelle de la partie de l'opération d'aménagement couverte par la continuité écologique. La pleine terre située sur les espaces publics de l'opération d'aménagement est incluse dans le calcul.

### **3.1 - La végétalisation**

#### **3.1.1 - Coefficient de densité végétale (unités de plantation)**

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.3 de la Partie 1 du règlement est applicable.

8 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espace végétalisé\*, dont au moins 1 arbre de moyen développement.

#### **3.1.2 - Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation**

Les règles relatives à la préservation des arbres ainsi qu'aux conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus figurant à la section 3.2.4 de la Partie 1 du règlement sont applicables (document n°4-1-1).

## CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### 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.

### 4.3 - Traitement et usages des toitures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (Partie 1 du règlement, section 4.3.3, chapitre 4).

## 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, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX**

### **6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication**

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

### **6.2 - Gestion de l'eau et 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).