MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
N° 14734 * 04

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : __ __/__ __/__ __ __ __

Dossier complet le : __ __/__ __/__ __ __ __

N° d'enregistrement : _____

1 Intitulé du projet

Projet de renouvellement urbain de Lurçat-Boin (NPNRU de Stains)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

Plaine Commune

Raison sociale

Etablissement public territorial

N° SIRET

2 0 0 0 5 7 8 6 7 0 0 0 1 8

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☑ Monsieur

Nom

Hanotin

Prénom(s)

Mathieu

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
6. Infrastructures routières a. construction de routes classées dans le domaine public de l'EPCI	Création de voies (en prolongement de la rue des Jardiniers et de la rue Guilloux)

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☑ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☑ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet de renouvellement urbain du secteur Lurçat-Boin n'inclut aucune démolition. Il comprend :

- Le désenclavement du quartier et sa reconnexion à la RD 29 et, par là, au centre-ville (prolongements de la rue des Jardiniers et de la rue Guilloux, restructuration de la rue du Globe en mail planté ; soit 5 430 m² de nouvelles voiries)
- La requalification des espaces publics (résorption des nappes de stationnement, végétalisation, aménagement d'un square avec une aire de jeux, un verger et une aire d'activités ; soit 7 550 m² de nouveaux espaces publics)
- L'extension de l'école Anne Frank (SDP initiale : 602 m² ; extension de 396 m² SDP) et la fusion des deux écoles (Anne Frank et André Lurçat, chaque école compte actuellement 4 classes et une centaine d'élèves, mais les livraisons de logements augmenteront vraisemblablement le nombre d'élèves).
- La transformation de l'école Lurçat en Maison des associations (925 m² SDP)
- La résidentialisation de 490 logements
- La réhabilitation de 490 logements (isolation par l'extérieur ; transformation des loggias et espaces extérieurs, etc)
- La transformation de 7 logements en locaux d'activité et de services de proximité (en RDC)
- La diversification résidentielle (3900 m² SDP, soit 69 nouveaux logements répartis en 4 lots)

4.2 Objectifs du projet

Le renouvellement urbain de Lurçat-Boin ouvre ce secteur sur le quartier élargi, en particulier vers le Clos Saint-Lazare mais aussi vers son environnement immédiat (quartier résidentiel au sud, les Tartres et le centre-ville de Stains à proximité). Il entend notamment éviter le décrochage de cette cité qui n'a pas connu de réhabilitation depuis 1993 et risque la déqualification. Tout en s'appuyant sur une diversification fonctionnelle et résidentielle, il constituera une façade urbaine requalifiée et animée sur la RD29.

Pour ce faire, deux axes ont été privilégiés :
• La préservation du patrimoine local (bâti et environnemental)
• L'adaptation des aménités aux besoins des habitants et usagers du secteur (PMR, personnes âgées …).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le renouvellement de Lurçat-Boin fait intervenir trois maîtres d'ouvrage sur un périmètre restreint et dans le calendrier contraint d'un projet ANRU (engagements exigés pour le 30 juin 2026). En outre, les travaux se feront en site occupé.

MOA SSDh
La réfection des toitures, des systèmes de chauffage et d'eaux usées doit être réalisée en urgence. Ensuite, les travaux de façade et les transformations internes seront engagés mi-2025. La restructuration des RDC suivra, de façon à permettre une mise en œuvre rapide des travaux de résidentialisation puis d'espaces publics.

MOA Ville
L'extension de l'école A. Frank et le déménagement des classes de l'école Lurçat sont des préalables aux travaux de la Maison des associations et au projet d'habitat participatif. Les nouvelles classes seront livrées pour la rentrée scolaire 2026. La consultation de MOE pour la transformation des locaux de l'école Lurçat sera lancée au S1 2025, de façon à commencer les travaux mi-2026 conformément au calendrier ANRU.

MOA Plaine Commune
Plaine Commune lancera les études de MOE des espaces publics au S1 2025. La requalification du cœur d'îlot Lurçat en espace public anticipe et accompagne les travaux de SSDh afin que les habitants bénéficient rapidement d'aménités nouvelles. Suivront le prolongement des voiries et la requalification de la rue du Globe.

Les constructions neuves achèveront le projet.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Les nouveaux espaces publics et les espaces communs se veulent les supports de nouveaux usages, notamment :
- adaptation au vieillissement de la population (accessibilité aux personnes âgés, services, etc.)
- facilitation des mobilités douces (création de cheminements piétons, création de pistes cyclables et de locaux vélos)
- valorisation de la vie associative à l'échelle locale et municipales (Espace de vie sociale de l'association SFMAD accompagnée par la CAF en RDC du bâtiment Boin ; cœur d'îlot Boin mis à disposition d'une association pour sa mise en valeur et son animation ; ouverture de la Maison des Associations).

L'extension/restructuration de l'école Anne Frank et la fusion des deux écoles améliorera le fonctionnement pédagogique des écoles maternelles stanoises.

La réhabilitation du parc bâti de SSDh réhaussera les performances énergétiques de ce patrimoine (objectif : étiquette B), améliorera le confort d'habiter dans les logements (transformation des espaces extérieurs privatifs, rénovation des logements) et revalorisera l'image du quartier.

Les enjeux de sécurité ont fait l'objet d'échanges avec la DTSP et le commissariat municipal. Le projet réduit les points aveugles, facilite les interventions des forces de l'ordre et garantit une meilleure sécurité.

Le démantèlement du projet n'est pas envisagé. En revanche, une attention particulière sera apportée à la réversibilité des locaux d'activité, à l'adaptabilité des logements réhabilités et à l'évolutivité des logements neufs.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

ⓘ La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis de construire
- Déclarations préalables

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Terrain d'assiette (hectares) Surfaces démolies (m²) Surfaces réhabilitées (m² SDP) Surfaces construites (m² SDP) Surfaces espaces publics et espaces verts, dont voiries (m²)	4,8 0 34 935 m² 3 900 (log.)+400 (ext. école) 13 000 m², dont 5430 m²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit : Cité Lurçat-Boin

Localité : Stains

Code postal : 9 3 2 4 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques[1]

Long. : 4 8 ° 5 6 ' 4 8 " N Lat. : 0 2 ° 2 2 ' 3 9 " E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune.
Zonage Uc (Cité Lurçat-Boin+cour de l'école Lurçat), Uh (bâtiment de l'école Lurçat) et Um (école A. Frank).

ⓘ Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☑ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

ⓘ Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☑	
En zone de montagne ?	☐	☑	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☑	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☑	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☑	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☑	Arrêté préfectoral du 25 septembre 2023 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (RD 29 avenue de Stalingrad est classée catégorie 5) Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Paris-Le Bourget (le périmètre du projet n'est pas couvert).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☑	☐	Le site est à proximité de la cité-jardin de Stains, inscrite "ensemble architectural, urbain et paysager remarquable".
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☑	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☐	PPRn - Mouvement de terrain - Tassements différentiels (bassin de risque : Département)
	☑	☐	prescrit le 23/07/2001
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☑	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☑	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☑	
Dans un site inscrit ?	☐	☑	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☑	☐	Le parc départemental Georges-Valbon est situé à 500 mètres environ de la cité Lurçat-Boin.
D'un site classé ?	☐	☑	

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☑	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☑	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☑	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☑	☐	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☐	Des études techniques viendront préciser le volume et la nature des matériaux nécessaires à la construction. La Charte économie circulaire de Plaine Commune fixe des seuils de réemploi.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☑	☐	Le dimensionnement actuel des réseaux autorise la construction de logements neufs.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☑	☐	Une étude Faune Flore Habitat, achevée en août 2023, a révélé la faiblesse des enjeux faunistiques et floristiques sur le périmètre de la Cité Lurçat-Boin. Les périmètres des deux écoles n'avaient pas été soumis à enquête ; cet été, une nouvelle étude a identifié les habitats à préserver. L'une des ambitions du projet est de renforcer la trame verte (proximité des fermes, du parc Béranger) et d'enrichir la biodiversité, notamment dans les cœurs d'îlots.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☑	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☑	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☑	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☑	☐	La reconfiguration de la trame viaire améliorera la circulation (automobile, cycliste et piétonne) dans le quartier.
	Est-il source de bruit ?	☑	☐	Les travaux généreront des nuisances sonores ; en revanche, à terme la réhabilitation des logements améliorera le confort acoustique des habitants.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☑	☐	La RD 29 est source de nuisances sonores. Conformément aux prescriptions du PLUi, les constructions neuves en bordure de la RD29 seront soumises à une étude de type ModelAirUrba.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☑	☐	Les travaux seront potentiellement sources de vibrations temporaires et séquencées. Une charte "Chantier à faible nuisance" s'impose aux constructeurs.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☑	☐	Les cœurs d'îlots seront éclairés par des systèmes à détecteur de mouvements.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☑	☐	Le projet prévoit de travailler sur les ambiances lumineuses en prenant en compte les intensité d'usage et l'impact sur la trame noire.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☑	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☑	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☑	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☑	☐	Une démarche de métabolisme urbain sera mise en place à l'échelle des NPNRU de Stains, avec la valorisation des matériaux issus de la déconstruction autour de projets de co-construction de mobilier et aménagements dans l'espace public.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☑	L'un des axes du projet est précisément de préserver et de valoriser le patrimoine architectural du quartier.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☑	☐	Le projet a vocation à désenclaver le quartier et à favoriser les mobilités douces. Il participe à la création de parcours résidentiel attractifs Il requalifie, végétalise et rafraîchit l'espace public et contribue à l'adaptation au changement climatique. L'école sera éloignée de la RD 29.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☑ Oui ☐ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Le NPNRU du Clos Saint-Lazare, au nord de la RD 29, a fait l'objet d'une étude d'impact intégrant Lurçat-Boin comme un projet cumulé. En effet, les liens entre les deux projets sont faibles : alignement de la trame viaire de Lurçat-Boin sur celle du Clos Saint-Lazare (débouché de la rue des Jardiniers face à celui de la rue Paul-Vaillant-Couturier). L'accueil de locaux de la SFM-AD, association actuellement présente sur le Clos Saint-Lazare, dans le RDC restructuré de la tour 1 constitue le lien fonctionnel le plus évident.
Le renouvellement du Clos a été lancé dès l'ANRU 1 sans attendre la validation du projet Lurçat-Boin et entre aujourd'hui dans sa seconde phase. Le projet de Lurçat-Boin a été dessiné indépendamment des évolutions du projet du Clos Saint-Lazare, il a été validé à a suite du Comité d'engagement de l'ANRU du 20 septembre 2023.
Nous estimons donc que ces deux projets sont voisins, mais distincts et indépendants.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☑ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Une étude Faune Flore Habitats (FFH) quatre saisons a été menée sur le périmètre de la Cité Lurçat-Boin en 2022-2023 et avait conclu à des enjeux floristiques et faunistiques faibles. Les emprises des écoles n'étant pas comprises dans le périmètre de cette étude, nous avons lancé cet été une FFH saisonnière complémentaire à la quatre saisons, couvrant cette fois l'ensemble du secteur (cf. annexe).
Les enjeux relevés restent faibles mais l'intérêt de certains habitats et la nécessité de les préserver sont des données d'entrée pour le projet. Une pipistrelle et des moineaux domestiques, espèces protégées, ont été repérées ; le projet fera l'objet d'une demande de dispense espèces protégées et intégrera toutes les mesures d'évitement et de réduction nécessaires à la préservation de ces espèces dans leurs aires de répartition naturelle.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Le projet urbain de Lurçat-Boin a été conçu pour limiter les nuisances pour les résidents, préserver le patrimoine local et limiter le bilan carbone du renouvellement urbain ; le refus de toute démolition en est la mesure emblématique.

En outre, SSDh a l'expérience des réhabilitations en site occupé et a élaboré des prescriptions mises en œuvre dans leurs CCTP afin de réduire les nuisances infligées aux résidents (formation de l'ensemble du personnel présent sur le chantier aux objectifs fixés, communication aux locataires, encadrement des horaires de chantier et des plans de circulation, arrêt des moteurs durant les périodes d'attente, etc.)

La démarche de préservation et de valorisation des aménités environnementales du quartier est soutenue par le cadre contraignant des documents cadres (PLUi dont PADD et OAP Santé environnementale, PCAET) et des orientations spécifique de Plaine Commune (démarche Métabolisme urbain, Référentiel d'aménagement soutenable, plan arbres).

La Convention qualité constructions neuves (CQCN, 2023) s'impose à tous les constructeurs. Elle vise à améliorer la qualité du logement et les conditions d'habitat dans l'ancien comme dans le neuf, en appliquant dès aujourd'hui les prescriptions de la réglementation environnementale 2025, en promouvant un habitat sobre et durable et en privilégiant des constructions adaptées au changement climatique.

Les constructions neuves seront conçues de manière à préserver les futurs habitants des nuisances (sonores, acoustiques et pollution atmosphérique) liées à la RD 29 (études ModelAirUrba).

7 Auto-évaluation (facultatif)

ⓘ Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet de renouvellement urbain de Lurçat-Boin est modeste (< 5 hectares, < 4 000 m² SDP créés).
Fondé sur un principe de préservation, il évite les démolitions et conserve l'intégralité du bâti grâce à une réhabilitation ambitieuse (performance énergétique visant une étiquette B, rénovation des logements, transformation de l'image du quartier). Cette attention à l'existant s'applique également au patrimoine végétal : le projet a été conçu pour n'abattre aucun arbre.
Le projet prévoit une désartificialisation générale des sols (résorption des nappes de parking).
L'expérience de SSDh sur les travaux en site occupé permet de limiter au mieux les nuisances subies par les locataires. Des clauses spécifiques sont inclues dans les CCTP.
Compte tenu des études déjà réalisées et des choix opérés, le projet ne nous semble pas avoir une incidence sur l'environnement et les habitants suffisante pour justifier une étude d'impact.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**.	☑
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☑
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☑
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a),10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☑
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☑
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☑

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou petitionaire

ⓘ Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

	Objet	
1	Plan de zonage (4.6)	☑
2	Projet de NPNRU de Lurçat-Boin (4.1, 4.2, 4.3, 4.5)	☑
3	Résultats de la FFH printanière, 2024 (6.4)	☑
4	Référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune (6.5)	☑
5	Charte économie circulaire de Plaine Commune (6.5)	☑

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☑

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☑

Nom CHUM

Prénom Damaly

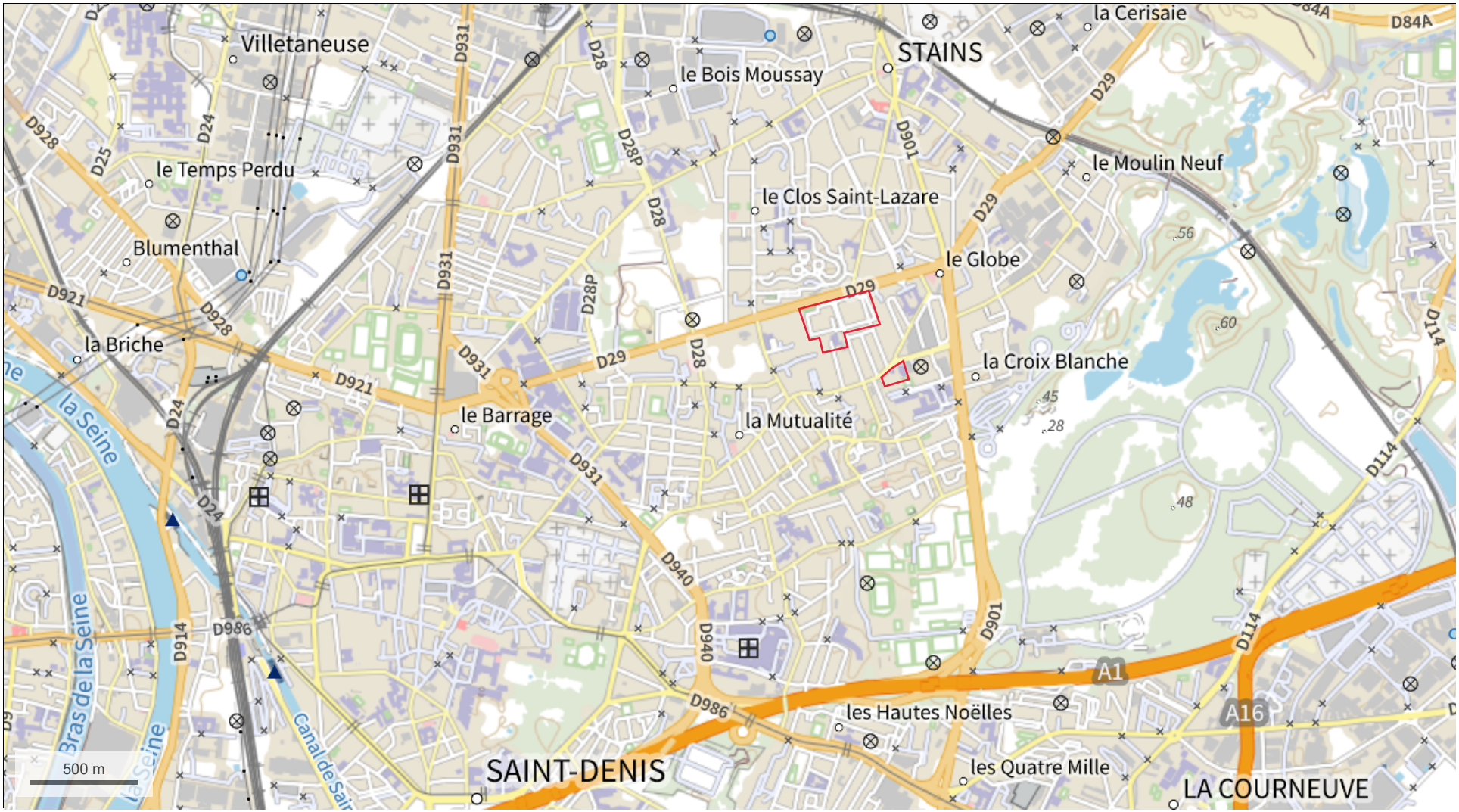
Qualité du signataire Directrice Générale Adjointe

À Saint-Denis

Fait le 2 8 / 0 1 / 2 0 2 5

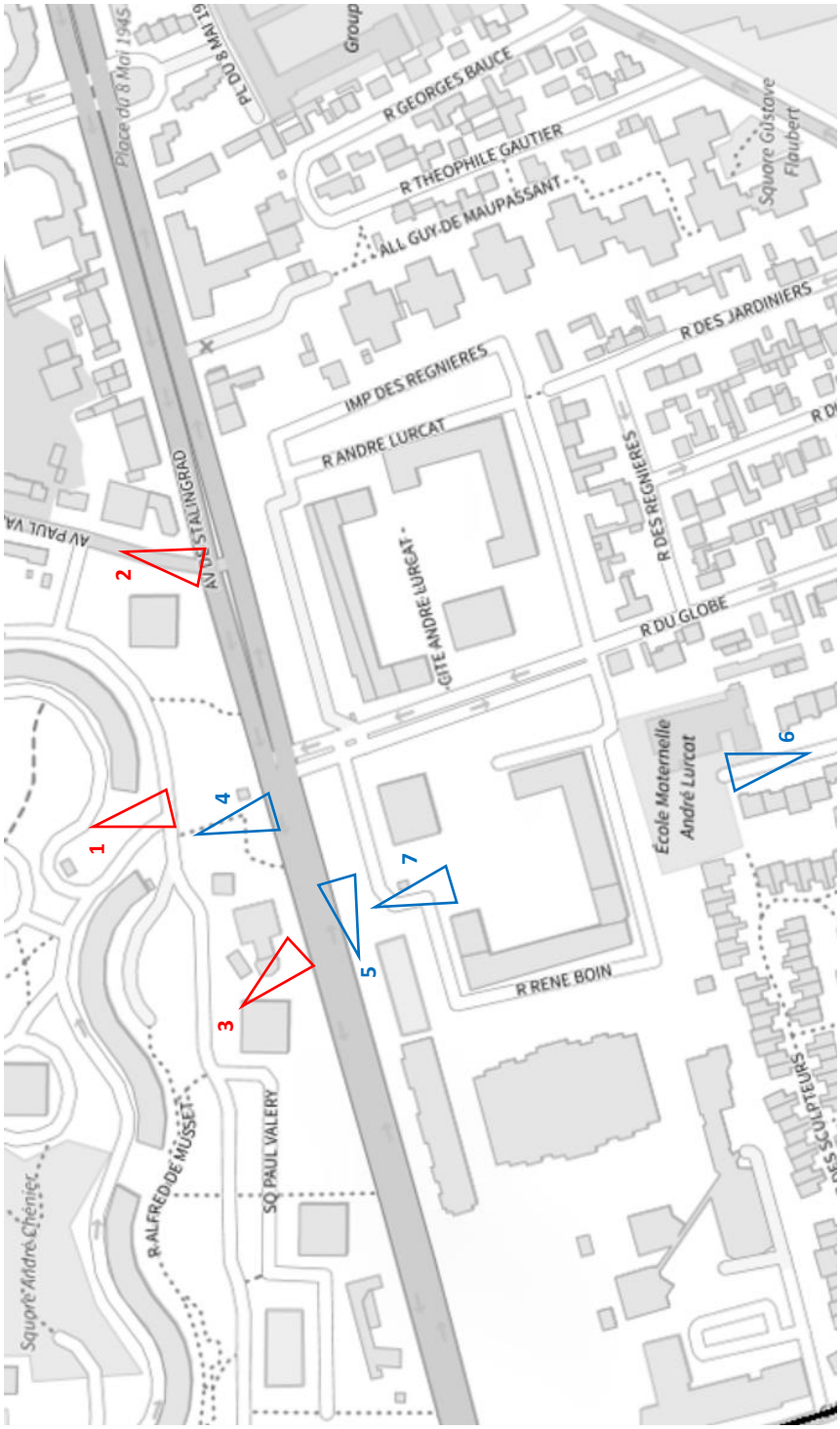
Signature du (des) demandeur(s)

LB_Plan de situation



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 23′ 31″ E
Latitude : 48° 56′ 40″ N


Place du 8 Mai 1945
PL DU 8 MAI 19
R GEORGES BAUCE
R THEOPHILE GAUTIER
ALL GUY DE MAUPASSANT
Square Gustave Flaubert
R DES JARDINIERS
IMP DES REGNIERES
R ANDRE LURCAT
AV DU STALINGRAD
R DES REGNIERES
GITE ANDRE LURCAT
R DU GLOBE
École Maternelle André Lurcat
R RENE BOIN
R ALFRED DE MUSSET
SQ PAUL VALERY
Square André Chénier
1
2
3
4
5
6
7

1. Lurçat-Boin depuis la rue Musset, juillet 2023

2. Lurçat-Boin depuis la rue Paul Vaillant-Couturier

3. Lurçat-Boin depuis l'avenue de Stalingrad, juillet 2023

4. La rue du Globe à Lurçat-Boin depuis l'avenue Stalingrad, juillet 2023

5. Le city stade depuis l'avenue Stalingrad, juillet 2023

6. La cour de l'école Lurçat depuis l'impasse Guilloux, juillet 2023

7. L'îlot Boin depuis le parking, juillet 2023

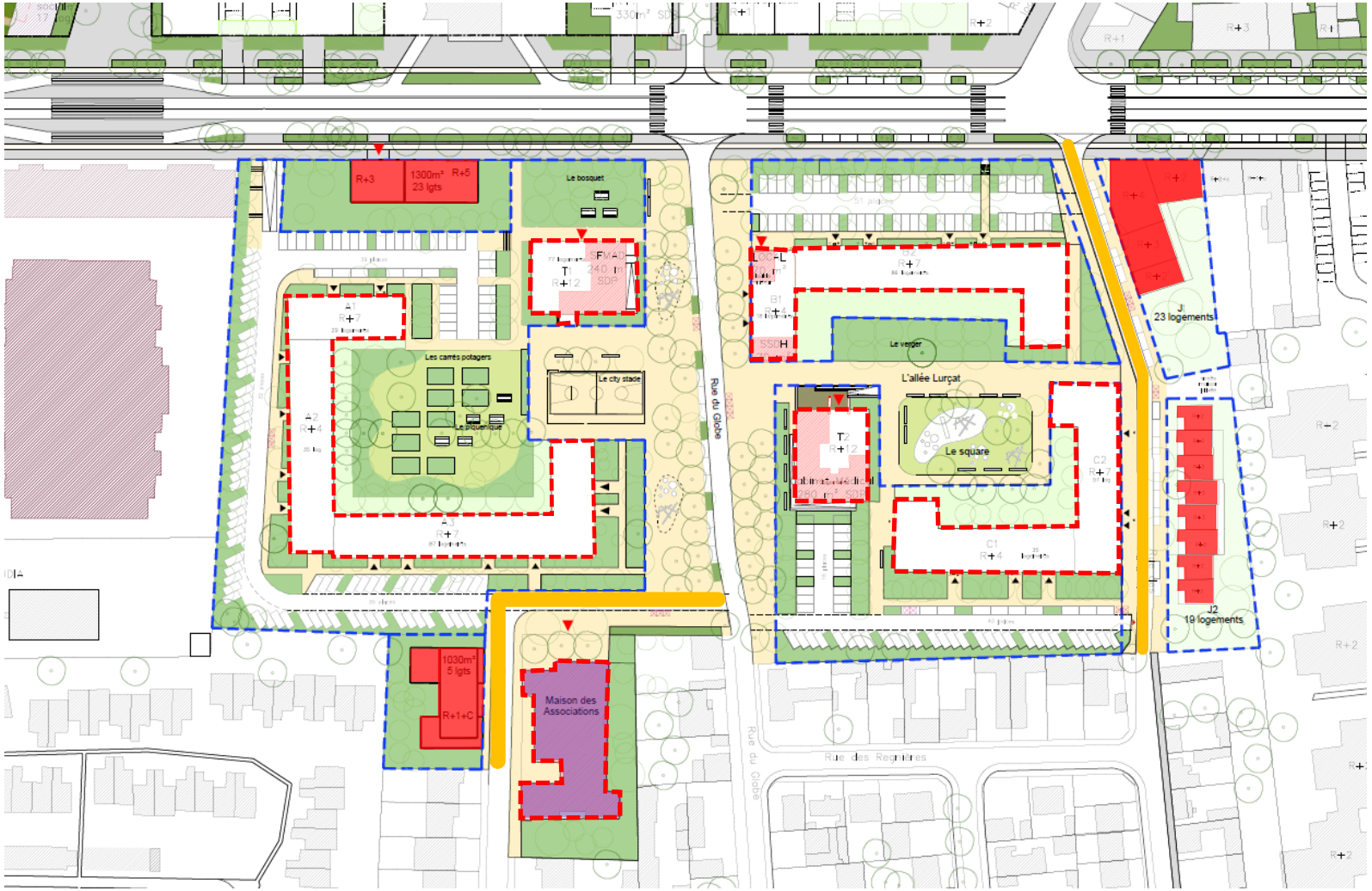
plaine commune GRAND PARIS

Direction de l'observatoire territorial
Service Données Urbaines et Cartographie

Édition : 29/10/2024 10:42

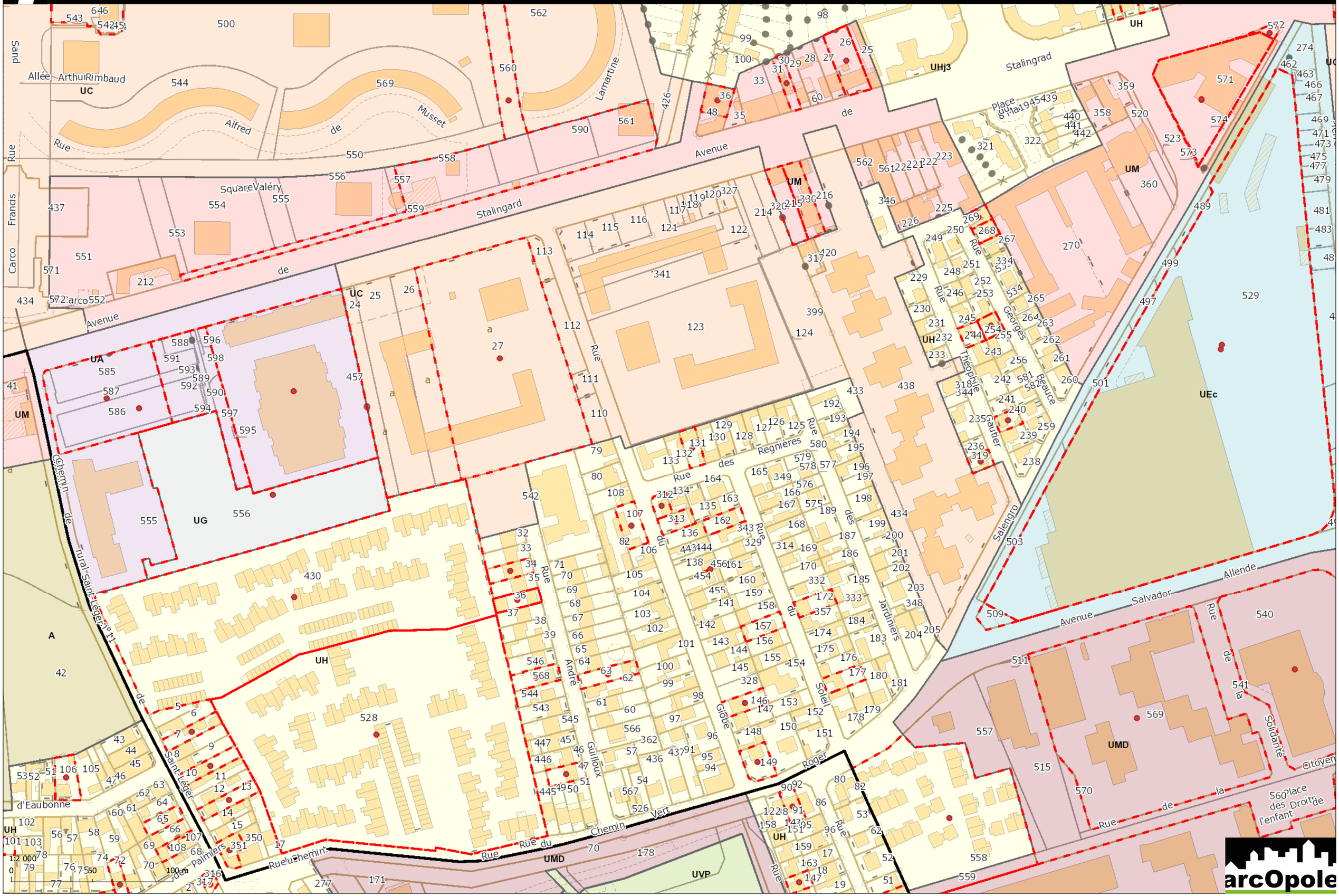
PLAN DE SITUATION NPNRU LURÇAT BOIN 1/3000

N 0 100 m


R+3
1300m²
R+5
23 lgts
Le bosquet
Les carrés potagers
Le city stade
Le potentille
Le verger
L'allée Lurçat
Le square
Rue du Globe
Rue des Regnières
J1
23 logements
J2
19 logements
1030m²
5 lgts
R+1+C
Maison des Associations
Légende
Constructions neuves
Réhabilitation
Création de voiries
Equipement

Plan de Zonage, PLUi de Plaine Commune

Edité le 25/10/2024
par lacorbiere



plaine commune GRAND PARIS

Direction de l'observatoire territorial
Service Données Urbaines et Cartographie

Édition : 29/10/2024 10:43

PLAN DE SITUATION NPNRU LURÇAT BOIN 1/15 000

- Z.P.S. (NATURA2000)
- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2

N

0 500 m

STAINS & PLAINE COMMUNE

TRANSFORMENT LA VILLE

Nouveau programme de rénovation urbaine

Secteur Lurçat-Boin Stains

plaine commune GRAND PARIS

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

VILLE DE STAINS

SOMMAIRE

PARTIE 1 – Diagnostic et enjeux du site Lurçat-Boin ---- 4

1.1. Diagnostic territorial ---- 4

a) Un site face à deux secteurs en grande mutation au nord de la RD 29 ---- 4

b) Une faible offre de proximité comparé au niveau d'équipements du quartier élargi ---- 6

c) le risque d'un développement à deux vitesses ---- 6

d) Un site inscrit dans le paysage territorial ---- 7

1.2. Diagnostic urbain du site Lurçat - Boin ---- 9

a) Un site enclavé ---- 9

b) un patrimoine à requalifier et à mettre en valeur ---- 9

c) Des dysfonctionnements liés à l'enclavement du site ---- 10

1.3. Diagnostic social du site Lurçat-Boin ---- 11

1.4. Diagnostic patrimonial ---- 12

a) La diversité de typologie de logements ---- 12

b) L'accessibilité des logements ---- 15

c) l'état des logements ---- 15

1.5. Un quartier à révéler ---- 16

PARTIE 2 – Schéma directeur du projet A. Lurçat - R. Boin ---- 18

2.1. La transformation urbaine du site ---- 18

a) Intégrer le site Lurçat-Boin à la dynamique stanoise ---- 18

b) Démolir pour transformer le quartier ? ---- 20

Etude de démolition de B1 ---- 20

Synthèse des avantages et des inconvénients de la démolition du B1 comparée à la réhabilitation ---- 25

c) Des espaces publics restructurés ---- 26

Pour un quartier ouvert et lisible ---- 26

Les espaces publics de la rue du Globe ---- 27

Les espaces publics de la rue des Jardiniers ---- 29

d) Domanialité et fonctionnement résidentiel ---- 29

La répartition foncière existante ---- 30

La répartition foncière suite au projet urbain ---- 31

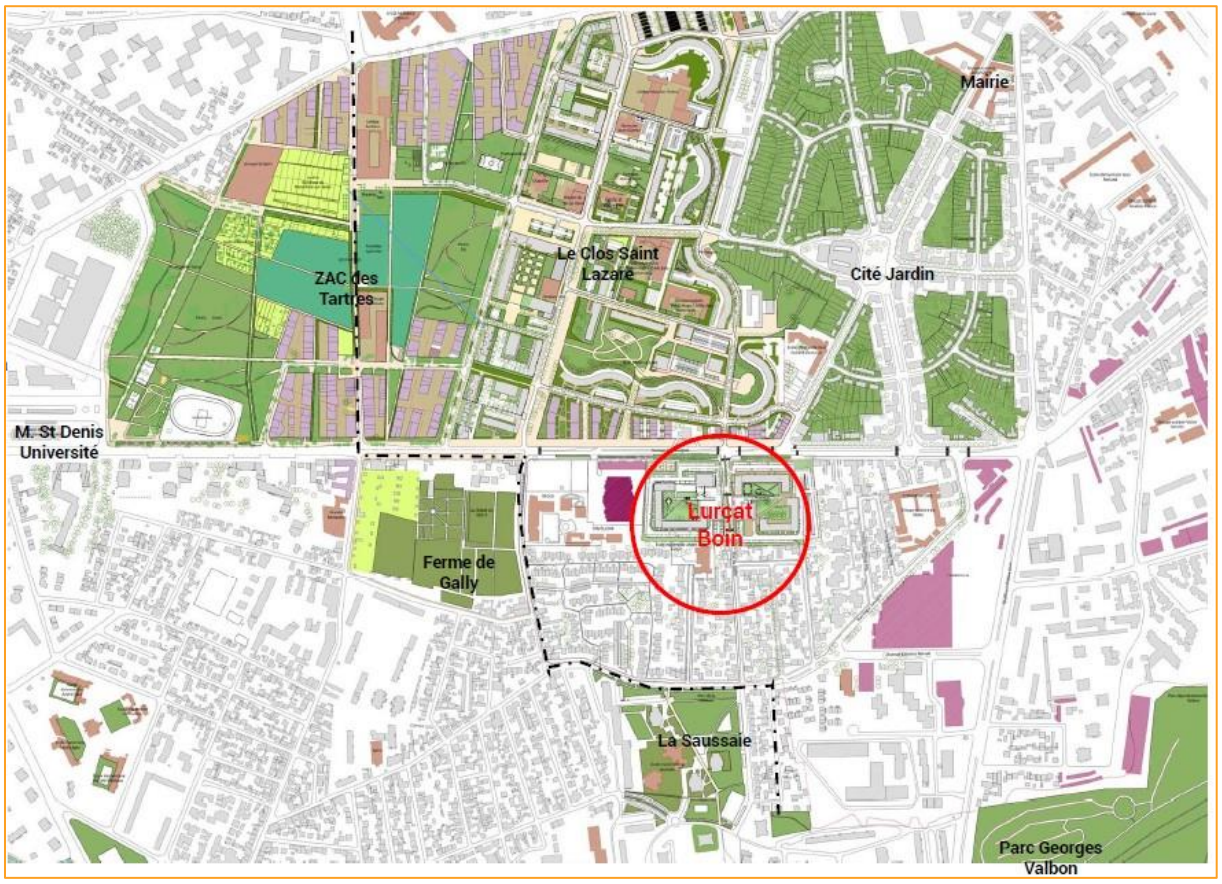
Le projet de fonctionnement résidentiel du parc de SSDh ---- 32

e) L'adaptation aux défis environnementaux ---- 33
Un projet environnemental ambitieux ---- 33
f) Renouveler l'offre de logements ---- 34
La reconstitution de l'offre de logements liée à la transformation des rez-de-chaussée ---- 36
g) Développer l'activité et les services ---- 36
h) Créer un équipement public et améliorer le service public ---- 38
La Maison des Associations ---- 38
La fusion des écoles André Lurçat et Anne Franck ---- 40
2. 2. La réhabilitation de l'ensemble du patrimoine de Seine-Saint-Denis Habitat ---- 42
a) D'une cité vétuste à un quartier attractif ---- 43
Le traitement des façades, un enjeu d'image et d'attractivité ---- 43
Un patrimoine architectural méconnu mais valorisable ---- 45
Les loggias, un élément caractéristique de la cité Lurçat-Boin ---- 46
Le bâtiment B1, nouvelle vitrine de Lurçat-Boin ---- 48
b) Une rénovation exigeante ---- 50
La performance énergétique, un impératif du projet (objectif : étiquette B) ---- 50
L'accompagnement du vieillissement de la population, une priorité identifiée par SSDh ---- 53
c) L'intégration des rez-de-chaussée, ouverture visuelle et programmation ---- 54
Un travail en transparence ---- 55
Une réponse aux usages actuels et à la nouvelle programmation du quartier ---- 56
d) La résidentialisation du parc de Seine Saint Denis habitat ---- 57
L'enjeu du maintien de la tranquillité publique et résidentielle ---- 57
Le fonctionnement résidentiel du cœur d'îlot Boin ---- 58
Le fonctionnement résidentiel du cœur d'îlot Lurçat ---- 59
La gestion des limites – séparation foncière et marquage des domanialités ---- 60
La gestion et la sécurisation du stationnement privé ---- 62
e) Synthèse des travaux projetés ---- 65
Présentation synthétique des postes de travaux de la réhabilitation ---- 65
Présentation synthétique des postes de travaux de la résidentialisation ---- 66
2.3. Le projet global retenu ---- 66
a) Un quartier à la hauteur des ambitions territoriales ---- 66
b) Un projet transformant ---- 67
c) La programmation synthétique ---- 68

PARTIE 1 – Diagnostic et enjeux du site Lurçat-Boin

1.1. Diagnostic territorial

Le quartier Lurçat-Boin est situé sur la commune de Stains, à proximité de la limite avec Saint-Denis. Il est implanté à l'articulation entre le quartier de grand ensemble en rénovation du Clos Saint-Lazare, l'entrée de la ville faubourienne de Stains, la cité jardin et le quartier pavillonnaire au sud.



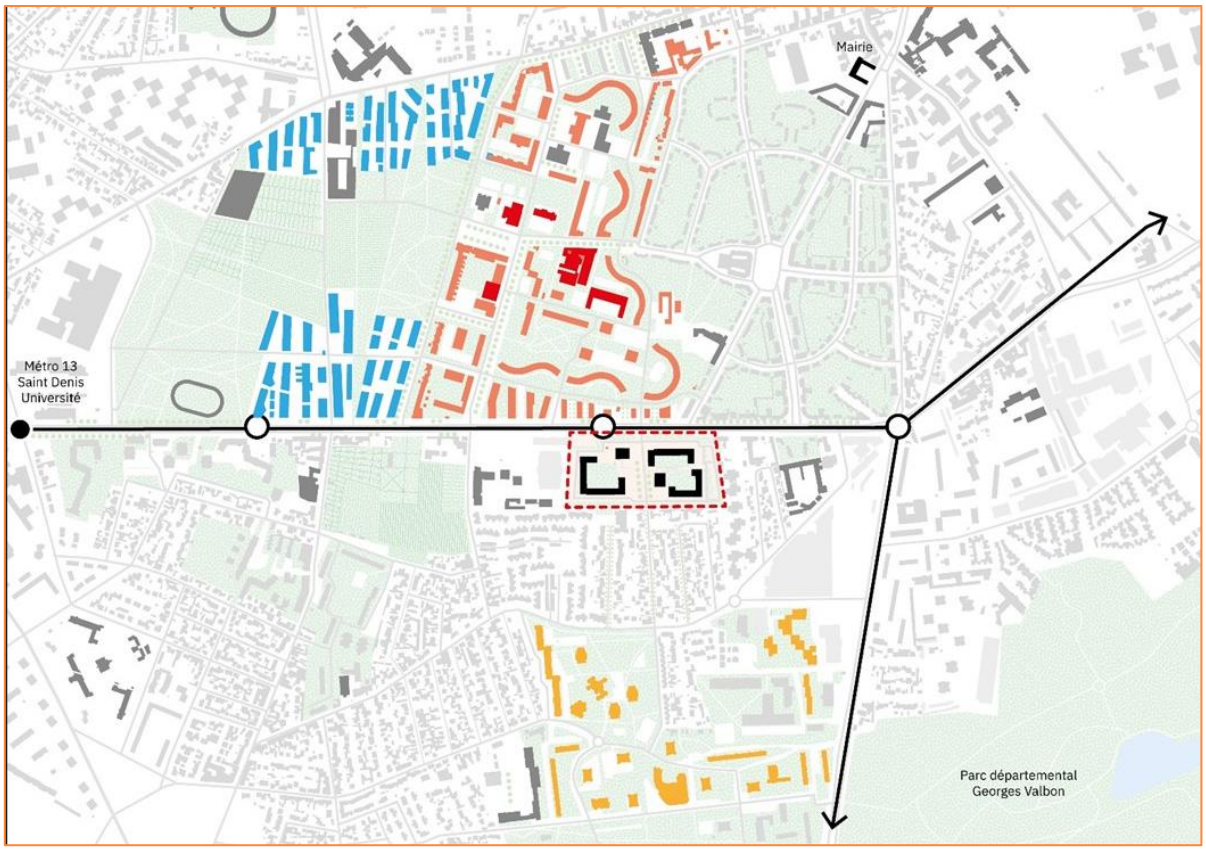
Le site Lurçat-Boin dans son environnement (carte PM-AU)

Le quartier est jouxté à l'ouest par un village d'activités économiques et une cité artisanale en projet au nord.

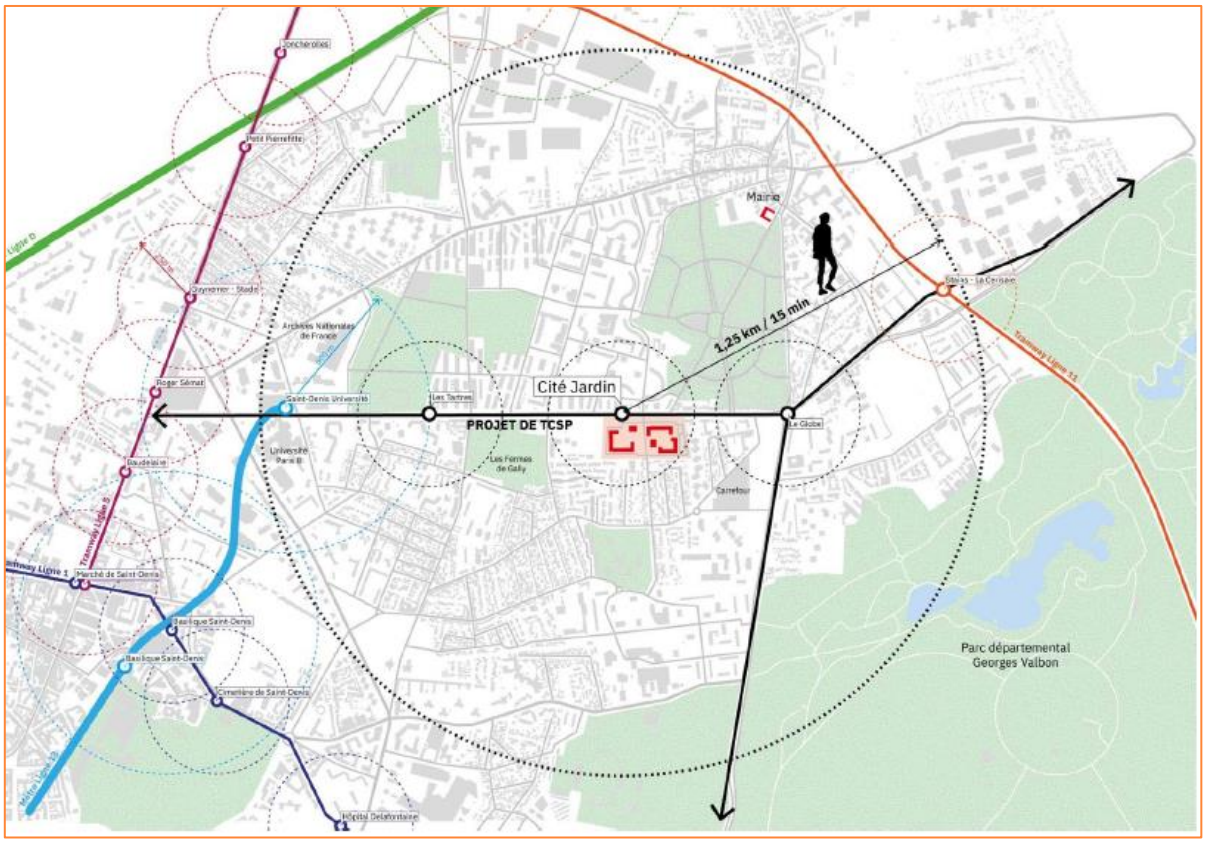
a) Un site face à deux secteurs en grande mutation au nord de la RD 29

L'ouest de Stains se transforme grâce à d'importantes opérations d'aménagement, dont les principales sont le renouvellement urbain du Clos Saint-Lazare, l'opération des Tartres et l'opération du centre-ville. Plus au sud, le renouvellement urbain de Floréal renforce encore la mutation de l'environnement immédiat de Lurçat-Boin. Ces opérations permettent la requalification et la création d'espaces publics et, plus largement, modifient l'image du quartier. Elles se traduisent également par une offre de logements conséquente. Plus de 2 500 nouveaux logements sont prévus à la livraison de ces projets.

Lurçat-Boin se situe en proximité des transports en commun. Le site bénéficie de la requalification de la RD 29 anticipant l'arrivée du TCSP reliant le métro 13 et le Tramway T11 Express.



Les secteurs de projets d'envergure autour du site Lurçat-Boin (carte PM-AU)

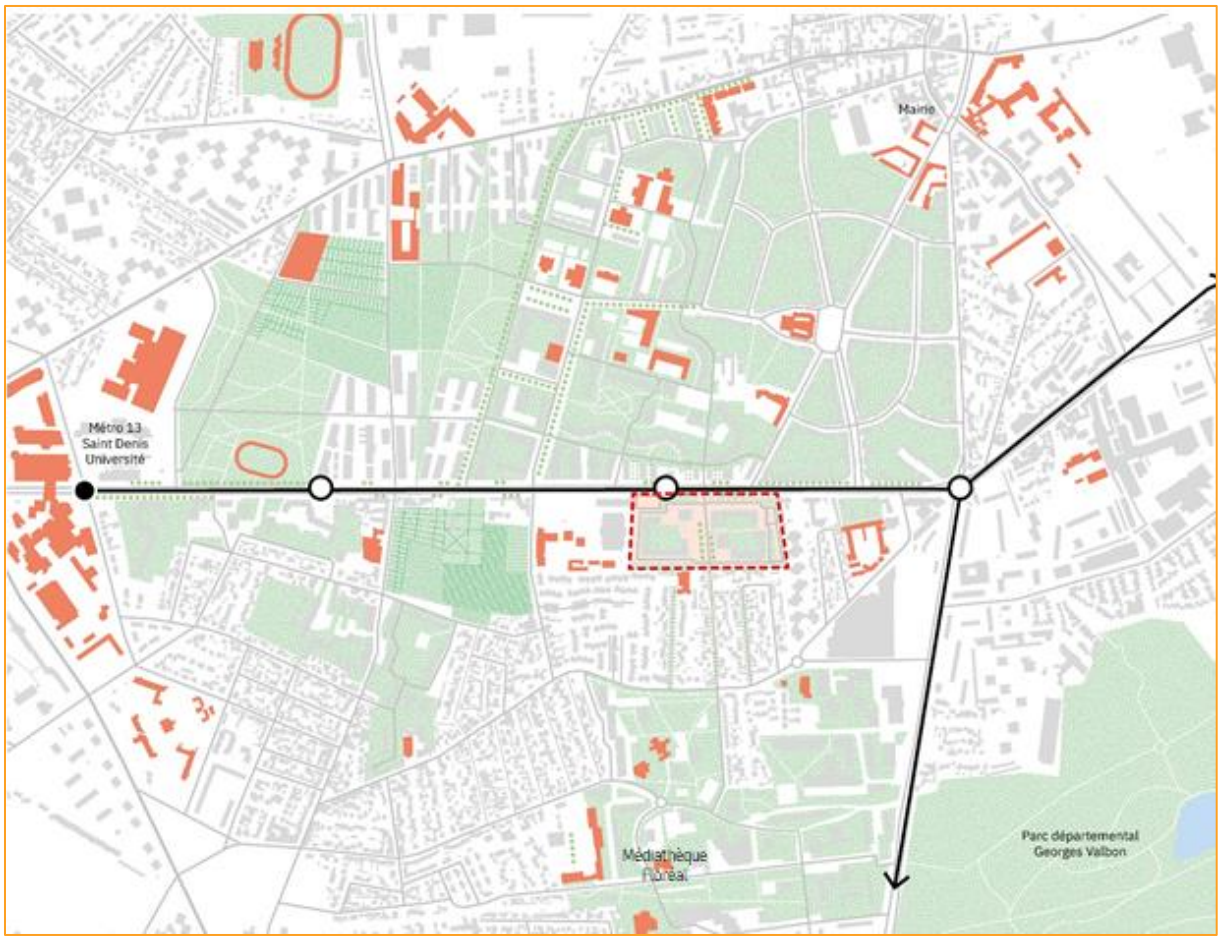


Lurçat-Boin, à 15 mn du transport en commun et au pied du futur TCSP (carte PM-AU)

Le quartier Lurçat-Boin se situe à proximité de la station de métro Saint Denis Université (ligne 13) et du T11 Express La Cerisaie. L'arrivée du TCSP permettra une interconnexion plus rapide avec des échanges intermodaux supplémentaires, également avec le Grand Paris Express aux 6 routes. Les aménagements anticipent ce projet de transport qui représente un réel avantage pour le quartier.

b) Une faible offre de proximité comparé au niveau d'équipements du quartier élargi

Le quartier Lurçat Boin accueille une faible offre de services de proximité. Les habitants dépendent du quartier du Clos Saint-Lazare, sur lequel des équipements publics ont été créés et rénovés grâce au renouvellement urbain. L'accessibilité des habitants de Lurçat Boin aux services essentiels est contrainte par une porosité insuffisante entre les deux quartiers.



Un quartier élargi à fort niveau d'équipements (carte PM-AU)

Le site de Lurçat-Boin se caractérise par :

- Une offre de proximité réduite dans un quartier élargi à fort niveau d'équipements ;
- Des besoins en équipements de proximité ;
- Une accessibilité aux équipements publics parfois compliquée ;
- La présence d'un city stade qui a vocation à rester sur site mais doit davantage être valorisé ;
- Des besoins en espaces extérieurs (jeux pour enfants, espaces de convivialité, jardins partagés).

c) le risque d'un développement à deux vitesses

Jusqu'à présent, le quartier ne participe pas aux transformations de son environnement proche et le risque de marginalisation de ces deux petits îlots est déjà ressenti par ses habitants. En effet, le quartier a connu sa dernière rénovation en 1993 et se trouve bien mal pourvu en équipements de proximité.

La cité Lurçat-Boin est inscrite en Quartier prioritaire Politique de la Ville depuis 2015.

Le programme de requalification et de réaménagement de Lurçat-Boin doit permettre de raccrocher la dynamique de renouvellement à celle du NPNRU de Stains et lutter contre le décrochage perçu du site. La transformation de l'axe Stalingrad incluant le secteur Lurçat-Boin contribuerait à la création d'une façade urbaine plus cohérente en entrée de ville.

En effet, vis-à-vis des projets de transformation d'envergure, l'impression de « passer à côté des investissements » est importante dans le quartier Lurçat Boin ainsi que sur le sud de la RD29 côté Stains. Un équilibrage ou une intégration du quartier dans cette logique territoriale est fondamentale pour ne pas avoir un décrochage du secteur par rapport à une qualité d'aménagement et permettre un projet global.

Par ailleurs, le quartier se situe au cœur d'une logique de transformation au niveau territorial, qu'il s'agisse de la ZAC des Tartres, du Clos Saint Lazare, comme des opérations livrées (avec par exemple, la rénovation de la Cité Jardin de Stains, le renouvellement urbain du quartier de la Saussaie ou les espaces à valorisation paysagère et agricole sur Saint-Denis).

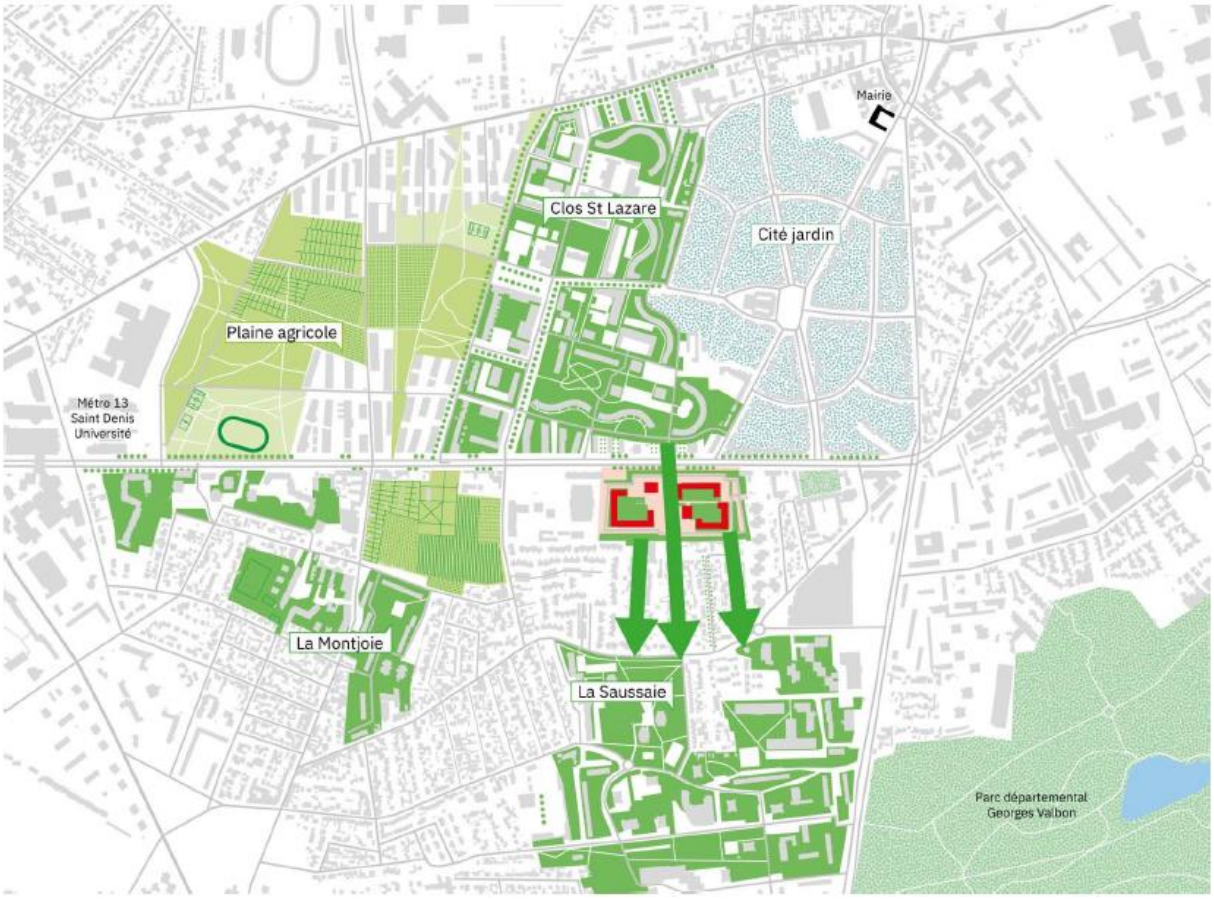
d) Un site inscrit dans le paysage territorial

Le quartier Lurçat Boin est implanté sur un territoire à forte valeur paysagère. Par son positionnement, il s'agit d'un site stratégique pour promouvoir les continuités écologiques à grande échelle.

Les quartiers des grands ensembles assurent un cadre végétal (existant ou en projet) sur des emprises importantes. De nombreux alignements d'arbres sont remarquables et marquent le paysage. Par ailleurs, le parc George Valbon, poumon vert du département de la Seine-Saint-Denis, est situé à proximité.

La volonté des collectivités de valoriser l'agriculture en ville donne une importance fondamentale aux Plaines agricoles des Tartres, ainsi qu'aux projets mis en œuvre à la la ferme de Gally, à zone sensible, à la Ferme des possibles et dans les jardins familiaux. Soutenue dans le cadre du PIA VDS, la boucle alimentaire locale initiée à Stains a vocation à fédérer les acteurs de la chaine de valeur agroalimentaire autour d'enjeux essentiels : le mieux produire et le bien manger, au bénéfice des habitants des quartiers en renouvellement urbain.

Cette qualité paysagère devrait être renforcée au sein du quartier pour fortifier les continuités écologiques. Le site Lurçat Boin est un noyau de biodiversité à renforcer dans la trame verte et bleue.



Le site Lurçat-Boin dans un environnement paysager (carte PM-AU)

Positionné à l'interface entre l'ensemble du Clos saint-Lazare et le pavillonnaire, la transformation du quartier doit permettre une transition urbaine en s'appuyant sur cet écrin vert.

Au-delà, le désenclavement du site grâce au nouveau maillage viaire permet une connexion vers le site olympique de la piscine Marville.

Le projet a été jugé par l'ANRU et ses partenaires trop peu ambitieux. Il n'apparaissait pas comme partie intégrante d'un projet d'ensemble : « Le projet d'aménagement de la Cité Lurçat n'est pas retenu en ce qu'il s'apparente davantage à une requalification des espaces extérieurs qu'à une transformation profonde du site ».

Les grands enjeux du projet au regard de la dynamique territoriale sont donc de :

- Relier le quartier aux services du Clos Saint Lazare et offrir de nouveaux services à l'ensemble des habitants ;
- Assurer le non décrochage des 497 LLS du quartier par rapport à la rive nord ;
- Prévenir des reports de délinquance induits par les chantiers du Nord et préserver la tranquillité des riverains ;
- Inscrire le site dans la continuité environnementale et paysagère ;
- Répondre aux enjeux de santé et d'environnement relevés par la Charte d'aménagement soutenable du NPNRU du Clos Saint-Lazare ;
- Proposer un front bâti requalifié et de qualité le long du futur boulevard urbain de la RD29 ;
- Proposer une recomposition ambitieuse qui porte à la fois sur l'intérieur des logements, sur les îlots privatifs et sur les espaces extérieurs ;
- Poursuivre l'ambition la diversification de l'habitat à l'échelle du secteur et offrir des parcours résidentiels en lien avec le Clos Saint Lazare et les Tartres ;

- Faciliter l'accès aux transports en commun.

1.2. Diagnostic urbain du site Lurçat - Boin

a) Un site enclavé

L'analyse urbaine de la Cité Lurçat –Boin et de ses abords montre un enclavement fort avec :

- à l'ouest, la zone d'activité qui ne propose, ni passage, ni espaces mutualisés ;
- au sud, le secteur pavillonnaire qui est très séparé de la cité. La rue des Jardiniers est bloquée par des blocs de pierre et la rue Guilloux bute également en impasse sur l'école de la cité.
- à l'est, les petits immeubles de logements R+4 qui auraient pu faire une transition intéressante avec la Cité Lurçat, mais le fonctionnement en cluster de cet ensemble empêche toute ouverture ;
- au nord, l'avenue de Stalingrad constitue encore une fracture urbaine, un espace peu qualifié.

Au cœur du quartier, la rue du Globe débouche sur l'avenue de Stalingrad mais pourrait créer une ouverture. En effet, le projet du Clos Saint-Lazare prévoit le redressement de la rue Lamartine et offre l'opportunité de faire de cet axe rue du Globe/Lamartine un axe structurant, renforçant le lien entre les deux rives de l'avenue de Stalingrad. Cette perspective est d'autant plus pertinente que la requalification de l'avenue est en cours.

Le raccrochage de Lurçat-Boin au Clos Saint-Lazare permet de travailler l'avenue Stalingrad sur son épaisseur, et non uniquement sur son linéaire : l'avenue est au service de la couture urbaine et de la cohésion, et non plus une fracture urbaine.

En outre, au sein même du quartier, les traversées sont rendues peu lisibles par les rampes qui obstruent les cœurs d'îlots. L'espace public se réduit alors à une rue du Globe peu qualitative, des cœurs d'îlots sous-investis et des nappes de parkings omniprésentes.

Les rampes d'accès

La rue du Globe surdimensionnée

les parkings omniprésents

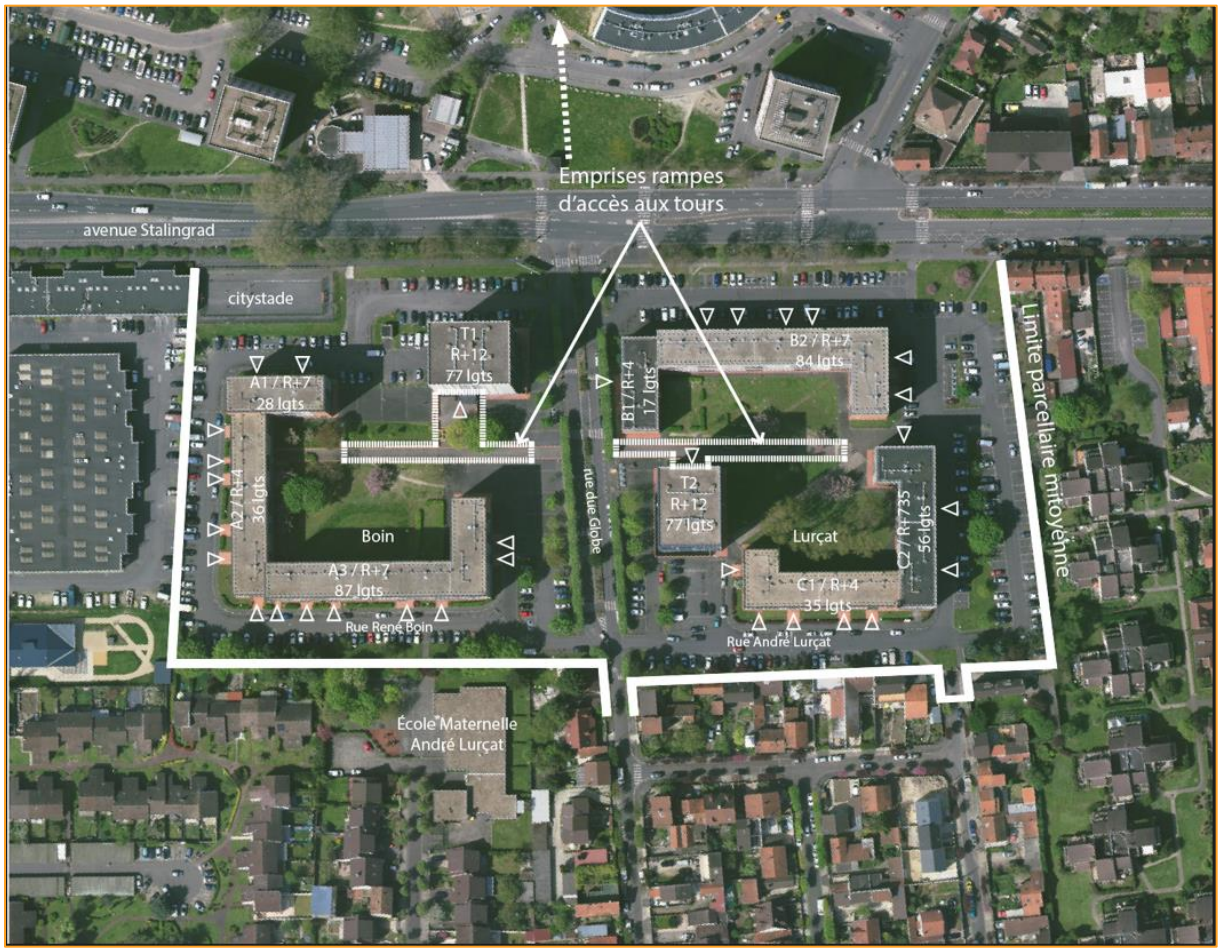
b) un patrimoine à requalifier et à mettre en valeur

Seine-Saint-Denis habitat est propriétaire quasi-unique du site, de part et d'autre de la rue du Globe. Il se compose de 497 Logements sociaux (type PLUS) et d'une loge de gardien. Les bâtiments sont organisés autour de cœurs de jardins verts.

Les deux îlots de Lurçat et Boin forment pour chacun d'entre eux, une cour centrale paysagée, tandis qu'autour s'organise le stationnement. Des bâtiments linéaires entre R+4 et R+7 et deux tours à R+12 composent l'ensemble immobilier.

En 1993, le quartier a fait l'objet d'une première rénovation dans l'objectif de rendre accessibles les deux tours (RDC surélevé d'un demi niveau) par la construction d'une rampe centrale dans chaque îlot. Bien que cette rénovation réponde au problème d'accessibilité, ces rampes ont divisé l'espace paysagé

central et supprimé des usages. Elles sont surdimensionnées pour l'usage de simple accessibilité et se détériorent.



Un site refermé sur lui-même

Le site présente un certain nombre de dysfonctionnements : des espaces extérieurs surdimensionnés, peu de végétation, des façades uniformes, etc. Il nécessite une réhabilitation de l'ensemble des logements, requalification des espaces verts, un traitement des limites et une optimisation des espaces de stationnement.

c) Des dysfonctionnements liés à l'enclavement du site

Le quartier est perçu comme relativement calme par les habitants. Les principaux dysfonctionnements résultent de son enclavement et de l'ouverture des parkings qui autorise de fait beaucoup de stationnement de voitures ventouses et de mécanique de rue.

La configuration du lieu, à « l'écart », génère également des nuisances en termes de dépôts sauvages, de véhicule incendié, ou d'occupation nocturne.

Le site est relativement préservé des problèmes de sécurité existants au Clos Saint-Lazare, dont les phénomènes de délinquance classique (notamment une forte activité de deal). Néanmoins, il constitue déjà la base arrière des trafics (espace de stockage). Les démolitions prévues au sud du Clos Saint-Lazare vont perturber les trafics et risquent d'entraîner un report des activités délictuelles à Lurçat-Boin.

Le renouvellement du quartier doit anticiper ces évolutions potentielles et préserver les conditions globalement apaisées dont bénéficie ce site.

Les enjeux urbains sur le quartier Lurçat-Boin sont de :

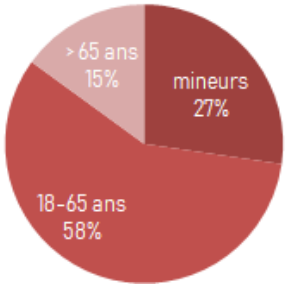
- Désenclaver le quartier en facilitant les accès et en l'ouvrant davantage vers les quartiers environnants ;
- Développer les mobilités douces et réduire les tensions sur le stationnement ;
- Végétaliser le quartier et l'ancrer dans la trame verte stanoise ;
- S'adapter au changement climatique (désimperméabiliser, végétaliser, rafraîchir) ;
- Requalifier les espaces publics et impulser de nouveaux usages ;
- Animer les pieds d'immeubles ;
- Clarifier les domanialités afin d'améliorer la gestion urbaine.

1.3. Diagnostic social du site Lurçat-Boin

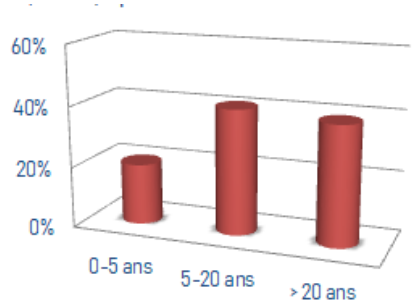
1.300 personnes habitent à Lurçat-Boin. La population est jeune mais un nombre non négligeable de personnes âgées y habitent (15 %).

- 27,3 % sont des mineurs soit un peu moins que dans le logement social sur Stains 29,5% et environ dans les mêmes proportions que la moyenne sur le patrimoine de SSDh 27,4% ;
- 15% des habitants ont plus de 65ans (contre 15,5% en 2020 et 16,5% en 2018) ;
- En termes d'ancienneté dans les logements, 49 % des locataires sont là depuis plus de 15 ans et 39% depuis plus de 20 ans.

Âge des locataires



Ancienneté des locataires dans le logement (données 2022)



Source : Analyse données OPS 2022/2020/2018

Les habitants apprécient leur logement et y restent longtemps. Le taux de rotation est de 3% en 2021. Dans le cadre des relogements liés aux démolitions à la Prêtresse et au Clos Saint-Lazare, certains habitants souhaitent venir habiter à Lurçat-Boin.

L'occupation de la résidence Lurçat-Boin est semblable aux moyennes du territoire et ne présente pas de spécificités particulières.

Seine-Saint-Denis habitat s'est doté d'un observatoire de peuplement de ses résidences dans le cadre de la mise en œuvre des réformes de la loi Egalité et Citoyenneté (2017).

L'identification des résidences fragiles est réalisée et cartographiée dans le cadre de cet observatoire. Sur les résidences concernées, les indicateurs d'attribution au regard de l'occupation sociale sont régulièrement mis à jour et diffusés en CAL. Cela guide la mise en œuvre d'une politique d'attribution

spécifique sur les résidences ciblées. L'examen des ressources des locataires est ainsi prioritaire sur les résidences fragiles, pour viser un public qui permettra d'apporter de la mixité sociale sur le site.

La cité Lurçat-Boin a été identifiée comme une résidence sur laquelle il était nécessaire de porter une attention particulière aux attributions. Le projet urbain et de rénovation de ce patrimoine sera accompagné par la poursuite de cette stratégie de rééquilibrage des attributions au regard des enjeux sur la résidence réhabilitée.

Le quartier requalifié et les logements réhabilités à l'aune de l'année 2028 contribueront à attirer un public plus large et diversifié assurant une transition vers une nouvelle attractivité résidentielle.

Les enjeux au regard de la dynamique sociale sont de :

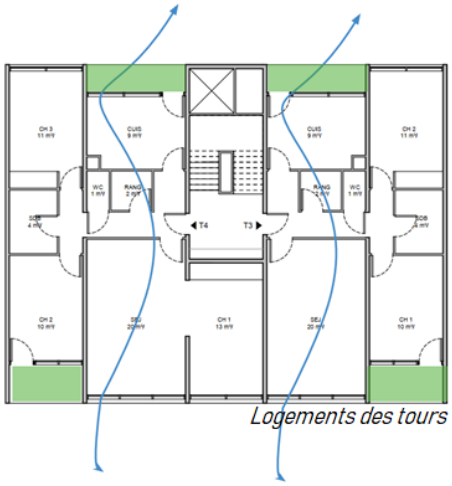
- anticiper le vieillissement de la population ;
- proposer de nouveaux usages adaptés aux besoins des jeunes ;
- répondre aux besoins en service de proximité ;
- conforter l'attachement des habitants au quartier ;
- offrir des possibilités de parcours résidentiels au sein du quartier élargi.

1.4. Diagnostic patrimonial

La cité Lurçat-Boin compte 497 logements de belle facture.

Les logements sont de grande qualité, plus grands que les normes actuelles et bien conçus : traversants ou largement double orientés. Ils existent plusieurs loggias par logement.

L'analyse du cabinet d'architecture PM-AU, mandaté par Seine-Saint-Denis habitat pour réaliser une étude de faisabilité et de programmation sur Lurçat-Boin, met en avant la grande qualité de la conception des logements tant pour leur distribution, que la taille des logements ou encore leurs doubles-orientations.



Logements des tours

Malgré des désordres du bâti qui impactent les habitants et l'image du quartier (détaillés au chapitre sur le projet de réhabilitation du patrimoine), il est important d'insister sur la qualité de construction et de conception des bâtiments.

La diversité des typologies de bâtiments comme de logements confèrent à ce patrimoine un réel potentiel d'attractivité résidentielle permettant de répondre à une grande variété de besoins en logement.

Le loyer type pour un T3 de 68 m² est de 528 € toutes charges.

a) La diversité de typologie de logements

Le site Lurçat-Boin regroupe une grande variété de typologies en son sein largement répartie dans la variété typologique des bâtiments (R+4, R+7 et R+12).

Répartition des typologies de logements dans les bâtiments de Lurçat-Boin (carte PM-AU)

Les logements sont diversifiés avec un nombre important de grands logements. On décompte ainsi 177 logements T4 et T5 ce qui représente 35% du total des logements répartis sur l'ensemble des typologies de bâtiments et de secteur de la résidence.

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5
Quantité	19	122	179	136	41
%	4%	25%	36%	27%	8%

Les cages d'escalier des bâtiments R+4 et R+7 desservent 2 logements par pallier **ce qui confère à la résidence une échelle de desserte domestique apaisée.**

Les cages d'escalier des tours desservent 6 logements 2 T2, 2T3 et 2T4 ce qui est plutôt élevé, le programme de construction du bailleur (limitant à 5 le nombre de logements par palier) mais qui reste dans les standards des constructions neuves actuelles. La charte qualité construction neuves de Plaine Commune limite à 7 logements maximum par palier.

Les typologies de logements du T2 au T4 sont réparties sur l'ensemble des bâtiments dans les étages courants. Les T1 se situent à rez-de-chaussée et sont les logements qui représentent le plus d'enjeux de restructuration pour en améliorer la qualité d'usage (agrandissement, intimisation, adaptation PMR). Les T5 quant à eux sont à double voire triple orientation et situés dans les R+4 ou R+7.

Plan des logements par typologie

Les grands logements – T3, T4, T5 – sont tous traversant ou à double orientation et offrent des vues dégagées vers le paysage et les cœurs d'îlot ce qui est un point positif pour les locataires. Seuls les T2 des tours sont mono-orientés.

Intérieur et vue de logements

Typologie	SHAB/type	Shab minimum et moyenne minimum
T2	*50*	*45*
T3	*65*	*65*
T4	*80*	*81*
T5	*95*	*95*

Critères de la charte qualité construction neuve de Plaine Commune

b) L'accessibilité des logements

Malgré le fait que les ascenseurs des R+7 ne desservent que des ½ niveaux, le taux de logement accessible reste supérieur au taux d'accessibilité moyen du patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat :

144 logements sont accessibles aux PMR (29%), dont 12 en RDC et 132 en étage (27%) dans les deux tours (R+12), l'ascenseur dessert les paliers directement.

L'accès aux tours est actuellement assuré par des dispositifs de rampes maçonnées réalisées dans la cadre de la réhabilitation de 1993. Les accès aux autres bâtiments sont encombrés de dispositifs anti stationnements rendant les parcours piétons difficiles.

Les enjeux pour l'accessibilité des logements et les accès piétons sont :

- Adapter PMR les logements en RDC dans le cadre de leur restructuration
- Maintenir un accès PMR aux tours confortable
- Clarifier l'ensemble des cheminements piétons et en améliorer le confort pour les personnes à mobilités réduites (fauteuils roulants, cannes, poussettes ...)

c) l'état des logements

Le bâti est vétuste. La dernière rénovation complète date de 1993.

Les points faibles concernent les menuiseries extérieures, VMC (vétustes), l'isolation phonique et thermique inexistante, le confort d'été, les réseaux EU/EP, les réseaux enterrés et vides sanitaires, l'étanchéité des toitures et les sanitaires dans les pièces humides.

Le programme travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de diversification des activités s'appuiera notamment sur deux études engagées par la Seine-Saint-Denis habitat :

- une étude thermique RT rénovation (en annexe - 99 pages) menée par le bureau d'études SOGETI Ingénierie Bâtiment – OS du 25/02/2022
- une étude sur le renouvellement du quartier Lurçat Boin (en annexe - 81 pages) menée par le cabinet d'architecture PM-AU – OS du 27/06/2022

Ces deux études diagnostiquent l'existant et donnent des scénarios de réhabilitation et d'amélioration de la cité et du quartier Lurçat-Boin. Les principaux sujets techniques identifiés dans le cadre de visites de sites des bureaux d'études et architectes avec les équipes responsables de la maîtrise d'ouvrage, de la gestion et de la maintenance du patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat sont :

- les enjeux de performance énergétique d'une façade non isolée avec des défauts d'étanchéité et des matériaux de façade en partie dégradée. L'étiquette énergétique est E ou D, selon les bâtiments ;

- des équipements en fin de vie qui malgré des travaux d'entretien nécessitent un remplacement pour le patrimoine dans un nouveau cycle ;
- de nombreuses loggias qui présentent des défauts de conception et des difficultés d'usages
- des enjeux d'accessibilité avec des caractéristiques distinctes en fonction des bâtiments ;
- une image dégradée qui ne met pas en valeur tous les atouts et les qualités de cette offre de logement.

Les enjeux de cet ensemble patrimonial relèvent également de son insertion urbaine et de l'image globale du quartier, ses espaces extérieurs et les espaces publics.

Un double travail va donc être engagé avec une transformation architecturale des bâtiments existants basée sur leurs qualités intrinsèques et leurs potentiels de mutations qui viendra en appui à la transformation urbaine du quartier (requalification des espaces et de leurs usages, mixité de l'offre de logements et diversification par l'implantation d'activités).

Cette articulation fine des projets des différents partenaires (Plaine Commune, la Ville et le bailleur social, Seine-Saint-Denis habitat) permettra de confirmer l'attractivité à la fois des logements et des résidences Boin et Lurçat Nord et Sud telles quelles vont être redéfinies dans le projet. Ce travail confortera les démarches de stratégie de peuplement de Seine-Saint-Denis habitat pour éviter le décrochage de ce quartier.

En résumé, les enjeux patrimoniaux :

- Préserver et valoriser un patrimoine repéré comme remarquable au PLUi ;
- Répondre aux défis écologiques (passoires thermiques, espaces extérieurs qualitatifs, gestion des consommations d'eau et d'énergie) ;
- Valoriser des logements de qualité et les requalifier ;
- Faire une remise à niveau pérenne du bâti ;
- Planter et végétaliser les cœurs d'îlots et lutter contre les îlots de chaleur ;
- Développer une offre en lien avec de nouveaux besoins.

1.5. Un quartier à révéler

Malgré ses dimensions confortables et ses espaces libres généreux, le quartier est confronté à des difficultés urbaines flagrantes. Les espaces libres pâtissent d'un défaut d'usage renforcé par le flou des domanialités. Globalement, les deux îlots sont peu lisibles : les espaces privés accueillent maints usages publics et les rampes perturbent la lisibilité de l'îlot Lurçat.

En outre, le stationnement encombre largement l'espace et contribue à dégrader le cadre de vie. Dans le cadre des politiques de rafraîchissement, la générosité des espaces libres permet une désimperméabilisation et une végétalisation importantes.

De même, les qualités architecturales des bâtiments, pourtant réelles, disparaissent derrière leur vétusté. Le patrimoine bâti nécessite d'être revalorisé par une rénovation thermique ambitieuse, un travail fin de reconnexion entre espaces intérieurs et espaces extérieurs, et une adaptation aux nouveaux usages.

Enfin, alors que le quartier est apprécié de ses habitants, l'ancienneté des dernières rénovations est vécu comme un abandon et ce d'autant plus que les quartiers voisins se renouvellent.

Ainsi, tant sur les plans urbains, architecturaux que sociaux, Lurçat-Boin peut se prévaloir de qualités remarquables mais trop peu valorisées.

Un ensemble à dimension humaine Des cœurs d'îlots paysagers	Un défaut d'usages Omniprésence du stationnement Un espace difficile à traverser (rampes)
Des logements spacieux et bien conçus	Des passoires thermiques Des logements vétustes Une déconnexion entre bâti et jardin (RDC aveugles) Manque de locaux collectifs (vélos, poussettes)
Un véritable attachement au quartier L'un des quartiers stanois les mieux desservis	Un sentiment d'abandon Une peur du décrochage Une offre de services/équipements faible Le risque de déplacement de faits délictuels avec la rénovation du Clos saint-Lazare en l'absence de projet à Lurçat-Boin

Sur la base de ce diagnostic, le site nécessite un schéma directeur avec :

- Une programmation des espaces publics pour :
  - Ouvrir et mettre en dialogue le secteur Lurçat-Boin avec le quartier élargi et le Clos Saint-Lazare en particulier, mais aussi avec son environnement immédiat ;
  - Proposer une façade urbaine requalifiée et animée sur la RD29 ;
  - Développer des espaces publics vecteurs d'usages et supports de biodiversité.
  - Assurer des aménités répondant aux besoins des habitants et usagers du secteur et accessibles à tout.e.s (PMR, personnes âgées …).

- Une résidentialisation qualitative et ambitieuse du secteur Lurçat-Boin pour :
  - Assurer le non décrochage des 497 LLS du quartier par rapport à la rive nord et aux aménagements de la RD29 ;
  - Recomposer le site à la fois en termes de programmation et sur les espaces extérieurs du bailleur ;

- La construction de nouveaux logements neufs pour poursuivre la diversification de l'habitat ;

- Des activités et des services aux habitants avec l'accès aux services et l'installation d'un équipement public.

PARTIE 2 – Schéma directeur du projet A. Lurçat - R. Boin

Il s'agit de créer un quartier ouvert, animé et apaisé.

Le schéma directeur présenté ici résulte du travail partenarial engagé entre l'EPT Plaine Commune, la Ville de Stains et le bailleur SSDh. Il s'est construit à partir des enquêtes menées auprès des habitants de Lurçat-Boin et du diagnostic urbain. Il s'est enrichi des remarques et des propositions des services de l'Etat (les précédents COPIL, deux missions d'architectes et paysagistes conseils et un entretien avec la DTSP 93 et le commissariat).

Le parti pris est de s'appuyer sur les atouts du quartier pour valoriser son identité et ses qualités intrinsèques. Ils sont retravaillés de façon à pallier les faiblesses identifiées.

Sur la base du diagnostic, quatre invariants se sont imposés :

- Développer une programmation ambitieuse en adéquation avec la vie du quartier,
- Accompagner la transformation du boulevard et l'arrivée du TCSP avec le bâti, les espaces publics et la création de liens Nord-Sud,
- Construire des espaces extérieurs de qualité et intégrer des nouveaux usages,
- Améliorer l'offre de logements ainsi que son cadre.

Le renouvellement de Lurçat-Boin se fait selon deux axes majeurs : d'une part un travail de transformation urbaine, de l'autre une requalification architecturale.

2.1. La transformation urbaine du site

a) Intégrer le site Lurçat-Boin à la dynamique stanoise

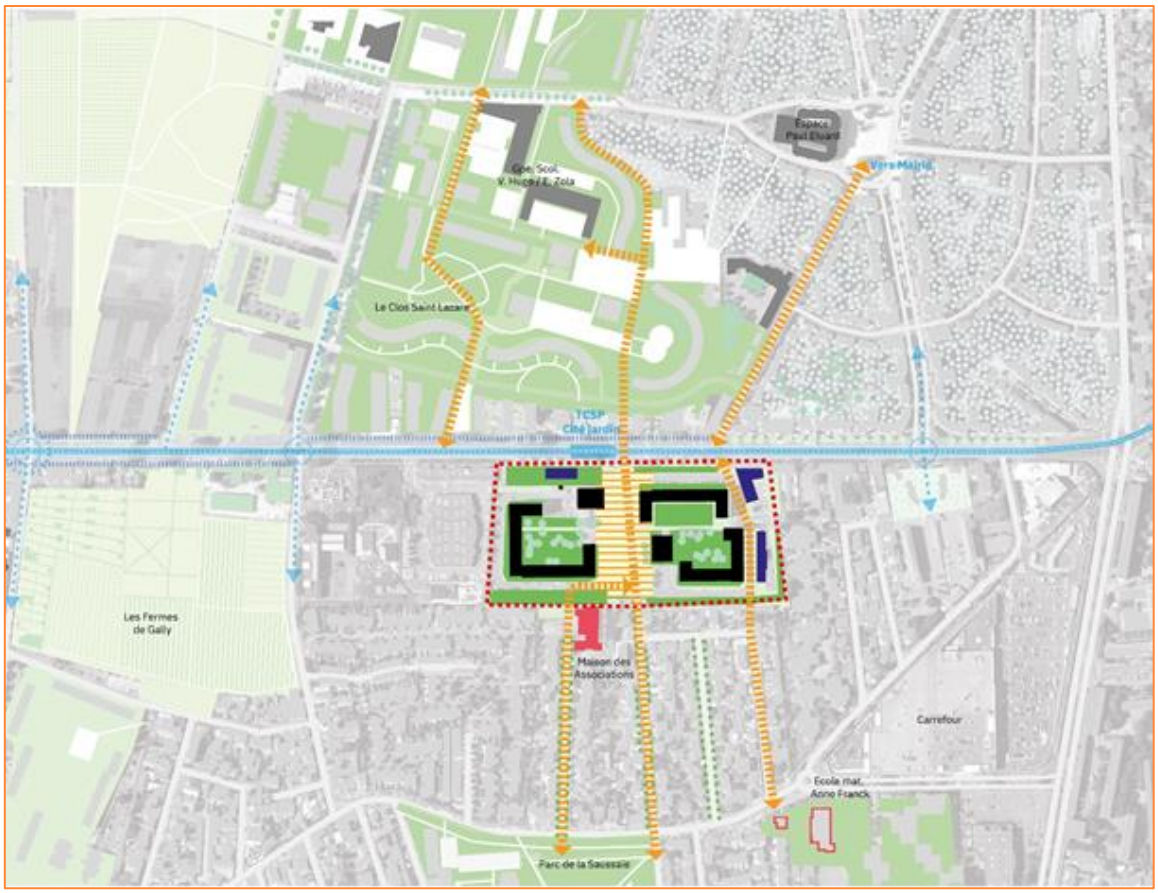
Le projet proposé permet de mieux rattacher le site Lurçat-Boin aux quartiers voisins, tant en termes de dynamique que de désenclavement.

Il s'agit d'une part de le réintégrer à la dynamique de transformation à l'œuvre et dont témoignent les Tartres, le Clos Saint-Lazare et le centre-ville. Ainsi ce site doit bénéficier d'une requalification de son image, d'une amélioration de ses espaces publics, d'une transformation de l'habitat et d'une meilleure gestion.

D'autre part, le projet améliore significativement les circulations dans et vers le quartier. Des traversées internes requalifiées favorisent les mobilités douces. L'ouverture d'axes nord-sud le relie au centre-ville, au Clos Saint-Lazare et aux Tartres vers le nord et facilite l'accès à la médiathèque de Floréal et au parc Georges-Valbon (équipements déjà appréciés des résidents) au sud.

La création d'un quartier attractif s'appuie sur :

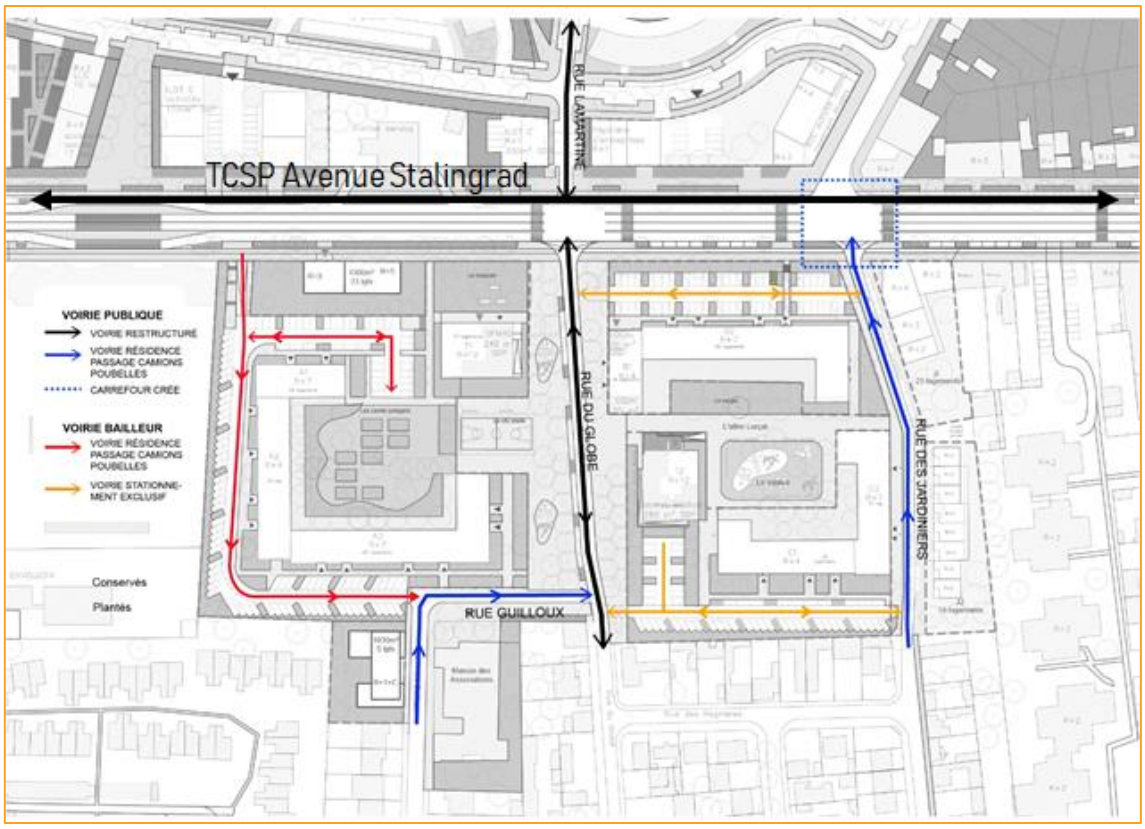
- L'intégration à la dynamique territoriale,
- Le désenclavement du quartier (création de parcours actifs sécurisés),
- La requalification des espaces extérieurs (résidentialisation, clarification des usages),
- La transformation de l'habitat,
- La création d'un équipement public,
- Le renforcement de la diversité fonctionnelle.



Un site à l'interface entre le grand ensemble et le pavillonnaire (carte PM-AU)

Le désenclavement et la gestion des flux passe par :

- Le projet de TCSP et la requalification de l'avenue de Stalingrad ;
- La restructuration de la rue du Globe ;
- Le prolongement de la rue de Jardiniers (aujourd'hui en impasse) et la création d'un carrefour ;
- Le prolongement de la rue Guilloux (aujourd'hui en impasse) ;
- La desserte du site depuis l'avenue Stalingrad côté Boin ;
- La démolition des rampes ;
- Un maillage viaire inter-quartiers renoué ;
- Un quartier mieux connecté aux transports en commun ;
- La création de cheminements de mobilités actives de sécurisés.



Le désenclavement du site et la gestion des flux (carte PM-AU)

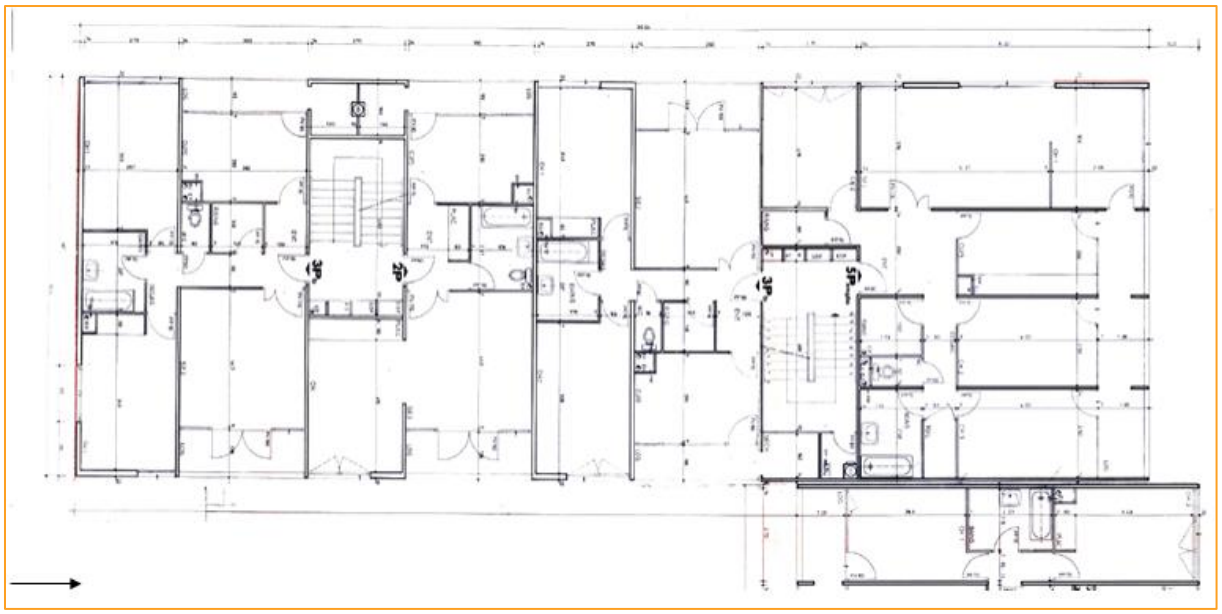
b) Démolir pour transformer le quartier ?

La volonté de transformer et d'ouvrir le quartier a incité le porteur de projet et les partenaires à réfléchir à des démolitions partielles, qui permettraient de créer de nouveaux passages et de modifier la structure de Lurçat-Boin. Dans cette perspective, plusieurs options ont été étudiées ; n'est présentée ici que la principale, soutenue par l'architecte-conseil de l'Etat. Ce scénario s'inscrivait dans une volonté d'offrir des espaces publics les plus généreux possibles et répondait aux invariants du projet : renforcer l'axe Nord-Sud, ouvrir les cœurs d'îlots…. Il a fait l'objet d'une analyse poussée détaillée ici.

Deux autres scénarios de démolition sont annexés au présent dossier de revoyure. Le premier tramait plus finement le quartier grâce à un nouvel axe nord/sud dans le prolongement de l'impasse André Guilloux. La second répondait à une suggestion du commissariat et ouvrait l'angle sud-ouest de l'îlot Boin.

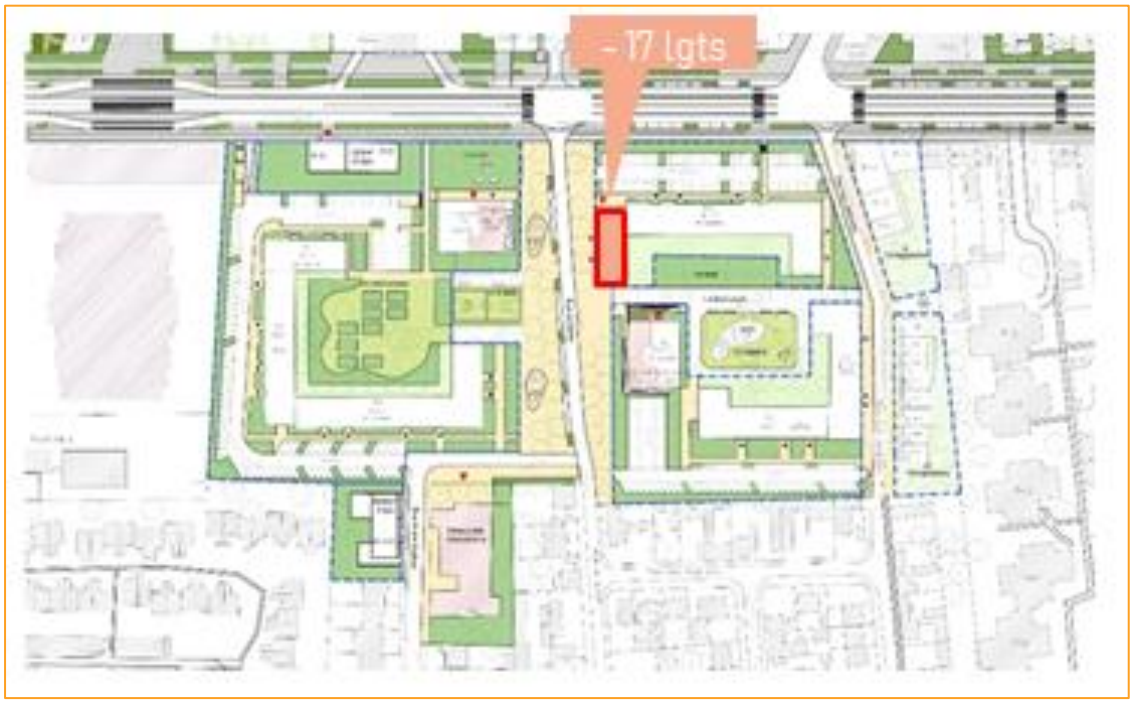
Etude de démolition de B1

Le bâtiment B1 depuis l'avenue Stalingrad et la rue du Globe (carte PM-AU)



Plan du bâtiment B1 (SSDh)

A l'entrée du secteur Lurçat-Boin, le bâtiment compte **17 grands logements** (1 T1 en RDC, 4 T2 traversants, 8 T3 traversants et 4 T5 double orientés).



Scénario de démolition de B1 (carte PM-AU)

La démolition du bâtiment B1 visait à créer un espace public généreux sur la rue du Globe tout en ouvrant davantage l'îlot Lurçat. Cette option répondait au souhait de requalifier les espaces publics et ne posait pas de difficultés techniques ni gestionnaires particulières. Le porteur de projet et les partenaires l'ont donc étudiée de façon approfondie.

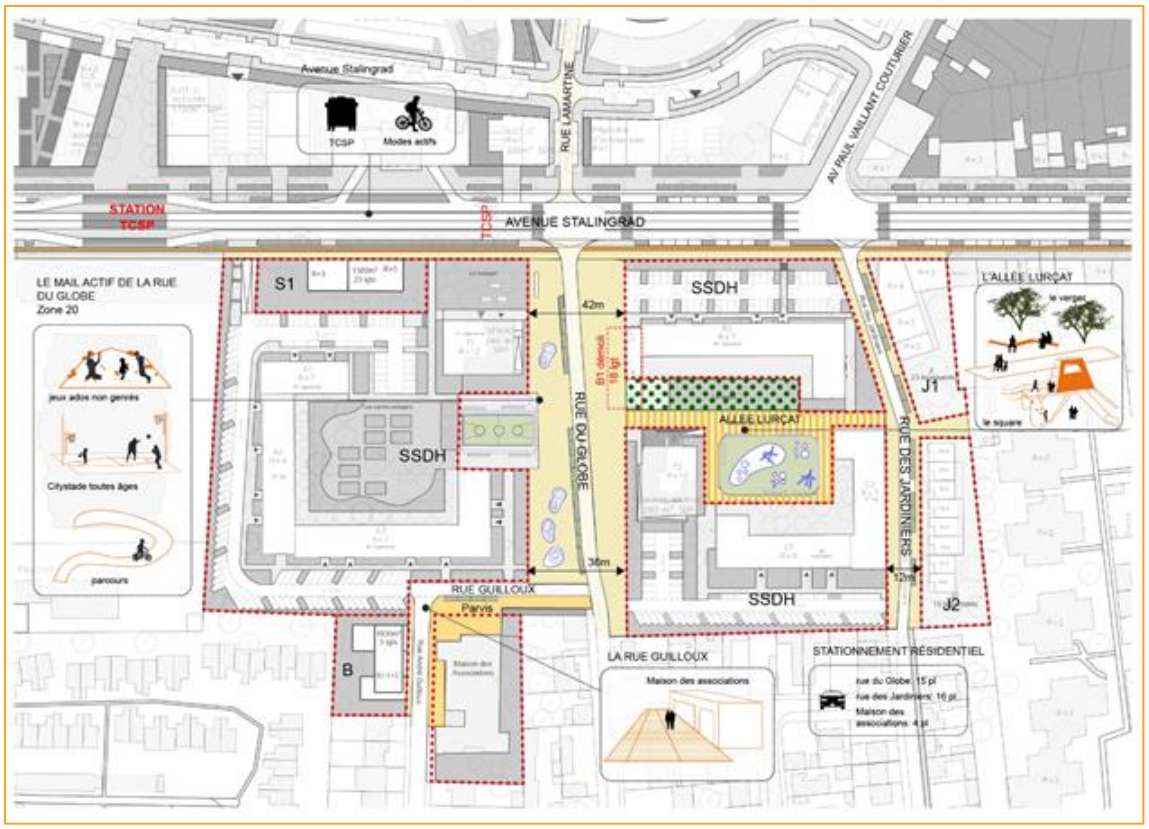


Schéma directeur des espaces publics avec la démolition du bâtiment B1 (carte PM-AU)

La restructuration du quartier autour de la rue du Globe permettrait :

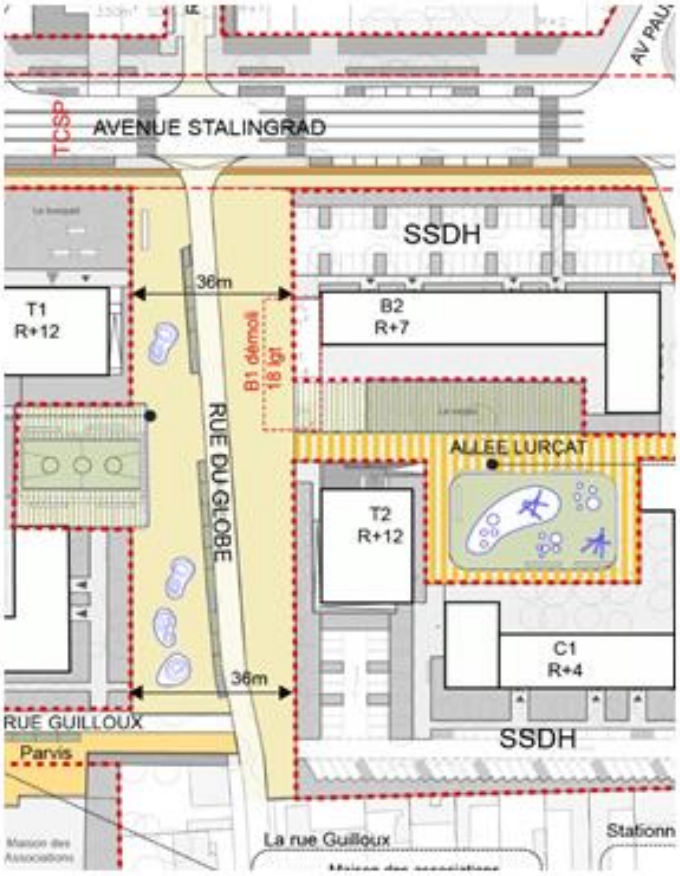
- Un espace piéton plus important sur la rue du Globe
- Une ouverture du cœur d'îlot Lurçat

Perspectives sur la rue du Globe depuis l'av. Stalingrad, avec réhabilitation (gauche) et démolition du bâtiment B1 (droite).

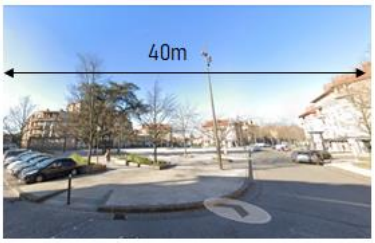
Zoom sur l'entrée de Lurçat-Boin par la rue du Globe avec et sans le bâtiment B1

L'ambition visée en termes d'espace public

La démolition du bâtiment B1 permet d'élargir le mail du Globe déjà très généreux. Elle donne à l'espace une dimension de place, équivalente par exemple à celle de l'espace Paul Eluard à la Cité Jardin mais qui n'a pas lieu d'être ici.



La rue du Globe, Stains



Place de la cité Jardin - Stains

Boulogne Billancourt

Av Vaillant Couturier, Stains

Dimensions comparatives des espaces avec la démolition du bâtiment B1 (PM-AU)

Synthèse des avantages et des inconvénients de la démolition du B1 comparée à la réhabilitation

	Réhabilitation	Démolition
Intérêt urbain	Activation de la rue du Globe/cœur d'îlot	Ouverture plus généreuse de l'espace public
Qualité architecturale	Un bâti de qualité, avec de grands appartements	Difficulté de reconstruire des grands logements
Dimension environnementale	17 teqCO2	391 teqCO2
Impact social	Maintien de logements familiaux	Traumatisme du relogement et long délai relogement Gestion de la vacance et risques de squat
Coût financier	65k€/logement (réhabilitation + résidentialisation)	260k€/logement (démolition + reconstruction)

La démolition est intéressante pour l'ouverture du cœur d'îlot Est, mais elle n'a pas une incidence majeure sur le projet urbain. En revanche, elle a un coût difficile à justifier.

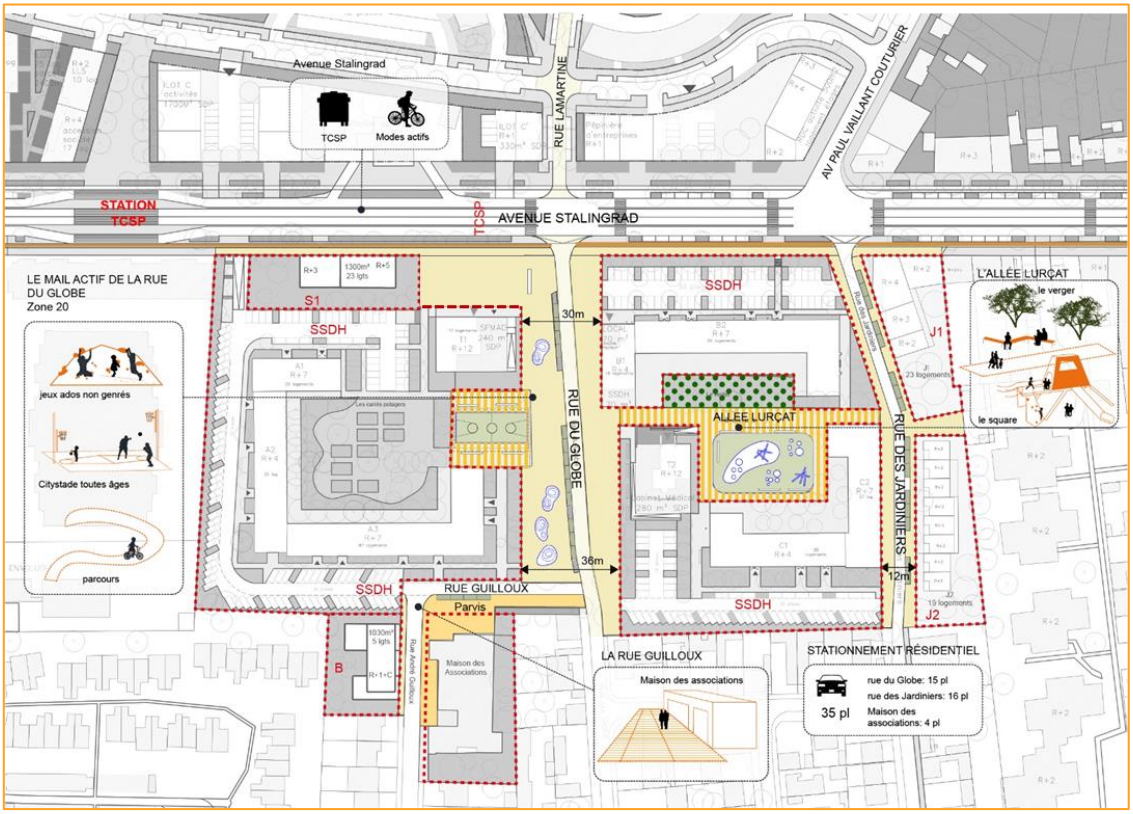
c) Des espaces publics restructurés

Pour un quartier ouvert et lisible

Créer un quartier plus ouvert et plus lisible impose une restructuration de ses espaces publics. Conformément aux conseils des architectes et paysagistes conseils, la rue du Globe devient l'axe structurant du quartier, un mail arboré accueillant une programmation active. Le prolongement de la rue des Jardiniers, l'ouverture de la sente André-Guilloux et la création de l'allée piétonne Lurçat complètent le réseau viaire.

Ce projet désimperméabilise, réduit l'emprise du stationnement et végétalise les espaces libres. Ainsi, le prolongement de la rue des Jardiniers transforme une allée de parking privé en une voie publique largement végétalisée. De même, la création de petits espaces verts soutient l'appropriation des lieux par les habitants.

Le traitement inclusif des espaces publics soutient également une diversité d'usages (aires de jeux, city stade, verger). Cette programmation assure ainsi une bonne animation de l'espace.



Le projet d'espaces publics (carte PM-AU)

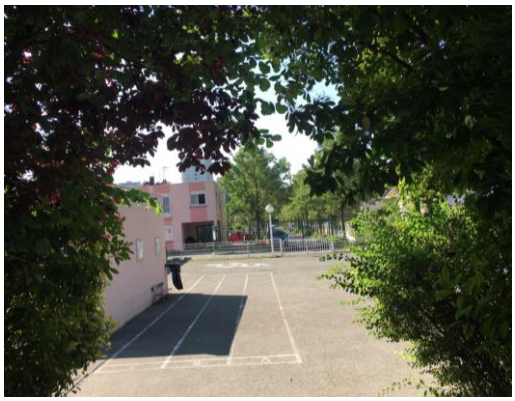
La restructuration du quartier autour de la rue du Globe produit un quartier plus ouvert et lisible.

L'animation est confortée par :

- La création d'un mail structurant sur la rue du Globe,
- La programmation active à affiner avec les habitants (city stade, aire de jeux, point d'eau),
- Les rez-de-chaussée actifs,
- Le stationnement résidentiel.

La création de l'allée piétonne Lurçat permet des circulations apaisées et faciles en lieu et place des rampes démolies.

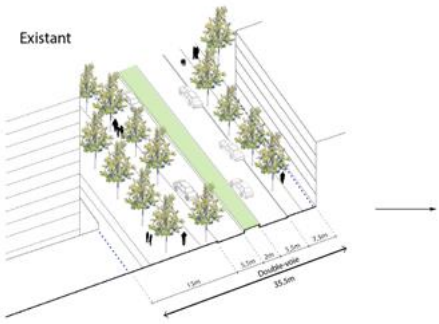
Faciliter les circulations avec la démolition des rampes



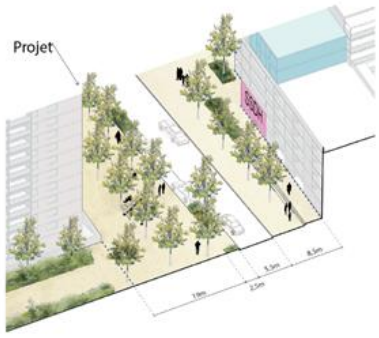
Désenclaver avec le prolongement de la rue Guilloux

Le prolongement de la rue des Jardiniers et la création de la rue Guilloux désenclavent le site et offrent des liaisons aisées avec le quartier pavillonnaire.

Les espaces publics de la rue du Globe



2 voies + stationnement
Séparées par un terre-plein central



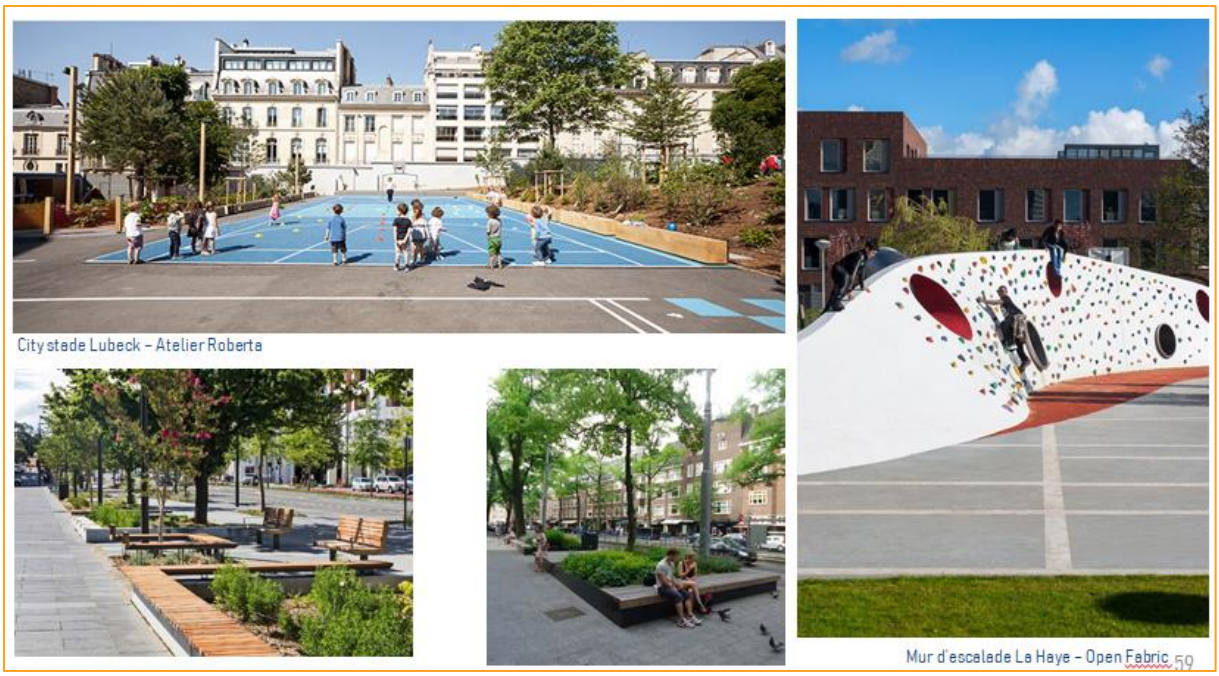
Un mail planté
avec 2 voies + stationnement

La rue du Globe avant/après (schéma PM-AU)

La restructuration du quartier autour de la rue du Globe prévoit :

- La réduction de la chaussée et la démolition du terre-plein central,
- L'élargissement des trottoirs Est et Ouest,
- L'aménagement du stationnement latéral,
- L'implantation des nouveaux usages actifs: city stade, bancs, escalade…,
- Le maintien des arbres existants et accompagnement d'une biodiversité active au sol,
- Le travail du sol unitaire: perméabilité du sol, sol qualitatif,
- La création de fosses d'arbres continues et pavés enherbés.

Le terre plein central de la rue du GLobe



Des espaces publics actifs et animés (image de référence PM-AU)

Le projet : un mail actif sur la rue du Globe

Le parking actuel depuis l'impasse des Jardiniers

La rue des Jardiniers prolongée

Le prolongement de la rue des Jardiniers permet de retrouver une structure urbaine désenclavée et finement maillée.

d) Domanialité et fonctionnement résidentiel

La clarification des limites entre espaces publics et espaces privés est un préalable à la bonne gestion du quartier. Le souci de la lisibilité guide donc la reconfiguration foncière et le fonctionnement résidentiel du quartier.

La voirie et l'ensemble des espaces publics deviennent du foncier propriété de Plaine Commune et seront gérés par l'EPT.

Le bâti et les parkings SSDh seront résidentialisés. Les choix de résidentialisation seront finalisés collectivement avec l'accompagnement d'un bureau d'étude spécialisé dans les questions de prévention situationnelle.

Les lots privés sont délimités en respect des règles du PLUi.

Une attention particulière est ainsi portée à la sécurité et à la préservation de la tranquillité des habitants. Elle se matérialise notamment par la suppression des rampes (qui améliore les visibilités et facilite les passages), par une meilleure animation des espaces public et par l'éclairage des cœurs d'îlots par détecteur de mouvements.

La répartition foncière existante

Un site mono-bailleur à l'exception de l'école A. Lurçat (carte PM-AU)

Le quartier est mono-bailleur, avec des bâtiments propriétés de Seine-Saint-Denis habitat et comporte des limites floues nécessitant une clarification foncière entre les espaces publics et privés.

La rue du Globe est propriété de Plaine Commune. L'avenue Stalingrad est propriété du Département de la Seine Saint-Denis.

La répartition foncière suite au projet urbain

Un foncier clarifié et optimisé par le projet urbain (carte PM-AU)

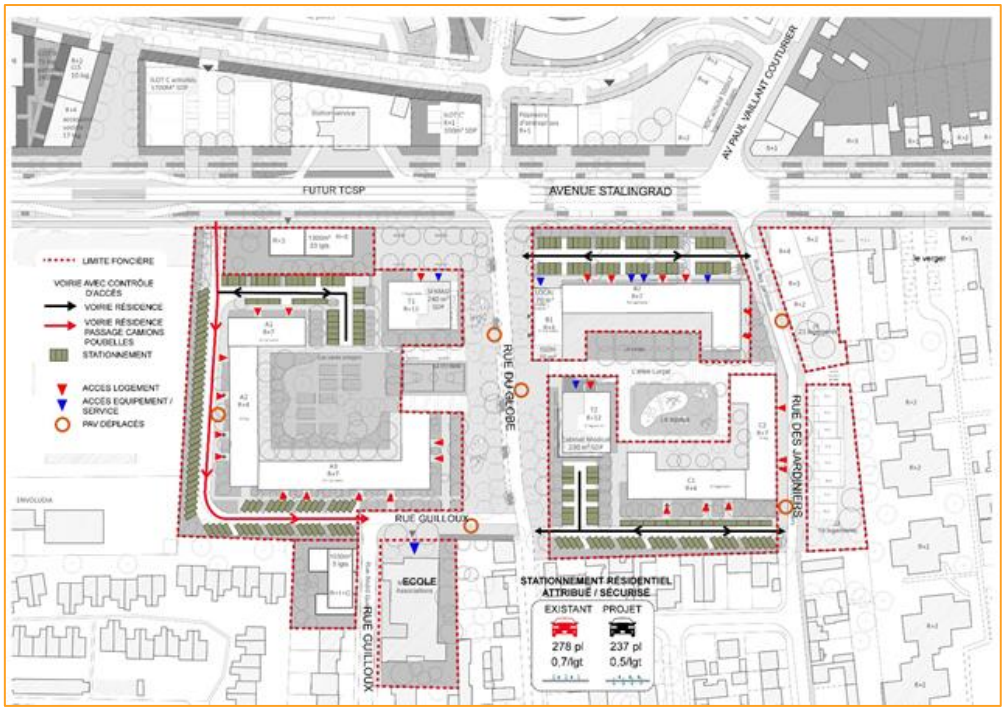
La clarification foncière se traduit par :

- La délimitation d'un espace public lisible
- De nouvelles voies et des espaces publics, propriété de l'EPT, améliorant l'ouverture du quartier
- La création de 3 entités autonomes pour le parc social : Boin avec le cœur d'ilot résidentiel, Lurçat Nord et Lurçat Sud
- La création des nouveaux lots privés

Le projet de fonctionnement résidentiel du parc de SSDh

Trois îlots de logements locatifs sociaux se dessinent et s'organisent de façon lisible avec un traitement totalement différent des deux cœurs d'îlot. Les accès aux logements sont maintenus par les zones de dessertes véhicules et de collecte des OM.

Lurçat verra son cœur d'îlot conforté dans son aspect public, de cheminements piétons entre la rue des Jardiniers et la rue du Globe. Le cœur d'îlot Boin sera intimisé. Le traitement des aménagements urbains mais aussi du bâti et des accès viendront en appui de ce schéma de fonctionnement résidentiel.



Création de 3 entités résidentielles autonomes – Boin à l'ouest, et à l'Est Lurçat-Nord et Lurçat-Sud (carte PM-AU)

Le projet améliore la lisibilité de la limite foncière entre l'espace public et le foncier bailleur par la création d'une lisière de paysage. Ainsi, la résidentialisation devient le support de la végétalisation du quartier et du travail sur la biodiversité.

Un travail sur les usages et le partage des espaces a été mené lors des études préalables. Il a mis en évidence la nécessité d'anticiper les enjeux de sécurité et de tranquillité. Un échange avec la DTSP a permis de poser les premières orientations en la matière (choix de clôtures et résidentialisation végétale, éclairage des cœurs d'îlots par détecteur de mouvements, gestion du stationnement privé) ; un bureau d'étude spécialisé sur ces sujets accompagnera Seine-Saint-Denis habitat pour les approfondir.

Le stationnement privé s'organise sur un parking sécurisé (places attribuées et contrôle d'accès) répondant aux attentes des résidents SSDh (237 places, soit 0,5 places/logement) et aux besoins des futurs habitants (54 places en amodiation pour les lots privés, soit 0,6 places/logement).

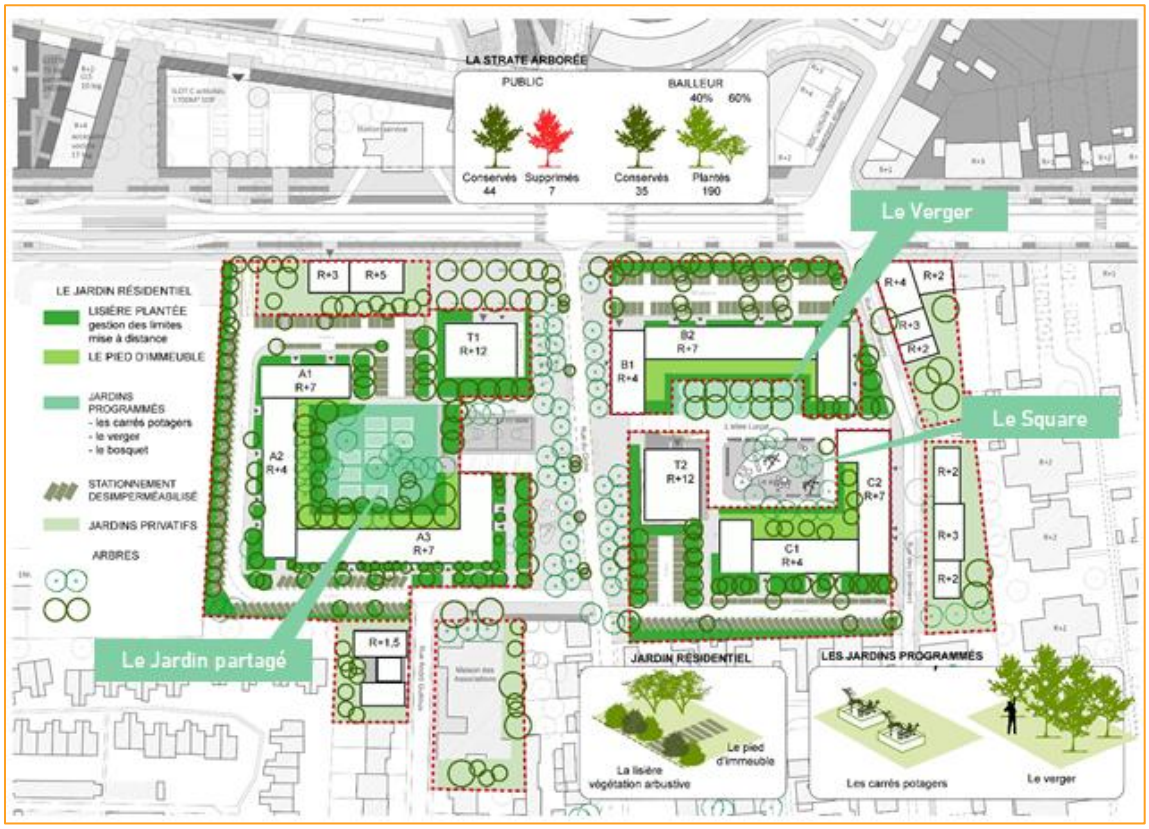
e) L'adaptation aux défis environnementaux

Le projet proposé pour le quartier de Lurçat-Boin place les enjeux environnementaux au cœur de la réflexion. En effet, l'adaptation au changement climatique est à la fois un défi collectif et une préoccupation partagée par les habitants du quartier. Ainsi, les concertations en attestent : le réchauffement climatique, le confort thermique et les consommations énergétiques inquiètent les Stanois.

Cette orientation forte participe aux ambitions de la Ville de faire de Stains une ville-jardin et de valoriser son patrimoine végétal. De plus, elle répond aux engagements de Plaine Commune vis-à-vis de l'urgence climatique.

Par conséquent, la transformation du quartier se caractérise par la valorisation de son patrimoine paysager (cœurs d'îlots, arbres, haies) et l'augmentation de la végétalisation (plantations, désimperméabilisation), au bénéfice du cadre de vie, du confort d'habiter et de l'insertion écologique dans la trame verte.

Un projet environnemental ambitieux



La biodiversité comme fil conducteur (carte PM-AU)

Le projet prévoit la plantation de strates végétales différenciées : 210 arbres agrémentent les nouveaux espaces végétalisés (mail, verger, square, etc.), des arbustes créent des lisières sont paysagères, des pelouses sont plantées… Ce souci de la diversité se retrouve dans les programmations végétales (jardin partagé en cœur d'îlot Boin, jardins collectifs portés par la Maison des Associations, verger). Ces orientations renforcent la biodiversité dans le secteur.

En outre, afin d'améliorer le confort d'été et de lutter contre les îlots de chaleur, les sols sont désimperméabilisés au maximum (notamment dans la cour d'école et les parkings privés). Les eaux pluviales sont gérées en cœur d'îlots.

Un paysage renouvelé

Outre ses effets sur le confort des habitants et sur la biodiversité, l'effort de végétalisation transforme le paysage. Les lisières plantées en limites cadrent les limites et assure la mise à distance nécessaire, le jardin potager, géré par la maison des Associations en lien avec les fermes alentour, et le verger participent à l'inscription du secteur dans la dynamique d'agriculture urbaine et de boucle alimentaire local déjà bien ancrée dans le territoire élargi.

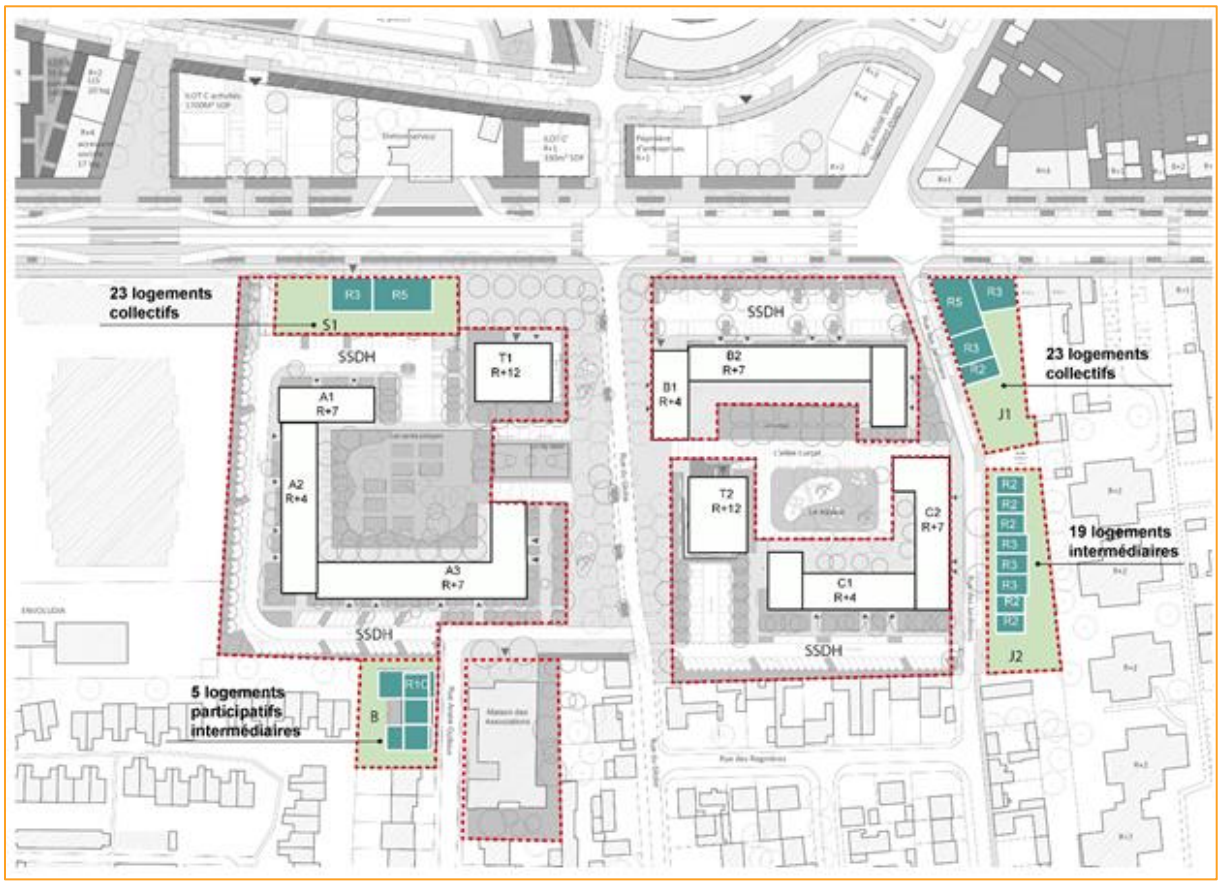
f) Renouveler l'offre de logements

Le projet urbain renouvelle l'offre de logements. Les constructions neuves augmentent la mixité résidentielle et redessinent la morphologie du quartier. Cependant, cette offre s'ajoutera aux nombreuses livraisons attendues à proximité immédiate (plus de 2500 nouveaux logements aux Tartres et au Clos Saint-Lazare).

Le projet développe de petits lots à taille humaine (18 et 24 logements rue des Jardiniers, 22 logements avenue de Stalingrad, 5 logements sur la sente Guilloux). Ce parti pris assure aussi une couture fine avec le tissu pavillonnaire voisin.

Au total, 69 nouveaux logements sont construits, dont 12 logements (972 m² de SDP) potentiellement réservés pour Action Logement.

Afin d'offrir des possibilités de parcours résidentiel à des habitants attachés à leur quartier, il est proposé de développer un programme d'habitat participatif. Cette démarche répond aussi à la forte volonté stanoise d'impliquer les habitants dans la construction de leur ville.



L'offre de logements neufs (carte PM-AU)

Afin de poursuivre les objectifs de mixité, la programmation de constructions neuves propose une offre en diversification.

Les nouvelles constructions prévues représentent 69 logements neufs en accession (12% du nombre total de logements) dont la possibilité de 12 logements (20 % de la SDP nouvelle) pour Action Logement. Le taux de LLS sur la cité Lurçat-Boin diminue ainsi de 100 % à 88 %.

Les contreparties en droits de réservation à Action Logement au titre de l'apport en mixité représentent 196 logements (40%).

Perspective depuis l'avenue de Stalingrad et sur l'avenue des Jardiniers (projet)

L'offre de logements nouveaux crée :

- Une émergence sur l'avenue de Stalingrad et la constitution d'un nouveau front bâti sur cet axe, anticipant sa requalification en boulevard urbain ;
- Une transition entre le pavillonnaire et l'avenue par la rue des Jardiniers avec des logements intermédiaires puis collectifs, améliorant la couture urbaine ;
- La création de 5 logements participatifs intermédiaires dans l'ancienne cour d'école, dont la programmation fait un lien avec le quartier pavillonnaire.

Elle contribue donc fortement à la transformation de l'image du quartier.

La reconstitution de l'offre de logements liée à la transformation des rez-de-chaussée

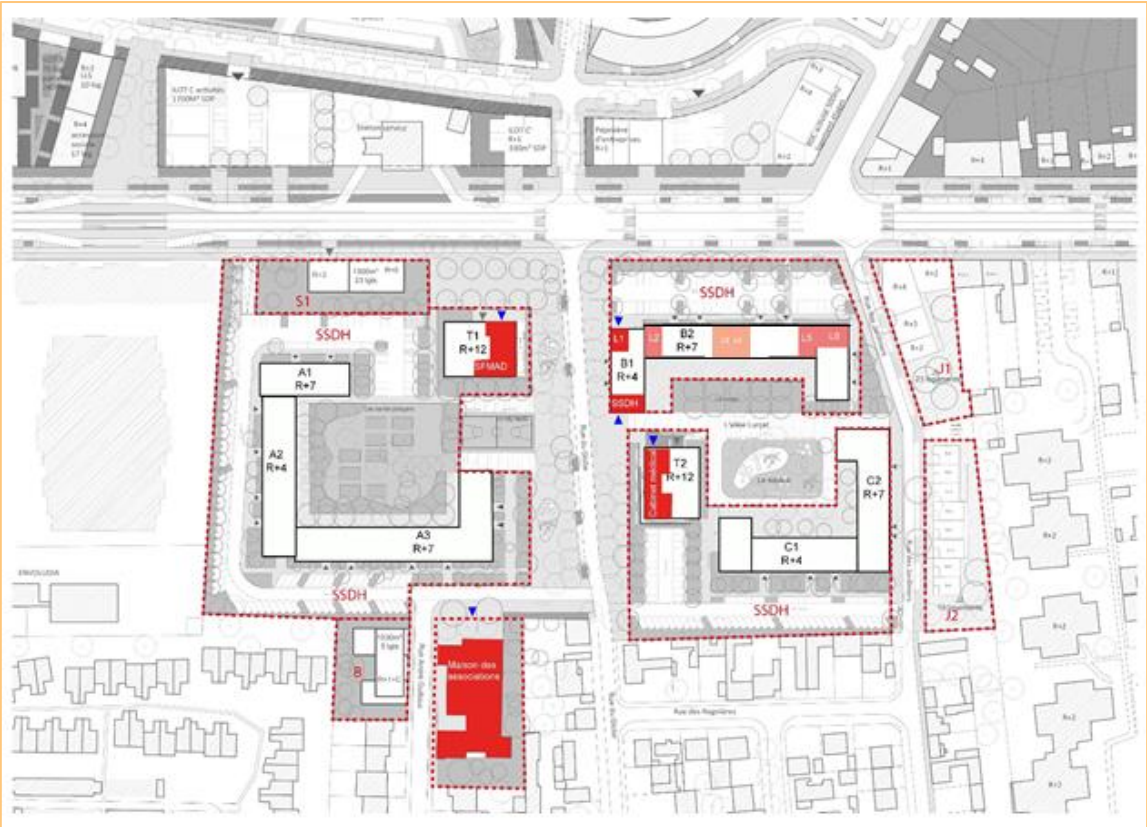
Le changement de destination de 7 RdC occupés en activités économiques nécessite de reconstituer l'offre hors QPV. Selon la répartition 60/40, 4 PLAI et 3 PLUS doivent être reconstitués. Ils sont inscrits dans la convention cadre de Plaine Commune dans la FAT « macroligne hors QPV ».

g) Développer l'activité et les services

Aujourd'hui exclusivement résidentiel, le quartier a vocation à accueillir davantage d'activités. Afin de mieux répondre aux besoins préalablement identifiés, la transformation de certains rez-de-chaussée améliore l'accessibilité aux services et aux équipements de proximité (5 cellules).

La destination finale de ces locaux répond aux besoins du quartier et des habitants de la cité qui ont le sentiment d'être délaissés des pouvoirs publics. Certains sont donc déjà définis. Le diagnostic a montré les dysfonctionnements des cabinets médicaux (avec des salles d'attente dans les paliers). Leur implantation en rez-de-chaussée assure une meilleure accessibilité. De même la relocalisation des services d'action sociale de SFM-AD actuellement au Clos Saint-Lazare assure la pérennité des services. Enfin, la Maison des Associations offre au quartier un équipement d'envergure municipale.

Cette diversification fonctionnelle renforce la complémentarité avec le Clos Saint-Lazare et assure à Lurçat-Boin un rayonnement communal. Elle contribue également à l'animation du quartier et, plus particulièrement, de la rue du Globe.



La diversification fonctionnelle (carte PM-AU)

La création et l'amélioration des services de proximité concernent :

- **Des services d'action et de vie sociale avec l'implantation de SFMAD.** Cette structure associative de l'ESS d'envergure communale et intercommunale est actuellement localisée dans un bâtiment voisin au Clos saint-Lazare, voué à la démolition dans le cadre du NPNRU. Elle pourrait relocaliser son siège social à Lurçat-Boin.
  SFMAD est l'acronyme de Solidarité, Formation, Mobilisation, Accueil et Développement. La structure fait de l'accompagnement social, de l'insertion et de la formation dans le secteur professionnel de la petite enfance et développe des projets autour du numérique. Elle a pour but d'accueillir des personnes individuelles et des familles, de promouvoir leur épanouissement dans leur environnement familial, social et professionnel à travers la solidarité et le développement, de créer de nouveaux modes d'action privilégiant la mise en valeur des potentiels de chacun.e, de mettre en œuvre une stratégie commune et continue de mutualisation, de coopération ou de partenariat au service de projets économiques et sociaux innovants socialement et porteurs d'un développement local durable.
  Elle a le projet, accompagné par la CAF, de développer à Lurçat-Boin un Espace de Vie Sociale (EVS). Celui-ci est en cours de configuration.

- **Un cabinet médical.** Il s'agit garder une offre existante dans le quartier en facilitant son accès. L'offre de santé est déficitaire sur le territoire. 35% des généralistes ont plus de 60 ans. Le taux de dentiste et d'orthophoniste est très faible sur la commune.
  Le cabinet de médecin généraliste installé au 3ème étage de la tour au 1 rue René Boin pose des problématiques d'accessibilité. L'enjeu consiste à relocaliser le cabinet médical en RDC à Lurçat-Boin avec un meilleur adressage. Il s'agit également d'anticiper les départs en retraite des généralistes et de prioriser certains types de spécialité en proposant des locaux adaptés.

- **Les locaux de services et de commerces.** Les RDC sont transformés et accueillent une nouvelle programmation. L'ensemble des locaux est travaillé avec des accès dédiés aux services.

- **Une Maison des Associations.** La transformation de l'école maternelle André Lurçat (en lien avec son regroupement avec l'école Anne Franck) en Maison des Associations, équipement attractif rayonnant à l'échelle de la ville.

h) Créer un équipement public et améliorer le service public

La Maison des Associations

Le Service Vie Associative et Citoyenneté de la Ville accompagne, soutient et encourage les associations stanoises et les collectifs d'habitants. Pour répondre à leurs besoins, la Maison Des Associations (MDA) constitue un lieu d'accueil, d'information et d'échange. Il s'agit d'un espace de rencontres et d'innovations qui offre services et accompagnement aux bénévoles et aux associations stanoises.

La politique municipale de soutien au tissu associatif s'articule autour de trois grands principes :
- Une approche ascendante, « bottom-up » : Il s'agit de partir des besoins identifiés par le travail de terrain et les échanges quotidiens entre les services et le tissu associatif.
- L'insertion active dans un réseau partenarial afin d'optimiser les retombées positives rendues possibles par l'existence d'un écosystème aussi structuré.
- Le « Faire avec » : accompagner les associations dans le développement de leurs compétences pour qu'elles déploient ensemble de nouveaux projets qui répondent aux besoins du territoire.

La Maison des associations est un équipement majeur pour le tissu associatif local : **294 associations y sont enregistrées (+ 20 enregistrements/an), dont 42 créent 956 emplois.**

La Maison des Associations assure principalement trois missions consistant à :

1. Assurer un accompagnement au cours des différentes étapes de la vie d'une association

- Aide à la création
- Domiciliation des associations
- Pôle ressources (inclusion numérique, documentation, espace de co-working, espace d'affichage…)
- Soutien au fonctionnement (accompagnement administratif, outils juridiques, conseils techniques, soutient logistique et en matière de sécurité)
- Contribution au développement des projets (recherche de financements et de partenaires)
- Formations en direction des associations

2. Organiser des évènements portés par la Ville à destination des associations et/ou des habitants

- Fête de la Ville et des Associations
- Cafés associatifs
- Forum des associations
- Forum du bénévolat
- Séminaire de la vie associative
- Fête des voisins

3. Promouvoir des actions citoyennes

- Conseil Local de la Vie Associative (CLVA)

- Conseils d'habitants
- Dispositif contrat local étudiant (CLE) en partenariat avec le service Jeunesse (Aide financière pour les étudiants pour réaliser des heures bénévoles dans les associations stanoises)

La Maison des Associations est un équipement rayonnant à l'échelle de la ville.

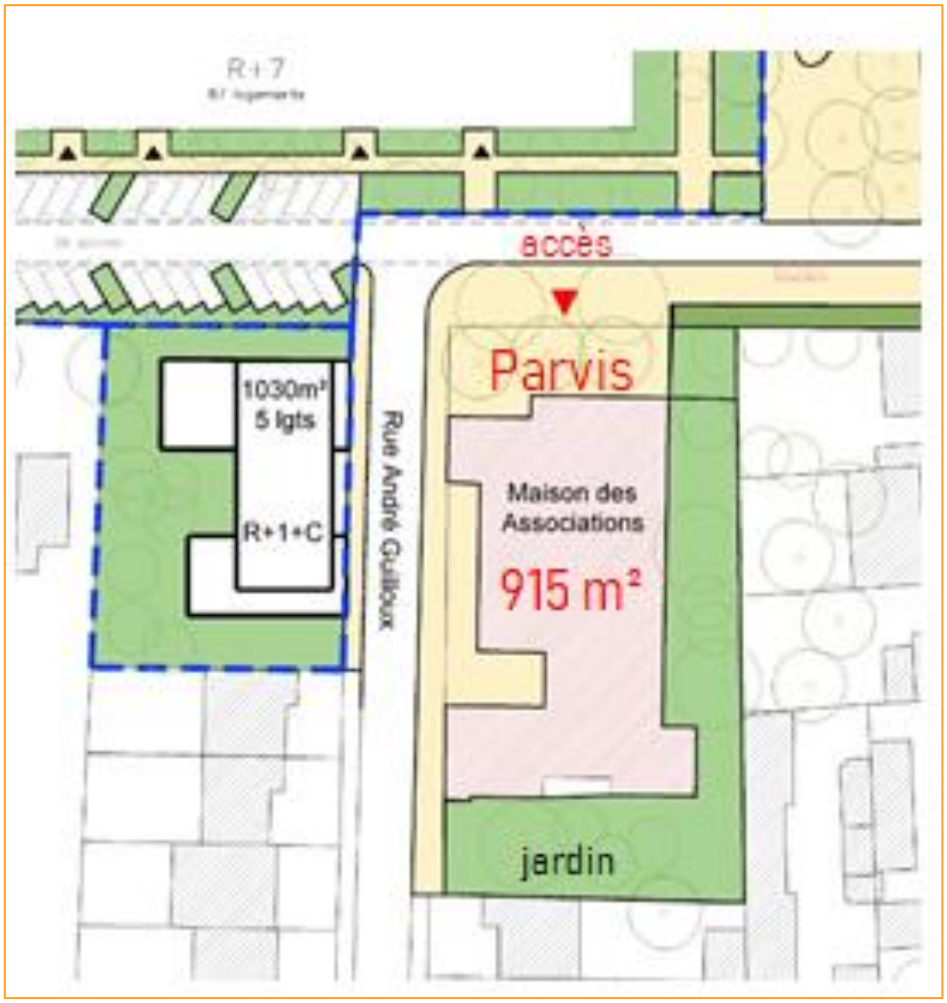
Elle animera l'angle de la rue Guilloux prolongé et sera accessible depuis un parvis donnant l'extrémité sud du mail de la rue du Globe.

La future Maison des Associations se compose :

- D'une partie administrative (180 m²)
- D'une partie associative (580 m2)
- D'un espace extérieur (jardin partagé)

La maison des associations se développe sur 915 m² bruts, soit 740 m² de surface de plancher (SDP).

En outre, des espaces extérieurs sont une opportunité pour des rencontres animées par les associations en direction de leurs adhérents et, plus largement, des habitants. Les cœurs d'îlots requalifiés offrent la possibilité d'accueillir de nouveaux usages associatifs.



Détail de la programmation de la Maison des associations	
PARTIE ADMINISTRATIVE (180 m2) – 8 ETP	**PARTIE ASSOCIATIVE** (580 m2)
1 accueil : 20m²	1 lieu ressources : 80m²
1 pôle secrétariat et des bureaux partagés pour 4 agents : 35 m2	1 salle informatique pour lutter contre la fracture numérique (à destination des associations et des habitants) : 30m²
3 bureaux de 10/11m²	1 grande salle de spectacle : 200 m²
1 bureau de 15 m^2	
1 salle de réunion : 20m2	2 salles de 30 m² pour les activités associatives (soutien scolaire, cours de langues, réunion de bureau, perm de droit...)
1 petite cuisine pour les agents du service : 10m2	3 bureaux de 10m2 pour les activités et/ou permanences associatives…
3 espaces de stockages de 10 m2	1 salle de danse/sport (avec miroirs et revêtement spécifique): 50m²
1 salle pour les archives de 10 m2	1 salle de musique (insonorisée) : 40m²
1 bureau EMO : 6 m2	1 cuisine associative : 60m²
2 WC : 4 m2	WC H/F + PMR : 10m2
ESPACE EXTERIEUR (jardin partagé)	

La fusion des écoles André Lurçat et Anne Franck

Les enfants de Lurçat-Boin sont sectorisés sur les écoles au sud. Les maternelles André Lurçat et Anne Frank sont petites (4 classes) et posent de problèmes de fonctionnement. En comparaison, les autres écoles comptent entre (8 à 13 classes, et 19 classes pour le dernier groupe scolaire Lucie Aubrac des Tartres).

Une optimisation des locaux permet de répondre aux besoins futurs. Les besoins communaux sont estimés à 26 classes à 2030. Le regroupement des deux écoles permettra également l'évitement de nouvelles fermetures de classes.

Par ailleurs, le quartier Lurçat-Boin ne dispose pas d'accueil de loisirs. La fusion des deux écoles permettrait de compléter le maillage.

Le regroupement des maternelles est un enjeu pour la ville, celui des maternelles André Lurçat et Anne Frank y répond avec :

- Une modernisation des maternelles André Lurçat et Anne Frank,
- Une augmentation des capacités d'accueil pour répondre aux besoins à l'échelle communal, y compris pour répondre à l'augmentation des logements à Lurçat-Boin,
- Une taille critique favorisant certaines optimisations de fonctionnement,
- Le renouvellement des équipements existants vieillissants qui ne répondent plus aux actuels standards pédagogiques,
- Une réponse pour partie à la montée en charge des effectifs d'ici 2030,
- L'opportunité d'intégrer dans le nouvel équipement l'offre préscolaire du quartier,
- Une optimisation foncière offrant l'opportunité de développer de nouveaux projets, dont celui de la Maison des Associations.

L'actuelle école Anne Franck est à moins de 400 m de l'école André Lurçat.

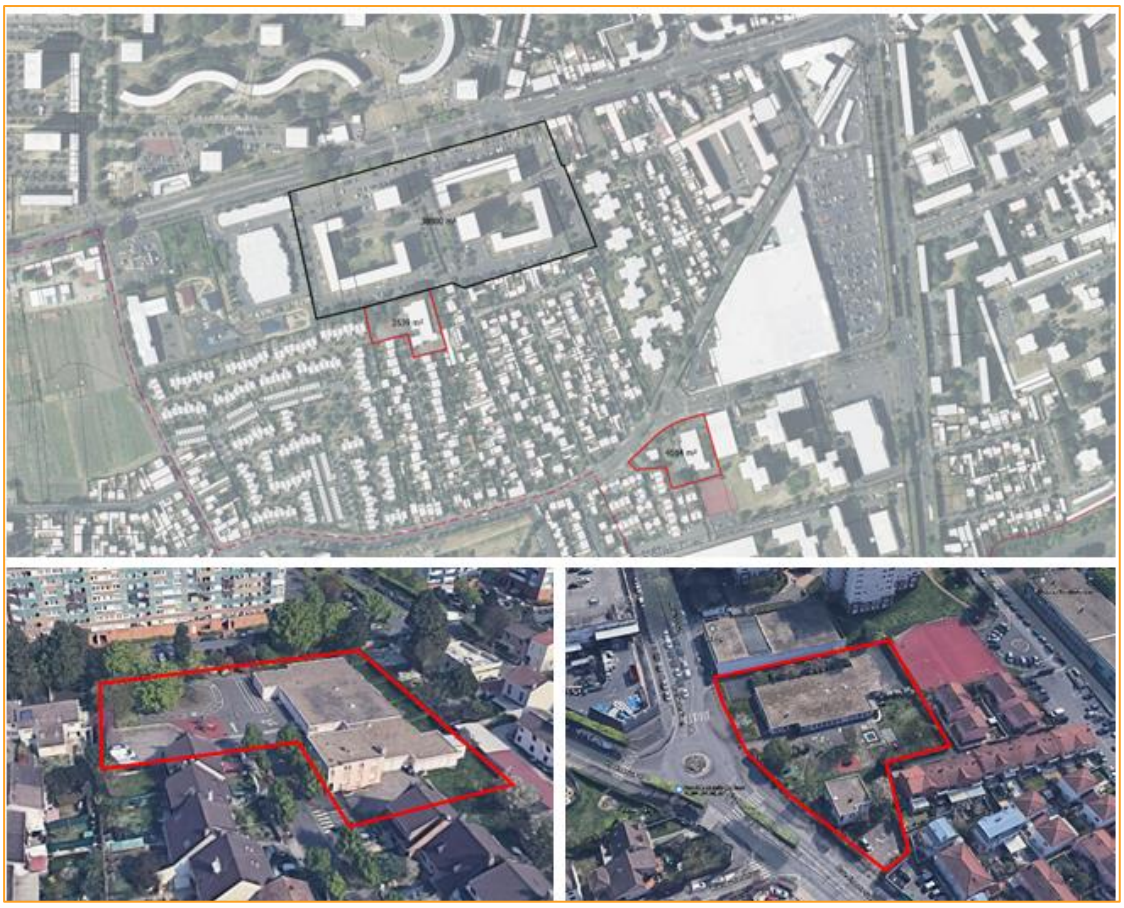
L'extension de l'école Anne Frank, une solution de proximité efficace (carte PM-AU)

L'opération consiste à l'extension de l'école Anne Franck avec la création de 4 classes supplémentaires pour accueillir les classes de l'école A.Lurçat soit :

- 4 classes de 65m²
- 2 ateliers de 30m²
- 4 vestiaires de 4m²
- 2 espaces de stockage de 10m²
- 10 sanitaires de 4m².

L'extension représente en tout 396 m² pour une surface utile 602 m².

Elle permettra également de retravailler les fonctionnalités actuelles de l'école : espaces trop petits (salles des maitres, toilettes), une cour peu fonctionnelle, des toilettes à l'opposé du dortoir qui complique les déplacements, pas d'espace pour le maitre E.



Les écoles A. Lurçat (à gauche) et A. Franck (à droite) (carte PM-AU)

2. 2. La réhabilitation de l'ensemble du patrimoine de Seine-Saint-Denis Habitat

Le programme de requalification du patrimoine bâti SSDh est ambitieux. De fait, si la qualité de conception des bâtiments est unanimement reconnue, le diagnostic a relevé des points problématiques.

La dernière réhabilitation a maintenant 30 ans et mérite d'être reprise. En effet, les immeubles se dévalorisent, ce qui nourrit un sentiment d'abandon chez les habitants. Surtout, le bâti n'est plus à la hauteur des attentes actuelles en termes de performance énergétique ou d'accessibilité PMR – deux sujets pourtant au cœur des préoccupations des résidents.

Le projet comporte donc un ambitieux volet de requalification architecturale. Ses objectifs sont multiples :

- transformer l'image de la cité ;
- ouvrir et programmer les rez-de-chaussée ;
- améliorer la gestion du quartier grâce à une résidentialisation soignée ;
- rénover les logements (en milieu occupé) et les adapter au vieillissement de la population.

L'élaboration de ce projet de renouvellement du patrimoine architectural s'appuie sur différentes études et sur des diagnostics menés en interne par Seine-Saint-Denis habitat sur l'état du bâti (depuis 2018 et réactualisé régulièrement), l'étude thermique RT rénovation menée par le bureau d'études SOGETI Ingénierie Bâtiment (février 2022) et avec le groupement PM-AU (juin 2022), Tout Est

Architecture / Eco-programmation. Elles permettent de proposer un programme de travaux transformant et des préconisations dans le cadre du renouvellement du quartier Lurçat-Boin.

Le projet de réhabilitation s'appuie sur quatre grands axes que nous développons ci-dessous :

- Transformer une cité vétuste en un quartier attractif
- Porter une rénovation ambitieuse, au service de la performance énergétique et de l'accompagnement du vieillissement de la population
- Intégrer les rez-de-chaussée dans le projet global d'ouverture et d'animation urbaine
- Résidentialiser pour anticiper les questions de sécurité et de gestion

a) D'une cité vétuste à un quartier attractif

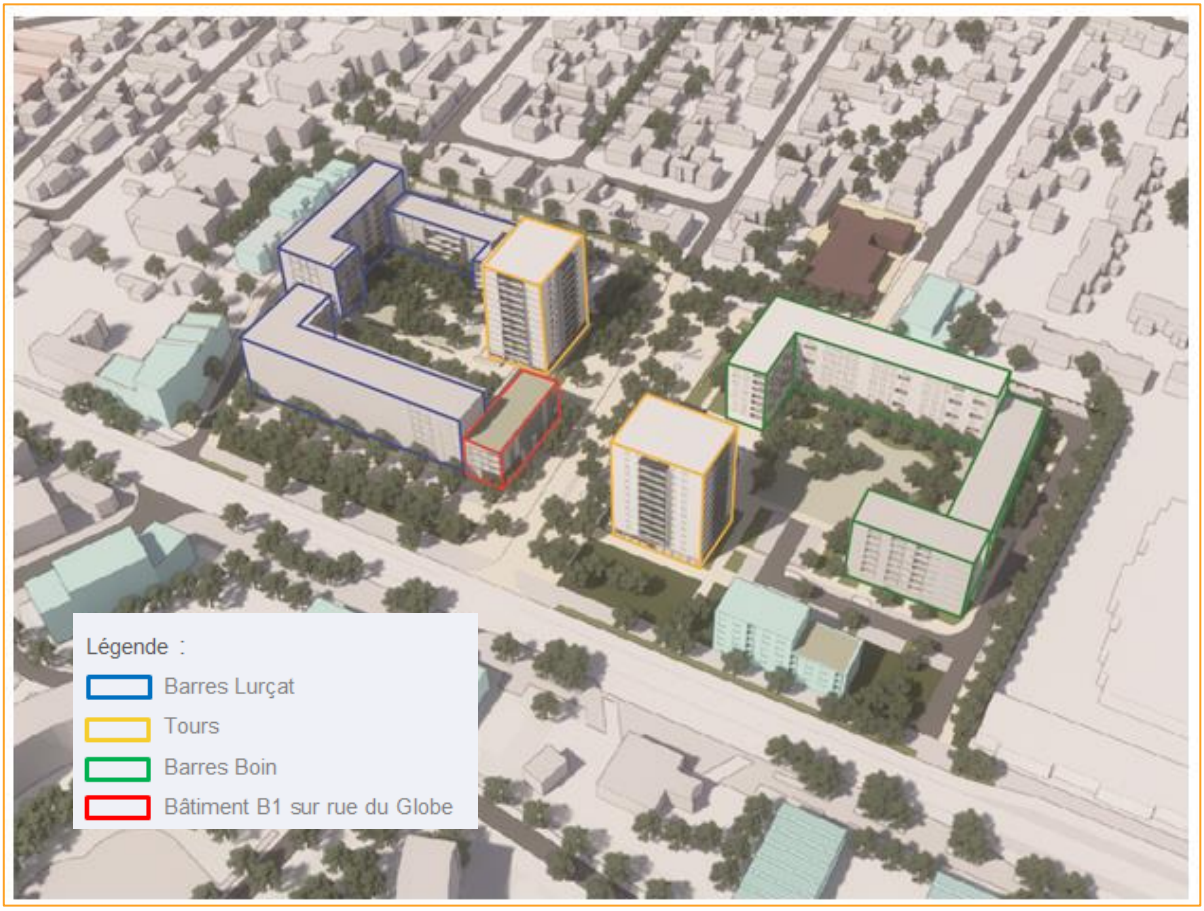
Le traitement des façades, un enjeu d'image et d'attractivité

Le bâti vieillissant de Lurçat-Boin pénalise **l'attractivité du secteur**. Il importe de proposer un renouvellement à la hauteur des interventions ambitieuses sur le Clos Saint-Lazare et les opérations de logements de la ZAC des Tartres. En outre, l'image unitaire du quartier stigmatise la lecture d'un grand ensemble monolithique alors que ses dimensions et son découpage sont de taille raisonnable (2 îlots de 100 m par 100 m environ).

La transformation de l'image du quartier passera donc **par un traitement architectural différencié** de chaque sous-ensemble. Notamment, les tours et le bâtiment B1 ponctuent la rue du Globe requalifiée et bénéficient d'une intention architecturale distincte, relative à leur rôle urbain d'entrée de quartier pour le bâtiment B1, et de signal pour les tours. Cette approche architecturale doit aussi permettre de renforcer le sentiment d'appartenance à chaque résidence

Le projet assume **deux fonctionnements urbains distincts**, avec un cœur d'îlot ouvert et traversé côté A. Lurçat et un cœur d'îlot résidentialisé côté R. Boin. Le projet de traitement architectural renforce cette distinction des deux secteurs, atténuant encore l'aspect monolithique de grand ensemble.

Un site de taille raisonnable (vue arienne Google Earth)



Diversifier l'image des bâtiments avec des interventions différenciées par secteurs (carte PM-AU)

Avant : façade chargée de motifs, au calepinage aléatoire ou varié des panneaux préfabriqués de façade – éléments usés qui nécessiteraient une restauration pour leur maintien.

Après : un traitement épuré mettant en avant la modénature et le rythme de la façade, avec des touches de couleurs rapportées sur les intérieurs de loggias ou les allèges pour mettre en valeur les qualités architecturales des bâtiments (pistes de réflexions à approfondir).

A gauche, l'état actuel du bâti ; à droite, une perspective illustrant la démarche et les propositions architecturales à développer dans le projet de MOE

Les matériaux de façade de la résidence aux motifs sont datés. Les matériaux préfabriqués sont de qualité mais présentent des dégradations liées à leur ancienneté. En outre, la réhabilitation des années 1990 a ajouté des parements de briques en sous-bassement et en pignon ainsi que des protections opaques aux gardes corps, alourdissant l'écriture architecturale.

A gauche, la résidence à sa livraison dans les années 1970, à droite, la réhabilitation des années 1990.

Le projet de réhabilitation devra proposer une **interprétation contemporaine des matériaux de façade des années 1970**, par exemple en intégrant ponctuellement des éléments colorés en pâte de verre.

Les loggias, un élément caractéristique de la cité Lurçat-Boin

Les loggias constituent 60% des façades de la cité. Leur traitement est un véritable enjeu, autant pour le renouvellement de l'image des bâtiments que pour le programme de rénovation énergétique (cf. *infra*).

Les loggias depuis les logements et vue de la façade – visite du 28/02/2022

Ces loggias sont assez étroites (0,92 m dans les tours ; 0,98 m sur les cuisines et 1,38 m dans les autres pièces dans les barres), ce qui en limite l'usage en tant qu'espaces extérieurs. Une grande partie est utilisée comme stockage par les habitants.

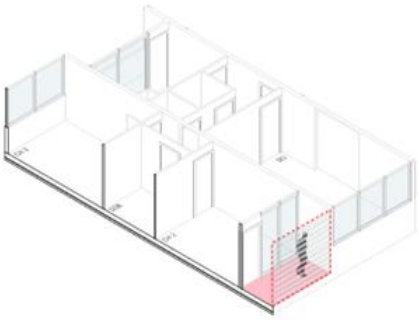
Les désordres techniques sont également à déplorer. Des eaux de ruissellements non-canalisées coulent de balcon en balcon. L'eau et les détergents participent à la dégradation des montants de fixation, dont certains sont rouillés et constituent un risque pour la sécurité des résidents.

Les garde-corps en serrurerie ne sont pas d'origine et ont été occultés par des panneaux pleins en acier qui présentent des signes de dégradations. De plus, les pigeons s'y installent facilement, éloignant les habitants et participant à l'image dégradée du quartier.

Le pré-programme de réhabilitation a été établi dans une **double démarche d'amélioration de la performance thermique passive des bâtiments et d'amélioration du confort d'usage**. Il retient, selon l'orientation des loggias, trois orientations principales pour leur intégration dans la construction globale :

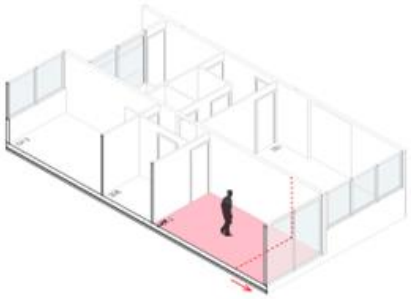
- des protections solaires / pare-vue pour les loggias orientées Sud/Est et Sud/Ouest principalement pour améliorer le confort d'été ;

- des fermetures de loggias de type jardins d'hiver pour les loggias orientées Nord/Est et Nord/Ouest pour améliorer le confort d'hiver.



Loggia transformée en jardin d'hiver

- L'agrandissement des pièces à vivre par l'intégration de la loggia (à étudier en lien avec la concertation des locataires).



Loggia intégrée dans une pièce pour augmenter la SP

Différentes propositions seront étudiées selon l'usage des pièces, afin que l'optimisation des loggias améliore significativement les espaces de vie, le confort, la luminosité ou les espaces de rangements.

Les schémas ci-contre montrent comment, à partir d'un T4-type de la résidence, le logement pourrait gagner en confort par l'adjonction de la surface de loggia à la surface de la cuisine ou de la chambre.

Selon la situation, la pièce passerait de 9m² à 12m² environ pour la cuisine et de de 10m² à 13m² environ pour la chambre, permettant l'ajout d'un espace rangement ou d'un bureau.

Le bâtiment B1, nouvelle vitrine de Lurçat-Boin

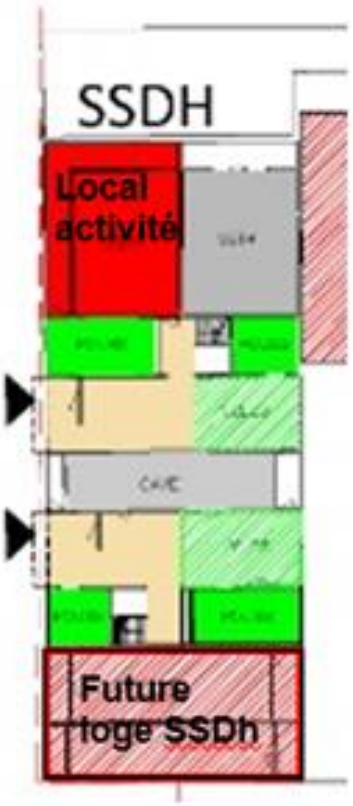
Le bâtiment B1, un immeuble en R+4 composé de 17 logements, est le bâtiment d'entrée de Lurçat-Boin. Il tient un rôle déterminant dans la perception du quartier par les habitants et les usagers. Avec la requalification de la rue du Globe en mail structurant, il devient un élément pivot de l'articulation du secteur avec son territoire élargi. Il peut donc accompagner et renforcer la transformation du quartier. Dans cette perspective, il bénéficie d'un traitement architectural particulier.

Le bâtiment B1 présente un décroché par rapport au nu de la façade du bâtiment B2, sur l'avenue de Stalingrad. Cela offre l'opportunité de retravailler une peau épaisse et de métamorphoser cet angle en lui conférant un rôle d'accueil et d'invitation.

Etat actuel et projection du projet

Le rez-de-chaussée de ce bâtiment est intégralement restructuré afin d'accueillir :

- un local d'activité sur deux niveaux, angle nord avec l'avenue de Stalingrad (voir image perspectives ci-dessus), un service ou un commerce de proximité en lieu et place de caves qu'il conviendra de restituer dans le cadre du projet ;
- et une loge, angle sud à l'articulation avec l'allée Lurçat publique aménagée, composée par la restructuration d'un logement T1 en rez-de-chaussée accolé au local entretien déjà existant.



b) Une rénovation exigeante

La performance énergétique, un impératif du projet (objectif : étiquette B)

L'enveloppe actuelle des bâtiments présente des faiblesses importantes : l'alternance en façade de panneaux préfabriqués d'une certaine qualité et de motifs en béton désactivé et en pâte de verre amoindrit l'isolation des bâtiments ; les toitures présentent des fuites. Traiter l'enveloppe des bâtiments doit donc également être une opportunité de résorber les désordres techniques et s'inscrire dans le cadre de la rénovation énergétique. L'objectif est d'atteindre l'**étiquette B pour la performance énergétique** < à 90 KWh/m², c'est-à-dire un gain de 2 ou 3 étiquettes énergétiques et *a minima* le label BBC rénovation < à 104 KWh/m².

Exemple de modernisation et de diversités de traitement des façades envisagés – Vincent Atelier et PM-AU

Les consommations énergétiques des groupes de bâtiments varient, d'après l'étude thermique d'avril 2022 réalisée par Sogeti, **entre 241 kWhEP/m²/an**, étiquette E (pour le secteur de Lurçat Nord, les typologies de barres) et **161 kWhEP/m²/an**, étiquette D (pour la tour T2).

Le bouquet de travaux préconisé par l'étude pour atteindre le label BBC Effinergie Rénovation suivant a été intégré à l'enveloppe budgétaire prévisionnelle des travaux de réhabilitation :

- Mise en place d'une isolation thermique des murs ITE avec retour sur menuiseries et
  isolations des acrotères (R=3.7 m².K/W)
- Mise en place d'une isolation thermique des toitures terrasses (R=4.5 m².K/W)
- Mise en place d'une isolation thermique des planchers bas sur LNC du RDC (R=3 m².K/W)
- Création d'un SAS dans chaque Hall. Pour les tours, mise en place de volets sur les bouches de désenfumage pour fermer la ventilation naturelle permanente existante.
- Changement des menuiseries extérieures (Uw = 1.4 W/m²/K)
- Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs des tours (VT = 0.2)
- Mise en place d'une ventilation Hygro A sur l'ensemble des bâtiments

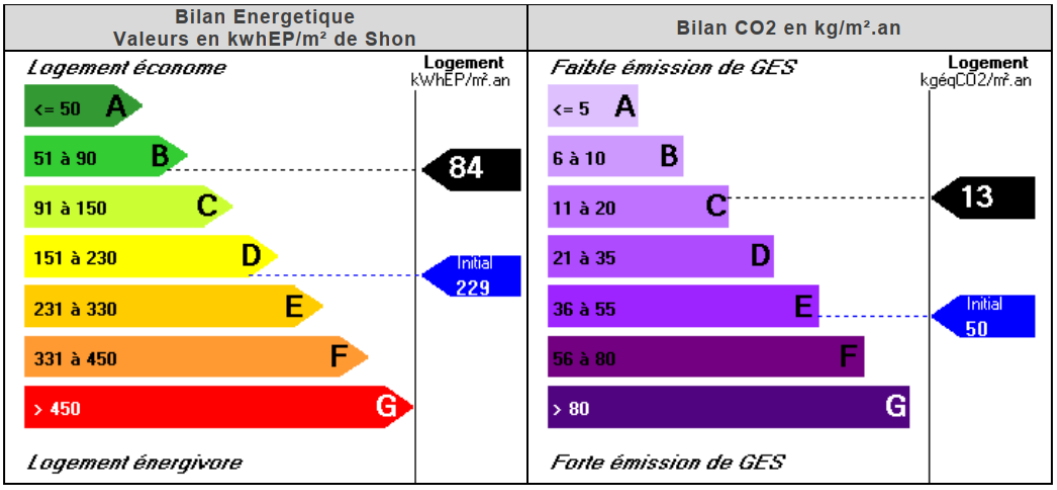
Les recommandations de l'étude thermique ciblent l'objectif principal de labellisation nécessaire à l'obtention de la majoration de subvention de l'ANRU. Le maître d'ouvrage vise *a minima* le **label BBC Effinergie Rénovation**. Ce label impose des exigences aussi bien sur les consommations énergétiques que sur les dégagements de carbones des bâtiments. Des tests de perméabilité et d'étanchéités des réseaux (liste non exhaustive) devront également être réalisés.

- Objectif énergétique : 104 kWhEP/m²/an [80 x (a+b), avec a= 1.3 et b = 0]
- Objectif environnemental : étiquette C (<20 kgéq C02 /m²/an)

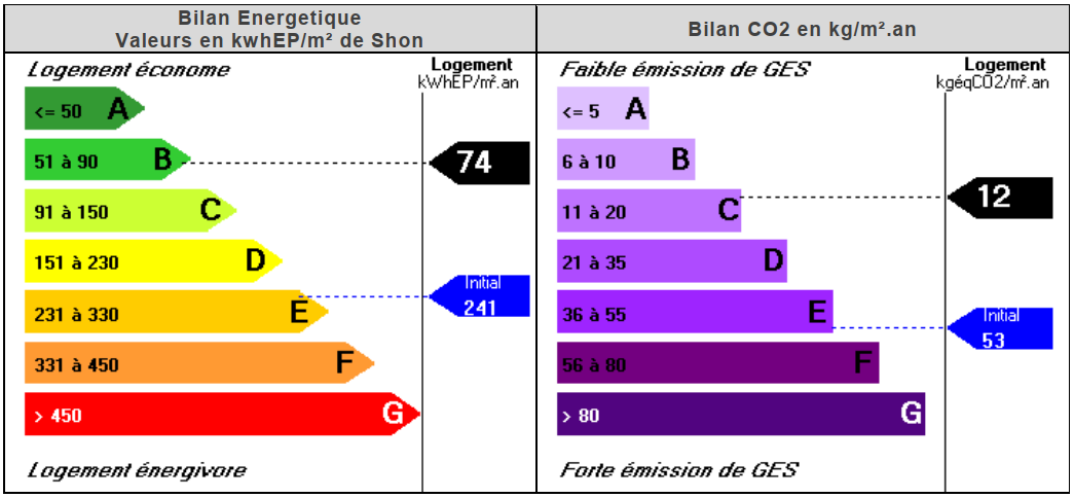
Ces ambitions ont été revues à la hausse par SSDh, pour atteindre l'étiquette B en termes de performances énergétiques < à 90 KWhEP/m²/an.

Ce préprogramme sera affiné dans le cadre du programme global de travaux en vue de confirmer l'objectif de l'étiquette B pour l'ensemble des bâtiments. En attendant, les premières estimations de l'étude thermiques **indiquent l'atteinte de l'étiquette B entre 68 et 84 kWhEP/m²/an pour les 5 groupes de bâtiments considérés.**

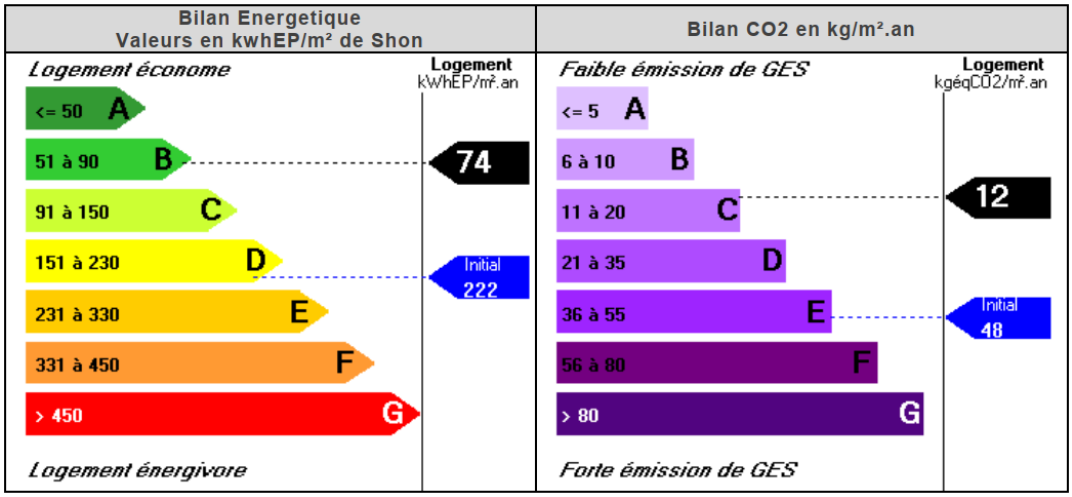
Pour les **bâtiments secteur A** (Boin), barres :



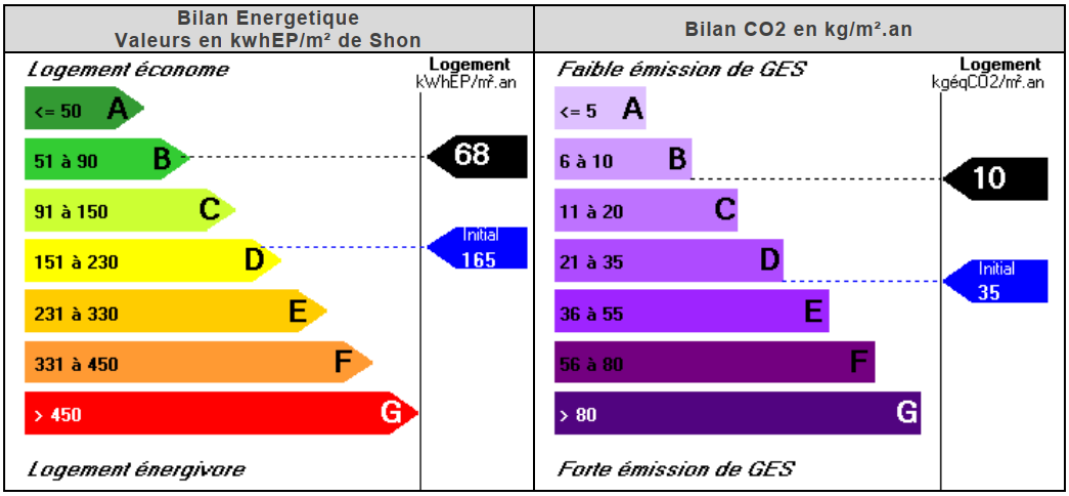
Pour les **bâtiments Secteur B**, (Lurçat Nord) barres :



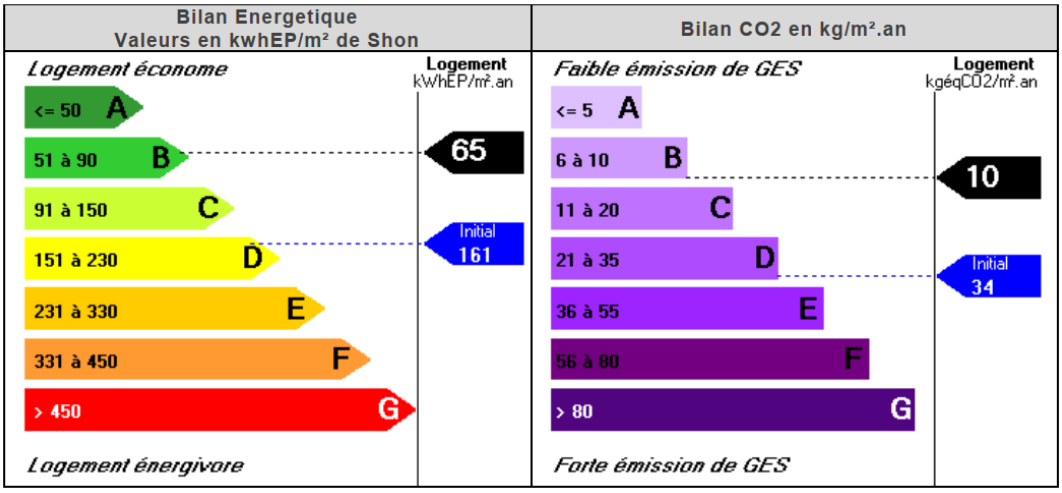
Pour les **bâtiments C** (Lurçat Sud), barres :



Pour la **tour 1**, T1 :



Pour la **tour 2**, T2 :



Soucieux de répondre aux besoins de ces locataires, Seine-Saint-Denis habitat élabore une **stratégie d'adaptation au vieillissement du parc de logement** et participe à la réalisation du référentiel du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis. Ces réflexions trouvent une application particulière à Lurçat-Boin. De fait, la rotation des locataires étant très faible sur la cité (3% en 2021), les logements doivent être adaptés à une population vieillissante et aux personnes à mobilité réduite. Le maintien dans les logements suppose une transformation du parc bâti.

L'analyse de **l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) de 2022** porte sur le vieillissement de la population au regard des données du bâti. Elle constitue une première approche qui devra être affinée par une enquête sociale avant réhabilitation.

La stratégie retenue comporte deux volets :

- **l'adaptation du bâti et l'équipement des logements**,
- **un travail sur la mobilité résidentielle des personnes âgées**, qu'elles éprouvent déjà des difficultés ou en prévision de difficultés potentielles.

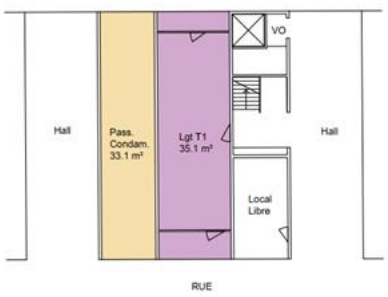
La mise en adéquation du bâti aux **enjeux d'accessibilité** pour accompagner le vieillissement de la population repose sur quatre piliers principaux :

- Améliorer l'accessibilité des bâtiments quand cela est possible avec la requalification des abords des bâtiments.

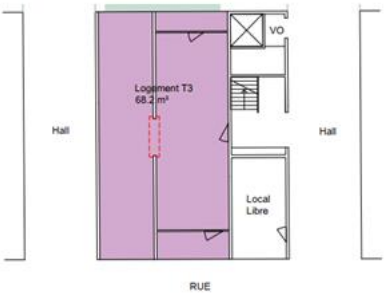
  A Lurçat-Boin, le retournement du hall de la tour T1 offrira un accès de plain-pied.

- Améliorer l'accessibilité des logements avec la restructuration des logements en rez-de-chaussée.

  9 logements restructurés à RDC seront adaptés PMR (3 T3 et 6 T1). L'intégration des couloirs extérieurs afin d'agrandir certains logements permettra la restructuration de trois T1 au rez-de-chaussée en trois T3.



T1 en RDC non restructuré



T1 en RDC restructuré en T3

  En outre, l'adaptation de ces neuf logements aux normes PMR et l'amélioration de leur accessibilité sont prévues.

- Équiper des logements accessibles

  Une adaptation au vieillissement est prévue pour les logements T1 à T3 jusqu'au R+4 si le logement est desservi par ascenseur et jusqu'au R+2 quand le logement n'est pas desservi par ascenseur.

  Environ 160 logements ont été identifiés comme pertinents à équiper au regard de leur typologie et de leur localisation ; 75 d'entre eux sont déjà occupés par des personnes âgées de plus de 60 ans (données OPS 2022).

Le programme des travaux logements adapté vieillissement est le suivant :

- La mise en place d'un signal lumineux relié à la sonnette ;
- La mise en place de volet roulant motorisés dans le logement ;
- Le pré équipement pour la mise en place d'un chemin lumineux de la chambre aux WC/salle de bain ;
- L'installation de poignées de portes recourbées anti-accrochage ;
- L'installation de prises à éjection facile a minima dans la cuisine et dans la chambre principale et à une hauteur de 90 cm ;
- Des WC surélevés avec une barre d'appui (à la demande) ;
- Des douches extra-plates équipées ;
- Des barres de maintien et un siège rabattable (à la demande) ;
- Le renforcement des cloisons pour anticiper la pose des barres de maintiens.

- Favoriser la mobilité résidentielle des locataires âgés dont le logement n'est pas accessible

  72 ménages sont potentiellement concernés. Ce chiffre sera à affiner avec l'enquête sociale. En lien avec l'enquête sociale et l'enquête avant travaux, Seine-Saint-Denis habitat fera intervenir un ergothérapeute pour cibler les ménages et décliner les travaux types.

La mission de l'ergothérapeute

Le diagnostic de l'ergothérapeute porte sur l'évaluation des difficultés motrices et cognitives des personnes âgées en lien avec leur environnement, de l'accès à la résidence aux difficultés pour ouvrir une porte, pour cuisiner ou faire sa toilette.

Ce diagnostic réalisé le plutôt possible, en lien avec l'enquête sociale par exemple, permet d'adapter le programme de travaux envisagé pour le confort spécifique de l'habitant et d'identifier les ménages prioritaires pour des mutations de logements.

L'ergothérapeute peut aussi intervenir lors des états des lieux entrants, avant les travaux, pour des adaptations au plus près de la demande.

Certains besoins spécifiques, liés à des situations particulières, non anticipés dans le cadre des travaux d'adaptation au vieillissement classique, sont repérés dans le cadre de cette mission. Les partenaires institutionnels tels que la CNAV sont associés et sollicités afin d'engager ces travaux spécifiques et accompagner les ménages au mieux. Une mission complète couple l'intervention d'un ergothérapeute avec le diagnostic social, au regard de l'ouverture des droits et de la mobilisation des aides personnalisées. Des partenaires comme EDF peuvent alors être sollicités.

c) L'intégration des rez-de-chaussée, ouverture visuelle et programmation

La programmation des rez-de-chaussée joue un rôle central pour favoriser l'intégration de Lurçat-Boin à la dynamique stanoise. La programmation comprendra :

- La transformation et la requalification des halls intégrant de nouveaux usages ;
- La restructuration et l'agrandissement de logements T1 ;
- La création de locaux à vocation économiques et d'animation de quartier en pied d'immeuble.
- Une programmation de proximité dans les RDC des tours et du bâtiment B1

Un travail en transparence

RDC murés - réhabilitation de 1993

Initialement, les halls étaient traversants. Cependant, la réhabilitation de 1993 a condamné les accès aux jardins depuis les halls.

Lors de la réunion avec la DSTP93 et le commissariat de Stains du 15 novembre 2022, les forces de l'ordre ont expressément demandé que la nouvelle réhabilitation ces halls fermés sur les cœurs d'îlots. Le projet de réhabilitation respecte ce souhait.

Les **accès uniques des halls** sont conçus en lien avec les zones de stationnement et la collecte des OM (maintien des points d'apport volontaire à l'extérieur des cœurs d'îlots). Les accès aux halls des tours, zone de vulnérabilité actuelle (à cause des rampes d'accès piétonnes, vouées à la démolition) seront restructurés et ré-adressés sur l'espace public.

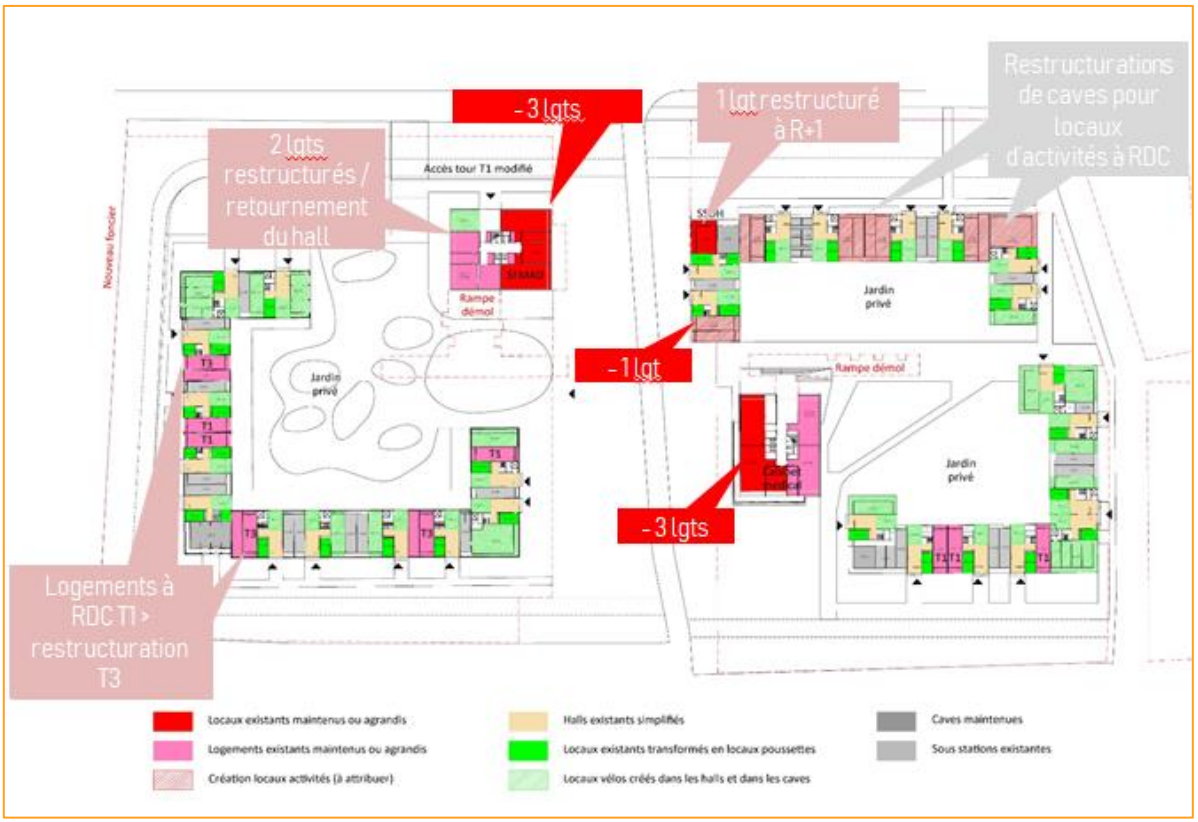
Cependant, même fermés, les halls peuvent créer un **sentiment d'ouverture** dès lors qu'ils offrent une transparence. La lumière naturelle pénètre déjà dans les halls grâce aux pavés de verre, la réhabilitation permettra d'accentuer cette « ouverture » sur l'extérieur par une transparence retravaillée. Afin de profiter des nouveaux espaces communs et des qualités paysagères des cœurs d'îlots, un travail sur la transparence visuelle des halls sera engagé (sans les rendre traversants).

A gauche et au centre, l'état actuel : des pavés de verre permettent un éclairage naturel ; à droite des propositions d'ouvertures visuelles

Une réponse aux usages actuels et à la nouvelle programmation du quartier

Les halls, uniquement accessibles côté parking, sont aujourd'hui surdimensionnés sans pour autant proposer des locaux communs. Les poussettes et les vélos sont entreposés dans les recoins des halls et des cages d'escaliers, encombrent les parties communes et les caves. Leur aménagement répondra à **des usages** jusqu'ici sous-estimés ou sous-évalués. Notamment, ils seront reconfigurés pour accueillir des locaux vélos et poussettes.

Sept logements sont supprimés au profit d'une **nouvelle occupation des rez-de-chaussée, en lien avec les espaces publics structurants**, entrée de quartier, avenue de Stalingrad et rue du Globe. Les halls des tours seront quant à eux réadressés directement sur l'espace public. Le hall de la tour T1 sera retourné vers le nord nécessitant la reconfiguration de 2 logements à rez-de-chaussée.



Plan des rez-de-chaussée : suppression et reconfiguration de logements (carte PM-AU)

d) La résidentialisation du parc de Seine Saint Denis habitat

L'enjeu du maintien de la tranquillité publique et résidentielle

Ce projet transforme les espaces communs et organise de nouveaux espaces publics au cœur de l'îlot Lurçat (par la cession de foncier SSDh à Plaine Commune). Le travail de résidentialisation est essentiel pour la clarification des espaces privés et publics et pour la bonne cohabitation des usages.

Trois typologies d'espaces résidentiels sont déterminées et seront traités en fonction de leurs vocations d'usage et des objectifs de tranquillité résidentielle :

- les cœurs d'îlots fermés ;
- les zones tampon entre l'espace public et les accès à certains halls ;
- les zones partagées d'accès aux stationnements et aux halls des immeubles.

Une séparation claire entre les différents gestionnaires et les différentes emprises foncières sera établie. Ces séparations seront déterminées en lien avec l'étude de sureté et de prévention situationnelle, pour autant des pistes de réflexions sont ouvertes et les grandes orientations sont validées entre les partenaires : Plaine Commune, Ville de Stains et Seine Saint Denis habitat.

Le traitement des limites espace public / espace privé sera basé sur l'analyse des enjeux en terme de tranquillité des espaces résidentiels pour éviter le report de trafic du Clos-Saint Lazare sur les espaces des futures résidences bien différenciées de Boin d'un côté et de Lurçat Nord et Lurçat Sud de l'autre côté.

Une étude de sûreté urbaine sera commanditée par le bailleur

Afin d'affiner le traitement des limites des espaces privés du bailleur, Seine-Saint-Denis habitat confiera une mission à un bureau d'étude sureté urbaine, spécialisé dans la prévention situationnelle.

Cette étude permettra d'établir la meilleure stratégie concernant la sécurisation et la différenciation des différents espaces (espaces publics, espaces privés des logements sociaux, espaces privés des nouveaux logements en accession libres, espaces des équipements) avec l'ensemble des acteurs (DTSP, Proximité de l'Office, Plaine Commune, la Ville, …)

Les premières approches de la résidentialisation se basent sur les premières recommandations de la DTSP et des forces de l'ordre (15 novembre 2022) sont les suivantes :

- Le désenclavement et la garantie de passage (éviter les recoins – la démolition des rampes y contribuera grandement – rendre visible les cœurs d'îlots, garantir la circulation des véhicules)
- La mise en place de démarcation visuelle est préférable à la mise en place de grille ou barrière – facilement cassées
- Les éclairages doivent mettre l'accent sur les espaces passants afin de dissuader le trafic
- Animer les espaces partagés

Il a été expressément demandé par les forces de l'ordre, la DSTP93 et le commissariat de Stains, que la nouvelle réhabilitation ne réouvre pas ces halls et les maintienne fermés sur le centre des îlots.

Les accès aux différents accès aux halls sont maintenus à l'extérieur des cœurs d'îlots en lien avec les zones de stationnement et la collecte des OM avec le maintien des Points d'Apport Volontaire.

Les accès aux halls des tours, actuelle zone de vulnérabilité (en lien avec la présence des rampes d'accès piétonnes) seront restructurés et ré-adressés sur l'espace public.

Les rampes d'accès aux tours en cœur d'îlot représentent actuellement la principale difficulté d'intervention pour les forces de l'ordre. La démolition de ces deux rampes d'accès permettra une meilleure sécurisation des espaces (meilleure visibilité, facilite les passages, création d'un jardin partagé au sein de l'îlot Boin) et contribuera à la préservation de la tranquillité des habitants.

Supprimer les recoins crées par les rampes d'accès

Pour anticiper un éventuel report de trafic entre le Clos-Saint-Lazare et le quartier Lurçat-Boin, une attention particulière sera apportée lors de la résidentialisation à la gestion des espaces résidentiels, leur surveillance (visibilité depuis l'espace public ou par le biais de dispositifs de caméras) et la mise en place d'aménagements qui facilitent les interventions des forces de l'ordre.

Le fonctionnement résidentiel du cœur d'îlot Boin

Cœur d'îlot : **Espace public traversant**, aménagé dans la continuité d'avenue du Globe par Plaine Commune

Espace résidentiel / accès véhicules / piétons

A minima contrôle d'accès barrières levantes + stop parks sur places de stationnement

Ou clôture piéton

Traitement à adapter à la façade sur l'avenue de Stalingrad

Traitement des limites du cœur d'ilot :

Maintient d'un espace tampon d'entretient du patrimoine bâti : traitement végétal de lisière entretenu par le bailleur

- Démarcation de la limite foncière, lisse basse ou clôture en lien avec le projet d'espaces publics

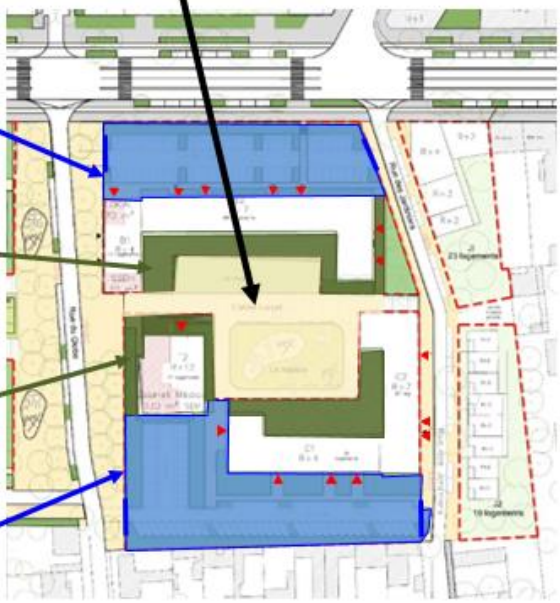
Même réflexion sur les abords de la Tour à adresser directement sur l'espace public

Espace résidentiel / accès véhicules / piétons

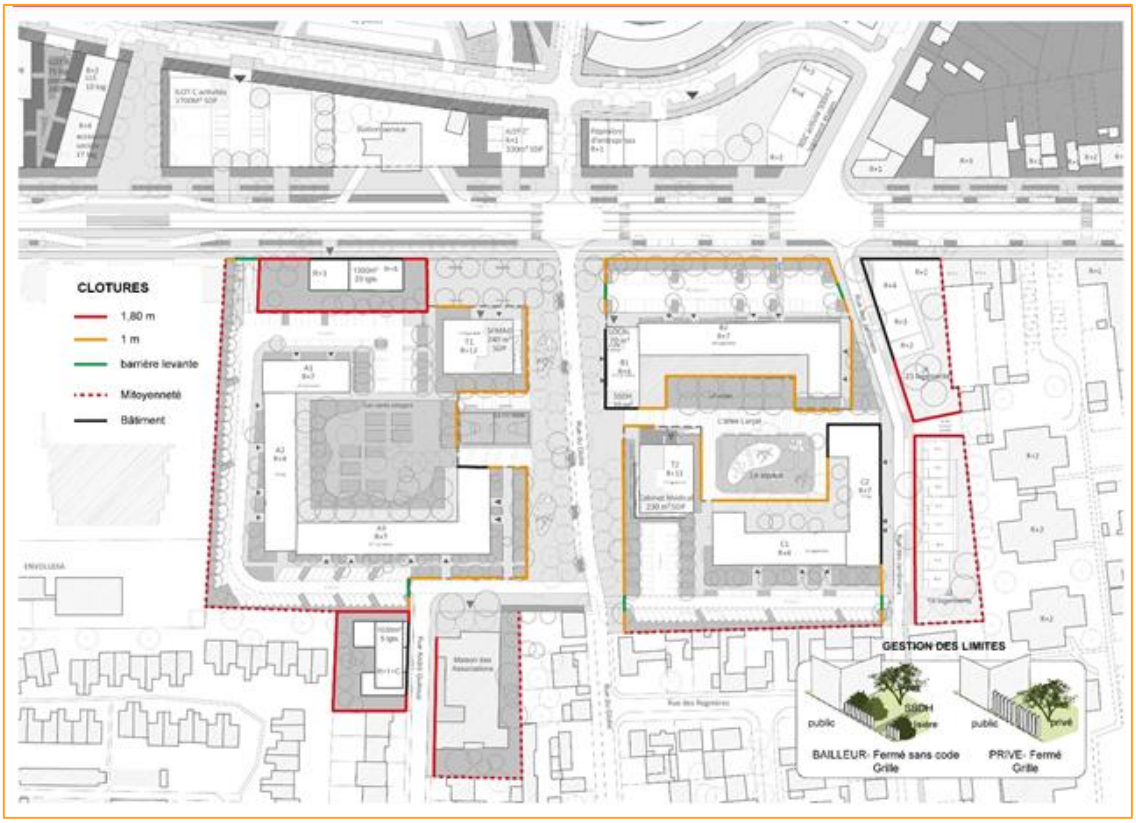
A minima contrôle d'accès barrières levantes + stop parks sur places de stationnement

Ou clôture piéton

Traitement à adapter à la limite avec le pavillonaire



L'étude sureté permettra de préciser les traitements des limites dans le cadre **d'un partenariat étroit entre les MOE d'espaces public (Plaine Commune) et les MOE d'espace privés (Seine-Saint-Denis habitat)**



Le fonctionnement résidentiel avec un traitement des limites différencié (plan PM-AU)

Perspective sur le parvis de la tour

La séparation entre le foncier des espaces publics et le foncier des logements sociaux pourra être marquée par des clôtures basses (environ 1m de hauteur) n'obstruant pas la visibilité sur les différents espaces (conformément à la demande des forces de l'ordre). L'espace tampon entre le patrimoine bâti et l'espace public sera végétalisé et entretenu par l'Office. Ce traitement végétal de la lisière permettra de marquer fortement le changement de types d'espaces pour les usagers. Cette zone tampon vient doubler la clôture basse prévue en lien avec l'articulation de la rue du Globe et du parvis de la Maison des associations.

Exemples de clôtures légères et végétalisées

La séparation entre le foncier des logements sociaux et le foncier privé (nouvelle construction de logements en accession libre) pourra être marquée par des clôtures hautes (1,80m de hauteur).

Exemples de clôtures à 1,8m

Photo de la clôture sur le Clos Saint Lazare (2023)

Une réflexion sera menée sur le recours à des clôtures intégrant des barrières coulissantes pour les zones de stationnements. Ces dispositifs sont actuellement des points de faiblesse dans le maintien de la gestion des parkings et de l'usage des espaces résidentiels du bailleur. Le retour d'expérience de l'Agence de Proximité de Seine-Saint-Denis habitat et des services de police sera réinterrogé dans le cadre de l'étude sûreté pour dimensionner les meilleurs systèmes de protection et de gestion des espaces résidentialisés.

Le **traitement des limites internes des espaces privés** du bailleur intègrera un le travail du sentiment de sécurité en cœur d'îlot.

Un travail important sur l'éclairage sera fourni pour améliorer le sentiment de sécurité au sein des passages de la résidence, notamment en cœur d'îlot, avec un système d'éclairage à détection de mouvement afin d'éviter les squats. L'éclairage sera travaillé conjointement avec l'EPT de Plaine Commune pour établir une cohérence dans l'ensemble Lurçat-Boin.

Le cœur d'îlot Boin devra bénéficier d'un traitement spécifique avec l'organisation d'un jardin partagé géré par une association. Les associations pressenties pour ce partenariat et cette gestion sont :

- La Ferme de Gally – Ferme urbaine située à 450 mètres de Lurçat-Boin.
- L'Association régionale des Cités jardins d'Île-de-France située au sein de la Cité jardin de Stains, patrimoine de Seine Saint Denis habitat.
- Les associations qui prendront leurs quartiers au sein de la Maison des Associations qui sera située au sud du quartier Lurçat-Boin.

Jardins partagés (exemple)

Afin de traiter clairement les limites internes au cœur d'îlot et de permettre la gestion du jardin partagé, l'installation de grilles avec un point d'accès géré par l'association sera mis en place, nécessaire dans le cadre de la bonne organisation du jardin partagé. De plus, pour établir une délimitation claire entre le bâti et le jardin partagé, une bande de végétalisation entretenue par le bailleur sera plantée sur le pourtour du jardin.

La gestion et la sécurisation du stationnement privé

Les places de stationnement sont actuellement accessibles à tous librement.

Une première tentative de Seine-Saint-Denis habitat de réglementer l'accès à des places numérotées n'a pas été concluant. Les barrières ont été posées mais non mises en service car la gestion de proximité ne peut faire procéder au marquage au sol et libérer les emplacements.

Le projet global permettra de mettre en place une stratégie de reconquête des parkings privés et de limitation de leurs accès aux locataires de Seine-Saint-Denis habitat.

Retour de l'enquête stationnement réalisée en décembre 2018

Le taux de motorisation des ménages estimé à 0,5 (motorisation des répondants 0,58, on estime que les personnes qui ont répondu à l'enquête stationnement - 67% des 488 enquêtés - ont potentiellement plus de véhicules que ceux qui n'ont pas répondu).

- 60% des répondants n'ont pas de véhicule
- 72% des répondants sont favorables à la résidentialisation
- 61% des répondants sont favorables à la tarification des places (15€/mois)

Constats remontés lors de l'enquête :

- Insécurité (vols, dégradations…)
- Beaucoup de voitures épaves

Demandes remontées lors de l'enquête :

- de zone ouverte et gratuite pour les visiteurs
- du choix de l'emplacement / d'emplacements PMR
- de pose de borne stop parking

La réduction de l'emprise du stationnement et des surfaces en enrobé aux abords des îlots intègre le stationnement dans la logique de création d'un quartier cohérent et agréable. La perméabilisation des parkings sera réalisée avec une logique de gestion alternative (pavé joint, gazon et végétalisation régulière entre les places).

Exemples de perméabilisation de parking

Un objectif de 0,5 place de stationnement par logement ou 0,6 dans le cas d'une mutualisation a été fixé, ce qui équivaut à 237 places de stationnement privées (0,5/logement) et 54 places mutualisées (0,6/logement). Un travail de gestion de zones de stationnement sur les terrains à bâtir sera engagé pour permettre la transition et sécurisation entre les espaces résidentiels, les accès véhicules et les cheminements piétons.

Un marquage des places sera réalisé afin de clarifier les places de stationnement. La mise en location se fera à hauteur de 15€/mensuel, tarif ayant eu un retour favorable dans le cadre de l'enquête de stationnement de décembre 2028. La libération des places au travers de la disparition d'une partie des véhicules qui n'appartiennent pas aux locataires ou sont conservés par effet d'aubaine permettra de libérer des places pour les habitants de la cité.

L'accès aux parkings privés sera contrôlé par la mise en place une barrière levante. Le contrôle d'accès pourra être accompagné de caméras de surveillance dans les endroits stratégiques, permettra un contrôle efficace du stationnement. Selon les retours d'expérience de l'agence de Stains, ces barrières ont fait preuve de leur efficacité sur d'autres sites et ne sont pas systématiquement vandalisées. Des bornes stop parking seront installées sur chaque place de parking afin de contrôler l'attribution des places.

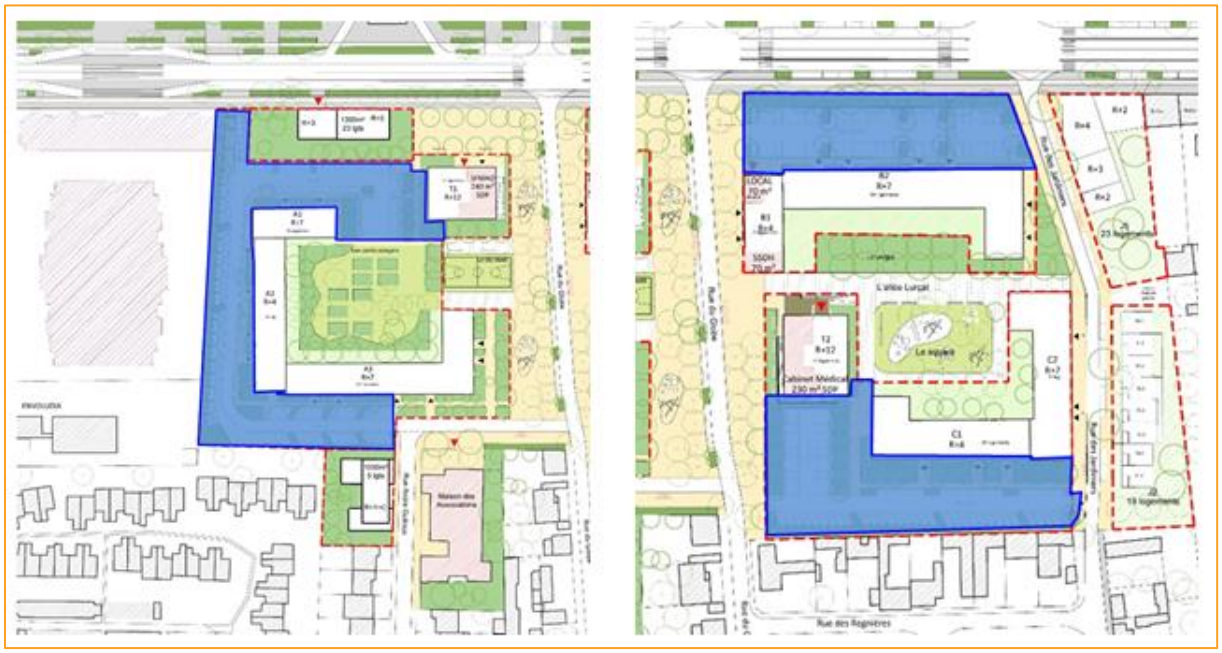
Exemple de barrière levante

Une ouverture du parking résidentiel directement sur l'avenue Stalingrad du côté de l'îlot R. Boin sera réalisée afin de permettre un cheminement des véhicules motorisés facilités, notamment le passage du ramassage des déchets.

L'organisation de poches de stationnement ouvertes, 26 places publiques côté A. Lurçat, pour les visiteurs sera intégrée au projet des stationnements.

Un travail conjoint avec Plaine Commune, la Ville et les forces de l'ordre sera engagé dans le cadre du traitement des espaces publics pour libérer les places de stationnement actuellement occupées par des véhicules appartenant à des personnes extérieures à la résidence.

Des poches de stationnement provisoire pourront être envisagées sur les fonciers à libérer dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble.



Le projet de stationnement représenté en bleu sur la carte côté Boin à gauche et Lurçat à droite

e) Synthèse des travaux projetés

Présentation synthétique des postes de travaux de la réhabilitation

OPERATIONS	COUT TRAVAUX HT
Traitement de l'enveloppe performante pour étiquette B : toiture et façades dont occultations confort d'été	7 350 000 €
Traitement qualitatif des loggias et du bâtiment d'entrée de quartier (B1)	4 200 000 €
Traitement complet du système de chauffage et de ventilation	3 675 000 €
Traitement complet des logements (portes palières + pièces humides + électricité + réseaux complets) dont amiante et adaptation vieillissement	6 650 000 €
Traitement des pieds de bâtiment, halls qualitatifs, halls des tours restructurés, ascenseurs	3 625 000 €
TOTAL hors révisions/ références de prix 2021	25 500 000 €
TOTAL / logement	52 041 €

L'élaboration du programme de travaux s'appuie sur les diagnostic et études précédemment citées. Une synthèse de l'ensemble permet définir le préprogramme en vue du lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre et la provision d'une enveloppe financière. Cette synthèse s'appuie sur le choix des pistes de projets retenues et présentées dans la partie précédente. Une première présentation a eu lieu en comité d'engagement interne de Seine-Saint-Denis habitat en juin 2022 actant la prise en compte d'une revalorisation du budget en particulier pour un traitement plus poussé pour l'accompagnement au vieillissement, les loggias, les restructurations de logements et halls à rez-de-chaussée (adaptation PMR et lien avec le quartier) ainsi qu'un traitement spécifique de l'enveloppe du bâtiment B1 pour marquer l'entrée de quartier.

Le chiffrage a été réalisé et contrôlé à la fois ligne par ligne avec des prix d'appel d'offre de 2020/2021 sur des opérations de tailles similaires et de façon globale pour assurer la cohérence globale de l'enveloppe financière annoncée.

Une actualisation de 5% a été appliquée en lien avec les augmentations de prix constatés entre 2021 et 2023 qui semblent durable.

Présentation synthétique des postes de travaux de la résidentialisation

Résidentialisation	
	estimatif HT
Surfaces minérales voies / stationnement comprend la reprise des voies carrossables, des espaces piétons, la perméabilisation des stationnements et la création de l'accès avenue Stalingrad (côté Boin).	1 502 050 €
Accessibilité des Tours T1 et T2 comprend la démolition des accès existants et la création de nouvelles plateformes	365 000 €
Espaces verts plantations basses et hautes en particulier en lien avec l'abattage d'arbres pour les espaces publics ou la commercialisation des lots de diversification de l'offre de logement.	869 600 €
Mobilier et éclairage comprend l'éclairage, les carrés potagers, le mobilier de voierie et les arceaux vélo ainsi qu'une provision pour clôtures si nécessaire	1 200 000 €
TOTAL	**3 936 650 €**

Le projet de résidentialisation a été détaillé et chiffré en lien avec le projet urbain d'ensemble par les urbanistes PM AU. Ce chiffrage comprend la démolition des rampes d'accès aux halls des tours et la restructuration des halls.

Certains travaux devront peut-être être anticipés par rapport au projet global pour assurer une bonne coordination avec le projet d'aménagement des espaces publics de Plaine Commune.

Une enveloppe financière supplémentaire de 500 000€HT travaux a été ajoutée pour la pose de clôtures si le projet le nécessite.

2.3. Le projet global retenu

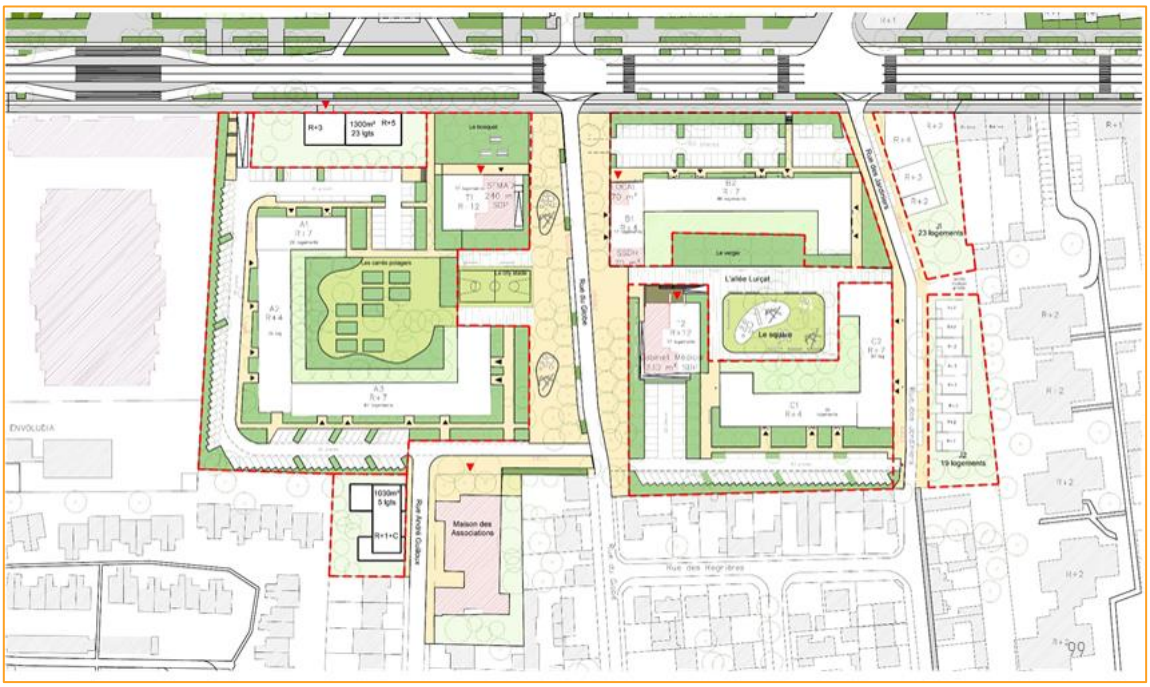
a) Un quartier à la hauteur des ambitions territoriales

Plaine Commune et la Ville se sont engagées à promouvoir un aménagement soutenable, intégrant à la fois les enjeux de l'écologie urbaine et les préoccupations sociales et économiques. Le projet présenté pour le quartier participe à ces ambitions et s'appuiera sur le retour d'expérience des projets soutenus dans le cadre du PIA.

Ecologiquement responsable, il développe le potentiel végétal des cœurs d'îlots au bénéfice de la biodiversité, d'une meilleure inscription dans les trames verte et bleue et d'une lutte efficace contre les îlots de chaleur. Le désenclavement du quartier, l'anticipation de l'arrivée du TCSP, la création de locaux vélos adaptés soutiennent le développement des mobilités douces. En outre, le projet maîtrise son bilan carbone en évitant les démolitions.

Socialement engagé, il répond aux besoins exprimés par les habitants en matière d'accompagnement social, ou d'adaptation au vieillissement. La Maison des Associations constitue un atout remarquable pour la cohésion sociale et le vivre ensemble tandis que le projet d'habitat participatif contribue à renouveler les manières de faire la ville. En outre, la diversification fonctionnelle des rez-de-chaussée favorise l'accès des habitants aux services et commerces de proximités et participe à l'animation du quartier.

Ce projet assure aussi une meilleure gestion du quartier. D'une part la résidentialisation clarifie les domanialités, y compris en matière de stationnement. D'autre part, elle est conçue de façon à renforcer la sécurité et à préserver la tranquillité des habitants.



Le projet retenu pour un quartier transformé et attractif (plan PM-AU)

b) Un projet transformant

La transformation urbaine est réalisée par :

- Le désenclavement (sente Guilloux, rue des Jardiniers, avenue de Stalingrad, TCSP)
- La requalification des espaces publics (rafraîchissement, végétalisation, sécurité, changement de paysage)
- L'animation de la rue du Globe
- La diversification résidentielle (constructions neuves, projet d'habitat participatif)
- La résidentialisation végétale

- L'implantation d'un équipement d'envergure communale (Maison des associations
- L'implantation de services et de commerces de proximité (services d'action sociale de la SFMAD, cabinet médical)

La requalification architecturale est assurée par :

- La transformation de la façade / Isolation thermique / Reprise des espaces extérieurs
- Le changement d'image (façade, RDC actifs, construction neuve, aménités)
- Le renouvellement intérieur des logements
-

c) La programmation synthétique

- Logements :
  - Transformation de 7 logements sociaux de RdC en XX locaux d'activités
  - Création de 69 logements
  - Réhabilitation de 490 logements
  - Résidentialisation 490 logements
  - Contreparties AFL : 12 logements
  - Reconstitution de 7 LLS hors QPV
- Voiries et espaces publics : 12 977 m² environ
  - Création de nouvelles voiries : 5 430 m²
    - Prolongement de deux axes en impasse (Jardiniers et Guilloux),
    - Reprise de la rue du Globe,
  - Création de nouveaux espaces publics : 7 547 m²
    - Création d'un mail aves la requalification de la rue du Globe,
    - Création d'une allée piétonne Lurçat reliant la nouvelle rue de jardiniers au mail du Globe
    - Aménagement des deux espaces verts (le square Lurçat et le verger),
    - Déplacement et requalification du city Stade,
- Equipements publics :
  - Création de la maison des associations,
  - Fusion de l'école André Lurçat avec Anne Franck
- Mixité fonctionnelle - immobilier à vocation économique :
  - Création de locaux d'activités et de services de proximité (dont un centre de vie sociale - SFMAD et un cabinet médical).