OAP SECTORIELLE N°30

SECTEUR SUD DU CLOS SAINT-LAZARE – FRANGE STALINGRAD A STAINS

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION DU PLUI APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025

plan local d'urbanisme intercommunal

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

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 2

1.1 Contexte urbain : un grand ensemble qui nécessite une évolution vers une plus grande urbanité 2

1.2 Contexte environnemental : un site très végétalisé majeur au sein de la Trame verte et bleue du territoire 2

2 ORIENTATIONS 4

2.1 Programmation et mixité fonctionnelle 4

2.2 Forme urbaine des nouvelles constructions 4

2.3 Maillage des espaces publics 4

2.4 Santé environnementale 4

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un grand ensemble qui nécessite une évolution vers une plus grande urbanité

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

Le périmètre concerné par l'OAP couvre des ensembles de terrains situés aux abords de l'avenue de Stalingrad, entre la rue George Sand, la rue Alfred de Musset et l'avenue Paul Vaillant-Couturier. Le site d'environ 4 hectares s'inscrit dans un secteur beaucoup plus large de renouvellement urbain de près de 30 hectares.

La frange Stalingrad est partie intégrante du Clos Saint-Lazare. Elle en constitue à la fois l'entrée sud et la façade principale. La conception des futurs aménagements doit refléter cette appartenance au quartier.

La frange Stalingrad joue aussi un rôle d'interface entre différents quartiers stanois et doit se concevoir comme une articulation, entre les Tartres, la Cité-Jardins, le Clos Saint-Lazare, Lurçat-Boin et la zone d'aménagement concerté Saint-Léger. Cette couture urbaine devra se traduire dans l'intégration urbaine, paysagère et architecturale des constructions neuves (gabarits, reprise d'éléments architecturaux, de mobilier urbain, de palette végétale, etc.)

L'enjeu du secteur est la transformation du quartier par le renouvellement de la frange Stalingrad (démolition/reconstruction de nouveaux logements et mixité fonctionnelle). Cela participe à un changement de l'image du quartier et permet l'accueil de nouveaux habitants. L'objectif est aussi d'apporter de la continuité entre les différents quartiers, l'avenue Stalingrad (RD29) joue un rôle pivot pour atteindre cet objectif.

L'un des enjeux majeurs du quartier est la réduction de l'exposition aux pollutions de l'air et du bruit des habitants du Clos Saint-Lazare, tout en adaptant le quartier au changement climatique.

L'enjeu d'intégration au tissu urbain environnant se décline en plusieurs principes d'aménagement plus particulièrement :

- une programmation mixte à l'échelle du secteur : logement et activités. La partie qui accueille les logements se situe à l'ouest de la future placette (au droit de la passerelle) Béranger, et celle qui accueille la Cité artisanale à l'est ;
- un traitement qualitatif est attendu sur l'ensemble de la frange Stalingrad pour marquer l'entrée de ville ;
- une architecture signale à l'angle de la rue George Sand et de l'avenue Stalingrad ;
- des porosités visuelles donnant à voir le cœur de quartier du Clos Saint-Lazare ;
- des espaces publics de qualité avec la création d'une placette sur la rue Alfred de Musset et la requalification du square Musset ;
- les continuités des cheminements piétons et cyclistes seront privilégiées.

1.2 Contexte environnemental : un site très végétalisé majeur au sein de la Trame verte et bleue du territoire

Les enjeux environnementaux sont nombreux et forts sur le site puisqu'il s'inscrit dans un secteur de renouvellement urbaine beaucoup plus large.

L'effet d'îlot de chaleur urbain impacte fortement le secteur non pas parce que ce dernier est carencé en espaces verts ou parce qu'il manque d'espaces végétalisés, mais parce que la population résidente y est importante et que celle-ci est davantage fragile que sur d'autres parties du territoire et la qualité des logements y est dégradée. Elles sont donc plus exposées à l'inconfort thermique et aux impacts sur la santé. De cette situation découle l'enjeu d'une rénovation énergétique et bioclimatique des logements. Celle-ci doit permettre d'améliorer le bilan énergétique et de limiter l'impact de la chaleur. En revanche, cette évolution implique la démolition et la construction de logements qui ont un impact carbone non neutre.

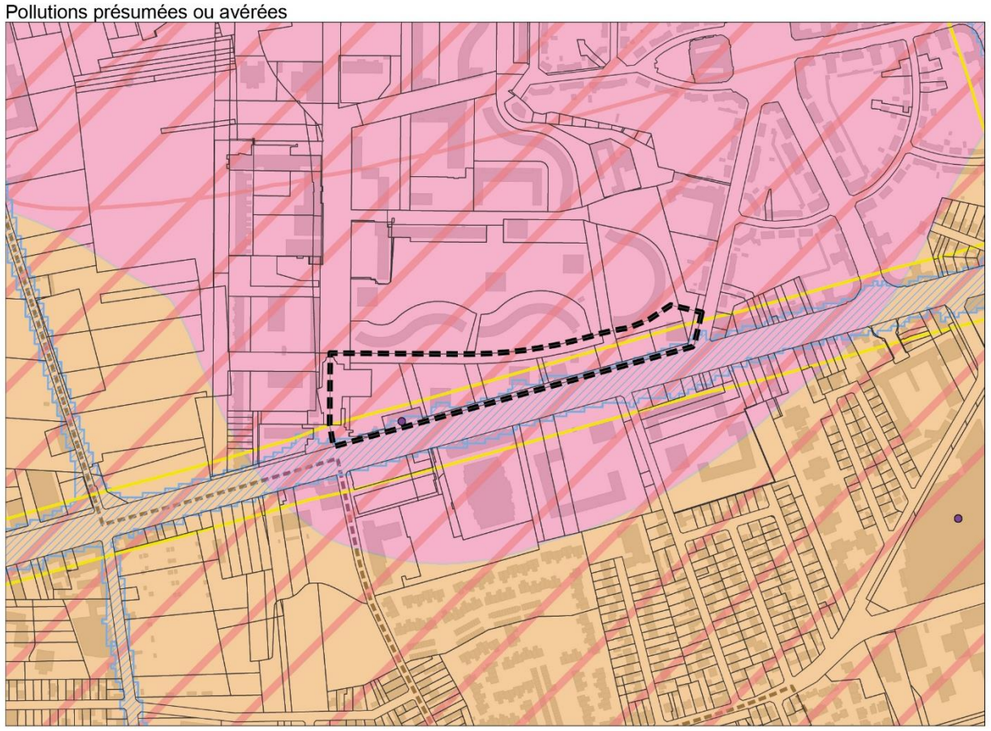
Le site possède aussi un très fort enjeu en matière de biodiversité et de trame verte et bleue. Les nombreux espaces de pleine terre enherbés favorisent l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et limite largement le risque ruissellement. En outre, le Clos Saint-Lazare est au cœur de l'une des continuités écologiques majeures partant du parc départemental Georges Valbon jusqu'au canal et à la Confluence en passant par la cité Jardin de Stains (noyau secondaire de biodiversité), les Tartres et la ferme de Gally (noyaux primaires de biodiversité), l'école André Diez et le parc Marcel Cachin, le cimetière de Saint-Denis, les écoles Gisèle Halimi et Paul Langevin, la rue Maurice Thorez, la Cité Paul Eluard et la Confluence et La Briche ou par le parc de la Légion d'Honneur, la Porte de Paris et le canal Saint-Denis. L'enjeu est de préserver ces éléments et de favoriser le développement est – ouest de cette continuité, ainsi que les traversée nord sud en direction la ferme de Gally, des zones pavillonnaires et du parc de la Saussaie.

Le secteur Sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad est intégré dans le périmètre de vigilance au titre de la qualité de l'air en raison du risque sur la santé des populations des pollutions atmosphériques. Il est aussi exposé aux pollutions sonores du fait du passage de l'avenue de Stalingrad. Le projet doit donc intégrer ces éléments afin de limiter au maximum les nouvelles expositions.

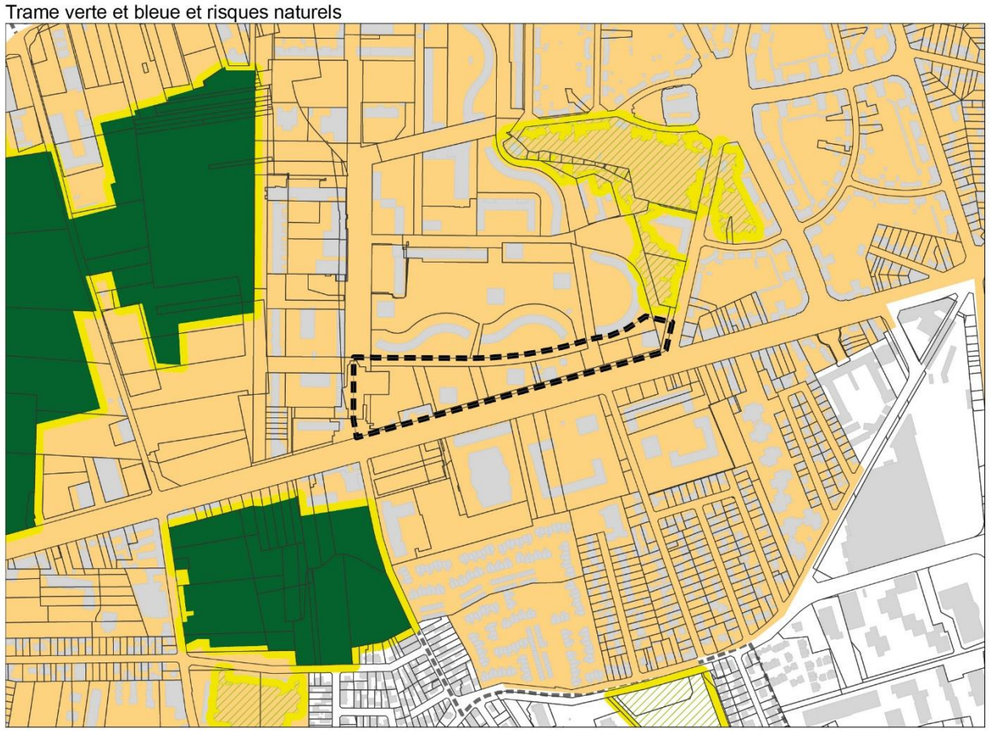
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Fort	Faible	Fort	Fort	Fort	Faible	Fort	Moyen	Faible

Enjeux environnementaux du site Frange Stalingrad du Clos Saint-Lazare et de ses environs

Pollutions présumées ou avérées



Trame verte et bleue et risques naturels



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain

0 200 Mètres

périmètre de l'OAP sectorielle

Pollutions présumées ou avérées

Air

- zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises
- bande de 35 mètres (trafic compris entre 10 000 et 100 000 véhicules/jour)
- bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (trafic supérieur à 100 000 véhicules/jour)

Bruit des transports

- route
- fer
- PEB du Bourget et de Roissy Charles-de-Gaulle
- terrains susceptibles d'être pollués (recensés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services)

retrait gonflement des argiles

- faible
- moyen
- fort

- SUP I1 : Servitude de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de gaz

Trame verte et bleue et risques naturels

- noyau primaire
- noyau secondaire
- seconde peau
- noyau tertiaire
- continuité écologique
- cours présumés et projetés des rus
- Seine et canal et plans d'eau
- marges de recul inconstructibles de la seine (15 mètres)
- marges de recul inconstructibles du canal (10 mètres)
- marges de recul inconstructibles obligatoires des rus (5 mètres)
- marges de recul inconstructibles conseillées des rus (15 mètres)
- zones humides
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain

Vulnérabilité Nuit

- faible
- moyenne
- forte

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco 2024, IPR 2022, Bruitparif 2022, Airparif 2022, Géorisques, Département de la Seine-Saint-Denis 2022, DDE 93 (SEUR/PCPR), SAGE 2021
Date : septembre 2025

N

2 ORIENTATIONS

2.1 Programmation et mixité fonctionnelle

La frange Stalingrad du Clos Saint-Lazare accueillera une programmation mixte. A l'ouest, les trois îlots ont une vocation strictement résidentielle (sans RDC actifs). Ils accueilleront maximum 210 logements répartis comme suit :

- 75% des logements en accession libre ;
- 25 % des logements sociaux en accession et/ou locatif (dont contrepartie NPNRU).

A l'est, les trois îlots constituent la Cité artisanale ; l'objectif est de développer entre 3 000 m² et 3 500 m² de surface de plancher, répartis en petites cellules de 60 à 100 m² au sol, avec une hauteur permettant l'aménagement d'une mezzanine.

L'aménagement du secteur prévoit le développement d'un ou plusieurs espaces de logistique de proximité permettant de mettre en œuvre des livraisons au plus proche des habitants et usagers du quartier tout en limitant les nuisances grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules électriques, etc.).

2.2 Forme urbaine des nouvelles constructions

Le secteur Sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad marque l'entrée de ville. A cet effet, le carrefour entre la rue George Sand et l'avenue Stalingrad doit être valorisé, notamment avec une architecture « signal ». De même, le carrefour entre l'avenue Stalingrad et l'avenue Paul Vaillant Couturier, qui accueille la cité artisanale, sera traité de manière qualitative.

Ce secteur assure également la continuité urbaine entre le Clos Saint-Lazare et les quartiers voisins.

Des percées visuelles de toute hauteur doivent être créées afin de dévoiler le Clos Saint-Lazare depuis l'avenue Stalingrad. En effet, l'implantation des bâtiments doit permettre des porosités visuelles entre les différents quartiers. Cela permet aussi de travailler les enjeux d'accessibilité vers le cœur de quartier, les porosités visuelles participe au renforcement de l'accessibilité du quartier tout comme la création de cheminement.

L'implantation des constructions à destination des logements se fait en recul de l'avenue Stalingrad, au minimum 3 mètres, afin d'opérer une mise à distance par rapport aux pollutions de l'aire et de bruit. Ce recul peut être public ou privée. L'interface entre les logements et l'avenue Stalingrad doit être traitée de manière cohérente et qualitative, sur le modèle des Tartes. En effet, en se basant sur le modèle adopté dans la zone d'aménagement concerté des Tartres, l'aménagement du recul doit être planté et végétalisé.

Concernant les hauteurs des constructions pour la partie dédiée aux logements, des émergences à R+7 sont possibles mais l'ensemble des volumes mettront en œuvre des ruptures architecturales (césure, faille, attique, etc.) afin d'éviter la reconstitution de barres. Un épannelage varié est recherché, dans une logique de couture urbaine.

Les formes urbaines dépendront aussi des résultats des études de qualité de l'air réalisées dans ce secteur. Dans les différents choix architecturaux il sera nécessaire d'intégrer les enjeux de santé environnementale et de bio-climatisme.

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale, tant dans la volumétrie des bâtiments que dans le traitement des façades. Ainsi, une diversité de matériaux et de coloris est à rechercher pour mettre en valeur - entre autres éléments - émergences, soubassements, acrotères, saillies et retraits pour rompre le caractère monotone et répétitif des façades. Les murs aveugles sont à éviter.

L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale sera à privilégier sur l'avenue de Stalingrad.

Le stationnement se fera en extérieur et sera mutualisé en extérieur. Les aires de retournement des camions seront à anticiper au sein de la cité artisanale (pour éviter un report sur les espaces publics).

2.3 Maillage des espaces publics

Le projet prévoit la préservation du square Musset et de sa vocation familiale. Les 4 arbres présents sur le square seront conservés (aussi longtemps que leur santé le permettra, et à condition qu'ils ne représentent pas un danger immédiat pour les usagers du square).

Au pied de la passerelle menant au square Béranger sera aménagée une placette qui se prolongera vers l'avenue de Stalingrad. Les objectifs de ces nouveaux aménagements et de favoriser la convivialité, les déplacements actifs et doux notamment.

Il est aussi prévu une reprise de la rue Alfred de Musset assurant l'élargissement des trottoirs et la création de piste cyclable, ainsi que la préservation maximale des arbres existants sur la rue. Cette rue sera à terme, à sens unique afin d'apaiser le quartier tout en permettant l'accès aux logements et à la cité artisanale.

Le trottoir de l'avenue Stalingrad sera traité en cohérence avec les travaux réalisés au droit des Tartres et en collaboration avec le Conseil départemental. En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée.

Ainsi, les accès véhicules des différents lots de logements se feront par la rue Alfred de Musset et l'avenue Georges Sand. Les accès piétons pourront se faire sur les trois axes (avenue Stalingrad, avenue Georges Sand et Alfred de Musset).

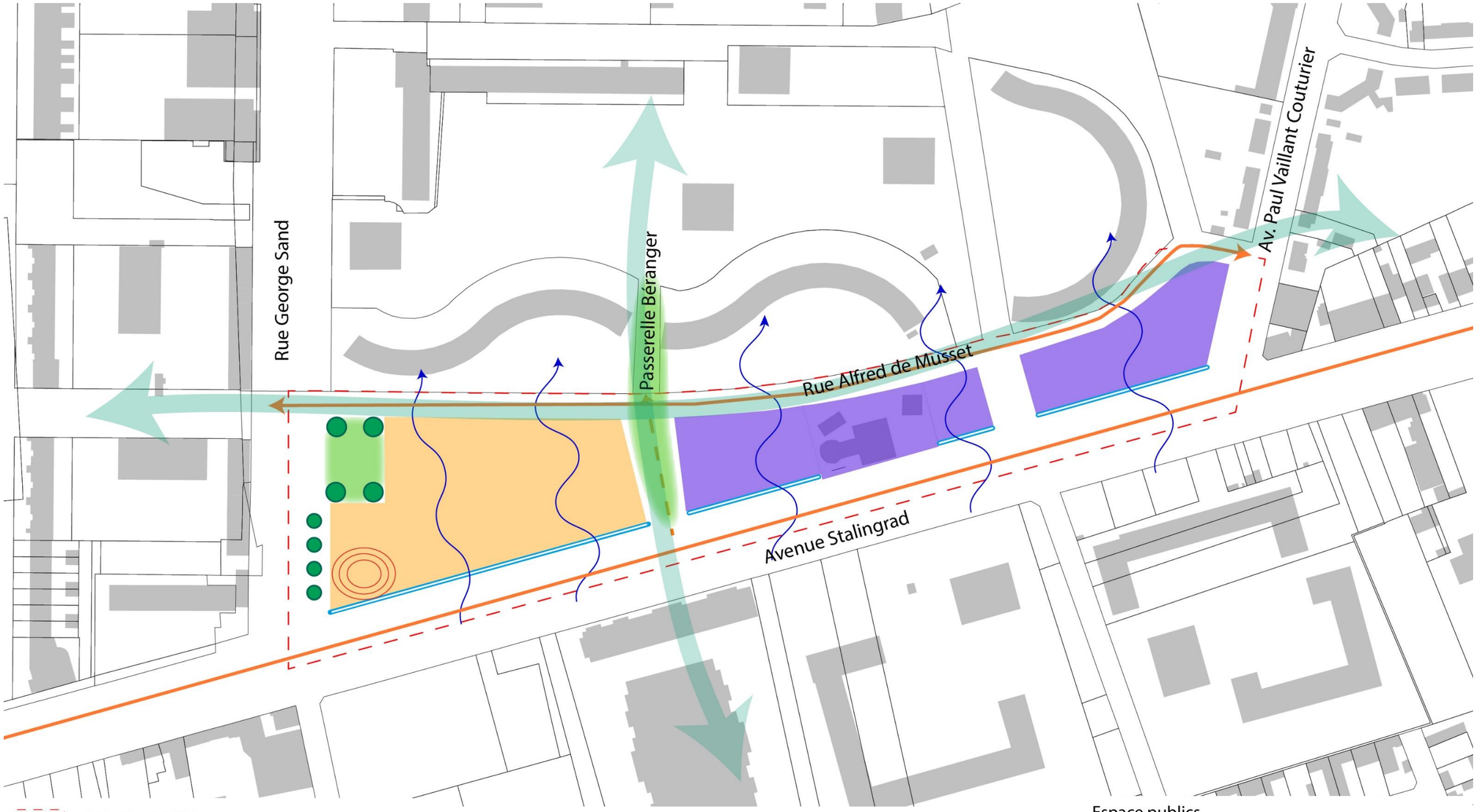
Ces différents aménagements d'espaces publics participent au renforcement de la Trame verte et bleue locale. Le secteur du clos Saint-Lazare est concerné par une continuité écologique avec la Cité - Jardins et la zone d'aménagement concerté des Tartres. Pour se faire l'orientation d'aménagement et de programmation porte l'ambition de développer la végétalisation sur la rue Alfred de Musset et le prolongement de la passerelle Béranger. Les espaces privés des lots participent aussi au développement de la continuité écologique.

2.4 Santé environnementale

La santé environnementale est au cœur des politiques publiques municipales et territoriales. En l'occurrence, cet enjeu est particulièrement prégnant puisque le Clos Saint-Lazare subit le phénomène d'îlots de chaleur urbain et que sa frange Stalingrad est particulièrement exposée aux nuisances de la RD29 (bruit, qualité de l'air).

La conception des nouveaux espaces devra donc permettre une amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers en en permettant le rafraichissement du secteur (végétalisation, présence de l'eau et choix des matériaux pour les espaces extérieurs, conception bioclimatique du bâti, jeu sur la morphologie, l'orientation et les caractéristiques du bâti pour limiter l'exposition aux nuisances, facilitation des mobilités douces à travers les partis pris d'aménagement et le design actif, etc.).

La même attention sera portée aux espaces intérieurs (escaliers visibles et engageants, locaux vélos accessibles, qualité de l'air intérieur, etc.).



Périmètre de l'OAP

Progammation

Programme activité à dominante principale d'artisanat

Programme de logements famillaux

Formes urbaines

Recul et traitement des interface avec l'avenue Stalingrad

Persée visuelle de toute hauteur de minimum 3m à conserver en direction du Clos

Emergences à R+7 possibles

Espace publics

Espace public à créer et/ou conforter

Requalification et végétalisation des axes existants

Liason active à créer (passerelle)

Alignements d'arbres à préserver

Renforcer les continuités écologiques et paysagères