



**DOSSIER
CARACTERISTIQUE PRINCIPALES DES
OUVRAGES**

Projet d'aménagement des secteurs dits « Renan /
Delaune et « Renan / Gambon » dans le cadre du
NPNRUi de Saint-Denis



Dressé par SOREQA
Sous-direction Action Foncière
Paris, le 07/10/2024

NPNRUI de SAINT-DENIS –
VOLET TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE

ÎLOTS F et G dits « Renan-Delaune » et « Renan-Gambon »

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES ou
PLAN GENERAL DES TRAVAUX

A. Description de la situation existante de l'îlot dans le contexte urbain

L'îlot Renan / Gambon est composé de constructions de faible qualité architecturale et patrimoniale. En parfaite illustration, l'arrière du 31 rue Ernest Renan, est organisé autour d'une courette accessible par un passage sous immeuble en fond de la première cour et qui pose de nombreuses questions en terme de :

- Salubrité de l'habitat ;
- Conformité aux normes d'accessibilité et de sécurité (SDIS etc...) ;
- Qualité de la construction d'un point de vue du confort thermique (hiver et été) ;
- Desserte par les réseaux publics.

L'îlot Renan / Delaune s'inscrit quant à lui dans une dynamique de renouvellement urbain en entrée Ouest de la ville. Il est composé :

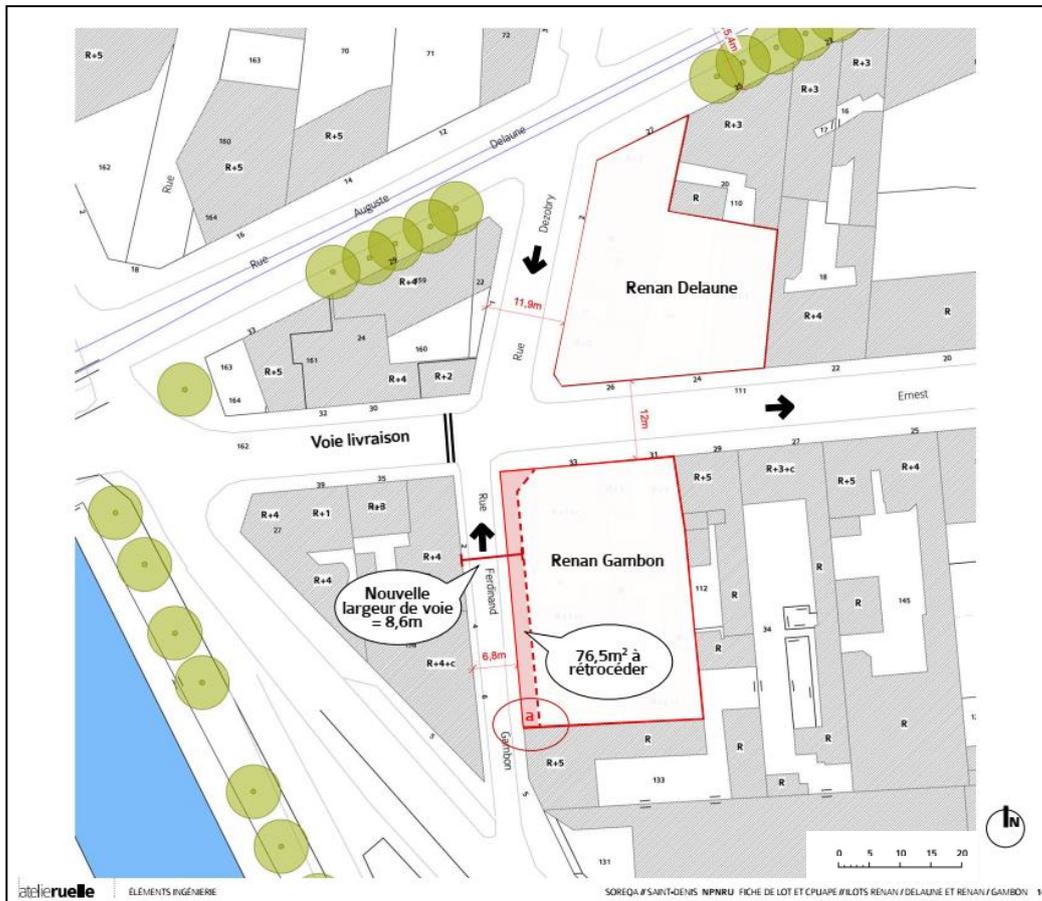
- D'un linéaire de rez-de-chaussée commercial sur la rue Dezobry, surmonté de deux petits immeubles à R+2 aux deux extrémités. La qualité architecturale de cet ensemble est médiocre, les éléments de modénature architecturale ayant disparu totalement. Cependant, l'angle avec la rue Ernest Renan présente une échelle urbaine intéressante, en corrélation avec l'opération de logements étudiants en face (R+2) ;
- D'une dent creuse au niveau du 24 bis, rue Ernest Renan, occupée temporairement par des potagers associatifs ;
- D'une maison à R+1+C sur rdc commercial en façade brique peinte / chaulée.

B. Les interventions sur le bâtiment existant

Le bâtiment d'angle du 26 rue E. Renan sera conservé et intégré dans une opération de logements d'ensemble : réhabilitation, extension, surélévation (sous réserve de la faisabilité technique). Les autres immeubles feront l'objet d'une démolition afin de reconstruire de nouveaux immeubles.

C. Elargissement de la rue Gambon pour plus de confort du piéton

L'étude d'un élargissement de la rue Gambon est en cours par l'EPT Plaine Commune en raison de son caractère étroit et inconfortable pour le piéton. Les constructions futures de l'îlot Renan / Gambon seront donc positionnées en retrait de l'alignement actuel afin de permettre cet élargissement de la voie publique. Cette rue, dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération globale pourrait à terme devenir une voie partagée afin d'éviter un rétrécissement du trottoir au niveau du 5 rue Gambon (voir point a sur plan ci-dessous).



Plan de principe concernant l'élargissement de la rue Ferdinand Gambon - @Atelier Ruelle – février 2023

D. L'ambition du projet : face à certains immeubles d'apparence monolithique, un épannelage varié, une silhouette vivante

Les futures constructions présenteront un gabarit allant de R+3 à R+4 pour les immeubles situés au nord de la rue E. Renan et de R+2 à R+4 pour les immeubles situés au sud de cette même rue. La variété des gabarits a été définie afin de permettre une rupture de la silhouette urbaine avec le vis-à-vis, notamment en raison de constructions existantes à gabarit uniforme à R+4 de l'autre côté de la rue Ferdinand Gambon.



Orientations relatives à l'implantation des futures constructions et de leur gabarit - @Atelier Ruelle – février 2023

La mise en œuvre du projet d'aménagement sur l'îlot Renan/Delaune prévoit la création :

- D'environ 27 logements neufs représentant 1750 m² SDP dont 160 m² SDP réhabilités (prévu en accession libre) ;
- D'une surface de 305 m² SDP commerciaux dont 80 m² SDP réhabilités, représentant à titre indicatif la réalisation de 3 cellules commerciales ;
- De 16 places de stationnement, sauf dérogation éventuelle au PLUi en raison notamment de la proximité du secteur gare et des transports en commun.

La mise en œuvre du projet d'aménagement sur l'îlot Renan/Gambon prévoit la création :

- D'environ 24 logements neufs représentant 1590 m² SDP (prévu en bail réel solidaire ou autre forme d'accession sociale) ;
- D'une surface de 375 m² commerciaux, représentant à titre indicatif la réalisation de 3 cellules commerciales ;
- De 21 places de stationnement, sauf dérogation éventuelle au PLUi en raison notamment de la proximité du secteur gare et des transports en commun.

Il est à noter que la proportion, le nombre et la typologie des logements restent évolutives.

L'objectif poursuivi pour la réalisation des futurs projets de construction veillera à ce que les écritures architecturales contemporaines respectent l'ordonnancement des façades des immeubles anciens du quartier et proposent une silhouette préservant la lecture du parcellaire et des différentes échelles bâties du quartier.

Côté rues Delaune, Renan et Gambon, les rez-de-chaussée commerciaux/actifs seront privilégiés et dans la mesure du possible conçus d'un seul tenant. La réalisation d'un accès par passage sous porche au cœur de l'îlot Renan/Delaune est une hypothèse privilégiée, afin de favoriser la transparence de l'îlot et la mise en valeur des espaces plantés.

In fine, les projets envisagés permettront sur l'îlot Renan / Delaune de dégager 25% d'espaces libres qui seront majoritairement végétalisés (les espaces en pleine terre représenteront 13% de l'emprise de l'îlot). En ce qui concerne l'îlot Renan / Gambon, le projet permettra de dégager 30% d'espaces libres et 17% en pleine terre.