



STAINS, QUARTIER RÉSIDENTIEL DES TROIS RIVIÈRES

STAINS, quartier résidentiel des Trois Rivières

CONTEXTE ET ENJEUX

La friche industrielle Duco-Hoechst (usines de produits chimiques et de peinture) située au Sud-Est de la commune, enclavée entre deux axes routiers mais en lisière du parc de la Courneuve, est reconvertie en quartier résidentiel mixte dont la typologie de logements et le statut répondent aux enjeux de parcours résidentiel des Stanois, et d'ouverture de la ville sur le parc.

Le projet de renouvellement urbain englobe une opération de 362 logements, la création d'un établissement scolaire et de structures d'hébergement pour travailleurs handicapés et d'accueil pour personnes âgées, ainsi que la restructuration d'un complexe sportif et l'aménagement d'espaces publics écologiques et durables.

Territoire concerné et échelle de projet

Territoire : Stains / 34 800 habitants.

Echelle de Projet : site de 13 ha.

Type de renouvellement urbain

- Reconquête de friche.

État d'avancement

- Livraison des logements entre 2006 et 2009.

- Livraison du mail piéton en 2008.

RÉPONSES APPORTÉES

Une offre de logements diversifiée

Une réalisation en deux phases de 362 logements en accession à la propriété et visant les primo-accédants, sauf 40 locatifs sociaux vendus en VEFA à l'OPHLM 93, proposant une typologie variée allant du studio au 5 pièces, avec une majorité de T3.

Perpétuer une tradition de cités-jardins

La composition urbaine s'organise autour d'une variété d'espaces publics : dix îlots qui accueillent des ensembles de 25 à 30 maisons accolées et superposées, disposant chacune d'un rez-de-jardin ou d'une terrasse, sont organisés autour de cours intérieures et d'un réseau de venelles, dans la tradition des cités jardins qui existent dans la commune.

Un mail piéton structurant

La réalisation d'une large coulée verte piétonne de 700 mètres de long (18 000 m²) avec deux entrées prévues sur le parc départemental a permis d'articuler ces programmes de logements et d'équipements. Le long du mail piéton, une composition de noues et placettes urbaines inondables est destinée à assurer la rétention des eaux pluviales.

Des techniques contre la pollution du sol

Confinement de la pollution en découpant le sol sur 50 cm, recueil des eaux de pluie dans le réseau départemental pour éviter les rejets dans la nappe, création d'un bassin de rétention.

POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

Facteurs de réussite

- Signature d'une convention de concession d'aménagement conclue entre la Ville de Stains et la Sidec (SEM intégrée depuis dans Sequano aménagement) jusqu'en 2016. Entre 2004 et 2006, l'aménageur a cédé les parcelles à vocation résidentielle à Nexity Apollonia. Pré-commercialisation pendant un mois pour les habitants de Stains (1800 € le m² de SHON au lieu de 2400).
- Grâce à un travail collaboratif entre paysagistes (Atelier de l'Île) et la Direction départementale de l'eau et de l'assainissement, l'eau est présente sous diverses formes à travers divers traitements paysagers, et donne son identité au quartier des Trois Rivières.
- Des typologies de logements inspirées par la proximité d'un grand espace, avec une densité graduée qui se tourne vers le paysage, et qui mettent en scène l'entrée du parc par un jeu de perspectives et d'ouvertures.

Points de vigilance

- La pollution du sous-sol a été un facteur très contraignant en termes de coût et d'aménagement (impossibilité d'implanter le stationnement en sous-sol notamment).
- L'enclavement géographique et la faiblesse des transports en commun contribuent à excentrer le quartier du reste de la ville.
- Malgré la volonté affichée, seulement 25% des accédants sont stanois.

Lien avec d'autres chapitres du cahier

- Réintroduire l'eau et la nature en ville comme support d'ambiances urbaines.
- Reconquérir les friches et sites pollués.
- Agir sur l'espace public.

Pour en savoir plus :

L'Observatoire des CAUE