



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

**Liberté
Égalité
Fraternité**

**dossier n°
DP 093 066 23 A0251**

date de dépôt : 21 août 2023

date d'affichage de l'avis de dépôt : 6 septembre 2023

demandeur : CROUS de l'académie de Créteil
représenté par monsieur Olivier SCASSOLA

pour : le ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur de la résidence L'Hermitage, le remplacement des menuiseries extérieures de des volets roulants, la réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse et la mise en place de brise-soleil

adresse terrain : Place du 8 mai 1945 à Saint-Denis (93 200)

ARRÊTÉ d'opposition à une déclaration préalable au nom de l'État

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

Vu la déclaration préalable présentée le 21 août 2023 par le CROUS de l'académie de Créteil représenté par monsieur Olivier SCASSOLA, demeurant 70 avenue du Général de Gaulle à Créteil (94 000) ;

Vu l'objet de la déclaration :

- le ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur de la résidence L'Hermitage, le remplacement des menuiseries extérieures de des volets roulants, la réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse et la mise en place de brise-soleil ;
- sur un terrain situé place du 8 mai 1945 à Saint-Denis (93200) ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article R.421-17-1 a) du code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial Plaine Commune approuvé le 25 février 2020, et ses modifications ultérieures ;

Vu le décret du 30 juin 2021 portant nomination monsieur Jacques Witkowski, préfet de la Seine-Saint-Denis ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-1049 du 5 mai 2023 donnant délégation de signature à madame Emmanuelle Gay, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

Vu la décision DRIAT-IDF n° 2023-0662 du 6 septembre 2023 portant subdélégation de signature à monsieur Laurent Condomines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France adjoint, directeur de l'unité départementale de la Seine-Saint-Denis et ses collaborateurs pour les matières exercées pour le compte du préfet de la Seine-Saint-Denis ;

Vu l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 29 septembre 2023 ;

Vu l'avis défavorable de monsieur le maire de Saint-Denis en date du 17 octobre 2023 ;

Considérant l'article R111-27 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Considérant les avis défavorables motivés de l'architecte des Bâtiments de France et du maire de Saint-Denis ;

ARRÊTE

Article unique : Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable.

Fait à Bobigny, le 17 OCT. 2023

Pour le préfet de la Seine-Saint-Denis

et par son délégué, interdépartemental adjoint
de l'Environnement, de l'Aménagement et
des Transports de la région Île-de-France,
Directeur de l'Unité départementale
de la Seine-Saint-Denis

Laurent CONDOMINES

Nota bene : Le bénéficiaire trouvera annexé à la présente décision, les avis des services consultés dans le cadre de ce projet :

- avis de l'architecte des Bâtiments de France
- avis de monsieur le Maire de Saint-Denis ;

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de Montreuil d'un recours contentieux. Le tribunal peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

BON pour être annexé
à mon arrêté du

17 OCT. 2023

**DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES ILE-
DE-FRANCE**
**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-
Saint-Denis**

Dossier suivi par : LOHAT Ronan
Objet : demande de Plat'AU - DECLARATION
PREALABLE

Numéro : DP 093066 23 A0251 U9301
Adresse du projet : Place du 8 Mai 1945 93200 SAINT-DENIS
Déposé en mairie le : 21/08/2023
Reçu au service le : 29/08/2023
Nature des travaux:

Demandeur :
CROUS de l'académie de Créteil CROUS
de l'academie de Créteil représenté(e) par
Monsieur SCASSOLA OLIVIER

Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Toutefois, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

Le projet de modifications de façade liées à l'installation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) porte sur un immeuble à usage de logements collectifs pour étudiants appartenant au CROUS implanté sur le côté ouest de la place du 8 Mai 1945 à Saint-Denis. Il fait partie de l'ensemble universitaire lié à l'Institut universitaire de Technologie (IUT) construit en 1969 suivant les plans des architectes François Davy et Augustin Cardenas. Il est localisé en limite nord du centre ancien et dans le périmètre de protection des monuments historiques sous-visés au premier rang desquels la basilique-cathédrale Saint-Denis.

Les modifications du volume parallélépipédique de l'immeuble qui intègre des séquences verticales, les aménagements et équipements techniques en toiture installés récemment et l'habillage des façades isolées qui dessinent des bandes d'aplats ou de motifs contrastés sont en rupture avec la composition volumétrique originelle de cette barre. Elles sont sans rapport avec son traitement matériel et chromatique initial correspondant à une architecture sobre, épurée et rationnelle inspirée du Mouvement moderne et du Brutalisme. Ces modifications sont de nature à porter atteinte à la qualité et à la cohérence architecturales de la résidence étudiante et ne permettent pas l'insertion du projet dans le paysage urbain de la place du 8 Mai 1945, en limite nord du centre ancien de Saint-Denis. Eu égard à l'atteinte portée à l'intérêt des lieux, l'architecte des Bâtiments de France donne un refus au projet en l'état. L'autorité compétente en matière d'urbanisme est invitée à refuser la présente demande.

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-Saint-Denis - 14 boulevard de la Commune de Paris, 93200 Saint Denis

01 42 43 00 71 - sdap.seine-saint-denis@culture.gouv.fr

17 OCT. 2023

Afin d'améliorer la qualité et la cohérence architecturales du projet et assurer son insertion dans le paysage urbain de ce la place du 8 Mai 1945 à Saint-Denis, dans le périmètre de protection des monuments historiques sous-visés, il conviendrait de prendre en compte les recommandations suivantes :

- Restituer l'unité et la cohérence volumétrique comme l'homogénéité d'aspect minéral des façades en rapport avec son écriture architecturale moderne initiale. Ce travail devra s'appuyer tant sur une analyse de l'existant que sur une étude des documents anciens (plans, photographies, devis, etc.) renseignant sur son état d'origine et sur les évolutions successives du bâtiment. En ce sens, il serait opportun de rendre de nouveau visible les panneaux de béton préfabriqués caractéristiques de cette architecture ou, à défaut compte tenu de contraintes techniques et thermiques trop fortes, de réintégrer le calepinage qu'ils dessinaient et de réinterpréter leur morphologie, motifs et textures éventuels dans les nouvelles façades isolées.
- Installer des menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué conservant le dessin des modèles d'origine.
- Adopter une palette chromatique et matérielle sobre en rapport avec les principes susmentionnés et en cohérence avec l'aspect des immeubles traditionnels et contemporains du 3e quart du XXe siècle environnant et particulièrement les autres bâtiments de l'IUT.
- Intégrer les équipements techniques installés en toiture terrasse dans des édicules parallélépipédiques dont l'aspect serait en cohérence avec celui des étages au-dessous.

Tout nouveau projet tenant compte de ces recommandations sera de nature à recevoir un avis favorable de la part de l'architecte des Bâtiments de France.

Fait à Saint-Denis

L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Sophie MASSE

17 OCT. 2023

ANNEXE :

Basilique Saint-Denis situé à 93066|Saint-Denis.

Immeuble, 15 rue des Ursulines situé à 93066|Saint-Denis.

Eglise des Trois Patrons (ancienne) et vestiges du cimetière mérovingien situé à 93066|Saint-Denis.

Maison des Arbalétriers (ancienne) situé à 93066|Saint-Denis.

Ancien siège du journal l'Humanité situé à 93066|Saint-Denis.

Maison d'éducation de la Légion d'honneur situé à 93066|Saint-Denis.

Eglise Saint-Denis de l'Estrée situé à 93066|Saint-Denis.

Couvent des Ursulines (ancien) situé à 93066|Saint-Denis.



Signé électroniquement
par Sophie MASSE
Le 29/09/2023 à 15:19

BON pour être annexé
à mon arrêté du

17 OCT. 2023

REPUBLIQUE FRANCAISE



SAINT-DENIS,

DRIEAT - UD93

Service urbanisme et construction durable

7 Esplanade Jean Moulin

BP 189

93003 BOBIGNY Cedex

Affaire suivie par Mme PICHON Laetitia
laetitia.pichon@plainecommune.fr / 01.49.33.68.91

**AVIS SUR DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME
INSTRUITE PAR LES SERVICES DE L'ETAT**

DOSSIER : DP 093 066 23 A0251

PETITIONNAIRE : CROUS de l'academie de Créteil

OBJET : Isolation thermique par l'extérieur et ravalement, remplacement des menuiseries et des volets roulants, réfection de la toiture-terrasse.

TERRAIN SIS : Place du 8 Mai 1945 à SAINT-DENIS (93200)

Madame, Monsieur,

Suite à la demande d'autorisation d'urbanisme n° DP 093 066 23 A0251, déposée dans mes services le 21/08/2023, je vous informe qu'après analyse des pièces du dossier, j'émet un **AVIS DEFAVORABLE** pour les motifs suivants :

- Les façades sombres du bâtiment existant, de par leur sobriété, confèrent au projet une bonne insertion dans la ligne de ciel. Elles permettent en outre de maintenir un rapport spatial équilibré entre l'échelle de la place du 8 mai 1945 et le volume important du bâtiment. Le projet, en changeant la colorimétrie des étages tend à renforcer l'impact visuel de celui-ci et accentue en conséquence son effet de masse.
- Le socle existant du bâtiment, constitué de l'ensemble du rez-de-chaussée et de ses deux premiers étages, est marqué par des changements de teintes et de matériaux, ce qui qualifie

BON pour être annexé
à mon arrêté du

17 OCT. 2023

et anime le parc situé au pied de la construction. Le socle projeté, de par sa monotonie, ne permet pas de restituer ce travail.

- Les menuiseries proposées, notamment les volets en PVC installés au nu extérieur de la façade, et les fausses fenêtres en façade détériorent la qualité architecturale du projet et donc desservent son insertion urbaine.
- Le projet, qui accentue en l'état l'effet de masse du bâtiment ainsi que sa verticalité, détériore la qualité architecturale des façades et grève l'insertion urbaine du bâtiment.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Fait à SAINT-DENIS,

Le 17/10/2023

Pour le Maire de Saint-Denis et par
délégation,

Adrien DELACROIX
Maire Adjoint