



SECTEUR ANRU
Quartier de l'Abreuvoir à Bobigny

**LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION
PATRIMONIALE DANS LE PROJET URBAIN**

Avril 2019

 <p>CHAMP LIBRE</p>	<p>J.B CREMNITZER ARCHITECTE DPLG URBANISTE SFU 31 VILLA D'ALEZIA 75014 PARIS 01 45 42 87 00</p>
--	---

SOMMAIRE

A. Une démarche d'analyse urbaine, paysagère, architecturale et patrimoniale	p.2
B. Un cahier de prescriptions patrimoniales	p. 6
C. Adéquation entre le futur projet urbain et la dimension patrimoniale	p. 7

Dossier réalisé par:

ATELIER D'ARCHITECTURE JB CREMNITZER

. Jean-Bernard Cremnitzer Architecte DPLG

. Elodie GÉRIFAUD, Historienne

CHAMP LIBRE

. Bruno Garnerone

. Emilie Sauveur



Axes de composition

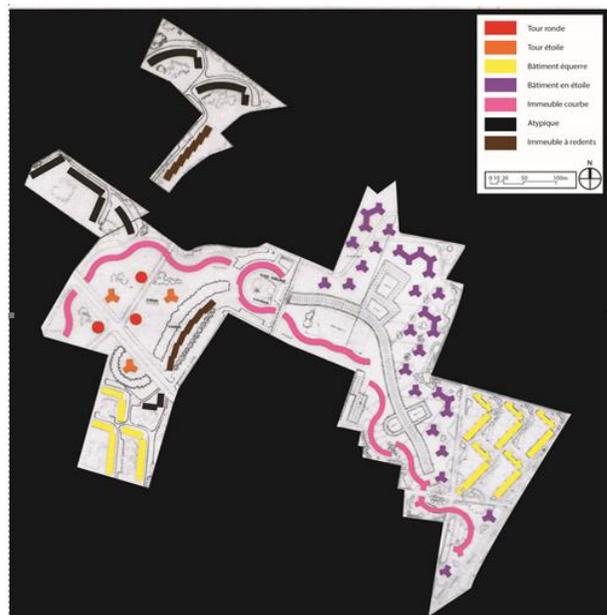
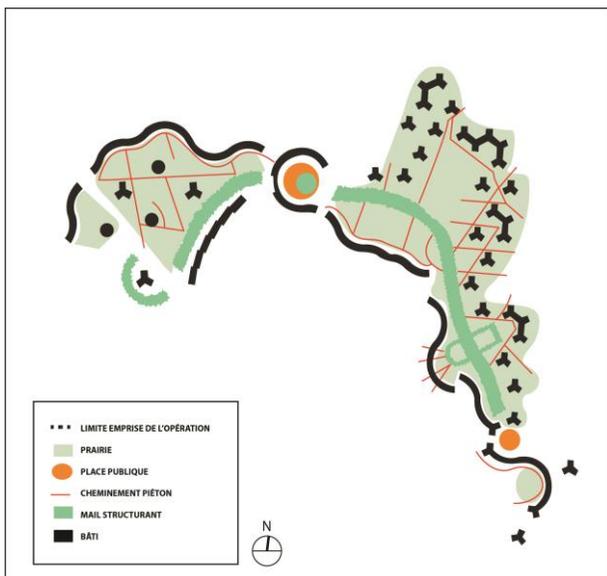
A. DEMARCHE D'ANALYSE URBAINE, PAYSAGERE, ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Le quartier de l'Abreuvoir, un laboratoire de la ville moderne et du logement social

L'élaboration d'une stratégie de requalification urbaine du quartier de l'Abreuvoir à Bobigny ne peut être engagée sans que soit pris en compte le potentiel historique et patrimonial de ce grand ensemble, potentiel qu'une labellisation Patrimoine XXème siècle par le Ministère de la Culture a officialisé.

L'histoire de ce projet urbain s'inscrit dans les politiques urbaines de l'après deuxième guerre mondiale, où la croissance démographique des grandes métropoles nécessite de la part des pouvoirs publics une production en masse de logements sociaux ; ce phénomène s'avèrera particulièrement emblématique pour le développement urbain du département de la Seine-Saint-Denis. Le quartier de l'Abreuvoir est réalisé par l'Office public HLM de la Seine (O.P.H.D.S), maître d'ouvrage, sous l'égide du Ministère de la Reconstruction (M.R.U) et de la Caisse des Dépôts et Consignations, avec comme maîtrise d'œuvre l'architecte Emile Aillaud, associé à Georges Védres, architecte, Fabio Riéti, artiste, et le BET OTH. Des premiers dessins datés de 1951 à la fin du chantier de la dernière phase en janvier 1959, 1509 logements et équipements publics seront construits, insérés dans un vaste parc végétal, et inspirés de divers modèles urbains. Adoptant une attitude critique vis à vis des théoriciens du Mouvement moderne et des principes directeurs élaborés à la Reconstruction par le M.R.U, l'architecte Emile Aillaud interprète le modèle de la cité-jardin (type Butte rouge de Chatenay-Malabry, années 1920/1930), et différentes archétypes urbains, comme le Royal Circus de Bath (Grande-Bretagne), de J. Wood (1776). La réalisation de cette opération constitue un laboratoire d'expérimentation du logement social à grande échelle que va développer Emile Aillaud sur divers sites (Forbach, Pantin, Grigny, Nanterre, etc..) sur une trentaine d'années.

Depuis soixante ans, la cité de l'Abreuvoir a subi différents phénomènes d'obsolescence, tant architecturales, paysagères que techniques, ainsi que d'ordre fonctionnel, le mode d'habitat, bien que très innovant pour son époque, ne recouvrant que partiellement les besoins des habitants d'aujourd'hui, en termes de surfaces, de confort et d'équipement. Les différentes campagnes de réhabilitation des années 1990 n'ont pu que très partiellement enrayer cette obsolescence.



Les principes de composition urbaine et architecturale

- . La conservation du réseau viaire préexistant, les immeubles enjambant la voirie ancienne par des porches de grande hauteur
- . Un plan-masse de type cinétique, sur le principe de relations spatiales topologiques entre bâtiments et de tracés régulateurs, produisant des effets de cônes de vue
- . Un mail végétal avec ses plantations de tilleuls, qui se déroule sur l'ensemble du parc, et forme l'épine dorsale de l'ensemble, structurant l'espace végétal central, les places publiques, équipements et espaces de jeux
- . Les places publiques, support d'activités commerciales : places des Nations-Unies et de l'Europe,
- . Des équipements publics : Maison de la jeunesse (Emile Aillaud, architecte), crèche, marché,
- . Des typologies d'immeubles distinctes qui se déclinent au gré des séquences paysagères
 - Tours « repères » cylindriques et en étoile, de hauteur R+10
 - Immeubles serpentins de hauteur R+3/4, support du mail central, en courbes et contrecourbes, enjambant les 2 voiries existantes
 - Maisons en étoile R+2 (isolées ou en groupement) ponctuant l'espace végétal
 - Immeubles en équerre R+3/4 droits ou courbes aux franges Nord-Ouest (Drancy), Sud-Ouest et Est
 - Immeubles à redents R+4 sur l'espace du marché et le secteur Drancy (dessinés par Georges Védres architecte, et non par Emile Aillaud)
- . Une végétalisation du site, à partir du mail central
 - De vastes pelouses et aires de jeux
 - Des essences d'arbres remarquables
- . Une polychromie des façades qualifiant les typologies d'immeubles et les séquences du paysage urbain, œuvre de l'artiste Fabio Riéti

La dimension paysagère : la vision d'Emile Aillaud



Document DREIF vers 1970



« (L'Architecte) a essayé par une large allée de piétons (4 rangées de tilleuls) longue de près d'un kilomètre, sinueuse et jalonnée de terrains de jeux, de créer un lien et une unité entre les divers éléments de la composition. Il a voulu créer un ensemble varié, avec des groupements de maisons de types différents et des paysages changeants pour le piéton qui se déplace le long du mail. Le paysage général est une prairie naturelle sur laquelle sont posées des constructions généralement basses (3 ou 4 étages) qui tantôt sinuent librement au milieu des arbres, tantôt se groupent en petits bâtiments à trois branches (9 logements) sur trame hexagonale. A l'une des extrémités du mail, les bâtiments bas enferment un large espace sur lequel se dressent 6 tours de 11 niveaux dont 3 cylindriques et 3 en forme d'étoile. L'Architecte a recherché là un paysage frappant qui puisse agir sur l'imagination et l'affectivité des habitants. Deux centres commerciaux forment des places publiques sensiblement circulaires : pôles d'attraction et ossature urbaine de cette agglomération. »

« Quand d'ici à 3 ou 4 ans tilleuls et marronniers auront poussé, on ne verra plus de sa fenêtre qu'un immense parasol de feuillage, sous lequel on pourra se promener, lire son journal ou... ne rien faire.

Fonds Aillaud, IFA.

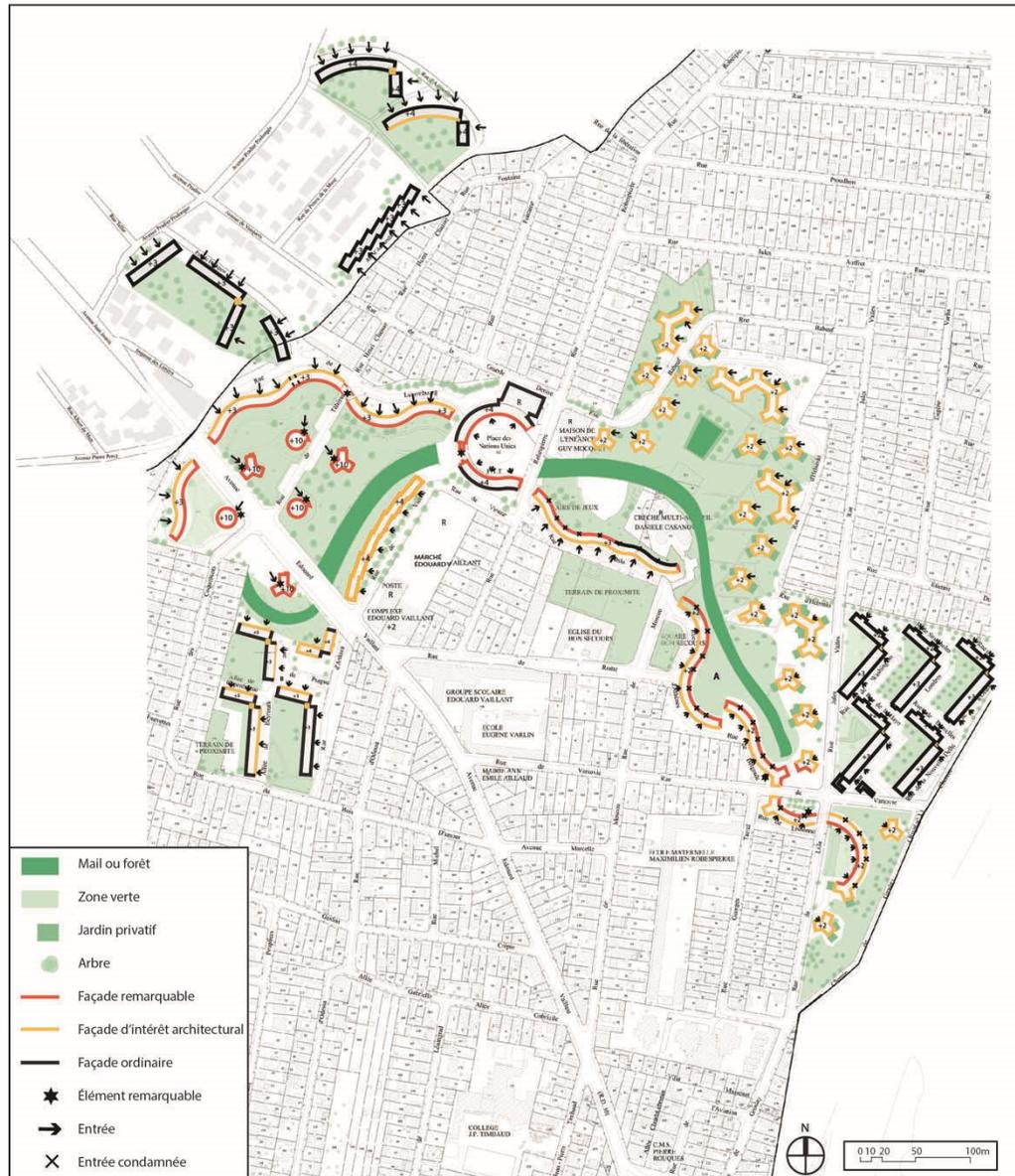
6 entités remarquables, fédératrices d'ambiances urbaines et paysagères contrastées :

- Le mail constitue l'épine dorsale originelle du projet initial et est le support d'une promenade densément plantée et continue sur l'ensemble du quartier.
- Le parc habité (Ouest) offre aux habitants une relation privilégiée au paysage entrant en résonance avec le rapport d'échelle de l'architecture et du mail.
- La cité jardin (Est) se caractérise par l'implantation de nombreux jardins structurés par l'architecture, produisant une ambiance contrastée avec le parc habité.
- Au cœur de la cité jardin, deux espaces plantés dessinent des clairières, créant une transition entre la promenade du mail et les pelouses aux abords des bâtiments.
- Les deux places publiques forment de véritables rotules d'articulation entre les espaces publics et les extérieurs collectifs, en s'inscrivant dans la continuité du mail.
- Les bâtiments-porches constituent les portes d'entrée sur le quartier

Le Master Plan patrimonial

L'analyse patrimoniale résumée ci-dessus sous forme de bilan-diagnostic, permet de définir le degré de sauvegarde ou de restitution des principales composantes du quartier, et se traduit par un « Masterplan patrimonial » (à l'exemple des plans de sauvegarde des quartiers historiques). Ce plan (à gauche) indique les principaux éléments à sauvegarder et à valoriser, ainsi que les déconstructions autorisées dans les futurs aménagements de l'opération ANRU, notamment :

- . La préservation du caractère cinétique du plan-masse
- . Une hiérarchie de valeur des types et façades de bâti à 3 niveaux de protection, l'ensemble du bâti Aillaud devant être conservé, hormis l'immeuble en redent rue de Vienne et les immeubles-équerres signés de G. Védres, ainsi que les deux percements autorisés sur les immeubles serpentins afin d'ouvrir les vues sur le parc.
- . La restitution des coloris d'origine, à partir d'une analyse sur site
- . La prise en compte des éléments paysagers à requalifier :
 - le mail de tilleuls
 - le parc habité (secteur des tours)
 - la cité-jardin (secteur des immeubles tripodes)
 - les essences d'arbres
 - les deux places publiques
 - les portes de la cité : porches de la rue de Luxembourg et de la rue de Vienne
 - La préservation des cônes de vue et diverses perspectives paysagère



B. UN CAHIER DE PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES

L'analyse-diagnostic a permis d'identifier l'œuvre spécifique d'Emile Aillaud et les principales composantes du quartier, ainsi que leur valeur patrimoniale. Cette démarche aboutit à un cahier des charges de prescription des futures interventions, et de la conservation, sauvegarde et restitution des éléments remarquables, bâtis et non bâtis qui forment l'identité du quartier de l'Abreuvoir.

Ces prescriptions concernent :

A. La morphologie urbaine et paysagère

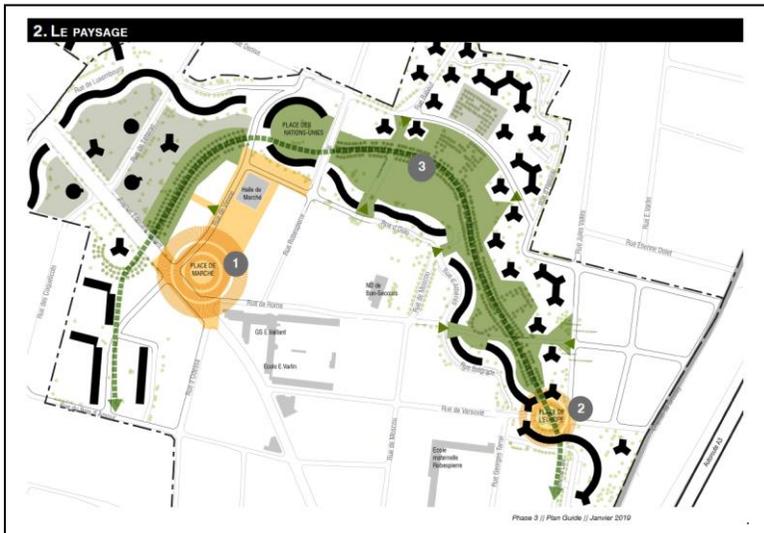
- la dimension cinétique du plan-masse
- les réseaux viaires existants et à projeter
- les espaces publics et collectifs extérieurs
- la requalification de la rue de Vienne
- les emprises des immeubles-équerrés situés en périphérie

B. La dimension architecturale et polychromique

- les tours
- les immeubles-serpentins
- les immeubles tripodes
- les espaces collectifs intérieurs (cages d'escalier, skydômes)

Des références de projet urbain de requalification de quartiers illustrent dans le cahier de prescriptions l'approche morphologique à adopter dans les opérations de substitution des immeubles-équerrés.





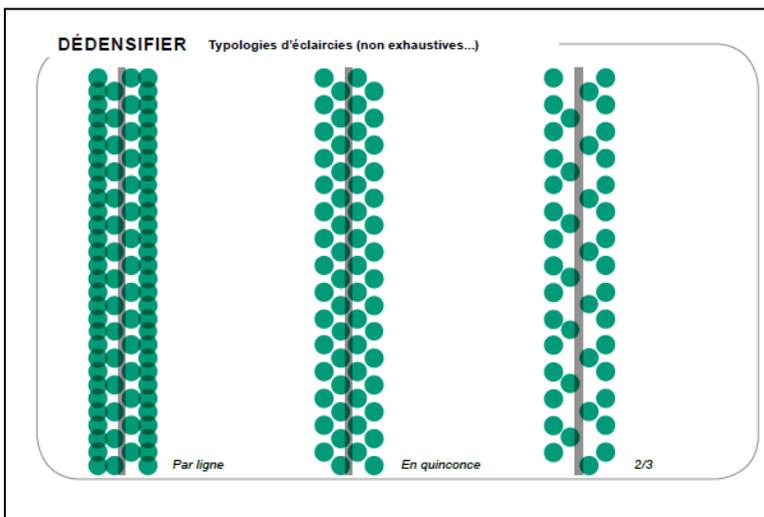
C. ADEQUATION ENTRE LE FUTUR PROJET URBAIN ET LA DIMENSION PATRIMONIALE

La démarche itérative de définition du projet urbain, paysager et architectural a été menée en concertation avec l'UDAP 93, Est Ensemble, la Ville de Bobigny, et les différents bureaux d'études associés. Le projet prend en compte à diverses échelles la valorisation de l'identité du quartier, tout en palliant les différents phénomènes d'obsolescences constatées. La dimension patrimoniale a constitué un potentiel de projet, et non une entrave au processus de requalification. Le concept de parc habité est conservé.

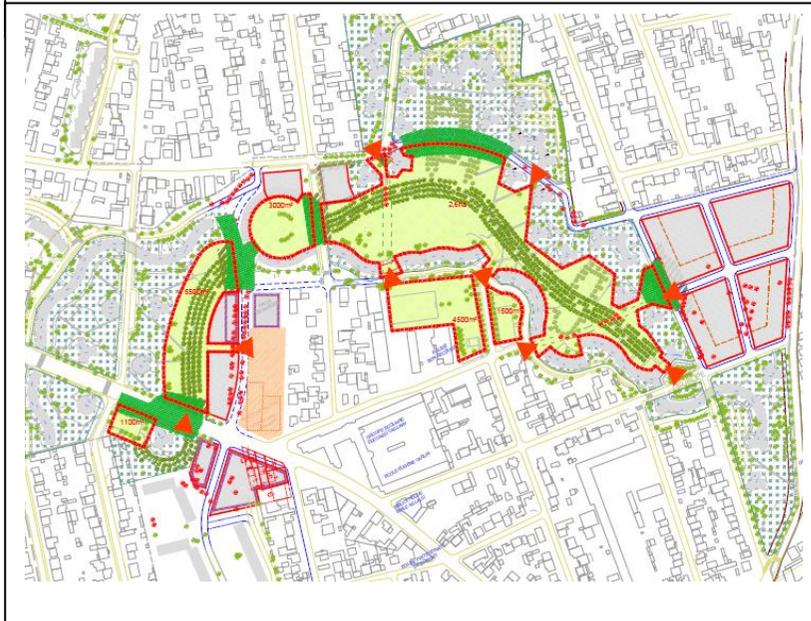
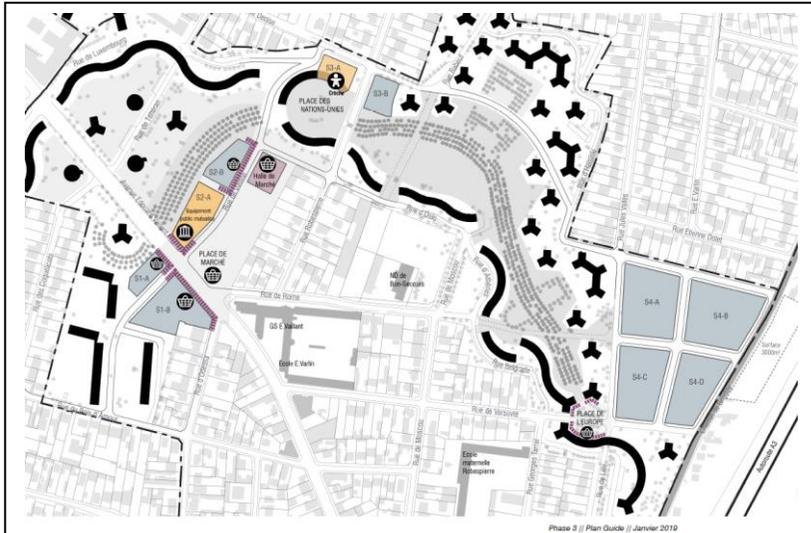
Les différentes échelles du projet

A. **Le plan-masse** et sa dimension cinétique : l'essentiel des éléments d'origine sont conservés et mis en valeur, qu'il s'agisse du principe du réseau viario, de l'impact du végétal ou des typologies d'habitat, qui dialoguent dans des dimensions à la fois topologiques et géométriques, les cônes de vue étant préservés.

B. **La dimension paysagère** : l'unité végétale est sauvegardée, en termes d'espaces verts (prairies engazonnées, arbres de haute tige conservés). La différenciation proposée espaces collectifs/espaces publics ne remet pas en cause l'unité visuelle du site, du fait qu'il n'est pas envisagé de clôture entre ces deux statuts d'espaces. Concernant le mail, qui parcourt les différentes séquences urbaines, son statut sera renforcé, les arbres dégradés étant remplacés par des essences d'aspect similaire, en conservant sa lecture unitaire. Les solutions de nouvelles plantations en quinconce sont possibles ; la réappropriation des allées latérales au profit d'usage de loisirs constitue un objectif du projet. Le mail peut être prolongé dans sa partie sud/est jusqu'au canal de l'Ourcq, ce qui favorise le désenclavement du quartier. Les futurs équipements de sport et de jeux contribueront à l'appropriation du parc par les habitants. L'UDAP de Seine-Saint Denis a affirmé le lien entre le parc et son environnement, et l'absence de contradiction entre biodiversité et sauvegarde du patrimoine (principe d'arboletum, pousse naturelle des tilleuls du mail, etc.)



Documents AT 234 et ARPENTERRE

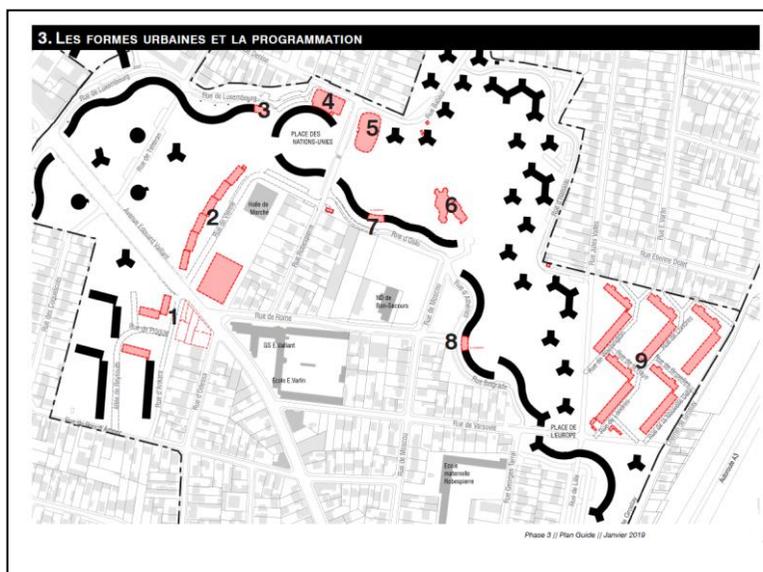


Documents AT 234 et ARPENTERRE

D. **Le système viaire** : le principe du rejet des voies de circulation des véhicules en périphérie du quartier est sauvegardé dans sa quasi-totalité ; la percée Ouest/Est de la rue de la Grande Denise, qui permet de désenclaver le quartier est certes contraire au principe d'origine, mais un traitement paysager adapté, et une vitesse de circulation limitée à 20Km/H devraient permettre de sauvegarder l'identité de l'espace paysager (exemple du parc de Saint-Cloud) . La requalification de la rue de Vienne devra faire l'objet de spécifications (OAP dans le PLU) ; le tracé de la voie, entre la place des Nations-Unies et la nouvelle place créée au sud, adoptera une forme courbe régulière.

E. Les places publiques

- La place des Nations-Unies est restituée dans sa dimension végétale (plantations d'arbres assurant la continuité de lecture du mail). La proposition de projet architectural de greffer une nouvelle épaisseur de façades de balcons n'est pas antinomique avec la perception de la place, et requalifie son rôle de rotule entre les séquences ouest et centrale de l'Abreuvoir ; la greffe devra permettre la lecture par transparence de la façade d'origine, avec également la conservation du portique-auvent qui relie les deux arcs de cercle bâtis.
- La place de l'Europe, actuellement dégradée en termes de plantations et de mobilier urbain, sera requalifiée, dans le respect de son caractère original, et notamment des façades commerciales et des coloris de façades.



Documents AT 234



Document ARCHETUDE

F. Le bâti des immeubles d'habitation

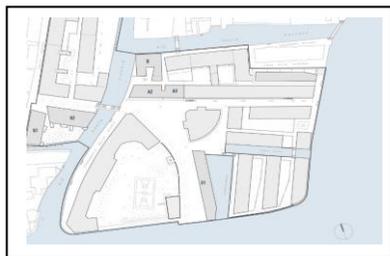
- La quasi-totalité du patrimoine Emile Aillaud, hormis l'immeuble rue de Vienne, est sauvegardé.
- Deux percées dans les immeubles-serpentins ont pour objet de désenclaver le quartier et de créer des ouvertures sur le parc ; le traitement de ces percées sera dessiné en dialogue avec les immeubles-porches déjà existants rue de Lille et du Luxembourg, avec un rappel du vocabulaire existant, une solution possible étant d'ouvrir les pignons créés par des baies et balcons.
- Les façades seront restituées dans leur matérialité : soubassements béton en substitution de la brique, menuiseries des fenêtres au nu extérieur des façades, mise en transparence des halls coté jardin, reprise de la polychromie d'origine, restitution des entrées en façades coté rues (Luxembourg, Athènes et Oslo notamment), en particulier des immeubles-serpentins. Seules les tours rondes pourront faire l'objet d'un matériau différent de celui d'origine (avec un type « écaille » non réfléchissant à respecter). Les garde-corps de sécurité en toitures seront placés en retrait, afin de les rendre invisibles de la vision du piéton.
- Des greffes de balcons sont possibles ponctuellement coté parc, sans dénaturer l'aspect d'origine, à l'exemple de la cité de Forbach (Emile Aillaud) récemment réhabilitée.
- Les skydomes en toiture, visibles depuis le parc, sont conservés.
- Les éléments d'origine encore existants en intérieur dans les halls et cages d'escalier sont sauvegardés (garde-corps, carrelages)
- La greffe de volumes d'ascenseurs sur les tours est possible, sous réserve d'un traitement architectural adéquat, les volumes des entrées en saillie sont sauvegardés.



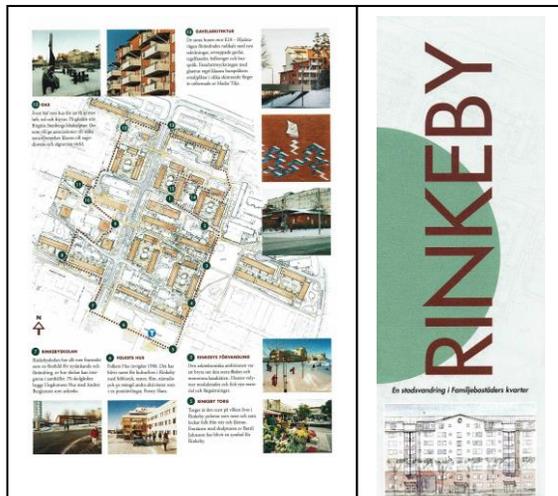
- La création de greffes de jardins privatifs au pied des immeubles tripodes permet de créer un espace de transition entre immeubles et parc et offrent un espace extérieur aux habitants, dans la continuité des premiers jardins privatifs déjà conçus par Emile Aillaud.
- La question de la polychromie : les coloris des façades seront restitués selon leur état d'origine ; des analyses chimiques et spectrographiques seront réalisées par un laboratoire compétent, afin de retrouver les coloris d'origine et les appliquer au projet de réhabilitation.

G. Les extensions urbaines en substitution des immeubles-équerres

Les immeubles-équerres, relevant de la conception de Georges Védres, et non d'Emile Aillaud, sont en partie déconstruits, des immeubles d'habitation neufs s'y substituant. Ces extensions urbaines en périphérie sud et est du quartier seront conçues en continuité avec la morphologie urbaine existante et son réseau viaire. Des prescriptions de type AOP seront incluses dans le PLU afin de veiller à l'articulation spatiale entre architecture existante et îlots neufs. Les architectures produites devront répondre à la qualité architecturale de l'œuvre d'Emile Aillaud, en évitant une morphologie d'îlots fermés, au profit d'architectures de types plots ou petits immeubles prolongeant l'effet de parc urbain . Un cahier de références illustre des démarches possibles (c.f. *cahier de prescriptions -image gauche*). Concernant le bâti neuf en substitution de l'immeuble déconstruit rue de Vienne, il respectera : l'échelle des immeubles bas du quartier, des percées sur le mail situé à l'arrière, et une décomposition possible en plusieurs volumes réguliers, afin d'éviter un effet de masse, et une reprise du galbe de la rue de Vienne.



Requalification urbaine de l'îlot Junghans à Venise – C. Zucchi Arch. 1997



Brochure patrimoniale destinée aux habitants du quartier Rinkeby à Stockholm

H. La transmission de l'œuvre d'Emile Aillaud

La réalisation du projet urbain implique, outre la labellisation Patrimoine XXème siècle déjà existante, une appropriation culturelle par les habitants du quartier, une reconnaissance de la qualité de l'œuvre d'Emile Aillaud déjà perçue au niveau de la population au sein des ateliers participatifs du projet ANRU). La transmission de l'œuvre s'adresse avant tout aux habitants, aux scolaires, mais aussi aux étudiants en architecture, paysage et histoire de l'art, ainsi qu'aux professionnels du bâtiment. Une action de participation citoyenne est indispensable en accompagnement de l'opération, avec différentes actions, par exemple : journée Emile Aillaud avec exposition, visites guidées, actions pédagogiques, brochures distribuées aux habitants, signalétique avec panneaux informatifs, plan-lumière révélant les points forts du quartier, etc..