



**ANALYSE
PATRIMONIALE**

**SECTEUR ANRU
Quartier de l'Abreuvoir à Bobigny**

PHASE 3

PRESCRIPTIONS-RECOMMANDATIONS DETAILLEES

30 JANVIER 2019

Le concept de patrimonialisation : l'existant comme support de projet et de requalification d'une architecture distinguée

Cette troisième phase a pour objet d'établir un cahier des charges intégrant les prescriptions de conservation, de mise en valeur et de restitution des éléments remarquables, -bâti et non bâti-, qui forment l'identité de la cité de l'Abreuvoir, œuvre remarquable d'Emile Aillaud, labellisée Patrimoine du XXème siècle.

La stratégie de requalification du quartier qui est ici développée, s'oppose au concept de *tabula rasa*, ou encore à l'insertion d'une trame de type « îlot urbain traditionnel », et se fonde principalement sur la valorisation de l'identité originelle du site. Cette identité est confrontée à différents phénomènes d'obsolescence qui concernent plusieurs échelles : enclavement urbain -avant tout social-, pathologies techniques tant sur le bâti que sur les essences végétales, obsolescence fonctionnelle avec des logements exigus issus des normes des années 1950 et qui ne correspondent que rarement aux besoins des habitants, et espaces publics ayant perdu leur valeur d'usage originelle.

Le projet de renouvellement urbain devra être argumenté à partir de la dimension patrimoniale du quartier, qui constitue un potentiel et non une entrave, avec l'objectif d'éviter toute inclusion d'espaces construits ou non construits qui s'avèreraient inadaptés à l'essence même des lieux, - le *genius loci*- de ce quartier remarquable dans l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme.

Le quartier de l'Abreuvoir constitue un palimpseste, sur lequel une strate contemporaine sera projetée sur l'existant, pour mieux le valoriser et lui offrir de nouveaux supports d'usages adaptés à la population actuelle. Les éléments contemporains à insérer devront ainsi dialoguer avec l'architecture distinguée d'Emile Aillaud, pour mieux la mettre en valeur et assurer sa revitalisation.

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGE

Éléments constitutifs du quartier	Prescriptions	Réf. dossier analyse patrimoniale (phase 1)
<p data-bbox="143 352 638 379">1.La dimension cinétique du plan-masse</p>  	<p data-bbox="663 352 1854 424">A. Assurer la permanence des principales qualités du plan-masse, notamment les relations d'ordre topologique et géométrique entre le bâti et les espaces extérieurs.</p> <p data-bbox="663 464 1832 536">B. Sauvegarder l'identité de chaque secteur : parc habité à l'Ouest, Cité-jardin à l'Est ; assurer la continuité visuelle du mail végétal sans interruption (hors au droit de la place des Nations-Unies)</p> <p data-bbox="663 576 1697 603">C. Eviter toute inclusion de trame urbaine de type géométrique (damier, orthogonalité)</p> <p data-bbox="663 643 1832 746">D. Maintenir les circulations automobiles essentiellement en périphérie, seules les cheminements nouveaux de la rue de la grande Denise et le prolongement de la rue de Vienne sont compatibles avec la morphologie urbaine existante.</p> <p data-bbox="663 786 1854 986">E. Eviter la création de perspectives monumentales, qui viendraient en contradiction avec l'idée de promenade urbaine et de labyrinthe exprimée par E. Aillaud, pour au contraire valoriser les cônes de vue existants, ou en créer de nouveaux ; de ce fait leur largeur devra rester modeste, avec si possible le maintien du dernier niveau en habitation en cas de percements de serpents, et le traitement des pignons créés (baies, balcons, etc..).</p> <p data-bbox="663 1026 1843 1137">F. Conserver et valoriser l'articulation architecture/espace végétal ; les cheminements piétons qui sont le support de cette articulation seront restitués ou redressés en fonction des liaisons entre les immeubles et les équipements pressentis et existants.</p> <p data-bbox="663 1177 1832 1249">G. Etablir un plan-lumière de mise en valeur nocturne des espaces bâtis et non bâtis, afin de valoriser l'espace urbain, révéler la dimension patrimoniale et améliorer la sécurité des habitants.</p> <p data-bbox="663 1289 1832 1361">H. Etablir un plan signalétique qui facilite l'orientation dans le quartier et les accès aux immeubles et révèle les éléments majeurs à dimension patrimoniale (mail, places publiques) .</p>	<p data-bbox="1877 352 1989 379">P.11 +22</p> <p data-bbox="1877 627 1955 654">P . 31</p> <p data-bbox="1877 802 1989 829">P.28 + 29</p>

<p>2.Traversée Ouest/Est, voies diverses, passages sous immeubles</p> 	<p>A. Conserver au maximum la géométrie sinueuse des voies qui épouse la courbure des serpentins (rues Oslo, Athènes, Belgrade..) ; affirmer l'effet de courbe tendue au droit de la rue de Vienne (îlot de substitution à l'immeuble à redents, des exceptions ponctuelles étant possibles pour assurer la cohérence du plan-masse.</p> <p>B. Requalifier la rue de Téhéran (continuité visuelle avec le parc, intégration paysagère des parkings, etc..) afin de conforter la cohérence du parc habité.</p> <p>C. Création et prolongement de voies : pour la percée de la rue de la grande Denise, limiter les effets de coupure du parc cet de contiguïté avec les immeubles étoilés par un traitement adapté (type zone à faible émission, pratique partagée véhicules/piétons) ; en cas de percement de bâti pour des ouvertures de voies, reprendre si techniquement possible le principe existant de porche urbain (dernier niveau conservé).</p> <p>D . Conserver et mettre en valeur les porches sous immeubles, ainsi que le portique piétons de la place des Nations-Unies, en les sécurisant (éclairage nocturne, etc..)</p>	
<p>3.Espaces publics et collectifs extérieurs : requalifier l'existant et intensifier les usages.</p> 	<p>A. Hypothèse de résidentialisation partielle : différenciation possible entre les espaces extérieurs privatifs aux immeubles et les espaces publics (parc), par des de traitements végétaux différenciés, et d'éventuels dénivelés de terrain, sans aucune clôture minérale, l'objectif étant de maintenir une continuité visuelle de l'espace végétal. Privatisation possible des jardins au droit des immeubles tripodes, au profit des logements en rez-de chaussée.</p> <p>B. Réaménager la clairière au nord de la crèche actuelle (ancienne plaine de jeux) : supprimer les marronniers (espèce sensible et peu adaptée au site) au profit de nouvelles essences plus transparentes, création de bancs, aire de pique-nique, parcours sportif, etc.. pour développer de nouveaux usages.</p> <p>C. Clarifier la lecture des cheminements entre parc et bâtiments, reprendre les tracés d'origine quand cela est possible, ou les compléter si nécessaire en fonction des nouveaux usages.</p> <p>D. Requalifier le mail piétons avec une continuité végétale: remplacement des tilleuls (même essence si <25% à replanter, ou nouvelles essences si >25%) ; assurer une plus grande transparence</p>	<p>P. 36</p> <p>P. 14 + 15 + 30</p> <p>P. 33</p> <p>P. 30</p>



des feuillages ; requalifier le traitement au sol sur son emprise complète (non seulement sur la voie centrale) ; bancs, luminaires à retrouver. Les séquences du mail correspondront aux différents ensembles urbains relevés dans le diagnostic patrimonial. Une modification ponctuelle du tracé est possible, afin de répondre aux aménagements rue de Vienne. Le mail peut être prolongé au sud-est et au sud-ouest.

E. Sauvegarder les arbres de haute tige remarquables (inventaire phytosanitaire à réaliser) ; renforcer la densité des arbres autour des tours (voir dessin ci-joint E. Aillaud.F. Rieti)

F . Place des Nations-Unies

-retrouver une dimension végétale en harmonie avec le bâti (perception de la continuité du mail), traitement au sol et mobilier urbain adapté (bancs, luminaires) en fonction des futurs usages à programmer.

-requalification nécessaire des rez-de-chaussée des arrières de l'immeuble courbe (vitrines des futurs équipements pressentis).

-Epaississement possible du bâti par des balcons/loggias, en sauvegardant la lisibilité des façades d'origine, par tout moyen de transparence appropriée.

G. Place de l'Europe : assurer une requalification au profit de l'espace piétonnier et de la lisibilité de l'espace urbain. Végétation arbustive à recréer (moins dense), traitement des sols, luminaires, bancs. Restituer la qualité originelle des façades commerciales.

H. Parkings : les poches de stationnement créées devront être intégrées à la conception paysagère d'ensemble du quartier ; le mobilier vélo sera intégré dans la réflexion sur le stationnement.

P. 37

P. 37

<p>4 . Requalifier la rue de Vienne, face au marché</p> 	<p>A. Déconstruction possible de l'immeuble d'habitation rue de Vienne, au profit de la construction de plots d'habitat R+3 (architecture en dialogue avec celle d'Emile Aillaud), face au marché, offrant plusieurs ouvertures visuelles sur le parc habité et le mail, avec en RdC un ensemble continu de services (centre Edouard Vaillant) et commerces. Un décalage du mail vers le nord est possible, pour assurer une épaisseur de bâti suffisante de la construction neuve. Pour assurer la continuité de la rue de Vienne vers le nord, possibilité de déconstruction d'un module de serpentin.</p> <p>B. Possibilité de réaliser une place publique en continuité de la place du marché (en substitution de l'actuel centre Edouard Vaillant), à condition qu'elle soit cadrée par des constructions.</p>	<p>P. 64</p> <p>P. 64</p>
<p>5. Emprises des immeubles-équerre situées en périphérie</p> 	<p>A. Déconstruction possible partielle ou totale.</p> <p>B. Les aménagements d'espace seront en cohérence et en connexion avec le plan Aillaud , en termes d'échelle, de perception visuelle, de continuité de cheminement, et en articulation avec le tissu pavillonnaire et le tissu urbain environnant.</p> <p>C. Typologies possibles de constructions neuves, en dialogue avec l'architecture d' : plots (hauteur à définir en en fonction des situations urbaines), immeubles linéaires, bâti intermédiaire en bande.</p>	<p>P.62 + 61 + 76</p>

2.DIMENSION ARCHITECTURALE	Prescriptions	Réf. dossier analyse patrimoniale
<p>1.Tours</p> 	<p>A. En cas de substitution de matériaux de façades, reprendre la même gamme de polychromie pour les tours en étoile (ardoise). Pour les tours rondes, sauvegarder l'arrondi d'origine des façades. La finition du complexe d'isolation thermique des tours devra se référer à l'un des deux états de l'œuvre d'Emile Aillaud : soit la minéralité d'origine de l'enduit sur béton cellulaire, soit la peau rapportée dans les années 1970 par une vêtue de type écailles », d'aspect mat non réfléchissant, à définir en écho avec le dessin de la trame de l'habillage en ardoise type Eternit.</p> <p>B. Sauvegarder les volumes des entrées en saillie. En cas de nouvelle entrée en complément, établir un dialogue entre nouvelle architecture et forme existante, sans suppression des volumes d'origine.</p> <p>C. Sauvegarder les volumes des espaces collectifs intérieurs et matériaux d'origine (skydômes, garde-corps, emmarchements, etc..)</p> <p>D. Greffe possible de balcons en saillie (exemple de la Cité du Wiesberg à Forbach), volumes d'ascenseurs, en harmonie et dialogue avec l'architecture existante (matériaux, teintes, dessin).</p> <p>E. Menuiseries extérieures : retrouver les compositions des dessins d'origine (fenêtres et portes des entrées). Restituer la position d'origine au plus près du nu extérieur des façades. Volets persiennés possibles (éviter les volets roulants).</p>	<p>P. 40 + 41</p>
<p>2.Immeubles serpentins</p> 	<p>A. Limiter au maximum les percées à travers les immeubles (rue de Rome) ; en cas de création de voies, limiter de préférence la percée au RdC et R+1, selon le principe des porches déjà existants et traiter les pignons nouvellement créés (ouvertures de baies, balcons, etc..)</p> <p>B. Assurer des transparences visuelles au droit des ouvertures en RdC condamnées coté parc (ex. des Courtillères)</p> <p>A. Aspect extérieur des revêtements de façades : surfaces continues, type enduit à fort relief. . Polychromie : solution 1 optimale : reprise de la palette d'origine (nécessité d'une étude sur la colorimétrie spécifique)</p>	<p>P. 44</p> <p>P. 47 + 48 + 49</p>

<p>Immeubles serpentins</p>	<p>.Polychromie solution 2 variante: création d'une palette polychromique issue de l'œuvre du peintre Bonnard (référence F. Riéti)</p> <p>D. Soubassements : suppression des bandeaux brique, enduit uniforme de teinte grise à retrouver (exemple des Courtilières de Pantin)</p> <p>E. Menuiseries extérieures : retrouver les compositions des dessins d'origine (fenêtres et portes des entrées). Restituer la position d'origine au plus près du nu extérieur des façades. Volets persiennés possibles (éviter les volets roulants).</p> <p>F. Si possible, restituer les orifices circulaires de ventilation des combles et caves.</p> <p>G. Greffe possible de balcons en saillie coté parc (exemple de la Cité du Wiesberg à Forbach), coté parc uniquement, et sans dénaturer la lisibilité des courbes des serpentins</p> <p>H. Sauvegarder et restituer les éléments d'origine des espaces collectifs intérieurs : garde-corps, carrelages.</p>	
------------------------------------	--	--

3. Immeubles tripodes en étoiles



A. Aspect extérieur des revêtements de façades : surfaces continues, type enduit à fort relief, renforçant la texture

. Polychromie : solution 1 optimale : reprise de la palette d'origine (nécessité d'une étude sur la colorimétrie spécifique est à réaliser)

. Polychromie solution 2 variante: création d'une palette polychromique issue de l'œuvre du peintre Bonnard (référence F. Riéti)

B. Menuiseries extérieures : retrouver les compositions des dessins d'origine (fenêtres et portes des entrées). Restituer (si techniquement possible) la position d'origine au nu extérieur des façades. Volets persiennés possibles (éviter les volets roulants).

C. Greffe possible de balcons en saillie coté parc (exemple de la Cité du Wiesberg à Forbach), et de volumes construits, coté parc uniquement, et sans dénaturer la lisibilité des courbes des serpentins.

D. Sauvegarder l'éclairage naturel des cages d'escalier (lanterneaux pyramidaux en toiture).

E. Sauvegarder et augmenter éventuellement les jardins existants des logements des RdC, avec possibilité de les systématiser aux RdC, avec clôtures végétales.

F . Greffe possible de balcons en saillie (ex. Cité du Wiesberg à Forbach).

P. 43

4. Espaces collectifs intérieurs



Sauvegarder les carrelages et garde-corps d'origine des halls et cages d'escalier, à partir d'un inventaire de l'existant

5. Immeubles « en équerres »

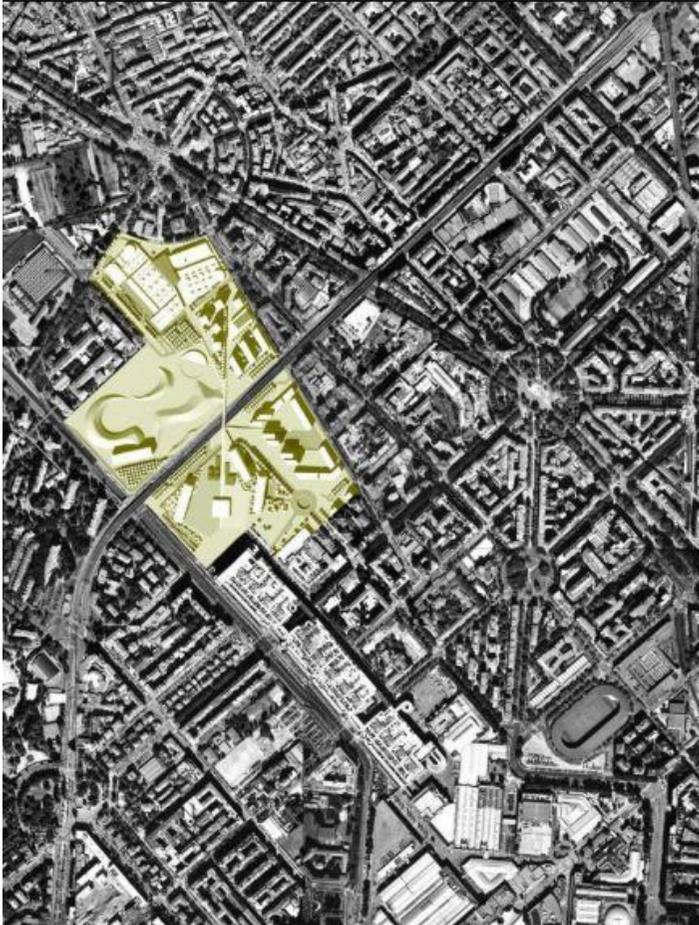


Bien que relevant de la conception de l'architecte Georges Védres, et non spécifiquement de l'œuvre d'Emile Aillaud, des préconisations sont à prévoir, afin d'harmoniser la réhabilitation des deux types d'architecture, à partir des préconisations sur les architectures Aillaud : homogénéisation des façades (palette chromatique à valider par l'ABF, types de menuiseries extérieures, etc..)

3. TRANSMISSION ET RECEPTION DE L'ŒUVRE D'EMILE AILLAUD

Objectifs	Moyens
Transmission et réception auprès des différents publics : habitants, usagers, scolaires, étudiants, professionnels du bâtiment	<p>A. Possibilité de mise en place d'une action de participation « citoyenne » sur la question patrimoniale, en accompagnement de l'opération de réhabilitation.</p> <p>b. Panneaux informatifs aux portes de la cité expliquant l'histoire des lieux</p> <p>B. Conférence et exposition sur l'œuvre d'Emile Aillaud et la réhabilitation en cours</p> <p>C. Visites guidées (journées du patrimoine, scolaires, étudiants, professionnels du bâtiment, etc..)</p> <p>D. Actions pédagogiques dans les écoles du quartier</p> <p>E. Plan signalétique intégrant la dimension patrimoniale</p> <p>F. Plan-lumière avec mise en valeur des éléments urbains et patrimoniaux majeurs : porches d'accès au quartier, places publiques, mail végétal, etc..</p>

Références en matière de requalification urbaine



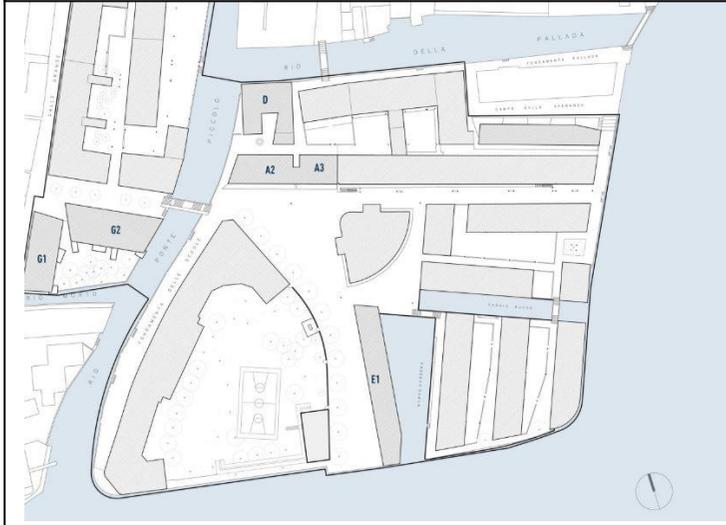
Les exemples ici cités concernent des extensions urbaines spécifiques à différents tissus urbains : morphologie urbaine de centres historiques, de faubourgs, de grands ensembles. Ils sont indiqués à titre indicatif et démonstratif. Il ne peut en effet exister de modèle urbain unique reproductible aux diverses situations urbaines rencontrées. Chaque site demande en effet une réponse spécifique.

Requalification du quartier Alfa Roméo à Milan C. Zucchi Arch.Urb.

VENISE - GIUDECCA – ILOT JUNGHANS

Requalification urbaine – 1997 C. Zucchi Arch.Urb.

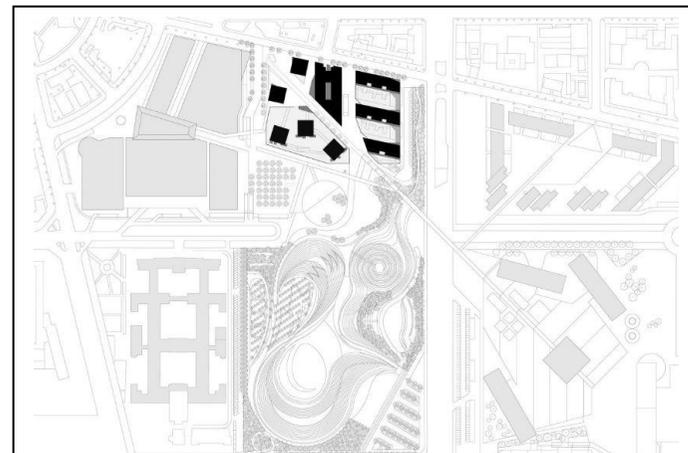
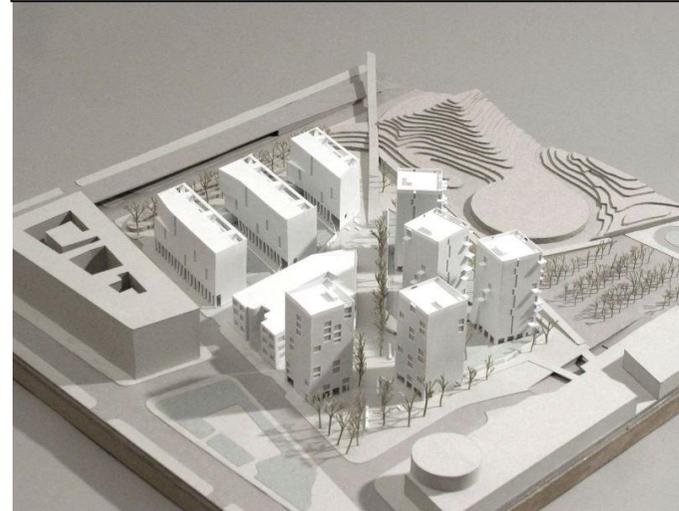
La mise en scène urbaine dans le paysage de la lagune, utilisant des cônes de vue



MILAN -QUARTIER ALFA ROMEO

Requalification urbaine – 2007 C. Zucchi Arch.Urb.

Une composition cinétique de plan-masse, connectée à la morphologie urbaine existante



BERLIN - TIERGARTEN

Requalification urbaine – Projet IBA - vers 1990 L. Krier Arch. Urb.

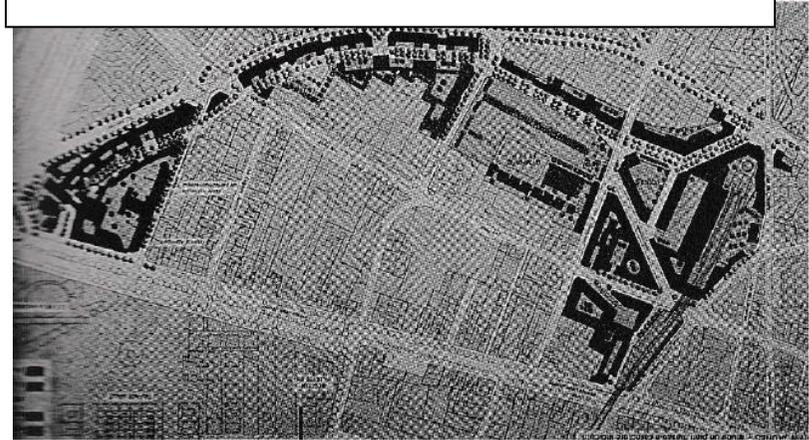
Une composition d'îlot ouvert centré sur un espace végétal, avec une architecture de plots



PARIS – ZAC MANIN JAURES

Requalification urbaine – 2009 F. Nordemann Arch.

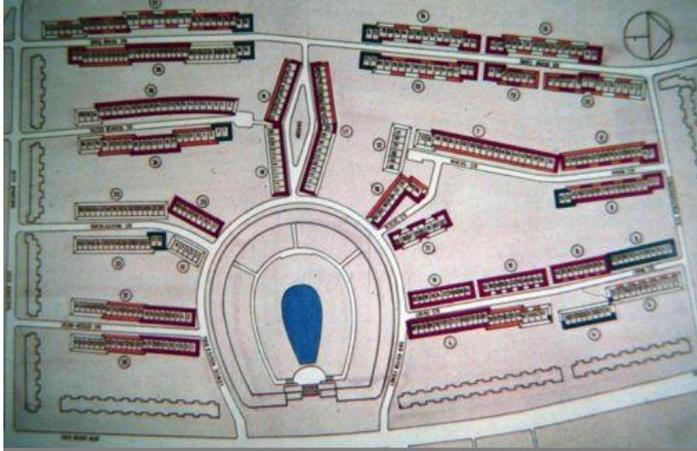
Une typologie architecturale d'immeubles courbes « fabricant » une promenade urbaine



BERLIN -SIEDLUNG BRITZ

Extension urbaine – 1925/1930 H. Scharoun Arch.

L'espace central poumon vert du quartier générateur de maisons/immeubles en bande



PARIS – ZAC DES VIGNOLES

Requalification urbaine – 2004 –

Mention Equerre Argent Ph. Prost Arch.

Réhabilitations et constructions neuves en dialogue avec la morphologie d'un îlot parisien



GENNEVILLIERS – QUARTIER DU LUTH

Requalification urbaine – 2009 Monce et Nordemann Arch.

Percée d'une barre de logements avec greffes de volumes neufs en pignons



MEUDON LA FORET – POINTE DE TRIVEAUX

Requalification urbaine – 2009 Ch. Devillers Arch.

Désenclavement d'un grand ensemble avec dialogue constructions neuves/constructions existantes



RENNES – ZAC RABELAIS ROUAULT

Requalification urbaine JAM Arch. Urb.

Dialogue entre typologies d'habitat existantes et constructions neuves



SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY- LA RUELLE DANSEUSE

Requalification urbaine-extension du centre-ville

Opération Banlieues 89 Cremnitzer et Heinz Arch. Urb.

Les immeubles en courbe et contre-courbe génèrent une typologie de maisons en bande

