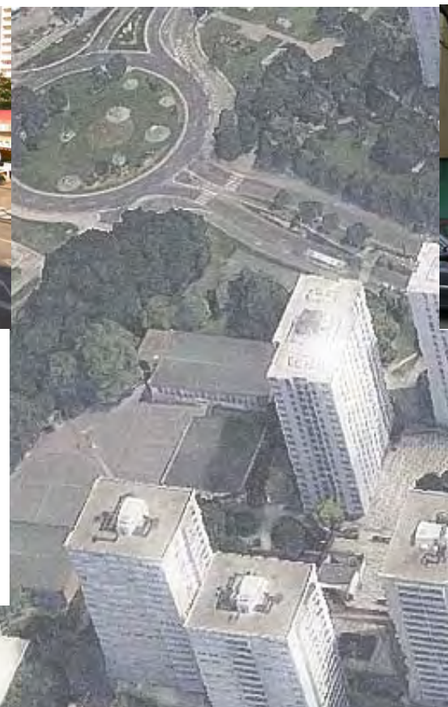
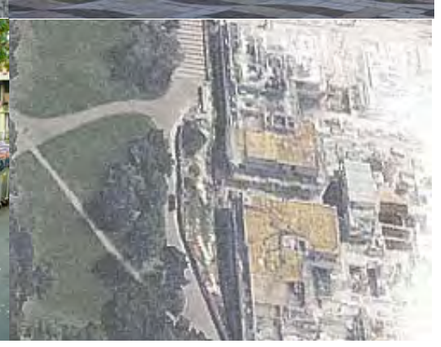
PHASE 1 - DIAGNOSTIC





CONSEIL CITOYEN 21/11/2017

MANDAT D'ETUDE D'INSERTION URBAINE DU QUARTIER PAUL ELUARD BOBIGNY

LA DALLE PAUL ELUARD : POINTS POSITIFS

SEPARATION DES FONCTIONS ET PRIORITE AU PIETON :

Espace public à l'écart de la circulation automobile = sécurité et calme. Un lieu offrant des cheminements libres et sans contraintes pour les piétons et les habitants qui gagnent leurs logements facilement sans interruption dans leur trajet. Dégagement des vues, des prospects, éclairement et ensolleillement pour les logements des tours en vis-à-vis. Grâce à ça : quels types d'occupations de cet espace aujourd'hui : jeux enfants ? fêtes voisinage ? rencontres entre habitants ? espace propice au lien social ou à contrario simple lieu de passage et de desserte sans existance du lien social ?

QUEL STATUT DANS L'AVENIR ?

Si la dalle est conservée dans sa configuration actuelle, doit-on conserver cet usage distributif d'un seul tenant comme aujourd'hui ? Ou ira-t-on plutôt vers un espace redivisé en plusieurs îlots distincts aux pied des tours ? La dalle gardera-t-elle globalement son statut d'espace public ou doit-on privilégier une résidentialisation en créant plusieurs sous-ilôts privatisés en pied des tours avec une hiérarchie des espaces publics et privés ?

QUELS USAGES L'AVENIR ?

Si la dalle est conservée, quels nouveaux usages doit-on privilégier ? quelles ambiances ? plus de végétalisation ? plus d'intimité ? plus de lieux de rencontre ? plus de commerces ?

LA DALLE : LES POINTS NEGATIFS ?

UN LIEU COUPE DU RESTE DE L A VILLE :

La dalle n'est-elle pas ressentie par ses habitants comme un lieu coupé du tissu urbain proche, une sorte de territoire "hors la ville" ? sans lien social et spatial avec les autres quartiers de Bobigny ? Cet îlot conçu dans les années 1960-70 n'est-il pas une coupure urbaine supplémentaire dans un territoire balbynien déjà très morcellé et fragmenté (le canal, le métro, la SNCF, la A86..) ? L'urbanisme sur dalle ayant produit des morceaux de ville figés, hors sol qui ne sont pas aptes à des évolutions et transformations progressives.

La dalle n'est-elle pas vécue comme un espace sans hiérarchie, sans orientation et sans repère? sans marquage des limites espaces privés/ espaces publics ? Contrairement à sa vocation première annoncée lors de sa réalisation en 1970, la dalle n'est-elle pas devenue espace de dissolution du lien social ? N'est-elle pas devenue un territoire hors juridiction, hors loi, hors police ? Sa forme urbaine favorisant le développement d'un certain type de délinquance (multiplication des accès favorisant la fuite des auteurs de délits en cas d'intervention de la police).

UN LIEU SOUMIS AUX INTEMPERIES :

La dalle est un vaste espace ouvert peu abrité des intempéries. Vents démultipliés (effets Venturi dus aux tours), pluies battantes ou soleil excessif (pas d'ombre) avec chaleur d'été et lumière aveuglante (réverbération des matériaux de sol).

LA DALLE : UN ESPACE URBAIN DEGRADE

UNE VASTE TOITURE TERRASSE DEGRADEE ET VIEILLISSANT, SANS QUALITE ARCHITECTURALE :

Bien que qualifiée au départ d'espace public d'un nouveau type "distributif et convivial" par les architectes concepteurs, la dalle Eluard est en fait une simple toiture terrasse de parkings. En effet, son dimensionnement général est concrètement basé sur la trame de place de stationnement de 2,30m de largeur. Réalisée sur des principes constructifs et esthétiques initiaux "basiques", avec des prestations minimales, la dalle est devenue un vaste "plateau" vide sans qualités urbaines et spatiales, beaucoup trop minéral, sans végétation authentique.

Visites après visites, on constate un viellissement prononcé de Paul Eluard dans son ensemble : structure, matérieux de surface, joints, caniveaux, grilles, garde-corps, étanchéités. De plus, la dalle n'est plus aux normes techniques actuelles (normes étanchéité, accès des PMR, gestion des fluides...etc).

UNE GESTION COMPLIQUEE ET ONEREUSE :

Enfin, élément important dans cette fiche répèrage : la dalle est la cause d'une gestion dispendieuse pour les habitants, les bailleurs, la commune et son gestionnaire SEMECO. Enfin, on notera l'entretien de plus en plus compliqué d'un ouvrage vieillissant rapidement (voir photos).

Photographies des dégradations importante et générales repérées sur la dalle au droit du dallage gravillonné, des joints de fractionnement et des avaloirs pour les eaux de pluie.

LE BATI SUR LA DALLE : REPERAGE ET IDENTITE

LES COMMERCES :

Série de petits "pavillons" posés sur la dalle, conçus au départ pour abriter des commerces de proximité animant le quartier. Petits lots et petites surfaces accessibles uniquement par les piétons (repères 1/2/3/5). Les bâtiments sont en structure métalique et bardage "bon marché" : on constate des dégradations techniques avancées (fuites et corrosion). Entretien difficile. Pas aux normes thermiques et techniques. On note également des dégradations volontaires et locaux incendiés. Vraisemblablement présence **d'amiante** en raison de la structure métalique employée pour leur construction.

La ville de Bobigny anticipe et rachète lot par lot pour contrôler le devenir de ces lieux ou pour les démolir (pour les deux pavillons brûlés, par exemple (repères 1 et 5). La clientèle de ces commerces existe mais péréclite doucement (voir fiche diagnostic sur l'activité et le commerce à PE). Les locaux semblent mal adaptés aux évolutions et demandes des habitants. Pas d'accès livraison. Pas aux normes PMR.

Question à se poser : si la dalle est entièrement conservée, maintien ou disparition de ces commerces ? utiles ou pas utiles ? rénovation possible ? quel type de commerce ? en attente de l'avis des habitants.

LE BATIMENT TERTIAIRE AU CENTRE DE LA DALLE :

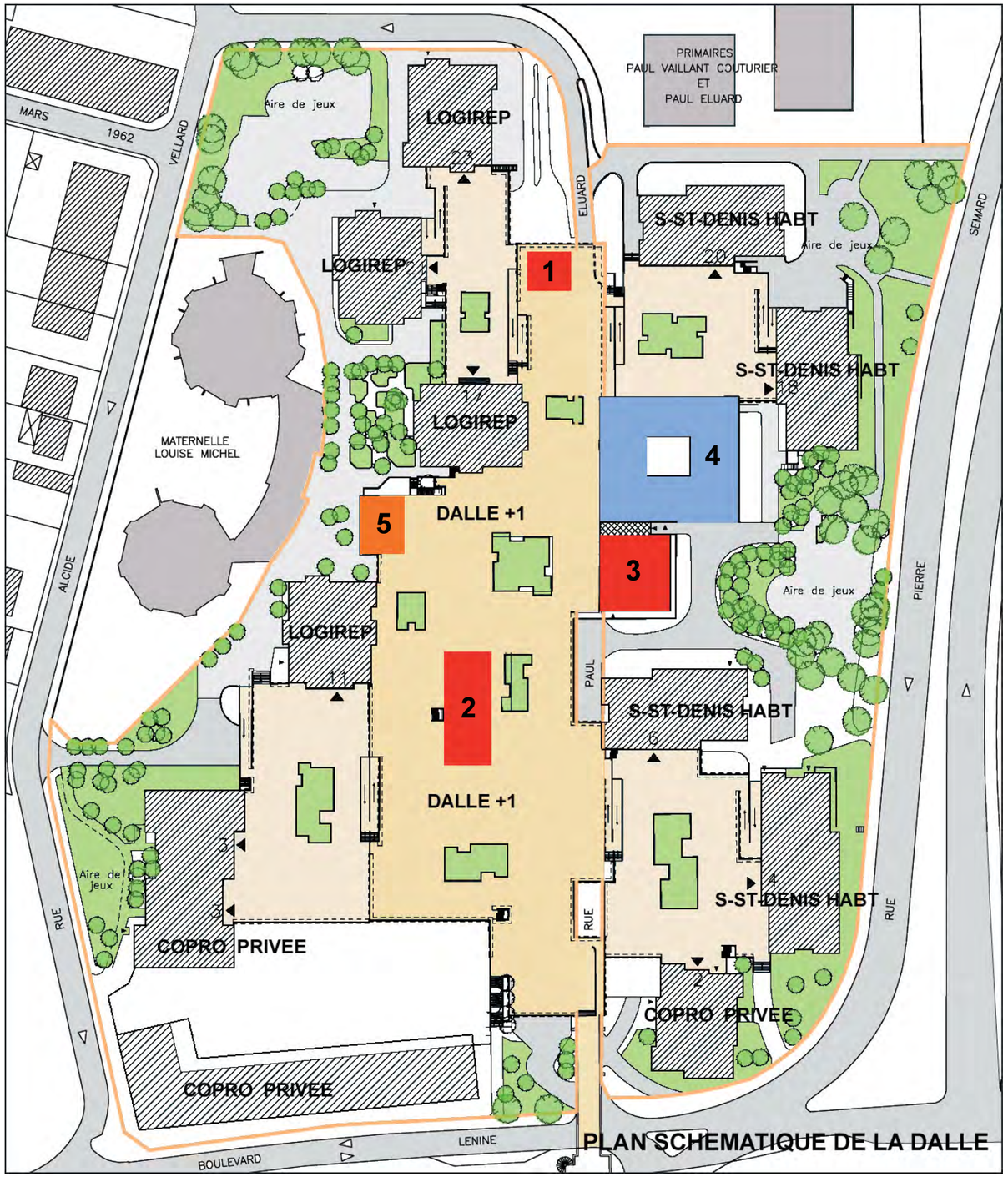
Même type de bâtiment tertiaire à patio central, qu'à Chemin Vert (repère 4). Au départ, présence de services administratifs (trésorerie générale) et commerce type superette, aujourd'hui disparus.

Maintenant autres occupations des plateaux . Association "Al Madina" au 2e étage : cours d'arabe et religieux + soutien scolaire (pas un lieu de culte). L'association compte quand même 500 adhérents, soit environ 250–300 familles qui fréquentent ce lieu de façon hebdomadaire. Petits commerces sur dalle et salle de sport en bas. La Ville est propriétaire à 90 %.

Quel avenir pour ce bâtiment au centre du quartier :

Si maintien et réhabilitation : pour quelle vocation ? annexe administrative ? services publics, activités économiques type co-working, associations ? quel budget ? vente ? quel montage opérationnel ?

Si démolition: libération de foncier, quoi à la place, espace public ou nouveau bâtiment ?

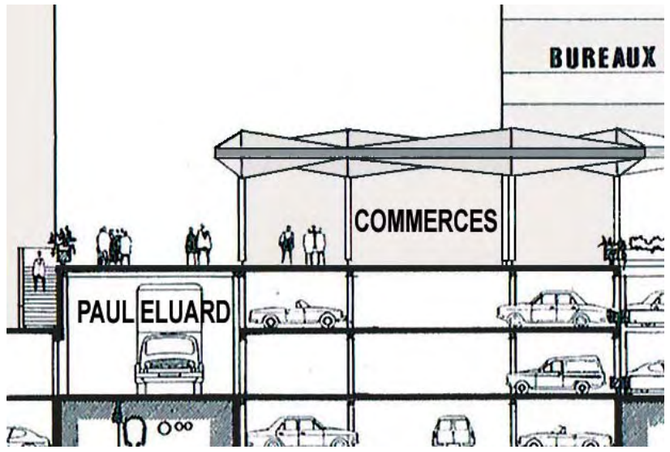


PLAN SCHEMATIQUE DE LA DALLE

4

4

TAXIPHONE FERME
CBZE 1CONU
1


BUREAUX
COMMERCES
PAUL ELUARD

3

2

2
LUDOVIC COIFFURE
ALIMENTATION GENERALE
CARTAGE
PRODUITS EXOTIQUES

2

MOYENS D'ACCES A LA DALLE : LA PASSERELLE, LES ESCALIERS, LES RAMPES

RUPTURES DE CHARGES DANS TOUS LES CHEMINEMENTS PIETONS :

Tous les cheminements piétons de Paul Eluard sont décomposés en plusieurs séquences situées à des altimétries différentes suivant la volumétrie des parkings. Il n'est pas possible de gagner son logement depuis la rue ou depuis son parking, ou depuis une autre tour sans une ou deux ruptures de charge d'au moins un niveau. Les liaisons entre différents plateaux parcourus sont donc faites par des rampes d'escaliers ou des ensembles de rampes. Les ascenseurs ou escalators n'existent pas.
Le diagnostic doit mettre en évidence la nature, l'emplacement, la qualité et l'état technique de tous ces différents systèmes d'accès et liaisons qui sont peu lisibles depuis l'espace public périphérique. On peut répertorier :

1 - LES RAMPES DE LIAISON REZ DE RUE / PLACETTES :

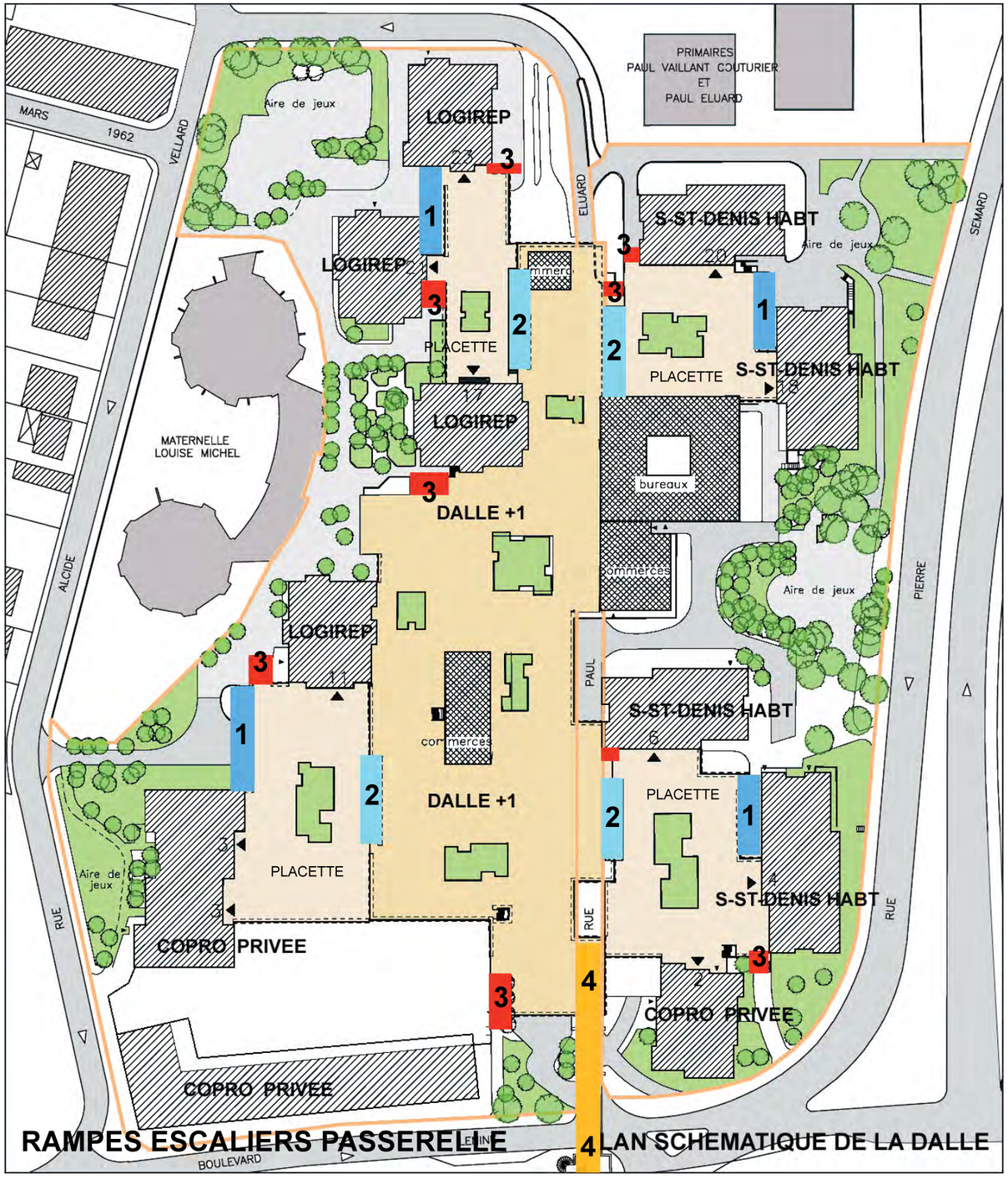
Les quatres placettes situées un niveau au-dessus du sol sont les plateaux de référence pour l'accès aux halls des tours de logements. Elles sont chacune accessibles depuis le niveau de la rue par quatre rampes à volée double situées dans le prolongement des cheminements piétons. Ces cheminements sont en communication avec les voies publiques en périphéries à l'est et à l'ouest.
Ces rampes ont une déclivité trop forte pour l'accès des PMR. En effet, les pentes ont été calibrées à la base pour permettre la montée des lances-incendie des sapeurs pompiers sur la dalle et les placettes (10 % environ). Notons enfin que les rampes et les lourds garde corps sont situées perpendiculairement aux vues et trajets vers la dalle ce qui renforce les coupures spaciales entre la dalle et les espaces périphériques.

2 - LES RAMPES DE LIAISON PLACETTES / DALLE CENTRALE :

Les quatres placettes sont ensuite reliées à la dalle centrale qui est un niveau plus haute, par les quatre même type de rampes à volée double qui n'ont pas la pente réglementaire PMR également.

3 - LES ESCALIERS D'ACCES A LA DALLE ET AUX PLACETTES :

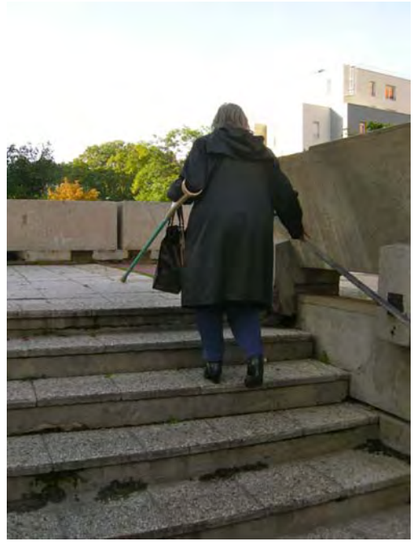
En complément des rampes, des volées droites d'escalier sont réparties en périphérie de l'îlot pour accéder aux placettes et à la dalle centrale. Ces escaliers peuvent être mal positionnés, sont peu visibles depuis la périphérie et sont, dans leur ensemble, en mauvais état de surface, voire très détériorés. Les escaliers d'accès au parkings ne sont pas listés dans cette fiche de repérage.



4 - LA PASSERELLE DE LIAISON AVEC LA DALLE DE L'HOTEL DE VILLE:

La longue passerelle qui enjambe le boulevard Lénine est l'axe principal de liaison entre la dalle Paul Eluard et le centre administratif de Bobigny ainsi que le centre commercial actuel et le métro. Cet ouvrage est "agréable et commode" pour le piéton, au niveau dalle, puisqu'il enjambe un carrefour difficile à franchir au niveau du sol. Cependant sa structure et son architecture dévalorisent l'espace public au niveau de la rue, vue au niveau du piéton : encombrement de la structure avec les poteaux, sous face sombre et peu esthétique en béton brut.

Questions à poser au stade du diagnostic : quel est l'avenir de cet ouvrage de génie civil si la dalle Paul Eluard disparaît et si le nouveau centre ville est basé sur des espaces publics au niveau du sol naturel ? Si la passerelle est conservée, sa remise aux normes accessibilté PMR devra-t-elle être faite ?
Si la passerelle disparaît un réaménagement du carrefour doit être prévu pour faciliter les connexions, avec le risque d'un isolement de l'Hôtel de Ville.



LES PARKINGS : ORGANISATION, OCCUPATION, ACCES

TROIS PLATEAUX DE PARKINGS SUPERPOSES :

- Organisation verticale des nappes de parkings :
1 sous-sol et 2 niveaux en aérien de part et d'autre de la rue Paul Eluard qui est couverte par la dalle piétonne (voir la coupe de principe).

- Organisation horizontale :
Découpage en 12 sous-ensembles appelés "bergeries" .

- **Accès :**
Par le sud et le nord de l'avenue Paul Eluard, distribution des niveaux par rampes.

- **Données chiffrées :**

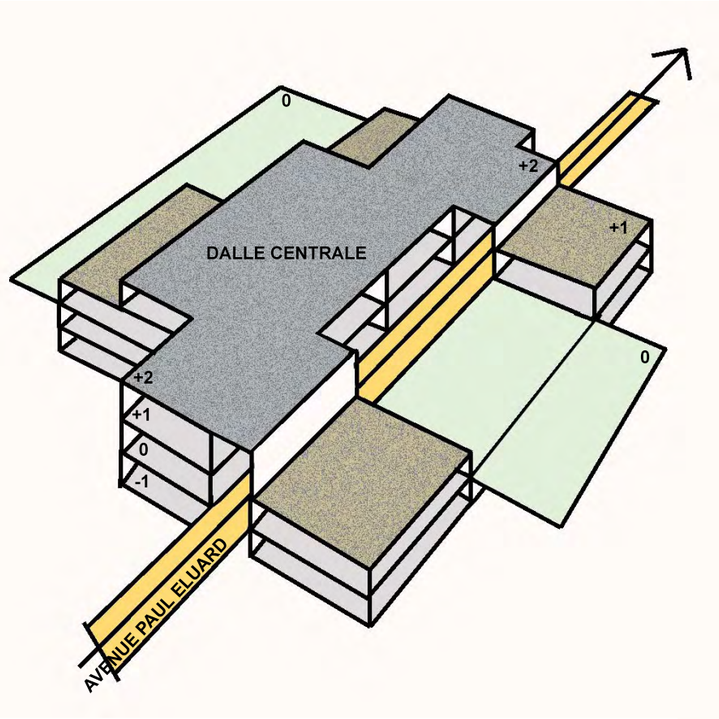
R-1 = 529 places
RDC = 490 places
R+1 = 244 places
TOTAL = 1263 places (pour 1276 logements)
Nombre boxes : 94
Taux d'occupation : 57 % soit 727 places louées sur 1263 places.
Trame place: 2,30 m à l'axe des poteaux - places étroites

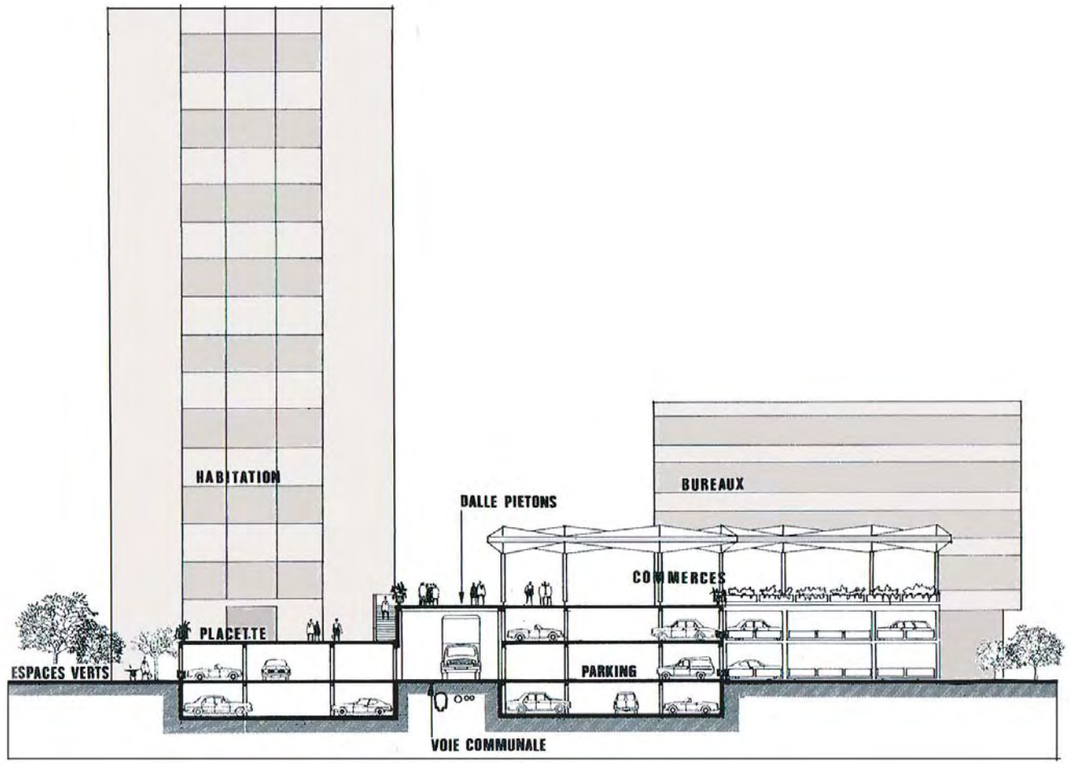
- Respect des normes :

PMR : pas d'accessibilité PMR, pas de places PMR, pas de liaisons ascenseurs avec les niveaux de dalles ou les tours d'habitation.

INCENDIE : ventilation naturelle à vérifier, respect des normes à vérifier (sas, extincteurs, coupe feu...). Remise aux normes à faire vraisemblablement.

- Gestionnaire et bailleur : SEMECO





SOUS LA DALLE : RUE COUVERTE, ESPACES SOMBRES, FACADES DES PARKINGS

L'ENVERS DU DECOR :

Après présentation de la dalle, le diagnostic pointe également tous les espaces du "dessous" qui sont les lieux réservés à la circulation automobile, au stationnement, à la gestion des ordure ménagères et aux différents locaux techniques.

On note ici un contraste fort : côté face, soleil et vues vers le ciel pour les habitants sur leur dalle, et côté pile, les espaces sombres et dégradés du dessous. Impression d'insécurité, éclairage public insuffisant et dégradé, stationement sauvage, structure béton brute, sale et dégradée : c'est une nette dévalorisation des espaces publics, au niveau du sol naturel, que les habitants cotoient pourtant tous les jours.

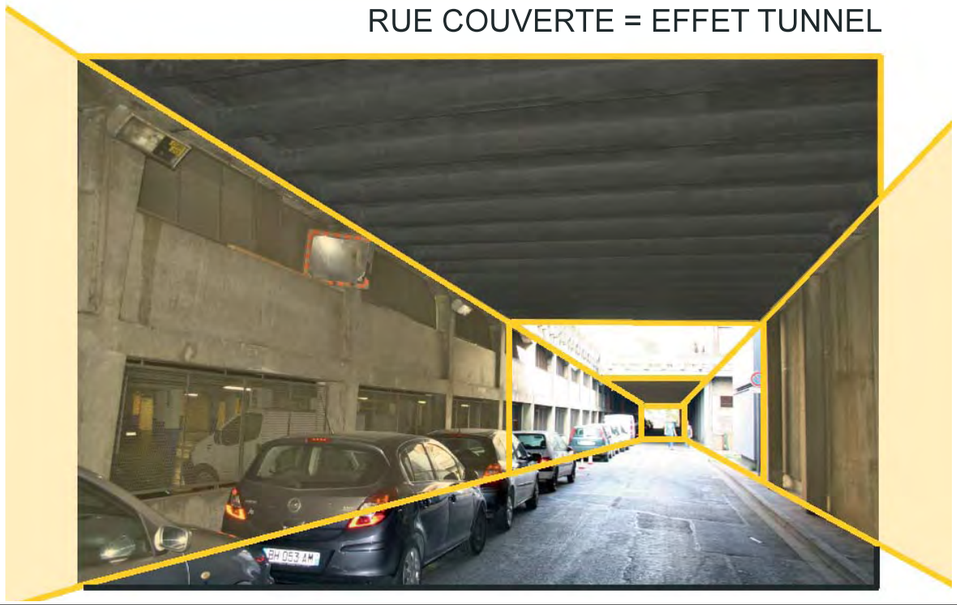
L'EFFET "TUNNEL" DE LA RUE COUVERTE:

Tous ces espaces techniques et les parkings sont desservis par la rue Paul Eluard qui est couverte par la dalle centrale sur deux tiers de sa longueur : cette couverture lourde donne un effet "tunnel" peu engageant et qualitatif à la rue qui reste sombre même la journée.

DES FACADE DES PARKINGS DEGRADEES :

Aux débouchés nord et sud de la rue Eluard on perçoit les façades des deux niveaux de parking en superstruture : malgré les jardinières de rive en béton rose sensées apporter un peu de végétation, le traitement architectural est très brutal et peu qualitatif en vis-à-vis des espaces publics périphériques de ce quartier.

RUE COUVERTE = EFFET TUNNEL



AU FUTUR : NOUVELLE ORGANISATION HORIZONTALES DES PARKINGS

MARGE EXISTANTE DE REORGANISATION DES PARKINGS :

Le taux d'occupation actuel est de 57 %. Sur un total de 1263 places, 543 places sont donc théoriquement inoccupées. Ce taux de vacance dégage une marge de réorganisation des parkings assez confortable qui permet d'entrevoir plusieurs façons de réaménager la dalle.

Suppression du dernier niveau de parking, une des options :

Une des solutions consiste à supprimer complétement le dernier plateau (bergeries 10,11 et 12 soit 244 places supprimées) ce qui revient à abaisser la dalle centrale d'un niveau comme le montrent les schémas à droite.

Découvrir la rue Paul Eluard :

La disparition du dernier niveau de la dalle permet la mise à l'air libre de la rue Paul Eluard sur toute sa longueur. Les habitants qui trouvent cette rue couverte sombre, sale et inconfortable, voire dangereuse se sont montrés intéressés par cette éventualité.

Nouvelles perméabilités visuelles :

La disparition du dernier niveau de la dalle permet également de retrouver des perméabilités visuelles d'une frange à l'autre du quartier, et des communications piétonnes plus aisées entre la dalle abaissée et les espaces publics périphériques de l'îlot.

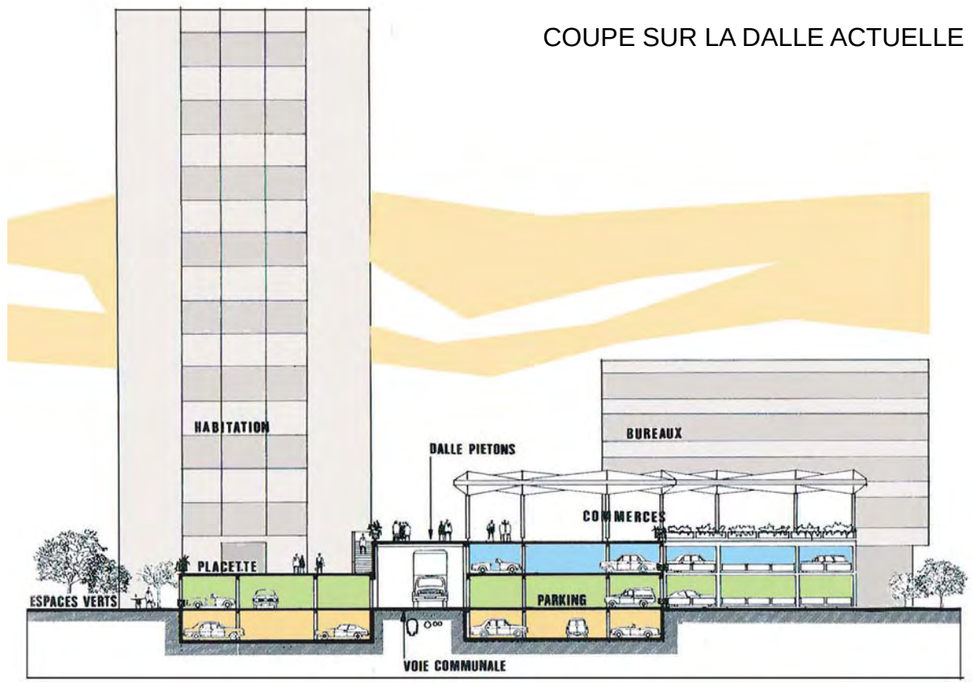
Question du franchissement de Paul Eluard :

Se pose alors la question du franchissement de la rue Paul Eluard découverte. En fonction liaisons transversales à conserver sur la dalle, une ou plusieurs passerelles devront être réalisées en ménageant le gabarit de la rue en dessous (voie échelle). Les normes PMR devront être appliquées.

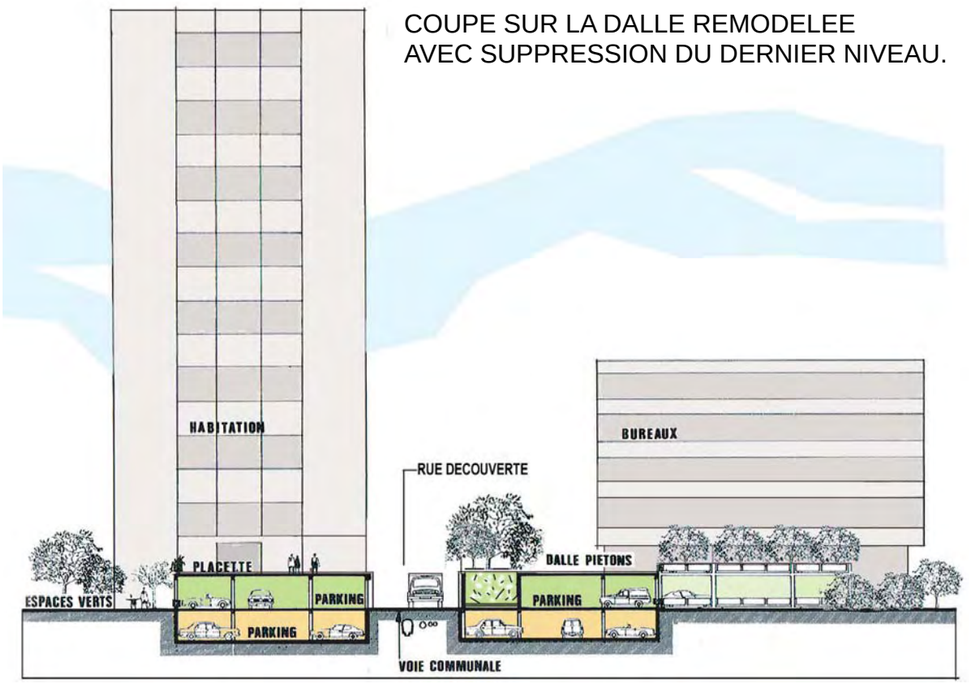
Question de la grande passerelle de l'Hôtel de Ville :

Problèmatique identique pour cette passerelle à laquelle les habitants sont attachés. Elle devra être prolongée pour desservir la dalle abaissée depuis le niveau d'accès de l'Hôtel de Ville. Les normes PMR devront être appliquées là aussi.

COUPE SUR LA DALLE ACTUELLE



COUPE SUR LA DALLE REMODELEE
AVEC SUPPRESSION DU DERNIER NIVEAU.



AU FUTUR : ENTITE UNIQUE DE LA DALLE CONSERVEE OU DECOUPAGE EN QUATRE ÎLOTS ?

Principe d'une dalle qui reste un espace public unique :

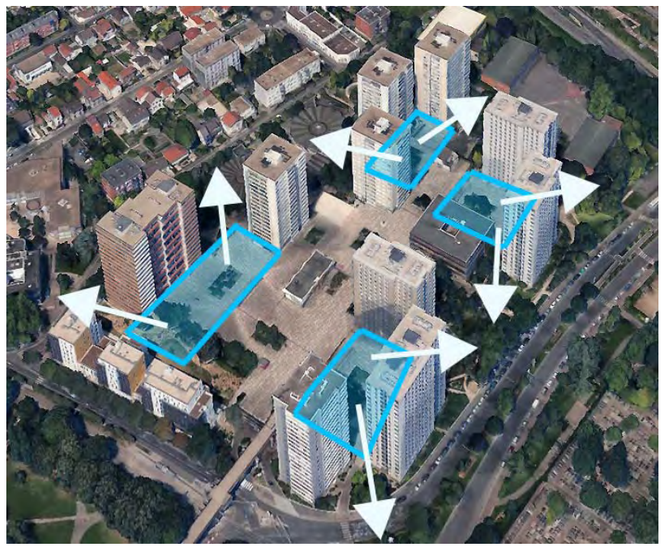
Au futur, la dalle pourrait être entièrement réaménagée en gardant son entité spatiale initiale, son statut d'espace public global et son son rôle distributif central pour les résidents qui gagnent leurs tours d'habitation depuis la dalle haute et la passerelle de l'Hôtel de ville.

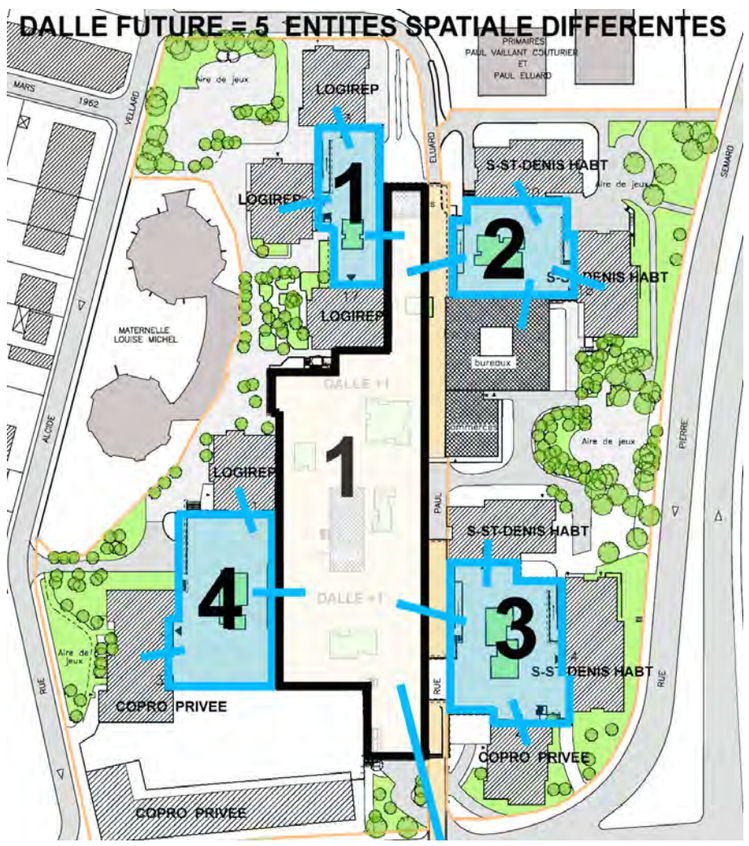
Principe d'une dalle divisée en îlots indépendants :

A contrario, la dalle pourrait être fragmentée avec la suppression de certaines parties ou la démolition de son dernier niveau de parking, au centre, pour donner de l'indépendance aux quatre placettes d'accès aux tours. Ces placettes prendraient alors un statut plus résidentiel, semi public. La ditribution piétonne vers les tours depuis les franges du quartier pourrait être renforcée pour établir plus de connexions entre les tours et les autres espaces public de Bobigny, par l'intermédiaire du sol naturel.

Programmer et phaser un remodelage gradué de la dalle par son centre :

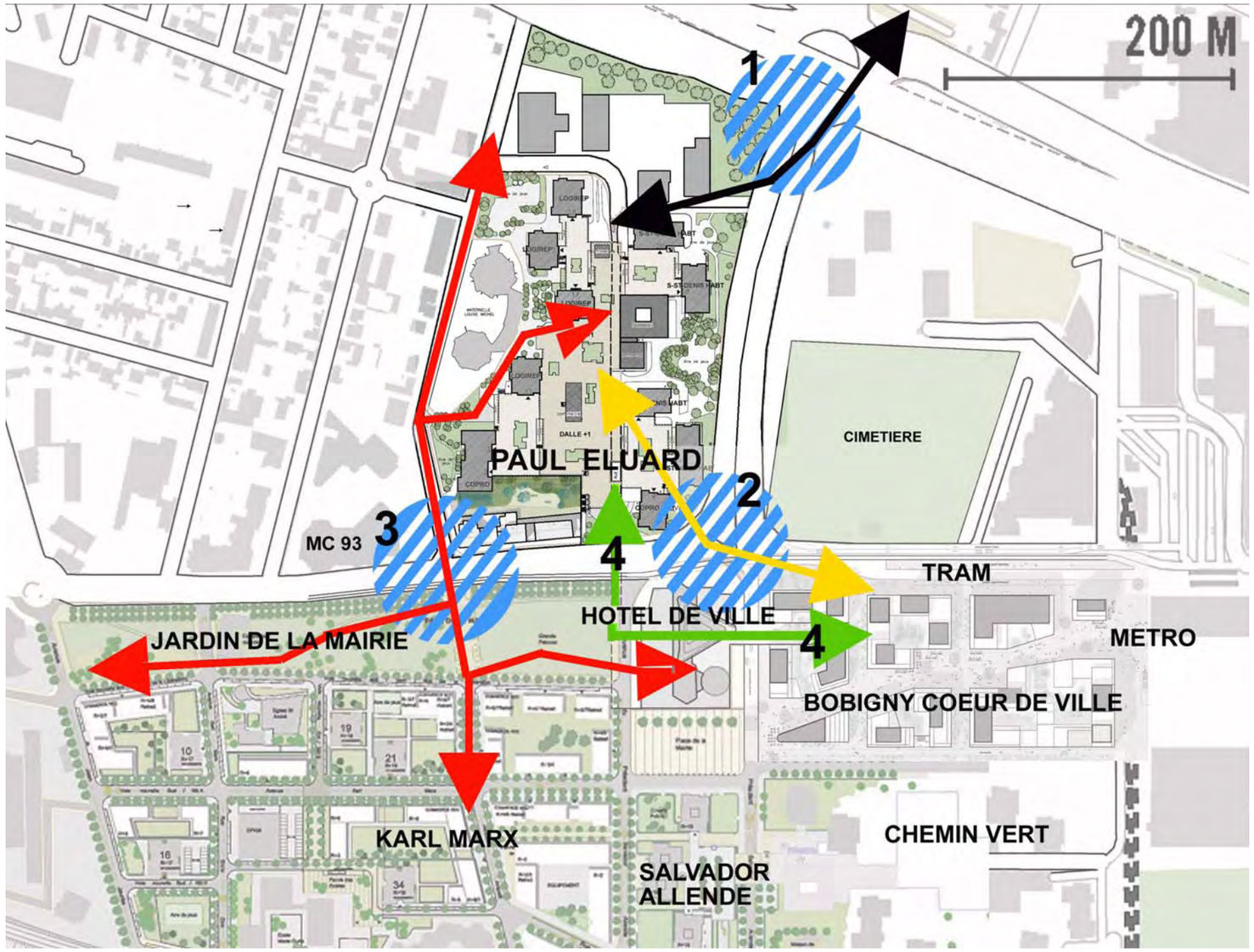
Selon les scénarios developpés et en fonction des données sur le stationnement à conserver sur le site ou à développer en fonction des aménagements programmés, la transformation de la dalle et des placettes sera plus ou moins importante. Un phasage de remodelage de la dalle sera établi en fonction de la redistribution possible des places de stationnement, de la mise en place des nouveaux accès piétons et des liaisons à créer ou renforcer avec la périphérie.





AU FUTUR, CONNEXIONS INTER QUARTIERS DEPUIS PAUL ELUARD A RENFORCER :

Outre la passerelle **4** qui restera un lien "aérien" privilégié de Paul Eluard avec le centre de Bobigny, le schéma pointe symboliquement les 3 zones de connexions urbaines au sol, à organiser au futur entre le quartier Paul Eluard rénové et les autres quartiers de Bobigny, afin de casser l'isolement actuel de la dalle par rapport au centre ville en pleine mutation.



ZONE DE CONNEXION 1 :

La zone de connexion 1 permettrait une liaison aisée entre Paul Eluard, son groupe scolaire et le mail François Mitterand, l'avenue Paul Vaillant Couturier et permettrait un débouché vers les quartier pavillonaires nord de Bobigny, au-delà de la A86.

ZONE DE CONNEXION 2 :

La zone de connexion 2 est lieu à enjeux majeurs. Sur la base d'une l'hypothèse possible d'un retour au sol des espaces publics, cette zone à remodeler entièrement devra permettre des liaisons faciles entre le quartier Paul Eluard réaménagé et le nouveau centre de Bobigny " La Place" qui se développe jusqu'au pôle des transports publics (métro, tramway, grande ceinture) Pablo Picasso. Cette zone de connexion est difficile à organiser en raison de la présence à ce carrefour des différents modes de transports de surface qui se concentrent tous à cet endroit précis.

ZONE DE CONNEXION 3 :

La zone de connexion 3 est importante également : elle doit permettre une nouvelle liaison urbaine "douce" entre le "jardin esplanade" de la Mairie qui irrigue le centre de Bobigny d'est en ouest et borde le nouveau quartier Karl Marx au sud et le quartier Paul Eluard. Cette connexion sera confortée par une continuité végétale accentuée qui borde la rue Alcide Vellard et le mail du Boulevard Lénine. Cette connexion permettrai également de relier directement la MC93 avec le Jardin de la Mairie.

SECURITE INCENDIE : LES TOURS, LES PARKINGS, LA DALLE

SECURITE INCENDIE TOURS D'HABITATION :

Les tours d'habitation sont classés en 4ième famille : le dernier plancher de la tour doit impérativement être situé maximum à 50 m du niveau d'intervention de la voie engin (soir maxi R+18 avec 2,70 m de plancher à plancher avec duplex possible en haut au dernier étage), avec en plus la distance entre engin secours incendie et porte escalier inférieure à 50 m.

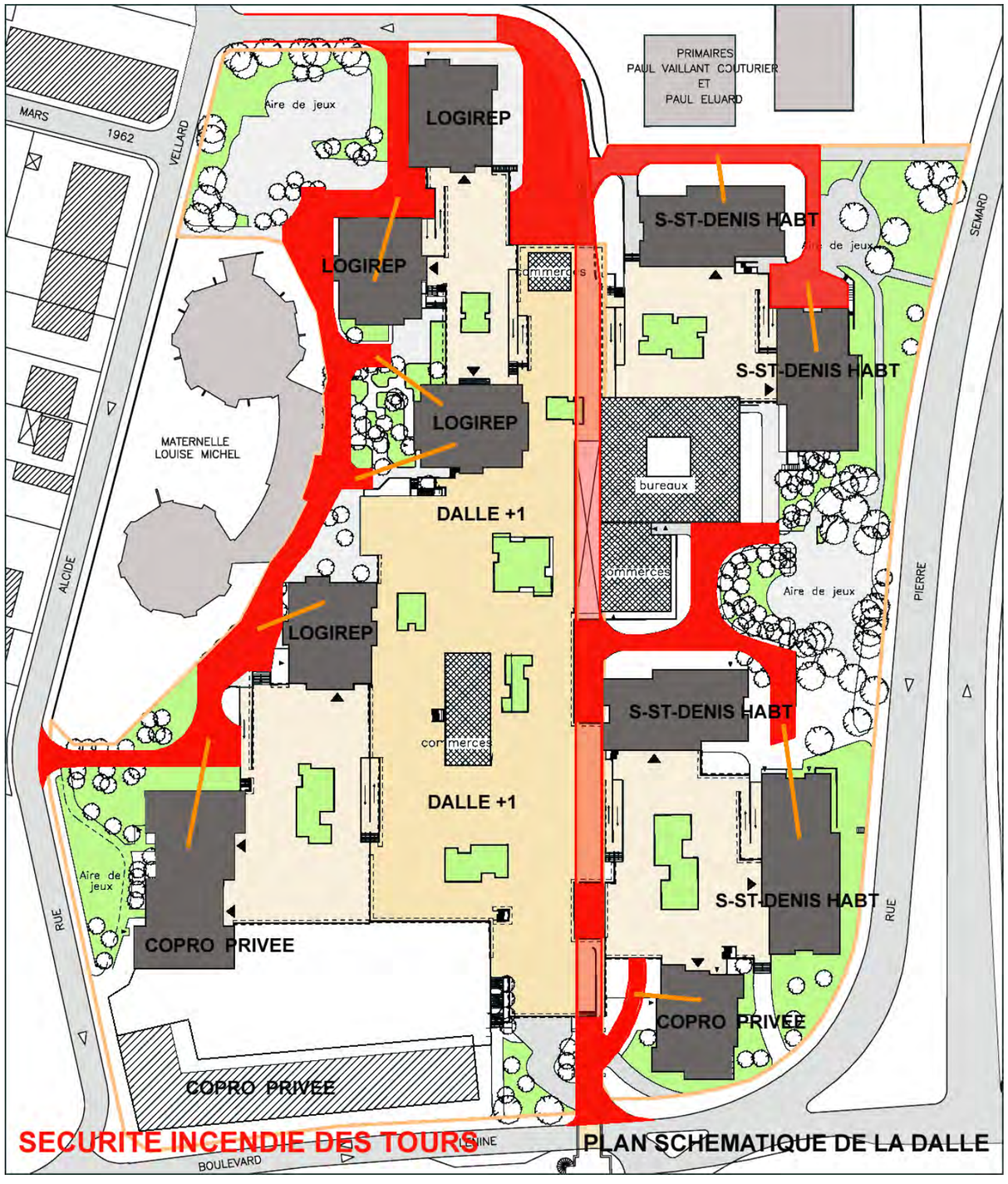
Il faut vérifier si cette règle a bien été respectée dès l'origine de la réalisation des tours et comprendre quel est le niveau de référence de la côte verticale des 50 m et localiser où sont situées les aires d'accès de véhicules de secours. On note que l'altimétrie des aires de secours est souvent artificiellement rehaussée pour que la côte de 50 m soit effectivement respectée. Dans la mesure où des réaménagements des espaces extérieurs sont faits en périphérie des tours dans le cadre de la réinsertion urbaine, ces règles de sécurité incendie doivent être respectées voire renforcée.

Vérification précise est à faire sur les permis de construire d'origine des tours avec les notices de sécurité qui les accompagnent les véhicules de pompier accédent aux tours de LOGIREP par la contre allée depuis la rue Alcide Vellard et accédent aux tours de SEINE ST DENIS HABITAT depuis l'avenue Paul Eluard située au centre du quartier. Aucun accès pompier ne se fait depuis la rue Pierre Semard. Les accès et le stationnement des véhicules de sécurité incendie par rapport au bâti sont repérés en rouge sur le plan joint à droite.

SECURITE INCENDIE SUR LA DALLE :

Les quatre placettes en pied des tours sont désignées comme niveaux de référence d'évacuation des habitants en cas incendie des tours classées 4 ième famille (halls et cage escalier donnant sur ces placettes).

Notons la présence des bornes incendie situées sur la dalle et les quatre placettes pour la lutte contre l'incendie des bâtiments bas (commerces et bureau) classés en 2 ième famille (état de fonctionnement des bornes à vérifier). Les lances incendie mobiles sont acheminées sur la dalle et les placettes par le biais des rampes (pente supérieure à 5 % PMR).



SECURITE INCENDIE PARKINGS :

En matière de sécurité incendie parkings : ventilation naturelle pour les 3 niveaux (car 1 seul niveau enterré) avec mise à disposition d'extincteurs de classe 13 A et 21B par 15 véhicules comme l'exige le règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux bâtiments l'habitation (Arrêté du 31 Janvier 1986).

Pour 1250 places de parking : soit 1250*0,6 dm2 (de VH par véhicule) de section globale de ventilation = 75 m2 de section soit 100 m2 qui sont répartis selon les 3 niveaux. La prise d'air est faite à partir de l'avenue Paul Eluard au centre des parkings (paroies grillagées).

ATTENTION / Une vérification sérieuse est nécessaire pour contrôler l'état et l'efficacité des conduits et édicules de ventilations hautes, sur l'état des sas et portes coupe feu des dégagement de secours, sur l'état des éclairages de secours, des extincteurs.

ZONES DE PRESENTATION ET ENLEVEMENTS DES ORDURES MENAGERES

LIEUX DE PRESENTATION DES OM REPERES SUR SITE :

C'est à partir de la rue Paul Eluard couverte et des allées des parkings qui desservent les locaux de services des logements que les conteneurs à ordures ménagères sont déplacés et regroupés sur les zones de présentation qui sont réparties en 4 emplacements extérieurs repérés sur la carte de droite. Il faut noter que le prestataire chargé du ramassage des OM vient de changer. La fréquence et la régularité du ramassage est une donnée très importante pour la qualité de vie du quartier et de ses habitants. Etant donné le volume important (en augmentation) des OM, tout dérèglement du rythme de ramassage devient vite un problème très sensible (débordements, odeurs, rats).

ZONE 1 :

Zone de présentation 1 principale située au débouché nord de la rue Eluard. Les bacs des OM logements sont rassemblés le long de la rue, s'y ajoute les conteneurs du groupe scolaire. Les habitants se plaignent du bruit occasioné par le ramassage du verre. L'espace public est nettement pénalisé par le nombre important des conteneurs qui sont stockés sur les trottoirs.

ZONE 2 :

Zone de présentation 2 située à l'entrée de la rue Eluard. Les bacs des OM sont rassemblés sous la passerelle de l'Hôtel de Ville en attente du ramasage. Déjà pénalisé par la structure de la passerelle et le manque de lumière, l'espace de la rue à cet endroit est dégradé par la présence des conteneurs qui sont stockés sur les trottoirs.

ZONE 3 :

Zone 3 : zone de dépôt sauvage d'encombrants au pied de la tour LOGIREP.

ZONE 4 :

Dernière zone de présentation plus réduite située au pied du bâtiment central contre la partie à l'air libre de la rue Eluard.

PROCEDURES ET GESTION DES BACS JUSQU'A PRESENT :

En attente suite diagnostic et avis bailleurs. Lieux de collecte et presentation des bacs.

AVIS DES GARDIENS LOGIREP :

En attente suite diagnostic.

AVIS DES GARDIENS SEINE ST DENIS HABITAT :

En attente suite diagnostic.

AVIS DES COPROPRIETES :

En attente suite diagnostic.

CONSEQUENCES D'UN MAUVAIS RAMASSAGE :

En attente suite diagnostic et avis habitants.

DEPOTS SAUVAGES ET JETS ORDURES PAR LES FENÊTRES :

En attente suite avis habitants et gardiens

QUANTITES, VOLUMES ET EVOLUTIONS VERS LE TRI :

En attente suite diagnostic.

CHANGEMENT DU PRESTATAIRE CHARGE DE LA COLLECTE :

En attente suite diagnostic.

Zone 1

Zone 1

Zone 2

Bornes de tri sélectif sur la dalle

Zone 4

Zone 3