

Projet de Renouvellement Urbain Quartier Edouard Vaillant Abreuvoir

Étude projet urbain du quartier Edouard vaillant Abreuvoir

PLAQUETTE PRESENTATION STRATEGIE

Mars 2018

Objectifs Généraux

thématique

SOMMAIRE	
1. Des orientations stratégiques issues du diagnostic Motif urbain bâti Motif urbain centralités Motif urbain paysager Motif urbain la lisière Motif urbain la trame Motif urbain équipements Synthèse des orientations	•
2. Attractivité - Diversification - Mixité Les effets attendus de la stratégie proposée pour le PRU Quelques rappels concernant le peuplement du quartier et les dysfonctionnements à régler De l'importance de concevoir un projet urbain en mesure de révéler le potentiel d'attractivité résidentielle de l'Abreuvoir Un projet urbain au service: de l'attractivité résidentielle, de la diversification de l'habitat et de la mixité sociale)
3. Un travail à approfondir par secteurs Présentation des secteurs	4

4. Pour aller plus loin ... des études par

17



1. DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ISSUES DU DIAGNOSTIC

MOTIF URBAIN BÂTI

CONSTAT

Une pièce urbaine entre composition et collage urbain propre aux invariants d'Emile Aillaud.

- >Un patrimoine labellisé aux valeurs d'usages et aux conditions d'habitabilité contrastés /// Une appréciation habitante dissonante selon les secteurs
- >Des invariants liés à l'urbanisme d'Aillaud /// Des quartiers d'habitations qui s'en écartent
- >Une appréciation / appropriation par les habitants du bâti inégale sur le secteur.

STRATÉGIE

Conserver et valoriser le patrimoine bâti en l'adaptant au mode de vie actuel

- > Préserver la composition structurante du quartier et valoriser ce patrimoine architectural singulier
- > Amorcer la mutation du quartier par ses franges, et notamment les secteurs périphériques Washington et Beyrouth
- > Intervenir ponctuellement sur le patrimoine bâti afin d'ouvrir le quartier sur son environnement, permettant ainsi des traversées piétonnes et des percées visuelles



MOTIF URBAIN CENTRALITÉS

CONSTAT

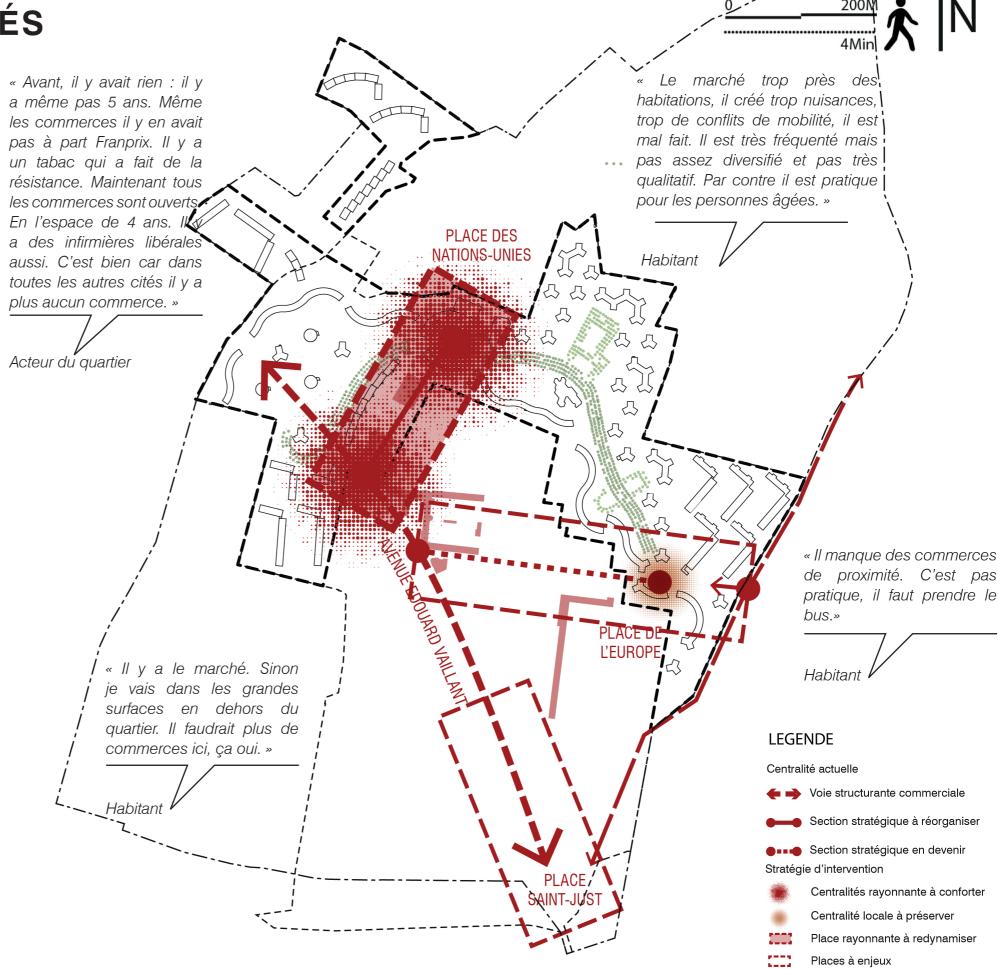
Présentes dès la réalisation de la cité, les micro-polarités en cœur de quartier bien qu'ayant un faible rayonnement économique sont sources de lien identitaire et social.

- >Des commerces fragiles
- >Des centralités historiques identifiées par les habitants
- >Un réseau d'univers de vie en lien avec les places des Nations-Unies et de l'Europe
- >Une nouvelle centralité à venir la place Saint-Just

STRATÉGIE

Structurer le centre du quartier pour qu'il soit plus fonctionnel et plus agréable à fréquenter grâce à la qualité de sa composition urbaine et de ses espaces publics.

- >Hiérarchiser les centralités en leur octroyant une identité / programmation cohérente avec leur rayonnement et les usagers
- > Profiter de l'attractivité de l'Avenue Edouard Vaillant pour redynamiser l'axe de la rue de Vienne entre E.Vaillant et la place des Nations-Unies en recomposant l'espace du marché.
- > Installer une programmation complémentaire entre la place des Nations-unies et la place du marché
- > Préserver la polarité résidentielle présente sur la place de l'Europe



MOTIF URBAIN PAYSAGER

CONSTAT

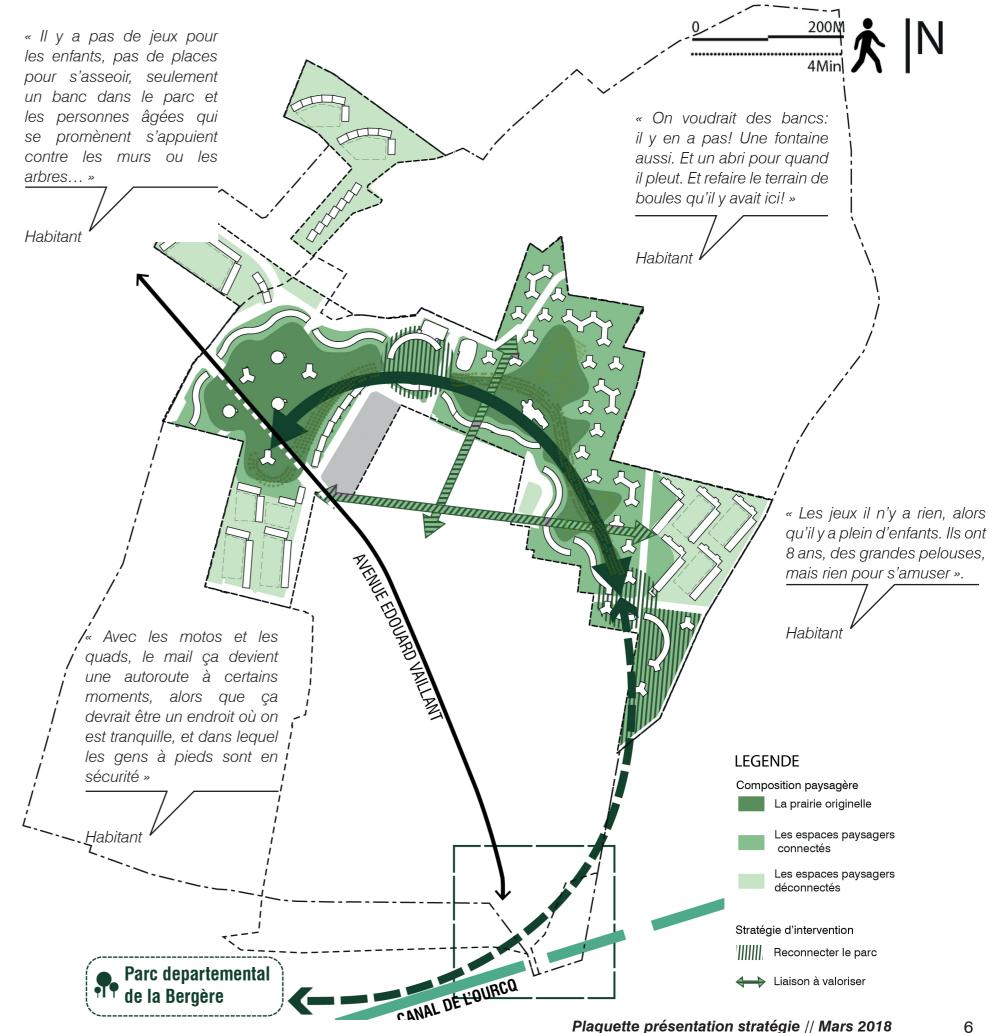
Une cité jardin historique non unitaire /// un parc ne dialoguant qu'avec une partie de la pièce urbaine

- >Un manque d'usages observé /// Le parc : un lieu où l'on ne s'arrête pas
- > La place du piéton mise à mal malgré la générosité des espaces verts
- > Le parc comme un équipement nécessaire à part entière

STRATÉGIE

Valoriser le parc de la cité de l'Abreuvoir; aujourd'hui élément singulier à l'échelle du quartier à la fois connectant et excluant.

- > Connecter le parc public avec le canal de l'Ourcq et les mutations en cours sur ce territoire
- > Faciliter l'appropriation du parc /// Diversifier les usages /// limiter les conflits d'usages
- > Favoriser les modes doux et la place donnée aux piétons
- > Reconfigurer la place des nations-unies en reconnectant les espaces paysagers
- > Ouvrir le parc au quartier /// favoriser les vues sur le parc /// reconfiguration / démolition.



MOTIF URBAIN LA LISIÈRE

CONSTAT

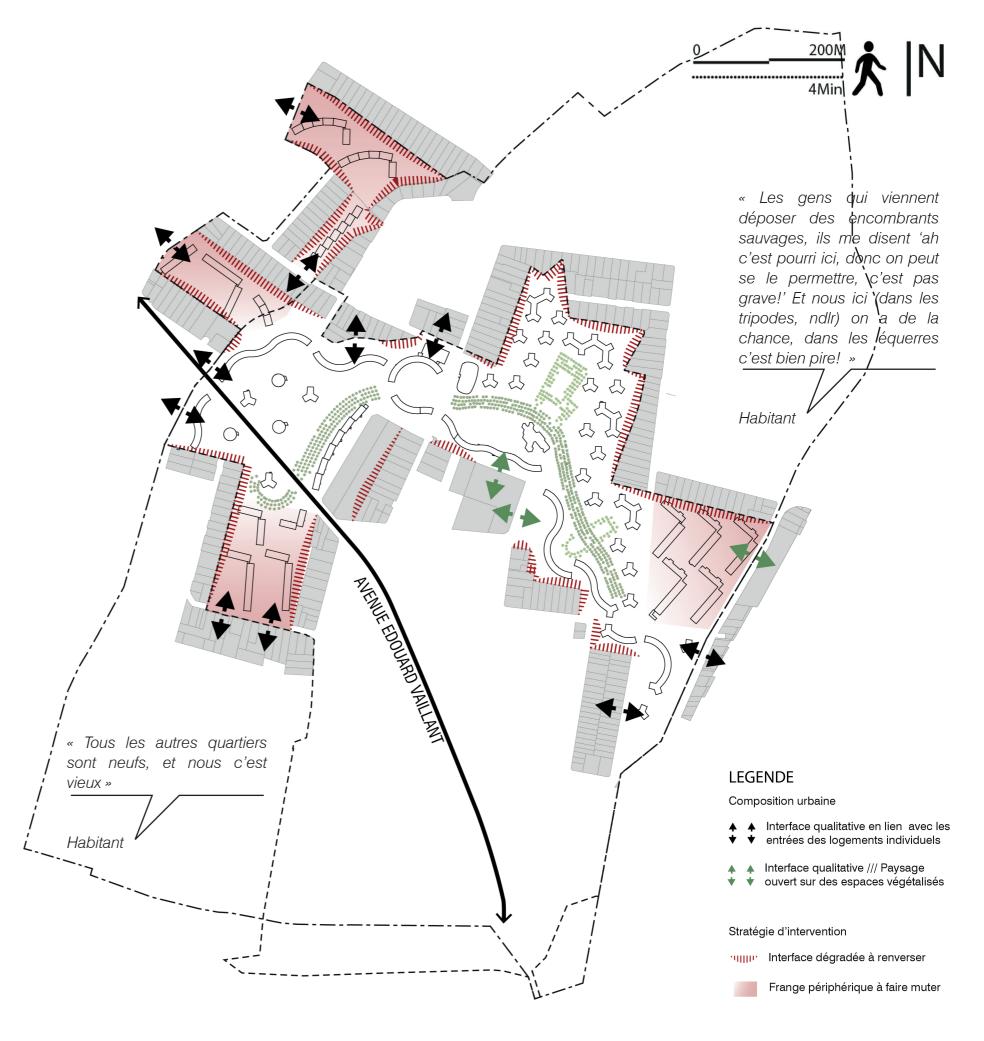
Un enclavement renforcé par un paysage majoritaire de fonds de jardins /// une cité retournée sur son parc

- >Un ensemble en vase clos
- >Un paysage de fond de jardins /// une frange bâtie qui s'évite /// Une interface déconnectée
- > Des espaces résiduels inconfortables dans leur usage
- > Une trame discontinue /// Des porosités limitées

STRATÉGIE

Engager la mutation par les franges pour changer progressivement l'image du quartier.

- > Travailler sur les secteurs périphériques pour réintéger le quartier de l'Abreuvoir dans le tissu existant
- >Engager la mutation des franges du quartier par le foncier mutable
- > Redéfinir les limites du parc et les limites avec les fonds de parcelle des logements individuels



MOTIF URBAIN LA TRAME

CONSTAT

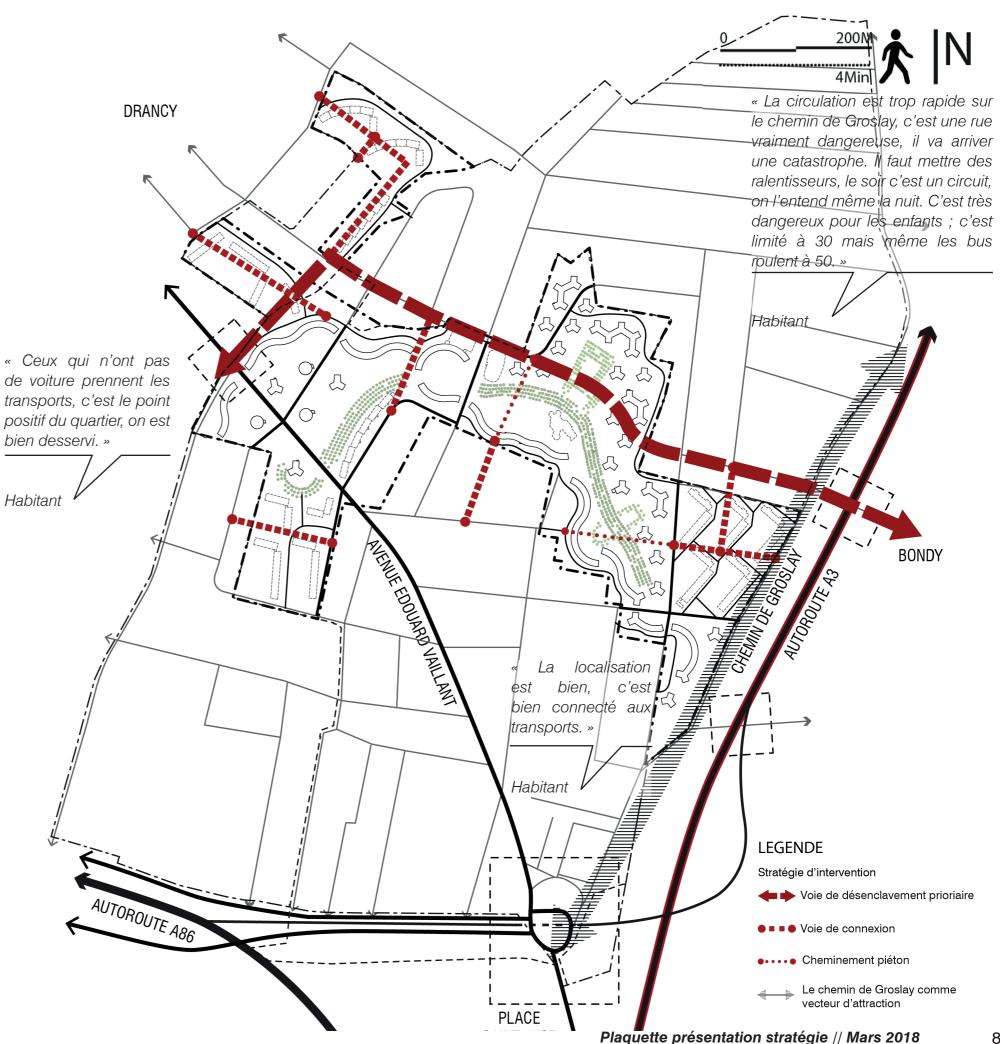
En décrochage avec la trame résidentielle environnante la trame sinueuse imaginée par Aillaud se détache pour ne faire qu'un avec la trame bâtie.

- >Une trame viaire spécifique au quartier se fondant dans le paysage mais déconnectée de la trame existante
- >Des gabarits faibles peu exploités /// Une gestion du stationnement et des déchets à intégrer /// Clarifier les parcours automobiles
- >Renforcer les cheminements doux en lien avec le parc, les territoires en mutation et le centre de Bobigny
- > Valoriser les circulations douces /// La place du piéton dans la rue est à retrouver

STRATÉGIE

Réconcilier la trame résidentielle environnante avec la trame de la cité jardin d'Émile Aillaud tout en respectant le patrimoine bâti.

- > Reconfigurer le chemin de Groslay en cohérence du transit actuel et futur
- >Désenclaver le quartier grâce à une voie Est-Ouest
- >Tirer les dynamiques du pont de Bondy vers la cité de l'abreuvoir via l' «avenue» de Groslay et l'avenue Edouard Vaillant.



MOTIF URBAIN ÉQUIPEMENTS

CONSTAT

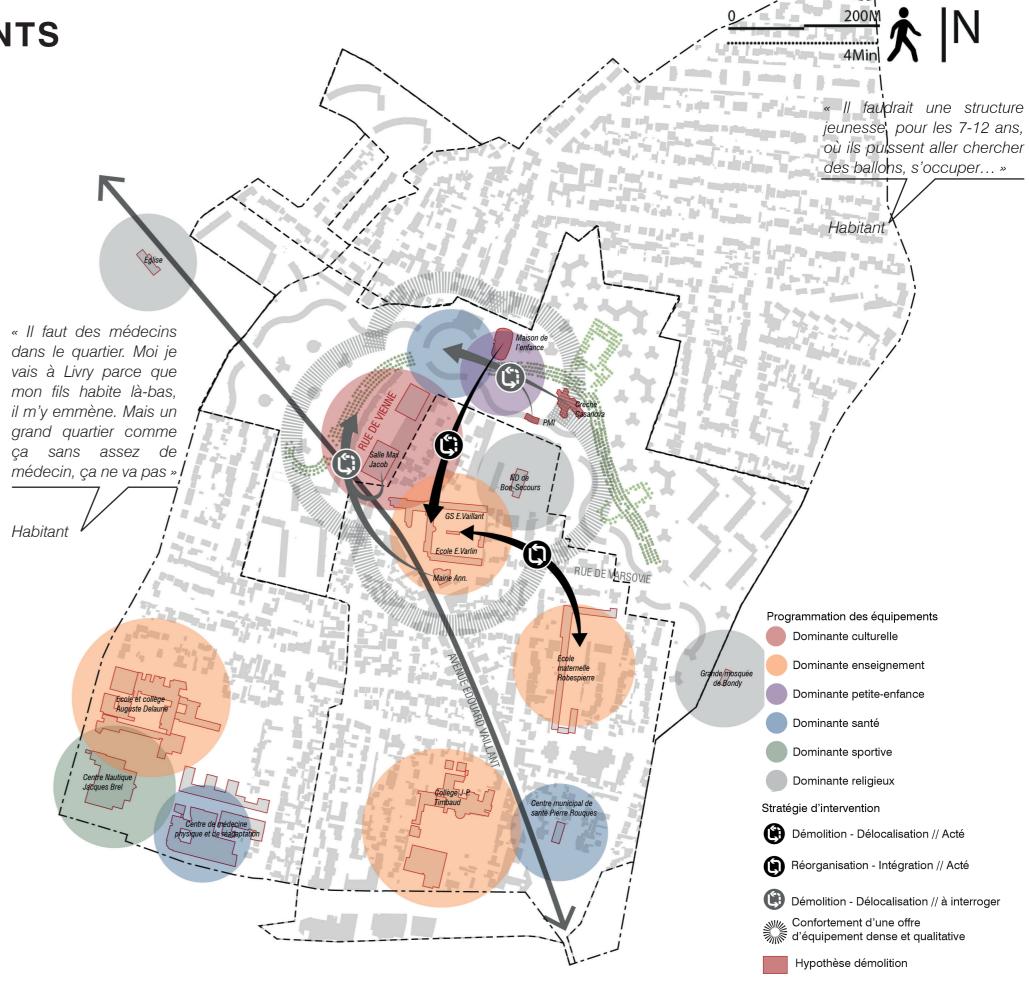
Une offre d'équipement globalement satisfaisante sur le quartier, quoique pour la plupart vieillissants et vétustes

- >Un manque de certains équipements/services qui donne l'impression aux habitants que les services publics sont peu présents
- > Des équipements liés à la petite enfance en fin de vie
- >Des équipements scolaires à mettre en lien avec les mutations du secteur
- > Un manque en équipement de santé /// Une stigmate du quartier le départ du centre Pierre Rouquès
- > Une offre culturelle et à destination des jeunes globalement faible sur le secteur

STRATÉGIE

Permettre un regroupement pertinent des équipements afin de reconstituer une offre qualitative.

- > Entamer une opération de démolition / délocalisation / intégration des équipements scolaires afin de correspondre à la demande actuelle
- > Réfléchir à l'installation d'un pôle santé à l'échelle du quartier
- > Offrir une offre qualitative en terme de petite enfance.



SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

Prioriser l'intervention sur l'axe Nations-Unies/Vienne/ Edouard Vaillant pour impulser l'attractivité à l'intérieur de la cité

Secteur structurant à requalifier en lien avec une revalorisation et reconfiguration de l'offre en équipement

Adapter l'Habitat

Des secteurs plus stratégiques pour impulser un changement d'image du territoire

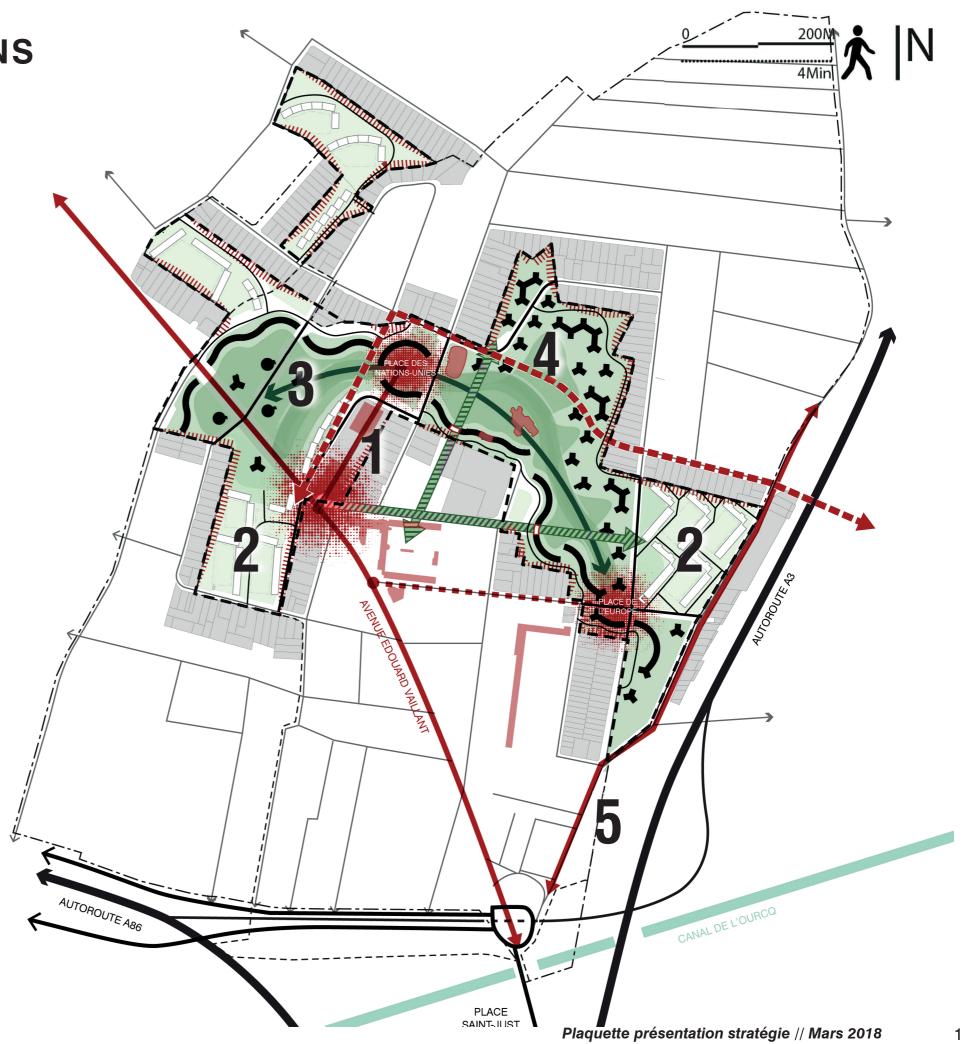
Des actions à entreprendre de différentes ampleurs

- 3 Définir les limites du parc et réinventer ses usages : Le parc de la cité comme un équipement public /// Un parc à l'échelle communale
- Améliorer le cadre de vie

 Rompre la situation en vase clos de la cité

 /// Ouvrir les frontières du quartier vers son
 environnement
- **5** S'appuyer sur la dynamique de projet de développement en cours

Structurer «l'avenue» de Groslay pour répondre aux usages actuels et futurs





QUELQUES RAPPELS CONCERNANT LE PEUPLEMENT DU QUARTIER ET LES DYSFONCTIONNEMENTS À RÉGLER

Les ménages vivant à l'Abreuvoir sont parmi les plus pauvres et les plus éloignés de l'emploi de Bobigny (taux d'activité de 58% contre 68% à l'échelle de la ville). Cette précarité est exacerbée par l'arrivée de nouveaux ménages dans une situation encore plus fragile que ceux qui y résident déjà.

D'une manière générale, le logement est identifié par les habitants et les acteurs du quartier comme la problématique centrale de l'Abreuvoir, avec de nombreux dysfonctionnements: logements trop petits, absence de caves, agencement des logements mauvais état des parties communes...

Le mauvais état généralisé du quartier (espaces publics dégradés et sans vocation, incivilités etc.) nuit à son attractivité résidentielle, d'autant plus que les typologies de logements proposées dans à l'Abreuvoir (47% de T3) sont éloignées des typologies de logements sociaux demandées (principalement des T1 et T2).

Répartition du parc et de la demande de logement social par typologie

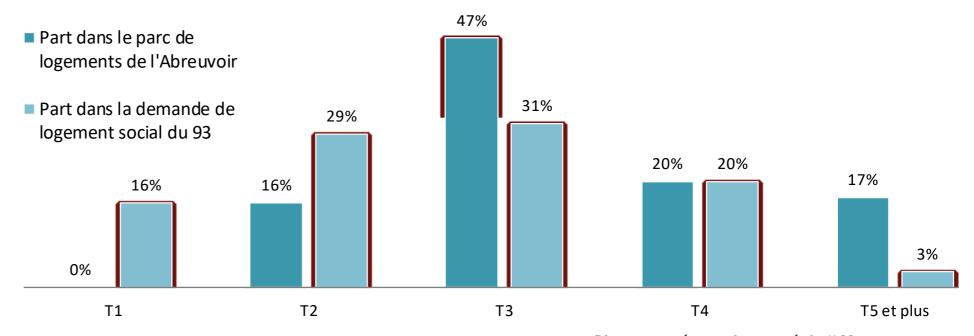
DE L'IMPORTANCE DE CONCEVOIR UN PROJET URBAIN EN MESURE DE RÉVÉLER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DE L'ABREUVOIR

Les prix de l'immobilier dans le secteur (2 700e/m2) sont les plus faibles de la ville à l'heure actuelle (un peu plus de 3 000e/m2 en moyenne à Bobigny).

L'arrivée prochaine de la ligne 15 du Grand-Paris Express à proximité immédiate du quartier constitue une opportunité unique de pouvoir y diversifier l'habitat et attirer de nouvelles populations (comme des ménages parisiens ne pouvant accéder à la propriété dans la capitale par exemple). Le projet de renouvellement urbain doit s'inscrire dans cette perspective et permettre d'appuyer les conditions de diversification de l'habitat impulsées par l'arrivée prochaine du métro en:

- résolvant les problématiques de gestion des espaces extérieurs (entretien, stationnement, usage des espaces publiques...) et de tranquillité publique,
- ayant une action forte sur l'habitat permettant au quartier de mieux répondre à la demande en ciblant les secteurs présentant le plus de dysfonctionnements (« les équerres » par exemple)
- valorisant et développant les équipements, facteurs importants d'attractivité résidentielle

Cette stratégie de diversification s'inscrit dans un marché de l'immobilier concurrentiel, avec des programmes neufs à proximité qui mettent en avant: la proximité des transports en commun, les prestations des logements et la qualité de l'environnement. (T3 à partir de 200 000e)



UN PROJET URBAIN AU SERVICE: DE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE, DE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET DE LA MIXITÉ SOCIALE

Synthèse des orientations	Impacts sur le processus : « attractivité résidentielle -> diversification de l'habitat -> mixité sociale »
1. Prioriser l'intervention sur l'axe Nations-Unies/Vienne/E.Vaillant	 Valorisation de l'entrée de quartier sur l'avenue Edouard Vaillant permettant de relier la future gare. Gain d'attractivité résidentielle par la résorption de problèmes de gestion (place des Nations Unies), et la (re)valorisation des équipements.
2. Adapter l'habitat	 Réponse à la demande actuelle en logements (typologie, prestations, etc.). Intervention sur les secteurs parmi les moins attractifs.
3. Définir les limites du parc et réinventer ses usages	 Valorisation du parc comme atout singulier du quartier par rapport à des secteurs voisins.
4. Améliorer le cadre de vie	 Amélioration de la qualité de vie quotidienne dans le quartier, et « normalisation » du quartier en termes de propreté, gestion et stationnement. Changement d'image initié par l'ouverture sur l'environnement direct du quartier, permettant de le percevoir autrement.
5. S'appuyer sur la dynamique de projet de développement en cours	 Anticipation des besoins futurs en lien avec le développement de projets à proximité.



3. UN TRAVAIL À APPROFONDIR PAR SECTEURS

LE SECTEUR NATIONS-UNIES MARCHÉ

PRÉSENTATION DES SECTEURS

Ce secteur présente un enjeu stratégique majeur au sein du projet de rénovation urbaine du quartier de l'Abreuvoir. Véritable vecteur de lien entre l'axe Edouard Vaillant et la place des Nations-Unies, ce quartier connaît aujourd'hui des dysfonctionnements importants notamment liés au conflits d'usages les jours de marché.

Des scénario insufflant une dynamique d'ensemble à ces centralités seront étudiés.

LE QUARTIER BEYROUTH, AV. VAILLANT

Identifié comme un secteur périphérique à la «structure principale», le secteur Beyrouth possède une façade importante l'avenue E.Vaillant et des lisières peu qualitatives avec le tissu pavillonnaire environnant. Ce quartier ne présente pas de dysfonctionnements majeurs ainsi qu'un faible enjeu patrimonial.

Des scénarios de restructuration complète ou partielles pourront être étudiés.

LE SECTEUR GRANDE DENISE-TRIPODES

En interface directe avec la plaine centrale, ce secteur accueille une des figures emblématiques du quartier : les tripodes. Ces bâtiments de 9 logements semés au cœur du parc de la cité offrent un cadre de vie très qualitatif à ses habitants mais souffrent toutefois d'un enclavement important, du à la trame viaire peu connectée du quartier.

Des scénarios reliant le quartier à son environnement en limitant les démolitions seront étudiés.

LE SECTEUR WASHINGTON

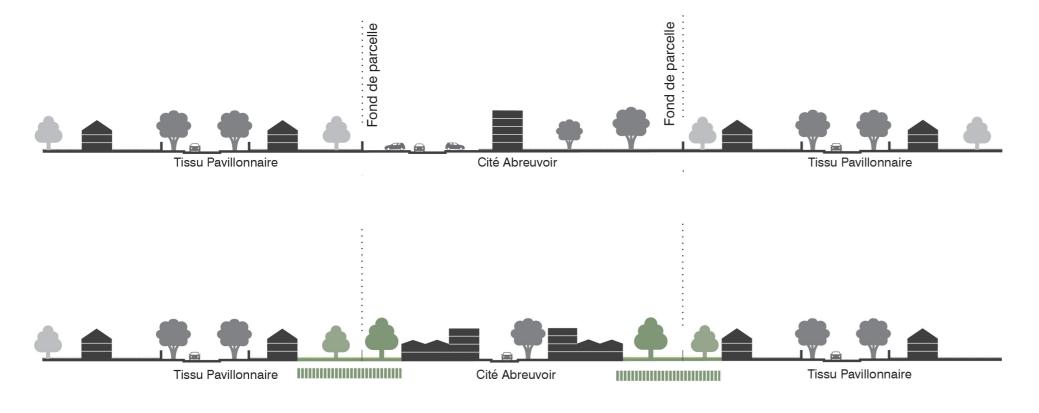
Il s'agit d'un secteur distinct de la figure dominante du quartier, qui subit aujourd'hui de fortes nuisances et incarne peu d'enjeux patrimoniaux. Les équerres de Washington abritent toutefois de grandes typologies de logements qui seront à prendre en considération dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Des scénarios de recomposition complète de ce secteur pourront être étudiés.

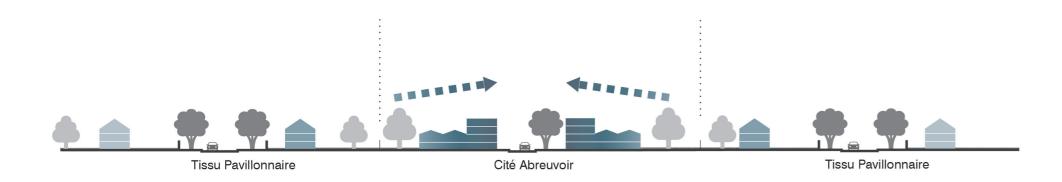


PLACE SAINT-JUST

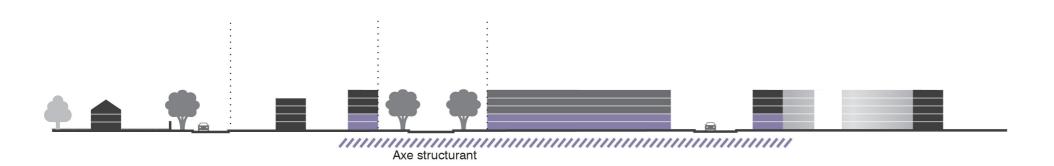
OBJECTIFS GÉNÉRAUX



RENVERSER LE PAYSAGE DE FOND DE PARCELLE

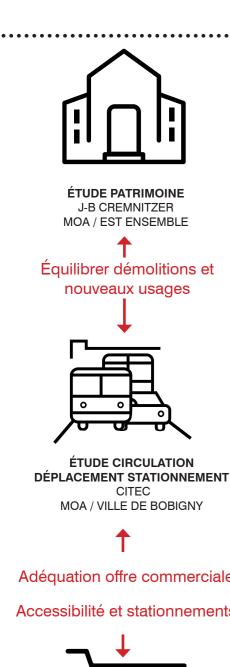


INSTALLER DE NOUVELLES TYPOLOGIES PERMETTANT UNE DENSIFICATION COURTOISE AVEC L'EXISTANT



DYNAMISER LES PLACES ET AXES STRUCTURANT





Mener une réhabilitation globale

Intérieure et extérieure

«Un quartier résidentiel attractif, intégré dans la ville, socialement diversifié, ayant réussi à préserver son identité, disposant d'une bonne autonomie en termes de services et de commerces et bien relié au reste de l'agglomération»



ÉTUDES ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

SEINE-SAINT-DENIS HABITAT

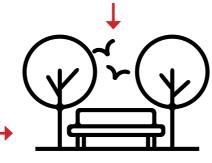
Traiter les lisières du quartiers



ÉTUDE SUR LE PAVILLONNAIRE ET LE PETIT COLLECTIF MOA / EST ENSEMBLE



Ouvrir la figure du parc et valoriser sa qualité singulière



UNE STRATÉGIE URBAINE À **APPROFONDIR**

Lors de la phase précédente de l'étude urbaine en cours, de grandes orientations concernant la conservation de bâtiments à enjeu patrimonial fort, la démolition de bâtiments dégradés, le déplacement d'équipements, la mutation de secteurs stratégiques ou encore la reconnexion du quartier à la structure viaire environnante ont été définies.

Ces orientations stratégiques (décrites précédemment) vont donc être détaillées par secteur, en s'appuyant sur les différentes études complémentaires lancées par Est-Ensemble et la ville de Bobigny.

DES SCÉNARIOS DÉVELOPPÉS PAR **SECTEUR**

Par la suite vont être proposé des hypothèses qui serviront de base à l'élaboration d'un scénario commun répondant au mieux aux différentes problématiques.

UNE DÉMARCHE ITÉRATIVE ET DES THÉMATIQUES COMBINÉES

Suite à ces futures hypothèses, un travail itératif sera mené par thématiques avec chaque intervenant afin de permettre d'apprécier la pertinence des propositions. Certaines thématiques, bien que distinctes devront être travaillées concomitamment afin d'aboutir au scénario final.

Adéquation offre commerciale

Accessibilité et stationnements



ÉTUDE DES ESPACES

À VOCATION COMMERCIALE

PIVADIS

MOA / VILLE DE BOBIGNY

Conforter une

ÉTUDE DE PRÉ-PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ATTITUDES URBAINES MOA / VILLE DE BOBIGNY

S'appuyer sur l'offre d'équipement en cours de restructuration

ÉTUDE DU PARC PAYSAGER DE LA CITÉ DE L'ABREUVOIR **ARPENTÈRE** MOA / VILLE DE BOBIGNY

Synthèse Globale



ATELIERS 2/3/4/ / FORS / CITALLIOS / VERDI MOA / EST ENSEMBLE