

traits urbains

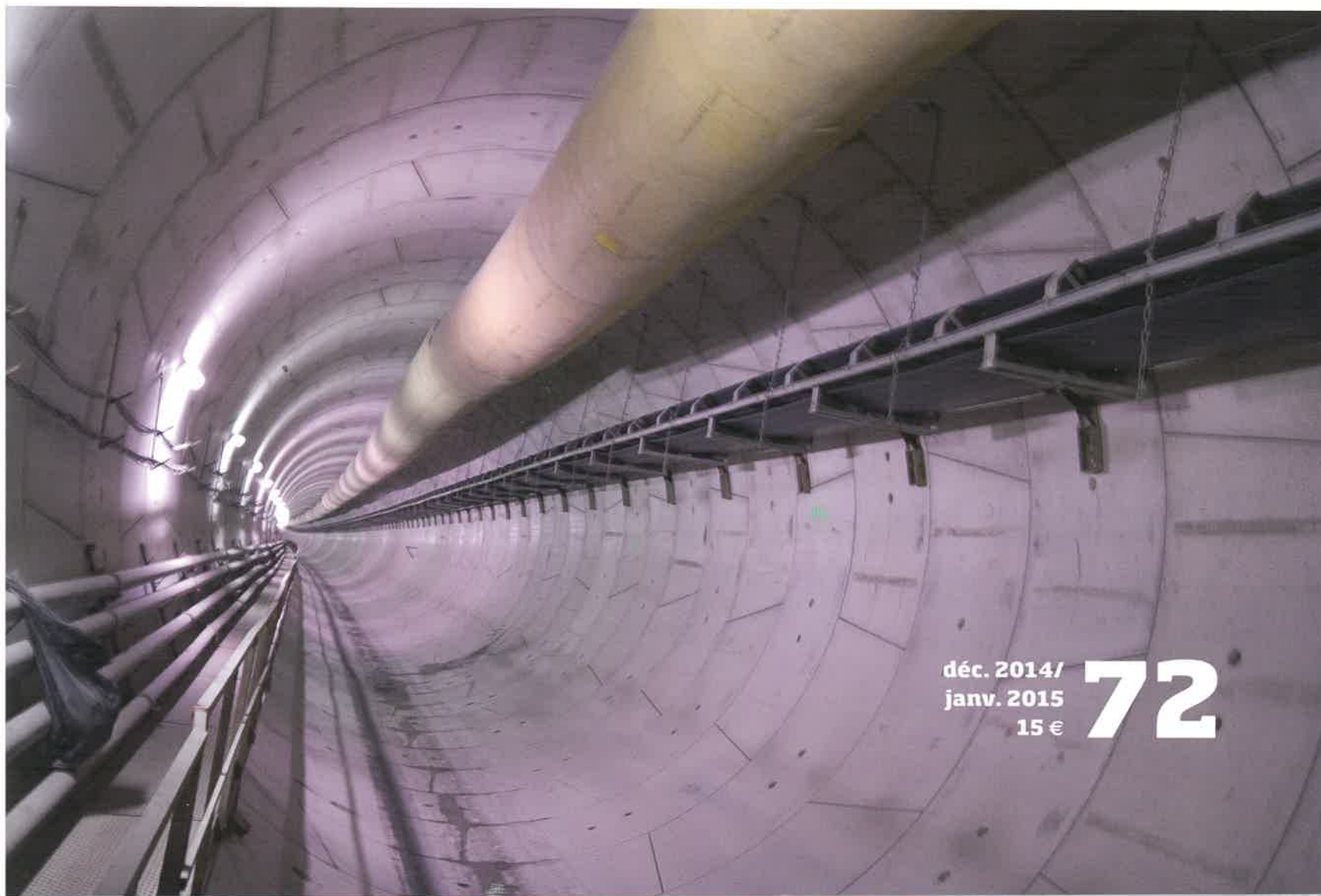
Berlin : croissance surprise

Lyon : la Part-Dieu se réinvente

Le centre d'Épinay retrouve l'espace public

Grand Paris

bâtir un destin commun ?



déc. 2014/
janv. 2015
15 €

72

EPINAY-SUR-SEINE

LE CENTRE-VILLE REPREND PIED DANS L'ESPACE PUBLIC

Epina y-sur-Seine (Seine-Saint-Denis) rénove son centre urbain sur dalle depuis 2006, et accueille le tramway T8. Le projet urbain de l'atelier Germe & Jam a réconcilié le vieux bourg spinassien avec l'urbanisme des années 70, ramené les circulations au sol et tente d'ouvrir le centre sur ses abords, en particulier les berges de Seine, vierges de voiture.

Zoom sur une rénovation complexe, méthodique et relativement rapide.

Il ne reste presque rien des passerelles et coursives de l'urbanisme de dalle des années 1970 dans le centre-ville d'Epina y-sur-Seine (Seine-Saint-Denis). Deux porches au-dessus de l'espace public doivent encore être déconstruits : celui de l'îlot Dumas et celui de l'esplanade François Mitterrand qui relie la mairie à la désormais commerçante rue de Paris. Les usagers arpentent les rues principales sur de larges trottoirs, accèdent aux bâtiments depuis l'espace public, au sol. Huit ans de projet urbain, conçu par l'atelier Germe & Jam et mené par la Sem Plaine Commune Développement, un conventionnement Anru, 250 millions d'euros, ainsi que deux Zac, ont été nécessaires pour y parvenir. Le centre-ville d'Epina y a retrouvé sa fonction de centralité grâce à des espaces publics, des équipements culturels et commerciaux à sa mesure. La mise en service du tramway T8 en cette fin 2014 contribuera à renforcer son attractivité. Si le projet urbain doit encore être poursuivi dans le sens de l'ouverture vers les quartiers limitrophes et les berges de Seine piétonnes, il a été mené relativement rapidement, eu égard à sa grande complexité technique. Cette conduite de projet efficace doit beaucoup à la pérennité des acteurs, tous présents depuis le début des années 2000, à leur travail en partenariat étroit et à une méthodologie élaborée.

« Les idées fonctionnalistes ont rarement été poussées aussi loin que dans le centre-ville d'Epina y, avec une séparation totalement étanche des fonctions de circulation », déplore Véronique Lavigne, en charge du secteur →



La rue de Paris, vue vers la médiathèque Colette et l'église Saint-Médard. À droite, halls d'immeubles ramenés au sol, vitrines de commerces, niveau dalle à R+1 transformé en « piano mobile ».

À la place du « peigne » démolie, constructions neuves sur le modèle de la cour-jardin, incluant des immeubles à R+7 et des maisons à R+1 dans un même ensemble fonctionnel. En arrière-plan, tours de logements sociaux à démolir et copropriété Quéigny en difficulté.





TROIS QUESTIONS à... Patrick Germe, architecte associé de l'atelier Germe & Jam

Comment avez-vous pensé la création du lien entre les éléments du du projet. Le lien urbain se fait par l'espace public, au sol, en retrouvant le plain-pied pour les bâtiments de la dalle.

La configuration et l'intégration du identifiable de l'extérieur – côté N14 comme rue de Paris. Le résultat final est sensiblement différent. Tout va se jouer désormais dans l'accompagnement des usages à venir.

centre-bourg historique, le centre-ville sur dalle à rénover et les constructions neuves ? La dalle constituait un socle qui correspond à la hauteur des maisons de l'ancien bourg, à R+1/R+2. Mais elle n'habitait pas cette épaisseur, composée de parkings et ponctuellement de commerces. Au-delà de la suppression des coursives et des passerelles restantes, nous avons décidé de ramener les vitrines de commerce en façade dans les rez-de-chaussées et de transformer les R+1 en piano nobile, accueillant des bureaux et des logements. Dans les immeubles neufs, notamment le long de l'avenue De Lattre de Tassigny (N14), le modèle du porche avec bandeau acoustique à R+1/R+2 recrée ce vocabulaire architectural. Des maisons neuves de même gabarit font aussi partie

L'Illo vous paraît-elle favorable à l'animation des espaces publics ? La pièce maîtresse du projet de centre-ville est, à mes yeux, l'interconnexion entre l'urbanisation de la grande voie, métropolitaine, la N14, inscrite dans le grand paysage des coteaux de Seine, et la localité historique du centre-bourg derrière l'église. Même si l'amélioration est notable, l'entrée du centre commercial l'Illo manque de lisibilité dans la rue de Paris qui relie ces deux entités. Le concept originel du centre commercial constitue un modèle d'environnement contrôlé. Quand Valode et Pistre ont gagné ce concours architectural, ils proposaient une vraie rue intérieure : la galerie commerçante demeurait un passage urbain au sens du passage parisien, plus

Quelles sont les conditions concrètes de l'ouverture du centre-ville sur les berges de Seine ? Ces liens créés ou à développer relèvent à la fois du tracé – voiries et cheminements – et de la texture – le tissu urbain et le végétal. Outre la démolition de l'école qui fera déboucher la place René Clair sur la rue Mulot, et au-delà sur les parcs de bords de Seine, il faudra créer le mail Mulot lui-même. C'est essentiel. Ce long espace piétonnier dessinerait, en lisière de la ville dense, le lien avec un grand parc urbain de bord de Seine. Aujourd'hui engagé, celui-ci est encore fragmenté en de multiples domanialités et services publics qu'il reste à unifier.

Propos recueillis par KG

→ aménagement Ouest de la communauté d'agglomération Plaine Commune. Réalisé en rasant en grande partie le centre-bourg historique spinassien, le centre sur dalle pouvait être traversé « hors-sol », au moyen de coursives et de passerelles au-dessus des rues. Les halls d'immeubles se trouvaient ainsi à hauteur de coursives. Les voiries, sans trottoirs, n'accueillaient que la circulation automobile et les livraisons, pour le centre commercial Epicentre en particulier. Vétuste, celui-ci proposait à la ville des façades aveugles.

Square et place minérale s'interpénètrent. Au fond, l'îlot « gendarmerie » et les immeubles de l'ancienne dalle.



Transformer sans trop démolir

Les années 1990 ont permis de détruire les passerelles, sans pouvoir aller plus loin, dans le cadre du GPU puis du GPV Epinay-Villetaneuse et du projet d'Antoine Grumbach. En 2001, Bruno Le Roux, maire (PS), lance une étude de définition pour restructurer et dynamiser le centre-ville. Hervé Chevreau (DVD) lui succède et désigne en 2002 l'équipe de l'atelier Germe & Jam, associée à OGI, pour réaliser le projet urbain. C'est le choix d'une

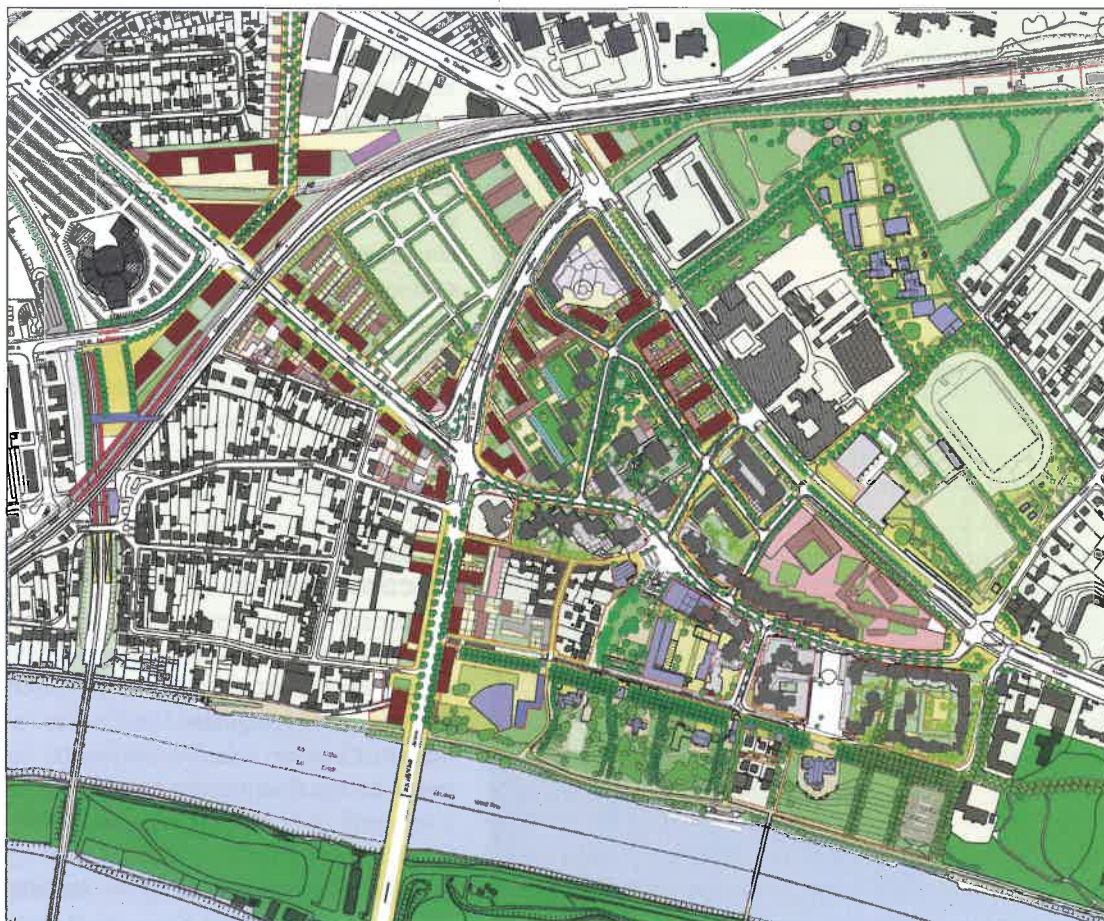
vision urbaine réparatrice qui propose moins de démolition que les projets concurrents, des dialogues architecturaux entre le vieux bourg, la dalle rénovée et les constructions neuves et un retour au sol de tous les déplacements piétons dans un espace public nivelé et de qualité. « Il s'agit d'un véritable projet de ville, au-delà du centre », soutient Agnès Lachasse, chef de projet PRU à Epinay pour Plaine Commune. « Il propose d'améliorer l'urbanisme des années 1970, d'habiter le socle de la dalle, sans trop le cacher ou le détruire. Il a fallu de nombreuses réunions avec les habitants et les élus, des maquettes 3D, de petits films pour rendre crédible cette mutation respectueuse du passé. L'îlot « gendarmerie » avec sa brasserie en rez-de-chaussée et ses logements à R+1/R+2 a ensuite donné l'exemple ».

Les acteurs du projet reconnaissent aux lauréats une réelle prise en compte des difficultés techniques et la déclinaison d'une méthodologie appropriée. « Un gros travail de clarification des domanialités, très complexes, a été réalisé ». se rappelle Véronique Lavigne. La convention Anru est signée en 2005 et le plan directeur de →

(suite page 54)



Requalification du centre-ville : état antérieur et plan directeur établi par Germe & Jam.
© Germe & Jam





QUATRE QUESTIONS à... Hervé Chevreau, maire (DVD) d'Epinay-sur-Seine, vice-président de Plaine Commune

Quel bilan faites-vous de la rénovation encore partielle du centre-ville?	Il est à mes yeux satisfaisant. Nous avons ramené au sol les circulations piétonnes. Le cœur d'Epinay est en train de s'ouvrir grâce au maillage viaire et aux connexions entre les parcs et la Seine. Le centre commercial L'Île a demandé dix ans de réflexion et de travaux et constitue une chance pour la ville. Il a été ouvert il y a un an à peine et il faut attendre deux à trois années encore pour tirer un bilan de son attractivité.	aux Spinassiens locataires du parc social à la fois par la reconstruction-démolition de l'école de la rue Mulot mais aussi, en cas de besoin, par la suppression de morceaux de bâtiments publics. Cela permettra d'ouvrir les jardins qui dominent les berges et de les mettre en scène : la nouvelle mission qui vient d'être confiée à la paysagiste Florence Mercier sur une partie des jardins préfigurera cette mise en lien. Il faudra poursuivre la requalification des espaces publics, en particulier l'esplanade François Mitterrand, face à la mairie ; redresser les copropriétés Quétigny, en difficulté, dont la plus fragile pourrait nécessiter un portage massif. Nous espérons aussi que l'arrivée du tramway T8 et de la Tangentielle Nord valoriseront les 14 000 m ² de bureaux de la Zac Intégral et qu'ils trouveront preneurs. Nous sommes prêts à porter le foncier quelques années s'il le faut pour aboutir à une opération mixte de qualité.
Vous souhaitez au départ des reconstructions d'un gabarit plus bas que celles qui ont été finalement réalisées. D'où vient cette évolution ?	Patrick Germe m'a convaincu que la transition d'échelle entre les tours et les maisons serait plus adéquate ainsi. Le résultat final me satisfait tout à fait. C'est un architecte de grande qualité, qui se bat pour défendre ses idées et on se dit qu'il a bien fait !	
Diminuer la part de logements sociaux dans le centre-ville faisait partie des objectifs du projet ?	Quels sont les objectifs pour les prochaines années ?	
Oui, la légère démolition-reconstruction en cours vise notamment à introduire une plus grande mixité de logements en cœur de ville afin de le valoriser. Il nous faut offrir	Epinay a l'immense chance de posséder 3 kilomètres de berges sans voiture en cours de valorisation. Le lien avec la Seine passera	<i>Propos recueillis par KG</i>

(suite de la page 52)

→ restructuration du centre-ville est achevée en 2006. « Il déclinait la méthode de validation de chaque étape à respecter par les promoteurs, les bailleurs et les copropriétaires sur la base de projets sectoriels », souligne Agnès Lachasse. « Le maire s'est engagé à n'accorder aucun permis de construire avant la validation de Patrick Germe ». Les cahiers de recommandations architecturales et urbaines organisent notamment l'ensemble des distributions des immeubles et des espaces.

Traverser le centre de parcs à parcs

Le plan directeur a permis d'amorcer une traversée du centre-ville depuis les parcs situés au nord, vers les parcs des berges de Seine au sud, et de mailler les rues. Il s'agit de réinscrire le site dans son impressionnante géographie des coteaux de Seine – atout majeur de sa valorisation – et de le désenclaver. Le « triangle » des parcs, au nord, se voit ainsi relié au cœur de ville par plusieurs percées viaires : les nouvelles rues Julien et des Saules connectent la rue de Paris à l'avenue de Lattre de Tassigny (N14) et au-delà aux parcs des Chevrettes et des sports. Ce maillage a nécessité la démolition d'un complexe immobilier

en « peigne » comprenant logements, école, parkings en silo, écran à la N14. La démolition des bureaux à l'ouest du site, dans le cadre de la Zac Intégral permet aussi le passage d'une voie vers l'avenue Salvador Allende. Si les logements de cette opération mixte ont été livrés, les bureaux ne parviennent pas à être commercialisés.

Deux places publiques d'envergure doivent affirmer les liens Nord-Sud : l'esplanade François Mitterrand face à la mairie reste en attente de financement pour s'ouvrir sur la rue de Paris ; la nouvelle place-jardin René Clair (lire p. 55) a quant à elle été réaménagée de façon fédératrice par la Compagnie du paysage, maître d'œuvre des espaces publics (avec Berim, BET et Agence On, concepteur lumière). La démolition de l'école Georges Martin, rue Mulot, permettra de connecter réellement la place au futur mail Mulot et au parc du bord de Seine qu'il reste à aménager (lire l'interview de Patrick Germe p. 52). Une étude vient ainsi d'être confiée dans ce sens à la paysagiste Florence Mercier. Cette réflexion fait suite à sa requalification d'une partie des berges de Seine, livrées en 2002 et 2010, avec la création de terrasses et de pontons sur le fleuve.

Les démolitions-reconstructions ont été l'occasion de redonner au centre-ville une façade sur les grandes voies, métropolitaines, et notamment avenue De Lattre de Tassigny desservie par le tramway T8. Le « peigne » et ses parkings silos y sont remplacés par des immeubles de logements adressés sur l'avenue. Conçues sur le modèle de la cour-jardin, les unités d'habitation allient immeubles à R+7 – hauteur maximale des nouveaux immeubles – et maisons reliés par une cour à double entrée. Le bandeau à R+1/R+2 permet un dialogue volumétrique avec les maisons et pavillons du centre-bourg et le socle de la dalle.

Espaces publics nivelés et commerces

Le concept de ville-jardin, de parcs à parcs, développé par Patrick Germe implique une densification végétale avec la plantation de 250 arbres d'alignement qui recrée un rapport d'échelle avec les bâtiments. Le travail de requalification des espaces publics a nécessité un nivellement important et l'utilisation d'emmanchements filants. Il s'est agi de rattraper les niveaux des rez-de-chaussée – décalés dans une même rue... – de la façon

La place-jardin René Clair fédère

Jeux d'eaux et de ballons, trottinettes, vélos et discussions de bancs, la place René Clair, livrée en 2011, se révèle très appropriée par les Spinassiens de tous âges. Conçue par la Compagnie du Paysage, elle structure le centre-ville d'Epinau auquel manquait un espace public lisible, fédérateur de flux, d'usages, trait d'union entre les lieux majeurs du centre urbain.

Les façades et la forme allongée nord-sud de cette « place-jardin » tentent une synthèse entre le vieux-bourg, le tissu des années 1970 et la nouvelle architecture. Les maisons de ville de la rue Monribot, requalifiées le long de la place, et l'église Saint-Médard font ainsi face à la rue de Paris et à l'îlot « gendarmerie », issus de la dalle, à une tour de logement social de 18 étages et à la médiathèque Colette, équipement majeur, de verre et de métal, livré en 2010. « Nous avons voulu une place à l'identité forte, un lieu rassembleur avec une fontaine sèche, un « tapis vert » qui mène progressivement vers l'axe du monument aux morts », raconte Frédéric Gay, architecte-paysagiste, directeur de la Compagnie du Paysage. « Le calepinage et le mobilier

urbain sont orientés Est-Ouest, « tirés » entre l'église et la médiathèque pour mettre en relation ces deux éléments forts du centre-ville ». Seul bémol au caractère fédérateur de la place : l'accès à la médiathèque a été positionné à l'arrière, rue de Paris, malgré les recommandations des urbanistes... Des raisons de fonctionnement interne au bâtiment expliqueraient ce choix surprenant sur le plan urbain.

La place René Clair répond aussi à une mise en relation entre les parcs au nord du cœur de ville et la Seine au sud. La rue Lacépède a été légèrement réaxée depuis le Nord pour embrasser la perspective vers la nouvelle place. Celle-ci intègre l'emplacement de l'ancien square du 11 Novembre. Le projet urbain le marie au minéral par un enchevêtrement progressif : « la place minérale et le square s'interpénètrent pour créer une place-jardin », explique Frédéric Gay. « Il n'était pas question de développer un square en fond de place qui ferait écran avec la Seine ». La densification végétale de la place à l'approche de la rue Mulot annonce ainsi le lien avec les parcs de bord de Seine au sud.

En haut, médiathèque Colette et fontaine sèche sur la place René Clair.
En bas, l'esplanade François Mitterrand, à requalifier, futur axe majeur Nord-Sud (vue depuis la mairie).
En fond de place, le porche doit être en partie détruit pour ouvrir sur l'axe historique de la rue de Paris.
En arrière plan, les copropriétés de la rue de Paris, anciennement sur dalle.

la plus naturelle possible. Ce nivellement est particulièrement sensible dans la rue de Paris, d'où l'on accède désormais aux halls d'immeubles, aux espaces publics majeurs, aux commerces sur rues et à la galerie du centre commercial L'Îlo. Celui-ci, démolit et reconstruit dans le cadre de la Zac Epicentre, offre cependant peu de vitrines sur les rues et des entrées moins lisibles qu'espéré par les acteurs du projet.

Deux tours de 18 étages ont été vouées à démolition en cours de projet afin « d'aérer » les abords de la rue des Saules et de créer un square : la 8L est en cours de grignotage, et la 4K sera déconstruite début 2016. En tout, 480 logements sociaux ou pour personnes âgées seront démolis à terme dans le centre-ville sur les 2 880 existants avant l'opération ; 500 logements seront reconstruits sur site dont 140 sociaux. Ceci favorisera la diversification de l'offre d'habitat dans le centre : 72 % d'habitat social avant l'opération contre 58 % en 2013 et moins encore à terme. Le centre-ville, de plain-pied, sera donc au final légèrement densifié.

Karine Grollier



© Karine Grollier



© Karine Grollier