

CPAUPE

Ilots Nord – Cité de l'Étoile

GRAND QUADRILATÈRE

ATELIERS 2/3/4/ + SARECO

VILLE DE BOBIGNY
EST ENSEMBLE
Mars 2025

SOMMAIRE

PRÉAMBULE :
La mission Grand Quadrilatère à Bobigny
Les objectifs et enjeux du CPAUPE
Un CPAUPE qui s'inscrit pleinement dans la continuité de l'étude
Focus Charte de la Construction pour une ville durable

1. PRÉSENTATION DU PROJET
Situation urbaine au sein du Grand Quadrilatère
A. Une pièce urbaine enclavée
B. Un site à la jonction de plusieurs plaques programmatiques
Reportage photo - Poursuivre la démarche
Projets réalisés et en cours de réflexion
Analyse de l'existant - un contexte de renouvellement actif
Retrouver une cohérence urbaine et architecturale d'ensemble
Vers les invariants urbains

2. CPAUPE DES ÎLOTS NORD DE LA CITÉ DE L'ÉTOILE
La Cité de l'Étoile et sa réhabilitation
Les projets connexes
Étude ANRU de l'Agence Ellipse - prescriptions
Mise en place d'invariants de projet
Prescriptions urbaines
Prescriptions architecturales
Prescriptions paysagères et environnementales
Focus arbres existants

ANNEXES

PRÉAMBULE

LA MISSION GRAND QUADRILATÈRE À BOBIGNY

TEMPORALITÉS DE NOS MISSIONS

MISSION 1

PLAN GUIDE A L'ÉCHELLE DU GRAND QUADRILATÈRE

PHASE 1 :
Diagnostic
Analyse de l'existant

- *Synthétique*
- *Transversal*
- *Hiérarchisé*

Vistite de site, balade urbaine

Rencontre des acteurs

Concertation avec les habitants

Vers les orientations urbaines

PHASE 2 :
Élaboration du plan guide à l'échelle du Grand Quadrilatère

- *Usages*
- *Paysage*
- *Formes urbaines*
- *Programmation*
- *Maillage*
- *Espaces publics...*

Concertation avec les habitants

Plan guide pour le Quadrilatère

PHASE 3 :
Zooms sur certains secteurs

- *Pavillonnaire Ouest*
- *Pavillonnaire Est*
- *Plaine des Sports*
- *Hôpital Avicenne*
- *Vache à l'Aise*
- *Pont de Pierre, Racine,*
- *Université Paris 13*
- *ELM Leblanc, Barbusse*
- *Ancienne Gare de Déportation*

Concertation avec les habitants

Analyses et Orientations sectorielles

MISSION 2

CPAUPE + FICHES DE LOT CITÉ DE L'ÉTOILE

PHASE 1 :
Élaboration des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- *Cahier de prescriptions multi-thématiques*
- *Synthèse des nouvelles rénovations*
- *Parti urbain global...*

CPAUPE Cité de l'Étoile

PHASE 2 :
Réalisation de fiches de lot sur les îlots Nord de la Cité de l'Étoile

Accompagnement et analyse sur les projets en cours

- *Fonctionnement/ aménagement*
- *Volumétrie*
- *Interface avec les espaces publics*
- *Maillage...*

Fiche de lot

LES OBJECTIFS ET ENJEUX DU CPAUPE

UN DOCUMENT PARTAGÉ QUI ŒUVRE POUR LA QUALITÉ URBAINE

OBJET DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent document vise à transcrire les fondamentaux du projet urbain, il a pour fonction :

- D'affirmer les intentions et exigences aux échelles urbaine et architecturale, en matière de qualité spatiale, fonctionnelle, environnementale et visuelle.
- De proposer des principes volumétriques (implantation, hauteur, épannelage, ...) cohérents avec la composition urbaine, la prise en compte du voisinage, l'environnement naturel et l'ensoleillement.
- De garantir la qualité des logements, des accès, des distributions, du confort intérieur, des vues, etc...
- De définir une cohérence globale par rapport au projet urbain et entre les constructions, tout en incitant à une diversité architecturale et urbaine.
- De garantir la pérennité des constructions, de veiller aux détails, et à l'intégration des éléments techniques etc...
- De veiller au respect de la programmation général du projet urbain.

ÉLABORATION DU PROJET ARCHITECTURAL

Les projets architecturaux apporteront un enrichissement formel et une diversité qui vont au-delà des intentions du plan masse ou des épannelages indicatifs du présent cahier de prescriptions.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Il incombe aux équipes de maitrise d'œuvre et aux opérateurs de tenir compte du cadre réglementaire en vigueur. Pour rappel, en cas d'incohérence entre le PLU et le CPAUP, ce sont les règles du PLU qui prévalent.

Pour permettre aux maîtres d'œuvre de mieux distinguer les objectifs prioritaires des autres, deux symboles ci-après indiquent cette différence dans le présent document :

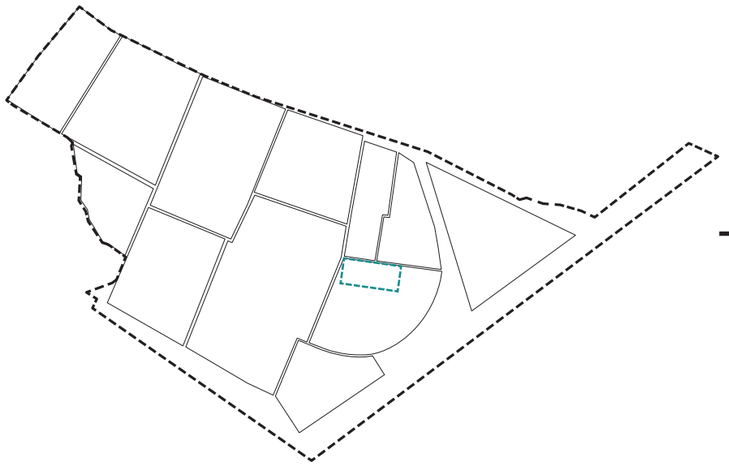
prescriptions obligatoires

recommandations

UN CPAUPE QUI S'INSCRIT PLEINEMENT DANS LA CONTINUITÉ DE L'ÉTUDE

APPRÉHENDER LES ÉCHELLES DE RÉFLEXION

ÉCHELLE 1
GRAND QUADRILATÈRE



- Hiérarchiser la trame des espaces publics Connecter et mailler le quartier - ouvrir un lieu historiquement enclavé

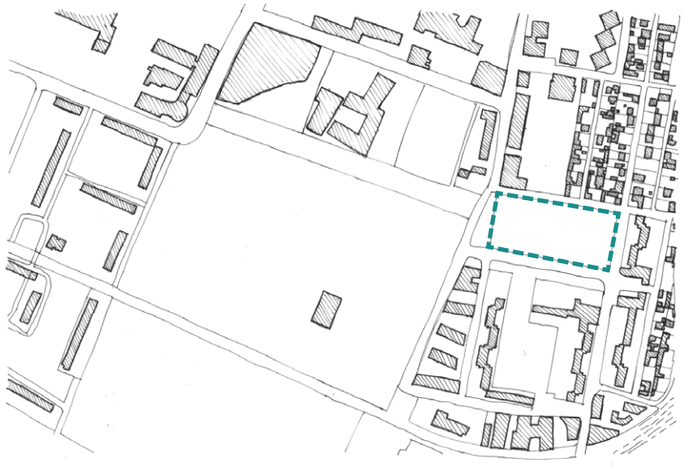
- Penser les alternatives à la voiture/limiter la place de la voiture

- Réfléchir des espaces publics vecteurs d'intensité urbaine - Sacraliser et renforcer les trames paysagères - Créer des lieux de rencontre et d'appropriation

- Proposer une mixité programmatique à l'échelle du quartier - réintroduction de RDC actifs

- Créer une histoire autour du patrimoine du Grand Quadrilatère - proposer des parcours culturels pour toutes et tous

ÉCHELLE 2
AU DELÀ DE L'ÉTOILE



Les projets en cours sur le secteur comme une opportunité de réflexion à plus large échelle :

- Sortir de la figure fermée
- Apporter des prescriptions urbaines pour retrouver une cohérence d'ensemble

UN «CŒUR» QUADRILATÈRE ACTIF ET COHÉRENT

ÉCHELLE 3
LES ÎLOTS NORD



Zoom sur les îlots nord :

- S'inscrire dans une réflexion multiscalaire
- Apporter des précisions et prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, environnementales en complémentarité de la Charte de la construction pour une ville durable de la ville de Bobigny et du CPAUPE existant de la réhabilitation urbaine de l'Étoile.

UNE NOUVELLE OPÉRATION IMMOBILIÈRE INTÉGRÉE À L'ÉTOILE ET AU QUARTIER DANS SON ENSEMBLE

FOCUS CHARTE DE LA CONSTRUCTION POUR UNE VILLE DURABLE - VILLE DE BOBIGNY

UN DOCUMENT CADRE POUR LES CONSTRUCTEURS



GARANTIR L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS

CONCEVOIR UNE HABITABILITÉ EXEMPLAIRE ET UNE GESTION PÉRENNE DES COPROPRIÉTÉS

GARANTIR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

FAVORISER LA NATURE AU CŒUR DU PROJET URBAIN

PROMOUVOIR LA CULTURE À TRAVERS LE PROJET URBAIN

FAIRE DU PROJET URAIN UN ACTIVATEUR DE L'EMPLOI LOCAL

GÉRER LE CHANTIER EN LIMITANT SES NUISANCES ET SON IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

1.
PRÉSENTATION DU PROJET

SITUATION URBAINE AU SEIN DU GRAND QUADRILATÈRE

UNE PIÈCE URBAINE ENCLAVÉE

- Hiérarchiser la trame d'espaces publics

La rue Stalingrad : un enjeu en soi, un boulevard urbain une rupture a abolir.

Axes majeurs structurants - en frange du périmètre

- Primaire

Création d'un axe est-ouest

Apporter de la qualité urbaine de proximité

\+ Aller au delà des voies ferrées

- Secondaire et paysagère

Axe nord-sud à conforter

Renforcer la trame paysagère, sacraliser des espaces paysagers

Se repérer dans le quartier, créer des « événements » Identifier les espaces publics et les différents usages induits

Rechercher une homogénéité de desserte en transports en commun

Création d'un arrêt ou d'une ligne - pour que le secteur soit desservi de manière équitable

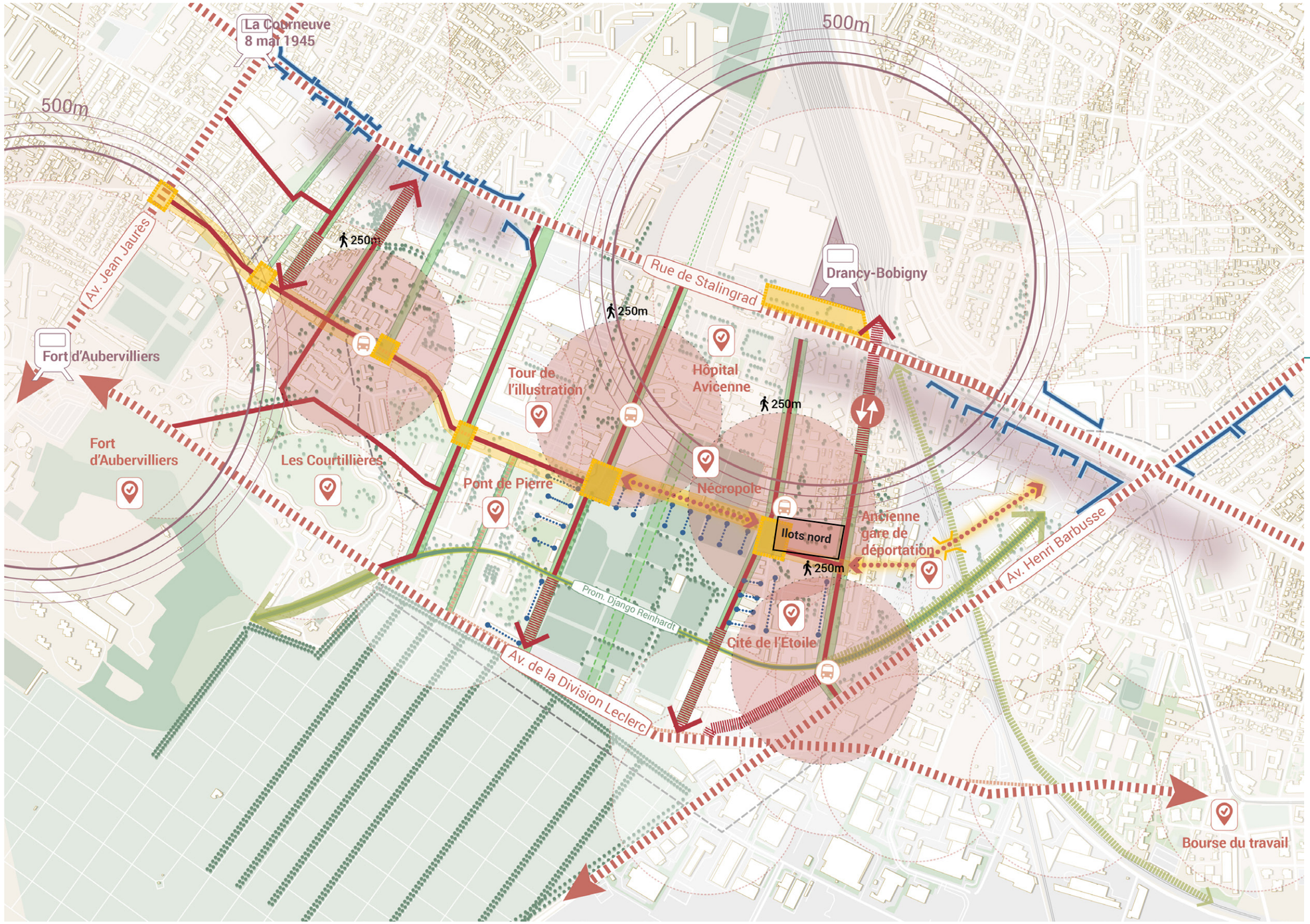
- Créer un parcours culturel

Révéler la mémoire du site

- Conforter des trames urbaines

Alignements et interfaces bâti et espace public

S'inscrire dans des trames urbaines existantes, développer un système autour du Stade de la Motte et du Parc des Sports



SITUATION URBAINE AU SEIN DU GRAND QUADRILATÈRE

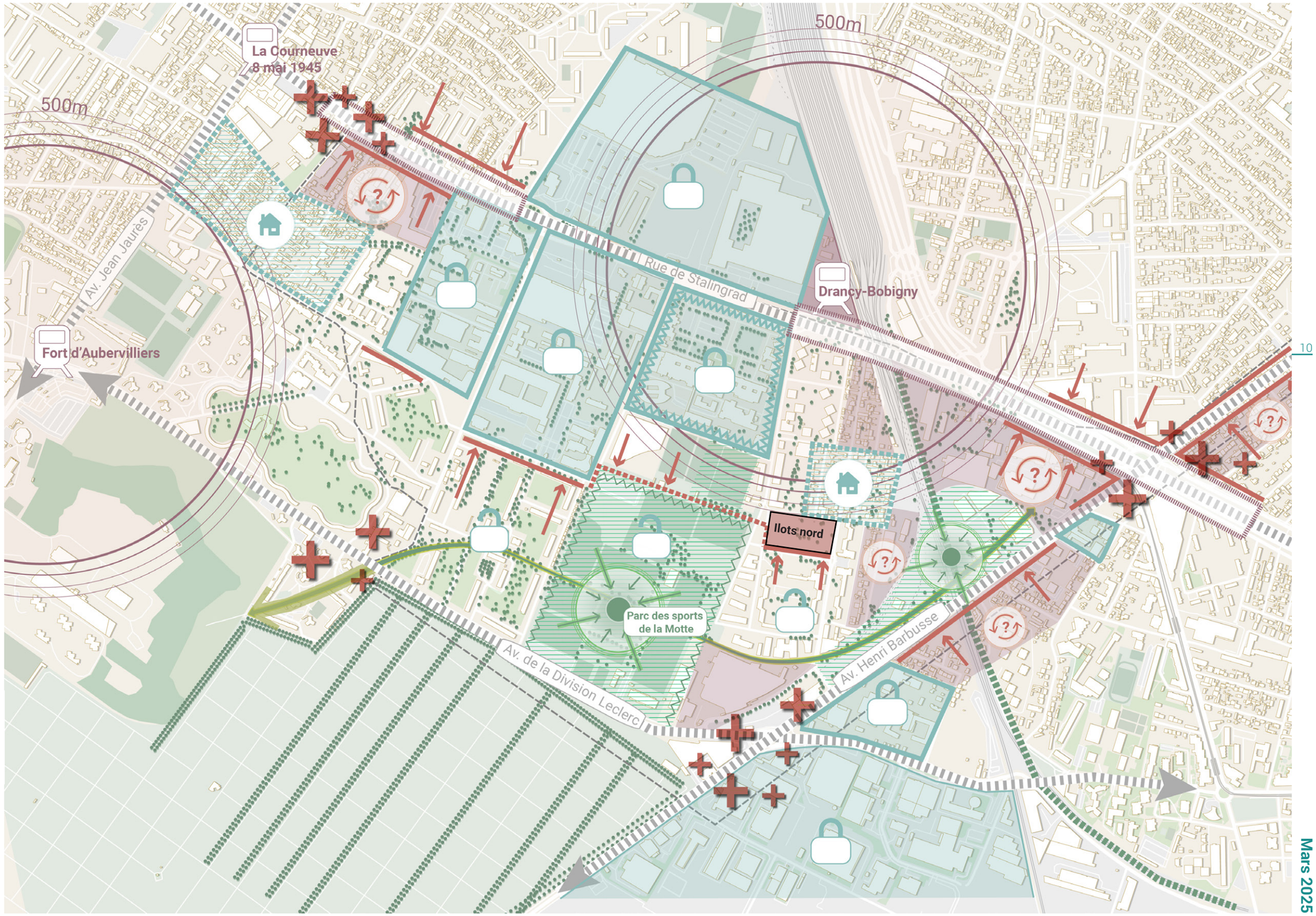
LES LISIÈRES - UN SITE À LA JONCTION DE PLUSIEURS PLAQUES

Assumer et conforter

- Assumer des plaques étanches avec peu de marge de manoeuvre, une fluidité par les espaces publics
- Maintenir et conforter ces intensités urbaines attractivités réparties dans le secteur, de plusieurs natures : hôpital, université, etc.
- Retravailler les franges, créer une unité autour de l'hôpital - une identité
- Conforter l'habitat individuel

Encourager des ambitions programmatiques

- Intégrer des logements intermédiaire et de petits collectifs afin de créer des coutures urbaines entre les quartiers
- Valoriser le linéaire en lien avec la rue Stalingrad
- Superposer les commerces et les logements
- Révéler les entrées de ville
- Retrouver des RDC actif le long de l'axe Est/Ouest
- Créer une polarité de proximité - située à l'interface de plusieurs quartier et une pièce majeure de Bobigny
- Désenclaver et réinstaller le parc et les espaces verts dans un rôle structurant
- Redonner l'image et les atouts d'un lieu de vie de grande qualité



REPORTAGE PHOTO

POURSUIVRE LA DEMARCHE DE VALORISATION DU SECTEUR



1

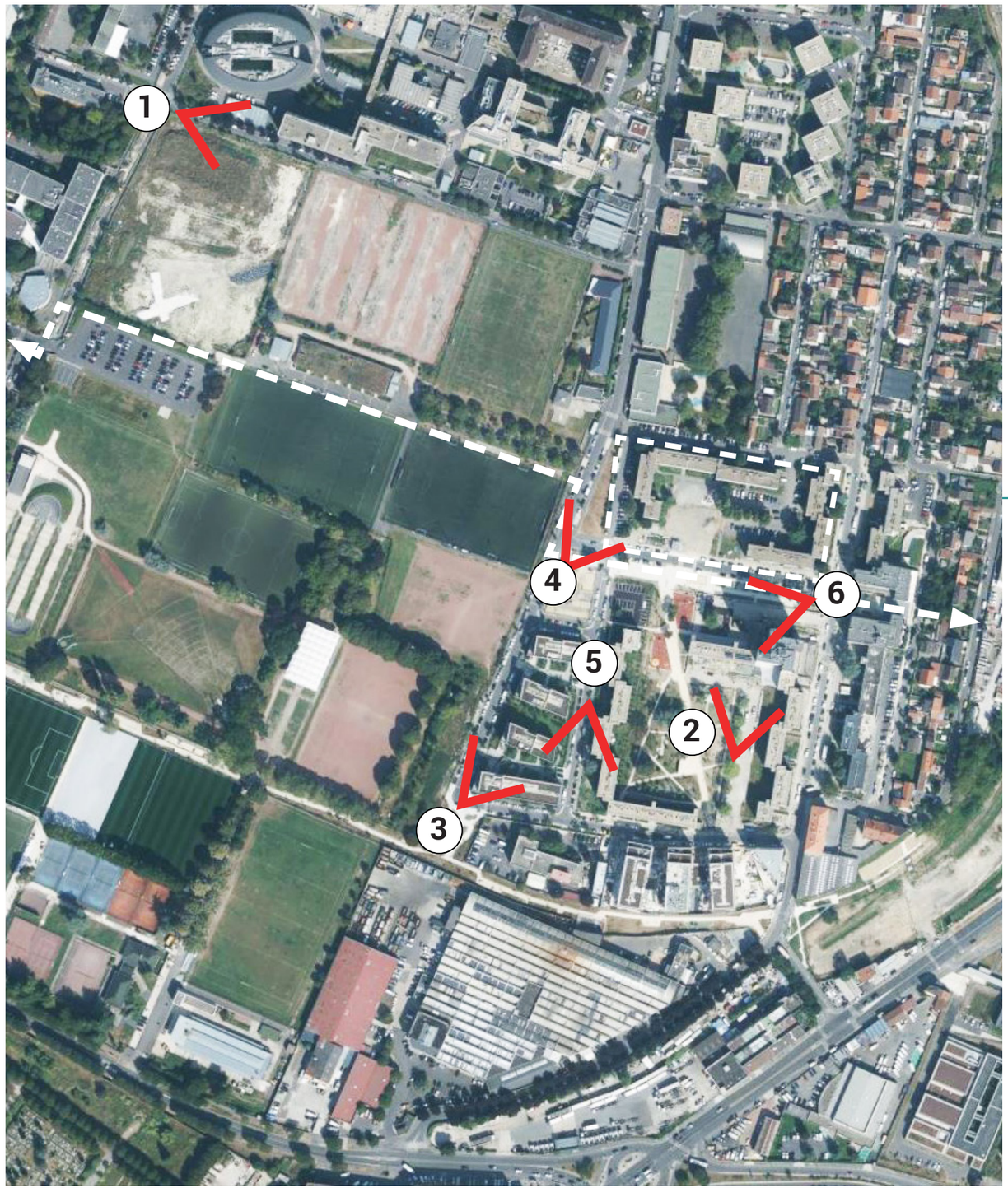


Rue Lautréamont

4



Rue Romain Rolland



2



Cité de l'Étoile réhabilitée

5



Rue Joséphine Baker

3



Rue Romain Roland

6



Mail Simone de Beauvoir et ses aménagements urbains et paysagers

PROJETS RÉALISÉS ET EN COURS DE RÉFLEXION



1 Projet Prisme



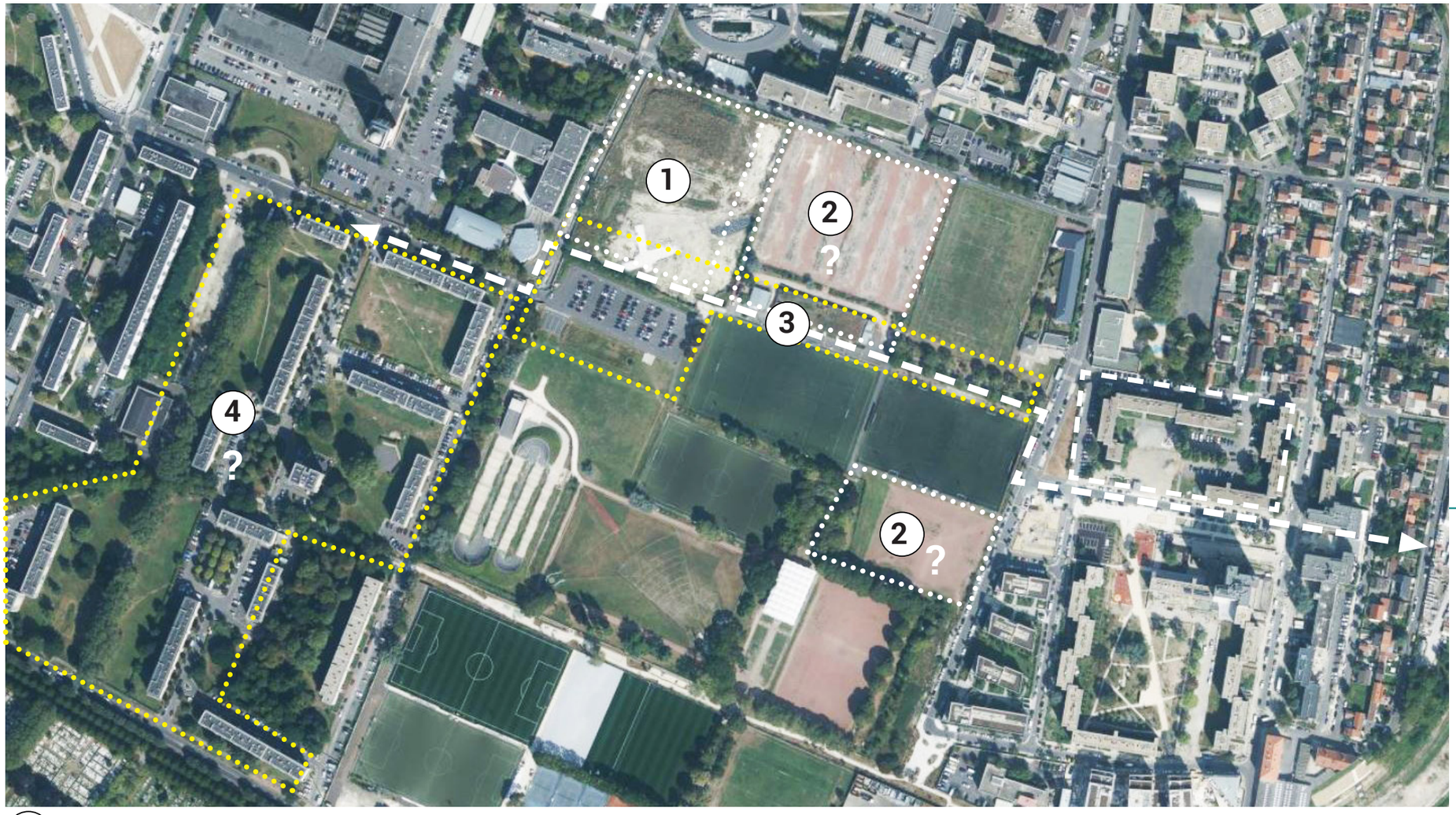
« Équipement sportif à rayonnement interdépartemental destiné à accueillir des activités sportives et de recherche pour personnes valides et en situation de handicap.»

2 Mutation de terrains vacants / friche ?

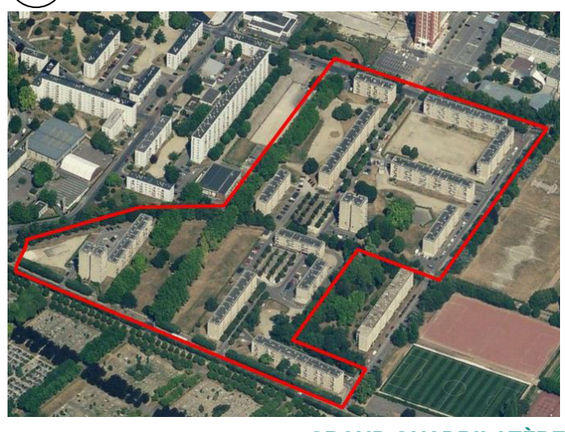
Espace non-bâti, sans usage ou en friche sur le Stade de La Motte. Étude globale prévue par le CD93 en 2025 pour déterminer le devenir de ces espaces (reconstitution de terrains de sport, valorisation foncière ?...).

3 Aménagement d'un mail piéton est-ouest & du parvis du Stade de La Motte

Ancien parking SIGPS acquis en 2023 par le CD93 pour aménager un parvis au bâtiment du PRISME, attenant à la traversée existante est-ouest du stade, utilisée par les piétons et les véhicules techniques du CD. Une partie du parvis, contigüe au PRISME, a été aménagée dès 2024. Projet d'aménagement global des espaces traversants du Stade départemental, dont la programmation (végétalisation, renforcement de l'alignement d'arbres existant, mobilier urbain ou agrès de sport...) sera définie précisément dans l'étude globale prévue par le CD93 en 2025.



4 IN'Li



Projet de requalification et de densification de la Cité du Pont de Pierre (In'li/Seqens) :
À date, il est prévu que le bailleur social Seqens acquiert d'ici fin 2025 le parc de 556 logements d'In'li sur la Cité du Pont-de-Pierre, et amorce ensuite, au terme d'une étude urbaine concomitante, un projet de requalification (réhabilitations, démolitions/constructions) et de densification qui portera le nombre de logements à 950 maximum. Travaux prévus entre 2026 et 2035. Enjeux de préservation de la qualité du cadre de vie (espaces paysagers), d'amélioration de la qualité des logements, d'animation des rez-de-chaussée avec de nouveaux commerces ou services, et de résolution des dysfonctionnements urbains persistants (saturation du stationnement, etc.).

Des projets en étude concomitante et à proximité immédiate, l'opportunité d'une cohérence d'ensemble à imaginer ?

ANALYSE DE L'EXISTANT

UN CONTEXTE DE RENOUVELLEMENT ACTIF

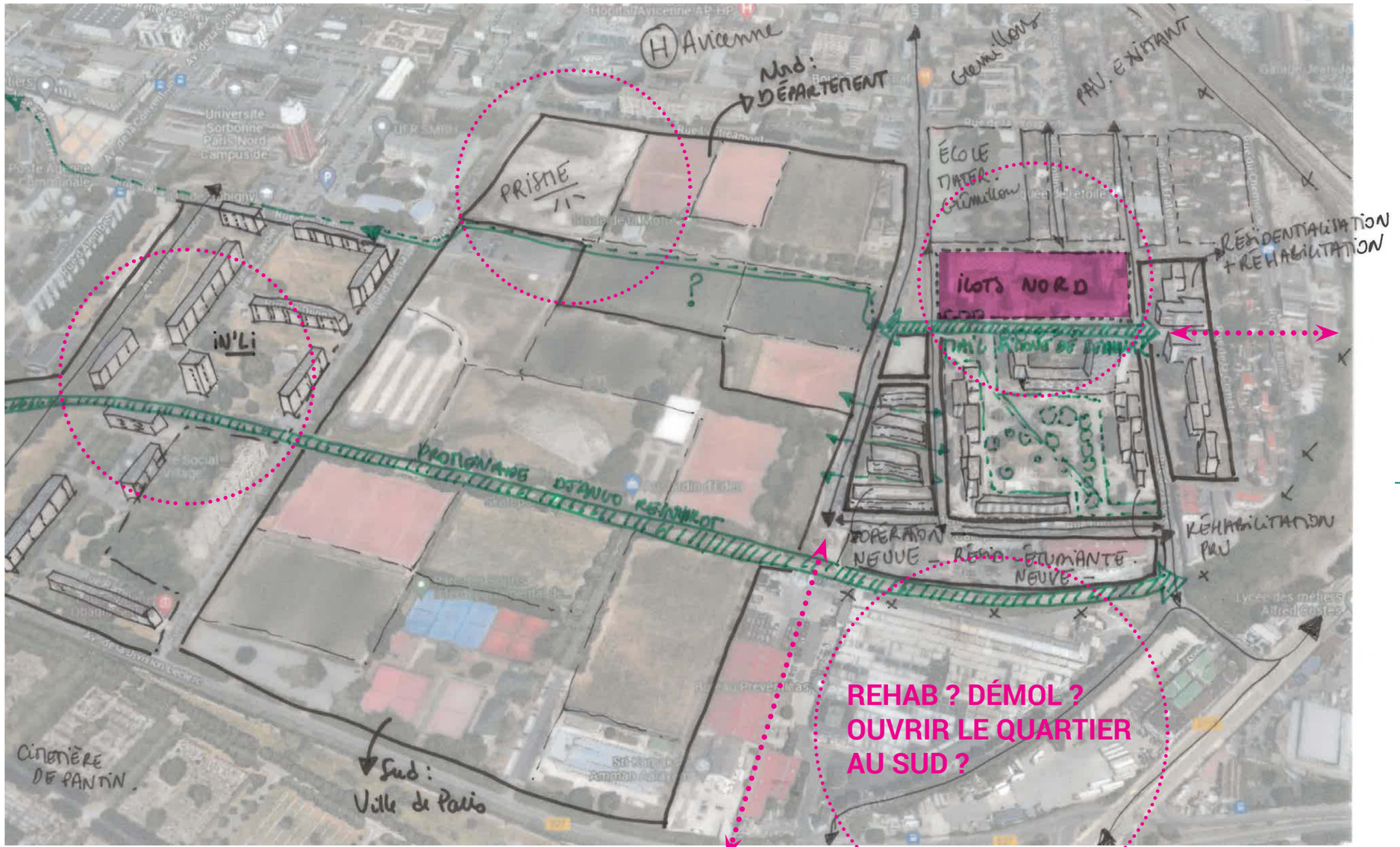
Un contexte :

- d'enclavement général (plaques étanches et infrastructures) peu de maillage
- de réhabilitation et de renouvellement urbain (espaces publics + Etoile) PRU/ NPNRU (qualité d'habiter ++)
- de forte présence du végétal + un espace de respiration majeur et qualitatif (la plaine des sports)
- de « disponibilité » foncière : opportunité de densification/création de nouveaux logements (où/pourquoi?)

Typologies architecturales :

- Barres nord/sud et est/ouest R+4 (tour R+15//unique/bâtiment signal
- Pavillonnaire hétéroclyte





RETROUVER UNE COHÉRENCE URBAINE ET ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

TRANSCENDER LES FIGURES
FABRIQUER DES ENJEUX TERRITORIAUX

1

- Accompagner la prolongation du mail Est-Ouest Simone de Beauvoir
- Retrouver des RDC actifs et animer l'espace public



2

- Affirmer un séquençage bati/paysage
- Intégrer urbainenement le Stade de la Motte et le Parc des Sports
- Préserver les séquences paysagères

3

- Penser ensemble deux articulations urbaines - Un espace public linéaire ponctué d'événements



4

- Maîtriser et circonscrire les futures densifications
- Maintenir les emprises de sports indispensable à la qualité d'habiter du quartier

VERS LES INVARIANTS URBAINS

UN RÉFLEXION EN MIROIR

1. Trames et maillage

Le mail et son traitement comme invariant au projet urbain d'ensemble.

Affirmer des continuités qui permettent de lire les différents quartiers comme une entité cohérente que l'on parcourt

2.Paysage et composition

Permettre les vues sur la plaine des Sports, assurer une alternance de bâtis et de percées, limiter les fronts bâtis continus

3. Espaces Publics

Penser des placettes de quartier qui fabriquent une vraie urbanité et assurent le lien avec les axes existants (Rue de Chablis et Mail Simone de Beauvoir)

3. Traitement des RDC

Activer les RDC, les rendre le plus transparent possible, assurer un lien entre le RDC et les espaces publics. Travailler une programmation commerciale complémentaire de proximité (en lien avec le sport, avec le Prisme...?)

4.Valorisation du foncier par CD93

Assurer la pleine terre, maintenir un coefficient d'emprise au sol faible. Minimiser les vis à vis... Garantir la qualité d'habiter à tous les niveaux.



2.

CPAUPE DES ILOTS NORD DE LA CITÉ DE L'ÉTOILE

GRAND QUADRILATÈRE - BOBIGNY - CPAUPE

Mars 2025

LA CITÉ DE L'ÉTOILE ET SA RÉHABILITATION

UNE RÉNOVATION URBAINE MENÉE DEPUIS 2007 DANS LE CADRE DE L'ANRU

ANRU : « La cité de l'Étoile, construite à la fin des années 50 par l'architecte Georges Candilis, est considérée comme emblématique de l'architecture d'une époque, d'habitats collectifs à vocation sociale. Le projet de rénovation urbaine, conçu par le groupe d'architecture Ellipse est axé sur la volonté de mettre l'accent sur la qualité patrimoniale et des formes urbaine d'origine, en préservant et améliorant notamment la partie la plus qualitative de cet ensemble organisé autour du square du Carré Rouge.

C'est ainsi un projet qui permet de désenclaver la cité par la création de nouvelles rues, de renforcer la présence des équipements publics et de mettre aux normes de confort actuelles les logements par le biais de restructuration et de réhabilitations ambitieuses.»

Les bâtiments G/D, F et E, situés dans le nord de la Cité de l'Étoile, ont été successivement démolis, respectivement en 2020, 2023 et 2024.













LES PROJETS CONNEXES

DES OPÉRATIONS RÉCENTES

Construction de 95 logements sociaux Badia Berger Architectes

Orientés Est-Ouest de 4 étages. Entre le parc de la Motte et la cité de l'Étoile, Les bâtiments répondent au défi posé par les architectes de se fondre parfaitement dans le reste du Quartier, dans la continuité des anciens immeubles Candilis. L'ensemble des logements est destiné au relogement des derniers locataires du carré rouge de l'Etoile,



Construction d'une résidence étudiante, foyer, commerces et 15 logements : B&L architectes

Une résidence sociale pour jeunes travailleurs de 150 chambres et espaces partagés, gérée par I3F / ADEF, en reconstitution du FTM République. Résidence étudiante de 298 chambres et espaces partagés, gérée par l'opérateur Nos Belles Années.15 LLS attribués à Logirep. Une cellule commerciale de 170 m² (supérette Coccinelle depuis 2024).



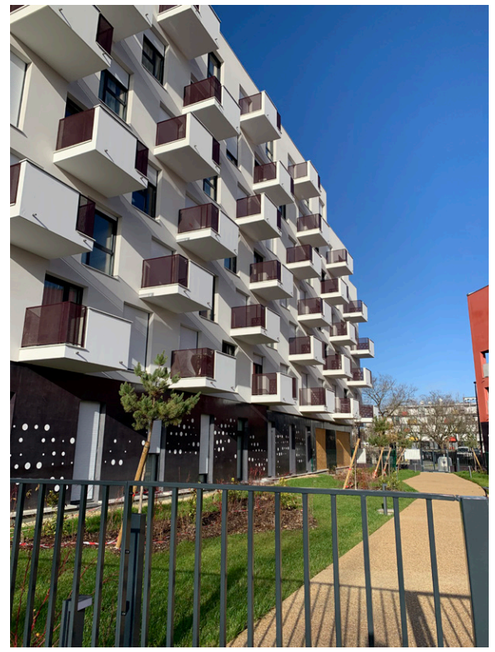


Maison de quartier de la Cité de l'Étoile ICI&LA Architecture

La Maison de Quartier s'intègre dans le secteur du Grand Quadrilatère en plein renouvellement urbain. Pour marquer cette présence institutionnelle et conviviale, le projet s'appuie sur les matériaux : le contraste d'une enveloppe en brique blanche mate et vernissée, urbaine et policée, avec une végétation plus sauvage dessinant un paysage visible depuis la rue et les logements voisins.







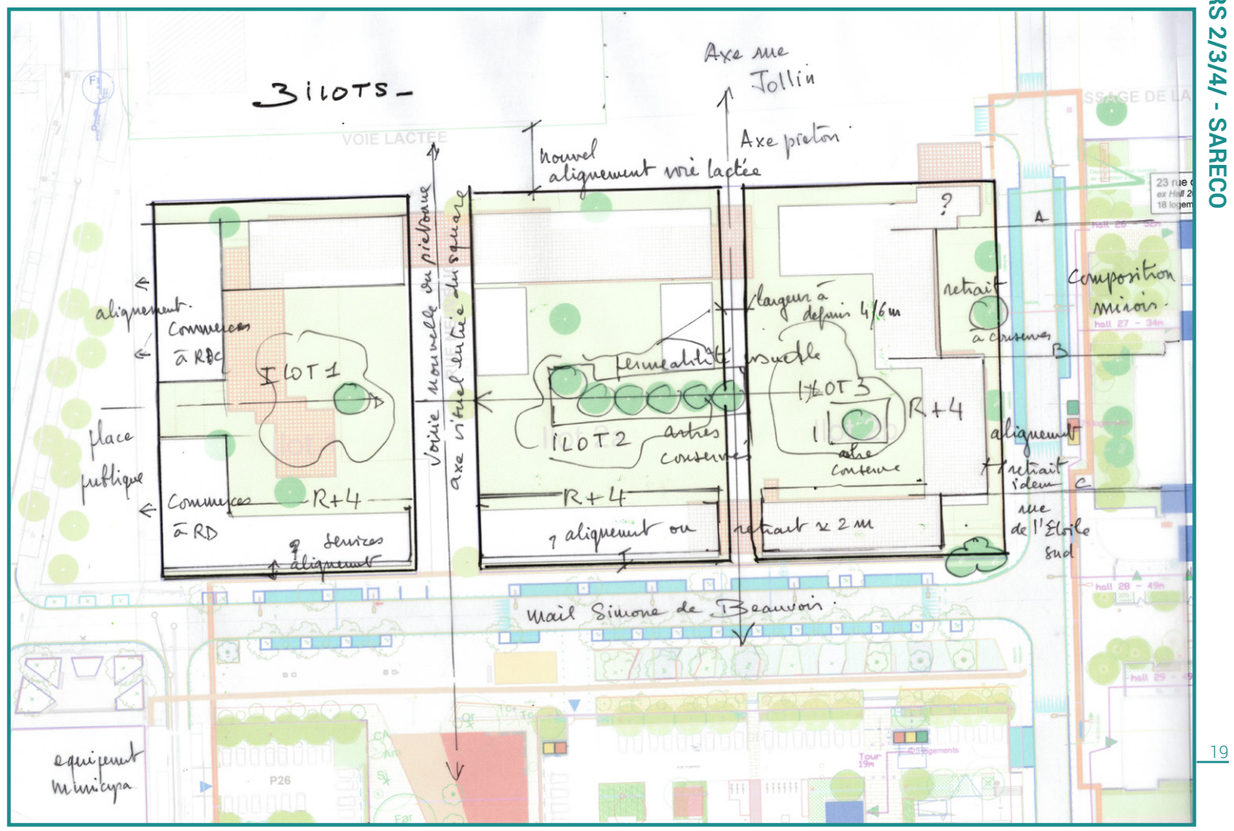
ETUDE ANRU - AGENCE ELLIPSE 2011

PRESCRIPTIONS ET FAISABILITÉS

En 2011, l'agence d'architecture et d'urbanisme Ellipse réalise la réhabilitation de la cité de l'Étoile ainsi que l'opération neuve Berthe Morisot au sud-ouest de la cité.

Avec une véritable mise en valeur du patrimoine architectural en présence, des références au mouvement moderne (colorimétrie, géométrie, trames) la réhabilitation démontre d'une exemplarité particulièrement intéressante.

Il en va de même pour les logements neufs qui s'inscrivent avec cohérence et harmonie dans le quartier. Si quelques ajustement et nuances seront apportées, **l'idée est de poursuivre ce travail qualitatif et homogène sur les îlots nord.**



Agence Ellipse_ mise à jour des intentions sur les ilots nord_2020

ARCHITECTURE

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
Secteur de prescriptions - Volumétrie homogène limitée : > à R+4 sur le mail central > à R+3/4 sur R. Rolland R+3/R+5 si objectif de 250 logements - Volumétrie simple sans couronnement (pas d'attique) - Toit terrasse - Matériaux de façade plutôt brut (pas d'enduit monocouche) pas de bardage léger . béton peint (peinture minérale) . Enduit ciment + peinture minérale . Matériaux naturels : briques, terre cuite, etc... - Façade pleine avec graphisme d'ouverture ou façade double peau - Coloration dominante claire à homogéisée entre les lots couleurs + intenses en 2ème peau ou ponctuelles.	- Continuité horizontale du bâti sur le mail en partie nord - Possibilité de mise en valeur d'une trame constructive - Dessin de façade en rapport avec une certaine abstraction liée au mouvement moderne.

PAYSAGE

	PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
ESPACES PRIVATIFS RESIDENTIELS	- Pour les espaces libres privatifs, hauteur limitée à 1.00m maxi idem portillons - Pas de murets : serrurerie métal - modèle identique à préciser - Mise en valeur du parvis près de la tour - Accès aux halls : cheminement ~~béton~~ privilégier des revêtements de sol perméables	Limites traitées par une combinaison de haies végétales et de serrurerie métallique Dialogue entre le végétal et aménagement simples en béton (béton lissé) surfaces, murets, emmarchements (pas d'enduit)
ESPACES PUBLICS	. Rues : – Néant . Mail : – Néant . Square : - mise en valeur arbres existants de qualité - aménagement simple - jeux d'enfants dans l'angle sud-ouest	Dialogue entre le végétal et aménagement simples en béton (béton lissé) surfaces, murets, emmarchements (pas d'enduit)

MISE EN PLACE D'INVARIANTS DE PROJET

1

Un biais qui fait le lien/l'articulation entre le square du Carré Rouge et le nouveau mail prolongé est/ouest

2

RDC actifs/commerciaux sur le mail (largeur généreuse de la voie, plantations, marché...) besoin d'environ 700m².

3

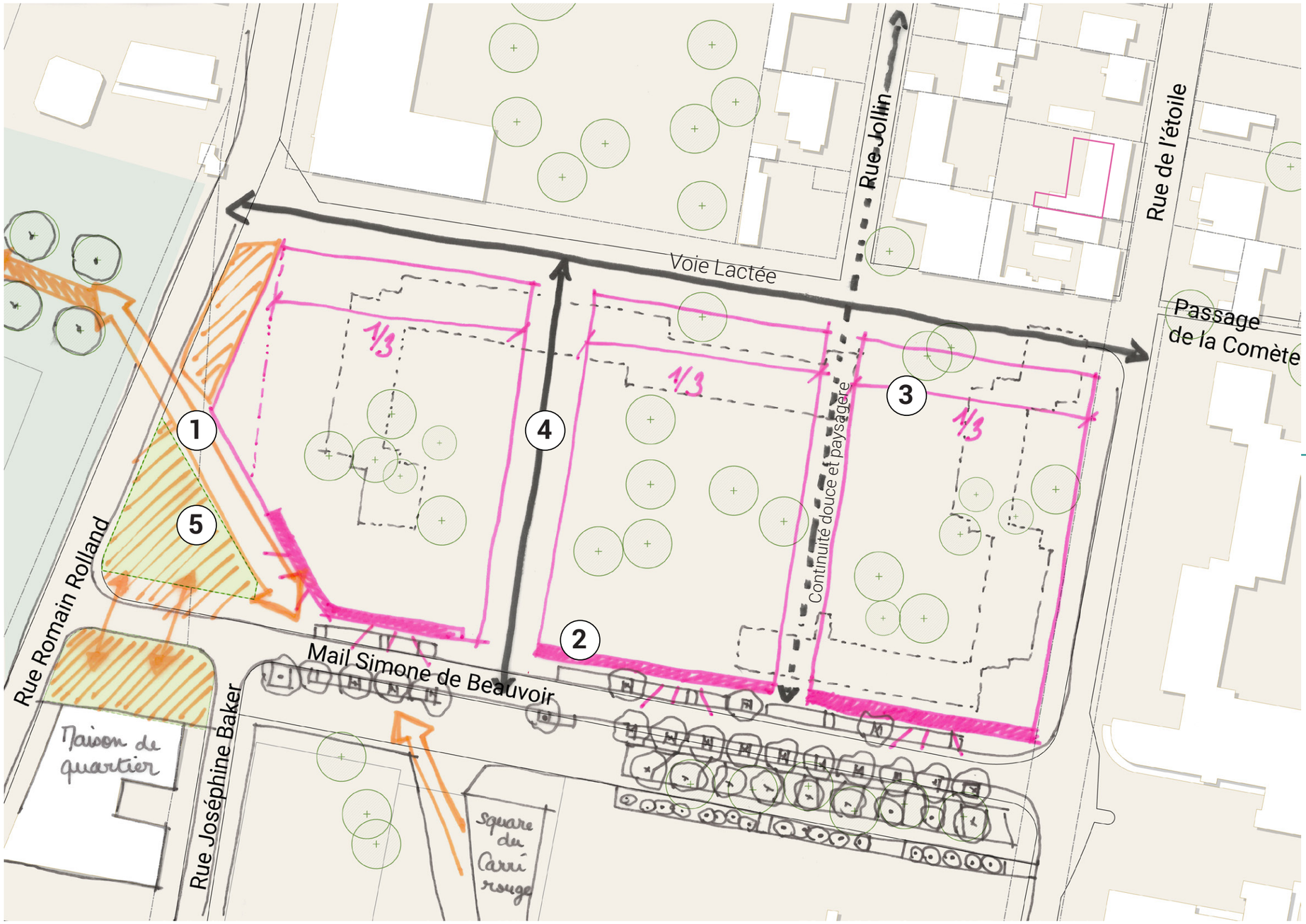
Des îlots cohérents d'environ 3000m² - environ 80 logements par lot.

4

Prolongement en baïonnette de la rue Jollin - s'inscrire dans la continuité de projet de la rénovation des espaces publics (mail Simone de Beauvoir et rue de la Voie lactée).

5

Une place qualifiée, dans le prolongement du mail et de la placette de la maison de quartier.



PRESCRIPTIONS URBAINES DES ILOTS NORD - ENVIRON 230 LOGEMENTS

1. Implantation des constructions

- **A l'alignement afin de marquer les espaces publics majeurs** :

Le mail Simone de Beauvoir et la rue de l'Étoile

- **En retrait sur les voies secondaires et les venelles**.

Ils permettront l'aménagement d'espaces de transition entre public et privée

- **Identifier des ruptures, créer des failles au sein des bâtis**.

Ces ruptures permettront de créer des percées visuelles et valoriseront les cœurs d'îlot paysagers visibles depuis les espaces publics.

2. Hauteurs des constructions

- **Marquer les différences de hauteurs**.

Les bâtiments seront de hauteur max R+5. Alternance entre R+3 / R+5 , créant ainsi des décrochés.

3. Traitement des rez-de-chaussées

Aussi transparents et animés que possible (hall, locaux vélos...)

Travailler une animation commerciale

4.Traitement des RDC - cœur d'îlot en pleine terre

Assurer un apport suffisant de lumière pour les logements en RDC tout en permettant l'intimité.

Conservation des arbres existants autant que possible - favoriser la pleine terre dans les coeurs de lot

5. Qualité d'usage des logements

- Orientations : limiter les vis à vis, les vues directes
- Logements traversants ou double orientés autant que possible
- Espaces extérieurs : un espace extérieur pour chaque logement
- Qualité des espaces de circulation : généreux, éclairés naturellement



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES ÎLOTS NORD

1.Traitement des façades - un travail orienté sur la matérialité

Dans un objectif de qualité globale du projet urbain tout en assurant une maitrise des coûts de construction, une recherche sur l'essence des matériaux et le respect de leur nature sera encouragée. Le dessin de la façade sera corrélé au choix des matériaux et de la structure du bâtiment. Une attention particulière sera apportée à la composition de la façade pour que cette dernière apporte du relief et révèle la matérialité choisie.

Les bardages métalliques de basse qualité, la pierre agrafée, les plaquettes de parements, les enduits sur isolant extérieur, le verre foncé, les matériaux d'aspect non finis ainsi que les matériaux d'imitations seront proscrits. Limiter le bois en façade. 20% pour des éléments ponctuels type clôture.

Matérialité : Les façades seront réalisées en matériaux durables et d'entretien simple, avec un soin particulier contre le vieillissement et le ruissellement des eaux de pluie.
L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental, non polluants, recyclables et demandant peu d'entretien sont recommandés.

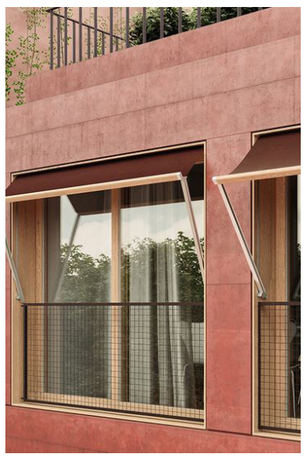
Un traitement homogènes des façades intérieures / extérieures : L'alignement tenu sur les espaces publics renforcera les porosités visuelles vers les cœurs d'îlot et par conséquent, les vues vers les façades intérieures. Il sera primordial que les façades soient traitées avec une qualité homogène. Une répartition des matériaux nobles sera recherchée et ne pourra en aucun cas se concentrer sur les façades adressées sur l'espace public.




Nicolas Dorvalbory - logements Saint Vincent de Paul



AAP architectes, Caluire St-Clair (Rhône), pierre massive et bois local

Teintes naturelles et matériaux nobles mis en œuvre

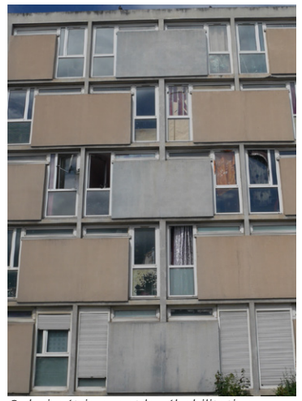
2.Traitement des façades - un travail fin sur la colorimétrie / la dimension plastique

Une palette de couleurs (Mondrian) proche de celle développée sur la réhabilitation de la cité de l'Étoile. Recherche de contrastes sur la réhabilitation (souligner les volumes,escaliers /coursives, les pignons et/ ou balcons). sur les nouvelles constructions, il sera recherché de petites touches : exemples stores, garde de corps, sous face de balcons.

Une certaine sobriété sera recherchée dans l'ensemble de l'îlot avec des nuances de gris comme sur la réhabilitation.
Ponctuellement et de manière très architecturée des matériaux colorés peuvent venir souligner certains espaces ou certains plans - Recherche d'une colorimétrie discrète et élégante. Plutôt que multiplier les couleurs nous proposons d'utiliser d'une seule et même couleur par bâtiment.
L'usage de couleurs fluorescentes sera proscrit.



S'inscrire dans la réhabilitation



Colorimétrie avant la réhabilitation



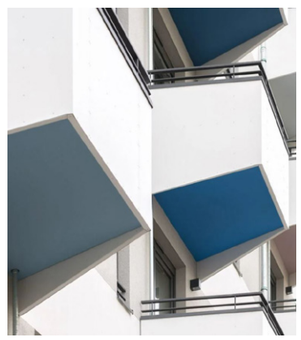
Principe de composition de base avec des nuances de gris



Apporter des touches de la couleur par touche : sur les balcons, avec une double alternance rouge et jaune




Marquer la verticalité sur les murs pignons lames



Couleur en sous face de balcons Eichhorster



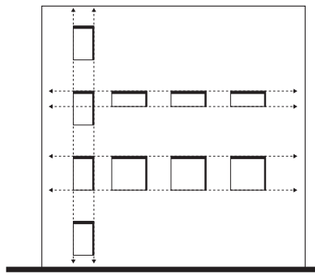
Coloration des gardes de corps Kaiser Friedrich

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES ÎLOTS NORD

3.Ouvertures et percements - un travail sur la composition

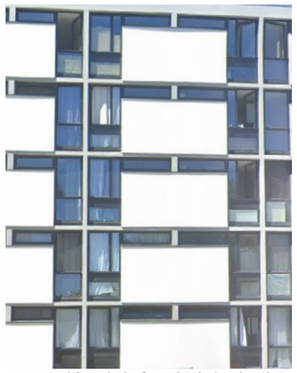
L'ensemble des façades constitue et contribue à la qualité et au caractère d'ensemble qui représente une identité d'un quartier. Les murs aveugles proscrits. Un travail fin de conception sur les ouvertures et les percements sera attendu en lien avec la réhabilitation mais aussi l'opération Berthe Morisot.
Au vu de la proximité entre certains bâtiments, une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

Un principe de composition :
Recherche d'un rythme régulier. Ou les proportions entre pleins et vides sont égales avec une trame d'ordonnancement proportionnée.
Travail géométrique demandé avec une logique horizontale, les étages sont marqués par des bandeaux, mais il ne doit pas être le seul élément de façade permettant de rythmer la composition d'ensemble.

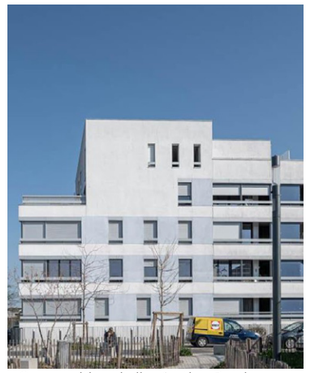


Recherche d'une trame régulière et rythmée

S'inscrire dans la réhabilitation



Composition de la façade de la cité de l'Etoile

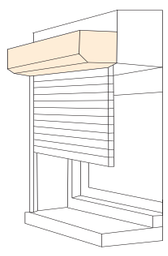


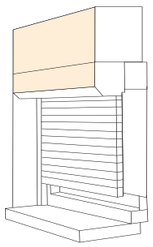
Composition de l'opération Berthe Morisot - des« bandes horizontales » se retournent à l'Ouest côté parc des sports

4. Les systèmes d'occultation

Ils peuvent être un moyen d'animer la façade comme sur l'opération Berthe Morisot.

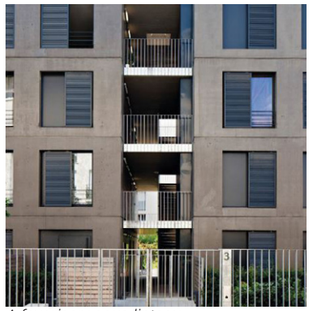
Les systèmes d'occultations enrichissant la façade seront donc encouragés, toutefois s'il s'agit de volets roulants, ils devront respecter :
- des coffrets intégrés et invisibles depuis l'extérieur
- une couleur cohérente à la façade (volets blancs sur façade foncée proscrits) sauf s'il est en cohérence avec l'encadrement et choix architectural assumé.







A proscrire : en applique contre la façade.



A favoriser : sous linteau.

5. Un travail sur les menuiseries

Menuiseries : Les menuiseries en bois, alu ou mixte alu/bois seront privilégiées. Les menuiseries sera à minima en PVC plaxé.
Sont à éviter les menuiseries PVC, les traverses horizontales trop épaisses, les volets roulants en PVC blancs.
Garde corps qui laissent passer la lumière (équilibre transparence/opacité, vue/intimité) même matérialité que menuiseries.

Ci-contre, les menuiseries aluminiums reprennent le design Mondrian les couleurs primaires et les nuances de gris sont rehaussées par des lasures métallisées de teinte foncée.

S'inscrire dans la réhabilitation



Fenêtres PVC blanches avant réhabilitation



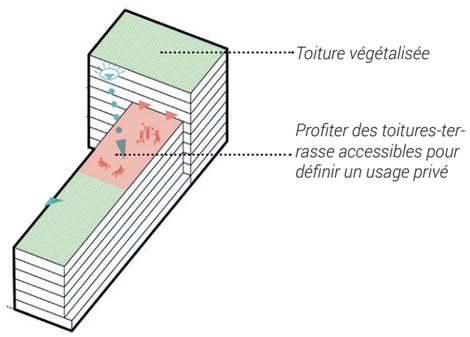
Menuiseries en aluminium - teinte noire qui affirme le contraste entre parties pleines et parties vitrées



Menuiseries teinte foncée et trame régulière créent du rythme en façade, Avenier-Cornejo Architectes, Pantin

6. Qualité et exploitation de la 5e façade - les toitures

- Elles seront réservées à un traitement végétal ou à une occupation par les habitants.
- Les terrasses de grande dimension seront réservées à des usages collectifs.
- Les émergences techniques devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en s'intégrant au volume général du bâtiment.
-Les lisses ou garde-corps techniques seront proscrits en toiture. La hauteur des acrotères pourra être adaptée pour assurer le rôle des lisses et des gardes corps techniques.





Toiture végétalisée



Édicule non intégré

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES ÎLOTS NORD

7. La qualité d'usage des logements

Organisation des logements :

Ceux-ci respecteront aussi les principes suivants :

- Cuisines séparées ou séparables à partir du T3 avec possibilité d'y installer une table pour les grands logements et maintien d'un séjour spacieux.
- Séparation espace jour / nuit (Pas de desserte de chambres par le séjour sauf si sanitaires privatifs)
- WC séparé obligatoire à partir du T3.
- Rangements dans l'entrée et les chambres.

Une partie des logements devra être adaptée au handicap et à la perte d'autonomie (équipement en domotique, sécurité, modularité, etc.)

Surface des logements :

Les surfaces moyennes de logement, par typologie, sont données à titre indicatif. En effet, dans une optique de modulabilité des logements, il est difficile de figer ces données. Cependant, la surface moyenne de 65 m² est une donnée d'entrée utilisée afin de calculer la répartition typologique à l'échelle de l'ensemble de la ZAC.

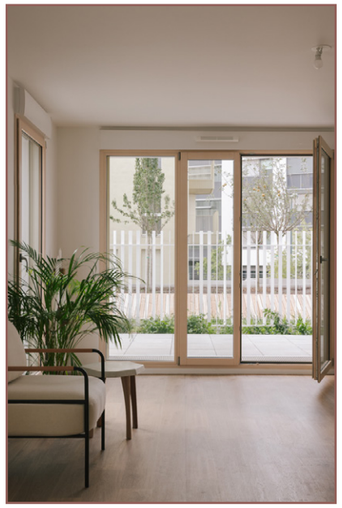
> Se référé à la charte construction de Bobigny

Orientation des logements :

Les constructions comporteront une majorité de logements traversants ou à double orientation. Corrélativement, les logements mono-orientés au Nord sont interdits afin de garantir un confort d'habitation optimal.



Double-orientation des logements _ RH+, Paris 19



Projet d'Asnières Parc - logements sociaux et logements en accession, livré en 2021 _ A234

Réversibilité :

Il sera recherché une réversibilité / flexibilité générale concernant l'agencement des logements. Ainsi, il sera préféré un système de poteau-dalle aux murs porteurs pour maximiser la flexibilité de l'agencement intérieur. Le positionnement de ces éléments porteurs sera judicieux.

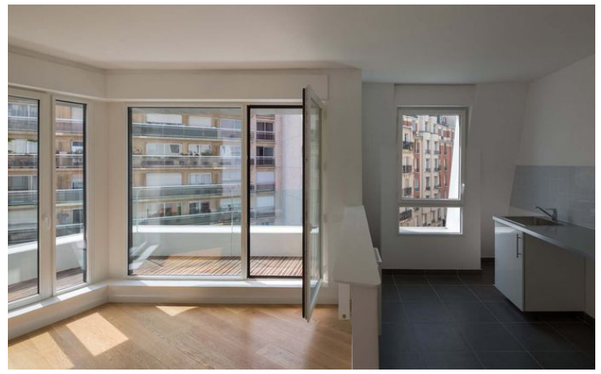
Les gaines techniques seront elles aussi positionnées afin de permettre cette réversibilité.

8. « Pièce à vivre extérieure »

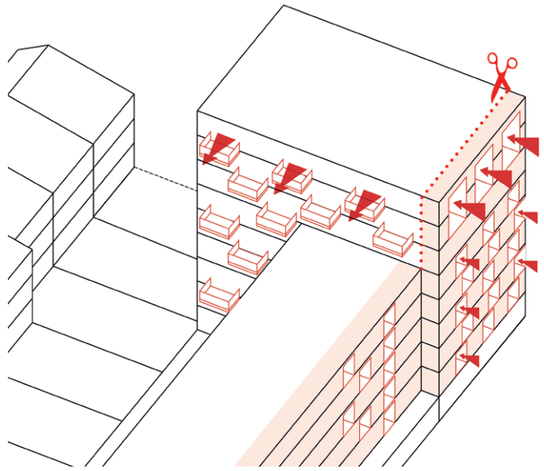
L'espace extérieur est proportionné à la taille du logement. Outre le fait d'agrandir le logement, le balcon, la loggia, la terrasse et le jardin d'hiver permettent également de vivre différemment le quartier en multipliant les vues depuis les habitations vers les cœurs d'îlot paysagers ou les espaces publics aménagés.

Ces espaces seront d'une profondeur minimale de 2m avec une surface minimale de 6m². Ces espaces doivent pouvoir accueillir une table et deux chaises et devenir une véritable extension du logement, tout en préservant une certaine intimité par une opacité des gardes-corps.





Dessiner des logements permettant une évolution, ici de fermer la cuisine si besoin. 10 logements sociaux et 2 commerces, Paris 15ème_ Nakache & Orihuela Architectes





Des loggias d'angle qui s'ouvrent vers le grand paysage

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES ÎLOTS NORD

9. Les bâtiments vus depuis l'espace public - RDC actifs

L'attention portée au traitement des étages bas est essentielle pour favoriser le bien-être dans un lieu, création d'une ville vivante. Les rez-de-chaussée des nouvelles constructions devront contribuer à l'émergence d'une centralité urbaine autour du Mail Simone de Beauvoir.

- Une hauteur sous dalle minimale de 4 mètres
- Des façades majoritairement ouvertes et sans voiles porteurs de longues dimensions
- Un positionnement des locaux aveugles et de stockage en arrière, permettant de ne disposer que les locaux ouverts au public au contact avec les flux.
- Animation et usages collectifs : les lieux d'usages collectifs à rez-de-chaussée seront disposés de manière préférentielle en visibilité depuis l'espace public afin d'animer la rue.

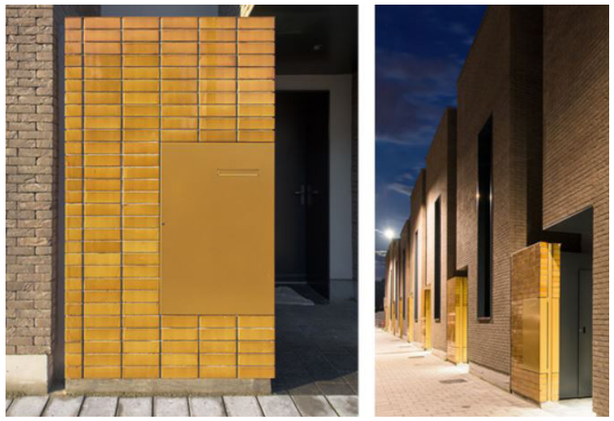
10. Le traitement des RDC commerciaux

Le/les enseignes des entreprises, pourront être placées en bandeau (80cm de hauteur maximum) au RDC et devront respecter la composition du bâti, le rythme de ses parties pleines et ouvertures afin de ne pas créer une rupture entre le RDC et le R+1. Les totems d'entreprises ne dépasseront pas 1,5m. Les enseignes en toiture sont interdites. Il sera nécessaire de penser une cohérence de ces RDC actifs sera recherché à l'échelle des trois lots.

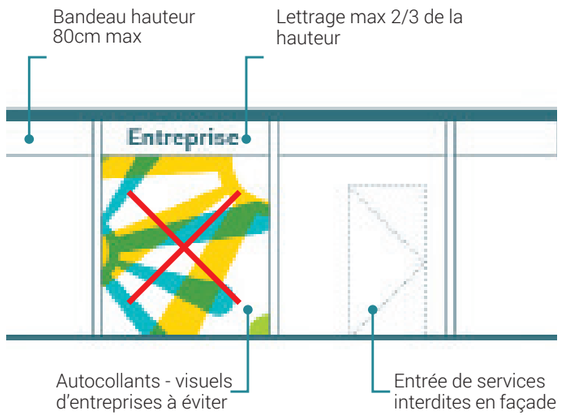
Les RDC devront être le plus transparents possibles, pouvant jouer avec des systèmes d'occultation en bois (coulissants ou fixes). Les effets d'autocollants occultant sont proscrites - se référer RLPi.



Exemple de traitement des locaux vélos en rez-de-chaussée : transparent / ouvert / traversant



Une intégration architecturale des éléments techniques comme paramètre structurant du dessin de façade.



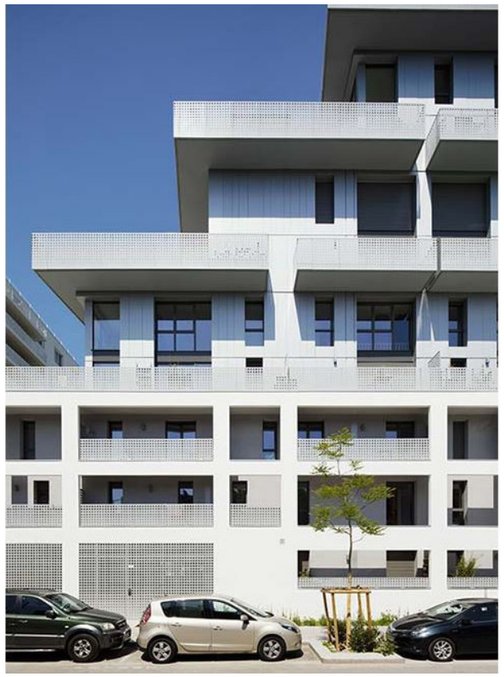
11. Le stationnement automobile

Accès : les concepteurs devront veiller à une juste répartition et disposition des accès sur l'espace public et limiter les entrées de stationnement et de livraison, notamment en les mutualisant.

Les portes de parking seront traitées de manière qualitative et devront être intégrées à l'architecture du bâtiment. Les rampes extérieures seront proscrites.

Le stationnement en surface et/ou sur l'espace public strictement interdit.

Le règlement écrit du PLUi exige au minimum 1 place de stationnement par logement créé sur la commune de Bobigny.



Zac du Port Pantin - Agnes Cantin



Zac du Port Pantin - Vergely architectes



Contre-exemple : Rampes de stationnement souterrain non intégrées aux bâtiments

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES DES ÎLOTS NORD

1. Traitement des limites

La régularité et la tenue des espaces publics urbanisés tendent à être bordés par des clôtures franches et marquant davantage la limite privé/public.

Les clôtures barreaudées, alignées avec la façade bâtie, délimitent l'îlot d'habitation.

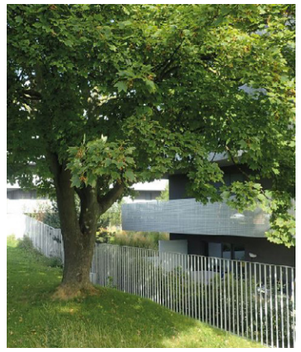
Des grilles à barreaudage vertical carré/ rectangulaire ou plat en acier gris ou en bois ne dépassant pas 0.90cm, pourront être doublées, côté intérieur, d'une bande plantée de même hauteur.

Travailler sur l'habitabilité des RDC de logements. Un travail sur l'intimisation des logements en rez-de-chaussée sera primordial. Le frontage jardiné permet de matérialiser un seuil d'accès à un bâtiment, de végétaliser une façade, et de préserver les logements en rez-de-chaussée du passage des riverains via un recul traité en jardin.

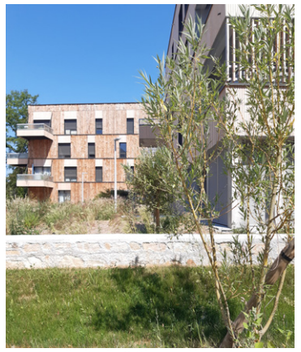
Ils doivent permettre autant que possible d'y apporter un vrai usage de la part des habitants et d'éviter au maximum les dispositifs complémentaires. Les frontages jardinés sont composés d'une bande plantée assurant la limite séparative sur une largeur minimale de 0.5m, complétée si souhaité d'un muret bas d'une hauteur maximum d'1m.



Opération Berthe Morisot - clôture barreaudée 90cm



Ateliers 2/3/4/ Bagneux



Muret en limite, ZAC Champ de Manoeuvre Nantes, Ateliers 2/3/4/, atelier Georges



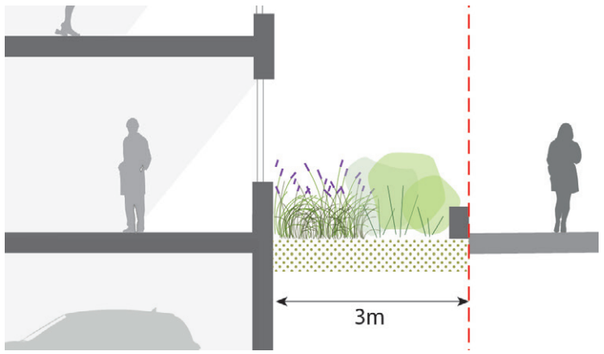
Frontage de 5m, support d'usage_ Ecoquartier Vauban (Fribourg)

2. Espaces extérieurs sur dalle

Les espaces extérieurs sur dalle de sous-sol devront être pleinement intégrés au projet paysager de l'îlot.
Une continuité du niveau fini est exigée entre les espaces sur dalle et les espaces sur sol naturel.
Les espaces plantés sur dalle comporteront un minimum d'épaisseur de terre végétale, qui sera précisé sur les fiches de lots.



Bande plantée en pied de façade, Copenhague, Nordhavn



Principe d'aménagement paysager avec muret en limite de propriété, Ateliers 2/3/4/

2.Ouverture visuelle des cœurs d'îlots

Prévoir une diffusion du végétal des espaces publics dans les lots privés; il est demandé de mettre en place des porosités permettant de prolonger la qualités paysagères des espaces extérieurs au cœur de lot

3.Usages dans les cœurs d'îlots

En dehors des jardins privatifs, les cœurs d'îlots présenteront des lieux de rencontre et de partage, tels des tables et bancs (matériaux pérennes en usage extérieur) pour accueillir des évènements (la fête des voisins des barbecues à partager entre habitants, etc).Les jeux d'enfants seront à limiter afin d'encourager les familles à se rendre dans les jeux déjà présents sur le Mail Simone de Beauvoir.

4. Intégration de la gestion des eaux pluviales au projet paysager

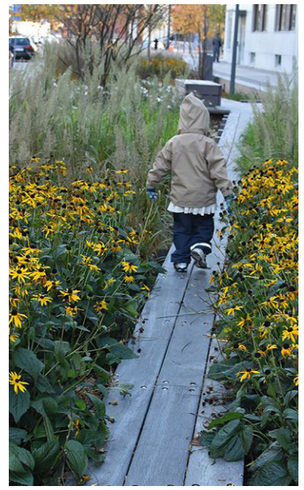
La gestion des eaux pluviales par infiltration est à favoriser (voir Charte de la construction pour une ville durable de la ville de Bobigny).
Le chemin de l'eau et les espaces d'infiltration des eaux pluviales seront partie intégrante du projet paysager de l'îlot.
Ils permettront de favoriser la diversité des ambiances, des milieux écologiques et pourront éventuellement susciter des aménagements supports d'usages de détente, de contemplation et de découverte.



Espace de convivialité, Ecoquartier Lanxmeer, Pays Bas



Jardin potager



Jardin de pluie, Stockholm, AJ Lanskap



Jardin de pluie, Parc du Bord de l'eau, Villeneuve-le-Roi, Florence Mercier Paysagiste

OAP thématique environnement

Il est à noter qu'une partie du secteur aménagé se situe dans la zone tampon du réservoir de biodiversité de l'ancienne Gare de déportation. Au titre de l'OAP thématique Environnement du PLUi, les aménagements extérieurs répondront aux mesures de protection des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue.

Les plantations d'arbres devront également tenir compte des dispositions relatives aux conditions de plantation énoncées dans l'OAP.

Conservation des arbres existants

La réussite du projet résidera dans la conservation du maximum d'arbres existants. Nous serons attachés à la protection des arbres qualitatifs sur le site. Cette préservation devra notamment se traduire par une démarche de prise en compte durant la phase de travaux.

Stratégie de végétalisation

La palette végétale devra s'inscrire en cohérence avec les abords immédiats de l'îlot (mail Simone de Beauvoir, Cité de l'Étoile). Elle comportera plusieurs strates végétales (couvre-sols, vivaces, arbustes, arbres).
Le plan de plantation tiendra compte des variations d'ensoleillements liées aux ombres portées des bâtiments.
Les essences végétales indigènes (poussant naturellement dans la région) sont à favoriser.
La palette végétale intégrera des floraisons et une diversité permettant d'assurer la qualité paysagère de l'îlot en toute saison (feuillages d'automne, végétaux persistants, etc.).
Des plantes comestibles pourront également être intégrées, offrant à la fois une ressource agréable et un support de lien social. Ne pas oublier la petite faune (oiseaux, insectes pollinisateurs), en proposant des espèces mellifères et/ou produisant des baies.

Palette végétale

Arbres


Alisier torminal
Sorbus torminalis


Hêtre commun
Fagus sylvatica


Merisier des oiseaux
Prunus avium 'Plena'


Noisetier
Corylus avellana

Arbustes


Sureau noir
Sambucus nigra


Chèvrefeuille des bois
Lonicera periclymenum


Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea


Viorne aubier
Viburnum opulus

Vivaces


Sauge des prés
Salvia pratensis


Achillée millefeuille
Achillea millefolium


Lierre commun
Hedera helix

Végétaux de noues

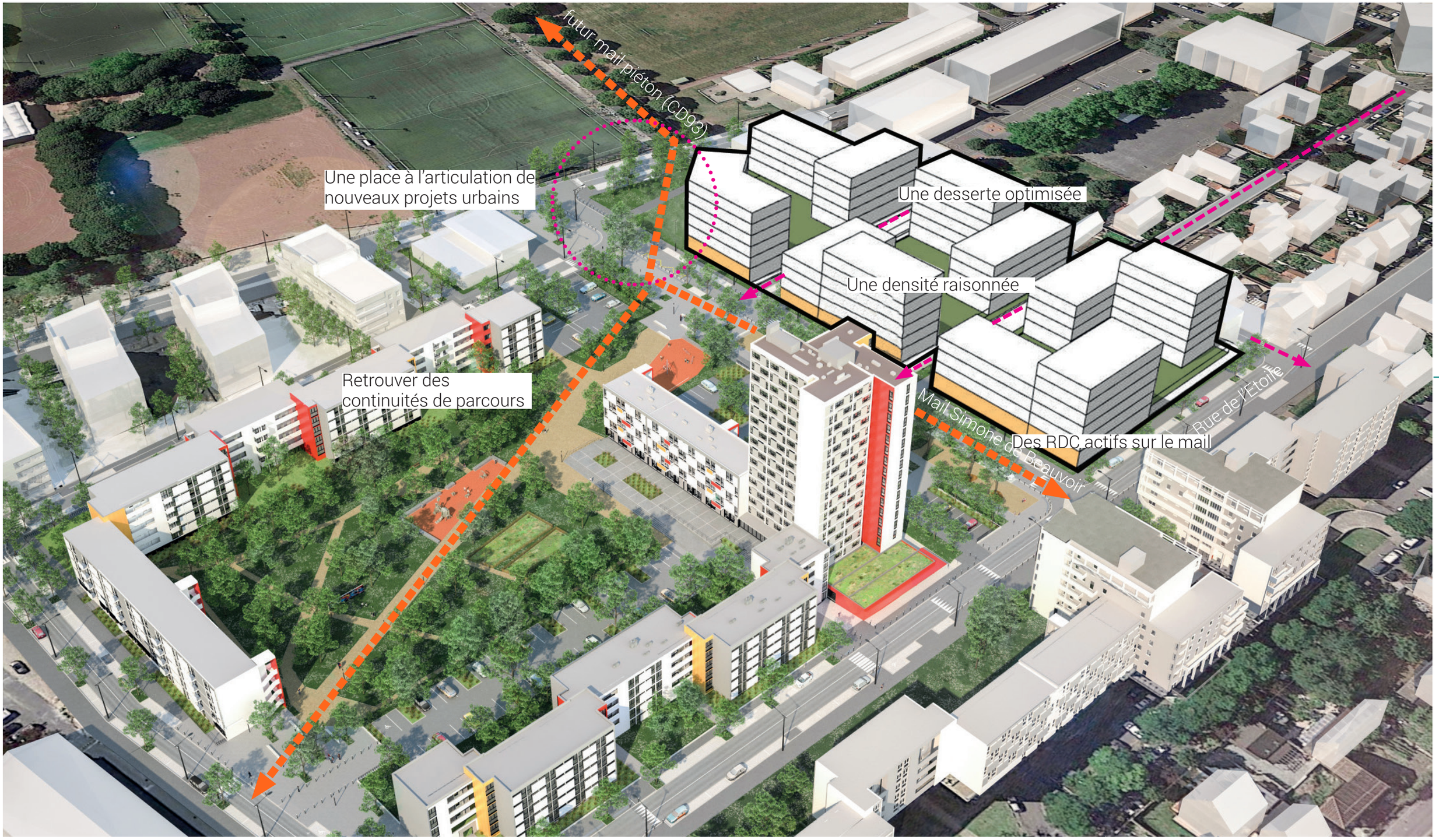

Saule des vanniers
Salix viminalis


Salicaire commune
Lythrum salicaria


Laîche hérissée
Carex hirta

Source : Agence Régionale de Biodiversité d'Île-de-France

PRESCRIPTIONS URBAINES DES ILOTS NORD



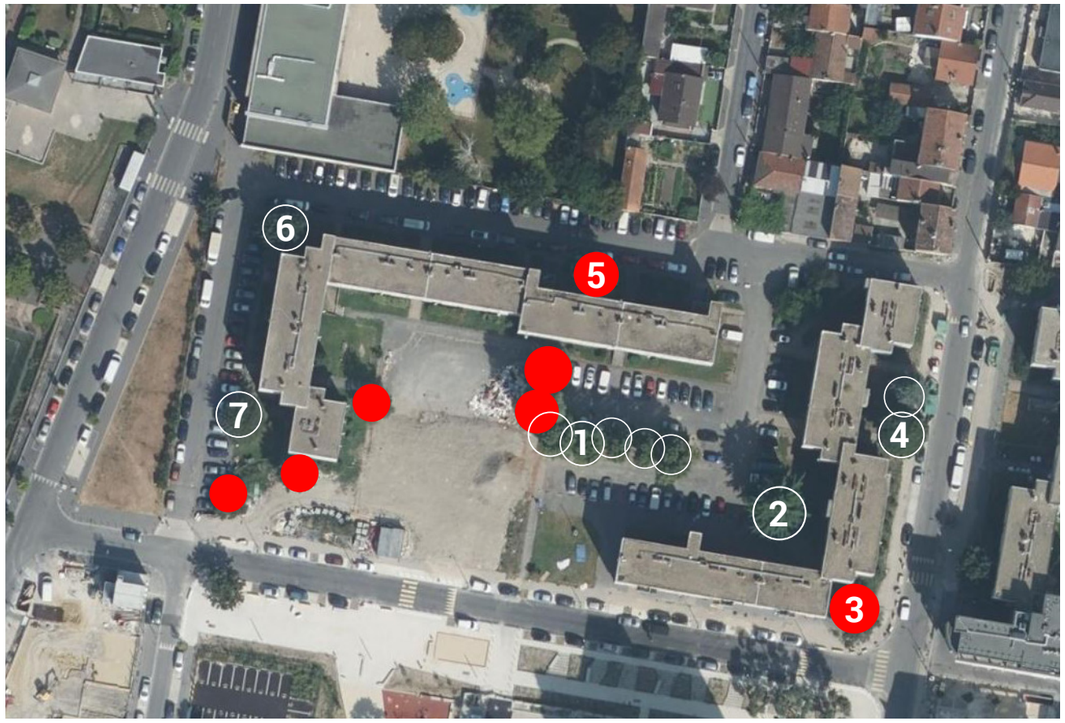
FOCUS ARBRES EXISTANTS À CONSERVER

1 Conservation de cinq arbres sur sept



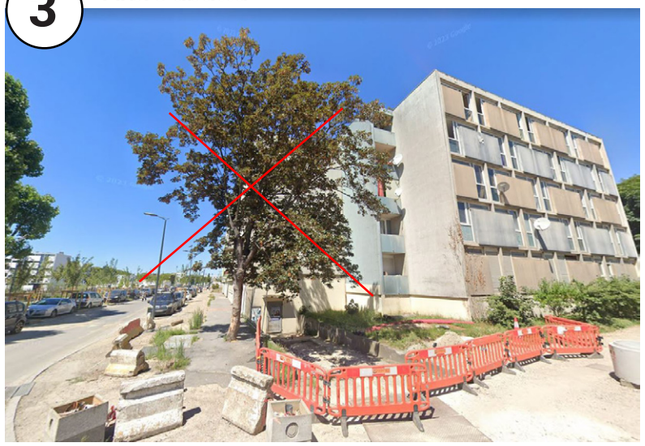
2 Conservation de l'arbre





Arbres abattus

3 Arbre abattu



4 Conservation de l'arbre



5 Arbre abattu



6 Conservation de l'arbre



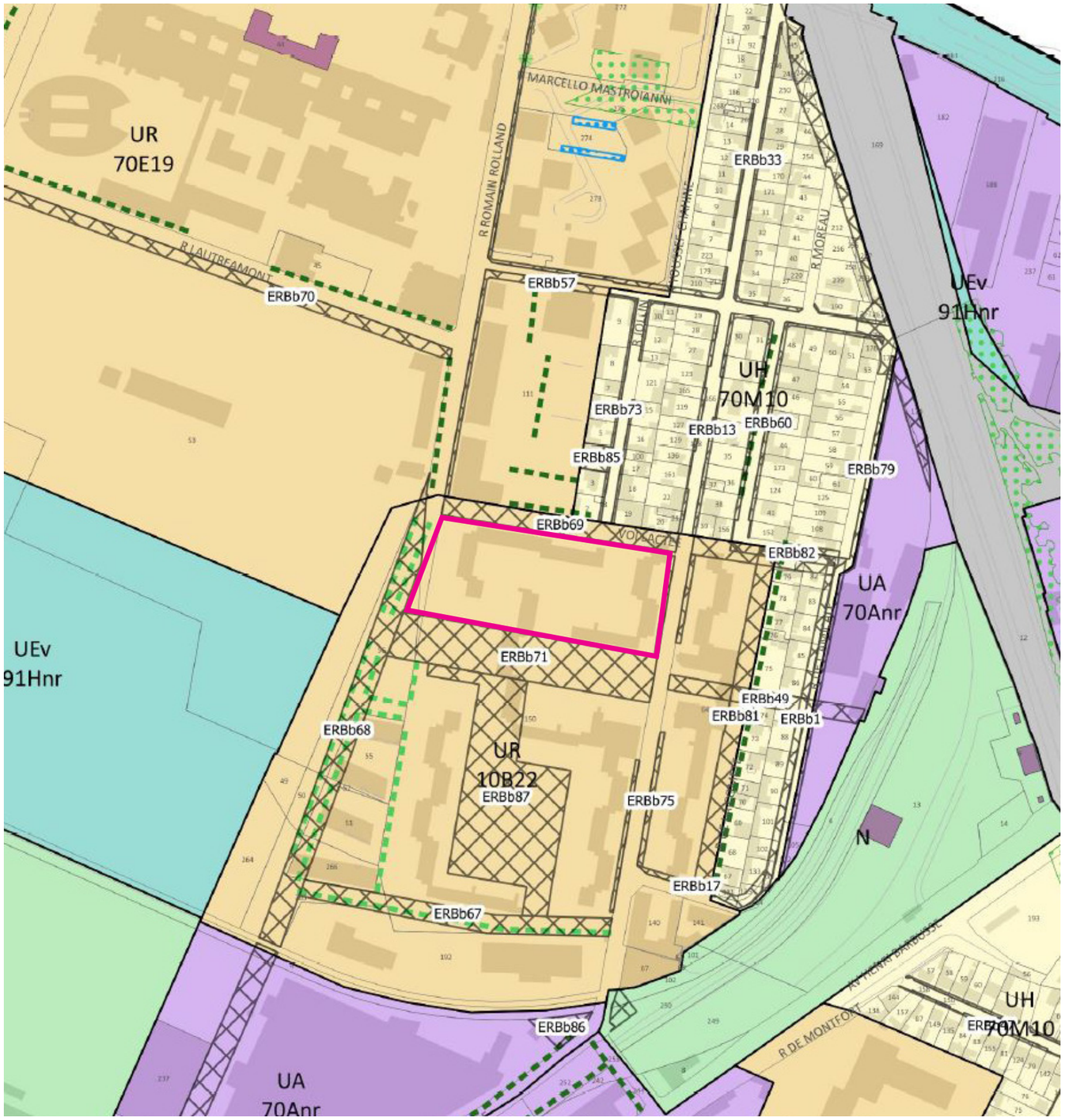
7 Conservation d'un arbre sur deux



ANNEXES

ANNEXE : RAPPEL PLUI - BOBIGNY

ZOOM SUR LES ILOTS NORD



UR 10B22 - SECTEUR DE RENOUVELLEMENT

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1 - l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 2 mètres

Implantation par rapport aux limites séparatives

0 - Sur les limites séparatives ou en retrait.

• Retrait minimum H/2 avec un minimum de 6 mètres

• Retrait minimum si absence de vues : H/4 et avec un minimum 3 mètres

Règle emprise au sol/ pleine terre et coeff biotope

B - Emprise au sol max **:** 70%

Obligation de pleine terre min : 20%

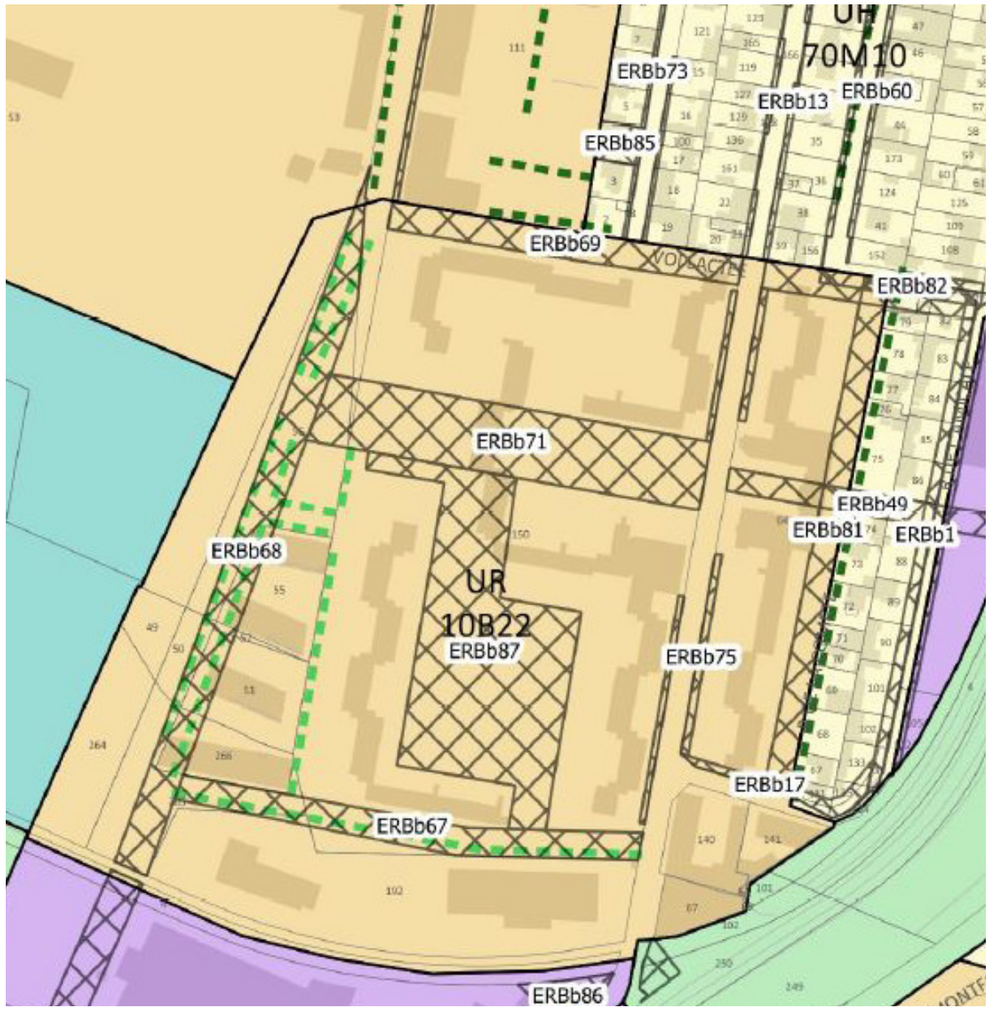
Obligation de coefficient de biotope min : 15%

Hauteur maximum des constructions en m

22 - Hauteur max 22m - R+6

OAP PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL





Préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux parcs du territoire et améliorer leur insertion urbaine avec les quartiers environnants

Valoriser les alignements d'arbres et des arbres remarquables

Alignement d'arbres à préserver

Alignement d'arbres à créer