



CONVENTION D'ÉTUDE ENTRE LA VILLE DE BAGNOLET ET L'APUR

**De la porte à la colline de Bagnolet,
l'axe Galliéni-La Noue**

**Cahier 1
Enjeux et orientations d'aménagement**



SOMMAIRE

INTRODUCTION

LES ENJEUX EN MATIÈRE DE GRANDES FONCTIONS URBAINES

1. Le pôle Galliéni et d'échange intermodal
2. Les tissus d'activités
3. Les quartiers résidentiels

LES ENJEUX EN MATIÈRE DE PAYSAGE URBAIN ET D'ESPACE PUBLIC

1. Le grand paysage et les espaces libres
2. Le tissu bâti
3. Les emprises stratégiques en terme de redéveloppement ou d'acquisition foncière

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

1. Les orientations possibles à l'échelle intercommunale
2. Les orientations d'aménagement communales par thématiques
3. Principales propositions d'aménagement

DES SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION POSSIBLES PAR SECTEURS DE PROJET

1. le pôle Galliéni : avenue du général de Gaulle, place Galliéni
2. le quartier de la Fosse aux Fraises : résidentialisation ou espace public ?
3. le secteur Sud
4. le triangle d'Or

Directeur de la publication : Francis Rol-Tanguy. Directrice de la rédaction : Dominique Alba. Etude réalisée par Florence Hanappe et Méhand Meziani avec Barbara Chabbal, Aurélie Hervouet et Madeleine Masse, sous la direction de Christiane Blancot. Cartographie, DAO : Bernadette Eychenne, Julien Gicquel, Madeleine Masse, Laurent Planchot, Jennifer Poitou et Anne Servais. Géomatique : Marie-Thérèse Besse. Maquette : Madeleine Masse.

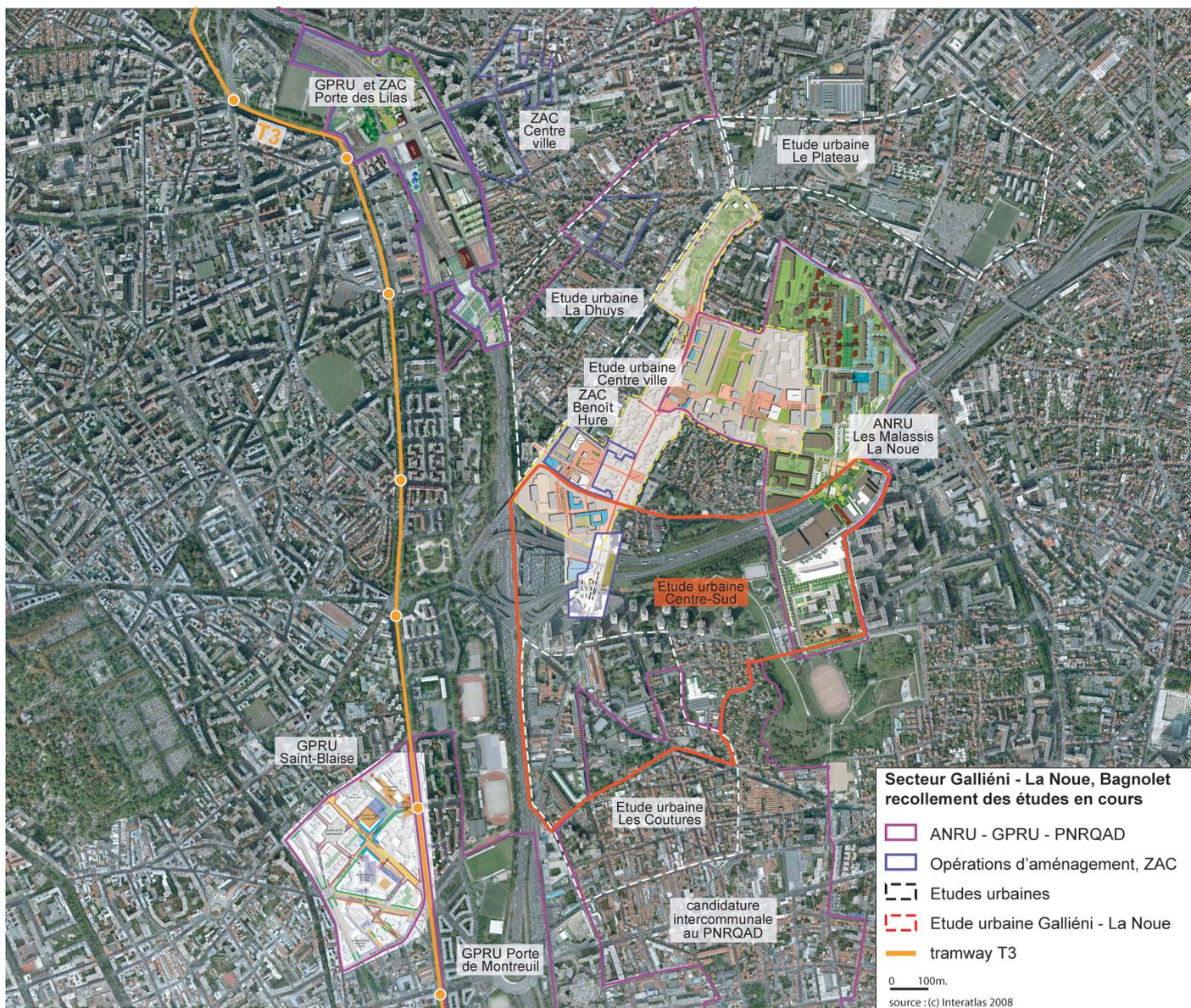
Mars 2010

INTRODUCTION

Suite à une première étude menée en 2008 sur les quartiers de la porte de Bagnolet dans le cadre du programme de travail partenarial de l'apur, la Ville de Bagnolet a souhaité poursuivre et élargir les réflexions sur l'évolution des quartiers du sud de la commune. Ces derniers recouvrent des contextes très divers : l'échangeur routier et le pôle économique Galliéni, le parc Jean Moulin-les Guilands, les quartiers résidentiels et populaires de la Noue et de la Fosse aux Fraises, mais aussi les activités en mutation le long du boulevard Périphérique et de l'avenue de la République.

Cette partie de la commune, située au pied du parc départemental Jean Moulin, entre l'autoroute A3, le boulevard Périphérique et Montreuil, a développé des caractéristiques urbaines et paysagères tout à fait spécifiques, dont il s'agit aujourd'hui d'accompagner la mutation. Marqué par son histoire urbaine récente (celle d'un urbanisme moderne radical), ce territoire est stratégique à plus d'un titre. D'une part se pose la question de la requalification urbaine et des liaisons à retrouver avec le centre-ville historique, le Haut Bagnolet, ainsi qu'avec Paris et Montreuil. D'autre part, le devenir du pôle économique et de transports de la porte de Bagnolet est un enjeu majeur pour l'Est parisien, qui nécessite d'imaginer différentes évolutions possibles.

Comment renforcer l'attractivité en matières d'emploi et de logement du sud de la commune et comment mieux relier ces différents quartiers entre eux ? Comment, enfin, les requalifier malgré une histoire parfois brutale ou des tissus complexes, autour de ces deux centralités régionales que sont le parc départemental Jean Moulin et le pôle Galliéni ?



Cette étude s'organise en trois cahiers. Le premier reprend les principaux enjeux et orientations urbaines issus de l'analyse menée sur le secteur d'étude. Le second cahier traite spécifiquement de la question de la desserte en transports en commun à renforcer, tandis que le troisième reprend le diagnostic détaillé sous forme d'annexe.

Plan du secteur de réflexion _ Etat actuel 1/10000e



Sources: cadastre Direction Générale des Impôts mise à jour mars 2009 – modifications apur octobre 2009

Intitulé «Enjeux et orientations d'aménagement», le présent cahier insiste sur le travail important à mener sur l'espace public, le maillage viaire et quelques opérations d'aménagement stratégiques, pour requalifier et relier entre eux des quartiers pourtant proches, valoriser des centralités fortes que sont le centre commercial Bel-Est, le pôle en transports en commun Gallieni et le parc départemental Jean Moulin, qui profiteraient d'une meilleure insertion urbaine aux quartiers environnants, y compris du 20^e arrondissement.

Plan du secteur d'étude _ Etat actuel



Sources: cadastre Direction Générale des Impôts mise à jour mars 2009 – modifications apur octobre 2009

I- LES ENJEUX EN MATIÈRE DE GRANDES FONCTIONS URBAINES

La mixité des fonctions, un héritage à pérenniser

Le territoire d'étude présente une grande diversité de fonctions. Les spécialisations par quartier existent, en particulier autour de l'échangeur où dominent les implantations tertiaires et de services, ainsi que le long du parc bordé par les ensembles résidentiels modernes. Les autres secteurs se caractérisent par une certaine mixité d'activités artisanales voire industrielles, de pavillonnaires et d'équipements, dans un ensemble relativement hybride et de faible densité.

- Une forte polarisation des activités commerciales et tertiaires autour de l'échangeur et des voies rapides,
- Des emprises d'activités artisanales et industrielles à l'articulation du Centre sud et des Coutures,
- Une forte dominante résidentielle sur les pourtours du parc (anciennes carrières) et sur le plateau.

→ Les orientations d'aménagement s'attacheront à maintenir voire à renforcer la mixité fonctionnelle, à conforter le pôle Galliéni comme une centralité locale forte et à requalifier les quartiers d'habitat moderne.

Vue de la Porte de Bagnolet, le pôle Galliéni, la Fosse aux Fraises et la colline de la Noue depuis le sud de la commune



source : AIR-IMAGES Production

1. Le pôle d'emploi et de transport Gallieni

L'aspect économique et transport est surtout développé dans le cahier «Transport en commun».

Un pôle économique régional dynamique mais isolé par un échangeur

Toute la vie locale s'organise autour du Centre Sud, qui recouvre le pôle Gallieni et les îlots entourant l'échangeur :

- près de 100.000m² de bureaux, 1.130 établissements, 16.690 emplois autour de l'échangeur : un pôle de moyenne gamme spécialisé en services, organismes publics et parapublics...,
- une visibilité et une image forte pour l'Est parisien (les tours Mercuriales, Gallieni 1),
- Bel Est, un centre commercial régional dynamique : 40.400m², 1.250 emplois et près de 60.000 visiteurs/jour
- le seconde pôle hôtelier de la Seine St Denis : 2.000 chambres (2 et 3 *, 400 emplois),
- un territoire séparé par les grandes infrastructures que sont l'autoroute A3 et l'échangeur autoroutier.

- ➔ La requalification, l'insertion urbaine du pôle d'emploi et du centre commercial sont des enjeux importants pour leur maintien à un niveau de compétitivité.
- ➔ Restructurer la dalle des Mercuriales, prendre en compte les fonctions existantes sous l'échangeur, investir les délaissés, remodeler les bretelles et les ouvrages d'art..., autant d'opportunités d'extension et de diversification du pôle d'emploi comme du parc hôtelier.

LES CENTRALITÉS

Les centralités
 locales
 mixtes
 globales

Les équipements
 locaux
 globaux

Les animations
 temporaires
 marchés

Les déplacements
 stations de métro et terminus de ligne
 stations de RER
 gares SNCF

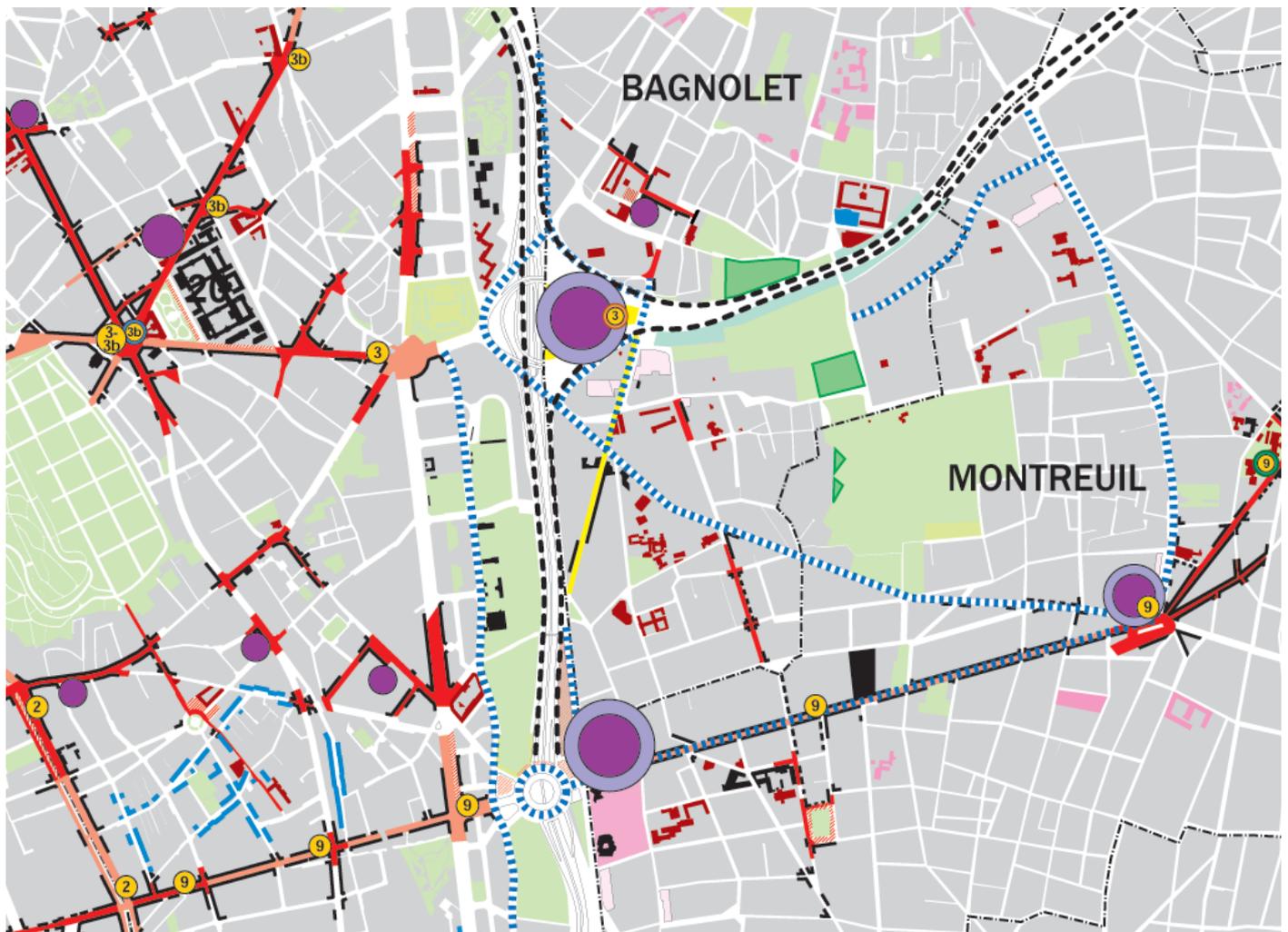
Les commerces
 sur rue
 emprises commerciales

grands magasins
 de 5 000 à 10 000 m²
 de 10 000 m² à 10 000 m²

grandes surfaces alimentaires (hypermarchés, supermarchés et monoprix)
 de 2 500 à 5 000 m²
 de 50 000 m² à 50 000 m²
 de 1 000 à 2 500 m² à 1 000 m²
 de 300 à 1 000 m²

Les lieux fermés

grandes parcelles
 commerces
 grandes emprises formant enclaves
 grandes infrastructures formant coupures
 espace public dégradé ou à requalifier
 jardins maraîchers



Sources : Contribution à l'élaboration du PADD, 2001, document Apur mise à jour 12-06

2. Les quartiers d'activité

Un pôle de transport régional mais une desserte en transport en commun insuffisante :

- Une fonction routière prédominante : plus de 400.000 véhicules/jour à hauteur de l'échangeur, 6.000 places de parkings et des réserves de capacité dans le secteur Galliéni,
- Le terminus de la ligne 3 du métro (6 millions d'entrants en 2005), une gare de bus RATP (6 lignes dont 2 en terminus), avec des travaux d'amélioration réalisés dans le cadre du Contrat de pôle,
- la gare internationale d'autocars de l'agglomération, Eurolines : une gare sous-dimensionnée, débordant sur l'espace public et le boulevard Périphérique,
- Une gare de bus RATP importante mais contraignante pour l'espace public et les cheminements piétons,
- La Noue, un quartier résidentiel isolé et mal desservi, avec un projet de téléphérique à l'étude,
- Le passage à 500m. du Tramway des Maréchaux à partir de 2012.

- Relier le pôle d'emploi au réseau régional de transport en commun de l'Est parisien,
- Désenclaver le Haut Bagnolet par une ligne de transport en commun efficace,
- Inscrire les projets de transports dans une réflexion intercommunale,
- Favoriser l'accès au tramway des Maréchaux pour les Bagnoletais,
- Modifier totalement la gare routière de bus RATP à plus long terme, pour requalifier l'entrée de ville de Bagnolet depuis une véritable espace public, la «place Galliéni».

Vue sur le pôle Galliéni et l'arrivée de l'autoroute A3



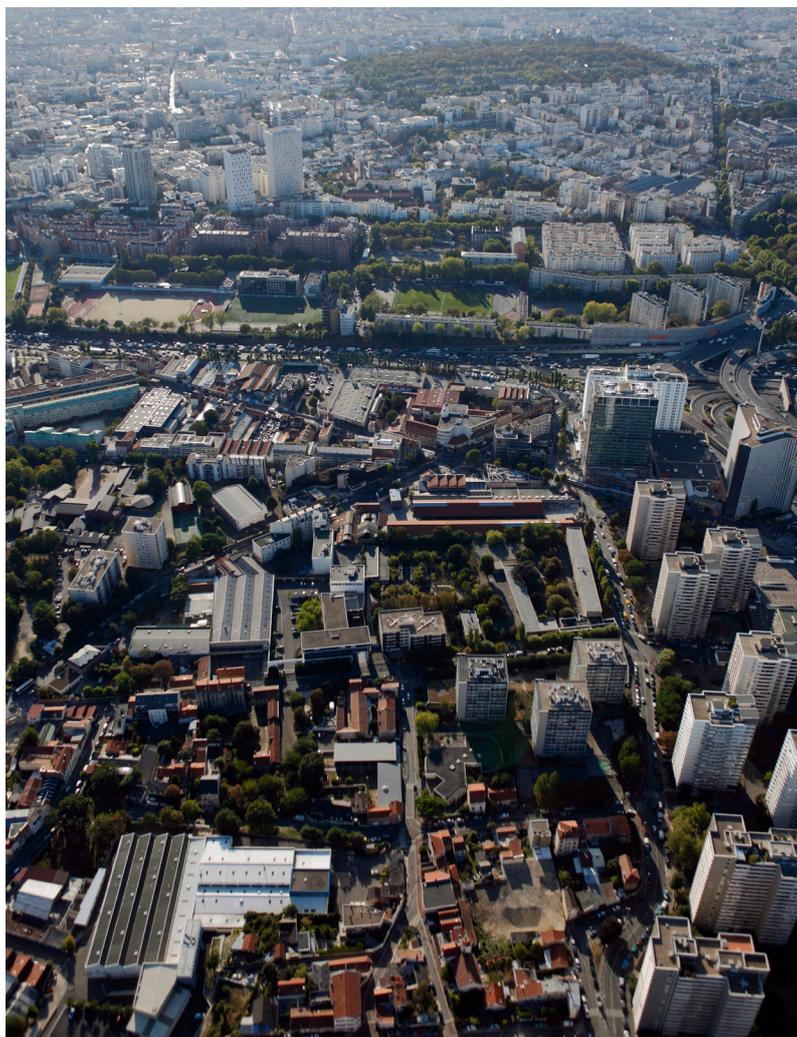
source : AIR-IMAGES Production

Un renouvellement déjà engagé des anciens tissus artisanaux et industriels :

- Le long du bd Périphérique, entre les Portes de Bagnole et de Montreuil, les terrains offrent sur le boulevard, des façades avec une forte visibilité métropolitaine mais un petit parcellaire d'activités précaires mêlé à quelques grandes emprises limite aujourd'hui ses possibilités.
- Certains terrains sont stratégiques pour le renouvellement urbain du Secteur sud : l'îlot Serap et les deux grands îlots d'équipement et d'activités entre la Fosse aux Fraises et les Coutures,
- Une zone industrielle est en difficulté le long de l'autoroute A3, à seulement 500 m. du pôle Gallieni.

- ➔ Des opportunités foncières de redéveloppement et de diversification à court terme,
- ➔ Des synergies à créer entre filières avec le Bas Montreuil, et le GPRU de la porte de Montreuil (tertiaire, création et multimédia, hôtellerie),
- ➔ Des filières commerciales et artisanales à développer en appui de spécificités locales : les métiers de la création, l'ameublement en lien avec les Puces et l'enseigne Saint-Maclou.

Vue sur les grands îlots d'équipement et le tissu d'activités le long du périphérique parisien, avec le cimetière du Père Lachaise en arrière-plan



source : AIR-IMAGES Production

3. La Fosse aux Fraises et la Noue, une situation centrale en rive d'un parc

- 9.580 habitants, 27% de la population de Bagnolet,
- Un secteur résidentiel en limite de parc déjà attractif grâce au parc, à valoriser et à diversifier,
- des logements grands (70%), une offre spécifique par rapport aux quartier des Coutures et au 20è arr.,
- De nombreux équipements et petites centralités: l'école P.Langevin, le collège Pulitzer et le gymnase, les centres de quartier Fosse aux Fraises et Tolfoletti, la rue Robespierre.

La Fosses aux Fraises et la Noue, un patrimoine moderne à faire évoluer

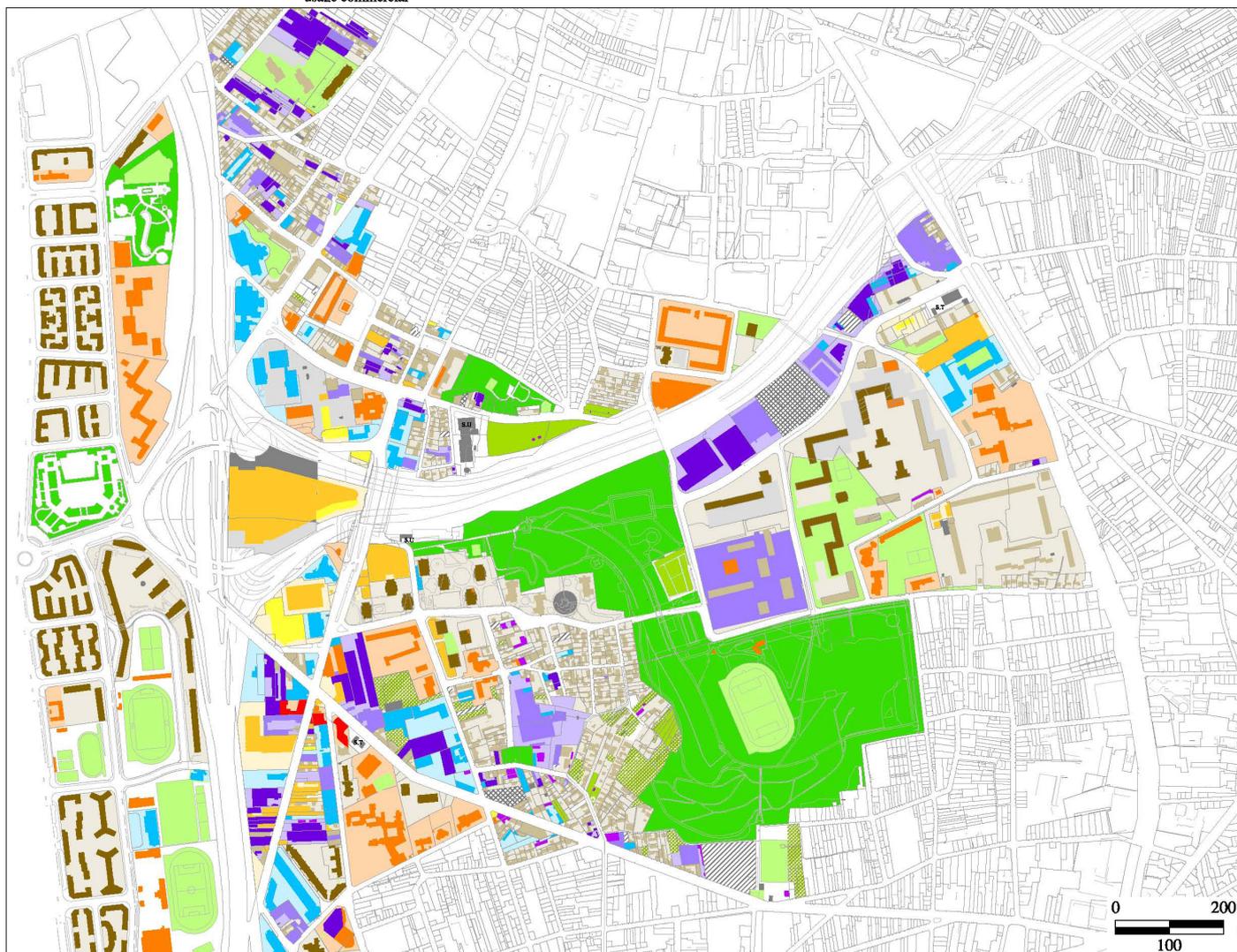
- Un habitat attractif de par sa localisation aux portes de Paris et en lisière d'un parc départemental,
- des espaces libres sans qualité et un manque de mixité, des dalles sans usage,
- un environnement et des situations exceptionnels, en pied ou en promontoire du parc.

De nombreux équipements publics, scolaires et sportifs à réhabiliter

- Des équipements communaux parfois anciens (gymnase République, groupe scolaire Langevin),
- Des emprises au sol importantes et un foncier sous utilisé,
- des bâtiments implantés sans dialogue avec la rue (av. de la République, rue Fiorentino).

Fonctions dominantes

 Logement social	 Hangar	 Hôtel	 Ruines, bâtiment désaffecté	 Friche
 Activités tertiaires	 Equipement d'intérêt local	 Dalle	 En chantier	 Terrain de sport
 Stockage	 Equipement d'intérêt global	 Local technique, parking Service urbain (S.U) Station service (S.T)	 Jardins, parcs ouverts au public	 Terrain de sport
 Atelier - usine	 Bâtiment à usage commercial		 Jardins maraichers	



Sources: relevés de terrain apur / cadastre Direction Générale des Impôts mise à jour mars 2009 – modifications apur octobre 2009

II- LES ENJEUX EN MATIÈRE DE PAYSAGE URBAIN ET D'ESPACE PUBLIC

1. Le grand paysage et les espaces libres

Les quartiers situés au sud de l'autoroute ont développé un paysage urbain particulier, un système riche et complexe d'alternance de pleins et de vides, de porosités et de vues parfois lointaines depuis l'espace public, de limites floues du domaine privé, de jeux de transparences et de passages... Cette formation urbaine, très fractionnée et spécifique, reste liée à l'histoire et à la géographie de Bagnolet.

Un territoire marqué par un réseau de vides à toutes les échelles :

- Un vaste espace dégagé associé à la Ceinture verte et aux voies rapides,
- De nombreux espaces vides et des vues ouvertes dans les ensembles modernes et les emprises privées,
- Un réseau de «sentiers urbains», les sentes, une forme viaire originale spécifique à Montreuil et Bagnolet,
- Paradoxalement, un manque de liaisons interquartiers, du fait de la géographie et des grands îlots d'activités.

Le grand paysage d'une intercommunalité

- Le plateau de Romainville : une géographie et une histoire communes, celles des carrières de gypse,
- Une topographie marquée par les contreforts du plateau, offrant des vues spectaculaires sur la métropole,
- Une trame végétale présente dans ses grandes masses, mais mal mise en valeur.

- Valoriser les espaces ouverts des ensembles modernes et des grands systèmes paysagers,
- Mettre valeur le plateau de gypse dans un projet intercommunal (essences, ligne paysagère),
- Valoriser la géographie et les grands points de vue : développer le réseau de sentes, les plantations d'alignement sur les grands axes, la présence de la végétation sur les coteaux déjà urbanisés,
- Créer de nouvelles liaisons interquartiers.

Valoriser les espaces ouverts des ensembles collectifs des années 70 et les grands systèmes paysagers



Le parc départemental et les tours de la Fosse aux Fraises entre le plateau de la Noue et le Pôle Galliéni.

Le parc départemental Jean Moulin-les Guilands

- Un équipement majeur pour l'Est parisien: 26 ha situés sur les communes de Bagnolet et de Montreuil, aux portes de Paris,
- un parc méconnu aux accès cachés, équivalent en taille aux Jardins des Tuileries ou aux Buttes Chaumont,
- un parc inscrit au réseau Natura 2000, le plus fréquenté de la Seine-Saint-Denis (plus de 2 millions de visiteur/an).

- Rendre visible le parc départemental depuis l'espace public: étendre son accès principal sur l'avenue de Gaulle, repenser ses limites avec les ensembles résidentiels et les talus de l'autoroute, renforcer son attractivité pour les touristes, les employés de Galliéni et les Parisiens,
- Renforcer le rôle de corridor écologique des talus de l'autoroute A3 par un aménagement paysager de grande échelle, intégré à celui du parc départemental.



Source Apur

Localement, une trame végétale peu perceptible

- Des plantations d'alignement assez rares et disparates, comparées aux communes limitrophes,
- Un manque de qualité des espaces publics majeurs : avenue Galliéni-Général de Gaulle-Sadi Carnot, avenue de la République-Chanzky, rue Robespierre,
- un manque de visibilité depuis l'espace public et des limites séparatives conflictuelles des espaces verts, le square Jules Ferry et le parc Jean Moulin.

Mettre en valeur le grand paysage : la ligne des coteaux, les points de vue



Une couverture végétale inégale des intérieurs d'îlot

- Quelques îlots très végétalisés limités aux équipements de l'avenue de la République et aux ensembles résidentiels le long du parc,
- Une dominante d'intérieurs d'îlots très minéralisés : le quartier des Coutures, les abords du Périphérique mais aussi les coteaux urbanisés.

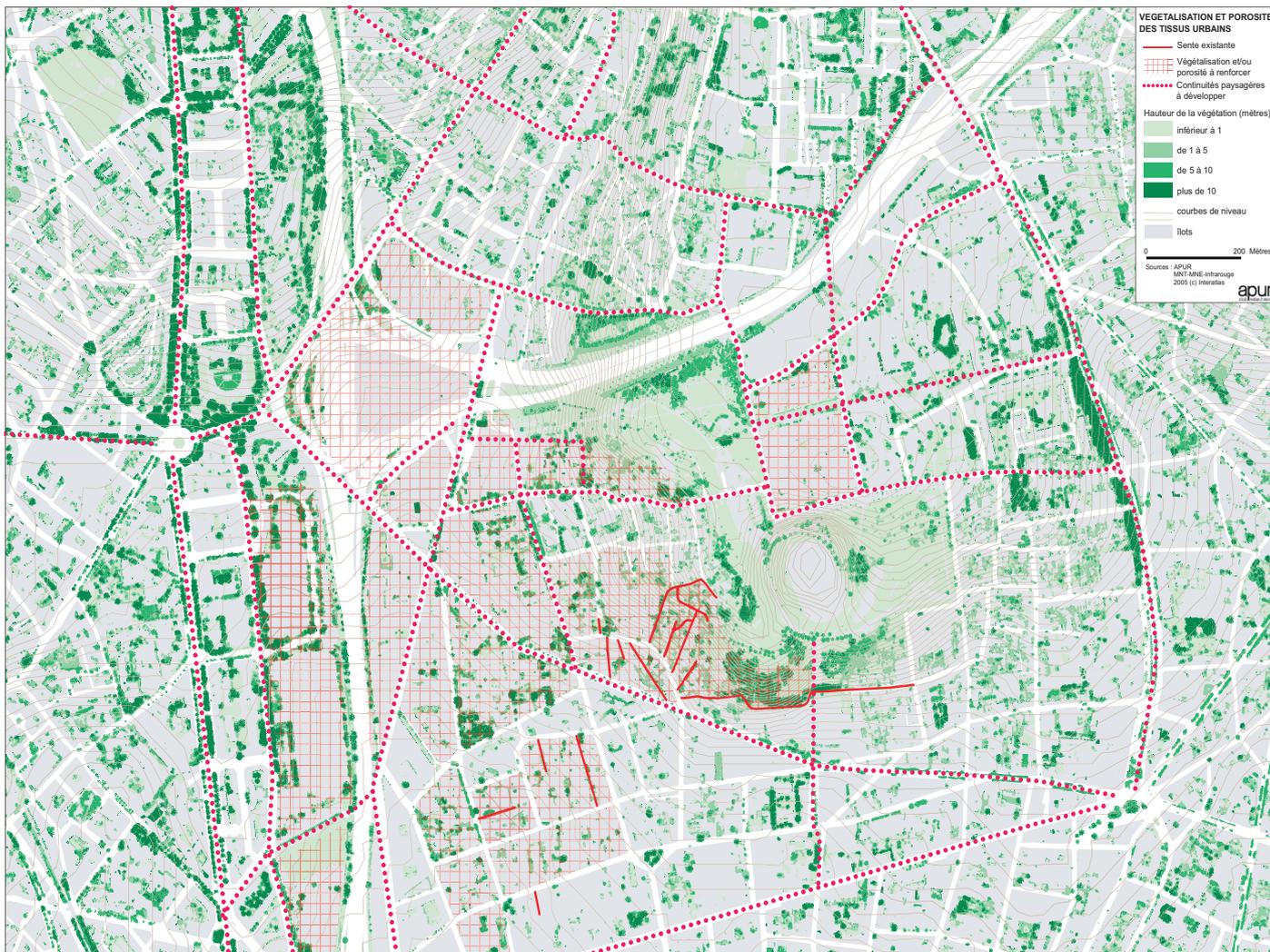
Clôtures, murs Limites espaces publics/ privés posant problème



- ➔ Enrichir le réseau d'espace public en tenant compte des spécificités des différentes formations urbaines (tissus modernes, quartiers pavillonnaires),
- ➔ Engager une étude sur la nature, l'usage et la forme en devenir des espaces semi-ouverts à Bagnolet,
- ➔ Encourager la végétalisation des parcelles et les espaces en pleine terre au PLU (droits à construire...).

Favoriser la végétalisation des espaces publics majeurs et des îlots aux surfaces peu ou mal végétalisées

*Développer le patrimoine végétal et le recouvrement en intérieur d'îlot.
Etendre le maillage des sentes pour renforcer la porosité des grands îlots.*



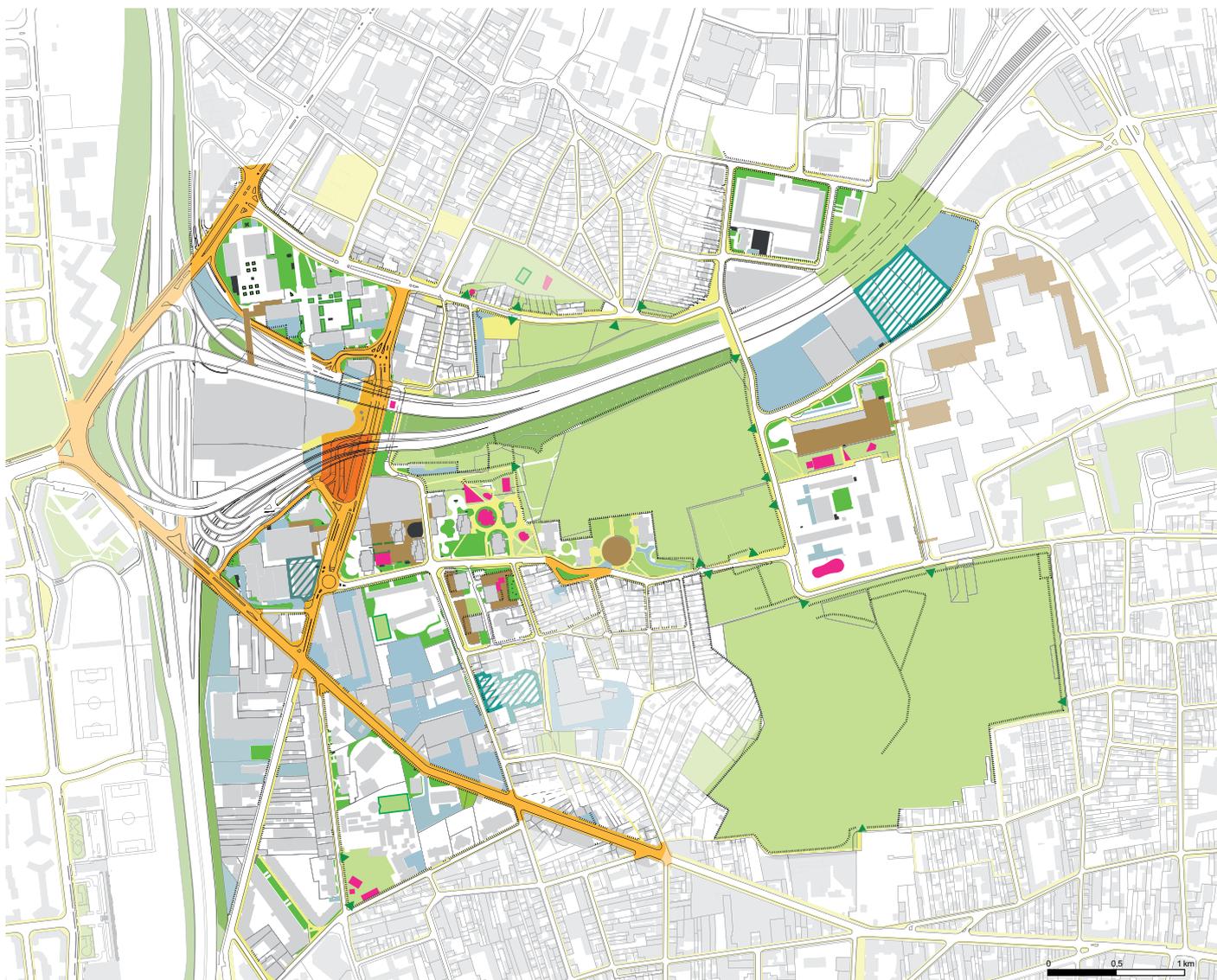
Les usages des espaces libres à l'échelle communale

Les nombreux espaces libres restent relativement inutilisés et participent peu à une identité paysagère forte. Leurs accès, leurs aménagements au sol et leurs usages ne sont pas clairement définis, à l'exception de quelques jardins avec jeux d'enfant. La disproportion est grande entre la surface importante d'espaces non bâtis et leur vocation bien identifiée.

- ➔ **Faire évoluer les espaces libres mal définis** dans un réseau diversifié de rues, de passages, de places, de jardins publics et privés, de terrains de sport..., précisément définis, fortement qualifiés et bien articulés avec les tissus bâtis.
- ➔ Dans les ensembles modernes et les espaces publics majeurs, l'enjeu est de **redéfinir les espaces libres pour leur donner un usage clair** (parvis et gare routière, parc et ensemble résidentiel, place et dalle...), en expérimentant un vocabulaire nouveau, capable de jouer de l'éclectisme et de la diversité des organisations spatiales, des alternances de pleins et de vides propres à Bagnolet.

Usages des espaces libres et des espaces publics

Dalle	Espace vert	Trottoir, espace piéton
Aire de jeux	Talus	Voirie à dominante routière
Gare de bus RATP	Jardin privé accessible	Aire de livraison ou de stationnement
Local technique	Jardinière, espace vert décoratif	Clôture, mur
Accès au parc ou au jardin familial	Terrain de sport	Grande parcelle à louer, en friche ou en chantier



sources: relevés de terrain apur / cadastre Direction Générale des Impôts mise à jour mars 2009 – modifications apur octobre 2009

Les usages détaillés par sous-secteurs



La Fosse aux Fraises, de la Place Galliéni à la Noue



L'axe Galliéni-de Gaulle-Sadi Carnot



Avenue de la République



Rue de la Capsulerie de l'Epine

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Dalle | Entrée habitation |
| Aire de jeux | Espace non ou sous-utilisé, ou posant des problèmes de gestion |
| Gare de bus RATP | Clôture, mur |
| Local technique | Limite publique ou privée posant des problèmes |
| Espace vert | Trottoir, espace piéton |
| Talus | Voirie à dominante routière |
| Jardin privé | Aire de livraison ou de stationnement |
| Jardinière, espace vert décoratif | Sortie de parking |
| Terrain de sport | Stationnement autocar illécite |
| Accès au parc ou au jardin familial | RDC fonctionnel de technique |
| Limite des espaces vert mal définis | Circulation piétonne |

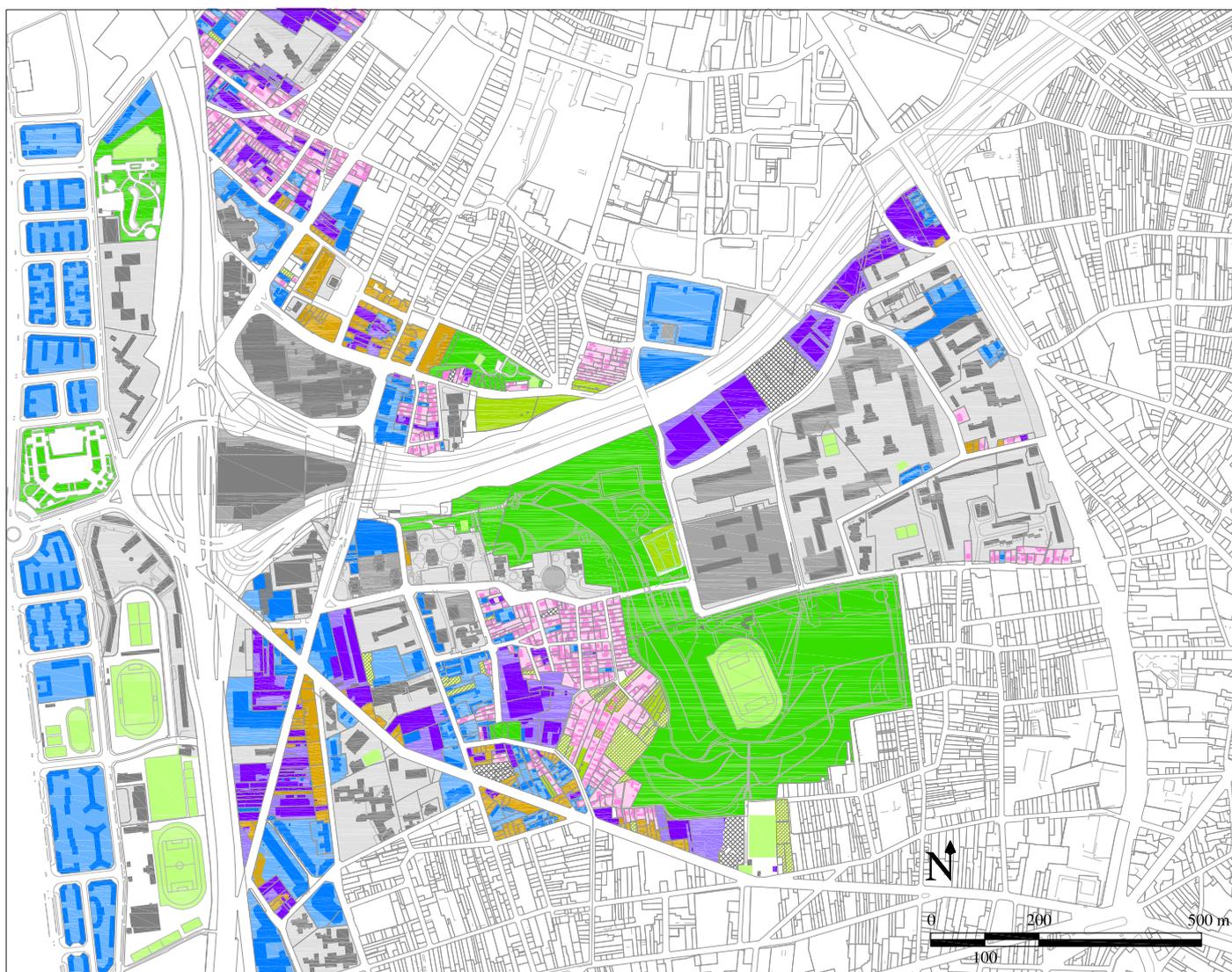
2. Le tissu bâti

Un tissu urbain contrasté

- Une image forte du pôle Gallieni à l'échelle métropolitaine,
- Des tissus urbains d'une grande richesse, divers et en covisibilité, mais des tissus juxtaposés, de grandes emprises sous-utilisées et des transitions parfois brutales (dans la ville moderne comme dans les îlots d'activités),
- Des contrastes forts entre les ensembles de grande hauteur et les quartiers de petite échelle formés de pavillons, de bâtiments industriels et de petits immeubles,
- Des contrastes de typologies entre les ensembles résidentiels modernes et le reste de la ville hétéroclite : une juxtaposition de formes et de fonctions dans un ensemble souvent éclaté et peu dense.

Typologies des tissus urbains

 Tissu continu	 Tissu de petite échelle	 Jardins, parcs ouverts au public	 En chantier
 Tissu discontinu	 Tissu industriel	 Jardins maraichers	 Friche
 Tissu composite	 Dalle	 Terrain de sport	



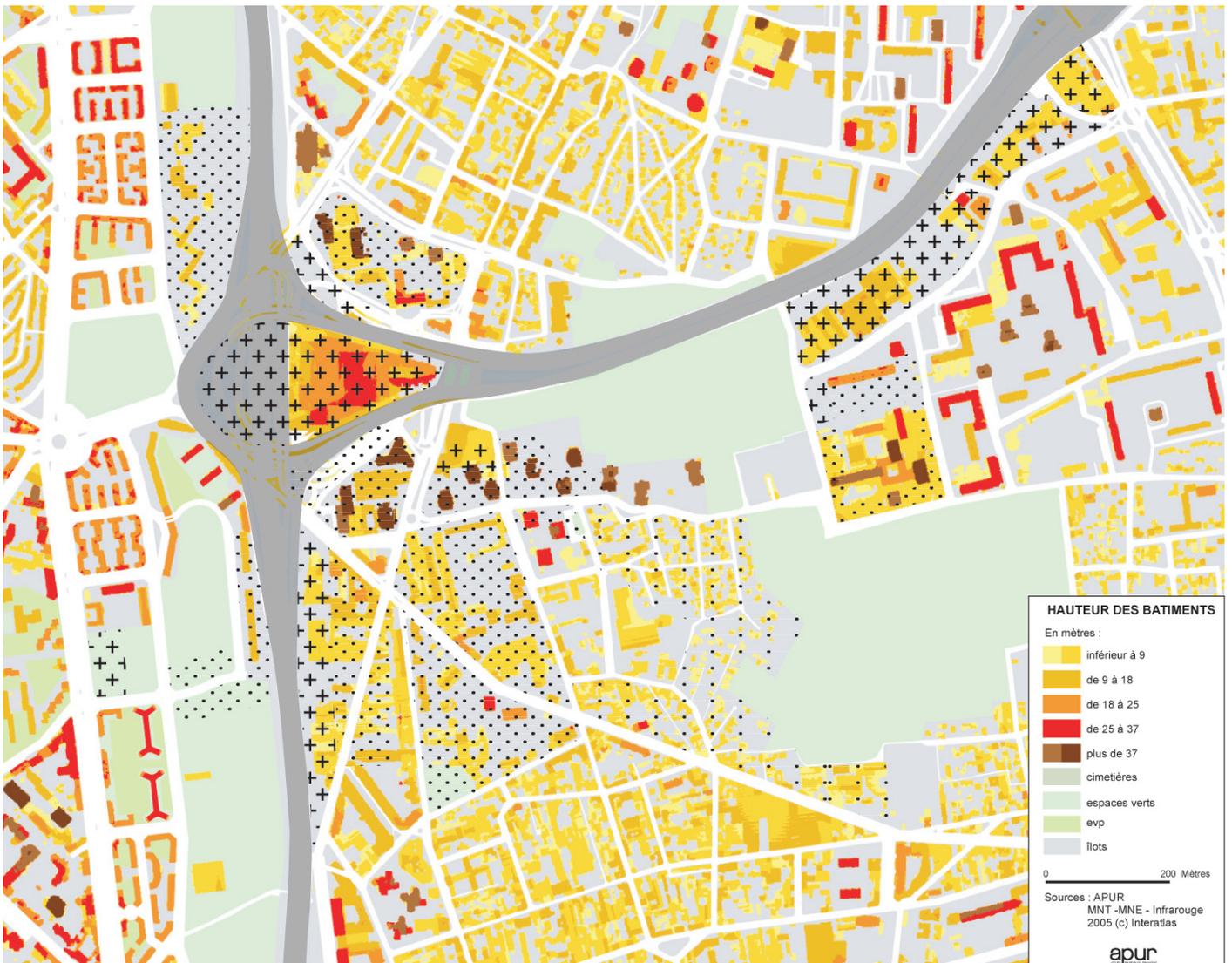
sources: relevés de terrain apur / cadastre Direction Générale des Impôts mise à jour mars 2009 – modifications apur octobre 2009

- Engager une mutation progressive et une requalification des tissus urbains tenant compte des spécificités, de l'identité et de l'histoire des différents quartiers,
- Ménager des articulations d'échelle : quelle place pour la ville haute ? Faut-il déplafonner sur certains secteurs (autour de Galliéni, du parc et des voies rapides) ?
- Deux entités urbaines particulières à mettre en scène : le skyline métropolitain de tours entourant l'A3; les coteaux du parc, paysagers et bâtis.



Un paysage contrasté entre les ensembles modernes le long de l'A3 et le reste des tissus bâtis extrêmement bas.

Engager une mutation progressive par des formes urbaines tenant compte des spécificités des tissus



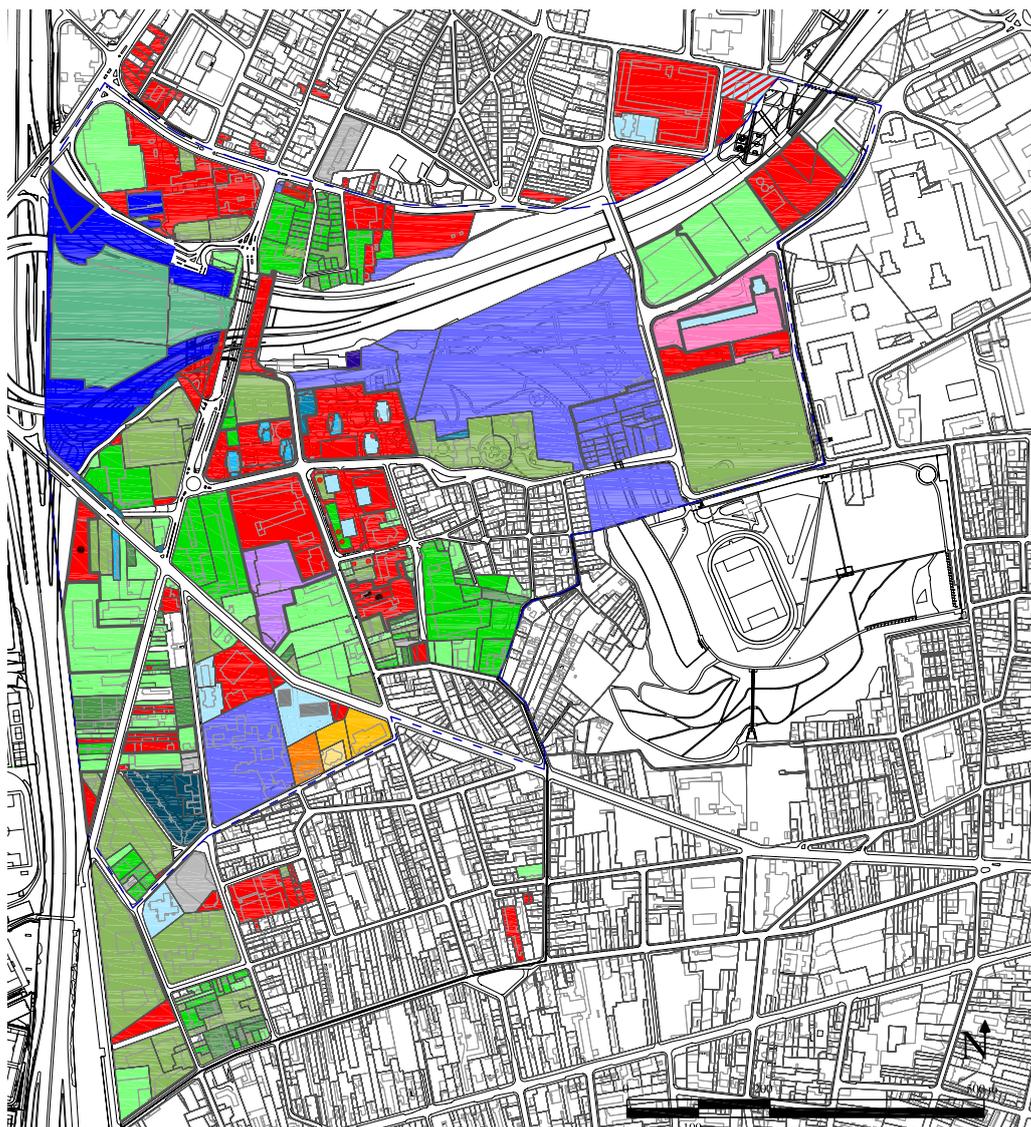
3. Les emprises stratégiques en termes de redéveloppement ou d'acquisition foncière

La réglementation du POS favorise les constructions basses, dans la plupart des zones, ainsi qu'une certaine spécialisation des fonctions urbaines.

- Une réglementation à repenser le long des grandes voies, dans les secteurs mutables et les ensembles modernes pour que les évolutions à venir participent à la qualification des lieux et des paysages, à une offre renforcée et diversifiée en logement, au renouvellement des commerces et des activités économiques,
- Quelques parcelles stratégiques, disponibles et mutables pour encourager et faciliter cette dynamique de projets : les abords de l'échangeur, la gare routière, l'îlot SERAP, la parcelle EDF, l'école P.Langevin, le gymnase avenue de la République, les emprises d'ADA et de Saint-Maclou,
- La question de la forme future des espaces publics ; selon les formes urbaines, les pratiques et les porosités, proposer des systèmes de densification et d'espace public adaptés.

Domianialités

■ parcelles communales	■ OPHLM de Bagnolet	■ Association diocésaine de Saint-Denis	■ plusieurs propriétaires
● parcelles en cours d'acquisition	■ LOGIREP	■ Association des amis d'E. Alzon	■ copropriété
■ Etat	■ SONACOTRA	■ propriétaire privé (usufruit)	■ SCI
■ Département	■ AEDIFICAT (SA HLM)	■ EDV	■ en question
■ RATP	■ AFU Bagnolet-Montreuil	■ un propriétaire	□ emprises stratégiques
■ SOFILO - EDF			



sources: données Ville / cadastre Direction Générale des Impôts mise à jour mars 2009 – modifications apur octobre 2009