

AGGLOMÉRATION

A la limite nord de la ville de Paris, entre les voies de chemin de fer partant de la capitale vers l'Europe du Nord et de l'Est, et le canal Saint-Denis, la Plaine-Saint-Denis est une vaste enclave d'activités, un territoire intercommunal de 780 hectares. Depuis 8 ans, trois collectivités (Saint-Denis, Aubervilliers, Saint-Ouen) ainsi que le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis travaillent ensemble à sa revitalisation économique, sociale et urbaine. Aujourd'hui un schéma global d'aménagement existe : sont privilégiés le paysage et les espaces publics comme lieux de contact et axes de polarité où viendra se fondre la cohérence de l'organisation urbaine. Le projet intègre les voies anciennes, quartiers, parcellaires et implantations industrielles, et favorise la mixité des fonctions activités-habitat-équipements. C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de restructuration de l'îlot «Cristino Garcia Landy».

SITE

Le site se trouve au centre de gravité de ce territoire de La Plaine-Saint-Denis, à 700 m d'un futur «Grand Stade» et en bordure du canal. Il fait partie, à l'intérieur d'un dispositif de requalification appelé «Grand Projet Urbain», d'un aménagement prioritaire dû à la présence d'habitat insalubre et au déplacement d'une gare d'un Réseau Express Régional. Le quartier intercommunal «Cristino Garcia Landy» constitue donc un ensemble urbain d'environ 32 hectares qui accueille 3 000 habitants et plus de 1 300 emplois. Enjeu de toutes natures, ce quartier revêt un caractère symbolique de par les populations étrangères qui s'y sont succédé sans jamais vraiment le quitter. La situation actuelle du quartier se résume en une paupérisation et diminution de la population (50% entre 1954 et 1990), une dégradation continue du bâti, des pratiques spéculatives (hôtels meublés), un bâti industriel vétuste, des changements de fonctions générateurs de dysfonctionnements et peu créateurs d'emplois, un système de voiries étroites non reliées où le piéton est pénalisé, un secteur à risque de pollution des sols, des équipements publics inégalement répartis et insuffisants, une structure commerciale faible. Le périmètre de réflexion intègre l'ensemble du quartier et en particulier son accroche à Aubervilliers par la rue du Landy.

A l'intérieur de ce quartier, les terrains mis au concours sont actuellement occupés par du logement soit très vétuste et souvent vacant, soit réhabilité à conserver, des activités artisanales ou industrielles en déclin. La propriété des parcelles se répartit entre la ville d'Aubervilliers, l'aménageur (SEM), des propriétaires privés pouvant prouver leur statut et d'autres ayant «construit sur le sol d'autrui» et ne possédant donc pas d'actes notariés.

OBJECTIFS

La ville d'Aubervilliers propose des principes urbains forts afin de développer l'existant, réorganiser les activités et s'engager vers une diversification sociale tout en améliorant les conditions des populations en place. Au lieu d'une *tabula rasa*, elle souhaite une prise en compte des richesses et des contradictions de l'organisation urbaine existante, la mise en place d'une stratégie d'ensemble sur le quartier avec la possibilité d'interventions ponctuelles en fonction des opportunités opérationnelles.

PROGRAMME

Une réflexion sur les types de logements, sur les différents modes d'habiter ainsi que sur la répartition des usages viendra en préliminaire de l'intervention.

Le programme prévoit des logements diversifiés (locatifs sociaux, locatifs libres et accession à la propriété), des activités, des commerces, des parkings et un traitement général de l'espace public à l'intérieur de l'îlot et le long du canal.

THÈME

Un site interstitiel comportant les traces d'un parcellaire et d'un bâti dont il faudra faire l'évaluation, est donné comme une structure urbaine mixte riche à conserver et à valoriser.

CONURBATION

On the northern limits of Paris, between the Saint-Denis canal, and the railway lines that leave the capital for Northern and Eastern Europe, is the Plaine-Saint-Denis, a vast enclave of diverse activities, an inter-communal area covering 780 hectares. For eight years now, three local authorities (Saint-Denis, Aubervilliers and Saint-Ouen), as well as the Saint-Denis County Council, have been working together on its economic, social and urban revitalisation. Today an overall development plan exists, which privileges the landscape and public space as places of contact and poles of attraction, and, where coherence and urban organisation will come together. The project integrates the old transport routes, neighbourhoods, parcels of land and industrial installations, and favours the mixing of the functions of small businesses, housing and amenities. It is in this context that the restructuration project for the "Cristino Garcia, Landy" block, is set.

SITE

At the Plaine-Saint-Denis's territorial "centre of gravity", the site is some 700 m from the future "Grand Stade" [Great Stadium] and borders the canal. Placed within the framework of a larger requalification operation known as the "Grand Projet Urbain" [Great Planning Project], the site is part of a priority development, due to the presence of insalubrious housing and to the shifting of an RER (Parisian suburban express rail network station). The inter-communal "Cristino Garcia, Landy" district, therefore, constitutes an urban ensemble of approximately 32 hectares, with a resident population of 3 000 as well as a working population of 1 300. A multi-faceted challenge, the neighbourhood has assumed a symbolic character by virtue of the succession of foreign populations that have followed one another there, without really ever leaving it. The neighbourhood's present situation can be summed up as a pauperisation and diminution of the population (by 50% between 1954 to 1990), a continuous deterioration of buildings, of speculative activities (furnished rooms), dilapidation of industrial premises, changes of function which have generated dysfunctioning, with the creation of few jobs, a system of narrow unlinked roads where the pedestrian is penalised, a ground pollution risk district, insufficient and unequally distributed public amenities, and a weak retail structure. The zone to be considered encompasses the whole neighbourhood, and in particular its link to Aubervilliers by the "rue du Landy" road.

Within this neighbourhood, the plots of land proposed to the competition are currently occupied by housing that is, either very dilapidated and often vacant, or refurbished and to be conserved, and by declining artisanal or industrial activities. Ownership of the plots is shared between the town of Aubervilliers, the developer (SEM), private owners able to prove their legal title, and others having "built upon the land of others" and, therefore, not possessing legal title.

OBJECTIVES

The town of Aubervilliers is proposing strong planning principles in order to develop the existing fabric, reorganise small business activities and move towards social diversification, while improving the lot of those already living in the area. Instead of a *tabula rasa*, the town wishes to take into account the richness and the contradictions of the existing urban organisation, putting into place an overall strategy for the neighbourhood, with the possibility of specific interventions as a function of operational opportunities.

PROGRAMME

Prior to the operation, thought is to be given to the types of dwelling, to the different lifestyles, as well as the distribution of uses.

The programme foresees different sorts of housing (low rent housing, market rent housing, and subsidised home purchase), small business premises, shops, car parks and a general treatment of the public space, within the block and along the canal.

THEME

An interstitial site, including traces of parcels of land and constructions, which need to be evaluated, is given as a rich, mixed urban structure which is to be conserved and enhanced.

Ville :

Aubervilliers
(Île-de-France)

Population :

67 836

Nom du lieu :

Quartier Cristino Garcia Landy

Catégorie :

Périphérie

Zone Mixte Habitat-Travail

Contact :

Mairie

Monsieur Vionnet

Service de l'Urbanisme

93308 Aubervilliers

Téléphone :

33 - 1 - 48 39 52 80

Surfaces :

Zone d'intervention 4,3 hectares,
zone à construire 2,7 hectares

Town:

Aubervilliers (Île de France)

Population:

67 836

Location:

Cristino Garcia, Landy District

Category:

Outskirts

Mixed Habitation-Work Zone

Contact:

Town Hall

Mr Vionnet

Planning Department

93308 Aubervilliers

Telephone:

33 - 1 - 48 39 52 80

Surface areas:

Intervention zone 4.3 hectares,
construction zone 2.7 hectares

