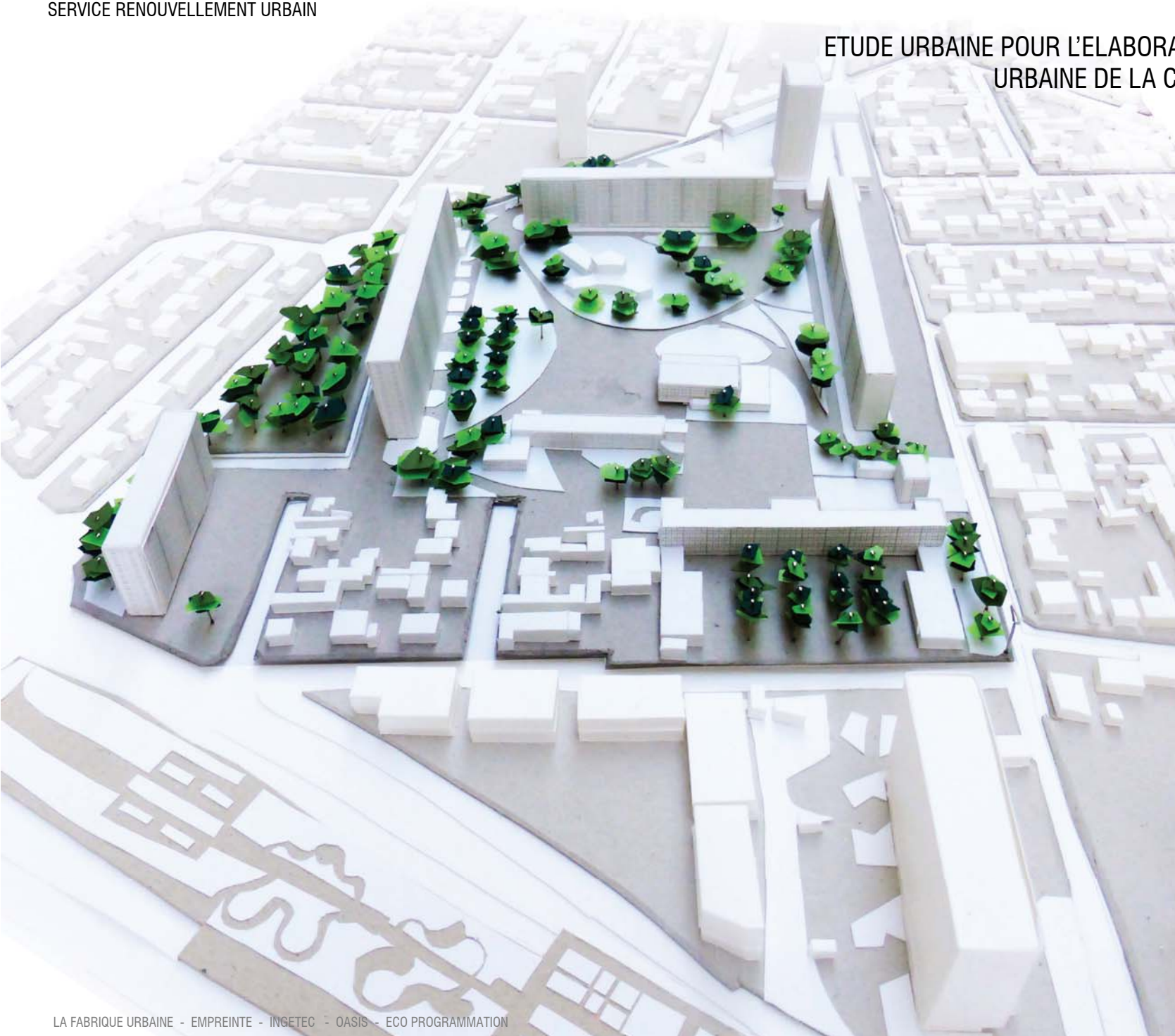


ETUDE URBAINE POUR L'ELABORATION DU PROJET DE RÉNOVATION
URBAINE DE LA CITÉ GASTON ROULAND À DRANCY



Phase 1 - Rapport du diagnostic

Août 2015

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	P.3
I / ÉVOLUTION URBAINE.....	p.4
Un peu d'Histoire.....	p.5
La cité Gaston aujourd'hui : une concentration des difficultés sociales.....	p.10
Un futur quartier d'intérêt métropolitain.....	p.12
II / DIAGNOSTIC URBAIN.....	P.16
Un urbanisme de rupture	
. îlot XXL.....	p.17
. Objets repères XXL.....	p.19
Un quartier replié sur lui-même	
. Un quartier enclavé.....	p.22
Une vitrine d'entrée de ville	
. 2 vecteurs, 2 identités.....	p.25
. Des franges peu qualifiées.....	p.28
Un cœur d'îlot « hors la ville »	
. Un statut ambigu.....	p.34
. Un potentiel vert en débat.....	p.36
. Un espace polarisant mais enclavé.....	p.45
. Regards sur les équipements du quartier.....	p.48
III / DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL : UNE ARCHITECTURE EMBLÉMATIQUE MISE À L'ÉPREUVE DU TEMPS.....	P.64
Un enjeu de mise aux normes.....	p.70
Un enjeu de remise à niveau des équipements.....	p.72
Des typologies et des surfaces à interroger.....	p.74
IV / SYNTHÈSE DES ENJEUX.....	P.78

INTRODUCTION

QUELQUES CHIFFRES

.Un vaste ilot de plus de 8 ha.

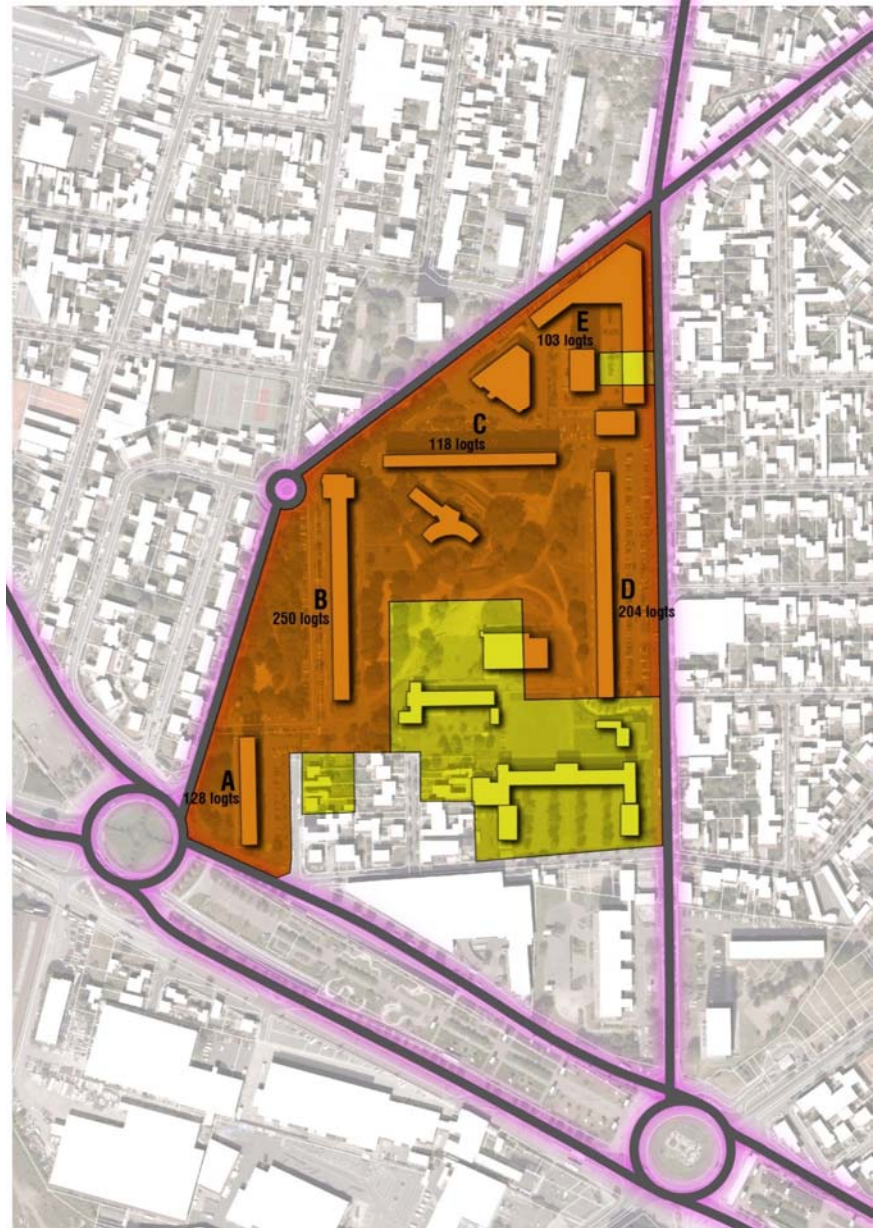
.803 logements sociaux répartis sur 5 bâtiments

.1800 habitants selon l'OPH

.6 équipements publics d'envergure communale et intercommunale

.1 centre commercial de proximité

.La domanialité du périmètre d'étude est majoritairement maîtrisée par l'OPH de Drancy y compris de l'assiette foncière de certains équipements publics.



I ÉVOLUTION URBAINE

UN PEU D'HISTOIRE

AUX ORIGINES DE LA CITE



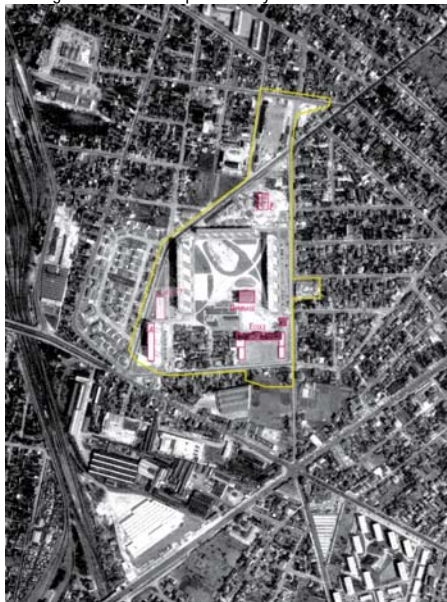
1921
Zone d'entrepôt en lien avec le centre de triage du Bourget et la Ferme du petit Drancy



1955
Démolition hangar industriel – Maisons – Rues Voltaire – Montesquieu – Rue Fernand Pena



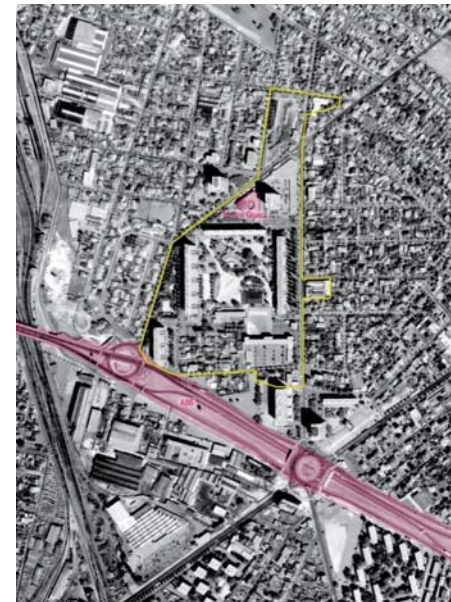
1959
Barre B,C,D figure originelle



1961
Barre A – Ecole – Gymnase – Tour E



1969
Crèche + centre commercial + Tour Sud sur Roger Salengro



1986
A 86 + ronds points monumentaux

UN PEU D'HISTOIRE
UNE « FIGURE » DE L'URBANISME MODERNE

UN PEU D'HISTOIRE

UNE FIGURE DE L' « URBANISME MODERNE »

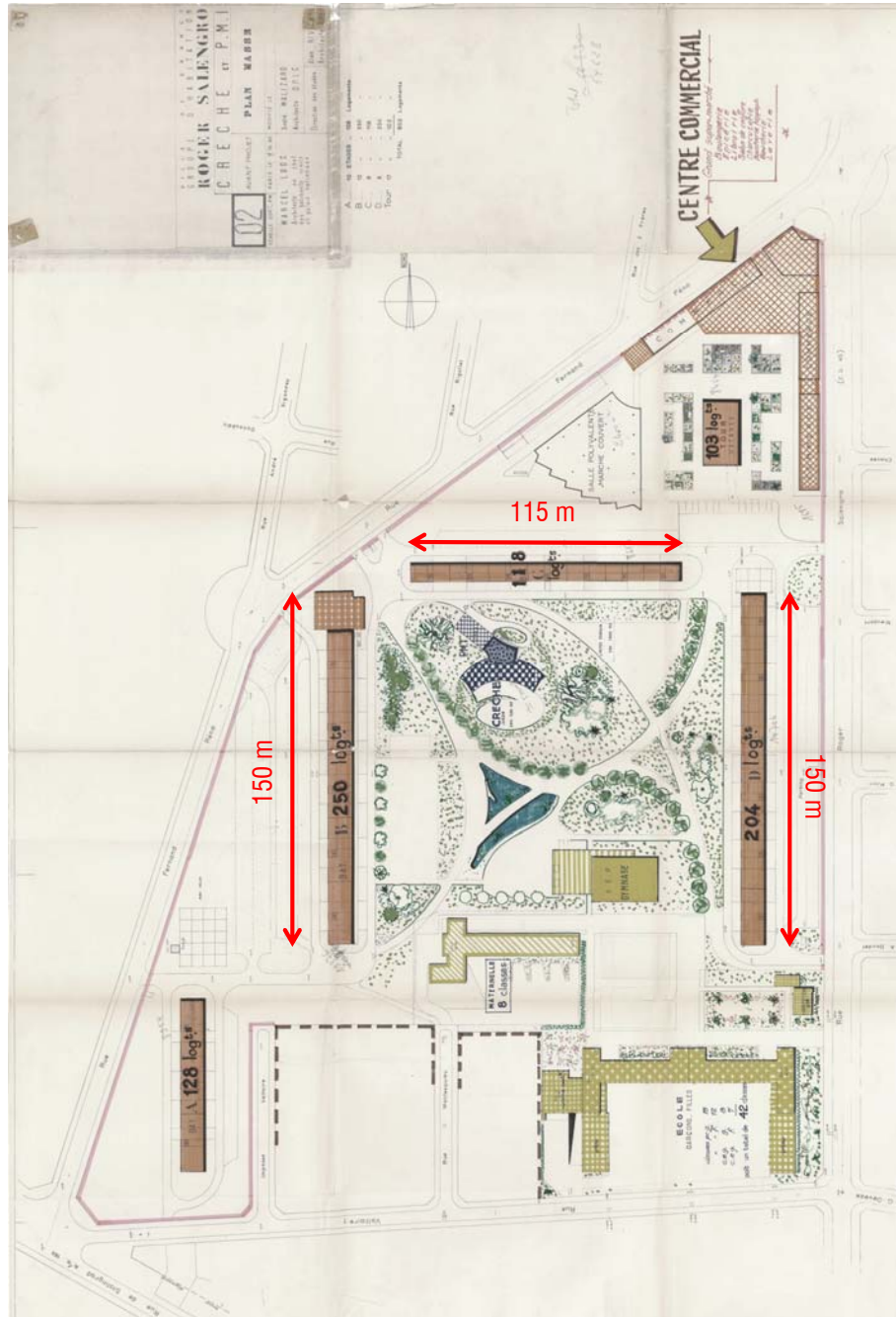
.Un urbanisme « **sans création de rue** » ou les bâtiments sont des objets autonomes par rapport à la trame viaire et « **sans trame parcellaire** ».

.Une logique de **rationalisation Fordiste** de la production du logement (préfabrication, chemin de Grue, grands ensemble...)

.La figure urbanistique en « U » centrée sur un grand espace vert central et qui constitue le cœur de la composition et qui joue le rôle de vaste espace récréatif fédérateur.

.Un morceau de ville « tout équipé » capable de fonctionner en autarcie. **La cité correspond à une lecture collectiviste** de la société. Il était destiné à des masses populaires/ouvrières dépositaires d'une conscience de classe (syndiquées, solidaire, engagement politique et associatif..).

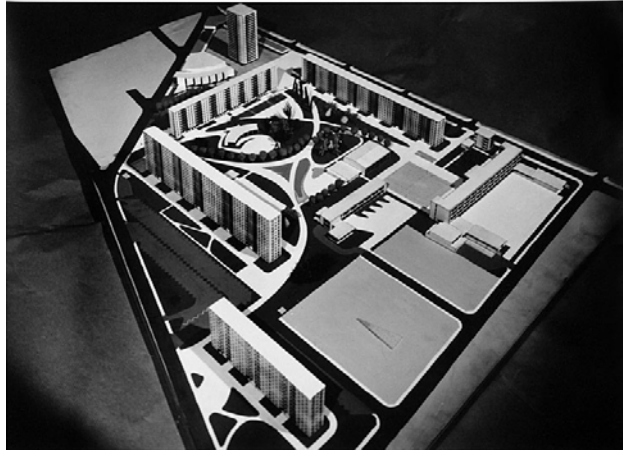
.Un **produit logement standardisé selon les normes des années 50** correspondant à des modes de vie et de consommation homogène (exemple : organisation des cellules de logement).



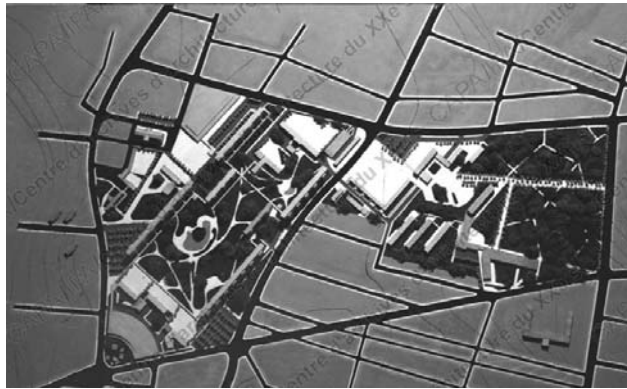
UN PEU D'HISTOIRE

UNE FIGURE DE L' « URBANISME MODERNE »

Exemples de quartiers construits par Marcel Lods.



Maquette d'étude de la cité Gaston Roulaud.



La « Zone Verte » à Sotteville-les-Rouen



Les Grandes Terres à Marty le Roi

LA CITÉ GASTON ROULAUD AUJOURD'HUI
UNE CITÉ QUI CONCENTRE DES DIFFICULTÉS SOCIALES

LA CITE GASTON ROULAUD AUJOURD'HUI

UN SITE QUI CONCENTRE DES DIFFICULTÉS SOCIALES

L'IRIS n°702 « Petit Drancy 2 » correspond à la Cité Gaston Roulaud.

Lorsque l'on compare cette situation avec les données moyennes de Drancy et de l'Île-de-France, il apparaît que le secteur Gaston Roulaud concentre un grand nombre de difficultés économiques et sociales

Les moins de 18 ans forment la classe d'âge la plus importante au sein du quartier (32%) (représentation plus importante par rapport aux valeurs communales)

Les 19-38 ans (22%), et les plus de 58 ans (16%) sont les moins représentés (représentations moins importantes par rapport aux valeurs communales).

Une **majorité d'employés et d'ouvriers** et une **faible présence de cadres et professions intellectuelles supérieures.**

Un **taux de chômage très important** sur le quartier Gaston Roulaud (27%), par rapport à la moyenne de Drancy (16%) et de l'Île-de-France (11%).

Par ailleurs, Le revenu moyen annuel par foyer fiscal est de 16 412€

A titre de comparaison, la moyenne s'élève à **18 686€ à Drancy et à 19 789 € en Seine-Saint-Denis.**

En moyenne, les revenus annuels des ménages sont inférieurs de **50% aux plafonds HLM.**

.Loyers les plus faibles du parc social OPH en moyenne de 35,57 euros par m².

.Un patrimoine qui joue le rôle de **parc d'entrée dans le parc social**

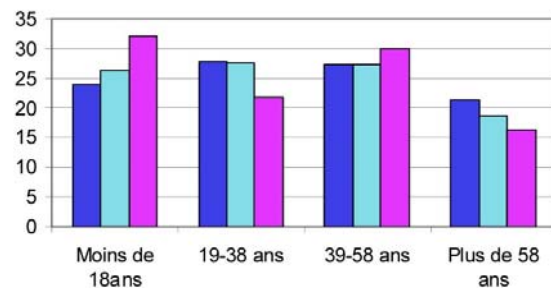
40% des ménages du secteur sont composés d'un seul membre.

15% de deux membres
17% de trois membres
16% de quatre membres
6% de cinq membres
6% de six membres

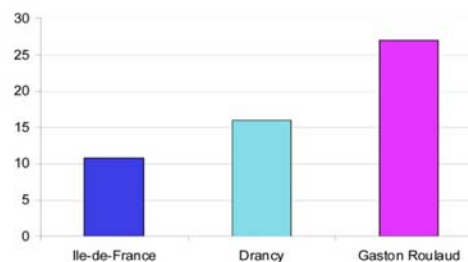
.Vacance de 2% (2,9% OPH).

.Taux de rotation de 6,6% notamment liée à la typologie des logements.

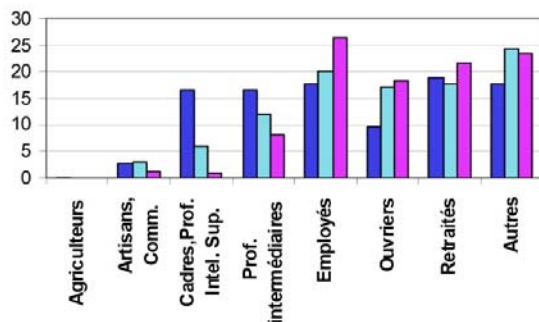
Répartition de la population par classes d'âges en 2008



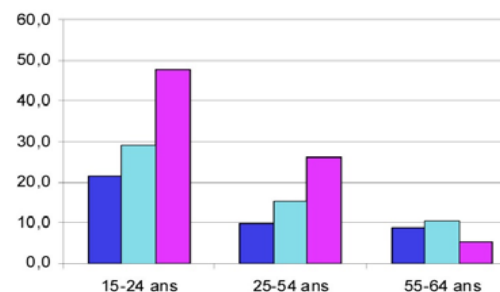
Taux de chômage en 2008



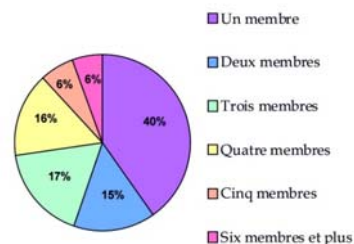
Répartition de la population par catégories socio-professionnelles en 2008



Taux de chômage par classes d'âges en 2008



Répartition de la population selon la taille des ménages



Répartition des typologies de logement

Bâtiment	F1	F2	F3	F4	F5	F3 CO	TOTAL
A	0	60	6	60	0	2	128 (16%)
B	0	24	106	96	24	0	250 (31%)
C	0	0	118	0	0	0	118 (15%)
D	0	64	52	64	16	8	204 (25%)
E	0	34	35	34	0	0	103 (13%)
TOTAL	0 (0%)	182 (23%)	317 (39%)	254 (32%)	40 (5%)	10 (1%)	803 (100%)

DEMAIN
UN QUARTIER D'INTERÊT MÉTROPOLITAIN

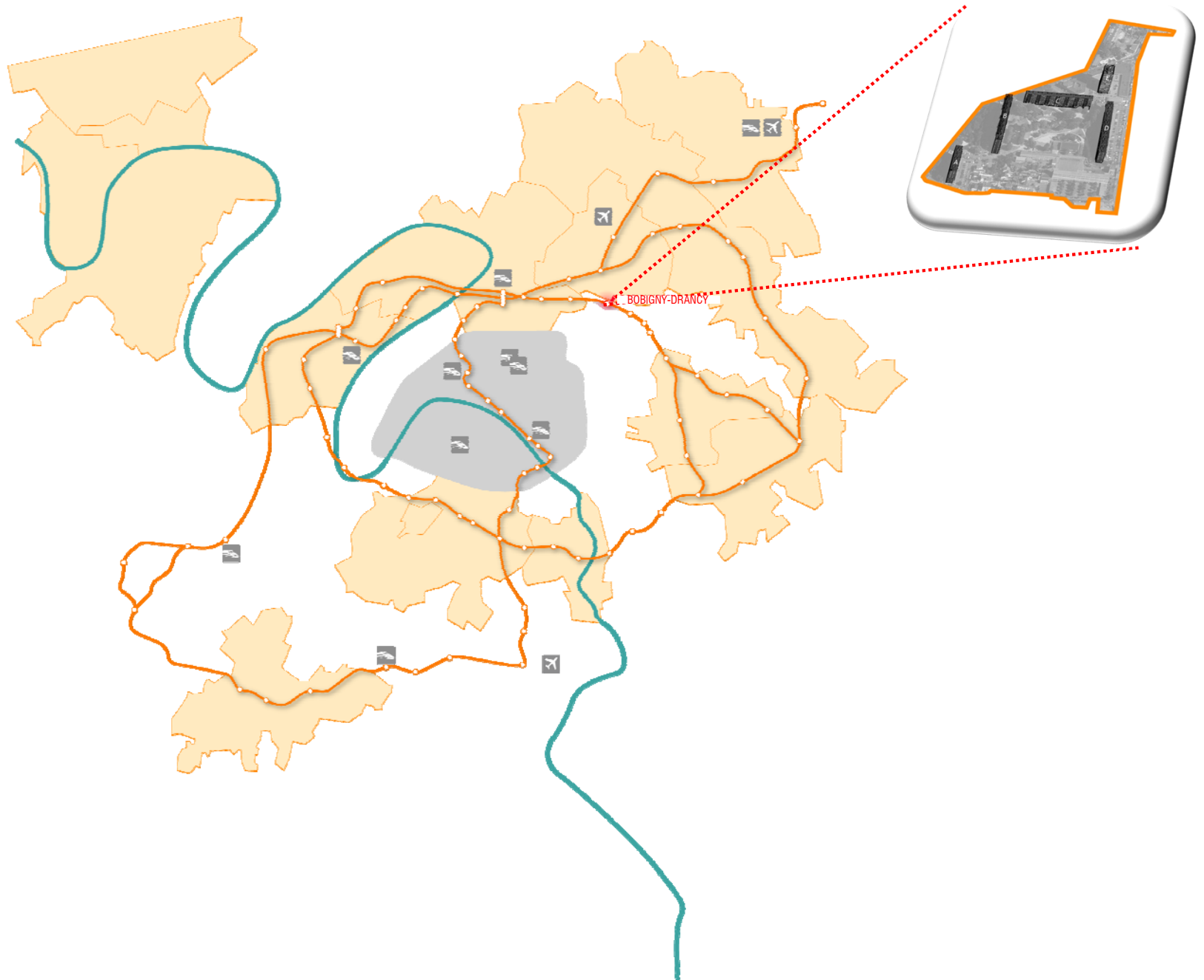
UN QUARTIER D'INTERET METROPOLITAIN

LE GRAND PARIS

.Création de la métropole du Grand Paris et des grandes intercommunalités.

.Engagement du gouvernement sur le Grand Paris du logement et de l'aménagement : 70 000 logements par/an contre 42 000 aujourd'hui.

.L'habitat de Drancy se compose de 41% de logements individuels, 24% de logements collectifs privés et 32% de logements collectifs sociaux. Ainsi, sur la durée 2012-2017, Drancy a pour objectif de produire 2 425 nouveaux logements (soit 485 par an), dont 20% de logements sociaux, 22% de logements abordables et 58% de logements privés.



| DIAGNOSTIC URBAIN

UN URBANISME DE RUPTURE

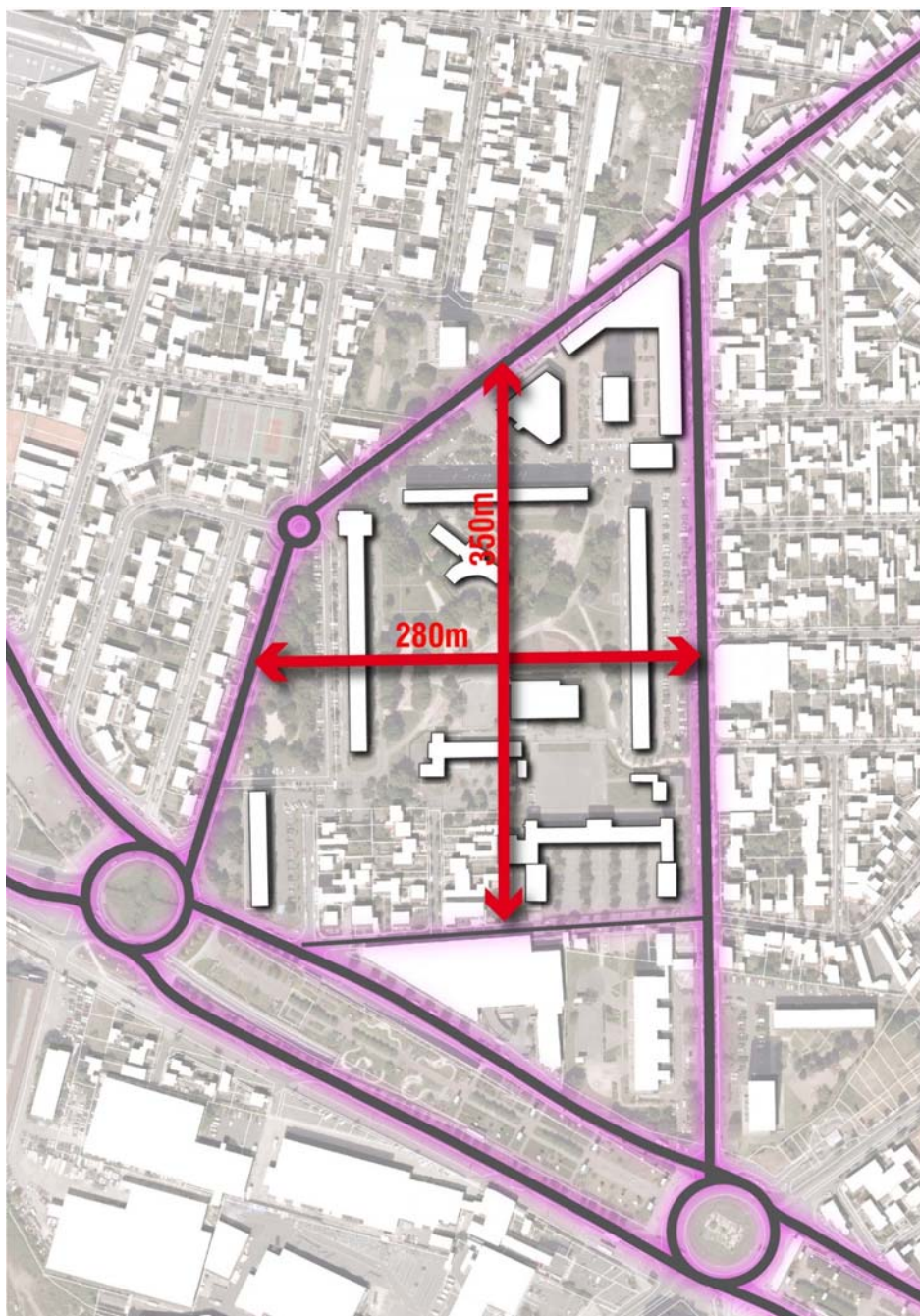
UN ILÔT XXL

UN URBANISME DE RUPTURE

UN ILOT XXL

La cité Gaston Roulaud occupe un îlot de 280 m par 350 m en rupture avec la trame parcellaire du secteur.

La cité constitue aujourd'hui un pièce urbaine en rupture avec le tissu pavillonnaire adjacent.



UN URBANISME DE RUPTURE

DES OBJETS REPÈRES XXL

UN URBANISME DE RUPTURE

DES OBJETS REPERES XXL

La cité est constituée par 5 grands monolithes qui marquent le paysage urbain mais agissent également comme les marqueurs sociaux d'une partie de la population Drancéenne.

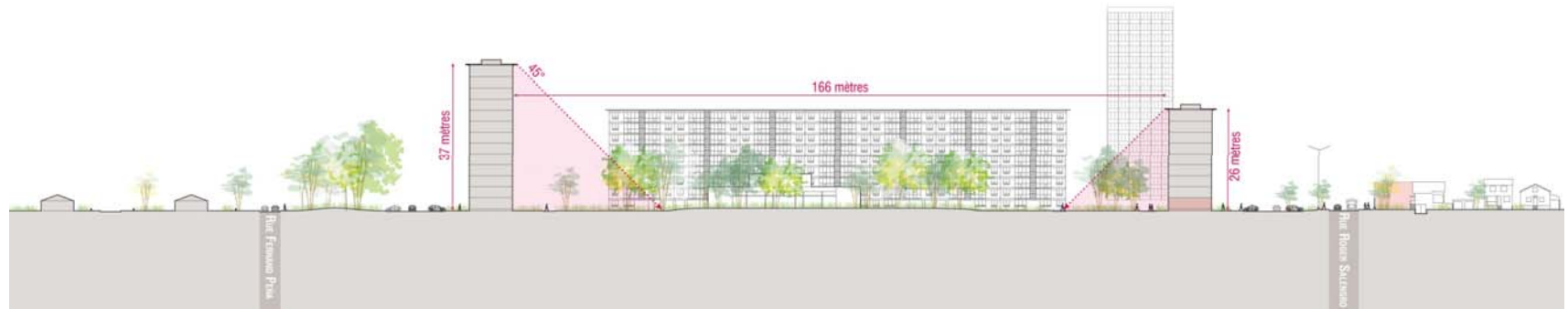
La rupture morphologique vient en quelque sorte incarner une rupture sociologique entre la ville des propriétaires et la ville des locataires du parc social.



UN URBANISME DE RUPTURE

UN ILOT + DES OBJETS XXL

Si la cité Gaston Roulaud constitue une pièce urbaine en rupture avec le tissu pavillonnaire voisin. L' échelle interne à la cité est juste et harmonieux et le rapport entre la volumétrie des bâtiments et leur distance d'implantation.



UN QUARTIER REPLIÉ SUR LUI-MÊME
UN QUARTIER ENCLAVÉ

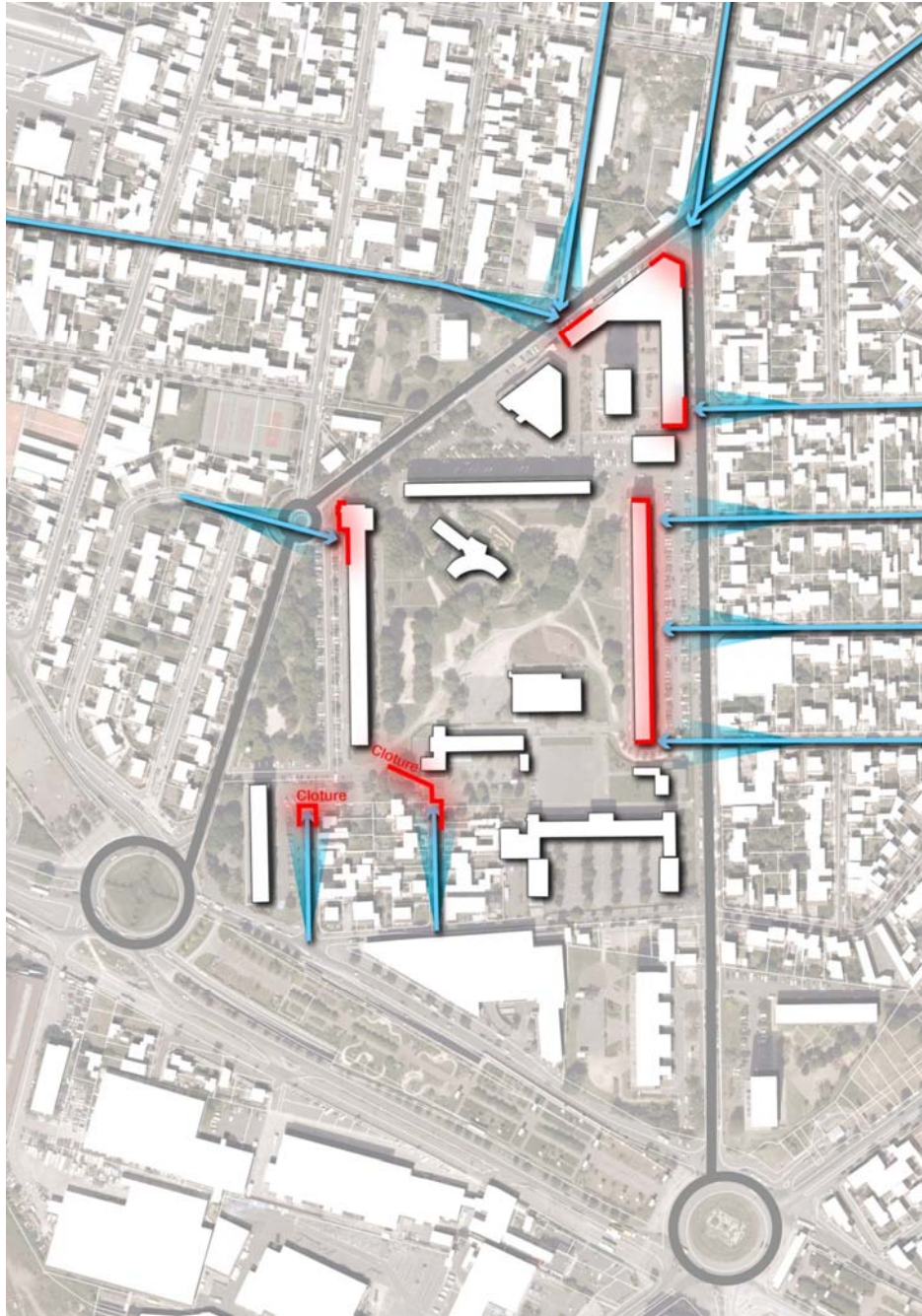
UN QUARTIER REPLIÉ SUR LUI-MÊME

UN QUARTIER ENCLAVE

Le quartier fait aujourd'hui figure d'enclave urbaine et sociale

Il ne s'inscrit pas dans aucune continuité de rues permettant de penser ce quartier dans son rapport à la ville dans une logique de ville passante et intégrée.

De cette forme urbaine découlent plusieurs types de dysfonctionnements urbains, techniques, sociaux.



-  Absence de continuité avec le réseau viarie voisin
-  Absence d'échappée depuis le cœur vert

UN QUARTIER REPLIÉ SUR LUI-MÊME

UN QUARTIER ENCLAVÉ

Vue depuis les quartiers Est



Vue depuis les quartiers Ouest



Vue depuis les quartiers Est



UNE VITRINE D'ENTRÉE DE VILLE
DEUX VECTEURS, DEUX IDENTITÉS

UNE VITRINE D'ENTRÉE DE VILLE

DEUX VECTEURS / DEUX IDENTITES

Deux axes majeurs d'importance communale bordent le quartier et le relient au centre-ville.

Le quartier joue ainsi le rôle de marqueur urbain d'entrée de ville qui met en jeu l'image de marque de la commune.

L'axe Salengro joue un rôle historique dans les voies communales principales. Cet axe porte aujourd'hui une identité plus active alors que l'axe Fernand Pena jouent un rôle d'axe collecteur pour l'accès à l'A86.

L'arrivée de la future Gare du Grand Paris et du projet de Tangentielle Nord doivent nous conduire à interroger la notion de vitrine en lien avec cette nouvelle adresse métropolitaine.



UNE VITRINE D'ENTRÉE DE VILLE

DEUX VECTEURS / DEUX IDENTITES

Rue Ferdinand Péna



Rue Roger Salengro



Rue de Stalingrad



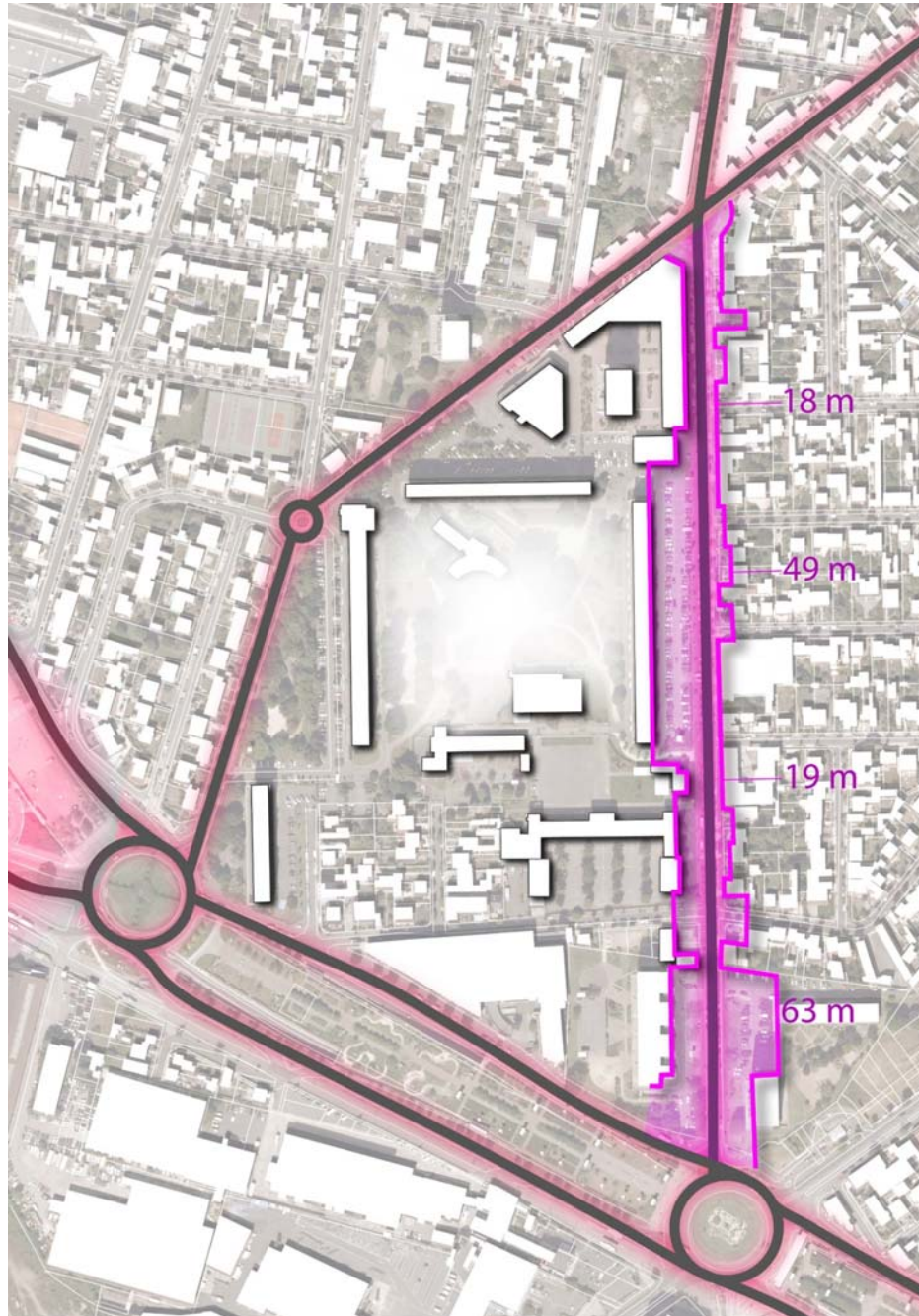
UNE VITRINE D'ENTRÉE DE VILLE
DES FRANGES PEU QUALIFIÉES

UNE VITRINE D'ENTRÉE DE VILLE

DES FRANGES DESTRUCTURÉES

L'axe Roger Salengro est marqué par un tissu déstructuré sans ordonnancement sur la rue.

Un rapport à la rue des bâtiments variable entre 18 et 63 m.



UNE VITRINE D'ENTRÉE DE VILLE

DES FRANGES DESTRUCTURÉES



UNE VITRINE D'ENTRÉE DE VILLE

DES FRANGES DÉQUALIFIÉES

Les deux rues adjacentes présentent aujourd'hui plusieurs éléments de déqualification :

.Des rdc actifs ou commerciaux (parfois éloignés de la rue) qui souffrent d'un déficit de visibilité, d'accessibilité, et de scénographie.

.Un phénomène de discontinuité commerciale qui nuit à l'attractivité de ce pôle de proximité (par ailleurs vieillissant).

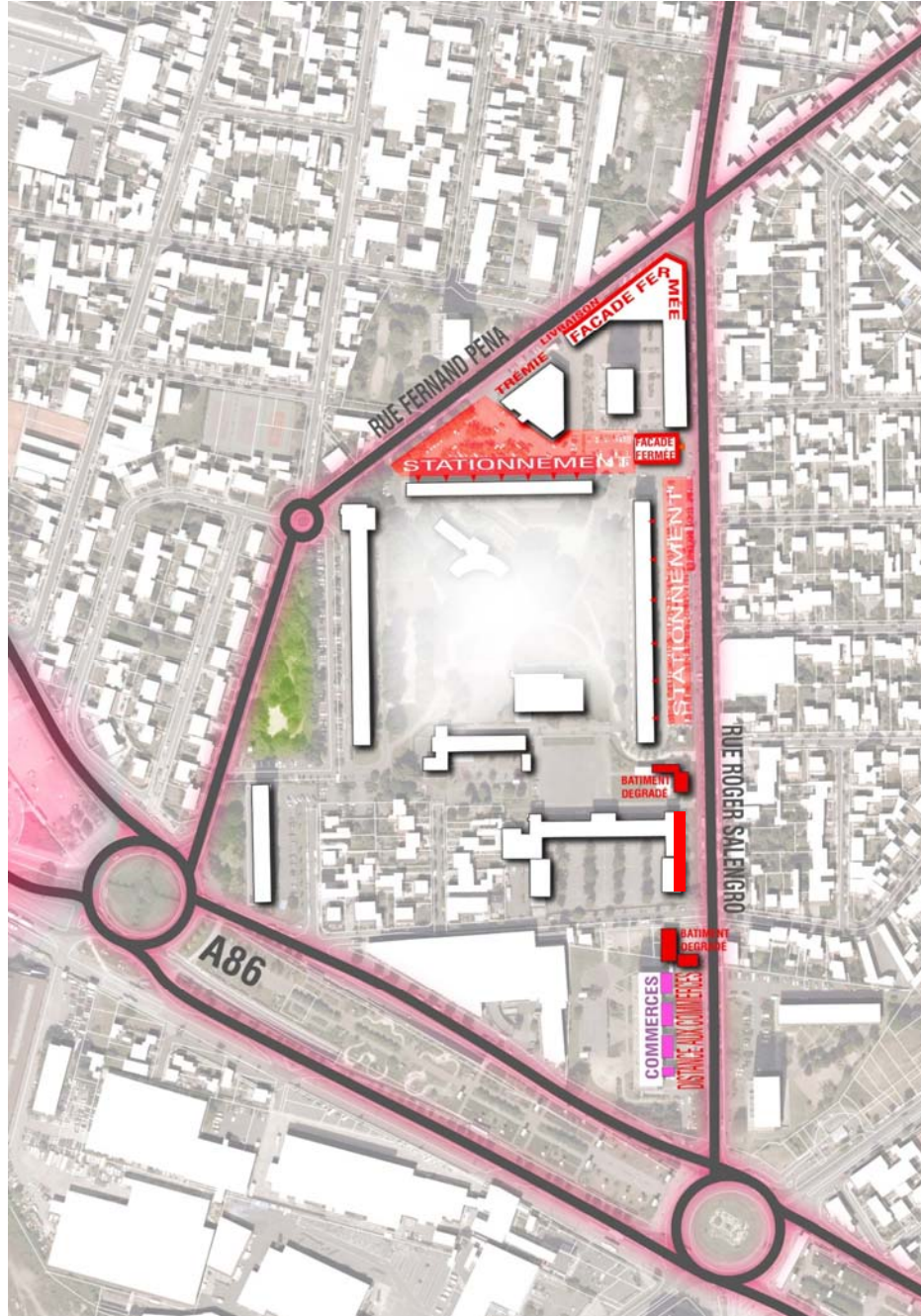
.Un impact du stationnement sur la rue.

.La présence de plusieurs bâtiments déqualifiés ou laissés à l'abandon (station service).

.Une locomotive commerciale au Nord (Leader Price qui tourne le dos à la rue).

.des bâtiments publics qui ne participent pas d'une animation de la rue (façade, implantation..)

Tel que le marché Péna ou l'école).



UNE VITRINE D'ENTRÉE DE VILLE

DES FRANGES DÉQUALIFIÉES



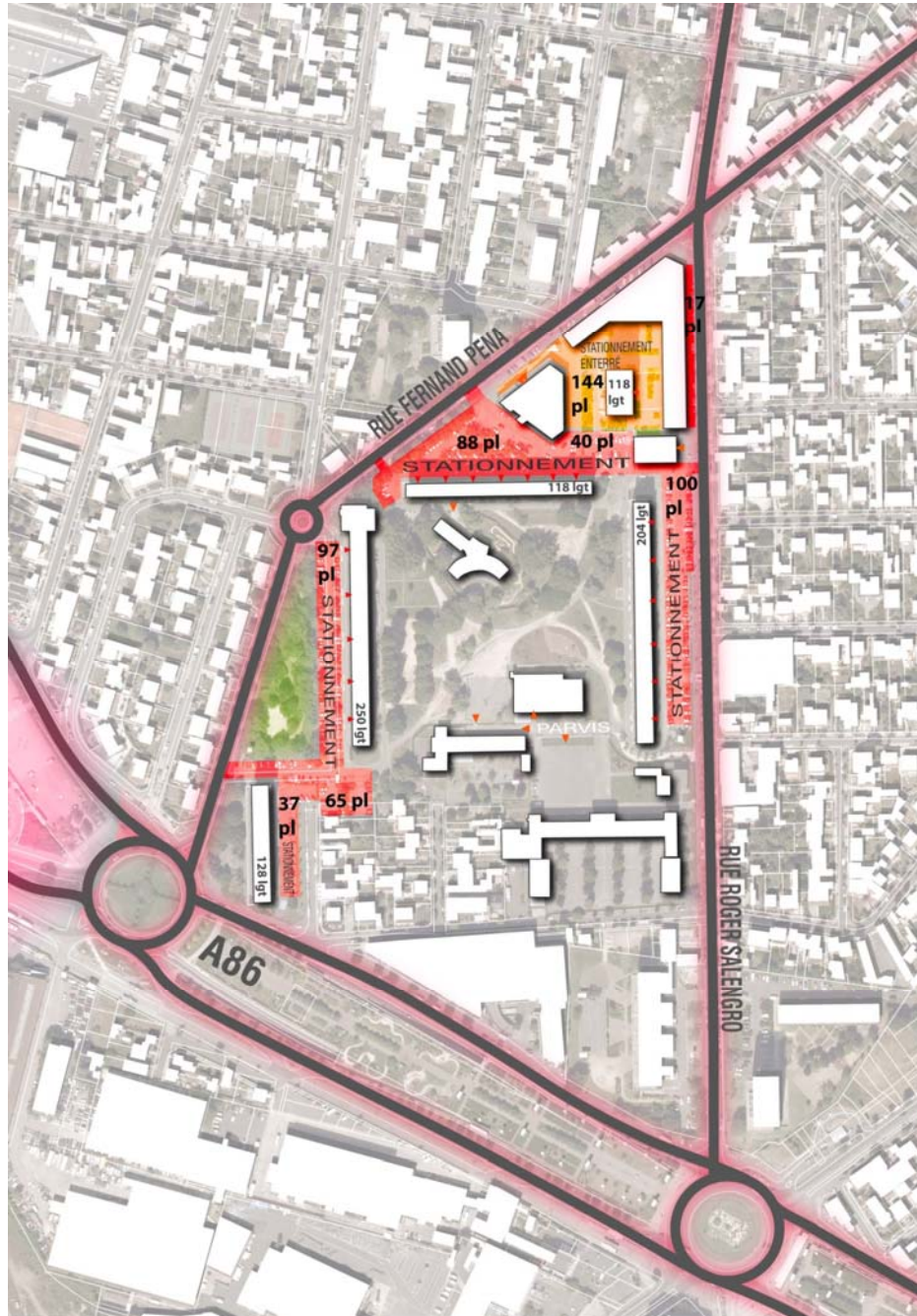
UNE VITRINE D'ENTRÉE DE VILLE

DES FRANGES SOLLICITÉES PAR LE STATIONNEMENT

L'impact du stationnement de surface sur la rue pose aujourd'hui question dès lors qu'il est également porteur d'enjeu pour :

.les résidents (une offre moyenne de 0,7 places par logements avec un total de 588 places recensées sur la cité).

.les besoins générés par la forte présence d'équipements publics fonctionnant en soirée et le week-end (Gymnase) et en heure de pointes (écoles, crèche)



UN CŒUR VERT « HORS LA VILLE »
UN STATUT AMBIGU : CŒUR D'ILOT RESIDENTIEL vs PARC PUBLIC

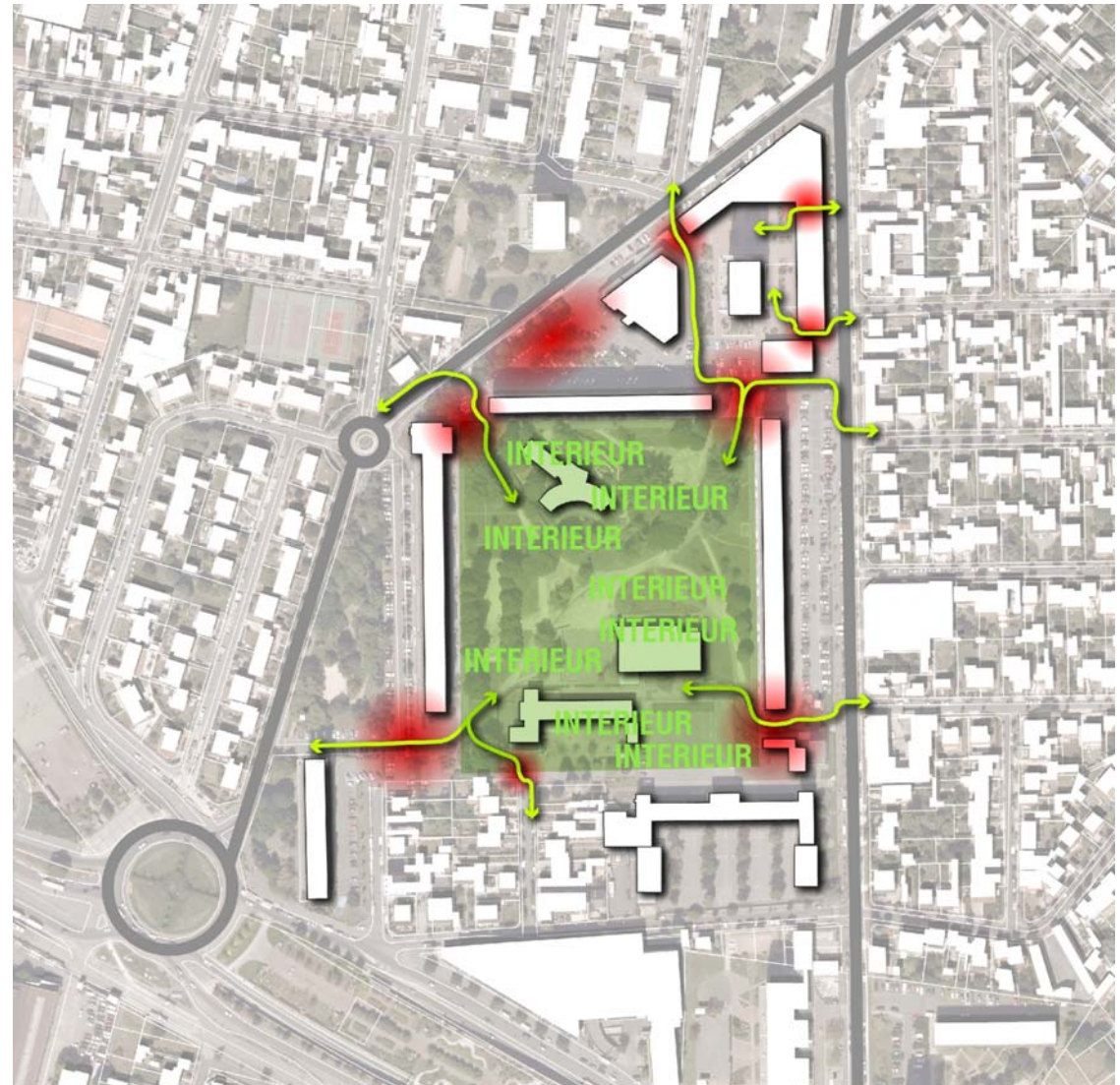
UN CŒUR VERT « HORS LA VILLE »

UN STATUT AMBIGU : CŒUR D'ÎLOT RESIDENTIEL vs PARC PUBLIC

Un espace de près de 2ha qui interroge sur son potentiel et sa vocation.

Un lieu initialement adressé aux habitants de la cité dans une logique de proximité.

2 ha



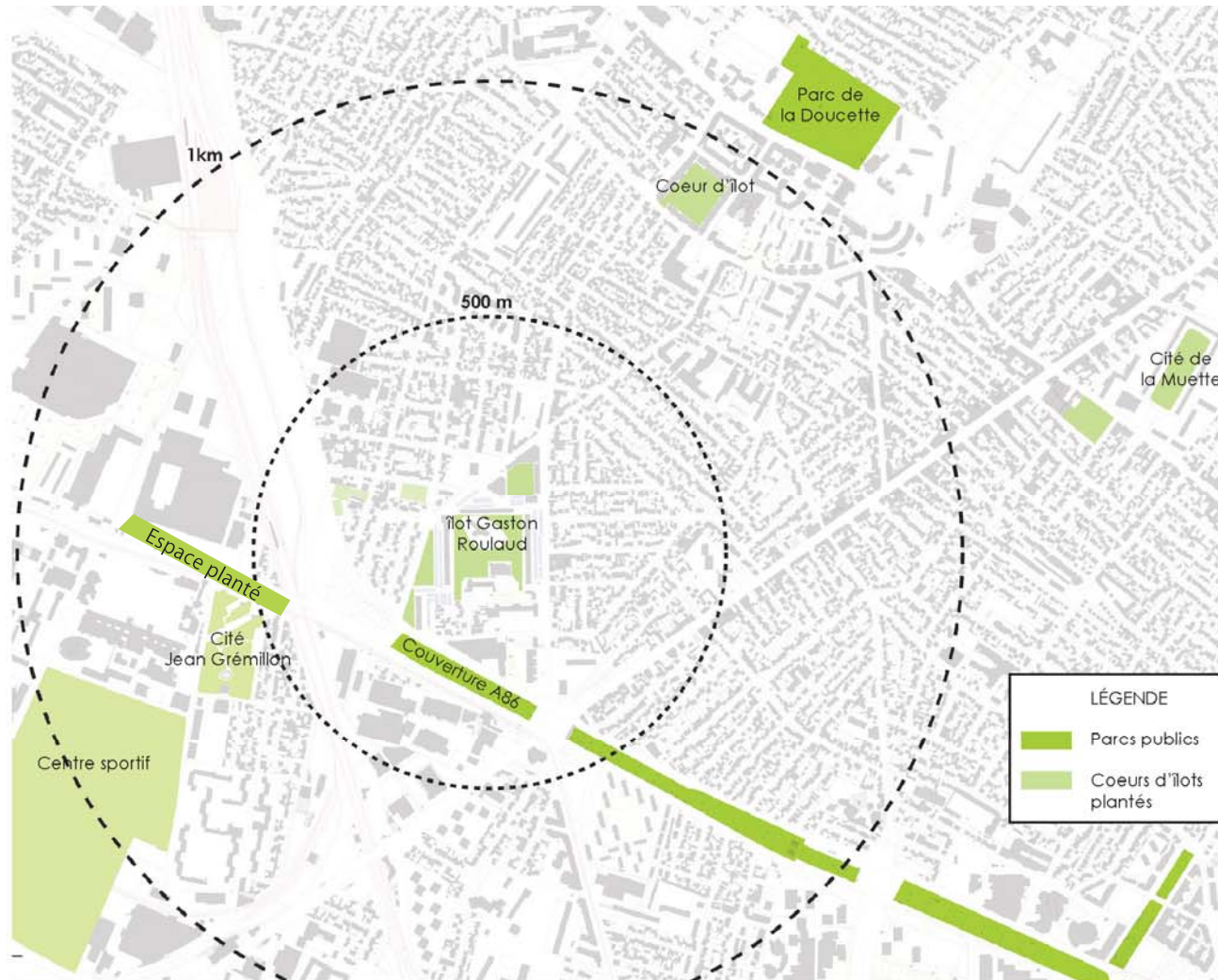
UN CŒUR VERT « HORS LA VILLE »
UN POTENTIEL VERT EN DÉBAT

L'ÎLOT GASTON ROULAU DANS LE NORD-EST PARISIEN

Le parc résidentiel de la cité Gaston Roulaud constitue l'un des rares espaces verts d'envergure du territoire avec le parc de la Doucette.

Sa pérennité constitue donc un enjeu important du projet.





LE PARC DE L'ÎLOT GASTON ROULAUD
160m x 160m
1.8 Hectares

Coeur d'îlot contenant gymnase, crèche, école maternelle, aires de jeux, citystade



LE PARC DE LA DOUCETTE - DRANCY
5.5 Hectares

Jardin public contenant Mairie, parcours sportif, jeux, bassin.



LA PLACE DES VOSGES - PARIS
130m x 130m
1.8 Hectares

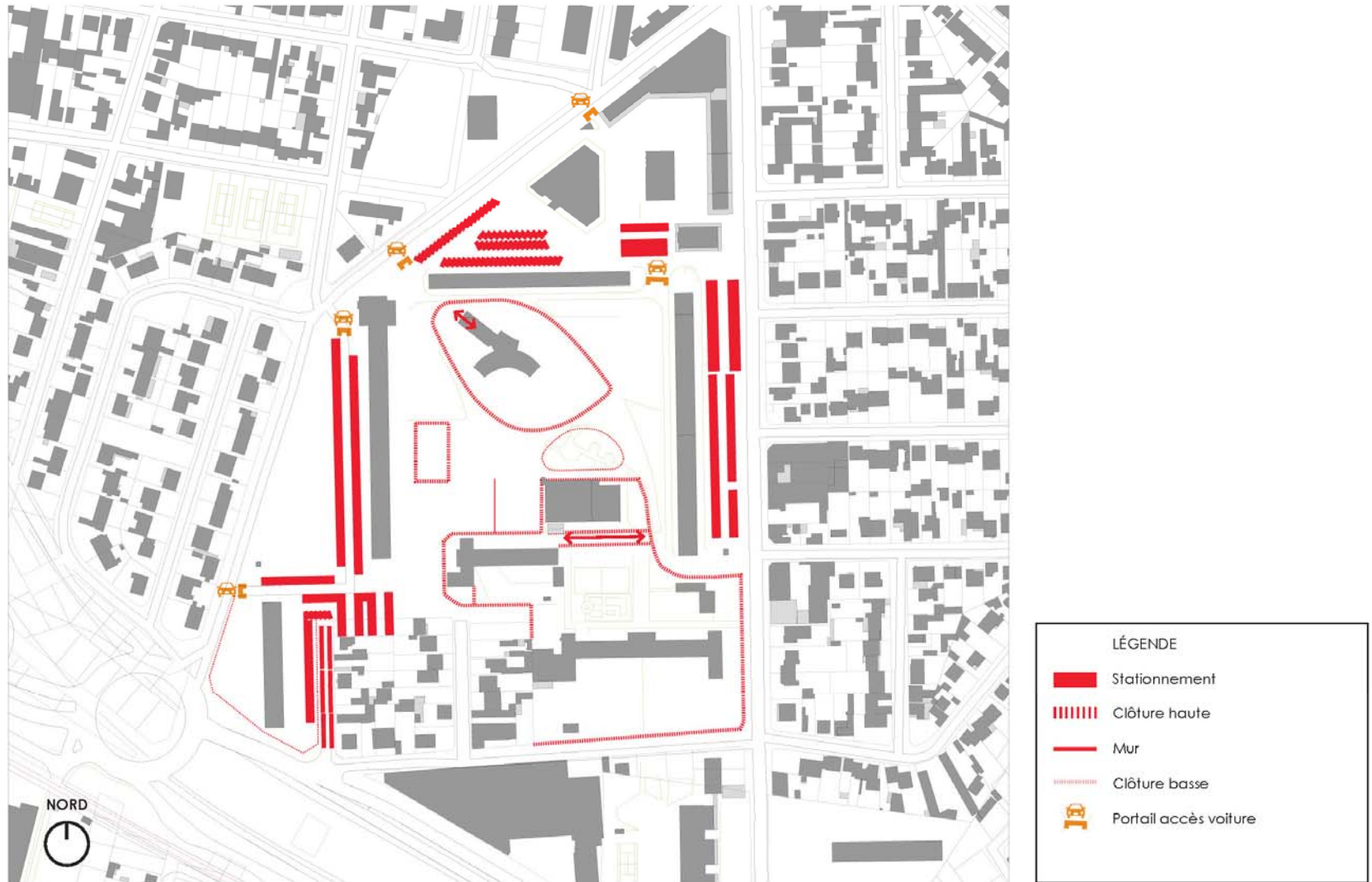
Jardin public contenant kiosque, pelouses, voirie, stationnement

DES ACCÈS PEU LISIBLES

Le parc de stationnement du quartier se situe sur les franges afin d'en améliorer l'accessibilité et de préserver le cœur du quartier.

Néanmoins, ce stationnement est insuffisant car ouvert à tous.

De plus, il constitue une barrière physique à l'accessibilité piétonne du quartier et contribue à son enclavement.



DES ACCÈS PEU LISIBLES



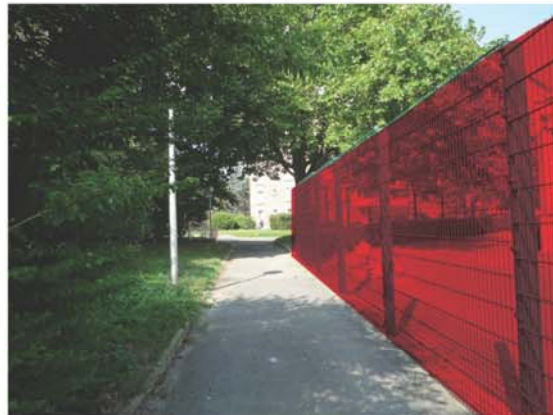
Absence de percée visuelle vers le parc depuis la rue Salengro



Accès à la dalle contraint



Difficulté d'accès par encombrement de voiture



Accès restreint par des clôtures de l'école

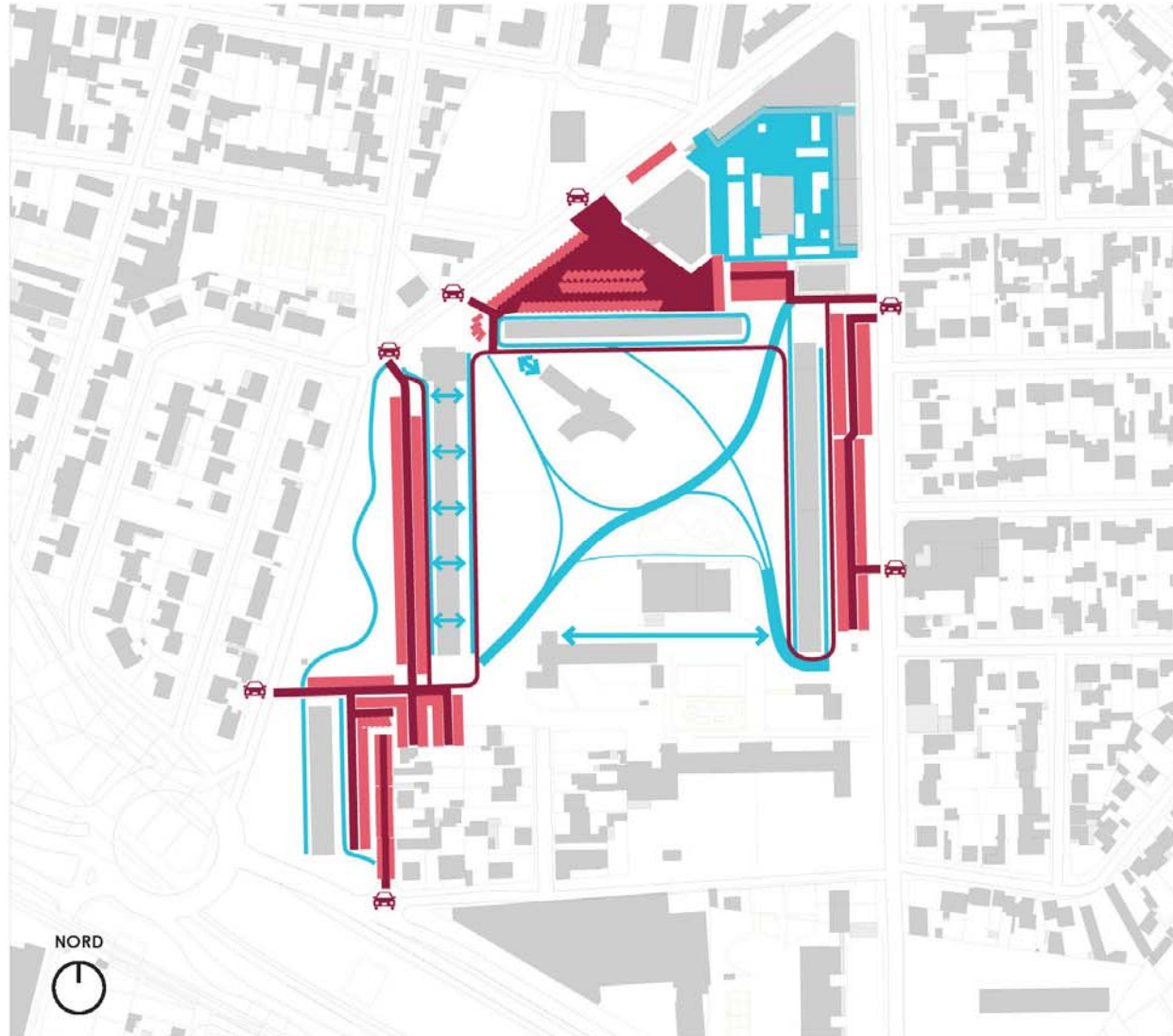




Vocabulaire routier de l'entrée au parc

UNE ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE COMPLEXE/CONFRONTATION DES TRAMES

Le cœur du quartier est difficilement accessible pour le piéton à cause des nombreuses barrières physiques constituées par les bâtiments de logement, le stationnement, etc.

Le cœur de quartier est invisible depuis l'extérieur avec peu de vues directes depuis l'extérieur.



LÉGENDE	
	Cheminements piétons
	Circulations automobiles
	Circulations entretien/pompier
	Stationnements
	Accès automobile

UNE ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE COMPLEXE/CONFRONTATION DES TRAMES

Parkings nord, lien aux équipements mais inexploité.



Parking ouest, fondu dans la végétation mais hermétique



Parking est en lien avec l'avenue commerçante



Traversée diagonale de l'îlot peut lisible.



Accès confidentiel au sud mais sollicité



Accès par l'espace commercial au nord



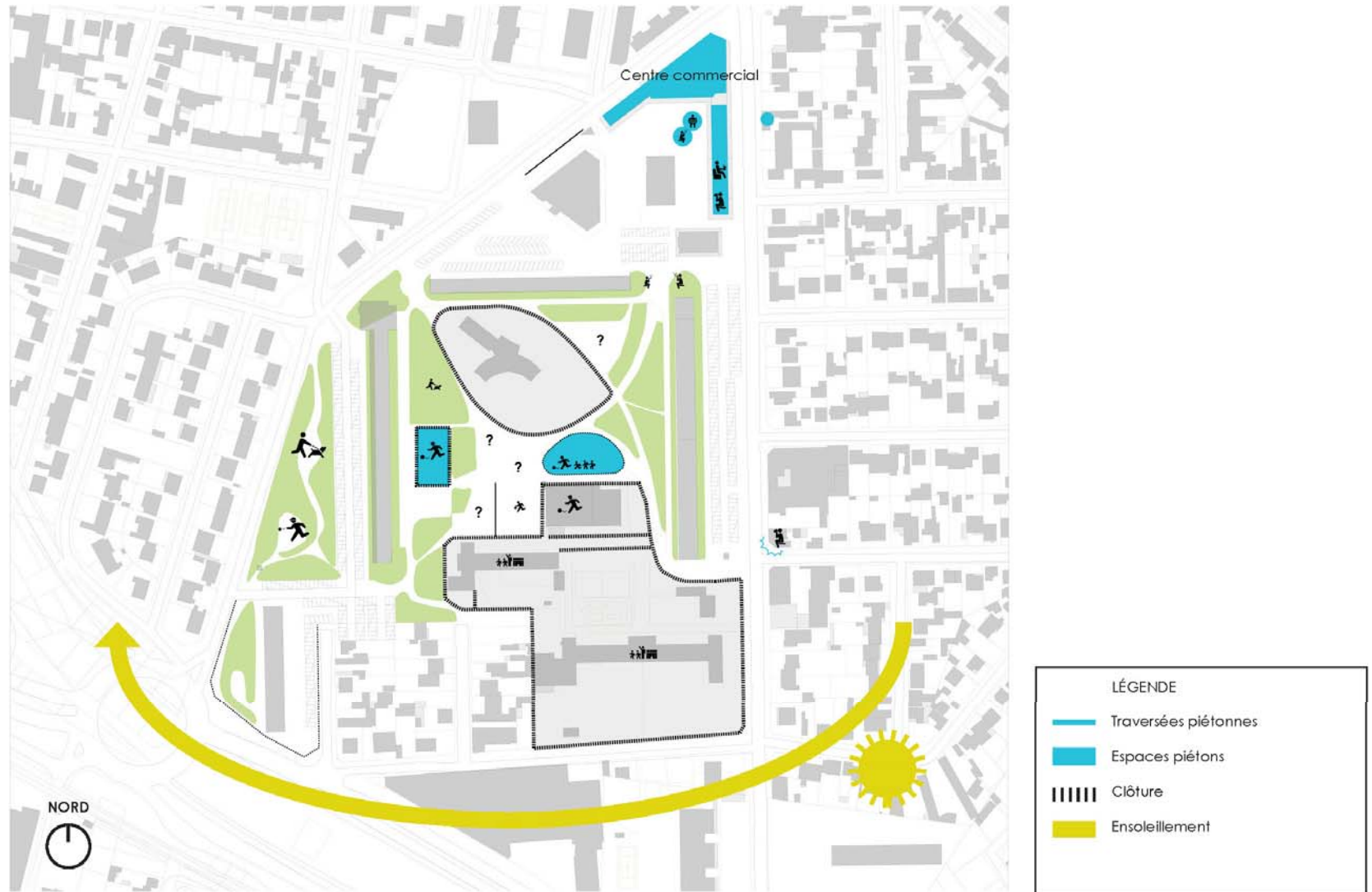
Circulation dans le square sur la frange ouest



UN CŒUR VERT « HORS LA VILLE »

DES ESPACES FRAGMENTÉS, RÉSIDUELS ET SOUS-UTILISÉS

L'espace vert central souffre d'un manque d'usage et de qualité. Les espaces résiduels constituent la majeure partie de l'aménagement déjà très morcelé par les équipements présents (crèche, gymnase, écoles, ...).



DES ESPACES FRAGMENTÉS, RÉSIDUELS ET SOUS-UTILISÉS

Espaces non qualifiés, résiduels.



Espaces définis : aire de jeux, city-stade.



La dalle, lieu de rencontre principal en coeur d'îlot, malgré des aménagements sommaires et vétustes.



UN CŒUR VERT « HORS LA VILLE »
UN ESPACE POLARISANT MAIS ENCLAVÉ

UNE SITUATION PARADOXALE : RAYONNEMENT vs SITUATION

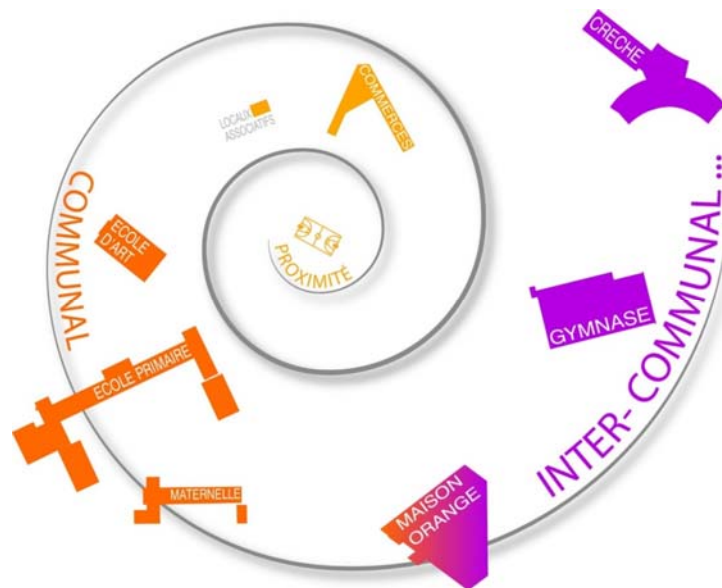
Le quartier accueille aujourd'hui plusieurs équipements municipaux et départementaux :

1. La Maison Orange
2. L'École Municipale des Beaux Arts
3. La crèche départementale et PMI Salengro
4. Les Groupes scolaires Salengro et Voltaire
5. Le Gymnase Salengro

Trois équipements sont aujourd'hui positionnés en cœur de cité alors qu'ils bénéficient d'un rayonnement élargi.

A plus petite échelle (proximité), le quartier possède aussi :

6. Une médiathèque annexe
7. Un service jeunesse
8. Une agence de l'OPH



UNE SITUATION PARADOXALE : RAYONNEMENT vs SITUATION

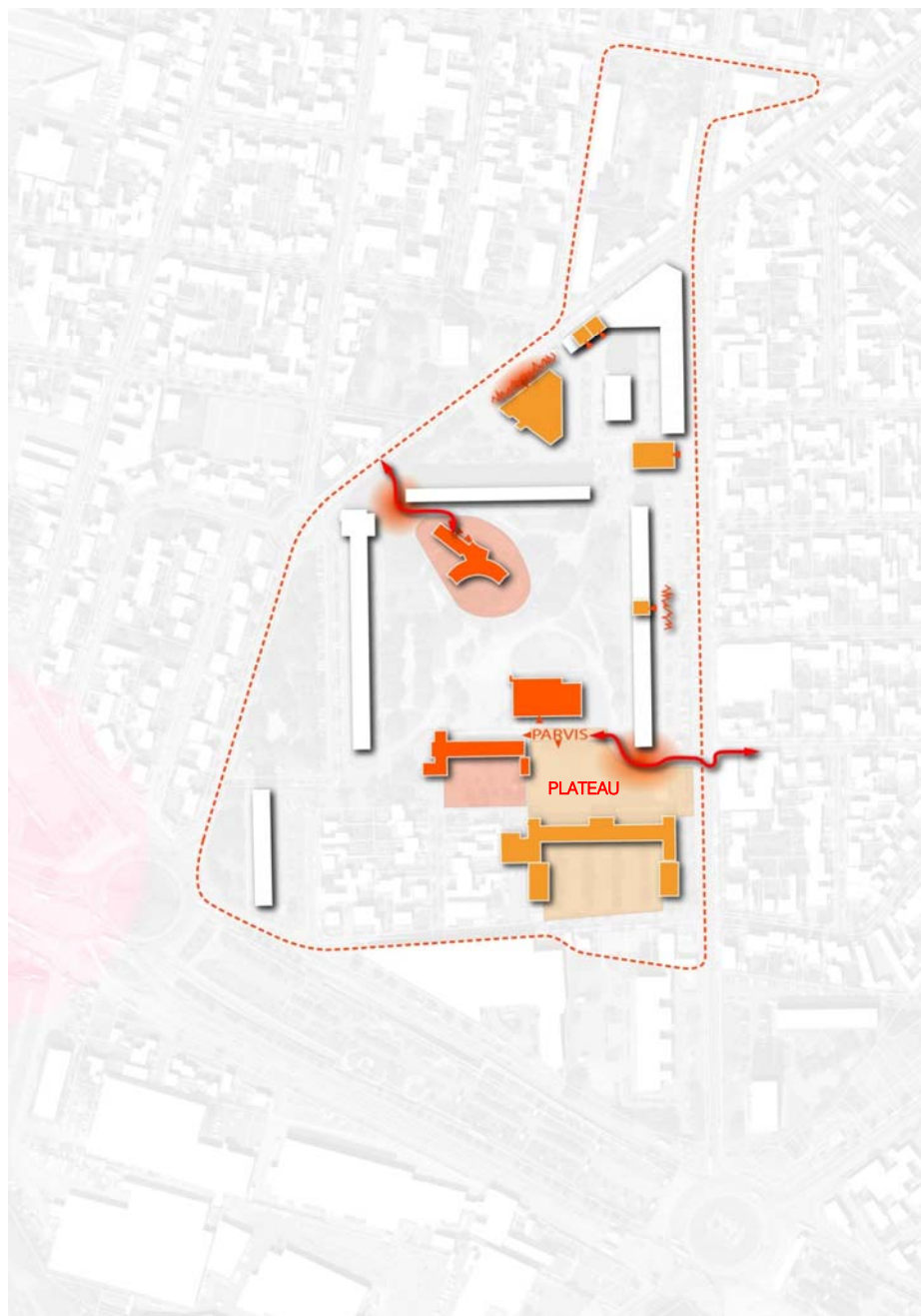
Le fonctionnement des équipements publics de la cité Gaston Roulaud est soumis à plusieurs registres de dysfonctionnement découlant tous de leur implantation :

.Problème d'adressage et des difficulté d'accès des usagers (l'adresse de la crèche est au 110 rue Salengro)

.Des logiques d'accès piéton qui oblige les usagers extérieurs à entrer dans le cœur de la cité mais dans une logique d'impasse

.Une absence ou une insuffisance de stationnement et d'espaces adaptés à la dépose-minute.

.Des difficultés d'exploitation pour l'accès des véhicules de propreté urbaine, le ramassage des poubelles.



UN CŒUR VERT « HORS LA VILLE »
REGARD SUR LES EQUIPEMENTS DU QUARTIER



REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Ecole élémentaire Voltaire et Roger-Salengro

Programme

2 143 m²

Effectifs

21 classes

485 élèves

4 classes mises à disposition de la maternelle

Dispositifs

1 classe CHAM

Club « Coup de Pouce »

Classe CLEM

Etat technique et sanitaire

.Difficulté à réguler la température dans les classes en été (systèmes d'occultation intérieure)

– bâtiment énergivore

.Vétusté des façades et occultations

.Accès piétons et absence de parvis

.Absence de stationnement dédié et d'espace pour la dépose-minute

Projets / besoins

.Demande de classement en REP (réseau d'éducation prioritaire)

Fonctionnement (entretiens)

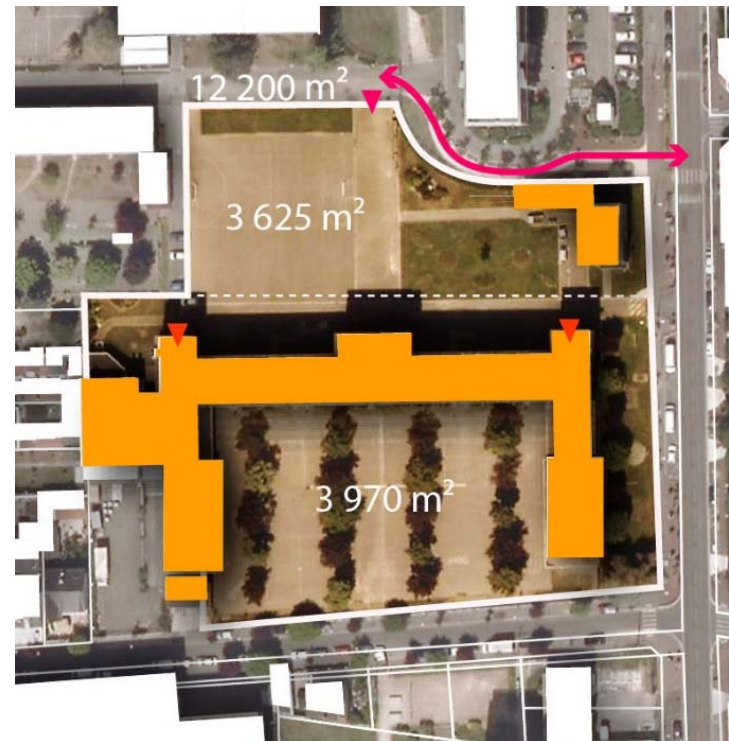
.D'après les services scolaires et les directeurs de l'école, la mauvaise image de l'école provient de son aspect extérieur dégradé et de sa situation.

.Ils pointent aussi du doigt la mauvaise image que renvoie le bâtiment du gardien en entrée de site depuis la rue Salengro (dégradé lui aussi).

.Absence de place de parking pour les enseignants et personnels d'entretien du bâtiment.

.Problèmes de chauffage (école surchauffée).

Travail en réseau avec la Médiathèque



REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Ecole maternelle Voltaire et Roger-Salengro



REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Ecole maternelle Voltaire et Roger-Salengro

Programme 1800 m²

Effectifs

11 classes
300 élèves
5 classes dans les locaux de l'école
élémentaire

Dispositifs

ouverture d'une BCD en 2014

Etat technique et sanitaire

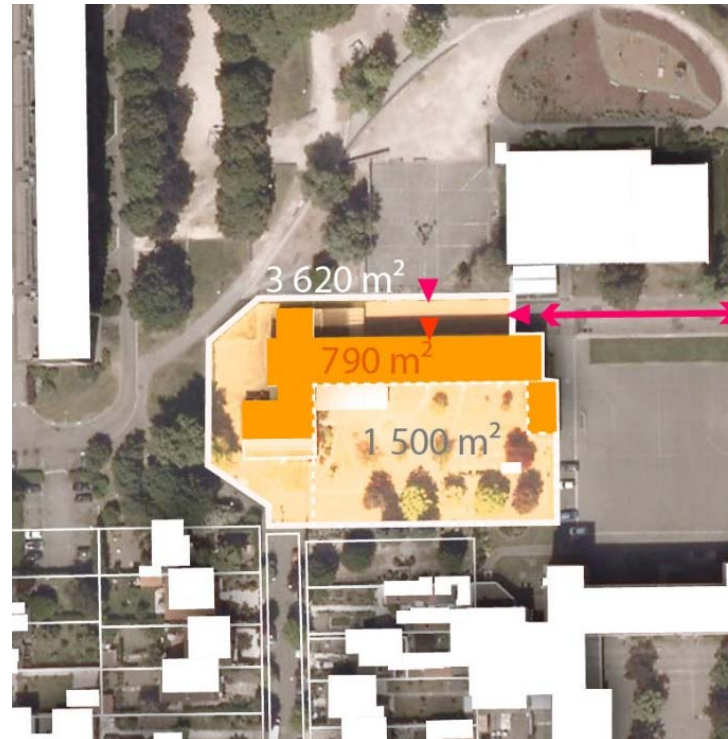
.Difficulté à réguler la température dans les classes en été (systèmes d'occultation intérieure)
.Vétusté des façades qui nuisent à l'image du bâtiment

Projets

.Besoin d'extension de la maternelle pour réintégrer les 5 classes qui sont délocalisées dans l'école primaire Voltaire + ouverture de nouvelles classes.
.Extension récemment réalisée cet été / construction bibliothèque / salle informatique

Fonctionnement (entretiens)

.Nécessité dans le cadre du projet urbain de conserver des espaces permettant d'agrandir la maternelle
.L'ancienne cuisine centrale désaffectée peut être réinvestie par le groupe scolaire pour une extension potentielle ou pour y aménager un parking réservé aux équipements.





REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Gymnase Roger-Salengro



REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Gymnase Roger-Salengro

Programme

1 030 m²

Public

Groupe scolaire Roger-Salengro
Service Jeunesse
Associations

Usages

Terrain homologué pour les compétitions de basket
Gymnase multisport : basket, handball, gymnastique, foot en salle...
Le gymnase tient une grille complète, est très utilisé (de 8h à 23h).

Etat technique et sanitaire

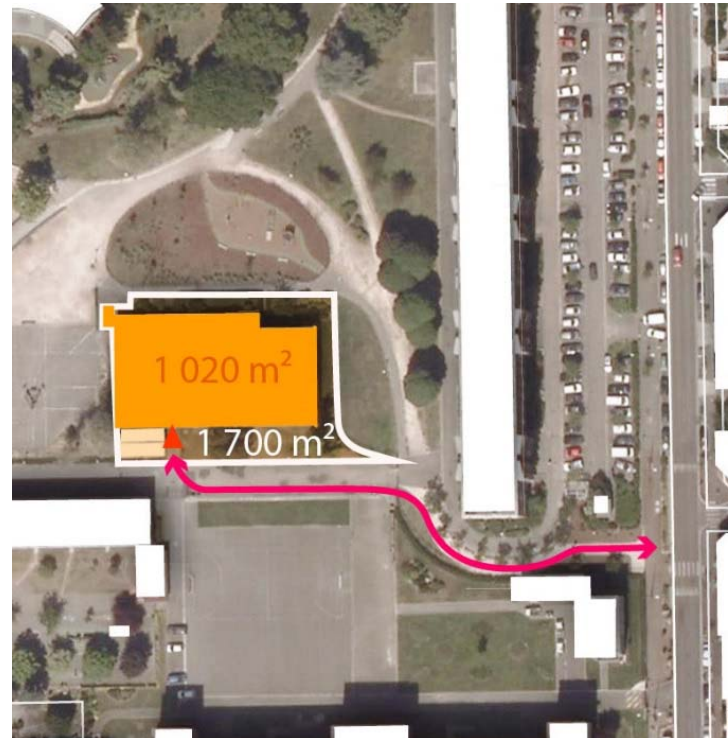
Bâtiment énergivore
Problèmes d'étanchéité à répétition

Projets

A l'échelle de la ville, il manque de gymnase suffisamment grands pour y intégrer des gradins et proposer des matchs.

Fonctionnement (entretiens)

- Problèmes de visibilité de l'équipement, pas de signalisation.
- Pas de parking donc conflit d'usage avec le stationnement des logements
- Manque de parking vélo.
- Problème d'étanchéité qui nuise à la pratique
- Manque de locaux de rangements.
- La ville manque de gymnase avec des tribunes pour assister aux rencontres sportives.



REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Crèche départementale et PMI Salengro



REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Crèche départementale et PMI Salengro

Programme 675 m²

Effectifs

55 enfants originaire de tout le département
12 personnes

Dispositifs

crèche ouverte de 7h à 20h

Etat technique et sanitaire

Bon état sanitaire global

Fonctionnement (entretiens)

Urbanisme :

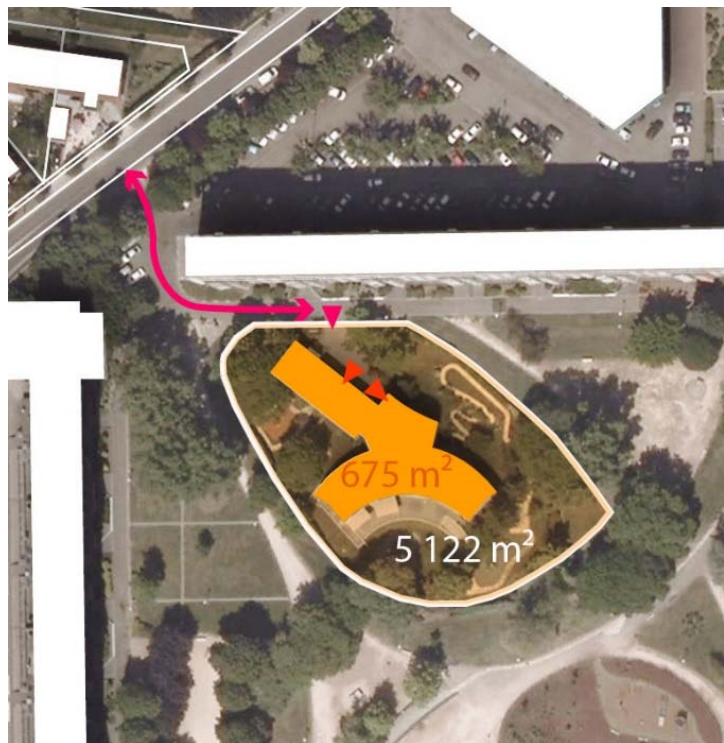
- La crèche n'est pas visible et mal indiquée (accès et adresse est au 110 rue Roger Salengro).
- Accès difficile à la crèche depuis le parking de la barre C - Problèmes d'accès pour les livraisons ou les véhicules de secours.
- Pas de parking pour le personnel (17 personnes + 4 dans la PMI).
- Local poubelle loin du bâtiment (problématique pour une crèche qui jette 200 couches par jour en moyenne).
- Les poussettes doivent contourner les barrières mise en places pour éviter le stationnement sauvage.

Architecture :

- Isolation à revoir.
- Petits espaces pour 55 enfants.
- Problème car les enfants doivent emprunter des escaliers dans la crèche.
- Problème de revêtement muraux dangereux en brique (arrêtes coupantes dans les angles). Murs en courbes difficiles à aménager.
- Pas de pièce complètement fermée (problème de concentration pour les enfants).
- Le bâtiment résonne beaucoup (les pleurs s'entendent dans tout le bâtiment).

Fonctionnement :

- Conflit d'usage avec le cœur d'îlot (course de moto autour de la crèche qui font peur aux enfants, trafic au bas du bâtiment C avec candélabres fracturés, intrusion de jeunes, nécessité de regarder tous les matins si il n'y a pas d'objets dangereux dans le jardin.
- Peu d'enfants issus de la cité à cause du manque d'informations sur ses services.





Maison Orange



UN CŒUR ACTIF « HORS LA VILLE »

REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Maison Orange

Programme 3 475 m²

Conservatoire

720 élèves
3 domaines d'enseignement
dispositif de classes CHAM en lien avec le groupe scolaire Salengro

Aujourd'hui le conservatoire à déménagé (depuis 4 ans) dans l'attente de sa relocalisation sur la cité Gaston Roulaud.

Le bâtiment accueille actuellement une section du service municipal de jeunesse ainsi que quelques associations.

Le bâtiment accueillait initialement le marché



Etat sanitaire et technique

Le devenir de la Maison Orange se pose
1) en terme de mise au norme incendie, de performance énergétique, de mise au norme PMR.
2) en termes d'adaptation des locaux aux usages (départ du marché et du conservatoire)

Projets

Une réflexion est engagée au sein de la ville de Drancy sur la programmation d'un nouvel équipement dans lequel trouveraient place le conservatoire – avec un grand auditorium, une médiathèque de quartier et des locaux associatifs.

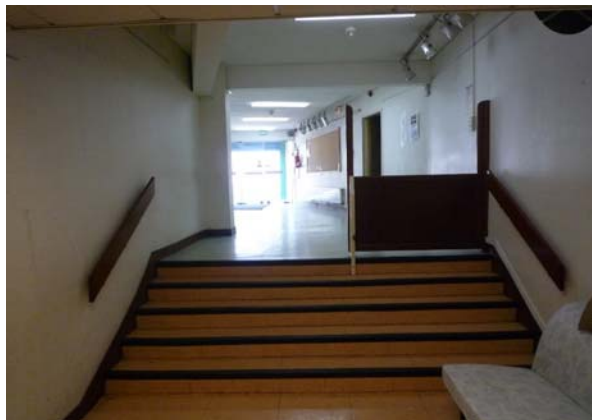
Fonctionnement (entretiens)

- Le conservatoire manquait d'une vraie salle de spectacle (les parents se battaient pour pouvoir rentrer dans des salles trop petites).
- Dans le cadre du projet, le conservatoire pourrait faire figure de vitrine d'entrée de ville en s'affichant sur le rond point de la A86 en lieu et place du bâtiment A si celui-ci venait à être démoli.



REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Maison Orange



REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Ecole des Arts Déco (ancien marché Péna)



REGARD SUR LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER

Ecole des Arts Déco (ancien marché Péna)

Programme 209 m²

cours de poterie, dessin à destination de tous les publics
organisation de stages

250 élèves sur 20 cours du lundi au samedi

Etat sanitaire

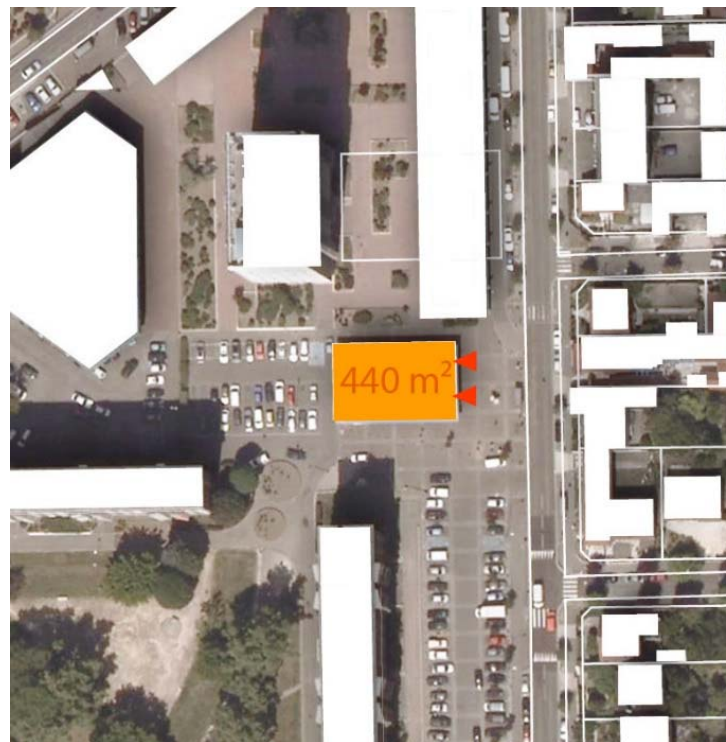
Construction récente
Très bon état sanitaire
En cours de réhabilitation en 2014 pour accueillir l'école

Projets

Installation de l'école dans ses nouveaux locaux à la rentrée 2014

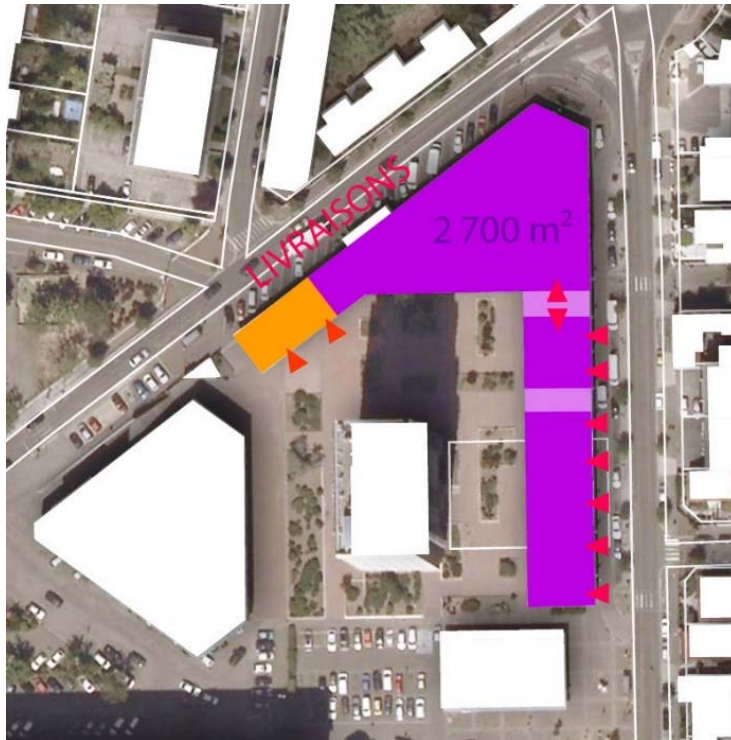
Entretiens

- La quasi-totalité de l'offre culturelle de Drancy se trouve en centre ville. Il est donc intéressant de créer cette école à Gaston Roulaud.
- Le quartier manque de lieux communs ou les gens peuvent se retrouver.



III DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

UNE ARCHITECTURE EMBLÉMATIQUE MISE A L'ÉPREUVE DU TEMPS





UNE ARCHITECTURE EMBLÉMATIQUE

UNE ARCHITECTURE INNOVANTE ET EMBLÉMATIQUE



Ecole de plein Air de Suresnes



Eglise Sainte Jeanne d'Arc de Belfort



Maison des Sciences de l'Homme de Paris

UNE ARCHITECTURE EMBLÉMATIQUE

UNE ARCHITECTURE INNOVANTE ET EMBLÉMATIQUE



Façades gravillonnées polychromes



UNE ARCHITECTURE A L'EPREUVE DU TEMPS

**UN ENJEU DE MISE AUX NORMES
(Accessibilité PMR / Incendie)**

UNE ARCHITECTURE A L'EPREUVE DU TEMPS

NORMES /BARRES A, B, C, D et TOUR E

Accessibilité PMR

Parking

Insuffisance de places de stationnement adaptées pour les occupants ainsi que pour les visiteurs

Accès extérieurs

Présence de ressauts de hauteur excessive au droit de chaque entrée d'immeuble ;

Circulations

Présence de marches isolées consécutives dans chaque hall d'entrée d'immeuble ;

Ascenseur ne desservant pas la totalité des niveaux [tous ascenseurs]

Interphone placé à une hauteur excessive au droit de chaque entrée d'immeuble

Intérieur des logements

Largeur de porte insuffisante [entrée + pièces de l'unité de vie] ;

Poignées de porte des portes principales non facilement préhensibles ;

Etat des installations de sécurité incendie et protection contre les chutes de personnes

Dispositions constructives

Présence de petits ERP au niveau rdc, vérifier l'isolement avec les parties communes et logements.

Sous station avec grille haute ouverte sur les caves ;

Réaliser un isolement du local par des matériaux CF.

Désenfumage

Les escaliers ne sont pas encloisonnés.

Aucun dispositif d'ouverture des skydome en rdc.

Moyens de secours et d'extinction

Absence d'extincteurs – Absence de plan d'évacuation, d'éclairage de sécurité et de balisage des issues de secours.

Présence d'amiante



UNE ARCHITECTURE A L'ÉPREUVE DU TEMPS
UN ENJEU DE MISE A NIVEAU DES ÉQUIPEMENTS

UNE ARCHITECTURE A L'EPREUVE DU TEMPS

VETUSTE DES BATIMENTS DE LOGEMENTS / BARRES A, B, C, D et TOUR E

Etat de santé des ouvrages et équipements

Structure

Pas de défaut visible

Enveloppe

Remise à niveau des façades ;
nettoyage de la façade, reprise des joints, réfection des surfaces enduites, traitement anti-corrosion, gardes corps et volets, remplacement des pavés de verre des cages d'escalier.

Aménagements intérieurs

Etat d'usage normal des peintures murs et plafonds
Système de ventilation naturelle peu performant

Chauffage

Collectif gaz avec chaufferie sous-sol du bâtiment B et sous-station, radiateur en fonte.
Pas de dysfonctionnement signalé.

Ventilation

Système de ventilation naturelle peu performant : amenée d'air dans les pièces sèches et VH dans les pièces humides, raccordées à des gaines verticales.

Installation électrique

Installations d'origine vétustes (porcelaine, fourreaux métalliques) + installations complémentaires pour répondre aux besoins actuels des occupants pas toujours réalisées dans les règles de l'art.

Remise à niveau générale nécessaire



UNE ARCHITECTURE A L'EPREUVE DU TEMPS
DES TYPOLOGIES ET DES SURFACES A INTERROGER

UNE ARCHITECTURE A L'EPREUVE DU TEMPS

TYOLOGIE ET SURFACE DES LOGEMENTS

Barre A

128 logements
répartis entre 3 halls,
sur 11 niveaux,
avec 4 logements / palier

60 F2
8 F3
60 F4

Barre B

251 logements
répartis entre 5 halls,
sur 13 niveaux,
avec 4 logements / palier

24 F2
105 F3
96 F4
24 F5
2 F6

Barre C

117 logements
répartis entre 7 halls,
sur 9 niveaux,
avec 2 logements / palier

117 F3

Barre D

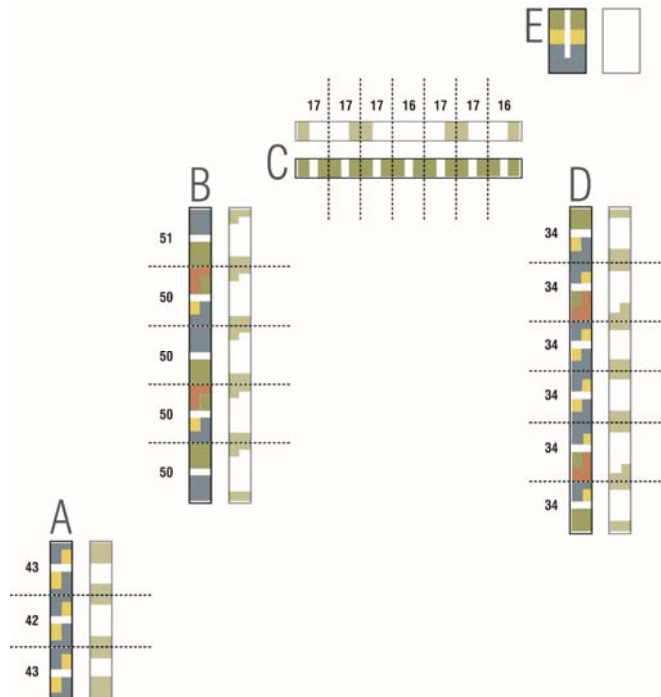
204 logements
répartis entre 6 halls,
sur 9 niveaux,
avec 4 logements / palier

64 F2
61 F3
64 F4
15 F5
2 F6

Tour E

103 logements
dont 1 logement gardien
sur 18 niveaux,
avec 6 logements / palier

34 F2
34 F3
34 F4



UNE ARCHITECTURE A L'EPREUVE DU TEMPS

BARRES A,B,D – TYPOLOGIE ET SURFACE DES LOGEMENTS

Barres Est/Ouest

4 logements / palier

4 typologies / palier

T2 35m²

T3 48m²

T4 58m²

T5 70m²

Surfaces

/Programme neuf

T2 46m²

T3 60m²

T4 73m²

T5 88m²

Analyse des plans d'étage courant :

Barre B

Barre C

Tour E

Comparatif des surfaces avec des surfaces
actuelles sur la base du programme neuf OPH.

Remarque 5 (cf photo)

Les dimensions des pièces à vivre ne varient
pas d'une typologie à l'autre.

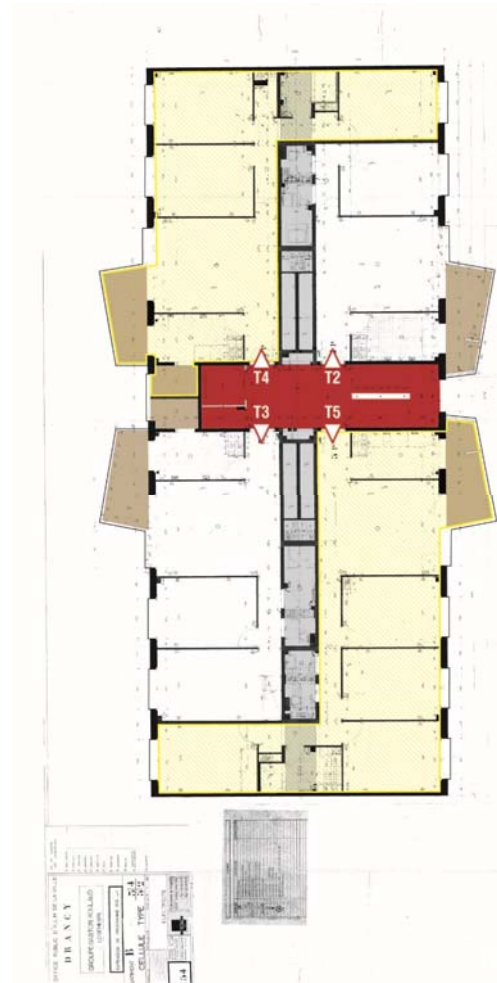
Séjour : 16 m²

Cuisine : 6 m²

Les dimensions préconisées dans un
programme neuf sont les suivantes.

Séjour : entre 20 et 25 m²

Cuisine : entre 7 et 11 m²



UNE ARCHITECTURE A L'EPREUVE DU TEMPS

BARRE C, TOUR E – TYPOLOGIE ET SURFACE DES LOGEMENTS

Barre Nord / Sud
2 logements / palier
1 typologie / palier

T3 48m²

Surfaces
/Programme neuf

T2 46m²

T3 60m²

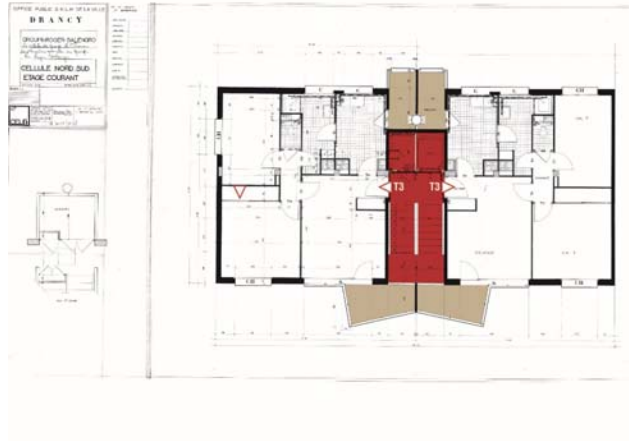
Remarque

Les dimensions des pièces à vivre sont différentes sur la barre Nord / Sud.

Séjour : entre 13,5 m²

Cuisine : entre 7 m²

Les salles d'eau sont en façade et bénéficient d'un éclairage naturel.



Tour
6 logements / palier
3 typologie / palier

T2 47m²

T3 56m²

T4 70m²

Surfaces /Programme neuf

T2 46m²

T3 60m²

T4 73m²

Remarque

Les logements de la tour ont des surfaces plus grandes que ceux des barres, proches des normes actuelles.



IV SYNTHÈSE DES ENJEUX

5 AXES

1 Engager une dynamique de renouvellement urbain globale et ambitieuse

Engager une **dynamique de renouvellement urbain** ambitieuse capable :

_de repositionner la cité Gaston Roulaud comme un nouveau quartier d'intérêt métropolitain, au service de **l'intensification des secteurs de gare** (densité habitée, programmation, mixité des fonctions) ;

_de créer un quartier mixte et **attractif** ;

_d'affirmer et structurer **une nouvelle polarité équipée d'intérêt communal / intercommunal** ;

2 Gaston Roulaud : un nouveau quartier intégré et ouvert sur la ville

.Ouvrir le quartier sur son environnement en interrogeant **les continuités de parcours** et d'espace public avec les **quartiers limitrophes mais également avec la future gare** (Tangentielle Nord / Grand Paris Express).

.Interroger le **prolongement d'une ou plusieurs rues** permettant l'ouverture du quartier.

.Intégrer au projet urbain d'ensemble une stratégie foncière permettant d'accompagner le **renouveau des pavillons** présents au sud de la cité dans les rues en impasse.

.Reconsidérer la position et les modalités **d'intégration des équipements d'intérêt communal et supra-communal** en lien avec leur besoin de visibilité et d'accessibilité.

.Réinventer un **nouvel espace public de quartier** ouvert à tous, porteur d'usage et de qualité paysagère.

.Proposer une **morphologie urbaine** capable à la fois de maintenir le niveau de densité habitée du site et de s'intégrer harmonieusement avec le tissu pavillonnaire environnant.

3 Gaston Roulaud : un nouveau quartier mixte

.S'inscrire dans une stratégie de rupture urbaine, architecturale et programmatique avec le statut et **l'image de cité d'habitat très social**.

.**Diversifier les statuts de logement** du nouveau quartier: logement social, logement intermédiaire et en accession sociale, logements en accession.

.Ouvrir la réflexion programmatique à des **publics spécifiques** comme les étudiants, les Séniors au regard de la situation du quartier et de sa desserte en TC.

.Questionner l'opportunité de maintien d'une part de **logement social à faible niveau de loyer**

.Assurer la **reconstitution hors site** d'une partie des logements sociaux impactés par le projet urbain.

.Mettre en place avec l'OPH **une stratégie patrimoniale globale** associant dans le cadre de scénarios :
 .démolition/ reconstruction sur site et hors site ;
 .réhabilitation ;
 .valorisation foncière ;

.Interroger **plusieurs niveaux de réhabilitation** du patrimoine non impacté par le projet urbain en répondant aux enjeux croisés :
 .de spécificité des familles architecturales : barres Nord-Sud A, B, D) ; barres Est-Ouest C / Tour E ;
 .de mise aux normes techniques et réglementaires ;
 .de performance énergétique ;
 .de confort et d'évolution des typologies de logement ;
 .de hausse des loyers et de financement de l'opération ;
 .de peuplement du parc social du nouveau quartier ;

4 Gaston Roulaud : une nouvelle centralité active et attractive

.Repenser **l'implantation et l'optimisation de l'assiette foncière des équipements** publics du quartier ;

.Résoudre la question de **l'enclavement** de la Crèche-PMI départementale et le Gymnase Salengro

.Repenser **l'intégration des écoles Voltaire et Salengro** en lien avec leur statut d'équipement scolaire inter-quartier et accompagner l'avenir de ces équipements par **un espace public de qualité ouvert sur les quartiers**.

.Soutenir l'attractivité des écoles en lien avec le peuplement du nouveau quartier et sa diversification sociale.

.Permettre l'évolution des groupes scolaires Voltaire et Salengro et en particulier **l'extension de l'école Maternelle**

.Assurer l'implantation sur le quartier d'un nouvel équipement culturel **accueillant le nouveau conservatoire de musique et de danse, des locaux associatifs, un auditorium**.

.Interroger l'intégration au projet d'ensemble de l'Ecole Municipale des Beaux Arts, récemment implantée dans l'ancien marché Péna réhabilité à cet effet.

5 Gaston Roulaud : une nouvelle vitrine communale

.Structurer des **façades urbaines de qualité** sur les axes Salengro et Pena en lien avec leur statut d'axe d'entrée de ville.

.Interroger l'image et la **perception du quartier depuis la future gare** (Tangentielle Nord / Grand Paris Express)

.Réfléchir l'implantation du futur équipement culturel pour en faire **un équipement phare du projet urbain** et du renouveau du quartier.

.Interroger le renouveau de la locomotive Leader Price et du centre-commercial dans le cadre d'une **restructuration globale de l'offre commerciale présente sur l'axe Salengro**.

.Repenser **l'inscription de l'école élémentaire** sur l'axe Salengro.

.Réfléchir à l'intégration et à **la mise en scène des bâtiments de Lods non impactés par le projet urbain** et en particulier du groupe scolaire Salengro-Voltaire.

.Tirer parti de la qualité architecturale des bâtiments non impactés par le projet urbain en proposant **un programme de réhabilitation adapté à leur spécificité architecturale** (structure, typologie, façade...) :
 Famille 1 (barres A,B,D)
 Famille 2 (barre C)
 Famille 3 (tour E)