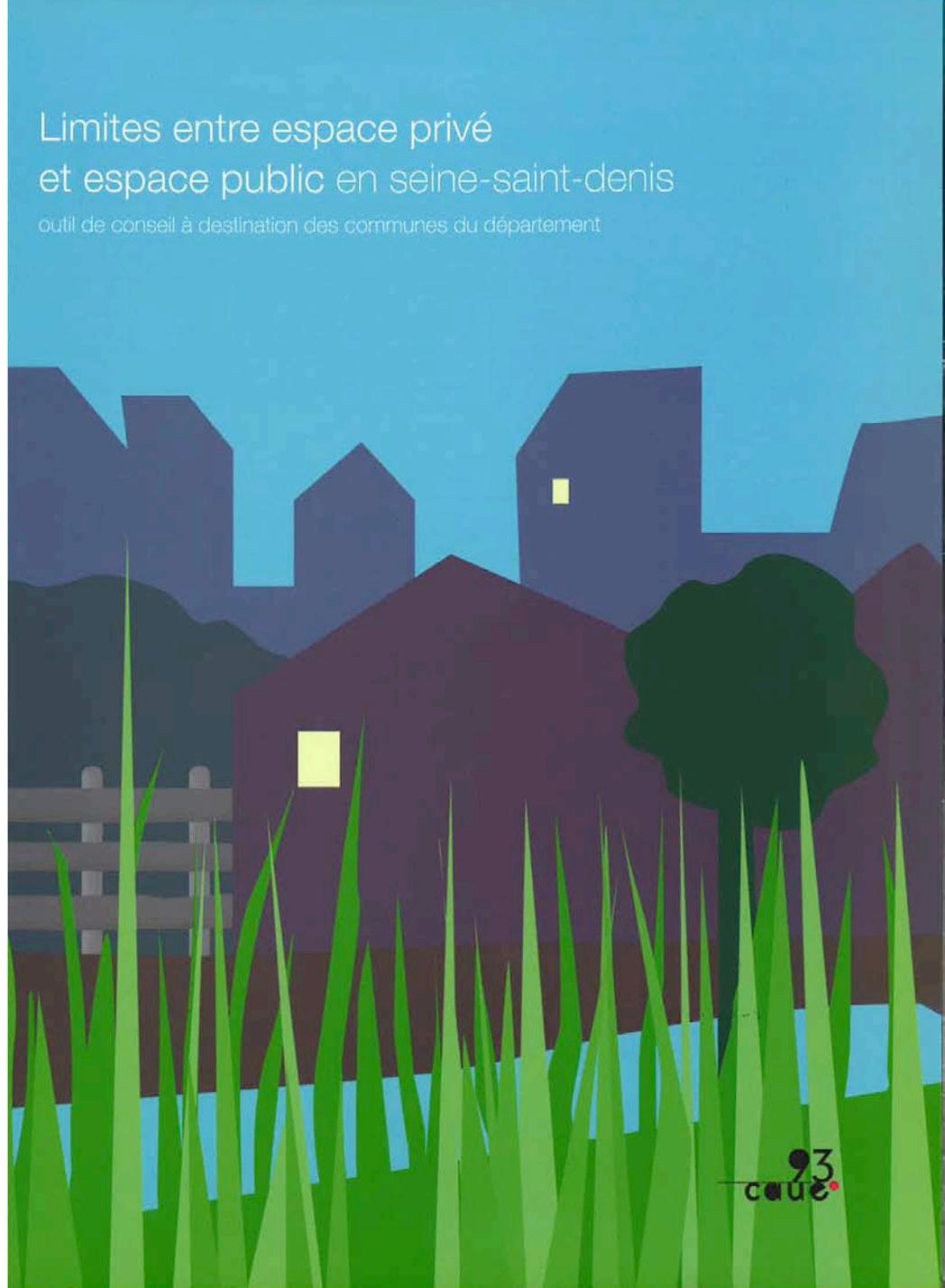


Un document de conseil
réalisé par le CAUE 93

Limites entre espace privé
et espace public en seine-saint-denis

outil de conseil à destination des communes du département



Un sujet d'étude particulièrement sensible en Seine Saint Denis



Un territoire très morcelé



Un sujet d'étude particulièrement sensible en Seine Saint Denis



La limite dans le paysage

un élément structurant
de l'espace

la clôture :

- ❑ contribue à mettre en avant les caractéristiques d'un territoire
- ❑ contribue à rendre l'espace lisible
- ❑ assure plusieurs fonctions autant symbolique que fonctionnelle



Le Pré-Saint Gervais



Aulnay-sous-Bois



Aubervilliers



La Courneuve



Stains

Le rôle des limites dans l'Habitat collectif

✓ Créer une entrée



✓ Organiser les flux de déplacement



✓ Organiser les éléments techniques et le stationnement



Le rôle des limites dans l'habitat individuel

✓ Créer une transition entre espace privé et espace public



✓ Créer une continuité urbaine



✓ Préserver l'intimité



Le traitement des limites dans les projets

exemples et contre-exemples

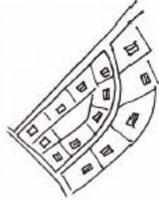


La Seine Saint Denis un département urbanisé aux formes contrastées

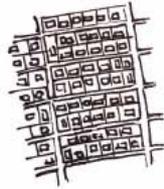


7 formes urbaines identifiées

Les « lotissements-parcs » homogènes



Les quartiers de lotissements ouvriers homogènes

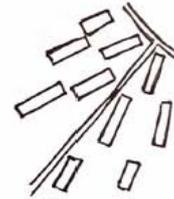


Les lotissements hétérogènes

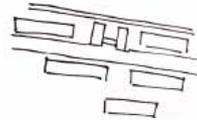


Habitat individuel

Les quartiers de grands ensembles



Les quartiers de logements issus de la reconstruction



Habitat collectif

Les quartiers d'habitat collectif et individuel



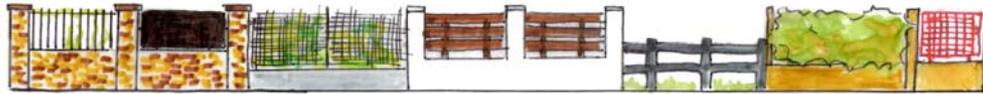
Les cités-jardins



Habitat mixte

Les enjeux concernant les limites

- Habitat individuel
 - Tendence à « vivre replié/caché »
 - Participer à la qualité de l'espace public



Les enjeux concernant les limites

- Habitat collectif

- Pallier les sentiments d'insécurité
- La gestion des espaces
- Le statut des espaces
- Personnaliser les entrées



Les enjeux concernant les limites

- Habitat mixte

Exemple des cités jardins :

- Maintenir une gestion globale du patrimoine bâti et végétal
- Préconisation pour entretien des haies et clôtures privées



Les matériaux et les végétaux dans la clôture



Jouer sur les formes de la clôture végétale



La clôture tressée offre un effet original et la barrière est «vivante».



Jouer sur les formes différentes lors de la taille crée des rythmes dans la haie.



Plantée sur plusieurs couches, la profondeur de la haie renforce l'effet de transition entre les espaces.

La haie mélangée est à préférer à la haie monospécifique car :

- elle est plus résistante aux maladies et parasites ; les espèces se complètent pour atteindre une protection efficace
- elle crée un équilibre écologique, en favorisant la biodiversité
- elle est plus souple d'entretien
- elle s'intègre de façon plus harmonieuse dans le paysage, évitant la monotonie
- elle varie selon les saisons, grâce à la succession de feuillages, fleurs et fruits



Haie taillée

Elle est souvent de forme rectangulaire
Sa hauteur varie entre 1,2 et 1,8 m de hauteur
Sa largeur est souvent inférieure à 1 m
Les plants sont distants de 30 à 40 cm
Elle nécessite une à deux tailles chaque année.

La haie végétalisée

un cadre verdoyant



Un document de conseil :

un outil au service des professionnels de l'aménagement et des particuliers

Habitat collectif



Quartiers de grands ensembles



Après la Seconde guerre mondiale, la croissance de la population urbaine, le besoin de logements peu coûteux et l'insuffisance du parc immobilier vont engendrer la construction des grands ensembles de logements sociaux en périphérie des villes.

Les architectes adoptent alors les principes d'urbanisme du Mouvement moderne énoncés dans la charte d'Athènes, publiée en 1942 par son chef de file Le Corbusier, qui consistent notamment en la séparation des fonctions en zones distinctes : vivre, travailler, se récréer et se déplacer.

Le principe de ces logements était de créer un modèle égalitaire dans lequel tous les habitants bénéficieraient des mêmes conditions de vie; ils ont donc été conçus selon un principe standardisé. Ces constructions amélioreraient considérablement les normes de confort existantes jusqu'alors en apportant l'électricité, le chauffage, l'aération, les équipements sanitaires et les espaces verts. Après un accueil favorable, le bilan est rapidement sévère et les défauts de construction, absence d'équipements et de transports sont alors dénoncés.

Lecture de l'espace

Caractéristiques :

- des bords et/ou tours bâties de façon discontinue sur des surfaces importantes.
- l'architecture se détache dans le paysage (1), malgré la présence d'arbres au pied des immeubles qui créent l'échelle intermédiaire entre l'espace au sol et le bâti. Les lignes verticales sont très fortes.
- l'espace public entre ces immeubles est vaste et aéré, et également réparti (2).
- pas d'alignement du bâti sur voie; la circulation piétonne se fait donc dans toutes les directions de façon non canalisée. notion de fluidité comme principe partagé, afin de proposer une alternative au modèle haussmannien, dans une volonté de dégager des espaces au sol pour les utiliser en tant qu'espaces verts.
- dans certains cas les immeubles sont regroupés et organisés selon un alignement plus visible (3), mais ils possèdent tout de même de vastes espaces publics, caractéristiques de ce type de quartier.
- manque de repères clairs dans l'organisation de l'espace (4). fonctions des espaces peu marquées, seules les zones destinées au parking se distinguent.



Présence du bâti dans le paysage renforcée par les lignes verticales fortes (cité des Basuadottes, Sevran)



Discontinuité du bâti engendré par les vastes surfaces non-construites (cité des Basuadottes, Sevran)



Cité en continuité avec le tissu urbain existant et construite suivant un alignement (cité de l'Ebeaulieu, Bobigny)



Aucune fonction claire n'est attribuée aux espaces publics (cité d'Orgemont, Epiney-sur-Seine)

Habitat collectif



Quartiers de grands ensembles



Exemples de réalisations

Exemples de résidentialisation et réhabilitation



Mission de relief pour marquer le transition entre la rue et l'entrée de l'immeuble (cité Sarcelles, Houill, Courbevoie, Saint-Denis)



La plantation et l'aménagement des bordures d'immeubles peuvent être un moyen d'alléger les entrées et tenir compte de l'expérience (cité d'Orgemont, Epiney-sur-Seine)



L'utilisation d'une grille basse pour scier le pied d'immeuble matérialise le changement de statut de l'espace et permet de marquer l'espace privé. L'aménagement pour désenclaver sur la fonction symbolique de la clôture en fait une marque de valeur qui ajoute une valeur fonctionnelle de barrière sécuritaire (cité d'Orgemont, Epiney-sur-Seine)



Les premières plantations organisent la circulation autour des entrées des immeubles (cité d'Orgemont, Epiney-sur-Seine)



Les espaces sont hiérarchisés de plus public au plus privé - le résident passe de la rue à un espace commun par une grille intermédiaire aux poteaux, pour ensuite entrer dans une courbe fermée dimensionnée son hall d'entrée. Cette hiérarchisation des espaces a pour but l'appropriation des lieux par les résidents. La question de l'utilisation de grille pour hiérarchiser un espace est cependant à nuancer selon la situation (cité des Mélières, Aubry-ecous-Bois)



La conception de la clôture a permis d'insérer les différents éléments techniques tout en facilitant le dialogue. Les couleurs de revêtement des poteaux font également partie de la clôture et qui participe à la propriété des entrées (cité des Mélières, Aubry-ecous-Bois)

Un exemple de fiche Quartiers pavillonnaires hétérogènes



Ces quartiers font référence au tissu d'habitat individuel où les époques et les styles architecturaux se mélangent. L'origine de cette hétérogénéité est variée et difficile à déterminer tant les évolutions des quartiers sont multifactorielles. Par exemple, certains quartiers peuvent être issus d'anciens lotissements construits durant l'Entre-deux guerres, anciens quartiers de «mal-lotis», composés de maisonnettes construites à partir de matériaux très hétérogènes. Ils peuvent également être d'anciens quartiers de villégiature qui ont évolué et dont la population s'est mélangée, donnant naissance à des quartiers résidentiels permanents, où les maisons traditionnelles ouvrières se mêlent aux pavillons en meulière. Ce sont donc la juxtaposition des époques de construction, la variété des styles architecturaux et la diversité des gabarits des habitations qui leur confère un caractère hétérogène.

Lecture de l'espace

Caractéristiques :

- des styles architecturaux diversifiés : pavillons de villégiature en pierre meulière des années 10-20 (1), pavillons des années 70 (2), maisons contemporaines de style post-haussmanien (3).

- le traitement des voies est inégal.

les alignements d'arbres plantés dans certaines rues restaurent une continuité dans la perception de l'espace public (4) :

en l'absence d'arbres, la variation des volumes des habitations génère un rythme saccadé rompant la monotonie des rues(5).

des tracés de voirie en étoile ou courbe, ou irrégulier donc peu structuré; pas de hiérarchisation claire des voies entraînant des confusions au niveau des repères dans l'espace mais des largeurs de rue variable, atténuant l'uniformité.

Il est donc difficile de dégager une caractéristique unique propre à ce type de quartier, à cause de la disparité du bâti et de la trame viaire. C'est justement cette hétérogénéité qui fait sa spécificité.



Maison en meulière (Aulnay-sous-Bois).



Maison de modèle ouvrier (Aulnay-sous-Bois).



Maison contemporaine (Neuilly-Plaisance).



Alignement d'arbres structurant l'espace (Aulnay-sous-Bois).



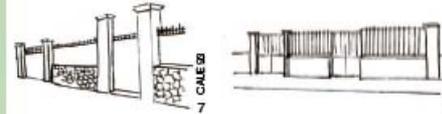
Les volumes variés des habitations créent un rythme le long des rues (Epinay-sur-Seine).



Les limites



La grande diversité de traitement des clôtures caractérise le quartier



Malgré la différence de traitement, les clôtures suivent un modèle commun (mur bahut + grille).



La couleur apporte de l'originalité et une note gaie à l'espace (Neuilly-Plaisance).



Une haie dense renforce l'intimité (Neuilly-Plaisance).



Une clôture standard sans végétation paraît rigide (Aulnay-sous-Bois).

- pas de grande cohérence mais un modèle global, très présent dans les quartiers pavillonnaires du département : mur-bahut surmonté d'une grille (7 et 8).

- une grande diversité de traitement : forme, matériau et couleur (8). la hauteur du mur bahut varie
la couleur est généralement sombre : vert foncé ou noir des couleurs plus vives peuvent ponctuellement, apporter une touche gaie à l'espace public (9)
les murs-bahuts enduits de couleurs neutres se marient à la façade pour les habitations récentes

- le traitement de la transparence varie : clôture à claire-voie, offrant une vraie transparence du jardin sur la rue et contribuant à amplifier l'espace public ou rajout d'un écran sur la grille arrêtant le regard des passants

- la végétation influe également sur la perception des clôtures abondante et dense, elle préserve l'intimité de la propriété (10), certaines espèces peuvent renforcer son esthétique et son absence intensifie souvent la rigidité de la clôture (11).

Enjeux des quartiers :

- Éviter les incohérences et ruptures entre les clôtures tout en tenant compte du caractère hétérogène du quartier
- Créer une continuité par le traitement de l'espace public
- Mettre en valeur l'espace public par les clôtures

Éléments à prendre en compte pour le traitement des limites

Restauration / construction des clôtures

Etat des lieux

- ◆ Quelles sont les matériaux utilisés pour les bâtiments alentour ?
- ◆ Quelles sont les formes des clôtures avoisinantes ?
- ◆ Quelles espèces végétales sont utilisées dans le quartier ?
- ◆ De quelle façon l'espace public est-il traité : alignement d'arbres, voie large/étroite ?
- ◆ Quelles réglementations fixe l'article 11 du PLU relatif au quartier ?

Définition du programme et des choix concernant les limites

- ◆ Quel matériau le plus durable choisir pour la clôture pour minimiser l'entretien et les dégradations ?
- ◆ Quel rôle veut-on donner à la clôture : sécurité, intimité, transparence ?
- ◆ Comment faire en sorte que la clôture participe à caractériser l'espace public ?
- ◆ Mettre en relation l'espace privé et l'espace public : opacité/transparence, minéral/végétal ?
- ◆ Veut-on montrer la continuité des jardins ou cacher une partie privative ?