

MINISTÈRE DE LA CULTURE
DIRECTION DES AFFAIRES CULTURELLES D'ÎLE DE FRANCE
SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SEINE SAINT DENIS

VILLE DE SAINT-OUEN
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (AVAP)
RAPPORT DE PRÉSENTATION

21 NOVEMBRE 12



S O M M A I R E

PREAMBULE : DE LA ZPPAUP A L'AVAP	3
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	4
1. LE CONTEXTE TERRITORIAL	5
2. SYNTHESE DU PATRIMOINE PAYSAGER	6
2.1. UNE TYPOLOGIE DE VOIES NECESSITANT DES REPONSES ADAPTEES	6
2.2. UN CERTAIN DEFICIT D'ESPACES VERTS ET DES FORMES SPECIFICITES DE VEGETALISATION.....	6
2.3. DES BERGES DE SEINE INSCRITES DANS LA SEQUENCE LINEAIRE DEPASSANT LARGEMENT LA COMMUNE	7
2.4. EN CONCLUSION.....	7
3. SYNTHESE DU PATRIMOINE URBAIN	8
3.1. DES QUARTIERS ET CENTRALITES ISSUS DU DEVELOPPEMENT FULGURANT DE LA SECONDE MOITIE DU XIXE SIECLE.....	8
3.2. DES QUARTIERS A « L'ENSEMBLE URBAIN PATRIMONIAL », SOCLE DE L'AVAP	8
3.3. EN CONCLUSION.....	9
4. SYNTHESE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	10
4.1 UN PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES HORS DE L'EMPRISE DE L'AVAP.....	10
4.2. LA RECONNAISSANCE D'UN PATRIMOINE BATI D'UNE GRANDE DIVERSITE.....	11
4.3. LA TYPOLOGIE DU PATRIMOINE BATI.....	11
4.4. EN CONCLUSION.....	15
COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU	16
1. LE PADD : SES ENJEUX ET SES ORIENTATIONS	16
2. LES REPONSES APORTEES PAR L'AVAP AUX ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD	17
2.1. LA DEMARCHE	17
2.2. LES PROBLEMATIQUES EN RELATION AVEC L'OCCUPATION DE L'ESPACE ET L'INTERVENTION SUR L'EXISTANT	17
2.3. LES PROBLEMATIQUES PORTANT SUR L'INTEGRATION ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DES DISPOSITIFS ET DES AMENAGEMENTS RELATIFS AUX ECONOMIES D'ENERGIE.....	19
LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES	21
1. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP	21
1.1. QUEL PATRIMOINE POUR SAINT-OUEN ?.....	21
1.2. L'EMPRISE DE L'AVAP	22
1.3. UNE APPROCHE ADAPTEE AUX PARTICULARITES DU TISSU URBAIN DE L'AVAP	23
1.4. SYNTHESE : LE PLAN DE ZONAGE ET PROTECTIONS DE L'AVAP.....	29
2. DEFINITION DE LA VALEUR PATRIMONIALE DES BATIMENTS DANS L'AVAP	30
2.1. LES BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL.....	30
2.2. LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL.....	32
2.3. LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL APPARTENANT A UN ENSEMBLE D'HABITATIONS COLLECTIVES.....	33
2.4. LES BATIMENTS PARTICIPANT A LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN	33
2.5. LES BATIMENTS COURANTS.....	33
3. LES ORIENTATIONS DU REGLEMENT DE L'AVAP	34
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE	36
1. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL	36
1.1. DES FORMES URBAINES ET PAYAGERES ECONOMES EN ESPACE	36
1.2. SPECIFICITES ET QUALITES DU BATI ANCIEN	36
2. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ECONOMIES D'ENERGIE DANS LA REHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	38
2.1. LES PRINCIPES GENERAUX.....	38
2.2. REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI ET AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES	39
2.3. BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ENERGETIQUES.....	42
EN CONCLUSION	43

PREAMBULE : DE LA ZPPAUP A L'AVAP

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010 a modifié le dispositif des ZPPAUP en le remplaçant par celui d'« Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP). Selon les termes de cette loi, toute procédure de création de ZPPAUP en cours au moment de sa promulgation (ce qui est le cas de Lunéville) doit donner lieu à des compléments d'études relatifs à la prise en compte des principes du développement durable afin de répondre aux exigences de contenu de l'AVAP (mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme, définition de règles relatives aux installations visant l'exploitation des énergies renouvelables, prise en compte des objectifs environnementaux...).

Le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se substitue au dispositif des Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain, conformément aux articles du code du patrimoine. Il est complété par la Circulaire relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, de la Direction générale des patrimoines du Ministère de la culture et de la communication, datée du 2 mars 2012.

Le décret définit le contenu et la procédure d'établissement de l'AVAP. Le chapitre II du décret traite, dans sa section I, de la mise à l'étude d'un projet d'aire et porte essentiellement sur la partie diagnostic. La section 2 traite de la création de l'aire et porte sur la partie formelle du document.

En application de l'article L.642-2, ce projet de dossier d'AVAP comporte :

1° Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, qui est annexé au rapport de présentation. Le diagnostic met en lumière les caractéristiques du territoire et du patrimoine sous toutes ses formes, tels que défini par l'article D.642-4.

2° Un rapport de présentation qui définit les objectifs de l'aire et comporte une synthèse du diagnostic défini à l'article D.642-4. Le rapport n'aborde que les deux champs fédérateurs de l'AVAP :

- a) La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans toutes les déclinaisons prévues par l'article L.142-1 du code du patrimoine ;
- b) La prise en compte des objectifs de développement durable.

3° Un règlement et un document graphique prévus aux troisième à septième alinéa du même article.

Le règlement contient des règles relatives :

- a) à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- b) à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Le règlement peut prévoir la possibilité d'adaptations mineures et de prescriptions.

Le document graphique contient une présentation des prescriptions énoncées par le règlement.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

2. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE PAYSAGER

Le patrimoine paysager de la commune, a été mis en évidence et analysé dans le diagnostic, est représenté par les éléments suivants :

- . **Des formes urbaines et des paysages spécifiques** : avenues, boulevard, rue, ruelles, passages, places...) et **les perceptions singulières** (grandes perspectives, signaux urbains).
- . **La présence végétale ponctuelle dans la ville (jardins privés, cœurs d'îlots et façades végétalisées, plantations linéaires)** (alignements d'arbres et talus de chemin de fer)
- . **Les équipements publics à dominante végétale** (parcs urbains, cimetières, terrains de sport)
- . **Les berges de la Seine**

De ces analyses, nous pouvons en tirer les enseignements et les objectifs suivants.

2.1. UNE TYPOLOGIE DE VOIES NECESSITANT DES REPONSES ADAPTEES

Les différents types de voies (avenues, boulevard, rue, ruelles, passages) offrent chacun un paysage urbain spécifique, en fonction de leur gabarit, de la variété des types de bâtiments les bordant, des ruptures d'échelles ou au contraire des continuités assurées par des ensembles bâtis homogènes, de la végétation, mais aussi du trafic qu'elles supportent.

Pour les grands axes de dessertes principales d'usage mixte, les projets d'aménagement devront tendre à minimiser le morcellement linéaire, à « calmer » l'espace par une gestion raisonnée des éléments encombrant l'espace public (signalisation, signalétique, mobilier urbain, éclairage, végétation...).

Pour ce qui est des **rues secondaires à dominante résidentielle**, le caractère propre à chacune d'entre elles doit être préservé et mis en valeur. Les aménagements devront être très simples, favoriser une perception linéaire, une unité de matériaux et une insertion discrète du mobilier urbain et de la signalétique.

Les **petites rues, passages et impasses**, issues du parcellaire lanieré antérieur aux lotissements, constituent la partie publique d'ensembles urbains devant faire l'objet d'une grande vigilance, en particulier ceux présentant une cohérence de gabarits, et /ou d'architecture, qui devra être conservée et renforcée, à l'occasion d'aménagements publics ou privés.

Par ailleurs, il convient de porter un regard attentionné sur les « singularités » du paysage urbain, représentées par les perceptions lointaines et les signaux. Afin de maintenir ces perceptions, l'emplacement d'éléments pouvant perturber le paysage devra être particulièrement étudié (mats d'éclairage, arbres de haute tige, mobilier urbain...).

Une particularité du paysage : la présence de très grands pignons rendus visibles par les ruptures d'échelles entre les différents bâtiments d'un même alignement. Ces pignons appartiennent pour beaucoup, à des immeubles de rapport présentant un intérêt patrimonial. Ces pignons sont intéressants d'une part, par leur emprise (hauts et assez étroits ou larges et relativement étirés) d'autre part par leurs matières et leurs graphismes, le moellon et la brique des conduits de fumées apparents déterminant des figures rigides ou plus aléatoires.

Ces pignons constituent l'une des richesses du patrimoine urbain et architectural de Saint-Ouen. A ce titre, l'AVAP les protège, dans leurs formes et leur traitement.

2.2. UN CERTAIN DEFICIT D'ESPACES VERTS ET DES FORMES SPECIFICITES DE VEGETALISATION

Le cumul de surface des espaces verts existants dans la commune révèle un déficit de biotope. Il est aussi à noter de fortes demandes de végétalisation de la part des habitants, tant sur l'espace public que privé. Toutefois, la création de jardins nouveaux dans le cadre des ZAC, et en particulier du parc de la ZAC des Docks, d'une surface de 12 hectares, va tendre à combler ce déficit dans les années à venir. Dans l'AVAP, les espaces verts publics traditionnels sont limités au square Marmottan, jouxtant l'église Notre-Dame du Rosaire et au parc Mézières, inclus dans la ZAC des Docks..

Il est à noter par ailleurs, que les deux grands cimetières, en particulier le cimetière parisien de Saint-Ouen, avec ses 1850 arbres, constituent des « poumons verts » importants de la commune, en marge de l'emprise de l'AVAP.

Par ailleurs, les jardins privatifs, constituant par leur succession des continuités vertes à cœurs d'îlots, la végétalisation des façades et la présence du « fil vert » des talus de la voie ferrée, sont autant de formes spécifiques de végétalisation participant à l'agrément des habitants et à la diversité du biotope.

2.3. DES BERGES DE SEINE INSCRITES DANS LA SEQUENCE LINEAIRE DEPASSANT LARGEMENT LA COMMUNE

Si la prise en compte du paysage des berges de la Seine est intéressante, il est cependant à noter que Saint-Ouen ne constitue qu'une séquence très courte de cette entité linéaire, dont la requalification doit être envisagée dans son ensemble. Par ailleurs, celle-ci dépend essentiellement des prises de position concernant la circulation automobile. C'est pourquoi il n'a pas paru pertinent d'inclure dans l'AVAP, le tronçon de berges de la commune, qui fait partie du périmètre de la ZAC des Docks, et s'inscrit donc dans une réflexion globale d'aménagement du quartier, prenant largement en compte les aspects qualitatifs et environnementaux.

2.4. EN CONCLUSION

Les analyses portant sur le paysage urbain de la commune de Saint-Ouen ont permis de mettre en évidence ses spécificités. Contrairement à celui de la majorité des villes patrimoniales, il se démarque par des ruptures très fortes d'échelles et de mailles parcellaires. Ces réalités physiques constituent aujourd'hui une réelle richesse, qu'il convient de prendre en compte dans l'AVAP, en évitant en particulier, une uniformisation du tissu, par un règlement d'urbanisme dit « de tuyau », consistant à produire des gabarits homogènes le long des voies. Dans cette optique, il convient également de prendre en compte les spécificités du paysage urbain, en protégeant par exemple, les grands pignons de moellons et de brique.

Si les espaces verts restent, sur l'ensemble de la commune, insuffisant, l'analyse a démontré l'intérêt patrimonial et environnemental de petits espaces (jardins privatifs et cœurs d'îlots végétalisés) ou de formations végétales spécifiques (talus de chemin de fer, végétalisation des façades). Le document graphique et le règlement de protègent ces entités et favorisent leur multiplication et leur entretien.



Exemple de grand pignon de moellons et brique à laisser apparent d'un immeuble de rapport d'intérêt patrimonial



La trame verte de Saint-Ouen aujourd'hui

3. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE URBAIN

3.1. DES QUARTIERS ET CENTRALITÉS ISSUS DU DÉVELOPPEMENT FULGURANT DE LA SECONDE MOITIÉ DU XIXE SIÈCLE

Le développement démographique de Saint-Ouen, entre le début du XIXe siècle et la deuxième guerre mondiale, justifie les transformations urbaines et paysagères radicales qu'a subies la commune, présentées dans le diagnostic historique.

En 1801, le village compte 580 habitants. En 1850, la population a presque triplé, avec environ 1500 habitants. Mais c'est durant la seconde moitié du XIXe qu'on assiste à l'explosion démographique, avec plus de 30 000 habitants en 1896. L'expansion se poursuit au début XXe avec 52 500 habitants en 1926.

Par ailleurs, à partir de la fin du XIXe siècle, l'équipement général de la première couronne parisienne permet l'émergence d'un marché immobilier s'adressant à une clientèle plus aisée que la population ouvrière ayant investi les petits lotissements. Des immeubles de rapport réalisés par des architectes ponctuent le territoire, d'abord sur les grands axes puis progressivement, dans les nouveaux quartiers.

3.2. DES QUARTIERS A « L'ENSEMBLE URBAIN PATRIMONIAL », SOCLE DE L'AVAP

La vie quotidienne, l'usage, les activités et les déplacements dans Saint-Ouen s'organisent aujourd'hui autour de plusieurs polarités, dont les structures sont à chercher dans l'évolution de l'urbanisation. Les quartiers se distinguent par la diversité des tissus urbains et des constructions. Le diagnostic a mis en lumière les logiques de développement qui ont engendrées ces différentes entités, qui sont synthétisées ci-dessus.

Sur le plan administratif, la ville est structurée en sept quartiers identifiés dans le PLU, possédant leurs spécificités, issues de l'évolution historique et des usages.

Seul le quartier **Victor Hugo - les Docks** a entièrement été exclu du périmètre de l'AVAP, d'une part parce qu'il ne présentait pas d'intérêt patrimonial urbain, paysager ou architectural suffisant, d'autre part parce qu'il fait en quasi-totalité, l'objet de projets d'aménagement et de restructuration majeurs (ZAC Victor Hugo et des Docks).

Le quartier **Rosiers - Les Pucés** est en partie couvert par la ZPPAUP des Pucés de Saint-Ouen. Il possède toutefois, une mixité d'usages et de tissus urbains. En cela, il est représentatif de la diversité de la première couronne parisienne, avec des secteurs pavillonnaires, de immeubles de rapport et des bâtiments d'activités, ainsi que de grands ensembles de logements sociaux. C'est également le cas des quartiers **Pasteur - Zola**, ou **Garibaldi - Porte de Saint-Ouen**.

Le **Vieux Saint-Ouen** correspond au site du village historique, entièrement détruit lors de la deuxième guerre mondiale, à l'exclusion de l'église. Il est aujourd'hui occupé par des grands ensembles de logements sociaux et des équipements. Sa situation de balcon dominant la Seine, lui confère une valeur paysagère forte, malgré la faiblesse du patrimoine bâti.

Le **Centre-ville** concentre la majorité des grands équipements publics et un patrimoine urbain et architectural riche et diversifié. Il souffre néanmoins d'une qualité médiocre du traitement des espaces publics, rendant difficilement lisible son patrimoine.

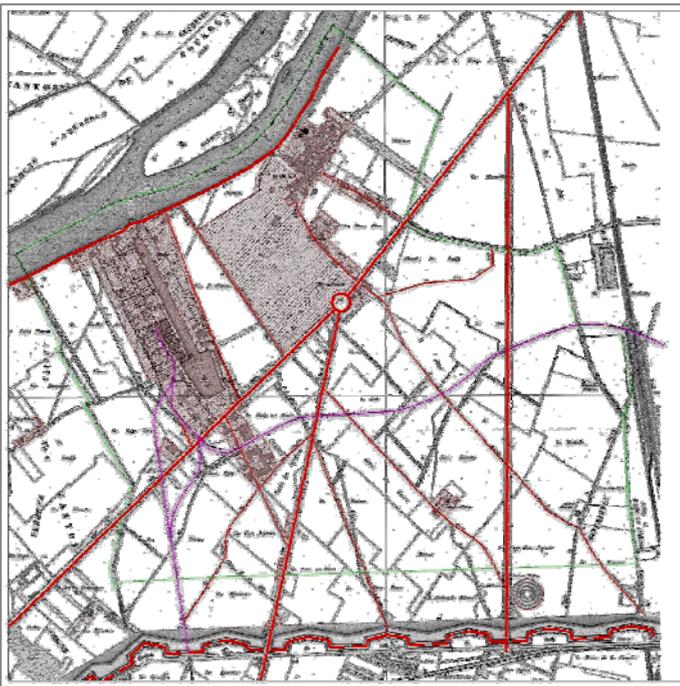
Le **quartier Garibaldi** constitue le second pôle commercial et de services de la commune. Desservi par le métro, il comporte un patrimoine architectural et paysager de qualité, avec en particulier, le site usinier de Citroën, occupant un vaste îlot au nord, l'église Notre-Dame-du-Rosaire et le square Marmottan.

Enfin, le quartier **Debain - Michelet**, situé à l'est de l'avenue Michelet, isolé du reste de la commune par les grandes infrastructures des voies ferrées du dépôt de la RATP à l'ouest, le cimetière au nord et le périphérique au sud, présente un intérêt patrimonial dans sa partie sud, avec le plus ancien ensemble de logements sociaux de la commune.

3.3. EN CONCLUSION

Les analyses portant sur l'histoire et le développement urbain de la commune ont permis de mettre en lumière la très grande diversité des tissus, liée à celle des usages. Des terres maraichères ayant engendré les petits lotissements du début du XIX^e siècle aux grandes emprises industrielles, aux développements de quartiers résidentiels, aux grands équipements urbains, puis après la seconde guerre mondiale, aux grands ensembles de logements sociaux, la commune offre tout le panel de l'urbanisation de la première couronne parisienne sur près de deux siècles.

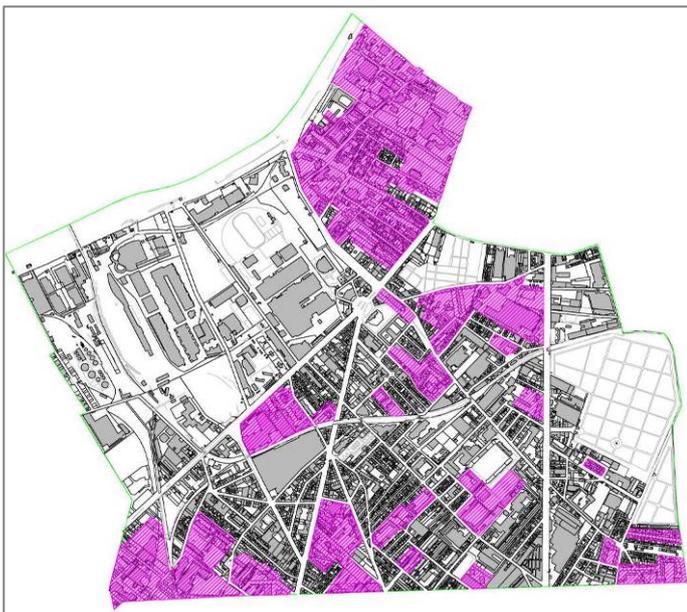
C'est cette diversité qui constitue la richesse du patrimoine urbain de Saint-Ouen, dont les traces encore perceptibles aujourd'hui, ont servi de base à l'élaboration de la délimitation de l'AVAP, et ont permis d'identifier dans le document graphique, des « entités particulières » à dominante bâtie ou paysagère, traitées dans le règlement, au regard de leurs spécificités.



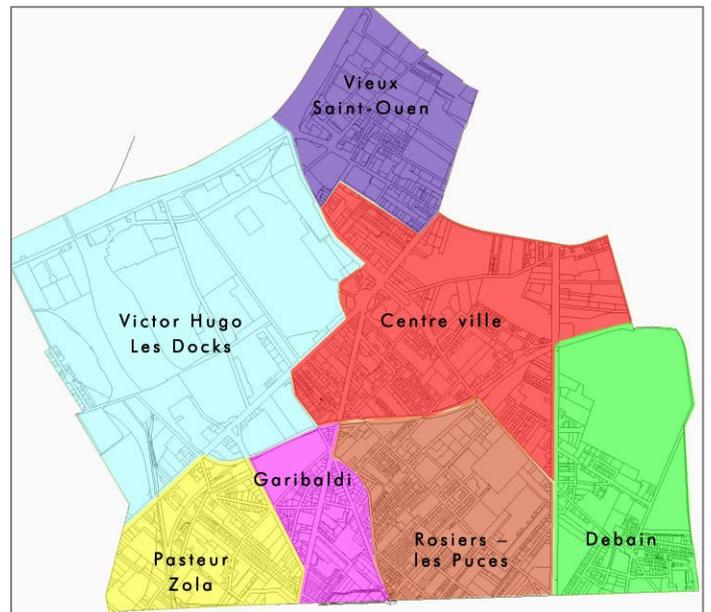
Atlas du département de la Seine, 1854



Atlas du département de la Seine, 1895-1900



Cadastré actuel
en rose : secteurs restructurés depuis 1939



Les quartiers de Saint-Ouen aujourd'hui (document PLU)

4. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

4.1 UN PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES HORS DE L'EMPRISE DE L'AVAP

LES CONSÉQUENCES DE LA PROTECTION AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Que les édifices protégés au titre des monuments historiques soient ou non inclus dans le périmètre de l'AVAP, les effets de la servitude des abords des monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 (rayons de 500 mètres) sont maintenus.

De même, dans le cas où un bâtiment protégé au titre des monuments historiques implanté sur une commune voisine engendre un rayon de protection sur la commune comportant une AVAP, celui-ci est maintenu. C'est le cas pour les rayons de protection engendrés par la halle de sport de la pointe de l'Île des Vannes au nord, sur la commune de l'Île Saint Denis ; par la Maison du Peuple de Clichy à l'ouest et par la grande halle du dépôt SNCF de Saint Denis à l'est.



4.2. LA RECONNAISSANCE D'UN PATRIMOINE BÂTI D'UNE GRANDE DIVERSITÉ

L'AVAP a été l'occasion de constituer **inventaire patrimonial à l'échelle de la commune**, afin d'avoir une connaissance la plus exhaustive possible de son patrimoine bâti. Ce travail a consisté à repérer les bâtiments, alignement et entités urbaines d'intérêt, en prenant en compte la diversité d'époques, d'usage ou encore de types constructifs.

La fiche établie pour chacune des constructions considérée comme présentant un intérêt, renseigne sur le bâtiment lui-même, mais le situe également dans son environnement immédiat, et tente de définir les relations qu'il entretient avec les bâtiments ou espace libres qui le jouxtent, ceci afin d'éviter l'écueil de la « collection d'objets ».

Le fichier compte 520 immeubles, considérés comme d'intérêt ou de grand intérêt architectural.

Section : OX		Ilot : 03		Parcelle : 84		13ter rue Garibaldi	
Typologie : Immeuble de rapport		époque supposée : fin XIXe, début XXe siècle					
Mat. façade : enduit / crépis		Modénature : décors plâtre					
usage RDC : Logement		gabarit : R+5+C					
usage étage : Logement		travées de baies : 4					
<input type="checkbox"/> baie(s) : linteau métal visible		<input type="checkbox"/> baie(s) : cintre en anse de panier		<input type="checkbox"/> baie(s) : cintre tendu		<input type="checkbox"/> baie(s) : plein cintre	
Particularités				implantation/gabarit			
<input type="checkbox"/> en retrait		<input type="checkbox"/> façades en décors		<input checked="" type="checkbox"/> participe à un ensemble cohérent		<input type="checkbox"/> constitue une rupture	
<input type="checkbox"/> façade principale perpendiculaire		<input type="checkbox"/> pignon remarquable		<input type="checkbox"/> constitue une rupture		<input type="checkbox"/> constitue une transition	
<input type="checkbox"/> végétation remarquable							
inscription <input type="checkbox"/>							
Valeur architecturale : grand intérêt							
Remarques et prescriptions							
<input type="checkbox"/> Gabarit		+ bossage pour RdC et étage 1 + balconnets - lucarnes bois à restituer					
<input checked="" type="checkbox"/> Percement							
<input type="checkbox"/> Matériaux							
<input type="checkbox"/> Réseaux							
<input type="checkbox"/> Devanture							
<input type="checkbox"/> Enseigne		volets roulants, menuiseries PVC					
<input checked="" type="checkbox"/> autre							



Exemple de fiche

4.3. LA TYPOLOGIE DU PATRIMOINE BÂTI

Confronté aux données historiques et urbaines, le repérage des constructions à valeur patrimoniale a permis d'établir une typologie des constructions présentant un intérêt patrimonial. Celle-ci est basée sur l'usage et la taille des bâtiments, croisées avec son style architectural, faisant lui-même référence à une époque de construction.

Quatre grandes familles de bâtiments ont été répertoriées :

4.3.1. L'HABITAT COLLECTIF

Il comprend les catégories d'immeubles suivantes :

. **Les petits collectifs** du début de la période industrielle et des époques suivantes, d'échelle modeste, construits en moellons enduit, avant 1850, puis en brique.

. **Les immeubles de rapport de la fin du XIXe et du début du XXe siècle**, réalisés majoritairement en brique, en jouant sur les teintes et le calpinage. On peut les classer en 2 catégories, en fonction de leur importance et de leur décor :

. Les immeubles simples, dont les façades sont marquées par des bandeaux filants, des encadrements de baies, des garde-corps de fonte moulée.

. Les immeubles ornementés, utilisant des références classiques, dont les plus prestigieux sont réalisés en pierre de taille, au moins pour les éléments de modénature et de décor. Certains sont signés par des architectes parisiens puisant leur inspiration dans les références classiques en vogue en cette fin de siècle.

. **Les immeubles de rapport de l'entre deux guerres et les premières opérations de logement social**, se répartissant en deux catégories :

. Les immeubles puisant leur répertoire ornemental dans le style Art déco, période qui marque très fortement le paysage urbain de Saint-Ouen, grâce d'une part au nombre d'immeubles réalisés,

mais surtout par leur situation dans la ville qui les rend particulièrement visibles : angles de rue et grandes avenues. Ils sont réalisés en brique, moellons enduit et ciment.

. Les immeubles se référant au style épuré du mouvement moderne, peu représentés dans le patrimoine audonien, si ce n'est pour les premières opérations de logement sociaux. Ils restent toutefois, timides dans les interprétations de ce mouvement, et emploient encore majoritairement des techniques de constructions traditionnelles.

. **Les immeubles de rapport de l'immédiat après guerre et les opérations de logement social**, qui restent dans la continuité de la période précédente, tant dans le style que dans les modes constructifs.

. **Les grands collectifs des « trente glorieuses »** qui s'inscrivent dans le tissu existant, en général à l'emplacement d'anciens sites de production, engendrant de fait, une perdurance de la mixité et la réalisation d'opération de taille relativement réduite, au regard de celles des communes plus éloignées de la capitale.

Deux secteurs ont toutefois fait l'objet d'interventions de plus grande ampleur, le Vieux Saint-Ouen, rasé après la dernière guerre, pour lequel nous retiendrons l'opération HLM de la rue du Moutier, et le quartier sud-ouest, avec l'opération Pasteur, menée durant 15 ans par Paul Chemetov, qui construit pour l'OPDHLM des immeubles de style brutaliste dans les années 1975-80, et un lotissement de maisons en bandes intimiste dans les années 1990.

4.3.2. L'HABITAT INDIVIDUEL,

La **maison de ville**, est un modèle qui reste limité en nombre, mais qui est représentatif de toutes les époques d'expansion de la commune, de la fin du XIXe à la deuxième moitié du XXe. A ce titre, il revêt une grande diversité de styles, de matériaux et de mises en œuvre.

Les maisons bourgeoises et les maisons liées à des activités sont très peu représentées. Toutefois, certaines sont d'une grande qualité architecturale, et marquent le paysage urbain de certaines rues.



Petit collectif du début de la période industrielle



Immeuble de rapport ornements, utilisant des références classiques



Immeubles de style Art déco



Maison de ville fin XIXe, début XXe d'influence classique



Maison de ville et maison bourgeoise d'influence régionaliste



4.3.3. LES BATIMENTS INDUSTRIELS ET LES SITES USINIERS

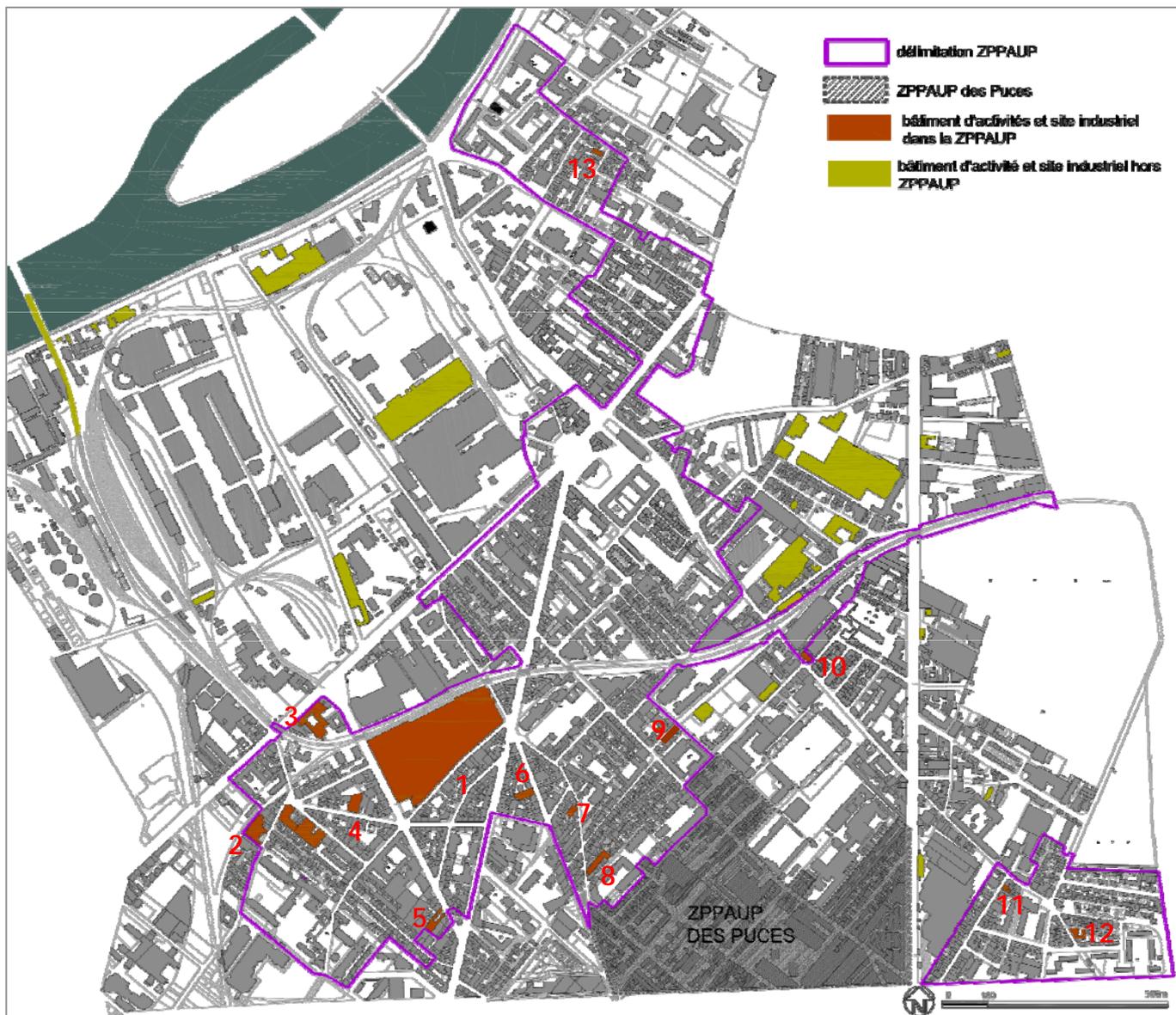
Du modeste atelier inséré dans le tissu urbain à l'usine de plusieurs milliers de mètres carrés, toute la gamme de l'architecture industrielle et artisanale, entre le dernier quart du XIXe siècle et l'après guerre, est représentée à Saint-Ouen. L'inventaire architectural a permis de répertorier les sites présentant encore aujourd'hui, un intérêt architectural. Nous en avons retenu 13 dans l'emprise de l'AVAP, et une vingtaine en dehors.

Sites repérés par l'étude de l'AVAP et par le CAUE

1. Citroën : 13 à 19 avenue du capitaine Glaner (CAUE fiche 9)
2. Labinal : 28 rue Arago, 15-17 rue de Clichy et 126 boulevard Victor Hugo (fiche CAUE 4)
3. APAVE (ancienne usine Riquilès) : 101 boulevard Victor Hugo (fiche CAUE 3)

Sites repérés par l'étude de l'AVAP

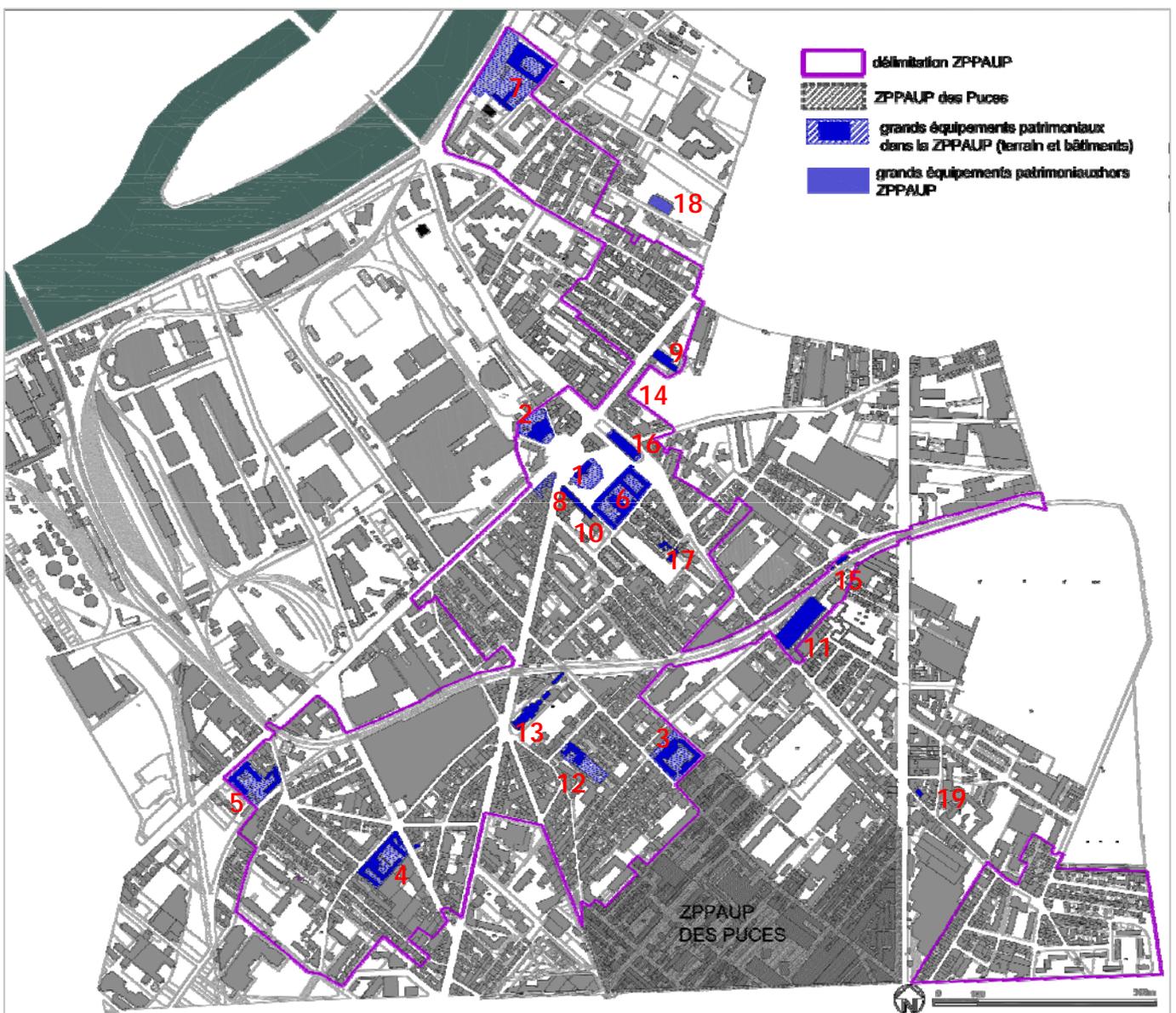
4. 14 rue Palouzié actuelle manufacture de design)
5. 60 rue de Capitaine Glaner
6. 16 rue Charles Schmidt
7. 22 rue Kleber
8. 50 rue Mathieu et 45 rue Kleber
9. 6 à 10 rue Jean Baptiste Clément
10. 93-95 rue du Docteur Bauer
11. 5 rue des Entrepôts
12. 179 rue du Docteur Bauer
13. 23 rue Rabelais



4.3.4. LES EQUIPEMENTS

L'expansion de la commune à partir de son industrialisation massive, a suscité la construction d'un grand nombre d'équipements publics, dès la deuxième moitié d XIXe siècle. Dans l'inventaire architectural, nous nous sommes attachés à répertorier les sites présentant encore aujourd'hui, un intérêt architectural. 17 ont été retenus dans l'emprise de l'AVAP et 2 en dehors.

1. Mairie : place de la République
2. Centre administratif (ancienne banque de France) : 6 places de la République
3. Groupe scolaire Blanqui : 40 rue Blanqui
4. Groupe scolaire Emile Zola : 1 rue Emile Zola et bibliothèque municipale : 43 rue du Capitaine Glaner
5. Groupe scolaire Victor Hugo : 8 rue Arago, 127/125 boulevard Victor Hugo
6. Ecoles Jean Jaurès : 7 place Jean Jaurès
7. Institut Supérieur des Matériaux et de la Construction Mécanique : 3 rue Fernand Hainaut
8. Recette Municipale : 2 rue Diderot
9. Ateliers municipaux : 19-21 boulevard Jean Jaurès
10. Commissariat (Ancien tribunal ? 4 rue Diderot
11. Caserne de pompiers : 89 rue du Docteur Bauer
12. Maison de retraite 15bis rue Edgard Quinet
13. Eglise Notre-Dame du Rosaire, salle paroissiale et dépendances : avenue Gabriel Péri
14. Cimetière (pavillons d'entrée et clôture) : 27 boulevard Jean Jaurès
15. Gare Godillot : 40 rue Godillot
16. Patinoire : 8 rue du Docteur Bauer
17. L'Atlas (centre de culture scientifique) : 7 rue de l'Union



4.4. EN CONCLUSION

En synthèse de l'étude du patrimoine architectural, les constructions ont été classées en fonction de leur intérêt patrimonial, en s'appuyant sur les critères d'analyse définis dans l'étude du patrimoine bâti.

Les bâtiments de grand intérêt architectural correspondent aux constructions remarquables par le témoignage qu'elles constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales et urbaines. Il s'agit également des constructions particulièrement représentatives des typologies caractéristiques de la ville de Saint-Ouen.

Cette catégorie couvre une grande diversité de bâtiments, allant de l'édifice public majeur à la maison individuelle.

Les bâtiments d'intérêt architectural correspondent aux constructions plus modestes, constituant le tissu traditionnel et résidentiel, ayant globalement conservé leur aspect initial.

Lorsqu'ils sont inclus dans un ensemble urbain à dominante pavillonnaire, ces bâtiments présentent un intérêt pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à une entité paysagère à préserver et à mettre en valeur.

Les bâtiments participant à la qualité du paysage urbain présentent un intérêt essentiellement pour leur échelle et leur gabarit, qui contribuent à l'identité des quartiers et à leur qualité urbaine et paysagère.

Les bâtiments courants correspondent à toutes les constructions anciennes ou récentes, n'appartenant à aucune des classifications précédentes. Il s'agit de constructions ne présentant pas de qualité patrimoniale.

COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

1. LE PADD : SES ENJEUX ET SES ORIENTATIONS

Dans son article L642-1, modifié par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, le code du patrimoine indique entre autres, que l'AVAP « *a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.* »

Il convient donc, dans le présent chapitre, d'analyser le contenu du PADD du PLU et de justifier que l'AVAP y répond, pour les sujets dont cette servitude relève : la qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces.

Le PADD de Saint-Ouen est basé sur le fondement de son projet urbain qui s'articule autour de **trois principes** :

- . **Affirmer la place de Saint-Ouen dans l'agglomération**
- . **Mettre en valeur ses caractéristiques de « belle ville populaire »**
- . **Agir contre la fracture sociale du territoire du nord-est francilien.**

Ces principes fondamentaux se déclinent en **six orientations générales**, visant à répondre aux enjeux d'aménagement et d'urbanisme de la commune. Elles ont été déterminées au vu des particularités géographiques et historiques de la ville. Il s'agit :

1. **d'améliorer la qualité urbaine et soigner l'image de la ville**
2. **de faciliter le renouvellement urbain et conforter l'ambiance des quartiers dans la ville constituée**
3. **de développer la ville et faire renaître les espaces délaissés**
4. **de retrouver le fleuve**
5. **de favoriser un développement économique équilibré, solidaire et durable**
6. **de requalifier les entrées et les traversées de ville et faciliter les mobilités.**

Dans le cadre de l'AVAP, sont prises en compte les orientations 1, 2 et 3, ayant une influence sur les objectifs de la servitude.

2. LES REPONSES APPORTEES PAR L'AVAP AUX ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

2.1. LA DEMARCHE

Il s'agit de définir et de justifier les conditions locales de prise en compte dans l'AVAP, des objectifs du PADD, en cohérence avec ceux de protection et de mise en valeur de l'architecture, de la qualité des constructions nouvelles et du traitement des espaces.

Cette approche s'organise en deux grands chapitres :

- . **Les problématiques en relation avec l'occupation de l'espace** (bâti ou non bâti, privé ou public) et l'intervention sur l'existant.
- . **Les problématiques portant sur l'intégration architecturale et paysagère des dispositifs et des aménagements relatifs aux économies d'énergie.**

Ces problématiques sont en relation avec les orientations 1, 2 et 3 du PADD, et portent essentiellement sur les bâtiments et espaces libres protégés au titre de la ZPPAUP. Chacune des orientations du PADD est confrontée aux objectifs de l'AVAP de prise en compte des enjeux de développement durable dans le respect du patrimoine et à leur traduction dans son règlement.

2.2. LES PROBLEMATIQUES EN RELATION AVEC L'OCCUPATION DE L'ESPACE ET L'INTERVENTION SUR L'EXISTANT

2.2.1. LES CONSTRUCTIONS

ORIENTATION DU PADD

- **Orientation 1 : améliorer la qualité urbaine et soigner l'image de la ville**

BATIMENTS CONCERNES DANS L'AVAP

- . Bâtiments devant être conservés, restaurés, réhabilités, entretenus et améliorés : bâtiments d'intérêt et de grand intérêt architectural.
- . Bâtiments participant au paysage urbain, et pouvant être conservés ou remplacés.

OBJECTIFS DE L'AVAP

- **S'inscrire dans une démarche de maintien et de réutilisation des bâtiments existants, en les adaptant aux modes de vie et usages actuels**
- . **Tirer parti de l'existant :**
 - . Eviter les démolitions et le recyclage des matériaux engendrant des dépenses énergétiques importantes.
 - . Favoriser une utilisation limitée de matériaux nouveaux.
- . **Améliorer des conditions de vie :**
 - . Habitabilité : création ou aménagement de locaux communs (poubelles, vélos, poussette, pour la récupération des eaux pluviales...).
 - . Accessibilité aux PMR et sécurité incendie : intégration d'ascenseurs et de circulations verticales et horizontales extérieures...
- . En autorisant des surélévations, extensions et dépendances liées au fonctionnement du bâtiment.
- . **Employer de techniques traditionnelles :**
 - . Mise en œuvre de matériaux locaux : approvisionnement de proximité, transformation limitée...
- . **Adapter les techniques et matériaux actuels à la réhabilitation du bâti existant :**
 - . Dans la mesure où leur emploi s'avère plus performant que les techniques traditionnelles : réparations ponctuelles de structures ou d'éléments de façades, amélioration des performances énergétiques...
- . **Favoriser l'intervention d'entreprises et de main d'œuvre locales :**

Valorisation des métiers de l'artisanat, des formations de proximité et des savoir-faire traditionnels et locaux.

CONDITIONS REGLEMENTAIRES DE L'AVAP

. Règles urbaines autorisant des modifications, tout en assurant la qualité patrimoniale des bâtiments, et leur insertion paysagère :

- . Règles portant sur les modifications de volumes extérieurs (surélévation, extensions).
- . Règles portant sur l'intégration d'annexes et de dépendances (implantation, emprise, gabarit).

. Règles architecturales traitant :

- . Des conditions de restauration, de réhabilitation, d'entretien/amélioration et de modification des constructions existantes.
- . De l'aspect architectural des constructions nouvelles, surélévations, extensions et dépendances autorisés.

2.2.2. LES ESPACES LIBRES

ORIENTATIONS DU PADD

- **Orientation 1 : améliorer la qualité urbaine et soigner l'image de la ville**
- **Orientation 2 : faciliter le renouvellement urbain et conforter l'ambiance des quartiers dans la ville constituée**
- **Orientation 3 : développer la ville et faire renaître les espaces délaissés**

ESPACES CONCERNES DANS L'AVAP

- . Espaces végétalisés ayant une valeur d'usage et participant à la qualité de vie et environnementale.
- . Espaces devant être conservés, entretenus et/ou améliorés : les jardins publics, les talus du chemin et fer, les jardinets privatifs donnant sur l'espace public, en avant des constructions, les cœurs d'îlots repérés.
- . Espaces libres pouvant participer au renouvellement urbain.

OBJECTIFS DE L'AVAP

- **Favoriser le maintien et le renforcement de la qualité patrimoniale et d'usage des espaces verts**
 - **Inscrire le renouvellement urbain dans le respect de l'environnement patrimonial bâti et paysager spécifique à chaque quartier.**
- . Favoriser le maintien, le renouvellement et la diversité de la végétalisation**
Dans le respect de l'environnement paysager à valeur patrimoniale et d'usage, et en fonction de la taille de l'espace considéré.
- . Assurer le maintien des espaces en pleine terre.**
- . Limiter le rejet des eaux pluviales dans les réseaux de récupération et de traitement** en permettant l'infiltration des eaux pluviales, par l'emploi de matériaux drainants.
- . Favoriser la biodiversité** en suscitant des continuités écologiques entre les espaces verts, participant à l'intérêt patrimonial.

CONDITIONS REGLEMENTAIRES DE L'AVAP

Règles paysagères portant sur :

- . Le maintien et le renforcement de la végétalisation et des recommandations concernant les essences à privilégier.
- . La conservation des espaces en pleine terre et la limitation des espaces minéralisés.
- . L'emploi de matériaux assurant la perméabilité des sols (matériaux de surface drainants).

. Règles urbaines définissant les conditions d'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager patrimonial, tout en favorisant une certaine densification :

- . Règles d'implantation par rapport aux voies et aux mitoyennetés, dans la logique du quartier considéré.
- . Règles définissant le gabarit (emprise au sol, épaisseur de la construction et hauteur).

Ces règles doivent assurer l'intégration des constructions nouvelles dans la logique de l'organisation des tissus traditionnels existants, économes en espaces (alignements sur rue, continuité assurée par l'implantation en mitoyennetés...) et reconnus pour leur intérêt patrimonial.

2. 3. LES PROBLEMATIQUES PORTANT SUR L'INTEGRATION ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DES DISPOSITIFS ET DES AMENAGEMENTS RELATIFS AUX ECONOMIES D'ENERGIE

2.3.1. LES CONSTRUCTIONS

ORIENTATIONS DU PADD

- **Orientation 1 : améliorer la qualité urbaine et soigner l'image de la ville**
- **Orientation 2 : faciliter le renouvellement urbain et conforter l'ambiance des quartiers dans la ville constituée**
- **Orientation 3 : développer la ville et faire renaître les espaces délaissés**

BATIMENTS CONCERNES DANS L'AVAP

. Bâtiments devant être conservés, restaurés, réhabilités, entretenus et améliorés : bâtiments d'intérêt et de grand intérêt architectural.

. Bâtiments nouveaux.

OBJECTIFS DE L'AVAP

- **Pour les bâtiments existants, s'inscrire dans une démarche de protection et de mise en valeur, tout en favorisant l'amélioration de leurs performances énergétiques**
- **Pour les bâtiments nouveaux, s'inscrire dans une démarche de création architecturale favorisant des bâtiments économes en énergie.**

Pour les bâtiments existants :

. **Assurer des conditions de mise en œuvre d'une réglementation susceptible de participer à l'amélioration des performances énergétiques et à l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tout en maintenant les caractéristiques architecturales des bâtiments protégés par l'AVAP** en prenant en compte :

. Les qualités des matériaux traditionnels, en particulier en termes d'échanges hygrométriques entre intérieur et extérieur et de conditions de ventilation.

. Les conditions de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur.

. Les conditions de remplacement des menuiseries extérieures, d'amélioration de leurs qualités énergétiques ou de création de doubles fenêtres.

. Les conditions d'intégration des panneaux solaires en couvertures et/ou en façades : perception par rapport à l'espace public et/ou au voisinage, positionnement dans le versant de couverture, orientation, surface et intégration par rapport aux éléments de couverture (lucarnes, cheminées...)

Pour les bâtiments nouveaux :

. **Susciter une démarche globale d'insertion des bâtiments nouveaux dans le tissu urbain et paysager existant** en prenant en compte :

. Les conditions d'insertion dans le tissu urbain du bâtiment considéré dans la logique du parcellaire existant, suscitant une ville dense et des surfaces de façades limitées, même si l'on ne se trouve pas toujours dans une orientation optimale.

. **Assurer les conditions de mise en œuvre de dispositions améliorant les performances énergétiques et de dispositifs de production d'énergies renouvelables** prenant en compte :

. L'isolation par l'extérieur, avec des traitements de surface en cohérence avec l'environnement bâti et paysager.

. Le traitement des menuiseries extérieures, des verrières et « d'espaces tampon », à hautes performances énergétiques.

. Les conditions d'intégration des panneaux solaires en couvertures et/ou en façades, dès la conception du projet en tenant compte des perceptions par rapport à l'espace public et/ou du voisinage.

. Les conditions de mise en œuvre de toitures végétalisées....

CONDITIONS REGLEMENTAIRES DE L'AVAP

. **Bâtiments existants** : règles architecturales traitant des conditions de mises en œuvre et d'intégration de dispositifs améliorant les performances énergétiques et de production d'énergies renouvelables.

. **Bâtiments nouveaux** : règles architecturales favorisant la qualité et la mise en œuvre de techniques et de dispositifs liés aux économies d'énergie.

2.3.2. LES ESPACES LIBRES

ORIENTATIONS DU PADD

- **Orientation 1 : améliorer la qualité urbaine et soigner l'image de la ville**
- **Orientation 2 : faciliter le renouvellement urbain et conforter l'ambiance des quartiers dans la ville constituée**
- **Orientation 3 : développer la ville et faire renaître les espaces délaissés**

ESPACES CONCERNES DANS L'AVAP

. Espaces végétalisés ayant une valeur d'usage et participant à la qualité de vie et environnementale.

. Espaces libres pouvant participer au renouvellement urbain.

. Espaces libres publics.

OBJECTIFS DE L'AVAP

- **Envisager les conditions d'intégration des dispositifs et aménagements visant à économiser l'énergie, dans le respect de l'environnement urbain et paysager**

. Conditions d'insertion de panneaux solaires (posés au sol dans les jardins ou destinés à alimenter le mobilier urbain par exemple) ou de mini-éoliennes.

CONDITIONS REGLEMENTAIRES DE L'AVAP

. Règles paysagères portant sur l'insertion des dispositifs destinés à économiser l'énergie.

LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

1. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP

1.1. QUEL PATRIMOINE POUR SAINT-OUEN ?

La question du patrimoine se pose à l'ensemble des acteurs du territoire de la première couronne parisienne. Le service départemental de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis y est quotidiennement confronté, dans des territoires en forte mutation et en quête d'identité.

Dans un extrait de l'article suivant : « ZPPAUP en Seine-Saint-Denis » (Pierre d'angle, nov. 2009, n°51-52), les architectes des bâtiments de France s'appuient sur l'exemple de Saint-Ouen pour faire part de la vision large du patrimoine que ces territoires peuvent susciter. Au cours de l'étude de l'AVAP, ces débats ont été au cœur des réflexions sur ce « qui fait patrimoine », et sur l'appropriation que peuvent en avoir l'ensemble des acteurs du territoire, et en particulier les habitants.

« L'urbanisation drastique du département durant les 150 dernières années atténue les limites communales dans un continuum bâti qui forme, depuis le XIXe siècle, les coulisses du rayonnement de la capitale.

L'émergence récente du patrimoine du XXe siècle, dans un contexte de mutation urbaine et de bouleversement du paysage, force en quelque sorte la reconnaissance de nouveaux objets et renouvelle la thématique. La « modernité » entre dans l'Histoire et devient le gisement patrimonial du XXIe siècle, susceptible de refonder, par ses problématiques inédites, le patrimoine détaché de sa source religieuse et aristocratique. [...]

Dans le cas de Saint-Ouen, la configuration d'un habitat populaire, constitué de petites maisons ou d'immeubles de rapport conservant une échelle domestique en relation avec le quartier des Puces, offre l'image d'une convivialité villageoise que prise toute une part de la population parisienne. L'activité des Puces, haut lieu du jazz manouche en pleine effervescence, imprime une ambiance spécifique aux portes immédiates de la capitale. Petits immeubles en brique, pans de bois ou métal enduit, rues bordées de maisonnettes ouvrières, trouvent aujourd'hui leur raison d'être et forment un solide consensus pour leur préservation.

En contrepoint, la démarche de ZPPAUP [celle des Puces créée en 2001 et aujourd'hui celle à l'étude sur l'ensemble du territoire] est l'occasion, au-delà d'une image très consensuelle très typée, de recoudre le fil d'une histoire récente et d'entreprendre la reconnaissance culturelle de ce territoire.

Très industrialisé, celui-ci révèle des halles industrielles (Citroën, Alstom...) ou le tissu très dense de petits ateliers qui constituaient le terreau ouvrier de la ville au croisement des berges de la Seine, des portes de Paris et des larges emprises de voies ferrées. Ces grandes structures impriment une marque particulière à la ville, rattachant celle-ci dans le paysage au périphérique qui la borde ou, à peine plus loin, à la silhouette expressive du Sacré-Cœur.

Accompagnant ce cadre de travail, l'habitat ouvrier a largement constitué l'identité de Saint-Ouen comme l'épopée récente du logement social de l'après guerre. Questionnement particulier, donc, sur une production en mal de reconnaissance, pleine de tours et de barres en béton armé, pour lesquelles l'affirmation « brutaliste » a pu faire figure d'école.

Protéger ou ne pas protéger ? Faire entrer dans l'Histoire les auteurs encore acteurs du territoire - comme Paul Chemetov par exemple - pour témoigner d'une page significative de l'histoire de ville ? En tout cas, réelle problématique de la limite du patrimoine, de sa nature, tout autant qu'acceptation d'un patrimoine dans sa diversité, dans sa continuité aussi : paysage de ruptures d'échelle, de confrontations conflictuelles, tout cela sans doute est vrai, mais urbanité réelle au sens de sa vitalité, de sa densité de population et de son activité, aux antipodes sans doute de l'embaumement patrimonial de nombre de centres anciens désertés. »

1.2. L'EMPRISE DE L'AVAP

L'étude de l'évolution de la constitution de la ville a révélé une grande diversité de tissus et d'usages, dans chacun des quartiers constituant aujourd'hui la réalité physique de la ville. A partir de ces derniers, nous avons tenté de faire émerger un « ensemble urbain patrimonial », dans lequel le patrimoine sous toutes ses formes et époques, est suffisamment représenté et lisible pour singulariser cette portion du territoire du tissu courant de la première couronne parisienne.

Cet « ensemble urbain patrimonial » a pu être déterminé en croisant les études historiques, de développement et de morphologie urbaine du diagnostic synthétisées ci-dessus, avec l'usage actuel des lieux. Par ailleurs, l'analyse du patrimoine bâti, concrétisée par la réalisation de l'inventaire sur l'ensemble de la commune, a permis d'affiner l'approche, en tenant compte de la densité des éléments méritant attention, protection et mise en valeur.

L'un des objectifs était d'assurer une continuité physique de l'aire retenue, en l'articulant autour des grands axes historiques ayant conservé une valeur patrimoniale forte, et en intégrant les quartiers les plus homogènes sur le plan patrimonial. Dans cette optique, l'AVAP prolonge la ZPPAUP des Puces, et s'étend au nord, jusqu'à l'ancien village.

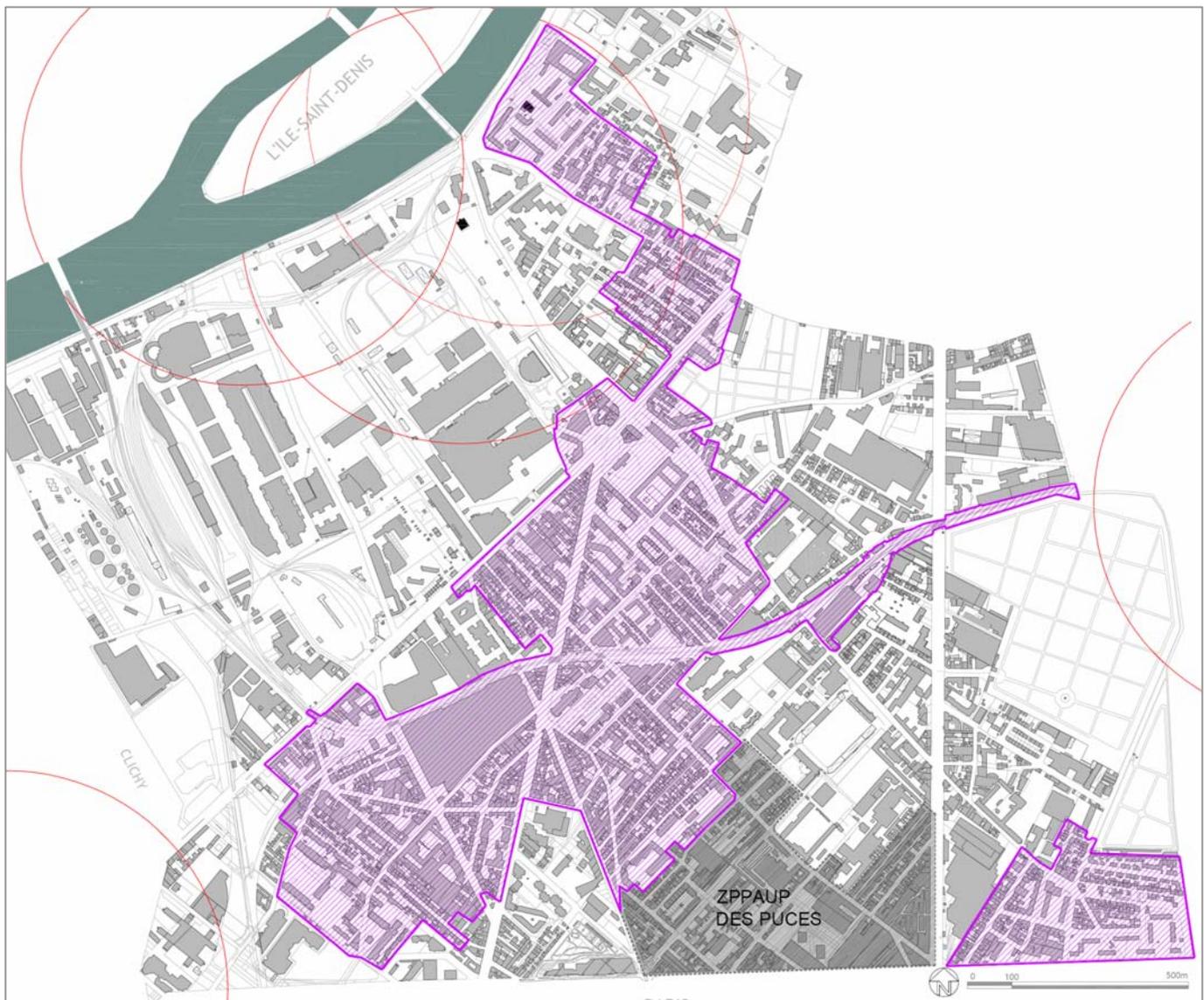
La question de l'intégration de l'avenue Michelet s'est posée. Elle présente aujourd'hui des fronts bâtis très disparates, avec quelques bâtiments d'intérêt architectural disséminés dans un environnement de faible qualité. Le PLU suscite sa requalification, en permettant une densification et un requalibrage des fronts sur les bâtiments les plus importants. Il est apparu que le renouvellement urbain sur cet axe, pouvait être géré par le PLU, en protégeant les bâtiments d'intérêt architectural identifiés, par l'application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

A l'est de l'avenue Michelet, le quartier Debain a été intégré à l'AVAP, pour sa valeur patrimoniale (présence du plus ancien ensemble de logements sociaux de la commune et d'un patrimoine bâti dense).

Enfin au sud-ouest, l'AVAP s'étend jusqu'au grand ensemble de logements sociaux de Paul Chemetov, représentatif du mouvement brutaliste des années 1980.

Volontairement, les berges de la Seine n'ont pas été incluses dans l'AVAP, en partant du principe que leur emprise sur la commune de Saint-Ouen, ne constitue qu'une brève séquence d'une entité linéaire, devant être aménagée dans son ensemble. Par ailleurs, les rayons de protections du château et de la halle de l'île des Vannes (sur la commune de l'île-Saint-Denis, permettent à l'architecte des bâtiments de France, d'avoir un regard sur les projets d'aménagement.

Au cours de l'étude, le comité de pilotage s'est posé la question de l'intégration dans l'AVAP, du quartier des Docks, faisant aujourd'hui l'objet d'un grand projet d'aménagement urbain. Eu égard à la faible valeur patrimoniale physique de cette portion de territoire en devenir, l'option de l'intégrer dans l'AVAP n'a pas été retenue. Le château est au cœur de ce projet urbain, en dehors de l'AVAP, son rayon de protection est maintenu, permettant au Service départemental de l'architecture et du patrimoine, de participer à la réflexion sur le projet urbain, en particulier pour assurer des « coutures » avec le tissu environnant existant.



<p> délimitation de l'AVAP</p> <p> délimitation de la ZPPAUP des Pucés</p>	<p>PROTECTIONS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES</p> <p> monument historique protégé (loi de 1913)</p> <p> Rayon de protection des abords des monuments historiques de la commune de Saint-Ouen ou des communes voisines</p>
--	--

1.3. UNE APPROCHE ADAPTEE AUX PARTICULARITES DU TISSU URBAIN DE L'AVAP

(Voir plan en grand format)

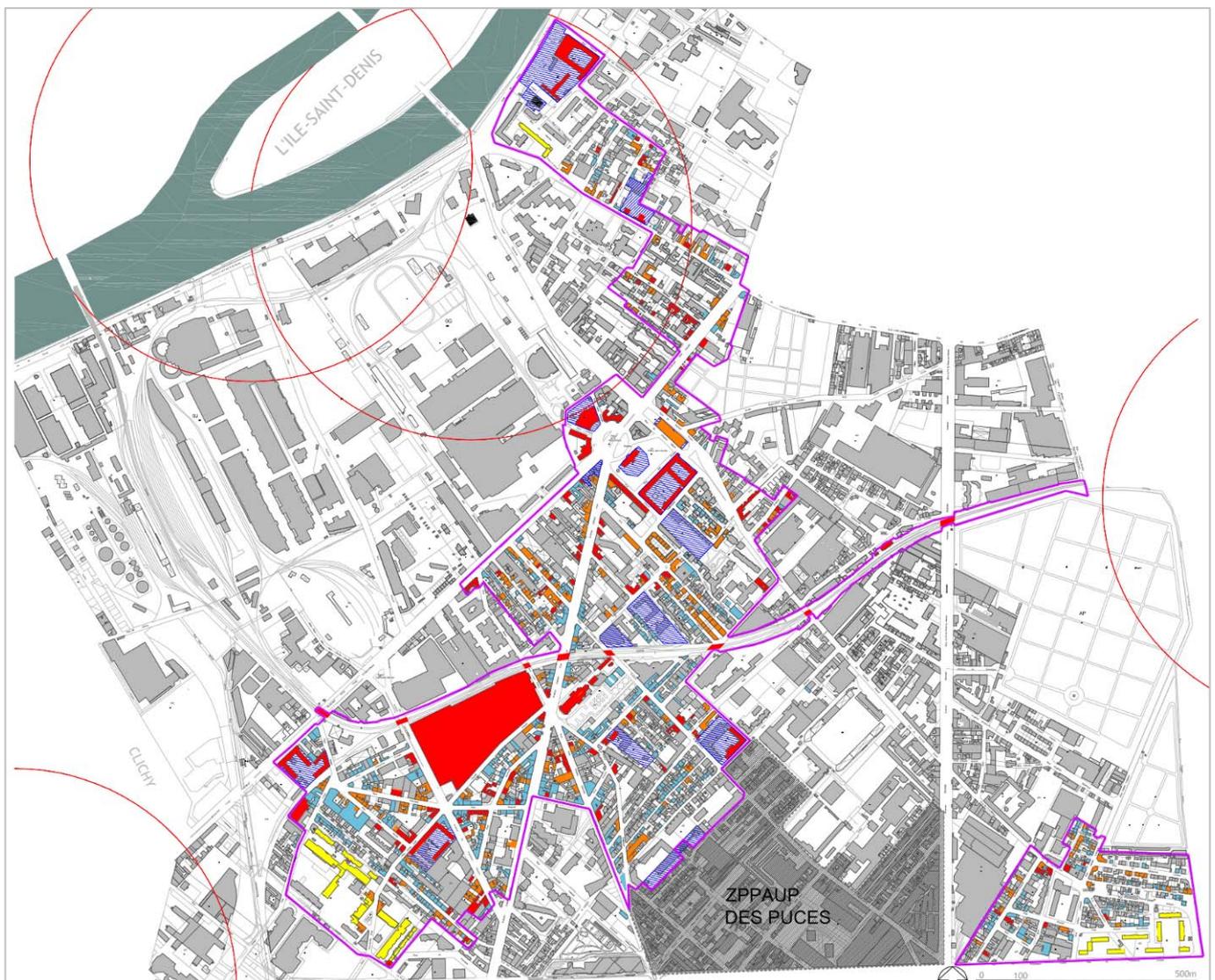
Le parti pris de ne retenir qu'une seule zone constituant l'AVAP trouve sa logique dans l'approche affinée qui a consisté à déterminer des ensembles bâtis et paysagers, se singularisant du tissu urbain courant, pour lesquels le règlement apporte des précisions quant à leur évolution ou à leur traitement.

Ces « entités particulières » ont été regroupées en deux catégories, les entités bâties et paysagères.

1.3.1. LES ENTITES BATIES

LES GRANDS EQUIPEMENTS (repérés en hachures bleu foncé sur le plan)

Les grands équipements constituent des repères dans la ville. Certains présentent un intérêt architectural et paysager, d'autres sont avant tout fonctionnels. Dans les deux cas, il pourra être envisagé des adaptations à certaines des règles qui prévalent pour le tissu courant de l'AVAP, afin d'affirmer leur fonction, mais également de permettre leur évolution.



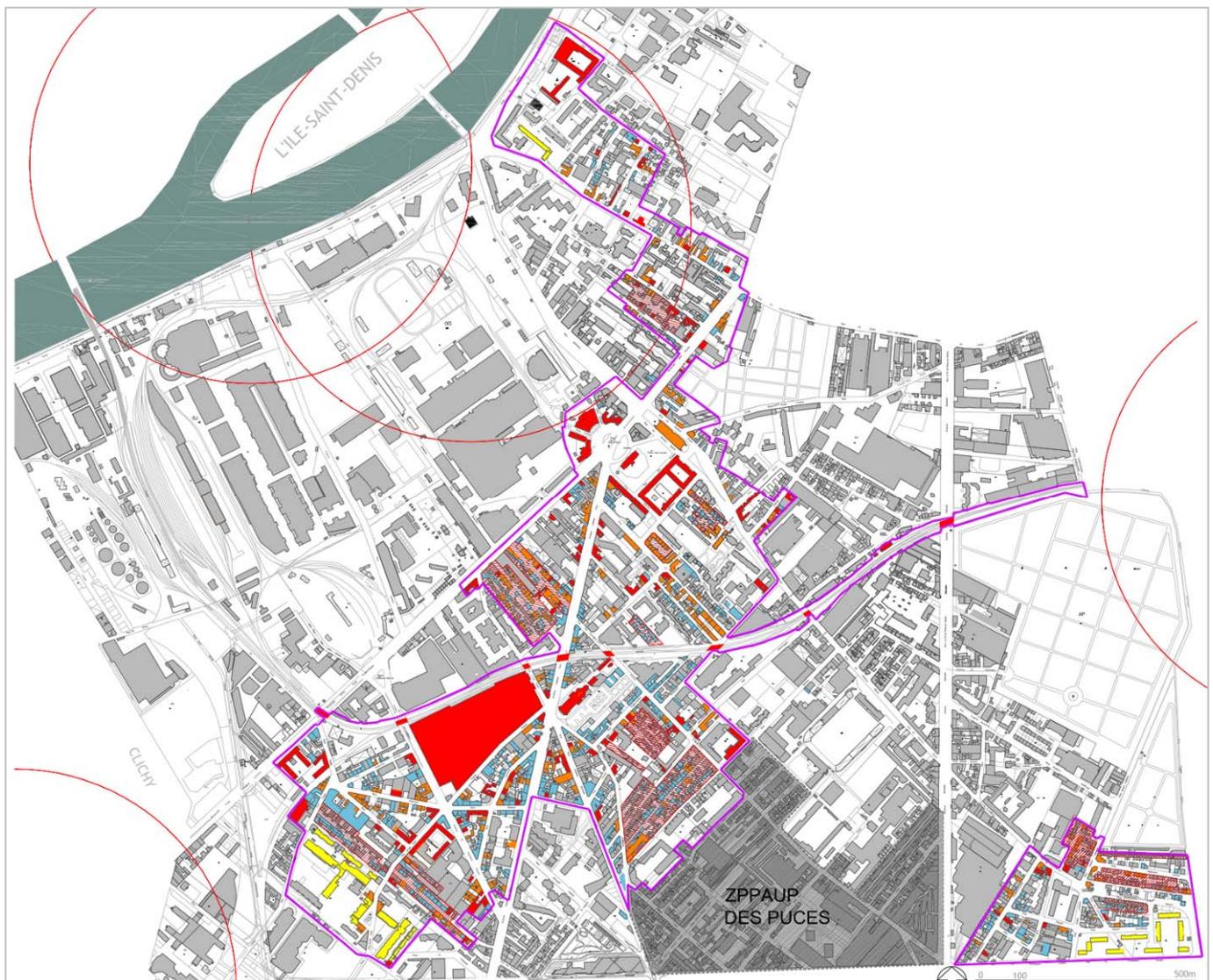
LES SITES D'ACTIVITES (repérés en hachures marron sur le plan)

Dans l'emprise de l'AVAP, on compte cinq sites à vocation d'activité, dont trois présentant une valeur patrimoniale forte, il s'agit du site de Citroën, du site Labinal et de l'Apave (ancienne usine Riquès). Ces bâtiments pourront faire l'objet d'évolutions, visant en cas de changement d'usage, à assurer leur mutation, tout en conservant leur impact paysager très fort dans le paysage urbain.



LES ENSEMBLES URBAINS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE (repérés en hachures rouge sur le plan)

Les ensembles urbains à dominante pavillonnaire correspondent à des « micro quartiers » dans lesquels existe encore une forte cohérence d'ensemble. Ces entités sont protégées, autant pour l'échelle de leur voies et de leur maillage parcellaire, engendrant un paysage urbain spécifique, que pour leurs architectures, dont certaines sont repérées par l'AVAP.

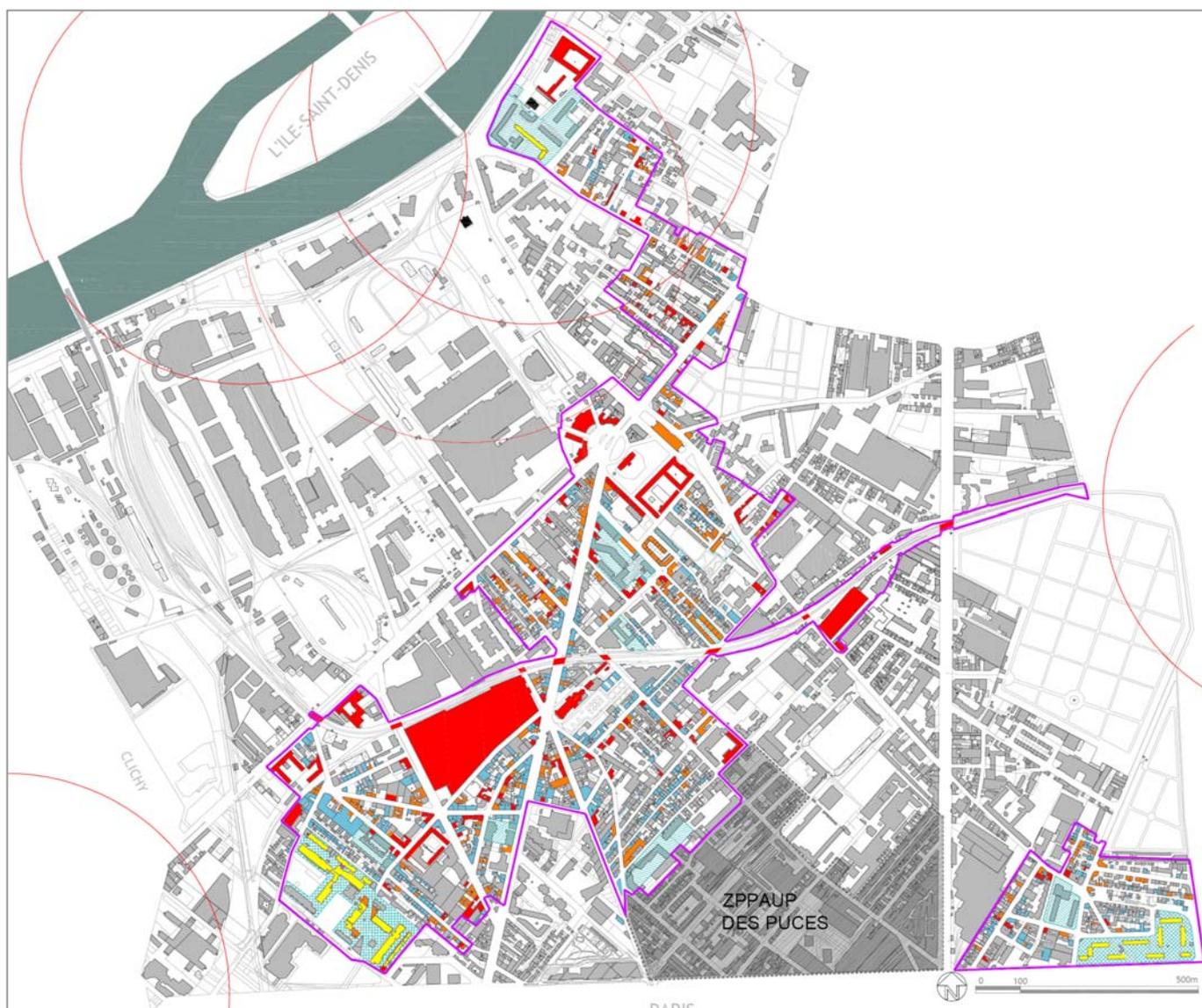


LES ENSEMBLES D'HABITATIONS COLLECTIVES COURANTS (repérés en hachures bleu turquoise sur le plan) OU D'INTERET ARCHITECTURAL ET URBAIN (repérés par des croisillons turquoise)

Il s'agit de vastes parcelles dans lesquelles l'urbanisme et l'architecture s'affranchissent des canons ayant prévalu à l'urbanisation des quartiers traditionnels de Saint-Ouen. Certains bâtiments présentent des qualités architecturales qui nous ont conduit à les protéger dans la cadre de l'AVAP, afin d'assurer le maintien de leur cohérence et des réhabilitations respectueuses de leurs spécificités (voir ci-dessous : « définition de la valeur patrimoniale des bâtiments dans l'AVAP »).

La majorité de ces ensembles d'habitations collectives sont classées dans la catégorie « courant ». Néanmoins, deux d'entre eux (l'opération Pasteur réalisée par Paul Chemetov et l'ensemble Debain-Bourdarias) présentent, en plus d'un intérêt patrimonial de l'ensemble de leurs bâtiments, une composition et des espaces qui participent à la qualité paysagère et urbaine. Ils sont répertoriés dans la catégorie « intérêt architectural et urbain », leurs espaces libres doivent être conservés.

Pour ces entités, on s'attachera à reconstituer les qualités paysagères et urbaines du projet initial, ou à proposer un traitement actuel en accord avec l'existant.



1.3.2. LES ENTITES PAYSAGERES

LES PARCS ET JARDINS PUBLICS (repérés en vert sur le plan)

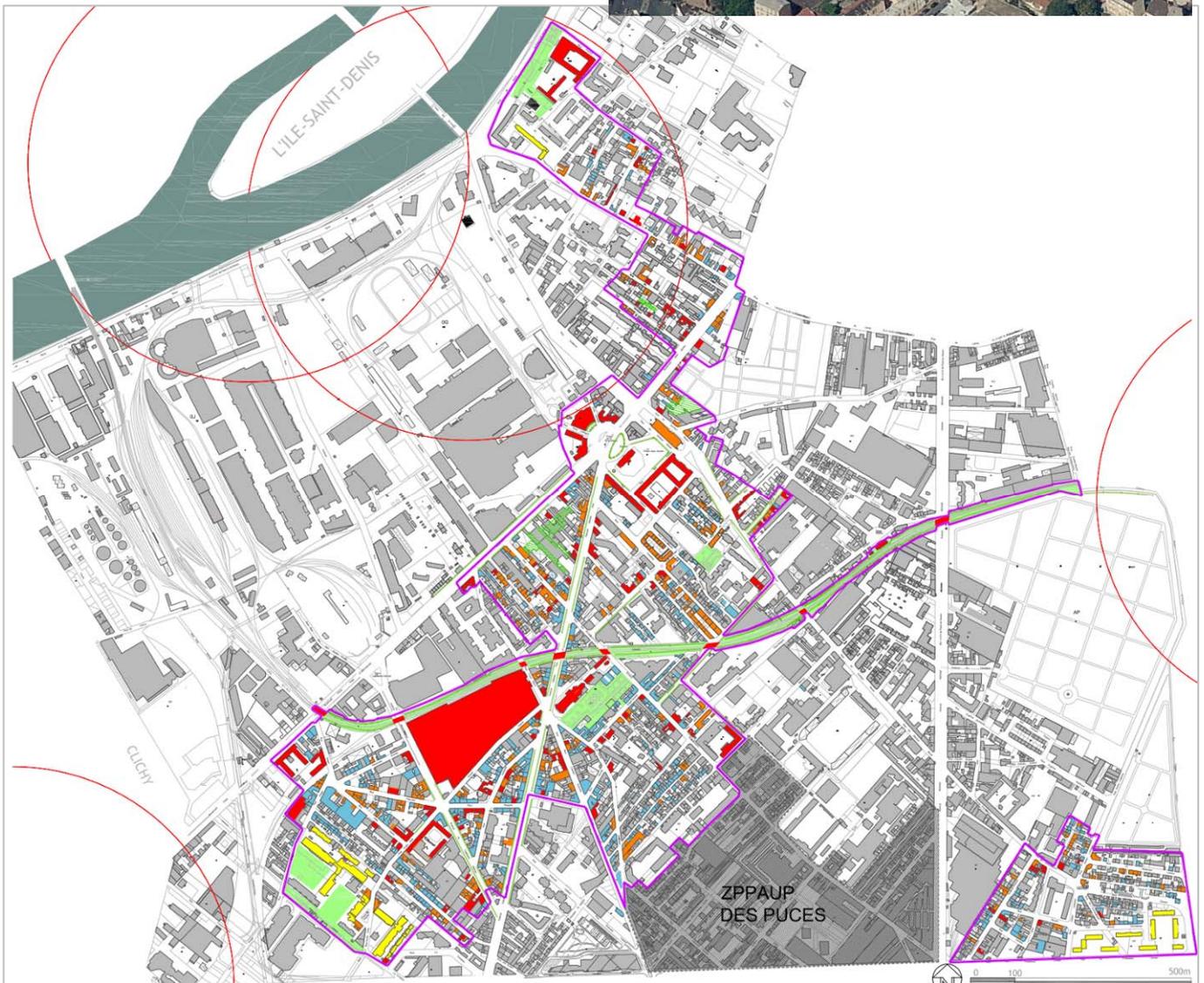
La commune possède quelques parcs publics participant largement à la qualité de vie des habitants. Ils doivent être protégés, bien que non menacés. Ont été également inclus dans cette catégorie les talus de chemin de fer, constituant des espaces végétalisés importants dans la perception de l'environnement.

LES CŒURS D'ÎLOTS A VEGETALISER (repérés en hachures vertes sur le plan)

Il s'agit des quelques rares espaces végétalisés conservés à cœur d'îlots, composés d'un ou plusieurs jardins privés, participant au patrimoine vert de la ville, assurant des continuités écologiques et une qualité de vie pour les propriétaires et le voisinage. Leur protection et leur mise en valeur doivent être assurée.

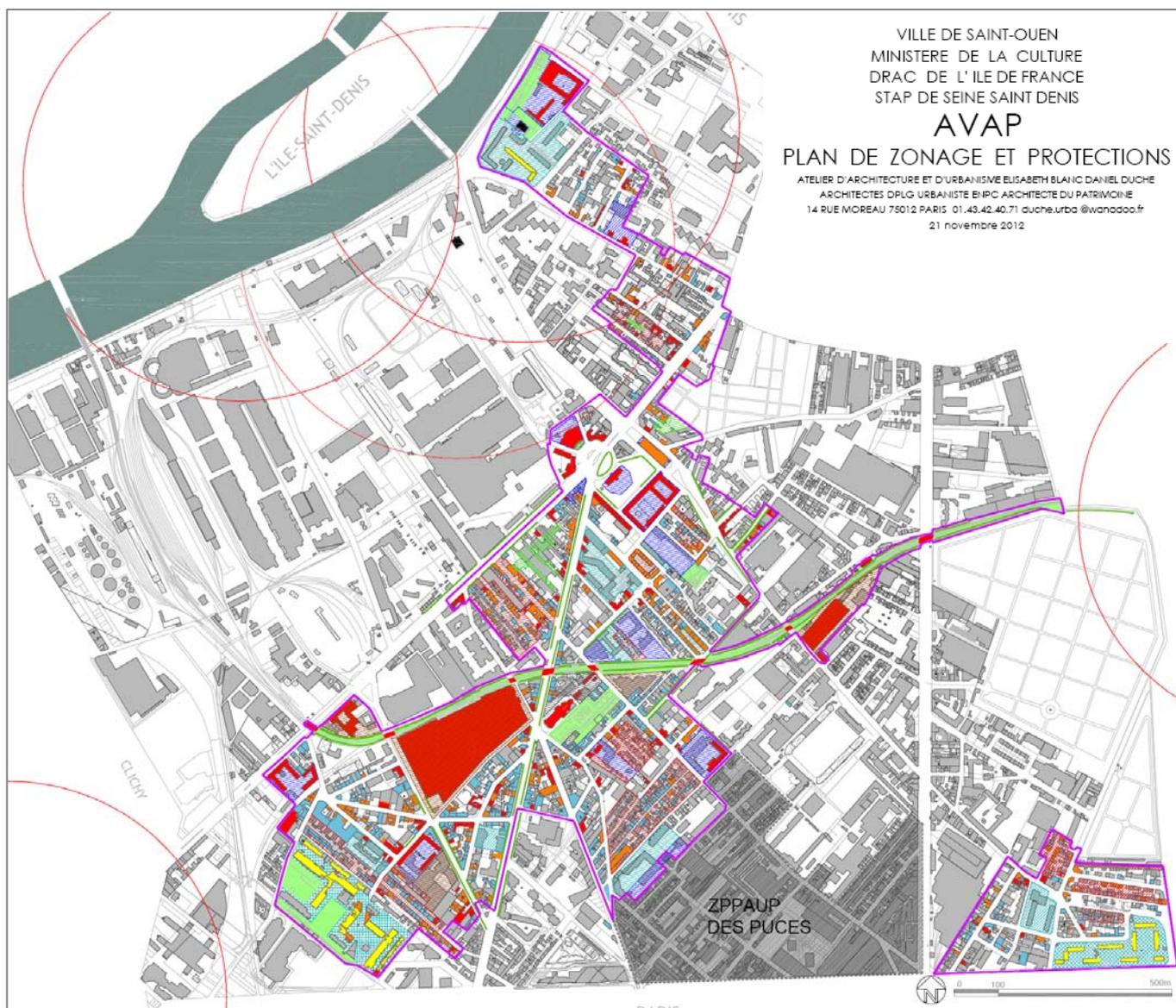
LES ALIGNEMENTS D'ARBRES (repérés en tirets vert sur le plan)

Il s'agit des alignements plantés le long des voies publiques, participant à l'ambiance paysagère des quartiers. Leur protection et leur mise en valeur doivent être assurées, tout en permettant la gestion cohérente des remplacements.



1.4. SYNTHESE : LE PLAN DE ZONAGE ET PROTECTIONS DE L'AVAP

(Voir plan en grand format)



PROTECTIONS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

 monument historique protégé (loi de 1913)

 Rayon de protection des abords des monuments historiques de la commune de Saint-Ouen ou des communes voisines

PROTECTION DU BATI

-  bâtiment de grand intérêt architectural
-  bâtiment d'intérêt architectural
-  bâtiment d'intérêt architectural appartenant à un grand ensemble
-  bâtiment participant à la qualité du paysage urbain (*pas de fiche immeuble*)

 délimitation de l'AVAP

 délimitation de la ZPPAUP des Pucés

ENTITES PARTICULIERES

-  ensemble d'habitations collectives courant
-  ensemble d'habitations collectives d'intérêt architectural et urbain
-  grand équipement
-  site d'activité
-  ensemble urbain à dominante pavillonnaire
-  parc ou jardin public
-  coeur d'îlots à végétaliser
-  alignement d'arbres

2. DEFINITION DE LA VALEUR PATRIMONIALE DES BATIMENTS DANS L'AVAP

(Voir plan précédent et en grand format)

La définition de la « valeur patrimoniale » est le résultat du croisement de l'ensemble des analyses portant sur le bâti, et en particulier la réalisation du « fichier d'immeubles ».

Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP et repérés dans le document graphique, dont la démolition sera soit interdite, soit soumise à conditions, et pour lesquels le règlement propose des types d'interventions spécifiques.

Cette approche revêt forcément un caractère réducteur, ainsi dans la même classification peuvent entrer des bâtiments d'époque, de style et de taille très diverses. Les analyses du diagnostic, et en particulier la typologie architecturale, permettent de justifier la démarche de protection et les choix effectués

2.1. LES BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Il s'agit des bâtiments les plus intéressants par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales et urbaines de la commune. Ce sont des bâtiments présentant des compositions architecturales savantes aux styles marqués, des matériaux de qualité et une mise en œuvre soignée. Il s'agit également des constructions plus modestes, mais particulièrement représentatives des typologies caractéristiques de la ville.

Cette catégorie couvre une grande diversité de bâtiments, allant de l'édifice public majeur à la maison individuelle.

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles, tout en pouvant, au cas par cas et dans les limites du présent règlement, faire l'objet de modifications mineures, visant à les adapter aux conditions de vie actuelle.



*Immeuble de rapport fin XIXe
63 rue Victor Hugo*



*Immeuble de rapport entre 2
guerres 30 avenue Gabriel Péri*



*Petit immeuble début XXe
35 rue des Entrepôts*



*Maison de ville entre 2 guerres 19
rue Amilcar Cipriani*



Maison bourgeoise fin XIXe 27 rue Soubise



*Equipement fin XIXe début XXe
Groupe scolaire V. Hugo*



*Bâtiment industriel début XXe
15 rue Palouzé*



*Grand collectif XXe
10 place de la République*

2.2. LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL

Les bâtiments d'intérêt architectural correspondent aux constructions constituant le tissu traditionnel et résidentiel, ayant globalement conservé leur aspect initial. Il peut également s'agir de bâtiments singuliers par leur usage, leur époque ou leur style.

Lorsqu'ils sont inclus dans un ensemble urbain à dominante pavillonnaire, ces bâtiments présentent un intérêt pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à une entité paysagère à préserver et à mettre en valeur.

Cette catégorie couvre essentiellement des immeubles de rapport et des pavillons de toutes tailles, mais également des équipements.

Ces bâtiments pourront, dans les limites du présent règlement, faire l'objet d'extensions, de modifications ponctuelles des façades et des volumes, ou encore, dans certains cas, de surélévation afin de les adapter aux conditions de vie actuelle. En cas de dégradation très importante, la reconstitution « à l'identique » pourra être envisagée.



*Immeuble de rapport début XXe
82 avenue G. Péri*



*Petit immeuble début XXe
8 rue Eugène Lumeau*



*Maison de ville début XXe
10, 10bis rue Parmentier*



*Maison liée à une activité
27 rue Jules Vernes*



Bâtiment d'activité 8 rue Blanqui



Infrastructures ferroviaires



Equipement public XXe la patinoire

2.3. LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL APPARTENANT A UN ENSEMBLE D'HABITATIONS COLLECTIVES

Il s'agit d'immeubles appartenant à des opérations de rénovation urbaine, repérées dans l'AVAP comme « ensembles d'habitations collectives ». Ces bâtiments qui présentent des qualités architecturales, en particulier par leur traitements de façades et leurs détails, font dans le règlement, l'objet de prescriptions particulières quand à leur aspect extérieur et à leurs possibilités d'évolution.

Ces bâtiments seront conservés et réhabilités dans le respect de leurs traitements de façades spécifiques (matériaux, volumétrie, menuiseries, détails... Ils pourront, dans les limites du présent règlement, faire l'objet de modifications ponctuelles des façades et des volumes.



2.4. LES BATIMENTS PARTICIPANT A LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN

Ces bâtiments présentent un intérêt essentiellement pour leur échelle et leur gabarit, qui contribuent à l'identité des quartiers et à leur qualité urbaine et paysagère.

En cas de remplacement de ces bâtiments, la cohérence ou au contraire la variété du paysage urbain du quartier considéré devra être reconduite.

2.5. LES BATIMENTS COURANTS

Ils correspondent à tous les bâtiments anciens ou récents, n'appartenant à aucune des classifications précédentes. Il s'agit de constructions ne présentant pas de qualité patrimoniale.

L'aspect architectural et l'intégration urbaine de ces bâtiments devront, en tant que de besoin, être améliorés.

3. LES ORIENTATIONS DU REGLEMENT DE L'AVAP

L'AVAP a été établie au regard des problématiques concernant le patrimoine et de développement durable, mais également le devenir de la ville, et à partir de la concertation étroite entre les élus et les services de l'Etat (architecte des bâtiments de France).

Les règles sont basées sur la typo-morphologie de chacune des entités urbaines retenues.

Le préambule du règlement fixe en particulier, les champs d'application du règlement et les incidences sur les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Dans le périmètre de l'AVAP, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, installations et travaux divers). L'autorisation est accordée par le maire, après avis de l'architecte des bâtiments de France fondé sur les prescriptions et les recommandations de l'AVAP.

Les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme (aménagement d'espaces publics, mobilier urbain...) font l'objet d'une autorisation spéciale du Préfet.

Il est à noter que l'AVAP maintient les effets de la servitude des abords de monuments historiques (les rayons de 500 mètres) pour les édifices protégés dans et hors de son emprise, ainsi que de ceux des édifices protégés sur les communes voisines, dont le rayons de 500 mètres impacte le territoire de Saint-Ouen.

Le corps des règles porte sur l'aspect architectural, les matériaux, les implantations, les volumes, les hauteurs, le traitement de l'espace public minéral ou paysager, ainsi que sur les plantations. Il traite également des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.

Il comprend des **prescriptions, mais aussi des recommandations** permettant d'orienter des choix de réhabilitation et d'aménagement sur lequel les services de la ville et l'architecte des bâtiments de France se fonderont pour délivrer leurs avis.

Le règlement est scindé en trois parties, portant respectivement sur **les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère**, sur **les règles relatives à la qualité architecturale des constructions existantes et nouvelles** et enfin sur **les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels**.

Les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère visent à assurer l'intégration architecturale et l'insertion paysagère de l'ensemble des constructions existantes ou nouvelles, tout en engendrant un environnement qualitatif et en permettant des évolutions et des aménagements, en particulier une certaine densification et dans certains cas, un renouvellement urbain. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des différents quartiers.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent un cadre définissant les limites des modifications et extensions admises pour les bâtiments existants.

Les règles relatives à la qualité architecturale dans lesquelles on distingue :

. **Les bâtiments existants**, pour lesquels est prise en compte la hiérarchie de protection établie, afin d'encadrer finement la réhabilitation pour les bâtiments de grand intérêt et d'intérêt architectural et d'assurer la meilleure intégration possible des bâtiments courants dans leur environnement.

Les règles visent à assurer la qualité architecturale de l'ensemble des constructions ainsi que l'intégration des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

. **Les bâtiments nouveaux** et l'extension des bâtiments existants, dont les règles visent à assurer la qualité architecturale des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ainsi que l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Pour l'application de ces principes, on distingue pour les constructions futures, les bâtiments courants, devant s'insérer dans la ville, et les bâtiments à caractère monumental, constituant des signaux dans l'ensemble urbain.

Enfin, pour compléter les règles architecturales, est abordé le **traitement des devantures commerciales et des enseignes**, participant très largement à l'aspect de l'environnement immédiat.

Les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels visent à assurer la qualité de l'ensemble des espaces libres existants tout en permettant des évolutions et des aménagements. Elles doivent également favoriser l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Elles portent sur les espaces libres publics (rues, places, parcs et jardins) et privés (cours, jardins), ainsi que sur les clôtures assurant la continuité sur l'espace public, entre les constructions édifiées à l'alignement.

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

1.1. DES FORMES URBAINES ET PAYAGERES ECONOMES EN ESPACE

L'une des qualités majeure des constructions anciennes est liée à la morphologie des ensembles qu'elles constituent. Les tissus traditionnels de nos centres villes sont d'excellents modèles de groupement d'établissements humains, par la proximité des services et des emplois, la diversité des échanges, l'économie des transports et des consommations énergétiques. Ils sont à l'opposé des extensions urbaines inconsidérées des lotissements et des zones d'activités, ayant engendré le mitage du territoire français.

A Saint-Ouen, dans l'emprise de l'AVAP, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle », participant à la qualité des performances thermiques de ces tissus sont représentées par :

- . Une structure d'îlots fermés, avec des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants, en particulier dans les cœurs d'îlots.
- . Des implantations en mitoyennetés, réduisant la surface de façades exposées à l'extérieur, qui peuvent ne représenter en moyenne que 40% du linéaire de l'enveloppe extérieure des bâtiments.
- . La présence de végétation, participant à la régulation de la température, en constituant par exemple, des barrières contre les vents dominants (alignements plantés le long des voies, jardins privés ou publics...).
- . Des bâtiments peu épais, favorisant l'aménagement de logements traversant, permettant un ensoleillement maximal et une ventilation naturelle.

D'une façon générale, ces tissus offrent une forte corrélation entre comportement du bâti et sollicitations extérieures. A l'heure du réchauffement climatique, le bâti ancien, de par son mode de construction et de groupement, présente, en particulier, un comportement thermique d'été très favorable.

Mais il est à noter qu'on trouve également dans l'AVAP, des ensembles d'habitations collectives, qui représentent une forme urbaine s'affranchissant de la notion d'îlot et d'alignement sur les espaces publics. Sous forme de barres, de plots ou de tours, les bâtiments sont disposés selon un plan masse en rupture du tissu urbain traditionnel, favorisant les espaces libres ouverts. Dans ce type de tissus, les qualités citées ci-dessous ne sont plus aussi évidentes.

1.2. SPECIFICITES ET QUALITES DU BATI ANCIEN

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le début du 20^{ème} siècle et l'émergence en architecture du mouvement moderne. Elles se caractérisent notamment par l'emploi de techniques constructives et de matériaux non industrialisés, adaptés à un contexte local. Cette définition du bâti ancien peut néanmoins s'étendre aux constructions réalisées jusqu'à l'entre deux guerres, dont les matériaux constitutifs restent très majoritairement ceux employés dans les périodes précédentes, même si certains d'entre eux sont produits industriellement, comme la brique.

Ce patrimoine est d'autant plus irremplaçable que notre mode de production ne permet plus de construire ainsi. Or, l'engouement pour le « développement durable » et les objectifs concernant les économies d'énergie peuvent, s'il l'on n'y prend pas garde, aller à l'encontre des bonnes pratiques pour sa préservation. Le patrimoine est menacé par les règles et la normalisation, alors que par essence, ces constructions ne sont pas normalisables. Il est donc indispensable de bien connaître ses caractéristiques constructives, afin de proposer des modes d'intervention respectant ses spécificités.

Le patrimoine bâti ancien est donc globalement à préserver tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre. Il est également à noter que la conservation induit une économie d'énergie grise substantielle, par rapport à la démolition/reconstruction.

Le bâti ancien possède des qualités intrinsèques dont la principale est sa durabilité. Ces constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit naturels (pierre, bois, chaux, sable), soit ayant subi des transformations relativement simples (brique, tuile, zinc...). Ces matériaux ont

prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on en a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat, comme à celles des techniques de mise en œuvre.

Les matériaux naturels ont des propriétés respirantes, ils sont propices au volant thermique, assurant un confort en demi-saison, en atténuant les différences de température entre le jour et la nuit. Enfin, leur dégradation ne pose pas de problèmes pour l'environnement.

Les bâtiments anciens sont ventilés naturellement, grâce à la perméabilité des menuiseries, aux conduits de cheminées ouverts et aux dispositions traversantes d'une grande partie des logements, qui permet à la ventilation naturelle de bien fonctionner. Ces dispositions assurent en particulier un confort d'été, et permettent d'éviter le recours à la climatisation.

Enfin, bon nombre de bâtiments comporte des occultations extérieures (persiennes ou volets), qui participent à l'animation de la façade mais qui permettent également de réguler la température à l'intérieur des bâtiments, en hiver en conservant la chaleur la nuit et en été, en s'en protégeant.

1.2.1. LES FACADES DE SAINT-OUEN

La typologie du bâti réalisée dans le diagnostic a révélé une grande variété de bâtiments se traduisant en particulier par une diversité de matériaux, de modes constructifs, d'éléments de modénature et de décor.

Le matériau constructif, apparent ou non en façade est dépendant de l'époque de réalisation, de la qualité et de l'usage initial du bâtiment.

Jusqu'à la fin du XIXe siècle, les bâtiments sont majoritairement réalisés en maçonnerie de moellons enduits au mortier de plâtre gros et/ou de chaux aérienne, avec une modénature avant tout fonctionnelle, les bandeaux filants et les corniches étant, par exemple, destinés à éloigner l'eau de ruissellement de la façade, afin de protéger les enduits sensibles à l'eau. Le plâtre employé sans sable, permet la réalisation de ces éléments tirés au calibre ou moulés, simulant la modénature de la pierre. Ces reliefs animent et valorisent ces façades simples, qui doivent impérativement les conserver.

Au fil du temps, des campagnes de ravalement et des modes, ces enduits ont pu être remplacés par des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), non compatibles avec les maçonneries composant les murs de ces constructions. Dans ces cas, ces enduits doivent être remplacés par des enduits traditionnels.

Les constructions de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, de style éclectique, Art nouveau ou Art décoratif enrichissent la gamme des traitements de façades, avec des apports de matériaux nouveaux comme la brique blanche ou rouge, la brique vernissée, la meulière, les enduits de ciment peint, les crépis de ciment projetés "à la tyrolienne"...

Les appareillages de briques de ces époques, et en particulier des façades principales donnant sur l'espace public, ont été réalisés avec soin afin d'être laissés apparents. Par leur mise en œuvre, le traitement de leurs joints et l'éventuelle polychromie assurée par des briques de teintes différentes, ils participent très largement à la reconnaissance patrimoniale de ces constructions.

Il en est de même pour les façades réalisées en meulière, ou celles ayant fait l'objet de finitions enduites très particulières, pouvant comporter des effets décoratifs comme des appareillages de pierre simulés ou des décors spécifiques.

Enfin **les bâtiments de la seconde moitié du XXe siècle**, réalisés avec des techniques modernes, se caractérisent par une grande variété de formes et de matériaux (béton, parpaings, acier, verre, bardages...). Si l'ornementation disparaît, les façades présentent néanmoins des aspects de surface très variés, parfois des façades dites « épaisses », comportant de grandes ouvertures donnant sur des balcons ou des loggias. L'usage du béton armé autorise de nouvelles formes et en particulier, l'affirmation des structures en façades et l'usage de toitures terrasse.

Les bâtiments de ce type considérés comme appartenant au patrimoine doivent, comme les autres catégories de bâtiments, faire l'objet d'une attention particulière, quand au traitement extérieur de la leurs façades.

1.2.2. LES COUVERTURES

Comme pour les façades, le matériau de couverture originel est fonction de l'époque et de la typologie des bâtiments. Le zinc est largement prédominant pour l'ensemble des bâtiments réalisés jusqu'au début du XXe siècle. Ce matériau permet des pentes de couvertures faibles et des charpentes à sections de bois réduites, eu égard à sa légèreté.

L'ardoise est employée ponctuellement, en particulier dans les couvertures brisées (pour les brisis, partie la plus verticale de la couverture) et pour certains grands équipements publics.

La tuile mécanique côtelée rouge (ou tuile marseillaise) couvre la majorité des pavillons et immeubles de la première moitié du XXe siècle. Elle implique des pentes de couverture plus importantes que le zinc, et des charpentes à sections plus fortes, eu égard à son poids.

Enfin la toiture terrasse devient la norme pour les bâtiments issus du mouvement moderne, dans la seconde moitié du XXe siècle.

Ces couvertures participent, dans la mesure où elles sont perceptibles des espace accessibles au public, à la qualité du paysage.

2. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ECONOMIES D'ENERGIE DANS LA REHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

2.1. LES PRINCIPES GENERAUX

L'AVAP étant une servitude d'un document d'urbanisme, la prise en compte des principes de développement durable et d'économies d'énergie est à considérer à l'aulne de l'objet de cette servitude, en l'occurrence la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pour ce qui concerne le bâti existant ou futur, les préconisations de l'AVAP ne peuvent porter que sur l'aspect extérieur des constructions (façades et toitures) et sur l'intégration des installations destinées à économiser l'énergie dans les espaces libres (panneaux photovoltaïques, éoliennes...).

Il convient donc dans le présent chapitre, d'examiner les dispositions ayant un impact sur le paysage urbain et sur l'extérieur des bâtiments dans l'emprise de l'AVAP. Ceci sans présager de leurs performances énergétiques, étant donné qu'il est impossible d'édicter des préconisations sur l'intérieur.

Notre approche est basée sur des données pragmatiques rappelées dans le chapitre précédent, concernant d'une part, les formes urbaines du tissu constituant l'AVAP, d'autre part les spécificités et les qualités des constructions anciennes.

A partir de ces constats, nous apporterons des réponses visant :

- . à concilier réhabilitation de bâti ancien et amélioration de ses performances énergétiques,
- . à susciter des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Il convient de rappeler que toute intervention sur un bâtiment ancien doit s'accompagner en amont, d'une étude architecturale et technique, permettant d'établir un projet de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques cohérent, prenant en compte l'ensemble des facteurs pouvant avoir une influence sur le but recherché (principes d'isolation des différentes parties du bâtiment, interventions sur les menuiseries ou du système de chauffage, utilisation des énergies renouvelables, création d'espaces tampons...).

Les solutions préconisées doivent reposer sur des matériaux et des techniques de mise en œuvre qui respectent les caractéristiques du bâti ancien. Ceci n'exclue donc pas l'emploi de matériaux ou de mises en œuvres modernes adaptés à ses spécificités. Le but étant in fine, permettre de substantielles économies de chauffage dans le respect du patrimoine. Pour mémoire, on peut obtenir jusqu'à 50 % d'économies en isolant les combles, environ 40 % en intervenant sur les murs extérieurs et 35% en remplaçant les menuiseries.

Toutefois, ces gains énergétiques ne doivent pas aller à l'encontre d'aspects essentiels comme le traitement de l'humidité dans les murs ou la ventilation des logements, au risque de nuire au confort des occupants et de provoquer des dommages sur le bâtiment.

2.2. REHABILITATION DU PATRIMOINE BÂTI ET AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien de Saint-Ouen, notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux traditionnels et de leurs mises en œuvre. Les approches portant sur ces deux angles sont indissociables et doivent être menées de front.

Dans le cadre de l'AVAP, les thèmes suivants, visant à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, ayant un impact sur l'aspect extérieur des constructions, sont à explorer :

- . La capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur, et sous quelle forme
- . Les possibilités de transformation ou de changement des menuiseries
- . L'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.

Quelques principes de base peuvent être retenus, dans le but de préserver l'authenticité des bâtiments protégés au titre de l'AVAP :

- . Tenir compte de la situation urbaine de chaque bâtiment (voir chapitre ci-dessus : des formes urbaines et paysagères économes en espaces), afin de déterminer leur impact visuel à partir des espaces accessibles au public.
- . Pour les façades et les couvertures à valeur patrimoniale : maintenir les matériaux extérieur, leur textures, leurs teintes, et ne pas porter atteinte à leur modénature et à leurs ornements.

2.2.1. LA CAPACITÉ DES CONSTRUCTIONS À RECEVOIR UNE ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Les constructions sont classées dans l'AVAP en fonction de leur intérêt patrimonial. Toutefois, l'analyse des différentes typologies met en lumière le fait que sur un même bâtiment, on trouve généralement des traitements de façades différents. Ainsi, les façades ouvertes sur l'espace public, se « donnant à voir », présentent les matériaux et les décors les plus recherchés, alors que les façades donnant sur les cours ou jardins peuvent être de facture beaucoup plus simple. Ces principes ne sont toutefois pas à généraliser, les pavillons « bourgeois » par exemple, peuvent afficher sur le jardin, une façade aussi recherchée que sur l'espace public et les bâtiments inclus dans des « ensembles d'habitations collectives », dont toutes les façades sont perceptibles, présentent souvent des traitements identiques pour celles-ci.

Le choix, d'une part, de la possibilité ou non de réaliser une isolation par l'extérieur, d'autre part de déterminer sous quelle forme, dépend donc étroitement du type de la façade considérée et de ses caractéristiques architecturales. C'est pourquoi, nous avons pris le parti de réaliser une typologie de façades, basées sur le matériau et sa mise en œuvre, permettant d'édicter des règles adaptées à chaque cas.

DESCRIPTION DES FACADES

FACADES DE TYPES 1 ET 2

Ces façades sont réalisées à partir de matériaux et de mises en œuvre traditionnels. On peut les classer en deux types :

- . **les façades de type 1**, réalisées en brique, pierre de taille ou moellon (en particulier la meulière), présentant des modénatures et des décors.
- . **les façades de type 2**, réalisées en moellons ou briques hourdés à la chaux et au plâtre, avec une finition enduite et des éléments de modénature saillant.

FACADES DE TYPE 3

Elles sont réalisées avec des techniques et des matériaux industrialisés modernes : parpaings, béton et enduit ciment, bardages...

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FACADES DE TYPES 1 ET 2

. Pour les bâtiments d'intérêt ou de grand intérêt architectural

De ces deux types constructifs relèvent la majorité des façades des « bâtiments d'intérêt ou de « grand intérêt architectural », mais aussi quelques « bâtiments participant à la qualité du paysage urbain ». Elles ne pourront dans aucun cas, recevoir une isolation rapportée à l'extérieur en surépaisseur, pour des raisons esthétiques (changement radical de l'aspect de la façade donc de ce qui a déterminé son intérêt patrimonial), mais aussi pour des raisons d'ordre techniques, car ces matériaux et leurs mises en œuvre ne supportent pas la pose d'une enveloppe empêchant les échanges hygrométriques entre

l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, entraînant à plus ou moins long terme, des dégradations de la structure et du parement.

Pour les façades de type 2, l'isolation par l'extérieur pourra toutefois être envisagée par la réalisation d'un enduit à base de chaux, de plâtre et de particules isolantes comme des billes de polystyrène, de la perlite expansée ou de la vermiculite. Ces mortiers peuvent être appliqués en forte épaisseur (de 3 à 8 centimètres) et impliquent le piochage total de l'enduit existant. Il convient également de conserver ou de restituer la modénature et les décors, dans leurs dessins et leur traitement. Ce procédé peut aussi être appliqué aux façades aujourd'hui enduites au ciment, sur des matériaux de structure anciens.

. Pour les bâtiments participant à la qualité du paysage urbain et les bâtiments courants

Ces façades peuvent, à priori, recevoir une isolation par l'extérieur, en utilisant des solutions respectant leurs structures comme la pose d'un enduit isolant, tel que décrit ci-dessus ou une isolation sous forme de panneaux isolants perméables à la vapeur d'eau (par exemple laine de bois), protégés par un bardage ventilé ou un enduit respirant.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES DE TYPE 3

. Pour les bâtiments d'intérêt ou de grand intérêt architectural

Ces façades correspondent aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial, d'une part disséminés dans l'ensemble de la ville, d'autre part classés dans la catégorie « bâtiment d'intérêt architectural appartenant à un grand ensemble ».

L'isolation par l'extérieur de ces façades n'est à priori, pas envisageable car, comme les précédentes, leur protection relève d'aspects esthétiques (en général, la structure du bâtiment est apparente et constitue, avec des traitements de parements spécifiques, son animation et son décor). Dès lors, l'habillage total de la façade est inenvisageable.

Toutefois, certaines de ces façades présentent un parement uniforme, pas ou peu percé, pouvant recevoir un parement en surépaisseur avec un complexe isolant. Des solutions peuvent alors être envisagées au cas par cas, en fonction des matériaux, et en étudiant les détails de pose, en particulier pour les appuis et les encadrements des baies et les raccordements à l'existant.

. Pour les bâtiments participant à la qualité du paysage urbain et les bâtiments courants

Pour les façades réalisées avec des matériaux industrialisés modernes, la pose d'une isolation par l'extérieur est possible. Quelle que soit la solution envisagée (enduit, vêtue...), elle doit permettre l'amélioration de l'esthétique de la façade et de son intégration dans l'environnement urbain.

2.2.2. LES POSSIBILITES DE TRANSFORMATION ET DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES

DESCRIPTION

Les fenêtres d'origine des bâtiments anciens sont réalisées en bois. Matériau de proximité (en général le chêne), durable et réparable. Ces fenêtres se caractérisent par la finesse de leurs profils, induits par la relative légèreté des verres simples dont elles sont dotées. Ces ouvertures engendrent des déperditions thermiques, mais elles assurent également de ce fait, une ventilation naturelle du logement, élément non négligeable du confort intérieur.

A Saint-Ouen, celles des immeubles Art nouveau ou Art décoratif peuvent présenter un intérêt patrimonial.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT LES MENUISERIES

Le choix retenu pour assurer l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries doit tenir compte d'une part, de leur emplacement (sur rue, cour ou jardin), donc de l'exposition aux intempéries et de leur perception par rapport aux espaces accessibles au public, d'autre part de leur qualité esthétique (fenêtres des immeubles Art nouveau et Art déco par exemple). Dans la mesure où leur état le permet, on favorisera la conservation des modèles d'origine ou leur remplacement par des éléments identiques (matériau, partition...).

Il est à noter que dans bien des cas, l'incidence des déperditions énergétiques des baies du bâti ancien est négligeable et le gain réel d'isolation apporté par le remplacement des fenêtres peu significatif. Par contre, le double vitrage constitue un élément de confort dans la mesure où il permet d'éviter l'effet de paroi froide. Il assure également un affaiblissement acoustique appréciable en milieu urbain.

Les dans le cadre de l'AVAP, une variété de solutions est proposés, allant de la réparation au changement, le choix devant être réalisé au vu de la qualité de la menuiserie, de sa perception par rapport aux espaces accessibles au public et de l'état.

Sont envisageables :

. Le remplacement des vitrages, en conservant le bâti dormant et les ouvrants existants, dans la mesure où ils sont en bon état et ne présentent pas de problèmes d'étanchéité trop importants.

. La pose d'un double vitrage de rénovation ou d'un survitrage non visibles de l'extérieur, si la menuiserie peut supporter son poids.

. La pose d'une deuxième fenêtre intérieure, si l'épaisseur des murs et les dispositions intérieures le permettent. Cette solution présente l'avantage de conserver les menuiseries anciennes et de ne pas modifier l'aspect extérieur tout en améliorant les performances énergétiques et thermiques.

Pour ces trois solutions dans lesquelles la menuiserie est conservée, la pose de joints efficaces peut permettre de réduire significativement les déperditions.

. Le changement complet de la menuiserie (bâti dormant et ouvrants), par un modèle s'approchant des modèles anciens (les profils étant généralement plus épais) et assurant de meilleures performances énergétiques (double, voire triple vitrage, isolation performante...).

Comment remplacer une menuiserie ?

Dans les solutions proposées, seule la dernière a un réel impact sur l'aspect extérieur du bâtiment, objet de l'AVAP. Se pose dès lors la question du type de fenêtre admis. En effet, le remplacement des fenêtres constitue un bon exemple dans lequel se rejoignent les préoccupations de mise en valeur du patrimoine et de prise en compte du développement durable.

Ces dernières décennies, l'emploi de menuiserie PVC, s'est largement développé, y compris pour le bâti ancien. Au-delà de l'aspect esthétique discutable et non compatible avec le bâti ancien de ce matériau, la réduction de la surface vitrée (de 15% à près de 50%) l'emploi d'un matériau dont on connaît les méfaits en terme de santé (dégagement de gaz toxiques), les risques de dégradation du bâti avec l'apparition de champignons lignivores, ou encore les problèmes de recyclage en fin de vie, sont des éléments qui justifient l'interdiction de ce type de menuiseries dans le règlement de l'AVAP.

Celle-ci doit préconiser des solutions favorisant la durabilité du patrimoine, le recyclage, mais aussi le maintien d'un artisanat local pourvoyeur d'emplois qualifiants. Les matériaux préconisés seront donc le bois, de préférence d'essences produites localement et dans certain cas, pour les bâtiments les plus récents, le métal.

2.2.3. L'INTEGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

DESCRIPTION

Les ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables dans l'emprise de l'AVAP, pouvant être visibles soit sur les bâtiments, soit dans les espaces libres se résument aux panneaux solaires et aux mini-éoliennes.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires sont des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires), pouvant être implantés en couverture ou éventuellement en façade des bâtiments existants ou futurs, ou encore dans les espaces libres publics ou privés.

Pour les constructions existantes, l'ce type de dispositifs peut, dans certains cas, être intéressant mais les contraintes techniques sont plus nombreuses que pour les constructions neuves (intervention sur des couvertures anciennes, difficulté d'accessibilité pour la pose en l'entretien, colonnes techniques, cheminements intérieurs...).

Les mini-éoliennes

Les mini-éoliennes permettent de produire de l'électricité.

Les petites mini-éoliennes peuvent être installées sur le toit, dans la mesure où la charpente peut supporter leur poids et la poussée en cas de grand vent. On trouve des modèles à poser verticalement, mais aussi horizontalement. Dans ce cas, l'éolienne est enfermée dans une boîte pour utiliser l'effet venturi (ce qui accélère la poussée du vent), mais son impact visuel est alors très important.

Les éoliennes plus grandes sont généralement posées sur une colonne dans un espace libre. En milieu urbain, ces dispositifs sont difficile à implanter, eu égard à la forte densité des bâtiments et aux nuisances qu'elles peuvent engendrer.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

. Pour les bâtiments d'intérêt ou de grand intérêt architectural

Eu égard à l'intérêt patrimonial des ces bâtiments et à la qualité du paysage urbain, ces dispositifs ne doivent pas être visibles des espaces accessibles au public. Ils pourront donc être envisageables sur les bâtiments dont la couverture n'est pas visible : les plus hauts (grands immeubles de rapport par exemple), ceux présentant des versants de couverture à faible pente ou des toitures terrasses.

. Pour les bâtiments participant à la qualité du paysage urbain et les bâtiments courants

Sur ces bâtiments, la pose de tels dispositifs est envisageable. Néanmoins, il conviendra d'être particulièrement vigilant quant à l'intégration dans l'environnement urbain, et en particulier par rapport aux bâtiments protégés.

. Dans les espaces libres

Posés au sol, l'impact visuel des panneaux solaires est généralement limité, encore faut-il qu'ils reçoivent suffisamment le soleil pour avoir un rendement significatif. Cette solution est envisageable dans les espaces libres dans la mesure où les dispositifs ne sont pas visibles de l'espace accessible au public, afin de préserver la qualité du paysage urbain. Il en est de même pour les mini-éoliennes.

Des techniques en pleine évolution

Il est à noter qu'outre les « traditionnels » panneaux solaires, d'autres dispositifs sont aujourd'hui disponibles sur le marché, comme des bacs métalliques supports de panneaux solaires, s'insérant dans les couvertures en zinc, des bandes de cellules minces et souples en silicium amorphe pouvant se coller sur une étanchéité type bi-couches de toiture terrasse ou encore des tuiles photovoltaïques. Il existe également des panneaux photovoltaïques transparents, pouvant être utilisés en remplacement ou création de verrières, d'auvents ou d'abris à voiture.

L'évolution rapide des technologies en la matière va sans doute permettre d'offrir, dans les années à venir, des produits de moins en moins impactant pour le patrimoine et l'environnement

2.3. BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les bâtiments nouveaux peuvent constituer des terrains d'expérimentation, en suscitant des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Toutefois, tous les éléments participant à la maîtrise de la consommation énergétique : panneaux solaires, isolation par l'extérieur, vérandas constituant des espaces tampons, mini éoliennes... doivent être pris en compte dès la phase d'étude du projet, dans le but d'assurer leur intégration et d'en tirer le meilleur parti, tant pour les aspects techniques qu'esthétiques.

EN CONCLUSION

Fort de l'expérience de la ZPPAUP des Pucés et de son projet urbain, la Ville de Saint-Ouen a engagé en 2006, une réflexion sur la création d'une nouvelle ZPPAUP, à l'échelle de l'ensemble du territoire. Les études ont été finalisées en juin 2010, juste avant la création des AVAP, par la loi ENE de juillet 2010. Une nouvelle phase d'étude a permis de faire aboutir la procédure, sous forme d'une AVAP.

La ZPPAUP des Pucés avait été pensée et mise en œuvre comme un outil d'aménagement et de requalification du quartier, au sein du projet urbain global de la commune. Créée en 2001, elle a été suivie d'une longue phase de programmation et de concertation (de 2002 à 2003), traduite dans un projet urbain, qui a permis de préserver le caractère physique spécifique des lieux (l'âme des Pucés) ; de repenser et requalifier l'espace public (transports, stationnement, voiries, circulation, services, signalétique, propreté...) et enfin de réhabiliter l'habitat dégradé.

La présente AVAP a pour sa part pour ambition, de révéler le patrimoine communal sous toutes ses formes. L'histoire de Saint-Ouen, du bourg agricole au grand centre industriel, a constitué au fil des ans, le patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville : bâtiments industriels du XIXe et XXe siècles (Usine Citroën, gare Godillot, halle Alstom ...), habitat ouvrier, logement social, château, jardins, édifices religieux... Le patrimoine audonien se caractérise également par la diversité de sa morphologie urbaine et de son paysage (gabarits, hiérarchie de la trame viaire, grandes perspectives sur la Seine, sur Paris...).

Depuis plusieurs années, la ville s'est engagée dans un ambitieux projet urbain, qui stimule le développement, (concrétisé par les ZAC des Docks, Victor Hugo, de la Porte de Saint-Ouen, RER), mais qui s'attache également à recoudre et valoriser le tissu constitué (réaménagement de la place de la République, OPAH Pasteur Glarner, Gambetta Mathieu et Croizat l'Hermet, Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Dans cette dynamique, l'AVAP doit articuler valorisation du patrimoine, développement harmonieux et contrôlé et préoccupations environnementales, dans l'optique de réduire la consommation énergétique.

Saint-Ouen a connu, cette dernière décennie, des mutations importantes : évolution majeure du tissu économique, recomposition urbaine d'envergure, attractivité résidentielle renouvelée... Si la ville continue d'écrire son histoire urbaine, il apparaît nécessaire de préserver un ancrage au territoire et à la culture audonienne. Il s'agit d'un enjeu majeur de cohésion sociale, d'attractivité et de visibilité territoriale. La démarche de l'AVAP a ainsi donné l'occasion de travailler avec les habitants sur la notion large de patrimoine et d'identification de ce qui fait l'histoire et la spécificité de la commune, et de son appropriation par chacun.