

L'idée innovante

Réinventer la Cité-Jardins

Les objectifs du projet

Créer un quartier de ville qui est en fait, en termes d'urbanisme et avec une densité moins importante, le prolongement du Cœur de Ville réalisé précédemment. Continuer à irriguer cette ville avec une architecture douce et un urbanisme à échelle humaine pour rétablir les équilibres et créer un cadre de vie agréable pour les habitants (Le Plessis-Robinson comptait en 1989 75% de logements sociaux, tous localisés dans le même secteur de la ville).

La démarche

Une Cité-jardins dénaturée : au Plessis-Robinson, l'Office HBM de la Seine a construit dans les années 30 une cité-jardins, inspirée par le modèle fonctionnaliste allemand, mais dénaturée dans sa réalisation : 1 600 logements, à 90% sous forme de grands immeubles collectifs, un urbanisme rectiligne et monotone.

50 ans plus tard, faute d'entretien régulier, ce patrimoine est dans un tel état qu'il est impossible de le réhabiliter. L'OPDH des Hauts-de-Seine, l'Etat et la Ville du Plessis-Robinson décident donc de le démolir pour construire une nouvelle Cité-jardins.

- Première tranche de travaux en 1990 après un concours international, mais sans suite car dénoncé par l'OPDH 92.

- Un marché de définitions est lancé en 2000, qui oppose trois équipes. Après l'analyse des projets et une large consultation de la population, le jury désigne l'architecte Xavier Bohl, ancien collaborateur de François Spoerry, comme architecte en chef du projet pour la deuxième phase.

- Ce projet a été conduit dans le cadre d'une ZAC par la SEMPRO (Société d'économie mixte du Plessis-Robinson), en partenariat avec l'OPDH 92,

Le contenu de la réalisation

20 HA, 1300 logements dont 250 logements sociaux, la halle du marché, un parking souterrain de 400 places, une crèche, 6000 m2 de commerces de proximité, 30 M€ de travaux VRD et aménagements paysagés ...

Par essence, la Cité-Jardins doit respecter l'équilibre entre le bâti et la nature. La place prépondérante des espaces paysagers dans ce projet remet les jardins au cœur de son organisation. Ces jardins sont des espaces publics, accessibles à tous pour y passer un moment ou pour se déplacer d'un point à un autre dans la ville.

La création de commerces, prolonge aussi de ce point de vue le Cœur de Ville (centre-ville réalisé ex nihilo entre 1990 et 2006) et l'étend jusqu'au Grand Marché. La ville se dote ainsi petit à petit d'une offre commerciale cohérente qui faisait défaut par le passé.

- Les innovations du projet :

- Un respect de l'esprit des cité-jardins

Une cité-jardins est selon le Service de l'Inventaire du patrimoine, un "lotissement concerté, où les habitations et la voirie s'intègrent aux espaces verts publics ou privés, et destiné généralement en France à un usage social". Elle comprend, dans la plupart des cas, des équipements collectifs (école, crèche, commerce, maison commune voire église), ce qui la distingue d'un simple [lotissement](#) concerté ou d'un ensemble de [logements sociaux](#) classique.

C'est l'esprit du quartier dessiné par Xavier Bohl, mais celui-ci intègre des éléments innovants :

- L'architecture douce : Toutes les cité-jardins édifiées en France depuis 1920 sont issues de l'architecture fonctionnaliste et du mouvement moderne. La cité-jardins du Plessis-Robinson adopte le style d'architecture douce, dans le respect des formes et des matériaux traditionnels d'Ile-de-France.

- Une rivière artificielle : L'ensemble du quartier est dessiné autour d'une rivière artificielle d'un kilomètre de long, conçue pour recréer un véritable éco-système dans lequel faune et flore doivent s'épanouir.

- La mixité urbaine : Comme le veut le concept de Cité-Jardins, celle du Plessis-Robinson compte 20% de logements sociaux alors que la Commune en accueille déjà 50%. Toutefois ce taux de 20% permet d'établir une véritable mixité sociale qui est l'essence même du projet de parcours résidentiel introduit petit à petit par la ville dans chacun de ses quartiers. Dans la nouvelle Cité-jardins, il est impossible de faire la différence entre les logements sociaux et les logements privés.

Les moyens financiers et humains :

Le budget de la ZAC Cité-Jardins provient de la vente des charges foncières pour un montant d'environ 90 M€. Le montant des travaux réalisés en VRD, rivière et aménagements paysagés s'élève à plus de 30 M€.

La ZAC Cité-Jardins participe au financement des équipements publics comme le groupe scolaire Louis Hachette (30% du montant des travaux) ou le parking public souterrain du marché (40%).

La participation de la Ville du Plessis-Robinson s'élèvera à moins de 15% de l'enveloppe globale de travaux une fois l'opération totalement achevée.

Jusqu'à 1000 ouvriers étaient présents sur le site au plus fort des travaux, nécessitant une gestion rigoureuse de la sécurité, des approvisionnements et des relations avec les riverains.

Le bilan :

- Les habitants partagent une même esthétique : dans la nouvelle Cité-jardins, aucune différence entre logements sociaux et logements privés ; même qualité architecturale sur les façades où les bossages des enduits côtoient les corbeaux sous les balcons, les corniches et encadrements de fenêtres.

- La mixité sociale est recréée : en plaçant côte à côte dans la même rue des logements sociaux et des logements privés.

- Des espaces de rencontre ont été créés : la conception du projet, son urbanisme à échelle humaine, l'étendue des jardins publics qui le composent et les nombreux cheminements (conforme pour 95% d'entre eux aux normes pour personnes à mobilité réduite) qui le traversent, contribuent à faire de ce quartier un lieu de rencontre et de convivialité.

- Une évasion commerciale fortement réduite : les commerces de la Cité-Jardins, complémentaires de l'existant, incitent les Robinsonnais à s'approvisionner localement.

Contact :

Hervé Caranobe, responsable de la communication

06 85 67 88 06 hervecaranobe@sempro.fr