

1998

«**Les Amandiers**»

Paris Projet, Aménagement Urbanisme Avenir

Quartiers anciens, approches nouvelles

n° 32-33, pages 163 - 173

Juillet, 1998

# LES AMANDIERS

La ZAC des Amandiers, située immédiatement au nord du cimetière du Père-Lachaise, dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, correspond approximativement à l'ancien îlot insalubre numéro 11, promis depuis plus d'un demi-siècle à la rénovation. C'est l'une des plus anciennes opérations d'urbanisme en cours à Paris.

UN PROJET  
TRES ANCIEN,  
LARGEMENT  
RÉALISÉ

L'objectif initial, défini depuis la fin des années quarante, était la reconstruction totale de tout ce secteur, sous forme de

barres et de tours organisées sur le principe du plan libre.

À partir de 1953, date de la première délibération du Conseil de Paris concernant ce périmètre, les chantiers sont programmés. Ils vont se traduire par la réalisation de près de mille deux cents logements et d'une cité artisanale, dans le cadre d'une procédure qui s'appuie sur des déclarations d'insalubrité successives et qui autorise des réalisations indépendantes coordonnées par un plan-masse général à caractère indicatif.

Ce mode opératoire, jugé inadapté, est abandonné en 1965. L'opération marque alors un long temps d'arrêt. La création d'une ZAC confiée à la SEMEA XV est décidée en 1972. Un plan d'aménagement de zone (PAZ) est adopté en 1975 pour la partie sud de l'opération, le nord devant faire l'objet d'une opération ultérieure.

En 1979-1980, quelques années seulement après sa mise en œuvre, le PAZ est entièrement révisé en fonction des objectifs de la nouvelle politique de rénovation urbaine de la Ville de Paris<sup>1</sup>.

Le périmètre est étendu au nord vers la rue de Ménilmontant; le parti d'urbanisme est réadapté pour mieux prendre en compte les caractéristiques et les besoins du quartier. Le maintien des activités industrielles et artisanales est recherché à travers la préservation d'une série de bâtiments à vocation économique et l'extension de la cité artisanale existante. De nouveaux

équipements publics sont inscrits au PAZ, qui comprend désormais un grand jardin, des écoles et un collège, le conservatoire de musique de l'arrondissement et divers équipements sociaux. Le programme de constructions est augmenté principalement en faveur des logements sociaux. La disposition des bâtiments et leur volumétrie sont modifiées de façon à respecter le tracé des rues et à réduire les hauteurs autorisées. Le maintien de quatre-vingts immeubles existants est prévu, parmi lesquels soixante-neuf sont situés dans l'ancien périmètre de ZAC. La trame des voies existantes doit être mise en valeur et complétée par un réseau de cheminements et d'espaces publics nouveaux.

C'est dans ce cadre que sera réalisée la plus grande part des programmes nouveaux.

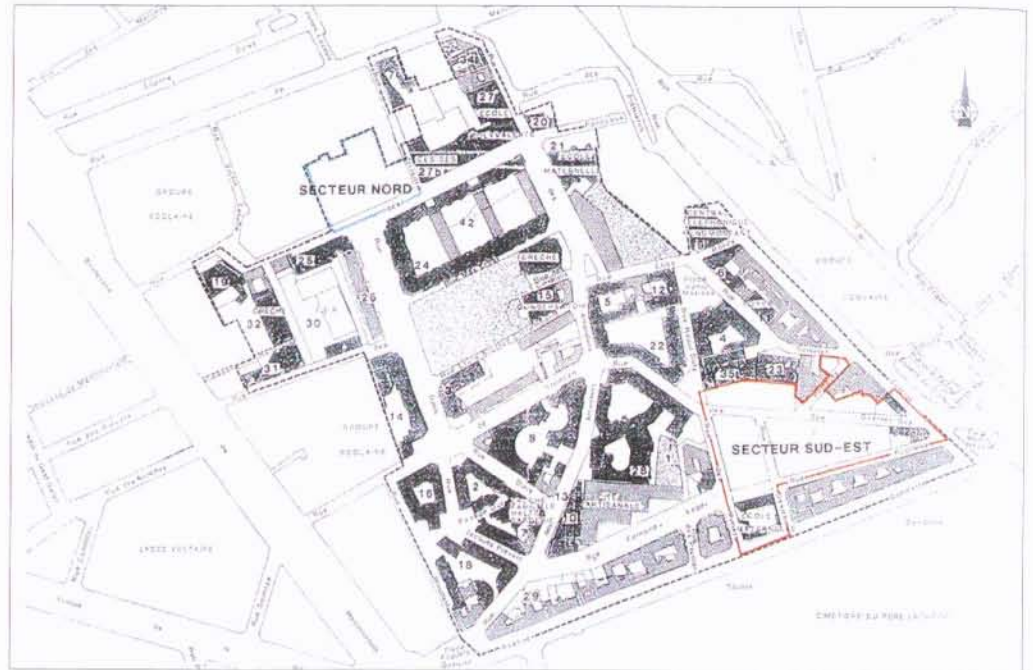
Fin 1995, les équipements publics prévus sont achevés, ainsi que les locaux d'activité et mille huit cent soixante logements, dont mille trois cents aidés (70 % du total); à l'intérieur de ces programmes, 2 400 m<sup>2</sup> de commerces ont été réalisés. Seuls deux périmètres de petites dimensions, au sud-est et au nord de la ZAC, n'ont pas été réaménagés; environ deux cent soixante dix logements neufs y sont prévus.

DES AMBIANCES  
À PRÉSERVER

Au sud-est, les emprises concernées représentent environ un hectare réparti sur quatre îlots, autour des rues des Partants, Gasnier-Guy, Robineau, Désirée et des Mûriers. Ces terrains, situés sur d'anciennes carrières de gypse remblayées, ont été lotis entre 1855 et 1859 par le percepteur Gasnier-Guy. Leur relief est particulièrement accentué : la dénivelée, le long de la rue Gasnier-Guy, dépasse seize mètres sur une distance de cent cinquante. Les fortes pentes et les immeubles anciens créent un paysage de faubourg particulièrement pittoresque, et définissent d'étonnantes perspectives ascendantes ou descendantes, en particulier rue des Partants, rue Gasnier-Guy et rue Robineau.

Le PAZ prévoyait la démolition de la plus grande part des bâtiments de ces îlots, alors qu'il conservait ceux de la





Les secteurs nord et sud-est, à l'intérieur du périmètre d'ensemble de la ZAC des Amandiers. (Documentation DAUC).

Le plan d'aménagement du secteur sud-est, proposé en janvier 1997 par Antoine Grumbach.







1

1. Le 20, rue Gasnier-Guy : l'immeuble sera reconstruit à l'identique.

Cinq autres immeubles dont le maintien a été décidé :

2. Le 30, rue des Partants, à l'angle de la rue Gasnier-Guy.

3. Le 6, rue des Mûriers, avec, à gauche, l'amorce du n° 8, également réhabilité.

4. Le 28, rue des Partants (au fond).

5. Le 18, rue des Partants.

6. Le 13, rue Désirée.

2



3



4



5



6





rive paire de la rue Robineau ou des numéros 6 à 10, rue Désirée, en raison de leur meilleur état. Les démolitions et l'architecture des projets de construction étaient cependant vivement contestées par les riverains et associations.

La décision a été prise de revoir les orientations d'aménagement pour tenter de préserver le caractère particulier que ce secteur avait conservé, malgré l'importance des transformations, à ses abords immédiats. Dans cet objectif, une mission de définition et de coordination urbaine et architecturale a été confiée, début 1996, à Antoine Grumbach. L'objectif qui lui avait été fixé était de maintenir l'identité du quartier; cela impliquait d'examiner la possibilité de réhabiliter certains immeubles pour y créer des logements sociaux et de définir un découpage foncier associé à un cahier des charges architectural susceptibles d'assurer le respect de l'esprit des lieux.

Projet pour les 8-14, rue Gasnier-Guy (SEMEA XV, Janine Galiano, Philippe Simon, Xavier Ténor, architectes).



Les études effectuées ont porté sur les questions de paysage et d'architecture, mais aussi sur les aspects sociaux, juridiques, techniques et financiers du projet. Les immeubles dont le devenir était incertain, en raison de leur état et de la nature du sous-sol, ont fait l'objet de diagnostics détaillés, menés par l'aménageur puis les maîtres d'ouvrage désignés, pour mesurer la possibilité et le coût de leur réhabilitation.

Une concertation a simultanément été engagée, sous la conduite d'Anne-Marie Couderc et de son conseiller délégué Vincent Reina, avec Michel Charzat, maire, et les élus du 20<sup>e</sup> arrondissement, les associations locales – ASPROQUA<sup>2</sup>, ADEFZA<sup>3</sup> et Archi XX notamment –, la SEMEA XV et les services municipaux. Plusieurs réunions ont eu lieu à partir de juillet 1996 pour débattre des propositions d'Antoine Grumbach.

Projet pour les 22 et 24, rue des Partants (SEMEA XV, Marie-Élisabeth Nicoleau, architecte, Nicolas Borel, photographe).



**LE PROJET  
MODIFIÉ**

Il a finalement été décidé de conserver et réhabiliter, avec des financements sociaux publics, une douzaine de bâtiments sur rues et sur cours, dont le maintien paraissait important pour le paysage urbain : les 6 et 8, rue des Mûriers (sur rue); le 10, rue des Mûriers (sur rue et cour); le 18 (sur rue); le 26 (sur rue et cour); le 28 (sur rue et cour) et le 30, rue des Partants, et le 13, rue Désirée (sur rue). Les locaux d'activité et les commerces à rez-de-chaussée de ces immeubles seront maintenus. Le 20, rue Gasnier-Guy, situé à un point haut du relief et dont la silhouette forme un élément d'intérêt dans le paysage, n'a pas pu être conservé, en raison des coûts élevés des travaux de reprise en sous-œuvre nécessaires à sa stabilité, mais le PAZ, qui prévoit un passage public à la place de ce bâtiment, sera modifié, et une nouvelle construction

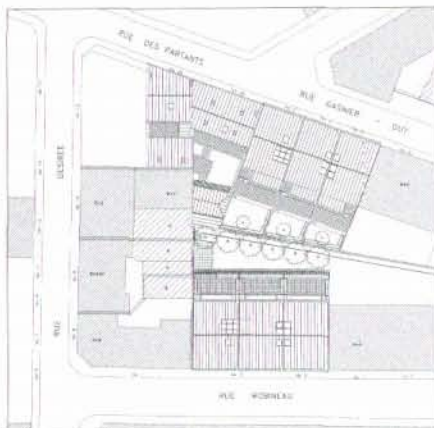
implantée, avec une volumétrie semblable à celle qui existe. D'une façon générale, une plus grande clarté du statut des espaces libres a été recherchée, en particulier pour préserver l'intimité des logements à l'intérieur des terrains; cela a conduit à supprimer plusieurs passages et cheminements projetés antérieurement à travers les îlots. Ainsi, le passage public prévu dans le prolongement de la rue Robineau, au niveau du 3-5, rue Désirée, vers la rue des Mûriers, ne sera pas réalisé – ce qui permettra par ailleurs le maintien du 6, rue des Mûriers.

Conçu avant le réexamen du PAZ, le projet de construction prévu du 23 au 39, rue des Partants à été complètement remanié : il sera découpé en deux immeubles, confiés à des architectes différents, et dont les façades adopteront un rythme vertical accompagnant la déclivité de la rue; un espace libre planté d'un arbre sera



Projet au 23, rue des Mûriers (SEMEA XV, Patrick Céleste et Dominique Blanc, architectes).

Plan-masse



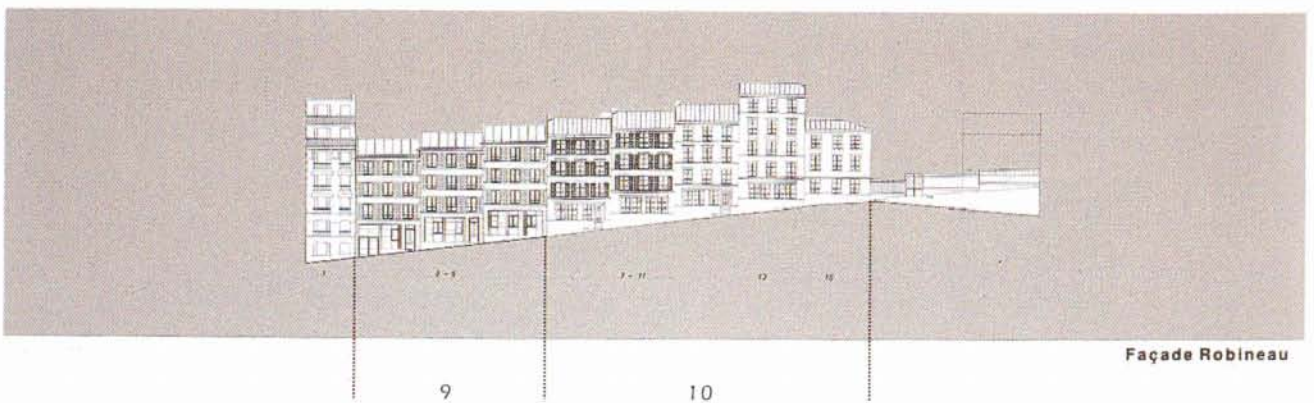
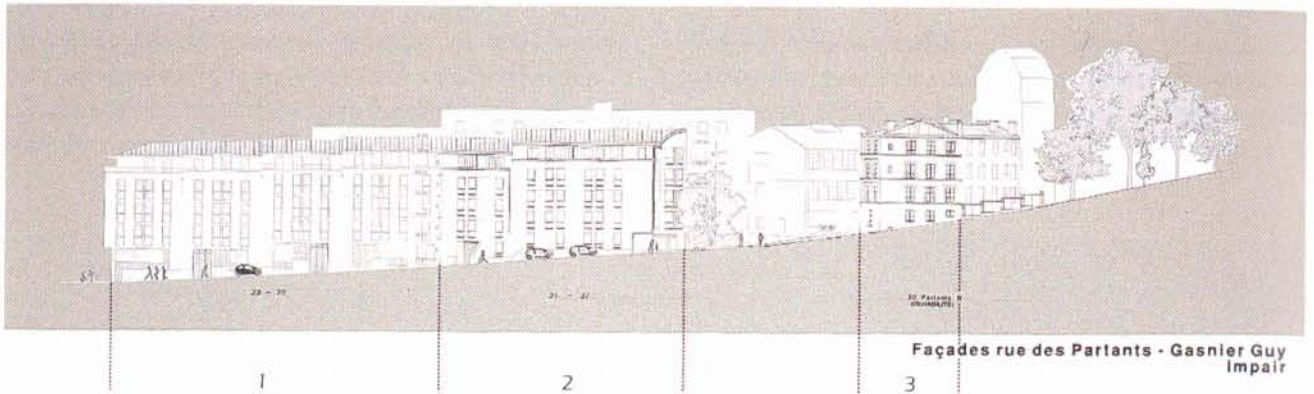
Projet pour les numéros 2, 4 et 6, rue Gasnier-Guy et réhabilitation des 26 et 28, rue des Partants (RIVP, Jean-Pierre Feugas, Marylène Ferrand et Bernard Leroy, architectes).



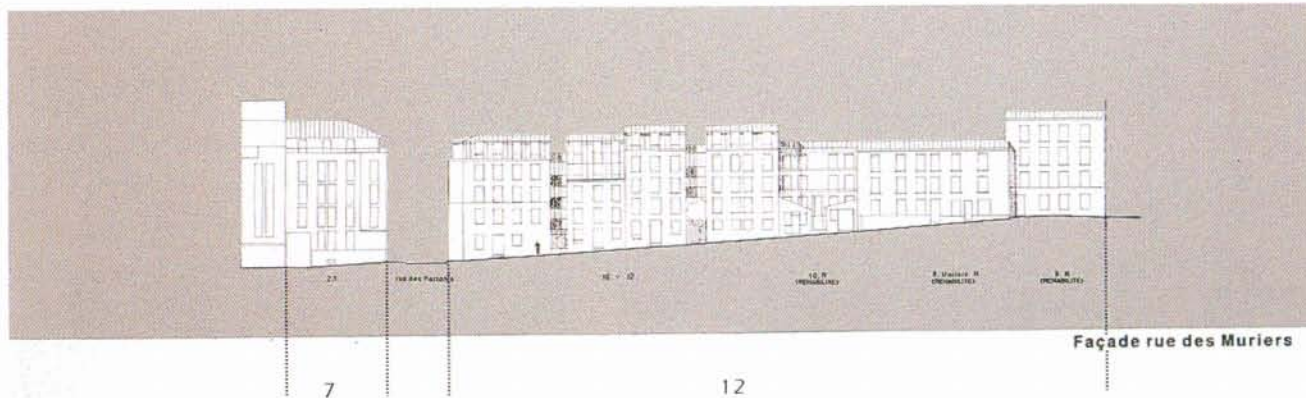
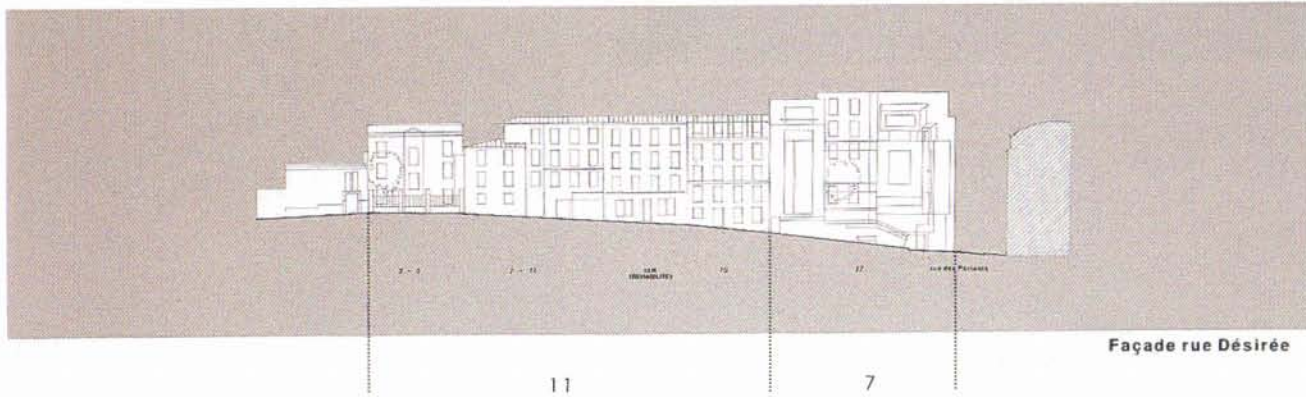
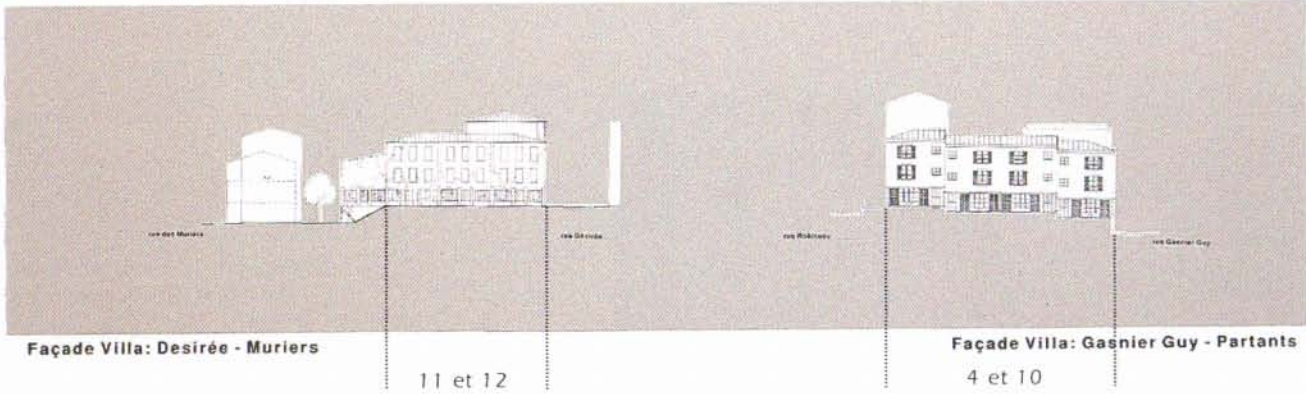


Les projets des architectes du secteur sud-est  
(compilation Antoine Grumbach) :

1. 23 à 31, rue des Partants : P. Céleste.
2. 33 à 39, rue des Partants : B. Fortier.
3. 30, rue des Partants : A. Grumbach.
4. 16, rue Gasnier-Guy : F. Laisney.
5. 8 à 14, rue Gasnier-Guy : X. Tenot, J. Galiano, Ph. Simon.



- 6. { 26-28, rue des Partants, : J.-P. Feugas, M. Ferrand,  
2 à 6, rue Gasnier-Guy, B. Leroy.
- 7. 22 et 24, rue des Partants : M.-E. Nicoleau.
- 8. 16-18, rue des Partants : A. Stinco.
- 9. 35, rue Robineau : J.-P. Feugas, M. Ferrand,  
B. Leroy.
- 10. 7 à 15, rue Robineau : F. Lainey.
- 11. 3 à 15, rue Désirée : A. Stinco.
- 12. 6 à 16, rue des Mûriers : A. Stinco.





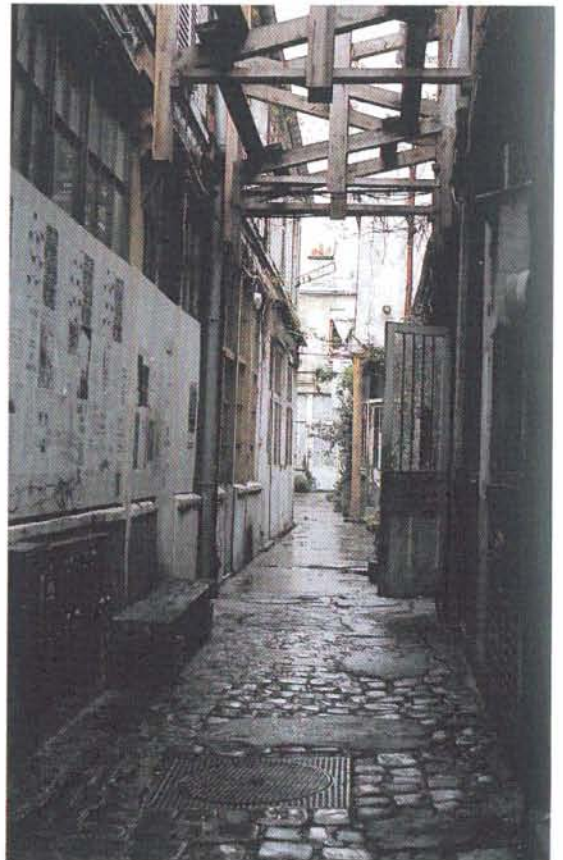


Rue des Panoyaux,  
vue de l'angle  
de la rue Delaitre.

Rue des Panoyaux, vue  
de l'angle de la rue Duris.

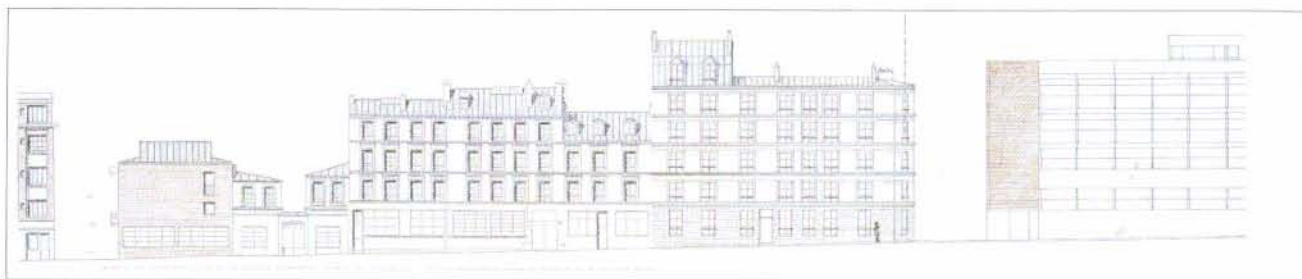


Ci-dessous, le 41,  
rue des Panoyaux.









Élévation de la rue des Panoyaux avec insertion des projets.



Projet de logements pour la cité du Labyrinthe (RIVP, Bernard Huet, architecte).



Projet pour les numéros 1 à 3, rue Delaitre. Un immeuble neuf s'appuie sur le bâtiment réhabilité de l'angle des rues Delaitre et des Panoyaux (RIVP, Jean Léonard et Martine Weissmann, architectes).

Coupe transversale de l'îlot, de la cité du Labyrinthe à la rue Delaitre.



maintenu en limite du bâtiment voisin, 49, rue des Partants, au débouché de l'accès à la pépinière d'entreprise de la rue Soleillet. Les autres projets antérieurs aux études de 1996, situés aux numéros 8 à 14, rue Gasnier-Guy et 22-24, rue des Partants, ont été amendés pour respecter le cahier des charges architectural. Les nouvelles dispositions retenues préservent également le petit espace vert existant, au 3-5, rue Gasnier-Guy, et ménagent une petite place à l'emplacement du projet d'immeuble prévu à l'angle des rues Soleillet et des Partants.

Un nouveau découpage des lots de maîtrise d'œuvre a été établi. Il s'applique à fractionner les constructions pour éviter des dimensions sans rapport avec l'environnement. Dans le même souci d'améliorer l'insertion des bâtiments neufs et d'optimiser les interventions sur les bâtiments conservés, construction neuve et réhabilitation sont fréquemment associées dans un même lot.

Au nord de la ZAC, la partie restant à aménager se limite à une séquence de la rue des Panoyaux (numéros 41 à 47). Ici, comme dans le secteur sud-est, le PAZ prévoyait la démolition de la quasi-totalité des bâtiments existants, y compris la cité du Labyrinthe, mais à l'exception du fond de la cour, au 43, rue des Panoyaux.

Un réexamen complet de ce dispositif a été effectué, comme pour le sud-est de la ZAC. Il a abouti à la conservation de la plus grande partie des immeubles, qui seront réhabilités, au maintien du tracé actuel de la cité du Labyrinthe, et à l'abandon de la petite place projetée au 41-43, rue des Panoyaux, face au débouché de la rue Duris. Quelques constructions neuves seront réalisées dans les cours des 43, 45, et 47, rue des Panoyaux et sur la rue Delaitre, ainsi que le long de la cité du Labyrinthe, où des villas-ateliers viendront s'adosser aux bâtiments mitoyens réhabilités. Le nouveau découpage propose deux lots de maîtrise d'œuvre associant, ici encore, des logements neufs avec des bâtiments réhabilités.

Le cahier des charges architectural, applicable dans les deux secteurs réétudiés, prescrit notamment :

- l'adaptation des immeubles à la topographie par un fractionnement des niveaux horizontaux des planchers, selon un rythme rappelant l'ancien parcellaire;
- la modération des hauteurs de bâtiments limitées à quatre niveaux surmontés d'un comble;
- la sobriété des volumétries et l'usage de toitures à faible pente couvertes en zinc naturel;
- la simplicité des écritures architecturales, composées selon les registres traditionnels des immeubles de faubourg.

Si elles font référence au vocabulaire architectural des immeubles de faubourg parisien, ces prescriptions ménagent cependant la possibilité d'utiliser une écriture contemporaine dans ce difficile exercice de réparation d'un

tissu urbain ancien et déchiré. Plusieurs projets de construction illustrent cette ouverture.

Les questions de relogement ont également fait l'objet d'une approche particulièrement attentive. De 1993 à fin 1997, cent cinquante sept relogements ont été effectués dans les secteurs sud-est et nord de la ZAC.

Début 1998, cinquante-quatre relogements restaient à examiner (trente-deux au sud-est, vingt-deux au nord); plus du tiers concernaient des occupants sans droit ni titre (vingt au total : neuf au sud-est et onze au nord), dont les dossiers seront traités au cas par cas.

Par ailleurs, il a été décidé de modifier le programme en remplaçant une cinquantaine de logements intermédiaires (PLI) par des logements PLA ou PLA-TS.

Avec l'aménagement de ces deux secteurs s'achèvera une entreprise de renouvellement d'un quartier engagée depuis une quarantaine d'années, et dont les différentes étapes demeurent apparentes. Elles témoignent de l'évolution progressive des conceptions. D'abord la rénovation totale, associée au plan libre, à des hauteurs importantes et à une expression résolument moderne; puis, à la fin des années 1970, le retour à l'alignement et à l'îlot (jusqu'à refermer le dispositif de grandes barres de la rue des Panoyaux), avec la modération des hauteurs et le maintien d'un premier ensemble de bâtiments anciens; enfin, la préservation des derniers éléments caractéristiques d'un tissu faubourien, en cherchant à y accorder des constructions contemporaines, dans le cadre d'une concertation approfondie.

1. Cf. *Paris Projet* n° 21-22 : « Politique nouvelle de la rénovation urbaine », pages 116 à 127.

2. Association pour la protection du quartier des Amandiers.

3. Association de défense et d'entraide des familles de la ZAC des Amandiers.