

Titre IV Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

[...]

N°16 : Ensemble bâti de la Cité-jardin de la Butte Rouge

La Cité-jardin constitue un ensemble bâti, urbain, et paysager remarquable. Les nombreuses études réalisées sur celle-ci s'accordent sur le caractère emblématique de cet ensemble urbain et paysager. Tout conduit à une évidence: il faut préserver l'identité unique de la Cité-jardin tout en construisant habilement et pertinemment les principes de sa renaissance. A ce titre, des dispositions spécifiques s'appliquent sur l'ensemble de son périmètre.

Préambule

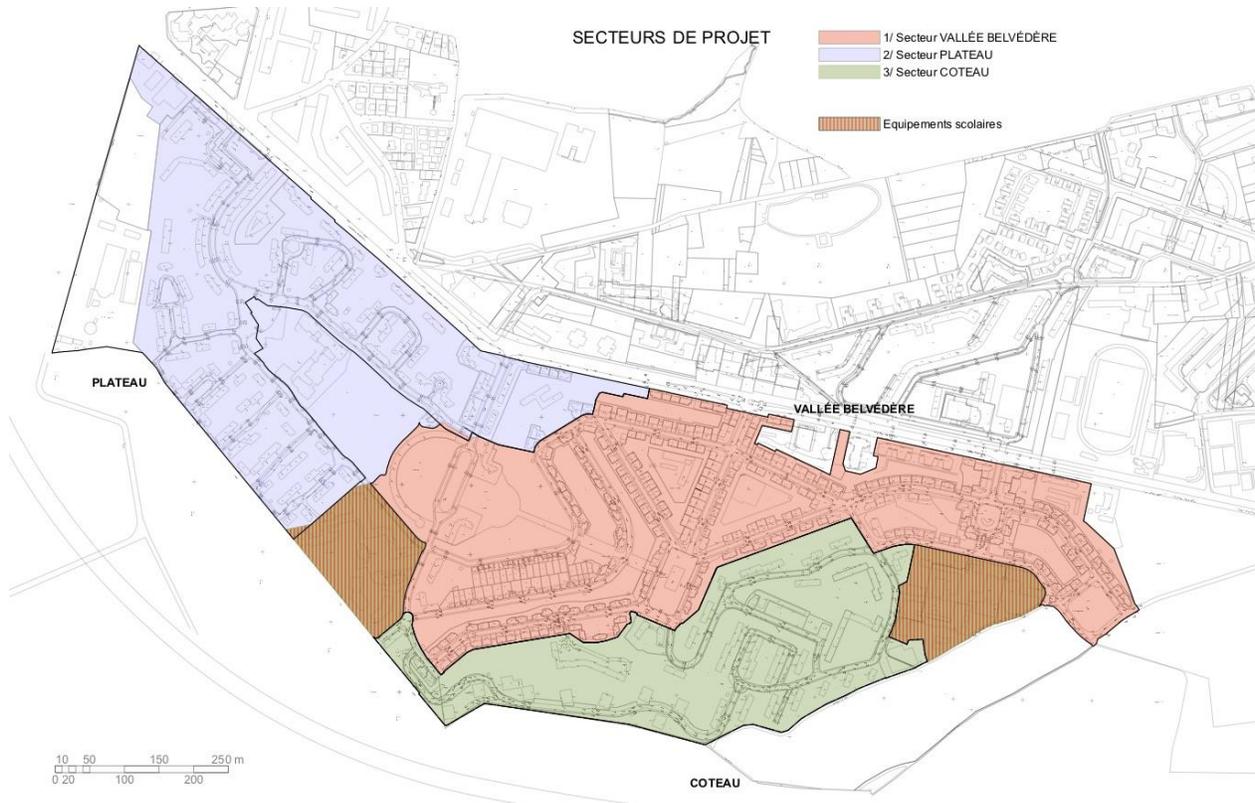
Projet emblématique du logement social initié par Henri Sellier, la Cité-jardin a été réalisée en six tranches, entre 1931 et 1955, sous la conduite des architectes Joseph Bassompierre-Sewrin, Paul de Rutté, André Arfvidson, Paul Sirvin et du paysagiste André Rioussé. La Cité-jardin a reçu le label ACR, « Architecture contemporaine remarquable » en 2009, dans le cadre d'une campagne régionale thématique visant des ensembles de logements sociaux.



« La Cité Jardin de la Butte Rouge met en scène, dans un site exceptionnel, l'histoire du logement social du XXème siècle et les évolutions des modes de conception urbanistiques et architecturaux tout en

donnant une forte impression d'unité ». Source BDAP 2015.

Le plan d'urbanisme dessiné au fil de cette série d'interventions permet de distinguer trois entités patrimoniales secteurs de la cité jardin : la Vallée - Belvédère, le Plateau - Parc et le Coteau.



La rénovation urbaine de la Cité-jardin devra répondre aux objectifs d'amélioration de la mixité sociale et fonctionnelle, d'adaptation aux normes contemporaines d'accessibilité et de performance énergétique, et de densification des territoires déjà urbanisés pour éviter l'étalement urbain. Les différents projets qui y seront mis en œuvre devront être étudiés et conçus dans le respect des caractéristiques patrimoniales essentielles de ce quartier.

Caractéristiques de l'ensemble bâti

La Cité-jardin montre un paysage urbain global très cohérent dû à la présence d'un paysagiste et à la permanence des différents architectes dans l'équipe de conception. L'adaptation au relief, les différentes strates végétales, des solutions constructives standardisées, la place ménagée aux arts décoratifs et l'utilisation d'un vocabulaire architectural volontairement ramassé marquent l'ensemble du quartier.

« Voies hiérarchisées, clos, places et mails structurés par la végétation, dessinent les bases d'une composition efficace et suffisamment souple pour être réinterprétée à chaque chantier. »

Source : Association des Cités Jardins d'Île-de-France

Jusqu'à présent propriété d'un unique bailleur social, une grande liberté de circulation est conférée aux espaces extérieurs aux travers des rues, des sentes piétonnes, des lieux de rencontres et des passages entre les immeubles très peu privatisés. Cet espace « en-commun » offert aux habitants de la Cité-jardin, agrémenté de vues profondes, d'échappées visuelles latérales et d'espaces publics parfois très structurés, représente l'une des caractéristiques patrimoniales essentielles du quartier.

Bien que les immeubles aient été conçus avec un mode de production ayant évolué tout au long des phases de construction au cours de quatre décennies, leur aspect montre une grande homogénéité d'ensemble par-delà leur traitement architectural particulier. Le passage progressif, au cours des phases de construction, de l'habitat individuel à l'habitat collectif de plus en plus dense n'a pas entamé l'harmonie d'ensemble, malgré la simplification de l'écriture architecturale.

Le long des voies du secteur Vallée-Belvédère comme le long des accroches urbaines du Plateau-Parc, des immeubles figure de proue*, généralement plus bas, commencent et achèvent les rangs d'immeubles plus ordinaires et plus hauts, en présentant des pignons sophistiqués avec des jeux volumétriques dégressifs en étages, des rotondes, des pergolas ou terrasses couvertes. Les pignons de tous les immeubles comprennent quelques motifs architecturaux articulant entre elles les façades principales aux façades latérales : loggias, balcons arrondis...

Au-dessus d'un soubassement ouvragé, en léger débord sur les façades (disposition d'origine avant la pose d'une isolation thermique extérieure), les baies composées horizontalement marquent les niveaux d'habitation, interrompus par les baies verticales éclairant les cages d'escalier au-dessus des entrées singularisées par des éléments particuliers : auvent, colonne, murs obliques ou incurvés, vantaux panneautés, etc. Les volumes très simples des immeubles se caractérisent ainsi par la sobriété et la simplicité de leur écriture architecturale, la régularité de leur composition et de la taille des baies, la concentration de l'ornementation en des parties limitées (entrées, cages d'escalier, panneaux de ventilation), l'emploi d'éléments standardisés signes de l'industrialisation dans le bâtiment.

Le rapport des logements au paysage : reflet des modes d'habiter.

Au cours du XXème siècle, le rapport au paysage a changé. Les logements contemporains doivent offrir des espaces privatifs de terrasse, loggia ou balcon plus généreux et plus systématiques pour les logements même de petite taille. La Cité-jardin doit donc renouveler le rapport de ses logements au paysage et offrir de nouvelles aménités.

La Cité-jardin du XXIème siècle est attendue sur ce lien logement – nature plus fort, plus intime, plus généreux... Une petite part de la nature de la Cité-jardin doit revenir à ceux qui l'habitent dans leur pratique individuelle du logement, et pas seulement par la pratique des en-communs paysagers.

Cette nécessaire évolution des bâtiments de la Cité-jardin de la Butte Rouge doit s'inscrire dans la continuité de l'histoire du logement et de la mixité sociale qui a permis à l'Île de France, avec ses cités jardin, de produire quelques uns des plus beaux exemples d'urbanisme remarquable du XXème siècle.

Pour ce faire, il est primordial de revenir aux ambitions premières pour re-situer ce patrimoine remarquable dans son contexte social et lui donner le doter des outils nécessaires à son adaptation aux besoins actuels.

Les bâtiments repères : des témoins intemporels dans tous les secteurs de projet.

Le plan d'urbanisme de la Cité-jardin est marqué par des jalons bâtis qui témoignent de la qualité d'implantation dans le relief naturel, quelle que soit la tranche historique de construction. Ces bâtiments repères structurent l'organisation générale du plan d'urbanisme et se répondent mutuellement en renvoyant les quartiers les uns vers les autres. Ils se distinguent des autres bâtiments par une volumétrie particulière, une architecture plus travaillée ou une mise en scène de leur implantation dans le plan d'ensemble.

Sont identifiés comme bâtiments repères, faisant l'objet d'une protection stricte au vu de leur intérêt

patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments suivants repérés en rouge sur le plan de patrimoine bâti :

- Les bâtiments situés sur la rue du Général Duval et la Place Allemane (tranche 1)
- Les rotondes de l'Avenue Albert Thomas sur l'Avenue de la Division Leclerc et sur la Place François Simiand (tranche 2)
- Les bâtiments disposés en gradins de part et d'autre de l'axe piétonnier Lucien Herr (tranche 2)
- La Demi-Lune (tranche 4)
- La tour Albert Thomas (tranche 2) et la Tour de la Place Cyrano (tranche 3)

Ces bâtiments repères supportent la rénovation patrimoniale stricte de l'ensemble urbain remarquable de la Cité-jardin. Autour de ces bâtiments repères, se hiérarchisent ensuite différents niveaux de protection du patrimoine bâti qui est analysé selon la pertinence architecturale du bâtiment pris isolément ou selon la pertinence de l'ensemble formé par un groupe de bâtiments et les liens entretenus avec le grand paysage de la Cité-jardin.

Objectifs et modalités de l'approche patrimoniale du bâti par secteur de projet.

La rénovation de la Cité-jardin s'opèrera selon des modalités particulières visant à en préserver les qualités patrimoniales. Dans les trois secteurs de projets de la Cité-jardin, la référence au paysage urbain et l'intégration de toute intervention dans ce cadre sont nécessaires. Les projets devront s'insérer dans le paysage bâti actuel, très homogène et cohérent, sans lui porter atteinte (référence à l'article R111-27 du code de l'urbanisme).

- **Le secteur de projet Vallée- Belvédère**

Ce secteur de la Cité-jardin, réalisé au cours de ses premières phases de construction, montre une grande variété dans le traitement des ouvrages : figures de proue, rythme et séquences urbaines le long des rues, variation de l'épannelage, entrées d'immeubles, balcons, cages d'escalier, celliers autrefois ventilés...

Les interventions nécessaires à la réorganisation interne de la distribution des appartements semblent d'une égale difficulté.

Le choix des immeubles pouvant être remplacés par des constructions neuves, reprenant les emprises actuelles quelque peu étendues, est guidé par la volonté de répartir sur l'ensemble du site des capacités de stationnement dans des ouvrages en sous-sol, dont les issues permettent une distance maximale de 100 m jusqu'aux entrées des immeubles,

Il est également déterminé par la volonté, plus essentielle, de préserver la cohérence interne de ce secteur, en la bousculant le moins possible.

Dans ce secteur Vallée-Belvédère, le plus ancien et aux qualités patrimoniales plus nombreuses, la protection vise à préserver environ 73% des immeubles d'origine, selon le repérage indiqué au plan de patrimoine bâti. Parmi ceux-ci, les immeubles-repères devront conserver leurs caractéristiques extérieures actuelles. Les autres immeubles maintenus en place pourront faire l'objet de surélévations, d'élargissements et d'allongements, ainsi que d'adaptations extérieures limitées, destinées à conférer aux appartements des aménités supplémentaires, en particulier pour assurer une meilleure relation à l'environnement extérieur. Ces adaptations ne devront pas conduire à défigurer l'aspect des immeubles et en respecteront les principes de composition architecturale. Les immeubles neufs, implantés à l'emplacement des immeubles remplacés, devront s'intégrer au paysage bâti dans le respect des caractéristiques essentielles, en employant une écriture architecturale mimétique.

Exposé des choix de démolitions et reconstructions sur emprises

Les immeubles pouvant être remplacés (sans modification des emprises en plan masse) ont été choisis pour éviter de perturber l'harmonie actuelle de certaines rues ; lorsque des transformations ou des

immeubles neufs sont proposés, il est demandé qu'ils respectent le paysage bâti existant et qu'ils restituent les séquences bâties : rythmes des constructions, interruptions, percées visuelles...

Du point de vue du patrimoine paysager, l'objectif des démolitions et reconstructions sur emprises est de permettre la réorganisation des cœurs d'îlots en intégrant des infrastructures de stationnement et en permettant le nivellement de pentes moins abruptes, favorisant l'accessibilité générale. Les démolitions reconstructions réparties sur l'ensemble du plan d'urbanisme permettent également d'absorber une densification acceptable (et rendue nécessaire par le contexte du logement en Ile de France) sans construire dans les vides et sans perturber l'harmonie générale des volumétries de la Cité-jardin.

Aussi, en partant des intentions initiales du projet de renouvellement urbain, il apparaît plus pertinent d'admettre la démolition raisonnée de certains groupes d'immeubles :

- le long de l'avenue de la Division-Leclerc : tout au long du secteur de La Vallée, la présence de la cité-jardin s'avère très déstabilisée par le paysage urbain peu cohérent le long de l'avenue. Les immeubles authentiques de la Cité-jardin, d'une faible hauteur, rivalisent mal avec les immeubles plus récents construits de part et d'autre (immeubles d'habitation en accession sociale, mairie annexe...) ou de l'autre côté de l'avenue. Il est donc proposé de conserver les bâtiments qui marquent fortement les deux entrées principales (rues Albert-Thomas et Général-Duval) et de proposer le remplacement des immeubles d'habitation latéraux dans une écriture architecturale inspirée de celle d'origine.

Cela vaut également pour l'immeuble isolé en partie basse, à proximité de l'église Sainte-Thérèse-et-Sainte-Monique.

- à l'entrée de la rue Albert-Thomas : à l'arrière des deux rotondes sur l'avenue, les immeubles d'habitation présentent un caractère relativement neutre. Ils ne s'inscrivent pas dans une séquence urbaine fortement marquée.

- le long de la Rue Pottier : le front bâti des n° impairs présente des bâtiments homogènes qui, s'ils ont un certain caractère côté rue, présentent côté intérieur des façades ingrates et des volumes très encaissés ne bénéficiant pas des attraits paysagers que pourrait présenter le cœur d'îlot. Avec la contrainte de conserver les implantations et les percées visuelles entre volumes bâtis, il sera possible de réinventer le vis-à-vis architectural de la Rue Eugène Pottier en édifiant côté n° impairs des bâtiments sur socle enfoui, destiné au stationnement. Dans l'îlot triangulaire auquel il appartient, ce front bâti renouvelé devra permettre la réorganisation paysagère du cœur d'îlot et effacer la rupture de relief constatée à l'arrière des bâtiments actuels.

- le long de la rue Paul-Lafargue : cette rue est constituée d'immeubles semblables que l'on retrouve en d'autres endroits de la cité-jardin. Ceux implantés au nord de la rue entretiennent un rapport peu amène avec l'immeuble des services municipaux implanté le long de l'avenue de la Division-Leclerc, dont ils sont séparés par deux voies de desserte et une clôture. Un nouveau traitement de ce front bâti pourra être trouvé dans le prolongement de l'entrée de la rue Albert-Thomas. Sur le côté sud de cette rue en pente, les immeubles identiques présentent les mêmes difficultés de distribution ; leur reconstruction permettrait de trouver un traitement cohérent des deux fronts d'immeubles qui se font face, en préservant les séquences et les vues profondes entre les immeubles vers les cœurs d'îlot.

- le long de la rue Charles Longuet: dans la continuité de la reconstruction de la Rue Paul Lafargue, la reconstruction d'un immeuble long porte l'objectif majeur de réorganiser efficacement les liaisons vers l'Avenue de la Division Leclerc en harmonisant l'accès piétonnier des Escaliers de la mairie annexe et les accès motorisés de la résidence de 70 logements sur l'avenue, tout en affinant l'intégration dans le relief (11 m de différence de hauteur entre l'avenue de la division leclerc et la rue Ch.Longuet).

- le long de la Rue Henri Barbusse, le front bâti implanté entre les bâtiments repères de la Rue Duval et le bâtiment tête de Proue du square Paul Vaillant Couturier sera renouvelé dans une réflexion globale intégrant le bâtiment démolé sur l'Avenue de la Division Leclerc, le cœur d'îlot formé par cet ensemble bâti et la langue de terrain derrière la paroisse catholique.

- le côté pair de la rue Robert-Hertz, à partir de la place François-Simiand présente d'intéressantes variations de largeur dans l'implantation des immeubles, comme dans leur articulation réciproque, qui méritent d'être préservées. Ce front bâti présente sur ses façades arrière des dysfonctionnements majeurs, tant du point de vue des usages que du point de vue paysager. La reconstruction de cet ensemble, en respectant les variations d'alignement sur rue, aura pour objectif de réorganiser efficacement le cœur d'îlot dans le relief qui conduit à la Rue Benoit Malon, en développant les aménités paysagères et en renforçant les liaisons piétonnes entre les rues Benoit Malon et Robert Hertz et de réinterpréter le vis-à-vis architectural de la Rue Robert Hertz entre patrimoine d'origine et modernité. Cette recherche architecturale se poursuivra vers la Résidence privée de l'Orée du Bois en assurant le retournement de l'ensemble bâti sur la Rue Pressensé et les ouvertures vers la forêt.

Exposé des choix de préservation d'ensembles bâtis soumis à protection forte

Au regard du projet initial de renouvellement urbain, il a par ailleurs été jugé nécessaire, d'un point de vue patrimonial, de préserver la cohérence de certaines rues :

- l'avenue Albert Thomas : axe structurant du plan d'urbanisme, l'avenue conduit vers la Place Simiand qui devient le centre d'attraction de la Cité-jardin du XXIème siècle avec l'implantation d'un équipement public majeur. Rénovée sur les deux fronts bâtis depuis l'Avenue de la division Leclerc, jusqu'à la Place Simiand, intégrant cinq bâtiments repères sous protection stricte, l'avenue Albert Thomas représente le noyau historique de la Cité-jardin.

- la rue Marie-Bonneval: Cette rue se caractérise par une longue séquence d'immeubles, continue et cohérente, dans lesquelles les entrées des cages d'escalier trouvent une expression à la fois individuelle et sérielle, tout en présentant une façade historique face au groupe scolaire Masaryk.

- la rue Eugène Varlin: les immeubles de cette rue, identiques dans leur composition et leurs détails sur les deux côtés, confèrent à cette séquence urbaine une cohérence d'ensemble qu'il convient de maintenir.

- la rue Edouard Vaillant : elle sillonne en contrebas de l'Avenue de la Division Leclerc et enchaîne des fronts bâtis très découpés qui dessinent une évolution de typologies architecturales depuis l'avenue Albert Thomas jusqu'au gradins Lucien Herr, témoignant des multiples langages architecturaux de la Cité-jardin.

- **Dans le secteur du Plateau Parc**, bâti dans l'immédiat après-guerre, les bâtiments des deux entrées historiques (Place Cyrano, Rue Montgolfier et Rue Pressensé) sont conservés et rénovés selon les modalités d'intervention des bâtiments à protection stricte ou forte. Ils représentent environ 20% de l'ensemble bâti. À l'exception de ces espaces, la référence paysagère dans le secteur du Plateau parc est moins la rue que l'organisation des immeubles composant un îlot ou une close (groupe d'immeubles enserrant un espace libre arboré). Ainsi, l'ensemble des îlots sera restructuré sans stationnement en surface conformément au plan paysager. Et les démolitions reconstructions (qui pourraient intégrer ponctuellement des rénovations lourdes) seront toujours étudiées dans le but de restituer une nouvelle cohérence architecturale d'ensemble, d'ordre esthétique, spatial, constructif...

Les unités bâties conservées sur la rue des Frères Montgolfier, repérées en gris clair sur le plan de patrimoine bâti, bénéficieront de la même souplesse dans les possibilités d'extension que le patrimoine remarquable du secteur Vallée-belvédère.

- **Dans le secteur du Coteau**, la proportion et la localisation d'immeubles à préserver ne sont pas prescrites, à l'exception de la tour Lamartine et du bâtiment-Belvédère sur pilotis. La rénovation de ce secteur pourra comprendre la requalification d'immeubles préservés ou alors recomposer un nouveau paysage urbain en prenant en considération à la fois le modelé du terrain et les caractéristiques architecturales visibles sur l'ensemble de la Cité-jardin. Il y sera opportun de reprendre certains caractères : largeur limitée des immeubles pour offrir aux logements une double orientation et un

éclairage naturel des pièces humides, sobriété et compacité des volumes bâtis, continuité des en-communs, etc.

Sur l'ensemble des trois secteurs, l'espace paysager « en commun », fluide, non privatisé et abondamment végétalisé, doit continuer à assurer la cohérence urbaine et paysagère de la Cité-jardin. À ce titre, l'aménagement d'espaces extérieurs privés clôturés contigus aux immeubles ne sera admis que sur une profondeur limitée. Cette limitation vise à préserver l'espace libre du projet initial d'une appropriation privée excessive.

Repérage des éléments bâtis protégés

Des constructions faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ont été repérées sur le plan de patrimoine bâti et associés à différents niveaux de protection. Les règles spécifiques ci-après s'appliquent aux éléments de patrimoine ainsi identifiés. Elles sont retranscrites en détail dans le règlement de la zone UCj1 du PLU.

Patrimoine emblématique repéré en rouge : protection stricte

La démolition est interdite

Seules les opérations de réhabilitation, intégrant éventuellement une reconfiguration intérieure, sont autorisées. Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment. La surélévation ou l'agrandissement et les modifications de façade (élargissement ou percement de baies, création de balcons, terrasses) sont interdits

Patrimoine remarquable, repéré en gris clair : protection forte

La démolition est interdite

Outre les travaux de réhabilitation ou de reconfiguration intérieure, les bâtiments pourront être élargis et/ou surélevés, dans le cadre du gabarit autorisé par le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les façades pourront être modifiées de manière raisonnée et limitée, en vue de l'élargissement ou du percement de baies ou pour la création d'aménités visant à améliorer les conditions d'habitat des immeubles (balcons, terrasses en rez-de-chaussée)

Les fondamentaux pour mettre en place les possibilités d'interventions sur les volumes bâtis

La structure d'origine de la Cité-jardin permet des évolutions des volumes bâtis sans modification majeure des rapports de hauteur. C'est dans cette marge de manœuvre, guidée par les prescriptions patrimoniales, que les évolutions des volumes bâtis, neufs ou rénovés, seront possibles.

4 fondamentaux ont été identifiés pour mettre en place les possibilités d'extensions des volumes bâtis (en neuf comme en rénovation) :

- **Un socle**
- **L'épannelage**
- **L'épaisseur bâtie**
- **La sobriété volumétrique**

- **Le socle**

Les volumes se caractérisent par une écriture de soubassement qui, selon les tranches de construction, raconte différemment le rapport au sol.

Le terme est préféré à celui de soubassement car il implique un rapport au sol plus subtil que le seul rôle de soubassement comme composante de mur. Dans le projet de rénovation urbaine, la conception des socles doit permettre le déploiement de solutions architecturales contemporaines qui, tout en offrant de nouveaux espaces privatifs aux logements, resteront fidèles au concept d'origine.

Depuis le logement, quelle que soit sa situation en étage, le lien direct avec l'extérieur existe peu. Il existe peu de rapport direct (balcons, loggias, terrasses, jardins...) entre la nature environnante et le logement; la nature de la Cité-jardin ne se pratique qu'au travers des en-communs paysagers ; elle ne se pratique pas de manière intime, en lien avec un chez soi, elle se pratique collectivement dans les promenades et les jardins familiaux – exception faite du quartier des maisons individuelles.

Le logement social des premières cités jardins avait cet objectif de loger décentement (réponses fonctionnelles et sanitaires) tout en incitant aux pratiques collectives favorables à la cohésion sociale (espaces partagés, équipements de proximité, lieux de rencontre). Les logements de la Cité-jardin sont conçus avec cette idée forte que l'on trouve à l'extérieur du logement les espaces du loisir, du farniente et de la rencontre. D'où le soin apporté à la conception des modénatures paysagères : galeries, porches, auvents et passages, complétés des mobiliers urbains, murets, claustras, pergolas. Ces pratiques urbaines ne sont plus en phase avec les modes de vie actuels. La Cité-jardin du XXI^{ème} s. doit réinventer les liens du logement avec la nature environnante en cohérence avec les nouveaux modes d'habiter et les attentes fortes des habitants en matière d'espaces privatifs. Le socle texturé, représentatif du langage architectural de la Cité-jardin, se désolidarise de l'aplomb des façades pour permettre l'aménagement d'espaces privatifs à rez-de-jardin et faciliter l'accessibilité des halls.

En rénovation, la désolidarisation du socle permettra de trouver des solutions d'accessibilité et de résidentialisation.

En démolition-reconstruction, l'élargissement du socle s'accompagnera d'une remise à niveau des étages habitables pour permettre l'intégration d'un niveau supplémentaire.

- **L'épannelage**

L'épannelage concerne deux échelles de grandeur : le grand paysage avec un plan d'épannelage qui s'inscrit entre le sol et la canopée, le couronnement du bâti qui s'écrit selon les cas en volumes pleins (attiques) ou vides (casquettes / auvents).

Les règles d'épannelage découlent secteur par secteur des rapports entre volumes bâtis, relief et végétal. Ces trois données sont à considérer avec une égale importance dans l'approche urbanistique de la Cité-jardin , pour laquelle ensoleillement, relief et canopée forestière sont les outils de la réussite. Si le projet de rénovation urbaine relève de plusieurs principes urbains et architecturaux, la question des hauteurs des volumes bâtis est au centre des problématiques programmatiques.

Ne pas construire dans les vides entraîne nécessairement une réflexion sur les hauteurs bâties, soit par surélévation de l'existant, soit par démolition et reconstruction avec un volume plus élevé.

L'épannelage d'origine du projet d'ensemble répondait à une intégration dans le relief, le long d'une avenue tracée entre champs et forêt. En presque cent ans, la ville s'est développée sur l'autre versant de la vallée, offrant des vues en surplomb sur la Cité-jardin et sa multitude de toitures terrasses ; le végétal a grandi, noyant parfois le bâti par sa croissance non maîtrisée, dénaturant certaines perspectives urbaines qui demandent aujourd'hui à être rééquilibrées.

Les usages résidentiels ont évolué et les toitures deviennent des « cinquièmes façades » porteuses de nouvelles fonctions, à fort potentiel architectural mais aussi social lorsque ces toitures s'inscrivent dans un environnement paysager tel que celui de la Cité-jardin de la Butte Rouge. Le plan d'épannelage du projet de rénovation urbaine tient compte de ces évolutions et permet une croissance des volumes bâtis respectueuse du projet d'ensemble.

- **L'épaisseur bâtie et la lumière naturelle**

L'exigence de logements traversant et de pièces d'eau éclairées naturellement limite l'épaisseur bâtie.

L'exigence de logements traversants et de pièces d'eau éclairées naturellement limite l'épaisseur bâtie. L'épaisseur bâtie dans la Cité-jardin relève directement d'une recherche de confort visuel et non d'une simple réponse programmatique. Maîtriser la lumière naturelle est un fondement de toute démarche architecturale, tout en intégrant des savoir-faire techniques élaborés. La production architecturale contemporaine se doit d'être de moins en moins dépendante de l'énergie artificielle, et en ce sens, renoue avec la modestie énergétique du début du XXème siècle. L'apport de lumière naturelle est une source importante d'économies d'énergie dans le bâti ; elle est au cœur de la réglementation thermique et mesurée par le facteur de lumière du jour.

Si la lumière naturelle met en valeur l'architecture et anime les espaces intérieurs de vie, nombreuses également sont les démonstrations des bénéfices sur la santé et le moral des habitants. Au-delà de sa dimension fonctionnelle, la recherche de qualité et de constance de lumière naturelle est ainsi en corrélation directe avec les exigences de qualité de vie de la Cité-jardin .

La qualité de lumière naturelle des logements influence les dispositions architecturales :

Des logements traversant et a minima à double orientation angulaire.

Des pièces d'eau naturellement éclairées

Des distributions intérieures réduites au maximum ; la conception des logements privilégiera une organisation optimisée qui limite les pertes de surfaces en couloirs et dégagements.

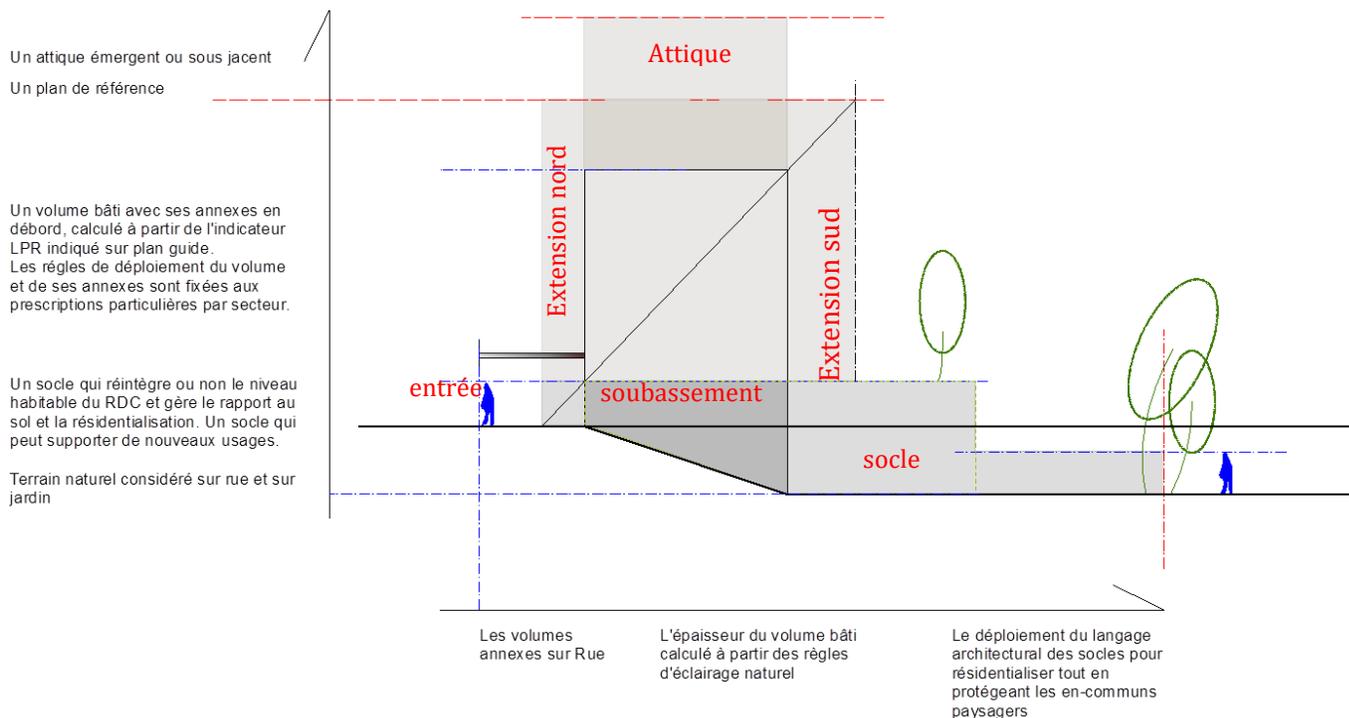
- **La sobriété volumétrique**

Les volumes sont sobres et lisses. Ils présentent peu de décrochés. La sobriété est un élément d'équilibre avec l'environnement végétal

Les volumes sont sobres et lisses. Ils présentent peu de décrochés. La sobriété des volumes est un élément d'équilibre avec l'environnement végétal. L'architecture de la Cité-jardin se caractérise par une absence généralisée d'ornementation superflue. C'est comme si l'intégration du bâti dans l'environnement paysager avait d'emblée accepté la retenue esthétique que la mise en valeur du site imposait. En ce sens les concepteurs de la Cité-jardin ont réussi cet équilibre architecture-nature dans lequel l'un met l'autre en valeur sans jamais prendre le dessus. Peut-être n'est-ce qu'en cherchant une réponse industrielle efficace économiquement et opérationnellement que les architectes ont mis en place cette organisation sobre et répétitive des volumes bâtis ; il n'empêche que cette sobriété des volumes et des effets architecturaux est une donnée essentielle de la Cité-jardin de la Butte Rouge.

La principale qualité des volumes bâtis de la Cité-jardin réside dans leurs proportions et leur association. Le projet de rénovation urbaine, en respectant le plan masse et les emprises bâties, s'attachera à exploiter les règles d'origine. Ces données sont indispensables à la préservation du sentiment d'unité de l'ensemble urbain.

- **Récapitulatif des principes d'extension des volumes bâtis**



Plusieurs documents permettent d'appréhender les règles d'intervention sur le patrimoine bâti de la Cité-jardin de la Butte Rouge :

- Le plan de patrimoine bâti repère les niveaux d'intervention bâtiment par bâtiment et identifie l'ensemble urbain remarquable du Plateau-Parc et l'ensemble urbain à réorganiser du Coteau.
- Le texte du règlement de la zone UC sous-secteur UCj1 précise les règles d'implantation et d'orientation des volumes et détaille les possibilités architecturales d'intervention sur le patrimoine bâti existant ou à construire.
- Le plan de zonage détaillé UCj1-Cité Jardin en est la représentation graphique.

Ces documents précisent les Orientations d'Aménagements et de Programmation qui ont pour objectif de préserver l'identité esthétique globale de l'ensemble urbain de la Cité-jardin et d'en consolider les principes paysagers.