



Réunion publique d'avancement du PNRQAD (Projet national de requalification des quartiers anciens dégradés) – Ilot Robespierre : construction de 35 logements (Vilogia)

Compte-rendu de la réunion publique du 09 mars 2021

Intervenants :

Tony DI MARTINO, Maire de Bagnolet

François BIRBES, Conseiller Territorial Délégué chargé de la lutte contre l'Habitat indigne

Sylvie FROISSART, Directrice de la SOREQA

Thibault DE SAINT-PIERRE, Directeur Adjoint Vilogia territoire Ile-de-France en charge du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage

Mathilde AURIAC, Architecte, Virtuel Architecture

Alexandre VANDEVYVER, Architecte, Virtuel Architecture

Philippe Simon, architecte-coordonateur du PNQRAD

Egalement présents :

Edouard DENOUEL, 3ème maire-adjoint chargé de l'Environnement, de la Question écologique et climatique, de l'Education et de l'Habitat

Emilie TRIGO, 4ème maire-adjointe chargée de la tranquillité publique, du CLSPD et de la démocratie locale

Marion CHRETIEN, Conseillère municipale chargée de l'emploi, de l'insertion et de la formation

Direction Habitat-Logement, Ville de Bagnolet

Direction Habitat et Renouvellement urbain, Est Ensemble

Sous-Direction de l'Aménagement, SOREQA

Déroulé de la présentation

- Mot d'accueil des élus
- Présentation du contexte de l'opération
- Présentation du bailleur social VILOGIA
- Présentation de l'opération
- Temps d'échange

Pour en savoir plus, retrouvez l'intégralité de la présentation dans le diaporama projeté pendant la réunion publique sur le site Internet de la Ville de Bagnolet : <https://www.ville->



bagnolez.fr/index.php/pnrqad-programme-national-de-requalification-des-quartiers-anciens-degrades/articles/pnrqad.html

Questions / Réponses

Pour des raisons de clarté, les questions-réponses ont été regroupées par thématiques

1. Espaces verts / Densité

- « Où seront les espaces de respiration du quartier vue la densité du projet malgré qu'elle soit inférieure à ce que permet le PLUi ? »
- « Quel sera le statut du cœur d'îlot ? »
- « Que va devenir le jardin partagé actuellement sur la parcelle ? »
- « Le jardin partagé est actuellement en façade. Dans le futur projet il sera en cœur d'îlot et l'actuel jardin sera remplacé par une façade en front de rue »
- « Actuellement il n'y a pas d'accès au jardin autour du chêne. Quand est prévue l'ouverture au public ? »
- « Quel sera le devenir de l'association du jardin partagé actuellement sur la parcelle ? »

Tony Di Martino, Maire de Bagnolez : le futur de l'association sera discuté avec la Ville sur d'éventuelles possibilités de relocalisation. L'association « Autour du chêne » a indiqué ne pas souhaiter être relocalisée sur la parcelle initialement prévue sur la parcelle Etienne Marcel développé par l'OPH. De fait la gestion du futur jardin partagé sur la parcelle Etienne Marcel reste ouverte.

Le jardin en cœur d'îlot sur la parcelle Vilogia sera de statut privé, à la charge des résidents du programme.

Un square public est prévu sur le secteur Jules Ferry du PNRQAD situé à l'angle des rues Jules Ferry et Etienne Marcel et le square Ferry du collège va être réaménagé.

Le PNRQAD est un projet d'intérêt public puisqu'il prévoit la construction de 111 logements dont 35% de logement social et vise la résorption de l'habitat insalubre par la création nette de 70 logements. En termes d'équipement, 2 classes scolaires sont financées dans le cadre du projet, une crèche de 30 berceaux et 1 square public de 300m².

L'évolution du projet est favorable en termes de densité par rapport à ce qui avait été proposé en 2015 et il présente une densité inférieure aux possibilités offertes par le PLUi, et aux premières projections qui avaient été proposées par des promoteurs.

L'objectif du PNRQAD est bien de concilier résorption de l'habitat insalubre et amélioration du cadre de vie.

Philippe Simon, Architecte coordonnateur : l'intérêt du projet réside dans la création de vues depuis la rue, un jardin qui se dévoile depuis la rue pour créer une intimité en cœur d'îlot. Concernant la densité, le projet est moins dense que ce permettrait le PLUi, grâce au fait également, que ce soit un projet réalisé par la SOREQA et des bailleurs sociaux.



Monsieur Birbès, Conseiller Territorial Délégué chargé de la lutte contre l'Habitat indigne : Le projet doit en effet être appréhendé dans sa globalité. Il vise une diversification de l'habitat et des commerces. Ces éléments concourent également à la tranquillité publique.

L'objectif est de mieux loger, de trouver le bon équilibre entre habitations nouvelles et rénovées mais également en tenant compte de la pression foncière de la 1^{ère} couronne parisienne.

2. Projet paysager - arbres / toitures végétalisées

- « La ZAC Benoit Hure prévoyait des toitures végétalisées qui ont été supprimées depuis »
- « Qui aura accès aux toitures végétalisées ? Les toitures végétalisées sont appréciables mais non accessibles »
- Qui va entretenir et aménager les espaces verts ? les toitures végétalisées ? Qui y aura accès ?
- « Les toitures végétalisées seront-elles plantées ? Seul du « vert » est visible sur les plans » ?
- « Les arbres seront-ils plantés dans de la pleine terre ou au-dessus des parkings ? »

Virtuel Architecture : Les arbres pousseront sur de la pleine terre. Le pourcentage de pleine terre à atteindre a également pour conséquence la limitation des places de parking. Il y a 35% d'espaces libres sur la parcelle et les constructions en escalier ont vocation à offrir de la lumière aux logements.

Le projet compte 500m² de surface de pleine terre et 545m² de toitures végétalisées qui offre des espaces de respiration. Les toitures végétalisées sont inaccessibles aux résidents. Seuls les agents d'entretien pourront y accéder via des lanterneaux.

Par ailleurs les logements à partir du 3 pièces bénéficient d'un espace extérieur ou de terrasses, en plus du jardin en cœur d'îlot.

La programmation du cœur d'îlot est réfléchi avec le paysagiste pour que le développement des arbres se fasse en cohérence avec la parcelle.

Edouard Denouel, 3^{ème} maire-adjoint : Il s'agit de la première opération sous le PLUi qui est particulièrement exigeant en termes écologique. L'essentiel est la pleine terre.

Le PNRQAD est une opération qu'il faut appréhender dans sa globalité, de même que la notion d'écologie. C'est une opération qui permet de faire de la résorption de l'habitat insalubre grâce notamment à l'intervention du SCHS au bénéfice de la construction de logements sociaux et de l'accession sociale.



Monsieur Birbès, Conseiller Territorial Délégué chargé de la lutte contre l'Habitat indigne : la végétalisation des terrasses permet une meilleure isolation des bâtiments et la pleine terre participe davantage à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

3. Les commerces

- « La rue Victor Hugo ne dispose pas de beaucoup de commerces. Le commerce aurait pu être localisé à cet endroit »
- « Quel est le type de commerce envisagé ? »

Sylvie Froissart : un soin particulier sera apporté aux vitrines. Les demandes d'implantation seront à adresser à Vilogia à ce titre.

4. Performance énergétique du projet

- « Quel label est envisagé pour le projet ? »

Virtuel Architecture : l'opération respecte le label HQE Habitat et E3C2 ainsi que le label « biodiversity » pour les aspects de nature en ville, conformément aux exigences du PLUi.

5. Logement / Habitat

- Quelle sera la répartition entre l'accession et le logement social ?
- « Que sont devenus les personnes qui ont dû quitter leur logement en raison de l'insalubrité ? »

Tony Di Martino, Maire de Bagnole : 43% de l'opération est dédiée à du logement social.

Laure Acker, Directrice Habitat-Logement : Dans le cadre du PNRQAD sur Bagnole, pour l'OPAH et pour l'aménagement, 20 ménages ont été relogés. Il reste à ce jour 4 ménages à reloger.

6. Stationnement

- « Quel est le nombre de places de parking ? »
- « Le stationnement est compliqué sur le quartier, un deuxième sous-sol serait-il possible ? »

Tony Di Martino, Maire de Bagnole : Le projet prévoit 15 places de stationnement, conformément au PLUi. Un deuxième sous-sol n'est pas envisagé car remettrait en cause l'économie du projet et supposerait une participation financière plus importante de la collectivité.

La Ville de Bagnole a créé un comité vélo pour faciliter l'utilisation du vélo sur la Ville.



7. Gestion de chantier

- « Trois ans de chantier sont à venir : quels seront les accès pour les camions ? comment va être gérée la circulation ? »

Tony Di Martino, Maire de Bagnolet : C'est une question très importante à laquelle nous porterons un soin tout particulier. Cette thématique fera l'objet d'un examen attentif par les Services de la Ville.

8. Tranquillité publique

- « Le local vélo au rez-de-chaussée de la rue Victor Hugo avec des grilles donne une impression d'univers carcéral »
- « Le renforcement dans lequel se situe les locaux vélos présente un risque pour être tagué »

Virtuel Architecture : La grille présente sur la rue Victor Hugo empêche l'accès au local vélo. De fait ce local ne sera pas accessible depuis la rue et empêchera les tags.

La façade est prévue en briquettes, ce qui facilite l'entretien.

9. Square Jules Ferry

- « Des arbres vont être abattus sur le square Jules Ferry »
- « Le square appartient au département, quelle garantie d'aménagement pérenne en square public ? »
- La réalisation d'un jardin public dans cette parcelle ne semble pas viable dans une parcelle comme celle-là, pour l'ouvrir au public cela impliquerait de faire sauter les cages D ou E et les habitations sont trop proches. Il faut « mettre le paquet » sur le square Ferry et, au vu du contexte, s'assurer d'une reconquête de ce square ».

Tony Di Martino, Maire de Bagnolet : La Ville a un mandat du département pour aménager le square.

Le diagnostic phytosanitaire effectué sur le square Jules Ferry est en accès libre sur le site de la Ville. Les arbres abattus sont malades ou dangereux.

Conclusion

Tony Di Martino, Maire de Bagnolet : L'association qui gère le jardin partagé actuellement sur la parcelle du 92 rue Victor Hugo a signé une Convention d'occupation précaire avec Vilogia, propriétaire de la parcelle, l'engageant à quitter la parcelle lors du démarrage des travaux.

En parallèle une nouvelle offre d'espaces verts est en cours : le square public sur l'îlot Jules Ferry du PNRQAD, le square Jules Ferry qu'il faudra effectivement reconquérir.



L'objectif est d'assurer un cadre de vie agréable pour les habitants des Coutures et de concilier les enjeux écologiques et sociaux.

Villogia va déposer son permis dans les prochaines semaines auprès des services de la Ville.