

PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

Réunion publique sur les projets du quartier des Coutures à Bagnolet

Compte-rendu de la réunion publique du 4 octobre 2018

La réunion publique s'est déroulée au centre de quartier des Coutures, au 37 rue Jules Ferry à Bagnolet. Une cinquantaine de personnes environ ont participé, dont trente-cinq habitants.

Intervenants :

Tony DI MARTINO, Maire de Bagnolet,
Danièle SENEZ, Vice-présidente d'Est Ensemble, Habitat et renouvellement urbain
Maxime BRESSOLES, Conseiller municipal en charge du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés des Coutures,
Philippe SIMON, Agence Galiano / Simon, architecte coordinateur du PNRQAD,
Stéphane ROCHE, Pascale MERCIER et Elena MAJ, OPH de Bagnolet,
Loriane VALTIER, Immobilière 3F
Excusé : Thibault DE SAINT PIERRE, Vilogia
Aurélié BOUTON, Ville Ouverte, en charge de l'animation de la réunion

Présents dans la salle :

Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain d'Est Ensemble,
Direction Habitat et Logement de la Ville de Bagnolet,
Services Habitat privé, Aménagement et Actions Foncières de la SOREQA,
Équipe de Ville Ouverte.

TEMPS DE PRÉSENTATION

>> Au programme :

- Rappel des objectifs et des outils du projet urbain
- Zoom sur les secteurs d'aménagement
 - Calendrier de mise en œuvre du PNRQAD
 - Charte relogement
 - Présentation des fiches de lot sur chaque secteur d'aménagement
 - Présentation par les opérateurs (OPH, I3F, Vilogia) des points forts de leurs candidatures
- Prochaines étapes

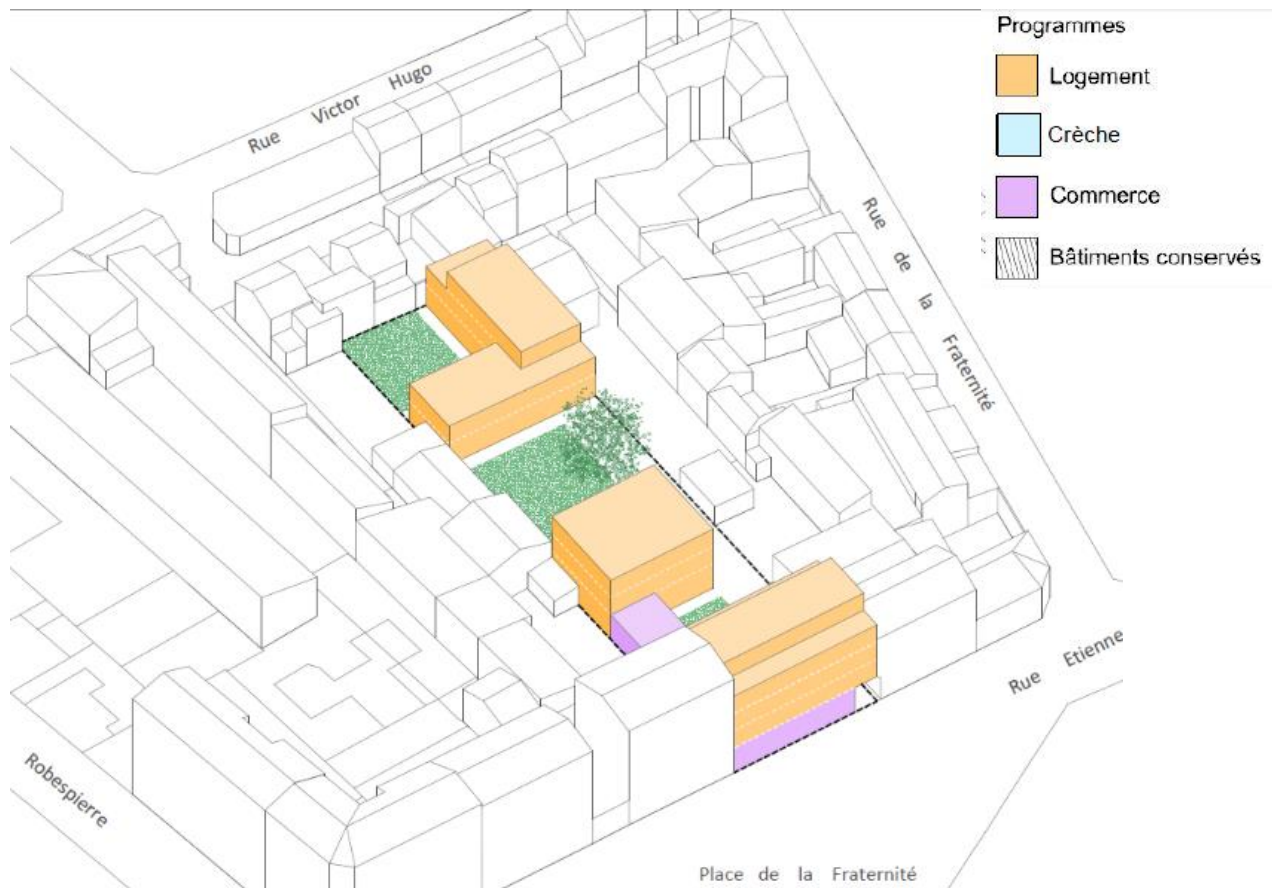
La réunion débute par une présentation des objectifs et outils du projet urbain. Pour en savoir plus, retrouvez l'intégralité de la présentation dans le diaporama projeté pendant la réunion publique sur :

- le site Internet de la Ville de Bagnolet :
- le site d'Est Ensemble
https://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/rp_pnrqad_bagnolet_04102018-en-ligne.pdf

>> Les secteurs d'aménagement

Nous reproduisons ci-dessous les compléments d'informations sur les fiches de lot apportés par Philippe Simon, architecte coordinateur du PNRQAD, et les présentations de chacun des opérateurs sur les secteurs d'aménagement. Les fiches de lot décrivent de façon précise la manière dont les équipes d'architectes et de paysagistes devront travailler (implantation du bâti, hauteur maximale des constructions, vues à préserver etc.). Elles donnent l'esprit du projet.

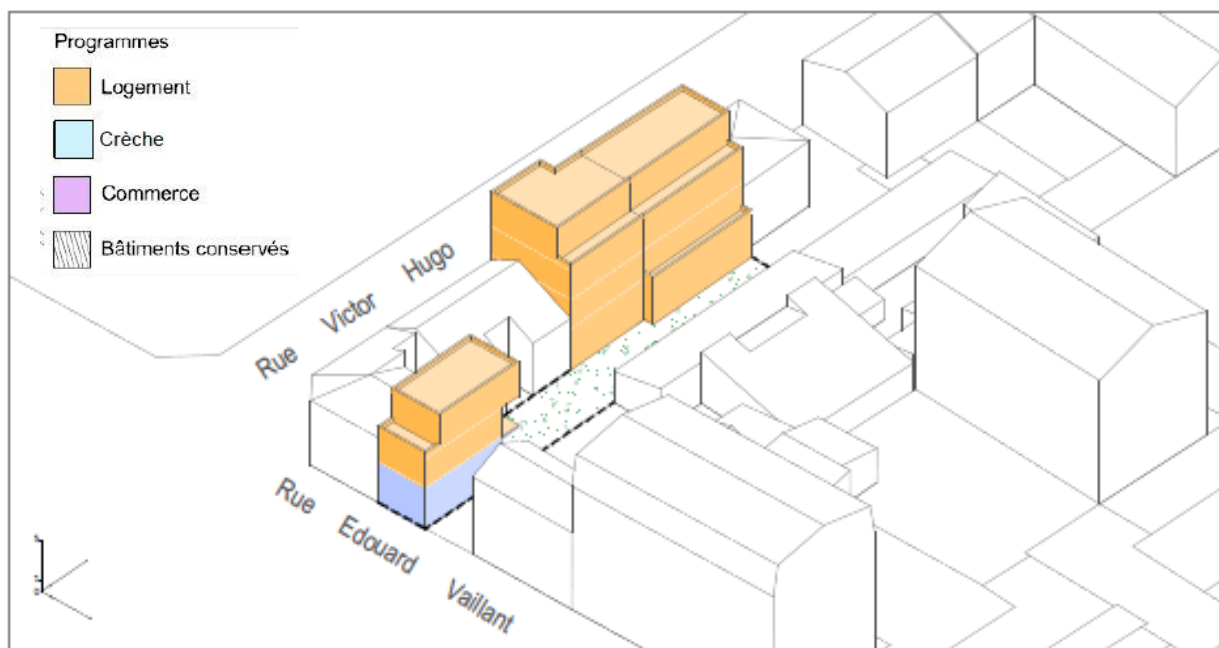
ÉTIENNE MARCEL (23 logements dont 8 logements sociaux et 15 logements en accession sociale/



jardin partagé autour du chêne liège / commerce rue Étienne Marcel)

Philippe Simon, architecte coordinateur du PNRQAD. Les logements donnant sur la place de la Fraternité seront construits à l'alignement de la rue, pour donner à la place de la Fraternité un arrière-plan avec des bâtiments homogènes en matière de hauteur. Rue Étienne Marcel, le porche devra être large et généreux pour conserver des vues sur l'intérieur de l'îlot depuis la rue. Un jardin partagé sera aménagé autour du chêne liège. Ce très bel arbre sera préservé et mis en valeur. Les grilles du porche devront être ajourées pour laisser entrevoir l'arbre depuis la rue. Le jardin sera géré par une association. La transition entre espace public et espace semi-public puis privé se fera progressivement, par seuil, dans le même esprit que les cours du faubourg Saint-Antoine. A l'arrière de la parcelle, les bâtiments seront plus bas, dans le respect du tissu urbain environnant.

ÉDOUARD VAILLANT - VICTOR HUGO (5 logements sociaux / 2 locaux d'activités rue Vaillant et Hugo)



Sur cette parcelle étroite et très contrainte, les hauteurs monteront jusqu'à R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) et le troisième étage sera traité en attique, de façon à être moins visible depuis la rue. Rue Edouard Vaillant sera construite une petite maison de ville avec un commerce à rez-de-chaussée côté rue et un jardin en lanière côté cour.

Stéphane Roche, OPH de Bagnolet, opérateur sur les secteurs Étienne Marcel et Édouard Vaillant

L'OPH de Bagnolet gère actuellement un patrimoine de 4000 logements sociaux et a relancé une politique dynamique de construction de logements sociaux. Nous connaissons bien le quartier des Coutures car nous y avons du patrimoine. Avec cette opération, nous souhaitons offrir des logements sociaux pour les locataires du parc de l'office et les habitants du quartier. Il nous semblait également intéressant de diversifier notre action en proposant de l'accession sociale à la propriété, afin de couvrir tous les champs du logement social. Nous voulons être un acteur majeur de la transformation de ce quartier. Nous nous sommes associés à Grand Paris Habitat qui nous apporte sa compétence sur la partie accession sociale.

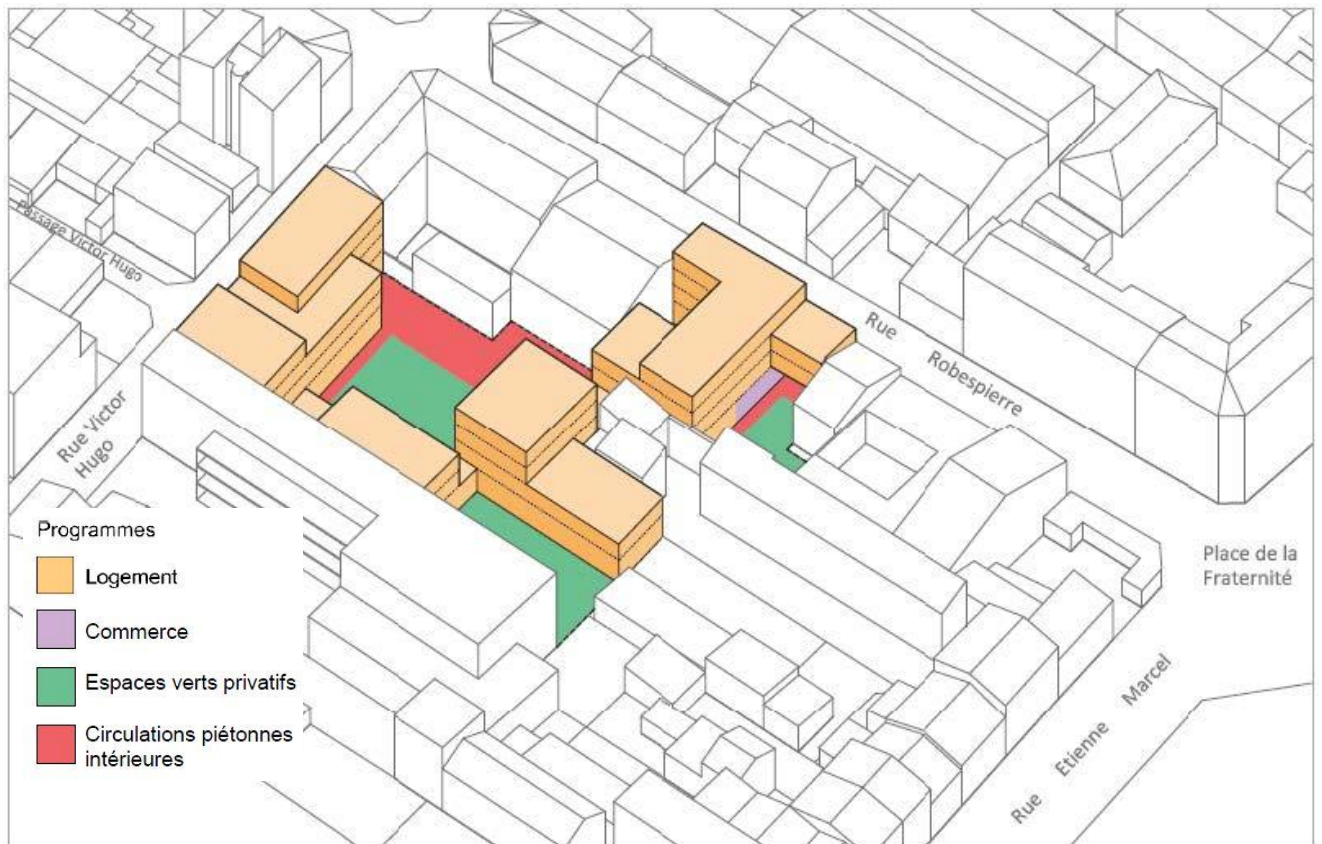
JULES FERRY (49 logements dont 18 logements sociaux et 31 logements en accession sociale / commerces rue Étienne Marcel / crèche privée rue J.Ferry)



Philippe Simon, architecte coordinateur du PNRQAD. Sur cette parcelle existe un très bel arbre autour duquel sera aménagé un square public de 300 m². Le petit bâtiment des années 1930, à l'angle des rues Étienne Marcel et Jules Ferry, sera conservé et intégré au projet, sous réserve de faisabilité technique. Un commerce en rez-de-chaussée viendra marquer et animer l'angle, aujourd'hui délaissé. Le bâtiment qui accueillera la crèche en rez-de-chaussée s'inscrit dans la continuité du tissu existant, il est un peu moins haut que les autres (R+2 / R+3). Pour éviter la sensation d'un square à l'étroit et donner un rapport au ciel, le bâtiment mitoyen sera détaché des deux autres façades.

Loriane Valtier, Immobilière 3F, opérateur sur le secteur Jules Ferry. I3F est présent sur Bagnolet avec 164 logements et 4 projets en cours. Ce qui nous a plu dans ce projet ce sont les enjeux en termes de qualité urbaine et d'usage. Nous avons notre propre charte interne sur la qualité d'usage des logements et des parties communes. Nous travaillons à ce que nos logements aient de meilleures performances énergétiques, en utilisant des matériaux biosourcés et en mettant l'accent sur les énergies renouvelables.

ROBESPIERRE (34 logements dont 12 logements sociaux et 22 logements en accession sociale / commerce en RDC rue Robespierre)



Philippe Simon, architecte coordinateur du PNRQAD. La forme de la parcelle créé des contraintes, il était très important de préserver les vues des bâtiments voisins vers le cœur d'îlot. Pour cela, les futures constructions s'accrocheront aux bâtiments existants et seront adossées aux pignons aveugles. Des retraits seront créés pour éviter toute vue frontale entre bâtiments existants et futurs. Les bâtiments s'organiseront autour de cours collectives et de jardins privés, appropriables par les habitants. Les locaux en rez-de-chaussée sur rue seront dédiés aux commerces mais les rez-de-chaussée à l'intérieur de l'îlot pourront accueillir des logements, dans la continuité des jardins privés.

Vilogia, opérateur sur le secteur Robespierre, n'a pas pu être présent à la réunion publique.

Pour information, Vilogia est déjà présent à Bagnollet avec un patrimoine de 29 logements et deux projets en cours de montage.

QUESTIONS / RÉPONSES :

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

1. LES OUTILS PERMETTANT D'ENCADRER LES ÉVOLUTIONS DU QUARTIER.

- *On parle de densité raisonnable mais ce n'est pas ce qu'on voit aujourd'hui. Plusieurs opérations sont sorties de terre à Bagnole avec des hauteurs élevées. Je pense notamment à l'immeuble au 44 rue Victor Hugo. 17 mètres de haut, c'est oppressant.*
- *Je suis rassuré de voir que le projet avance et que les bailleurs sociaux sont présents ce soir pour se présenter. Je voudrais souligner qu'aujourd'hui le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bagnole est très permissif. La charte encadrant les nouvelles constructions est une bonne chose mais elle n'est pas opposable. Les intentions du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont bonnes mais les règles applicables aux constructions inscrites dans le règlement du PLU sont en contradiction totale avec le PADD. Depuis que la loi ALUR (loi pour l'accès à un logement et à un urbanisme rénové) a supprimé le COS (coefficient d'occupation des sols), la constructibilité a explosé. Avant la modification du PLU, la part de pleine terre sur une parcelle était de 40%. Aujourd'hui on est descendu à 20% dans un contexte de changement climatique où l'on risque d'être confrontés à des aléas beaucoup plus forts qu'avant, comme les inondations.*
- *Avec la prochaine mise en place du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle d'Est Ensemble et le PNRQAD qui concerne les deux communes, pourquoi ne pas organiser une réunion commune entre Montreuil et Bagnole ?*

Tony Di Martino, maire de Bagnole. Les projets dont vous parlez, dont le 44 rue Victor Hugo, ont été lancés avant la modification du Plan Local d'Urbanisme, entrée en vigueur en janvier 2016. Depuis juin 2018, la charte encadrant les nouvelles constructions permettra d'engager le dialogue avec les promoteurs privés en amont, et de présenter les projets en réunion publique avant la signature du permis de construire. L'objectif de la Ville est d'encadrer fortement les évolutions du quartier des Coutures pour que celles-ci se fassent dans le respect des habitants et en harmonie avec le tissu urbain. La mise en place du PLUi, dont l'adoption est prévue pour 2020, va nous permettre d'être encore plus protecteur. Nous allons échanger sur les intentions du PADD en conseil municipal.

Par ailleurs, j'insiste sur le fait que, contrairement à ce qui était envisagé il y a quelques années, ce sont des bailleurs sociaux et non des promoteurs immobiliers qui interviennent sur le PNRQAD.

Philippe Simon, architecte coordinateur du PNRQAD. Les fiches de lot sur chaque secteur d'aménagement contraignent et orientent les futurs projets en termes de constructibilité. La logique n'est pas celle d'un promoteur immobilier. Nous avons fait des tests par exemple sur Etienne Marcel, un promoteur aurait pu construire la totalité de la parcelle. La vision exprimée par les fiches de lot est différente, il s'agit de respecter la ville traditionnelle et le tissu urbain existant, avec ses espaces de respiration en cœur d'îlot, cours et jardins.

2. ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS AU SEIN DU PNRQAD

De nombreuses questions ont porté sur les espaces publics. Pour une plus grande clarté, elles sont réparties par thématiques et par secteur.

Remarques sur l'évolution globale du quartier

- *Le projet prévoit plein de petits espaces qui séparent. Nous avons besoin d'un espace qui rassemble, suffisant pour les familles à la sortie de l'école.*
- *Sur les secteurs d'aménagement, vous parlez de jardins mais ce sont des cours privées. Que faites-vous pour les habitants d'aujourd'hui ? Il faut des espaces publics dans ce quartier. Je ne vois que des constructions privées dont les opérateurs vont tirer des bénéfices.*
- *Le projet va dans le bon sens mais on ne comprend pas pourquoi vous supprimez un jardin partagé qui existait déjà et autour duquel de nombreux habitants du quartier sont mobilisés [secteur Robespierre].*
- *Le futur square public rue Jules Ferry, avec ses 300 m², est trop petit. Nous avons besoin dans ce quartier de lieux où les assistantes maternelles peuvent venir jouer avec les enfants, où l'on peut se retrouver entre voisins faire des pique-niques etc.*

Maxime Bressolles, Conseiller municipal en charge du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés des Coutures. La Ville s'est fixé plusieurs objectifs : résorber l'habitat insalubre, créer de nouveaux logements sociaux, des équipements publics, de l'activité, aménager des espaces publics de qualité. Pour y répondre et équilibrer financièrement les opérations qui se font dans un contexte urbain très contraint, elle doit faire des choix et des compromis. Les habitants qui vont s'installer dans les nouvelles opérations seront vos futurs voisins. Une vie de quartier s'organisera autour de ces îlots, vous pourrez également en profiter en tant que riverains et voisins.

Square Jules Ferry, rue du Lieutenant Thomas

- *Nous manquons d'espace vert dans le quartier des Coutures. Il a été dit en réunion publique récemment que le square Jules Ferry, une fois réaménagé, serait réservé aux collégiens.*

Tony Di Martino, maire de Bagnolet. Le square Jules Ferry va être réaménagé, une réunion publique a eu lieu fin septembre 2018 pour échanger avec les habitants à ce sujet. La Ville a une convention avec le conseil départemental pour intervenir sur ce square. L'objectif n'est pas d'en faire qu'un lieu réservé aux collégiens, ce sera un espace pour les collégiens et les Bagnoletais.

Le chêne liège rue Etienne Marcel

- *Je n'arrive pas à croire que le chêne sera visible derrière les grilles du futur porche.*
- *Le chêne est coincé entre deux immeubles et une zone ridicule pour le jardin partagé. L'espace sera trop petit, le chêne risque de mourir.*

Philippe Simon, architecte coordinateur du PNRQAD. Le chêne liège est magnifique, sa conservation fait consensus. Le projet devra faire en sorte que le chêne apparaisse derrière le porche, se laisse

découvrir, comme dans un jardin secret. Des études phytosanitaires seront menées pour analyser la santé de l'arbre.

3. Stationnement

- *Le quartier connaît de grosses difficultés de stationnement. Combien de places sont prévues dans les nouvelles opérations ? Quelle répartition entre les places en surface et en sous-sols ?*

Antoine Le Clech, SOREQA. Les ratios que les opérateurs devront respecter pour le stationnement sont les suivants : 0,8 places par logements et 1 place pour 250 m² de surfaces commerciale. En cas d'arrondi, il est demandé de toujours arrondir au supérieur. Le nombre de places sur chaque secteur sera de :

- 19 places sur le secteur Robespierre, avec du stationnement en sous-sol
- 44 places sur le secteurs Jules Ferry, avec deux niveaux de sous-sol pour respecter le coefficient de pleine terre prescrit par la fiche de lot
- Environ 19 places sur Etienne Marcel
- 0 place sur le secteur Édouard Vaillant – Victor Hugo

4. Gestion des travaux

- *Quand vous prévoyez de creuser deux étages de parking en sous-sols, avez-vous pensé aux maisons sans fondations et aux anciennes usines ?*
- *La rue Victor Hugo, c'est un gryère, les terrains bougent à 20 m de distance, des fissures apparaissent.*
- *Le projet immobilier de la rue Victor Hugo crée de fortes nuisances sur le quartier. Des camions bloquent les rues, créent des problèmes de stationnement. Des entreprises interviennent à 6h30 du matin et travaillent le dimanche.*

Philippe Simon, architecte coordinateur du PNRQAD. De nombreuses techniques existent pour prévenir les problèmes liés aux fondations et à la nature des sols. Des parois blindées par exemple. Avant le chantier, les opérateurs font des référés préventifs, un huissier vient vérifier l'état des logements avant les travaux et dresse un constat si des fissures se créent.

Loriane Valtier, Immobilière 3F. I3F nommera un géotechnicien qui sera en charge des sondages et qui devra ensuite travailler avec les architectes.

Tony Di Martino, maire de Bagnolet. Si des entreprises ne respectent pas les règles, il faut le signaler à la Ville. Les entreprises ne doivent pas intervenir le week-end. Dans ce cas, la Ville prend des arrêtés d'interdiction de chantier.

5. Autres

- *Je mène des travaux chez moi et je voudrais signaler que je suis systématiquement verbalisé par les ASVP quand mon camion est stationné devant ma maison alors que j'ai clairement*

indiqué mon numéro de téléphone. J'ai payé toutes les amendes mais j'ai écrit plusieurs fois à ce sujet à la ville et je n'ai pas eu de réponse.

Tony Di Martino, maire de Bagnolet. Le stationnement des véhicules sur leurs bateaux n'est normalement pas autorisé, il s'agit d'une tolérance.

- *Je vis ici depuis 10 ans, la vie de quartier est vraiment chouette mais je constate que le quartier est très sale, notamment la rue Étienne Marcel car elle est à la limite entre les deux communes. De plus, dans cette rue à double sens où circule un bus, le séparateur en béton entre les deux files est très dangereux, il faut faire quelque chose. C'est très compliqué de trouver une place, je dois me garer à Montreuil où c'est payant. Je demande une place de parking, j'en ai besoin pour mon travail.*

Tony Di Martino, maire de Bagnolet. Le réaménagement de la rue Étienne Marcel est à l'agenda. Nous travaillons avec les services de Montreuil sur le sujet et nous devons nous mettre d'accord sur un calendrier commun. Sur les questions de propreté, à l'échelle de la Ville, nous sommes passés à trois jours de collecte des déchets et un passage supplémentaire pour les encombrants. Un service d'intervention rapide a également été mis en place par Est Ensemble. Une police de l'environnement va être organisée. Ce seront des agents de la Ville qui verbaliseront les dépôts sauvages, les jets de mégots etc. Des caméras de vidéo protection seront installées.

CONCLUSION

Danièle Senez, vice-présidente d'Est Ensemble. D'autres temps d'échanges permettront aux habitants de suivre l'avancement du PNRQAD. Merci à tous pour votre participation.

Un temps d'échanges informels entre participants, élus et techniciens a eu lieu en fin de réunion publique autour des plans du quartier et des secteurs d'aménagement. Les participants ont évoqué :

- Les projets en cours côté Montreuil, au sein du périmètre du PNRQAD : les participants souhaitent savoir ce qui se passe côté Montreuil. A notamment été évoquée l'installation de Jean-Michel Othoniel, artiste verrier dans les halles Decaux (secteur Berthollet), le prolongement de la rue Catherine Puig et l'aménagement de la parcelle au sud de la place de la Fraternité.
- La part entre les espaces bâti et privés et les espaces publics : un participant s'interroge sur la part des espaces bâti par rapport aux espaces libres et juge qu'il serait parfois préférable de construire plus haut pour laisser davantage d'espace libre au sol pour développer la vie de quartier.
- Le square Jules Ferry : des habitantes ont expliqué qu'avec le passage des 600 élèves du collège qui traversent le square à plusieurs endroits le matin, le midi et dans l'après-midi, celui-ci manque d'intimité et les mamans n'ont pas envie de venir avec les enfants et d'y rester. En ce sens, elles estiment que le square est destiné « de fait » aux collégiens.