

## Aménagement du site de Panotel

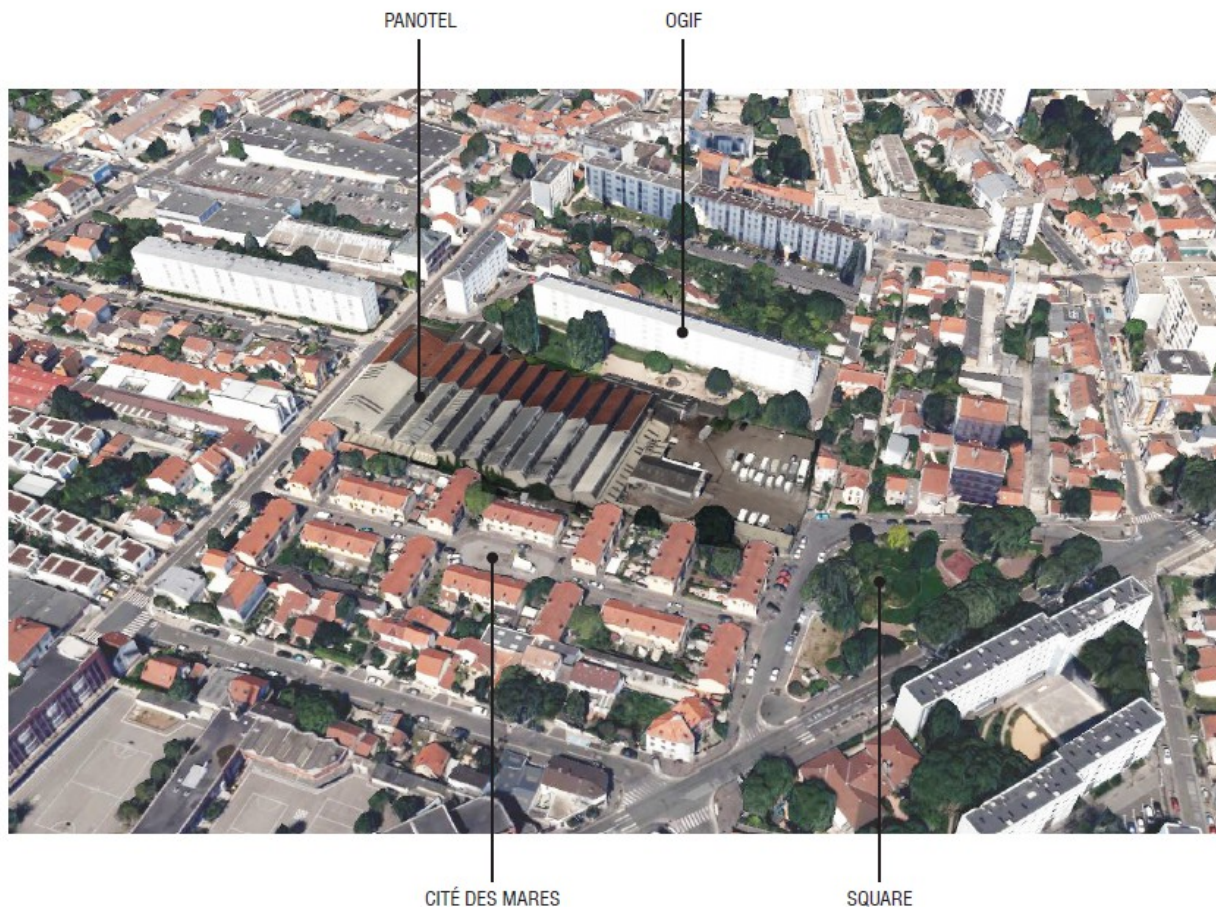
### Réunion publique du 26 janvier 2016

*La réunion visait à présenter les premières orientations urbaines et paysagères du projet. Celles-ci sont destinées à réaliser un ensemble immobilier respectueux de l'environnement et conforme aux attentes.*

*Présents : Corinne Valls, Maire de Romainville, Jacques Champion, maire-adjoint Aménagement, Patrimoine, Mobilités, Asma Gasri, maire-adjointe Habitat et Hygiène, François Grether, architecte-urbaniste de l'Atelier Grether, Loïc Mareschal, paysagiste de la société Phytolab.*



Dans un secteur ayant vocation à évoluer rapidement avec l'arrivée du tramway, cette grande parcelle (10 000 m<sup>2</sup>) à aménager a été durant des mois très convoitée par les opérateurs immobiliers. Si il s'agit d'une opération privée, la Ville a suivi de près les négociations afin de limiter, autant que possible, le prix du foncier. Elle souhaite aujourd'hui accompagner les opérateurs immobiliers dans la réalisation d'un projet qui réponde au mieux aux besoins du territoire tout en préservant le cadre de vie des riverains.



Deux opérateurs sont chargés d'assurer l'aménagement de l'ancien site Panotel : Cogedim et BNP. Le projet prévoit 330 logements environ dont 40 logements locatifs sociaux et intermédiaires (soit environ 2 000 m<sup>2</sup> surface de plancher). C'est la deuxième copie du projet, la Ville ayant refusé un programme plus important comprenant 450 logements, malgré des contraintes financières fortes.

A ce stade, la requalification de la cité des mares n'est pas envisagée, elle a pourtant été anticipée à travers la création de continuités urbaines. Ce patrimoine communal nécessite une vraie réflexion, un vrai projet de requalification partielle afin de préserver la mémoire du site tout en garantissant des logements adaptés aux nouveaux usages et aux exigences environnementales. La Ville sollicitera prochainement des architectes afin qu'ils puissent conforter les études sur le bâti et penser un projet répondant à nos attentes communes. Les locataires et les riverains seront étroitement associés tout au long de la définition du projet.

L'aménagement de ce site sera donc réalisé en concertation avec les riverains. En ce sens, de nouvelles réunions publiques, seront organisées aux différentes étapes de conception du projet, jusqu'au dépôt de permis de construire et la nécessaire modification du Plan Local d'Urbanisme prévus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016.

*Présentation par l'architecte-urbaniste et le paysagiste*

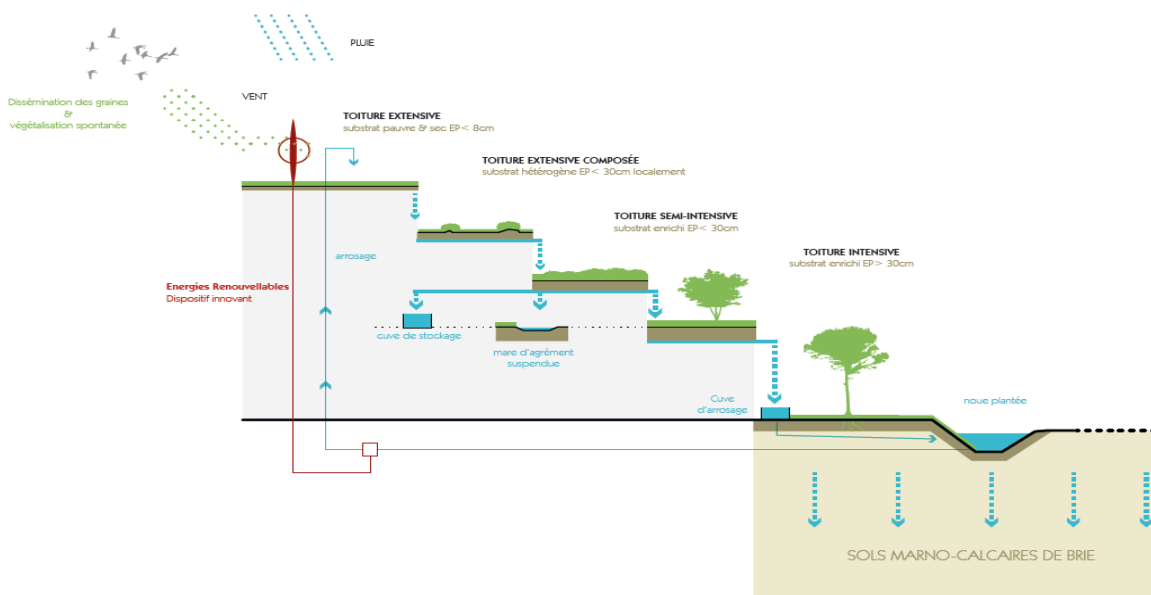
Le site de Panotel occupe une position clé. Situé presque au milieu de la ville, il en constitue l'un des points les plus haut. On peut observer à proximité immédiate des apports de toutes les époques et des

petites maisons.

Le projet urbain tient compte de ce contexte hétérogène ainsi que, des évolutions à venir notamment en matière de transports (métro, tramway). Avant de s'intéresser à la question du logement et des formes architecturales, l'idée est d'aborder l'aménagement des espaces non construits. Il s'agit de faire émerger une « partie de ville » avec un projet qui pourra se prolonger (cité des mares, square Barbusse dont la requalification est prévue avec les aménagements du tramway).

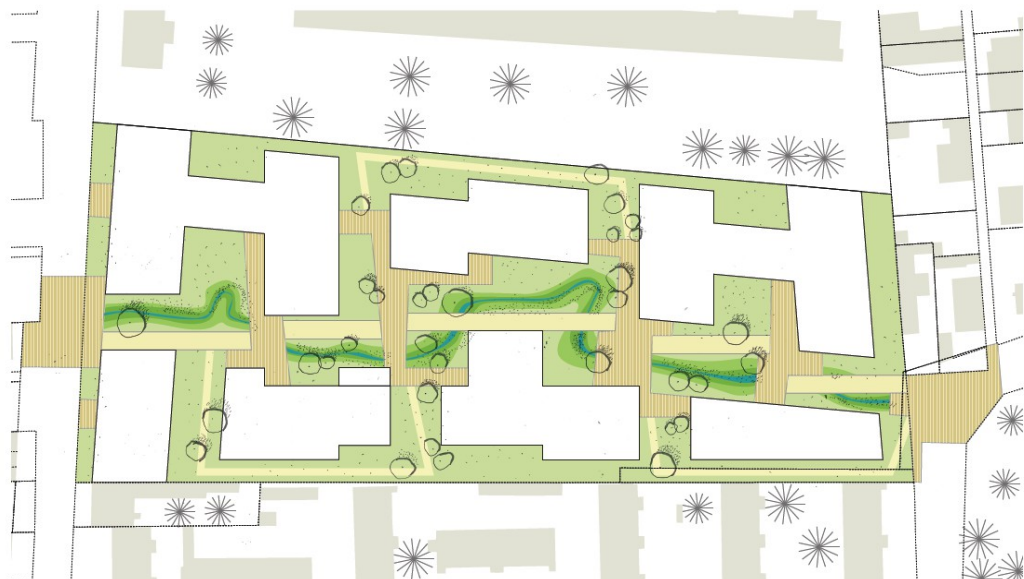
L'approche présentée par le paysagiste souligne l'accent mis sur la question de l'eau. Les mares, résurgences d'eau sont caractéristiques de ce secteur des Grands Champs. L'idée est de valoriser la liaison douce vers le square. Un système de « vallée » qui serpente entre les différents bâtiments de même que l'aménagement des toitures, terrasses et pieds des bâtiments permettront de récupérer l'eau à différents niveaux et mettre en valeur son cycle.

**CONCEPT**  
CIRCUIT DE L'EAU | UN SYSTÈME DE GESTION PLUVIALE INNOVANT



ATELIER GREThER - 2A0 | PHYTOLAB

**AMÉNAGEMENT PAYSAGER**



ATELIER GREThER - 2A0 | PHYTOLAB



On retrouvera une promenade à caractère végétal, cheminement entre la rue de Benfleet et le square Barbusse. Ce cheminement et la « vallée » formeront un espace ouvert plus large qu'une rue (15 à 25m) qui ponctuellement sera plus étroit au droit des bâtis. A cet espace extérieur linéaire et central ou ce réseau principal pour les accès et les cheminements, s'ajoute un réseau de chemins plus resserrés à l'image des sentes du quartier.

Des « passerelles » transversales viennent entrecroiser la promenade et donnent accès aux halls des immeubles. Le lien sera fort entre l'aménagement au sol, le traitement paysager et les éléments bâtis. Les façades et notamment les niveaux bas et les rez-de-chaussée, feront l'objet d'un traitement particulier avec du végétal.

Enfin, le square va être retravaillé en restant square avec jeux d'enfant.

**PROJET**  
POROSITÉS



## Questions

*Sur les hauteurs envisagées Sentier Chevalier ou rue de Benfleet. Qu'est-il prévu ?*

Les choses ne sont pas arrêtées. La contrainte est forte avec à l'heure actuelle beaucoup de maisons d'un étage et des entités en R+1. A l'inverse on trouve des immeubles de 10 étages. L'idée est de se situer dans une catégorie intermédiaire, c'est à dire des hauteurs variées en tenant compte du voisinage et en n'imposant jamais « du haut au petit ».

L'orientation a également son importance. Celle vers le sud sera privilégiée, de même qu'un vis-à-vis agréable. En matière d'architecture, rien n'est arrêté mais l'expression architecturale sera diversifiée avec le principe commun d'un socle en double hauteur, deux à trois niveaux intermédiaires qui forment le corps bâti et l'idée de « maisons » posées sur le toit.

*Il y aura deux entrées de parking rue Benfleet. Or il y a déjà beaucoup de circulation et ça roule très vite. Cela va être catastrophique d'autant que l'école n'est pas loin.*

La circulation est une question essentielle. Le square des mares pourrait être intégré à la promenade et au maillage des voies. Si on multiplie les entrées de parking, il n'y aura plus de continuité vers la place des mares.

Avec l'arrivée de transports en commun structurants (du tramway, métro, Tzen, ligne 15) l'usage de la voiture et donc leur nombre devraient diminuer. Il existe un certain nombre de dispositions, dont le Plan régional de déplacements qui oblige à un nombre limité de places par logement.

*Où en est le projet de la cité des mares ?*

L'étude menée il y a quelques années n'a pas abouti. La Ville va mandater un architecte pour y travailler à nouveau. Le souhait est de garder un certain nombre de bâtiments et de tout en construisant des logements neufs de qualité.

*A propos des hauteurs et de l'harmonie... 10 000 m2 combien ça fait de logement... et combien d'étages ?*

Initialement 450 logements de 11 étages étaient envisagés. Aujourd'hui la ville a fixé un nombre de logement maximal à 330 logements environs. La démarche ne fait que débiter, la question des hauteurs reste à préciser.

Les sept bâtiments n'auront pas la même forme, la même architecture. L'enjeu sera de trouver un espace commun à toutes ces entités et un rapport harmonieux avec son voisinage.

*Des écoles sont-elles prévues ?*

Un bureau d'étude est mandaté autour de la question de la carte scolaire. Des possibilités de reconstruction existent à l'horizon 2022 mais d'après les premiers éléments, dans ce quartier, ce ne sera pas le cas.

*Quel est le calendrier du projet ?*

Tout dépend du temps pour se mettre d'accord. Ensuite sur la phase de construction entre 24 et 28 mois auxquels il convient d'ajouter les délais du dépôt de permis. On peut donc dire à peu près 3-4 ans au total.

*Y aura-t'il du vis-à-vis ? Cela risque d'être enclavé et je crains d'avoir un mur en face de moi. Sinon je suis déçue, j'aurai souhaité des réponses plus claires, on a l'impression que cet atelier intervient trop tôt.*

On part du principe de refaire un véritable « morceau de ville », qui est une démarche progressive. Le travail sur les hauteurs n'est pas l'objet de la réunion de ce soir. Le mécontentement aurait été grand si on était venu avec un projet bouclé.

***Pour simplifier et partager la démarche, la Ville va proposer, début avril, des groupes de travail avec les architectes-urbanistes .***