



COPIL Citoyen Youri Gagarine

N°16 – 3 avril 2025

Ordre du jour

- 1 - Introduction de monsieur le Maire
- 2 - Les évolutions du plan d'aménagement et des espaces publics
- 3 - Les prescriptions pour les futures constructions
- 4 - Le planning des prochaines étapes

1. Introduction de monsieur le Maire

Courrier à la Ministre du Logement pour le droit au choix

Le projet de rénovation du quartier Youri Gagarine a été sélectionné parmi les opérations exemplaires à la méthode innovante dans le cadre de la consultation internationale lancée par le Président de la République « Quartiers de demain » sur deux thèmes particuliers :

- **La participation des habitants et le comité de pilotage citoyen**
- **Le droit au choix**

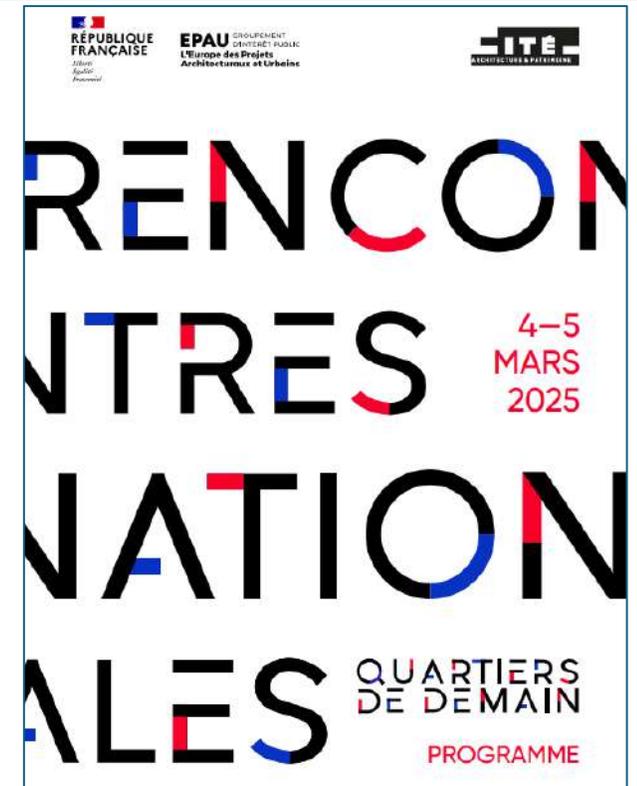
Le 5 mars dernier, le quartier Youri Gagarine a reçu la visite d'experts de la rénovation urbaine venus de toute la France, en présence de membres du copil citoyen.

Cette reconnaissance de l'Etat doit bénéficier à la bonne application du principe du droit au choix.

Un courrier a été envoyé à Valérie Létard, Ministre chargée du Logement, demandant une rencontre en vue d'obtenir :

- **Moins de logements au loyer PLS dans les logements neufs sociaux construits**
- **Une mobilisation plus forte de l'Etat pour la réservation de logements sociaux neufs dédiés au relogement**

Les réunions de travail pour rédiger la charte locale de relogement avec les autres partenaires, SSDH et Action Logement, seront organisées dans un second temps, en fin de printemps au mieux.



2. Les évolutions du plan d'aménagement et des espaces publics

Le plan guide et ses évolutions

Le plan guide JDL 2021/2022

Un projet réorienté par les habitants, la municipalité et l'équipe du projet



La vision

Les trois grandes orientations du projet

Offrir des espaces publics à la mesure du piéton

Activer les espaces, rythmer les parcours et inviter au séjour

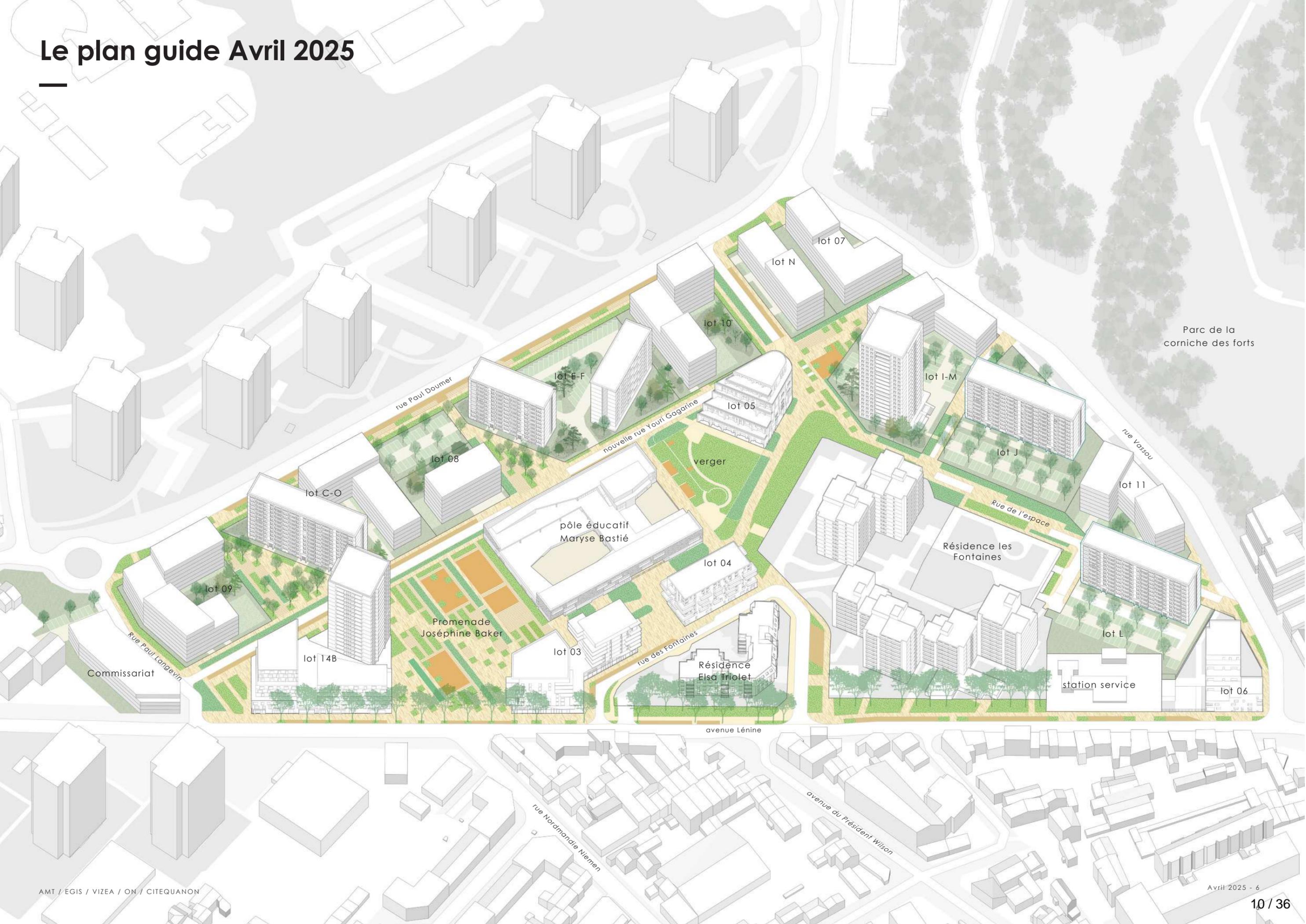
Créer un paysage qui accueille et protège

Offrir la nature au quotidien, augmenter la résilience climatique et le confort urbain

Faire dialoguer l'habitat avec ses voisinages

Réhabiliter et proposer des nouveaux logements en lien avec l'environnement

Le plan guide Avril 2025



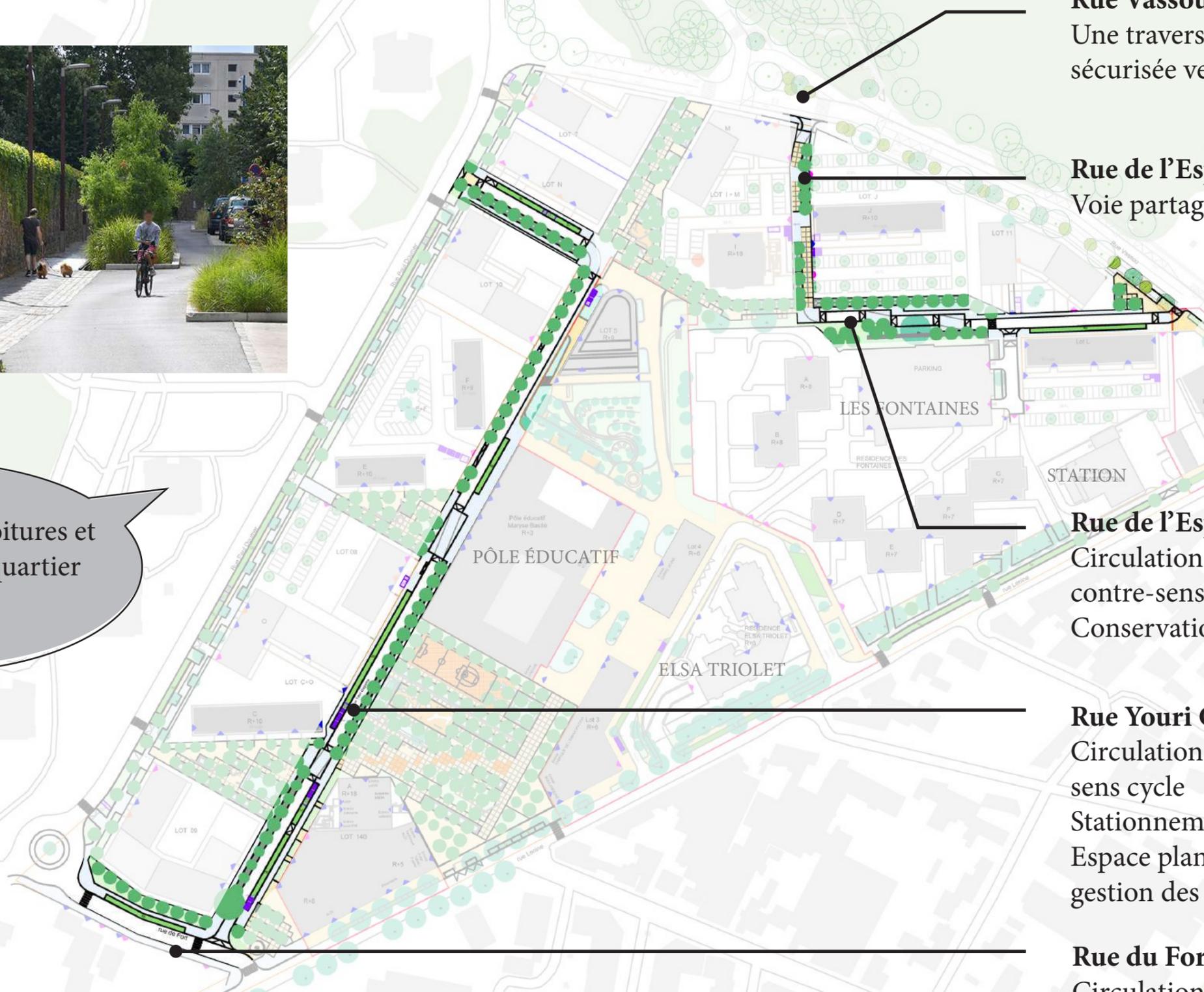
La co-construction du projet d'espace public

Le piéton prioritaire au sein du quartier

CASSER LES LIGNES DROITES



Réduire la place des voitures et la vitesse au sein du quartier



Rue Vassou
Une traversée piétonne facilitée et sécurisée vers le parc

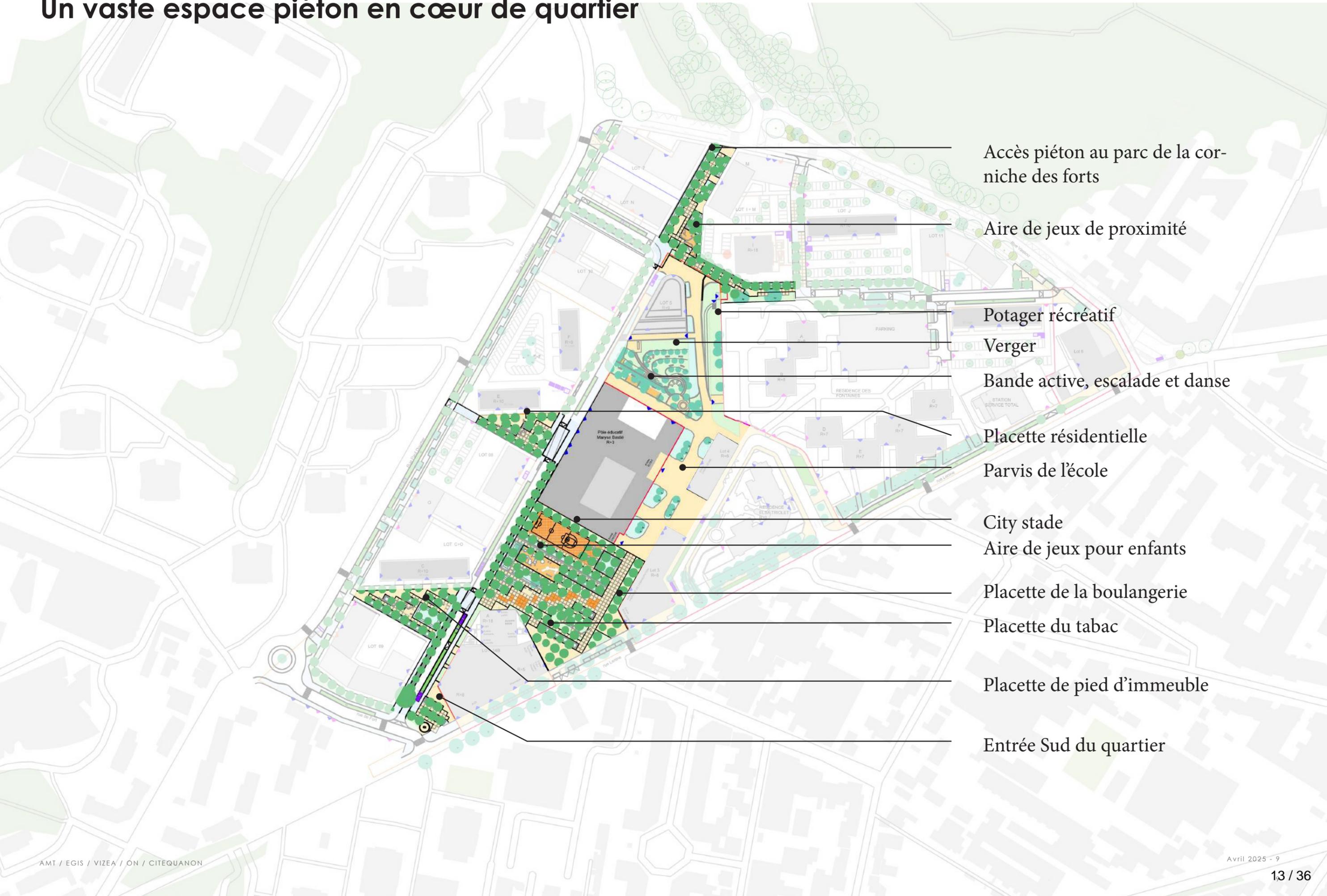
Rue de l'Espace
Voie partagée

Rue de l'Espace
Circulation sens unique avec contre-sens cycle
Conservation des 3 arbres existants

Rue Youri Gagarine
Circulation sens unique avec contre-sens cycle
Stationnement unilatéral
Espace planté (noue) unilatéral pour la gestion des eaux

Rue du Fort
Circulation double sens

Un vaste espace piéton en cœur de quartier



Accès piéton au parc de la corniche des forts

Aire de jeux de proximité

Potager récréatif

Verger

Bande active, escalade et danse

Placette résidentielle

Parvis de l'école

City stade

Aire de jeux pour enfants

Placette de la boulangerie

Placette du tabac

Placette de pied d'immeuble

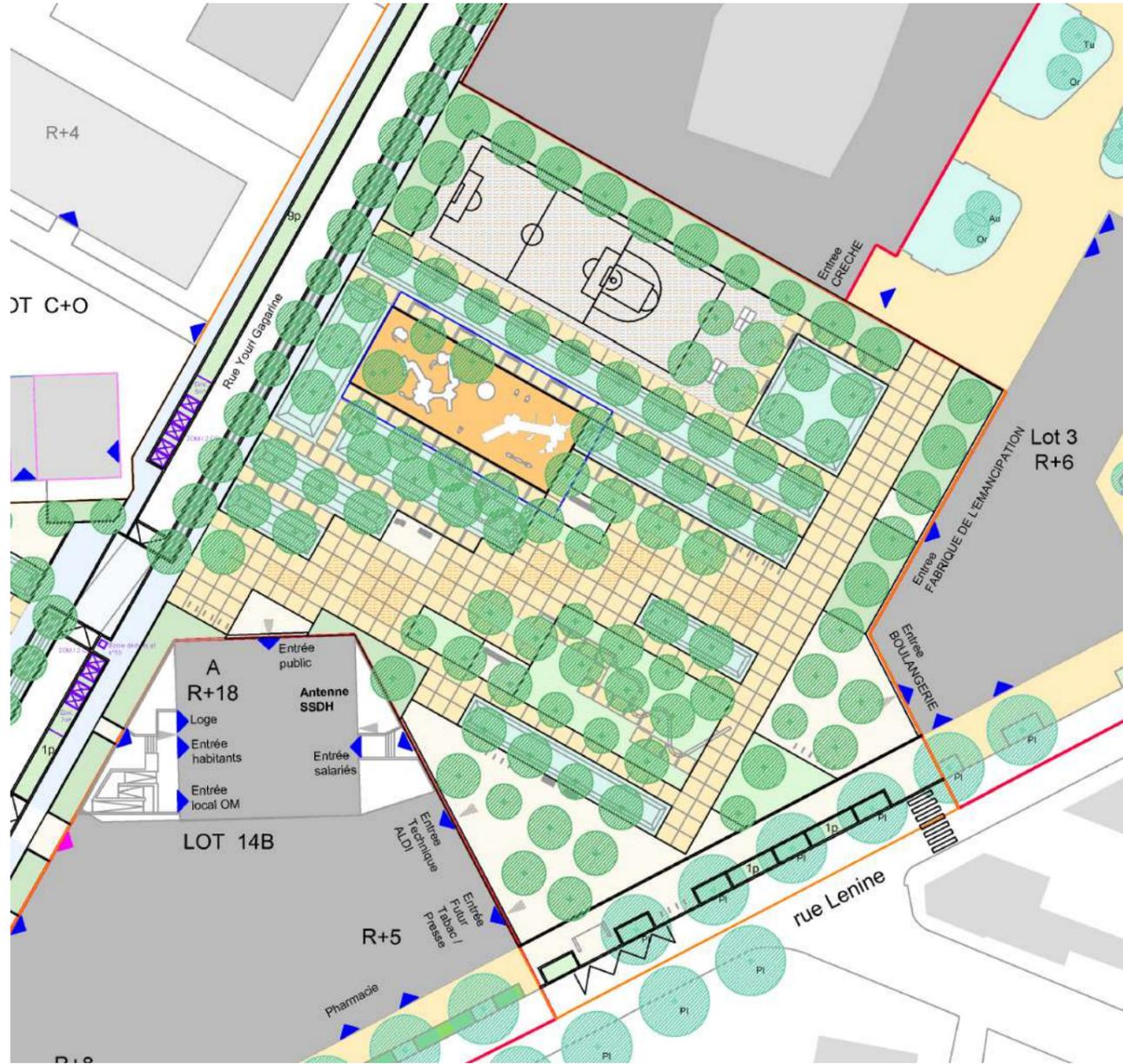
Entrée Sud du quartier

Illustration du projet tel que présenté au dernier Copil citoyen (place ouverte)



La place centrale

Version présentée au dernier copil citoyen :
une place ouverte



Nouvelle version :
Un square des équipements intégré dans la place



«le citystade devrait être sécurisé pour éviter le squat la nuit»

«Je crains que l'absence d'éclairage nocturne sur le citystade en fasse une zone propice au deal : il devrait être fermé la nuit»

La nouvelle proposition est le resultat de la prise en compte des échanges qui ont eu lieu en concertation avec les habitants et avec les professionnels de la sécurité publique.

Les usages sportifs et ludiques

Version présentée au dernier copil citoyen :
une place ouverte



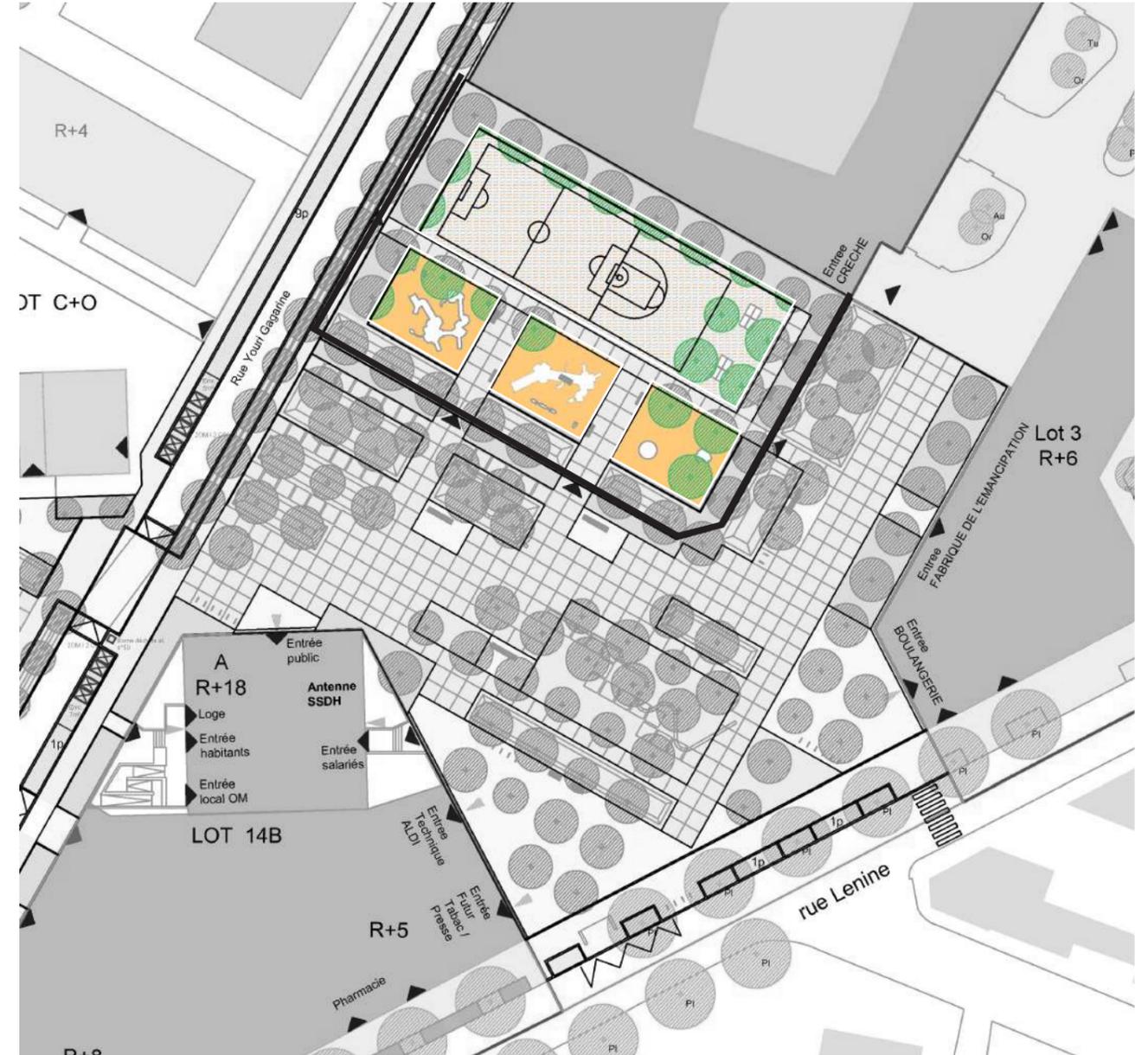
La place vient inclure :

- Le city-stade
- Le terrain de basket 3x3
- Les tables de ping-pong
- Les jeux pour enfants

Pas de changement dans les équipements prévus
Pas de changement de changement de surface de jeux et de nombre de modules.

Les mobiliers de jeux, le citystade, etc... seront déterminés lors de la phase de concertation en phase PRO.

Nouvelle version :
Un square des équipements intégré dans la place

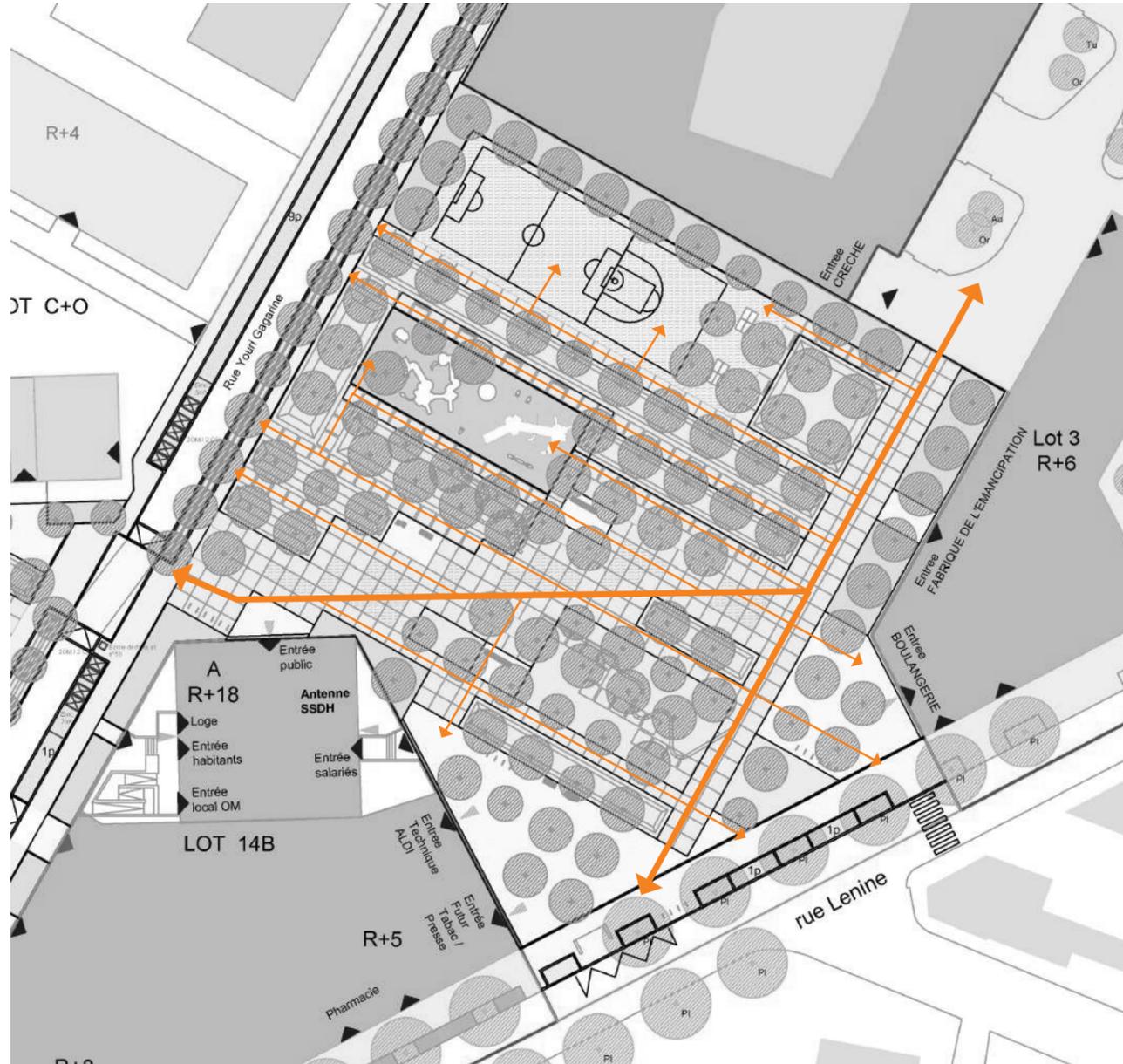


Ce square englobe :

- Le city-stade
- Le terrain de basket 3x3
- Les tables de ping-pong
- Les jeux pour enfants

Le parcours des piétons sur la place

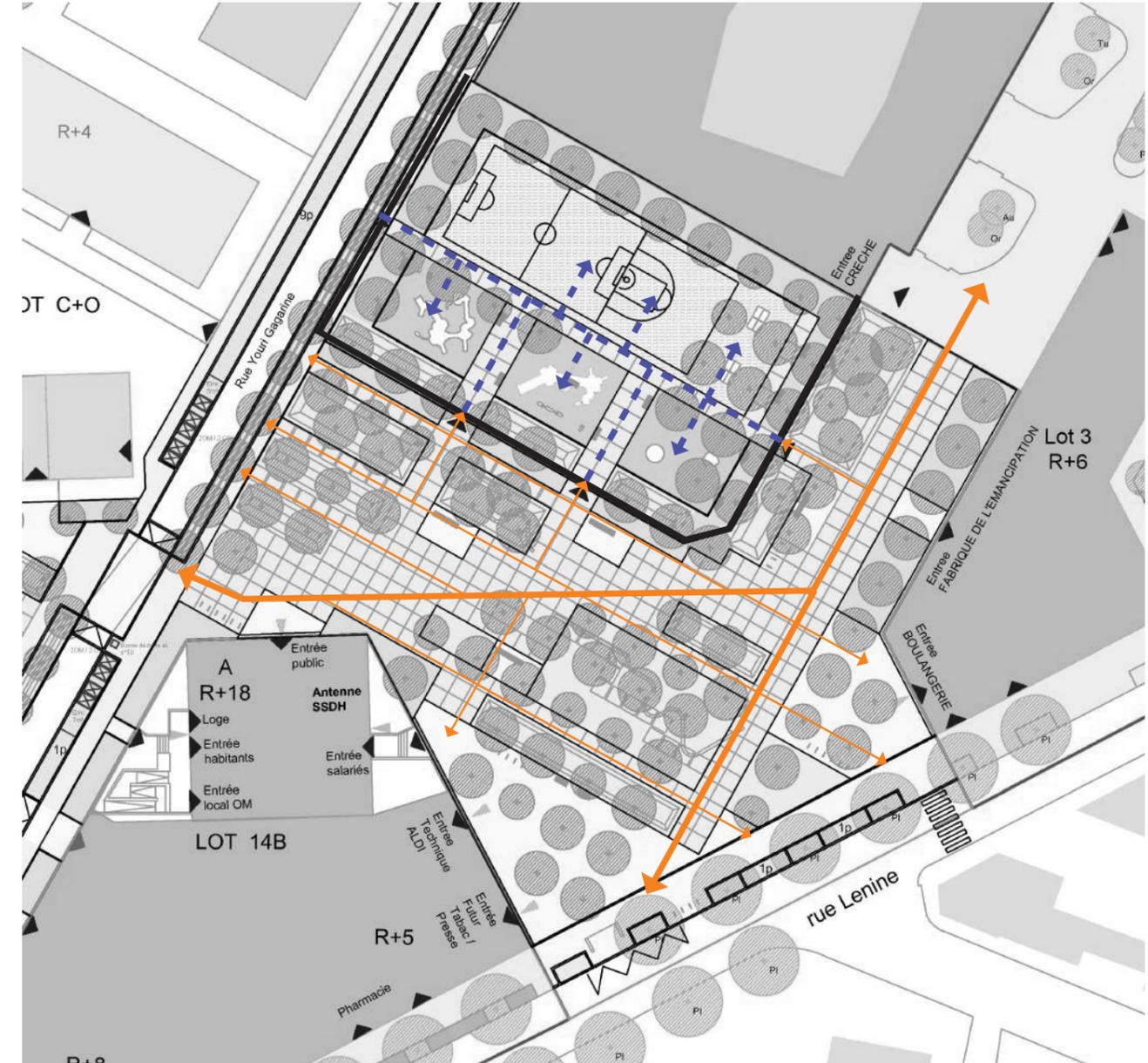
Version présentée au dernier copil citoyen :
une place ouverte



JOUR ET NUIT

Les cheminements sont imaginés dans le but de permettre une circulation fluide

Nouvelle version :
Un square des équipements intégré dans la place



JOUR

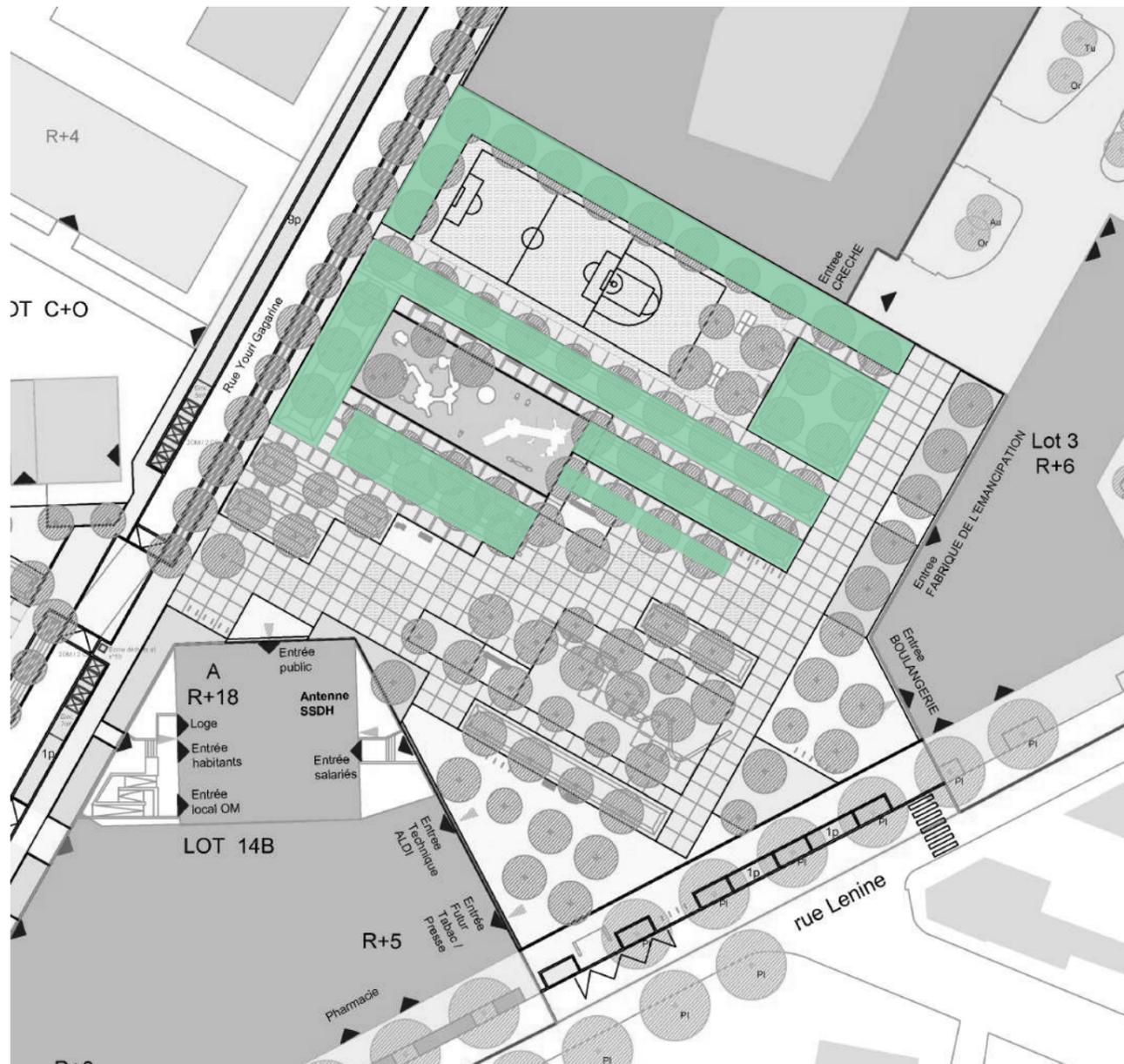
4 accès sont imaginés, pour permettre une circulation fluide dans le square, afin que celui-ci soit aussi un itinéraire possible et identifié pour traverser la place aux heures d'ouverture

NUIT

Le square est fermé aux horaires définis par la ville. Il doit donc être contourné par les usagers

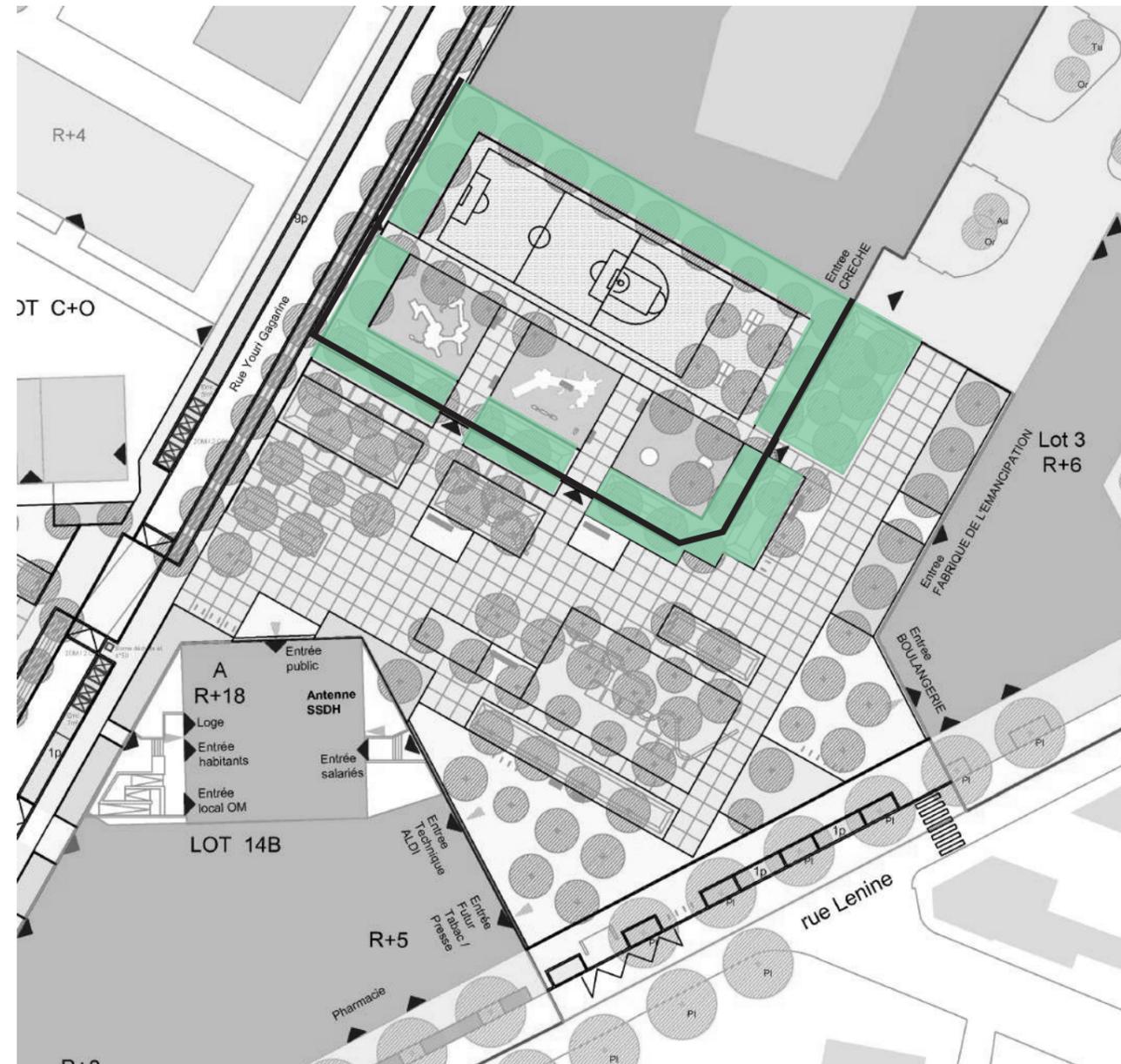
L'organisation des plantations

Version présentée au dernier copil citoyen :
une place ouverte



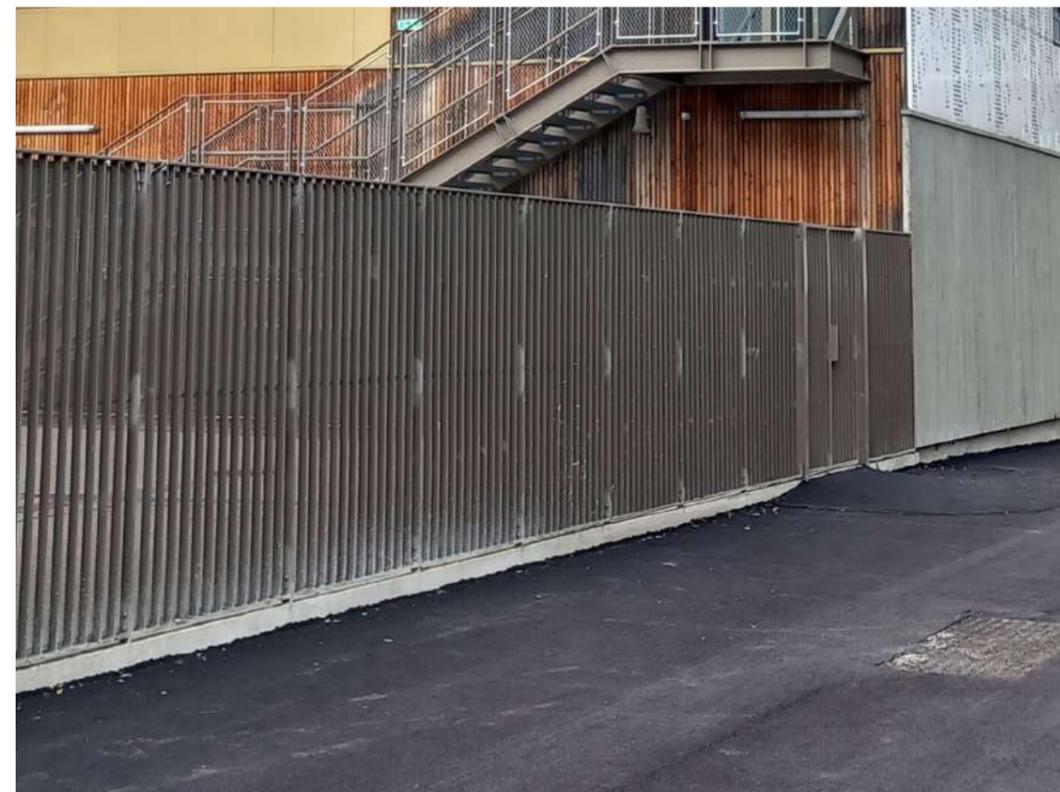
Les espaces plantés accompagnent les différents équipements. Les terrains de sports et les aires de jeux sont chacun dans leurs écrans de verdure.

Nouvelle version 2 :
Un square des équipements intégré dans la place



Le square est un écrin de verdure au cœur de la place. La végétation est majoritairement disposé sur les franges pour accompagner la clôture.

Le type de clôture sera choisi en lien avec la clôture du verger et l'architecture du groupe scolaire pour garantir une cohérence paysagère



La clôture aura les mêmes caractéristiques que celles du verger, avec une hauteur de 1,60m.

Deux options pour la couleur de la clôture :

- noir : similaire à celle du verger
- brun : similaire à celle du groupe scolaire

Le parvis de l'école : l'installation de bancs sur les espaces publics déjà réalisés

Extrait de la présentation du dernier copil citoyen du 18 décembre 2024 :

Lors des ateliers de concertation, les habitant.e.s ont exprimé :

- une forte envie de disposer d'espaces publics conviviaux avec des assises
- des craintes liées à un usage nocturne des bancs si ceux-ci sont trop proches des habitations

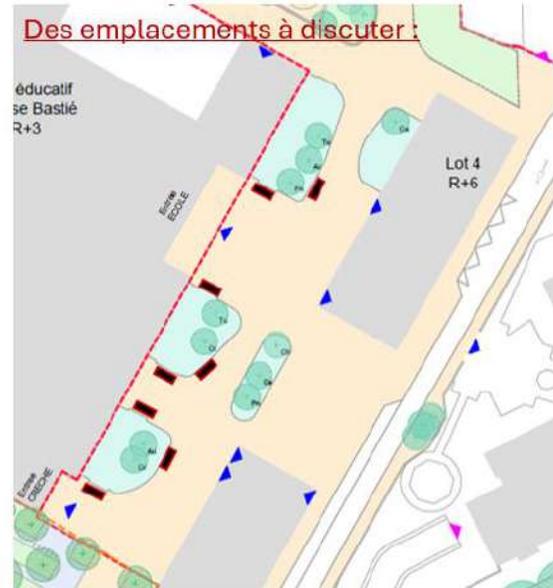
→ Il est proposé d'installer des bancs sur les aménagements déjà réalisés, sur le premier tronçon de la promenade Joséphine Baker.

Caractéristiques des bancs :

- sans dossier
- à poser : pas de fixations nécessaires sur les dalles



- Combien de bancs ?
- Quels emplacements ?



Retour sur le Copil citoyen du 18 décembre 2024 :

Un débat a eu lieu sans pour autant aboutir à un compromis.

Il a été choisi de tester l'installation de bancs (pose réversible) permettant d'apporter des modifications au besoin sans pour autant endommager les aménagements réalisés. Ce dispositif expérimental permettra de tester et d'évaluer de manière pragmatique les usages.

→ **Une proposition sera faite en ce sens lors de la prochaine réunion.**

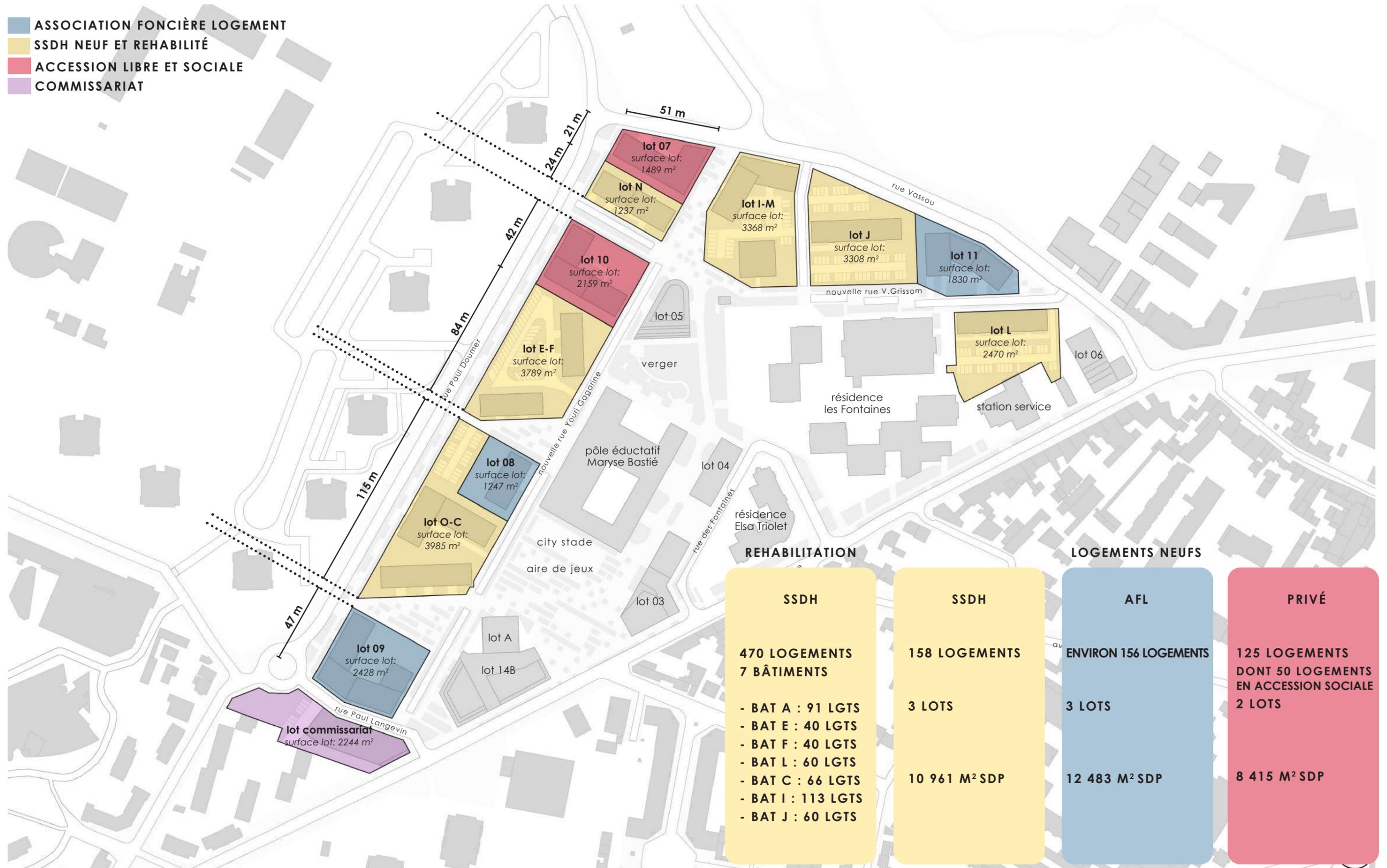
→ *Un point sera fait après installation pour analyser le retour d'expérience.*

La proposition travaillée par les services techniques est présentée sur un grand plan à discuter en séance.

Les évolutions au niveau de l'organisation des futures constructions

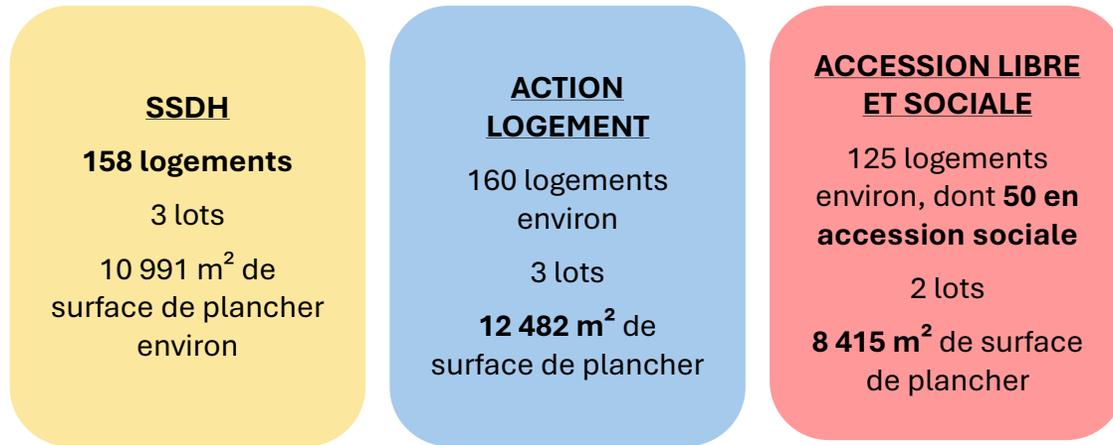
Les répartitions foncières issues de la convention ANRU

- ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT
- SSDH NEUF ET REHABILITÉ
- ACCESSION LIBRE ET SOCIALE
- COMMISSARIAT



REHABILITATION	LOGEMENTS NEUFS
SSDH 470 LOGEMENTS 7 BÂTIMENTS - BAT A : 91 LGTS - BAT E : 40 LGTS - BAT F : 40 LGTS - BAT L : 60 LGTS - BAT C : 66 LGTS - BAT I : 113 LGTS - BAT J : 60 LGTS	SSDH 158 LOGEMENTS 3 LOTS 10 961 M² SDP
AFL ENVIRON 156 LOGEMENTS 3 LOTS 12 483 M² SDP	PRIVÉ 125 LOGEMENTS DONT 50 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE 2 LOTS 8 415 M² SDP

La programmation des logements restant à construire



A travers les subventions ANRU, Action Logement bénéficie de **contreparties foncières**. Celles-ci représentent environ 22% de la constructibilité totale du projet de renouvellement urbain (PRU) et sont un engagement inscrit dans la convention ANRU.

→ pour le PRU Gagarine, cela représente **12 482m² de surface de plancher, répartis sur 3 lots**.

Ces terrains seront acquis à l'euro symbolique par l'Association Foncière Logement ou les filiales immobilières du Groupe Action Logement qui y développeront des **logements locatifs intermédiaires**. La demande leur a été faite de développer **une partie de ces logements en accession**.

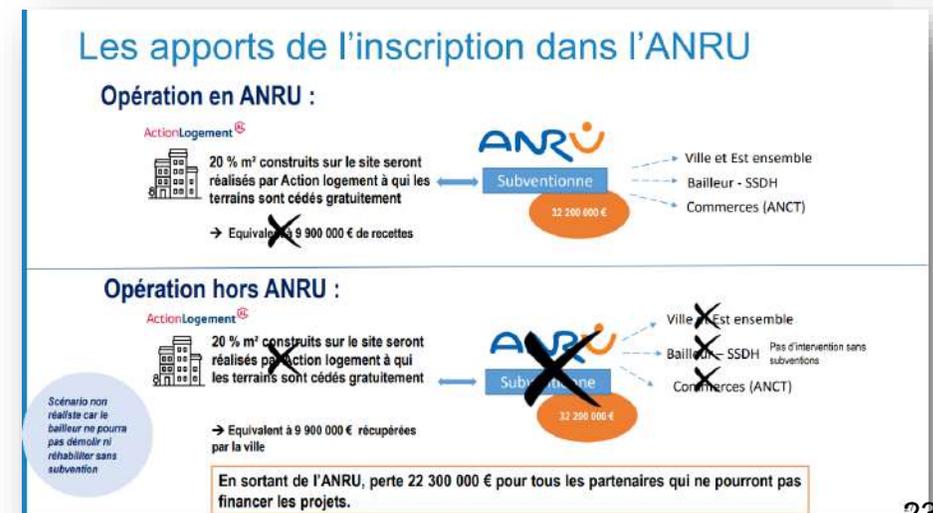
« Action Logement », c'est qui ?

Collecteur du « 1% logement », Action Logement est un organisme paritaire chargé de favoriser le lien emploi-logement. Les cotisations patronales payées par les entreprises de plus de 50 salariés permettent l'investissement pour la construction de logements sociaux et intermédiaires à destination des salariés de ces entreprises, ou le financement de prêts et d'aides aux particuliers, aux bailleurs sociaux et aux politiques publiques en faveur du logement.

→ **70% du Nouveau Programme National pour le Renouvellement Urbain (NPNRU) est financé par Action Logement, soit 8,4 milliards d'euros.**

Extrait du 1^{er} copil citoyen - 12 juillet 2021

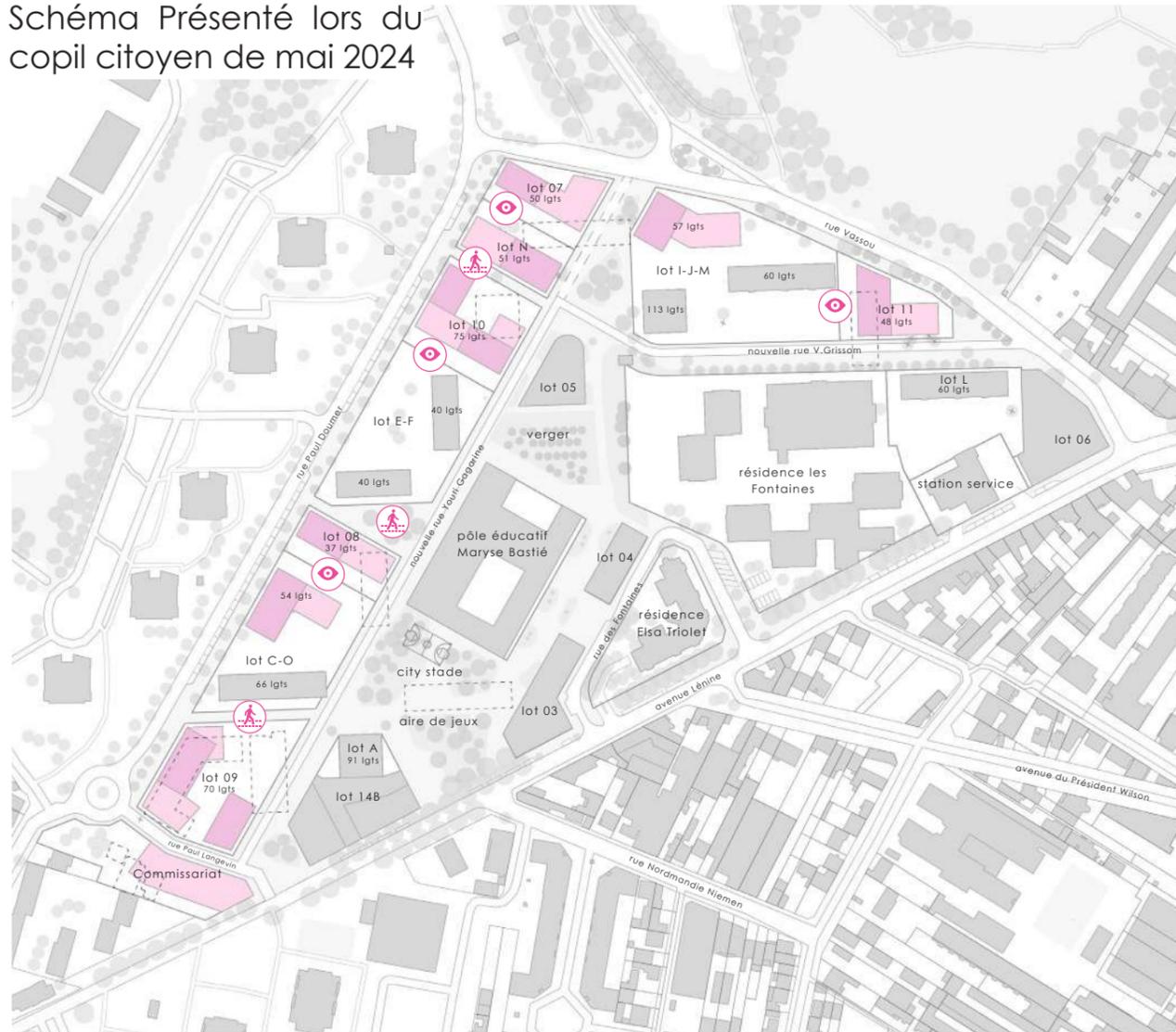
« Analyse du cadre financier opérationnel dans lequel s'inscrira le futur projet »



Les principes d'organisation des îlots et d'implantation des bâtiments

Construire en prenant en compte les vis à vis et les ombres entre les bâtiments

Schéma Présenté lors du copil citoyen de mai 2024

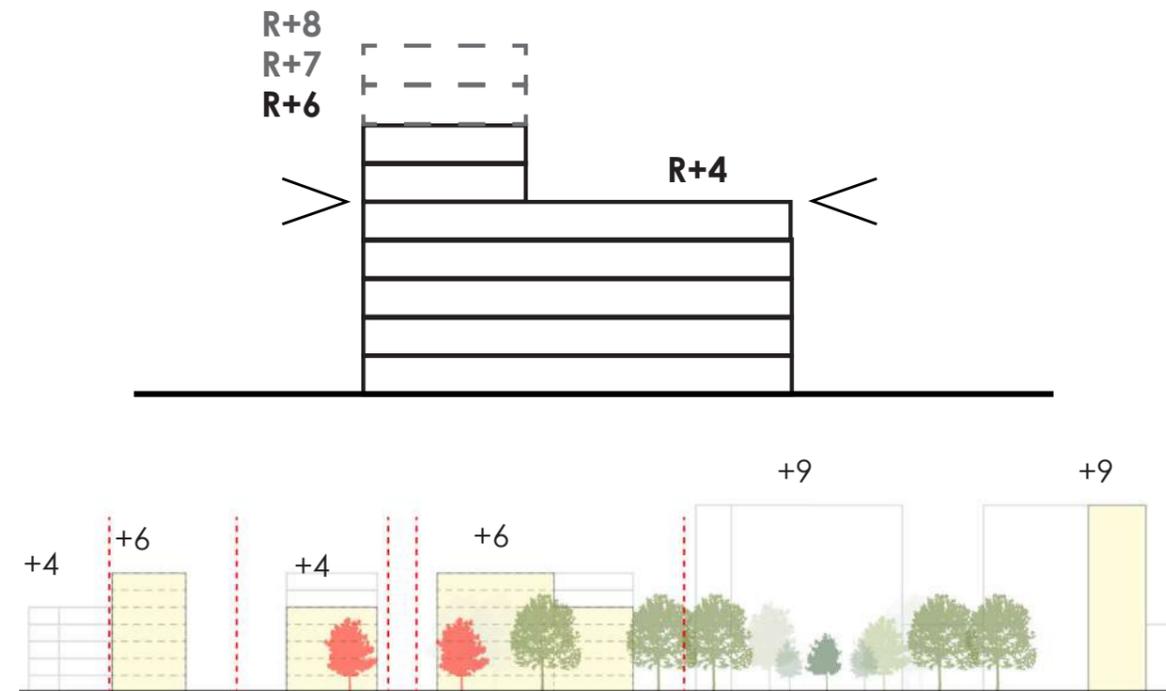


Émergence
Socle

Une nouvelle forme urbaine : socle et émergence

Afin de faciliter l'intégration des grandes hauteurs des tours et des barres conservées et de répondre au souhait des habitants de retrouver une échelle humaine, **le projet urbain propose l'introduction d'une forme urbaine intermédiaire basée sur un socle à R+4 et des émergences ponctuelles à R+6.** Cette organisation crée une rythmique géométrique à l'échelle du quartier ainsi qu'à l'échelle des bâtiments. La position des émergences définie dans le plan guide marque des repères dans le quartier et réponds à des situations urbaines plus spécifiques.

Certains îlots spécifiquement fléchés au sein du plan guide pourront faire l'objet de déplafonnement des hauteurs en fonction du contexte urbain.



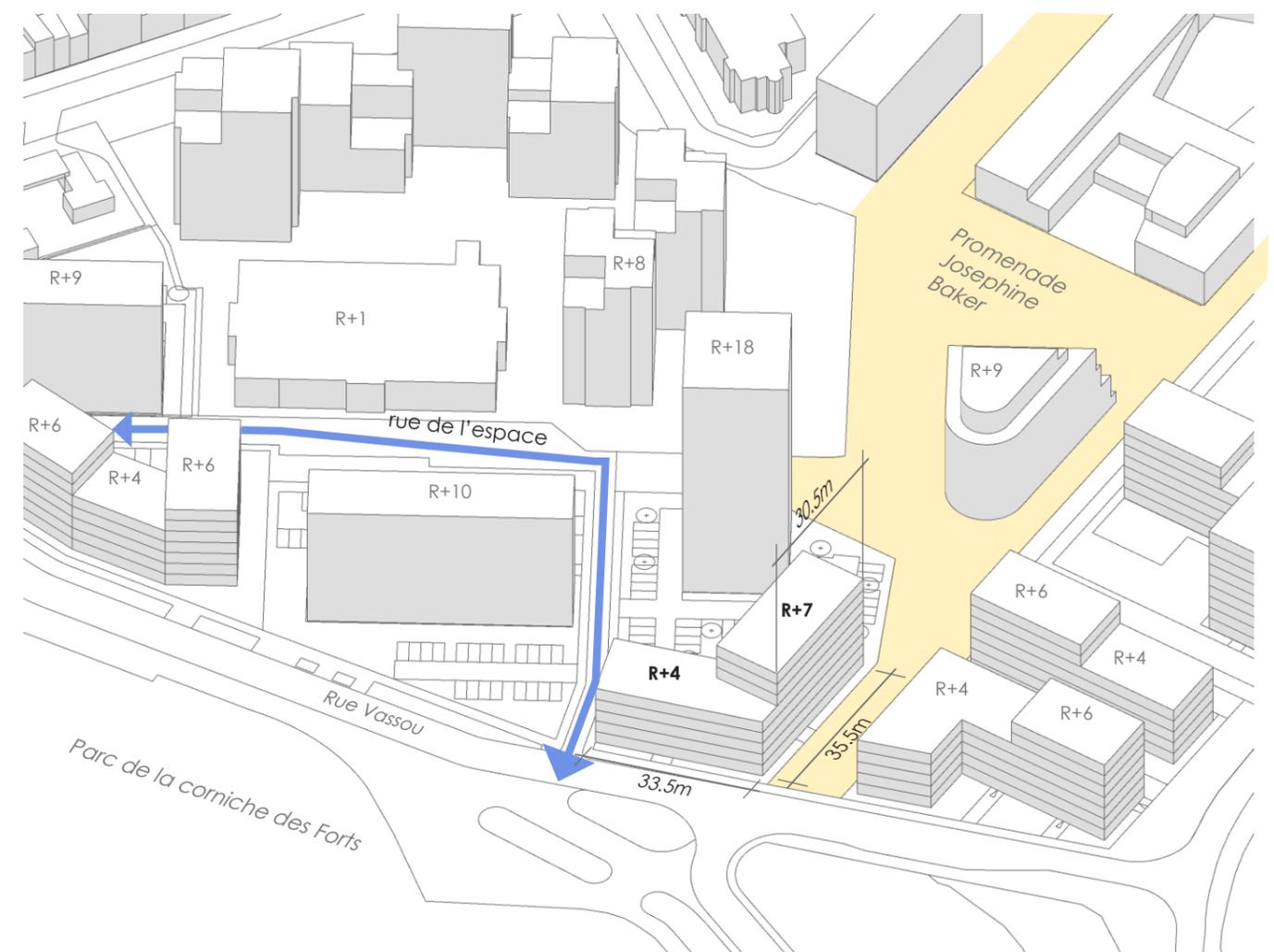
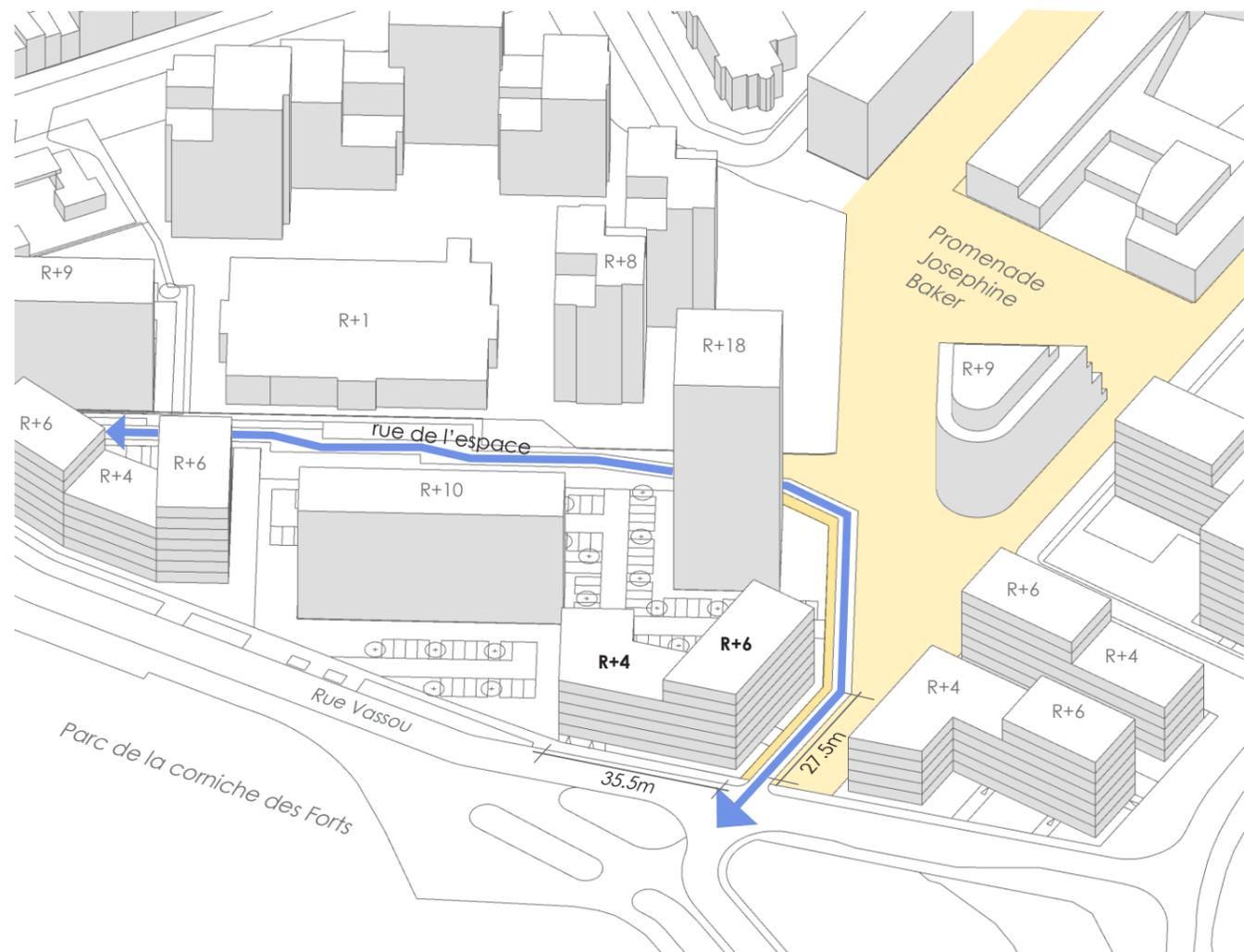
Une variation des hauteurs sur le mail Paul Doumer de R+4 à R+9

Les évolutions significatives sur l'organisation des bâtiments

La pacification de la promenade Joséphine Baker

Vu en copil
le 11.09.2024

Lors du copil citoyen du 11 septembre 2024, il a été acté de reprendre le tracé de la rue de l'espace pour la faire passer entre la barre J et la tour I plutôt que le long de la promenade Joséphine Baker. Pour intégrer le passage de cette voie, la forme et la hauteur du bâtiment à l'angle de la promenade et de la rue Vassou ont été modifiés.

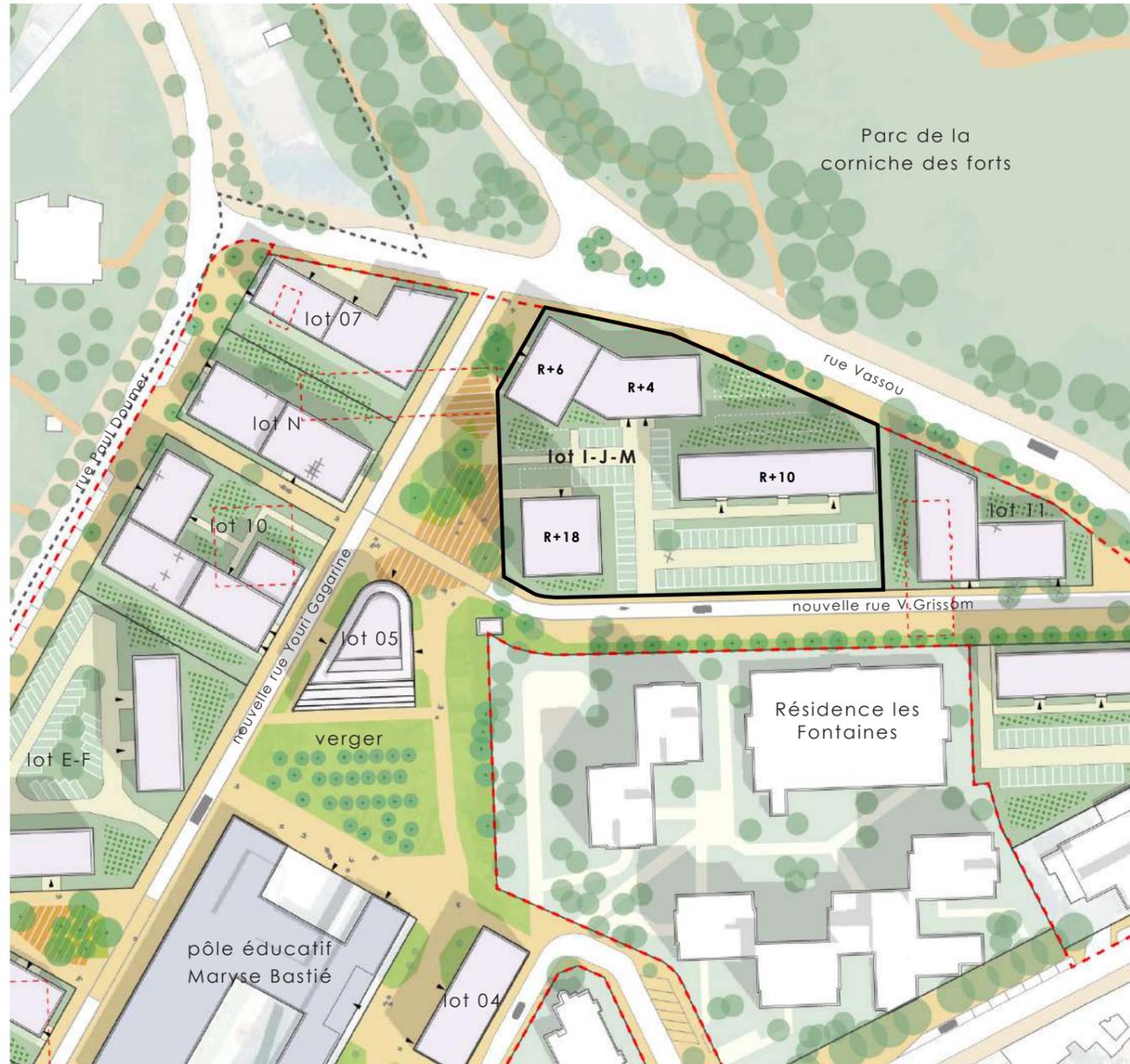


La pacification de la promenade Joséphine Baker au nord

Une modification de la voirie et des îlots de la tour I, de la barre J et du futur bâtiment «M» (logements sociaux)

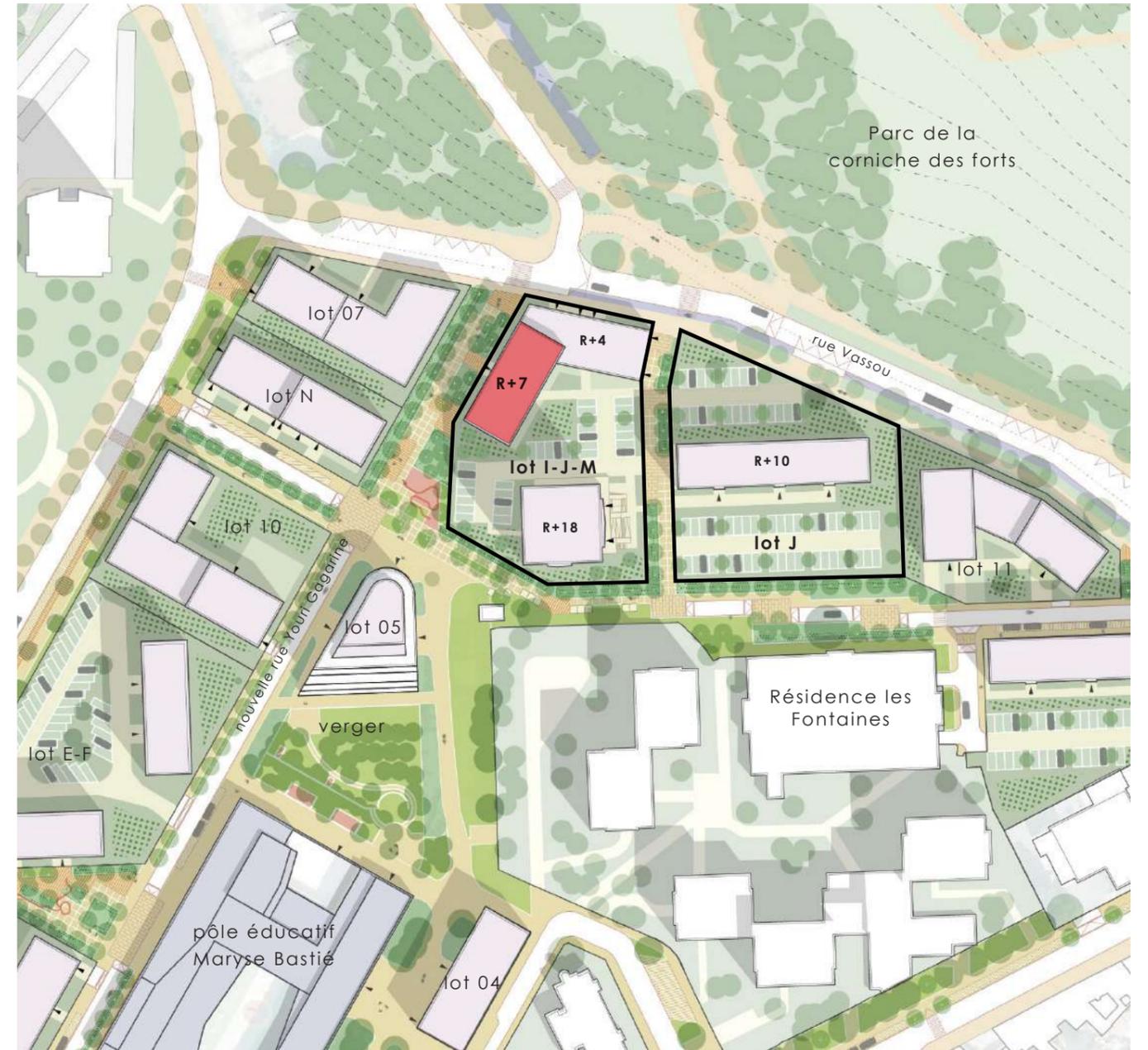
Le plan guide de la phase antérieure

(présenté lors du copil citoyen de mai 2024)



Le plan guide proposé en avril 2025

Intégration du principe de séparation de la circulation piétonne et véhiculaire et modification de la rue Gagarine.

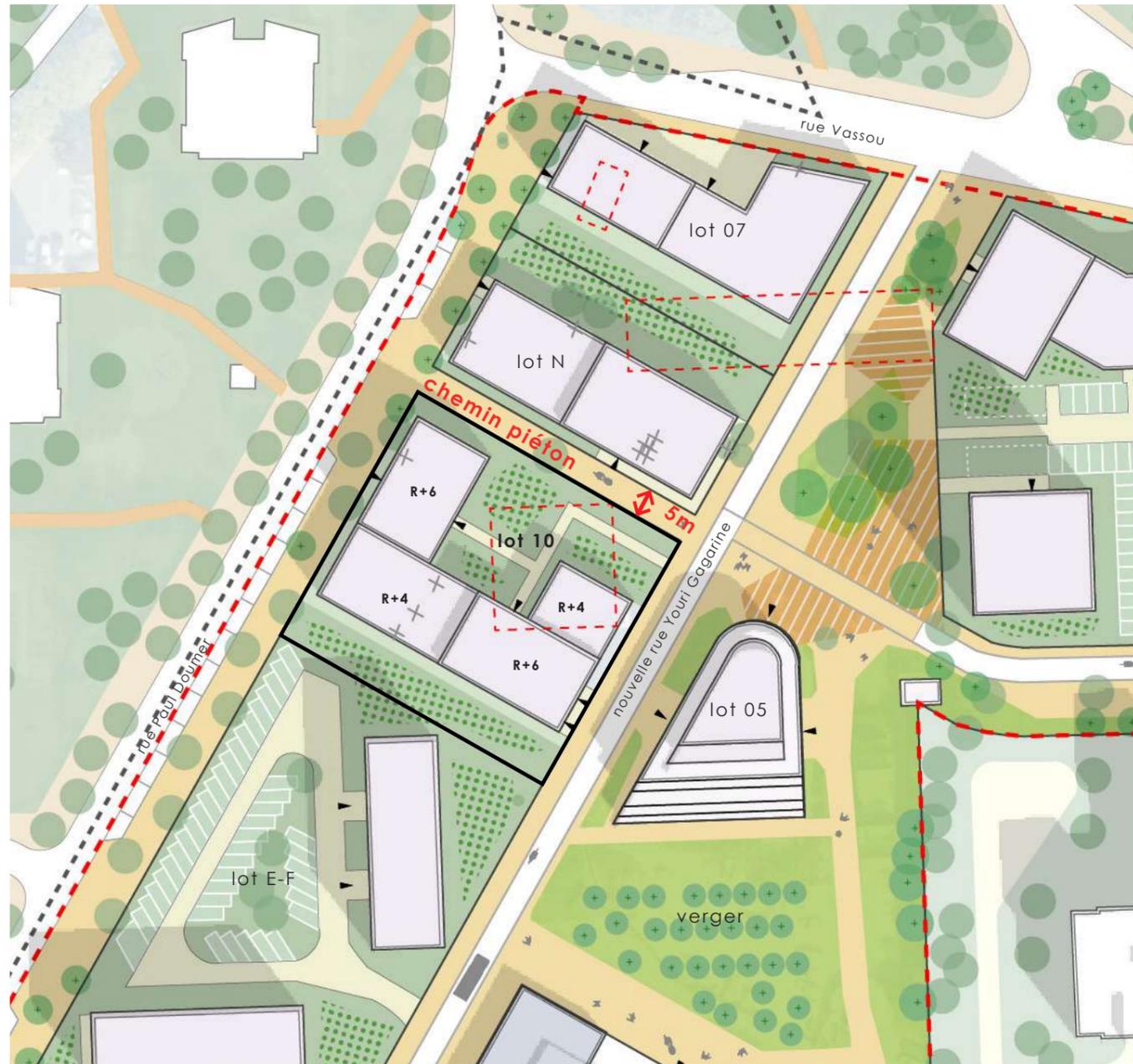


Le débouché de la voirie sur la rue Paul Doumer

Une évolution de la forme du lot 10 avec l'augmentation de la hauteur à R+8

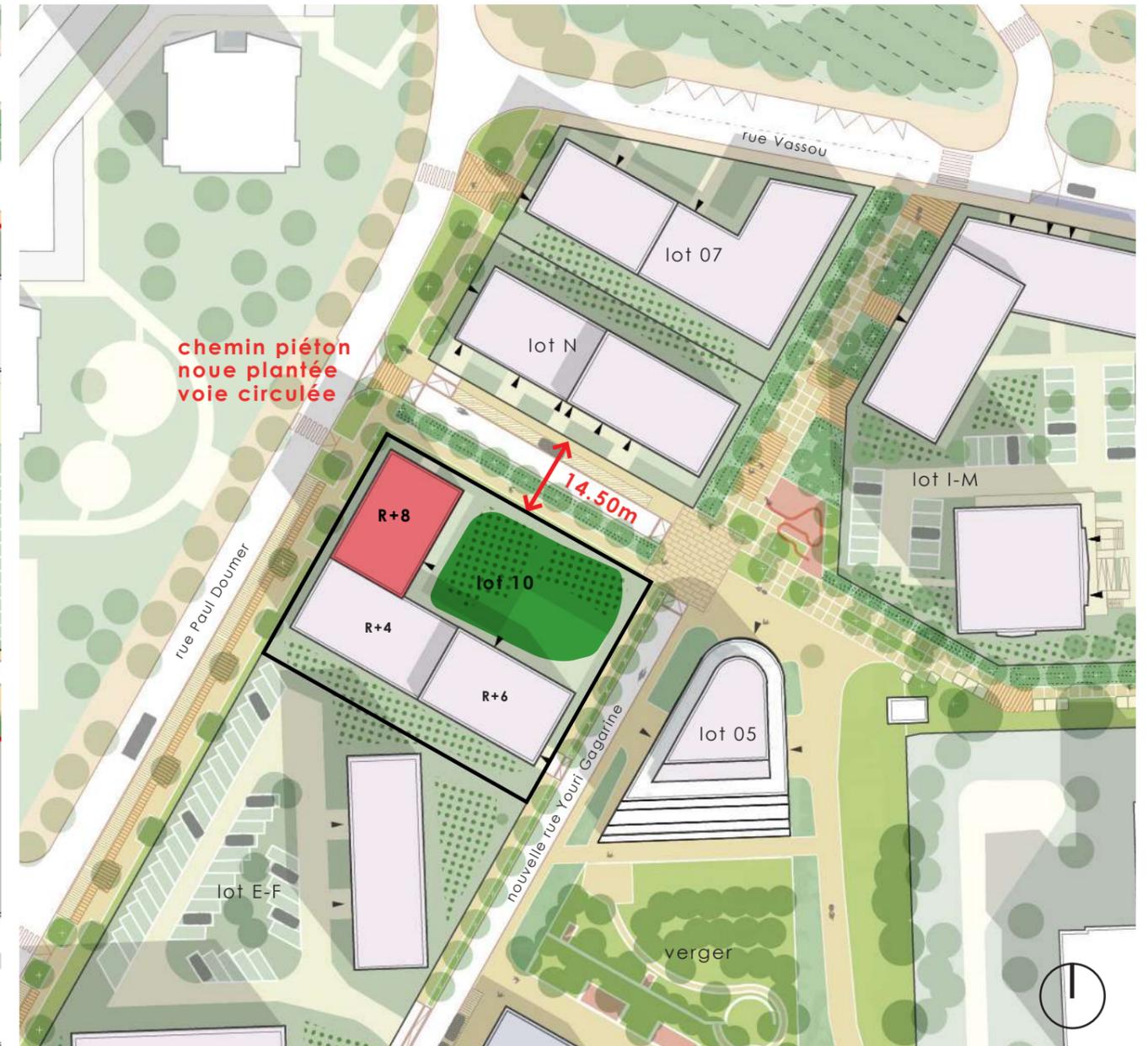
Le plan guide de la phase antérieure

(présenté lors du copil citoyen de mai 2024)



Le plan guide proposé en avril 2025

Intégration du principe de séparation de la circulation piétonne et véhiculaire et modification de la rue Gagarine.



Ouverture de l'angle de l'ilot avec un espace vert généreux.
Hauteur à R+8 située sur Paul Doumer : pas de vis à vis et peu d'ombres sur les bâtiments voisins

La prise en compte du vis à vis avec la barre L

Un changement d'implantation pour le lot 11

Le plan guide proposé lors des précédents copils citoyens



Le plan guide proposé en avril 2025

Les modifications proposées, issues des échanges avec l'Association Foncière Logement (groupe Action Logement) en février 2025



Un bâtiment qui se déploie uniquement en front de parc: Cette modification entraîne une perte de surface plancher, au profit d'une limitation des vis à vis, d'une meilleure relation visuelle au parc et d'une plus grande surface de jardins. Cette perte de Sdp devra être compensée sur le lot 09.

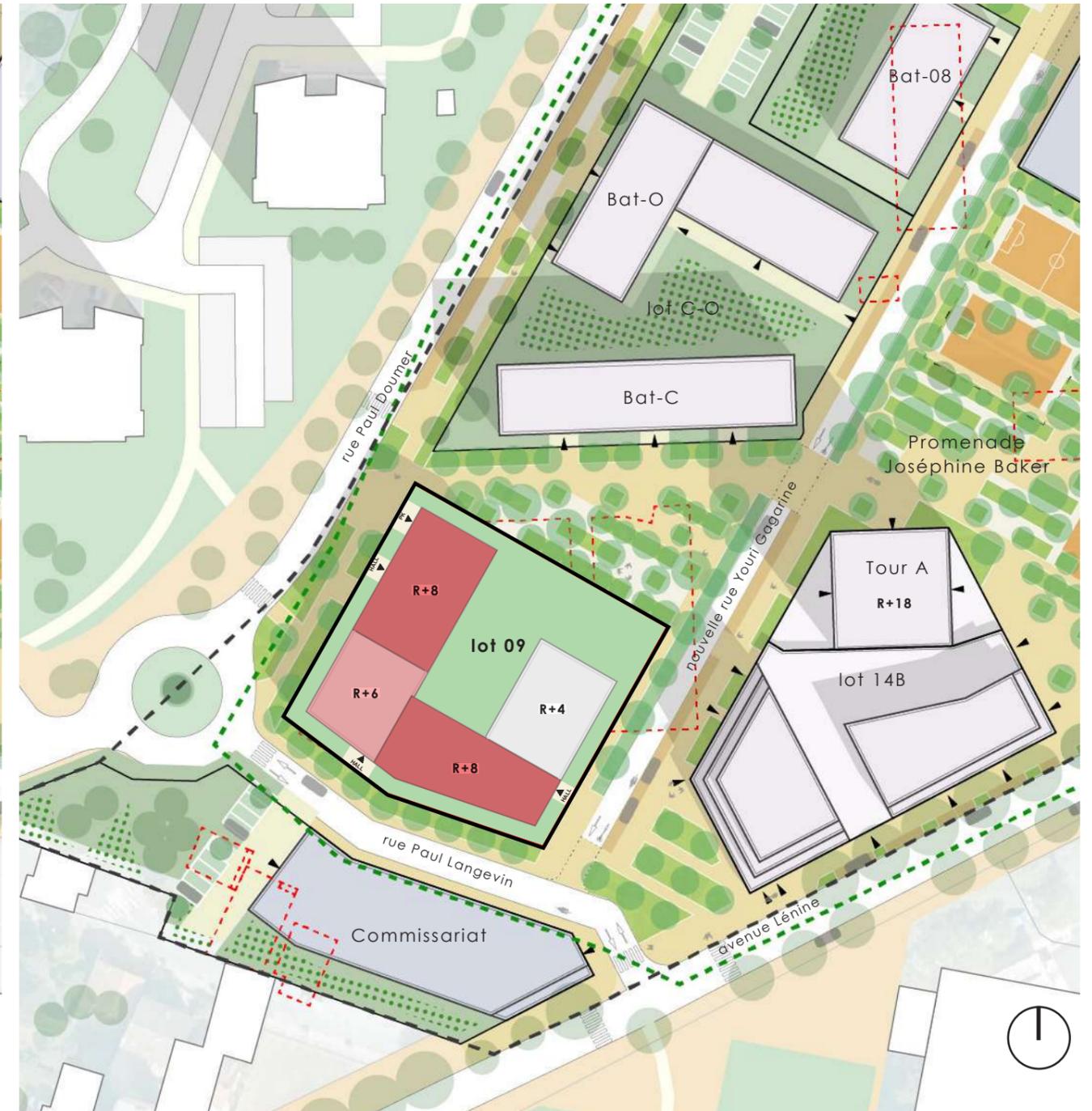
La reconstitution des droits à construire AFL sans impacter les bâtiments existants

Une densification du lot 09 avec l'augmentation de la hauteur à R+8

Le plan guide proposé lors des précédents copils citoyens

Le plan guide proposé en avril 2025

Les modifications proposées, issues des échanges avec l'Association Foncière Logement (groupe Action Logement) en février 2025



La perte de Sdp du lot 11 est compensée sur le lot 09 grâce à un déplafonnement des hauteurs. Le secteur à proximité de la tour A est plus propice car il génère moins de vis à vis.

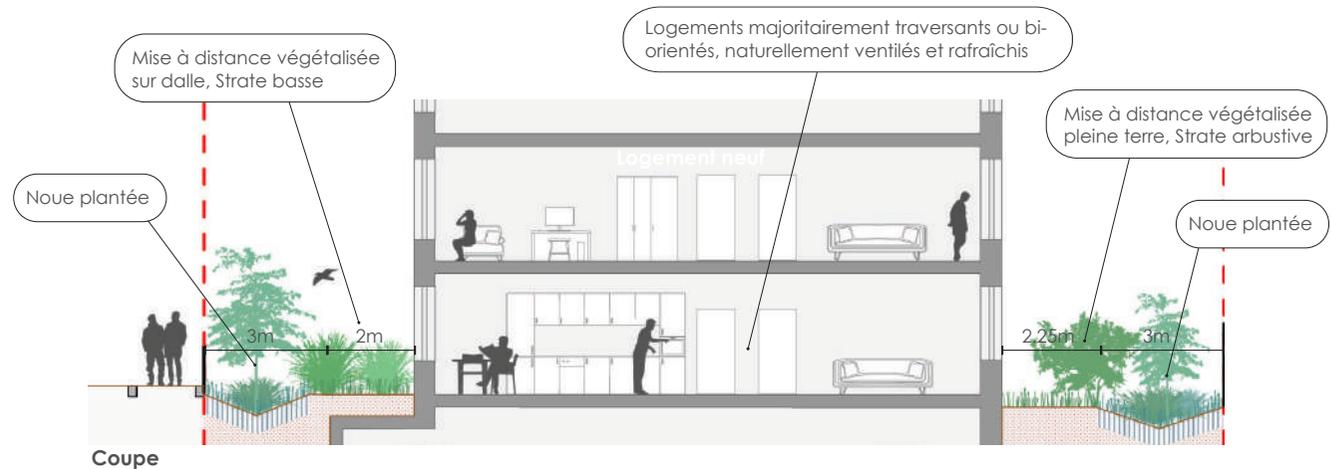
3. Les prescriptions pour les futures constructions

L'encadrement de la qualité par le cahier des prescriptions

Le cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales (CPAUPE) traduit les ambitions du plan guide et se destine aux opérateurs des bâtiments qu'il reste à construire (logements en accession et logements sociaux).

Ce document assure la cohérence d'ensemble du quartier entre les constructions récentes (phase 1 du projet), les bâtiments existants qui seront réhabilités et les constructions à venir.

Il régit par exemple: l'habitabilité des Rez-de-chaussée, la qualité architecturale, ou encore l'organisation des espaces extérieurs ainsi que les ambitions environnementales. Le CPAUPE est réalisé en cohérence avec le Plan local d'urbanisme intercommunal d'Est ensemble.



4. Le planning des prochaines étapes

4. Le planning des prochaines étapes

Prochain temps de concertation sur le mobilier et les jeux

2024

Esquisse

Définir le programme et les interactions du projet.
Réaliser les diagnostics techniques et réglementaires.
Estimer le coût prévisionnel des travaux.

Copil
citoyen
29/05

Copil
citoyen
11/09

2025

Avant-projet

Confirmer la faisabilité du programme. Etablir des plans et une description précise des différentes options retenues (matériaux, des prestations techniques). Préciser l'estimation du coût et de la durée des travaux.

Copil
citoyen
18/12

Copil
citoyen
3/04

2026

Travaux

Consultation des entreprises.
Préparation des chantiers.
Lancement des travaux.

Information et association
continue des habitant.es

Concertation

JUIN

3 ateliers de concertation

VOTRE QUARTIER DEMAIN! GAGARINE

3 RENDEZ-VOUS DE CONCERTATION
Dirigeant l'école Maryse Bastié
13, rue des Fontaines

LES MARDIS DE 15H30 À 19H - THÈMES :
4/06 > Les nouveaux lieux de rencontre détente
11/06 > La place des espaces verts dans le quartier
28/06 > La future place principale City street, aire de jeux...

pour recueillir
attentes et
propositions en
matière
d'usages et
d'ambiance
urbaine et
paysagères des
futurs espaces
publics

SEPTEMBRE

COFIL Citoyen ouvert

PROJET URBAIN GAGARINE

Comité de pilotage
citoyen ouvert à tous!

MER. 11/09
DE 18H À 20H30
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

> Actualités du projet
> Restitution des concertations de juin
> Propositions d'aménagement
des futurs espaces publics

pour restituer
les ateliers et
échanger sur
les premières
propositions
étudiées
dans
l'esquisse
des espaces
publics

OCTOBRE

2 ateliers de concertation

VOTRE QUARTIER DEMAIN! GAGARINE

2 ATELIERS DE CONCERTATION
Salon Maryse Bastié
13, rue des Fontaines

LES JEUDIS DE 18H30 À 20H30
10/10 > La future place principale (City street, aire de jeux...)
17/10 > Délimitations entre espaces publics et immeubles

pour préciser la
future place et les
délimitations entre
les espaces publics
et les immeubles

DECEMBRE
COFIL Citoyen
+1 atelier de
concertation
sur l'éclairage

Prochaine concertation :
mardi 6 mai 2025
de 16h à 19h
sur le parvis de l'école Maryse Bastié
→ Quels modules pour l'aire de jeux ?
→ Quel mobilier urbain ?

4. Le planning des prochaines étapes

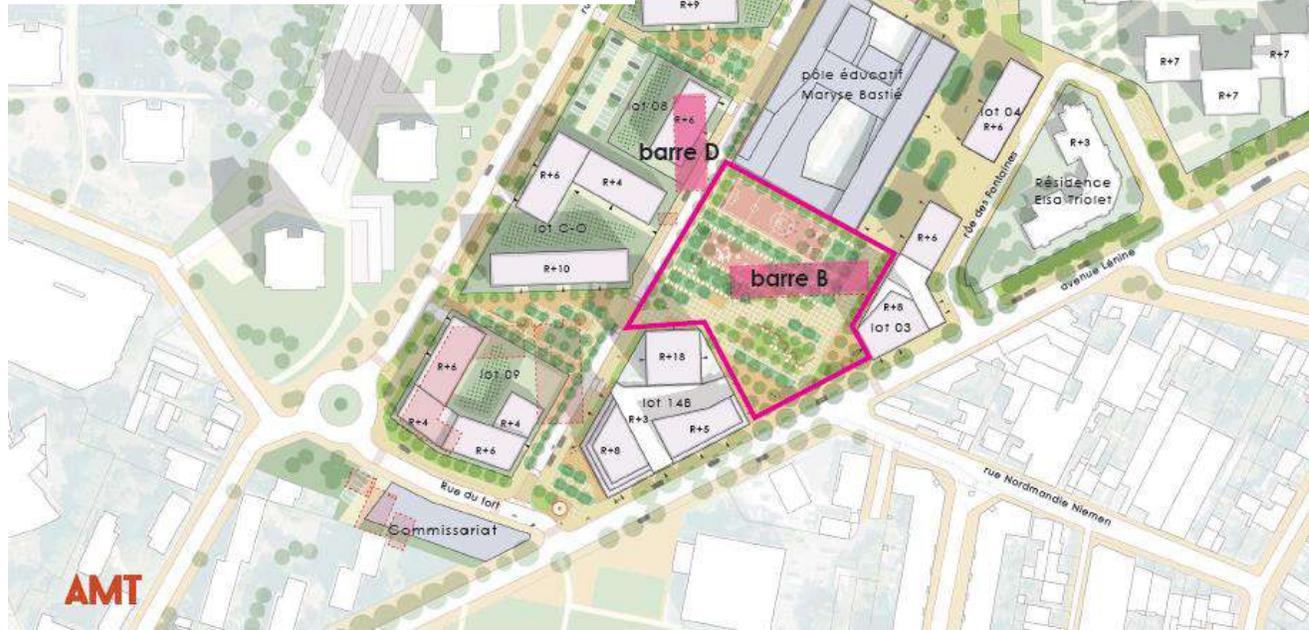
Les prochains travaux à venir

En 2025

- Finalisation de la démolition de la barre B (purgé des fondations)
- Lancement du déploiement du réseau de chaleur urbain (géothermie)
- Lancement de la déconstruction de la barre H

En 2026

- Lancement de la déconstruction de la barre D
- Lancement des réhabilitations (tour I)
- Lancement des travaux d'aménagement des espaces publics par le chantier de la place



Un travail fin de phasage est en cours, prenant en compte les besoins d'installations de chantiers, la préservation des « fonctions urbaines » du quartier (cheminements, réseaux divers, desserte des immeubles par les collecteurs de déchets, les pompiers, etc.).

Les règles d'intervention destinées aux entreprises (charte de chantier visant à réduire les nuisances) sont également en cours de rédaction.

→ Ces éléments seront présentés lors d'un prochain Copil citoyen.

3 personnes volontaires pour relire
le compte rendu de ce copil citoyen ?

MERCI