

Compte-rendu de l'atelier

Concertation sur les espaces publics

De chez soi à dehors

Les délimitations entre l'espace public et les immeubles

17 octobre 2024



Retour sur la participation

N.B. Dans ce document, les pages avec un entête orange sont les éléments qui ont été présentés aux participant.es tandis que celles à fond bleu restituent les échanges avec les participant.es

L'atelier s'est déroulé en trois temps :

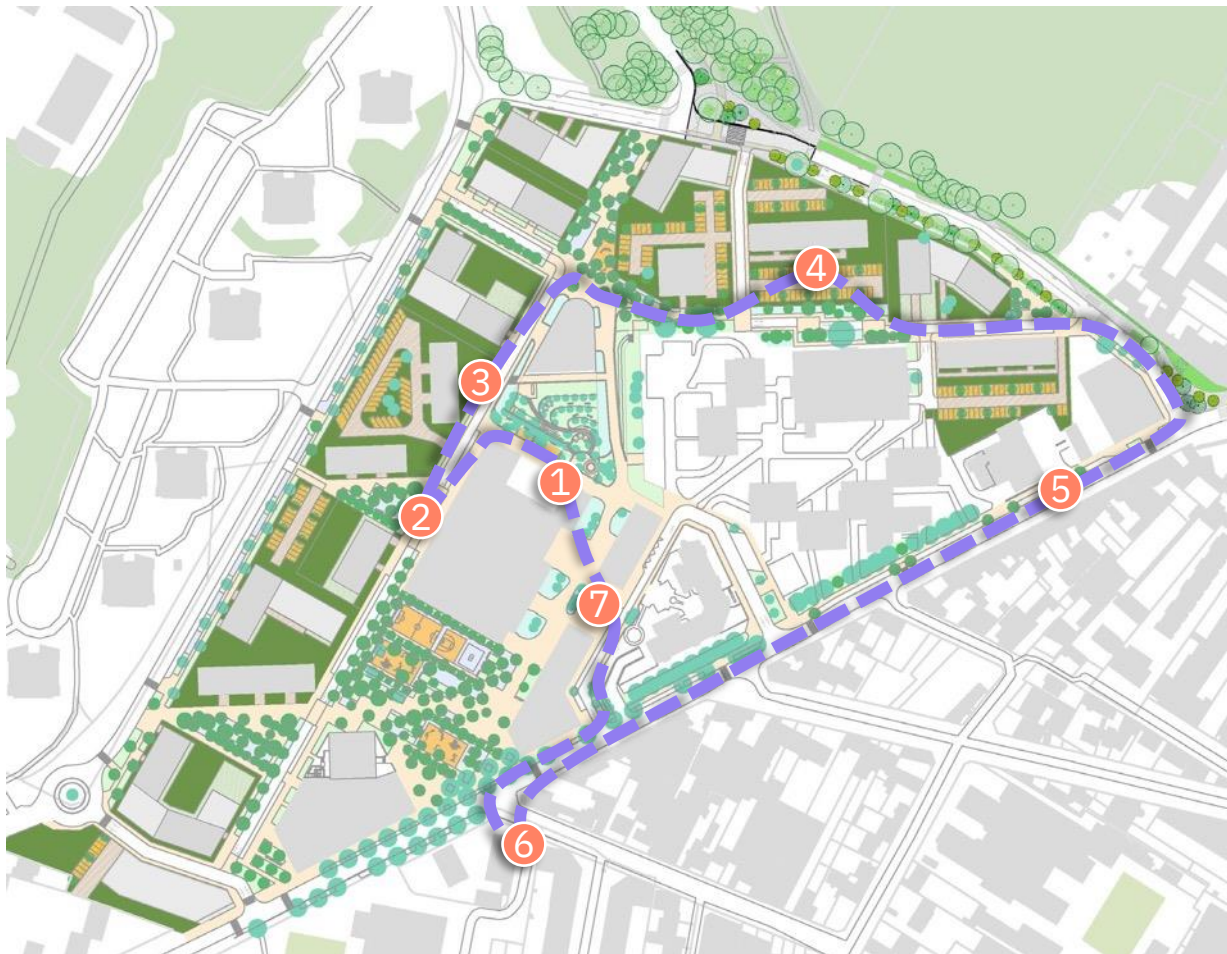
- Une visite du quartier d'une durée durant laquelle les participant.es ont été invité.es à identifier et discuter les enjeux et solutions possibles en termes de délimitation entre espaces privés en pied d'immeuble et espaces publics.
- Un échange en salle de deux heures avec une présentation suivie d'un atelier portant sur les enjeux en termes de séparation entre espaces publics et privés et les usages possibles des espaces situés en pied d'immeuble.
- En fin d'atelier, un échange a été dédié à l'aménagement de la place (restitution de l'atelier du 10/10).

Une dizaine de personnes ont participé à l'atelier, des habitant.es du quartier, vivant tout.es sur place depuis plus de 10 ans, et une personne travaillant à la Cité Maraichère.



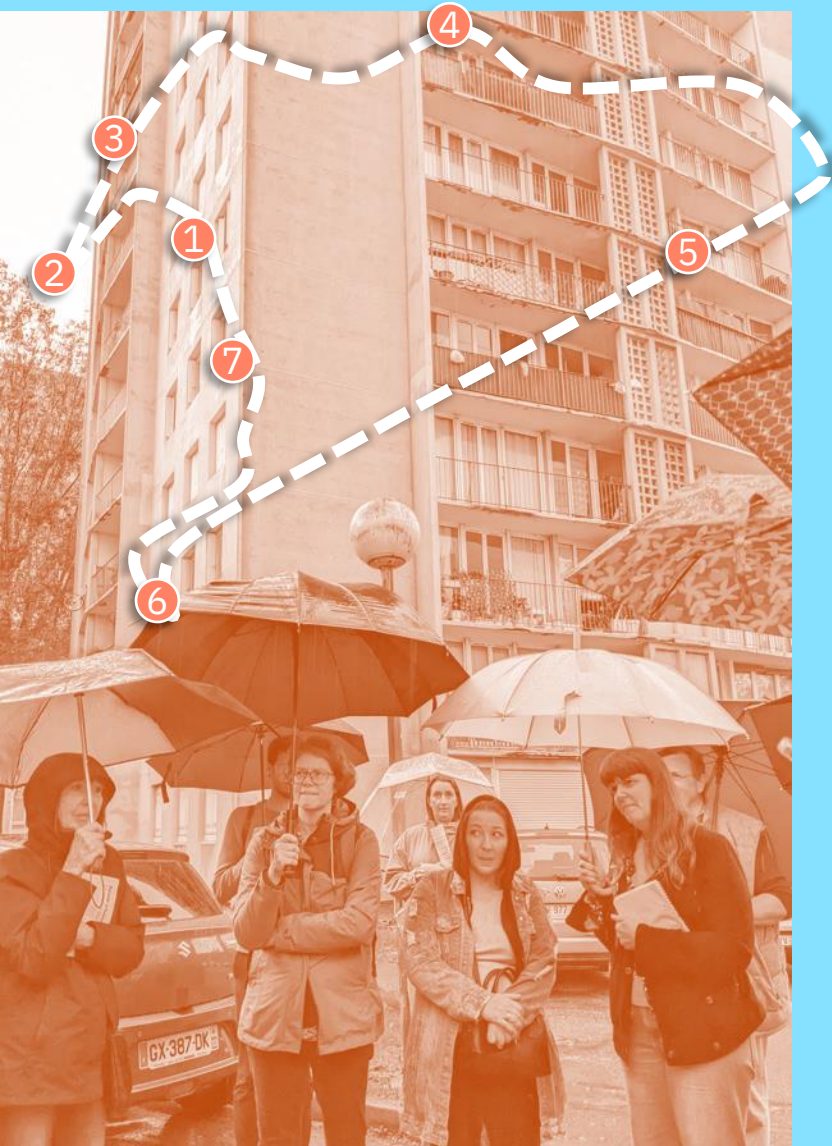
Retour sur la visite

Itinéraire et sujets abordés lors de la visite



- ① **Rendez-vous devant la salle Maryse Bastié**
Présentation des objectifs de la balade
- ② **Espace en retrait d'immeuble**
- ③ **Abords du verger**
- ④ **Hall et espaces extérieurs d'une résidence**
- ⑤ **Abords des résidences**
- ⑥ **La résidentialisation des Sentes**
- ⑦ **Nouveaux immeubles sans espaces tampons**

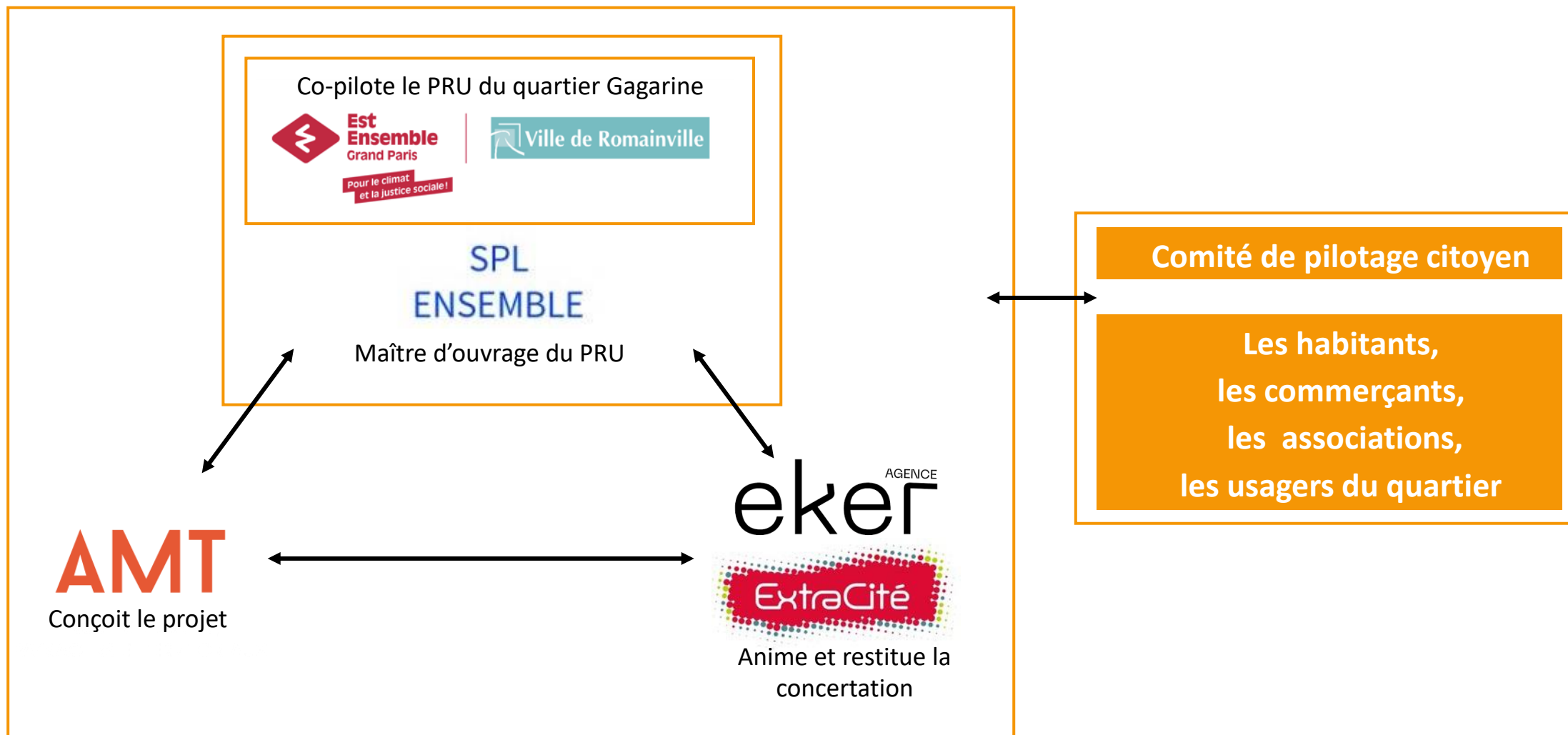
Retour sur la visite



- ➔ Les participant.es sont sensibles à la question de la végétalisation en pied d'immeuble et souhaitent que celle-ci puisse être visible depuis la rue.
- ➔ Souhait de prolonger visuellement l'espace public vers les pieds d'immeuble ; avec cependant un point d'attention sur la visibilité depuis l'espace public des logements les plus bas. L'architecte indique que ce cas de figure ne se présente à priori pas.
- ➔ Un.e participant.e remarque que la volonté d'installer des barrières autour de chaque immeuble peut paraître contradictoire avec la volonté initiale du projet « d'ouvrir le quartier ». La remarque porte notamment sur les immeubles en frange du quartier le long de la rue Vassou.
- ➔ Les participant.es émettent des alertes sur le risque de dégradation et de manque d'entretien des équipements qui pourraient être installés pour limiter l'accès des immeubles et parkings (digicodes et barrières sont notamment cités) comme cela se serait produit à Cachin.
- ➔ Un.e participant.e, habitant la *résidence des Fontaines*, montre les barrières récemment installées autour de la résidence. Initialement, le projet était de ne clore que les parkings, mais pour des raisons de gestion, il a finalement été décidé d'enclorre l'ensemble de la résidence.
- ➔ Sur les Sentes, les participant.es sont séduits par l'esthétique des barrières basses, mais s'interrogent sur leur suffisance en termes de sécurisation des accès, relevant que s'il y a des barrières basses, il faudra une sécurisation supérieure des halls. Sur ce dernier point, l'équipe projet indique que l'ensemble des halls seront sécurisés.
- ➔ Certains pensent que le fait de marquer visuellement la limite est suffisant. Un.e participant.e relève que ces barrières sont adaptées pour protéger la végétation des déchets et des jeux d'enfants.
- ➔ Sur le partage entre espace privé et public, un.e participant.e estime qu'il vaut mieux limiter la largeur des espaces en pieds d'immeuble à 5 mètres pour maximiser l'espace public (« pour offrir aux enfants de l'espace pour jouer »)

Introduction de l'atelier

Les acteurs du projet



Rappel du calendrier

Conception des espaces publics

Esquisse

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

Avant-projet

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

Dossier de projet

Finalisation du projet technique.
Mise au point de tous les éléments de détails permettant la définition précise des ouvrages.

Travaux

Consultation des entreprises
Préparation des chantiers
Lancement des travaux

Concertation

Information et association continue du public

JUIN 2024

3 ateliers de concertation



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

11 SEPTEMBRE 2024

COFIL Citoyen ouvert



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

OCTOBRE

Ateliers de concertation

pour préciser :

- les aménagements de la place
- les délimitations entre l'espace public et les immeubles

FIN 2024

COFIL Citoyen

Espaces extérieurs des résidences et délimitation entre espace public et privé

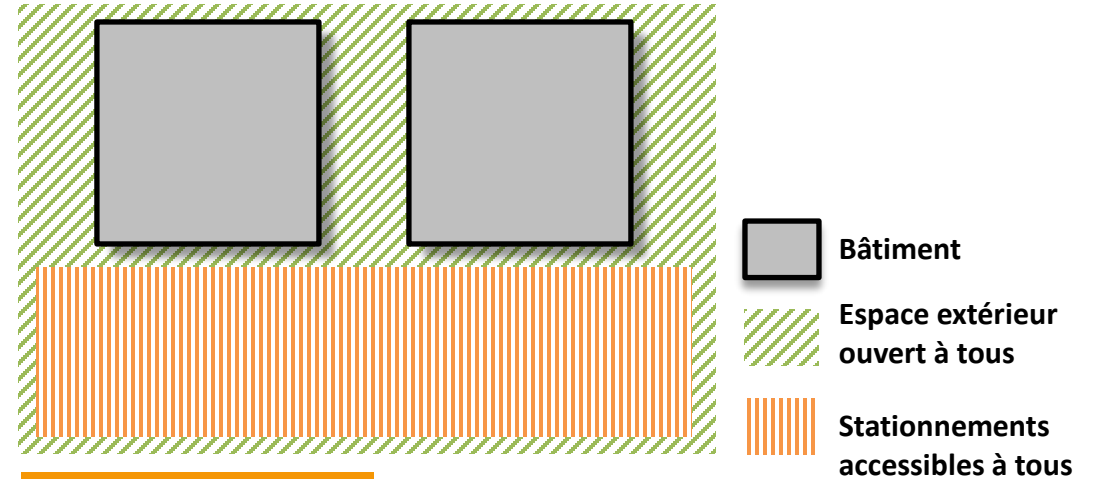
Enjeux pour le projet

La résidentialisation : un principe au cœur du PRU

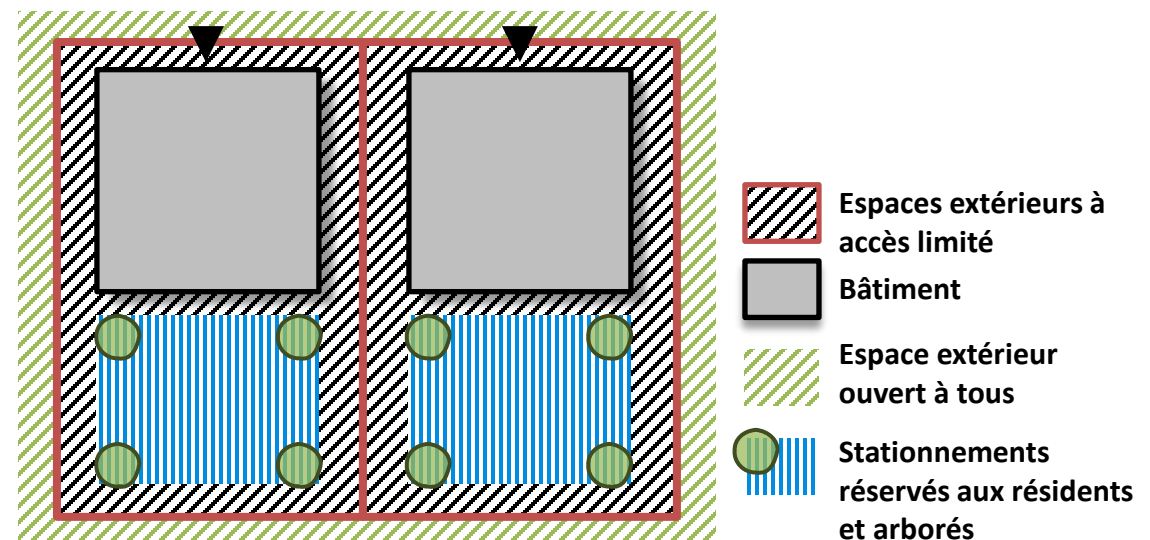
Les grands principes de la résidentialisation

- ➔ Clarifier et marquer la limite des espaces extérieurs entre bailleur/copropriétés et espace public
- ➔ Clarifier la gestion de chacun de ces espaces (qui gère quoi)
- ➔ Limiter et sécuriser l'accès de certains espaces aux membres d'une résidence
- ➔ Matérialisation d'une vraie entrée qualitative, avec des adresses sur des rues
- ➔ Différencier les espaces : circulation, cheminement piéton, stationnement...

Avant la résidentialisation



Après la résidentialisation



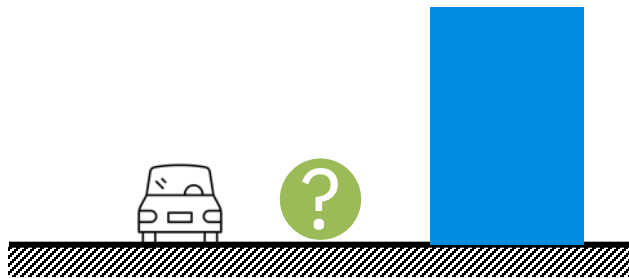
Comment garantir la cohérence urbaine et architecturale du projet urbain

Un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales fixe un cadre à respecter par les bailleurs et les promoteurs.

Il aborde les sujets suivants :

- ➔ L'organisation des rez-de-chaussée
- ➔ L'aménagement des espaces extérieur
- ➔ Le traitement architectural
- ➔ La sobriété carbone

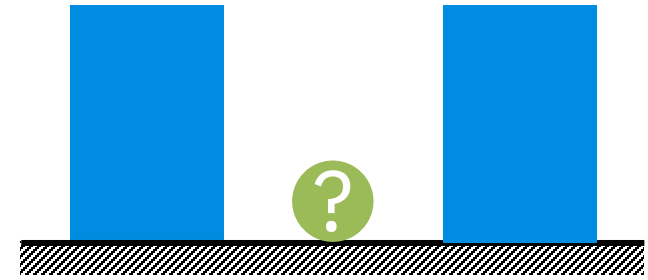
A Gagarine, trois types de limites



Interfaces espace privé / voie
circulée

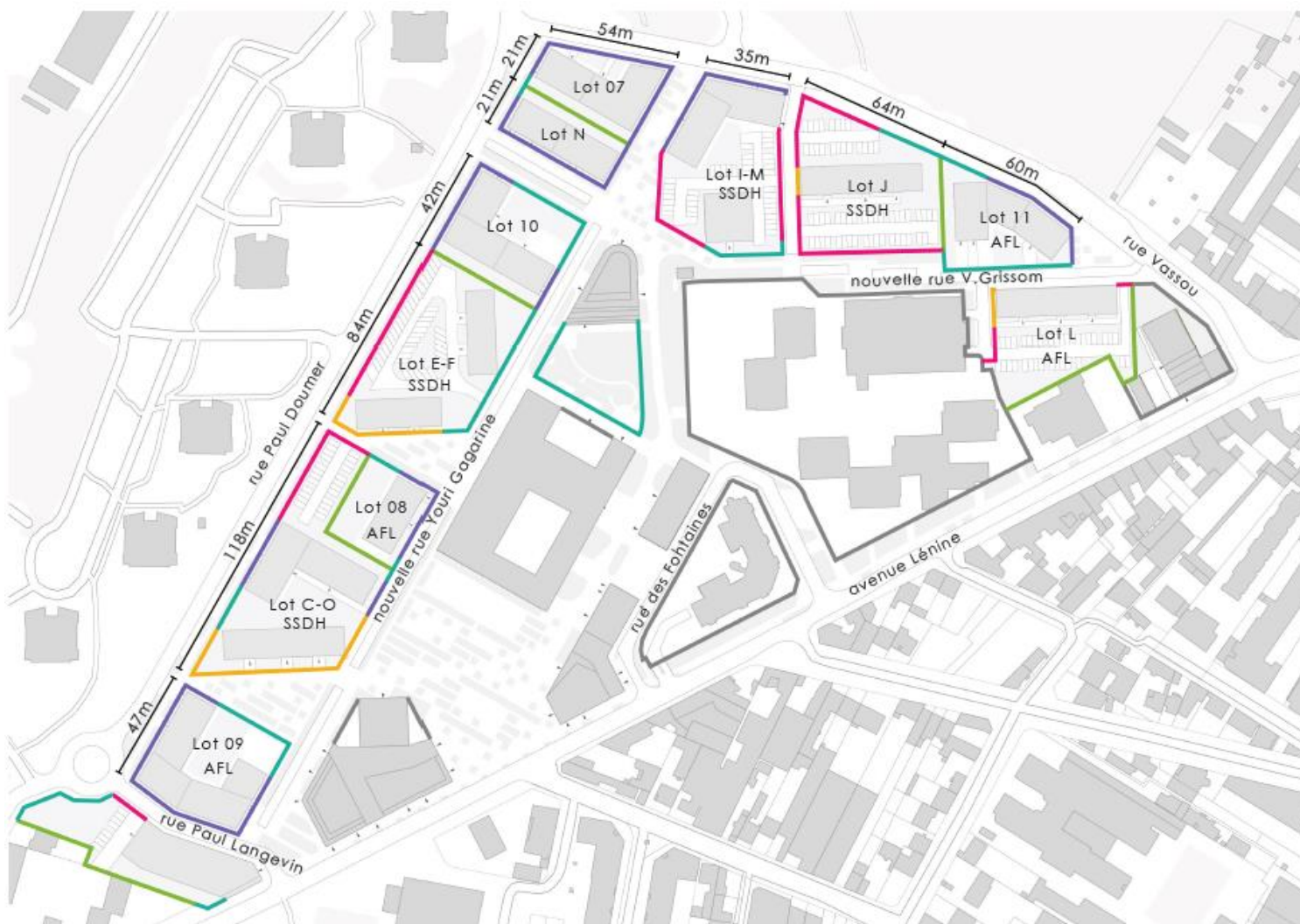


Interface espace privé /
espace public piéton



Interface entre deux espaces
privés

Le traitement des limites dans le quartier



Bâtiment neuf en recul
de 2m de la limite du lot

Bâtiment réhabilité en recul
de 2m de la limite du lot

Espace vert en limite de lot

Parking résidentielisé en
limite de lot

Limite séparative entre deux
espaces verts privés

Clôtures

Visualisation des hauteurs de clôture

1,80 m

1,50 m

1 m

50 cm



Le traitement des limites dans le quartier

LE TRAITEMENT DES LIMITES DES RÉSIDENCES MITOYENNES

Cité des Sentes



Résidence Elsa Triolet



Résidence les fontaines



Groupe scolaire



Résidence rue Vassou



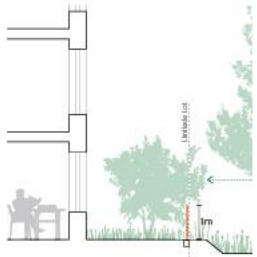
Lot 6



Le traitement des limites dans le quartier

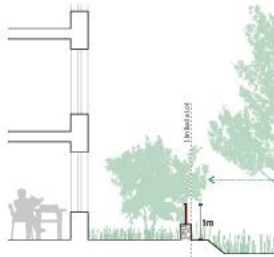
LES BÂTIMENTS NEUFS EN RECUL DE 2M DE LA LIMITE DU LOT

Serrurerie



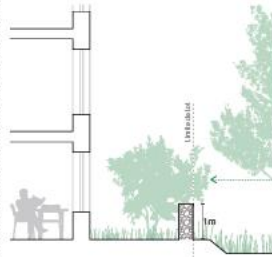
Une serrurerie d'1m de haut permet de ne pas fermer visuellement la parcelle mais constitue tout de même un obstacle et une limite claire.

Serrurerie scellée sur muret



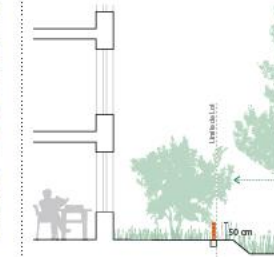
Cette solution hybride muret /serrurerie est un parti pris esthétique qui nécessite une mise en œuvre soignée, car elle peut constituer des points de fragilité dans la combinaison de matériaux différents.

Muret



Le muret est un élément structurant et graphique. Il socle la végétation et la met en valeur. Il marque clairement la limite parcellaire mais assure quand même la continuité végétale entre privé et public.

Serrurerie Lisse basse



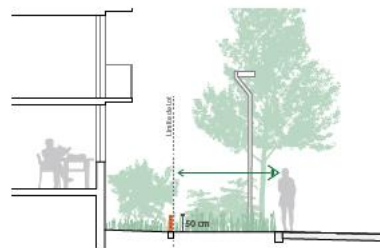
La lisse basse est certainement le marquage de la limite parcellaire le plus discret. En fonction des saisons elle peut complètement disparaître. Elle joue un rôle de protection minimale des végétaux.

LES BÂTIMENTS RÉHABILITÉS EN RECUL DE 2M DE LA LIMITE DU LOT

Le redécoupage parcellaire permet de proposer une épaisseur plantée de 2 m au droit des façades des bâtiments réhabilités dans le lot privé. Le filtre végétal combiné au rez-de-chaussée surélevé permet de limiter les interactions entre les logements et l'espace public. La palette végétale ainsi que des types de strates entre public et privé seront facilement différenciables afin de faciliter l'entretien et la gestion.

Quelle clôture préconiser afin de bien marquer la différence de foncier?

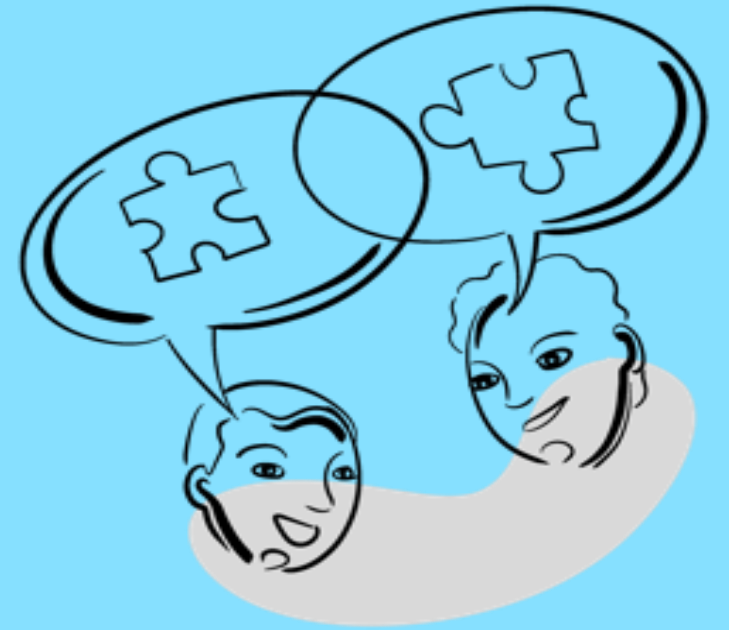
Lisse basse



Serrurerie avec portillon



Échanges



Échanges

Sur la végétation dans le quartier

- Un.e participant.e indique vouloir des grands arbres dans le quartier "pour mieux respirer". L'exemple d'Elsa Triolet comme un espace bien arboré et paysagé est cité.
- Un.e autre s'interroge sur la préservation des les grands arbres du quartier, notamment ceux situés à proximité de l'ancien terrain de basket.

L'architecte indique que ceux situés près du terrain de basket seront conservés. Globalement, le plus d'arbres possible sera conservé et de nouveaux seront plantés.

- Un.e participant.e demande s'il y a une trame verte et bleu structurée à l'échelle du quartier.

Il est expliqué que le principal élément de continuité écologique du quartier sera la promenade Joséphine Baker. Sur les lots les plus proches du parc de la Sapinière, des exigences supplémentaires s'appliquent en raison de cette proximité.

Sur les clôtures

- Un.e participant.e indique que si des clôtures basses sont choisies, il pourra être nécessaire de sécuriser les halls.

Il est expliqué que l'ensemble des halls seront sécurisés, quel que soit le choix de clôture par ailleurs.

- Un.e participant.e indique que les murets lui semblent intéressants pour marquer les limites de propriété, mais peuvent former des obstacles pour la circulation de l'air frais et de la petite faune.

Sur la question de la biodiversité, l'architecte explique que les murets peuvent être un support de biodiversité pour les insectes et lézards qui s'y installent, mais qu'il est nécessaire de ménager des ouvertures pour permettre la circulation des petits animaux comme les hérissons.

- Plusieurs participant.es marquent des inquiétudes en termes de sécurité et de mésusage et rappellent que la fermeture du verger découle d'une demande du COPIL citoyen pour éviter le piétinement nocturne.

- Un.e participant.e s'interroge sur les frais d'entretien du verger.

La représentante de la Cité maraîchère explique que le verger et les bacs potagers seront effectivement clôturés. Les frais ne seront pas à la charge des locataires.

Il est également indiqué qu'un atelier de présentation du Verger aura lieu le 14 novembre 2024.



Échanges

Autres sujets

- **Un.e participant.e s'interroge sur la prise en compte de l'écoulement des eaux dans le quartier et craint que les rez-de-chaussée du Lot5 (« le paquebot ») soient inondés en cas de forte pluie.**

L'équipe du projet indique que la question de l'écoulement et de la gestion de l'eau fait l'objet d'un travail spécifique (dossier loi sur l'eau) à l'échelle de l'ensemble du quartier, mené par un bureau d'étude spécialisée.

Concernant le verger, le terrain a été travaillé en escalier et des noues sont prévues pour permettre une rétention de l'eau avant son écoulement dans le réseau en cas de forte pluie.

L'équipe indique qu'une présentation spécifique sur le sujet de la gestion de l'eau pourra être organisée lors du prochain COPIL.

- **Un.e participant.e demande si la rue Gagarine va conserver son nom**

L'équipe projet explique qu'à date, aucun changement de nom n'est prévu.



Travail collectif

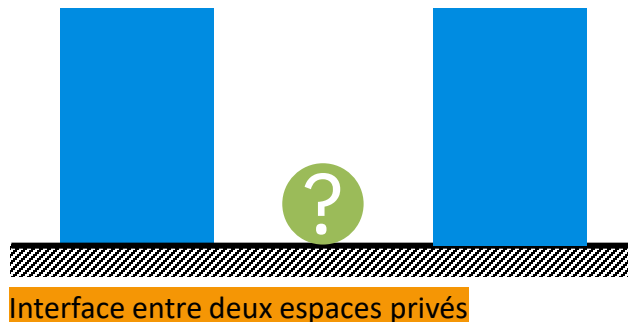
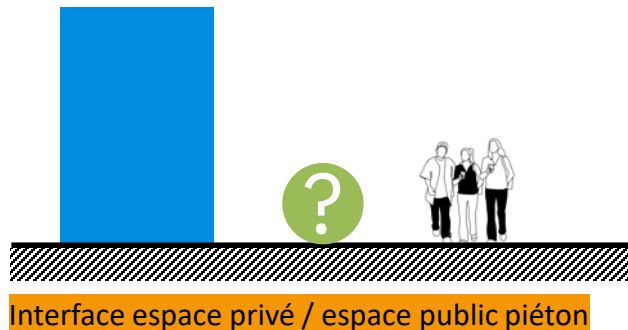
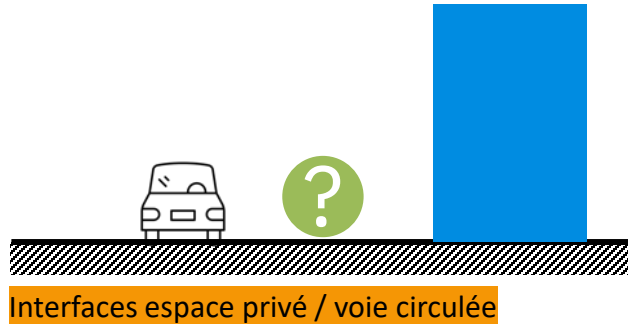


Travail en groupe

Aménagements des abords et limites

🕒 40 min

Types de limites

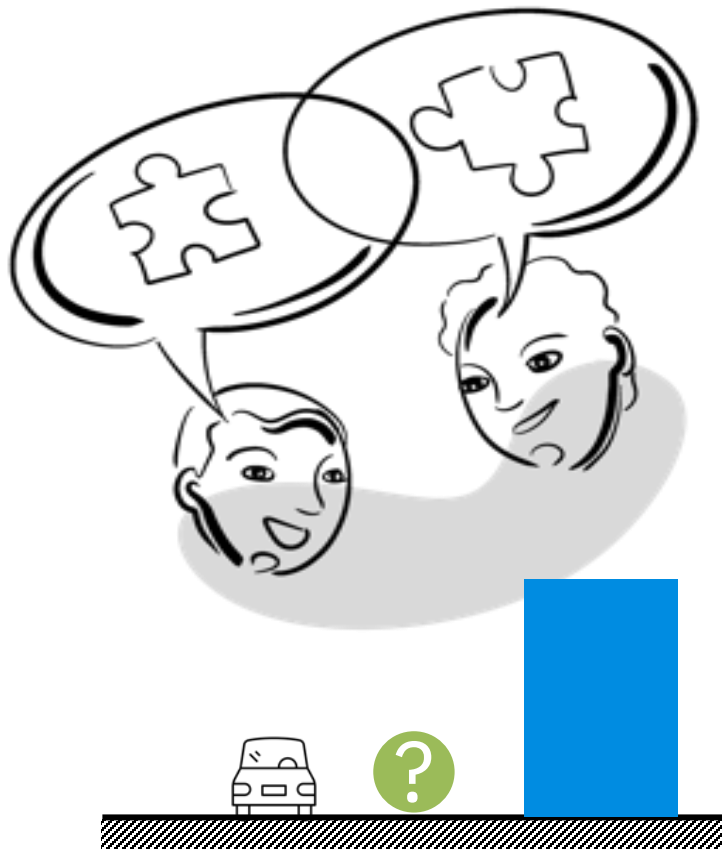


Sur les trois types de limites

- ➔ Attentes et points d'attention
- ➔ À quoi cela pourrait ressembler
- ➔ Usages dans ces espaces : boîte à livre, panneaux de jeux sur les barrières...

Travail en groupe

Interfaces espace
privé / voie circulée



- Les barrières doivent servir à protéger les enfants, afin qu'ils ne puissent pas aller sur la route. Les participants imaginent donc que ces espaces tampons soient des espaces de jeux.
- Les barrières vers les Sentes ont plu aux participants. Certains soulignent qu'à cet endroit, il y a de la place et pas de voiture.
- Une participante précise qu'à Vassou, les hautes barrières dans un tournant de la rue servent aussi à protéger d'un accident de voiture.
- Les participants estiment que les interfaces entre espaces privés et voies circulées doivent servir à protéger les habitants du bruit et de la pollution.
- Ils rappellent que les aménagements doivent être pensés aussi en fonction des habitants du rez-de-chaussée.
- Une participante explique qu'à Cachin, une seule personne s'occupe des bacs potagers dans ces espaces intersticiels. Mais ils sont régulièrement vandalisés...
- Sur le sujet de la sécurité, un débat s'installe :
 - On ne pourra jamais empêcher. Il faut créer une dynamique.
 - Mais ça ne changera pas... on habite depuis des décennies.
 - Le point de deal de la tour A, on dit qu'on va le supprimer. Mais il va se déplacer – il va revenir dans la tour I ou J.
 - Il faut une barrière dissuasive.
 - Dans le quartier, il y aura toujours une distanciation entre l'immeuble et les voitures.

Travail en groupe

Interface espace privé /
espace public piéton

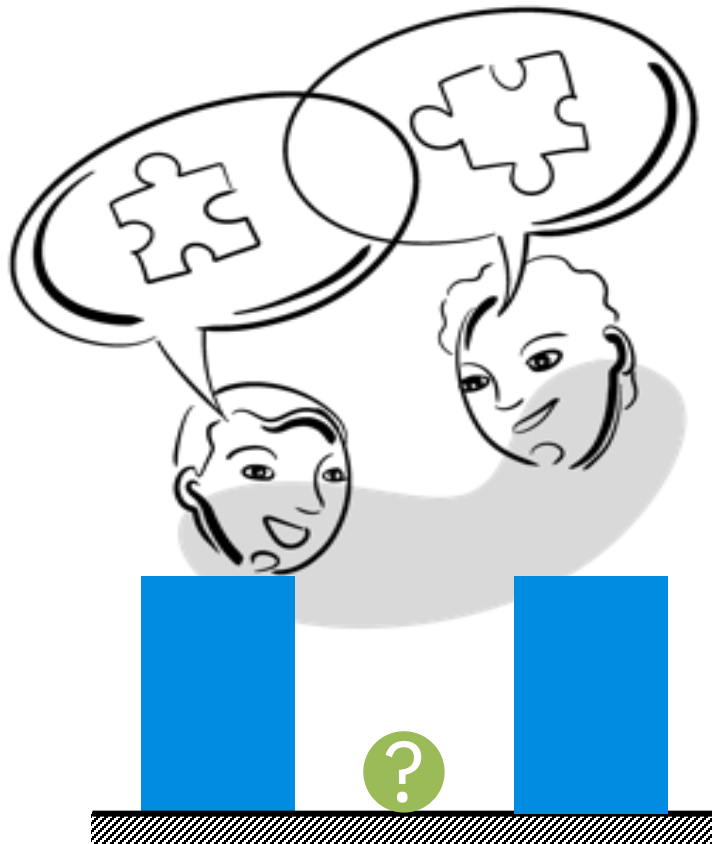


- Des barrières avec un espace de pelouse libre – notamment pour les animaux.
- Une barrière ne doit pas donner l'impression d'oppression, de passer entre des corridors de barrières.
> il faut laisser arbres/pelouse côté espace public.
- Tous les immeubles sont en demi-étages, pas de logement à RDC – si c'est le cas, ils sont avec des jardins dans le neuf.
- Végétaliser empêche aussi le franchissement.

L'architecte explique que sur certains projets, il y a des noues profondes, avec des ponts pour entrer chez soi. C'est presque poétique.

Travail en groupe

Interface entre
deux espaces privés



→ Un.e participant.e demande si la résidentialisation se fait bâtiment par bâtiment ou par groupement de plusieurs bâtiments.

La SPL indique que cela dépend des configurations. Certains lots vont partager des parkings.

→ Un.e participant.e souhaite connaître le ratio de places de stationnement par logement.

Est ensemble indique qu'il y aura 0,5 place de stationnement par logement. Et rappelle qu'aujourd'hui, on en compte 0,58. L'étude stationnement a montré que de nombreuses voitures se garent dans le parking sans être du quartier.

→ Un.e participant.e s'interroge sur les modalités de fermeture des parkings et s'inquiètent du vandalisme des clôtures. Les parkings de Cachin sont cités – dont les sont régulièrement cassées, transformant ces parkings privés en parking public.

→ Plusieurs participant.es s'inquiètent que la restriction d'accès des parkings et la disparition de place accessible à tous aient un effet contreproductif. Ils soulignent l'équilibre actuels avec les places sur l'espace public....

→ D'autre rappellent que les gens sont demandeurs de parking fermés quand même.

→ Ils estiment que des parkings visiteurs doivent être prévus.

→ Un débat s'installe sur la gestion des espaces extérieurs communs entre immeubles. Un.e participant.e propose d'aménager une séparation visible mais qui n'empêche aucun usage. Un.e autre estime que cela marchera au début car les nouveaux propriétaires ne connaissent pas la situation. Un dernier enfin estime qu'il n'y a pas besoin de séparation : devant l'école, la cohabitation entre propriétaires et locataires fonctionne bien.

Travail en groupe

Les usages en pied
d'immeuble



Images soumises à
la réaction des
participants

Garder la
qualité de la
ville qui
respire.

Conserver un maximum
de verdure dans ces
espaces.

Un terrain
de
pétanque ?

Espaces de partage, avec
banc, tables, pergola, une
balançoire, etc.

Du jardinage
si c'est
sécurisé

Des bancs : il y en a, et ils
sont bien. Quand il fait chaud,
les gens s'y assaient sous les
arbres.

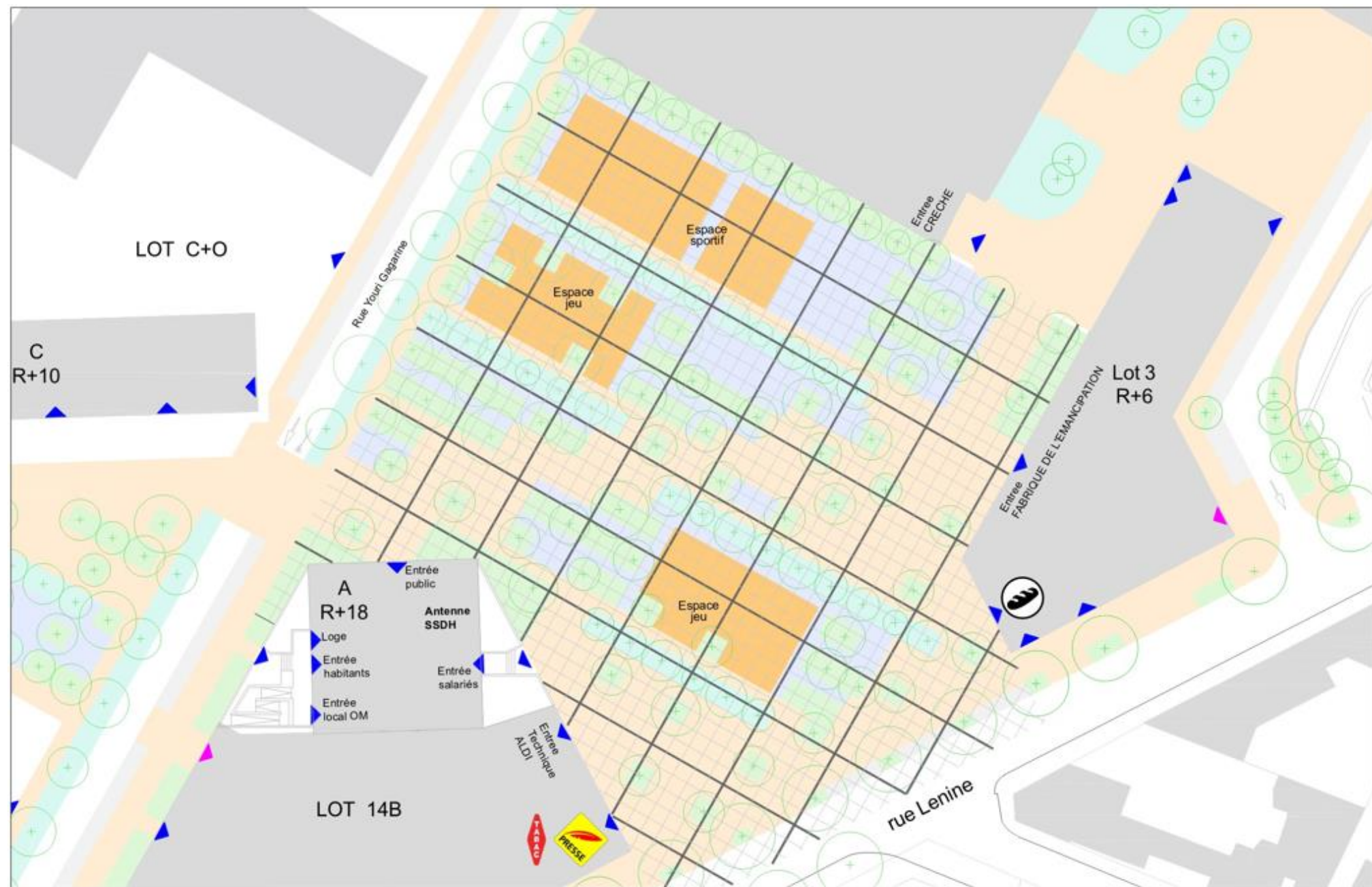
Un espace de rencontre pour
les gens en pied d'immeuble
(comme les déjeuners dans
l'espace J Baker)

Des enfants

 **20 min**

Retour sur l'atelier du 10/10

Espaces publics | La future place centrale



Retour sur l'atelier du 10/10

Espaces publics | La future place centrale

Espace sportif

- Veiller à la place des seniors
- Le city stade pourrait être un espace partiellement réservé à l'école et secondairement ouvert à tous sur des plages horaires définies.
- Interrogation sur l'amplitude horaire : jusqu'à 20h? 22h en été? Faut-il fermer la journée pendant que les enfants sont à l'école et éviter la privatisation par les « grands ».
- Un.e participant.e relève qu'à Cachin, à partir du moment où les familles ont pris possession du lieu, il y a eu moins de sujets de squat au city stade.
- Le city stade ne doit pas être accessible la nuit. L'extinction des lumières n'apparaît pas suffisante, il faut des barrières.
- Les participants sont attentifs à la question des bruits de ballon et demandent un rideau végétal. Le paysagiste travaille à la mise en œuvre de filet et revêtement absorbant.
- Sur la proposition d'avoir deux espaces de sport distincts pour permettre la variété des pratiques, les participants s'accordent sur la possibilité d'une double offre.
- Opposition à la mise en place de Streets workout.
- Et des tables de ping-pong

Retour sur l'atelier du 10/10

Espaces publics | La future place centrale

Espaces de jeux

- Pas de copeaux de bois , salissant et impraticable en poussette. Privilégier un revêtement de type caoutchouc, mais qui ne fasse pas trop plastique.
- Les jeux en bois c'est bien : au Pavillon, cela marche bien.
- Pour les tout.es petit.e.s 0-3 ans rampant : des sols sautent. Les bosses, c'est bien pour les tout.es petit.es.
- Les 3-4 ans, aiment les cabanes, les toboggans, la passerelle – comme au parc du Pavillon.
- Avoir des jeux informels en plus des espaces de jeux principaux : des rondins de bois où les enfants peuvent passer, en parallèle du parent ...
- Attention, pareil, à la proximité des habitations (bruit)
- Sécurisation des jeux : Difficile de tout engrillager, mais des petites barrières pour empêcher les petits de sortir vers l'avenue Lénine. En laissant l'espace ouvert vers la place. La clôture peut être en bois, une limite végétale conviendrait aussi pour couper avec la rue Lénine – à condition que ce soit dense, et dès la livraison.
- Retour sur l'identité : pas forcément un objet qui monte, ça peut aussi être un traitement au sol, etc.
-

Retour sur l'atelier du 10/10

Espaces publics | La future place centrale

Espaces de détente

- Des bancs c'est compliqué, mais des assises, car il n'y a rien pour s'asseoir à la sortie de l'école.
- Le problème des bancs c'est qu'ils sont squattés.
- Est-ce qu'une chaise individuelle serait squattée ?
- Des bancs autour des jeux, ce serait bien. La journée, ce sera bien, mais la nuit ce sera un problème. D'où la fermeture de la place la nuit. Il faut peut-être fermer les espaces pour limiter...
- Un espace inhospitalier, fermé, etc. c'est insécurisant quand on rentre la nuit. « Ma femme se sent en insécurité quand elle passe par le parking et les venelles de l'autre côté. C'est trop fermé. »
- J'ai l'impression que c'est en mettant de la lumière, on incite au squat.
- Est Ensemble : Comme la végétale qui sera expérimenté, devant le verger, une expérimentation est possible.
- Les participants ont ouvert à tester sur le parvis., mais pas sous les fenêtres des gens, car les familles parlent fort, etc.
- Un espace calme ?
 - Le bruit d'eau ? Pourquoi pas ? le calme, c'est proposer une ambiance sonore.
 - Exemple : à Créteil, comme un ruisseau avec des marches. Et ça marche plutôt bien, c'est apaisant. À Toulouse : structure canopée avec des petits papiers qui font du bruit.

Réaction à l'atelier du 10/10

La future place centrale

22h c'est
trop tard
pour le city
stade.

Pourquoi pas de la
végétation autour du
city stade ? ce sol
minéral, c'est désolant

Brumisateurs
sur la place.

Quand on crée un
lieu, ça crée une
dynamique.

Le basket, c'est bruyant.

Les bosquets,
c'est insécurisant
la nuit.

Les arbres sur la
place vont être
gardés ?

Le plus
possible oui

La place reste-t-elle
ouverte sur la rue
Lénine ?

une réflexion est
en cours sur la
sécurisation
(réponse SPL)

MERCI