



**1ER ATELIER DE PROJET**  
**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**YOURI GAGARINE – PHASE 2**

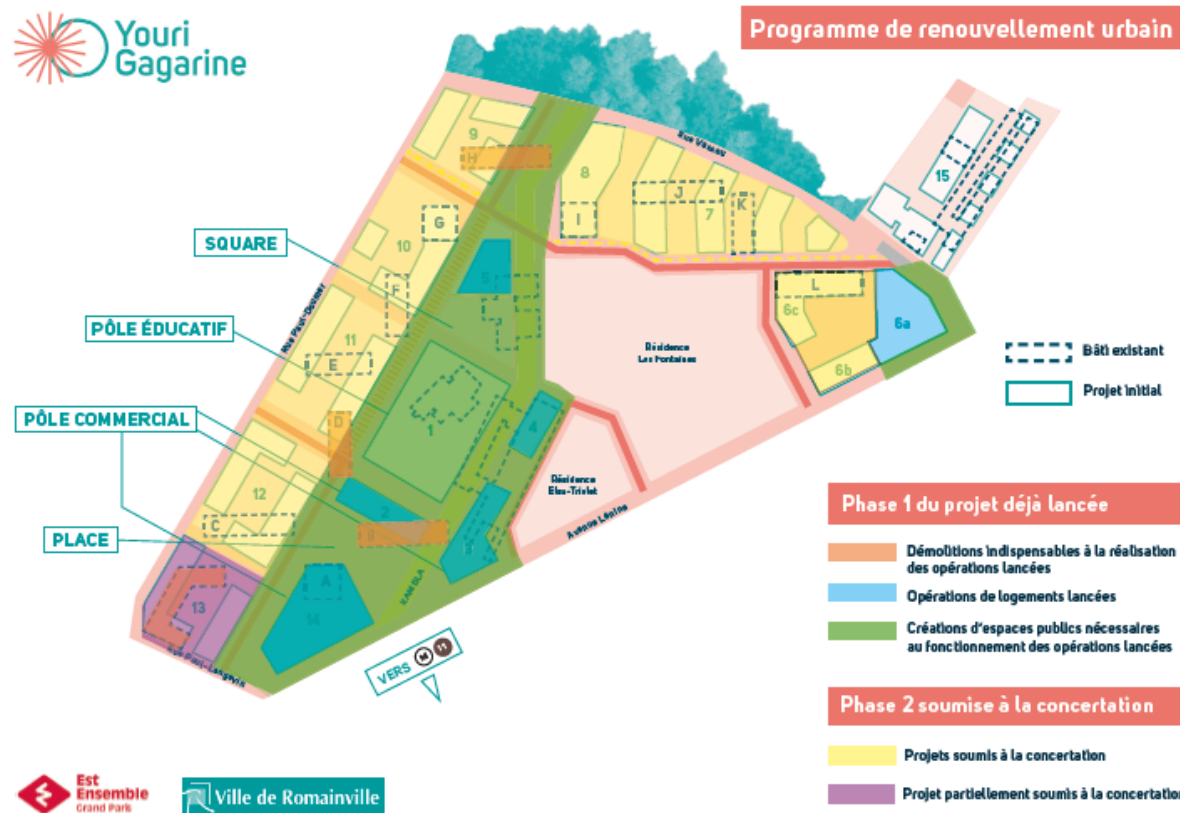
**22 octobre 2021**

**Synthèse et compte-rendu**

# Présentation de l'atelier

# L'organisation de l'atelier (1/2)

- ❖ Un atelier ouvert aux habitants et riverains du quartier, le 22 octobre 2021, de 18h30 à 20h30, au Pavillon, animé par Palabreo
- ❖ Une **quarantaine de personnes présentes**, suite à une mobilisation via les membres du COPIL citoyen, des affiches dans les halls d'immeubles et une présence sur le terrain le 15 octobre précédent
- ❖ La plupart ont indiqué souhaiter revenir au prochain atelier, même si une partie d'entre eux n'ont pas rempli la feuille de contacts
- ❖ En présence d'Est Ensemble, la Ville de Romainville et des urbanistes JDL



# L'organisation de l'atelier (2/2)

- ❖ Des participants habitants du quartier (notamment tour A, I, bâtiment C, J, résidence Fontaines, Triolet ...), riverain et futur habitant
- ❖ En introduction, Marie Savary (Est Ensemble) rappelle le périmètre de la concertation de la phase 2 puis Jean-Didier Laforgue (JDL, urbanistes) présente les invariants et les marges de manœuvre du projet (voir présentation en annexe)
- ❖ A noter une prise de parole par le collectif « Gagarine résiste », contre la démolition prévue de la barre H et qui invite les participants à une réunion le lendemain
- ❖ Un travail par table en groupe, pour formuler les critères de qualité (ce qui ferait un « bon » projet) et les éléments à éviter (ce qui au contraire ferait que le projet serait « mauvais »)
- ❖ Une restitution orale des rapporteurs, table par table, des différents critères et éléments partagés par le groupe



# Synthèse des contributions (écrites et orales)

# Contenu de la synthèse

- ❖ La synthèse ci-après présente les différentes contributions formulées par les participants lors du travail par table. Elle comprend des éléments rédigés à l'écrit sur les fiches distribuées (critères de qualité du projet / éléments à éviter) et à l'oral lors de la restitution ainsi que les réactions à cette restitution
- ❖ Elles sont réparties par thématiques pour en faciliter la lecture
- ❖ Il est important de noter que les participants ont globalement partagé le besoin de plus d'informations sur l'ensemble du projet et de la démarche; y compris concernant la phase 1 et les travaux en cours. Lors de l'atelier, ou de la mobilisation de terrain, de nombreuses personnes s'interrogeaient sur le devenir de leur bâtiment, ne sachant si il allait être démoli ou réhabilité.
- ❖ L'atelier portait sur la phase 2, mais les participants ont beaucoup évoqué la phase 1, souvent pour souhaiter que la phase 2 en tire les enseignements. Ils ont notamment formuler des critiques concernant la qualité des réhabilitations envisagées, les importants vis-à-vis générés par les nouvelles constructions ou plus généralement sur les impacts liés aux démolitions.



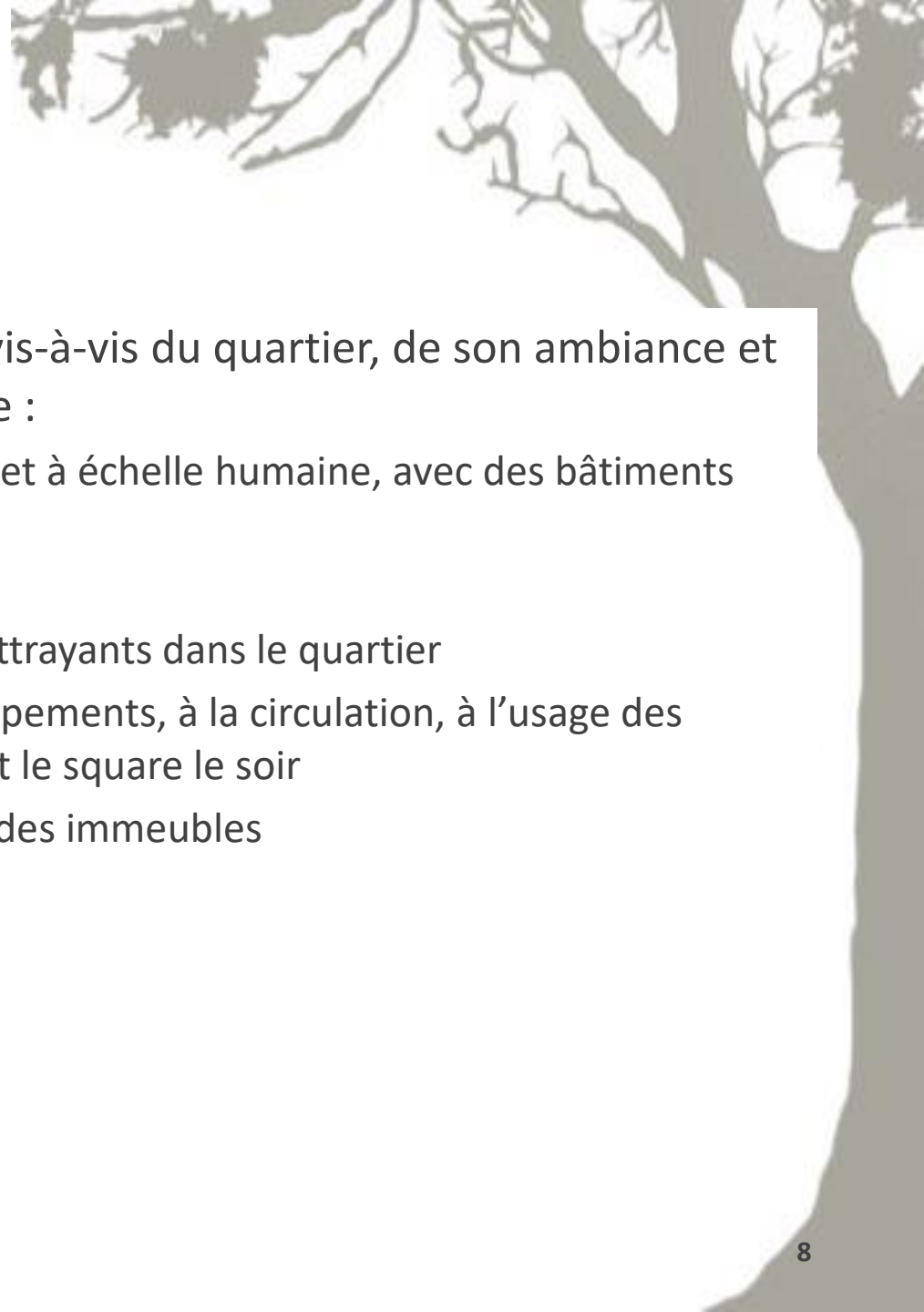
# Les critères de qualité

## *Les bâtiments – démolition, réhabilitation, construction*

- ❖ Concernant le bâti du quartier, les participants ont partagé les critères de qualité suivants :
  - ✓ La nécessité de (bien) réhabiliter autant que possible et d'éviter les démolitions, avec l'ambition d'une réhabilitation de qualité
    - Des participants font état, s'agissant de la phase 1, de leurs craintes concernant la réhabilitation de la tour A qu'ils estiment insuffisante et qui les amènent pour certains à souhaiter être relogés ailleurs. Ils s'appuient sur cela pour souhaiter la plus grande vigilance pour les réhabilitations à venir en phase 2
  - ✓ Le besoin de prendre le temps de la construction (et lors des travaux) pour éviter les malfaçons et s'assurer de la qualité des constructions neuves
  - ✓ Le besoin de reloger avant de démolir, dans le quartier, dans des logements similaires (superficie, loyer et charges, ...)
  - ✓ Pour les nouvelles constructions, un souhait de ne pas trop densifier (ne pas surpeupler le quartier), et les éloigner suffisamment pour éviter les vis-à-vis
  - ✓ Avoir une plus grande diversité dans la types/tailles des bâtiments, et des logements
    - Mais garder une harmonie dans l'architecture pour que le quartier soit beau

# Les critères de qualité

## *Le quartier en général*



- ❖ Ils ont également formulé des attentes vis-à-vis du quartier, de son ambiance et son intégration à la ville de façon globale :
  - ✓ Globalement, avoir un quartier agréable et à échelle humaine, avec des bâtiments pas trop élevés
  - ✓ Un quartier ouvert sur la ville, animé
  - ✓ L'envie de voir plus de commerces plus attrayants dans le quartier
  - ✓ Éviter les nuisances sonores liés aux équipements, à la circulation, à l'usage des espaces publics : par exemple en fermant le square le soir
  - ✓ De façon générale, améliorer l'entretien des immeubles



# Les critères de qualité

## *Les espaces verts et des espaces pour tous les habitants*

- ❖ En matière d'espaces verts, les participants ont souligné l'importance de conserver le maximum de verdure dans le quartier :
  - ✓ La sauvegarde des arbres et espaces verts déjà présents et leur développement, plus de verdure dans le quartier
- ❖ Ils ont également souhaité voir plus de lieux dédiés à la rencontre entre les habitants :
  - ✓ Le besoin de plus d'espaces de jeux pour les enfants et pourquoi pas un espace jeunes avec animateurs et éducateurs
  - ✓ Un jardin partagé pour faire du lien entre tous les habitants
  - ✓ Du mobilier urbain adapté – bancs... prenant en compte les enjeux de tranquillité publique (voir ci-après)

# Les critères de qualité

## *La circulation, le stationnement, la sécurité*

- ❖ Concernant les mobilités en général, les habitants souhaitent surtout moins voir de voitures dans le quartier :
  - ✓ Une piétonnisation du quartier, et la prise en compte des rues existantes dans la définition des nouvelles pour ne pas repartir de zéro, des trottoirs suffisamment larges
  - ✓ Le souci du stationnement : enterrer les parkings
  - ✓ Limiter globalement la place de la voiture mais avec le maintien d'un accès pour les véhicules d'urgence (police, pompiers, ambulances)
- ❖ La question d'un quartier sans problème d'insécurité est également ressortie :
  - ✓ Une attention particulière aux enjeux de sécurité, qui pourraient être accentués par les nouveaux espaces publics (rambla, bancs, ...)
    - Tout en considérant l'évolution du quartier et de ses « utilisateurs »
    - Avec plus de surveillance de la police, des caméras, un éclairage efficace

# Compte rendu complet des contributions (écrites et orales)



# Contenu du compte-rendu

- ❖ Le compte-rendu ci-après reprend, table par table, tous les éléments, formulés à l'écrit (lors du travail par table, sur les fiches A3 critères de qualité / éléments à éviter) et à l'oral lors du temps de restitution et d'échange
- ❖ Ils sont répartis par table pour retrouver la cohérence de ce qui a été produit et dit lors de la soirée
- ❖ Certains éléments inscrits dans l'une ou l'autre des catégories (critères de qualité ou éléments à éviter) sembleraient plutôt appartenir à l'autre mais nous les avons laissés tels quels par souci de fidélité à ce qui a été produit



## Les conditions retenues par les participants pour faire un bon projet

Table  
n°1

- Construire avant de reloger : que les nouveaux appartements dans lesquels les habitants seront relogés soient déjà en place avant la démolition (contrairement à ce qui s'est passé à Vassou)
- Conserver les arbres existants : pas de petits arbres neufs comme vus sur les visions d'architectes
- Rester sur l'option piétonne : piétonniser le quartier avec les parkings en souterrain (avec les mobylettes et scooters qui zigzaguent ce n'est pas forcément agréable)
- Conserver les bâtiments existants autant que possible
- Des trottoirs suffisamment larges sur le pourtour du quartier (14 en construction avec un trottoir minuscule)
- Des parcs pour les enfants : suppressions du terrain de boules et de basket, déjà effectives ; a priori un parc à côté du 5 : pas suffisant pour toute la cité
- Des espaces plus verts (autour des arbres existants !)
- Un jardin partagé
- Pour les bâtiments conservés, proposer aux locataires un relogement s'ils le souhaitent, pas seulement pour les bâtiments voués à la destruction



## Les éléments à éviter et qui feraient un mauvais projet

- Pas de vis-à-vis (éviter le cas du 14 avec des bâtiments d'habitation à quelques mètres des fenêtres de la tour A côté Sud, ou ce qui a été fait à côté de la résidence Elsa Triolet)
- Ne pas supprimer les espaces verts ni les arbres
- Éviter les bancs publics qui encouragent les dealers à rester : sur l'esplanade prévue à côté de la tour A, des bancs publics partout mais gros problème côté tour A des dealers présents en permanence : des sièges seraient problématiques
  - *Le rapporteur de la table 2 réagit lors de la restitution pendant sa prise de parole : « l'idée est de penser le quartier dans l'avenir, avoir un quartier vivant ... donc ne pas penser que les bancs puissent servir qu'aux dealers »*
- Éviter les bassins d'eau à cause des moustiques déjà très envahissants
- Lors des nouvelles constructions, porter une grande attention aux conduites existantes notamment des égouts (casse lors de la construction du 14 et inondations des caves tout l'été)
- Prendre le temps pour la construction et éviter les malfaçons (Vassou est sorti de terre en quelques mois et aujourd'hui beaucoup d'habitants font état de problèmes de meubles se détachant des murs, etc.)
- Oublier les plaques sur les balcons (*ndlr les claustras*), qui sont inamovibles, n'apportent pas d'ombre et sont disgracieuses



## Les conditions retenues par les participants pour faire un bon projet

Table  
n°2

- Si on ne rasait plus aucun arbre
- Si on conservait les bâtiments existants non démolis en phase 1 en les réhabilitant
- Si on mettait en cohérence la trame urbaine de la phase 1 et celle existante de la cité
- Si on variant la typologie de bâtiments en faisant moins dense



## Les éléments à éviter et qui feraient un mauvais projet

- Si l'insécurité reste intacte
- Si aucun équipement n'était apporté au quartier (pas assez d'activité donc trop de squat)
- Si le quartier continue à ne pas être entretenu : aujourd'hui des bâtiments sains mais mal entretenus donc impression de vivre dans des squats
- Qui est-ce qui va être réhabilité à l'intérieur des logements ?  
Manque d'informations
- Pas assez informé sur les aménagements (sensation d'abandon)
- Comment le terrain de la station service Total a-t-il été cédé ?
- Quel type d'énergie ? Dans quelles conditions ? Gros problème d'isolation thermique
- Ils démolissent, le quartier doit rester intact
- On construit d'autres tours, trop haut
- Le vis-à-vis avec les autres bâtiments sont trop proches



## Les conditions retenues par les participants pour faire un bon projet

Table  
n°3

- Garder les commerces
- Plus d'espaces verts et garder ceux qui existent déjà
- Si nouvelles constructions, éviter les vis-à-vis et trop de proximité
- Éviter la densification
- Relogement de la tour A, trop pourrie
- Tour I : faire du neuf sur du vieux pour des problèmes de réseau d'eau, électrique, ... question de la rénovation des carrelages sur les paliers qui sont très vieux ? Problème du chauffage au sol, il fait trop chaud dans certains appartements et trop froids dans d'autres, il ne faut pas qu'une isolation par l'extérieur



## Les éléments à éviter et qui feraient un mauvais projet

- Supprimer les parkings
- Ne pas supprimer la circulation voiture à l'intérieur du quartier pour les accès pour la sécurité (accès police, pompiers, ambulances, ...)
- Démolir le moins possible





## Les conditions retenues par les participants pour faire un bon projet

Table  
n°4



## Les éléments à éviter et qui feraient un mauvais projet

- Rester chez moi. Donc rénovation et non démolition
- Des espaces publics de qualité – de la verdure
- Des places de stationnement pour tous
- Un réseau des déchets qui fonctionne si continuité du réseau pneumatique
- Un minium d'information
- Des bâtiments pas trop élevés
- Un quartier rénové où la sécurité et la propreté sont de retour
- Un quartier agréable à vivre, des espaces verts
- La résolution des problèmes de parking
- Un quartier à échelle humaine avec des espaces verts
- Des parkings suffisants
- Pas de surpeuplement
- Être régulièrement au courant des propositions
- Espaces verts (verdure, pelouse, potagers urbains)
- Si la rambla voit le jour surtout la sécuriser
- Piétonniser davantage
- Un quartier ouvert sur la ville
- Des commerces attrayants
  - *Réaction générale à l'oral de tous les participants en faveur de cette idée lors de la restitution*
- Plus de caméras
- De nouveaux habitants, de nouvelles typologies de logement
- Un quartier animé

- Éviter la phase 2
- Pourquoi devrions-nous accepter d'être délogés pour du plus petit, plus loin, plus cher, sans parking
- Quelle belle démocratie où l'on se permet de virer les gens de chez eux ?
- Éviter de démolir les bâtiments – plutôt les réhabiliter. Si la démolition est retenue, ne pas ajouter de bâtiments pour augmenter le nombre de logements. Ne pas densifier le quartier
- 4 feux de chantier ? Une déviation serait plus intelligente. Prendre en considération les galères actuelles pour éviter les erreurs à l'avenir
- Une densification du quartier
- Je ne comprends pas que l'on demande l'avis des personnes qui n'habitent pas Gagarine
- Et pourtant il y a des gens qui habitent en face et donc vivent le quartier – et ils ont le droit de participer à sa nouvelle forme
- Éviter d'exclure le quartier de la vie de la ville (auto-boulot-dodo)
- Une densification excessive



- Les changements en cours de construction coûtent fort cher. Qui négocie ?
- Je demande une architecture qui sert la convivialité et la paix sociale
- L'architecture de ce qui a été construit est très hétérogène (donc pas si beau, pas d'harmonie) > réfléchir à l'aspect des immeubles
  - *L'urbaniste Jean-Didier Laforgue répond à cette remarque partagée à l'oral de la restitution : « on travaille d'abord une réflexion sur plan puis des préconisations/recommandations, on ne peut pas faire pour les architectes mais on peut donner des cadres d'ambiance, de traitement des rez-de-chaussée, des haies, ... et on peut parler de l'architecture à ce titre là car dans le cahier des prescriptions on peut introduire des éléments sur ce qu'on souhaiterait comme ambiance de quartier »*
  - *Le rapporteur de la table 2 a également réagi : « comment s'assurer que ce qui est écrit est garanti après ? »*
- Un local « espace jeunes » avec des animateurs et des éducateurs
- Je suis contre la démolition de Gagarine
- Les enfants n'ont aucun lieu pour jouer
- Les nouveaux propriétaires : où vont-ils garer leurs véhicules ?
- Bâtiment vieux : une première réhabilitation catastrophique. Mauvaise isolation. Electricité, prises aux normes ?
- Espaces verts : nous voulons un jardin partagé au sol pour faire le lien entre tous les habitants du périmètre Gagarine, avec des récupérateurs d'eau de pluie et compost ; garder nos arbres, le plus !
  - *Le rapporteur de la table 2 réagit lors de la restitution pendant sa prise de parole : il y en a déjà un petit à Gagarine près du bâtiment D/E, géré par une petite association : peut-être à contacter pour le projet ?*
- Que la concertation soit transparente et que chacun puisse avoir les résultats de cette concertation

- Pas de démolition (bâtiment C)
- Une architecture qui augmenterait l'insécurité : une rambla pourquoi faire ? Bien conçue pour qu'il n'y ait pas de problème par la suite
- Éviter de goudronner les espaces autour des « fontaines » et dans le quartier en général
- Éviter les nuisances sonores dans ce qui va venir (square, city stade, rue ...)
- Fermer le square le soir



## Les conditions retenues par les participants pour faire un bon projet

Table  
n°6

- Les tours sont très esquintées, état lamentable, pourquoi ne pas démolir (réhabiliter coûterait très cher ?). Aucun entretien. Balcons s'effondrent (108 logements tour I)
- Garder le même nombre de logements
- Végétaliser
- Si le bâtiment est détruit : reloger dans le même périmètre, même superficie, même prix (chauffage compris)
- Tour I : arbre à abattre (perte de lumière, nuisances)
- Créer des parkings souterrains sous les nouveaux bâtiments
- Supprimer la station Total
- Prévoir des distances de vis-à-vis suffisantes pour préserver l'intimité et éviter le sentiment d'étouffement
- Plus de présence policière : surveillance régulière. Pose de caméras
- Éclairage efficace



## Les éléments à éviter et qui feraient un mauvais projet

- Véhicules en surnombre dans les allées (arrêter les stationnements extérieurs)
- Restreindre la circulation des véhicule
- Éviter que les locataires jettent des déchets par la fenêtre (exemple couches sales, riz, pâtes, jouets ...)



# Annexe - Les documents présentés lors de l'atelier

# 1. La démarche de concertation

## Les règles de la concertation

- ❖ Informer sur les décisions déjà actées pour mettre en débats ce qui reste à définir
- ❖ Mobiliser toutes les parties prenantes
- ❖ Organiser le débat pour que la discussion ait lieu avec et surtout entre les participants et que chacun puisse contribuer
- ❖ Etudier attentivement toutes les propositions pour évaluer de quelle manière elles peuvent être intégrées au projet mis en discussion
- ❖ En fin de processus, présenter aux participants les décisions prises en distinguant les contributions retenues, celles mises à l'étude et celles écartées

**La concertation permet de travailler sur le projet en général et sur les « projets dans le projet »**

Elle permet d'être général et aussi d'aller « dans le détail » en se focalisant sur certaines thématiques importantes pour le projet : habitat, espaces publics, espaces verts, mobilités...

# 1. Le périmètre de la concertation

Le périmètre de la concertation – présenté par courrier par le maire en octobre 2020



# 1. Les objectifs de la concertation

Une volonté de concerter et de co-construire le projet de renouvellement urbain du quartier Youri Gagarine, sur la base:

1. Des résultats de l'enquête sociale qui vont nourrir les réflexions sur la réorientation du projet et faciliter la définition de la programmation logements du quartier

## Objectifs:

- Mieux connaître les habitants: âges, composition familiale, ancienneté dans le logement...
  - Identifier leurs souhaits de mobilité résidentielle: Rester dans le quartier ou dans la commune, accéder à la propriété ou rester dans le parc social, obtenir un logement plus grand/adapté...
  - Mieux construire le projet de renouvellement urbain en fonction des souhaits liés au logement de la majorité des habitants
  - Anticiper les besoins des ménages pour les relogements (taille, typologie, localisation des logements, ...)
2. Des besoins/attentes plus larges des habitants et critères de qualité du futur projet: cadre de vie, ...



## Quartier Gagarine dans son contexte





## Une organisation intérieure détachée de son environnement et non raccordée aux services urbains



# Rappel du schéma de l'organisation urbaine du premier plan-guide (B&G) et de ses principes patrimoniaux



**Un projet qui structure l'intérieur de l'îlot à partir d'espaces publics (place, square, rue, promenade...)**

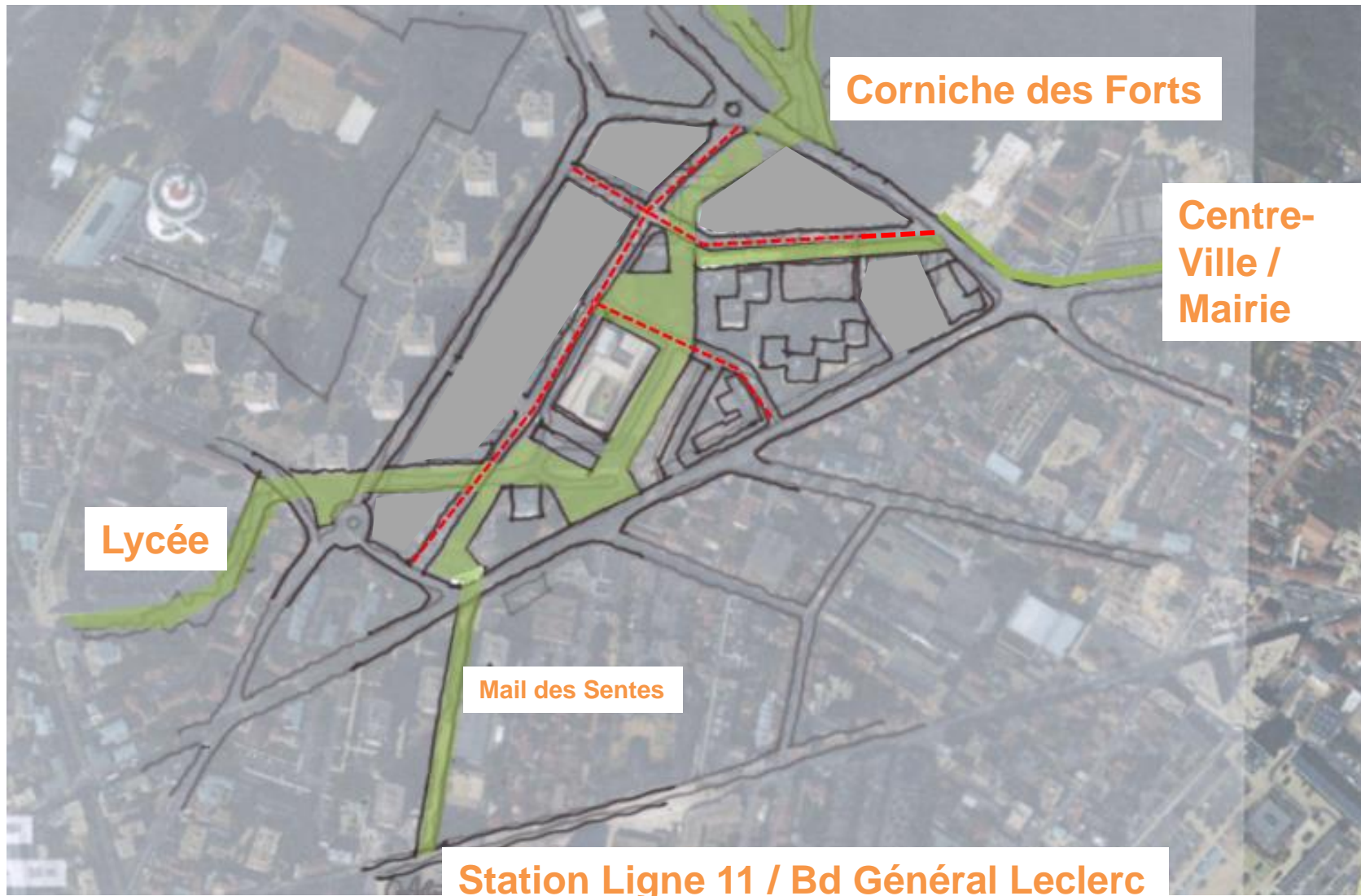
**Un cœur de quartier qui reste peu accessible** (pompiers, collectes, police, ambulance...)

**Un lien peu marqué à l'environnement** (ramblas sur le rond-point, place sur la station service, liens vers Métro et lycée...).

**Le patrimoine conservé en dehors des**



**Des possibilités d'ajustement de la structuration urbaine** pour mieux se rattacher au contexte (continuités de déplacements vers les lieux de vie). Des accès véhicules complétés pour faciliter le fonctionnement résidentiel et les conditions de gestion et sureté.



**A l'intérieur de ce cadre, cinq secteurs à reprogrammer avec les habitants**





## Des invariants à intégrer dans le travail de conception...

La démolition des bâtiments B, D, et H, compte tenu de l'avancement du projet d'aménagement est actée.



**... qui laisse des marges de manœuvre très importantes**

De nouveaux arbitrages possibles sur le maintien ou la démolition des 6 barres et des 2 tours existantes, à l'intérieur d'ilots à recomposer dans le respect du bilan d'opération.





# 1. Les acteurs de la concertation

## **Le COPIL Citoyen**

*25 habitants, commerçants et membres d'associations*

Suit le projet dans la durée, restitue les ateliers, échange avec les élus

## **Les ateliers de projet**

*Habitants du quartier Youri Gagarine*

Explorent les scénarios du projet et l'ensemble des thèmes

## **Les urbanistes**

*Agence JDL Ville en œuvre*

Produisent les scénarios, apportent les compétences techniques

## **La ville et Est Ensemble**

Apportent les arbitrages, mettent en œuvre les décisions

## **Les animateurs**

*Agence Palabreo*

Animent les débats et les ateliers, accompagnent le COPIL Citoyen

## **Les autres acteurs du projet**

*SSDH, ...*

Examinent les propositions de la concertation pour les intégrer au mieux à leur programme

## 2. Le programme prévisionnel des ateliers

**1<sup>er</sup> atelier**  
*Construction des critères  
de qualité du projet  
et propositions*

**2<sup>nd</sup> atelier**  
**21 janvier  
2022**

*Discussion des  
scénarios du  
projet*

**3<sup>e</sup> atelier**  
*Discussion du  
scénario de  
synthèse*

**Présentation  
publique**

*Restitution du projet final  
validé par les partenaires  
Evaluation de la  
concertation*

**Ateliers  
thématiques**  
*Sujets à définir*

Suivi du projet par le COPIL Citoyen