

Projet Paul Bourget

***Compte-rendu de l'atelier
« Habitat » du 9 février 2012
au CISP Kellermann - 75013***

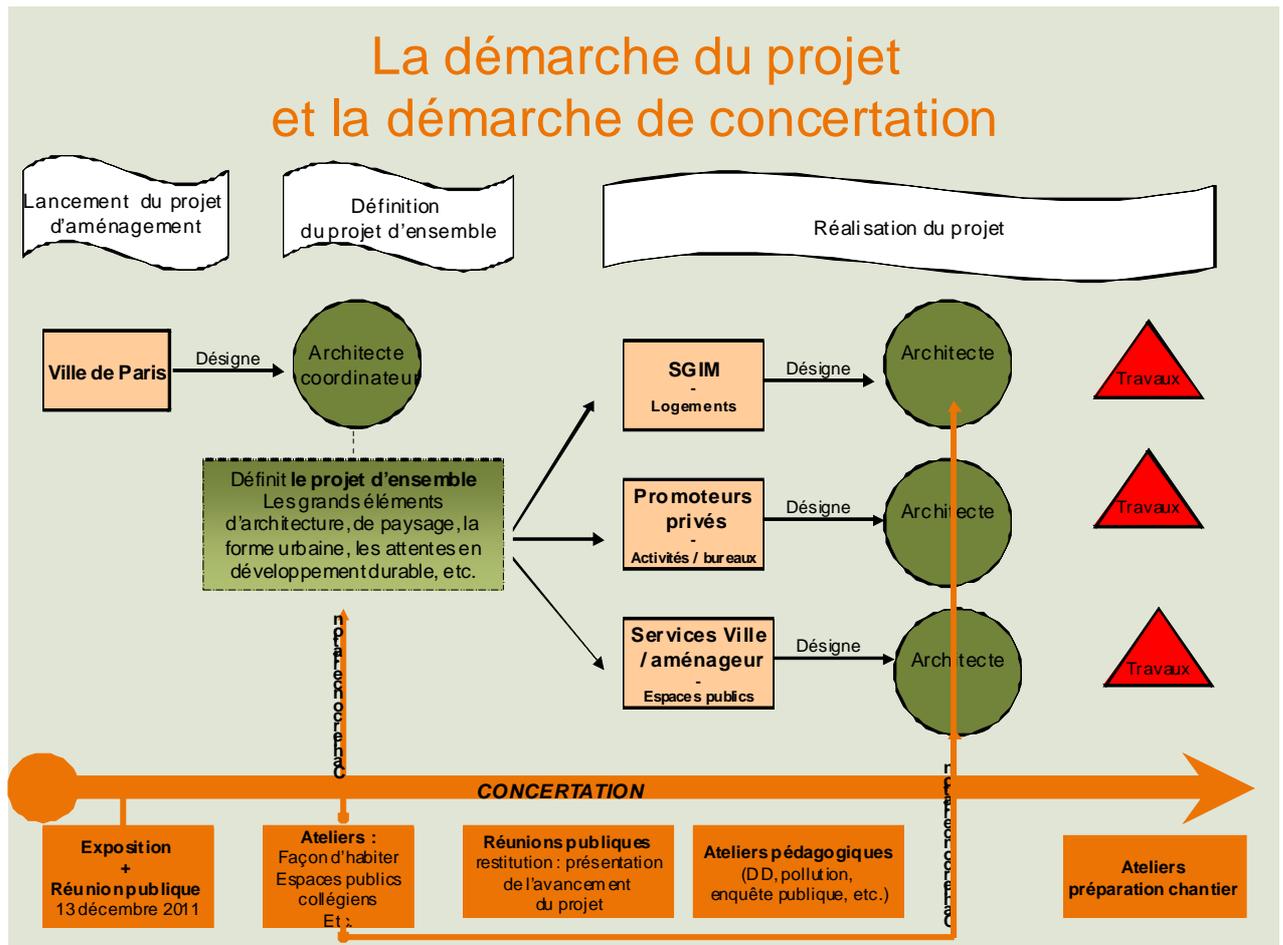
SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION DE L'ATELIER.....	3
2.	RESTITUTION DU TRAVAIL PAR TABLE.....	4
2.1.	QUESTION 1 : LA CONCEPTION GENERALE DES BATIMENTS.....	4
2.2.	QUESTION 2 : L'INTERIEUR DES LOGEMENTS	5
2.3.	QUESTION 3 : LES LOGEMENTS DE REZ-DE-CHAUSSEE.....	7
2.4.	QUESTION 4 : LES PARTIES COMMUNES.....	9

1. INTRODUCTION DE L'ATELIER

Intervention de Marie-Catherine Bernard, du cabinet Res publica, chargée d'animer la concertation sur le projet

Intervention d'Aude Heydacker, chef de projet de l'opération Paul Bourget à la direction de l'urbanisme, expliquant le dispositif d'élaboration du projet urbain et de sa réalisation et rappelant les plans de la situation actuelle du site et les objectifs du projet d'aménagement.



Exposé des questions auxquelles les participants sont invités à répondre dans un premier temps par table avant d'en débattre tous ensemble.

Présentation du programme des deux prochains ateliers :

Deux autres ateliers ouverts à tous sont prévus, ils porteront sur les sujets suivants et viendront nourrir la réflexion y compris celle des architectes et des paysagistes qui travailleront sur le projet : les espaces publics, la vie de quartier (commerces, activités associatives,...).

Par ailleurs un travail a été mené avec les collégiens du collège Evariste Galois. Tous ont été interrogés via un questionnaire, et un atelier ce même jour a été organisé avec les délégués de classe.

2. RESTITUTION DU TRAVAIL PAR TABLE

2.1. QUESTION 1 : LA CONCEPTION GENERALE DES BATIMENTS

Question commune à toutes les tables de travail

Qu'est ce qu'il est important de retenir dans la conception générale des bâtiments, la façon dont ils sont implantés... ?

- Pour que l'on se sente bien, avec les autres, pour contribuer à la qualité de vie de tous ?
- Au contraire ce qu'il faut éviter ?

Réponses des participants :

- Une orientation des bâtiments Sud-ouest, une double exposition par appartement avec balcons des deux côtés
- Une hauteur des immeubles de 5 à 12 étages pour avoir un ascenseur dans chaque bâtiment
- Eviter les barres et les cubes, les bâtiments trop identiques, privilégier des petits immeubles séparés par des espaces verts
- Des immeubles avec des esthétiques différentes, par exemple en décrochement 
- Eviter les vis-à-vis, et les bâtiments trop proches les uns des autres
- Travailler l'esthétique des façades, pourquoi pas en bois
- Terrasses et toitures végétalisées
- Ascenseur à chaque étage
- Eviter les coursives, les couloirs extérieurs
- Surélever les bâtiments pour éviter les rez-de-chaussée trop bas
- Limiter le nombre d'appartements par étage

Certains participants demandent des informations sur :

- La nature des toitures, l'utilisation de la géothermie et le mode d'approvisionnement de l'eau chaude

2.2. QUESTION 2 : L'INTERIEUR DES LOGEMENTS

Qu'est ce qu'un logement de qualité pour vous (ex. orientation des logements, surfaces, circulation, luminosité...) ? Priorisez vos réponses. Quelle prolongation extérieure ? (balcons, loggias...)

Les réponses des participants :

- Globalement les participants sont attachés aux éléments suivants pour les logements :
 - La luminosité grâce à de grandes fenêtres
 - L'isolation : double vitrage, isolation phonique par rapport à l'extérieur et le voisinage - isolation thermique
 - la rationalisation des espaces dans les appartements au travers par exemple de la limitation des surfaces de couloirs ou de la création de grandes baies vitrées de type coulissant
 - L'adaptabilité des appartements aux personnes handicapées, il faut par exemple prévoir un accès direct au balcon, de plain-pied (pas de petite marche)
 - Un entretien facilité avec des murs et des sols facilement lavables (du carrelage par exemple et surtout pas de moquette, ni du plastique qui s'abîme)
 - La présence de placards intégrés
 - Des volets fiables (ils ne le sont pas actuellement selon eux) et si possible électriques
 - Des compteurs intelligents (Linky) pour les calculs nuit-jour
 - La fibre optique
 - Des portes blindées pour assurer la sécurité
 - La présence de chauffage collectif (pas au sol : mauvais pour les jambes) avec répartiteur
 - Un système d'aération amélioré notamment par rapport aux odeurs (VMC)
- Dans les pièces à vivre il est fait état :
 - De cuisines et de séjours spacieux
 - De cuisines fermées
- Dans la salle de bain-toilettes :
 - Des WC séparés de la salle de bain
 - Des douches à l'italienne (pour les personnes handicapées)
 - Une fenêtre dans la salle de bain pour pouvoir l'aérer correctement

Les prolongations extérieures des appartements

L'analyse des réactions des participants aux photos proposées montre:

- Qu'ils privilégient les images de balcons ouverts pour ce qu'ils représentent en termes de luminosité, c'est l'élément le plus récurrent qui ressort de leur propos
- L'autre élément important est l'absence de vis-à-vis, certains participants suggèrent un décrochement d'immeuble en « s » pour faire des balcons avec moins de vis-à-vis
- La possibilité d'y installer de la végétation pour en faire un « petit jardin privatif » revient de façon récurrente dans leurs commentaires
- En termes d'usage, les participants privilégient les balcons privatifs et demandent d'éviter les coursives
- La question de la fermeture des balcons fait débat :
 - une semi fermeture est plutôt bien perçue
 - mais une fermeture trop importante inquiète du fait qu'elle pourrait conduire à utiliser ces balcons en débarras et donc dégrader l'image de l'immeuble.
 - les loggias déjà existantes dans les immeubles de Paul Bourget sont considérées comme difficiles à nettoyer car seule, une société de nettoyage peut intervenir sur les vitres extérieures. .
- La forme des balcons (carrés ou en longueur) leur importe peu, mais l'enjeu majeur pour les participants est d'éviter que la création de balcons ne conduise à réduire la taille des appartements. De ce fait les balcons « seconde peau » intégrés à l'immeuble, ne séduisent pas
- La présence d'un balcon à toutes les fenêtres n'est pas considérée comme indispensable, leur présence dans les pièces à vivre est privilégiée

Au final, semblent être privilégiés des balcons évitant les vis-à-vis, apportant le plus grand ensoleillement possible, permettant d'avoir un espace « jardin », de déjeuner à l'extérieur (naturellement sur les façades non exposées au bruit du périphérique), évitant des mésusages (transformation en débarras) et faciles à entretenir

Certains participants souhaiteraient avoir des informations sur :

- Les normes qui s'appliquent pour l'intérieur des logements et les différentes pièces
- La nature du sol imaginé dans les bâtiments
- L'éligibilité à la fibre optique et aux équipements internet
- La nature de l'énergie qui aura un réel impact sur les charges
- La nature et la forme de la toiture pour éviter les infiltrations d'eau
- Ils s'interrogent sur la programmation envisagée de T1 et T2 dans le projet

2.3. QUESTION 3 : LES LOGEMENTS DE REZ-DE-CHAUSSEE

Comment imaginez-vous les rez-de-chaussée (RDC) d'immeubles? S'il y avait des logements en RDC, comment les imaginez-vous (lien entre logements de RDC et espaces extérieurs) ?

Réponses des participants aux questions :

Les participants sont partagés sur l'opportunité d'avoir des logements au rez-de-chaussée des immeubles, certains rejettent cette possibilité, d'autres l'envisagent au regard d'un certain nombre d'aménagements

- Sont imaginés au rez-de-chaussée, les locaux suivants :
 - L'appartement des gardiens
 - Un local à poubelles
 - Un local à vélo/poussettes/landaus
 - Un sas entre l'entrée, les locaux techniques et un accès privé aux ascenseurs
 - Des activités comme des professions libérales sans trop de va et vient : cabinet médical ou cabinet d'architecture par exemple
 - Un grand hall indépendant pour chaque bâtiment
- Emettant la possibilité de logements au rez-de-chaussée, les participants estiment qu'il est nécessaire de :
 - Penser à la luminosité des logements en RDC
 - Sécuriser, au niveau des balcons RDC (et 1er étage)
 - Avoir des logements de rez-de-chaussée surélevés
 - Si les RDC ne sont pas surélevés, prévoir des espaces verts, des plantations devant les appartements pour éloigner le passage
 - Ne pas privilégier les grilles
 - Ils considèrent qu'un petit jardin privatif pour les enfants ou les animaux peut être envisagé

D'autres participants enfin précisent qu'il est nécessaire selon eux de sécuriser les rez-de-chaussée qu'il y ait ou non des logements

Les réactions des participants aux photos proposées de traitement de rez-de-chaussée montrent que les participants :

- privilégient des dispositifs éloignant les passants des rez-de-chaussée visuellement et physiquement. Ils apportent de la sécurité et préservent l'intimité des logements
 - Ils rejettent ainsi les illustrations de rez-de-chaussée sans aucun espace intermédiaire et celles montrant des immeubles sans aucun recul par rapport au trottoir (par exemple image d'un immeuble au ras d'un petit trottoir bordant une rue circulée)

- mais manifestent une nette préférence pour les plantations, petits murets, grilles de faible ou moyenne hauteur au regard de grilles de grandes hauteurs. Celles-ci sont quasi systématiquement rejetées au motif qu'elles « enferment » les habitants, même si certains participants y voient un intérêt en termes de sécurité
- rejettent systématiquement les solutions permettant un accès direct et privatif aux logements de rez-de-chaussée (avec plusieurs entrées). Elles sont considérées par les participants comme créant de l'isolement pour les personnes qui y vivent, et ont ainsi moins de contacts avec leurs voisins, ce qui est contraire à la notion de « collectif » perçue comme un élément très positif du vivre ensemble. Ces solutions inquiètent également en termes de sécurité (en l'absence de sas d'entrée entre l'immeuble et l'appartement)
- apprécient l'illustration montrant un rez-de-chaussée surélevé avec, devant, un jardin, présenté comme espace à la fois protégé et au caractère partiellement privatif
- La possibilité d'avoir un jardin partagé en pied d'immeuble fait débat, non au regard de l'intérêt qualitatif perçu comme positif, mais du risque de nuisances sonores tardives. D'autres participants évoquent la fermeture de ces jardins en soirée qui limiterait le risque de nuisances
- rejettent une illustration montrant une marquise au dessus du logement de rez-de-chaussée pour son impact sur l'ensoleillement de l'appartement
- Une autre illustration montrant un jardin commun à deux immeubles, et manifestement réservés aux seuls résidents, fait débat : impression de vis-à-vis des deux immeubles présents sur la photo et interrogation sur l'accès du jardin réservée aux seuls résidents et non ouvert à tous
- marquent également un intérêt important pour l'esthétique de ces espaces et surtout pour leur entretien

2.4. QUESTION 4 : LES PARTIES COMMUNES

Les entrées, les halls, les couloirs et coursives, les locaux de tri, les locaux à vélos

Qu'est ce qui fait que des parties communes sont confortables, agréables à utiliser ?
En quoi ces parties communes peuvent contribuer à une bonne ambiance générale, à l'esthétique des lieux ?

Réponses des participants :

Concernant les parties communes, les participants évoquent la nécessité :

- de locaux à vélos et à poussettes pour chaque bâtiment
- de locaux fermés pour les poubelles (3)
- d'ascenseurs adaptés aux personnes handicapées (actuellement les portes ne permettent pas le passage des fauteuils)
- de halls bien éclairés et sécurisés avec un double sas : le premier accessible par un pass ou un code permettant l'accès aux boîtes à lettres, le second réservé uniquement aux résidents avec un système de pass et d'interphone. Il est demandé la mise en place de panneaux d'affichage plus grands dans les halls
- d'un bureau pour les gardiens
- d'une salle de réunion – salle commune
- de les isoler phoniquement
- d'avoir une ou des baies vitrées accessibles (nettoyage)
- pour une question de sécurité, d'éviter les recoins isolés dans les couloirs, de voir tous les paliers de chaque étage dans leur ensemble, sans angle mort.

Une participante suggère l'aménagement de locaux de tri enterrés à l'extérieur

Les réactions des participants aux images de références montrent que :

S'agissant des halls d'immeubles

- Ils sont très attachés à la sécurité
 - Ils sont sensibles au fait que l'aménagement ne doit pas conduire à renforcer des phénomènes de rassemblement : ce qui leur fait rejeter une entrée couverte protégeant de la pluie, perçue comme un lieu potentiel de rassemblement

- Le hall traversant fait débat, il est considéré comme peu sécurisant sauf à ce que la seconde entrée apporte un réel intérêt pour les habitants (comme par exemple donner sur un jardin)
- L'illustration d'un porche et de boîtes aux lettres à l'extérieur de l'immeuble, est rejetée au motif de son caractère insécurisant
- Manifestement pour cette raison de sécurité, alors que les participants disent souhaiter des entrées accueillantes et lumineuses, ils rejettent également des illustrations de hall non traversant mais largement vitrés tout comme celle représentant un escalier extérieur végétalisé
- L'image d'un hall entouré de très hautes grilles est commentée en deux temps, dans un premier temps certains participants y voient une source de sécurité, mais rapidement d'autres participants rejettent cette option au motif que si les grilles protègent, l'entrée de ce fait « ressemble à une prison »
- Les coursives extérieures sont rejetées au double motif de l'insécurité et de leur caractère insuffisamment privatif, l'espace pouvant devenir un « espace de jeu pour les enfants ». Une image de coursive s'apparentant à un balcon collectif est rejetée les participants exprimant leur préférence pour des balcons privatifs
- Les participants sont également attachés, à la facilité d'usage et d'entretien, ils privilégient des sols carrelés pour leur facilité d'entretien, en demandant qu'il soit veillé à ce que les sols soient antidérapants
- A l'esthétique : les couleurs agréables, douces sont privilégiées
- Et au caractère intime, d'entrée d'immeuble... qui leur fait rejeter des images de halls d'entrée s'apparentant davantage pour eux à des halls d'entreprises ou d'administration

Les locaux de tri :

Sont, de nouveau, privilégiées l'esthétique et la sécurité :

- Ainsi une illustration d'un local de tri dans la cour d'un immeuble est appréciée pour son caractère végétalisé, mais rejetée parce que les locaux sont ainsi accessibles aux personnes étrangères à l'immeuble
- Un autre local sous forme d'un petit bâtiment accolé à l'immeuble et proposant local de tri, local vélo et poussette, est apprécié, même si son esthétique ne séduit pas, mais à condition qu'il ne soit pas vitré mais doté de grilles ou de portes pleines
- Un troisième local est rejeté du fait de son esthétique et surtout parce qu'il n'est pas accessible de l'intérieur de l'immeuble

Globalement les participants privilégient les locaux sécurisés, réservés aux habitants de l'immeuble et accessibles de l'intérieur

Pour l'ensemble des parties communes, il est demandé de sécuriser, d'éclairer, de disposer de matériaux qui ne se dégradent pas avec le temps, et avec une esthétique agréable