



Concertation publique préalable à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement pour le secteur dit du 115 avenue des Grésillons

Préambule

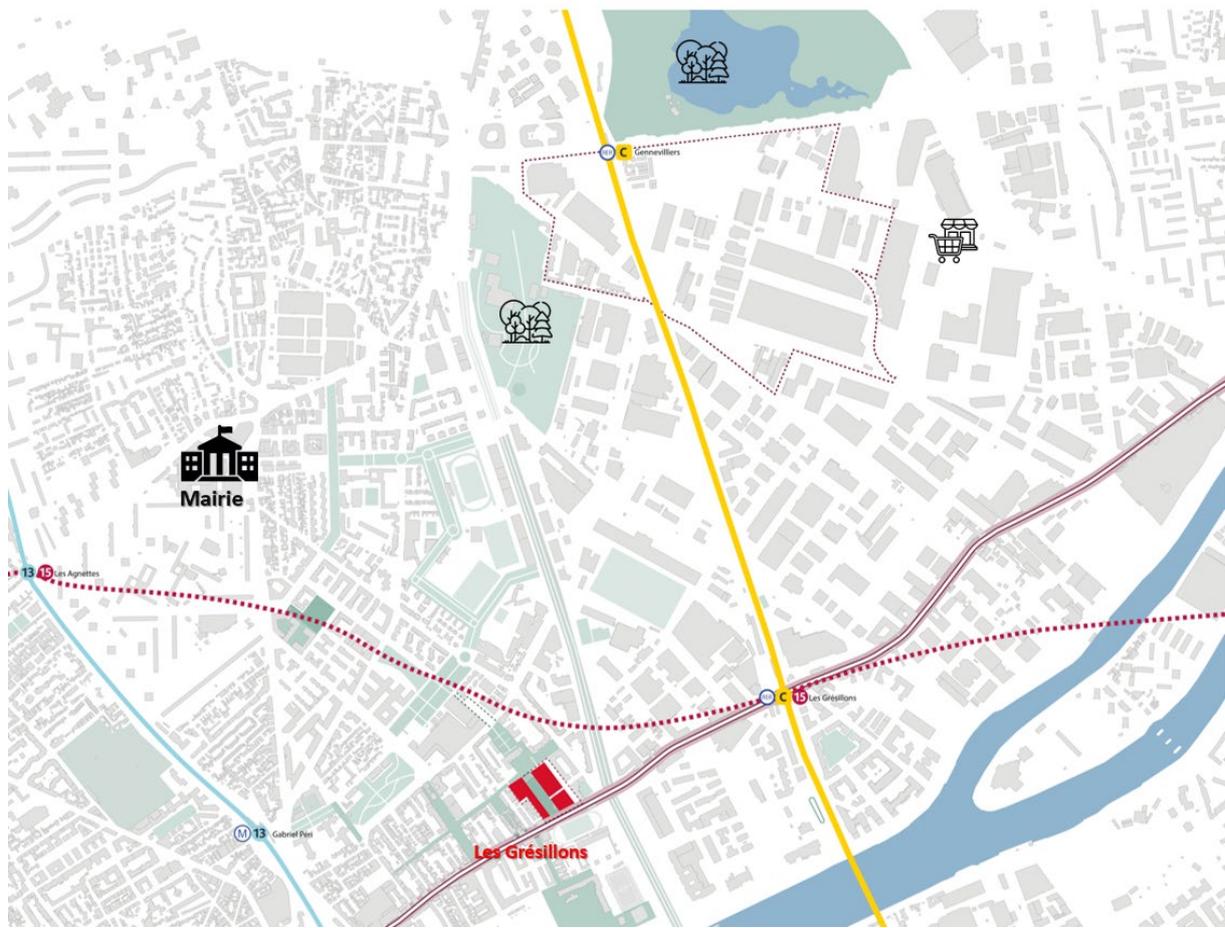
Dans le cadre de la délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 1^{er} février 2024, la présente note vise à informer toute personne intéressée par le projet de restructuration urbaine sur le secteur dit du 115 avenue des grésillons qui sera mené par Polylogis .

I. Situation géographique

La résidence LogiRep des Grésillons est située à Gennevilliers (92) au sud de la commune, le long de l'avenue des Grésillons, axe commercial qui marque la limite communale avec Asnières-sur-Seine.

Elle est située à 1 km de la station de métro Gabriel Péri (ligne 13) et à 700 m de la gare RER de Grésillons (RERC), future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express (qui reliera le Pont de Sèvres au Carrefour Pleyel via la défense à horizon 2030) et est située à la croisée de coulées vertes et venelles piétonnes.

L'arrêt de bus Félix Eboué est situé à proximité et permet de rejoindre grâce à deux lignes de bus le métro et le RER.



II. Caractéristiques du patrimoine

La résidence comprend 210 logements locatifs sociaux construits en 1965 : deux barres en angle droit R+12 (130 logements) et R+8 (80 logements). Ces deux immeubles sont accolés à une résidence sociale Adoma de 290 logements (R+12).

La résidence n'est pas clôturée, le stationnement se fait dans un petit parking en surface accessible, avec des problématiques de stationnement par des véhicules extérieurs à la résidence. A l'est du site, un parking de surface appartenant à la ville de Gennevilliers est accessible sur abonnement. La majorité des abonnés sont des locataires Logirep.

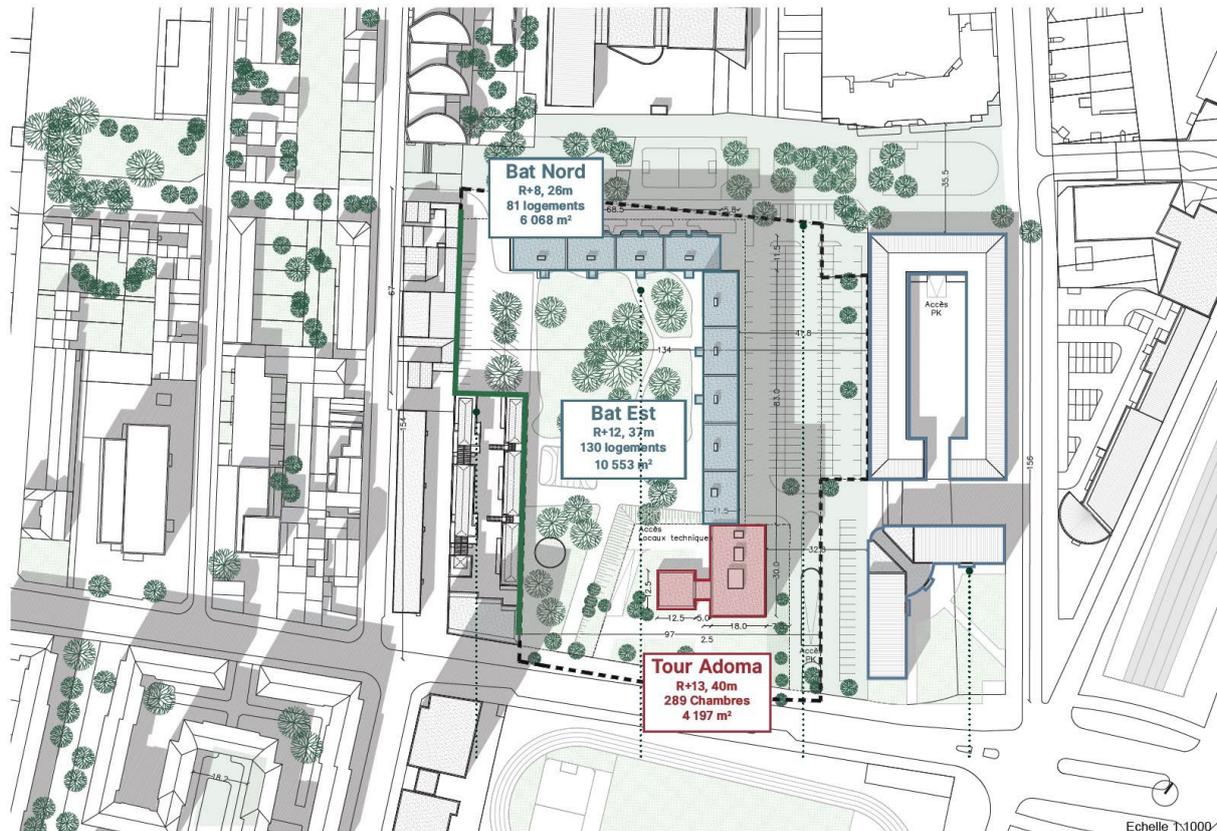
Sur le plan technique, les travaux de réhabilitation réalisés les décennies antérieures ont contribué à en améliorer résolument le confort.

Elle souffre aujourd'hui de pathologies propres à une vétusté normale de ses composants, et aux effets combinatoires de l'état dégradé de certains d'entre eux.

A cela s'ajoutent des dysfonctionnements concernant l'organisation de l'espace public.

La résidence est dans un secteur prioritaire de la politique de la ville (QPV), mais ne fait pas l'objet d'un programme de rénovation urbaine piloté par l'ANRU.

L'ensemble de ces éléments et l'insatisfaction des résidents du quartier ont conduit la Ville de Gennevilliers à mener une réflexion plus large, en partenariat avec le groupe Polylogis, sur le devenir de la résidence afin de la moderniser et l'intégrer dans le tissu urbain.



III. Les Caractéristiques du projet

Entre 2021 et 2023, plusieurs études et diagnostics techniques ont été réalisés afin de déterminer le meilleur moyen de rendre le quartier des grésillons plus agréable pour ses habitants et plus efficient sur le plan architectural, urbain, énergétique, environnemental et paysager.

Ces études ont mené à la réalisation d'un plan guide du projet validé en COPIL le 20 septembre 2023.

Plusieurs réunions publiques ont eu lieu depuis (15 décembre 2023 et 12 mars 2024), afin de présenter aux résidents ce projet de renouvellement du quartier des Grésillons.

C'est ce projet que nous vous présentons ici.

1) Fondements du projet



Figure 1 Vue aérienne - 1956



Figure 2 Avenue des Grésillons

L'organisation de la trame viaire « en barreaux » perpendiculaires à la rue Paul Vaillant-Couturier et à l'Avenue des Grésillons est un témoignage de l'héritage agricole de ce territoire en ce qu'elle révèle un parcellaire dit en « lanières », typique des cultures maraîchères.

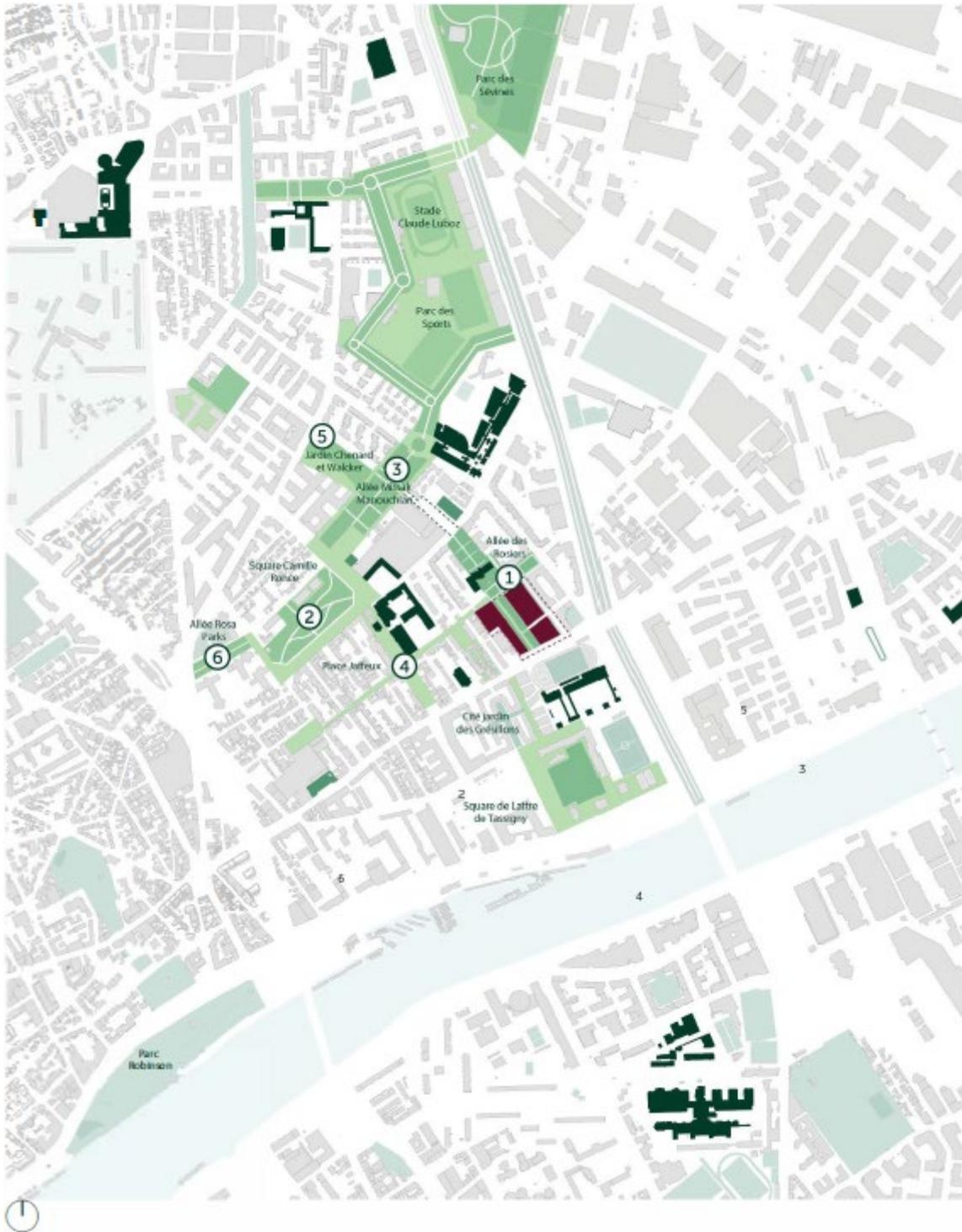
Au sud de l'avenue des Grésillons, se dessinent de plus vastes emprises

D'un territoire de cultures agricoles, le site tend à s'urbaniser et les parcelles maraîchères sont investies par du logement individuel mitoyen ou « maisons de ville » tandis que les parcelles plus larges sont investies par des morphologies aux gabarits plus imposants, comme le témoigne l'arrivée dès 1934 de la cité-jardin. La résidence des Grésillons construite entre 1965 et 1970 prend place quant à elle sur un vaste terrain déconnecté par ses dimensions du parcellaire environnant.

Le projet que nous décrivons ici, se propose de reconnecter le site à son histoire et à son héritage en travaillant sur le déploiement de l'immeuble mitoyen de faubourg, inscrit dans une trame viaire plus dense

Il s'agit de venir continuer le tissu des Grésillons en y développant sa morphologie.

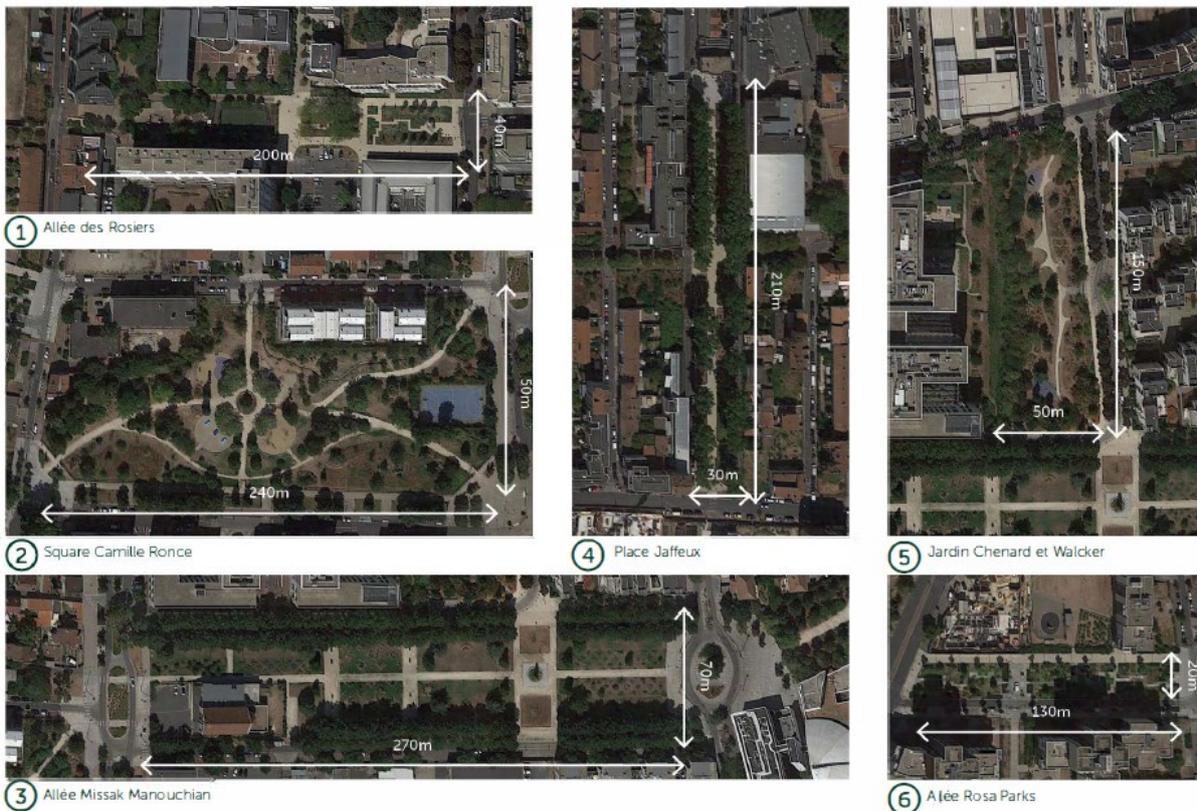
2) S'inscrire dans un système de parcs



Le projet du Quartier des Rosiers s'inscrit dans un système urbain végétal décrivant un réseau de parcs allant du nord au sud, depuis le Parc des Sévines jusqu'à la Seine.

Plus qu'un réseau de jardins, cette trame verte relie entre eux de grands équipements publics et constitue ainsi un maillage de circulations douces entre des destinations majeures de la commune. Ce corridor écologique, support de biodiversité et refuge du vivant constitue un

milieu végétal rare et important dans ce milieu urbain dense qu'il convient de conserver et de d'appuyer.



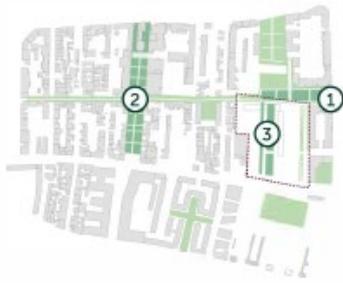
Élément central du projet, le Mail des Rosiers poursuit ainsi la trame paysagère en reliant l'allée des rosiers à la cité-jardin des Grésillons.

Développant un ordonnancement du bâti dans une direction nord-sud, il s'inscrit dans l'histoire du quartier et reprend les anciens tracés agricoles en développant une morphologie d'espaces verts proche de celle de la Place Jaffeux ou du square de l'école Louise Michel.

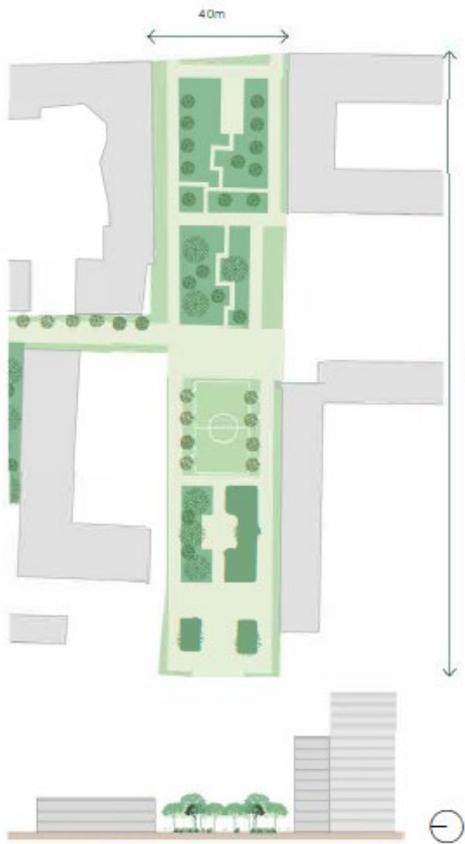
3) Un réseau de mails

Nous proposons une nouvelle manière d'habiter les Grésillons : le quartier-jardin.

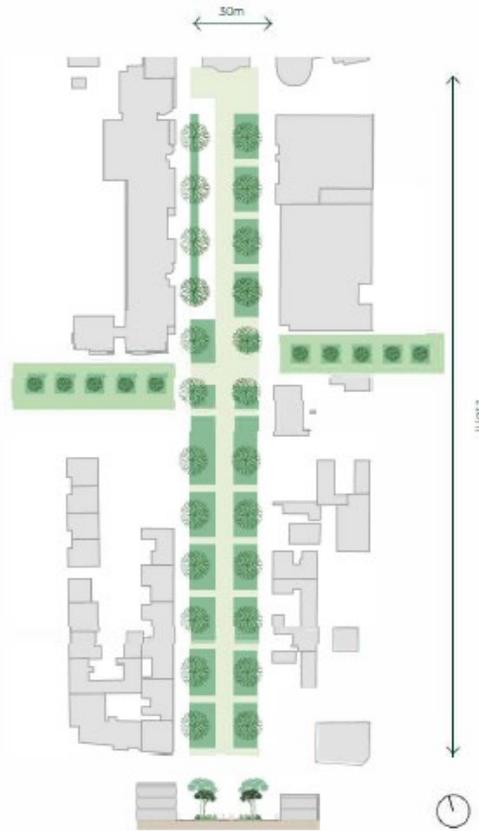
Plus qu'un simple mail central encadré par deux front bâtis et des alignements d'arbres, l'ensemble des espaces non bâtis du Quartier des Rosiers se constitue en réseau de jardins où la masse végétale est continue entre espaces privés et publics et où les cœurs d'îlots arborés sont donnés à voir depuis le mail planté et inversement.



L'allée des Rosiers



① L'allée des Rosiers



② La Place Jaffeux

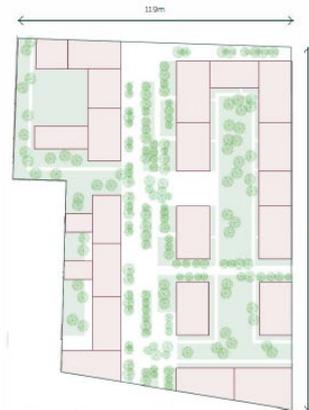
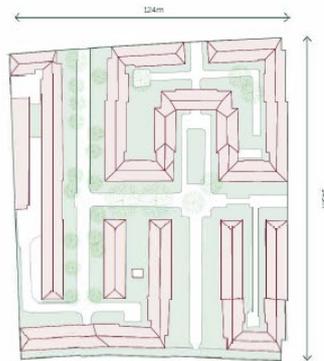
Le projet dans son ensemble, porte l'objectif d'une renaturation du site en favorisant la pleine-terre et les revêtements semi-perméables mais aussi celui de l'émergence des espaces verts et donc du vivant.

Ce reverdissement du site participera au confort d'été en atténuant l'effet d'îlot de chaleur urbain permettant ainsi d'offrir une meilleure qualité de vie aux résidents du quartier tout en proposant un nouvel espace de promenade à l'ensemble des Grésillonnais.

4) Le quartier des Grésillons : évolution du tissu urbain



Rue Nazet



L'îlot Grésillonais typique est un îlot en lanière constitué de maisons de ville et d'immeubles d'habitation de type faubourien, mitoyens les uns des autres. Pour autant, le front bâti sur rue n'est pas nécessairement continu et la juxtaposition de ces morphologies urbaines différentes fabrique des masses bâties morcelées tant en plan qu'en volume.

Au sud de l'Avenue des Grésillons, la cité-jardin édifée dans les années 30, est un ensemble architectural plus homogène, constitué d'immeubles mitoyens de hauteurs égales, d'une faible épaisseur et organisés en lanières nord sud.

Le projet du Quartier des Rosiers, décrit des volumes et une organisation héritée de ces deux formes urbaines.

Nous proposons ainsi des front bâtis d'immeubles mitoyens organisés en bandes nord sud adressées au Mail ainsi que des traversées est-ouest permettant de lier visuellement les espaces publics et les cœurs d'îlots.



① L'îlot type des Grésillons



② La cité-jardin des Grésillons



③ Le Quartier des Rosiers

5) L'immeuble des Grésillons : la mesure du projet



33, Rue Louis Castel



32, Rue Marcel Royer



6, Rue Paul Vaillant - Couturier



102, Avenue des Grésillons

L'immeuble faubourien grésillonais

La mesure du projet est héritée de la morphologie de l'immeuble faubourien des Grésillons qu'on peut définir comme étant un immeuble :

- dont le gabarit varie en hauteur entre R+4 et R+6.
- dont la longueur se situe aux alentours de 25m.
- qui est organisé autour d'une cage de distribution unique,
- dont la matérialité est à dominante briques.
- dont l'accès principal se fait par le centre de la façade
- dont seules deux façades sont libres (immeuble mitoyen)

Ces éléments sont repris par le projet qui tout en développant ces principes communs, lequel propose d'organiser des variations architecturales permettant de distinguer les différents immeubles et de créer un sentiment plus domestique, comme c'est le cas aujourd'hui aux Grésillons.

Ce travail sur les variations à l'échelle du bâtiment peut être fait par exemple sur la teinte de la brique, sur les dimensions des baies, sur la présence ou nous de loggias, etc...

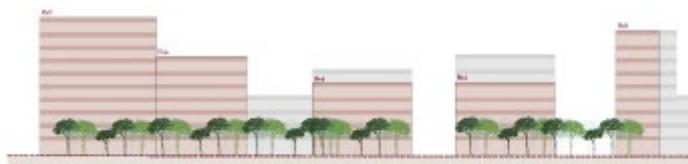


6) Les grands principes

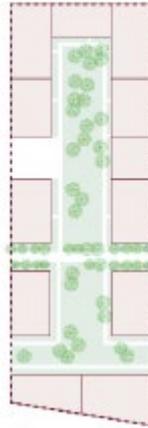
Le Mail



La variations de hauteurs



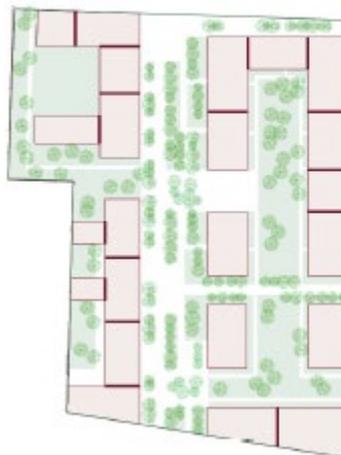
L'îlot périmétrique



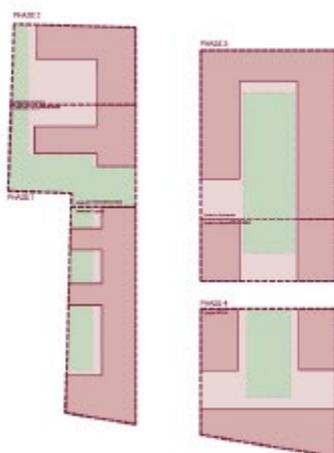
L'immeuble de faubourg



La mitoyenneté



La pleine-terre



7) Le Quartier des Rosiers - trame publique

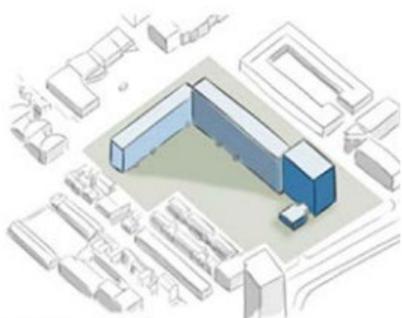


Les caractéristiques du schéma d'aménagement sont les suivantes :

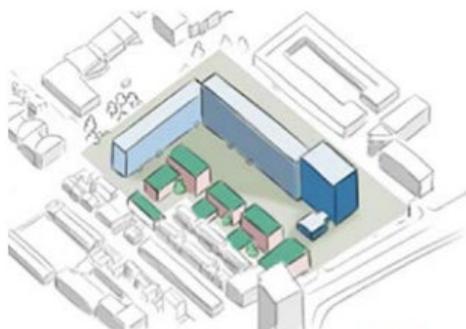
- Démolition des 210 logements LogiRep.
- Construction de 21 006 m² de SDP de logements sur les parcelles LogiRep et Ville
- Création d'un large mail nord-sud (24 m de façade à façade) assurant un maillage de cheminements verts jusqu'à l'avenue des Grésillons.

D'un point de vue programmatique, les 21 006 m² se répartissent en 11 344 m² SDP de logements en accession (soit 54 %) et de 9 662 m² SDP de logements locatifs sociaux (soit 46 %).

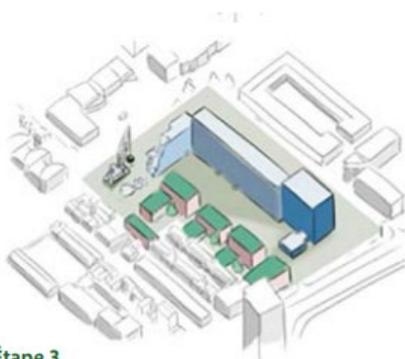
IV. Le calendrier prévisionnel de l'opération



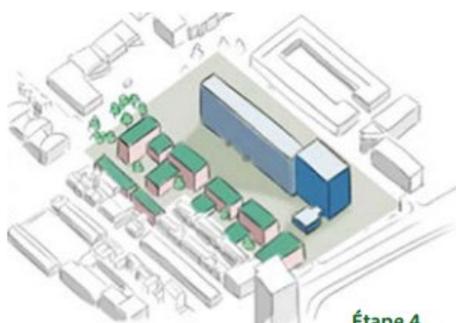
Étape 1



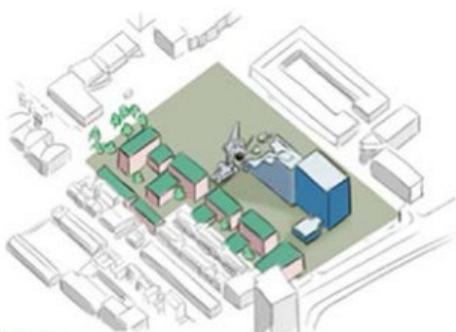
Étape 2



Étape 3



Étape 4



Étape 5



Étape 6

Etape 1 : 2023-2024

Etape 2 : 2026-2028

Etape 3 : 2028

Etape 4 : 2028-2030

Etape 5 :2031

Etape 6 : 2032-2034