La lettre du Maire

© Emile Hautier

Laurent Baron
Maire du Pré Saint-Gervais

Le Pré Saint-Gervais, le 24 décembre 2019

Busso : un nouvel espace vert en cœur de Ville

Chères Gervaisiennes, chers Gervaisiens,

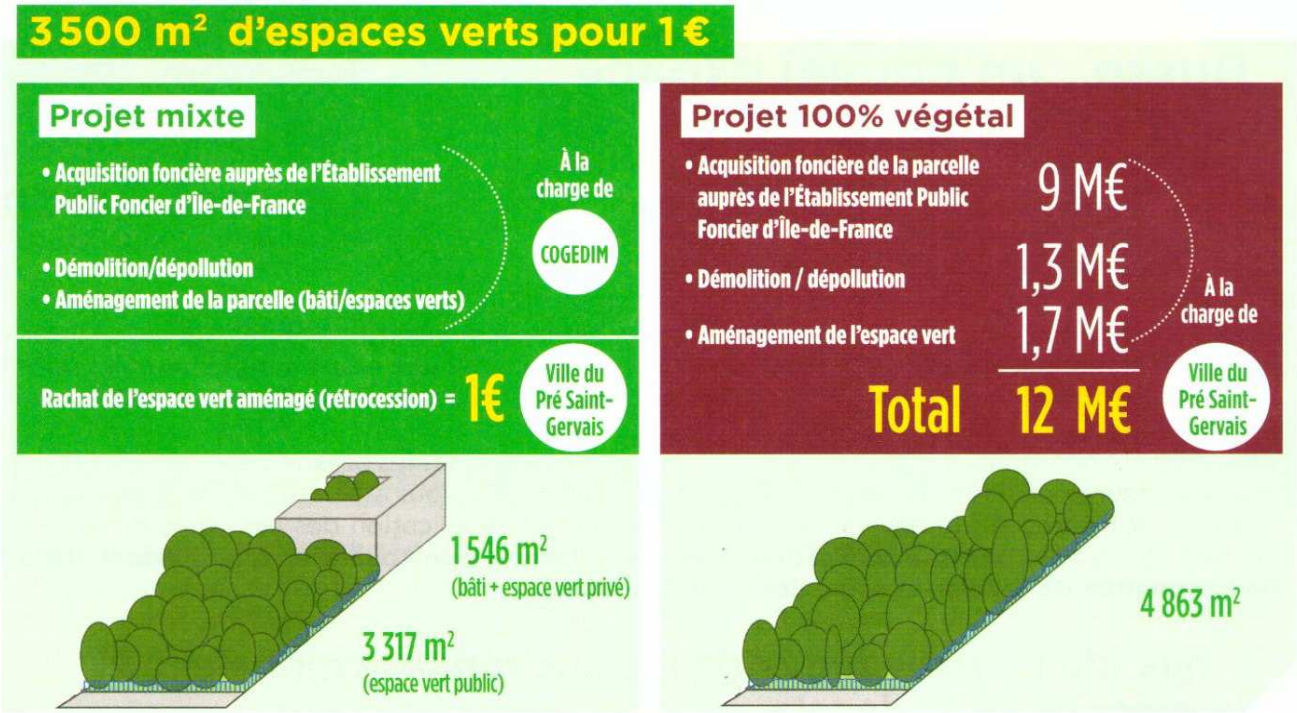
Avec la présentation des cinq projets conçus par les équipes d'architectes, de paysagistes et de nombreux-ses expert-e-s le 9 novembre dernier, c'est **une étape supplémentaire dans la transformation** du terrain occupé par les anciennes salaisons Busso, fermées en 2012, qui a été franchie.
Vous avez été nombreux-ses à vous déplacer ce samedi matin dans les préaux des écoles Brossolette et Jaurès pour découvrir les projets qui vous étaient présentés. Vous avez été encore plus nombreux à donner votre avis sur le devenir du site Busso suite à la publication des cinq projets sur le site Internet de la Ville. **Votre mobilisation démontre l'intérêt que toutes et tous portent dans la transformation de l'ancienne usine des salaisons Busso.**

La mue d'une friche industrielle : une réponse globale à la préoccupation locale

Lors de la co-rédaction du dossier de consultation durant les ateliers urbains organisés par la Ville, une demande s'est faite plus forte que les autres : celle d'un nouvel espace vert, de grande taille et d'un seul tenant pour notre ville. Cette revendication est devenue l'élément central de la réflexion des différentes équipes. Pour l'exécutif municipal également, **la réalisation d'un grand espace vert était le préalable à tout aménagement de ce site**. Sans surprise, le projet retenu par la majorité d'entre vous et vers lequel s'est porté le choix final, celui proposé par Cogedim, correspond à celui offrant le plus grand espace vert. Le 9 novembre, vous avez été un certain nombre à être réellement enchanté-e-s par cette proposition d'aménagement du site Busso.

© Cogedim

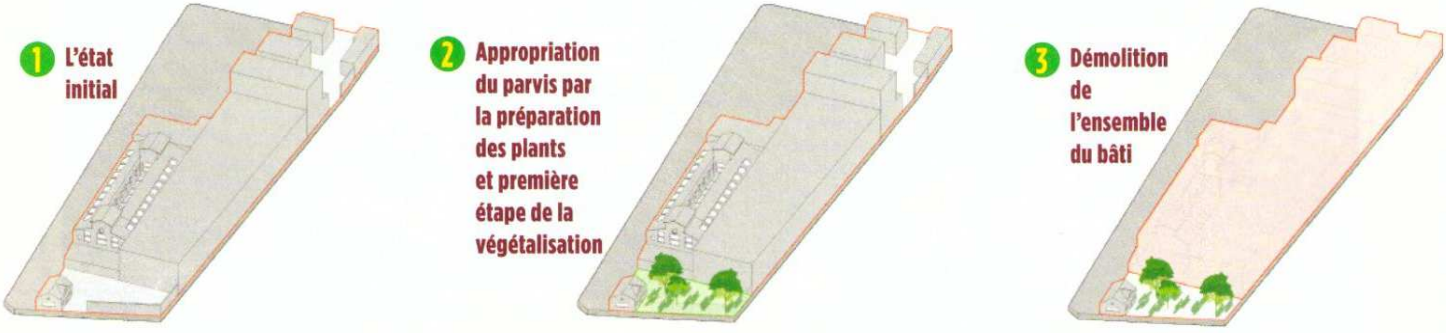
Avec ce projet, **nous réussissons le pari d'ouvrir un nouvel espace vert public de plus de 3 300 m², qui ne coûtera rien aux Gervaisiennes et aux Gervaisiens.** Cette réussite est celle de la Municipalité qui a fait le choix de faire acheter cette parcelle par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France plutôt que de la laisser dans les mains d'un promoteur sans vision, mais aussi celle de toutes celles et ceux qui se sont mobilisé-e-s pour demander l'ouverture d'un nouvel espace vert dans notre Ville. Cette friche industrielle, aujourd'hui entièrement bétonnée, va être désimperméabilisée sur plus de la moitié de sa surface, pour en faire **le plus grand espace vert public de la Ville.** Ce terrain clos, entouré de hauts murs, va s'ouvrir sur la ville. Le site Busso va devenir un nouveau poumon vert dans le maillage des espaces végétalisés du Parc des Hauteurs.
D'un seul tenant et avec plus de 3 300 m² de pleine terre, **le rôle de cette parcelle de nature va être considérable.** Réel outil de rafraîchissement de la ville, la végétation est le moyen le plus efficace pour réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbains qui sont amenés à se multiplier. Cet **îlot de fraîcheur** permettra une diminution de la température à l'échelle de la parcelle, ce qui profitera aussi grandement au voisinage. La **renaturation de la ville** favorisera également l'infiltration des eaux pluviales, la restauration d'une faune et d'une flore locale pour la reconstitution d'une biodiversité indigène et le renouvellement de l'air. Pour tou-te-s les Gervaisiennes et Gervaisiens, ce sera un nouvel espace de respiration en cœur de ville qui n'aura rien coûté : une fois aménagé, l'espace vert sera rétrocédé à la ville pour 1 € symbolique et deviendra public.



Un espace vert co-planté

L'enthousiasme suscité par la réalisation d'un nouvel espace vert public au Pré Saint-Gervais a également exprimé **la volonté de bon nombre d'entre vous d'être acteurs-trices de sa réalisation et de s'approprier** ainsi cette future centralité verte.
Ce futur puits de carbone et refuge de biodiversité sera co-conçu avec tou-te-s les volontaires. Accompagné-e-s par le collectif Coloco, vous pourrez participer à la *demolition party* pour désimperméabiliser le parvis, participer à des missions de reconnaissance des essences locales à travers des promenades organisées dans les environs ou aux ateliers de plantations des arbres selon la méthode du botaniste japonais Miyawaki. Au lancement du projet, **ce sont ainsi près de 5 000 arbres qui seront plantés.**

Transformation : de l'usine fermée en îlot vert



Zoom sur la méthode Miyawaki

1 Identification des essences autochtones et climaciques
Au minimum, 50 espèces autochtones et climaciques doivent être identifiées et leurs graines récoltées.

2 Production en pépinière des plants
Ces graines sont semées et élevées en pépinière.

3 Préparation du terrain
Le sol est dépollué, des amendements naturels sont apportés.

4 Plantation collective
Dans une forêt primaire, il tombe 900 graines d'arbre au m², seuls 3 à 5 arbres poussent réellement. Cette densité est recréée en plantant 3 à 5 arbres au m².

5 Le suivi
Les trois premières années, les arbres doublent de taille tous les ans. Une canopée fermée est atteinte en 5 ans. Cette technique permet aux végétaux de s'entraider entre eux dans leur croissance. Ainsi, ils nécessitent beaucoup moins d'entretien et d'intervention humaine.

Un espace bâti au service de l'espace non bâti et de la renaturation urbaine

© Cogedim

La concentration du bâti d'un côté de la parcelle (au sud) permet de **libérer un maximum d'espace pour en faire un espace vert de pleine terre le plus grand possible.** Le nécessaire équilibre à trouver entre la place du bâti et celle du végétal dans le cadre du réaménagement des salaisons Busso donne envie d'élargir la réflexion à l'échelle de l'îlot. Il s'agit alors de **pacifier l'ensemble de l'espace public** et les rues avoisinantes à la parcelle Busso ou de créer un véritable corridor écologique sur toute la largeur de la rue Colette-Audry, pour relier la rue Gabriel-Péri au nouveau jardin Aimé-Césaire.

La conception bioclimatique du bâti a été retenue pour ses performances été comme hiver. La présence de failles qui permettent de faire passer la lumière et l'air, assure notamment un rafraîchissement des appartements en été et un ensoleillement maximal tout au long de l'année.

Sur un terrain de 4 863 m²

Emprise bâtie en surface

Avant → 3 471 m²

Après → 973 m²

Surface de pleine terre

Avant → 10 m²

Après → 3 317 m²

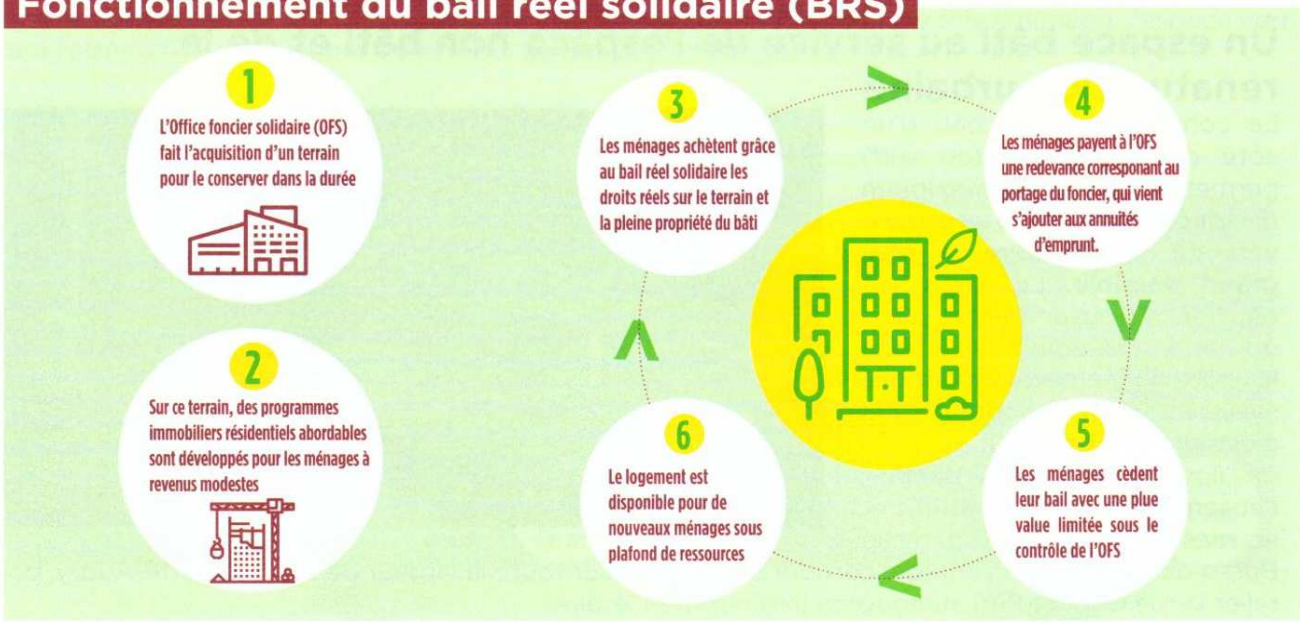
© Cogedim

Des logements pour favoriser la mixité sociale et dynamiser le parcours résidentiel

Une centaine de logements (105 au maximum) sera construite au sud de la parcelle, dans un ensemble de bâtiments dessinés par l'architecte Pascale Dalix. **Pour favoriser la mixité sociale, 30% de ces logements seront des logements locatifs sociaux** (équitablement réparties entre PLAI, PLUS et PLS) pour les Gervaisiennes et Gervaisiens, et pour dynamiser le quartier, des ateliers d'artistes et un commerce sont prévus au rez-de-chaussée sur la rue Colette-Audry.

L'explosion des prix dans la petite couronne parisienne empêche aujourd'hui de nombreux ménages gervaisiens de devenir propriétaires. Afin de leur permettre de pouvoir acheter à des prix plus bas que ceux du marché, **quarante-deux logements seront mis en vente selon le dispositif innovant de dissociation du bâti et du foncier.** Intitulé Bail Réel Solidaire (BRS), ce montage permet l'acquisition par un office foncier solidaire du foncier, tandis que les acheteurs-euses se rendent propriétaires des murs et louent le foncier. Afin de **limiter la spéculation dans le temps,** l'achat et la revente se font sous conditions de ressources à des prix encadrés.

Fonctionnement du bail réel solidaire (BRS)



Une Maison du projet et de l'environnement

La réhabilitation de l'actuelle maison du gardien permettra de la transformer en tiers-lieu : Maison du projet d'abord, elle deviendra Maison de l'environnement et de la biodiversité plus tard. À travers la transformation du site Busso, c'est une véritable reconnexion à la nature qui sera permise. Cette proximité à la nature sera également rendue possible par le développement de jardins partagés en toiture. Sans aucun doute, **ils retisseront du lien avec le milieu naturel, les saisons, et contribueront au développement de la biodiversité.**

Et la suite ?

Certains éléments du projet restent à travailler. **Les hauteurs trop importantes des bâtiments en sont l'exemple concret. Dès lors, un travail a été engagé avec l'opérateur afin de diminuer le nombre d'étages.** Il a également été demandé de travailler sur la qualité des volets et l'accès aux jardins partagés sur les toits par exemple. Enfin, **la co-construction du projet se poursuivra tout au long de la phase de chantier pour adapter au mieux les nouveaux espaces publics aux besoins de toutes et tous.** Le site Busso va rapidement devenir le **symbole de la ville de demain.** Cette ville où chaque citoyen-ne est replacé-e au cœur des choix qui sont faits grâce à **l'implication permise au travers des ateliers urbains.** Cette ville qui **agit face à l'urgence sociale** pour offrir à toutes et tous des conditions de vie dignes et un meilleur logement. **Cette ville qui respire** grâce à une meilleure répartition de la densité de population, l'ouverture de nouveaux espaces verts et la désimperméabilisation des sols. À la fin des travaux, nous pourrons nous asseoir sur un banc, à l'ombre des arbres. Alors nous nous souviendrons des salaisons Busso d'aujourd'hui. Nous nous souviendrons d'où nous venons. Et nous ne pourrons qu'être fier-ère-s du résultat.

Rappel du calendrier

Décembre 2019
Signature d'une promesse de vente

1er trimestre 2020
Dépôt d'un permis de construire

Décembre 2020
Revente du site

Réalisation : service Communication de la Ville du Pré Saint-Gervais. Ne pas jeter sur la voie publique. Impression : Nord'imprim. Imprimé sur du papier recyclé PEFC 10-31-1300 / Certifié PEFC / Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / pefc-france.org