

BUSSO

Un projet de Ville à construire ensemble



Retour sur le premier atelier
urbain du 12 décembre 2018

Situé au sud de la rue Gabriel Péri, l'ancienne usine des salaisons BUSO est un véritable témoignage de l'histoire industrielle de la commune du Pré Saint-Gervais.

Depuis la fin de l'activité en 2014, la ville avec le concours de l' Etablissement Public Foncier d' Ile de France (EPFIF), a affirmé sa volonté de maîtriser ce site afin d' agir sur sa reconversion dans un contexte de forte pression foncière.

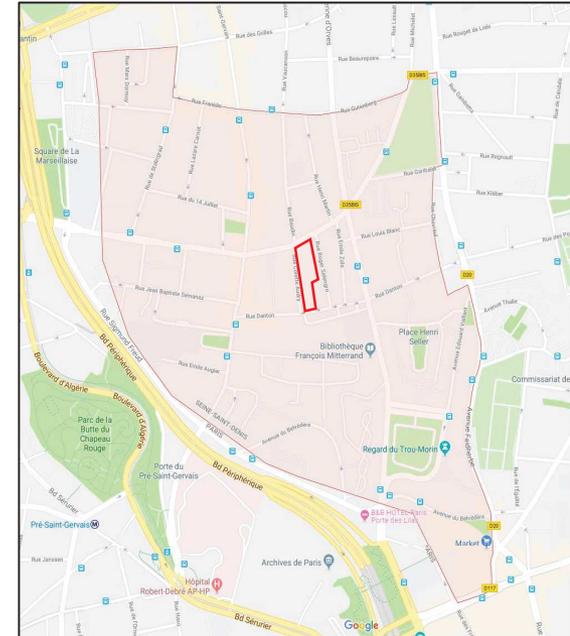
Après une préemption sur une vente prévue à un promoteur pour 11 M€, l' EPFIF acquiert au final ce site à l' amiable en décembre 2017 pour un montant de 9 M€.

Le projet de réaménagement du site, conduit en partenariat avec l' EPFIF, va prendre corps dans les prochains mois sous la forme d'un concours de plusieurs opérateurs.

Ce concours sera encadré par un cahier des charges, les propositions des candidats seront analysées puis présentées et discutées avec la population au début de l'automne 2019. Le projet sera arrêté à l'issue de cette dernière phase de concertation.

L'organisation du 1er atelier urbain du 12 décembre 2018 s'inscrit dans cette démarche de concertation conduite par la ville afin d' associer le plus largement les habitant-e-s dans la définition de ce réaménagement.

Les réflexions ressortant de cette 1ere phase de concertation qui s' achèvera le 12 février seront transmises aux opérateurs et architectes participant à ce concours.



Une exposition pour informer sur :

- L' évolution de ce secteur de ville et du contexte de la maîtrise foncière du site,
- Les caractéristiques du site et de ses abords,
- Les réflexions déjà menées sur le réaménagement du site, avec notamment une étude programmatique selon les règles du PLU en vigueur et une étude présentant des pistes de réflexion pour un projet mieux inséré, moins dense et économiquement viable,
- Les enseignements tirés de ces études et les objectifs portés par la municipalité.

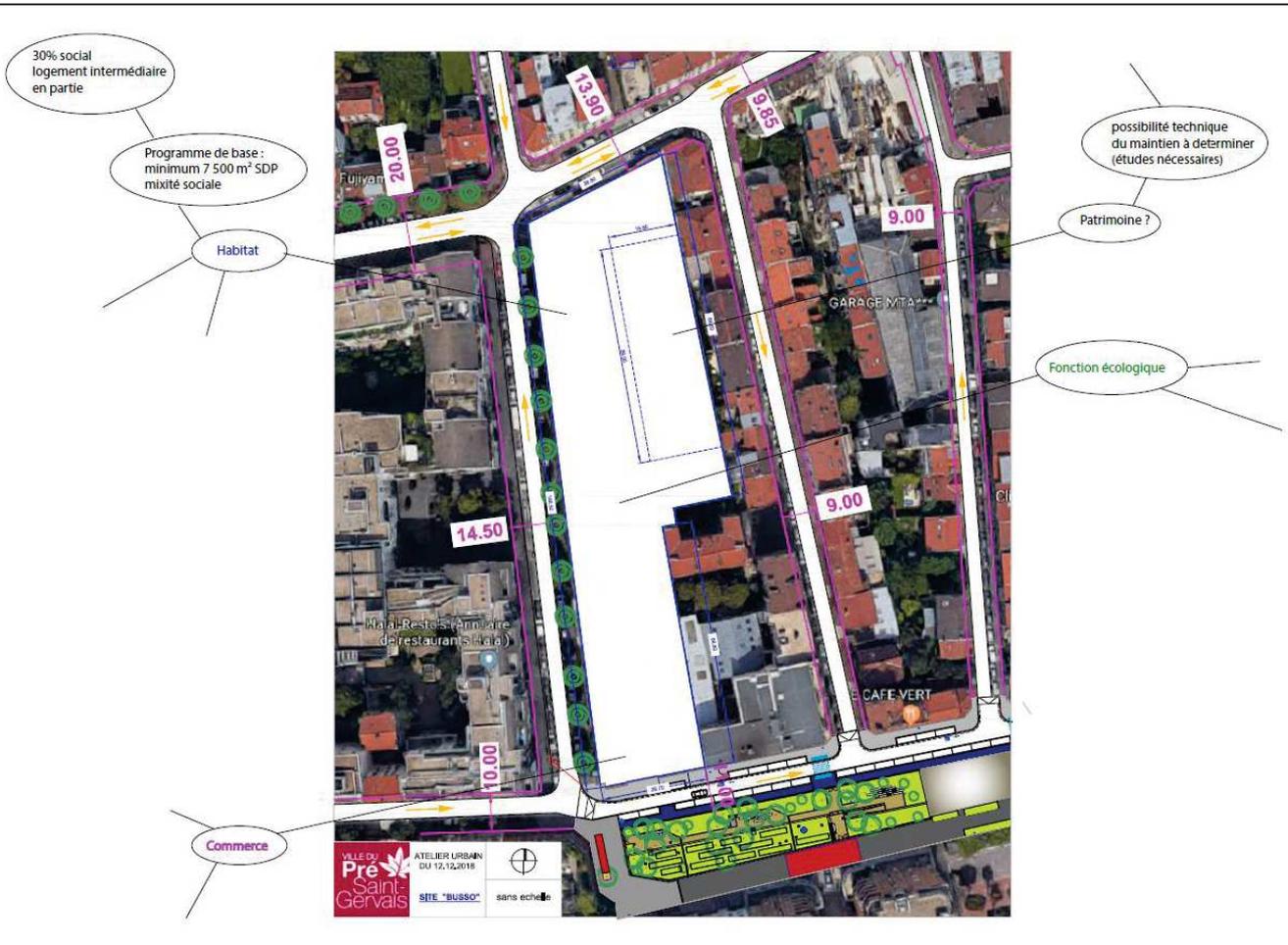
Cette exposition est accessible sur la page dédiée du site de la ville :

http://www.villedupre.fr/reamenagement_site_busso.html

Un travail des 53 participants, sur table et sur plan puis en plénière pour contribuer à la définition du projet de réaménagement :

- Apporter sa réflexion autour des enjeux du site, de la Ville et du programme de base,
- Définir des éléments qui pourront caractériser le futur projet en lien avec son environnement proche (implantation des futures constructions et des espaces libres, hauteurs, réhabilitation, commerce, type d' activité, ambiance ..etc),
- Echanger avec les autres participants de la soirée et faire émerger des principes communs.





Objectif de la carte mentale

S'exprimer en arborescence sur des thématiques de part et d'autres de la carte, dessiner sur le plan.

Sous forme de photographie aérienne du site, le support comportait plusieurs indications :

- Les dimensions de la parcelle
- Les dimensions de la halle en bois
- La largeur des voies de façade à façade
- Les éléments du programme de base
- Des propositions de thématiques à aborder

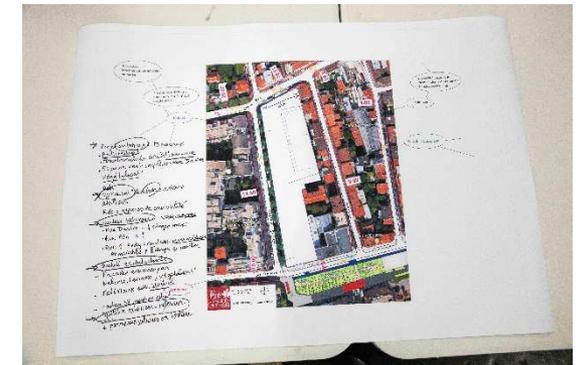
Les productions ont été variées, de l'énumération d'objectifs ou d'orientations sous forme de liste, en passant par la réalisation de cartes mentales jusqu' à des dessins de formes urbaines,

Des expressions différentes ont pu émergées, sur de nombreuses thématiques, au sein des tables et entre les tables,

Certaines propositions sont revenues à plusieurs reprises,

En voici une restitution par thématique :

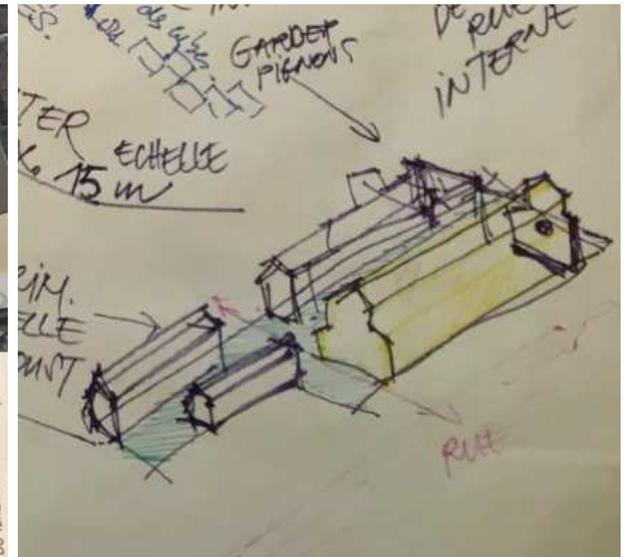
- L'implantation et les hauteurs des bâtiments
- Les formes architecturales
- L'organisation et la répartition des fonctions sur le site
- Les différentes fonctions du site



IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

La préservation de la halle et de la maison de gardien rue Gabriel Péri,
 Des éléments déterminants pour l'implantation de nouveaux bâtiments et de nouveaux usages

Plans masse avec maintien de la halle



La démolition en tout ou partie des bâtiments existants apporte une réponse à des orientations exprimées :

- Besoin d'espaces verts et de respiration
- Créer des traverses entre les bâtiments
- Espaces de rencontres publics
- Création d'une allée verte

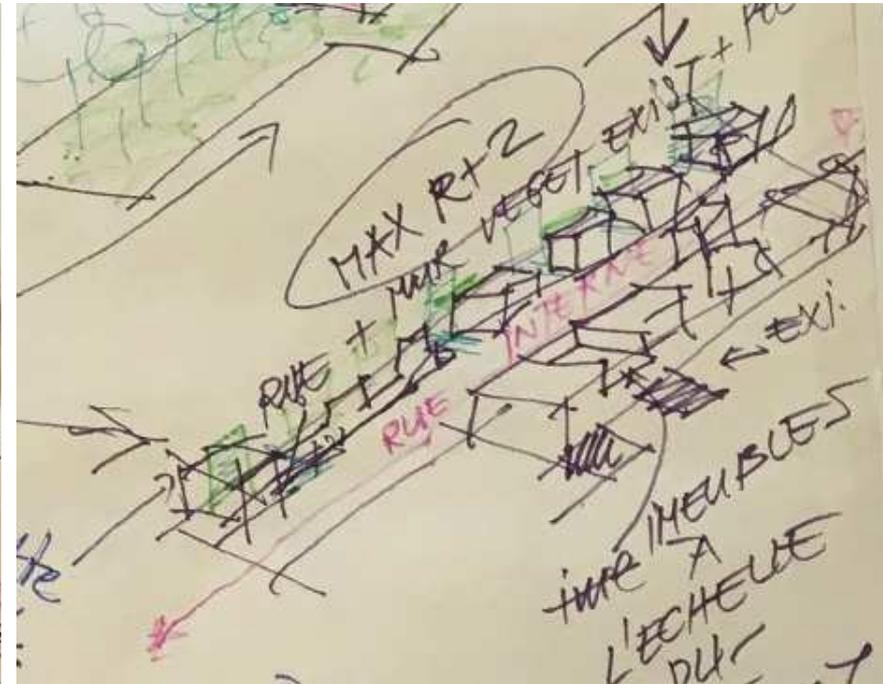
IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Le rapport hauteur et emprise au sol,
 Un facteur également déterminant pour l' aménagement et les usages



Un projet « vertical », avec une hauteur importante libérera une grande surface au sol.

Exemple : pour une emprise au sol d' environ 625m², 7 500m² de surface de plancher représentent 14 étages.

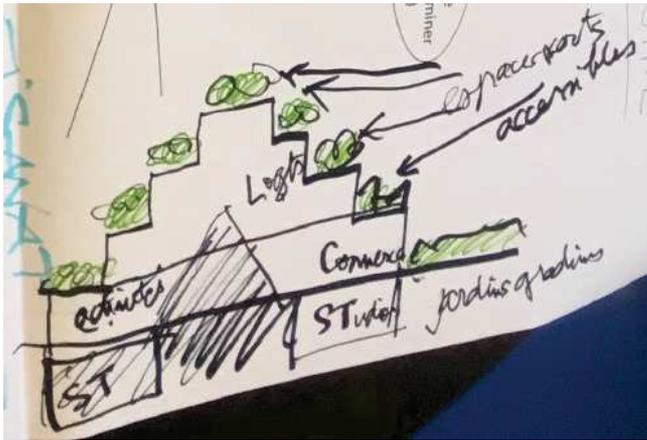


Un projet « horizontal », de faible hauteur occupera plus de surface au sol

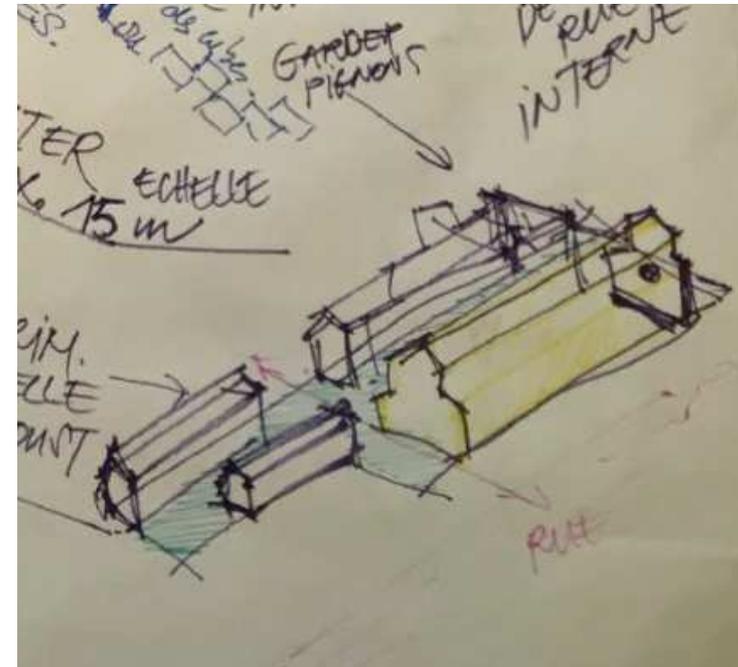
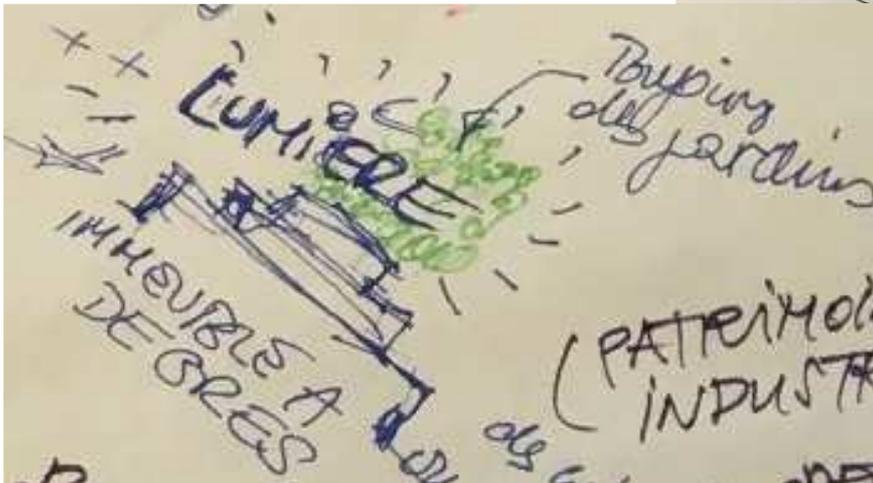
Exemple : un projet de 7 500m² de surface de plancher avec des hauteurs R+2 (9m) occuperait entièrement la parcelle.

FORMES ARCHITECTURALES

Les constructions avec étages en retrait permettent une végétalisation des balcons, des toitures et un rythme de façade.



Une forme de bâtiment plus classique, témoigne du patrimoine de faubourg ou industriel

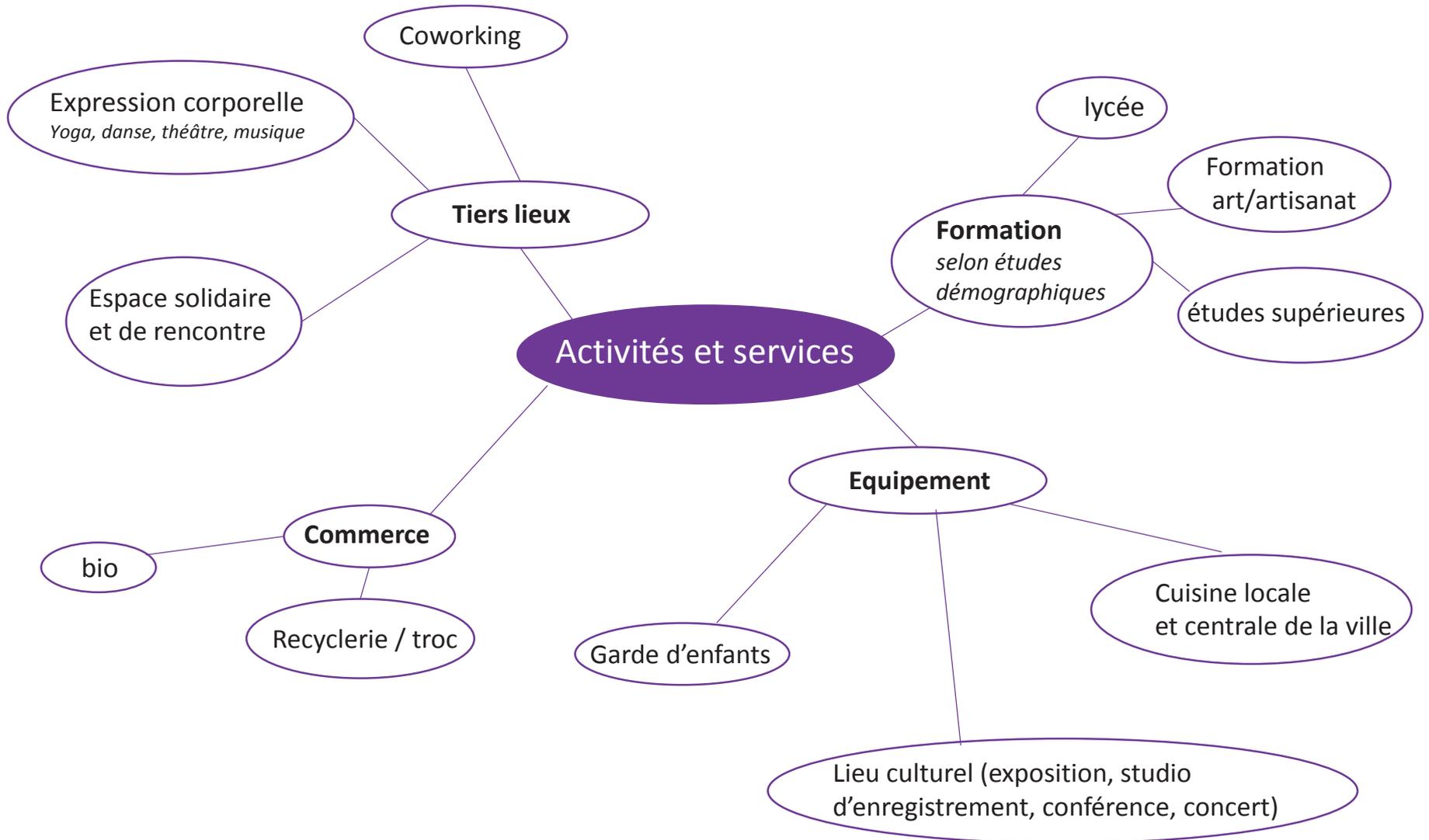


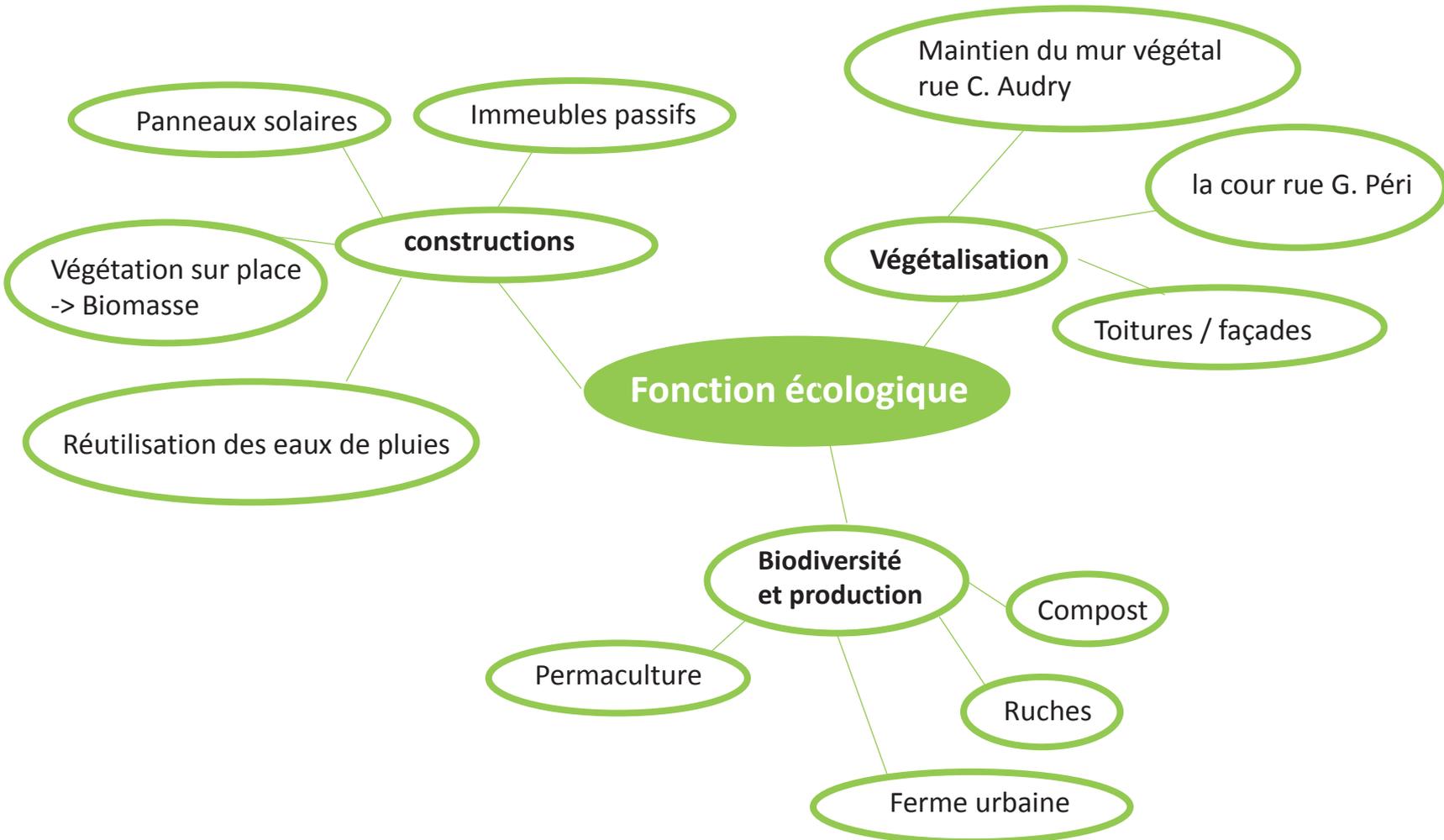
Proposition d'organisation horizontale



Proposition d'organisation verticale







LES PROCHAINS RENDEZ-VOUS DE LA PHASE 1 DE CONCERTATION

A l'issue de ce premier atelier urbain, une visite du site a été organisée le samedi 26 janvier.

Le second atelier urbain du mardi 12 février sera l'occasion :

- De récolter et échanger sur la visite du 26 janvier,
- D'approfondir les réflexions et propositions du premier atelier,
- De faire émerger des principes communs d'aménagement et de programmation qui seront transmises dans le cahier des charges du concours.

Pour plus d'informations,

une page dédiée au réaménagement du site BUSSO est disponible sur le site internet de la Ville :

http://www.villedupre.fr/reamenagement_site_busso.html

