

Compte-rendu de la visite du quartier de la Dhuys le samedi 22 novembre 2014

Pour des raisons de délais d'organisation, le conseil de quartier a reporté à une date ultérieure, la visite de l'intérieur de l'école et de ses équipements annexes (dont la salle occupée par le club de boxe), ainsi que la visite des locaux préfabriqués de l'ancienne cantine provisoire de l'école

Rendez-vous à 14h30 devant l'école Joliot-Curie

Présentation des 2 élus de la municipalité qui accompagnent la visite :

- El Miloud KANFOUDI maire-adjoint à l'Éducation populaire (Démocratie Locale),
- Cédric PAPE élu, référent du quartier

Prise de parole pour condamner les propos sur l'avortement de Jimmy PARAT, élu référent du quartier, absent.

Présentation individuelle des participants, presque une trentaine.

Présentation de la visite par Hélène ZANIER

Les sites sont décrits ci-après selon l'ordre de la visite. La plupart des détails sur les opérations immobilières sont tirées des *Notes de Bagnolet Écologie* document remis à chaque participant.

Opération H21, 93 avenue de la Dhuys

Ce terrain se situe en face de l'école Joliot Curie et est arboré d'arbres fruitiers. Toutefois le site mériterait d'être nettoyé (dépôts sauvages).

Le terrain de 1 000 m² a été vendu par la Ville au promoteur H21, pour une bouchée de pain.

H21 est l'entreprise jumelle de BTNR chargé du chantier du château de l'Étang et l'architecte est le même, vraisemblablement encore en prison pour avoir entre temps assassiné sa femme.

Le permis de construire accordé en mars 2012 pour la construction d'un immeuble R+5 (hauteur 18 m), en bordure de rue, pour 10 logements est au point mort. A t-il été prorogé d'un an ou est-il caduc ? Le panneau est illisible.

Le fond du terrain ne communique plus par un passage avec la rue Diderot, une parcelle ayant été vendue.

A gauche en entrant sur la parcelle, les fenêtres et la porte d'entrée du pavillon de M.MARIN donnent directement sur le terrain, séparé seulement par un passage. Le propriétaire n'a pas donné suite à son recours. Ce recours pourrait être réactivé.

Le terrain sert actuellement et depuis longtemps de parcauto aux enseignants de l'école. Ceux-ci en cas de construction devront se garer dans l'enceinte de l'école, à l'arrière, entrée par la rue des Loriettes.

Proposition : Si l'on prend en compte l'intérêt général, ce terrain permettrait la réalisation d'un espace de respiration, et pourrait être mis en emplacement réservé dans le cadre de la révision du PLU.

SCI Les Terrasses d'Alazard, 50 rue Alazard

Immeuble à l'angle de la rue Alazard (entrée) et de l'avenue de la Dhuys (porte parking)

Le panneau indique : PC du 20 mars 2012, parcelle de 574 m², 1148m² de plancher, hauteur 15,50m. Il s'agit d'un R+5.

L'immeuble est inachevé. Le rez-de-chaussée commercial n'est pas terminé, les vitrines des futures boutiques étant colmatées avec des tôles, l'entrée du parking côté avenue de la Dhuys n'est pas fini, pas de porte, seulement une grille. Le trottoir rue Alazard et devant le parking avenue de la Dhuys est défoncé, terre apparente.

Les copropriétaires qui habitent le site sont en procès avec leur promoteur. Bagnolet Écologie a adressé fin juillet au maire et à l'adjointe à l'urbanisme une lettre, restée à ce jour sans réponse.

Stationnement rue Alazard

Il a été rappelé l'ancienne demande d'un aménagement différent du stationnement rue Alazard : en chicane, pour ralentir les voitures et améliorer la sécurité des piétons, notamment des enfants..

Dépot sauvage rue Alazard

Au bas de la rue Alazard, en descendant vers l'avenue Gambetta, près de la cour de récréation de l'école, l'emplacement ouvert d'une ancienne construction fait l'objet de dépôts sauvages répétés d'un artisan voisin

2 Rue Michelet

Des riverains signalent qu'une entreprise de location de voitures empiète beaucoup sur la chaussée (lavage de voitures, échange de colis).

rue Michelet

Un riverain signale un stockage de bonbonnes de gaz important. La Mairie devra voir si les normes de sécurité sont respectées

Opération Imestia-Bouygues, 109-131 avenue Gambetta

Entre l'école Joliot-Curie et l'avenue Gambetta.

Projet d'un énorme immeuble de 101 logements en accession surplombant l'école, en R+7 et face de l'autre côté de l'avenue à un R+4 ancien, avec petits commerces.

Selon le projet, l'immeuble devait être bâti au ras du trottoir de l'avenue alors que depuis au moins 70 ans (fin de la guerre), les immeubles construits sur l'avenue Gambetta le sont en retrait pour élargir un trottoir trop étroit. Un commerce de 200m² sans parking devait aussi voir le jour.

La vente par la commune des 1827m² du terrain de l'école (après déclassement) a été réalisée pour un prix de 4 200 000 €. Après une dizaine de délibérations du conseil municipal entre 2010 et 2012, un permis de construire a été accordé le 13 janvier 2012.

Le permis a été annulé suite à un recours au Tribunal Administratif mené par Bagnolet Écologie (annulation sur le fond). Une procédure en appel menée par le promoteur doit être rendue en cette fin d'année.

Proposition Bagnolet Écologie : un immeuble de 25-30 logements mieux implanté (avec recul raisonnable sur l'école et un retrait sur l'avenue permettant le partage entre les circulations cycliste et piétonne et le fonctionnement du commerce rendrait le projet acceptable.

Question : le montant de la vente (4 200 000 €) qu'il faudrait réduire en cas de réduction du programme a-t-il été déjà utilisé (en partie ?) après titrage dans le budget communal ?

Abords de la rue des Lorientes

Les participants ont noté les abords sales de l'escalier à l'angle de la rue des Lorientes et de l'avenue Gambetta

Association nubienne en France 8 rue des Lorientes

L'association est installée dans les algecos appartenant à la municipalité, ayant abrités la cuisine provisoire de l'école. Ces locaux devraient être libérés en fin d'année.

Proposition : utilisation provisoire en maison de quartier de la Dhuis

Garage sauvage rue du Pinacle

Activités illégales d'atelier mécanique entraînant dépôts sauvages et vidage d'huiles de vidange usagées qui salissent les rues et s'infiltrant dans le sol, polluant le réseau d'assainissement et les nappes phréatiques.

Immeuble industriel en briques 31-39 rue du Pinacle.

Le groupe s'est interrogé sur l'utilisation actuelle de ce bâtiment en briques (ex dépôt de meubles Victoria) occupé par une population asiatique. L'immeuble a aussi à l'arrière une sortie sur l'avenue de la Dhuis..

Jardin Bagnolet Ville Fleurie, rue du Pinacle

Jardin ouvrier. Espace agréable à conserver.

Batiment 35 rue Marie-Anne Colombier

Petit immeuble à l'angle des rues Marie-Anne Colombier et rue Danton. Le propriétaire louait des espaces dans des conditions indignes à des personnes indigentes (marchand de sommeil). En février 2010 suite à l'action menée par Bagnolet Écologie et le DAL, ces personnes ont toutes été relogées. Apparemment il semble ne plus y avoir personne. La façade a été refaite mais non l'intérieur. Le propriétaire non seulement n'a pas été exproprié mais a pu racheter le bâtiment voisin à l'angle de rue Anne-Marie Colombier et Avenue Gambetta (ex. marchand d'huitres et d'escargots) avec l'accord de la mairie de l'époque.

Opération COGEDIM 57 avenue Gambetta et 1-5 rue Danton (fonderie Landowski)

Le site se situe presque à l'entrée de la ville de Bagnolet, venant de Paris par l'avenue Gambetta.

La fonderie d'art Landowski, un des plus vieux établissements de Bagnolet, fondée en 1870 en tant que fonderie de cloches, a été dirigée par un neveu du sculpteur Paul Landowski, mondialement célèbre sous la 3e République. L'entreprise en liquidation judiciaire a cessé son activité en juin 2014. Les ouvriers licenciés ont été recasés.

Un permis de construire a été accordé le 23 octobre 2014 par l'actuel maire à la COGEDIM pour construire 30 logements en accession à la propriété, conformément au projet accepté par Everbecq.

Pour info sur le blog *Bagnolet les Verts*, un article de Pierre Mathon :

Premiers constats :

1-D'abord, le dossier a été déposé en décembre 2013 et complété en mars 2014 : c'est-à-dire sous l'ère Everbecq.

2-Ensuite, le permis atteint un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de près de 2,5 (2 021 m² de surface bâtie sur un terrain de 820 m²) alors que la zone UD du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans laquelle il se trouve n'autorise qu'un COS maximum de 1 ;

3-Le projet atteint une hauteur de 18,5 mètres alors que la hauteur maximum en zone UD est de 13 mètres ;

4-Pour atteindre ce COS et cette hauteur, COGEDIM a fait une demande de dérogation au titre de l'ordonnance du 3 octobre 2013.

Nous sommes donc parfaitement fondés, au-delà de la problématique patrimoniale et culturelle qui nous motive principalement** sur ce dossier, à nous interroger sur cette dérogation qui équivaut ni plus ni moins au projet, tel qu'il aurait été possible avec la modification du PLU, voulue par Everbecq. Rappelons que cette modification a été

refusée à juste titre par une large majorité (PC, PdG, PS et EELV) de l'ancien conseil municipal en décembre 2013.

L'ordonnance exige un certain nombre de condition pour autoriser une dérogation et notamment une intégration harmonieuse dans le site, ce qui n'est absolument pas le cas avec les pavillons de la rue Danton et ceux à l'arrière rue des Pernelles.

Pour ces raisons des recours vont être faits par des riverains et *Bagnolet Écologie*. En face, de l'autre côté de l'avenue Gambetta entre le Comité d'entreprise de la RATP et la rue Hoche un permis de construire COGEDIM a aussi été déposé pour 50 logements sociaux et intermédiaires.

Friche Renault 5 rue des Pernelles

Un projet SCI Résidence Pernelles a été déposé le 1er mars 2012 (hauteur 11,70m). Qu'en est-il du projet vraisemblablement caduc ?

Retour au Jardin Guinguettes, rue de la Dhuys

Accueil, boissons, gâteaux, et excellentes pâtes de coing (JGD).