



MAIRIE DE NANTERRE

Conseil de Quartier Du Chemin de l'Île

30 NOVEMBRE 2010

Habiba BENADDI-BIGDADE, conseillère municipale et responsable de l'animation du conseil de quartier, ouvre la séance. Elle remercie les habitants, venus nombreux à ce conseil de quartier de rentrée. Elle remercie ensuite **Patrick JARRY**, Maire de Nanterre, **Marc VIGNAU** et **Sophie DONZEL**, adjoints au Maire respectivement chargés de l'aménagement et de la vie économique, ainsi que **Catherine MOURET**, **Michel HIEU**, conseillers municipaux et élus du quartier, pour leur présence. Elle excuse enfin **Thérèse NGIMBOUS-BATJOM**, conseillère municipale, élue du quartier et **Patrick MATHERON**, habitant copilote de l'atelier cadre de vie, qui n'ont pas pu se libérer.

Habiba BENADDI-BIGDADE rappelle que le conseil de quartier est une instance qui permet la restitution des différents ateliers d'habitants, aujourd'hui, de :

- L'atelier cadre de vie du 20 octobre 2010.
- Les ateliers de concertation sur les opérations cœur de l'Île et Komarov du 10 et 17 novembre 2010.

1. Retour de l'atelier « cadre de vie » du 20 octobre 2010

Un tableau récapitulatif de l'ensemble des questions posées lors des derniers rendez vous, distribué en début de séance, est joint en annexe de cette synthèse.

Des questions interviennent régulièrement sur la gestion et l'organisation du marché de la gare. Habiba BENADDI-BIGDADE a invité, à la demande de l'atelier, Monsieur TOLEDANO, Directeur Général des Marchés forains. La plage horaire d'arrivée et de départ des commerçants s'étend de 5h30 à 14h30. Le nettoyage s'effectue entre 13h30 et 18h. Les déchets sont triés. Un contremaître intervient sur place pour vérifier que celui-ci a bien été réalisé. Ce marché est le plus fréquenté de la ville. Toutes les professions y sont représentées (absence de charcuterie/triperie mais celle-ci est constatée à l'échelle de la ville). Un habitant actif dans l'association Naturellement Nanterre informe qu'un appel à projet a été déposé auprès de la ville pour l'installation de sanitaires et de bains douches gratuits à proximité des marchés. Monsieur TOLEDANO précise que les sanitaires dédiés initialement aux commerçants sont désormais ouverts à la clientèle.

« *Quel est le périmètre du marché ?* » demande un habitant. Celui-ci est inscrit dans le contrat passé avec la ville. Il comprend le terre plein central et les contre allées. « *Les moyens de secours par les pompiers sont rendus difficiles du fait de la forte fréquentation de ce marché et du stationnement sauvage constaté aux abords* » s'inquiète un habitant. Monsieur TOLEDANO explique que « *malgré le succès de ce marché, les voies restent libres pour d'éventuelles interventions de pompier* ». Le même habitant reprend : « *Mais il est impossible de circuler à l'intérieur ! Les allées sont trop étroites.* ». Une commission de sécurité est passée récemment. Une difficulté particulière a été constatée vers 13h lorsque les commerçants vont chercher leur véhicule pour recharger leur marchandise.

« *Des commerçants volants s'installent sur la voie publique, surtout l'été* ». Les emplacements dédiés aux commerçants sont marqués au sol. Sophie DONZEL indique que le concessionnaire est chargé de faire respecter le périmètre défini dans le règlement. Une attention constante des agents sur place est nécessaire. Les services de police peuvent également intervenir en cas de difficulté à faire respecter ce règlement. Elle précise qu'elle n'hésitera pas à soulever à nouveau ce problème lors de la commission des marchés afin que cela soit bien entendu par les représentants des commerçants.

Patrick JARRY précise qu'une réflexion se mène actuellement à l'échelle de la ville sur l'organisation générale des marchés de Nanterre. « *La situation ne peut pas rester telle qu'elle est. Le marché avec le concessionnaire va être renouvelé. Nous nous donnons 6 mois pour travailler en profondeur cette question. Des modifications du règlement du marché vont être soumises au Conseil Municipal du 14 décembre 2011 qui se prononcera sur le choix du concessionnaire* ». Des dispositifs vont notamment être proposés pour assurer une meilleure clarté entre les abonnés et non abonnés. Des campagnes d'information et de sensibilisation vont être menées auprès des commerçants pour préciser clairement les emplacements disponibles, et les exigences associées à leur installation. Un accord va par ailleurs être passé avec le commissaire pour intensifier la verbalisation et l'enlèvement des véhicules mal stationnés.

« *Allez-vous inscrire cette démarche dans une dimension écologique ?* » demande un habitant. Monsieur TOLEDANO précise : « *Notre dispositif de nettoyage et de traitement des déchets répond à la loi Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010. Nous traitons en déchets recyclables 20% des déchets créés. Nous utilisons des détergents verts. Nous distribuons par ailleurs un sac poubelle à tous les commerçants qu'ils doivent laisser sur leur emplacement au moment de leur départ. Mais bien souvent, les commerçants repartent avec.* »

Habiba BENADDI-BIGDADE conclut l'échange en proposant aux habitants d'intervenir sur d'éventuelles autres questions concernant le cadre de vie. Un habitant propose de rajouter au tableau de suivi le problème de l'irrégularité du ramassage des détritiques dans l'avenue Jules Quentin.

2. Retours des ateliers de concertation cœur de l'Île et Komarov des 10 et 17 novembre 2010

Depuis la désignation de la SEMNA en tant qu'aménageur de la concession publique d'aménagement Chemin de l'Île – République en décembre 2009, une démarche de concertation s'est déroulée sous la forme d'ateliers de travail en petits groupes. Trois séances d'ateliers ont été organisées sur l'opération cœur de l'Île : la première sur le diagnostic et les enjeux urbains de l'opération, la seconde sur la présentation de premiers scénarios architecturaux, et la dernière sur les contraintes opérationnelles et les principes à inscrire dans le cahier des charges architectural et urbain. Une séance d'atelier portant sur le diagnostic et les premières intentions du projet s'est tenue sur l'opération Komarov.

• Synthèse de la séance d'atelier sur l'opération Komarov

Raphaël TAINGUY, chef de projet à la SEMNA, précise que le périmètre du projet est localisé entre l'avenue Hoche, le boulevard de la Seine et la rue Doucet. L'objectif est de réaménager les terrains en friche situés au cœur du tissu pavillonnaire et de développer du logement diversifié. Dans le Plan Local d'Urbanisme, ce secteur est situé en zone Uda, ce qui signifie que cette zone doit rester à dominante pavillonnaire avec des hauteurs limitées (9 mètres). Certains îlots se trouvent en zone inondable réglementée et sont contraints par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

La concertation a pour finalité d'élaborer le cahier des charges pour le concours architectes/promoteur. La première séance d'atelier a permis d'ouvrir une discussion avec les habitants sur la base d'un diagnostic du secteur présenté par l'atelier Ruelle.

Les bâtiments de la cité Komarov, les pavillons, les bâtiments d'activité et les constructions récentes forment un ensemble bâti hétérogène aux formes architecturales variées et aux époques de construction différentes. Le secteur bénéficie d'atouts paysagers forts : les avenues plantées, les jardins particuliers, les bords de Seine, et les parcs du Chemin de l'Île et des Acacias. Le boulevard de la Seine et l'avenue Hoche, qui délimitent le secteur de projet, constituent deux avenues importantes qui desservent le quartier. Des rues transversales, les rues des Prés et Doucet, plus étroites, accueillent un stationnement plus ou moins autorisé. Elles sont pratiquées par les piétons. Les pavillons de ce secteur marquent l'histoire de l'urbanisme de Nanterre et constituent un atout à valoriser, comme les promenades le long de la Seine. Les difficultés de circulation et de stationnement, les abords dégradés de la cité et les parcelles en friche sont autant de faiblesses du secteur auxquelles il faudra remédier.

Les habitants présents lors de la séance d'atelier ont reconnu la nécessité de réaménager les friches mais ont souhaité que les bâtiments ne dépassent pas R+2 pour s'insérer de manière homogène dans le tissu pavillonnaire existant. Les débats ont surtout porté sur la problématique du stationnement et de circulation avec la nécessité d'aménager la rue des Prés et la rue Doucet en prenant en compte les cheminements doux, la proposition de mettre la rue des Prés en sens unique. La restitution des places de stationnement sur le parking Komarov a également fait l'objet d'interrogations ; enfin, l'utilisation de la brique, présente dans le quartier comme élément d'homogénéité architecturale et urbaine, a été proposée.

Une séance d'atelier « propositions » se tiendra en février ou mars 2011, suivie de la rédaction du cahier des charges et du lancement du concours promoteur/architectes. Une exposition sera ensuite organisée à la Maison du Chemin de l'Île pour permettre aux habitants de donner leur avis sur les projets.

« Les pavillons du boulevard de la Seine et de la rue des Prés vont-ils être impactés par le projet ? »

Raphaël TAINGUY précise que les trois sites concernés par la concession d'aménagement sont essentiellement des terrains non construits : le terrain de pétanque situé derrière la cité Komarov, les terrains situés derrière l'hôtel du Poisson Rouge et le parking situé à l'angle de l'avenue Doucet et de l'avenue Hoche.

« Un chantier réalisé à proximité de la rue des Prés et du boulevard de la Seine crée des nuisances importantes très tôt le matin. »

Ce terrain appartient à la Ville et a été mis à la disposition d'une entreprise pour entreposer du matériel pour des chantiers nanterriens. Le démarrage du projet nécessitera leur départ. Marc VIGNAU propose que la mairie intervienne auprès de cette entreprise pour signaler ce problème de nuisance et de voisinage.

- **Synthèse des séances d'ateliers sur l'opération Cœur de l'Île**

L'objectif de cette démarche est d'élaborer le cahier des charges qui servira de support au concours architectes/promoteur. Les séances d'ateliers ont permis d'ouvrir une discussion avec les habitants sur la base d'études et du programme de la concession.

Même si une opposition initiale de certains habitants à la construction de logements au dessus du centre commercial a perduré, et dans tous les cas, une demande forte de limiter au maximum la hauteur des logements, ces échanges ont permis d'aboutir à des points d'accord sur le futur aménagement qui seront inclus dans le cahier des charges (limitation des hauteurs à R+4, transitions douces avec des hauteurs progressives, implantation de bâtiments espacés pour préserver les vues et l'ensoleillement, aménagement d'un espace public « convivial et aéré », amélioration des conditions de livraison pour gérer les nuisances, développement des espaces verts, aménagement de toitures végétalisées, requalification de la rue de la Chasse et de la rue Zilina). Certains points n'ont abouti à aucun consensus et restent en débat, notamment les modalités de stationnement (sur l'espace public ou en parking couvert) et la question de la traversée de l'îlot.

Raphaël TAINGUY explique qu'à la suite des échanges, et des débats menés en ateliers sur la construction de logements au dessus du centre commercial, la Ville a demandé à la SEMNA de travailler sur un scénario permettant de réduire la hauteur des bâtiments, en ne dépassant pas le R+4 étages, alors que les premières esquisses prévoyaient de monter à R+5.

Deux scénarios ont donc été réalisés, dont un qui intègre l'emprise foncière de l'antenne jeunesse non prévue dans le périmètre de projet initial. Ce scénario permet de limiter la hauteur des logements à R+4 en maintenant la constructibilité, mais nécessite la relocalisation de l'antenne jeunesse. Il permet en outre la mise en œuvre d'un projet plus urbain qui vient créer une véritable continuité entre le futur centre commercial et la maison du Chemin de l'Île.

Un habitant : *« En quoi consiste la requalification de la rue de Zilina ? »*

Même si cette réglementation n'est pas respectée, une partie de la rue est interdite au stationnement. Le seul moyen de régulariser cette situation est d'officialiser le stationnement pour faciliter la circulation tout en gérant les arrières du centre commercial.

Un habitant : « *Les deux scénarios tels que présentés ne respectent pas le principe retenu d'un espace public aéré et convivial. Ils font abstraction du tissu environnant et risquent de mal s'intégrer dans le contexte urbain et architectural existant. Vous présentez des blocs implantés les uns à côté des autres qui semblent reproduire le modèle du bâtiment de la rue de la Chasse. La place réservée à l'humain, au piéton semble absente de votre projet.* »

La SEMNA précise que le projet n'est qu'au stade des études de faisabilité architecturale, ce qui explique le caractère très austère des schémas de principe réalisés par l'architecte. Il s'agit de définir ensemble les grands principes du projet qui seront inscrits dans le cahier des charges architectes/promoteur. La prise en compte du contexte urbain s'est exprimée à travers des principes, tels que les hauteurs progressives pour préserver les vues et l'ensoleillement, l'implantation en plots, la proposition d'un espace public linéaire... L'attention particulière qui doit être portée à la réalisation d'un espace public convivial et aéré laissant la place aux piétons est un élément fort qui sera inscrit dans le cahier des charges.

Marc VIGNAU intervient : « *nous entendons les inquiétudes que vous manifestez sur ce projet. L'association adcli s'est fortement mobilisée ces derniers mois lors des ateliers de concertation, par le biais d'une pétition et de plusieurs courriers adressés au Maire. Le cahier des charges va intégrer plusieurs principes élaborés avec vous en atelier. Afin de mieux nous projeter dans ce que peut représenter le projet une fois construit en matière d'architecture et d'espace, nous avons demandé à la SEMNA de réaliser des perspectives visuelles.* » (Deux perspectives sont présentées au conseil de quartier cf annexe).

Un habitant : « *Le projet prévoit toujours 10 000 m² de logements ! Aussi, la question du stationnement demeure. Nous ne voulons pas de parking couvert. L'étude stationnement qui a été réalisée ne nous a pas été présentée.* » Un autre habitant n'est pas favorable à la réalisation d'un parking en surface.

Raphaël TAINGUY rappelle les principes proposés. Le stationnement lié aux logements sera réalisé en sous-sol. Pour le stationnement lié au commerce, l'offre existante sera reconstituée. La solution d'un parking en sous-sol a rapidement été écartée pour privilégier un parking en rez-de-chaussée mais couvert, réservé à la clientèle des commerçants. Il est également proposé un stationnement dépose minute le long du boulevard du Général Leclerc.

Sandrine BAGARRY, animatrice des ateliers, rappelle que ce sujet constituait un point de débat lors des ateliers. « *Si certains habitants souhaitaient un parking à l'avant (comme aujourd'hui), d'autres avaient indiqué qu'il fallait libérer l'espace public de la voiture.* »

Un habitant : « *Ce qui fait la convivialité du centre commercial, c'est le parking situé devant qui permet de se rencontrer.* »

Habiba BENADDI-BIGDADE intervient : « *la convivialité du centre commercial n'est pas liée au parking mais à la qualité et l'attractivité du centre commercial, à la diversité de l'offre et à l'esprit de convivialité qui existe dans le quartier.* »

Sophie DONZEL intervient : « *Un centre commercial ne peut vivre que s'il est attractif. Ce qui constitue l'attractivité et le bon rayonnement d'un centre commercial à l'échelle d'un quartier est la présence d'une moyenne surface comprise entre 900 et 1200 m². Le centre commercial du Chemin de l'Île est en perte de vitesse et risque de dépérir si la Ville n'intervient pas. On constate que les quartiers qui ont le plus de difficultés en matière de confort, de sécurité et d'espaces publics sont les quartiers monofonctionnels (soit 100% résidentiel, ou 100% bureaux ou 100% logements). A l'inverse, les quartiers qui fonctionnent bien, qui sont le plus animés, sont ceux où il existe une réelle mixité des fonctions. C'est parce que ce projet propose cette mixité qu'il peut répondre aux enjeux de convivialité et d'identité.* »

Une habitante : « *Vous parlez de la requalification de la rue de la Chasse. Et quelles seront les hauteurs des bâtiments côté rue de la Chasse ? Les décisions concernant les habitants de cette rue ne sont jamais prises avec eux. Ils ne participent pas aux ateliers parce qu'ils pensent que cela ne sert à rien. Est-il possible d'organiser une réunion spécifique dans le local communautaire de la rue de la Chasse ?* »

Patrick JARRY intervient : « *La concertation n'est pas terminée. La question des parkings peut être remise en débat. Nous irons rue de la Chasse pour entendre ses riverains. Nous souhaitons entendre tous les points de vue. L'intégration de l'emprise de l'antenne jeunesse dans le périmètre du projet permet de réaliser 10 000 m² de logements tout en réduisant les hauteurs à R+4. Si nous n'intervenons pas sur le centre commercial, celui-ci va périlcliter. Les commerces actuels sont inadaptés. Pour le deuxième scénario, nous devons investir 7 millions d'euros pour que l'opération ne soit pas déficitaire, du fait des surcoûts générés par la prise en compte des complexités techniques liées au relogement provisoire nécessaire des commerçants conservés, de l'inflation des coûts immobiliers des locaux commerciaux et de la relocalisation de l'antenne jeunesse. Cela représente la construction de deux crèches. A ce jour, je ne suis pas certain que la Ville puisse investir cette somme. Ce qui est sûr, c'est que nous n'investirons pas si ce projet n'apporte rien au quartier en termes de logements, de commerces diversifiés et d'amélioration de l'espace public. Je reviendrai en conseil de quartier et je vous présenterai les éléments financiers de l'opération.* »

Un habitant : « *A quoi veut-on répondre avec ce projet ? Quelle est la politique urbaine globale de la ville pour ce quartier ?* »

Le projet s'appuie sur l'étude urbaine sur l'évolution du quartier du Chemin de l'Île menée par le cabinet Dutertre en 2005. Patrick JARRY propose de présenter cette étude lors d'une prochaine rencontre.

Un habitant : « *Et pourquoi ne pas réhabiliter le centre commercial plutôt que de le démolir et le reconstruire ?* »

La Ville n'est pas propriétaire du centre commercial et ne peut donc pas investir de l'argent public sur le domaine privé. Il faudrait le racheter et le rénover mais cela coûte aussi cher. Ce n'est pas le choix qui a été fait.

Un habitant : « *Le projet doit être réfléchi de manière globale sur l'ensemble de la concession publique d'aménagement. Pourquoi ne pas construire du logement supplémentaire sur le secteur du docteur Pierre et réduire la programmation sur le centre commercial ?* » Un autre propose : « *pourquoi ne pas faire davantage de bureaux sur le secteur Natalys pour rentabiliser et équilibrer le projet global ?* »

Un habitant : « *Et comment allez-vous répondre aux besoins générés par ces nouveaux logements en matière d'équipements publics, notamment scolaires et périscolaires ?* »

Patrick JARRY conclut : « *Je reviendrai en début d'année prochaine en conseil de quartier. Nous vous présenterons les perspectives d'évolution urbaine du quartier issues de l'étude urbaine réalisée par le cabinet Dutertre et des éléments sur la capacité des équipements, et notamment les écoles, les centres de loisirs et les crèches. L'étude stationnement vous sera présentée. Nous échangerons sur les éléments financiers du projet et nous reviendrons sur l'avancée du projet Natalys. Je m'engage également à ce que nous allions rencontrer les habitants de la rue de la Chasse pour entendre leur avis. Nous ne souhaitons qu'une chose : mener et réussir un projet de qualité pour le quartier du Chemin de l'Île* »

Cette rencontre est programmée le lundi 31 janvier 2011 à 20 heures à la Maison du Chemin de l'Île.

Habiba BENADDI-BIGDADE remercie les personnes présentes et rappelle les prochaines étapes de concertation : un atelier se tiendra sur l'opération Komarov en février ou mars. Un conseil de quartier dédié à la question de la sécurité est programmé le mardi 8 février 2011 à 20 heures à la Maison du Chemin de l'Île en présence du commissaire et d'André CASSOU, adjoint au Maire chargé de la sécurité et de la prévention.

CŒUR DE L'ILE

Perspectives réalisées à titre d'exemple sur la base du cahier des charges.

