

# Pôle de Centralité

## Atelier Aménagement – 1<sup>er</sup> juin 2010

Le deuxième atelier aménagement sur le Pôle de Centralité a réuni deux groupes d'habitants, l'après-midi puis le soir du 1<sup>er</sup> juin, à la Maison du Chemin de l'Île. Les deux ateliers ont suivi le même déroulement. Ce compte-rendu présente la synthèse des débats et les principaux enjeux qui s'en dégagent.



### Habitants présents :

Le premier atelier a réuni l'après-midi 10 habitants, tous résidents de la rue de Zilina : Josette Saleix, Ferdinand Pollet, Raymonde Sarazin, Arlette Meier, Marcelle-Julie Pollet, Danielle Legal, Ingrid Nalsen, Véronique Viel, Suzanne Paty, Chantal Chandesris.

Le second atelier a réuni 7 habitants, résidents de la rue de Zilina et des pavillons et commerçants: Madeleine Maufrais, Martine Jacquemin, Naji Nammour, Alain Troussard, Bruno Moret, Dominique Paquette, Jean-Benoît Moulet.

**Catherine Mouret**, Conseillère Municipale, l'après-midi, et **Habiba Benaddi Bigdade**, Conseillère Municipale en charge de l'Animation du Quartier du Chemin de l'Île, le soir, accueillent les habitants réunis pour la deuxième phase du projet : la réflexion autour des scénarios architecturaux.

Elles présentent le dossier remis aux participants contenant l'ordre du jour de la réunion, les prochains rendez-vous sur le projet, le cahier d'ambiances et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot.

**Raphaël Tainguy**, en charge du projet au sein de la SEMNA, rappelle les grands éléments de calendrier. Les objectifs et intentions discutés aujourd'hui vont permettre à **Bruno Michel**, architecte, d'avancer dans les études de faisabilité, afin que la SEMNA puisse établir les contraintes liées au projet dans le cahier des charges. Celui-ci sera soumis à des promoteurs et architectes, qui auront pour objectif d'apporter une réponse architecturale, financière et commerciale : leurs projets seront exposés et discutés.

Il réaffirme la démarche de co-construction dans laquelle la Ville s'est engagée, et qui intégrera l'ensemble des études en cours (faisabilité, commerciale, circulation, etc.) et les avis émis en atelier.

Un **tour de table** permet à chacun de se présenter et de faire ses **commentaires sur le compte-rendu de l'atelier du 4 mai**. Voici les principales remarques :

- Une habitante souligne que le stationnement est compliqué au quotidien, et pas seulement les jours de marché.
- Suite à la construction de la crèche, la rue de la Chasse a été équipée d'un système de stationnement alterné, ce qui a engendré des problèmes de circulation pour les poids lourds.
- Une erreur s'est glissée page 6 : y est évoquée 'la cité Zilina', il s'agit de la évidemment de la résidence Exprodef. Il est également précisé que cet immeuble ne bénéficie d'aucun soleil direct, mais uniquement de soleil par réflexion.
- Retour sur le paragraphe concernant la traversée de l'îlot (page 7) dans les deux ateliers avec des avis différents. Pour l'un des membres, c'est « *essentiel* », pour un autre habitant, ce n'est pas désirable : « *Les gens qui squattent la traversée, ça peut être quelque chose de négatif* ».
- Un point manquant a été souligné par un participant : Le compte-rendu ne parle pas du débat qui a eu lieu sur la possibilité d'une modification du PLU sur le terrain ce qui permettrait de contrôler les droits à construire.

Les débats se sont ensuite poursuivis pendant deux heures sur la base d'orientations d'aménagement, de photos d'ambiance et des 3 scénarios élaborés par les architectes.

Vous trouverez ci-après un résumé des débats tenus dans les deux ateliers.

## ➤ La méthode d'animation : pourquoi deux réunions ?

Dans les deux groupes, la question de l'intérêt de réunir deux groupes de travail a été soulevée : « *Les questions pourront être posées en doublon, c'est moins transparent* ».

Sandrine Bagarry, animatrice de la réunion, explique que ce format réduit permet de réellement travailler et de donner la parole à chacun. Elle précise que le compte rendu des deux ateliers sera envoyé à tous afin d'être en toute transparence.

## ➤ Les orientations d'aménagement



**Bruno Michel**, l'architecte, présente le dessin ci-dessus, conçu comme un pense-bête rassemblant les intentions sorties du dernier atelier. Il rappelle que ce schéma n'est pas représentatif du futur projet et n'a qu'une vertu pédagogique.

Voici les orientations retenues :

- L'ensoleillement qu'il s'agit de préserver des deux côtés.
- L'espace public sur lequel il y a eu débat le 4 mai.
- La préservation des vues lointaines, que l'on a aujourd'hui par-dessus le centre commercial.
- Renforcement de la présence du végétal

- Les commerces en linéaire, à laisser évidemment du même côté de l'îlot qu'aujourd'hui
- Les stationnements
- La requalification de la rue de la Chasse
- Idem rue de Zilina, du côté de l'îlot.
- La question des livraisons

Un habitant signifie qu' « *il manque l'essentiel. Cette zone est le centre de quartier aujourd'hui. Demain, cela doit symboliser un centre de quartier aéré et convivial* ».

L'équipe d'études s'engage à ce que les termes « aéré » et « convivial » figurent dans le cahier des charges en tant que grands objectifs. Ils seront étoffés car ces concepts d'aération et de convivialité peuvent recouvrir plusieurs sens, comme l'a montré le débat sur l'espace public le 4 mai dernier.

### ➤ Les photos d'ambiance

**Bruno Michel**, l'architecte, montre des photos d'endroits dont les problématiques étaient similaires à celles du pôle de centralité. Les réponses qui y ont été apportées résultent d'orientations différentes : architecture traditionnelle ou contemporaine, bâtiments hauts et vaste espace public, bâtiments bas et espace public restreint, alignement des commerces sur la rue, place stationnée ou non, etc.

### ➤ La question du nombre de logements

Les deux groupes font part de leur opposition à la présence de 100-120 logements supplémentaires : « *Le problème, c'est la densité ! Ça crée des problèmes de circulation. 100 logements, c'est au minimum 200 voitures ! C'est aussi le problème scolaire.* »

« *Si vous nous dites, on ne baisse pas le nombre de logements, ça va être le clash* ».

La ville rappelle que le projet est né avec l'éco quartier Hoche qui arrivait et prévoyait la création d'une importante surface commerciale. Il était nécessaire pour éviter la mort du centre commercial du chemin de l'île de revitaliser celui-ci et d'éviter la création d'une trop grande surface commerciale à Hoche. La création de logements répond à une logique de densification autour des gares RER et à la recherche d'un réalisme financier.

Il est ensuite rappelé qu'il n'est pas possible de revenir sur le nombre de logements, qui permet d'alléger le déséquilibre financier de l'opération de rénovation du centre commercial. Avec le programme tel qu'il est aujourd'hui, la ville est d'ores et déjà déficitaire de 3,9 millions d'euros. Environ 4 millions supplémentaires devraient être dépensés sans logement « *ce qui représente en tout le prix d'une école* ».

### ➤ Et pourquoi pas des bureaux ?

Il est souligné par un des participants que la construction de bureaux est plus rentable que le logement. Raphaël Tainguy répond « *Le seul projet qui s'équilibre financièrement dans la concession d'aménagement, c'est effectivement Natalys, car*

*on y fait des bureaux. Le pôle de centralité, en tant que quartier résidentiel, n'est pas identifié comme zone d'activités. Il n'attirerait aucun investisseur dans le contexte actuel si on y prévoyait des bureaux. »*

### ➤ **Nécessité d'avoir une vision globale du quartier à long terme**

A plusieurs moments, les habitants ont affirmé leur volonté d'entendre la vision municipale du quartier à long terme. Notamment sur la question de la circulation et des stationnements, ainsi que sur les équipements publics.

Et le PADD, disponible à la mairie, évoque la vision à long terme de l'aménagement de la ville.

### ➤ **La rumeur d'une réduction des espaces privés de la résidence Exprodef**

Un habitant fait part de l'inquiétude née de la venue d'un géomètre sur les jardins privés de la résidence Exprodef. *« On a vu qu'il y avait des relevés. Vous allez récupérer un morceau de la rue de Zilina et lui retirer son aspect rond ? »*.

Raphaël Tainguy rassure les habitants en affirmant que le géomètre relevait les façades, dans le cadre de sa mission commandée par la SEMNA. L'élue confirme qu'il n'y a aucun projet de ce type. *« Ce qui appartient à la propriété privée Exprodef lui appartient. Il n'est pas question d'y toucher »*.

## **Débat autour des scénarios**

Bruno Michel présente trois scénarios qui intègrent les orientations d'aménagement présentées en début d'atelier. Il s'agit de débattre sur la base de ces propositions sur les grands principes d'occupation de l'espace.

Le **scénario 1** est articulé autour d'une placette piétonne et d'une traversée de l'îlot. Les bâtiments de logements sont en gradins, pour préserver l'ensoleillement. La rue de la Chasse est élargie pour la rendre à double sens.

Le **scénario 2** résulte du débat sur l'espace public : il ne propose pas de placette, mais une rue commerçante. L'entrée des immeubles se situe côté rue de Zilina avec la création d'un jardin privé de ce côté. Les immeubles sont implantés de manière régulière sur le rez de chaussée commerciale.

A noter que pour les habitants de la résidence Exprodef *« Le fait de consolider l'aspect jardins à l'arrière, ce n'est pas une bonne idée. »*

Le **scénario 3** a été traité différemment car les architectes ont imaginé occuper l'espace jusqu'à la Maison du Chemin de l'Île en intégrant le terrain de l'actuelle

antenne jeunesse. La petite rue en prolongement de la rue Voltaire serait supprimée et la rue de la Chasse élargie et mise en double sens. Les bâtiments sont plus larges mais plus courts. Ils sont placés face aux pignons sans fenêtres de la résidence Exprodef, ce qui suscite l'adhésion des habitants. « *C'est aéré en tous cas* ».

Il est cependant bien précisé par l'équipe que ce scénario est « *à prendre avec des pincettes* » : doivent être étudiés et validés par la ville les possibilités techniques et financières de déplacer l'antenne jeunesse et de résoudre les problèmes de circulation générés.

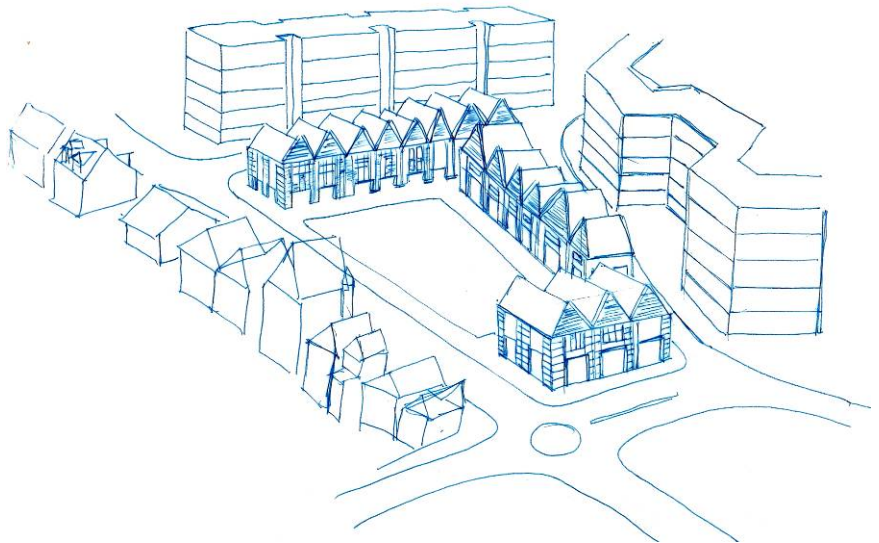
### ➤ La question de la hauteur, le problème du R+5

Les habitants sont unanimes sur la question de la hauteur : « *Je pense que le R+5 ça fait beaucoup... R+5, ça fait un étage de plus que les immeubles rue de la Chasse et rue de Zilina. C'est pas une transition douce !* ».

Bruno Michel explique que la solution de bâtiments en gradins assure une transition architecturale d'Exprodef vers les pavillons. Sinon, on pourrait avoir des bâtiments plus bas mais en un seul bloc, ce qui produirait une « barre » qui garantirait moins l'ensoleillement.

### ➤ Forme et orientation des bâtiments

En reprochant au projet présenté par l'architecte de ne pas « s'accrocher au tissu environnant », un habitant rappelle le passé industriel du Chemin de l'Île et propose que le projet d'aménagement crée une identité nouvelle tournée autour de la mémoire ouvrière. « *Si on reprend des toitures à double pente, ça va rappeler l'historique industriel du Chemin de l'Île et ce sera cohérent avec la volonté d'un projet écologique car on pourra y installer des panneaux solaires* ». L'habitant illustre ses propos en présentant le dessin ci-contre.



Il est précisé par l'équipe d'étude que ce type de projet n'est pas réellement un projet de transition, car ne prenant en compte que la relation avec les pavillons. De plus, sans logement, il ne permettrait pas financièrement de faire l'opération.

Le même participant remet également en question l'orientation des bâtiments choisie dans les 3 scénarios. Evoquant l'immeuble de la rue de la Chasse : « *Je ne pense pas que les gens souhaitent un projet si répétitif* ». Bruno Michel explique que cette orientation permet de préserver l'ensoleillement. Il s'agit de « *garder ce qui est*

*intelligent dans l'immeuble de la rue de la Chasse : son orientation* », et de l'intégrer à une vraie rue, ce qui est le meilleur moyen de le faire oublier. .

Il précise que l'espace entre les bâtiments est au moins égal à leur hauteur au-dessus du rez-de-chaussée, ce qui évite les problèmes d'ombre entre les bâtiments, et de créer des appels d'air.

### ➤ **L'usage des bâtiments**

Les habitants font état de leurs inquiétudes quant à l'utilisation et la dégradation des bâtiments. *« Ca va être valable et beau pendant 5 ans. Regardez la rue de la Chasse, c'était bien au début. Le quartier a évolué, et mal. Sur les balcons, il y a des armoires, des vélos, des draps, c'est impensable. »*

Les habitants du groupe de l'après-midi ont évoqué leur *« impression d'être un peu livrés à nous-mêmes »* et réitéré le besoin du quartier de bénéficier de davantage d'attention de la ville.

### ➤ **La question de la circulation**

Tous les camions de livraison arrivent par l'avenue du général Leclerc et sont obligés de faire un demi-tour pour accéder au lieu prévu pour les livraisons. Les riverains racontent les nuisances sonores importantes qui en résultent et réaffirment la nécessité de mener une étude globale de circulation sur l'ensemble du quartier. Raphaël Tainguy rappelle que les livraisons sont inévitables puisque l'on conserve une activité commerciale et notamment une surface alimentaire. Cependant le nouveau centre commercial devra intégrer et proposer une solution à ces questions de livraison. C'est un objectif important du projet.

Dans le scénario 3, la petite rue serait fermée. Pour les habitants d'Exprodef, la fermeture de cette rue pourrait augmenter la circulation de Zilina. Le meilleur moyen serait d'autoriser le stationnement rue de Zilina : qu'elle soit mise à sens unique ou élargie.

Il est proposé par les habitants qu'une circulation en zone 30 km/h soit possible au niveau du parvis devant la maison de quartier pour sortir de la rue Zilina.

### ➤ **Le stationnement**

Les habitants du premier groupe soulignent à plusieurs reprises les difficultés de stationnement. Il est rappelé qu'historiquement, le parking actuel était propriété privée du centre commercial. Il est devenu public par l'usage, et fait donc moins bien son rôle d'accueil de la clientèle des commerçants. Pour le futur parking, la question doit être posée dans le cahier des charges : l'accès doit-il être libre ou non ?

Les habitants réitèrent leur souhait d'avoir un parking aérien non couvert, une place stationnée. *« Si vous couvrez le parking, ça fait beaucoup d'emprise au sol »*. Ils expriment leur crainte de voir un éventuel parking couvert *« devenir un squat, sauf si c'est fermé le soir »*.

Il est également confirmé que les places de stationnement liées au logement vont être faites en souterrain.

Raphael TAINGUY rappelle qu'une étude stationnement a été menée et que les résultats pourront en être présentés lors de l'atelier de septembre.

### ➤ Toits végétalisés et façades vertes

Les toits végétalisés ont globalement séduit l'assistance.

Une habitante évoque une façade verte qu'elle a repéré dans un dessin du projet Hoche : « *Ce serait sympa si on pouvait avoir ça* ». Bruno Michel précise que ce type de façade est très cher à réaliser et surtout à entretenir. Il indique que d'autres solutions existent : une façade naturelle faite de lierre ou de vigne vierge, etc..

### ➤ La question des commerces et du Ed

La SEMNA s'est engagée à maintenir ouvert, en plus de la pharmacie et de la banque postale, le Ed pendant toute la durée des travaux. Elle doit donc intégrer cette contrainte au cahier des charges. Le Ed doit donc nécessairement être déplacé d'un seul tenant.

Une habitante souligne le problème des poubelles liées à l'activité du Ed.

Raphaël Tainguy explique que l'objectif d'une requalification de centre commercial, c'est aussi d'installer de nouveaux magasins équipés de toutes les solutions techniques pour les poubelles et les livraisons. Une discussion a lieu sur les possibilités de lieu d'implantation du Ed.

D'un point de vue commercial, l'aménagement actuel est intéressant de par sa forme en fer à cheval comme le souligne la commerçante présente. Un habitant suggère des modifications au scénario 1 : « *pourquoi ne pas ouvrir vers l'avant. Plutôt que de mettre les voitures derrière, reculer un peu le bâtiment et faire une place.* ».

Les habitants souhaitent disposer de l'étude commerciale. Raphaël Tainguy prévoit de la présenter finalisée en septembre.

### ➤ L'aspect de l'espace public / L'emprise au sol des bâtiments

Dans le groupe de l'après-midi, des craintes sont exprimées quant à l'utilisation d'un éventuel espace public. « *Il faut éviter tout ce qui est bosquets, faire quelque chose de très ouvert pour éviter les recoins, et installer des pissotières.* »

La présence de jardinières et de bancs est notée comme constitutive d'un espace de vie « *agréable* ».

Dans le groupe du soir, les habitants ont affirmé leur souhait d'un espace public vaste : « *On souhaite un espace aéré sur le sol pour que l'humain soit au cœur du*

*projet. Avoir une vraie place, où les gens peuvent se rencontrer, discuter. Le lien social est absent dans ce projet, je ne le vois pas ».*

Pour eux, les scénarios présentés *« ne sont pas aérés. Quand je suis piéton, je ne vois qu'un gros bâtiment... Ce qui fait un espace aéré, c'est un espace où l'œil peut aller loin ».*

Le scénario 3 plaît davantage car il propose un espace public plus vaste. Un habitant suggère de rassembler tout l'espace public pour n'en faire qu'un seul plus vaste.

Un habitant explique que les scénarios présentés sont *« contraires à toutes les idées d'urbanisme que les gens défendent : l'îlot ouvert ».* Bruno Michel rappelle que le principe l'îlot ouvert implique des bâtiments très hauts, avec des ouvertures vers les cœurs d'îlot, ce qui n'est pas compatible avec la hauteur limitée souhaitée par l'ensemble des habitants de l'atelier.

### ➔ La traversée de l'îlot

Les habitants sont partagés sur l'opportunité de créer une traversée d'îlot. *« Une traversée en galerie marchande, en terme d'aération urbaine c'est bien. Mais attention à la question de sécurité... »*

Pour la commerçante présente, *« le passage au milieu n'apportera rien ».*

Particulièrement, la traversée de l'îlot suscite une inquiétude chez une habitante d'Exprodef concernant des possibles nuisances sonores en bas des immeubles d'Exprodef. Une solution résiderait dans la mise en place d'une clôture autour de la propriété Exprodef qui éviterait les risques de squat en rdc d'immeuble. Les habitants proposent que le coût de cette clôture soit intégré au projet.

### ➔ Conclusion

Au final, le scénario 3 semble recueillir davantage de soutien, notamment parce qu' *« il est plus aéré ».* Le parvis devant la maison de quartier, à condition d'être circulaire à vitesse très réduite suscite l'adhésion.

Selon certains habitants, le scénario 1 mériterait d'être retravaillé *« sans ouverture, et du coup en limitant la hauteur. »*

Le scénario 2 est rejeté par les habitants car *« trop resserré : le peigne dont on entend parler, c'est non non non. ».*

Le problème de circulation et stationnement se pose dans tous les scénarios.

## ➤ Prochain rendez-vous

Lors du prochain Conseil de Quartier, le 30 juin 2010, l'état d'avancement du projet et les comptes-rendus des ateliers seront présentés.

Un prochain atelier est prévu à la rentrée. La date vous sera communiquée ultérieurement.

Vos remarques et suggestions sur le compte-rendu sont les bienvenues :

- *par mail : [cpa-chemindelile@semna.fr](mailto:cpa-chemindelile@semna.fr)*
- *par téléphone, auprès de Raphaël Tainguy : 01 55 17 19 19*
- *ou en retournant le coupon réponse ci-dessous à l'adresse suivante :*  
*SEMNA - Raphaël TAINGUY*  
*Service Aménagement*  
*8, rue Jules Gautier*  
*92016 NANTERRE*

## ➤ ANNEXES

- **scenarios d'organisation architecturale – Quatre +-3 documents**
- **Courrier reçu par M. et Mme CHAMPESME**