



MAIRIE DE NANTERRE

Conseil de Quartier Du Chemin de l'Île

31 JANVIER 2011

Habiba BENADDI-BIGDADE, conseillère municipale et responsable de l'animation du conseil de quartier, remercie les habitants, venus nombreux à ce conseil de quartier uniquement consacré à l'opération cœur de l'Île. En effet, ils avaient souhaité, lors du dernier conseil de quartier, avoir des précisions sur les enjeux d'évolution urbaine du quartier, l'accueil des futurs habitants dans les équipements publics, le stationnement et les aspects financiers du projet. Habiba BENADDI-BIGDADE remercie **Patrick JARRY**, Maire de Nanterre, **Marc VIGNAU**, **Hassan HMANI** et **Sophie DONZEL**, adjoints au Maire, ainsi que **Thérèse NGIMBOUS**, **Michel HIEU**, et **François de LAJARTE**, conseillers municipaux, pour leur présence.

1. Les enjeux d'évolution urbaine du quartier

A la suite de l'adoption du projet des Terrasses en 2002, la Ville s'est donnée de nouvelles perspectives d'aménagement en favorisant le renouvellement urbain. En février 2005, une étude commerciale et une étude urbaine sont lancées pour le secteur du Chemin de l'Île. L'enjeu pour la Ville sur ce territoire était de résorber les grandes infrastructures qui traversent le quartier, en facilitant les traversées et les passages, par la reconstitution d'un tissu urbain de qualité. La couverture de l'A86, l'aménagement du faisceau autoroutier avec le parc, la couverture des échangeurs sont autant de grands travaux qui devaient permettre d'y contribuer. Le projet de percée Gallieni facilitera le passage sous le RER et les circulations. Un enjeu fort consistait aussi à conforter le cœur de quartier, en intervenant sur le centre commercial. En effet, l'arrivée de nouveaux logements dans le secteur Hoche a amené la Ville à s'interroger sur le fonctionnement du quartier pour éviter que ces nouveaux habitants vivent à part. L'EPASA souhaitait alors implanter du commerce le long de l'avenue Hoche. Un développement trop important de commerces sur ce secteur risquait de créer deux centralités et de mettre encore plus en difficulté l'activité du centre commercial du Chemin de l'Île. L'équipe municipale a soutenu l'idée que l'offre commerciale sur Hoche devait venir en complémentarité du pôle commercial existant et non en concurrence. La Ville est donc intervenue auprès de l'EPASA pour obtenir une diminution importante de l'offre commerciale sur Hoche. En complément, une opération de requalification lourde et ambitieuse du centre commercial existant s'est imposée afin de garantir et renouveler son attractivité à l'échelle du quartier en proposant une nouvelle offre commerciale dans des locaux modernes en phase avec les besoins actuels des commerçants. La Ville a ainsi affirmé sa volonté d'engager une intervention publique forte, en renforçant le cœur du quartier, avec un projet de démolition-reconstruction du pôle commercial et la construction de nouveaux logements.

2. Les équipements publics

Hélène de la PORTE, chef de projet quartier au sein de la mairie de Nanterre présente le point sur les équipements publics. Le quartier concentre de nombreux équipements qui proposent une offre diversifiée en matière de services publics, concentrés autour du pôle de vie. Le quartier compte deux groupes scolaires, trois crèches, deux centres de loisirs maternels et un élémentaire, un espace jeunesse qui fait l'objet d'une réflexion pour une relocalisation et une redéfinition des actions proposées pour les jeunes. Le quartier bénéficie également d'un centre sportif qui ne tourne pas à plein régime aujourd'hui et est en mesure d'absorber les demandes de nouveaux usagers, trois salles de quartier, deux parcs paysagers. Le bibliobus propose deux arrêts au Chemin de l'Île et deux médiathèques sont facilement accessibles pour les habitants du quartier en centre ville. Le quartier du Chemin de l'Île représente 56%

du total des prêts du bibliobus (5 quartiers desservis), ce qui montre bien que ce service répond à une demande importante.

La mairie de quartier dessert toutes les zones d'habitation du quartier car elle est située sur l'axe principal. Elle est ouverte tous les jours, sauf le dimanche et pendant les vacances, ainsi que le samedi matin et le mardi jusqu'à 19h pour permettre aux salariés d'accéder aux services en dehors de leurs horaires de travail. Une quarantaine de prestations y sont délivrées (état civil, action sociale, première enfance, enfance, jeunesse, inscriptions scolaires...). L'augmentation des usagers pourra ponctuellement occasionner des pics de flux à l'accueil mais globalement, le temps d'attente des usagers étant en moyenne de 4 minutes aujourd'hui, on peut estimer qu'il existe une marge permettant de continuer à assurer un accueil de qualité.

Le centre social des Acacias, situé rue des Sorbiers, bénéficiera à terme de locaux supplémentaires, financés par la Ville, au sein de l'éco quartier Hoche.

Sur les équipements scolaires, la Ville est en attente de communication de la carte scolaire pour la rentrée prochaine, à l'étude actuellement par l'éducation nationale. Celle-ci définit l'ouverture et la fermeture de classes. La Ville est pour sa part compétente pour assurer un accueil des élèves dans des locaux adaptés. Elle a donc anticipé les besoins liés aux futurs programmes et analysé les possibilités techniques d'accueil des futurs élèves.

Les enfants attendus dans les futurs logements construits dans le cadre de l'opération cœur de l'île seront accueillis au sein du groupe scolaire Henri Wallon. Environ 90 logements et 80 chambres étudiantes seront livrés, ce qui représente une douzaine d'enfants en maternelle et environ 17 élèves en élémentaire¹. Les locaux actuels ne permettent pas l'ouverture d'une nouvelle classe mais les programmes de logements n'étant pas livrés avant 2015, la maternelle Henri Wallon pourra accueillir les enfants, en remplacement d'enfants partis en élémentaire. Deux locaux classes supplémentaires sont disponibles au sein de l'école élémentaire Henri Wallon, celle-ci pourra donc accueillir sans difficulté les enfants issus des programmes de son secteur.

Les enfants attendus dans les futurs logements construits dans les secteurs Hoche et Komarov seront accueillis au sein du groupe scolaire Cotton – Voltaire. Environ 750 logements seront livrés entre 2011 et 2016, ce qui représente environ 90 enfants attendus en maternelle et environ 140 élèves en élémentaire. Six locaux classes sont actuellement disponibles au sein de l'école élémentaire Voltaire. Trois à quatre classes pourront donc être ouvertes pour accueillir les nouveaux élèves. Aucune ouverture de classe n'est possible dans les locaux actuels de l'école maternelle Eugénie Cotton. Les ouvertures de classes nécessaires pourront cependant s'effectuer dans l'enceinte de l'école élémentaire Voltaire où des locaux seront spécialement aménagés pour des maternelles.

Sur les accueils et centres de loisirs, les structures peuvent assurer l'accueil des maternelles et des élémentaires dans les deux ans à venir. Une réflexion sur les besoins en matière d'équipements à l'échelle de la Ville est en cours dans le cadre d'un observatoire pour anticiper les futurs besoins liés aux nouveaux programmes.

Sur les besoins petite enfance, la ville de Nanterre compte 21 structures d'accueil, ce qui représente 971 berceaux répondant aux besoins de 2000 familles. A savoir que pour un berceau, deux enfants sont accueillis en moyenne. L'ouverture du multi-accueil Petit Poucet (44 berceaux) dans le secteur Rouget de Lisle en avril prochain et la construction d'une crèche dans le secteur des Provinces Françaises dans les prochaines années représentent un potentiel d'accueil à venir. Parallèlement, deux Relais Parents Assistants Maternels (RPAM) proposent une offre importante en matière d'accueil par 600 assistants maternels à Nanterre, dont 96 sur le secteur Chemin de l'île. Une marge en matière d'accueil existe aujourd'hui puisque le RPAM compte plus d'offres en matière d'accueil que de demandes. Un troisième RPAM ouvrira en avril prochain. Les ouvertures prochaines de deux crèches et d'un troisième RPAM augmenteront le taux de satisfaction des demandes en matière de modes de gardes dans les années à venir.

¹ Pour calculer le nombre d'enfants attendus dans les futurs programmes, les services de la Ville utilisent des ratios INSEE pour le logement en accession et des ratios nanterriens pour le logement social

Un habitant : « Et quelle offre est proposée aux personnes âgées ? »

Patrick JARRY : « La ville de Nanterre compte 5 maisons de retraite, 3 foyers logement, 3 foyers restaurant, le club des seniors et une résidence de domicile collectif. Des services de maintien à domicile sont également proposés par la Ville pour des aides ménagères, courses, du portage de repas et des menus travaux. L'offre dans la ville est conséquente. Ainsi, le conseil général a accepté de financer une maison de retraite supplémentaire qu'à condition qu'elle dispose d'un accueil de jour pour des malades d'Alzheimer. »

Un habitant : « Quand vous dites que les enfants en maternelle seront accueillis en remplacement d'enfants partis en élémentaire, que voulez-vous dire ? D'autres enfants, non issus des futurs programmes, intégreront eux aussi des classes maternelles. Cela ne risque-t-il pas de rendre l'accueil des nouveaux élèves difficile ? »

Patrick JARRY précise que « la construction de logements neufs entraîne souvent une augmentation du nombre d'enfants accueillis dans les écoles, suivie presque systématiquement d'un phénomène de décroissance progressive. Nous sommes attentifs à ce que les locaux soient adaptés et qualitatifs. Aujourd'hui, l'école élémentaire Henri Wallon accueille en moyenne 20 élèves par classe. Si les effectifs diminuent, l'éducation nationale voudra fermer des classes. Avec la menace de la suppression des zones d'éducation prioritaire, les effectifs passeront mécaniquement à 25 élèves par classe voire plus avec le risque de classes surchargées. L'école Henri Wallon connaît des phénomènes de violence. Elle reste fragile. Augmenter les effectifs dans les classes risque de dégrader encore davantage les conditions de scolarisation. »

Un habitant : « la construction de nouveaux logements va changer la nature du quartier. Le quartier restera-t-il en ZUS ? »

Patrick JARRY précise : « Notre objectif est de rééquilibrer la ville. Nous ne pouvons avoir d'un côté des quartiers populaires et de l'autre des quartiers résidentiels. J'assume le fait que dans les quartiers populaires de Nanterre, comme le Chemin de l'Île, les Provinces Françaises, le Parc ou encore le Petit Nanterre, nous diversifions la population pour développer davantage de mixité. Cela peut avoir des effets positifs sur les écoles. Nous avons construit du logement social dans le secteur de la Boule alors qu'avant il n'y en avait pas. Nous voulons continuer à avoir une ville mixte et ouverte à tous. »

Une habitante : « Les conditions d'accueil des tous petits se dégradent. Plusieurs enfants sont accueillis pour un berceau dans les crèches et il y a de moins en moins d'espace dans les structures. »

Marc ROCHER, Directeur Général Adjoint à la mairie de Nanterre précise : « avant la réforme de la Prestation de Service Unique (PSU), un bébé était accueilli en crèche pour un berceau dans le cadre d'un contrat de 5 jours par semaine pendant 3 ans. En 2005, la Caisse d'allocations familiales a imposé la PSU à toutes les communes dans le but d'instaurer davantage de souplesse en matière d'accueil. Ainsi, pour une place en crèche, un enfant est accueilli selon un contrat horaire adapté aux besoins de la famille. D'autres enfants peuvent ainsi être accueillis sur cette même place en fonction des besoins d'autres familles, sur les créneaux libres non utilisés par le premier bébé. »

3. L'étude stationnement menée par SARECO

Raphaël TAINGUY, chef de projet SEMNA, présente l'étude de manière synthétique. En matière de stationnement, le quartier fonctionne de manière assez classique. En journée, hors période de marché, le stationnement apparaît comme modérément chargé. De nombreuses places sont disponibles près des résidences de logements, mais la demande est plus forte sur le parking du centre commercial. La nuit, même si les parcs au sol en pieds d'immeubles sont saturés, des places sont généralement disponibles sur la voirie proche, sur le parking du centre commercial et sur le parking de la salle des Guignons. Par ailleurs, il existe de nombreuses places non louées dans certains garages privés souterrains. Il est à noter que la rue Zilina présente un stationnement latéral interdit qui peut être abondant les jours de marché côté logements exprodef. On constate que les usagers présents sur l'espace public sont les résidents voisins, quelques actifs en proportion limitée et les visiteurs du quartier (les clients du centre commercial notamment). Les usagers en rabattement sur le RER sont peu nombreux. Le parking du centre commercial présente un taux de rotation correct mais sature régulièrement aux heures de pointe

en raison de la mobilisation d'une partie des places par des usagers non clients du centre commercial. Les jours de marché engendrent un pic de demande, avec du stationnement interdit très abondant (rue de Zilina, sur le parking de la salle des Guignons...)

Le projet et les aménagements de voirie associés vont probablement engendrer une légère montée de la pression de l'espace public, même si la nouvelle opération offrira du stationnement pour ses habitants en sous-sol. Dans ce contexte, l'étude préconise d'officialiser le stationnement rue de Zilina, de maintenir une offre d'environ 50 à 60 places en surface pour le centre commercial et de favoriser la mutualisation de l'offre souterraine entre résidence étudiante et logements en accession.

Les principes proposés pour le projet sont la réalisation d'un stationnement souterrain pour les logements, l'aménagement d'un parking privé couvert d'environ 50 places en rez-de-chaussée pour la clientèle du centre commercial et la réalisation d'une dizaine de places dépose-minute devant le centre commercial. La livraison pour le supermarché pourrait être gérée à l'intérieur du parking.

Un habitant : « *Où sont situés les accès livraison pour les commerces ?* »

Les livraisons s'effectueront à l'arrière du centre commercial, par la rue Zilina, comme cela est déjà le cas aujourd'hui. L'enjeu est de résorber les nuisances importantes actuellement générées par le ED dans des espaces couverts. Les livraisons des autres commerçants sont plus ponctuelles, se font avec des véhicules moins importants et génèrent donc moins de nuisances.

Patrick JARRY intervient : « *des difficultés sont rencontrées aujourd'hui pour gérer l'entretien de l'arrière du centre commercial. L'objectif est de mieux organiser cet espace pour qu'il fonctionne non pas comme un arrière mais comme un lieu de vie. Si nous n'intervenons pas, comment sera le centre commercial dans 10 ans ? Nous allons aller au bout de la réflexion avec le concours. Les trois projets retenus seront exposés pour avis à la Maison du Chemin de l'Île ou à la mairie de quartier. Nous serons attentifs à ce qu'en pensent les habitants. Le jury prendra ensuite sa décision. Nous ne pouvons réaliser cette opération sans construire du logement pour des raisons financières. Sur le plan urbain, on ne construit plus de pôles commerciaux comme dans les années 70 mais plutôt des commerces de proximité en pied d'immeubles. Nous ferons la même chose place Foch ou aux Fontenelles où nous envisageons de démolir le centre commercial et de le reconstruire ailleurs avec une opération de logements. La ville de Rueil est dans la même dynamique avec le centre commercial Vauban.*

Aussi, la demande en matière de logement est importante à Nanterre comme dans toute l'Île-de-France. Il n'est pas un endroit où je vais sans qu'on me sollicite pour un logement. Le projet se situe à proximité du RER. C'est autour des gares que nous construirons plus de logements dans les années à venir. Les premiers appartements sur le secteur Hoche ont été vendus en un week-end. La Ville va devoir investir 4,8 millions d'euros pour que ce projet se réalise. Cette somme représente autant que le coût de la Maison du Chemin de l'Île. La Ville ne peut pas financer cette opération au-delà de cette somme. Nous avons construit la Maison du Chemin de l'Île, nous allons encore investir pour une antenne jeunesse et pour permettre au centre social de bénéficier de nouveaux locaux dans le secteur Hoche. L'opération ne pourra se faire que si nous trouvons des accords raisonnables avec les commerçants pour le rachat des murs. Sinon, nous ne ferons pas cette opération et nous attendrons que les commerces ferment un à un. Cela coûterait moins cher à la Ville. Mais pour le Chemin de l'Île, nous avons souhaité une intervention forte pour améliorer le cadre de vie de ses habitants, parce que ce quartier nous tient à cœur et que nous voulons faire bien et mieux pour celui-ci. »

Un habitant : « *L'apport de populations risque d'occasionner plus de nuisances.* »

Le programme prévu au-dessus du centre commercial n'est pas dense. Le projet prévoit environ 90 logements et 80 logements étudiants.

Un habitant : « *Nous avons l'impression que vous précipitez la réalisation de ce projet, qu'il y a une urgence à réaliser du logement. Cette précipitation nous met mal à l'aise. Vous avancez des contraintes financières qui conduisent à la réalisation de 10 000 m² de logements. Mais si vous diminuez les m² de logements, cela ne peut-il pas permettre de reconstruire l'antenne jeunesse sur site ? Nous voulons nous aussi conforter le cœur du quartier. Il n'y a pas de plan guide pour le quartier qui accompagne les*

décisions. Réaffirmez-vous que vous allez bloquer les achats des pavillons par des promoteurs rue de Bezons ? »

Marc VIGNAU répond : « Comme nous vous l'avons dit au dernier conseil de quartier. La ville s'opposera à l'achat des pavillons par les promoteurs. Le maire et moi avons rencontré Bouygues immobilier et nous leur avons dit que la ville préempterait. Pour le moment, la ville n'a pas de projet pour cette rue, nous sommes attachés à ce que la rue de Bezons reste un tissu pavillonnaire. »

Sophie DONZEL intervient : « Il faut tout peser dans le débat. La cohabitation entre une antenne jeunesse et des commerces ne se décrète pas. Le bien vivre côte à côte ne va pas de soi. L'apport de population nouvelle nous renvoie chacun à nos responsabilités. La représentation que l'on se fait des nouveaux logements et particulièrement du logement social n'est pas juste. Tous les habitants du logement social, comme les habitants du privé ne se ressemblent pas. Cette représentation doit nous réinterroger dans ce que nous sommes en tant que Nanterriens. »

Patrick JARRY reprend la parole : « Il n'y a pas d'urgence à faire du logement. Nous ne voulons pas faire du logement à tout prix. Si c'était le cas, nous laisserions Bouygues immobilier racheter tous les pavillons pour réaliser des opérations immobilières. Nous souhaitons avoir la maîtrise du foncier pour réaliser des projets partagés. Nous avons envisagé au départ de faire 10 000 m² de logements sur l'emprise initiale du centre commercial. Suite aux ateliers, les architectes conseils nous ont interrogés sur la possibilité d'élargir l'emprise de l'opération pour limiter les hauteurs et la surface de logements sur l'emprise initiale. Environ 8000 m² de logements seront finalement construits sur la parcelle du centre commercial. Les 2000 m² restants seront construits sur une autre emprise, celle de l'antenne jeunesse. Nous ne précipitons pas la réalisation de ce projet. Nous avons respecté un calendrier, des séances d'ateliers ont été menées tout le long de l'année 2010. Une réunion de travail sera organisée dans les semaines à venir pour approfondir le cahier des charges avec vous. Une exposition des trois projets retenus sera organisée à la rentrée prochaine pour entendre et prendre en compte vos avis. Nous avons du temps devant nous pour retravailler, affiner ce projet. La décision définitive de faire ou ne pas faire sera prise avant la fin de l'année en conseil municipal. »

Monsieur NAMMOUR, architecte et représentant de l'association Adcli a travaillé sur un projet alternatif pour le centre commercial. Le premier document communiqué à la Ville présentait une image d'un village commercial, que les services de la ville et la SEMNA ont eu des difficultés à analyser, en l'absence de notes et schémas explicatifs. Monsieur NAMMOUR présente en conseil de quartier une étude de faisabilité plus détaillée : « Pour poursuivre le débat dans de bonnes conditions, il faut prendre en considération les projets des riverains. Nous ne retrouvons pas les points que nous avons soulevés en ateliers dans les projets que vous présentez. Nous n'avons pas de réponse sur la philosophie du projet, sur le concept. Il faut créer une identité forte pour que le projet appelle les gens de lui-même. Nous avons travaillé sur une faisabilité plus détaillée d'un village commercial. Nous voulons avoir davantage d'espaces pour les piétons, réaliser un projet convivial et aéré. Le projet que je vous présente ce soir s'appuie sur le concept de Bercy village. Il propose de dégager un maximum d'espace public. Il s'agit d'un projet social et humain dans lequel l'individu est au centre. Le fait d'occuper 3800 m² de surface au sol sur 9000 m² permet de dégager 58% d'espace public. C'est cela un espace convivial et aéré ! Le centre commercial doit épouser les formes du terrain et ainsi se construire à l'alignement de la rue Zilina. Nous proposons un projet prévoyant 3200 m² de commerces et 7250 m² de logements. Aussi, le cahier des charges doit comporter une vision claire de ce que nous attendons. Il faut y inscrire l'habillage des façades, les toitures en pente ou les terrasses. Les architectes devront respecter les volumes. »

Patrick JARRY intervient : « à cette étape du projet, rien n'est décidé en ce qui concerne le choix des toitures, les terrasses. Le cahier des charges doit comporter des indications précises sur les prescriptions essentielles mais il faut laisser une certaine liberté aux architectes. Trois points de débat n'ont pas encore été tranchés : le maintien du stationnement à l'avant, ou à l'arrière pour une meilleure maîtrise du parking par le ED, la question des traversées, des percées visuelles - validée lors des ateliers de concertation - mais qui n'apparaissent pas dans le projet de l'Adcli et la question financière, le projet présenté par l'Adcli proposant 2750 m² de logements en moins. Nous allons analyser cette nouvelle

proposition et nous organiserons un échange avec les équipes qui y ont travaillé. Il est important que les mesures soient précisées, par exemple celle de la distance entre les façades d'Exprodef et du centre commercial, afin que chacun puisse se rendre compte et mieux appréhender le futur bâtiment »

Un habitant : « Je retiens de la réunion de ce soir qu'aucune décision définitive n'a été prise de réaliser ce projet. Il n'est donc pas obligatoire de construire ces logements sur ce projet-là, ce qui ouvre de nouvelles alternatives. Avec l'argent, peut-être est-il envisageable de restructurer le centre commercial tel qu'il existe en améliorant ses abords ? »

Un autre habitant : « Il n'y a pas de consensus sur la question du parking. Certains souhaitent qu'il soit implanté devant, d'autres derrière. Les parkings génèrent de la circulation, des allers et venues. »

Un habitant : « Nous souhaitons que soit réalisé un beau projet pour notre quartier. Si un projet peut changer et améliorer la vie du quartier, 5 millions d'euros ne représentent rien. Il ne faut pas réduire le débat à la question du logement. »

Patrick JARRY intervient : « Que le parking soit devant ou derrière, il y aura des nuisances pour la livraison des commerces. Il faut rechercher ce qui est le plus qualitatif pour le quartier en termes de qualité de l'espace public. C'est le rapport à l'espace public et la qualité globale qui fait le projet. Nous reviendrons vers vous pour finaliser le cahier des charges. Lors de cette rencontre, nous définirons avec vous le choix des options qui n'ont pas encore fait l'objet d'un consensus. »

Habiba BENADDI-BIGDADE conclut le conseil de quartier en rappelant les dates des prochains rendez-vous : une réunion technique finalisera le cahier des charges, un conseil de quartier traitera, en présence du commissaire et de l'adjoint au Maire en charge du dossier, les questions liées à la sécurité dans le quartier. L'atelier cadre de vie se réunira le mercredi 2 mars prochain à 19h à la Maison du Chemin de l'Île. Un second atelier de concertation sur l'opération Komarov se réunira par ailleurs en avril.