



MAIRIE DE NANTERRE

Direction de la Vie Citoyenne

A Nanterre, le vendredi 5 janvier 2024

Référent dossier :

Karim Boudeghdegh

Chef de projet de quartier Petit Nanterre

Objet : REMARQUES ET AVIS DES HABITANTS PORTES A LA REUNION PUBLIQUE DU 19 DECEMBRE 2023

24 habitants ont assisté aux présentations réalisées par chacune des équipes des promoteurs, qui n'ont pas exprimé de préférence sur un programme en particulier, néanmoins, des points de vigilances ont été exprimés, ils sont particulièrement attentifs :

- Aux porosités vers le jardin,
- Un intérêt est noté sur les questions d'insertion urbaine, et au fait que le projet ne constitue pas une « barre » sur la rue Rosa Parks,
- A la qualité des matériaux et aux tonalités du projet.

Les principales remarques et questions réalisées par les habitants pour chacun des projets.

1. PROJET EUROPEAN HOMES - Promoteur / LOGIPOSTEL - Copromoteur BRS / COOP FONCIERE FRANCILIENNE – OFS / BIEN URBAIN – Architecte

- L'enduit à la chaux semble être privilégié pour ce projet, sera-t-il appliqué à l'ensemble des surfaces extérieures ? Les menuiseries seront-elles en PVC, en aluminium-bois ? Enfin, la dernière diapositive donne l'impression que votre projet proposera des coursives extérieures, est-ce le cas ?

Le projet ne proposera pas de coursives extérieures, l'ensemble des cages d'escalier seront en intérieur. L'enduit ne sera pas proposé sur l'ensemble des surfaces extérieures, le socle du bâtiment sera traité en béton préfabriqué et en brique entre le rez de chaussée et le R+1, ensuite pour la structure bois, l'enduit sera privilégié et des teintes différentes seront appliquées.

Concernant les fenêtres, nous proposons de l'aluminium, le mixte bois-aluminium peut être aussi intéressant, nous avons proscrit l'utilisation du bois pour des questions de pérennité.

- Un propriétaire de pavillon précise que la césure plantée n'est pas positionnée au niveau de son jardin, il ne disposera donc d'aucune vue sur le jardin si ce projet est choisi.

Le projet a tenté de positionner la césure en face de votre pavillon et cet espace sera végétalisé en pleine terre ; la hauteur du bâtiment à cet endroit sera environ à R+3, R+4 ; la hauteur du bâtiment montera au niveau de l'Hôpital pour atteindre R+6 et des sections du bâtiment pourront atteindre cette hauteur mais qui ont la particularité d'être en recul par rapport à la rue.

- Une habitante précise comprendre la position du propriétaire du pavillon, ce type de sujet pourrait être traité en amont afin d'éviter des désagréments ; l'habitante demande si les places de parkings pourront être louées à des habitants extérieurs à la résidence et si le projet développe des solutions afin de récupérer les eaux de pluie.

Les places seront destinées aux seuls propriétaires. Le projet prévoit en effet de récupérer les eaux de pluies qui permettront d'arroser les espaces verts de la résidence.

2. PROJET NEXITY - Promoteur / LOGIPOSTEL - Copromoteur BRS / COOP FONCIERE FRANCIENNE – OFS / EQUATOR – Architecte

- Une question est posée afin que soit précisé le nombre de percées visuelles ; la réponse apportée précise que des percées visuelles seront disposées tous les 13m ou 16m soit 3 au total pour une longueur des bâtiments avoisinant un total de 100 mètres, l'objectif est d'éviter de créer un ensemble trop monolithique mais aussi de valoriser la présence du jardin public depuis la rue.
- Une question est posée quant au revêtement qui sera privilégié pour les revêtements extérieurs des bâtiments ;
La chaux sera privilégiée et la toiture sera réalisée en zinc.
- Une demande de précision est réalisée sur le choix chromatique qui sera développé ; réponse apportée sur la volonté de développer des logiques de transitions en proposant des gardes corps couleur rouille (couleur privilégié par l'ensemble Nanterre Partagée).
- Une demande d'information est réalisée afin de connaître la composition des rez de chaussée ; la réponse apportée précise que 24 caves seront positionnées en rez de chaussée ainsi que les locaux dédiés aux vélos (et en complément des locaux dédiés aux ordures ménagères).

3. PROJET CFD - Promoteur / RICHEZ – Architecte

- Demande de confirmation quant à la présence de logements locatifs ; la programmation est précisée qui comprend une soixantaine de logements dont 15 logements locatifs libres (Foncière logement), 15 logements en bail réel solidaire, une trentaine de logements à prix maîtrisé (chartre des constructions neuves de la ville de Nanterre).

- Prise de parole d'un habitant qui apprécie l'utilisation de la pierre et le traitement des façades mais qui regrette le traitement trop monolithique de l'ensemble qui lui semble plus important que pour les projets précédents ; une réponse est apportée, le cahier des charges impose la présence d'une véritable transparence, le projet propose par ailleurs un hall permettant de développer une percée visuelle. Le projet est surtout caractérisé par le développement d'attiques dès les premières hauteurs qui propose des reculs importants et ce pour développer un projet qui minimise l'effet de bloc.

- Une question est posée afin que soit précisé la surface des espaces extérieurs par logement. La réponse apportée précise une surface moyenne de 13m² en moyenne par logement.

- Un habitant demande quel est la distance entre les 2 bâtiments ; la distance est de 12m qui permettra la plantation d'un arbre de haute tige (remarque de M. le Maire qui précise que nous ne sommes pas cependant sur une espace de pleine terre).

- Le choix des matériaux influe-t-il sur le prix des logements en accession ; la réponse apportée précise que les matériaux privilégiés sont les mêmes pour toutes les catégories de logements.

4. PROJET SEDELKA - Promoteur / SEQENS ACCESSION- Copromoteur BRS / SEQENS – OFS / BERRANGER--VINCENT- Architecte

- Une question est posée afin que soit précisé le volet portant sur les espaces végétalisés.
40% de la surface sera dédié au développement d'espaces végétalisés qui seront accessibles aux seuls habitants de la résidence mais qui auront un impact positif sur le micro climat local en participant à la biodiversité du futur jardin.

- Une habitante demande si des usages associant des habitants extérieurs à la future résidence pourraient être développés.

De véritables espaces partagés en extérieur sont prévus, qui d'un point de vue fonctionnel, pourraient faire l'objet d'un usage partagé associant des personnes extérieures à la résidence mais des questions juridiques, de gestion se posent qui ne peuvent pas être statuées aujourd'hui mais qui relèveront des décisions de la future copropriété.

- Satisfaction d'un habitant qui remarque que l'effet de bloc est limité de par la présence de percées visuelles importantes et une proposition caractérisée par 3 bâtiments, habitant qui demande un complément d'information quant à l'utilité des passerelles.

La réponse précise qu'une partie des logements est dédiée à la Foncière logement, le cahier des charges précise qu'il est indispensable que ces logements disposent d'une fonctionnalité indépendante, non mixée avec les autres catégories de logements, une partie des logements sont donc rendus accessibles via les passerelles. Ces dernières sont situées en R+2 et R+3.

- Un habitant remarque que le projet propose un seul niveau de parking alors que les autres projets en proposent deux, une seule place sera donc proposée pour chaque logement, l'habitant regrette qu'un nombre plus important de places ne soient pas proposé.

La réponse argumentée précise qu'il s'agit d'un choix délibéré qui vise à atteindre des objectifs environnementaux, l'impact lié à la création d'une seconde nappe de parkings est important notamment en terme de bilan carbone et de durée de chantier et ce pour un déficit de 3 places de parkings. Une disposition du code de l'Urbanisme permet par ailleurs de mutualiser une place de parking au sein de la résidence ; cette solution est proposée.

- une question est posée afin de connaître le rapport entre la matière de la toiture et la propagation de la chaleur liée au rayonnement solaire.

La réponse apportée explicite que plusieurs paramètres entrent en jeu qui portent sur le choix de la couleur privilégiée et sur celui de l'isolation située en dessous ; la couleur « champagne » sera réalisé dans le cadre du projet.

- Une question est posée afin que soit précisé la surface des espaces extérieurs.

Le plus petit espace extérieur mesure 10m² et le logement en question en propose 2, le plus grand mesure 145 m², la dimension moyenne est de 30 m².

5. PROJET QUARTUS - Promoteur / COOPIMMO - Copromoteur BRS / COOP FONCIERE FRANCILIENNE – OFS / ANTONINI – Architecte

- Une question est posée afin que soit précisé la surface des espaces extérieurs.
Le projet propose une moyenne de 17 m² de surface par espace extérieur et par logement ; moyenne qui comprend des espaces purement privatifs ou collectifs.

- Un propriétaire d'un pavillon rue des Hêtres précise que le projet de construction d'un bâtiment de logements va considérablement modifier son cadre de vie, le projet présenté est peut-être celui qui est à considérer comme le moins négatif, qui lui offrira une vue sur le jardin grâce à la présence d'une percée visuelle. Cet habitant demande par ailleurs un complément d'information quant à la présence éventuelle d'un commerce.
Une réponse est apportée précisant que le projet peut permettre de créer potentiellement un nouvel accès au futur jardin, cette ouverture permettra de créer une nouvelle centralité qui s'appuie aussi sur la présence d'un local qui pourrait être destiné à un commerce ou à des associations, les échanges qui ont été réalisés avec les associations locales ont porté sur la thématique du « bien manger ». Ce local pourrait donc permettre de distribuer des produits frais en lien avec la présence du jardin partagé qui sera développé dans le futur parc. Ce local pourrait donc accueillir des actions répondant aux besoins des habitants.

- Un habitant demande à recueillir des informations sur le statut de la future percée.
C'est une proposition développée par le projet, il s'agirait de développer un accès qui restera privé mais qui pourra avoir un usage public, cet accès pourra être fermé le soir et permettra d'accéder au local associatif.

- Les murs au niveau des balcons seront-ils parés de pierre ?
Les murs seront traités à la chaux avec du bois.

- Une demande de description est réalisée au sujet des coursives extérieures.
Les coursives extérieures sont généreuses, qui mesurent 3m de large, ces espaces seront mis à distances par rapport à la rue qui participeront au développement du vivre ensemble, chaque logement disposera en complément d'espace privatif extérieur qui seront situés côté parc.

- Une habitante précise que la présence d'un local permettra de favoriser la mixité, ce type d'ambition est remarquable qui devrait être une constante dans les projets développés par des promoteurs, c'est bien de penser la mutualisation des moyens et des espaces donc. On impose aux habitants la présence de nouvelles constructions, il est donc pertinent de prévoir des espaces qui permettent de faire société.