

Pôle de Centralité

Atelier Aménagement – 4 mai 2010

Ce compte-rendu présente le déroulement de la réunion, la synthèse des débats et les principaux enjeux qui s'en dégagent.

L'Atelier a réuni une trentaine de personnes et s'est déroulé de 19h à 22h à la Maison du Chemin de l'Île.



Habitants présents :

Michel Champesme, Chantal Chandesris, Chantal Derdelnam, Charles Grosdet, Martine Jacquemin, Elise Laude, Madeleine Maufrais, Arlette Meïer, Bruno Moret, Aline Mossot, Ingrid Nalsen, Naji Nammour, Bernard Renault, Raymonde Sarazin, Vincent Soulage, Alain Troussard, Charles Vanherpe, Véronique Viel, Laurent-Michel de Woillemont.

Conseillers municipaux du Quartier : Michel Hieu et Thérèse Ngimbous.

Habiba Benaddi Bigdade, Conseillère Municipale en charge de l'Animation du Quartier du Chemin de l'Île, accueille l'assistance venue pour « *commencer une phase opérationnelle sur les orientations d'aménagement sur le pôle de centralité.* »

Raphaël Tainguy, en charge du projet au sein de la SEMNA, présente chacun des intervenants : **Marc Vignau**, Adjoint au Maire en charge de l'Aménagement et de l'Urbanisme ; **Habiba Benaddi Bigdade**, Conseillère Municipale en charge de l'Animation du Quartier du Chemin de l'Île ; **Bruno Michel**, Architecte en charge des études de faisabilité ; **Sandrine Bagarry**, animatrice de la réunion.

Cette dernière présente en quelques mots l'objet des ateliers : le travail sur les grands principes d'aménagement et le dossier remis aux participants contenant l'ordre du jour de la réunion, les prochains rendez-vous sur le projet, une photo aérienne et le cadastre de l'îlot, un glossaire du vocabulaire spécifique de l'aménagement.

➤ Rappel de l'historique du projet et de la concertation

Habiba Benaddi Bigdade commence par faire un état des lieux de l'avancée du projet et rappelle les étapes précédentes de la concertation :

- le Conseil de Quartier de Septembre 2008 a permis de définir les attentes, les priorités, la méthode de concertation et d'échange autour de trois thématiques : cadre de vie, animation, aménagement.
- Le 1^{er} Atelier d'Aménagement a permis de cerner les problématiques du quartier et d'identifier la question du centre commercial comme un sujet phare d'aménagement du quartier.
- Lors du 2^e Atelier, la SEMNA est venue présenter les premières études de faisabilité.
- Les caractéristiques essentielles de la concession publique d'aménagement ont été présentées en Conseil de Quartier de février 2009.
- Le Conseil Municipal qui a suivi, le même mois, a approuvé les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement.

Habiba Benaddi Bigdade souligne que la volonté des habitants d'être impliqués dans la concertation tout au long du projet est mentionnée dans le contrat de concession. Elle rappelle que le choix de l'aménageur a pris du temps, et a été acté en décembre 2009.

Dès le choix de la SEMNA effectué, le périmètre de la concession a été présenté à l'Atelier de janvier 2010. La SEMNA s'est entourée d'un architecte et d'une société spécialiste de la concertation pour mener au mieux le projet, sur tous les plans : « *On a l'équipe, maintenant, on peut avancer !* ».

➤ Long débat entre habitants et municipalité sur le programme de l'opération

Marc Vignau évoque les modifications en cours du programme suite aux dernières réunions de concertation.

- Des doutes quant à une surface commerciale de 4500 m² avaient été émis par les habitants. De nouvelles études sont en train d'être menées par des experts commerciaux « *et effectivement, on pense qu'il faut réaffiner et retravailler. Est ce que ce n'est pas surdimensionné ?* »
- Sur les questions du stationnement, « *on vous a entendu. On souhaite le même nombre que ceux qui sont aujourd'hui en aérien en excluant tous les stationnements liés à la création de nouveaux logements* »
- Au sujet de la question de la placette, espace de vie, Marc Vignau a réitéré sa volonté d'en faire « *un élément important de la réflexion. On veut travailler avec vous là-dessus pour affiner la commande aux architectes* ».
- En ce qui concerne les logements, on doit déterminer ensemble la forme du bâtiment, le nombre d'étages, etc. « *Vous n'êtes pas là pour juger la couleur* »

des murs. C'est un vrai travail d'urbanisme. Comment va-t-on faire en sorte que ce soit beau et qualitatif ? ».

Suite à cette première intervention des élus, un débat s'instaure sur la concertation passée et la question des logements : *« On nous dit qu'il y a eu concertation. Mais ce n'est pas vrai, tous ceux qui s'expriment le font contre le logement et vous continuez à nous dire qu'il y en aura... Dans le compte-rendu du 17 février, on a l'impression qu'on n'a pas été à la même réunion ! »*

Habiba Benaddi Bigdade et Marc Vignau rappellent que la Ville a toujours affirmé ses objectifs de logements *« Nous n'avons jamais dit que l'existence ou non de logements dans le programme était soumise à la concertation !... Les programmes sont définis, ont été annoncés depuis le début. »*

D'autres habitants présents expriment également leur désaccord concernant la construction de logements : *« Il y a d'autres programmes prévus : avenue Hoche, etc. Pourquoi surcharger ici une zone qui est déjà dense avec des problèmes de stationnement et des problèmes de livraison ? »*

Il est alors rappelé que **l'objectif de la Ville est de porter l'intérêt général**. Or le manque de logements à Nanterre mais également en île de France nécessite la construction de logements. De plus, *« l'opération de rénovation du centre commercial nécessite financièrement la construction de logements ».*

Un des participants s'interroge alors sur la bonne intégration de 100 à 125 logements sur la parcelle et demande que le contexte local et global soit pris en compte. *« Nous sommes dans un quartier de transition entre pavillons et copropriétés. Avant, on parlait de transition douce vers le centre ville. Ca semble pertinent. »*

Marc Vignau explique que les logements seront attribués pour un tiers au logement social, un tiers aux étudiants et un tiers en accession libre. *« Nanterre est une ville étudiante. Les étudiants doivent habiter la ville. »*

A noter qu'un participant ne partage pas l'avis général sur les logements : *« Je tiens à dire qu'il n'y a pas unanimité sur cette question du logement. Personnellement, je pense qu'il faut du logement ! »*

➤ Le diagnostic architectural du projet

Bruno Michel, architecte, présente le diagnostic réalisé sur l'îlot, et met en évidence la présence de trois formes très différentes de bâtiments : la bande pavillonnaire, la cité et ses jardins d'accès, l'immeuble rue de la Chasse. *« C'est un lieu de transition. C'est également un lieu de convivialité. »*

L'architecte pointe également du doigt les dysfonctionnements du site *« Les rues ont un usage mal défini. Le bloc de commerces coupe le quartier : il faut en faire le tour. La promenade commerciale paraît mal exploitée... »*



Un participant demande à l'architecte de donner son avis sur les immeubles de la rue de la Chasse : *« Ce qui ne va pas dans ce bâtiment, ce n'est pas son implantation le long de la rue. C'est qu'il est à la fois trop long et trop répétitif »*. Pour l'architecte, le vrai problème réside dans le rapport de l'immeuble à la rue et dans son vis-à-vis.

➤ La définition du futur centre commercial

A la question des habitants concernant la définition commerciale du projet, **Raphaël Tainguy** explique qu'un expert commercial 'Objectif Ville' a été missionné pour aider à définir la future zone commerciale et pour rencontrer les commerçants afin d'accompagner leur évolution.

'Objectif Ville' a été choisi après consultation de trois cabinets. A la demande d'une habitante, Raphaël Tainguy s'engage à communiquer des projets sur lesquels 'Objectif Ville' a déjà travaillé – *retrouvez-les en annexe de ce compte-rendu.*

Les premières conclusions du cabinet d'études sont qu' *« on est clairement sur un centre commercial de proximité, qui doit offrir l'ensemble des services et commerces nécessaires à la vie quotidienne, comme ceux qui sont aujourd'hui, mais il en manque quelques-uns. En revanche, un certain nombre de commerces font parfois doublon ou ne s'adressent pas à tout le monde. »*

Et de citer, avec l'aide des habitants, les commerces manquants : un kiosque de presse, un espace de restauration, etc.

« Après ce travail d'étude, on aura une idée plus précise du centre commercial, avec des locaux adaptés, des problèmes de livraison résolus, un espace public convivial... On a de quoi faire de ce lieu un vrai cœur de quartier. »



En ce qui concerne la forme du centre commercial, **les présents s'accordent à vouloir conserver un linéaire de vitrines** (par opposition à un centre commercial avec une seule entrée).

La question des livraisons est notée comme un point épineux : « *Il y a le problème des livraisons du centre commercial. C'est un problème de circulation. Comme il s'agit d'un cul de sac, les camions ne peuvent pas manœuvrer et ils font marche arrière....* »

⇒ Précisions sur le budget de l'opération

Raphaël Tainguy précise que, sur cette opération, une partie du coût lié au centre commercial sera absorbée par la construction des logements. La participation de la Ville est fixée à hauteur d'environ six millions d'euros sur l'ensemble de l'opération d'aménagement. L'achat des commerces et des murs aura un coût de quatre à cinq millions d'euros. Le concours de promoteurs et les droits à construire vont rapporter entre trois et quatre millions d'euros. En outre, l'opération devra supporter les coûts liés aux démolitions, aux travaux d'aménagement, aux études, etc.

Le budget n'est bien évidemment pas finalisé, car il dépendra des orientations urbaines et architecturales choisies au terme de la concertation.

⇒ Débat sur le stationnement : aérien ou souterrain

Les habitants notent un manque de stationnement dans le quartier. « *On ne peut plus circuler autour de la rue Zilina. Les jours de marché, c'est effroyable : des gens à contre-sens, sur les places handicapées, sur les clous...* ».

Pour le futur projet, **un débat s'instaure entre les présents concernant un parking souterrain ou aérien.** Pour la commerçante présente, le stationnement



aérien est gage de clientèle : « *Si vous prévoyez des stationnements en souterrain, les gens n'iront pas. Les gens ont peur.* » Pour un autre participant, « *il faut placer l'humain au centre, et non pas la voiture* », et donc favoriser une place piétonne. « *Le parking en surface, c'est moche... Les gens s'habitueront au parking souterrain.* »

La gratuité du parking est alors soulignée comme un atout pour l'activité commerciale.

➤ **La difficulté du partage de l'espace public**

L'architecte souhaite connaître l'avis des habitants car « *le type d'espace public dépend beaucoup de l'expertise d'usage* ». Il souligne qu'une place piétonne constituerait un lieu de vie agréable, pour « *se faire plaisir, prendre un bain de soleil* ».

Si tous s'accordent à désirer un lieu de vie, certains s'inquiètent des nuisances potentielles : « *Faites un lieu de vie, pas un lieu où on s'assoit, on fume, on drague toute la journée* ».

Marc Vignau souligne alors les demandes récurrentes des personnes âgées à l'égard d'espaces de repos sur leur trajet : « *Les personnes âgées réclament des endroits où s'asseoir...* »

Une habitante nuance les propos sur l'ambiance du quartier, très différente en semaine et le week-end. « *C'est difficile d'imaginer qu'on va privilégier une vie plutôt qu'une autre. C'est toute la question du partage de l'espace* ».

L'architecte souligne les difficultés de la question : « *On pourrait aller à l'extrême : faut-il vraiment un espace public ? Les nuisances sont-elles supérieures au bénéfice ? En ville, la disparition des espaces publics et de ce type d'aménagement est difficile à vivre. Moi, en tant que passant, je me dis : c'est un lieu de vie, rendons le encore plus agréable...* »

➤ **L'ensoleillement des pavillons**

Il est précisé que l'ensoleillement des pavillons est noté comme principe en prenant en compte l'orientation est-ouest du site.

Une habitante note qu'il faudrait également prendre en compte les appartements du bas de la cité Zilina qui bénéficient par moment du soleil se reflétant dans les fenêtres des pavillons.

➤ Les espaces verts

A la proposition de l'architecte d'augmenter la présence du vert dans le quartier, les personnes présentes sont unanimes. Un habitant rappelle toutefois la nécessité de les entretenir afin d'en préserver les atouts en terme d'ambiance du quartier.

➤ La traversée de l'îlot

A la proposition d'une traversée de l'îlot, les habitants affirment que « *tout ce qui fait centre de quartier aéré et marcheur, pourquoi pas !* », à condition que la traversée ne soit « *pas un petit boyau* » que personne n'emprunterait l'hiver ou la nuit.

Marc Vignau souligne également l'importance de l'éclairage et de la taille du passage. L'objectif serait de créer « *une rue piétonne la plus sécurisante possible* ».

Finalement, les présents s'accordent sur le fait que la traversée est une bonne idée, mais que « *ce n'est pas essentiel* ».

➤ L'antenne jeunesse

Comment gérer la transition entre l'espace public futur et la maison de quartier ? Pour un habitant, « *c'est un bâtiment provisoire qui fait tâche entre la maison de quartier, le centre commercial qui va être refait... Il faut le casser !* ».

L'architecte confirme qu'au niveau architectural, l'antenne jeunesse « *coupe l'élan du bâtiment* ».

Un habitant souligne cependant la nécessité de maintenir l'activité pour les jeunes. **Marc Vignau** confirme qu'une éventuelle destruction du bâtiment actuel nécessiterait le déplacement de l'activité de l'antenne jeunesse.

➤ La rue de Zilina

Un habitant fait part d'une rumeur quant à l'ouverture de la rue de Zilina.

Les élus présents ne sont au courant de rien et démentent donc l'information. De plus amples informations seront données lors de la prochaine réunion.

➔ Prochain rendez-vous

Le prochain rendez-vous est fixé au 1^{er} juin 2010. Nous nous retrouverons lors de deux ateliers identiques pour travailler en petits groupes avec des éléments visuels des premières propositions architecturales qui intégreront les idées émises aujourd'hui.

1^{er} juin 2010, à la Maison du Chemin de l'Île
1^{er} atelier : de 15h à 17h30
2nd atelier : de 19h30 à 22h

Pour des questions d'organisation, merci de nous préciser l'atelier auquel vous souhaitez participer :

- par mail : 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

COUPON - REPONSE

Je souhaite participer au prochain atelier sur l'aménagement du pôle Centralité :

Le 1^{er} juin 2010, de 15h à 17h30

Le 1^{er} juin 2010, de 19h30 à 22h

Nom : _____

Prénom : _____

Annexe

Projets sur lesquels 'Objectif Ville' a déjà travaillé

- Asnières (92)
Réalisation d'une base de données juridique et foncière / centre commercial des Mourinoux
Immobilière 3F – 2008
- Clamart (92)
Réalisation d'une base de données juridiques et foncières / centre commercial Rue Stendhal
Immobilière 3F – 2008
- Clichy-sous-Bois (93)
Mission d'AMO relative au pré-montage du pôle commercial Anatole France
Communauté d'Agglomération Clichy Montfermeil – 2006-2008
- Bondy (93)
Calibrage commercial, fonctionnel et financier d'un scénario d'éviction-transfert du pôle commercial de la Noue-Caillet
Bondy Habitat / SEMIDEP – 2007-2008
- Colombes (92)
Constitution d'une base de données juridiques et foncières / centre commercial Fossés-Jean
Ville de Colombes – 2007
- Bobigny (93)
Mission d'assistance aux négociations et transferts commerciaux – pôles commerciaux Grémillon, Karl Marx et Etoile
Ville de Bobigny / OPHLM Bobigny – 2009-2010
17 protocoles amiables : 2 protocoles de dépossession des bailleurs / 3 protocoles de transferts des commerçants / 12 protocoles d'évictions des commerçants
- Athis-Mons (91)
Mission d'évictions avec relogement (double transferts) des commerçants du Noyer-Renard
Immobilière 3F – 2008
2 protocoles amiables : 2 protocoles de double transferts des commerçants (Pharmacie, Tabac-Presses)
- Ermont-Eaubonne (95)
Mission d'assistance aux négociations d'évictions, transferts et dépossession des commerçants du pôle Gare
Communauté d'Agglomération Val & Forêt – 2006-2008
47 protocoles amiables : 18 protocoles de dépossession des bailleurs / 6 protocoles de transferts des commerçants / 23 protocoles d'évictions des commerçants