

SYNTHÈSE ATELIER "LOGEMENT"

3 JUIN 2014



ATELIER LOGEMENT : REVALORISER L'HABITAT EN CENTRE-VILLE

35 participants / 5 GROUPES D'HABITANTS CONSTITUÉS

Mardi 3 juin, à l'Espace Malraux, l'atelier sur le logement en centre-ville a ouvert un nouveau cycle de réflexion. Environ 35 participants étaient présents pour ce premier atelier de concertation sur les scénarii d'aménagement. Après une présentation des enjeux et du contexte, les habitants ont travaillé en petits groupes sur le rapport nombre de logements / formes architecturales. À partir de petits volumes en mousse représentant des éléments de construction, ils ont pu placer des logements sur un fond de plan de la ville en se limitant à

deux espaces : l'îlot du marché et l'îlot 13F. Les habitants avaient la possibilité de retirer ou de garder les éléments mobiles de la maquette. Chaque groupe est ensuite venu positionner son travail dans la maquette du centre-ville et le présenter. S'ensuivait une discussion entre les participants et l'architecte-urbaniste, Loïc Josse (Ellipse), commentant les idées émises par les habitants au regard des contraintes des règles d'urbanisme.

Les enjeux identifiés en phases 1 & 2

- Réhabiliter le centre-ville avec un vrai projet architectural
- Se poser la question de la densification de la ville
- Embellir le paysage urbain

« Les bâtiments sont trop hauts et font barrage à la Seine »

« Les nouvelles tours vers le parc du Berry, beaucoup trop, s'accroissent plus les étages sociaux et il y a trop de centre-ville vers le Seine »

« On continue à construire pour densifier, il n'y a plus de cadre de vie, que du béton »

« Le centre-ville n'a pas l'aspect urbain et ne donne pas le sentiment de sécurité »

Le contexte national

Pourquoi densifier ?

- Pour répondre aux besoins de la croissance démographique et de la réduction des émissions de CO2
- Pour lutter efficacement contre les inégalités

Le Grand Paris

- Dans le cadre de la loi du Grand Paris, l'Etat a lancé des opérations de production de logements pour les zones d'éco-quartiers
- Les habitants sont encouragés par les aides de construction
- Ministère de l'énergie encourage le fait de construire dans les zones d'éco-quartiers
- La loi de l'énergie a encouragé les opérations de construction à hauteur maximale de 100 mètres par axe

Le contexte local

L'étude sur le centre-ville doit respecter les orientations et objectifs définies par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et le PLU (Programme Local de l'Urbanisme).

Les orientations et objectifs du PADD :

- Accompagner la production d'une offre de logements diversifiée et de qualité
- Diversifier l'offre de logements

Les orientations et objectifs du PLU :

- Assurer une qualité démographique sur le territoire
- Favoriser aux bords de la construction d'habitat collectif
- Favoriser une grande variété sociale en proposant une nouvelle offre de logements, plutôt

Les règles de la concertation

- Garder à l'esprit les grands enjeux
- Rester dans le débat démocratique
- Rechercher l'intérêt général
- Écouter pour s'enrichir
- Saisir ce projet comme une opportunité

• Tout sera étudié et étudié

• Les propositions amèneront l'étude urbaine en cours

• Mais toutes les idées ne pourront pas être retenues

PRINCIPES ET ÉLÉMENTS MIS À DISPOSITION DES HABITANTS POUR LE TRAVAIL EN GROUPE

Le travail de l'atelier

Objectif : Co-définir une forme de volume sur l'îlot 13F et celui du marché en lien avec les règles identifiées en phase 1 et 2 du processus de concertation.

- ✓ Chaque groupe (de 6 personnes maximum) dispose d'un fond de carte du centre-ville de la ville neuve sur lequel apparaissent en mousses des îlots à reconstruire : l'îlot du marché et celui de l'îlot 13F.
- ✓ Ces espaces ont été identifiés par l'étude urbaine préalable, comme étant les zones clés de la reconversion du centre-ville.

Vous disposez également d'un certain nombre d'éléments, afin de pouvoir symboliser la volumétrie de futurs logements dans ces espaces.

Un animateur par table vous aidera dans la réalisation de votre scénario et vous disposerez de la planche de légende.

Vous êtes libres de les associer en hauteur, en largeur, de créer des allées et des endroits vides dédiés aux espaces publics.

L'ensemble des éléments mis à votre disposition doit être utilisé, afin de faciliter la comparaison de scénarii.

ÉLÉMENTS

MODE D'ASSEMBLAGE

- IMMEUBLE EN LINÉAIRE (3 ÉTAGES = 10 LOGEMENTS)
- ATTIQUE SUR TOIT D'IMMEUBLE (2 ÉTAGES = 8 LOGEMENTS)
- IMMEUBLE EN "TOUR" (3 ÉTAGES = 10 LOGEMENTS)
- PETITS COMMERCES
- SUPERMARCHÉ

Le travail de l'atelier

- ✓ Le temps imparti pour ce travail en groupe est de 20 minutes.
- ✓ Après quoi un par un chaque groupe viendra placer son scénario dans la maquette de centre-ville.
- ✓ C'est le temps de l'échange entre tous les participants et l'équipe d'architecte-urbaniste et du CPD. Temps par groupe : 10 minutes maximum.



GRUPE 1

Présentation du projet par l'habitant porte-parole

Sur la partie qui se situe vers le Casino et la barre Emmaüs, on a souhaité vraiment utiliser la station du tramway comme étant un lieu de vie qui permettra à la population d'accéder facilement à l'ensemble des commerces que l'on a placés en pied d'immeubles ainsi qu'à une moyenne surface. Avoir une place de vie avec si possible des jets d'eau qui permettra avec des voies piétonnières et une nouvelle route (allée Saint-Paul) d'ouvrir vers la Seine. L'idée est d'avoir des immeubles dont la taille soit inférieure à ce qui existe actuellement mais pas trop petits non plus pour ne pas avoir un différentiel trop important. On a essayé aussi de conserver les petites maisons (impasse Daniel), en particulier celles qui sont au bord de la Seine parce que c'est un peu historique à Villeneuve.

On détruit donc le Casino actuel et on met à la place des immeubles de taille moyenne.

Sur l'autre partie, vers la Rotonde, l'idée est de garder une centralité à l'hôtel de ville avec deux places de part et d'autre de la mairie. On a ouvert où il y a le marché actuellement. Il serait déplacé vers Gallieni et Malraux. On ouvre donc le long de la Rotonde qui fait R+12 on ferait des logements R+6 ou +7, tout en gardant un passage pour avoir un accès un peu plus direct vers l'hôtel de ville, autour d'une place avec une moyenne surface et des commerces en rez-de-chaussée de 2 ou 3 immeubles.»

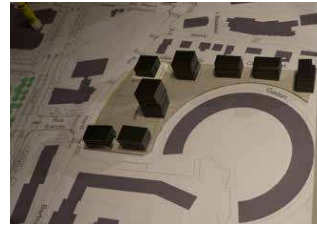
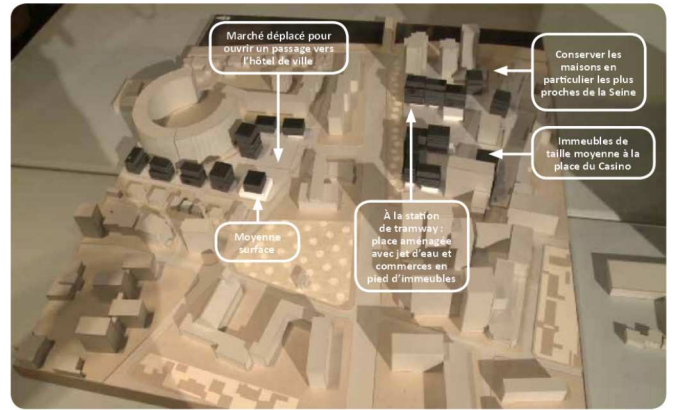
Commentaire

Une habitante de la Rotonde :
— Vous avez mis les immeubles un peu près de la Rotonde, ils vont avoir une vue directe sur la salle à manger ou sur la chambre ! Dans votre conception vous avez aussi oublié que la rue est à sens unique. On ne pourra plus tourner autour de la Rotonde, comment vont faire les gens pour emménager ou déménager ? Ils ne pourront pas se garer non plus. Parce que sur les parkings en sous-sol, nous qui habitons à la Rotonde, on nous a dit qu'on nous les laissait, que c'était toléré mais que normalement ils devraient être fermés à cause des grandes inondations qui sont prévues.

Loïc Josse :

— On a le droit de faire des parkings en zone inondable, ce n'est pas interdit. Les vôtres ne doivent pas être aux normes, les normes d'inondabilité demandent une hauteur sous-plafond plus importante. Mais tous les logements nouveaux auront des parkings en sous-sol ou, dans certains endroits peut-être, en élévation.

Le projet est assez généreux en espaces publics, mais la question que l'on se pose nous, architectes-urbanistes, quand nous travaillons, c'est celle des vues par rapport à l'existant. Et ici il y a quelques problèmes de cet ordre. Donc on pourrait se dire pourquoi ne pas construire un peu plus haut quand il n'y a pas de vue et un peu moins haut quand il y en a. Il y a des prospects un peu proches notamment pour les habitants de la Rotonde.



IDÉE GÉNÉRALE DU SCENARIO

Sur l'îlot 13F, l'organisation spatiale est très différente de l'actuelle. Les immeubles sont répartis autour d'un espace ouvert sur l'avenue de Verdun permettant un passage vers la Seine et l'accès à de petits commerces en rez-de-chaussée.

Le marché a été déplacé, les immeubles sont situés le long de l'allée du Chemin Vert et autour d'un espace ouvert vers l'avenue Henri Barbusse.



GRUPE 2

Présentation du projet par l'habitant porte-parole

On a pensé à détruire le marché, mettre des commerces en-dessous et de faire en dénivelé – pour éviter de mettre trop d'immeubles le long de la Rotonde et d'avoir des problèmes de vis-à-vis – quelques immeubles, donc pas très hauts côté Rotonde et plus hauts côté avenue Henri Barbusse comme il y a des arbres et le parc. On pensait que ce serait mieux et que les habitants de la Rotonde seraient moins gênés. On mettrait des commerces, mais donnant sur la rue, côté mairie. Du tramway, les gens pourront les voir. Les commerces seront beaucoup plus visibles.

Au départ, on pensait déplacer le Casino et le mettre carrément en-dessous, à la place de la galerie, après il faut savoir si Casino pourra le faire, mettre la poste aussi là, où alors mettre un supermarché à l'angle des rues Gallieni et Verdun de manière à ce qu'il ait une visibilité par rapport à la mairie et à l'arrêt du tramway et distribuer les immeubles en carré, en recul par rapport à l'avenue de Verdun de manière à dégager un espace vert avec quelques petits commerces sur l'arrière.»

Commentaire

Une habitante :
— Vous rajoutez des immeubles côté allée Saint-Paul, c'est pourtant très étroit avec le bâtiment R+6 qui existe. Moi à part des parkings je ne vois pas ce que l'on peut mettre d'autre. Là vous bouchez des fenêtres, jusqu'au 6^e étage, les gens ils ne vont plus voir plus clair.

Loïc Josse :

— Alors côté Rotonde, vous avez bien fait attention côté prospect, on ne gâche aucune vue. L'idée d'avoir des volumes un peu plus hauts plein sud rue Barbusse, c'est bien. De l'autre côté c'est pas pareil ! L'idée de place est intéressante mais les immeubles sont très proches les uns des autres.

Un habitant :

— Est-ce possible de mettre le marché, s'ils élargissent un peu Gallieni, le long de la rue comme dans Paris, c'est plus économique ?

Loïc Josse :

— Oui, c'est une possibilité d'avoir le marché en extérieur, en rue piétonne.

Un habitant :

— Mettre un commerce à l'angle, c'est bien. Mais déplacer Casino pour le mettre en dessous et rajouter un commerce quasi en face, si j'étais commerçant, je n'irais jamais m'installer là.

Loïc Josse :

— Nous, on avait plutôt l'impression que c'est le Casino qui est mal placé, en arrière, et remettre quelque chose comme vous l'avez fait en façade, avec l'arrêt du tram, ça marche plutôt bien.

Le représentant du groupe :

— C'est pour cela que dans le projet on allait plus loin puisque l'on délocalisait le McDo en le mettant dans l'avenue de Verdun. Vous avez déjà la terrasse d'une pizzeria, on la prolongeait parce qu'actuellement les gens qui vont au McDo, ils sont tout le temps enfermés, alors que le mercredi tout le monde y va avec les enfants. McDo n'a pas d'ouvertures et quand il fait beau, on en envie de prendre son café au soleil. En fait l'idée pour redynamiser le centre, faire envie, et en faire un lieu de rencontre c'est de mettre toutes les terrasses à cet endroit. Comme il n'y a pas de place publique à Villeneuve, quand c'est la fête de la ville ou le 14 juillet au moins, là, vous avez un espace, une petite place, après les paysagistes œuvreront et il faudrait peut-être jouer sur les hauteurs mais en mettant tous les commerces vers les rues, vous avez un vrai centre-ville qui se propage et tous les gens qui passent sur l'axe central en tramway ont envie de descendre, parce que là le marché, personne ne sait où il est.

Loïc Josse :

— Il y a juste un inconvénient sur cette place, c'est qu'elle est au nord et il faut toujours avoir en tête le niveau d'ensoleillement. Là, vous faites une barrière avec les immeubles et du coup elle n'est pas assez ensoleillée.



IDÉE GÉNÉRALE DU SCENARIO

L'îlot du marché est densifié. Le marché est déplacé et remplacé par des petits immeubles avec commerces en rez-de-chaussée du côté de la rue Henri Barbusse.

Côté îlot 13F, les immeubles sont un peu plus hauts et mis en retrait par rapport à l'avenue de Verdun pour créer une place publique avec des commerces et des terrasses. L'îlot est très dense le long de l'allée Saint-Paul.



GRUPE 3

Présentation du projet par l'habitant porte-parole

« On a enlevé le Casino pour mettre quelques immeubles. On a mis les immeubles en biais le long de la Rotonde et au niveau du marché aussi. Et comme je vous l'ai dit tout à l'heure on a mis le marché ambulant sur l'avenue Gallieni.»

Commentaire

Loïc Josse :

— Pourquoi avez-vous laissé un vide à l'emplacement du marché ?

Le représentant du groupe :

— On l'a laissé pour installer un petit espace vert. Ça commence à manquer un peu.



Loïc Josse :

— Il y a quand même le parc de la mairie.

Le représentant du groupe :

— Oui mais les gens ils n'ont pas besoin d'aller au parc pour s'asseoir. Ce serait l'espace vert du quartier.

Loïc Josse :

— Donc pour vous on n'est plus dans le même quartier ?

Le représentant du groupe :

— Si mais bon, les gens là ils seraient en bas de chez eux, ils pourraient rencontrer leurs voisins et

discuter avec eux. Ce serait plus convivial. Au parc, vous êtes assis, vous attendez que le temps passe.

Loïc Josse :

— J'observe aussi que vous placez des immeubles juste sur l'emplacement de la barre Emmaüs. Et vous avez pas mal rempli derrière, à l'intérieur, et vous laissez un vide devant les immeubles qui remplacent la barre. Pourquoi ?

Le représentant du groupe :

— Là, c'est l'avenue de Verdun, c'est passant, il y a le tram et on a mis des commerces en pied d'immeuble.

Loïc Josse :

— D'accord, mais vous auriez pu disposer cette série d'immeubles avec les commerces au bord de l'avenue.

Le représentant du groupe :

— Oui mais pour se garer, pour circuler, ça fait trop serré.

Un habitant :

— C'est l'immeuble là qui gêne (le R+6 derrière Emmaüs).

Loïc Josse :

— Oui, apparemment il vous embête pourtant il n'est pas très haut, il a 6 étages.

Un habitant :

— Non non, il est plus haut que ça, il en a au moins 8...

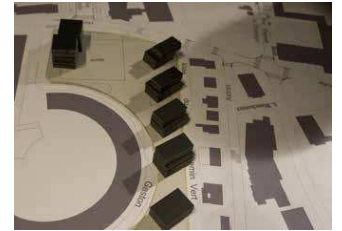
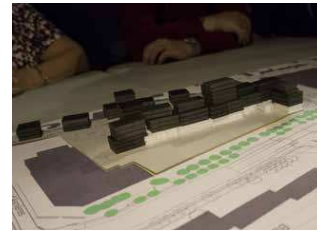
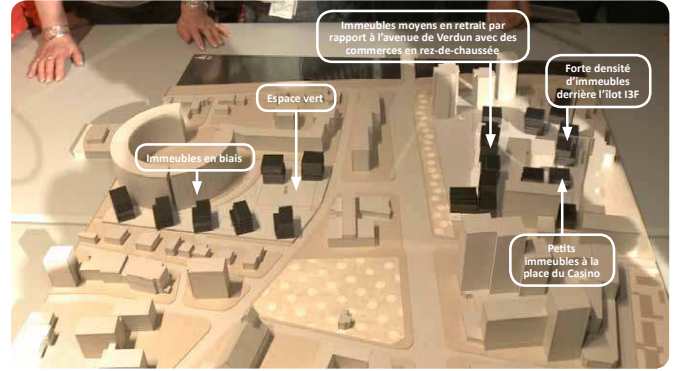
Loïc Josse :

— Ça que l'on voit c'est que si on construit en recul de l'avenue de Verdun, on remplit à l'intérieur. On ne peut pas tout avoir...

Remarques d'habitants :

— Si ! On peut avoir moins de logements.

— Si il n'y a plus de place, il n'y a plus de place. On ne va pas construire des appartements où il n'y a plus de place.



IDÉE GÉNÉRALE DU SCENARIO

Dans ce scénario aussi, le marché a été déplacé. A sa place, un petit espace vert pour les habitants des immeubles tout proches : de petits bâtiments principalement construits le long de l'allée du Chemin Vert.

La barre 13F a été "recréée" un peu plus en retrait de l'avenue de Verdun et l'espace côté allée Saint-Paul a été très densifié.

GRUPE 4

Présentation du projet par l'habitant porte-parole

Dans notre groupe, on a des personnes qui habitent vers la barre Emmaüs, d'autres vers la Rotonde et d'autres à l'extérieur. Donc on a fait un partage au niveau de la distribution des logements. On est parti sur l'idée de faire un centre-ville, c'est-à-dire d'en faire le centre de la ville. On a voulu avoir des commerces des deux côtés du tram, que ce soit partagé. On a voulu une continuité de façades sur la rue Henri Barbusse et aussi une continuité de déplacement en prolongement de la rue Brandin, on aurait une rue, piétonne ou pas c'est à voir, dans son prolongement, côté barre Emmaüs. Il faudrait aussi ouvrir le bout de l'allée Saint-Paul, avec de bons trottoirs et en sens unique pour éviter l'encombrement routier au débouché, sur Gallieni, et faire une sortie sur les quais dans les deux sens. Mais à l'entrée (vers Gallieni), on aurait une espèce de trottoir avec des arbres. Entre l'ancienne barre Emmaüs et le petit immeuble R+6, on aurait une place-marché avec un prolongement et une ouverture vers les quais de Seine. Les tours à côté de la barre gardent une vue et les immeubles à côté de Casino aussi. Il y aurait un grand commerce de chaque côté, afin que les gens des nouveaux immeubles n'aient pas à traverser le boulevard. Il y aurait aussi une petite place-jardin pour les immeubles à côté de la Rotonde et comme il y a des commerces côté rue et côté jardin, peut-être privilégier les terrasses de restaurants ou de cafés sur le côté jardin. Les immeubles sont orientés côté sud pour profiter du soleil et ne sont pas très hauts pour ne pas boucher la vue aux pavillons.»

Commentaire

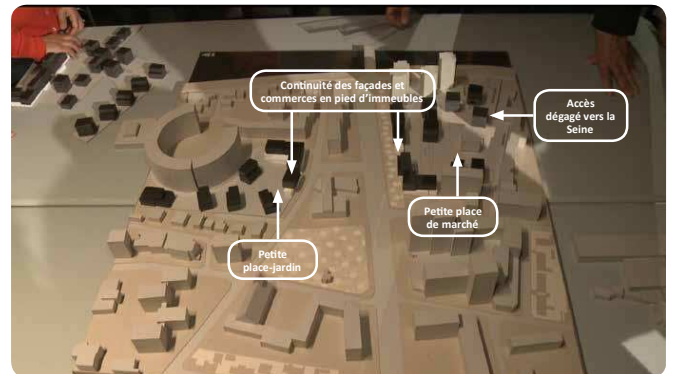
Loïc Josse :

— On a là un projet qui est plus aligné, on a l'alignement sur Barbusse et sur Verdun même s'il y a une ouverture, vous avez joué plus sur l'alignement et vous avez joué pas mal sur les vues des bâtiments existants. Il y a aussi l'idée d'avoir une vraie rue vers la Seine (l'allée Saint-Paul). Il faut savoir que pour cela il faut quand même couper le bout de Casino qui serre l'espace, vous l'avez enlevé et c'est ce qui vous permet d'ouvrir.

Côté Rotonde, c'est intéressant aussi puisque vous avez gardé les vues, il n'y a pas de vis-à-vis pour les gens de la Rotonde.

Vous auriez pu être un peu plus denses à l'angle Gallieni-Verdun et un peu moins en arrière (vers l'Impasse Daniel).

Une autre remarque sur les commerces : il faut faire attention sur les commerces à double orientation : à part les restaurants, les commerces c'est une seule façade. Les commerces traversants, ça ne marche pas. Il ne faut pas avoir d'illusion. Il faut que les commerces soient orientés vers un espace public très fréquenté. Ceux qui peuvent fonctionner sur un jardin ne sont que les restaurants. Il ne faut pas avoir l'illusion que l'on pourra mettre des commerces un peu partout, dans des endroits un peu reculés.



IDÉE GÉNÉRALE DU SCENARIO

Dans ce scénario assez uniforme, les deux îlots sont liés par une allée piétonne à l'emplacement de la rue Brandin.

Les immeubles sont alignés sur l'avenue de Verdun pour garder de l'espace en cœur d'îlot avec des commerces.

Côté Rotonde, le marché a été déplacé, les immeubles sont bas avec des petits commerces en pied côté Barbusse et une petite place-jardin pour d'éventuels cafés-terrasses.

GRUPE 5

Présentation du projet par l'habitant porte-parole

On a fait des **petits immeubles pas trop hauts**, justement pour ne pas dépasser au niveau des tours, et au niveau des bâtiments de Barbusse qu'ils soient tous à peu près de la même hauteur. Sur l'avenue de Verdun, on a mis une bonne partie des commerces, aussi bien les restaurants que les services médicaux.

On a mis un petit bâtiment à la place du Casino. On en rajoute un autre et du coup tout ce côté reste ouvert. Il y a des accès entre chaque immeuble, ça peut être piéton. J'ai déjà vu des petites rues goudronnées, traversantes, piétonnes entre les immeubles.

Côté allée Saint-Paul, on n'a pas changé, on a laissé la rue de façon à ce qu'il y ait un accès vers les bâtiments et on met trois petits bâtiments vers l'impasse Daniel et un petit commerce qui peut servir tant pour les habitants des tours que pour les habitants du quai d'Asnières et des péniches.

Vers la Rotonde on a mis 4 tours en carré, pareil, avec des ouvertures entre, de façon à ce qu'on puisse circuler autour, au milieu on pourrait faire une petite place, avec un petit restaurant, un petit commerce.

Et le long de l'allée du Chemin Vert on a mis 4 immeubles séparés, avec des petits commerces qui peuvent servir aux autres quartiers plus éloignés, comme celui de la poste.

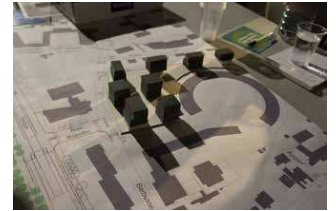
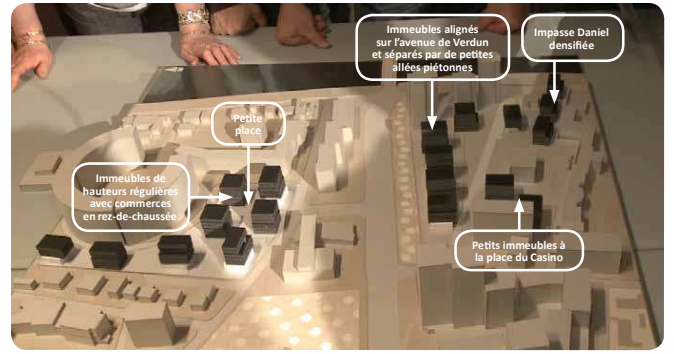
Tous les bâtiments sont à peu près de la même hauteur pour pas que ça choque trop, à part ceux de l'avenue de Verdun qui sont un peu plus hauts et un peu en espalier. Mais c'est toujours ouvert autour pour pas que ça fasse trop cité.»

Commentaire

Loïc Jasse :

— Côté barre Emmaüs, on a un alignement, mais différent du précédent projet, on a un alignement du rez-de-chaussée avec des commerces et on a une ouverture qui laisse passer le soleil. C'est important. Derrière les quatre immeubles, on trouve quelque chose de très aéré, très large, même au centre.

Par contre je trouve que vous êtes un peu durs sur l'impasse Daniel, à mon avis c'est un peu trop serré. Côté Rotonde, vous laissez toujours l'ouverture. Sur les commerces dans cette partie, attention, on sait que des commerces dans une rue qui ne débouche pas (allée du Chemin Vert), ça n'est pas la peine d'y penser. Idem pour celui que vous avez placé vers l'impasse Daniel, je ne suis pas commerçant mais je ne le prendrai pas sauf pour un restaurant, une buvette et encore il faut être très visibles, parce que là on est trop à l'intérieur de l'îlot. Sinon la distribution des immeubles est agréable et très ouverte sur l'ensemble. Vous auriez pu être un peu plus bas pour les immeubles à côté de la Rotonde.



IDÉE GÉNÉRALE DU SCENARIO

L'îlot du marché devient dense avec des commerces en pied d'immeubles.

Du côté I3F, les immeubles avec des commerces au rez-de-chaussée sont alignés et séparés par des allées piétonnes. Leur alignement rappelle la barre actuelle. Il y a beaucoup d'espace libre derrière ces bâtiments. Des immeubles ont également été ajoutés au niveau de l'impasse Daniel.

SYNTHÈSE GLOBALE DE L'ATELIER

D'une manière générale, les contraintes ont été comprises, acceptées et prises en compte. Les participants ont utilisé tous les volumes, et ils ont choisi de nouveaux immeubles moins hauts que ceux qui existent actuellement sans pour autant rester trop bas puisqu'ils oscillent entre R+6 et R+12.

Tous les groupes ont déplacé le marché et densifié cette zone avec des logements autour de la Rotonde et le long de l'avenue Henri Barbusse.

De la même façon, tout le monde a remplacé l'actuel supermarché Casino par des logements. Une nouvelle fois, les participants ont exprimé leur souhait de créer des espaces vivants et conviviaux en ajoutant de nombreux commerces en pied d'immeubles et en créant des espaces publics en cœur d'îlot pour y accéder. Ces espaces servent également à créer des liaisons entre les quartiers et à ouvrir le centre-ville vers la Seine.

