



Février 2013

Cœur de quartier (phase II) Une ambition au sein du Grand Paris

L'opération Cœur de quartier, - dont la 2^e phase fait l'objet de cette consultation - inscrit directement ses objectifs dans la démarche de définition et de mise en œuvre du « Grand Paris » entreprise par l'Etat avec les collectivités territoriales.

Cœur de quartier au cœur du Grand Paris

Sur les objectifs généraux tout d'abord : Cœur de quartier se situe au sein de la ZAC Seine Arche, vaste territoire lui-même situé sur la commune de Nanterre et qui, avant le projet Seine Arche, n'a jamais été pensé et aménagé comme entité géographique et urbaine cohérente. En retenant le secteur de la Défense Seine Arche comme pôle du « Grand Paris », l'Etat entend désormais modifier cet état de fait : « *le projet du Grand Paris sur ce territoire vise à élargir la réflexion de développement et d'aménagement du pôle de la Défense aux six communes (dont Nanterre) directement concernées (...). Ce territoire intégré au sein de la région capitale (...) doit conjuguer et renforcer le développement des dynamiques économiques en lien avec le développement d'une véritable urbanité.* »

De fait, le projet Cœur de Quartier, porté à la fois par l'Etat et par la commune de Nanterre, est emblématique des ambitions du Grand Paris : « *Le Grand Paris dépasse de loin la simple problématique des réseaux de transports. La ville du Grand Paris s'articulera autour de plusieurs pôles et ne procédera plus par cercles concentriques comme aujourd'hui. Les quartiers enclavés, souvent qualifiés de « sensibles » seront mis au centre du jeu. La question des banlieues sera prise à bras le corps et Paris devra les intégrer comme jadis elle sut intégrer les faubourgs. L'avenir est aux îlots urbains ouverts, aux quartiers évolutifs. Il s'agit de retisser des liens entre l'Est et l'Ouest de la région, entre Paris et sa banlieue.* ». Ainsi, non seulement l'objectif est de faire naître une nouvelle ville, mais de plus, d'en faire une partie d'une ville-monde. Une ville écologique, compacte, belle, culturelle, sociale et solidaire. Une ville dense, mixte, intelligente et connectée. Cœur de Quartier devra s'inscrire dans une ville repensée pour produire de la qualité de vie. Une ville faite pour l'homme.

Cœur de quartier : un site renouvelé

La 2^e phase de Cœur de quartier s'inscrit au cœur de ces ambitions. Avec sa nouvelle gare multimodale et 70 000 m² de surface de plancher répartis en 34 000 m² de logements, 26 000 m² de bureaux et 10 000 m² de commerces de proximité qui viennent s'ajouter aux 50.000 m² déjà attribués, il s'agit certes de fonder un nouveau quartier mais aussi de « *construire la ville sur la ville* ».

De fait, ce territoire est situé à la croisée de plusieurs entités disparates et traversé par des infrastructures de transports lourdes qui sont autant de coupures urbaines. Adossé d'une part à l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense (32 000 étudiants, 2 700 enseignants et employés, 1 400 résidents), d'autre part au quartier des Provinces Françaises, (890 logements, 2 000 habitants), et situé à proximité du centre administratif des Hauts-de-Seine (7 500 employés) et des quartiers Berthelot, Rathelot et Anatole France (8 000 habitants au total), il a vocation à devenir non seulement une « nouvelle centralité » mais aussi à servir de lien entre ces ensembles qui constitueront la zone de chalandise immédiate de ses commerces.

Afin d'y parvenir, l'ÉPADESA a entrepris plusieurs opérations lourdes destinées à terme, d'abord à redonner – plutôt conférer - une cohérence urbaine à ce quartier, ensuite à lui ôter son caractère enclavé. A cet effet, diverses installations techniques et bâtiments ont été démolis et/ou transférés dans un autre quartier, tandis que la gare Nanterre-Université sera déplacée et transformée en pôle multimodal permettant des correspondances aisées entre RER, Transilien, bus et, à terme, tramway. Le chantier de ce pôle multimodal est engagé. Simultanément, l'espace public est repensé et réaménagé, et des ouvrages d'art construits de façon à gommer les coupures générées par les axes de circulation. Près de 100 millions d'euros sont programmés pour ce faire.

Enfin, l'environnement immédiat de Cœur de quartier est lui aussi en cours d'évolution : une ZAC a été constituée de façon à transformer l'ensemble du quartier des Provinces Françaises tandis que l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense poursuit son développement et programme la construction de nouveaux bâtiments.

C'est donc dans ce site renouvelé et parfaitement irrigué par les transports en commun que Cœur de quartier s'établit. La phase 1 (22 500 m² de bureaux et 24 600 m² de logements et de commerces dont une moyenne cellule alimentaire) a été attribuée, la phase 2 fait l'objet de cette consultation.

Cœur de quartier : l'ambition d'être exemplaire

Le détail de cette opération figure dans le document de consultation. Néanmoins, dans le droit fil des objectifs soulignés plus haut, cinq rappels :

- Cœur de quartier est à l'échelle du Grand Paris : avec 120 000 m² de surface de plancher au total, c'est l'une des opérations d'aménagement parmi les plus significatives dans l'Ouest parisien en termes de volume. Du fait de son implantation à Nanterre, au pied du quartier d'affaires de la Défense mais aussi au cœur d'un secteur en renouvellement urbain, cette opération se doit donc d'être exemplaire.

- Cœur de quartier a été pensé dans un esprit de mixité urbaine : logements, bureaux, commerces, espaces publics... il s'agit là de s'inscrire dans l'offre de Seine-Arche mais aussi de rêver, de penser, d'imaginer, de concevoir, de dessiner, de créer, de produire un ensemble cohérent à la fois autonome et inscrit dans la trame de cette « *ville-monde (...) écologique, compacte, belle, culturelle, sociale et solidaire* » voulue par « Le Grand Paris ».
- En ce sens Cœur de quartier affiche à la fois sa mixité d'usage, mais aussi une mixité sociale – avec tous les types de logements, depuis l'accession libre jusqu'au locatif social (PLS, PLUS et PLAI) – et une mixité de fonctions – l'accent est mis sur la souplesse des programmes tertiaires, permettant l'accueil des entités de taille moyenne, aussi bien que des utilisateurs plus importants, et ce, en complément de l'offre du quartier d'affaires de La Défense. Toujours dans le cadre de cette mixité d'usage et de fonction,
- Cœur de quartier devra présenter une offre commerciale suffisamment forte et autonome pour répondre à la fois aux besoins qui s'exprimeront sur place mais aussi à ceux de Nanterre et des franges urbaines des communes voisines.
- Enfin, Cœur de quartier devra répondre précisément aux nouvelles exigences sociétales qui constituent autant de critères qualitatifs, que ce soit dans le domaine du développement durable – bâtiments au minimum passifs - ou dans celui de l'attention qui sera portée à la qualité de vie et donc à la qualité de ville. De ce point de vue, une dimension culturelle et artistique devra être intégrée au projet.

L'opération représentera par conséquent un défi technique pour ses promoteurs : il faudra concilier qualité et densité d'occupations et d'usages dans un environnement où voies ferrées et ouvrages d'art peuvent prendre une autre dimension. De contraintes, ils peuvent devenir des atouts, et des composantes de l'identité d'une nouvelle grande pièce urbaine.

« Lieux de vie par excellence, les quartiers et leurs équipements et services doivent avant tout faciliter la vie des citoyens. Aujourd'hui, l'urgence est de rompre avec un fonctionnalisme parfois excessif qui a déshumanisé certains quartiers afin que la ville redevienne un espace apaisé, humanisé et facteur de cohésion sociale ». C'est effectivement l'ambition affichée de Cœur de quartier.

Citations : Site internet www.mon-grandparis.fr, Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement – janvier 2013