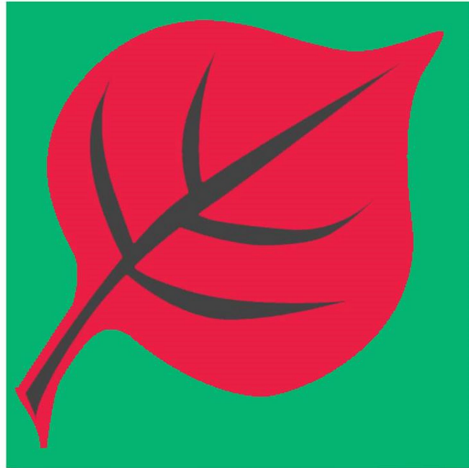


PONTOISE



ENSEMBLE
association citoyenne

Marcouville Quel Avenir?

Mars 2022

Source Laure Dabrowski – Amaya Palierne

Rapport PFE Juin 2021 - ENSAPVS Ecole nationale supérieure d'architecture de Paris Val-de-Seine

Pontoise Ensemble présente ici

une petite partie du récent travail de fin d'étude (juin 2021) de deux jeunes étudiantes en architecture sur le thème des friches urbaines et des secteurs à rénover : Laure Dabrowski et Amalia Palierne.

Elles l'ont titré : « **Les dessous de Marcouville** ». Ce projet de fin d'étude ouvre selon nous « le champ des possibles » et peut aider les habitants de cette grande résidence à s'investir dans l'élaboration du projet de rénovation urbaine du programme ANRU.

Oui, preuve est faite qu'il est possible de penser autrement le grand ensemble des Hauts de Marcouville. Celui-ci a été construit dans les années 70 avec les critères d'excellence de l'époque et il est possible de l'adapter aux besoins du 21^{ème} siècle.

Deux membres de l'Association ont accompagné les repérages de ces futures architectes et dès juillet ont obtenu puis accompagné une présentation de leur analyse à deux adjoints au maire de la ville de Pontoise

L'Association a par la suite décidé en assemblée générale de partager avec l'ensemble des habitants les éléments de ce dossier qui lui paraissent les plus porteurs d'avenir . Son objectif de les inciter à s'impliquer dès le début de la concertation publique qui démarrera le 4 avril 2022.

Comparaison des voiries et densités urbaines

MARCOUVILLE



49 776 9 m²
3500 HABITANTS

CENTRE ANCIEN



500 000 m²
4580 HABITANTS

Copyright Laure Dabrowski – Amaya Paliarne - ENSAPVS

1^{er} constat La résidence des Hauts de Marcouville abrite plus de 3000 habitants soit près de 10 % des Pontoisiens, soit un peu moins que le centre-ancien, mais avec à peu près le même nombre d'habitant à l'hectare.

Le premier problème de Marcouville n'est pas la surdensité.

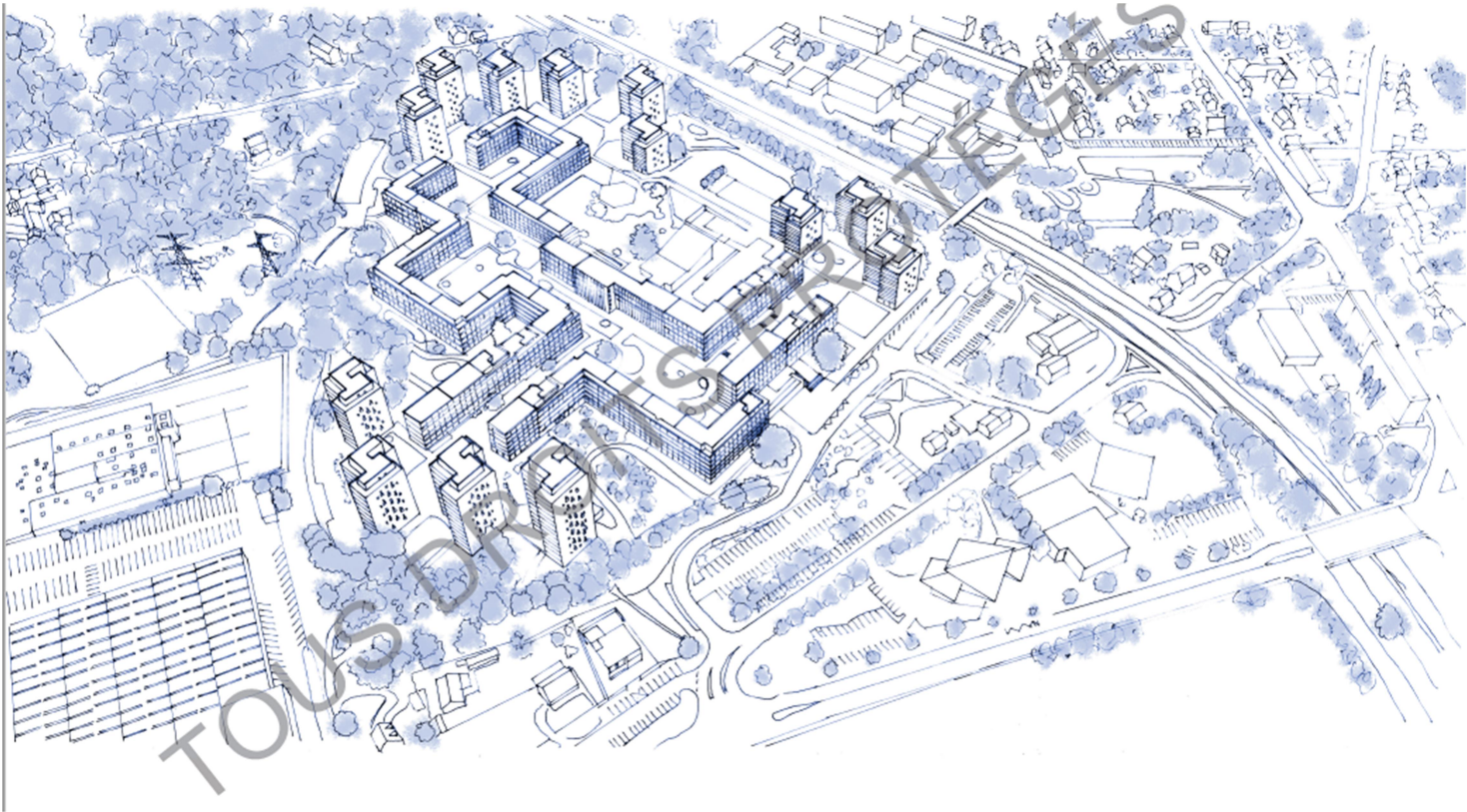
On compte 12 rues en centre-ville et aucune à l'intérieur des Hauts de Marcouville bien qu'il y existe une Maison de Quartier et une crèche municipale. Toutes les circulations intérieures, y compris la voie pompiers circulaire, relèvent du domaine privé, sans autorité municipale. Ce déficit en voirie publique est générateur de vraies difficultés.

2^{ème} constat Les architectes ont constatés la similitude des difficultés de Marcouville et celles du centre ancien :

- Inversion des problèmes de **mobilités** tout pour voiture partout, rien pour voiture en plein air,
- Similitude **délabrement/problème de sous-sol** construit dans un cas, creusé dans l'autre...
- Similitude **habitants précarisés** dans secteur ancien comme dans deux tours et deux barres des hauts de Marcouville locatives comme copropriétés.

La résidence de Hauts de Marcouville

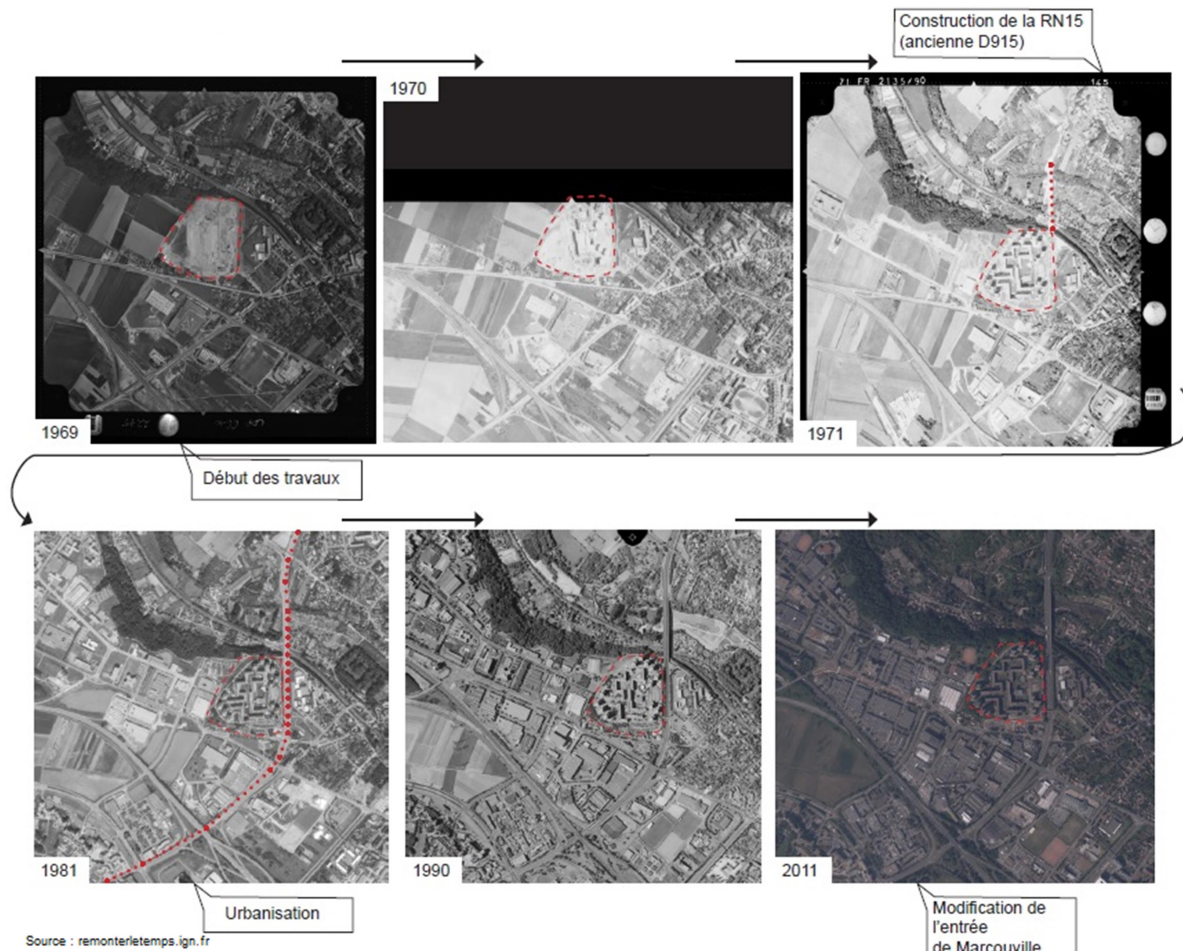
Un quartier d'excellence pour les années 1970



Copyright Laure Dabrowski – Amaya Paliarne - ENSAPVS

- Les barres des copropriétés sont bien placées, à mi-pente, vers le centre de la dalle, à l'abri des bruits de la route, près des services et des cellules commerciales. Les tours d'habitat social aux alentours dominent sans écraser et ne coupent pas visuellement le centre maison de quartier de la vue vers la rue de Rouen. Une habitante des premiers temps Ursula Valette évoquait une grande satisfaction à son arrivée devant la qualité des logements, et celle de l'espace descendant par paliers, via le groupe scolaire vers la rue de Route et le centre-ville
- Mais elle évoquait la grande frustration des copropriétaires devant les très nombreuses malfaçons surtout sur les parties communes, qui ont entraînés des procès mais avec des remises en bon état insuffisantes, une grande surprise d'avoir un tel niveau de charges, notamment pour les espaces collectifs gérés par l'ASL.

- Le coup de grâce a été la réalisation de la 4 voies: personne n’imaginait que cette route départementale RD 915 serait l’équivalent d’une autoroute coupant les Hauts de Marcouville de son bas : le groupe scolaire et l’accès vers la rue de Rouen et le centre-ville.



Copyright Laure Dabrowski – Amaya Palierne - ENSAPVS

- Lors de la réalisation de ce quasi autoroute il n'a été rendu aux habitants qu'une passerelle et un passage sous le viaduc. En conséquence l’entrée principale sur la rue de Rouen, qui faisait la qualité du projet urbain, a disparu et le quartier est devenu une enclave, un endroit coupé de sa ville.
- **L'accès routier au gigantesque parking souterrain de plus de mille places est ainsi devenu l'entrée principale, une entrée principalement souterraine vécue comme insécurisée.**
- **Une intervention municipale importante** l’a un peu améliorée avec le rachat de lots de sous-sol pour agrandir et paysager l’entrée piétonne de la résidence, à l’occasion de la rénovation du parking public « en haricot dans les années 2010».

Les difficultés structurelles des Hauts de Marcouville



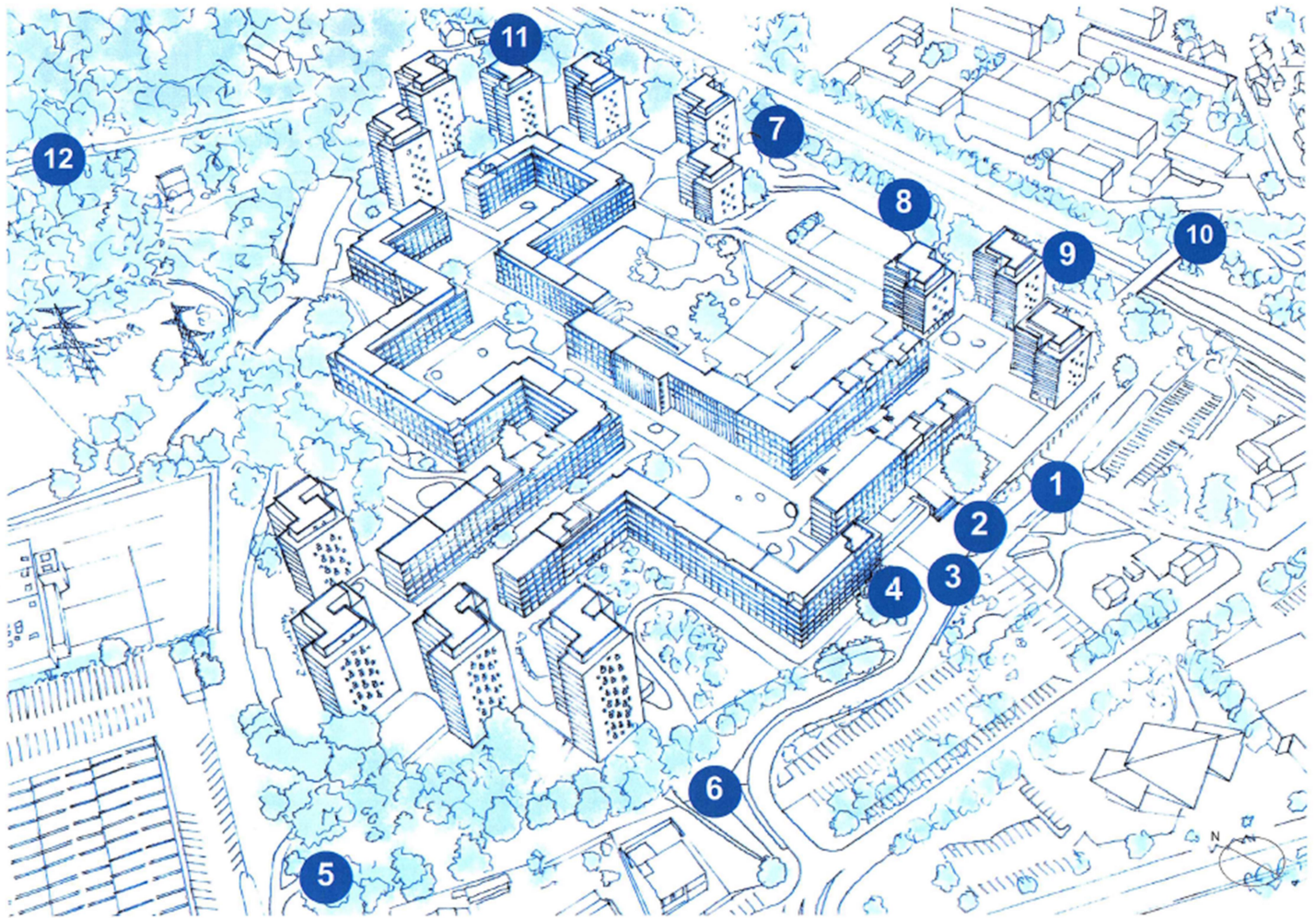
En 50 ans cette résidence des Hauts de Marcouville a vieilli, en étant assez mal entretenue, toujours à l'identique, jusqu'aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui ont essentiellement concerné l'extérieur des logements : isolation et ravalement des façades, nouvelles huisseries.

- Des poches de pauvreté ou de grande précarité sociale se sont créées au fil des ans et font que le quartier a été reconnu par l'Etat comme relevant de la « politique de la ville ». C'est aussi le cas du quartier des Louvrais à Pontoise, mais les difficultés des Hauts de Marcouville sont aggravées par sa **structure architecturale**,
- Une **gigantesque dalle**, aux **frais d'entretien lourds** car relevant du domaine privé
- Les circulations automobiles complètement **cachées**, favorables aux trafics multiples
- Des **réseaux** eau, gaz, chauffage, **hyper concentrés**, vieillissants, mal isolés, fuyant de partout pour le réseau des eaux pluviales.
- Un **périphérique** (voie pompiers) interdit à la circulation de tous et malgré cela squatté par du stationnement sauvage.

Cette voie pompiers va de toute façon être plus sollicitée à l'avenir puisqu'elle va être aussi la voie d'accès des camions poubelles pour les 11 tours, avec emplacements de tri sélectifs en pied d'immeubles. En effet, pour des raisons de salubrité, les vide-ordures des années 1970 sont frappés d'interdiction, et cela oblige à repenser en 2022 tout le système de collecte en y intégrant les équipements de tri sélectif.

L'intégration de Marcouville dans un programme de l'Agence nationale de rénovation urbaine est **l'occasion d'agir sur ces facteurs aggravants** par une restructuration urbaine de la structure dalle.

Peut-on penser les Hauts de Marcouville autrement ?

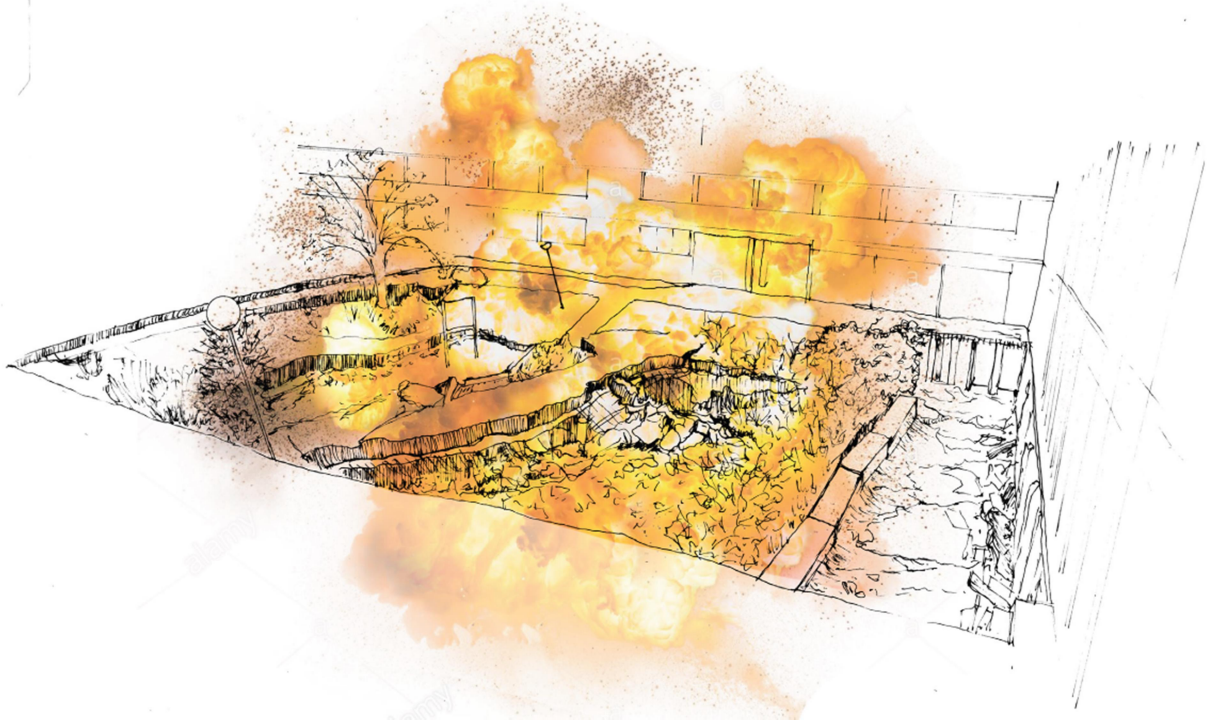


Copyright Laure Dabrowski – Amaya Paliarne - ENSAPVS

Nous avons compté douze rues sans les places dans le croquis du centre-ville. On voit là les 12 accès de circulation piétonne à Marcouville et le circuit de la voie pompier. Ces cheminements sont tous du domaine privés : certains pourraient-ils changer de statut ?

Peut-on projeter comme cela avait été espéré autrefois de recouvrir à grand frais cette 4 voies pour restaurer le concept urbain ? Il ne faut pas se leurrer, cela ne se fera jamais. Mais élargir et multiplier les passerelles, oui, ça pourrait se faire. C'est d'ailleurs une des possibilités dessinées par ce travail de fin d'étude architecturales.

Peut-on améliorer aussi l'accès par la Sente Robinet ? Ce serait une amélioration des circulations douces sur la Ville. Cette sente municipale borde le plateau de la rue de Rouen jusqu'à Osny. Elle frôle la voie pompier « en fond de quartier ». Son passage juste sous le viaduc de la 4 voies aurait intérêt à être amélioré.



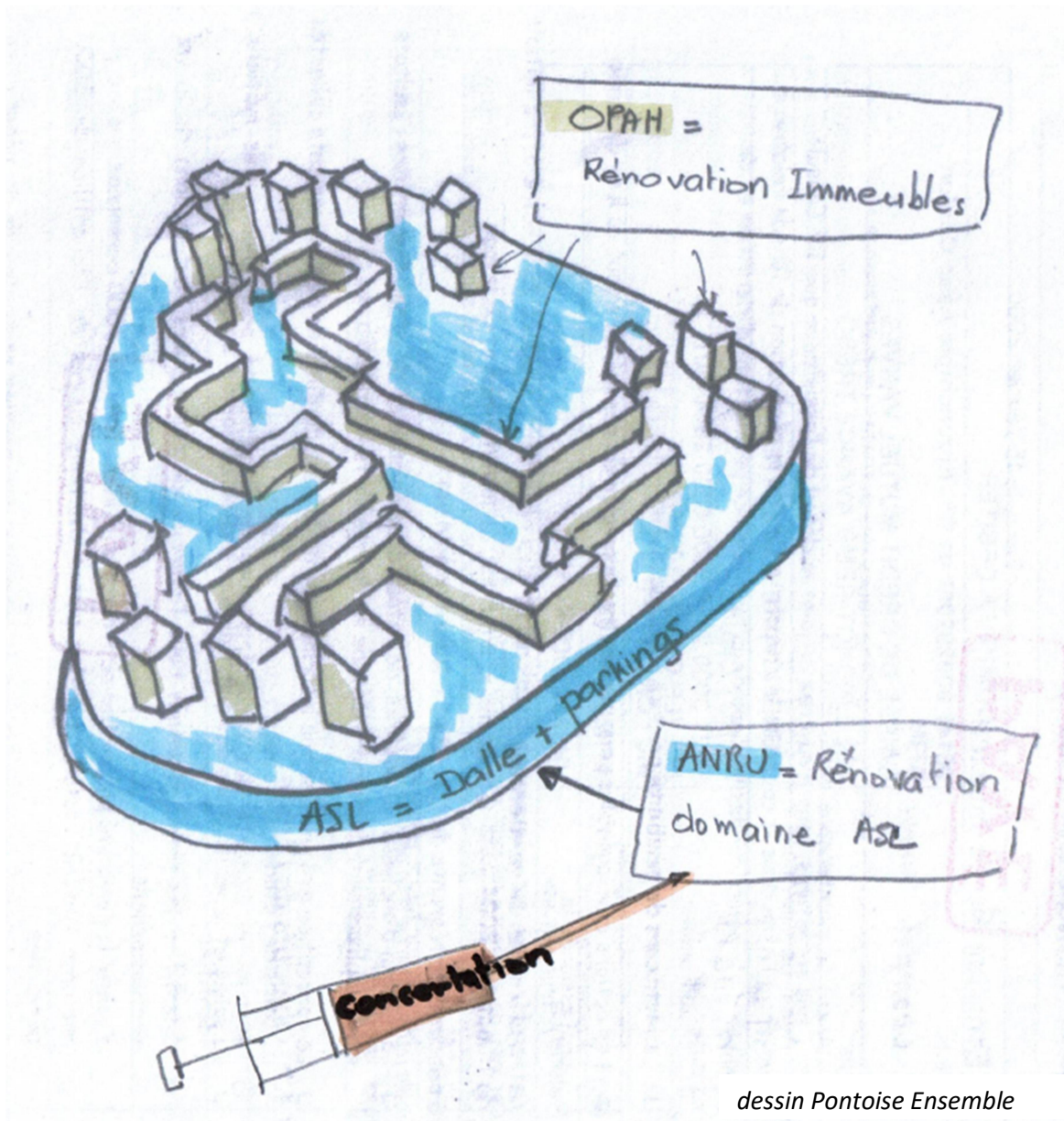
Copyright Laure Dabrowski – Amaya Paliarne - ENSAPVS

Le Xième incendie de parking souterrain de juillet 2020 a provoqué l'effondrement d'une partie de la dalle centrale, juste à côté de la maison de quartier. Ce sinistre prévisible a enfin déclenché l'implication forte de la ville pour obtenir une opération ANRU c'est-à-dire un investissement de l'Etat dans la rénovation urbaine car c'est un secteur qui réclame non pas une rénovation à l'identique mais de vraies transformations urbanistiques.

Rappelons qu'il y a eu une **opération programmée d'amélioration de l'habitat** subventionnée par ville et l'Etat. Elle a concerné le parc locatif ex-LSVO et les copropriétés. Elles ont concerné **les LOGEMENTS**. cette OPAH a été suivie d'un dispositif particulier pour les copropriétés en difficulté dite P OPAH. (P pour post) Les copropriétés privées et la propriété d'environ 700 logements locatifs sociaux du bailleur Erigère et du Foyer de Jeunes Travailleurs ont été ravalées et isolés thermiquement par l'extérieur, avec changement des huisseries.

Il semble donc que l'ANRU devrait s'occuper en priorité de tous les espaces collectifs de cette résidence qui souffre d'un gigantesque parking souterrain, d'être renfermée sur elle-même et en dehors de la voirie publique.

Les difficultés de gouvernance des Hauts de Marcouville



Toutes les circulations souterraines et aériennes, piétons et voitures, tous les espaces collectifs de la résidence sont de la responsabilité d'une **immense ASL**, (**association syndicale libre**) dont la gestion est confiée au **syndic Immo de France depuis 50 ans**. La ville n'a que très peu voix au chapitre de cette gestion.

L'ANRU qui vise à une restructuration du quartier impose une large concertation de tous les acteurs et incluant les habitants tout au long de l'opération.

L'opération de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain va passer par plusieurs étapes :

- **Des études préalables** de techniciens et d'urbanistes,

- **D'autres études de faisabilité et de réalisation en concertation** avec tous les parties concernées propriétaires (copropriété, bailleur social) mais aussi les habitants, et les collectivités territoriales mairie, communauté d'agglomération, tous devront travailler en lien avec le préfet qui représente l'Etat. Les moyens de concertation sont prescrits par lui comme la création d'un espace dit « Maison du projet » qui doit en être la face visible et accessible.

Ces études et concertations arriveront à des propositions pour un **projet global**.

Pour aboutir **ce programme de rénovation** exigera **des décisions** avant la mise en œuvre : décisions des propriétaires, décisions des collectivités territoriales impliquées. Il y en a pour plusieurs années, car la réalisation sera forcément échelonnée. Cependant les grandes orientations seront prises tôt et les travaux devront être priorités.

Pour les habitants, c'est déjà le moment de s'impliquer pour améliorer vraiment ce quartier.

Si la structure des parties communes de ce grand ensemble sur dalle ne change pas, et pour l'association Pontoise Ensemble, si elle garde son statut de domaine privé, cela restera problématique.

<https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npru>



Copyright Laure Dabrowski – Amaya Palierne - ENSAPVS

Nous vous présentons ici quelques-unes des propositions d'action pour les Hauts de Marcouville décrites dans le dossier de fin d'étude de ces jeunes architectes. Elles ont passé beaucoup de temps à visiter, repérer, dessiner et voilà le résultat de leurs réflexions de plusieurs mois sur la question des secteurs en difficulté urbanistique à Pontoise que sont le centre-ancien et les Hauts de Marcouville.

Ci-dessous quatre axes de leurs suggestions pour les Hauts de Marcouville

Penser autrement le stationnement

C'est déjà penser autrement la place de la voiture



En dehors des sous-sols des immeubles, l'espace construit souterrain est totalement voué à la circulation d'un énorme parking générateur d'insécurité.

Un boulevard circulaire spécifiquement haut de plafond y permet la collecte des déchets par des camions.

Le mettre en plein air le plus souvent possible le rendrait plus facile à sécuriser, à gérer.

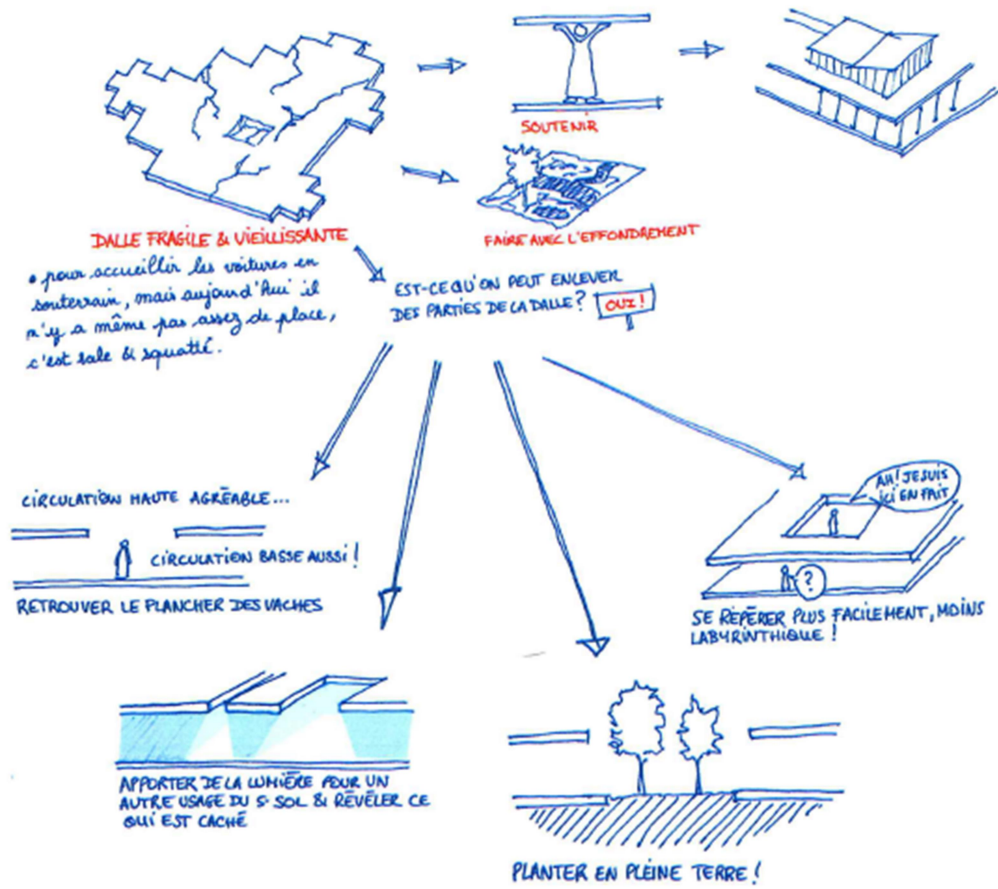
Cela permettrait de le partager avec les vélos et piétons et permettrait même d'envisager d'autres usages

Le rendre en majorité piéton nécessiterait de déporter beaucoup de places de stationnement, le plus souvent celles du bailleur social car elles ne sont pas toutes juste sous l'immeuble d'habitation.

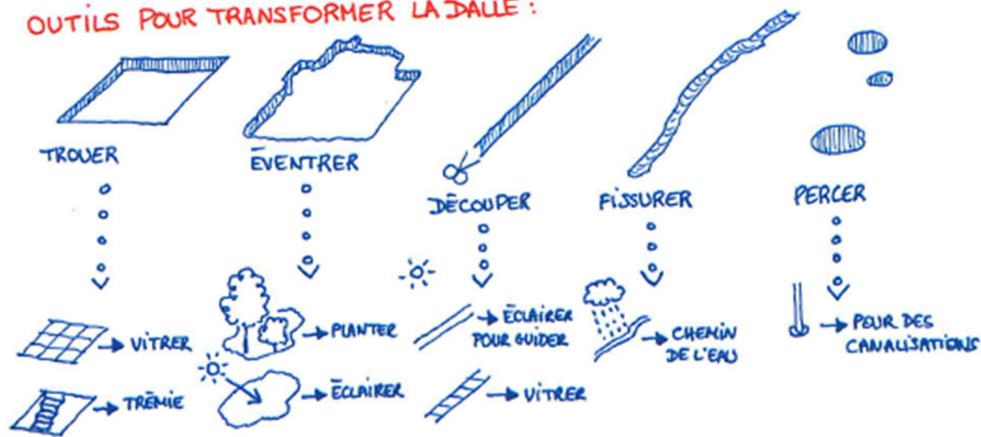
Ces places pourraient passer du sous-sol à un parking en silo à construire. NB : les locataires payent déjà pour un parking ou un box dont ils n'osent pas toujours se servir, celui-ci pourrait être municipal comme le « haricot » devant cette entrée et bien sécurisé.

Divers moyens pour modifier une dalle

A. TIRER PARTI DE L'INSTABILITÉ



OUTILS POUR TRANSFORMER LA DALLE :



Copyright Laure Dabrowski – Amaya Palierne - ENSAPVS

Ouvrir le cœur de quartier à d'autres usagers

Remettre en plein air une partie de ce boulevard souterrain haut de plafond permettrait d'ouvrir à tous les publics de la ville le secteur central de la dalle. Il pourrait par endroits aller jusqu'au sol naturel.

Cela ferait un nouveau cœur de quartier, ouvert à la population, un vrai centre vivant autour de la maison de quartier et de la crèche.



Copyright Laure Dabrowski – Amaya Paliarne - ENSAPVS

Ce ou ces passages traversant les parties centrales du grand ensemble pourraient être bordés d'équipements créés dans les parties du sous-sol, parfois hautes de plafond pour le circulaire souterrain, qui deviendraient des façades à l'air libre.

Favoriser l'installation de services attractifs pour les non-habitants, comme un centre de santé, une auberge de jeunesse, desservis par vrais passages publics, présenterait de multiples avantages :

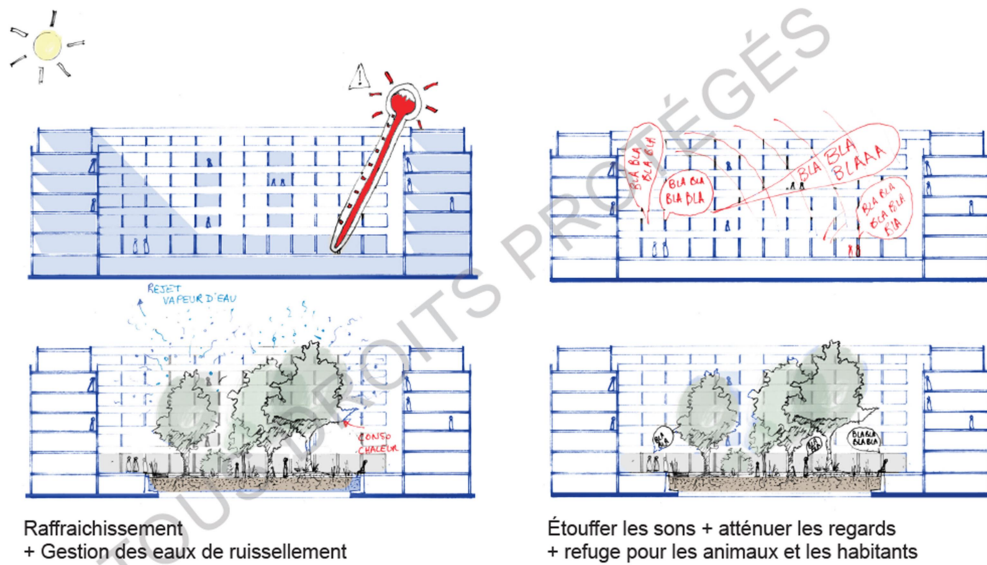
Les appartements du rez-de-chaussée en lisière de ces ouvertures, considérés comme insécurisants deviendraient des appartements d'étage et récupèreraient de l'agrément !

La sécurité de ces nouveaux passages dépendrait des autorités locales comme celle des rues, sentes et impasses d'autres quartiers de Pontoise.

Retrouver le sol naturel

Travailler la dalle jusqu'à retrouver le sol naturel en divers endroits permettrait de gérer les eaux de pluie qui rejoindraient la nappe phréatique au lieu d'être concentrées sur cette dalle, sans entretien satisfaisant du réseau d'évacuation. Végétaliser cet espace très minéral, îlot de chaleur et très réverbérant, :

- atténuerait les bruits,
- abriterait des regards et donnerait plus d'intimité aux habitants,
- servirait de climatiseur.

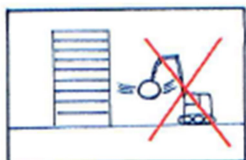


RETROUVER LE SOL NATUREL EN COEUR D'ÎLOT

Le centre de la dalle pourrait devenir un espace à vivre

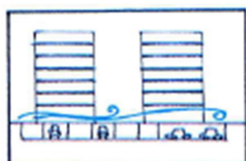


Dix axes d'action possibles



I. FAIRE AVEC

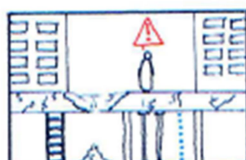
(l'effondrement + l'écriture architecturale + valoriser ce qui est déjà-là)



II. OCCUPER COÛTE QUE COÛTE

(appartements vacants en RDC + locaux communs inoccupés

+ utiliser à d'autres fins les souterrains)



III. SOIGNER LE DESSOUS POUR MÉNAGER LE DESSUS

(sous la maison de quartier et la halte garderie

+ rationaliser le parking pour solutionner l'insalubrité et l'insécurité)



IV. DÉCOUPER POUR PERMÉABILISER

(retrouver le sol naturel + rendre plus poreux le quartier, avec les environs

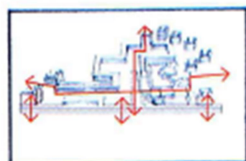
mais aussi les sous-sols)



V. ENSAUVAGER MARCOUVILLE

(profiter de la position géographique de Marcouville pour le relier au

corridor écologique existant)



VI. BROUILLER LES LIMITES

(Les accès au quartier + les mobilités + révéler et utiliser les souterrains)



VII. METTRE À JOUR DE L'HABITAT

(mise aux normes + rénovation thermique, + habitat partagé + intergénérationnel +

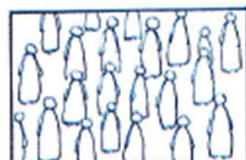
télétravail + hébergement temporaire type hotel)



VIII. REPLACER LE PIÉTON AVANT LA VOITURE

(conférer de nouveaux usages au parking

+ mobilité douces pour palier à la dépendance automobile)



IX. REPENSER LE VIVRE-ENSEMBLE

(espace commun pour les habitants, les enfants, et les personnes extérieures

au quartier)



X. UTILISER LES RESSOURCES DISPONIBLES

(eau, vent, soleil, déchets compostables, béton issu de la déconstruction de la

dalle)

Copyright Laure Dabrowski – Amaya Palierne - ENSAPVS

Conclusion

Pontoise Ensemble remercie Laure Dabrowski et Amalia Palierne d'avoir autorisé l'exploitation du travail de fin d'étude dont la présentation en juin 2021 a validé avec les félicitations du jury leur formation d'architecte. Nous partageons leur conviction que « ce quartier de Pontoise est porteur de multiples possibilités d'aménagement pour devenir plus convivial, plus écologique pour la planète et plus économique à vivre à long terme », ce qu'on peut traduire par « s'adapter aux exigences qualitatives de l'habitat du 21^{ème} siècle »

Avec cette présentation Pontoise Ensemble espère inciter les habitants à exprimer leurs opinions « d'expert d'usage » des Hauts de Marcouville dès le début de la période de concertation ANRU. La première réunion de concertation de l'ANRU est programmée le 4 avril 2022.

Pontoise Ensemble suivra ce dossier et en rendra régulièrement compte sur son site pontoisensemble.asso.fr