

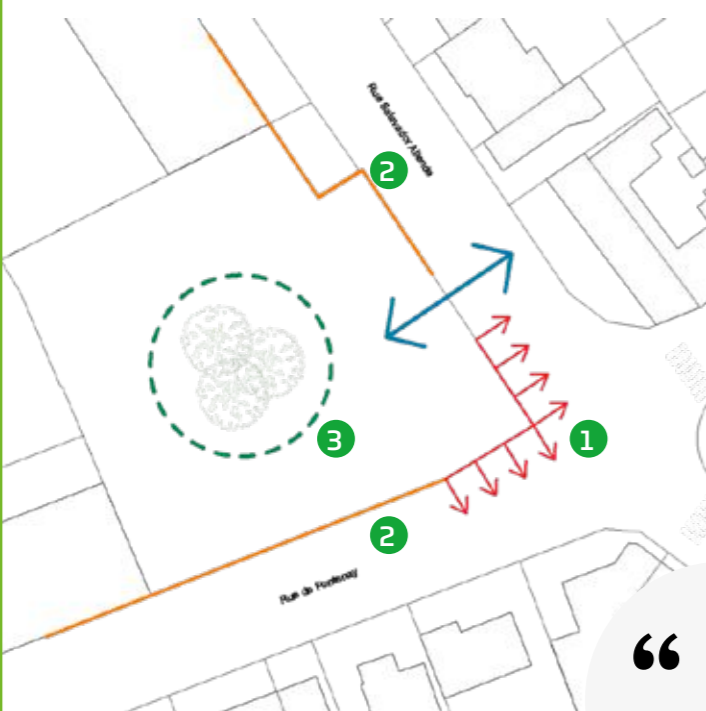
lettre d'infos sur les projets urbains

SPÉCIAL ZAC DU MOULIN BLANCHARD

UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE, DANS LE RESPECT DE LA MÉMOIRE DES LIEUX

Au printemps 2022, l'aménageur SADEV 94, la Ville et le promoteur Pierre Étoile se sont réunis en jury pour sélectionner l'équipe d'architectes qui sera en charge de l'opération. Celle-ci devra conjuguer la dimension historique et patrimoniale de l'îlot Fontenay-Allende mais aussi les enjeux de revitalisation du centre-ville.

L'agence **Seyler et Lucan**, spécialisée dans la préservation et dans la valorisation du patrimoine, a été choisie pour mettre en œuvre le projet. Les architectes ont été amenés à travailler à plusieurs reprises sur des projets similaires en Île-de-France.



Les architectes ont une approche qui allie patrimoine et enjeux urbains. Ils proposent :

- ▣ d'offrir une façade commerciale animée à l'angle des rues de Fontenay et Allende sur 300 m² 1
- ▣ de travailler sur la hauteur des immeubles qui iront jusqu'au R+3 avec attique pour assurer une cohérence architecturale à l'image des immeubles du centre-ville 2
- ▣ de travailler sur un volume de logements restreint (60 logements) 2
- ▣ de donner à voir le cœur d'un îlot végétal généreux. 3

“ *Faire un projet, c'est d'abord répondre à une histoire collective.* ”

“ *Le projet doit permettre d'identifier le lieu, raconter la ville.* ”

Afin d'associer les Balnéolais au projet, deux rendez-vous sont prévus :

- ▣ **Judi 19 janvier 2023** : un atelier participatif lié à la stratégie commerciale du centre-ville
- ▣ **1^{er} trimestre 2023** : une nouvelle réunion publique qui aura pour objet la présentation du projet architectural

Pour plus d'infos sur bagneux92.fr - rubrique ville en projet

Maville //

EN MOUVEMENT



Le mot DU MAIRE

Dans notre centre-ville ancien, le projet de la ZAC du Moulin Blanchard touche à sa fin. Entamés en 2004, ses aménagements incluent la crèche des petits moulins, des logements et des espaces publics, l'installation d'un café éphémère.

Pour cette dernière étape, la Ville soutient un projet de petite ampleur, à l'angle des rues Allende et de Fontenay. Le foncier ne nous appartient pas. Une partie relève de notre aménageur, SADEV 94 et l'autre à un promoteur, deux autres parcelles sont des propriétés privées.

Notre objectif : contribuer, avec l'implantation d'un commerce de taille moyenne et une soixantaine de logements, à redynamiser le centre-ville tout en respectant l'histoire patrimoniale du quartier.

Les études des sous-sols et des bâtiments actuels indiquent des risques d'effondrement. Comme maire, je me dois d'assurer la sécurité de ce secteur et des personnes qui le côtoient.

D'un point de vue budgétaire, aussi, il est de ma responsabilité de garantir l'équilibre financier de cette opération.

Après une première réunion de présentation des contours de ce projet en novembre, je vous invite à deux nouveaux ateliers en tout début d'année.

MARIE-HÉLÈNE AMIABLE
Maire de Bagneux

UN PROJET POUR LE CENTRE-VILLE

Lors de la réunion publique, mercredi 16 novembre 2022, en présence de Marie-Hélène Amiable, maire de Bagneux, l'aménageur SADEV 94 et le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Hauts-de-Seine (CAUE 92), les habitants du centre ont pu assister à la présentation du diagnostic du patrimoine, du bâti et des sols de la parcelle située à l'angle des rues de Fontenay et Salvador-Allende, dans le cadre de la dernière phase de la ZAC du Moulin Blanchard.

bagneux92.fr



Bagneux



Un dernier projet dans la ZAC du Moulin Blanchard

Créée en 2004, la ZAC du Moulin Blanchard a permis la restructuration du secteur Blanchard à l'ouest de la Ville, situé à proximité du centre ancien. La ZAC a pour objectif la mise en valeur d'un secteur très dégradé et la revitalisation du centre-ville à travers la réalisation d'un projet urbain de qualité.

À ce jour, dans cette ZAC de 2,2 hectares, environ 415 logements diversifiés ont été livrés : locatifs, en accession, des maisons de ville, ainsi qu'une crèche collective de 60 berceaux (les Petits Moulins).

D'importants travaux d'aménagement des espaces publics ont été réalisés : 9 000 m² d'espaces verts, réseaux (électricité, éclairage, eaux usées etc.), aménagement de la rue Ledru-Rollin, élargissement de la rue du Moulin Blanchard et du square en entrée de ville côté Fontenay-aux-Roses.

L'ensemble de ces aménagements se sont accompagnés d'un raccordement des constructions au réseau de géothermie de la Ville.



Un dernier projet reste à réaliser dans le périmètre de la ZAC, sur la parcelle à l'angle des rues de Fontenay et Salvador-Allende. La ZAC du Moulin Blanchard est une opération dont le bilan financier est supporté par la Ville. Aujourd'hui, elle enregistre un déficit d'1,3 million d'euros, lié aux importants équipements et aménagements publics déjà livrés. L'enjeu est d'aménager ce dernier îlot sans creuser davantage le déficit à la charge de la Ville.

L'ÎLOT FONTENAY-ALLENDE

Le foncier appartient à plusieurs acteurs : la SADEV 94, aménageur public en charge de la ZAC, et des propriétaires privés en négociation avec le promoteur immobilier Pierre Étoile pour l'acquisition de leur foncier. Ces acteurs travaillent ensemble pour construire un projet de qualité qui tienne compte, dans son élaboration, du tissu urbain hérité de l'ancien village de Bagneux.

C'est pourquoi la Ville a sollicité le CAUE 92 pour conduire plusieurs études sur le centre ancien, dont un diagnostic patrimonial sur ce site.

Le diagnostic du CAUE 92 atteste de l'ancienneté du bâti présent sur le site :

■ **L'angle formé par le bâtiment du Café Dampierre est une constante très ancienne du site. Il y a un enjeu patrimonial fort à conserver le gabarit villageois du bâtiment actuel et son implantation à l'angle des rues de Fontenay et Salvador-Allende**

■ **Le bâtiment rural est ancien, mais a subi de nombreuses modifications dans le courant du XX^e siècle qui lui confèrent une valeur patrimoniale moindre. Son porche en sifflet reste un élément important comme une trace de l'usage passé du site**

■ **L'organisation spatiale du site autour d'un espace vert central**

Cette étude servira de support pour guider les propositions de l'aménagement du site.

Les bureaux d'études BET SIRIS et Roc Sol ont réalisé les études de structure et de sol. Ils ont approfondi le diagnostic du CAUE 92 pour tester la faisabilité technique et économique de la réhabilitation du bâti de l'ancien Café Dampierre, où la Ville avait décidé d'installer de façon provisoire le concept store Milly et compagnie.

Les études de la structure révèlent le mauvais état général du bâti de l'ancien Café Dampierre : absence de fondations, larges fissures, présence d'insectes xylophages et de champignons. En outre, le bâtiment est très sensible aux mouvements du sol, notamment pour des travaux de comblement de carrière et de terrassement.

Le 2bis rue de Fontenay, lui fait actuellement l'objet d'une procédure de mise en sécurité "arrêté de péril". Ainsi, le temps de la réalisation des travaux de mise en sécurité, cette portion de la rue de Fontenay est aujourd'hui interdite à la circulation piétonne compte tenu du risque d'effondrement du bâti.

Les sols de la parcelle ont été analysés par des sondes à 30 mètres de profondeur. Des anomalies de compacité ont été repérées, notamment un fontis de 25 mètres au centre du site qui risque à moyen terme de provoquer un effondrement à la surface.

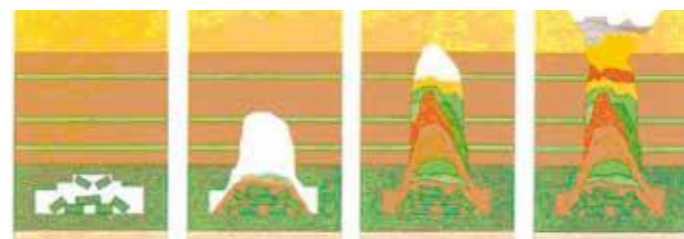


Schéma d'évolution d'un fontis. Le site en est à la phase 3 du schéma ci-dessus.

Les résultats de l'étude montrent une incompatibilité technique d'une conservation des bâtiments avec des travaux de comblement de carrières par injection.

Vous souhaitez consulter le support de présentation ?
Rendez-vous sur bagneux92.fr – rubrique ville en projet

Une vidéo a été réalisée dans les bâtiments situés rue Salvador-Allende et dans les étages qui surplombent l'ancien Café Dampierre. Vous souhaitez la regarder ?
Rendez-vous sur bagneux92.fr – rubrique ville en projet.

LA PLACE DU COMMERCE DANS LE CENTRE-VILLE

L'un des axes forts dans le projet du centre-ville est sa revitalisation. La Ville a mené des travaux pour rénover et conserver le patrimoine historique, avec la rénovation de l'Église Saint-Hermeland, le réaménagement de la place Dampierre, qui permet aujourd'hui d'accueillir le marché tous les samedis ou encore une future Maison du patrimoine au Clos des sources.

La Ville travaille en parallèle pour favoriser l'installation de nouveaux commerces : restaurants, commerces de bouche afin de créer des lieux de rencontre et animés. Dernièrement, grâce à l'action de la Ville, la librairie Le bazar utopique a ouvert ses portes et un nouveau caviste vient de reprendre le commerce en décembre.



Pour répondre aux besoins, les Balnéolais seront associés aux discussions et aux prises de décision pour le centre-ville. **Une réunion publique sous forme d'atelier se tiendra en janvier pour échanger sur la stratégie commerciale.**