

**Compte-rendu
Atelier «secteur ROLLAND/COURBET/CASINO» du 23 novembre 2015**

<i>Réunion / Atelier</i>	Atelier de concertation	<i>Projet</i>	Quartier Nord de BAGNEUX
<i>Date</i>	23/11/2015 de 19h à 21h30	<i>Lieu</i>	Ecole Joliot-Curie
<i>Intervenants</i>	MAIRIE DE BAGNEUX	Yasmine BOUDJENAH (1er adjointe, élue à l'urbanisme) Pascale MEKER (Maire-adjointe aux espaces publics) Jean-Marc BESSON (élu de quartier) Rafaëlla FOURNIER, chef de projet Quartier Nord Claire BOIVIN, directrice de l'urbanisme	
	CUADD CONSEIL	Hervé SAILLET, directeur	
		Guillaume LE MINEZ, chargé de mission	
	SEMABA	Elsa SAUTTER, chargée d'opérations	
ARTE CHARPENTIER	Nathalie LEROY, paysagiste		
	Nicolas SIMON, architecte urbaniste		
<i>Déroulé de la réunion</i>	<p>➔ PARTIE 1 : PRESENTATION EN PLENIERE</p> <ol style="list-style-type: none"> Rappel des fondamentaux du projet urbain Evolution du secteur jusqu'à aujourd'hui Principes urbains et paysagers du schéma directeur Principes architecturaux Points particuliers du secteur Courbet/Rolland/Casino <p>➔ PARTIE 2 : ECHANGE AVEC LES PARTICIPANTS</p> <p>➔ PARTIE 3 : DISCUSSIONS AUTOUR DE LA MAQUETTE ET DU PLAN GUIDE DE ZAC</p>		
<i>Document annexe</i>	➔ Diaporama de la présentation		



1. INTRODUCTION

Yasmine BOUDJENAH accueille les participants par quelques mots d'introduction. Elle rappelle les grandes étapes de la démarche de concertation engagée depuis plusieurs années. L'objet de la séance concerne le secteur compris entre les rue COURBET, ROLLAND, VERDUN ainsi que l'évolution du magasin CASINO. Les éléments présentés à ce jour reflètent l'état des réflexions, ils ne sont donc pas figés, car ils devront s'inscrire également dans le cadre du PLU (révision en cours). Il est donc nécessaire de partager et d'enrichir cette réflexion sur le Quartier Nord par les échanges avec les habitants.

2. RAPPEL DES FONDAMENTAUX DU PROJET URBAIN

Rafaëlla FOURNIER, chargé de projet du Quartier Nord à la ville de Bagneux, présente les 5 orientations fondamentales du quartier nord (voir diaporama en annexe) :

- ✓ la création d'une grande place publique, génératrice d'intensité(s) urbaine(s) autour des métros M4 et M15. Cette nouvelle polarité/centralité aura un rayonnement à l'échelle de la ville de Bagneux. Elle articulera notamment les quartiers de la Pierre Plate et Victor Hugo.
- ✓ le renforcement de l'alignement avenue Victor Hugo - avenue Henri Barbusse, en tant qu'axe urbain structurant et fédérateur pour la ville de Bagneux
- ✓ les connexions entre quartiers, favorisant les interpénétrations urbaines dans une ville « poreuse » ; le but est de renforcer le maillage viaire actuel pour avoir une meilleure mobilité entre les quartiers.
- ✓ le renforcement des polarités « vertes » (paysagères et écologiques) offrant de multiples qualités d'usages pour tous. Cela passe par la mise en réseau des espaces verts et d'équipements, pour l'obtention d'une armature écologique structurant le projet d'urbanisme ;
- ✓ la restructuration de la façade urbaine du quartier nord sur la D920, par un travail de mutation en profondeur des parcelles mitoyennes de la D920, permettant notamment d'accueillir de nouvelles activités économiques.

3. EVOLUTION DU SECTEUR JUSQU'A AUJOURD'HUI

Elsa SAUTTER, chargée d'opérations à la SEMABA, rappelle que la programmation commerciale reste identique aux prévisions : les lots C1 et C2 accueilleront environ 10 000m² de surface en RDC sur le front de la RD 920, entre la rue Courbet et le supermarché Casino. En revanche, les bureaux programmés initialement en partie supérieure de ces lots seront en définitive remplacés par des logements (environ 400 logts). Les autres lots du secteur ROLLAND/COURBET/CASINO n'ont pas connu d'évolution notable.

En somme, ce secteur accueillera 800 logements (400 au-dessus des commerces dans les lots C1 et C2 auxquels s'ajoute 400 logements initialement programmés dans les autres lots) et une surface 10 000 m² de commerces.

4. PRINCIPES URBAINS ET PAYSAGERS DU SCHEMA DIRECTEUR

Nathalie LEROY, paysagiste chez ARTE CHARPENTIER, poursuit par une explication des orientations urbaines et paysagères du quartier.

• **Recomposition parcellaire**

Le tissu existant du quartier est disparate. Il est composé de grandes parcelles héritées des années 60 avec la construction des barres. Elles constituent des « *maxi îlots* ». Le but est de retrouver une trame plus réduite et plus régulière pour avoir une meilleure urbanité. Cela permettra de désenclaver des cœurs d'îlots et d'avoir une meilleure perméabilité du tissu (voir diaporama joint).

• **Modification du maillage viaire**

Ce travail de réduction parcellaire est rendu possible par un remaillage des voiries (voir diaporama joint). Ce travail sur le réseau viaire s'appuie sur deux orientations :

- ✓ la mise en place de nouvelles voies de desserte est-ouest. Par exemple, la voie nouvelle Assia DJEBAR près du théâtre et la rue Romain ROLLAND qui est aujourd'hui en impasse, seront ouvertes et connectées à d'autres rues permettant de libérer du foncier.
- ✓ création des voies vertes pour une circulation douce nord-sud. Ces voies ont notamment pour objectif de lier la trame verte de l'éco-quartier (continuité d'espaces verts fait de jardins, places, rues, allées et passages plantés)

• **Reconfiguration et aménagements paysagers des voies**

Les rues existantes seront reconfigurées. Nathalie LEROY donne à voir ces futurs aménagements. Trois profils de rue sont présentés.

Pour les voies de desserte (type rue ROLLAND/COURBET) :

Etat futur : les voies sont mises en sens unique en zone 20. La chaussée se partage entre les cycles et les voitures. L'espace libéré permet d'élargir les trottoirs de part et d'autre de la chaussée mais aussi de ménager un espace, de créer une noue urbaine pour récolter les eaux pluviales (voir diaporama joint). Des alignements d'arbres fastigiés (pour ne pas créer trop d'ombre) sont prévus également de part et d'autre. Le stationnement sera limité à un côté. L'éclairage sera revalorisé. Les immeubles qui seront construits dans le cadre de la ZAC devront créer une bande végétale au pied de leur façade sur rue (voir diaporama).

Pour les voies vertes :

Etat futur : les voies vertes seront accessibles par les cycles et les piétons. Des bandes plantées seront aménagées (vivaces + arbustes) ainsi que des noues végétalisées pour récolter les eaux pluviales. Des arbres en cépée seront plantés d'essences variées pour un esprit naturel (voir diaporama).

Pour l'avenue A. BRIAND (RD 920) :

Etat futur : des contre-allées seront aménagées. Elles comprendront une chaussée voiture et une piste cyclable. Les trottoirs seront larges et bordés par des noues paysagères pour créer un filtre végétal et gérer les eaux pluviales (voir diaporama).

- **Principe de l'îlot ouvert**

Les lots seront construits selon le principe de l'îlot ouvert. Cela a pour but de créer des transparences vers les cœurs d'îlots depuis l'espace public. C'est-à-dire que les cœurs d'îlots verts seront visibles par des dégagements visuels ménagés dans le bâti (en alignement de la rue). Ces « fenêtres » vers l'intérieur de l'îlot participeront à la qualité paysagère du quartier tout en restant privé et ce notamment grâce à la mise en œuvre de clôtures adaptées (voir diaporama).

5. PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Nicolas SIMON, architecte chez ARTE CHARPENTIER, présente à son tour les règles architecturales qui s'imposeront aux architectes qui concevront les édifices.

- **Favoriser l'implantation des immeubles à la périphérie des îlots**

Les bâtiments seront construits en limite de parcelle selon le principe de l'îlot ouvert (voir diaporama).

- **Intégrer des failles et porches afin de favoriser la porosité visuelle depuis la rue**

Les transparences souhaitées selon le principe de l'îlot ouvert seront notamment ménagées par le biais de failles ou de porches dans le bâti. Cette règle a deux conséquences sur l'expression architecturale :

- ✓ Eviter d'avoir des façades continues qui fassent écran
- ✓ Animer les façades par un rythme de pleins et de vides qui singularise le bâti (voir diaporama).

- **Les formes du bâti seront simples mais les façades devront être animées par des retraits ou des saillies**

Des saillies (balcons) seront autorisées en cœurs d'îlots et des retraits (loggias) autorisés côtés rue. Ces éléments de façades sont relatifs à la question du plan de façade : le balcon est en saillie du plan de la façade et la loggia est en retrait du plan de la façade (voir diaporama).

- **Valoriser la cinquième façade – la toiture**

L'ensemble des toitures en terrasse devront être végétalisées de manière à diminuer le phénomène d'îlot de chaleur et aussi pour stocker les eaux pluviales sur la parcelle, la terre pouvant stocker une partie de l'eau pluviale pour la redistribuer progressivement. Pour des questions structurelles de construction, ce volet doit être anticipé pour la conception des futures immeubles.

6. POINTS PARTICULIERS DU SECTEUR COURBET/ROLLAND/CASINO

Cette partie de la présentation aborde des points particuliers du secteur.

- **Les pavillons existants**

Les 5 pavillons accolés de la rue Verdun étaient initialement destinés à être démolis. Ils marquent le début de la rue Verdun en venant de la RD 920. Ils sont finalement conservés pour leur valeur patrimoniale. Les propriétaires peuvent les faire évoluer (possibilité d'extension), pour autant les modifications devront être conformes au PLU et respecter le cahier des prescriptions de la ZAC.

- **La cohabitation entre existant et projet**

Un travail de couture urbaine est réalisé par l'atelier Arte Charpentier pour faire cohabiter les futurs projets et les bâtiments existants. Aucun bâti existant ne sera obstrué par un bâtiment neuf au dessus d'un angle de 45° depuis le pied de façade (voir diaporama). Un travail sur l'épannelage a été réalisé pour ne pas générer de mitoyenneté préjudiciable. Ce travail est réalisé dans un souci de cohérence et d'harmonie quant au futur tissu urbain. L'échelle du bâti existant sera respectée.

- **L'usine des métaux précieux**

L'usine des métaux précieux sera conservée. Elle va être réhabilitée en logements construits par un promoteur privé. Sa modénature et son aspect extérieur, inhérent à sa conception, seront gardés dans le nouveau projet et conserveront sa valeur patrimoniale (voir diaporama).

- **Le casino**

L'enseigne souhaite rester dans le secteur, voir s'agrandir. Deux options sont possibles : soit il reste sur sa parcelle actuelle lot C2, soit il déménage sur le lot C1 (en face). Pour l'instant, aucune décision n'est arrêtée. Quoiqu'il en soit, la vocation commerciale de ce secteur, sera renforcée par une autre enseigne commerciale qui s'implantera dans le lot C1 ou C2. Ces deux enseignes commerciales formeront un socle commercial en RDC qui accueillera en partie supérieure des logements neufs (voir diaporama). L'ensemble formera l'entrée de quartier par la rue Verdun et sera un complément dans l'offre commerciale du quartier Nord.

PARTIE 2 DE LA REUNION

7. ECHANGES AVEC LES PARTICIPANTS DANS LA SALLE (EN RAPPORT AVEC LA REUNION)

Question : « Si on ouvre la rue ROLLAND, les places de parkings gratuites qui sont accessibles par la barrière aux locataires de la résidence du rond-point des martyrs, seront-elles conservées ou payantes à l'avenir ? »

Elsa SAUTTER : Le projet prévoit de rendre circulaire cette rue privée. Hormis l'emprise de cette rue, le restant des espaces extérieurs restera encore la propriété du bailleur. L'offre de parking actuelle sera maintenue et relocalisée à l'intérieur de la résidence.

Question : « Quel est le sens de circulation et la limite de vitesse de la rue nouvelle près du théâtre ? Quel est le devenir des places de parking derrière le théâtre ? »

Elsa SAUTTER : Cette rue sera à sens unique à l'exception du tronçon qui desservira le programme de bureaux en bordure de la RD 920. La rue NAUDIN sera à double sens. Le parking derrière le théâtre appartient à Efidis (bailleur social). Il est accessible à tous aujourd'hui. La Semaba travaille actuellement avec Efidis et le théâtre afin de proposer un aménagement permettant de clarifier les usages de ce parking en limitant son accès aux locataires d'efidis y ayant un emplacement, et aux personnels du théâtre afin de permettre l'accès des véhicules de livraisons. Cette proposition permettrait de limiter les conflits d'usages récurrents qui y ont lieu actuellement. Cet aménagement étant réalisé par la Semaba sur du foncier privé, la solution dépendra des discussions en cours.

Question : « Avez-vous prévu des entrées de parkings dans l'îlot commercial C1 ? Où vont se garer les clients du CASINO à l'avenir si le parking existant est supprimé ? »

Elsa SAUTTER : L'offre du parking CASINO sera maintenue et localisée dans un sous-sol dans le futur projet. Les accès au parking en sous-sol seront desservis par les contre-allées prévues sur la RD 920 et non dans par les rues adjacentes (COURBET ou ROLLAND pour le lot C1).

Question : « Combien de lignes de bus vont desservir la ligne 4 et la ligne 15 ? »

Rafaëlla FOURNIER : une étude est en cours pour définir l'offre des bus en lien avec le pôle gare. Le STIF avait estimé une offre de 5 lignes de bus pour desservir le pôle gare lors du prolongement du métro 4. Avec maintenant l'interconnexion de la ligne 15, cette offre ainsi que les itinéraires des bus restent à déterminer avec l'ensemble de l'offre mobilité (autolib, velib etc....).

Question : « L'ouverture de la rue ROLLAND va intensifier le trafic. Quelles seront les mesures prises pour réduire ces nouvelles nuisances ? »

Rafaëlla FOURNIER : Les nuisances de la rue ROLLAND seront doublement limitées du fait de son passage à sens unique ainsi que sa limitation de vitesse de 20 km/h. La future voie privilégiera la circulation douce avec une voie cyclable en plus des grands trottoirs.

Question : « Est-ce que le concessionnaire OPEL va rester à son emplacement actuel »

Elsa SAUTTER : L'activité nécessite une emprise peu compatible avec les objectifs du quartier en matière de densité. La négociation avec le commerce n'a pas été encore entamée.

Question : « Quelle sera la répartition des logements en terme de programme (social, accession sociale, accession libre, participatif, standing, ...)"

Elsa SAUTTER : à ce jour le quota entre les différents types de logements n'est pas arrêté sur le secteur, le principe étant de proposer sur l'ensemble de la ZAC 20% de logements sociaux et le reste en accession, dont une partie en accession sociale..

PARTIE 3 DE LA REUNION

8. DISCUSSIONS EN FORUM AUTOUR DE LA MAQUETTE ET DU PLAN GUIDE

Dans un second temps, les participants ont été invités à se réunir autour de la maquette afin d'échanger directement avec des représentants de la SEMABA, des architectes et paysagistes ou des services de la Ville sur leurs situations ou leurs interrogations personnelles. Les échanges sont synthétisés et restitués ci-dessous par thématiques.



- **Secteur ROLLAND et COURBET**

Un grand nombre de réserves ont été exprimées quant à l'ouverture et à la transformation de la rue ROLLAND. Les craintes se cristallisent autour de :

- les nuisances liées à l'intensification du trafic généré par l'ouverture de la voie
- l'augmentation possible du nombre de rodéos dans la rue ROLLAND où ils se déroulent aujourd'hui
- la non reconstitution de l'offre de parking accessible aux résidents du rond point des martyrs.

En réponse, il est souligné que la visée principale de la transformation de la rue ROLLAND et COURBET est d'apaiser et de pacifier et non d'intensifier le trafic. Cet objectif est rendu possible par :

- le passage en sens unique
- la limitation à 20km/h
- un travail de redistribution de la chaussée au profit des piétons et des vélos qui rendra difficile l'accélération sur une portion de 3.30 m partagée entre voiture et vélos.
- la végétalisation de la rue participera à l'embellissement et renforcera le caractère piéton et résidentiel

Il est rappelé ensuite que les rodéos ont lieu car la voie est aujourd'hui en impasse et à double sens. Le futur aménagement obérera la possibilité d'accélérer et de faire un « rodéo ». En effet, en sens unique, une voiture qui réalisera un créneau bloquera la voie, ce qui a pour effet de ralentir le trafic et participe à l'apaisement de la rue.

L'offre de stationnement sera reconstituée et réservée aux locataires des logements. Le travail de recomposition dans l'espace va s'engager avec le bailleur social pour permettre cette reconstitution

Inquiétude sur le manque de places de stationnement en rapport à la projection de près de 1 600 logements sur le quartier ...

Réponse : il est rappelé que chaque nouvel immeuble aura son parking souterrain réservé à ses résidents. Par ailleurs, une étude sur le stationnement à l'échelle du quartier nord a été réalisée en 2014 sous le pilotage de la Ville pour définir les besoins en stationnement à l'horizon de l'arrivée des métros.

De nombreuses interrogations ont été exprimées par les participants sur la question de la hauteur des futures constructions. Les propriétaires de pavillons du secteur ROLLAND/COURBET/CASINO questionnent le projet urbain au regard des vues et du masque solaire que ces nouvelles constructions occasionneraient.

En réponse il est rappelé que les règles d'édifications fixées dans le PLU ainsi que les prescriptions urbaines, paysagères et architecturales qui ont été présentées plus tôt, s'imposeront aux architectes. Ce faisceau de contraintes réglementaires et contractuelles, auxquelles les promoteurs seront assujettis, ont pour objectif de fabriquer un quartier harmonieux et cohérent respectueux des logements existants. A ce titre, les règles de prospect interdisent d'avoir une obstruction au-dessus d'un angle de 45 degrés au pied des façades (voir diaporama). Les hauteurs du bâti neuf seront dégressives aux abords des pavillons pour ne pas avoir de rupture d'échelle.

- **Secteur CASINO**

Des habitants de la copropriété située derrière le casino « La tannerie » ont indiqué refaire leur voirie de desserte interne (Rue de la Bièvre) et voulaient savoir si le nouveau programme en aurait besoin. Ils étaient plutôt favorables à l'évolution du site de Casino (mais cela dépendra aussi de la hauteur et du recul des nouveaux bâtiments), car ils trouvent le mur aveugle actuel à l'arrière peu qualitatif et la perspective d'avoir des entrées d'immeubles pourrait être plus vivante, auquel cas il serait prêt à discuter une mutualisation de la voirie de desserte.

Réponse : Il a été indiqué qu'il n'était aujourd'hui pas prévu d'utiliser leur voirie privée pour développer le programme mais qu'il faudra entamer un dialogue à ce sujet avec le futur Maître d'ouvrage du projet, encore une fois cela dépendra du projet et des décisions de l'enseigne Casino.

- **lot L3 (rue Romain ROLLAND) :**

- Les propriétaires des pavillons (rue de Verdun) s'inquiètent de la hauteur du lot L3. Ils craignent une perte de lumière et aussi (surtout) des vues plongeantes de cet immeuble sur les maisons. Par ailleurs, les propriétaires demandent de tenir compte de l'altimétrie entre la rue Romain Rolland (plus haute) que la rue de Verdun, d'où leur crainte de se retrouver avec des fonds de jardin en fond "encaissés" par rapport aux nouvelles constructions.

- **Flora Verde (lot L2):**

- Des habitants trouvent dommage que le nouveau programme de logements L2 (Flora Verde) qui a été livré l'année dernière soit à l'alignement sur rue et non en recul comme les pavillons attenants. Le rapport entre cette opération de logement et les pavillons conservés sur la rue de Verdun n'est pas cohérent.

- **Rue de Verdun :**

- Les copropriétaires sur la rue de Verdun (Flora Verde) et des pavillons ont évoqué la nécessité d'intervenir sur le réaménagement de la rue de Verdun. Cette rue est selon eux surdimensionnée et connaît des problèmes de "rodéo" avec les scooters.

- **Secteur du Parc Robespierre**

Question sur la localisation du projet de la future école qui sera implantée dans le Parc Robespierre, sachant que les habitants riverains du Parc sont très attachés à sa lisière boisée.

Réponse : un atelier de concertation a eu lieu le 3 octobre dernier (cf. compte-rendu). La capacité de cette école sera de 20 classes avec un centre de loisirs, son implantation sera dans la partie Sud du Parc, la partie Nord étant réservée au chantier de la SGP (excavation des terres du tunnelier du métro), qui sera réaménagé en parc à la fin des travaux du métro. Une étude de programmation pour définir les besoins de cette nouvelle école sera lancée prochainement.

Cheminements piétons

Les copropriétaires de la Tannerie se questionnent sur le cheminement piéton inscrit dans le projet du PLU qui traverse le Parc Robespierre au Sud pour déboucher sur la rue privée de la Bièvre, sachant qu'il existe un dénivelé important avec un grand escalier actuellement sur le coteau du Parc.

- **Secteur du Théâtre**

Quid de la place du théâtre? Il y avait au début une grande place et maintenant c'est un parking. Est ce que ce parking sera planté ? (question posée par une future habitante du Lot 7)

Réponse : En effet le parking a dû être agrandi pour assurer le maintien des places louées par les locataires d'efidis, mais nous conservons un espace généreux devant le théâtre en connexion avec l'entrée de la crèche et le parc. Ce parking restant la propriété d'Efidis la Semaba réalisera les aménagements en concertation avec Efidis. Le dimensionnement de l'espace public a néanmoins été négocié entre Efidis et la Semaba qui acquerra ce foncier à Efidis afin de réaliser un parvis.

- **Habitat participatif**

- Des habitants de Bagneux souhaiteraient développer un projet d'habitat participatif (écologique et intergénérationnel) sur le quartier Nord et voudraient savoir comment faire et à qui s'adresser ?

Les contacts doivent être pris auprès de la Direction de l'Habitat en mairie