Compte-rendu Réunion publique Bagneux du 01/06/16			
Atelier	**Réunion publique**	*Projet*	**Ilot SETRA-THEATRE/NAUTILE/HRO**
Date	**01/06/16 - 19h00 - 20h45**	*Lieu*	**Théâtre Victor Hugo**
Présents	**CUADD Conseil**	M. Guillaume LE MINEZ	
	Ville de Bagneux	Mme Yasmine BOUDJENAH, 1er adjointe de BAGNEUX Mme Rafaella FOURNIER, Chef de projet « quartier NORD » - Direction de l'aménagement urbain	
	SEMABA	Mme Elsa SAUTTER, chargée d'opérations M. Jules LASFARGUE, chargé d'opérations	
	ATELIER D'ARCHITECTURE BRENAC & GONZALEZ	M. Jean-Pierre LEVEQUE, architecte	
	VALERO GADAN ARCHITECTES	M. Frederic GADAN, architecte	
	ARTE-CHARPENTIER ARCHITECTES	Mme Raquel MILAGRES, architecte	
	CODIC	M. Yann LE GALL, Directeur général adjoint pôle tertiaire	
	NEXITY	M. Loïc BLONS, directeur général adjoint agence sud	
	PARTICIPANTS	Environ 70 personnes	
Programme de la réunion	• Présentation du futur secteur SETRA-THEATRE • Présentation de l'opération immobilière du « NAUTILE » • Présentation du projet de « HRO »		

1 – INTRODUCTION DE LA REUNION PAR YASMINE BOUDJENAH, 1ERE ADJOINTE DE BAGNEUX

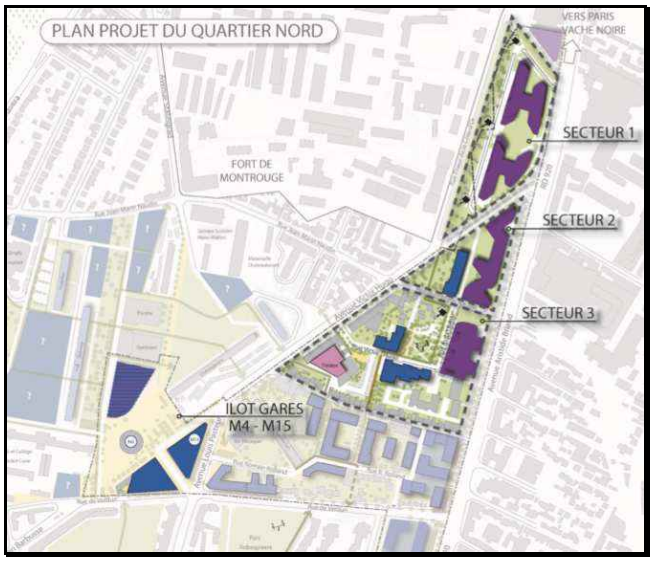
Présentation du contexte de la réunion publique par Mme Yasmine BOUDJENAH

Yasmine BOUDJENAH 1ère adjointe de BAGNEUX remercie les participants pour leur présence à cette réunion publique qui s'inscrit dans la démarche globale de concertation sur le projet urbain du quartier nord, et en particulier dans le cadre de la modification de la ZAC ECOQUARTIER VICTOR HUGO. Elle rappelle que cette réunion publique précède plusieurs rendez-vous qui ont été organisées ces dernières années allant de réunions d'informations à des ateliers de coproduction, des visites d'opérations et dernièrement un avis citoyens dans le cadre du concours pour le POLE DES GARES.

La dernière réunion publique s'est tenue en novembre dernier et portait sur les évolutions du secteur ROLLAND/COURBET/CASINO.

La réunion publique du jour a pour objet de présenter les évolutions sur le 1er ilot opérationnel de la ZAC le secteur SETRA-THEATRE, mais aussi les projets plus au nord sur le site du NAUTILE et en entrée de ville avant les dépôts de permis de construire.

2 – PRESENTATIONS DES TROIS SECTEURS



Guillaume LE MINEZ de CUADD Conseil présente le plan général de la ZAC afin de situer les trois secteurs qui seront successivement présentés:

1) Le secteur SETRA-THEATRE (secteur 3)
2) Le secteur de l'opération NAUTILE (secteur 2)
3) Le secteur de l'opération HRO (secteur 1)

- **LE SECTEUR SETRA-THEATRE (SECTEUR 3)**

Guillaume LE MINEZ a rappelé dans un premier temps que l'ilot SETRA-THEATRE a déjà fait l'objet d'un atelier de concertation afin d'échanger avec les habitants sur les aménagements futurs des espaces publics et notamment du jardin public. Cet atelier avait été organisé avant le démarrage des chantiers de construction, avec une visite du jardin du SETRA en décembre 2012.

Guillaume LE MINEZ a ensuite exposé les principaux éléments de programmation sur ce secteur : 121 logement neufs, trois locaux commerciaux qui seront dans le lot L7 (JARDINS DU THEATRE), une crèche d'une capacité de 99 berceaux intégrée dans le lot L6 (SCENE ET PARC), un immeuble de bureaux (RESONNANCE) qui sera livré le 15 Juin. La nouvelle voie A. DEJBAR permettra de desservir cet îlot. Un parc public de 1700m² sera créé ainsi qu'une aire de jeux qu'un espace dédié à des jardins partagé constituant un espace vert d'environ 3000 m² au total . Cet espace vert sera un des poumons de la ZAC et il sera relié par un lien nord-sud aux jardins ouvriers au nord dans la continuité de la promenades des AQUEDUCS qui relie la Vache Noire à Paris et se poursuit dans l'écoquartier jusqu'au parc ROBESPIERRE au sud. Enfin un parvis neuf sera aménagé autour de l'entrée du THEATRE et de la crèche.

Il laisse la parole ensuite à Jules LASFARGUE chargé d'opérations à la SEMABA qui présente l'état d'avancement du projet sur le secteur de l'Ilot SETRA-THEATRE, ainsi son phasage dans le temps.

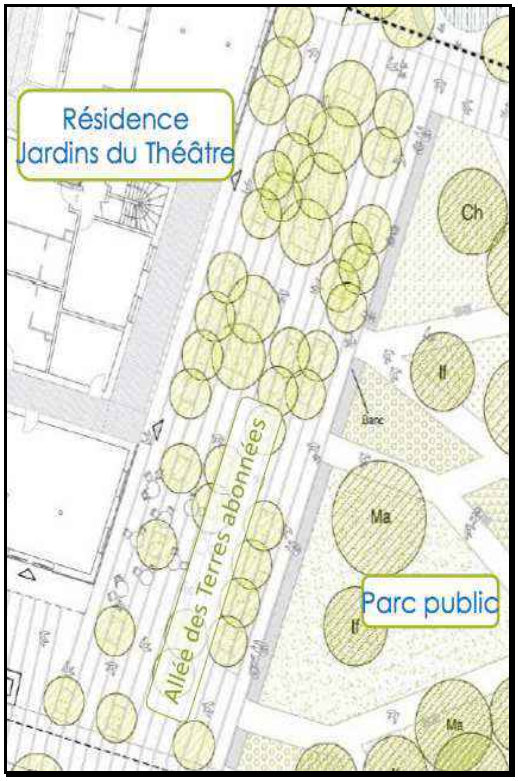
Il a d'abord été rappelé aux habitants que la construction de l'immeuble de logement L7 (JARDINS DU THEATRE) situé au début de la nouvelle rue Assia DJEBAR a été récemment achevée. Les travaux de l'immeuble de bureau B3 (RESONANCE) situé le long de l'Avenue Aristide Briand commencé au même moment (début 2015) sont quant à eux bientôt terminés (livraison prévue pour la mi-juin 2016). Pour répondre à ces nouvelles opérations immobilières, Jules LASFARGUE a invité les habitants à utiliser le nouveau parking de 49 places, rue Gustave Courbet, qui doit permettre de fluidifier la circulation et le stationnement dans le quartier.

Dans la continuité de cette première étape, la rue A. DJEBAR va être connectée d'ici le 15 juin à la rue Jean-Marin NAUDIN : comme pour le parking, ce nouvel axe qui disposera d'un cheminement piétonnier permettra de fluidifier la circulation, notamment pour les nouveaux résidents du « JARDINS DU THEATRE ». Dans la même temporalité, un jardin provisoire s'apprête à être aménagé à l'angle de ces deux rues : la terre de celui-ci doit se régénérer jusqu'à son aménagement définitif prévu en 2018 : des premières plantations seront également

faites ainsi que la pose d'une clôture en ganivelle pour empêcher d'y entrer temporairement tout en présentant l'avantage d'offrir des vues traversantes pour les riverains.

Dans le même temps, côté RD920, la réalisation d'une contre-allée sera aménagée afin de permettre les cheminements piétons, avec une mise à distance des flux de circulations, de créer quelques places de stationnement et de desservir le nouvel immeuble de bureaux Résonance.

Le mois d'aout 2016 verra également l'aménagement d'une station Autolib sur la rue Jean-Marin NAUDIN.



D'autres aménagements seront réalisés d'ici 2018. Jules LASFARGUES a ainsi évoqué :

- La réalisation de l'immeuble L6 sur la rue Assia DJEBAR (construction débutée en mai 2016) ;
- La construction d'une crèche de 99 berceaux en RDC et R+1 de l'immeuble L6 (une fois celui-ci livré au printemps 2018) ;
- La transformation de l'actuel jardin « sanctuarisé » en un parc public de 1700 m², qui comprendra une aire de jeux et des jardins partagés (1000 m²)
- L'aménagement définitif de la rue Assia DJEBAR avec un traitement plus qualitatif qu'aujourd'hui (aménagement des trottoirs, création de noues végétalisées, plantation d'arbres…) ;
- La substitution de l'actuel parvis du théâtre en une nouvelle place mêlant minéral et végétal ;
- La création d'un cheminement piéton et vélos , 1ère séquence de la trame verte, qui permettra de rejoindre la rue Assia DJEBAR à la rue Gustave COURBET ;
-

- **ECHANGE AVEC LA SALLE**

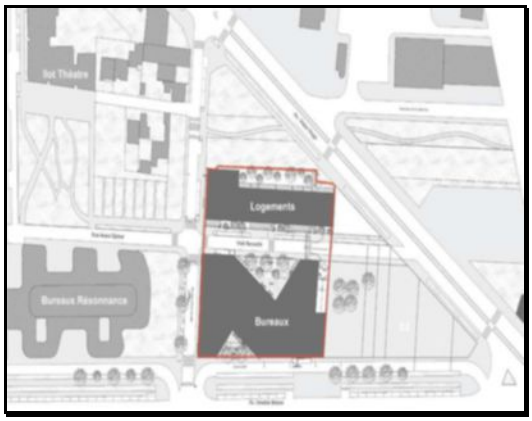
Une discussion s'est engagée sur les raisons d'avoir nommé la rue Assia DJEBAR. Il a été expliqué aux participants qu'Assia DJEBAR était une femme de lettres algériennes de langue française qui s'est récemment éteinte (le 6 février 2015). Elle a été le premier auteur nord-africain à être reçu à l'Académie Française en 2005.

Les questions exprimées se sont ensuite focalisées sur la typologie et le nombre des logements au niveau de cet ilot. Jules LASFARGUE a précisé que sur les 121 logements neufs du quartier, la résidence L7 « JARDINS DU THEATRE » en compte 53, alors que l'immeuble L6 « SCENES ET PARC » en comptera 68 (25 en accession à la propriété, et 48 en location sociale).

Plusieurs habitants résidents de la Villa Jean-Marie NAUDIN ont enfin pris la parole au regard des aménagements envisagés. Il a été rappelé que dès que la rue Assia DJEBAR sera connectée à la rue Jean-Marin-NAUDIN pour les voitures (d'ici la mi-juin), un cheminement piéton verra le jour le long de l'allée des terres abonnées. Concernant l'accès au parking qui jouxte le théâtre, il sera à l'usage des habitants de la résidence EFIDIS.

- **LE SECTEUR 2 : site du Nautile**

Immeuble RESONNANCE



Plan de situation des 2 opérations à venir

A l'issue d'un premier temps d'échange le projet immobilier NAUTILE est présenté.

Les représentants de la maitrise d'ouvrage de l'opération (les promoteurs CODIC et NEXITY) et les équipes d'architectes (cabinets BRENNAC & GONZALEZ et VALERO/GADAN) ont présenté le fruit de leurs études.

Il a d'abord été rappelé par Yann LE GALL, directeur général adjoint du pôle tertiaire de CODIC, que tout avait été mis en œuvre pendant ces deux dernières années pour minimiser les nuisances liées aux travaux de l'immeuble de bureaux « RESONANCE ».

Première projet opérationnel de la ZAC VICTOR HUGO, cet immeuble de 25 000 m² sur 8 étages situé face au futur jardin public est en cours de commercialisation (la société NEOPOST occupe d'ores et déjà 40 % de ses surfaces).

Dans le prolongement urbain de cet immeuble de bureaux qui occupera une place stratégique au regard de sa situation (au 42-46 avenue Aristide BRIAND), une autre opération mixte de bureaux (21 000 m²) et de logement (5500 m²) a été menée en accord avec le Schéma Directeur de la ZAC.

Un des représentants du cabinet d'architecture BRENNAC & GONZALEZ a tenu à souligner « *tout le travail de coordination de ces deux opérations qui a porté principalement sur la manière dont on allait articuler l'opération de bureau de façon à dégager le maximum d'espaces libres pour le logement* ».

Il a ainsi présenté les orientations urbaines et environnementales associées à cet immeuble de bureau :

- **Favoriser une enveloppe architecturale courbe et fluide ouverte à la lumière**

L'opération de bureau viendra se plier sur l'avenue Aristide Briand de façon à générer un dégagement visuel pour l'espace public, et un hall d'accueil qui sera totalement transparent ouvrant sur un parvis planté.

- **Tenir compte du maillage urbain du quartier**

La totalité de cet îlot est une entité foncière privative qui sera traitée en continuité avec tous les espaces paysagers du quartier. A ce titre la prolongation de la rue Assia DJEBAR sera rétrocédée à la ville pour créer une connexion nord-sud, et ainsi fluidifier la circulation dans le quartier. La hauteur de l'immeuble coté avenue Aristide BRIAND sera plus élevée, et diminuera en cœur d'ilot.

- **Penser un bâtiment en terme climatique, énergétique**

La recherche d'un confort de vie et d'un usage économe de l'énergie sera recherchée (démarche Haute Qualité d'Usage 2015). L'agence a également le désir que l'épaisseur des bureaux soit un écran acoustique pour les logements qui se trouveront en second plan de l'avenue Aristide BRIAND.

- **Offrir un niveau de services performants en RDC**

Une attention toute particulière sera portée sur les programmes qui vont être accueillis en pied de bâtiment. Sur l'arrière du bâtiment, on retrouvera principalement des espaces de restauration et de cafétéria. Des espaces de détente autour d'un café seront également dédiés aux bureaux, et permettront une transition douce vers les logements. Des terrasses végétalisées pourront également être investies par les utilisateurs des bureaux sur les étages supérieurs.

M. Frédéric GADAN, représentants du cabinet VALERIO GADAN a alors présenté à son tour l'immeuble de logement qui prendra place à l'arrière de l'immeuble de bureaux. Les architectes ont souhaité dégagé le maximum d'espaces entre l'immeuble de bureau et l'immeuble de logement (15 mètres environ), afin d'avoir des espaces verdoyants sur les trottoirs et des jardins privés qui pourront faire face aux logements en RDC. Chaque cage d'escalier sera également surmontée de balcons et de quelques terrasses. Alors que l'accès au parking se fera via une rampe située sur la rue Jean-Marin NAUDIN, tous les halls d'entrée seront adressés sur la rue nouvelle dans le prolongement de la rue Assia DJEBAR.

M. Frédéric GADAN a insisté sur l'attention particulière qui sera portée sur le fractionnement de cet immeuble. Un système de plot marquera le rythme de l'accès aux différents bâtiments. Les façades de l'immeuble bénéficieront d'un traitement particulier, et chercheront à jouer sur les contrastes entre les vides et les pleins. Un voile léger fait de lamelles en aluminium viendra s'accrocher sur la structure initiale et donnera un rythme à la construction sur toute sa longueur.

M. Loïc BIONS, directeur de l'agence Sud de NEXITY conclue cette présentation en énumérant quelques éléments de programmation. L'ensemble immobilier sera haut de 5 étages (R+5), et totalisera 60 places de parkings, 3 locaux vélos (1 par hall). Il souligne que l'opération crée de la mixité avec 20% de logement social sur les 82 logements, répartis dans 2 cages d'escaliers de l'immeuble. Sur le même palier il y aura donc des logements en accession et des logements sociaux.

- **LE SECTEUR HRO (SECTEUR 1)**

Mme Raquel MILAGRES, architecte au sein cabinet ARTE-CHARPENTIER qui supervise l'opération, a présenté en quelques minutes l'ensemble immobilier qui sera composé de deux immeubles de bureaux, autour d'un jardin commun.

Comme pour le projet RESONANCE ces deux immeubles de 26 000 m² chacun viseront à favoriser la création d'emploi et le développement économique tout en intégrant de hautes préoccupations environnementales :

« *L'idée du bâtiment est d'implanter l'ensemble dans un jardin qui va se connecter avec les jardins ouvriers, et la coulée verte qui se trouve à l'ouest. Le cœur du bâtiment est un grand espace vert qui relie l'avenue Aristide Briand à cette coulée verte* »

Les deux RDC (partie haute et basse) se retrouveront sur l'arrière des bâtiments, et l'ensemble immobilier comprendra des espaces de restauration (salle à manger, cafétéria) ou encore un kiosque.

La façade du bâtiment épousera la forme de la courbe entre l'avenue Aristide BRIAND et l'Avenue Victor HUGO. Les riverains auront la possibilité de passer à travers le jardin qui constituera l'espace central. L'équipe de maitrise d'œuvre ARTE-CHARPENTIER minimisera le plus possible les nuisances liées au chantier (début 2017), avant une livraison estimée en 2020.

- **ECHANGES AVEC LA SALLE**

Les premières questions ont porté sur la place des espaces verts au sein du nouveau quartier. Certains habitants ont souhaité savoir si des arbres allaient être réellement plantés entre les rues et les bureaux. Ce à quoi, il a été expliqué qu'il y aurait à la fois des arbres de hautes tiges plantés dans les parcelles privées relatives aux bureaux, mais aussi dans toutes les rues où les trottoirs seront élargis (avenue Aristide BRIAND, rue Jean-Marin NAUDIN, rue Assia DJEBAR).

D'autres sujets relatifs au calendrier des opérations, aux espaces de bureau, à l'animation commerciale ont fait l'objet de questions. Les réponses à ces interrogations sont retranscrites ci-dessous.

« Y'aura-t-il des équipements publics supplémentaires pour répondre à l'augmentation des logements (question liée à la capacité d'accueil des élèves) ? »

Yasmine Boudjenah : « *On fait sur la Ville de Bagneux un travail de prospective extrêmement poussé même si on ne peut jamais prévoir exactement le nombre d'élèves près. On a aujourd'hui des méthodologies assez performantes et reconnues en fonction du nombre de logements, de la typologie de logements, on est capable de déterminer combien d'élèves en maternelle, en élémentaires etc., Donc on est sur une prospective la plus précise possible, qu'on actualise au fil des années et des programmes à venir. On a d'abord identifié dans certaines écoles comme Henri Wallon, l'élargissement des capacités dans les locaux existants. Il ne s'agit pas de réduire les qualités pédagogiques et les espaces disponibles mais de rationnaliser, mutualiser le plus possible dans les bâtiments existants. Pour les quartiers nord au sens large on a aussi identifié en plus de ce que l'on va pouvoir faire dans le groupe scolaire Henri Wallon la nécessité d'un groupe scolaire supplémentaire. On s'est dit que géographiquement parlant, il était plus pertinent d'essayer de le positionner un peu plus au sud du quartier nord au niveau de l'emplacement sud du Parc Robespierre compte-tenu des deux autres écoles dans le périmètres relativement proches* ».

« **Nous aimerions connaître le calendrier des deux dernières opérations présentées (le Nautile et HRO)** »

Yann LE GALL, CODIC : « *S'agissant de l'immeuble du Nautile, nous envisageons de démolir l'immeuble existant qui a aujourd'hui un usage obsolète, d'ici la fin de l'année. Cela durera 6 mois ; en effet, un diagnostic a été fait et on a trouvé un peu d'amiante ce qui explique pourquoi la démolition devrait se terminer à l'été 2017 . Ensuite*

les constructions de l'opération de logement et de l'opération tertiaire dureront 2 ans, soit une livraison pour fin 2019. Concernant l'opération HRO ce sera dans un second temps pour 2020 (…)».

« En terme de bureau on est à combien de mètre carré, et à combien d'entreprises ? »

Yann LE GALL, CODIC : « *Aujourd'hui, l'immeuble de RESONANCE fait 25 000* m² *, il est occupé à 40 % par Neopost, et l'idée c'est que pendant la phase de déconstruction et de reconstruction de l'immeuble du Nautile, il puisse se remplir assez rapidement. L'arrivée des transports comme l'a évoqué Yasmine Boudjenah va très certainement faciliter la commercialisation, et on est assez confiant pour atteindre l'objectif de 120 000 mètres carrés de bureaux construit de manière progressive* ».

Yasmine BOUDJENAH : « *La dynamique d'emploi c'est d'abord dans la ZAC Ecoquartier avec toute l'activité tertiaire mais c'est aussi notre volonté que dans les chantiers eux-mêmes qui vont durer assez longtemps on puisse offrir des métiers aux besoins extrêmement variés : dans le bâtiment, dans la voirie, dans les chantiers des métros. On travaille avec tout le monde pour qu'il y ait des clauses d'insertion qu'on a utilisées d'ailleurs dans l'immeuble « Résonance » pour permettre à des jeunes notamment de bénéficier de ces chantiers. Ce n'est pas encore suffisant mais cela a quand même aboutit à des contrats à durée indéterminée pour certaines personnes qui ont profité de ces heures d'insertion* ».

« On en parle beaucoup de bureaux et de jardins, mais qu'en est-il des magasins, des restaurants pour les gens qui vont sortir du travail ? »

Guillaume LE MINEZ : « *Il y a déjà le pôle gare dont les RDC seront occupés à 100 % par des commerces, il y aura une grande surface, une brasserie, ce qui va constituer un pole commercial assez important comme on l'avait présenté durant la présentation du pole gare. Et concernant le Nautile je ne vais pas revenir sur ce qui a été dit, mais il y aura à minima une animation liée à l'occupation en RDC des bureaux avec les espaces de restauration et de café pour les salariés* ». Jules Lasfargue ajoute qu'au pied de l'immeuble de logements « les jardins du théâtre » se trouve 3 locaux à usages de commerces ou d'activités en cours de commercialisation.

« C'est un projet qui va apporter beaucoup d'emplois sur la ville, et je pense que c'est une excellente chose. Par contre, j'aurai aimé savoir dans où est-ce que l'inspection du travail qui se trouve je crois dans l'immeuble du Nautile va être relogée ? »

Yasmine BOUDJENAH : « *Ce n'est pas la responsabilité de ceux qui rachètent l'immeuble du Nautile en l'occurrence NEXITY et CODIC de le relocaliser. Ce n'est pas la responsabilité de la Ville non plus, même si on en a été informés. Aux dernières nouvelles l'inspection du travail ne s'est pas encore complètement décidée. Ils ont eu plusieurs contacts, ils ont prospecté pour trouver une solution de relogement. Nous, on les a orientés en fonction de leur possibilité vers un certain nombre de solutions. Mais bien évidemment il y a des questions de coûts, de place, tout cela est donc suivi* ».