

Famille du média : **Médias professionnels**

Périodicité : **Bimestrielle**

Audience : **20350**

Sujet du média :

BTP-Immobilier-Architecture



Edition : **Juin - juillet**

2023 P.76-79

Journalistes : **Nora Hachache**

Nombre de mots : **1491**

PROJETS

RENOUVELLEMENT URBAIN

**BAGNEUX : MUE EN DEUX TEMPS
 DU QUARTIER NORD**

Deux Zac contigües contribuent à la transformation du quartier nord de Bagneux. L'une est en chantier, l'autre en phase conception, mais elles s'ajustent et se complètent. Pour accompagner la densification qu'elles entraînent, la Ville, la Sadev 94 et les équipes de maîtrise d'œuvre ont traqué la moindre opportunité de rendre le sol perméable et de créer espaces verts et espaces publics.

Place Lucie Aubrac, espace événementiel. © Landers

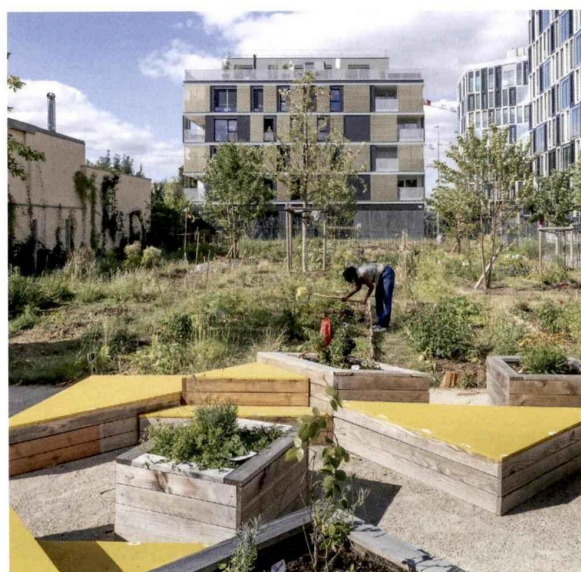


■ Au nord de Bagneux (42 000 habitants, Hauts-de-Seine) la Zac Ecoquartier Victor-Hugo et la Zac des Musiciens forment un écoquartier d'une trentaine d'hectares. L'arrivée de deux nouvelles lignes de transport rapides dans cette commune de la première couronne parisienne a suscité des projets denses. La station terminus (Lucie Aubrac) de la ligne 4 du métro fonctionne depuis 2022. La mise en service de ligne 15 du Grand Paris Express (GPE) devrait intervenir en 2025. Après la livraison de la gare par la Société du Grand Paris, il ne restera plus qu'un immeuble à construire, puis à terminer les derniers espaces publics, dont le parc Robespierre. En 2011, à la création de la Zac Ecoquartier Victor-Hugo, ce secteur de Bagneux mêlait habitations, petites entre-

prises, entrepôts, ateliers et concessions automobile dans un environnement très minéral. La Sadev 94, aménageur, et son équipe de maîtrise d'œuvre ont traité dès le départ la question de l'aridité paysagère et de l'imperméabilité des sols, comme l'explique Elsa Sautter, directrice opérationnelle de la Sadev 94 : « les paysagistes de l'agence Arte Charpentier, architecte coordonateur de la Zac et maître d'œuvre des espaces publics, ont appliqué le principe d'un paysage perméable innervant le projet urbain. Ils ont inséré une trame verte qui apporte nature, aménités et participe à l'infiltration des eaux de ruissellement. Nous avons amélioré la gestion de l'eau au fur et à mesure qu'avancait le projet, notamment avec les subventions de l'Agence de l'eau Seine Normandie et de la Région Ile-de-France ».



Zac Victor Hugo. © Boegly Grazia



Zac Victor Hugo, jardins partagés. © Boegly Grazia

Rendre appropriables des espaces verts

La tâche n'était pas aisée, d'autant plus qu'Arte Charpentier n'intervenait pas sur une page blanche mais sur un tissu urbain hétéroclite configuré entre autres par les constructions des années 1960. Un atout finalement. « *La division des grandes parcelles abritant les barres des années 1960 a permis de réintroduire de la nature dans la ville et de créer des traversées propices au déploiement des modes doux. Nous avons aussi rendu appropriables par les habitants des espaces verts privés, cachés ou peu accessibles comme le jardin Ilan Halimi. Ce dernier était situé derrière un immeuble de bureaux aujourd'hui démoli. C'est désormais un espace public traversant et sans clôture. Nous avons aussi amélioré le cheminement conduisant à la coulée verte de l'aqueduc de la Vanne en le rendant notamment plus naturel. Pour ce faire nous avons dû déplacer certains jardins partagés, mais les cabanons qu'ils abritaient ont été réhabilités* », confie Nathalie Leroy, paysagiste et directrice du pôle territoire chez Arte Charpentier. Ce chemin sera aussi relié au futur parc Robespierre situé au sud de la Zac. L'aménagement du parc ne commencera cependant qu'après la livraison de la gare du GPE.

Infiltrer l'eau in situ

A travers toute la Zac, sauf au-dessus de la ligne 4, creusée à trop faible profondeur, l'infiltration des eaux pluviales sur place est une préoccupation constante. Elle est facilitée par des noues et la plantation d'arbres dans de grandes fosses collectives qui contribuent aussi à limiter les risques de sécheresse. Toujours pour infiltrer l'eau là où elle tombe, le sol de certains parkings se compose de terre et de pierres et celui des aires de jeux de terre revêtue de copeaux de bois d'acacia. L'objectif étant d'atteindre 27 % de terres perméables à la clôture de la Zac en 2028, malgré la densification. « *En 2011, le quar-*

tier comptait 25 % de terres perméables. Nous construisons donc sans diminuer la surface plantée », assure Nathalie Leroy. La Zac Ecoquartier Victor-Hugo introduit pourtant dans le nord de Bagneux quelque 2000 logements, 20 000 m² de commerces, 125 000 m² de bureaux. Ces nouvelles constructions s'érigent parmi le tissu faubourien, les barres des années 1960 et les maisons conservées. « *Cela nous demande de conjuguer les volumétries avec des échelles hautes et basses. En même temps, cette diversité d'habitat permet d'éviter un quartier monobloc et uniforme. De même, la Ville et l'aménageur ont tenu à ce que les habitants du quartier des Musiciens (composé à 100 % de logements sociaux) ne se sentent pas exclus du quartier Victor Hugo. Leur centre social a d'ailleurs été transféré place Lucie Aubrac* ».

Il s'agit de la grande place de l'écoquartier qui accueillera commerces et services. Elle relie la station de métro Lucie Aubrac (ligne 4), déjà livrée, à la future gare de la ligne 15. Devant cette dernière se déploiera une canopée composée d'arbres de haute tige, puis suivra un vaste espace minéral dédié au marché et aux événements.

Pour préserver l'aménité de ce grand espace public, les paysagistes n'ont pas souhaité l'encombrer d'une gare routière. Ils ont diffusé les arrêts de bus dans les rues adjacentes. La place Lucie Aubrac opère la jonction avec la Zac des Musiciens. Créée en 2021 par l'EPT (établissement public territorial) Vallée Sud Grand Paris, cette Zac a été concédée la même année au groupement composé de la Sadev 94 et de Citallios. Elle s'inscrit dans le Projet de rénovation urbaine du quartier de la Pierre Plate. Ce dernier devrait profiter de la dynamique enclenchée par la Zac Victor-Hugo pour se diversifier et se bonifier.

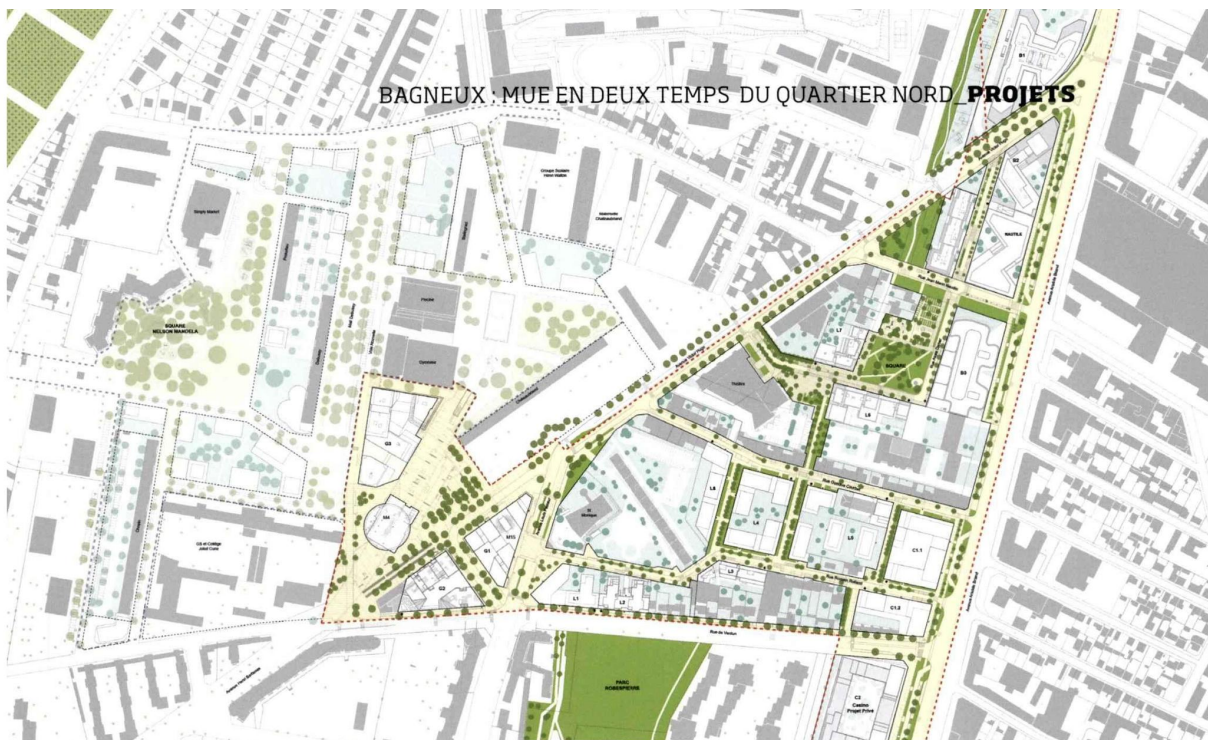
Le groupement d'aménageurs a confié la maîtrise d'œuvre de la Zac à l'agence Richez Associés et l'assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable à Alto Step. « *Il doit établir le bilan carbone de l'opération* », précise Elsa



Gare Lucie Aubrac. © Boegly Grazia



L'infiltration des eaux pluviales est recherchée au maximum. © Boegly Grazia



Plan général. © Richez-Associés

Sautter. « Et justement pour limiter l'émission de carbone nous avons décidé de démolir le moins possible. Ainsi, alors que le plan guide initial conçu par l'agence Estran prévoyait la destruction de la crèche et sa reconstruction ailleurs, nous avons fait le choix, avec l'accord de la Ville, de la garder. Mais elle passera de 120 m à 400 m. Citallios s'occupera de cette réhabilitation-extension. La Sem se charge aussi de la recherche de subventions et des relations avec l'Anru ».

Ajustement du plan guide

Le plan guide initial a subi d'autres ajustements, comme l'expliquent Virginie Martins et Andrea Demurtas de Richez_Associés : « des équipements importants, y compris situés dans la Zac Victor-Hugo, manquent de visibilité. Nous les avons déplacés ou orientés vers les futurs espaces publics majeurs. Cela a entraîné le repositionnement des logements neufs. Mais nous avons gardé le plus gros de la programmation en raison du conventionnement Anru ».

Le PRU prévoit la construction de 600 logements dont 130 sociaux et la réhabilitation de 553 logements. Les démolitions (296 logements) concernent les barres Mozart, Rossini et en partie Debussy. Elles permettront d'ouvrir le quartier, de réorganiser les cheminements et les espaces publics, de repositionner des équipements, de dégager du foncier pour construire. Ainsi la démolition partielle de la barre Debussy, d'un petit immeuble abritant des associations et quelques activités, et du centre social Jacques Prévert relocalisé dans la Zac Victor-Hugo, permettent de prolonger le mail Debussy et d'installer le

théâtre, pour l'heure coincé entre deux immeubles. Beaucoup plus spacieux, le nouveau théâtre trônera au milieu de l'espace vert prolongeant le mail. Le programme de logements prévu initialement à cet emplacement a été relocalisé plus au nord. La démolition de la barre Mozart contribue, elle, à ouvrir le mail vers le nord et à prolonger en parallèle la rue Nina Simone. Celle-ci desservira d'autres équipements comme la piscine et le gymnase. Le city stade public viendra les rejoindre. Il jouxtera un nouveau square créé à partir de l'espace vert de la barre Chateaubriand racheté à Hauts-de-Seine Habitat. L'ancien emplacement du city stade, proche de la station de métro Lucie Aubrac, sera configuré en espace public.

Raccroché aux abords arborés du théâtre, le square Nelson Mandela, le plus vaste espace vert du quartier, va passer de 6 000 m² à 10 000 m². « Pour cette extension, nous utilisons des parkings appartenant au bailleur Toit et Joie », explique Virginie Martins. « Les places de stationnement sont omniprésentes dans ce quartier, or la desserte par les deux nouvelles lignes de transport devrait entraîner une démotorisation. Il faudra penser à leur évolution ».

Si l'agence Richez_Associés a d'abord défini l'espace public et le cadre dans lequel vont s'ériger les programmes de logements, elle a ensuite recherché les meilleurs emplacements pour ceux-ci. Le premier chantier concernera la construction des 196 logements destinés à Action Logement et Sequens. Il devrait commencer en 2025. Avant fin 2023 il faudra cependant valider l'AVP des espaces publics et le dossier de réalisation de Zac.

Nora Hachache