



Limiter l'artificialisation des sols DES EXEMPLES FRANCILIENS À SUIVRE

BAGNEUX (92) - ÉCOQUARTIER VICTOR HUGO



PRÉSERVER L'EXISTANT



Voir la vidéo
sur le site
internet
DRIEAT

LA VILLE

Type de tissu > Urbain dense

Nombre d'habitants > 41 967 en 2020

Densité > 10 016 hab/km²

Le quartier Victor Hugo en bref

Contexte	Renouvellement
Surface	19,5 ha
Nombre d'habitants	4 500
Nombre de logements	2 200
Densités	23 000 hab/km ² et 113 logements/ha
Calendrier	Création de la ZAC : 2011 Livraison : 2019
Aménageur	Sadev94
Équipe de Maîtrise d'œuvre	Arte Charpentier
Procédure	ZAC

Les densités indiquées sont calculées à partir des surfaces des périmètres fournis par les porteurs de projet et ne révèlent pas une densité à l'îlot.

10 600 M²
d'espaces verts
publics créés

QUESTIONS ILLUSTRÉES :

Des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité ont-elles été mises en place ?

*Renvoi grille synthétique
ligne n°18*



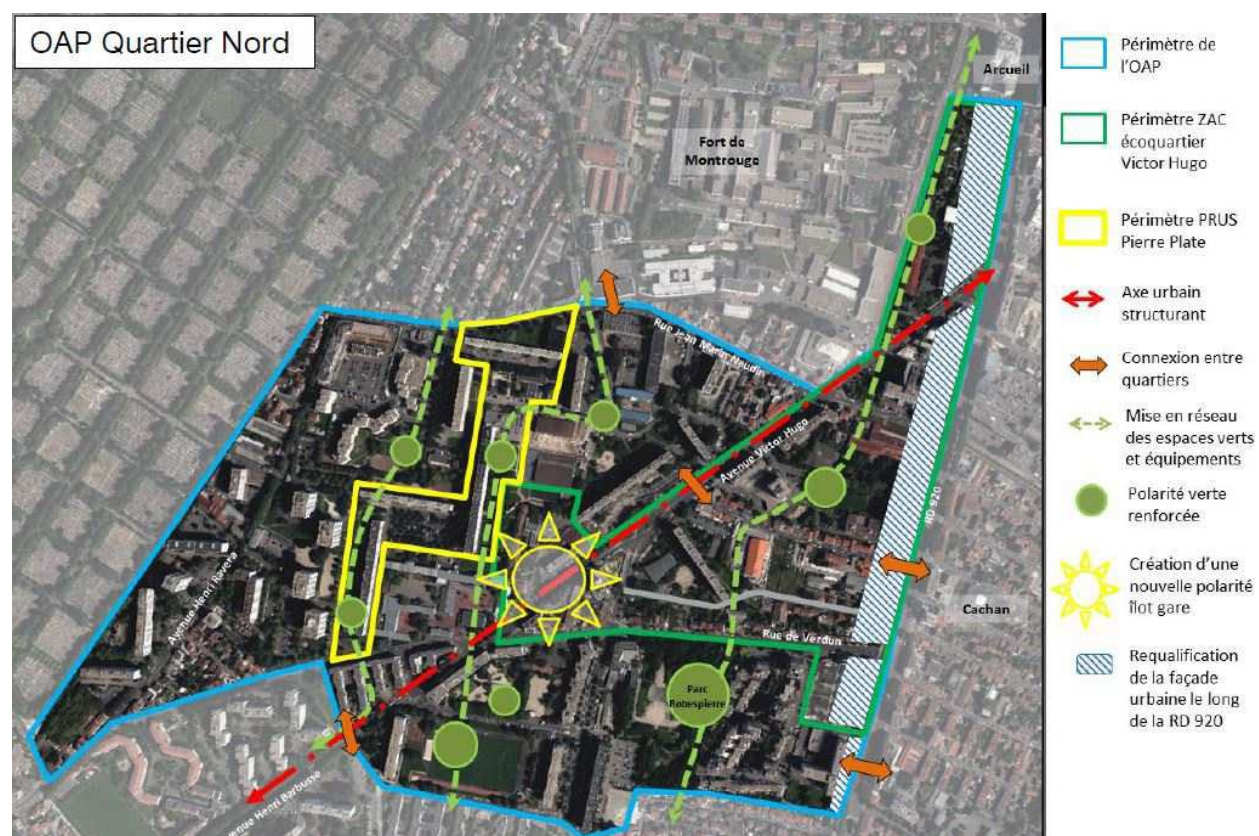
Nous avons eu une réflexion étendue pour s'inscrire dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et faire en sorte que le quartier de la Pierre Plate et l'écoquartier soient mis en lien avec un système de venelles vertes. »

Nathalie LEROY, Paysagiste du projet, Arte Charpentier

CONSTITUTION D'UNE TRAME VERTE EN TISSU URBAIN DENSE VIA LA CONSERVATION ET LA CONNEXION DES ESPACES NATURELS EXISTANTS

Le projet urbain des quartiers nord de Bagneux est né de l'opportunité créée par l'arrivée des métros 4 et 15 d'ici 2023. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été dessinée pour **mettre en cohérence les projets d'aménagement** entre eux, dont la ZAC Victor Hugo. À l'aide de **remembrements fonciers importants**, sont implantés des immeubles de logement et de bureaux. Une attention particulière est portée à

l'offre de logements, qui se veut **diversifiée** pour accueillir toutes les populations au sein de ce quartier très attractif, et permettre un parc résidentiel des Balnéolais. La **participation citoyenne** conduite sur le projet associe les habitants et futurs habitants de la conception du projet à sa gestion (notamment via les jardins partagés).

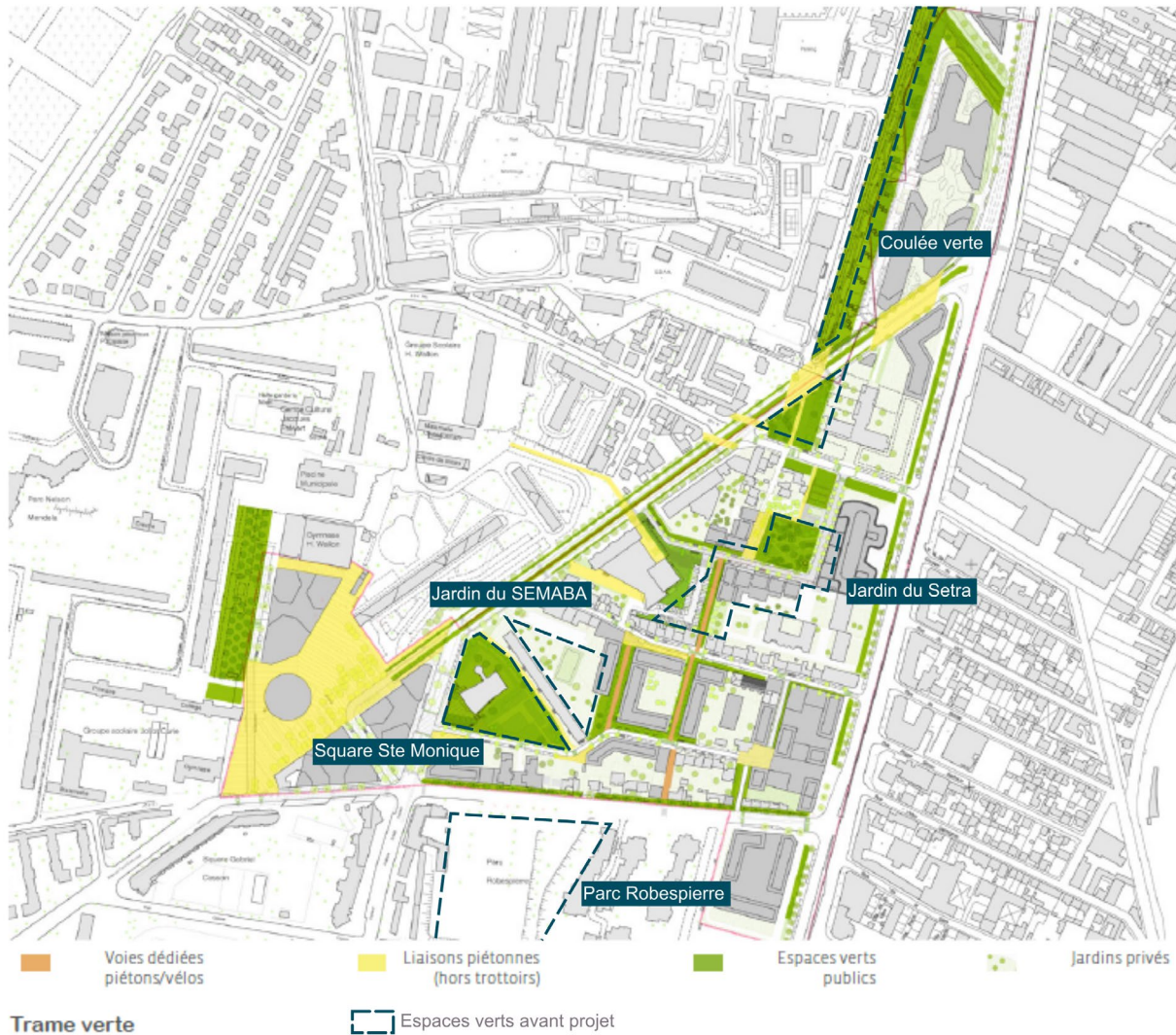


Bagneux, quartier Nord - Source : Candidature «100 Quartiers Innovants et Ecologiques»

Le secteur était initialement occupé par des logements individuels et collectifs, des équipements et des activités. Il présentait certaines qualités paysagères peu accessibles et visibles depuis l'espace public, qu'il fallait **valoriser et mettre en lien**. Des espaces tels qu'une coulée verte, des jardins familiaux et des espaces verts privés sont identifiés. **Les jardins ouverts le long de la coulée verte ont été prolongés vers le sud pour assurer la connexion avec le nouveau jardin partagé**. Ce dernier a été créé sur un espace anciennement artificialisé et est géré aujourd'hui par une association d'habitants. Le jardin du Setra

a été désenclavé et s'appelle désormais le jardin Ilan Halimi. **Le parking du théâtre a été retravaillé pour désimpermeabiliser certains espaces et retrouver de la végétation**, qui fait ainsi le lien vers le jardin de l'immeuble SEMABA puis le parc Robespierre au sud. Ce dernier sera réaménagé après les travaux du Grand Paris Express pour le désenclaver et réhabiliter ce parc qui était sous utilisé. Avant l'écoquartier, 3 700 m² d'espaces verts publics étaient présents. À terme, ce sont **9 380 m² d'espaces verts publics qui sont créés, ainsi que 815 m² de jardins partagés**.

L'aménagement d'un projet d'ensemble a permis de penser tous ces espaces, publics comme privés, en connexion. Une continuité écologique a ainsi pu être créée au cœur de ce quartier très dense.



Fond de plan : cahier de prescriptions UPAE 2015 ZAC ; annotations : Cerema

Au-delà de la connexion des espaces verts entre eux, le projet porte une attention particulière à la **préservation de l'existant**. Si l'alignement d'arbres sur l'avenue Victor Hugo était protégé au titre du PLU, aucun arbre n'avait été identifié comme remarquable au sein de l'îlot. Le choix a été fait de les conserver néanmoins. La topographie existante a été conservée au maximum dans le dessin des espaces verts, tout en assurant un parcours de l'eau naturelle. Cela permet d'excaver le moins de terres possible, et ainsi d'éviter d'endommager le système racinaire des arbres.

Au global, le projet conserve la majorité des sols perméables existants, et en crée de nouveaux. Ainsi le périmètre de la ZAC passe de 25 % à 27 % d'espaces perméables, tout en densifiant les constructions (+2 000 habitants).



Écoquartier Victor Hugo, Bagneux (92) - Crédits : BOEGLY + GRAZIA

Intérêt pour le ZAN

Les espaces verts existants sont mis en lien et permettent **l'émergence d'une trame verte au sein d'une ville très dense**. La multiplication à l'échelle de la ville de ces projets vertueux est nécessaire à la constitution d'une réelle continuité écologique, qui contribue à la préservation de la faune et de la flore, à une meilleure gestion des eaux pluviales, à la

lutte contre les îlots de chaleur et à l'amélioration du cadre de vie.

L'impact de l'aménagement sur la pleine terre est très limité, et **le projet est même l'occasion de renaturer certains espaces**.

RÉPLICABILITÉ ET LIMITES

- Une densité permise par le contexte particulier de l'arrivée d'une infrastructure de transport lourde, au sein d'une commune de petite couronne parisienne.
- Une politique foncière de très long terme, les premières acquisitions de terrain datant de 2000. Le foncier représente une lourde charge avec 75 % du bilan financier de la ZAC.
- La préservation des espaces existants, via un travail de diagnostic et la tenue d'un objectif clair, a permis de maintenir et créer des continuités écologiques.

AUTRE SUJET ILLUSTRÉ

Un projet qui promeut la ville dense et désirable

Renvoi à la question 30 de la grille synthétique.

Le traitement des espaces publics permet-il la cohabitation de plusieurs usages et favorise-t-il le lien social ? Permet-il des formes de respiration au regard de la densité de l'opération ?

Ce projet s'inscrit concrètement dans la lutte contre l'étalement urbain et la promotion d'un modèle urbain compact. La mixité fonctionnelle et sociale ainsi que la haute qualité environnementale du site contribuent à en faire un aménagement de qualité.

Un travail de sensibilisation des populations a été mené sur le sujet de la densité. À travers des balades urbaines dans d'autres quartiers, des interventions d'experts etc, cela a permis de poser la question de « qu'est-ce qui est dense ? » et de déconstruire les idées reçues. La ville a également souhaité être transparente sur la question de l'équilibre économique, en expliquant les mécanismes qui font que la vente de logements permet de financer des espaces publics de grande qualité. Dans la conception des espaces publics, le ratio hauteur/distance entre les bâtiments a été étudié pour éviter la perception d'un quartier trop dense, et laisser la place au sol.

Sources

Documents situés sur la Plateforme ÉcoQuartier

Candidature « 100 Quartiers Innovants et Ecologiques »

Fiche Cerema Désimpermeabilisation et renaturation des sols : <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/desimpermeabilisation-renaturation-sols>
<https://www.arte-charpentier.com/fr/projets/ecoquartier-victor-hugo/>

<https://www.bagneux92.fr/ville-en-projet/projets-urbains/816-zac-ecoquartier-victor-hugo>

<https://www.arte-charpentier.com/fr/perspective/gestion-des-eaux-pluviales/>

Interview de Nathalie LEROY (Paysagiste, Arte Charpentier), Marie HEUDE-RIPERT (Directrice de l'aménagement urbain, Bagneux), Yasmine BOUDJENAH (Adjointe à l'aménagement et l'éducation, Bagneux), Noémie CARRIC (aménageur, Sadev 94) du 28 juin 2022.