

Annexe à l'arrêté tirant le bilan de la procédure de participation du public du dossier d'évaluation environnementale relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur le lot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux

1. Organisation de la participation du public

a. Cadre réglementaire de la participation du public

Porté par le groupement de promoteur Nexity – Linkcity – Imestia, le projet consiste en la réalisation, au sein de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de l'écoquartier Victor Hugo à Bagneux d'un programme de construction, nommé lot G3, à destination d'habitation, de bureaux, de commerces et d'équipement public d'une surface de plancher de 27 838 m².

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'environnement (rubrique 39), et compte tenu des caractéristiques de l'opération, le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale pour déterminer s'il était soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Par décision n°DRIEE-SDDTE-2019-183 du 20 août 2019, l'Autorité Environnementale a soumis le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur l'ilot G3 de la ZAC Victor Hugo à étude d'impact.

Conformément aux articles L.123-2 et L.123-19 du Code de l'environnement, cette dernière a fait l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique et ce, pendant une durée de 30 jours au minimum.

Conformément à l'article L.122-1-1 du Code de l'environnement, le présent document a pour objet de dresser le bilan de la procédure de participation du public.

b. Modalités de la procédure de participation du public par voie électronique

Par arrêté n°ARR_2022_3 en date du 7 janvier 2022, Madame la Maire de Bagneux a précisé les modalités de la procédure de participation du public :

- Publication de l'avis de participation du public du dossier d'évaluation environnementale relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur le lot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo dans les journaux « Les Echos » et « Le Parisien » le 17 janvier 2022 ;
- Affichage de l'avis de participation du public du dossier d'évaluation environnementale relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur le lot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo sur les panneaux d'affichage administratifs de la mairie de Bagneux et sur le site de projet à partir du 14 janvier 2022 ;

- Mise à disposition du public par voie électronique du **1^{er} février 9h00 au vendredi 4 mars 2022 17h00 inclus (soit 32 jours consécutifs)** d'un dossier contenant notamment le dossier de demande de permis de construire (PC092 007 21 A 0021), l'étude d'impact, son résumé non technique et ses annexes, la décision soumettant, après examen au cas par cas, le projet à étude d'impact, l'avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact en date du 7 octobre 2021, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à cet avis, les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés par le projet sur l'étude d'impact du projet, une note de présentation du projet et enfin, la mention des textes qui régissent la mise à disposition ainsi que l'indication de la façon dont cette mise à disposition s'insère dans la procédure administrative relative au projet, la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

Le dossier a été mis à disposition par voie électronique sur le site internet du projet à l'adresse suivante www.bagneuxg3.wordpress.com et accessible via un lien mis en ligne sur le site internet de la ville de Bagneux, à l'adresse suivante www.bagneux92.fr.

Le dossier était en outre consultable par les intéressés sur support papier dans les locaux de la Direction de l'Aménagement urbain, bâtiment Garlande, RDC, Hôtel de Ville de Bagneux, 57 avenue Henri-Ravera, 92220 Bagneux aux jours et horaires suivants :

Lundis, Mercredis, Jeudis, Vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h
Mardis de 13h30 à 17h

Les observations et propositions du public pouvaient ensuite être adressées par voie électronique à l'adresse suivante: MADPC21A0021@mairie-bagneux.fr et devaient être parvenues à la ville de Bagneux à compter du 1^{er} février 2022 à 9 heures jusqu'au 4 mars 2022 à 17 heures, date de clôture de la consultation du public.

2. Rappel de la liste des avis formulés au titre de l'Évaluation environnementale par l'Autorité Environnementale et par les collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet conformément aux articles R.122-7 et L.122-1 V du Code de l'environnement

a. Avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact

- Décision n°DRIEE-SDDTE-2019-183 du 20 août 2019 de l'Autorité Environnementale, soumettant, après examen au cas par cas, le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur l'îlot G3 de la ZAC Victor Hugo à étude d'impact ;
- Avis délibéré de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet de construction de l'îlot G3 de la ZAC Victor Hugo à Bagneux en date du 7 octobre 2021 (n° MRAE 2021-1732) et qui a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part du maître d'ouvrage ;

b. Avis des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés par le projet

Conformément à l'article L.122-1 V du Code de l'environnement, une transmission de l'étude d'impact pour avis a également eu lieu le 26 juillet 2021 auprès des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet, suivantes :

- L'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris ;
- Le Département des Hauts-de-Seine.

Conformément à l'article R.122-7 du Code de l'environnement, celles-ci disposaient d'un délai de 2 mois pour rendre un avis sur le dossier (et à défaut, une absence d'avis).

Dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique, aucun avis n'a été émis.

3. Liste des observations et propositions formulées lors de la mise à disposition du public

- Contributions de M.MEYNADIER du 2 mars 2022 à 9h50.
- Contributions de M. ZAMBETTI du 4 mars 2022 à 15h49.
- Contributions de M. LEMOINE du 4 mars 2022 à 16h57.

Les contributions du public dans leur ensemble sont présentées en annexe du présent bilan.

4. Synthèse des réponses apportées par le groupement Nexity-Linkcity-Imestia aux recommandations de la MRAe sur le projet de construction de l'îlot G3 de la ZAC Victor Hugo à Bagneux dans le cadre de son avis en date du 7 octobre 2021

Recommandation n°1 - La MRAe recommande de détailler les évolutions de la ZAC intervenues depuis 2015 et en particulier la programmation liée au secteur 6 et à l'îlot G3, en les justifiant au regard de critères environnementaux.

La consultation lancée par la Ville de Bagneux et la Société du Grand Paris sur les lots G1 et G2 en tant que projets connexes de l'arrivée du métro a confirmé la forme urbaine des bâtiments de la place des « Métros » avec des immeubles de 17 étages sur des socles actifs.

Cette forme urbaine a également été appliquée au lot G3 dans sa définition en 2017-2018.

Le travail des espaces publics a été repris pour répondre aux contraintes techniques des infrastructures de transport en cours de réalisation en dessous de la future place Lucie Aubrac et une vaste réflexion sur la gestion des pluviométriques a été menée afin de diminuer au maximum leur rejet dans les réseaux.

Ainsi le traitement paysager a intégré de larges espaces en creux permettant de stocker et d'absorber une grande partie des pluies (au droit de l'îlot G3 on notera également que les toitures ont été pensées pour retenir une partie de l'eau).

Recommandation n°2 - La MRAe recommande de compléter l'analyse paysagère du projet avec des vues d'ensemble depuis le Nord et des coupes du projet incluant le bâti environnant permettant d'apprécier les différences de hauteur rapportées à l'éloignement.

De nouvelles coupes de principes ont été présentées dans le mémoire en réponse, pièce mise à disposition du public dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique.

Recommandation n°3 - La MRAe recommande de justifier les pertes d'ensoleillement observées sur les immeubles voisins (jusqu'à 33%) notamment au regard de la concertation menée et de présenter les mesures visant à éviter, réduire ou compenser ces effets.

La densité des programmes immobiliers permet de libérer de l'espace au sol pour des appropriations nombreuses de l'espace public conçu pour accueillir les flux de voyageurs mais également, des espaces d'accueil pour des événements culturels, un marché forain et des espaces où se reposer.

L'îlot G3 s'inscrit dans un environnement dense et ponctué par la présence de bâtis d'hauteur importante.

Les constructions de l'îlot veillent à assurer une transition douce avec la morphologie du tissu balnéolais existant en proposant des formes gradinées et des différences de hauteurs.

Les bâtiments sont conçus autour de l'idée d'une ville moyenne et d'une ville haute et jouent un rôle de « signal » du futur « pôle gare » en front des grands ensembles des cités des Martyrs de Châteaubriant et de la Pierre Plate, et en miroir des bâtiments de l'îlot G2 (R+17 au maximum) en cours de construction.

Recommandation n°4 - La MRAe recommande de quantifier l'amélioration du confort aérodynamique au niveau de la place des Métros et permise par les plantations envisagées.

Selon les simulations réalisées en 2020, aucune zone au droit du parvis ne semble inconfortable.

Certaines zones de la place peuvent présenter un risque d'inconfort modéré notamment à l'extrémité Nord-est du parvis, entre l'îlot G3 et l'immeuble de la « cité des Martyrs de Châteaubriant », à l'extrémité Nord-ouest du parvis, entre l'îlot G3 et l'immeuble du quartier de la Pierre Plate et au Sud du parvis, entre les îlots G2 et G3 (zone « Arrêt de bus »).

Globalement la configuration des bâtiments et l'implantation des arbres au droit de la place des Métros permettent une bonne protection au vent des espaces publics.

Pour les zones présentant une légère accélération des vents: seules les zones de manifestations culturelles ou commerciales (extrémité Nord-est du parvis) ainsi que la zone «Arrêt de Bus» présentent un risque. Il s'agit cependant de zones à vocation plus « circulantes » que statiques.

De simples modifications des essences d'arbres prévus (ou de l'implantation des arbres) permettent aisément de venir à bout de ces sources d'inconfort, qui restent légères (implantation de chênes chevelus en dehors de la zone dédiée au projet permettant une réduction significative de l'impact des vents à l'endroit du rétrécissement entre les immeubles, l'effet Venturi est ainsi atténué et le confort augmenté).

Par cette optimisation, la zone d'inconfort en cœur est plus réduite (les abords des zones bénéficient d'une fréquence de dépassement du seuil de confort allant de 2 à 3% contre 5% à 6% sans l'optimisation).

Recommandation n°5 - La MRAe recommande de préciser et démontrer l'efficacité attendue des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser l'effet îlot de chaleur qu'est susceptible d'amplifier le projet et, à plus large échelle, l'aménagement des îlots G1, G2 et G3, et quantifier cet impact.

L'îlot G3 s'inscrit au Nord d'un parvis piéton qui, inhérent à sa fonction de « piétonisation » et d'accessibilité des gares, reste fortement imperméabilisé.

Toutefois, les surfaces « vertes » publiques à l'échelle de la place des Métros ont été maximisées dans le cadre de l'aménagement porté par la ZAC (passant d'environ 580 m² à plus de 2 600 m²).

En effet, la place des Métros prévoit à termes le développement d'environ 130 arbres nouveaux sur l'espace public (soit +45% d'arbres par rapport à l'existant) en plus des aménagements paysagers propres à chacun des îlots.

Bagneux

En plus d'offrir un développement paysager de qualité à cet espace minéral, la plantation de ces arbres s'organisera au sein de multiple « jardins de pluie » en pleine terre qui favoriseront une infiltration des eaux pluviales de ruissellement à ciel ouvert et une réduction du phénomène d'îlot de chaleur.

En accompagnement de ce développement, l'aménagement des îlots G1, G2 et G3 seront aussi végétalisés (un peu plus de 2 210 m² pour l'îlot G3, environ 760 m² d'espaces verts nouveaux pour l'îlot G2, l'îlot G1 est en cours de faisabilité, les données paysagères ne sont aujourd'hui pas connues).

En prenant en compte ces surfaces et en lien avec l'aménagement global de la ZAC :

- à l'existant (2013) le périmètre de la ZAC comprenait initialement environ 50 535 m² d'espaces verts (espaces publics/privés), le pourcentage de terres perméables sur ces espaces correspondait à environ 25% ;
- à terme, l'aménagement paysager de la ZAC propose une augmentation d'environ 2% de cette surface totale d'espaces verts soit environ 53 900 m² d'espaces verts (espaces publics/privés), le pourcentage de terres perméables sur ces espaces correspondra à environ 27%. Cette augmentation aura donc un effet positif sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'échelle du quartier voire du territoire communal.

Recommandation n°6 - La MRAe recommande de justifier le niveau de performance énergétique visé au regard de la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020) et de présenter un bilan global des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet, incluant la phase travaux.

Le respect à la réglementation thermique tient à celle en vigueur au dépôt du permis de construire conformément à la loi n°2009-967 du 3 août 2009, soit la RT 2012.

Cependant, le maître d'ouvrage précise que l'ensemble des constructions futures répondra aux exigences de la RT2012-20% (soit une part d'apport en énergie renouvelable qui pourra le cas échéant atteindre au minimum 20% des besoins énergétiques).

Les futurs logements viseront également la certification NF Habitat HQE permettant de distinguer des bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles.

Recommandation n°7 - La MRAe recommande d'expliciter la stratégie d'incitation aux modes actifs mis en place, estimer la répartition modale des déplacements des habitants et utilisateurs du bâtiment puis indiquer le nombre de places de stationnement vélos, deux-roues motorisés et automobiles qui en découle.

Au regard du stationnement, et dans une logique de réduction de la voiture, le projet répond en partie à ses besoins en prévoyant 147 places de stationnement au sein d'un parking sur deux niveaux conformément aux règles du PLU en vigueur.

De plus, et pour rappel, en termes de stationnement public, une mise en place progressive d'un stationnement payant sur voirie à l'échelle du quartier et de la commune est prévue avec des places longue durée (zone verte) et des places rotatives (zone rouge, notamment aux environs immédiat de l'îlot G3 et du pôle gare à l'horizon 2023).

A noter également qu'à l'échelle de la « place des Métros », il n'est pas prévu de parking de rabattement pour les utilisateurs des transports en commun.

Concernant les « modes doux », des locaux à vélos pour les besoins des logements sont prévus au sein des programmes de l'îlot G3 (environ 420 m² sont destinés à la création de locaux vélos en RDC des différents plots).

Recommandation n°8 - La MRAe recommande de compléter l'étude de trafic par une étude des carrefours afin de s'assurer que le réseau est en capacité d'absorber les flux générés par l'îlot G3 et plus largement par les autres composantes de la ZAC.

Cette analyse des carrefours avait été faite et a été présentée au sein de l'étude d'impact du projet.

Globalement, et en phase exploitation (à l'échelle des programmes de la ZAC) le bureau d'étude circulation ne notait pas de carrefour « saturé » obligeant le développement de mesures d'évitement ou de réduction particulières.

Le réseau est donc en capacité d'absorber les flux générés par l'ensemble des programmes de la ZAC (dont ceux de l'îlot G3).

Recommandation n°9 - La MRAe recommande d'actualiser les données de l'état initial sur le bruit et la qualité de l'air et de simuler à horizon du projet les impacts sur la qualité de l'air et sur l'ambiance sonore à l'échelle du projet et de la ZAC.

L'étude de circulation de 2019 n'a pas pu établir de donnée de trafic de l'état initial dans la mesure où le quartier était largement en chantier (fermeture de l'avenue Henri Barbusse et diminution des voies circulables de l'avenue Louis Pasteur et de la rue de Verdun par les chantiers des métros RATP puis SGP).

Le bureau d'étude a donc pris en compte les données de trafic de 2011 puis y a associé les tendances locales en termes de circulation à l'horizon 2030 (données INSEE) pour caractériser l'état initial.

Bagneux

Il a ensuite pris des ratios globaux au regard d'hypothèse de fréquentation des nouveaux programmes livrés de la ZAC à la date de rédaction de son étude pour simuler les flux futurs.

De même, aucune étude de bruit dont l'état initial n'a pu être établi au moment de l'étude d'impact de la ZAC (2016) ou de celle de l'ilot G3 (2020) compte tenu de l'importance des chantiers en cours sur le secteur.

Recommandation n°10 - La MRAe recommande de mettre à jour l'étude d'impact de la ZAC en développant les effets cumulés avec la ZAC des Musiciens notamment sur la question des déplacements et des nuisances associées, des consommations énergétiques et du paysage (cf. supra) et de proposer des mesures ERC adaptées.

L'étude d'impact de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo mise à jour en 2016 fera l'objet d'une dernière mise à jour avec la 2^e modification du dossier de réalisation prévue en 2022.

Une mise à jour des incidences cumulatives entre les deux ZAC sera proposée dans l'étude d'impact actualisée de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo.

5. Synthèse des observations émises lors de la mise à disposition du public et réponses apportées

Observations (extraits) :

M. MEYNADIER : « *Sur les stationnements vélos, point soulevé par la MRAE, le mémoire en réponse des pétitionnaires ne répond pas sur le faible ratio de 0,5 stationnement par logement et se contente de répéter la surface prévus (...)* »

Les superficies réservées au stationnement vélo sont réglementées par l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016.

Celui-ci a été retranscrit à travers le PLU de Bagneux à l'article UNG12 qui réglemente le stationnement vélos pour le Pôle Gare.

Il impose, pour l'habitation une superficie de 0,75 m² (jusqu'au T2) et 1,5 m² à partir du T3.

La règle pour le bureau est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Aussi le projet nécessite donc la réalisation de 316 m² de locaux vélos et de 26 m² pour la partie activité.

En développant une superficie de 448 m² de locaux vélos, le projet G3 répond aux contraintes réglementaires.

Observations (extraits) :

M. MEYNADIER : « *(...) Le projet devrait augmenter la capacité de parking globale et prévoir la transformation des futures places de parking inutilisées du fait de la désaffectation espérée en stationnements vélo (...) il faut prévoir du stationnement sécurisé en journée pour ceux qui viennent prendre le métro, et les timides expérimentations type veligo stationnement ne sont absolument pas en ligne avec les besoins projetés (...)* ».

Réponses apportées :

Au regard du stationnement, le projet répond à ses besoins en prévoyant 143 places de stationnement au sein d'un parking sur deux niveaux.

Ce dimensionnement a été défini dans une logique de réduction de la voiture à l'échelle du secteur et en prenant en compte :

- les règles du PLU en vigueur (et notamment pour les logements : 0,5 place par logement dans le cas de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat et 0,7 place par logement en cas de logement accession) ;

Bagneux

- la création du parking mutualisé entre G1 et G2, sous l'îlot G2, qui prévoit à termes environ 380 places au total (dont 193 places réalisées dans le cadre de l'îlot G2), parking qui pourra également être utilisé par les usagers du théâtre Victor Hugo en soirée notamment. Il est également précisé que le parking du lot G3 n'est pas été pensé comme un parking ouvert au public ce qui impliquerait une réglementation différente qui impacterait directement les propriétaires des places de parking ;
- l'essence même de la place des Métros, qui ne doit pas devenir une zone de rabattement notamment pour le stationnement des utilisateurs des transports en commun (des mesures sont prévues à l'horizon de la mise en service de ligne 15 avec des dépose-reprise, des stationnements pour deux roues motorisées ou encore des places de stationnement pour des taxis) ;
- l'incitation au report modal des futurs habitants et usagers du lot G3 compte tenu de son inscription dans un nœud d'intermodalité : la reconfiguration de l'offre en transports en commun permet notamment de répondre aux besoins supplémentaires engendrés par la présence de nouveaux logements et par l'installation des nouvelles activités à l'échelle de la ZAC et des îlots de la place des Métros.

Concernant l'évolutivité des places de stationnement cela pourra être votée par la copropriété par la suite si les habitants ayant des places de stationnements le souhaitent.

Concernant la question du stationnement « sécurisé » pour les vélos : le projet de pôle de déplacement piloté par la Ville de Bagneux, et regroupant de nombreux partenaires financeurs (Ile-de-France mobilité, Vallée sud Grand paris...), prévoit le déploiement d'une offre importante de stationnement vélos sécurisés ou non sur l'espace public autour des métros et donc à proximité immédiate du lot G3.

Ainsi à court terme une première consigne de 120 emplacements vélos sécurisés devrait être installée au nord du G3 le long du G3, ainsi que 120 emplacements vélos en accès libre mais couverts seront livrés pour 2023.

Une station Velib de 30 vélos en libre-service est également prévue pour l'automne 2022.

Ces aménagements seront complétés par d'autres offres au fur et à mesure des livraisons d'espaces publics.

Observations (extraits) :

M. LEMOINE : « un local [vélo] pour la « Cage 02 » est difficile d'accès car nécessitant de traverser un sas parking, une zone voitures, puis un long couloir (soit 3 portes au total rien qu'au SS) (...) des espaces de stationnement distribués par un long couloir (en sens unique?) car relégués dans la profondeur de l'îlot formant socle commercial (...) un éclairage naturel par skydome est possible (du fait de la situation centrale sous un jardin sur dalle) dans le couloir d'accès aux locaux vélos et dans certaines zones stationnement vélos par ce jardin sur dalle du 1^{er} étage (...) ».

Réponses apportées :

D'un point de vue technique, le dessin des locaux vélos est fortement lié à la volumétrie du bâtiment et à sa structure.

En effet le bâtiment comporte un noyau central important composé de nombreux voiles de structure.

Le choix a été fait de donner des surfaces de vélos pour chaque cage de logement tout en préservant des surfaces commerciales exploitables.

Il a été ajouté des espaces vélos en sous-sol qui pour la cage est accessible par ascenseur en restant dans le volume du bâtiment.

Concernant l'éclairage naturel des locaux vélos, celle-ci, si elle était possible, se ferait au détriment du jardin pédagogique (constitué de pleine terre offrant un nouveau cadre paysager mais également une meilleure gestion des eaux pluviales et une réduction du phénomène d'îlot de chaleur à l'échelle du lot) et une ouverture supplémentaire sur cet espace créerait par ailleurs des interfaces de gestion entre la copropriété (propriétaire des locaux vélos) et la ville (propriétaire du jardin pédagogique) : servitude de vue, entretien...etc.

Observations (extraits) :

M. MEYNADIER : « (...) il est inadmissible que la rue nouvellement créée ne prévoie pas d'emblée des voies cyclables adaptées (le tronçon déjà réalisé en est dépourvu, et ne semble pas avoir un gabarit suffisant pour les ajouter) (...) En refusant d'anticiper ce besoin, vous créez les conditions de futurs conflits d'usage avec les piétons. Pour l'éviter il faut étudier les possibilités de connexion cyclable avec l'avenue Stalingrad (par exemple, hors parcelle, en contournant le gymnase Wallon). Mais ce sera peine perdue si la rue nouvellement créée n'est pas assez sécurisante pour les cyclistes, qui préféreront alors emprunter l'esplanade piétonne (...) ».

Réponses apportées :

Cette remarque porte par la voie nouvelle à l'Ouest du lot G3.

Cet axe n'est pas créé dans le cadre du projet du lot G3. Il vise cependant à offrir une voie de desserte locale supplémentaire à l'échelle du quartier.

Prévue en double sens (voir page 121 de l'étude d'impact), l'aménagement de cet axe se fait pour partie dans le cadre de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo (allant de la rue de Verdun au Sud, jusqu'à l'entrée du premier bâtiment du lot G3) et pour l'autre partie, dans le cadre de la ZAC des Musiciens (reste de l'axe jusqu'à la rue Jean Marin Naudin, au Nord).

L'aménagement livré aujourd'hui n'assurera (jusqu'à la construction du lot G3) qu'un rôle de desserte de ce chantier et de la voie pompier de la résidence Debussy, ce qui explique l'absence de piste ou bande cyclable.

La composition de cet axe étant en cours (y compris l'intégration de « piste cyclable » sur son tracé), l'aménageur (SADEV94 est aménageur des deux ZAC) pourra solliciter le public lors d'ateliers urbains participatifs pour étudier ses possibilités de connexion avec le reste du réseau cyclable local.

Observations (extraits) :

M. MEYNADIER : « (...) comment peut-on à la fois arguer d'une baisse du besoin en automobiles pour rogné sur les parkings souterrains, et envisager sereinement d'ajouter des files de circulation dans l'espoir de "fluidifier" la circulation des véhicules motorisés ? (...) ».

Réponses apportées :

L'ajout d'une nouvelle « file de circulation » fait écho à la création de la voie de bus prévue avenue « Victor Hugo / Louis Pasteur » afin de permettre la dépose et la régulation des bus qui assurent la connexion avec les métros et **non à l'augmentation du trafic de véhicules particuliers.**

Ce nouveau gabarit constitue une voie supplémentaire mais pour assurer un rabattement exclusivement dévolu aux transports en commun.

Il est ici précisé que les enjeux de fluidifications du « trafic » sont traités à l'échelle de la ZAC et non du lot G3, objet de la présente étude d'impact.

Observations (extraits) :

M. ZAMBETTI : « (...) Il serait aussi indispensable qu'une étude d'impact sur la mobilité soit faite pour ce nouveau projet (et G1/G2), ainsi que les effets cumulés avec les flux sur l'ensemble de la ville (...) ».

Réponses apportées :

L'étude d'impact du lot G3 prend en compte les incidences cumulées des différents projets qui constituent la nouvelle « place des Métros » (lots G1, G2 et G3) :

- une analyse des composantes de la place des Métros (composition, densité végétale, usages...) est présentée dans l'étude d'impact (p.103 à 114 et p.445 à 447 de l'étude d'impact) ;
- une présentation des lots qui la compose est également détaillée (lots G1 et G2, p.115 à 120) ;
- les nouvelles voies qui vont irriguer la place des Métros (pages 121 à 128), ainsi que l'aménagement global de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo sont prises en compte dans l'analyse cumulative des flux générés par les programmes de constructions livrés, en cours voire futurs dans l'étude de circulation réalisée en 2019 (pages 449 à 461) ;
- les solutions sur la circulation prévues à l'échelle de la ZAC pour éviter et réduire l'impact des projets sont en outre présentées aux pages 463 à 474 de l'étude d'impact ;

Par ailleurs, un chapitre de l'étude d'impact est spécifiquement dédié à l'analyse des effets cumulés du lot G3 avec d'autres projets connus ou réalisés (voir pages 525 à 551) : le lot G2 par exemple, mais également le projet d'aménagement de la ZAC des Musiciens et les projets des lignes 4 et 15.

Le lot G1 étant en cours de faisabilité, une analyse du cumul de ses composantes avec le lot G3 n'avait pu être faite.

L'analyse sur la mobilité a ainsi pu être abordée de manière complète en phase « exploitation » (l'étude de circulation de 2019 a fait l'objet d'une actualisation dans le cadre de l'avancée de l'aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, et ce, à l'échelle de la ZAC) et en prenant en compte les charges de trafic futures.

Pour rappel, et sur les 6 carrefours étudiés sur l'emprise de la ZAC (indicateurs de congestion), les flux futurs seront augmentés mais restent absorbables par le réseau (absence de création de nouveau point noir).

Toutefois, et comme l'avait recommandé l'Autorité Environnementale dans son avis, on peut rappeler que pour la phase « chantier » (notamment pour le cumul de circulation PL du projet G3 avec le projet d'aménagement de la ZAC des Musiciens) des éléments visant à présenter cette analyse (à l'échelle des chantiers ZAC Ecoquartier Victor Hugo et ZAC des Musiciens) pourront être intégrés à l'étude d'impact en cours d'actualisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo.

Observations (extraits) :

M. ZAMBETTI : « (...) Le secteur du bâtiment est le plus mauvais dans ses impacts sur l'environnement, en prenant en compte sa construction et ses usages. Même avec la nouvelle Charte de la promotion et de la construction de la ville de Bagneux, tous les bâtiments se construisent aujourd'hui avec l'ancienne base du Règlement Thermique 2012 (...) Pour cela, il faut intégrer la nouvelle réglementation environnementale aux prescriptions de ce projet G3. Elle apporte des évolutions dans les objectifs de performance énergétique, de confort d'été et en instaurant la prise en compte de la performance environnementale du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (...) ».

Réponses apportées :

Sur la question énergétique, il est rappelé que le projet G3 s'inscrit dans des niveaux de performances énergétiques qui vont au-delà de la réglementation thermique obligatoire en vigueur au moment du dépôt du permis de construire, soit la RT2012.

A ce titre, et comme présenté dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale rendu en 2021, l'ensemble des constructions futures répondra aux exigences de la RT2012-20% (soit une part d'apport en énergie renouvelable qui pourra atteindre au minimum 20% des besoins énergétiques).

Préfigurant les objectifs thermiques qui sont aujourd'hui prévus par la RE2020, le projet veille à :

- valoriser au maximum l'ensoleillement de l'ensemble des logements ;
- développer des expositions favorables pour les pièces de vie ;
- conserver un confort thermique en toutes saisons (apport solaire en hiver et protection en été et ce, sans besoins en matière de refroidissement - climatisation) ;
- proposer une épaisseur de bâtiment compatible avec une bonne inertie thermique ;

En plus de se raccorder au réseau de géothermie de la commune mis en œuvre depuis 2016 (et qui est alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable) qui alimentera leurs besoins en chauffage, les futurs logements viseront également la certification NF Habitat HQE permettant de distinguer des bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles.

Observations (extraits) :

M. ZAMBETTI : « (...) *Le nord de Bagneux est au bord de l'asphyxie urbaine. N'oublions pas que le patrimoine vert, reste l'un des facteurs pour harmoniser la ville à l'homme ! L'objectif doit être une construction démocratique de l'environnement par une transformation élaborée, un environnement englobant tout ce qui entoure l'individu, son cadre de vie, l'habitat, le lieu de travail, les commerces, les moyens de déplacement, tout en conservant suffisamment d'espaces libres (...)* ».

Réponses apportées :

Comme présenté dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale rendu en 2021, le projet immobilier du lot G3 est au cœur du projet de requalification du quartier Nord de Bagneux.

Véritable rotule entre la ZAC Ecoquartier Victor Hugo et la ZAC des Musiciens, sa programmation est issue de la concertation préalable à la création de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo en 2013, mais également de la concertation préalable de la ZAC des Musiciens en 2018 qui a précisé les besoins en équipements et commerces notamment.

Par ailleurs, et prolongeant la consultation publique qui avait eu lieu en 2015 pour les lots G1 et G2 (consultation promoteur / architecte qui avait fait l'objet d'un avis citoyen rendu par un groupe d'habitants tirés au sort pour émettre un avis sur les projets candidats, avis pris en compte par le jury composé de la Ville, de la SGP et de l'aménageur), en 2018, il avait été décidé d'associer directement les habitants au jury de sélection de la maîtrise d'œuvre du lot G3.

La forme urbaine du lot a donc été partagée à cette occasion et vise à l'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant et futur.

À cet égard, on peut rappeler :

- au regard du paysage, du phénomène d'ilot de chaleur urbain : l'opération prévoit le développement de toitures végétalisées ainsi que la mise en œuvre de plusieurs terrasses végétalisées, voire arborées. En plus d'assurer un aspect paysager agréable à l'échelle du lot, ces nouvelles surfaces participent à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur urbain sur le secteur (en lien avec les aménagements paysagers prévus sur la place des Métros, et sur les îlots G2 et à plus long terme, G1) et permettent de maintenir une infiltration partielle des eaux pluviales (35% du site du lot G3 sera dévolu à des espaces perméables) au droit d'une place fortement minérale compte tenu de sa nature de desserte exclusivement piétonne ;

Bagneux

- au regard de la circulation : le lot G3 s'inscrit dans un nœud d'intermodalité représenté par les lignes 4 et 15 mais aussi par plusieurs lignes de bus (avec pour objectif de rapprocher résidences et lieux de travail). Dans une logique de réduction de la voiture dans l'espace public, l'ensemble des parkings sont souterrains (afin de diminuer les places en extérieur) et plusieurs locaux vélos (voir réponses aux premières contributions) sont prévues au sein des programmes du lot pour accompagner la transition « douce » souhaitée sur la place des Métros ;
- au regard de l'usage du site : en plus de participer à l'aménagement du quartier en offrant un nouvel équipement polyvalent qui regroupe des équipements déjà existants mais aussi un nouveau pôle médical (pour renforcer l'offre médicale sur le quartier), le projet prévoit également une nouvelle offre commerciale de manière à répondre aux besoins des habitants et usagers du quartier. Par son développement, l'offre en logements nouvelle prévue sur le lot G3 permettra à son échelle et à la ville de Bagneux, de répondre aux demandes croissantes en matière de logements sur la commune et ce, à travers la création d'un parcours résidentiel mixte (accession, intermédiaires et sociaux).

6. Bilan de la participation du public

La participation du public s'est déroulée en respectant les modalités qui avaient été annoncées.

Compte tenu :

- des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux recommandations de l'Autorité Environnementale qui ne remettaient pas en question le projet immobilier prévu sur l'îlot G3 mais s'intéressaient en grande partie au projet de ZAC Ecoquartier Victor Hugo dont l'étude d'impact, en cours d'actualisation, fera l'objet prochainement d'un examen pour avis auprès de la MRAe Ile-de-France ;
- de l'absence d'avis des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés par le projet sur l'étude d'impact ;
- du peu d'avis exprimé sur le dossier mis à disposition du public (**trois contributions sur toute la durée de la procédure**) ;
- du contenu des observations qui portent sur des thématiques qui sont déjà traitées dans le permis de construire et son étude d'impact, ou qui portent sur le projet d'aménagement de la ZAC et auxquelles le projet du lot G3 ne peut répondre à sa seule échelle ;
- des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations, notamment sur les choix techniques qui ont dû être fait pour le dimensionnement des locaux vélos ;
- de la prise en compte des remarques du public concernant la possible évolutivité des places de stationnement véhicules du projet, la sécurisation attendue des stationnements « vélos » au droit de la place des Métros ainsi que la prise en compte de réflexions sur la voie nouvelle Ouest (hors projet immobilier de l'îlot G3) qui pourrait intégrer un piste cyclable dans une logique de connexion avec le reste du réseau cyclable local.

En conclusion, il ressort que le projet de construction de l'ensemble immobilier mixte sur le lot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux ne suscite pas d'opposition ni de remise en cause de ses caractéristiques urbanistiques, architecturales, paysagères, programmatiques, techniques et environnementales, telles qu'elles sont présentées dans la demande de permis de construire et son étude d'impact.

Les observations formulées n'appellent pas de mesures complémentaires notamment au titre de la séquence Eviter, Réduire et Compenser.

7. Remarques du public

Documents joints :

- Remarques 1 en date du 2 mars 2022 à 9h50 (M. MEYNADIER) ;
- Remarques 2 en date du 4 mars 2022 à 15h49 (M. ZAMBETTI) ;
- Remarques 3 en date du 4 mars 2022 à 16h57 (M. LEMOINE).