

# Projet de réaménagement du secteur Jean Zay

## Compte-rendu de la réunion publique du 19 mai 2015

### Introduction de Monsieur le maire

« Je vous remercie, tout d'abord, d'avoir consacré votre soirée à cette réunion publique qui entre dans le cadre de la concertation préalable à la mise en œuvre du projet d'aménagement du quartier Jean Zay, c'est-à-dire du site de la Résidence Universitaire.

C'est la deuxième réunion publique sur l'aménagement de ce site. La première a eu lieu le 22 mars 2012, il y a trois ans. C'était au Conservatoire. Le projet a connu, en effet, quelques péripéties.

Le 10 mai 2012, quelques semaines après la première réunion, le tribunal administratif a annulé pour vice de forme l'arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine du 9 juin 2009 transférant la propriété de la Résidence Universitaire à la Communauté d'Agglomération, ce qui a, bien entendu, rendu impossible la poursuite du projet d'aménagement. La concertation a donc, de ce fait, été suspendue.

Le 28 juin 2013, 13 mois plus tard, le gouvernement a autorisé le Préfet des Hauts-de-Seine à prendre un nouvel arrêté de transfert, qui ne comportait pas de vice de forme et qui n'a pas été contesté : la Résidence Universitaire appartient donc désormais définitivement à la Communauté d'Agglomération.

Parallèlement, une « Convention pour le développement de l'offre sociale de logement étudiant sur le site de la Résidence Jean Zay et dans les Hauts-de-Seine » a été signée par l'Etat, le Département, la Communauté d'Agglomération et la ville d'Antony. Elle prévoit la réalisation de 1080 logements étudiants sur le site de la Résidence Jean Zay, que la ville s'est engagée à intégrer harmonieusement dans le cadre d'un nouveau quartier de ville ». Ce sont les termes de la convention.

En d'autres termes, la Convention signée avec l'Etat consacre le remplacement d'un vieux campus à bout de souffle, parce que privé d'entretien et de bonne gestion depuis des décennies, par un quartier étudiant moderne. Les logements étudiants y resteront gérés par le CROUS et bénéficieront de loyers sociaux, mais, à la différence de ceux de l'actuelle RUA, ils seront répartis dans des résidences à l'échelle humaine qui se fondront dans le paysage du nouveau quartier, à l'exception, toutefois, du bâtiment A qui sera réhabilité par Jean Nouvel, afin de conserver la mémoire de l'architecture, emblématique des années cinquante, d'Eugène Beaudouin.

La mise en œuvre de la reconstruction des 1080 logements étudiants fait l'objet d'un comité de suivi qui réunit notamment les différents services de l'Etat compétents sur ce dossier.

Il s'agit donc, à présent, pour la ville d'Antony, de relancer le projet d'aménagement du nouveau quartier et de reprendre à cette fin la procédure de concertation préalable à l'adoption des projets d'aménagement. C'est dans ce cadre qu'est organisée cette réunion publique.

Ce nouveau quartier, nous avons souhaité, et nous l'avons inscrit dans notre programme pour les élections municipales de mars 2014, que ce soit un éco-quartier, un quartier vert, largement piétonnier et à la pointe de la modernité environnementale. Un quartier mêlant résidences étudiantes à l'échelle humaine et immeubles familiaux, avec des commerces de proximité, des restaurants et des cafés dotés de terrasses où on pourra s'attabler tranquillement à l'abri du bruit et de la pollution des voitures. Un quartier comme il n'y en a pas encore à Antony. Avec, également, les équipements publics indispensables, c'est-à-dire, au minimum, une école et une crèche, et, éventuellement, des équipements culturels ou sportifs.

Notre urbaniste, l'atelier Villes et Paysages, a travaillé sur ces bases et il va vous présenter une première ébauche de ce que pourrait être l'aménagement de ce futur quartier.

Ce projet est susceptible d'évoluer au fur et à mesure de l'avancée de la concertation, jusqu'à la mi-septembre. C'est le propre de la procédure de concertation que de faire évoluer les projets. Le Conseil Municipal votera le projet définitif dans sa réunion du 24 septembre prochain.

Je vais passer la parole à Monsieur Julien Cataldo, du Cabinet Villes et Paysages, qui va vous présenter l'état actuel du projet, et ensuite, nous passerons à la séance des questions-réponses. »

### **Présentation par l'atelier d'architectes Urbaniste, l'Atelier Villes et Paysages, du projet de réaménagement du secteur Jean Zay.**

Le périmètre d'étude se trouve au nord de la Ville, à proximité du pôle de la Croix de Berny, en bordure du parc de Sceaux, de l'A86 et de l'avenue du Général de Gaulle. .

A ce jour, il est exclusivement occupé par la résidence universitaire Jean Zay. Des bâtiments désaffectés, à l'Ouest du site ont été démolis ces dernières années. Le bâtiment A, sur la pointe nord-est, bénéficie d'une importante réhabilitation menée par la communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre et par l'Agence Jean Nouvel en tant que maîtrise d'œuvre. Cette réhabilitation porte sur 318 logements étudiants.

Aux franges du périmètre, au Nord, un bâtiment tertiaire de bureaux incluant à l'Ouest, le commissariat de police, et à l'Est, la sous-préfecture du département. Au Sud, un projet d'extension de l'EHPAD est en cours.

Les quartiers riverains sont principalement pavillonnaires.

La Ville d'Antony souhaite faire évoluer en profondeur le quartier Jean Zay afin de :

- Développer sur le site une programmation urbaine mêlant du logement étudiant neuf avec une nouvelle offre de logement classique, des programmations à vocation commerciale en rez-de-chaussée, de nouveaux espaces publics de qualité et des équipements publics utiles au quartier.
- Intégrer le nouveau quartier dans son environnement urbain, en créant et en favorisant des liaisons et des convergences tant avec le parc de Sceaux qu'avec les secteurs pavillonnaires limitrophes et le centre-ville d'Antony.
- Concevoir le quartier dans une logique de développement durable affirmé et valoriser la présence de transports en commun existants (RER, bus, paladin) et projeté (tramway).

- Concevoir un plan d'aménagement sur un périmètre d'environ 85 000 m<sup>2</sup> sur lequel seraient réalisés 70.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ.

L'aménagement du quartier comporte plusieurs projets d'équipements publics : une crèche, un groupe scolaire maternelle/élémentaire, un parking public souterrain (environ 250 places) et un équipement public dont la destination reste à définir.

Enfin, près de 3.3 hectares d'espaces publics seront reconfigurés ou créés (venelles, mail piéton, voiries, place publique et square) dans un objectif de priorisation des modes de déplacement doux et de circonscriptions des véhicules sur les axes principaux.

Faisant suite à la démolition de l'ensemble des logements étudiants existants, hormis le bâtiment A réhabilité, le plan d'aménagement présenté propose :

- 1 080 logements étudiants au standard de confort actuel (comprenant les 318 logements du bâtiment A en cours de réhabilitation et environ 200 unités à réaliser par la CAHB sur l'ancienne emprise du bâtiment C de la RUA) conformément à la convention signée avec le Préfet des Hauts de Seine, le Département et la CAHB le 28 juin 2013.

- 47000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements familiaux soit environ 600 logements, qui n'intègrent pas les logements réalisés par le CAHB sur l'ancienne emprise du bâtiment C de la RUA.

- 2 000 m<sup>2</sup> d'équipement public. Il sera situé entre la sous-préfecture et le bâtiment A, dans l'axe du parc de Sceaux, en bordure de l'avenue du Général de Gaulle.

- 3 300 m<sup>2</sup> d'équipement scolaire (crèche de 60 berceaux + écoles maternelle et élémentaire de 10 classes). Ces bâtiments seront installés au cœur du quartier, desservis par l'avenue Gallieni et la voie interne aménagée en zone de rencontre.

- 4 000 m<sup>2</sup> de commerces/services, situés dans l'axe du parc de Sceaux et au cœur du nouveau quartier autour d'une place publique. Ces derniers doivent contribuer à l'animation de la place (restauration classique, brasserie..) et offrir des commerces quotidiens au nouveau quartier sans déséquilibrer les pôles commerciaux qui l'entourent (la Croix de Berny et le centre-ville.)

- Un parking public souterrain d'environ 250 places est prévu sous la place publique.

La desserte en transport en commun la plus proche se situe au nouveau du pôle multimodal de la Croix de Berny (environ 50 mètres depuis le point le plus à l'Est du secteur Jean Zay) où se croisent RER B, TVM et plusieurs lignes de bus. Le terminus du tramway T10 en projet sur l'avenue du Général de Gaulle sera intégré dans le pôle multimodal de la Croix de Berny à l'horizon 2020. Un autre arrêt de ce tram est prévu au nord-ouest du site d'étude aux abords de la piscine de la Grenouillère.

Au sud du périmètre, les rues limitrophes donnent accès au centre-ville et plus particulièrement à la gare d'ANTONY située à environ 600 mètres (RER B et Orlyval) ainsi qu'à plusieurs lignes de bus.

## Questions et interventions du public

### **A - Aménagement existant, plan schématique et plan masse**

- Souhait de maintenir les espaces verts actuellement placés au centre de la résidence et considérés comme qualitatifs.
- Le projet semble densifier le site et les hauteurs paraissent plus élevées que les bâtiments actuels
- Sur ce site magnifique est proposé un aménagement banal avec des jardins essentiellement privés, une allée royale tant rêvée et enfin réalisée, quelques étudiants disséminés (1/3 seulement).
- Eugène Beaudoin avait réalisé un plan masse comprenant un grand jardin central et des « barres » qualitatives, il est dommage de ne pas les préserver car elles sont le témoignage architectural d'une époque
- La réhabilitation du bâtiment A va doubler en largeur l'emprise du bâtiment.
- Pourquoi le bâtiment A, le plus prégnant est-il le seul conservé ?
- Enclavement du quartier alors que le centre-ville est à côté.
- Quelle sera la mixité du quartier ? Comment les échanges seront-ils favorisés ?
- La Résidence étudiante ne vit plus depuis plus de 10 ans, il est nécessaire aujourd'hui de faire évoluer ce secteur.
- Le projet n'apparaît pas prospectif. Comment faire de ce quartier un quartier attractif ?

### **Réponses apportées**

- Les espaces verts existants actuellement sont essentiellement constitués de grandes étendues de pelouse qui offrent certes une perspective verte mais qui présentent peu d'intérêt en termes qualitatifs (plantés sur des remblais de mauvaise qualité) et en matière d'agrément. Pour tout dire, ils ressembleraient plutôt aujourd'hui à des terrains vagues.
- La création de nouveaux espaces verts publics (squares, plantations d'alignement) compensera la mobilisation de l'espace vert central actuel pour l'aménagement du site.
- De plus, il sera imposé un pourcentage de réalisation d'espaces verts sur les îlots destinés aux logements et une articulation urbaine qui permettra depuis l'espace public de bénéficier de perspectives visuelles vers la centralité verte de ces îlots. Notre volonté est de maintenir la place des espaces verts sur le site tout en les rendant plus qualitatifs. Nous souhaitons que ce quartier soit un éco-quartier, un quartier vert, largement piétonnier et à la pointe de la modernité environnementale
- Le site de la RUA à son origine, présentait une densité (COS) de 1, identique de celle proposée dans le projet d'aménagement. Il n'y a donc pas de densification du site.
- Les bâtiments projetés ont un épannelage variant de R+1+attique aux franges du site, en vis-à-vis du secteur pavillonnaire à R+5+attique au Nord, autour de la place et en vis-à-vis des immeubles de bureaux. Par comparaison, la résidence universitaire était composée à son origine de bâtiments allant de R+2 à R+9, avec une majorité à R+4 et R+5. Contrairement à la

situation actuelle, les bâtiments devront s'insérer de manière harmonieuse avec leur environnement, tant le secteur pavillonnaire que les immeubles de bureaux. Les logements seront répartis dans des immeubles à taille humaine, qui devront se fondre dans le paysage du nouveau quartier.

- Le plan masse proposé est organisé de façon à faire dialoguer les nouveaux bâtiments avec le contexte urbain existant, en respectant les hauteurs de façade et en limitant la longueur de celles-ci.
- Le bâtiment A a été conservé pour garder la mémoire de l'architecture d'Eugène Baudouin.
- Le quartier sera fondamentalement un quartier mixte, puisqu'il comportera un nombre à peu près égal de logements familiaux et de logements étudiants, ainsi que des commerces et des services publics et privés susceptibles d'attirer des habitants des autres quartiers.
- Ce quartier sera largement ouvert sur les quartiers pavillonnaires environnants par des allées et des avenues piétonnières. Ce sera très différent de l'enclavement que nous connaissons aujourd'hui.

## **B - Administratif et technique**

- Est-il nécessaire de réaliser une enquête publique pour la mise en œuvre du projet et la modification éventuelle du PLU ?
- Le projet n'est pas conforme au PLH voté par la Communauté d'Agglomération en avril 2015
- Si l'Etat décide une Opération d'Intérêt National OIN, quelle sera la position de la ville ?
- L'instabilité des sols qui a justifié les démolitions a-t-elle été prise en compte pour les futures constructions ?
- Quelle est la durée de la concertation préalable (quid des deux mois de vacances de l'été 2015 ?)
- Le désamiantage lors de la démolition des bâtiments de la RUA a-t-il été réalisé correctement? Les travaux de démolition ont engendré beaucoup de poussières pour les immeubles et pavillons riverains.

## **Réponses apportées**

- La création de cette ZAC (zone d'aménagement concerté) ne sera pas soumise à enquête publique. Ce n'est pas obligatoire.
- Une étude d'impact sera produite dans le cadre du dossier de création de ZAC.

- Il sera nécessaire de faire évoluer le PLU. La procédure de modification de celui-ci fera l'objet d'une enquête publique.
- Le PLH validé par la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre (CAHB) porte sur la période 2015-2020, alors que le projet d'aménagement du quartier verra son achèvement prévisionnel en 2025 : les évolutions du prochain PLH seront en corrélation avec ce projet.
- L'Etat envisage de créer un secteur d'Opération d'Intérêt National (OIN) sur Chatenay-Malabry-Antony (pharma/Ecole centrale/ RUA Jean Zay).
- A ce jour, aucun programme, ni aucun calendrier prévisionnel n'est défini par l'Etat comme l'a confirmé la Ministre par courrier. Pour autant, la ville s'opposerait à ce projet dont l'objectif serait de fortement densifier ce secteur en nous ôtant notre liberté de décider de l'aménagement de notre ville.
- La concertation préalable a été engagée depuis novembre 2011 et devrait se dérouler jusqu'en septembre 2015 : de nombreux outils sont à disposition du public même en période estivale (registre et panneaux à l'Hôtel de Ville, site internet).
- Les études de sol menées jusqu'à présent font état de présence de gypses et de marnes essentiellement.
- D'autres études confortant la qualité du sol viendront compléter les premières et les techniques constructives des futurs bâtiments seront adaptées en conséquence. Les démolitions des bâtiments existants (excepté le bâtiment A qui est conservé et réhabilité) sont menées par la CAHB conformément aux règles de sécurité et sous la surveillance de l'inspection du travail.

### **C - Logement, densité et hauteur**

- Quel est le nombre d'habitants que le nouveau quartier va générer ?
- Quels seront les types de logements ? Quel pourcentage de logements sociaux ?
- Pourquoi ne pas inverser les chiffres et faire 2 000 logements étudiants et 1 000 logements classiques et sociaux ?
- Le projet ne prend pas en compte l'aspect social et la recherche étudiante voulue par Eugène Baudouin pour ce quartier.
- Le loyer actuel pour un étudiant est 150 euros par mois pour un logement étudiant. Quel prix demain ?
- Les petits plots d'immeuble renvoient une image individualiste et seront très consommateurs d'espaces et d'énergies.

- Les bâtiments du projet apparaissent plus proches des zones pavillonnaires de la Rue des Marguerites que le bâtiment actuel
- Quelles technicités/gains énergétiques seront demandés pour les futurs bâtiments ?

### **Réponses apportées**

- 1080 logements étudiants sont projetés sur ce nouveau quartier (comprenant les 318 logements du bâtiment A en cours de réhabilitation). Les loyers des futurs logements étudiants seront déterminés par le CROUS, futur gestionnaire (proportionnellement aux nouvelles surfaces). Ce sont des loyers sociaux et leur prix au m<sup>2</sup>, déduction faite de l'A.P.L, ne seront pas supérieurs aux prix actuels.
- Cette convention prévoit également la reconstitution ou la création de 4200 logements étudiants à l'échelle du département des Hauts-de-Seine. L'offre de logements étudiants sera donc fortement augmentée dans les Hauts-de-Seine aux termes de la Convention signée avec l'Etat.
- Parmi les logements classiques, environ 15 % seront sociaux. La répartition des différents types de logement répond à notre souci de faire de ce quartier un quartier à mixité sociale, comme tous les nouveaux quartiers de la ville.
- Entre 2 500 et 3000 personnes seront amenées à vivre sur le site (dont 1100 étudiants).
- Les bâtiments projetés présentent une hauteur maximum de 5 niveaux plus attique (dernier étage en retrait).
- Les bâtiments proches de la rue des Marguerites seront à R+1+attique en lieu et place des bâtiments à R+4 de la RUA. Ils sont à la même distance de la rue des Marguerites pour les bâtiments actuels.
- En ce qui concerne les éléments plus techniques de construction et de recours aux énergies renouvelables, les différentes possibilités vont être approfondies au stade du dossier de réalisation de la ZAC (2015-2016) afin de viser des ambitions énergétiques durables tout en restant dans une logique de facilité d'appropriation par les futurs habitants et de simplicité de gestion. Leur consommation d'énergie sera minimale, s'agissant d'un écoquartier.

### **D - Equipement, espaces publics et circulation**

- Est-il prévu de relier les futures rues du projet avec les rues des Muses et des Marguerites ?
- 3 000 personnes sur le site avec 1.5 voitures par personnes soit près de 50 % de stationnement à créer sur le projet et donc une imperméabilisation du sol
- Quel est le devenir de l'espace Eugène Beaudouin accueillant actuellement des expositions d'art ?

- Quel sera le nombre de places de crèche et dans le groupe scolaire projetés ?
- Les commerces vont engendrer plus de circulation sur l'avenue Léon Blum
- La création de surfaces commerciales va venir concurrencer celui du centre-ville
- Un terrain de sport serait utile et favoriserait les échanges entre les différentes populations accueillies à terme sur le site.
- Quel est l'intérêt des circulations vélos et des cheminements piétons vers le parc de sceaux ?

### **Réponses apportées**

- Le schéma d'aménagement prévoit la création de venelles intérieures ayant pour objectif de pacifier les circulations et de favoriser les déplacements en mode doux (piétons et vélos).
- La liaison douce existante avec la rue des Muses sera conservée : accès piéton et vélos uniquement tel que cela figure sur le plan projeté des circulations.
- Une étude de circulation a été menée dans le cadre de l'élaboration de l'étude d'impact : les projections en nombre de voitures sont relativement mesurées au regard de la grande disponibilité également des transports en commun à proximité (TVM, gare RER de la Croix de Berny, futur ligne T10 du Tram Antony Clamart) et de la capacité des voiries existantes, complétées par le projet.
- Les équipements publics projetés visent à répondre à l'apport de nouvelles populations : 10 classes de maternelle et élémentaire sont projetées ainsi qu'une crèche de 60 places.
- Un autre équipement public à vocation de quartier, dont l'affectation n'est pas encore définie, est également projeté à l'Est du site, à l'aplomb du bâtiment A, le long du grand mail.
- Les activités actuelles de l'espace Eugène Beaudouin seront réintégrées dans le futur quartier.
- Entre 2000 et 4000 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles à rez-de-chaussée sont projetées : une étude sera réalisée afin d'apprécier le dimensionnement à offrir en terme de commerce à ce secteur, en qualifiant les besoins et les conditions de leur implantation, ainsi que l'analyse de la future zone de de chalandise en tenant compte des pôles commerciaux existants (centre-ville, Croix de Berny). L'objectif étant d'installer des commerces de proximité nécessaires aux habitants de ce futur quartier, mais également d'y implanter des cafés et des restaurants dotés de terrasse où l'on puisse s'attabler tranquillement à l'abri du bruit et de la pollution des voitures. Il est possible, toutefois, que l'affluence dans les cafés du futur quartier soit de nature à provoquer des embouteillages rue Léon Blum. S'agissant des commerces, notre intention n'est pas de créer un centre commercial de grande ampleur, susceptible de concurrencer le centre-ville, mais seulement du commerce de proximité.



- Les espaces circulés projetés sur le site visent à privilégier les modes de déplacements doux : ainsi de nombreux espaces publics sont créés (place, grand mail planté, venelles ...) permettant d'une part d'assurer la traversée du futur quartier tout en le liaisonnant avec les rues existantes (Rues Léon Blum, Lafontaine..) et d'assurer via le grand mail, un nouveau cheminement agréable et dimensionné depuis le centre- ville vers le parc de Sceaux.