

---

## Opération d'aménagement « Marvig - Bedouce » Atelier de travail du 19 décembre 2017

---

### Représentants de l'équipe projet/ organisateurs :

Mme. Le Nan – SNI Nouveau Logis Méridional  
M. Villette – Neorama  
Mme. de la Monneraye – Neorama

### Participants :

M. Armengaud – Comité de quartier	M. Estabes – Cheveux d'argent	M. Begherno
Mme. Fabian – Comité de quartier	M. Cazanave	M. Aggugiario
Mme. Lochon – Comité de quartier	M. Guedon	M. Bezghazi
	M. Valero	M. Sid Ahmed
	M. Berny	M. Mendez
	Mme. Berloz	

Après une série de trois permanences à Saouzelong et Ranguel, et une première réunion publique le 23 novembre pour présenter l'opération « Marvig Bedouce », un premier atelier de travail a eu lieu le 7 décembre sur le thème des espaces publics et plus précisément sur la future esplanade. Le 19 décembre, un second atelier a été organisé dans le même objectif d'échanger avec un petit groupe de personnes volontaires s'étant préalablement inscrites. **L'idée était alors d'approfondir la question de l'usage des rez-de-chaussée des futurs immeubles de l'avenue A. Bedouce.** Début 2018, une seconde réunion publique fera la synthèse du projet ainsi que de la démarche d'information et de médiation.

En guise d'introduction, Pierre-Marie Villette a rappelé le contexte du projet et de la démarche d'information associée ainsi que les principales conclusions de l'atelier de travail du 7 décembre.

L'objectif de l'atelier étant d'échanger sur l'occupation des futurs rez-de-chaussée de l'avenue A. Bedouce, plusieurs plans ont été présentés: le plan masse du projet, puis **deux variantes d'aménagement des locaux d'activités prévus au rez-de-chaussée de l'opération :**

- la première proposition prévoit une petite cellule ainsi que trois grands locaux dont un à partager entre un commerce et des bureaux.
- la seconde proposition envisage la création de quatre locaux de taille moyenne, un grand local et un plus petit.

Pour plus de précision, ces plans et les dimensions des cellules sont consultables sur le support de présentation.

En complément, et afin de nourrir la réflexion, une étude de marché réalisée par un cabinet spécialisé a été présentée. Cette étude analyse l'environnement économique du quartier, la clientèle et les potentialités de développement dans différents domaines (commerces, mais

aussi services non-marchands et médicaux). Elle permet aussi de donner un ordre de grandeur concernant les surfaces nécessaires selon le type d'activité (fleuriste, boucherie, restauration, etc.). Ainsi, au cours des échanges avec les habitants plusieurs thématiques ont été abordées :

### **Des propositions liées à l'occupation des futurs rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments de l'avenue A. Bedouce**

- Plusieurs participants s'interrogent sur **la possibilité d'étudier d'autres variantes possibles d'organisation et de dimensionnement des cellules d'activités**. Mme Le Nan (NLM) précise que des ajustements pourront éventuellement être étudiés au cas par cas en fonction de leur faisabilité. Toutefois les cellules restent obligatoirement contraintes par des aspects techniques tels que l'accès aux cages d'escalier et par des normes de sécurité.
- Concernant la commercialisation des espaces, il est précisé que **les cellules seront soit mise en vente, soit louées et que les prix dépendront du type d'activité qui y sera implanté**. Toute personne intéressée par une potentielle implantation peut contacter directement Mme Le Nan : [glenan@groupesni.fr](mailto:glenan@groupesni.fr)
- Des participants s'interrogent sur la **capacité d'adaptation des cellules à tous types de commerces**, notamment ceux qui nécessiterait des chambres froides ou des aires de stockage. Sur ce point, il est mentionné que les cellules ont été conçues pour permettre l'implantation d'une grande variété d'activités ou de commerces. Toutefois, il ne sera effectivement pas possible de positionner un grand magasin d'alimentation car le projet n'est pas dimensionné pour.
- Une participante indique que **plusieurs commerces sont déjà existants à proximité du site** et qu'il faut en prendre compte : pressing, fleuriste, boucherie, superette, pharmacie, etc. Remettre ce type d'activité en RDC n'est pas considéré comme prioritaire.
- L'installation d'un **espace de coworking (espace de travail partagé et ouvert à tous)** est vue comme idée potentiellement intéressante, à condition que le lieu propose des prix abordables pour un public d'étudiants.
- Concernant la mise en place d'une offre de restauration, les participants constate que cela pourrait être intéressant dans la mesure où il n'en existe pas à proximité directe de l'opération. Cependant ce n'est pas considéré comme un besoin immédiat pour la population
- Les participants expriment leurs besoins sur plusieurs **services liés à la santé** : médecins généralistes, kiné et pédiatre.
- **Une présence plus importante de services publics serait souhaitée.**
  - ainsi, l'éventuelle **relocalisation de la mairie annexe** en RDC des nouveaux bâtiments est perçue positivement par les participants.

- ils proposent d'ailleurs que des **salles de réunion puissent être mutualisées** avec des associations ou la maison de quartier afin que tout le monde puisse en profiter. Cet espace pourrait aussi accueillir des permanences pour des services publics de proximité tels qu'une antenne de la **police municipale**, ou encore pour des **activités sociales** (assistante sociale par exemple).
- un participant propose l'installation d'une **crèche**. Cette idée sera étudiée au regard de sa faisabilité technique et de la réglementation. Elle sera aussi transmise à la mairie afin qu'elle puisse l'intégrer à ses réflexions. Pour les jeunes enfants, la création d'une offre d'**assistantes maternelles** pourrait éventuellement être intéressante.
- Les participants s'interrogent sur **les moyens dont dispose Nouveau Logis Méridional pour répondre aux souhaits des habitants sur la programmation commerciale**. Il est précisé que le travail en atelier permet de donner de grandes orientations sur les besoins des habitants pour ensuite guider la prospection. Toutefois Nouveau Logis Méridional ne peut imposer l'installation d'un commerce et/ou d'un service en particulier : chaque porteur de projet réalisera sa propre étude de marché et prendra en conséquence la décision de s'implanter.

#### **En fin de réunion, plusieurs participants ont formulé des remarques d'ordre général sur l'opération d'aménagement**

- un participant se demande pourquoi l'opération « Marvig Bedouce » ne prévoit pas de bâtiments à énergie positive comme c'est le cas pour la résidence Les Magnolias également réalisée par Nouveau Logis Méridional. Mme Le Nan précise que l'opération des Magnolias n'est pas une opération à énergie positive (qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme pour son fonctionnement) mais une opération biosourcé (avec des matériaux d'origine végétale ou animale : paille, laine de mouton, bois, lin, etc.) de niveau 3, ayant un niveau de performance énergétique labellisé « E2C1 ». Les principes constructifs des deux opérations ne sont pas les mêmes et ne permettent pas d'obtenir les mêmes labels. Pour autant, en termes d'efficacité énergétique, **l'opération « Marvig-Bedouce » répondra à des objectifs supérieurs et atteindra un niveau de performance permettant d'obtenir le label « E3C1 »**. Par ailleurs **l'opération répond au critère du label NF HQE délivré par l'organisme indépendant CERQUAL**. Il est étudié la possibilité d'équiper la résidence de panneaux photovoltaïques qui alimenteront les besoins énergétiques des parties communes.
- Une personne souhaiterait être davantage informée sur le **déroulement des opérations de désamiantage** et attire l'attention sur la protection des écoles. Sur ce sujet Nouveau Logis Méridional répondra à toutes les obligations légales liées à la réglementation, en lien avec l'autorité préfectorale.

Une réunion publique aura lieu en début d'année prochaine pour présenter le projet en faisant la synthèse des remarques et propositions émises en atelier. La date de cette réunion n'est pas encore décidée et vous sera communiquée au plus vite.