

## Motifs de la décision de la commune de Bagneux de délivrer le PC 092007 19A0045

Il est rappelé que les travaux d'aménagement du site de Mathurins à Bagneux ont fait l'objet d'un permis d'aménager valant permis de démolir du 5 juillet 2018 portant l'évaluation environnementale du projet de requalification de l'ensemble du site des Mathurins.

Dans le cadre du développement des projets immobiliers de la première phase, La SNC Les Mathurins à Bagneux a déposé le 29 novembre 2019 un permis de construire valant division n°092 007 19A0045 pour les lots D2/D3 auquel fait jointe une actualisation de l'évaluation environnementale du projet de requalification.

Conformément à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, le dossier de permis de construire valant division et l'actualisation de l'évaluation environnementale a été mis à disposition par voie électronique du 10 juillet 2020 à 9 heures au 10 août 2020 à 17 heures.

Cette mise à disposition a permis d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Les observations et contributions du public ainsi que les avis émis par les personnes publiques intéressées et l'autorité environnementale (avis de la MRAE du 14 février 2020) ont fait l'objet d'un document de synthèse présentant les réponses apportées par le maître d'ouvrage et les éventuels compléments apportés aux mesures ERC, annexé à l'arrêté tirant le bilan de la mise à disposition.

Ainsi que prévu à l'article L.123-19-1 du code de l'environnement, l'autorité compétente pour la délivrance du Permis d'aménager valant permis de démolir, à savoir la commune de Bagneux présente les motifs de sa décision dans un présent document séparé. C'est l'objet de ce qui suit :

### Intrinsèque urbain du projet

Le projet de construction des lots D2/D3 constitue l'amorce de l'opération de requalification du site des Mathurins. Il vise à ouvrir l'ancien site de la Direction Générale de l'Armement de 16 hectares, fermé au public depuis 50 ans, à le reconnecter aux voies existantes, et assurer ainsi un développement urbain mixte (logements, emplois, commerces et services) et la création d'équipements publics éducatifs (écoles, lycée).

Ce projet d'intérêt général, par son caractère innovant et sa qualité environnementale, doit concourir au renouvellement urbain de la Ville de Bagneux.

Ce terrain est bordé au nord la voie nouvelle A3 en prolongation de la rue de la Sarrazine, par la rue des pichets sur toute la limite sud, à l'est par la future friche écologique prévue dans les aménagements à réaliser dans le cadre du PUP, et à l'ouest par le lot D1.

### Intrinsèque social : Accession à la propriété

Le projet sur les lots D2/D3 propose une programmation en accession libre à destination de tous les publics et notamment aux primo-accédants ou acquéreurs en résidence principale éligibles, sous réserves de plafond de ressources, à la TVA réduite à 5.5%.

Il encourage les thématiques de Vivre Ensemble et d'agriculture urbaine par la création de serres et jardins potagers partagés, de coeurs d'îlot végétalisés et de salles communes.

### Intrinsèque économique

Le projet participe au rayonnement de la Ville en proposant deux locaux commerciaux en pied d'immeuble pour satisfaire les besoins en commerces de proximité des bagnolais. Ces commerces constituent la première étape de la création de l'axe commerçant du quartier des Mathurins, dans le prolongement de la rue de la Sarrazine. Ils contribuent également à équilibrer l'offre commerciale sur le territoire de la Ville de Bagneux.

### Intrinsèque environnemental

Le projet s'inscrit dans la démarche durable du projet de requalification globale.

Il favorise les mobilités décarbonées en proposant de nombreux locaux vlos et en prévoyant le prééquipement de places de parking pour la recharge de véhicules électriques.

Par ailleurs, le projet sera raccordé au réseau de chaleur de géothermie de la ville de Bagneux, qui comprend plus de 50% d'énergies renouvelables.

Il est engagé dans une démarche de labellisation et de certification garantissant sa qualité d'usage, sa performance énergétique et le respect de la biodiversité. Concernant ce dernier, plusieurs actions et initiatives seront mises en œuvre sur les lots D2/D3, favorisant la sensibilisation des futurs habitants à cette thématique du bien-être et de la nature en ville.

Le projet prévoit la création d'environ 3406 m<sup>2</sup> d'espaces verts, qui s'inscrivent dans un véritable réseau d'espaces verts à l'échelle du quartier et de la ville.

### **Décision**

**En conséquence notamment des éléments exposés ci-dessus, le Permis de construire peut être délivré dans les circonstances de fait et de droit.**