

DOSSIER SOUMIS A L'APPROBATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE LE 27 SEPTEMBRE 2016

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU arrêté par délibération du 15 décembre 2015

Enquête publique réalisée du 17 mai 2016 au 17 juin 2016

PLU approuvé par délibération du



BAGNEUX

Plan Local d'Urbanisme

Bagneux


Vallée Sud
Grand Paris

Table des matières

1. Rappel du contexte règlementaire.....	2
2. Secteur du Quartier Nord.....	4
2.1. Contexte.....	4
2.2. Développement urbain.....	6
2.3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	7
2.4. Déplacements.....	8
2.5. Développement durable.....	9
3. Secteur des Mathurins.....	13
3.1. Contexte.....	13
3.2. Développement urbain.....	14
3.3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	15
3.4. Déplacements.....	15
3.5. Développement durable.....	17
4. Secteur des Bas Longchamps.....	20
4.1. Contexte.....	20
4.2. Développement urbain.....	22
4.3. Mixité sociale.....	23
4.4. Déplacements.....	24
4.5. Développement Durable.....	25
5. Trame Verte et Bleue.....	28
5.1. Une OAP thématique qui permet une cohérence globale pour la TVB balnéolaie.....	28
5.2. Orientation 1 : Garantir la pérennité et la fonctionnalité du réseau de Trame Verte et Bleue en assurant la protection et la valorisation de ses composantes naturelles.....	28
5.3. Orientation 2 : Renforcer le réseau de Trame Verte et Bleue, notamment au travers des projets urbains.....	32
5.4. Orientation 3 : Tirer profit de la Trame Verte et Bleue pour de multiples fonctions.....	34



1. Rappel du contexte réglementaire

Conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU sans pour autant figer les aménagements. Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme. La commune peut ainsi préciser les types de morphologie urbaine des développements urbains à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les principes de desserte des secteurs concernés, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de **réhabilitation du bâti, et d'intégration paysagère**, etc.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.



A Bagneux, ville fortement urbanisée en première couronne parisienne, le **développement urbain ne se conçoit qu'en termes de renouvellement** urbain.

Au regard de ses possibilités, et des projets du territoire, la commune de **Bagneux, a choisi d'élaborer des orientations d'aménagement sur les** secteurs suivants :

- Quartier Nord
- Mathurins Sud
- Bas Longchamps

Pour chaque secteur, les orientations se déclinent selon les thématiques suivantes :

- Le développement urbain
- La mixité sociale et fonctionnelle
- Les déplacements
- Le développement durable

La commune a également choisi de réaliser une orientation thématique :

- Trame Verte et Bleue.



2. Secteur du Quartier Nord

2.1. Contexte

La réflexion sur le Quartier Nord s'inscrit dans un contexte métropolitain de mutations urbaines et sociales qui entraînent un desserrement des activités et un apport massif de population vers la petite couronne. Le caractère exceptionnel du Quartier Nord se matérialise par l'articulation de quatre projets en un : les 2 nouvelles lignes de métro (prolongement de la ligne 4 du métro et arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express), la ZAC écoquartier Victor Hugo et le PRUS de la Pierre-Plate. Ces évolutions majeures apportent une envergure métropolitaine au projet.

Afin d'éviter le risque de clivage territorial entre le quartier de la Pierre Plate et l'écoquartier Victor Hugo, une cohérence d'ensemble devra être trouvée au travers du schéma de référence du quartier nord qui définit les invariants du projet en matière de trame viaire et d'espaces verts.

Enjeux de l'OAP Quartier Nord :

- S'appuyer sur l'arrivée des métros pour créer une nouvelle centralité, véritable lieu de vie,
- Diversifier l'offre de logements pour permettre une mixité sociale,
- Développer les activités économiques (tertiaire) et commerciales pour rééquilibrer le rapport habitat/emploi,
- Rénover et créer de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de tous,
- Introduire de l'espace public offrant une diversité d'usage, une qualité du cadre de vie et un maillage du quartier, Permettre une intermodalité autour du pôle des gares.





2.2. Développement urbain

- Une cohérence des projets pour une transformation réussie du Quartier Nord

Le périmètre de l'OAP du Quartier Nord englobe la ZAC écoquartier Victor Hugo, le PRUS de la Pierre Plate et, sur ses franges, les cités du Prunier-Hardy, de la tannerie, le stade cosson et une partie de la rue Ravera.

Avec des calendriers et des objectifs différents, les projets d'écoquartier Victor Hugo et de la Pierre Plate devront s'articuler dans une logique de développement durable, au travers d'une démarche globale d'écoquartier.

Le Quartier Nord devra s'organiser autour du nouveau pôle gare qui accueillera les deux nouvelles lignes de métro 4 et 15. Véritable élément central et fédérateur, cette place structurante aura comme rôle d'irriguer les deux secteurs par l'intermédiaire d'un ensemble d'espaces publics et de voies douces, mettant en réseau des équipements du quartier Nord au travers de la continuité de ces espaces publics.

De manière générale, les espaces publics et les constructions nouvelles **devront s'harmoniser pour éviter de créer une dualité entre les deux secteurs.**

Un travail sur les franges du quartier nord sera également à effectuer, notamment par la valorisation de **l'entrée de ville Nord vers Arcueil et Montrouge, et le lien vers le centre-ville par la rue Ravera et l'axe majeur de l'avenue Henri Barbusse. Elle passera par un traitement architectural affirmé et notamment le développement d'une façade commerciale le long de la RD 920, en complémentarité avec le centre commercial de la Vache noire.**

- Accompagner la rénovation urbaine par une densification et **une diversification des formes et de l'offre de logements neufs**

Le projet s'attachera à préserver les richesses du territoire actuel, tout en diversifiant les formes urbaines présentes dans le quartier : maisons individuelles, petits collectifs, grands collectifs...

Les nouvelles constructions respecteront l'existant, en redessinant de nouveaux îlots à l'alignement des voies actuelles, en plus de créer des cœurs d'îlot verts.

Le quartier de la Pierre Plate s'inscrit dans un programme de rénovation urbaine et sociale (PRUS) dans le cadre du nouveau programme de rénovation urbaine (de l'ANRU2). Pour cela, des opérations de réhabilitation et de résidentialisation seront réalisées sur l'existant pour améliorer le cadre de vie des habitants (rénovation thermique, mise aux normes des parties communes et des logements...).

Des opérations de démolition sont envisagées, notamment sur les immeubles Mozart et Rossini, contribuant à redessiner la trame viaire du quartier.

- Réintroduire des espaces publics et mailler le territoire

Que ce soit au sein de la Pierre Plate ou de la ZAC écoquartier Victor Hugo, le Quartier Nord se caractérise par de grands îlots infranchissables, **aujourd'hui desservis par des voies privées, qui nécessitent de créer une nouvelle trame viaire offrant un meilleur maillage en favorisant les modes doux et apaisant la circulation automobile. Cette nouvelle trame viaire permettra également un meilleur adressage des équipements et des nouvelles constructions sur l'espace public. Ce maillage contribuera à rendre plus lisible la délimitation entre l'espace public et les espaces privés des résidences actuelles ou futures.**



L'amélioration de la qualité des espaces publics du Quartier Nord nécessitera un réaménagement des espaces extérieurs afin de rendre le quartier plus accueillant et plus lisible pour les habitants et les usagers et d'offrir une diversité des usages : promenade, jeux, repos, circulation...

Des micro-centralités seront également créées pour satisfaire les besoins des habitants (équipements, commerces...) : au 41/43 avenue de Verdun, autour de la rue de Turin, du Théâtre Victor Hugo, du Parc Robespierre.

2.3. Mixité sociale et fonctionnelle

• Un cœur intense et multifonctionnel

La nouvelle centralité balnéolaise devra rayonner à l'échelle du quartier, dans le nouveau contexte métropolitain. Une intensification du cœur du Quartier Nord autour du pôle gare sera réalisée par l'intermédiaire d'une programmation dense, diversifiée et adaptée à son rôle de centralité. Afin de favoriser la mise en place d'une véritable vie urbaine à toute heure de la journée, la mixité fonctionnelle sera développée par la mise en place d'une offre économique, d'équipements, d'habitat, de loisirs, de services et de commerces qui permettra de satisfaire la diversité des usages engendrée par l'arrivée des deux métros. Cette intensification se traduira également par une densité humaine accrue. Les espaces traduisent déjà une certaine densité, la réalisation de programmes de logements va permettre d'assurer l'intensification de la densité humaine.

La construction de futurs programmes intégrant en pieds d'immeuble des équipements contribuera à libérer de l'espace au sol pour plus d'espaces libres et végétalisés. Les emprises seront ainsi mises en valeur et optimisées.

- Un rééquilibrage habitat / emploi

Par le biais d'une programmation économique ambitieuse de plus de 100 000m² de bureaux et commerces pour créer une dynamique économique autour du pôle multimodal et le long de la RD920, le rééquilibrage emploi / habitat sera favorisé à l'échelle du quartier Nord et de la ville.

- Une offre de logements diversifiée pour appuyer le développement de la mixité sociale

Pour encourager l'accueil d'une nouvelle population tout en permettant aux Balnéolais de demeurer dans leur commune, les réhabilitations s'accompagneront de constructions neuves qui devront offrir une variété dans les formes et les typologies de logements. En effet, pour favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels dans le quartier Nord, les constructions nouvelles seront diversifiées pour assurer une offre en accession libre et sociale ainsi que du logement social. Une diversité typologique sera également recherchée.

Ainsi, l'OAP du Quartier Nord traduit cet engagement en programmant sur le secteur :

- 20% de logements locatifs sociaux,
- 5% de logements en accession sécurisée ou PSLA,
- de l'habitat participatif,
- des résidences services dédiées notamment aux besoins des jeunes,



- des typologies de logements plus petites compte tenu de la proximité du pôle gare avec la répartition par opération suivante : 35% de T1 – T2 et 65% de T3 et plus.

Dans le cadre d'une opération de démolition de logements sociaux, la reconstitution de l'offre de logement social sur le site concerné ne pourra être que partielle et ne pourra pas aller au-delà de 25% du volume de construction neuve du site

2.4. Déplacements

La réorganisation des axes de circulation dans le Quartier Nord a pour **ambition d'ouvrir et de reconnecter les deux secteurs entre eux et au reste du territoire métropolitain.**

- Restructurer le maillage viaire

Le projet a pour ambition de remailler le quartier, autour du pôle gare, en favorisant les modes doux et en apaisant la circulation automobile. La **création d'une nouvelle trame viaire permettra de fluidifier les circulations**, mailler le quartier, hiérarchiser les voies et proposer des solutions alternatives à la voiture.

L'axe structurant et central des avenues Victor Hugo / Henri Barbusse sera réaménagé pour limiter son effet de rupture et favoriser les traversées et les perméabilités entre les deux quartiers.

De plus, le maillage secondaire sera également restructuré par un prolongement des mails, assurant de meilleures interconnexions au sein même du réseau viaire et un désenclavement du Quartier Nord. Au-delà des liens internes, des relations avec les quartiers adjacents seront à renforcer.

- **Renforcer l'intermodalité**

La desserte du territoire par les métros constitue un réel atout pour la ville. **Un réseau de bus et liaisons douces est pensé à l'échelle de la ville afin de relier les différentes polarités.**

Les voiries structurantes devront tenir compte des futurs tracés des lignes de bus au moment de leur réaménagement.



Au niveau de la place des deux gares du métro ligne 4 et ligne 15, un espace public sera aménagé, irriguant le réseau viaire qui aura comme **objectif de faciliter l'accessibilité à cette nouvelle centralité métropolitaine.**

Le lien entre les éléments majeurs du Quartier Nord (équipements, **espaces publics, parcs...**) **s'appuiera sur un maillage de liaisons douces** existant (itinéraires cyclables actuels) et à créer (itinéraires cyclables identifiés dans le schéma directeur des itinéraires cyclables) renforçant les axes nord-sud intra et inter-quartiers et favorisant la pratique des modes actifs (piéton et vélo) et réduira, en conséquence, la part modale des véhicules motorisés.

- **Réorganiser l'offre de stationnement**

Une réflexion globale sur l'**offre de stationnement du Quartier Nord est en cours, au regard des projets et de l'arrivée des lignes 4 et 15. Le projet s'attachera à encourager la réduction des espaces dédiés au stationnement** en imposant la création de parkings souterrains pour les nouvelles opérations, **en diminuant la norme et en développant l'offre de stationnement des vélos sur l'espace public et privé.**

La politique balnéolaise portant sur la réduction de la place de la voiture **dans l'espace urbain pourra également être retranscrite** en :

- Privilégiant la mutualisation des stationnements,
- Développant des stationnements vélos sécurisés et abrités.

2.5. Développement durable

Cette OAP est intégrée dans le projet de Trame Verte et Bleue de la ville par le passage de corridors écologiques reliant les espaces verts du quartier sud au cimetière parisien (réservoir de biodiversité régional, **identifié dans le SRCE) et aux emprises de l'aqueduc de la Vanne.** Cette **trame existante a vocation à s'étendre et à se renforcer dans l'objectif d'incarner un réel corridor écologique, de relier les équipements principaux, d'être support de liaisons douces et de permettre d'assurer** une bonne transition entre le tissu existant et les zones de projet. Ces objectifs de restauration des connexions écologiques sont associés aux enjeux de recomposition urbaine et paysagère du Quartier nord. Le désenclavement de ce quartier et de ses sous-unités sur la ville sous **l'influence de projets majeurs pour l'avenir de Bagneux doit également** contribuer à la valorisation paysagère et environnementale communale.

Les orientations du projet doivent permettre de :

- **Faciliter l'accès à des espaces verts de proximité attractifs** pour le développement du lien social dans le Quartier Nord :
 - Accroître la présence actuelle des espaces verts ouverts au public dans le quartier en réservant une place généreuse au végétal dans **l'ensemble du Quartier nord.**
 - **Aménager un maillage d'espaces verts de proximité à forte dimension** paysagère et écologique, et attractifs afin de favoriser le développement du lien social dans ces secteurs. Ce maillage doit prendre place au sein des corridors écologiques qui composent la Trame Verte et Bleue de la ville, et donc diffuser vers les emprises de **l'Aqueduc de la Vanne et vers le cimetière parisien, dans une logique nord-sud.** Le projet doit également conforter le rôle du Parc



Robespierre dans la Trame Verte et asseoir sa vocation de « zone calme » tout en permettant la réorganisation d'une partie de cet espace vert au profit d'aménagements d'intérêt général.

- Associer des fonctions de promenade pour les modes doux à la trame d'espaces verts du quartier, afin de renforcer la qualité du cadre de vie, et d'inciter aux déplacements alternatifs à l'automobile. Des mails généreux en épaisseurs et disposés à accueillir différents usages doivent ainsi être aménagés. Le mail Debussy doit notamment être prolongé.
- Prévoir la végétalisation des axes de voirie principaux et secondaires, et assurer des contacts visuels (vues sur les cœurs d'îlots notamment) avec le végétal depuis les axes de desserte de proximité.
- Assurer une présence végétale dans les espaces publics, notamment au niveau de la Place des gares.
- Préférer des espaces verts d'un seul tenant, en cœur d'îlots au sein des opérations privées et assurer leur végétalisation multi-strates, afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.
- Tenir compte de la présence d'arbres présentant certaines caractéristiques (âge, taille, espèce rare...) dans le périmètre du PRUS de la Pierre Plate au moment des études préalables. Dans la mesure du possible ce projet devra intégrer des mesures de compensation au cas où ceux-ci seraient impactés.
- Favoriser la végétalisation des constructions (toitures, murs, balcons) afin de les intégrer au mieux dans la Trame Verte et Bleue et de faciliter la gestion alternative des eaux pluviales.

- Faciliter les connexions entre l'avenue Ravera et le cœur de quartier.
 - Garantir la Haute Performance Energétique des nouvelles constructions :

L'ensemble du Quartier nord bénéficiera à terme d'une desserte optimale par le réseau de chaleur de la ville, alimenté majoritairement par l'énergie géothermique puisée au niveau de la friche de la Lisette. Les orientations du projet doivent permettre de :

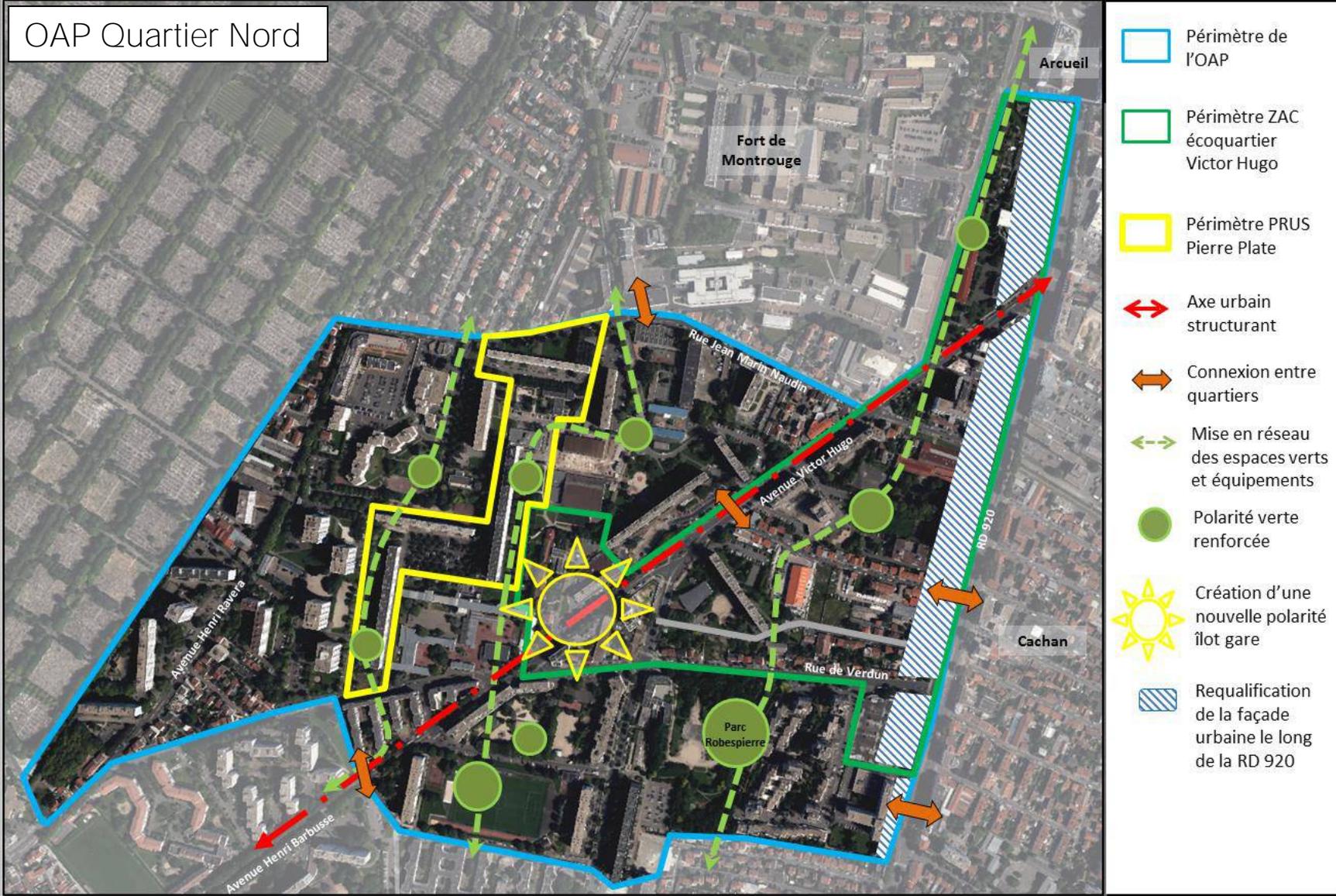
- Favoriser le raccordement systématique des constructions (nouvelles et réhabilitations) au réseau de chaleur,
- Soutenir la réhabilitation énergétique des constructions dans le cadre du Projet de Renovation Urbaine et Sociale de la Pierre Plate,
- Dans le cadre de la ZAC et du PRUS, promouvoir une isolation optimale des nouvelles constructions et aller au-delà des normes de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions qui offriraient des niveaux de performance inférieurs au niveau passif,
- Développer des bâtiments exemplaires sur le plan de la performance environnementale, et notamment énergétique (bâtiments ou îlots positifs),
- Garantir un recours systématique aux énergies renouvelables dans la construction neuve en complément de la géothermie (eau chaude solaire par exemple).



En outre, le projet offre la possibilité de recourir, pour partie, à des **solutions innovantes en matière de gestion de l'eau, qui s'inscrivent dans la politique globale de la ville**. Les orientations du projet doivent permettre de :

- **Prévoir une gestion durable de l'eau et des déchets :**
 - Développer un système de gestion des déchets à impact maîtrisé, privilégiant les solutions mutualisées. Le tri sélectif sera encouragé par **la mise en place d'un système de collecte enterrée et par des bornes d'apport volontaire sur la voie publique**.
 - Inciter à la pratique du compostage.
- **Réduire les consommations d'eau potable et inciter notamment à la récupération des eaux pluviales**, dans le respect de la réglementation en vigueur et au traitement des eaux polluées sur site, que ce soit pour les constructions nouvelles ou pour les espaces publics.
- Mettre en place une gestion séparative des eaux.
- Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle dès lors que la composition des sols le permet, multiplier les espaces de retenue des eaux (noues, massifs drainants, etc.), notamment en lien avec les **constructions (toitures et murs végétalisés) et lors de tout rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement, intégrer le débit de fuite maximal de 2L/s/ha**.





3. Secteur des Mathurins

3.1. Contexte

Le site des Mathurins se situe au sud du territoire de Bagneux, entre le centre historique, centralité à préserver et à mettre en valeur notamment **pour ses atouts patrimoniaux, et le quartier sud, objet d'une Opération de Renouvellement Urbain (ORU).**

La libération de **ce site prévue en 2016, d'une surface totale de 16 ha et actuellement occupé par la Direction Générale de l'Armement (DGA), offre une opportunité foncière exceptionnelle pour conforter l'attractivité du sud balnéolais.**

Sa position géographique et la qualité de son belvédère en font un lieu **unique qui doit être mis en valeur par un projet d'ampleur métropolitaine. Il s'agira notamment de reconnecter le site des Mathurins à la ville et de proposer une programmation mixte qui réponde aux besoins à l'échelle locale et à une échelle plus large.** A ce titre, le site des Mathurins a été identifié au sein du CDT Campus Sciences et Santé de la Vallée Scientifique de la Bièvre comme un territoire stratégique.

Une OAP pour traduire les objectifs du PADD :

Un quartier mixte et animé :

- **Révéler un réel potentiel, à l'échelle locale, de création d'une centralité nouvelle intégrant la mixité fonctionnelle afin d'œuvrer en faveur du rééquilibrage habitat-emploi,**
- **Participer aux objectifs de production de logements et d'emplois fixés à l'échelle métropolitaine,**
- **Favoriser le respect d'objectifs de performances énergétiques globales renforcées.**

Ville des proximités : un quartier accessible

- **Ouvrir le site des Mathurins aux Balnéolais et réaliser des coutures urbaines en franges, tout particulièrement vers le centre ancien et les quartiers sud avoisinants,**
- **Renforcer la desserte locale de l'ensemble du quartier sud et anticiper les besoins futurs liés à l'occupation à venir du site des Mathurins.**

Ville nature :

- **Valoriser les perspectives visuelles d'exception offertes par la butte de Bagneux sur la vallée de la Bièvre,**
- **Participer à l'affirmation d'un véritable réseau de parcs cohérent en lien avec la trame verte.**



3.2. Développement urbain

Le site des Mathurins doit répondre à de nombreux enjeux en termes de développement urbain afin de faire évoluer ce site en un quartier aux dimensions métropolitaines.

- **Restituer l'emprise des Mathurins aux Balnéolais**

A l'heure actuelle, le site des Mathurins est clos et sécurisé en raison de la présence de la DGA. Néanmoins, le départ de cette dernière offre la possibilité d'un désenclavement et d'une ouverture du site au reste de la ville par la suppression des obstacles physiques (clôtures, barbelés, murs, etc.), permettant ainsi de le raccorder au reste de la commune et de donner la possibilité aux Balnéolais d'y entrer.

- **Une opération d'aménagement d'exception, symbole du renouveau balnéolais**

L'objectif est de mettre en œuvre un projet ambitieux qui doit permettre d'accroître la visibilité de Bagneux par l'intermédiaire d'opérations emblématiques au rayonnement métropolitain. Cette opération d'aménagement de grande ampleur sera le fondement d'une nouvelle centralité, et d'un nouveau lien entre le centre-ville et les quartiers sud.

- Favoriser une mixité des formes urbaines

Le site des Mathurins doit s'intégrer à son environnement grâce à une réflexion poussée sur les coutures urbaines et les formes des constructions.

Afin que les Mathurins s'imposent comme le lien unifiant les entités territoriales, les franges se composeront de formes urbaines ouvertes. Une transition des hauteurs via des constructions en épannelage par exemple, sera recherchée pour préserver les vues du Belvédère et créer

une forme urbaine animée. La variation des hauteurs permettra de réaliser des transitions douces avec la morphologie des quartiers alentours. Le cœur de l'opération regroupera les constructions les plus hautes, synonymes de signaux architecturaux offrant aux futurs habitants un panorama exceptionnel, et assurant le rayonnement des Mathurins par une visibilité accrue au-delà du site.

Le parti d'aménagement s'efforcera d'assurer une continuité urbaine et paysagère avec les autres secteurs de projet (Quartier Nord, ORU, Bas Longchamps), pour favoriser une harmonie à l'échelle communale.

- **Réintroduire de l'espace public et mailler le territoire**

Le projet devra proposer une diversité de lieux et de situations qui bénéficiera aux Balnéolais comme aux futurs usagers.

En effet, le nouveau quartier se composera d'espaces collectifs hiérarchisés, aux fonctions et aux formes variées : parcs, squares, points de rencontre et d'animation... Au cœur du site, un espace public majeur sera créé pour favoriser les relations avec l'environnement proche et faire bénéficier les Balnéolais et les futurs usagers de la vue depuis le belvédère. Cet espace sera le lien entre les Mathurins, le parc François Mitterrand, l'esplanade des Tertres et la place de la Fontaine Gueffier. Le projet s'articulera autour de deux espaces principaux :

- Le parc du Belvédère,
- La place de la Sarrazine, lieu de vie et d'animation sociale et commerciale.

Ces lieux s'intégreront dans une boucle de 7 parcs situés à la même altimétrie, en lien avec la trame verte balnéolaise. Ils formeront un ensemble fédérateur qui reliera les différentes pièces du territoire (équipements, activités, logements). Ces espaces assureront la transition paysagère nécessaire à la bonne intégration et à l'ouverture du site des Mathurins sur le reste de la ville.



3.3. Mixité sociale et fonctionnelle

- Un quartier qui favorise la mixité urbaine et sociale

Pour encourager l'accueil des Balnéolais et de nouveaux usagers, les constructions neuves offriront un parc de logements au sein de formes urbaines et d'une typologie variées permettant l'accueil d'environ 6 500 habitants.

En effet, la commune, à travers le PADD, réaffirme sa volonté d'agir en faveur de la mixité sociale. Ainsi, l'OAP des Mathurins traduit cet engagement en programmant sur le site des Mathurins :

- 25% de logements sociaux, dont 20% de logements familiaux,
- Des logements en accession libre, dont 5% en accession sécurisée ou PSLA et une partie à prix maîtrisé,
- de l'habitat participatif,
- des résidences services dédiées notamment aux besoins des jeunes.

Ce panel d'offres vise à répondre aux besoins de tous : familles, jeunes actifs, étudiants etc. créant ainsi un véritable parcours résidentiel. En complément de cette offre de logements, le projet vise la réalisation d'une résidence pour personnes âgées.

Les activités devront également permettre le développement de la mixité fonctionnelle par l'arrivée d'environ 4 000 emplois et la création d'une nouvelle centralité en lien avec les quartiers sud. Pour cela, le projet vise l'accueil d'un campus tertiaire, complété par des espaces alternatifs pouvant accueillir des espaces de co-working, des start-up, des pépinières, un fab-lab mais également des ateliers, des cabinets de professions libérales, etc.

Des commerces de proximité seront implantés en priorité sur l'axe central, afin de créer un parcours commercial complémentaire avec l'offre existante.

L'opération des Mathurins vise également la création d'un parcours éducatif à travers l'implantation d'une crèche, la réalisation d'équipements scolaires, maternels et élémentaires nécessaires aux besoins de l'opération et d'un lycée public d'excellence.

3.4. Déplacements

Aujourd'hui fermé, le site des Mathurins se transformera demain en un lieu de vie et de passage pour les Balnéolais et les usagers du territoire. Les aménagements du secteur devront ainsi répondre à différents enjeux afin de reconnecter et d'intégrer pleinement le site dans son environnement.

- Un réseau viaire connecté et hiérarchisé

L'intégration et la connexion du site des Mathurins à la Ville de Bagneux s'appuieront sur la création d'un maillage viaire varié et hiérarchisé. Les voiries principales se connecteront avec les voies existantes afin de tisser des liens vers les quartiers environnants et de faciliter les flux de circulation à partir des points d'entrées du nouveau quartier. De manière générale, les voies devront se connecter entre elles, au maillage existant ou en projet.

Des voiries secondaires viendront compléter cette trame. Elles seront connectées aux voies structurantes afin de proposer une desserte de proximité des différentes constructions qui composeront le futur site des Mathurins. Celles-ci permettront également le passage des pompiers et des camions de collecte des ordures ménagères.



- **Un profil viaire adapté à l'utilisation future du site**

La programmation du projet des Mathurins a pour objectif de créer un véritable lieu de vie multifonctionnel ouvert sur l'ensemble de la ville et de la métropole.

Afin d'assurer la qualité des circulations futures, tout mode confondu, les caractéristiques du réseau viaire devront tenir compte des utilisations futures du quartier afin de mettre en place des voies :

- Apaisées et partagées entre les différents modes de transports (piétons, vélos, voitures, bus...),
- Accessibles pour tous (PMR),
- Réglementées, avec des limitations de vitesse, des sens de circulation ou des stationnements sous conditions.

- Des cheminements doux comme connecteurs urbains

Un maillage fin et continu de cheminements doux sera réalisé, servant à la fois de lien entre les Mathurins et les différentes entités de Bagneux, mais également de support pour la desserte interne du quartier. Il aura notamment pour objectif de relier le quartier à la ceinture d'équipements, au centre ancien, au quartier sud, aux stations RER et d'assurer une connexion entre les espaces verts de la Boucle des Parcs.

Le maillage des liaisons douces permettra d'encourager l'utilisation des modes doux et de réduire la part modale des véhicules motorisés.

Ces voies douces s'appuieront sur le réseau existant, et notamment sur les itinéraires cyclables actuels ou projetés identifiés dans le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables, sur les porosités du Quartier Sud et sur les venelles du centre ancien.

- Stationnements

Au vu du projet de renouvellement de l'ensemble du site des Mathurins et de la diversité des fonctions programmées, la question du stationnement est essentielle.

En effet, la politique bagnéolaise concernant la réduction de la place de la voiture dans l'espace urbain doit être retranscrite au sein du projet des Mathurins en :

- Privilégiant la mutualisation des stationnements pour réduire leur place dans l'espace urbain,
- Développant des stationnements vélos sécurisés et abrités,
- Installant des bornes de recharge pour voitures électriques dans les parkings.

- Réseau de bus

Avec l'arrivée de la ligne 4 du métro et de la ligne 15 du Grand Paris Express au nord de la Ville de Bagneux, le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF) étudie, à la demande du propriétaire du site et de la Ville, des hypothèses de restructuration du réseau de bus intégrant la problématique de la desserte du site des Mathurins afin que le nouveau schéma en lien avec le pôle mobilité (lignes 4 et 15) puisse répondre à l'ensemble des attentes des futurs usagers.

Le réseau de voiries structurantes devra tenir compte des impératifs liés au futur tracé du réseau de bus.



3.5. Développement durable

- Des caractéristiques géotechniques et géologiques particulières qui conditionnent le projet :

L'opération des Mathurins est caractérisée par un enjeu fort : la réhabilitation du sous-sol du site. En effet, situé sur les masses et marnes du gypse, le site a été jusqu'au début du XX^{ème} siècle un site d'exploitation de carrières. Son sous-sol est concerné par les trois masses du gypse, qui ont toutes trois été exploitées :

- La première masse à 25m environ,
- La seconde masse 35m environ,
- La troisième masse à 45m environ.

C'est donc une réhabilitation et une confortation du sous-sol d'un site de 16 hectares, soit 4% de la surface de la Ville que va permettre l'opération des Mathurins.

- Concevoir un projet urbain en harmonie avec la topographie, qui donne à découvrir des vues, à mettre en valeur les horizons et les cônes de vue.

Le site des Mathurins bénéficie d'une situation topographique exceptionnelle. La conception du projet vise à refaire découvrir les vues du site aux Balnéolais et à les préserver. Pour cela notamment, le parc du Belvédère, au centre du futur quartier, ouvre des vues sur tout le sud francilien et la vallée de la Bièvre.

De même les talus au sud viseront à être conservés pour faire bénéficier les logements et les espaces verts publics et privés de ces vues.

Le prolongement direct de la rue des Mathurins en direction du sud vise à **amplifier les horizons depuis la rue des Mathurins, aujourd'hui obstruée** par les bâtiments actuels de la DGA.

Enfin, l'implantation des signaux architecturaux hauts offrira aux futurs habitants des vues imprenables en direction du sud et de Paris.

- **L'intégration et la connexion du site à la trame verte balnéolaise**

Le site s'inscrit dans la Trame Verte Balnéolaise, et particulièrement au cœur de la Boucle des Parcs, maillage paysager et écologique fort de 31 ha qui démarre dans le centre ancien et se poursuit jusqu'à la Plaine de jeux, au Parc des sports et au Parc François Mitterrand notamment. Cette trame verte, en partie existante, a vocation à s'étendre et à se renforcer afin de relier les équipements principaux, d'être support de liaisons douces et d'assurer une bonne transition entre le tissu existant et le projet. Les orientations du projet doivent permettre de :

- Participer au développement des espaces de biodiversité au sein de la trame verte et bleue

Pour cela, le site qui accueille aujourd'hui principalement des espaces imperméabilisés vise à augmenter de façon significative la présence des espaces verts perméables et ouverts au public. Ces espaces verts se retrouveront aussi bien dans les espaces publics que privés.

La création du parc du Belvédère et des différents cheminements paysagers piétons, véritables liens avec les parcs existants et la trame verte balnéolaise visent à offrir des espaces verts de différentes natures pour différents usages. En effet, des jardins partagés et éducatifs viendront compléter les espaces verts du parc dédiés à la détente et au loisir. De même, les différents cheminements piétons favoriseront la balade au sein du site des Mathurins, des parcs de la Ville et de la trame verte.



Ces espaces verts publics seront complétés par des espaces verts et des cheminements piétons privés. De même, les futures constructions viseront également la création de cœur d'îlots paysagers, de jardins etc.

La mise en contact des espaces paysagers publics et privés, favoriseront les continuités biologiques et limiteront les effets d'îlots de chaleur urbains.

L'ensemble de ces aménagements vise à faire des Mathurins une véritable pièce de la ville parfaitement intégrée au tissu urbain et paysager environnant

- Favoriser le traitement végétal des axes primaires et secondaires et le contact visuel depuis les axes de desserte.

Les différentes voiries seront dotées d'aménagements paysagers en lien avec la question de l'eau et du traitement végétal. Les voiries seront calibrées pour permettre un déplacement aisé des piétons et l'accueil de l'ensemble des modes doux d'aujourd'hui et de demain. Tout cela participera à la qualité du cadre de vie et incitera aux déplacements alternatifs à l'automobile.

- Favoriser la végétalisation des constructions

Cet objectif passe par :

- l'application d'un principe de "Coefficient de Biotope par surface" applicable aux sols, toitures, murs ou balcons afin de les intégrer au mieux dans la trame paysagère.
- la végétalisation des constructions (toitures, murs, balcons) afin de les intégrer au mieux dans la Trame Verte et de faciliter la gestion alternative des eaux pluviales.

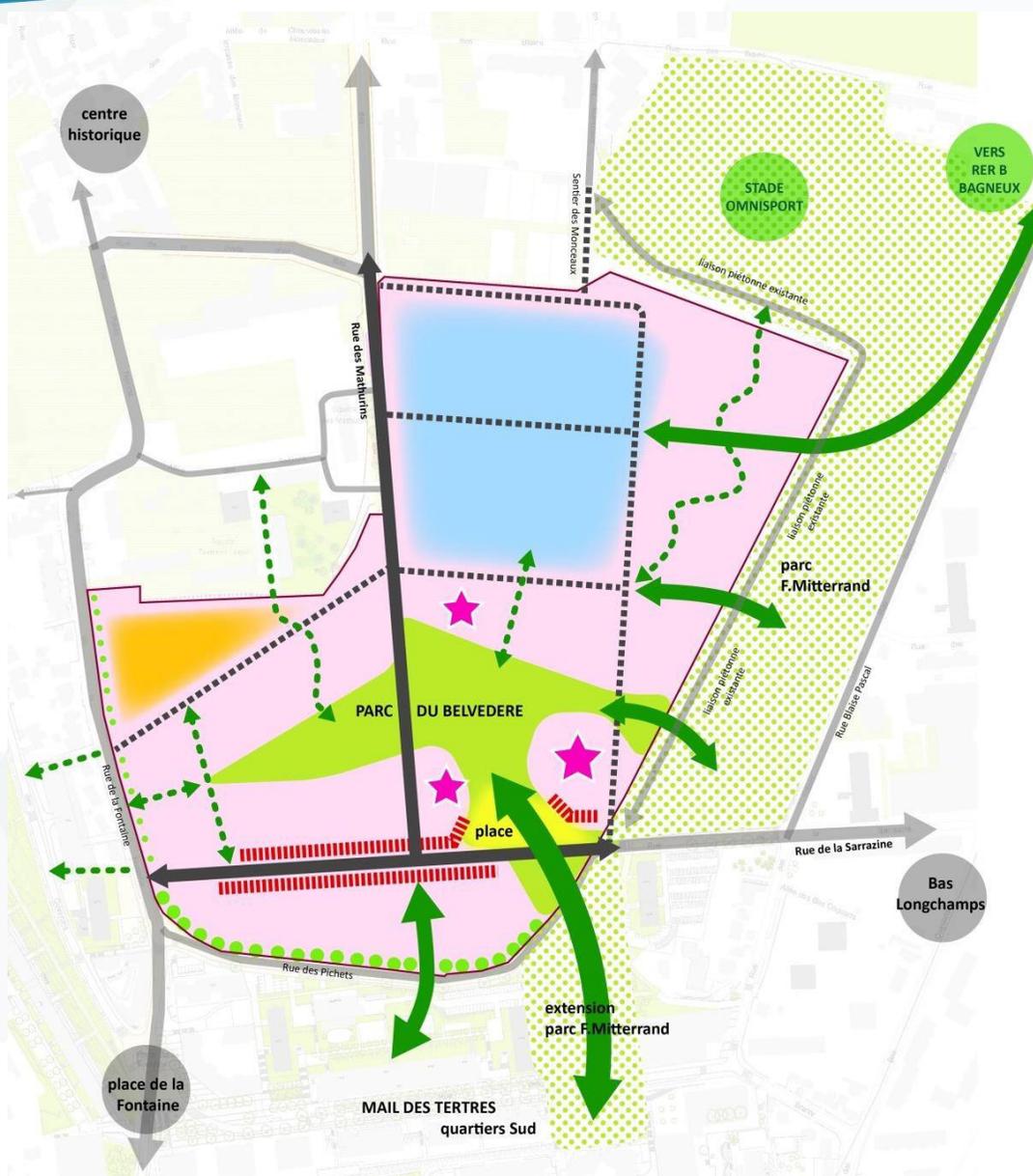
Les orientations données pour le projet et par conséquent par le projet, doivent permettre de :

- Garantir la Haute Performance Energétique des nouvelles constructions

- Développer des bâtiments exemplaires sur le plan de la performance environnementale
- Prévoir une gestion durable de l'eau et des déchets. Pour cela, le projet vise à :
 - Développer un système de gestion des déchets à impact maîtrisé, privilégiant les solutions mutualisées. Le tri sélectif sera encouragé par la mise en place d'un système de collecte enterrée et par des bornes d'apport volontaire sur la voie publique.
 - Inciter à la pratique du compostage.
 - Réduire la consommation d'eau potable en incitant notamment à la récupération des eaux pluviales dans le respect de la réglementation en vigueur et au traitement des eaux polluées sur site, que ce soit pour les constructions nouvelles ou pour les espaces publics.
 - Mettre en place une gestion séparative des eaux.
 - Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle dès lors que la composition des sols le permet. Multiplier les espaces de retenue des eaux (noues, massifs drainants, etc.), notamment en lien avec les constructions (toitures et murs végétalisés) et lors de tout rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement, intégrer le débit de fuite maximal de 2L/s/ha.

Etudier des solutions de chauffage pour optimiser les coûts pour l'usager et la construction tout en minimisant l'impact sur l'environnement. Parmi les solutions étudiées, la solution de raccordement du site au réseau de géothermie sera privilégiée. Des solutions autonomes à l'immeuble pourront être envisagées si les études démontrent que cette solution est plus intéressante pour l'usager.





DESSERTÉ

-  Axes majeurs rue des Mathurins et rue de la Sarrazine
-  Axes secondaires (tracés de principe)
-  Voies existantes

PAYSAGE

-  Nouvel espace paysagé
-  Parc F. Mitterrand, espace vert existant
-  Transition paysagère
-  Axe paysager majeur (continuité visuelle ou porosité écologique ou liaisons douces)
-  Axe paysager secondaire (tracés de principe) (continuité visuelle ou porosité écologique ou liaisons douces)

DEVELOPPEMENT URBAIN

-  Signal urbain (point haut / totem) localisation préférentielle
-  Localisation préférentielle pour un futur équipement éducatif
-  Localisation préférentielle pour le commerce
-  Localisation préférentielle pour l'activité tertiaire
-  Localisation préférentielle pour le résidentiel
-  Périmètre de l'OAP



4. Secteur des Bas Longchamps

4.1. Contexte

Le secteur des Bas Longchamps se situe au sud-est du territoire communal, à proximité immédiate des communes de Cachan et Bourg-la-Reine. Le périmètre de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation comprend :

- l'ancien site Sanofi à reconvertir, situé à l'angle de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue des Blains,
- le secteur de grands ensembles Abbé-Grégoire Mirabeau, ciblé en tant que quartier prioritaire de la politique* de la ville,
- le secteur situé entre l'avenue Paul Vaillant Couturier et la rue Blaise Pascal qui borde le parc François Mitterrand,
- la polarité de proximité, commerciale et administrative, dite des Bas-Longchamps.

L'ensemble du périmètre se situe donc aux abords de l'axe nord-sud, structurant à l'échelle communale, que constitue l'avenue Paul Vaillant Couturier. Cette dernière permet en effet de relier les quartiers sud au quartier nord qui accueillera les deux métros (lignes 4 et 15) à l'horizon 2020-2022. Le secteur bénéficie néanmoins d'ores et déjà de la proximité de la station du RER « Bagneux ».

Enfin, il se trouve à proximité immédiate du site des Mathurins dont la reconversion prévoit la réalisation d'un projet mixte habitat/activités ainsi que la création de nouvelles polarités commerciales, économiques, de service et d'équipements.

Le secteur des Bas Longchamps est très représentatif de l'urbanisme des 30 glorieuses, puisqu'il s'est construit sur la base :

- d'îlots de grande échelle,
- de grands ensembles au bâti vieillissant, devenus inadaptés aux nouveaux modes de vie, et hébergeant une population paupérisée,
- d'un schéma de circulation très routier,
- et enfin d'une spécialisation des fonctions qui se juxtaposent sans se mixer : le résidentiel, l'activité économique, et le noyau commercial.

Il s'agit donc ici de faire évoluer en profondeur cette organisation de l'espace pour mieux correspondre aux besoins et enjeux actuels, en particulier ceux liés au développement durable.

* Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont situés en territoire urbain et sont caractérisés par :

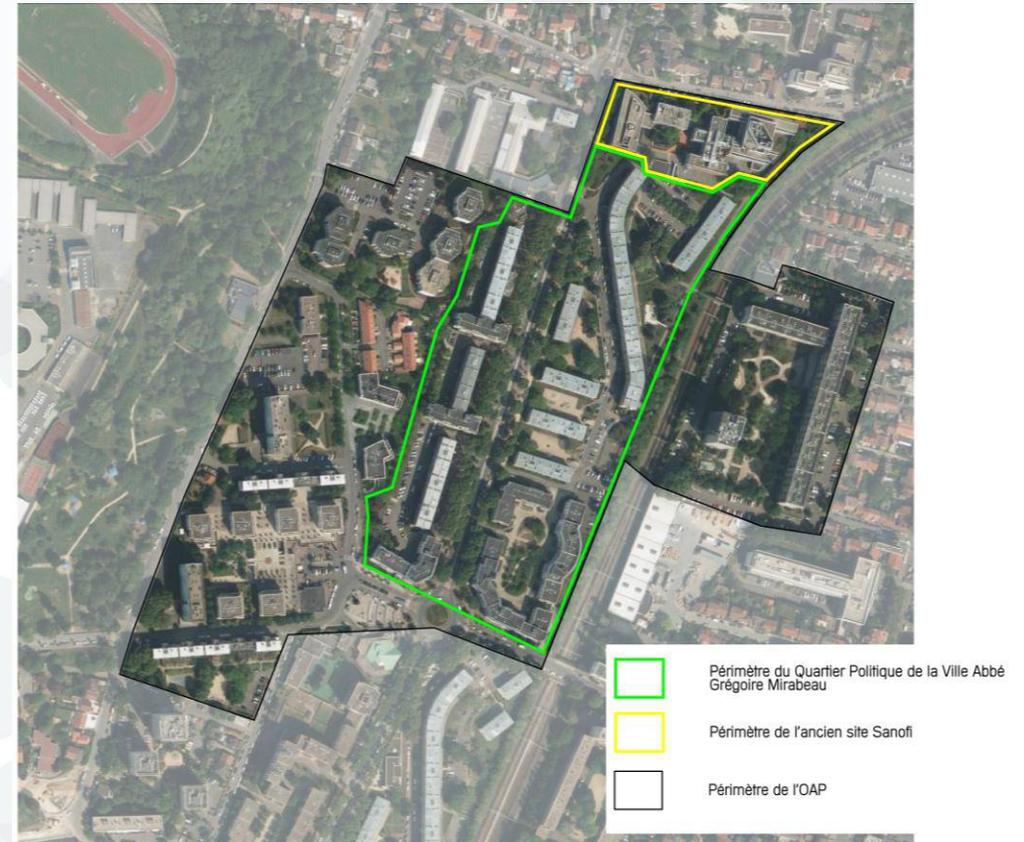
1° Un nombre minimal d'habitants ;

2° Un écart de développement économique et social apprécié par un critère de revenu des habitants. Cet écart est défini par rapport, d'une part, au territoire national et, d'autre part, à l'unité urbaine dans laquelle se situe chacun de ces quartiers, selon des modalités qui peuvent varier en fonction de la taille de cette unité urbaine.



Une OAP pour affiner la traduction réglementaire du PADD :

- Favoriser le renouvellement des sites mutables de la « ville ordinaire », **des grands ensembles et des anciens sites d'activité, en adaptant le bâti ou en le reconstruisant,**
- Introduire plus de mixité sociale,
- Introduire de la mixité fonctionnelle dans les programmes quand **c'est possible,**
- **Contenir la densité et en particulier s'appuyer sur la générosité des espaces extérieurs** pour qualifier le cadre de vie et créer des porosités,
- Développer des îlots à taille humaine,
- **Inscrire dans la durabilité l'ensemble des choix de la ville concernant l'alimentation énergétique (géothermie), la gestion optimale des déchets et des ressources en eau,**
- Susciter le développement de projets innovants dans la ville ordinaire et spontanée,
- **Préserver les centralités de proximité et conforter l'offre commerciale existante,**
- **Apaiser l'axe structurant (l'avenue Paul Vaillant Couturier) et développer des traversées est / ouest de part et d'autre, qui mettent aussi en lien le parc François Mitterrand et les espaces verts des îlots existants et à venir,**
- **Prévoir un traitement qualitatif de l'entrée de ville avec Bourg la Reine,**
- Développer le réseau de liaisons douces vers les équipements publics et les polarités commerciales,
- **Articuler l'objectif de développement des liaisons douces avec la requalification paysagère des axes structurants et les enjeux de la trame verte/bleu,**
- Affirmer un véritable réseau cohérent de la trame verte/bleue et **valoriser l'ensemble des composantes naturelles (alignements),**
- Prévoir un traitement qualitatif des entrées de ville et préserver les perspectives paysagères des Mathurins.



4.2. Développement urbain

L'objectif général est de constituer progressivement un véritable morceau de ville plus mixte, mieux maillé et relié au reste de la ville et créer ainsi l'échelon de proximité manquant.

Ceci passe par la requalification structurelle du secteur Abbé Grégoire / Mirabeau, le découpage d'îlots pour les adapter à l'échelle du piéton, et de programmes de logements de gabarit intermédiaire, entre le pavillon et le grand ensemble.

- Pour le secteur Abbé Grégoire / Mirabeau, préserver le cadre de vie et la vocation résidentielle en limitant la densification et en développant les espaces verts ouverts au public.

Un travail de requalification doit s'engager sur la base d'études à lancer pour remédier à la fois aux problèmes d'isolation, de surfaces trop petites, au manque de fonctionnalité et à l'obsolescence du bâti en général.

Dans ce contexte, une attention particulière devra être portée pour faire dialoguer l'ancien site Sanofi et le grand ensemble Abbé Grégoire.

Ouvrir les Bas Longchamps au reste de la ville par un ensemble de porosité

Côté Est, le quartier est délimité sur la voie ferrée du RER B, qui n'est franchissable que par une passerelle piétonne. Côté Ouest, il débouche sur les Mathurins, actuellement site militaire totalement fermé. Même si le parc François Mitterrand fait écran, ses traversées Est / Ouest sont compliquées. Au Sud, on jouxte la commune de Bourg la Reine et au Nord l'école Paul Vaillant Couturier doit être largement contournée pour être franchie.

Il s'agit donc de mieux mailler le quartier au reste de la ville en s'appuyant notamment sur les points d'animation (repérés sur le schéma) et la station RER B qu'il s'agit de mettre en réseau.

Une réflexion poussée sur les coutures urbaines devra par ailleurs être engagée afin de développer les perméabilités dans le tissu bâti existant et fluidifier ainsi les traversées.

Apaiser l'Avenue Paul Vaillant Couturier

En plus de l'enclavement décrit ci-dessus, le quartier des Bas Longchamps est traversé par l'Avenue Paul Vaillant Couturier, axe structurant Nord / Sud lui-même générateur de rupture urbaine et de nuisances. Des aménagements doivent être proposés à chaque intervention qui la touche ou s'en rapproche, pour rééquilibrer la part des différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

Renforcer la polarité des Bas Longchamps

Le centre commercial des Bas Longchamps fait partie du réseau des polarités de proximité. Il est important de conforter le centre commercial et la micro-centralité de fait autour du Rond-point Schweitzer, par l'implantation de nouvelles activités. Le renforcement de la polarité peut également s'appuyer sur un travail sur l'animation des façades en rez-de-chaussée.

Valoriser les espaces publics qualitatifs en cœur d'îlot

Il s'agira d'améliorer la qualité des espaces publics au sein des îlots, en particulier ceux de l'ancien site Sanofi, et des grands ensembles Mirabeau / Abbé Grégoire. Pour ce faire, 2 aspects doivent être privilégiés : la végétalisation contribuant souvent à l'ambiance du lieu, et la création de percées et continuités visuelles offrant des vues et un sentiment d'espace.



L'ensemble des espaces extérieurs devra être réaménagé afin de rendre le quartier plus accueillant et plus lisible pour les habitants et les usagers. L'aménagement projeté d'une voie de desserte entre le site SANOFI et la Cité Abbé Grégoire devra permettre de mieux articuler ces 2 secteurs des Bas Longchamps.

4.3. Mixité sociale

- Accompagner la rénovation urbaine pour développer la mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur Abbé Grégoire-Mirabeau ayant été identifié comme quartier prioritaire de **la politique de la ville en 2014, les projets d'aménagement** devront développer un habitat diversifié répondant aux modes de vie **actuels et permettant l'accueil d'une plus grande mixité sociale.**

L'amélioration de l'offre de logements et de leur attractivité nécessitera une intervention lourde sur le secteur Mirabeau et des opérations de démolition / reconstruction partielles sur Abbé Grégoire / Montesquieu.

De même, l'ancien site de Sanofi devra muter au travers d'une opération qui contribue à l'amélioration de la mixité urbaine de l'ensemble du quartier des Bas Longchamps.

De plus, des opérations de réhabilitation et de résidentialisation pourront être réalisées pour améliorer le cadre de vie des habitants (rénovation thermique, mise aux normes des parties **communes et des logements...**).

Le rééquilibrage entre les surfaces dédiées à l'habitat, aux activités et aux équipements devra permettre de garantir une plus grande mixité fonctionnelle.

- Une nouvelle offre de logements pour une mixité sociale renforcée

Pour **encourager l'accueil d'une nouvelle population tout en permettant** aux Balnéolais de poursuivre leur parcours résidentiel, les réhabilitations **s'accompagneront de constructions neuves qui devront offrir une variété** dans les formes (architecture, hauteur, taille...) **et les typologies de logements.**

Dans le cadre d'une opération de démolition de logements sociaux, la reconstitution de l'offre de logement social sur le site concerné ne pourra être que partielle et ne pourra pas aller au delà de 25% du volume de construction neuve du site.

La répartition des typologies par opération devra respecter 35% de T1-T2 et 65% de T3 et plus.

La commune, à travers le PADD, réaffirme sa volonté d'œuvrer en faveur de la mixité sociale, ainsi, la présente OAP permet de traduire cet **engagement en favorisant le développement de l'habitat participatif, de logements intermédiaires ainsi que la réalisation de logements plus petits et / ou spécifiques (jeunes actifs, étudiants...) autour de la station de RER.**



4.4. Déplacements

- Restructurer le maillage viaire et développer des liaisons douces pour unifier les Bas Longchamps et mieux les relier au reste de la Ville

Le secteur des Bas Longchamps est traversé par des axes structurants (rue de la Sarrazine et avenue Paul Vaillant Couturier) qui favorisent les ruptures urbaines et limitent les traversées inter-quartiers. De plus, le réseau est complété par des voies de desserte interne (rue des Coquarts, **rue du Dr Schweitzer et l'allée de l'Abbé Grégoire**) qui ne laissent que peu de place aux cheminements piétonniers. Les axes structurants de **l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue de la Sarrazine vont voir leur rôle renforcé avec l'arrivée du projet des Mathurins. Il faudra veiller à ce que les aménagements retenus limitent les effets de rupture de part et d'autre, et intègrent les déplacements doux, en traversée comme le long des voies.**

De plus, certains tronçons du maillage secondaire seront retravaillés pour **laisser plus de place aux piétons et permettre l'implantation d'aménagements paysagers.**

Au-delà des liens internes, les cheminements vers les quartiers adjacents seront à renforcer ; notamment vers le centre ancien, le Quartier Nord et les quartiers Sud (Mathurins et Franges Sud), Cachan et Bourg-la-Reine. **Ces cheminements s'appuieront sur les liaisons douces existantes et futures (identifiées notamment dans le Schéma des Itinéraires Cyclables) repris en partie par la Trame verte et bleue.**

Ce réseau continu favorisera la pratique des modes actifs (piéton et vélo) et réduira, en conséquence, la part modale des véhicules motorisés.

- Améliorer les connexions avec le RER B

Il s'agit de profiter de la mutation de l'ancien site Sanofi et de l'importance de rapprocher le site des Mathurins de la station RER pour améliorer la visibilité de la liaison qui passe rue des Blains, rue Blaise Pascal, puis via le Parc François Mitterrand. Celle-ci doit être, sécurisée, éclairée, et agrémentée.

- **Réorganiser l'offre de stationnement**

Une réflexion globale sur l'offre de stationnement au sein de l'OAP des Bas Longchamps sera à entreprendre, au regard des projets à venir, en encourageant la réduction des espaces dédiés aux stationnements et la création de parkings souterrains.

La politique balnéolaie portant sur la réduction de la place de la voiture dans **l'espace urbain devra être également retranscrite au sein du secteur de l'OAP des Bas Longchamps en :**

- Privilégiant la mutualisation des stationnements,
- Développant des stationnements vélo au sein des programmes.



4.5. Développement Durable

Le périmètre de l'OAP des Bas Longchamps s'adosse à la Trame Verte et Bleue de la ville, entre la Boucle des 7 Parcs et la station de RER B de Bagneux. De part et d'autre, des corridors écologiques jouxtent le quartier : d'un côté la Boucle des 7 Parcs, de l'autre, les talus aménagés du RER. La réflexion sur le devenir du quartier est l'occasion de lui apporter une plus-value paysagère et écologique qui fera écho à la trame végétale évoluant à proximité immédiate du site. Les orientations du projet doivent permettre de :

Valoriser le potentiel écologique des Bas Longchamps :

- Accroître la présence d'espaces verts ouverts au public et mettre en valeur les espaces d'agrément des ensembles d'habitat collectif et cœurs d'îlots, notamment sur le grand ensemble OPDH 92 qui jouxte la Trame Verte communale. Cette mesure permettra d'assurer la continuité de la Trame écologique au sein du quartier des Bas Longchamps,
- Consolider l'inscription dans la Trame Verte communale et intercommunale en :
 - Renforçant les connexions est-ouest entre le centre ancien/ la Boucle des Parcs et la station de RER B en limite est de la commune, en développant notamment les connexions écologiques le long des voies principales (liaisons douces paysagées),
 - La polarité commerciale et administrative des Bas Longchamps (au rond-point du Dr Schweitzer), située entre la Boucle des Parcs et le corridor du RER, pourrait jouer un rôle d'articulation dans le réseau de Trame Verte communal par le développement d'un aménagement vert et qualitatif de l'espace public,
 - Facilitant l'accès et les interactions avec le parc François Mitterrand, grand espace vert qualitatif situé à quelques minutes à pied du quartier Bas Longchamps et qui sera prolongé par un vaste parc au sein des Mathurins
 - S'inscrivant en continuité avec les Trames Vertes de Cachan et Bourg-la-Reine si possible afin d'assurer un circuit écologique qui ne s'arrête pas aux frontières communales,
 - Ouvrant au maximum le contact visuel sur le végétal depuis les axes de desserte de proximité (en cœur d'îlot notamment).
- Créer des espaces verts de proximité qui soient vecteurs de lien social sur le quartier, notamment de type jardins partagés,
- Associer des fonctions de promenade pour les modes doux à la trame d'espaces verts du quartier, afin de renforcer la qualité du cadre de vie,
- Favoriser la végétalisation des constructions (toitures, murs, balcons) afin de les intégrer au mieux dans la Trame Verte et Bleue et faciliter la gestion alternative des eaux pluviales. Cette orientation concerne particulièrement la parcelle de l'ancien site Sanofi, dans la logique du renforcement des corridors écologiques en pas japonais.



- Favoriser les modes de déplacement doux

Situé à 5 min à pied de la station « Bagneux » du RER B, la proximité des transports en commun depuis le quartier Bas Longchamps lui confère des **atouts en termes d'accessibilité**. Le quartier porte ainsi un enjeu environnemental lié aux déplacements, et possède un potentiel **d'incitation à l'usage de modes actifs et des transports en commun** qui doit être exploité davantage.

Une exigence environnementale affirmée pour les Bas Longchamps :

- **L'ensemble du secteur des Bas Longchamps bénéficiera à terme d'une desserte optimale par le réseau de chaleur de la ville, alimenté majoritairement par l'énergie géothermique puisée au niveau de la friche de la Lisette. De manière générale, il s'agira de garantir la Haute Performance Energétique des nouvelles constructions**
- **Prévoir une gestion durable de l'eau et des déchets. Pour cela, le projet vise à :**
 - Développer un système de gestion des déchets à impact maîtrisé, privilégiant les solutions mutualisées. Le tri sélectif sera **encouragé par la mise en place d'un système de collecte enterrée et par des bornes d'apport volontaire** sur la voie publique.
 - Inciter à la pratique du compostage.
 - **Réduire la consommation d'eau potable en incitant** notamment à la récupération des eaux pluviales dans le respect de la réglementation en vigueur et au traitement des eaux polluées sur site, que ce soit pour les constructions nouvelles ou pour les espaces publics.
 - Mettre en place une gestion séparative des eaux.

- Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle dès lors que la composition des sols le permet. Multiplier les espaces de retenue des eaux (noues, massifs drainants, etc.), notamment en lien avec les constructions (toitures et murs végétalisés) et lors de tout rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement, intégrer le débit de fuite maximal de 2L/s/ha.



OAP BAS LONGCHAMPS



- Périimètre de l'OAP
- Périimètre du Quartier Politique de la Ville Abbé Grégoire Mirabeau
- Périimètre de l'ancien site Sanofi
- Limite communale
- Gare RER B
- Participer à l'effort de rééquilibrage de mixité sociale à l'échelle de la commune et favoriser la mixité fonctionnelle
- Secteur à requalifier structurellement
- Liaison piétonne RER/Mathurins
- Développer les connexions Est/ouest
- Apaiser les axes structurants et proposer une programmation adaptée pour limiter les nuisances sonores
- Axe structurant (ou qui le deviendra) à pacifier
- Corddior écologique / réservoir de biodiversité
- Equipements / points d'animation / commerces à conforter
- Renforcer/aménager le cheminement piéton le long de la voie ferrée



Orientations d'aménagement et de programmation
 PLU soumis à l'approbation du conseil de territoire le 27 septembre 2016



5. Trame Verte et Bleue

5.1. Une OAP thématique qui permet une cohérence globale pour la TVB balnéolaie

- Un outil complémentaire aux protections réglementaires

L'OAP Trame Verte et Bleue permet de compléter la traduction du PADD, au-delà des prescriptions réglementaires, afin **d'offrir une meilleure lisibilité des objectifs de la ville en matière de Trame Verte et Bleue pour l'ensemble des habitants et acteurs de cette thématique.**

Rappel du PADD :

- Valoriser le bien commun,
- **Renforcer l'intérêt écologique et les usages autour de la Trame Verte et Bleue :**
 - Affirmer un véritable réseau cohérent de Trame Verte et Bleue en protégeant et en valorisant ses composantes naturelles,
 - Saisir les opportunités offertes par les grands projets de la ville pour renforcer la trame verte urbaine et sa connectivité,
 - Optimiser les espaces de trame verte en leur conférant de multiples usages au service du cadre de vie balnéolaie.

Cette OAP permet d'afficher de façon plus globale les objectifs en matière de multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue : usages variés, liaisons douces, gestion des eaux pluviales, etc.

Elle participe à la justification des choix retenus dans le zonage en matière de Trame Verte et Bleue (les différentes « protections réglementaires » **n'ayant d'efficacité que considérées comme un ensemble** – par exemple, **la protection d'un seul cœur d'îlot ne suffit pas à assurer la fonctionnalité de la TVB dans la logique de corridors « en pas japonais »**) et ainsi **d'asseoir la solidité juridique de la réglementation proposée.**

5.2. Orientation 1 : Garantir la pérennité et la fonctionnalité du réseau de Trame Verte et Bleue en assurant la protection et la valorisation de ses composantes naturelles

Perdurer un équilibre entre espaces construits et espaces de respiration dans la conception de la ville de demain afin de maintenir **un accès à l'offre d'espaces verts de qualité.**

- **Pérenniser l'ambiance végétalisée balnéolaie**

Afin de préserver la qualité des ambiances existantes permises par les espaces de respiration boisés, la surface totale occupée par des espaces boisés dans la ville doit être maintenue, voire augmentée. Ainsi, toute suppression de surface boisée doit être compensée à hauteur de 1 pour 1



au minimum. Les arbres remarquables, **participent à la qualité de l'espace public**, sont préservés et des aménagements de mise en valeur peuvent être autorisés à leurs abords.

- Préserver les réservoirs de biodiversité, espaces les plus remarquables de la commune

L'ensemble des réservoirs de biodiversité (parcs et jardins publics, **Espaces Naturels Sensibles**) **constituant également des lieux d'usages** majeurs dans la ville, doit être préservé. Il en est de même pour le cimetière parisien. Toutefois, des constructions et aménagements **présentant un objectif de valorisation pédagogique, de loisir ou d'intérêt général, de dimension limitée peuvent s'y développer** dans une limite raisonnable.

Les espaces verts doivent être majoritairement maintenus en espaces perméables de pleine terre et végétalisés de façon à conserver principalement des strates herbacées ou arbustives. Seules les constructions à vocation de valorisation écologique, de loisirs, **pédagogique ou relevant de l'intérêt général peuvent s'y développer dans des dimensions limitées. Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité** pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des **matériaux (circulations de desserte, cheminements piétons...)**.

Les mares sont protégées. Toute tentative de comblement est interdite, ainsi que toute imperméabilisation de leurs abords. Leurs berges doivent **ainsi conserver un profil naturel et la végétation typique qui s'y trouve** doit être conservée.

Il est recommandé que les espaces enherbés et arborés existants sur les abords de voies ferrées (talus du RER B et de la ligne TGV), jouant à la

fois un rôle de continuité écologique et de réservoir de biodiversité, soient préservés, en accord avec les acteurs concernés.

- **Conserver les zones refuges, permettant d'assurer les échanges écologiques**

Les friches existantes **dans le tissu urbain constitué dont l'intérêt écologique est avéré** (friche des Monceaux et friche de la Lisette) sont préservées. Ces espaces doivent être majoritairement maintenus en espaces perméables de pleine terre et végétalisés de façon à conserver la strate herbacée. Seules les constructions à vocation de valorisation **écologique, de loisirs, pédagogique ou relevant de l'intérêt général peuvent s'y développer dans des dimensions limitées.**



Mare médiane de la friche des Trois Mares (Inventaire faunistique de Bagneux)



- Garantir le maillage **des cœurs d'îlots vert (corridors en pas japonais)**

La préservation du maillage de jardins privés sera favorisée par la fixation d'un pourcentage d'espaces libres en pleine terre, et par la mise en place de mesures favorables concernant l'implantation du bâti. La création de bandes de constructibilité le long des voies permet d'éviter le mitage des cœurs d'îlot vert. Il est recommandé de ne pas généraliser l'implantation de constructions sur les deux limites séparatives afin d'assurer une plus grande perméabilité vers les cœurs d'îlot et de préserver des continuités écologiques.

- Assurer le maintien des continuités écologiques linéaires

Les espaces végétalisés associés au passage de l'aqueduc de la Vanne sont préservés et les moyens permettant de valoriser le potentiel écologique de ce corridor écologique sont mis en œuvre.

Les alignements d'arbres existants, compris sur l'emprise publique, doivent être protégés. De ce fait, les aménagements qui pourront avoir lieu sur les voies concernées, doivent chercher à maintenir les individus en place et éviter tout fractionnement des alignements. Si un projet nécessite absolument une suppression de certains individus, il prévoit le **remplacement de ces éléments au sein de l'emprise du projet en créant** de nouveaux alignements.

L'instauration de clôtures perméables devra être réglementée prioritairement dans les secteurs situés en bordure de corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés (clôtures des limites séparatives des quartiers pavillonnaires, Coulée verte du Sud parisien, etc.) **et dans les secteurs de cœurs d'îlots verts.** En dehors de ces secteurs, toute démarche est bien évidemment favorable à la préservation des continuités écologiques de la ville.



Alignement de platanes au sud de la RD77

- Valoriser le potentiel écologique des composantes de la Trame Verte et Bleue balnéolaise :

Les nouveaux aménagements paysagers, au sein des espaces verts existants ou des espaces verts conçus dans le cadre des projets, doivent utiliser préférentiellement des essences végétales locales (adaptées au climat et au sol et permettant le développement de la biodiversité), non **invasives et peu consommatrices d'eau.**

Une palette végétale d'essences locales diversifiées à utiliser prioritairement est annexée au PLU. L'objectif de la diversification des essences est d'avoir un vaste choix d'époques de floraison, de fructification et de foliaison, dans un objectif esthétique et de valorisation du cadre paysager mais également afin de proposer une source de nourriture pour la faune locale.



Une attention particulière sera également portée au caractère allergène de certaines espèces arborées, et une diversification des essences, préférant des espèces aux pollens moins sensibles pour les populations, sera préférée, notamment dans les secteurs très fréquentés tels que le centre-ville, ou les abords des établissements sensibles. Une liste d'arbres d'ornementation à caractère allergisant est disponible sur le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Les nouveaux aménagements d'espaces végétalisés et nouvelles plantations au sein des espaces verts publics et privés sont adaptés en fonction des usages de chaque site, en accord avec le principe de gestion différenciée. La localisation des nouvelles plantations arborées est par exemple réfléchiée en fonction des usages sociaux des lieux (ombrage nécessaire, etc.).

Les modalités d'entretien et de maintenance des espaces plantés publics mais également privés devront s'orienter vers des principes de développement durable, c'est-à-dire que l'usage des produits phytosanitaires sera évité, que l'utilisation de techniques alternatives de gestion sera favorisée et que les espaces verts seront gérés de façon plus ou moins intensive en fonction de l'usage des lieux. De plus, le choix des plantes se portera vers des plantes nécessitant peu d'arrosage.

Toute mise en place d'aménagements spécifiques favorisant l'accueil de la faune est favorisée au sein des espaces verts publics mais aussi privés, comme par exemple de nichoirs à oiseaux, gîtes à chiroptères, hôtels à insectes, etc. Leur mise en place doit être réfléchiée en fonction des besoins vitaux des espèces considérées : localisation au sein d'espaces ouverts avec proximité de boisements pour les passereaux



Exemple d'espèces locales d'herbacées (prairie fleurie)

L'intérêt écologique des jardins privés pavillonnaires et la diversité d'habitats doit être favorisée, notamment par une gestion des haies propice à la biodiversité et une gestion différenciée des pelouses laissant des zones en friche. La plantation de haies vives linéaires constituées d'espèces diversifiées est encouragée, et l'utilisation de ces haies par la faune est garantie à travers l'interdiction de taille entre avril et septembre, période de reproduction des oiseaux.

La gestion écologique des espaces verts publics et privés pourra être généralisée au niveau des espaces d'agrément des logements collectifs à travers la mise en place d'une Charte entre la mairie et les bailleurs sociaux. Des mesures allant vers une gestion plus naturelle des jardins sont ainsi favorisées : plantation de haies d'espèces diversifiées et locales favorables à l'avifaune, préservation des feuilles et bois morts, modération de la taille et tonte, pieds d'arbres en libre évolution, non usage d'engrais et pesticides ou encore diminution de l'arrosage.



5.3. Orientation 2 : Renforcer le réseau de Trame Verte et Bleue, notamment au travers des projets urbains

- Favoriser la création de nouveaux espaces végétalisés en lien avec le réseau existant au sein des périmètres de projets

Chaque projet urbain (neuf ou de renouvellement urbain) prévoit la **création d'espaces de Trame Verte et Bleue** hautement qualitatifs, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre. Ces espaces verts sont réalisés en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Ces espaces verts ou bleus sont conçus en intégrant les impératifs de connexion au reste du maillage **écologique local et sont prioritairement d'un seul tenant, afin d'offrir de réels services écologiques, paysagers et sociaux.**

- Une part significative du site des Mathurins sera aménagée en **espaces verts afin de participer à la réalisation d'une couture verte** entre le nouveau quartier et les lieux de vie environnants, notamment le centre ancien, dans la logique de « boucle verte ». La présence **d'une zone humide suspectée au niveau de la butte de Bagneux** au sein du site des Mathurins sera intégrée aux réflexions.
- Le quartier Nord **proposera une offre d'espaces verts fournie, en lien** avec le réseau de Trame Verte et Bleue existant.
- Le projet de revitalisation de la zone industrielle proposera de nouveaux espaces verts notamment en lien avec la Coulée verte du Sud Parisien.

La végétalisation des toitures, murs pignons, balcons et loggias, ainsi que des éléments de construction en saillie, est recommandée, et particulièrement dans le cadre des projets. Toute végétalisation existante de toitures et terrasses doit être maintenue ou reconstituée lors de travaux **de réfection. Le PLU autorise également la réalisation d'accès à des toitures terrasses afin de faciliter la mise en œuvre et l'entretien de la végétation.**

La consolidation des continuités écologiques est envisagée, par la création de nouveaux espaces verts sur leur trajectoire.



Image de référence : Arbres sur toiture

Végétalisée



- Assurer la qualité écologique des nouveaux espaces végétalisés :
 - Intégrer des critères écologiques dans la conception des nouveaux espaces de trame verte afin que ceux-ci **s'inscrivent de manière fonctionnelle** dans le réseau écologique local.
 - Les projets urbains proposent une diversité de milieux en proposant notamment des strates végétales variées selon les secteurs (herbacée, arbustive, arborée) et peuvent réfléchir à **l'implantation de zones en eau (mares, plans d'eau)**. Ces mesures permettent de **favoriser l'accueil d'une biodiversité diversifiée**.
 - La localisation de ces différents espaces est réfléchi en fonction des caractéristiques physiques du site (topographie, nature du sol, localisation des réseaux souterrains, etc.), des usages, des ambiances recherchées, etc. Les espaces verts doivent de préférence **être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent**.
 - Les espaces verts sont plantés préférentiellement avec des essences végétales locales, non invasives, non allergènes et peu **consommatrices d'eau**. L'utilisation d'une palette végétale diversifiée à base d'essences locales doit être favorisée.
 - Les principes de gestion différenciée y sont appliqués.

Images de référence



Scabieuses, Parc des géants à Lille

Parc des géants à Lille



Gestion différenciée au Parc Beauregard de Rennes



5.4. Orientation 3 : Tirer profit de la Trame Verte et Bleue pour de multiples fonctions

- Favoriser les usages en lien avec la Trame Verte et Bleue au service du cadre de vie balnéolais :

Développer de nouvelles liaisons douces (piétonnes et/ou cyclables), et **notamment pour améliorer l'accessibilité des espaces verts publics**. Ces nouvelles liaisons douces devront être réfléchies en fonction de leur inscription dans le réseau de Trame Verte et Bleue et dans le maillage de liaisons douces. Il **s'agit notamment de faire en sorte que tous les usagers, actuels et futurs, se situent à une distance minimale d'un espace vert ouvert au public**.

Généraliser la réalisation d'aménagements paysagers lors de la création de liaisons douces, en proposant à leurs abords directs au moins une strate de végétation accompagnatrice : herbacée, arbustive ou arborée, **favorable aussi bien à la valorisation du cadre paysager qu'au développement et au déplacement de la biodiversité**

Les jardins familiaux (avenue Prieur de **la Côte d'Or notamment**), **espaces productifs et de liens sociaux**, seront maintenus, et resteront systématiquement des espaces de pleine terre. Toutefois, la construction **d'abris de jardins de petite taille sera autorisée**. Les projets urbains prévoient la création de nouveaux jardins familiaux.

- Exploiter les services environnementaux rendus par la Trame Verte et Bleue :

Le développement de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales végétalisés (noues, bassins de rétention paysagers, etc.) sera poursuivi dans les secteurs où les conditions techniques le permettent. Il sera notamment favorisé dans le long des travaux de voirie ou de la création **de nouvelles liaisons douces et voiries**. **Les projets d'aménagement prévoient l'emploi de techniques alternatives** pour la gestion des eaux pluviales, si les sols le permettent.

Images de référence



ZAC Desjardins Angers



Noue à Vitry-sur-Seine, le long d'un chemin piéton



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Trame Verte et Bleue

PLU de Bagneux

Orientation 1 : Garantir la pérennité et la fonctionnalité du réseau de Trame Verte et Bleue en assurant la protection et la valorisation de ses composantes naturelles

Perdurer un équilibre entre espaces construits et espaces de respiration dans la conception de la ville de demain afin de maintenir un accès à l'offre d'espaces verts de qualité

-  Préserver les arbres remarquables
-  Préserver les réservoirs de biodiversité (mares, parcs, cimetière)
-  Valoriser particulièrement les friches de biodiversité
-  Garantir le maillage des cœurs d'îlots vert (corridors en pas japonais)
-  Renforcer l'intérêt écologique des espaces verts d'agrément des ensembles collectifs
-  Maintenir les alignements d'arbres
-  Conserver les continuités écologiques

Orientation 2 : Renforcer le réseau de Trame Verte et Bleue, notamment au travers des projets urbains

Favoriser la création de nouveaux espaces végétalisés en lien avec le réseau existant au sein des périmètres de projets

-  Assurer la création d'espaces verts dans les projets
-  Favoriser les continuités entre les espaces verts créés et valorisés, grâce à un réseau de cheminements doux (ring des espaces verts dans le Quartier Nord et boucle des parcs dans le Quartier Sud)

Orientation 3 : Tirer profit de la Trame Verte et Bleue pour de multiples fonctions

Favoriser les usages en lien avec la Trame Verte et Bleue au service du cadre de vie balnéolais

-  *existant* Développer de nouvelles liaisons douces (piétonnes et/ou cyclables) végétalisées, et notamment pour améliorer l'accessibilité des espaces verts publics.
-  *intention*

