

Projet d'aménagement du Site des Mathurins

Motifs de la décision de la commune de Bagneux de délivrer le permis d'aménager valant démolition

Conformément à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, le dossier de permis d'aménager valant permis de démolir déposé le 6 février 2018 par la SAS de Bagneux, a été mis à disposition par voie électronique du 22 mai à 8h30 au 22 juin 2018 à 17h

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 27 avril 2018) 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 :

Rappel du contexte du projet de requalification du Site des Mathurins

Le projet des Mathurins vise à réaménager et ouvrir un ancien site d'activité industrielle et militaire de 15, 6 ha.

Les principales orientations retenues sont :

- Permettre un développement urbain mixte, qui allie de manière équilibrée, activités économiques, logements, espaces publics et espaces verts ;
- Réaliser 25 % de logements sociaux pour garantir une mixité sociale
- Retravailler le rapport ville-nature,
- Faire rayonner l'identité de Bagneux dans un cadre métropolitain
- Désenclaver le site pour l'ouvrir et le raccorder au centre-ville et aux quartiers sud

En adéquation avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France et le Plan Local d'Urbanisme de Bagneux, le projet de réaménagement des Mathurins est réalisé notamment dans le cadre du Contrat de Développement Territorial « Campus Sciences et Santé » qui a été signé le 28 octobre 2013 par l'Etat et les collectivités locales concernées, dont la Ville de Bagneux.

Ce projet a été élaboré en concertation avec les habitants et se construit autour d'un fort partenariat entre le maître de l'ouvrage et les collectivités intéressées, qui s'est notamment matérialisé par la signature d'une convention de projet urbain partenarial entre l'EPT Vallée Sud Grand Paris, le Maître d'ouvrage et la commune de Bagneux pour le financement des équipements publics induits par ce projet.

Intérêt Urbain du projet

Le projet de construction d'un nouveau quartier, en lien avec l'arrivée de ligne 15 qui se connectera au prolongement de la ligne 4, avec une programmation envisagée qui prévoit un équilibre entre les usages et dans la répartition entre bâti et paysage.

D'un point de vue urbain, ce nouveau maillage viarie permettra de désenclaver le sud de la Ville et de raccrocher les quartiers des Tertres et des Bas Longchamps au centre-ville et au pôle-gare au Nord. Le quartier sera, par ailleurs, relié aux grands axes de circulation existants.

Intérêt social

Le projet favorise la construction de logements locatifs sociaux dans une proportion d'environ 25% des logements réalisés dont 20% de logements familiaux (logements sociaux, accession à prix maîtrisé, habitat participatif et résidences services...) afin de garantir une mixité sociale et d'offrir des possibilités de parcours résidentiel (avec notamment la réalisation de résidence pour personnes âgées comme d'étudiants).

Le projet va au-delà de la diversification du logement et des fonctions (logements/activités/commerce/études), il veille également à favoriser la rencontre des habitants en offrant de nouveaux espaces publics tel que le parc du Belvédère ou la place de la Sarrazine.

Composé de plusieurs ambiances (jardins partagés, friches herbeuses, salons végétaux ou encore plaine à l'anglaise), le futur parc sera accessible à l'ensemble de la Ville et offrira des vues sur le Sud Francilien.

La place de la Sarrazine aura quant à elle une capacité d'accueil adaptable en fonction des rythmes de la vie locale.

Intérêt économique

Le projet participe au rayonnement de la Ville en rendant possible le développement de nouveaux espaces pour l'implantation d'entreprises en lien avec un pôle éducatif (réalisation d'un parc tertiaire sous la forme d'un campus unique ou de plusieurs petites entités permettant la création d'environ 4 000 emplois) et en proposant de nouvelles cellules commerciales pour satisfaire les besoins de proximité et ainsi mieux équilibrer l'offre commerciale sur le territoire.

Intérêt environnemental

Le projet a pour ambition de favoriser les mobilités décarbonnées ainsi que la mutualisation de l'usage des énergies à travers le déploiement de solutions durables (notamment le recours à la géothermie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire)

Dans une logique ville-nature, la conception du projet repose sur la création de liaisons vertes reliant le quartier au reste de la commune et d'un parc central (Parc du Belvédère – environ 2,5 ha) qui viendra compléter les aménagements paysagers existants et créer ainsi un véritable réseau d'espaces verts.

En outre, les contraintes du projet sur l'environnement actuel font l'objet des mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites.

Des mesures de suivi sont définies de manière suffisamment complète et détaillée par le Maître d'ouvrage

Les prescriptions concernant ces mesures seront annexées à l'arrêté de permis d'aménager valant permis de démolir

Décision

En conséquence notamment des éléments exposés ci-dessus, le Permis d'aménager valant permis de démolir peut être délivré dans les circonstances de fait et de droit.