

Motifs de la décision de la commune de Bagneux de délivrer le PC 092 007 21 A 0021

Dans le cadre du développement des projets immobiliers de la place des Métros (ilots G1, G2 et G3), le groupement LINKCITY, NEXITY, IMESTIA a déposé le 30 juin 2021 un permis de construire n° 09 20 07 21 A 0021 en vue de la construction du programme immobilier sur l'îlot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo auquel était jointe une étude d'impact du projet de construction.

Conformément à l'article L123-19 du code de l'environnement, le dossier de permis de construire et l'étude d'impact ont été mis à disposition par voie électronique du 1^{er} février 2022, 9h au vendredi 4 mars 2022 inclus, 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 7 octobre 2021) ont fait l'objet d'un document de synthèse présentant les réponses apportées par le maître d'ouvrage, 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 de construire, 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 :

Intérêt urbain du projet

Situé à l'articulation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo et du projet de renouvellement du quartier de la Pierre Plate, l'îlot G3 occupe une place stratégique à l'échelle du site.

Apparaissant comme un point d'appel des habitants de la « Pierre Plate » vers la centralité du « Pôle Gare », l'îlot G3 s'inscrit dans la dynamique de son futur environnement en prolongement de la place urbaine et paysagère de la nouvelle gare de la ligne 4.

Amorçant le nouveau visage de la « Pierre Plate » à l'Ouest, en ouvrant par sa géométrie, la place de la gare de la ligne 4 vers le mail Debussy, l'îlot G3 est divisé en deux ensembles scindés par la création d'une venelle (espace public piéton) qui oriente dès la sortie de la gare sur le quartier de « Pierre Plate ».

L'îlot G3 regroupe 5 bâtiments présentant des hauteurs comprises entre R+6 à R+17.

Sur le versant Nord de la venelle, l'îlot comprend des commerces en RDC, des locaux d'activités, les salles d'activités de l'équipement polyvalent (et le pôle médical) au premier étage, et dans ses niveaux supérieurs, la majorité des logements. Sur le versant Sud de la venelle, l'îlot comprend un bâtiment vertical, véritable signal urbain de l'îlot comprenant logements en accession et équipement polyvalent (en soubassement).

Par son développement, l'îlot G3 aura pour objectif de dynamiser le quartier en permettant l'installation de nouveaux occupants et de répondre au développement économique et social de la commune par la création de commerces en RDC et d'équipements. Il a également pour objectif de répondre aux préoccupations environnementales adressées dans les principes fondateurs de la ZAC, notamment à travers son insertion à proximité immédiate de transports en commun (favorisant les circulations douces) ainsi qu'une architecture proposant de nombreuses surfaces végétalisées (terrasses, toitures végétalisées et jardin d'agrément).

Intérêt social

Le projet sur l'îlot G3 propose une programmation résidentielle diversifiée avec la construction de logements locatifs sociaux, de logements locatifs intermédiaires et de logements en accession. Il veille ainsi à garantir une mixité sociale et offre des possibilités de parcours résidentiel.

Au-delà de la diversification du logement, le projet favorise le Vivre Ensemble et la rencontre des habitants au travers de nombreuses terrasses végétalisées voire arborées pour certaines, ainsi qu'un cœur d'îlot de type « patio » qui participe pleinement à la trame verte du quartier (comprenant notamment un jardin pédagogique qui prolonge l'équipement polyvalent au cœur du projet).

Intérêt économique

Le projet participe au rayonnement de la Ville par la création d'une nouvelle vitrine pour l'une des entrées de ville de Bagneux (notamment couplé avec les îlots G2 et G1 de la place des Métros) et la participation à une nouvelle centralité au Nord de la Ville, du fait de l'arrivée de deux métros (lignes 4 et 15).

En plus de participer à l'aménagement du quartier en offrant un nouvel équipement polyvalent qui regroupe des équipements déjà existants, d'un pôle médical répondant à un besoin sur le secteur et de locaux tertiaires destinés à des publics divers, le projet prévoit également le développement d'une nouvelle offre commerciale (en RDC des constructions) de manière à répondre aux besoins des nouveaux habitants et usagers du quartier.

Intérêt environnemental

Le projet s'inscrit dans la démarche durable du projet d'aménagement porté par la ZAC Ecoquartier Victor Hugo.

Il favorise les mobilités décarbonées en proposant de nombreux locaux vélos pour accompagner la transition « douce » du « pôle Gare » (réduction de l'utilisation de la voiture permise par l'inscription du projet dans un nœud d'intermodalité représenté par les deux gares du Grand Paris Express, lignes 4 et 15 et le renforcement des lignes de bus sur le secteur).

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.

Dans le cadre de cette démarche, plusieurs actions et initiatives seront mises en œuvre sur l'îlot G3, 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 2 210 m² d'espaces verts nouveaux (terrasses végétalisées inaccessibles et accessibles, terrasses végétalisées et arborées, cœur d'îlot de type « patio » et espace de pleine terre), qui s'inscrivent dans un véritable réseau d'espaces verts à l'échelle du secteur de la place des Métros 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.