

Motifs de la décision de la commune de Bagneux de délivrer le PC 092007 21A0039

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 SAS CAMPUS MATHURINS a déposé le 13 novembre 2021 un permis de construire n° 092007 21A0039 pour le lot C1 auquel était 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 et l'actualisation de l'évaluation environnementale ont été mis à disposition par voie électronique du vendredi 20 mai 2022 à 9 heures au lundi 20 juin 2022 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.

L'absence d'observations et de contributions du public ainsi que les avis émis par les personnes publiques intéressées et l'autorité environnementale (avis de la MRAe du 22 février 2022) 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 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

L'opération de requalification du site des Mathurins 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 et emplois) 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.

Situé sur l'extrémité Nord-Est du projet, le long de la rue des Mathurins, le lot C1 constitue l'entrée Nord du quartier des Mathurins.

Intérêt social

Le projet du lot C1 est localisé dans la partie nord-est du site des Mathurins identifié par le Plan Local d'Urbanisme comme localisation préférentielle des activités tertiaires. Le projet propose la construction d'un nouveau campus tertiaire structuré autour d'un parc végétalisé qui favorise les lieux de sociabilité et d'interaction avec la nature.

Le site sera clôturé, cependant la traversée Nord-Sud pourra rester ouverte afin de favoriser la rencontre des occupants et des riverains au travers du cœur d'îlot végétalisé. Cela participe des principes de mutualisation, partage et mixité qui ont prévalu à l'élaboration du programme du site des Mathurins.

Intérêt économique

Le projet C1 participe au rayonnement de la Ville en proposant un nouveau campus tertiaire développant un ensemble de 4 bâtiments de bureaux sur environ 52 000 m² de surfaces de plancher pour l'installation d'activités économiques et offrant des services et infrastructures variées (restauration, locaux de détente, fitness...).

Il contribue à pérenniser le tissu économique existant et à favoriser l'installation d'entreprises nouvelles et de services sur le territoire de la ville de Bagneux.

Intérêt environnemental

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

Il favorise les mobilités décarbonées en proposant de nombreux locaux vélos et en prévoyant le pré-équipement de toutes les places de parking pour la recharge de véhicules électriques.

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

Il est engagé dans une démarche de labellisations 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 le lot C1, favorisant la sensibilisation des futurs occupants à cette thématique du bien-être et de la nature en ville.

Le projet prévoit la création d'environ 4 000 m² d'espaces verts, qui s'inscrivent dans un véritable réseau d'espaces verts à l'échelle du quartier et de la Ville. Le projet de construction prévoit également la création d'environ 1 350 m² en toitures végétalisées ainsi qu'une rivière naturelle qui participe à une gestion innovante des eaux à l'échelle du projet.

Décision

En conséquence notamment des éléments exposés ci-dessus, le Permis de construire PC 092007 21A0039 du lot C1 peut être délivré dans les circonstances de fait et de droit.