

Motifs de la décision de la commune de Bagneux de délivrer le PC 092007 22A0032

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 deuxième phase, la SNC LES MATHURINS A BAGNEUX a déposé le 15 décembre 2022 un permis de construire n° 092007 22A0032 pour le lot A3 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 mercredi 10 mai 2023 à 9 heures au lundi 12 juin 2023 à 17 heures.

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

Les observations et contributions du public ainsi que les avis émis par les personnes publiques intéressées et l'autorité environnementale (avis de la MRAe du 9 mars 2023) 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.

Dans le cadre de ce projet de requalification, la Ville de Bagneux a souhaité poursuivre son implication par une nomination particulière et symbolique de l'ensemble voies sur le site du projet.

Situé sur l'extrémité Sud-Est du projet, bordé au sud par la rue Simone Veil, situé en face de la friche écologique aménagée lors de la phase 1, à l'Est de la future place (Place Agnès Varda), le lot A3 constitue un des trois totems urbains du projet d'ensemble, qui doivent entourer le futur parc central qui sera créé dans le cadre de ce projet de requalification.

Intérêt social

Le projet du lot A3 vise en la réalisation de 187 logements et de locaux commerciaux. Il veille ainsi à diversifier l'offre déjà présente sur le site et offre des possibilités de parcours résidentiel.

Ce projet favorise le Vivre Ensemble et la rencontre des habitants avec sa proximité du futur parc et de la future Place centrale du projet global de requalification du site des Mathurins.

Intérêt économique

Le projet, qui a fait l'objet d'un avis favorable, de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) participera au rayonnement de la Ville en proposant une large offre de locaux commerciaux, en

complément des autres locaux proposés dans les programmes voisins. Cette offre vient affirmer le souhait de concourir à la satisfaction des besoins en commerces de proximité des balnéolais. Ces commerces complètent l'axe commerçant entamé par le biais de la phase 1 du projet de requalification du site des Mathurins.

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.

Le projet de construction prévoit également la création de toitures végétalisées et plantées ainsi qu'un espace dédié aux loisirs et aux activités sportives en terrasse.

Décision

En conséquence notamment des éléments exposés ci-dessus, le Permis de construire PC 092007 22A0032 du lot A3 peut être délivré dans les circonstances de fait et de droit.