

Retour de la maîtrise d'ouvrage sur le bilan de la concertation

Bilan tiré par la ville de Bagnaux (arrêté du 21 décembre 2017)

L'aménagement du site des Mathurins, d'une superficie de 16 ha, nécessite des travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols ainsi que des travaux de démolition, préalablement aux projets immobiliers et d'aménagement d'espaces publics..

Pour ce faire, l'autorisation demandée est un permis d'aménager en vue de la réalisation de travaux d'affouillement et d'exhaussement, en application de l'article R. 421-19 k) du code de l'urbanisme.

Il porte sur l'aménagement des terrains sur lesquels des constructions seront édifiées ultérieurement.

Aussi, conformément à l'article R. 300-1 du code de l'urbanisme, la SAS de Bagneux, maître d'ouvrage a mis en œuvre une concertation au titre de l'article L.103-2 selon les modalités fixées par arrêtés municipaux en date du 2 octobre 2017 et du 26 octobre 2017.

Tout au long de cette concertation, les habitants ont pu faire part de leurs attentes et de leurs remarques sur le projet global alors même que le permis d'aménager ne porte que sur l'aménagement des terrains sur lesquels des constructions seront édifiées ultérieurement et notamment les mouvements de terre (exhaussements et affouillements) préalables. Pour autant, le bilan tiré s'attache à passer en revue l'ensemble des questions soulevées.

Dans son arrêté du 21 décembre 2017, Madame le Maire de Bagneux a tiré le bilan de cette concertation ;

Le tableau ci-dessous reprend de manière synthétique ce bilan ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage :

Architecture du site et ambiances urbaines

Remarques	Réponses
Etre attentif à la hauteur des bâtiments et maîtriser la densité pour valoriser le paysage et favoriser une ambiance chaleureuse.	A cette étape, même si cela relève davantage des futurs permis de construire, il peut être indiqué que les projets respecteront le PLU approuvé le 27 septembre 2016 notamment les principes d'aménagement de l'OAP et du règlement qui encadrent les hauteurs et prévoient des règles spécifiques pour le secteur des Mathurins. Ces règles seront précisées à l'échelle de chaque macro-lots au sein d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUP) lié aux cessions de terrains.
Des ambiances urbaines aérées sont demandées afin d'éviter le sentiment d'étouffement.	Le projet envisagé répondra à la demande des habitants de libérer de l'espace au sol afin de permettre la réalisation d'un parc par la Ville (le parc du Belvédère), de réduire l'emprise des voiries. Le système de gradins proposé par l'agence Reichen et Robert & Associés, qui restera par ailleurs urbaniste coordinateur de

l'ensemble des projets immobiliers, permet d'offrir des terrasses, de limiter l'ombre portée et de limiter le sentiment d'étouffement avec une perception des hauteurs différente depuis la rue.

De surcroit, la prise en considération des failles, de l'épannelage et du système de strates contribuera à assurer la bonne intégration des bâtiments dans le paysage.

Logements et place de la voiture

Remarques	Réponses apportées
<p>Faciliter l'accessibilité du site tout en garantissant la sécurité. Les habitants sont particulièrement attentifs à la capacité de stationnement du projet : ils alertent sur les stationnements sauvages qui pourraient apparaître, et souhaitent que les automobilistes visiteurs bénéficient d'un tarif préférentiel.</p>	<p>Il peut être indiqué dès à présent qu'une partie des questions soulevées trouvent leur réponse dans l'OAP et le règlement du PLU. Ainsi, le stationnement résidentiel sera prévu en sous-sol conformément aux exigences du PLU. Enfin le projet proposera de nombreuses places ouvertes au public.</p>
<p>La sécurité dans les parkings constitue une priorité pour certains et l'idée d'un gardien d'immeuble est donnée. L'accessibilité aux personnes âgées et handicapées, même si elle est souvent prise en compte dans la conception des logements, est un point important.</p>	<p>Les parkings et les espaces communs, et notamment les boîtes aux lettres et les locaux poussettes et vélos seront sécurisés.</p>
<p>Enfin, l'augmentation des voitures électriques doit être intégrée dans la construction des parkings et permettre à l'ensemble des habitants de recharger leur voiture.</p>	<p>Les parkings seront pré-équipés à 100% pour les recharges de véhicules électriques.</p>
<p>Faire des efforts sur la qualité d'usage des logements. Les vues depuis les logements et la lumière naturelle sont 2 éléments à intégrer très tôt dans la conception des appartements et la densité du futur quartier ne doit pas empêcher un bon éclairage et des vues. Le bruit des ventilations est une nuisance récurrente et les habitants se questionnent sur la possibilité de la réduire. Les possibilités de logements « intelligents » sont aussi à prendre en compte. La domotique peut proposer une multitude d'usages, comme le pilotage à distance des volets ou du chauffage, et offre de nouveaux modes d'habiter. Il est aussi suggéré de raccorder les immeubles au réseau de géothermie de la ville. Sur le même thème, un « accès internet collectif » (comme le chauffage parfois) pourrait être anticipé.</p>	<p>Enfin, le CPAUPE préconisera des dispositions en terme d'éco-mobilité, fondées notamment sur les circulations douces qui seront facilitées par un réseau de chemins connectés autour de la Côte 103 et des parcs existants et futur ;</p> <p>Concernant la qualité d'habitat, le CPAUPE fixera pour les opérateurs immobiliers les exigences dans différents aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est prévu de privilégier dans les logements, des ouvertures importantes avec un pourcentage de vitrage minimum imposé aux promoteurs (vue sur les espaces paysagers, lumière naturelle favorisée). - Les halls seront pensés qualitativement pour laisser passer la lumière naturelle. Il sera également demandé aux promoteurs de privilégier les logements double-orientés ou traversant. <p>Ces efforts permettront d'améliorer le confort d'usage et de limiter certaines dépenses : par exemple, l'éclairage.</p> <p>Enfin, le propriétaire imposera aux constructeurs des exigences environnementales élevées à travers notamment des labellisations Effinergie+,</p>

<p>Par ailleurs, les bâtiments « en escalier » avec des terrasses généreuses peuvent permettre aux premiers étages de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle et d'atténuer l'effet massif des immeubles de grande hauteur.</p>	<p>NF Habitat HQE, E+ C-, Biodiversity, Matériaux A+ (qualité de l'air), bois labellisé FSC.</p> <p>Le raccordement au réseau de chaleur urbain géothermique développé par la ville sera privilégié. Les dérogations devront être justifiées dans le respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>Il est également demandé aux promoteurs d'équiper les logements en domotique, l'objectif étant d'améliorer le confort et la sécurité des occupants tout en les sensibilisant aux consommations énergétiques et en eau.</p>
--	---

Nature en ville et espaces publics

Remarques	Réponses
<p>Ouvrir le talus actuel des Pichets afin d'y permettre une promenade. Il est demandé un cheminement public, en haut du talus, sur une zone en replat faisant la jonction avec les parties privatives des macro-lots D1, D2, et D3. Ce cheminement ne serait pas nécessairement éclairé et accessible la nuit afin de protéger la faune et la flore.</p>	<p>L'étude et la réalisation des espaces publics relèvent de la compétence de la ville de Bagneux, et n'entrent pas dans le champ du permis d'aménager déposé par la SAS de Bagneux. Seuls les mouvements de terre (exhaussements et affouillements) préalables à la réalisation des plates formes d'accueil des futurs espaces publics font l'objet du présent permis d'aménager.</p> <p>Néanmoins, il peut être indiqué ici que le schéma directeur du projet, qui procède d'un équilibre global, positionne les pieds des bâtiments des lots D1, D2, et D3 en limite haute du talus ; la création d'un cheminement en l'état n'est donc matériellement pas possible sans modifier fondamentalement la position des lots et donc l'organisation du futur quartier dans son ensemble.</p> <p>Créer ce cheminement dans la pente du talus serait techniquement complexe et dommageable pour la flore qu'abrite cet espace naturel sensible départemental et classé comme espace nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger dans le PLU. En outre, un cheminement ouvert au public au pied des logements créerait des nuisances importantes pour les riverains, serait complexe à exploiter et présente un risque en termes de sécurité.</p> <p>En revanche, la phase de concertation précédente (réunion publique du 25 mars 2017) a permis de prévoir un cheminement public traversant le talus pour rejoindre la Rue des Pichets : celui-ci sera bien réalisé.</p>

	<p>En outre, les vues les plus intéressantes sur le paysage au Sud sont conservées entre les bâtiments et surtout valorisées depuis la pelouse du parc du Belvédère.</p> <p>Il est proposé d'étudier l'aménagement d'un belvédère pour profiter au mieux des vues les plus intéressantes du paysage Sud.</p>
<p>Des propositions d'aménagement du parc du Belvédère : des allées d'arbres, un espace canin, ou un garde champêtre, mais aussi des supports de loisirs pour les enfants comme une tyrolienne, ou un labyrinthe végétal.</p>	<p>Le parc du Belvédère constitue un équipement public relevant de la compétence de la Ville. Il n'est pas intégré dans le permis d'aménager déposé par la SAS de Bagneux. Il fera l'objet d'une concertation à part entière à l'initiative de la Ville.</p>
<p>Réfléchir à la place de l'eau dans le parc et sur la place.</p>	<p>Ces éléments seront, le cas échéant, à prendre en considération par la Ville lors de la réalisation des études préalables à la réalisation du Parc et eu égard à la caractéristique géotechnique du sous-sol qui n'encourage pas l'infiltration des eaux.</p>
<p>Intégrer dès la conception des points d'ancrage sur la place permettant des animations temporaires.</p>	<p>Ces observations ont trait à la réalisation d'équipements publics, relevant de la compétence de la Ville qui devra les étudier dans sa maîtrise d'ouvrage ; ils ne constituent pas un élément du permis d'aménager déposé par la SAS de Bagneux.</p>
<p>Connecter la friche écologique au parc du Belvédère et au parc François Mitterrand.</p>	<p>Ces observations ont trait à la réalisation d'équipements publics, relevant de la compétence de la Ville qui devra les étudier dans sa maîtrise d'ouvrage, l'idée étant effectivement de bien connecter les trois secteurs, d'un point de vue écologique mais aussi des mobilités douces ; ils ne constituent pas un élément du permis d'aménager déposé par la SAS de Bagneux.</p>

Commerces, équipements et occupations temporaires

Remarques	Réponses
<p>Fabriquer un quartier animé, vivant. Les balnéolais présents expriment très majoritairement le souhait de sortir et consommer dans leur ville, et dans le futur quartier : des lieux de culture comme un cinéma ou une librairie sont attendus pour participer à l'animation et à la convivialité de ce nouveau quartier. Dans cette optique, les pieds d'immeuble doivent être pensés comme des lieux de services avec des cabinets médicaux, une salle de sport mais aussi des lieux</p>	<p>Ces observations, même si elles dépassent le champ du Permis d'aménager, témoignent d'une attente forte sur le sujet, seront étudiés et une attention particulière sera accordée au traitement des pieds d'immeuble, lot par lot.</p> <p>D'un point de vue du bon fonctionnement commercial, il est important de créer des polarités, et donc une certaine intensité : en ce sens, la dispersion des commerces sur un linéaire supplémentaire est à éviter.</p>

de vie avec des espaces permettant de bricoler comme un fablab.

De plus, celui-ci doit être ouvert à tous (lycéens, nouveaux arrivants, anciens habitants, salariés, ...)

Constituer une liaison Nord / Sud sur le projet grâce à l'implantation de nouveaux commerces.

Pour les participants, il s'agit de profiter de la Rue des Mathurins et pas seulement de prévoir des commerces au Sud du site.

Intégrer des locaux alternatifs et de l'occupation temporaire sur site.

Plus concrètement, il semble également complexe d'implanter des cellules commerciales le long du parc et d'un seul côté de la Rue face à la cité Fernand Léger. Pour autant, l'animation des pieds d'immeubles est un enjeu fort auquel il conviendra de réfléchir lors de l'élaboration des projets immobiliers.

Des visites avec les habitants ont déjà été organisées dans certains sites d'Ile de France proposant une programmation alternative et temporaire (notamment aux Grands Voisins) afin de rencontrer des partenaires potentiels et d'étudier les possibilités de mise en œuvre sur le site des Mathurins. La réflexion se poursuit en collaboration avec la Ville de Bagneux.