

## Projet des Mathurins - Bagneux

par Constant Bary / 2022-05-25 17:38:40 / France / 12 / FR



**Adresse :** Mathurins 9220 BAGNEUX, France

**Nombre d'habitants :** 6 500 hab

**Nombre d'emplois :** 4 000 emplois

**Année d'engagement du projet :** 2012

**Année d'achèvement du projet :** 2028



15.6 ha



40 000 000 €

**Proposé par :**



**Label / Certifications :**



### CARTE D'IDENTITÉ

Face aux enjeux urbains, paysagers et économiques, la ville de Bagneux se situe dans un contexte particulièrement attractif : la proximité avec Paris et la présence d'une forte densité de transports en commun rendent particulièrement stratégique le redéveloppement du site.

Le projet de requalification du quartier des Mathurins porte sur l'ancien site de la Direction Générale de l'Armement, utilisateur du site depuis le départ du groupe Thomson et jusqu'au milieu de l'année 2016.

### Programme

- Logements
- Bureaux
- Services et commerces
- Equipements publics
- Espaces publics

- Espaces verts
- Autres

## Méthode utilisée pour calculer l'impact CO2

Le quartier est niveau Carbone 1 du label E+C- sur les premiers lots livrés. Pour les autres lots, il sera conforme RE2020 avec calcul des nouveaux indicateurs carbone. Mais puisque les lots sont en cours de montage PC pour le moment, il n'existe pas de données.

En ce qui concerne les premiers lots livrés, la méthodologie est basée sur celle du référentiel « Energie-Carbone pour les bâtiments neufs » du ministère, version octobre 2016 : « Méthode d'évaluation de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs » et « Niveaux de performance ».

## Etat d'avancement du projet

- Phase de livraison

## Type de procédure

- Permis d'aménager

## Points remarquables

- Cadre de vie
- Développement local
- Mobilité
- Biodiversité
- Energie /Climat

## Démarche(s)

- Démarche Eco-Quartier

## Label(s)

- Label Eco-Quartier
- HQE aménagement
- Autre

## Plus d'info

[🔗](#) Les certifications concernent : NF HQE très performant (6 étoiles) - RE2020 ou E2C1 - Label E +C- -Energie+ - démarche WWF - Label Biodiversity Ready - Etude impact

## Fiabilité des données

Expert

## TERRITOIRE

### Type de territoire

La ville de Bagneux est située dans le département des Hauts-de-Seine, à environ 4km au sud de Paris, en petite couronne parisienne. Bagneux se situe à 5km d'Antony (au sud), à 7km de Boulogne Billancourt (au nord-ouest) et à 11km de Créteil (à l'est). La superficie de la ville est de 419 hectares et elle est entièrement urbanisée.

L'altitude de la commune de Bagneux varie entre 50 m et 110 m, la hauteur maximale étant atteinte au sud. Le site des Mathurins est situé sur un promontoire, en hauteur par rapport au reste de la ville. La hauteur actuelle du site varie entre 81 m NGF et 103 m NGF.

### Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

## CHIFFRES CLÉS

### Surface d'espaces publics

Surface d'espaces publics : 48 896 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher de bureaux

Surface de plancher de bureaux : 65 000 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 10 000 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher équipements publics

Surface de plancher équipements publics : 21 473 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 200 000 m<sup>2</sup>

### Nombre de logements

Nombre de logements : 2 500

### Nombre de logements sociaux

Nombre de logements sociaux : 700

## GOUVERNANCE

### Porteur de projet

Nom : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Type : Entreprise privée

Description générale :

Aménageur et promoteur.

### Intervenants du projet

LBO France

---

Vallée Sud Grand Paris

---

Bagneux

---

LinkCity

## CADRE DE VIE

### Culture et patrimoine

Le principe même du projet réside en la mise en valeur de son patrimoine d'origine. On le retrouve notamment dans son centre-ville historique.

### Mixité sociale

L'offre de logements devra comprendre un panel large permettant de répondre aux besoins des familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées et de créer un véritable parcours résidentiel.

La programmation de logements au sein de l'opération prévoit des résidences services dédiées notamment aux besoins des jeunes et des personnes âgées.

Un groupe scolaire sera implanté sur le site, pour un total d'environ 30 classes.

Un lycée de plein exercice au caractère d'excellence et offrant des parcours dans l'enseignement supérieur s'installera à l'ouest du site. Un lycée d'enseignement général de plein exercice manquait déjà à la ville de Bagneux, pour accueillir les lycéens de sa commune. Originellement prévu pour 500 élèves, le lycée pourrait accueillir finalement 1 200 élèves. La ville et le propriétaire ont donc décidé ensemble de proposer gratuitement à la région un emplacement d'un hectare, sur le site des Mathurins pour la réalisation du lycée. Le lycée a été acté par Mme la Présidente du Conseil Régional Ile de France en mars 2017.

## Inclusion sociale et sécurité

La programmation de logements au sein de l'opération prévoit :

- 25% de logements sociaux,
- Des logements en accession libre, dont 5% en accession sécurisée ou PSLA et une partie à prix maîtrisé,
- De l'habitat participatif.

## Qualité de l'air ambiant et santé

Les bâtiments énergivores sont démolis et remplacés par des bâtiments particulièrement performants en termes de consommation énergétique et de recours aux énergies renouvelables.

# DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

## Développement local

Le nouveau quartier vise à traduire le projet politique d'une ville durable et solidaire tout en prenant en compte les évolutions de la législation et des documents supra communaux (SDRIF). Le secteur des Mathurins fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

La suppression des 2 300 salariés de la Direction Générale de l'Armement a pour incidence de diminuer fortement le ratio emploi / logement qui est actuellement de 59%.

Les activités du nouveau quartier devront permettre le développement de la mixité fonctionnelle par l'arrivée d'environ 4 000 emplois.

# MOBILITE

## Strategie mobilité

La création d'une nouvelle ligne de bus reliant les nouvelles gares de métro au Nord de Bagneux au site et à la gare de Bourg-la-Reine ou à Clamart est souhaitée afin de créer une desserte efficace et rapide. Plusieurs tracés ont été étudiés. Le tracé « Clos la Paume à rue Henri Barbusse » a été retenu.

Le réseau de transport en commun structurant le plus proche est la ligne RER B. L'arrêt "Bagneux" est accessible à proximité du site (entre 15 et 20 minutes à pied) selon l'origine du trajet sur le site de la DGA. A l'horizon 2022, le réseau sera complété par le "Grand Paris Express" (GPE) et le prolongement de la ligne de métro 4 qui correspond à la période prévisionnelle de livraison des premiers programmes immobiliers.

Par le réseau de bus Plusieurs ligne de bus desservent les abords des Mathurins : - la ligne 391, reliant Chatillon-Montrouge (M13) à Bagneux (RER B), - la ligne 388, reliant Chatillon-Montrouge (M13) à Bourg-la-Reine (RER B), Les lignes 162, 188, 128 et 394 circulent quant à elles à moins de 500m des abords du site.

Les cartes en pages suivantes localisent l'ensemble des lignes de transport en commun existant autour du site et les futurs tracés du réseau Grand Paris Express.

Pour le maillage routier, il est conçu selon un système en T inversé, qui permet une desserte principale du quartier par un raccordement aux trois points d'entrée (rue des Mathurins, rue de la Fontaine et rue de la Sarrazine).

4000 places de voitures sont à prévoir à travers le site.

# RESSOURCES

## Gestion de l'eau

La ville de Bagneux s'est construite sur un plateau, loin des cours d'eau et des bassins, qui ont pourtant structuré son environnement. En effet, le réseau hydrographique est totalement absent du territoire communal. On note néanmoins la présence d'un cours d'eau canalisé, le Ru des Blagis, qui traverse la commune de l'Haÿ-les-Roses au Sud de Bagneux. Les mares de la Lisette, trois mares d'eau situées dans un des prés des coteaux de la Lisette, sont présentes à proximité du site.

L'utilisation des ressources en eau est évaluée à partir du rapport de présentation du PLU de la commune et des données disponibles auprès de l'ARS (Agence Régionale de Santé) et du Conseil Départemental. Ces données sont complétées par les informations disponibles localement au travers des données de la Banque du Sous-Sol Eaux Souterraines (BSS) du BRGM. La gestion des eaux de la commune de Bagneux est assurée par le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile de France), qui regroupe 144 communes franciliennes. Les ressources mises en œuvre pour alimenter la commune proviennent de l'usine Edouard Pépin, située à

Choisy le Roi, et qui pompe l'eau de la Seine. La nappe phréatique du calcaire de Champigny contribue également à l'approvisionnement en eau potable de la ville. La consommation en eau potable moyenne sur la ville de Bagneux est de 60.88 m<sup>3</sup> / an / habitant en 2002. Selon le site de la DRIEE, la ville de Bagneux n'est concernée par aucune protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau voulue par la loi.

Toutefois, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales impose aussi aux promoteurs de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie (pour l'arrosage et l'entretien des espaces extérieurs).

## Gestion des sols

Le site présente à l'origine des spots de pollution des sols. A l'exception du bâtiment Y, les bâtiments existants du site seront désamiantés puis déconstruits. En effet, la démolition de ces bâtiments est nécessaire à l'aménagement des espaces publics et des voiries. De plus la déconstruction de ces bâtiments est justifiée par leurs obsolescences urbanistiques, fonctionnelles, techniques et environnementales.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre des travaux d'affouillement / exhaussement. La société ICF a réalisé une évaluation des volumes de terres pollués à excaver. Le volume de terre à excaver est d'environ 8 000 m<sup>3</sup>. Le site fera l'objet de travaux de comblement de carrières et de dépollution des sols.

Une imperméabilisation du site réduite à 68% sur les espaces publics avec un taux d'espaces verts supérieur à 30%. Seul 50% des emprises des lots privés seront construits. Des aménagements qui ont été conçus afin de limiter le risque de dissolution du gypse et de retrait/gonflement des argiles.

## BIODIVERSITE

### Biodiversité et milieux naturels

Le projet a, dès l'origine, pris en compte la force écologique du site. En 2013, un inventaire faune flore a été réalisé par la société OGE :

L'intérêt floristique peut être évalué en considérant la présence des plantes remarquables, c'est-à-dire les plantes indigènes au minimum assez rares ou bénéficiant d'un statut particulier (plantes protégées ou de la liste rouge régionale, déterminantes ZNIEFF).

Du point de vue des statuts, les prospections ont révélé la présence de 131 plantes indigènes dont :

- 1 espèce déterminante ZNIEFF,
- 9 plantes assez rares (AR) à très rares à l'échelle du département ou de la région.

Aucune plante protégée n'a été trouvée dans la zone, mais elle reste un réservoir de biodiversité. L'existant est le premier point à protéger du projet, puisque, par nature la protection d'un espace existant reste un meilleur milieu qu'un espace restauré.

L'inventaire faunistique de la zone a notifié la présence de 12 espèce protégée en France : Conocéphale Gracieux, Lézard des Murailles, Hérisson d'Europe, Fauvette Grisette, Accenteur Mouchet, Troglydote Mignon, Grimpereau des Jardins, Mésange Charbonnière, Mésange Bleue, Pinson des Arbres, Pipistrelle de Khum, Pipistrelle Commune.

Le projet regroupe 7,2 hectares de végétations (dont 2,7 hectares de parc et liaisons vertes) et met en relation l'ensemble des autres espaces végétalisés et espaces structurants de la ville et aux alentours, pour amplifier cette relation au grand paysage.

Il permet une forte augmentation des espaces verts et une amélioration de la biodiversité du site avec la création d'un parc et une mise en réseau avec les autres parcs situés à proximité. L'ensemble des programmes immobiliers s'inscriront dans la trame verte locale en créant notamment de nouveaux biotopes urbains à travers des façades végétalisées, des potagers, des jardins hors sol, des serres et l'aménagement d'espaces d'accueil pour la faune. Pour se faire, le projet prend en compte un dossier réglementaire des espèces protégées.

Il y est mis en place une ingénierie écologique en milieu urbain, que ce soit pendant le chantier ou post-travaux. Il comprend un écologue en chef, un suivi annuel avec pour objectif d'"éviter, réduire, compenser". Il sera suivi d'un aménagement écologique des espaces publics et des lots privés.

Ce projet est aussi un test du label Biodivercity à l'échelle d'un chantier.

## ENERGIE/CLIMAT

### Adaptation climat, préservation es ressources, émissions GES

Les bâtiments énergivores sont démolis et remplacés par des bâtiments particulièrement performants en termes de consommation énergétique et de recours aux énergies renouvelables.

### Mix énergétique

Le projet présente un fort potentiel géothermique avec 15 GWh possiblement disponible pour le site.

Le potentiel éolien et biomasse a été jugé faiblement adapté au projet.

L'énergie solaire est une piste exploitable avec avec un gisement solaire compris entre 1220 et 1350 kWh/m<sup>2</sup>/an en région île de France.

## BATIMENTS

## Batiments

Les hauteurs des programmes immobiliers visent à favoriser les vues, l'ensoleillement et l'intégration à la nature. Ces objectifs seront mis en œuvre à travers les principes de la ville stratifiée visant à associer intensité bâtie avec intensité verte. Les programmes immobiliers seront ainsi conçus en trois strates :

- La strate de la ville basse : Cette strate correspond au socle des îlots (2 étages pour 5 à 6 m). Cette ville basse reçoit la ville active (commerce, restauration, éducation, locaux communs, activités...) dans le prolongement de l'espace public.
- La strate de la ville moyenne : Cette strate limitée à 4 à 5 niveaux au-dessus du socle s'inscrit dans la hauteur des arbres. C'est elle qui fait la transition avec l'échelle du village, des tissus pavillonnaires et des petits immeubles existants déjà sur le plateau.
- La strate de la ville haute : La ville haute sera composée par trois totems entourant le parc central. Ils constitueront les identifiants du programme résidentiel. Le pôle tertiaire restera dans la limite d'une hauteur totale maximum de 35 m.

## Concours

### Raisons de la candidature au(x) concours

Les certifications concernent : NF HQE très performant (6 étoiles) - RE2020 ou E2C1 - Label E +C- -Energie+ - démarche WWF - Label Biodiversity Ready - Etude impact

