

BAGNEUX – ZAC DES MUSICIENS



DOSSIER DE CREATION

1. Rapport de présentation

SOMMAIRE

0. PREAMBULE.....	4
1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION DE LA ZAC DES MUSICIENS.....	5
1.1. Objet de l'opération.....	5
1.1.1. Le contexte territorial.....	5
1.1.2. Une intervention au titre de la politique de la Ville.....	5
1.1.3. L'émergence d'un projet pour le quartier Nord de Bagneux.....	6
1.1.4. La ZAC Ecoquartier Victor Hugo.....	6
1.1.5. Le périmètre de la ZAC des Musiciens.....	7
1.1.6. La situation foncière de la ZAC des Musiciens.....	8
1.2. Justification de l'opération.....	11
1.2.1. Un secteur de renouvellement urbain inscrit dans les documents de planification et de programmation supra communaux.....	11
1.2.2. Un secteur de renouvellement urbain inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Bagneux.....	13
1.2.3. Les enjeux urbain de l'opération.....	19
1.2.4. Les objectifs de l'opération d'aménagement.....	20
2. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE.....	22
2.1. Eléments physiques et naturels du site et de son environnement.....	22
2.1.1. Caractéristiques topographiques.....	22
2.1.2. Géologie du site.....	22
2.1.3. Contexte hydrogéologique.....	22
2.1.4. Vulnérabilité de l'environnement.....	22
2.1.5. Pollution.....	23
2.2. Le contexte urbain et paysager.....	23
2.2.1. Diagnostic urbain.....	23
2.2.2. Diagnostique paysager et écologique du site.....	24
2.3. Les déplacements et l'accessibilité.....	25
2.3.1. Transport en commun.....	25
2.3.2. Transport routiers.....	26
2.3.3. Trafic.....	26
2.3.4. Le stationnement.....	26
2.3.5. Les modes actifs.....	27
2.4. Caractéristique démographiques et sociétales du territoire.....	28
2.4.1. La population.....	28
2.4.2. L'habitat.....	29
2.4.3. Les activités économiques.....	30
2.4.4. Les équipements publics.....	31
3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DU PROJET.....	33
3.1. Principes d'aménagement urbains et paysagers retenus.....	33
3.1.1. Une trame urbaine renouvelée.....	33

3.1.2. Une typologie d'espaces publics variée et complémentaire.....	34
3.1.3. Une diversification typologique.....	35
3.2. Programmation prévisionnel du futur quartier.....	35
3.2.1. Le logement.....	35
3.2.2. Les commerces et autres locaux d'activités.....	38
3.2.3. Les équipements publics.....	38
3.2.4. Les espaces publics.....	39
4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU.....	42
4.1. Insertion dans l'environnement naturel et urbain.....	42
4.2. Contribution au projet de renouvellement urbain et à la diversification de l'habitat.....	43

1. PREAMBULE

L'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris et la ville de Bagneux ont souhaité mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain et social (PRUS) du quartier de la Pierre Plate par le recours à la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

La délibération du conseil municipal de la ville de Bagneux en date du 19 janvier 2017 a ainsi approuvé les modalités de la concertation et des objectifs poursuivis en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC des Musiciens.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de la loi NOTRe - Loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République - du 7 août 2015, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris crée au 1^{er} janvier 2016 dispose du transfert des compétences aménagement et renouvellement urbain. L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris est ainsi compétente pour la création de la ZAC des Musiciens.

Conformément aux dispositions de l'article R311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC des Musiciens comprend :

- Un rapport de présentation, objet du présent document ;
- Un plan de situation ;
- Un plan périmétral ;
- Une étude d'impact ;
- Le régime de l'opération au regard de la taxe d'aménagement ;
- Les autres pièces administratives.

2. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION DE LA ZAC DES MUSICIENS

2.1. Objet de l'opération

Le présent dossier de création a pour objet la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain et Social (PRUS) du quartier Pierre Plate à Bagneux dans le département des Hauts-de-Seine (92). Ce projet réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) prévoit la restructuration complète du quartier d'habitat social à travers :

- La démolition d'une partie de l'offre de logements locatifs sociaux,
- La réhabilitation des logements locatifs sociaux non démolis,
- Le développement d'une offre nouvelle diversifiée d'environ 42 000m² de surface de plancher,
- La restructuration de l'offre en équipements publics de superstructure et d'infrastructure.

La future ZAC des Musiciens s'inscrit dans une dynamique à plus large échelle de mutation du quartier nord de Bagneux. Cette transformation est notamment impulsée par l'amélioration de l'offre de transport collectif avec le prolongement de la ligne 4 du métro et l'arrivée d'une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express. Ce processus de renouvellement urbain est d'ailleurs déjà engagé avec la réalisation de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo située à l'est du site de la Pierre Plate.

2.1.1. Le contexte territorial

La commune de Bagneux se situe au sud-est du département des Hauts-de-Seine à la limite du département du Val-de-Marne (94). Elle est limitrophe avec les communes de Montrouge au nord, Châtillon et Fontenay-aux-Roses à l'ouest, Sceaux et Bourg-la-Reine au sud et Arcueil et Cachan à l'est.

La commune s'étend sur 419 hectares pour une population de plus de 38 000 habitants (38 817 habitants – Insee 2014). Sa densité de plus de 9 000 habitants au km² est forte, mais sensiblement inférieure à celle de Paris intra-muros (20 000 habitants/km²), elle correspond à la plupart des communes de petite couronne.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Bagneux a intégré l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris avec dix autres communes. Ce territoire regroupe plus de 390 000 habitants sur 4 735 hectares.

2.1.2. Une intervention au titre de la Politique de la Ville

Le site de la ZAC des Musiciens s'inscrit dans le cadre particulier d'intervention des dispositifs nationaux de la politique de la Ville visant la transformation durable du quartier et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants. Ainsi, le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la Politique de la ville a délimité le quartier prioritaire de la Cité des Musiciens (QPV : QP092020) au titre de la Politique de la Ville. Ce quartier d'environ 5,5 hectares s'inscrit dans le périmètre de la ZAC des Musiciens qui s'entend sur 11 hectares et plus largement dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la Pierre Plate.

Le Projet de Renouvellement Urbain et Social (PRUS) de la Pierre Plate, dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU, a fait l'objet d'un protocole de préfiguration signé, avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires du projet le 14 novembre 2017. Ce document définit les

grandes orientations du projet et a permis l'engagement et le financement de la phase pré-opérationnelle du PRUS de la Pierre Plate. Il sera suivi par la signature d'une convention pluriannuelle dite convention ANRU. Ce document formalisera l'ensemble des orientations du projet ainsi que ces modalités de financement. La signature est prévue pour le 1^{er} semestre 2019.

2.1.3. L'émergence d'un projet pour le quartier Nord de Bagneux

L'arrivée prochaine à Bagneux du prolongement de la ligne 4 (RATP), l'interconnexion avec le réseau du Grand Paris Express via la création d'une gare de la ligne 15 ainsi que les travaux actuellement en cours sur le périmètre de la ZAC EcoQuartier Victor-Hugo placent le quartier nord de Bagneux dans une dynamique de transformation urbaine importante.

Dans ce contexte de profondes mutations, une intervention forte des pouvoirs publics dans le quartier de la Pierre Plate, classé en quartier prioritaire de la politique de la ville, doit être menée afin d'éviter l'écueil majeur d'une « ville à deux vitesses ».

Cette stratégie engagée par les collectivités à l'horizon 10-15 ans se décline en plusieurs grands défis pour le quartier à savoir :

- en lien avec **l'évolution du quartier Nord de Bagneux** :
 - o mettre en cohérence le PRUS de la Pierre Plate avec la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo grâce à une démarche globale de labellisation EcoQuartier du quartier nord ;
 - o offrir une nouvelle attractivité autour du pôle-gares, notamment en termes de développement d'activités et de promotion de l'Economie Sociale et Solidaire ;
 - o inscrire la transformation du quartier de la Pierre Plate dans une véritable dynamique globale de rééquilibrage du logement social, à travers la mise en œuvre d'une politique de l'habitat volontariste conduisant à une diversification et à une répartition géographique équilibrée de l'offre de logements.
- Dans le cadre **l'amélioration du cadre de vie** :
 - o améliorer l'offre de services par la démolition/reconstruction des équipements publics du quartier ;
 - o favoriser une diversité des formes urbaines et diversifier l'offre de logement, par la construction neuve et l'amélioration durable de l'existant ;
 - o restructurer la trame viaire et les espaces publics du quartier pour permettre son désenclavement ;
 - o favoriser la connexion des différents quartiers via les trames vertes existantes.

Les différentes études préalables réalisées à l'échelle du quartier nord ont montré que l'intervention sur le quartier de la Pierre Plate était encore plus nécessaire au regard des transformations urbaines, sociales et économiques en cours sur le secteur.

Le travail d'étude a été approfondi entre 2015 et 2017 et permet de proposer les premiers objectifs opérationnels du PRUS de la Pierre Plate en partant des trois axes stratégiques :

- une stratégie urbaine et paysagère valorisant la trame verte existante ;
- une démarche affirmée de développement durable ;
- une stratégie sociale pour favoriser le vivre ensemble.

2.1.4. La ZAC Ecoquartier Victor-Hugo

Créée en 2011, la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, située à l'est du quartier Pierre Plate, a permis d'engager le processus de renouvellement urbain du quartier Nord de Bagneux.

Ce projet, d'une superficie de 19 hectares prévoit le développement d'un programme mixte de 200 000m² de surface de plancher (SDP) : création de 1 800 logements, 127 000m² d'activités, 18 000m² de commerces ainsi que le développement d'équipements publics structurants pour le secteur Nord de la ville.

La modification du dossier de création en 2016 a permis l'extension du périmètre de l'opération et l'intégration du futur pôle gares. Avec la confirmation de l'interconnexion de la ligne 15, la ville de Bagneux a été confortée dans son ambition de créer un nouvel écoquartier et a souhaité que le quartier de la Pierre Plate puisse profiter de cette nouvelle dynamique afin d'éviter le risque de clivage territorial.

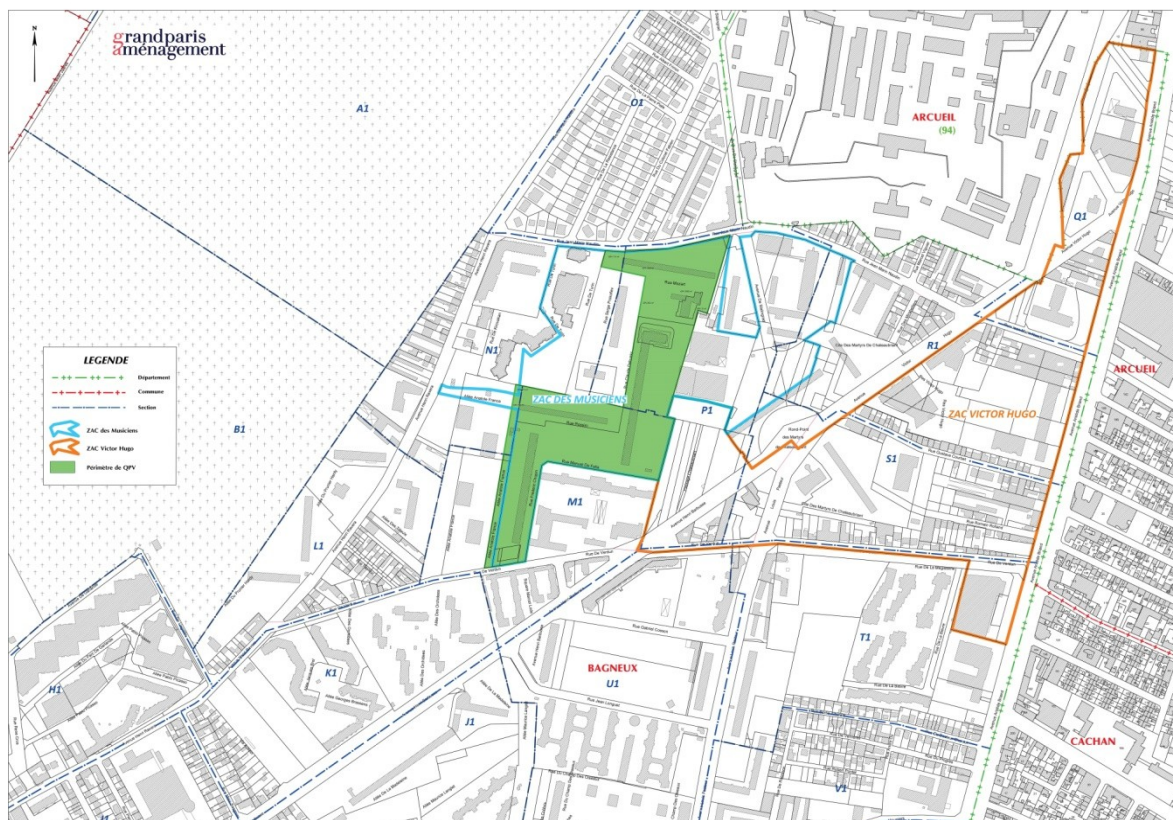
2.1.5. Le périmètre de la ZAC des Musiciens

La ZAC des Musiciens s'étend sur un périmètre d'environ 11 hectares. Elle comprend l'ensemble des bâtiments de logement de la cité des Musiciens (849 logements, patrimoine social du bailleur Domaxis) ainsi que les emprises foncières suivantes :

- l'école élémentaire Henri Wallon à l'est du périmètre, localisée sur du foncier communal ;
- Le centre social et culturel Jacques-Prévert et les locaux associatifs voisins au nord du périmètre ;
- La pharmacie ainsi que les locaux médicaux au nord du quartier le long de la rue Jean-Marín Naudin ;
- La crèche Prokofiev localisée sur du foncier Domaxis ;
- le centre commercial Bagneux 2 à l'ouest localisé sur du foncier communal ;
- les 31 logements locatifs sociaux du bailleur Toit et Joie situés au-dessus du centre commercial Bagneux 2 ;
- la piscine et le gymnase adressés le long du mail Debussy.

La ZAC couvre un périmètre plus large que celui du QPV Cité des Musiciens (QPV : QP092020).

Ce périmètre correspond au périmètre opérationnel du PRUS Pierre Plate. Les emprises du collège Joliot-Curie, des résidences Kirovakan, Anatole France, Prunier Hardy, et Châteaubriant du quartier Pierre Plate sont exclus de ce périmètre d'intervention.



Source : Grand Paris Aménagement - Périmètres sur fond cadastral - Juillet 2018

2.1.6. La situation foncière de la ZAC des Musiciens

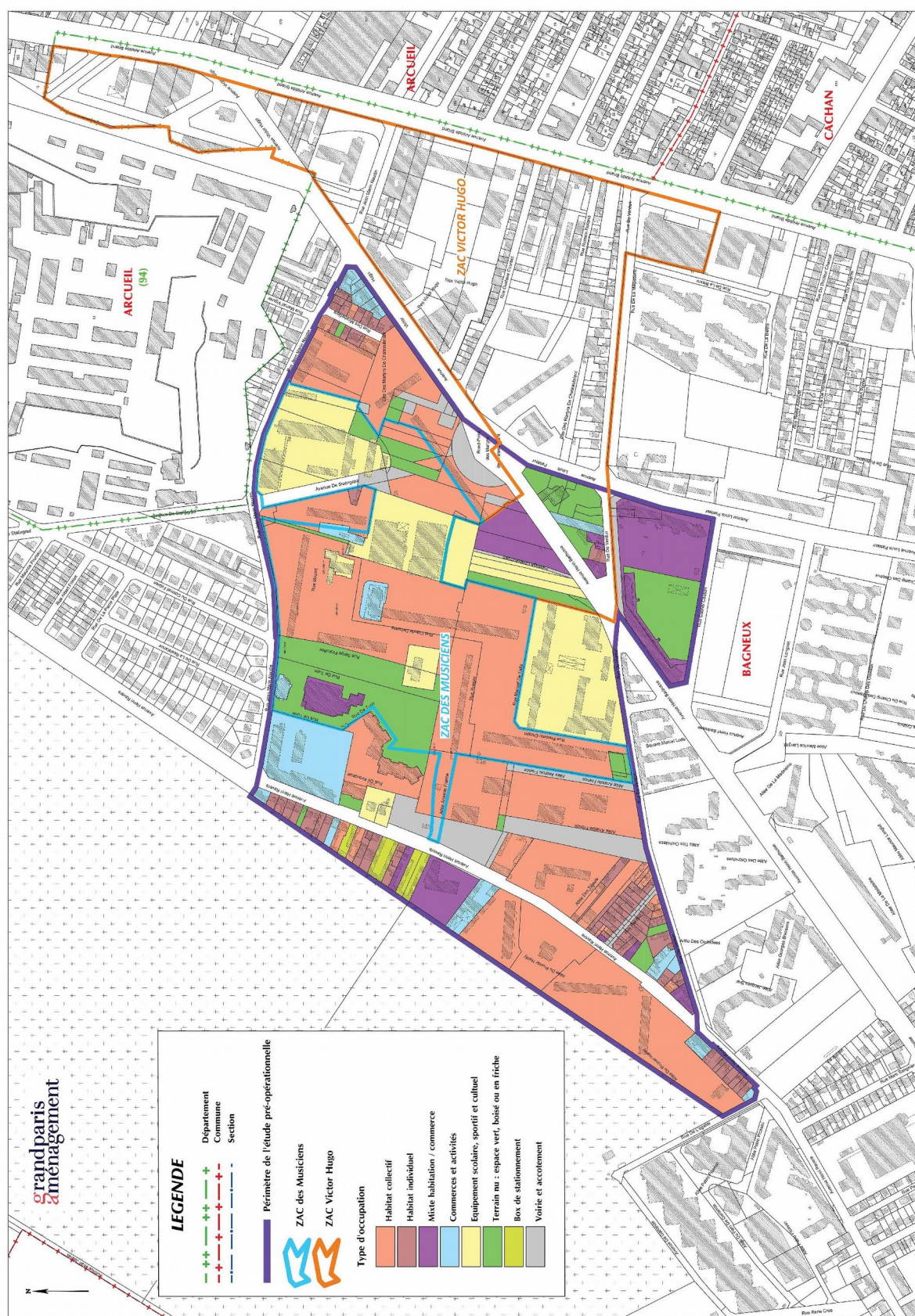
L'emprise foncière de la ZAC des Musiciens est constituée de parcelles en grande majorité maîtrisées :

- la commune de Bagneux propriétaire de 37 000m² environ soit 33% de l'emprise foncière totale ;
- le bailleur social DOMAXIS propriétaire de 59 000m² environ soit 53% de l'emprise foncière totale ;
- le bailleur social Toit et Joie propriétaire de 4 300m² intégré à l'espace résidentiel Anatole France situé à l'ouest du périmètre ;
- Hauts-de-Seine habitat : 9200 m² intégré à l'espace résidentiel Cité des Martyrs de Châteaubriant.

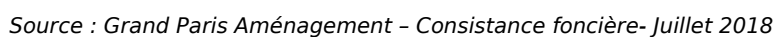
Une parcelle située au nord-ouest du quartier est détenue par des propriétaires privés. Elle accueille actuellement des locaux médicaux ainsi qu'une pharmacie.

Identification des propriétaires	Nombre de parcelles	Superficie en m ²	%
Propriétaires publics			
Commune de Bagneux	18	36 919 m ²	33,1%

<i>SEM Bagneux pour Agir</i>	1	1 382 m ²	1,2%
<i>EPF</i>	1	170 m ²	0,2%
<i>RATP</i>	3	220 m ²	0,2%
<i>sous-total</i>	23	38 691 m ²	34,7%
Bailleurs et copropriétés			
<i>DOMAXIS SA HLM</i>	7	58 953 m ²	52,8%
<i>Hauts-de-Seine Habitat - OPH</i>	13	9 190 m ²	8,2%
<i>HLM Toit et Joie</i>	3	4 309 m ²	3,9%
<i>Copro</i>	1	458 m ²	0,4%
<i>sous-total</i>	24	72 910 m ²	65,3%
Autres propriétaires			
<i>Propriétaires privés</i>	1	9 m ²	0,0%
<i>sous-total</i>	1	9 m ²	0,0%
Total général	48	111 610 m²	



Source : Grand Paris Aménagement – Occupation foncière- Juillet 2018



2.2. Justification de l'opération

2.2.1. Un secteur de renouvellement urbain inscrit dans les documents de planification et de programmation supra communaux.

- Inscription du site au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le projet de révision du SDRIF, qui fixe les grandes orientations urbaines, économiques, environnementales et sociales de la région parisienne d'ici à 2030, a été adopté par le Conseil régional le 18 octobre 2013. Il a été approuvé le 27 décembre 2013 et est entré en vigueur le 29 décembre 2013. Il est aujourd'hui opposable. Il s'impose aux Schémas de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes et intercommunalités de la Région Ile-de-France. Il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

La carte de destination générale des différentes parties du territoire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie le site de la ZAC comme un espace urbanisé à densifier. Cette destination se justifie par la situation stratégique en proximité des gares de métro du Grand Paris à venir. La ZAC se situe dans un rayon d'un kilomètre autour des futures stations de métro des lignes 4 et 15 GPE.

Pour la commune de Bagneux, à l'horizon 2030, les documents d'urbanismes locaux devront permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

A l'issue des démolitions et reconstructions de logements du programme de la ZAC des Musiciens, l'augmentation du nombre de logements - et du nombre d'habitants sur le quartier - est évaluée à 35% (cf. impacts sur le logement). A ce titre, le projet de la ZAC des Musiciens répond pleinement aux objectifs du SDRIF.

Par ailleurs, le SDRIF prévoit le confortement d'un corridor écologique depuis le nord-ouest du cimetière parisien et s'appuyant sur les emprises ferroviaires. En limitant les espaces réservés aux stationnements et en requalifiant les squares et espaces verts existants (le square Nelson Mandela et le mail Debussy notamment), le projet de la ZAC des Musiciens participe pleinement à la constitution de cette continuité écologique et paysagère.

- Inscription du site dans le Contrat de Développement Territorial « Campus Sciences et Santé » (CDT)

La loi sur le Grand Paris prévoit la création de Contrats de Développement Territorial (CDT) passés entre l'État, par l'intermédiaire du Préfet de Région, et les collectivités territoriales. Le développement de chacun de ces 22 territoires est orienté sur une thématique particulière qui constitue un atout pour le développement et l'attractivité de la métropole.

Après la signature de l'accord-cadre en février 2012, le projet de CDT « Campus Sciences et Santé » a été validé en novembre 2012. L'enquête publique a été organisée en mai 2013. L'adoption définitive du CDT a eu lieu en octobre 2013. Il couvre 7 communes du nord-ouest de l'EPT 12 ; Grand-Orly Seine Bièvre : Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre et Villejuif, ainsi que la Ville de Bagneux. Les ambitions affichées dans le CDT « Campus Sciences et Santé » concernent :

- Le développement du Campus Santé et du biocluster : projet Campus Grand Parc à Villejuif et projet d'École Universitaire de Santé au Kremlin-Bicêtre ;
- Le développement de la vocation scientifique et technologique du territoire, en s'appuyant sur les filières de l'économie numérique et le réseau de PME / PMI ;
- La préservation de la diversité économique et sociale, en s'attachant au respect de l'équilibre emploi/habitat, à proposer une offre de logements diversifiée, des services et des espaces publics de qualité, une certaine qualité paysagère, et des aménagements urbains durables.

Parmi les projets identifiés dans le CDT, il convient de retenir les principes suivants :

- Le développement de nombreuses infrastructures de transports supplémentaires avec la ligne 15 du Grand Paris Express à horizon 2020 (4 gares), le prolongement vers le sud de la ligne 14 du métro, mais également le prolongement de la ligne 4 du métro entre la Porte d'Orléans et Bagneux, la mise en services des lignes 6 et 7 du tramway et la création d'une liaison tramway entre le RER B Croix de Berny et Clamart.
- La ZAC Ecoquartier Victor Hugo, autour d'un projet d'EcoQuartier, et la rénovation du quartier d'habitat social de la Pierre Plate à Bagneux.

En participant au renouvellement urbain du quartier Pierre Plate, le projet de la ZAC s'inscrit pleinement dans les objectifs du CDT.

- **Inscription du site dans le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

La communauté d'agglomération Sud-de-Seine regroupait, avant la création du territoire Vallée Sud Grand Paris, les communes de Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses et Malakoff. Son PLH a été approuvé pour la période 2015 -2020.

Même si, depuis le 1^{er} janvier 2016, la Communauté d'agglomération Sud-de-Seine a été dissoute et intégrée à l'EPT Vallée Sud Grand Paris, le PLH Sud-de-Seine reste valide jusqu'à l'adoption par la métropole du Grand Paris du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)¹.

Les enjeux du PLH actuellement en vigueur pour la ville de Bagneux sont les suivants :

- rester très vigilants sur les quartiers existants en particulier sur les quartiers d'habitat social, achever le projet de rénovation urbaine sur le quartier des Blagis, s'assurer de l'amélioration du parc social existant et du parc anciennement ICADE (dont la cité des Musiciens) ;
- contribuer aux efforts de production de logements autour de la gare du Grand Paris Express. La Ville a affiché un objectif de 360 logements par an ;
- diversifier l'offre de logement, en veillant à une part de 25% de logements sociaux dans les opérations nouvelles et en s'ouvrant à de nouveaux publics ;
- maintenir la mixité sociale est un objectif majeur de la Ville de Bagneux. Développer le parc de logements intermédiaires à destination des actifs ;
- continuer à trouver des solutions pour favoriser l'accès des jeunes au logement.

Les objectifs de diversification de l'offre de logement et de réhabilitation du parc social maintenu du PRUS de la Pierre Plate sont conformes aux orientations énoncées dans le PLH actuellement en vigueur.

¹ Le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) a été arrêté par vote du conseil métropolitain le 28 juin 2018. Le PMHH deviendra exécutoire à la fin du 1^{er} semestre 2019 après un 3^{ème} examen en Conseil Métropolitain. Il aura vocation à se substituer aux Plans Locaux de l'Habitat (PLH) communaux et intercommunaux existants.

2.2.2. Un secteur de renouvellement urbain inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Bagneux.

Le PLU de Bagneux a été approuvé le 27 septembre 2016 en Conseil Municipal. Avec la création d'une OAP dédiée au Quartier Nord et d'une OAP Trame verte et bleue, il confirme l'engagement de la Ville pour le développement d'EcoQuartier et l'intégration du Quartier Nord dans un projet de ville globale.

Trois exigences sont portées sur le quartier Nord en matière de développement durable :

- le développement des transports collectifs en tissant des liens avec les quartiers environnants ;
- des consommations énergétiques réduites grâce à la mise en place du réseau de géothermie (mise en service à l'automne 2016) et à la rénovation énergétique des bâtiments ;
- des modes de déplacements doux facilités.

La ZAC des Musiciens participe pleinement au projet d'envergure de développement et densification urbaine autour des futures stations de métro ligne 4 prolongée et 15 GPE. Avec l'extension du parc Nelson Mandela, le prolongement du mail Debussy jusqu'à la rue Jean-Marín Naudin et sa requalification paysagère, ce projet contribue également au renforcement de la trame verte et bleue de Bagneux. Il est en pleine conformité avec les objectifs du PADD, et participe, comme la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo, au renouvellement urbain du quartier Nord.

- Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Bagneux

Le PADD du PLU de Bagneux affiche trois grandes orientations en respect de l'objectif communal de garantir une ville pour tous, ancrée dans le Développement Durable. Il s'agit, à travers la mise en œuvre des projets de :

- **renforcer l'équilibre social, urbain et économique :**
 - œuvrer au développement de la mixité sociale ;
 - œuvrer en faveur du rééquilibrage habitat / emploi ;
 - maîtriser la structuration de l'organisation urbaine ;
 - accompagner l'arrivée du métro par le renforcement de la desserte locale et anticiper les futurs besoins liés aux projets de développement qui prévoient la construction de nombreux logements.
- **valoriser le bien commun :**
 - renforcer l'intérêt écologique et les usages autour de la Trame Verte et Bleue ;
 - valoriser le patrimoine bâti témoin et repère pour l'avenir de la ville en transition ;
 - mettre en valeur les paysages balnéolais.

- **accompagner la dynamique de projets et de renouvellement :**

- mettre en œuvre les projets d'envergure ;
- réaliser la couture urbaine entre le centre-ville, le site des Mathurins et le quartier Sud ;
- favoriser le renouvellement des sites mutables de la « Ville ordinaire » ;
- encadrer l'évolution urbaine de la « Ville spontanée » ;
- favoriser des projets responsables vis-à-vis des risques et nuisances et offrir un cadre de vie préservé ;
- affirmer l'engagement dans la voie de la transition écologique.

• **La traduction de ces objectifs pour le secteur de la Pierre Plate**

Le projet de renouvellement urbain et social (PRUS) de la Pierre Plate est identifié dans le cadre du PADD de la ville de Bagneux comme un "projet d'envergure" nécessaire à la mutation du quartier Nord. Sa mise en œuvre doit ainsi permettre d'accompagner le développement autour des futures stations de métro et du Grand Paris Express.

Le PADD précise ainsi l'ambition du projet Pierre Plate de recréer des "coutures urbaines" avec les quartiers voisins et avec le cimetière Parisien, à travers le développement de nouveaux liens urbains et paysagers facilitant notamment le renforcement de la Trame Verte et Bleue. Il conviendra également, en respect de l'objectif d'« inscrire le principe d'équilibre entre espaces construits et espaces de respiration dans la conception de la ville de demain » de :

- réserver une place importante pour les espaces de nature dans la ville et notamment maintenir le ratio de 8,5 m² d'espaces verts publics / habitant (incluant 20% du cimetière parisien) ;
- développer les liaisons douces, pour positionner chaque Balnéolais à moins de 300 m d'un espace vert.

Des orientations en matière de déplacement sont également précisées dans le cadre du renouvellement du quartier Nord. Ainsi, le PADD prévoit :

- de développer les liaisons douces, en particulier vers les polarités commerciales localisées au nord de l'avenue Henri Barbusse et sur le secteur du métro ;
- de renforcer l'offre de stationnement pour les vélos ;
- de mutualiser le stationnement automobile.

• **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

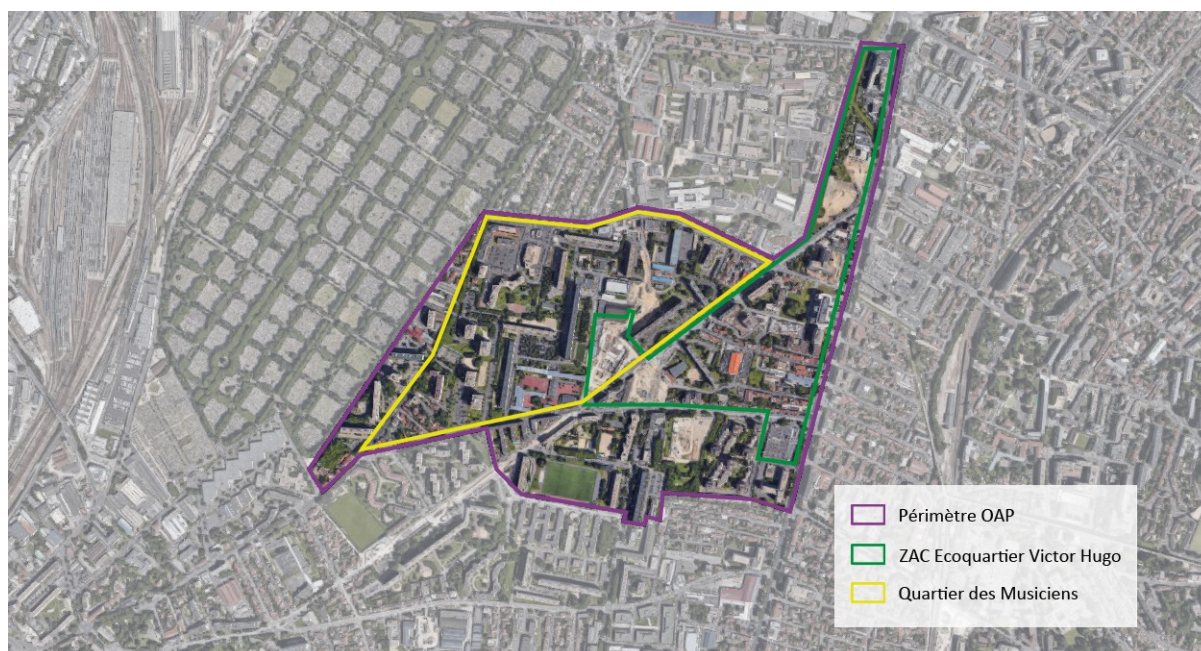
Le PLU de Bagneux comporte quatre orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) comprenant des dispositions en matière d'aménagement, habitat, transports et déplacement conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Deux OAP concernent directement la ZAC des Musiciens :

- secteur du Quartier Nord,
- Trame Verte et Bleue.

a. L'OAP « secteur du Quartier Nord »

L'OAP « secteur du Quartier Nord » comprend le périmètre des ZAC Ecoquartier Victor-Hugo et des Musiciens. Elle se fonde sur les enjeux suivants :

- s'appuyer sur l'arrivée des métros pour créer une nouvelle centralité, véritable lieu de vie ;
- diversifier l'offre de logements pour permettre une mixité sociale ;
- développer les activités économiques (tertiaire) et commerciales pour rééquilibrer le rapport habitat/emploi ;
- rénover et créer de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de tous ;
- introduire de l'espace public offrant une diversité d'usage, une qualité du cadre de vie et un maillage du quartier ;
- permettre une intermodalité autour du pôle des gares.



Source : Grand Paris Aménagement – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)- septembre 2018

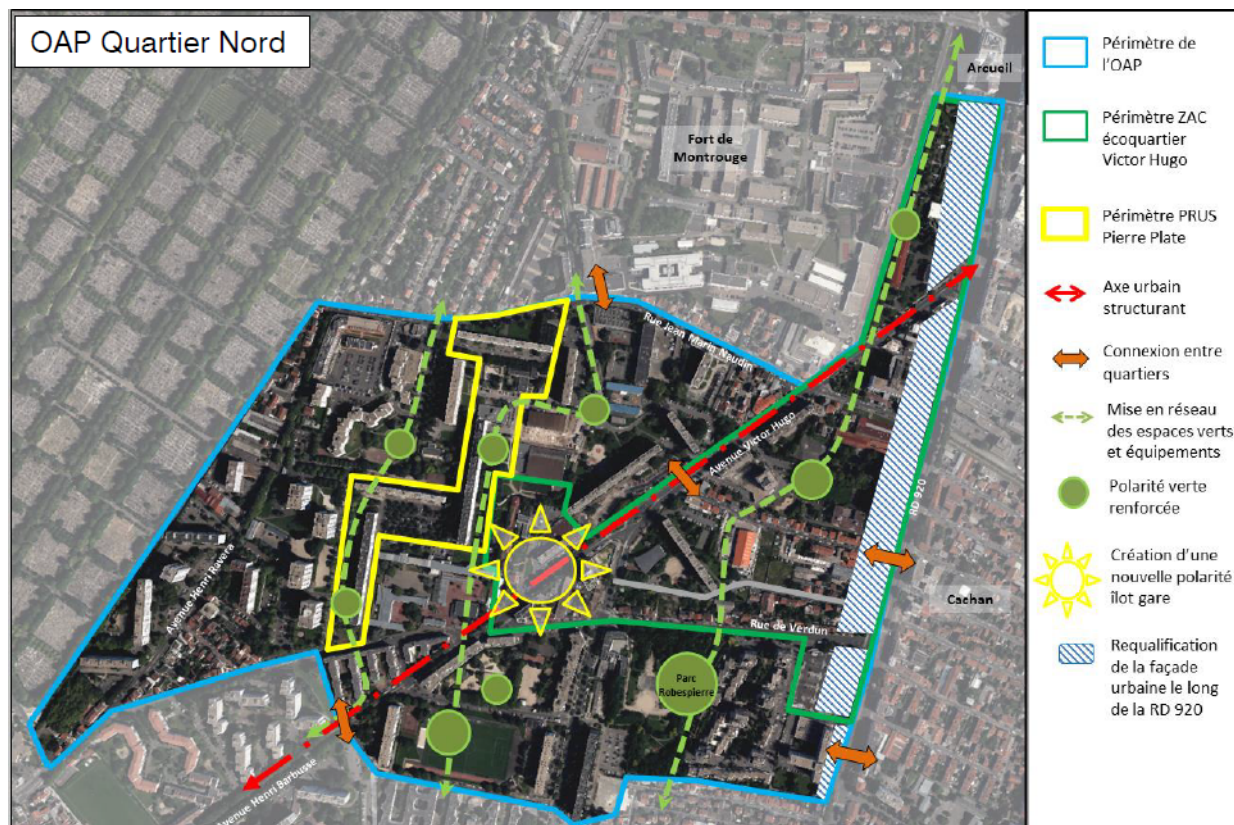
L'OAP précise ainsi les orientations d'aménagement attendues dans le cadre de la mise en œuvre des projets urbains du quartier Nord :

- En matière de **développement urbain** :
 - o permettre une cohérence des projets pour une transformation réussie du Quartier Nord ;
 - o accompagner la rénovation urbaine par une densification et une diversification des formes et de l'offre de logements neufs ;
 - o réintroduire des espaces publics et mailler le territoire.

- En matière de **mixité sociale et fonctionnelle** :
 - créer un cœur intense et multifonctionnel ;
 - favoriser un rééquilibrage habitat / emploi ;
 - contribuer la constitution d'une offre de logements diversifiée pour appuyer le développement de la mixité sociale.

- En matière de **déplacements** :
 - restructurer le maillage viaire ;
 - renforcer l'intermodalité;
 - réorganiser l'offre de stationnement.

- En matière de **développement durable** :
 - faciliter l'accès à des espaces verts de proximité attractifs pour le développement du lien social dans le Quartier Nord ;
 - garantir la Haute Performance Energétique des nouvelles constructions ;
 - prévoir une gestion durable de l'eau et des déchets.



Source : PLU de Bagneux 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)- septembre 2016

Une modification du PLU actuellement en cours prévoit l'intégration du nouveau périmètre d'OAP Pierre Plate dans le périmètre de l'OAP « secteur du Quartier Nord ».

b. L'OAP Trame Verte et Bleue

Cette OAP thématique permet une cohérence globale pour l'ensemble de la Trame Verte et Bleue balnéolaie. Elle a pour objectif de compléter la traduction du PADD au-delà des prescriptions réglementaires afin d'offrir une meilleure lisibilité des objectifs de la ville de Bagneux.

Cette OAP s'articule autour de trois orientations :

- garantir la pérennité et la fonctionnalité du réseau de Trame Verte et Bleue en assurant la protection et la valorisation de ses composantes naturelles ;
- renforcer le réseau de Trame Verte et Bleue, notamment au travers des projets urbains ;
- tirer profit de la Trame Verte et Bleue pour de multiples fonctions.

Le secteur de la Pierre Plate est directement concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue :

- comme l'ensemble des projets urbains (neuf ou de renouvellement urbain), le projet de la Pierre Plate doit prévoir « la création d'espaces de Trame Verte et Bleue hautement qualitatifs, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre. Ces espaces verts sont réalisés en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Ces espaces verts ou bleus sont conçus en intégrant les impératifs de connexion au reste du maillage écologique local et sont prioritairement d'un seul tenant, afin d'offrir de réels services écologiques, paysagers et sociaux » ;
- le quartier est traversé par un axe nord/sud identifié comme une continuité écologique à conserver par le maintien d'espaces ouverts plantés importants.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Trame Verte et Bleue

PLU de Bagneux

Orientation 1 : Garantir la pérennité et la fonctionnalité du réseau de Trame Verte et Bleue en assurant la protection et la valorisation de ses composantes naturelles

Perdurer un équilibre entre espaces construits et espaces de respiration dans la conception de la ville de demain afin de maintenir un accès à l'offre d'espaces verts de qualité

- Préserver les arbres remarquables
- Préserver les réservoirs de biodiversité (mares, parcs, cimetière)
- ★ Valoriser particulièrement les friches de biodiversité
- Garantir le maillage des corridors d'îlots vert (corridors en pas japonais)
- Renforcer l'intérêt écologique des espaces verts d'agrément des ensembles collectifs
- Maintenir les alignements d'arbres
- Conserver les continuités écologiques

Orientation 2 : Renforcer le réseau de Trame Verte et Bleue, notamment au travers des projets urbains

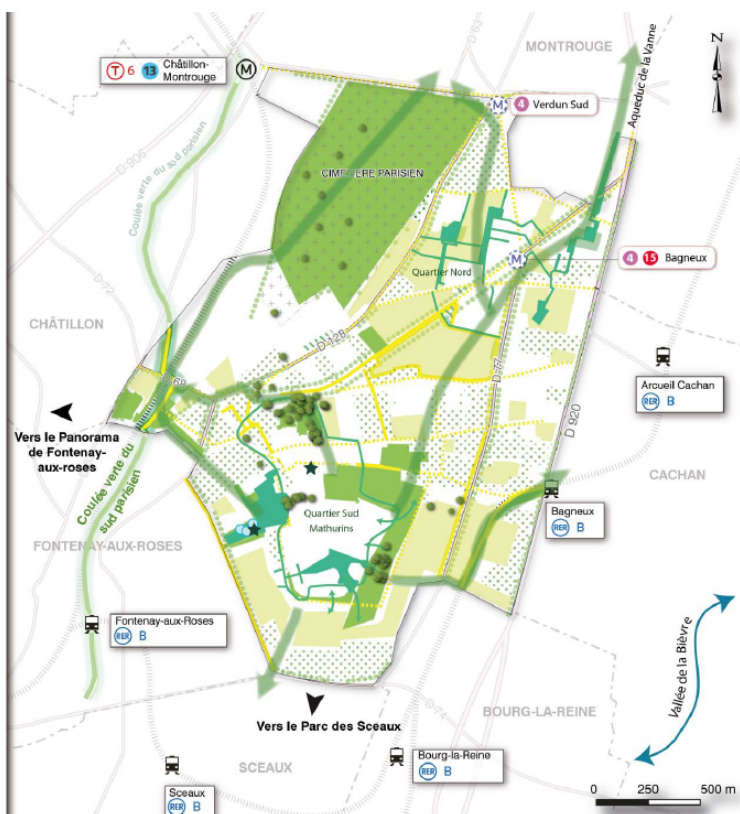
Favoriser la création de nouveaux espaces végétalisés en lien avec le réseau existant au sein des périmètres de projets

- Assurer la création d'espaces verts dans les projets
- Favoriser les continuités entre les espaces verts créés et valorisés, grâce à un réseau de cheminements doux (ring des espaces verts dans le Quartier Nord et boucle des parcs dans le Quartier Sud)

Orientation 3 : Tirer profit de la Trame Verte et Bleue pour de multiples fonctions

Favoriser les usages en lien avec la Trame Verte et Bleue au service du cadre de vie balnéolais

- Développer de nouvelles liaisons douces (piétonnes et/ou cyclables) végétalisées, et notamment pour améliorer l'accessibilité des espaces verts publics.



Source : PLU de Bagneux 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)- septembre 2016

- Mise en cohérence du PLU avec le projet de la ZAC des Musiciens

La modification du PLU approuvée le 29 janvier 2019 en conseil de territoire, permettra la mise cohérence du document d'urbanisme avec le projet de la ZAC des Musiciens. La modification du PLU prévoit ainsi :

- la création d'un nouveau sous-secteur UNpp adapté aux objectifs de densité du projet ;
- la création d'une OAP spécifique au périmètre de la ZAC des Musiciens précisant les modalités de mise en œuvre des orientations de l'OAP secteur du quartier Nord ;
- la modification de l'OAP secteur du quartier Nord avec l'intégration du périmètre de la nouvelle OAP.

2.2.3. Les enjeux urbains de l'opération

Le projet de renouvellement urbain et social de la Pierre Plate s'inscrit dans une dynamique d'évolution profonde du quartier Nord de la ville de Bagneux, lui-même intégré dans un contexte métropolitain où d'intenses transformations urbaines, économiques et sociales, sont à l'œuvre.

L'arrivée de nouvelles infrastructures de transport (la ligne 4 prolongée du métro parisien et la ligne 15 du futur métro automatique Grand Paris Express) générera de nombreux effets : transit potentiel de 35 000 usagers, attractivité renforcée de l'offre d'habitation mais aussi du potentiel économique de la ville, transformation du paysage urbain. Il importait que ces profondes mutations à venir bénéficient également au quartier d'habitat social de la Pierre Plate, contigu à la place des gares.

La réflexion engagée par la Ville a abouti en 2013 à un schéma de référence du quartier Nord définissant les orientations d'un projet articulant la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à l'est en cours de réalisation et le projet de renouvellement urbain et social de la Pierre Plate. Il s'agit notamment d'inclure la Pierre Plate, quartier d'habitat social enclavé et au patrimoine vieillissant dans un projet d'ensemble afin d'éviter son décrochage et favoriser son renouvellement.

La réflexion sur l'évolution du quartier Nord de Bagneux doit donc répondre à plusieurs enjeux :

- introduire une cohérence entre le projet urbain du quartier Nord et le secteur de la Pierre Plate à travers une démarche globale d'écoquartier ;
- valoriser les espaces publics du quartier Pierre Plate ;
- connecter les secteurs du quartier nord, désenclaver la Pierre Plate et apaiser l'avenue Victor Hugo ;
- développer une nouvelle attractivité autour du pôle gares avec une programmation adaptée, notamment en matière de développement économique et d'économie sociale et solidaire ;
- introduire une diversité des formes urbaines et diversifier l'offre de logement, par la construction neuve et l'amélioration durable de l'existant ;
- favoriser la connexion des quartiers par le biais de trames vertes et développer les circulations douces.

Il s'agit donc de tirer profit de l'arrivée des deux métros et du pôle d'intermodalité sur l'îlot-gares pour favoriser un développement urbain et social, mixte et équilibré de l'ensemble du Quartier Nord, territoire stratégique du CDT "Campus Sciences et Santé" et déjà amorcé avec la ZAC écoquartier Victor Hugo, en intégrant le quartier d'habitat social de la Pierre Plate dans cette dynamique de renouvellement.

2.2.4. Les objectifs de l'opération d'aménagement

- Une stratégie sociale pour favoriser le vivre ensemble

Le quartier de la Pierre Plate comptabilise aujourd'hui 880 logements locatifs sociaux construits dans les années 60. Ce parc vétuste, essentiellement propriété du bailleur Domaxis (849 logements), souffre aujourd'hui de son manque d'attractivité et concentre les difficultés sociales du quartier Nord de Bagneux. L'objectif du projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre Plate est de permettre la mutation de ce quartier résidentiel par :

- la **démolition des logements sociaux vétustes** ;
- la **réhabilitation des logements conservés** pour améliorer le cadre de vie des habitants (rénovation thermique, mise aux normes des parties communes et des logements,...)
- la **densification et la diversification** du parc de logement permettant de favoriser la mixité sociale du site et le rééquilibrage de l'offre sociale ;
- la **construction d'une nouvelle offre** de logements locatifs sociaux participant à la reconstitution de l'offre démolie ;

Cette mutation profonde du parc de logement du quartier Pierre Plate s'inscrit dans les objectifs plus larges du quartier Nord de Bagneux d'encourager **l'accueil d'une nouvelle population** tout en permettant aux habitants actuels du quartier de bénéficier des transformations urbaines de ce secteur. Les constructions nouvelles respecteront les principes de la charte de la Construction et de la Promotion tant sur les prix de sortie des logements que sur la diversité de l'offre et des typologies proposées. Cette programmation devant **favoriser les parcours résidentiels** des Balnéolais.

En outre, la mutation du parc de logement du quartier sera accompagnée d'une **restructuration de l'offre en équipements publics** via :

- la démolition-reconstruction des équipements publics vétustes ;
- la restructuration de la trame viaire et le développement d'espaces publics de qualité ;
- la constitution de nouveaux îlots avec le développement de cœurs d'îlot verts.

Cet objectif de réintroduction des espaces publics et de maillage du quartier permettra un meilleur adressage des équipements et des nouvelles constructions sur l'espace public et **favorisera la lisibilité entre espaces publics et espaces privés résidentiels**.

- Une démarche affirmée de Développement Durable

En s'appuyant sur la démarche de Développement Durable initiée par le projet de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo, le projet d'aménagement de la ZAC des Musiciens doit permettre d'atteindre une **labellisation « écoquartier »** à l'échelle de l'ensemble du quartier Nord.

Il conviendra notamment de garantir la **Haute Performance Energétique des nouvelles constructions** à travers :

- l'accompagnement à la transition énergétique du quartier en favorisant le raccordement systématique des constructions au réseau de chaleur ;
- la réhabilitation énergétique des logements conservés avec pour objectif niveau BBC -10% et une maîtrise des charges liées à la consommation d'énergie;
- la promotion d'une isolation optimale des nouvelles constructions en dépassant notamment les objectifs des normes de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions qui offriraient des niveaux de performance inférieurs au niveau passif ;
- le développement des bâtiments exemplaires sur le plan de la performance environnementale, et notamment énergétique (bâtiments ou îlots positifs),
- la garantie au recours systématique aux énergies renouvelables dans la construction neuve en complément de la géothermie (eau chaude solaire par exemple).

En outre, le projet Pierre Plate devra offrir la possibilité de recourir, pour partie, à des solutions innovantes en matière de gestion de l'eau et des déchets s'inscrivant ainsi dans la politique globale de la ville de Bagneux.

- Une stratégie paysagère valorisant la trame verte et bleue.

Les objectifs de **restauration des connexions écologiques** portés aux échelles communales et territoriales devront se traduire dans les modalités de **recomposition urbaine et paysagère du quartier Pierre Plate**. Il conviendra ainsi, en respect notamment des orientations du PLU de Bagneux, de faciliter l'accès à des espaces verts de proximité attractifs pour le développement du lien social dans le quartier Nord via :

- **l'augmentation de la présence des espaces verts** ouverts au public en réservant une place généreuse au végétale ;
- **l'aménagement d'un maillage d'espaces verts de proximité** à forte dimension paysagère et écologique, et attractifs afin de favoriser le développement du lien social dans ces secteurs ;
- **l'association des fonctions de promenade pour les modes doux** à la trame d'espaces verts du quartier, afin de renforcer la qualité du cadre de vie, et d'inciter aux déplacements alternatifs à l'automobile. Des mails généreux en épaisseurs et disposés à accueillir différents usages devront ainsi être aménagés ;
- **la végétalisation des axes de voirie principaux et secondaires**, et assurer des contacts visuels (vues sur les cœurs d'îlots notamment) avec le végétal depuis les axes de desserte de proximité ;
- **le développement des espaces verts d'un seul tenant**, en cœur d'îlots au sein des opérations privées et assurer leur végétalisation multi-strates, afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité ;
- la prise en compte, dans la mise en œuvre du projet, de la présence d'arbres présentant certaines caractéristiques (âge, taille, espèce rare...). Dans la mesure du possible ce projet devra intégrer des mesures de compensation au cas où ceux-ci seraient impactés ;
- la **végétalisation des constructions** (toitures, murs, balcons) afin de les intégrer au mieux dans la Trame Verte et Bleue et de faciliter la gestion alternative des eaux pluviales ;
- La connexion entre l'avenue H.Ravera à l'ouest et le cœur de quartier.

3. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE

3.1. Eléments physiques et naturels du site et de son environnement

3.1.1. Caractéristiques topographiques

Le périmètre de la ZAC des Musiciens est globalement uniforme sur le plan topographique malgré une légère pente orientée du sud-ouest vers le nord-est. La cote de niveau dans le périmètre de la ZAC est aux environs de 85 NGF, ce qui correspond au niveau bas de la commune de Bagneux dont les cotes s'étagent de 108 NGF sur la butte au sud-ouest, à 80 NGF dans la vallée au nord-est.

3.1.2. Géologie du site

Le territoire de Bagneux se trouve entre le plateau (la butte de Bagneux) et le coteau en pente douce vers la vallée de la Bièvre, il est majoritairement constitué de sable et de grès de Fontainebleau, de marnes vertes et glaises à cyrènes, de marne supragypseuses et de masses et marnes de gypse.

Le périmètre de la ZAC des Musiciens est essentiellement situé sur un substrat de marne de gypse. Il s'agit majoritairement de sols imperméables.

3.1.3. Contexte hydrogéologique

La commune de Bagneux est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, elle est par ailleurs partiellement couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de la Bièvre.

Bagneux se trouve au centre de la masse d'eau captive de l'Albien-Néocomien, qui couvre un vaste territoire du bassin parisien à la Normandie.

Dans le cadre des études préalables effectuées pour la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo, située à l'est du site de la ZAC des Musiciens, une étude documentaire a été réalisée. D'après celle-ci, la première nappe est attendue à plus de 20m de profondeur, et correspond globalement à la nappe des calcaires de Saint-Ouen, qui s'écoule globalement en direction de l'est.

L'étude d'impact de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo (2016) mentionne la présence d'une nappe souterraine à 8 m de profondeur. Le dossier souligne la forte vulnérabilité de cette nappe, du fait de sa faible profondeur, de la pollution avérée des sols et de l'absence de protection offerte par les couches sus-jacentes. Il est envisageable de retrouver la même situation dans le secteur de la ZAC des Musiciens.

Des investigations complémentaires seront nécessaires pour le vérifier. Dans le cas de Bagneux en général, et du secteur de la ZAC des Musiciens en particulier, la vulnérabilité intrinsèque est qualifiée de "forte" du fait de la faible profondeur de la nappe, de la nature des sols et des activités humaines sur le site. Il s'agit donc un enjeu important.

3.1.4. Vulnérabilité de l'environnement

Le site de la ZAC des Musiciens se trouve en dehors de tout périmètre de protection Natura 2000 ou ZNIEFF:

- La zone Natura 2000 la plus proche est située à plus de 17km au sud-ouest. Il s'agit de la forêt domaniale de Port Royal, sur la commune de Magny-les-Hameaux,
- Le site naturel protégé le plus proche est la forêt de Meudon (ZNIEFF de type I et II), elle se situe à plus de 3,5km de la ZAC des Musiciens.

Huit Espaces Naturels Sensibles (ENS) et cinq Espaces Naturels Associés (ENA) sont présents dans la commune de Bagneux. Ils sont cependant majoritairement concentrés dans le centre de la commune, le site de la ZAC des Musiciens se trouve en dehors de ces périmètres.

3.1.5. Pollution

- Pollution des nappes souterraines

La carte éditée par le SIGES1 Seine-Normandie précise la vulnérabilité intrinsèque des eaux souterraines dans le secteur de Bagneux. Dans le cas de Bagneux en général, et du secteur de la ZAC des Musiciens en particulier, la vulnérabilité intrinsèque est qualifiée de "forte" du fait de la faible profondeur de la nappe, de la nature des sols et de la nature des activités humaines sur le site. Il s'agit donc un enjeu important à prendre en compte pour la conception et la mise en œuvre de la ZAC des Musiciens.

- Pollution des sols

La base de données BASOL sur "les sites et sols pollués" n'identifie aucun de ces sites sur le quartier Nord de Bagneux (cf. carte page ci-contre). La base de données BASIAS recense de nombreuses activités potentiellement polluantes (mais de pollution non avérée). Il peut s'agir de stations-services, de pressings ou d'autres activités utilisant des produits chimiques. Ces sites BASIAS sont multiples sur le quartier Nord, mais aucun n'est présent sur le secteur de la Pierre Plate. Il existe quelques usines à l'ouest du cimetière parisien de Bagneux et à l'est, sur la commune d'Arcueil. Aucune ne présente de danger particulier. Les risques technologiques sont pratiquement inexistants sur le secteur de la Pierre Plate, et absents du périmètre de la ZAC.

- Pollution de l'air

Un Plan Climat Énergie Territorial élaboré à l'échelle de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris. Une qualité de l'air globalement satisfaisante à Bagneux, une attention cependant à porter aux émissions de dioxyde d'azote (NO₂) à proximité des grands axes de circulation.

3.2. Le contexte urbain et paysager

3.2.1. Diagnostic urbain

- Un quartier de grands ensembles

Hormis quelques îlots de la première moitié du XX^{ème} siècle et antérieurs, le quartier Nord de Bagneux est d'urbanisation postérieure aux années 1950 - 60, il est essentiellement constitué de grands ensembles de logements collectifs et d'équipements publics.

Les grands ensembles de logements collectifs atteignent une hauteur de R+13. Le périmètre de la ZAC des Musiciens comprend ainsi un immeuble en R+7, deux immeubles en R+8 et un immeuble en R+13.



Périmètre ZAC des Musiciens – Grand Paris Aménagement

- Des espaces ouverts nombreux mais manquant de lisibilité

La morphologie urbaine du site possède de nombreuses caractéristiques classiques des quartiers de grands ensembles. Un des éléments prégnants de l'héritage transmis par cet urbanisme est celui de la générosité des espaces ouverts. Cependant, le statut et l'usage de ces derniers ne sont pas clairement définis complexifiant leur appropriation et leur gestion par la ville et les bailleurs sociaux et rendant la structure urbaine d'ensemble difficilement lisible.

Les espaces réservés aux circulations et aux stationnements des véhicules des riverains représentent la majeure partie des espaces ouverts du quartier. Certains sont néanmoins plantés d'arbres et bénéficient ainsi à la qualité du site.

- Valeur patrimoniale du site

Le périmètre de la ZAC des Musiciens ne comprend aucun bâtiment inscrit ou classé à l'Inventaire des monuments historiques.

Quelques éléments isolés d'architecture remarquable existent dans le quartier Nord, comme l'église Sainte Monique située avenue Pasteur ou l'immeuble de l'ancien centre national d'études et de télécommunication situé à l'angle de l'avenue H.Ravera et de la rue Jean- Marin Naudin, accueillant l'entreprise Orange. Cependant, aucun n'est identifié dans les emprises de la future ZAC des Musiciens.

3.2.2. Diagnostic paysager et écologique du site

- Inscription dans le grand paysage

Bagneux s'inscrit dans l'entité paysagère des versants de la Bièvre entre Antony et Montrouge. L'Atlas des paysages et des projets urbains des Hauts-de-Seine (CAUE 92), cité dans le PLU de Bagneux, précise les enjeux de **mise en valeur des caractères paysagers identifiables** du secteur à travers la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. A ce titre, le quartier Nord, dont fait partie le site de la ZAC des Musiciens, est identifié comme un secteur en mutation, dont il faut favoriser la relation avec le socle et les repères paysagers.

Par ailleurs, le quartier bénéficie de la proximité du **cimetière parisien** qui représente, à l'échelle de ce territoire, une réserve de biodiversité d'envergure. Cet espace fermé sur lui-même offre néanmoins d'ores et déjà de façon certes parcimonieuse, une sensation de fraîcheur et une impression d'espace au quartier de la Pierre Plate, à proximité directe.

Dans les évolutions urbaines engagées le maillage à recréer doit ainsi autant que possible être retissé jusqu'aux limites du cimetière, de façon à engager les connexions en matière de biodiversité mais aussi à favoriser les évolutions à venir de celui-ci.

- Un maillage paysager à renforcer

Le quartier bénéficie de nombreux espaces ouverts parmi lesquels le square Nelson Mandela qui possède une position centrale. Si son aménagement manque de qualité, il reste néanmoins un lieu apprécié des habitants comme a pu le révéler le travail de concertation. Cet espace bénéficie aujourd'hui d'une position centrale et éloignée des axes de circulation, il offre des jeux pour enfants en bas âge et des buttes enherbées qui sont des lieux de détente et pique-nique. Il est, d'autre part, le lieu qui accueille la fête annuelle du quartier.

Par ailleurs, les arbres plantés lors de la création du quartier commencent aujourd'hui à atteindre une maturité intéressante. Certaines plantations structurées sous forme de mail constituent désormais des lignes directrices dont le projet urbain pourra en partie s'établir, de façon à préserver ce patrimoine. Ainsi le Mail Debussy compose l'élément structurant majeur qui semble être à conserver. Néanmoins, sa forme actuelle génère un espace sombre et parfois peu avenant.

Une surface importante d'espaces verts est aujourd'hui sans usage. Les pieds d'immeuble sont en effet sur de grands linéaires plantés de gazon dont les configurations fragmentées ne permettent aucun usage.

- Biodiversité du site d'étude

Enfin, le site est aujourd'hui très urbanisé et possède une faible proportion d'espace réellement naturel. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'a identifié aucun enjeu fort sur la zone d'étude. Aussi, aucun relevé faunistique ou floristique n'a été effectué sur le secteur de la Pierre Plate compte tenu de la faiblesse des enjeux.

3.3. Les déplacements et l'accessibilité

3.3.1. Les transports en commun

- Les transports en commun lourds

La ville de Bagneux est actuellement desservie par le RER B pour ce qui concerne les TC lourds. Il existe une station "Bagneux", distante de 1,5 km du site de la ZAC des Musiciens, et une autre, plus proche du site (moins d'un km) : Arcueil-Cachan. Par ailleurs, le terminus de la ligne de métro n°13, Châtillon-Montrouge, est situé à environ 1 650 m de la future ZAC des Musiciens.

Le prolongement jusqu'à Bagneux de la ligne n°4 du métro parisien (Porte de Clignancourt - Mairie de Montrouge) et la réalisation de la ligne 15 Sud du métro automatique Grand Paris Express (Pont de Sèvres - Noisy-Champs), qui desservira Bagneux, vont considérablement renforcer les transports en commun lourds de la ville de Bagneux, et tout particulièrement dans le Quartier Nord. Le quartier de la Pierre Plate et le site de la future ZAC des Musiciens, assez éloignés du RER B et du métro n°13, seront particulièrement bien desservis par les deux stations M4 et M15.

- Le réseau de bus à Bagneux

Le réseau de bus joue un rôle important, soit de rabattement vers les gares, soit en liaison directe avec Paris ou les pôles environnants. Ainsi, la desserte est assurée par :

- 9 lignes de bus RATP ;

- 2 Noctiliens.

Ce réseau est bien réparti sur l'ensemble du territoire communal mais son cadencement mériterait d'être amélioré afin notamment de mieux desservir le sud du territoire. Un travail de restructuration du réseau est prévu dans le cadre du réaménagement du site des Mathurins et de l'arrivée des lignes 4 et 15.

Ce secteur de la ZAC des Musiciens est desservi par les lignes de bus RATP suivantes :

- 128 (Porte d'Orléans - Robinson RER) ;
- 162 (Meudon Val Fleury RER - Villejuif Aragon) ;
- 188 (Porte d'Orléans - Bagneux Rosenberg) ;
- 388 (Porte d'Orléans - Bourg-la-Reine RER).

3.3.2. Transports routiers

La desserte routière de Bagneux est globalement concentrique vers Paris. Participe à ce schéma radial :

- la RD 920 (avenue Aristide Briand, vers la Porte d'Orléans) ;
- la RD 77a (avenue Henri Barbusse et avenue Victor Hugo) ;
- la RD 77 (avenue Louis Pasteur) ;
- la RD 128 (avenue Henri Ravera).

A contrario, la RD 62 (avenue Marx Dormoy) joue plus un rôle de liaison périphérique entre voies radiales.

Les statistiques en accidentologie tenues par le Conseil départemental des Hauts-de-Seine montrent que si des accidents corporels se produisent dans le territoire de Bagneux, ils sont le plus souvent légers. On note qu'une concentration des accidents se produit au carrefour des avenues Victor-Hugo et Aristide Briand.

3.3.3. Trafic

Des comptages ont été réalisés par le Département des Hauts-de-Seine en 2012 et 2013. Ils montrent les trafics suivants (en TMJA, trafic moyen journalier annuel) :

- avenue Henri Barbusse : env. 6 900 veh./j ;
- avenue Henri Ravera : env. 8 900 veh./j ;
- avenue Louis Pasteur : env. 13 500 veh./j ;
- avenue Victor Hugo : env. 15 400 veh./j ;
- avenue Marx Dormoy : env. 16 000 veh./j ;
- avenue A. Briand : env. 39 300 veh./j.

L'avenue Victor Hugo assure en partie la confluence des circulations de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue Pasteur, d'où l'importance des trafics sur cette avenue par rapport à l'avenue Henri Barbusse.

La ZAC des Musiciens prévoit la restructuration de la trame viaire du quartier Pierre Plate favorisant ainsi l'accès aux nouvelles gares et donc la desserte du site. Le quartier de la Pierre Plate profitera pleinement de l'arrivée de la nouvelle offre en transport en commun.

3.3.4. Le stationnement

- L'offre de stationnement public

Sur la totalité du territoire de Bagneux, près de 5 000 places publiques ont été recensées. Les principaux axes de stationnement public sont situés sur la rue des Meuniers, la rue de Verdun, la rue Jean-Marie Naudin, l'avenue Victor Hugo et l'avenue Henri-Barbusse.

Les études pré opérationnelles menées en 2012 soulignent l'importance de l'offre de stationnement de surface dans le quartier Pierre Plate : 1600 places (stationnement public et résidentiel) dans le périmètre élargi du quartier ont ainsi pu être identifiées.

- La demande de stationnement

La demande en stationnement est toujours plus forte sur la commune, notamment en raison de la motorisation des ménages qui demeure élevée (66% en 2011, 13% des ménages ont au moins 2 voitures), de la part importante des actifs qui utilise la voiture pour se rendre au travail (36%) et de l'évolution du tissu urbain, alors que l'offre de surface est déjà saturée.

Ce phénomène est renforcé par des communes limitrophes dont l'ensemble de la surface est payant, par la présence d'entreprises qui attirent un nombre élevé de salariés motorisés, par l'existence d'une forte activité de garages qui occupe le domaine public avec des véhicules ventouses en attente d'être réparés, par un tissu urbain parfois très ancien ou composé d'habitat individuel qui n'offre peu ou pas de place de stationnement privatif. Est également observé un phénomène de rabattement, notamment le long de la RD 920 et dans le quartier nord, à proximité de Montrouge, par les usagers désirant emprunter les deux modes de transports lourds. Par ailleurs, il n'existe pas de grand parc de stationnement souterrain privé ou public qui permettrait de libérer l'espace public au profit d'autres usagers.

A noter que le taux de motorisation du quartier Pierre Plate est inférieur au taux communal dans la mesure où une partie non négligeable des ménages du quartier ne dispose pas de véhicule. En outre, l'arrivée des deux lignes de métro laisse envisager une réduction de l'utilisation de la voiture à moyen terme.

- Les difficultés de stationnement

Bien qu'une majorité des stationnements du quartier Pierre Plate bénéficie d'un marquage au sol, le stationnement autorisé est peu organisé. Il en résulte un stationnement anarchique, consommateur d'espace et une absence de distinction entre stationnement résidentiel et public. Ces difficultés de gestion et l'absence de sanctions génèrent au quotidien de véritables conflits d'usage.

3.3.5. Les modes actifs

- Les liaisons douces existantes

La ville de Bagneux est pourvue de voies vertes et de pistes cyclables qui suivent le parcours du sentier des forts et du sentier des buttes identifiés dans le PDIPR des Hauts-de-Seine (cf. pages précédentes). Le sentier des forts emprunte la piste cyclable qui longe l'avenue Henri Barbusse, et pénètre dans la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo en passant par la rue Gabriel Cosson et la rue de la Bièvre. Le chemin des buttes traverse le cimetière de Bagneux avant de rejoindre les pistes cyclables de l'avenue Henri Barbusse, puis offrir plusieurs itinéraires en partie sud de Bagneux. Le secteur de la Pierre Plate est bien desservi par ce réseau cyclable, qui permet de rejoindre la voie verte de Paris à Massy avec, cependant, de courtes interruptions du réseau en site propre.

- Le schéma directeur cyclable

Un schéma directeur des itinéraires cyclables a été dressé à l'échelle de la commune de Bagneux. Il fixe les aménagements à réaliser dans les prochaines années (2014-2020) pour développer la pratique du vélo en ville. Un diagnostic et un inventaire ont été réalisés en concertation avec les habitants de la commune. L'étude a révélé l'absence d'un véritable maillage entre les aménagements existants et une offre de stationnement destiné aux cyclistes assez faible. À terme, il s'agit donc de développer ce réseau en augmentant de 12 kilomètres sa surface globale, hors voiries départementales. En parallèle avec l'arrivée prochaine du métro dans le quartier Nord, l'idée est de promouvoir ce mode de déplacement doux en assurant le développement de doubles-sens cyclables dans les zones 30 ainsi que la création d'un itinéraire cyclable reliant le RER B à l'Hôtel de ville, via la rue des Blains et le centre-ville.

3.4. Caractéristique démographiques et sociétales du territoire

3.4.1. La population

- L'évolution démographique de Bagneux

Bagneux comptait, en 2014, 38 817 habitants. La croissance démographique de la commune entre 2009 et 2014 a été de 0,2% par an (source INSEE). Cette croissance était essentiellement due au solde naturel, le solde migratoire étant négatif. Il est à noter que Bagneux comptait 42 000 habitants en 1968, et que la commune a connu une décroissance démographique jusqu'au début des années 1980.

La densité de population est importante, de plus de 9 200 habitants / km². Cette densité est légèrement supérieure à celle du territoire métropolitain Vallée Sud Grand Paris (8 264 habitants/km²). Sa population est relativement jeune : plus de 40% de moins de 30 ans, moins de 20% de plus de 60 ans, soit un indice de jeunesse de 2. Cet indice était de 1,5 en 2010 (source : PLH de la CA Sud de Seine). La part de familles monoparentales était de 13,9% en 2010 (source : PLH) et de 14,8% en 2014 (source : INSEE). C'est une population relativement stable, puisque plus de 90% des résidents de 2014 étaient déjà là l'année précédente.

- Les indicateurs socio-économiques

La population balnéolaise comptait en 2014 :

- près de 49% d'ouvriers, employés et professions intermédiaires,
- moins de 21% de cadres et professions intellectuelles supérieures,
- seulement 2% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises,
- près de 20% de retraités,
- plus de 17% d'autres personnes sans activité professionnelle.

Le revenu médian était en 2014 de 18 279 €, contre 25 960 € pour l'ensemble des Hauts-de-Seine (source INSEE). Le taux de chômage était à Bagneux de 16,5% en 2014, contre 11% pour l'ensemble des Hauts-de-Seine (source : INSEE). 33% des habitants non scolarisés de 15 ans ou plus n'étaient titulaires d'aucun diplôme (hormis brevet des collèges). 29% étaient titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur.

Certains des indicateurs socio-économiques Balnéolais traduisent des dysfonctionnements :

- 67% de logements sociaux (32,9% pour l'EPT Vallée Sud Grand Paris et 28% pour le département des Hauts-de-Seine) ;

- 14% de familles monoparentales (11% pour l'EPT) ;
- un taux de chômage supérieur de 6 points à celui de l'EPT ;
- 11% de cadres (22% pour l'EPT) ;
- des revenus par ménage les plus bas de Vallée Sud Grand Paris ;
- trois quartiers en politique de la ville : Tertres-Cuverons, Abbé-Grégoire Mirabeau, Cité des Musiciens.

Ces indicateurs, qui concernent la commune de Bagneux dans son ensemble, sont particulièrement préoccupants dans le quartier Pierre Plate. Ainsi, dans le périmètre QPV, on comptabilisait en 2010 (source INSEE):

- 1 557 habitants, soit 18,5% de la population du quartier Nord, dont une majorité de moins de 25 ans (36,8%).
- un taux d'emploi des 15-64 ans de 59,9% contre 64,8% à l'échelle de la commune.

Le quartier Pierre Plate apparaît, dès lors, comme un quartier populaire en décrochage concentrant les situations difficiles et stigmatisantes. Il se caractérise par :

- une paupérisation de sa population ;
- une évolution du taux de chômage à la hausse ;
- une concentration de ménages fragiles (ménages isolés, familles monoparentales, ménages aux faibles revenus).
- une population jeune en proportion importante.

3.4.2. L'habitat

- Les caractéristiques communales

La ville de Bagneux comptait 17 064 logements en 2014, dont :

- plus de 20% de ces logements sur le quartier Nord ;
- 93,8% de résidences principales ;
- 0,8% de résidences secondaires et logements occasionnels ;
- 5,4% de logements vacants.

Le recensement 2013 au titre de la loi SRU comptabilisait 10 550 logements locatifs sociaux soit 67 % du parc immobilier.

Les logements collectifs représentent plus de 80% du parc communal. Il s'agit principalement d'appartement de typologie moyenne :

- 28% de logements de type T1 et T2 ;
- 61,5% de logements de type T3 et T4 ;
- 10,5% de logements de type T5 et plus.

En 2014, près de 55% des habitants des résidences principales y résidaient depuis plus de 10 ans. Parmi l'ensemble des résidents permanents, était comptabilisé en 2014 :

- 26% de propriétaires résidents ;
- 56,4% de locataires en logements sociaux ;
- 16,7% de locataires du parc privé ;
- 0,9% de résidents logés gratuitement.

- Les caractéristiques du quartier Pierre Plate

Le quartier Pierre Plate dans son périmètre élargi comprend environ 3 000 logements dont près de 2 500 logements locatifs sociaux (83%) propriétés des bailleurs Domaxis, Toit et Joie, Efidis, Immobilière 3F, Hauts-de-Seine Habitats, Villogia et Domnis.

Le périmètre de la ZAC des Musiciens comprend 100% de logements locatifs sociaux. Il intègre, ainsi, l'ensemble de la Cité de Musiciens (patrimoine social de Domaxis) ainsi qu'une partie des logements du bailleur social Toit et Joie (31 logements) localisés au-dessus du centre commercial Bagneux 2.

La Cité des Musiciens est composée de 5 barres de logements locatifs sociaux :

- bâtiment Chopin (R+7) 126 logements ;
- bâtiment Rossini (R+8) 96 lgts ;
- bâtiment Prokofiev (R+10) 154 lgts – bâtiment hors périmètre QPV ;
- bâtiment Mozart (R+8) 96 lgts ;
- bâtiment Debussy (R+13) 377 lgts.

Ce parc social vétuste est caractérisé par :

- une petitesse des logements de petites typologie mais également de surfaces réduites ;
- une stigmatisation liée à l'affaire du « gang des barbares » qui continue à peser lourdement dans la réputation du quartier ;
- un taux de rotation des logements relativement important ;

Ces situations urbaines et sociales rendent le quartier peu attractif et complexifie la recherche d'une diversité de peuplement.

3.4.3. Les activités économiques

- Les commerces

Outre le centre-ville, Bagneux dispose de plusieurs polarités commerciales qui constituent des centralités de quartiers :

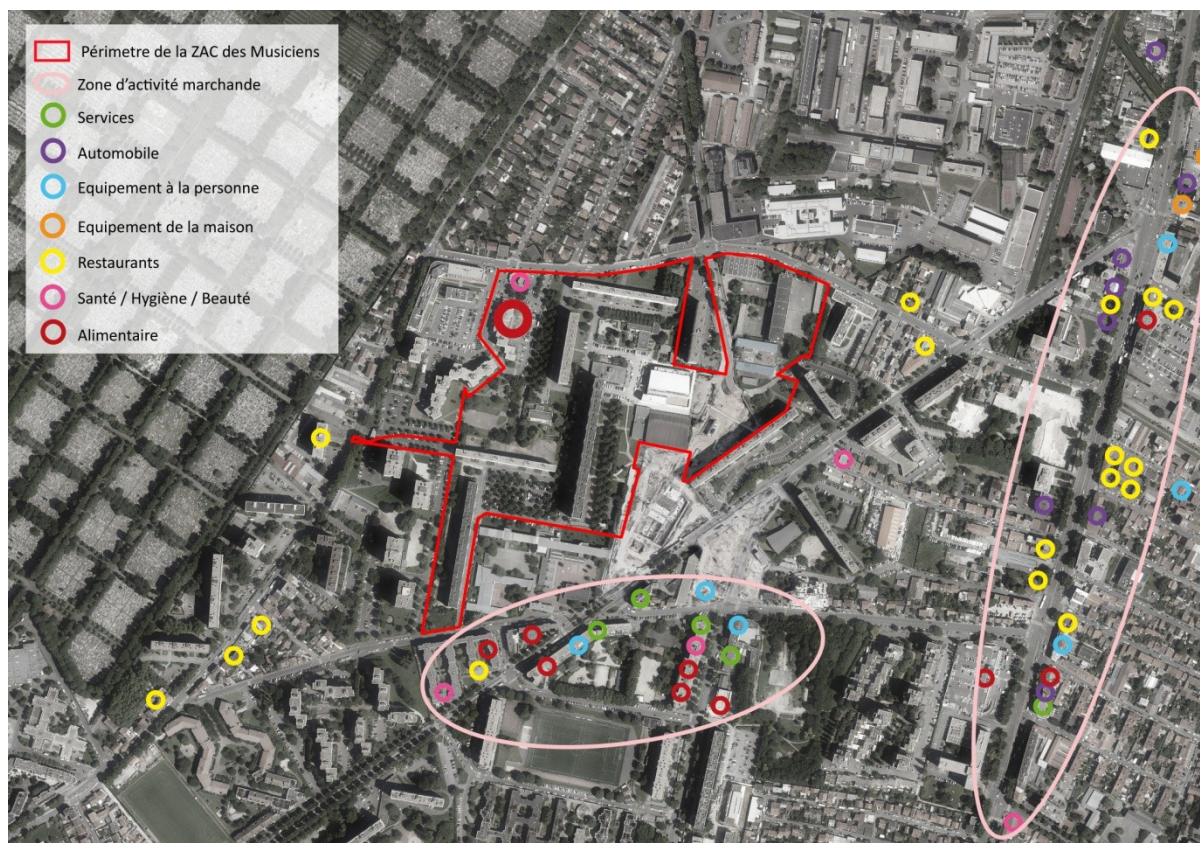
- le secteur Victor Hugo, le long de l'avenue qui constitue la colonne vertébrale du quartier Nord et donne sur la future station de métro ;
- le secteur de la Fontaine Gueffier ;
- le secteur des Bas Longchamps ;
- le marché couvert de la place Léo Ferré, combiné à un espace culturel et festif.

L'avenue Aristide Briand, à la limite entre Bagneux et Cachan, est identifiée comme polarité commerciale constituée. Il ne s'agit pas, cependant, d'une polarité de quartier, avec des commerces de bouche et du quotidien, mais plutôt d'un axe commercial de périphérie avec des commerces spécifiques (équipement et entretien automobile, restaurants exotiques, etc.).

La Ville de Bagneux a déjà mis en place un périmètre de protection du commerce et de l'artisanat sur son centre-ville. Une extension de ce périmètre est envisagée sur une bonne partie du quartier Nord, dans un large rayon autour de la future station de métro.

L'offre commerciale du quartier de la Pierre Plate se concentre aujourd'hui à la jonction entre le secteur de la Pierre Plate et la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo. Cette offre fera l'objet d'une restructuration complète dans le cadre de l'aménagement de la place des gares.

Le périmètre de la ZAC des Musiciens est quant à lui essentiellement composé de logement et d'équipement. Il comprend également une offre réduite de commerce avec l'implantation au nord-ouest du site du centre commercial Bagneux 2 (moyen surface alimentaire Auchan) ainsi que d'une pharmacie.



Offre commerciale – Quartier Nord de Bagneux

- Les autres activités économiques

Le périmètre de la ZAC des Musiciens comprend un cabinet médical à proximité de la pharmacie.

3.4.4. Les équipements publics

Le quartier Nord de la ville de Bagneux dispose, outre les équipements de proximité (scolaires et associatifs), de plusieurs équipements sportifs et d'un théâtre Victor Hugo, exerçant leur attractivité au-delà des limites communales.

Le périmètre de la ZAC des Musiciens comprend les équipements suivants :

- le centre social et culturel Jacques Prévert ;
- La piscine rénovée en 2014 ;
- la crèche Prokofiev ;
- le gymnase et groupe scolaire Henri Wallon.

Le groupe scolaire et collège Joliot-Curie au sud du quartier de la Pierre Plate est exclu du périmètre de ZAC



Offre en équipement – Quartier Nord de Bagneux

4. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DU PROJET

4.1. Principes d'aménagement urbains et paysagers retenus

4.1.1. Une trame urbaine renouvelée

Le projet urbain propose de définir une nouvelle trame d'espaces publics afin de remailler le quartier. Il s'agit à la fois d'ouvrir le site à son environnement proche (place des métros, quartier Victor-Hugo) et d'offrir de nouveaux itinéraires favorables à la pratique des modes actifs.

Cette trame s'articule autour du mail Debussy, une grande voie Nord/Sud structurante, elle permettra notamment d'accueillir les itinéraires bus et d'articuler les itinéraires vélos à l'échelle territoriale. Pour desservir le quartier, deux plateaux partagés Est/Ouest assureront la mise en relation du mail Debussy avec les deux voies départementales qui bordent le quartier : Henri-Ravera à l'Est et la rue Victor Hugo à l'ouest.

Les voies résidentielles seront des voies à sens unique. Elles constitueront la majeure partie du maillage recréé et seront toutes aménagées en plateau partagé de façon à prioriser la pratique des modes actifs. Elles permettront de desservir l'ensemble des îlots existants ou créés au sein du quartier.



Source : ESTRAN – Principe de la trame urbaine ZAC des Musiciens - Juillet 2018

4.1.2. Une typologie d'espaces publics variée et complémentaire

Le projet tire parti des espaces publics et des aménités paysagères existantes pour les valoriser et requalifier. Ceux-ci offriront à terme un environnement apaisé et qualitatif aux habitants, seront support de multiples usages et permettront notamment de relier les différents équipements du quartier.

Pièce maîtresse du projet, le parc Nelson Mandela une fois agrandi, offrira une respiration qui profitera tant aux habitants des barres existantes qu'à ceux des nouveaux logements. Il s'appuie sur un patrimoine arboré existant et prendra soin de maintenir ses usages actuels (jeux d'enfants, lieu de pique-nique et de rassemblement pour la fête de quartier ...) et développera des nouvelles qualités et programmes. Le jeu de buttes et « collines » sera prolongé pour créer des sous-espaces variés et une partie ouverte avec des larges pelouses dégagées sera ménagée au sud-est du parc.

Le mail est un nouvel axe structurant du quartier. Il accompagnera sur son linéaire le développement des équipements publics majeurs : collège, métros, crèche, équipement polyvalent, gymnase et piscine. Sa large partie piétonne accueillera différentes fonctions et programmes. La partie la plus au sud pourrait être plus jardinée, offrant une amorce visuelle au parc depuis la place des métros. La partie centrale pourrait quant à elle être dédiée au sport, en regard des équipements sportifs qu'elle longe. Son extrémité ouest, au pied de la barre Debussy ménagera une transition accueillant des petits arbres tiges aux dimensions plus domestiques. Les rez-de-chaussée de la barre Debussy pourront être réorganisés pour accueillir une crèche au sud, et permettront d'adresser les halls sur le mail et offrir des garages vélos.



Source : ESTRAN - Principe d'articulation des espaces publics de la ZAC des Musiciens - Juillet 2018

4.1.3. Une diversification typologique

En prévoyant la démolition de plusieurs barres et la constitution de nouveaux îlots, le projet propose de diversifier les typologies existantes. Cette diversification permettra d'offrir une interface entre les barres conservées, le quartier Victor-Hugo et les typologies de logements individuels environnantes tout en conservant une densité forte aux abords de la place des gares.

Le maillage du quartier organise un nouveau découpage foncier qui permettra de créer des îlots adressés sur les voies de dessertes et sur les espaces publics du mail et du square. Ce nouvel allotissement générera des îlots et des situations nouvelles pour les logements adressés sur le parc, et permettra de maintenir un cœur d'îlot suffisamment planté pour hiérarchiser deux niveaux de paysage : un jardin à l'échelle de l'îlot et des vues sur les parcs ou le grand paysage selon les orientations.

Les îlots créés par ce nouveau maillage accueilleront des immeubles de logement collectif de R+3+A à R+9+A qui permettront d'offrir une graduation de la hauteur des constructions depuis la place des métros jusqu'au parc Nelson Mandela.



Source : ESTRAN – Principe de diversification des typologies bâties de la ZAC des Musiciens - Juillet 2018

4.2. Programmation prévisionnelle du futur quartier

4.2.1. Le logement

Le PRUS de la Pierre Plate prévoit la restructuration du parc de logement de l'ensemble du quartier via la démolition de l'offre locative sociale vétuste et la reconstruction d'une offre de logement nouvelle et diversifiée. L'offre sociale démolie sera reconstituée conformément aux exigences du règlement général de l'ANRU : pour partie dans le périmètre de la ZAC, et pour le reste dans le cadre d'opérations immobilières hors ZAC des Musiciens.

L'offre sociale maintenue fera l'objet d'une réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage du bailleur social Domaxis.

Le nombre total de logements dans le périmètre de la ZAC des musiciens atteindra à terme environ 1200 logements avec un taux de logements sociaux (neufs et réhabilités) de 60% environ.

- Les démolitions

L'opération d'aménagement prévoit la démolition de 296 logements locatifs sociaux selon la décomposition suivante :

- démolition du bâtiment Rossini (96 logements) ;
- démolition du bâtiment Mozart (96 logements) ;
- démolition partielle du bâtiment Debussy (cage d'escalier 8/9/10 - 104 logements).

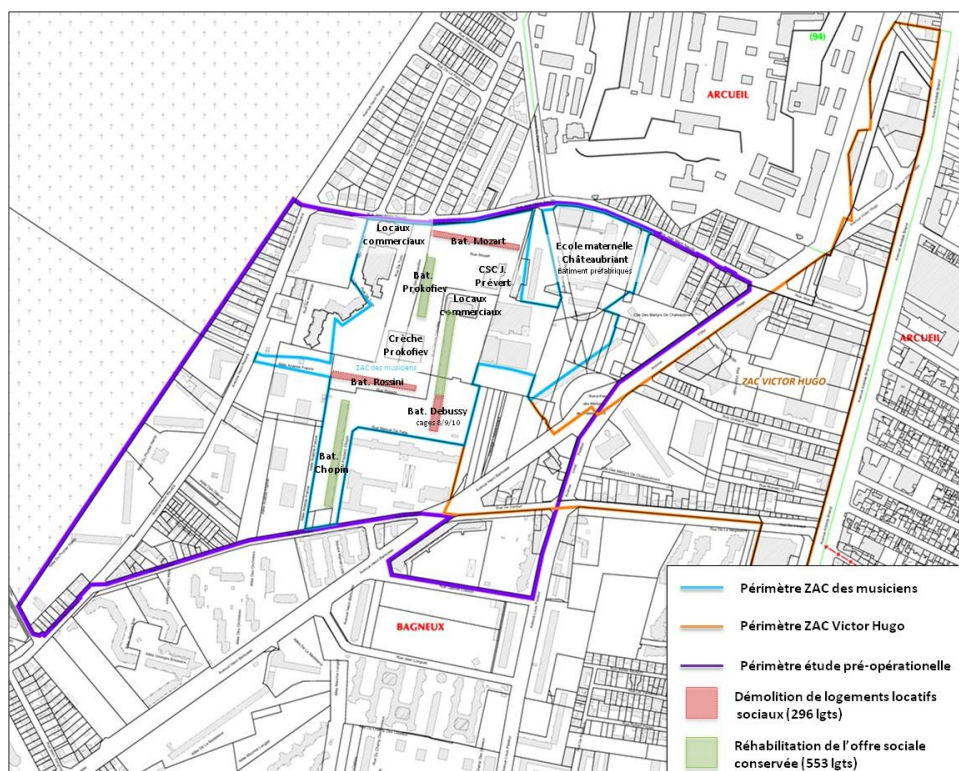
Ces démolitions seront menées sous maîtrise d'ouvrage du bailleur social Domaxis propriétaire des logements. Il sera également en charge de l'ensemble des procédures de relogement.

- Les réhabilitations

Dans l'objectif de restructurer l'ensemble du parc de logement du quartier, les logements sociaux de la cité des Musiciens non démolis feront l'objet d'une importante réhabilitation permettant notamment de réduire les charges de fonctionnement des logements :

- réhabilitation du bâtiment Chopin (126 logements) ;
- réhabilitation du bâtiment Prokofiev (154 logements) ;
- réhabilitation des logements conservés du bâtiment Debussy (273 logements) ;

Ces opérations de réhabilitation seront menées sous maîtrise d'ouvrage du bailleur social Domaxis propriétaire des logements. Elles comprendront notamment le renforcement de l'isolation thermique des bâtiments et le raccordement au réseau de chaleur par géothermie. La rénovation énergétique des bâtiments conservés devrait en faire passer la consommation de 283 à 90 kWh/m² par an, soit une consommation divisée par 3.



Source : Grand Paris Aménagement – Localisation des opérations de démolitions et de réhabilitation du parc de logement - Juillet 2018

- Les constructions

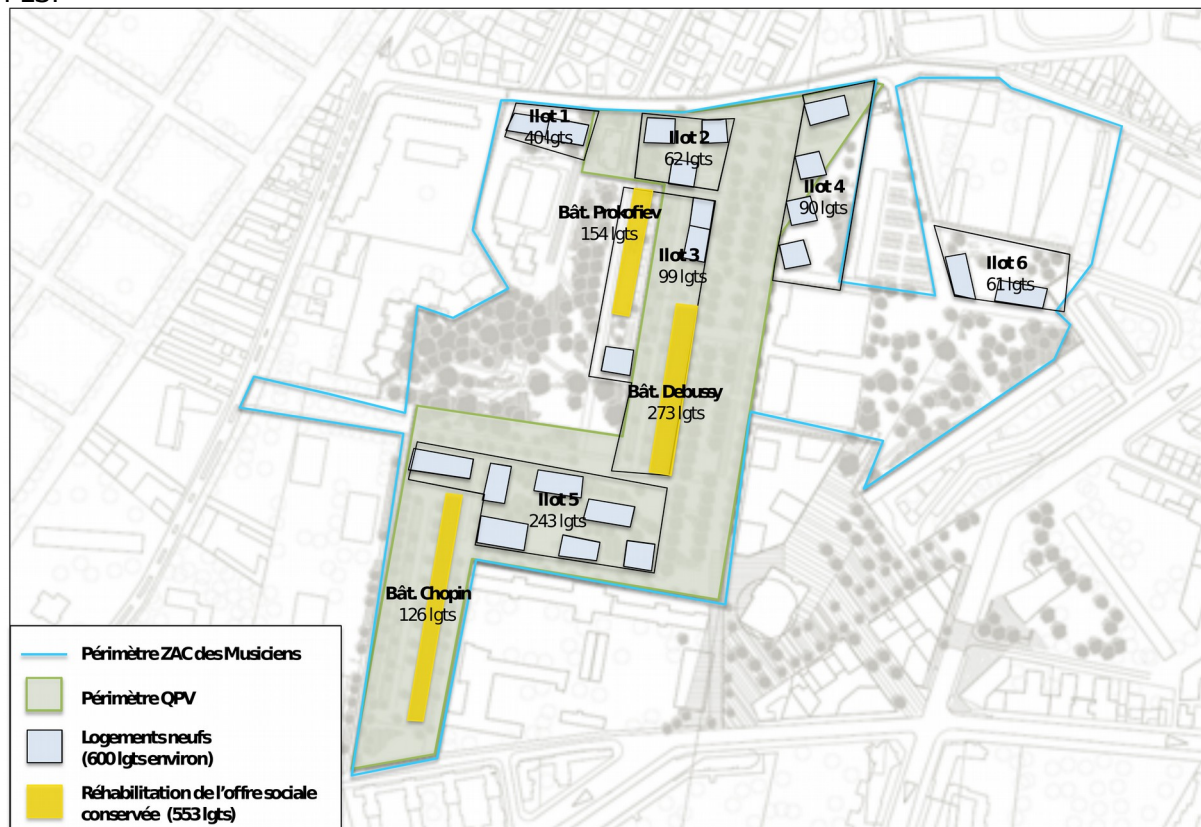
L'opération d'aménagement prévoit la construction d'environ 600 logements (soit près de 40 323m² de SDP développée) répartis en 6 îlots. Ces opérations seront développées, pour partie, sur du foncier libéré par les démolitions évoquées ci-dessus. La construction de cette nouvelle offre permettra de diversifier le parc de logement du quartier par le développement privilégié d'une offre en accession libre.

L'objectif de diversification et plus largement de mixité sera également permis par le développement de :

- Logements intermédiaires locatifs : cette nouvelle offre sera réalisée, conformément aux dispositions de la future convention ANRU, par l'agence Foncière Logement dans le cadre des contreparties aux financements du PRUS Pierre Plate ;
- Logements en accession à prix maîtrisé : Cette opération permettra de répondre aux exigences de la charte de la Construction et de la Promotion adoptée par la ville de Bagneux en 2016.

Il convient de noter que les prix de sortie des opérations de logements seront encadrés par la charte de la Construction et de la Promotion permettant ainsi de favoriser le développement d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population Balnéolaise.

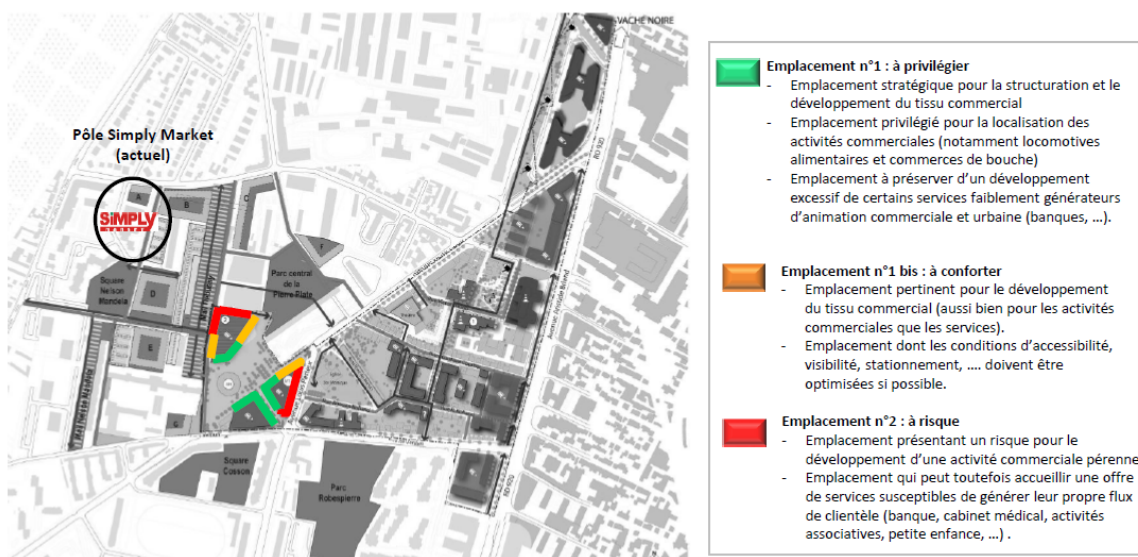
Enfin, le projet d'aménagement de la ZAC des Musiciens prévoit le développement d'une offre sociale. Conformément aux objectifs de diversification fixée par la Région Ile-de-France, cette offre de logements sociaux sera développée en logement de type PLUS / PLS.



Source : Grand Paris Aménagement - Localisation des opérations de réhabilitation et de construction - Juillet 2018

4.2.2. Les commerces et autres locaux d'activités

L'offre commerciale du quartier sera confortée dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier nord et le développement d'une offre commerciale restructurée accompagnant l'émergence de l'îlot-gares. Le pôle médical du nord du quartier Pierre Plate constitué d'une pharmacie et de locaux de médecins sera repositionné dans le cadre du projet. Le centre commercial Bagneux 2 (moyenne surface alimentaire Auchan) est quant à lui maintenu en lieu et place.



Source : CVL Convergences – Commercialité du quartier Pierre Plate – Septembre 2017

4.2.3. Les équipements publics

• Les équipements démolis et reconstruits

Le projet de la Pierre Plate prévoit la démolition de deux équipements existants permettant notamment la restructuration de la trame viaire du quartier :

- la crèche Prokofiev,
- le centre social et culturel Jacques Prévert.

Une crèche de 60 berceaux sera reconstruite sur site, soit en rez-de-chaussée de l'immeuble Debussy ou d'une construction neuve de logements.

Le Centre social et culturel Jacques-Prévert va quant à lui évoluer en équipement polyvalent dans l'îlot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo. Ce nouvel équipement sera implanté le long du mail Debussy, dans le prolongement de la piscine et du gymnase. Un pôle équipement de sports et loisirs à l'échelle de l'ensemble du quartier Nord va donc s'affirmer à proximité de la future place des métros.

• Les nouveaux équipements créés

Des équipements de loisirs, (jeux d'enfants...) positionnés dans le secteur du mail Debussy accompagneront la restructuration de la trame viaire du quartier. Le square Mandela étendu fera également l'objet de nouveaux aménagements.

- Les équipements restructurés hors ZAC

Le développement du quartier Nord devrait être accompagné, à terme, par l'extension du collège Joliot-Curie situé hors ZAC, en limite du périmètre. L'objectif étant ainsi de permettre à l'équipement scolaire d'accueillir 600 élèves et répondre ainsi aux nouveaux besoins du quartier.

Le gymnase du collège Joliot Curie, obsolète, va être démoli et reconstruit sur site dans le cadre du projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre plate.

4.2.4. Les espaces publics

- Les voiries créées

Le système de voirie de la ZAC des Musiciens va être restructuré, en fonction de deux principes :

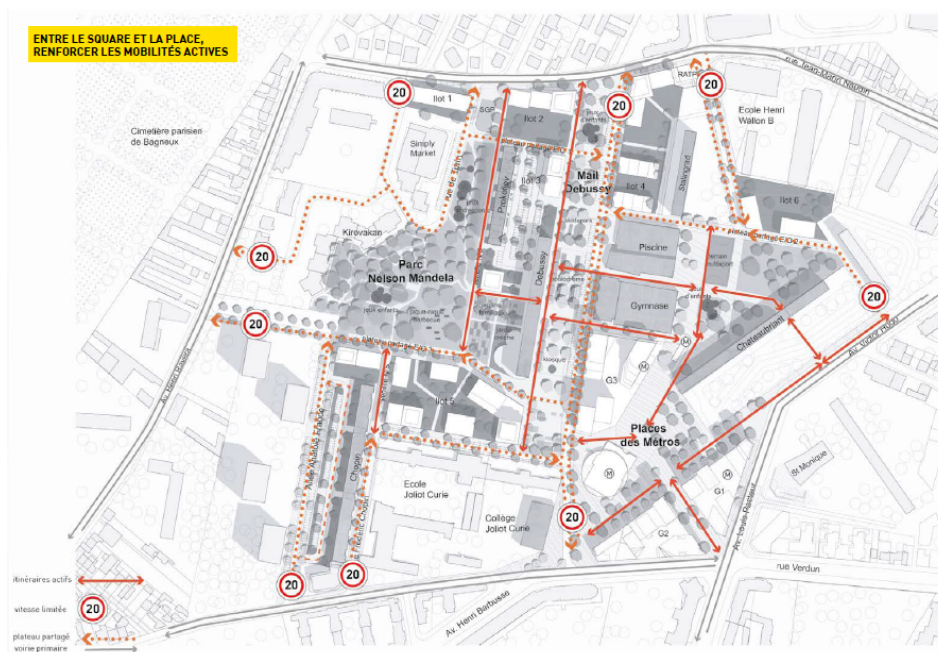
- la simplification de la trame viaire, s'accompagnant d'une réduction du linéaire circulaire sur le quartier,
- la reconstitution d'une trame circulaire excluant les impasses.

La nouvelle trame de voirie va définir des îlots clairs et facilement accessibles, chaque îlot faisant l'objet d'une opération nouvelle de constructions.

- Les liaisons douces projetées de la ZAC des Musiciens

Un "remaillage" est prévu dans le secteur du quartier Nord en lien, notamment avec l'arrivée des futures stations de métro. Des aménagements cyclables sont envisagés le long de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue Henri-Ravera, et le renforcement de la zone 30 le long de la rue Jean-Marie Naudin, qui longe la ZAC des Musiciens au nord.

Le projet permettra ainsi de faciliter et de sécuriser les modes de déplacement actifs, à pied et en vélo, sur l'ensemble du site. Les circuits piétons sont facilités par la simplification de la trame viaire, le prolongement du mail et la création d'une ouverture piétonne dans la barre Debussy. Les circuits cyclables seront réorganisés de façon sécurisée le long des nouvelles voies créées et le long du parc Mandela. Ces réalisations conduiront à un maillage très structurant non seulement à l'échelle de la ville de Bagneux, mais aussi à l'échelle intercommunale, avec un accès en site propre à la voie verte de Paris à Massy.



Source : ESTRAN Production – Principes d’organisation des liaisons douces – juillet 2018

- Le stationnement

Le renforcement de la desserte en transport lourd permet à la ville de Bagneux de se placer dans une démarche de limitation de la dépendance automobile qui se traduit par des maximas de place de stationnements autorisés. Cette démarche pourra conduire à proposer, dans le cadre de la démarche éco-quartier, une mutualisation à l’îlot de l’offre de stationnement.

Afin de réduire l’emprise du stationnement résidentiel, les nouvelles constructions de logement permettront le développement d’une offre de stationnement en sous-terrain. Les bâtiments réhabilités dans le cadre du projet seront, quant à eux, restructurés limitant ainsi l’impact du stationnement. Enfin, l’aménagement du réseau viaire permettra le développement d’une offre de stationnement public mieux adaptée aux besoins du quartier.

- Les espaces verts créés

Le projet prévoit un enrichissement du quartier en matière d’espaces verts. Le mail Debussy, prolongé jusqu’à la rue Jean- Marin Naudin, va permettre de nouvelles plantations d’arbres de haute tige, créant, depuis cette rue, une image beaucoup plus verte et ouverte du quartier de la Pierre Plate. Le mail éloignera ainsi la voirie de l’immeuble Debussy. Le parc Mandela sera quant à lui requalifié et étendu. Un nouveau square va être créé entre la piscine et le bâtiment Châteaubriant. Les espaces verts du quartier couvriront ainsi 3,2 hectares. L’articulation des différents espaces publics est explicitée au chapitre 3.1.2, page 34.



Source : ESTRAN Production / Atelier Roberta - Plan guide des espaces paysagers

- La gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement de la ville de Bagneux sont entièrement collectifs et majoritairement unitaires, ce qui nécessite un engagement fort dans la gestion alternative des eaux pluviales afin d'éviter toute saturation des réseaux. De plus, la géologie du territoire (gypse, marne...) et la présence d'anciennes carrières particulièrement

sur le site Pierre Plate rendent la gestion par infiltration des eaux pluviales très contraignante. En effet, l'infiltration des eaux pluviales peuvent entraîner la dissolution de la roche et causer l'instabilité du sous-sol (effondrement et affaissement).

Des espaces privés et des voiries dont l'emprise ne sera pas modifiée et comportant un réseau d'eaux pluviales se trouvent dans l'emprise projet. Ces voiries et les bâtiments de ces espaces privés sont déjà raccordés sur le réseau existant. Le projet ne prévoit pas de modification de ce réseau, même si des travaux de surface seront réalisés sur les voiries (requalification).

Afin de respecter le débit de rejet imposé par le Conseil Départemental 92 et dans un souci de valorisation des eaux de pluie, une proportion de pleine-terre sera imposée pour limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place une gestion alternative au renvoi direct des eaux pluviales dans les réseaux. Cette démarche permettra l'économie d'eau potable et la gestion des risques liés aux fortes intempéries ou à l'îlot de chaleur urbain. Les ouvrages de rétentions créés prendront essentiellement la forme de noues paysagères le long des voiries ou intégreront l'aménagement d'espaces paysagers (bassins secs plantés, place inondable, aires de jeux inondables...).

5. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU

Le projet de la ZAC des Musiciens, par sa programmation et ses principes d'aménagement urbains et paysagers, tel qu'évoqué en partie 3, répond aux objectifs des différents documents de planification communaux et supra-communaux. Il permet ainsi de :

- contribuer à créer de l'intensité urbaine autour des nouvelles gares des lignes 4 et 15 ;
- collaborer à l'effort de production de logement et à sa diversification ;
- participer à l'intensification des trames vertes ;
- valoriser des espaces publics offrant une diversité d'usage ;
- faciliter les modes de déplacements actifs.

5.1. Insertion dans l'environnement naturel et urbain

La ZAC des Musiciens est un projet d'écoquartier qui vise une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain en répondant à plusieurs exigences.

- Une démarche de densification et de renouvellement urbain contribuant à limiter l'étalement urbain

Le projet retenu privilégie le renouvellement d'un quartier déjà urbanisé, en relation forte avec le cœur de l'agglomération parisienne, pour la construction de nouveaux logements et équipements. Il permet d'optimiser l'occupation du sol et contribue ainsi, à plus large échelle, à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles par l'étalement urbain.

- Des aménagements favorables aux mobilités douces

Engagée dans le cadre de l'arrivée du prolongement de la ligne 4 du métro et de la nouvelle ligne 15 du Grand Paris Express, la ZAC des Musiciens s'appuie sur les réseaux de transports en commun existants et futurs pour permettre la restructuration de la trame viaire du quartier et laisser une large place, dans le projet urbain, aux mobilités douces. La place attribuée aux usages des modes actifs dans le cadre du projet de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo est ainsi renforcé.

L'usage piétons et cycles pour se rendre à la gare et aux autres pôles de fréquentation est encouragé par la création de voies dédiées et d'aménagements assurant un meilleur partage de l'espace public (mail planté convivial, pistes cyclables, aires de stationnement pour vélos aux abords des équipements). Un traitement qualitatif de l'espace public (plantations d'arbres, espaces verts, mail...) vise également à rendre plus attrayant ces modes de déplacement, de même que la sécurisation des circulations (réduction de la vitesse des véhicules à moteur par la réduction de la largeur des files de circulation, mise en place de « zones 30 » et zones de partage).

- La mise en valeur du cadre bâti et paysager

En permettant la réhabilitation du patrimoine existant et le développement d'une offre nouvelle adaptée au contexte urbain et aux constructions contemporaines et innovantes

de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo et de l'îlot gares, le projet de la ZAC des Musiciens s'inscrit dans le renouvellement urbain du quartier Nord de Bagneux.

Le projet proposé permettra ainsi à la fois de rompre avec l'architecture stigmatisante des grands ensembles mais aussi de permettre le développement de nouvelles constructions dont hauteurs et densité facilitent l'inscription du projet dans la dynamique du quartier nord de Bagneux. Le niveau de qualité architecturale et de performance environnementale exigé dans les opérations de constructions neuves et dans le cadre de la réhabilitation de l'offre sociale conservée permettront également la mise en valeur du quartier.

Le projet a été conçu en respect de l'objectif de mise en valeur du paysage à l'échelle du quartier mais aussi dans une démarche globale de prise en compte du grand paysage comme des orientations de la Trame Verte et Bleue énoncées dans le PLU de Bagneux. Ainsi, la ZAC des Musiciens prévoit l'extension de la trame d'espaces verts du quartier via l'extension et la restructuration du square Nelson Mandela, l'aménagement et le prolongement du mail Debussy mais aussi la constitution de cœur d'îlot de pleine terre. Cette démarche sera confortée par la réalisation d'espaces publics de qualité et arboré participant pleinement au renforcement de la Trame Verte et Bleue. Enfin, l'implantation des îlots et le travail mené sur la variation des hauteurs de construction permet d'une part, de réduire l'impact des nouveaux bâtiments sur le paysage mais aussi d'assurer une continuité visuelle avec l'environnement existant.

- Une gestion économe des ressources

Le projet de la ZAC des Musiciens s'inscrit dans la démarche d'écoquartier engagée à travers la mise en œuvre de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo. Dans ce cadre, le projet ambitionne de produire des bâtiments économes en énergie, d'intégrer le développement des énergies renouvelables, grâce, notamment à une approche énergétique des nouvelles constructions et le raccordement au réseau de chaleur. Un travail sur l'implantation des nouvelles constructions et leur isolation thermique est également envisagé.

5.2. Contribution au projet de renouvellement urbain et à la diversification de l'habitat

La ZAC des Musiciens s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Pierre Plate identifié projet d'intérêt national dans le cadre des dispositifs politique de la ville. Le projet prévoit, ainsi, le renouvellement de l'ensemble du parc de logement du périmètre de l'opération et le développement d'une nouvelle offre de logement diversifiée.

Le projet opère une restructuration et une densification du tissu urbain par des opérations de démolition / reconstruction. Ainsi, la démolition d'une partie de l'offre sociale du site (296 logements soit près de 34% du parc de logement) permettra le développement d'une offre nouvelle diversifiée tant en matière de produit logement (accession libre, accession sociale, logements locatifs intermédiaires, logements sociaux) qu'en terme de typologie.

De plus, la réhabilitation ambitieuse de l'ensemble de l'offre sociale maintenue permettra d'accompagner cette mutation profonde du quartier et éviter toute situation de décrochage d'une partie du parc de logement.

Enfin, cette transformation profonde de l'offre de logement du quartier sera accompagnée d'une restructuration de l'offre commerciale du quartier dans le cadre du développement de l'îlot gare ainsi qu'une amélioration de l'offre en équipements publics (démolition reconstruction de la crèche Prokofiev et du gymnase Joliot Curie, démolition et reconfiguration du centre social et culturel Jacques Prévert).

