



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 22/12/2023

Dossier complet le : 04/01/2024

N° d'enregistrement : F01124P0003

1 Intitulé du projet

Projet de construction de 2 immeubles de logements sur les lots B3 et B4 de la ZAC PSA à Asnières-sur-Seine (92)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

NEXITY IR PROGRAMMES Paris Val de Seine

Raison sociale

N° SIRET

8 8 0 1 3 7 1 2 0 0 0 0 1 5

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : Madame

Nom

LE GALL

Monsieur

Prénom(s)

Luc

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39. a)	Les travaux de construction porteront sur les lots B3 et B4, d'une emprise foncière de 8 947 m ² . Ils créeront une surface de plancher de 17 453 m ² environ.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le terrain sur lequel se situe le projet est une ancienne friche industrielle, les bâtiments ont déjà été démolis dans le cadre de la ZAC. Ne restent sur place que des bâtiments modulaires qui seront déplacés.

Le projet consiste en la réalisation de deux immeubles d'habitations (274 logements, dont 98 logements sociaux), incluant également quatre locaux pour des activités commerciales (614 m² de SDP environ).

Les deux bâtiments seront construits à l'angle nord-ouest du terrain. Ils seront en forme de U avec un cœur d'îlots aménagés en espace vert et séparés par une allée plantée qui ne sera accessible qu'aux futurs habitants. La hauteur des bâtiments varie de 24 à 40 m environ (R+7 à R+12)

Une partie du terrain (4440 m², côté Seine) sera cédée à la ville afin qu'elle y aménage un parc public.

4.2 Objectifs du projet

La création de la ZAC PSA avait pour objectif de reconquérir cette friche inoccupée depuis plusieurs années, idéalement située en bord de Seine et à proximité des pôles stratégiques de La Défense et de la Plaine Saint-Denis, et facilement accessible par les transports en commun.

L'opération devait permettre de répondre aux besoins en logements identifiés dans le PLH, mais aussi de rééquilibrer les emplois et les logements à l'échelle communale.

Cette ZAC est aujourd'hui en voie d'achèvement.

Les lots B3 et B4 sont les derniers restant à aménager.

Compte tenu de la conjoncture actuelle en immobilier tertiaire, le programme qui était envisagé précédemment a évolué. Il est aujourd'hui prévu d'y construire des logements en valorisant une mixité sociale (35% de logements sociaux). Le programme de construction sur la parcelle laisse une part importante à l'aménagement d'espaces verts, ce qui rejoint les objectifs de la ZAC en matière de désimperméabilisation et de renaturation des sols.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La phase des travaux durera environ 34 mois.

Elle débutera par la dés-installation des bâtiments modulaires, puis par la démolition des plates-formes imperméables qui recouvrent une partie du site.

Ces matériaux seront concassés et réutilisés sur place pour les pistes de chantier

Viendra ensuite la phase de terrassements, et d'évacuation des terres polluées vers les centres de stockages / traitement définis par le plan de gestion.

Les travaux de construction pourront alors démarrer.

Les deux bâtiments seront construits en même temps.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Une fois les constructions réalisées, le quartier vivra comme tout quartier de ville. Par sa conception, dans la continuité de la ville existante, il sera ouvert sur les espaces publics voisins. Il sera desservi par les voies publiques. Pour des raisons de sécurité, l'allée entre les deux immeubles sera privative, accessible uniquement aux habitants.

Le nombre d'habitants à terme est évalué à 740 environ.

Aucune mesure spécifique n'est prévue à ce jour pour le démantèlement. Les immeubles de logements sont prévus en général pour une durée de 50 ans minimum.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Les lots B3 et B4 font partie de la ZAC PSA, qui a été créée en 2011 et est en voie d'achèvement. Le projet de construction est soumis à permis de construire.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Assiette de l'opération	8 947 m ²
Surface de plancher créée par le projet	17 453 m ² environ.
Nombre maximum de niveaux au-dessus/au dessous du sol	R+13 / 2 sous sols
Nombre de parking VL en sous-sol / vélos en RDC	232 / 417
Nombre de logements	274

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 255 Voie : Quai Aulagnier

Lieu-dit : _____

Localité : Asnières-sur-Seine

Code postal : 9 2 6 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 3 0 ° 5 9 ' 7 7 " 6 Lat. : 5 0 ° 6 1 ' 9 3 " 6

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : _____ ° _____ ' _____ " _____ Lat. : _____ ° _____ ' _____ " _____

Point de d'arrivée : Long. : _____ ° _____ ' _____ " _____ Lat. : _____ ° _____ ' _____ " _____

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le PLU d'Asnière sur Seine
Le projet se situe en zone UPLd

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Il n'y a pas d'installation ni d'ouvrage existant à l'emplacement du projet.

Cependant, ce projet est inclus dans la ZAC PSA, qui a fait l'objet d'une étude d'impact préalable à sa création. Cette étude a été actualisée en 2013, puis en 2017.

L'aménagement des lots B3 et B4 y été prévu, mais le programme a depuis évolué (avant: dominante économique / maintenant: dominante logements), et le projet architectural a été précisé.

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les ZNIEFF les plus proches sont situées à plus de 3km. Il s'agit des ZNIEFF de type I: 110020468 Plans d'eau et des friches du parc départemental de la Courverne et des ZNIEFF de type II 110020422 Vieux boisement et îlots de vieillissement du bois de Boulogne.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: Géoportail
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: Géoportail

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par le PPBE des Hauts de Seine approuvé le 15 octobre 2021 pour la période 2022-2026.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le plan des servitudes d'utilité publique du PLU montre que le terrain se trouve dans le périmètre de 500m autour du centre sportif municipal de Saint Ouen, qui est inscrit à l'inventaire des monuments historiques
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune étude n'a été faite dans la zone où se situe le projet en raison du caractère anthropisé du terrain (ancien bâtiment industriel, sols très remaniés pour la dépollution).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune d'Asnières-sur-Seine est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine. (cf note explicative)
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPRi des Hauts de Seine a été approuvé le 9 janvier 2004 sur la commune d'Asnières-sur-Seine, puis modifié en juillet 2022
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain sur lequel se situe le projet est concerné par la pollution des sols. Une remise en état a déjà été réalisée dans le cadre de la ZAC. Des diagnostics complémentaires sont en cours ainsi qu'un plan de gestion, en vue de rendre l'état des sols compatible avec le programme envisagé (cf note explicative)
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune d'Asnières-sur-Seine est dans la zone de répartition des eaux de la nappe de l'Albien. (Source: carte régionale des zones de répartition des eaux - région Hauts- de -France- DREAL Hauts de France)
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: Rapport de présentation PLU d'Asnière-sur-Seine
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: plan des servitudes d'utilité publiques du PLU d'Asnières sur Seine

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000, classé au titre de la directive oiseaux, le plus proche est situé à 3 km du projet. Il s'agit d'une Zone de protection spéciale (ZPS) FR1112013 - SITES DE SEINE-SAINT-DENIS
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche est le Château d'Asnières-sur-Seine situé à 3km à l'ouest du site.

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre des prélèvements provisoires lors de la phase chantier. (cf ci-dessous) Lors de la phase fonctionnelle, les bâtiments seront alimentés en eau à partir du réseau d'eau potable, pour des usages classiques (sanitaires, restauration, ...). Des dispositifs économes en eau seront mis en place.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les études menées montrent la nécessité d'un rabattement de la nappe en phase chantier, pour pouvoir construire les 2 niveaux de sous sol. Une étude hydrogéologique a permis de déterminer les niveaux de nappe. Les calculs de débit/ volumes à prélever sont en cours, et feront l'objet d'une modification du dossier loi sur l'eau (cf. note explicative)
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y aura pas de démolition, les seuls matériaux excédentaires seront: -Ceux des plateformes (infrastructures en béton et enrobés), qui seront utilisés sur site en phase travaux (pistes de chantier) -Les terres de terrassement, dont le plan de gestion dira si elles doivent être évacuées (et où), ou si elles peuvent être utilisées sur place.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet nécessite l'apport de tous les matériaux de construction des bâtiments ainsi que des matériaux pour aménager les espaces extérieurs. Le projet utilise en particulier des granulats pour le béton ainsi que des terres végétales pour aménager les espaces verts.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement des lots B3 et B4 s'inscrit dans l'aménagement de la ZAC PSA autorisé par la commune en 2013 au regard des ressources disponibles. Les équipements de desserte en eau potable et en assainissement ont été réalisés dans ce cadre.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il existe très peu de végétation sur le site, qui a été profondément remanié et qui est en grande partie occupé. Le site n'est pas en connexions avec espaces naturels, à l'exception des berges de la Seine (dont il est séparé par une voirie) Par contre, le projet permet la création d'espaces verts (5000 m ² environ au sol, plus les terrasses végétalisées, avec une diversité de milieux profitables à la biodiversité.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites classés les plus proches appartiennent à la zone "Sites de Seine-Saint-Denis" classée par la "directive oiseaux". La plus part de ces sites ne présentent pas de connexion avec le projet, ils sont en zone urbaine dense et séparés par la Seine. Seule la partie nord de l'île St Denis présente un lien avec le projet, par la Seine. Il ne s'agit pas d'un lien direct puisqu'une route à deux voies et espace piéton les sépare.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est inscrit dans une friche industrielle
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'existe pas d'ICPE à moins de 300m. Le site n'est pas à proximité d'usines classées Seveso.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est exposé aux risques: -d'inondation par débordement de la Seine. -d'inondation de cave (fiabilité moyenne) de retrait de gonflements des argiles. (sensibilité moyenne)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet accueillera des logements et des commerces Ces activités ne présentent pas de danger pour l'environnement ou la santé humaine.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une étude de pollution a mis en évidence la présence de pollutions dans les sols. Un plan de gestion a été élaboré, il est en cours de mise à jour / complém afin de réduire les risques sanitaires résiduels.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase de chantier le trafic sera engendré par les déplacements des engins. Les nuisances seront limitées par la prise de mesures (cf notice explicative). Le projet prévoyant la construction de 274 logements, des déplacements des habitants sont à prévoir. Ils ont été pris en compte (et surévalués) dans l'étude d'impact de la ZAC. (cf. note explicative)
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les engins de chantiers et les travaux seront une source de bruit temporaire pour les riverains directs . Ensuite, les nuisances sonores générées par le projet seront principalement liées au trafic routier
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon les cartographies du bruit éditées par Bruitparif, le site du projet se trouve dans une zone de bruit modéré à faible.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet accueillera essentiellement des logements et quelques commerces. Il n'est pas susceptible de générer des odeurs
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des nuisances olfactives significatives.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de la phase de travaux le projet va engendrer des vibrations mais elles resteront provisoires.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des nuisances vibratoires significatives. La ligne de chemin de fer est située à environ 430 m du périmètre de projet.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne va pas engendrer des émissions lumineuses importantes étant un quartier d'habitation.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par les émissions lumineuses d' intensité usuelle en contexte urbain
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les seuls rejets liquides sont les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés.
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les pluies courantes (10 mm) seront gérées dans les espaces végétalisés. Les eaux pluviales supplémentaires seront évacuées à débit limité au réseau public, qui se jette dans la Seine

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre des eaux vannes et des eaux usées lors de la phase d'exploitation. Les effluents seront rejetés dans le réseau public, et seront traités par la station d'épuration d'Achères. Le réseau a été conçu et dimensionné dans le cadre de la ZAC, les impacts de l'exploitation sur les réseaux publics sont donc d'ores et déjà encadrés.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de la phase de travaux, les déchets de construction seront gérés par les entreprises, qui devront déclarer les types et quantité dans le SOGED. Les déchets liés aux terrassements et à la pollution des sols seront gérés en fonction du futur plan de gestion. Lors de la phase d'exploitation, le projet sera à l'origine de la production de déchets ménagers, qui seront collectés dans des colonnes d'apport volontaire.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'implique la démolition d'aucun bâtiment. Le seul bâtiment d'intérêt patrimonial à proximité est le centre sportif municipal de Saint Ouen, inscrit aux MH. Le permis de construire fera donc l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France, qui sera pris en compte. Le paysage aux alentours est très anthropisé, seule la Seine et ses abords directs présentent un intérêt paysager, qui est conforté par le projet grâce à l'ouverture offerte par le futur parc public.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet consiste en la construction d'immeubles d'habitation sur un terrain qui était autrefois industriel.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

pas d'information sur d'autres projets à proximité

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Le seul document relatif à autre législation, applicable au terrain, est le dossier loi sur l'eau. Celui-ci est en cours de modification (précision sur les modes de gestion des eaux pluviales, évaluation des impacts du rabattement de nappe, déclaration des piézomètres mis en place dans le cadre du projet). Il sera déposé auprès de la police de l'eau en début d'année 2024

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Le terrain du projet réaménage une ancienne friche industrielle ce qui permet de répondre aux besoins de logements de la commune sans consommation d'espace naturel, agricole ou forestier;

- Le projet s'inscrit dans la création de la ZAC PSA ce qui l'intègre donc dans un projet d'aménagement global et concerté;
 - Les travaux de démolition et une partie des travaux de dépollution ont déjà été menés;
 - Des études complémentaires liés à la pollution des sols sont en cours et un plan de gestion va être mis en œuvre;
 - Le nouveau projet de logements est compact (emprise au sol: 30% de la parcelle), ce qui permet de réduire l'impact sur les sols (trame brune), de créer les espaces verts dont une partie bénéficiera à tous (ilots de fraîcheur, biodiversité, ..),
 - Les bâtiments seront situés en retrait de la zone bruyante (voiries). De plus, le parc public sera une zone tampon permettant de limiter les nuisances sonores dans les logements;
 - La création des parkings voiture en sous-sol et d'un parking vélo au rez-de-chaussée encourage la mobilité douce (voir aussi notice explicative)
-

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet d'aménagement des lots B3 et B4 s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la ZAC PSA, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Par rapport à ce qui était indiqué dans l'étude d'impact de cette évaluation, le projet n'est modifié que sur le programme et sur les formes bâties. La note explicative jointe au présent dossier montre que les impacts du nouveau projet sont globalement moins importants que ce qui était prévu. L'évolution de programme a par ailleurs été prise en compte dans l'évaluation environnementale de la modification n°7 du PLU.

Par ailleurs, Nexity a entrepris toutes les études nécessaires pour réduire les incidences de son projet : études pollutions complémentaires, étude hydrogéologique pour évaluer les incidences du rabattement de nappe, étude acoustique, ...)

En conséquence, la réalisation d'une étude d'impact ne paraît pas nécessaire.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou petitionnaire

i Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Etudes pollution réalisées par ICF en 2021 sur les lots B3-B4	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Notice architecturale et paysagère de la demande de permis de construire sur les lots B3 et B4 - PPX architectes - 18 décembre 2023	<input checked="" type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Nom LE GALL

Prénom Luc

Qualité du signataire Directeur régional petite couronne nord

À Asnières-Sur-Seine

Fait le 04/01/2024

NEXITY IR PROGRAMMES PARIS VAL DE SEINE

Au capital de 3 000 000 Euros

RES Lille Métropole 650 137 120

Siège social : 25 allée Vauban - CS 50068

59562 LA MADELEINE Cedex

Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030

75801 PARIS Cedex 08

Signature du (des) demandeur(s)



Projet ZAC PSA – Lot B3/B4

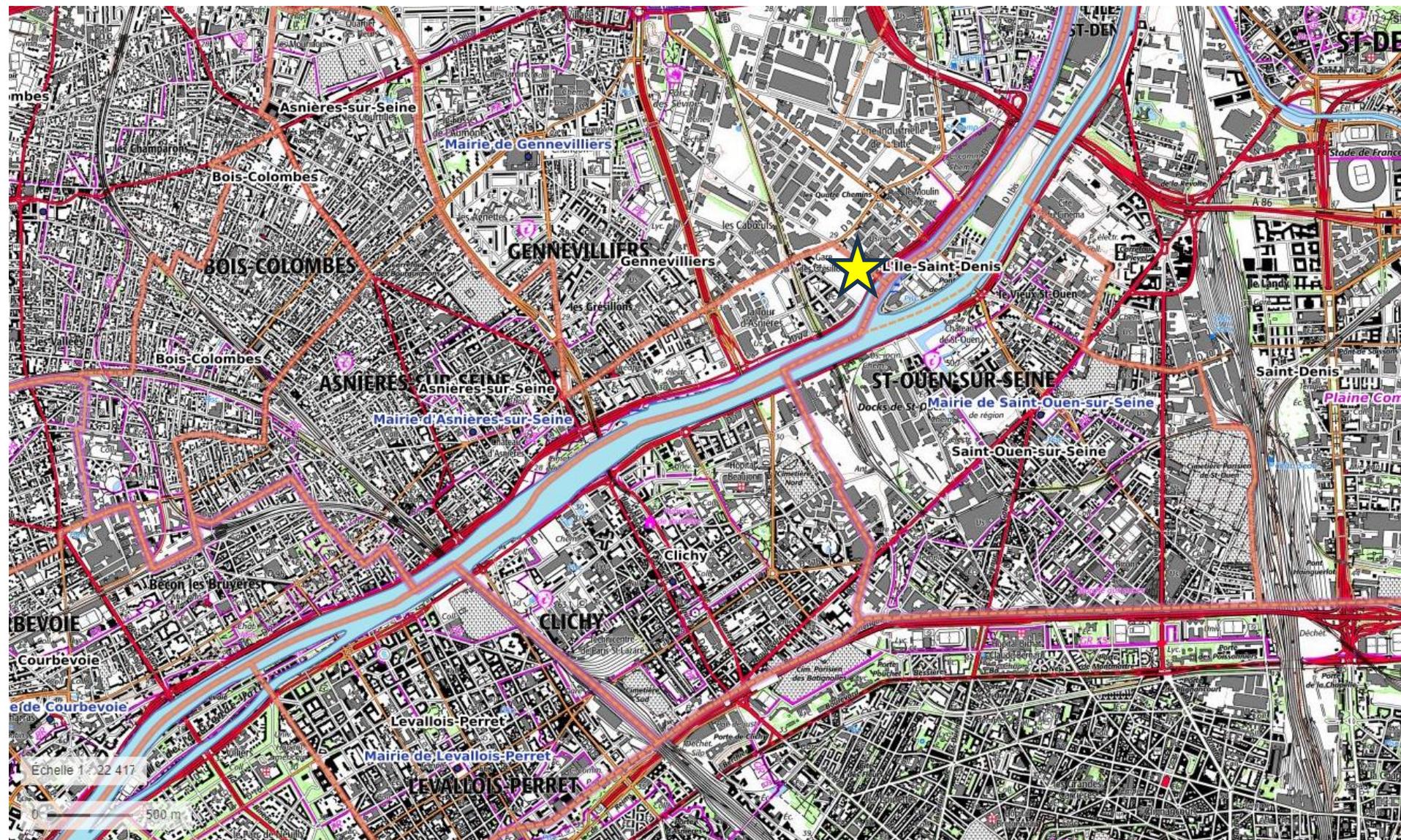
Demande d’instruction au cas par cas
Annexes cartographiques

Sommaire :

Annexe 3a : Plan de situation au 1/25 000	3
Annexe 3b : Plan de situation rapproché au 1/5 000	4
Annexe 3c : Plan topographique du terrain	5
Annexe 4 : Reportage photographique	6
Annexe 5 : Plans du projet, coupes, perspectives (voir aussi notice architecturale)	12
Annexe 6 : Plan des abords du projet avec affectation des sols	16
Annexe 7: Situation du projet par rapport aux zones Natura 2000	17

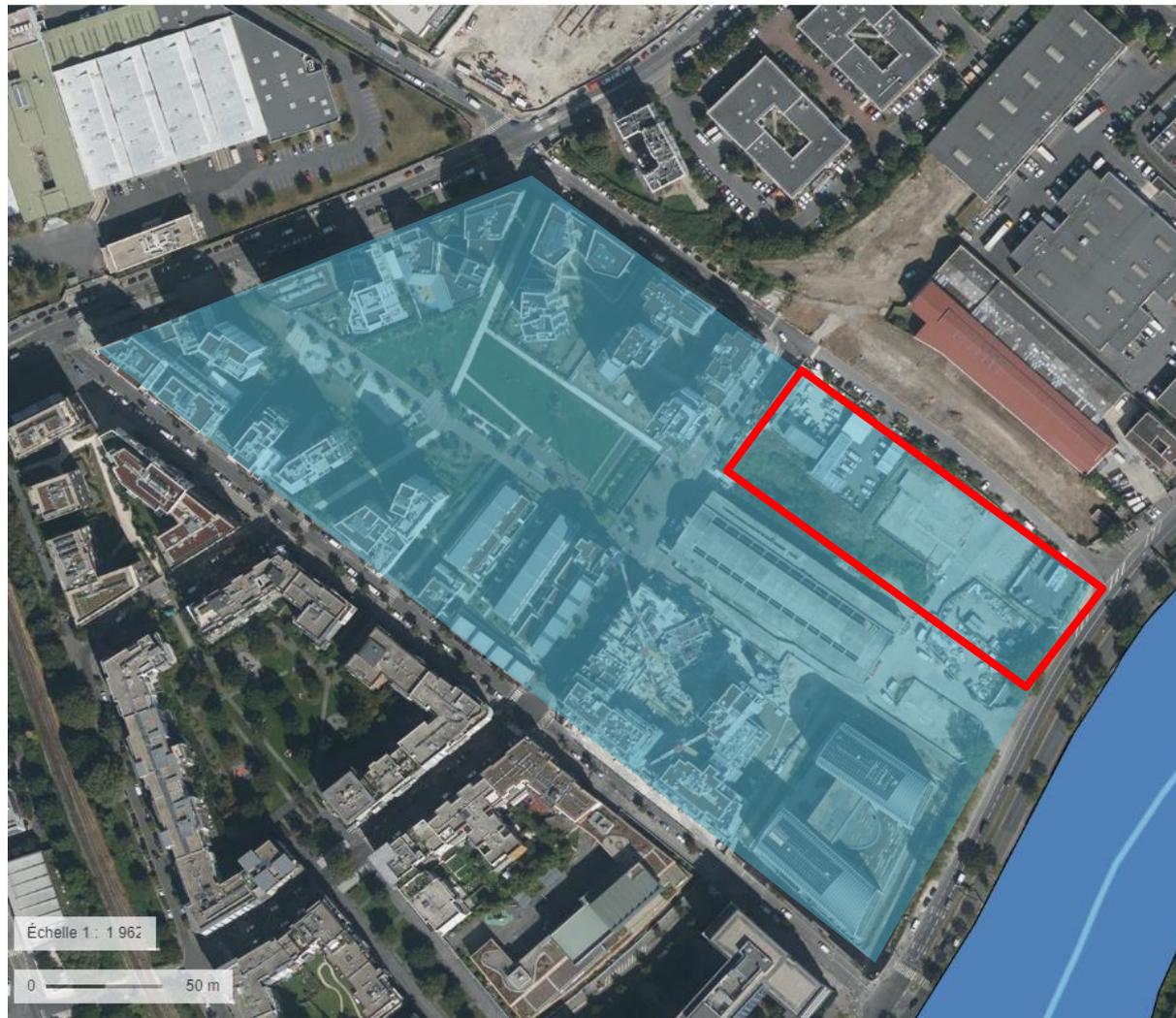
Annexe 3a : Plan de situation au 1/25 000

Source : Géoportail



Annexe 3b : Plan de situation rapproché

Source : Géoportail - 2023



N
↑



Site du projet



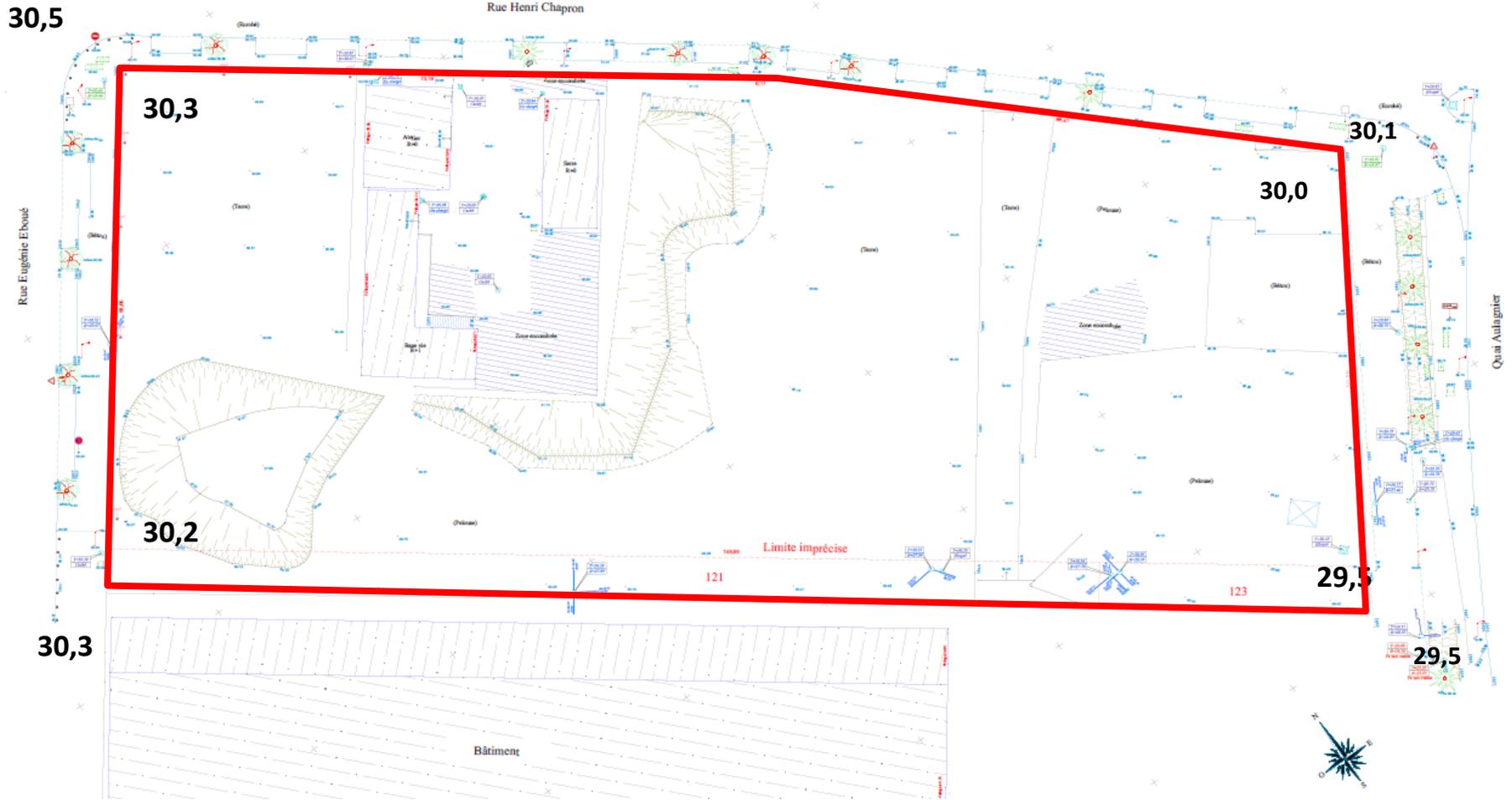
ZAC PSA

Échelle 1 : 1 962

0 50 m

Annexe 3c : Plan topographique

Source : Foncier Experts 22/11/2023



— Site du projet

30,3 Altitude NGF

Annexe 4 : Photo aérienne

Source : Google maps 2023



 Site du projet

Annexe 4 : Photo aérienne

Source : Google maps 2023



Site du projet

Annexe 4 : Photo aérienne et repérage des photos de près

Source : Google maps 2023



N
↑



Site du projet



#1
Emplacement
prises de vue (voir
page suivante)

0 50 m

Annexe 4 : Reportage photographique

Source : Google Maps – Street view 2023



#1



#2



#3

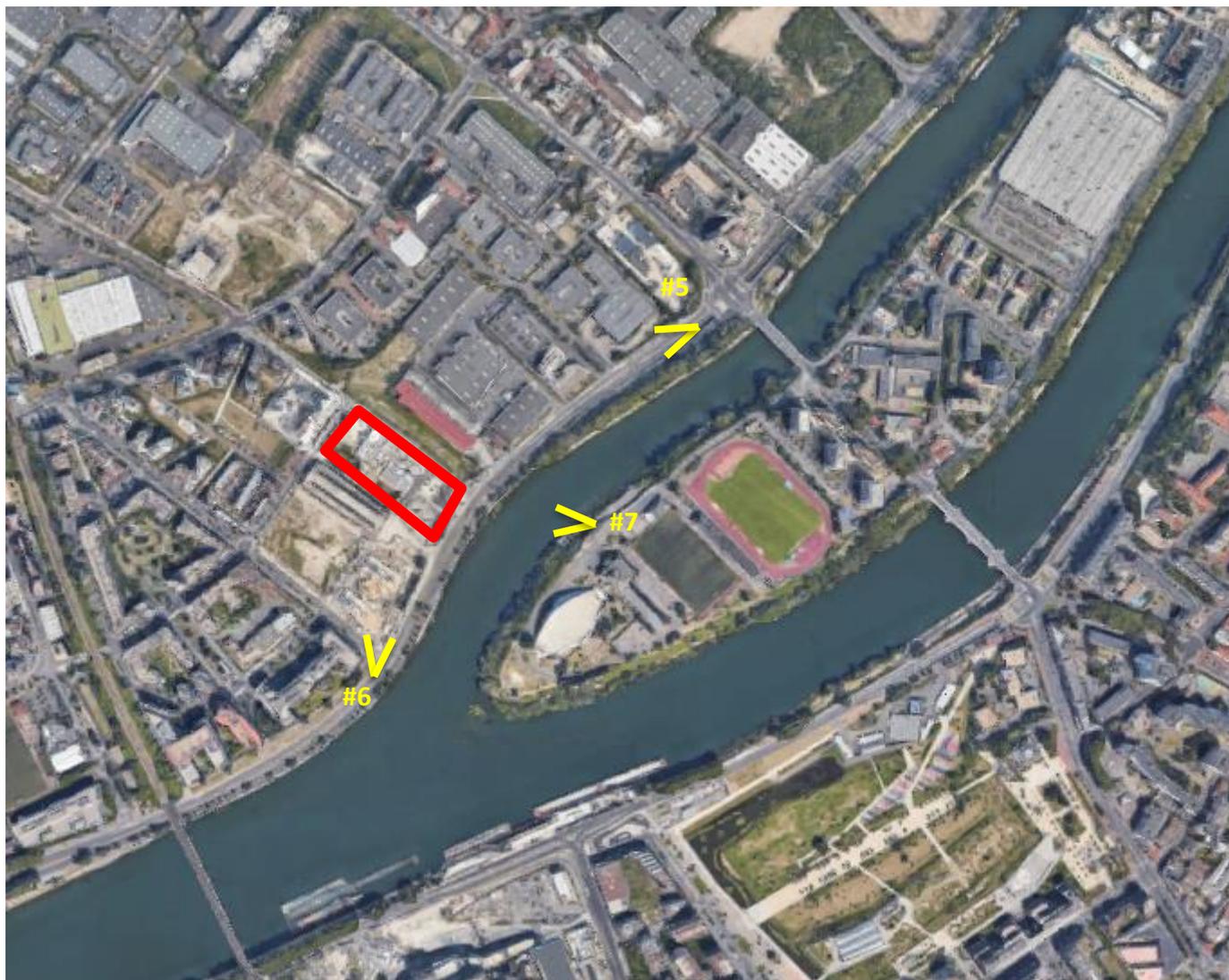


#4

 Site du projet

Annexe 4 : Reportage photographique de loin

Source : Google Maps – 2023



N



Site du projet

#1



Emplacement
prises de vue (voir
page suivante)

Annexe 4 : Reportage photographique

Source : Google Maps – 2023



#5



#6

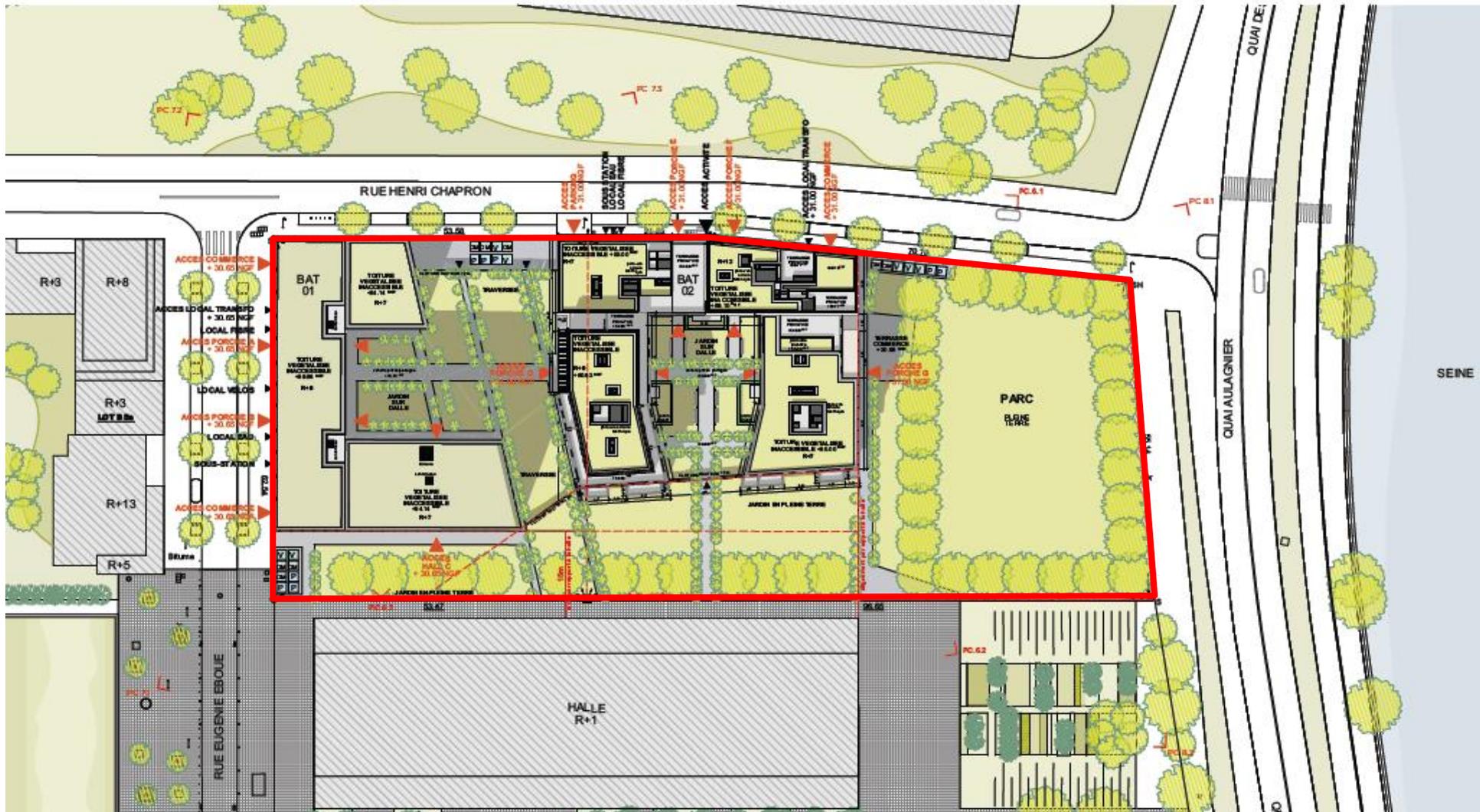


#7

 Site du projet

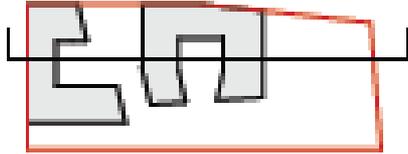
Annexe 5 : Plan masse- accès

Source :PPX architecte 18/12/2023



Annexe 5 : Coupe

Source: PPX architecte 18/12/2023



Annexe 5 : Façades - matériaux

Source: PPX architecte 18/12/2023

BATIMENT 02 - MATERIAUX



1/ Brique de parement teinte beige naturelle panachage type 1



2/ Brique de parement teinte beige naturelle panachage type 2



3/ Panneau de béton préfabriqué teinte beige



4/ Enduit teinte beige



5/ Menuiserie bois/alu teinte grisée volet roulant teinte dito menuiserie



6/ Garde corps barreaudage teinte grisée



7/ Panneau remplissage en émailite sombre

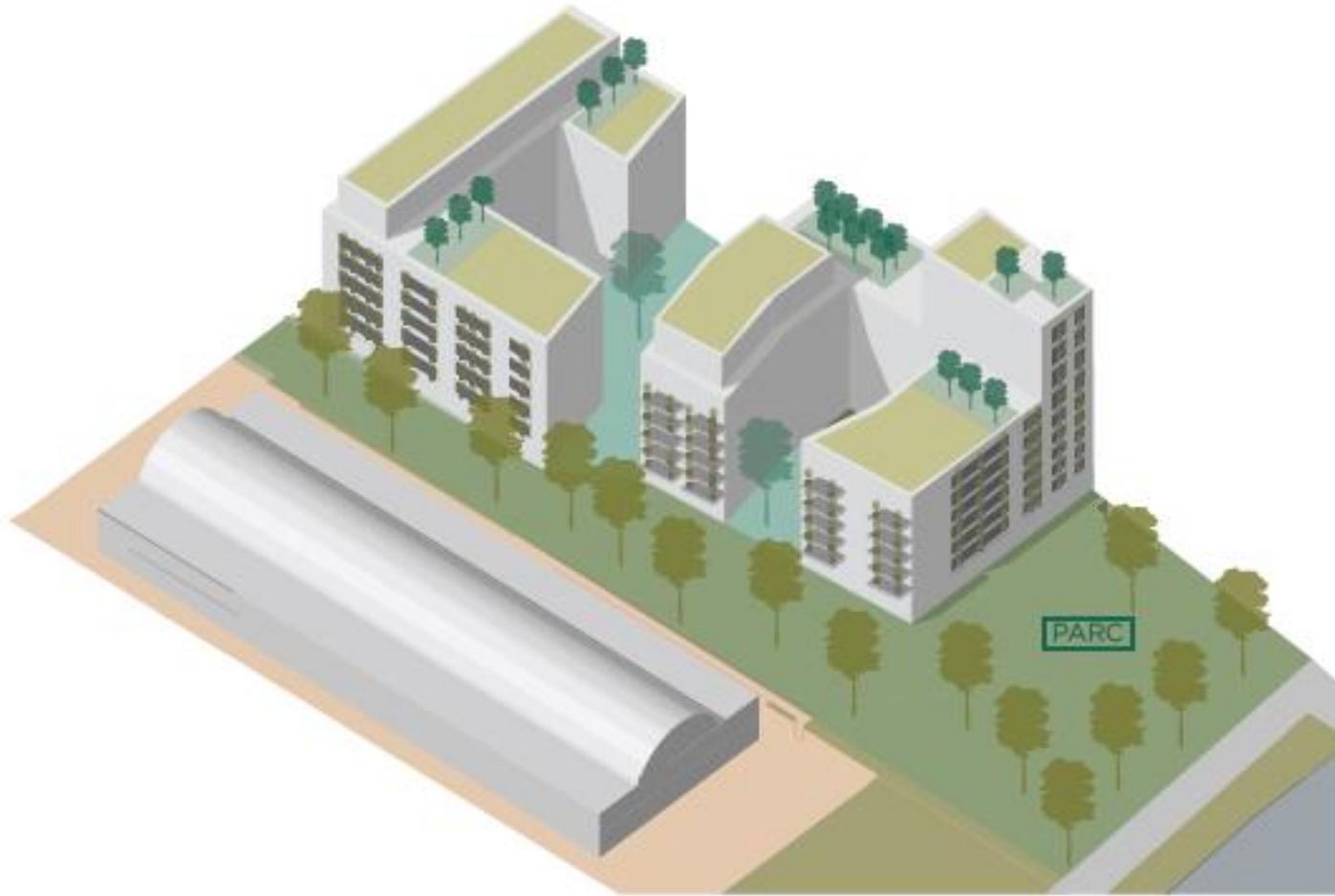


8/ Pare-vue barreaudage métallique teinte claire dito garde-corps



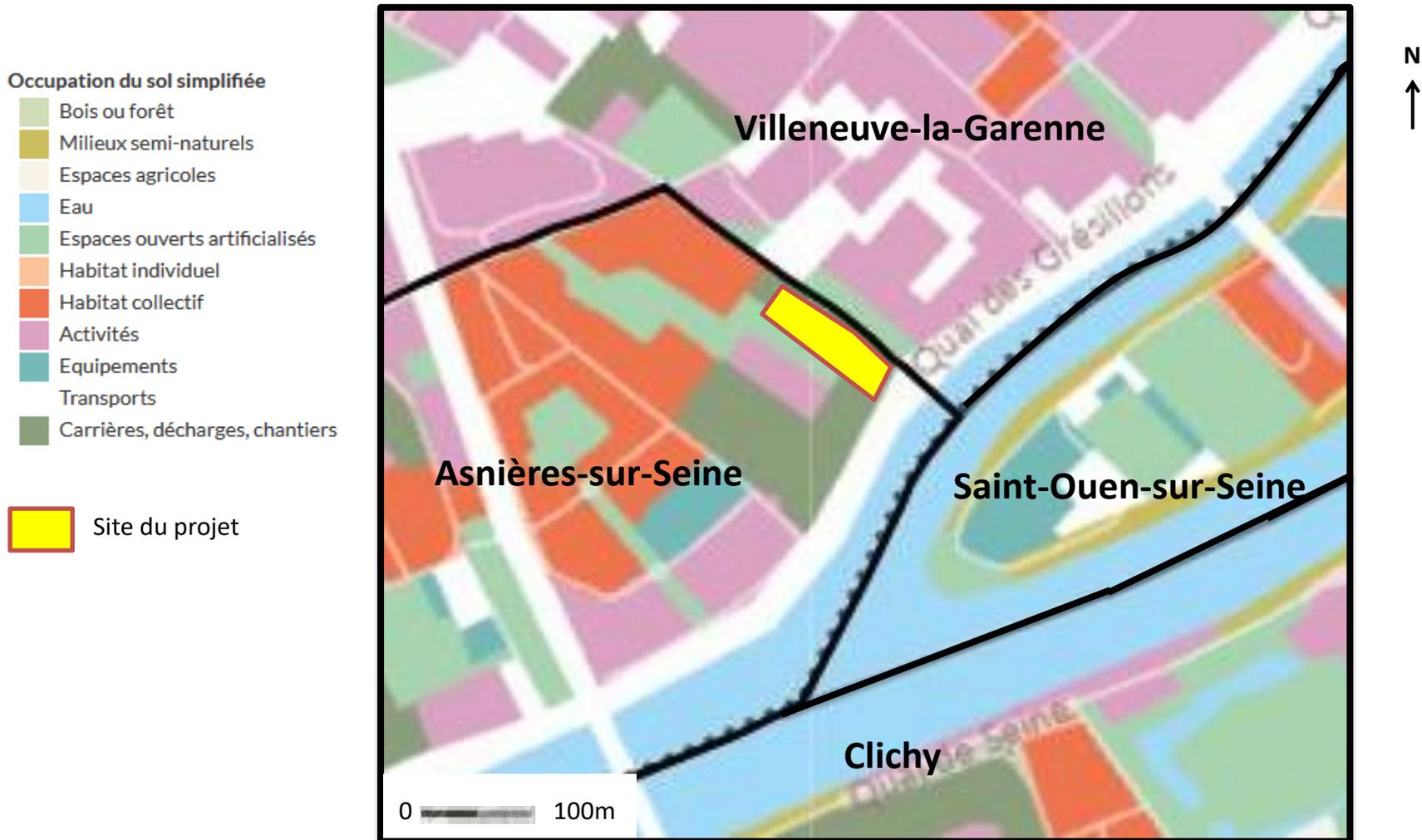
Annexe 5 : Perspective

Source: PPX architecte 18/12/2023



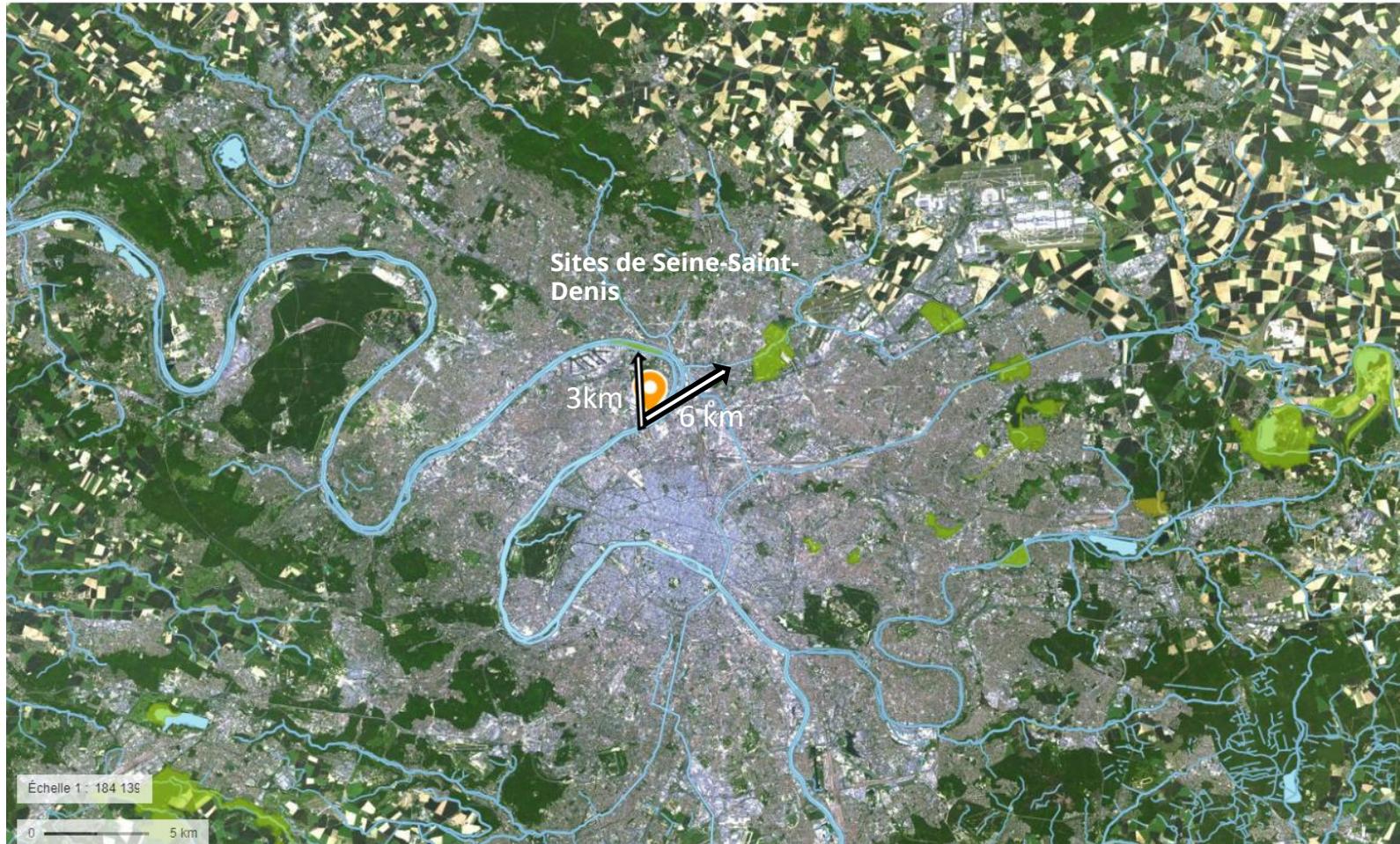
Annexe 6 : Plan de l'occupation des sols aux abords du projet

Source : Institut Paris Région - 2017



Annexe 7 : Situation du projet par rapport aux zones Natura 2000

Source : Géoportail



Site du projet



Zone NATURA 2000 Directive Oiseaux



Zone NATURA 2000 Directive Habitats



ASNIERES SUR SEINE ZAC PSA – lots B3 et B4

Dossier de saisine au cas par cas
Note explicative

Date	Indice	Objet de la modification	Référence
13/12/2023	A	Sortie intermédiaire	25361
20/12/2023	B	Compléments suite à relecture Nexity	
21/12/2023	C	Corrections	

Sommaire

I. Contexte réglementaire	4
II. Le site du projet	6
II.1. La ZAC PSA	6
II.2. Les lots B3 et B4	7
III. Le projet d'aménagement sur les ilots B3 et B4	9
III.1. Programme de constructions	9
III.2. Conception urbaine et architecturale	10
III.3. Epannelage – hauteurs	10
III.4. Aménagement des espaces extérieurs / volet paysager.....	11
III.5. Performance énergétiques / carbone	11
III.6. La ressource en eau	11
III.7. Gestion des déchets	12
III.8. La prise en compte de l'inondation.....	12
III.9. Les démolitions.....	12
III.10. La gestion de la pollution	13
III.11. Mesures prises en phase chantier (environnement et nuisances)	13
IV. Appréciation des enjeux et des impacts, réponses apportées par le projet , évolutions par rapport à l'étude d'impact de la ZAC	15
IV.1. Le milieu physique.....	16
IV.1.1. Le relief et les sols	16
IV.1.2. Eaux superficielles et souterraines	16
IV.1.3. Qualité de l'air	17
IV.1.4. Energie et émission de Gaz à effet de Serre	18
IV.1.5. Pollution des sols.....	18
IV. 2 Les milieux naturels.....	20
IV. 3 Les risques et nuisances	22
IV.3.1. Risques naturels et technologiques	22
IV.3.2. Nuisances sonores.....	23
IV.4. Mobilités	23
IV.5. Impacts temporaires en phase chantier	24
IV.6. impacts sur la santé	25

Cette note fait partie du dossier de demande d'examen au cas par cas destinée à statuer sur la nécessité d'une évaluation environnementale pour une opération de logements située sur les lots B3 et B4 de la ZAC PSA à Asnières sur Seine.

Elle a pour objectif de présenter le projet, d'évaluer la vulnérabilité du milieu dans lequel il s'insère, et de montrer les moyens mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire, voire compenser les impacts négatifs pressentis.

I. Contexte réglementaire

La ZAC PSA a été créée par délibération communale du 15 décembre 2011 et a fait à l'époque l'objet d'une étude d'impact.

Le dossier de réalisation, incluant un complément à l'étude d'impact, a été approuvé le 12 décembre 2013.

Il a ensuite été modifié en 2017, suite à une évolution de la programmation. L'étude d'impact a été actualisée en conséquence.

Aujourd'hui la ZAC est en voie d'achèvement.

Seuls restent à aménager la Halle centrale (dont les travaux démarreront très prochainement) ;

Et les lots B3 et B4, d'une emprise foncière de 8 947 m², sur lesquels une demande de permis de construire sera prochainement déposée par Nexity.



Figure 1 – Situation des lots B3-B4 dans le plan masse de la ZAC PSA - Etude d'impact 2017

Dans l'étude d'impact de 2011 puis de 2017, il était prévu de réaliser, sur les lots B3 et B4, des bureaux.

Compte tenu de la conjoncture relative à l'immobilier tertiaire, et des besoins toujours croissants en logements, la programmation a été revue. L'opération comporte aujourd'hui essentiellement des logements, ainsi que des petits locaux commerciaux. L'ensemble développant une surface de plancher de 17 453 m² environ.

Au regard de ses caractéristiques, **cette opération est soumise à examen au cas par cas** au titre de la rubrique suivante de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement :

- *Rubrique 39a : Travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 10 000 et 40 000 m² :*

C'est l'objet du présent dossier.

Evaluation environnementale du PLU

L'évolution du projet sur l'ilot B3-B4 nécessite une modification de l'OAP « ZAC PSA » au PLU, portant sur : l'augmentation des espaces verts avec la création du parc public, l'introduction du principe d'un maillage viaire, et le changement de programmation (logements à la place d'activités économiques).

Elle fait partie, avec d'autres sujets, de la modification n° 7 du PLU qui est actuellement en cours (enquête publique terminée le 07 novembre 2023).

La modification n°7 du PLU a fait l'objet d'une étude d'impact, sur laquelle la MRAe a rendu son avis le 27 septembre 2023, en pointant plus spécifiquement les enjeux suivants : pollutions ; bruit ; déplacements ; adaptation au changement climatique ; risque inondation.

La ville d'Asnières a répondu à cet avis par un mémoire en date du 27/09/2023.

Autre procédure environnementale

La ZAC a également fait l'objet d'une déclaration au titre des articles L.214-1 et suivant du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau). Par courrier du 04 septembre 2013, la police de l'eau a indiqué ne pas faire opposition à cette déclaration.

Un premier modificatif a été déposé en mars 2017, suite aux évolutions de programme et du plan masse de la ZAC, et pour prendre en compte l'abattement des pluies courantes, conformément au SDAGE.

Un nouveau modificatif est en cours, et sera déposé auprès de la Police de l'eau en janvier 2024. Il précisera les évolutions du projet sur les lots B3-B4, et plus particulièrement les modalités de pompage dans la nappe en phase travaux.

II. Le site du projet

II.1. La ZAC PSA

Asnières sur Seine se trouve au nord ouest de Paris, dans le département des Hauts de Seine (92).

La ZAC PSA se situe au sud est du territoire communal, le long de la Seine, et en limite de Gennevilliers.

D'une superficie de 7.3 ha, elle a été aménagée par Nexiville sur le site d'une ancienne usine automobile, dans l'intention de réaliser un nouveau quartier présentant un cadre de vie de qualité, avec une empreinte écologique réduite.

Une démarche écoquartier a été engagée avec la signature de la charte, et la réalisation d'un cahier de prescriptions environnementales.

Les objectifs poursuivis par l'aménageur et la municipalité visaient à :

- Améliorer l'équilibre entre emplois et logements à l'échelle communale. Il était prévu un programme mixte comportant : 400 à 450 logements (soit 30% de la SDP environ), des activités économiques et bureaux, des commerces, des services, ... ;
- Inscrire le projet en continuité du tissu urbain environnant, pour recréer les liens avec le centre-ville et les autres centralités, et favoriser les courtes distances et donc les mobilités actives ;
- Réaliser un quartier à forte ambition environnementale, en particulier dans les domaines de la gestion rationnelle de l'énergie, de l'eau, des matières ;
- Viser une diversité fonctionnelle et sociale ;
- Renforcer la prise en compte des risques inondation et pollution ;
- Conserver le patrimoine industriel
- Assurer une gouvernance durable, et associer les riverains et habitants dans une vision partagée du projet.

Les grands principes d'aménagement retenus pour la ZAC étaient les suivants :

- La réhabilitation de la halle centrale, permettant de conserver l'histoire du site et du quartier, marqué par son passé industriel.
- L'aménagement d'un vaste espace vert public en cœur d'îlot en lien avec l'espace vert de la ZAC Asnières Bords de Seine et à l'écart des axes de circulation.
- Des cœurs d'îlot privatifs végétalisés dotant le quartier d'espaces de respiration.
- Un espace vert en bord de Seine permettant de préserver le cœur de quartier des nuisances liées au trafic sur le quai Aulagnier,
- De nombreux cheminements dédiés aux modes doux et déconnectés des voies circulées permettant de relier les principaux pôles de centralité du quartier de Seine (commerces, équipements, espaces verts, gare des Grésillons, etc.) et des quartiers limitrophes.

L'ambition environnementale se traduit par :

- Une bonne desserte en transports en commun (RER et bus), qui permet de limiter au maximum les places de stationnement (exclusivement privatives. Pas de stationnement dans les emprises publiques)
- L'utilisation de 50% d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique du quartier
- Une gestion des eaux pluviales dans des ouvrages alternatifs favorisant les pertes au fil de l'eau. L'infiltration des eaux ne peut être retenue au regard de l'état des sols (pollutions, remblais, tunnel du grand Paris Express, ...), les eaux sont donc rejetées à débit limité à la Seine.
- Une gestion des déchets par points d'apport volontaires enterrés
- La présence du végétal non seulement dans les parcs, mais aussi le long des voies.

II.2. Les lots B3 et B4

Ce terrain, qui est le dernier à aménager, se situe au sud est de la ZAC.
Il est composé des parcelles cadastrées section BD n° 70, 71, 121, 123p.

D'une superficie de 8947 m², il est entouré par :

- la rue Henri Chapron à l'est (qui marque la limite de commune avec Gennevilliers),
- la rue Eugénie Elboué au nord-ouest (voie nouvelle réalisée dans le cadre de la ZAC),
- Le parvis de la Halle Centrale au sud ouest (restant à aménager),
- Le quai des Grésillons au sud est.



Figure 2 - Photo aérienne du site - Source : Google maps 3D – 2022 ?

Il est actuellement occupé :

- Au nord par le service espaces vert de la ville (avec des locaux modulaires de type Algeco sur sol imperméabilisé)
- Au sud par un point de vente et quelques parkings
- Des installations liées au chantier (parking, stockage, ...)

Quelques zones de végétation résiduelles sont visibles le long de la Halle, (à l'emplacement d'une ancienne fouille de 4 m de profondeur aujourd'hui remblayée), mais globalement le terrain est très chahuté et en grande partie imperméabilisé.

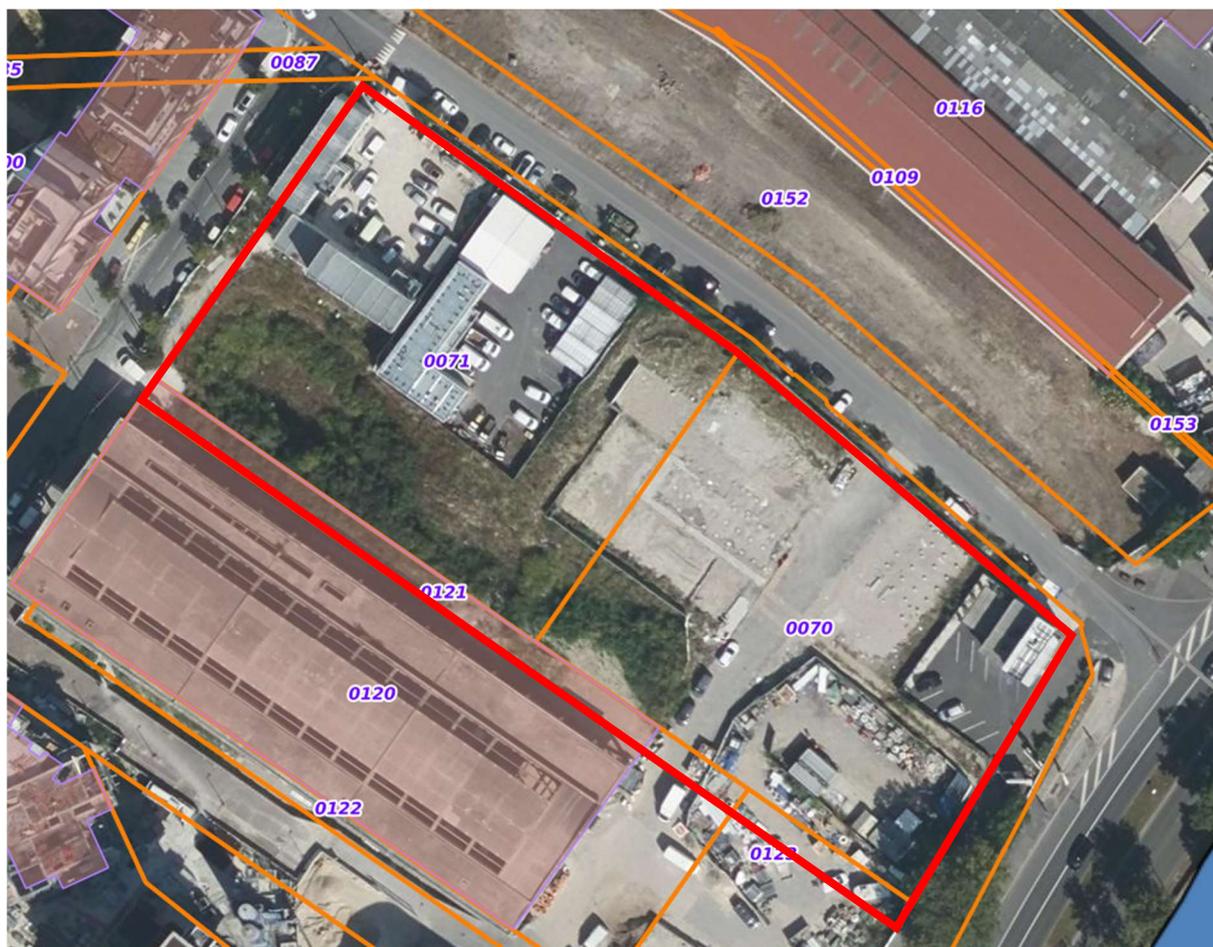


Figure 3 - Photo aérienne du terrain - Source : Géoportail - 2023

III. Le projet d'aménagement sur les ilots B3 et B4

Le projet consiste en la réalisation, par Nexity, de deux immeubles à l'angle nord ouest du terrain. Ces bâtiments seront en forme de U, avec un espace vert en cœur d'îlot, comme prévu par la ZAC. Ils sont séparés par une allée plantée, qui ne sera accessible qu'aux futurs habitants.

Le surplus de la parcelle (soit une superficie de 4440 m² environ), sera cédé à la ville d'Asnières, en vue de la réalisation d'un parc public.

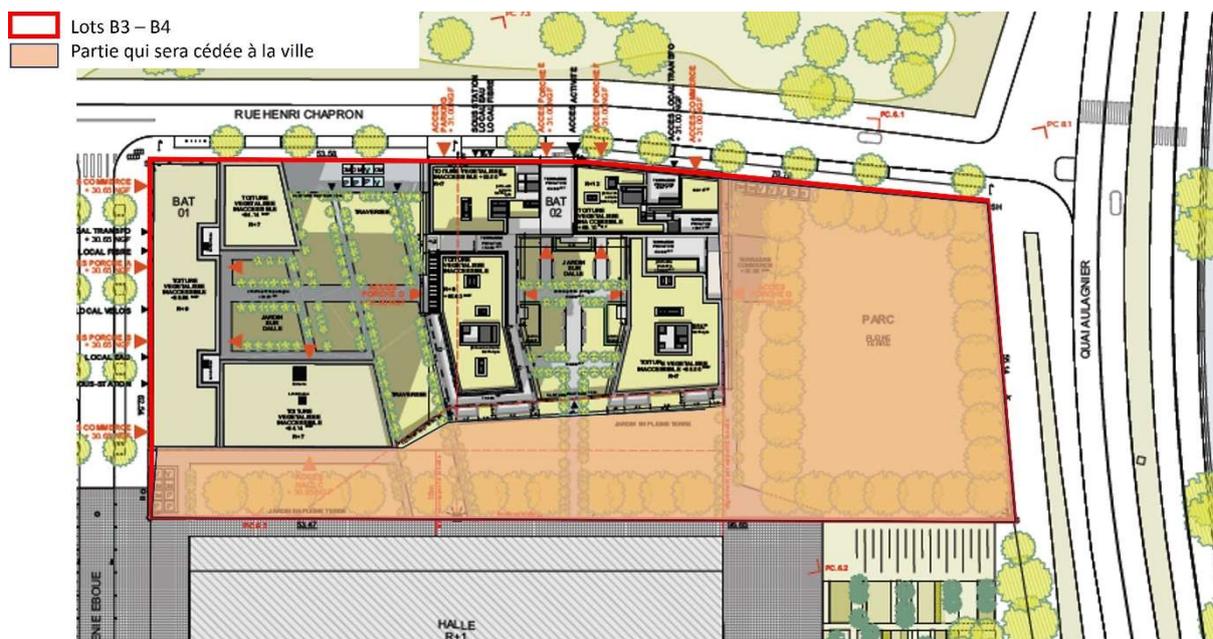


Figure 4 – Terrain cédé à la ville – Fond de plan : PPX architectes – 18/12/ 2023

III.1. Programme de constructions

Les bâtiments représenteront une SDP totale de 17 453 m². Ils comporteront :

- 176 logements en accession et LLI, allant du T1 au T5, avec une surface habitable moyenne de 57 m²
- 98 logements en location sociale, allant du T1 au T4, qui seront attribués à Hauts de Seine Habitat
- Quatre locaux répartis entre les deux immeubles sont réservés pour des activités ou commerces (environ 614 m² de SDP).
- 232 places de parking au total (49 pour le social, 176 pour l'accession, 7 pour les commerces)
- 417 places de stationnement pour les 2 roues, essentiellement en rez de chaussée.

L'emprise au sol des bâtiments est de 2792 m², soit 31% de l'unité foncière, et le ratio SDP / surface de l'UF est de 1.95.

III.2. Conception urbaine et architecturale

Voir le projet architectural et paysager en annexe.

La conception des bâtiments favorise une **bonne compacité du projet** afin d'optimiser les proximités fonctionnelles, d'offrir de meilleures performances environnementales, et de libérer des espaces verts conséquents.

Également, les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, pour **optimiser la surface** qui sera dédiée au parc public

La disposition en U permet non seulement de créer un cœur d'îlot apaisé, mais aussi d'augmenter les surfaces vitrées afin que les habitants puissent profiter de la lumière naturelle.

Les toitures visibles depuis les appartements en émergence sont végétalisées, pour l'aspect esthétique et pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbain. Il s'agira de toitures semi intensive (25 cm de substrat).

L'accès véhicules vers le sous sol se fait à partir de la rue Chapron, le long du côté ouest du bâtiment 2. Des accès piétons sont prévus à partir des voies riveraines, et par le porche sur le cœur d'îlot.

III.3. Epannelage – hauteurs

Voir projet architectural et paysager en annexe.

Les bâtiments présentent des hauteurs cohérentes avec leur environnement urbain.

- Le bâtiment 1 aura une hauteur courante de 24 m (R+7), avec des émergences jusque 30 m (R+9)
- Le bâtiment 2 aura une hauteur courante de 24m (R+7), avec des émergences jusque 30m (R+9 + terrasse accessible), voire 40m (R+12)

Il est prévu :

- Un niveau de parking sous-sol sous l'emprise des deux bâtiments
- Un deuxième niveau de parking sous sol sous le bâtiment 1



Figure 5 - Façades de puis la rue Chapron, montrant l'épannelage des hauteurs -PPX architectes - 18/12/2023

III.4. Aménagement des espaces extérieurs / volet paysager

Voir projet architectural et paysager en annexe.

III.5. Performance énergétiques / carbone

Les constructions respecteront la réglementation RE 2020 seuil 2025.

Elles seront raccordées (chauffage et eau chaude sanitaire) au réseau de chauffage urbain local, qui est alimenté à plus de 50% à partir des énergies renouvelables (biomasse et valorisation énergétique). Pour l'électricité, elles seront raccordées au réseau Enedis.

A l'intérieur des appartements, la sobriété sera encouragée par la mise en place de thermostats sur les radiateurs.

Compte tenu de leur hauteur et des niveaux de parking en sous sol, les bâtiments devront être construits en béton. Des mesures sont prévues pour réduire l'empreinte carbone, en particulier :

- L'utilisation de béton bas carbone
- L'utilisation de matériaux biosourcés : parquet contrecollé et menuiseries bois, dalles en bois pour les terrasses accessibles

La certification NF HQE est visée. Elle valorise en particulier :

- L'isolation thermique et acoustique
- La sobriété énergétique
- Une meilleure répartition de la lumière naturelle
- La ventilation des logements
- Qualité de l'air intérieur
- La sécurité contre les intrusions

III.6. La ressource en eau

- Il est prévu de gérer les pluies courantes (10 mm) dans les espaces végétalisés (toitures et espaces verts au sol)
- Le surplus des eaux pluviales sera rejeté au réseau collectif avec un débit limité à 2 l/s/ha. L'ouvrage de stockage sera un bassin enterré sous un des bâtiments. Il sera dimensionné pour une pluie de retour 10 ans.
- Compte tenu du toit de la nappe des alluvions à 6m de profondeur environ, les sous sols seront cuvelés de façon à éviter un pompage permanent ou semi-permanent en phase d'exploitation. (côte casier -2m50)
- Les eaux usées seront envoyées au réseau existant réalisés dans le cadre de la ZAC, et traitées à la station d'épuration d'Achères.

- Des équipements hydroéconomiques seront mis en place dans les appartements pour limiter la consommation en eau potable (chasses d'eau à double débit, robinetterie classement ECAU C2, ...).

III.7. Gestion des déchets

Des points d'apport volontaire enterrés seront installés dans l'espace commun, en limite de propriété. Ils permettront de récolter, de façon différenciée : verres / emballages, papiers / ordures ménagères

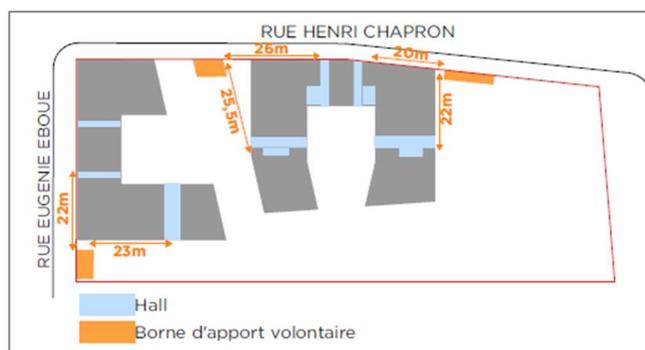


Figure 6 - Emplacement des bornes d'apport volontaires - Source : PPX architectes - 18/12/2023

Dans les appartements, un emplacement sera prévu pour les bacs de tri (imposé par le référentiel NF HQE).

III.8. La prise en compte de l'inondation

L'emprise au sol des bâtiments est réduite à 33% de l'unité foncière, ce qui limite la surface soustraite à la crue (pour rappel, le PLU prévoit un maximum de 40%).

Le niveau 0 du rez-de-chaussée est au-dessus de la côte casier, les futurs habitants seront donc à l'abri en cas d'inondation.

Cependant, les sous-sols sont inondables. Ils respecteront donc les préconisations du PPR :

- Niveau -1 : 2,50 m de hauteur libre au sous-sol, au droit de la rampe et des circulations
- Niveau -2 : 2,10 m de hauteur libre au sous-sol, au droit de la rampe et des circulations

III.9. Les démolitions

Il n'y a pas à proprement dit de démolitions sur le site, qui est exempt de constructions en dur. Les locaux modulaires seront déménagés par la ville (locaux du service espaces verts) et par Nexity (bureau de vente). Ils seront réutilisés sur un autre site.

Les infrastructures (dalles en béton et les structures en enrobés) seront démolies. Les matériaux seront concassés et réutilisés sur site autant que possible (pour la phase chantier).

III.10. La gestion de la pollution

Compte tenu du passé industriel du site, le terrain a déjà fait l'objet de plusieurs études relatives à la pollution des sols et des nappes.

Un plan de gestion a été établi en 2010 dans le cadre de la remise en état des sols sous maîtrise d'ouvrage de PSA Peugeot Citroën, (voir paragraphe IV.1.5).

Des investigations complémentaires ont été menées sur les lots B3-B4 en 2022 sur la partie libre du site, un plan de gestion a été rédigé (cf. chapitre IV et annexe).

ICF a été missionné pour des investigations complémentaires, elles seront réalisées en début d'année 2024 avec pour objectif :

- la caractérisation environnementale et l'estimation des surcoûts associés à la gestion des futurs déblais de chantier dans le cadre de la construction de deux bâtiments sur 1 à 2 niveaux de sous-sols, ainsi que dans le cadre de l'aménagement/mise à disposition de futurs espaces verts en extérieur ;
- la prise en compte des enjeux au projet, et notamment des enjeux :
 - liés à la présence des eaux souterraines immédiatement sous le futur niveau du second sous-sol via leur échantillonnage et analyses ;
 - sanitaires, via l'échantillonnage et analyses des gaz du sol, puis via la rédaction d'une Analyse des Risques Résiduels prédictive (ARRp) ;
 - réglementaires via la rédaction d'une ATTES ALUR (pièce 16-5 du permis de construire).

Les résultats sont attendus pour le mois de mars. Un nouveau plan de gestion sera alors établi, et respecté par le maître d'ouvrage. Les pollutions seront évacuées en zone de stockage ou de traitement appropriée.

III.11. Mesures prises en phase chantier (environnement et nuisances)

La durée prévue du chantier est de 34 mois (démarrage en 2025).

Afin de limiter les nuisances pour les riverains et les impacts sur l'environnement, une charte chantier spécifique aux opérations NF HQE est élaborée par Nexity, et sera imposée aux entreprises intervenant sur le site (pièce contractuelle du marché).

Elle rappelle la réglementation applicable, et reprend des mesures à mettre en place.

Un suivi hebdomadaire est organisé, et des pénalités sont prévues en cas de manquement.

On note en particulier :

- La nomination d'un responsable chantier à faible nuisance au sein de l'entreprise générale, et de responsables QE auprès des contractants. Le responsable sensibilise, organise, contrôle, consigne les informations, communique avec les riverains ;
- La mise en place d'un classeur environnemental tenu à jour par les responsables
- L'élaboration d'un SOGED qui détaille les déchets produits, organise le tri, identifie les filières, ...
- L'obligation de sensibiliser le personnel de chantier aux sujets environnementaux (tri, ...)
- Un suivi des compteurs d'eau et d'électricité,
- Des mesures pour limiter le bruit, les poussières, les rejets dans l'air, les pollutions visuelles
- Des mesures pour éviter les rejets de polluants dans l'eau et le sol

- L'information des riverains (principales phases de chantier, planning, principales nuisances attendues et durée estimée), ainsi que les moyens mis en œuvre pour les réduire. Les modalités de cette information seront discutées avec la ville. Une boîte à lettre sera mise en place pour les réclamations, le responsable sera chargé de répondre.

Un rabattement de nappe sera nécessaire pour la réalisation des sous sols.

En effet, les études hydrogéologiques réalisées montrent que la nappe des alluvions de la Seine est présente à une profondeur de 6 à 7m (niveau statique moyen), et qu'elle est susceptible d'être plus haute en cas de crue de la Seine.

Les NPHE sous les lots B3 et B4 ont été calculés à :

- NPHE moyen : 25.30 m NGF - soit 4.7 m de profondeur environ
- NPHE 10 ans : 27.88 – soit : 2m10 de profondeur environ
- NPHE 100 an ; 29.91 – soit 0m10 de profondeur environ

Les fondations seront ancrées de 30 cm dans les alluvions anciennes.

Les modalités du rabattement de nappe seront détaillées dans le dossier loi sur l'eau modificatif qui sera déposé en début d'année 2024.

Pour limiter les prélèvements dans la nappe en phase chantier, il est prévu d'installer une paroi en pieux sécants sous le bâtiment 1. Le débit prélevé restera ainsi inférieur à 40 m³/h. La durée de prélèvements est estimée à 8 mois.

IV.1. Le milieu physique

IV.1.1. Le relief et les sols

L'étude d'impact de 2017 faisait état d'enjeux nul pour le relief (terrains relativement plats), et d'enjeux moyens pour les sols, liés essentiellement à la présence de remblais et de pollutions.

Les mesures ERC consistaient essentiellement en la réalisation d'études de sols, et à leur prise en compte pour la réalisation des constructions.

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les enjeux sur ces sujets n'ont pas évolué, (le sujet de la pollution des sols sera évoqué au paragraphe IV.1.5).

Le plan topographique réalisé en 2023 sur le terrain d'assiette du projet montre que les altitudes sont globalement de l'ordre de 29.4 à 30.9 m., et que le terrain est au même niveau que les voies qui le bordent.

Une étude G2AVP a été réalisée par Roc Sol (rapport du 07 décembre 2023).

Les sondages réalisés montrent la présence :

- De remblais et d'alluvions modernes de faible compacité, d'épaisseur comprise entre 4.6 et 5.5m de profondeur
- D'alluvions anciennes (sables beiges de bonne compacité)
- De sables de Beauchamp

Les tests réalisés ont permis de définir :

- Les modes de fondations possibles
- Les sujétions de terrassement
- Les modes de soutènement
- La faisabilité des dallages et l'épaisseur de la couche de forme
- Les moyen de protection vis-à-vis de l'eau

Qui seront mis en œuvre

L'emprise au sol des bâtiments a été optimisée et réduite par rapport à ce qui était prévu dans l'étude d'impact de 2017. Cela permet de dégager une plus grande surface d'espaces verts en pleine terre, et de préserver les capacités des sols (stockage carbone, rôle d'éponge, écosystème, ...).

IV.1.2. Eaux superficielles et souterraines

L'étude d'impact de 2017 faisait état d'enjeux moyens, liés :

- A la proximité de la Seine, qui représente une contrainte pour le projet de par son intérêt paysager et potentiellement biologique
- Au risque d'inondation accrue sur la zone
- A la proximité des masses d'eau souterraines et leur vulnérabilité face à un sol relativement perméable.

Les impacts de la ZAC sur le volume des eaux de ruissellement étaient considérés comme positifs, en raison :

- De la désimperméabilisation des sols

- D'une gestion des eaux pluviales prenant en compte l'état des sols. Les eaux sont rejetées à débit régulé au réseau (2 l/s/ha) ou à la Seine (10 l/s/ha), ce qui permet de limiter l'inondation et sur la pollution de l'eau
- Une gestion des pluies courantes à la parcelle, dans les espaces verts.

Sur le sujet qualitatif, une augmentation des pollutions des eaux superficielles était évoquée en lien avec le trafic routier.

Enfin sur le sujet de la ressource en eau, il était précisé que l'arrivée des nouveaux habitants impliquerait une augmentation de la consommation en eau potable.

Les mesures ERC envisagées consistaient en :

- La mise en place de dispositifs hydro économes
- La gestion alternative des eaux pluviales
- Une gestion diffuse des premières pluies par infiltration

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les mesures envisagées pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées dans le cadre de la ZAC sont respectées dans le projet de construction des lots B3 et B4, à l'exception de la récupération des eaux de pluie.

En complément :

Compte tenu de la réalisation de 2 étages de sous sol, une étude hydrogéologique a été menée pour définir les modalités de construction vis-à-vis de la nappe des alluvions, qui se trouve à une profondeur statique de l'ordre de 6 à 7m.

Les types de fondation envisagées, ainsi que le cuvelage des sous sols, permettront d'éviter tout impact négatif sur la nappe. Des prélèvements sont envisagés uniquement en phase chantier (cf. paragraphe III.11)

Pour ce qui concerne la ressource en eau potable : L'évolution du programme implique une réduction importante du nombre de personnes sur site. Cependant, les besoins en eau sont plus importants dans le logement que dans les locaux tertiaires.

Sur la base des ratios habituellement utilisés, on peut évaluer les besoins du programme de 40 000 m² de SDP tertiaire à : 96 m³/j environ

Et ceux liés aux 274 logements à : 110 m³ environ

La différence n'étant pas substantielle, on peut considérer qu'il n'y a pas d'évolution des effets sur la ressource en eau potable par rapport à l'étude d'impact de 2017.

IV.1.3. Qualité de l'air

L'étude d'impact de 2017 fait état de concentrations en NO₂ mesurées supérieures à la limite réglementaire (alors que le benzène et les particules fines étaient en deçà des seuils).

Il était indiqué que l'augmentation du trafic lié à la ZAC entraînerait une légère hausse de la quantité des polluants atmosphériques, mais sans que cela n'engendre des dégradations significatives eu égard à l'amélioration du parc automobile.

Les mesures ERC envisagées consistaient en :

- Une implantation judicieuse des aérations dans les bâtiments
- La végétalisation du site
- Une alimentation en énergie composée à minima de 50% d'énergie renouvelable

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les mesures ERC envisagées dans le cadre de la ZAC sont bien respectées pour les constructions sur les lots B3 – B4.

En particulier, sur le sujet de l'aération des locaux, les bâtiments respecteront la norme NF HQE qui comporte un volet sur ce sujet.

Pour ce qui concerne l'augmentation du trafic routier : voir paragraphe IV.4

IV.1.4. Energie et émission de Gaz à effet de Serre

Les impacts de la ZAC sur la consommation d'énergie fossile étaient considérés comme positifs, en raison d'un approvisionnement envisagé à partir du réseau de chaleur urbain CPCU ou par un mix énergétique privilégiant les énergies renouvelables (à hauteur de 50%).

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Le projet de construction sur les lots B3 et B4 respectent le principe d'alimentation en chauffage et eau chaude sanitaire à partir du réseau de chaleur urbain, alimenté à plus de 50% par des énergies renouvelables (valorisation énergétique des déchets et biomasse).

De plus, les normes en matière de construction ont fortement évolué depuis la création de la ZAC, et les bâtiments doivent aujourd'hui respecter la RE2020 qui réduit très fortement l'impact sur la consommation en énergie, mais également l'impact carbone.

Une isolation performante, des ouvertures laissant entrer la lumière naturelle, l'utilisation de matériaux biosourcés permettent d'atteindre ces objectifs.

IV.1.5. Pollution des sols

La ZAC prend place sur un ancien site industriel.

Des diagnostics de l'état des sols ont donc été réalisés dans le cadre de la ZAC. Ils ont mis en évidence d'importantes pollutions en Hydrocarbures totaux, Composés Organo Halogénés Volatils, Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques et chrome.

Une évaluation quantitative des risques sanitaires, et un plan de gestion ont été établis, et ont mené à : des travaux de dépollution, la démolition de certains bâtiments, un suivi des eaux souterraines...)

L'étude d'impact préconisait des diagnostics complémentaires sur les ilots, afin de vérifier la compatibilité des programmes envisagés avec l'état du sous-sol, et de préciser les plans de gestions.

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Sur les lots B3 et B4, les études menées en 2010 ont permis de mettre en évidence :

-Une contamination par le chrome hexavalent à partir de la surface et jusque 6 m de profondeur. Pour éviter la propagation vers la nappe, 3 300 m³ de terres ont été traitées sur site, par réduction chimique (réalisé en 2012).

-La présence localisée d'HCT et de PCB : ces secteurs ont été purgés, et les terres ont été évacuées en centre de traitement.

Suite aux évolutions de programme, des diagnostics complémentaires ont été réalisés en 2022 par ICF, sur la partie non occupée du terrain (zone est), afin d'identifier la qualité des sols au droit des zones d'excavation, et de préciser les emprises de potentielles zones de pollutions.

Ont été réalisés des prélèvements et analyses de sol et de gaz de sols, entre 0 et 7m de profondeur (paramètres analysés au regard de l'historique du site et du programme de logements envisagé : hydrocarbures, solvants benzéniques et chlorés, métaux lourds et pack analytique de gestion des déblais)

Ces investigations ont montré :

-La présence d'un impact en hydrocarbures, majoritairement les fractions C20-C40 sur l'ensemble de la zone investiguée. Ceux-ci sont principalement localisés dans la tranche 0-2m ;

-La présence de dépassements ponctuels en PCB des seuils ISDI ;

-La présence de teneurs ponctuelles élevées en COHV, de l'ordre de quelques dizaines de mg/kg ;

-La présence de teneurs élevées en fraction soluble quasiment systématique accompagnées de teneurs élevées en sulfates sur l'ensemble des terres investiguées ;

-La présence de teneurs parfois élevées (comprises entre 500 et 1000, voire 6000 mg/kg) en certains métaux lourds sur brut, notamment le plomb, le cuivre et le chrome.

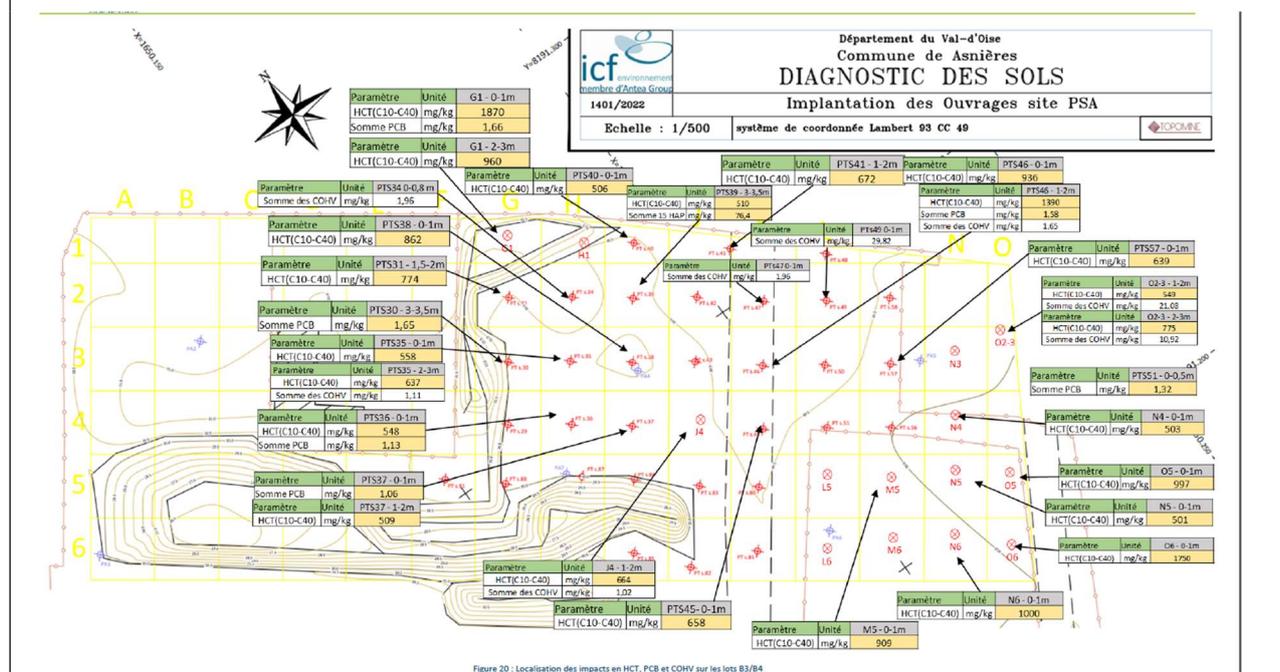


Figure 8 - Localisation des impacts en HCT, PCB, et COHV sur les lots B3 et B4

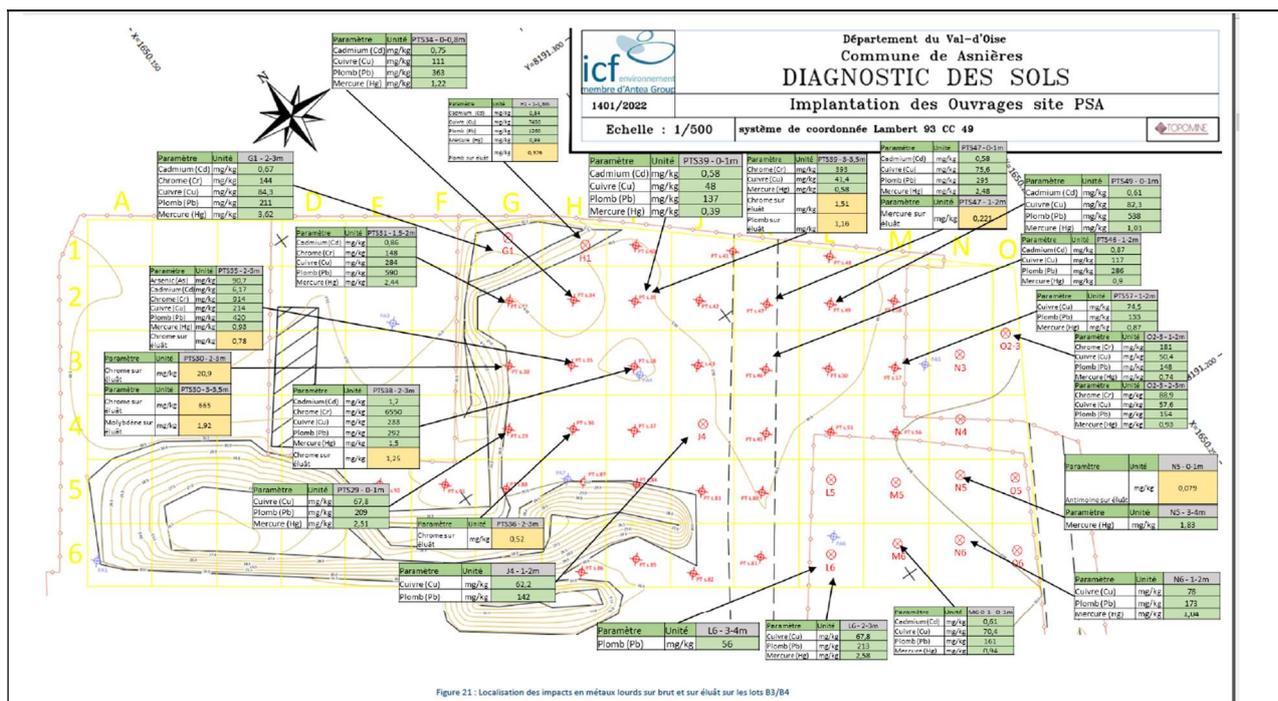


Figure 9 - Localisation des impacts en métaux lourds sur brut et sur eluat sur les lots B3 / B4

Un plan de gestion et une EQRS (évaluation quantitative des risques sanitaires) ont été réalisés sur la base de ces relevés partiels.

Des études complémentaires sont prévues en début d’année 2024 sur les terrains situés à l’ouest (zone occupée par le service espaces verts de la ville, qui sera prochainement libérée).

Le plan de gestion mis à jour et l’EQRS seront mis à jour en fonction, et les préconisations seront respectées par Nexity.

IV. 2 Les milieux naturels

L’étude d’impact de la ZAC actualisée en 2017 fait état **d’enjeux faibles** liés à cette thématique :

- Les relevés faunes flores réalisés montrent « une valeur écologique nulle du fait de son extrême minéralisation, et la pauvreté écologique du milieu et la présence d’espèces invasives »
- Une offre en espaces verts très faible sur le territoire, mais la volonté des collectivités d’améliorer cet état de fait notamment le long des berges de la Seine
- Un espace naturel protégé (talus ferroviaire des Chanteraines) mais éloigné du site d’étude
- Des sites Natura 2000 relativement éloignés (3 et 5 km)
- L’inscription de la ZAC dans l’enveloppe d’alerte de classe 3 des zones humides, mais les diagnostics réalisés (critère botaniques) ne concluaient pas à la présence d’espèces caractéristiques des zones humides.

Par la désimpermeabilisation des sols, la création de vastes espaces verts (plus de 3 ha), la préservation de la majorité des arbres existants, **l’impact de la ZAC était considéré comme positif et ne nécessitait pas la mise en place de mesures ERC.**

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les enjeux sur ce terrain peuvent toujours être qualifiés de faibles, car l'occupation intense des lieux et la forte imperméabilisation des sols limitent fortement leur intérêt pour les espèces animales et végétales. Seule une petite partie du terrain (le long de la Halle) s'est revégétalisée.

Des zones humides sur le critère pédologique ne pourraient se trouver qu'à cet endroit, cependant il s'agit de terres remaniées (comblement d'une fosse de 4 m de profondeur), qui ne peuvent donc pas être qualifiées d'e zones humides.

Le projet de construction libère une surface de près de 4000 m² pour la réalisation d'un parc public, soit une emprise de 30% environ. Ce parc se trouvera côté Seine, donc en relation direct avec le corridor prévu par le schéma départemental d'aménagement et de gestion durables de la Seine et de ses berges.

Les cœurs d'îlot, mais également les toitures visibles seront végétalisées, et permettront la création d'écosystèmes variés (pelouses tapissantes, strates arbustives, arbres de grand développement, végétation en façade, ...).

Les surfaces libres végétalisées au sol représentent 5020 m² (soit 60% de la parcelle), dont 4461 m² en pleine terre. Auxquelles il convient d'ajouter les terrasses végétalisées.

La majeure partie des grandes baies vitrées sera en retrait des façades (loggias), ce qui permet de limiter le risque de collision de l'avifaune.

L'impact du projet sur la biodiversité sera donc positif



Figure 10 - Extrait d'une carte figurant dans le rapport d'ANTEA / ICF, montrant l'artificialisation de la parcelle

IV. 3 Les risques et nuisances

IV.3.1. Risques naturels et technologiques

Selon le site Géorisques, le terrain est concerné par les risques suivants :

- Inondation (débordement de la Seine)
- Retrait gonflement des argiles (exposition moyenne)
- Carrières souterraines : non
- Mouvements de terrain : non
- Remontées de nappes : potentiellement sujette aux inondations de caves fiabilité moyenne
- Potentiel radon : catégorie faible
- Plusieurs ICPE sont présents à moins d'1 km, le plus proche est à 380 m environ (Panzani).
- Aucun établissement classé SEVESO à moins de 2.5 km

Risque inondation

Le PPRI des Hauts de Seine, approuvé en 2004 et modifié en 2022, classe le terrain en zone C (zone urbaine dense) avec une côte casier à 29.90m NGF. Pour rappel, le terrain actuel est à une altitude de 30m NGF environ.

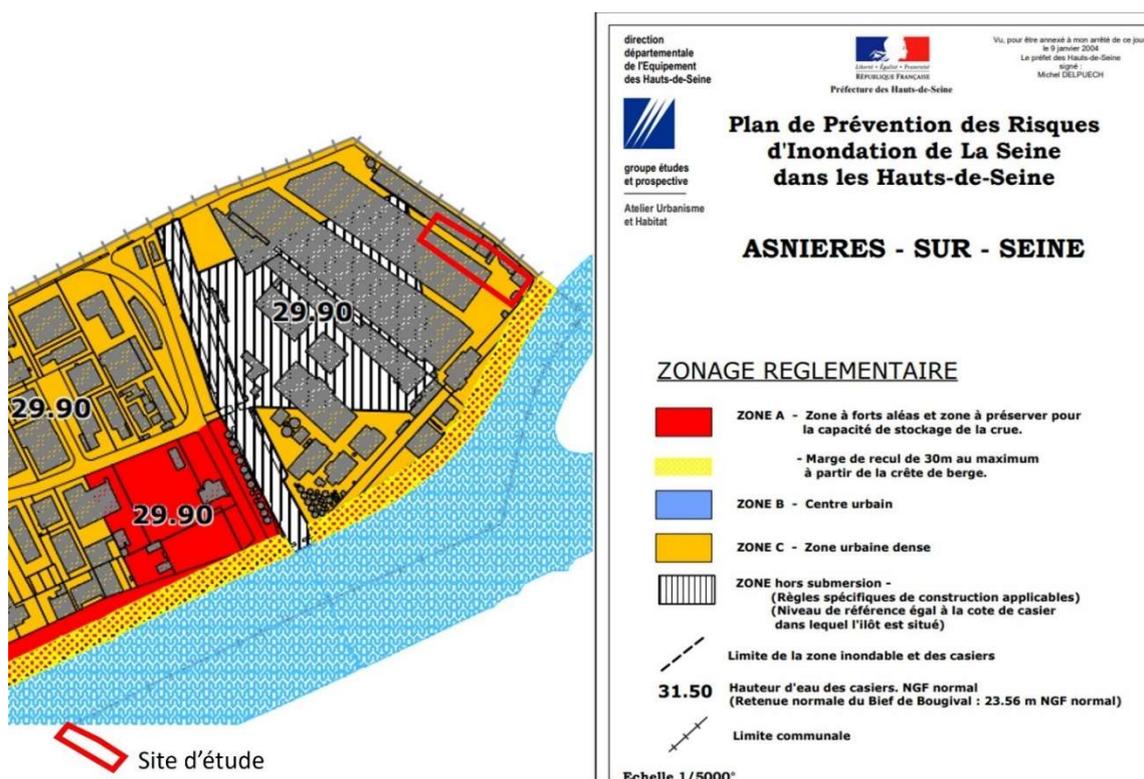


Figure 11 - Extrait du plan de zonage du PPRI des Hauts-de-Seine

L'étude d'impact de 2017 précisait que l'impact du projet sur la crue, en termes de transparence hydraulique, était positif (surface soustraite à la crue : 5272 m² ; surface restituée à la crue : 15 952 m²). L'emprise globale des constructions sur l'ensemble de la ZAC était alors de 38.1%, contre 40% autorisés par le PPRI (Pour les opérations d'ensemble, ce quota peut être réparti sur l'ensemble de l'opération).

Les mesures ERC consistent dans le respect du PPRI, qui permet d'éviter les risques pour les nouveaux habitants.

Evolution des enjeux liés à l'évolution de l'état initial et au nouveau projet sur les lots B3-B4

Le projet respecte le PPRI, en particulier au travers des dispositions suivantes :

- Côte du Rez de Chaussée supérieure à la côte casier
- Fondations réalisées avec des matériaux résistants à l'eau
- Sous sol en cuvelage étanche jusque 2.50m sous la côte casier
- Hauteur des espaces de circulation et rampes d'accès des sous-sols
-

L'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle est finalement de 31%, donc moins que ce qui était prévu dans l'étude d'impact de 2017, ce qui améliore la transparence hydraulique du projet dans sa globalité.

IV.3.2. Nuisances sonores

D'un point de vue acoustique, l'étude réalisée dans l'étude d'impact initiale a mis en évidence les points suivants :

- La partie sud-est du site est fortement impactée par le trafic routier sur le Quai Aulagnier (voie classée en catégorie 3),
- Les passages d'avion circulant à altitude moyenne impactent peu le paysage sonore,
- Peu de nuisances liées à la proximité de la ligne de RER C,

Evolution des enjeux liés à l'évolution de l'état initial et au nouveau projet sur les lots B3-B4

Le projet de construction prend en compte les nuisances liées au trafic : Le recul des bâtiments par rapport au quai Aulagnier ; la forme des bâtiments en U, permettant de dégager des cœurs d'ilot apaisés, sont des points positifs notamment pour le confort d'été.

Les bâtiments seront isolés conformément à la réglementation en vigueur. La certification NF-HQE permettra de vérifier le respect de cet objectif.

Pour ce qui concerne les nuisances induites par le projet, il s'agira de nuisances classiques d'un quartier de ville. La diminution du trafic routier par rapport à ce qui était estimé dans l'étude d'impact de 2017 aura un effet positif sur le bruit lié à la circulation.

IV.4. Mobilités

L'étude de trafic réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact de 2017 faisait état :

- D'un bon niveau de desserte routière
- D'une bonne desserte et accessibilité par les transports en commun (RER C, transilien, ligne 13, future station du Grand Paris Express, prolongement de la ligne 14, ...)
- D'un seul carrefour parfois saturés à proximité de la ZAC (quai Aulagnier / av. Laurent Cély)
- De l'amélioration des dispositifs en faveur des modes doux

Les mesures ERC prévues consistaient en :

- Un réaménagement de la rue Olympe de Gouges
- La circulation sur les voies de la ZAC limitée à 30 km/h, voire à 20 km/h (zones de rencontre)
- Le stationnement géré par immeuble
- Des places de stationnement vélos prévues dans chaque immeuble, ainsi que dans les espaces publics à proximité des centralités

Evolution des enjeux liés à l'évolution de l'état initial et au nouveau projet sur les lots B3-B4

L'estimation du trafic généré par la ZAC prenait en compte, le programme tertiaire sur les lots B3 et B4, dont le niveau de présence journalier peut être évalué à 1280 personnes.

Le nouveau programme implique une diminution nette du nombre de personnes présentes (740 environ), parmi lesquels un certain nombre d'enfants non motorisés.

De plus, les déplacements dans un programme de logement, même s'ils sont plus nombreux, sont plus répartis dans la journée que dans les opérations de bureaux.

Les impacts sur le trafic aux heures de pointe du matin et du soir seront donc moins importants que ceux qui avaient été évalués dans l'étude d'impact de 2017.

On pourrait noter cependant un effet indirect lié à l'évolution de l'équilibre fonctionnel qui était annoncé par la ZAC (46% de logements, 50% de bureaux), qui pourrait impliquer des distances de déplacement plus importantes. Cet effet est cependant peu quantifiable.

IV.5. Impacts temporaires en phase chantier

Les impacts en phase chantier concernent :

- L'information des riverains
- Les effets sur les eaux (superficielles et souterraines)
- Les nuisances (bruit, poussières, ...)
- L'accessibilité et la perturbation des trafics
- La gestion des déchets

Les mesures ERC concernent essentiellement l'aménageur (aménagement des espaces publics)

Evolution des enjeux liés à l'évolution de l'état initial et au nouveau projet sur les lots B3-B4

Les effets potentiels du projet en phase chantier sont les mêmes que pour l'ensemble de la ZAC, cependant le nombre de personnes potentiellement concernées est plus important compte tenu des personnes installées dans les nouveaux immeubles.

Les mesures envisagées par Nexity pour réduire ces désagréments sont détaillées au paragraphe III.11.

Les pompages dans la nappe pour la réalisation des parkings sous les bâtiments étaient déjà prévus dans l'étude d'impact de 2017, cependant ils ne pouvaient être quantifiés de façon précise.

Une étude a donc été réalisée par ICF environnement pour déterminer le niveau des plus hautes eaux au droit des lots.

Sur cette base, la maîtrise d'œuvre va pouvoir évaluer les volumes à pomper. Ceux-ci seront déclarés dans le modificatif au dossier loi sur l'eau qui sera déposé début 2024.

IV.6. Impacts sur la santé

L'étude d'impact de 2017 faisait état d'impacts sur la santé essentiellement liés :

- Au trafic routier (émission de pollution+ nuisances sonores)
- Aux choix énergétiques

Le projet n'était pas considéré comme susceptible d'impacter la qualité des eaux superficielles et souterraines

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les impacts du projet sur l'îlot B3-B4 sont inchangés par rapport à ce qui était prévu dans la ZAC, (pour le sujet trafic : voir le paragraphe IV.4).

Pour ce qui concerne les nuisances sonores, voir paragraphe IV.3.2

Pour ce qui concerne la pollution des sols : voir paragraphe IV.1.5.

Permis de construire

ASNIERES B3B4



MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY
19, rue de Vienne
75801 Paris
FRANCE



FIMINCO
14^{bis}, rue de la Faisanderie
75116 Paris
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRIoux
ARCHITECTES

ARCHITECTE
PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE



Martin Duplantier
Architectes

MARTIN DUPLANTIER
10, rue Henri Chevreau
75020 Paris
FRANCE

Martin Duplantier
Architectes
Travailleur
33 556 32 41 70

OPERATION
ASNIERES B3B4
Construction de deux bâtiments de logements et commerces
225 Quai Aulagier, 92600 Asnières-sur-Seine

PC0 : TITRE
ECHELLE :
PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE
DATE : 18/12/2023

PLAN MASSE DES CONSTRUCTIONS



NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

MAITRISE D'OUVRAGE

NEXITY
19, rue de Vienne
75801 Paris
FRANCE



FIMINCO
14^{bis}, rue de la Faisanderie
75116 Paris
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRIoux
ARCHITECTES

ARCHITECTE
PETITDIDIERPRIoux
ARCHITECTES
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE



Martin Duplantier
Architectes

MARTIN DUPLANTIER
10, rue Henri Chevreau
75020 Paris
FRANCE

OPERATION

Martin Duplantier
Architectes

Martin Duplantier
Architectes

OPERATION

ASNIERES B3B4

Construction de deux bâtiments de logements et commerces

225 Quai Aulagier, 92600 Asnières-sur-Seine

PC4 : NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

ECHELLE :

PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE

DATE : 18/12/2023

ETAT INITIAL DES ABORDS

La ZAC PSA de Gennevilliers où se situe le lot B3-B4, objet de ce permis, est un nouveau quartier de 7 hectares composé de bureaux, logements et de commerces concentrés autour du jardin de la DS de 1.2 hectares.

Ce site est l'ancienne friche de l'usine PSA à l'extrême Est de la ville d'Asnières sur Seine et en limite de Gennevilliers. Son passé industriel automobile est un marqueur fort du site : c'est d'abord la propriété de Ford entre 1925 et 1949 puis de Citroën. Son histoire industrielle prend fin en 2010, seul un bâtiment des usines est conservé, il s'agit de la halle construite par l'architecte Charles Knight en 1925. Cette friche industrielle réaménagée, avec les deux autres ZAC voisines - L'écoquartier de Seine Ouest et le quartier des bords de Seine, fait partie de la vaste opération de reconquête des bords de Seine par la ville d'Asnières-sur-Seine pour créer, à termes un seul quartier : le Quartier de Seine.

Le site du projet s'ouvre au grand paysage de la Seine avec juste en face sur l'île Saint-Denis la Grande Nef de l'Îles-Vannes inscrit au monument historique depuis 2007. C'est une immense halle couverte d'une surface parabolique hyperbolique de 3000m² construite en 1971 par les architectes Pierre Chazanoff et Anatole Kopp, elle sert palais des sports et est en rénovation pour les jeux olympiques.

Au Nord à Gennevilliers c'est un quartier essentiellement tertiaire.



- 1/ Halle de l'usine PSA
- 2/ Grande Nef de l'Île de Vannes
- 3/ Parc de la DS
- 4/ Gare RER, les Grésillons



COMPOSITION URBAINE

Clôturent la ZAC PSA, le lot B3/B4 est une grande parcelle d'environ 150m de long sur 62m de larges située sur le côté Ouest de la halle. La parcelle s'étend de la rue Eugénie Eboué jusqu'aux quais Aulagnier sur les bords de Seine. L'implantation des bâtiments 1 et 2 sur le lot B3/B4 est dictée par le respect de la cohérence urbaine d'ensemble. L'élément central du site est l'ancienne halle bordée par le lot B1 récemment construit. La stratégie d'implantation est de créer le symétrique du lot B1 en restant aligné à la halle, avec un retrait minimum de 15m (fig. 1). Cette implantation favorise la mise en valeur de la halle et la création d'un parc côté Seine.

La division des volumes bâtis en deux bâtiments avec un plan en « U » et leur orientation favorise les vues dégagées sur le site : vers la Seine, le nouveau parc et la halle (fig. 2). La position du bâtiment 1 par rapport aux bâtiment 2 permet de minimiser les vis-à-vis et de valoriser des cœurs d'îlots ouverts sur leur environnement.

L'organisation des Rez-de-chaussée des bâtiments a été étudiée pour permettre un maximum de transversalités visuelles et de porosités à travers les bâtiments 1 et 2 (fig. 3). Une première « traversée visuelle » met en valeur l'axe Est-Ouest, depuis la rue Eugénie Eboué jusqu'aux quais de Seine, grâce à la continuité visuelle qui traverse porches et locaux vélos du bâtiment 1 puis les deux porches du bâtiment 2. L'axe Nord-Sud est valorisé aussi par des transversalités visuelles différentes : par l'allée centrale entre les deux bâtiments, par les porches du bâtiment 2 et par le parc. Aux extrémités de chaque bâtiment sont localisés les locaux vélos, éléments de porosités visuelles supplémentaires.

« La structure urbaine » de l'ensemble est composée par deux volumes bâtis à R+7 atteignant la hauteur maximale autorisée au PLU de 24m (Fig.4). Ce gabarit fait écho aux autres bâtiments de la ZAC. Puis sur ces volumes unitaires apparaissent des « variations » : trois émergences ponctuelles permises à la dérogation de la hauteur plafond, elles sont entre R+9 et R+12 (fig. 5). Ces changements d'échelles articulent l'ensemble de la ZAC à l'exemple du lot B1.

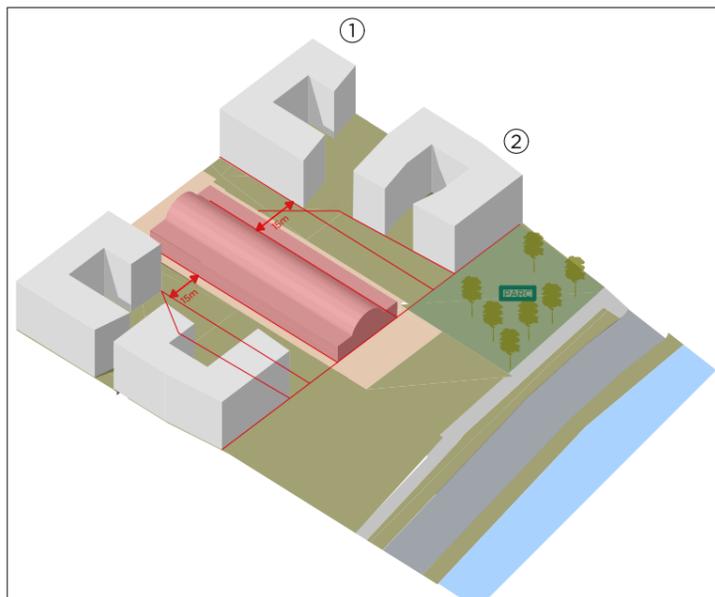
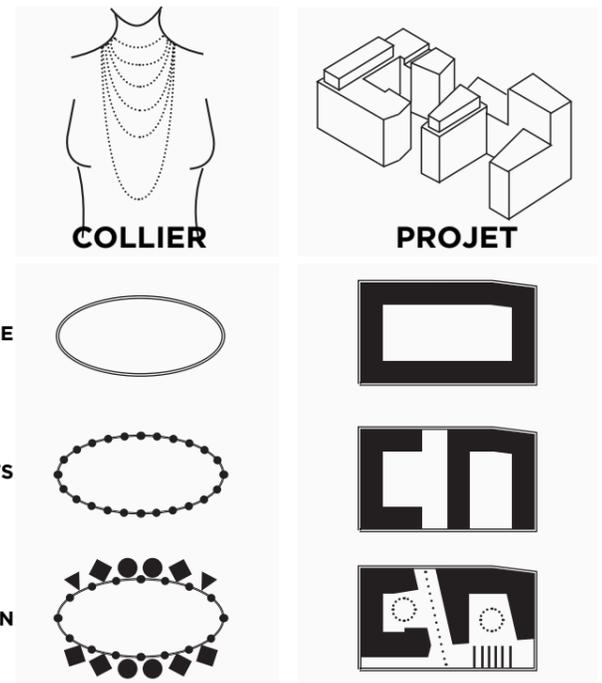


Fig. 1/ Un ensemble urbain autour de la halle, en cohérence avec le lot B1. Création du parc face à la Seine

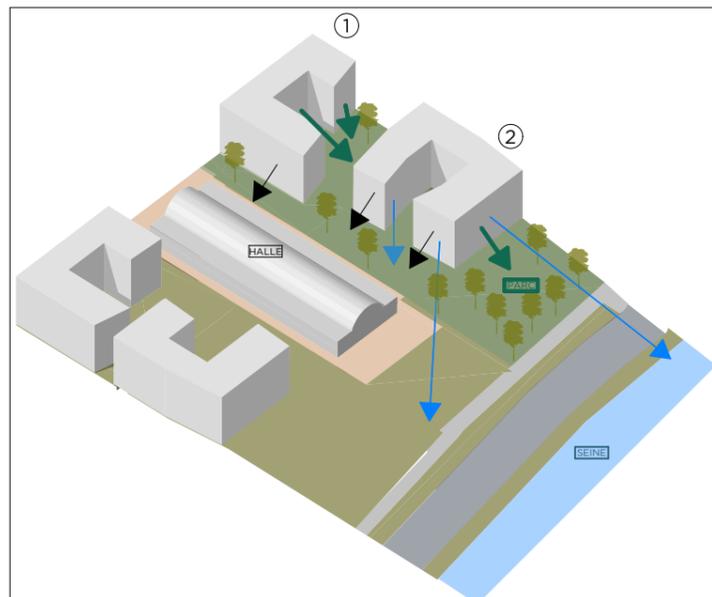


Fig. 2/ Une implantation qui génère des vues vers la Seine, la halle et le futur parc

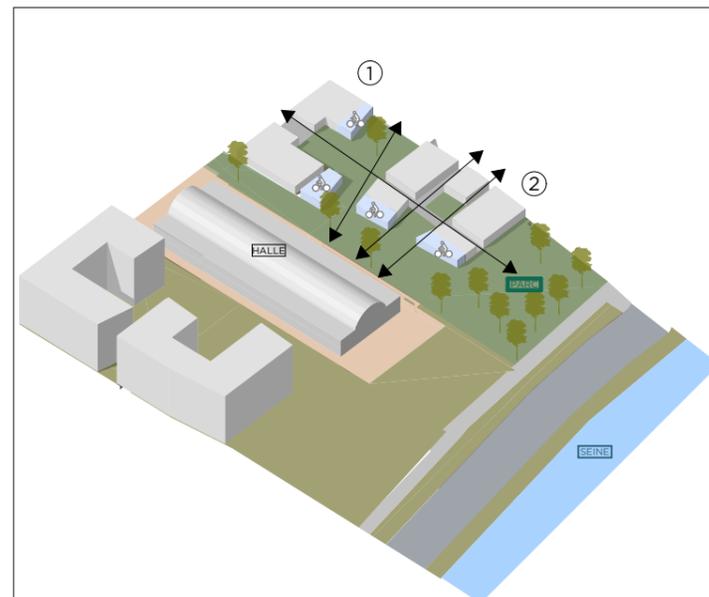


Fig.3/ Des transversalités/porosités visuelles à RDC

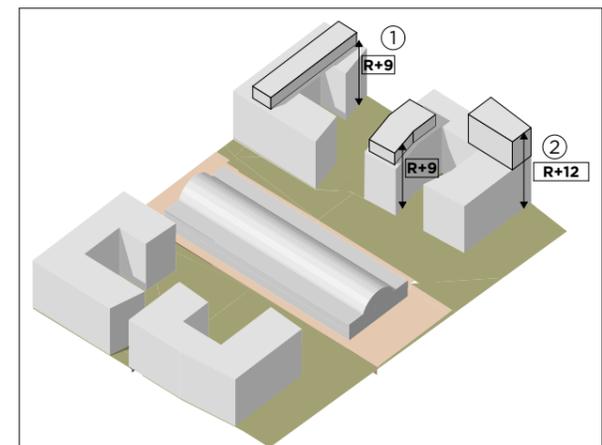


Fig.5/ Des variations volumétriques avec les émergences

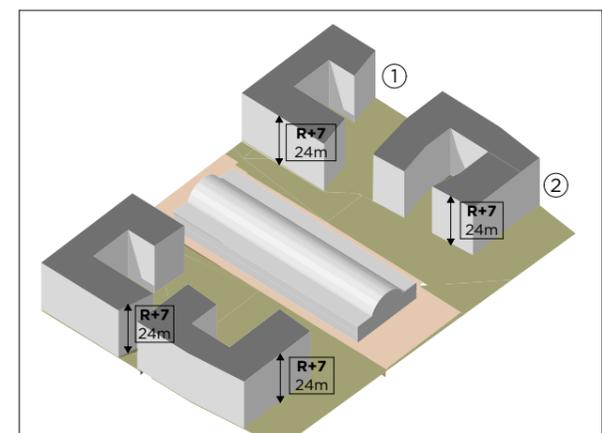


Fig.4/ Un socle urbain constant à R+7

ACCES ET ORGANISATION DU RDC

ACCES AU LOGEMENTS

L'organisation des accès a été pensée afin d'être vecteur de rencontre et de sociabilité. Tous les accès se font par des porches généreux depuis l'extérieur qui concentrent les locaux d'usage (caves, locaux techniques, locaux vélos...). Ces espaces sont traités avec soin et générosité.

Pour le bâtiment 1 les accès aux logements se font pour les cages A et B depuis la rue Eugénie Eboué par deux porches ouverts sur des locaux vélos et pour la cage C par un porche le long du local vélos. Concernant le bâtiment 2, les accès se font par deux porches depuis la rue Henri Chapron, ces deux premiers porches donnent accès aux cages E et F. Les cages D et G du bâtiment sont accessibles ensuite après avoir traversé le cœur d'îlot pour rejoindre chacun leur porche.

COMMERCES ET ACTIVITES

La visibilité des commerces et activité est primordiale pour le fonctionnement de ces programmes ainsi que l'animation du site, ainsi leur localisation a été pensée pour un maximum d'attractivité. L'opération compte trois commerces et un local d'activité : deux commerces dans le bâtiment 1 et un commerce dans le bâtiment 2 ainsi qu'un local d'activité. Les commerces du bâtiment sont localisés avantageusement dans les deux angles de la rue Eugénie Eboué avec de grand linéaires de façade. Dans le bâtiment 2 le commerce se situe à l'angle du parc et de la rue Henri Chapron avec une double hauteur, cette position avantageuse permettra l'installation d'un commerce de restauration avec une grande terrasse. Le local d'activité du bâtiment 2 a une position plus confidentielle mais assez clair entre les deux porches des logements, il est ouvert sur la rue Henri Chapron et le cœur d'îlot.

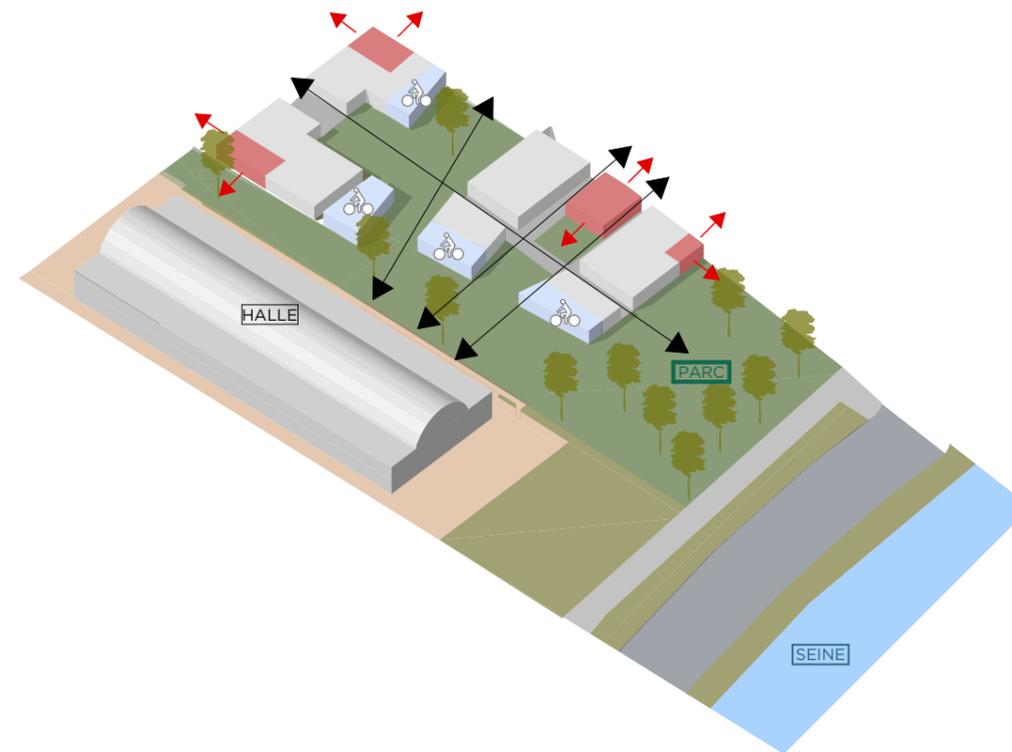


Fig.1/ Positionnement attractif des commerces et activités

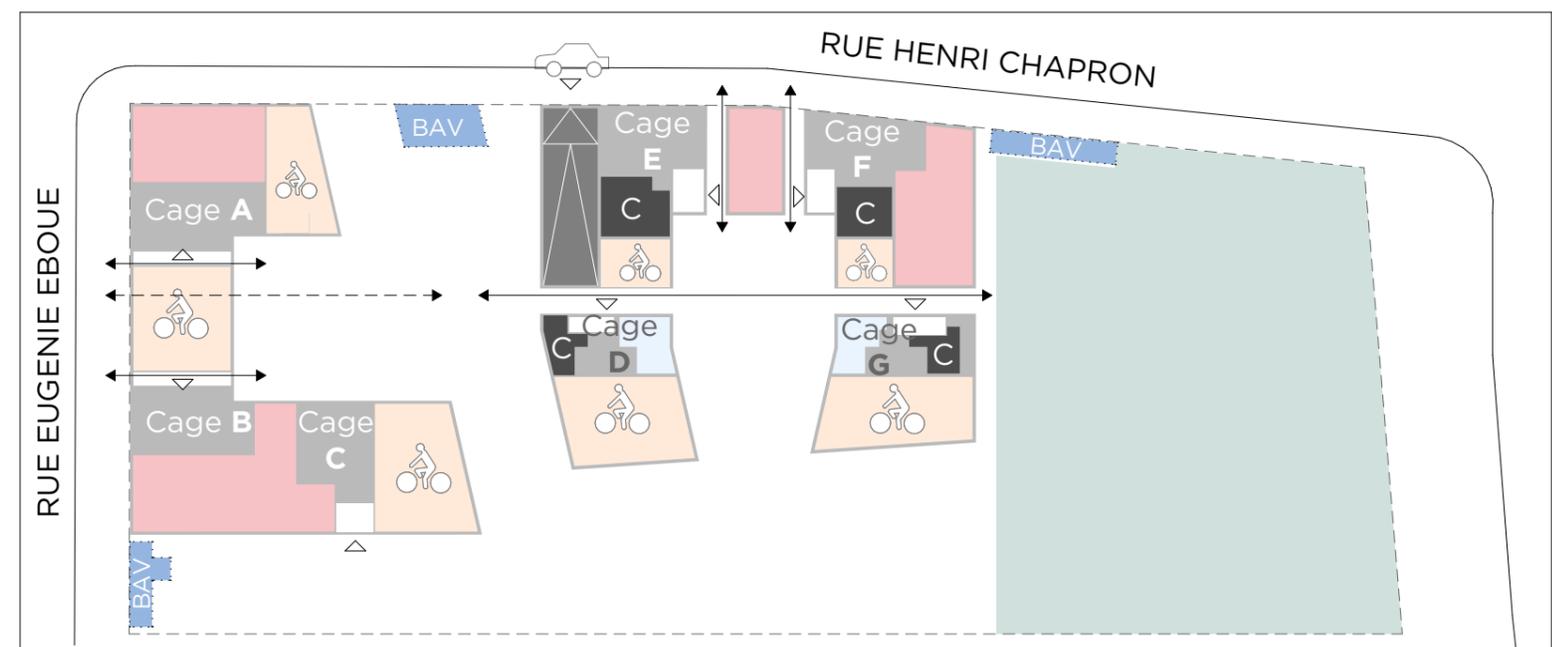
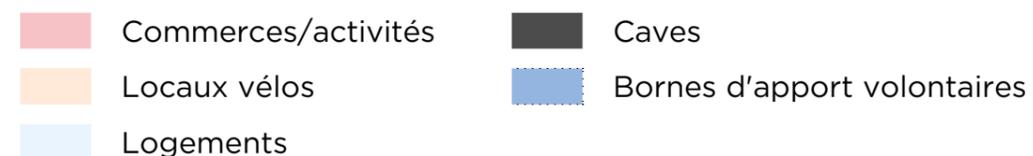


Fig.2/ Organisation du Rez-de-chaussée



BATIMENT 01

NOTICE ARCHITECTURALE

MAITRISE D'OUVRAGE

NEXITY
19, rue de Vienne
75801 Paris
FRANCE



FIMINCO
14^{bis}, rue de la Faisanderie
75116 Paris
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRIoux
ARCHITECTES

ARCHITECTE
PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE



Martin Duplantier
Architectes

MARTIN DUPLANTIER
10, rue Henri Chevreton
75020 Paris
FRANCE

Martin Duplantier
Architectes

Martin Duplantier
Architectes

Trist Legorgette
33532 Cahors
+33 556 32 41 70

OPERATION

ASNIERES B3B4

Construction de deux bâtiments de logements et commerces

225 Quai Aulagier, 92600 Asnières-sur-Seine

PC4 : BATIMENT 01

ECHELLE :

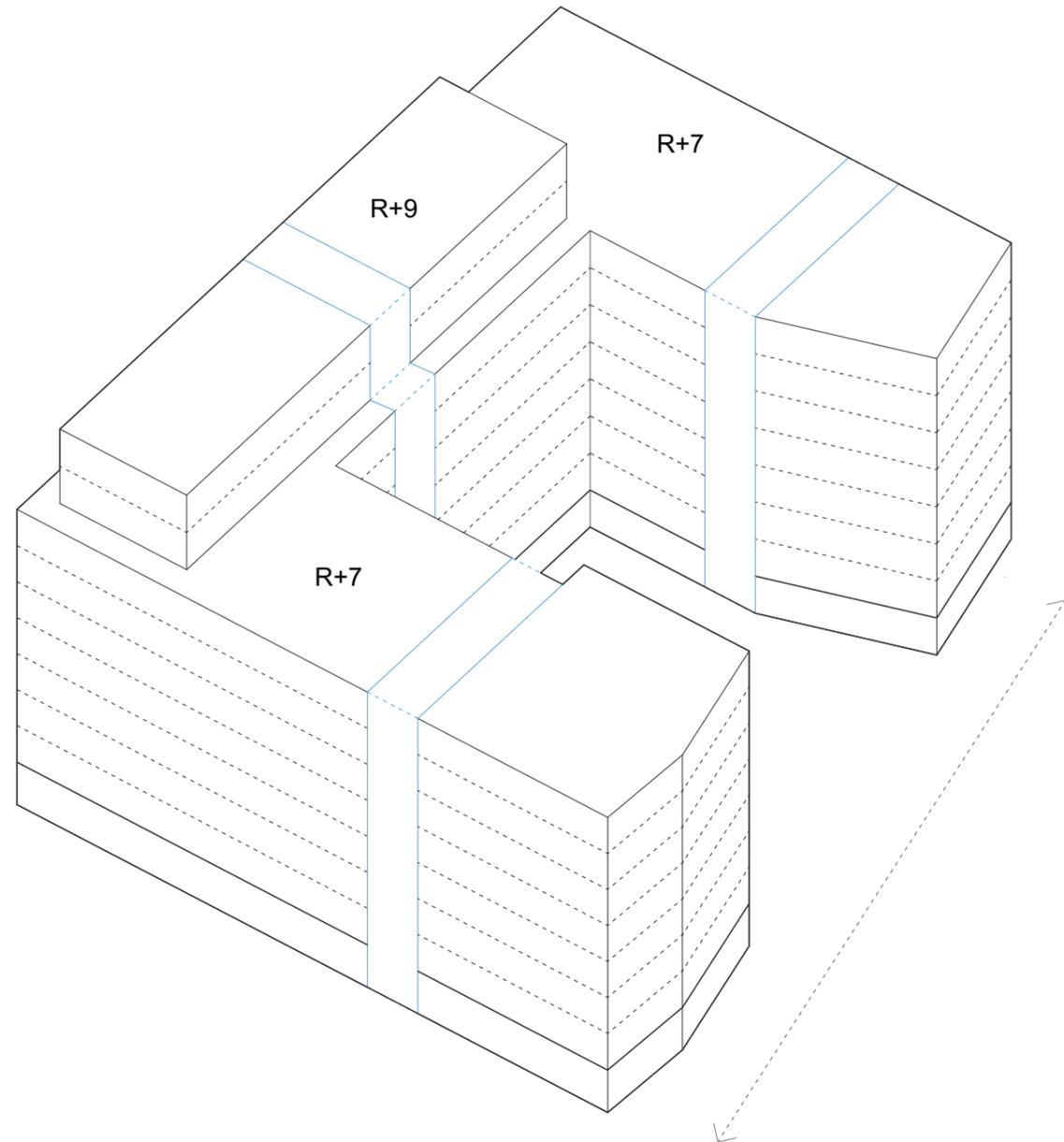
PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE

DATE : 18/12/2023

BATIMENT 01 - VOLUMETRIE

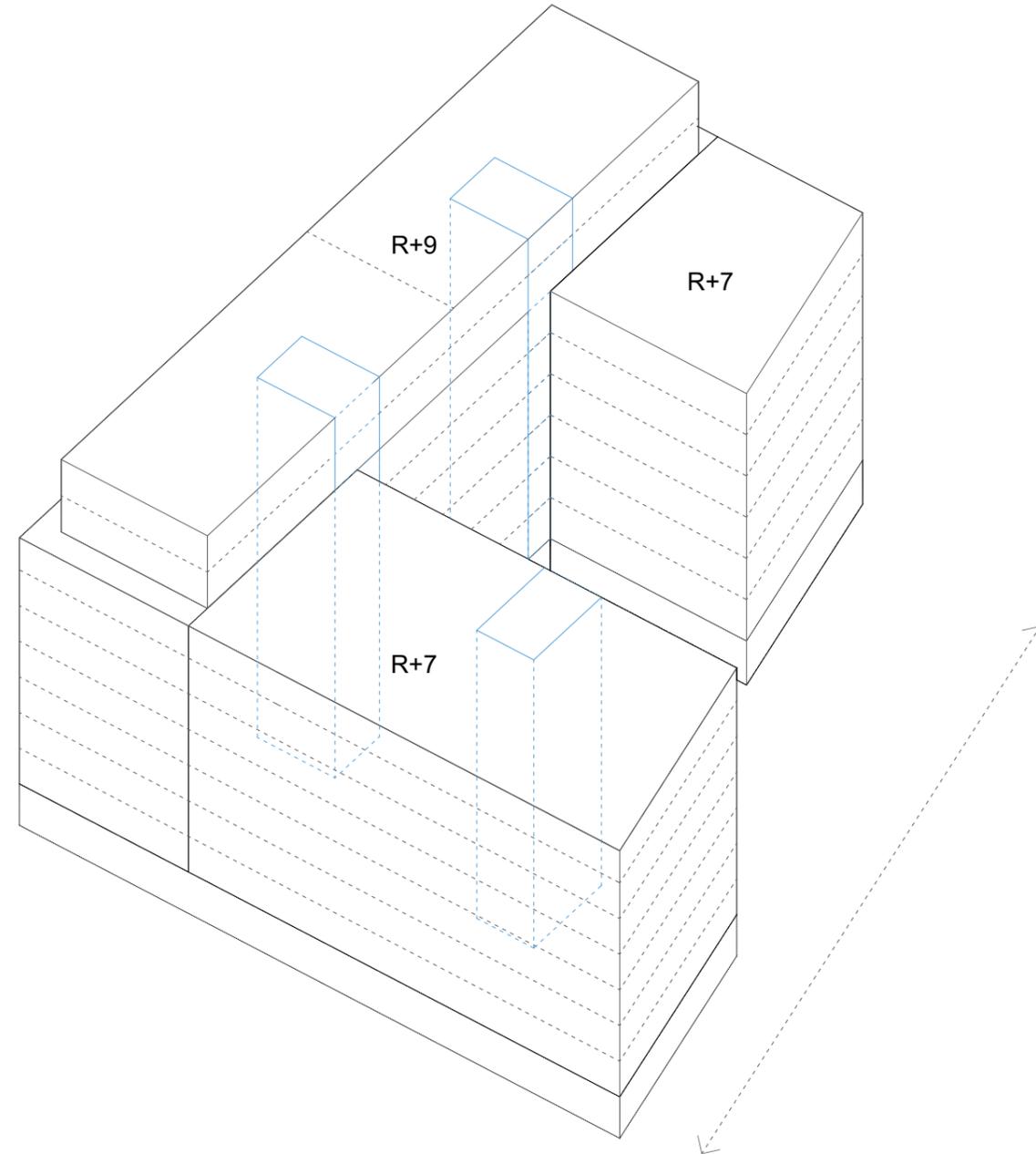
Forme urbaine Fiche de Lot

- Noyaux de circulation : 3
- Nombre d'étages : R+7 pour l'ensemble du volume + double attique à l'ouest



Forme urbaine MDA

- Noyaux de circulation : 3 (2 pour les logements sociaux 1 pour les logements intermédiaires)
- Nombre de étages : R+7 pour l'ensemble du volume + double attique à l'ouest



MAITRISE D'OUVRAGE

NEXITY
19, rue de Vienne
75801 Paris
FRANCE

FIMINCO
14^{bis}, rue de la Faisanderie
75116 Paris
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRIoux
ARCHITECTES

ARCHITECTE
PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE

Martin Duplantier
Architectes

MARTIN DUPLANTIER
10, rue Henri Chevreau
75020 Paris
FRANCE

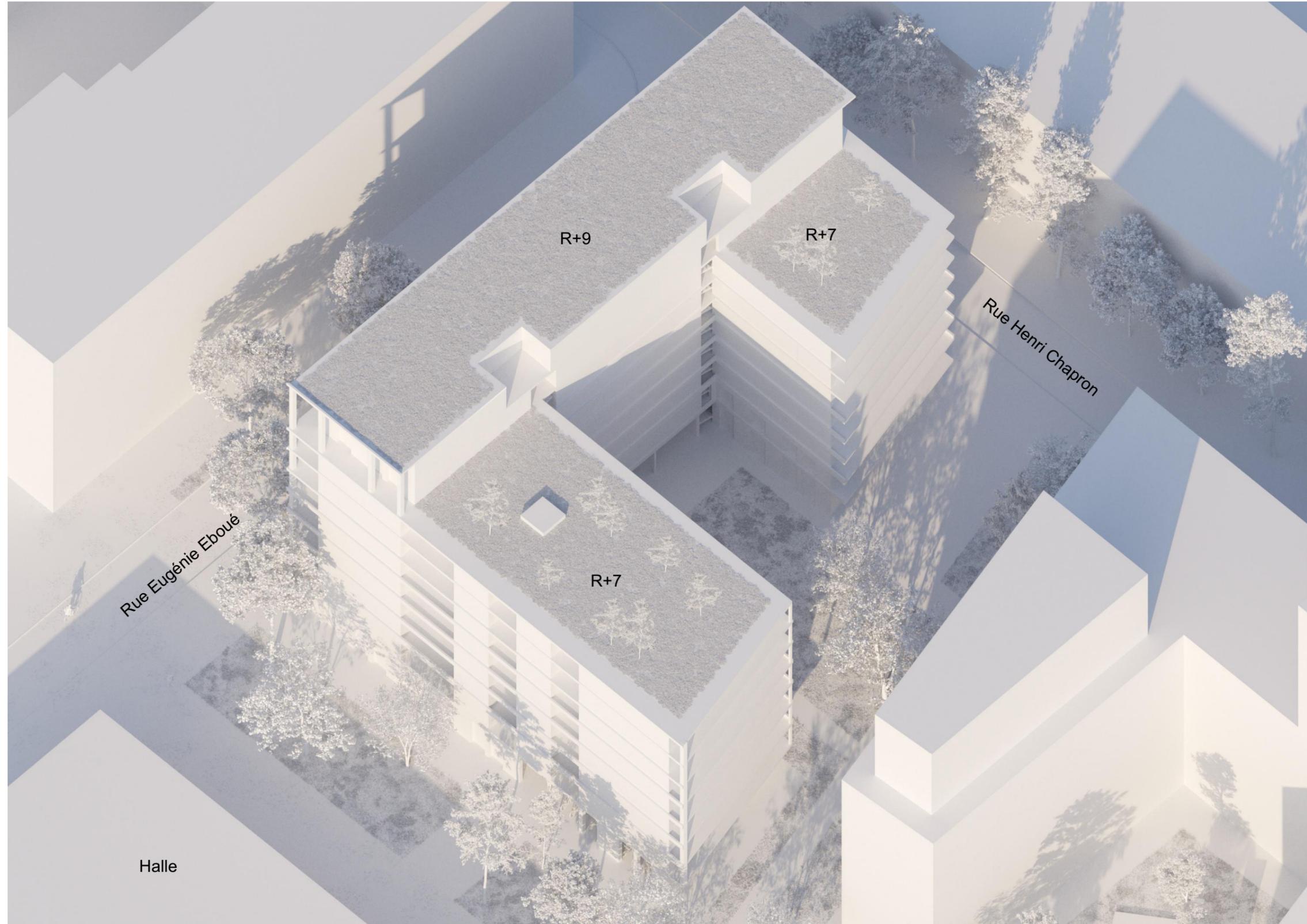
OPERATION

ASNIERES B3B4
Construction de deux bâtiments de logements et commerces
225 Quai Aulagier, 92600 Asnières-sur-Seine

PC4 : BATIMENT 01 - VOLUMETRIE

ECHELLE :
PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE
DATE : 18/12/2023

BATIMENT 01 - AXONOMETRIE GENERALE



MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY
 19, rue de Vienne
 75801 Paris
 FRANCE

FIMINCO
 14^{bis}, rue de la Faisanderie
 75116 Paris
 FRANCE

PPX
 PETITDIDIERPRIoux
 ARCHITECTES

ARCHITECTE
PETITDIDIERPRIoux
 ARCHITECTES
 47, rue Popincourt
 75011 Paris
 FRANCE

Martin Duplantier
 Architectes

MARTIN DUPLANTIER
 10, rue Henri Chevreton
 75020 Paris
 FRANCE

Martin Duplantier
 Architectes
 10, rue Henri Chevreton
 75020 Paris
 FRANCE

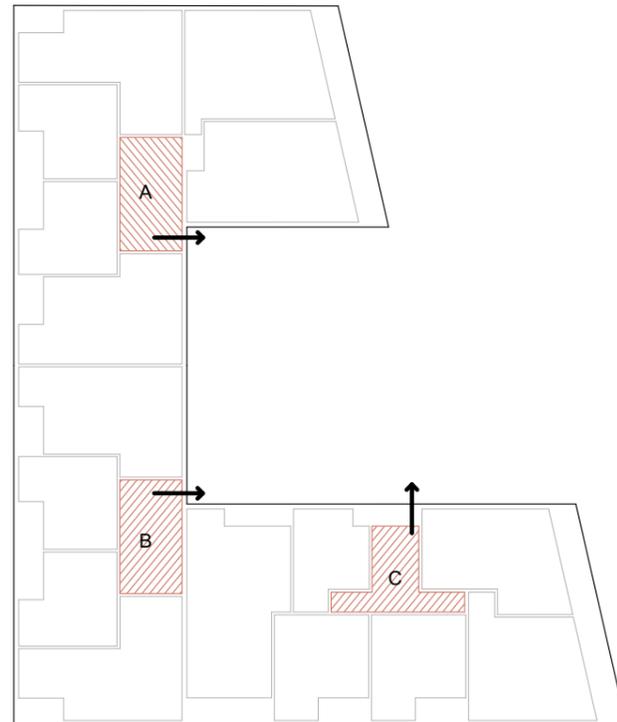
OPERATION
ASNIERES B3B4
 Construction de deux bâtiments de logements et commerces
 225 Quai Aulagier, 92600 Asnières-sur-Seine

PC4 : BATIMENT 01 - AXONOMETRIE GENERALE
ECHELLE :
PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE
DATE : 18/12/2023

BATIMENT 01 - QUALITES D'HABITER - PLANS

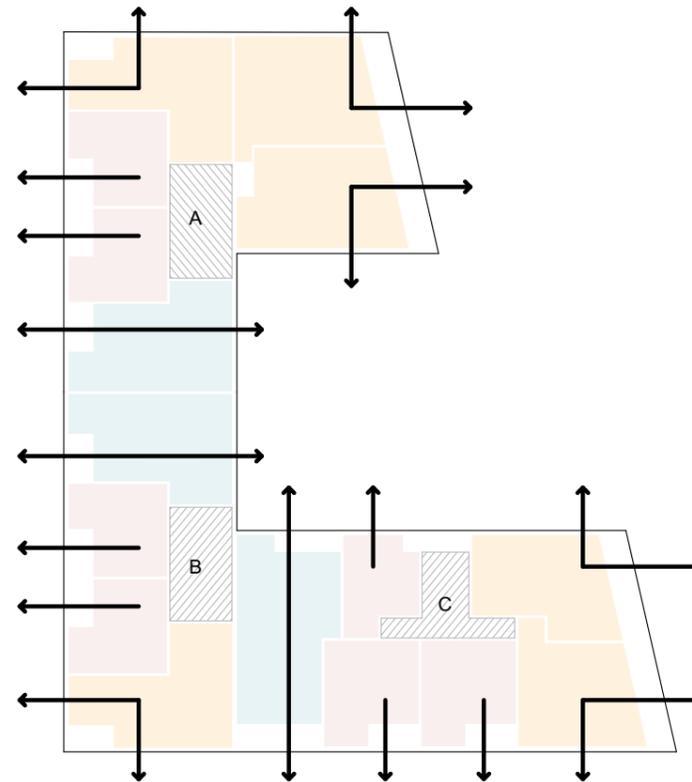
Noyaux de circulations

- Eclairage naturel
- Gestion des vis-à-vis (angles rentrants)
- Animation du cœur d'îlot



Orientations et vues

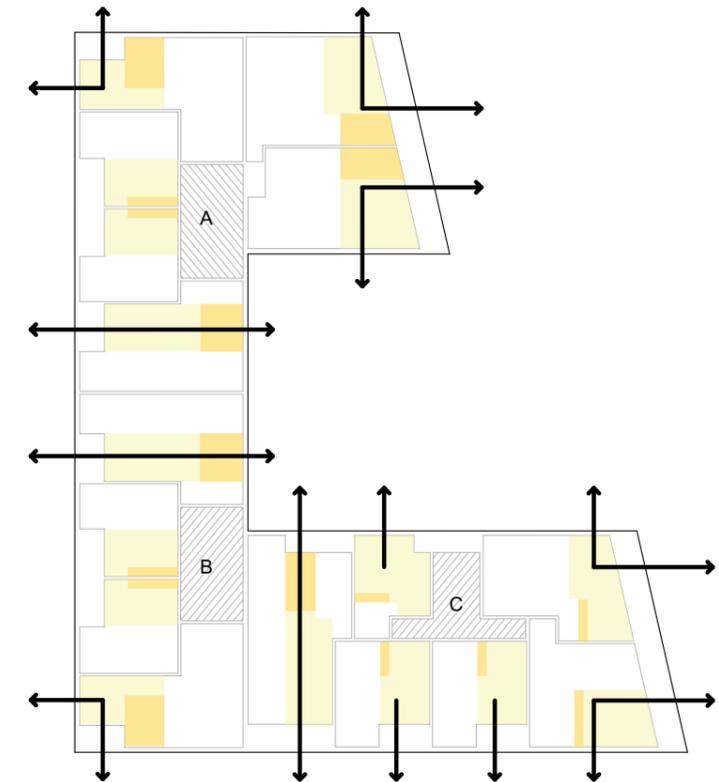
- Logements traversants privilégiés
- Doubles orientations en proue
- Simple orientations pour T1 et T2 (ouest, sud et cœur d'îlot)



- Traversants
- Double orientation
- Simple orientation

Adressage séjour

- Typologies traversantes = séjour / cuisines traversants
- Typologies double-orientées = séjours en angles
- Cuisines et chambre sur cœur d'îlot (pas de conflits de vues)



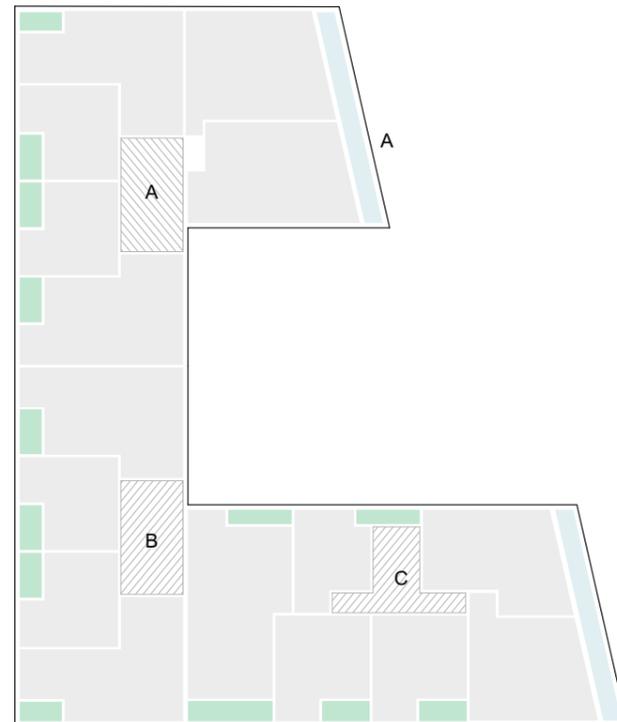
- Séjours
- Cuisines



BATIMENT 01 - QUALITES D'HABITER - ESPACES EXTERIEURS

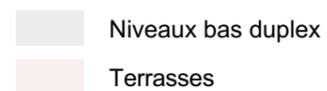
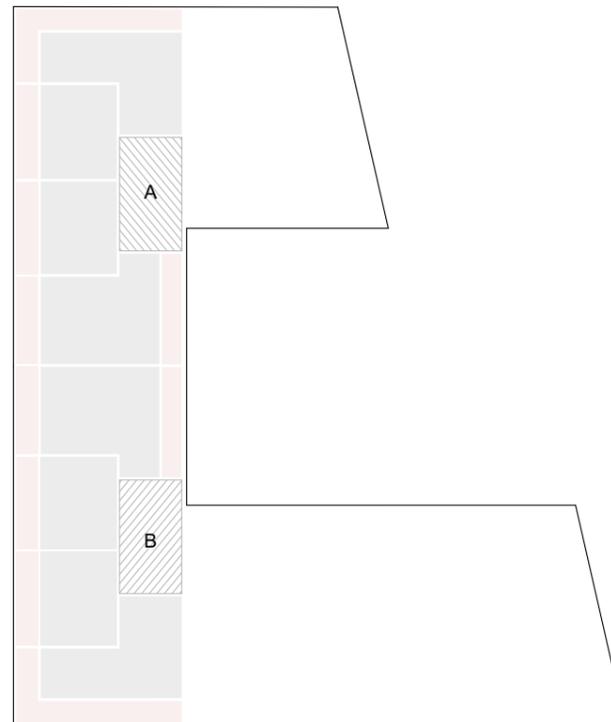
Espaces extérieurs privatifs (courants)

- Implantations sur la peau externe du bâtiment : rapport au grand paysage
- Superpositions de loggias (rationalité structurelle et économique)
- Balcons projetés en proue



Terrasses privées (attique)

- Configuration spécifique au R+8
- Accès depuis niveaux bas des duplex



BATIMENT 02



NOTICE ARCHITECTURALE

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY
19, rue de Vienne
75801 Paris
FRANCE

FIMINCO
14^{bis}, rue de la Faisanderie
75116 Paris
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRIoux
ARCHITECTES

ARCHITECTE
PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE

Martin Duplantier
Architectes

MARTIN DUPLANTIER
10, rue Henri Chevreau
75020 Paris
FRANCE

Martin Duplantier
33532 Chevroux
+33 1 42 81 48 42
m.duplantier.com

OPERATION
ASNIERES B3B4
Construction de deux bâtiments de logements et commerces
225 Quai Aulagier, 92600 Asnières-sur-Seine

PC4 : BATIMENT 02
ECHELLE :
PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE
DATE : 18/12/2023

BATIMENT 02 - VOLUMETRIE

Un travail sur la volumétrie du bâtiment 2 est mis en œuvre afin de réduire la perception de densité que peut générer une construction de ce gabarit.

La première étape est de décomposer le bâtiment 2 en un ensemble de quatre petits immeubles (fig.1) ayant chacun leur volume propre. Ces quatre petits immeubles correspondent chacun à l'une des quatre cages du bâtiment B. Les volumes se différencient notamment par la présence des émergences.

La lecture de ces quatre petits immeubles est permise par la mise en œuvre de volumes de transitions (fig. 2), des articulations qui s'expriment par des retraits et des traitements de façades qui leur sont propre.

Les principes qui permettent de réduire le sentiment de densité n'ont pas pour objectif la création de quatre entités indépendantes. Ainsi la fragmentation de la volumétrie ne s'oppose pas au désir d'unité de l'ensemble et d'assumer qu'il s'agit que d'un seul bâtiment. Ainsi le rapport à la rue se fait par un socle unitaire sur deux niveaux qui ceinture l'ensemble de l'immeuble (fig. 3). Les volumes se différencient par deux types de matériaux différents dont les teintes sont homogènes et en harmonie (fig.4).

Alors une vision lointaine offrira un aspect unitaire du bâtiment 2, tandis qu'à proximité la subtilité de chaque volume se révélera.

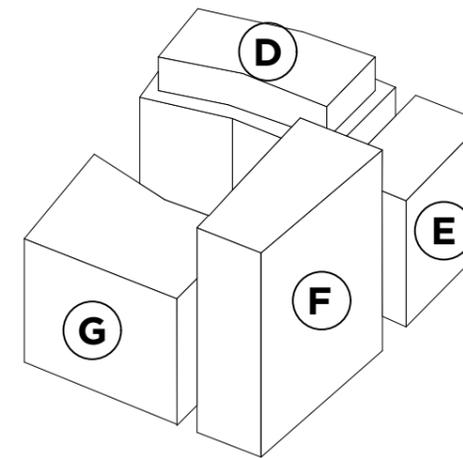


Fig. 1/ Un ensemble de petits immeubles

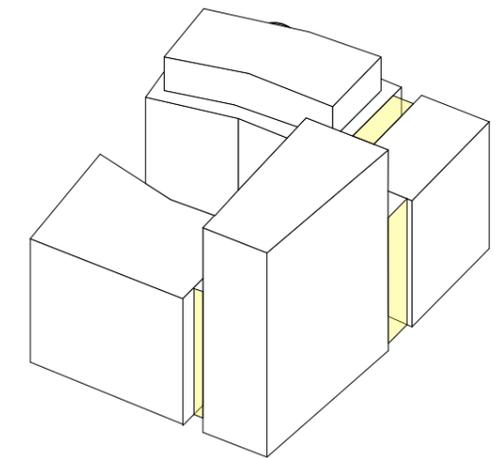


Fig. 2/ Traitement des volumes de transition

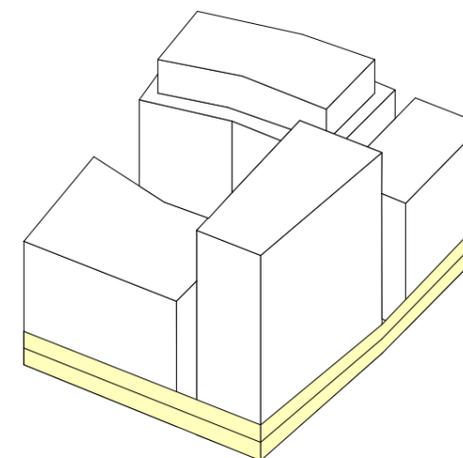


Fig. 3/ Un socle unitaire

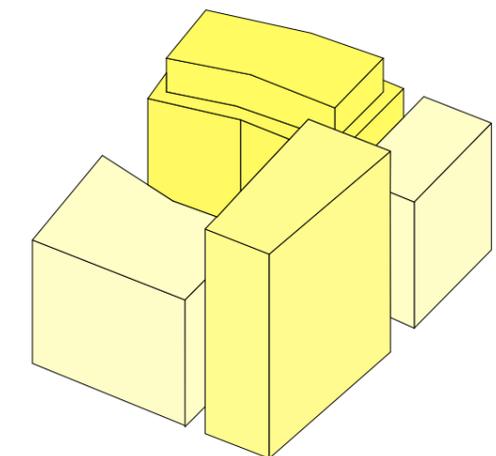


Fig. 4/ Variation de mêmes tons pour la teinte des matériaux de façade

BATIMENT 02 - COMPOSITION DES FACADES

L'expression architecturale des façades doit donner une image contemporaine, vivante et diversifiée du bâtiment tout en restant sobre et élégante. Le choix de la composition des façades et des matériaux est fait dans l'objectif de construire une identité propre à l'opération, tout en étant en résonance avec le contexte urbain. On ne doit pas faire abstraction du travail mis en œuvre dans la ZAC PSA avec notamment la présence forte de la halle, qui est l'élément majeur du site.

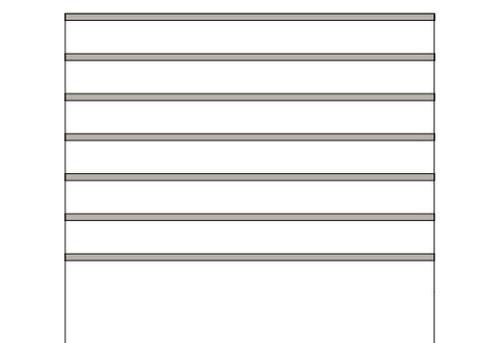
La simplicité et la sobriété de l'ensemble est la volonté première. La composition de façades doit varier d'un bloc à l'autre sans devenir « un catalogue des possibles », mais se faire par des subtilités.

Ainsi chacun des quatre volumes sera composé des mêmes éléments structurants qui adopteront des variations. A l'image de la halle qui est constituée de lignes de forces importantes : structure primaire composée de portiques béton, bandeaux horizontaux, creux et remplissage en brique, le bâtiment B sera constitué de ces éléments comme base de la composition des façades. La variation des mêmes éléments structurants de composition d'un bloc à l'autre permet de conserver une identité commune. Ces éléments sont donc :

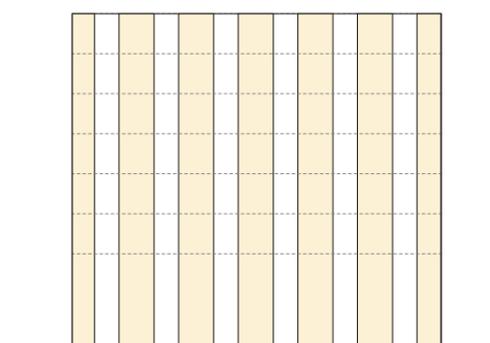
- Les bandeaux horizontaux en béton préfabriqués beige, avec des variations d'épaisseur, de répétition d'étage en étage ;
- Les remplissages verticaux en brique ou enduit aux teintes beiges ;
- Les creux par la continuité de loggia ;



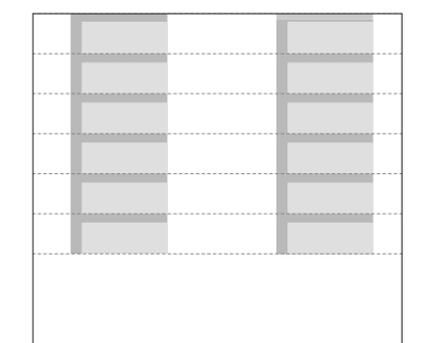
VARIATION DES ELEMENTS DE COMPOSITION CONSTANT D'UN BLOC À L'AUTRE



1/ Bandeaux horizontaux



2/ Remplissages verticaux



3/ Creux et ruptures

BATIMENT 02- BIEN HABITER

QUALITE DES LOGEMENTS

L'ensemble des plans des logements sont travaillés pour avoir des espaces de vie avec les meilleures qualités possibles permettant un mieux vivre ensemble dans les espaces collectifs et la plus grande intimité dans les logements.

Ainsi, sont privilégiées les configurations permettant d'avoir :

- > Un maximum de logements avec plusieurs orientations et de manière systématique à partir des T3 (Fig.1) ;
- > Le plus d'intimité avec le moins de vis-à-vis possible ;
- > Des circulations optimisées.

LES ESPACES EXTERIEURS

Tous les logements à partir du T2 bénéficient d'espaces extérieurs généreux. La qualité de ces espaces est liée à leur situation et au traitement particulier qui leur est du :

- > À RDC, ils s'ouvrent sur des terrasses sur les espaces paysagers avec un traitement pour préserver l'intimité de ces espaces ;
- > Dans les étages composant les corps de bâtiments, les espaces extérieurs sont traités en loggias pour garantir leur intimités et des balcons sur les pignons;
- > L'attique, différents espaces se cotoient : à R+8 de larges terrasses comme de petits jardins, les duplex en R+12 bénéficient de rooftop en toiture.

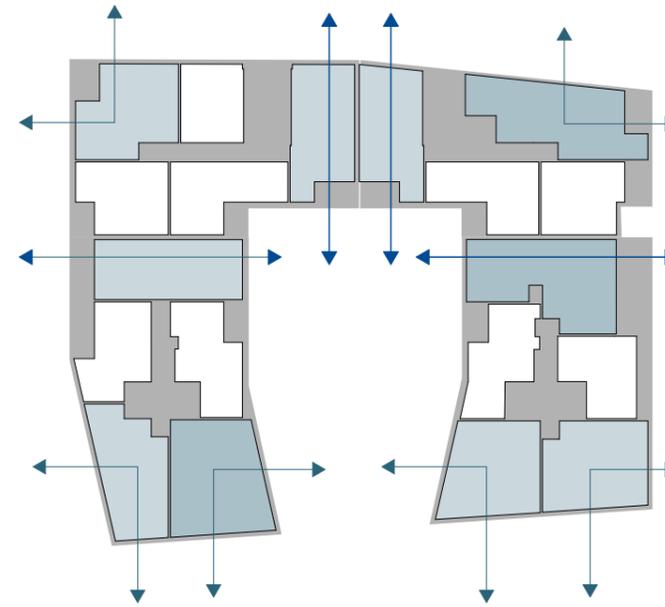


Fig. 1/ Etages courant : des logements traversant ou à double orientation à partir du T3

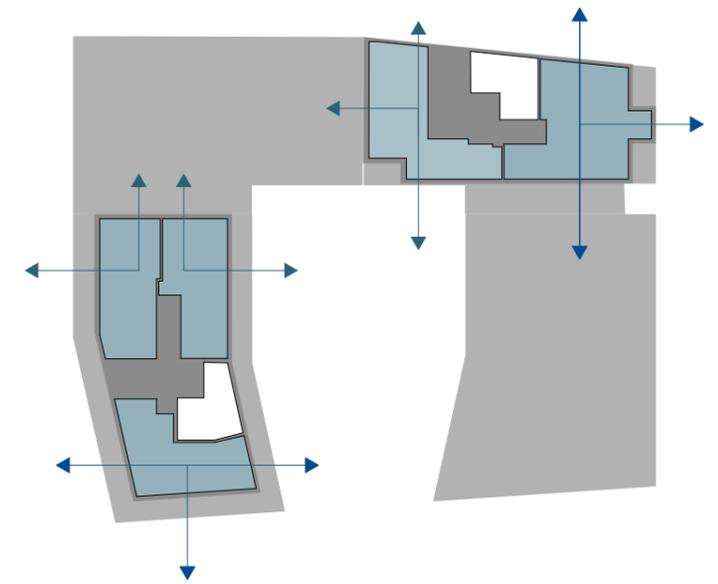


Fig. 3/ Attique : des logements généreux traversant ou à double orientation à partir du T3

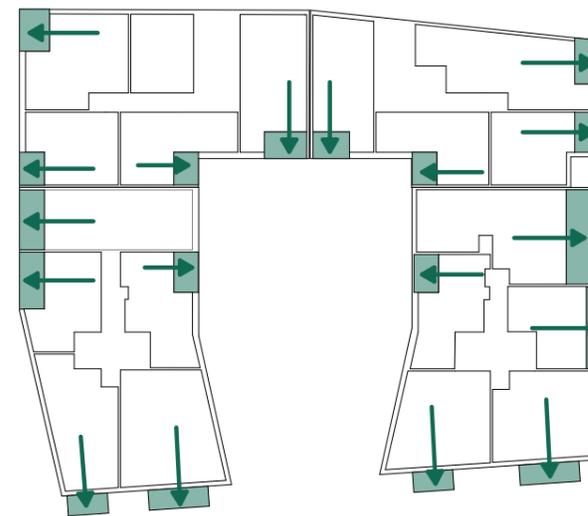


Fig. 2/ Des espaces extérieurs à partir du R+2



Fig. 4/ Attique : des espaces extérieurs généreux

RESPECT PLU



MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY
19, rue de Vienne
75801 Paris
FRANCE

FIMINCO
14^{bis}, rue de la Faisanderie
75116 Paris
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRIoux
ARCHITECTES

ARCHITECTE
PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE

D
Martin Duplantier
Architectes

MARTIN DUPLANTIER
10, rue Henri Chevreau
75020 Paris
FRANCE

D Martin Duplantier
Architectes
1 rue Louis Legorgette
93132 Clichy
+33 1 42 81 48 42
+33 5 56 32 41 70
martinduplantier.com

OPERATION
ASNIERES B3B4
Construction de deux bâtiments de logements et commerces
225 Quai Aulagier, 92600 Asnières-sur-Seine

PC4 : RESPECT PLU
ECHELLE :
PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE
DATE : 18/12/2023

RESPECT DU PLU - ART. UPL6

ARTICLE UPL 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 : Les constructions doivent être implantées, sauf indications particulières reportées au document graphique du règlement, à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement* de 3 mètres au moins. La limite sur *alignement* est alors matérialisée par une *clôture*.

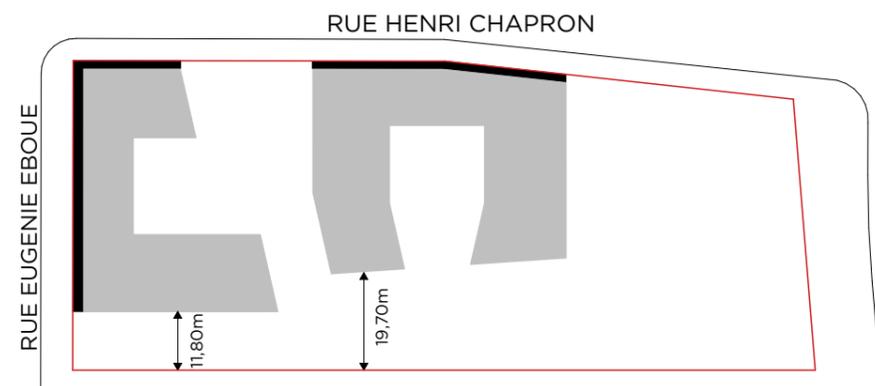
La notion d'implantation des constructions (à l'*alignement*, en limite ou en retrait) s'entend au niveau du plan général de la façade, n'interdisant pas les retraits ou saillies ponctuels pour des raisons architecturales.

6-2 : Ponctuellement, les saillies sur l'*alignement* des voies et *emprises publiques*, hors voiries départementales, ou dans les marges de retrait fixées au 6.1 sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 1,80 m à partir de 4,30 m de hauteur à compter du trottoir.

6-3 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

* Lorsqu'un retrait ou une marge de recul par rapport à l'*alignement* est imposé, ce retrait, ou ce recul, ne concerne que les constructions au-dessus du sol. Les constructions en sous-sol restent autorisées.

Fig. 01 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES



RESPECT DU PLU - ART. UPL7 - ART UPL8 - ART UPL9

ARTICLE UPL 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> Le projet n'a pas de limite séparative avec une autre parcelle, il est entouré d'emprise publiques

ARTICLE UPL 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

> Non réglementé

ARTICLE UPL 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Dans les parties de la zone repérée au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'échelle de la ZAC, est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

> RESPECT DE L'EMPRISE BATI MAXIMAL DE 40% DE LA PARCELLE

PPRI :

Le projet est en zone C :

3. DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE C

3.2. a) Les constructions nouvelles

Sur toute unité foncière de plus de 2 500 m², l'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation et de bureaux est limitée à 40 %. Elle est portée à 60 % pour toutes les autres constructions. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, ces emprises au sol sont réparties sur l'entité foncière hors surfaces de voirie.

Fig. 01 SUPERFICIE DU LOT B3/B4

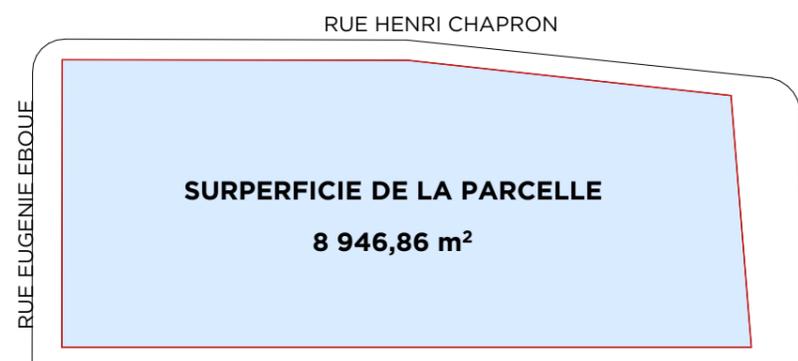


Fig. 02 EMPRISE BAT MAX 40%

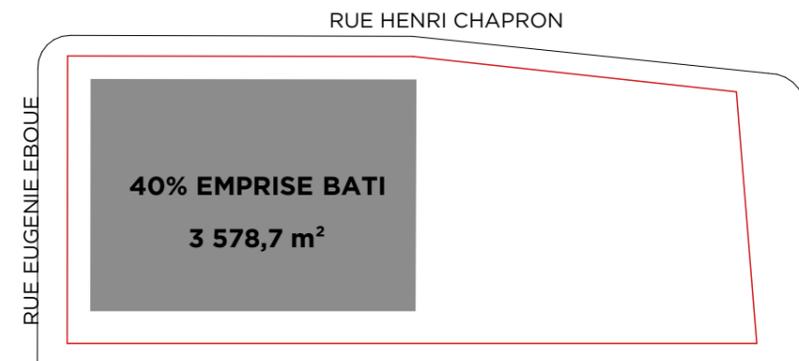
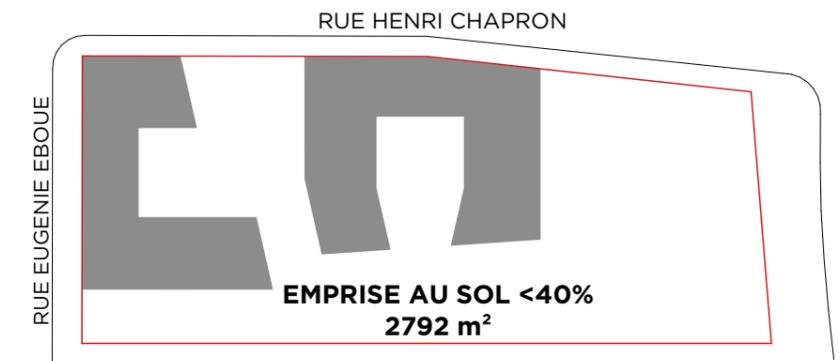


Fig. 03 APPLICATION PROJET



ARTICLE UPL 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du trottoir existant ou futur au droit du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des *cheminées*, des gardes corps, antennes relais, paires vues et lignes de vie. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Cas particuliers :

- Lorsque la construction comprend des structures nécessaires à des installations de productions énergétiques, ou dédiés à l'agriculture urbaine, ces structures, implantées en toiture, ne sont pas comprise dans le calcul de la hauteur des constructions.

-(...) Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des installations dédiés à l'agriculture urbaine.

10-2 Règle générale :

Sauf indications particulières reportées au document graphique du règlement, la hauteur maximale des constructions est :

Dans le secteur **UPLa** : 24 mètres

Dans la zone **UPLa**, entre une hauteur de 24 mètres et une hauteur de 40 mètres, il peut être autorisé des émergences dans la limite de 35% de l'emprise de la parcelle et dans la limite d'une emprise par niveau de 350 m² de surface plancher et par émergence.

Fig. 01 EMPRISE DES EMERGENCES >24m

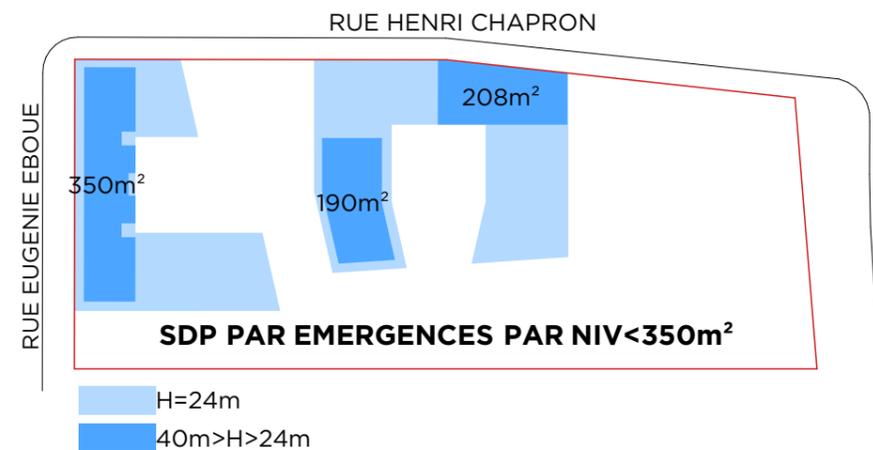
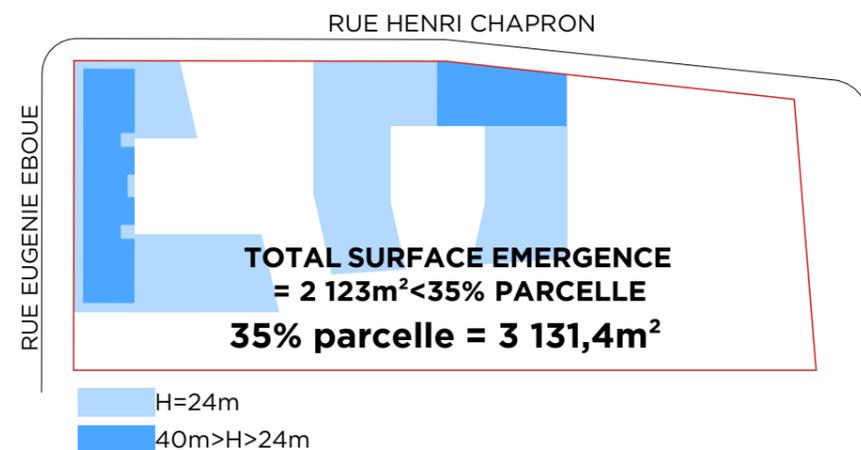
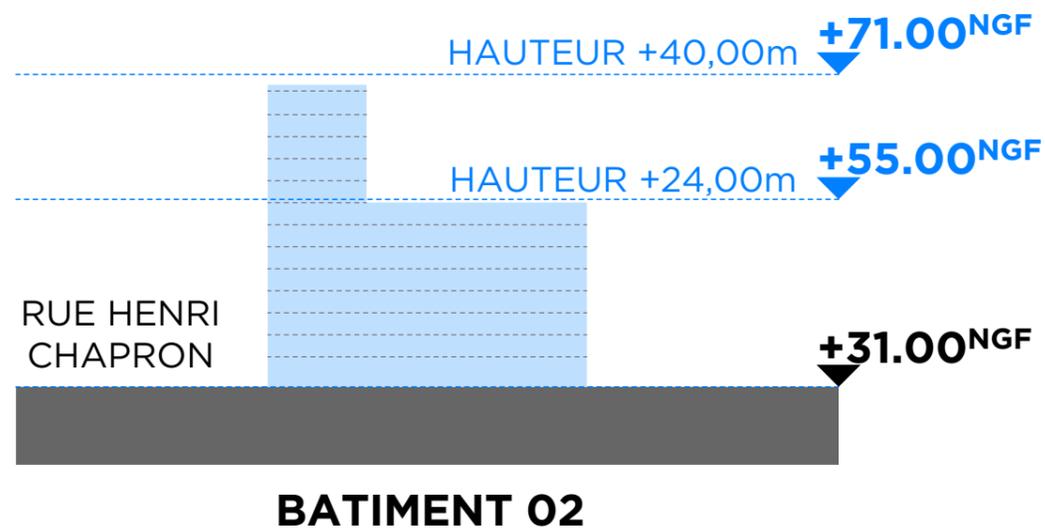
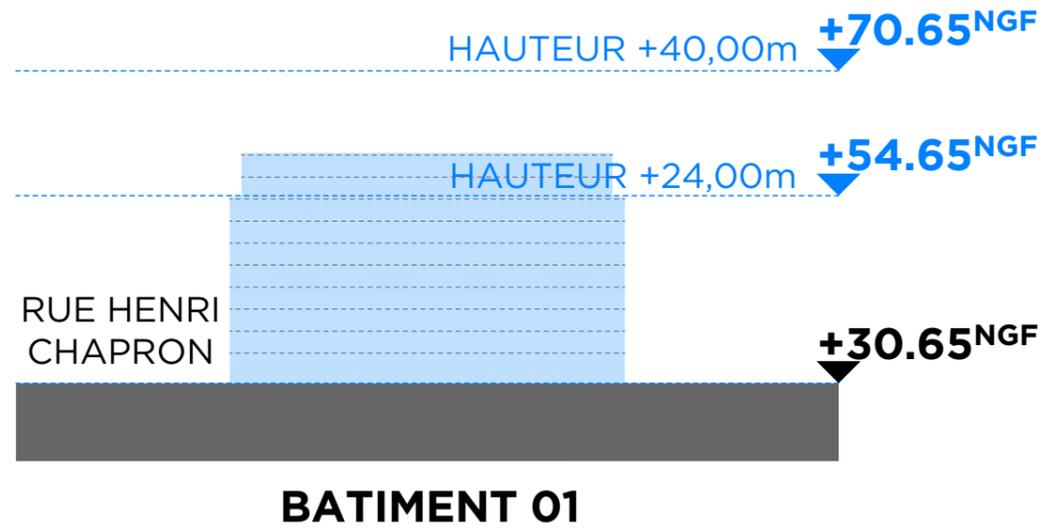


Fig. 02 EMPRISE < 35% SURFACE DE LA PARCELLE



ARTICLE UPL 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



RESPECT DU PLU - ART. UPL12 1/2

ARTICLE UPL 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

>Pour les constructions à usage d'habitation à l'exception des résidences à destination de publique spécifique :

-une place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement créé sans qu'il ne soit exigé plus de deux places par logement ;
Toute tranche commencée est due.
Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Stationnement logement sociaux : Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues motorisés dans les constructions nouvelles :

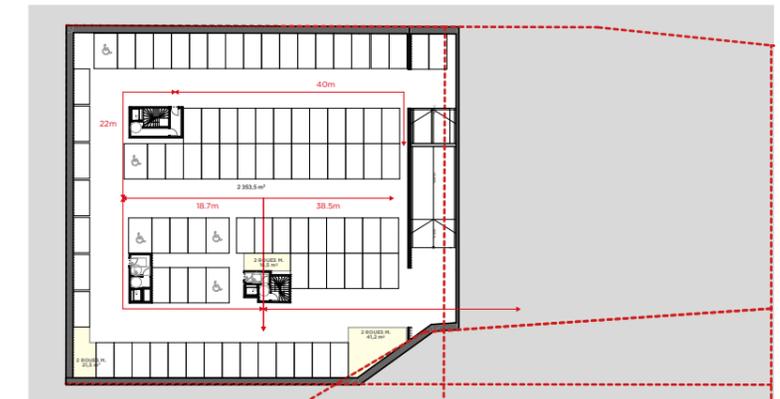
Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher.

>Pour les constructions à usage de commerce :

- Pour chaque Commerce inférieur à 600 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Pour chaque Commerce de plus de 600 m² : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher Toute tranche commencée est due. Les places commandées sont interdites.
Toute tranche commencée est due et les places commandées sont interdites



PLAN R-1



PLAN R-2

TOTAL 241 places + 1 cat. B

R-1 - 148 places

R-2 - 93 places

dont 12 PMR (5%)

Attentes PLU :

	STATIONNEMENT VOITURE			TOTAL
	0,5 place/logement	1 place/60m ² de SDP		
	BAT 01 - Social	BAT 01 - Accession	BAT 02 - Accession	
PK Logement	49	24	152	225
PK Commerces	4		3	7
TOTAL PK (pl.)				232

	STATIONNEMENT MOTO			TOTAL
	Surface 2 roues moto Ltgs 1% SDP			
Surface 2 roues moto Ltgs 1% SDP	59,0 m ²	15,2 m ²	95,0 m ²	169,2 m ²
Surface 2 roues moto commerces	-	-	-	0,00
TOTAL surface 2 roues				169,2 m²

RESPECT DU PLU - ART. UPL12 2/2

ARTICLE UPL 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Prescriptions en matière de stationnement vélos :

>Pour les constructions à usage d'habitation

PLU :

Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

Il doit être créé des espaces exclusivement dédiés aux vélos. La surface de ces espaces doit correspondre au minimum à 1,5% de la surface de plancher, être aisément accessible et disposer des aménagements adaptés

ARRETE NATIONAL :

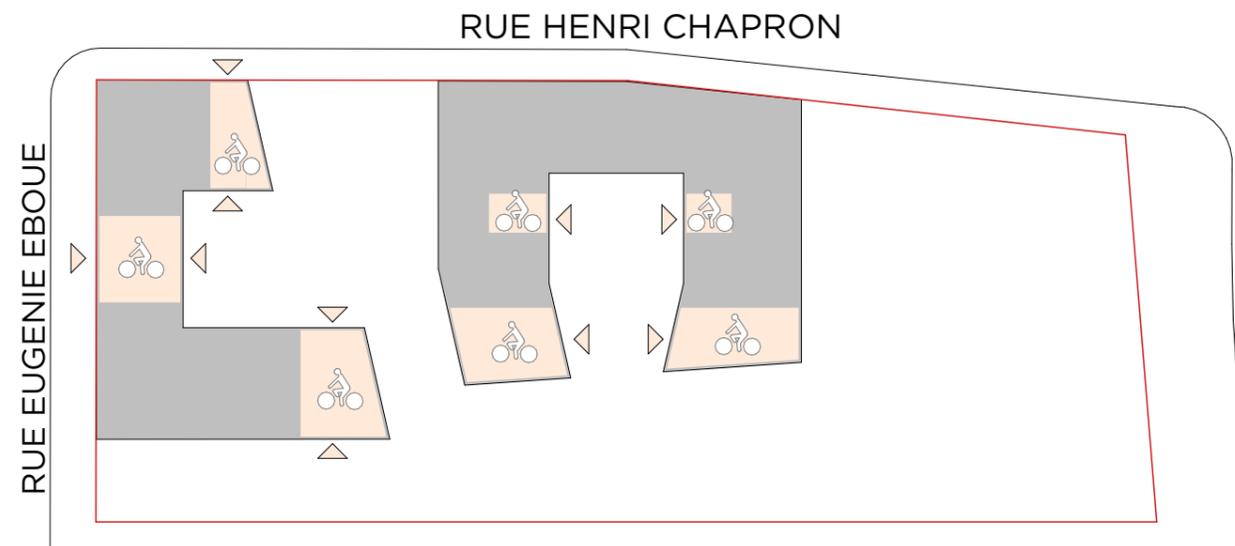
Le projet respecte l'arrêté national du 30 juin 2022 pour le dimensionnement des locaux vélos.

Celui-ci demande pour les ensembles de logements un minimum de :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales;
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Ces emplacements sont dimensionnés à 1,5m² par vélos. Cet aire de stationnement peut être diminuée/ resserrée à hauteur de 60% du nombre de vélos total par des dispositifs de double racks ou autres systèmes.

Fig. 01 EMLACEMENT DES LOCAUX VELOS



BATIMENT 01 - SOCIAL		
	NOMBRE LOGEMENT < T2	NOMBRE LOGEMENT > T3
Nb. Vélos	45	106
TOTAL	151	
Surface approximative	332,2	
Double racks 60% du total MAX	91	
REGLE PLU - 1,5% X SDP	81,0 m ²	

BATIMENT 01 - ACCESSION		
	NOMBRE LOGEMENT < T2	NOMBRE LOGEMENT > T3
Nb. Vélos	8	24
TOTAL	32	
Surface approximative	70,4	
Double racks 60% du total MAX	19	
REGLE PLU - 1,5% X SDP	36,2 m ²	

BATIMENT 02 - ACCESSION		
	NOMBRE LOGEMENT < T2	NOMBRE LOGEMENT > T3
Nb. Vélos	70	164
TOTAL	234	
Surface approximative	514,8	
Double racks 60% du total MAX	140	

RESPECT DU PLU - ART. UPL13

ARTICLE UPL 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 : 60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation hors emprises des voies ouvertes à la circulation générale que celles-ci soient de statut public ou privé doivent être traitées en espaces verts et plantés.

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale située sous la cote du niveau du rez-de-chaussée
- Dans une profondeur de 4 m depuis l'alignement, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale située sous la cote du niveau du trottoir.

13-3 : Les espaces en pleine terre sont plantés à raison de 2 arbres à haute tige pour 100 m² d'espaces libres en pleine terre. Les arbres doivent être plantés dans un volume de terre au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté situé sous la cote altimétrique du plancher du rez de chaussée.

> 2 arbres de haute tige/100m² pleine terre :
(4 461m²/100)x2 = **89 arbres de haute tige**

> **Le projet intègre bien les recommandations PLU pour les espaces verts :**
-60cm de terre sur les dalles du parking ;
-plantation de 89 arbres.

Fig. 01 60% des espaces libres végétalisés

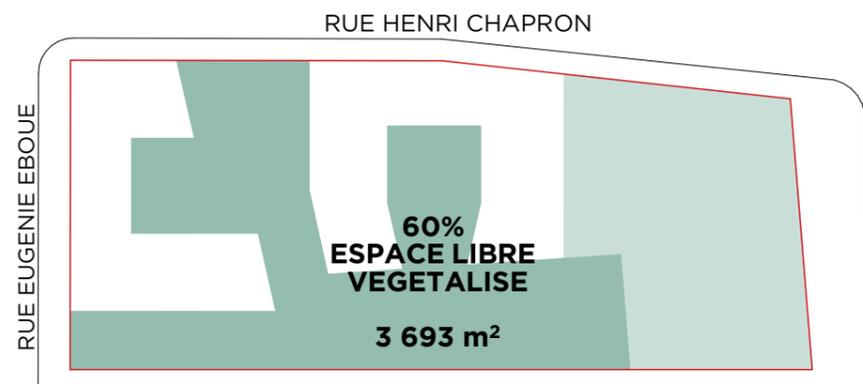


Fig. 02 Application projet

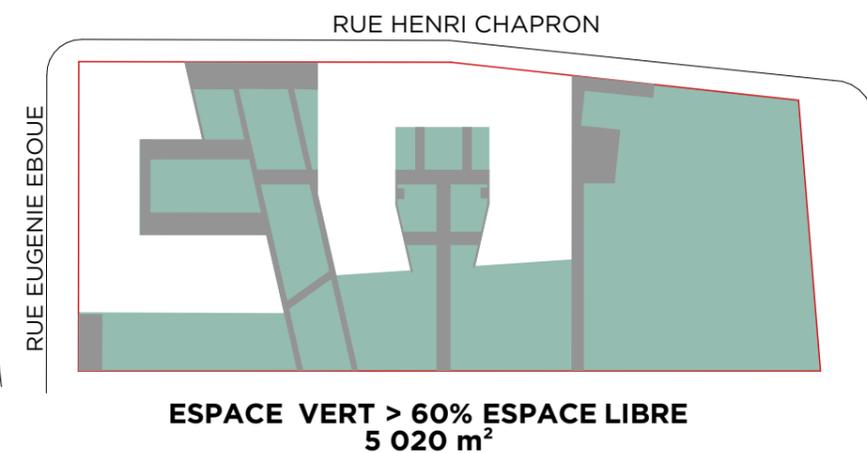
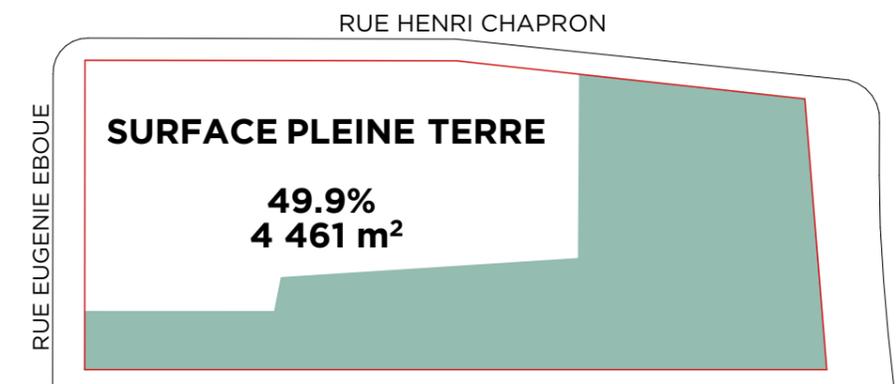


Fig. 03 Pleinte terre projet



RESPECT DU PLU - GESTION DES DECHETS

ARTICLE UPL 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

4-4-2. Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation. Cependant des bornes d'apport volontaire doivent être prévues sur la parcelle, il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes. Les bornes d'apport volontaire (BAV) destinées au verre pourront être disposées sur l'espace public après accord et validation des services techniques municipaux.

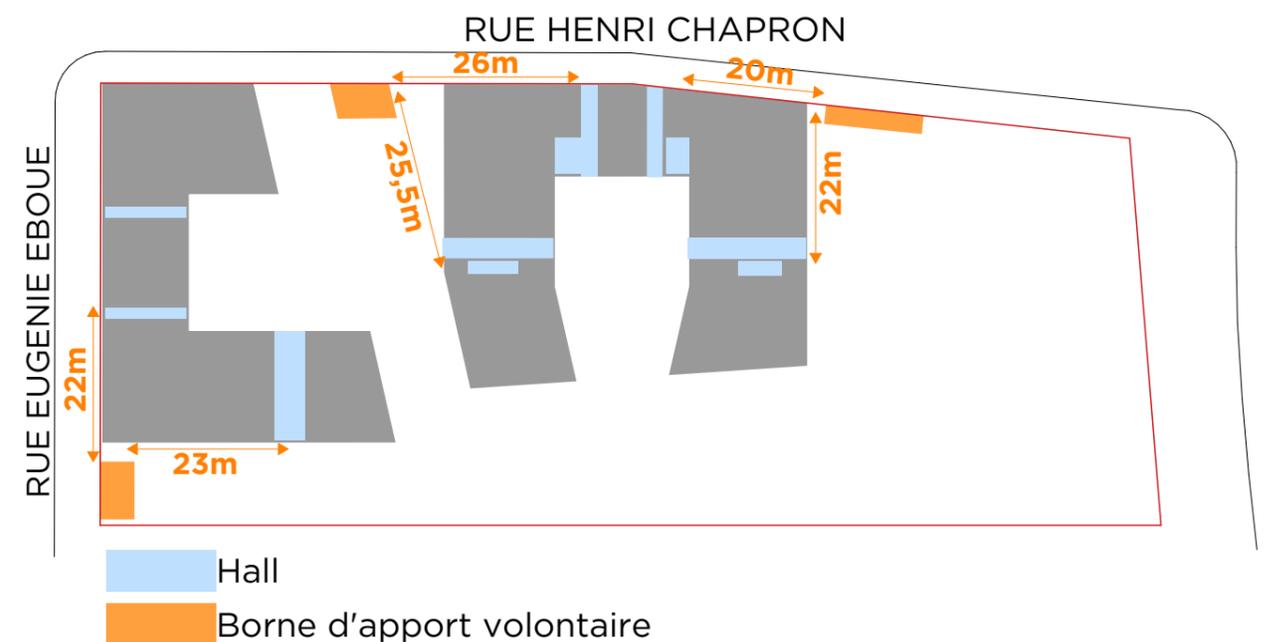
> Le projet respecte les recommandations techniques de mise en place des bornes d'apport volontaire et le calcul de leur dimensionnement à prévoir par borne et par flux

BAT 01- SOCIAL	
GESTION DES DECHETS - BAV Borne apport volontaire	
ORDURES MENAGERES -1 borne pr 25 à 45 logts pour une collecte par semaine	3
EMBALAGES, PAPIER-1 borne pr 25 à 45 logts pour C0,5	3
VERRE -25 à 70 logts pour C0,25	2

BAT 01 - ACCESSION	
GESTION DES DECHETS - BAV Borne apport volontaire	
ORDURES MENAGERES -1 borne pr 25 à 45 logts pour une collecte par semaine	1
EMBALAGES, PAPIER-1 borne pr 25 à 45 logts pour C0,5	1
VERRE -25 à 70 logts pour C0,25	1

BAT 02 - ACCESSION	
GESTION DES DECHETS - BAV Borne apport volontaire	
ORDURES MENAGERES -1 borne pr 25 à 45 logts pour une collecte par semaine	4
EMBALAGES, PAPIER-1 borne pr 25 à 45 logts pour C0,5	4
VERRE -25 à 70 logts pour C0,25	3

Fig. 01 EMLACEMENT DES BAV



Notice paysagère - Aménagement RDC

La place du végétal dans le développement du lot B3/B4 tient une grande importance : le projet s'inscrit dans la continuité de l'ensemble de la ZAC PSA et souhaite accompagner la trame verte existante par une continuité visuelle forte qui se sera lisible grâce à des aménagements paysagers jusqu'à la Seine.

Le projet paysager se développe sur 3 strates :

- 1/ les aménagements du rez-de-chaussée ;
- 2/ l'apport de végétation en façade ;
- 3/ les plantations en toiture.

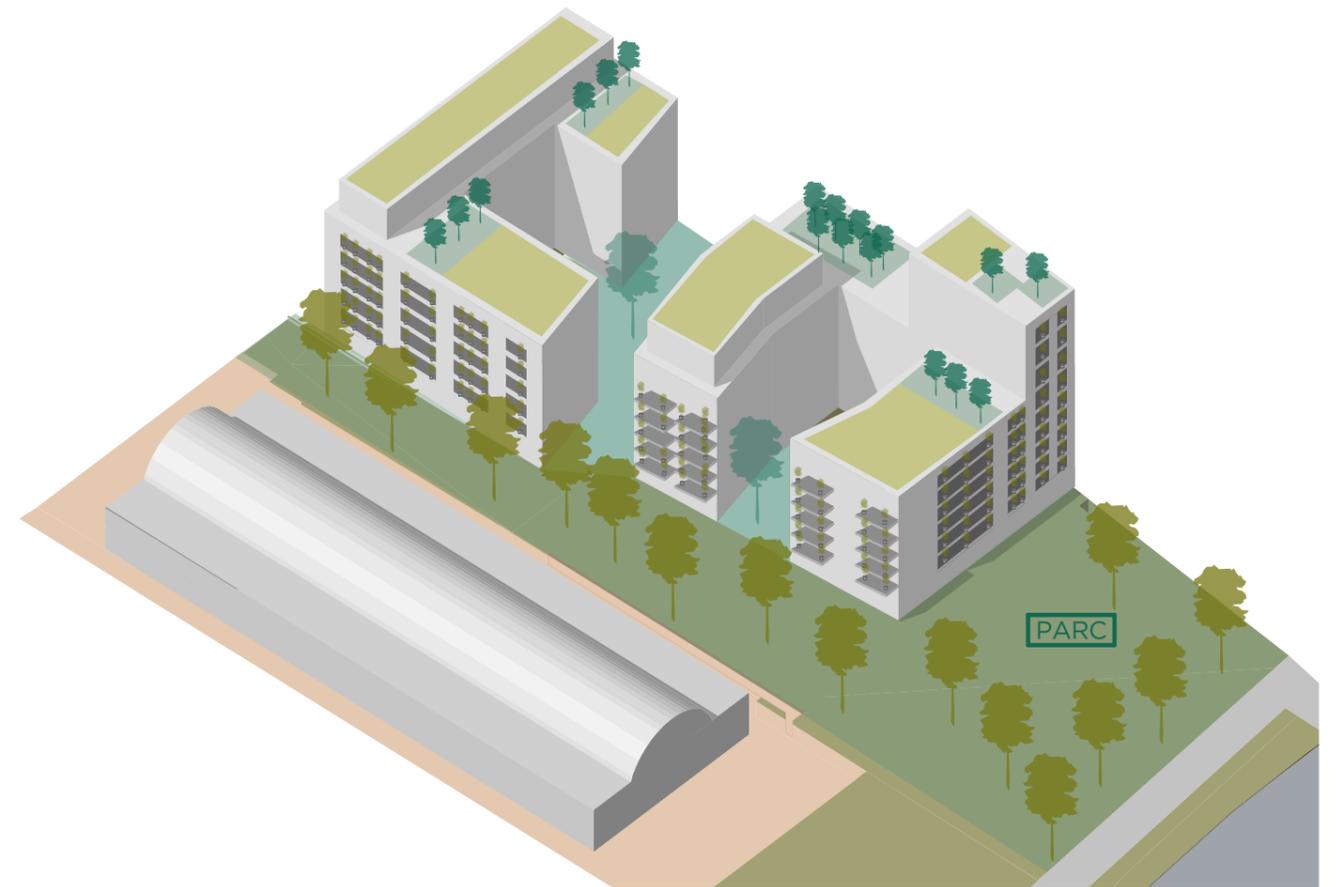
AMENAGEMENT DU REZ-DE CHAUSSEE

Le Rez-de-chaussée de l'opération est un ensemble paysagé cohérent dont la division en deux entités différentes ne devra pas être lu lors des déambulations dans ces espaces, ces deux éléments sont :

- la partie privée appartenant aux deux bâtiments de logement ;
- les espaces rétrocedés à la ville qui vont former le nouveau parc.

Ici nous allons développer l'espace paysagé privé. Il est traité avec le plus grand soin pour permettre d'avoir des vues les plus dégagées tout en maintenant l'intimité des espaces à RDC. L'une des contraintes de ce Rez-de-chaussée privé est que son emprise comprend dans la totalité de l'ensemble un sous-sol avec une épaisseur de terre tout de même généreuse de 60cm, mais permettant pas de planter des arbres de grands développements.

La stratégie est donc de mettre en place entre les cheminements de grandes pelouses tapissantes qui dégagent les espaces et permettent de se poser. Des strates arbustives sont plantées à proximité des espaces qui nécessite de l'intimité ou des cadrages paysagés. Et ponctuellement par le moyen de merlons la création de petites buttes pour la plantation d'arbres de grands développement.



Notice paysagère - Végétalisation façade

L'architecture des bâtiments offre un support propice au développement végétal, depuis le sol jusqu'aux toits. Cette rencontre entre architecture et végétal, permet aux résidents d'habiter au quotidien un micro-jardin lui-même composante d'un bâtiment-paysage. Pour permettre l'expression de cette densité végétale, l'architecture est pensée comme une diversité de milieux :

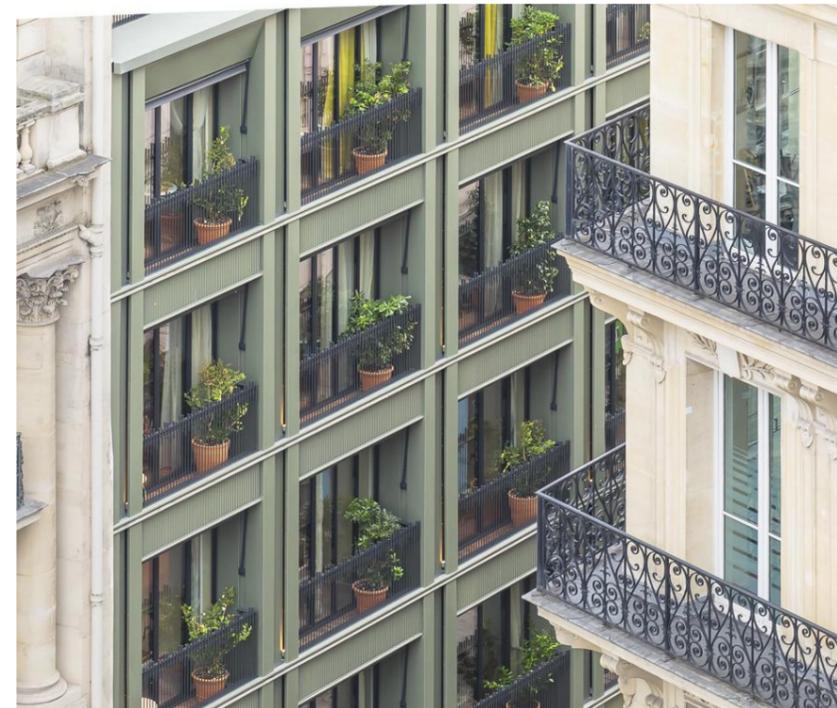
- Les failles, les anfractuosités, les interstices permettent à une micro-végétation, par un jeu de garde-corps jardinières de coloniser les façades les mieux exposées.
- Les grands « balcons jardinés », qui par un jeu de décalage, accueillent notamment des arbres en cépées sur les versants sud et ouest des bâtiments.

Les espaces extérieurs jardinés :

Le projet développe un système d'espaces extérieurs intégrant des jardinières dans une série de pots différents, variants sur les épaisseurs de terre :

- un grand permettant un arbres,
- un moyen permettant un arbuste,
- un petit pour des plantes grimpantes, graminées .

Ce système permet une appropriation de la végétalisation des balcons par les habitant en leur offrant des jardinières généreuses et unitaires pour la façade.



Une végétalisation domestique et appropriable en façade

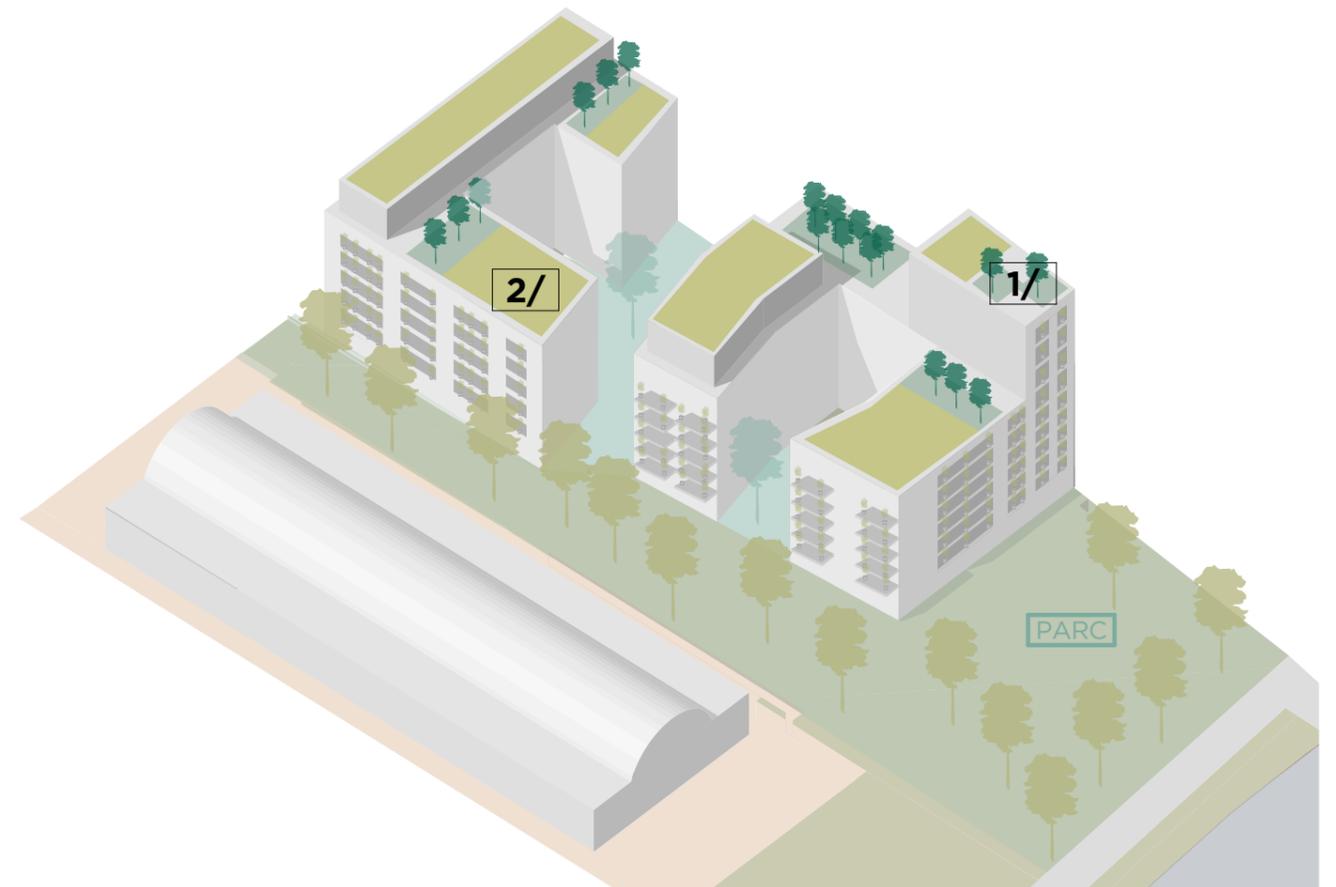
Notice paysagère - Plantations en toitures

Le dernier pôle de végétation est l'ensemble des toitures de l'opération, il se caractérise par de généreuses plantations. Ces plantations sont décomposées en deux types :

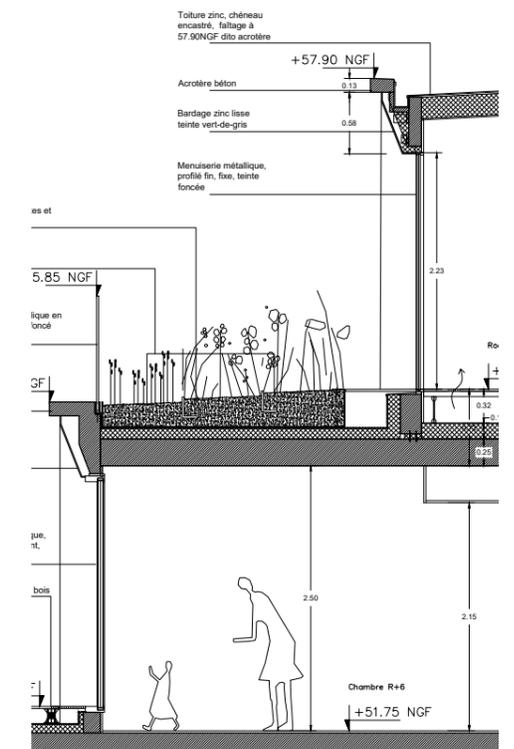
- 1/ les toitures non accessibles avec à minima une épaisseur de 30cm comme prescrit par le PLU.
- 2/ les espaces extérieurs des logements situés dans les derniers niveaux et qui sont en contact avec la toiture.

Les terrasses des logements sont traitées comme de véritables jardins privés avec des épaisseurs de terre suffisantes pour faire des plantations.

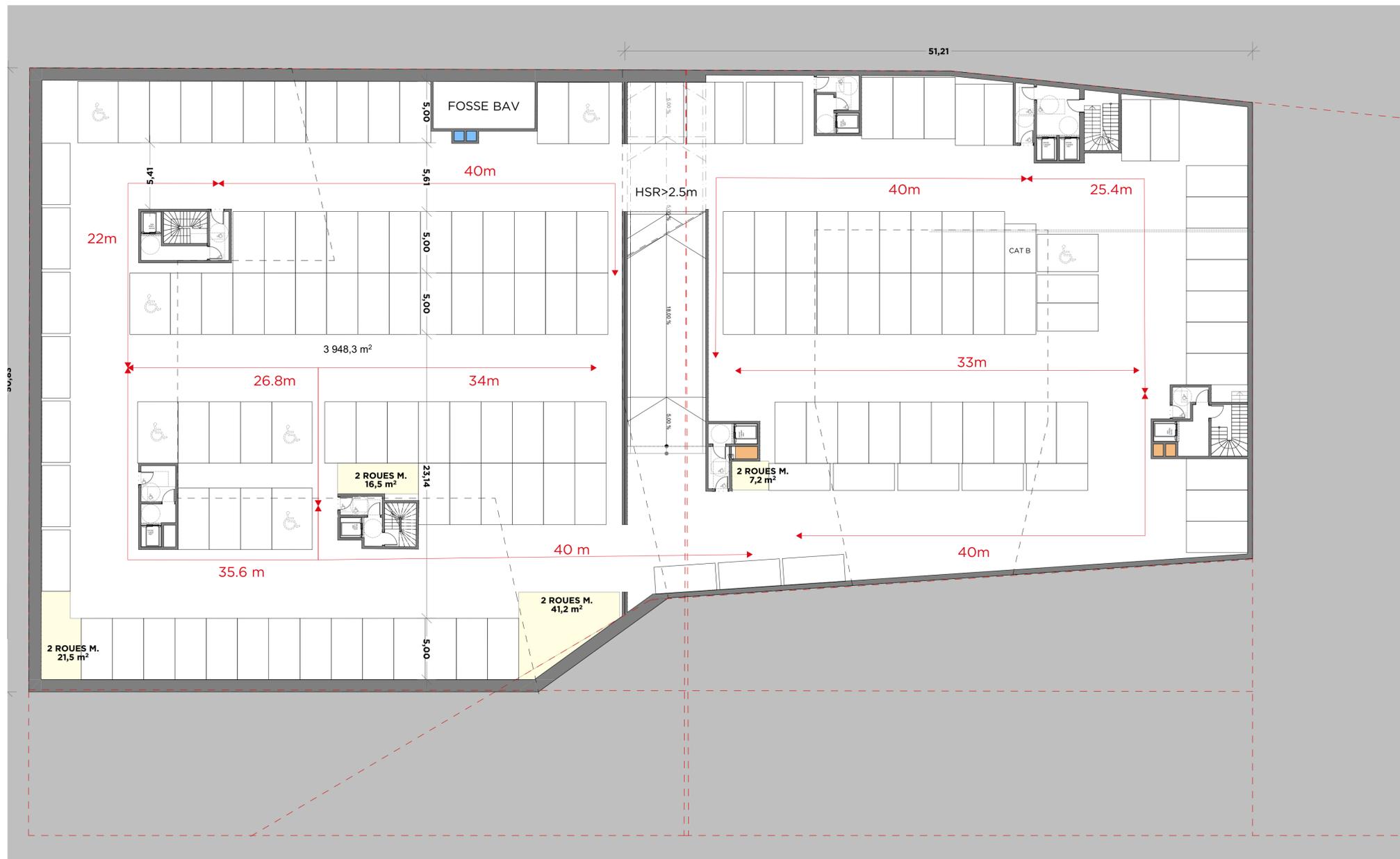
Les terrasses sont soit en connexions directes avec le séjour ou de véritables rooftop accessibles par le dernier niveau de duplex.



De véritables jardins en toitures



Des dispositifs permettant des jardinières généreuses



TOTAL 241 places + 1 cat. B
 R-1 - 148 places
 R-2 - 93 places
 dont 12 PMR (5%)

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

OPERATION
 ASNIERES B3B4
 Construction de deux bâtiments de logements et commerces
 225 Quai Aulagier, 92600 Asnières-sur-Seine

02.1
 PLAN PARKING R-1

PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE
 ECHELLE :
 DATE : 18 Décembre 2023
 INDICE : 01

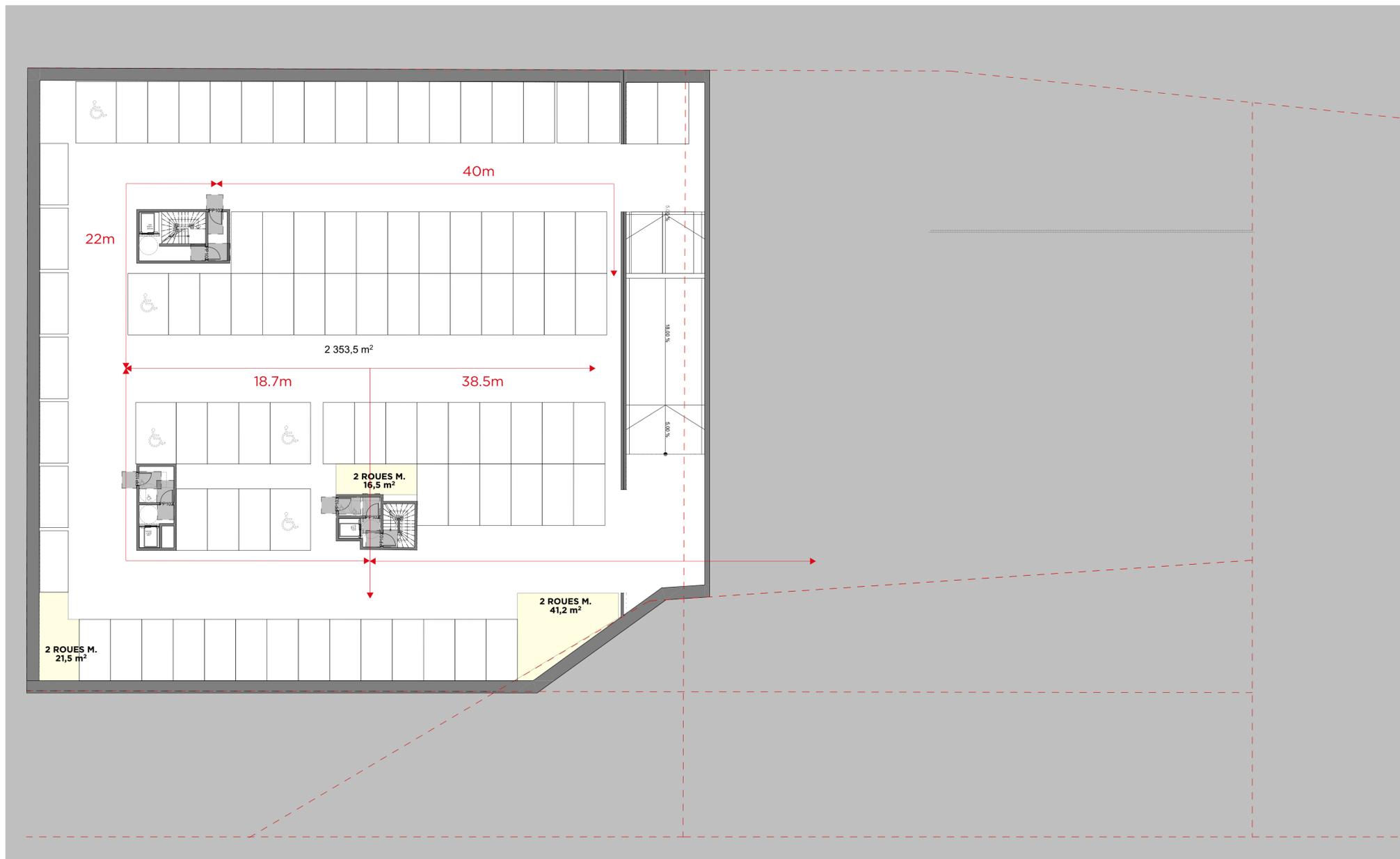
ARCHITECTES
 PETITDIDIERPRIoux
 47, rue Popincourt
 75011 Paris
 FRANCE

MARTIN DUPLANTIER
 10, rue Henri Chevreau
 75020 Paris
 FRANCE

MAITRISE D'OUVRAGE
 NEXITY
 19, rue de Vienne
 75001 Paris
 FRANCE

FIMINCO
 14bis rue de la Faisanderie
 75116 Paris
 FRANCE





TOTAL 241 places + 1 cat. B
 R-1 - 148 places
 R-2 - 93 places
 dont 12 PMR (5%)

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

OPERATION
 ASNIERES B3B4
 Construction de deux bâtiments de logements et commerces
 225 Quai Aulagier, 92600 Asnières-sur-Seine

02.2
 PLAN PARKING R-2

PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE
 ECHELLE :
 DATE : 18 Décembre 2023
 INDICE : 01

ARCHITECTES
 PETITDIDIERPRILOUX
 47, rue Popincourt
 75011 Paris
 FRANCE

MARTIN DUPLANTIER
 10, rue Henri Chevreau
 75020 Paris
 FRANCE

MAITRISE D'OUVRAGE
 NEWITY
 19, rue de Vienne
 75001 Paris
 FRANCE

FIMINCO
 14bis rue de la Faisanderie
 75116 Paris
 FRANCE

