

Annexe 5 : Projet

➤ Présentation générale

Après démolition du bâti existant présent sur le site, le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant des logements, d'une résidence seniors, d'un pôle médical, de locaux d'activités et de commerces.

Au-dessus de deux niveaux de sous-sols (dont un niveau partiel), cet ensemble immobilier prévoit le développement de 4 bâtiments (notés A, B, C et D sur le plan de masse de principe ci-contre) disposant d'un épannelage variant de R+3 à R+6 (soit un maximum de 7 niveaux en superstructure).

Le bâtiment A prévu dans la partie est du site est destiné à accueillir une résidence seniors ainsi qu'un pôle médical implanté en rez-de-chaussée.

Les autres bâtiments comprendront essentiellement des logements (des logements sociaux dans le bâtiment B, des logements en accession libre dans le bâtiment D, des logements sociaux et des logements en accession libre dans le bâtiment C). Ils intégreront également des locaux d'activités et de commerces au niveau du rez-de-chaussée.

Ces différents bâtiments sont séparés par des espaces paysagers et plantés de circulation pour mobilités douces. Le projet prévoit également l'aménagement, dans la partie est du site, d'un square d'une superficie d'environ 1 150 m².

➤ Programmation

A ce stade, la programmation envisagée pour la réalisation de cet ensemble immobilier permet le développement d'une **Surface de Plancher (SdP) totale d'environ 23 800 m²** répartie ainsi :

- environ 14 880 m² pour la réalisation de 212 logements dont 86 logements en accession libre (6 265 m² de SdP) et 126 logements sociaux (8 615 m² de SdP) ;
- environ 6 510 m² pour la réalisation d'une résidence seniors (représentant environ 140 logements) ;
- environ 1 500 m² pour la réalisation d'un pôle médical ;
- environ 910 m² pour la réalisation de locaux d'activités et de commerces.

Source : PietriArchitectes

Plan de masse

(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



➔ Orientations d'aménagement

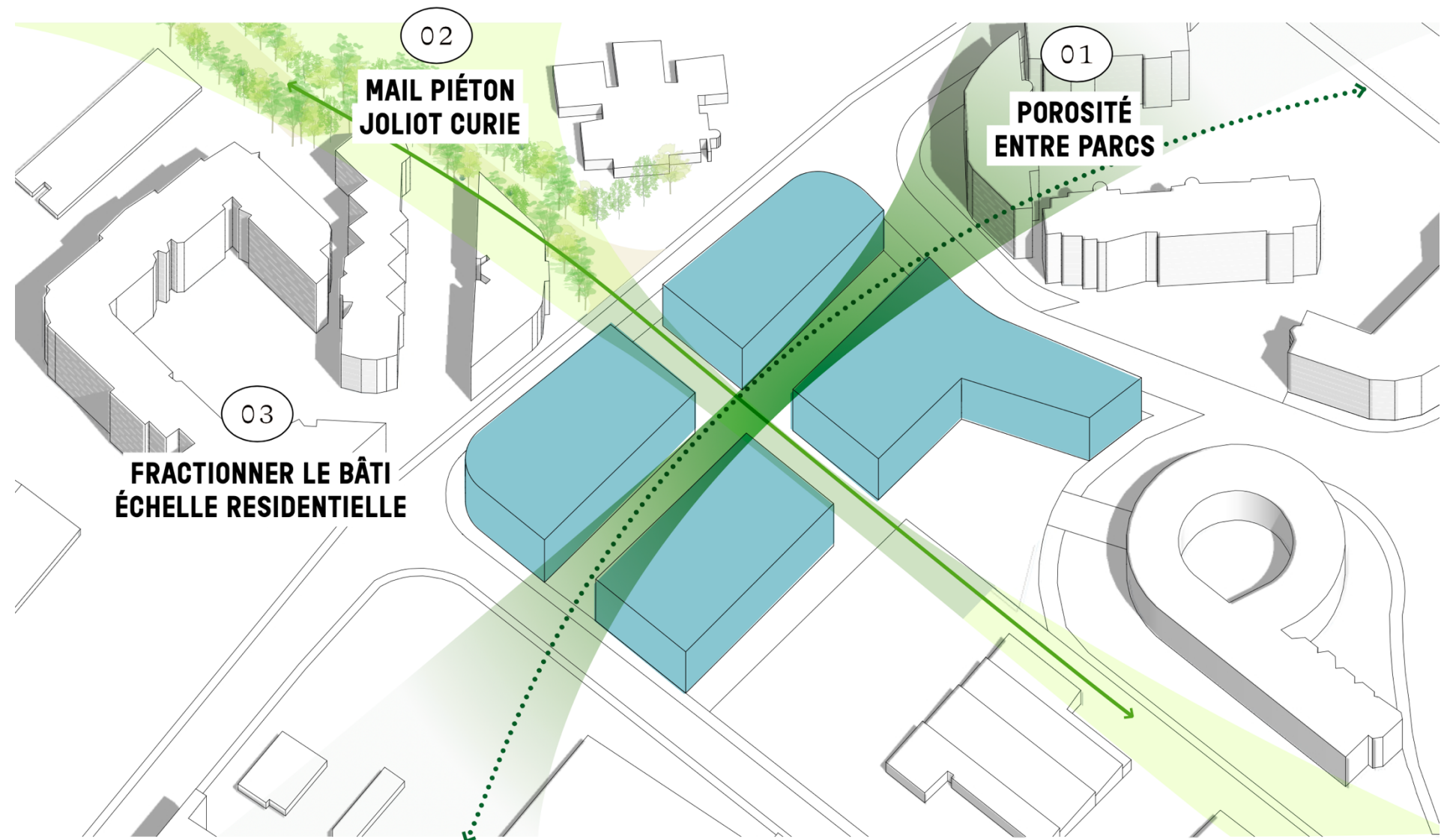
En opposition avec les orientations qui ont guidé la construction, au début des années 1990, de l'immeuble de bureaux actuellement présent sur le site, le projet implante ses constructions aux quatre coins du site permettant ainsi de larges ouvertures (16 m de largeur entre chacun des bâtiments prévus) et une meilleure insertion du futur bâti avec son environnement.

Ces ouvertures permettent en effet :

- De faciliter, pour les habitants actuels et futurs du secteur, les liaisons des mobilités douces entre le parc André Malraux au nord (à environ 350 m à vol d'oiseau) et le parc des Chênevreaux au sud (à environ 350 m à vol d'oiseau).
- De prolonger le mail piéton Frédéric et Irène Joliot Curie existant et rejoindre ainsi aisément l'hôtel de Ville de NANTERRE et ses abords au nord-ouest du site (à un plus de 300 m à vol d'oiseau).
- L'implantation d'un bâti à une échelle (épannelage et gabarit) cohérente avec les immeubles d'habitation présents dans ce secteur.

En frange d'un secteur comprenant d'autres immeubles tertiaires, le projet s'inscrit également comme une extension d'un tissu urbain principalement résidentiel, notamment au sud de la rue Montesquieu jusqu'à la Place de la Boule et ses environs au sud-ouest.

Source : PietriArchitectes



➔ Certification

Le projet vise une certification NF Habitat HQE (profil taxinomie) pour ses différentes composantes résidentielles (logements en accession libres, logements sociaux et Résidence Séniors).

Illustration de la programmation au niveau du rez-de-chaussée
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : PietriArchitectes

Esquisse paysagère
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Caractérisé notamment par une superficie de l'emprise bâtie quasiment identique à celle de l'immeuble de bureaux existant (représentant dans chaque cas environ 51 % de la superficie du site), le projet traduit toutefois une large dés-imperméabilisation du site avec :

- une superficie d'espace vert en pleine terre accrue de 2 532 m² soit environ + 166 % par rapport à l'état actuel du site présenté dans l'annexe 4 du présent dossier (4 052 m² représentant environ 40 % de la superficie foncière du site contre seulement 1 520 m² actuellement représentant environ 15 % de la superficie foncière du site) ;
- en corollaire, une superficie de sol artificialisé en diminution de 2 535 m² soit environ - 74 % par rapport à l'état actuel du site présenté dans l'annexe 4 du présent dossier (910 m² représentant environ 9 % de la superficie foncière du site contre 3 445 m² actuellement représentant environ 34 % de la superficie foncière du site).

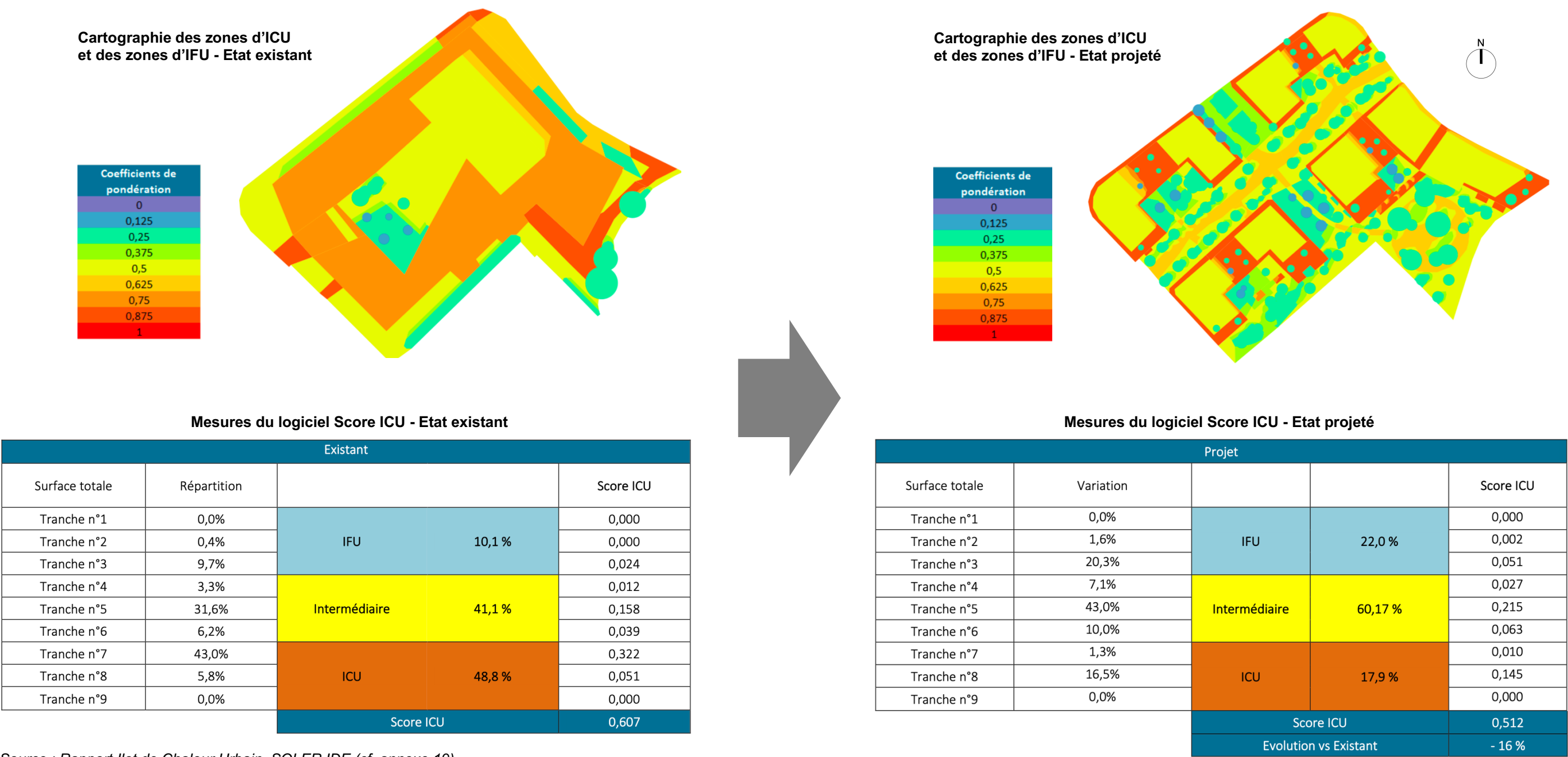
51%
EMPREISE BATIE
5 153m²

40%
D'ESPACE VERT
EN PLEINE TERRE
4 052m²

9%
SOL ARTIFICIALISE
910m²

Source : PietriArchitectes

Comme le montre l'étude menée par SOLER IDE à partir de mesures du logiciel Score ICU (cf. rapport technique joint en annexe 19), la conception du projet (en particulier la désimperméabilisation du site, la végétalisation en pleine terre à hauteur de 40 % de la superficie du site, l'aménagement de toitures végétalisées) permet de diminuer significativement la superficie du site pouvant relever d'un Ilot de Chaleur Urbain (ICU), celle-ci évoluant de 48,8 % à 17,9 %. En parallèle, les zones pouvant être considérées comme un Ilot de Fraîcheur (IFU) devraient sensiblement augmenter et représenter environ 22,0 % de la superficie du site contre seulement 10,1 % actuellement.



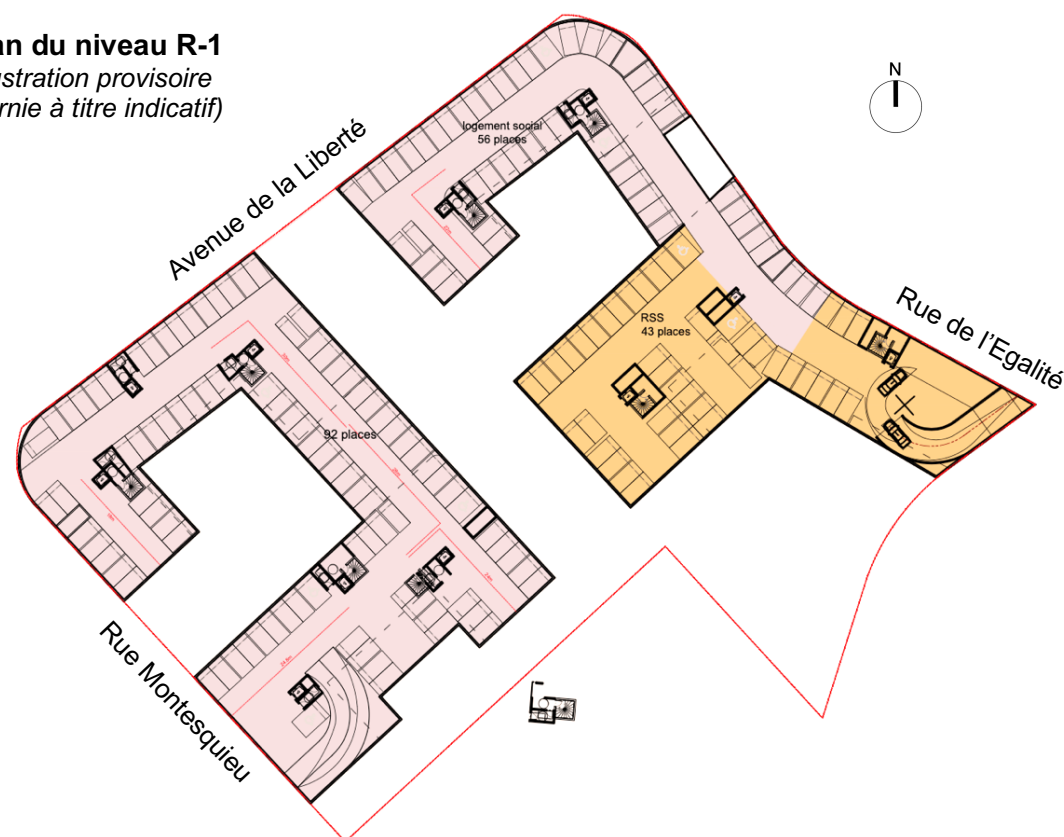
➔ Stationnement

Le projet prévoit, au total, un maximum de 279 places pour le stationnement de véhicules automobiles à usage privatif. Ces places sont réparties dans 2 parkings situés, pour l'un sous les bâtiments A et B (parking d'une capacité globale de 150 places) et pour l'autre sous les bâtiments C et D (parking d'une capacité globale de 129 places). Par niveau, la répartition de ce nombre total de places est la suivante : 191 places au niveau R-1 et 88 places au niveau partiel R-2.

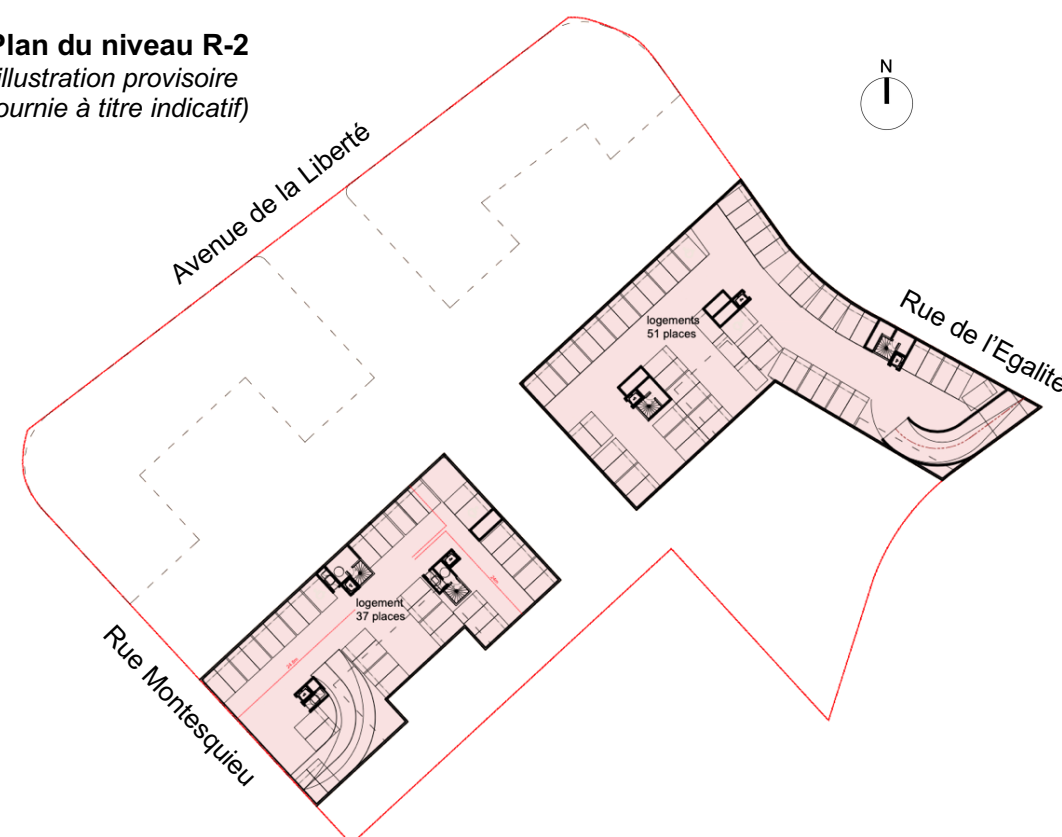
Par destination, en application des dispositions du P.L.U. et sur la base de la programmation définie à ce stade, ces places sont réparties a minima ainsi :

- 86 places pour les logements en accession libre,
- 113 places pour les logements sociaux,
- 43 places pour la résidence seniors,
- 10 places pour les activités,
- 10 places pour le centre médical.

Plan du niveau R-1
(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)



Plan du niveau R-2
(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)



Source :
PietriArchitectes

L'accès à ces places de stationnement (comme leur sortie) s'organise via deux rampes d'accès disposées, pour les places situées sous les bâtiments A et B, au niveau de la pointe est du site donnant sur la rue de l'Egalité et, pour les places situées sous les bâtiments C et D, au niveau de la pointe sud du site donnant sur la rue Montesquieu.

Des locaux pour le stationnement des vélos sont également prévus dans les différents bâtiments constituant l'ensemble immobilier projeté. Ils seront accessibles au niveau du rez-de-chaussée depuis l'extérieur. Ces locaux représentent globalement une superficie de 832 m² et une capacité d'accueil de 520 emplacements pour le stationnement des vélos¹ (données définies en tenant compte des espaces de circulations et de 60 % de racks en double hauteur).

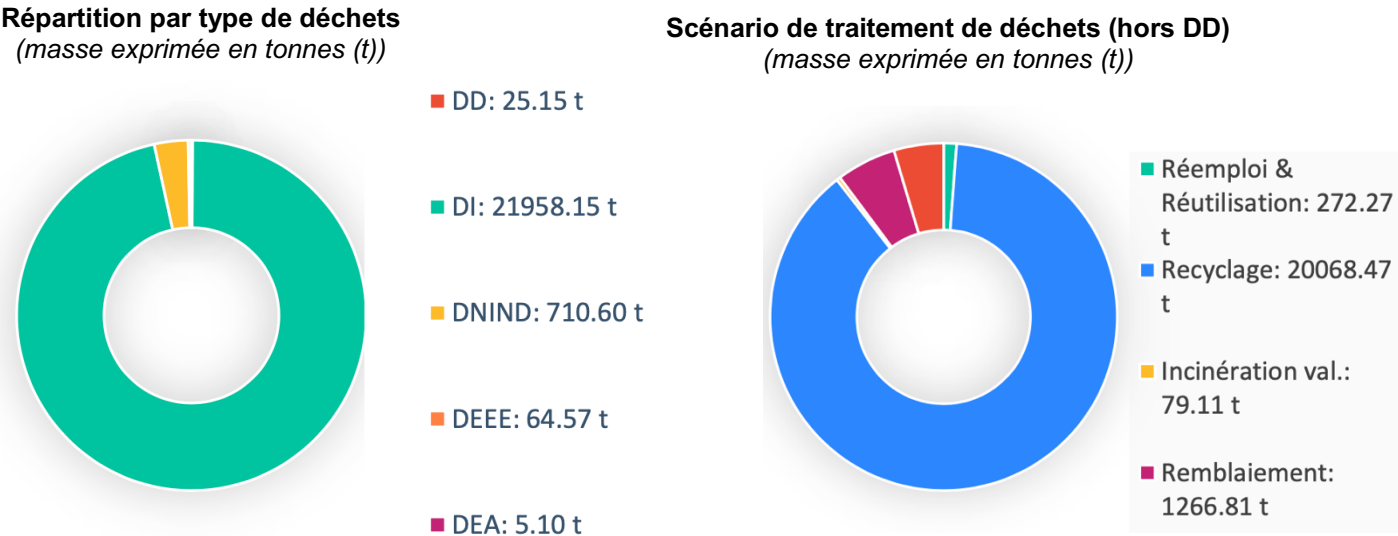
¹ Dont une superficie totale de 576 m² et 360 emplacements pour les logements et une superficie totale de 256 m² et 160 emplacements pour la résidence seniors.

➔ Démolitions préalables

La réalisation du projet nécessite au préalable de démolir la totalité du bâti existant présent sur le site. Un diagnostic des Produits, Equipements, Matériaux et des Déchets (P.E.M.D.) de ce bâti existant a été réalisé par la société TRACE et a donné lieu à la rédaction d'un rapport technique dont une copie figure en annexe 19 du présent dossier.

Selon les données quantitatives synthétiques fournies dans ce rapport :

- Les travaux de démolition devraient générer une masse totale de déchets d'environ 22 763,58 tonnes.
- Une très large majorité de cette masse de déchets est constituée de déchets inertes (DI) : environ 21 958,15 tonnes (soit environ 96,5 % de la masse totale). A elle seule, la catégorie du béton représente une masse d'environ 21 547,81 tonnes (soit près de 94,6 % de la masse totale).
- Viennent ensuite les déchets non inertes non dangereux (DNIND) avec 710,60 tonnes (soit environ 3,1 % de la masse totale), les déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) avec environ 64,57 tonnes (soit environ 0,3 % de la masse totale), les déchets dangereux (DD, dont l'amiante) avec environ 25,15 tonnes (soit environ 0,1 % de la masse totale) et les déchets d'équipements d'ameublement (DEA) avec environ 5,10 tonnes (soit environ 0,02 % de la masse totale).



Source : Diagnostic P.E.M.D., TRACE

D'après les éléments contenus dans son rapport technique, le potentiel du projet de déconstruction du bâtiment existant estimé par TRACE est le suivant :

- un taux de valorisation des déchets d'au moins 80 % ;
- une masse de Produits, Equipements et Matériaux (P.E.M.) ayant un potentiel de réemploi estimée à environ 272,27 tonnes soit environ 1,2 % de la masse totale des P.E.M.D.

La masse de déchets ultimes (destinés à l'élimination) est estimé à 1 076,91 tonnes (soit 4,73 % des P.E.M.D. identifiés).

Source :
Diagnostic P.E.M.D.,
TRACE

