

PROJET IMMOBILIER SITUÉ QUAI DE LA GIRONDE / AVENUE CORENTIN CARIOU A PARIS

Paris 19^{ème}

NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET



PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

PROJET IMMOBILIER SITUÉ QUAI DE LA GIRONDE / AVENUE CORENTIN CARIOU A PARIS 19^{ème}



NOTICE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Maîtrise d'ouvrage
NEXITY HÉRITAGE
19 rue de Vienne, 75008 Paris
www.nexity.fr

Architecte
PETITDIDIERPRIoux ARCHITECTES
47 Rue Popincourt, 75011 Paris

Architecte
OYAPOCK ARCHITECTES
23 passage de la Main d'Or, 75011 Paris

BET acoustique
ACOUSTB
24 rue J. Fourier, 38400 St Martin d'Hères

Etudes géotechnique et hydrogéologique
ROCSOL
30bis rue d'Estienne d'Orves – 92120 MONTRouGE
ATLAS
2 Rue Jean Mermoz - 91 080 ÉVRY-COURCOURONNES

Diagnostic Vibratoire
ALHYANGE
17 Passage Saint Bernard – 75011 Paris

Etudes géotechnique et hydrogéologique
ROCSOL
30bis rue d'Estienne d'Orves – 92120 MONTRouGE

Organisation, planification et gestion du chantier
ARTELIA
16, rue Simone Veil – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

Etude de pollution des sols et plan de gestion – Zone
humide
LETOURNEUR Conseil
103 avenue Félix Faure - 75015 PARIS

Notice HQE, Etudes ACV
AIA ENVIRONNEMENT
23 rue de Cronstadt – 75015 Paris

ENVIR'EAU
67 Grande Rue - 92380 GARCHES
Etude hydrogéologique

Architecte
AGENCE PIERRE ANTOINE GATIER
30 rue Guynemer, 75006 Paris

Paysagiste
NEBBYA PAYSAGISTE
82 Av. Secrétan, 75019 Paris

Diagnostic Amiante / Plomb
ACCESS DIAG
17 rue Dupin – 75006 Paris

Etude de Faisabilité en Approvisionnement
Énergétique
SODEBA GINKO
52 av. Philippe Auguste, 75011 Paris

Etude de faisabilité simplifiée
BATAIL-LOG
32 boulevard du port – 95000 Cergy

Etudes géotechnique et hydrogéologique
ATLAS
2 Rue Jean Mermoz - 91 080 ÉVRY-COURCOURONNES

Etude de circulation
CDVIA
2 Rue Suchet - 94700 Maisons-Alfort

Etude Faune, flore, habitat, zones humides, Ilot de
chaleur urbain
ETAMINE
10 avenue des Canuts - 69120 Vaulx-en-Velin

Etude air et santé
TECHNISIM CONSULTANTS
2 rue St Théodore - 69 003 LYON

CYCLE UP
4 rue Martel - 75010 PARIS
Rapport du diagnostic PEMD

NOTICE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Sommaire

1. Contexte réglementaire
2. Présentation Générale du projet

1. **CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE** : Permis de construire – Etude d'impact - Participation du public par voie électronique

Concertation

Le projet n'est pas assujéti à une procédure de concertation obligatoire. Il n'a pas fait l'objet d'une concertation.

Projet soumis à permis de construire

En application de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction doit être précédée de la délivrance d'un permis de construire.

Le projet immobilier est situé 17-23 Quai de la Gironde et 6-24 Avenue Corentin Cariou, à Paris, dans le 19^{ème} arrondissement. Il se compose de 2 tranches qui seront réalisées quasiment simultanément et portées par 2 entités juridiques distinctes, à savoir la SAS QUAI DE LA GIRONDE (Tranche 1) et NEXITY IR PROGRAMMES SEERI (Tranche 2). La tranche 1 se développe sur les parcelles cadastrales n°BK 12 et 13 et la tranche 2 sur les parcelles cadastrales n°BK 14, 15, 16, 25 et 26.

Les certificats d'urbanismes suivants ont été obtenus sur les parcelles assiette du projet :

- CU 075 119 21 V217 : autorisation tacite obtenue le 19 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.
- CU 075 119 21 V218 : autorisation tacite obtenue le 19 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.
- CU 075 119 21 V219 : autorisation tacite obtenue le 19 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.
- CU 075 119 21 V220 : autorisation tacite obtenue le 19 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.

- CU 075 119 21 V221 : autorisation tacite obtenue le 18 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.
- CU 075 119 21 V237 : autorisation tacite obtenue le 2 février 2022. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.

Les permis de construire n° PC 075 119 23 V0044 (tranche 1) et n° PC 075 119 23 V0045, et le permis de démolir n° PD 075 119 23 V0011 (tranche 2) font suite à l'acquisition des parcelles ci-dessus par la SAS QUAI DE LA GIRONDE et NEXITY IR PROGRAMMES SEERI, avec le projet de créer une nouvelle centralité au bord du canal, en mettant en valeur l'histoire industrielle, artisanale et commerciale du quartier. La programmation est détaillée au point 2 ci-après.

Les autorisations déposées sont conformes au PLU en vigueur à la date de dépôt des certificats d'urbanisme.

Projet soumis à évaluation environnementale

Le projet développant une surface de plancher totale supérieure à 10.000 m², les maîtres d'ouvrage, la SAS QUAI DE LA GIRONDE et NEXITY IR PROGRAMMES SEERI, ont, en application des dispositions de l'article L.122-1 IV du Code de l'environnement, déposé le 31 juillet 2023 une demande d'examen au cas par cas auprès des services de la préfecture.

Par une décision, en date du 20 septembre 2023 le préfet de la région Ile de France a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement. Cette dernière s'inscrit dans le cadre de l'article L. 122-1, V, du Code de l'environnement :

« Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet [...] ».

Par une application combinée des dispositions susvisées et celles figurant à l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme, l'étude d'impact constitue une pièce du dossier de demande de permis de construire.

Projet soumis à participation du public par voie électronique

Le projet immobilier situé Quai de la Gironde / Avenue Corentin Cariou est soumis à étude d'impact et objet de deux permis de construire (un permis par tranche) et un permis de démolir (pour la tranche 2). Il doit dès lors faire l'objet d'une participation du public par voie électronique (ci-après « **la PPVE** »), en application du premier alinéa de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, aux termes duquel :

« Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

[...]

*- des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. **Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;».***

La PPVE est un dispositif de participation aux décisions susceptibles d'affecter l'environnement, qui intervient durant le processus d'évaluation environnementale et précède la décision finale d'autoriser ou non un projet.

En application de l'article L.120-1 du code de l'environnement, la PPVE doit notamment permettre au public :

- D'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective ;
- De disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions ;

D'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation La procédure de PPVE est régie par les articles L. 123-19, ainsi que les dispositions auxquelles il renvoie, et R. 123-46-1 du Code de l'environnement.

Déroulement de la procédure d'évaluation environnementale

12 décembre 2023 : Dépôt par les pétitionnaires (SAS QUAI DE LA GIRONDE et NEXITY IR PROGRAMMES SEERI) auprès de l'autorité compétente (la Ville de Paris) des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

28 mars 2024 : Dépôt par les pétitionnaires de pièces complémentaires intégrant l'étude d'impact auprès de l'autorité compétente.

2 octobre 2024 : Avis de l'Autorité Environnementale sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'ensemble des thématiques environnementales par le projet.

24 janvier 2025 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de l'Autorité environnementale.

Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique

La procédure de participation du public par voie électronique se déroule de la manière suivante :

- Information du public par la publication d'un avis d'ouverture de PPVE au moins quinze jours avant le début de la consultation du public dans deux journaux diffusés sur le territoire de la Ville de Paris
- Affichage de l'avis au moins quinze jours avant le début de la PPVE sur les lieux prévus, à l'Hôtel de Ville de Paris, à la mairie du 19ème arrondissement de Paris, à proximité du projet, dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme, 121 avenue de France, CS 51388 – 75639 Paris Cedex 13, et mise en ligne sur le site internet de la Ville de Paris, paris.fr
- Le dossier soumis à participation du public par voie électronique sera consultable sur le site dédié :

<https://www.registre-numerique.fr/ppve-quai-de-la-gironde>

- Un registre dématérialisé sera disponible sur le même site internet afin de recueillir les observations et propositions du public, pendant la durée de la PPVE qui se tiendra du 2 avril au 5 mai 2025
- Un poste informatique sera mis à la disposition du public afin de permettre un accès au dossier et au registre sous forme dématérialisée, à la mairie du 19ème arrondissement, 5-7 place Armand Carrel, ouverte les lundis, mardis, mercredis, jeudi et vendredis de 8h30 à 17h, sauf les lundi 21 avril et jeudi 1er mai (fériés), avec une ouverture à partir de 13h le premier mardi du mois (les bureaux sont fermés les samedis, dimanches et jours fériés). Pour plus de précisions, se référer au site de la mairie d'arrondissement <https://mairie19.paris.fr>
- Une demande de mise en consultation sur support papier prévue au II de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, peut être présentée auprès de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, située au 121 avenue de France dans le 13ème arrondissement, ou à la mairie du 19ème arrondissement, 5-7 Pl. Armand Carrel. La demande est présentée au plus tard le quatrième jour ouvré précédant l'expiration du délai de consultation fixé par l'autorité administrative conformément au quatrième alinéa du II de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement.
- A l'issue de la PPVE, l'autorité compétente pour autoriser le projet rendra public, sur le site internet de la Ville de Paris, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication dont elles ont été prises en compte, ainsi que les motifs de la décision.
Ces informations seront publiées pendant une durée minimale de trois mois. Les décisions intervenant sur les demandes de permis de construire et de démolir ne pourront être prises par l'autorité compétente avant l'expiration d'un délai minimal de quatre jours à compter de la clôture de la consultation.

Contenu du dossier PPVE

L'article R. 123-46-1 IV et R. 123- 8 du Code de l'environnement disposent que le dossier de participation du public par voie électronique doit comprendre :

- La présente notice relative à la participation du public par voie électronique intégrant la mention des textes qui régissent la procédure et l'indication de la façon dont cette participation du public par voie électronique s'insère dans la procédure administrative relative au projet
- Les dossiers de demandes de permis de construire et de démolir
- L'avis des services consultés sur le dossier de demande de permis de construire
- L'étude d'impact intégrant son résumé non technique
- L'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur les observations de l'Autorité Environnementale

Autorité compétente

L'autorité administrative compétente pour délivrer les autorisations de construire et de démolir du projet est la Maire de Paris, au nom de la Ville de Paris.

Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

Le projet a donné lieu à :

- La délivrance des autorisations de débord par la Direction de la Voirie et des Déplacements obtenues le 28/12/2023 (pour la tranche 1 et la tranche 2)
- La délivrance d'un agrément pour immobilier d'entreprise par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France obtenu le 24/01/2024 (pour la tranche 2)

Ces autorisations sont nécessaires pour le permis de construire.

Insertion de la participation du public par voie électronique dans la procédure administrative relative au projet

Le calendrier de la procédure administrative relative au projet est résumé ci-dessous. Rappel des principales étapes de la demande de permis de construire du projet :

Demandes de permis de construire pour les tranches 1 et 2, et demande de permis de démolir pour la tranche 2 du projet Gironde / Cariou, déposées auprès de la Ville de Paris le 12 décembre 2023 comportant notamment :

- L'étude d'impact ;
- L'Avis de l'Autorité environnementale ;
- La réponse du pétitionnaire à cet avis.



Participation du public par voie électronique



Synthèse des observations, avec l'indication de celles dont il a été tenu compte



Décision sur la demande de permis de construire pour les tranches 1 et 2, et de permis de démolir pour la tranche 2

2. Présentation Générale du projet

Localisation

Le projet est situé au 21b-23 quai de la Gironde et au 16-24 avenue Corentin Cariou dans le 19ème arrondissement de Paris, au sein du quartier de la Villette.

Le projet est situé dans l'îlot formé par l'avenue de Corentin Cariou (n°6 à 24), le quai de la Gironde (n°17 à 23) et la rue Dampierre (n°11), dans la partie Nord-Est du territoire de Paris 19ème.

La surface totale du terrain est d'environ 6 908 m². Le projet se compose de 2 tranches qui seront réalisées quasiment simultanément et portées par 2 entités juridiques différentes.

La tranche 1 se développe sur les parcelles cadastrales n°BK 12 et 13 et la tranche 2 sur les parcelles cadastrales n°BK 14, 15, 16, 25 et 26.

Occupation actuelle du site

Le site du projet est actuellement occupé par un ensemble de bâtiments hétérogènes : le long de l'avenue Corentin Cariou, on trouve des bâtiments d'habitation faubouriens comprenant des commerces de bouche (ancien restaurant, épicerie, boucherie, traiteur) à Rez-de-Chaussée ; le long du quai de la Gironde s'imbriquent des anciennes halles et garages ainsi qu'un bâtiment de bureaux ; En cœur d'îlot, des bâtiments d'artisanats désaffectés et d'anciens ateliers de découpe de la boucherie créent un dédale de hangars aux toitures de tôles ondulées. L'îlot est entièrement clos de mur et présente 100% de sol imperméables n'offrant aucun espace vert ni aucune percée visuelle depuis l'espace public.

Programme

Le projet, objet du présent dossier consiste en la construction d'un ensemble immobilier à destination principale de logements, comprenant également des commerces, un équipement d'intérêt collectif et service public, une crèche et un établissement d'enseignement supérieur. Le projet se développe sur une emprise foncière située dans l'îlot formé par le quai de la Gironde (n°17 à 23) et l'avenue Corentin Cariou (n°6 à 24).

Les travaux consisteront en une phase de démolition partielle de plancher, toiture, mur porteur, escalier et éléments extérieur au bâtiment, puis une phase de construction et de réhabilitation.

Composé de neuf bâtiments, l'ensemble immobilier développera une surface de plancher totale d'environ 20 191 m² (environ 14 765 m² neufs et 5 135 m² réhabilités) répartis de la façon suivante :

- 13 780 m² de SDP à destination de logements (soit 203 logements) ;
- Environ 1 603m² de SDP à destination de commerces et d'équipements (7 commerces, ERP de 5ème catégorie de type M) ;
- Environ 3982 m² de SDP pour les équipements d'intérêt collectif et service public (établissement d'enseignement supérieur, crèche et salle de sport) dont environ 820m² en niveau infra
- Environ 827m² de SDP à destination de bureaux

Bâtiment	Programmation
Bat A et A'	78 logements + ERP de type M
Bat B	16 logements + ERP de type M
Bat C	ERP de 5ème catégorie de type W
Bat D	ERP de 2ème catégorie de type R avec activité de type L
Bat E	ERP de 2ème catégorie de type R avec activité de type L
Bat F	51 logements + une crèche + un équipement d'intérêt collectif et service public de type X
Bat G	9 logements + ERP de type M
Bat H	26 logements + ERP de type M
Bat I	23 logements

Le projet a pour ambition la reconversion d'un site industriel en un îlot mixte habitat/emploi avec une majorité de logements mais également des commerces de proximité afin de conserver l'identité commerciale historique du site actuel. A son échelle, le projet a la vocation de contribuer à la création d'une ville mixte, résiliente et solidaire.

L'organisation spatiale de l'îlot et de ses constructions s'appuie sur plusieurs axes forts :

- Planter et naturaliser

La création d'un réseau d'espaces verts et de jardins en lien avec la ville en lieu et place d'un site entièrement bétonné et imperméabilisé permet de créer sur ce site à l'histoire industrielle un patrimoine végétal, d'accueillir de la biodiversité et de lutter efficacement contre le réchauffement climatique grâce à la création d'un véritable îlot de fraîcheur où plus de 70 arbres seront plantés.

- S'inscrire dans le tissu de l'existant en respectant la trame parcellaire et l'identité des quais et de l'avenue :

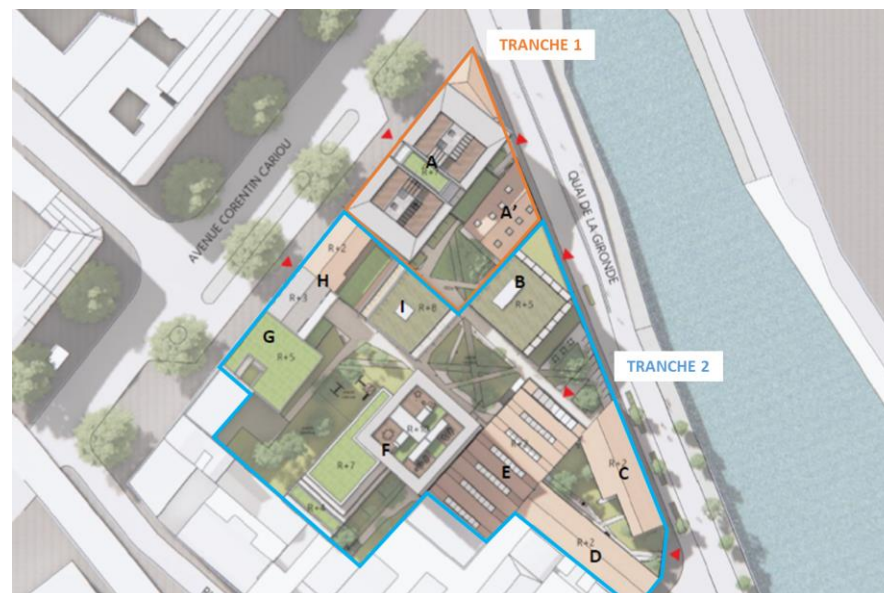
Le paysage urbain est préservé, les bâtiments remarquables déjà présents sont mis en valeur par des restructurations légères et des surélévations travaillées en dialogue permanent avec les marqueurs architecturaux de l'environnement dans lequel le projet s'inscrit. Lorsque la démolition est inévitable, et notamment au regard de l'état structurel de constructions vieillissantes, aux matériaux peu pérennes, le porteur du projet inscrira le réemploi au cœur du projet en s'appuyant sur des ressources déjà identifiées (moellons, pavés, céramique, tuiles de terre cuite, bac acier, etc).

- Activer le site en créant un lieu de destination, par une programmation ambitieuse qui permettra d'ancrer une mixité Activité/Logement au cœur du projet.

Les usages sont nombreux au sein du projet et permettent son ancrage dans le quartier tout en préservant son ouverture au public : le projet n'est pas seulement un lieu de vie, c'est surtout un lieu d'apprentissage, de proximité et d'activités sportives ou culturelles.

- Développer un projet vertueux en adoptant une démarche environnementale ambitieuse : conserver le plus possible les bâtiments déjà présents et préférer leur réhabilitation plutôt que la démolition -reconstruction afin de réduire l'impact carbone, mais aussi rechercher un confort d'habitabilité grâce à une architecture bioclimatique.

Les logements familiaux sont bi-orientés ou multi-orientés pour favoriser la ventilation naturelle et améliorer le confort d'été, les bâtiments présentent une enveloppe performante, les modes constructifs sont choisis avec soin pour limiter l'impact carbone du projet et se conformer par anticipation aux référentiels de la RE 2020 Seuil 2022 ou 2025.



Performance environnementale du projet

Résultats RE2020

Les bâtiments conservés et réhabilités seront rendus conformes à la réglementation en vigueur, à savoir la Règleme nt Thermique 2012. De même, les bâtiments d'enseignement supérieur seront conformes à la RT 2012. Tous les autres bâtiments sont soumis à la RE2020, qui est applicable depuis le 1er janvier 2022. Par anticipation, le projet sera en avance par rapport à cette réglementation : les bâtiments respecteront le seuil 2025 de la réglementation, qui est plus ambitieux que le seuil 2022 actuellement applicable.

Pour répondre aux défis du logement et des évolutions du climat l'ensemble des bâtiments intègre par ailleurs certains objectifs du PLU bioclimatique, rentré en vigueur le 20 novembre 2024. Ces objectifs portent notamment sur le respect de la réglementation RE2020 sur les critères ci-dessous :

- Besoin bioclimatique : Bbio -15%
- Consommations conventionnelles d'énergie primaire, part non renouvelable : Cep,nr – 10%

Confort d'habitabilité

Le confort d'hiver est assuré par la mise en œuvre d'une isolation performante des façades opaques et toiture, et de double vitrage à isolation thermique renforcée.

Le confort d'été est assuré par la mise en œuvre de protections solaires extérieures efficaces, la possibilité de mobiliser l'inertie thermique de la structure et la possibilité de mobiliser une ventilation naturelle de confort via les ouvrants en façade et la recherche de logements traversants ou bi-orientés.

La majorité des dispositions mises en œuvre étant passives (gestion des protections solaires, inertie, isolation), l'opération fait le choix de solutions concourant à la sobriété énergétique.

L'opération prévoit également une réduction des consommations d'électricité au niveau du poste éclairage par la mise en œuvre d'équipements à haute efficacité énergétique (LED) et un pilotage par détection de présence et/ou sonde de luminosité dans les parties communes.

Enfin la végétalisation du site va permettre de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain. La végétation mise en place va permettre de rafraîchir localement les cœurs d'îlot grâce à l'évapotranspiration, permettant une réduction de la température moyenne en cœur d'îlot de 13 degrés en cas de forte chaleur.

Les énergies renouvelables

Concernant les installations de production d'énergie renouvelable prévues, l'opération est raccordée au réseau de chaleur urbain CPCU, qui présente un taux d'ENR supérieur à 50%, pour la production de chauffage et d'ECS.

Par ailleurs, le projet permettra la création d'énergie renouvelable en intégrant un système de récupération de chaleur aux eaux grises produites par les habitants du projet. Cette solution permet notamment d'inscrire le projet en Classe énergie A et en Classe Climat A mais aussi de limiter au maximum les émissions de gaz à effet de serre.

Biodiversité et volet paysager

Le projet paysager est composé de plusieurs strates : des massifs d'arbustes et de vivaces, de vivaces et de couvre-sols et de la prairie ...

Le projet développe 2 264 m² d'espaces libres (dont 371 m² dans la tranche 1 et 1 893 m² dans la tranche 2), 1 489 m² de surface plantée et de pleine terre (dont 225 m² dans la zone 1 et 1 264 m² dans la zone 2). Des jardins réservés à la biodiversité, à l'écart des cheminements et protégés des nuisances occupent 300 m² - soit 20% des espaces verts développés au sein du projet.

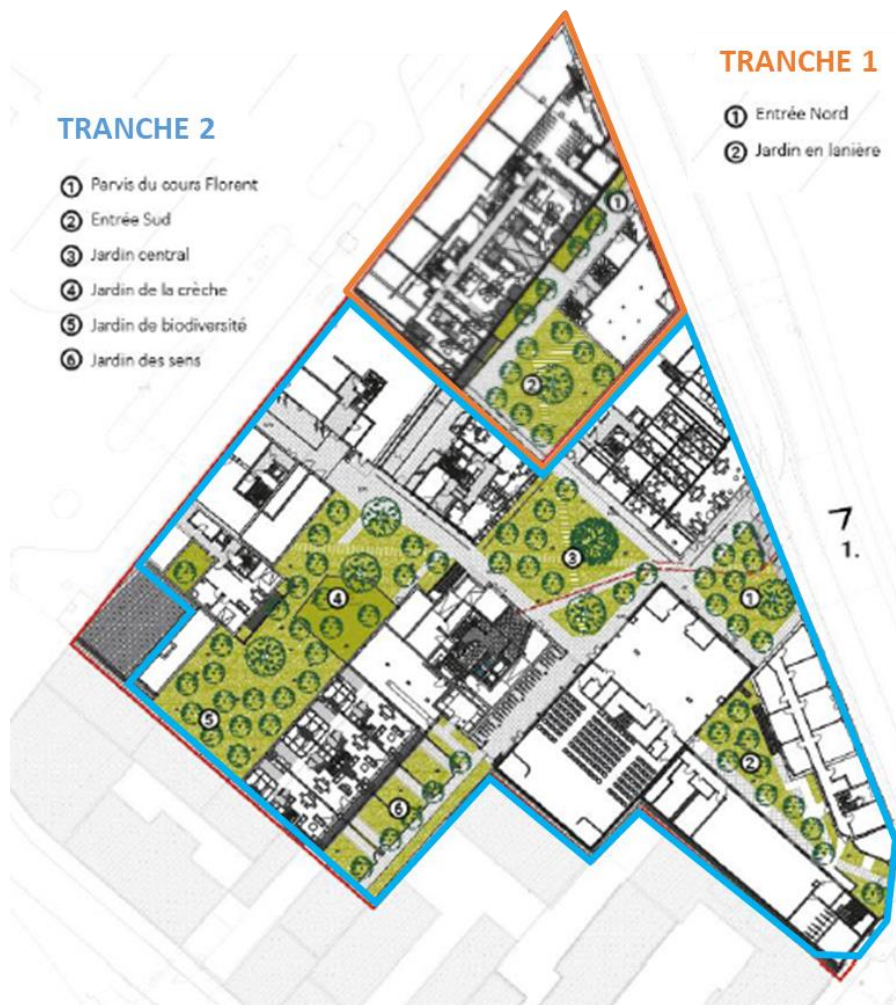
Le projet présentera différents types d'espaces, permettant une diversité d'usages :

- Les placettes, situées proches des entrées de l'espace public vers l'îlot, elles accueillent les usagers et sont des espaces actifs, de regroupement, de jeux et de parcours.
- Les allées piétonnes végétalisées donnent accès à des espaces plantés plus privés, propices à la détente et à l'accueil d'une petite faune.

La majorité des végétaux plantés sur le site sont issus de plantes natives du bassin parisien, garantissant ainsi une végétation locale adaptée au climat et aux sols. Les espaces plantés vont des vivaces rustiques, des arbres vigoureux et des arbres indigènes. Ces espèces intéressent inévitablement les oiseaux et la petite faune de la région. Pour favoriser cette biodiversité et cette continuité végétale avec le quartier, des essences endogènes et des espèces favorables à l'avifaune vont être implantées, en plus de clôtures assurant la perméabilité et le passage de la petite faune.

Afin d'assurer une variété de plantations selon l'étalement des saisons, 1/3 d'espèces persistantes et 2/3 d'espèces caduques seront plantées. Dans le même principe, afin de considérer les masses végétales avec une croissance dans le temps et l'espace, le principe de « cœur et de lisière » est mis en place grâce à la présence de 5 strates végétales : muscinale, herbacée, arbustive, arborée et grimpante/rampante.

Les sens des usagers sont également mis en exergue par la présence de haies aromatiques, d'essences odorifères près des entrées, de pelouse dans lesquels l'utilisateur peut se promener.



Le projet incluant entre autres, des logements et une crèche, le dimensionnement des exigences acoustiques des façades du projet se définit dans le respect des dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Afin de limiter les expositions des populations sur le site, et notamment les plus fragiles, une attention particulière a été portée pendant toute la conception aux items suivants :

- Emplacement de la crèche

Le local devant accueillir la crèche a été placé en cœur d'îlot, afin d'éloigner un maximum les usagers des nuisances de l'Avenue Corentin Cariou.

Le projet paysagé prévoit un jardin de la biodiversité constitué de nombreux arbres à moyen et grand développement pour constituer des filtres supplémentaires de mise à distance de ce local ;

- Les logements

Sur l'ensemble des bâtiments d'habitation, et notamment ceux orientés sur l'avenue Corentin Cariou, les logements présentent des qualités de conception permettant de mettre à distance les nuisances : les espaces extérieurs sont principalement déployés en cœur d'îlot, les logements familiaux sont bi ou multi orientés, afin de pouvoir préserver les pièces de vie placées en cœur d'îlot

Confort acoustique

Conformément à la réglementation, les façades des différents bâtiments du projet seront conçues pour présenter des valeurs d'isolation acoustique vis-à-vis des bruits de l'extérieur compatibles avec le confort de leurs occupants.

Perspectives

Angle de l'avenue Corentin Cariou et du quai de la Gironde



Vue aérienne du cœur d'îlot



Vue depuis la rue Dampierre et le quai de la Gironde



Vue depuis le quai de la Gironde



Vue depuis le quai de la Gironde



Vue du cœur d'îlot



Vue au sein de l'îlot sur les bâtiments I et B



Traitement architectural du projet

La volumétrie et l'organisation des bâtiments

Pour plus de simplicité les bâtiments sur la parcelle seront dénommés comme suit :

- Bâtiment A (neuf) : Actuels n°16 à 22 sur l'avenue Corentin Cariou, devenant un bâtiment de logement en construction neuve avec commerces au niveau du rez-de-chaussée.
- Bâtiment A' (reconstruit) : Anciennes tanneries à l'actuel n°21bis du quai de la Gironde. Cette halle est reconstruite sur son emprise existante.
- Bâtiment BK12, du nom de sa parcelle cadastrale (existant, conservé) : Il s'agit du petit immeuble de rapport au n°23 du quai de la Gironde et n°24 de l'avenue Corentin Cariou. Ce bâtiment est conservé et réhabilité dans le plus grand respect de l'existant
- Bâtiment B (existant, conservé, surélevé) : Actuel n°21 quai de la Gironde le bâtiment B comprend la première partie de la halle conservée en R+1 sur le quai de la Gironde et à la surélévation de quatre niveaux composés d'un plot en R+5 localisés sur la parcelle BK-15
- Bâtiment C (existant, conservé) : Actuel n°17 quai de la Gironde le bâtiment C correspond au bâtiment conservé en R+1+comble qui accueillait les anciens bureaux des établissements Emsalem sur la parcelle BK-26
- Bâtiment D (reconstruction avec ajout d'un niveau de sous-sol) : Adressé au n°11 de la rue Dampierre, le bâtiment D correspond au bâtiment en R+2 reconstruit en lieu et place des anciennes chambres froides, le long du mur pignon du n°9 rue de la rue Dampierre
- Bâtiment E (existant conservé avec ajout d'un niveau de sous-sol) : Adressé au n°19 du quai de la Gironde le bâtiment E est quant à lui constitué par la halle en SHED existante conservée sur la parcelle BK25
- Bâtiment F (neuf) : Le bâtiment F correspond au bâtiment neuf avec une émergence en R+10 et un corps de bâtiment en R+5 en cœur d'îlot, il s'installe sur les fonds des parcelles BK 14-15 et 16
- Bâtiment G (neuf) : actuels au n°6 Bis et n°8 de l'avenue Corentin Cariou, le bâtiment G correspond au bâtiment neuf en R+5 situé sur la parcelle BK 14 qui remplacera les actuels n°6 bis, petit immeuble d'une travée en R+3 et n°

8 actuel hangar en RDC accueillant aujourd'hui « Naturalia ». Il est situé sur la parcelle BK-16

- Bâtiment H (existant conservé, surélevé, extension) : Il correspond aux actuels n°10-12-et 14 de l'avenue Corentin Cariou conservés et surélevés d'un niveau, le n°10-12 étant porté à R+4 tandis que le n°14 sera à R+3. Le bâtiment est situé sur la parcelle BK14
- Bâtiment I (existant, conservé, surélevé) : il correspond à l'actuelle ancienne imprimerie en R+4 qui sera surélevée de 4 niveaux portée ainsi à R+8 sur la parcelle BK 14
- Bâtiment J (existant, conservé) : Il correspond à l'immeuble en copropriété en R+5 conservé au n°6 de l'avenue Corentin Cariou. Seuls les hangars en tôle seront prévus démolis à l'arrière du bâtiment entièrement conservé ;

Les bâtiments situés aux 17 et 19 du Quai de la Gironde (Bâtiment E et C) seront conservés dans le cadre du projet. Le projet prévoit de les réhabiliter de manière à les mettre en valeur tout en conservant leur témoignage industriel passé, conformément au plan de zonage et des dispositions relatives à la protection du patrimoine.

Tous les bâtiments du projet respecteront la réglementation de la hauteur maximale associée à la zone UG. Celle-ci indique des hauteurs maximums de 25 m sur une bande de 20 m le long du quai de Gironde et 31 m sur le reste de la parcelle.

Une dérogation est demandée au titre du décret du 8 mars 2023 (pris pour l'application des articles L. 152-5-2 et L. 151-28 du code de l'urbanisme et modifiant les critères d'exemplarité énergétique et d'exemplarité environnementale définis aux articles R. 171-1 à R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation) par le porteur du projet pour déroger aux règles du gabarit du PLU lorsque la construction fait preuve d'exemplarité environnementale pour le bâtiment A de la tranche 1 uniquement.

L'aménagement sur le terrain et l'implantation des bâtiments

Pour la tranche 1 :

Au RDC, le socle d'activité étant implanté à l'alignement, les limites avec l'espace public seront essentiellement bâties avec le bâtiment A, le petit immeuble BK12 ainsi que le bâtiment A'. Seule la venelle piétonne située à l'actuel 21ter du quai constitue un espace de vide ou une clôture en serrurerie s'implante le long de la limite de propriété. L'accès dans les logements du bâtiment A et du bâtiment A' se fera depuis la venelle paysagère qui donne accès au jardin en cœur d'îlot. Pour le bâtiment A un hall à double hauteur central donne accès aux deux cages des logements. Pour ce qui est des commerces, l'accès se fait directement depuis la rue, selon l'accès existant pour le RDC de la petite halle, par une large ouverture au N°21bis du quai de la gironde et par de nouvelles vitrines le long de l'avenue Corentin Cariou.

Pour la tranche 2 :

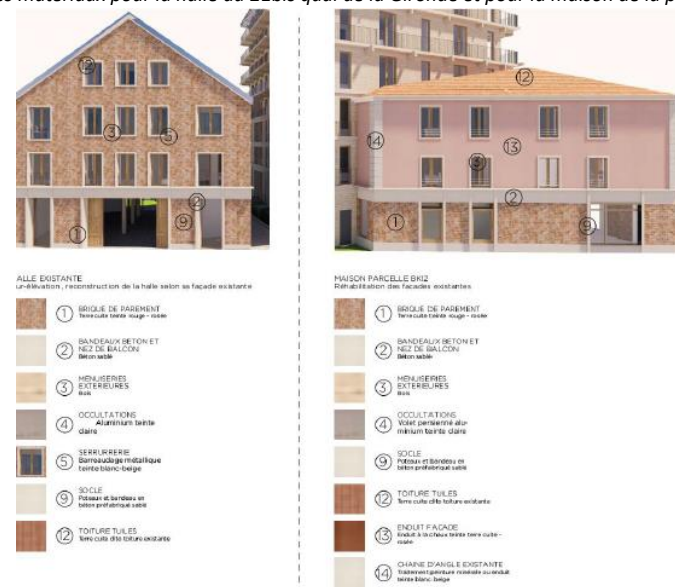
Sur l'avenue Corentin Cariou les bâtiments seront édifiés à l'alignement avec l'emprise publique. Un portail en serrurerie permettra de gérer l'accès au cœur d'îlot par le passage couvert à l'emplacement actuel de l'entrée de la boucherie. Cette percée historique permet d'ores et déjà l'accès au cœur d'îlot et organisera à terme la desserte de l'ensemble des jardins et bâtiments en cœur d'îlot. Une placette côté quai présentera quant à elle un dispositif de clôture composé de plusieurs portillons qui permettent une perméabilité totale de la placette avec l'espace public lorsqu'ils seront ouverts en journée, et une fois fermés le soir permettront de sécuriser cet espace la nuit. Entrée principale de l'ERP, qui accueillera un établissement d'enseignement supérieur, cette placette sera un lieu convivial permettant l'accueil du public pour les événements liés à la salle de spectacle de la halle du bâtiment E et un espace de vie pour les étudiants qui occuperont les lieux. Dernière entrée du site, l'angle de la rue Dampierre et du quai sera également clôturé.

Les matériaux et couleurs des bâtiments

L'écriture architecturale du projet reposera sur un souci de clarté et de sobriété cherchant à mettre en valeur l'identité historique de la parcelle ainsi que les bâtiments existants conservés et réhabilités. Les matériaux adoptent un langage sobre, intemporel et pérenne, visant à créer une unité à l'échelle de l'îlot entre les éléments architecturaux neufs et réhabilités.

Afin de mettre en avant le caractère industriel et faubourien historique de la parcelle, il est proposé de traiter les bâtiments dans des écritures à dominante minérale.

Notice des matériaux pour la halle du 21bis quai de la Gironde et pour la maison de la parcelle BK12



Notice des matériaux pour les constructions neuves et surélévations

