

PIÈCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE/PC 43 :

**DOSSIER D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE
POUR LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**



Insertions projetées depuis la place Lucie Aubrac

**MODIFICATION SUBSTANTIELLE D'UN PROJET AUTORISÉ :
EXTENSION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL DE L'ÎLOT GARES
DANS LE CADRE D'UNE AEC COMMUNE AUX LOTS G2 ET G3,
AU SEIN DE PROGRAMMES IMMOBILIERS DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS**

	Surface de vente Ensemble commercial autorisé par l'AEC du 3/09/18	Surface de vente Ensemble commercial après projet
Lot G2 : supermarché, commerce	2 387 m ²	2 282,58 m ²
Lot G3 : 9 commerces	/	1 349,10 m ²
Ensemble commercial Îlot Gares G2 & G3	2 387 m²	3 631,68 m²

**Îlot Gares - ZAC Écoquartier VICTOR-HUGO
92220 BAGNEUX**



Jun 2021



**Ameller Dubois
MOOTZPELÉ**

Philippe LONG
CONSEIL EN STRATÉGIE COMMERCIALE

Dossier présenté conformément :

- au code de commerce titre V du livre VII, et notamment aux articles L 750-1 à L 752-27 et R 751-1 à R 752-48, et au Code de l'urbanisme livre IV,
- à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) parue au Journal Officiel du 24 novembre 2018 incluant l'article 166 qui définit les critères de l'article L752-6 du code de commerce, et au décret n° 2019-331 du 17 avril 2019,
- à la loi Biodiversité, à la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, et aux divers textes et dispositions sur l'aménagement commercial.

Contacts

✓ **Les représentants des pétitionnaires :**

M. Loïc BLONS

Directeur Général Délégué
NEXITY PARIS VAL DE SEINE SUD

PARIS VAL DE SEINE

c°/ NEXITY

19 rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 8

Bureau : 01 85 55 11 30

Contact : M. BLONS, lblons@nexity.fr



Mme Elodie GENCE

LINKCITY ILE-DE-FRANCE

Directrice Régionale

Grand Paris Seine Ouest & Vallée Sud Grand Paris

1 avenue Eugène Freyssinet

78240 GUYANCOURT

Bureau : 01 30 60 48 59

Contact : Mme GENCE, e.gence@linkcity.com



Mme Sylvie DESENNE

Président Directeur Général

GROUPE IMESTIA

28 avenue du Petit Parc

94300 VINCENNES

Représentée par M. Julien FOULON

Directeur Délégué DEVIL SAS

Bureau : 01 73 43 66 00

Contact : M. FOULON, julien.foulon@devil-immo.fr



✓ **Dossier CDAC réalisé par :**

Philippe LONG
Conseil en Stratégie commerciale
SARL PHILIPPE LONG CONSEIL
13, rue Camille Roy - 69007 LYON
Bureau : 04 72 73 36 99 - Portable : 06 14 42 22 71
philippe.long@wanadoo.fr

Philippe LONG

CONSEIL EN STRATÉGIE COMMERCIALE

➤ **Architecte (Lot G2)**

BRENAC & GONZALEZ & ASSOCIÉS
Architectes
36 rue des Jeuneurs - 75002 PARIS
Bureau : 01 43 55 85 85
Contact : contact@brenac-gonzalez.com



➤ **Architectes (Lot G3)**

AMELLER DUBOIS
Architecte
8 impasse Druiot - 75012 PARIS
Bureau : 01 53 17 17 19
Contact : atelier@ameller-dubois.fr

Ameller Dubois

MOOTZPELÉ
Architecte
15 rue Martel - 75010 PARIS
Bureau : 01 40 02 03 32
Contacts : pele@mootz-pele.com
mootz@mootz-pele.com

MOOTZPELÉ

➤ **Paysagiste (Lot G2)**

D'ICI LÀ
Paysages et Territoires
21 rue du Faubourg Saint-Antoine - 75011 PARIS
Bureau : 01 42 78 03 34
Contact : **Claire TRAPENARD**, ct@d-ici-la.com



➤ **Paysagiste (Lot G3)**

ATELIER ALICE TRICON
7 rue Paul Bert - 75011 PARIS
Bureau : 01 40 09 23 32
Contact : contact@alicetrimon.com



➤ **Bureau d'études**

BERIM
Bureau d'études Fluides
149 avenue Jean Lolive - 93695 PANTIN CEDEX
Bureau : 04 53 17 17 19
Contact : **Bastien BACCIOCCHI**, b.baciocchi@berim.fr



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	page 8
LA DEMANDE COMMUNE D'AEC AUX LOTS G2 & G3	page 9
PRÉSENTATION DU PROJET & MOTIVATIONS DE LA DEMANDE	pages 10 à 21

PARTIE 1 : LES RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX DEMANDEURS, AU FONCIER ET AU PROJET

pages 22 à 45

I - LES INFORMATIONS RELATIVES AUX DEMANDEURS

pages 23 à 26

- Le lot G2
 - L'identité du demandeur page 23
 - La qualité du demandeur page 23
- Le lot G3
 - L'identité des demandeurs page 25
 - La qualité des demandeurs page 25

II - LES CONDITIONS DE RÉALISATION DU PROJET

pages 27 à 30

- 1 - La Maîtrise du foncier page 27
- 2 - Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) page 29
- 3 - Historique de l'AEC page 29
- 4 - Calendrier - Réalisation page 30

III - LES INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

page 31 à 45

- 1 - Localisation du projet page 31
- 2 - Description du projet page 32
 - 2.1. Nature du projet page 32
 - 2.2. Le secteur d'activité, la classe et les enseignes page 32
 - 2.3. La surface de vente projetée et les autres surfaces page 34
 - 2.4. Les autres renseignements page 36
 - 2.5. Le parc de stationnement page 38
- 3 - L'inscription harmonieuse dans un projet urbain et l'insertion paysagère page 40
 - 3.1. La notice architecturale page 40
 - 3.2. Les aménagements paysagers en pleine terre page 43

PARTIE 2 (1) :**LES CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET : PLANS DU PCM DU LOT G2****page 46**

Plan de masse du projet
Plan d'organisation du projet (emprise, accès, livraisons...)
Plans de l'ensemble commercial : supermarché par niveaux (rez-de-chaussée, mezzanine, étage), commerce (rez-de-chaussée)
Plans des façades
Zoom sur le mur végétal
Perspectives et insertions du projet dans le paysage, avec environnement et constructions avoisinantes

PARTIE 2 (2) :**LES CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET : PLANS DU PC DU LOT G3****page 47**

Plan de masse du projet
Plan d'organisation du projet (emprise, accès, livraisons...)
Plans de l'ensemble commercial (rez-de-chaussée, SDP, SDV)
Plans des façades
Perspectives et insertions du projet dans le paysage, avec environnement et constructions avoisinantes

**PARTIE 3 : LES EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE, EN INTÉGRANT LES CRITÈRES DÉFINIS À L'ARTICLE 166
DE LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018****pages 48 à 73**

I - L'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement	page 49
II - L'évaluation des flux de circulation générés par le projet	page 50
III - L'évaluation des flux de circulation des véhicules de livraison	page 55
IV - La distance du projet aux arrêts de transports collectifs	page 57
V - Les flux de déplacement dans la zone de chalandise	page 59
1 - A l'échelle de la zone de chalandise	page 59
2 - A l'échelle de l'attraction de l'ensemble commercial	page 60
VI - Les aménagements envisagés de la desserte du projet	page 61
1 - La desserte routière actuelle et future du projet	page 61
2 - Les aménagements autour de la place Lucie Aubrac	page 64
3 - La desserte par les transports collectifs et par les modes de circulation doux (commune aux lots G2 et G3)	page 65
VII - La conformité du projet aux schémas directeurs du territoire	page 71

PARTIE 4 :**LES EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE****pages 74 à 99**

Préambule sur la ZAC Écoquartier ZAC Victor-Hugo	page 75
1 - Les mesures destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments	page 76
1.1. La conception des bâtiments	page 76
1.2. Les aménagements intérieurs des commerces	page 78
2 - Les énergies renouvelables intégrées au projet, les produits et les équipements de construction utilisés dans le cadre du projet	page 79
2.1. Les énergies renouvelables intégrées au projet et, leur contribution à la performance énergétique des bâtiments	page 79
2.2. Les produits, équipements et matériaux de construction utilisés, leur impact environnemental et sanitaire	page 82
3 - La description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre (GES) que le projet peut générer et les mesures envisagées pour les limiter (communes aux lots G2 et G3)	page 84
3.1. La description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre (GES) et les mesures envisagées pour les limiter	page 84
3.2. Une centralité urbaine permettant de contenir les émissions de gaz à effet de serre (GES), y compris dans l'exploitation des futurs commerces	page 85
4 - Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols	page 86
5 - Les mesures propres à limiter les pollutions associées à l'activité	page 88
5.1. Le traitement des effluents	page 88
5.2. Le traitement des déchets	page 89
5.3. Le traitement acoustique	page 91
6 - Description des nuisances générées par le projet et des mesures propres pour en limiter l'ampleur	page 92
6.1. Le traitement des nuisances visuelles, lumineuses, sonores et olfactives	page 92
6.2. La réduction des nuisances lors des livraisons	page 93
6.3. La prise en compte de l'environnement lors des travaux (lots G2 et G3)	page 94
7 - Description des zones de protection de la faune et flore	page 96
7.1. Les sites naturels (lots G2 et G3)	page 96
7.2. Les dispositifs en faveur de la faune et de la flore	page 97
8 - L'évaluation des risques naturels, technologiques ou miniers	page 99
8.1. Les risques naturels	page 99
8.2. Les risques technologiques	page 99

**PARTIES 5 & 6 : LES EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION
DES CONSOMMATEURS ET EN MATIÈRE SOCIALE**

pages 100 à 118

**I - LES EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION
DES CONSOMMATEURS**

pages 101 à 106

- 1 - La distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise page 101
- 2 - L'amélioration du confort d'achat et l'adaptation aux modes de consommation page 102
- 3 - Les partenaires des porteurs de projet page 106

II - LES EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE SOCIALE

pages 107 à 118

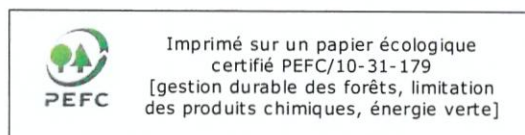
- 1 - Le partenariat avec les commerces de centre-ville et les associations locales page 107
- 2 - La contribution sociale du projet, l'emploi et les accords avec les services locaux de l'Etat
 - 2.1. La création d'emplois page 112
 - 2.2. La contribution sociale des porteurs de projet page 113
- 3 - La contribution sociétale des porteurs de projet
 - 3.1. La contribution sociétale des porteurs de projet page 115
 - 3.2. Des pétitionnaires engagés dans la crise sanitaire page 115

**SYNTHÈSE DU PROJET AU REGARD DES CRITÈRES RELATIFS
À L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

pages 119 à 120

LES ANNEXES

pages 121 à 122



PRÉAMBULE

La présente demande porte, dans le cadre d'une AEC commune aux lots G2 et G3, sur l'extension d'un ensemble commercial au sein de **l'îlot Gares de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux**, une vaste opération d'aménagement urbain, qui s'étend au Nord-est de la commune en face des futures gares M4 et M15 du réseau francilien.

Le lot G2 de l'îlot Gares a obtenu une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) délivrée par la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) des Hauts-de-Seine réunie le 3 septembre 2018, à l'unanimité des personnes présentes. Cette AEC portait sur la création d'un ensemble commercial composé d'un supermarché et d'un commerce attenant, totalisant 2 387 m² de surface de vente, dans l'enceinte d'un programme immobilier de 200 logements. Le PC valant AEC du lot G2 (référence n° PC 092007 18A0017) a été délivré le 7 mars 2019 et son transfert T01 au bénéfice de la SCCV BAGNEUX G2 délivré le 3 août 2020. Les travaux sont en cours, pour une ouverture des commerces au 2^{ème} trimestre 2023.

Au nord-ouest de l'îlot Gares, se développe **le lot G3** qui s'étend au nord du futur parvis piéton de la station-terminus de la ligne M4.

Le lot G3 de la ZAC Victor-Hugo consiste à réaliser un ensemble de 346 logements dans un bâtiment composé de 5 émergences, dans lequel un socle d'activités regroupera des commerces en rez-de-chaussée, des bureaux, un pôle médical et un équipement public. La composante commerciale du lot G3 inclut 9 commerces, totalisant 1 349,10 m² de surface de vente.

Ces 2 lots s'insèrent dans une même opération d'aménagement global. En conséquence, la mise en œuvre du lot G3 le rattache à l'ensemble commercial déjà autorisé du G2. Après projet, l'ensemble commercial regroupant les lots G2 et G3 au sein de l'îlot Gares totalisera 3 631,68 m² de surface de vente.

La présente demande porte sur la création de droits commerciaux dans le lot G3, s'ajoutant ainsi aux surfaces de vente autorisées dans le lot G2 (avec une légère diminution de celles-ci), rectifiant ainsi la dimension de l'ensemble commercial après projet. Cette demande d'AEC commune aux lots G2 et G3 s'inscrit à la fois dans la demande de PC valant AEC du lot G3 et dans le PCM du lot G2.

Pour le lot G2, cette demande d'AEC s'insère dans un Permis de construire modificatif (PCM) qui permettra la mise en œuvre et l'ouverture des commerces au public. En effet, la validité de l'AEC du 3/09/2018 viendra à échéance le 2 octobre 2022 (3 ans à compter du permis de construire devenu définitif). Compte-tenu de la durée des travaux (34 mois), les commerces du lot G2 sont prévus pour ouvrir au 2^{ème} trimestre 2023.

LA DEMANDE D'AEC COMMUNE AUX LOTS G2 & G3

- ✓ La SCCV BAGNEUX G2 sollicite une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) dans le cadre du permis de construire modificatif, la modification de l'ensemble commercial du lot G2 autorisé par la CDAC du 3/09/18, portant sur la création d'un ensemble commercial de 2 282,58 m² de surface de vente, composé d'un supermarché (secteur 1) de 2 149,30 m² et d'un commerce de 133,28 m²,
- et
- ✓ Les sociétés PARIS VAL DE SEINE, LINKCITY ILE-DE-FRANCE et GROUPE IMESTIA sollicitent un permis de construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) portant sur l'ensemble commercial de l'îlot Gares, par la création de 1 349,10 m² de surface de vente au sein du lot G3 (9 commerces de moins de 300 m² de vente chacun).
- ✓ **Après projet, l'ensemble commercial regroupant les lots G2 et G3 totalisera 3 631,68 m² de surface de vente, opération sise Îlot Gares, ZAC Écoquartier Victor-Hugo à BAGNEUX.**



L'opération Îlot Gares (lots G2 & G3)

PRÉSENTATION DU PROJET & MOTIVATIONS DE LA DEMANDE

LE CONTEXTE URBAIN ET TERRITORIAL

✓ Un territoire en plein redéploiement

A l'Est du département des Hauts-de-Seine et à 2 kilomètres au Sud de Paris *intra-muros*, **BAGNEUX** est une commune totalisant **40 812 habitants en 2018** qui enregistre une croissance démographique constante : + 6 % de nouveaux habitants entre 2008 et 2018 (Source : INSEE, population légale officialisée en décembre 2020, dernières données disponibles).

Bagneux

Le dynamisme démographique de ce territoire provient du développement de l'habitat collectif et résidentiel et des possibilités foncières qu'offrent cette ville située au cœur des grands bassins économiques et d'emplois franciliens (Hauts-de-Seine, Val de Marne, Paris).

La ville de Bagneux dans son ensemble connaît actuellement **une accélération de sa mutation urbaine**, avec l'actuelle mise en œuvre d'importantes opérations d'aménagement : création de **la ZAC Écoquartier Victor-Hugo**, réhabilitation de la Pierre Plate - ZAC des Musiciens (ANRU), création du quartier La Colline des Mathurins...



La mise en œuvre d'opérations dans
la ZAC Écoquartier Victor Hugo (logements, bureaux)

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Bagneux fait partie de l'établissement public territorial (EPT) **VALLÉE SUD-GRAND PARIS**, avec 10 autres communes. Ce territoire est issu de la fusion des Communautés d'agglomération des Hauts-de-Bievre et de Sud de Seine, ainsi que de la Communauté de communes de Châtillon-Montrouge.



La Métropole du Grand Paris (MGP), à laquelle Bagneux se rattache, a été créée également en janvier 2016. Elle couvre Paris, les départements de la petite couronne (92, 93 et 94) et 7 communes limitrophes. La métropole regroupe 131 communes et environ 7,2 millions d'habitants.

Les opérations urbaines projetées à Bagneux rendent la position de la ville encore plus stratégique pour répondre favorablement aux enjeux de développement du Grand Paris.

✓ Une nouvelle mobilité urbaine

Le nord du territoire de Bagneux accueillera **un pôle multimodal d'envergure, les futures gares M4 et M15**, centre névralgique de l'Écoquartier Victor-Hugo. Ce pôle verra la création de liaisons et de connexions majeures fortes :

- Prolongement de la ligne de métro M4 (Porte de Clignancourt - Mairie de Montrouge) vers le Sud au-delà de l'actuel terminus, avec 2 nouvelles stations, Barbara et « **Bagneux - Lucie Aubrac** » le futur terminus, (mettant Bagneux à 30 minutes de Châtelet-Les Halles) ; correspondance à Bagneux avec la future ligne 15 Sud du Grand Paris Express ; une estimation de 37 000 voyageurs par jour devrait fréquenter le terminus M4 (source : RATP) ; mise en service projetée courant 2021
- Création de la station « **Bagneux*** » (appellation provisoire) sur la ligne M15 Sud (ligne rouge) du Grand Paris Express (GPE), ligne qui sera composée de 16 gares et permettra de relier Bagneux M4 à La Défense en 25 minutes, Bobigny en 45 minutes et Orly en 15 minutes ; sur le site de l'Écoquartier aménagement d'un couloir de correspondance avec la ligne M4 ; mise en service projetée à partir de 2025.

Les travaux de réalisation de ces 2 lignes de métros à Bagneux sont en cours.



Une future desserte majeure en transports en commun

Le pôle multimodal qui sera réalisé dans l'Écoquartier permettra de repenser et de renforcer l'accessibilité en transports en commun du Nord de Bagneux, avec de nouvelles connexions aux lignes de bus, la mise en avant des modes de circulation doux et la création d'une vaste place centrale au niveau des gares M4 et M15.



Une offre en bus bien développée, en connexion avec la future desserte en métro

Préalablement à l'arrivée des métros sur le site, la ville de Bagneux est déjà desservie par 6 lignes de bus et au Sud, par le RER B (station éponyme). Cependant, l'Écoquartier Victor-Hugo sera le premier bénéficiaire de cette nouvelle desserte majeure par les lignes M4 et M15.

✓ **La ZAC Écoquartier Victor-Hugo, une vaste opération de mutation urbaine au nord de Bagneux**

Menée de concert avec l'arrivée des métros, **le territoire Nord de Bagneux connaît actuellement une profonde mutation urbaine** portée par la mise en œuvre de **la ZAC Victor-Hugo**, une vaste opération de renouvellement et densification urbaine.

S'étendant au total sur environ 19 hectares, cette opération voit actuellement la réalisation **d'un Écoquartier** qui verra à son terme la construction d'environ 280 000 m² de surfaces bâties. Les principales composantes de l'Écoquartier Victor-Hugo sont les suivantes (Source : SADEV 94) :

- Un ensemble d'environ 2 000 logements d'habitation (16 lots)
- Un pôle tertiaire développant 120 000 m² de bureaux (4 à 5 lots)
- Un ensemble de commerces et d'activités développant 15 000 m²
- Une estimation d'environ 9 000 emplois créés
- Un nouveau groupe scolaire (20 classes) et un centre de loisirs, situé dans le parc Robespierre au sud de la ZAC, hors périmètre de la ZAC
- Une crèche reconstruite et agrandie « Graines de lune » (90 berceaux) à l'intérieur du lot L6 (déjà réalisée)
- Un équipement polyvalent
- De nombreux aménagements paysagers : parcs, jardins, allées piétonnes et un place piétonne et modes doux « Lucie Aubrac » au niveau des gares M4 et M15.

A l'achèvement de la ZAC en 2027, ce seront environ **4 000 habitants supplémentaires** qui auront rejoint l'Écoquartier Victor-Hugo (Source : SADEV 94).

La Ville de Bagneux, SADEV 94 et les opérateurs privés mettent en œuvre **la ZAC Victor-Hugo** comme **un Écoquartier**, orienté vers le développement durable.

L'objectif est de mêler logements, commerces, activités économiques, équipements publics, circulations douces et de privilégier les transports en commun, en lien avec les futures gares M4 et M15. En 2018, la ZAC a obtenu la phase 2 de certification en Écoquartier.



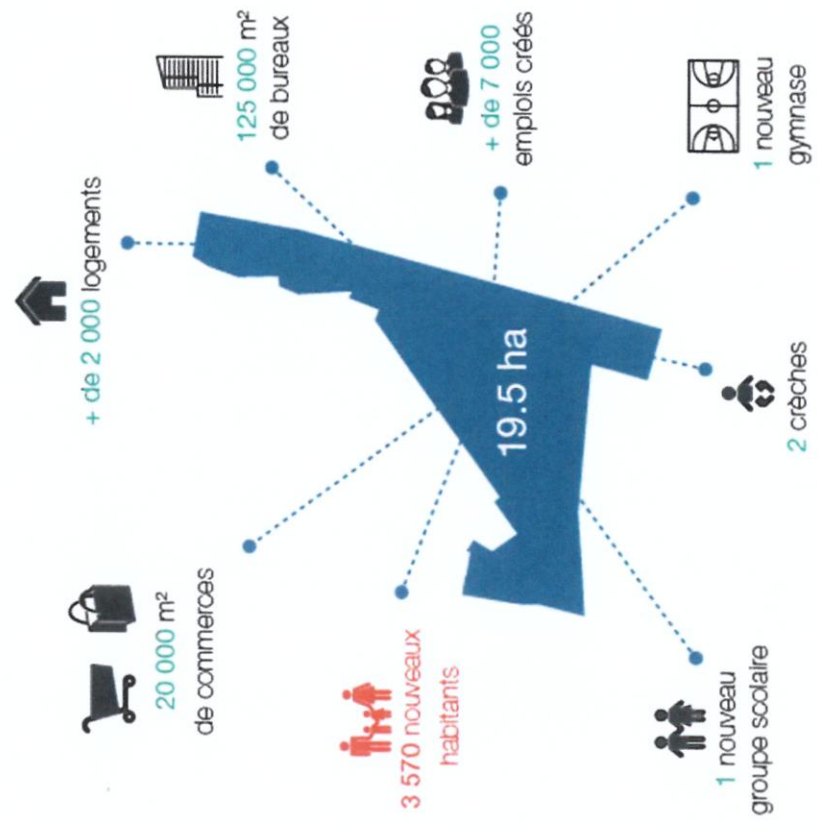
L'aménageur de l'opération de la ZAC* Écoquartier Victor-Hugo est SADEV 94, aménageur développeur de villes.



La future place Lucie Aubrac,
une centralité urbaine et commerciale du secteur Gares
(document ARTE CHARPENTIER)- perspective non contractuelle

Pages suivantes : Présentation de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo et des principales opérations

LA ZAC VICTOR HUGO, PROGRAMME DE L'ÉCOQUARTIER : DIVERSITÉ DE L'OFFRE EN LOGEMENT ET PÔLE ÉCONOMIQUE



ÎLOT GARE



Gare M4 - Livraison 2021
LIN Architectes - RATP



Gare M15 - Livraison 2025
Atelier Barani - SGP



Logements + Commerce - Livraison 2027
Mimram - Nexity - Unicity



Logements + Commerces - Livraison 2023
Brénac & Gonzales - Nexity - Linkcity - Travaux en cours



Logements + Commerce + Équipement - Livraison 2024/2025
Ameller & Dubois + Mooz & Pelé - Nexity - Unicity

ÉCOQUARTIER VICTOR HUGO



Opérations livrées
Opérations en phase chantier
Opérations en phase étude



Logements - Livraison 2020
François Lederoq - Héraclès



Jardins ouvriers - Livré en 2018
Arte Charpentiers Architectes



Bureaux - Livraison 2021
Arte Charpentiers Architectes - HRO



Bureaux - Livraison 2022
Brénac & Gonzales - Coodic



Bureaux - Livraison 2020
Brénac & Gonzales - Coodic



Logements - Livré en 2020
Valero Gadran - Coodic



Jardin Ilan Haimi - Livré en 2018
Arte Charpentiers Architectes



Parvis du théâtre VHugo - Livré
Arte Charpentiers Architectes



Bureaux - Livré
Agence SCAU - Coodic



Logements - Livré
NUNC Architectes - Eftelis



Logements - Livré
NUNC Architectes - Immo IdF



Logements - Équipement 2023
Tolita Gilliland - I3F



Logements - Livraison 2023
TOA - Gambetta



Logements - 2023
Lambert Lénack - Emerige



Logements - 2023
Nicolas Laisné - Wooddeum



Logements - 2020
Tanguy - I3F



Logements - Livraison 2020
Daquin Ferrière - Nexity



Logements - Livré
Breland'Arch - Socv Bagneux



Logements + Commerce - 2021
Hamonic & Masson



École
Ecole Parc Robespierre - 2021
Archis - Sylvametal

D'autres opérations accompagnent la mutation du territoire Nord de Bagneux, qualifiée de « **Projet urbain** ».



Parmi elles, la requalification du quartier de la Pierre Plate est une importante opération de renouvellement urbain inscrite à l'ANRU sous l'appellation **ZAC des Musiciens** : démolition d'immeubles, réhabilitation de l'habitat, création de 600 nouveaux logements d'ici 2025, équipements publics démolis puis reconstruits (centre social et culturel, crèche et gymnase), création de nouvelles liaisons urbaines et d'espaces verts...

Le quartier de la Pierre Plate jouxte l'Ecoquartier Victor Hugo au Nord et à l'Ouest. De nouvelles liaisons seront réalisées afin que les 2 opérations s'insèrent au mieux dans un même aménagement de territoire urbain.



La requalification de la Pierre Plate

Page suivante : Présentation du quartier Nord de Bagneux (document Ville de Bagneux)

Bâiments finalisés entre 2015 et 2020

- Bâiments existants
- Logements rénovés
- Logements neufs
- Opérations mixtes Logements / bureaux
- Bureaux

- Projets en réflexion
- Projets à venir
- Projets en cours

EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

- Equipements publics
- Groupes scolaires
- Collège
- Crèche
- Relais d'assistantes maternelles
- Théâtre
- Piscine
- Gymnase
- Equipement polyvalent CSC Jacques-Prevert, Centre musical, cafétéria sociale, local dédié à l'écovillage social de solidarité
- Stade
- City stade

- Supermarchés
- Autres commerces
- Equipement culturel
- Centre médical

- Espaces verts publics et privés
- Jardins partagés et communs
- Cheminement piétons
- Nouvelles voies routières et sens de circulation
- Périmètre de l'Ecoquartier Victor-Hugo
- Voie bus uniquement

ECOQUARTIER VICTOR-HUGO

ECOQUARTIER PIERRE-PLATE

PLACE LUCIE AUBRAC
UN PÔLE MULTIMODAL



Novembre 2020

L'ÎLOT GARES DE LA ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR HUGO

✓ L'îlot Gares, une opération urbaine dans l'environnement immédiat du pôle multimodal M4/M15

Au Sud-ouest de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo dans l'environnement immédiat du futur pôle multimodal M4/M15, s'étend l'îlot Gares, une vaste opération urbaine composée comme suit :

- **Lot G1** : un ensemble immobilier qui pourrait regrouper 220 logements et environ 1 000 m² de commerces ; livraison à l'horizon 2027 ; la programmation et le calendrier sont donnés sous toute réserve, car la mise en œuvre du lot G1 dépend de l'achèvement des gares M4 et M15.
- **Lot G2** : un ensemble immobilier totalisant 17 012 m² de SDP (200 logements) avec dans l'enceinte un supermarché et un commerce attenant totalisant 3 719 m² de SDP ; livraison prévisionnelle des commerces courant 2023 ;
- **Lot G3** : un ensemble immobilier totalisant environ 27 811 m² de SDP (346 logements, dont 70 logements en habitat social et 70 logements locatifs intermédiaires), 1 396,40 m² de SDP de commerces, 2 124 m² d'équipement social et culturel, des espaces de 1 724 m² dédiés aux activités de bureaux (dont un pôle médical) ; ouverture prévisionnelle des commerces courant 2025.



Page suivante : Vue aérienne de l'emprise des 3 lots constituant l'îlot Gares



Le groupement de promoteurs NEXITY (SAS PARIS VAL DE SEINE pour le lot G3), LINKCITY ILE-DE-FRANCE et GROUPE IMESTIA sont en charge de la réalisation de l'îlot Gares de l'Écoquartier Victor-Hugo, qui inclut les 3 lots mentionnés précédemment. Concernant le lot G2, c'est la SCCV BAGNEUX G2 qui porte l'opération de promotion-construction.

✓ **L'îlot Gares, la création d'une centralité commerciale en cours de constitution**

La mise en œuvre de l'îlot Gares de Bagneux est l'opportunité de créer une centralité commerciale dans le quartier Nord de Bagneux et d'accompagner la rénovation urbaine et le développement résidentiel programmés avec les deux opérations majeures du secteur : la ZAC Écoquartier Victor-Hugo et la réhabilitation de la Pierre Plate - ZAC des Musiciens.

Pour rappel, le quartier accueillait jusqu'en 2014 un supermarché Simply Market (Groupe Auchan) rond-point des Martyrs de Châteaubriant. Le site a été démoli pour laisser la place au chantier RATP de la ligne M4.

En l'état d'avancement de l'opération, cette nouvelle centralité commerciale se compose comme suit :

- Au sud du parvis de la future gare M4 et à proximité de la future gare M15, s'étend **le lot G2** à l'Est de l'avenue Henri Barbusse, compris entre la rue de Verdun et la future voirie dédiée aux bus. L'ensemble immobilier G2 accueillera dans son enceinte une moyenne surface alimentaire et un commerce attenant, accessibles depuis la future place Lucie Aubrac. Le lot G2 est en cours de construction depuis l'été 2020.
- **Le lot G3** se développe au nord de la future station de métro « Bagneux – Lucie Aubrac », le futur terminus de la ligne M4. L'entrée piétonne des commerces du lot G3 se fera également depuis la future place Lucie Aubrac.

Le lot G3 sera constitué de 5 émergences sur un socle dédié à des activités, dont des commerces en rez-de-chaussée. La composante commerciale du lot G3 souhaite s'inscrire en complémentarité avec le programme du G2 : commerces et services de proximité, restauration...

Ainsi, c'est le renforcement d'une centralité commerciale en cours de constitution que le programme commercial du lot G3 propose, en complément du lot G2, toujours dans une démarche d'insertion urbaine, d'accessibilité en modes doux et de grande proximité avec les transports en commun.

LES MOTIVATIONS DE LA DEMANDE D'AEC

La présente demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) consiste pour l'ensemble commercial de l'îlot Gares :

- Modification de la surface de vente de l'ensemble commercial du lot G2 autorisée par la CDAC du 3/09/2018, regroupant désormais 2 282,58 m² de surface de vente, composé d'un supermarché de 2 149,30 m² de vente et d'un commerce attenant de 133,28 m²,
- Création d'un ensemble commercial dans le lot G3, regroupant 9 commerces totalisant 1 349,10 m² de surface de vente.

Après projet, l'ensemble commercial du secteur Gares réunissant les lots G2 et G3 totalisera 3 631,68 m² de surface de vente.

La mise en œuvre de cet ensemble commercial répond aux objectifs suivants :

- **Renforcer la centralité commerciale du secteur Verdun/Barbusse en accompagnement du renouvellement et de la densification urbaine portés par la ZAC Écoquartier Victor-Hugo,**
- **Proposer des commerces et des services de proximité dans le lot G3, complémentaires au programme commercial du lot G2 (supermarché, commerce),**
- **Répondre au développement résidentiel du secteur** sous l'impulsion de la croissance démographique du quartier Nord de Bagneux, que vient nettement renforcer **la mise en œuvre progressive du volet habitat de l'Écoquartier** et la requalification urbaine de la Pierre plate (ZAC des Musiciens),
- **Favoriser une consommation de proximité « moins motorisée »** desservie par 2 lignes de métro (M4/M15), avec des magasins qui seront facilement accessibles des habitations qui les entourent ainsi que par les modes de circulation douce,
- **Assurer la compacité du site,** l'ensemble des commerces souhaitant s'installer dans l'enceinte d'un ensemble immobilier dans une démarche favorisant la densification, à l'opposé de tout étalement urbain,
- **Intégrer le développement durable,** un projet s'insérant dans des bâtiments d'habitation réalisés selon **la RT 2012 et les certifications NF Habitat et pour certains NF Habitat HQE, le site étant relié au réseau de géothermie BAGÉOPS,**



- **Favoriser les économies d'énergie dans les futurs commerces** : large baies vitrées, chauffage/climatisation dernière génération, éclairage basse consommation, LED (*sous réserve des choix opérés par les futurs exploitants*),
- **Créer de nouveaux linéaires commerciaux à proximité de la gare M4**, dans lequel les commerces participeront activement à l'animation urbaine du secteur, autant pour les résidents que pour les personnes travaillant sur le site ou dans les bureaux avoisinants,
- **S'insérer dans des opérations qui intègrent des espaces paysagers**, avec les toitures végétalisées sur chacune des émergences des programmes, et les spécificités de chaque lot : mur végétal rue de Verdun et jardin potager pour le G2, jardins suspendus et venelle perméable pour le lot G3

LA VENELLE : RÉALISATION D'UNE LIAISON DOUCE PERMÉABLE - IMAGES D'INSPIRATION



La venelle perméable du lot G3

- **Favoriser la mixité urbaine du secteur Gares**, une opération, qui, en plus des commerces, regroupera diverses activités dans le lot G3 (équipement culturel, pôle médical, bureaux) dans un quartier disposant d'habitat collectif dense et d'équipements structurants (établissements scolaires, gymnase, piscine, théâtre Victor-Hugo...),
- **Permettre la création estimée d'environ 80 à 95 emplois équivalent temps plein (ETP) dans les commerces et services des lots G2 et G3** (*sous réserve des futurs activités et preneurs*), sans compter l'activité induite par le fonctionnement du site (fournisseurs locaux, prestataires) et les emplois générés par les chantiers des 2 lots.

Les bénéfices de l'implantation de commerces dans le tissu urbain sont également à mesurer sur un plan environnemental car ils favorisent la réduction des déplacements vers des équipements et pôles extérieurs, générateurs de pollution automobile et d'émission de CO₂.

En complément de la prise en compte du développement durable dans les bâtiments projetés et les divers aménagements du site, **cet ensemble commercial participe à l'aménagement du territoire de Bagneux**, à l'instar de la dynamique urbaine créée par la ZAC Écoquartier et la future desserte majeure en transports en commun.

✓ Un projet de qualité misant sur l'insertion dans son environnement

La conception des lots G2 et G3 a fait l'objet, de concertation préalable avec la Ville de Bagneux, l'urbaniste-conseil de SADEV 94, l'aménageur de l'opération Écoquartier Victor-Hugo, ainsi que les cabinets d'architecture BRENAC ET GONZALEZ & Associés (lot G2), AMELLER DUBOIS, MOOTZPELÉ (lot G3). Ils s'inscrivent dans le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC Victor-Hugo, en terme notamment d'implantation, de façades, d'insertion urbaine et de traitement paysager.

Au sud de la station M4 se développe **le lot G2** en façade de la future place Lucie-Aubrac, de la rue de Verdun et de la nouvelle voirie dédiée aux bus. Composé de 4 émergences de hauteurs différentes (R+10 à R+18), le lot G2 disposera en son centre d'un vaste socle paysager en R+3, complété par un mur végétal rue de Verdun.

Le lot G3, projet organisé en 1 bâtiment et 5 émergences de différentes hauteurs, apportera **une nouvelle identité visuelle au nord-ouest de l'Écoquartier**, en cohérence avec ses environnants.

Ensemble immobilier combinant logements privés, intermédiaires et sociaux, équipement, commerces et locaux d'activités, le lot G3 contribuera à l'animation quotidienne de ce nouveau quartier. L'îlot traite aussi bien du registre du sol, par son soubassement continu largement vitré, et par la venelle, que celui du ciel, par la définition de 5 formes en émergence visibles au lointain, signifiant le nouveau pôle Gares à son environnement. Son traitement sculptural en fait un signal fort et esthétique amorçant la séquence d'architecture contemporaine de la ZAC.

Les commerces des lots G2 & G3 bénéficieront de façades, donnant sur la place Lucie Aubrac, à toute proximité de la gare M4.

Vue projetée du lot G3
depuis la gare M4



En misant sur une optimisation énergétique des bâtiments et en valorisant l'identité visuelle et paysagère du site, les promoteurs réaliseront une opération permettant à cet ensemble commercial de s'intégrer au mieux dans le redéploiement urbanistique du secteur Nord de Bagneux.

✓ **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Les Hauts-de-Seine, avec les autres départements de la petite couronne (la Seine Saint-Denis et le Val-de-Marne) ont rejoint la Métropole du Grand Paris (MGP) à sa création le 1^{er} janvier 2016.

En terme d'aménagement de l'espace métropolitain, la création d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur le territoire de la MGP est en cours de constitution, depuis la délibération prise le 23 juin 2017. Destiné à servir de référence à tous les documents d'urbanisme, le SCoT définira la partie de la politique d'aménagement présentant un intérêt métropolitain.

L'élaboration du futur Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui sera intégré dans le SCoT est en cours depuis novembre 2018. En l'absence de SCoT en vigueur, ce sont les dispositions générales du SDRIF, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France qui font références.

✓ **Un projet conforme aux orientations du SDRIF « Île de France 2030 »**

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) « Île de France 2030 » a été approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Dans son volet « défis, projet spatial régional et objectifs », le SDRIF 2030 souligne : *« les équipements et services, notamment publics, **de proximité** de nature très divers (de santé, sociaux, culturels, de formation, **commerciaux**, numériques, les espaces verts et de loisirs...) contribuent fortement à la qualité de vie et à l'animation des quartiers ». La desserte en transports collectifs de ces équipements est également mise en avant.*

Le projet de Bagneux se situe sur un secteur identifié au SDRIF comme « quartier à densifier à proximité d'une desserte forte en transports collectifs (métros) ».

La création de commerces au sein de l'Écoquartier Victor Hugo s'inscrit dans les orientations du SDRIF « Île de France 2030 », dans la capacité du territoire à créer une nouvelle centralité urbaine et commerciale.

Plus d'informations sur les schémas directeurs du territoire seront développés dans le point 7 de la partie 3 « Les effets du projet en terme d'aménagement du territoire ».

L'APPORT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

Les investissements lors de l'actuelle mise en œuvre du lot G2 s'élèvent à **environ 35 millions d'euros H.T.** (hors acquisition foncière et aménagements intérieurs du supermarché). La construction de l'opération assure l'emploi d'environ 200 personnes (en moyenne) sur le chantier.

Pour la création du lot G3, les investissements projetés par les promoteurs et les aménagements projetés devraient s'élever à **environ 53 millions d'euros H.T.** (sous réserve, hors acquisition foncière et installations intérieures des commerces).

Les travaux de l'opération G3 pourraient assurer environ 145 000 heures travaillées (estimation) pendant la durée du chantier.

Ces deux opérations permettront de créer de nombreuses heures d'insertion pour valoriser l'emploi des jeunes, mises en place en collaboration avec l'EPT Vallée Sud-Grand Paris, pour favoriser les structures d'insertion locales.

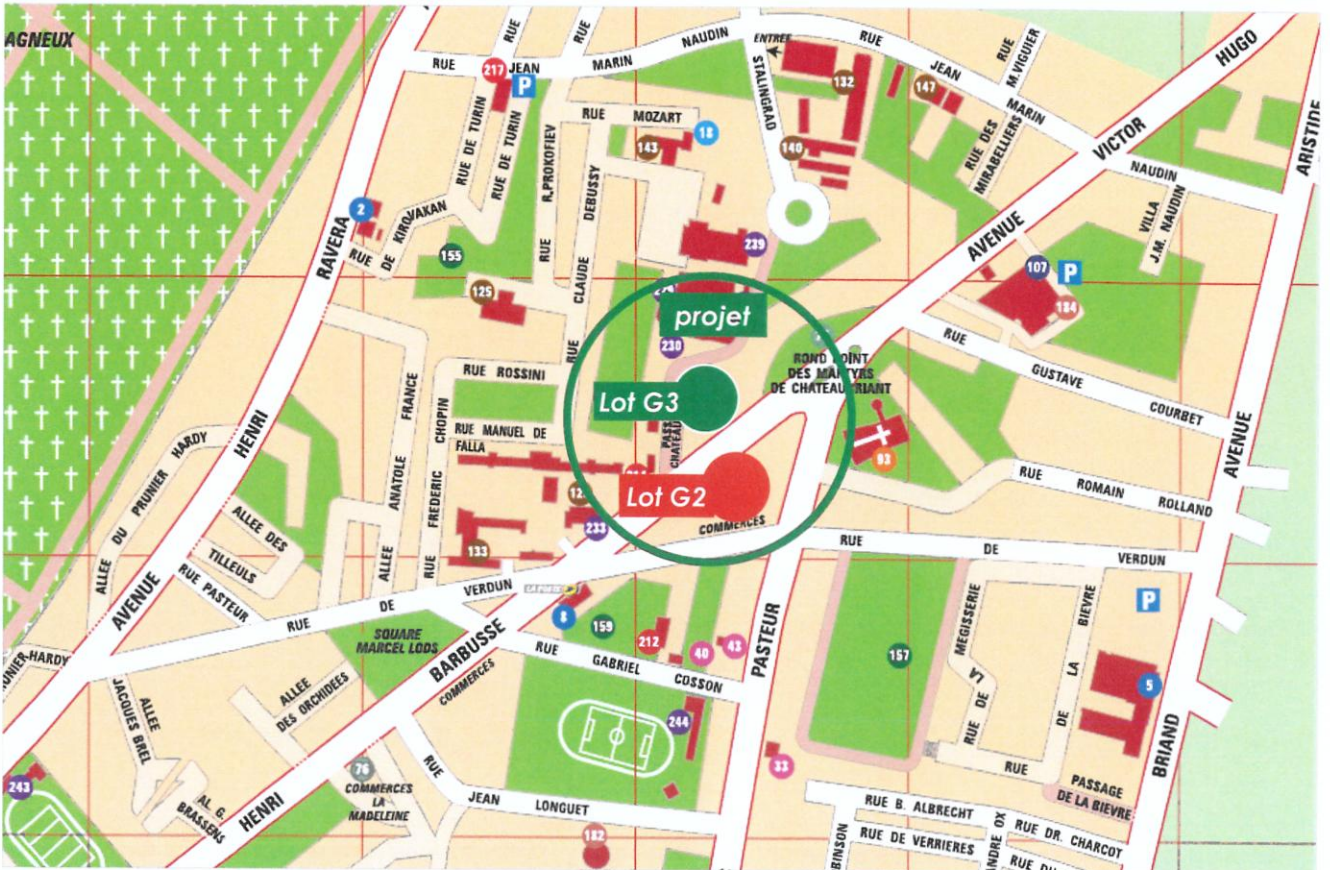
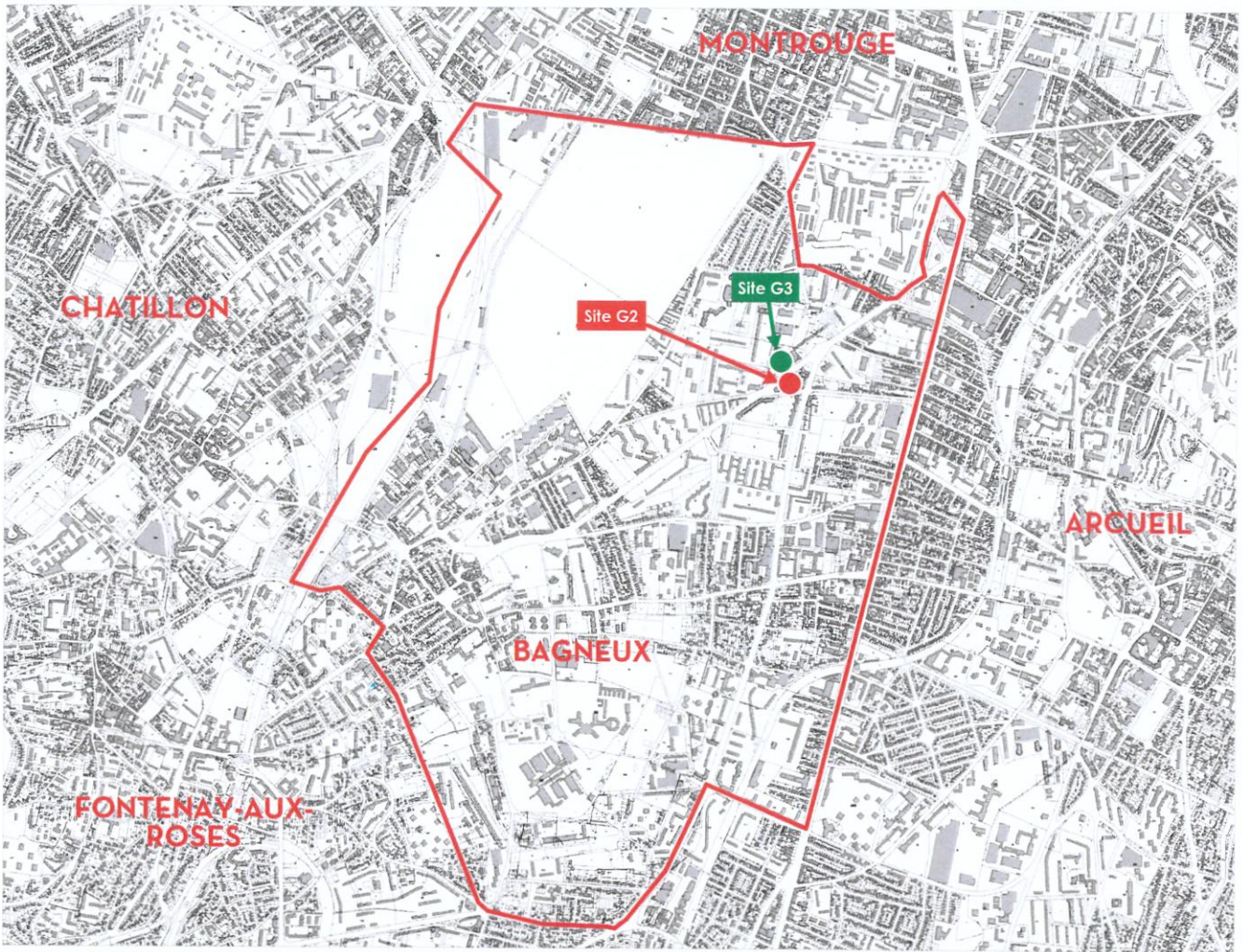
Ces investissements seront source d'emplois, d'activités induites et de retombées économiques pour le territoire de Bagneux.

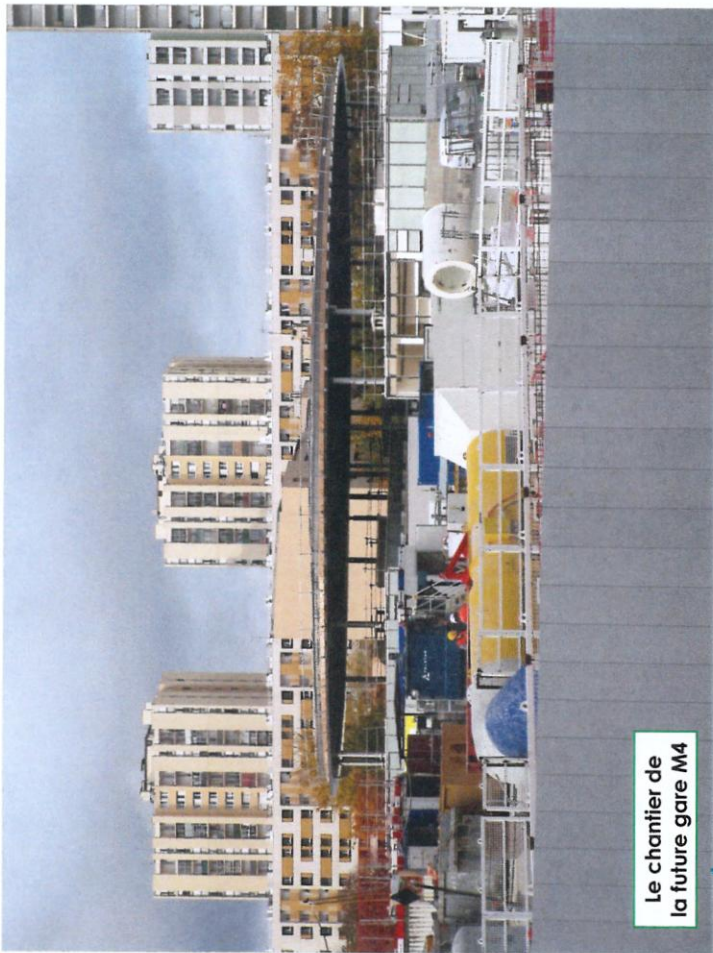
Pages suivantes : Cartes de localisation du projet

Vues de l'environnement du site (état actuel)

Perspectives et insertions projetées des lots G2 et G3 (provisoire)

LA LOCALISATION DU PROJET
DEMANDE D'AEC COMMUNE AUX LOTS G2 & G3 :
EXTENSION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL DE L'ÎLOT GARES
ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO - BAGNEUX





Le chantier de la future gare M4



Les travaux du lot G2 en cours de mise en œuvre



Roche S.



PARTIE 1

**LES RENSEIGNEMENTS RELATIFS
AUX DEMANDEURS, AU FONCIER ET AU PROJET**

I - LES INFORMATIONS RELATIVES AUX DEMANDEURS

➤ LE LOT G2

L'IDENTITÉ DU DEMANDEUR

SCCV BAGNEUX G2

887 617 686 RCS LILLE MÉTROPOLE - SIRET 887 617 686 00019

Société civile de construction-vente (SCCV) au capital de 1 000 euros

Siège social : 25 allée Vauban
CS 50068
59562 LA MADELEINE CEDEX

Contact et coordonnées :

- M. Stéphane ROCHE, Directeur Général Adjoint NEXITY PARIS VAL DE SEINE SUD
- Téléphone : 01 85 55 14 18
- Adresse électronique : sroche@nexity.fr

LA QUALITÉ DU DEMANDEUR

La SCCV BAGNEUX G2 agit en qualité de **propriétaire et est à ce titre dûment habilitée à exécuter les travaux** de réalisation du lot G2 de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo à BAGNEUX, qui fait l'objet de la présente demande d'extension de l'ensemble commercial de l'îlot Gares, dans le cadre du permis de construire modificatif (PCM) du lot G2.

Le représentant du demandeur est M. Cyril FERRETTE, agissant en qualité de gérant de la société NEXITY REGIONS I, elle-même représentante légale de la SCCV BAGNEUX G2.

Les représentants des pétitionnaires pour l'AEC sont les suivants :

- M. Loïc BLONS, Directeur Général Délégué NEXITY PARIS VAL DE SEINE SUD, dont les bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 08, courriel : lblons@nexity.fr

- M. Stéphane ROCHE, Directeur Général Adjoint NEXITY PARIS VAL DE SEINE SUD, dont les bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 08, courriel : sroche@nexity.fr
- Mme Elodie GENCE, Directrice Régionale LINKCITY ILE DE FRANCE, dont les bureaux sont domiciliés, 1 rue Eugène Freyssinet, 78280 GUYANCOURT, courriel : e.gence@linkcity.com
- M. Philippe LONG, Conseil en Stratégie commerciale, SARL PHILIPPE LONG CONSEIL, dont les bureaux sont domiciliés 13, rue Camille Roy, 69007 LYON ; courriel : philippe.long@wanadoo.fr

Toute correspondance pourra leur être conjointement adressée lors de l'instruction de l'AEC.

Cf. Annexe 1 : Extrait Kbis de la SCCV BAGNEUX G2 (lot G2)
Le mandat

➤ **LE LOT G3**

L'IDENTITÉ DES DEMANDEURS

➤ **SAS PARIS VAL DE SEINE**

879 648 863 RCSPARIS - SIRET 879 648 863 00014

Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 37 000 000 euros

Siège social : c°/ NEXITY
19 rue de Vienne
TSA 60030
75801 PARIS CEDEX 08

Téléphone : 01 85 55 11 30

Adresse électronique : lblons@nexity.fr

➤ **SASU LINKCITY ILE-DE-FRANCE**

343 183 331 RCS VERSAILLES - SIRET 343 183 331 00044

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 1 000 000 euros

Siège social : 1 avenue Eugène Freyssinet
78280 GUYANCOURT

Téléphone : 01 30 60 48 59

Adresse électronique : e.gence@linkcity.com

➤ **SA GROUPE IMESTIA**

399 012 665 RCS CRÉTEIL - SIRET 399 012 665 00051

Société anonyme au capital de 250 800 euros

Siège social : 28 avenue du Petit Parc
94300 VINCENNES

Téléphone : 01 73 43 66 00

Adresse électronique : julien.foulon@devil-immo.fr

LA QUALITÉ DES DEMANDEURS

Les sociétés SAS PARIS VAL DE SEINE, SASU LINKCITY ILE-DE-FRANCE et SA GROUPE IMESTIA agissent conjointement en qualité de **promoteurs et à ce titre dûment habilités à exécuter les travaux** de réalisation du lot G3 de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo à BAGNEUX, qui fait l'objet de la présente demande d'extension de l'ensemble commercial de l'îlot Gares, dans le cadre du permis de construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) du lot G3.

Le représentant des demandeurs est M. Cyril FERRETTE, agissant en qualité de gérant de la société NEXITY REGIONS I, elle-même représentante légale de la SAS PARIS VAL DE SEINE.

Les représentants des pétitionnaires pour l'AEC sont les suivants :

- M. Loïc BLONS, Directeur Général Délégué NEXITY PARIS VAL DE SEINE SUD, dont les bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 08, courriel : lblons@nexity.fr
- M. Stéphane ROCHE, Directeur Général Adjoint NEXITY PARIS VAL DE SEINE SUD, dont les bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 08, courriel : sroche@nexity.fr
- Mme Elodie GENCE, Directrice Régionale LINKCITY ILE DE FRANCE, dont les bureaux sont domiciliés, 1 rue Eugène Freyssinet, 78280 GUYANCOURT, courriel : e.gence@linkcity.com
- M. Julien FOULON, Directeur Délégué DEVIL SAS, dont les bureaux sont domiciliés, Groupe IMESTIA, 28 avenue du Petit Parc, 94300 VINCENNES, courriel : julien.foulon@devil-immo.fr
- M. Philippe LONG, Conseil en Stratégie commerciale, SARL PHILIPPE LONG CONSEIL, dont les bureaux sont domiciliés 13, rue Camille Roy, 69007 LYON ; courriel : philippe.long@wanadoo.fr

Toute correspondance pourra leur être conjointement adressée.

Cf. Annexe 2 : Extraits Kbis des sociétés PARIS VAL DE SEINE, LINKCITY ILE-DE-FRANCE, GROUPE IMESTIA
Les mandats

II - LES CONDITIONS DE RÉALISATION DU PROJET

1 - LA MAÎTRISE DU FONCIER

➤ LE LOT G2

Le lot G2 couvre concerne un ensemble de parcelles, dont les références cadastrales sont les suivantes :

Section	nouveau n ^o * cadastral	Adresse de la parcelle	Contenance de la parcelle	Contenance concernée CERFA PCM
P	143	38 avenue Henri Barbusse	439 m ²	440,80 m ²
P	147	36 avenue Henri Barbusse	819 m ²	807,02 m ²
P	149	83 rue de Verdun	243 m ²	245,48 m ²
P	151	79 rue de Verdun	326 m ²	331,26 m ²
P	153	81 rue de Verdun	81 m ²	84,52 m ²
S	135 (1)	Rue de Verdun	279 m ²	278,62 m ²
S	139 (1)	93 rue de Verdun	165 m ²	163,32 m ²
S	144	36 avenue Louis Pasteur	31 m ²	27,59 m ²

(1) La parcelle S135 provient de la division de la parcelle S85 et la parcelle S139 provient de la division de la parcelle S86 (plan cadastral du CDIF joint pour partie mis à jour).

• Propriété et lien avec le demandeur :

- La SCCV BAGNEUX G2, Société Civile de Construction-Vente immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE MÉTROPOLE sous le n° 887 617 686, dont le siège social 25 allée Vauban, CS 50068, 59562 LA MADELEINE CEDEX, est propriétaire des parcelles ci-dessus mentionnées.

L'attestation notariée de propriété du lot G2 est jointe en Annexe 3.

Cf. Annexe 3 : Attestation notariée de propriété (lot G2)

**Pages suivantes : Plan cadastral (Centre des Impôts Foncier de Nanterre)
Plan de division du lot G2 de la ZAC Victor-Hugo (doc. ATGT,
géomètre-expert)**

Département :
HAUTS DE SEINE SUD

Commune :
BAGNEUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
NANTERRE
PTGC des Hauts-de-Seine 235, Avenue
Georges Clémenceau 92756
92756 NANTERRE cedex
tél. 01 41 37 84 50 -fax
ptgc.hauts-de-
seine@dgfip.finances.gouv.fr

Section : P
Feuille : 000 P 01

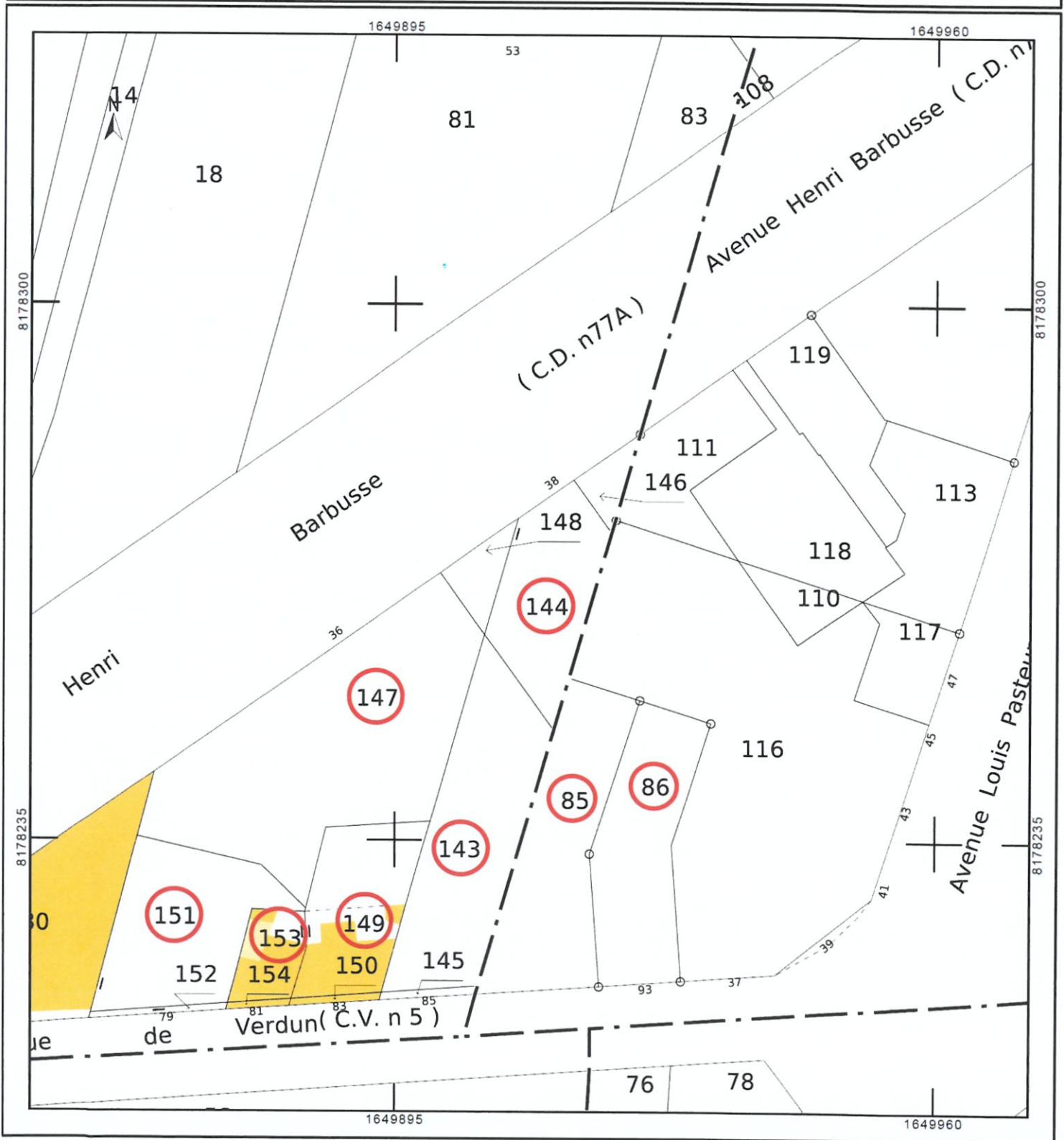
Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 28/06/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



➤ LE LOT G3

Le lot G3 concerne un ensemble de parcelles (tout ou partie), dont les références cadastrales sont les suivantes :

Section	Numéro lot	N° cadastral	Adresse de la parcelle	Contenance totale de la parcelle	Contenance concernée CERFA PC
P	8-1	8	47 avenue Henri Barbusse	1 485 m ²	594,51 m ²
P	12-1	12	49 avenue Henri Barbusse	1 336 m ²	533 m ²
P	13-1	13	avenue Henri Barbusse	490 m ²	247,96 m ²
P	14-1	14	avenue Henri Barbusse	433 m ²	105,88 m ²
P	18-1	155 (1)	avenue Henri Barbusse	9 m ²	9 m ²
P	18-2	156 (1)	avenue Henri Barbusse	36 m ²	36 m ²
P	43-1	43	47 avenue Henri Barbusse	11 779 m ²	1 359,97 m ²
P	133	133	45 avenue Henri Barbusse	2 058 m ²	794,48 m ²
M	42-1	47(1)	rue Claude Debussy	139 m ²	139 m ²

(2) Les parcelles P155 et P156 proviennent de la division de la parcelle P18 (plan cadastral du CDIF joint non à jour), et la parcelle M47 provient de la subdivision de la parcelle M42 (plan d'emprise du lot G3) qui provient elle-même de la M15 (plan cadastral du CDIF joint non à jour).

• Propriété et lien avec les demandeurs :

- SADEV 94 (SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE), société Anonyme d'économie mixte immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRÉTEIL sous le n° 341 214 971, est propriétaire des parcelles ci-dessus mentionnées.

SADEV 94 a contracté une promesse de vente en date du 11 juillet 2017 avec les sociétés SEERI (SAS PARIS VAL DE SEINE), LINKCITY ILE DE FRANCE et GROUPE IMESTIA, promesse prorogée par lettre avenant signée en date du 22 juin 2021.

L'attestation notariée de promesse de vente et son avenant, l'autorisation de SADEV 94 sont jointes en Annexe 4.

*Cf. Annexe 4 : Attestation notariée de promesse de vente et lettre avenant (lot G3)
Autorisation de SADEV 94 de dépôt de PC valant AEC (lot G3)*

**Pages suivantes : Plan cadastral (Centre des Impôts Foncier de Nanterre)
Plan du lot G3 de la ZAC Victor-Hugo (doc. ATGT, géomètre expert)**

Département :
HAUTS DE SEINE SUD

Commune :
BAGNEUX

Section : P
Feuille : 000 P 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 19/03/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

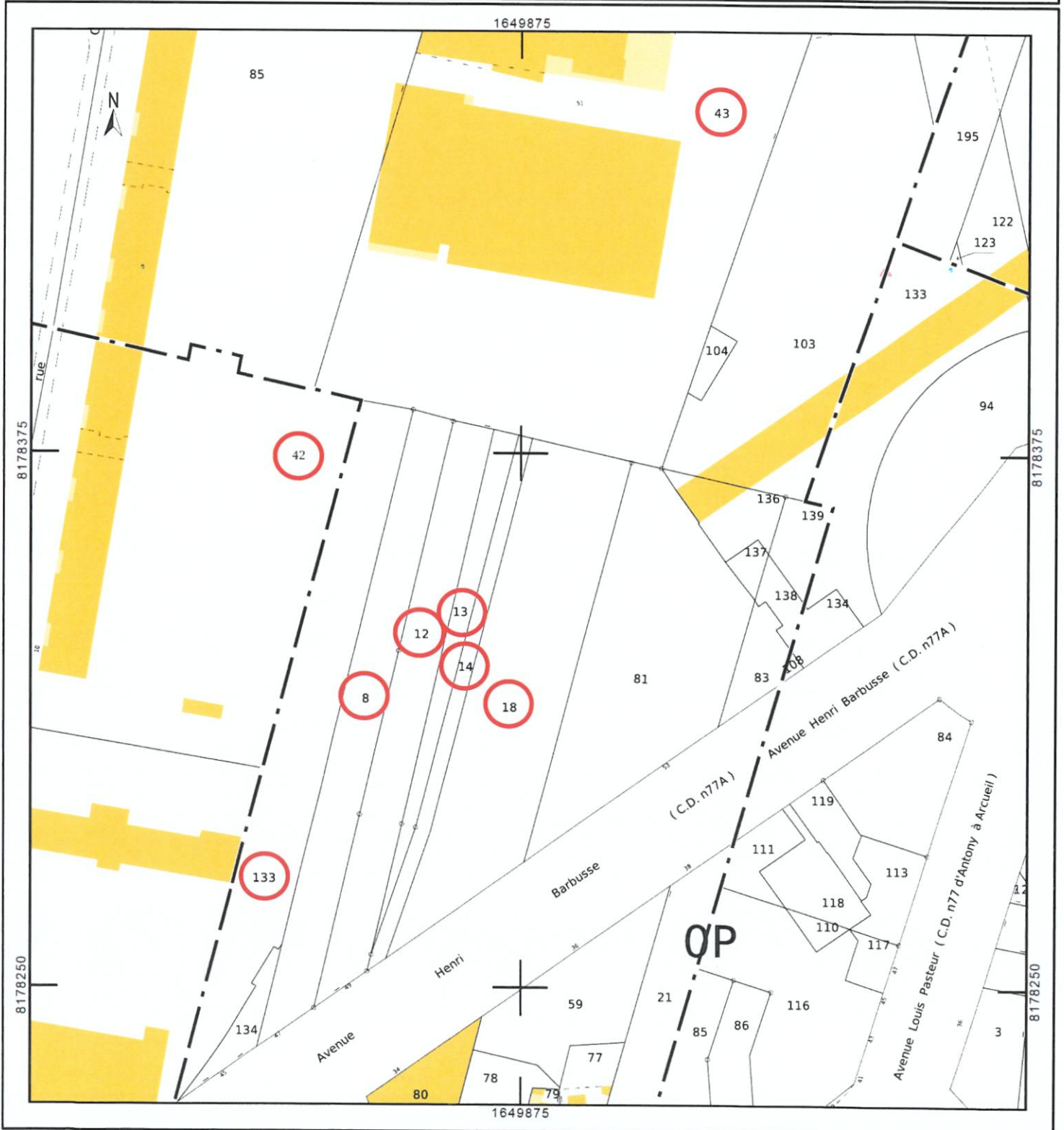
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
NANTERRE
PTGC des Hauts-de-Seine 235, Avenue
Georges Clémenceau 92756
92756 NANTERRE cedex
tél. 01 41 37 84 50 -fax
ptgc.hauts-de-
seine@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



3, 8, 12, 13, 14, 18 pour 2ha 01a 18ca avant division

PLAN DE VENTE DES LOTS de Bagneux

Aménagement Public
des Hauts de Seine

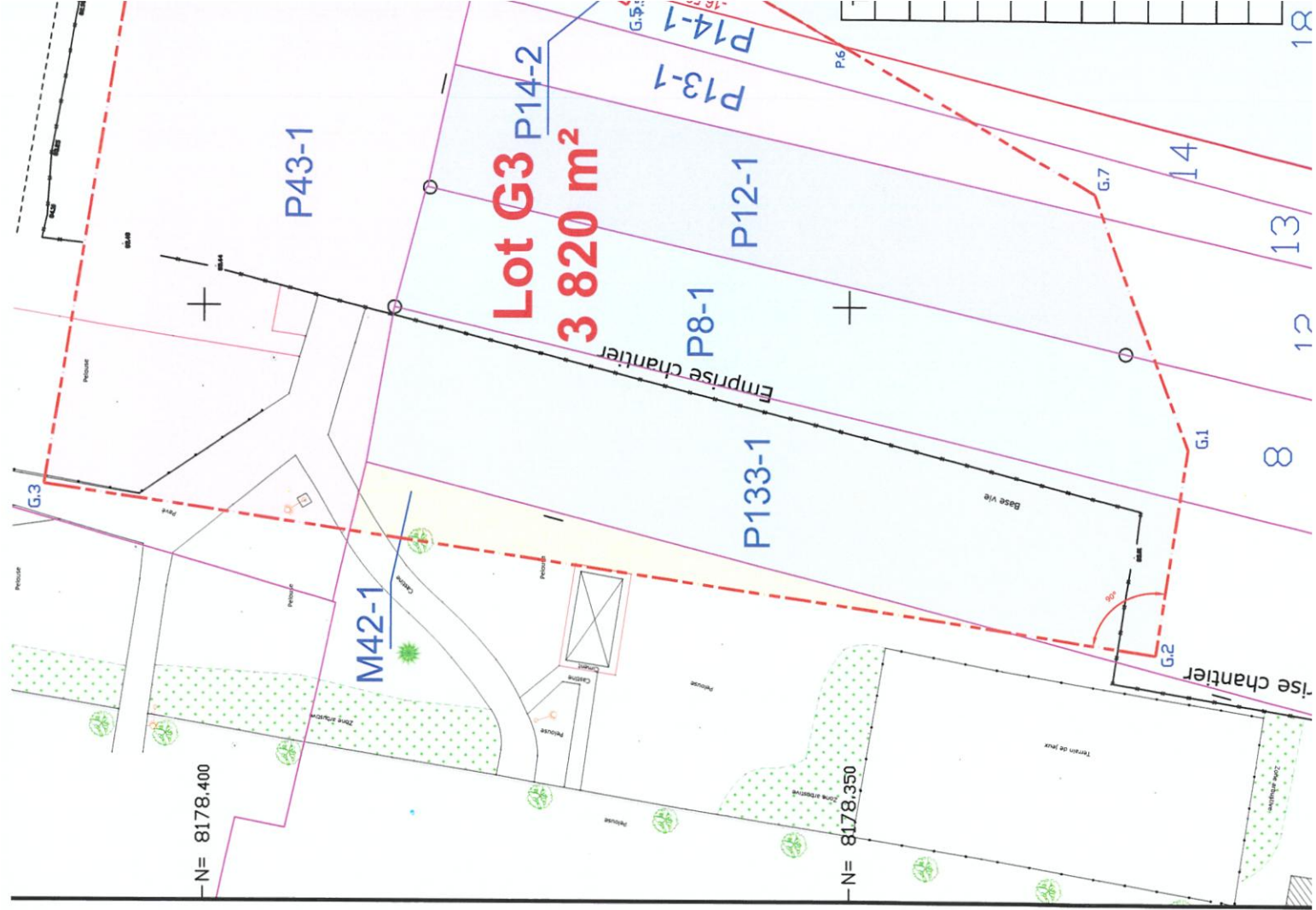
Lot:	G3
Surface:	3820 m ²
Périmètre:	268.30 m

Matricule	X	Y	Distance
G.1	1649839.22	8178323.96	
G.2	1649823.23	8178326.36	16.17
G.3	1649836.12	8178412.27	86.87
G.4	1649894.29	8178402.81	58.94
G.5	1649873.34	8178367.28	41.24
G.6	1649878.27	8178364.38	5.72
G.7	1649858.92	8178331.27	38.34
G.1	1649839.22	8178323.96	21.01

SOCIETE
D'HABITATIONS A
MODERNE

C.49

DATE	INDICE
25 Septembre 2019	1



2 - LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le projet (lots G2 & G3) est situé en zone UNg du PLU de Bagneux, correspondant à la centralité du quartier nord de la ville en cours de renouvellement urbain :

- UNg : « secteur de l'îlot Gare à proximité immédiate des deux métros »

Une modification du PLU est en cours, pour devenir exécutoire au 1^{er} trimestre 2022.

Il n'y a pas à ce jour de PLU sur le territoire d'implantation.

Cf. Annexe 5 : Règlement de la zone UN du PLU de Bagneux et carte du secteur

3 - HISTORIQUE DE L'AEC

➤ LE LOT G2

Le lot G2 de l'îlot Gares a fait l'objet d'une AEC, délivrée par la CDAC des Hauts-de-Seine, réunie le 3 septembre 2018, à l'unanimité des personnes présentes. Cette AEC porte sur la création d'un ensemble commercial composé d'un supermarché et d'un commerce attenant, totalisant 2 387 m² de surface de vente.

Suite à l'avis favorable de la CDAC, le permis de construire n° PC 092007 18A0017 a été délivré par la Mairie de Bagneux le 7 mars 2019, puis transféré à la SCCV BAGNEUX G2 le 3 août 2020 sous le n° de PC 092007 18A0017 T01, avec un PCM 092 007 18A00017 M02 délivré le 30 décembre 2020. Les travaux ont démarré en août 2020, pour une ouverture des commerces courant 2023.

Dans le cadre du Permis de construire modificatif (PCM) et de la présente demande d'AEC, si la composition de l'ensemble commercial du lot G2 demeure inchangée, les surfaces de vente de ce lot sont désormais les suivantes :

- Surface de vente du supermarché : 2 149,30 m²
- Surface de vente du commerce attenant : 133,28 m²
- Surface de vente totale de l'ensemble commercial du lot G2 après projet : 2 282,58 m²

La présente demande d'AEC du lot G2 dans le cadre du PCM permettra la mise en œuvre et l'ouverture des commerces au public. En effet, la validité de l'AEC du 3/09/2018 viendra à échéance le 2 octobre 2022 (3 ans à compter du permis de construire devenu définitif). Compte-tenu de la durée des travaux (34 mois), les commerces du lot G2 sont prévus pour ouvrir au 2^{ème} trimestre 2023.

Cf. Annexe 6 : Décision CDAC du lot G2 (3 septembre 2018)

Arrêté de permis de construire du lot G2 (7 mars 2019)

Transfert du PC du lot G2 à la SCCV BAGNEUX G2 (3 août 2020)

Arrêté de PCM02 du lot G2 (30 décembre 2020)

➤ LE LOT G3

Il s'agit de la 1^{ère} demande d'AEC à être sollicitée devant la CDAC pour la création de commerces au sein du lot G3 dans le cadre d'un PC valant AEC s'insérant dans l'ensemble commercial îlot Gares de Bagneux.

4 - CALENDRIER - RÉALISATION

➤ LE LOT G2

- ✓ Obtention de l'AEC (dans le cadre du PC valant AEC) : septembre 2018
- ✓ Permis de construire obtenu : 07 mars 2019 et transfert à la SCCV BAGNEUX G2 : 3 août 2010
- ✓ Démarrage des travaux : 10 août 2020
- ✓ Durée des travaux : 34 mois environ
- ✓ Livraison des coques des magasins : 3 mois (mise à disposition anticipée)
- ✓ Aménagements intérieurs des magasins (estimé) : 6 mois
- ✓ Ouverture prévisionnelle des commerces, dont le supermarché : 2^{ème} trimestre 2023

➤ LE LOT G3

En fonction de l'obtention des autorisations administratives, les délais de mise en œuvre du projet pourraient être les suivants :

- ✓ Dépôt du permis de construire du lot G3 (avec demande d'AEC) : 2^{ème} trimestre 2021
- ✓ Obtention du permis de construire : 4^{ème} trimestre 2021
- ✓ Démarrage prévisionnel des travaux : 1^{er} trimestre 2022
- ✓ Durée des travaux : 36 mois environ
- ✓ Livraison des commerces : 4^{ème} trimestre 2024
- ✓ Ouverture des commerces du lot G3 (en fonction des exploitants) : courant 2025

III - LES INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

1 - LOCALISATION DU PROJET

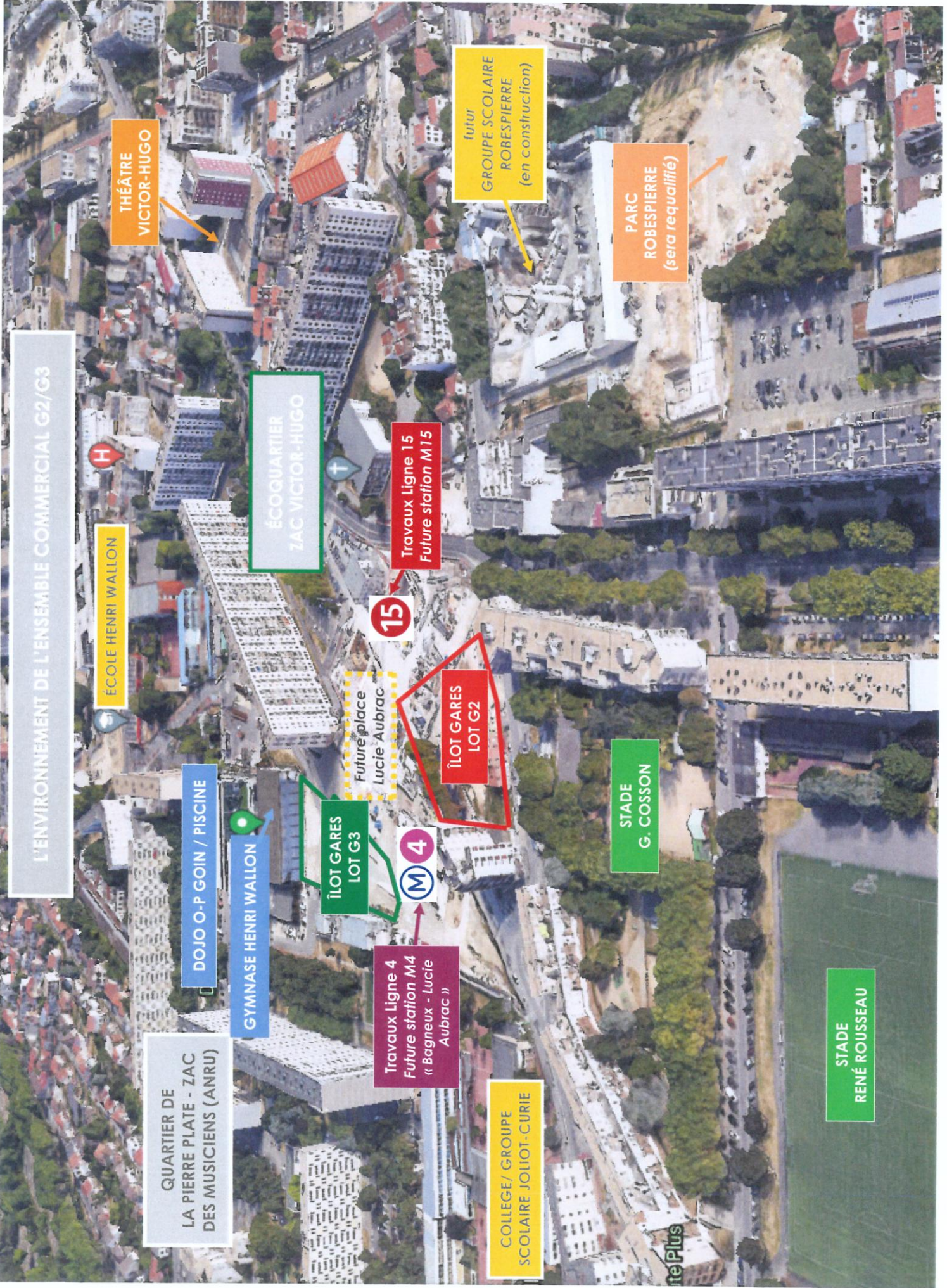
Département : **HAUTS-DE-SEINE (92)**

Commune : **BAGNEUX**

Adresse du projet : **Lots G2 & G3**
Îlot Gares - ZAC Écoquartier Victor-Hugo
92220 BAGNEUX



Pages suivantes : Cartes de localisation du projet (IGN 25 000, plan de Bagneux)
Vue aérienne du site et de son environnement proche



L'ENVIRONNEMENT DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL G2/G3

THÉÂTRE
VICTOR-HUGO

ÉCOLE HENRI WALLON

DOJO O-P GOIN / PISCINE

GYMNASÉ HENRI WALLON

QUARTIER DE
LA PIERRE PLATE - ZAC
DES MUSICIENS (ANRU)

ÉCOQUARTIER
ZAC VICTOR-HUGO

Travaux ligne 4
Future station M4
« Bagneux - Lucie
Aubrac »

ÎLOT GARES
LOT G3

15

Future place
Lucie Aubrac

ÎLOT GARES
LOT G2

Travaux ligne 15
Future station M15

COLLEGE/ GROUPE
SCOLAIRE JOLLIOT-CURIE

futur
GROUPE SCOLAIRE
ROBESPIERRE
(en construction)

STADE
G. COSSON

PARC
ROBESPIERRE
(sera requalifié)

STADE
RENÉ ROUSSEAU

2 - DESCRIPTION DU PROJET

2.1. Nature du projet : modification substantielle du projet autorisé par la CDAC du 3 septembre 2018 - Demande d'AEC commune aux lots G2 & G3 dans le cadre de l'ensemble commercial de l'îlot Gares

Le projet consiste en l'extension de l'ensemble commercial de l'îlot Gares, situé dans l'Écoquartier Victor-Hugo, une importante opération de renouvellement urbain qui s'étend sur un vaste territoire au Nord de Bagneux.

L'ensemble commercial du lot G2 autorisé par la CDAC des Hauts-de-Seine se compose d'un supermarché et d'un commerce attenant. La construction de l'opération immobilière du lot G2 (17 012 m² de SDP totale, 200 logements, 4 bâtiments, R+10 à R+18) a démarré à l'été 2020.

Venant compléter l'ensemble commercial du lot G2, le lot G3 regroupera 9 commerces. Les magasins du lot G3 s'inséreront en rez-de-chaussée, dans l'enceinte d'un ensemble immobilier à construire (5 émergences, R+1 à R+17), totalisant 27 811 m² de SDP et 346 logements.

2.2. Le secteur d'activité, la classe et les enseignes

➤ LE LOT G2

- ✓ Répartition par secteur d'activités (1) pour les magasins de plus de 300 m² de Surface de Vente (SV)

Commerce	Secteur de rattachement (1)
Supermarché	Commerce de détail à prédominance alimentaire (secteur 1)

(1) Défini à l'article R. 752-3 du code de commerce

Le supermarché appartiendra au secteur d'activité « 1^o Commerce de détail à prédominance alimentaire », tel que défini à l'article R 752-2 du code de commerce.

Le magasin disposera d'un code NAF appartenant à la classe 47.11D (Nomenclature d'activités française annexée au décret n° 2007-1888 du 26 décembre 2007).

- ✓ Magasin de moins de 300 m² de Surface de Vente (SV)

Sans objet, puisque le commerce attenant au supermarché du lot G2 disposera de moins de 300 m² de vente (133,28 m²)

Parmi les pistes de commercialisation : une boulangerie (sous réserve).

- ✓ L'enseigne

Cette demande est présentée **sans enseigne**.

L'AEC de septembre 2018 précisait que la moyenne surface alimentaire serait exploitée sous l'enseigne Auchan supermarché. Des contacts sont toujours en cours pour l'exploitation potentielle de ce supermarché par le Groupe Auchan.

➤ LE LOT G3

- ✓ Magasin de moins de 300 m² de Surface de Vente (SV)

Sans activité à annoncer.

- ✓ Répartition par secteur d'activités (1) pour les magasins de plus de 300 m² de Surface de Vente (SV)

Sans objet, puisque aucun commerce du programme ne dispose chacun de plus de 300 m² de surface de vente.

- ✓ Les enseignes

Cette demande est présentée **sans enseignes** déterminées pour les commerces du lot G3.

Les commerces et services pressenties pour intégrer ce lot sont des activités de grande proximité : commerces de bouche, commerces non alimentaires...

2.3. La surface de vente projetée et les autres surfaces

La présente demande d'AEC porte sur l'ensemble commercial de l'îlot Gares qui se compose comme suit :

- Modification de la surface de vente de l'ensemble commercial du lot G2 autorisé par la CDAC du 3/09/2018, regroupant désormais 2 282,58 m² de surface de vente, répartie entre un supermarché de 2 149,30 m² et un commerce attenant de 133,28 m²
- Création d'un ensemble commercial dans le lot G3, un programme composé de 9 commerces totalisant 1 349,10 m² de surface de vente.

Après projet, l'ensemble commercial de l'îlot Gares regroupant les lots G2 et G3 totalisera 3 631,68 m² de surface de vente.

➤ **LE LOT G2 (AEC de 2018, modification dans la nouvelle demande)**

La composition de l'ensemble commercial du lot G2 autorisée par l'AEC en septembre 2018 est détaillée ci-dessous, avec la modification apportée dans le cadre de la présente demande d'AEC.

Lot G2	Activité*	Surface de vente autorisée par l'AEC du 3/09/18	Surface de vente modifiée PCM présente AEC
Supermarché	Secteur 1 (alimentaire)	2 152 m ²	2 149,30 m ²
Commerce	-	235 m ²	133,28 m ²
Total Ensemble commercial		2 387 m²	2 282,58 m²

* Secteur d'activité pour les commerces de plus de 300 m² de vente (défini à l'article R. 752-3 du code de commerce) :

- Secteur 1 : Commerce à prédominance alimentaire
- Secteur 2 : Autres commerces de détail et activités de prestation de services à caractère artisanal

• Tableaux de la Surface créée et de la surface de vente :

	Surface de plancher créée Etat projeté	
Ensemble commercial (supermarché, commerce)	3 719 m ²	
	Surface de vente (SV) projetée Ensemble commercial Lot G2	
	Supermarché	Commerce
Etat projeté	2 149,30 m²	133,28 m²
Répartition de la SV par niveaux :		
- Rez-de-chaussée	1 043,10 m ²	133,28 m ²
- Mezzanine	-	-
- Etage	1 106,20 m ²	-
Surface de vente totale projetée Ensemble commercial Lot G2	2 282,58 m²	

Le supermarché de l'Écoquartier ZAC Victor-Hugo ne disposera pas de galerie commerciale, ni de boutiques incluses dans un mail.

Comme précisé ci-dessus, le lot G2 accueillera un autre commerce d'environ 133,28 m² en rez-de-chaussée (moins de 300 m² de vente accessible au public). Les accès piéton aux 2 magasins du lot G2 se feront depuis la future place Lucie Aubrac. Aucune liaison clientèle n'existera entre le supermarché et le commerce attenant.

➤ LE LOT G3

Les magasins du lot G3 se développeront en rez-de-chaussée, sur un niveau unique.

• Tableau des Surfaces :

	Ensemble commercial Lot G3	
	Surface de Plancher (SDP)	Surface de vente totale
Total Ensemble commercial soumis à AEC-CDAC	1 396,40 m ²	1 349,10 m ²

Commerces du lot G3	SDP	Surface de vente
Commerce 01	96,80 m ²	94,90 m ²
Commerce 02	124,60 m ²	122,10 m ²
Commerce 03	323,80 m ²	297,90 m ²
Commerce 04	81,10 m ²	79,50 m ²
Commerce 05	156,70 m ²	153,60 m ²
Commerce 06	180,00 m ²	176,40 m ²
Commerce 07	160,00 m ²	156,80 m ²
Commerce 08	120,10 m ²	117,70 m ²
Commerce 09	153,30 m ²	150,20 m ²
Total de la surface de vente du lot G3 soumis à AEC	1 396,40 m²	1 349,10 m²

Précisions :

- Il n'y a pas de secteur d'activité de rattachement au sens de l'AEC pour les commerces du lot G3, puisqu'aucun d'entre eux ne dispose de plus de 300 m² de vente (article R. 752-3 du code de commerce)
- Pour une compréhension optimale des plans du dossier, chaque commerce projeté soumis à AEC a été numéroté, numérotation qui est reprise sur le plan du rez-de-chaussée.

Les plans relatifs au projet sont présentés au point 2° du présent dossier, conformément au décret n° 2019-331 du 17 avril 2019.

- L'ensemble commercial total de l'îlot Gares constitué par les lots G2 et G3 après mise en œuvre de la présente AEC

Lot G2 (nombre d'unités) Secteur d'activité*	Surface de vente
Supermarché Secteur 1 (alimentaire)	2 149,30 m ²
Commerce (1)	133,28 m ²
Lot G3 (nombre d'unités)	Surface de vente
Commerces (9)	1 349,10 m ²
Total Ensemble commercial Îlot Gares (G2 & G3) après projet	3 631,68 m ²

* Défini à l'article R.752-3 du code de commerce pour les commerces de plus de 300 m² de vente

2.4. Les autres renseignements

✓ Activités annexes éventuelles du lot G2

Sans objet, puisque le lot G2 n'intègre pas d'activité hors AEC.

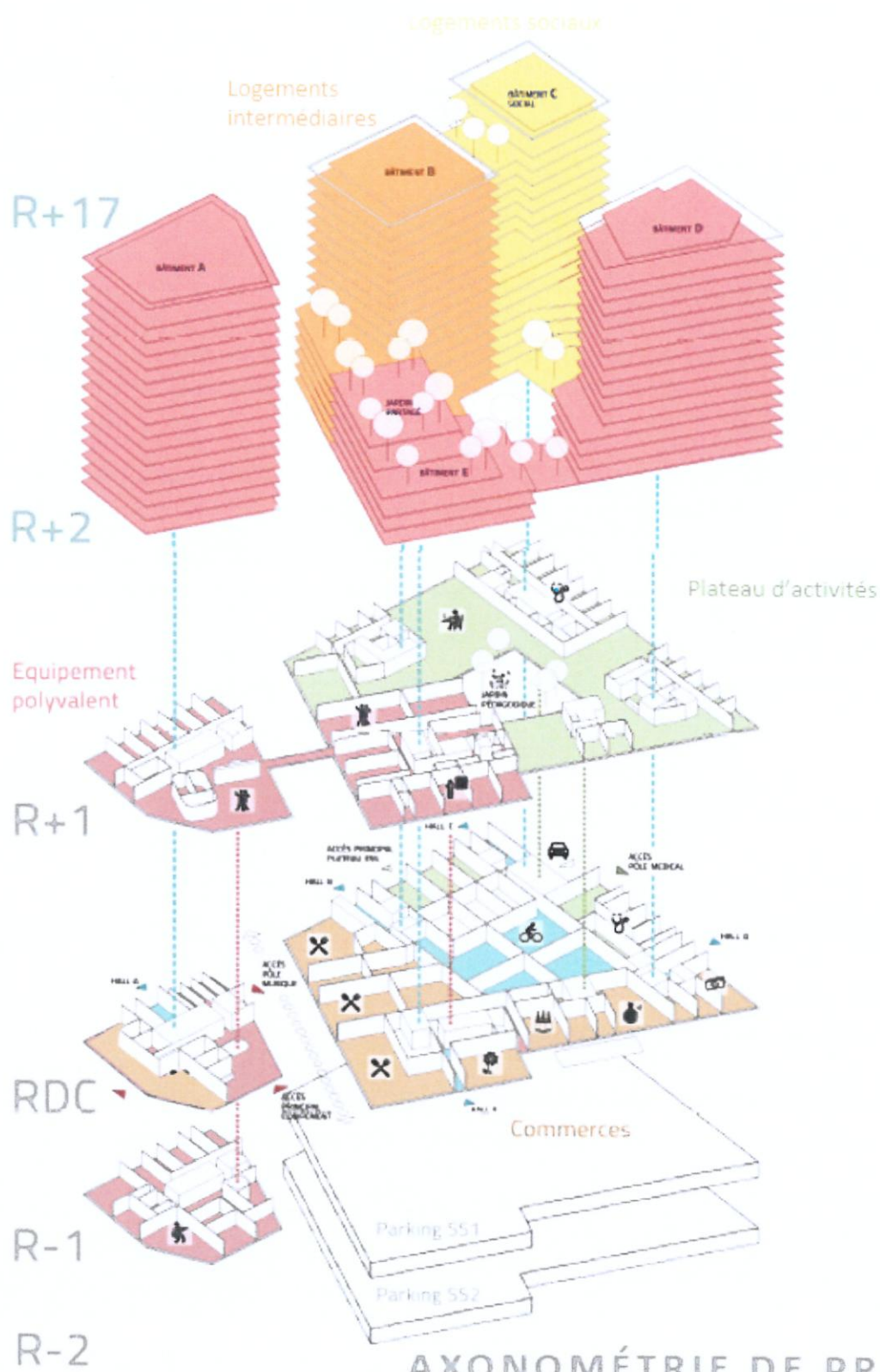
✓ Activités annexes éventuelles du lot G3

En complément des activités soumises à AEC, le lot G3 accueillera d'autres activités qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'Autorisation d'Exploitation Commerciale (au sens du code de commerce).

Ces activités sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Activité	Dimension de la composante
Equipement social et culturel	2 124 m ²
Locaux d'activités à usage de bureaux (R+1), dont un pôle médical	1 724 m ²

Page suivante : Axométrie de principe du lot G3



AXONOMÉTRIE DE PRINCIPLE

* LES DERNIÈRES MODIFICATIONS DE PLAN NE SONT PAS REPRÉSENTÉES.

✓ La ZAC Écoquartier Victor-Hugo

Le projet s'insère dans la ZAC Victor-Hugo, créée par délibération du Conseil municipal de Bagneux du 27 septembre 2011.

Le dossier de création de cette ZAC comprenait une 1^{ère} étude d'impact réalisée par CODRA en 2011. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 15/05/2012 et à cette occasion la 1^{ère} étude d'impact de 2011 a fait l'objet de compléments par les BET CODRA et BIODIVERSITA. La modification n°1 du dossier de création de la ZAC a été délibérée le 20/09/2016. Cette modification comprenait une 2^{ème} étude d'impact réalisée par CODRA.

✓ Ensemble commercial (formé avec tous les lots de l'îlot Gares)

L'îlot Gares de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo est une opération globale d'aménagement urbain en plusieurs phases (cf. la présentation du secteur Gares en début de dossier).

La conception et la mise en œuvre des différents lots sont conditionnés à l'avancement puis à l'achèvement des travaux des lignes et stations de métro M4 et M15 (au-delà de 2025 pour cette dernière, sous réserve). Pour le lot G1, il n'est ainsi pas possible de déposer à ce jour une demande de PC valant AEC.

Au sein de l'îlot Gares, les lots G1, G2 et G3 formeront un même ensemble commercial. De ce fait, ils seront soumis, par leur composante commerciale, à des PC valant AEC.

La composante de chacun des lots est rappelée ci-dessous (en l'état d'avancement actuel) :

- Lot G1 : un ensemble immobilier pouvant regrouper environ 220 logements et 1 000 m² de SDP de commerces ; livraison prévue à l'horizon 2027 (sous toute réserve pour la programmation et le calendrier, car la mise en œuvre du lot G1 dépend de l'achèvement des gares M4 et M15).
- Lot G2 : un ensemble immobilier totalisant 17 012 m² de SDP (200 logements) avec dans l'enceinte un supermarché et un commerce attenant totalisant 3 708 m² de SDP ; livraison prévisionnelle des commerces courant 2023
- Lot G3 : un ensemble immobilier totalisant 27 811 m² de SDP (346 logements, dont 70 logements en habitat social et 70 logements locatifs intermédiaires) avec 1 396,4 m² de SDP de commerces, 2 124 m² d'équipement social et culturel, une surface de 1 724 m² dédiés aux activités de bureaux (dont un pôle médical). La livraison prévue et ouverture des commerces courant 2025.

2.5. Le parc de stationnement

Aucune place de stationnement en surface ne sera allouée à l'ensemble commercial de l'îlot Gares (G2 & G3) qui fait l'objet de la présente demande d'AEC.

➤ LE LOT G2

Le lot G2 disposera d'un parc de stationnement total de 174 places dans l'ensemble bâti. Parmi elles, un ensemble d'environ 117 places, réparties sur 3 niveaux sera mis à la disposition de la clientèle des commerces, avec un accès réservé (barrière).

Le parc de stationnement sera accessible en voiture par la rue de Verdun (entrée/sortie unique).

	Parc de stationnement G2 Niveaux inférieurs Nombre de places
Places Standard N-1	41
Places Standard N-2	63
Places Standard N3	13
Total Parc de stationnement	117

L'accès piéton au parc de stationnement au niveau inférieur (escalier, ascenseur) s'effectuera depuis le mail d'entrée du supermarché.

Le parc de stationnement disposera d'aménagements spécifiques pour garantir un service optimal à la clientèle :

- ✓ 4 places élargies et réservées pour les véhicules des personnes à mobilité réduite (PMR)
- ✓ 3 zones dédiées pour les caddies (N-1, N-2)

Des mesures conservatoires (des chemins de câbles dans les parois) sont prévues par les promoteurs pour l'installation ultérieure de bornes de recharge de véhicules électriques par le preneur, sur environ 75 % du nombre total de places de stationnement.

Comme développé longuement dans la partie 3 du présent dossier sur la desserte, l'Écoquartier autour de la future place Lucie Aubrac fera une large place aux aménagements et à l'accueil des cyclistes ; citons notamment :

- Un ensemble de 140 emplacements vélos
- Une station Véligo de 60 places sur l'espace public
- Une station Vélib' de 30 places

De plus, l'aménageur de la ZAC envisage la création de places équipées de bornes pour l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides le long de la rue de Verdun (Source : SADEV 94, délais de mise en service non communiqués).

➤ LE LOT G3

Pour respecter le PLU, le lot G3 inclut la mise à disposition de 28 places de stationnement, au sous-sol de l'ensemble immobilier (N-1?). Ces places sont à destination des salariés/collaborateurs du pôle et non à l'usage de la clientèle des commerces.

Pour rappel, les niveaux inférieurs du lot G2 incluent un parc de stationnement (117 places) qui a vocation à répondre aux besoins de la clientèle des commerces du secteur Gares.

➤ Application de la loi ALUR

Sans objet pour les lots G2 et G3, puisque aucun parc de stationnement en surface ne sera mis à disposition de la clientèle des commerces.

Cf. Annexe 7 : Les plans des parcs de stationnement :

- Lot G2 (3 niveaux inférieurs)
- Lot G3 (N- ?)

3 - L'INSCRIPTION HARMONIEUSE DANS UN PROJET URBAIN ET L'INSERTION PAYSAGÈRE

3.1. La notice architecturale

➤ LE LOT G2

A l'Est de la station M4 se développe le lot G2 en façade de la future place Lucie-Aubrac, formant un triangle avec la rue de Verdun et la nouvelle voirie dédiée aux bus. Le lot G2 est composé de 4 émergences de hauteurs différentes, de R+10 à R+18 (200 logements, commerces, parc de stationnement sur 3 niveaux inférieurs).



Vue projetée du lot G2 depuis la future place Lucie Aubrac

 Brenac
Gonzalez
Associés



Vue projetée rue de Verdun (avec le mur végétal)

La notice architecturale du permis de construire modificatif (PCM) du lot G2 est détaillée en Annexe 8.

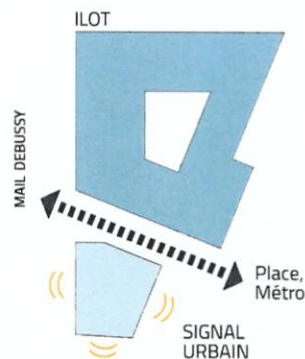
Cf. Annexe 8 : La notice architecturale du PCM du lot G2
(BRENAC ET GONZALEZ & Associés)

Le lot G3, continue donc les opérations du quartier Pôle Gares, après le démarrage en 2020 du chantier du lot G2.

Ensemble immobilier combinant logements privés, intermédiaires et sociaux, équipement, commerces et locaux d'activités, le projet du lot G3 contribue à l'animation quotidienne de ce nouveau quartier. L'îlot traite aussi bien du registre du sol, par son soubassement continu largement vitré, et par la venelle, que celui du ciel, par la définition de trois formes en émergence visibles au lointain, signifiant le nouveau pôle Gare à son environnement. Son traitement sculptural en fait un signal fort et esthétique amorçant la séquence d'architecture contemporaine de la ZAC.

Ce projet offre l'opportunité de lier des parties de la ville pour créer une harmonie en matière d'urbanisme et de morphologie. A cette volonté de relier toutes les parties mitoyennes de la parcelle par une circulation douce et directe s'ajoute l'idée de proposer un signal architectural fort en tête d'îlot, qui participe pleinement d'un mouvement de rotation entre les grands axes urbains. Pour parvenir à ces objectifs, le Lot G3 se divise en deux ensembles :

- Au nord du lot, un îlot regroupant les commerces à rez-de-chaussée, des locaux d'activités, les salles d'activités de l'équipement culturel au premier étage ainsi qu'un pôle médical, et enfin dans les niveaux supérieurs la majorité des logements.
- Au sud du lot, un bâtiment vertical de 77 logements, dont l'équipement polyvalent culturel forme le soubassement, véritable signal urbain de l'îlot G3.



La venelle qui résulte de la séparation de ces deux volumes est une perspective ouverte à travers l'épaisseur même de l'îlot, qui oriente dès la sortie de la gare sur le quartier de Pierre Plate dans le respect des alignements imposés. En tête d'îlot, la tour acquiert le statut de repère de cette entrée en ville, ancrée au sol mais étroitement complémentaire du reste du lot G3 auquel elle est liée par une passerelle vitrée. L'espace ouvert entre ces deux ensembles urbains offre au public un passage reliant physiquement et visuellement le mail Debussy et l'esplanade des gares.

Le mode de conception du lot G3 renforce les usages de la trame des espaces publics, depuis la place de la gare jusqu'au futur pôle bus ou le mail Debussy.



Insertions projetées du lot G3 (depuis le mail Debussy et la place Lucie Aubrac)

Le terrain d'assiette du lot G3 est de l'ordre de 3 820 m². La topographie de l'ensemble est relativement homogène, avec une pente faible depuis la place vers le Nord-Ouest de la parcelle pour la partie Nord, et une pente un peu plus marquée vers le Sud-Ouest pour la partie Sud. Le rapport au sol est marqué par la sortie de métro de la ligne M4 qui longe la façade Est sur 20m côté place Lucie Aubrac.

La création d'une venelle ouverte au public entre l'îlot et le bâtiment signal démultiplie les façades actives à rez-de-chaussée : commerces, restaurants et équipements publics qui contribuent au dynamisme et à la sociabilité du nouveau quartier.

Le traitement largement vitré des façades homogénéise le socle malgré la diversité des accès aux fonctions du bâtiment. Il permet de bénéficier d'une réelle attractivité renforçant la dimension commerciale du lot tout en intégrant les entrées logements et locaux d'activités ainsi que les espaces techniques.

Définissant une véritable continuité horizontale sur son pourtour, le soubassement réunit l'ensemble des éléments du programme demandés, en rez-de-chaussée comme au premier étage. Il renforce le statut d'immeuble d'angle du projet. Sur ce socle, les émergences de logements se combinent pour exprimer la mixité programmatique de l'îlot.

*Cf. Annexe 9 : La notice architecturale du PC du lot G3
(AMELLER DUBOIS, MOOTZPELE)*

Information complémentaire : la création du lot G3 fait l'objet d'une étude d'impact, réalisée conformément au code de l'environnement, qui est déposée en même temps que la demande de PC du lot G3. Cette étude d'impact, réalisée par le cabinet TERRIDEV, est disponible sur demande.

3.2. Les aménagements paysagers en pleine terre

Les projets des lots G2 et G3, qui consistent en la création de commerces dans l'enceinte d'immeubles, n'incluent pas d'aménagements paysagers induits par la création de stationnement en surface.

➤ LE LOT G2

Le lot G2 inclut des secteurs paysagers sur différentes strates (toitures végétalisées, terrasses, mur végétalisé, jardin potager...), ainsi qu'un jardin en cœur d'îlot (R+3).

Les toitures végétalisées des différents niveaux de bâtiments du lot G2 totalisent une surface de 510 m².

Une partie de la coque du supermarché sera recouverte par le jardin suspendu en cœur d'îlot (R+3), sur une emprise de 410 m². Sur l'ensemble du jardin en R+3, le lot G2 inclut les plantations de :

- ❖ 7 arbres tige d'essence de moyen à grand développement (dont le houppier à la plantation qui sera de 2.00 m minimum)
- ❖ 11 arbres en forme naturelle en cépées à plusieurs troncs

Le mur végétalisé extérieur à l'enceinte du supermarché qui sera aménagé rue de Verdun développera une surface de 203,80 m².

Le jardin potager et les jardinières au niveau R+1 couvrent 184 m².

Le volet paysager du permis de construire du lot G2 - PCM est détaillé en Annexe 10.

Cf. Annexe 10 : Volet paysager du lot G2 - PCM (BRENAC ET GONZALEZ & Associés)

Pages suivantes : Plan de masse et vue du traitement paysager du lot G2 (PCM)


Roche S.

Toiture végétalisée extensive
afin d'améliorer la gestion des eaux

Toiture végétalisée extensive
afin d'améliorer la gestion des eaux

Toiture végétalisée extensive
afin d'améliorer la gestion des eaux

Jardin écologique

Ce sont des jardins dédiés à la biodiversité. Le choix des palettes végétales et des substrats permettra de préserver et favoriser la variété des espèces, limiter l'entretien et la consommation d'eau. Les habitants pourront profiter de vues panoramiques sur ces pièces de nature depuis leur logement.

Jardin écologique

Ce sont des jardins dédiés à la biodiversité. Le choix des palettes végétales et des substrats permettra de préserver et favoriser la variété des espèces, limiter l'entretien et la consommation d'eau. Les habitants pourront profiter de vues panoramiques sur ces pièces de nature depuis leur logement.

Jardin suspendu

en coeur d'îlot
La maîtrise des épaisseurs de terre à mettre en place permettra un traitement paysager soigné, avec des arbres de moyennes tiges pour offrir un véritable coeur d'îlot aux logements

Mur végétal

Potager

➤ Le lot G3

Le lot G3 regroupe inclut des espaces végétalisés sur différentes strates (toitures végétalisées, terrasses, jardins suspendus, cœur d'îlot, venelle perméable et arborée).

Sur une emprise bâtie de 3 820 m², les espaces végétalisés totalisent 2 214 m², dont 1 426 m² développés en toitures et terrasses végétalisées.

Il n'y a pas d'arbres de haute tige prévue, mais des cépées à petit et moyen développement.

Le traitement paysager du lot G3 se décline selon plusieurs types d'espaces qui se complètent :

✓ **Le cœur d'îlot**

Le cœur d'îlot vert participe pleinement de la trame verte du quartier. Associant strate intermédiaire (cépées) et basse (vivaces), les essences proposées respecteront la palette végétale associée à la fiche de lot, en cohérence avec les espèces choisies pour les espaces publics. Le patio profite avantagement d'une hauteur de terre végétale de 70 cm au moins qui permet d'y installer une végétation généreuse. Des buttes subtilement nivelées (100 cm) composent un paysage arboré original et ludique. Les volumes de terre ainsi maximisés accueilleront des arbustes de grande taille et des arbres à petit développement. Une ambiance arborée accompagne les cheminements intérieurs.

Les massifs centraux arborés pourront être plantés de cépées et d'essences de différentes hauteurs pour créer un effet de lisière. En hiver, le choix d'arbres à feuillage caduque permet de préserver toute la luminosité. Au pied des arbres, la strate basse vient fleurir les espaces extérieurs.

✓ **Les jardins suspendus arborés**

Ponctuant le projet ces jardins s'implantent successivement en étages au gré des retraits de volumétrie : en toiture de l'équipement sur la tour verticale ; en toiture de la cage 05 au R+07, dans les failles entre les différentes émergences des logements. Ces jardins favorisent l'intimité des habitants tout en participant au rafraîchissement de l'îlot.

✓ **La venelle**

Les sols du parvis minéral sont perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Espace de pleine terre en relation avec la rue et l'esplanade, plantations d'arbres de haute tige et cépée.

Le coefficient de biotope par surface (CBS), qui permet d'évaluer la qualité environnementale d'un site respecte le ratio de 30 % de la surface de la parcelle, avec la pondération de chaque surface prévue au PLU. L'arrosage automatique par goutte à goutte permettra d'assurer la bonne santé des plantations. Il aura pour origine la récupération des eaux pluviales des jardins.

✓ **Les prairies sèches en toitures végétalisées**

Prairie sèche à base de graminées de vivaces et de petits arbustes couvre-sols

✓ **Les terrasses maquis**

Plantation de vivaces, arbrisseaux, bulbes et arbustes.

Les nombreuses formes de végétalisation dans le lot G3 permettent d'obtenir la continuité verte souhaitée, favorisant la biodiversité. Les variétés de plantations économes en eau seront privilégiées. Une politique de gestion et d'entretien des espaces verts sera établie afin de pérenniser l'espace paysager sous toutes ses formes.

**Pages suivantes : Extraits de la notice paysagère (PC04) avec zoom sur la venelle
(document ATELIER ALICE TRICON)**

PLAN DE SITUATION ET DONNÉES TECHNIQUES

LES PRAIRIES SÈCHES EN TOITURES VÉGÉTALISÉES

Complexe de végétalisation semi - intensive
Epaisseur de substrat de 0.25m au dessus de la couche drainante
Prairie sèche à base de graminées, de vivaces et de petits arbustes couvre-sol

LES TERRASSES MAQUIS

Epaisseur de TV 0.70m
Arrosage manuel par robinet de puisage
Vivaces, arbrisseaux, bulbes et arbustes
Des plantes métropolitaines, originaires de la région Ile de France, et méditerranéennes.

LES JARDINS SUSPENDUS ARBORÉS

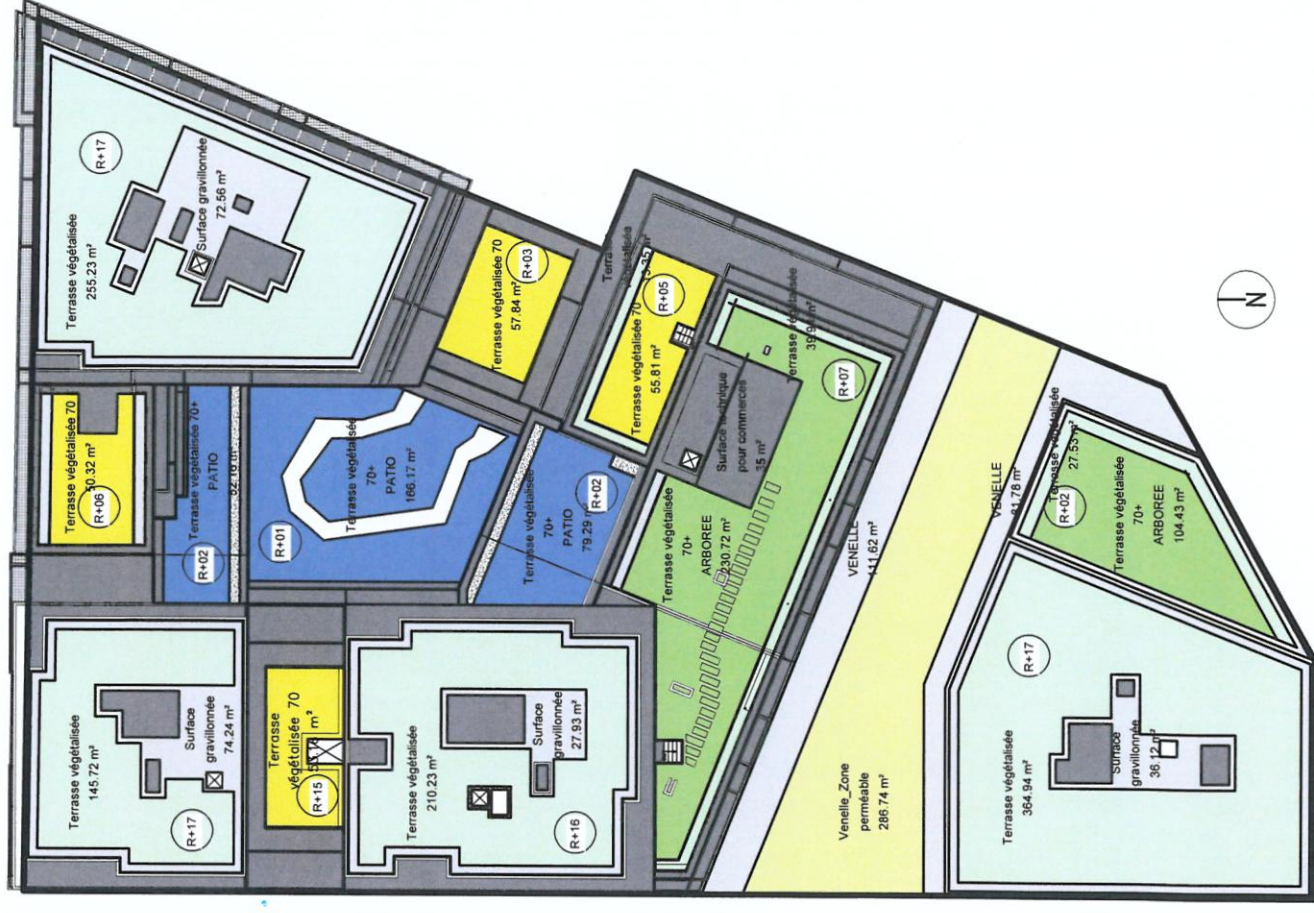
Epaisseur de TV de 0.70m minimum
Arrosage intégré au goutte à goutte
Des plantes indigènes originaires de la région Ile de France en strates moyenne et basse, et des arbres d'origines géographiques variées en strate haute
Différentes strates de végétation, dont de petits arbres
Plantation d'arbres en cépée, en forme naturelle de 300/350 à 350/400, montant à maturité autour de 5.00m à 8.00m.

LE COEUR D'ÎLOT

Epaisseur de TV de 0.70m minimum
Arrosage intégré au goutte à goutte
Différentes strates de végétation, dont des arbres à petit développement.
Plantation d'arbres en cépée, en forme naturelle de 250/300 à 300/350, montant à maturité autour de 5.00m à 8.00m.
Des plantes indigènes originaires de la région Ile de France

LA VENELLE

Espace de pleine terre en relation avec les rues et l'esplanade
Epaisseur de TV supérieure à 1.00m pour les fosses d'arbre.
Plantation d'arbres en tige et cépée, en forme naturelle 300/350, montant à maturité autour de 5.00m à 8.00m sur grille. Essences à définir en relation avec le projet de G3 (terrasses arborées) et la maîtrise d'oeuvre urbaine (esplanade).



PRINCIPES PAYSAGERS

- DES JARDINS DE JOUISSANCE VISUELLE UNIQUEMENT, EN DEHORS DU JARDIN PÉDAGOGIQUE
- DES ÉCHELLES SPATIALES A METTRE EN VALEUR
- DES PROFONDEURS DE VUE CRÉÉES PAR DIFFÉRENTS PLANS : MODELÉS DE SOL, HAUTEURS VÉGÉTALES VARIÉES
- DES MOTIFS VÉGÉTAUX EN FRISES FORMANT D'EN HAUT DES TABLEAUX, ÉVOLUANT AU GRÉ DES SAISONS
- UNE PERCEPTION DES JARDINS SUSPENDUS DEPUIS L'ESPLANADE URBAINE, À VALORISER
- DES ORIENTATIONS CONTRASTÉES, ET UN ARROSAGE INTÉGRÉ SUR CERTAINES ZONES PLANTÉES : CRÉATION DE MILIEUX NATURELS DIFFÉRENTS, FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ, ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES. L'ENSEMBLE DES VÉGÉTAUX SERONT CULTIVÉS EN FRANCE.
- LE COEUR D'ÎLOT RECRÉÉE DES SCÈNES NATURELLES PROPRES À LA RÉGION ÎLE DE FRANCE, AVEC DES PLANTES INDIGÈNES

Les plantations seront composées d'espèces locales adaptées aux milieux créés dans le cadre du projet (voir tableaux de palette végétale)

- LES JARDINS SUSPENDUS PRÉSENTENT DES ARBRES EN CÉPÉE DES RÉGIONS DU MONDE, ADAPTÉS AU MICRO CLIMAT DU PROJET
- LES TERRASSES JARDINS EN ÉTAGE ET LES TOITURES VÉGÉTALISÉES FORMENT DES ENSEMBLES DE HAUTEUR MOYENNE MÉLANGÉES PLANTES INDIGÈNES ET PLANTES MÉDITERRANÉENNES

Les toitures terrasses en R+3 et R+5, sans ombre portée, et sans arrosage, présentent un milieu sec exposé au soleil et au vent, dont la palette locale est enrichie d'essences d'origine méditerranéenne.

- UNE GESTION DES EAUX DE PLUIE INTÉGRÉE DANS LE CHOIX DES ESPACES PLANTÉS ET DES PRINCIPES PAYSAGERS, CRÉANT DES ÉCOLOGIES VARIÉES.

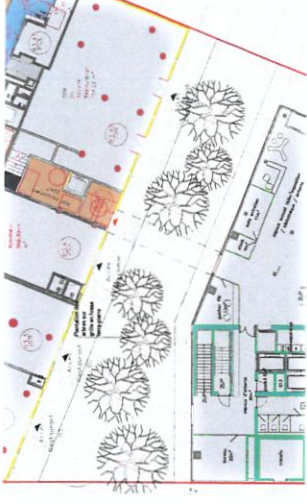
Les descentes d'eaux pluviales seront au maximum déconnectées du système de rejet général aux ouvrages publics, et pourront alimenter les massifs plantés pour utiliser au maximum le phénomène d'évapotranspiration. Les pluies quotidiennes trouveront le même chemin.

Certaines terrasses, les plus pertinentes pour accueillir la surverse des pluies, seront utilisées à cet effet. Elles récolteront les EP des gouttières identifiées pour s'y déverser, mais il sera veillé à ne pas sur-alimenter les massifs plantés.

Le surplus des EP sera traité par un système plus traditionnel de connexion des descentes d'eaux pluviales vers le sous-sol, et seront traitées par des bassins de rétention. Les eaux pluviales qui arriveront sur la venelle seront traitées de manière autonome par l'aménageur comme prévu dans l'Avant-Projet de la place des Gares.

LA VENELLE : UN ESPACE MINÉRALISÉ PONCTUÉ D'ARBRES - PRINCIPES, ET SITUATION

RÉALISATION D'UNE LIAISON DOUCE PERMÉABLE PERSPECTIVE DEPUIS LA VENELLE



La venelle est libre au sol.

Des arbres sont plantés sur grille.

Ce sont des arbres en cépées remontée à plusieurs troncs, à petit et moyen développement. Ils sont comme des sculptures vivantes, ils mettent en valeur les différents plans visuels de l'espace de la venelle.

En association avec les façades de l'Ilot et de l'Equipement, ils forment un paysage.

L'ambiance arborée est en lien avec les jardins suspendus des R+2 et R+7, tout en répondant à la multiplicité des flux piétons et des usages variés de ce site urbain.

Les arbres sont plantés dans une vaste fosse en terre-pierre, qui représente 60% de la surface de la venelle. Ce type de structure de sol permet aux racines des arbres de se développer, tout en fabriquant un sol porteur pour la mise en œuvre d'un parvis piéton.

Le revêtement de sol sera perméable, non maçonné, et posé sur une couche de fondation drainante.

Ainsi le chemin de l'eau naturel vers le sous-sol, et le coefficient de biotope, sont respectés.

LA VENELLE : UNE LIAISON DOUCE PERMÉABLE PONCTUÉE D'ARBRES - PLAN AU 1/100



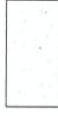
Légende :

ARBRE À PETIT DÉVELOPPEMENT : CÉPÉE EN FORME NATURELLE, LIBRE REMONTEE



hauteur = 5 à 8 m à maturité
 Taille à la plantation : MG 300/350 à 350/400
 choix des essences en relation avec les terrasses arborées (voir tableau des essences correspondant) et en dialogue avec le projet de l'esplanade (maitrise d'oeuvre urbaine)

REVÊTEMENT MINÉRAL (à définir)
 en relation avec l'aménagement de la place



MATÉRIAU SEMI PERMÉABLE
 Pavage béton posé sur grave drainante joints perméables en gravillon



Surface semi-perméable = 287,50 m²
 soit 60 % de la surface totale de la venelle

PLANTATION SUR GRILLE
 2X2 m



MAITRE D'OUVRAGE
 NEXITY
 LINKTIVITY IDF
 IMMESTIA

MAITRE D'ŒUVRE
 AMELLER DUBOIS ARCHITECTES
 MOOTZPELÉ ARCHITECTURE
 ATELIER ALICE TRICON PAYSAGISTES

PROJET
 BAGNEUX ZAC VICTOR HUGO
 LOT G3

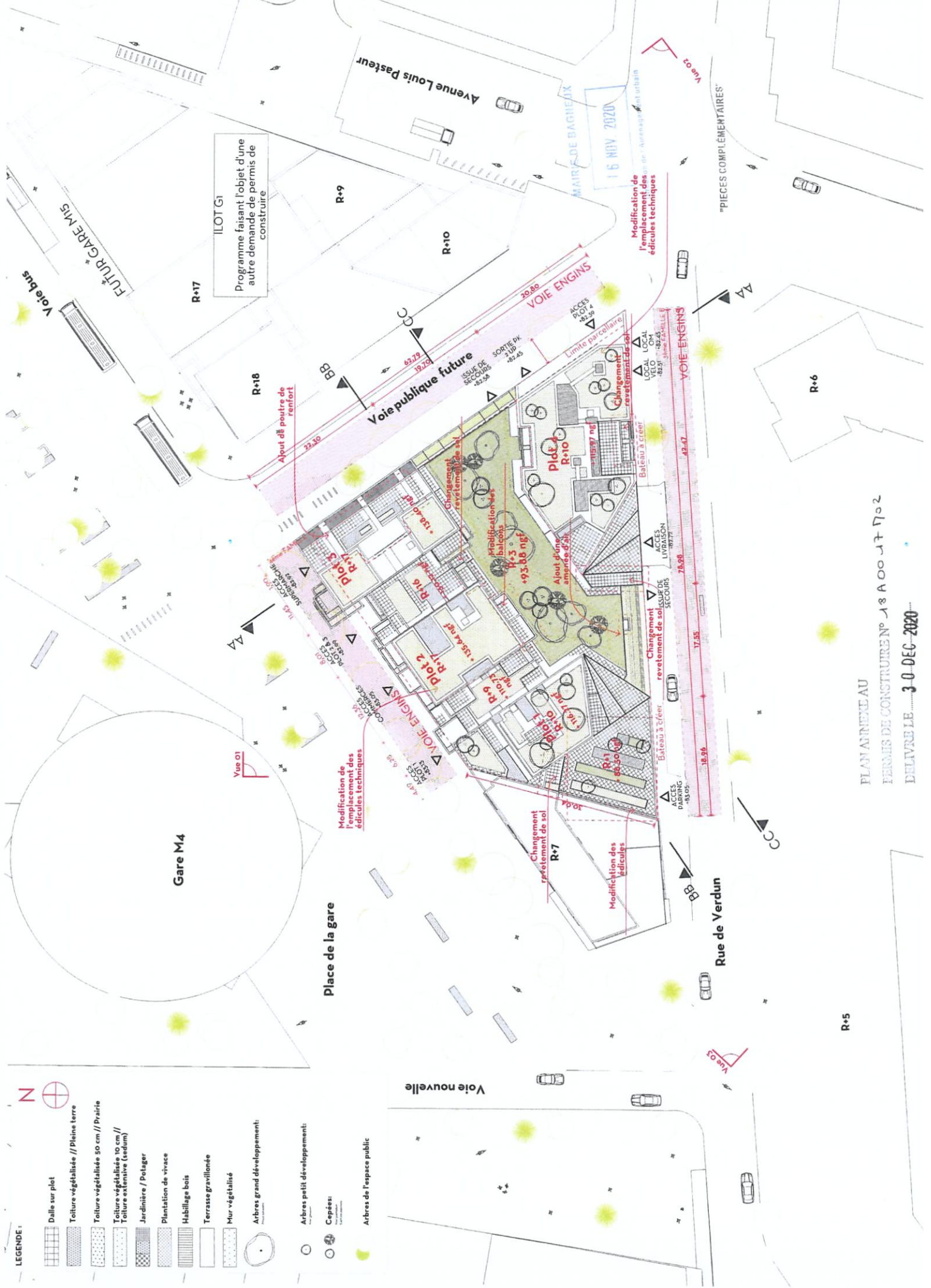
PC 04
 NOTICE PAYSAGERE

30/06/2021
 PAGE 26

PARTIE 2 (1)

LES CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET PLANS DU PCM DU LOT G2

- ❖ Plan de masse du projet
- ❖ Plan d'organisation du projet (emprise, accès, livraisons...)
- ❖ Plans de l'ensemble commercial : supermarché par niveaux (rez-de-chaussée, mezzanine, étage), commerce (rez-de-chaussée)
- ❖ Plans des façades
- ❖ Zoom sur le mur végétal
- ❖ Perspectives et insertions du projet dans le paysage, avec environnement et constructions avoisinantes



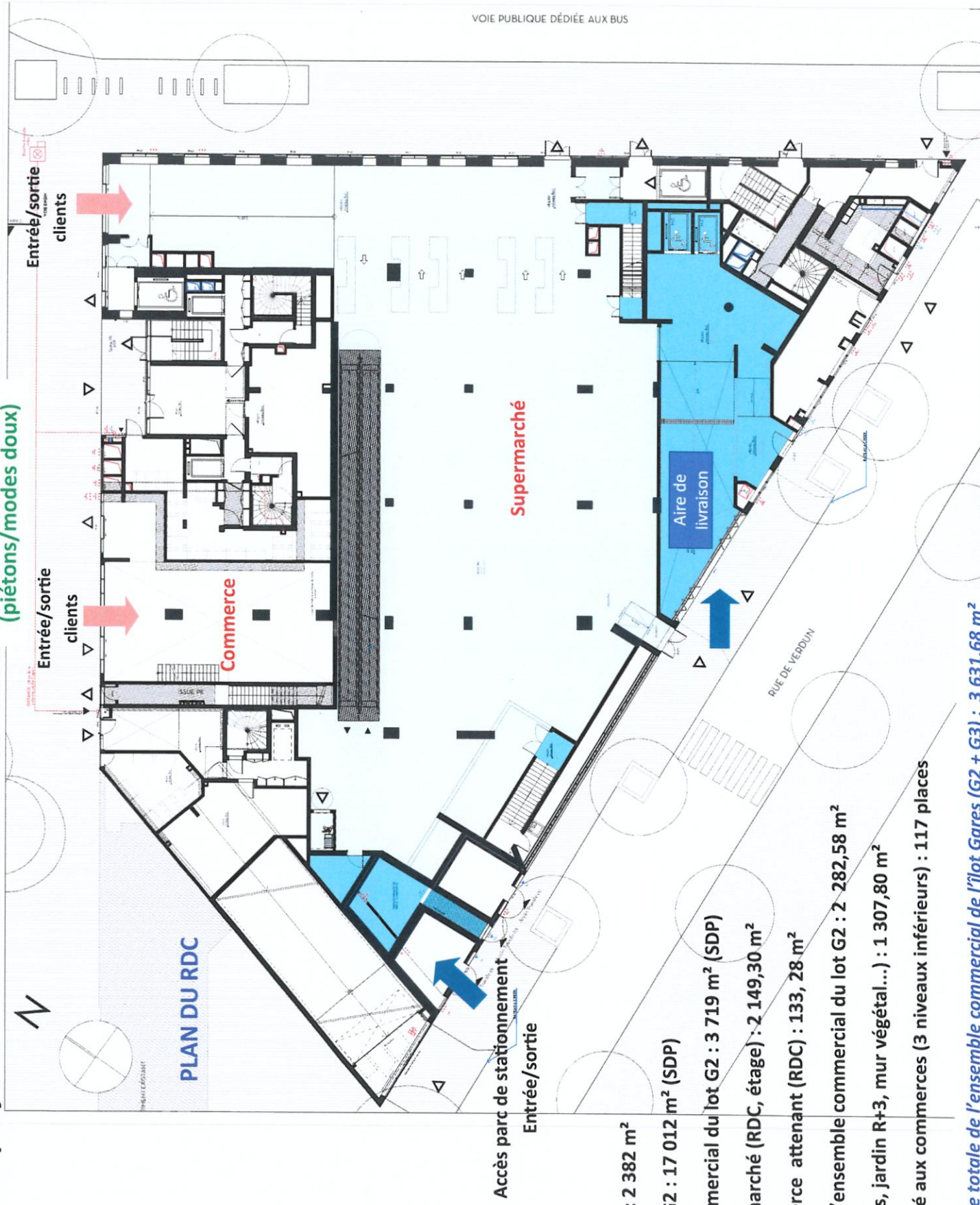
- LEGENDE :**
- Dalle sur plot
 - Toiture végétalisée // Plaine terre
 - Toiture végétalisée 50 cm // Prairie
 - Toiture végétalisée 10 cm // Toiture extensive (sedum)
 - Jardinière / Potager
 - Plantation de vivace
 - Habillage bois
 - Terrasse grillonnée
 - Mur végétalisé
 - Arbres grand développement:
 - Arbres petit développement:
 - Cépiers:
 - Arbres de l'espace public

PLAN AUREXEAU
 PERMIS DE CONSTRUIRE N° 18 A 00 17 D 02
 DELIVRE LE 30-DEC-2020

Plan d'organisation du projet - Lot G2

PLACE LUCIE AUBRAC
(piétons/modes doux)

VOIE PUBLIQUE DÉDIÉE AUX BUS



Emprise foncière du lot G2 : 2 382 m²

Construction totale du lot G2 : 17 012 m² (SDP)

Emprise de l'ensemble commercial du lot G2 : 3 719 m² (SDP)

Surface de vente du supermarché (RDC, étage) : 2 149,30 m²

Surface de vente du commerce attenant (RDC) : 133,28 m²

Surface de vente totale de l'ensemble commercial du lot G2 : 2 282,58 m²

Espaces végétalisés (toitures, jardin R+3, mur végétal...) : 1 307,80 m²

Parc de stationnement dédié aux commerces (3 niveaux inférieurs) : 117 places

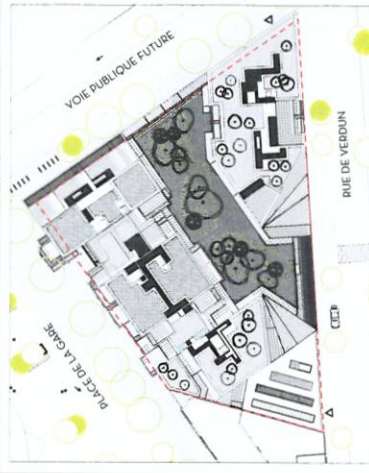
► Surface de vente totale de l'ensemble commercial de l'îlot Gares (G2 + G3) : 3 631,68 m²

EMERGENCES

Bagneux 92220, Place des gares



SUPERMARCHÉ_Rdc



Surface totale : 3600,6 m² dont 423,38 m² de réserve

Surface de vente : 1043,1 m²

Surface de vente totale : 2149,3 m²

Surface de vente totale de l'ensemble commercial du lot G2 (supermarché + commerce) : 2282,58 m²

Surface de plancher R-1 (réserve) : 407,48 m²

Surface de plancher RDC : 1254,57 m²

Surface de plancher RDC Mezzanine : 529,13 m²

Surface de plancher R+1 : 1293,51 m²

Surface de plancher totale pour le commerce : 3484,69 m²

Surface de plancher des deux entités commerciales : 3708 m²

Maitres d'ouvrage :



19 rue de Vienne - TSA 60030-75001 PARIS CEDEX 6 - France



1 Avenue Eugène Freyssinet, 78180 Guyancourt

22/07/2021

Index :

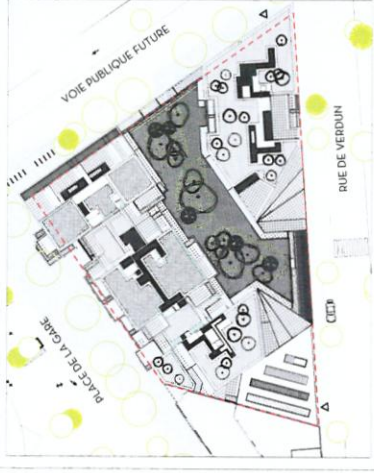
7



SURFACE COMMERCE 01 : 1043,1 m² + 248,83 m² d'annexes

Les aménagements dessinés (portes, caisses, ascenseurs, etc) sur les plans le sont à titre indicatif pour faciliter leur compréhension

SUPERMARCHÉ_Rdc Mezzanine



- Surface totale : 3600.6 m² dont 423.38 m² de réserve
- Pas de surface de vente
- Surface de vente totale : 2149.3 m²
- Surface de vente totale de l'ensemble commercial du lot G2 (supermarché + commerce) : 2282,58 m²
- Surface de plancher R-1 (réserve) : 407,48 m²
- Surface de plancher RDC : 1254,57 m²
- Surface de plancher RDC Mezzanine : 529,13 m²
- Surface de plancher R+1 : 1293,51 m²
- Surface de plancher totale pour le commerce : 3484,69 m²
- Surface de plancher des deux entités commerciales : 3708 m²

Maitres d'ouvrage :

	19 rue de Vienne - TSA 40030, 75601 PARIS CEDEX 8 - France
	1 Avenue Eugène Freyssinet, 78280 Guyancourt

22/01/2021 Indice : 7

VOIE PUBLIQUE DÉDIÉE AUX BUS

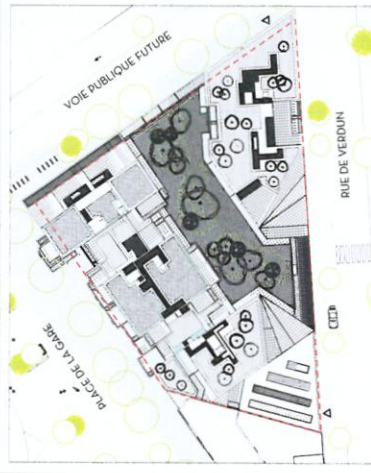


EMERGENCES

Bagneux 92220, Place des gares



SUPERMARCHÉ_R+1



Surface totale : 3600.6 m² dont 423.38 m² de réserve

Surface de vente : 1106.2 m²

Surface de vente totale : 2149.3 m²

Surface de vente totale de l'ensemble commercial du lot G2 (supermarché + commerce) : 2282,58 m²

Surface de plancher R-1 (réserve) : 407,48 m²

Surface de plancher RDC : 1254,57 m²

Surface de plancher RDC Mezzanine : 529,13 m²

Surface de plancher R+1 : 1293,51 m²

Surface de plancher totale pour le commerce : 3484,69 m²

Surface de plancher des deux entités commerciales : 3708 m²

Maîtres d'ouvrage :



19 rue de Vienne - TSA 40030 - 75401 PARIS CEDEX 8 - France



1 Avenue Eugène Freyssinet - 92850 Guyancourt

22/01/2021

Index : 7

VOIE PUBLIQUE DÉDIÉE AUX BUS



SURFACE POTAGER : 174 m²

SURFACE COMMERCE 01 : 1106.2 m² + 239.5 de bureaux et annexes

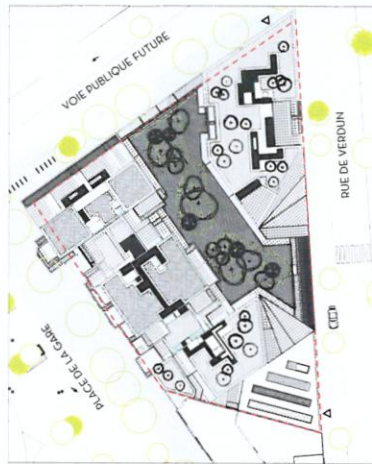
Les aménagements dessinés (portes, caisses, ascenseurs, etc) sur les plans le sont à titre indicatif pour faciliter leur compréhension

EMERGENCES

Bagneux 92220, Place des gares



COMMERCE_Rdc



Surface totale : 226.37 m² dont 16m² de zone déchets

Surface de vente : 133.28 m²

Surface de vente totale : 133.28 m²

Surface de vente totale de l'ensemble commercial du lot G2 (supermarché + commerce) : 2282,58 m²

Surface de plancher RDC : 146.06 m²

Surface de plancher RDC Mezzanine : 77.22 m²

Surface de plancher totale pour le commerce : 223.26 m²

Surface de plancher des deux entités commerciales : 3708 m²

Maitres d'ouvrage :



19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75001 PARIS CEDEX 8 - France



1 Avenue Eugène Freyssinet, 92850 Guyancourt

22/01/2021

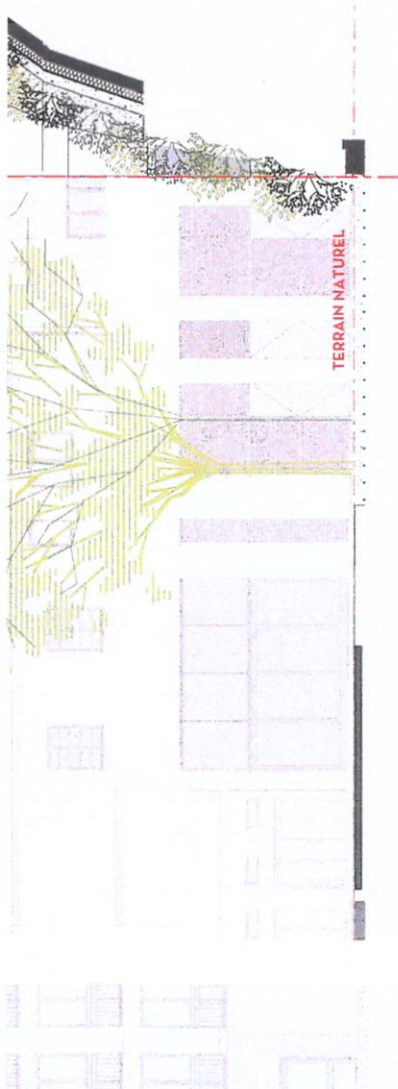
Index :

5



SURFACE COMMERCE : 149.28 m2 dont 16 m2 de zone déchets

Les aménagements dessinés (portes, caisses, ascenseurs, etc) sur les plans le sont à titre indicatif pour faciliter leur compréhension



Socle surface commerciale

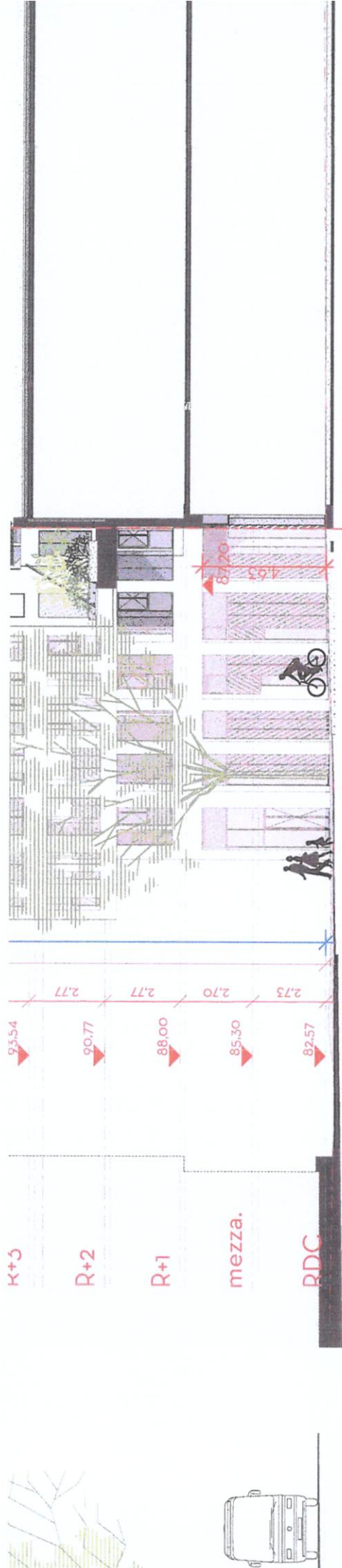
Rue de Verdun

1:200 Façade 2

Coeur d'îlot

LIMITE LOT G2

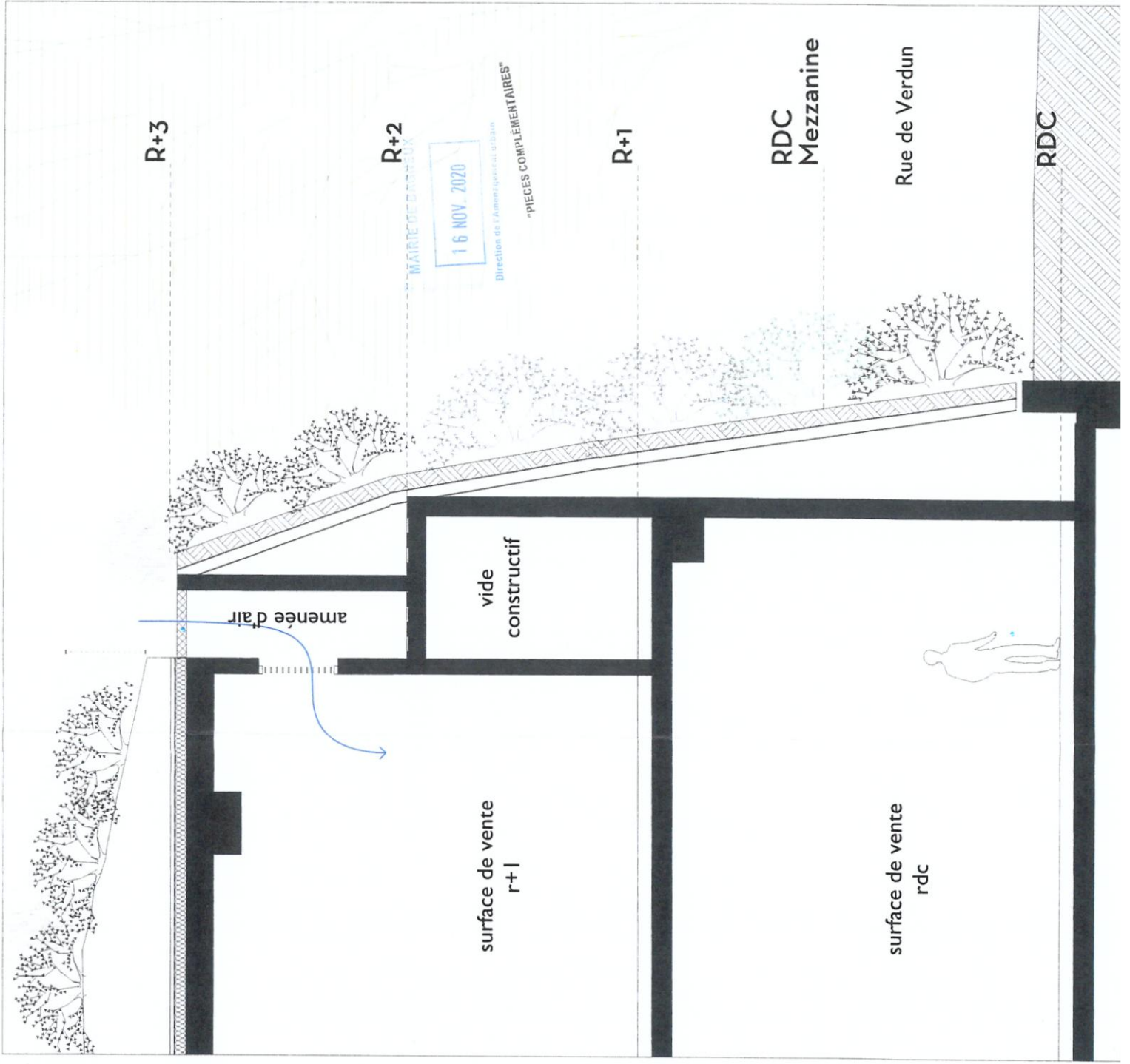




Plot 4 // Nord

Façade 6

1:200



Coupe BB



Direction de l'Aménagement urbain

16 NOV. 2020

MAIRIE DE BAGNEUX

"PIECES COMPLÉMENTAIRES"


ROCHÉ S.

"PIECES COMPLÉMENTAIRES"

MAIRIE DE BAGNEUX

16 NOV. 2020

Direction de l'Aménagement urbain




ROCHE S.



[Handwritten signature]
ROCHER S.

PIECES COMPLÉMENTAIRES

MAIRIE DE BAGNEUX

16 NOV. 2020

Direction de l'Aménagement urbain

PARTIE 2 (2)

LES CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET PLANS DU PC DU LOT G3

- ❖ Plan de masse du projet
- ❖ Plan d'organisation du projet (emprise, accès, livraisons...)
- ❖ Plans de l'ensemble commercial (RDC) : plancher, surface de vente
- ❖ Plans des façades
- ❖ Perspectives et insertions du projet dans le paysage, avec environnement et constructions avoisinantes

Plan d'organisation du projet - Lot G3

Accès parc de stationnement
(non accessible au public)



PLACE LUCIE AUBRAC
(piétons/modes doux)

Aire de livraison

Emprise foncière du lot G3 : 3 819,8 m²

Construction totale du lot G3 : 27 811 m² (SDP)

Emprise de l'ensemble commercial du lot G3 : 1 396,4 m² (SDP)

Surface de vente totale de l'ensemble commercial du lot G3 (9 commerces) : 1 349,1 m²

Espaces végétalisés (toitures, jardins suspendus, cœur d'îlot...) : 2 214 m²

Parc de stationnement (N-1, non accessible au public) : 28 places

► Surface de vente totale de l'ensemble commercial de l'îlot Gares (G2 + G3) : 3 631,68 m²

B

MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de l'
Tel. : +33 1 5

1 avenue Eu
Tel. : +33 1 5

10 rue Jaine
Tel. : +33 1 5

URBANISTE



8 rue du Sen
Tel. : +33 1 5

MAITRISE D'OEUVRE
Architectes

Ameller Dubois

8 Impasse Dr
Tel. : +33 1 5;
E-mail : atelier

MOOTZ / PELE
ARCHITECTES

10 rue Marte
Tel. : +33 1 4
E-mail : pele@

Atelier Alice Tricon Paysage



7 rue Paul Be
Tel. : +33 1 4



COMMERCES	SDV
COM 01	94,9m ²
COM 02	122,1m ²
COM 03	297,9m ²
COM 04	79,5m ²
COM 05	153,6m ²
COM 06	176,4m ²
COM 07	156,8m ²
COM 08	117,7m ²
COM 09	150,2m ²
TOTAL	1349,1m²

Bagneux ZAC Victor Hugo

8 Impasse Druinot
75012 PARIS



MAITRISE D'OUVRAGE

nexity
18 rue de Valenciennes - 75008 Paris - France
Tel. +33 1 45 55 10 20

linkcity
Impasse de la Roche - 75008 Paris - France
Tel. +33 1 45 55 10 20

URBAGIS/STC

URBAGIS/STC
10 rue de Valenciennes - 75008 Paris - France
Tel. +33 1 45 55 10 20

MAITRISE D'ÉTUDES

Ameller Dubois
Architectes
8 Impasse Druinot - 75012 Paris - France
Tel. +33 1 53 33 17 19
E-mail: amellerdubois@amellerdubois.fr

MOOTZ - PELLE
10 rue de Valenciennes - 75008 Paris - France
Tel. +33 1 45 55 10 20
E-mail: pmootz@moottz.com

Bureau d'Études Fluides

Ameller Dubois
10 rue de Valenciennes - 75008 Paris - France
Tel. +33 1 45 55 10 20

Bureau de contrôle

BTP Consultants
10 rue de Valenciennes - 75008 Paris - France
Tel. +33 1 45 55 10 20

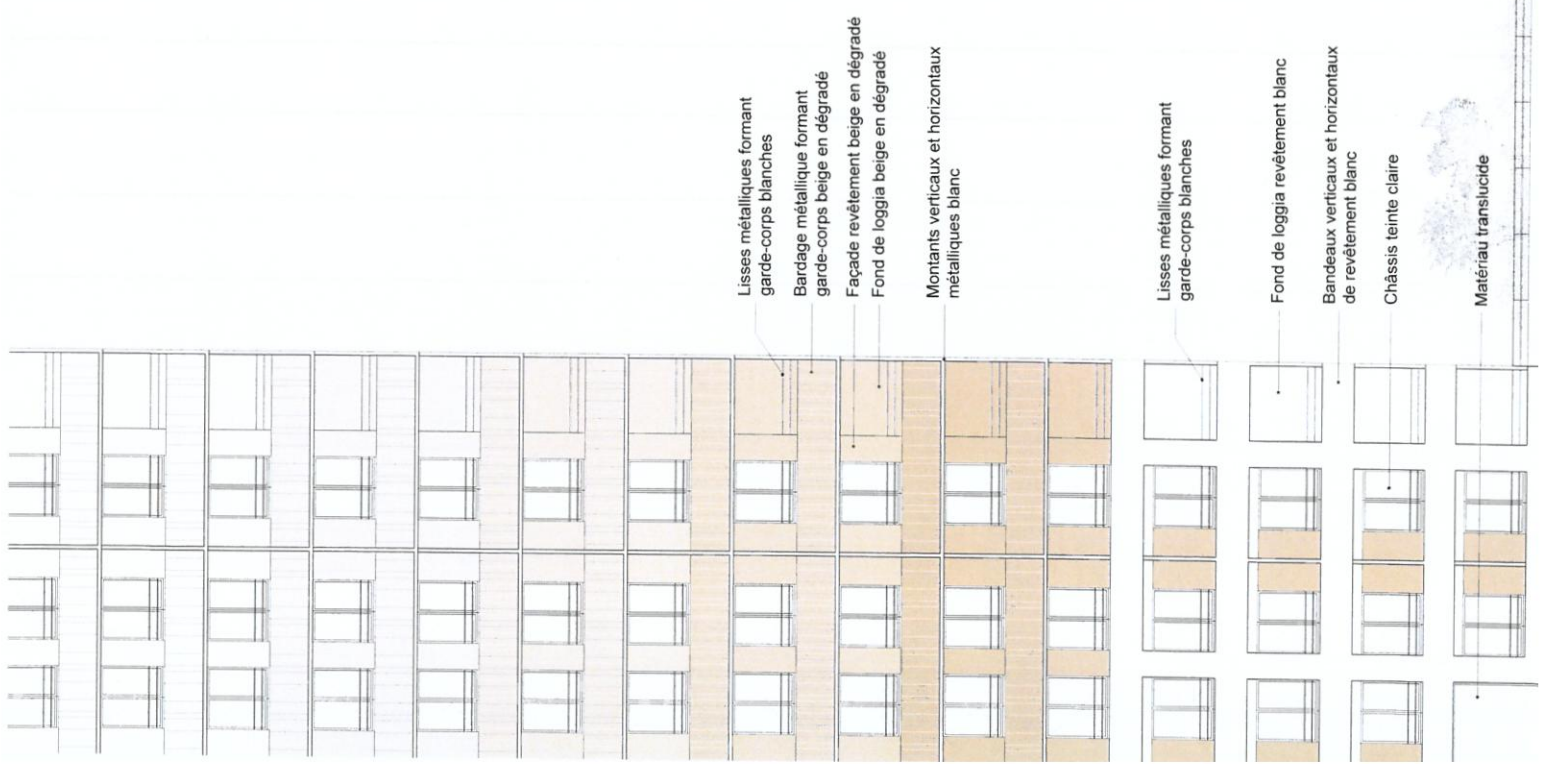


PHASE	PC
TITRE	PC 4.3b
	COMMERCES_SDV

Date : 30/06/2021	Ech. : 1 : 300						
BGNX	ARC	PC	PLN	SYM	IDENTIFICATION	N° DE COTE	EMPL
LINK	IMP. TRIP	FAV	PLN	SYM	IDENTIFICATION	N° DE COTE	EMPL

ÉMETTEUR DU DOCUMENT

Ameller Dubois



B

MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Viennn
Tel. : +33 1 85 5



1 avenue Eugène
Tel. : +33 1 30 60



28 avenue du Pet
Tel. : +33 1 73 43

URBANISTE



8 rue du Sentier -
Tel. : +33 1 55 04

MAITRISE D'OEUVRE

Architectes

Ameller Dubois

8 impasse Druirot
Tel. : +33 1 53 17
E-mail : atelier@ai

MOOTZPELÉ

10 rue Martel - 75
Tel. : +33 1 40 02
E-mail : pele@mo

Atelier Alice Tricon Paysage



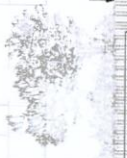
7 rue Paul Bert - 7
Tel. : +33 1 40 09
E-mail : contact@

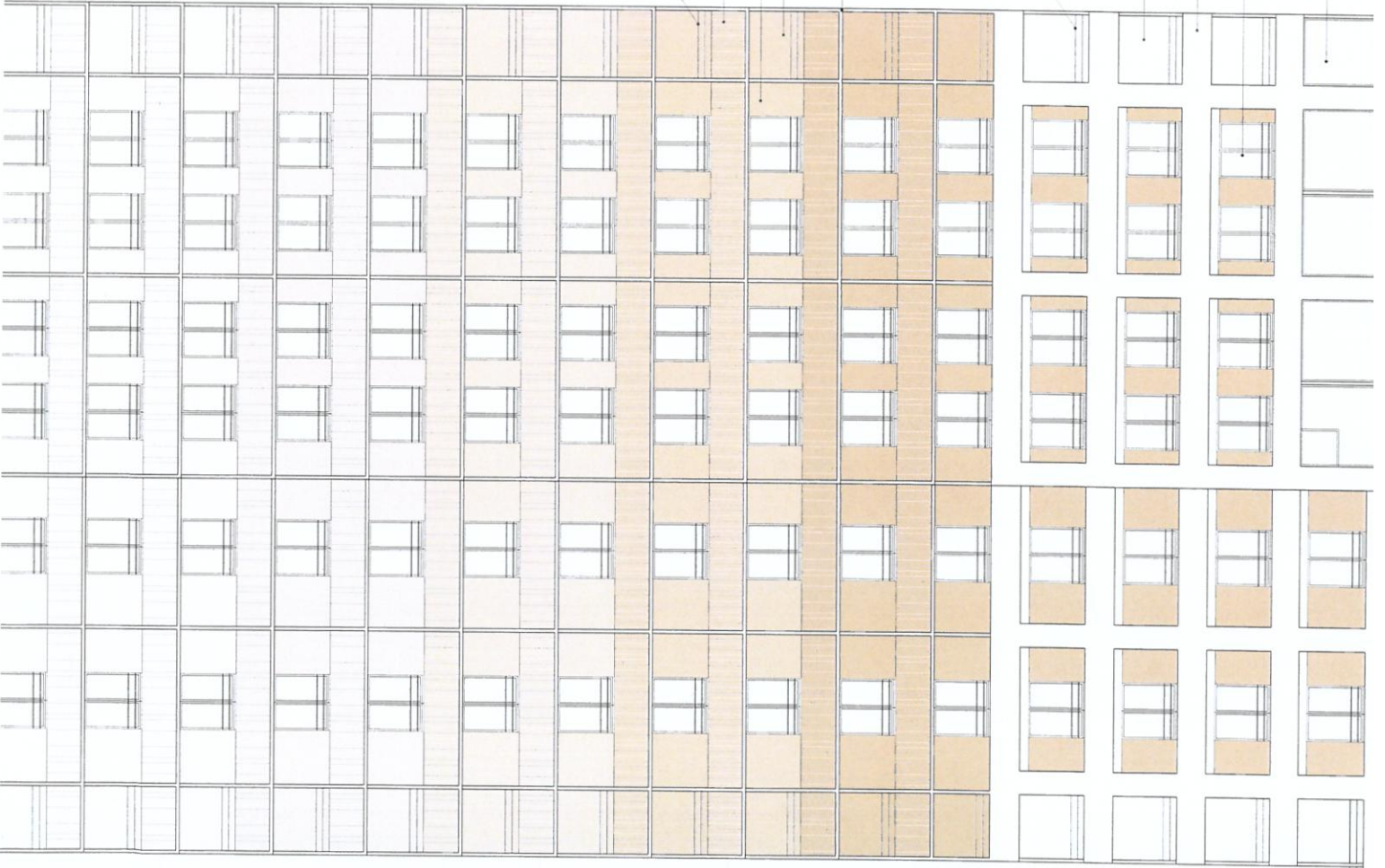


ELEVATION NORD 09

100.98 NGF

95.67 NGF





Lisses métalliques formant
garde-corps blanches

Bardage métallique formant
garde-corps beige en dégradé

Façade revêtement beige en dégradé
Fond de loggia beige en dégradé

Montants verticaux et horizontaux
métalliques blancs

Lisses métalliques formant
garde-corps blanches

Fond de loggia revêtement blanc

Bandeaux verticaux et horizontaux
de revêtement blanc

Châssis teinte claire

Matériau translucide

B

MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Viennn
Tel. : +33 1 85 5



1 avenue Eugène
Tel. : +33 1 30 60



28 avenue du Pet
Tel. : +33 1 73 43

URBANISTE



8 rue du Sentier -
Tel. : +33 1 55 04

MAITRISE D'OEUVRE

Architectes

Ameller Dubois

8 impasse Druinol
Tel. : +33 1 53 17
E-mail : atelier@

MOOTZPELÉ

10 rue Martel - 75
Tel. : +33 1 40 02
E-mail : pelé@mc

Atelier Alice Tricon Paysage



7 rue Paul Bert - 75
Tel. : +33 1 40 09
E-mail : contact@







PARTIE 3

LES EFFETS DU PROJET

**EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE,
EN INTÉGRANT LES CRITÈRES DÉFINIS À L'ARTICLE 166
DE LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018**

I - L'OBJECTIF DE COMPACTITÉ DES BÂTIMENTS ET DES AIRES DE STATIONNEMENT

Préambule :

- **Le projet de l'îlot Gares ne génère aucune consommation d'espaces agricoles :** les commerces projetés seront situés en zone UNg de Bagneux, et intégrés dans une ZAC dédiée à l'habitat et aux services
- **S'agissant de la création de commerces dans l'enceinte de programmes immobiliers mixtes (logements, activités diverses) le projet n'aura pas d'impact en terme d'étalement urbain, ni de consommation foncière spécifique.**

➤ **Compacité des bâtiments (Lots G2 & G3)**

Le projet se développe au sein d'un environnement contraint et propose le renforcement de la densité urbaine.

Au sein du lot G3, l'opération vient s'insérer dans l'enceinte de futurs immeubles (rez-de-chaussée), ce qui assure la compacité des locaux, autant pour les surfaces de vente des magasins que pour d'éventuels locaux annexes (réserves, zones techniques, locaux administratifs et sociaux...).

La forte compacité du programme lui permet d'accueillir une mixité des activités, en assurant à la fois une bonne interconnexion entre les différentes fonctions du programme, et une indépendance pour chacun des futurs utilisateurs.

Le lot G2 dispose de la même compacité que le lot G3 avec l'insertion des commerces dans l'enceinte d'un ensemble immobilier d'habitation.

➤ **Compacité des aires de stationnement (Lots G2 & G3)**

Sans objet.

En effet, les activités commerciales des lots G2 et G3 de la ZAC ne disposeront pas de parc de stationnement en surface.

De ce fait, le projet commercial n'est pas soumis à la loi ALUR, en terme de réglementation de l'emprise au sol du parc de stationnement.

Le lot G2 dispose d'un parc de stationnement souterrain, dont une partie sera dédiée à la clientèle des magasins (117 places sur 3 niveaux inférieurs).

II - L'ÉVALUATION DES FLUX DE CIRCULATION GÉNÉRÉS PAR LE PROJET

Préambule :

L'intégration d'une étude de flux automobiles dans le dossier AEC n'est pas pertinente en 2021, en raison des actuels et importants travaux liés aux chantiers des métros dans l'environnement du site, notamment la fermeture de l'avenue Henri Barbusse au niveau du lot G2 et de la gare M4 (tous les deux en construction) et les restrictions de voies avenue Pasteur.

D'autre part, après mise en œuvre des aménagements urbains réalisés dans le cadre de l'Ecoquartier, les abords immédiats des lots concernés seront principalement accessibles en modes de circulation doux. L'actuelle portion de l'avenue Henri Barbusse qui sépare les lots de l'îlot Gares sera remplacé par le vaste parvis reliant les 2 stations de métro. Seuls les bus pourront longer la place Lucie Aubrac depuis une voie dédiée située entre les lots G1 et G2.

Les entrées/sorties aux commerces concernés (lots G2 & G3) se feront essentiellement depuis la place Lucie Aubrac qui bordera à la fois les stations de métros et les immeubles d'habitation du secteur Gares.

Enfin, les magasins composant cet ensemble commercial seront des commerces de proximité, dont la fréquentation de la clientèle se fera majoritairement en modes de circulation douce, en provenance comme à destination des transports en commun.

- **Le trafic routier dans l'environnement du site**

(Source : EPI Yvelines - Hauts-de-Seine, opendata.hauts-de-seine.fr)

Le trafic automobile, mesuré par les comptages routiers dans l'environnement du projet, est répertorié dans le tableau ci-dessous.

Voirie	Voie du comptage	Moyenne Journalière Annuelle (2 sens)	Année
RD 77	Avenue Victor-Hugo	15 348 véhicules/jour	2013
RD 77A	Avenue Henri Barbusse (Sud)	6 884 véhicules/jour	2013
RD 77	Avenue Louis-Pasteur (Sud)	13 456 véhicules/jour	2013
RD 920	Avenue Aristide Briand	32 749 véhicules/jour	2017

Hors celui sur la RD 920 (qui ne concerne pas directement le site), ces comptages ont été effectués avant les travaux du métro et la fermeture de l'avenue Henri Barbusse au niveau des projets.

La carte de la page suivante localise ces points de comptage.



- **L'étude d'intermodalité**
(Source : EGIS, Villes & Paysages)

Dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo, les cabinets EGIS et Villes & Paysages avaient réalisé en 2016, une étude d'intermodalité sur le futur pôle Gares M4/M15.

L'étude souligne que « le projet a un impact négligeable sur les conditions de circulation dans le périmètre d'étude ». Rappelons que la localisation de l'îlot Gares n'est pas concernée par le trafic automobile de l'avenue Aristide Briand (RD 920).



- Des réserves de capacité importantes sur les axes inclus dans le périmètre d'étude, que ce soit en 2015 ou en 2030
 - L'avenue Aristide Briand est saturée aux deux horizons mais on ne constate pas un accroissement notable du trafic entre 2015 et 2030
- >> le projet a un impact négligeable sur les conditions de circulation dans le périmètre d'étude

Des extraits de l'étude de trafic EGIS sont présentés en Annexe 11.

En complément, l'étude d'impact préalable à la création du lot G3 (réalisée par TERRIDEV et déposée concomitamment au dépôt du PC du lot G3) intègre un volet « Circulation - Stationnement ».

Les résultats de cette étude soulignent notamment :

- Le développement du réseau de transports en commun (bus, métros) qui propose une alternative à la voiture afin de limiter l'augmentation du trafic routier sur les voiries et d'inciter au report modal
- Une incidence très limitée du projet en terme de circulation, qualifiée de « faible » à l'échelle du lot G3, et de « modérée » à l'échelle de place des Gares (Lucie Aubrac)

Le volet Circulation de l'étude d'impact est également présenté en Annexe 11.

**Incidence/impact du projet au regard de la thématique « Circulation – stationnement » :
Négative, directe, permanente et faible (circulation à l'échelle de l'îlot G3)**

**Incidence/impact du projet au regard de la thématique « Circulation – stationnement » :
Négative, directe, permanente et modéré (circulation à l'échelle de la « place des Gares »)**

*Cf. Annexe 11 : Extraits de l'étude de trafic (document EGIS, Villes & Paysages)
Volet Circulation de l'étude d'impact (document TERRIDEV)*

- **L'impact du projet en terme de flux journaliers de circulation (lots G2 & G3)**

Compte tenu de la complète insertion du projet dans le tissu urbain et de la vocation de proximité du site, **la grande majorité des personnes fréquentant les commerces du secteur Gares se rendra dans les magasins en modes de circulation doux ou depuis les transports en commun.**

Les estimations de flux liées à l'activité des commerces présentées en suivant sont établis en fonction de la fréquentation de magasins comparables situés en milieu urbain, dans des configurations similaires (supermarché, commerces de moins de 300 m²).

Nous estimons ainsi le niveau de fréquentation des commerces de l'îlot Gares de Bagneux (Sources : cabinet AEC, groupes de distribution) :

- **Le lot G2** qui regroupe un supermarché (d'environ 2 200 m² de vente) et un commerce, pourrait accueillir environ 700 000 clients en moyenne sur une base annuelle
- **Le lot G3** (9 commerces de détail) pourrait accueillir environ 500 personnes en moyenne par jour, soit une fréquentation annuelle totale d'environ 180 000 chalands.

Compte-tenu de la localisation du projet en milieu urbain, la répartition par mode de fréquentation est estimée comme suit :

- **85 % de la clientèle des commerces viendra à pied, en vélo ou en provenance/destination des transports en commun (métros, bus)**
- **15 % de la clientèle sera motorisée**

► **Niveau estimé de fréquentation annuelle totale (G2 + G3) :**

- Fréquentation annuelle du G2 (supermarché, 1 commerce) : 700 000 clients
- Fréquentation annuelle du G3 (8 commerces) : 180 000 clients
- Mutualisation de la fréquentation du G3 avec le G2 : 50 %, la locomotive du pôle en terme de flux étant le supermarché
- Fréquentation annuelle estimée totale G2 + G3 : 700 000 + 90 000 clients (180 000 x 50 %), soit **790 000 clients par an**

► **Part de fréquentation automobile (G2 + G3) :**

- Fréquentation annuelle totale : 790 000 clients
- Pourcentage de clients motorisés : 15 %
- Fréquentation annuelle de clients motorisés : 118 500 clients
- En moyenne par jour : 350 véhicules par jour (118 500 / 52 semaines / 6,5 jours)

► **Prévision de fréquentation journalière (G2 + G3) :**

- En moyenne par jour : 350 véhicules
- Du lundi au jeudi (estimé) : 200 véhicules/jour
- Du vendredi au dimanche (estimé) : 500 véhicules/jour
- En moyenne par heure :
 - Du lundi au jeudi : 18 véhicules (calcul : 200 véhicules/11 heures d'amplitude moyenne d'ouverture des magasins (9h00-20h00))
 - Du vendredi au dimanche : 45 véhicules (calcul : 500 véhicules/11)

Une hypothèse de 15 % de trafic automobile supplémentaire sur les avenues Barbusse et Victor-Hugo a été intégrée suite à la densification urbaine du quartier et au développement du pôle tertiaire.

Cette hypothèse est à prendre avec réserve car elle ne tient pas compte des futurs aménagements urbains du secteur Gares qui devraient mettre en avant la zone 30 et les circulations apaisées, les déplacements piétons autour de la future place Lucie Aubrac sans voiture, et surtout la desserte majeure en transports en commun.

	Trafic automobile Avenue Victor-Hugo	Trafic automobile Avenue Henri-Barbusse
Etat avant Ecoquartier	15 348 véhicules/jour	6 884 véhicules/jour
Etat avec Ecoquartier (1) (+15 %)	17 650 véhicules/jour	7 917 véhicules/jour

	Axes	Estimation du nombre de véhicules/jour autour de l'ensemble commercial G2 + G3	
		Lundi au jeudi 200 véhicules/jour	Vendredi au dimanche 500 véhicules/jour
Part du trafic généré par le projet Etat <u>avec</u> Ecoquartier	Av. Victor-Hugo	1,1 %	2,8 %
	Av. Henri Barbusse	2,5 %	6,3 %

- **Les capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes**

Le projet devrait avoir un impact très mesuré par rapport aux flux automobiles du secteur Nord de Bagneux.

Le trafic automobile engendré par les activités commerciales de l'îlot Gares sera au maximum d'environ 500 véhicules par jour et pourra être aisément absorbé par les axes routiers existants (principalement les avenues Barbusse et Victor-Hugo, la rue de Verdun).

L'apport de fréquentation automobile générée par le projet à mettre en perspective, en raison :

- d'une part significative des véhicules des futurs clients qui utilisent déjà les avenues Barbusse ou Victor-Hugo, notamment dans le cadre de déplacements pendulaires (domicile/travail, domicile/école ou autre) et qui ne seront pas des flux nouveaux pour les commerces.
- du fait que les magasins seront fréquentés par des personnes déjà présentes sur le secteur Nord, dont ceux résidant à proximité et ceux amenés à venir s'installer dans la ZAC (4 400 nouveaux résidents).
- d'une large amplitude d'ouverture journalière des commerces (habituellement 9h00-20h00 en semaine, sous réserve).

► Les infrastructures de transport existantes (avenues Barbusse et Victor-Hugo, rue de Verdun) disposent de capacité résiduelle suffisante pour accueillir les flux spécifiques générés par l'ensemble commercial du secteur Gares.

Avec de nouveaux commerces attractifs, le secteur sera mieux en mesure de rationaliser les flux liés à la consommation de proximité dans le quartier Nord de Bagneux, et ainsi à potentiellement limiter les déplacements vers des pôles commerciaux plus éloignés et uniquement accessibles en automobile.

III - L'ÉVALUATION DES FLUX DE CIRCULATION DES VÉHICULES DE LIVRAISON

Le projet possède les caractéristiques d'une implantation urbaine, avec des contraintes liées au fonctionnement des livraisons en ville (horaires encadrés, réglementation en vigueur...).

Sur chacun des 2 lots G2 et G3, la localisation des aires de livraisons et le fonctionnement des livraisons pour les commerces, seront bien dissociés.

➤ Le lot G2

En fonction du futur exploitant, le supermarché du lot G2 pourrait réceptionner en moyenne une quinzaine de livraisons par semaine. Le cadencement des livraisons se répartit selon les familles de produits : produits frais libre-service (4 livraisons hebdomadaires), fruits/légumes/boucherie (6 livraisons/semaine), autres produits (produits grande consommation, épicerie, liquides), en moyenne 5 livraisons/semaine.

De plus, des camionnettes de petite taille pour les fournisseurs locaux pourraient livrer le magasin en direct (une dizaine de véhicules maximum par semaine).

Dans les réseaux de distribution, la logistique et le cadencement font qu'habituellement les livraisons en produits frais et secs ne se croisent pas sur le site.

Le commerce de détail attenant au supermarché pourrait réceptionner 2-3 livraisons par semaine (sous réserve, en fonction de l'activité du futur preneur).

- **La description des accès et du fonctionnement des livraisons**

Les véhicules de livraison du supermarché accéderont par le côté Sud du site, rue de Verdun et stationneront dans une aire de livraison couverte spécialement aménagée. La zone de livraison est à l'opposé des entrées/sorties des commerces du G2.

En effet, le supermarché disposera d'une aire de livraisons dédiée, intégrée au rez-de-chaussée des bâtiments du lot G2, avec une entrée/sortie rue de Verdun. Cette aire sera dimensionnée pour accueillir des camions de moyenne capacité (cf. plan en page suivante). **Couvert, cet espace sera fermé à l'extrémité** et bénéficiera d'un traitement acoustique pour limiter les nuisances par rapport à l'habitat environnant.

De même, les véhicules de livraisons pourront stationner dans la zone de livraisons couverte (13 mètres de longueur). Ainsi, les opérations de livraison auront une incidence limitée sur le trafic automobile des principales voiries qui bordent le lot G2 (rue de Verdun, avenue Pasteur).

Page suivante : Plan de fonctionnement des livraisons du supermarché (lot G2)

Compte-tenu de la spécificité du projet en milieu urbain, des véhicules porteurs sont attendus sur le site, de type « City ». Les livraisons sont généralement effectuées en matinée avant les heures d'ouverture au public, avec une influence limitée sur les flux de circulation de la clientèle automobile sur le site.

➤ **Le lot G3**

- **Les flux journaliers des véhicules de livraison**

En l'état d'avancement, le projet est bien préalable à la commercialisation. Le nombre estimé de livraisons dans le tableau ci-dessous sont des hypothèses, il est ainsi donné sous toute réserve.

Estimation du nombre de livraisons - Lot G3					
Activités de l'ensemble commercial (soumises à AEC)	Nombre d'unités	Besoin hebdomadaire par unité		Besoin hebdomadaire total	
		mini	maxi	mini	maxi
Commerces	9	3	5	27	45
Moyenne quotidienne sur 5 jours (lundi au vendredi)* arrondi au chiffre supérieur				6	9

- **La description des accès et du fonctionnement des livraisons**

Les véhicules de livraison pour les commerces du lot G3 accéderont par la voie nouvelle qui borde l'îlot G3 à l'Ouest des bâtiments (cf. plan joint en suivant).

Une aire de livraison est prévue pour le stationnement des camions et les opérations de déchargement à destination des commerces du lot G3. Les opérations de livraisons auront une incidence limitée sur les flux automobiles du secteur, et aucune sur les mouvements autour de la place Lucie Aubrac.

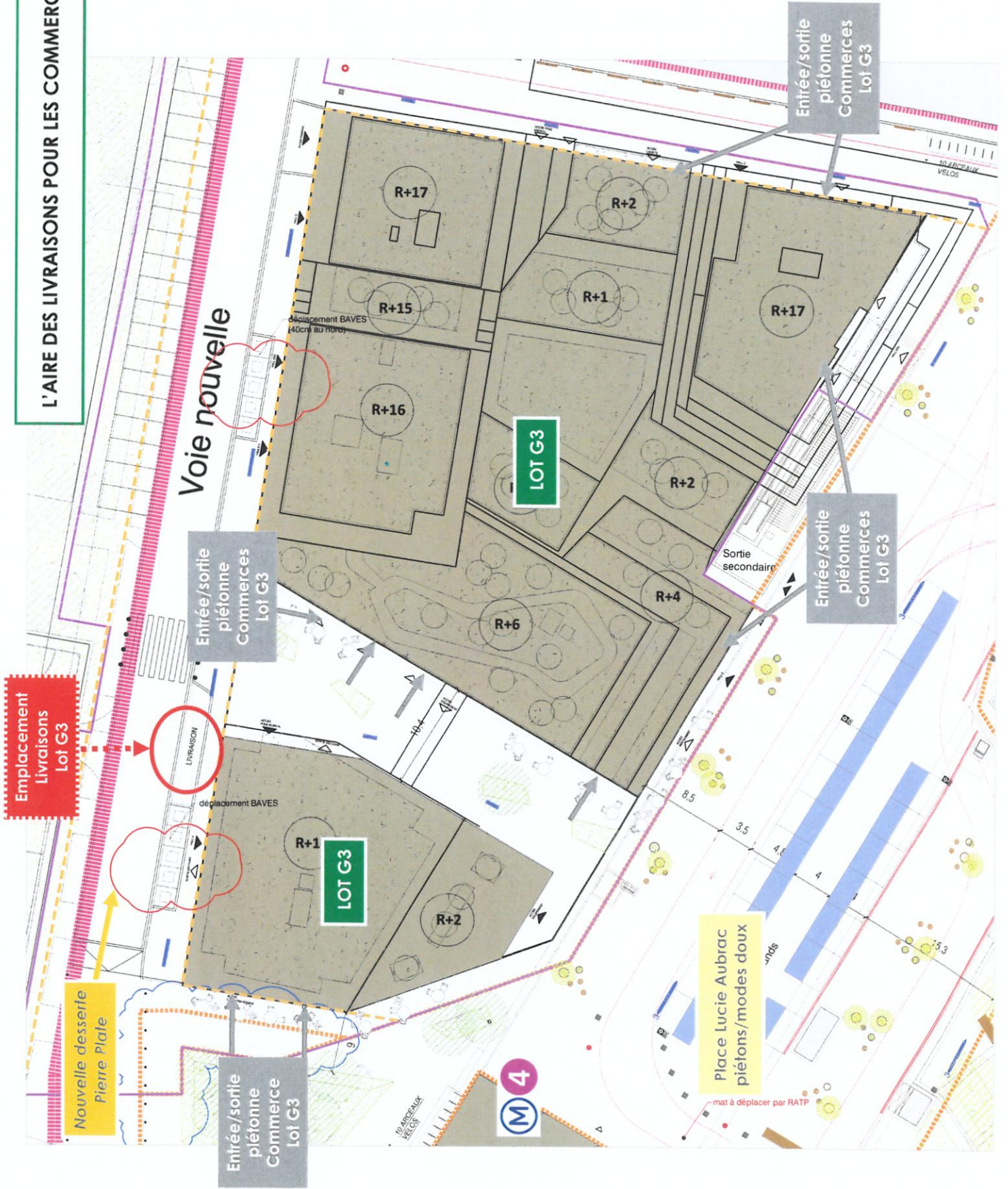
Les livraisons sont généralement effectuées en matinée avant les heures d'ouverture au public des commerces, ayant en effet une incidence limitée sur les flux de circulation du secteur. Cette organisation permettra d'optimiser la gestion et la sécurité des flux de livraisons.

Compte-tenu de la dimension des commerces, la plupart des véhicules de livraisons attendus dans les commerces du lot G3 devrait être constitué de camionnettes, ou au plus des camions porteurs (sous réserve des futurs exploitants).

Cette organisation du site permettra d'optimiser la gestion et la sécurité des flux de livraisons.

Page suivante : La localisation de l'aire de livraisons pour les commerces du lot G3

L'aire des livraisons pour les commerces du lot G3



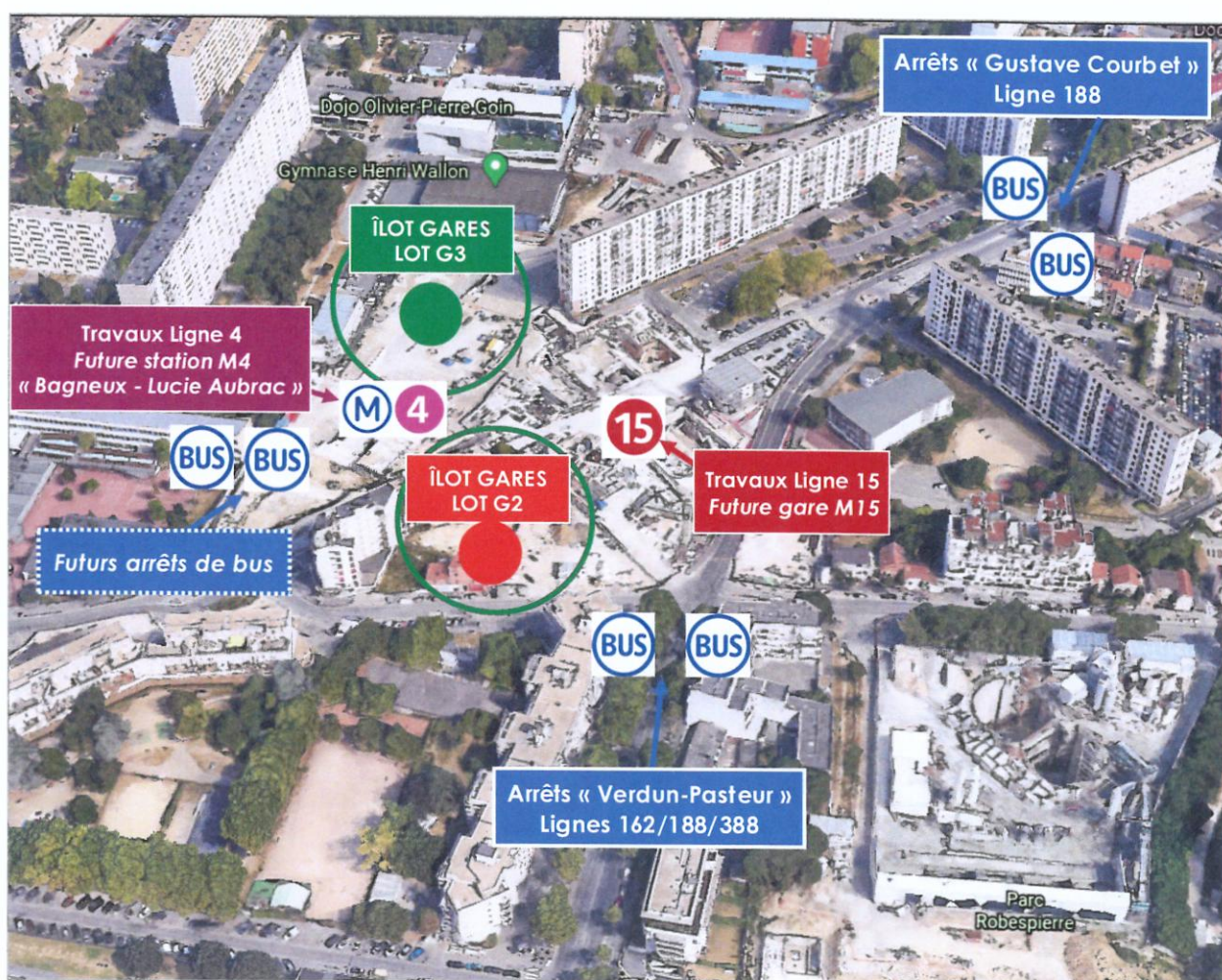
IV - LA DISTANCE DU PROJET AUX ARRÊTS DE TRANSPORTS COLLECTIFS

Comme détaillé sur la vue aérienne ci-dessous (avec en Annexe 12, la fréquence et l'amplitude horaire des lignes), l'ensemble commercial de l'îlot Gares sera bien relié aux lignes du réseau francilien qui desservent le secteur.

La desserte en transports collectifs du secteur intègre la mise en service des 2 lignes de métro M4 et M15, à compter respectivement de 2021 et 2025 (sous réserve).

Les arrêts à distance piétonne du projet seront ainsi les suivants :

- **Station de métro « Bagneux - Lucie Aubrac » (M4)** : place de la Gare en face du lot G2, accès à toute proximité des futurs commerces du G3
- **Station Grand Paris Express « Bagneux » (M15)**, appellation provisoire : avenue Henri Barbusse à proximité (à environ 80 à 100 mètres des futurs commerces des 2 lots)



De plus, 3 lignes de bus (162, 188, 388) ont leur arrêts à proximité du site (150 à 200 mètres, angle Verdun/Pasteur, Courbet).



Les bus des lignes 162/188/388
en face des chantiers des métros

La mise en service des 2 lignes de métro verra l'offre de bus repensée et densifiée. Des nouvelles correspondances en bus devraient être assurées dans le secteur.

Dans le cadre des aménagements de la ZAC, de nouveaux arrêts de bus sont prévus sur le secteur Gares, à proximité des futures stations de métro M4 et M15 (cf. zoom en page suivante).

Au sein d'un territoire urbain qui se densifiera en habitat, équipements et activités diverses, les commerces des lots G2 et G3 seront aisément accessibles pour une clientèle utilisant les modes doux, résidant ou travaillant à proximité.

La desserte par les transports collectifs et les modes de déplacement doux est également un atout pour les employés et salariés non motorisés des futurs commerces, ou pouvant rencontrer des difficultés de déplacement.

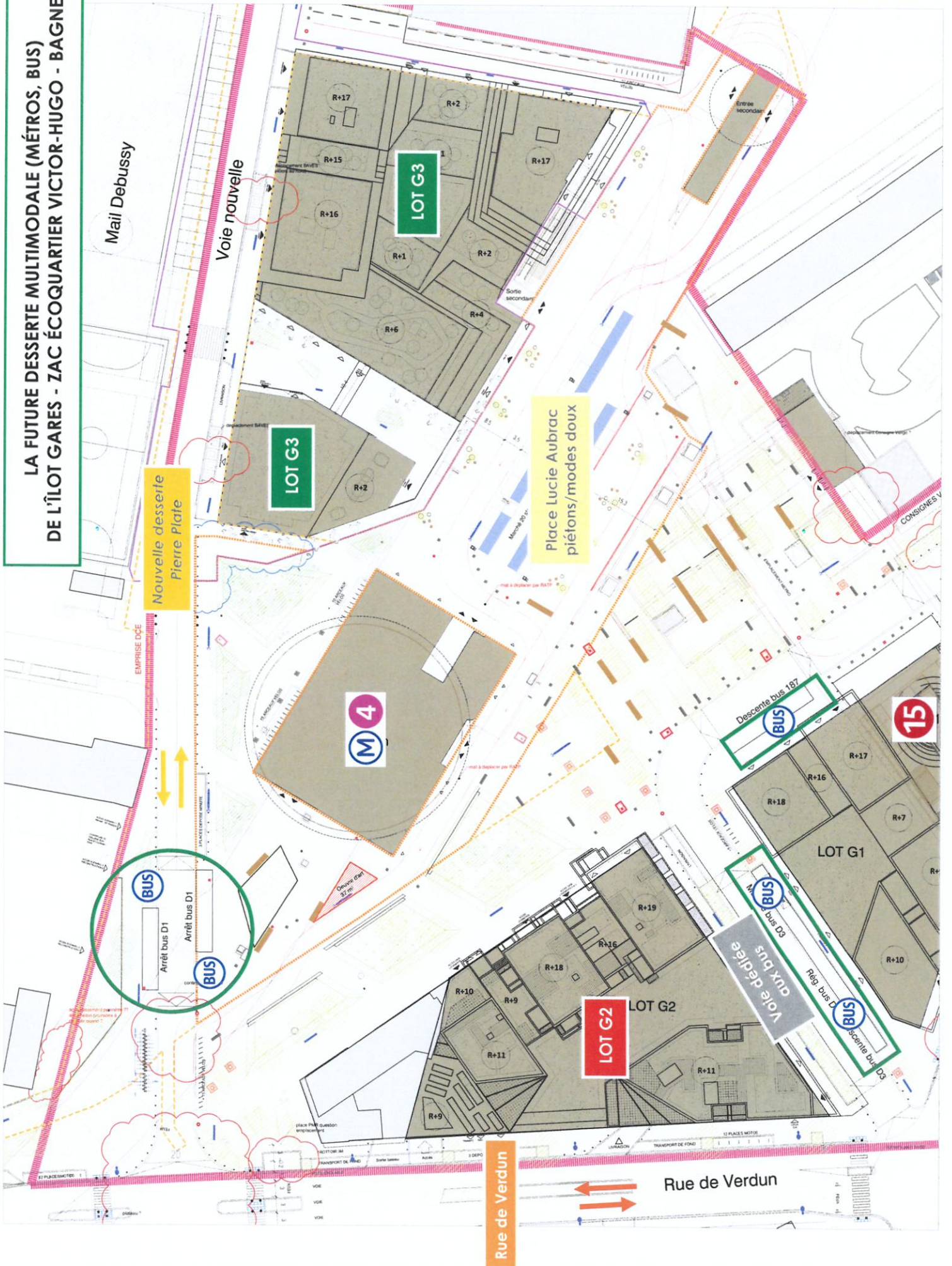
► **Insérés dans un territoire urbain dense en habitat, équipements et activités diverses, les commerces de l'îlot Gares seront aisément accessibles pour le chaland, qu'il soit en provenance ou à destination des transports collectifs.**

Favorisant une consommation dans le secteur Verdun/Barbusse plutôt qu'à l'extérieur du quartier, le projet s'inscrit dans le renforcement d'une centralité de proximité, pour une plus grande maîtrise des déplacements automobiles lors des achats de la vie quotidienne.

Cf. Annexe 12 : Fiches horaires et plans des lignes de bus 162, 188 et 388 (RATP)

Page suivante : Zoom sur la desserte multimodale du secteur Gares

LA FUTURE DESERTE MULTIMODALE (MÉTROS, BUS)
DE L'ÎLOT GARES - ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO - BAGNEUX



V - LES FLUX DE DÉPLACEMENT DANS LA ZONE DE CHALANDISE

1 - À L'ÉCHELLE DE LA ZONE DE CHALANDISE

La zone de chalandise détermine le secteur géographique sur lequel les commerces du secteur Gares envisagent de réaliser leurs activités.

La zone de chalandise définie en suivant se conforme à l'article R 752-3 du décret n° 2015-165 du 12 février 2015. Cette zone correspond à l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle.

La zone de chalandise est délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques, de la localisation et du pouvoir d'attractivité des équipements commerciaux existants.

Les principaux paramètres qui délimitent une zone de chalandise sont les suivants :

- la distance-temps entre les lieux de résidence et les magasins
- la dimension du projet
- les barrières naturelles et géophysiques
- la présence d'offres de même nature
- les flux « naturels » et les habitudes de consommation
- l'offre commerciale, l'attraction du site et l'emprise des magasins
- l'évasion commerciale vers d'autres équipements commerciaux

La zone de chalandise de l'îlot Gares de Bagneux est définie en tenant compte de la présence des barrières naturelles et géophysiques qui structurent le bassin et bordent la zone, dans les limites suivantes :

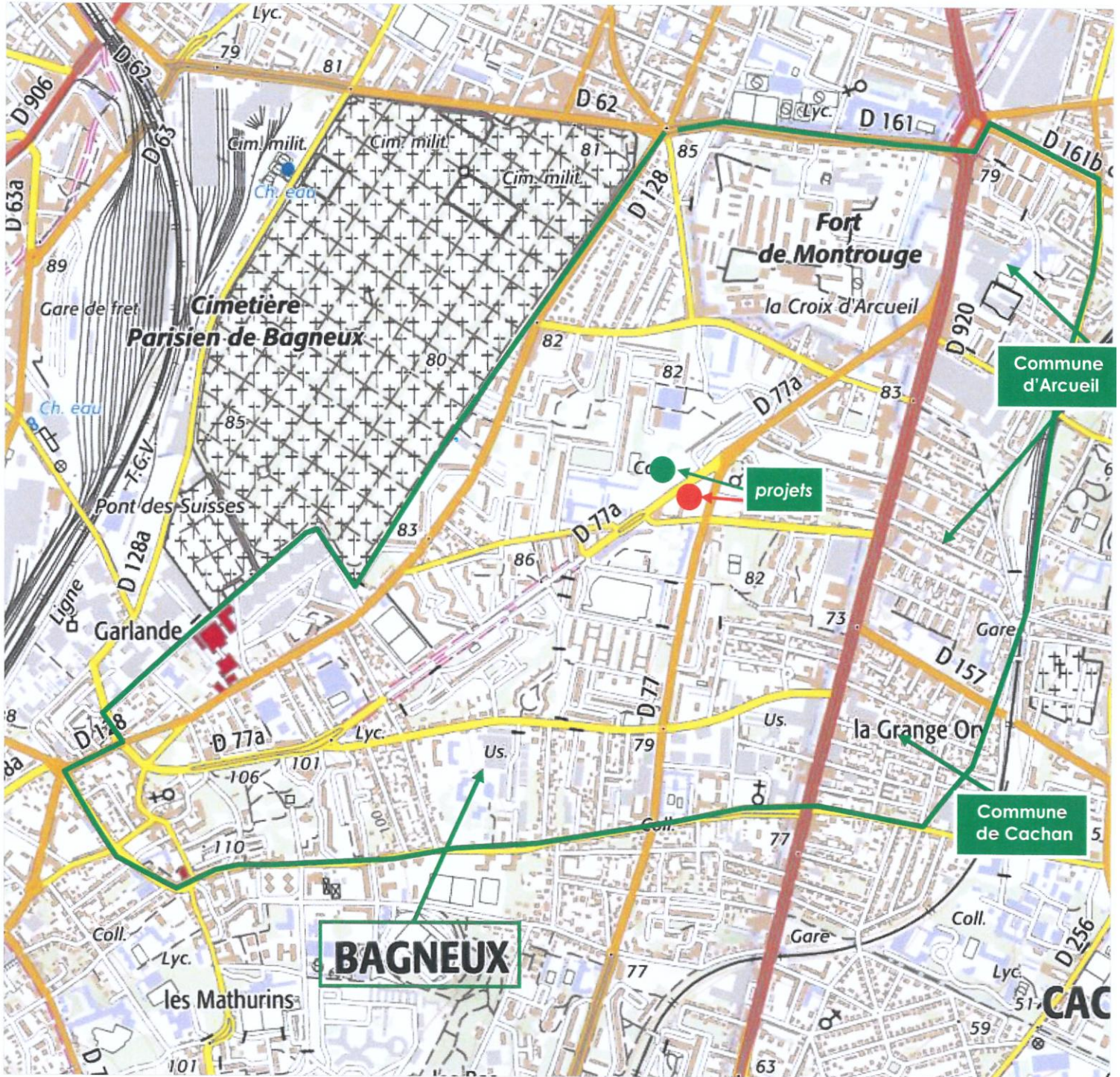
- au Nord et à l'Ouest par les voies ferrées, le Cimetière Parisien de Bagneux et le Fort de Montrouge qui séparent Bagneux des autres communes limitrophes (Châtillon, Montrouge),
- à l'Est, au-delà de la RD 920 (ex RN 20), par les voies de la ligne B du RER et la topographie qui sépare le centre-ville d'Arcueil,
- au Sud par les quartiers Sud de Bagneux et l'évasion canalisée par la RD 920.

Les déplacements automobiles dans la zone sont principalement structurée par les avenues Henri Barbusse, Victor-Hugo et Louis Pasteur, et aussi par la rue de Verdun. Ce sont les voies routières principales de ce bassin urbain situé au Nord de Bagneux.

Commerces à vocation de proximité, la zone de chalandise s'inscrit dans un bassin de vie de 5-8 minutes en trajet-voiture de l'îlot Gares (Source : ViaMichelin, temps de trajet hors autoroutes payantes, conditions normales de circulation).

Page suivante : Carte de la zone de chalandise

LA ZONE DE CHALANDISE DU PROJET
DEMANDE D'AEC COMMUNE AUX LOTS G2 & G3 :
EXTENSION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL DE L'ÎLOT GARES
ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO - BAGNEUX



— Contours de la zone de chalandise

Population de la zone de chalandise*	2007	2017	Evolution 2007-2017
Nombre d'habitants	31 171	32 490	+4,2 %

* Source INSEE, dernières données disponibles par IRIS

2 - À L'ÉCHELLE DE L'ATTRACTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

Les commerces de l'îlot Gares (G2, G3) seront accessibles par des clientèles utilisant différents modes de déplacements :

- ❖ **Une clientèle piétonne** résidant dans un périmètre maximum de 600 mètres du site : cela couvre une grande partie du Nord de Bagneux, compris entre la rue Naudin au Nord, l'avenue Rivera à l'Ouest, la RD 920 à l'Est (côté Arcueil et Cachan), la rue des Meuniers au Sud, l'avenue Barbusse au Sud-ouest ; **la population résidant dans ce périmètre est estimée à environ 18 000 habitants, sans compter les 4 000 résidents supplémentaires (estimation SADEV 94) qui auront rejoints l'Ecoquartier Victor-Hugo une fois achevé,**
- ❖ **Une clientèle cycliste** (dans un périmètre de 2 kilomètres autour du projet), l'ensemble du secteur étant aisément accessible à vélo,
- ❖ **Une clientèle utilisant les transports en commun**, avec des commerces qui seront situés à proximité immédiate de 2 stations de métro et desservis par plusieurs lignes de bus ; **un secteur d'implantation entièrement desservi par le réseau francilien,**
- ❖ **Une clientèle motorisée**, avec les avenues Barbusse, Victor-Hugo et Pasteur, axes principaux de desserte Nord-Sud de ce secteur, relié aux autres voies communales (rues de Verdun et Jean Marin Naudin).

Modes de déplacements de la clientèle	Répartition estimée* de fréquentation en %
Clients piétons	40 %
Clients en vélo et autres modes doux	5 %
Clients utilisant les transports en commun	40 %
Clients en voiture individuelle (dont autopartage, co-voiturage)	15 %
Ensemble des flux prévisionnels de déplacement	100 %

* estimation établie sous réserve, en comparaison avec des magasins situés dans des centralités commerciales similaires et en fonction des caractéristiques du projet

La centralité du projet au sein du territoire balnéolais et la densification résidentielle apportée par l'Écoquartier assureront une bonne répartition entre les différents modes de déplacement de la clientèle à l'intérieur du secteur d'implantation.

Une fréquentation importante des commerces par les modes de circulation doux et les transports collectifs est la caractéristique d'une centralité urbaine et commerciale de cette nature.

VI - LES AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS DE LA DESSERTE DU PROJET

1 - LA DESSERTE ROUTIÈRE ACTUELLE ET FUTURE DU PROJET

- **La desserte actuelle du secteur**

Le secteur Gares de Bagneux est accessible par l'avenue Henri Barbusse et l'avenue Victor-Hugo au Nord, 2 voies urbaines qui irriguent Bagneux, sur un axe Nord-est/Sud-ouest.

D'autres axes permettent de relier aisément le Nord de Bagneux à l'ensemble du tissu urbain communal :

- L'avenue Louis-Pasteur (Nord-Sud)
- La rue de Verdun (Est-Ouest)



L'avenue Victor-Hugo et la rue Pasteur au niveau de l'îlot Gares (travaux du métro)

Au croisement des rues de Verdun et Pasteur, des feux tricolores facilitent déjà les mouvements automobiles sur le secteur et la desserte routière du quartier.

La desserte de l'ensemble commercial du secteur Gares est détaillée dans la vue en page suivante.

Page suivante : Carte de la desserte du secteur Gares



Le croisement Avenue Barbusse/Rue de Verdun

- **La desserte future**

L'achèvement des travaux des métros et la mise en œuvre des aménagements publics dans l'Ecoquartier verra **la desserte du secteur au niveau de l'îlot Gares repensée**, avec notamment :

- ❖ La création d'une vaste place piétonne et modes de circulation douce « Lucie Aubrac » au niveau des stations de métro M4 et M15 (avec un accès réservé pour les bus et les véhicules de secours)
- ❖ La création d'une voie réservée aux bus pour leur permettre de rejoindre plus aisément le secteur et favoriser l'intermodalité, cette voie étant située entre les lots G1 et G2
- ❖ La création d'une nouvelle desserte routière à l'Ouest de la ZAC, une voie secondaire qui fera la liaison entre la rue de Verdun et le quartier de la Pierre Plate, qui bordera le lot G3 et la station M4

En terme de mode de déplacements alternatifs, la Ville de Bagneux projette de mettre en place un service de véhicules électriques en auto-partage sur le secteur Gares (sous réserve).

- **La desserte spécifique du lot G2**

Le lot G2 (supermarché, commerce) forme un îlot central au croisement des axes suivants :

- L'avenue Henri Barbusse, dont cette portion sera dans le futur occupée par l'emprise de la place piétonne Lucie Aubrac et de ses abords
- La rue de Verdun
- La future voirie dédiée aux bus (entre les lots G2 et G1)

Inséré dans l'enceinte d'un ensemble immobilier, les accès automobiles au lot G2 seront limités à ceux du parc de stationnement (au niveau inférieur des bâtiments). L'entrée/sortie au parking se fera uniquement par la rue de Verdun.

- **La desserte spécifique du lot G3**

Le lot G3 est délimité à l'Est et au Sud par la future place Lucie Aubrac qui sera aménagée, rendant l'environnement immédiat des commerces accessibles majoritairement par les modes de circulation douce, et les accès piétons aux stations de métro M4 et M15.

Comme développé précédemment, le lot G3 sera également bordé à l'Ouest par une nouvelle voie routière secondaire, qui aura vocation à faire la liaison entre le secteur Gares et le quartier de la Pierre Plate.

Page suivante : La desserte automobile autour de la place Lucie Aubrac

- **Coûts indirects liés de ces aménagements pour les collectivités locales**

Sans objet, par rapport aux porteurs de projet.

Les aménagements de voiries internes à la ZAC Écoquartier Victor-Hugo ont été décrits précédemment et en en suivant. Ils sont le fait de SADEV 94, l'aménageur de la ZAC.

LA DERSTE AUTOMOBILE DE L'ÎLOT GARES
AUTOUR DE LA FUTURE PLACE LUCIE AUBRAC PIÉTONNE
ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO - BAGNEUX

Mail Debussy

Voie nouvelle

Nouvelle desserte
Pierre Plate

LOT G3

LOT G3

Place Lucie Aubrac
piétons/modes doux

M 4

Descente bus 187

15

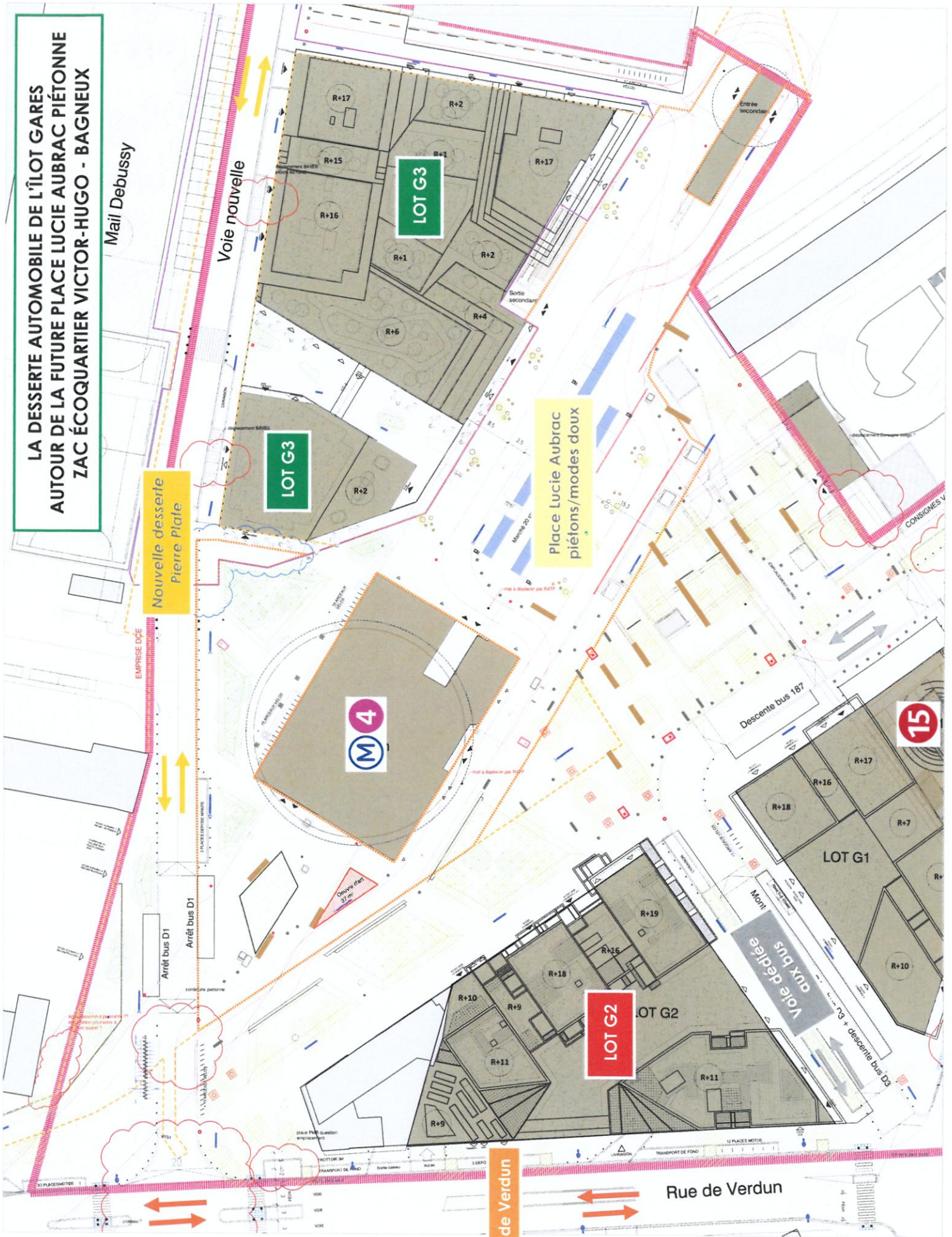
LOT G1

LOT G2

Voie dédiée
aux bus

Rue de Verdun

Rue de Verdun



2 - LES AMÉNAGEMENTS AUTOUR DE LA FUTURE PLACE LUCIE AUBRAC

Comme décrit tout long du dossier, la future place Lucie Aubrac qui bordera l'îlot Gares et, à partir de laquelle se feront les accès aux 2 stations de métro, sera un vaste parvis mettant en avant les circulations piétonnes et les modes doux.



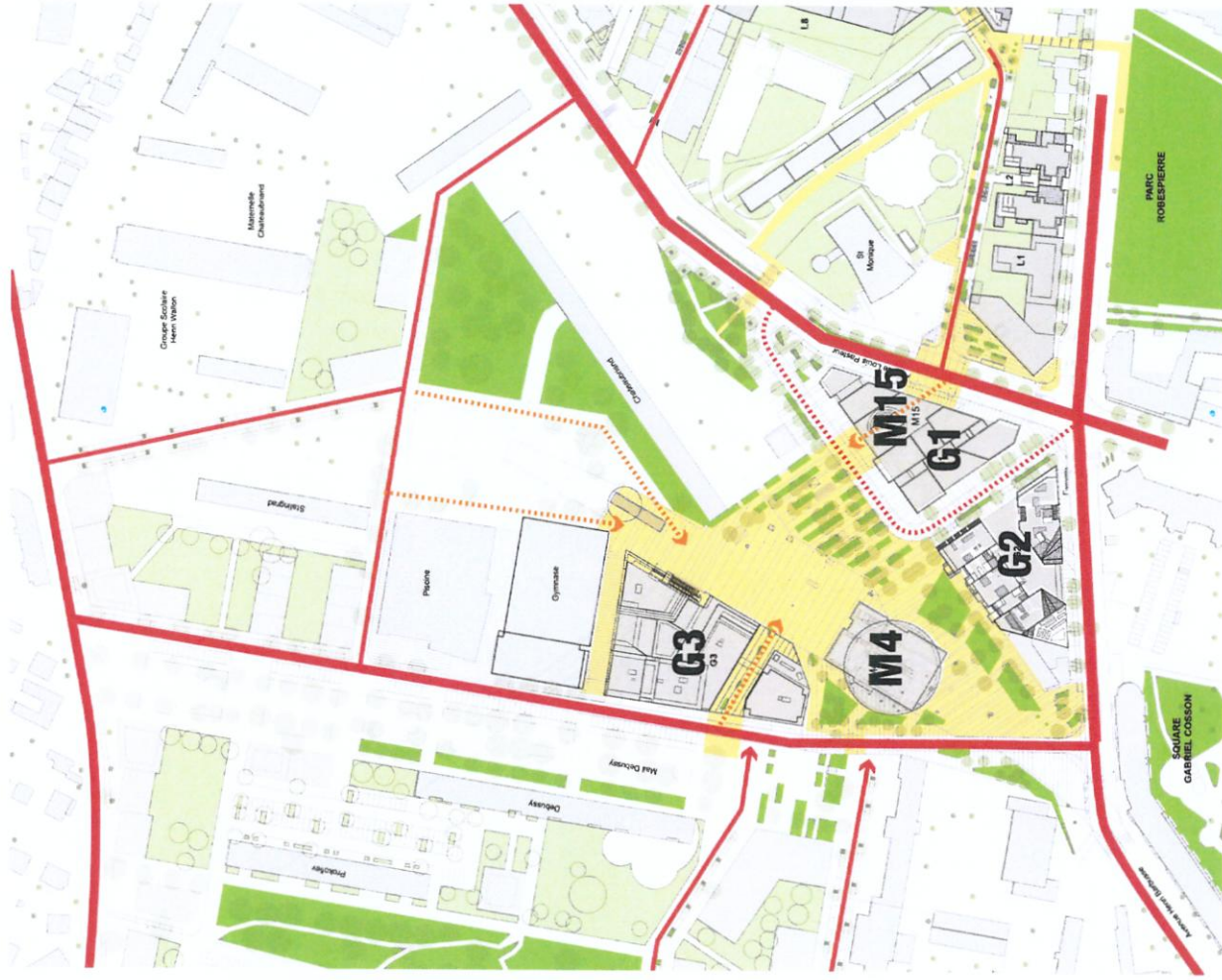
La future place Lucie Aubrac

Dans les pages suivantes sont présentées les principes urbains, la végétalisation et l'animation urbaine créée par cette place. (sous réserve de l'évolution des aménagements mis en œuvre par SADEV 94)

Pages suivantes : Les aménagements prévus place Lucie Aubrac autour de l'îlot Gares (extraits du Carnet Paysage - ARTE CHARPENTIER Architectes fév. 2020)



ZAC Victor Hugo



A PIEDS, EN TROTINETTE, EN ROLLER, A VELO, EN VOITURE

Les espaces de mobilité d'aujourd'hui doivent répondre à un double enjeu : celui d'une offre variée des modes de déplacement incluant un partage plus équitable de l'espace et celui du lien social nécessitant la création d'espaces d'aménités et de rencontres.

Le développement des transports collectifs et des modes actifs nous incite à proposer des aménagements inventifs et évolutifs : réduction de l'influence de la voiture dans l'aménagement des rues, réduction du stationnement, création de nombreux stationnements vélos.

Faire place aux piétons

Le partage équitable de l'espace est basé sur 4 types de voies qui assurent une hiérarchisation simple dont découlent les aménagements :

- Une voie de desserte principale (rue Victor Hugo, Louis Pasteur, Rue Verdun) pour les grands flux routiers
- Une voirie secondaire de desserte du quartier de la Pierre Plate
- Une voie bus traversant la place
- Des mailles piétons reliant l'espace public à la place.

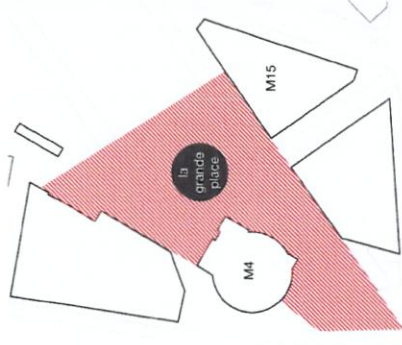
Des lieux habités

Ces espaces de déambulation doivent aussi être vécus comme des lieux de vie, et seront donc ponctués par des espaces propices à la rencontre. Ces salons de ville prennent place à proximité des gares et bénéficient d'un mobilier urbain spécifique.



- Trame voirie
- Liaisons piétonnes espaces publics majeurs
- Espaces verts privés
- Espaces verts publics

Arbres hautes tiges sur la place - îlots de sol végétalisés



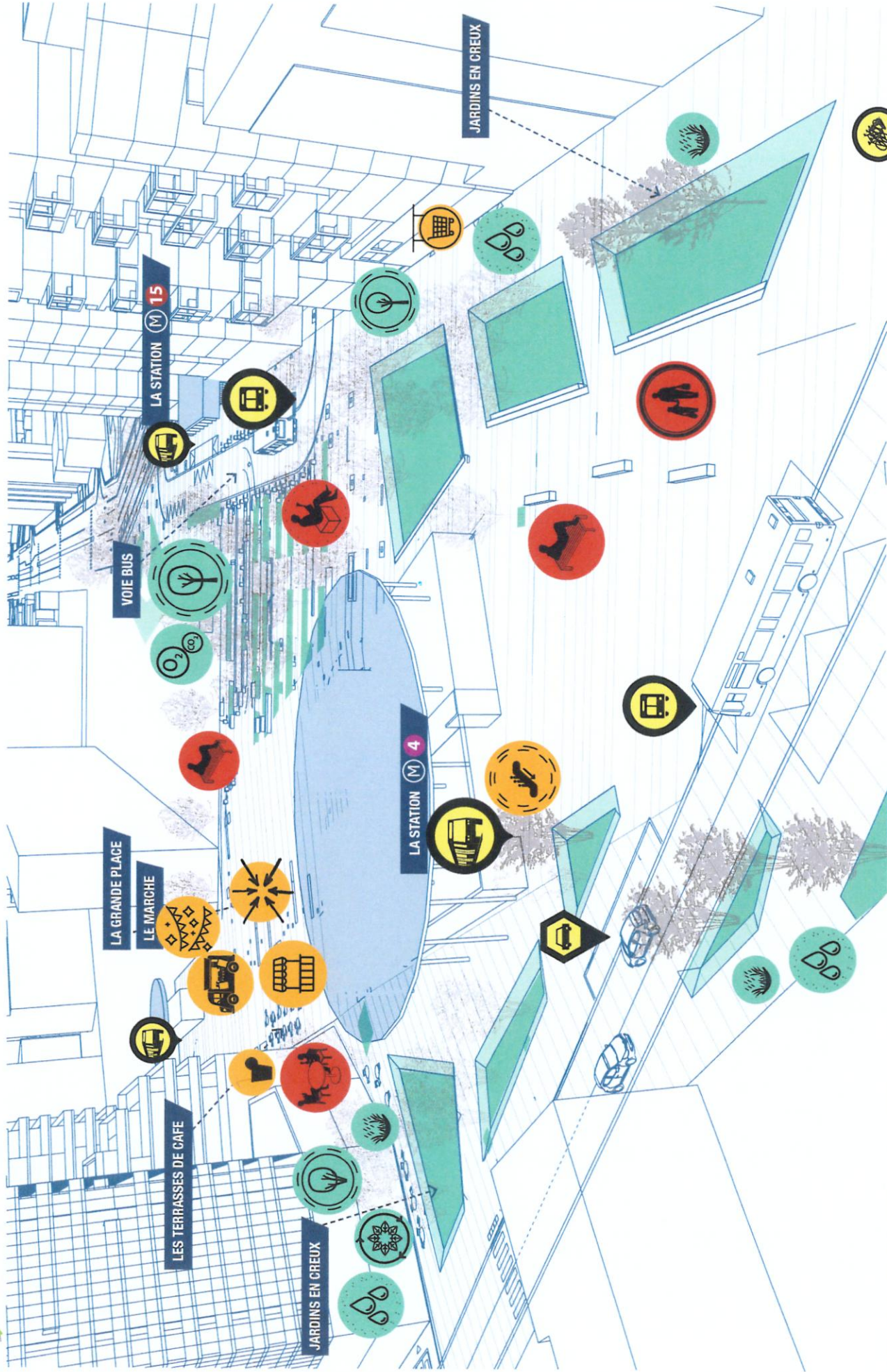
Place Aragon - Colombes - DMP



Novartis Headquarters - Basel, Suisse



Place Riopelle - Montréal



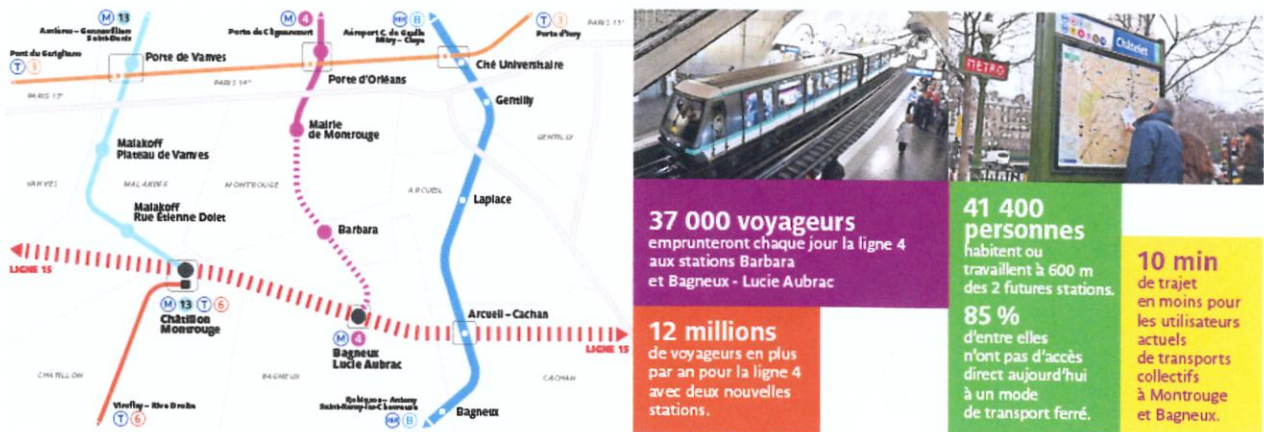
3 - LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET PAR LES MODES DE CIRCULATION DOUX (COMMUNE AUX LOTS G2 et G3)

- **La desserte en transports collectifs**

L'ensemble commercial du secteur Gares (G2, G3) sera très bien desservi par le réseau de transports en commun.

En effet, le secteur d'implantation accueillera **un pôle multimodal d'envergure, autour des futures gares M4 et M15**, le point névralgique de l'Écoquartier Victor-Hugo. Le quartier sera à la convergence de liaisons et de connexions majeures :

- Prolongement en cours de **ligne de métro 4** (Porte de Clignancourt - Mairie de Montrouge) au-delà de l'actuel terminus Mairie de Montrouge, avec 2 nouvelles stations « Barbara » (limite Montrouge/Bagneux) et « **Bagneux - Lucie Aubrac** » son futur terminus, (mettant Bagneux à ½ heure de Paris Châtelet-Les Halles) ; correspondance possible avec la future ligne 15 Sud du Grand Paris Express ; mise en service projetée courant 2021
- Création en cours de **la ligne 15 Sud** (ligne rouge) du Grand Paris Express (GPE) qui reliera Pont de Sèvres à Noisy-Champs en 37 minutes, ligne qui sera composée de 16 gares ; création de la gare de Bagneux (nom provisoire) et connexion avec la ligne M4 (présentée ci-dessus) ; mise en service projetée à partir de 2025.



Une desserte majeure en TC

Le pôle multimodal qui sera réalisé permettra de repenser et de renforcer l'accessibilité en transports en commun de l'ensemble du secteur Verdun/Barbusse, avec de nouvelles connexions aux lignes de bus, la mise en avant des modes doux et la création d'un vaste parvis piéton sur la gare M4 en face des lots d'implantation.

Les travaux de réalisation des 2 lignes de métros sont en cours.

Pages suivantes : Vues des travaux des métros M4 et M15 (décembre 2020)

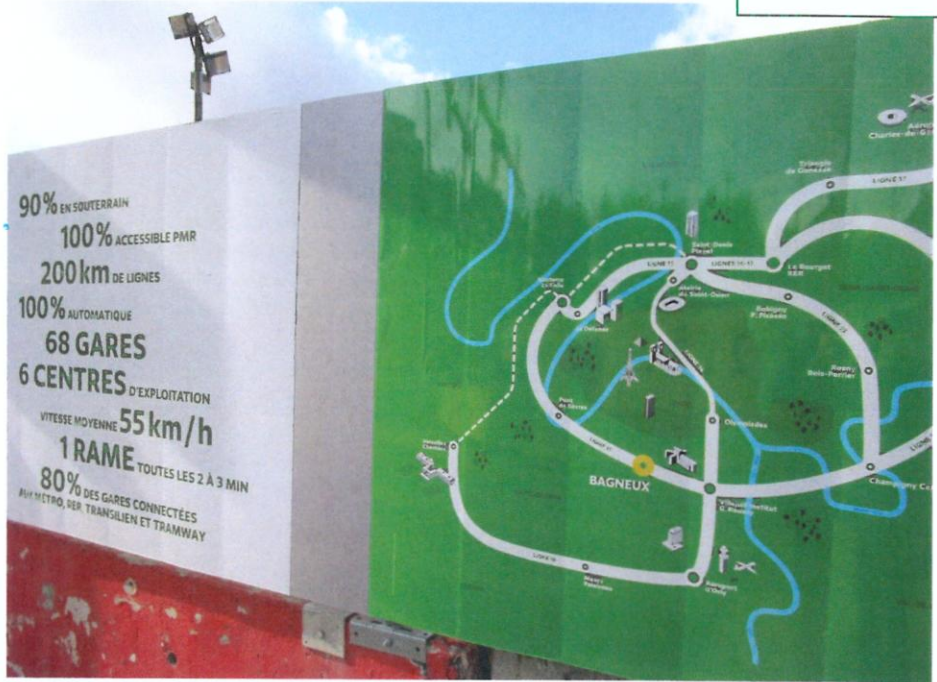


Le futur terminus de la ligne M4
« Bagnex - Lucie Aubrac »





Les travaux de la ligne 15





La future gare M4 (document RATP) - travaux actuels, mise en service fin 2021



La future gare M15 (document Grand Paris Express)

En l'état actuel, le secteur Nord de Bagneux est déjà bien desservi par le réseau des bus franciliens (RATP). A ce jour, 3 lignes de bus (162, 188 et 388) transitent et se croisent à proximité du secteur Gares. La fréquence de leur desserte est la suivante :

- ❖ La ligne 162, Meudon Val Fleury RER - Villejuif Louis Aragon
 - Arrêts « Verdun-Pasteur » : au croisement de ces 2 voies, en face de l'îlot Gare, entre 150 et 200 mètres des 2 lots
 - Fréquence (de septembre à juin) : du lundi au vendredi 1 bus toutes les 10 à 30 minutes, le samedi toutes les 15 à 30 minutes, le dimanche et fêtes toutes les 20 à 30 minutes, cf. *fiche horaires détaillés jointe en Annexe*
- ❖ La ligne 188, Porte d'Orléans (Paris) - Bagneux (Rosenberg)
 - Arrêts « Verdun-Pasteur » (comme ligne 162) et « Gustave Courbet », ces derniers avenue Victor-Hugo, à environ 150 mètres des lots G2 et G3
 - Fréquence (septembre à juin) : du lundi au vendredi 1 bus toutes les 9 à 15 minutes, le samedi toutes les 12 à 20 minutes, le dimanche et fêtes toutes les 12 à 15 minutes, cf. *fiche horaires détaillés jointe en Annexe*
- ❖ La ligne 388, Porte d'Orléans (Paris) - Bourg-la-Reine (RER)
 - Arrêts « Verdun-Pasteur » (provisoire en raison des travaux du métro) : comme la ligne 162
 - Fréquence (septembre à juin) : du lundi au vendredi 1 bus toutes les 7 à 30 minutes, le samedi toutes les 10 à 30 minutes, le dimanche et fêtes toutes les 14 à 30 minutes, cf. *fiche horaires détaillés jointe en Annexe*

Les arrêts de ces lignes de bus sont tous à distance piétonne des lots G2 et G3.



Les arrêts « Verdun-Pasteur » des lignes 162, 188 et 388
(croisement rue de Verdun/avenue Louis Pasteur)

La fréquence et les horaires des lignes de bus desservant actuellement le site sont présentés en Annexe 12.

Cf. Annexe 12 : Fiches horaires et plans des lignes de bus 162, 188 et 388 (RATP)

Page suivante : La desserte de l'îlot Gares par les différents moyens de transport

**LA DESSERTE DU PROJET
PAR LES DIFFÉRENTS MOYENS DE TRANSPORTS
DEMANDE D'AEC COMMUNE AUX LOTS G2 & G3 :
EXTENSION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL DE L'ÎLOT GARES
ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO - BAGNEUX**



- **La desserte piétonne**

La future place Lucie Aubrac (ex place des Gares) qui encadrera les stations de métros sera exclusivement piétonne, avec la plupart des commerces donnant sur ce vaste parvis.

La place Lucie Aubrac deviendra une centralité urbaine majeure au nord de Bagneux. Les aménagements prévus autour de l'îlot Gares favoriseront les espaces piétons, les cheminements doux, ainsi que la sécurité de tous (zone automobile 30).

Comme évoqué précédemment, les commerces du secteur Gares seront aisément accessibles à pied depuis les habitations du quartier, que ce soit du nord ou du sud des avenues Barbusse et Victor Hugo, de la rue de Verdun et des rues adjacentes.

L'habitat à proximité du projet, dense, est composé de logements collectifs, même avant la mise en œuvre du volet résidentiel de l'Écoquartier. Les résidents environnants pourront aisément rejoindre les commerces à pied.



Les aménagements piétons/modes doux avenue Henri-Barbusse et au croisement rue de Verdun/ avenue Henri-Barbusse



Les aménagements et cheminements piétons rue de Verdun

Les travaux des métros rendent actuellement plus difficiles les déplacements piétons dans le secteur. Il faudra attendre leur achèvement pour que soient mis en œuvre les aménagements piétons et modes doux prévus autour des nouvelles gares.

- **La desserte cycliste**

Si le secteur Nord de Bagneux est déjà équipé de bandes et de pistes cyclables, la mise en œuvre de l'Ecoquartier verra le renforcement de ces liaisons douces.



Les aménagements existants (avenue Pasteur, rue de Verdun)

- **La mise en avant des modes de circulation douce à proximité des lots G2 & G3**

L'arrivée des métros 4 et 15 dans l'Écoquartier s'accompagnera du renforcement des aménagements pour les déplacements doux, à toute proximité des lots G2 et G3.

L'aménageur de la ZAC Victor-Hugo envisage notamment les aménagements suivants (sous réserve) :

- Un ensemble de 140 emplacements vélos
- Une station Véligo de 60 places sur l'espace public
- Une station Vélib' de 30 places



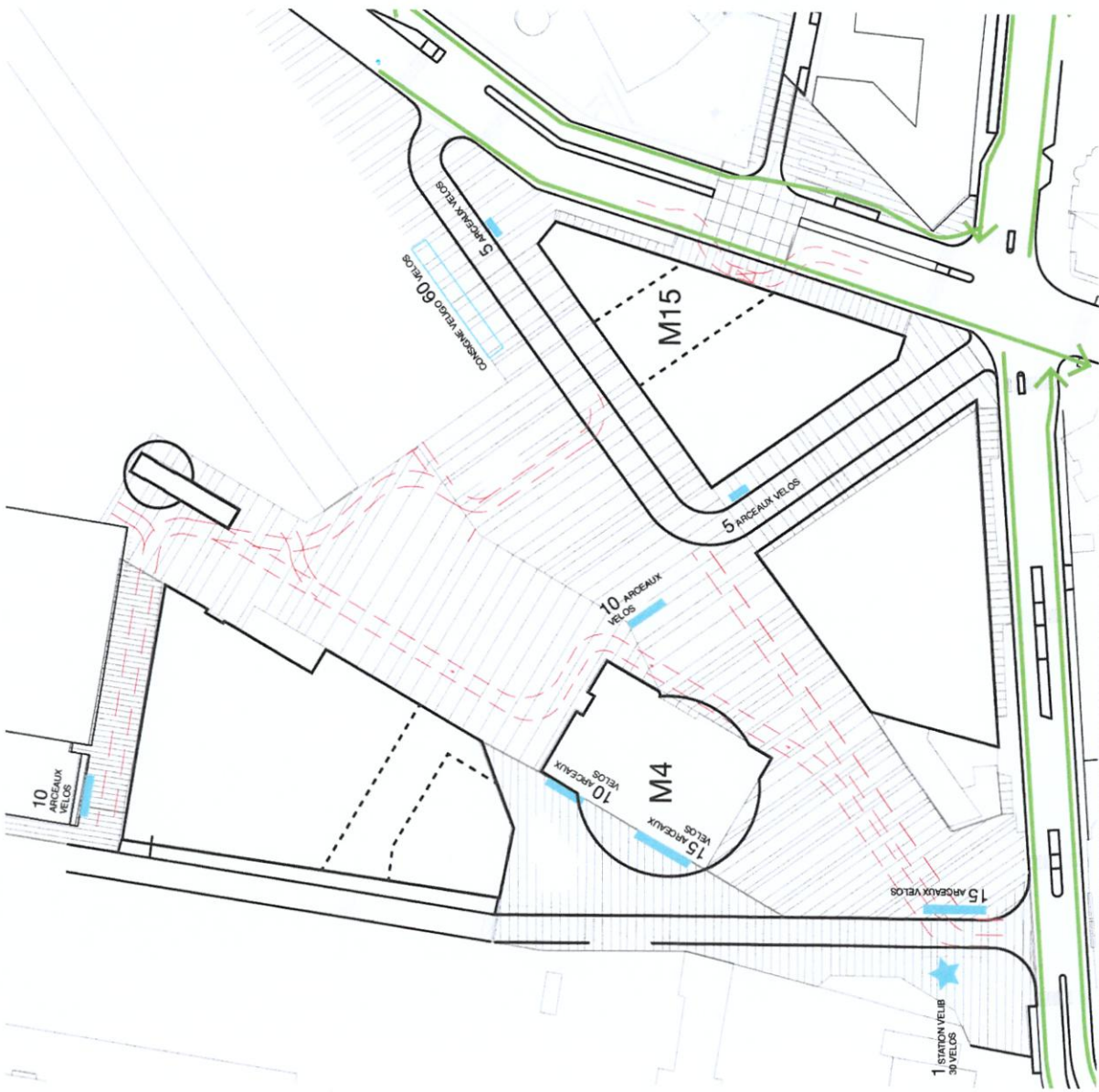
La valorisation projetée des circulations douces

Page suivante : Plan des modes doux (document ARTE CHARPENTIER Architecte, fév. 2020)



Stationnements vélos sur l'îlot gare

140 emplacements vélos
60 places Véligo station sur espace public
une station de 30 places Vélib'



- arceaux vélos au total
- + une consigne véligo 60 vélos
- + 1 station vélib'
- pistes cyclables

La rue de Verdun et l'avenue Henri-Barbusse sont équipées de pistes cyclables. Ci-dessous les 1ers aménagements réalisés avenue Henri Barbusse au sud du secteur Gares après l'achèvement des travaux souterrains de la ligne M4.



L'avenue Henri Barbusse



Les aménagements déjà réalisés dans l'Écoquartier

L'aménageur de la ZAC envisage la création de places équipées de bornes pour l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides le long de la rue de Verdun (Source : SADEV 94, délais de mise en service non communiqués).

Plus qu'un accès par un mode de déplacement unique, c'est la multi-modalité de la desserte qui caractérisera le secteur Gares après la mise en service des métros et la réalisation des nombreux aménagements de la ZAC.

**Page suivante : Plan de l'intermodalité du secteur Gares
(document ARTE CHARPENTIER Architecte, fév. 2020)**



INTERMODALITE AUTOUR DE LA PLACE

Stationnements



- Parking Motos / 30 places
- Livraison / 2
- Livraison / 3
- Transport de fonds / 3
- Taxi / 3 places
- Places PMR / 2 places
- Régulation BUS / 3 sites
- Dépose minute / 6 places
- Stationnement métro M15
- Stationnement police

VII - LA CONFORMITÉ DU PROJET AUX SCHÉMAS DIRECTEURS DU TERRITOIRE

Sources : Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), Ville de Bagneux, EPT Vallée Sud-Grand Paris

- **Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)**

Les lots G3 et G2 sont situés en zone UNg du PLU de Bagneux, correspondant à la centralité du quartier nord de la ville en cours de renouvellement urbain :

- **UNg** : « secteur de l'îlot Gare à proximité immédiate des deux métros »

Il n'y a pas à ce jour de PLU sur le territoire d'implantation.

- **La Métropole du Grand Paris (MGP) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le territoire de la Ville de Bagneux, comme celui plus globalement de l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud-Grand Paris ne dispose pas de SCOT.

Le 1^{er} janvier 2016 a été officiellement créée la Métropole du Grand Paris (MGP), qui couvre Paris, les départements de la petite couronne (92, 93 et 94) et 7 communes limitrophes. La métropole regroupe 131 communes et environ 7,2 millions d'habitants.

Découpée en territoires d'au moins 300 000 habitants (qui prennent la place des intercommunalités existantes), la Métropole, qui a récupéré des compétences importantes, est dotée de moyens qu'elle va partager avec les territoires pour mener ses politiques à l'échelle du Grand-Paris. Ces financements sont essentiellement issus des anciennes intercommunalités.

La création d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur le territoire du Grand Paris est en cours de constitution, depuis la délibération prise par la MGP le 23 juin 2017. Destiné à servir de référence à tous les documents d'urbanisme, le SCOT définira la partie de la politique d'aménagement présentant un intérêt métropolitain.

Les travaux d'élaboration du futur Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui intégreront le SCOT, sont menés depuis novembre 2018.

En l'absence de SCOT en vigueur, ce sont les dispositions générales du SDRIF qui font références.

- **Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)**

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) « Île de France 2030 » a été approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Dans son volet « défis, projet spatial régional et objectifs », le SDRIF 2030 souligne : « les équipements et services, notamment publics, **de proximité** de nature très divers (de santé, sociaux, culturels, de formation, **commerciaux**, numériques, les espaces verts et de loisirs...) contribuent fortement à la qualité de vie et à l'animation des quartiers ». La desserte en transports collectifs de ces équipements est également mise en avant.

À l'échelle des bassins de vie, les polarités d'équipements et de services devront être confortées par une offre diversifiée dans le cadre de projets urbains de qualité, valorisant le cas échéant le caractère patrimonial et historique. L'offre de transports collectifs desservant ces pôles de centralité, en particulier ceux des territoires hors agglomération, devra être pensée de manière à garantir l'accessibilité des équipements et services (offre de soins, culture, commerces, etc.) à l'ensemble de la population.

Extrait du SDRIF 2030
Document 2, page 94

Dans les orientations réglementaires et communes précisées dans le volet « Polariser et équilibrer » il est précisé « qu'en matière d'équipement et de services à la population (commerce...), la densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles... **Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels...** mais aussi dans les zones d'emplois et éventuellement dans les lieux de transit de population ».

Dans le document 4 « Les mesures visant à éviter, à réduire ou à compenser les incidences du SDRIF sur l'environnement », il est ainsi libellé dans les moyens de réduction des incidences négatives :

- Orientation des implantations commerciales de manière à limiter la consommation d'espace, maîtriser les flux routiers, et respecter la qualité environnementale
- Développement d'équipements à proximité des espaces urbanisés pour limiter l'accroissement de la mobilité

La création d'activités commerciales dans l'Écoquartier Victor-Hugo s'inscrit dans les orientations du SDRIF « Île de France 2030 », dans la capacité du territoire à créer une nouvelle centralité urbaine et commerciale.

Un extrait du document 3 du SDRIF Île-de-France 2030 (page 26) est présenté en page suivante.

La vocation « activités », notamment industrielles, de certaines grandes emprises doit être privilégiée, notamment en améliorant leur accessibilité et en les modernisant pour en faire des parcs de qualité, attractifs. Sont notamment concernées les anciennes zones industrielles ou les sites d'activités dont la localisation, à environ 10 km du centre de Paris et proche de l'A 86, en fait des sites stratégiques pour le maintien d'un tissu de PME-PMI dans l'agglomération.

En matière d'équipements et de services à la population (commerce, culture, éducation, santé, sport, tourisme, etc.)

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. La requalification des équipements, sous réserve que leur insertion et leur localisation soient adaptées, doit être préférée à la réalisation d'une opération nouvelle, ceci afin d'empêcher le développement de friches.

Les nouvelles implantations s'effectueront prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces. Les grands équipements, fortement générateurs de déplacements de personnes, doivent se localiser de manière préférentielle à proximité d'une gare du réseau de transport en commun de niveau métropolitain (tel que figuré sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire).

L'intégration environnementale des grands équipements doit être assurée afin de minimiser les impacts sur l'eau, l'air (émissions sonores et de polluants atmosphériques engendrés par un surcroît de déplacements motorisés), l'espace, l'énergie ainsi que la production de déchets, et afin de réduire leur impact écologique et visuel sur le paysage, conformément aux dispositions régissant les études d'impact.

Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois et éventuellement dans les lieux de transit des populations. Ils seront adaptés à la nature et à l'importance de la chalandise ou des flux à desservir. Si une réponse ne peut être donnée sur place, les transports collectifs et modes doux pour accéder à cette offre doivent être développés.

Les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées et la multiplication des zones commerciales enrayée. Les implantations nouvelles seront donc orientées vers les zones existantes et déjà dédiées aux commerces. Les nouvelles implantations de surface importante doivent s'inscrire dans un projet urbain mixte. Elles ne doivent pas nuire au bon fonctionnement d'un pôle urbain limitrophe (dévitalisation commerciale par exemple). ■

L'îlot Gares de Bagneux se situe sur un secteur identifié au SDRIF comme « quartier à densifier à proximité d'une desserte forte en transports collectifs (métros) ».

► La création de commerces au sein de l'îlot Gares favorisera le rayonnement et l'attractivité du quartier nord de Bagneux.

Les différentes composantes du lot G3 - commerces, bureaux, équipement polyvalent, pôle médical - contribueront au dynamisme de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo.

Cette opération s'inscrit pleinement dans les orientations du SDRIF Île-de-France 2030.

PARTIE 4

LES EFFETS DU PROJET

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PRÉAMBULE SUR LA ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO

La ZAC Écoquartier Victor-Hugo a fait l'objet, dès sa conception, d'une véritable démarche environnementale, établie par différents intervenants (Ville de Bagneux, SADEV 94, bureaux d'études...).

L'aménageur de l'opération ZAC Écoquartier Victor-Hugo est SADEV 94, aménageur développeur de villes.

La Ville de Bagneux s'est engagée à faire de la ZAC Victor-Hugo **un Écoquartier, orienté vers le développement durable**. L'objectif est de mêler des commerces, des logements, des activités économiques, des équipements publics, des circulations douces et de privilégier les transports en commun, en lien et avec le futur pôle multimodal (M4 et M15, bus).



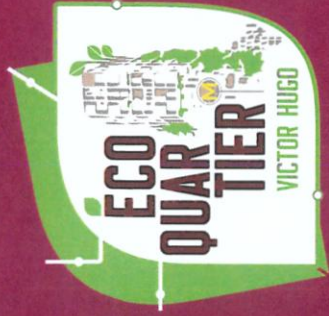
Début 2018, la ZAC avait obtenu la Phase 2 de certification en Écoquartier.

En plus de ce label, la ZAC Victor-Hugo a été retenu au dispositif régional « 100 quartiers innovants et écologiques », dispositif destiné à accompagner les collectivités franciliennes dans des projets d'aménagement ambitieux (enveloppe de 235 M€).

La conception de l'Écoquartier Victor-Hugo a été récompensée en 2019 par le « Grand Prix du jury du Festival Fimbacte » toutes catégories, puis en 2020 dans le même festival par le Trophée « Cadre de Vie best of 25 ans », catégorie « Nature en ville ». Ces prix constituent une reconnaissance pour les efforts de la Ville, en matière de qualité urbaine, de biodiversité, d'espaces verts créés et de démarche de concertation permanente pour associer les habitants.

Le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC Victor-Hugo intervient en terme notamment d'implantation, de façades, d'insertion urbaine et de traitement paysager.

**Pages suivantes : Extraits du comité de pilotage Développement durable Écoquartier
Les enjeux de la polarité Nord
(documents SADEV 94, Ville de Bagneux)**



II. Un « écoquartier » : une démarche engagée en 2015 pour le Quartier nord

Un quartier (avec la Pierre Plate) reconnu dans sa démarche de développement durable par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement.

Une labellisation en cours : en 2017, la ZAC est à l'étape 2 : « Engagé dans la labellisation » (1ers chantiers lancés)

L'étape 3 sera atteinte quand 50% du projet sera livré (horizon 2022)

Un projet urbain autour des enjeux suivants :

- Nouvelle centralité**
- Mixité fonctionnelle** : Diversification des logements et dynamisme économique
- Mobilité renforcée** : desserte par de nouveaux transports lourds et développement des modes doux
- Exigence environnementale** : performance énergétique (géothermie) et perméabilité des sols et gestion alternative des eaux pluviales
- Participation des habitants tout au long du projet**

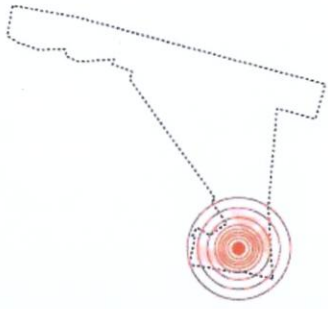


Bagneux

III. Programme général, principes et ambition du projet

Les principes

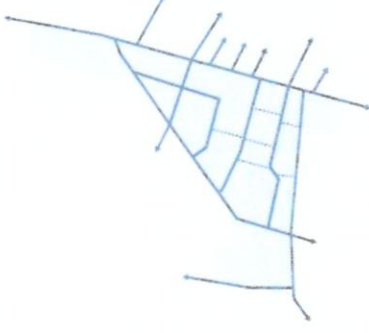
Faire de la gare le point central du quartier



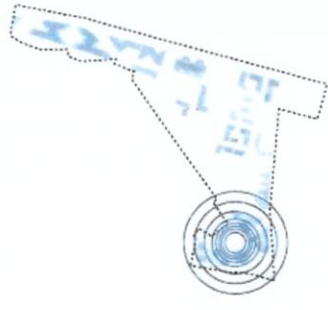
Favoriser la création d'emplois et le développement économique



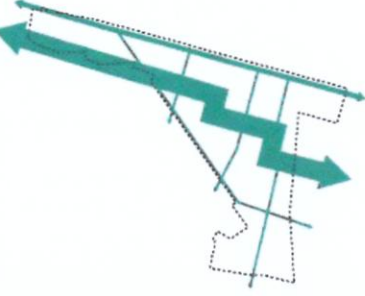
Relier plus fortement les quartiers entre eux



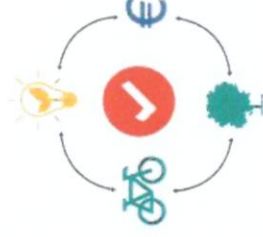
Fabriquer une densité maîtrisée autour de la gare



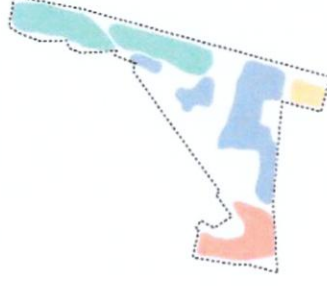
Valoriser le végétal et structurer le quartier par une trame verte



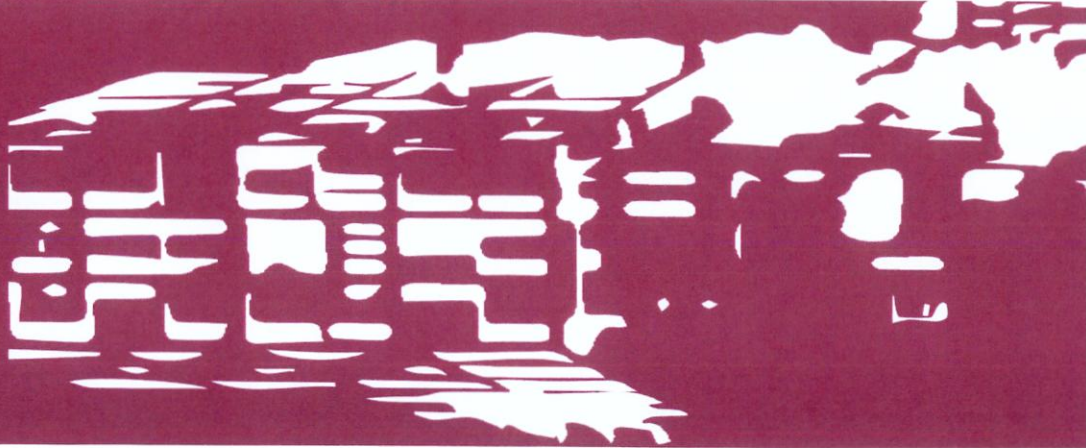
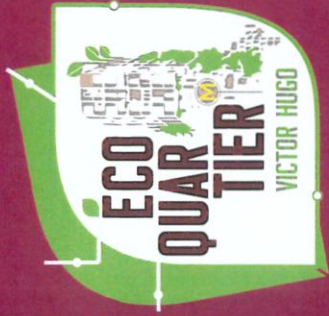
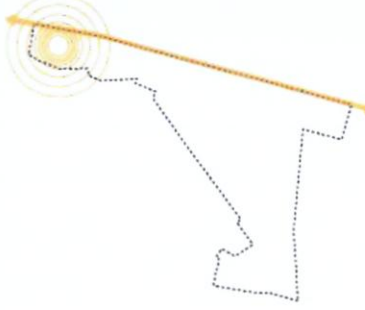
Intégrer les préoccupations environnementales



Favoriser la mixité des programmes et la mixité sociale



Marquer l'entrée de ville par un traitement architectural affirmé



Les enjeux de la polarité nord

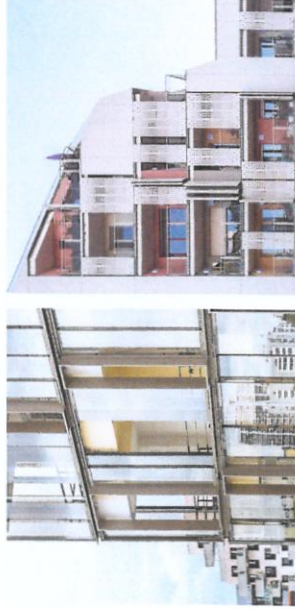
S'affirmer comme une place de cœur de vie intégrant l'intermodalité

Concevoir des façades contemporaines

L'écriture des façades sera de facture contemporaine. Les façades seront largement vitrées, les baies seront généreusement dimensionnées. Les vis-à-vis entre bâtiments seront traités de manière à garantir l'intimité des logements.

Les matériaux utilisés seront pérennes. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux de façade en partie basse sur rue. Il seront choisis pour leur facilité d'entretien. Il n'est pas souhaité que les teintes des matériaux se distinguent trop de l'environnement bâti par des coloris criards ou des matériaux réfléchissants.

1 - Brénac & Gonzales - ZAC des Docks / St-Ouen, 2 - Jean Bocabelle - ZAC Clichy Batignolles / Paris, 3 - Anne Demians - ZAC Masséna / Paris, 4 - Brénac & Gonzales - ZAC Rives de Seine / Boulogne Billancourt



Choisir des matériaux de façade pérennes

La construction des bâtiments se doit de répondre à deux objectifs d'économie :

- une économie initiale évitant notamment les matériaux très consommateurs d'énergie (et souvent producteurs de GES) par leur mode de fabrication et/ ou par le transport et la mise en œuvre,
- une économie dans l'usage et la gestion qui doit tout à la fois répondre aux souhaits de la collectivité et diminuer les charges des habitants et des gestionnaires.

Il est donc demandé l'utilisation de matériaux pérennes, n'ayant pas d'impact sur la santé des habitants futurs et des personnes chargées de sa mise en œuvre, avec un faible impact environnemental, non polluants, à base de matières renouvelables ou recyclées et privilégiant la filière locale.

Les matériaux choisis devront être utilisés sous une forme contemporaine, avec une recherche de cohérence entre la qualité architecturale et le choix des matériaux. Il faudra toutefois éviter la multiplication trop importante de matériaux différents qui peut nuire à la lisibilité de l'architecture et donner un effet « catalogue » à l'écriture de la façade.

De même, sans imposer une teinte particulière pour les nouvelles constructions, le choix des coloris de matériaux se fera dans le respect de l'environnement bâti existant du quartier.

Dans le cas d'un recours à une isolation par l'extérieur, il est demandé un traitement soigné des vêtements qui doivent satisfaire à tous les attendus de pérennité cités plus haut.

Les matériaux destinés à la captation d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques, ...) sont autorisés en façade à condition qu'ils fassent partie intégrante de l'écriture architecturale de la façade.

Utiliser les toitures comme éléments de récupération de l'eau de pluie et comme lieux de vie

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction et doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades.

Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes,...) et architecturaux (ouvertures, chiens assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Elles s'offrent à la vue des habitants comme à ceux des étages supérieurs qui « plongent » sur les toitures des bâtiments situées plus bas d'où la nécessité de proscrire la terrasse nue et inaccessible recouverte de gravillons, de dalles ou de revêtement étanche type goudron.

En vu du stockage des eaux de pluie et pour des volontés paysagères, la végétalisation des toitures est fortement encouragée. La hauteur de terre au dessus de la couche drainante sera au moins 25 cm.

La rétention d'eau sera favorisée en toiture notamment par la mise en place de toitures végétalisées. Les toitures pourront être accessibles et les toitures des logements pourront être habitées.

Éléments techniques : les réseaux techniques et édicules en toiture ainsi que les nacelles d'entretien ne doivent pas être



Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

visibles depuis l'espace public et feront l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le reste du bâtiment.

Les éléments de sécurisation des terrasses feront l'objet d'un traitement esthétique. Les garde-corps de sécurité visibles en périphérie des toitures terrasses sont pros crits. Il est fortement conseillé de prévoir une remontée de l'acrotère pour réaliser le garde corps de sécurité du niveau toiture.

S'il y a lieu, les dispositifs de production d'énergie (panneaux solaires ECS ou panneaux photovoltaïques) seront implantés en retrait de l'aplomb des façades de manière à ne pas être perçus depuis l'espace public. Quelque soit leur inclinaison et leur dimension, ils ne pourront dépasser la hauteur du relevé d'acrotère. Leur traitement architectural sera étudié, afin qu'il s'accorde avec l'architecture des ensembles bâtis et ne semblent pas un simple rajout.

Les antennes seront implantées en retrait de manière à ne pas être perçues depuis l'espace public.



Encourager le tri sélectif

Un élément 60x60 est à prévoir en plus dans chaque cuisine pour encourager le tri sélectif.

Du fait du tri sélectif, un local d'objets encombrants ayant un accès minimum de 1,20m devra être prévu au niveau des rez-de-chaussée des immeubles de logements.



1 - LES MESURES DESTINÉES À RÉDUIRE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

1.1. La conception des bâtiments

Le Maître d'ouvrage et l'aménageur engagent ces opérations dans une démarche de qualité environnementale et de performance énergétique.

➤ LE LOT G2

Le lot G2 de la ZAC Victor-Hugo sera constitué de 4 émergences, avec un socle commun dans l'enceinte duquel s'inséreront le supermarché sur 3 niveaux (RDC, mezzanine, étage) et un commerce en rez-de-chaussée.

Le lot G2 regroupera d'un ensemble de 200 logements, s'élevant de R+10 à R+18.

Type de logements	Label	Certification
Accession à la propriété	RT 2012	NF Habitat
Logement locatif intermédiaire (LLI) Bâtiment 1	RT 2012 -10%	NF Habitat

Sur le plan énergétique, le bâtiment 1 du lot G2 va plus loin que la RT 2012 en vigueur, puisqu'il respectera **la RT 2012 - 10 %** sur les consommations d'énergies primaires.



Une partie de la coque du supermarché (au-dessus du R+3) sera couverte par le jardin écologique, favorisant également l'inertie thermique de cette partie du lot G2 (cf. partie sur les énergies renouvelables en suivant).

Cf. Annexe 13 : Attestation Règlementation thermique - Lot G2

➤ LE LOT G3

Le lot G3 de la ZAC Victor-Hugo sera constitué de 1 bâtiment sur un socle dédié à des activités, dont des commerces en rez-de-chaussée et des activités en étage.

Les bâtiments d'habitation du lot G3, dans l'enceinte desquelles s'installeront les commerces en rez-de-chaussée, s'élèvera sur 5 émergences (R+1 à R+17), un ensemble totalisant 346 logements.



L'opération de logements du G3 sera réalisée suivant le référentiel **NF Habitat HQE**.

L'opération du lot G3 sera établie selon la RT 2012 – 20 %, pour l'ensemble des logements qui seront réalisés.

De plus, un calcul thermique de déperdition pièce par pièce est demandé dès la conception du programme, ce qui permet une meilleure anticipation du dimensionnement local des émetteurs de chaleur.

Enfin, ce référentiel détaille la maîtrise des consommations électriques réelles liées à l'éclairage des parties communes (détections, temporisations, zonages, efficacités lumineuses > 60 lm/W).

Cf. Annexe 14 : Extraits du référentiel NF Habitat HQE (doc. CERQUAL)

Cf. Annexe 15 : Etude de faisabilité énergétique
Attestation de réglementation thermique
Note thermique locaux tertiaires

1.2. Les aménagements intérieurs des commerces

PRÉAMBULE :

L'insertion de commerces dans l'enceinte d'un ensemble immobilier est une composante essentielle dans l'appréhension du bilan énergétique de l'opération.

Projet favorisant une gestion optimisée des espaces urbains, la conception de l'opération de Bagneux est en cohérence avec les préconisations des codes de commerce et de l'urbanisme en matière de densification et de « non étalement » urbain.

L'intégration de commerces dans un bâti est un facteur significatif de limitation des déperditions énergétiques, sans commune mesure avec les implantations dans des bâtiments isolés.

Les commerces des lots G2 et G3 bénéficieront pleinement de la bonne compacité des bâtiments et de la présence d'activités et de logements dans les niveaux supérieurs.

➤ **LE LOT G2**

Les principaux éléments pour l'optimisation énergétique du supermarché du lot G2 sont rappelés en Annexe 16.

Cf. Annexe 16 : L'optimisation énergétique dans le supermarché du lot G2

➤ **LE LOT G3**

Cette partie ne peut être renseignée précisément, parce que les futurs exploitants des commerces du lot G3 ne sont pas connus à ce stade d'avancement du projet.

L'orientation du socle commercial pour majeure partie à l'Est et au Sud favorisera la pénétration de lumière naturelle pour toutes les activités, les commerces en rez-de-chaussée et les bureaux au niveau supérieur.

La plupart des commerces sont de nos jours équipés comme suit :

- Matériaux isolants
- Sas thermique
- Pompe à chaleur de dernière génération
- Chauffage/climatisation performants
- Eclairage LED, temporisateurs d'éclairage
- Economiseurs d'eau pour les locaux sociaux

Comme les insertions projetées jointes dans le dossier le soulignent, les commerces en rez-de-chaussée du lot G3 disposeront de larges baies vitrées pour faciliter l'apport de lumière naturelle. Cependant, les vitrines des commerces ne seront pas réalisées dans le cadre du PC mais par les futurs preneurs qui déposeront leurs propres autorisations administratives pour l'aménagement intérieur et la réalisation des vitrines de leurs commerces. Un cahier des charges des vitrines, écrit par la MOE, devra être respecté pour assurer une continuité.

2 - LES ÉNERGIES RENOUVELABLES INTÉGRÉES AU PROJET, LES PRODUITS ET LES ÉQUIPEMENTS DE CONSTRUCTION UTILISÉS DANS LE CADRE DU PROJET

2.1. Les énergies renouvelables intégrées au projet et leur contribution à la performance énergétique des bâtiments

➤ L'ensemble des bâtiments construits (lots G2 & G3)

Tous les bâtiments construits dans l'Ecoquartier sont raccordés à un réseau de chaleur alimenté par une énergie renouvelable ou de récupération.

En effet, **les 2 lots seront raccordés au réseau de chauffage urbain bénéficiant de la géothermie mis en place dans la Ville de Bagneux** : le réseau de chaleur BAGEOPS, filiale de DALKIA - émission de CO₂ d'environ 70 g CO₂/kWh.



Rappelons les chiffres clés de BAGEOPS (Source : Ville de Bagneux) :

- Plus de 9 500 équivalents-logements à Bagneux, dont des écoles de la ville, des bâtiments communaux, des entreprises qui sont chauffés par la géothermie
- 1 300 logements chauffés à Châtillon, raccordés à la centrale de Bagneux
- **Plus de 60 % de la chaleur est produite par la géothermie (taux d'énergie renouvelable)**
- Longueur du réseau : 12 km auxquels s'ajoutent les 3 km du réseau de Châtillon
- 15 mégawatts d'énergie fournie par 2 pompes à chaleur couplées à la géothermie
- **Rejet évité de 15 000 tonnes de CO₂ chaque année**, soit l'équivalent de ce qui est produit par 5 000 voitures par an
- Un taux de TVA réduit à 5,5 % appliqué sur l'ensemble de la facture des abonnés
- Plus de **75 % de logements sociaux alimentés** : une réponse solidaire à la précarité énergétique qui touche de plus en plus de ménages

La géothermie permet de concilier les enjeux économiques et environnementaux ainsi que la qualité de vie des habitants. C'est le défi relevé par la ville de Bagneux avec le réseau de chaleur Bageops.

➤ Les espaces végétalisés intégrés au projet (toitures)

Les préconisations de la ZAC Victor-Hugo intègrent l'utilisation des toitures et espaces plantés comme moyens de récupération des eaux de pluie. Les nombreuses toitures et terrasses végétalisées faciliteront la gestion des eaux pluviales des différents lots.

Les nombreuses et différentes formes de végétalisation présentes au sein des lots G2 et G3 permettront d'obtenir la continuité verte souhaitée, et participeront à la réduction de l'îlot de chaleur.

➤ LE LOT G2

Les toitures végétalisées des différents niveaux de bâtiments du lot G2 totalisent une surface de 510 m².

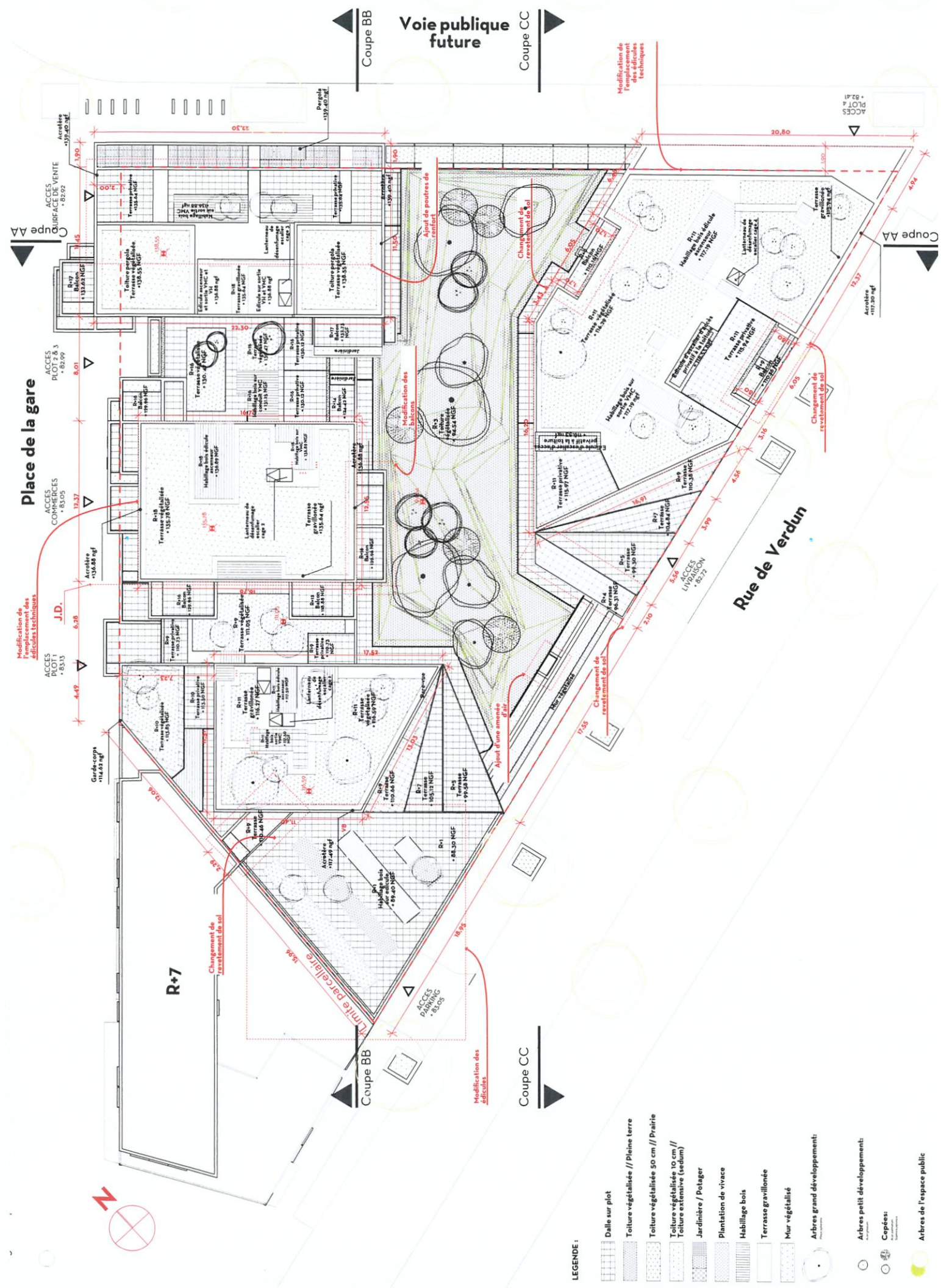
Une partie de la coque du supermarché sera recouverte par le jardin suspendu en cœur d'îlot (R+3), sur une emprise de 410 m². De plus, le mur végétalisé du supermarché qui sera aménagé rue de Verdun développera une surface de 203,80 m².

Le jardin potager et les jardinières au niveau R+1 couvrent 184 m².



Vue du traitement paysager du lot G2

Page suivante : Plan de la toiture avec végétalisation (lot G2)



Place de la gare

Voie publique future

Rue de Verdun

LEGENDE :

- Dalle sur plot
- Toiture végétalisée // Plaine terre
- Toiture végétalisée 50 cm // Prairie
- Toiture végétalisée 10 cm // Toiture extensive (sedum)
- Jardinière / Potager
- Plantation de vivace
- Habillage bois
- Terrasse gravelonnée
- Mur végétalisé
- Arbres grand développement:
- Arbres petit développement:
- Cépées:
- Arbres de l'espace public

➤ LE LOT G3

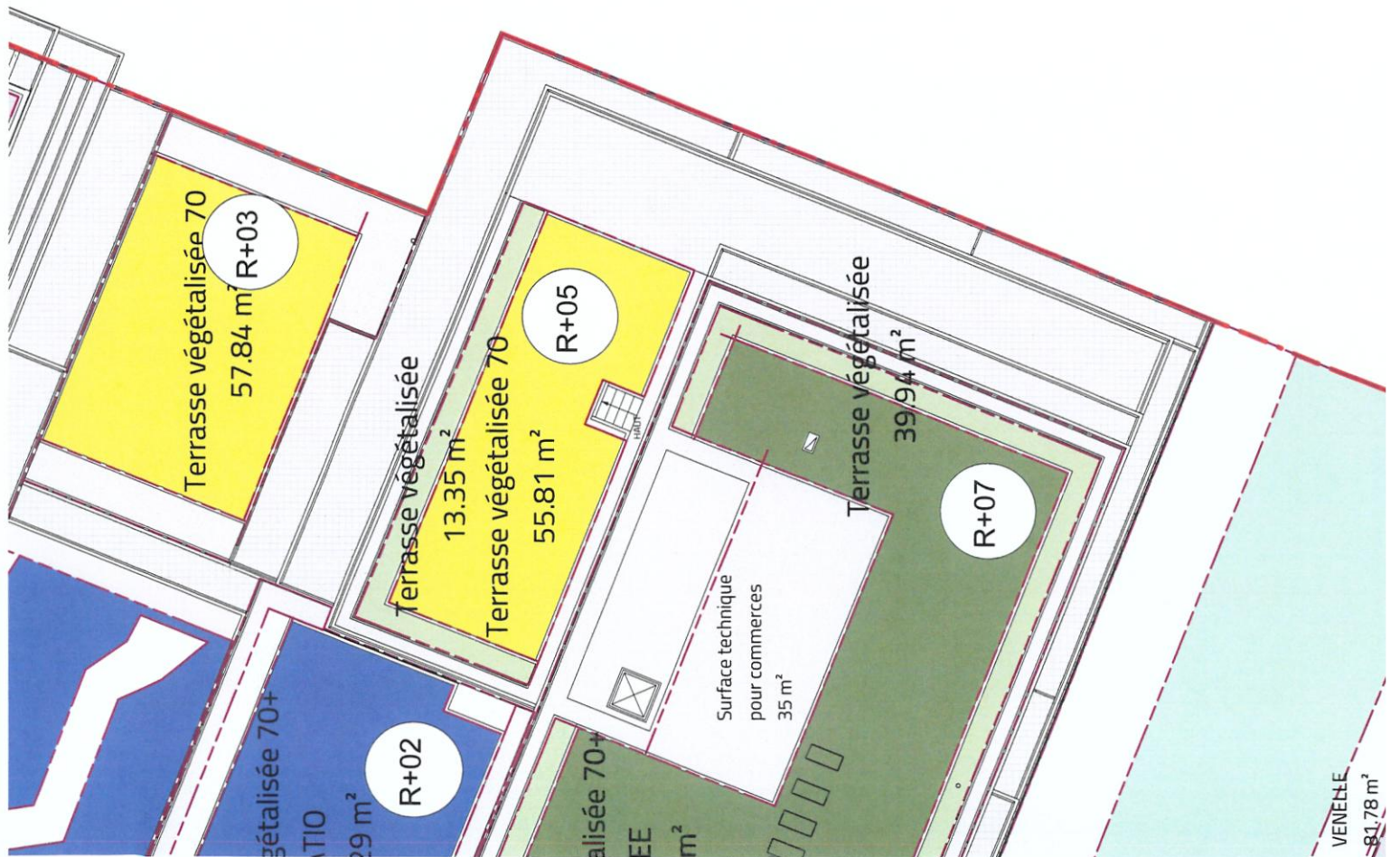
La surface d'espaces libres et plantés intégrée au projet sera de 2 214 m², répartis en espaces verts, toitures végétalisées, jardin et venelle arborée.

Les variétés de gazon et de plantations économes en eau seront privilégiées. Une politique de gestion et d'entretien des espaces verts sera établie afin de pérenniser l'espace paysager sous toutes ses formes.

Page suivante : Plan calcul biotope espaces végétalisés (lot G3)

➤ L'exploitation des commerces (lots G2 & G3)

Sans objet en matière d'énergie renouvelable, puisque les commerces des lots G2 et G3 s'insèrent dans l'enceinte d'ensembles immobiliers.



2.2. Les produits, équipements et matériaux de construction utilisés, leur impact environnemental et sanitaire

➤ La construction des bâtiments

PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DÉVELOPPEMENT DURABLE

Afin de limiter l'impact environnemental du projet lié aux choix des matériaux, nous nous efforcerons de choisir ceux qui sont les mieux référencés (**note A ou A+**) dans les listes établies dans le Green Guide (www.thegreenguide.org/).

L'énergie grise liée au choix des matériaux des lots pourra ainsi être évaluée pour les différents éléments, et comparée afin d'influencer les choix de notre cellule achat.

80 % (en volume) des matériaux proviendront de sites présentant un système de management environnemental (type ISO 14001 ou EMAS*) pour l'extraction et la fabrication de ceux-ci.

Les éléments préfabriqués en béton proviendront de fournisseurs pouvant prouver que les étapes suivantes ont été effectuées suivant un système de management environnemental (certifié ISO 14001 ou EMAS) : production de ciment, extraction et production des agrégats.



Les matériaux concernés sont les suivants :

Briques	Pierre
Matériaux composites, à base de résine	Plâtre et plaque de plâtre
Béton	Matériaux bitumineux (étanchéité, asphalte...)
Verre	Matériaux à base de minéraux (fibre ciment, silicate de calcium...)
Plastiques et caoutchouc	Produits composés d'éléments recyclés
Métal	Isolants

*EMAS (Eco-Management & Audit Scheme) : Certification européenne pour une meilleure qualité environnementale qui formalise une responsabilité et une exemplarité reconnues au niveau européen, destinées à limiter l'impact de nos activités sur l'environnement.

❖ Nuisances olfactives/qualité sanitaire de l'air

Le choix des produits et matériaux (construction, finitions) sera mené par rapport à leurs caractéristiques environnementales.

Une vigilance particulière est apportée au bilan carbone de l'opération, en réalisant une ACV (Analyse du Cycle de Vie) sur les principaux composants de l'opération et en recherchant les alternatives pour le meilleur compromis coût/impact environnemental. Depuis plusieurs années, les porteurs de projet ont choisi de retenir des peintures en phase aqueuse étiquetées ECOLABEL européen ou NF environnement, à basse teneur en COV (Composés Organiques Volatils). Dans le prolongement de cette action, les intervenants du projet seront vigilants quant à la présence de composants susceptibles d'émettre des COV pour garantir la qualité sanitaire de l'air.



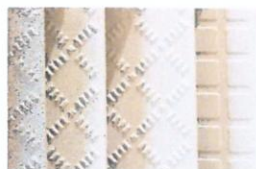
➤ **Les matériaux recommandés pour les aménagements intérieurs** (sous toute réserve, en fonction des futurs exploitants)

✓ **Les sols**

Les revêtements de sol devraient être de type minéral car ils bénéficient du meilleur bilan environnemental.

En fonction des choix de l'exploitant, le carrelage ou le béton devraient être privilégiés pour les zones ouvertes au public et les zones de production (laboratoires et chambres froides). Ces choix sont guidés par un souci d'esthétique, de vitesse d'usure, de facilité d'entretien, et de la présence ou non d'eau dans les locaux.

Pour les zones techniques (réserves et locaux techniques) le choix devrait se porter sur des dallages en béton quartzé.



✓ **Les peintures**

Les peintures naturelles pourront être privilégiées, ou celles dont le taux de COV sera compris entre 15 pour les peintures intérieure mate et 60 pour les peintures intérieure brillante.



✓ **Les isolants**

Un isolant à faible énergie grise devrait être privilégié, la laine minérale de roche.



3 - LA DESCRIPTION DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) QUE LE PROJET PEUT GÉNÉRER ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR LES LIMITER (COMMUNES AUX LOTS G2 et G3)

3.1. La description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre (GES) et les mesures envisagées pour les limiter

Concernant les émissions de GES sur le cycle de vie du bâtiment (50 ans), il convient de retenir que le mode constructif et le système de production de chauffage et d'ECS sont les deux éléments pivots pour la définition d'un ordre de grandeur.

Le tableau ci-dessous permet de définir un ordre de grandeur :

Vecteur énergétique Mode Constructif	Electricité	Réseau de Chaleur (60 à 170 g CO₂/kWh)	Gaz
Béton	1100	1000 à 1300	1700

Dans le cas des lots G2 et G3, le mode constructif est le béton et le système de production de chauffage et d'ECS est le réseau de chaleur BAGEOPS.

Ce réseau de chaleur est vertueux - 70 g CO₂ par kWh -, ce qui permet de limiter les émissions de Gaz à effet de serre (GES).

C'est pourquoi on peut estimer que les émissions de GES sur le cycle de vie des bâtiments (50 ans) se situent environ à 1 000 kg CO₂/m² SDP.

3.2. Une centralité urbaine permettant de contenir les émissions de gaz à effet de serre (GES), y compris dans l'exploitation des futurs commerces

Cette opération dispose de caractéristiques qui permettront de limiter l'empreinte du projet et ainsi de contenir les émissions de GES :

- Implantation dans une densification urbaine et une mixité des fonctions (commerces, bureaux, services, équipement polyvalent)
- Toitures végétalisées, plantations libres et jardins en cœur d'îlot assurant un effet d'inertie thermique et **la réduction de l'îlot de chaleur en milieu urbain**
- Parc de stationnement et locaux techniques aux niveaux inférieurs (lot G2)
- Mise en avant des circulations douces et piétonnes, avec une forte desserte multimodale à proximité
- Valorisation des déchets, politique de recyclage mise en avant

Sous réserve des options retenues et des choix des futurs exploitants, il sera privilégié des solutions pour contenir les émissions de GES dans l'aménagement des futurs commerces : isolation performante, menuiseries et vitrages de haute qualité, chauffage/climatisation, éclairage LEDS...

❖ La réduction des déplacements pour des achats de proximité, avec des commerces situés en milieu urbain

Situé dans un secteur urbain et entouré d'habitations, les commerces du secteur Gares seront facilement accessibles pour une clientèle utilisant les circulations douces, résidant ou travaillant à proximité.

Dans un territoire en plein renouvellement devant bénéficier de la densification résidentielle apportée par l'Écoquartier Victor-Hugo et la Pierre plate réhabilitée, **ces implantations contribueront à contenir les déplacements automobiles liés aux achats de proximité**. Cela favorisera une consommation dans le bassin de Bagneux plutôt qu'à l'extérieur, pour une plus grande maîtrise des déplacements automobiles lors des achats de la vie quotidienne.

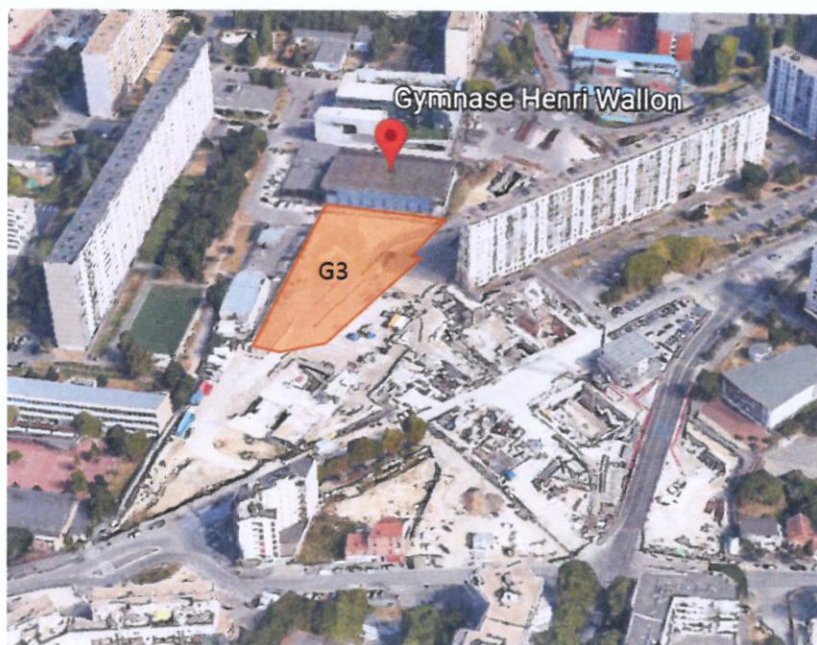
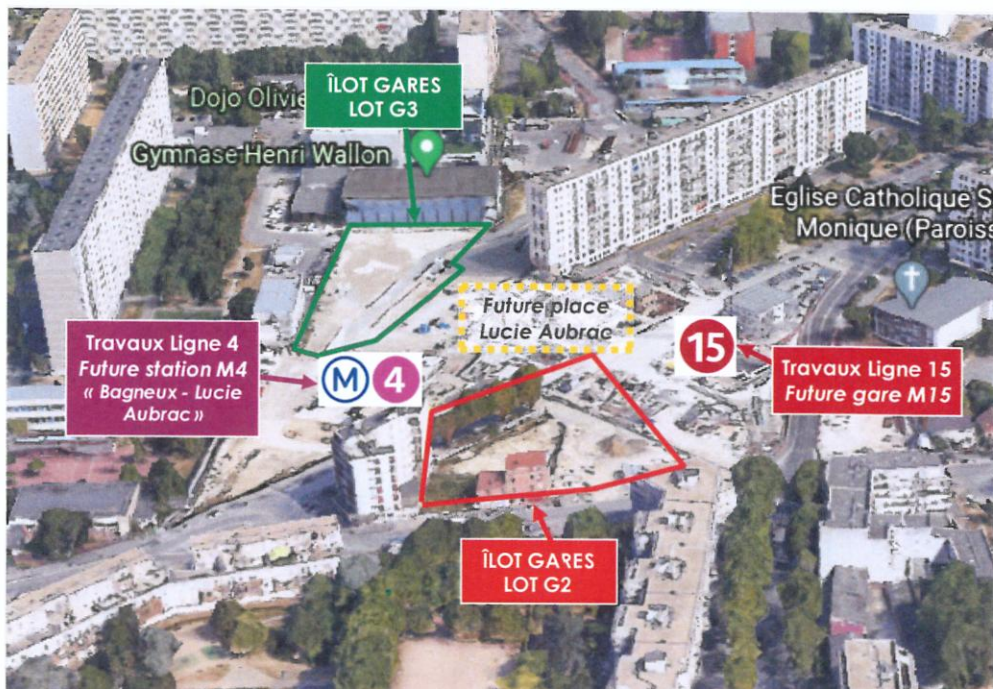
► Le renforcement de l'offre commerciale du secteur Gares favorisera la limitation des déplacements de consommation vers des équipements commerciaux plus éloignés, générateurs de pollution automobile et **d'émission de gaz à effet de serre** (article 166 de la loi ELAN du 23 novembre 2018).

Bien desservis en bus et par 2 lignes de métro, accessibles aux piétons et en modes doux, les commerces des lots G2 et G3 offriront à leur clients des solutions alternatives au « tout automobile » pour rejoindre le site.

Ces implantations favorisent également **la mutualisation des déplacements avec les autres activités présentes dans l'Écoquartier**, pour les résidents, les personnes travaillant dans le secteur ou de passage, mais aussi les employés des commerces.

4 - LES MESURES PROPRES À LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

L'opération de l'îlot Gares s'étend sur des emprises ayant déjà été pour grande partie imperméabilisées.



Le cahier de préconisation de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo met l'accent sur l'utilisation des toitures comme éléments de récupération des eaux de pluie.

En vue du stockage des eaux pluviales et pour accompagner le traitement paysager, la végétalisation des toitures est fortement encouragée dans la ZAC.

➤ LE LOT G2

La rétention d'eau sera favorisée par la mise en place de toitures et espaces végétalisés.

A l'échelle du lot G2, une surface d'environ 713 m² (selon le ratio des espaces verts du PLU) seront traités en terre ou végétalisés, soit environ 30 % de la parcelle.

Par exemple, le jardin suspendu en toiture du supermarché (R+3) disposera :

- Au minimum 40 cm d'épaisseur de terre végétale pour les gazons et couvre-sols
- Au minimum 70 cm d'épaisseur de terre végétale pour les arbustes
- Jusqu'à 100 cm d'épaisseur de terre végétale pour les arbres (mouvements sol)

Les nombreuses surfaces des toitures, terrasses végétalisées et le jardin suspendu en cœur d'îlot faciliteront la gestion des eaux pluviales du lot G2. Les éléments du traitement paysager sont développés dans la notice architecturale du PCM.

Les plans des toitures et espaces végétalisés du lot G2 ont été présentés précédemment.

➤ LE LOT G3

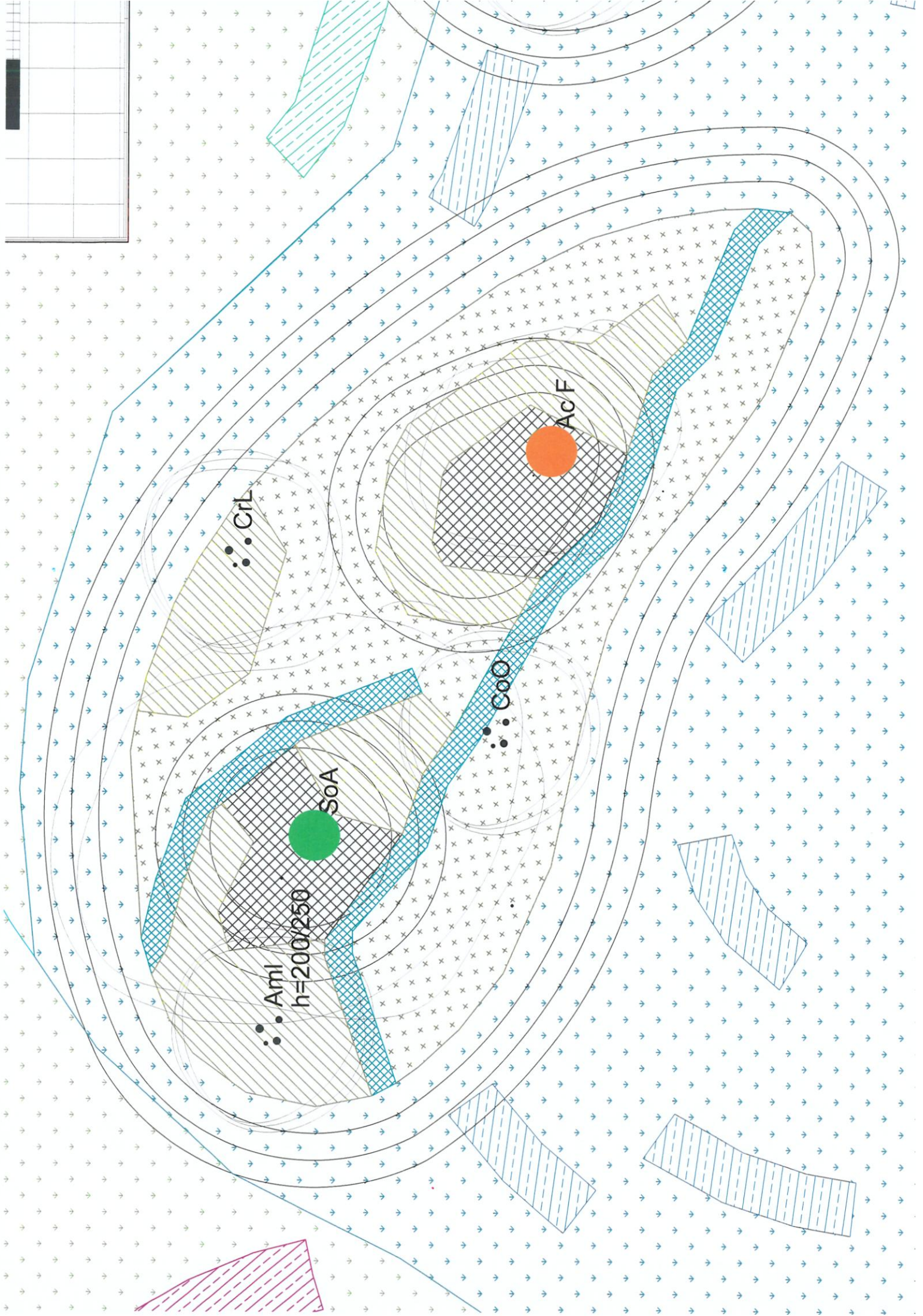
Dans le lot G3, le traitement paysager des espaces libres et les diverses plantations favoriseront la perméabilité du site, après mise en œuvre des constructions.

Trois types d'espaces se complètent dans cette stratégie de perméabilité :

- Le patio, un cœur d'îlot vert, associant strate haute (arbres de haute tige), intermédiaire (cépées) et basse (vivaces) et des massifs centraux arborés. Le patio aura une hauteur de terre végétale d'au moins de 70 cm, qui permet d'y installer une végétation généreuse
- Les jardins de vues sur différents étages au gré des retraits de volumétrie et les toitures végétalisées
- La venelle, avec les sols du parvis minéral qui seront perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales

Une politique de gestion et d'entretien des espaces verts sera établie afin de pérenniser l'espace paysager sous toutes ses formes.

Pages suivantes : Le jardin écologique (R+3) (lot G2), le cœur d'îlot et les terrasses maquis (lot G3) favorisant la perméabilité du site



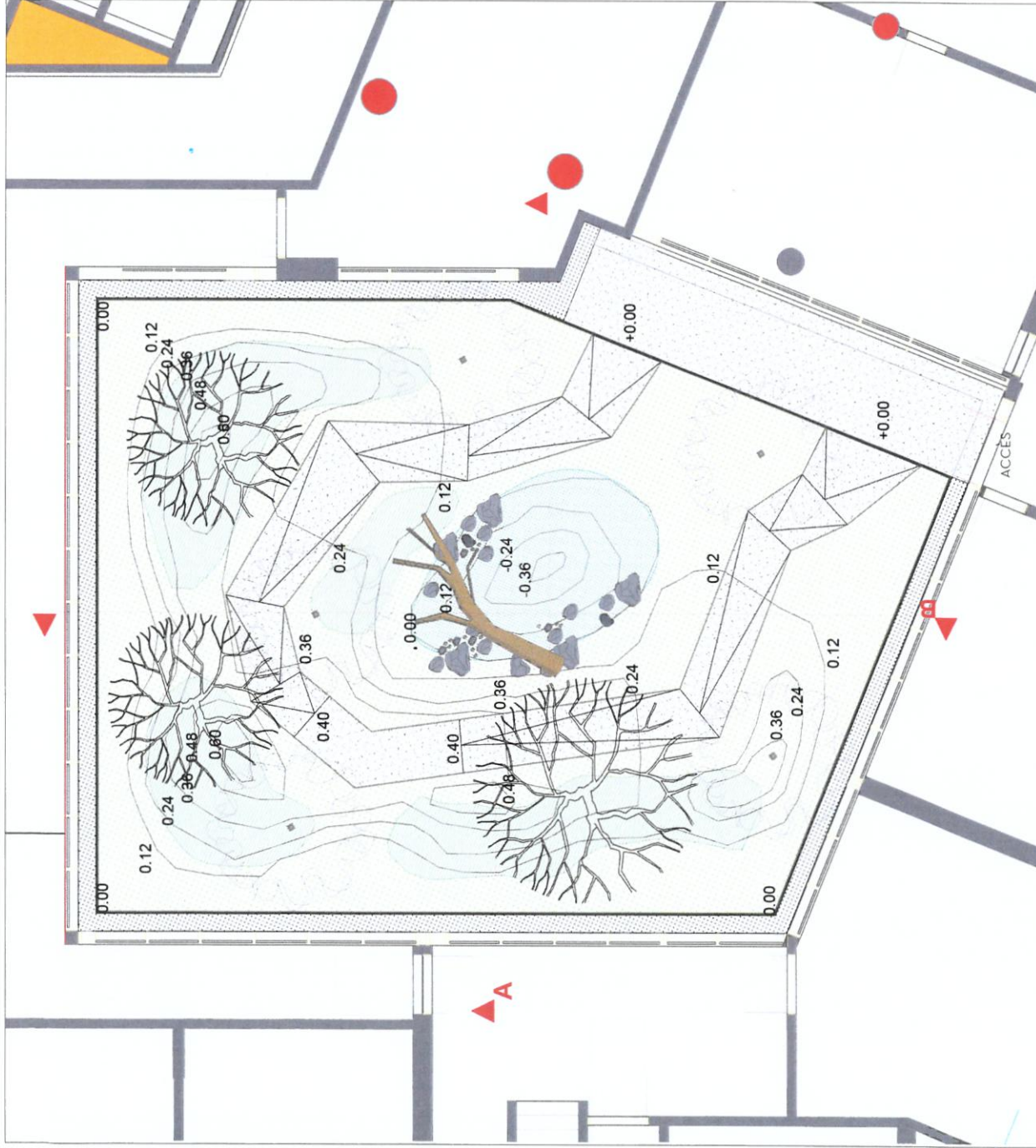
CrL

CoO


SoA


AmI
h=200/250


LE COEUR D'ÎLOT : PATIO ET TERRASSES - PATIO - R+1 - PLAN AU 1/100

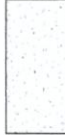



Légende


- 


Arbre tige - h = 5/8 m
voir tableau des essences
- 


Arbuste haut - h = 2/3 m
voir tableau des essences
- 


Concassé calcaire - Bande stérile
- 


Revêtement béton (finition à définir)
- 

Strate basse - h=15/40 cm
voir tableau des essences
- 

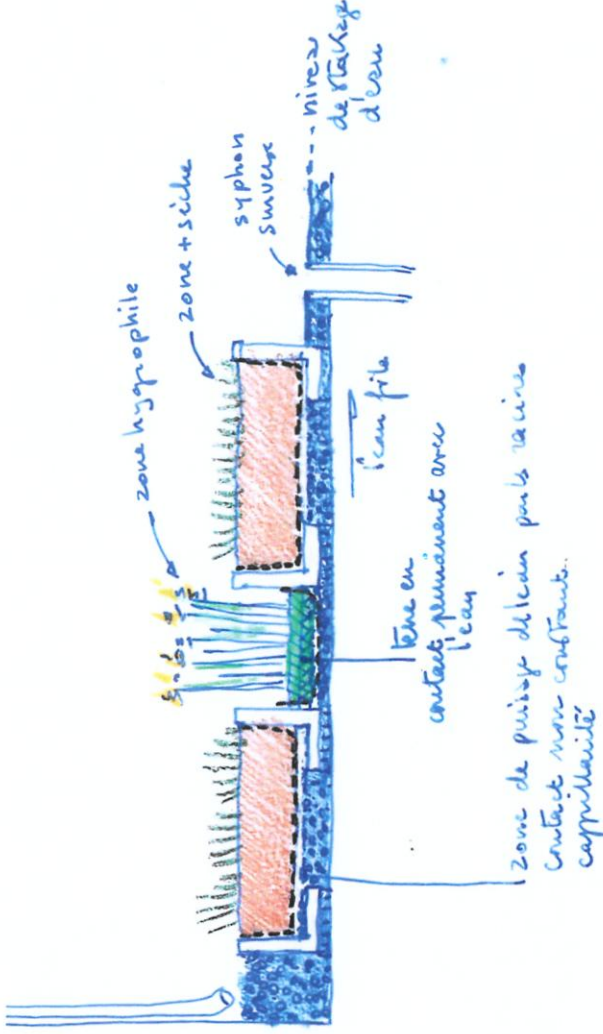
Strate moyenne - h= 40/120 cm
voir tableau des essences
- 

Plantes de milieux humides
voir tableau des essences
- 

Élément de décoration paysage
- 

Courbes de niveaux (10 cm par courbe)
Épaisseur de terre végétale
- 

Echelle 1/100



CARACTÉRISTIQUES DU SYSTÈME

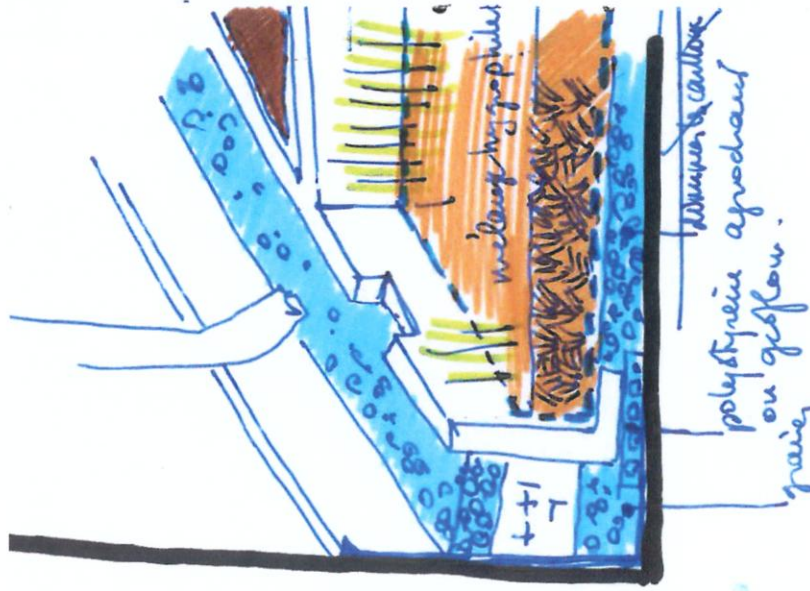
Hauteur de la lame d'eau à définir, pour avoir une garde d'eau avant surverse au réseau de plomberie, hypothèse de 5 à 10 cm de lame d'eau, équivalente à une pluie quotidienne.

Le niveau des terres hygrophiles permettra en cas de forte pluie que l'eau monte en charge par le dessous.

Possibilité de barbacanes et passages dans la maçonnerie en surverse, avec niveau de la bande de cailloux arasée à la bande d'iris, pour passage également par le dessous.

Le chemin de l'eau privilégié ira en vertical dans la bande de cailloux, vers la couche drainante en fond.

Création d'une nappe diffuse des EP, avec stockage dans le tapis drainant, et absorption par le substrat et les racines des plantes.



5 - LES MESURES PROPRES À LIMITER LES POLLUTIONS ASSOCIÉES À L'ACTIVITÉ

Préambule : Il n'y aura pas de source de pollution liée aux hydrocarbures avec la présence de stationnement en surface sur l'îlot Gares. En effet, les commerces des lots G2 et G3 ne disposeront pas de stationnement dédié en surface, de même que le parc de stationnement dédié pour la clientèle des commerces est situé aux niveaux inférieurs du lot G2.

5.1. Le traitement des effluents

➤ Traitement des eaux pluviales (EP) et des eaux usées (bâtiments) – Lots G2 & G3

Les eaux pluviales seront captées au niveau des terrasses et du jardin et seront reliées aux réseaux collectifs de la ville, de la même manière que les eaux usées.

Les notices des EP de chacun des 2 lots G2 et G3 sont présentées en Annexe 16.

La végétalisation des toitures aménagées dans le cadre de l'opération participera à la rétention des eaux pluviales.

Cf. Annexe 17 : Notices de gestion des eaux pluviales (EP) – lots G2 et G3

➤ Traitement des effluents (commerces)

Le site sera raccordé au réseau d'assainissement collectif qui sera présent dans la ZAC Victor-Hugo, le projet n'aura pas d'impact significatif sur le réseau.

Les eaux usées sont dissociées des eaux-vannes, celles-ci se rejoindront dans un collecteur extérieur, après séparateur à graisses traitant les eaux à la sortie de la zone laboratoires. Le bac à graisses est équipé d'un dispositif d'alarme de saturation.

➤ **LE LOT G2 (supermarché)**

Pour la moyenne surface alimentaire, l'estimation des rejets :

- Le supermarché, hypothèse de 50 employés/jour, soit 50×0.5 (coefficient personnel magasin), rejet = 25 EH
- pas de sanitaire public

Au final les rejets du supermarché sont estimés à environ 25 EH.

Les effluents des laboratoires du magasin seront traités dans un séparateur à graisses, un regard de contrôle sera mis en place entre cet ouvrage et son raccordement au réseau d'eaux usées.

➤ **LE LOT G3**

Les commerces susceptibles de s'implanter dans le lot G3 ne devraient pas engendrer d'effluent ou de rejet particulier.

5.2. Le traitement des déchets

➤ **LE LOT G2 (supermarché/commerce)**

Le dimensionnement des locaux dédiés aux déchets a été établi en fonction des besoins estimés des preneurs : 82,65 m² pour le supermarché, 16,08 m² pour le commerce attendant (à confirmer).

Pour le supermarché, les locaux déchets seront situés au niveau RDC, à l'arrière des réserves côté rue de Verdun (à l'opposé de l'entrée de la clientèle des commerces place Lucie Aubrac). Les enlèvements de déchets rue de Verdun pourront ainsi se faire directement à partir de l'espace dédié.

❖ **La gestion et le recyclage des déchets**

Les supermarchés mettent en place un système de valorisation des déchets, avec un compacteur à cartons installé sur chaque site, pour réduire leurs volumes. Un magasin trie ses déchets en 3 catégories :

- Cartons
- Plastiques
- DIB (déchets industriels banals)

Les cartons, plastiques souples et palettes perdues sont collectés par l'entrepôt auquel le magasin est rattaché. En moyenne par magasin, ce sont plusieurs dizaines de tonnes de cartons et plastiques qui sont recyclés chaque année.

Page suivante : Plan de localisation des locaux déchets du lot G2 (provisoire)

EMERGENCES

Bagneux 92220, Place des gares



Déchets



LOT G2



Maitres d'ouvrage :

	19 rue de Vienne - TSA 80030 - 75801 PARIS CEDEX 8 - France
	1 Avenue Eugène Freyssinet, 93880 Copernicourt
15/01/2021	Index : 1

SURFACE LOCAUX DÉCHETS

Les aménagements dessinés (portes, caisses, ascenseurs, etc) sur les plans le sont à titre indicatif pour faciliter leur compréhension

En termes d'action concrètes pour le développement durable, la plupart des commerces alimentaires favorisent la récupération pour le recyclage des produits ; en effet, chaque citoyen peut ramener en magasin des produits pour qu'ils soient valorisés et recyclés par des filières spécialisées :

- Les piles et les ampoules
- Les cartouches d'encre
- Le petit électroménager...



Le recyclage et le traitement des déchets dans un supermarché
(en haut à droite une presse à cartons)

Des poubelles seront disposées à l'entrée et à l'intérieur des commerces, afin d'éviter que des déchets ne soient rejetés à l'extérieur.

❖ La réduction des déchets d'emballage des produits

Les réseaux de distribution répondent aux souhaits formulés depuis le Grenelle de l'Environnement, à savoir réduire la production de déchets d'emballage.

L'éco-conception est un principe de prise en compte systématique de contraintes environnementales durant tout le cycle de vie d'un produit.

La «réduction à la source», un des volets de l'éco-conception, vise à réduire les emballages des produits, notamment à marque distributeur (MDD), et donc à limiter les déchets au niveau des consommateurs, mais aussi en amont, au niveau des magasins et des entrepôts. Les palettes sont rationalisées, leur nombre sont réduits, diminuant le nombre de camions sur les routes. Une démarche importante lorsque l'on sait que les emballages représentent 51 % des déchets.

➤ LE LOT G3

Les futurs exploitants des commerces du lot G3 prendront en charge la gestion de leur évacuation de leurs propres déchets et l'éventuel recyclage.

5.3. Le traitement acoustique

➤ LE LOT G2 (supermarché)

Pour le lot G2, les nuisances sonores liées aux équipements techniques du supermarché seront limitées, car ceux-ci seront principalement situés en sous-sol (compresseurs) ou en mezzanine (climatisation) et complètement insérés dans l'enceinte des bâtiments.

L'aire de livraison du supermarché sera intégrée dans l'enceinte du bâti. Elle permettra ainsi de limiter grandement les nuisances sonores sur la rue de Verdun et les habitations les plus proches (accès unique des livraisons).

➤ LE LOT G3

Les preneurs des commerces pourront prendre les mesures acoustiques adaptées à leurs activités, dans le cadre de l'aménagement de leurs locaux.

6 - DESCRIPTION DES NUISANCES GÉNÉRÉES PAR LE PROJET ET DES MESURES PROPRES POUR EN LIMITER L'AMPLEUR

6.1. Le traitement des nuisances visuelles, lumineuses, sonores et olfactives

L'ensemble commercial du secteur Gares a été conçu pour s'insérer dans le paysage en tenant compte de son environnement urbain.

❖ L'impact visuel et lumineux (lots G2 & G3)

Au rez-de-chaussée des immeubles, les enseignes seront intégrées dans le volume des vitrines. Les enseignes devraient être éclairées par des sources performantes de type LED.

Le niveau d'éclairage extérieur des commerces sera réalisé dans un souci de maîtrise des nuisances visuelles, sans négliger le confort et la sécurité des usagers.

Pour limiter les nuisances visuelles liées à l'éclairage du site, les enseignes lumineuses des commerces sont éteintes en dehors des heures d'ouverture et la nuit.

Concernant le lot G2, aucune nuisance visuelle ne sera engendrée par le parc de stationnement des commerces situé dans les niveaux inférieurs.

❖ Les nuisances sonores

➤ LE LOT G2 (supermarché)

Un soin tout particulier est apporté pour limiter les nuisances acoustiques engendrées par le fonctionnement quotidien du supermarché.

Les installations (groupes frigorifiques, groupe électrogène et condenseurs) devraient être choisies pour limiter au maximum les nuisances. Dans le lot G2, les installations et organes techniques seront situés en sous-sol (compresseurs) ou en mezzanine (autres installations), limitant ainsi fortement leur impact sur l'environnement immédiat.

D'autres facteurs peuvent contribuer à limiter le risque de nuisances sonores au voisinage (en fonction des exploitants) :

- l'espace de livraison côté rue de Verdun sera couvert et fermé
- le niveau sonore des systèmes de ventilation devrait être inférieur à 65 dBa à 10 mètres de l'appareil
- Les moteurs des véhicules ne sont mis en service qu'en cas de nécessité
- Une attention particulière est portée aux bruits générés par les systèmes de transport (chariots élévateurs électriques)
- Les portes des réserves sont fermées

Une étude acoustique devrait être menée pour s'assurer de la bonne conception de l'espace livraisons par rapport au voisinage (sous réserve). Un développement spécifique sur l'impact des livraisons est présenté dans le paragraphe 6.2.

➤ LE LOT G3

Les commerces de détail envisagés pour s'implanter dans le lot G3 ne devraient pas générer de nuisances sonores particulières.

❖ Les nuisances olfactives

➤ LE LOT G2

L'activité du supermarché est de nature à produire peu d'émissions olfactives.

Les déchets alimentaires résultant de l'exploitation seront stockés dans un local dédié, où la température est maintenue entre 5° et 15°C, limitant ainsi la décomposition des matières.

➤ LE LOT G3

L'activité de commerces de détail est de nature à produire peu d'émissions olfactives.

S'il y en a, les déchets liés à l'activité de certains magasins seront stockés dans des locaux dédiés.

6.2. La réduction des nuisances lors des livraisons

➤ LE LOT G2 (supermarché)

Au sein du lot G2, les nuisances sonores et visuelles liées aux livraisons seront limitées, car l'espace de livraison (tunnel couvert et fermé) sera intégré à l'enceinte des bâtiments, avec le quai de déchargement. Ce tunnel sera accessible à un camion porteur (19 tonnes) dans toute sa longueur.

Les espaces de livraisons du supermarché seront situés rue de Verdun, avec un fonctionnement spécifique pour garantir la sécurité de tous. Le quai et la zone de déchargement sont intégrés à la zone des livraisons, ce qui contient l'impact des livraisons en terme de nuisance potentielle et de pollution automobile.

Les livraisons sont généralement effectuées en début de matinée, généralement avant les heures d'ouverture du magasin au public. Un fonctionnement réfléchi des livraisons permet une économie de carburants et la limitation de la pollution.

Les réseaux de distribution s'équipent progressivement en véhicules de livraison répondant aux dernières normes (Euro VI, PIEK). Par exemple, le label hollandais, PIEK certifie les matériels les moins bruyants adaptés aux livraisons de nuit, notamment en zone urbaine. Cette norme PIEK garantit un niveau sonore inférieur à 60 dB, soit environ le bruit d'une conversation entre 2 personnes.



Les véhicules de livraison norme « PIEK »

Toutes les mesures seront mises en œuvre afin de limiter les nuisances pouvant affecter l'environnement immédiat du site.

➤ LE LOT G3

Une aire de livraisons commune pour les commerces du lot G3 sera aménagée dans la ZAC à l'arrière du lot, en bordure de la nouvelle desserte qui reliera l'Écoquartier aux habitations de la Pierre Plate à l'ouest du secteur.

Cette aire de stationnement sera éloignée des entrées/sorties des commerces et des principaux flux piétons d'accès à la station de métro M4 (cf. plan joint dans la partie 3 sur le fonctionnement des livraisons.)

6.3. La prise en compte de l'environnement lors des travaux (lots G2 et G3)

Les efforts d'optimisation environnementale du projet durant les étapes de conception trouveront un prolongement naturel par la mise en place et le suivi d'un chantier à faibles nuisances.

Une Charte chantier propre accompagnera la mise en œuvre de chacun des lots de l'îlot Gares, comme pour chaque opération de l'entreprise BOUYGUES HABITAT RÉSIDENTIEL.



Un label Chantier **TOP SITE**, spécifique à BOUYGUES CONSTRUCTION s'articule autour de 5 thématiques de critères correspondants : la santé/sécurité, **l'environnement**, la qualité et satisfaction client, le social et le sociétal.



ENVIRONNEMENT

	CRITÈRES	COMPRÉHENSION DU CRITÈRE	OBTENTION	GOVERNANCE / QUI FAIT QUOI
QUALITIANS	Système de Management Environnemental du site	Le Système de Management Environnemental doit contenir : - un référent Environnement identifié (sur site ou en centrale) - l'analyse environnementale documentée du site/chantier - l'identification des situations d'urgence et urgences critiques testées - des actions de sensibilisation en interne et auprès de nos sous-traitants	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	Le service Qualité Environnement anime le sujet Environnemental dès la phase transfert auprès du site.
	Maîtrise de l'impact environnemental : eau	Le site maîtrise sa consommation d'eau	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	Il incite ses contacts sur le site à suivre ces sujets régulièrement
	Maîtrise de l'impact environnemental : énergie et carbone	Le site maîtrise ses consommations énergétiques	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	Il s'assure que les éléments seront disponibles en amont de l'évaluation sur site.
BONUS INNOVATION & BONNES PRATIQUES	Maîtrise de l'impact environnemental : économie circulaire & déchets	Le site trie et suit ses déchets en 3 flux minimum (Déchets Inertes, Déchets Non Dangereux, Déchets Dangereux) ou plus si la réglementation locale l'exige	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	Il est en charge de rentrer les éléments dans KIZEO avec le responsable opérationnel du site.
	Mise en place de process permettant la maîtrise des impacts environnementaux sur les avoisinants du site	A partir de l'analyse environnementale documentée, le site justifie son organisation et ses mesures sur une ou plusieurs des thématiques suivantes : Acoustique / Qualité d'air extérieur / Sols & rejets d'eau / Nature & biodiversité	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	
DRAPEAU	Mise en place d'action innovante sur l'impact environnemental du site	Mise en œuvre et suivi d'une action innovante, limitant l'impact environnemental du site sur les thématiques : eau, énergie, déchets (avec engagement de production d'un retour d'expérience)	BONUS	Le service Qualité Environnement anime le sujet Environnemental dès la phase transfert auprès du site. Il incite ses contacts sur le site à suivre ces sujets régulièrement
	Mise en place d'action innovante sur l'impact environnemental du site sur les avoisinants	Mise en œuvre et suivi d'une action innovante, limitant l'impact environnemental du site sur les avoisinants sur les thématiques : acoustique, qualité de l'air, sols, rejets d'eau, biodiversité (avec engagement de production d'un retour d'expérience)	BONUS	Il s'assure que les éléments seront disponibles en amont de l'évaluation sur site. Il est en charge de rentrer les éléments dans KIZEO avec le responsable opérationnel du site.
	Incident environnemental majeur	En amont de l'opération et à partir de l'analyse environnementale documentée du site, le responsable opérationnel détermine l'incident environnemental majeur qui ferait baisser le drapeau 3 mois si ce cas se présentait. Il s'assure que ce critère soit connu et approprié par ses équipes. Il est entendu que si un incident environnemental majeur survient sur un tout autre sujet le drapeau sera également baissé	Baisse du drapeau immédiate pour 3 mois	Le responsable du site est responsable de la baisse du drapeau

Cf. Annexe 18 : Le label TOP SITE (document Bouygues Habitat Résidentiel)

❖ **Maitrise des nuisances liées au chantier**

Le chantier lié à la construction d'une opération mixte (logements, commerces, activités) se fera dans le plus grand respect en matière de qualité sanitaire et environnementale des matériaux, ainsi que de suivi acoustique et limitation des nuisances.

En ce qui concerne la limitation des nuisances aux riverains, citons parmi les prescriptions environnementales :

- La nomination d'un Responsable environnement. Nous accompagnons le maître d'ouvrage lors des réunions riverains, nous mettons en place une boîte aux lettres riverains, des panneaux d'affichage, des journées portes ouvertes... et également une communication privilégiée (site internet, time laps...)
- Pour limiter les nuisances sonores, le parc de petits matériels est renouvelé pour privilégier au maximum les outils électriques ou hydrauliques plutôt que pneumatiques.
- Pour limiter les poussières, il est procédé quand nécessaire à un arrosage du chantier
- Une extrême vigilance est portée à la propreté du chantier, les zones de travail sont nettoyées quotidiennement, le chantier global 1 fois/semaine ; un tri des déchets est mis en place sur le chantier et/ou en centre spécialisé.

❖ **Nuisances sonores et visuelles**

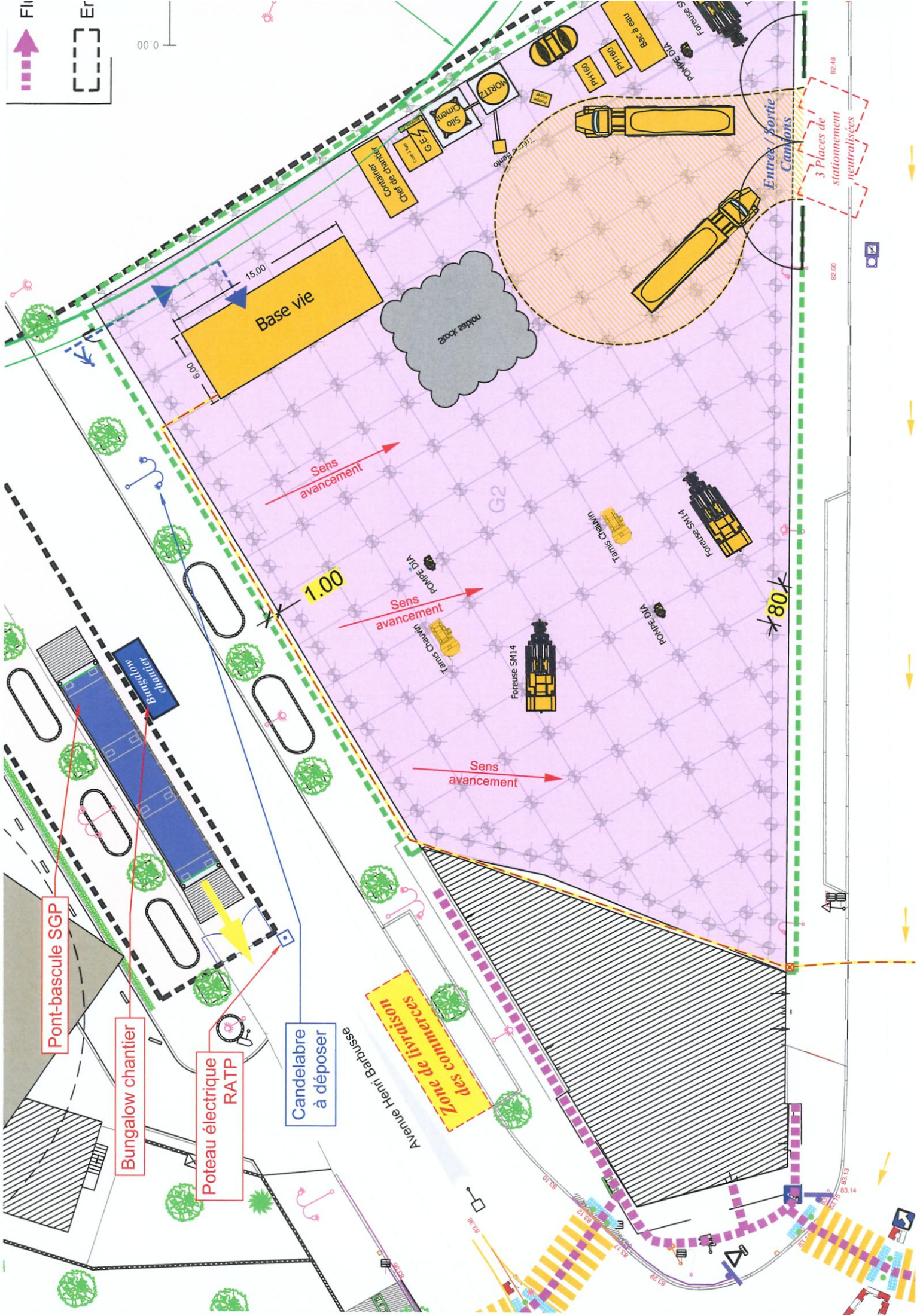
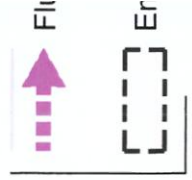
Compte tenu de la localisation du projet en milieu urbain, les co-promoteurs mettront en œuvre avec l'entreprise générale Bouygues un suivi acoustique des travaux, comme cela se pratique sur toutes les opérations développées en milieu urbain.

Outil de transparence à destination des riverains de l'opération, cette démarche est initiée par une réunion publique de présentation des moyens mis en œuvre. Des moyens de communication dédiés (mail, numéro vert, site internet) assurent des échanges productifs sur ce sujet.

Ces dispositions, et d'autres concernant la valorisation de déchets, la limitation des consommations d'énergie/eau, la réduction des nuisances de chantier (poussière, visuel) sont reprises dans la Charte annexée au cahier de charges travaux.

Cf. Annexe 19 : Les standards environnementaux (document Bouygues)

Pages suivantes : Plans de principe d'installation de chantier (lot G2)



00.00

Base vie

rocker Kozak

Entrée / sortie
Canyons

3 Places de stationnement
neutralisées

Sens
avancement

1.00

Sens
avancement

Sens
avancement

80

Pont-bascule SGP

Bungalow chantier

Poteau électrique
RATP

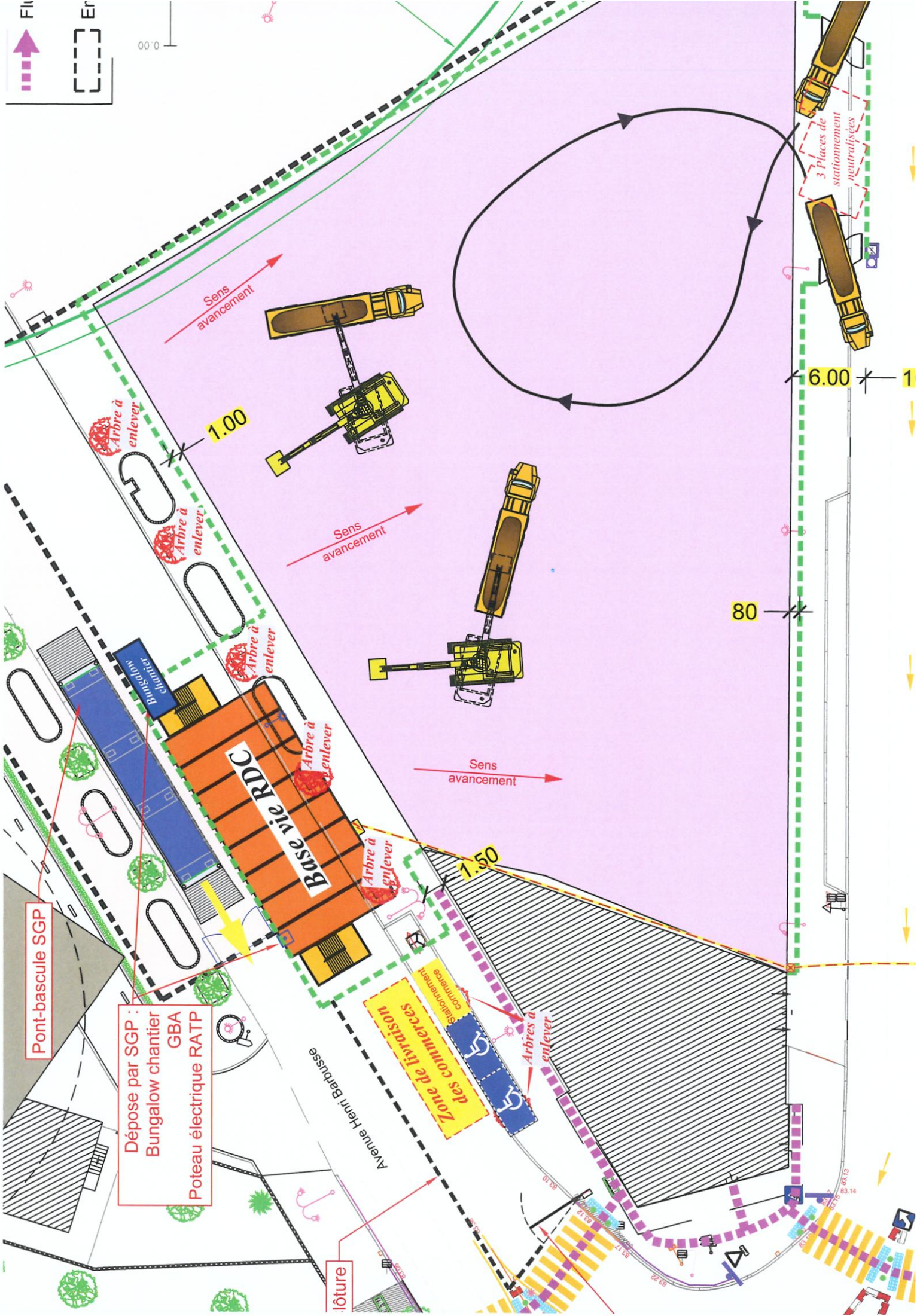
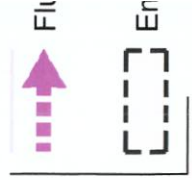
Candelabre
à déposer

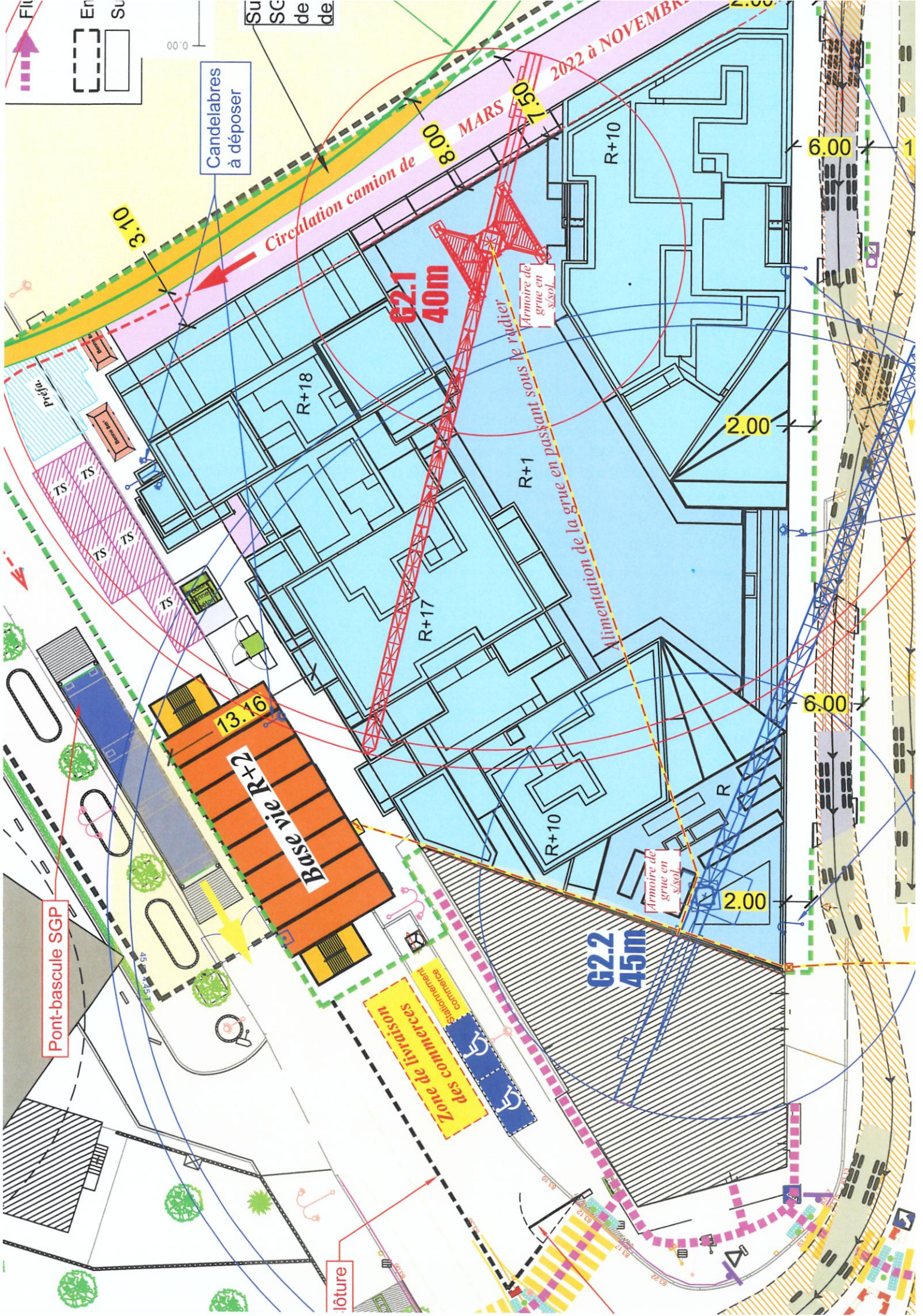
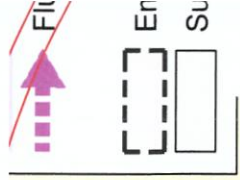
Zone de livraison
des commerces

Avenue Henri Barbusse

02.48
82.60

83.12
83.13
83.14





Candelabres à déposer

Circulation camion de MARS 2022 à NOVEMBRE

G2.1 40m

Armoire de grue en s/sol

Alimentation de la grue en passant sous le radier

G2.2 45m

Armoire de grue en s/sol

Base vie R+2

Zone de livraison des commerces

Pont-bascule SGP

loture

00'0

3.10

00'8

00'5

2.00

6.00

6.00

2.00

6.00

R+18

R+17

R+1

R+10

R+10

R

préf

TS

TS

TS

TS

TS

TS

TS

TS

TS

TS

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

04

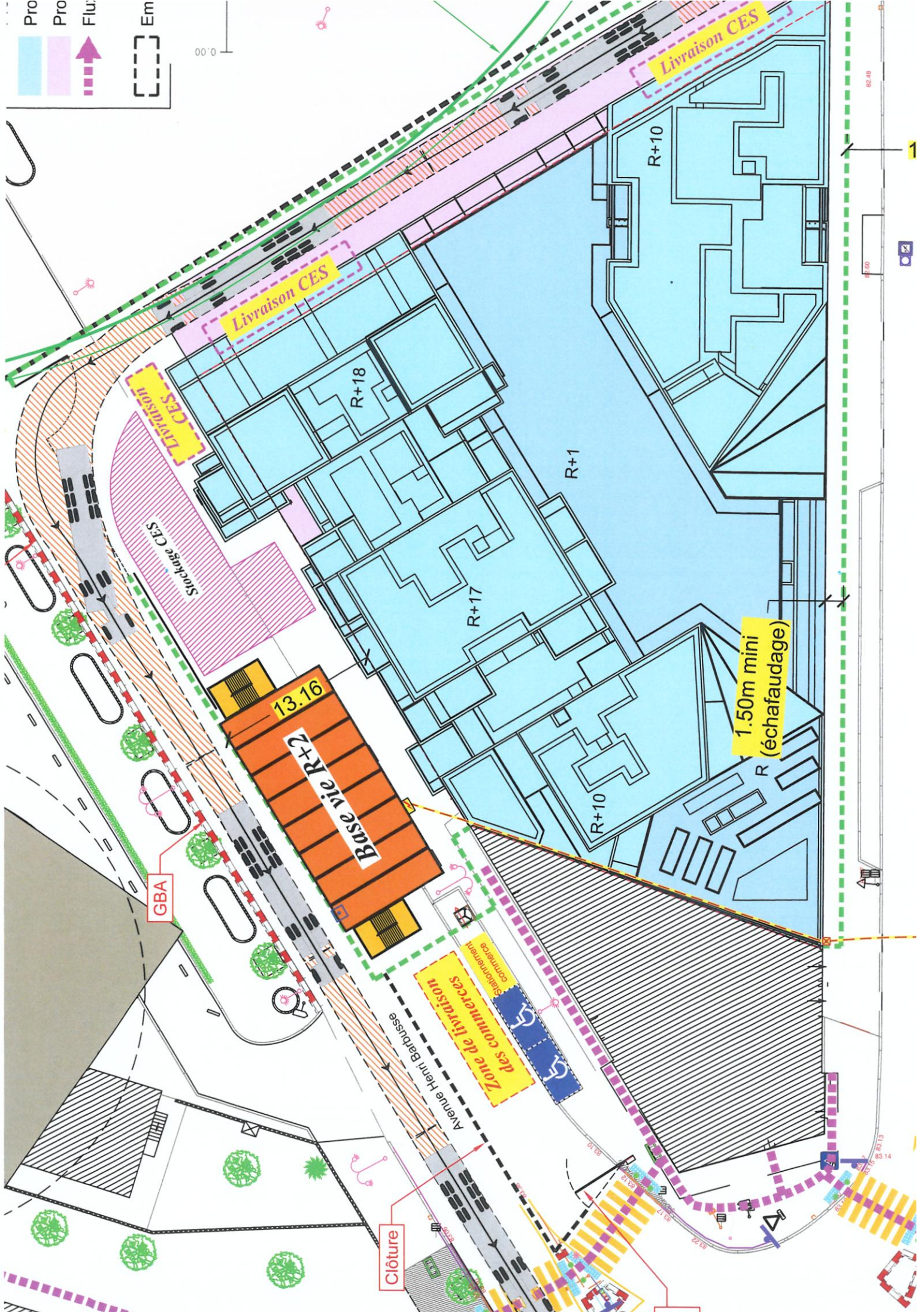
04

04

04

Pro
 Pro
 Flu.
 Em

00'0



1



82.48

82.70

82.92

83.14

83.36

83.58

83.80

84.02

84.24

84.46

84.68

84.90

85.12

85.34

85.56

85.78

86.00

7 - DESCRIPTION DES ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

7.1. Les sites naturels (lots G2 et G3)

Projets complètement intégrés au tissu urbain, les lots G2 et G3 ne sont pas concernés par les problématiques des sites naturels ou de protection de biotope.

✓ Zones d'inventaire et de protections

Le site Victor-Hugo ne fait pas partie d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

✓ Sites Natura 2000

Sans objet, puisque aucun site Natura 2000 ne concerne la commune de Bagneux.

✓ Zones humides

Aucune zone humide n'est recensée dans la zone d'étude. Le site projeté n'est pas concerné par un arrêté de protection de biotope.

La carte ci-dessous précise les éléments mentionnés.



Extrait de la carte Géoportail

7.2. Les dispositifs en faveur de la faune et de la flore

L'opération est située en milieu urbain, dans un site contraint.

La mise en avant des espaces paysagers (toitures végétalisées, jardins, mur végétal) dans les programmes favorisera la biodiversité.

➤ LE LOT G2

Les différentes strates végétales (arbres de haute tige, arbustes, bosquets, strate basse...) intégrées dans le lot G2 seront favorables au développement de la biodiversité sur le site.

Le jardin suspendu (R+3) en toiture du supermarché participe pleinement à cet objectif, avec notamment des arbres à haute tige et des cépées à plusieurs troncs.

Les épaisseurs de terre végétale seront compatibles avec les types de plantations envisagés (de 0,40 cm à 1,0 mètre selon les secteurs et le type de végétaux).

Le traitement végétalisé des toitures (jardins écologiques...) a également pour objectif de favoriser une vaste biodiversité.

LES JARDINS ÉCOLOGIQUES 1

Ce sont des jardins dédiés à la biodiversité. Le choix des palettes végétales et des substrats permettra de préserver et favoriser la variété des espèces, limiter l'entretien et la consommation d'eau. Les graminées offrent une gamme d'espèces aux teintes, formes, textures et hauteur très variées, ce qui constitue une base parfaite pour la composition végétale de jardins sur les toits.



Les toitures techniques participent aussi au paysage quotidien de l'îlot. Bien que non accessibles en non visible depuis l'immeuble, elles sont végétalisées de manière à améliorer la gestion des eaux pluviales. Ces espaces plantés évolueront librement créant des zones de refuges pour la petite faune.

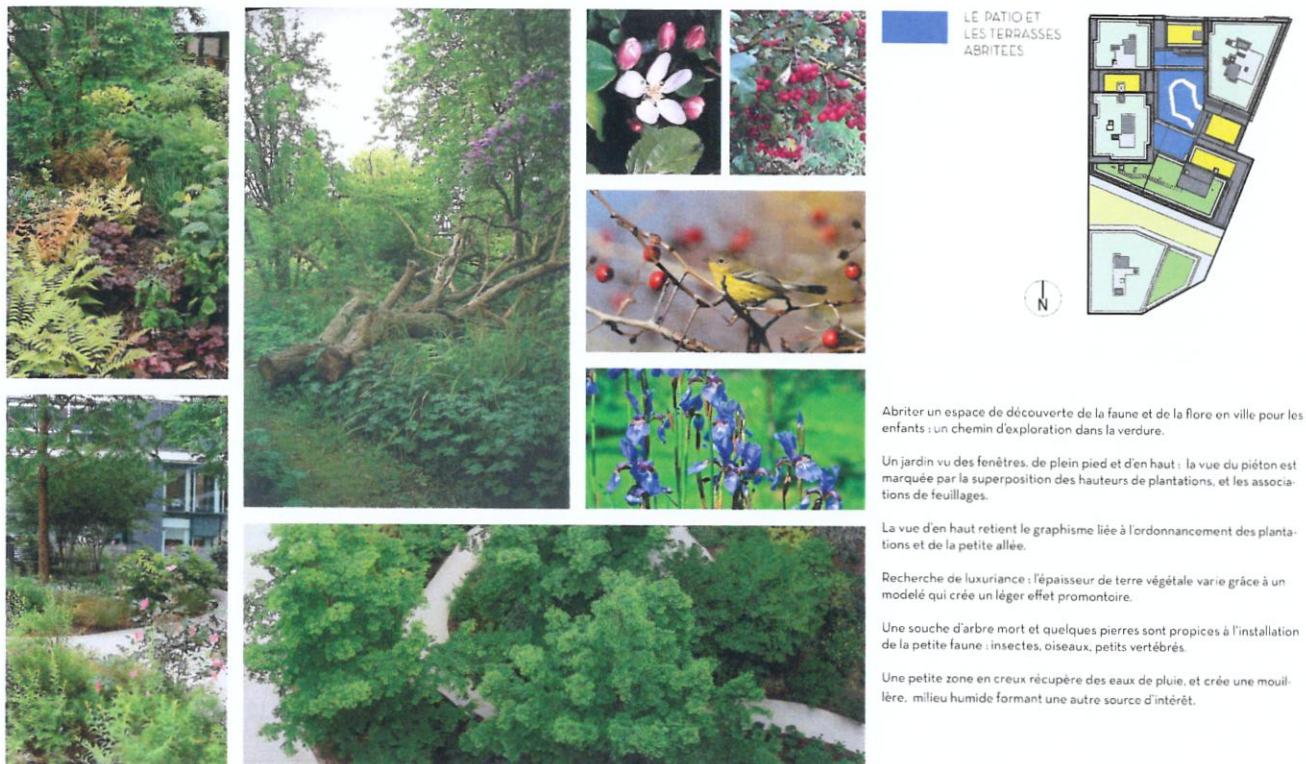
LES TOITURES VÉGÉTALISÉES 2



➤ LE LOT G3

Le traitement paysager des espaces libres et les diverses plantations du lot G3 favoriseront la faune et la flore, malgré la densité du secteur urbain.

Dans la continuité verte souhaitée à l'intérieur du G3 avec le jardin central, la venelle et les toitures, les nombreuses formes de végétalisation prévues favoriseront la biodiversité.

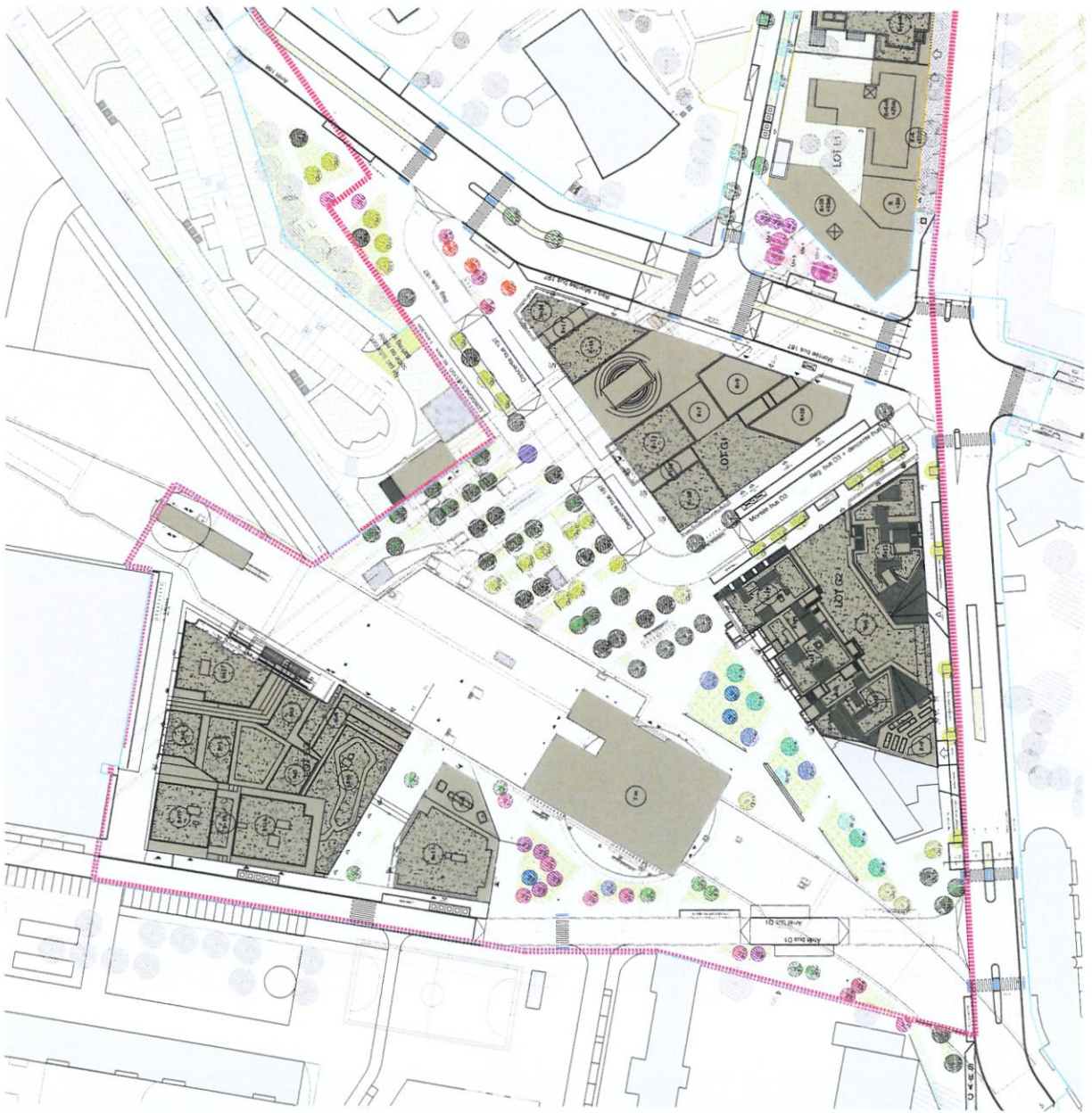


La végétalisation favorisant la biodiversité en milieu urbain
(extrait de la notice paysagère, ATELIER ALICE TRICON)

La mise en œuvre d'espaces végétalisés en milieu urbain contribue à la reconquête de la nature en ville.

Plus globalement, le secteur Gares autour de la future place Lucie Aubrac fera la part belle à différentes plantations.

**Page suivante : Traitement paysager sur le secteur de l'îlot Gares
(document ARTE CHARPENTIER Architecte, fév. 2020)**



LEGENDE ARBRES

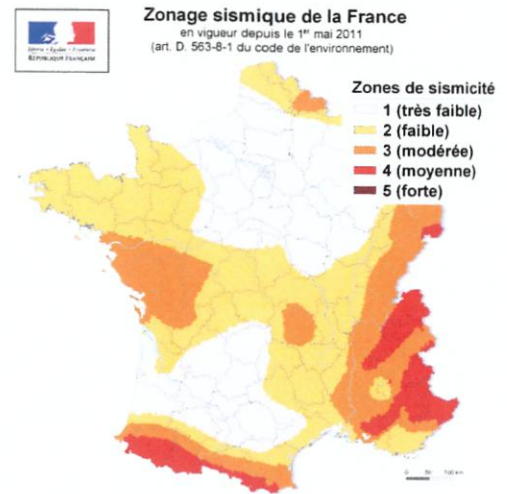
HAUTE TIGE	CEPEE	Arbres existants	Arbres d'alignements (Pôle Gare, voies vertes et rues) :
		Arbres existants	
		Pinus sylvestris (pin sylvestre)	
		Quercus petraea (chêne rouvre ou sessile)	
		Quercus cerris (chêne chevelu)	
		Quercus robur fastigiata Coster	
		Tilia cordata	
		Ulmus hollandica (orme de Hollande)	
		Ulmus glabra fastigiata	
		Arbres de milieu humide, (noues) :	
		Alnus glutinosa 'Imperialis' (aune glutineuse, a. noir)	
		Fraxinus americana (frêne blanc)	
		Fraxinus ornus (frêne à fleur)	
		Salix caprea mas (saule marsault)	
		Arbres ornementaux et fruitiers (voies vertes, placettes et jardins) :	
		Prunus avium (merisier)	
		Prunus padus (merisier à grappes)	
		Prunus serotina (cerisier d'automne)	
		Sorbus torminalis (sorbier, alisier terminal)	
		Arbre du Grand Paris :	
		Paulownia tomentosa	

8 - L'ÉVALUATION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU MINIERS

8.1. Les risques naturels

❖ Le risque sismique

La commune de Bagneux est classée en zone 1, de sismicité très faible.



❖ Le retrait et gonflement des argiles

Le site projeté n'est pas concerné par le risque de gonflement des argiles.

❖ Le risque inondation

La commune de Bagneux n'est pas concernée par un périmètre de Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi).

❖ Le risque des anciennes carrières

La commune de Bagneux est concernée par un périmètre de Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn). En effet, comme nombre de communes du sud francilien, Bagneux est exposée au risque naturel de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines.

Les fondations superficielles des bâtiments (à 8 bars) seront adaptées à ce type de situation géologique, et en conformité avec les informations du rapport de sol.

8.2. Les risques technologiques

❖ Le risque industriel

La commune de Bagneux n'est pas concernée par un périmètre de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

❖ Le risque minier

La ville de Bagneux n'étant pas soumise au risque minier, le site projeté n'est pas plus concerné par ce risque.

Page suivante : Fiche de présentation des risques de la commune de Bagneux



Préfecture de département

Code postal
92220

Commune de
BAGNEUX

Code INSEE
92007

Fiche communale d'information risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Annexe à l'arrêté préfectoral
n° *IX PPRAT 2020-78*

du **28** JUILLET 2020

mis à jour le | |

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N
prescrit anticipé **approuvé** ¹ oui non
date 07 | 08 | 1985
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations autres Carrières
- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux
oui non
- La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N
prescrit anticipé **approuvé** ¹ oui non
date | |
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations autres
- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux
oui non

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

- > La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M
prescrit anticipé **approuvé** ² oui non
date | |
- ² Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain autres
- > Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux
oui non

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

- > La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit ³ oui non
³ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique effet thermique effet de surpression
- > La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé
oui non
- > Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement
oui non
- > Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements
⁴ oui non

⁴ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

Code postal
92220

Commune de
BAGNEUX

Code INSEE
92007

page 2/2

Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1
très faible

zone 2
faible

zone 3
modérée

zone 4
moyenne

zone 5
forte

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3

oui non

Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)

oui non

Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

- > La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés
. de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle
. de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique

nombre 11

nombre

Pièces jointes *

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Cartographies relatives au zonage réglementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de PPR

date

28 JUIL. 2020

le préfet de département

* Les pièces jointes sont consultables sur le site internet de la préfecture de département
www.departement.gouv.fr

le secrétaire général chargé
de l'Administration de l'Etat
dans le département

Vincent BERTON

PARTIES 5 & 6

LES EFFETS DU PROJET

EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

ET EN MATIÈRE SOCIALE

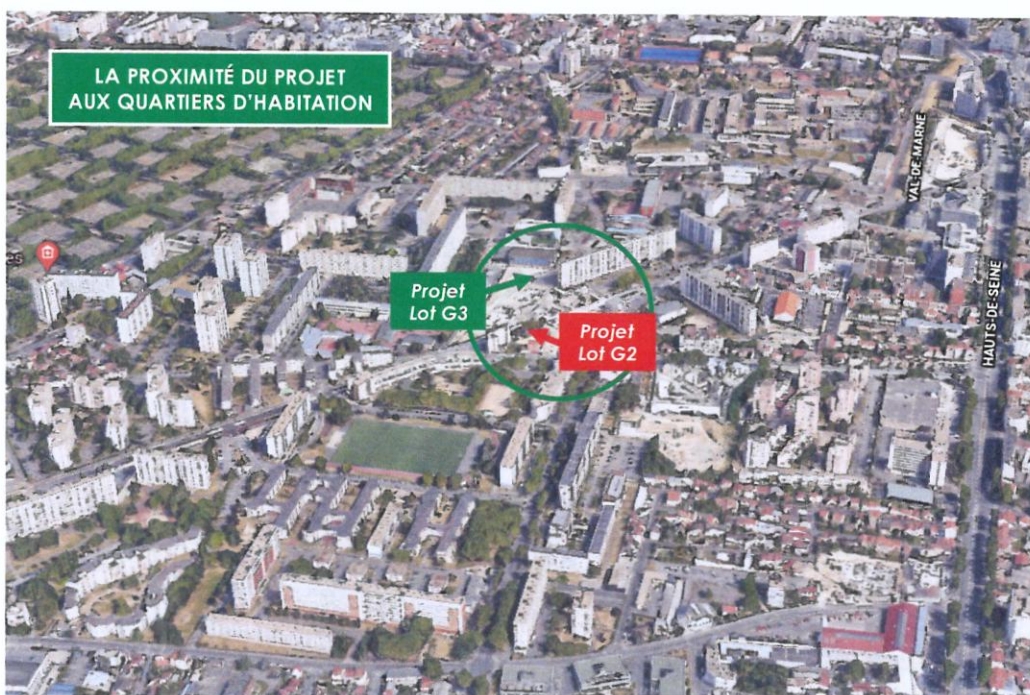
I - LES EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

1 - LA DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ZONES D'HABITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE

Inserés dans la ZAC Écoquartier Victor-Hugo, les commerces des lots G2 & G3 se positionneront dans une vraie centralité par rapport aux quartiers d'habitation du bassin d'attraction, et ainsi de la zone de chalandise. Celle-ci est principalement circonscrite au quartier Nord de Bagneux et à une partie limitrophe de 2 communes (Arcueil, Cachan).

Le secteur d'implantation bénéficie déjà d'une densité urbaine forte : environ **20 000 habitants** résident dans un périmètre de 600 mètres autour du secteur Gares. Avec le développement résidentiel apporté par l'Écoquartier Victor-Hugo, ce sont **environ 4 000 résidents supplémentaires (estimation SADEV 94)** qui seront aussi à distance piétonne des commerces du secteur Gares.

La distance limitée entre les projets et les quartiers d'habitation qui constituent l'attraction naturelle des futurs commerces atteste que les activités du secteur Gares auront une vocation de grande proximité.



Cette offre de proximité permet de contenir les émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par la fréquentation d'équipements ou pôles commerciaux plus éloignés (article L752-6 du code de commerce).

2 - L'AMÉLIORATION DU CONFORT D'ACHAT ET L'ADAPTATION AUX MODES DE CONSOMMATION

➤ Une programmation résultant de l'analyse du commerce balnéolais

Le cabinet INTENCITÉ mène depuis plusieurs années, en collaboration avec la Ville de Bagneux, un important suivi d'études sur le commerce dans la commune, afin de favoriser son développement et sa dynamique.



La programmation de la ZAC Victor Hugo et de chacun des lots qui la compose, est établie en concertation avec la Ville de de Bagneux.

Les préconisations pour les activités commerciales de l'îlot Gares sont les suivantes :

- Moyenne surface alimentaire (lot G2)
- Commerces de bouche (boulangerie, boucherie, caviste...)
- Commerce de santé (pharmacie)
- Services (pressing) et activité valorisante (fleuriste)
- Restauration

Une note de programmation du secteur Victor-Hugo, établie par INTENCITÉ est en Annexe 20.

Cf. Annexe 20 : Extraits d'une note de programmation de l'Écoquartier (doc. INTENCITÉ)

➤ LE LOT G2 (supermarché)

Pour rappel, un supermarché Simply Market (Groupe Auchan) était implanté rond-point des Martyrs de Châteaubriant depuis les années 1960.

Exploité sur 1 242 m² de surface de vente, le magasin a fermé ses portes en 2014. Le site a été démoli pour laisser la place aux travaux RATP de la ligne M4.



L'ancien supermarché du quartier fermé en 2014, puis démoli

Sur un plan commercial, il s'agira de redonner à ce secteur de Bagneux une moyenne surface alimentaire, manquant depuis la fermeture de ce magasin, mais dans une configuration nettement plus attractive et adaptée à l'époque actuelle.

En fonction du futur exploitant, cette implantation devrait permettre de déployer le savoir-faire et les spécificités d'une offre généraliste, bénéficiant des avantages consommateurs associés à **un magasin urbain de dernière génération.**

Pour la clientèle, cette création devrait favoriser l'adaptation à l'évolution des modes de consommation :

- ❖ Allées larges bénéfiques autant aux clients qu'aux personnes travaillant dans le magasin
- ❖ Mobilier et meubles froids fermés « dernière génération »
- ❖ Visuels et façades intégrés dans le bâti
- ❖ Services à la clientèle : snacking, livraisons à domicile, billetterie... (sous réserve)
- ❖ Parc de stationnement au niveau inférieur protégé des intempéries

Sur un plan commercial, l'objectif est de pouvoir proposer, **dans un format adapté** un concept associant :

- ❖ Des rayons alimentaires diversifiés : boulangerie-pâtisserie, boucherie, charcuterie-traiteur, fruits et légumes, fromagerie, poissonnerie, surgelés, cave, produits locaux et régionaux, offre bio et produits solidaires,
- ❖ Une offre non alimentaire de dépannage : entretien ménager, hygiène-beauté, bazar, consommables (piles, ampoules...), équipement de la maison (vaisselle, petit électroménager), saisonnier...

- **Une offre pouvant miser sur les produits frais et la zone Marché**



Une offre alimentaire diversifiée

Ce nouveau supermarché proposera une offre adaptée aux attentes locales, dans un secteur qui va connaître un important déploiement résidentiel. L'avantage majeur de cette implantation se mesure **en praticité et en gain de temps lors des achats de la vie quotidienne.**



Des magasins de proximité adaptés à leur environnement urbain

Cette implantation favorise également la mutualisation des déplacements avec les autres activités présentes dans le secteur (écoles, bureaux, loisirs), et également pour les personnes travaillant dans le quartier Gares.

- **Les services proposés, l'adaptation aux modes de consommation**

Le supermarché devrait bénéficier de la luminosité naturelle apportée par la façade vitrée du RDC, au profit notamment de l'espace d'accueil et de la zone de caisses.



Un magasin pouvant miser sur l'accueil et les services

Le supermarché du lot G2 pourrait proposer (sous réserve) :

- ❖ Un espace accueil convivial
- ❖ Une zone dédiée à l'encaissement et aux livraisons à domicile
- ❖ Un espace dédié aux services : photos d'identité, billetterie...
- ❖ Un point de collecte de produits usagés en vue de leur recyclage (piles, ampoules, cartouches imprimantes...)

➤ LE LOT G3

Les éléments renseignés en suivant sont donnés sous toute réserve, en l'absence de connaissance des futurs exploitants du lot G3 au moment du dépôt du PC valant AEC.

Pour les résidents du secteur Nord de Bagneux, ce programme commercial favorise l'adaptation à l'évolution des modes de consommation :

- ❖ Nouveau dynamisme apporté à l'environnement commercial local
- ❖ Proximité des futurs commerces au potentiel que représentent les secteurs d'habitation, que ce soit l'Écoquartier ou la Pierre Plate réhabilitée (ZAC des Musiciens)
- ❖ Installation potentielle de commerçants indépendants et/ou locaux dans le tissu commercial de Bagneux (sous réserve)
- ❖ Diversité et complémentarité des activités envisagées : commerces de bouche, commerces non alimentaires... (sous réserve de la commercialisation)
- ❖ Très grande proximité des commerces aux futurs métros et à la fréquentation quotidienne générée par ceux-ci
- ❖ Qualité des aménagements publics dans l'Écoquartier, convivialité et valorisation des modes de circulation douce à proximité de l'ensemble commercial

3 - LES PARTENAIRES DES PORTEURS DE PROJET

Quelques-uns des partenaires des porteurs de projet, intervenant dans le bassin francilien, sont répertoriés ci-dessous.

Activité	Intervenant/Entreprise	Localisation
Architecture	Brenac et Gonzalez & Associés	Paris 2 ^{ème} arrondissement
Architecture	Agence Petitdidier Roux	Paris 11 ^{ème} arrondissement
Architecture	Agence Castro et Associés	Paris 20 ^{ème} arrondissement
Architecture	Agence Leclercq	Paris 20 ^{ème} arrondissement
Architecture	Ameller Dubois & Associés	Paris 12 ^{ème} arrondissement
Architecture	Mootz Pelé	Paris 10 ^{ème} arrondissement
Géotechnique	Rocsol	Montrouge (92)
Bureau d'étude - Etude d'impact	TERRIDEV	Neuilly-sur-Seine (92)
Bureau d'étude structure fluides	BITP	Saint-Denis (93)
Bureau d'étude - Structure fluides	BERIM	Pantin (93)
AMO Environnement Bureau d'étude acoustique	QIOS	Paris 8 ^{ème} arrondissement
Bureau de contrôle	BTP Consultants	Paris, Clichy (92)
Bureau d'étude - Acoustique	Impedance	Gometz-la-Ville (91)
Plomberie	DULIPECC	Pontcarré (77)
Electricité	IDEE	Quincy-Voisins (77)
Revêtements sol	Parqueteur de France	Argenteuil (95)
Menuiseries	JMF	Saint-Soupplets (77)
Gros œuvre	UEC	Villeneuve-Saint-Georges (94)
Gros œuvre	Les Maçons parisiens	Massy (91)
Entreprise Générale	Bouygues Construction	Guyancourt (78)
Entreprise Générale	EIFFAGE Construction	Vélizy-Villacoublay (78)
SSI	SASTEC	Thiais (94)

* Liste non exhaustive

En pages suivantes sont présentées des opérations immobilières conçues ou réalisées par les porteurs de projet (NEXITY, LINKCITY, IMESTIA) et accueillant des commerces.



CRÉTEIL L'NIK

CRÉTEIL (94)

Livraison

T1 2018 - T2 2018

MOA

Nexity

Architecte

Architectonia

Surface et programmation

5 756 m² dont :

- 84 logements
- 4 commerces
- 1 parking (VB)

Profil environnemental

BBC

RT 2012

CRÉTEIL ÉCHAT

CRÉTEIL (94)



Spécificité

Projet connexe avec la future gare
du Grand Paris Créteil Échat

Livraison

Dépôt PC 2017

MOA

Nexity

MOE

MGAU et 5+1AA

Architecte

De Cuseac architecte

Surface et programmation

- 150 logements
- 188 logements étudiants
- 80 chambres de résidence tourisme
- 6000m² de bureaux dont 2000m² de Blue Office
- 350 m² de commerces
- 220 m² de crèche

Profil environnemental

BEPOS pour les logements et Certivea
2012 pour les bureaux

VARIATION

MASSY (91)



Livraison
2T 2020
MOA
Nexity
Architecte
PETITDIERPRIOUX

Surface et programmation
2870 m² dont :
• **31 logements soit 2130 m²**
• **740 m² de commerces**
Profil environnemental
BEPOS



CONTACT

MASSY (91)



Livraison
T4 2019 et T3 2020
MOA
Nexity
Architecte
Hardel et Le Bihan Architectes

Surface et programmation
19 675 m² dont :
• **255 logements en Résidence étudiant**
• **175 logements collectifs en accession**
• **6 commerces**
Profil environnemental
BBC et RT 2012

PARIS (17^E)

LOT 08

linkcity
ILE-DE-FRANCE

PROGRAMME

- 223 logements
- Cinéma de 7 salles
- Espace culturel
- Commerces
- Centre d'animation

ÉQUIPE

CLIENTS

Villogia, Batigère, Elogie, Nextfy,
Bouygues Immobilier, Emerige

ARCHITECTES

TVK, Tolla + Gilliland

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Bouygues Bâtiment Ile-de-France
- Habitat Résidentiel



ILE - DE - FRANCE



MALAKOFF (92)

DOLET- BROSSOLETTE

PROGRAMME

- Immeuble de bureaux
- 138 chambres pour étudiants
- Commerces

ÉQUIPE

CLIENTS

Hémisphère (Bureaux), Citadrel et l'Office public de l'habitat de Malakoff (résidence pour étudiants)

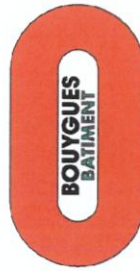
ARCHITECTE

B. Architecture

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Bouygues Bâtiment Ile-de-France
Construction Privée / Habitat Résidentiel

linkcity
ILE-DE-FRANCE



ILE - DE - FRANCE



27

28



BEZONS

COEUR DE VILLE

Partenariat : Altarea-Cogedim. **Aménageur** : SADEV 94. **Architecte urbaniste Coordinateur** : Makan Rafatdjou / Agence Makan Rafatdjou.
Architecte commerces : Louise Badia. **Architectes logements** : Makan Rafatdjou / Hubert Godet-Agence HGA / Carmen Santana / Agence Archikubik. **Architecte des jardins de la ville** : Olga Terraso. **Bailleur social** : AB Habitat



Une offre de logements diversifiés, commerces, lieux de cultures, espaces de promenade, de détente et de loisirs

●
Création d'un véritable centre ville à 600 m du Pont de Bezons, au nord de la ligne 2 du tramway



Les travaux débuteront au 1^{er} semestre 2018 pour des premières livraisons à compter de 2020

●
Nombreuses innovations urbaines, architecturales, écologiques, programmatiques et de gestion ; mixité urbaine, fonctionnelle, sociale, paysagère...



—
Livraison : 2020
Programme : 728 logements dont 291 locatifs sociaux. 20 000 m² de commerces, loisirs et cinéma

II - LES EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE SOCIALE

1 - LE PARTENARIAT AVEC LES COMMERCE DE CENTRE-VILLE ET LES ASSOCIATIONS LOCALES

❖ L'exploitation des commerces

En l'absence de connaissance à ce jour des preneurs pour les différents commerces qui composeront les lots G3 et G2, cette partie ne peut être renseignée concernant les futurs exploitants.

Cependant, les commerces de proximité, comme les supermarchés sont habituellement des partenaires bien intégrés dans la vie économique et associative locale.

❖ La Fondation NEXITY

NEXITY marque son engagement citoyen et sociétal avec sa Fondation d'entreprise, qui porte pleinement l'ambition du Groupe d'être **un acteur essentiel de la Cité**, créateur de liens humains, là même où se décide et s'organise notre vivre ensemble.

Le travail de la Fondation NEXITY repose sur le dialogue et la collaboration avec les acteurs des territoires, les collectivités ou les associations, mais également sur l'implication des salariés du groupe NEXITY, notamment à travers le mécénat de compétences.

« Ensemble, pour une ville plus solidaire » La Fondation NEXITY œuvre pour une ville plus inclusive où chaque personne fragilisée (re)trouvera sa place, des perspectives d'avenir, la capacité d'agir et le moyen de s'accomplir. La Fondation NEXITY amplifie les actions de mécénat du groupe : elle impulse et organise des dynamiques collectives de solidarité au cœur des villes, à travers son soutien à des projets d'utilité sociale, ayant pour bénéficiaires les personnes fragilisées et la société dans son ensemble. Ses axes d'intervention sont **le logement dans son usage, l'emploi, la formation et l'éducation**.

Guidée par des valeurs d'action, de coopération, de partage, d'engagement et de vivre ensemble, la Fondation NEXITY rassemble des acteurs qui veulent agir pour une ville plus inclusive : les collectivités territoriales, les acteurs économiques et sociaux locaux.

FONDATION
nexity



Pour porter et expérimenter de nouvelles formes de solidarité, la Fondation NEXITY mise également sur l'audace de la société et l'engagement de ses collaborateurs.

La Fondation NEXITY a pour mission de soutenir et de co-construire des actions d'utilité sociale œuvrant à l'insertion sociale selon 3 axes prioritaires.

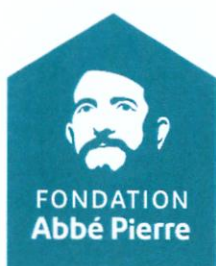
- **Insertion par le logement dans son usage**

Pour devenir acteur de sa vie, chacun doit pouvoir bénéficier d'un cadre dans lequel il puisse se projeter, vivre et agir.

C'est pourquoi la Fondation NEXITY a choisi l'insertion par le logement dans son usage comme l'un de ses axes prioritaires. Au-delà de l'enjeu global du mal-logement, c'est également le "mal-logé" que la Fondation NEXITY souhaite accompagner. En co-construisant durablement une ville plus solidaire avec les territoires et les partenaires associatifs, la Fondation NEXITY encourage les personnes en situation de fragilité à prendre une part active à la vie de la Cité.

Ainsi, la Fondation NEXITY apporte son soutien **aux Pensions de famille de la Fondation Abbé Pierre**, lieux de vies répartis dans toute la France, permettant aux personnes en situation de précarité de se reconstruire.

Guidée par des valeurs de partage et de coopération, la Fondation NEXITY prône le dialogue pour restaurer la confiance auprès de publics isolés, comme l'illustrent les partenariats avec **Solidarités Nouvelles pour le Logement** ou **Habitat et Humanisme** concernant les résidences intergénérationnelles. Ces logiques d'empowerment se retrouvent également dans le partenariat avec **les Compagnons Bâisseurs** qui proposent à travers leurs ateliers solidaires et leurs outillhèques un accompagnement sur le bon usage et l'appropriation du logement. La Fondation s'inscrit dans la continuité des actions du groupe NEXITY en faveur d'un habitat plus digne et plus accessible.



- **Insertion par la formation professionnelle et l'éducation**

La Fondation NEXITY œuvre pour une ville plus inclusive qui donne à chacun le moyen de s'accomplir. Parce que les jeunes, qui seront les acteurs de la ville de demain, ont le droit d'être éduqués à devenir des citoyens, la Fondation NEXITY accompagne de nombreux projets dans le domaine de l'éducation et de l'insertion par la formation professionnelle.

Elle concentre son action sur des initiatives permettant une inclusion pérenne des publics les plus fragilisés : ancrage dans la réalité, pédagogie et innovation sont les préoccupations majeures de la Fondation. Aux côtés de **l'École de la 2^{ème} Chance de Marseille**, elle s'engage ainsi pour une insertion professionnelle durable des jeunes en difficulté, à travers un parcours sur mesure et personnalisé dispensé en partie par des collaborateurs du Groupe NEXITY.

Attentive aux enjeux de la sensibilisation, la Fondation NEXITY finance également le développement de **"L'école du propriétaire", un programme d'Habitat et Humanisme** destiné à former les candidats de la primo-accession.

L'engagement des collaborateurs Nexity Marseille auprès des jeunes de l'École de la 2^{ème} Chance se poursuit !

Dans la continuité des actions précédentes, Rose-Marie, Responsable du service Gérance à l'Agence Nexity Lamu de Marseille, Céline, Responsable de Résidence Nexity Studés à Marseille, et de Samia, Responsable des Ressources Humaines, ont accueilli le mois dernier deux stagiaires de l'ÉCC Marseille. Une expérience enrichissante pour les stagiaires mais aussi pour leurs tuteurs. Découvrez l'interview [...] [ici](#)



Dans la continuité des actions précédentes, Rose-Marie, Responsable du service Gérance à l'Agence Nexity Lamu de Marseille, Céline, Responsable de Résidence Nexity Studés à Marseille, et de Samia, Responsable des Ressources Humaines, ont accueilli le mois dernier deux stagiaires de l'ÉCC

o Insertion par l'emploi

Une ville se façonne grâce au vivre ensemble. Afin que chacun trouve sa place dans la société, la Fondation NEXITY s'engage pour l'insertion par l'emploi. Avec l'association **FACE (Fondation Agir Contre l'Exclusion) Grand Toulouse**, la Fondation NEXITY a soutenu un programme visant à accompagner des personnes seniors dans leur retour dans le monde de l'entreprise.

Par ailleurs, la Fondation apporte son soutien à un programme innovant et transverse **d'Emmaüs Défi "Convergence"**, une action qui traite à la fois les problématiques d'emploi, de santé et de logement.



❖ La Fondation d'entreprise BOUYGUES CONSTRUCTION (LINKCITY)



La fondation d'entreprise **TERRE PLURIELLE** intervient en France comme à l'international, dans plusieurs domaines, principalement pour les missions suivantes :

- Apporter un soutien financier à des projets parrainés par des collaborateurs et collaboratrices impliqués du Groupe Bouygues Construction
- Venir en complément d'une action locale initiée par une filiale du Groupe Bouygues Construction présente sur place, pour répondre à des situations d'urgence (catastrophes naturelles)

Les quatre domaines d'intervention privilégiés sont :

- Éducation
- Emploi
- Santé, handicap compris (à l'exception de la recherche médicale)
- Lutte contre la précarité

Les chiffres-clés :

- 318 projets soutenus
- 380 collaborateurs impliqués
- 238 associations aidées
- 52 % des projets santé/handicap
- 48 % des projets éducation/emploi
- 35 pays (64 % en France, 36 % à l'international)

Parmi les nombreuses associations et projets soutenus par la fondation TERRE PLURIELLE au cours des années récentes, dans les domaines de la santé, de l'éducation et de l'insertion :

- **Association DAR ZHOR**, qui accompagne et soutient de personnes atteintes du cancer et leur entourage
- **Association Mondiale des Amis de l'Enfance (AMADE)**, notamment « Ecole de Vie », programme d'accompagnement des jeunes filles victimes de violences aux Philippines, porté par l'association ACAY
- **« TEO AQUITAINE »** association créée en 2013, qui favorise l'amélioration des soins dans le domaine de la neurologie et la neurochirurgie pédiatrique. Elle s'appuie notamment sur l'équipe médicale et paramédicale pluridisciplinaire du Centre Hospitalier Universitaire de Bordeaux. En accord avec les autorités locales, l'association intervient actuellement au Cameroun (Yaoundé, Douala). TERRE PLURIELLE participe à l'acquisition de matériels permettant de réaliser les formations pratiques : simulateurs pédiatriques, mallettes d'éducation thérapeutique et kits de diagnostic de trouble du neuro développement.

- **ASEI**, association qui a pour objet, l'accompagnement, l'éducation, l'insertion des personnes en situation de handicap, dépendantes ou fragilisées. ASEI gère 107 établissements et services sanitaires et médico-sociaux avec rigueur et transparence, au service d'objectifs pédagogiques, éducatifs, culturels et thérapeutiques.



- **« CAFE JOYEUX »**: dans le cadre du fonds de dotation « Émeraude Solidaire », des actions d'intérêt général dans le domaine de la solidarité et de l'action humanitaire et du handicap. « Émeraude Solidaire » a ouvert en 2017 à Rennes un premier « Café Joyeux ». Cette structure offre la possibilité, à des personnes porteuses de handicap mental ou cognitif, de se former et de travailler en milieu ordinaire. Deux autres « Café Joyeux » ont depuis ouvert à Versailles et Paris.



- **« 20 ANS, 1 PROJET »**, association qui accompagne de jeunes adultes âgés de 18 à 25 ans, dont les projets scolaires et professionnels ont été bouleversés par de graves maladies. Ces jeunes sont orientés par les hôpitaux partenaires de l'association qui propose un programme d'accompagnement scolaire, professionnel ou une remise à niveau. Ce programme d'accompagnement comporte du coaching individuel, des rencontres métiers et des remises à niveau scolaire pour permettre à ces jeunes de se projeter vers l'avenir.

Plus de renseignements sur les actions de TERRE PLURIELLE sont disponibles sur le site internet : terreplurielle.org.

2 - LA CONTRIBUTION SOCIALE DU PROJET, L'EMPLOI ET LES ACCORDS AVEC LES SERVICES LOCAUX DE L'ÉTAT

2.1. La création d'emplois

❖ LES LOTS G2 & G3

L'activité commerciale des lots G2 et G3 pourrait permettre **la création estimée d'environ 83 à 95 emplois en équivalent temps plein (ETP)**, sous réserve de la nature des activités qui s'installeront sur le site en fonction de la commercialisation (Sources : Cabinet AEC, opérateurs de la distribution).

Lot G2 Activités soumises à AEC	Nombre d'unités	Estimation Emplois en ETP (Equivalent temps plein)
Supermarché	1	50
Commerce	1	3 à 5
Sous-total Lot G2	2	53 à 55
Lot G3 Activités soumises à AEC	Nombre d'unités	Estimation Emplois en ETP (Equivalent temps plein)
Commerces	9	30 à 40
Sous-total Lot G3	9	30 à 40
Total Emplois prévisionnels Commerces - îlot Gares		83 à 95 (estimés)

En intégrant les autres composantes du programme dont les espaces de coworking et les différents équipements (culturel, pôle médical), ce sont plus de 200 personnes au total qui pourraient travailler sur le site (estimation, sous réserve).

➤ Précisions sur LE LOT G2

Pour rappel, l'ancien supermarché Simply Market de la place des Martyrs de Châteaubriant à Bagneux employait une trentaine de personnes, avant sa fermeture en 2014.

En matière d'insertion locale, un supermarché comme celui projeté de Bagneux devrait accueillir :

- Des étudiants, avec des contrats spécifiques
- Des personnes en contrat d'apprentissage
- Des stagiaires des établissements scolaires environnants tout au long de l'année

A ces emplois directs, il conviendra d'ajouter les emplois induits par l'activité du magasin (fournisseurs locaux, prestataires) et le fonctionnement du site, notamment :

- Entreprise de nettoyage
- Gardiennage

❖ Les emplois générés par la construction des ensembles immobiliers

➤ LE LOT G2

Démarrée à l'été 2020, la construction de l'opération Lot G2 permet actuellement d'assurer en moyenne l'emploi **d'environ 200 personnes (estimation)** sur le chantier. Les travaux du G2 s'échelonnent sur environ 34 mois.

Le chantier du lot G2 assure environ 4 000 heures travaillées d'insertion.

Le fonctionnement des heures d'insertion sur le chantier est piloté par les porteurs de projet avec l'aide de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, pour favoriser l'emploi local.

A la suite des emplois générés par les travaux de construction, s'ajouteront les emplois liés aux futurs aménagements intérieurs du supermarché et du commerce attendant.



➤ LE LOT G3

D'une durée prévisionnelle d'environ 36 mois, les travaux de mise en œuvre du projet constitueront une activité induite importante pour les entreprises locales de BTP.

Les travaux de mise en œuvre pourraient assurer **environ 145 000 heures travaillées (estimation)** pendant la durée du chantier.

La mise en œuvre du chantier inclut **une clause d'insertion de 5 % des heures travaillées, clause pour laquelle les pétitionnaires se sont engagés et qui est incluse dans la promesse de vente du lot G3 signée avec SADEV 94.**

A ces emplois générés par les travaux, s'ajouteront les emplois générés par les aménagements intérieurs des futurs commerces.

2.2. La contribution sociale des porteurs de projet

Les travaux de mise en œuvre des 2 lots incluent une clause d'insertion des heures travaillées avec l'apport de personnes agréées auprès des structures suivantes :

- ✓ ETTI : Entreprise de travail temporaire d'insertion
- ✓ GEIQ : Groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification

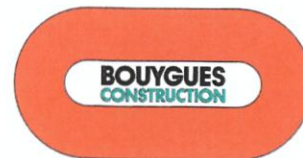
Rappelons que la clause d'insertion bénéficie à différentes personnes : jeunes de moins de 26 ans sans qualification, personnes en recherche d'emploi de plus de 12 mois, bénéficiaires des minimas sociaux, travailleurs handicapés, personnes rencontrant des difficultés particulières dans son accès ou retour à l'emploi.

Cf. Annexe 21 : Clause d'insertion du lot G3

- ❖ Des porteurs de projet favorisant l'insertion professionnelle et l'emploi des jeunes

➤ **BOUYGUES CONSTRUCTION (Entreprise Générale du projet)**

Chaque année, BOUYGUES CONSTRUCTION consacre plus d'un million d'heures d'insertion. Cela représente à minima 650 personnes en insertion en Equivalent Temps Plein (ETP) par an dans l'entreprise.



L'engagement du Groupe se traduit concrètement en France et à l'international par :

- ▶ 1 action d'emploi et d'insertion pour chacun des chantiers et sites
- ▶ 1 action de formation sur tous les grands chantiers dotés d'une clause d'insertion

La politique Insertion de BOUYGUES CONSTRUCTION repose sur 3 principes fondamentaux :

- ▶ Faire confiance aux acteurs de proximité, pour construire avec les structures locales de l'emploi et de l'insertion des parcours cohérents
- ▶ Privilégier une démarche qualifiante, sur site ou dans des centres de formation, l'accompagnement individuel et la montée en compétence, pour une insertion durable et qualitative
- ▶ Favoriser la diversité au sein de l'entreprise Bouygues, pour laquelle l'insertion est un véritable outil de recrutement

Des exemples de partenariats sont présentés ci-dessous, dans le cadre de cette politique d'insertion.

→ Bouygues Construction est membre du conseil d'administration.

→ Le Centre Gustave Eiffel propose des formations en alternance. Il peut également créer des formations sur mesure pour certains métiers.

ÉTABLISSEMENT POUR L'INSERTION DANS L'EMPLOI

Cf. Annexe 22 : Plaquette sur l'insertion professionnelle (doc. Bouygues Construction)

3 - LA CONTRIBUTION SOCIÉTALE DES PORTEURS DE PROJET

3.1. La contribution sociale des porteurs de projet

❖ **LINKCITY, une entreprise favorisant la diversité et l'égalité Femmes-Hommes**



En 2019, pour la première année, les entreprises entre 50 et 250 salariés ont été invitées à mesurer leur performance en matière d'égalité professionnelle et à publier le résultat de leur « index égalité Femmes Hommes » sur leur site internet.

Cet index est composé de 4 indicateurs traitant :

- Des écarts de rémunération entre les femmes et les hommes,*
- Des proportions de femmes et d'hommes augmentés,
- Du pourcentage de femmes augmentées à leur retour de congés maternité,
- Du nombre de femmes et d'hommes parmi les 10 plus hautes rémunérations de la société.

Pour l'année 2019, LINKCITY ILE-DE-FRANCE a atteint le score de 91/100. Ces résultats viennent saluer les actions engagées par l'entreprise depuis plusieurs années en faveur d'une véritable égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. LINKCITY est néanmoins déterminé à les améliorer en orientant notamment nos actions sur le thème de la rémunération et de l'accès des femmes aux plus hauts niveaux de responsabilité. LINKCITY est en effet depuis toujours convaincu que la mixité est un levier de performance et d'attractivité puissant.

3.2. Des pétitionnaires engagés dans la crise sanitaire

Parce que nous sommes tous acteurs, parce que les soignants ont besoin d'aide, LINKCITY soutient le collectif "**Protège ton soignant**" qui vient au secours du personnel médical en récoltant des fonds et en achetant du matériel spécifique des besoins exprimés par chaque établissement de santé.



Pour suivre leurs actions en temps réel :
Instagram – [instagram.com/protegetonsoignant](https://www.instagram.com/protegetonsoignant)
Facebook – [facebook.com/protegetonsoignant](https://www.facebook.com/protegetonsoignant)
Twitter – twitter.com/protegetons
LinkedIn : @Protege Ton Soignant

#TousUnis

Pour rejoindre cet élan de solidarité : <https://www.protegetonsoignant.com>



Urgence COVID-19 : la fondation TERRE PLURIELLE s'est associée aux côtés des collaborateurs du Groupe Bouygues Construction pour soutenir les acteurs de la lutte contre la COVID-19, au travers du financement des fournitures et équipements : kits de première nécessité, achat de masques, de gel hydroalcoolique, de visières, plexiglass, acquisition de tablettes numériques pour un EHPAD et un foyer de personnes isolées, aménagement d'un local recevant du public (cloison, banc, sanitaire), achat d'un verticalisateur électrique pour équiper un service post hospitalisation COVID-19.



1. Le Pôle Lien avec Hôpitaux et Conseils départementaux identifie les besoins en matériel directement auprès des hôpitaux et des conseils départementaux. L'objectif du collectif est d'acheter et de distribuer au plus vite le matériel faisant défaut pour assurer la santé et la sécurité de tous.

2. Le Pôle Sourcing est en charge d'identifier les fournisseurs puis de commander du matériel directement auprès d'entreprises de confiance en Europe et en Chine (certification CE).

3. Le « Pôle Transport & Logistique » est en charge d'acheminer les fournitures aux hôpitaux et conseils départementaux.

07 avril 2020

Actualité

Solidaires face à la crise sanitaire de 2020 et 2021, NEXITY a renforcé son engagement sociétal. Dans cette période exceptionnelle, un fonds de 3 millions d'euros a été débloqué à destination des hôpitaux en tension, des personnes les plus précaires et des femmes victimes de violences.



Soumis à une situation exceptionnellement critique et à des besoins nouveaux toujours plus nombreux, les hôpitaux et les personnels soignants ont été en première ligne de la crise sanitaire. En solidarité dans cette lutte contre la COVID19, NEXITY a soutenu les hôpitaux sous tensions. L'aide a été fléchée notamment vers les régions les plus impactées, comme le Grand-Est et la Seine-Saint-Denis en Île-de-France, où le taux d'hospitalisation était supérieur à 10/10 000 habitants à la mi-avril 2020.

En Seine-Saint-Denis, NEXITY a ainsi soutenu :

- le Groupement hospitalier Intercommunal GPNE (Grand Paris Nord Est) qui regroupe 3 des plus grands hôpitaux du Département et plus de 1 760 lits
- le Groupement hospitalier de territoire Plaine de France Saint Denis Gonesse
- la Fondation Hôpitaux de Paris – Hôpitaux de France

Ces financements d'aide d'urgence ont déjà répondu à de nombreux besoins et serviront dans une aide de longue durée à fournir du matériel médical, des masques, des blouses, des surchaussures ou d'autres aides pour le personnel soignant.

De manière complémentaire, les collaborateurs NEXITY ont fait preuve d'une grande solidarité locale envers les hôpitaux de leurs régions, grâce à des dons de matériels (plus de 20 000 masques et de près de 5 000 surchaussures).

➤ **Un engagement auprès des plus précaires**

Dans l'urgence sanitaire, NEXITY et la Fondation NEXITY s'engagent auprès des plus précaires.



La crise sanitaire et le confinement ont dégradé la situation des personnes précaires et sans domicile fixe : fermeture de lieux d'accueil, perte de ressources, impossibilité de se protéger du coronavirus, perte de l'accès aux soins... Car l'urgence sanitaire aggrave l'urgence sociale, l'action sociale récente a dû se démultiplier, avec comme priorités la mise à l'abri et l'aide alimentaire.

Dans ces moments critiques, NEXITY a décidé de soutenir deux associations majeures de l'aide sociale :

- ✓ **Le Samu social de Paris** : il s'est mobilisé sans relâche pour faire face à l'émergence de nouveaux besoins et protéger les personnes sans-abri. Le 115 de Paris a continué sa mission d'écoute et d'orientation, permettant un hébergement de plus de 3 000 personnes supplémentaires à Paris. Des maraudes sanitaires ont été déployées, des denrées collectées et distribuées. Le pôle médical s'est quant à lui réorganisé pour assurer la poursuite des soins, organiser les hospitalisations et limiter la flambée de l'épidémie dans les centres d'hébergement.

- ✓ **Le Secours Populaire** : Sur l'ensemble du territoire français, le Secours Populaire a multiplié les actions d'aide alimentaire d'urgence auprès des personnes en difficultés dans un contexte d'explosion des besoins. En effet, les permanences voient de nouveaux publics arrivés (+45 % de nouveaux publics), notamment des familles privées de restauration scolaire.

Par ailleurs, la Fondation NEXITY, à travers son fonds d'urgence, a permis le financement de l'aide alimentaire de plusieurs structures associatives :

- Le Samu Social de Paris (Ile-de-France)
- Ikambere (Seine Saint Denis – Ile-de-France)
- Utopia 56, (Calais, Grande Synthe, Ile-de-France)
- Habitat et Humanisme (Rhône-Alpes)
- Food Sweet Food (Ile-de-France)
- Foyer Notre Dame des Sans Abris (Métropole de Lyon)
- Caritas Alsace (Grand Est)
- Emmaüs Défi, Programme le radis (Ile-de-France)
- Le Relais (Seine Saint Denis)

Au total, ce sont plus de 500 000 repas à des personnes en situation de précarité qui ont pu ou vont être distribués par les associations partenaires.

➤ **Le soutien aux associations de lutte contre les violences faites aux femmes**

Le confinement a rendu extrêmement vulnérables les femmes victimes de violences conjugales. En raison de la promiscuité permanente et des tensions que le confinement génère, on a observé à l'échelle mondiale une augmentation alarmante des violences domestiques. Alors même que la possibilité d'alerter ou déposer plainte était devenue infime, une hausse de 30 à 50 % des signalements de violences conjugales a été observée dès les premières semaines de confinement en France.



Face à ce constat, NEXITY a choisi de soutenir plusieurs associations venant en aide aux femmes victimes de violences :

- ✓ **La Fédération Solidarité Femmes** : Gestionnaire de la ligne nationale d'écoute téléphonique, le 3919, la Fédération Solidarité Femmes a maintenu ce dispositif, dans un contexte d'augmentation considérable des appels. En plus de cela, les centres d'accueil de jours et les centres d'hébergement sont restés ouverts et des interventions d'urgence ont été réalisées. Le réseau d'associations locales se mobilise encore pour protéger les femmes et les orienter rapidement vers des hébergements pérennes.
- ✓ **L'association Agir pour la santé des femmes** : Cette association vient en aide aux femmes sans-abris et leurs enfants pendant l'épidémie, en les protégeant de la rue, des violences de rue et de la COVID-19. L'association a notamment pu les mettre à l'abri, leur distribuer des produits d'hygiène et des chèques services, effectuer des tests de dépistage, leur apporter des soins multiples.
- ✓ **La Fondation des femmes** : cette fondation a axé ses actions pendant la période de crise sanitaire et de confinement en particulier sur : le relogement des femmes fuyant leur conjoint violent, l'écoute et l'orientation des femmes ayant besoin d'aide, la réponse aux besoins de première nécessité des femmes en situation de précarité.

SYNTHÈSE DU PROJET AU REGARD DES CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL*

* Au regard des articles R 751-1 à R 752-48 du code de commerce et à la loi ELAN du 23 novembre 2018 précisant les dispositions relatives à l'aménagement commercial.

L'ensemble commercial de l'îlot Gares dans la ZAC Écoquartier Victor-Hugo de Bagneux, composé des lots G2 et G3 présente des effets positifs à mettre à l'actif :

- **de l'aménagement du territoire, en assurant la création d'une offre commerciale insérée dans le tissu urbain**, à distance piétonne des habitations et reliée à une desserte majeure en transports en commun (2 lignes de métros, 3 lignes de bus),
- **du renforcement d'une centralité commerciale en cours de création sur le secteur Gares**, complémentaire du futur supermarché du lot G2, avec une offre de commerces et services étoffée correspondant au déploiement résidentiel du quartier,
- **d'un bassin de vie en croissance démographique**, dans un territoire qui va connaître un développement important (4 000 nouveaux habitants à l'achèvement de la ZAC selon SADEV 94),
- **de la valorisation de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo, dans une vraie mixité urbaine des fonctions (logements, écoles, équipement polyvalent, tertiaire, gares, commerces et services...)**,
- **de l'urbanisme et du renouvellement urbain**, en s'insérant dans l'enceinte d'immeubles d'habitation qui bénéficieront d'un traitement architectural qualitatif, de bonnes performances énergétiques (NF HABITAT et NF HQE) et du raccordement au réseau de chaleur géothermie BAGÉOPS,
- **d'ensembles immobiliers disposant d'insertion paysagère**- jardins, toitures et terrasses végétalisées pour tous les bâtiments, potager et mur végétalisé pour le lot G2 - des dispositions favorisant la perméabilisation du site,
- **de l'optimisation recherchée dans les consommations énergétiques des futurs commerces**, par exemple : sas thermique, climatisation dernière génération, optimisation de l'éclairage (basse consommation, LEDS), économiseurs d'eau au niveau des robinetteries... (sous réserve des choix opérés par les futurs exploitants),
- **de l'environnement, en privilégiant une consommation de proximité accessible en transports en commun et moins motorisée**, qui limite les déplacements vers des pôles commerciaux extérieurs, la pollution automobile et les émissions de GES qui en résultent,
- **d'une offre nouvelle et diversifiée au bénéfice des consommateurs**, composé de commerces et des services de proximité, dans la dynamique apportée par la fréquentation attendue du pôle multimodal,

- **de la création d'emploi sur le secteur, puisque l'activité des commerces pourrait générer en exploitation plus de 80 emplois ETP**, sans compter l'activité induite par le fonctionnement du site et les prestataires locaux des exploitants ; l'ouverture des magasins sera précédée par les emplois induits par les importants chantiers,

- **de la conformité aux orientations du SDRIF**, qui préconisent « de développer les commerces dans les espaces résidentiels... » et de favoriser « une offre de transports collectifs desservant ces pôles de centralité », **un quartier identifié « à densifier à proximité d'une desserte forte en transports collectifs (métros) ».**

LES ANNEXES

- Annexe 1** Extrait Kbis de la SCCV BAGNEUX G2 (lot G2)
Le mandat
- Annexe 2** Extraits Kbis des sociétés PARIS VAL DE SEINE, LINKCITY ILE-DE-FRANCE,
GROUPE IMESTIA (lot G3)
Les mandats
- Annexe 3** Attestation notariée de propriété (lot G2)
- Annexe 4** Attestation notariée de promesse de vente et avenant (lot G3)
Autorisation de SADEV 94 de dépôt de PC valant AEC (lot G3)
- Annexe 5** Règlement de la zone UN du PLU de Bagneux et carte du secteur
- Annexe 6** Décision CDAC du lot G2 (3 septembre 2018)
Arrêté de permis de construire du lot G2 (7 mars 2019)
Transfert du PC du lot G2 à la SCCV BAGNEUX G2 (3 août 2020)
Arrêté de PCM02 du lot G2 (30 décembre 2020)
- Annexe 7** Les plans des parcs de stationnement :
➤ Lot G2 : 117 places (3 niveaux inférieurs)
➤ Lot G3 : 28 places (N-1)
- Annexe 8** La notice architecturale du PCM du lot G2
(BRENAC ET GONZALEZ & Associés)
- Annexe 9** La notice architecturale du PC du lot G3
(AMELLER DUBOIS, MOOTZPELE) – à venir
- Annexe 10** Volet paysager du lot G2 (BRENAC ET GONZALEZ & Associés)
- Annexe 11** Volet paysager du lot G3 (ATELIER ALICE TRICON)
- Annexe 12** Extraits de l'étude de trafic (document EGIS, Villes & Paysages)
Volet Circulation de l'étude d'impact (document TERRIDEV)

<u>Annexe 13</u>	Fiches horaires et plans des lignes de bus 162, 188 et 388 (RATP)
<u>Annexe 14</u>	Attestation Règlementation thermique - Lot G2
<u>Annexe 15</u>	Extraits du référentiel NF Habitat HQE (document CERQUAL)
<u>Annexe 16</u>	Etude de faisabilité énergétique Attestation de réglementation thermique Note thermique locaux tertiaires
<u>Annexe 17</u>	L'optimisation énergétique dans le supermarché du lot G2
<u>Annexe 18</u>	Notices de gestion des eaux pluviales (EP) – lots G2 et G3
<u>Annexe 19</u>	Le label TOP SITE (document Bouygues Habitat Résidentiel)
<u>Annexe 20</u>	Les standards environnementaux (document Bouygues)
<u>Annexe 21</u>	Extraits d'une note de programmation de l'Écoquartier (doc. INTENCITÉ)
<u>Annexe 22</u>	Clause d'insertion (lot G3)
<u>Annexe 23</u>	Plaquette sur l'insertion professionnelle (doc. Bouygues Construction)

Annexe 1

Extrait Kbis de la SCCV BAGNEUX G2 (lot G2)

Le mandat



N° de gestion 2020D01057

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 21 juin 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	887 617 686 R.C.S. Lille Métropole
<i>Date d'immatriculation</i>	28/07/2020
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SCCV BAGNEUX G2
<i>Forme juridique</i>	Société civile de construction vente
<i>Capital social</i>	1 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	25 allée Vauban CS 50068 59562 La Madeleine CEDEX
<i>Nomenclature d'activités française (code NAF)</i>	4110D
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 27/07/2050

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant non associé

<i>Dénomination</i>	NEXITY REGIONS XI
<i>Forme juridique</i>	Société en nom collectif
<i>Adresse</i>	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	795 272 343 Paris

Gérant - Associé indéfiniment responsable

<i>Dénomination</i>	LINKCITY ILE-DE-FRANCE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Adresse</i>	1 avenue Eugene Freyssinet 78280 Guyancourt
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	343 183 331 Versailles

Associé indéfiniment responsable

<i>Dénomination</i>	NEXITY LOGEMENT
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Adresse</i>	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	399 381 821 Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	25 allée Vauban CS 50068 59562 La Madeleine CEDEX
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition d'un terrain situé dans la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux. La construction sur le terrain d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier. La vente dudit immeuble, soit en totalité, soit par fractions, en l'état futur d'achèvement, à terme ou après terminaison. Accessoirement, la propriété, l'administration et l'exploitation par voie de location dudit immeuble. La mise en place de tous moyens financiers nécessaires à l'opération, en ce compris toute ouverture de crédit, de prêt, la conclusion de garantie financière d'achèvement, et la constitution de garanties de toute nature ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social. Et généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, de quelque nature que ce soit, pouvant se rattacher à l'objet social, directement ou indirectement, à condition que les opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société et ne soient pas réputées activités industrielles ou commerciales au sens des articles 34 et 35 du Code Général des Impôts.
<i>Nomenclature d'activités française (code NAF)</i>	4110D
<i>Date de commencement d'activité</i>	10/07/2020
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

Greffes du Tribunal de Commerce de Lille Métropole
TOUR MERCURE
445 BD GAMBETTA
59200 TOURCOING

N° de gestion 2020D01057

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

MANDAT AEC

Le soussigné **Cyril FERRETTE**, domicilié PARIS Cedex 08 (75801), 19 rue de Vienne, agissant en qualité de gérant de la société dénommée **NEXITY REGIONS I**, société à responsabilité limitée au capital de 152 464 euros dont le siège social est sis 19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS CEDEX 08, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 423 559 582,

Ladite Société **NEXITY REGIONS I** agissant en qualité de représentant légal de la société dénommée **SCCV BAGNEUX G2**, société civile de construction-vente immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 887 617 686, dont le siège social est 25 allée Vauban, CS 50068, 59562 LA MADELEINE CEDEX,

Propriétaire d'un ensemble de parcelles formant le lot G2 de la ZAC Ecoquartier ZAC Victor-Hugo à BAGNEUX (92220)

Donne mandat pour les représenter à :

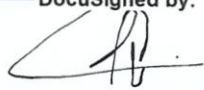
- M. Loïc BLONS, Directeur Général Délégué NEXITY PARIS VAL DE SEINE, dont les bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 08, courriel : lblons@nexity.fr
- M. Stéphane ROCHE, Directeur Général Adjoint NEXITY PARIS VAL DE SEINE, dont les bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 08, courriel : sroche@nexity.fr
- Mme Elodie GENGE, Directrice Territoriale pour représenter la SASU LINKCITY ILE DE FRANCE, dont les bureaux sont domiciliés, 1 rue Eugène Freyssinet, 78280 GUYANCOURT, courriel : e.genge@linkcity.com
- M. Philippe LONG, Conseil en Stratégie Commerciale, dont les bureaux sont domiciliés SARL PHILIPPE LONG CONSEIL, 13, rue Camille Roy à LYON (69007), courriel : philippe.long@wanadoo.fr

Pour déposer, dans le cadre d'une AEC commune aux lots G2 & G3, et conjointement avec les sociétés SAS PARIS VAL DE SEINE, SASU LINKCITY ILE-DE-FRANCE et SA GROUPE IMESTIA pour le lot G3,

Un permis de construire modificatif valant AEC (Autorisation d'Exploitation Commerciale), incluant une demande auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) des Hauts-de-Seine, en vue d'obtenir les autorisations au titre de l'article R 752-4 et suivants du code de commerce, nécessaires à l'extension de l'ensemble commercial de l'îlot Gares, Ecoquartier ZAC Victor-Hugo à BAGNEUX (92220), et à entamer toutes les démarches administratives pour l'obtention des dites autorisations, dans la phase d'instruction de CDAC, comme le cas échéant devant la CNAC.

Fait pour valoir ce que de droit.

A Paris
Le 25 juin 2021 | 15:51:30 CEST
Signature

DocuSigned by:

2C9DAAEAB9A146A...

Annexe 2

**Extraits Kbis des sociétés PARIS VAL DE SEINE,
LINKCITY ILE-DE-FRANCE, GROUPE IMESTIA
(lot G3)**

Les mandats



N° de gestion 2019B33168

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 21 juin 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	879 648 863 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	09/12/2019
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	PARIS VAL DE SEINE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	37 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
<i>Activités principales</i>	Toutes opérations susceptibles de faciliter la réalisation de l'édification de tous immeubles, toutes prestations de services et l'exercice de tous mandats pour la construction et la gestion d'immeubles, ainsi que pour la gestion des sociétés immobilières. Et généralement toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet précité ou à tous objets similaires ou connexes ou encore susceptibles d'en favoriser l'application ou le développement. la société pourra faire toutes les opérations comprises en son objet, s'y rapportant ou en dérivant, soit pour elle-même et pour son propre compte, soit pour le compte de tiers ou en participation ou encore de toute autre manière. Transaction sur immeubles et fonds de commerce.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 08/12/2118
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2019

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Dénomination</i>	NEXITY REGIONS XI
<i>Forme juridique</i>	Société en nom collectif
<i>Adresse</i>	19 rue de Viennes Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	795 272 343 Paris

Directeur général

<i>Dénomination</i>	NEXITY REGIONS I
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Adresse</i>	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	423 559 582 Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Toutes opérations susceptibles de faciliter la réalisation de l'édification de tous immeubles, toutes prestations de services et l'exercice de tous mandats pour la construction et la gestion d'immeubles, ainsi que pour la gestion des sociétés immobilières. Et généralement toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet précité ou à tous objets similaires ou connexes ou encore susceptibles d'en favoriser l'application ou le développement. la société pourra faire toutes les opérations comprises en son objet, s'y rapportant ou en dérivant, soit pour elle-même et pour son propre compte, soit pour le compte de tiers ou en participation ou encore de toute autre manière. Transaction sur immeubles et fonds de commerce
<i>Date de commencement d'activité</i>	03/12/2019
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

N° de gestion 2019B33168

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 21 juin 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	343 183 331 R.C.S. Versailles
<i>Date d'immatriculation</i>	02/12/1996
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	LINKCITY ILE-DE-FRANCE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	1 000 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	1 Avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 21/12/2086
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Nom, prénoms</i>	BORIT Nicolas
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 31/10/1967 à Paris 12e Arrondissement (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	48 Rue Fessart 92100 Boulogne-Billancourt

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	DESRUELLES Martial
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 05/06/1956 à Lille (59)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	21 Avenue de Collongue 69130 Écully

Directeur général délégué

<i>Nom, prénoms</i>	MOUREY Laurent
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 07/10/1964 à Villersexel (70)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	8 Allée de Londres 57950 Montigny-lès-Metz

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	MAZARS
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	-Tour Exaltis - 61 Rue Henri Regnault 92400 Courbevoie
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	784 824 153 RCS Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Nom, prénoms</i>	COLIN Thierry
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 31/10/1955 à Paris 16e Arrondissement (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel ou adresse professionnelle</i>	Tour Exaltis 61 Rue Regnault 92075 Paris La Défense Cedex

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	1 Avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Conception études ingénierie

Greffé du Tribunal de Commerce de Versailles

1 PL ANDRE MIGNOT
RP 1125
78011 VERSAILLES CEDEX

N° de gestion 1996B02785

Date de commencement d'activité 22/09/1987
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

IMMATRICULATIONS HORS RESSORT

R.C.S. Nantes
R.C.S. Paris
R.C.S. Nanterre

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- *Mention du 02/12/1996* La société ne conserve aucune activité à son ancien siège

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



N° de gestion 2021B01802

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 23 juin 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	399 012 665 R.C.S. Créteil
<i>Date d'immatriculation</i>	04/03/2021
<i>Transfert du</i>	R.C.S. de Bobigny en date du 22/03/2021
<i>Date d'immatriculation d'origine</i>	03/12/2008
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	GROUPE IMESTIA
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Capital social</i>	250 800,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	28 Avenue du Petit Parc 94300 Vincennes
<i>Activités principales</i>	La prise de participations ou D'intérêts dans toutes sociétés Etentreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières - la gestion et la gérance desdites participations - la réalisation de toutes études et toutes opérations commerciales ou de gestion dans les domaines industriels, commercial, financier, de services ou immobiliers incluant toutes opérations de promotion construction D'immeubles en vue de la vente - holding
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 24/11/2093
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président du conseil d'administration - Directeur général - Administrateur

<i>Nom, prénoms</i>	DESENNE Sylvie, Véronique
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 25/07/1964 à Aubervilliers (93)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	62 Rue Victor Hugo 94700 Maisons-Alfort

Administrateur

<i>Nom, prénoms</i>	PELTIER Yannick
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 12/02/1961 à Cossé-le-Vivien (53)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	2 Rue de la Vallée 53240 Saint-Jean-sur-Mayenne

Administrateur

<i>Nom, prénoms</i>	BARBOT Hervé Raymond
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 13/03/1947 à Nevers (58)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	79 Rue des Suisses 92000 Nanterre

Administrateur

<i>Nom, prénoms</i>	BORIE Frédéric
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 25/02/1958 à Paris 10e Arrondissement (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	2 bis Rue du Général Giraud 93150 Le Blanc-Mesnil

Administrateur

<i>Nom, prénoms</i>	TOUCHET Pierre, Henri
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 08/07/1951 à Neuilly-sur-Seine (92)
<i>Nationalité</i>	Française

N° de gestion 2021B01802

Domicile personnel 17 Allée Jean Macé 93320 Les Pavillons-sous-Bois

Administrateur

Nom, prénoms FOULON Julien
Date et lieu de naissance Le 19/07/1979 à Les Lilas (93)
Nationalité Française
Domicile personnel 179 Avenue du Maréchal Foch 92220 Bagneux

Administrateur

Nom, prénoms LE DIGABEL Jacques, Louis, Paul
Date et lieu de naissance Le 04/11/1947 à Rezé (44)
Nationalité Française
Domicile personnel Bâtiment A2 111 Rue Pierre Semard 93000 Bobigny

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination AUDIT ET COMMUNICATION
Adresse Immeuble le Belvédère 118 Avenue Jean Jaurès 75019 Paris 19^e
Arrondissement
Immatriculation au RCS, numéro 378 006 191 Paris

Commissaire aux comptes suppléant

Nom, prénoms BERGERET Jean
Domicile personnel ou adresse professionnelle 22-24 Rue du Midi 93100 Montreuil

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 28 Avenue du Petit Parc 94300 Vincennes
Nom commercial IMESTIA RESTAURATION - IMESTIA IMMOBILIER
Activité(s) exercée(s) La prise de participations ou D'intérêts dans toutes sociétés Etentreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières - la gestion et la gérance desdites participations - la réalisation de toutes études et toutes opérations commerciales ou de gestion dans les domaines industriels, commercial, financier, de services ou immobiliers incluant toutes opérations de promotion construction D'immeubles en vue de la vente - holding
Date de commencement d'activité 22/11/1994
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 12584 du 01/01/2002 Conversion du capital social en euros effectuée d'office par le greffier du tribunal de commerce en application du décret N° 2001-474 du 30 mai 2001 CONVERSION DU CAPITAL SOCIAL EN EUROS EFFECTUEE D'OFFICE PAR LE GREFFIER DU TRIBUNAL DE COMMERCE EN APPLICATION DU DECRET N°2001-474 DU 30 MAI 2001

- Mention n° 12584 du 24/12/2002 Mise en harmonie des statuts avec la loi 2001-420 du 15 mai 2001 MISE EN HARMONIE DES STATUTS AVEC LA LOI 2001-420 DU 15 MAI 2001

Greffé du Tribunal de Commerce de Créteil
IMMEUBLE LE PASCAL
CENTRE COMMERCIAL DE CRETEIL SOLEIL
94049 CRETEIL CEDEX

N° de gestion 2021B01802

- *Mention n° 12584 du 03/12/2008*

La société ne conserve aucune activité à son ancien siège date d'effet le
01/12/2008

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

MANDAT AEC

Je soussigné

Le soussigné **Cyril FERRETTE**, domicilié PARIS Cedex 08 (75801), 19 rue de Vienne, agissant en qualité de gérant de la société dénommée **NEXITY REGIONS I**, société à responsabilité limitée au capital de 152 464 euros dont le siège social est sis 19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS CEDEX 08, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 423 559 582,

Ladite Société **NEXITY REGIONS I** agissant en qualité de représentant légal de la **SAS PARIS VAL DE SEINE**, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 879 648 863, dont le siège social est 19 rue de Vienne, TSA 60030, 75801 PARIS Cedex 08, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Société en charge de l'opération « Lot G3 » de la ZAC Ecoquartier ZAC Victor-Hugo à BAGNEUX (92220) conjointement avec les sociétés SAS LINKCITY ILE DE FRANCE et SA GROUPE IMESTIA,

Donne mandat pour les représenter à :

- M. Loïc BLONS, Directeur Général Délégué NEXITY PARIS VAL DE SEINE, dont les bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 08, courriel : lblons@nexity.fr
- M. Stéphane ROCHE, Directeur Général Adjoint NEXITY PARIS VAL DE SEINE, dont les bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 08, courriel : sroche@nexity.fr
- Mme Elodie Gence, Directrice territoriale, Direction des projets urbains, LINKCITY ILE DE FRANCE, dont les bureaux sont domiciliés, 1 rue Eugène Freyssinet, 78280 GUYANCOURT, courriel : e.gence@linkcity.com
- Mme Sylvie DESENNE, Président Directeur Général, GROUPE IMESTIA, dont les bureaux sont domiciliés 28 avenue du Petit Parc, 94300 VINCENNES, courriel : sinan.demir@devil-immo.fr
- M. Philippe LONG, Conseil en Stratégie Commerciale, dont les bureaux sont domiciliés SARL PHILIPPE LONG CONSEIL, 13, rue Camille Roy à LYON (69007), courriel : philippe.long@wanadoo.fr

Pour déposer, dans le cadre d'une AEC commune aux lots G2 & G3, et conjointement avec la société SCCV BAGNEUX G2 pour le lot G2,



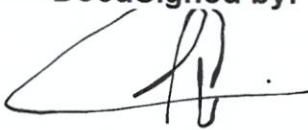
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Un permis de construire valant AEC (Autorisation d'Exploitation Commerciale) sur les parcelles cadastrées section P numéros 133, 8, 12, 13, 14, 155, 156, 43 et section M numéro 47, incluant

une demande auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) des Hauts-de-Seine, en vue d'obtenir les autorisations au titre de l'article R 752-4 et suivants du code de commerce, nécessaires à l'extension de l'ensemble commercial de l'îlot Gares, ZAC Ecoquartier Victor-Hugo à BAGNEUX (92220), et à entamer toutes les démarches administratives pour l'obtention des dites autorisations, dans la phase d'instruction de CDAC, comme le cas échéant devant la CNAC.

Fait pour valoir ce que de droit.

A Paris
Le 25 juin 2021 | 15:51:30 CEST
Signature

DocuSigned by:

2C9DAAEAB9A146A...

le l'opération « Lot G3 » de la ZAC Ecoquartier Victor H
nt avec les sociétés SAS PARIS VAL DE SEINE et SA G

les représenter à :

ïc BLONS, Directeur Général Délégué NEXITY PARIS
es bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TSA 600
EX 08, courriel : l.blons@nexity.fr

téphane ROCHE, Directeur Général Adjoint NEXITY
E, dont les bureaux sont domiciliés, 19 rue de Vienne, TS
S CEDEX 08, courriel : sroche@nexity.fr

Elodie Gence, Directrice Régionale, Direction des
CITY ILE DE FRANCE, dont les bureaux sont domicilié
sinet, 78280 GUYANCOURT, courriel : e.gence@linkcity.c

Sylvie DESENNE, Président Directeur Général, GROUP
ureaux sont domiciliés 28 avenue du Petit Parc, 9430
iel : sinan.demir@devil-immo.fr

philippe LONG, Conseil en Stratégie Commerciale, dont
iliés SARL PHILIPPE LONG CONSEIL, 13, rue Camil
17), courriel : philippe.long@wanadoo.fr

le cadre d'une AEC commune aux lots G2 & G3, et conj
VEUX G2 pour le lot G2,

uire valant AEC (Autorisation d'Exploitation Commerciale)
P numéros 133, 8, 12, 13, 14, 155, 156, 43 et sector
de auprès de la Commission Départementale d'Aménage

MANDAT

Je soussigné, Mme Sylvie DESENNE, agissant en qualité de Président-Directeur-Général de la SA GROUPE IMESTIA, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 399 012 665, dont le siège social est 28 avenue du Petit Parc, 94300 VINCENNES

Société en charge de l'opération « Lot G3 » de la ZAC Ecoquartier ZAC Victor-Hugo à BAGNEUX (92220) conjointement avec les sociétés SAS PARIS VAL DE SEINE et SASU LINKCITY ILE DE FRANCE

Donne mandat à

Monsieur Julien FOULON, Directeur Délégué de DEVIL SAS, filiale à 100% de GROUPE IMESTIA, société domiciliée, 28 avenue du Petit Parc à VINCENNES (94300)

Pour déposer, dans le cadre d'une AEC commune aux lots G2 & G3, et conjointement avec la société SCCV BAGNEUX G2 pour le lot G2,

Un permis de construire valant AEC (Autorisation d'Exploitation Commerciale), incluant une demande auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) des Hauts-de-Seine, en vue d'obtenir les autorisations au titre de l'article R 752-4 et suivants du code de commerce, nécessaires à l'extension de l'ensemble commercial de l'îlot Gares, Ecoquartier ZAC Victor-Hugo à BAGNEUX (92220), et à entamer toutes les démarches administratives pour l'obtention des dites autorisations, dans la phase d'instruction de CDAC, comme le cas échéant devant la CNAC.

Fait pour valoir ce que de droit.

A Vincennes,

Le 23 juin 2021

Sylvie DESENNE
Président Directeur Général



GROUPE IMESTIA
28 Avenue du Petit Parc
94300 Vincennes
SA au capital de 250 800.00 Euros
RCS Créteil 399 012 665 00051
01 73 43 66 00

Annexe 3

Attestation notariée de propriété (lot G2)



CHEUVREUX

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître François MAUBERT, Notaire de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann, le **6 août 2020**,

Il a été constaté la Vente sous condition résolutoire des biens ci-après désignés :

Par :

La Société dénommée SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE, ayant pour sigle **SADEV 94**, dont le siège est à VINCENNES (94300) 31 Rue Anatole France, identifiée au SIREN sous le numéro 341 214 971 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Au profit de :

La Société dénommée SCCV BAGNEUX G2, dont le siège est à LA MADELEINE CEDEX (59562) 25 allée Vauban CS 50068, identifiée au SIREN sous le numéro 887 617 686 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Représentée par ses cogérants, savoir :

- la société dénommée **LINKCITY ILE-DE-FRANCE**, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 Euros, dont le siège social est à GUYANCOURT (Yvelines), 1, avenue Eugène Freyssinet, identifiée au SIREN sous le numéro 343 183 331 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES,

Et

- la société dénommée **NEXITY REGIONS XI**, société en nom collectif au capital de 1.000 Euros, dont le siège social est à PARIS (8ème arrondissement), 19, rue de Vienne, identifiée au SIREN sous le numéro 795 272 343 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

1. DESIGNATION DES BIENS

La Vente a pour objet le Terrain et les Volumes à bâtir ci-après respectivement désignés sous les Articles 1.1 et 1.2, formant ensemble le Lot G2 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo.

55, boulevard Haussmann
75380 Paris cedex 08

+33 1 44 90 14 14
contact@cheuvreux-notaires.fr


www.cheuvreux-notaires.fr

société par actions simplifiée titulaire d'un office notarial - règlement des honoraires par chèque accepté jusqu'à 3000 euros - rcs paris 327 948 113 00037

1.1 Désignation du Terrain à bâtir compris parmi les Biens

La présente Vente a tout d'abord pour objet le Terrain à bâtir sis à **BAGNEUX (Hauts-de-Seine), avenue Henri Barbusse et rue de Verdun**, nu et arasé au niveau naturel du sol, dans l'état prévu au Cahier des Charges de Cession de Terrain et à ses annexes, pour une superficie mesurée de 2.382 m²,

Figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
P	143	38, avenue Henri Barbusse	439 m ²
P	147	36, avenue Henri Barbusse	819 m ²
P	149	83, rue de Verdun	243 m ²
P	151	79, rue de Verdun	326 m ²
P	153	81, rue de Verdun	81 m ²
S	135	Rue de Verdun	279 m ²
S	139	93, rue de Verdun	165 m ²
S	144	37, avenue Louis Pasteur	31 m ²
Ensemble pour une contenance totale de			2.383 m²

Ainsi au surplus que ledit Terrain à bâtir, compris dans le périmètre de la ZAC, existe, s'étend et se poursuit, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et tous droits pouvant y être attachés.

1.2 DESIGNATION DES VOLUMES A BATIR FORMANT LE SURPLUS DES BIENS

1.2.1 Désignation des Volumes numérotés UN (1) et TROIS (3) dépendant de l'EDDV G1

1.2.1.1 Identification du terrain d'assiette de l'EDDV G1

Les Volumes numérotés UN (1) et TROIS (3) ont pour assiette foncière le terrain sis à **BAGNEUX (Hauts-de-Seine), avenue Henri Barbusse et rue de Verdun**, compris dans le périmètre de la ZAC,

Figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
P	144	38, avenue Henri Barbusse	255 m ²
P	148	36, avenue Henri Barbusse	48 m ²
S	136	Rue de Verdun	80 m ²
S	138	93, rue de Verdun	147 m ²
S	141	37, avenue Louis Pasteur	684 m ²
Ensemble pour une contenance totale de			1.214 m ²

Lequel terrain ayant fait l'objet, à la requête du Vendeur, d'un état descriptif de division volumétrique, dénommé EDDV G1, établi suivant acte reçu par Maître Caroline LINGUANOTTO, Notaire à COLOMBES, le 06 août 2020, ayant notamment emporté création des Volumes ci-après désignés à l'Article 1.2.1.2.

1.2.1.2 Désignation des Volumes numérotés UN (1) et TROIS (3) dépendant de l'EDDV G1

Sont compris parmi les Biens les Volumes numérotés UN (1) et TROIS (3) créés en vertu de l'EDDV G1 et désignés aux termes dudit acte de la manière ci-après littéralement rapportée :

« **VOLUME NUMERO UN (1)** »

« Volume immobilier comprenant le sous-sol, partie en terre pleine, destiné à la réalisation d'une partie du parc de stationnement d'infrastructure du Lot G2, sur l'assiette formé par une surface de forme irrégulière de 490 m² délimitée par les sommets n°1 - 11 - 2 - 3 - 10 - 4 - 5 - 1, sans limitation de profondeur et jusqu'aux altitudes NGF 81.28m et 80.93m. »

« **VOLUME NUMERO TROIS (3)** »

« Volume immobilier de sursol, destiné à la réalisation de balcons, sur l'assiette formé par une surface de forme régulière de 145 m² délimitée par les sommets n°2 - 3 - 10 - 11 - 2 entre la côte NGF 89.36m et sans limitation de hauteur. »

Ainsi au surplus que lesdits Volumes numérotés UN (1) et TROIS (3) existent, s'étendent et se poursuivent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et tous droits pouvant y être attachés.

1.2.2. Désignation du Volume numéroté DEUX (2) dépendant de l'EDDV P140

1.2.2.1. Identification du terrain d'assiette de l'EDDV P140

Le Volume numéroté DEUX (2) dépendant des Biens, ci-après désigné sous l'Article 1.2.2.2, a pour assiette foncière le terrain sis à **BAGNEUX (Hauts-de-Seine), avenue Henri Barbusse**, pour une contenance cadastrale de 61 m², compris dans le périmètre de la ZAC,

Figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
P	140	36, avenue Henri Barbusse	61 m ²

Lequel terrain ayant fait l'objet, à la requête du Département des Hauts-de-Seine, d'un état descriptif de division volumétrique, dénommé EDDV P140, établi suivant acte reçu par Maître Caroline LINGUANOTTO, Notaire à COLOMBES, le 07 juillet 2020, ayant notamment emporté création du Volume DEUX (2) ci-après désigné à l'Article 1.2.2.2.

1.2.2.2 Désignation du Volume numéroté DEUX (2) dépendant de l'EDDV P140

Est compris parmi les Biens le Volume numéroté DEUX (2) créé en vertu de l'EDDV P140 et désigné aux termes dudit acte de la manière ci-après littéralement rapportée :

« **VOLUME NUMERO DEUX (2)** »

Partie aérienne, composée de balcons et d'air, sur l'assiette formée par une surface de forme irrégulière de 61 m² délimitée par les sommets n°1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1, depuis la cote NGF 89.36 m et jusqu'à la cote NGF 140.90 m. »

Ainsi au surplus que ledit Volume numéroté DEUX (2) existe, s'étend et se poursuit, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et tous droits pouvant y être attachés.

1.2.3 Désignation du Volume numéroté DEUX (2) dépendant de l'EDDV P141

1.2.3.1 Identification du terrain d'assiette de l'EDDV P141

Le Volume numéroté DEUX (2) dépendant des Biens, ci-après désigné sous l'Article 1.2.3.2, a pour assiette foncière le terrain sis à **BAGNEUX (Hauts-de-Seine), avenue Henri Barbusse**, pour une contenance cadastrale de 16 m², compris dans le périmètre de la ZAC,

Figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
P	141	36, avenue Henri Barbusse	16 m ²

Lequel terrain ayant fait l'objet, à la requête du Département des Hauts-de-Seine, d'un état descriptif de division volumétrique, dénommé EDDV P141, établi suivant acte reçu par Maître Caroline LINGUANOTTO, Notaire à COLOMBES, le 07 juillet 2020, ayant notamment emporté création du Volume DEUX (2) ci-après désigné à l'Article 1.2.3.2.

1.2.3.2 Désignation du Volume numéroté DEUX (2) dépendant de l'EDDV P141

Est compris parmi les Biens le Volume numéroté DEUX (2) créé en vertu de l'EDDV P141 et désigné aux termes dudit acte de la manière ci-après littéralement rapportée :

« VOLUME NUMERO DEUX (2) »

« *Partie aérienne, composée de balcons et de vide, sur l'assiette formé par une surface de forme régulière de 16 m² délimitée par les sommets n°11 - 12 - 13 - 14 - 11, depuis la cote NGF 89.36 m et jusqu'à la cote NGF 140.90 m.* »

Ainsi au surplus que ledit Volume numéroté DEUX (2) existe, s'étend et se poursuit, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et tous droits pouvant y être attachés.

1.2.4 Désignation du Volume numéroté DEUX (2) dépendant de l'EDDV P142

1.2.4.1 Identification du terrain d'assiette de l'EDDV P142

Le Volume numéroté DEUX (2) dépendant des Biens, ci-après désigné sous l'Article 1.2.4.2, a pour assiette foncière le terrain sis à **BAGNEUX (Hauts-de-Seine), avenue Henri Barbusse**, pour une contenance cadastrale de 9 m², compris dans le périmètre de la ZAC,

Figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
P	142	36, avenue Henri Barbusse	9 m ²

Lequel terrain ayant fait l'objet, à la requête du Département des Hauts-de-Seine, d'un état descriptif de division volumétrique, dénommé EDDV P142, établi suivant acte reçu par Maître Caroline LINGUANOTTO, Notaire à COLOMBES, le 07 juillet 2020, ayant notamment emporté création du Volume DEUX (2) ci-après désigné à l'Article 1.2.4.2.

1.2.4.2 Désignation du Volume numéroté DEUX (2) dépendant de l'EDDV P142

Est compris parmi les Biens le Volume numéroté DEUX (2) créé en vertu de l'EDDV P142 et désigné aux termes dudit acte de la manière ci-après littéralement rapportée :

« *VOLUME NUMERO DEUX (2)* »

« *Partie aérienne, composée de balcons et de vide, sur l'assiette formé par une surface de forme régulière de 9 m² délimitée par les sommets n°15 – 16 – 17 – 18 – 15, depuis la cote NGF 98.38 m et jusqu'à la cote NGF 103.15 m.* »

Ainsi au surplus que ledit Volume numéroté DEUX (2) existe, s'étend et se poursuit, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et tous droits pouvant y être attachés.

1.3 DROITS A CONSTRUIRE AFFECTES AUX BIENS

Au Terrain et aux Volumes formant le Lot G2, sont affectés les droits à construire, exprimés en Surface de Plancher, nécessaires à la réalisation du Programme de Construction projeté par l'acquéreur représentant une Surface de Plancher globale de **17.436 m² (dix-sept mille quatre cent trente-six mètres carrés)**, se répartissant comme suit :

- . Surface de Plancher à destination de logements en accession libre : **12.088 m²**
- . Surface de Plancher à destination de logements à prix maîtrisés : **1.350 m²,**
- . Surface de Plancher à destination de commerces : **3.998 m²,**

Ainsi qu'il résulte de l'additif au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) applicable aux Biens, établi le 19 avril 2018 par l'Aménageur en vue de la réalisation du Programme de Construction et approuvé par le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris le 09 octobre 2018, en application des dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

2. PRIX DE VENTE

2.1 Montant du Prix de la Vente

La Vente est consentie et acceptée moyennant le Prix global hors taxe de **DOUZE MILLIONS SIX CENT DIX MILLE EUROS (12.610.000,00 Euros HT)**,

Auquel s'ajoute la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), liquidée au taux normal en vigueur (soit 20%) sur la totalité du Prix hors taxe ci-dessus stipulé, soit la somme de DEUX MILLIONS CINQ CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (2.522.000,00 Euros),

Faisant ressortir le Prix de Vente à la somme globale Toutes Taxes Comprises de **QUINZE MILLIONS CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (15.132.000,00 Euros TTC)**.

2.2. Paiement du Prix de la Vente

Ce Prix de vente a été payé comptant et quittance dans l'acte à concurrence de la somme de de DIX MILLIONS QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS (10.088.000,00 Euros), correspondant :

- à partie du Prix Hors Taxe de la Vente, soit la somme hors taxe de SEPT MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SIX MILLE EUROS (7.566.000 Euros H.T) ;
- et à la totalité de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, s'élevant à la somme de DEUX MILLIONS CINQ CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (2.522.000,00 Euros).

Le surplus du prix, soit la somme hors taxe de CINQ MILLIONS QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (5.044.000,00 Euros), a été stipulée exigible dans les trente (30) Jours Calendaires suivant la justification de la défaillance de la condition résolutoire stipulée audit acte et contre régularisation de l'acte authentique constatant celle-ci.

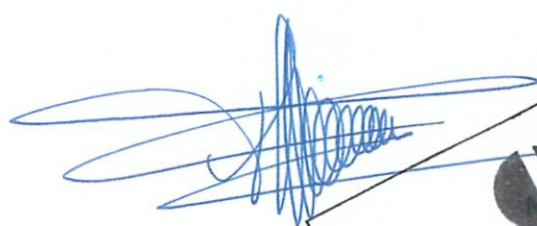
3. CONDITION RESOLUTOIRE

Cette vente a été consentie sous condition résolutoire dans l'hypothèse où il ne pourra être justifié de l'absence de recours et de retrait ouverts à l'encontre des délibérations suivantes :

- la délibération n°1 en date du 12 juin 2020 du Conseil Départemental ayant prononcé le déclassement du domaine public des Volumes DEUX (2) dépendant respectivement de l'EDDV P140, de l'EDDV P141 et de l'EDDV P142,
- et la délibération n°2 en date du 12 juin 2020 du Conseil Départemental ayant approuvé la vente desdits Volumes au profit de la société SADEV 94 et autorisé sa signature.

Etant précisé que suivant acte reçu par Maître Emilie BONNAMAS-BERTUCAT, notaire à PARIS, le 10 novembre 2020, il a été constaté la défaillance de ladite condition résolutoire et par conséquent le caractère définitif de la vente susvisée du 06 août 2020.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.



FAIT A PARIS,
Le 14 juin 2021.

Maître François MAUBERT

CHEVREUX
NOTAIRES

55, boulevard Haussmann
CS 30106 - 75380 Paris cedex 08

Annexe 4

**Attestation notariée de promesse de vente
et avenant (lot G3)**

**Autorisation de SADEV 94
de dépôt de PC valant AEC (lot G3)**



CHEUVREUX

ATTESTATION

Je soussignée, **Maître Emilie BONNAMAS-BERTUCAT**, Notaire de la société par Actions Simplifiée « Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège social est située à PARIS 8^{ème} arrondissement, 55 Boulevard Haussmann, atteste qu'aux termes d'un acte reçu par **Maître Cyrille LELONG**, Notaire Associé à COLOMBES (Hauts-de-Seine), 22 avenue Henri Barbusse, le 11 juillet 2017, il a été constaté la promesse synallagmatique de vente, sous conditions suspensives, consentie par :

La société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE**, société anonyme d'économie mixte au capital de 10.099.050 EUR, dont le siège social est à VINCENNES (94300), 31 rue Anatole France, identifiée au SIREN sous le numéro 341 214 971 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

AU PROFIT DE :

1) La société dénommée **SEERI**, société par actions simplifiées, dont le siège est à PARIS (75801 Cedex 08), 19 rue de Vienne TSA 60030, identifiée au SIREN sous le numéro 331 129 437 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Acquéreur à concurrence de 46 % en pleine propriété du Lot G3.

2) La société dénommée **LINKCITY ILE-DE-FRANCE**, société par actions simplifiée, dont le siège est à GUYANCOURT (78280), 1, avenue Eugène Freyssinet, identifiée au SIREN sous le numéro 343 183 331 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Acquéreur à concurrence de 46 % en pleine propriété du Lot G3.

3) Et la société dénommée **GROUPE IMESTIA**, société anonyme, dont le siège est à SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis), 10, rue James Watt – Bâtiment D, identifiée au SIREN sous le numéro 399 012 665 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Acquéreur à concurrence de 8 % en pleine propriété du Lot G3.

Portant sur les emprises volumétriques et les droits à construire ci-après désignés :

1. Désignation des emprises volumétriques, objets de la promesse :

Dans un ensemble immobilier sis à BAGNEUX (Hauts-de-Seine), dans l'emprise de la ZAC ECOQUARTIER VICTOR HUGO,

Le VOLUME A BATIR, nu et arasé au niveau naturel du sol, dans l'état prévu au Cahier des Charges de Cessions de Terrains.

- ayant pour assiette foncière le terrain, pour une *superficie prévisionnelle* d'environ 3.812m², à extraire des parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
P	133	45 avenue Henri Barbusse	0ha 20a 58ca
P	8	47 avenue Henri Barbusse	0ha 14 a 85ca
P	12	49 avenue Henri Barbusse	0ha 13a 36ca
P	13	avenue Henri Barbusse	0ha 04a 90ca
P	14	avenue Henri Barbusse	0ha 04a 33ca
P	18	avenue Henri Barbusse	0ha 26a 07ca
P	43	47 avenue Henri Barbusse	01ha 17a 79ca
M	15	5 rue claudes Debussy	02ha 00a 09ca

- et devant être créé aux termes de l'état descriptif de division volumétrique, qui sera établi à la requête du VENDEUR, sans frais à la charge des Acquéreurs.

Lequel volume susvisé, devant composer le Lot G3, est figuré à titre prévisionnel sur les plans de principe du futur état descriptif de division volumétrique établis par l'Association de Topographes Géomètres et Techniciens d'Etudes, daté du 5 juillet 2017, et annexés à ladite promesse.

2. Les Biens, objets de la promesse seront dotés de la constructibilité, exprimée en Surface de Plancher, nécessaire à la réalisation du Programme de Construction devant, à titre prévisionnel représenter une SDP globale maximale de VINGT-HUIT MILLE DEUX CENTS METRES CARRES (28.000 m²), et ce, de manière à permettre la réalisation par l'Acquéreur du Programme de Construction devant développer une SDP globale d'environ 27.605 m², se répartissant, à titre prévisionnel, comme suit :

- DIX-SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE METRES CARRES (17.254 m²) de SDP à destination d'habitat en accession libre,
- QUATRE MILLE TROIS CENT QUATORZE METRES CARRES (4.314 m²) de SDP à destination d'habitat locatif social,
- MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT METRES CARRES (1.697 m²) de SDP à destination de commerce,
- DEUX MILLE TROIS CENT QUINZE METRES CARRES (2.315 m²) de SDP à destination d'activité à destination d'acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire,
- DEUX MILLE VINGT-CINQ METRES CARRES (2.025 m²) de SDP à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Et les emplacements de stationnement sur trois (3) niveaux de sous-sols maximum attachés à cet ensemble immobilier élevé d'un rez-de-chaussée et de quinze (15) et dix-huit (18) étages.

La constructibilité exacte affectée au Lot G3 sera déterminée sur la base des permis de construire et éventuel(s) permis de construire modificatif(s) obtenus par l'Acquéreur et justifiée par l'établissement, en application de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, d'un Cahier des Charges de Cession de Terrain, dûment approuvé par l'autorité concédante.

Laquelle promesse a été consentie pour une durée expirant le trente juin deux mille vingt-et-un (30 juin 2021), sauf application des cas de prorogation qui y sont prévus.

En fois de quoi, il est délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

A Paris, le 28 janvier 2021


Emilie BONNAMAS-BERTUCAT


CHEUVREUX
NOTAIRES

55, boulevard Haussmann
CS 30106 - 75380 Paris cedex 08

Le Groupement de promoteurs – Bagneux G3

Monsieur Christophe RICHARD
Directeur Général
Pour SADEV94
31 rue Anatole France
94306 Vincennes Cedex

Paris, le 24 juin 2021

Objet : Lettre avenant numéro 4 à la promesse synallagmatique de vente du 11 juillet 2017 signée entre SADEV94 et les sociétés PARIS VAL DE SEINE, LINKCITY Ile De France et GROUPE IMESTIA

Monsieur le Directeur Général,

Depuis la signature de la Promesse de vente d'un terrain à bâtir formant le lot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo le 11 juillet 2017 au bénéfice de nos sociétés nos équipes respectives avancent avec les services de la Ville de BAGNEUX à la finalisation du programme détaillé de l'ensemble immobilier constituant le lot G3.

Nos sociétés ont d'ores et déjà régularisé trois (3) avenants visant à proroger la date du dépôt du permis de construire, du 30 janvier au 30 octobre 2020 par un avenant n°1, du 30 octobre 2020 au 31 mars 2021 par un avenant n°2, et du 31 mars au 30 juin 2021 par un avenant n°3, l'échéance de la promesse étant quant à elle inchangée, elle expire au 30 juin 2021.

En raison du prolongement des discussions entre le Groupement, la SADEV94 et la Ville dans le but de définir une programmation affinée du lot G3, nous vous proposons de proroger la date de réalisation de la promesse initialement fixée au 30 juin 2021 à la date du 30 avril 2022.

Nous souhaitons par ailleurs acter par la présente qu'à la suite à la division parcellaire des parcelles P18 et M15 objets de la promesse, le terrain d'assiette du projet est modifié comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
P	133	45 avenue Henri Barbusse	0ha 20a 58ca
P	8	47 avenue Henri Barbusse	0ha 14 a 85ca
P	12	49 avenue Henri Barbusse	0ha 13a 36ca
P	13	avenue Henri Barbusse	0ha 04a 90ca
P	14	avenue Henri Barbusse	0ha 04a 33ca
P	155	avenue Henri Barbusse	0ha 00a 09ca
P	156	avenue Henri Barbusse	0ha 00a 36ca
P	43	47 avenue Henri Barbusse	01ha 17a 79ca
M	47	5 rue Claude Debussy	0ha01a 39a



Commune :
BAGNEUX (007)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1504 R
Document vérifié et numéroté le 30/07/2020
A PTGC des Hauts-de-Seine
Par Hakim SAID
Inspecteur des Finances Publiques
Signé

NANTERRE
PTGC des Hauts-de-Seine
235, Avenue Georges Clémenceau

92756 NANTERRE cedex
Téléphone : 01 41 37 84 50

plgc.hauts-de-seine@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

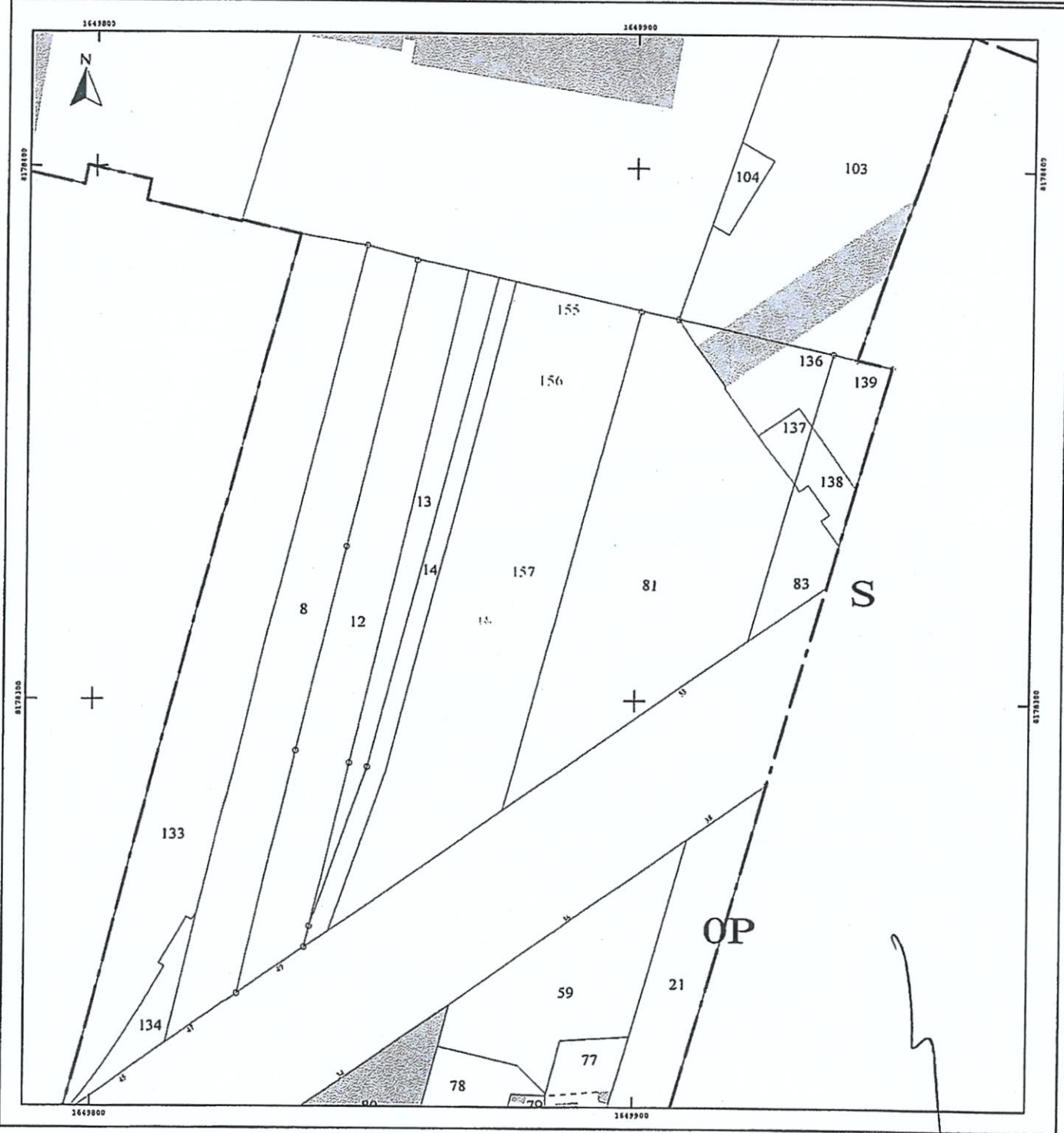
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : P
Feuille(s) : 000 P 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 30/07/2020
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par DANIEL VALENCIK (2)
Réf. : 51541
Le 28/10/2019

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente mise 6463.
A -----, le -----

(1) Remplir les mentions indiquées. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan relevé par voie de mise à jour) Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien relevé du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc...)



Annexe 5

**Règlement de la zone UN du PLU du Bagneux
et carte du secteur**

Zone UN

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

Zone UN : correspondant à la centralité du quartier nord de la ville en cours de renouvellement urbain :

- o **UNvh** : Secteur à vocation principale d'habitat, situé entre l'avenue Victor Hugo et le secteur de l'avenue Aristide Briand ;
- o **UNG** : Secteur de l'îlot gare à proximité immédiate des deux métros ;
- o **UNp** : Secteur de la pierre plate élargi, concerné par le projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'AMRU 2, ainsi que le secteur situé au-dessus de la future station de métro Verdun Sud ;
- o **UNpp** : Secteur Pierre Plate, correspondant au secteur opérationnel du PRUS.

ARTICLE UN 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension.
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées à l'article UN 2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UN 2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UN 2.
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.6 Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UN 2.

ARTICLE UN 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve de condition particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les extensions et réhabilitations des constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie dans la limite d'une augmentation de 80 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas occasionner de gênes supplémentaires (trafic, nuisances sonores et olfactives) pour le voisinage.
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport.
- 2.3 La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnement, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 2.4 Les affouillements, exhaussements décaissements et remblaiements des sols à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, d'aménagement d'espace public, etc.) ou de raccordement aux réseaux (aménagement hydrauliques, etc.).
- 2.5 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.

ARTICLE UN 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales :

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voies(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

- 3.3 Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres ;
- 3.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.
- Conditions d'accès aux terrains :**
- 3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- 3.6 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UN 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UN 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UN 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions pourront s'implanter soit :
- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - En recul d'au moins 0,5 mètre des voies et emprises publiques.
- 6.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans les marges de recul.
- 6.3 Les constructions annexes, les dispositifs techniques, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :
- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - En recul d'au moins à 0,5 mètre des voies et emprises publiques.
- 6.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.5 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

ARTICLE UN 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :

- 7.1 En secteurs UNvh et UNp, les constructions peuvent s'implanter soit :
- Sur les deux limites séparatives ;
 - Sur une des deux limites séparatives ;
 - En retrait des limites séparatives ;

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins à 4 mètres en tout point de la construction.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- 7.2 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égal $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres ;
- Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :
- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.
- 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :
- En limites séparatives de fond de parcelle ;
 - En retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égal à 0,5 mètre.
- 7.4 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.5 En secteurs UNG et UNpp, les constructions peuvent s'implanter soit :
- Sur les limites séparatives
 - Sur une des deux limites séparatives ;
 - En retrait des deux limites séparatives ;
- En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 0,5 mètre en tout point de la construction.
- 7.6 En secteurs UNG et UNpp, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :
- Sur les deux limites séparatives ;
 - Sur une des deux limites séparatives ;
 - En retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 0,5 mètre en tout point de la construction.

ARTICLE UN 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- En secteurs UNG, UNp, UNvh :
- 8.1 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de $L=H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
- 8.2 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.
- 8.3 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En secteur UNpp uniquement :
- 8.4 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de 8 mètres.
- 8.4 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.
- 8.5 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 En secteurs UNvh, UNp et UNpp, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 65% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2 En secteurs UNG, l'emprise au sol des constructions peut être portée à 100 % de la superficie de l'unité foncière.
- 9.3 Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il en est de même lorsqu'elles constituent la destination dominante du rez-de-chaussée de la construction.
- 9.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 0,25 m d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE UN 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteur UNvh, la hauteur maximale des constructions est limitée :
- A 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
 - La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 22 mètres.

Toutefois :

Le long de la rue Romain Rolland, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 15 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 19 mètres le long de cette rue.

Le long de la rue Gustave Courbet la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 12 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 16 mètres le long de cette rue.

- 10.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteur UNG, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 57 mètres au point le plus haut de la construction (attique compris).

- 10.3 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteur UNp, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 22 mètres.

- 10.4 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, dans le secteur UNpp, la hauteur maximale des constructions est limitée à 25 m.

Toutefois,

- Des possibilités de dépassement sont admises (hauteur totale maximale) selon les îlots et le linéaire de dépassement de hauteur autorisée représentés dans le règlement graphique :
 - Sur l'îlot 2 jusqu'à 29 mètres ;
 - Sur les îlots 3, 4, 5 et 7 jusqu'à 35 mètres au faîtage et R+10 maximum pour les constructions à condition que la longueur totale d'un bâtiment n'excède pas 45 mètres ;
 - Sur l'îlot 6 jusqu'à 32 mètres au faîtage et R+10 maximum pour les constructions à condition que la longueur totale d'un bâtiment n'excède pas 45m.
- Ce dépassement de hauteur ne sera autorisé que pour un volume d'un seul tenant dont la projection au sol n'excèdera pas 50 % de l'emprise totale du bâtiment et seulement au droit des linéaires représentés au règlement graphique sur une profondeur maximum de 20 m.
- La hauteur maximale des constructions est limitée, selon les îlots et le linéaire de restriction de hauteur autorisée représentés dans le règlement graphique :
 - pour l'îlot 1 à 14 mètres ;
 - pour l'îlot 5 à 14 mètres.

- 10.5 Sauf en secteur UNpp, les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

En secteur UNpp, les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions tels que les cheminées, ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseur, antennes, souche de ventilation...) et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) assurent une fonction de sécurité ou la récupération des eaux pluviales (citernes). Ils seront traités de manière qualitative et intégrés à la conception de la construction et intégrés à la hauteur maximale autorisée des constructions.

ARTICLE UN 11 – L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- 11.1 Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être

recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

11.2 Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

11.3 L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

11.4 En secteur UNvh, les halls d'entrées devront être vitrés ou ouvert en façade traversant et donnant sur les cœurs d'îlots. Ils pourront être sur une double hauteur. Les parements en façade sont interdits en rez-de-chaussée.

11.5 En secteur UNpp, les linéaires de façades ne pourront dépasser 45 mètres. Ces linéaires devront être séparés par des linéaires non construits de 8 mètres minimum.

Toitures :

11.5 Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

11.6 Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures terrasses est encouragée. La rétention d'eau sera favorisée en toiture notamment dans le cadre d'une toiture végétalisée.

11.7 Les éléments de sécurisation des terrasses feront l'objet d'un traitement esthétique. Il est fortement conseillé de prévoir une remontée de l'acrotère pour réaliser le garde-corps de sécurité au niveau de la toiture.

11.8 En secteur UNvh, l'attique doit être traité de manière contrastée par rapport au volume principal des façades.

11.9 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.

11.10 La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.

11.11 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Clôtures :

11.12 Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

11.13 Les clôtures sur rue seront réalisées en serrurerie avec un barreaudage vertical pour assurer la transparence sur les cœurs d'îlots. Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, celles-ci ne devant pas faire obstacle à la vue depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots.

11.14 Les murs pleins, clôtures grillagées ou treillis soudés sont proscrits.

11.15 En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Bâtiments annexes :

11.16 Les annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle. Elles seront de préférence recouvertes d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation de bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

ARTICLE UN 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités d'application des normes de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dimensions minimales des places :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Rampes d'accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Normes de stationnement automobile :

12.11 Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidés de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum 0,7 place de stationnement par logement ; Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 0,5 place de stationnement par logement.
Logements (à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidés de l'Etat)	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que soit réalisée, au minimum 0,7 place de stationnement par logement ; Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 0,7 place de stationnement par logement.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que soit réalisée au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher ; Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places. Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher de la construction.
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum 1 place pour 3 chambres.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> Des besoins créés par l'équipement ; De ses jours et heures de fréquentation ; Des possibilités de stationnement existantes à proximité De la desserte en transports en commun.

12.12 En secteur UNg, le nombre de places de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ces possibilités soient dûment justifiées.

Normes de stationnement vélo :

12.13 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de plancher.

12.14 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :

- En rez-de-chaussée, à hauteur de 100%, pour les constructions destinées à l'habitation ; sauf en secteur UNg où le stationnement des vélos devra être réalisé en rez-de-chaussée, à hauteur de 50% minimum, le reste pouvant l'être au 1^{er} sous-sol ;
- En rez-de-chaussée, à hauteur d'un tiers, pour les constructions destinées aux bureaux ;
- Au niveau du rez-de-chaussée pour les autres constructions.
- Et à proximité des entrées piétonnes.

12.16 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.

ARTICLE UN 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.2 **Coefficient de biotope par surface :**

- Dans les secteurs UNvh et UNp, 14,85% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 8,75% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 6,1% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif. Il en est de même lorsqu'elles en constituent la destination dominante du rez-de-chaussée de la construction.

*L'étendue de la surface **d'espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle ;
 - 0,5 pour les liaisons douces perméables ;
 - 0,5 pour les toitures végétalisées ;
 - 0,5 pour les parcs de stationnement perméables ;
 - 0,2 pour les surfaces de murs végétalisés.
- Dans le secteur UNG, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. Cette étendue sera précisément calculée en fonction de la nature des substrats utilisés et pondérée à l'appui des coefficients suivants :
- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle ;
 - 0,5 pour les liaisons douces perméables ;
 - 0,5 pour les toitures végétalisées ;
 - 0,5 pour les parcs de stationnement perméables ;
 - 0,2 pour les surfaces de murs végétalisés.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif. Il en est de même lorsqu'elles en constituent la destination dominante du rez-de-chaussée de la construction.

Plantations

- 13.3 Hors secteur UNG, Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement pour 100m² d'espaces verts.
- 13.4 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- 13.5 Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 13.6 Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

- 13.7 Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

Linéaires végétalisés

- 13.8 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

Arbres remarquables protégés

- 13.9 Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :
- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
 - Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

ARTICLE UN 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UN 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dispositions relatives à la performance énergétique

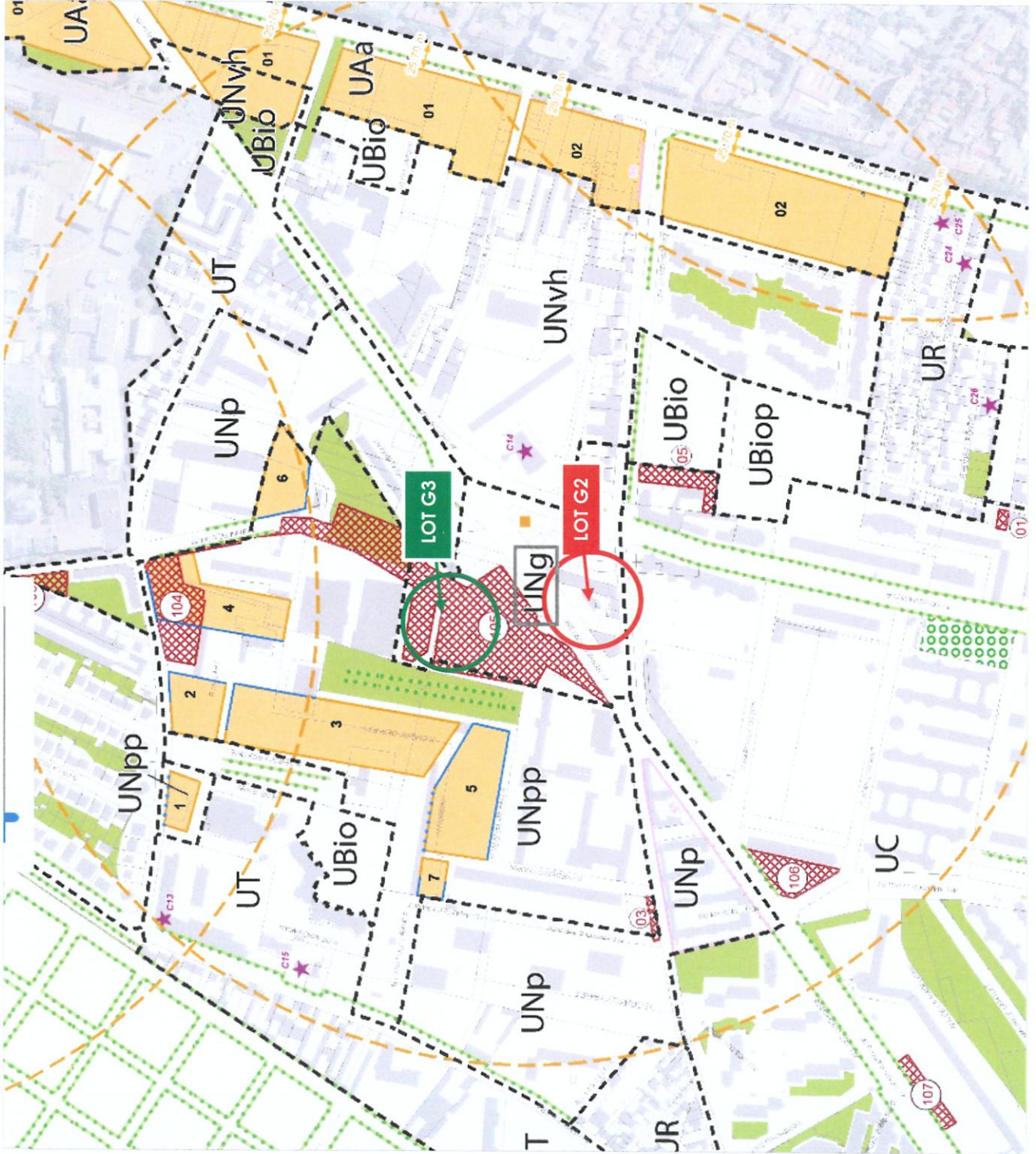
- 15.1 Les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences énergétiques suivantes :
- Coefficients Bbio* et Cep* 20% inférieurs respectivement au Bbio max et Cep max pour les constructions neuves. Toutefois, si la Réglementation Thermique en vigueur impose une performance correspondant aux critères des constructions passives ou à énergie positive, il n'est pas demandé d'aller au-delà de cette norme.
- 15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

Performance environnementale globale

- 15.3 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- 15.4 Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...);
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 15.5 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

ARTICLE UN 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements devront être également équipés pour un raccordement futur.



Emplacements réservés		Localité
Numéro	Désignation	Commune
1	Réalisation d'un parc de stationnement	Commune
2	Eclairage de la voirie RDC2	Département
3	Achèvement de l'éclairage de la rue de Verdun	Commune
4	Achèvement de l'éclairage du sentier du bas des Buttes	Commune
5	Extension du Parc Robespierre	Commune
101 à 109	Espaces et installations liés à l'arrivée de la ligne n°4 du métro	RATP

--- Limites de zone

Trame Verte et Bleue

- o o o o o Espace boisé classé au titre de l'Article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme
- o o o o o Fiche écologique à sauvegarder au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme
- Mare à protéger au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme
- Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme
- Linéaires végétalisés protégés au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme
- Arbre remarquable protégé au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Éléments de patrimoine

- ★ Bâtiment remarquable à protéger au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme
- Mur ou partie d'édifice remarquable à protéger au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme
- Séquence urbaine remarquable à préserver au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Autres prescriptions

- Emplacement réservé
- Ilot constructible dans le respect de l'Article 10 du règlement de zone
- Périmètre de hauteur spécifique : 12m
- Linéaire de hauteur spécifique : H=P
- Linéaire d'implantation et de hauteur spécifique conformément aux articles 6 et 10 du règlement de zone
- Dépassement de hauteur autorisée dans le secteur UNpp
- Linéaire de restriction de hauteur autorisé
- Linéaire de protection commercial au titre de l'Article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme
- Gare (existante ou en projet) et périmètre de 500 m

UB

Annexe 6

**Décision CDAC du lot G2
(3 septembre 2018)**

**Arrêté de permis de construire du lot G2
(7 mars 2019)**

**Transfert du PC du lot G2
à la SCCV BAGNEUX G2 (3 août 2020)**

Arrêté de PCM02 du lot G2 (30 décembre 2020)



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Préfecture

Direction de la Citoyenneté
et de la Légalité
Bureau de la Réglementation générale
et des Elections
Affaire suivie par : Sébastien MAURICE
Tél : 01 40 97 23 20
Courriel : pref-cdac92@hauts-de-seine.gouv.fr

Avis DCL-BRGE-CDAC n°2018-180 du 3 septembre 2018 relatif à la demande de création d'un ensemble commercial Auchan totalisant 2387m2 de surface de vente, situé dans le lot G2 de l'Ecoquartier de la ZAC Victor Hugo à Bagneux, reçue dans mes services le 3 juillet 2018, et enregistrée sous le numéro 92.18.07.

LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DES HAUTS-DE-SEINE

- AUX** termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 5 juin 2018 ;
- VU** le code de commerce ;
- VU** la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- VU** le décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU** le décret du 23 août 2016 portant nomination de M. Pierre SOUBELET en qualité de Préfet des Hauts-de-Seine ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2018-31 du 20 février 2018 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Hauts-de-Seine ;
- VU** la demande de création d'un ensemble commercial Auchan totalisant 2387m2 de surface de vente, situé dans le lot G2 de l'Ecoquartier de la ZAC Victor Hugo à Bagneux, reçue dans mes services le 3 juillet 2018, et enregistrée sous le numéro 92.18.07 ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2018 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial chargée d'examiner la demande susvisée ;
- VU** le rapport d'instruction présenté par la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement ;

Sous la présidence de Vincent BERTON, Secrétaire général de la Préfecture et après qu'en aient délibéré les membres :

Mme Marie-Hélène AMIABLE, maire de Bagneux ;
M. Max STAAT, représentant M. Christian METAIRIE, maire d'Arcueil ;
M. Olivier DELOURME, association Environnement 92 ;
M. Jean-Sébastien SOULE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hauts-de-Seine ;
M. Bernard DUCELIER, association UFC Que Choisir.

Assistés des représentants de l'Administration :

- *Mme Véronique MONSENEGO, DRIEA*
- *M. Sébastien MAURICE, bureau de la réglementation générale et des élections*
- *M. Didier BITAUX, bureau de la réglementation générale et des élections*

Considérant que l'objet de la demande consiste en la création d'un ensemble commercial de 2 387 m² de surfaces de vente sur 3 niveaux : rez-de-chaussée, mezzanine et 1er étage constituant le socle d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments de logements ;

Considérant que le projet comprend un supermarché à prédominance alimentaire de 2 152 m² de surfaces de vente et une petite cellule commerciale non alimentaire de 235 m² de surfaces de vente ;

Considérant que ce projet s'insère dans la ZAC EcoQuartier Victor Hugo sur l'îlot gare du futur pôle d'échanges intermodal majeur de Bagneux desservi à terme par la ligne 4 et la ligne 15 sud Grand Paris Express ;

Considérant que Le projet s'implante sur les emprises de l'ancien supermarché ATAC du Groupe Auchan fermé et démoli en 2014 ;

Suite aux échanges de la CDAC ;

La Commission procède au vote.

Ont voté pour la réalisation du projet :

Mme Marie-Hélène AMIABLE, maire de Bagneux ;
M. Max STAAT, représentant M. Christian METAIRIE, maire d'Arcueil ;
M. Olivier DELOURME, association Environnement 92 ;
M. Jean-Sébastien SOULE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hauts-de-Seine ;
M. Bernard DUCELIER, association UFC Que Choisir

S'est abstenu :

Néant

A voté contre le projet :

Néant

Absents :

M. Patrick OLLIER, président de la Métropole du Grand Paris ;
Mme Valérie PECRESSE, présidente de la Région Ile-de-France ;
M. Alain-Bernard BOULANGER, maire de Villeneuve-la-Garenne ;
M. Patrick DEVEDJIAN, président du Conseil départemental ;
M. Gérard SCHREPFER, Association Léo Lagrange défense des consommateurs à Levallois-Perret ;
M. Jean-Yves SENANT, maire d'Antony
M. Raphaël SOUILMI, Association UDAF 94.

La commission départementale d'aménagement commercial des Hauts-de-Seine donne un avis favorable à la demande, déposée par les sociétés SAS SEERI, LINKCITY ILE-DE-FRANCE et GROUPE IMESTIA, relative à la création d'un ensemble commercial Auchan totalisant 2387m2 de surface de vente, situé dans le lot G2 de l'Ecoquartier de la ZAC Victor Hugo à Bagneux.

Nanterre, le 3 septembre 2018

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire général

Vincent BERTON

TRANSMIS EN PREFECTURE

13/10/2019

**PERMIS DE CONSTRUIRE
AVEC PRESCRIPTIONS
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN

SECTEUR PLANIFICATION - DROIT DES SOLS

01 42 31 68 40

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 14/06/2018, complétée le 11/10/2018 et modifiée le 11/12/2018	
Par :	SAS SEERI Représentée par M. BLONS Eric 19 rue de Bienne 75801 Paris cedex 08 SASU LINKCITY ILE DE FRANCE Représentée par Mme GENCE Elodie 1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt SA GROUPE IMESTIA Représentée par M. FOULON Julien 10 rue James Watt 93200 Saint Denis
Pour :	La construction d'un ensemble résidentiel de 199 logements et de 2 commerces
Sur un terrain sis à :	36 avenue Henri Barbusse
Cadastré :	Section P n° 21, 59, 77, 78 et 79 Section S n° 85, 86 et 116

référence dossier

N° PC 092007 18A0017

Terrain de 2 378,61 m²
 SDP habitation : 12 979 m²
 SDP Commerce : 3 729 m²

Madame le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

VU le Code de l'Environnement,

VU l'arrêté préfectoral du 7 août 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud – Grand Paris du 27 septembre 2016 approuvant le PLU révisé de Bagneux,

VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 27 septembre 2011 décidant la création de la Z.A.C. Ecoquartier Victor Hugo,

VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 15 mai 2012 attribuant à la SEMABA une concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo,

VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 15 mai 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo,

VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 15 mai 2012 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo,

VU la délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 24 juin 2014 engageant la procédure de modification de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo,

VU l'Arrêté Préfectoral DRE/BELP n° 2014-155 du 22 septembre 2014 déclarant d'Utilité Publique le projet de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo,

VU l'Arrêté Préfectoral DRE/BELP n° 2016-198 du 8 décembre 2016 portant modification de l'arrêté préfectoral DRE/BELP n° 2014-155 du 22 septembre 2014 déclarant d'Utilité Publique, au profit de la SEMABA, le projet de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux,

VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 20 septembre 2016, approuvant l'avenant n°3 portant transfert de la concession de l'aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, de la SEMABA à la SADEV 94,

VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 20 septembre 2016 modifiant le dossier de création de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo,

VU l'Arrêté Préfectoral DRE/BELP n° 2017-120 du 24 mai 2017 portant modification de l'arrêté préfectoral DRE/BELP n° 2014-155 du 22 septembre 2014 déclarant d'Utilité Publique, au profit de la commune de Bagneux, le projet de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux,

VU le dossier de permis de construire déposé par la SAS SEERI, la SASU LINKCITY ILE DE FRANCE et la SA GROUPE IMESTIA, dont l'avis de dépôt a été affiché le 14/06/2018,

VU les pièces annexées au dossier déposé le 14/06/2018, complété le 11/10/2018 et modifié le 11/12/2018,

VU les travaux envisagés portant sur la construction d'un ensemble résidentiel de 199 logements et de 2 commerces, créant une surface de plancher totale de 16 708 m²,

VU la décision n° DRIEE-SDDTE-2018-133 du 28 juin 2018 portant obligation de réaliser une étude d'impact en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement,

VU l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale du projet, en date du 18/12/2018,

VU l'avis du Conseil Départemental des Hauts de Seine sur l'étude d'impact environnemental du projet, en date du 10/12/2018,

VU l'arrêté municipal ARR_2018_064 du 21 décembre 2018 mettant à disposition du public par voie électronique la demande de permis de construire soumise à évaluation environnementale en vue de la construction d'un ensemble mixte sur le lot G2 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo de la commune de Bagneux n° PC 092 007 18 A 0017,

VU les observations formulées lors de la mise à disposition du dossier par voie électronique,

VU le bilan de la procédure de participation du public du dossier d'évaluation environnementale relatif au projet de construction d'un ensemble mixte sur le lot G2 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux,

VU l'arrêté de clôture du bilan de la participation du public sur le dossier d'évaluation environnementale relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur l'ilot G2 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux (PC 092 007 18 A 0017),

VU l'annexe environnementale annexée au présent arrêté,

VU l'avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial en date du 03/09/2018,

VU les avis avec prescriptions de la SADEV 94 en date du 26/07/2018 et du 21/02/2019,

VU le Procès-Verbal n° 1352/18 du 25 janvier 2019 de la Sous-Commission départementale pour la sécurité dans les établissements recevant du public,

VU l'avis avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour l'accessibilité en date du 13 février 2019 ;
VU les avis avec prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières en date du 13/07/2018 et du 21/12/2018,
VU l'avis avec prescriptions de l'Etablissement Public Territorial – Vallée Sud – Grand Paris en date du 27/02/2019,
VU l'avis avec prescriptions de la Société du Grand Paris, an date du 05/03/2019,
VU l'avis avec prescriptions du Service Gestionnaire de la Voirie Départementale en date du 09/01/2019,
VU l'avis avec prescriptions d'ENEDIS, en date du 10/01/2019,
VU l'avis avec prescriptions du Conseil Départemental des Hauts de Seine – Direction de l'Eau en date du 11/01/2019,
VU l'avis avec prescriptions de VEOLIA Eau Ile-de-France en date du 27/12/2018,
VU l'avis avec prescriptions de BAGEOPS en date du 01/02/2019,
VU l'avis avec prescriptions de la Direction des Espaces Publics et de l'Environnement de la ville de Bagneux en date du 26/12/2018,
VU l'avis favorable de la Direction de l'Habitat de la ville de Bagneux en date du 28/02/2019,
VU l'avis de la Direction des Bâtiments – Service Hygiène et Sécurité de la ville de Bagneux, en date du 21/12/2018,

CONSIDERANT qu' aux termes de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme, « *la décision qui autorise un projet soumis à évaluation environnementale comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.* »,

CONSIDERANT que le présent projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans laquelle figurent les mesures visant à éviter, réduire ou compenser (ERC) telles qu'elles figurent en annexe du présent permis ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

CONSIDERANT que l'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement : milieux physiques et naturels, paysage et patrimoine, milieu humain,

CONSIDERANT que les avis et observations émis dans le cadre de l'évaluation environnementale, ne sont pas de nature à remettre en cause ou modifier le projet,

A R R E T E

ARTICLE 1 – Autorisation

Le permis de construire est accordé, sous réserve du droit des tiers, pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Le permis de construire devra respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 - Les prescriptions suivantes devront être respectées :

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions et/ou aux observations émises par les services extérieurs consultés dans leur avis, annexés à la présente décision :

- SADEV 94 ;
- Sous-Commission départementale pour la sécurité dans les établissements recevant du public ;
- Sous-Commission Départementale pour l'accessibilité ;
- Inspection Générale des Carrières ;
- Etablissement Public Territorial – Vallée Sud – Grand Paris ;
- La Société du Grand Paris ;

- Service Gestionnaire de la Voirie Départementale ;
- ENEDIS ;
- Conseil Départemental des Hauts de Seine – Direction de l'Eau ;
- VEOLIA Eau Ile-de-France ;
- Direction des Espaces Publics et de l'Environnement de la ville de Bagneux ;
- Direction de l'habitat de la ville de Bagneux ;
- Direction du Bâtiment – Service Hygiène et Sécurité de la ville de Bagneux ;

ARTICLE 3 : Le dit permis fera l'objet de **taxes et participations** suivantes :

- Versement des contributions suivantes dont le montant sera fixé ultérieurement conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- Le projet ayant pour effet de créer une surface de plancher de 16 708 m², il sera assujéti au versement de la Taxe d'Aménagement en vertu des dispositions des articles L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le montant sera fixé et notifié ultérieurement.
- Au titre de la réalisation des équipements propres de l'opération correspondant aux frais réels d'accès et de branchement sur équipement public, au droit du terrain, en vertu de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de la redevance d'archéologie préventive en vertu de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme prévue à l'article 9 de la loi n° 2001/44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003/707 du 1^{er} août 2003 et l'article 17 de la loi n° 2004/804 du 9 août 2004.

- Versement des contributions suivantes au titre :

- Une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) pour tout raccordement sur le réseau d'eaux usées du territoire au titre de l'article L1331-7 du Code de la santé publique au moment du raccordement en vertu de la délibération du conseil départemental du 25 janvier 2016.
Son montant actualisable est estimé à : **130 322,40 €**.

ARTICLE 4 : Mesures ERC

Sont prescrites les mesures d'évitement, de réduction et de compensation annexées au présent arrêté.

ARTICLE 5 : Les mesures de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine annexées au présent arrêté devront être respectées.

ARTICLE 6 : Le Directeur Général des Services de la Ville de Bagneux, et toutes les autorités administratives compétentes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bagneux, le 07/03/2019

Mario-Hélène AMIABLE



**Maire de Bagneux
Conseillère Départementale
Des Hauts-de-Seine**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis ou la déclaration préalable est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier,
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, la copie de la présente lettre. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, et s'il y a lieu la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir. Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.

L'affichage doit également mentionner que le délai de recours contentieux est de 2 mois à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain et que tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours.

- DECLARATION ATTESTANT DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

La DAACT est adressée par pli recommandé avec avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie. Cette DAACT sera accompagnée des attestations prévues par les articles R 111-19 à R 111-23 du code de l'habitation. Le Maire a 3 mois à la réception de la DAACT pour contester cette déclaration ou 5 mois si le projet entre dans l'un des cas prévus à l'article R 462-7 du Code de l'Urbanisme. Passé ce délai vous pouvez sur simple requête obtenir une attestation du Maire certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DROITS DES TIERS

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ,
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Si vous entendez contester le refus vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS après la fin de votre délai d'instruction. Vous pourrez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

07/03/2019

ERI

entée par M. BLONS Eric
de Vienne

Paris cedex 08

LINKCITY ILE DE FRANCE

entée par Mme GENCE Elodie
de Eugène Freyssinet

Guyancourt

OUPE IMESTIA

entée par M. FOULON Julien
James Watt

Saint Denis

struction d'un ensemble résidentiel de 199
nts et de 2 commerces

ue Henri Barbusse

P n° 71 50 77 78 et 79

evances afférentes au dit permis seront à l

ntenues dans le permis initial sont mainten

affichée sur le terrain dès la notification d
chantier, conformément aux dispositions c

ices de la Ville de Bagnaux, et toutes les
un en ce qui le concerne, de l'exécution du

Bagnaux, le 03/0

AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est accordée et pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les services de la mairie et est visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la nature des travaux, la surface, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher et doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. En cas de refus ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le titulaire de l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois mois. Si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année, l'autorisation est renouvelée pour une durée d'un an chacune, c'est à dire que sa durée de validité est renouvelée à l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes et les règles de voirie n'ont pas évolué.

La demande doit être déposée sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous avez obtenue, avec demande d'avis de réception postal,

et doit être notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligation de mitoyenneté, de soleillement, de passage ; règles contractuelles relatives à l'autorisation de respecter).

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par le titulaire de l'autorisation et être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1714-1 et suivants du code des assurances.

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif dans le délai de deux mois à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours contentieux le ministre chargé de l'urbanisme dans le délai de deux mois à compter de la notification, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse dans le délai de deux mois vaut refus de l'autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter de la notification de la décision.)

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter de la notification de la décision.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF AVEC PRESCRIPTIONS DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN
SECTEUR PLANIFICATION - DROIT DES SOLS
01 42 31 68 40

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 04/08/2020, complétée le 16/11/2020	
Par :	La SCCV BAGNEUX G2 Représentée par M. ROCHE Stéphane 19 rue de Bienne 75008 Paris
Pour :	Modifications de la construction d'un ensemble résidentiel et de 2 commerces
Sur un terrain sis à :	36 avenue Henri Barbusse
Cadastré :	Section P n° 21, 59, 77, 78 et 79 Section S n° 85, 86 et 116

référence dossier

N° PC 092007 18A0017
M02

Terrain de 2 378,6 m²

SDP totale avant : 16 708 m²
SDP totale après : 17 012 m²

SDP habitation avant : 12 979 m²
SDP habitation après : 13 293 m²

SDP Commerce avant : 3 729 m²
SDP Commerce après : 3 719 m²

Nombre de places de stationnement avant : 190
Nombre de places de stationnement après : 174

Nombre de logements avant : 199
Nombre de logements après : 200

Madame le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;
VU le Code de l'Environnement ;

VU l'arrêté préfectoral du 7 août 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud – Grand Paris du 27 septembre 2016 approuvant le PLU révisé de Bagneux ;

VU la délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud – Grand Paris du 29 janvier 2019 approuvant la modification n°1 du PLU de Bagneux ;

VU l'arrêté du président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris n° A 20/2020 du 12 Mars 2020 constatant la mise à jour n°1 des annexes du PLU de Bagneux ;

- VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 27 septembre 2011 décidant la création de la Z.A.C. Ecoquartier Victor Hugo ;
- VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 15 mai 2012 attribuant à la SEMABA une concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo ;
- VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 15 mai 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo ;
- VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 15 mai 2012 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo ;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 24 juin 2014 engageant la procédure de modification de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo ;
- VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 20 septembre 2016, approuvant l'avenant n°3 portant transfert de la concession de l'aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, de la SEMABA à la SADEV 94 ;
- VU la Délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 20 septembre 2016 modifiant le dossier de création de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo ;
- VU l'Arrêté Préfectoral DRE/BELP n° 2014-155 du 22 septembre 2014 déclarant d'Utilité Publique le projet de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo ;
- VU l'Arrêté Préfectoral DRE/BELP n° 2016-198 du 8 décembre 2016 portant modification de l'arrêté préfectoral DRE/BELP n° 2014-155 du 22 septembre 2014 déclarant d'Utilité Publique, au profit de la SEMABA, le projet de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux ;
- VU l'Arrêté Préfectoral DRE/BELP n° 2017-120 du 24 mai 2017 portant modification de l'arrêté préfectoral DRE/BELP n° 2014-155 du 22 septembre 2014 déclarant d'Utilité Publique, au profit de la commune de Bagneux, le projet de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux ;
- VU le permis de construire n° PC 092007 18A0017 déposé le 14/06/2018 par la SAS SEERI, la SASU LINKCITY ILE DE France et la SA GROUPE IMESTIA et accordé le 07/03/2019 ;
- VU le transfert du permis de construire n° PC 092007 18A0017 T01 déposé le 31/07/2020 par la SCCV BAGNEUX G2 et accordé le 03/08/2020 ;
- VU le dossier de permis de construire déposé par la SCCV BAGNEUX G2, dont l'avis de dépôt a été affiché le 04/08/2020 ;
- VU les pièces annexées au dossier déposé le 04/08/2020 et complété le 16/11/2020 ;
- VU les travaux envisagés portant sur des modifications de la construction d'un ensemble résidentiel et de 2 commerces, créant une surface de plancher totale de 17 012 m² ;
- VU le Procès-Verbal n° 686/20 du 25/09/2020 de la Sous-Commission départementale pour la sécurité dans les établissements recevant du public ;
- VU l'avis de la Sous-Commission départementale pour l'accessibilité en date du 06/10/2020 ;
- VU l'avis avec prescriptions de la SADEV 94 en date du 25/11/2020 ;
- VU les avis avec prescriptions de l'Etablissement Public Territorial – Vallée Sud – Grand Paris en date du 12/10/2020 et du 17/12/2020 ;
- VU l'avis avec prescriptions du Conseil Départemental des Hauts de Seine – Direction de l'Eau en date du 17/09/2020 ;
- VU l'avis avec prescriptions de la Direction des Espaces Publics et de l'Environnement de la ville de Bagneux en date du 03/09/2020 ;
- VU l'avis de la Direction des Bâtiments – Service Hygiène et Sécurité de la ville de Bagneux, en date du 04/09/2020 ;
- VU l'arrêté municipal n° ARR_2020-127 du 15 décembre 2020 portant délégation de fonctions et de signature, à titre temporaire, à Monsieur Alain LE THOMAS, pour la période du 30 décembre 2020 au 3 janvier inclus.

A R R E T E

ARTICLE 1 – Autorisation

Le permis de construire modificatif est accordé, sous réserve du droit des tiers, pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Le permis de construire devra respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 - Les prescriptions suivantes devront être respectées :

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions et/ou aux observations émises par les services extérieurs consultés dans leur avis, annexés à la présente décision :

- Sous-Commission départementale pour la sécurité dans les établissements recevant du public ;
- Conseil Départemental des Hauts de Seine – Direction de l'Eau ;
- Direction des Bâtiments – Service Hygiène et Sécurité de la ville de Bagneux ;

ARTICLE 3 : Recommandations particulières

GESTION DES DECHETS : La surface du local poubelles des cages d'escaliers 2 et 3 n'est pas suffisante.

Dans le cas présent, l'Etablissement Public Territorial – Vallée Sud – Grand Paris recommande de revoir les plans afin d'en augmenter la dite surface.

ARTICLE 4 : Le dit permis fera l'objet de taxes et participations suivantes :

• Versement des contributions suivantes dont le montant sera fixé ultérieurement conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- Le projet ayant pour effet de créer une surface de plancher de 17 012 m², il sera assujéti au versement de la Taxe d'Aménagement en vertu des dispositions des articles L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le montant sera fixé et notifié ultérieurement.
- Au titre de la réalisation des équipements propres de l'opération correspondant aux frais réels d'accès et de branchement sur équipement public, au droit du terrain, en vertu de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de la redevance d'archéologie préventive en vertu de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme prévue à l'article 9 de la loi n° 2001/44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003/707 du 1^{er} août 2003 et l'article 17 de la loi n° 2004/804 du 9 août 2004.

• Versement des contributions suivantes au titre :

- Une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) pour tout raccordement sur le réseau d'eaux usées du territoire au titre de l'article L1331-7 du Code de la santé publique au moment du raccordement en vertu de la délibération du conseil départemental du 25 janvier 2016. Son montant actualisable est estimé à : **137 797,20 €**.

ARTICLE 5 : Les mesures ERC et de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi que les réserves, prescriptions, taxes et participations émises dans le permis de construire initial sont maintenues, et devront être respectées en tout ce qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté ;

ARTICLE 6 : La Directrice Générale des Services de la Ville de Bagneux et toutes les autorités administratives compétentes sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bagneux, le 30/12/2020

**Par délégation,
Pour Madame le Maire
Conseillère Départementale des Hauts-de-Seine,**



**Monsieur Alain LE THOMAS,
Maire adjoint**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

-DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis ou la déclaration préalable est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

-COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier,
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, la copie de la présente lettre. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, et s'il y a lieu la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir. Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.

L'affichage doit également mentionner que le délai de recours contentieux est de 2 mois à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain et que tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours.

-DECLARATION ATTESTANT DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

La DAACT est adressée par pli recommandé avec avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie. Cette DAACT sera accompagnée des attestations prévues par les articles R 111-19 à R 111-23 du code de l'habitation. Le Maire a 3 mois à la réception de la DAACT pour contester cette déclaration ou 5 mois si le projet entre dans l'un des cas prévus à l'article R 462-7 du Code de l'Urbanisme. Passé ce délai vous pouvez sur simple requête obtenir une attestation du Maire certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

-OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

-DROITS DES TIERS

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

-DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Si vous entendez contester le refus vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS après la fin de votre délai d'instruction. Vous pourrez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Annexe 7

Les plans des parcs de stationnement :

- **Lot G2 : 117 places (3 niveaux inférieurs)**
- **Lot G3 : 28 places (N-1)**



- Surface totale : 360
- Pas de surface de vi
- Surface de vente t
- Surface de vente to (supermarché + cor
- Surface de plancher R-
- Surface de plancher R0
- Surface de plancher R1
- Surface de plancher R+
- Surface de plancher to
- Surface de plancher

Extension future



MUR FUSIBLE EN ATTENTE DE LA CONSTRUCTION DU PARKING

RUE DE VERDUN



PLACE DE LA GARE



- PLACES PARKING COMMERCE
- SURFACE LOCAUX ANNEXE ET SOUS-SOL : 32.32 m2
- SURFACE LOCAUX CUVE DE SPRINKLAGE ET TECHNIQUE: 102.66 m2

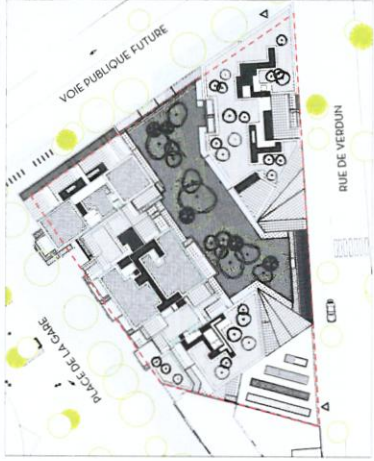
Les aménagements dessinés (portes, caisses, ascenseurs, etc) sur les plans le sont à titre indicatif pour faciliter leur compréhension

EMERGENCES

Bagneux 92220, Place des gares



SUPERMARCHÉ_R-2



- Surface totale : 3600.6 m²** dont 423.38 m² de réserve
- Pas de surface de vente**
- Surface de vente totale : 2149.3 m²**
- Surface de vente totale de l'ensemble commercial du lot G2 (supermarché + commerce) : 2282,58 m²**
- Surface de plancher R-1 (réserve) : 407.48 m²
- Surface de plancher RDC : 1254.57 m²
- Surface de plancher RDC Mezzanine : 529.13 m²
- Surface de plancher R+1 : 1293.51 m²
- Surface de plancher totale pour le commerce : 3484.69 m²
- Surface de plancher des deux entités commerciales : 3708 m²**

Maitres d'ouvrage :



19 rue de Vienne - TSA 40030 - 75401 PARIS CEDEX 8 - France



1 Avenue Eugène Freyssinet, 92850 Guyancourt

22/01/2021

Indice : 7



PLACE DE LA GARE



PLACES PARKING COMMERCE

SURFACE LOCAL CUVE DE SPRINKLAGE : 33.76 m2

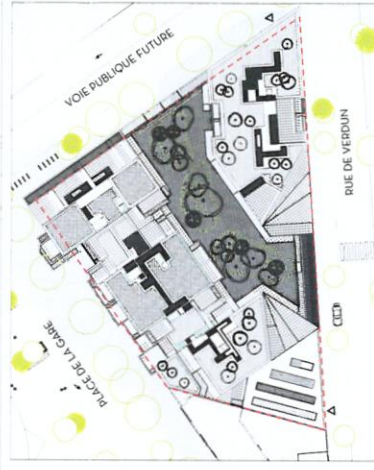
Les aménagements dessinés (portes, caisses, ascenseurs, etc.) sur les plans le sont à titre indicatif pour faciliter leur compréhension

EMERGENCES

Bagneux 92220, Place des gares



SUPERMARCHÉ_R-3



Surface totale : 3600.6 m² dont 423.38 m² de réserve

Pas de surface de vente

Surface de vente totale : 2149.3 m²

Surface de vente totale de l'ensemble commercial du lot G2 (supermarché + commerce) : 2282,58 m²

Surface de plancher R-1 (réserve) : 407.48 m²

Surface de plancher RDC : 1254.57 m²

Surface de plancher RDC Mezzanine : 529.13 m²

Surface de plancher R+1 : 1293.51 m²

Surface de plancher totale pour le commerce : 3484.69 m²

Surface de plancher des deux entités commerciales : 3708 m²

Maitres d'ouvrage :



19 rue de Vienne - TSA 40030 - 75801 PARIS CEDEX 8 - France

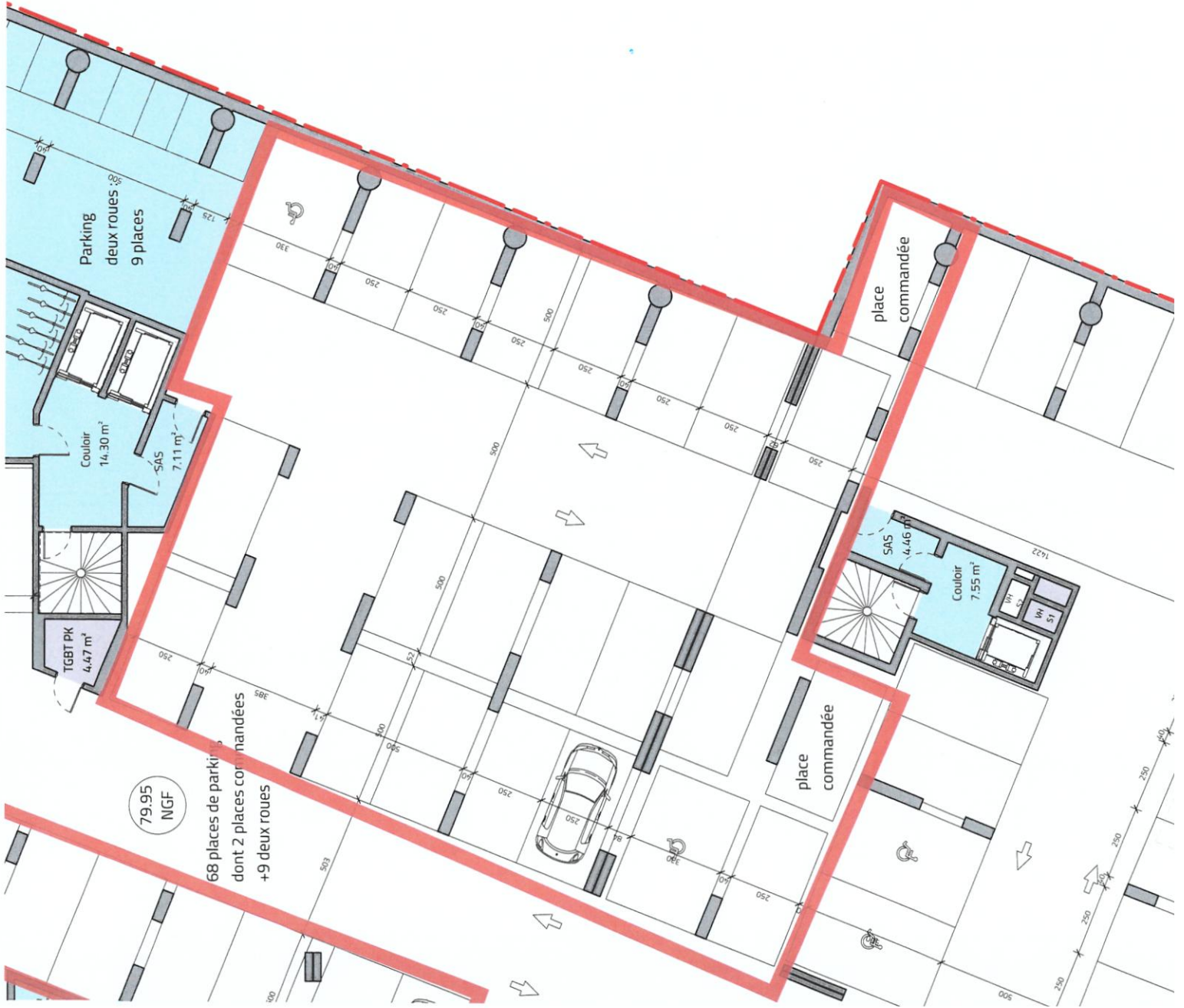


1 Avenue Eugène Freyssinet, 78880 Guyancourt

22/01/2021

Index :

7



Bagneux

57, avenue
Tel. : +33 1
E-mail : Ca

MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de l'
Tel. : +33 1
E-mail : mq



1 avenue Eu
Tel. : +33 1
E-mail : laf.



10 rue Jame
Tel. : +33 1
E-mail : sina

AMENAGEUR et URBANISTE



31 rue Anatr
Tel. : +33 1
E-mail : saul



MAITRISE D'OEUVRE
Architectes

8 rue du Sen
Tel. : +33 1 5
E-mail : ateli

Ameller Dubois

8 impasse D
Tel. : +33 1 5
E-mail : ateli








MOOTZ / PELÉ

10 rue Mart

Annexe 8

**La notice architecturale du PCM du lot G2
(BRENAC ET GONZALEZ & Associés)**

200 LOGEMENTS, COMMERCES & PARKING BAGNEUX_G2

<p>MAITRE D'OUVRAGE : SCCV BAGNEUX G2 dont les associés sont :</p>	<p>LINKCITY Direction Territoriale Grand Paris Seine Ouest & Vallée Sud Grand Paris 1 Avenue Eugène Freyssinet, 78280 Guyancourt Tél : 01 30 60 48 59</p> <p>NEXITY - SEERI 19 rue de Vienne - TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 8 - France Tél : +33 (0)1 85 55 11 85</p>	 
<p>AMENAGEUR :</p>	<p>SADEV 31 rue Anatole France, 94306 Vincennes cedex Tél : 01 43 98 42 08 Port : 07 87 08 86 19 Fax : 01 43 98 44 69</p>	
<p>ARCHITECTE :</p>	<p>ATELIER D'ARCHITECTURE BRENAC ET GONZALEZ & Associés 36, rue des Jeuneurs 75002 PARIS Tél : 01 43 55 85 85 Fax : 01 43 55 85 86</p>	
<p>BUREAU D'ETUDE :</p>	<p>BET Structure / Thermique : BOUYGUES BATIMENT ILE DE FRANCE / Habitat résidentiel Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet, 78061 Guyancourt - France Tél : +33 6 63 02 56 04</p> <p>BET Fluides : ARTELIA Bât 265 - 45 Avenue Victor Hugo - Aubervilliers - 93 534 LA PLAINE ST DENIS Cedex - France Tél : +33 (0)1 71 29 04 42</p>	 
<p>BUREAU DE CONTROLE :</p>	<p>BTP Consultants, représenté par Rony Chebib Tél : 01 85 09 20 42</p>	

MAIRIE DE BAGNEUX
 16 NOV. 2020
 Direction de l'Aménagement urbain

"PIECES COMPLÉMENTAIRES"

PCM 4

NOTICE ARCHITECTURALE & PAYSAGE

FAISABILITE	ESQUISSE	APS	APD	DT	PC	PCM	PD	PRO	MARCHE	DOE
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DATE : 21 octobre 2020	Ech :	N° DOSSIER:
-------------------------------	-------	-------------

MODIFICATIONS

Indice modif.	Date modif.	N° plan modif.	Objet modif.
PLAN ANNEXE AU			
PERMIS DE CONSTRUIRE N°		18 A 00 17 002	
DELIVRE LE	30 DEC 2020		

DocuSigned by:
Stéphane Roche
 6EF356F2B76642F..

**ATELIER D'ARCHITECTURE
 BRENAC - GONZALEZ
 & Associés - SAS d'architecture**
 36 rue des Jeuneurs - 75002 PARIS
 Tél. : 01 43 55 85 85 - Fax 01 43 55 85 86
 E-mail : bg.archi@wanadoo.fr
 Capital 90 297,94 € - R.C.S Paris B 194 999 619
 Ordre des architectes N° 50272

SCCV BAGNEUX G2
 Société civile de construction vente au capital de 1 000 euros
 RCS Lille Métropole 887 617 686
 Siège social : 25 Allée Vauban - CS 50068 - 59562 LA MADELEINE CEDEX
 Bureaux : NEXITY PARIS VAL DE SEINE - 19 rue de Vienne - TSA 60030 -
 75801 PARIS CEDEX 08

BAGNEUX G2 - ZAC ECOQUARTIER VICTOR HUGO

Logements & Commerces

Notice PCM4

A : Description des abords du terrain initial, les constructions, la végétation, le paysage

1. Les abords du terrain initial :

- L'îlot (G2) qui fait l'objet de cette demande de permis de construire fait partie de l'îlot gare (G1 +G2+G3) qui s'inscrit dans le cadre de l'opération urbaine de la ZAC ECOQUARTIER VICTOR HUGO à Bagneux.
- Cet îlot Gares (G1 et G2 et G3) est encadré par l'avenue Victor Hugo, l'avenue Louis Pasteur et la rue de Verdun, voies de circulation majeures à l'échelle communale.
- Entre les lot G1 et G2, est prévue une voie nouvelle qui fera le lien entre l'avenue Henri Barbusse amenée à devenir une place où seuls les bus pourront circuler et la rue de Verdun existante.

Le bâti environnant est hétérogène et marqué par l'histoire urbaine de Bagneux :

- Au sud-ouest se trouve les grands ensembles du « Champ des oiseaux » construits dans les années 1930. Ces immeubles collectifs de taille modérée (quatre étages ou plus) sont les premiers immeubles préfabriqués en France ;

- Les grands ensembles de la Pierre Plate (situé au nord de la rue de Verdun) composés de longues barres construites dans les années 1950 et 1960.

- Le groupe scolaire et le collège Joliot Curie à l'ouest de l'îlot ;

- L'avenue Louis Pasteur composée de bâtiments de logements collectifs des années 1970 ;

- Les immeubles collectifs en construction dans le cadre de la ZAC Victor Hugo.

L'état actuel du site est une vaste zone de chantier correspondant au futur projet de ZAC. Les futurs espaces public sont en terrassement et dépourvus de végétation. L'îlot G1 est en phase chantier.

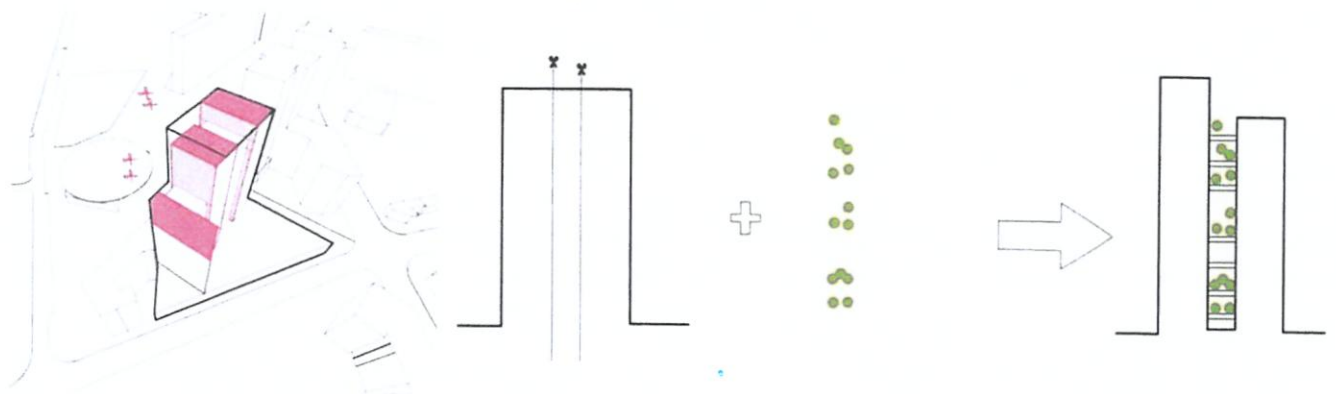
2. Les constructions, la végétation, le paysage :

- **Les constructions existantes :** Un bâtiment de logement qui sera conservé se trouve sur l'îlot G2. Il marque l'angle en proue de l'avenue Henri Barbusse et de la rue de Verdun sur la pointe ouest de la parcelle. Un relevé géomètre précis de ce bâtiment à été réalisé et il sera conservé en l'état. Le futur projet viendra s'adosser à cet immeuble tout en respectant ses vues.
- **La végétation :** En dehors de ce bâtiment existant, des bâtiments vétustes ont été détruit et il ne reste donc aujourd'hui pas de végétation sur la parcelle. Le site est actuellement marqué par la très grande emprise du chantier de la SGP pour les futures gares : l'une du Grand Paris Express (L15) et l'autre pour le prolongement de la ligne 4.
- **Le paysage :** Le quartier dans lequel s'implante le projet est en pleine mutation. L'arrivée de deux gares de métro (ligne 4 et la ligne 15 du GPE) va bouleverser les espaces publics alentours. L'avenue Henri Barbusse va être transformée au pied du projet en place publique piétonne, une voie nouvelle va être créée et la rue de Verdun va être réaménagée. L'îlot G1 dans un premier

2. Implantation du bâtiment et volumétrie :

2.1 Côté parc urbain / Place

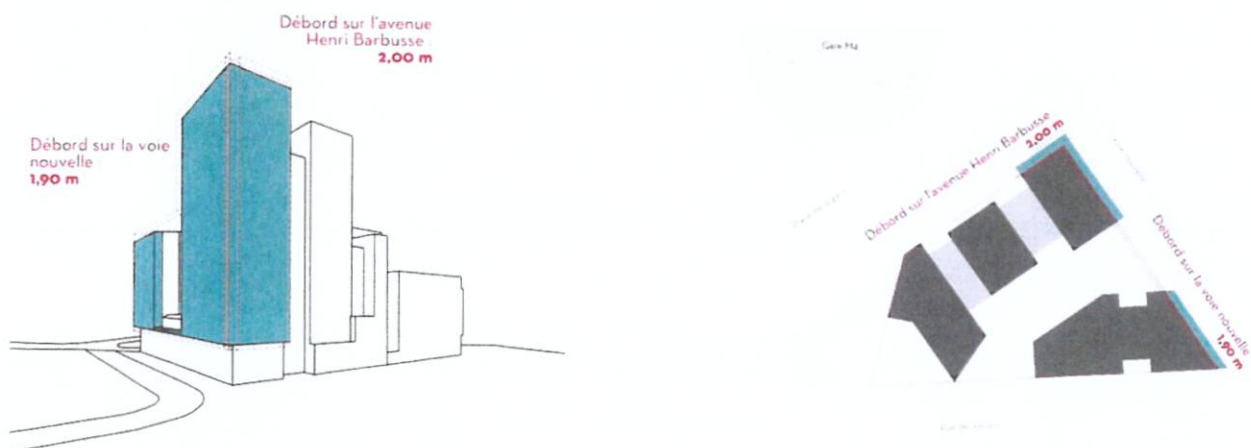
Coté place, les volumes sont découpés en trois émergences de hauteurs distinctes, fabriquant la verticalité et la monumentalité. Cette figure est composée à partir de deux failles respectivement de 8 et 6m qui confèrent au projet élancement et lisibilité.



FRAGMENTATION DES EMERGENCES

Le végétal de l'espace public colonise les failles et fabrique les prolongements extérieurs des logements généreusement plantés.

Cette découpe volumétrique permet de donner à lire plusieurs émergences qui rentrent en résonance avec les futurs immeubles du G1 et du G3. Afin de renforcer ces failles, les volumes formant l'angle entre l'avenue Henri Barbusse et la voie nouvelle sont en débord de 2m sur les voies publiques au dessus du socle commercial. Le socle du supermarché est ainsi plus lisible et ses façades s'autonomisent de celles des logements qui le surplombe.



EMPRISE DES DEBORDS SUR LA VOIE NOUVELLE ET AV. HENRI BARBUSSE

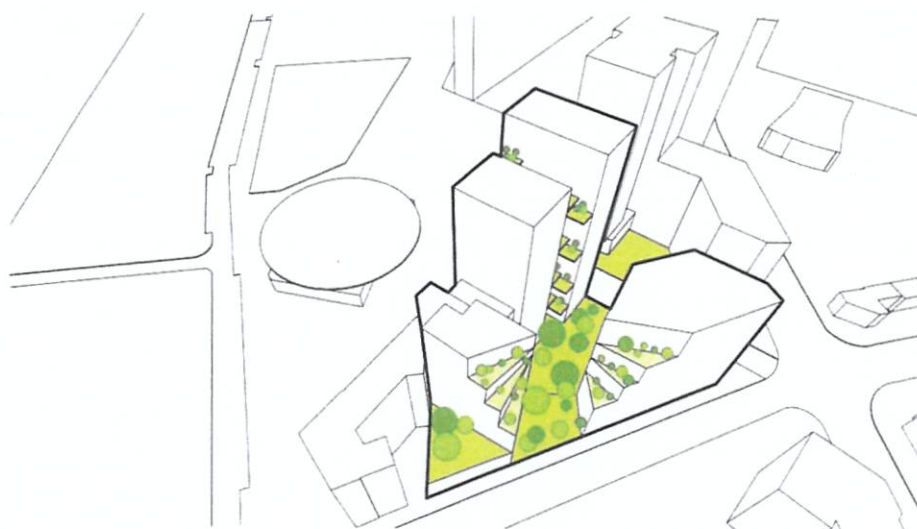
Le surplomb, participe à la fabrication de la figure urbaine. En effet il permet d'amplifier la perception des émergences, de modifier leur rapport au socle qui se trouve de ce fait en retrait. Ainsi les émergences paraissent poser sur un socle affiné plus léger ce qui participe de leur élancement. Ce débord permet également de fabriquer sur la voie nouvelle un cheminement à couvert.

2.2 Côté ville / rue de Verdun



Sur la rue de Verdun une césure entre les bâtiments à R+10, permet de faire rentrer le végétal vers le cœur d'îlot, et d'établir une connexion végétale avec le cœur d'îlot du futur G1.

- La césure côté sud est accentuée par de larges terrasses en éventails qui constituent des espaces extérieurs généreux, mettant en scène le jardin du cœur d'îlot traversant, en continuité avec le lot G1 et dégage de larges perspectives au sud et à l'ouest depuis l'intérieur d'îlot.



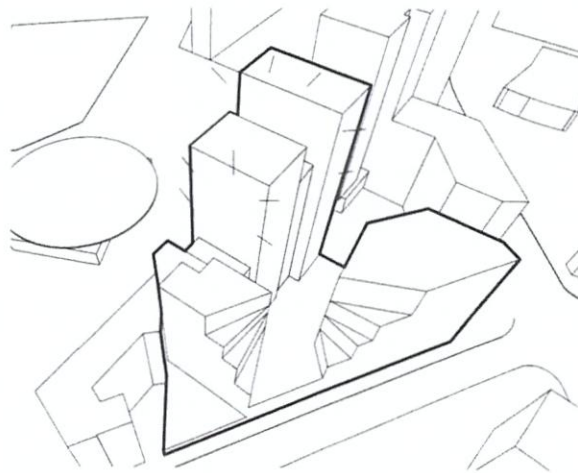
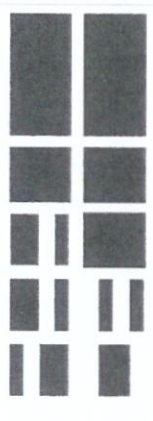
VOLUMETRIE GENERALE G2

Le bâtiment est donc composé d'un socle occupé en majorité par la moyenne surface sur deux niveaux en double hauteur et par les accès aux quatre cages de logements qui correspondent aux quatre émergences

volumétriques. Un parking public de trois de niveaux de sous-sol prend place sous le bâtiment. Il sera commun à terme au G2 et au G1 mais sera réalisé en deux phases. La première phase qui correspond à cette demande de permis de construire sous le G2 et en partie sous la future voie nouvelle.

3. Matériaux et couleurs des constructions :

- L'enveloppe extérieure des bâtiments est composée d'une grille en béton qui reçoit un enduit blanc lisse. La densité de cette grille décroît avec la verticalité et se dilate pour donner à lire les grandes ouvertures des appartements des derniers niveaux. Cette grille permet de marquer la double hauteur rendue possible par la présence des duplex et permet de faire disparaître l'échelle de la fenêtre, de s'inscrire dans le dessin de la grande échelle, d'affirmer sa monumentalité.



- A l'intérieur de cette grille, sur les niveaux en double hauteur, un remplissage des cadres par des panneaux en bardage métallique réfléchissant permet d'introduire dans la rigueur de la grille une variation de façade, un aléatoire des percements. Ces pleins participent à l'animation de la façade et à sa luminosité par leur aspect brillant.
- Le fond des failles est traité en bardage métallique réfléchissant, afin de refléter au maximum la végétation des balcons tout en amplifiant la lumière au sein de celles-ci.

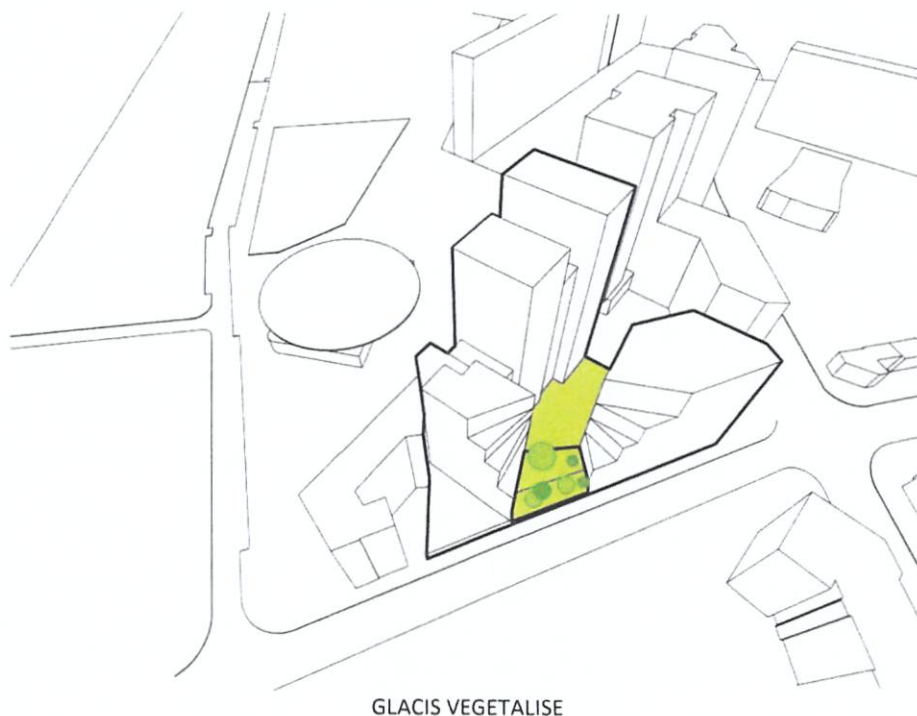
Espaces extérieurs

- **Côté place, les balcons plongeurs** s'articulent autour des failles et sont construits comme une déformation de la grille. Ils sont disposés en quinconce grâce à la présence systématique de duplex. Ces balcons sont marqués par des cadres métalliques laqués blanc qui soulignent le volume par les arêtes, sur lesquels viennent s'accrocher les pare-vues en métal perforé. Afin de garantir l'aspect léger de la structure des balcons, les garde-corps seront totalement vitrés. Ces balcons sont largement végétalisés. Les jardinières et les pare-vues permettent de traiter simplement l'intimité et fabriquent des espaces extérieurs généreux ouverts sur l'espace public de la place. Les pare-vues en métal perforé permettront le passage de la lumière sur les balcons tout en remplissant son rôle d'occultant visuel. Ils seront du même matériau que le bardage présent sur la façade.

- Sur les façades Nord/ Est, les espaces extérieurs sont traités en loggia, plus introverties pour traiter l'intimité vis-à-vis du lot G1. Ces loggias largement végétalisées constituent la pièce en plus du logement.
- Sur la rue de Verdun, de larges terrasses en éventail ouvrent les logements sur un panorama dégagé au sud et à l'ouest. On retrouve également une faille qui permet de diminuer l'échelle des constructions nouvelles du côté de la ville existante.

4. Traitements des espaces libres, des plantations et du terrain :

- Le rez-de-chaussée est majoritairement occupé par le supermarché, dont l'accès s'effectue à l'angle NORD/OUEST, depuis la place ce qui lui donne une grande lisibilité. La présence de ce commerce ne permettait pas de dégager un cœur d'îlot généreux à RDC car il occupe toute la parcelle. Pour palier à cela, le projet prévoit un jardin (entre 50 et 120cm d'épaisseur de terre) sur la toiture du supermarché qui sera plantée d'arbres de moyenne tiges et de strates végétales plus basse (voir notice paysage). Cela constitue un nouveau sol végétalisé, un cœur d'îlot végétal qui est le bien commun entre les quatre émergences de logements.
- Au sud, dans la continuité de la césure entre les bâtiments et de ce jardin un glacis végétalisé (mur végétalisé de type Vertiflor) fait le lien entre le sol de la rue et le jardin suspendu à R+3, afin d'affirmer sa présence et donner à lire le **sanctuaire végétal** qui se développe au-dessus de la moyenne surface.



Calcul des espaces verts règlementaires :

Dans le secteur UNG, 30% minimum de la surface (2378 m²) doivent être traités en espaces verts soit **713 m²** au minimum.

. Jardin au R+3, en toiture de la moyenne surface (70 cm de terre et 50 cm de terre)= $0.7*410 + 0.5*57.8 = 315 \text{ m}^2$

. Toitures végétalisées (R+9 / R+10 / R+11 / R+16 / R+18 / R+19) = $0.5*510 = 255 \text{ m}^2$

. Potager $35 * 0.7 = 25 \text{ m}^2$

. Jardinière : $171 * 0.7 = 120 \text{ m}^2$

. Mur végétalisé rue de Verdun : $203.8 * 0.2 = 41 \text{ m}^2$

Soit un total selon les ratios de **756 m²**.

5. Aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement :

Les accès aux différents halls de logement se font sur l'avenue Henri Barbusse pour les cage 1, 2 et 3 et à l'angle de la rue de Verdun et de la voie nouvelle pour la cage 4.

L'accès à la moyenne surface se fait depuis l'angle voie nouvelle/avenue Henri Barbusse. Des sorties de secours de ce commerce se font sur la voie nouvelle et sur la rue de Verdun. Les livraisons du supermarché se font dans une aire de stationnement pour camions, située dans le bâtiment et accessible depuis la rue de Verdun. En plus de l'entrée principale, deux issues de secours permettent d'évacuer la moyenne surface, celle située rue de Verdun s'ouvrira à 180° sur la rue pour éviter un recoin dans la façade.

Les accès piétons au parking public se font depuis des escaliers et des ascenseurs sur la voie nouvelle et l'avenue Henri Barbusse. La rampe d'accès pour les véhicules se trouve sur la rue de Verdun à l'ouest.

6. Phasage du parking

Le lot G2 et G1 partageront un sous-sol commun qui abritera trois niveaux de parking. Ces niveaux de sous-sol seront accessibles par les habitants ainsi que des clients de la moyenne surface. Le chantier du lot G1 démarrant plus tardivement que celui du lot G2, la construction de ces niveaux de parking en sous-sol se fera en deux temps. Pour permettre ce phasage, un mur de séparation sera installé à 8 m de la limite parcellaire sous la voie nouvelle et sera enlevé lors de l'achèvement du chantier du lot G1.

7. Places de stationnement générés par le projet

Selon l'article 12.11 du PLU, à minima 25% de la surface de plancher du commerce (entre 150m² et 1000m²) doit être construit soit $234\text{m}^2 * 0.25 = 59\text{m}^2$, un équivalent de 5 places.

Selon le même article, pour les commerces de plus de 1000m², il faut construire 40% de la surface de plancher du commerce, soit $3485\text{m}^2 * 0.4 = 1394 \text{ m}^2$, un équivalent de 112 places.

Selon le PLU en vigueur, il faut donc 117 places pour le projet.

190 places de stationnement avaient été créées avec l'ancienne configuration du parking (version PC), certaines places se trouvant devant des systèmes de ventilation, elles sont du être supprimées pour améliorer la ventilation du parking.

Le parking compte aujourd'hui, 174 places.

Afin de répondre aux mesures conservatoires demandées par les pompiers et de l'installation de la cuve de sprinklage, nous avons dû supprimer 16 places de stationnement par rapport au PC initial.

8. Typologies – Nombre de logements

Projet		
T1	19	9,5%
T2	53	26,6%
T3	81	40,7%
T4/T5	46	23,1%
TOTAL	199	100,0%

Tableau version PC

Projet		
T1	22	11,0%
T2	52	26,0%
T3	80	40,0%
T4/T5	46	23,0%
TOTAL	200	100,0%

Tableau version PCM

Tableau typologie par cage version PC

Cage d'escalier		1				2				3				4			
Typologie de logement		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Niveau	RDC																
	RDC haut																
	R+1	2		1		2	1			3	1			3			
	R+2	2		1		1	1				3	1					
	R+3	1	1		1			2			1	1					
	R+4	1	1	2	1		1				1	4			2		2
	R+5	1	1	2	1			2	1		1	3			3	1	2
	R+6		1		1			2			1	4			4	2	1
	R+7		3		1			2	1		1	3			4	2	1
	R+8		3		2			2	1		1	4			2	2	2
	R+9		1	2	1			2			3	2			2	3	1
	R+10							2			1	4			2		5
	R+11						1	1	2			2			2		
	R+12						1					2			2		
	R+13						1	1	2			2			2		
	R+14						1		2			1			2		
	R+15						1	1	2			2			2		
	R+16								3			1			1		
	R+17											1			2		
	R+18											2					
Total		7	13	15	5	3	10	17	12	3	11	36	15	6	19	13	14
		40				42				65				52			
		199															

Tableau typologie par cage version PCM

Cage d'escalier		1				2				3				4			
Typologie de logement		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Niveau	RDC																
	RDC haut																
	R+1	2		1		3	1			3	1			3			
	R+2	2		1		1	1				3	1					
	R+3	1	1		1			2			1	1					
	R+4	1	1	2	1			2	1		1	4			2		2
	R+5	1	1	2	1			2	1		1	3			4	2	1
	R+6		3		1			2			1	4			4	2	1
	R+7		3		2			2	1		1	3			4	2	1
	R+8		3		2			2	1		1	3			2	2	2
	R+9		1	2	1			2			3	2			2	3	1
	R+10							2			1	4			2		5
	R+11						1	1	2			2			2		
	R+12						1					2			2		
	R+13						1	1	2			1			2		
	R+14						1		2			2			2		
	R+15						1		2			2			2		
	R+16								3			1			1		
	R+17											1			2		
	R+18											2					
Total		7	13	15	5	6	8	17	12	5	10	35	15	4	21	13	14
		40				43				65				52			
		200															

Annexe 9

**La notice architecturale du PC du lot G3
(AMELLER DUBOIS, MOOTZPELE)**

Annexe 10

**Volet paysager du lot G2 - PCM
(BRENAC ET GONZALEZ & Associés)**



NOTICE PAYSAGERE - BAGNEUX GARE, G2

INTRODUCTION

Le projet de la parcelle G2, Bagneux Gare, présenté dans le cadre du Permis, a défini trois grandes entités paysagères :

- Le Jardin suspendu en R+3,
- Le paysage des balcons,
- Le paysage des toits.

Le projet paysager développe et approfondit en phases PROJET- MARCHÉ les différents concepts mis en avant dans le cadre du permis de construire de l'opération.

Chacune de ces trois entités présente des procédés variés, afin de privilégier au mieux la densité végétale et l'intégrer dans l'architecture :

- Augmentation des profondeurs de terre végétale par un modelé, afin de planter des arbres sur le jardin suspendu, et mise en place d'arrosage intégré.
- Mise en place de jardinières à différentes hauteurs de la façade de la faille végétale, avec structure de câbles en horizontal et en vertical, pour la plantation de grimpants, d'arbustes et de couvre sol, avec arrosage intégré.
- Mise en place d'un mur végétal en relation directe avec la rue et choix du procédé Tracer pour l'ensemble du complexe du mur (structures primaires et secondaires, arrosage, substrat, plantations).

Le choix de la palette végétale est lié aux expositions des espaces plantés, mais également à leurs implantations (profondeur de terre, entretien) et à leur origine. Le choix de plantes locales, originaires de la région Ile de France, est privilégié en mélange avec des plantes horticoles ou méditerranéennes, choisies pour leur capacité à supporter les vents desséchants urbains, ou pour leurs qualités florifères.

LE MUR VEGETAL

Il est exposé face au sud.

Le choix de la palette végétale s'est porté sur un ensemble au feuillage à majorité persistante, et florifère. Les essences choisies ont été éprouvées sur de nombreux murs végétaux, du même fabricant, dont le résultat est très satisfaisant. Ce sont des plantes de milieu ensoleillé et polyvalent en terme d'hygrométrie. Le choix s'est porté sur les espèces suivantes :

Laiche – *Carex pendula*.

Cotoneaster rampant – *Cotoneaster horizontalis*.

Chèvrefeuille arbustif à feuille de buis – *Lonicera nitida* « Maigrun »

Geranium vivace – *Geranium sanguineum* et *Geranium macrorrhizum*

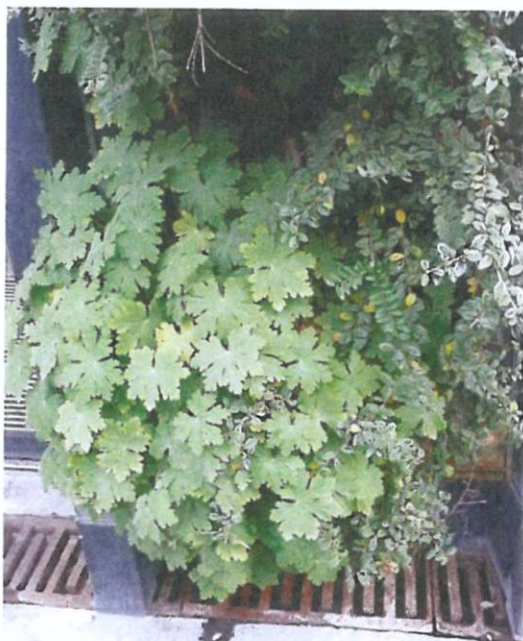
Euphorbe – *Euphorbia robbiae* – *Euphorbia* « Silver Swan »

Lierre (en tâches) – variétés de *Hedera helix*

Véronique arbustive – *Hebe* hybride Baby Boo

Campanule des murailles – *Campanula muralis*

Valériane – *Valeriana officinalis*



Exemple de mur végétal, procédé Tracer, rue de Passy, 75016 Paris

Geranium vivace, Lierre, Laiche, Cotoneaster, Euphorbe

La densité de plantations est de 25 u/m². Les plantes utilisées se présentent en godet de 6-8 cm à la plantation. Le principe de calepinage est aléatoire organisé.

Le choix de Tracer pour le procédé de mur végétal (procédé Vertia) été choisi en particulier par rapport à sa capacité à réaliser les ouvrages suivants :

- La fourniture et pose de la structure métallique support du procédé de végétalisation verticale,
- La fourniture et la pose du complexe de végétalisation verticale, sous la forme de bacs plantés comprenant modules en structure métallique secondaire, géotextile, substrat, plantation,
- La fourniture et pose du système d'arrosage,



- L'anticipation de l'entretien, avec la capacité de démontage individuel de tous les bacs.

D'un point de vue technique, il est prévu que le plombier mette en œuvre une attente dans le local eau au premier niveau de sous-sol avec disconnection, à partir de laquelle est disposée la panoplie de commande de l'arrosage, puis de là partent les canalisations de liaisons vers le réseau de micro-goutteurs.

En terme d'entretien, il est prévu en entretien courant 2 tailles par an, 4 visites de contrôle, le confortement des plantes au printemps à partir de la 2ème année, la gestion hivernale pour la mise hors gelée, et le contrôle à distance de l'arrosage, avec astreinte de l'équipe de jardiniers.

LE JARDIN EN R+3

Ce jardin est destiné à la jouissance visuelle de ses habitants. Des terrasses privées donnent sur les scènes végétales créées dans ce jardin clos. Afin de donner de l'intimité aux lieux, de créer différents points de vue, et d'en valoriser les profondeurs, des merlons avec des volumes de terre végétale plus importants forment différents plans à la grande surface plantée. L'épaisseur minimum est de 0.40m, et les deux grands merlons permettent d'augmenter la profondeur de terre jusqu'à 1.00m. Le sol sera constitué de terre végétale amendée avec 33% de terreau.

Une partie du jardin est ensoleillée à certaines heures de la journée, le soleil pénétrant au sud entre les bâtiments. Il est donc fait la distinction des massifs d'ombre, de ceux recevant de la lumière.

Des plantes vivaces couvre-sol, à base de graminées, de Laiche, de fougères, d'Euphorbe des Bois, d'Hélebore, forment des tapis plus ou moins hauts, à l'intérieur desquels ressortent de petits arbres en cépée, et des arbres tige plantés sur les merlons.

Liste précise du choix des végétaux, taille et conditionnement :

ARBRES TIGES

Acer Campestre 'Fastigiatum' MG, 4xTr, 18/20 et 25/30

Sorbus aucuparia MG, 3 à 4xTransplantations, 20/25 et 16/18

Zelkova serrata MG, 3 à 4xTransplantations, 20/25 et 16/18

ARBRES CEPEE

Amélanthier lamarckii Ballerina MG, 4xTr, h=300/350 et 200/250

Cornus officinalis MG, 4xTr, h=150/200

Crataegus lavalleyi 'Carrierei' MG, 4xTr, h=250/300

Malus toringo 'Scarlett' MG, 4xTr, h=300/350

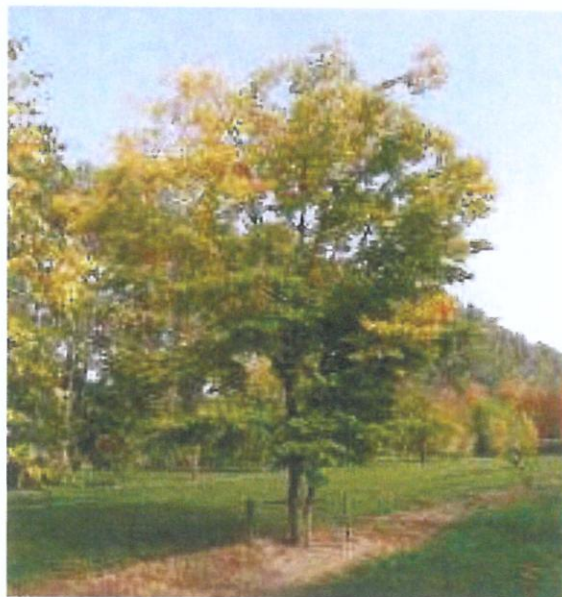


Exemple de l'Amélanhier à la plantation, puis à maturité

ATELIER ALICE TRICON
PAYSAGE / ENVIRONNEMENT / URBANISME



Exemple de l'Aubépine à la plantation, puis à maturité



Exemple du Zelkhova à la plantation en 16/18 puis à maturité



PLANTES VIVACES - Massif Persistant

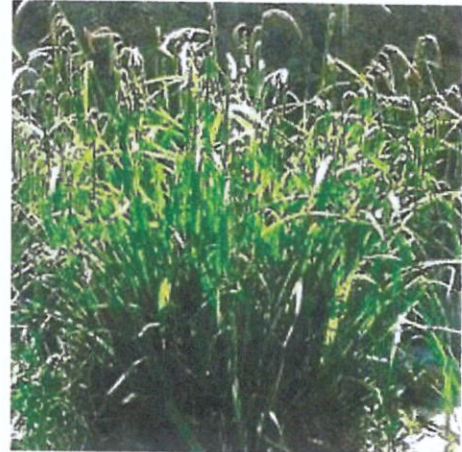
Carex morrowii 'Mosten' densité 6/m² - C1I

Carex pendula densité 5/m² - C2I

Dryopteris erythrosora densité 3/m² - C2I

Geranium sanguineum rose densité 7/m² - C1I

Geum rivale 'Leonard's Variety' densité 7/m² - C1I



Exemple de le fougère, et de la Laiche

PLANTES VIVACES - Massif Soleil et Mi-ombre

Deschampsia cespitosa densité 5/m² - C1I

Gaura lindheimeri densité 5/m² - C1I

Echinacea purpurea 'Magnus' densité 6/m² - C1I

Sanguisorba menziesii densité 6/ m² - C1I

PLANTES VIVACES - Massif Mi-ombre

Deschampsia cespitosa densité 5/m² - C1I

Gaura lindheimeri densité 5/m² - C1I

Anémone hupehensis 'september charm' densité 4/m² - C2I

Carex pendula densité 5/m² - C2I

PLANTES VIVACES - Massif Ombre

Helleborus argutifolius densité 4/m² - C1I

Euphorbia amygdaloides densité 3/m² - C1I

Carex sylvatica densité 9/m² - C1I

Cyrtomium Fortunei clivicola densité 3/m² - C1I

Anémone hupehensis 'september charm' densité 4/m² - C2I

Anemone 'Ruffled Swan' densité 4/m² - C2I



L'ensemble du jardin en R+3 reçoit un arrosage intégré avec un système de goutte à goutte.

L'entretien consistera notamment, et sans produits phytosanitaires à désherber manuellement, à la taille d'entretien et d'une à deux fois par an dont celle après floraison, à la taille de formation des plantes arbustives, au contrôle de l'arrosage. Les arbres plantés auront un développement adapté à leur implantation. Toutefois, une taille de cohabitation, pourra être réalisée à maturité. D'une manière générale, la taille s'effectuera entre novembre et mars, Les premières années, le collet des arbres et le tuteurage seront entretenus.

JARDINS ECOLOGIQUES

Il sera planté des arbustes persistants dans une végétation de prairie sèche, composée à base de plantes vivaces et de graminées, supportant l'ombre et le soleil : Achillée, Valériane, Gaura, Helichryse, Santoline, Lavande, Seslerie.

La palette végétale arbustive est choisie là aussi pour sa capacité à supporter les vents desséchants, le plein soleil, l'absence de pleine terre. La palette méditerranéenne est privilégiée. Dans la prairie sont plantés des arbustes persistants : Phyllère, Ciste, Genêt, Arbousier, Cytise.

ARBUSTES - Soleil

Arbustus unedo C, h=100/125

Laburnum anagyroides C, h=125/150

Phillyrea angustifolia C, h=120/150

Spartium junceum C4, h=80/100

Cistus laurifolius C3, h=40/60



Exemple du Ciste et de la Phyllère

PLANTES VIVACES et GRAMINEES - Soleil - G9

Achillea millefolium densité 6/m²

Centranthus ruber densité 6/m²

Gaura lindheimeri densité 5/m²

Helichrysum stoechas densité 6/m²

Lavandula angustifolia ' Hidcote ' densité 3/m²

Sesleria heufleriana densité 4/m²



Santolina chamaecyparissus densité 4/m²



Exemple de Helichryse, de la Santoline

ATELIER ALICE TRICON
PAYSAGE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

ARBUSTES - Ombre

Ligustrum vulgare C, h=100/125

Myrtus communis 'Tarentina' C, h=60/80

Mahonia x media 'Winter Sun' C, h = 60/80

Prunus laurocerasus 'Etna' C, h=100/125

PLANTES VIVACES et GRAMINEES - Ombre - G9

Acanthus mollis densité 1/m²

Carex pendula densité 3/m²

Calamintha sylvatica 'Menthe' densité 6/m²

Helleborus argutifolius densité 4/m²

Helleborus foetidus densité 6/m²

Hystrix patula densité 5/m²

Poa labillardieri densité 5/m²



Exemple de la Valériane, de l'Hellebore foetide



Le sol sera constitué de terre végétale, pour les jardins écologiques (R+11) sur 0.40m minimum, et de 0.50m de moyenne.

Concernant les prairies en étage des jardins écologiques, elles feront l'objet par surface de toiture de trois passages d'entretien durant les années de reprise, puis de deux entretiens par an ensuite en entretien courant pris en charge par la copropriété. Ces entretiens consistent, au printemps ou à l'automne, à suivre la reprise de croissance de la végétation, à tailler, et à éventuellement remettre en place des semis. Un désherbage et un fauchage sont effectués en été.

TOITURES VEGETALES

En étages des surfaces végétales sont plantées sur le principe de toitures végétalisées, avec un mélange pré-cultivé à base de Sedums en particulier. Cette mise en place dépend du complexe de toiture. Sur ces tapis couvre sol, des bacs de plantation donnent une profondeur de terre végétale complémentaire pour planter des sujets arbustifs. Il sera mis en place du substrat allégé en raison des contraintes de surcharge.

ARBUSTES grand - Soleil et mi-ombre

Arbustus unedo C, h=100/125

Phillyrea angustifolia C, h=120/150

Myrtus communis 'Tarentina' C, h=60/80

ARBUSTES petit - Soleil et mi-ombre

Bupleurum fruticosum M/C 40/60

Potentilla fruticosa 'Mango Tango' M/C 30/40

Concernant les toitures végétalisées, de la même manière, elles feront l'objet par surface de toiture de trois passages d'entretien durant les années de reprise, puis de deux entretiens par an ensuite en entretien courant. Ces entretiens consistent, au printemps ou à l'automne, à suivre la reprise de croissance de la végétation, à tailler et à éventuellement remettre en place des semis. Un désherbage et un fauchage sont effectués en été.

LA FAILLE ET LES PLANTES GRIMPANTES EN JARDINIÈRES

La faille, afin d'être plantée sur toute sa hauteur, reçoit des jardinières de 0.60m de hauteur de manière régulière sur toute la hauteur de la façade. Au dessus de ces dernières, un système de câbles inox à maillage serré forme des colonnes pour support des grimpants. Un arrosage intégré alimente les jardinières en eau.

Le partis pris est la plantation de plantes vivaces et arbustives couvre sol, au milieu desquelles ressortent les plantes grimpantes.

ARBUSTES

Euonymus japonicus 'Paloma Blanca' M/C 40/60

PLANTES VIVACES et GRAMINEES - C2I

Anemone 'Ruffled Swan' densité 4/m²

LIRIOPE muscari 'Big blue' densité 9/m²

IRIS foetidissima densité 4/m²



Hosta 'Patriot' densité 6/m²

Dryopteris erythrosora densité 6/m²

PLANTES GRIMPANTES - h=200/225

Schizophragma hydrangeoides Rose Sensation

Hedera colchica

Akebia quinata

Lonicera periclymenum Serotina



Exemple d'Akebie sur un mur, et zoom sur la fleur de Chèvrefeuille

ARBUSTES

Bupleurum fruticosum M/C 40/60

Potentilla fruticosa 'Mango Tango' M/C 30/40

Syringa meyeri Flowerfesta White M/C 40/60

Syringa Bloomerang Pink Perfume M/C 40/60

PLANTES VIVACES et GRAMINEES - C2I

Achillea millefolium 'Red Velvet' densité 6/m²

Gaura lindheimeri 'Rosyjane' densité 6/m²

Geranium sylvaticum 'Mayflower' densité 6/m²

Helictotrichon sempervirens densité 5/m²

Hemerocallis 'Sammy Russell' densité 6/m²

Salvia nemorosa 'Caradonna' densité 6/m²

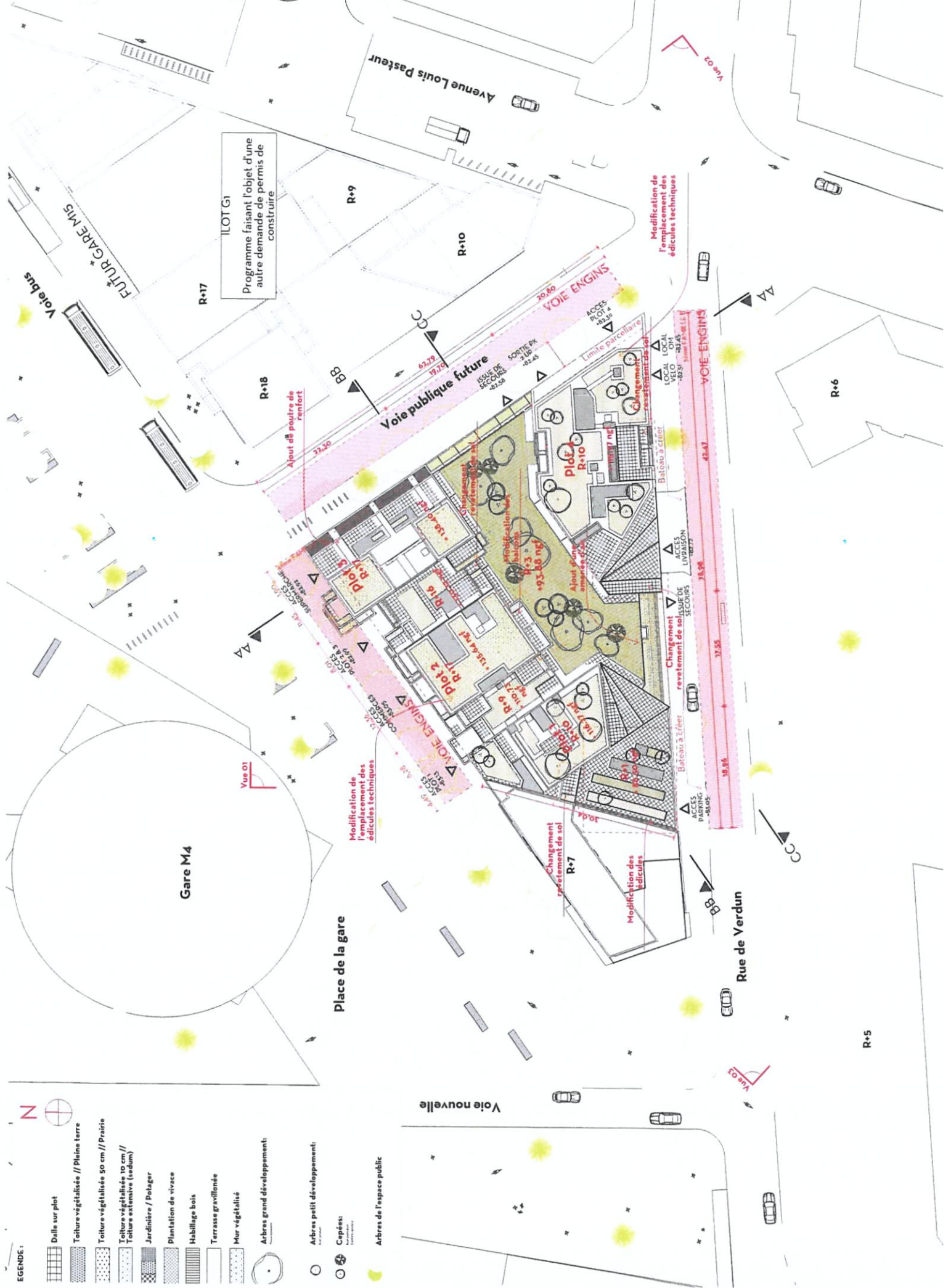
Stipa capillata densité 5/m²



L'entretien pourra consister en 3-4 passages : avec une livraison printemps, 2 passages de contrôle courant d'été, un passage pour la taille avant l'hiver, un passage en début de printemps au moment de la reprise de la végétation.

Concernant l'entretien de la faille et le suivi des jardinières et grimpants, il faut considérer six interventions par an ensuite en entretien courant en moyenne d'une journée à 2. Cela pourra se dérouler ainsi : 1 passage avant l'hiver (octobre nov), 1 passage en sortie d'hiver (février mars) 1 passage en mai, 1 passage en juin juillet, 1 passage en été (vérification arrosage, possibilité sécheresses importantes...) et 1 passage éventuellement enfin d'été (septembre).

L'ensemble de ces interventions se feront par cordistes en équipe de deux, conformément à la réglementation liée à la protection collective.



EGENDE :

- Dalle sur plot
- Toiture végétalisée // Plaine terre
- Toiture végétalisée 50 cm // Prairie
- Toiture végétalisée 10 cm // Toiture extensive (sedum)
- Jardinière / Palager
- Plantation de vivace
- Habillage bois
- Terrasse gravillonnée
- Mur végétalisé
- Arbres grand développement:
- Arbres petit développement:
- Cepéens:
- Arbres de l'espace public

Programme faisant l'objet d'une autre demande de permis de construire

Modification de l'emplacement des edicules techniques

Modification de l'emplacement des edicules techniques

Modification de l'emplacement des edicules techniques

Modification de l'emplacement des edicules techniques

Modification de l'emplacement des edicules techniques

Modification de l'emplacement des edicules techniques

Modification de l'emplacement des edicules techniques

N

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

R+5

R+6

R+9

R+10

R+17

R+18

BB

CC

AA

CC

AA

Vue D1

Vue C3

Vue C2

Place de la gare

Rue de Verdun

Voie nouvelle

Avenue Louis Pasteur

FUTUR GARE M15

Voie bus

Voie publique future

VOIE ENGIN'S

VOIE ENGIN'S

Gare M4

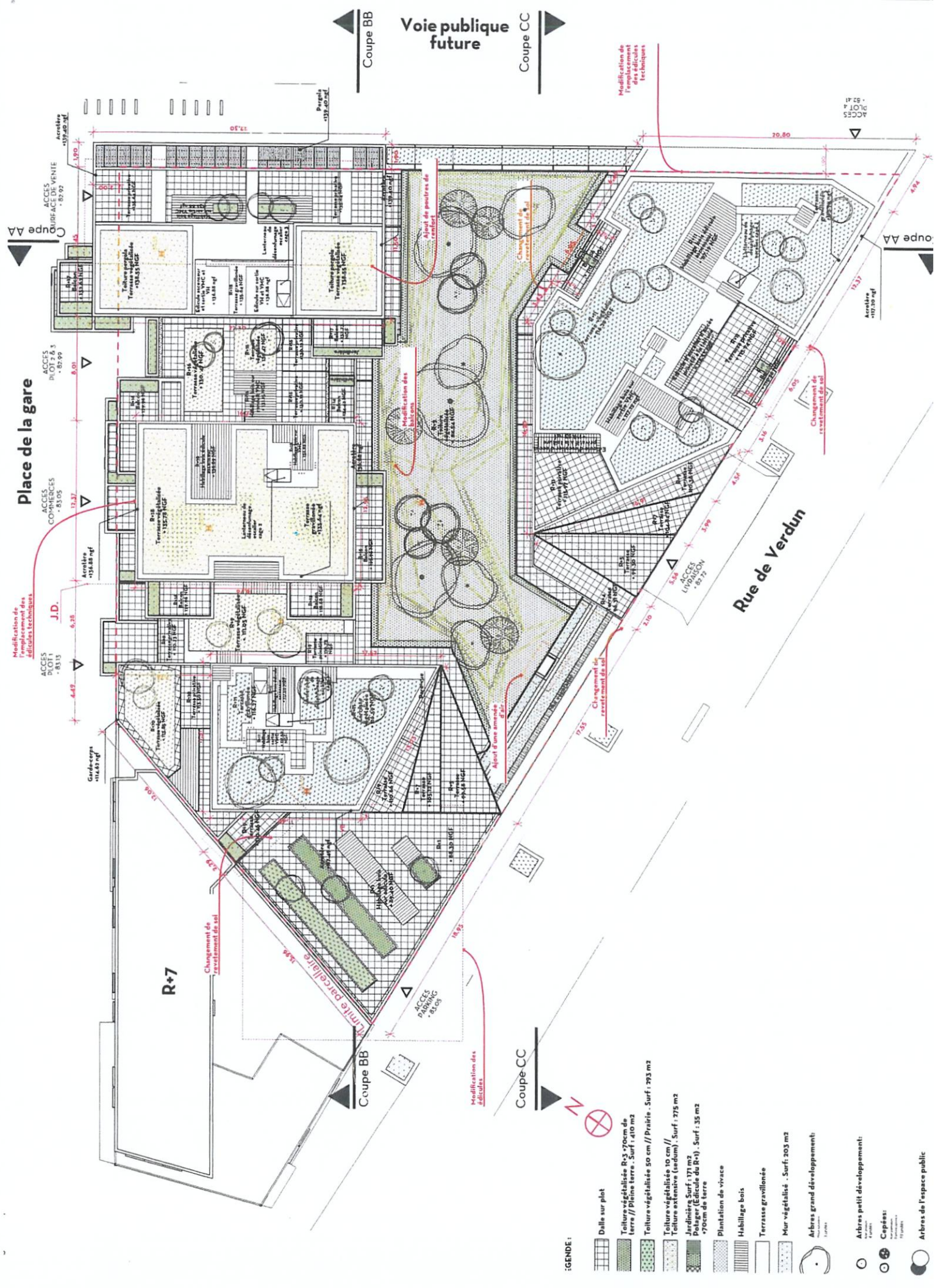
R+5

R+6

R+9

R+10

R+17



Place de la gare

Voie publique future

Rue de Verdun

R+7

Limite parcelle R+6

LEGENDE :

- Dalle sur plot
- Toiture végétalisée R+3 270cm de terre // Plaine terre. Surf : 410 m²
- Toiture végétalisée 50 cm // Prairie. Surf : 293 m²
- Toiture végétalisée 10 cm // Toiture extensive (terdum). Surf : 775 m²
- Jardinière Surf : 171 m²
- Palage (Édifice du R-1). Surf : 35 m²
- +70cm de terre
- Plantation de vivace
- Habillage bois
- Terrasse gravillonnée
- Mur végétalisé - Surf: 203 m²
- Arbres grand développement:
- Arbres petit développement:
- Cypripède:
- Arbres de l'espace public

Annexe 11

**Volet paysager du lot G3
(ATELIER ALICE TRICON)**

MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Vienne - 75008 Paris - France
Tel. : +33 1 85 55 10 00



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 48 59



28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes
Tel. : +33 1 73 43 66 00

URBANISTE



8 rue du Sentier - 75002 Paris - France
Tel. : +33 1 55 04 13 00

MAITRISE D'OEUVRE

Architectes

Ameller Dubois

8 Impasse Druimot - 75012 Paris - France
Tel. : +33 1 53 17 17 19
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr



10 rue Martel - 75010 Paris - France
Tel. : +33 1 40 02 03 32
E-mail : pele@mootz-pele.com

Atelier Alice Tricon Paysage



7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France
Tel. : +33 1 40 09 23 32
E-mail : contact@ateliertricon.com

Bureau d'études Fluide



149 avenue Jean Lallive 93695 Pantin
Tel. : +33 1 41 83 36 85

Bureau d'études Structure / Thermique



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 33 00

Bureau de contrôle

46 rue de Provence - 75009 PARIS



PHASE

TITRE

NOTICI

05 - HÉLIODON DE L'ÎLOT

08 - LES PRAIRIES SÈCHES EN TOITU

09 - LES TERRASSES MAQUIS

14 - LES JARDINS SUSPENDUS ARBOR

19 - LE COEUR D'ÎLOT

25 - LA VENELLE

30 - TABLEAU DES ESSENCES

- **DES PROFONDEURS DE VUE CRÉÉES PAR DIFFÉRENTS PLANS : MODELÉS DE SOL, HAUTEURS VÉGÉTALES**
- **DES MOTIFS VÉGÉTAUX EN FRISES FORMANT D'EN HAUT DES TABLEAUX, ÉVOLUANT AU GRÉ DES SAISONS**
- **UNE PERCEPTION DES JARDINS SUSPENDUS DEPUIS L'ESPLANADE URBAINE, À VALORISER**
- **DES ORIENTATIONS CONTRASTÉES, ET UN ARROSAGE INTÉGRÉ SUR CERTAINES ZONES PLANTÉES : CRÉAT DIFFÉRENTS, FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ, ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES. L'ENSEMBLE D CULTIVÉS EN FRANCE.**
- **LE COEUR D'ÎLOT RECRÉÉE DES SCÈNES NATURELLES PROPRES À LA RÉGION ÎLE DE FRANCE, AVEC DES PL**
- **LES JARDINS SUSPENDUS PRÉSENTENT DES ARBRES EN CÉPÉE DES RÉGIONS DU MONDE, ADAPTÉS AU MIC**
- **LES TERRASSES JARDINS EN ÉTAGE ET LES TOITURES VÉGÉTALISÉES FORMENT DES ENSEMBLES DE HAUTE GEANT PLANTES INDIGÈNES ET PLANTES MÉDITERRANÉENNES**

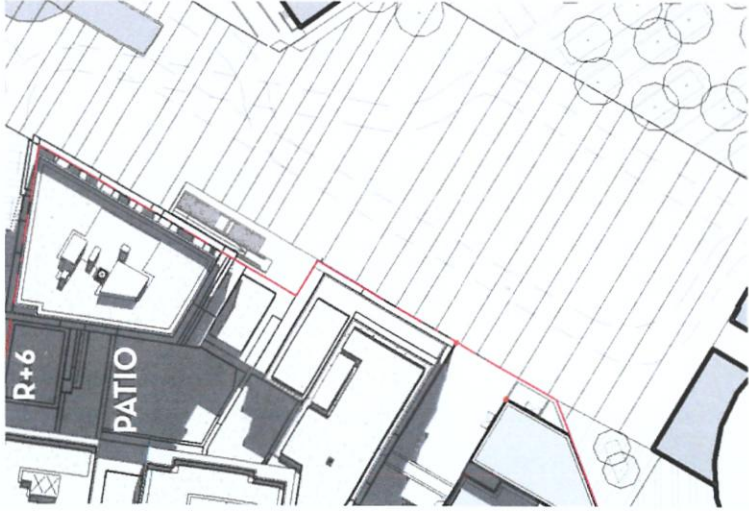
Les plantations seront composées d'espèces locales adaptées aux milieux créés dans le cadre du projet (voir table

Les toitures terrasses en R+3 et R+5, sans ombre portée, et sans arrosage, présentent un milieu sec exposé au sole locale est enrichie d'essences d'origine méditerranéenne.

- **UNE GESTION DES EAUX DE PLUIE INTÉGRÉE DANS LE CHOIX DES ESPACES PLANTÉS ET DES PRINCIPES PA ÉCOLOGIES VARIÉES.**

Les descentes d'eaux pluviales seront au maximum déconnectées du système de rejet général aux ouvrages public massifs plantés pour utiliser au maximum le phénomène d'évapotranspiration. Les pluies quotidiennes trouveront le même Certaines terrasses, les plus pertinentes pour accueillir la surverse des pluies, seront utilisées à cet effet. Elles réci identifiées pour s'y déverser, mais il sera veillé à ne pas sur-alimenter les massifs plantés.

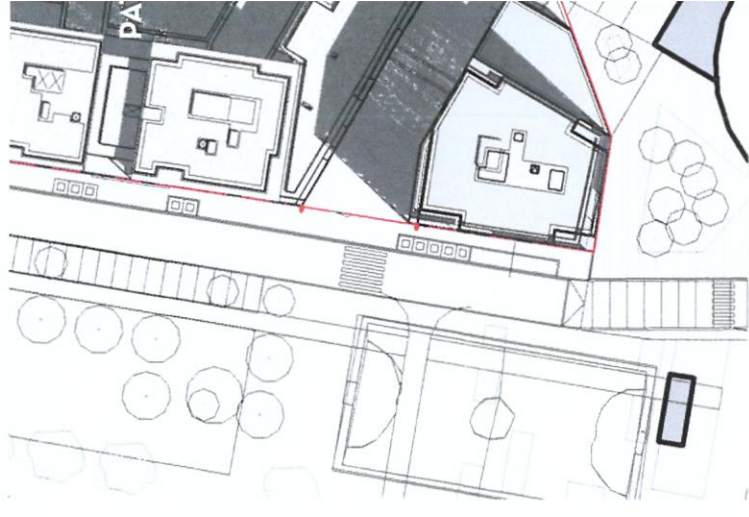
Le surplus des EP sera traité par un système plus traditionnel de connexion des descentes d'eaux pluviales vers le : par des bassins de rétention. Les eaux pluviales qui arriveront sur la venelle seront traitées de manière autonome par l'amé l'Avant-Projet de la place des Gares.



- 21 Juin - 10h



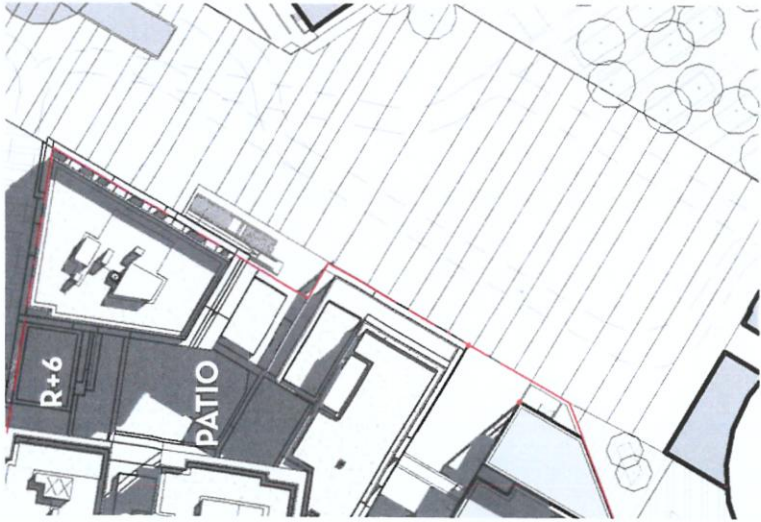
Ensoleillement_été - 21 Juin - 12h



Ensoleillement_été - 21 Juin

L'été, la majorité des différentes toitures végétalisées en cœur d'îlot reçoivent du soleil.
 Les espaces les plus ombragés sont la terrasse patio en cœur d'îlot.

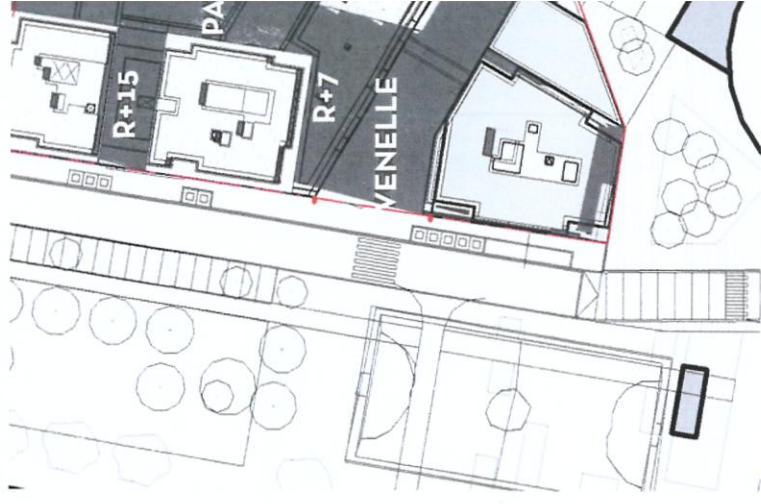
La venelle, elle offre une situation de mi ombre.
 Les terrasses des restaurants sont en plein so



stice - 21 Mars ET 21 Sept - 11h

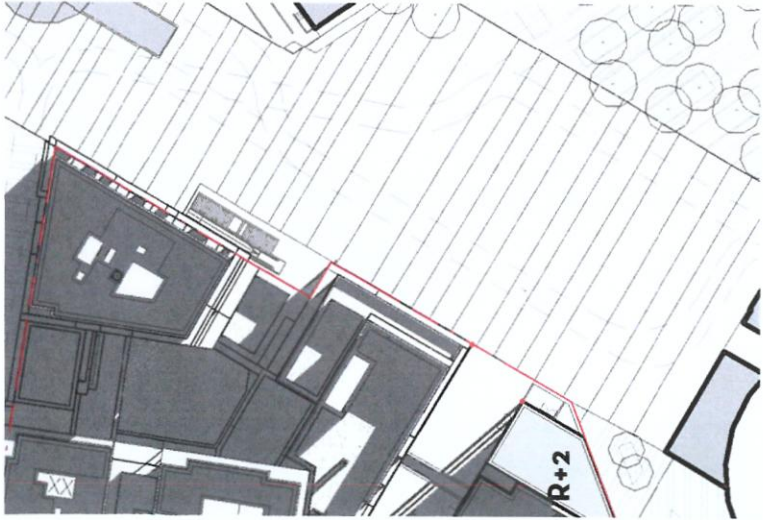


Ensoleillement_Solstice - 21 Mars ET 21 Sept - 12h



Ensoleillement_Solstice - 2

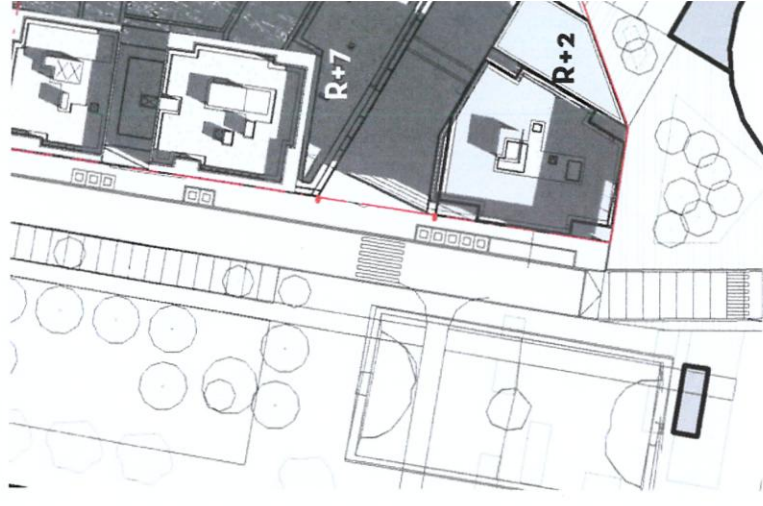
Durant le printemps et l'automne, la terrasse et l'ombre. La terrasse en R+6, elle, est au soleil et le patio en cœur d'îlot profite du soleil sur sa par Le jardin suspendu en R+7 subit l'ombre portée sur sa partie nord/ouest. La venelle est ensoleillée sur une grande moit



er - 21 Déc - 10h

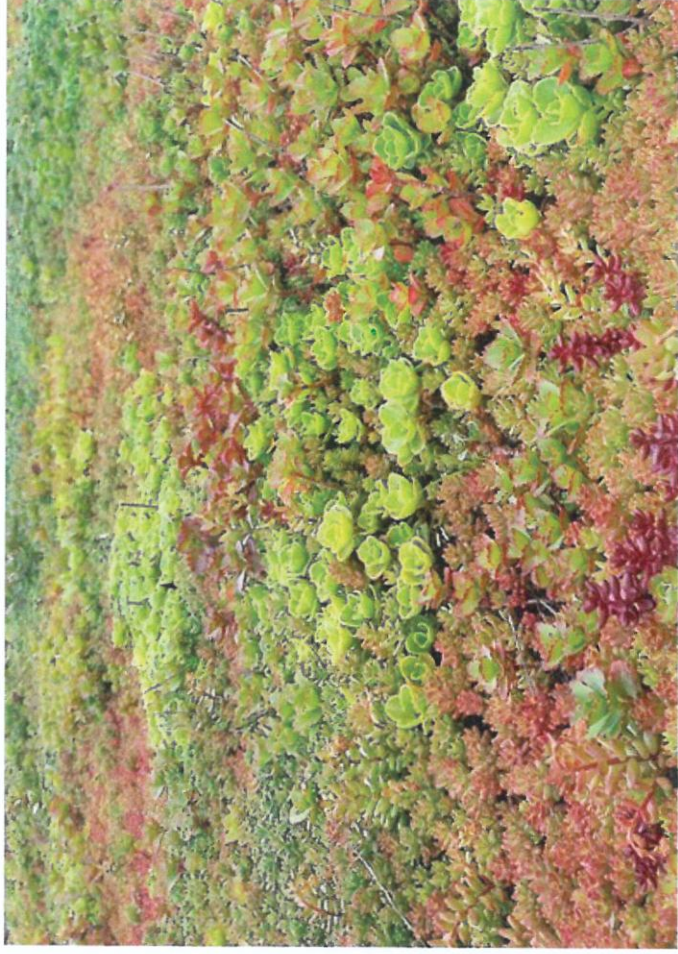


Ensoleillement_Hiver - 21 Déc - 12h



Ensoleillement_Hiver - 21

L'hiver les ombres s'allongent et masquent une partie du patio en R+1. Seul les toitures végétalisées du bâtiment A profite du soleil en hiver. Le jardin suspendu en R+7 quant à lui est ensoleillé toute la journée.
La venelle, sur sa partie est profite du soleil hivernal.



Une végétation supportant le soleil, la sécheresse.
Plantation extensive à semi-intensive, épaisse, au-dessus de la couche drainante.
Réalisation d'une prairie sèche, composée de graminées et en touffes, graminées et fleurs bulbes, de type Allium.

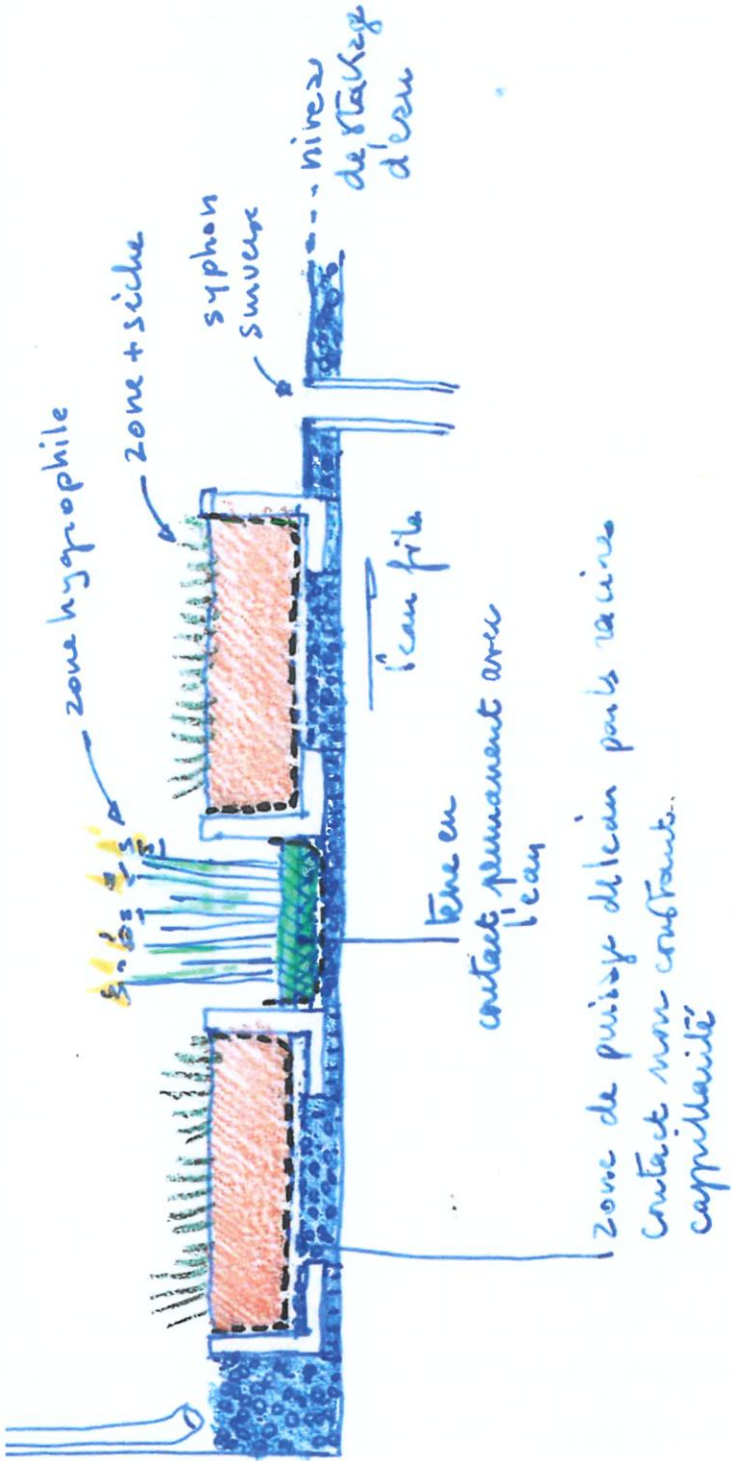


mil
Exe



milieu sec de maquis
Exemple de l'Helichrysum, de l'Achillée, de Graminées,





CARACTÉRISTIQUES DU SYSTÈME

Hauteur de la lame d'eau à définir, pour avoir une garde d'eau avant surverse au réseau 5 à 10 cm de lame d'eau, équivalente à une pluie quotidienne.

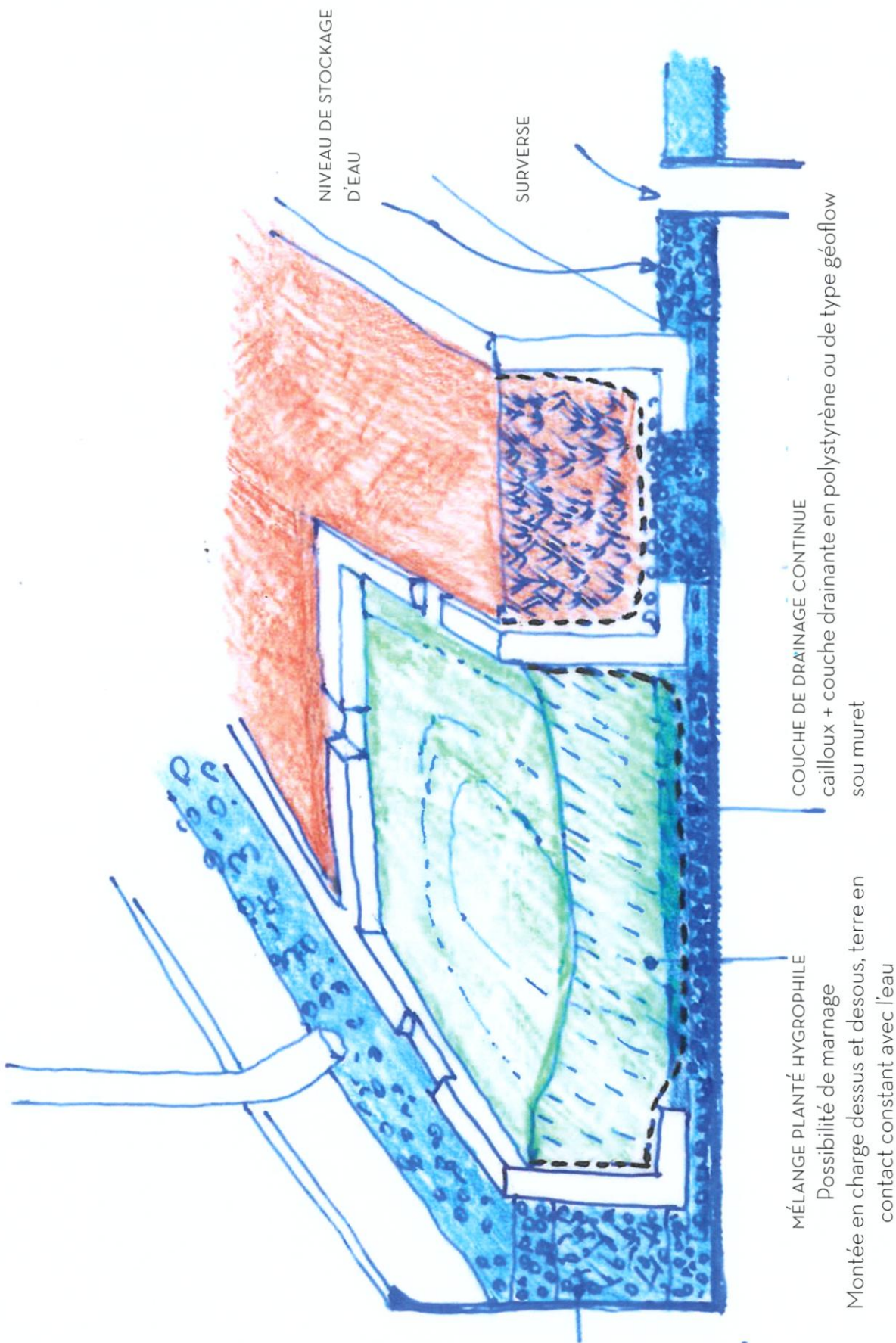
Le niveau des terres hygrophiles permettra en cas de forte pluie que l'eau monte en

Possibilité de barbacanes et passages dans la maçonnerie en surverse, avec niveau d la bande d'iris, pour passage également par le dessus.

Le chemin de l'eau privilégié ira en vertical dans la bande de cailloux, vers la couche

Création d'une nappe diffuse des EP, avec stockage dans le tapis drainant, et absorption racines des plantes.





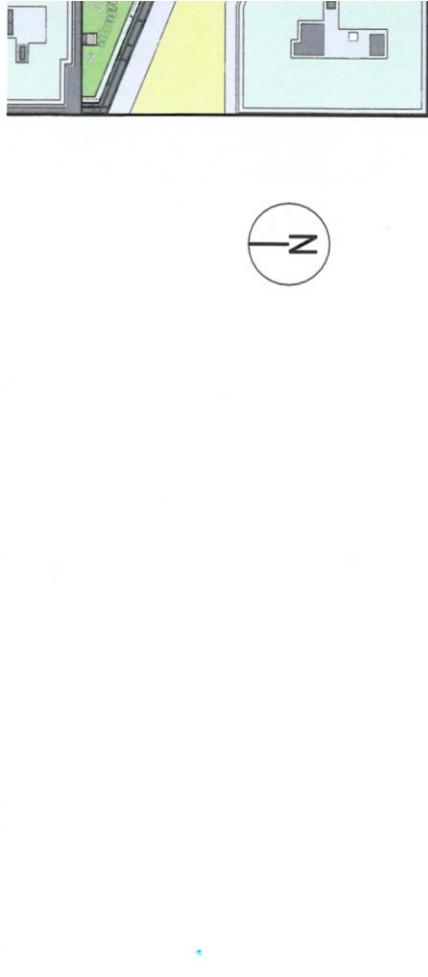
LE
nd dans la couche drain-
borde par au dessus

MÉLANGE PLANTÉ HYGROPHILE
Possibilité de marnage
Montée en charge dessus et dessous, terre en
contact constant avec l'eau

COUCHE DE DRAINAGE CONTINUE
cailloux + couche drainante en polystyrène ou de type géoflow
sou muret

NIVEAU DE STOCKAGE
D'EAU

SURVERSE



Concassé calcaire - Bande stérile



Complexe de végétalisation semi - intensive

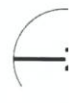


ut - h = 2/3 m à maturité
1 des essences

3 - h=30/100 m
1 des essences

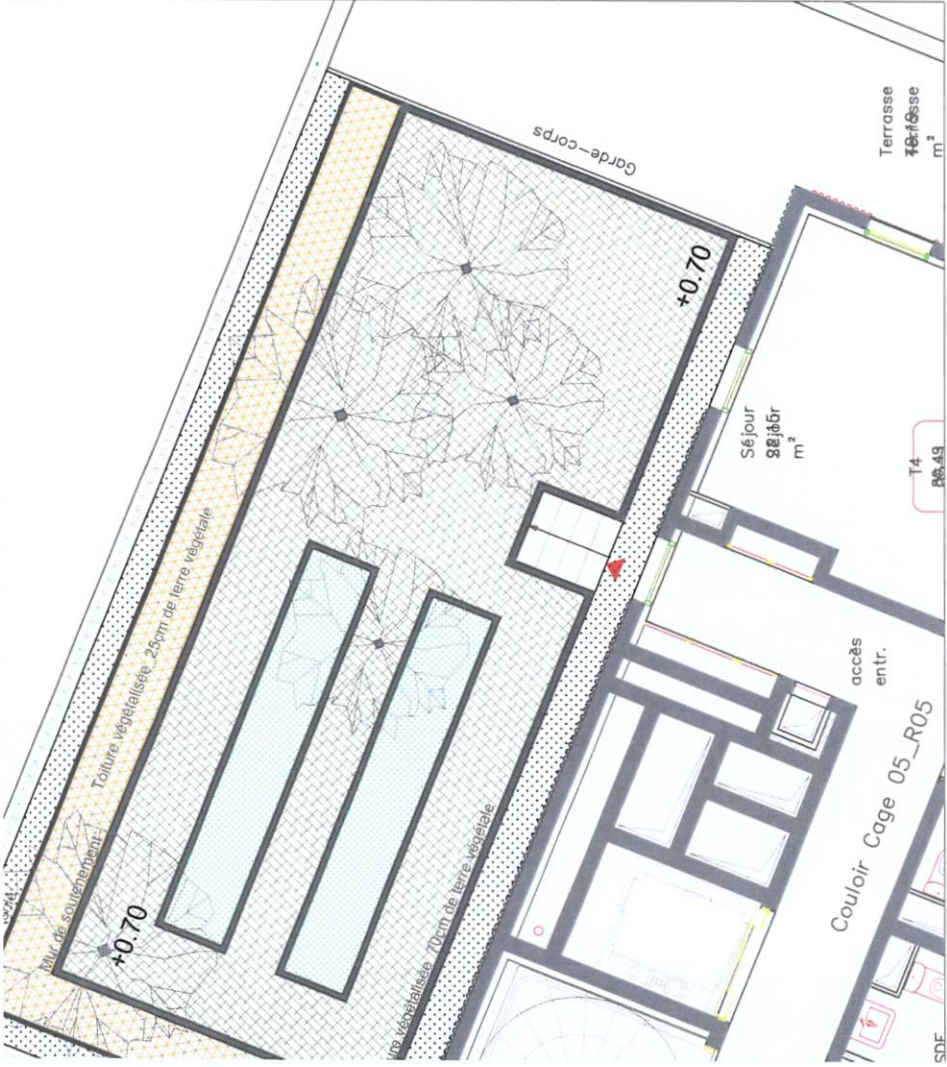
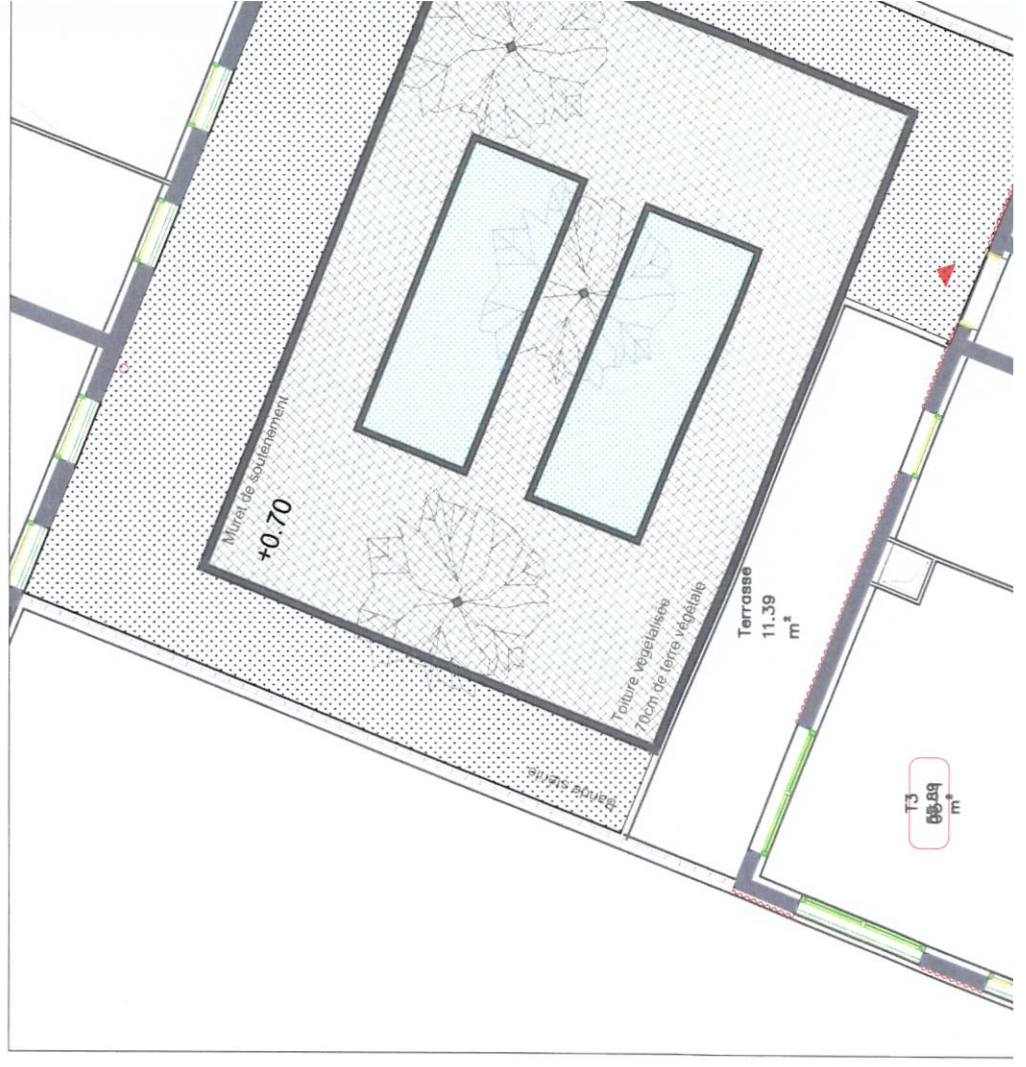
+0.70 Epaisseur de la terre végétale




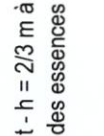


+0.70



Enchâssé 1/1000

Architecte: L. J. J. J.



- 
 Concassé calcaire - Bande stérile
- 
 Complexe de végétalisation semi - intensive
- 
 +0.70
- 
 Epaisseur de la terre végétale
- 
 ut - h = 2/3 m à maturité
 | des essences
- 
 a - h = 30/100 m
 | des essences



Un chemin d'entretien crée une ligne dans la
 Des modelés paysagers augmentent l'épaisseur
 Ils sont plantés d'arbustes couvre sol, de viva

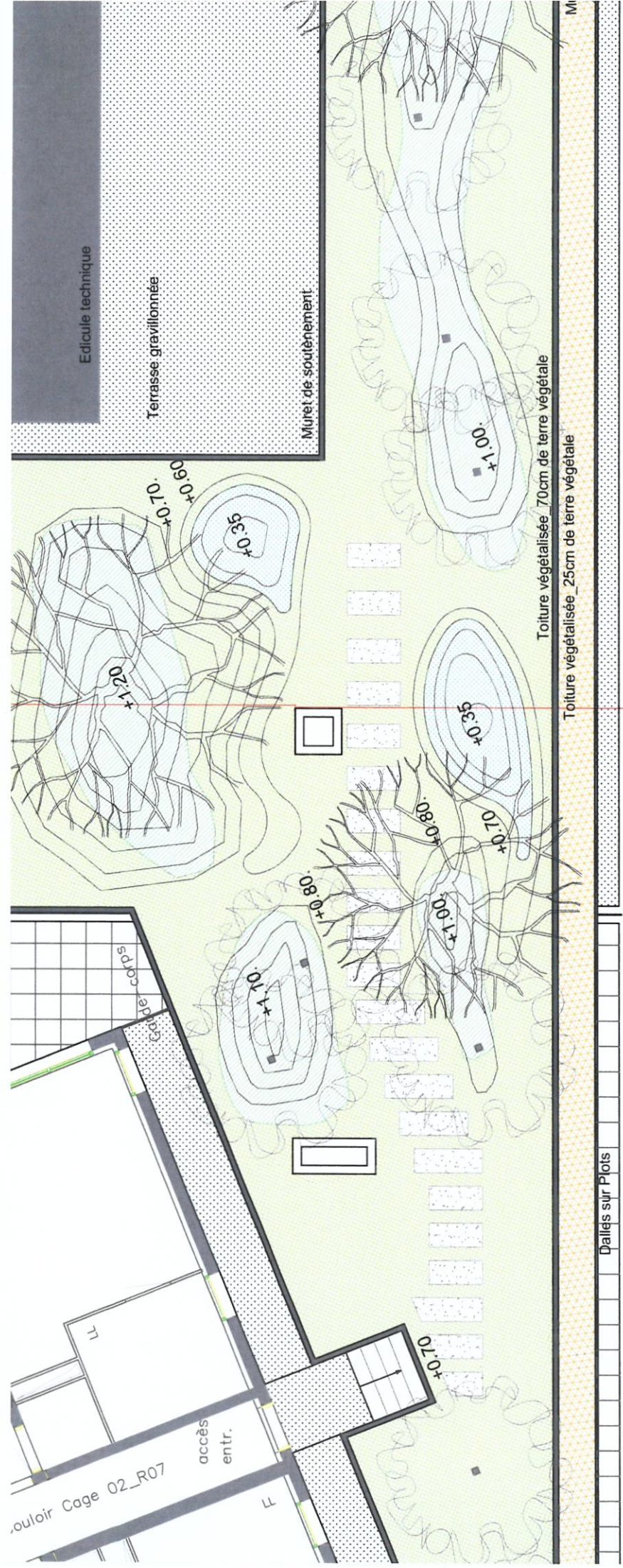
Les différentes hauteurs plantées renforcent
 et la diversité des essences choisies.

La prairie héliophile, composée de plantes hé
 naires de la région Ile de Franc, forme un tapi
 arbres en forme naturelle, en cépée, ressorte

Ces arbres seront d'origines géographiques v
 de tous les continents, adaptés aux conditior

Les arbres seront choisis en particulier pour l
 créeront un spectacle unique à l'automne, vu
 Leur position est indicative, elle devra être vé
 Exemples d'essences :

Pistachier Térébinthe (pourtour méditerrané
 méditerranéen), Chêne wisizeni (Californie),
 Chêne acutissima (Japon)



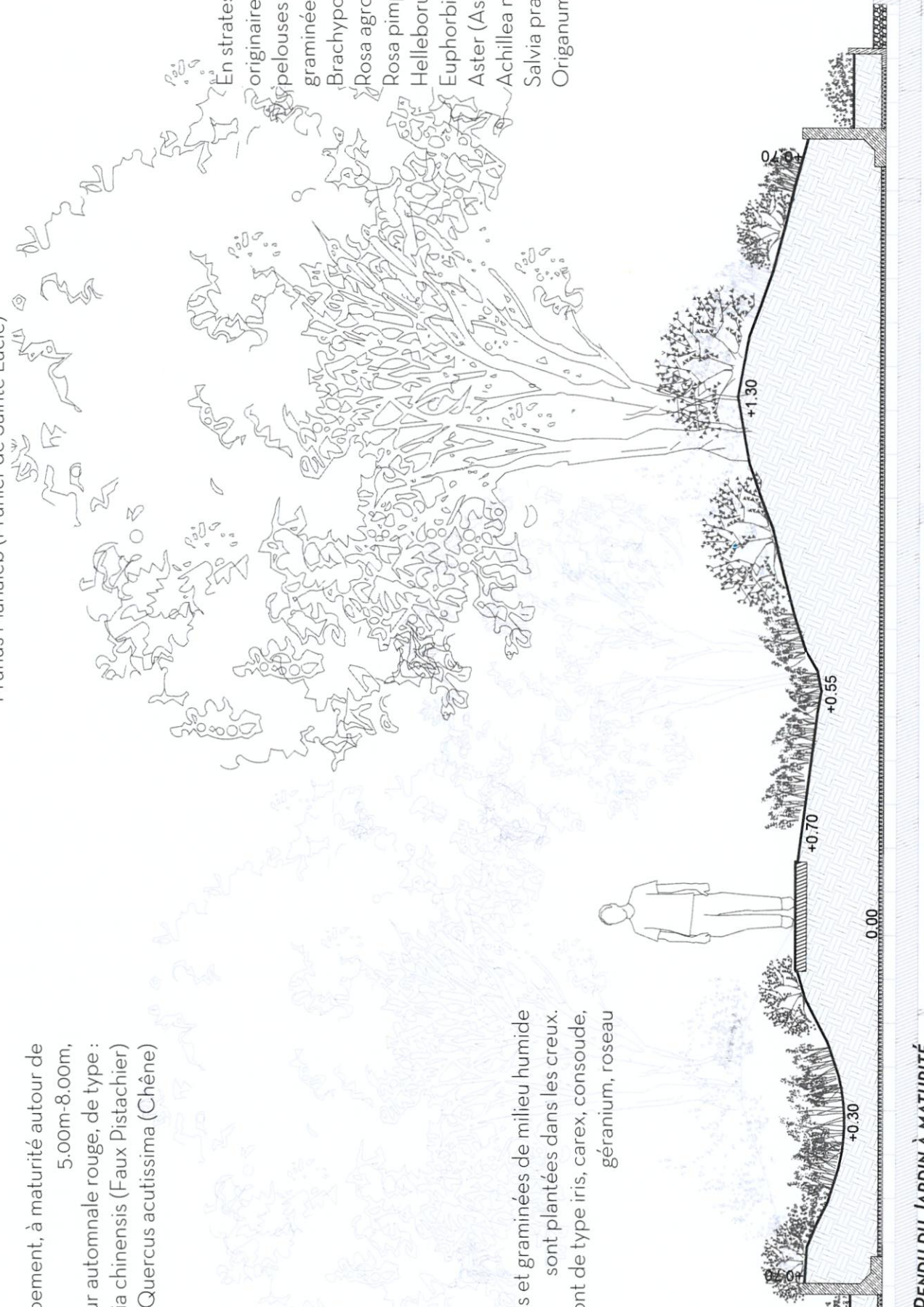
<p>à petite développement i maturité j des essences</p>		<p>Revêtement béton (finition à définir)</p>		<p>Complexe de végétalisation semi - intensive</p>	
<p>ut - h = 2/3 m à maturité j des essences</p>		<p>Strate basse - h=15/40 cm voir tableau des essences</p>		<p>Courbes de niveaux (10 cm par courbe) Epaisseur de terre végétale</p>	
<p>calcaire - Bande stérile</p>		<p>Strate moyenne - h= 40/120 cm voir tableau des essences</p>		<p>Plantes de milieux humides</p>	

à petit développement, à maturité autour de 5.00m-8.00m, billage de couleur automnale rouge, de type : Pistacia chinensis (Faux Pistachier) Quercus acutissima (Chêne)

fauve, de type : Fraxinus ornus (frêne à fleurs) Carpinus orientalis (Charme d'orient) Prunus Mahaleb (Prunier de Sainte Lucie)

En strates basse et moyenne originaires de la région méditerranéenne, de pelouses thermophiles, de graminées et laïches (Carex), Brachypodium ruprestre, Rosa agrostis (rosier des vents), Rosa pimpinellifolia (Rosa de la Méditerranée), Helleborus foetidus (Hellébore), Euphorbia amygdaloides (Aster), Aster (Aster amellus), Achillea millefolium (Achillée), Salvia pratensis (Sauge des prés), Origanum vulgare (Origan)

Vivaces et graminées de milieu humide sont plantées dans les creux. Elles sont de type iris, carex, consoude, géranium, roseau



RENDU DU JARDIN À MATURITÉ

E

VI

Arbre tige à petite dév
h = 5/8 m à maturité
voir tableau des esser

Arbuste haut - h = 2/3
voir tableau des esser

Concassé calcaire - E

dallettes béton (finitio)

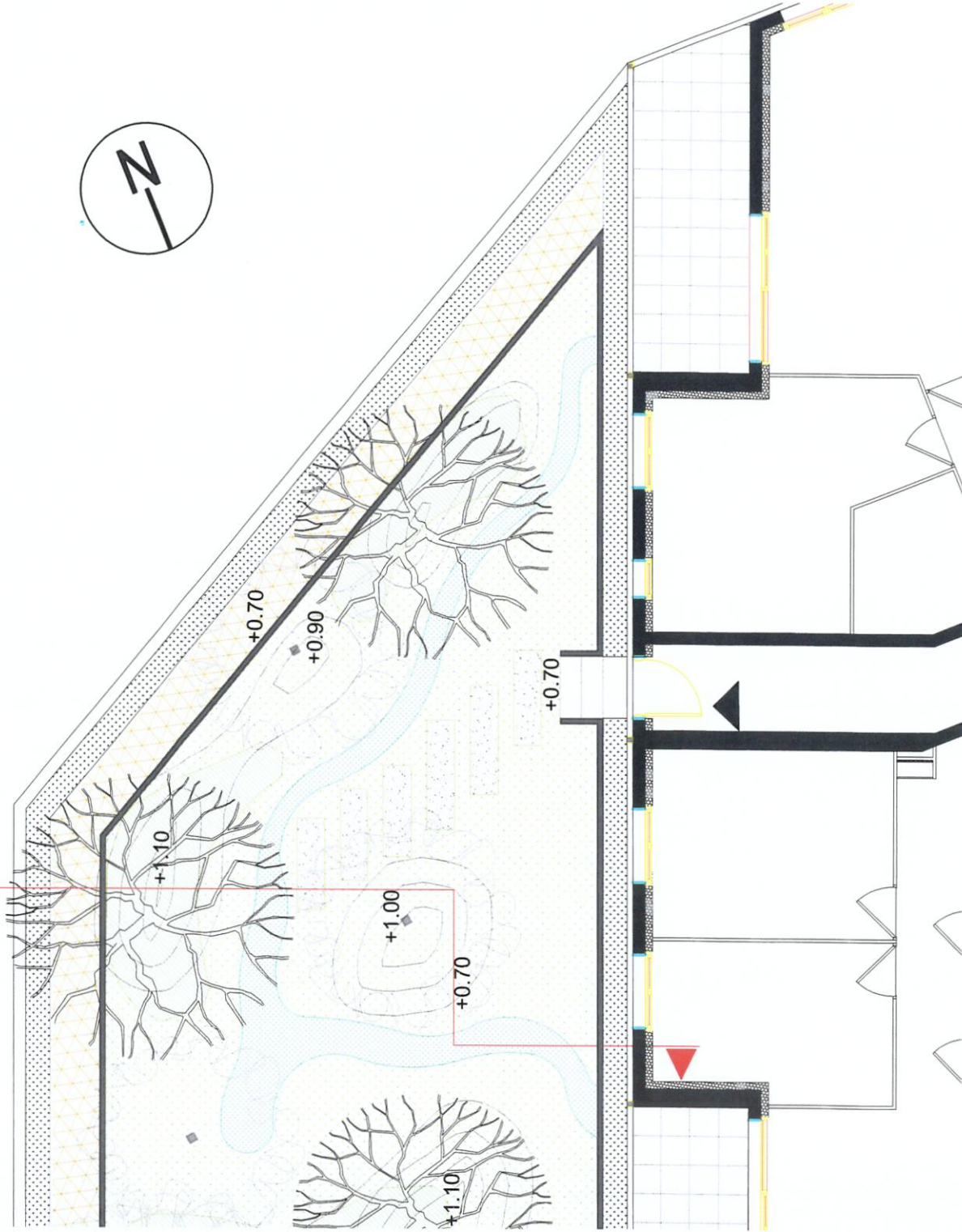
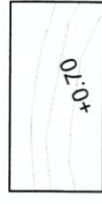
Strate basse - h=15/41
voir tableau des esser

Strate moyenne - h= 4
voir tableau des esser

Plantes de milieu hur
voir tableau des esser

Courbes de niveaux (1
Epaisseur de terre vég

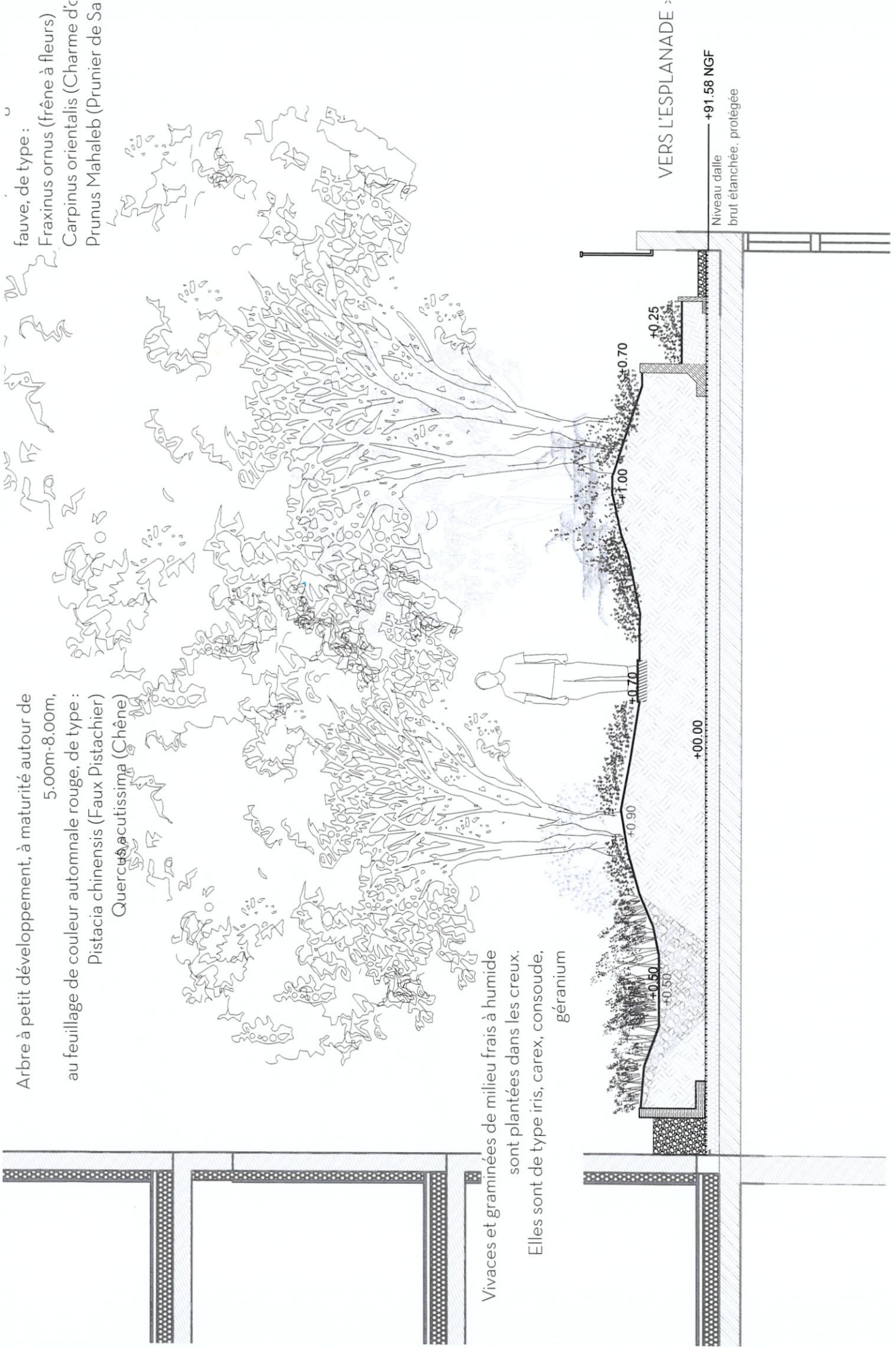
Complexe de végété

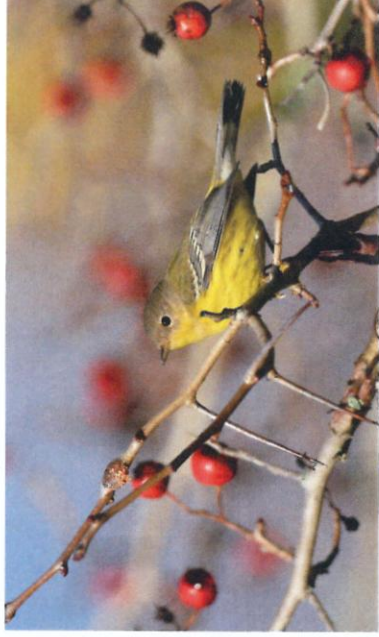


Arbre à petit développement, à maturité autour de 5.00m-8.00m, au feuillage de couleur automnale rouge, de type :
 Pistacia chinensis (Faux Pistachier)
 Quercus acutissima (Chêne)

fauve, de type :
 Fraxinus ornus (frêne à fleurs)
 Carpinus orientalis (Charme d'Europe)
 Prunus Mahaleb (Prunier de Saïte)

Vivaces et graminées de milieu frais à humide sont plantées dans les creux. Elles sont de type iris, carex, consoude, géranium





Abriter un espace de découverte de la faune enfants : un chemin d'exploration dans la verdure.

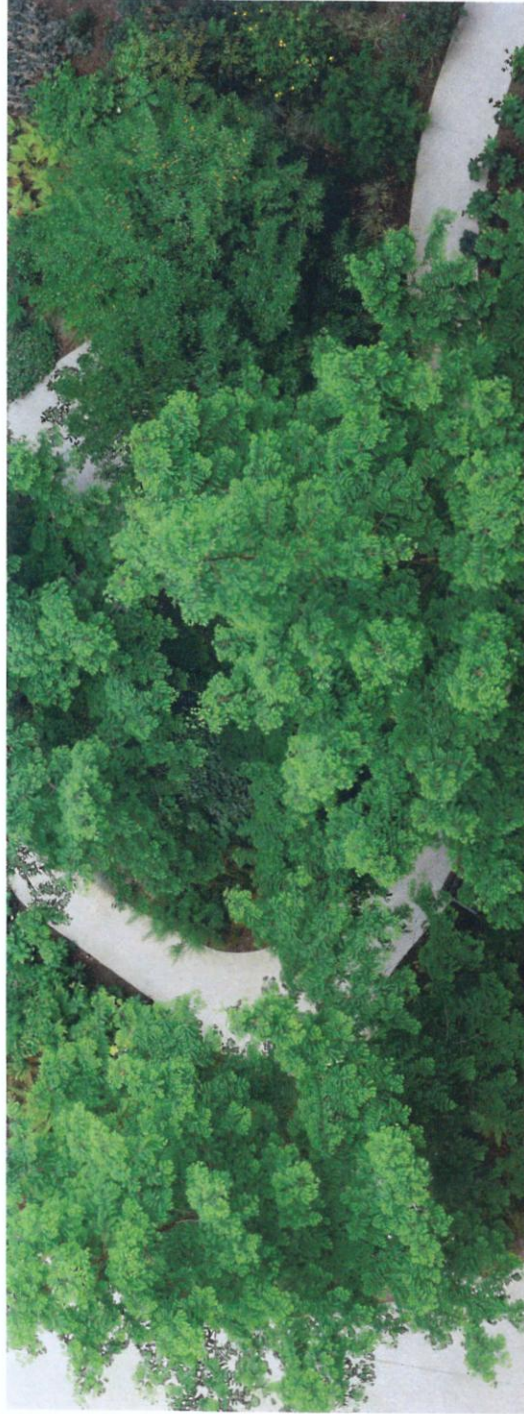
Un jardin vu des fenêtres, de plein pied et d'éloignement par la superposition des hauteurs de feuillages.

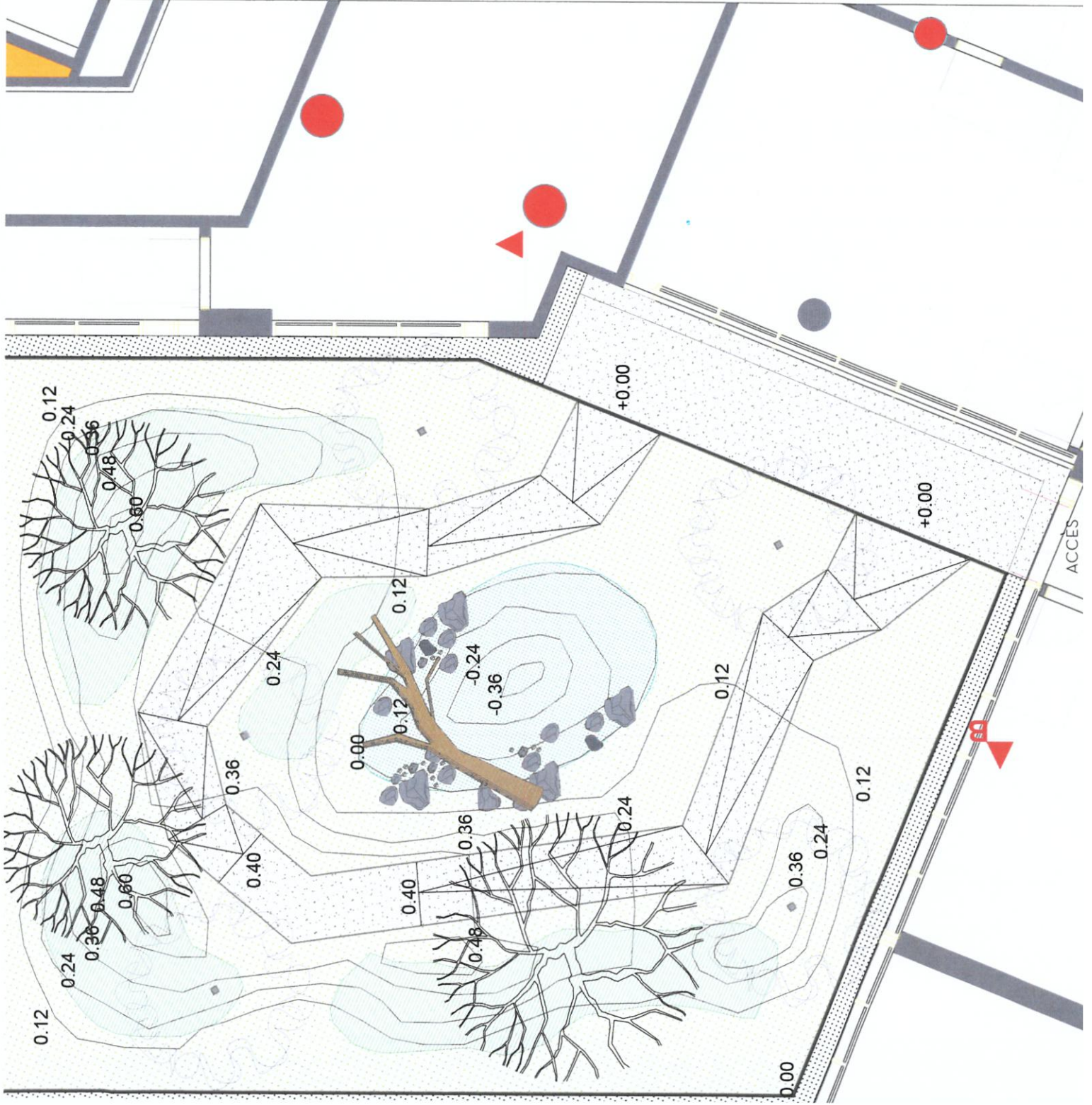
La vue d'en haut retient le graphisme liée à l'écologie et de la petite allée.

Recherche de luxuriance : l'épaisseur de terre modelée qui crée un léger effet promontoire.

Une souche d'arbre mort et quelques pierres de la petite faune : insectes, oiseaux, petits végétaux.

Une petite zone en creux récupère des eaux pluviales, milieu humide formant une autre source de biodiversité.





Arbre tige - h = 5/8
voir tableau des es



Arbuste haut - h =
voir tableau des es



Concassé calcaire



Revêtement béton



Strate basse - h=1:
voir tableau des es



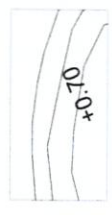
Strate moyenne - h=
voir tableau des es



Plantes de milieu
voir tableau des es



Élément de décora



Courbes de niveau.
Épaisseur de terre



Echelle 1/100

Arbre à petit développement florifère, de type :

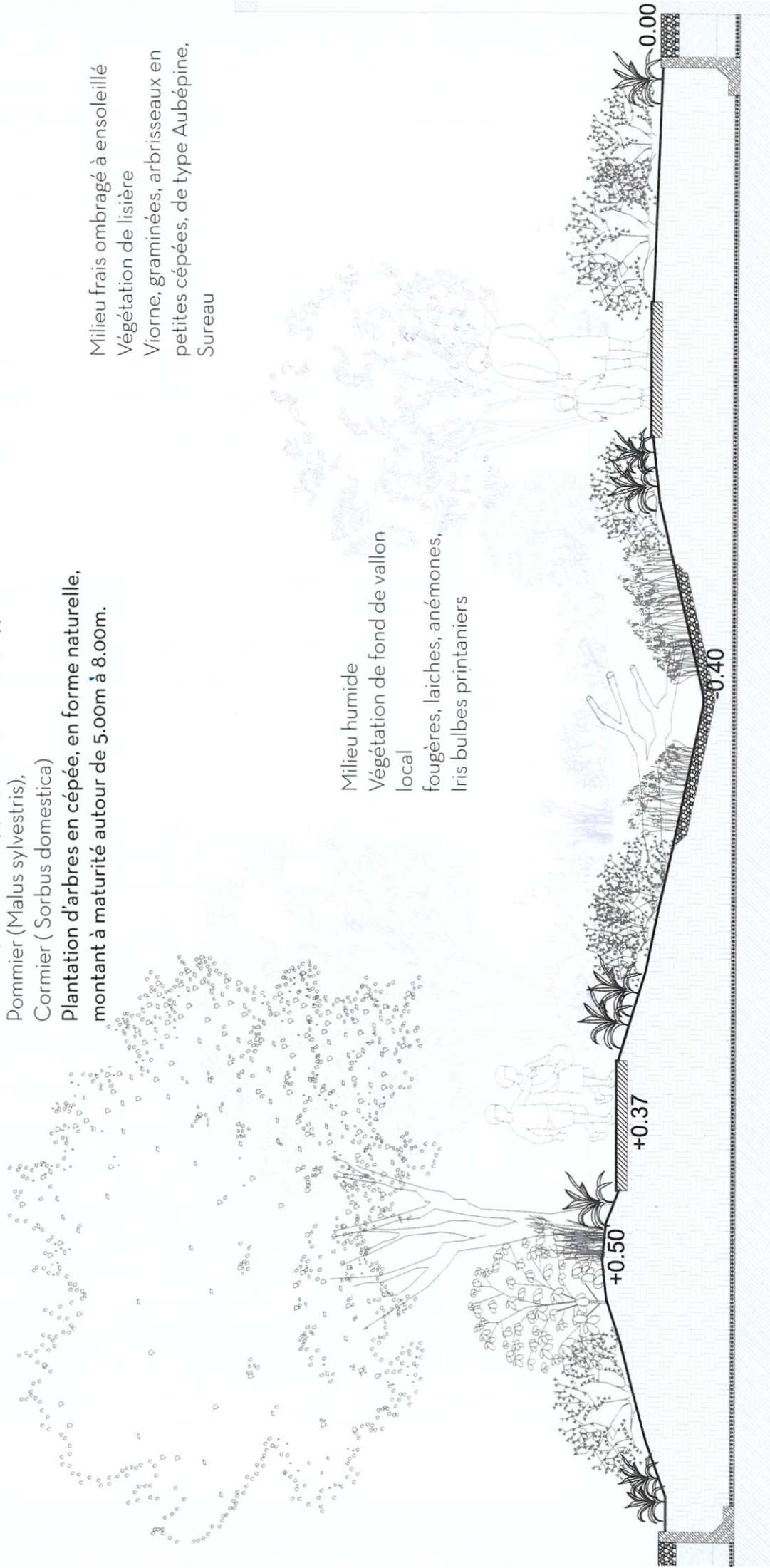
Pommier (*Malus sylvestris*),

Cormier (*Sorbus domestica*)

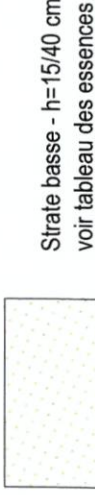
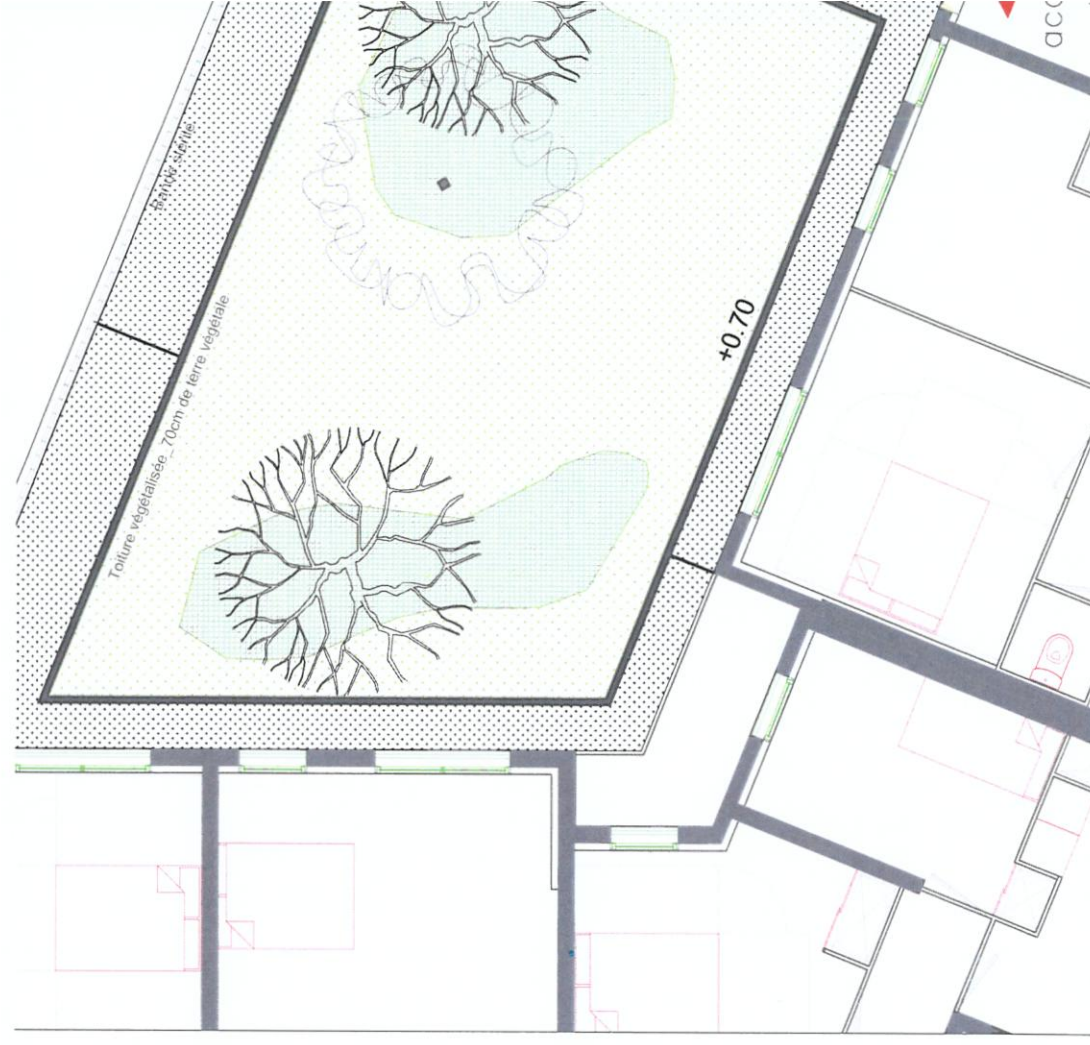
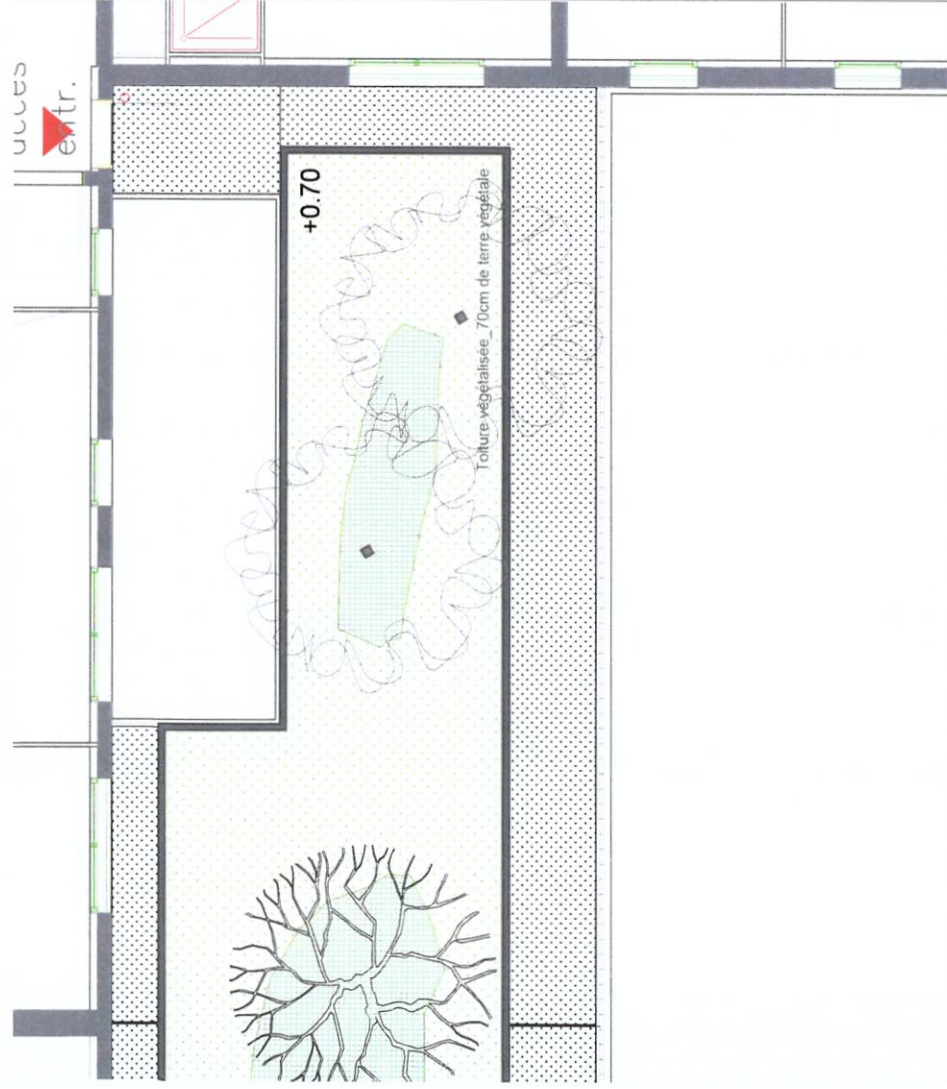
Plantation d'arbres en cépée, en forme naturelle, montant à maturité autour de 5.00m à 8.00m.

Milieu frais ombragé à ensoleillé
Végétation de lisière
Viorne, graminées, arbrisseaux en
petites cépées, de type Aubépine,
Sureau

Milieu humide
Végétation de fond de vallon
local
fougères, laiches, anémones,
Iris bulbes printaniers



À MATURITÉ



Strate basse - h=15/40 cm
voir tableau des essences



Strate moyenne - h= 40/120 cm
voir tableau des essences

+0.70

Epaisseur de la terre végétale

TERRASSE SUD

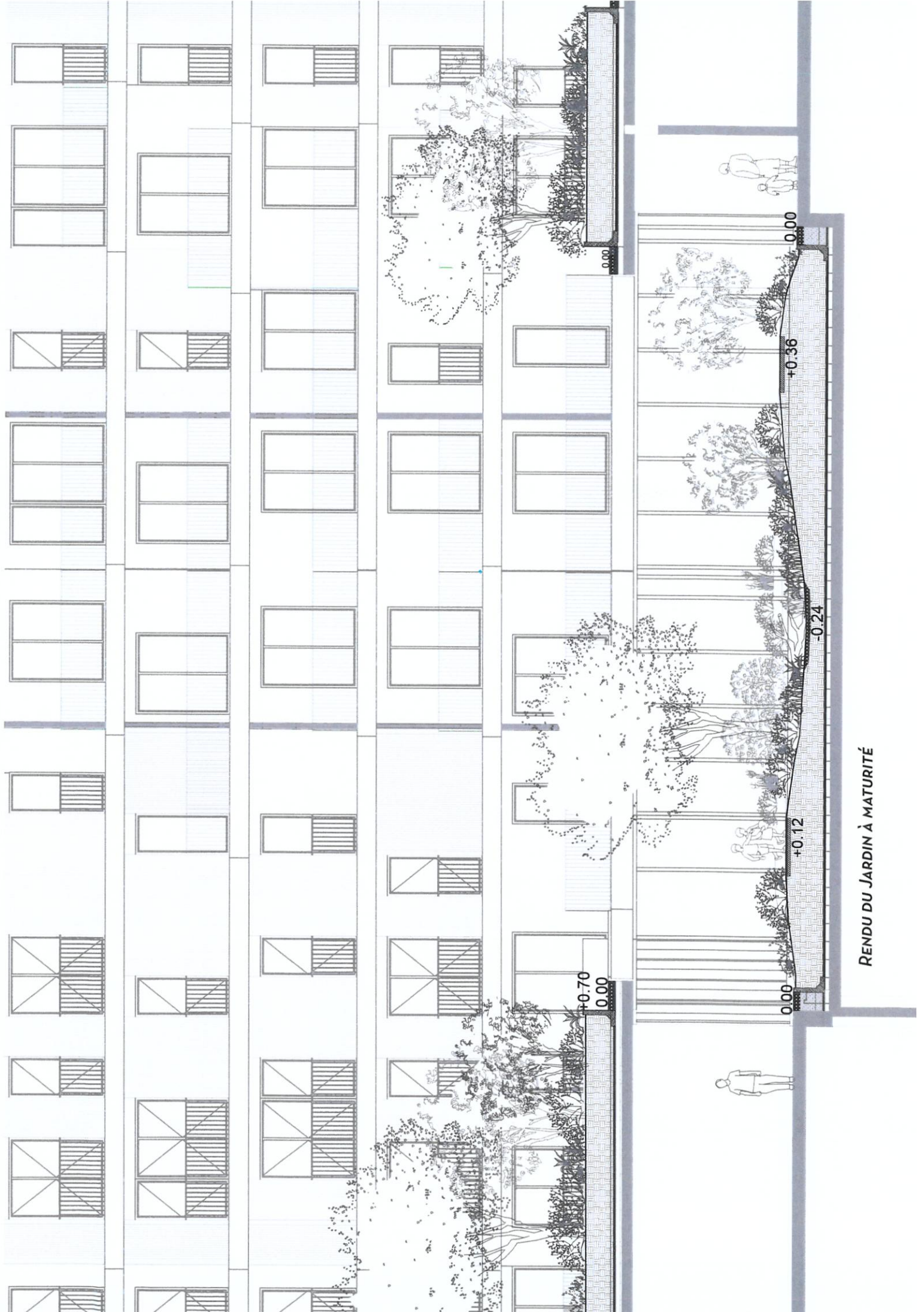
ité sur tige
maturité
des essences

h = 2/3 m à maturité
des essences

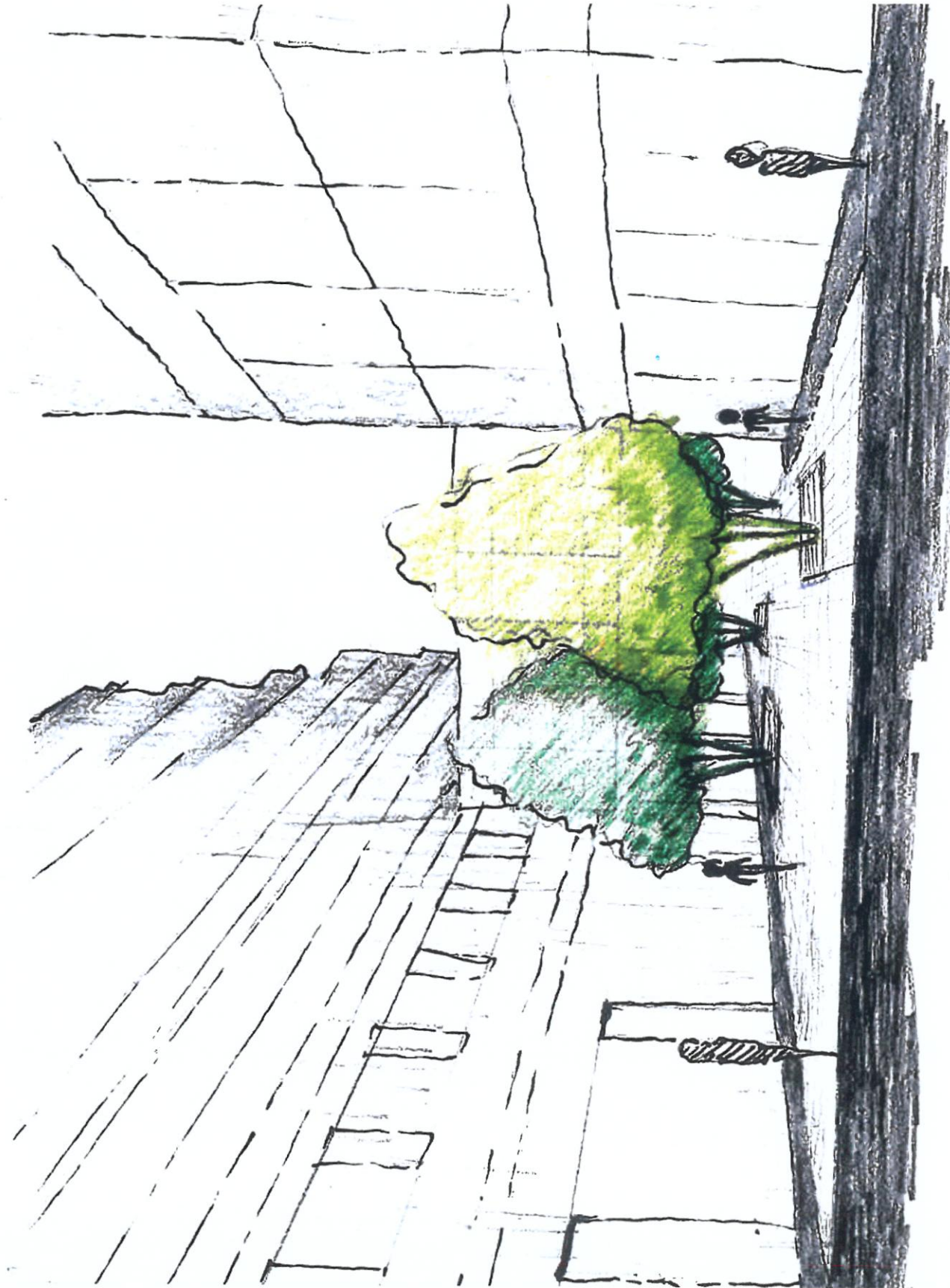


Echelle 1/100

lcaire - Bande stérile



RENDU DU JARDIN À MATURITÉ



La venelle est libre au sol.

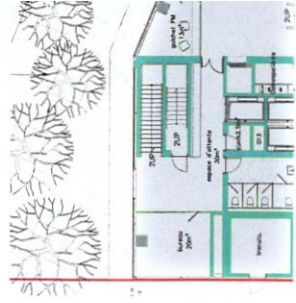
Des arbres sont plantés sur grillage. Ce sont des arbres en cépées reconstitués à petit et moyen développement. En association avec les façades, ils forment un paysage.

L'ambiance arborée est en lien avec les usages des R+2 et R+7, tout en répondant aux besoins des piétons et des usages variés de ces niveaux.

Les arbres sont plantés dans une structure qui représente 60% de la surface de structure de sol permet aux racines de développer, tout en fabriquant un revêtement d'un parvis piéton.

Le revêtement de sol sera permis sur une couche de fondation drainante.

Ainsi le chemin de l'eau naturel va être favorisé, le coefficient de biotope, sont respectés.



Légende :

**ARBRE À PETIT DI
CÉPÉE EN FORME
REMONTEE**



hauteur= 5 à 8 m à
Taille à la plantatio
choix des essences
terrasses arborées
correspondant) et
l'esplanade (maitri:



REVÊTEMENT MIN
en relation avec l'a



MATÉRIAU SEMI P
Pavage béton posé
joints perméables

Surface semi-perm
soit 60 % de la surf.

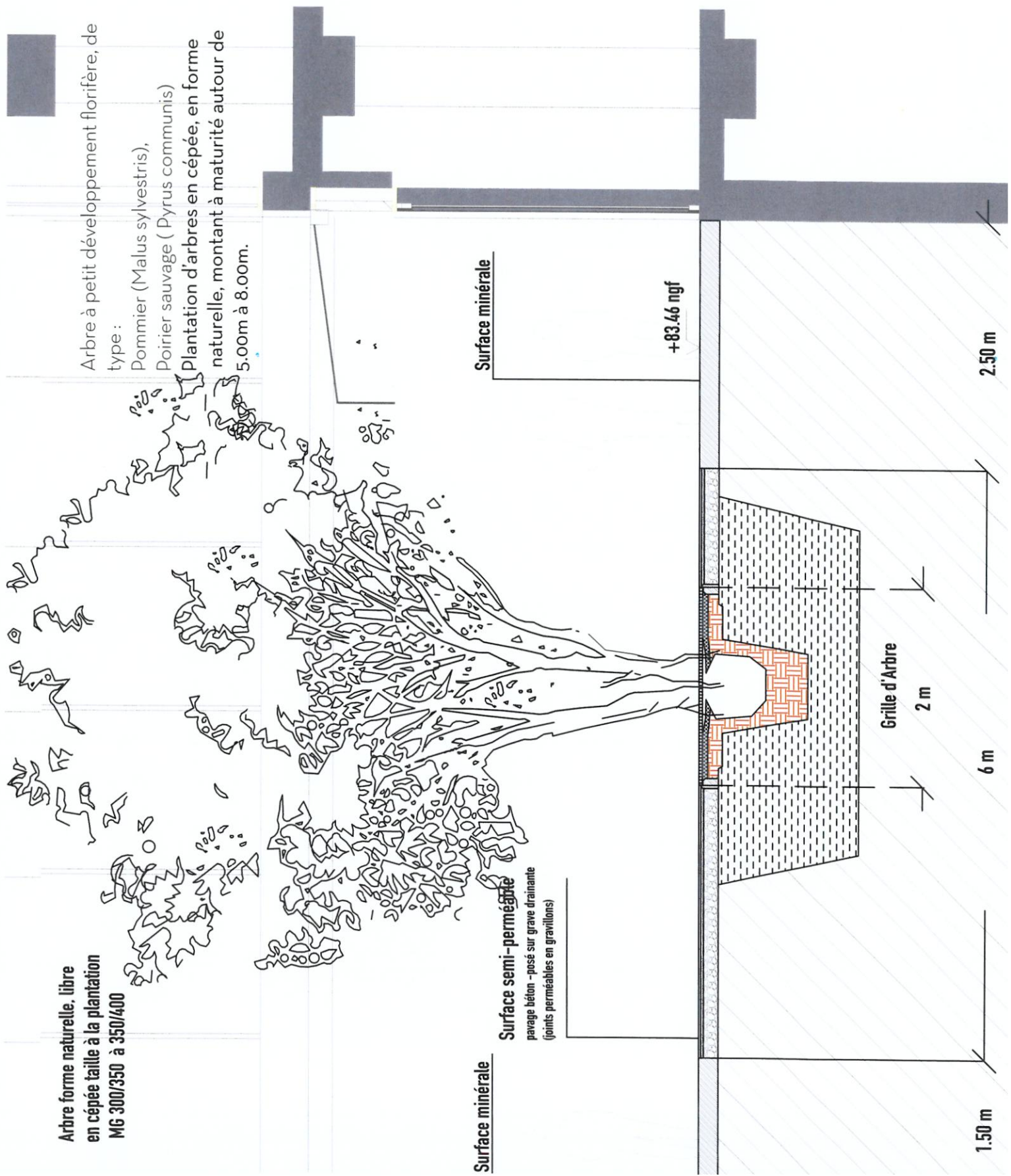
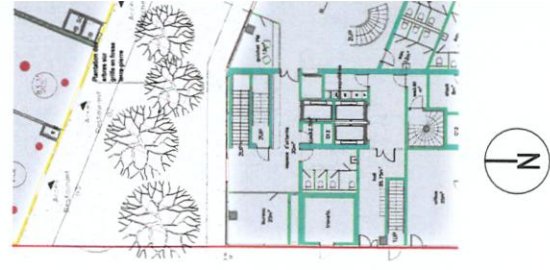


PLANTATION SUR
2X2 m



Arbre forme naturelle, libre
en cépée taille à la plantation
MG 300/350 à 350/400

Arbre à petit développement florifère, de
type :
Pommier (*Malus sylvestris*),
Poirier sauvage (*Pyrus communis*)
Plantation d'arbres en cépée, en forme
naturelle, montant à maturité autour de
5.00m à 8.00m.



Surface minérale

Surface semi-perméable
pavage béton - posé sur grave drainante
(joints perméables en gravillons)

Surface minérale

+83.46 ngf

Grille d'Arbre

2 m

1.50 m

6 m

2.50 m

Arbre cépée
MG - 300/350 ou 350/400

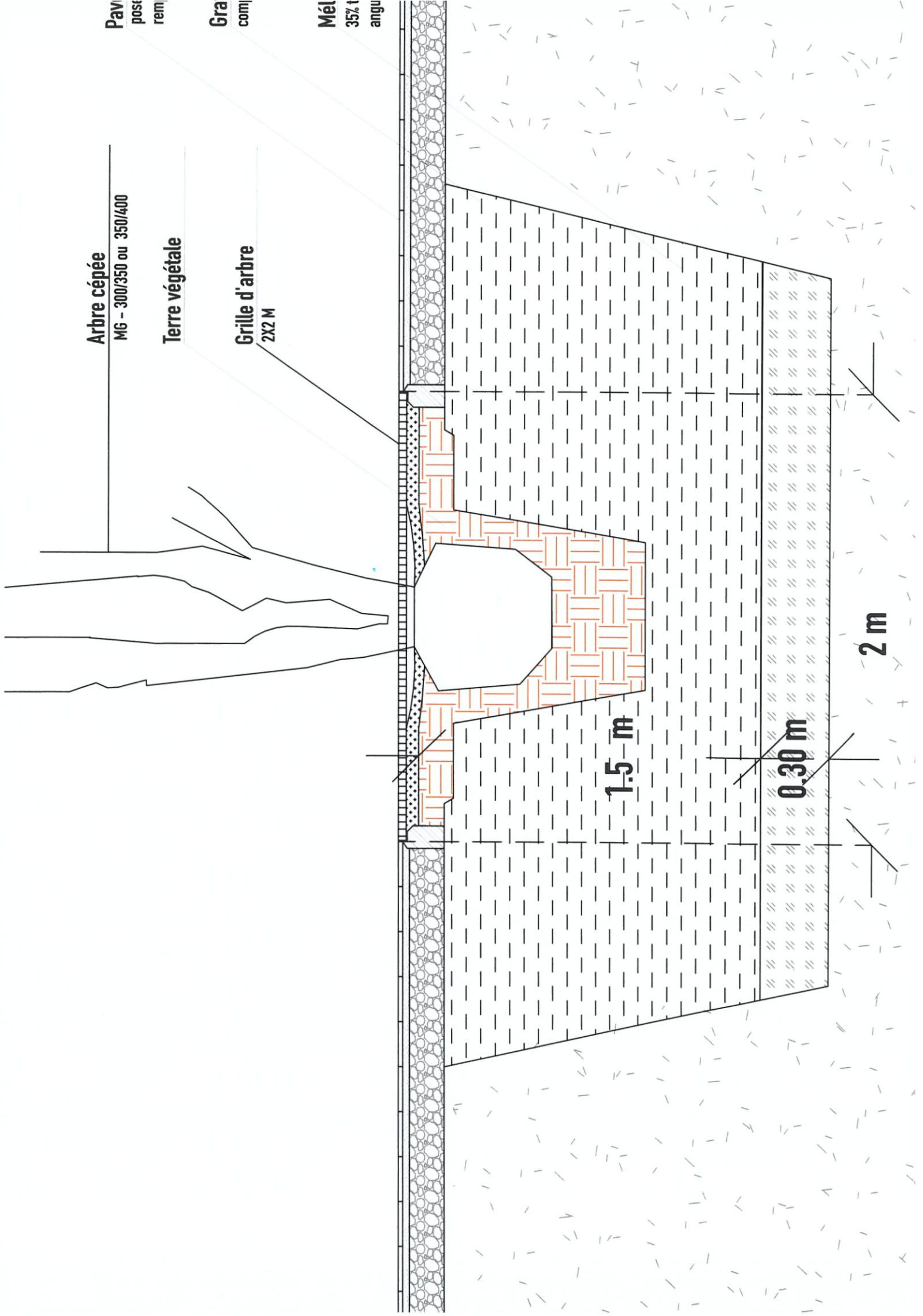
Terre végétale

Grille d'arbre
2X2 M

Pav
post
rem

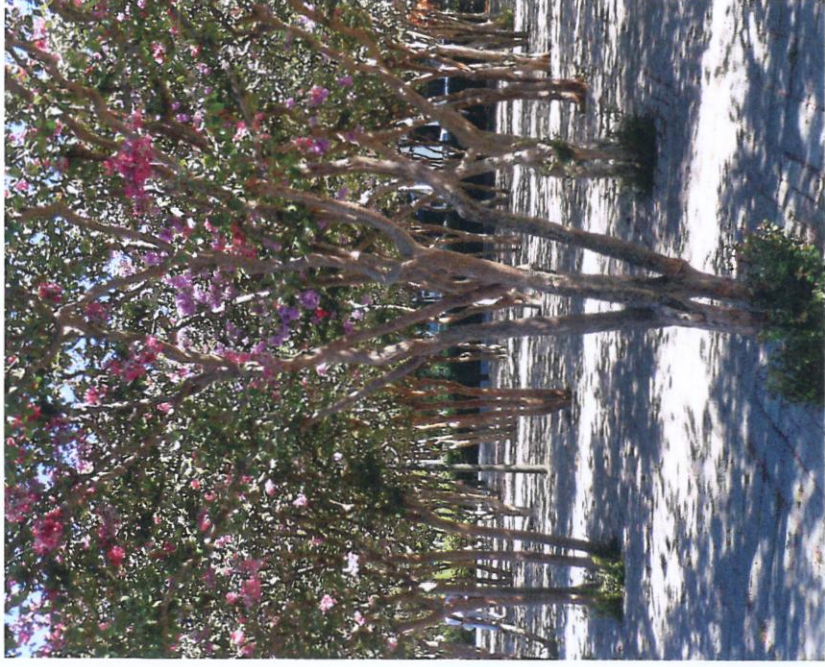
Gra
com

Mél
35% t
angu





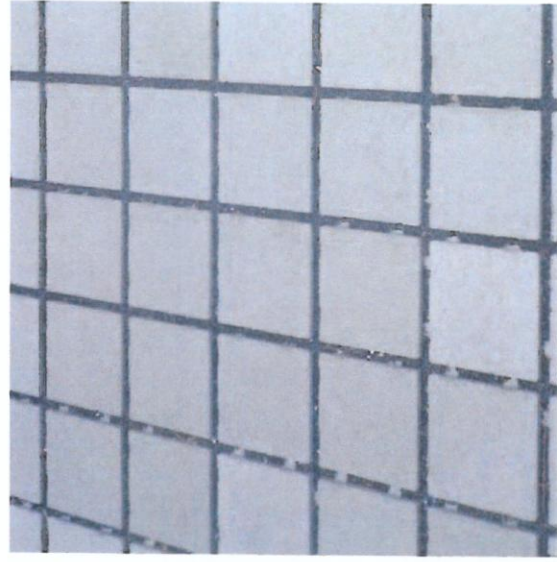
AGE : GAMELLE



RAPPORT D'OMBRE ET DE LUMIÈRE SUR LE MINÉRAL



CÉPÉES REMONTÉES, EXEMPLE DU FRÊNE À FLEURS



	X									NUL	NUL	AR	PAUVRE	ANN / SANS	X
<i>as sylvestris</i>	X									NUL		AR	PAUVRE	ANN / SANS	X
<i>as toringo</i>		X								NUL		AR	RICHE	OCC	X
<i>us domestica</i>			X							NUL		R	PAUVRE	ANN / SANS	X
<i>lanchier ovalis</i>	X									NUL		R	PAUVRE	ANN / SANS	X
<i>aegus monogyna</i>	X									NUL		TR	PAUVRE	ANN / SANS	X
<i>ibucus nigra</i>	X									NUL		AR	PAUVRE	ANN / SANS	X
<i>strum vulgare</i>	X									NUL	FAIBLE	R	PAUVRE	SANS	X
<i>horbia amygdaloides</i>	X									NUL	FAIBLE	TR	PAUVRE	SANS	
<i>as nigrum</i>	X									NUL		AR	RICHE	OCC	X
<i>ax pendula</i>	X									NUL		H	PAUVRE	OCC	
<i>champsia cespitosa</i>	X									FORT		R	PAUVRE	ANN	
<i>opteris filix-mas</i>	X									NUL		R	PAUVRE	SANS	
<i>opteris affinis</i>	X									NUL		R	PAUVRE	SANS	
<i>ilegia vulgaris</i>	X									NUL		R	PAUVRE	SANS	X
<i>jissus pseudonarcissus</i>	X									NUL		AR	RICHE	SANS	X
<i>cinthoides non-scripta</i>	X									NUL		AR	RICHE	SANS	X
<i>eta cataria</i>	X									NUL		R	PAUVRE	ANN	X
<i>illea millefolium</i>	X									NUL		TR	PAUVRE	ANN	X
<i>aria vesca</i>	X									NUL		AR	PAUVRE	OCC	X
<i>iriscus sylvestris</i>	X									NUL		AR	RICHE	OCC	
<i>'gonatum odoratum</i>	X									NUL	FAIBLE	R	PAUVRE	SANS	X
<i>um odoratum</i>	X									NUL		AR	RICHE	SANS	X
<i>pe muscari</i>								X		NUL		AR	PAUVRE	SANS	X
<i>vella grandiflora</i>	X									NUL		TR	PAUVRE	ANN	
<i>'ria officinalis</i>	X									NUL		TR	PAUVRE	ANN	X
<i>anium sanguineum</i>	X									NUL	FAIBLE	R	PAUVRE	SANS	
<i>mone sylvestris</i>	X									NUL		AR	RICHE	ANN	X
<i>mone nemorosa</i>	X									NUL		AR	RICHE	OCC	X
<i>ria petiolata</i>	X									NUL		AR	PAUVRE	SANS	X
<i>ax pendula</i>	X									NUL		H	PAUVRE	OCC	
<i>uca gigantea</i>	X									NUL		H	PAUVRE	OCC	
<i>erocalis 'Corky'</i>							X			NUL		AR - H	RICHE	OCC	X
<i>icana bistorta Hohe Tatra</i>	X						X			NUL	FAIBLE	H	RICHE	OCC	X
<i>xseudacorus</i>	X									NUL		H	PAUVRE	ANN / SANS	X
	30	1	1	3											

Annexe 12

**Extraits de l'étude de trafic
(document EGIS, Villes & Paysages)**

**Volet Circulation de l'étude d'impact
(document TERRIDEV)**

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE
2. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE
3. LES PROJETS CADRE
4. LE DIAGNOSTIC PAR THÉMATIQUE
 - Insertion urbaine
 - Réseau viaire
 - Etude de trafic
 - Transports Collectifs
 - Modes actifs
 - Stationnement
 - Autres thématiques
5. SYNTHÈSE

INSERTION URBAINE DU PÔLE GARE

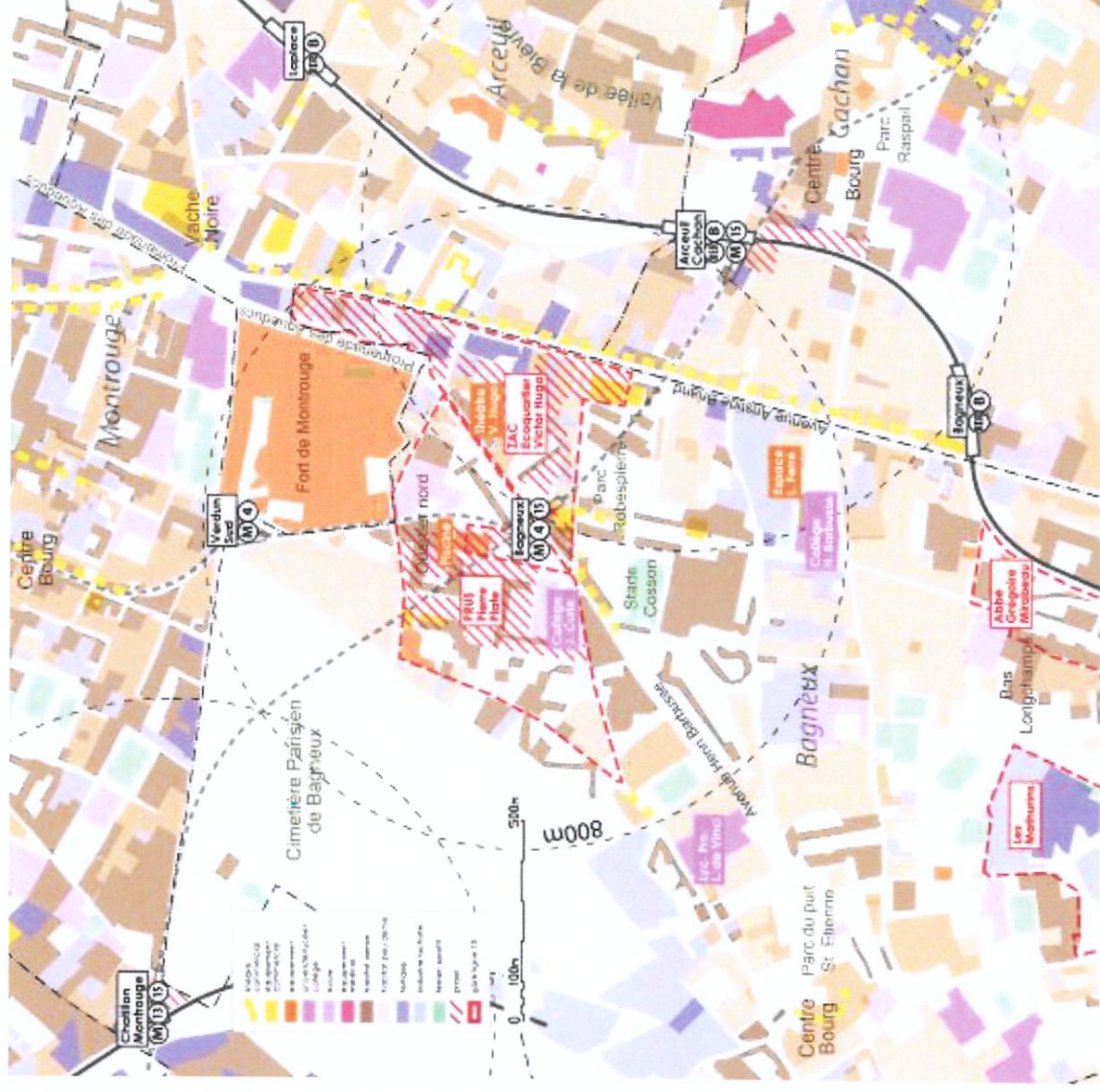
INSERTION URBAINE DU PÔLE GARE

Actuellement

- Un quartier majoritairement composé de grands ensembles
- Le centre ville de Bagnaux au sud-ouest
- Présence d'équipements, notamment scolaires
 - Plusieurs écoles
 - Deux collèges
 - Un lycée professionnel (L. de Vinci - hors périmètre)
 - Une piscine et un gymnase
 - La gendarmerie nationale, DGA et SGA au fort de Montrouge

En situation future

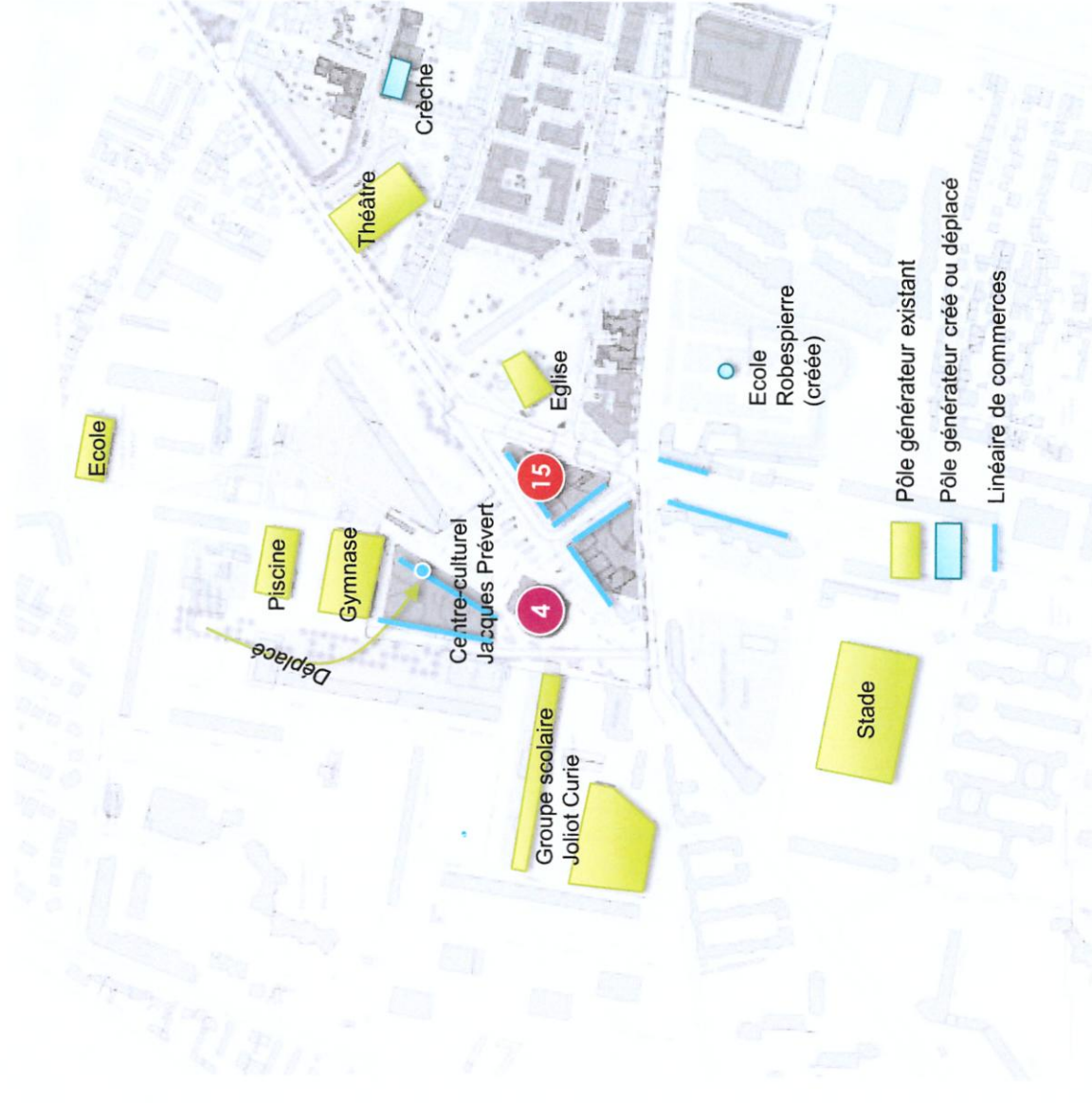
- Création d'une crèche et d'un groupe scolaire dans le cadre de la ZAC Victor Hugo
- Déplacement du Centre-culturel Jacques Prévert au sein de l'îlot G3 (Place des gares)
- Création de commerces et de restaurants, notamment au niveau de la place des gares
- Création de logements sociaux et locatifs au sein des projets d'aménagement de Pierre Plate et Victor Hugo
- Aménagement du site des Mathurins qui générera de nombreux déplacements vers la gare



PÔLES GÉNÉRATEURS ET ÉQUIPEMENTS EN 2023

Pôles générateurs nombreux autour du pôles

- Plusieurs groupes scolaires dont le collège Joliot Curie
- Des équipements : piscine, gymnase, stade
- Deux crèches
- L'église
- Le théâtre Victor Hugo
- Le Centre Culturel, déplacé depuis l'avenue Stalingrad
- Linéaires commerciaux



RÉSEAU VIAIRE

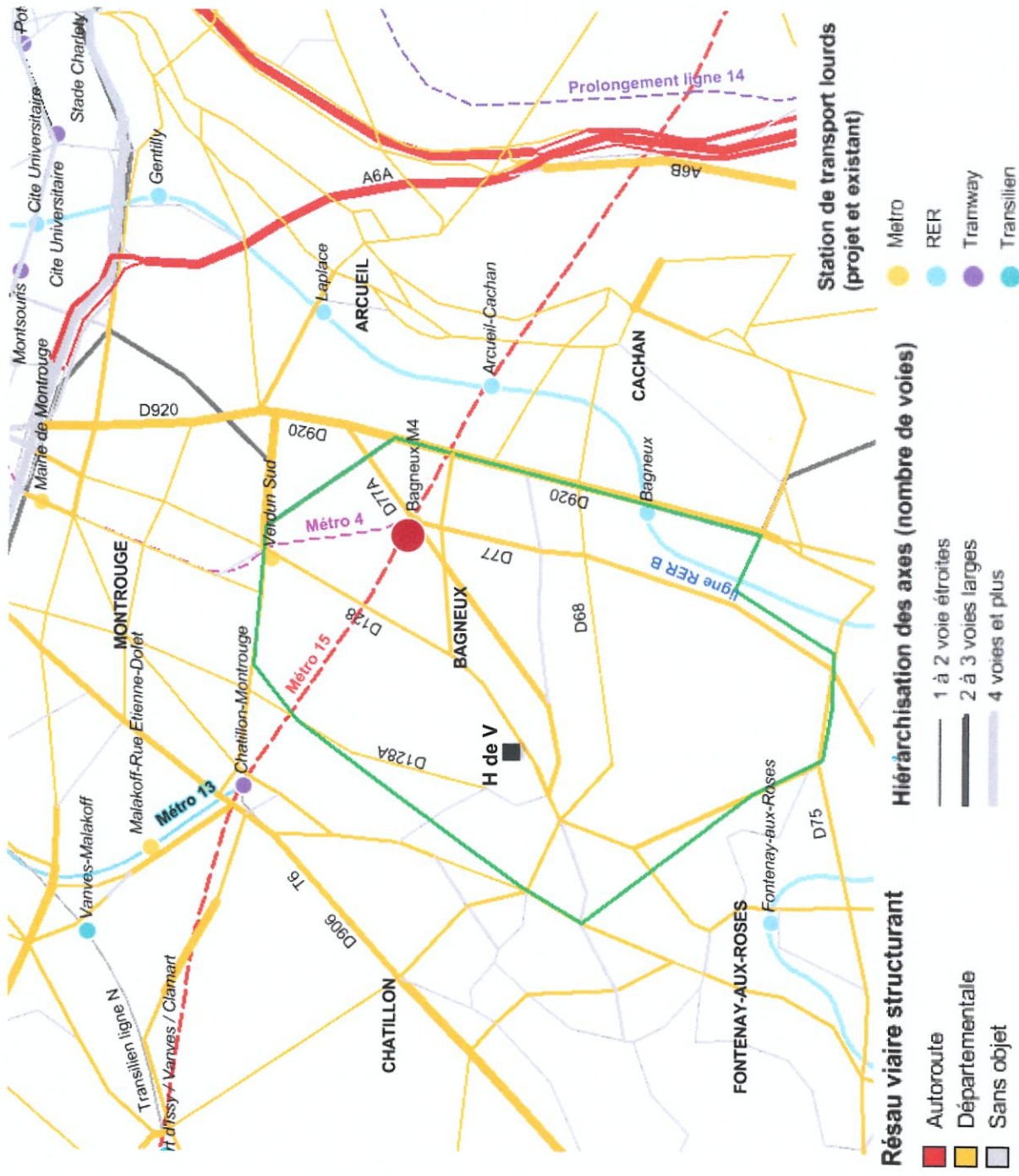
RÉSEAU VIAIRE STRUCTURANT ENVIRONNANT

Une départementale structurante permettant de rejoindre la porte d'Orléans

- RD920 (Av. A. Briand)

2 départementales qui desservent directement le pôle

- RD77A (Av. V. Hugo – H. Barbusse) en lien avec la RD920
- RD77 (Av. L. Pasteur) en lien avec la RD75 et permettant de rejoindre Seaux et Fontenay-aux-Roses
- La rue de Verdun relie les départementales et dessert le pôle



ZOOM : ÉTAT DE RÉFÉRENCE

Les axes structurants Nord-Sud

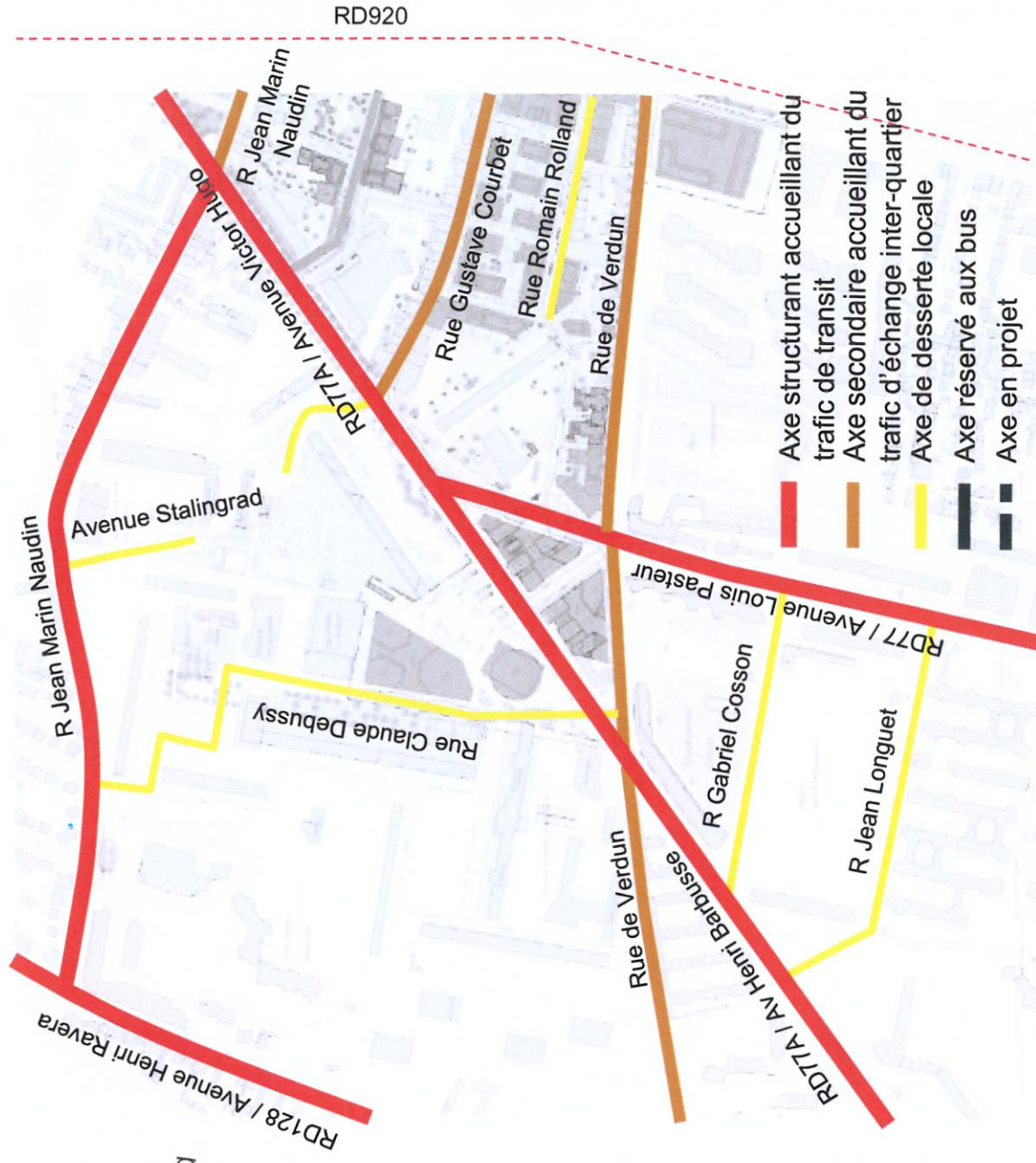
- La RD77A : avenue Barbusse et V. Hugo, axe très routier rejoignant la RD920
- La RD77 : avenue L. Pasteur

Les axes structurants Est-Ouest

- La rue Jean Marin Naudin
- La rue de Verdun, rejoignant la RD920

Les axes de desserte locale

- Au sein du quartier Pierre Plate
- Au sein de la ZAC Victor Hugo



ZOOM : ÉTAT EN 2021/23 (M4/M15) ET +

Cassure de l'axe RD77A au niveau du rond point des Martyrs avec :

- La création de la place de la gare et d'une voie nouvelle
- La fermeture de Barbusse

Création de voies nouvelles dans le cadre de la rénovation de Pierre Plate

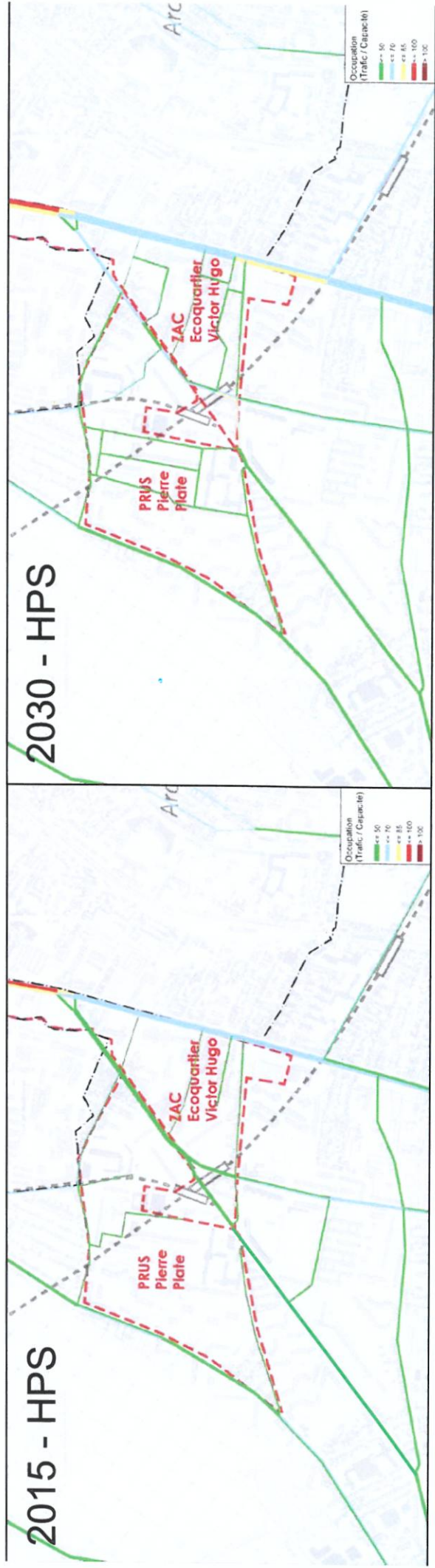
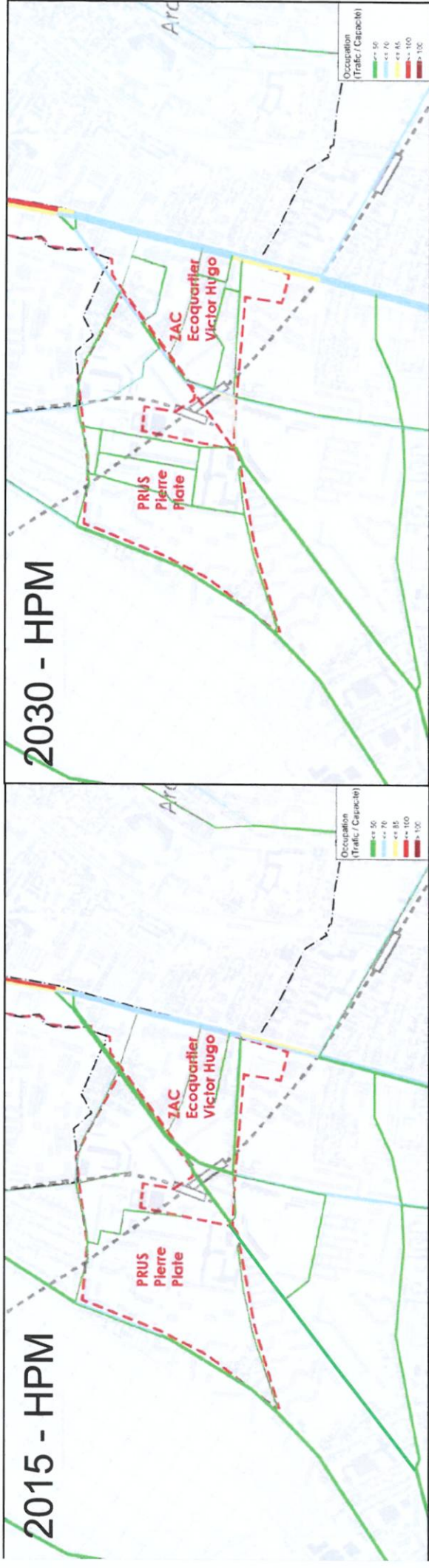
- Rue Debussy, en tant qu'axe secondaire reliant J.M. Naudin et Verdun
- Avenue Stalingrad
- Voie nouvelle entre Debussy et RD128

Réaménagement du réseau viaire au sein du quartier Victor Hugo permettant des accès plus aisés vers la RD920



ÉTUDE DE TRAFIC

CARTES DES SATURATIONS



ANALYSE DES SATURATIONS

- | Des réserves de capacité importantes sur les axes inclus dans le périmètre d'étude, que ce soit en 2015 ou en 2030
- | L'avenue Aristide Briand est saturée aux deux horizons mais on ne constate pas un accroissement notable du trafic entre 2015 et 2030

>> le projet a un impact négligeable sur les conditions de circulation dans le périmètre d'étude

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

1. Méthodologie appliquée pour caractériser l'impact

Pour rappel, les données de circulation au regard de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo sont multiples : études circulations entre 2011 et 2013 (CODRA/EMTIS) et actualisation en 2016 (EGIS).

Dans le cadre de l'avancée de l'aménagement de la ZAC (et notamment du secteur de la « place des Gares »), une nouvelle étude a été réalisée en 2019 (annexe n°8) par CODRA.

Toutefois et en raison d'un état initial particulièrement perturbé, réaliser une étude de circulation du site est susceptible d'aboutir à des conclusions erronées ou caduques puisque non représentatives d'un état initial exempt de modifications de circulation induites par les chantiers.

A cet égard, l'étude réalisée en 2019 s'est attachée à simuler à l'horizon 2030 les pratiques de déplacements à travers l'évolutions de l'usage de la voiture entre 2011 (date antérieure au lancement des chantiers) et 2030 en prenant en compte les différents projets qui seront réalisés et auront produit leurs effets à cet horizon, à savoir :

- **la requalification de la RD920** en boulevard urbain (opération qui prévoit l'imbrication de deux files par sens de circulation, d'une contre-allée, de traversées piétonnes, d'une continuité cyclable et de la suppression de couloir de bus) ;
- **la création du « pôle gare » dans lequel s'inscrit l'îlot G3** (lignes 4 et 15) à travers les prévisions de fréquentation de voyageurs/piétons sur ces lignes et les risques de saturation du carrefour avenue Aristide Briand x avenue Victor Hugo ;
- **le projet de renouvellement urbain de la Pierre Plate et la création de liaisons viaires supplémentaires dans ce cadre** (rue Jean-Marie Naudin x avenue de Staligrad / Avenue Victor Hugo x Rue Gustave Courbet / rue Jean-Marie Naudin x avenue Henri Barbusse x avenue Victor Hugo).

En plus de la prise en compte de ces paramètres, CODRA a également imputé des ratios d'hypothèses de fréquentation au regard de la programmation commerciale de la ZAC (soit environ 16 500 m² SDP).

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

2. Présentation des paramètres utilisés pour la simulation du trafic en phase exploitation à l'horizon 2030

- a) *Évolution de l'usage de la voiture au regard des principaux axes de la ZAC – avenue Aristide Briand / avenue Victor Hugo (pour caractériser l'incidence de l'augmentation de population générée par la réalisation de la ZAC et le développement des programmes immobiliers de logements / activités en phase exploitation)*

Entre 2004 et 2018, le bureau d'étude note sur les conditions de circulation sur le secteur :

- une **diminution de l'utilisation de véhicule sur l'avenue Aristide Briand** (-19%), soit environ 32 400 véhicules/jour,
- **environ 15 500 véhicules/jour sur l'avenue Victor Hugo,**
- **une baisse du taux de motorisation à Bagneux** (0,75 véhicule par ménage en 2016 contre 0,81 véhicule par ménage en 2011)
- **une poursuite de la baisse dans les années à venir.**

Concernant le stationnement, le bureau d'étude rappelle :

- **l'existence d'un nombre de places limité sur voirie,**
- **l'extension du périmètre de stationnement payant** : autour du « pôle gare » (zone rotative) et stationnement longue durée sur le reste de l'écoquartier et au-delà (notamment entre 2018 et 2023) puis un stationnement payant étendu à toute la commune à l'horizon 2030,
- **le développement d'un parking mutualisé commerces/logements au droit de « l'îlot des Gares »** (prévu au sein de l'îlot G2, ce parking, dont la rampe d'accès pour les véhicules se trouve sur la rue de Verdun doit être agrandi à la réalisation du programme de l'îlot G1 pour atteindre prévisionnellement un total de 435 places de stationnement à terme),
- **la prise en compte d'un ration de 0,7 place par logement** (moyenne actuelle de véhicule par ménage) conformément au PLU en vigueur.

Enfin et concernant les choix modaux pour les déplacements domicile-travail, le bureau d'étude note :

- **une diminution de l'usage de la voiture pour les actifs résidents à Bagneux ou travailleurs à Bagneux** (respectivement 33% et 42% en 2016)
- **une forte proportion de l'utilisation des transports en commun aussi bien pour les actifs résidents à Bagneux qu'y travaillants** (respectivement 52% et 40% - bien que pour les actifs travaillant à Bagneux, le déplacement privilégié reste la voiture – 42% en 2016).

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

En simulant ces tendances à l'horizon 2030, CODRA estime :

- **Pour ce qui est des déplacements des habitants :**
 - 25% vont travailler en voiture
 - 1,1 personne par voiture (1,05 en 2011)
 - Crèche : 20% des enfants accompagnés en voiture
 - Groupe scolaire : 15% des enfants accompagnés en voiture
- **Pour les déplacements des actifs :**
 - 34% viennent travailler en voiture
 - 1,1 personne par voiture (1,05 en 2011)
- **Pour ce qui est de la répartition horaire des flux :**
 - 66% des déplacements domicile-travail se font à l'Heure de Pointe Matin (HPM)
 - 41% des déplacements domicile-travail à l'Heure de Pointe Soir (HPS)
 - 5% des déplacements pour d'autres motifs à l'HPM (ex.: commerces)
 - 33% des déplacements pour d'autres motifs à l'HPS

b) *Évolution de l'usage de la voiture au regard des principaux axes de la ZAC – avenue Aristide Briand / avenue Victor Hugo (pour caractériser l'incidence de l'augmentation de population générée par la réalisation de la ZAC et le développement des programmes commerciaux en phase exploitation)*

CODRA s'est basé sur des ratios globaux au regard d'hypothèse de fréquentation de ces programmes :

- 70 clients / m² / an (soit 11 792 clients par jour de semaine)
- 20% des clients venant en voiture en 2030 et 1,42 personne par voiture

Soit **1 661 véhicules par jour, dont 83 véhicules à l'HPM et 548 véhicules à l'HPS** en plus des flux précédemment simulés (habitants/actifs).

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

- c) *Prise en compte du plan de circulation prévu à l'horizon 2030 sur l'ensemble de la ZAC (comprenant voiries, aménagements piétons et cyclables, transports collectifs et offres de stationnements publiques)*

Dans le cadre de la ZAC et comme présenté au sein du Chapitre 2, la desserte routière va évoluer à travers la création/fermeture de plusieurs voies.

De plus, **des pistes cyclables sont prévues sur les principales voiries et une offre en stationnement pour les vélos est concentrée autour du « pôle Gare » (260 emplacements et station Vélib') et de la rue Assia Djebar (environ 20 arceaux).**

Des **aménagement de voirie sont en outre dédiés aux bus** avec une voie réservée aux bus autour de l'îlot G1 et un site propre axial dans les deux sens rue de Verdun pour améliorer la desserte du « pôle Gare ».

Ces aménagements permettront d'augmenter l'amplitude des bus actuels avec 3 lignes de bus en passage, 2 lignes de bus en terminus et 1 ligne en terminus partiel, ces lignes s'organisant à travers la mise en place de 13 à 17 postes à quais.

Enfin, l'offre en stationnement sur voirie sera réduite à l'horizon 2030 (et le stationnement sera payant sur l'ensemble de la commune).

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

- d) *Définition de la population générée par la ZAC en 2019 au regard de la programmation de logements, d'équipements et d'activités*

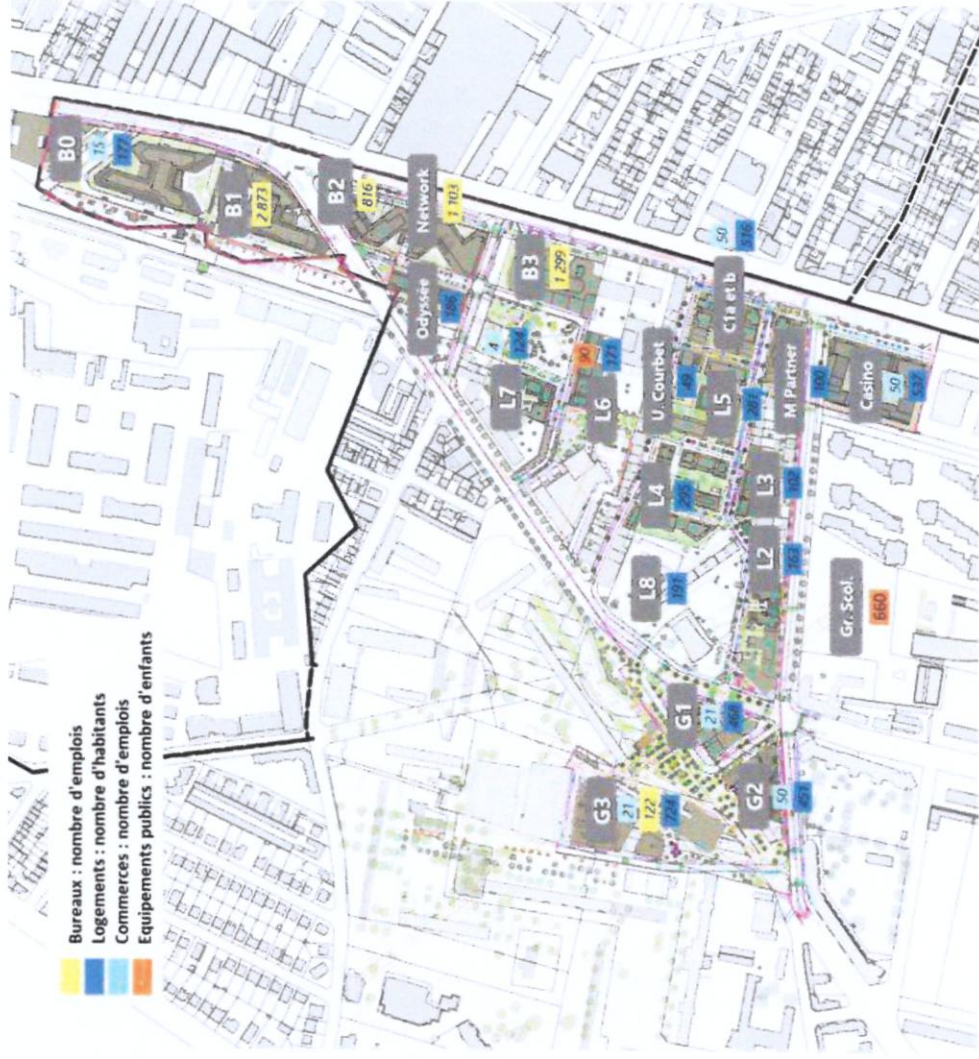
En se basant sur la surface de plancher prévue sur chacun des lots de la ZAC, CODRA a estimé le nombre d'habitants et d'emplois par îlots sur l'ensemble de la ZAC.

Au droit du secteur « Place des Gares » par exemple, le bureau d'étude a simulé les nombres suivants :

- environ **214 emplois de types « bureaux » / « commerces »** (notamment 143 emplois au droit de l'îlot G3),
- environ **1 643 habitants supplémentaires** (dont 724 au droit de l'îlot G3).

En prenant en compte ces chiffres, les projets à venir, les ratios et les caractéristiques « viaires » du réseau futur précédemment énoncés, une analyse des impacts du projet sur les déplacements a pu ensuite être menée.

Nombre d'habitants et d'emplois par îlot de la ZAC



INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

2. Résultats des modélisations

a) *Estimations de trafic supplémentaires sans affectation*

En heure de pointe du matin, le nombre de véhicules générés sur l'ensemble de la ZAC correspond à environ **1 860 véhicules/heures** répartis entre :

- Environ 1 445 véhicules/h en entrées sur la zone,
- Environ 415 véhicules/h en sorties sur la zone.

Au droit de la « place des Gares » (secteur 6 de la ZAC, dans lequel s'inscrit l'îlot G3), **on note un trafic relativement faible par rapport aux autres secteurs avec environ 77 véhicules/h en entrée et 132 véhicules/h en sortie, là où la génération de trafic la plus importante (le long de l'avenue Aristide Briand) porte sur près de 1200 véhicules en entrée (et aucun véhicule en sortie).**

En heure de pointe du soir, le nombre de véhicules générés sur l'ensemble de la ZAC correspond à environ **1 600 véhicules/heures** répartis entre :

- Environ 780 véhicules/h en entrées sur la zone,
- Environ 820 véhicules/h en sorties sur la zone.

Au droit de la « place des Gares » (secteur 6 de la ZAC, dans lequel s'inscrit l'îlot G3), **on note en HPS, un trafic relativement important par rapport aux autres secteurs avec un peu plus de 300 véhicules en entrée générés par les îlots G1, G2 et G3.**

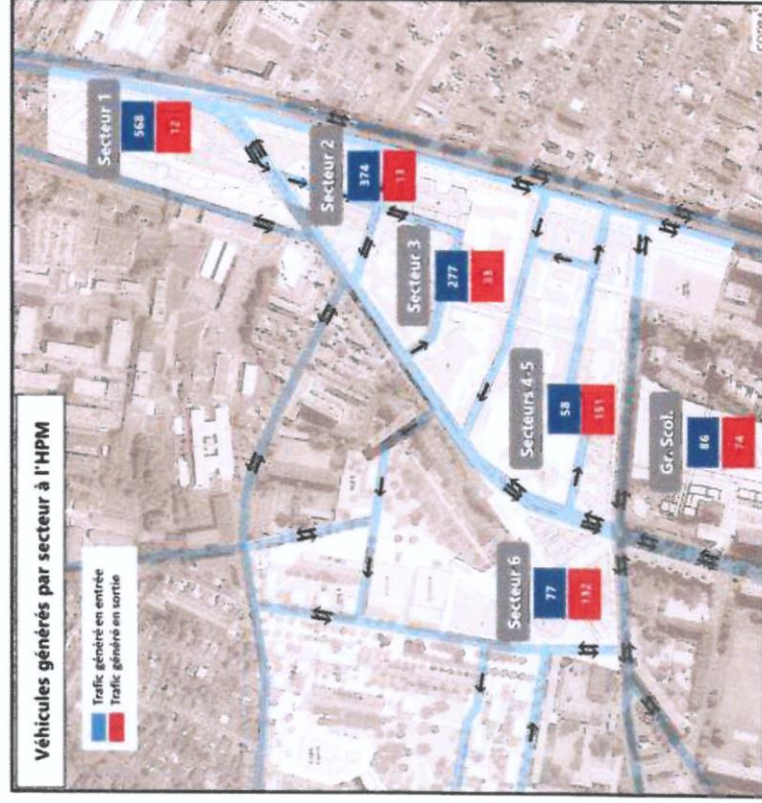
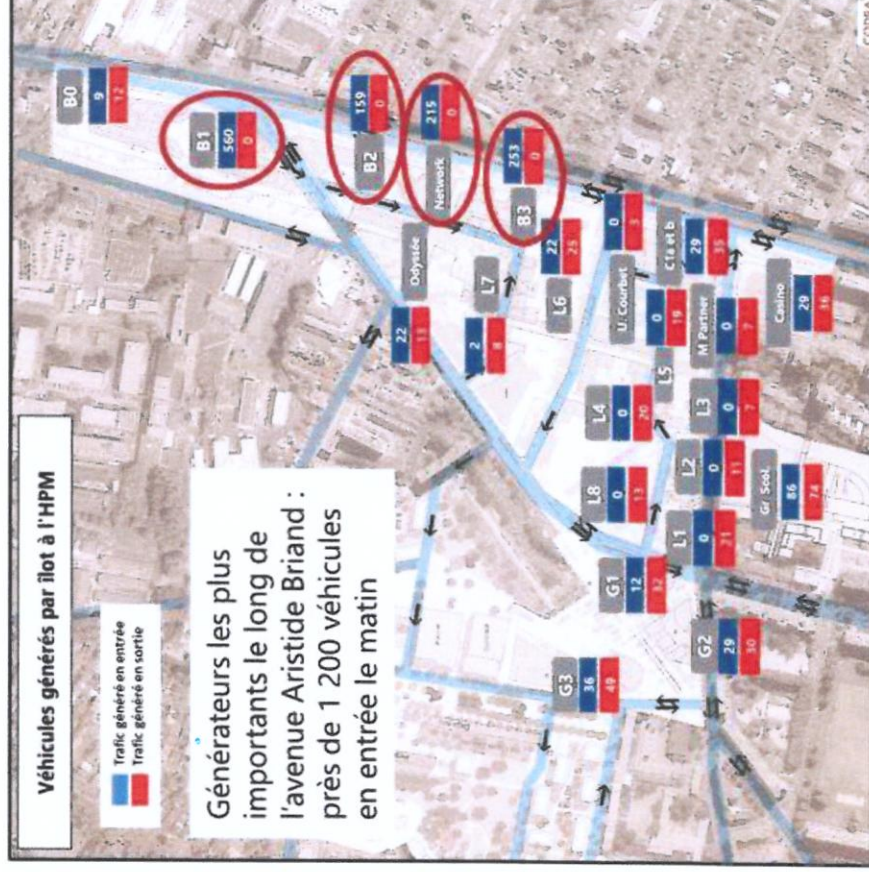
Ce niveau reste toutefois plus faible le trafic le long de l'avenue Aristide Briand avec près de 720 véhicules en entrée de part et d'autre du carrefour Verdun x avenue Aristide Briand.

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

Entrées/sorties générées à l'heure de pointe du matin

	Nombre de véhicules générés par les 6 secteurs (+ groupe scolaire)
Matin	
HPM entrées	1 445
HPM sorties	415
HPM entrées + sorties	1 860

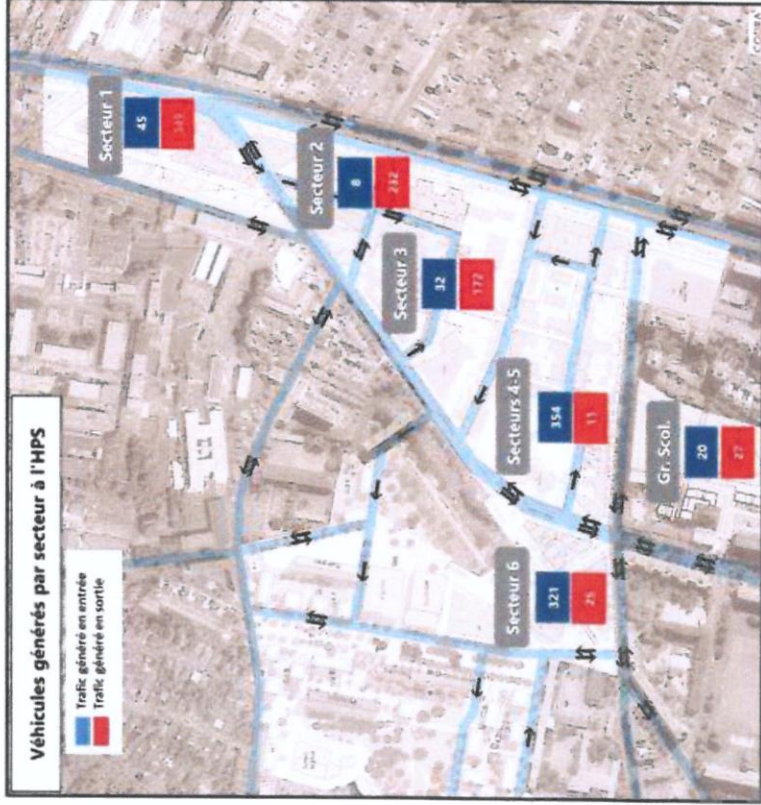
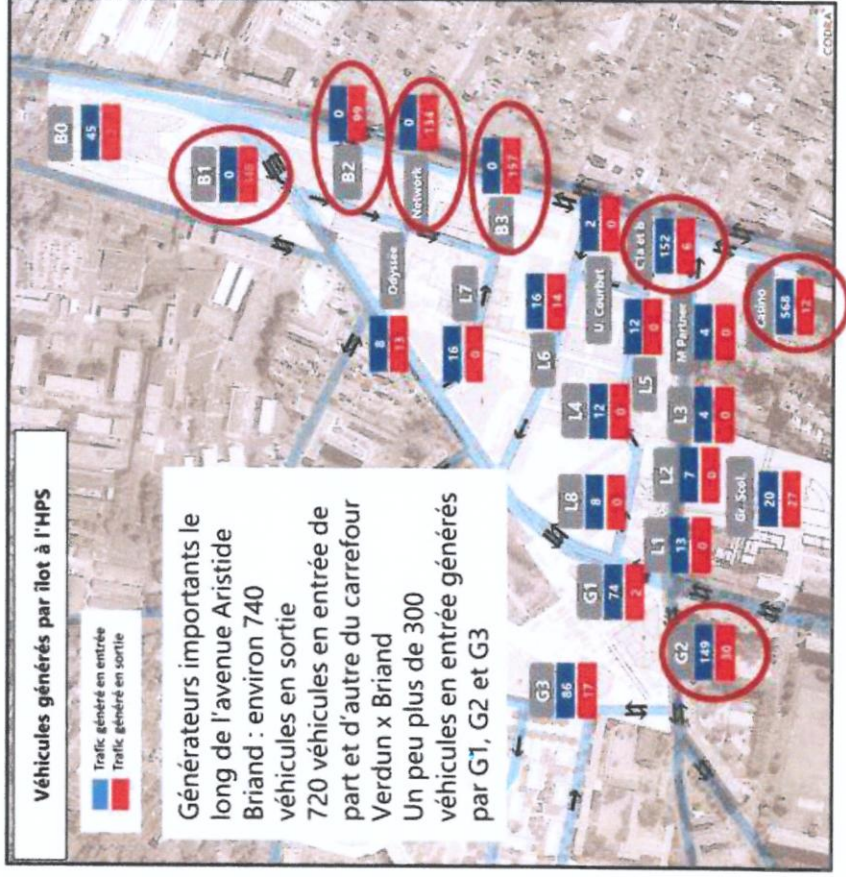


INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

Entrées/sorties générées à l'heure de pointe du soir

	Nombre de véhicules générés par les 6 secteurs (+ groupe scolaire)
Soir	
HPS entrées	780
HPS sorties	820
HPS entrées et sorties	1 600

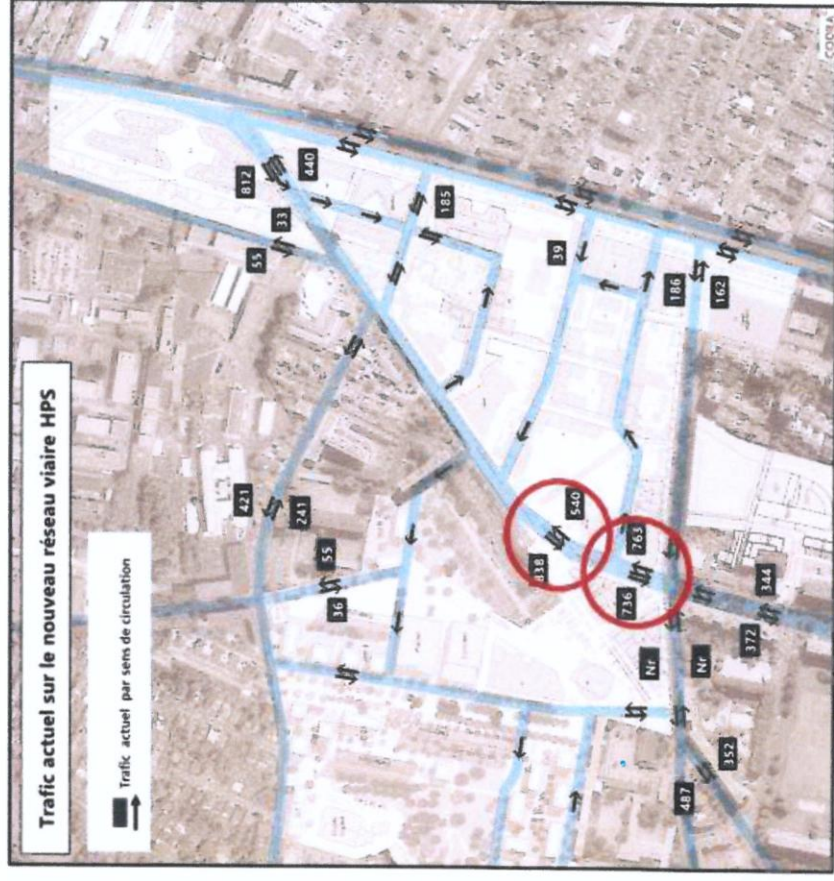
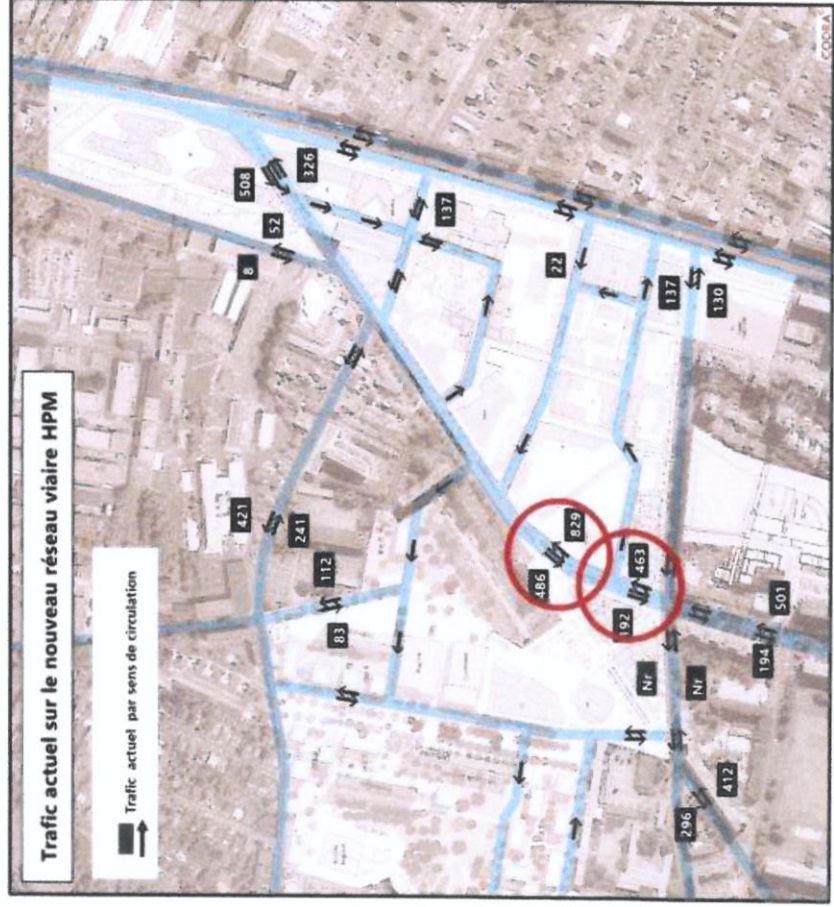


INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

En projetant ces flux sur le réseau viaire futur, le bureau d'étude note l'apparition de niveaux de trafic élevés, en particulier le matin vers Paris et le soir dans l'autre sens sur :

- l'avenue Louis Pasteur entre la rue de Verdun et l'avenue Victor Hugo,
- l'avenue Victor Hugo



Source : CODRA, 2019

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

b) Hypothèse de répartition des flux (affectation du trafic)

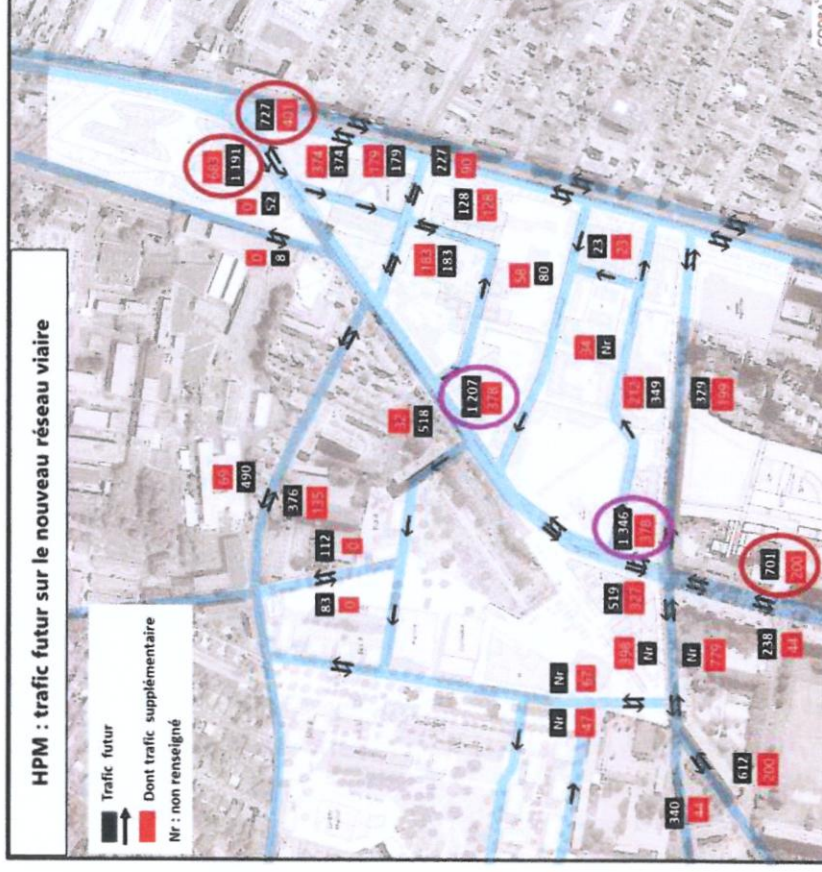
CODRA s'est basé sur deux choses pour déterminer la répartition des flux à l'horizon 2030 :

- en imputant, à l'aide de pourcentage, les parts d'entrée/sortie sur la zone des actifs et des résidents à l'HPM et à l'HPS (notamment pour les programmes de logements et d'activités économiques) et en se fondant sur le rayonnement local des commerces, crèche et groupe scolaire compris dans le périmètre de la ZAC (toujours en fonction de l'HPM et de l'HPS) ;
- au regard de la hiérarchisation de la voirie future (axe structurant, axe secondaire ou axe de desserte locale) et du schéma de circulation (sens de circulation, voies ouvertes à la circulation et accès parkings des lots).

En heure de pointe du matin, CODRA note de très fortes charges (> 1 000 véh.) sur l'avenue Victor Hugo vers Paris, en particulier au Sud, qui passeront difficilement sur une seule file.

Des flux importants également :

- sur l'extrémité Nord de l'avenue Victor Hugo, au croisement avec l'avenue Aristide Briand,
- Sur l'avenue Louis Pasteur vers Paris.



Au droit de l'îlot G3, le bureau d'étude ne note pas de difficulté particulière, la voie nouvelle à l'Ouest de l'îlot ne générant qu'un trafic supplémentaire inférieur à 70 véhicules/h (sens Sud > Nord) et inférieur à 50 véhicules/h (sens Nord > Sud) à cette période de la journée.

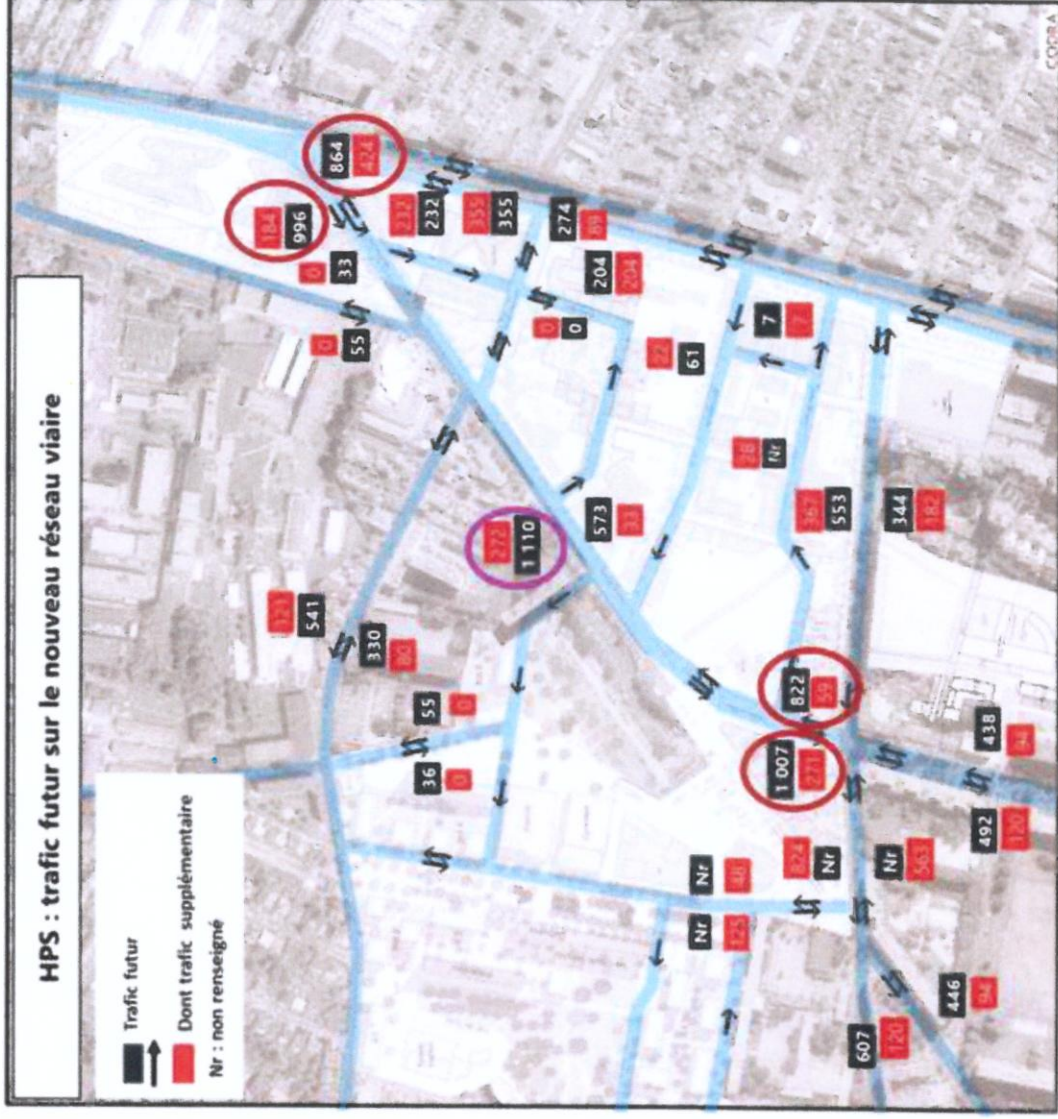
En revanche, en lien avec les autres îlots de la place, des difficultés sont observées sur l'avenue Pasteur.

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

En heure de pointe du soir, CODRA note de très fortes charges (> 1 000 véh.) toujours sur l'avenue Victor Hugo et la rue Louis Pasteur vers le Sud mais qui sera absorbé par les deux files de circulation prévues dans ce sens.

Des flux importants sont également à relever sur l'extrémité Nord de l'avenue Victor Hugo, au croisement avec l'avenue Aristide Briand.



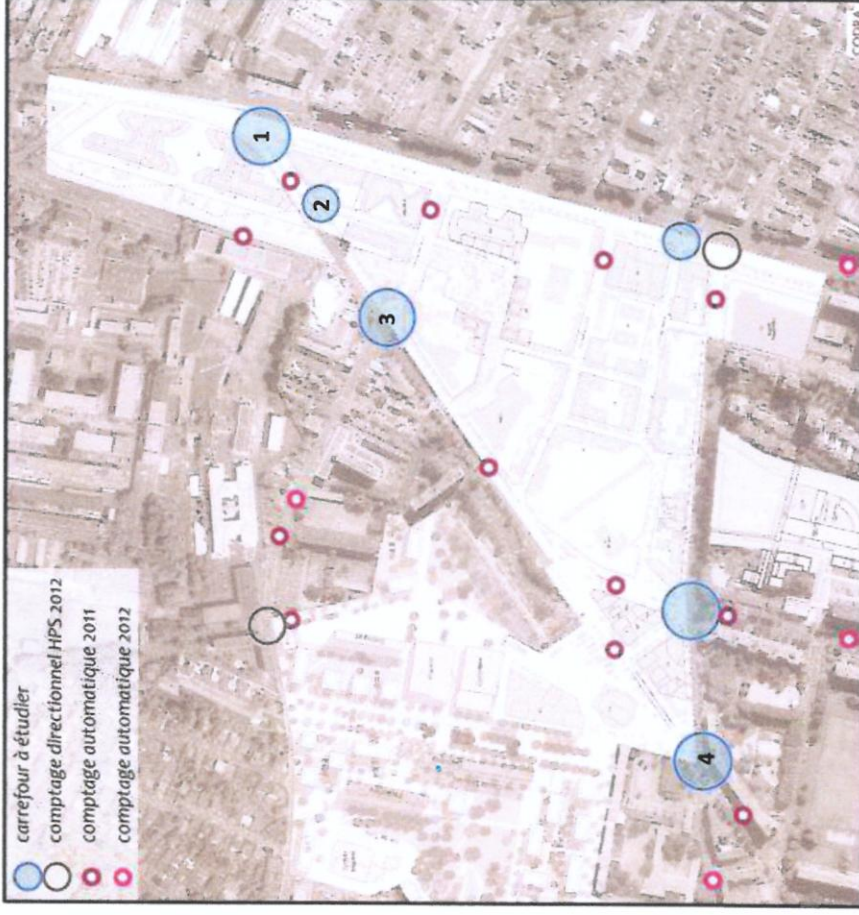
Au droit de l'îlot G3, le bureau d'étude ne note pas de difficulté particulière, toutefois et si la voie nouvelle à l'Ouest de l'îlot ne génère qu'un trafic supplémentaire inférieur à 50 véhicules/h (sens Sud > Nord), dans le sens Nord > Sud, on note un trafic de près de 130 véhicules/h à cette période de la journée.

En lien avec les autres îlots de la place, des difficultés sont observées sur l'avenue Pasteur avec près de 1 000 véhicules/h vers le Sud et plus de 820 véhicules/h vers le Nord.

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

Localisation des carrefours étudiés



c) Fonctionnement des carrefours à l'horizon 2030

Sur la base de ces charges de trafic futures, **6 carrefours** (voir ci-contre) ont été étudiés pour définir leur capacité en heures de pointe.

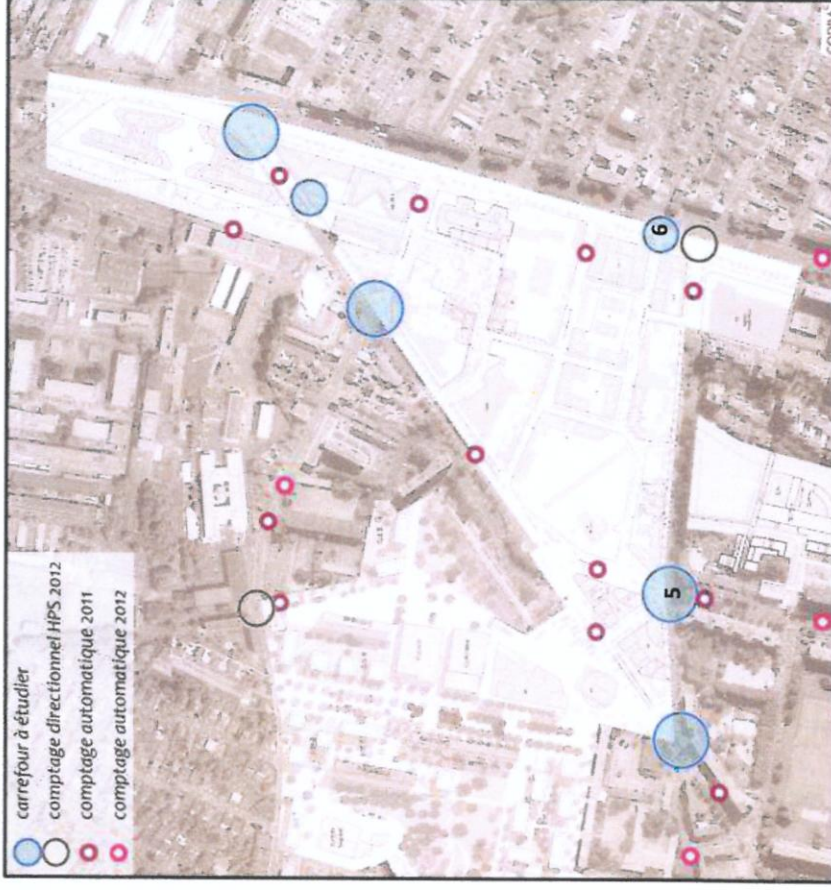
N°	Nom du carrefour	Observations à l'horizon 2030
1	Avenue Victor Hugo x Avenue Aristide Briand	<ul style="list-style-type: none"> Les flux sont plus importants dans le sens Nord > Sud ; Les flux entrants le matin nécessitent de prévoir 2 files dans le sens Nord > Sud.
2	Avenue Victor Hugo x rue Assia Djebar	<ul style="list-style-type: none"> A l'HPM, c'est environ 4 véhicules/minutes qui tournent à gauche vers la rue Assia Djebar ; A l'HPS : aucun véhicule ne tourne de la rue Victor Hugo vers la rue Assia Djebar, les flux correspondent aux sorties des îlots B2 et Network qui partent vers la rue Jean-Marín Naudin au Sud.
3	Avenue Victor Hugo x rue Jean-Marín Naudin	<ul style="list-style-type: none"> Les flux sont importants rue Jean Marin Naudin à l'heure de pointe du matin et surtout à l'heure de pointe du soir.
4	Rue de Verdun x avenue Henri Barbusse	<ul style="list-style-type: none"> Les flux sont importants sur ce carrefour avec des flux générés par les îlots de la « place des Gares » compris entre 1 170 véhicules en HPM et 1 390 véhicules en HPS supplémentaires en 2030 qui s'ajouteront au trafic notamment sur la rue de Verdun.

INCIDENCES EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

N°	Nom du carrefour	Observations à l'horizon 2030
5	Avenue Victor Hugo x rue de Verdun x rue Louis Pasteur	<ul style="list-style-type: none"> Le trafic sur l'avenue Victor Hugo à l'heure de pointe du matin est supérieur à 1 300 véhicules du Sud vers le Nord ; Il est légèrement supérieurs à 1 000 véhicules à l'heure de pointe du soir dans l'autre sens.
6	Rue Romain Rolland x Avenue Aristide Briand	<ul style="list-style-type: none"> Les niveaux de trafic estimés sur cette voirie sont très faibles

Localisation des carrefours étudiés



Incidence/impact du projet au regard de la thématique « Circulation – stationnement » :
Négative, directe, permanente et faible (circulation à l'échelle de l'îlot G3)

Incidence/impact du projet au regard de la thématique « Circulation – stationnement » :
Négative, directe, permanente et modéré (circulation à l'échelle de la « place des Gares »)

MESURES ERC EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

Mesures de réduction et d'accompagnement

1. L'inscription de l'îlot G3 dans un nœud d'intermodalité (mesure de réduction)

Comme présenté au sein du paragraphe « Qualité de l'air », l'îlot G3 s'inscrit dans un réseau de transports en commun (proximité immédiate d'arrêts de bus, des lignes 4 et 15) proposant une alternative à la voiture afin de limiter l'augmentation de trafic routier sur les voiries et d'inciter au report modal.

La reconfiguration de l'offre en transports en commun permettra de répondre largement aux besoins supplémentaires engendrés par la présence de nouveaux logements et par l'installation des nouvelles activités à l'échelle de la ZAC et des programmes de « place des Gares ».

D'une part, et comme précisé au sein du Chapitre 2, le prolongement de la ligne 4 et la création de la ligne 15 Sud permettront aux usagers de bénéficier d'une nouvelle proximité avec la Capitale et son bassin d'emplois.

En 2021, la ligne 4 (deuxième ligne la plus fréquentée du réseau après la ligne 1) circulera donc jusqu'à Bagneux, avec un train toutes les 1 min 45 en heure de pointe.

Ceux qui habitent ou travaillent au Sud de Montrouge et au Nord de Bagneux seront à moins d'une demi-heure du cœur de Paris.

Sur les trajets en transports en commun, on gagnera en moyenne 10 minutes par rapport à aujourd'hui avec des correspondances avec toutes les lignes de RER et la quasi-totalité des lignes de métro.

Connectée à terme à la ligne 15 du Grand Paris Express, elle permettra aux usagers d'être à 9 minutes de Pont de Sèvres et à un quart d'heure de Créteil - l'Échat.

Sur la ligne 15 les temps de parcours seront eux aussi considérablement réduits (la ligne relie Pont de Sèvres à Noisy-Champs (dans le 77) en 35 minutes, en ayant desservi 16 gares) et toutes les gares de la ligne sont en correspondance avec les lignes existantes de RER, de métro, de tramway ou de bus.

Quelque 300 000 voyages quotidiens seront effectués sur la ligne dès sa mise en service, avec une capacité de 1 000 voyageurs par rame, dont la fréquence ira jusqu'à un passage toutes les 90 secondes.

MESURES ERC EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

Mesures de réduction et d'accompagnement

D'autre part, les qualités d'intermodalité du pôle « bus » créée en raison de l'arrivée des nouvelles gares le rendront efficace et attractif aux yeux des usagers.

La conception et l'aménagement du pôle multimodal a été envisagé avec le STIF, la SGP et la RATP afin de réduire au maximum les nuisances engendrées par les flux de circulation des usagers et des bus.

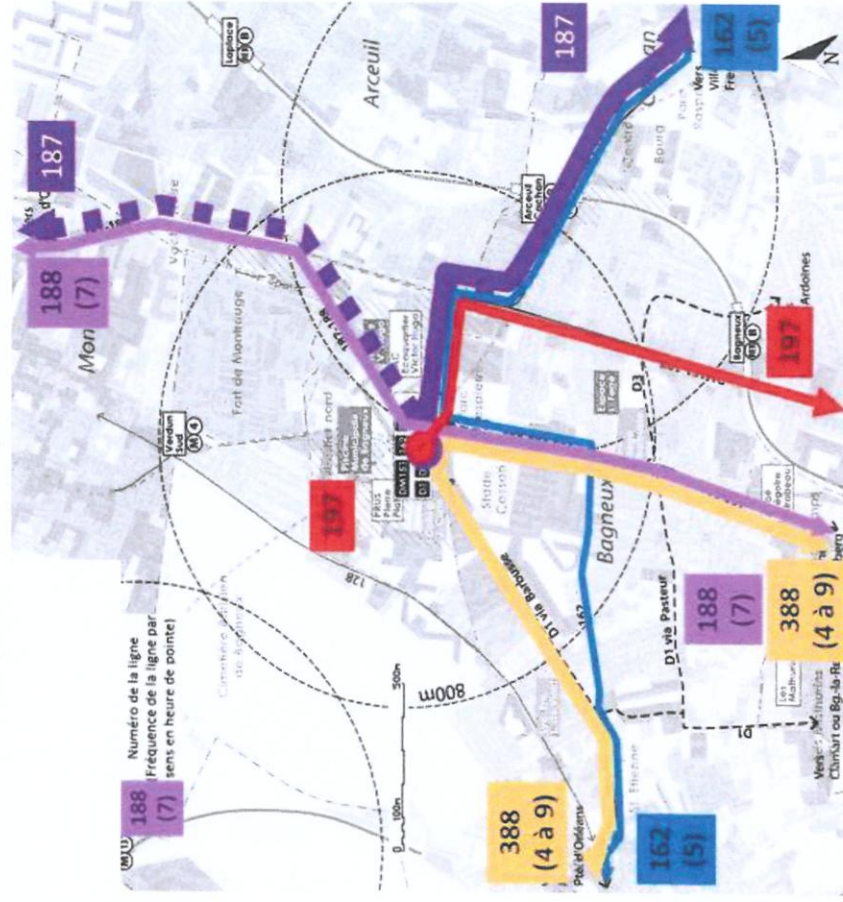
A cet égard, le secteur bénéficie actuellement de 3 lignes de bus en passage à haute fréquence :

- la ligne 188 (Porte d'Orléans/Bagneux Rosenberg) qui est la plus fréquentée des trois, avec davantage de montées vers Paris et de descentes vers la banlieue sur la journée ;
- la ligne 388 (Porte d'Orléans/Bourg-la-Reine) qui dispose d'une fréquentation équilibrée dans les deux sens ;
- la ligne 162 (Meudon RER/Villejuif-Aragon) qui est la moins fréquentée des trois.

A l'horizon 2021 (livraison prévisionnelle de la ligne 4) 5 lignes de bus seront en activités (voir carte ci-contre) soit :

- les 3 premières présentées avec une légère modification de la ligne 162 (réassociation de l'itinéraire dans les deux sens via avenue Louis Pasteur et rue de Verdun) en raison de la voie nouvelle ;
- une ligne en déviation et en terminus partiel : la ligne 187 (Porte d'Orléans / Fresnes-Charcot Zola) ;
- une ligne en terminus : la ligne 197 (Porte d'Orléans/Massy Opéra Théâtre).

Carte de la future desserte en transports en commun à l'horizon 2021



MESURES ERC EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

Mesures de réduction et d'accompagnement

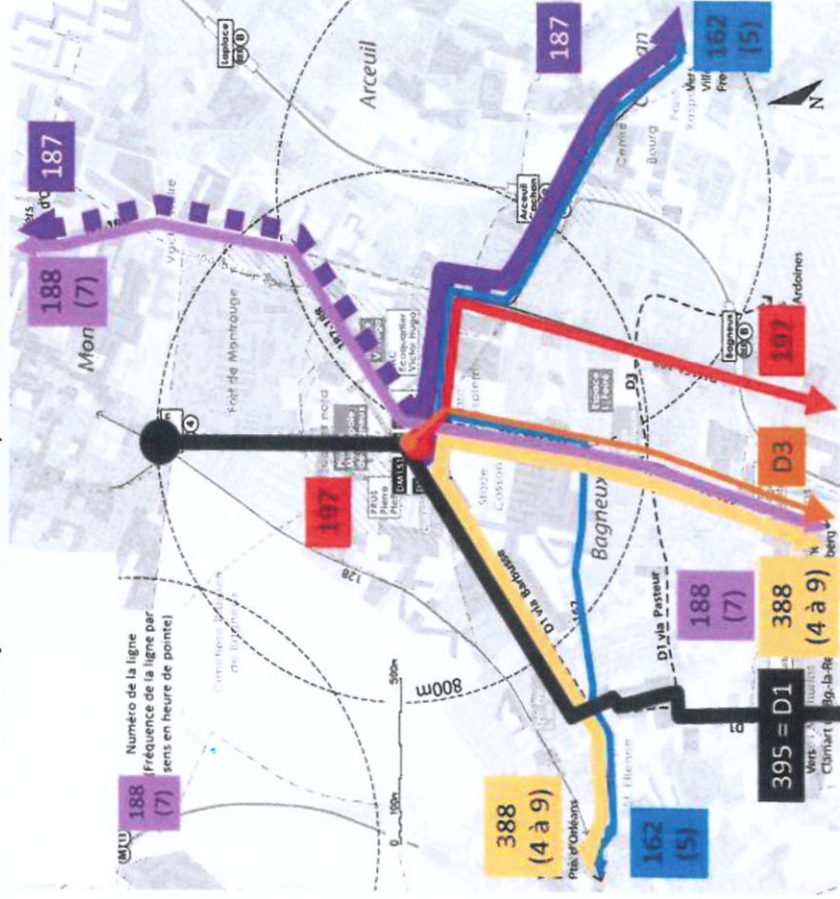
A l'horizon 2025 (livraison prévisionnelle de la ligne 15) **7 lignes de bus seront en activités** (voir carte ci-contre) soit :

- les 5 premières présentées ;
- une ligne en terminus : la ligne D3 vers les Ardoines (Val-de-Marne) ;
- une ligne en passage : l'hypothèse d'une ligne D1 permettant de desservir le site des Mathurins à Bagneux.

Le réseau prendra la forme d'une étoile puisque depuis le pôle gare les usagers pourront s'orienter vers le Nord, l'Est, le Sud et le Sud-ouest.

A proximité de l'îlot G3, la rue de Verdun au Sud, sera empruntée à terme par 5 lignes de bus et l'avenue Louis Pasteur potentiellement par 4.

Carte de la future desserte en transports en commun à l'horizon 2025



Mesures liées à circulation (création pôle d'intermodalité) : SGP / RATP

MESURES EN PHASE D'EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

Mesures de réduction et d'accompagnement

2. Restructuration des voies de dessertes du secteur dans le cadre de la ZAC (mesures de réduction)

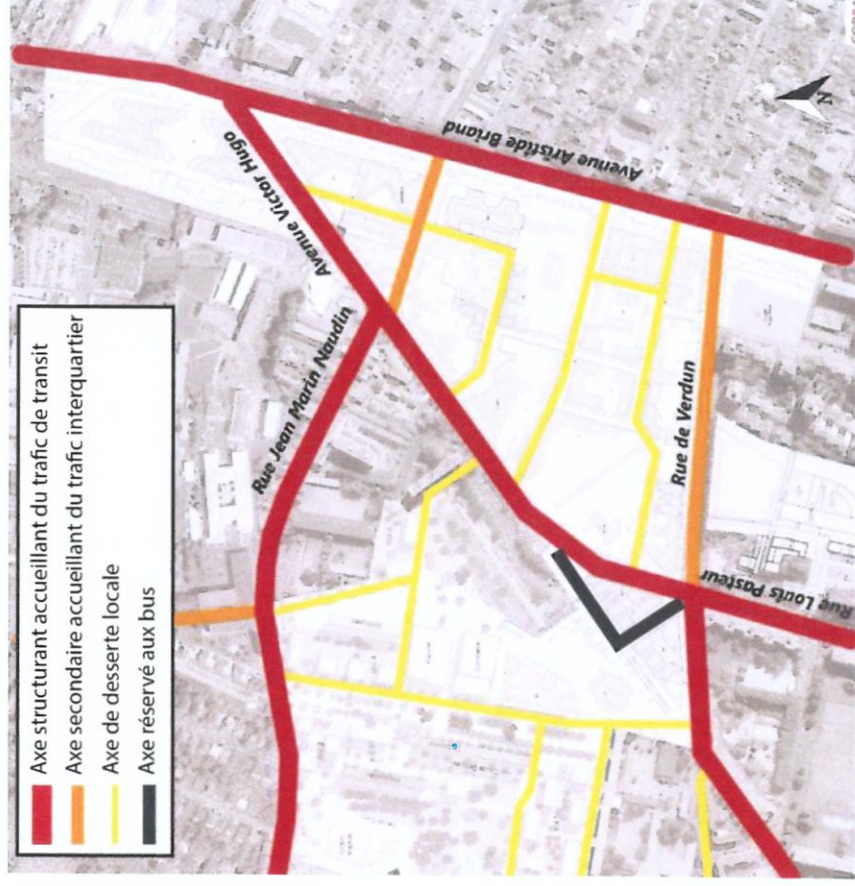
En plus de la voie nouvelle au Sud de l'îlot G3 (réservée aux bus et aux piétons, entre les îlots G2 et G1), l'avenue Henri Barbusse sera également aménagée en voie semi-piétonne : **une partie de la voie sera dévolue au parvis piéton de la ligne 4 et l'autre partie, pour les besoins exclusifs des bus venant via la voie nouvelle.**

Au droit du site, la voie nouvelle à l'Ouest de l'îlot permettra une connexion avec l'avenue Henri Barbusse puis la rue de Verdun pour un accès direct à la RD920.

La hiérarchie des voies est donc repensée (voir carte ci-contre) :

- une partie de la rue de Verdun (au Sud de l'îlot G2) jusqu'à sa connexion avec la rue Louis Pasteur puis au-delà l'avenue Victor Hugo (qui permet de rejoindre l'avenue Aristide Briand et la RD920) sont considérées comme des axes structurants accueillant un trafic de transit ;
- la deuxième partie de la rue de Verdun (à l'Est de la rue Louis Pasteur) est repensée comme un axe secondaire accueillant du trafic d'échanges interquartier ;
- la voie nouvelle à l'Ouest et plus largement, l'ensemble des voies au Nord de l'îlot G3 sont considérées comme des axes de desserte locale.

Hiérarchisation de la voirie en 2030



MESURES ERC EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

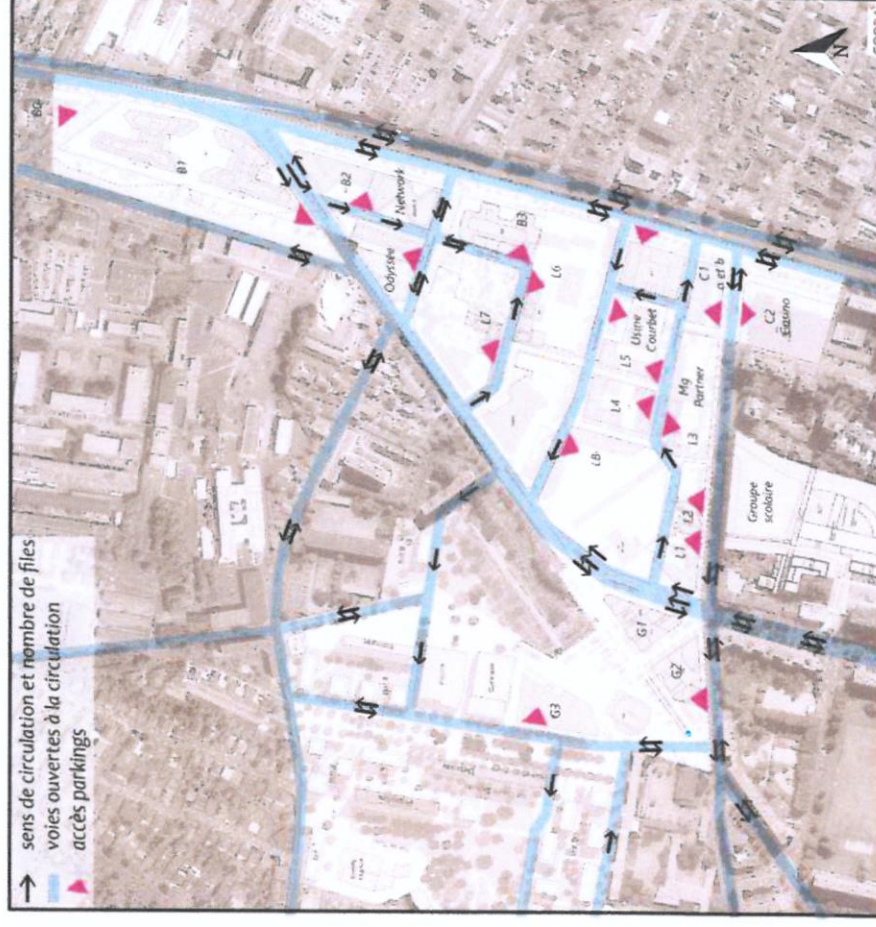
Mesures de réduction et d'accompagnement

De plus et afin de concrétiser la hiérarchisation de la voirie future et favoriser la fluidité du réseau notamment compte tenu des simulations des flux futurs par CODRA, **les principes d'aménagement suivants ont été retenus :**

- sur les axes structurants et axes secondaires : double sens de circulation, vitesse limitée à 50 km/h, pistes ou bandes cyclables ;
- sur les axes de desserte locale : vitesse limitée à 30 km/h maximum, zones 30 voire zone de rencontre, doubles sens cyclables dans les rues en sens unique.

Dans le cadre de ce schéma de circulation futur (horizon 2030), le plan de circulation envisagé pour le projet est adapté.

Schéma de circulation de la ZAC en 2030



Mesures liées à circulation (trame viaire de la ZAC) : Aménageur de la ZAC

MESURES EN PHASE D'EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

Thématique « Circulation – Stationnement »

Mesures de réduction et d'accompagnement

CODRA a toutefois jugé nécessaire d'adapter les profils de l'avenue Victor Hugo et de la rue de Verdun.

La première en raison des forts volumes de trafic futurs qu'elle devrait recevoir à l'horizon 2030, la seconde pour vérifier la faisabilité d'un site propre bus axial pour faciliter les accès au « pôle Gare ».

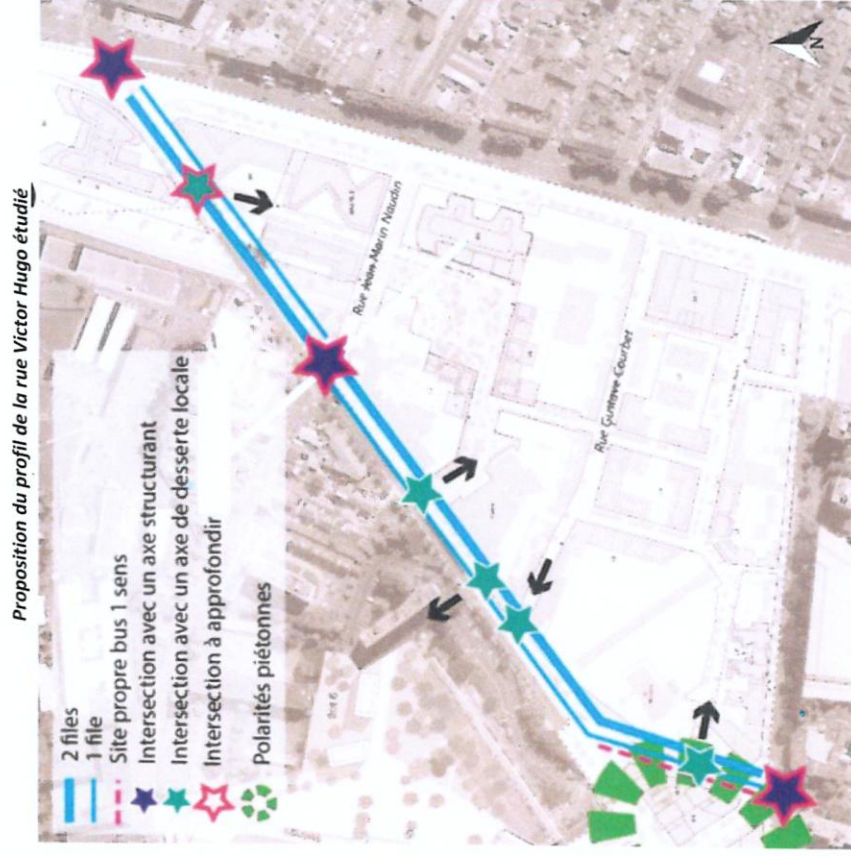
Pour l'avenue Victor Hugo, il convient de concevoir le profil de la façon suivante :

- entre l'avenue Aristide Briand et la rue Jean Marin Naudin :
 - 2 files Nord > Sud (trafic max. : 1 175 véh. à l'HPM),
 - 1 file Sud > Nord (trafic max. : 856 véh. à l'HPS),
- entre la rue Jean Marin Naudin et la rue de Verdun :
 - 1 site propre bus Nord > Sud,
 - 1 file Nord > Sud (trafic max. : 1 126 véh. à l'HPS),
 - 2 files Sud > Nord (trafic max. : 1 373 véh. à l'HPM),

Le tronçon Sud de l'avenue Victor Hugo (entre la rue Jean Marin Naudin et la rue de Verdun) est soumis à des charges de trafic élevées dans les 2 sens, qui pourraient justifier 2 files dans chaque sens, si la largeur de l'avenue le permet.

Dans le cas contraire, il convient de privilégier 2 files Sud > Nord, qui est le sens le plus chargé.

Les intersections avec les axes structurants seront gérées par des feux tricolores.



MESURES ERC EN PHASE EXPLOITATION (MILIEU HUMAIN)

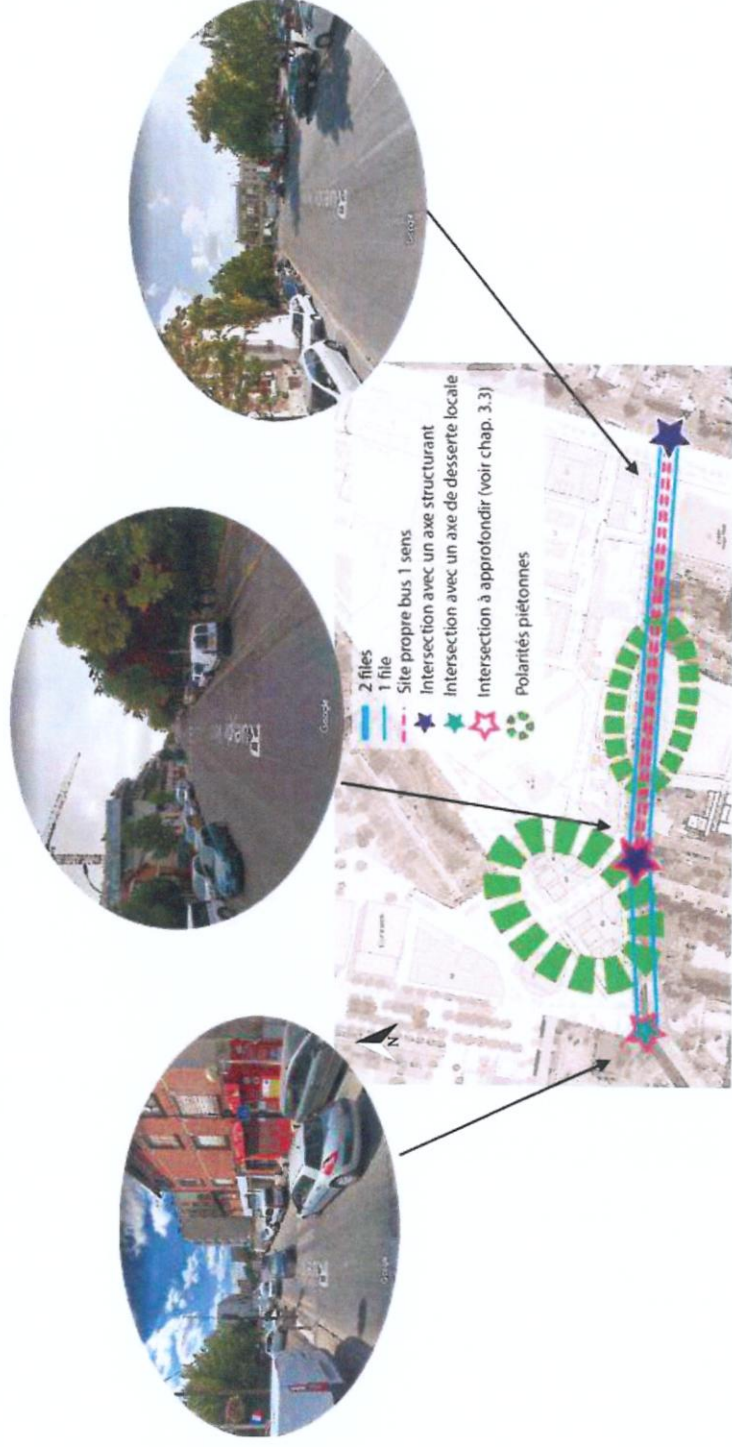
Thématique « Circulation – Stationnement »

Mesures de réduction et d'accompagnement

Pour la rue de Verdun qui fait la connexion entre l'avenue Aristide Briand (Est) et la rue Louis Pasteur (Ouest), celle-ci est suffisamment large pour comporter 2 files de circulation dans chaque sens et un site propre bus axial dans les deux sens à condition de supprimer au moins l'une des 2 files de stationnement longitudinal.

Sur la section comprise entre la rue Louis Pasteur et la rue Henri Barbusse, il est prévu 1 file de circulation dans chaque sens, complétée ponctuellement par une file de tourne à gauche ou tourne à droite au niveau des accès riverains.

Proposition du profil de la rue Verdun intégrant une circulation bus en site propre dans les deux sens



Annexe 13

**Plans et fiches horaires des lignes de bus
162, 188 et 388 (RATP)**

162 Fiche Horaires

Novembre 2020

Direction **Meudon - Val Fleury RER**

Septembre à Juin	lundi à vendredi	samedi	dimanche
Premier départ :	5:20	5:20	6:00
Dernier départ :	00:30	00:30	00:30

Juillet	lundi à vendredi	samedi	dimanche
Premier départ :	5:20	5:20	6:00
Dernier départ :	00:30	00:30	00:30

Août	lundi à vendredi	samedi	dimanche
Premier départ :	5:20	5:20	6:00
Dernier départ :	00:30	00:30	00:30

Direction **Villejuif - Louis Aragon**

Septembre à Juin	lundi à vendredi	samedi	dimanche
Premier départ :	6:00	6:00	6:50
Dernier départ :	1:00	1:00	1:00

Juillet - Août	lundi à vendredi	samedi	dimanche
Premier départ :	6:00	6:00	6:50
Dernier départ :	1:00	1:00	1:00

Nous nous efforçons de respecter au mieux ces horaires donnés à titre indicatif, en fonction des conditions de circulation.

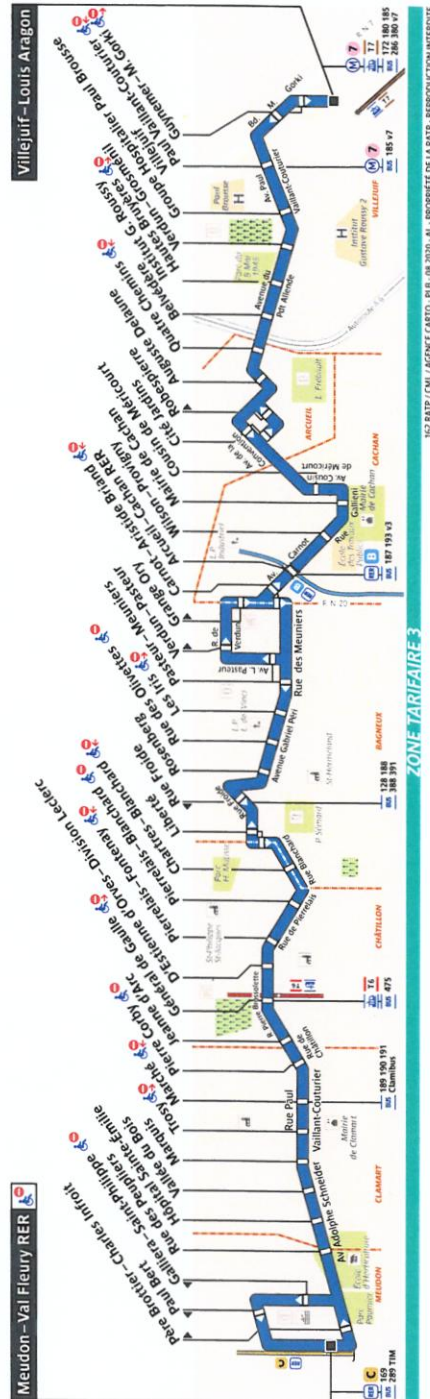
@ r ATP.fr | applis RATP @ClientsRATP

34 24 (service gratuit + prix appel)

Service clientèle RATP • TSA 81250 • 75564 Paris Cedex 12



162 Fiche Horaires



Arêt mon a ccessible aux UFR



Novembre 2020

162 Fiche Horaires

Novembre 2020

Direction **Meudon - Val Fleury RER**

lundi à vendredi

	Septembre à Juin	Juillet	Août
avant 7:00	12'	20'	15'
7:00 à 8:00	11'	20'	20'
8:00 à 12:00	15'	20'	30'
12:00 à 15:00	15'	15'	30'
15:00 à 18:00	10' à 12'	20'	20'
18:00 à 19:00	15'	20'	20'
19:00 à 21:00	20'	30'	30'
après 21:00	30'	30'	30'

samedi

	Septembre à Juin	Juillet	Août
avant 7:00	30'	30'	30'
7:00 à 12:00	22'	30'	30'
12:00 à 15:00	15' à 22'	30'	30'
15:00 à 18:00	15' à 18'	30'	30'
18:00 à 21:00	30'	30'	30'
après 21:00	30'	30'	30'

dimanche et fêtes

	Septembre à Juin	Juillet	Août
avant 7:00	30'	30'	30'
7:00 à 12:00	20'	30'	30'
12:00 à 21:00	30'	30'	30'
après 21:00	30'	30'	30'

162 Fiche Horaires

Novembre 2020

Direction **Villejuif - Louis Aragon**

lundi à vendredi

	Septembre à Juin	Juillet	Août
avant 7:00	15'	15'	15'
7:00 à 8:00	12'	15'	20'
8:00 à 12:00	12' à 15'	20'	20'
12:00 à 15:00	15'	20'	30'
15:00 à 16:00	15'	15'	20'
16:00 à 19:00	11' à 12'	20'	20'
19:00 à 21:00	15'	30'	30'
après 21:00	30'	30'	30'

samedi

	Septembre à Juin	Juillet	Août
avant 7:00	30'	30'	30'
7:00 à 15:00	20'	30'	30'
15:00 à 18:00	15'	30'	30'
18:00 à 19:00	20'	30'	30'
19:00 à 21:00	30'	30'	30'
après 21:00	30'	30'	30'

dimanche et fêtes

	Septembre à Juin	Juillet	Août
avant 7:00	30'	30'	30'
7:00 à 21:00	30'	30'	30'
après 21:00	30'	30'	30'

Nous nous efforçons de respecter au mieux ces horaires donnés à titre indicatif, en fonction des conditions de circulation.

ratp.fr | applis RATP

 34 24 (service gratuit + prix appel)

 @ClientsRATP

 Service clientèle RATP
TSA 81250 • 75564 Paris Cedex 12

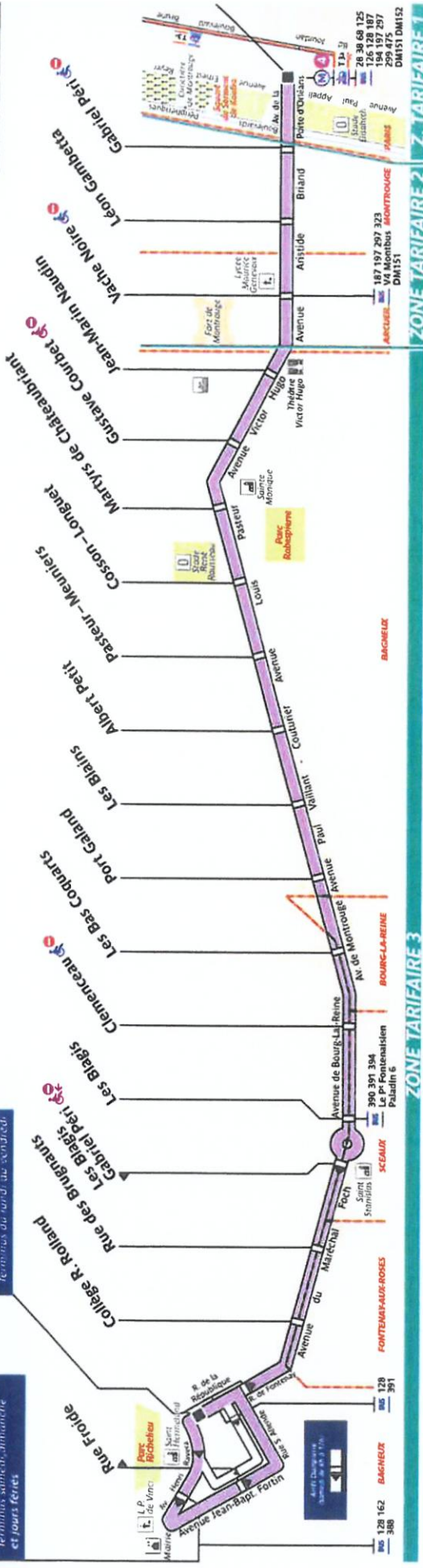


188

Bagneux - Rosenberg
Terminus samedi, dimanche
et jours fériés

Dampierre
Terminus de nuit au vendredi

Porte d'Orléans



Arrêt non accessible aux UFR

188 Fiche Horaires

Novembre 2020

188 Fiche Horaires

Novembre 2020

Direction **Porte d'Orléans**

Intervalle entre 2 passages (en minutes)

Direction **Bagneux-Rosenberg**

Intervalle entre 2 passages (en minutes)

Septembre à Juin

	Lundi à Vendredi	Vacances scolaires	Samedi	Dimanche et fériés
Avant 8:00	10' à 14'	8' à 14'	12' à 20'	12'
8:01 à 11:30	9' à 12'	9' à 12'	12'	11' à 13'
11:31 à 15:30	11' à 13'	12' à 13'	12'	11' à 12'
15:31 à 18:30	11' à 13'	11' à 13'	12'	12' à 13'
18:31 à 21:30	11' à 15'	11' à 16'	12' à 17'	12' à 17'
Après 21:31	14' à 20'	14' à 20'	17' à 20'	17' à 20'

Juillet

	Lundi à Vendredi	Samedi	Dimanche et fériés
Avant 7:00	11' à 17'	15'	-
7:00 à 8:15	10'	14' à 15'	15' à 16'
8:15 à 13:00	10' à 13'	13' à 16'	12' à 16'
13:00 à 17:45	10' à 13'	12' à 14'	12' à 15'
17:45 à 19:30	10' à 11'	12' à 13'	12' à 13'
Après 19:30	13' à 30'	12' à 30'	12' à 30'

Août

	Lundi à Vendredi	Samedi	Dimanche et fériés
Avant 7:00	14' à 16'	15'	-
7:00 à 8:15	10' à 12'	14' à 15'	15' à 16'
8:15 à 13:00	11' à 13'	13' à 16'	12' à 16'
13:00 à 17:45	12' à 13'	12' à 14'	12' à 15'
17:45 à 19:30	11' à 14'	12' à 13'	12' à 13'
Après 19:30	14' à 30'	12' à 30'	12' à 30'

Septembre à Juin

	Lundi à Vendredi	Vacances scolaires	Samedi	Dimanche et fériés
Avant 8:00	10' à 16'	12' à 15'	12' à 21'	12' à 14'
8:01 à 11:30	10' à 12'	12' à 13'	12'	12'
11:31 à 15:30	11' à 12'	11' à 13'	12'	12'
15:31 à 18:30	6' à 10'	7' à 10'	12'	12'
18:31 à 21:30	7' à 15'	8' à 15'	11' à 17'	11' à 17'
Après 21:31	15' à 20'	15' à 20'	16' à 20'	16' à 20'

Juillet

	Lundi à Vendredi	Samedi	Dimanche et fériés
Avant 7:00	12' à 16'	15'	-
7:00 à 8:15	11' à 12'	14' à 15'	15' à 16'
8:15 à 13:00	11' à 13'	13' à 16'	12' à 16'
13:00 à 17:45	9' à 13'	12' à 14'	12' à 15'
17:45 à 19:30	8' à 10'	12' à 13'	12' à 13'
Après 19:30	10' à 30'	12' à 30'	12' à 30'

Août

	Lundi à Vendredi	Samedi	Dimanche et fériés
Avant 7:00	14' à 15'	15'	-
7:00 à 8:15	11' à 14'	14' à 15'	15' à 16'
8:15 à 13:00	12' à 13'	13' à 16'	12' à 16'
13:00 à 17:45	10' à 13'	12' à 14'	12' à 15'
17:45 à 19:30	9' à 11'	12' à 13'	12' à 13'
Après 19:30	12' à 30'	12' à 30'	12' à 30'

Nous nous efforçons de respecter au mieux ces horaires donnés à titre indicatif, en fonction des conditions de circulation.

@ ratp.fr | applis RATP

☎ 34 24 (service gratuit + prix appel)

📧 @ClientsRATP

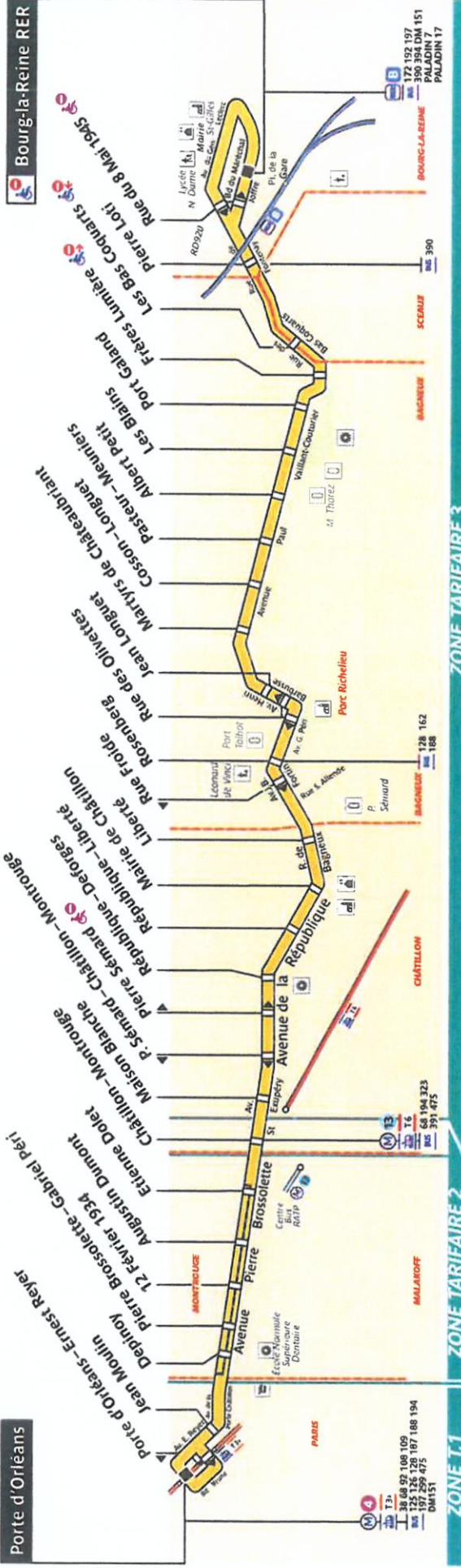
✉ Service clientèle RATP
TSA 81250 • 75564 Paris Cedex 12



388



Arrêt non accessible aux UFR



ZONE T.1

ZONE TARIFAIRE 2

ZONE TARIFAIRE 3

388 / RATP / CML / Agence Cartographique - PLB - 08 2020 - AC - Propriété de la RATP - Reproduction Interdite

388 Fiche Horaires

Septembre 2020

Direction **Bourg-la-Reine RER**

Septembre à juin **lundi à vendredi*** **samedi** **dimanche & fêtes**

Premier départ :	5:25	5:25	5:50
Dernier départ :	00:30*	1:30*	00:30
	00:50*	1:50*	00:50

Juillet et août **lundi à vendredi*** **samedi** **dimanche & fêtes**

Premier départ :	5:25	5:25	5:52
Dernier départ :	00:30*	1:30	1:30
	00:50*	1:50	1:50

Vacances scolaires **lundi à vendredi***

Premier départ :	5:25
Dernier départ :	00:30*
	00:50*

*Le vendredi et veille de fêtes : plus 1h au dernier départ
Le bus termine à l'arrêt Maison Blanche

Direction **Porte d'Orléans**

Septembre à juin **lundi à vendredi*** **samedi** **dimanche & fêtes**

Premier départ :	5:50	5:17	6:00	6:25
Dernier départ :	00:45*	1:30	00:30	

Juillet et août **lundi à vendredi*** **samedi** **dimanche & fêtes**

Premier départ :	5:50	5:17	6:00	6:25
Dernier départ :	00:30*	1:30*	1:30	

Vacances scolaires **lundi à vendredi***

Premier départ :	5:50	5:17
Dernier départ :	00:45*	

Partiel de l'arrêt «12 février 1934» vers Porte d'Orléans

*Le vendredi et veille de fêtes : plus 1h au dernier départ

Nous nous efforçons de respecter au mieux ces horaires donnés à titre indicatif, en fonction des conditions de circulation.

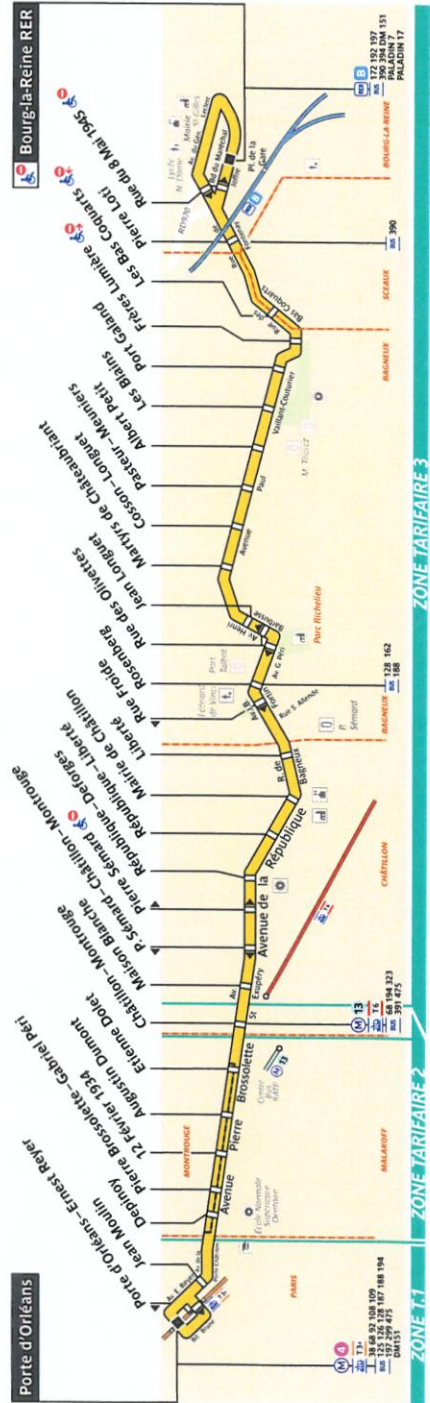
@ ratp.fr | applis RATP @ClientsRATP

34 24 (service gratuit + prix appel)

Service clientèle RATP • TSA 81250 • 75564 Paris Cedex 12



388 Fiche Horaires



388 / RATP / OLM / Agence Cartographie - FEB - 08/2020 - AC - Propriété de la RATP - Reproduction interdite

Arrêt non accessible aux UFR



Septembre 2020

388 Fiche Horaires

Septembre 2020

Direction **Bourg-la-Reine RER**

septembre à juin

	Lundi à vendredi	Samedi	Dimanche et fêtes
début 7:00	9' à 20'	15' à 20'	20' à 22'
7:00 à 12:00	7' à 14'	12' à 14'	14' à 20'
12:00 à 16:00	15'	10'	14' à 15'
16:00 à 20:00	7' à 14'	10' à 12'	14' à 20'
20:00 à fin	15' à 30'	15' à 30'	20' à 30'

juillet et août

	Lundi à vendredi	Samedi	Dimanche et fêtes
début 7:00	12' à 20'	15' à 25'	25' à 28'
7:00 à 12:00	9' à 20'	13' à 15'	20' à 25'
12:00 à 16:00	15' à 20'	11' à 13'	20'
16:00 à 20:00	9' à 17'	11' à 18'	20' à 23'
20:00 à fin	15' à 30'	15' à 30'	20' à 30'

vacances scolaires

	Lundi à vendredi
début 7:00	12' à 22'
7:00 à 12:00	9' à 14'
12:00 à 16:00	15'
16:00 à 20:00	9' à 13'
20:00 à fin	15' à 30'

388 Fiche Horaires

Septembre 2020

Direction **Porte d'Orléans**

septembre à juin

	Lundi à vendredi	Samedi	Dimanche et fêtes
début 7:00	10' à 15'	15'	20'
7:00 à 12:00	7' à 15'	12' à 15'	14' à 20'
12:00 à 16:00	15'	10'	14' à 15'
16:00 à 20:00	7' à 14'	10' à 13'	14' à 17'
20:00 à fin	15' à 30'	15' à 30'	20' à 30'

juillet et août

	Lundi à vendredi	Samedi	Dimanche et fêtes
début 7:00	12' à 20'	18' à 25'	30'
7:00 à 11:00	9' à 20'	14' à 15'	20' à 25'
11:00 à 16:00	15' à 20'	13' à 14'	20' à 23'
16:00 à 21:00	9' à 17'	11' à 15'	
21:00 à fin	15' à 30'	15' à 30'	20' à 30'

vacances scolaires

	Lundi à vendredi
début 7:00	12' à 15'
7:00 à 12:00	10' à 15'
12:00 à 16:00	14' à 15'
16:00 à 20:00	9' à 15'
20:00 à fin	15' à 30'

Nous nous efforçons de respecter au mieux ces horaires donnés à titre indicatif, en fonction des conditions de circulation.

ratp.fr | applis RATP

 34 24 (service gratuit + prix appel)

 @ClientsRATP

 Service clientèle RATP
TSA 81250 • 75564 Paris Cedex 12



Annexe 14

Lot G2 :

Attestation Règlementation thermique

200 LOGEMENTS, COMMERCES & PARKING BAGNEUX _G2

MAITRE D'OUVRAGE :

LINKCITY
 Direction Territoriale Grand Paris Seine Ouest & Vallée Sud Grand Paris
 1 Avenue Eugène Freyssinet, 78280 Guyancourt
 Tél : 01 30 60 48 59



NEXITY - SEERI
 19 rue de Vienne - TSA 60030, 75801 PARIS CEDEX 8 - France
 Tél : +33 (0) 85 55 11 85



AMENAGEUR :

SADEV
 31 rue Anatole France, 94306 Vincennes cedex
 Tél : 01 43 98 42 08
 Port : 07 87 08 86 19
 Fax : 01 43 98 44 69



ARCHITECTE :

ATELIER D'ARCHITECTURE BRENAC ET GONZALEZ & Associés
 36, rue des Jeuneurs 75002 PARIS
 Tél : 01 43 55 85 85
 Fax: 01 43 55 85 86



BUREAU D'ETUDE :

BET Structure / Thermique : **BOUYGUES BATIMENT ILE DE FRANCE / Habitat résidentiel**
 Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet, 78061 Guyancourt - France
 Tél : +33 6 63 02 56 04



BET Fluides : **ARTELIA**
 Bât 265 - 45 Avenue Victor Hugo - Aubervilliers - 93 534 LA PLAINE ST DENIS Cedex - France
 Tél : +33 (0) 71 29 04 42



BUREAU DE CONTROLE :

BTP Consultants, représenté par Rony Chebib
 Tél : 01 85 09 20 42



PCM 16-1

ATTESTATION RÉGLEMENTATION THERMIQUE RT 2012

FAISABILITE	ESQUISSE	APS	APD	DT	PC	PCM	PD	PRO	MARCHE	DOE
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DATE : **27 juillet 2020**

Ech :

N° DOSSIER:

MODIFICATIONS

Indice modif.	Date modif.	N° plan modif.	Objet modif.
PLA PLAN DEPOSE			
PERMIS DE CONSTRUIRE N° 18 A 0017 102			
DELIVRE LE	13 0 DEC 2020		

**ATELIER D'ARCHITECTURE
 BRENAC - GONZALEZ
 & Associés - SAS d'architecture**
 36 rue des Jeuneurs - 75002 PARIS
 Tél. : 01 43 55 85 85 - Fax 01 43 55 85 86
 E-mail : bg.archi@wanadoo.fr
 Capital 90 297 94 € - R.C.S. Paris B 194 989 619
 Ordre des architectes N° 502772

BAGNEUX

ZAC Victor Hugo Lot G2

NEXITY / LINKCITY / IMMESTIA – DM.726

Note thermique



Indice	Date	Rédacteur	Libellés
X	30/01/2018	F. JACQUEMIER	Première diffusion
A	23/04/2018	A.KAMOUC	Reprise des plans d'Avril 2018
B	03/10/2018	A.KAMOUC	Reprise des typologies et des surfaces des logements
C	15/04/2019	A.KAMOUC	Reprise des typologies et des surfaces des logements
D	28/07/2020	A.KAMOUC	PCM - Reprise des typologies et des surfaces des logements



Habitat Résidentiel

L'innovation partagée

PIECES EXAMINEES

- Plans PC en date du 24 Avril 2018 et tableaux de surfaces et typologie en date du 2 Juillet 2019

PROJET

PCM	Parking	Super	Bat.Th	Unités	SDP	SHA moyenne
2020	R-3	R+10/17	2	200 lgts	13293 m ²	62,2 m ²

EXIGENCES EN BASE

RT 2012	RT 2012 – 20 %
Certification	NF Habitat

GARDE FOUS A RESPECTER POUR RT 2012

Catégorie	Commentaires
Surface vitrée \geq 1/6 ^{ème} de la SHA	Ok
Pont thermique moyen étage courant	60% de rupteurs SHOCK en ITI
Pont thermique moyen bâtiment $< 0,28$ W/°K/m ² . ShonRT	Ok

COMPACITES (C)

Cages 1, 2 et 3	Cage 4
0,66	0,63

PRESCRIPTIONS THERMIQUES

Enveloppe

Façade	Béton 15 cm mini + isolation intérieure 80+13 ThA30	
Mur sur local non chauffé	Complexe d'isolation 80+13 ThA30	
Rupteurs	Etage courant	Rupteurs SHOCK sur 60 % des linéaires de plancher d'étage courant
	Acrotères	Non
	Voiles	Non
Menuiseries extérieures	Uw 1,30 W/m ² .K (4/16/4 - Planitherm XN + intercalaire WarmEdge) Occultations (coffres) : Uc=1,4 W/m ² .K	
Toiture	100 mm ou 80 mm de polyuréthane (150 mm en terrasses inaccessibles)	
Plancher bas sur locaux non chauffés	Fibrastyrène Ultra FC 135 mm ou Rockfeu system dB 130 mm	
Plancher bas sur parking	Rockfeu 130 mm ou Stisolith LR A2 150 mm	
Plancher bas sur activités	Rockfeu 130 mm + dalle 23 cm Lgts sur bureaux (cage 4) : dalle 23 cm + chape sur PUR 60 mm	
Perméabilité à l'air	Engagement HAR 0,6 m ³ /h/m ² en logements	

Systemes

Chauffage	Réseau de chaleur BAGEOPS – émission de CO2 92 g CO2/kWh Radiateurs basse température Robinets thermostatiques certifiés (variation temporelle de l'émetteur = 0,20 °C)
ECS	Ballons de stockage (~ 20 l par lgt)
Conduits Chauffage et Eau Chaude Sanitaire	Isolation par 50mm de laine de verre en sous-sol et 32 mm Armaflex en colonne Piquage logements : sous fourreaux incorporé à la dalle sans isolant Distribution ECS en gaine logement, Chauffage en gaine palière
Ventilation	Simple flux Hygro B Conduits à joints - perméabilité à l'air des réseaux de classe B

RESULTATS

Cages 1, 2 & 3

Dép. : HAUTS-DE-SEINE
Date PC : 08-10-2018

Altitude : 42 m
Num. PC : en cours

Site : NANTERRE
SHON RT : 11765.00 m²

Bbio : 45.30 points
Bbiomax : 72.00 points

Cep : 53.30 kWhep/m²
Cepmax : 80.70 kWhep/m²

Conformité du bâtiment

Batiment réglementaire

Bbio : 45.30 points
Bbiomax : 72.00 points

Cep : 53.30 kWhep/m²
Cepmax : 80.70 kWhep/m²

Tic : conforme
Moyens : conforme

Coeff. Aepentr : 28.00 kWhep/m²

Synthèse Bbio

BBio chauffage	18.90 points
BBio refroid.	0.00 points
BBio éclairage	1.50 points
BBio ch x 2	37.60 points
BBio refroid. x 2	0.00 points
BBio éclairage x 5	7.50 points
Ratio psi	0.24 W/(m ² .K)
Psi9 moyen	0.55 W/(mL.K)

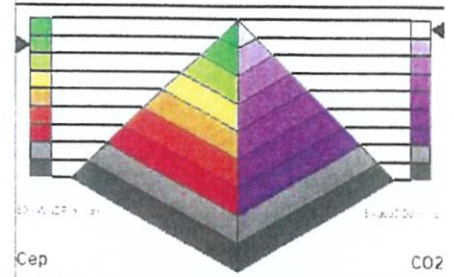
Bbio = Bbiomax - 37.08 %

Synthèse Th-C

SHON RT	11765.00 m ²	
Cep chauffage	20.70 kWhep/m ²	1.90
Cep refroid.	0.00 kWhep/m ²	0.00
Cep ECS	26.00 kWhep/m ²	2.39
Cep éclairage	3.90 kWhep/m ²	0.13
Cep auxiliaires	2.60 kWhep/m ²	0.08
Prod. PV	0.00 kWhep/m ²	
Prod. cogé.	0.00 kWhep/m ²	

Cep = Cepmax - 53.95 %

GES : 4.51



Cage 4

Dép. : HAUTS-DE-SEINE
Date PC : 08-10-2018

Altitude : 42 m
Num. PC : en cours

Site : NANTERRE
SHON RT : 4174.00 m²

Bbio : 45.30 points
Bbiomax : 72.00 points

Cep : 51.80 kWhep/m²
Cepmax : 80.50 kWhep/m²

Conformité du bâtiment

Batiment réglementaire

Bbio : 45.30 points
Bbiomax : 72.00 points

Cep : 51.80 kWhep/m²
Cepmax : 80.50 kWhep/m²

Tic : conforme
Moyens : conforme

Coeff. Aepentr : 27.30 kWhep/m²

Synthèse Bbio

BBio chauffage	18.80 points
BBio refroid.	0.00 points
BBio éclairage	1.50 points
BBio ch x 2	37.60 points
BBio refroid. x 2	0.00 points
BBio éclairage x 5	7.50 points
Ratio psi	0.25 W/(m ² .K)
Psi9 moyen	0.54 W/(mL.K)

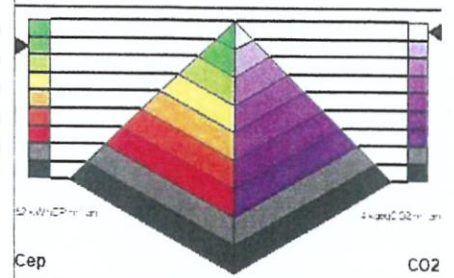
Bbio = Bbiomax - 37.08 %

Synthèse Th-C

SHON RT	4174.00 m ²	
Cep chauffage	20.20 kWhep/m ²	1.86 kgeqCO ₂ /m ² .an
Cep refroid.	0.00 kWhep/m ²	0.00 kgeqCO ₂ /m ² .an
Cep ECS	25.20 kWhep/m ²	2.32 kgeqCO ₂ /m ² .an
Cep éclairage	3.90 kWhep/m ²	0.13 kgeqCO ₂ /m ² .an
Cep auxiliaires	2.40 kWhep/m ²	0.08 kgeqCO ₂ /m ² .an
Prod. PV	0.00 kWhep/m ²	
Prod. cogé.	0.00 kWhep/m ²	

Cep = Cepmax - 35.65 %

GES : 4.38



CONCLUSION

Compte tenu de la part d'énergies renouvelables du réseau de chaleur raccordé au projet, il n'a pas été envisagé de variantes. De plus, cette solution (base) permet une économie financière du fait de l'absence de coût de maintenance des systèmes complémentaires qui pourraient être mis en œuvre dans les variantes.

Annexe 15

**Extrait du référentiel NH Habitat HQE
(document CERQUAL)**

NF HABITAT & NF HABITAT HQE™ LE RÉFÉRENTIEL QUALITÉ

CERTIFICATION

construction |
logement |

Applicatif NF 500-10 V3-3
Approuvé à Paris le 01/07/2020



Une limitation des
pollutions et la
lutte contre le
changement
climatique

- > Déchets
- > Changement Climatique

Déchets

La rubrique DEC traite des déchets générés par le bâtiment sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

CHAPITRE 1. Indicateur

	1 pt	2 pts	3 pts
<p>DEC.1</p> <p>L'indicateur "Déchets", qui repose sur 3 sous-indicateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les déchets dangereux • les déchets non dangereux (intégrant les inertes) • les déchets radioactifs (optionnels), <p>est calculé sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment [1].</p> <p>I [1] Cet indicateur, qui s'exprime en kg/m² de surface de plancher, est calculé en utilisant un logiciel d'analyse de cycle de vie du bâtiment suivant la méthode du référentiel Energie-Carbone (E+Cv). Le détail du calcul (contributeurs...) est décrit dans l'Annexe "Indicateurs Environnementaux".</p>			
<p>DEC.2</p> <p>La quantité de déchets de chantier de construction en valorisation matière, hors déchets de terrassement et hors déchets dangereux, est [1] :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Supérieure à 40% de la masse totale de déchets générés > Supérieure à 70% de la masse totale de déchets générés <p>I [1] Le Maître d'ouvrage définit ses objectifs de valorisation des déchets pour son chantier dans le règlement d'appel d'offres. Il récupère les éléments de preuve de la réalisation, valorisation et recyclage des déchets et s'assure en fin de projet que les objectifs de valorisation ont bien été atteints et qu'ils figurent dans le bilan de chantier.</p>			

CHAPITRE 2. Gestion des déchets

	1 pt	2 pts	3 pts
<p>DEC.5</p> <p>Au moins un gestionnaire de déchets, sélectionné par la Maîtrise d'ouvrage, dispose de la labellisation Quali recycle BTP [1] ou équivalent.</p> <p>I [1] Label à destination des recycleurs des déchets du BTP engagés dans une démarche de progrès de qualité de service et de production. (Informations disponibles sur http://recycleurs-du-btp.fr/quali-recycle-btp)</p>			

CHAPITRE 3. Potentiel d'évolution du bâtiment

	1 pt	2 pts	3 pts
<p>DEC.3.1</p> <p>Les dispositions architecturales, techniques et réglementaires sont prévues pour qu'une évolution du bâtiment soit possible [1] [2].</p> <p>R [1] Dans le cadre d'une possible extension, prévoir un surdimensionnement des locaux techniques et des réseaux.</p> <p>I [2] Par exemple : transformation de petits logements en plus grands ou inversement, changement du type d'usage, passage de logements en bureaux, extension horizontale ou verticale.</p>			

CHAPITRE 4. Potentiel de démontabilité du bâtiment

	1 pt	2 pts	3 pts
<p>DEC.4.1</p> <p>Des dispositions sont prises pour faciliter la démontabilité des produits de construction et équipements du second œuvre [1].</p> <p>I [1] Le guide BAZED donne des exemples de solutions constructives permettant de concevoir un bâtiment facilement démontable. (http://www.bazed.fr/)</p>			

Changement Climatique

La rubrique CC vise à reconnaître et encourager les bâtiments conçus pour minimiser les émissions de gaz à effet de serre (GES).

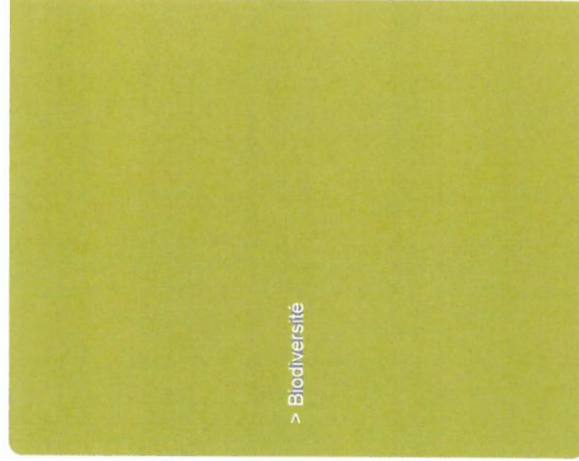
<p>CC.2</p> <p>Le potentiel d'écomobilité du bâtiment est calculé avec l'outil Ecomobilité d'EFFNERGIE [1].</p> <p>[1] Cet outil disponible sur http://www.effnergie-ecomobite.fr, permet d'évaluer les impacts environnementaux, consommation d'énergie primaire totale et changement climatique, liés à l'emplacement du bâtiment et de sa parcelle.</p>			<p>1 pt 2 pts 3 pts</p>	<p>•</p>	
---	---	---	-------------------------	----------	---

CHAPITRE 1. Carbone 1

<p>CC.3</p> <p>Le niveau carbone 1 est atteint conformément à la méthode E+C- décrite dans le référentiel Energie Carbone du Ministère [1]. Durant la phase d'expérimentation d'évaluation de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs (suivant la méthode E+C- du référentiel établi par l'Etat), si la valeur de l'indicateur « Carbone » n'atteint pas le niveau Carbone 1, cette exigence est toutefois validée.</p> <p>[1] Les indicateurs Egcs et Egcs (PCE) sont inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egcsmax,1 et Egcsmax,1 (PCE).</p>			<p>1 pt 2 pts 3 pts</p>	<p>•</p>	
---	---	---	-------------------------	----------	---

CHAPITRE 2. Carbone 2

<p>CC.4</p> <p>Le niveau carbone 2 est atteint conformément à la méthode E+C- décrite dans le référentiel Energie Carbone du Ministère [1].</p> <p>[1] Les indicateurs Egcs et Egcs(PCE) sont inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egcsmax,1 et Egcsmax,1 (PCE).</p>			<p>1 pt 2 pts 3 pts</p>	<p>•</p>	
--	---	---	-------------------------	----------	---



Biodiversité

La rubrique Biodiversité (BDV) contribue à favoriser l'intégration et le maintien des êtres vivants et des écosystèmes dans le périmètre de l'opération.

CHAPITRE 1. Enjeux écologiques





	1 pt	2 pts	3 pts
<p>BDV.3.1 Les enjeux écologiques du site initial sont recensés [1] et les mesures prises pour le préserver sont précisées dans le document d'informations aux gestionnaires et résidents [2].</p> <p>I [1] Le contenu des enjeux écologiques est détaillé dans l'annexe biodiversité.</p> <p>I [2] Suite à ce recensement, des informations sont fournies aux résidents et gestionnaires faisant état de la démarche engagée pour la biodiversité et des mesures prises pour la préserver. Par exemple : préservation de l'eau, gestes écoresponsables, produits d'entretien respectueux de l'environnement (label type NF Environnement, écolabel européen), utilisation d'engrais naturels (compost, fumier), interdiction de produits phytosanitaires, choix des semences adaptées, ..., gestion différenciée, compostage, etc.</p>			
<p>BDV.3.2 Le site initial fait l'objet d'un diagnostic écologique [1] réalisé par un écologue ou une personne compétente [2] qui fournit également un rapport de préconisations [3]. Une mission de suivi de la bonne mise en œuvre des engagements pris suite à ce rapport est confiée à l'équipe de conception.</p> <p>I [1] Le contenu de ce diagnostic est détaillé dans l'annexe biodiversité.</p> <p>I [2] La compétence de la personne en charge de ce diagnostic s'apprécie au travers des justifications suivantes : qualification OQIBI 07 01 (Etude de la biodiversité et des écosystèmes) ou 21 05 (Ingénierie des écosystèmes) ; -A défaut, sera pris en compte la formation initiale (titulaire d'un diplôme de niveau 1 de l'éducation nationale en écologie ou biologie) et/ou l'expérience (réalisation de diagnostics écologiques sur au moins 2 opérations) ou formation AMO Efficacité.</p> <p>I [3] Les recommandations porteront notamment sur la superficie des espaces végétalisés, la diversité des strates et des habitats, les continuités écologiques, ou encore la préservation des espèces et habitats présents sur le site initial. Elles pourront être hiérarchisées par ordre de priorité.</p>			

BDV.3.5			
L'indice de valorisation écologique du site (IVE) et/ou l'indice des Témoins de Cohérences Ecologiques (ITCE) sont calculés [1] et :			
> IVE projet- IVE initial OU (ITCE) 4			•
> IVE projet- IVE initial ET (ITCE) 4			•
[1] IVE est un calcul du nombre d'espèces végétales par type d'habitat ITCE permet d'évaluer les espaces végétalisés en termes de rôle écologique. Les modalités de calcul de l'indice de valorisation écologique (IVE) et l'indice des Témoins de Cohérences Ecologiques (ITCE) sont détaillées dans l'annexe Biodiversité.			

CHAPITRE 2. Végétalisation			
BDV.4.1			
Afin de favoriser la végétalisation, le projet doit comporter :			
> Des espaces végétalisés (en pleine terre, sur dalle, sur toit, sur mur, plantes en bacs intégrées au projet architectural...)			
> Au moins 30% de la surface de la parcelle en espaces verts pleine terre (c'est à dire sans construction dessous). Dans le cas d'un site urbain ne présentant pas sur la parcelle de possibilités de pleine terre, l'épaisseur minimale de substrat devra être de 1,5 m.			•
BDV.4.3			
Les espèces plantées sont :			
• non invasives [1] ;			
• peu allergènes : introduction d'espèces allergènes ne dépasse pas 25% - en particulier les allergènes classés à risque 4 et 5 [2] ;			
• adaptées au climat et au terrain [3] ;			
• s'appuyant sur des strates végétales diversifiées			
i [1] https://mnh.mnh.fr/docs/Especies_UF.pdf			
i [2] Informations sur : www.pollens.fr/ie-resaules-pollens.php . L'objectif n'est pas ici de proscrire certaines essences, mais bien d'offrir un haut niveau de diversité végétale pour favoriser l'accroissement de la biodiversité sur la parcelle. Il est donc tout à fait envisageable d'introduire des essences à potentiel allergène élevé, à condition qu'elles-ci soient minoritaires en densité ou que leur localisation ait été spécifiquement déterminée pour minimiser les risques sanitaires pour les usagers.			
i [3] Associer à l'équipe paysagiste des botanistes pour le choix des plantations, ou se référer à des listes d'espèces indigènes. Des informations sont disponibles sur la base de données botaniques et écologiques BASEFLOR qui permet de déterminer le caractère local des plantes. Sont ainsi considérés comme locaux les végétaux ayant une caractérisation écologique (habitat optimal) correspondant au site et n'ayant pas la mention « introduit ».			•

BDV.4.5	<p>Dans le cas d'aménagements paysagers [2], le programme d'entretien et de maintenance est fourni aux gestionnaires [1].</p> <p>R [1] Pour les espaces végétalisés, le document présente a minima les thématiques suivantes : - la conduite raisonnée des végétaux et ce pour chaque typologie rencontrée (massif, haie, berges, flore spontanée...); - les mesures préventives mises en place; - la gestion de l'état sanitaire des végétaux (lutte biologique); - les modalités d'utilisation de l'arrosage.</p> <p>I [2] Aménagements sur l'architecture du bâtiment (façade, toiture végétalisées, ...) ou sur la parcelle (point d'eau, espaces verts, ...)</p>	
----------------	---	--

CHAPITRE 3. Impacts

BDV.5.1	<p>L'indice de valorisation du site (IVS) est calculé et IVS > 30% [1].</p> <p>I [1] Ce pourcentage traduit le rapport entre les sujets préservés et/ou valorisés et les sujets exportés sans valorisation. Les modalités de calcul de l'indice de valorisation du site (IVS) sont détaillées dans l'annexe Biodiversité.</p>	  1 pt - 2 pts - 3 pts
BDV.5.2	<p>Neutralisation des risques liés aux installations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins une disposition est prise pour neutraliser les risques sur la biodiversité liés aux installations [1][2] <p>Pollution lumineuse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins une disposition est prise pour limiter les nuisances de l'éclairage artificiel sur la biodiversité [3] <p>> Si un des 2 thèmes "Neutralisation des risques" OU "Pollution lumineuse" est pris.</p> <p>> Si les 2 thèmes "Neutralisation des risques" ET "Pollution lumineuse" sont pris.</p> <p>I [1] Exemples de risques : -la transparence des surfaces vitrées -"effet miroir"- entraînant des collisions d'oiseaux ; -les cavités-pièges ; poteaux creux, conduits de cheminée, etc.</p> <p>I [2] Par exemple : l'utilisation de protection solaire, la mise en place d'un système d'ombrage approprié l'utilisation de verre avec un taux de réflexion extérieur de 15% maximum, la pose de films opacifiants, la limitation des plantations se reflétant dans les vitrages.</p> <p>I [3] Par exemple : le dispositif d'éclairage oriente la lumière vers le sol sans atteindre directement la végétation, des détecteurs de présence sont mis en place, la puissance lumineuse moyenne est inférieure à 10 lux /m² pour tout éclairage non soumis au code de la construction et de l'habitat, des lumières à température de couleur inférieure à 2500°K (Sodium basse Pression, LED ambrées à spectre étroit, etc.) sont utilisées, etc.</p>	  1 pt - 2 pts - 3 pts

Performance économique

- > Une optimisation des charges et des coûts
- > Une contribution au dynamisme et au développement des territoires

Une optimisation des charges et des coûts

- > Coût d'entretien et durabilité de l'enveloppe
- > Maîtrise des Consommations et des Charges
- > Coût Global
- > Déconstruction

Coût d'entretien et durabilité de l'enveloppe

La rubrique CDE a pour objet d'apprecier la qualité de l'enveloppe d'un bâtiment à travers les différents matériaux et procédés qui la composent.

CHAPITRE 1. Durabilité du bois

	CDE		
	1 pt	2 pts	3 pts
<p>CDE.3.3</p> <p>La durabilité naturelle ou conférée du bois [1] est adaptée à la classe d'emploi [2]</p> <p>i [1] Normes NF EN 350-2 et NF EN 351-1</p> <p>i [2] Norme NF EN 335</p>	•		

CHAPITRE 2. Calcul de la durabilité de l'enveloppe

	CDE		
	1 pt	2 pts	3 pts
<p>CDE.1.1</p> <p>Le calcul de l'indicateur "Coût d'Entretien et Durabilité de l'Enveloppe" est réalisé avec l'outil développé par CERQUAL [1]</p> <p>> Le projet atteint le niveau C</p> <p>> Le projet atteint le niveau B</p> <p>> Le projet atteint le niveau A</p> <p>R [1] A partir d'informations sur les durées de vie, les fréquences et les coûts d'entretien des matériaux, la méthode de calcul développée par CERQUAL permet d'évaluer l'enveloppe d'un projet par rapport à un bâtiment théorique. En complément du calcul, il est recommandé aux concepteurs d'appliquer les dispositions architecturales préventives décrites en annexe</p>	•	•	•

Maîtrise des Consommations et des Charges

La rubrique MCC permet de sensibiliser les concepteurs, au travers d'estimations prévisionnelles, sur les charges d'exploitation auxquelles les usagers et gestionnaires seront confrontés

	MCC		
	1 pt	2 pts	3 pts
<p>MCC.1</p> <p>Une estimation prévisionnelle des charges d'exploitation du bâtiment [1], sur une année, est réalisée</p> <p>R [1] Par exemple : scénarios d'usage, comparatif avec des bâtiments existants similaires,...</p>	•		
<p>MCC.9</p> <p>La part de la consommation conventionnelle d'énergie réalisée au moyen d'un système utilisant des énergies renouvelables doit être supérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à 40 % de la consommation conventionnelle correspondant au chauffage de l'eau chaude sanitaire ; • soit à 15 % de la consommation conventionnelle totale correspondant au chauffage et la préparation de l'eau chaude sanitaire 		•	

Coût Global

La rubrique Coût Global (CG) a pour objet de permettre aux Maîtres d'ouvrage d'obtenir des études formalisées de la part de leurs prestataires, nécessaires aux décisions stratégiques prises lors des phases de programmation et conception des opérations de construction.

La notion de coût global prend en compte les coûts de conception, les coûts de construction de l'opération, les coûts liés à son utilisation et les coûts liés à la fin de vie de l'opération.
La méthodologie CERQUAL décrite en annexe, permet d'établir des études technico-économiques comparatives entre différentes solutions, qui ont été choisies et définies préalablement. Ce coût global, dit relatif, associe aux calculs des critères qualitatifs, qui permettent de classer les solutions en quantifiant leurs écarts de performance.

	CGP	1 pt - 2 pts - 3 pts	CGP
CG.1 Les études d'approvisionnement en énergie sont réalisées selon l'arrêté du 30 octobre 2013, lorsqu'elles sont obligatoires.			
CG.2 Une étude en coût global est réalisée sur [1] > Les systèmes de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire, en incluant le coût global des approvisionnements en énergie > Les systèmes de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire, incluant les études en coût global des approvisionnements en énergie, Un sujet au choix sur l'enveloppe du bâtiment. Un sujet au choix autre. [3] [1] Selon la méthodologie CERQUAL décrite en annexe.			
CG.5 Une étude en coût global est réalisée selon la méthodologie Cerqual décrite en annexe, entre un produit neuf et un produit [1] réutilisé ou réemployé [2]. [1] [1] Produit = produit de construction ou équipement [2] [2] Le réemploi est l'opération par laquelle des produits ou des composants qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus. La réalisation est l'opération par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont utilisés de nouveau. [Code de l'Environnement]			

Déconstruction

La rubrique DCN contribue à améliorer les procédures de déconstruction à travers la valorisation des démarches de dépose sélective et du tri des déchets de chantier

	CGP	1 pt - 2 pts - 3 pts	CGP
DCN.1 En cas de démolition, un diagnostic déchets [2] est réalisé conformément à la réglementation en vigueur (relatif au diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition de catégories de bâtiments) [1][3] [1] [1] S'applique aux démolitions de bâtiments d'une surface hors œuvre brute > 1 000 m ² ou ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances dangereuses classées. [2] [2] Le diagnostic sert à connaître la production de déchets sur le site : nature, volume, modes de pré-collecte et de collecte (collectivité ou prestataire privé) et d'identifier les freins et les axes de progrès. Informations disponibles sur les sites OPTIODE et DIAGADEME. [3] [3] Exigence sans objet si surélévation.			
DCN.2 En cas de démolition, une dépose sélective [1] et un diagnostic déchets sont réalisés, quelle que soit la surface du bâtiment à démolir [2] [1] [1] On entend par « dépose sélective » une déconstruction qui consiste à retirer/démontier les différents éléments d'un ouvrage de façon à pouvoir les réutiliser. Cela permettra également de diminuer leur nocivité en procédant à une séparation des différentes catégories de déchets (inertes, non dangereux, dangereux). [2] [2] Exigence sans objet si surélévation.			
DCN.3 La dépose sélective permet à au moins 3 catégories de déchets du second œuvre (cloisons, DEEE [1], fenêtres, revêtements, etc.) issus du chantier de démolition et identifiés dans le diagnostic déchets, de pouvoir bénéficier d'un recyclage ou d'une valorisation matière [2]. [1] [1] Déchets d'équipements électriques et électroniques. [2] [2] Exigence sans objet si surélévation.			

DCN.4	
Des contenants adaptés sont mis en place sur le chantier de démolition selon la nature des déchets : métaux, bois, ...[1]	•
[1] La mise en place du tri des déchets sur chantier découle du diagnostic déchets et permet aux déchets de pouvoir être collectés séparément pour faciliter leur recyclage ou réemploi.	

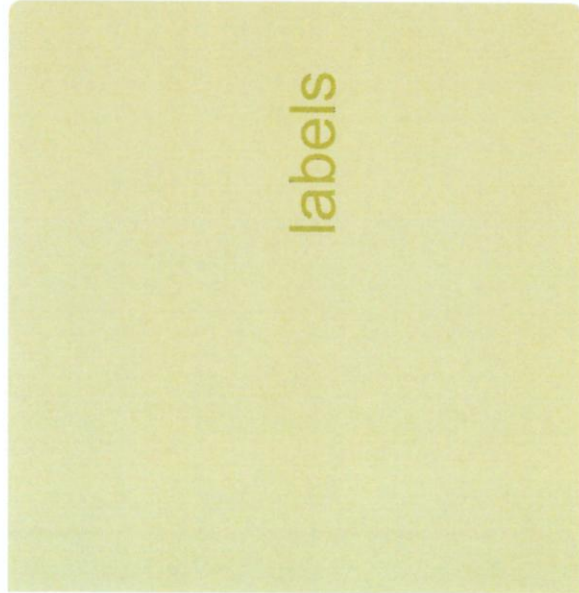
Une contribution
au dynamisme et
au
développement
des territoires

> Valorisation des ressources locales

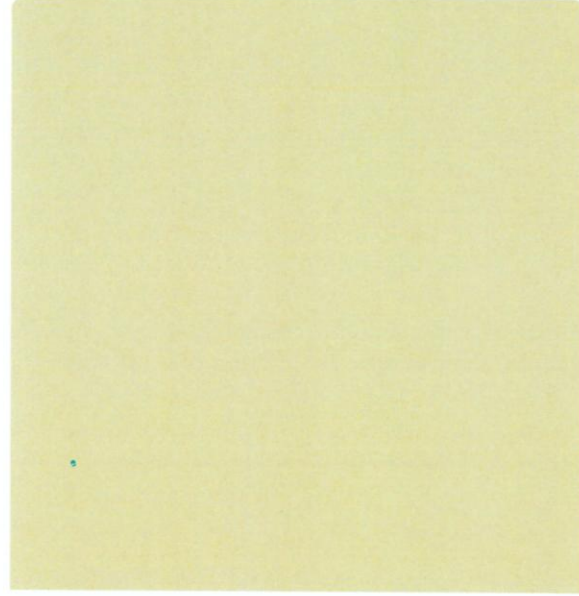
Valorisation des ressources locales

La rubrique VRL contribue à exploiter et valoriser les ressources locales en lien avec le projet de construction.

VRL	Description	1 pt	2 pts	3 pts
VRL-1	<p>1 Au moins une synergie [1] est mise en place avec des acteurs du territoire [2]. La distance entre le projet et ces acteurs est inférieure à 30km.</p> <p>2 [1] On entend par synergie la mise en commun d'actions concourant à un effet unique et aboutissant à une économie de moyens. Par exemple: synergie de mutualisation, approvisionnement commun de ressources, collecte et traitement des déchets mutualisés, ...; synergie de substitution: les déchets des uns deviennent les ressources des autres.</p> <p>3 [2] Cette exigence concerne uniquement le Chantier de construction/rénovation/démolition. L'exploitation est exclue.</p>			
VRL-2	<p>1 Au moins 2 produits [1] sont issus d'une filière locale [2] de valorisation matière des déchets ou d'une filière locale de production.</p> <p>2 L'ensemble de la filière est local depuis l'extraction de matières premières jusqu'à l'assemblage final et située à une distance inférieure à 300 km entre le lieu de production du composant et la localisation du projet.</p> <p>3 [1] Produits de construction et/ou équipements.</p>			



- | Niveau RT2012 - 10 % Maisons indiv.
- | Niveau RT2012 - 20 % Maisons indiv.
- | Niveau RT2012 Collectif anticipé
- | Niveau RT2012 - 10 % Collectif anticipé
- | Niveau RT2012 - 20 % Collectif anticipé
- | Niveau RT2012 - 10%
- | Niveau RT2012 - 20%
- | Effinergie +
- | BEPOS Effinergie
- | Rénovation 150
- | HPE Rénovation
- | BBC Effinergie Rénovation
- | Effinergie Rénovation
- | Label « bâtiment biosourcé »



- | Label Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone
- | BBCA-Bâtiment Bas Carbone
- | Bonus de Constructibilité
- | Labels Effinergie 2017

Niveau RT2012 Collectif anticipé

CHAPITRE 1. Consommation conventionnelle d'énergie

RT2012-COAN.1.1

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, le besoin bioclimatique Bbio du bâtiment ou partie de bâtiment est inférieur ou égal à au Bbio max de l'arrêté du 26 octobre 2010.

RT2012-COAN.1.2

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire Cep du bâtiment est inférieure ou égale au Cep max avec:
Cep max = $50 \times \text{Moytype} \times (\text{Mgéo} + \text{Mcait} + \text{Mcaurf} + \text{McGES}) [1]$, et respect des caractéristiques thermiques et exigences de moyens définies au titre III de l'arrêté du 26 octobre 2010.

[1] Suivant arrêté du 11 décembre 2014

CHAPITRE 2. Mesure de perméabilité à l'air

RT2012-COAN.2.1

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, la perméabilité à l'air mesurée Q4Pasurf max est de $1,00 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ de parois déperditives hors planchers bas. La mesure est réalisée par échantillonnage selon la méthode définie dans le Guide d'application GA-P50-784 de la norme NF EN13829. A partir du 1^{er} septembre 2016, la mesure est réalisée par échantillonnage selon la méthode définie dans le guide d'application FD P-50-784 de la norme NF EN ISO 9972. Mesure en fin de chantier à la charge du Maître d'ouvrage.

Niveau RT2012 -10 % Collectif anticipé

CHAPITRE 1. Consommation conventionnelle d'énergie

RT2012-10COAN.1.1

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, le besoin bioclimatique Bbio du bâtiment ou partie de bâtiment est inférieur ou égal à $0,90 \times \text{Bbio max moyen} \times (\text{Mgéo} + \text{Mcait} + \text{Mcaurf})$.

RT2012-10COAN.1.2

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire Cep du bâtiment est inférieure ou égale à $45 \times \text{Moytype} \times (\text{Mgéo} + \text{Mcait} + \text{Mcaurf} + \text{McGES})$, et respect des caractéristiques thermiques et exigences de moyens définies au titre III de l'arrêté du 26 octobre 2010.

CHAPITRE 2. Mesure de perméabilité à l'air

RT2012-10COAN.2.1

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, la perméabilité à l'air mesurée Q4Pasurf max est de $0,80 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ en cas de mesure par échantillonnage, ou $1,00 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ en cas de mesure globale. La mesure est réalisée selon le Guide d'application GA-P50-784 et la norme NF EN13829. A partir du 1^{er} septembre 2016, la mesure est réalisée selon la méthode définie dans le guide d'application FD P-50-784 de la norme NF EN ISO 9972. Mesure en fin de chantier à la charge du Maître d'ouvrage.

Niveau RT2012 -20 % Collectif anticipé

CHAPITRE 1. Consommation conventionnelle d'énergie

RT2012-20COAN.1.1

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, le besoin bioclimatique Bbio du bâtiment ou partie de bâtiment est inférieur ou égal à $0.80 \times \text{Ebio max moyen} \times (\text{M}(\text{G}(\text{G}(\text{e}))) + \text{M}(\text{b}(\text{a}))) + \text{M}(\text{b}(\text{s}(\text{u})))$.

RT2012-20COAN.1.2

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire Cep du bâtiment est inférieure ou égale à $40 \times \text{M}(\text{c}(\text{t}(\text{y}(\text{p}))) \times (\text{M}(\text{G}(\text{e}(\text{g}(\text{e}))) + \text{M}(\text{c}(\text{a}))) + \text{M}(\text{c}(\text{s}(\text{u}))) + \text{M}(\text{G}(\text{E}(\text{S}(\text{E})))$, et respect des caractéristiques thermiques et exigences de moyens définies au titre III de l'arrêté du 26 octobre 2010.

CHAPITRE 2. Mesure de perméabilité à l'air

RT2012-20COAN.2.1

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, la perméabilité à l'air mesurée Q4Pasurf max est de $0.80 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ en cas de mesure par échantillonnage, ou $1.00 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ en cas de mesure globale. La mesure est réalisée selon le Guide d'application GA-P50-784 et la norme NF EN 13829. A partir du 1er septembre 2016, la mesure est réalisée selon la méthode définie dans le guide d'application FD P-50-784 de la norme NF EN ISO 9972. Mesure en fin de chantier à la charge du Maître d'ouvrage.

Niveau RT2012 - 10%

CHAPITRE 1. Consommation conventionnelle d'énergie

RT2012-10.1.7

Pour les logements collectifs, le besoin bioclimatique Bbio du bâtiment ou partie de bâtiment est inférieur ou égal à $0.9 \times \text{Bbio max moyen} \times (\text{M}(\text{G}(\text{e}(\text{g}(\text{e}))) + \text{M}(\text{b}(\text{a}))) + \text{M}(\text{b}(\text{s}(\text{u})))$.

RT2012-10.1.8

Pour les logements collectifs, la consommation conventionnelle d'énergie primaire Cep du bâtiment est inférieure ou égale au Cep max avec $\text{Cep max} = 50 \times \text{M}(\text{c}(\text{t}(\text{y}(\text{p}))) \times (\text{M}(\text{G}(\text{e}(\text{g}(\text{e}))) + \text{M}(\text{c}(\text{a}))) + \text{M}(\text{c}(\text{s}(\text{u})))$, et respect des caractéristiques thermiques et exigences de moyens définies au titre III de l'arrêté du 26 octobre 2010.

CHAPITRE 2. Mesure de perméabilité à l'air

RT2012-10.2.4

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, la perméabilité à l'air mesurée Q4Pasurf max est de $0.80 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ en cas de mesure par échantillonnage, ou $1.00 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ en cas de mesure globale. La mesure est réalisée selon le Guide d'application GA-P50-784 et la norme NF EN 13829. A partir du 1er septembre 2016, la mesure est réalisée selon la méthode définie dans le guide d'application FD P-50-784 de la norme NF EN ISO 9972. Mesure en fin de chantier à la charge du Maître d'ouvrage.

Niveau RT2012 - 20%

CHAPITRE 1. Consommation conventionnelle d'énergie

RT2012-20.1.7

Pour les logements collectifs, le besoin bioclimatique B_{bio} du bâtiment ou partie de bâtiment est inférieur ou égal à $0,80 \times B_{bio}$ max moyen x (Mbgéo + Mbat + Mbauf).

RT2012-20.1.8

Pour les logements collectifs, la consommation conventionnelle d'énergie primaire Cap du bâtiment est inférieure ou égale à $45 \times M_{ctype}$ x (Mgéo + Mcalt + Mesurf + McGES), et respect des caractéristiques thermiques et exigences de moyens définies au titre III de l'arrêté du 26 octobre 2010

CHAPITRE 2. Mesure de perméabilité à l'air

RT2012-20.2.4

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, la perméabilité à l'air mesurée $Q_{4Pasurf}$ max est de $0,80 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ en cas de mesure par échantillonnage, ou $1,00 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ en cas de mesure globale. La mesure est réalisée selon le Guide d'application GA-P50-784 et la norme NF EN 13829. A partir du 1er septembre 2016, la mesure est réalisée selon la méthode définie dans le guide d'application FD P-50-784 de la norme NF EN ISO 9972. Mesure en fin de chantier à la charge du Maître d'ouvrage.

Efficergie +

EFFP.1

Pour toute demande de label Efficergie + 2013, les exigences décrites dans les règles techniques sont attendues :

- Besoin bioclimatique.
- Consommation d'énergie primaire,
- Perméabilité à l'air du bâti,
- Qualité des réseaux aérauliques,
- Qualité des systèmes de ventilation,
- Qualification des acteurs de la maîtrise d'ouvrages, d'études thermiques,
- Calcul des consommations mobilières et autres usages,
- Mesures ou estimation des consommations,
- Affichage,
- Information aux usagers.

BEPOS Efficacité

EFFBPOS.1

Pour toute demande de label BEPOS Efficacité 2013, les exigences décrites dans les règles techniques sont atteintes. Les prérequis des exigences du label Efficacité+ sont atteints :

- Besoin bioclimatique,
- Consommation d'énergie primaire
- Perméabilité à l'air du bâti,
- Performances des équipements techniques,
- Contrôle des systèmes de ventilation,
- Qualification et certification des bureaux d'études thermiques,
- Calcul des consommations mobilières et autres usages,
- Mesures ou estimation des consommations,
- Affichage,
- Information aux usagers.

Le calcul de la consommation d'énergie nécessaire à la mise à disposition des matériaux de construction (énergie grise) est fourni. Une évaluation de la consommation d'énergie engendrée par les déplacements des utilisateurs du bâtiment (potentiel d'écomobilité) est fournie. Les procédures de commissionnement permettant de s'assurer que les équipements fonctionnent sont définies et doivent être mises en place. Le calcul du bilan d'énergie primaire non renouvelable ($Bilan_{EP,non-R}$) est inférieur ou égal à l'écart à l'énergie positive acceptée ($Ecart_{EP,accepté}$).

Rénovation 150

CHAPITRE 1. Consommation conventionnelle d'énergie primaire

RENO150.1.2

Pour les bâtiments en rénovation lourde dont la construction a été achevée avant le 1^{er} janvier 1948, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment projet après travaux, pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de distribution et de génération, l'éclairage, est inférieure ou égale à $150 \times (a+b)$ kWh Epi/m² an. Le niveau de consommation conventionnelle est déterminé en référence à la consommation conventionnelle d'énergie du projet (coefficient Ccp projet) définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 (RTGlobale) par la méthode Th-C-E ex.

CHAPITRE 2. Température intérieure conventionnelle

RENO150.2.2

Pour les bâtiments en rénovation lourde dont la construction a été achevée avant le 1^{er} janvier 1948, la température intérieure conventionnelle atteinte en été respecte les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008 notamment, pour les zones ou parties de zones de catégorie CE1, la température intérieure conventionnelle T_{ic} est inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence $T_{ic,ref}$.

HPE Rénovation

CHAPITRE 1. Consommation conventionnelle d'énergie primaire

HPEreno.1.2

Pour les bâtiments en rénovation lourde dont la construction a été achevée après le 1er janvier 1948, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment projet après travaux, pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de distribution et de génération, l'éclairage, est inférieure ou égale à 150 x (a+b) kWh Ep/m² an. Le niveau de consommation conventionnelle est déterminé en référence à la consommation conventionnelle d'énergie du projet (coefficient Cep projet) défini à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 (RT globale) par la méthode Th-C-E ex.

CHAPITRE 2. Température intérieure conventionnelle

HPEreno.2.2

Pour les bâtiments à usage d'habitation en rénovation lourde dont la construction a été achevée après le 1er janvier 1948, la température intérieure conventionnelle atteinte en été respecte les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008 notamment, pour les zones ou parties de zones de catégorie CE1, la température intérieure conventionnelle Tic est inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence Tic ref.

BBC Effnergie Rénovation

CHAPITRE 1. Consommation conventionnelle d'énergie primaire

BBCEFFreno.1.5

Pour les bâtiments à usage d'habitation en rénovation lourde dont la construction a été achevée après le 1er janvier 1948, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment après travaux (projet), pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de distribution et de génération, l'éclairage, est inférieure ou égale à 80 x (a+b) kWh Ep/m² an. Le niveau de consommation conventionnelle est déterminé en référence à la consommation conventionnelle d'énergie du projet (coefficient Cep projet) définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 (RT globale) par la méthode Th-C-E ex.

BBCEFFreno.1.6

Pour un bâtiment de logements en rénovation lourde équipé d'une production locale d'électricité et d'une production d'eau chaude sanitaire totalement ou partiellement par électricité, la consommation conventionnelle totale d'énergie du bâtiment avant déduction de la production locale d'électricité n'exède pas $80 \times (a+b) + 35 \text{ kWh Ep/m}^2\text{an}$ avec a et b définis au 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009. De plus, le coefficient Ubat du bâtiment n'exède pas Ubat max - 30%, ou Ubat max est tel que défini par l'arrêté du 13 juin 2008.

BBCEFFreno.1.7

Pour un bâtiment de logements en rénovation lourde équipé d'une production locale d'électricité et d'une production d'eau chaude sanitaire autre que partiellement par électricité, la consommation conventionnelle totale d'énergie du bâtiment avant déduction de la production locale d'électricité n'exécède pas $80 \times (a+b) + 12 \text{ kWh Ep/m}^2\text{an}$ avec a et b définis au 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009. De plus, le coefficient Ubat du bâtiment n'exécède pas Ubat max - 30%, ou Ubat max est tel que défini par l'arrêté du 13 juin 2008.

CHAPITRE 2. Température intérieure conventionnelle

BBCEFFreno.2.3

Pour les bâtiments à usage d'habitation en rénovation lourde dont la construction a été achevée après le 1er janvier 1948, la température intérieure conventionnelle atteinte en été respecte les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008 notamment, pour les zones ou parties de zones de catégorie CE1, la température intérieure conventionnelle Tic est inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence Tic ref.

CHAPITRE 3. Mesure de perméabilité à l'air

BBCEFFReno.3.3

En rénovation lourde, une mesure de perméabilité à l'air est obligatoire pour tout bâtiment de logements ayant demandé le label BBC Effnergie Rénovation. Aucune valeur cible à atteindre n'est préconisée. Toutefois, la perméabilité à l'air mesurée Q_{Pasur} est inférieure ou égale à la valeur utilisée dans l'étude thermique pour le calcul de la consommation énergétique. A partir du 1er septembre 2016, la mesure est réalisée selon la méthode définie dans le guide d'application FD P-50-184 de la norme NF EN ISO 9972. Mesure en fin de chantier à la charge du Maître d'ouvrage.

BBCEFFReno.3.4

En rénovation lourde, l'opérateur autorisé par le ministère en charge de la construction pour la mesure de perméabilité à l'air des bâtiments, est qualifié QUALIBAT n°8711. Système de mesures et réalisation des mesures de perméabilité à l'air de l'enveloppe des bâtiments et indépendant du demandeur ou des organismes impliqués en exécution, maîtrise d'oeuvre ou maîtrise d'ouvrage sur les bâtiments visés.

Effnergie Rénovation

CHAPITRE 1. Consommation conventionnelle d'énergie primaire

EFFReno.1.5

Pour les bâtiments en rénovation lourde dont la construction a été achevée avant le 1er janvier 1948, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment après travaux (projet), pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de distribution et de génération, l'éclairage, est inférieure ou égale à $80 \times (a+b)$ kWh Epr/m².an.
Le niveau de consommation conventionnelle est déterminé en référence à la consommation conventionnelle d'énergie du projet (coefficient Cep projet) définie à l'article 9 de l'arrêté du 19 juin 2008 (RT globale) par la méthode Th-C-E ex.

EFFReno.1.6

Pour un bâtiment de logements en rénovation lourde équipé d'une production locale d'électricité et d'une production d'eau chaude sanitaire totalement ou partiellement par électricité, la consommation conventionnelle totale d'énergie du bâtiment avant déduction de la production locale d'électricité n'exécède pas $80 \times (a+b) + 35$ kWh Epr/m².an avec a et b définies à l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009. De plus, le coefficient Ubat du bâtiment n'exécède pas Ubat max - 30%, ou Ubat max est tel que défini par l'arrêté du 13 juin 2008.

EFFReno.1.7

Pour un bâtiment de logements en rénovation lourde équipé d'une production locale d'électricité et d'une production d'eau chaude sanitaire autre que partiellement par électricité, la consommation conventionnelle totale d'énergie du bâtiment avant déduction de la production locale d'électricité n'exécède pas $80 \times (a+b) + 13$ kWh Epr/m².an avec a et b définies à l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009. De plus, le coefficient Ubat du bâtiment n'exécède pas Ubat max - 30%, ou Ubat max est tel que défini par l'arrêté du 13 juin 2008.

CHAPITRE 2. Température intérieure conventionnelle

EFFReno.2.3

Pour les bâtiments en rénovation lourde dont la construction a été achevée avant le 1er janvier 1948, la température intérieure conventionnelle atteinte en été respecte les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008 notamment "pour les zones ou parties de zones de catégorie CE1, la température intérieure conventionnelle Tic est inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence Tic ref".

CHAPITRE 3. Mesure de perméabilité à l'air

EFFReno.3.3

En rénovation lourde, une mesure de perméabilité à l'air est obligatoire pour tout bâtiment de logements ayant demandé le label BBC Efficacité Renovation. Aucune valeur cible à atteindre n'est préconisée. Toutefois, la perméabilité à l'air mesurée Q-Pasur est inférieure ou égale à la valeur utilisée dans l'étude thermique pour le calcul de la consommation énergétique. A partir du 1er septembre 2016, la mesure est réalisée selon la méthode définie dans le guide d'application FD P-50-784 de la norme NF EN ISO 9972. Mesure en fin de chantier à la charge du Maître d'ouvrage.

EFFReno.3.4

En rénovation lourde, l'opérateur autorisé par le ministère en charge de la construction pour la mesure de perméabilité à l'air des bâtiments, est qualifié QUALIBAT n°8711 "Système de mesures et réalisation des mesures de perméabilité à l'air de l'enveloppe des bâtiments" et est indépendant du Maître d'ouvrage ou des organismes impliqués en exécution, maîtrise d'œuvre ou maîtrise d'ouvrage sur les bâtiments visés.

Label « bâtiment biosourcé »

La création par l'Etat d'un label « bâtiment biosourcé » permet de valoriser les démarches volontaires des maîtres d'ouvrage intégrant une part significative de matériaux d'origine végétale ou animale dans leur construction. Ces matériaux sont communément dénommés aujourd'hui matériaux « biosourcés ». Les exigences du label « bâtiment biosourcé » concernent la quantité et les caractéristiques des produits biosourcés. L'Annexe "Label Bâtiment biosourcé" précise les exigences.

CHAPITRE 1. Respect d'un taux minimal

BIOSOURCE.1.1

La quantité de matière biosourcée incorporée dans le bâtiment doit être conforme au taux minimal comme indiqué dans le décret n°2012-518 du 19 avril 2012 et l'arrêté du 19 décembre 2012, cf. Annexe "Label bâtiment biosourcé" chapitre Définition.

CHAPITRE 2. Caractéristiques des produits biosourcés

BIOSOURCE.2.1

Le produit doit être apte à l'usage... il doit relever de règles professionnelles ou d'avis technique (ATEC) ou d'agréments techniques européens (ATE) ou de pass' Innovation Feu vert ou de normes, ou de certifications.

BIOSOURCE.2.2

S'il s'agit d'un produit de construction ou de décoration, le produit fait l'objet d'une déclaration de ses impacts environnementaux établie selon la norme NF P01-010 (valable jusqu'à fin de validité, au plus tard au 1^{er} juillet 2019) ou NF EN 15804/A1 et son complément national XP P01-64/EN, sur l'ensemble de son cycle de vie.

BIOSOURCE.2.3

S'il entre dans le champ d'application de l'arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction ou de revêtement de mur ou de sol et des peintures et vernis sur leurs émissions de polluants volatils, le produit est classé A ou A+ au sens de cet arrêté.

BIOSOURCE.2.4

Dans le cas où le produit ou mobilier est composé de bois, il dispose d'une preuve attestant la gestion durable des forêts dont le bois est issu. Les marques de certification forestière attestant que les approvisionnements sont issus de forêts gérées durablement (forêts éco-certifiées) constituent des modes de preuve (exemples : PEFC, FSC).

BIOSOURCE.2.5

Dans le cas de produits contenant des biocides, le respect de la réglementation européenne concernant la mise sur le marché de ces produits est exigé.

Label Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone

Le label Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone s'appuie sur le calcul des nouveaux indicateurs Energie et Carbone définis dans le référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi et publié par les ministères de la construction et de l'énergie. Il rentre dans le cadre d'une expérimentation nationale, afin de définir le niveau de la prochaine réglementation environnementale.

Il s'applique aux opérations de construction de bâtiments neufs et parties nouvelles de bâtiments dont l'usage est décrit à l'article R. 111-20-6 du code de la construction et de l'habitation.

Pour obtenir le label Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone, il est impératif que 1 des 8 chapitres ci-dessous soit satisfait.

CHAPITRE 1. Energie Carbone : Energie 1 - Carbone 1

EnCa.1.1

Les niveaux de performance Energie 1 et Carbone 1 sont atteints [1].

1 [1] Les niveaux sont ceux définis dans le référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter respectivement aux rubriques Performance énergétique et Changement climatique pour les différents niveaux. Lorsque l'un des 6 niveaux est atteint, les autres sont sans objet.

CHAPITRE 2. Energie Carbone : Energie 2 - Carbone 1

EnCa.1.2

Les niveaux de performance Energie 2 et Carbone 1 sont atteints [1].

1 [1] Les niveaux sont ceux définis dans le référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter respectivement aux rubriques Performance énergétique et Changement climatique pour les différents niveaux. Lorsque l'un des 8 niveaux est atteint, les autres sont sans objet.

CHAPITRE 3. Energie Carbone : Energie 1 - Carbone 2

EnCa.1.3

Les niveaux de performance Energie 1 et Carbone 2 sont atteints [1].

1 [1] Les niveaux sont ceux définis dans le référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter respectivement aux rubriques Performance énergétique et Changement climatique pour les différents niveaux. Lorsque l'un des 8 niveaux est atteint, les autres sont sans objet.

CHAPITRE 4. Energie Carbone : Energie 2 - Carbone 2

EnCa.1.4

Les niveaux de performance Energie 2 et Carbone 2 sont atteints [1].

1 [1] Les niveaux sont ceux définis dans le référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter respectivement aux rubriques Performance énergétique et Changement climatique pour les différents niveaux. Lorsque l'un des 8 niveaux est atteint, les autres sont sans objet.

CHAPITRE 5. Energie Carbone : Energie 3 - Carbone 1

EnCa.1.5

Les niveaux de performance Energie 3 et Carbone 1 sont atteints [1].

1 [1] Les niveaux sont ceux définis dans le référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter respectivement aux rubriques Performance énergétique et Changement climatique pour les différents niveaux. Lorsque l'un des 8 niveaux est atteint, les autres sont sans objet.

CHAPITRE 6. Énergie Carbone : Énergie 4 - Carbone 1

EnCa.1.6

Les niveaux de performance Énergie 4 et Carbone 1 sont atteints [1].

- 1** [1] Les niveaux sont ceux définis dans le référentiel "Énergie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter respectivement aux rubriques Performance énergétique et Changement climatique pour les différents niveaux. Lorsque l'un des 8 niveaux est atteint, les autres sont sans objet.

CHAPITRE 7. Énergie Carbone : Énergie 3 - Carbone 2

EnCa.1.7

Les niveaux de performance Énergie 3 et Carbone 2 sont atteints [1].

- 1** [1] Les niveaux sont ceux définis dans le référentiel "Énergie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter respectivement aux rubriques Performance énergétique et Changement climatique pour les différents niveaux. Lorsque l'un des 8 niveaux est atteint, les autres sont sans objet.

CHAPITRE 8. Énergie Carbone : Énergie 4 - Carbone 2

EnCa.1.8

Les niveaux de performance Énergie 4 et Carbone 2 sont atteints [1].

- 1** [1] Les niveaux sont ceux définis dans le référentiel "Énergie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter respectivement aux rubriques Performance énergétique et Changement climatique pour les différents niveaux. Lorsque l'un des 8 niveaux est atteint, les autres sont sans objet.

BBCA-Bâtiment Bas Carbone

BBCA.1

Le label BBCA est obtenu conformément à la méthode en vigueur décrite dans le Référentiel BBCA [1][2].

- 1** [1] Le principe repose sur le calcul d'un indicateur monétaire CARBONE à travers des sous indicateurs: Construction raisonnée (Emissions de gaz à effet de serre liées à la construction, Entretien, le renouvellement et la fin de vie du bâtiment), Exploitation raisonnée (Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie circulaire usages du bâtiment en phase d'exploitation), Stockage carbone (Emissions de gaz à effet de serre liées au carbone biogénique stocké dans le bâtiment), Économie circulaire

- 2** [2] Le label E+C-, sans obligation d'atteinte de niveaux, est un prérequis pour l'obtention du label BBCA

Bonus de Constructibilité

Pour obtenir le bonus de constructibilité, il est impératif que l'une des 4 exigences décrites ci-dessous soit satisfaite.
Nota bene : Le bonus n'est pas acquis aux opérations qui répondent uniquement aux critères d'exemplarité environnementale, ou d'être considérées comme à énergie positive, et repris dans les exigences techniques ci-dessous.
 La collectivité doit avoir mis en place ce dispositif et avoir défini les niveaux de dépassements octroyés sur chacun des critères. La collectivité peut choisir d'octroyer un niveau de bonification différent selon les 3 critères. Ceux-ci sont par ailleurs non cumulatifs.

BDC.18.1

Exemplarité énergétique / Cap - 20% : La consommation conventionnelle d'énergie Cap est inférieure au moins de 20 % à la consommation d'énergie Cepmax [1]

- i** [1] Cette exigence correspond à l'exigence PE 1.1.63 de la rubrique Performance énergétique. Lorsque l'une des 4 exigences décrites dans cette rubrique est atteinte, les autres sont sans objet.

BDC.18.2

Qualification de construction à énergie positive / Energie 3 : Le niveau de performance Energie 3 est atteint [1]

- i** [1] Ce niveau est défini dans le référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter à la rubrique Performance Énergétique pour le détail de ce niveau. Lorsque l'une des 4 exigences décrites dans cette rubrique est atteinte, les autres sont sans objet. Lorsque l'une des 4 exigences décrites dans cette rubrique est atteinte, les autres sont sans objet.

BDC.18.3

Qualification de construction à énergie positive / Energie 4 : Le niveau de performance Energie 4 est atteint [1]

- i** [1] Ce niveau est défini dans le référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publié sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter à la rubrique Performance Énergétique pour le détail de ce niveau. Lorsque l'une des 4 exigences décrites dans cette rubrique est atteinte, les autres sont sans objet. Lorsque l'une des 4 exigences décrites dans cette rubrique est atteinte, les autres sont sans objet.

BDC.18.4

Exemplarité environnementale / Le niveau de performance Carbone 2 [1][2] est atteint ainsi que 2 exigences sur les 3 proposées ci-dessous :

- Une quantité minimale des déchets de chantier valorisés. Le détail de cette exigence est disponible dans la rubrique Déchets (cf. DEC 2).
- Les produits de construction sont étiquetés A+ (cf. OAI 1.2.3) et les installations de ventilation font l'objet d'un contrôle visuel par le maître d'ouvrage (cf. OAI 2.4.59).
- La construction comprend un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au "niveau 1" du label Bâtiment biosourcé au sens de l'Arrêté du 19 décembre 2012.

Lorsque l'une des 4 exigences décrites dans cette rubrique est atteinte, les autres sont sans objet.

- R** [1] Le niveau Carbone 2 est défini dans le référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs, établi par les ministères chargés de la construction et publiée sur leur site internet. Il y a lieu de se reporter à la rubrique Changement climatique pour le détail de ce niveau.

- i** [2] L'indicateur "changement climatique" correspond aux émissions de gaz à effet de serre calculées pour le niveau "Carbone".

Labels Effinergie 2017

CHAPITRE 1. BBC Effinergie 2017

EFFI2017.1.1

Pour toute demande de label BBC Effinergie 2017, les exigences décrites dans les règles techniques sont atteintes :

- Exigences minimales liées au référentiel E+C- (niveau Energie 2, à minima et niveau Carbone 1 à minima).
- Besoin bioclimatique.
- Consommation d'énergie primaire.
- Exigences minimales liées au référentiel E+C- (niveau Energie 2, à minima et niveau Carbone 1 à minima).
- Système de ventilation : contrôles et mesures.
- Qualification et certification des bureaux d'études thermiques.
- Commissionnement.
- Mobilité.
- Information aux usagers.

CHAPITRE 2. BEPOS Effinergie 2017

EFFI2017.2.1

Pour toute demande de label BEPOS Effinergie 2017, les exigences décrites dans les règles techniques sont atteintes :

- Exigences minimales liées au référentiel E+C- (niveau Energie 3 à minima et niveau Carbone 1 à minima et bâtiment producteur d'énergie renouvelable).
- Besoin bioclimatique.
- Consommation d'énergie primaire.
- Perméabilité à l'air du bâti.
- Système de ventilation : contrôles et mesures.
- Qualification et certification des bureaux d'études thermiques.
- Commissionnement.
- Mobilité.
- Information aux usagers.

CHAPITRE 3. BEPOS+ Effinergie 2017

EFFI2017.3.1

Pour toute demande de label BEPOS+ Effinergie 2017, les exigences décrites dans les règles techniques sont atteintes :

- Exigences minimales liées au référentiel E-C- (niveau Energie 4 à minima et niveau Carbone 1 à minima et bâtiment producteur d'énergie renouvelable).
- Besoin bioclimatique.
- Commissionnement.
- Perméabilité à l'air du bâti.
- Système de ventilation : contrôles et mesures.
- Qualification et certification des bureaux d'études thermiques.
- Commissionnement.
- Mobilité.
- Information aux usagers.

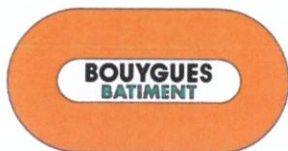
Annexe 16

Lot G3 :

Etude de faisabilité énergétique

Attestation de réglementation thermique

Note thermique locaux tertiaires



Habitat Résidentiel

L'innovation partagée

LINKCITY

Bagneux G3, ZAC Victor Hugo

346 Logements

Etude de Faisabilité Energétique

Indice	Date	Rédacteur	Libellés
X	03/03/2021	T. Pedrono	Première diffusion
A	29/04/2021	T. Pedrono	Mise à jour des surfaces
C	25/06/2021	T. Pedrono	Mise à jour des surfaces

BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE

Habitat Résidentiel

Challenger - 1, avenue Eugène Freyssinet - Guyancourt - 78061 Saint-Quentin-en-Yvelines Cedex

+33 (0)1 30 60 34 00 - +33 (0)1 30 60 48 61 - bouygues-batiment-ile-de-france.com

Bouygues Bâtiment Ile-de-France S.A. au capital de 13 123 650 € - 433 900 834 R.C.S Versailles - I.E. FR 53 433 900 834



HAR001

OBJET DU DOCUMENT

La présente étude vise à répondre aux exigences de l'arrêté du 18 décembre 2007 modifié, à savoir l'examen, en phase PC, de variantes énergétiques contenant des EnR par rapport au projet initial.

Cet examen porte sur les critères suivants :

- Consommations conventionnelle en kWh ep/m² SRT (RT 2012)
- Emissions de GES en kg CO₂/m².SRT/an
- Classes énergie et classe climat du DPE construction
- Cout annuel d'exploitation : cout énergétique (P1) + cout de maintenance (P2), hors coûts de remplacements des produits ou équipements, et en déduisant les recettes de revente d'énergie.
- Cout d'investissement
- Temps de retour
- Avantages et inconvénients

VARIANTES EXAMINEES / RETENUES

Systèmes	Retenu	Commentaires
Solaire thermique	Non	Coût de Maintenance trop élevé – faible performance dans le temps
Chaudière condensation	Non	Lorsque prévu en gaz initialement
Solaire photovoltaïque	Non	Surcout important
Chauffage bois ou biomasse	Non	Implantation d'un silo obligatoire (place et surcoût important)
Eolien	Non	Difficulté d'insertion
Pompe à chaleur géothermique	Non	Surcoût important
Réseau de chaleur	Oui	Prévu en base

PRESENTATION DE L'OPERATION

EXIGENCES

RT 2012	RT 2012 -20% (Bbio et Cep)
---------	----------------------------

DONNÉES GÉNÉRALES

Pièces examinées en date du 28.01.2020

Super	Bat Th	Unités	Sha	SRT
R+6 / R+17	2	346 lgts	20 888 m ²	26 297

DONNÉES D'ENTRÉE

Bâtiments	Tour 1	Tours 2-3-4-5
Compacité (Sfac/Sha)	0,594	0,583
Nbre d'étage	R+17	R+6 - R+17
SHA / SU	5386,5	15 501,8
Nbre de lgts	77	269
SHA moyenne	70,06 m ²	57,63 m ²

Façades	Béton 15 cm
Plancher	Béton 20 cm
Toitures	Toitures terrasses
Menuiseries	PVC / Alu
Occultations	Volet Roulants
Isolation	Isolation par l'intérieur
Chauffage / ECS	Réseau de Chaleur Bagéops – 70g CO ₂ / kWh (Titre V du 20 avril 2016) Part d'EnR (pour le niveau Energie E2) > 50%

GARDES FOUS A RESPECTER POUR LA RT

Catégorie	Commentaires
Surface vitrée $\geq 1/6^{\text{ème}}$ de la SHA	Tour 1 : 17,76 % Tours 2-3-4-5 : 17,83 %
Pont thermique d'étage courant < 0,6 W/m.K	Tour 1 : 60% de rupteurs SLABE Tours 2-3-4-5 : 65% de rupteurs SLABE
Pont thermique moyen du bâtiment < 0,28 W/K.m ² SRT	Pas de traitement supplémentaire

DESCRIPTIF DE L'ENVELOPPE

Façade		Béton 15 cm + 8 cm de ThA30 + BA13
Mur sur local non chauffé		Béton + 8 cm de ThA30 + BA13 → Logements et paliers/escaliers contre VH commerces et PK → Escaliers et Ascenseurs contre locaux du socle
Mur Logement contre ascenseur		Béton 18 cm + 8 cm de ThA30 + BA13
Mur entre ascenseur et escalier		Béton 18 cm + 8 cm de Laine minérale + parement MO
Rupteurs	Etage courant	Tour 1 : 60% de rupteurs SLABE Tours 2-3-4-5 : 65% de rupteurs SLABE
	Acrotères	Non
	Voiles	Non
Menuiseries extérieures		PVC / Alu Uw 1,30 - 4/16/4 Planitherm XN + intercalaire swiss spacer V Occultations par volets roulants
Toiture		8 / 12 cm de polyuréthane sur terrasses (accessible / inaccessible)
Plancher bas R+1 sur locaux non chauffés		13,5 cm de Fibrastyrène Ultra FC + Béton 20 cm
Plancher bas RDC logements sur parking R-1		Chape sur PUR 56 mm sans flochage des poutres
Plancher bas sur équipements et bureaux		RockFeu 130 mm + Flochage des poutres (5cm latéral, 2cm en sous face) NB : ces locaux une fois aménagés sont « chauds » - Si installés à la livraison, un RockFeu de 100mm sans flochage des poutres est possible
Perméabilité à l'air		0,6 m3/h/m ² (engagement HAR depuis 2013)

DESCRIPTIF DES SYSTEMES

Chauffage		Réseau de Chaleur Radiateurs Basse T° dT = 30K (Régime secondaire 60 Aller – 40 Retour) Robinets thermostatiques certifiés (variation temporelle de l'émetteur = 0,30 °C)
ECS		Via chaufferie - Ballon de stockage de type Corhydro 2000 L (Tour 1) et 2x3000 L (Tours 2-3-4-5)
Conduits CH ECS	Sous-sol / LNC	Isolation par 50mm de laine de verre en sous-sol
	Colonnes	Chauffage (Gaine palière) : 25mm Armaflex (Th40) ECS (Gaine logement) : 19 d'Armaflex autour des deux tuyaux (Aller/Retour) dans les gaines logements (IsoDuo)
	Distribution étages	CH : Distribution sous fourreaux incorporé à la dalle ECS : idem Chauffage, depuis la gaine logement
Ventilation		Simple flux Hygro B / Conduits à joints – perméabilité B
EnR		Pas d'exigence // 50% via réseau Bagéops sur le chauffage et l'ECS

RESULTATS RT 2012

Logiciel de calcul : Climawin, version 4.8.11.3

➤ Tour 1

Dép. : 92		Altitude : 42 m		Site : NANTERRE		Bbio : 50.90 points		Cep : 53.40 kWhep/m ²	
Date PC : 01-03-2021		Num. PC : en cours		SRT : 6592.00 m ²		Bbiomax : 72.00 points		Cepmax : 80.50 kWhep/m ²	
Conformité du bâtiment									
Bâtiment réglementaire									
Bbio : 50.90 points		Cep : 53.40 kWhep/m ²		Tic : conforme		Coeff. Aepenr : 23.80 kWhep/m ²			
Bbiomax : 72.00 points		Cepmax : 80.50 kWhep/m ²		Moyens : conforme					
Synthèse Bbio					Synthèse Th-C				
BBio chauffage	21.30 points	SRT	6592.00 m ²		Cep chauffage	23.80 kWhep/m ²	1.67		
BBio refroid.	0.00 points	Cep refroid.	0.00 kWhep/m ²		0.00				
BBio éclairage	1.70 points	Cep ECS	23.70 kWhep/m ²		1.66				
BBio ch x 2	42.60 points	Cep éclairage	4.30 kWhep/m ²		0.14				
BBio refroid. x 2	0.00 points	Cep auxiliaires	1.60 kWhep/m ²		0.05				
BBio éclairage x 5	8.50 points	Prod. PV	0.00 kWhep/m ²						
Ratio psi	0.22 W/(m ² .K)	Prod. cogé.	0.00 kWhep/m ²						
Psi9 moyen	0.59 W/(ml.K)								
Bbio = Bbiomax - 29.31 %			Cep = Cepmax - 33.66 %			GES : 3.52			

➤ Tours 2-3-4-5

Dép. : 92		Altitude : 42 m		Site : NANTERRE		Bbio : 55.10 points		Cep : 57.00 kWhep/m ²	
Date PC : 01-03-2021		Num. PC : en cours		SRT : 19705.00 m ²		Bbiomax : 72.00 points		Cepmax : 82.80 kWhep/m ²	
Conformité du bâtiment									
Bâtiment réglementaire									
Bbio : 55.10 points		Cep : 57.00 kWhep/m ²		Tic : conforme		Coeff. Aepenr : 25.20 kWhep/m ²			
Bbiomax : 72.00 points		Cepmax : 82.80 kWhep/m ²		Moyens : conforme					
Synthèse Bbio					Synthèse Th-C				
BBio chauffage	23.40 points	SRT	19705.00 m ²		Cep chauffage	24.50 kWhep/m ²	1.72 kgeqCO2/m ² .an		
BBio refroid.	0.00 points	Cep refroid.	0.00 kWhep/m ²		0.00	0.00 kgeqCO2/m ² .an			
BBio éclairage	1.70 points	Cep ECS	26.00 kWhep/m ²		1.82	kgeqCO2/m ² .an			
BBio ch x 2	46.80 points	Cep éclairage	4.30 kWhep/m ²		0.14	kgeqCO2/m ² .an			
BBio refroid. x 2	0.00 points	Cep auxiliaires	2.20 kWhep/m ²		0.07	kgeqCO2/m ² .an			
BBio éclairage x 5	8.50 points	Prod. PV	0.00 kWhep/m ²						
Ratio psi	0.25 W/(m ² .K)	Prod. cogé.	0.00 kWhep/m ²						
Psi9 moyen	0.53 W/(ml.K)								
Bbio = Bbiomax - 23.47 %			Cep = Cepmax - 31.16 %			GES : 3.75			

CONCLUSION

L'utilité d'une étude d'approvisionnement est d'identifier la meilleure solution d'approvisionnement pour le projet.

Le réseau de chaleur urbain de Bagéops comportant une faible émission de CO2 et une proportion importante d'énergies renouvelables, prévu par défaut par la ville, permet de respecter les exigences thermiques requises sur l'opération.



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité

(uniquement dans le cas d'une opération dont la date de dépôt de PC est supérieure ou égale au 1/1/2015)

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité

Je soussigné : LINKCITY, NEXITY PARIS VAL DE SEINE et IMESTIA

représentant de la société LINKCITY, NEXITY PARIS VAL DE SEINE et IMESTIA :

Adresse	1 Avenue Eugène Freyssinet		
Code postal	78280	Localité	GUYANCOURT

Agissant en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'œuvre(*), si le maître d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération de construction suivante :

Etude thermique_Bagneux G3

Située à :

Adresse	Lot G3 - ZAC Victor Hugo		
Code postal	92007	Localité	Bagneux

Référence(s) cadastrale(s) : P n°133 - P n°8 - P N°12 - P n°13 - P n°14 - P n°18 - P n°43 - M n°42

Coordonnées du maître d'œuvre (optionnel) : Ameller Dubois et Mootz & Pelé

Adresse	8 Impasse Druinot		
Code postal	75012	Localité	PARIS

Atteste que :

Selon les prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, au moment du dépôt de permis de construire :

- Disposition 1 : L'opération de construction suscitée a fait l'objet d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie (bâtiment de plus de 1000 m²)
- Disposition 2 : L'opération de construction suscitée prend en compte la réglementation thermique.

Les éléments ci-après apportent les précisions nécessaires à la justification des dispositions 1 et 2.

(*) Au sens du présent document, par maître d'œuvre, on entend : architecte, bureau d'études thermiques, promoteur ou constructeur.

Tour 1

DISPOSITION 1 : ETUDE DE FAISABILITE POUR LES BATIMENTS DE PLUS DE 1000 M²

Après lecture des conclusions de l'étude de faisabilité, le maître d'ouvrage a réalisé les choix d'approvisionnement en énergie suivant :

(Écrire ci-dessous, les conclusions de l'étude de faisabilité et la justification des choix d'approvisionnement, conformément à l'article R. 111-22-1 du code de la construction et de l'habitation)

Le réseau de chaleur urbain de Bagéops comportant une faible émission de CO₂ et une proportion importante d'énergies renouvelables, prévu par défaut par la ville, permet de respecter les exigences thermiques requises sur l'opération.

En particulier, pour le système pressenti après réalisation de l'étude de faisabilité, on précise les éléments suivants, issus de l'étude de faisabilité et conformément à l'article 3 de l'arrêté du 18 décembre 2007 :

Valeur de la consommation d'énergie du bâtiment, compte tenu des systèmes pressentis pour les usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires, déduction faite de la production locale d'électricité à demeure, en kWh d'énergie primaire par m ² et par an :	53.40
Coût annuel d'exploitation du bâtiment, compte tenu des systèmes pressentis pour les usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires, déduction faite de la production locale d'électricité à demeure, en euros :	30800.00

DISPOSITION 2 : REGLEMENTATION THERMIQUE

Chapitre 1 : Données administratives

Surface du bâtiment

Valeur de la surface thermique au sens de la RT (S _{RT}) en m ²	6592.00
Valeur de la surface habitable (Shab) en m ² (maison individuelle ou accolée et bâtiment collectif d'habitation)	5386.50
Valeur de la S _{RT} en m ² du bâtiment existant (dans le cas des extensions ou surélévation)	-

Chapitre 2 : Exigences de résultat

Besoin bioclimatique conventionnel

Bbio :	50.90	Bbio _{max} :	72.00
Bbio ≤ Bbio _{max} :			OUI

Chapitre 3 : Exigences de moyen

Surface des baies y compris les portes (maison individuelle ou accolée et bâtiment collectif d'habitation)

Surface de baies, en m ² :	977.00
Respect de l'exigence de l'article 20 du 26 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 11 décembre 2014 :	OUI

La fiche d'application « *Partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension)* » dispense-t-elle du respect de cette exigence de moyen ? -

Le respect de cette règle est-elle en contradiction avec l'autorisation d'urbanisme dans le secteur concerné : secteurs sauvegardés, zones de protections du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords des monuments historiques, sites inscrits et classés, sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO, toute autre préservation édictée par les collectivités territoriales, ainsi que pour les immeubles désignés par le 2e du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ? NON

Chapitre 4 : Energie renouvelable envisagée

Capteurs solaires thermiques	NON
Bois énergie	NON
Panneaux solaires photovoltaïques	NON
Raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération	OUI
Autres (préciser)	NON

DISPOSITION 1 : ETUDE DE FAISABILITE POUR LES BATIMENTS DE PLUS DE 1000 M²

Après lecture des conclusions de l'étude de faisabilité, le maître d'ouvrage a réalisé les choix d'approvisionnement en énergie suivant :

(Écrire ci-dessous, les conclusions de l'étude de faisabilité et la justification des choix d'approvisionnement, conformément à l'article R. 111-22-1 du code de la construction et de l'habitation)

Le réseau de chaleur urbain de Bagéops comportant une faible émission de CO₂ et une proportion importante d'énergies renouvelables, prévu par défaut par la ville, permet de respecter les exigences thermiques requises sur l'opération.

En particulier, pour le système pressenti après réalisation de l'étude de faisabilité, on précise les éléments suivants, issus de l'étude de faisabilité et conformément à l'article 3 de l'arrêté du 18 décembre 2007 :

Valeur de la consommation d'énergie du bâtiment, compte tenu des systèmes pressentis pour les usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires, déduction faite de la production locale d'électricité à demeure, en kWh d'énergie primaire par m ² et par an :	57.00
Coût annuel d'exploitation du bâtiment, compte tenu des systèmes pressentis pour les usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires, déduction faite de la production locale d'électricité à demeure, en euros :	107600.00

DISPOSITION 2 : REGLEMENTATION THERMIQUE

Chapitre 1 : Données administratives

Surface du bâtiment

Valeur de la surface thermique au sens de la RT (S _{RT}) en m ²	19705.00
Valeur de la surface habitable (Shab) en m ² (maison individuelle ou accolée et bâtiment collectif d'habitation)	15502.00
Valeur de la S _{RT} en m ² du bâtiment existant (dans le cas des extensions ou surélévation)	-

Chapitre 2 : Exigences de résultat

Besoin bioclimatique conventionnel

Bbio :	55.10	Bbio _{max} :	72.00
Bbio ≤ Bbio _{max} :	OUI		

Chapitre 3 : Exigences de moyen

Surface des baies y compris les portes (maison individuelle ou accolée et bâtiment collectif d'habitation)

Surface de baies, en m ² :	2,816.00
Respect de l'exigence de l'article 20 du 26 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 11 décembre 2014 :	OUI

La fiche d'application « *Partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension)* » dispense-t-elle du respect de cette exigence de moyen ? -

Le respect de cette règle est-elle en contradiction avec l'autorisation d'urbanisme dans le secteur concerné :secteurs sauvegardés, zones de protections du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords des monuments historiques, sites inscrits et classés, sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO, toute autre préservation édictée par les collectivités territoriales, ainsi que pour les immeubles désignés par le 2e du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ? NON

Chapitre 4 : Energie renouvelable envisagée

Capteurs solaires thermiques	NON
Bois énergie	NON
Panneaux solaires photovoltaïques	NON
Raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération	OUI
Autres (préciser)	NON

La personne ayant réalisé l'attestation :

Le : 25/06/2021

Signature :

Ministère de la Transition écologique

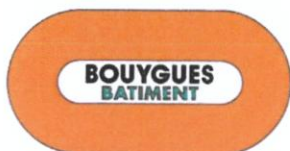
Secrétariat général

Grande Arche paroi Sud - Parvis de La Défense

92055 Paris-La-Défense Cedex

Tél. : 01 40 81 10 25

www.ecologie.gouv.fr



Habitat Résidentiel

L'innovation partagée

LINKCITY

Bagneux G3, ZAC Victor Hugo

Note thermique « locaux tertiaires »

Indice	Date	Rédacteur	Libellés
X	03/03/2021	T. Pedrono	Première diffusion
A	25/06/2021	T. Pedrono	Mise à jour des surfaces
C			

BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE

Habitat Résidentiel

Challenger - 1, avenue Eugène Freyssinet - Guyancourt - 78061 Saint-Quentin-en-Yvelines Cedex

+33 (0)1 30 60 34 00 - +33 (0)1 30 60 48 61 - bouygues-batiment-ile-de-france.com

Bouygues Bâtiment Ile-de-France S.A. au capital de 13 123 650 € - 433 900 834 R.C.S Versailles - I.E. FR 53 433 900 834



HAR001

OBJET DU DOCUMENT

Cette note a pour objet la détermination des caractéristiques thermiques minimales des isolations des coques tertiaires de l'opération, en vue du calcul du « Bbio ».

La présente note de calcul porte sur les locaux suivants :

- Tour A* : Commerces (147 m²) – Pôle administratif / danse (698 m²)
- Tours 2-3-4-5 : Pôle médical (492 m²) – Plateau d'activités à usage de bureaux (743 m²) – Equipement (595 m²) – Restaurants (418 m²) – Commerces (758 m²)

*Le pôle musical est en dehors des scénarii de la RT 2012, il n'est donc pas pris en compte dans les calculs présentés ci-dessous.

PRESCRIPTIONS THERMIQUES - ISOLATIONS

Façades et murs sur LNC	Th30 80 mm + 13 ($R \geq 2,75 \text{ m}^2.K/W$) Polycarbonate alvéolaire ($U \leq 1,25 \text{ W/m}^2.K$)
Planchers haut sous terrasses	PUR 80 mm ($R \geq 3,60 \text{ m}^2.K/W$)
Planchers haut sous logements	130 mm de Rockfeu System dB en sous face ($R \geq 3,60 \text{ m}^2.K/W$)
Plancher bas sur locaux non chauffés	135 mm de Fibrastyrène Ultra FC en sous face ($R \geq 4,00 \text{ m}^2.K/W$)
Plancher bas sur parking	Chape sur PUR 56 mm sans flochage des poutres ($R \geq 2,60 \text{ m}^2.K/W$)

PRESCRIPTIONS THERMIQUES - MENUISERIES

	Uw (W/m ² .K)	Ug (W/m ² .K)	Sg	Tl
Menuiserie Alu double vitrage Vitrage de type Planistar Sun	1,80	1,00	0,38	0,71

DONNEES COMPLEMENTAIRES

	Tour 1		Tours 2-3-4-5				
	Commerces	Pôle administratif / danse	Pôle médical	Plateau d'activités à usage de bureaux	Restauration	Commerces	Equipement
Perméabilité	Par défaut		Par défaut				
Débit hygiénique	2700 m ³ /h	2200 m ³ /h	2747 m ³ /h	2079 m ³ /h	6676 m ³ /h	3481 m ³ /h	4714 m ³ /h

RESULTATS

Logiciel de calcul : Climawin, version 4.8.11.3

	Tour 1	Tours 2-3-4-5
Bbio (points)	83,90	92,20
Bbio max (points)	87,28	108,45

Annexe 17

**L'optimisation énergétique
dans le supermarché du lot G2**

L'OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE DANS LE SUPERMARCHÉ DU LOT G2

➤ La politique d'un supermarché en matière d'économies d'énergie

Compte-tenu que le futur exploitant n'est pas identifié à ce jour, les données présentées en suivant sont données sous réserve.

La grande surface du lot G2 pourrait regrouper de nombreuses technologies, souvent préalablement validées sur d'autres points de vente du réseau, et dont les performances sont vérifiées.

La politique commerciale d'un supermarché étant fortement dirigée vers les produits frais, cela impose des équipements de maintien de la chaîne du froid conséquents. Ces matériels ont un fonctionnement permanent et engendrent donc une consommation d'énergie constante (souvent près de 40 % des consommations du magasin), mais aussi et surtout une possibilité de récupération et valorisation des calories rejetées par le process frigorifique.

De ce principe, et sous réserve des choix opérés par le futur exploitant, pourra être développé un système de réintégration de la consommation électrique et de la chaleur évacuée par les installations frigorifiques, qui assurent une grande partie des besoins de chauffage des réserves et de l'aire de vente.

En mi-saison et en période estivale, sans impératif de chauffage, les rendements de la production frigorifique sont maximisés par l'ajustement de la performance à la température extérieure (Haute Pression Flottante), tout en conservant un confort client, compte tenu des zones frais du supermarché, sans engendrer de surcoût de consommation énergétique.

Afin de pouvoir réduire les consommations dues aux meubles frigorifiques, le magasin de Bagneux pourrait être équipé de meubles frigorifiques avec portes. Cette solution limite fortement les consommations énergétiques et permet de résoudre les phénomènes d'allées froides (inconfort de la clientèle dû aux pertes des rayonnages froids). Les meubles frigorifiques n'auront ainsi plus d'impact sur la température intérieure du magasin. En hiver, le système de chauffage sera également beaucoup moins sollicité.

Cet ensemble, conjugué à la qualité de construction imposée par la maîtrise d'œuvre, assure un abaissement notable du coût énergétique du projet, sans déroger aux contraintes sanitaires de conservation des produits, ni au confort de la clientèle et des salariés.

✓ **Un dispositif d'économie d'énergie performant**

- *Optimisation de la puissance absorbée des installations frigorifiques (qui représentent près de 50 % des consommations électriques d'un commerce à dominante alimentaire)*

L'installation frigorifique devrait être composée d'une centrale positive qui fonctionnera au R134a (gaz réfrigérant non chloré et non nocif pour la couche d'ozone) et d'une centrale négative qui fonctionnera au CO₂ (gaz réfrigérant non chloré et non nocif pour la couche d'ozone et avec un effet de serre direct très faible GWP=1). La centrale négative sera montée en cascade avec la centrale positive afin de pouvoir condenser le CO₂ à des pressions et températures moins élevées.



Meubles frigorifiques à portes

Afin d'optimiser la consommation énergétique des installations frigorifiques, les supermarchés de dernière génération sont dotés :

- **L'installation de meubles froids à portes** afin d'améliorer la mise en valeur des produits et surtout de réduire les dépenses énergétiques. Ces meubles frigorifiques sont des nouveaux modèles moins « énergivores », à éclairage LED et munis de portes isothermes à double vitrage. Les meubles à porte double vitrage limitent l'effet d'inconfort dans les allées réfrigérées, mais surtout permettent de réduire d'environ 40 % la consommation énergétique des centrales frigorifiques.
- La mise en place de films antibuée sur les portes des meubles froids afin de réduire l'utilisation des cordons chauffants.
- L'installation de détente électronique permettant d'optimiser le rendement frigorifique des linéaires et des chambres froides.
- Le fonctionnement des centrales avec un système de « haute pression flottante ». Ceci fait varier la pression de condensation en fonction de la température extérieure. Ce procédé permet de réduire l'énergie absorbée par le process frigorifique (entre 10 et 15 % d'économie).
- L'équipement des centrales positives et négatives d'un variateur de vitesse sur l'un des compresseurs, permettant d'ajuster au mieux la puissance frigorifique (et la puissance absorbée) aux besoins.

- L'équipement du ou des condenseurs de moteurs à commutation électronique (EC) permettant d'adapter la vitesse des moteurs à la demande. Ceci engendre notamment des gains énergétiques et une réduction de l'impact acoustique.
- Le suivi périodique de toute l'installation par une entreprise spécialisée afin d'optimiser les performances des machines frigorifiques.

En parallèle, la production frigorifique pourrait être équipée **d'un module de récupération de chaleur** pour assurer les besoins de chauffage des réserves et d'une partie de l'aire de vente.

➤ **Eclairage**

- *Choix dans les composants d'éclairage les plus performants à ce jour (LED pour nappe haute et éclairage spécifique....)*

Dans ce magasin, le choix pourrait s'orienter vers la technologie LED. En effet, cette technique est 2 fois plus économe qu'un tube fluorescent de type T5. Elle profite également d'une durée de vie beaucoup plus longue, de peu de dégagement de chaleur, et d'un impact écologique quasi nul car sans résidus de fluor, ni de mercure. La durée de vie des éclairages étant augmentée, la technologie LED permet également de réduire considérablement les déchets.



Eclairage LED

Un éclairage spécifique pour certaines zones (fruits et légumes, marée, boucherie...), ainsi que l'éclairage de secours pourraient également réalisés en LED.

Pour bénéficier au maximum des apports de l'éclairage naturel, des gradateurs de lumière pourraient être installés dans l'aire de vente. Couplé à une régulation performante, ce système permet d'avoir un taux de luminosité constant en adaptant l'éclairage intérieur à l'apport d'éclairage naturel.

Des détecteurs de présence seront mis en place dans toutes les chambres froides et les parties communes des locaux sociaux.

Pavé LED faux plafond



Les circuits d'éclairage intérieur devraient être gérés par zone pour ajuster les besoins à la demande et pilotée par GTB. Les « blocs de secours » seront munis d'éclairage à LED afin de réduire la puissance des batteries d'éclairage sécurité.

- *Optimisation de la puissance électrique appelée permettant d'éviter les fortes pointes d'intensité (évite au fournisseur d'énergie des productions complémentaires par centrales thermiques, très défavorables à l'environnement)*

L'énergie pourrait être gérée par un optimiseur/superviseur, permettant d'organiser la demande en évitant les écarts de consommation par délestage des installations (principalement les installations de chauffage et les gros postes de consommations, type installations frigorifiques, rideaux d'air chaud...).

➤ **Le chauffage, la climatisation et la ventilation**

- *Optimisation des installations de chauffage, ventilation (récupération de chaleur, cassettes à eau et rideaux d'air chaud à eau)*

Dans un magasin alimentaire vendant des produits frais et surgelés, le process des installations frigorifiques est conséquent et entraîne une consommation d'énergie importante. L'ensemble des calories produites par les équipements frigorifiques du supermarché engendre une puissance suffisante pour assurer le chauffage de la globalité du magasin. Le concept consiste à transférer cette énergie évacuée par la production frigorifique dans un circuit d'eau chaude, par l'intermédiaire d'un échangeur à très haute performance, pour alimenter les équipements de chauffage. Cette énergie, déjà financée pour sa fonction initiale de maintien en température des produits frais, reste disponible avec un infime coût de transfert, le fonctionnement en récupération optimisant légèrement le rendement des installations frigorifiques du magasin. La production d'eau glacée sera également assurée par la centrale frigorifique.

Au-delà de l'intérêt énergétique, ce principe permet une diminution du nombre de machines, de la puissance acoustique globale, mais également de la quantité totale de fluide frigorigène sur le site. L'impact environnemental des installations est donc minimisé.

Pour la surface de vente

L'aire de vente et les locaux sociaux devraient être chauffés et climatisés par des aérothermes à eau de type cassette avec batterie d'eau chaude et glacée alimenté par la récupération de chaleur en période hivernale, et par la centrale frigorifique en période estivale.



Cassettes des bureaux

La ventilation dans les locaux sociaux sera effectuée à l'aide de centrales doubles flux, équipée de moteurs basse consommation à commutation électronique (EC) et d'échangeurs à haut rendement. Les réseaux de gaines chemineront en faux plafond et seront raccordés sur des bouches autoréglables.

Elle fonctionnera à pression constante et débit variable. Le principe de double flux présente plusieurs avantages :

- Consommation de chauffage diminuée grâce à un échange haut rendement entre l'air extrait et l'air neuf.
- Sensation d'inconfort due à la température extérieure éliminée grâce à une température de soufflage plus neutre.
- Qualité et mouvements de l'air améliorés et davantage maîtrisés (filtration et contrôle du débit d'air).

Des rideaux d'air chaud à eau devraient être installés au niveau des entrées et sorties afin de limiter les déperditions et de réduire les puissances des équipements de chauffage. Ces rideaux d'air chaud seront alimentés par la récupération de chaleur des installations frigorifiques.



Rideau d'air chaud

Pour les réserves

- *Installation de chauffage sur récupération de chaleur*

Les réserves sont habituellement chauffées grâce au système de récupération de chaleur sur les installations frigorifiques, comme détaillé précédemment. Il permet de réaliser un projet tourné vers les économies d'énergie.

Pour diffuser les calories issues de la récupération de chaleur, des aérothermes seront installés dans les réserves. Ces appareils permettent de diffuser la chaleur à l'aide d'un ventilateur soufflant sur une batterie à eau chaude.

✓ **La gestion de la consommation d'eau**

- *Optimisation de la consommation d'eau (robinets temporisés, productions d'eau chaude décentralisées)*

Le magasin devrait être équipé de robinets « économiseurs d'eau » (mitigeur à butée en débit et température, mousseur aérateur...) temporisés dans les sanitaires et de chasses d'eau 2 volumes.

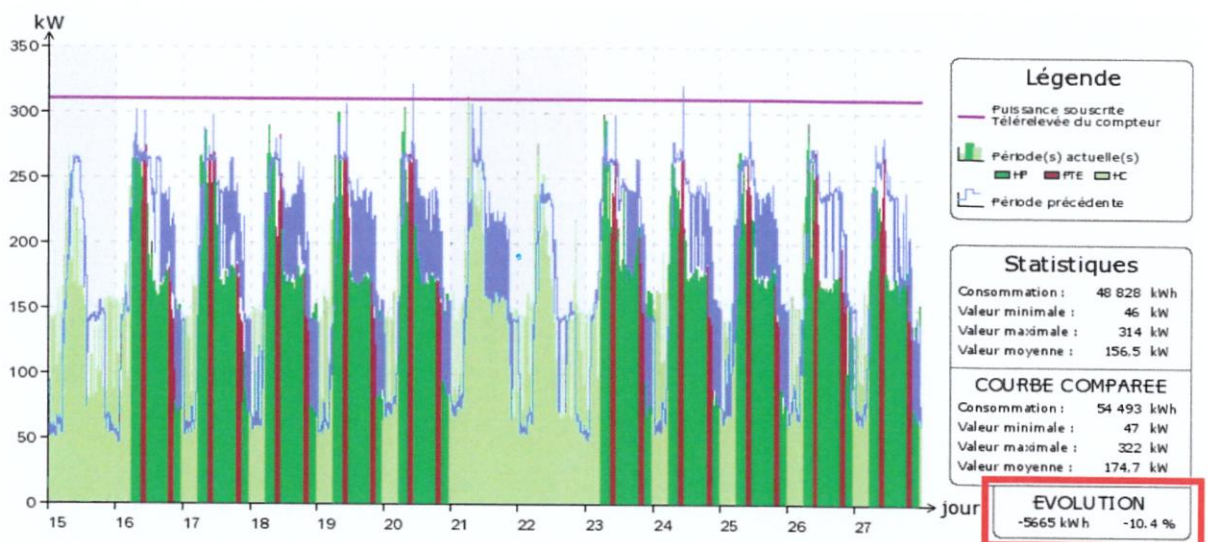
Les productions ECS décentralisées sont installées au plus près des besoins pour limiter les déperditions dans les canalisations et la consommation d'eau. Des ballons d'ECS Thermodynamique sont installés pour les bureaux et les locaux sociaux.

✓ Le suivi d'énergie

- Suivi d'énergie, optimisation du contrat EDF, alertes en cas de dépassement de la consommation

Le site pourrait bénéficier d'un suivi d'énergies et d'un accompagnement personnalisé. Grâce à une télé relève (point relevé toutes les 10 minutes), les consommations sont analysées pour optimiser le fonctionnement. Des alertes sont paramétrables pour détecter les dérives de consommation et les dépassements de puissance.

Des systèmes performants, associés à un suivi d'énergie régulier permettent à un magasin alimentaire de réduire de manière significative ses consommations énergétiques et son impact environnemental.



Exemple de suivi et d'action conjointe sur un magasin alimentaire : la courbe bleue représente les anciennes consommations sur la même période avant intervention. La télé relève permet de constater les dérives et d'alerter grâce à un système automatique de gestion de seuil de consommation. Sur l'exemple, l'analyse, suite à une alerte, a permis de mettre en évidence une dérive du réglage de la production de froid alimentaire. Après l'intervention de maintenance, on constate une nette diminution des consommations (-10 %).









La comparaison du magasin du lot G2 avec un équipement de type « basique » RT 2012 pourrait permettre une estimation d'environ 10 % la réduction sur l'échelle des consommations d'énergie (sous réserve).

En fonction du futur exploitant, les choix pourraient être axés sur la réduction des consommations, avec des équipements à faible consommation énergétique, privilégiant l'optimisation et la valorisation de l'énergie consommée, par l'utilisation de la récupération de chaleur. Le projet est aussi tourné sur la réduction des déchets en utilisant des matériaux ayant une durée de vie importante (LED...).

Annexe 18

**Notices de gestion des eaux pluviales (EP)
- lots G2 & G3**

196 LOGEMENTS, COMMERCE & PARKING BAGNEUX_G2

MAITRE D'OUVRAGE :	LINKCITY Direction Territoriale Grand Paris Seine Ouest & Vallée Sud Grand Paris 1 Avenue Eugène Freyssinet, 78280 Guyancourt Tél : 01 30 60 48 59 NEXITY - SEERI 19 rue de Vienne - TSA 60030, 75001 PARIS CEDEX 8 - France Tél : +33 (0)1 85 55 11 85 IMESTIA 10 rue James Watt - Bâtiment D - 93200 Saint-Denis Tél : 01 53 56 67 67	  
AMENAGEUR :	SADEV 31 rue Anatole France, 94306 Vincennes cedex Tél : 01 43 98 42 08 Port : 07 87 08 86 19 Fax : 01 43 98 44 69	
ARCHITECTE :	ATELIER D'ARCHITECTURE BRENAC ET GONZALEZ & Associés 36, rue des Jeuneurs 75002 PARIS Tél : 01 43 55 85 85 Fax: 01 43 55 85 86	
BUREAU D'ETUDE :	BET Structure / Thermique : BOUYGUES BATIMENT ILE DE FRANCE / Habitat résidentiel Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet, 78061 Guyancourt - France Tél : +33 6 63 02 56 04 BET Fluides : ARTELIA Bât 265 - 45 Avenue Victor Hugo - Aubervilliers - 93 534 LA PLAINE ST DENIS Cedex - France Tél. : +33 (0)1 71 29 04 42	 
BUREAU DE CONTROLE :	BTP Consultants , représenté par Rony Chebib Tél : 01 85 09 20 42	

PC A-2

NOTE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

FAISABILITE	ESQUISSE	APS	APD	DT	PC	PCM	PD	PRO	MARCHE	DOE
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DATE : 28/05/2018	Ech :	N° DOSSIER:
--------------------------	-------	-------------

MODIFICATIONS

Indice modif.	Date modif.	N° plan modif.	Objet modif.
		PLAN ANNEXE AU	
		PERMIS DE CONSTRUIRE N° 18180017	
		DELIVRE LE 27 MAR 2019	

SEERI

S.A.S au capital de 39.956 € RCS Paris 331 129 437
 Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75001 Paris CX 08
 Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 600300
 75001 PARIS CEDEX 08

ATELIER D'ARCHITECTURE BRENAC - GONZALEZ & Associés - SAS d'architecture

36 rue des Jeuneurs - 75002 PARIS
 Tél. : 01 43 55 85 85 - Fax 01 43 55 85 86
 E-mail : bg.archi@wanadoo.fr
 Capital 90 297,94 € - R.C.S. Paris B 94 999 619
 Ordre des architectes N° S02172

GROUPE IMESTIA

Siège Social : 10, rue James Watt - Bât D

93200 Saint Denis

SA au capital de 250 000 Euros
 RCS Boulogny : 399 012 885 0044

LINKCITY ILE-DE-FRANCE SAS

SAS au capital de 1 000 000 €

Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet

78280 GUYANCOURT

Tél : 01 30 60 48 59

343 163 331 RCS Versailles - IE FR 56 343 183 331

SOMMAIRE

1	HYPOTHESES	3
2	VOLUME DE RETENTION DU LOT G2	3

1 HYPOTHESES

- Dans le cadre de l'aménagement de la « ZAC ECOQUARTIER VICTOR HUGO _Ilots Gares » et conformément au cahier des charges transmis par la SEMABA , le débit de fuite est de 1L/s/Ha .
- Prendre la surface de toiture et y appliquer le coefficient de Ruissellement.

2 VOLUME DE RETENTION DU LOT G2

CALCUL DU VOLUME DE RETENTION

Bagneux Tour G2

METHODE "DES VOLUMES"

sur la base des abaques

Surface parcelle (m²): 2 141

Débit de fuite (l/s/ha): 1

Débit de fuite de la parcelle (l/s): 0,214085

débit de fuite (m ³ /s)	0,0002141
surface du terrain (ha)	0,214085
coeff. de ruissellement	0,75

Débit de fuite 0,214 l/s

surface active	0,161
q (mm/h)	0,479
ha (10ans)	40,75
ha (20ans)	47,67
volume bassin (m³)	
10ans	66
20ans	77

0,5 < q < 10
sur abaque instruction

REPARTITION PAR SURFACES	Surfaces imperméabil	Toiture végét (moy)	
REPARTITION PAR SURFACES	0,9	0,6	0
Toiture, parking et voiries : Cage 1 (R+10)	30	24	
Toiture, parking et voiries : Cage 1 (R+11)	88	78	
Toiture, parking et voiries : Cage 1/2 (R+9)	46	44	
Toiture, parking et voiries : Cage 2 (R+18)	101	110	
Toiture, parking et voiries : Cage 3 (R+19)	157	96	
Toiture, parking et voiries : Cage 4 (R+11)	308	155	
Toiture, parking et voiries : Auchan (R+2)	170	470	
Toiture, parking et voiries : Potager (R+1)	135	35	
Total	1 080	1 061	

Pour un débit de fuite maximal à la parcelle de 1l/s/ha le volume de rétention à prévoir sur ce lot G2 est de 66 m³/10ans et de 77 m³/20ans

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

VILLE DE BAGNEUX

ZAC VICTOR HUGO – LOT G3

PC
PERMIS DE CONSTRUIRE

NOTE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

MAITRE D'OUVRAGE

LINKCITY

1, avenue E. Freyssinet
78280 GUYANCOURT

NEXITY

19, rue de Vienne
75008 PARIS
☎ 01 85 55 14 51

IMESTIA

28 AVENUE DU PETIT PARC
94300 VINCENNES
☎ 01 73 43 66 00

MAITRISE D'ŒUVRE

ARCHITECTE

AMELLER DUBOIS

8, impasse Druinot
75012 PARIS
☎ 01 53 17 17 19

MOOTZPELE

15, rue Martel
75010 PARIS
☎ 01 40 02 03 32

BUREAU D'ETUDES

BERIM

149, avenue Jean Lolive
93695 PANTIN CEDEX
☎ 01 41 83 36 36

JUIN 2021

SOMMAIRE

PAGES

1	VOIRIE ET AMENAGEMENT DES SOLS.....	1
2	ASSAINISSEMENT	3
2.1	PRINCIPE GENERAL DE L'ASSAINISSEMENT	3
2.2	TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES	3
2.3	FAISABILITE DE GESTION A 0 REJETS	3
2.3.1	DISPOSITIONS ENVISAGEES	4
2.3.2	GESTION DE LA PLUIE COURANTE – ABATTEMENT DE LA PLUIE 08MM.....	6
2.3.3	CALCUL DES VOLUMES DE RETENTION	11
2.4	RACCORDEMENT DES EAUX PLUVIALES	13
2.5	TRAITEMENT DES EAUX USEES	13
3	ANNEXES – FEUILLES DE CALCULS – VOLUMES DE RETENTION DES EAUX DE PLUIES	14
3.1	VOLUME DE STOCKAGE DU BV1 – ENSEMBLE ILOT.....	14
3.2	VOLUME DE STOCKAGE DU BV2 – ENSEMBLE TOUR.....	15
3.3	VOLUME DE STOCKAGE DU BV3 – VENELLE	16

1 VOIRIE ET AMENAGEMENT DES SOLS

L'opération consiste en la construction d'un ensemble immobilier comprenant des logements, des équipements publics communaux, des commerces, de l'activité et un parking en deux niveaux de sous-sols.

Le terrain de l'opération est situé sur la commune de Bagneux (92), dans la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, et correspond au LOT G3.

La future emprise du LOT G3 est occupée actuellement par le chantier des travaux de construction de la gare RATP Lucie Aubrac, prolongement de la ligne métro 4.

Le LOT G3 est composé d'un bâtiment avec une venelle surplombée d'une passerelle qui relie la tour Signal (cage 01) à l'îlot (cages 02, 03, 04 et 05). Cette venelle sera ouverte au public :

- ensemble « Ilôt » : situé au nord de la venelle, est constitué de :
 - un parking en deux niveaux de sous-sols,
 - ✓ 1 émergence de logements sociaux
 - du R+2 au R+17 sur la « Cage 3 »
 - ✓ 2 émergences de logements accession
 - du R+2 au R+17 sur la « Cage 4 »
 - du R+2 au R+6 sur la « Cage 5 »
 - ✓ 1 émergence de logements intermédiaires
 - du R+2 au R+16 sur la « Cage 2 »
 - ✓ des commerces en RDC
 - ✓ un R+1 constituant le socle qui a vocation à accueillir :
 - 1. une partie de l'équipement public - ERP n°3
 - 2. un pôle médical
 - 3. des plateaux d'activité
 - la Tour (cage 01) : située au sud de la venelle, elle est constituée de :
 - un niveau de sous-sol comprenant des locaux techniques et une partie d'un équipement polyvalent en ERP :
 - ✓ équipement polyvalent en RDC et R+1
 - ✓ 1 émergence de logements accession
 - du R+2 au R+17 sur la « Cage 1 »

Auparavant accessible depuis l'avenue Henri BARBUSSE (avant démarrage travaux de la ligne métro 4 et la ligne 15), le quartier sera totalement modifié, et la parcelle sera à l'avenir accessible depuis des aménagements créés dans le cadre de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo par son aménageur la SADEV 94 :

- à l'Ouest, depuis une voie nouvelle ;
- à l'Est, depuis le parvis place des Gares

Les différents accès actuellement prévus sont :

- des accès piétons depuis la future place des Gares ;
- un accès véhicule vers le parking souterrain de la cage 03 à l'angle nord-ouest de la parcelle ;
- une voie nouvelle le long de la parcelle côté Ouest.

La venelle sera en pleine terre avec une partie de revêtement par pavage semi-imperméable et une partie de revêtement par dallage.



2 ASSAINISSEMENT

2.1 PRINCIPE GENERAL DE L'ASSAINISSEMENT

L'ensemble de la parcelle doit respecter le règlement d'assainissement du département des Hauts de Seine (SEVESC), le règlement d'assainissement de Vallée Sud Grand Paris et le PLU de la ville de Bagneux (Article 4 & – Zone UNg – article UN 4) ainsi que les préconisations de l'aménageur SADEV 94, dans le cadre de la ZAC Victor Hugo – Secteur Gare.

Dans ces différents règlements, il est demandé de privilégier les méthodes alternatives et l'infiltration des eaux de pluie, soit :

- la déconnexion de la pluie 8 mm, c'est-à-dire une gestion à la parcelle sans rejet vers le réseau d'eau pluviale ;
- l'infiltration de la pluie annuelle, voire de la pluie décennale, en vue d'atteindre le zéro rejet pour les pluies d'occurrences plus importantes si le projet le permet.
- une gestion des ruissellements en surface à la source, avec notamment la mise en œuvre d'un bassin de rétention à ciel ouvert qui favorise l'infiltration.

Le règlement d'assainissement du Département des Hauts-de-Seine ainsi que le règlement le règlement d'assainissement de Vallée Sud Grand Paris privilégient de chercher dans un premier temps de gérer les eaux pluviales autant que possible sur le site sans rejet dans le réseau d'assainissement. Lorsque la gestion totale à la parcelle n'est pas envisageable, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de se raccorder au réseau public d'assainissement avec un rejet à débit limité :

- 2 l/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire ;
- 10 l/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou le cas de rejet dans les eaux superficielles.

Ainsi, à défaut de pouvoir appliquer le zéro rejet de la pluie d'occurrence décennale, une rétention avec limitation des rejets à 2 l/s/ha sera réalisée. L'assainissement du projet sera réalisé en système séparatif (séparation des eaux pluviales et des eaux usées). Les rejets seront réalisés dans le futur réseau d'assainissement de la ZAC qui sera ensuite rétrocedé par l'aménageur à **l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris**.

La gestion de la pluie courante sera réalisée à la parcelle, par infiltration et évapotranspiration.

2.2 TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

2.3 FAISABILITE DE GESTION A 0 REJETS

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment composé de 5 cages avec des niveaux de sous-sol, la seule surface en plein terre dans la parcelle est la venelle.

Comme indiqué précédemment, cette venelle sera ouverte au public. La conception du projet doit séparer le système de gestion des eaux pluviales des bâtiments de celui de la venelle.

Vu ce qui précède et vu l'absence de surface en pleine terre pour infiltrer la pluie interceptée par les toitures des bâtiments :

- la gestion des eaux pluviales avec 0 rejets n'est pas possible ;

- la rétention à ciel ouvert avec infiltration des eaux pluviales n'est pas envisageable.

Dans la présente opération, une demande de dérogation pour se raccorder au réseau d'assainissement est à prévoir.

2.3.1

DISPOSITIONS ENVISAGEES

Dans le cadre du présent projet, des méthodes alternatives seront mises en œuvre en vue de privilégier l'évapotranspiration, via les végétaux, et ainsi de limiter le rejet au réseau des pluies courantes :

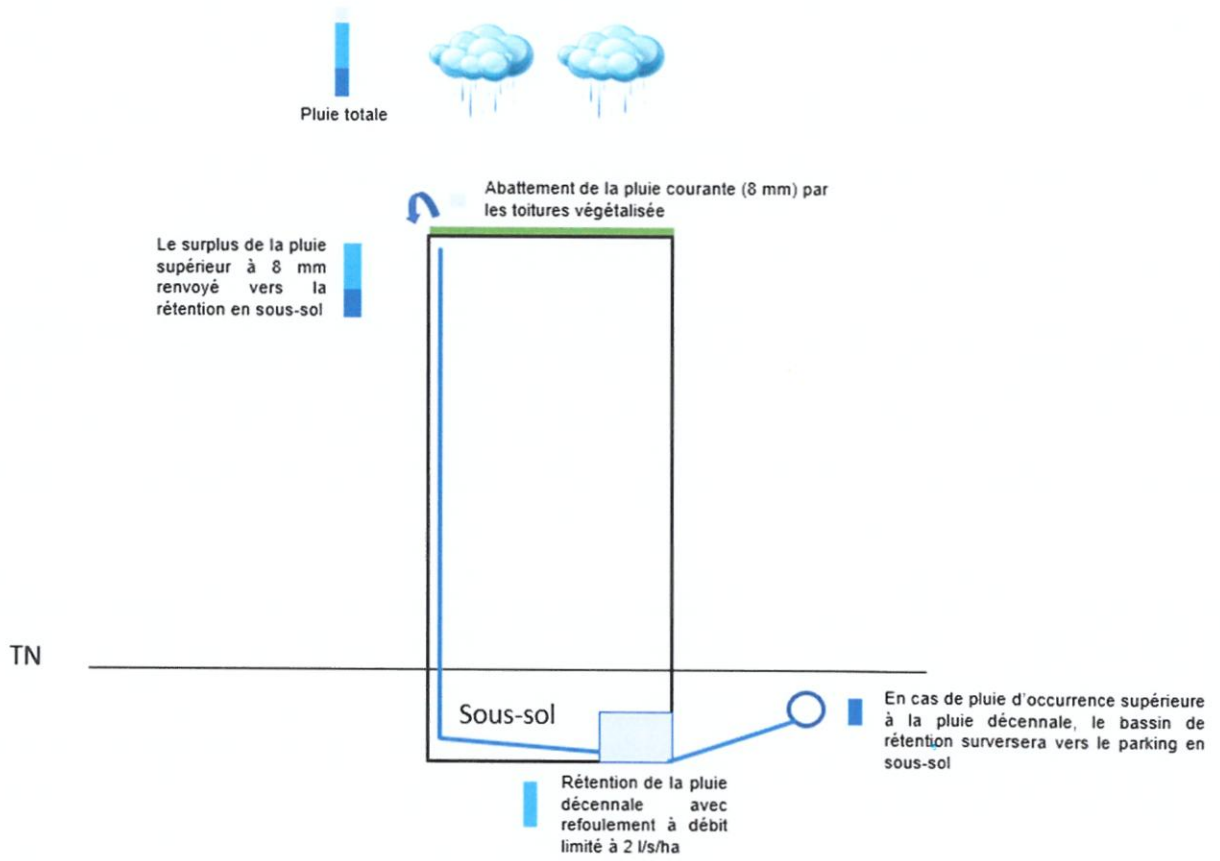
- des toitures végétalisées seront mises en œuvre. La végétalisation permettra d'abattre la pluie courante ;
- pour la venelle : un revêtement de sol piétonnier semi-perméable sur 60 % de la surface, fondé sur une structure en mélange terre-pierre, permettant également la plantation d'arbres, et la création d'un sol semi-perméable qui permettra d'abattre la pluie 8mm. Également, Une tranchée drainante qui permettra de recevoir les eaux de pluie des cheminements au niveau de la venelle. Cette tranchée est prévue dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, et sera dimensionnée en vue de retenir la pluie décennale avec un rejet à débit régulé vers le réseau d'assainissement.
- Les terrasses et toitures imperméables ne pouvant être équipées de dispositif de végétalisation, en vue de maintenir leurs accessibilités, seront collectés vers les parties des toitures végétalisées soit de façon gravitaire en surface ou via des descentes en façade, et renvoyées dans la mesure du possible vers les espaces verts en toitures basses.

Les bassins de rétention sont dimensionnés sur la base d'une pluie d'occurrence décennale, et d'un débit de fuite de 2 l/s/ha. Les ouvrages de rétention seront situés au niveau du sous-sol.

Le projet sera ainsi décomposé en trois bassins versants :

- BV1 : correspondant à l'ensemble « llot » ;
- BV2 : correspondant à l'ensemble « Tour ».
- BV3 : correspondant à la venelle.

Le plan des branchements réseaux permet de comprendre le fonctionnement de ces bassins de collectes, ainsi que le plan schéma ci-après.



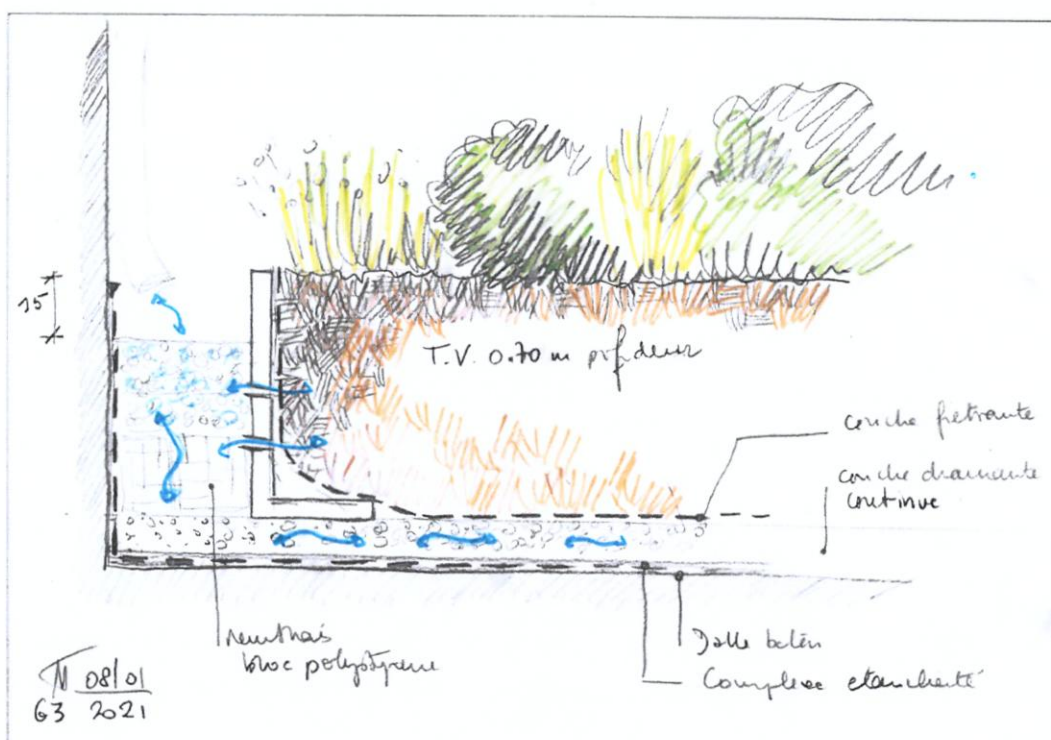
2.3.2

GESTION DE LA PLUIE COURANTE – ABATTEMENT DE LA PLUIE 08MM

Dans le cadre des recommandations Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France (DRIEE Ile De France), il est demandé une gestion à la parcelle de la pluie 8 mm à minima. Cette recommandation est bien prise en compte par le projet.

Pour abattre la pluie courante sur les zones imperméables, il est prévu :

- sur les espaces extérieurs en pleine-terre, les cheminements imperméables seront pentés en dévers vers une tranchée drainante, et permettrons ainsi d'abattre la pluie courante (réalisé par l'aménageur) ;
- sur les toitures, les surfaces imperméables seront :
 - soit orientées en dévers vers les espaces végétalisés sur dalle, et permettrons ainsi d'abattre, par évapotranspiration, la pluie courante,
 - ou présenteront une couche drainante commune (lit de gravillon par exemple) entre les cheminements perméables et les espaces verts sur dalle, comme illustré sur le schéma ci-dessous.



Pour certaines terrasses, les eaux pluviales seront collectées à travers des descentes en façade, et seront ainsi rejetées vers des espaces verts de pleine-terre ou sur dalle à des niveaux inférieurs.

Une partie de la pluie courante ne pourra être abattue. En effet, certaines zones imperméables, notamment les balcons côté rue, ne pourront pas être végétalisés pour des raisons d'usages car ils seront accessibles et gérés par les futurs acquéreurs. De même, ces balcons étant côté rue, le rejet vers les espaces végétalisés sur dalle est difficilement envisageable, car nécessiterait la traversée des bâtiments pour accéder au cœur d'îlot.

Pour la venelle, la pluie 8mm sera totalement abattue à travers le revêtement en pavage semi-perméable.

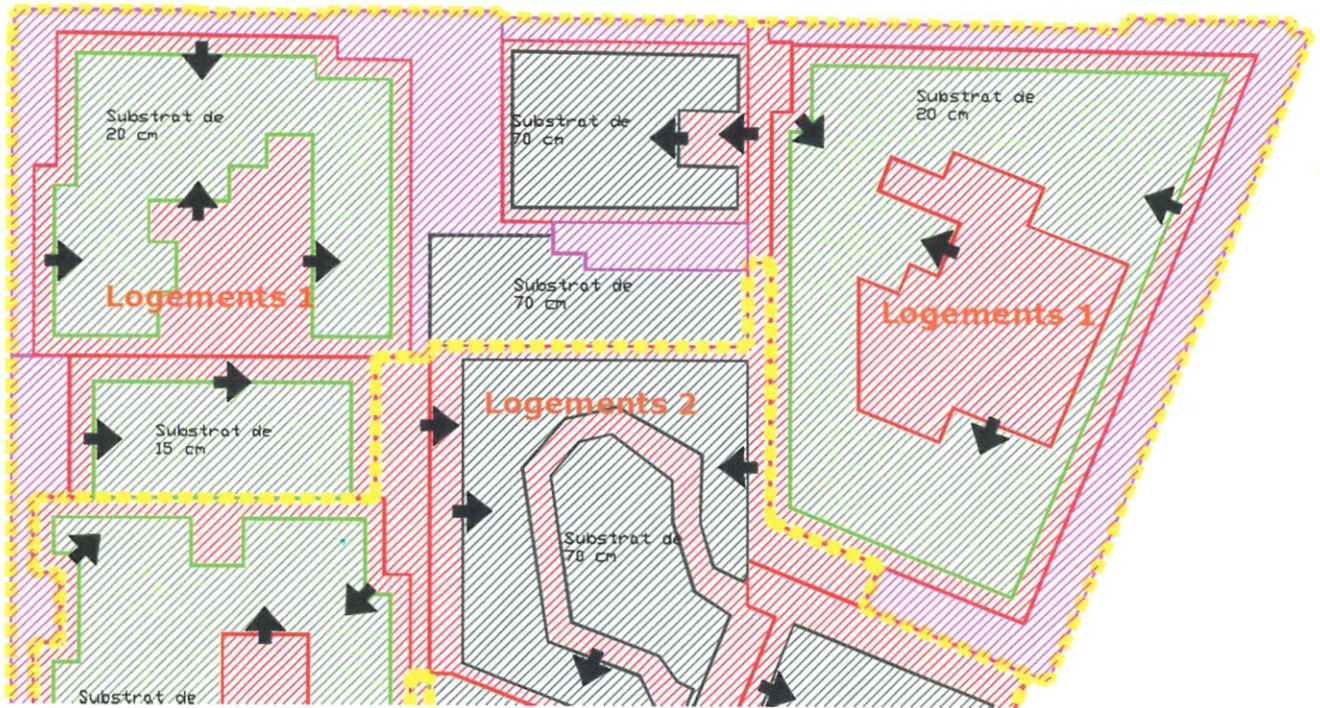
Les dispositions présentées ci-après correspondent donc au maximum possible à mettre en œuvre aux vues des contraintes foncières et des choix architecturaux.

2.3.2.1 Calcul de l'abattement de la pluie courante – tableau des surfaces

Les tableaux suivants permettent de calculer l'abattement réalisé.

Bassin de collecte BV1 : correspondant à l'ensemble « Ilot »

- Ce BV1 sera découpé en trois sous bassins : logements 1, logements 2 et logements 3.



1 - ESTIMATION DE LA PERFORMANCE D'UN BATIMENT EN MATIERE D'ABATTEMENT DE L'EAU PLUVIALE - TOUR LOGEMENTS 1

Objectif donné

8 mm (pluie objectif)

Surface totale

1227 m² dont
0 m² en pleine terre

Volume à abattre sur pluie objectif

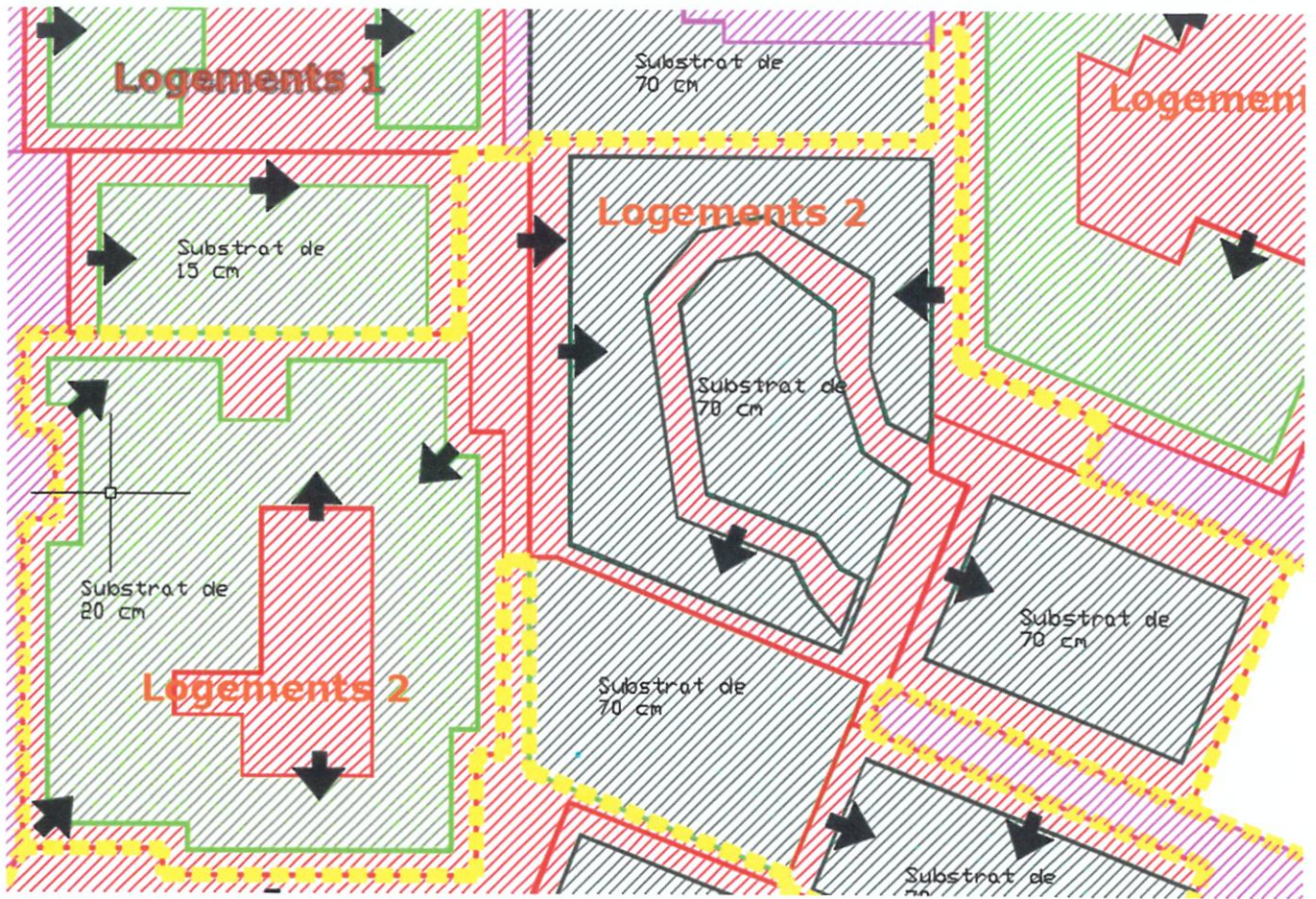
9,8 m³

Abattement maximum

9,61 m³

pluie 8 mm

N°	Description	Surface (m ²)	Épaisseur substrat végétal (cm) "P" pour pleine terre	Abattement maximum substrat (mm)	Abattement maximum substrat (m ³)	Destination du surplus (n° de surface de destination, "X" pour égout ou "Y" pour un dispositif de rétention)	pluie 8 mm			
							Apport pluie objectif (m ³)	Apport amont (m ³)	Surplus (m ³)	
1	Toiture végétalisées - 15 cm	142	15	12	1,704	Y	1,136	0,88	0,312	
2	Surface gravillonnée	110	0	0	0	1	0,88	0	0,88	
3	Toiture végétalisées - 15 cm	65	15	12	0,78	Y	0,52	0,24	0	
4	Surface gravillonnée	30	0	0	0	3	0,24	0	0,24	
5	Toiture végétalisées - 15 cm	247	15	12	2,964	Y	1,976	1,456	0,468	
6	Surface gravillonnée	182	0	0	0	5	1,456	0	1,456	
7	Toiture végétalisées - 70 cm	67	70	32	2,144	Y	0,536	0,344	0	
8	Surface gravillonnée	28	0	0	0	7	0,224	0	0,224	
9	Balcons	15	0	0	0	7	0,12	0	0,12	
10	Toiture végétalisées - 70 cm	63	70	32	2,016	Y	0,504	0	0	
11	Balcons	278	0	0	0	Y	2,224	0	2,224	
Y	Volume de la rétention en sous-sol ici =>					71	X		3,034	0
X	Egout							0,0		



1 - ESTIMATION DE LA PERFORMANCE D'UN BATIMENT EN MATIERE D'ABATTEMENT DE L'EAU PLUVIALE - TOUR LOGEMENTS 2

Objectif donné

8 mm (pluie objectif)

Surface totale

921 m² dont
0 m² en pleine terre

Volume à abattre sur pluie objectif

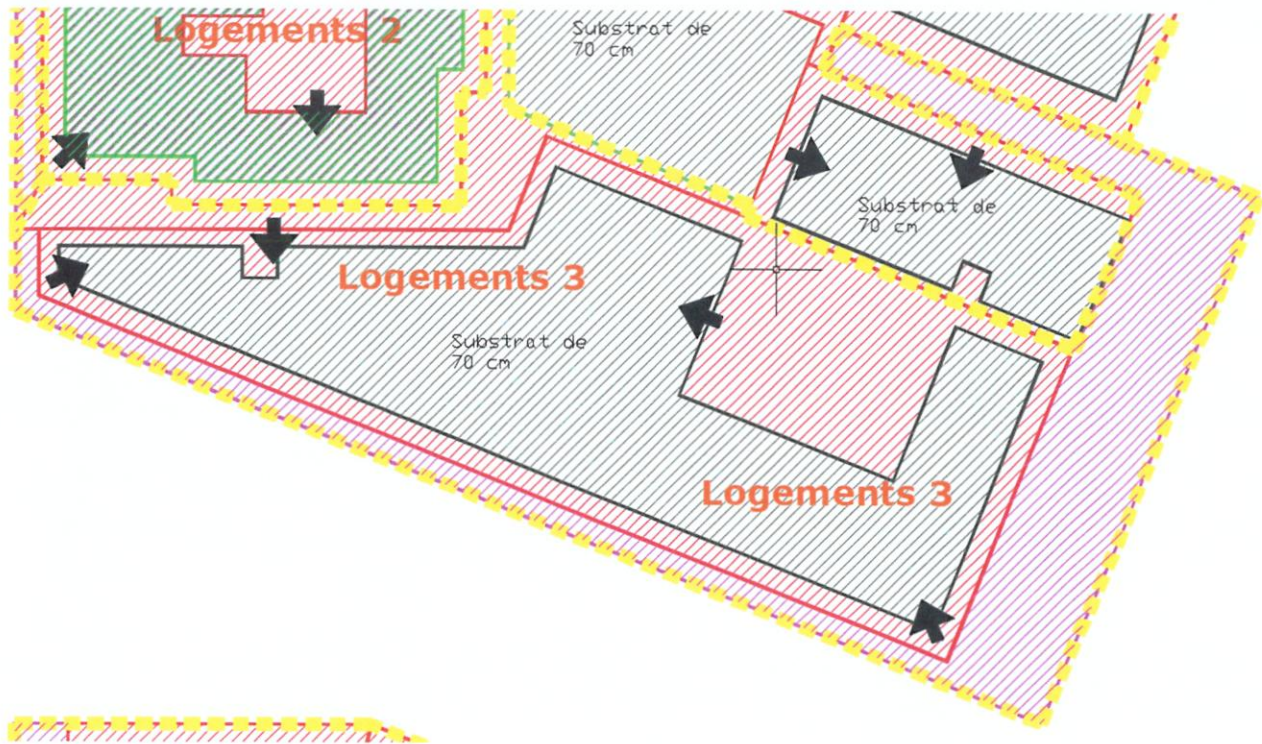
7,4 m³

Abattement maximum

14,90 m³

pluie 8 mm

N°	Description	Surface (m ²)	Épaisseur substrat végétal (cm) "P" pour pleine terre	Abattement maximum substrat (mm)	Abattement maximum substrat (m ³)	Destination du surplus (n° de surface de destination, "X" pour égout ou "Y" pour un dispositif de rétention)	pluie 8 mm			
							Apport pluie objectif (m ³)	Apport amont (m ³)	Surplus (m ³)	
1	Toiture végétalisées - 15 cm	212	15	12	2,544	Y	1,696	0,952	0,104	
2	Surface gravillonnée	119	0	0	0	1	0,952	0	0,952	
3	Toiture végétalisées - 70 cm	65	70	32	2,08	Y	0,52	0,208	0	
4	Surface gravillonnée	26	0	0	0	3	0,208	0	0,208	
5	Toiture végétalisées - 70 cm	166	70	32	5,312	Y	1,328	1,2	0	
6	Surface gravillonnée - Balcons	150	0	0	0	5	1,2	0	1,2	
7	Toiture végétalisées - 70 cm	65	70	32	2,08	Y	0,52	0,224	0	
8	Surface gravillonnée - Balcons	28	0	0	0	7	0,224	0	0,224	
9	Toiture végétalisées - 70 cm	90	70	32	2,88	Y	0,72	0	0	
Y	Volume de la rétention en sous-sol ici =>					71	X		0,104	0
X	Egout							0,0		



1 - ESTIMATION DE LA PERFORMANCE D'UN BATIMENT EN MATIERE D'ABATEMENT DE L'EAU PLUVIALE - TOUR LOGEMENTS 3

Objectif donné

8 mm (pluie objectif)

Surface totale

605 m² dont

0 m² en pleine terre

Volume à abattre sur pluie objectif

4,8 m³

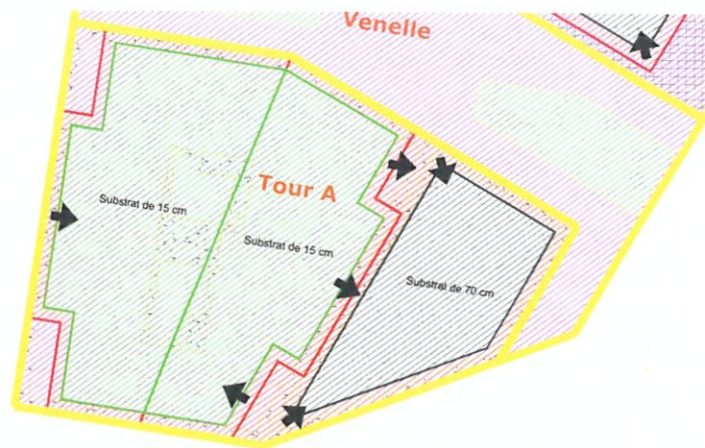
Abattement maximum

8,13 m³

pluie 8 mm

N°	Description	Surface (m ²)	Épaisseur substrat végétal (cm) "P" pour pleine terre	Abattement maximum substrat (mm)	Abattement maximum substrat (m ³)	Destination du surplus (n° de surface de destination, "X" pour égout ou "Y" pour un dispositif de rétention)	Apport pluie objectif (m ³)	Apport amont (m ³)	Surplus (m ³)
1	Toiture végétalisées - 70 cm	254	70	32	8,128	Y	2,032	1,536	0
2	Surface gravillonnée	145	0	0	0	1	1,16	0	1,16
3	Balcons	47	0	0	0	1	0,376	0	0,376
4	Balcons	159	0	0	0	Y	1,272	0	1,272
Y	Volume de la rétention en sous-sol ici =>				71	X		1,272	0
X	Egout						0,0		

Bassin de collecte BV2 : correspondant à l'ensemble « Tour »



1 - ESTIMATION DE LA PERFORMANCE D'UN BATIMENT EN MATIERE D'ABATEMENT DE L'EAU PLUVIALE - TOUR A

Objectif donné
8 mm (pluie objectif)

Surface totale
659 m² dont
0 m² en pleine terre

Volume à abattre sur pluie objectif
5,3 m³

Abattement maximum
8,26 m³

N°	Description	Surface (m ²)	Épaisseur substrat végétal (cm) "P" pour pleine terre	Abattement maximum substrat (mm)	Abattement maximum substrat (m ³)	Destination du surplus (n° de surface de destination, "X" pour égout ou "Y" pour un dispositif de rétention)	pluie 8 mm		
							Apport pluie objectif (m ³)	Apport amont (m ³)	Surplus (m ³)
1	Toiture végétalisées - 15 cm	211	15	12	2,532	Y	1,688	0,312	0
2	Surface gravillonnée	39	0	0	0	1	0,312	0	0,312
3	Balcons	24	0	0	0	Y	0,192	0	0,192
4	Toiture végétalisées - 15 cm	168	15	12	2,016	6	1,344	0,272	0
5	Surface gravillonnée	34	0	0	0	4	0,272	0	0,272
6	Surface gravillonnée - Balcons	67	0	0	0	7	0,536	0	0,536
7	Toiture végétalisées - 70 cm	116	70	32	3,712	Y	0,928	0,536	0
Y	Volume de la rétention en sous-sol =>				15	X		0,192	0
X	Egout							0,0	

Bassin de collecte BV3 : correspondant à la venelle

1 - ESTIMATION DE LA PERFORMANCE D'UN BATIMENT EN MATIERE D'ABATEMENT DE L'EAU PLUVIALE - Venelle

Objectif donné
8 mm (pluie objectif)

Surface totale
475 m² dont
0 m² en pleine terre

Volume à abattre sur pluie objectif
3,8 m³

Abattement maximum
2,31 m³

N°	Description	Surface (m ²)	Épaisseur substrat végétal (cm) "P" pour pleine terre	Abattement maximum substrat (mm)	Abattement maximum substrat (m ³)	Destination du surplus (n° de surface de destination, "X" pour égout ou "Y" pour un dispositif de rétention)	pluie 8 mm		
							Apport pluie objectif (m ³)	Apport amont (m ³)	Surplus (m ³)
1	Pavés semi-perméables	289	10	8	2,312	Y	2,312	1,488	1,488
2	Surface imperméable	186	0	0	0	1	1,488	0	1,488
Y	Volume de la rétention en sous-sol =>				13	X		1,488	0
X	Egout							0,0	

Abattement sur pluie objectif
3,8 m³
soit 100,0% C

ABATTEMENT CONFORME

2.3.3 CALCUL DES VOLUMES DE RETENTION

Le volume de rétention du projet est calculé suivant la méthode des pluies pour une période de retour de 10 ans et un débit de fuite de 2 l/s/ha.

2.3.3.1 Volume de stockage du premier bassin versant : correspondant à l'ensemble « Ilot »

Le premier bassin versant présente une superficie totale de **2 664 m²**. La décomposition des surfaces figure dans le tableau ci-dessous :

Surface du bassin versant	(ha)	C
Bâtiments - surfaces imperméables	0,0588	1
Balcons sur emprise publique	0,0089	1
Toitures végétalisées ép>20cm	0,077	0,4
Toitures végétalisées ép<20cm	0,0666	0,7
Surface gravillonnée	0,064	0,7

Les hypothèses prises pour le calcul des bassins de rétention figure dans le tableau ci-dessous :

Pluie	
Coefficients Montana - station météo	Orly
Fréquence de retour	10 ans
Vitesse d'infiltration	SO
Surface d'infiltration	SO
Débit de fuite d'infiltration	SO
Débit de fuite autorisé	2 l/s/ha
Débit de fuite du limiteur	0,5328 l/s

Le bassin de rétention étant sur dalle, aucune infiltration n'a été comptée dans le cas d'une pluie d'occurrence décennale.

Le volume de rétention calculé est de 71 m³, il est stocké dans les bassins de rétention situé au niveau des sous-sol avec un rejet à débit limité dans le réseau via des pompes de relevage.

Se référer au plan des branchements réseaux pour la localisation des sous-bassins et aux annexes pour détails des calculs.

2.3.3.2 Volume de stockage du deuxième bassin versant : correspondant à l'ensemble « Tour »

Le bassin versant 2 présente une superficie de **659 m²**. La décomposition des surfaces figure dans le tableau ci-dessous :

Surface du bassin versant	(ha)	C
Bâtiments - Surface imperméable	0,0091	1
Toitures végétalisées < 20cm	0,0379	0,4
Toitures végétalisées > 20cm	0,0116	0,7
Surface gravillonnée	0,0073	0,95

Les hypothèses prises pour le calcul des bassins de rétention figure dans le tableau ci-dessous :

Pluie	
Coefficients Montana - station météo	Orly
Fréquence de retour	10 ans
Vitesse d'infiltration	SO
Surface d'infiltration	SO
Débit de fuite d'infiltration	SO
Débit de fuite autorisé	2 l/s/ha
Débit de fuite du limiteur	0,1318 l/s

Le bassin de rétention étant sur dalle, aucune infiltration n'a été comptée dans le cas d'une pluie d'occurrence décennale.

Le volume de rétention calculé est de 15 m³, il est stocké dans les bassins de rétention situé au niveau des sous-sol avec un rejet à débit limité dans le réseau via des pompes de relevage.

Se référer au plan des branchements réseaux pour la localisation des sous-bassins et aux annexes pour détails des calculs.

2.3.3.3

Volume de stockage du troisième bassin versant : correspondant à la venelle

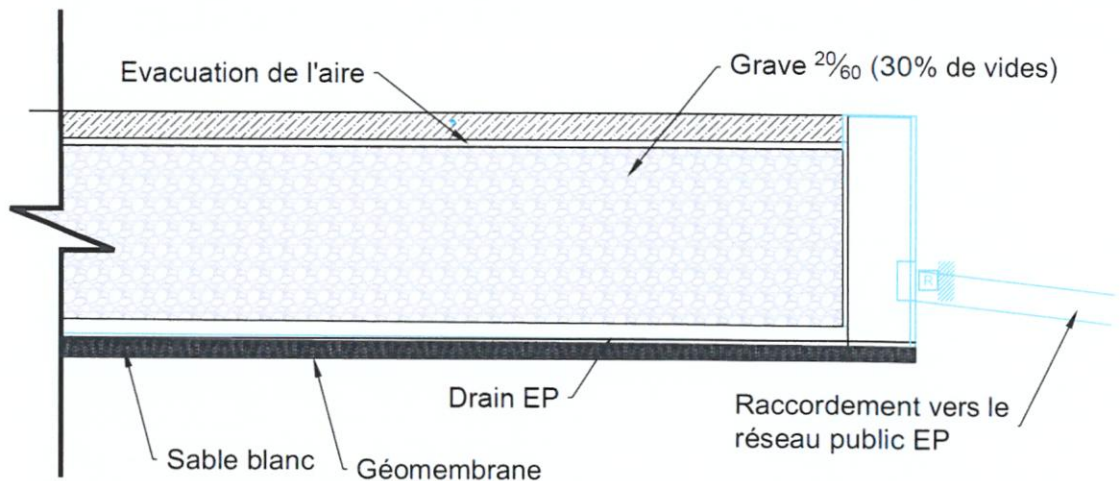
Le bassin versant 3 présente une superficie de 475 m². La décomposition des surfaces figure dans le tableau ci-dessous :

Surface du bassin versant	(ha)	C
Revêtements en pavage semi-imperméables	0.0289	0.6
Revêtement dallage	0.0186	0.95

Les hypothèses prises pour le calcul des bassins de rétention figure dans le tableau ci-dessous :

Pluie	
Coefficients Montana - station météo	Orly
Fréquence de retour	10 ans
Vitesse d'infiltration	SO
Surface d'infiltration	SO
Débit de fuite d'infiltration	SO
Débit de fuite autorisé	2 l/s/ha
Débit de fuite du limiteur	0,095 l/s

Le volume de rétention calculé est de 13 m³. Il sera stocké dans la tranchée drainante imperméabilisée par une géomembrane. La tranchée drainante sera de 25ml en longueur, 1.8m de largeur et 1m de profondeur. Elle sera constituée d'une couche de grave 20/60 avec un indice de vide de 30%, ainsi qu'une couche de sable blanc insensible à l'eau pour protéger la géomembrane.



Se référer au plan des branchements réseaux pour la localisation des sous-bassins et aux annexes pour détails des calculs.

2.4

RACCORDEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales du site se fera sur le réseau d'assainissement de la ZAC qui sera ensuite rétrocedé par l'aménageur à l'**Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris**.

Le rejet se fera à débit limité (soit pour 2 l/s/ha, un rejet de 0,132 l/s pour la tour A , 0.533 l/s pour l'ensemble « Ilôt » et 0.095 l/s pour la venelle).

2.5

TRAITEMENT DES EAUX USEES

Concernant le rejet des effluents EU, quatre raccordements branchement seront prévus sur le réseau d'eaux usées de la voie nouvelle.

3 ANNEXES – FEUILLES DE CALCULS – VOLUMES DE RETENTION DES EAUX DE PLUIES

3.1 VOLUME DE STOCKAGE DU BV1 – ENSEMBLE ILOT



149 avenue Jean Lolive
93500 PANTIN

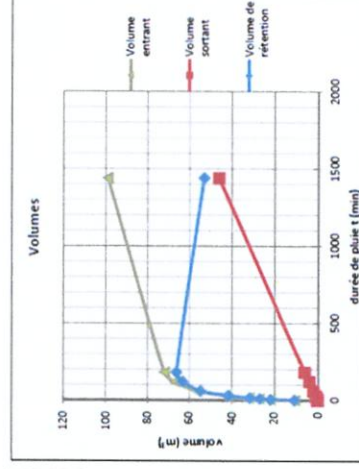
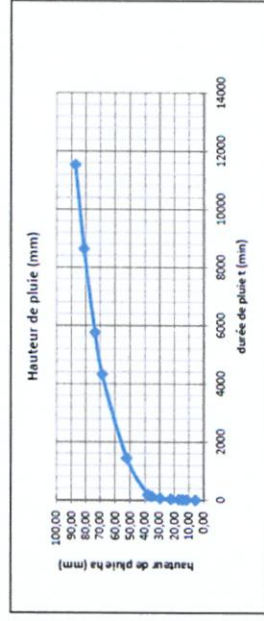
Bagneux (92) - ZAC Victor Hugo

13/04/2021

Volume de rétention - Bâtiment logement

Surface du bassin versant	(ha)	C
bâtiments - surfaces imperméables	0,0588	1
Balcons sur emprise publique	0,0089	1
toitures végétalisées-ép>20	0,077	0,4
toitures végétalisées-ép<20	0,0666	0,7
Surface gravillonnée	0,064	0,7
apport des autres surfaces	0	0,6
apport des autres surfaces	0	0,6
Vitesse d'infiltration	0	m/s
Surface d'infiltration	0	m²
débit de fuite d'infiltration	0	(l/s)
débit de fuite autorisé	2	(l/s/ha)
débit de fuite limiteur de débit	0,5328	(l/s)
débit de fuite total	0,5328	(l/s)

Pluie		Orly	
coefficients Montana - station météo			
fréquence de retour		10	ans



temps (min)	a	b
1	5,5960	0,5920
6	5,5960	0,5920
10	5,5960	0,5920
15	5,5960	0,5920
30	5,5960	0,5920
60	5,5960	0,5920
120	15,2690	0,8250
180	15,2690	0,8250
1440	8,5750	0,7520
4320	8,5750	0,7520
5760	8,5750	0,7520
8640	8,5750	0,7520
11520	8,5750	0,7520

Calculs	équations	résultats	unités
surface totale S	somme(Si)	0,2664	ha
surface active Sa	somme(Si*Ca)	0,18992	ha
coefficient d'apport Ca	Ca = Sa/S	0,71	
débit de fuite du bassin Qf	Qf = Qf*5	0,5328	l/s
durée de pluie t pour V max	$T = (A/F) / (1000 * C * S * (1 - K) / (Qf * (1 - K/F)))$	120	min
volume de rétention	$V = Sa * 10^4 * a(f)^{1,4} * b * Qf * t$	71,1	m³
temps de vidange du bassin	t = V/Qf	37,1	heures
		1,5	jours

résultat de la méthode :
volume de rétention (en m3)
71

3.2 VOLUME DE STOCKAGE DU BV2 – ENSEMBLE TOUR



149 avenue Jean Lolive
93500 PANTIN

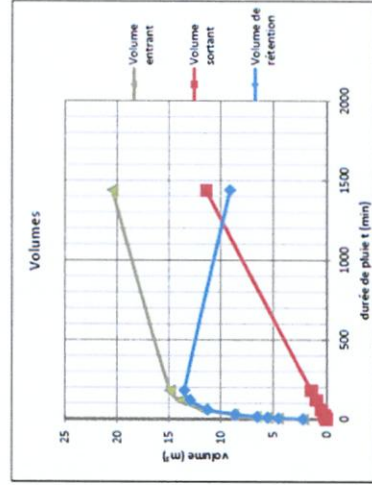
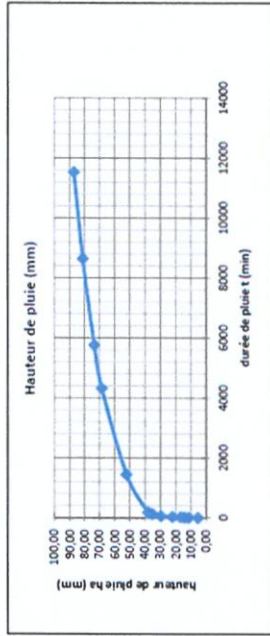
Bagneux (92) - ZAC Victor Hugo

13/04/2021

Calculs du volume de rétention - Bâtiment Tour

	(ha)	C
surface du bassin végétant		
Batiments - Surface imperméable	0,0091	1
Toitures végétalisées < 20cm	0,0379	0,4
Toitures végétalisées > 20cm	0,0116	0,7
Surface gravillonnée	0,0073	0,95
apport des autres surfaces	0	0,6
apport des autres surfaces	0	0,6
apport des autres surfaces	0	0,6
Vitesse d'infiltration	0	m/s
Surface d'infiltration	0	m²
débit de fuite d'infiltration	0	(l/s)
débit de fuite autorisé	2	(l/s/ha)
débit de fuite limiteur de débit	0,1318	(l/s)
débit de fuite total	0,1318	(l/s)

pluie	Orty	ans
coefficients Montana - station météo	10	
fréquence de retour		10



temps (min)	a	b
1	5,960	0,5920
6	5,960	0,5920
10	5,960	0,5920
15	5,960	0,5920
30	22,42	0,5920
60	29,74	0,5920
120	35,29	0,8250
180	37,89	0,8250
1440	52,06	0,7520
4320	68,37	0,7520
5760	78,42	0,7520
8640	81,19	0,7520
11520	87,19	0,7520

Calculs	équations	résultats	unités
surface totale S	somme(Si*Ci)	0,0659	ha
surface active Sa	Ca = Sa/S	0,039315	ha
débit de fuite du bassin Qf	Qf = Qu*S	0,1318	l/s
durée de pluie T pour V max	$T = \frac{V}{Qf} \cdot \frac{1000 \cdot Ca \cdot S \cdot (1 + \frac{Qf}{V})}{Qf \cdot (1 + \frac{Qf}{V})}$	120	min
volume de rétention	$V = Sa \cdot 10^6 \cdot \frac{Qf \cdot T}{1 + \frac{Qf}{V}}$	14,6	m³
temps de vidange du bassin	t=V/Qf	30,7	heures
		1,3	jours

résultat de la méthode :
volume de rétention (en m3)
15

1h
2h
3h
24h
3j
4j
6j
8j

3.3 VOLUME DE STOCKAGE DU BV3 – VENELLE



149 avenue Jean Loive
93500 PANTIN

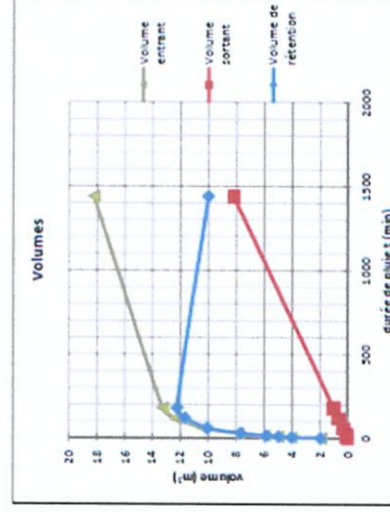
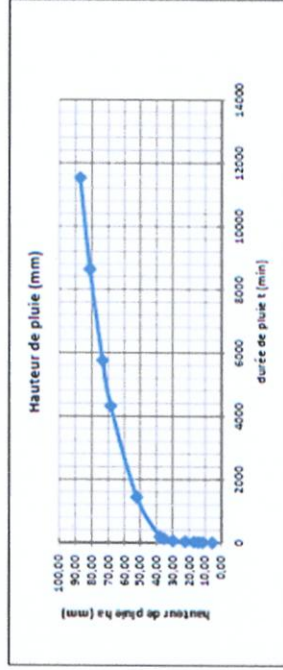
Bagneux (92) - ZAC Victor Hugo

25/06/2021

Volume de rétention - Venelle

surface du bassin versant	(ha)	C
bâtiments	0	1
espaces verts	0	0.2
Revetements semi-imperméables	0.0289	0.6
Revetement dallage	0.0186	0.95
apport des autres surfaces	0	0.6
apport des autres surfaces	0	0.6
apport des autres surfaces	0	0.6
Vitesse d'infiltration	0.000000	m/s
Surface d'infiltration	0	m ²
débit de fuite d'infiltration	0.000000	(l/s)
débit de fuite autorisé	2	(l/s/ha)
débit de fuite limiteur de débit	0.095	(l/s)
débit de fuite total	0.095	(l/s)

pluie	Only	ans
coefficients Montana - station météo	Only	
fréquence de retour	10	



temps (min)	a	b
1	5.5960	0.5920
6	5.5960	0.5920
10	5.5960	0.5920
15	5.5960	0.5920
30	5.5960	0.5920
60	5.5960	0.5920
120	15.2690	0.8250
180	15.2690	0.8250
24h	8.5750	0.7520
3j	8.5750	0.7520
4j	8.5750	0.7520
6j	8.5750	0.7520
6j	8.5750	0.7520

Calculs	équation(s)	résultat(s)	unités
surface totale S	somme(Si)	0,0475	ha
surface active Sa	somme(Si*Ca)	0,03501	ha
coefficient d'apport Ca	Ca = Sa/S	0,74	
débit de fuite du bassin Qf	Qf = Qu*S	0,095	l/s
durée de pluie t pour V max	$T = \frac{1}{\lambda} \ln \left(\frac{V_{max} + S \cdot \lambda \cdot Q_f}{S \cdot \lambda \cdot Q_f} \right)$	120	min
volume de rétention	$V = S \cdot 10^{-3} \cdot \lambda \cdot (t - t_0) \cdot Q_f$	12,7	m ³
temps de vidange du bassin	t = V/Qf	37,1	heures
		1,5	jours

**résultat de la méthode :
volume de rétention (en m³)
13**

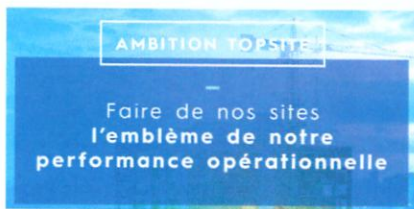
Annexe 19

**Le label TOP SITE
(document Bouygues Habitat Résidentiel)**

ENGAGEMENT BOUYGUES HABITAT RESIDENTIEL – LABEL CHANTIER TOPSITE



- Un label chantier spécifique à BOUYGUES CONSTRUCTION qui s'articule autour de 5 thématiques



ENGAGEMENT BOUYGUES HABITAT RESIDENTIEL – LABEL CHANTIER TOPSITE

Label Chantier TopSite Contenu des thématiques



ENGAGEMENT BOUYGUES HABITAT RESIDENTIEL – LABEL CHANTIER TOPSITE



Contenu des thématiques

CRITÈRE QUALIFIANT

Il faut obtenir TOUS les critères qualifiants pour obtenir le label TOPSITE la volonté est de ne pas favoriser une thématique par rapport à une autre.

Important de noter que nous sommes dans une logique concrète d'application de la RSE à nos sites tous les sujets sont importants et à prendre en compte de façon égale.

BONUS INNOVATION & BONNES PRATIQUES

Pour obtenir TOPSITE (1^{er} niveau) il faut les critères qualifiants et 2 bonus (peu importe dans quelle catégorie).

L'idée est de valoriser l'ensemble de cette remontée de bonnes pratiques.



CRITÈRE DRAPEAU

À l'instar des drapeaux Chantier Bleu : un drapeau TOPSITE flottera dès que le site aura obtenu la labellisation TOPSITE. Entre deux évaluations de suivi, le drapeau peut baisser à tout moment si un des critères drapeau n'est pas respecté.

ENGAGEMENT BOUYGUES HABITAT RESIDENTIEL – LABEL CHANTIER TOPSITE

UN ENGAGEMENT



Habitat Résidentiel

16 CRITÈRES QUALIFIANTS ATTEINTS

+

2 BONUS INNOVATION
& BONNES PRATIQUES

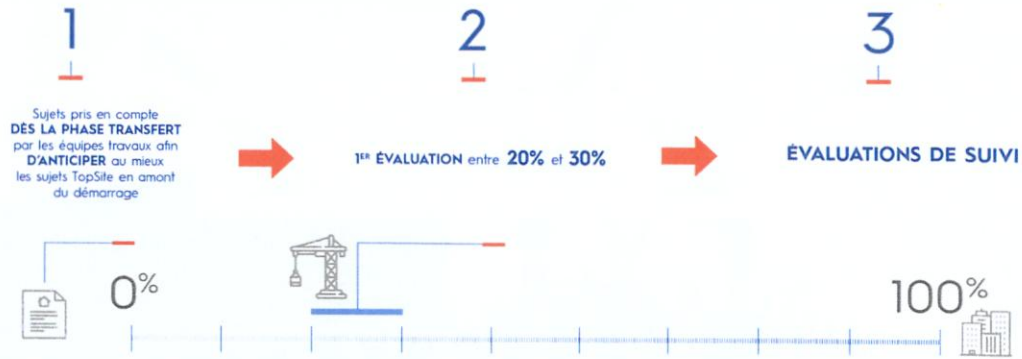
= Obtention du label
TOPSITE



ENGAGEMENT BOUYGUES HABITAT RESIDENTIEL – LABEL CHANTIER TOPSITE

Principes d'évaluations

Les évaluations sont réalisées sur site par notre service Qualité et Environnement, en collaboration avec l'équipe opérationnelle, grâce à des outils développés en interne (KIZEO et grilles d'évaluations). Une première évaluation est réalisée entre 20% et 30% d'avancement du chantier. La fréquence des évaluations de suivi ultérieures sera adaptée au chantier.



ENGAGEMENT BOUYGUES HABITAT RESIDENTIEL – LABEL CHANTIER TOPSITE

Les grilles de critères

SANTÉ-SÉCURITÉ

CRITÈRES	COMPRÉHENSION DU CRITÈRE	OBTENTION	GOVERNANCE / QUI FAIT QUOI
Indicateurs clés Sécurité	Le site doit calculer pour son site sur 12 mois glissants à la date de l'évaluation TOPSITE : - le taux de fréquence - le taux de gravité - le taux de fréquence globale	OUI si au moins 2 des 3 indicateurs sont au niveau des objectifs UO	
Indice de prévention	Le site s'engage à réaliser : - 1 action de prévention par semaine par encadrement / maîtrise - 1 visite par mois d'un membre de la Direction de l'Unité Opérationnelle (Direction Travaux, Directions Techniques, CCOIR, ...) - 1 visite par mois réalisée par les services Méthodes, ou équivalent, en phase d'itération	OUI / NON Si NON : pas d'attention	Le service Prévention collecte cette information et remplit dans KIZEO ou dans cette information au responsable du site
Respect des 12 fondamentaux Santé-Sécurité Bouygues Construction	Le site s'engage à respecter les 12 fondamentaux Santé-Sécurité du Groupe et s'appuie sur les grilles standards réalisées par les équipes Prévention	OUI / NON Si NON : pas d'attention	
Sur le site	Mise en place d'actions innovantes ou de bonnes pratiques qui permettent d'améliorer la prévention sur nos sites opérationnels	BONUS	Le service Prévention collecte cette information et remplit dans KIZEO ou dans cette information au responsable du site
Après de nos sous-traitants	Mise en place d'actions innovantes ou de bonnes pratiques qui permettent d'améliorer la prévention auprès de nos sous-traitants	BONUS	
Absence d'accident du travail avec arrêt de travail	Aucun accident du travail avec arrêt de travail (personne propre) ne doit être enregistré dans les 3 mois précédant l'évaluation Base de données : 3 mois Aucun accident grave ou mortel (sans regard de personnes propres et des sous-traitants) : 1 accident grave : base de données 6 mois 1 accident mortel : base de données définitive	Base de données en fonction du type d'accident	Le responsable du site est responsable de la base de données

ENGAGEMENT BOUYGUES HABITAT RESIDENTIEL – LABEL CHANTIER TOPSITE

Les grilles de critères



ENVIRONNEMENT

CRITERES	COMPREHENSION DU CRITERE	OBTENTION	GOVERNANCE / QUI FAIT QUOI ?
Système de Management Environnemental du site	Le Système de Management Environnemental doit contenir : - un référent Environnement adapté au site ou en centrale - l'analyse environnementale documentée du site/chantier - l'identification des situations d'urgence et urgences critiques liées - des actions de sensibilisation en interne et auprès de nos sous-traitants	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	Le service Qualité Environnement anime le suivi Environnemental des 10 phases (travaux) du site
Maîtrise de l'impact environnemental eau	Le site maîtrise sa consommation d'eau	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	Il note les contacts sur le site à suivre des suivis régulièrement
Maîtrise de l'impact environnemental énergie et carbone	Le site maîtrise les consommations énergétiques	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	Il assure que les éléments seront disponibles en amont de l'évaluation sur site
Maîtrise de l'impact environnemental économie circulaire & déchets	Le site trie et suit ses déchets en 3 flux minimum (Déchets inertes, Déchets Non Dangereux, Déchets Dangereux) ou plus si la réglementation locale l'exige	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	Il est en charge de rentrer les éléments dans KIZEO avec le responsable opérationnel du site
Mise en place de process permettant la maîtrise des impacts environnementaux sur les avoisinants du site	A partir de l'analyse environnementale documentée, le site justifie son organisation et ses mesures sur une ou plusieurs des thématiques suivantes : Acoustique / Qualité d'air extérieur / Sois & rejets d'eau / Nature & biodiversité	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	
Mise en place d'action innovante sur l'impact environnemental du site	Mise en œuvre et suivi d'une action innovante limitant l'impact environnemental du site sur les bâtiments, eau, énergie, déchets (avec engagement de production d'un retour d'expérience)	BONUS	Le service Qualité Environnement anime le suivi Environnemental des 10 phases (travaux) du site à noter les contacts sur le site à suivre des suivis régulièrement
Mise en place d'action innovante sur l'impact environnemental du site sur les avoisinants	Mise en œuvre et suivi d'une action innovante limitant l'impact environnemental du site sur les bâtiments, sur les thématiques acoustique, qualité de l'air, rejets d'eau, biodiversité (avec engagement de production d'un retour d'expérience)	BONUS	Il assure que les éléments seront disponibles en amont de l'évaluation sur site. Il est en charge de rentrer les éléments dans KIZEO avec le responsable opérationnel du site
Incident environnemental majeur	En amont de l'opération et à partir de l'analyse environnementale documentée du site le responsable opérationnel détermine l'incident environnemental majeur qui fera baisser le drapau. 3 mois si ce cas se présente. Il assure que ce critère soit connu et approuvé par ses équipes. Il est entendu que si un incident environnemental majeur survient sur un site autre que le drapau, sera également basé	Basé du drapau immédiat pour 3 mois	Le responsable du site est responsable de la base du drapau.

ENGAGEMENT BOUYGUES HABITAT RESIDENTIEL – LABEL CHANTIER TOPSITE

Les grilles de critères



QUALITÉ & SATISFACTION CLIENT

CRITERES	COMPREHENSION DU CRITERE	OBTENTION	GOVERNANCE / QUI FAIT QUOI ?
Organisation en vue de garantir la qualité produit	Le site met en place un dispositif visant à garantir la qualité produit (pour la part propre les corps d'état techniques et les corps d'état architecturaux) - Analyse des risques techniques - Plan de contrôle en adéquation à suivre et à piloter	OUI / NON Si NON : pas d'obtention	Le service Qualité Environnement anime le suivi Qualité en coordination avec le responsable du site. Il assure que les éléments seront disponibles en amont de l'évaluation sur site
Implication client	Suite au premier audit, le site envoie le rapport au client en expliquant que le site peut être labellisé TOPSITE et valide que ce dernier élément pas d'obtention - présence du client à la levée du drapau	VALIDATION DU CLIENT NÉCESSAIRE	Il est en charge de rentrer les éléments dans KIZEO avec le responsable opérationnel du site
Qualité produit	Mise en place d'actions innovantes qui permettent d'améliorer la qualité produit, la satisfaction client et la livraison (exemple : lean management...)	BONUS	Le service Qualité Environnement anime le suivi Qualité en coordination avec le responsable du site
Recherche & Développement	Le chantier explore des initiatives de la R&D ou accepte d'être pilote pour une expérimentation R&D	BONUS	Il assure que les éléments seront disponibles en amont de l'évaluation sur site
Digital	Le site met en place une innovation digitale qui améliore la productivité et la qualité produit Par exemple, la mise en œuvre d'IA dans un cas d'usage du BIM facilitant les activités de production	BONUS	Il est en charge de rentrer les éléments dans KIZEO avec le responsable opérationnel du site
Qualité et satisfaction client	En amont de l'opération le responsable opérationnel détermine quel est le sujet prioritaire lié à la qualité ou la satisfaction client qui fera baisser le drapau. 3 mois si ce cas se présente. Il assure que ce critère soit connu et approuvé par ses équipes	Basé du drapau immédiat pour 3 mois	Le responsable du site est responsable de la base du drapau.

ENGAGEMENT BOUYGUES HABITAT RESIDENTIEL – LABEL CHANTIER TOPSITE

Les grilles de critères

SOCIAL

CRITERES	COMPREHENSION DU CRITERE	OBTENTION	GOVERNANCE / QUI FAIT QUOI?
Travail forcé Travail dissimulé Travail des enfants	Le site a mis en place un système de comités et de traçabilité et assure l'accueil des collaborateurs (part groups, migrants et sous-traitants) dans une situation de travail forcé, dissimulé ou qu'il s'agit d'enfants.	OUI / NON 5: NON - pas d'obtention Il s'agit également d'un critère drapeau car le site peut voir son classement baisser en dehors des phases d'audit si ce critère n'est pas respecté.	Le responsable du site assure avec le RH de la tenue de cet indicateur et anticipe d'avoir les données en amont de l'évaluation sur site. Il remplit avec le responsable OE cette partie dans KIZEO. Le responsable du site est responsable de la tenue de drapeau.
Intégration sur site	Le site organise l'intégration de chaque nouvel arrivant en fonction de son statut (encadrement, compagnon...).	OUI / NON 5: NON - pas d'obtention	Le responsable du site assure avec les RH et la filière Prévention de la tenue de cet indicateur et anticipe d'avoir les données en amont de l'évaluation sur site. Il remplit avec le Responsable OE cette partie dans KIZEO.
Standards base-vie & contennements	Les compagnons employés sur le site disposent de contennements et le cas échéant de bases vie qui respectent l'ensemble des standards définis par Bouygues Construction.	OUI / NON 5: NON - pas d'obtention	Le responsable du site assure avec les RH et la filière Prévention de la tenue de cet indicateur et anticipe d'avoir les données en amont de l'évaluation sur site. Il remplit avec le Responsable OE cette partie dans KIZEO.
Social	Mise en place d'une action d'innovation sociale sur les sites. (à défaut, remplir : Bonnes pratiques qui vont au-delà des standards base vie.), ou sur d'autres critères sociaux tels que la transmission du savoir, l'animation d'équipe.	BONUS	Le responsable du site assure avec le RH de la tenue de cet indicateur et anticipe d'avoir les données en amont de l'évaluation sur site. Il remplit avec le responsable OE cette partie dans KIZEO.
Qualité de vie au travail	Mise en place d'actions innovantes ou de bonnes pratiques sur le site en vue d'améliorer le bien-être au travail, le bien-être ensemble.	BONUS	Le responsable du site assure avec le RH de la tenue de cet indicateur et anticipe d'avoir les données en amont de l'évaluation sur site. Il remplit avec le responsable OE cette partie dans KIZEO.

Annexe 20

**Les standards environnementaux
(document Bouygues)**



Issus des réglementations nationales les plus exigeantes et de pratiques exemplaires observées au sein du Groupe, ces standards vous garantissent une exécution des travaux dans le plus grand respect de l'environnement et des riverains.

DÉPLOYER NOS STANDARDS ENVIRONNEMENT

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT SUR NOS CHANTIERS



STANDARDS
ENVIRONNEMENTAUX

NOMMER UN RESPONSABLE ENVIRONNEMENT

Pendant la phase de préparation de chantier, nous désignerons parmi l'encadrement du personnel un Responsable Environnement du chantier qui sera l'interlocuteur privilégié du Maître d'ouvrage pour les aspects environnementaux.

TRAVAILLER DANS UN CHANTIER PROPRE

Nous veillerons particulièrement au respect des points suivants :

- des moyens seront mis à disposition pour assurer la propreté du chantier : filets sur les bennes de tri des déchets, aire de lavage des bennes à béton, points d'eau, possibilité d'arrosage du chantier,
- nous assurerons le nettoyage quotidien des zones de travail,
- les déchets seront évacués au fur et à mesure de leur production,
- il sera effectué au minimum une fois par semaine un nettoyage complet du chantier,
- le nettoyage des contournements intérieurs et des abords, des accès et des zones de passage, ainsi que des zones de travail, sera effectué régulièrement si nécessaire. Un lave-bottes sera mis en place devant les contournements, durant tout le chantier, une attention particulière sera apportée aux abords du chantier. En cas de salissure des voies, un nettoyage par balayuse sera effectué.

ENVIRONNEMENT

PROCÉDURES DE SUIVI

Afin d'assurer une parfaite gestion du tri et répondre à l'objectif de tri des déchets, Bouygues Bâtiment Ile-de-France a mis en place une procédure de suivi des déchets.

Sur le chantier, le responsable environnement aura pour charge le suivi et le contrôle des objectifs fixés pour le recyclage des déchets.

Tous les bons de suivi de déchets et les engagements de recyclage seront conservés et classés sur le chantier.

Ils permettront de mettre à jour mensuellement le tableau de synthèse qui récapitulera :

- les quantités de déchets produites dans le mois,
- les quantités recyclées dans le mois,
- le cumuli des quantités produites depuis le début du chantier,
- le cumuli des quantités recyclées depuis le début du chantier.

METTRE EN PLACE UNE GESTION DES DÉCHETS DE

CHANTIER EXIGEANTE

Collecte et tri des déchets sur le chantier ou en centre spécialisé Bouygues Bâtiment Ile-de-France mettra en place un tri efficace sur le chantier en se basant sur son expérience pour organiser les zones de tri et sensibiliser les intervenants.

Les zones de déchets permettront de collecter et trier les déchets avec les catégories suivantes :

- DIB,
- métaux,
- bois,
- inertes,
- une benne DIS sera ajoutée sur les mêmes zones déchets.

Tous les intervenants seront sensibilisés au tri sur le chantier et Habitat Résidentiel se chargera d'assurer la responsabilité du tri sur toute la durée de son chantier.



RÉDUIRE LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES DE CHANTIER

Le stationnement des véhicules du personnel sera réduit et optimisé afin de produire le moins de gênes ou nuisances pour les infrastructures avoisinantes. Une réflexion sur l'acheminement du personnel sur le chantier sera menée en favorisant l'utilisation des transports en commun proches (RER, bus).

RÉGLEMENTER L'ACCÈS AUX VÉHICULES LOURDS

Un plan d'accès au chantier indiquant l'itinéraire d'accès ainsi que les principales zones de stationnement et de livraison, sera fourni systématiquement à chacune de nos entreprises Sous-traitants. Les fournisseurs chargés des approvisionnements seront tenus informés de la démarche de qualité environnementale du chantier. Le nettoyage des roues des camions sera réalisé à la sortie du chantier.

LIMITER LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

La limitation des nuisances (acoustiques, visuelles, dues au trafic, ...) concerne les riverains, mais aussi le personnel travaillant sur le site.

ACOUSTIQUE

Dans la mesure du possible, nous utiliserons des équipements insonorisés (les fiches techniques du gros matériel utilisé seront fournies).
Habitat Résidentiel est également équipé d'équipements électriques ou hydrauliques, en remplacement des équipements pneumatiques.
Les fiches techniques du matériel électrique ou hydraulique utilisé seront systématiquement fournies.
Le carnet d'entretien de chaque matériel avec un circuit hydraulique et fonctionnant par combustion sera également fourni. Les horaires d'utilisation de certains matériels seront adaptés en fonction des contraintes des avoisinants.

AIR

Les dispositions suivantes seront prises :

- il sera prévu l'utilisation d'engins munis d'un filtre à poussière,
- un arrosage des poussières du chantier si nécessaire,
- la liste des matériaux susceptibles d'émettre des gaz (CO, HC, NOx) et des particules polluantes sera fournie,
- un dispositif permettant d'évacuer les poussières et les fumées dans les niveaux d'infrastructures sera mis en place si nécessaire.

ECLAIRAGE

Afin de limiter les nuisances dues à l'éclairage de chantier, celui-ci sera programmable ou commandé par une horloge de chantier permettant l'extinction de l'éclairage le soir et les week-ends.

SOL, SOUS-SOL ET EAU

Les dispositions suivantes seront prises :

- aucune vidange de matériel ne sera réalisée sur le site,
- la liste des matériaux susceptibles de polluer l'environnement (notamment par déversement accidentel) sera fournie. Elle comprend tous les équipements à moteur (compresseur, etc.),
- toutes les fiches correspondant à l'utilisation et à l'impact sur l'environnement de chacun de ces matériels seront fournies par le Responsable Environnement du chantier,
- les produits dangereux seront étiquetés,
- il sera utilisé les produits les moins toxiques, dans la mesure du possible (huile de décoffrage végétale...),
- un kit de dépollution sera présent en permanence sur le chantier,
- une procédure d'urgence sera mise en place en cas de pollution accidentelle de l'eau ou du sol.

POUR L'EAU

Les mesures mises en place sur le chantier pour gérer et contrôler les consommations en eau seront au minimum les suivantes :

- mise en place de brousses pour pousser dans les sanitaires,
- mise en place d'électrovannes,
- lance stop-net pour jet d'air ou d'eau,
- mise en place de brumisateurs pour poste de travail, ou poste de chargement et pour lieu confiné,
- Campagne d'affichage régulièrement mise à jour dans les cantonnements pour sensibiliser les Compagnons et rappel lors des formations sécurité.

POUR L'ÉLECTRICITÉ

Les mesures mises en place sur le chantier pour gérer et contrôler les consommations en énergie seront à minima les suivantes :

- mise en place de détecteurs de présence pour éclairage des espaces de cantonnements,
- mise en place d'un régulateur sur le chauffage dans les espaces de cantonnements et dans les bureaux,
- mise en place de ferme porte dans les cantonnements,
- éclairage basse consommation dans les espaces de cantonnements,
- campagne d'affichage dans les espaces de cantonnements pour sensibiliser les Compagnons sur les gestes à adopter dans la base vie (chauffage, eau, tri des déchets,...) et rappel lors des formations sécurité,
- mise en place de compteurs pour pouvoir faire des relevés mensuels et suivre la consommation en électricité du chantier et de la base vie.

MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS EN EAU ET EN ÉNERGIE

UN COMPACTEUR A CARTONS

utilisé plus particulièrement par nos partenaires Sous-traitants en phase CES.
Il permet le tri et le recyclage des cartons.



UTILISATION D'HUILE DE DÉCOFFRAGE VÉGÉTALE BIO

et mise en place d'un bac de récupération pour éviter la dispersion des effluents dans le sol en cas de fuite.



UN SYSTÈME ÉCOLEAU

mis en place sur le réseau d'alimentation du chantier et des cantonnements. Il permet de couper l'alimentation pour éviter les fuites à des horaires prédéfinis (notamment la nuit).



De l'outillage ELECTROPORATIF

Réduction des nuisances, auprès des riverains mais aussi des différents intervenants du chantier, en remplaçant un compresseur et des matériel-pneumatiques par des outils électroporatifs.

INFORMER ET SENSIBILISER

INFORMER LES RIVERAINS

La mise en place d'une communication au plus tôt sur le déroulement de votre chantier permettra aux riverains de mieux appréhender les changements auxquels ils devront faire face.

Si vous le souhaitez, nous nous engageons à mettre en place une communication auprès des riverains.

En effet, nous disposons déjà de toute une gamme d'outils de communication : panneaux d'information, boîte aux lettres riverains, journées portes ouvertes, réunions d'information, bulletins d'information.

ÉCOUTER LES RIVERAINS

Nous nous engageons à être en permanence à l'écoute des riverains, en mettant à leur disposition un numéro vert. Toutes les doléances seront traitées au Siège, en synergie avec le chantier, pour une réponse rapide.

Le registre des doléances est à votre disposition si vous souhaitez le consulter.

Un panneau d'information sera également mis en place sur votre opération.



FORMATION INTERNE

Dès son arrivée sur le chantier, tout nouvel intervenant sera informé et sensibilisé, par la direction de travaux et le responsable environnement chantiers, aux exigences du chantier propre.

Cette formation permettra de sensibiliser les compagnons et les chargés d'affaires aux enjeux environnementaux du chantier, et de leur préciser les dispositifs à mettre en œuvre : tri des déchets, réduction des bruits et des pollutions, propreté du chantier etc.

LIVRET D'ACCUEIL

Il reprend ces différents aspects et sera distribué au démarrage de chantier à chaque intervenant.

La tenue des ouvriers et du personnel de chantier présent sur le site devra faire apparaître le logo de leur entreprise.

Un système participatif, type boîte « à idées », pourra être mis en place à l'entrée des baraquements du chantier pour les Compagnons qui souhaiteraient apporter des améliorations à la démarche environnementale du chantier.

Annexe 21

**Extraits d'une note de programmation
de l'Écoquartier
(document INTENCITÉ)**



Ville de Bagneux



24.01.2017 - NOTE 8-
PROGRAMMATION COMMERCIALE
PROJET VICTOR HUGO

UNE PROGRAMMATION COMMERCIALE DEVANT VALORISER LES ATOUS DU SITE

OBJET DE LA NOTE

Cette note s'inscrit dans le cadre du projet d'éco-quartier Victor Hugo prévoyant l'émergence d'un nouveau quartier aux usages mixtes et directement connecté à la métropole par les lignes 4 et 15. La Ville de Bagnoux a défini les orientations stratégiques pour la programmation commerciale du site.

Dans cette optique, la présente note s'attache

à revenir sur le contexte commercial dans lequel s'inscrit le projet Victor Hugo ;

- la vocation commerciale souhaitée pour la polarité Victor Hugo;

- l'analyse des caractéristiques des lots commerciaux projetés ;

- le marchandisage imaginé pour le site en fonction de la vocation commerciale ;

- les conditions opérationnelles et financières souhaitées pour l'émergence et la pérennité de la future polarité.

UN QUARTIER A INSCRIRE DANS UNE STRATÉGIE COMMERCIALE D'ENSEMBLE

La Ville de Bagnoux a acté en 2013 une stratégie commerciale à l'échelle de la ville. Longtemps structurée autour d'une multitude de pôles de proximité maillant les différents quartiers, Bagnoux connaît de nombreux projets visant à définir des polarités aux identités claires :

- le centre-ville, mettant en avant l'esprit village autour d'une offre alimentaire et de restauration traditionnelle et qualitative ;

- les Mathurins, la nouvelle polarité commerciale qui s'adressera à la fois et aux habitants, actifs et étudiants avec une offre tournée vers la proximité, le sport, l'événementiel, les nouvelles formes de consommation ;

- la RD920, tournée vers le commerce de flux et de destination de qualité en équipement de la maison et de la personne, dans un cadre urbain requalifié ;

La programmation commerciale de Victor Hugo devra s'inscrire dans cet environnement commercial afin de garantir l'équilibre avec ces polarités. A la lecture des atouts de positionnement dont bénéficiera le quartier, l'offre commerciale devra se positionner dans le but de constituer une polarité structurante pour Bagnoux et ses alentours. Au vu du volume commercial limité de l'opération pour une offre centrale et structurante (8112m² projetés entre G1, G2 et G3, dont 3 997 m² pour Simply Market), le quartier devra se démarquer par la composition de son offre pour acquérir ce rôle de centralité forte.

DES ATOUS DE POSITIONNEMENT ET DE FONCTIONNEMENT FAISANT CENTRALITÉ

Le projet d'éco-quartier Victor Hugo bénéficie de nombreux atouts permettant de constituer une véritable centralité à l'échelle de Bagnoux et ses alentours. La programmation commerciale devra se déployer de façon à profiter de l'ensemble de ces atouts

- **une desserte et une accessibilité efficace**: Le quartier Victor Hugo profitera des nouvelles connexions directes à la métropole par la ligne 15 du Grand Paris Express et le prolongement de la ligne 4. Cette desserte en transports renforcée occasionnera des flux quotidiens représentant un potentiel fort pour les commerces implantés. L'offre proposée devra se démarquer par des commerces attractifs, attrayants, originaux et directement identifiables en sortie de gare afin de capter ces flux quotidiens et attirer une clientèle extérieure. Le quartier profitera également d'une bonne accessibilité routière la connectant aux autres quartiers de Bagnoux grâce à sa proximité d'axes structurants : rue de verdun connectée à l'avenue Aristide Briand, avenue Victor Hugo. La spatialisation de l'offre commerciale devra créer une véritable accroche sur ces axes afin de contribuer à lisibilité du quartier depuis l'extérieur ;

- **une diversité d'usages et de fonctions**: Victor Hugo sera également un quartier aux usages mixtes intégrant logements, locaux d'activités et ensembles tertiaires ainsi que des espaces publics requalifiés.

Cette diversité des fonctions se retrouvera dans les personnes pratiquant le quartier habitants, actifs, passants. L'offre commerciale devra s'inscrire dans cette diversité de pratiques : restauration, offre alimentaire et services de proximité, équipement de la personne attractif. Cette offre

devra aussi permettre de faire liaison avec le secteur de la Pierre Plate dont la fonction commerciale est amenée à diminuer. La spatialisation des différents types d'activité devra tenir compte de ces enjeux pour s'adresser aux différents usagers du quartier.

- **une centralité vivante et vécue** : L'animation du quartier sera également un élément prépondérant pour affirmer l'émergence d'une nouvelle centralité vécue à Bagnoux. Le rôle de l'offre commerciale dans cette animation sera un enjeu majeur : d'une part, en proposant une offre sédentaire dynamique et régulièrement animée ; d'autre part, le marché de plein air déployé sur le quartier animera régulièrement le quartier tout en complétant l'offre sédentaire.

Les lots dédiés au commerce devront permettre d'implanter les activités de façon à valoriser ces atouts et s'intégrer à cette nouvelle centralité émergente.

LA PROGRAMMATION SOUHAITÉE POUR UNE NOUVELLE CENTRALITÉ

Afin de répondre à cette diversité d'enjeux pour le nouveau quartier Victor Hugo, nous proposons une programmation selon trois univers

- **un univers loisirs plaisir** : pour tirer parti des atouts de desserte et de positionnement, le commerce de Victor Hugo doit créer une différence en proposant une offre se démarquant. Directement connecté à la sortie de gare de la ligne 15 sur G1, cet univers s'articulera autour de commerces contribuant à l'image dynamique du quartier, dans les thématiques de l'équipement de la personne et des loisirs. A titre d'exemple quelques enseignes pouvant être ciblées :

- déco et quotidien (ex:Hema, Pylones)
- les loisirs (ex:Oxybul, Gibert Joseph)
- l'alimentaire exceptionnel (ex:Jeff de bruges, Leonidas, Naturalia, Bio c'bon, Nicolas)

HYPOTHÈSE POUR LA SPATIALISATION DES UNIVERS COMMERCIAUX

La programmation commerciale du site devra faire l'objet d'une spatialisation précise des activités au sein de chacun des lots au sein des différents lots au regard des caractéristiques définitives des cellules. En amont nous proposons une localisation des univers évoqués pour guider l'élaboration du plan de merchandising.

de déchets, relais colis/poste, etc.)

Chacun de ces univers permettra de répondre aux différentes vocations du quartier, de la proximité à la fréquentation plaisir, en passant par l'emploi. Un travail sur la scénographie et la signalétique (enseignes, panneaux, etc) sera essentiel pour faire fonctionner ces différents secteurs en complémentarité. Au regard de l'offre de pharmacie présente aux abords du site (4 pharmacies à moins de 5 minutes), le développement d'une pharmacie sur le site n'est pas envisageable, si ce n'est par la relocalisation de l'une des officines existantes.

UNE OFFRE COMPLÉMENTAIRE AUX REZ-DE-CHAUSSEE

Une offre commerciale complémentaire à ces univers sera également déployée :

- un marché non sédentaire, d'une vingtaine d'étals déployé le long du linéaire commercial de Simply Market. Ce marché devra interagir avec le commerce de rez-de-chaussée afin de contribuer au dynamisme du quartier. Les étals devront être orientés vers les façades commerciales afin de créer cette interaction. Il devra également être déployé en complément des autres marchés de Bagneux, au village et place Léo Ferré et être articulé avec les pratiques du quartiers (habitants et actifs).

Un déploiement en fin d'après-midi-soirée sur deux séances non occupées par les autres marchés serait pertinent (mercredi et vendredi par exemple). La composition sera orientée principalement vers l'alimentaire afin de compléter l'offre sédentaire présente.

- des food trucks, participant à l'animation de la place du quartier en lien avec les restaurants déjà présents;
- un marché de plein air pouvant proposer une offre en soirée à destination des habitants et usagers;
- une activité au sein du local de la gare de la ligne 15 pour le développement d'une activité type Relay

- le bien-être (ex: Marionnaud, Sephora)

- **un univers food court** : afin de contribuer à l'animation de la place et de capter les actifs du site, une offre de restauration pourrait être déployée sur le pôle au niveau de G3. Pour créer une destination identifiée, il s'agira de déployer à minima un choix de 3 restaurants différents, animant la place centrale du quartier. Le nombre d'emplois créés à proximité du site (9000 environ) permettront d'assurer la viabilité des activités développées, qui pourront être consolidées en limitant le développement de l'offre de restauration inter-entreprises concurrençant les activités implantées. Les porteurs de projet retenus devront également pouvoir assurer un niveau de qualité suffisant pour être attractif auprès des actifs du site. L'offre pourrait notamment s'articuler autour de :

- restauration traditionnelle type café-brasserie
- offre de snack rapide qualitatif
- tout type de restauration pour diversifier l'offre (asiatique, etc.) tout en veillant à la qualité du porteur de projet

- **un univers proximité et service** : ce secteur jouera le rôle de connexion avec le quartier de la Pierre Plate, et s'articulera sur les lots G1, G2 et G3 afin de proposer une offre alimentaire et de services aux usagers du quartier, complémentaire à l'offre existante à proximité à moins de 5 minutes à pied du site (primeur aux quatre saisons rue de Verdun, tabac-presse avenue henri barbusse, pharmacies Devaux Lebigre/du rond point / squalli) :

- socle alimentaire assurant la réponse aux besoins de proximité : boulangerie, boucher-charcutier
- services de proximité complémentaires : coiffeur, institut de beauté, banque (desservant la partie nord du quartier, en complément de la BNP au sud), pressing, fleuriste, conciergerie de quartier pour des services complémentaires (collecte



DES CARACTÉRISTIQUES DE LOTS POSANT QUESTION

La fonction commerciale du quartier Victor Hugo sera déployée sur les lots G1, G2 et G3. Nous proposons ici une lecture technique et critique des différents lots ouverts au commerce afin de relever les atouts et points de vigilance à prendre en compte dans le déploiement du projet :

G1 – 3 LOCAUX- 1 500 M² SDP

2 locaux en rez-de-chaussée et mezzanine,
1 local rez-de-chaussée

Commerce 1 – 259 m² SDP
(114m² rez-de-chaussée + 145 m² mezzanine)

Atouts/opportunités :

- un positionnement stratégique sur le carrefour Pasteur-Victor Hugo devant créer une accroche forte depuis l'axe structurant du quartier ;

Faiblesses/menaces :

- une configuration du local complexe due à l'escalier du local créant un passage étroit dans la cellule ;
- une mezzanine traversante donnant sur une façade non commerçante sur l'avenue Pasteur;

Commerce 2 - 293 m² SDP en Rdc

Atouts/opportunités :

- un positionnement stratégique sur deux façades commerciales, côté place et sur la voie centrale du quartier ;
- un emplacement très visible devant accueillir une activité moteur ;

Faiblesses/menaces :

- 4 accès prévus sur la cellule pouvant être difficiles à gérer pour le commerçant

Commerce 3 - 948 m² (386 m² rez-de-chaussée , 562 m² mezzanine)

- Atouts/opportunités :**
- une surface très importante qu'il faudrait envisager de découper pour accueillir plusieurs activités;
 - un positionnement stratégique pour l'extrémité de la cellule à valoriser directement adressé sur le carrefour Pasteur Verdun ;

Faiblesses/menaces :

- une mezzanine sur-dimensionnée par rapport à la surface du rez-de-chaussée à questionner en cas de découpage

Questions complémentaires

- une façade quasi aveugle sur la rue Louis Pasteur ne rendant pas les commerces visibles depuis l'extérieur du quartier ;
- des distances importantes (30-40 m) entre la sortie de la gare côté Pasteur et les façades commerciales ne permettant pas de capter facilement les usagers de la gare;

G2 – 2 LOCAUX- 4 209 m² SDP

1 local R-1 jusqu'à R+1,
1 local rez-de-chaussée

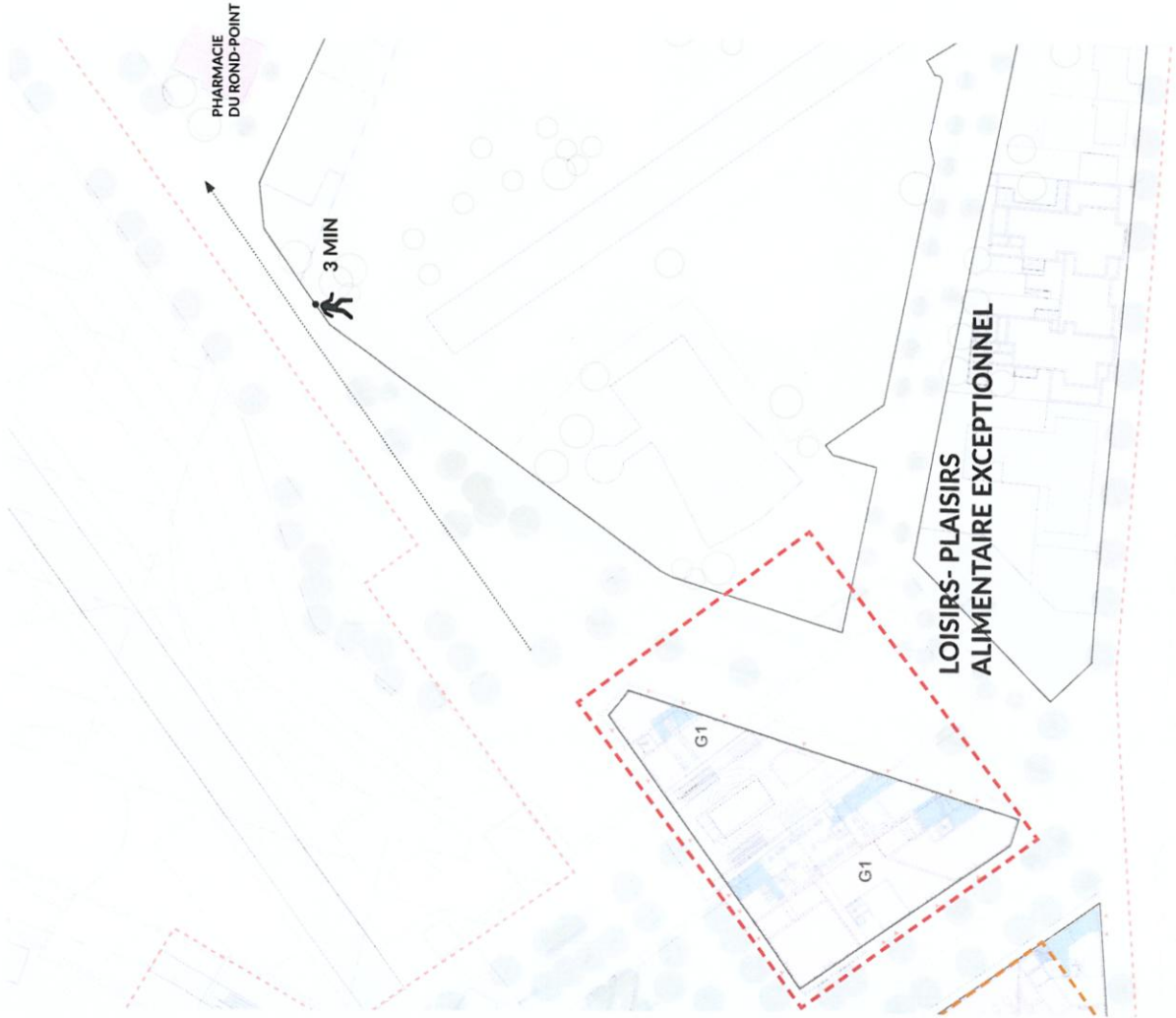
Commerce – 212 m² SDP en rez-de-chaussée

Atouts/opportunités :

- un positionnement stratégique face à la sortie de gare permettant de capter les usagers;
- une localisation à proximité de la locomotive Simply Market pour profiter de ses flux;

Faiblesses/menaces :

- un positionnement peu avantageux en bout de linéaire et éloigné des flux, peu moins visible avec une seule façade commerçante
- une rupture de linéaire entre la vitrine et celle du Simply due à l'entrée de hall ne créant pas de continuité visuelle entre les deux commerces



Surface Simply Market- 3 997 m² SDP
(450 m² R-1, 1 587m² rez-de-chaussée,
405 m² mezzanine, 1466 m²R+1, 88m²
R+1 mezzanine)

questions:

- comment seront traitées les façades du magasin Simply déployées sur l'ensemble du linéaire ?
- comment seront traités les façades des locaux techniques et déchets pour assurer la mise en valeur du linéaire rue de Verdun ?
- comment gérer les livraisons du magasin sur la rue de Verdun tout en maintenant une circulation facilitée sur l'axe ?

Questions complémentaires

- la localisation du hall C pourrait-elle évoluer vers une fonction commerciale pour valoriser un emplacement prime ?

G3 - 1 SOCLE REZ-DE CHAUSSEE ET MEZZANINE- 2 259 M²

Atouts/opportunités :

- un positionnement optimal de la façade est du local pour le déploiement d'activités de restauration sur la place centrale grâce à un ensoleillement important
- un socle important permettant de développer plusieurs activités pour une offre variée
- un positionnement ouest sur la Rue Châteaubriant permettant de créer une accroche commerciale orientée vers la proximité et l'alimentaire en lien avec le quartier de la Pierre Plate ;

Faiblesses/menaces :

- un éloignement de G1-G2 (70m) qui doit être pris en compte dans la programmation commerciale;
- une façade ouest à l'opposé de la sortie de gare

CRÉER LES CONDITIONS POUR LA RÉUSSITE D'UN PROJET COMMERCIAL

- quelles modalités de recherche de porteurs de projets qualitatifs ?

afin de garantir la réussite du projet commercial, et le développement d'activités valorisant les atouts du site, il s'agira de mettre en place un processus validant la pertinence des porteurs de projets retenus, en collaboration avec le propriétaire des lots commerciaux: appel à projet, candidature, audition des porteurs de projets croisée entre ville et propriétaire

- quelle grille de valeurs locatives ?

le projet étant organisé en plusieurs tranches, l'arrivée des habitants et actifs sera conditionnée par ces livraisons au fur et à mesure de l'évolution du projet. Le gestionnaire des locaux commerciaux devra assurer la mise en place de loyers évolutifs calés sur les livraisons de logements et de bureaux afin de faciliter l'activité des commerçants au lancement de leur activité (franchises de loyers).

- quel plan de marchandisage pour les différents lots du site ?

- quelles modalités d'animation et de mise en scène des locaux commerciaux ?

afin d'affirmer une centralité forte, les commerces devront être partie prenante de la vie du quartier. Il sera possible d'assurer la participation des commerces à des démarches d'animation commune en mettant en place une taxe sur le loyer alimentant un fond dédié à la mise en place d'animations : achat de matériel, quinzaïne commerçante, etc.

- quelle durée d'engagement et de portage des locaux commerciaux ?

le portage des locaux commerciaux par un investisseur unique est un atout pour le projet. Il sera nécessaire de conforter ce statut pour assurer la pérennité du projet. Il sera donc nécessaire dans un premier temps de veiller au portage des locaux pendant un temps minimal de 3 périodes triennales (baux 3/6/9 ans). En cas de revente, il est nécessaire d'interdire la vente à la découpe pour assurer la vente de l'ensemble des lots groupés et non individuellement.





INTENCITÉ

Atelier d'urbanisme commercial

33 cité industrielle

75011 Paris

01 43 58 19 37

nicolas.bonnefoy@intencite.eu

Annexe 22

Clause d'insertion (lot G3)

20.3.5 INSERTION SOCIALE

L'Acquéreur s'engage à insérer dans les marchés de travaux (qu'il conclura avec les entreprises chargées de la réalisation du programme, des obligations permettant de parvenir à un objectif d'emploi de personnes en insertion à hauteur d'un minimum de CINQ (5) % des heures travaillées pour la réalisation des Biens objet des présentes.

Les personnes en insertion dont l'emploi peut être comptabilisé au titre du nombre d'heures d'insertion sont celles qui auront été présentées ou agréées par la structure administrative locale chargée de missions en faveur de l'insertion (type : ETTI : entreprise de travail temporaire d'insertion ou GEIQ : groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification...).

Un suivi des heures d'insertion par l'activité économique sera effectué par le maître d'œuvre et fera l'objet d'un compte-rendu chaque semestre. L'Acquéreur s'engage à transmettre chaque semestre au Vendeur l'état semestriel du nombre d'heures d'insertion par l'activité économique.

Il est entendu que dans le cas où l'Acquéreur justifierait que les offres d'emploi portées à la connaissance de cette structure sont inappropriées ou restées sans suite pendant la durée d'exécution des marchés, le nombre d'heures de travail correspondant ne sera pas comptabilisé comme manquantes pour le calcul de la pénalité ci-après.

L'Acquéreur justifiera valablement d'avoir accompli les obligations d'insertion ci-dessus souscrite en transmettant au Vendeur :

- copie des clauses d'insertion intégrées dans les pièces administratives (CCAP, AE) des marchés de travaux qu'il aura souscrits avec les entreprises chargées de la réalisation du programme

- les rapports de suivi établis par la structure administrative locale chargée de missions en faveur de l'insertion justifiant du nombre d'heures d'insertion effectif
- les rapports de suivi établis par la structure administrative locale chargée de missions en faveur de l'insertion justifiant du nombre d'heures d'insertion effectif ou les demandes de transmission de ces documents à la structure administrative restées sans suite,

Ces justifications devront être transmises au stade livraison / au stade de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Annexe 23

**Plaque sur l'insertion professionnelle
(document Bouygues Construction)**

INSERTION PROFESSIONNELLE

**Valoriser
l'humain
au cœur
des territoires**



**BOUYGUES
CONSTRUCTION**

Shared innovation

↓

nos 
convictions

↑



Philippe BONNAVE,
Président-directeur général
de Bouygues Construction

“Être une entreprise engagée, c’est avant tout participer à l’activité économique et contribuer au développement des territoires où elle est présente.

Avec plus de **1 million d’heures d’insertion réalisées par an**, nous voulons faire de Bouygues Construction un acteur de référence dans l’emploi local et dans l’insertion par l’activité économique en France et à l’international.

Notre engagement: donner une chance d’accès ou de retour à l’emploi aux personnes rencontrant des difficultés

sociales et/ou professionnelles.

Nous les accompagnons sur le chemin de la confiance et de la réinsertion. Pour atteindre cet objectif, nous déployons une politique d’insertion volontariste qui va au-delà des obligations contractuelles et qui bénéficie à la société civile dans sa globalité.

Notre approche: l’implication de tous nos collaborateurs et le soutien de nos parties prenantes, en particulier des entreprises partenaires, nous permettent de nous engager ensemble pour construire des parcours d’insertion durable.”

un engagement de tous, partout

+ de 1 million d'heures d'insertion par an
+ de 650 personnes en insertion en équivalent temps plein

L'engagement du Groupe se traduit concrètement en France et à l'international par :

- **1 ACTION D'EMPLOI ET D'INSERTION POUR CHACUN DE NOS CHANTIERS ET SITES**
- **1 ACTION DE FORMATION SUR TOUS NOS GRANDS CHANTIERS DOTÉS D'UNE CLAUSE D'INSERTION**

La politique insertion de Bouygues Construction repose sur 3 principes fondamentaux :

- **FAIRE CONFIANCE AUX ACTEURS DE PROXIMITÉ**
Impliqués dans la vie des territoires, nous travaillons avec les acteurs locaux de l'emploi et de l'insertion pour construire ensemble des parcours cohérents.
- **PRIVILÉGIER UNE DÉMARCHÉ QUALIFIANTE**
L'accompagnement individuel et la montée en compétence par une formation qualifiante, sur site ou dans des centres de formation, sont les clés du succès d'une insertion durable et qualitative.
- **NOUS DÉVELOPPER GRÂCE À LA DIVERSITÉ**
L'insertion est pour Bouygues Construction un véritable outil de recrutement et nourrit une autre ambition du Groupe : la diversité.



**une
collaboration
de proximité,
une réponse
→ sur-mesure ←**

Sur tous les territoires où nous sommes implantés, nous nous engageons à faire appel aux compétences locales. En concertation avec les structures de l'insertion, nous définissons des actions adaptées aux réalités du bassin d'emploi.

Former & accompagner

Création d'une formation dédiée au métier d'opérateur tunnelier

*Extension de la ligne 14 du métro (Saint Ouen – 93),
Bouygues Travaux Publics
Partenaires : Humando,
Centre Gustave Eiffel*

→ Signature de **6 CDI** à l'issue de la formation.

→ Formation dupliquée sur les prochains chantiers de tunnels.



Des tuteurs pour un suivi personnalisé

“ J'étais sans emploi, je ne connaissais pas le bâtiment. Ça me plaît et je le conseillerais même à d'autres. J'ai rencontré des gens qui m'ont donné le goût du travail.”

Gaston, compagnon en insertion sur le chantier du Palais de Justice de Paris

“ C'est toujours un plaisir et une fierté pour moi de transmettre mon savoir, surtout à des personnes motivées et courageuses comme Gaston.”

Sabino, compagnon expérimenté tuteur de Gaston

Diversifier nos actions

Féminisation de nos équipes

L'AMBITION MIXITÉ DU GROUPE PORTE ÉGALEMENT SUR LES MÉTIERS DE COMPAGNONS, TRADITIONNELLEMENT MASCULINS.

Centre hospitalier Nord Deux-Sèvres (Faye-l'Abbesse – 79), Bouygues Bâtiment Grand Ouest et Bouygues Bâtiment Centre Sud-Ouest
Partenaires : GEIQ BTP Poitou-Charentes, Maisons de l'emploi et de la formation, AFPA

→ **Une formation en contrat de professionnalisation** au métier de coffreur-bancheur, alternant théorie et application pratique sur chantier.

20%
de femmes
dans
la promotion



Emploi de personnes handicapées

LE GROUPE MÈNE UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE RECRUTEMENT DE PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP.

Bouygues Energies & Services

→ **10 forums par an dédiés au recrutement de personnes en situation de handicap**, dont 2 virtuels.
→ Recours régulier au secteur protégé.

500 000 euros/an

confiés
au secteur protégé
par
Bouygues
Energies
& Services

Des partenaires et des métiers variés

AU-DELÀ DES MÉTIERS DE TRAVAUX, BOUYGUES CONSTRUCTION DIVERSIFIE LES MISSIONS RÉALISÉES PAR DES PERSONNES EN INSERTION.

La Seine Musicale (Boulogne-Billancourt – 92), Bouygues Bâtiment Ile-de-France
Partenaires : Table de Cana, Humando

→ **Service de restauration** sur le site proposé par une entreprise d'insertion.

→ **Des missions administratives** en appui à la Maîtrise réalisées par des personnes en insertion.

LORS DE LA RÉHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN SITE OCCUPÉ, UNE PERSONNE EN INSERTION EST DÉDIÉE À LA RELATION AVEC LES LOCATAIRES.

→ Relations **de confiance et de proximité** entre l'équipe Travaux et les résidents.

→ À la fin du chantier, orientation des personnes en insertion vers des missions administratives ou en travaux.

15 chargés de relations locataires en insertion chez Bouygues Bâtiment Sud-Est



Collaborer avec les acteurs locaux

LE GROUPE S'APPUIE SUR LES PROFESSIONNELLS DE L'INSERTION DU BASSIN LOCAL.

“ La collaboration s'est très bien passée, nous avons eu la chance d'avoir d'emblée un interlocuteur RH qui a voulu travailler sur du qualitatif et de la formation. Bouygues Construction a vraiment joué le jeu et cela a été un partenariat dès le début.”

Marie-Sophie BENTOUTA, facilitatrice de Plaine Commune (93), a travaillé avec Bouygues Travaux Publics sur le chantier de la ligne 14 du métro parisien.



Développer notre expertise



Des collaborateurs mobilisés au quotidien

LE GROUPE ACCOMPAGNE SES OPÉRATIONNELLS SUR CHANTIER GRÂCE À DES OUTILS SPÉCIFIQUES (LOGICIEL, FORMATION, RÉSEAU COLLABORATIF, ETC.).

“ Je réalise régulièrement des opérations d'insertion depuis 10 ans, avec l'appui du service RH. C'est un vaste sujet que j'ai appris à maîtriser grâce à une formation réalisée en interne. Il s'agit aujourd'hui d'un réel mode de recrutement qui nous permet d'identifier des candidats de qualité n'ayant pas eu la chance de montrer ce qu'ils savaient faire.”

Franck SAILLY, Responsable Travaux – Bouygues Energies & Services

Des experts dédiés au sein de Bouygues UK

EN GRANDE-BRETAGNE, CHAQUE CHANTIER EST ACCOMPAGNÉ PAR UN RESPONSABLE RSE QUI COORDONNE LES ACTIONS D'ENGAGEMENT AUPRÈS DE LA POPULATION LOCALE (SENSIBILISATION À NOS MÉTIERS, PROJETS POUR LA COLLECTIVITÉ, ETC.).

“ Bouygues UK s'est fixé des standards ambitieux en termes d'emploi et d'insertion professionnelle pour tous ses projets. Ma mission est de travailler avec les équipes sur chantier pour les aider à se conformer à notre stratégie d'emploi et d'insertion et d'assurer que nous atteignons tous nos objectifs. Selon moi, Bouygues UK est une entreprise très engagée et nous voyons réellement la valeur ajoutée auprès des populations locales.”

Julie TIMOTHY, Chef de projets Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) – Bouygues UK

Préparer l'avenir

Organisation d'un forum pour l'emploi

Contournement ferroviaire de Nîmes-Montpellier, Bouygues Travaux Publics

→ **Mise en contact** des collaborateurs locaux avec des entreprises de la région afin de les accompagner dans la suite de leur parcours professionnel.



300

collaborateurs
présents
au forum

+ de **20**

entreprises locales
participantes

→ à nos côtés ←

... pour accompagner

INSTITUT de L'ENGAGEMENT
valorisons les parcours civiques

FACE
L'Entrepreneuriat comme l'éducation

SPORT DANS LA VILLE

Le Réseau
National des Entreprises pour l'Égalité des chances dans l'Éducation Nationale

Les entreprises pour la Cité
Agir contre les inégalités

→ Bouygues Construction est membre du conseil d'administration.

... pour parrainer

→ **Terre Plurielle**, la fondation d'entreprise de Bouygues Construction, a placé l'éducation et l'emploi parmi ses priorités. À travers le programme **Terre d'Avenir**, nos collaborateurs sont engagés dans des actions de parrainage en France et en Grande Bretagne.



Terre plurielle
Fondation d'entreprise
Bouygues Construction

... pour former

→ **Le Centre Gustave Eiffel** propose des formations en alternance. Il peut également créer des formations sur-mesure pour certains métiers.

Centre Gustave Eiffel

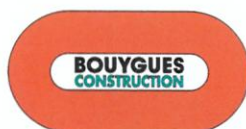
les Geiq

Le SMA
Service Militaire Adapté

RETROUVEZ NOS DIFFÉRENTS ENGAGEMENTS
SOCIAUX ET SOCIÉTAUX SUR NOTRE SITE INTERNET

•
Bouygues Construction
1, avenue Eugène Freyssinet
78061 Saint-Quentin-en-Yvelines Cedex
Tél. : +33 (0)1 30 60 33 00

www.bouygues-construction.com • blog.bouygues-construction.com
twitter.com/bouygues_c • youtube.com/bouyguesconstruction



Bagneux ZAC Ecoquartier Victor Hugo

Pôle Gare_LOT G3

MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Vienne - 75008 Paris - France
Tel. : +33 1 85 55 10 00



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 48 89



28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes
Tel. : +33 1 73 43 66 00

URBANISTE



8 rue du Sentier - 75002 Paris - France
Tel. : +33 1 55 04 13 00

MAITRISE D'OEUVRE Architectes

Ameller Dubois

8 impasse Druinot - 75012 Paris - France
Tel. : +33 1 53 17 17 19
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr



10 rue Martel - 75010 Paris - France
Tel. : +33 1 40 02 03 32
E-mail : pele@mootz-pele.com

Atelier Alice Tricon Paysage



7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France
Tel. : +33 1 40 09 23 32
E-mail : contact@ateliertricon.com

Bureau d'études Fluide



149 avenue Jean Lolive 93695 Pantin
Tel. : +33 1 41 83 36 85

Bureau d'études Structure / Thermique



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 33 00

Bureau de contrôle



46 rue de Provence - 75009 PARIS
Tel. : +33 1 85 09 20 42



MOOTZPELÉ

www.mootz-pele.com

SARL D'ARCHITECTURE

15, rue Martel
75010 Paris
+33 (1) 40 02 03 32

533 085 568 RCS PARIS



PHASE

PC

TITRE

PC43

Dossier d'autorisation d'exploitation commerciale

EMETTEUR DU DOCUMENT

Ameller Dubois

Date : 30/06/21

Ech. :

BGNX	ARC	PC	PLN		PC43	
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	N° DE SERIE	INDICE

Juin 2021



ANALYSE D'IMPACT

MODIFICATION SUBSTANTIELLE D'UN PROJET AUTORISÉ : EXTENSION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL DE L'ÎLOT GARE DANS LE CADRE D'UNE AEC COMMUNE AUX LOTS G2 ET G3, AU SEIN DE PROGRAMMES IMMOBILIERS DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS

ÎLOT GARES - ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO À BAGNEUX (92)

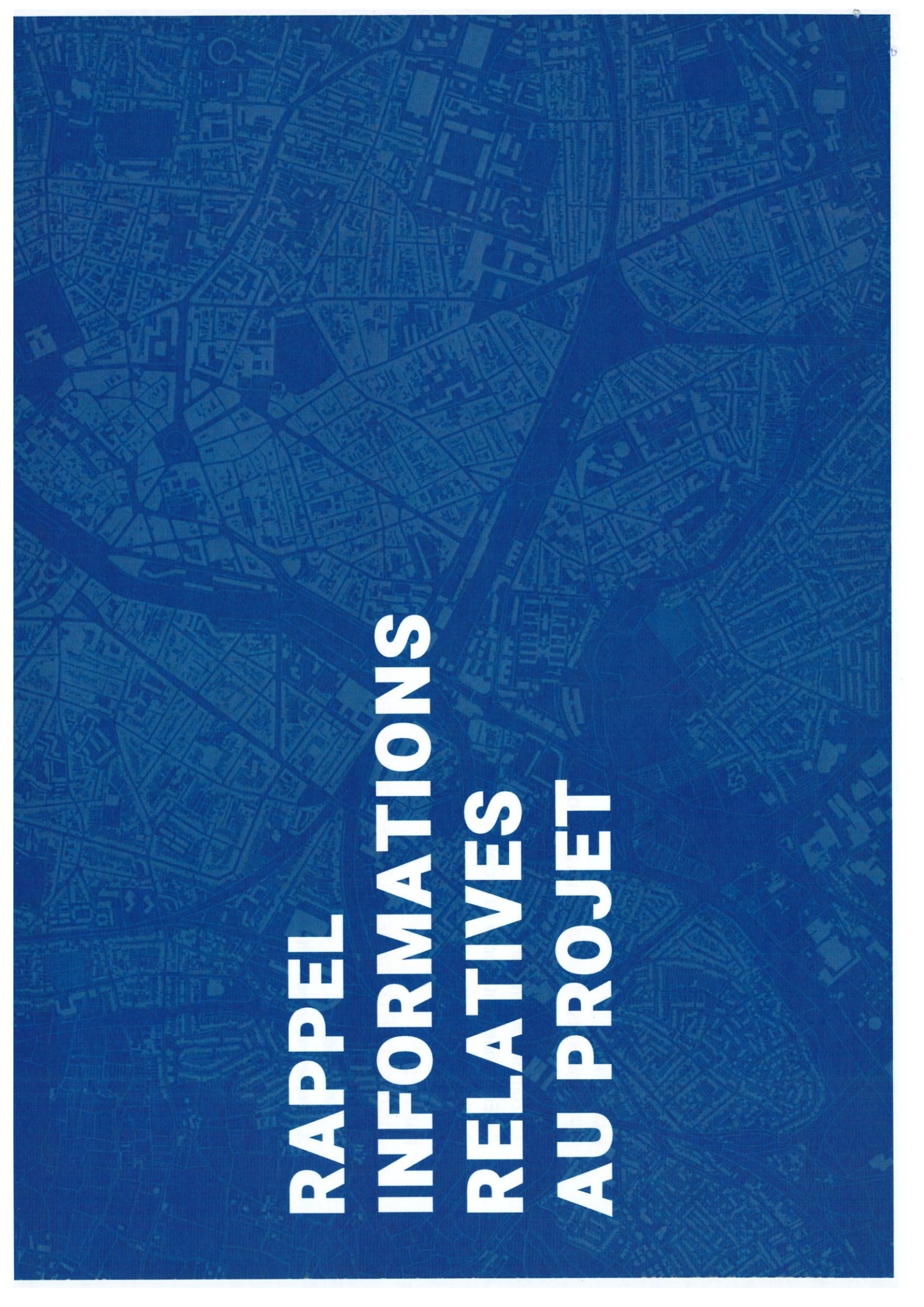


Étude de vos territoires commerciaux

EMPRIXIA.COM | ANALYSE-IMPACT@EMPRIXIA.COM | 02.53.49.10.40

SOMMAIRE

RAPPEL	
INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET	Page 3
1. Description du projet	Page 4
2. Intégration du projet dans son environnement	Page 9
PARTIE 1	
INFORMATIONS RELATIVES À LA ZONE DE CHALANDISE ET À L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET	Page 12
1. Zone de chalandise	Page 14
2. Environnement proche du projet	Page 28
3. Principaux pôles commerciaux à proximité de la zone de chalandise	Page 53
PARTIE 2	
CONTRIBUTION DU PROJET À L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS	Page 55
1. Complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial	Page 56
2. Animation	Page 61
3. Préservation ou revitalisation du tissu commercial	Page 62
PARTIE 3	
EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS	Page 70
1. Atouts et intégration du projet	Page 72
2. Complémentarité de l'offre du projet par rapport à l'offre existante	Page 73
SYNTHÈSE	Page 85



**RAPPEL
INFORMATIONS
RELATIVES
AU PROJET**

1. DESCRIPTION DU PROJET

Grandes lignes du projet proposé

Le projet porte sur l'extension d'un ensemble commercial, situé Îlot Gares au sein de la ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO à Bagneux (92). Le projet s'insère au sein d'un vaste programme immobilier au cœur du tissu urbain et de zones d'habitat denses.

L'ensemble commercial est composé de deux lots : G2 et G3.

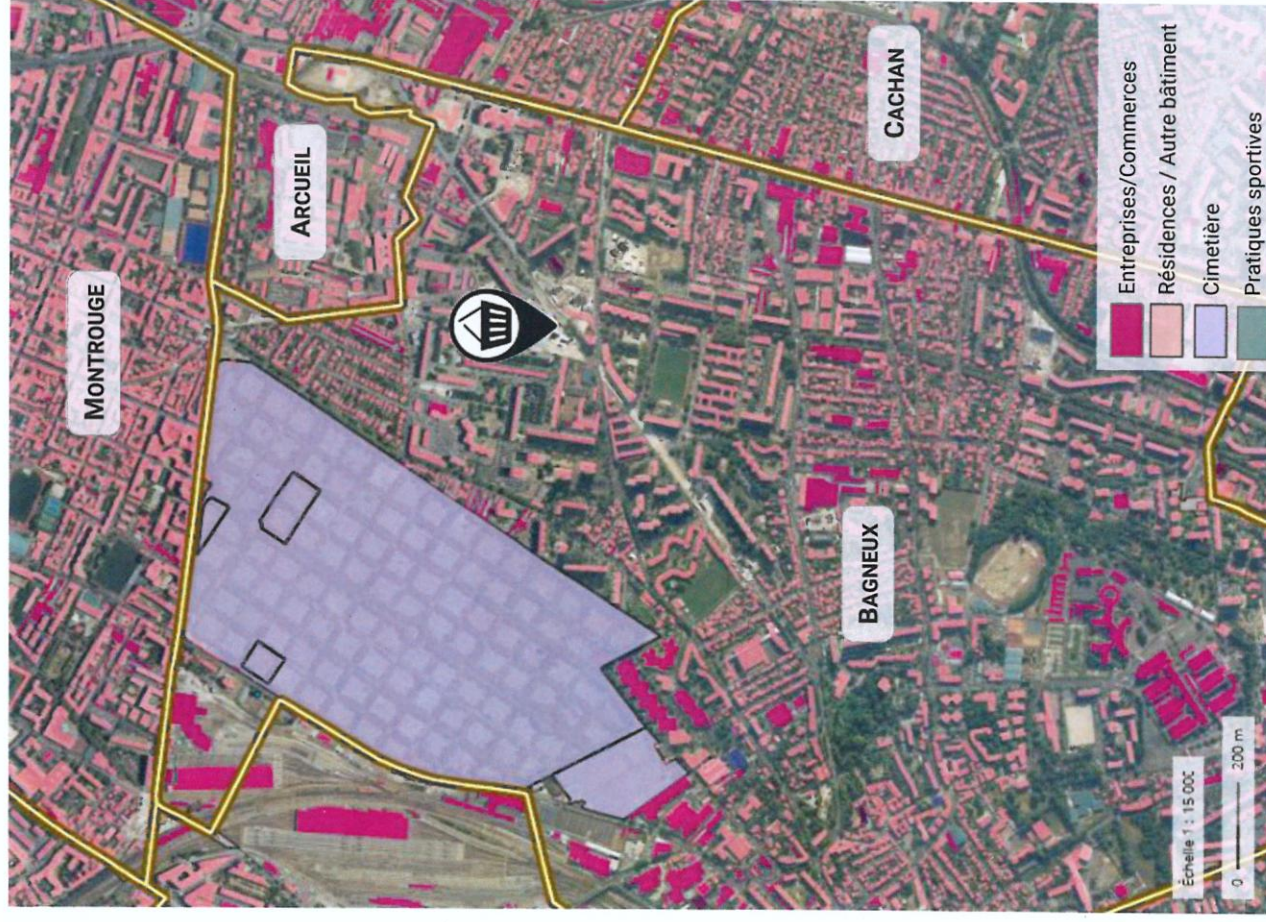
Le projet G2 :

Le lot G2 correspond à un programme de construction de 200 logements avec la création d'un ensemble commercial, en rez-de-chaussée, composé de deux cellules : une de 133,28 m² sans secteur d'activité défini pour l'instant ni enseigne et l'autre dédiée à un supermarché (NAF 47.11D - Supermarché) de 2 149,30 m² dont l'enseigne reste aussi à préciser. Ce projet a déjà obtenu une Autorisation d'Exploitation Commerciale (Commission Départementale d'Aménagement Commercial du 3 septembre 2018) d'une surface de vente totale de 2 387 m² contre 2 282,58 m² demandé aujourd'hui.

Le projet G3 :

Le lot G3 prévoit la création de 346 logements composés de cinq bâtiments à l'Ouest de l'écoquartier. Avec, en rez-de-chaussée, la création de neuf cellules commerciales d'une surface de vente totale future de 1 349,10 m². Les secteurs d'activités et les enseignes des cellules ne sont pas encore connus. La taille de cellules est comprise entre 79,50 m² et 297,90 m².

Les lots G2 et G3 seront au pied des arrêts des nouvelles lignes de métro n°4 (prolongement de la ligne jusqu'à « Bagneux - Lucie Aubrac ») et n°15 (via l'arrêt « Bagneux »).



1. DESCRIPTION DU PROJET

Présentation du demandeur

• Projet lot G2

Le demandeur agit en qualité de propriétaire.

Raison sociale	SCCV BAGNEUX G2
Forme juridique	Société civile de construction-vente (SCCV)
Siège social	25 allée Vauban CS 50068 - 59562 LA MADELEINE CEDEX

Représentants des demandeurs :

Raison sociale	SNC NEXITY REGIONS XI
Qualité	Société agissant en qualité de gérant non associé de la SCCV BAGNEUX G2 et représenté par M. Yanick QUEMERAS, gérant statuaire de NEXITY REGIONS XI

Raison sociale	SAS LINKCITY ILE-DE-FRANCE
Qualité	M. Martial DESRUELLES, agissant en qualité de Directeur Général de la société LINKCITY a donné pouvoirs à M. Laurent MOUREY, Directeur Général Délégué et Mme Elodie GENCE, Directrice Régionale, pour représenter LINKCITY

• Projet lot G3

Les demandeurs agissent en qualité de promoteurs.

Raison sociale	SAS PARIS VAL DE SEINE
Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS)
Siège social	19 rue de Vienne TSA 60030 - 75801 PARIS CEDEX 08
Raison sociale	SASU LINKCITY ILE-DE-FRANCE
Forme juridique	Société par actions simplifiée à associé unique (SASU)
Siège social	1 avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
Raison sociale	SA GROUPE IMESTIA
Forme juridique	Société anonyme (SA)
Siège social	28 avenue du Petit Parc - 94300 VINCENNES

Représentants des demandeurs :

Raison sociale	SAS PARIS VAL DE SEINE (NEXITY)
Qualité	M. Yanick QUEMERAS, agissant en qualité de gérant statuaire de la société dénommée NEXITY REGIONS XI, société agissant elle-même en qualité de Président de la SAS PARIS VAL DE SEINE

Raison sociale	SAS LINKCITY ILE-DE-FRANCE
Qualité	M. Martial DESRUELLES, agissant en qualité de Directeur Général de la société LINKCITY a donné pouvoirs à M. Laurent MOUREY, Directeur Général Délégué et Mme Elodie GENCE, Directrice Régionale, pour représenter LINKCITY

Raison sociale	SA GROUPE IMESTIA
Qualité	Mme Sylvie DESENNE, agissant en qualité de Président Directeur Général de la SA GROUPE IMESTIA a donné pouvoir à M. Julien FOULON, Directeur Délégué pour représenter la SA GROUPE IMESTIA

1. DESCRIPTION DU PROJET

Surfaces de vente

• Projet lot G2

Le projet de création d'un ensemble commercial (Lot G2) a obtenu, en Commission Départementale d'Aménagement Commercial du 03 septembre 2018, une Autorisation d'Exploitation Commerciale.

Cette AEC portait sur la création d'un supermarché et d'une cellule de moins de 300 m².

Les futures enseignes ne sont pas encore connues, ni le secteur d'activité de la plus petite cellule.

Enseigne	Secteur	Surface de vente autorisée par l'AEC de septembre 2018 (en m ²)	Surface de vente modifiée PCM présente AEC (en m ²)
Cellule 1	1-Alimentaire	2 152,00	2 149,30
Cellule 2	-	235,00	133,28
TOTAL SURFACE DE VENTE DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL		2 387,00	2 282,58

• Projet lot G3

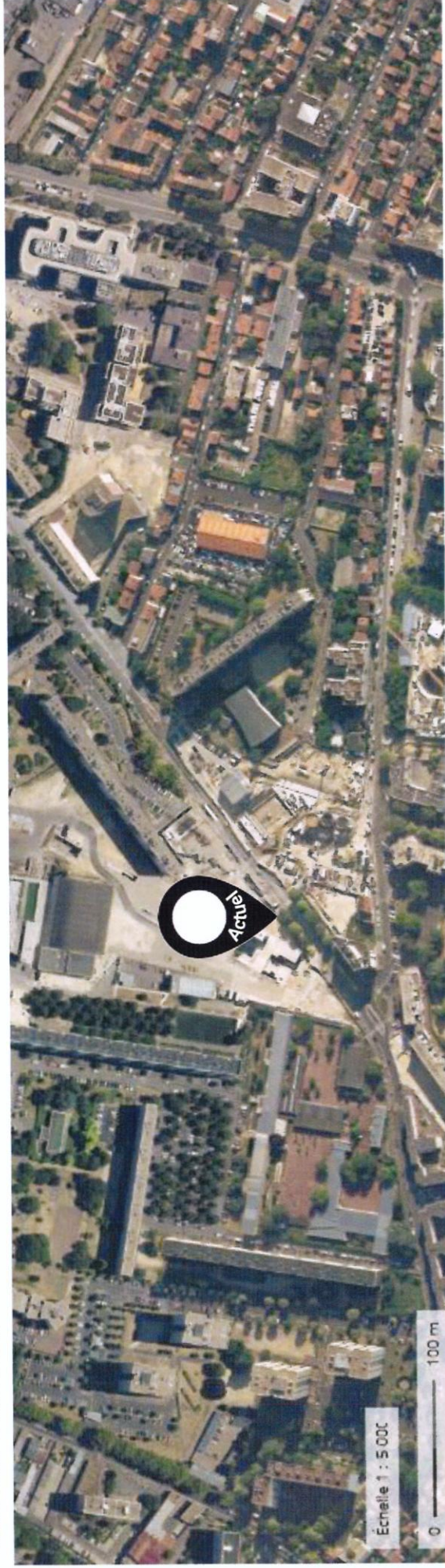
Le projet G3 porte sur la création d'un ensemble commercial composé de 9 cellules entraînant l'extension d'un ensemble commercial (Lot G2).

Les secteurs d'activités et par conséquent les enseignes ne sont pas encore connus.

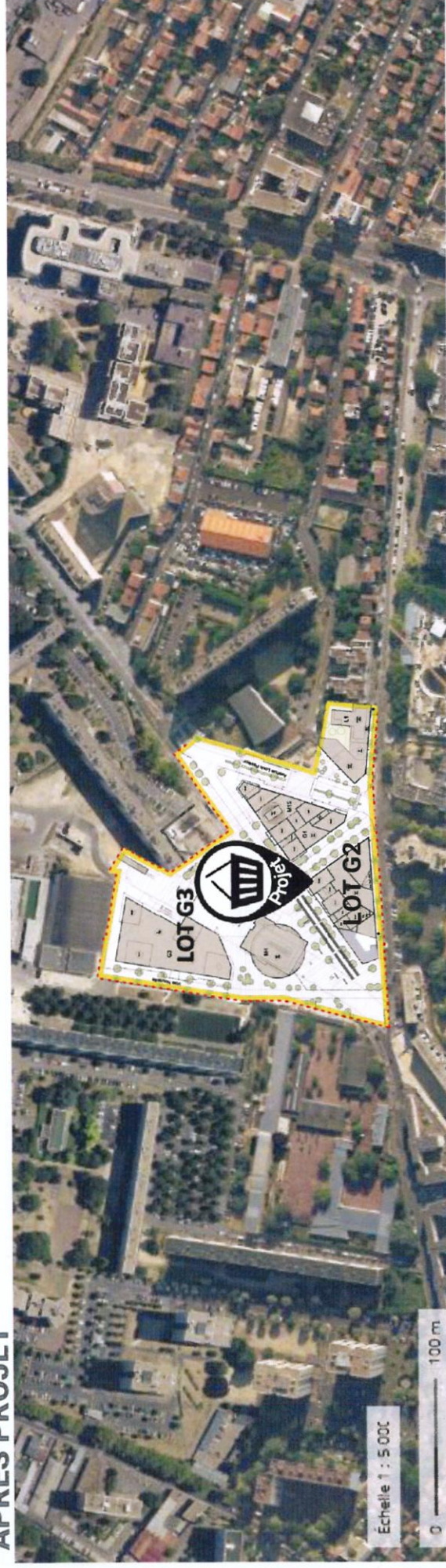
Enseigne	Secteur	Surface de vente demandée (en m ²)	Surface de vente future (en m ²)
Cellule 1	-	+ 94,9	94,9
Cellule 2	-	+ 122,1	122,1
Cellule 3	-	+ 297,9	297,9
Cellule 4	-	+ 79,5	79,5
Cellule 5	-	+ 153,6	153,6
Cellule 6	-	+ 176,4	176,4
Cellule 7	-	+ 156,8	156,8
Cellule 8	-	+ 117,7	117,7
Cellule 9	-	+ 150,2	150,2
TOTAL SURFACE DE VENTE DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL		+ 1 349,1	1 349,1

1. DESCRIPTION DU PROJET

AVANT PROJET



APRÈS PROJET



Sources : Géoportail 2021, Architecte

1. DESCRIPTION DU PROJET

AVANT PROJET



APRÈS PROJET

LOT G2



LOT G3



Sources : Repérage local, Google Maps, Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

Projet intégré dans un ensemble commercial

Enseigne	Secteur	Surface de vente (en m ²)		
		Obtenue lors de la CDAC du 3/09/2018	Demandée	Future
LOT G2				
Cellule 1	1-Alimentaire	2 152,00	-	2 149,30
Cellule 2	-	235,00	-	133,28
Total ensemble LOT G2		2 387,00	-	2 282,58
LOT G3				
Cellule 1	-	-	+ 94,90	94,90
Cellule 2	-	-	+ 122,10	122,10
Cellule 3	-	-	+ 297,90	297,90
Cellule 4	-	-	+ 79,50	79,50
Cellule 5	-	-	+ 153,60	153,60
Cellule 6	-	-	+ 176,40	176,40
Cellule 7	-	-	+ 156,80	156,80
Cellule 8	-	-	+ 117,70	117,70
Cellule 9	-	-	+ 150,20	150,20
Total ensemble LOT G3		-	+ 1 349,10	1 349,10
TOTAL SURFACE DE VENTE DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL		2 387,00	+ 1 349,10	3 631,68

La demande porte sur la modification substantielle d'un projet autorisé : extension de l'ensemble commercial du lot G2 par la création d'un ensemble commercial dans le lot G3 dans un programme immobilier de logements et d'équipements.



Source : Architecte

Parc de stationnement

- Lot G2

NOMBRE TOTAL DE PLACES DE STATIONNEMENT	FUTUR
	Dont places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Le parc de stationnement (en sous-sol) sera **adapté à la fréquentation** du projet et comptera **117 places**.

Le parking ne prévoit pas de création de parc de stationnement dédié aux cycles. Néanmoins, des stations de location de vélos en libre service seront présentes aux abords du site du projet.

- Lot G3

NOMBRE TOTAL DE PLACES DE STATIONNEMENT	FUTUR
	28

Ces 28 places, destinées aux commerces créés, seront à destination des collaborateurs, et non accessibles aux clients.

Dans le cadre du projet G3, il est prévu **45 places pour les cycles**.

Aménagements paysagers en pleine terre

- Lot G3

Espace	Surface perméable	Surface végétalisée
PATIO	166 m ²	116 m ²
Terrasse végétalisée PATIO	131 m ²	92 m ²
Terrasse végétalisée îlot (TOUR 02 à 04)	686 m ²	343 m ²
Terrasse végétalisée TOUR 01	392 m ²	196 m ²
Terrasses arborées	335 m ²	235 m ²
Terrasses végétalisées 70	217 m ²	152 m ²
Venelle Zone Perméable	287 m ²	144 m ²
TOTAL	2 214 m²	1 277 m²

Activités annexes n'entrant pas dans le champ d'application de la loi

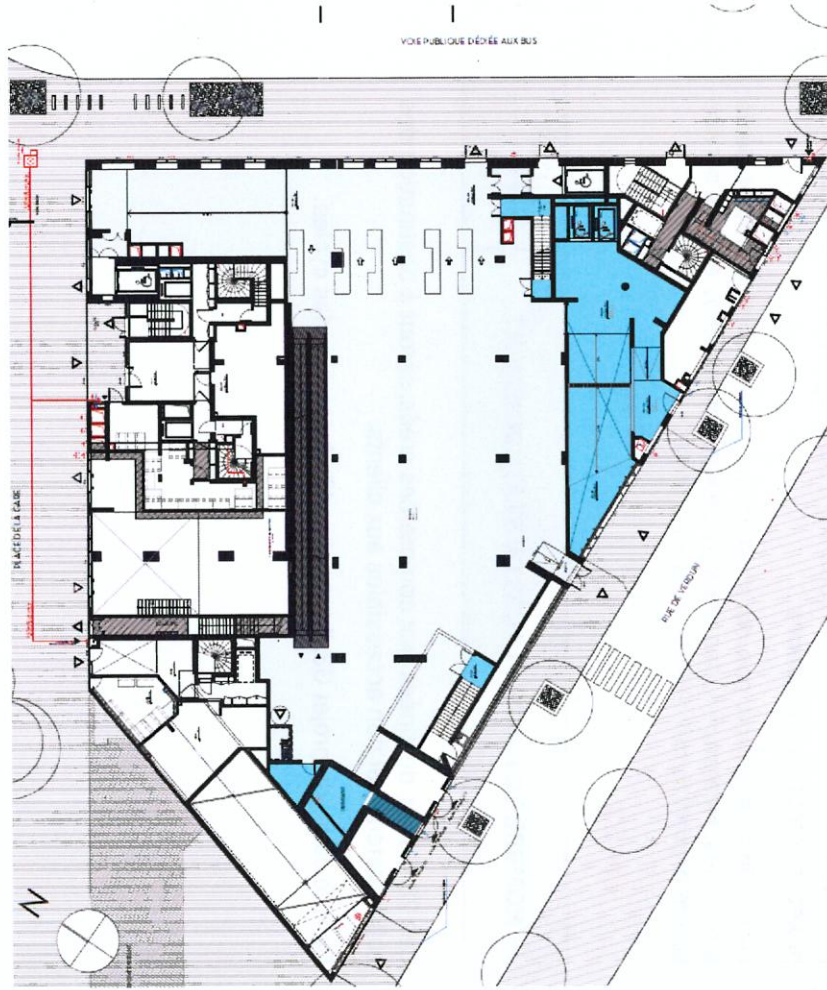
- Lot G3

Activité	Surface
Equipements publics	2 124 m ²
Pôle médical	-
Locaux d'activités à usage de bureaux	1 724 m ²

Sources : Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

• **Projet lot G2**



• **Projet lot G3**



Source : Architecte

The background of the page is a dark blue aerial photograph of a city, showing a dense network of streets and buildings. The text is overlaid on this background in a bold, white, sans-serif font.

PARTIE 1
INFORMATIONS RELATIVES
À LA ZONE DE CHALANDISE
ET À L'ENVIRONNEMENT
PROCHE DU PROJET

La présentation du projet s'appuiera sur les réglementations d'urbanisme suivantes :

- **Zone de chalandise** : elle est définie par l'article R 752-3 du Code de Commerce comme l'aire géographique au sein de laquelle l'équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation commerciale exerce une attraction sur la clientèle.

Elle doit être délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.

- **Opération de Revitalisation de Territoire** (définie au I de l'article L 303-2 du code de la construction et de l'habitation) : Créée par la loi portant sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

222 communes ont bénéficié du programme national « **Action cœur de ville** », lancé en décembre 2017. Elles ont ainsi pu très rapidement transformer leur convention existante déjà signée en convention ORT. La mise en place de l'ORT a été également facilitée pour les 53 communes lauréates de l'**AMI centre-bourg**, les villes bénéficiant du **nouveau programme national de renouvellement urbain** (NPNRU) et du **programme national de requalification des quartiers anciens dégradés** (PNRQAD).

- **Petites Villes de demain** : Le programme vise à donner aux élus des communes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation pour redevenir des villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

La convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain sera complétée dans les dix mois par une convention-cadre, qui vaudra également ORT.

- **EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale
- **Environnement proche du projet** : il se compose « des communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie par le projet ».

Les activités commerciales de chaque commune de l'environnement proche du projet seront décrites et analysées à partir des indicateurs suivants :

- **L'armature commerciale** : La définition de l'armature commerciale s'appuie sur le nombre de commerces par secteur d'activités (Source INSEE) permettant de mesurer le taux de commercialité de la commune : Alimentaire Généraliste – Alimentaire Spécialisé – Culture-Loisirs – Équipement de la personne – Équipement de la maison – Café Hôtels Restaurants – Services commerciaux (banque-assurance, coiffeur, esthétique...) – Autres (garage automobile, brocante, salon de tatouage...) – Santé.

- **Taux de commercialité** : Il s'agit de la part des commerces alimentaires, d'équipement de la personne, de la maison et de culture-loisirs dans le nombre total d'activités (hors locaux vacants). Le taux de commercialité permet de calculer la vitalité du tissu commercial du territoire étudié et donc sa capacité à faire face au projet présenté.

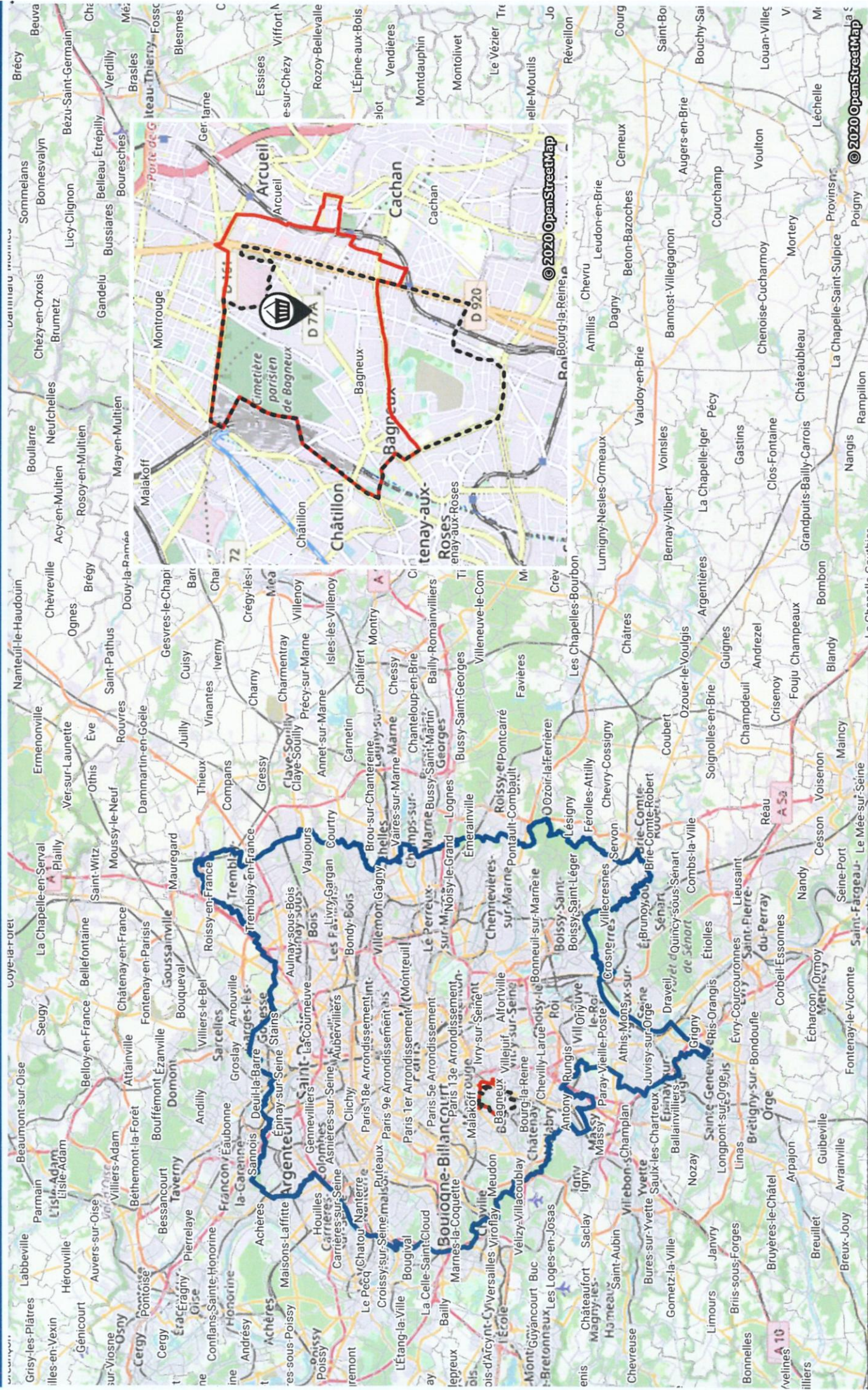
- **Analyse concurrentielle** : Étude de l'activité du projet par rapport aux activités similaires des parcours marchands et des communes de l'environnement proche, pour connaître l'intensité de la concurrence. *Établissements pris en compte : Alimentaire Généraliste – Alimentaire Spécialisé – Culture-Loisirs – Équipement de la personne – Équipement de la maison.*

- **Parcours marchand** : Linéaire commercial dense, situé au sein du centre-ville des communes de l'environnement proche. Ce parcours est identifié par géolocalisation des commerces et activités de services et de santé issus de la base SIRENE (Source INSEE).

- **Taux de vacance commerciale** : Part de cellules commerciales vides par rapport au nombre total de cellules commerciales dans le périmètre défini.

- Les cellules vacantes, relevées dans le cadre d'un recensement sur le terrain, sont celles pouvant être identifiées comme ayant ou ayant eu une fonction commerciale par le passé et pouvant retrouver cette fonction, ainsi que les anciennes cellules de restauration ou d'activités de services pouvant potentiellement accueillir un commerce (vitrine commerciale). Dans ce sens, les cellules ayant connu un changement de destination au profit d'autres fonctions comme l'habitat ne sont pas prises en compte. Sont comptabilisées toutes les cellules vides qu'elles soient ou non sur le marché de la location ou de de la vente.

Délimitation de la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)



Justification de la zone de chalandise

La zone de chalandise a été délimitée à partir des critères suivants :

Nature et taille de l'équipement envisagé

Le projet porte sur l'extension d'un ensemble commercial, par modification substantielle, situé Îlot Gares au sein de la ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO à Bagneux (92). Le projet s'insère au sein d'un vaste programme immobilier au cœur du tissu urbain et des zones d'habitat denses.

L'ensemble commercial est composé de deux lots : G2 et G3.

Temps de déplacement nécessaires pour y accéder

La zone de chalandise s'étend sur un temps d'accès voiture maximal de 5 minutes.

Axes routiers principaux

La zone de chalandise est desservie par des axes routiers structurants, notamment les RD 77A desservant directement le site d'implantation du projet, et les RD 77, RD 128, RD 920, RD 68.

Barrières géographiques ou psychologiques

La zone de chalandise est limitée à l'Ouest et au Nord-est par les lignes de chemin de fer ainsi qu'à l'Est par l'autoroute A6a.

Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existant au sein de la zone de chalandise du projet

Les équipements commerciaux au sein de la zone de chalandise exerçant un pouvoir d'attraction sont les supermarchés CASINO et AUCHAN SUPERMARCHÉ situés à Bagneux et l'hypermarché CORA à Arcueil.

Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existant hors de la zone de chalandise du projet

Les équipements commerciaux de Montrouge (AUCHAN SUPERMARCHÉ et MARKET), Châtillon (AUCHAN SUPERMARCHÉ et MARKET), Cachan (AUCHAN SUPERMARCHÉ et MARKET), Bourg-la-Reine (MARKET, INTERMARCHÉ SUPER et MONOPRIX) et Fontenay-aux-Roses (MARKET) sont présents hors de la zone de chalandise.

Prise en compte des magasins exploités sous la même enseigne au sein et hors de la zone de chalandise du projet

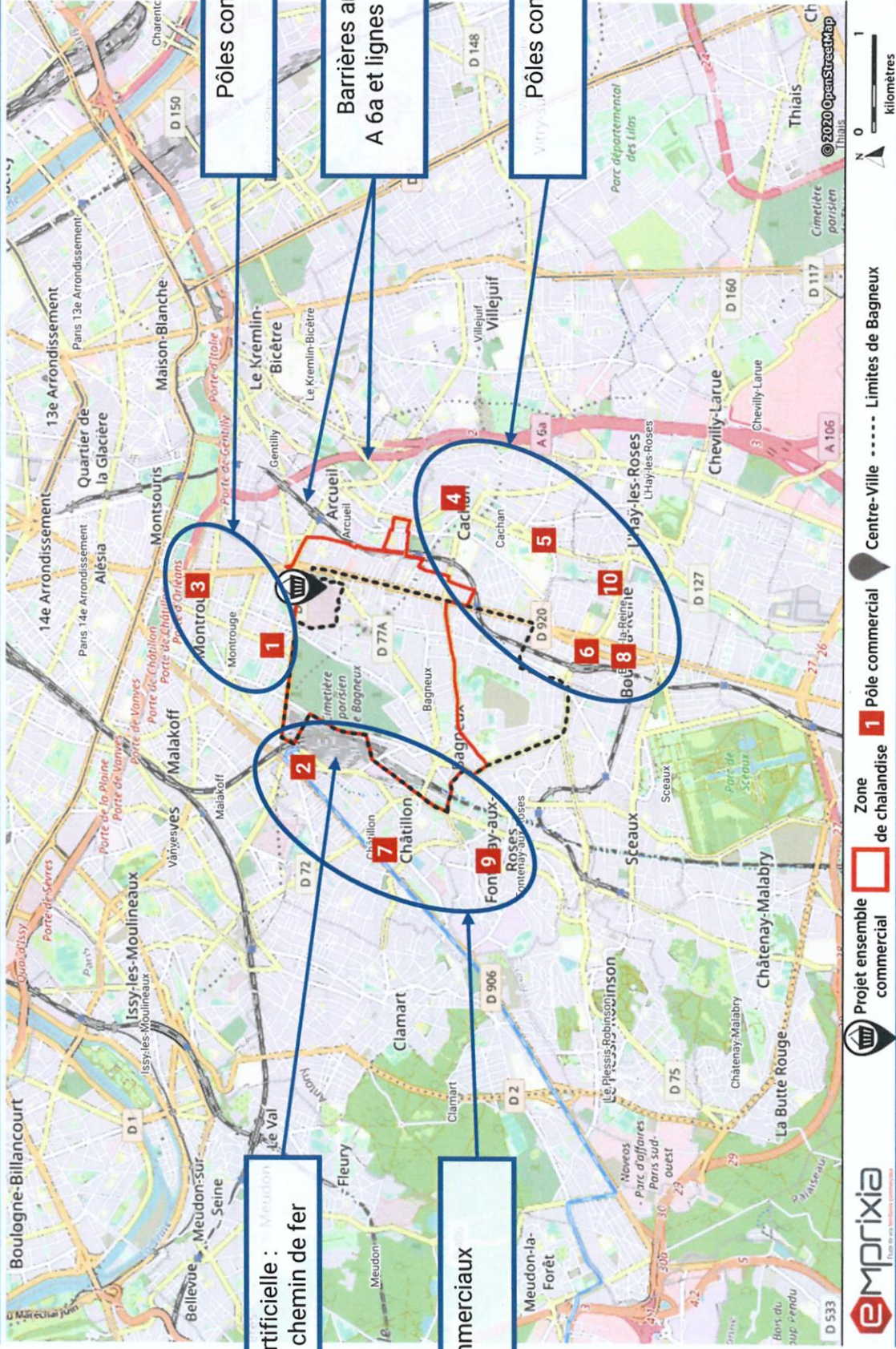
Sans objet.

Ainsi, la zone de chalandise comprend 10 IRIS de la commune de Bagneux au sein du département des Hauts-de-Seine (92) et 3 IRIS des communes d'Arcueil et Cachan au sein du département du Val-de-Marne (94).

1. ZONE DE CHALANDISE

Cartographie de justification de la zone de chalandise

Délimitation de la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)



1. ZONE DE CHALANDISE

Population de la zone de chalandise

Temps voiture	KM	DEP	Communes	Superficie (km ²)	Densité 2017	Population 2007	Population 2017	Évolution % 2007/2017	Ménages RP 2017	Ménages RS 2017
2	0,4	92	Bagneux (Quartier 5)	0,1	24 790	2 391	2 479	3,7	925	10
3	0,6	92	Bagneux (Quartier 4)	0,2	12 205	2 605	2 563	-1,6	1 104	34
3	0,6	92	Bagneux (Quartier 7)	0,1	23 667	2 536	2 840	12,0	1 088	4
3	0,6	92	Bagneux (Quartier 8)	0,2	18 167	3 217	3 270	1,6	1 403	11
4	1,4	92	Bagneux (Quartier 2)	0,6	3 363	1 575	1 984	26,0	817	12
4	1,3	92	Bagneux (Quartier 3)	0,1	16 464	1 862	2 305	23,8	994	4
4	0,9	92	Bagneux (Quartier 10)	0,3	7 850	2 311	2 198	-4,9	895	14
4	1,4	94	Arcueil (Jules Ferry 2)	0,2	9 477	2 111	2 085	-1,2	948	8
4	1,0	94	Arcueil (Laplace 1)	0,4	5 945	2 213	2 259	2,1	917	30
4	1,3	94	Cachan (Grange-Ory Lumieres)	0,2	11 995	2 622	2 519	-3,9	1 158	5
5	1,4	92	Bagneux (Quartier 1)	0,8	3 574	2 378	2 716	14,2	1 046	30
5	1,2	92	Bagneux (Quartier 6)	0,2	14 344	2 356	2 295	-2,6	1 118	6
5	1,5	92	Bagneux (Quartier 9)	0,3	9 923	2 994	2 977	-0,6	1 337	29
Zone de chalandise				3,7	8 901	31 171	32 490	4,2%	13 750	197
Département des Hauts-de-Seine (92)				175	9 190	1 544 411	1 609 306	4,2%	715 017	28 146
France métropolitaine				547 661	118	61 795 238	64 639 133	4,6%	28 734 505	3 419 352

Nota : Les données INSEE 2018 ne sont pas disponibles à ce jour à l'échelle des quartiers IRIS.

Densité de population



8 901 habitants au km²
contre **118** au niveau national
et **9 190** au niveau départemental.

Profil hyper-urbain
de la zone de chalandise

Population et évolution



32 490 personnes en 2017

+4,2 % d'évolution démographique depuis 2007
contre **+4,6%** au niveau national
et **+4,2 %** au niveau départemental.

Ménages en

Résidence Principale



13 750 ménages
en Résidence Principale (RP)

73,5 % des ménages RP
sont situés dans un périmètre
inférieur à 4 minutes de trajet voiture
du projet d'ensemble commercial

Projection de la population



32 869 personnes en 2025

+7,3 % d'évolution démographique
entre 2017 et 2025

15 200 Ménages prévus en 2025

Sources : Recensement INSEE, Google Maps

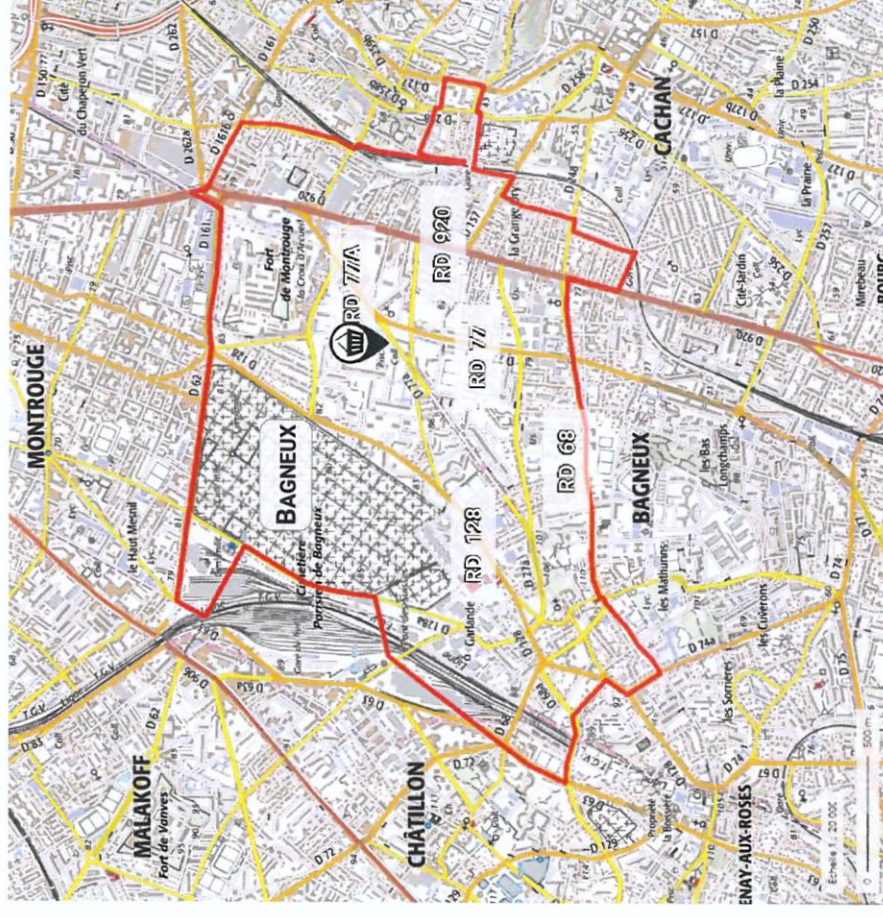
1. ZONE DE CHALANDISE

Desserte dans la zone de chalandise

- **La desserte routière actuelle et future**

Le territoire est maillé par un réseau de routes départementales qui irrigue toutes les communes.

- La RD 77A traverse la zone de chalandise du Nord-est au Sud-ouest et dessert le site du projet d'ensemble commercial.
- La RD 77 relie le site du projet au Sud-est de la zone de chalandise.
- La RD 128 traverse la zone de chalandise du Nord au Sud-ouest.
- La RD 920 relie le Nord-est au Sud-est de la zone de chalandise.
- La RD 68 traverse le Sud de la zone de chalandise d'Est en Ouest.



— Zone de chalandise

Source : Géoportail 2021

1. ZONE DE CHALANDISE

- **La desserte en transports en commun actuelle et future**

La zone de chalandise bénéficie du réseau de transport en commun RATP géré par l'Etat. Elle exploite les seize lignes du métro de Paris, huit des dix lignes du tramway d'Ile-de-France, une partie des bus d'Ile-de-France et une partie des lignes A et B du RER.

La zone de chalandise est desservie par 10 lignes de bus qui sont les suivantes :

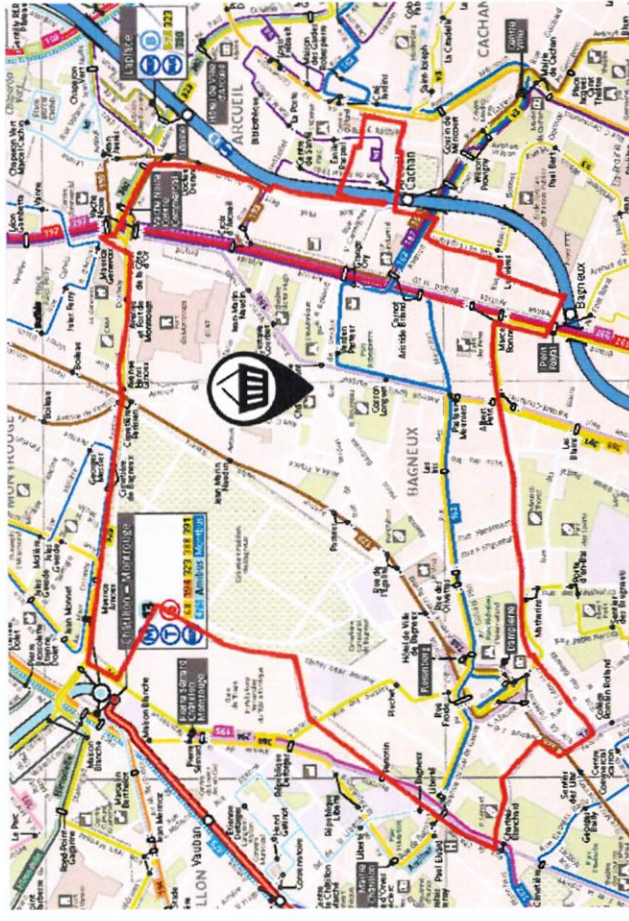
- **128 : Robinson RER <-> Porte d'Orléans**
- **162 : Meudon Val Fleury <-> Villejuif Louis Aragon**
- **187 : Fresnes Charcot Zola <-> Porte d'Orléans**
- **188 : Bagneux-Rosenberg <-> Porte d'Orléans**
- **193 : Mairie de l'Hay-Les-Roses <-> Arcueil - Lénine**
- **197 : Massy Opera Theatre <-> Porte d'Orléans**
- **297 : Place Charles Steber <-> Porte d'Orléans**
- **323 : Ivry-Gambetta <-> Issy Val de Seine**
- **366 : Église de Colombes <-> Asnières Bord de Seine**
- **388 : Bourg-La-Reine RER / Porte d'Orléans**
- **391 : Bagneux-Pont Royal RER <-> Gare de Vanves**

Les arrêts de bus les plus proches sont : Martyrs de Châteaubriant (lignes 188 et 388), Verdun - Pasteur (ligne 162) et Gustave Courbet (ligne 188) situés respectivement à 100, 200 et 300 mètres du projet.

La zone de chalandise sera desservie par 2 lignes de métro en cours de construction : le prolongement de la ligne 4 prévue pour 2021 et la ligne 15 pour 2024.

- **4 : Porte de Clignancourt <-> Bagneux Lucie Aubrac**
- **15 (Sud) : Saint-Cloud <-> Noisy Champs**

Les arrêts de métro les plus proches seront : Bagneux - Lucie Aubrac et Bagneux.



Zone de chalandise

Source: Réseaux RATP

1. ZONE DE CHALANDISE

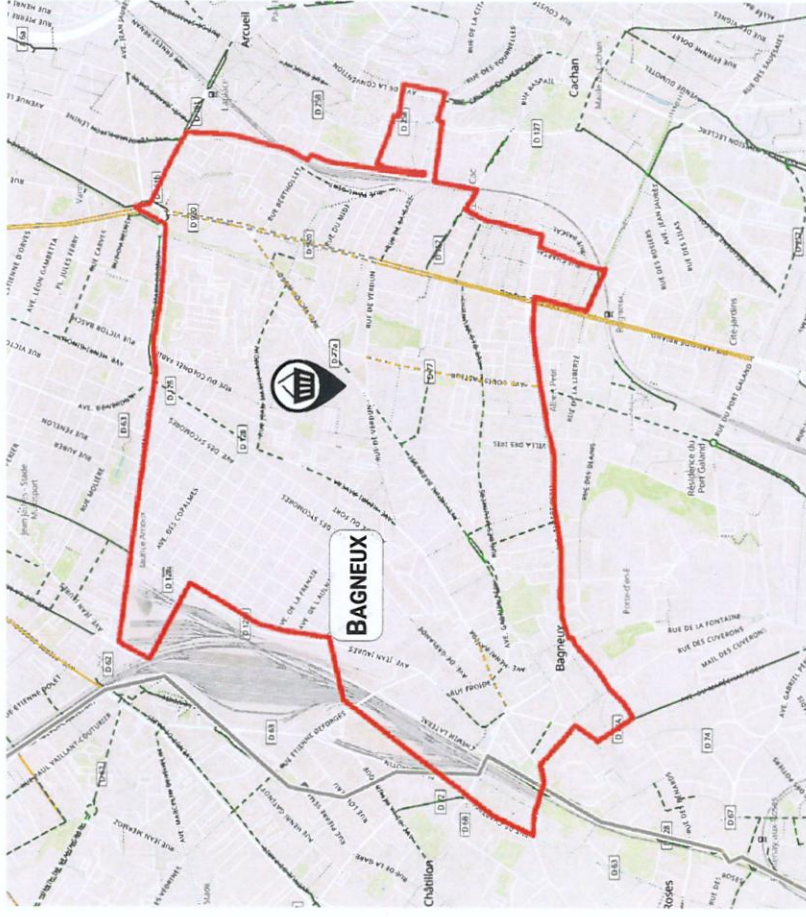
- **La desserte cycliste actuelle et future**

La zone de chalandise dispose de nombreux aménagements cyclables, permettant ainsi de connecter les zones d'habitat entres elles mais également d'accéder aux différents établissements présents (commerces et services).

Les principaux aménagements cyclables se situent majoritairement à Bagneux, dont la piste « La Véloscénie » reliant Paris Notre-Dame au Mont-Saint-Michel.

45 emplacements pour les vélos seront mis en place dans le cadre du projet.

Également, des bornes de vélos en libre service seront aménagées à proximité du site du projet.



- Zone de chalandise
- Aménagements temporaires
- Voies dédiées
- Double-sens cyclables
- Voies partagées
- ⋯ Zones apaisées
- La Véloscénie

Sources : Géovélo et repérage local EMPRIXIA

1. ZONE DE CHALANDISE

- **La desserte piétonne actuelle et future**

La fréquentation du point de vente à pied, s'étend sur un territoire d'environ 400 mètres autour du site.

Le projet est localisé Îlot Gares – ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO, au sein d'une zone urbaine dense.

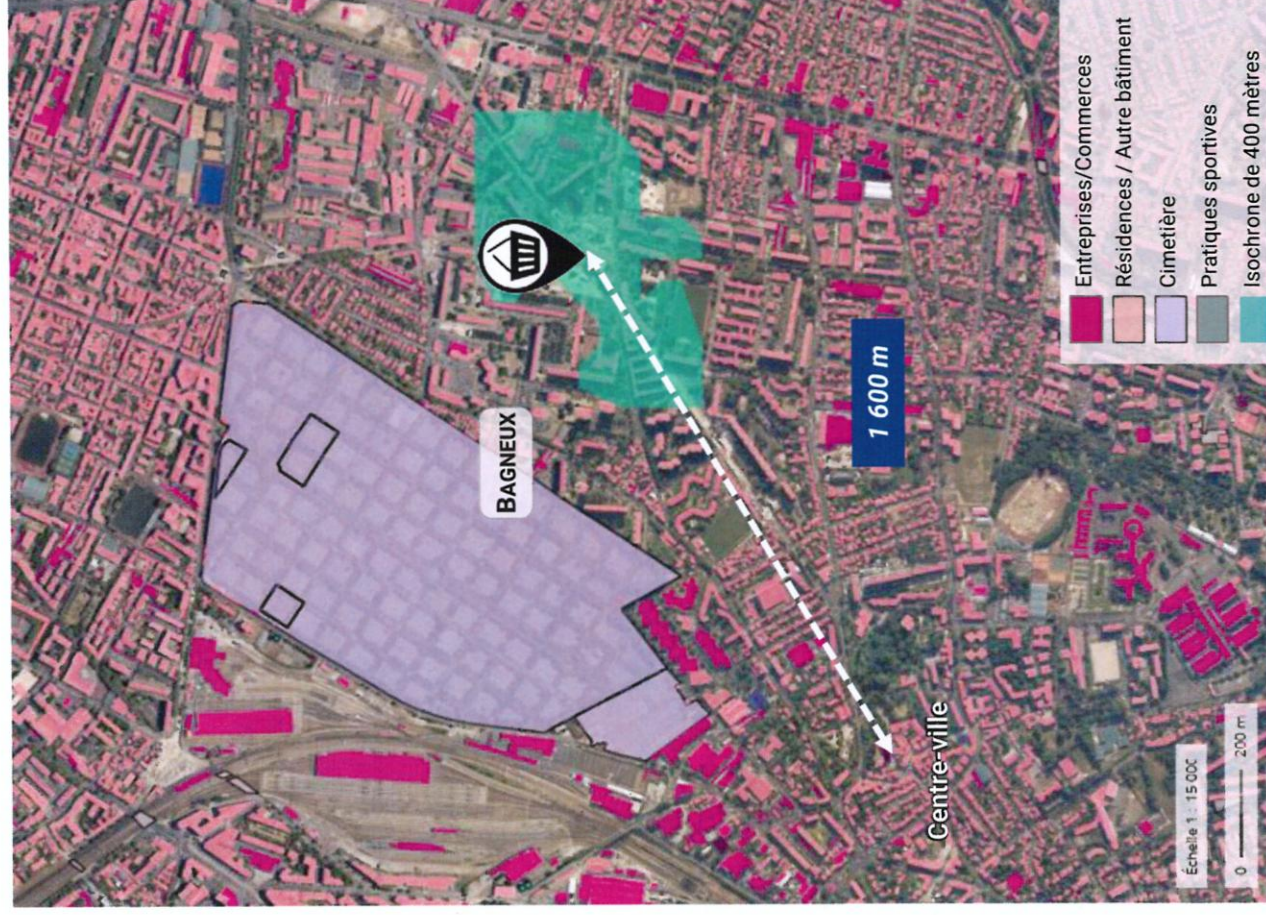
Le projet s'insère au sein d'un programme immobilier de 546 logements (G2 + G3) au pied des futurs arrêts de métro des lignes n°4 et n°15.

Il profite de l'ensemble des aménagements mis en place dans l'espace public permettant de relier les zones d'habitat de la commune entre eux : trottoirs et passages protégés desservant le site du projet.

Au sein de la zone de chalandise, les aménagements piétonniers rencontrent des discontinuités entre les principales zones d'habitat.

- **Synthèse de l'accessibilité dans la zone de chalandise**

- La zone de chalandise est desservie par des axes routiers structurants, notamment les RD 77A desservant directement le site d'implantation du projet, et les RD 77, RD 128, RD 920, RD 68.
- 10 lignes de bus et 2 lignes de métro desservent/desserviront la zone de chalandise. Les arrêts « Martyrs de Châteaubriant » (lignes 188 et 388), « Verdun – Pasteur » (ligne 162) et « Gustave Courbet » (ligne 188) à Bagneux sont situés respectivement à 100, 200 et 300 mètres du projet. Les arrêts « Bagneux - Lucie Aubrac » et « Bagneux » des futures lignes de métro n°4 (prolongement de la ligne actuelle) et n°15 se situeront au pied du projet.
- Concernant les déplacements à vélo, la zone de chalandise dispose de nombreux aménagements cyclables.
- Le site du projet, au cœur du tissu urbain au sein de zones d'habitat denses, est accessible à pied grâce aux différents aménagements mis en place par la commune de Bagneux : trottoirs et passages protégés.



Sources : Géoportail 2021 et Repérage local EMPRIXIA

Principaux lieux d'attraction au sein de la zone de chalandise

La zone de chalandise du projet comprend les principaux lieux d'attraction suivants, compris entre 3 min et 6 min de trajet en voiture (soit un temps moyen de 5 min) :

- **Les principaux pôles d'activités commerciales**

La zone de chalandise comprend 3 pôles d'activités commerciales, à savoir :

Pôle	Temps de trajet*	KM	DEP	Villes	Adresses	Nature de la locomotive	Enseigne locomotive	Surface de la locomotive (en m ²)
1	3	0,9	92	BAGNEUX	AVENUE ARISTIDE BRIAND	SUPERMARCHÉ	CASINO	2 087
2	4	1,0	94	ARCUEIL	CC FORUM 20	HYPERMARCHÉ	CORA	4 800
3	6	1,4	92	BAGNEUX	RUE DE TURIN	SUPERMARCHÉ	AUCHAN SUPERMARCHÉ	1 122
Surface totale des pôles commerciaux								8 009

* Temps de trajet véhiculés moyen entre le site du projet et chacune des enseignes

Projets autorisés par la CDAC entre 2018 et 2021 :

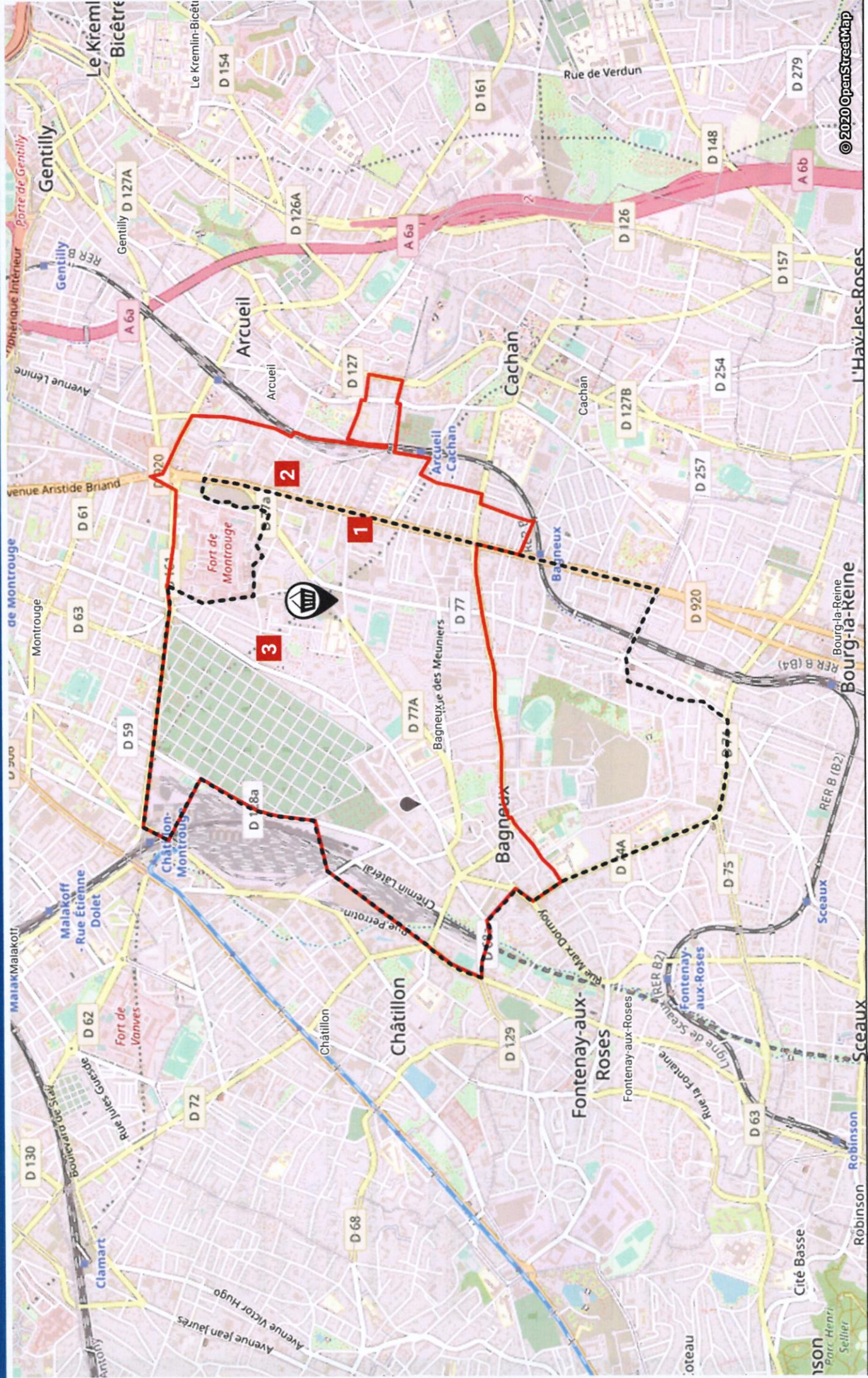
- Création d'un magasin LIDL - Sollicité : 1 201 m² suite accord en CDAC du 30/04/2019
- Création d'un ensemble commercial AUCHAN composé d'un supermarché de 2 152 m² et une cellule de secteur 2 de 235 m² - Sollicité : 2387 m²- CDAC : Accord du 03/09/2018. Il s'agit du projet G2.
- Extension d'un supermarché CASINO par démolition et reconstruction Sollicité : sans objet - CDAC : Accord du 15/05/2018.






- **Les principaux centres-villes**

La zone de chalandise du projet comprend un principal centre-ville, à savoir :

- Bagneux (4 min du projet).

Pôles commerciaux inclus dans la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)



 **Projet ensemble commercial**  **Zone de chalandise**  **Pôle commercial**  **Centre-Ville**  **Limites de Bagneux**

Fréquentation touristique au sein de la zone de chalandise

Le pourcentage de résidences secondaires (197) par rapport au nombre total de logements de la zone de chalandise du projet (13 947) est de **1,4%, inférieur** aux moyennes nationale de 10,6% et départementale de 3,8%.

Cependant le nombre de lits dans les hôtels est important (972). Ainsi **l'impact touristique et visiteurs professionnels sera modéré sur l'activité visée par le projet.**

Communes	Chambres dans hôtels en 2020	Lit emplacement camping en 2020	Lits dans Villages vacances en 2020	Lits dans Résidences de tourisme en 2020	TOTAL Lits (tourisme et travail)
Bagneux	47	0	0	254	301
Ensemble des autres communes de la zone de chalandise	301	0	0	370	671
Total ZC	348	0	0	624	972

Opérations de Revitalisation de Territoire

• ORT

La convention ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- **renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville** grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- **favoriser la réhabilitation de l'habitat** par l'accès prioritaire aux aides de l'ANAH et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien ;
- **faciliter les projets** à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ;
- **mieux maîtriser le foncier**, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

En application de l'article L 752-1-2 du code de commerce, il est nécessaire d'identifier les ORT dans l'EPCI d'implantation et dans les EPCI limitrophes afin de démontrer que le projet n'est pas de nature à compromettre gravement les objectifs de l'ORT éventuel.

De plus, le programme Petites Villes de Demain a pour objectif de donner aux élus des villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités les moyens de concrétiser leurs projets de territoire. La convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain sera complétée dans les dix mois par une convention-cadre, qui vaudra également ORT.

• Petites Villes de Demain (PVD)

Le programme Petites Villes de Demain s'organise autour de 3 piliers :

- **Le soutien en ingénierie** pour donner aux collectivités les moyens de définir et mettre en œuvre leur projet de territoire, en particulier par le renforcement des équipes (par exemple avec une subvention d'un poste de chef de projet jusqu'à 75%), et l'apport d'expertises externes.

- **Des financements sur des mesures thématiques ciblées** mobilisées en fonction du projet de territoire et des actions à mettre en place.
- **L'accès à un réseau**, grâce au « Club des Petites Villes de Demain », pour favoriser l'innovation, l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre acteurs du programme.

Au travers du dispositif Petites Villes de Demain, l'État et les partenaires du programme viennent soutenir et faciliter les dynamiques de transition déjà engagées dans certains territoires. L'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT) pilote la mise en œuvre de ce programme, au plus près du terrain et des habitants, grâce à ses délégués territoriaux, les préfets de département.

• ORT – PVD à proximité du projet

Dans la zone de chalandise :

- Aucune commune n'est concernée par une ORT.
- Aucune commune n'adhère au programme Petite Ville de Demain.

Hors de la zone de chalandise :

- **Dans les communes appartenant à des EPCI limitrophes à l'EPT Vallée**

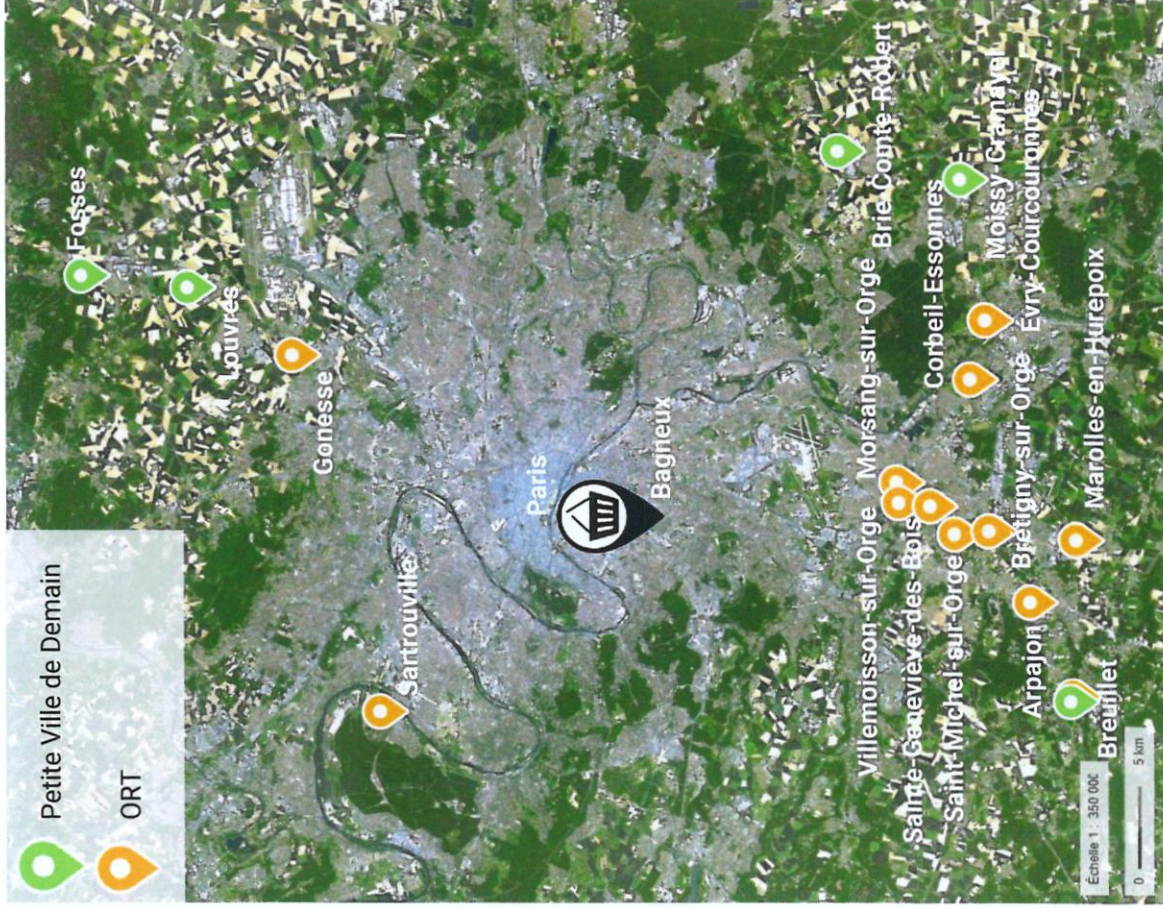
Sud Grand Paris :

- Aucune commune n'est concernée par une ORT.
- Aucune commune n'adhère au programme Petites Villes de Demain.

- **Dans les communes appartenant à des EPCI limitrophes à la Métropole du Grand Paris :**

- Douze communes sont concernées par une ORT : Gonesse, Sartrouville, Morsang-sur-Orge, Villemaison-sur-Orge, Sainte-Geneviève-des-Bois, Arpajon, Saint-Michel-sur-Orge, Brétigny-sur-Orge, Évry-Courcouronnes, Corbeil-Essonnes, Marolles-en-Hurepoix et Breuilleville.
- Cinq communes adhèrent au programme Petites Villes de Demain : Breuilleville, Fosses, Louvres, Moissy-Cramayel et Brie-Comte-Robert.

1. ZONE DE CHALANDISE



• ORT hors de la zone de chalandise

DEP	EPCI	Communes concernées	ORT / PVD	KM*
95	CA Roissy Pays de France	Gonesse		39 km
78	CA Saint Germain Boucles de Seine	Sartrouville		35 km
91	CA Cœur d'Essonne Agglomération	Morsang-sur-Orge	ORT	23 km
		Villemaison-sur-Orge		23 km
		Sainte-Geneviève-des-Bois		22 km
		Arpajon		40 km
		Saint-Michel-sur-Orge		29 km
		Brétigny-sur-Orge		40 km
		Évry-Courcouronnes		29 km
		Corbeil-Essonnes		37 km
		Marolles-en-Hurepoix		39 km
95	CA Roissy Pays de France	Fosses		53 km
		Louvres		45 km
77	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	Moissy-Cramayel	PVD	45 km
		Brie-Comte-Robert		34 km

* Distance entre les communes et le projet, via Google Maps

1. ZONE DE CHALANDISE

- **ORT hors de la zone de chalandise**

On recense douze communes concernées par des ORT et quatre par le programme Petites Villes de Demain dans les EPCI limitrophes à la Métropole du Grand Paris, dont la commune la plus proche du projet se situe à 22 kilomètres du projet (Sainte-Genève-des-Bois).

Ces communes sont hors de la zone de chalandise, assez éloignées au Sud et quatre d'entre elles, au Nord.

La plupart de ces communes bénéficie d'une offre commerciale importante dont des activités similaires au projet, permettant de conserver les achats de leurs habitants locaux sur leur territoire. Ainsi, les centres-villes des communes ne risquent pas d'être impactés par le projet.

La zone de chalandise n'est pas concernée par un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire et du programme Petites Villes de Demain.

Hors de la zone de chalandise, seize communes bénéficiaires d'une ORT et du programme Petites Villes de Demain sont éloignées à plus de 22 kilomètres du projet de Bagneux.

Situées pour la plupart au Sud de Paris, ces communes disposent d'une offre commerciale suffisante au sein de leur bassin de vie, pour conserver les achats des habitants locaux. Elles ne seront pas impactées par le projet.

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

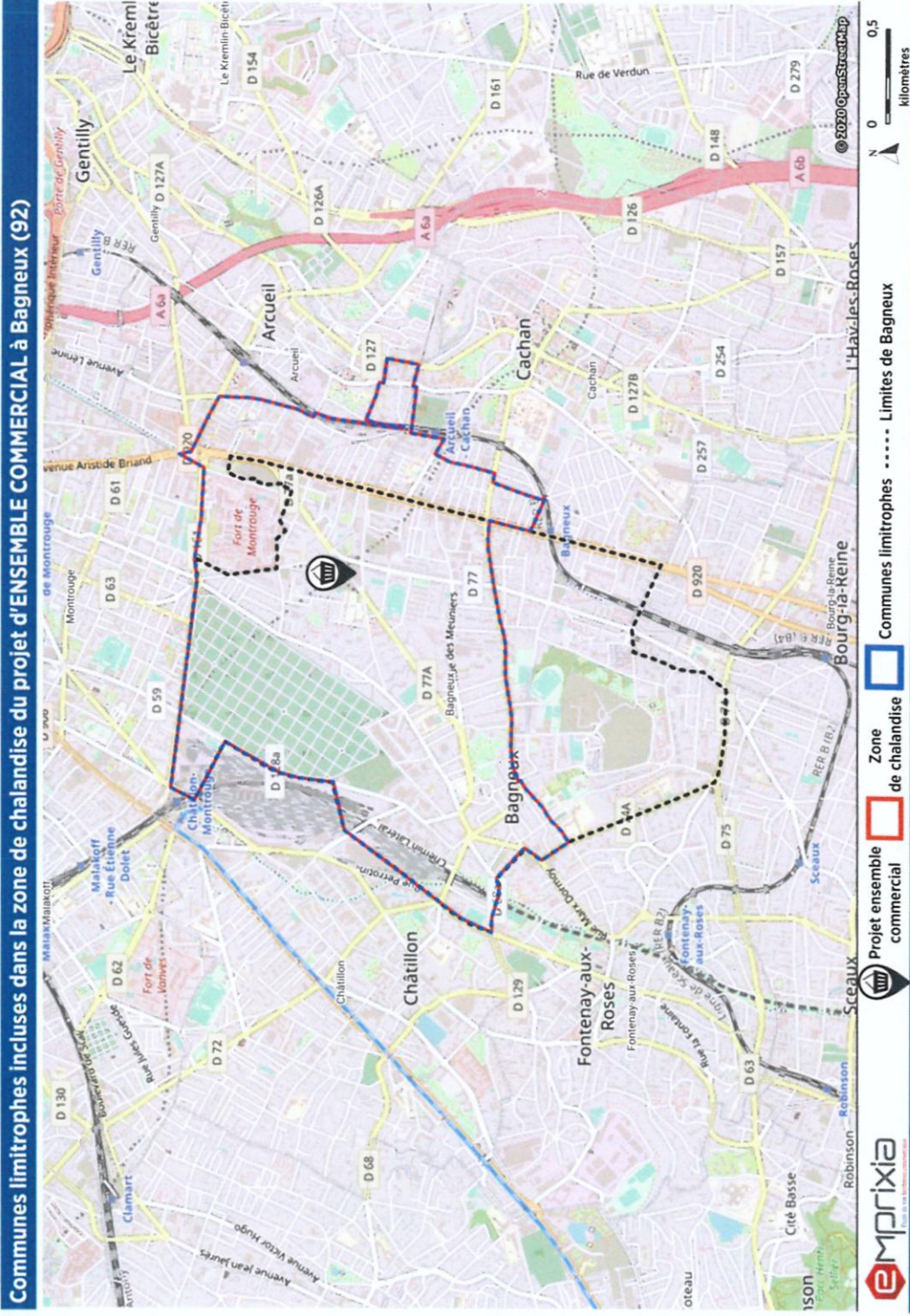
Délimitation de l'environnement proche

L'environnement proche du projet se compose de la commune d'implantation ainsi que « des communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie par le projet ».

L'environnement proche du projet est composé de 3 communes :

- Bagneux (10 quartiers IRIS) ;
- Arcueil (2 quartiers IRIS) ;
- Cachan (1 quartier IRIS).

L'environnement proche est similaire à la zone de chalandise



2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Armature commerciale des communes de l'environnement proche**

	Bagneux	Arcueil	Cachan	Environnement proche	Département
Nombre d'établissements de commerces et services	824	535	561	1 920	45 722
Alimentaire généraliste	3,8%	3,0%	3,0%	3,3%	2,6%
Alimentaire spécialisé	5,6%	4,1%	5,0%	5,0%	4,6%
Culture-loisirs	4,1%	3,9%	3,2%	3,8%	3,7%
Équipement de la maison	0,7%	1,9%	0,7%	1,0%	1,8%
Équipement de la personne	4,5%	8,8%	5,0%	5,8%	6,2%
Café-hôtellerie-restauration	20,1%	22,6%	20,7%	21,0%	18,3%
Services commerciaux	31,9%	29,3%	33,7%	31,7%	37,0%
Autres	20,9%	17,9%	18,2%	19,3%	15,3%
Santé	1,9%	2,2%	2,5%	2,2%	1,8%
Taux de commercialité*	19,1%	22,2%	17,4%	19,4%	19,4%

* Taux de commercialité :

- Faible : Inférieur à 15%
- Correct : de 15 à 35%
- Élevé : Supérieur à 35%

Les taux de commercialité de la commune de Bagneux (19,1%) et de l'environnement proche (19,4%) **démontrent une bonne vitalité commerciale de ces territoires.**

Les représentations des circuits « **Alimentaire généraliste** » (3,8%) et « **Alimentaire spécialisé** » (5,6%) à Bagneux sont légèrement **plus élevée** comparé à l'environnement proche (3,3% et 5,0%) et au département (2,6% et 4,6%).

La représentation du circuit « **Culture-loisirs** » à Bagneux (4,1%) **est plus élevée** comparé à celles de l'environnement proche (3,8%) et du département (3,7%).

La représentation du circuit « **Équipement de la maison** » à Bagneux (0,7%) est **moins élevée** comparé à celles de l'environnement proche (1,0%) et du département (1,8%).

La représentation du circuit « **Équipement de la personne** » à Bagneux (4,5%) est **moins élevée** comparé celles de l'environnement proche (5,8%) et du département (6,2%).

La représentation du circuit « **Services commerciaux** » à Bagneux (31,9%) est **légèrement supérieure** à celle de l'environnement proche (31,7%) mais **inférieure** à celle du département (37,0%).

Source : Données SIRENE INSEE, 08/02/21

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- Halles et marchés des communes de l'environnement proche

Commune	Adresse	Période / Jour
Bagneux	Place Léo Ferré	Le jeudi de 8h00 à 13h30
	Place Dampierre	Le samedi de 8h30 à 13h30



— Limites de l'environnement proche

Sources : Sites internet des mairies, Jour de marché, Géoportail 2021

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Vacance commerciale de la commune de Bagneux**

Au sein du parcours marchand étudié, 8 locaux vacants ont été identifiés, sur un total de 144 locaux (y compris locaux vacants).

Taux de vacance du parcours marchand de Bagneux : 5,6%
Inférieur au niveau national centre-ville : 12,5%

Analyse de la vacance :

Les locaux vacants au sein de la commune de Bagneux sont pour la majorité d'origine structurelle.

En effet, défraîchis, de petites tailles ou bien non conforme aux normes d'accessibilité des PMR, ces locaux nécessitent d'importants travaux. Cela ne facilite pas la reprise de ces locaux.

Exemple de locaux vacants :



— Parcours marchand ● Local vacant



Sources : Institut pour le Ville et le Commerce 2020, Repérage local EMPRIXIA, Géoportail 2021, Google Maps

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Vacance commerciale de la commune d'Arcueil**

Au sein du parcours marchand étudié, 3 locaux vacants ont été identifiés, sur un total de 81 locaux (y compris locaux vacants).

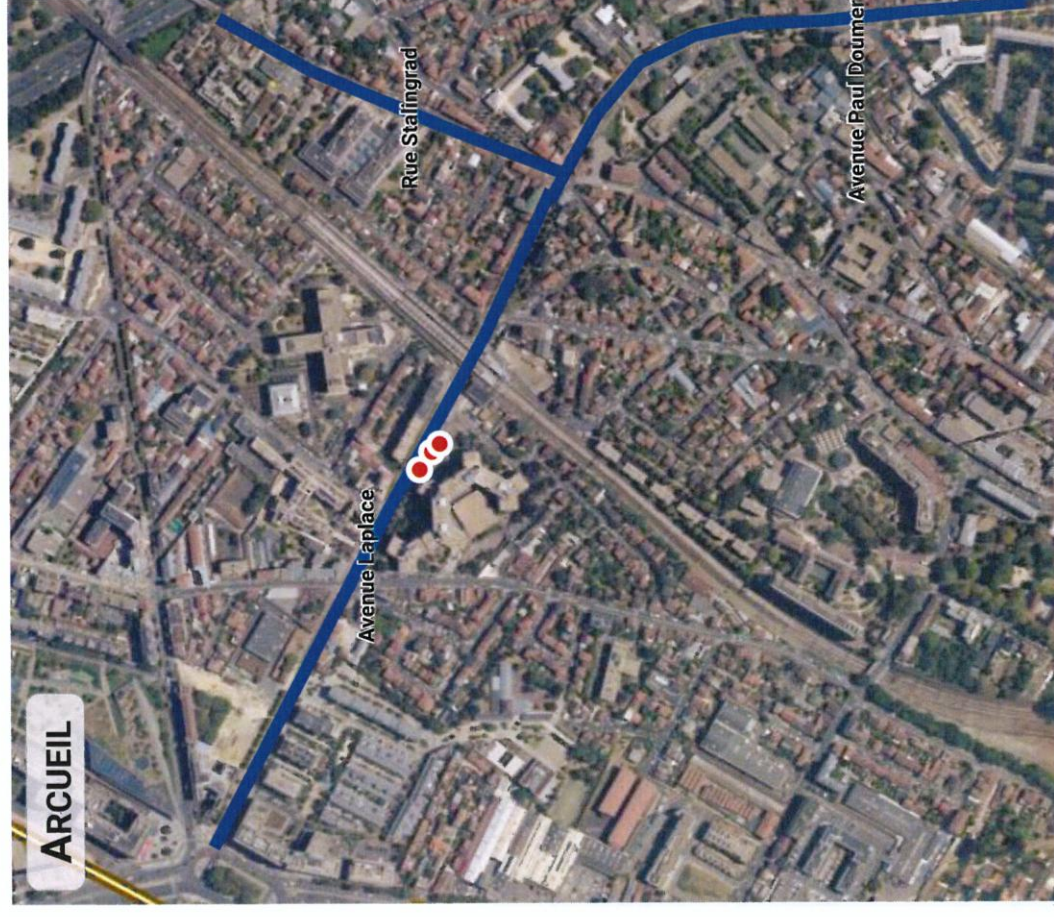
Taux de vacance du parcours marchand d'Arcueil : 3,8%
Inférieur au niveau national centre-ville : 12,5%

Analyse de la vacance :

Les locaux vacants au sein de la commune d'Arcueil sont de nature structurelle.

En effet, vétuste, de petites tailles et non conforme aux normes d'accessibilité des PMR, ces locaux nécessitent d'importants travaux. Ces cellules sont vacantes depuis plusieurs années.

Exemple de locaux vacants :



— Parcours marchand ● Local vacant

Sources : Institut pour le Ville et le Commerce 2020, Repérage local EMPRIXIA, Géoportail 2021, Google Maps

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Vacance commerciale de la commune de Cachan**

Au sein du parcours marchand étudié, 5 locaux vacants ont été identifiés, sur un total de 121 locaux (y compris locaux vacants).

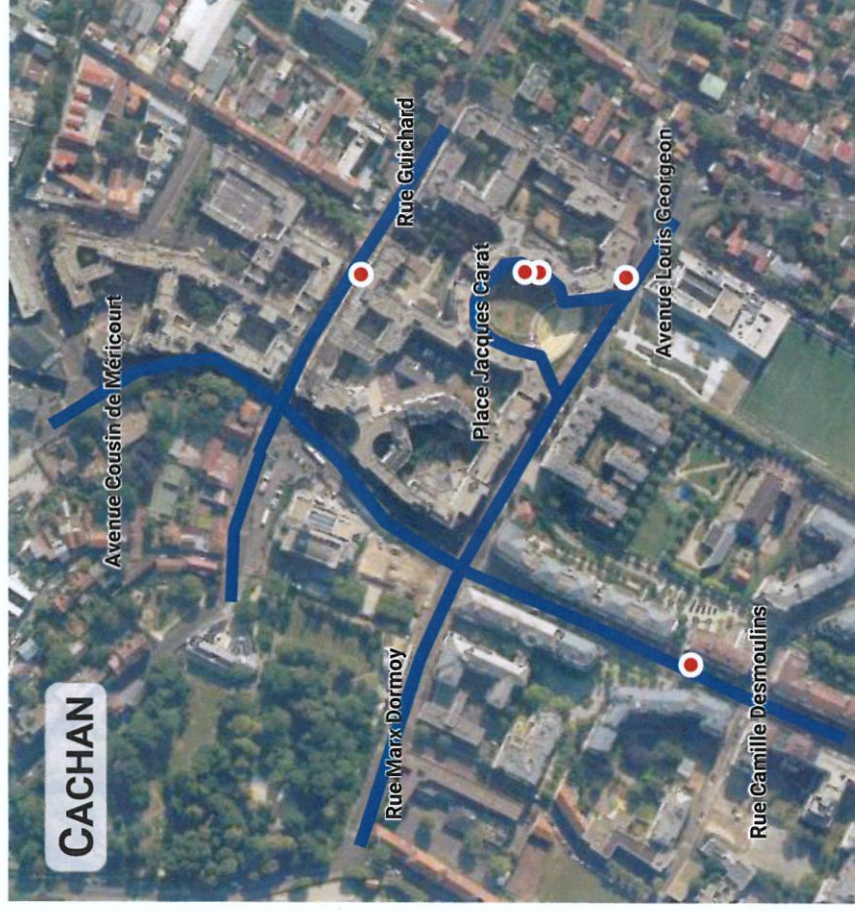
Taux de vacance du parcours marchand de Cachan : 4,1%
Inférieur au niveau national centre-ville : 12,5%

Analyse de la vacance :

Les locaux vacants au sein de la commune de Cachan sont pour la majorité d'origine conjoncturelle.

En effet, les cellules sont en bon état, de taille suffisante pour accueillir un commerce de proximité et vacantes depuis peu. Ces cellules retrouveront une nouvelle activité rapidement.

Exemple de locaux vacants :



— Parcours marchand ● Local vacant



Sources : Institut pour le Ville et le Commerce 2020, Repérage local EMPRIXIA, Géoportail 2021, Google Maps

- **Vacance commerciale de l'environnement proche**

Le taux de vacance de l'environnement proche est de 4,6%, inférieur à la moyenne nationale (12,5%).

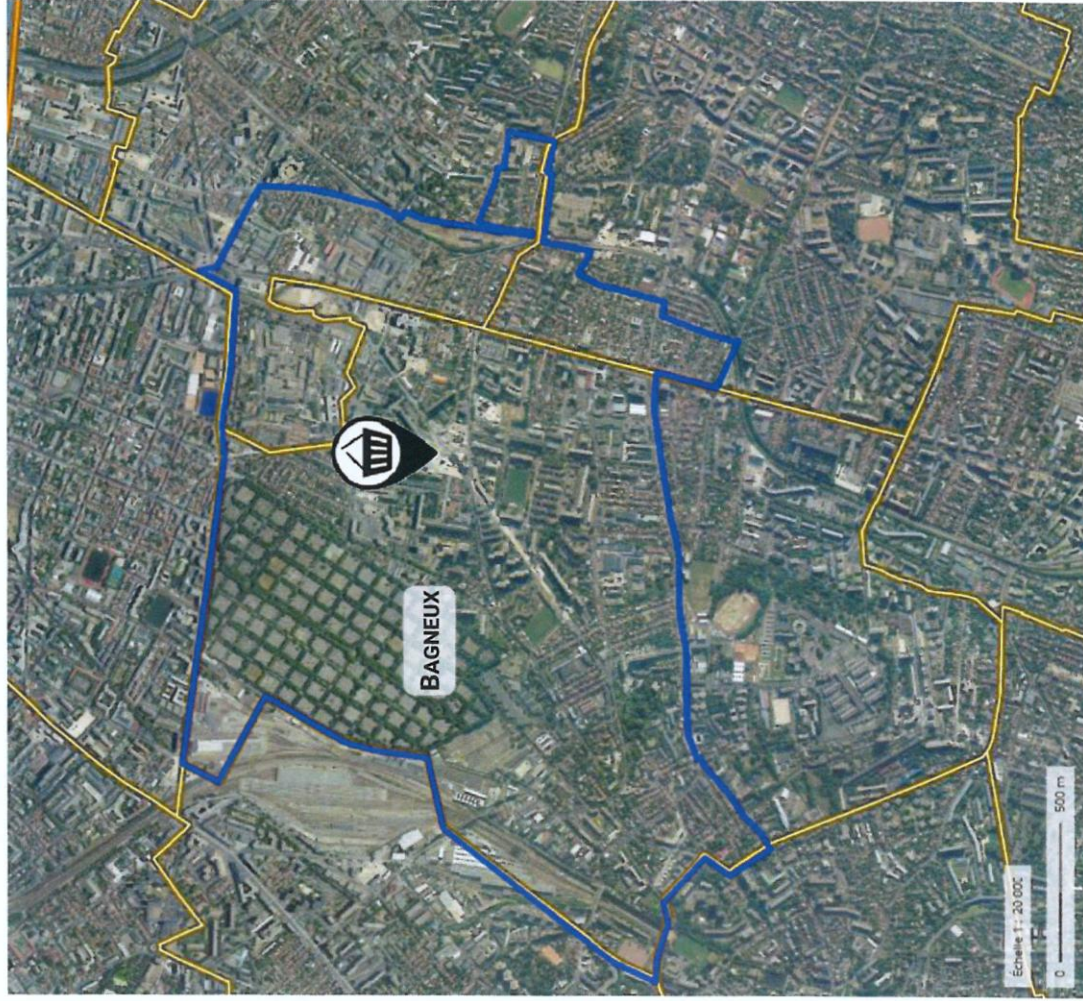
Toutes les communes de l'environnement proche ont un taux de vacance en dessous de la moyenne nationale (12,5%).

Le faible taux de vacance commerciale au sein de l'environnement proche peut s'expliquer par le fait que les communes bénéficient du dynamisme et de l'attractivité de la ville de Paris ainsi que par l'évolution démographique positive (+4,2%).

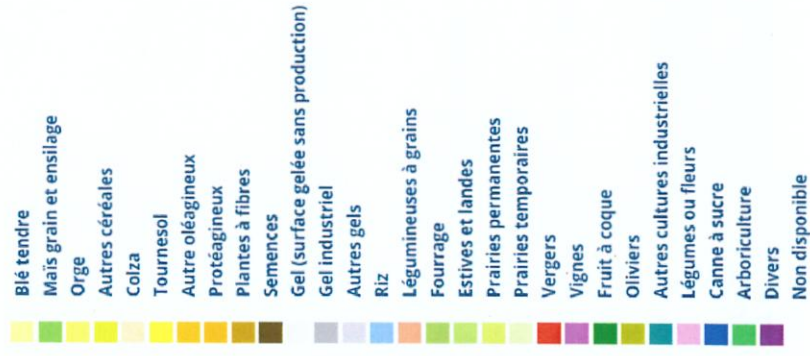
	Nombre de locaux en activité	Nombre de locaux vacants	Nombre de locaux total	Taux de vacance
Bagneux	136	8	144	5,6%
Arcueil	78	3	81	3,8%
Cachan	116	5	121	4,1%
Environnement proche	330	16	346	4,6%

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Activités agricoles



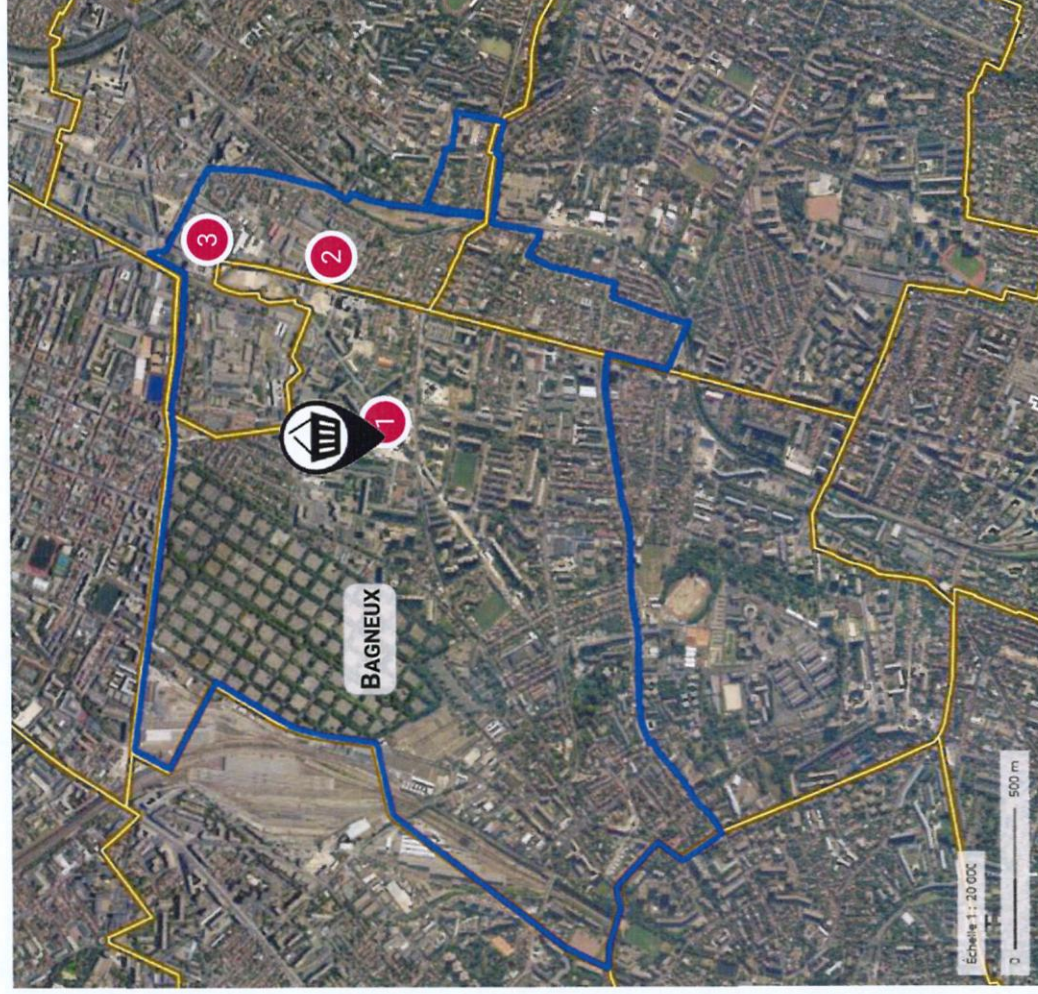
Le projet n'impacte pas de parcelle exploitée par une activité agricole.



— Limites communales — Limites de l'environnement proche

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Activités industrielles et tertiaires



Le projet est intégré au sein d'un pôle d'activités économiques.

Z.A.C. ECOQUARTIER VICTOR HUGO

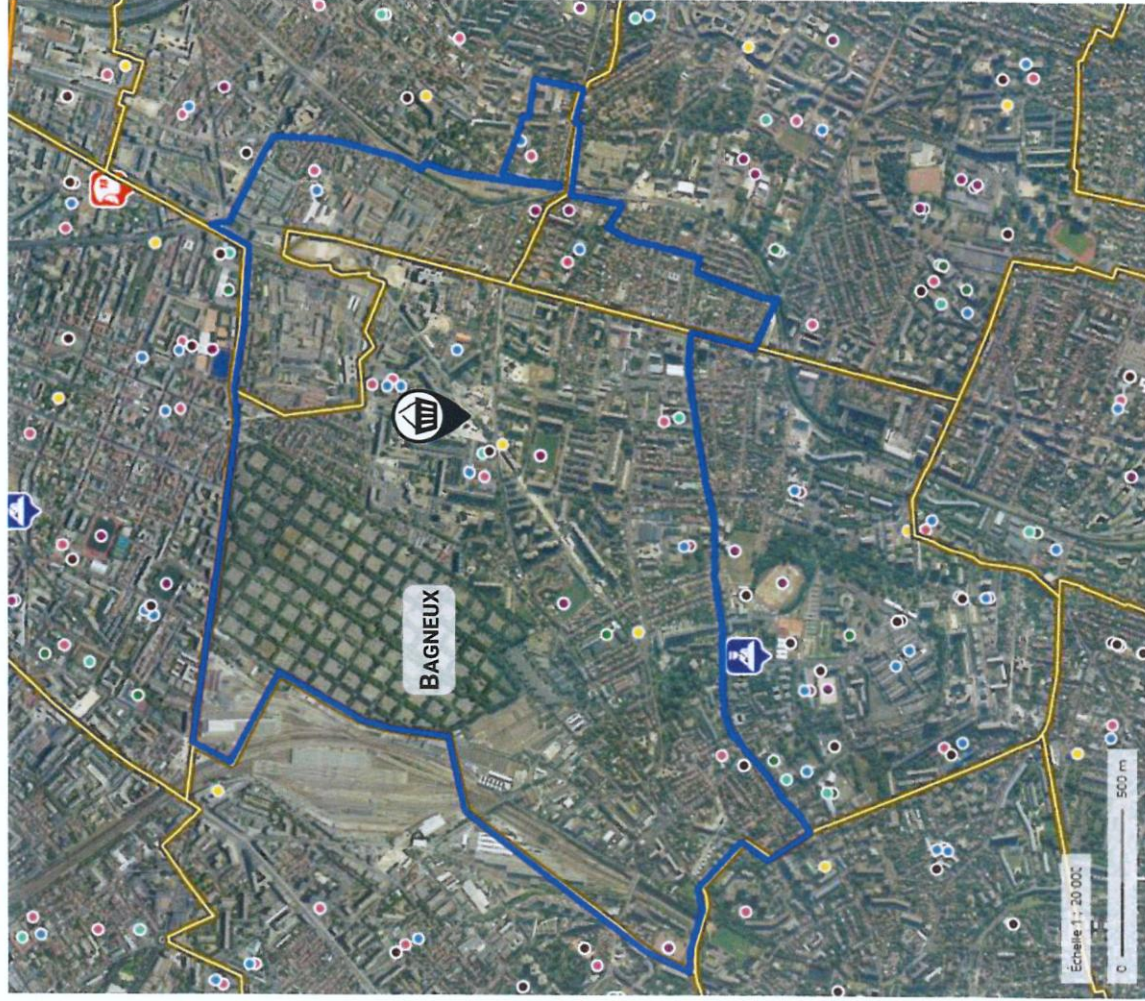
- 1 Z.A.C. ECOQUARTIER VICTOR HUGO
- 2 Z.A.C. BERTHOLLET
- 3 Z.A.C. DE LA VACHE NOIRE

-  Limites communales
-  Limites de l'environnement proche
-  Pôle d'activités économiques

Sources : Géoportail 2021, Collectivités, simplanter.fr

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Équipements publics



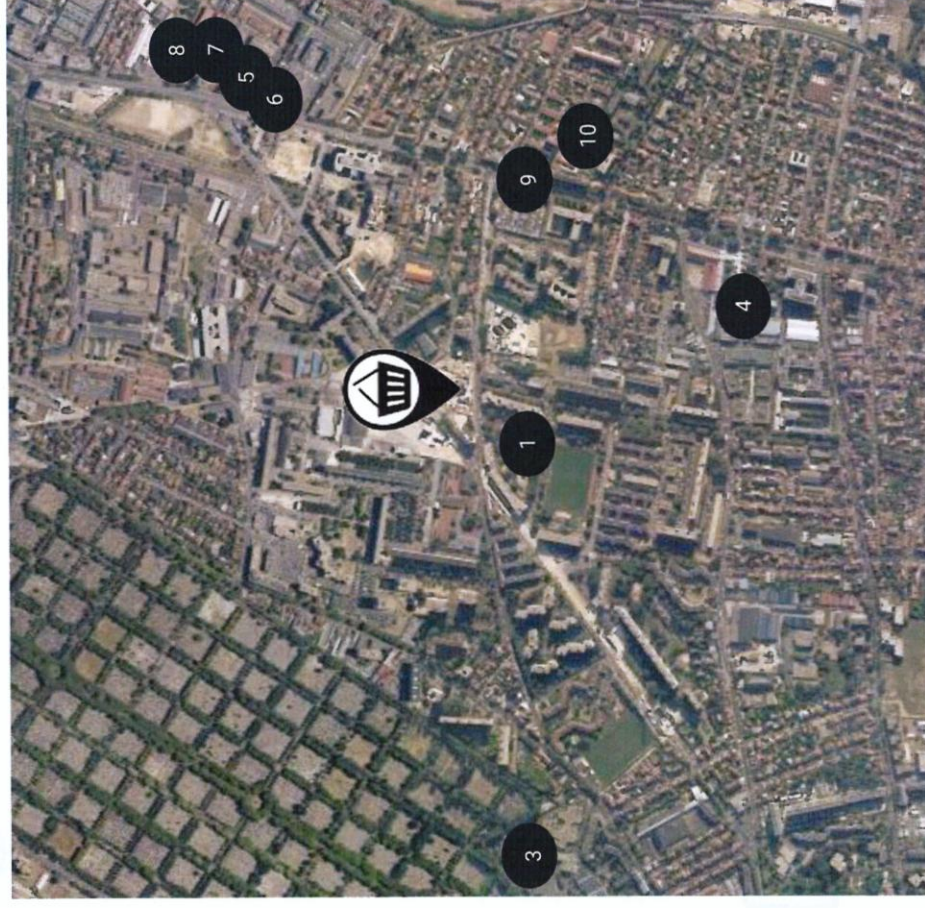
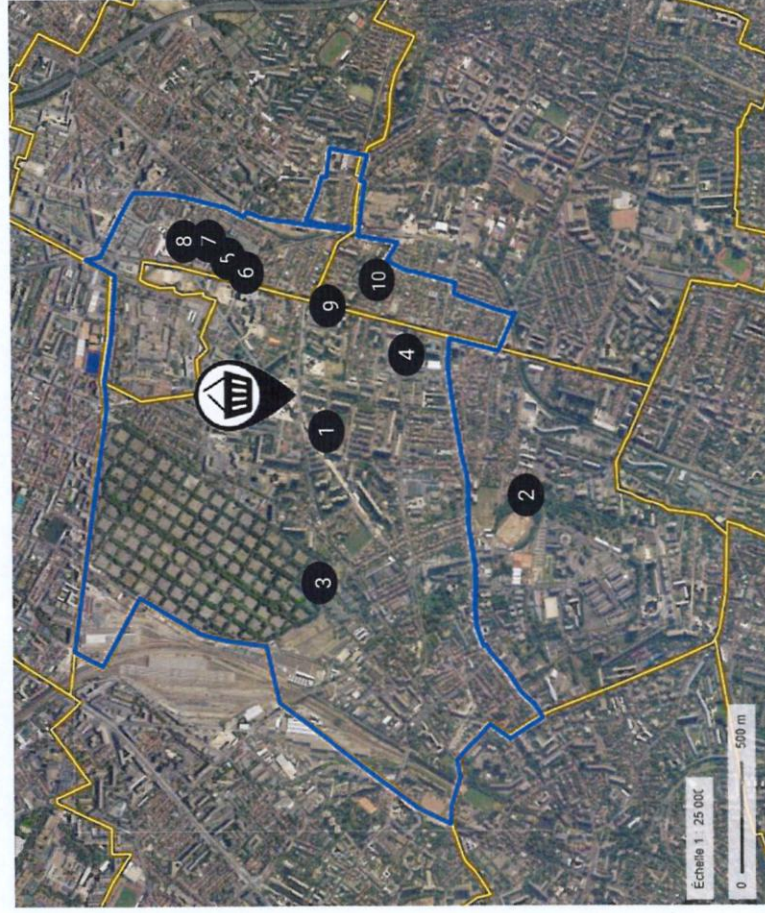
Plus d'une trentaine de lieux d'attraction publics dans l'environnement proche du projet

- Écoles maternelles (8)
- Écoles élémentaires (7)
- Collèges et lycées (3)
- Enseignement supérieur (2)
- Services Postaux (2)
- Stades (3)
- Complexes sportifs et terrains de sports (1)
- Service départementaux d'incendie et de secours (0)
- Accueil police et Gendarmerie (0)

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Friches commerciales et industrielles





Plusieurs locaux de bureaux sont en location au sein des communes de l'environnement proche de Bagneux, de quelques dizaines de mètres carrés à 1 223 m².



— Limites communales — Limites de l'environnement proche





Sources : Géoportail, repérage local EMPRIXIA, Le Bon Coin, Agences immobilières, Cession PME, Cérama et Géolocalux

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Photo	Description	Localisation – Nature de la zone	Vente / Location	Document d'urbanisme communal
 <p>1</p>	<p>Location de bureaux en RDC d'une surface totale de 94 m² situés à proximité du RER B à Bagneux.</p>	<p>Zone Nord de Bagneux – à proximité de la ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO</p>		<p>Secteur UC Bagneux</p> <p>« La zone UC correspond à un tissu à dominante d'habitat collectif ponctué de commerces, d'activités et d'équipements. »</p>
 <p>2</p>	<p>Location de bureaux d'une surface totale de 250 m² situés au 3^{ème} étage. Ce site est à proximité du RER B à Bagneux.</p> <p>Il est localisé en dehors de l'environnement proche.</p>	<p>Zone Sud de Bagneux – Non Spécifié</p>	<p>Location</p>	
 <p>3</p>	<p>Location de bureaux d'une surface totale de 324 m² situés à proximité du RER B à Bagneux.</p>	<p>Zone Ouest de Bagneux – Non Spécifié</p>		<p>Secteur UEa Bagneux</p> <p>« Secteur correspondant aux emprises ferroviaires situées en limite des communes de Chatillon et de Montrouge ainsi qu'à la zone d'activités Garlande. »</p>
 <p>4</p>	<p>Location de bureaux d'une surface totale de 186 m² comprenant un sous sol et un accès véhicule. Ce site est à proximité du RER B à Bagneux</p>	<p>Zone Est de Bagneux – Non Spécifié</p>		<p>Secteur UAb Bagneux</p> <p>« Secteur se déployant sur la partie centrale et sud de l'Avenue Aristide Briand, ainsi que ses abords à proximité du RER. Il est à vocation mixte habitat / activités. »</p>



Sources : Géoportail, S'implanter.fr, PLU de Bagneux

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Photo	Description	Localisation – Nature de la zone	Vente / Location	Document d'urbanisme communal
<p>5</p> 	<p>Location de bureaux d'une surface totale de 400 m² situés à proximité du RER B à Arcueil.</p>	<p>Zone Ouest d'Arcueil – à proximité de la ZAC Berthollet</p>	<p>Location</p>	<p>Secteur UAEI Arcueil « Secteur UAEI qui correspond au secteur pouvant accueillir des logements. »</p>
<p>6</p> 	<p>Location de bureaux d'une surface totale de 610 m² situés à proximité du RER B à Arcueil.</p>			
<p>7</p> 	<p>Location de bureaux d'une surface totale de 798 m² comprenant un loft industriel au rdc situés à proximité du RER B à Arcueil.</p>			
<p>8</p> 	<p>Location de bureaux d'une surface totale de 1 223 m² comprenant un open space et un espace archive, à proximité du RER B à Arcueil.</p>			

Sources : Géoportail, S'implanter.fr, PLU de Bagneux

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Photo	Description	Localisation – Nature de la zone	Vente / Location	Document d'urbanisme communal
	Location de bureaux d'une surface totale de 641 m ² situés à proximité du RER B à Cachan.	Zone Ouest de Cachan – à proximité de la ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO	Location	<p>Secteur UCc Cachan</p> <p>« Zone mixte comprenant 4 sous-secteurs (UCa, UCb, Ucc et Ucd) qui varient en hauteur et emprise au sol de façon dégressive. »</p>
	Location de bureaux d'une surface totale de 199 m ² situés à proximité du RER B à Cachan.			

Des friches existent au sein de l'environnement proche mais ne correspondent pas aux besoins du projet.

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Zones d'habitat

On recense, dans l'environnement proche du projet des zones bâties comprenant, à proximité immédiate du site principalement des zones d'habitat denses.

La densité d'habitants de la commune Bagneux est caractéristique d'un environnement urbain, favorisant les jonctions entre les principales zones d'habitat.

Le projet est au cœur du tissu urbain, de ce fait la population pourra accéder de manière sécurisée au site grâce aux différents aménagements piétonniers mis en place.

9 766 hab./km² à Bagneux (caractère hyper-urbain)
8 901 hab./km² dans l'environnement proche
(caractère hyper-urbain)
contre 118 hab./km² en France



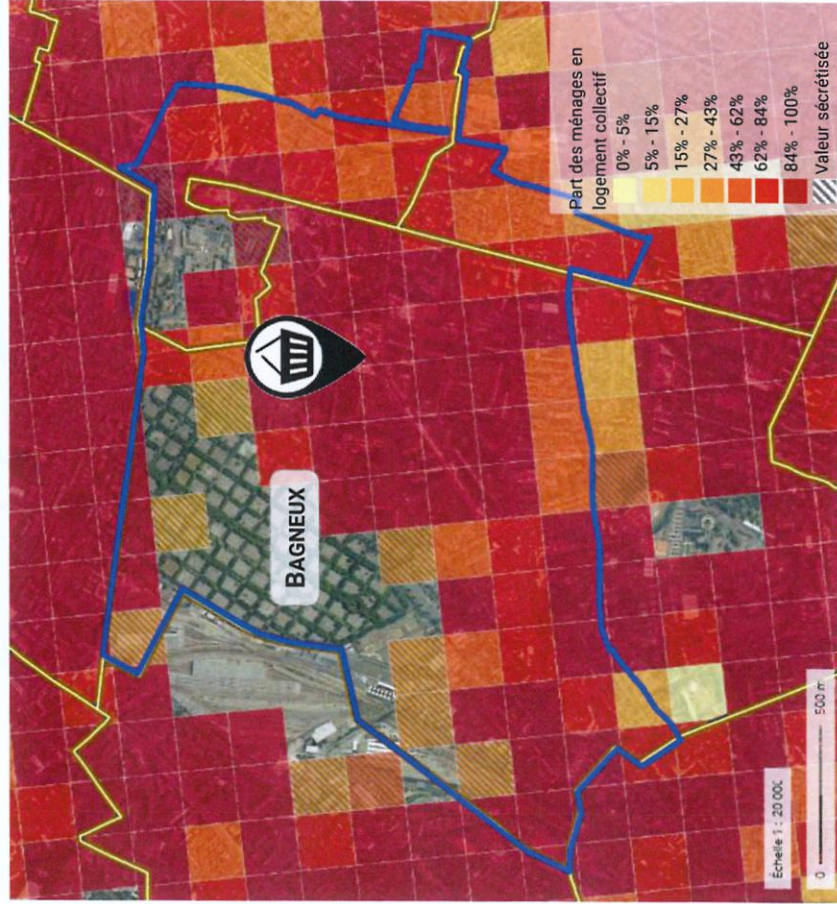
- Limites communales
- Limites de l'environnement proche
- Bâtiments dont habitations
- Bâtiments industriels, commerciaux ou agricoles
- Cimetière

Sources : Recensement INSEE et Géoportail 2021

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Dans ce périmètre, **les ménages résident majoritairement dans des logements collectifs**, et non dans des maisons.

Part des ménages en logement collectif

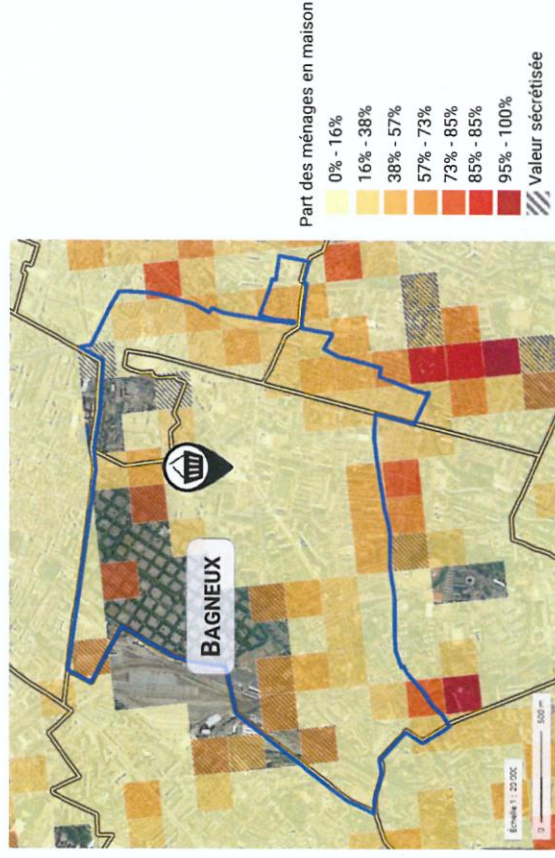


— Limites de l'environnement proche

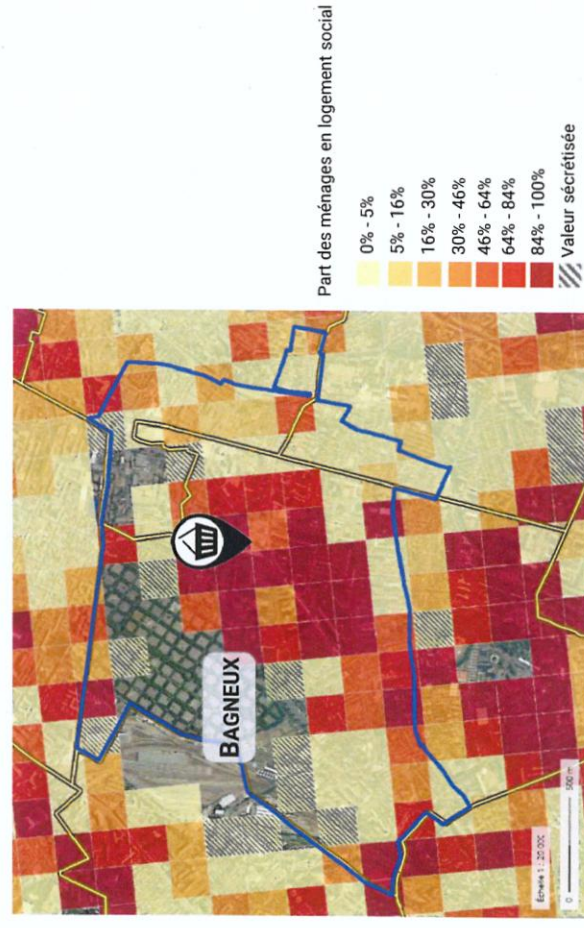
La commune de Bagneux dispose de 10 302 logements du parc locatif géré par des bailleurs sociaux.

Selon le site de demande de logement social, les principaux organismes présents sur Bagneux sont SEQENS (anciennement Domaxis), S.C.I.C. IDF HABITAT et HAUTS-DE-SEINE HABITAT – OPH.

Part des ménages en maison



Part des ménages en logement social



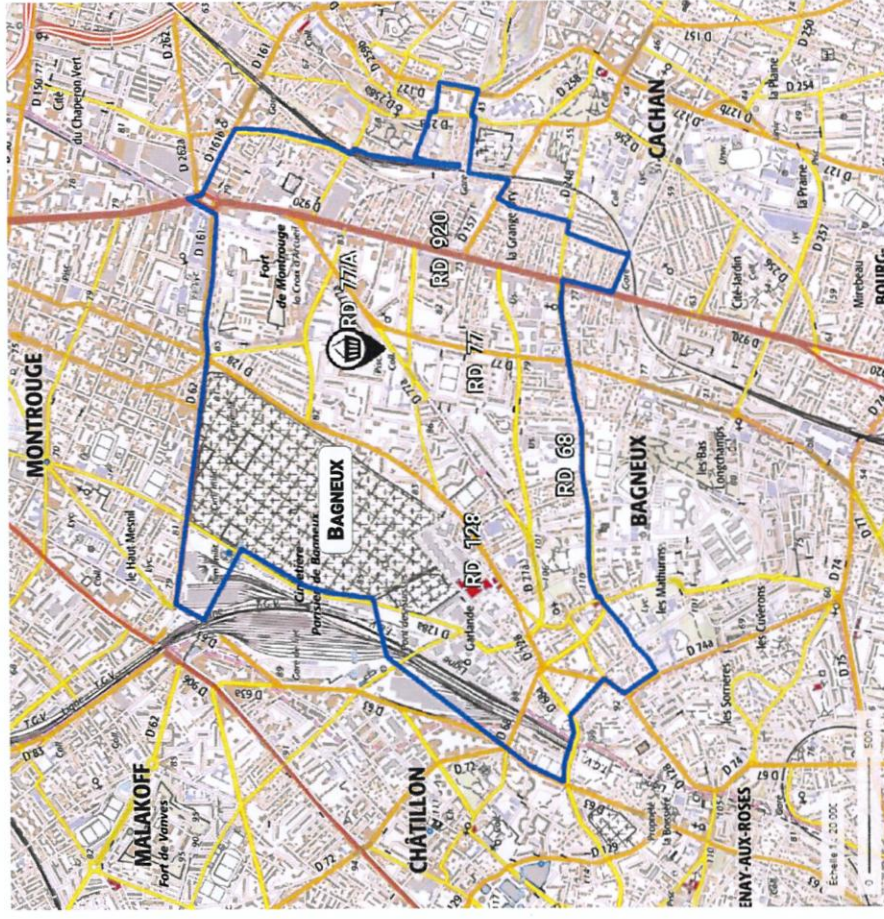
Sources : Géoportail 2021 et demande-logement-social.gouv.fr

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte routière actuelle et future

La desserte routière au sein de l'environnement proche est la même que celle de la zone de chalandise. L'environnement proche bénéficie d'axes routiers structurants : la RD 77A, la RD 77, Rd 128, RD 920 et RD 68.

Le projet se situe Îlot Gares – ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO. Il est accessible en voiture mais la fréquentation sera surtout piétonne.



— Environnement proche

Sources : Géoportail 2021, Architecte

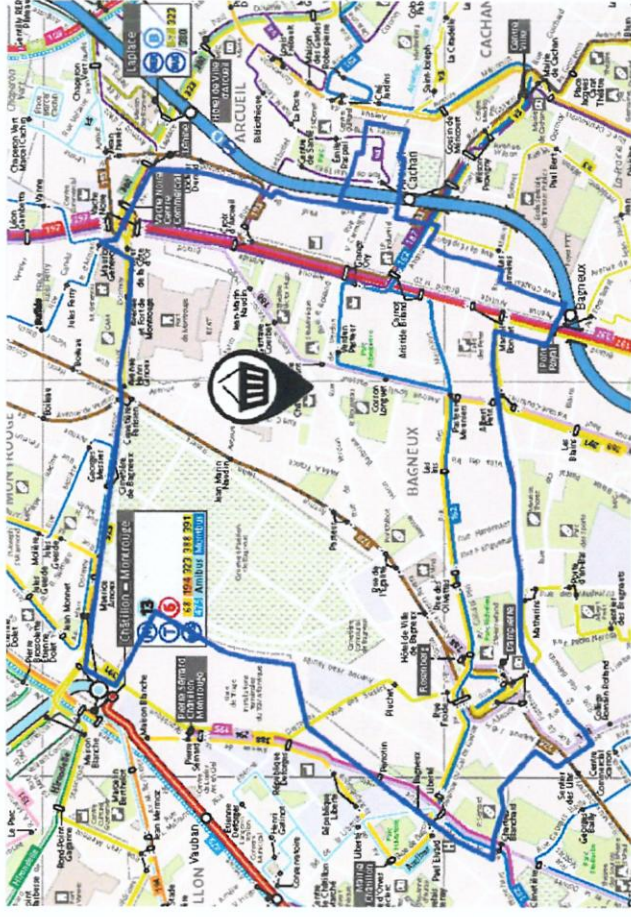
2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte en transports en commun actuelle et future

La desserte en transports en commun est identique à celle présentée en amont du dossier, dans le périmètre de la zone de chalandise.

Le site du projet est desservi par les arrêts de bus « Martyrs de Châteaubriant » (lignes 188 et 388), « Verdun - Pasteur » (ligne 162) et « Gustave Courbet » (ligne 188) situés respectivement à 100, 200 et 300 mètres du projet.

À noter que les arrêts de métro « Bagnex - Lucie Aubrac » et « Bagnex » des lignes n°4 (fin 2021) et n°15 (fin 2024) desserviront le projet.



Environnement proche

Sources : Repérage local EMPRIXIA, Géoportail 2021 et Réseau RATP

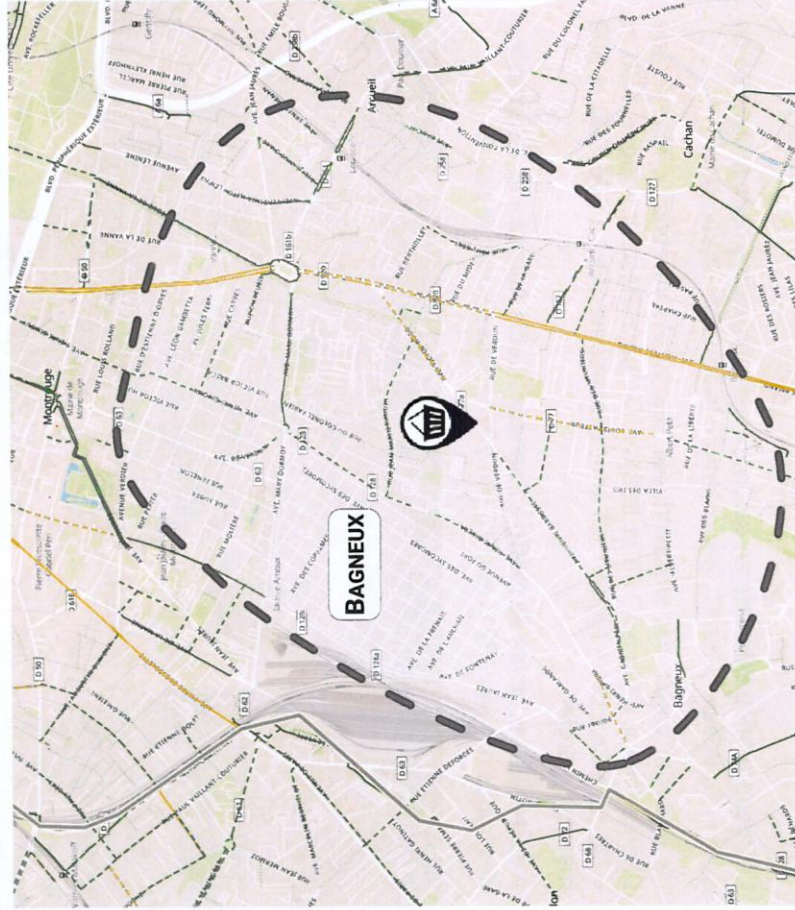
2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte cycliste actuelle et future

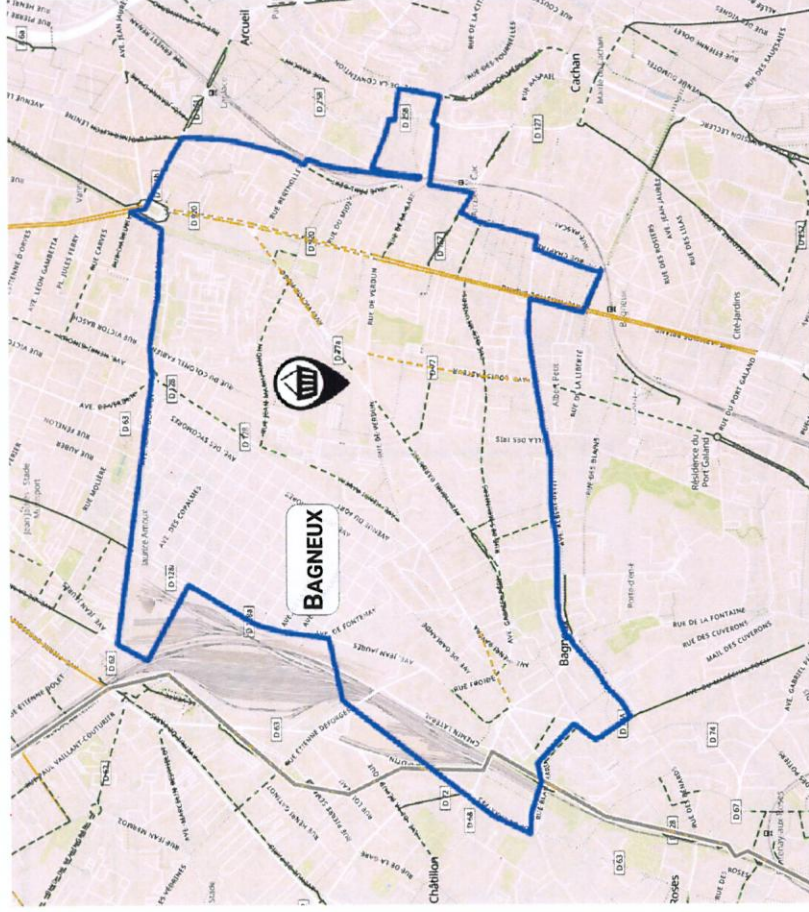
La fréquentation d'un point de vente à vélo s'étend sur un territoire d'analyse pertinent d'environ 2 km autour du site.

L'environnement proche est bien équipé en aménagements cyclables, notamment à Bagneux. Une piste est recensée le long de la RD 77A. Le projet sera directement desservi par des aménagements cyclables.

Sur le site, les clients pourront stationner leur vélo grâce aux installations prévues par l'ensemble commercial.



Périmètre de 2 km autour du projet



- Environnement proche
- Aménagements temporaires
- Voies dédiées
- Double-sens cyclables
- Voies partagées
- Zones apaisées
- La Véloscénie

Sources : Repérage local EMPRIXIA et GéoVélo

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte piétonne actuelle et future

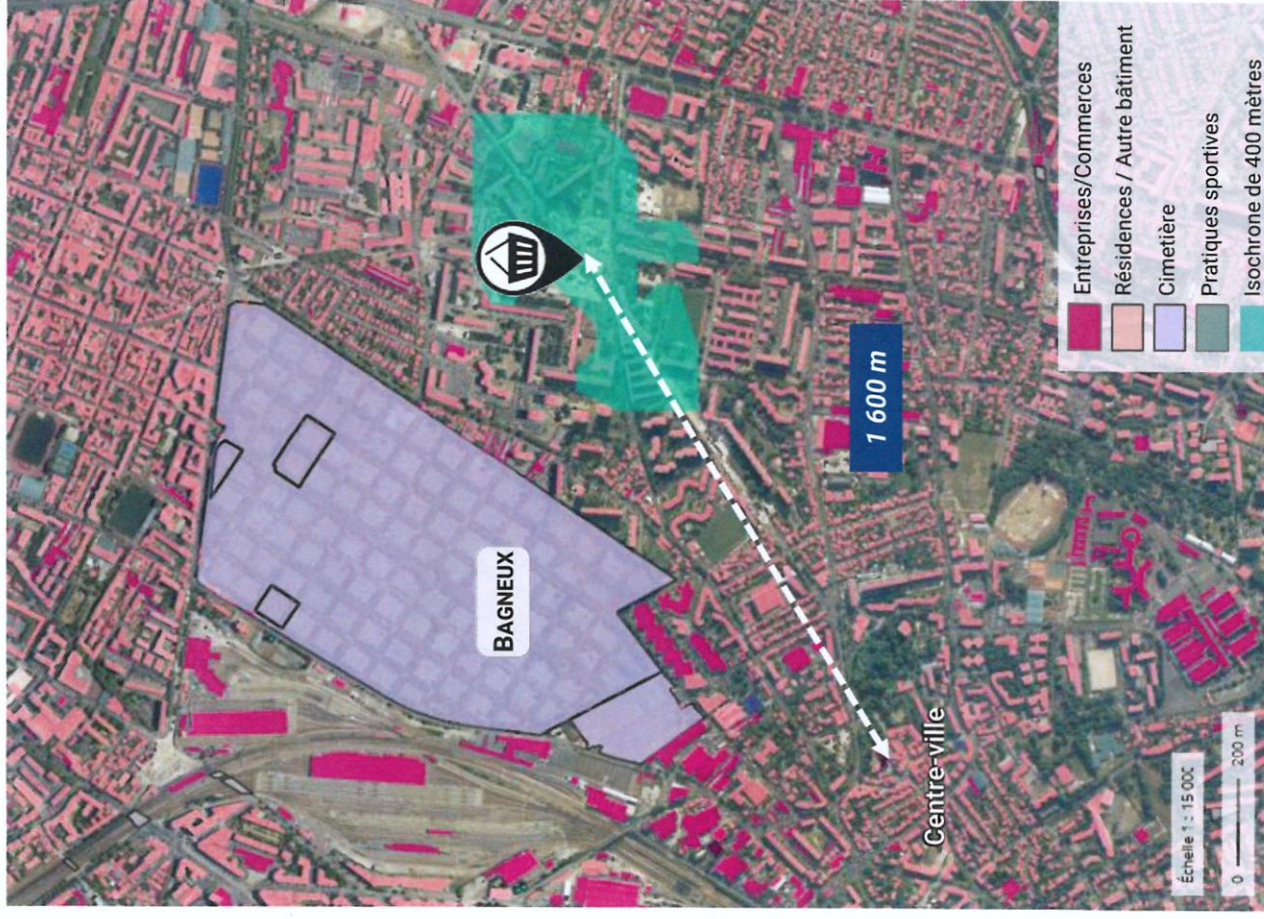
La fréquentation du point de vente à pied, s'étend sur un territoire d'environ 400 mètres autour du site.

Le projet est localisé Îlot Gares - ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO, au sein d'une zone urbaine dense. Il s'insère au sein d'un programme immobilier de 546 logements (G2 + G3) au pied du futur arrêt de métro des lignes n°4 et n°15.

Il profite de l'ensemble des aménagements mis en place dans l'espace public permettant de relier les zones d'habitat de la commune entre eux : trottoirs et passages protégés desservant le site du projet.



Cheminements piétons



Sources : Repérage local EMPRIXIA et Géoportail 2021

- **Synthèse de l'accessibilité dans l'environnement proche**

- L'environnement proche est traversé par des axes routiers structurants, notamment les RD 77A desservant directement le site d'implantation du projet, et les RD 77, RD 128, RD 920, RD 68.
- 10 lignes de bus et 2 lignes de métro desservent/desserviront l'environnement proche. Les arrêts « Martyrs de Châteaubriant » (lignes 188 et 388), « Verdun - Pasteur » (ligne 162) et « Gustave Courbet » (ligne 188) à Bagneux sont situés respectivement à 100, 200 et 300 mètres du projet. Les arrêts « Bagneux - Lucie Aubrac » et « Bagneux » des futures lignes de métro n°4 (prolongement de la ligne actuelle) et n°15 se situeront au pied du projet.
- Concernant les déplacements à vélo, l'environnement proche dispose de nombreux aménagements cyclables.
- Le site du projet, au cœur du tissu urbain, au sein de zones d'habitat denses, est accessible à pied grâce aux différents aménagements mis en place par la commune de Bagneux : trottoirs et passages protégés.

Opérations d'urbanisme, programmes de logement, quartiers prioritaires de la politique de la ville, zones franches urbaines et disponibilités foncières connues

Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Quartier Nord de Bagneux

Le projet s'insère dans une OAP du Quartier Nord comprenant la ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO. La commune souhaite redonner une unité multifonctionnelle urbaine sur l'un de ces périmètres OAP du Quartier Nord de Bagneux. Ce périmètre souhaite répondre à de multiples enjeux dans lesquels le projet s'inscrit :

- « S'appuyer sur l'arrivée des métros pour créer une nouvelle centralité, véritable lieu de vie ;
- Développer les activités économiques tertiaires et commerciales pour rééquilibrer le rapport habitat/emploi ;
- Rénover et créer de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de tous ;
- Permettre une intermodalité autour du pôle des gares ;
- Diversifier l'offre de logements pour permettre la mixité sociale. ».

L'un des enjeux centraux de cette OAP réside dans le **renforcement de la diversification de l'offre de logement et la lutte contre la ségrégation résidentielle**.

Ainsi, l'OAP du Quartier Nord traduit cet engagement en programmant sur le secteur :

- 20% de logements locatifs sociaux ;
- 5% de logements en accession sécurisée ou PSLA,
- De l'habitat participatif ;
- Des résidences services dédiées notamment aux besoins de jeunes.

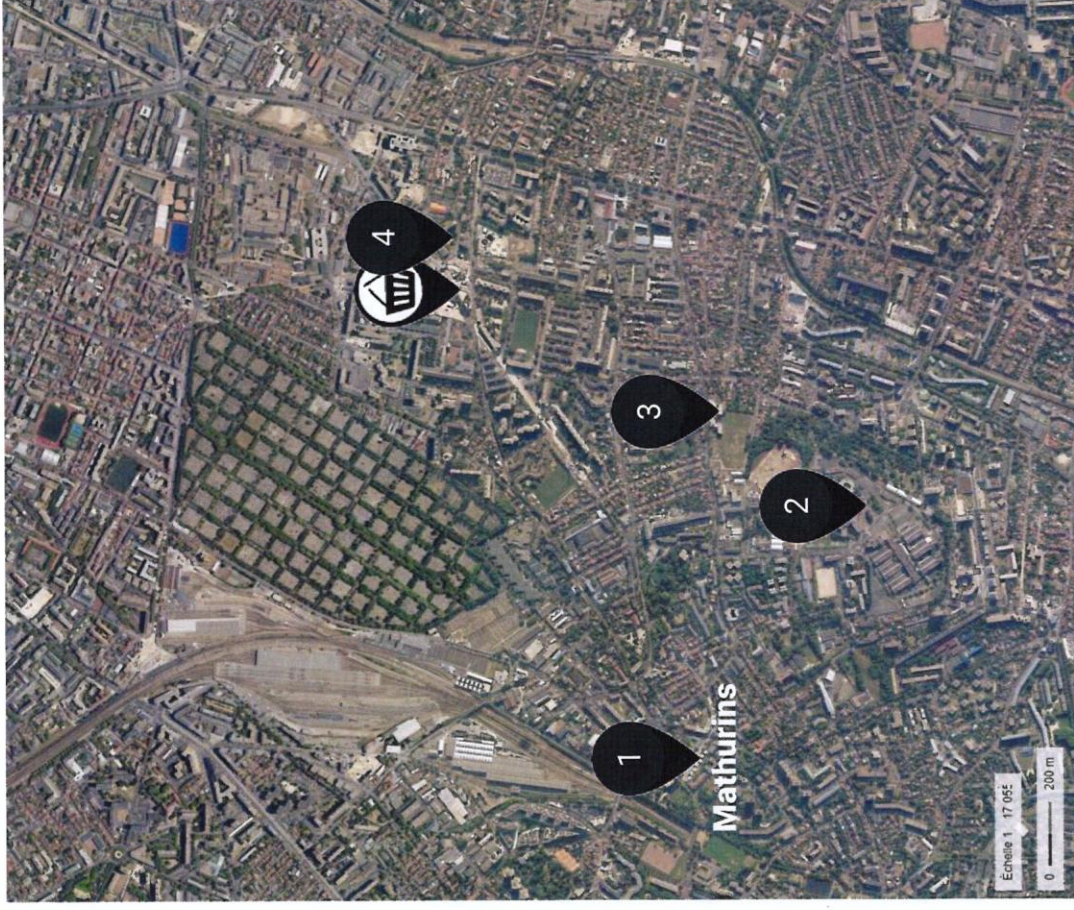
Le projet pourra bénéficier des effets de d'autres opérations :

- 1 - l'Opération des **Mathurins** : 300 000 m² de surface de plancher de logements ;
- 2 - l'Opération **Moulin-Blanchard** : 450 logements de prévus ;
- 3 - l'Opération **Albert-Petit** : 147 logements privés répartis sur 3 lots et 40 logements en locatif social ;
- 4 - l'Opération **SCCV Bagneux Courbet** : 146 logements en accession avec en rez-de-chaussée 1 000 m² de Small Office Home Office (Soho).



Sources : batiactu.com, PLU de Bagneux, SADEV 94

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET



Sources : batiactu.com, PLU de Bagneux, SADEV 94

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Opérations d'urbanisme, programmes de logement, quartiers prioritaires de la politique de la ville, zones franches urbaines et disponibilités foncières connues

- **Logements autorisés entre 2018 et 2021**

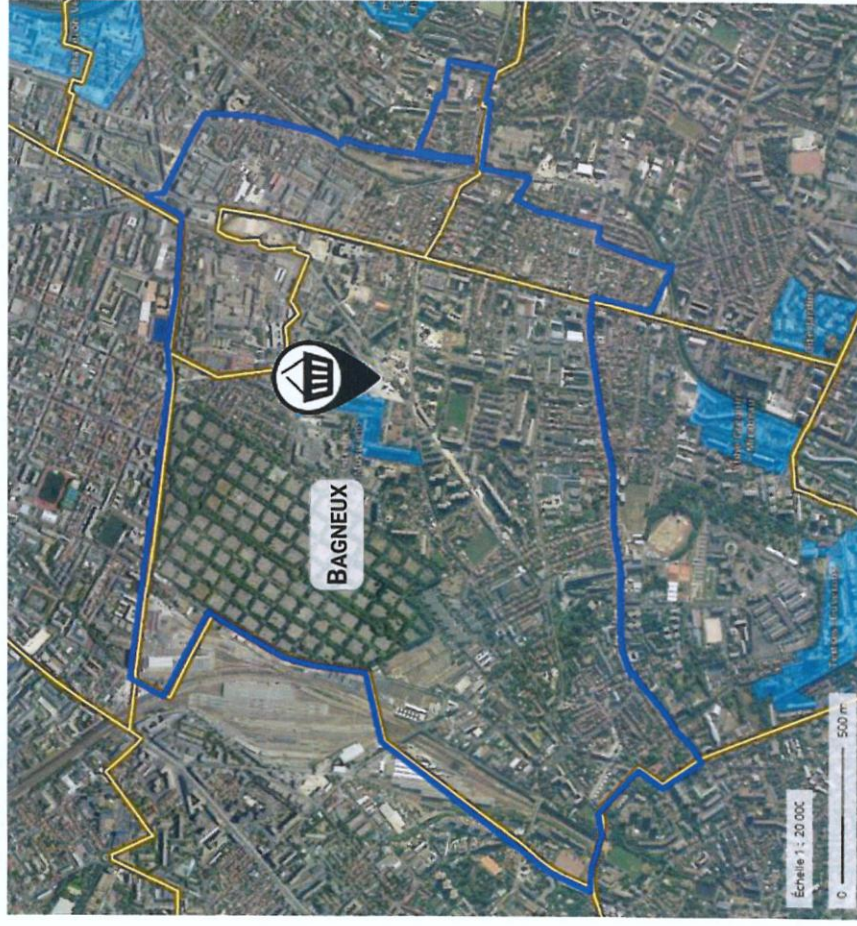
2 759 logements ont été autorisés dans l'environnement proche du projet entre 2018 et 2021 principalement à Bagneux : 1 961 logements soit 71,1 % des logements autorisés.

Communes	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Bagneux	259	555	696	451	1 961
Arcueil	98	93	208	6	405
Cachan	190	24	179	0	393
TOTAL ENVIRONNEMENT PROCHE	547	672	1 083	457	2 759

Il est recensé un quartier prioritaire de la politique de la ville au sein de l'environnement proche, à savoir :

- Cité des Musiciens, situé à 200 mètres du projet.

Aucune zone franche urbaine n'est recensée au sein de ce périmètre.



Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

— Environnement proche

Sources : Géoportail, Sit@del2

3. PRINCIPAUX PÔLES COMMERCIAUX À PROXIMITÉ DE LA ZONE DE CHALANDISE

Hors de la zone de chalandise, sont recensés les pôles commerciaux à proximité du projet. Le temps moyen de trajet-voiture entre ces pôles et le projet à Bagneux est compris entre 3 et 8 minutes (7 minutes en moyenne).

1

Adresse : RUE MOLIERE à **Montrouge**,
Locomotive alimentaire : AUCHAN SUPERMARCHÉ
Surface de vente : 1 177 m²
Situé à 1,9 km, soit 3 min du projet

2

Adresse : AVENUE DE PARIS à **Châtillon**,
Locomotive alimentaire : AUCHAN SUPERMARCHÉ
Surface de vente : 2 353 m²
Situé à 2,9 km, soit 6 min du projet

3

Adresse : AVENUE ARISTIDE BRIAND à **Montrouge**,
Locomotive alimentaire : MARKET
Surface de vente : 1 000 m²
Situé à 2,9 km, soit 6 min du projet

4

Adresse : RUE COUSTE à **Cachan**,
Locomotive alimentaire : AUCHAN SUPERMARCHÉ
Surface de vente : 1 750 m²
Situé à 2,3 km, soit 7 min du projet

5

Adresse : AVENUE DIVISION LECLERC à **Cachan**
Locomotive alimentaire : CARREFOUR MARKET
Surface de vente : 1 989 m²
Situé 2,4 km, soit 7 min du projet

6

Adresse : BOULEVARD JOFFRE à **Bourg-la-Reine**,
Locomotive alimentaire : MARKET
Surface de vente : 2 000 m²
Situé 2,8 km, soit 7 min du projet

7

Adresse : RUE GABRIEL PÉRI à **Châtillon**,
Locomotive alimentaire : MARKET
Surface de vente : 2 010 m²
Situé à 2,8 km, soit 7 min du projet

8

Adresse : RUE RENÉ ROECKEL à **Bourg-la-Reine**,
Locomotive alimentaire : MONOPRIX
Surface de vente : 2 393 m²
Situé à 3,7 km, soit 7 min du projet

9

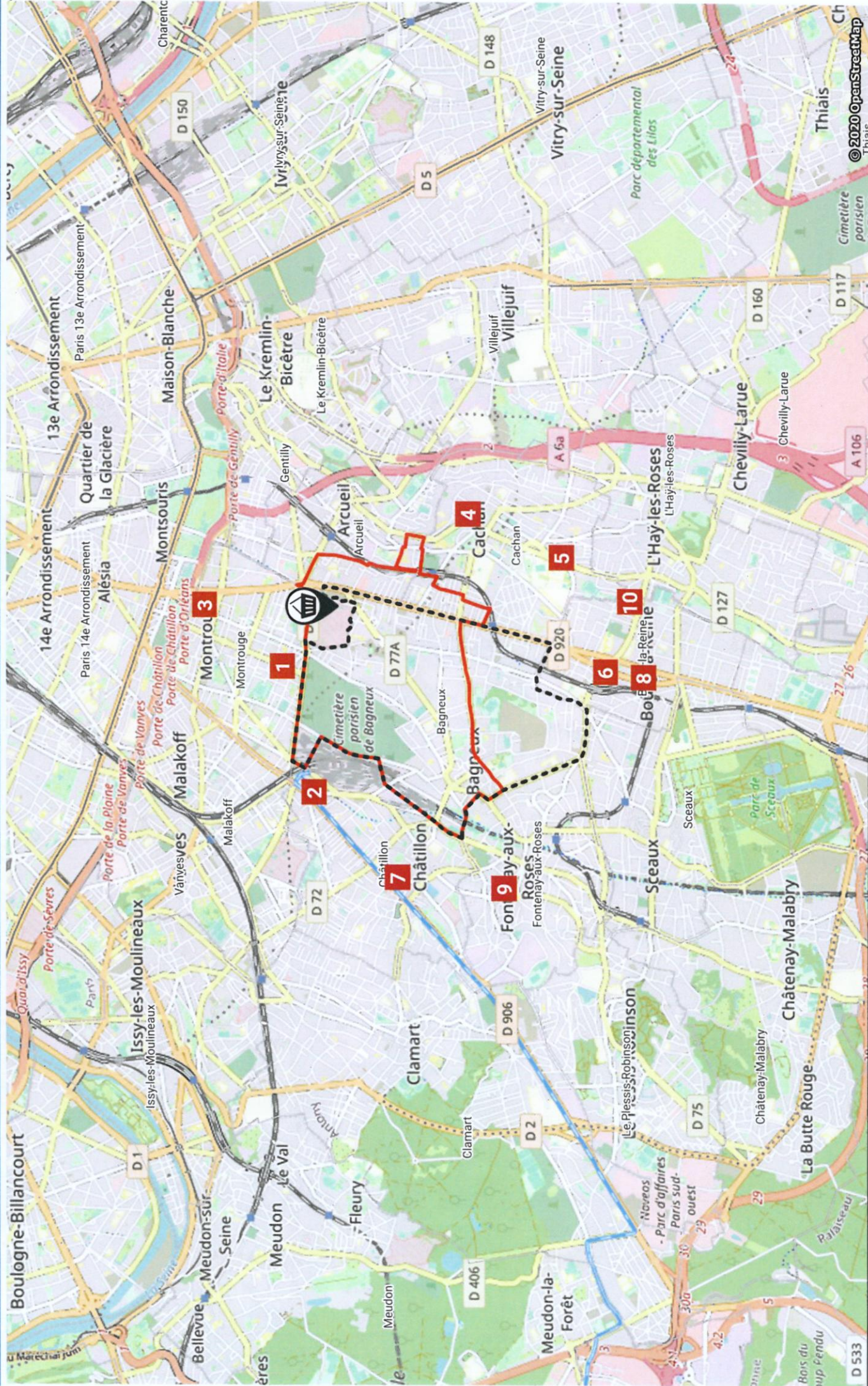
Adresse : RUE DE BOUCICAUT
à **Fontenay-aux-Roses**,
Locomotive alimentaire : MARKET
Surface de vente : 1 347 m²
Situé à 3,1 km, soit 8 min du projet

10

Adresse : RUE DE LA BIÈVRE à **Bourg-la-Reine**,
Locomotive alimentaire : INTERMARCHÉ SUPER
Surface de vente : 1 650 m²
Situé à 3,3 km, soit 8 min du projet

Sources : LSA Expert, Panorama 2021 et Google Maps

Pôles commerciaux hors de la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)





PARTIE 2
CONTRIBUTION DU PROJET
À L'ANIMATION
DES PRINCIPAUX
SECTEURS EXISTANTS

Documents d'urbanisme

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris**

La commune de Bagneux appartient depuis le 1^{er} janvier 2016 à l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud Grand Paris dans la métropole du Grand Paris qui élabore son SCoT.

Dans le cadre du diagnostic de ce SCoT réalisé en avril 2019, la Métropole du Grand Paris souligne une dynamique forte du développement commercial.

Afin de réguler le développement commercial, les demandes d'implantation sont de plus en plus traitées en CDAC (Commissions Départementales d'Aménagement commercial) et évaluées à travers plusieurs critères notamment par « des stratégies opportunistes foncières », à travers la reprise de friches ou dents creuses.



- **Le Plan Local d'Urbanisme de Bagneux**

La dernière modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Bagneux a été approuvée le **29 janvier 2019**. Comme l'illustre cette carte de zonage du PLU de Bagneux, le projet fait partie de la **zone UNg**.

Cette zone correspond « à la centralité du quartier nord de la ville en cours de renouvellement urbain : le secteur de l'îlot gare à proximité immédiate des deux métros.

→ **Le projet appartient à la zone UNg, notamment à la zone UN favorable à la mixité des fonctions urbaines comme le commerce.**



Le projet est conforme au SCoT de la Métropole du Grand Paris qui régule le développement des activités commerciales en luttant contre la saturation foncière dans lequel le projet fait l'objet d'une revitalisation d'îlot.

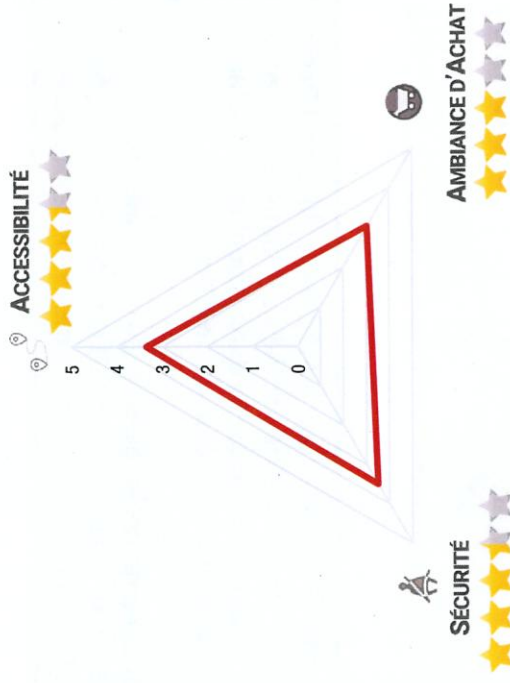
La localisation du projet de Bagneux est conforme à la réglementation de la zone UNg du PLU de Bagneux, éligible à la mixité des fonctions urbaines comprenant le commerce.

Sources : Métropole du Grand Paris, PLU de Bagneux

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Analyse qualitative de la commercialité du centre-ville de Bagneux

Accessibilité voiture	RD 77A, RD 128 et RD 68. Présence de parkings et stationnement possible le long de la voirie.	
Accessibilité mode doux et transports en commun	Piétonne	Présence de passages piétons, de trottoirs et barrières
	Vélo	Présence d'aménagements cyclables (voies partagées)
	TC	5 lignes de bus (128, 162, 188, 388, 391) desservent le centre-ville grâce à de nombreux arrêts
Sécurité mode doux	Passages protégés, poteaux et barrières, larges trottoirs. Présence d'aménagements cyclables (voies partagées).	
Ambiance d'achat	Commerces et services variés.	



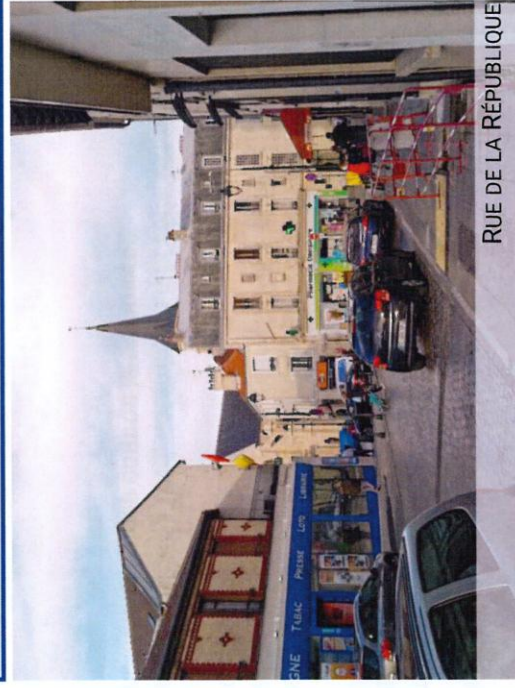
Le centre-ville de Bagneux est facilement accessible notamment en voiture et en transports en commun.

La clientèle dispose d'une offre commerciale variée.

Les aménagements urbains sont de bonne qualité favorisant la déambulation commerciale.

Le centre-ville de Bagneux dispose d'une offre commerciale variée. Les aménagements urbains favorisent la déambulation commerciale.

Note globale du périmètre 6,5 sur 10



Sources : Repérage local EMPRIXIA, Google Maps, Géoportail 2021

Analyse de l'emploi

Emploi – Chômage au sens du recensement	Com. d'implantation*	Environ. Proche*	Zone d'emploi	Département	France
Emploi total (salarie et non salarie) au lieu de travail en 2017	11 736	36 714	3 823 765	954 509	26 412 162
dont part de l'emploi salarie au lieu de travail en 2017, en %	90,6	92,0	88,5	91,4	86,8
Taux d'activite des 15 à 64 ans en 2017	77,1	74,7	76,8	78,5	74,0
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2017	15,8	14,7	13,0	10,9	13,9
<i>Sources : Insee, RP2012 et RP2017 exploitations principales en géographie au 01/01/2020</i>					
Taux d'activite des 15 à 64 ans en 2007	76,9	74,4	75,3	77,1	71,4
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2007	13,3	11,8	11,7	9,8	11,5
<i>Sources : Insee, RP2007 exploitation principale</i>					
Évolution taux d'activite des 15 à 64 ans entre 2007 et 2017 (en point)	+0,2	+0,3	+1,5	+1,4	+2,6
Évolution taux de chômage des 15 à 64 ans entre 2007 et 2017 (en point)	+2,5	+2,9	+1,3	+1,1	+2,4

*Information sur la totalite des communes

• Le taux de chômage

Le taux de chômage dans l'environnement proche (14,7%), est **supérieur** aux taux de la zone d'emploi de Paris (13,0%), du département des Hauts-de-Seine (10,9%) et de la France métropolitaine (13,9%).

Le taux de chômage entre 2007 et 2017 au sein de l'environnement proche a augmenté plus fortement (+2,9 points) comparé à la zone d'emploi (+1,3 points), au département (+1,1 points) et au niveau national (+2,4 points).

Également, le taux d'activité au sein de l'environnement proche a progressé (+0,3 point) mais moins rapidement comparé à la zone d'emploi (+1,5 points), au département (+1,4 points) et au niveau national (+2,6 points).

• Les emplois futurs

Le projet prévoit la création de 83 à 95 Equivalents Temps Plein (ETP) répartis comme suit :

LOT	Nombre d'ETP créés
G2	De 53 à 55
G3	De 30 à 40

Le projet induit également une **hausse d'activité pour les entreprises prestataires locales**.

Source : Recensement INSEE

Analyse des échanges pendulaires journaliers et saisonniers entre les territoires

- Flux domicile-travail des communes de l'environnement proche

Libellé - résidence	Nombre d'actifs travaillant dans la commune (ou l'arrondissement municipal) de résidence	Nombre d'actifs travaillant dans une autre commune	Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi	Pourcentage d'actifs hors commune de résidence
Bagneux	3 196	14 551	17 746	82,0%
Arcueil	2 009	7 518	9 527	78,9%
Cachan	2 579	10 675	13 254	80,5%

- Principales destinations de lieu de travail des habitants de Bagneux

Libellé - résidence	Libellé - lieu de travail	Flux d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
Bagneux	Paris 15e Arrondissement	757
Bagneux	Paris 14e Arrondissement	737
Bagneux	Montrouge	644
Bagneux	Paris 13e Arrondissement	468
Bagneux	Arcueil	395
Bagneux	Paris 8e Arrondissement	366
Bagneux	Paris 12e Arrondissement	352
Bagneux	Châtillon	335
Bagneux	Boulogne-Billancourt	317
Bagneux	Paris 16e Arrondissement	306
Bagneux	Antony	306
Bagneux	Issy-les-Moulineaux	300
Bagneux	Malakoff	293
Bagneux	Paris 9e Arrondissement	280

Le projet bénéficiera des flux domicile-travail :

4 actifs sur 5 résidant à Bagneux (82,0%) travaillent hors de la commune de Bagneux. De même, il est à noter que la commune de Bagneux accueille de nombreux actifs (plus de 3 114).

Également, un phénomène d'échange de population est bien visible entre Bagneux et les communes de : Paris (15^{ème}, 14^{ème} et 13^{ème} arrondissements), Antony, Arcueil, Châtillon et Malakoff.

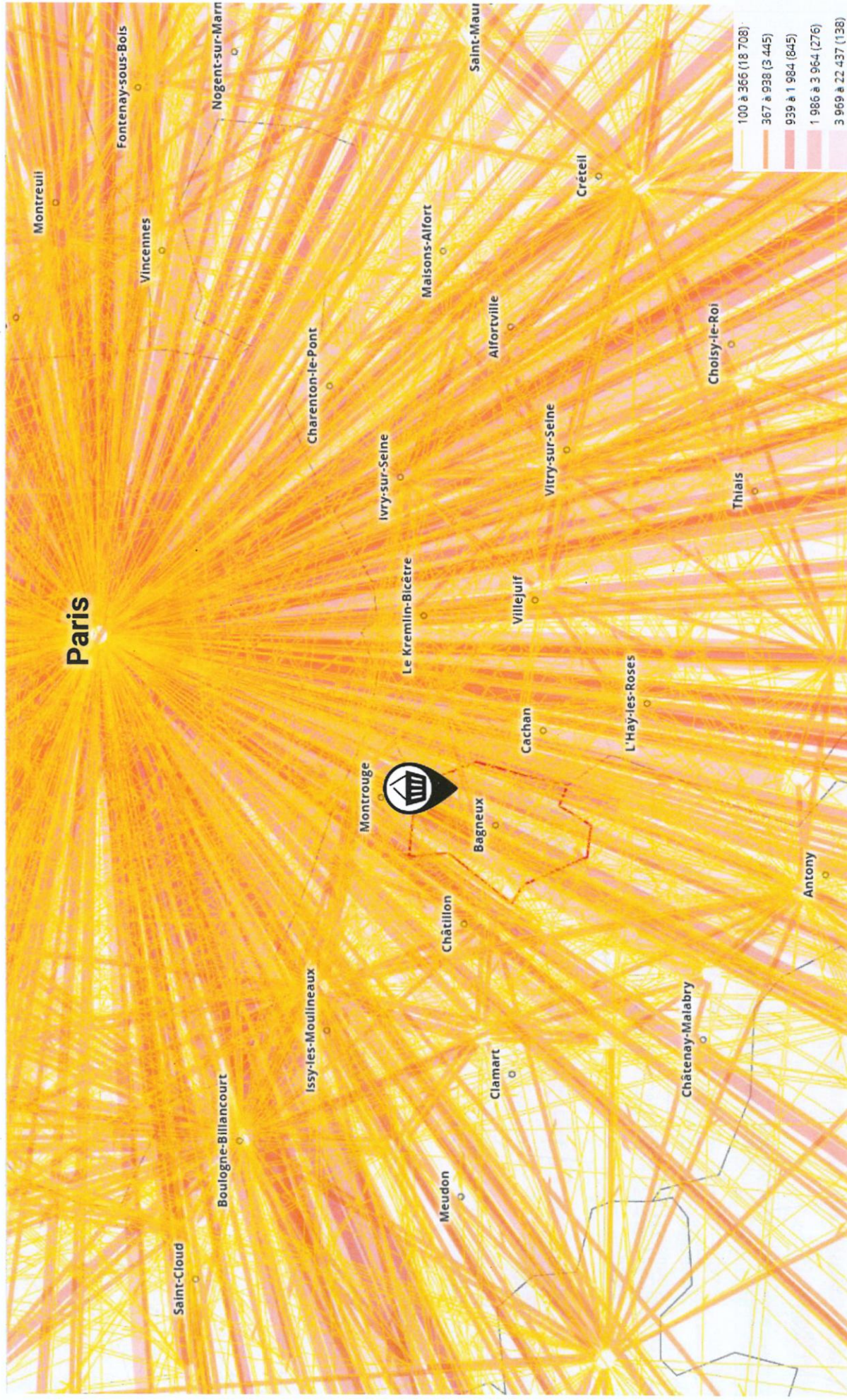
- Principaux lieux de résidence des actifs travaillant à Bagneux

Libellé - résidence	Libellé - lieu de travail	Flux d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
Montrouge	Bagneux	234
Paris 15e Arrondissement	Bagneux	203
Antony	Bagneux	203
Fontenay-aux-Roses	Bagneux	192
Châtillon	Bagneux	191
Châtillon-Malabry	Bagneux	190
Paris 14e Arrondissement	Bagneux	190
Massy	Bagneux	186
L'Hay-les-Roses	Bagneux	180
Sceaux	Bagneux	161
Cachan	Bagneux	161
Le Plessis-Robinson	Bagneux	149
Paris 13e Arrondissement	Bagneux	136
Fresnes	Bagneux	134
Bourg-la-Reine	Bagneux	134
Malakoff	Bagneux	126
Clamart	Bagneux	125
Arcueil	Bagneux	110
Vitry-sur-Seine	Bagneux	106

Étant positionné le long de la RD 77A, axe de flux majeur, mais également au niveau des futures sorties des métros 4 et 15 (Bagneux - Lucie Aubrac et Bagneux) le projet bénéficiera de la captation des différents flux, permettant ainsi de réduire l'évasion commerciale, vers Paris notamment.

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

- **Carte des flux domicile-travail des communes de l'environnement proche**



Source : Géoclip - INSEE

Associations de commerçants présentes sur le territoire

Commune	Associations de commerçants
Bagneux	Association des commerçants de Bagneux
Arcueil	Association des commerçants d'Arcueil – Animations commerçantes
Cachan	Association des commerçants du centre-ville de Cachan (ACCC)

Partenariats de l'enseigne avec les organismes du territoire

Aucune information n'est disponible à ce jour concernant les partenariats avec les organismes du territoire.

Fournisseurs locaux

Aucune information n'est disponible à ce jour concernant les partenariats avec les fournisseurs locaux.

Concurrents au sein de l'environnement proche – Analyse concurrentielle

- **Projet lot G2 – Alimentaire**

	Bagneux		Environnement Proche		Département
	Commune	Centre-ville	Communes	Centres-villes	
Alimentaire généraliste	31	4	64	14	1 202
Alimentaire spécialisé	46	6	96	17	2 118
Nombre total de commerces	309	40	706	109	17 172
Poids de l'offre commerciale	24,92%	25,00%	22,66%	28,44%	19,33%

30,00%

- Sur les 309 établissements présents à Bagneux, 77 sont de même secteur d'activité que le projet dont 10 en centre-ville.

25,00%

- Au sein de l'environnement proche, sur les 706 établissements, 160 sont de même secteur d'activité que le projet, dont 31 en centre-ville.

20,00%

- Au sein du département des Hauts-de-Seine, sur les 17 172 établissements, 3 320 sont de même secteur d'activité que le projet.

15,00%

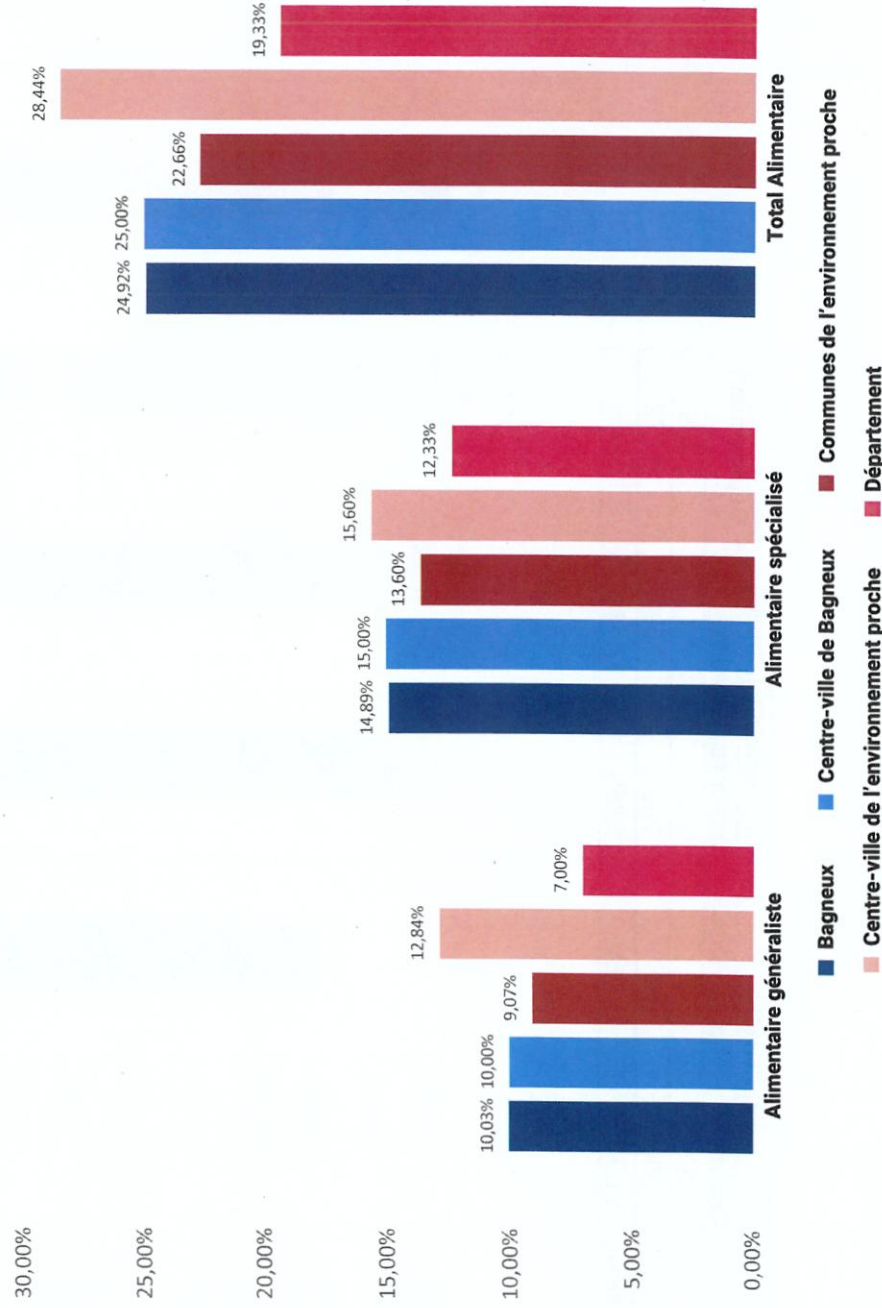
Le poids de l'offre commerciale en « Alimentaire généraliste » à Bagneux est de 10,03%, **supérieur** à ceux de l'environnement proche (9,06%) et du département (6,99%).

10,00%

Le poids de l'offre commerciale en « Alimentaire spécialisé » à Bagneux est de 14,88%, **supérieur** à ceux de l'environnement proche (13,59%) et du département (12,33%).

5,00%

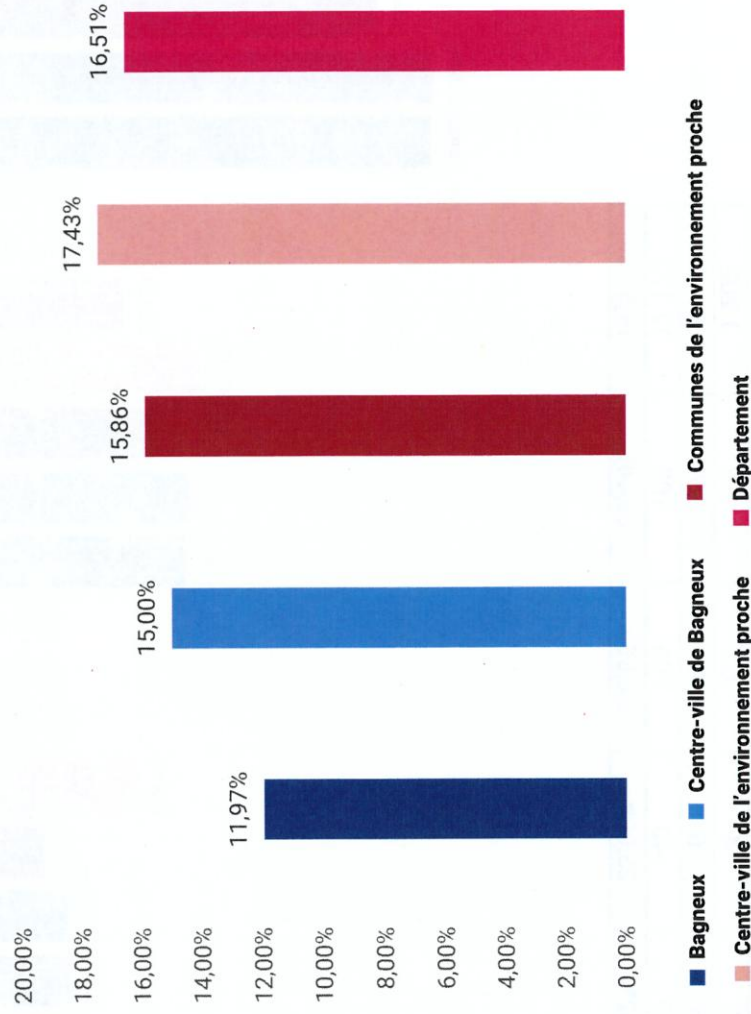
0,00%



Source : Données SIRENE INSEE, 08/02/21

- **Projet lot G3 – Équipement de la personne**

	Bagneux		Environnement Proche		Département
	Commune	Centre-ville	Communes	Centres-villes	
Équipement de la personne	37	6	112	19	2 835
Nombre total de commerces	309	40	706	109	17 172
Poids de l'offre commerciale	11,97%	15,00%	15,86%	17,43%	16,51%



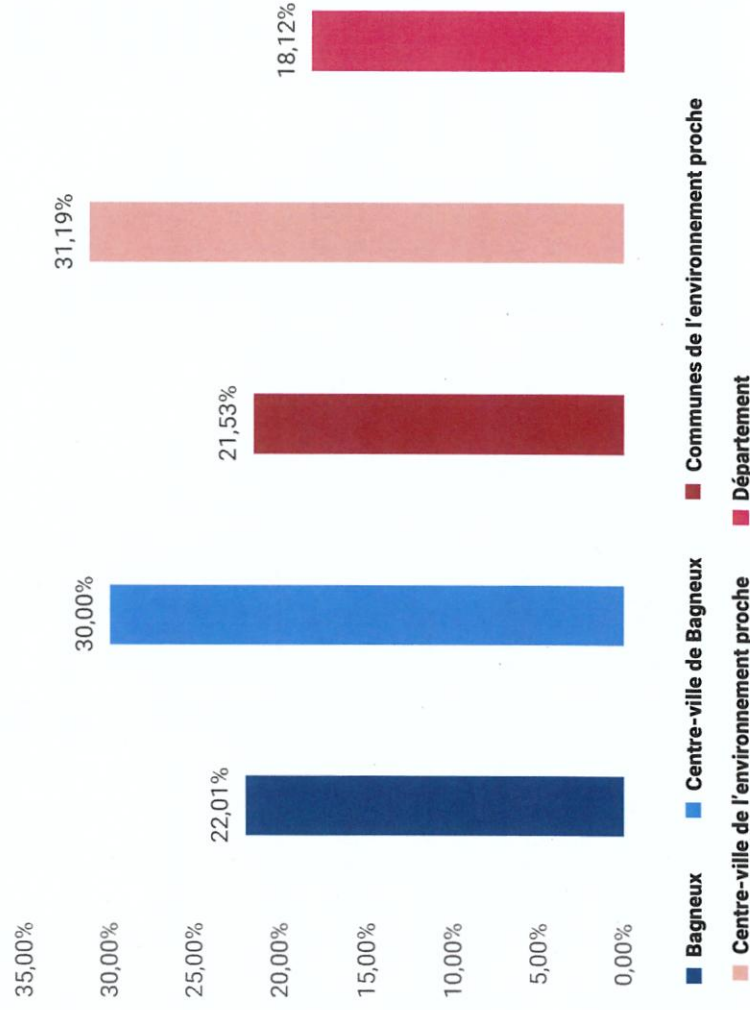
- Sur les 309 établissements présents à Bagneux, 37 sont de même secteur d'activité que le projet dont 6 en centre-ville.
- Au sein de l'environnement proche, sur les 706 établissements, 112 sont de même secteur d'activité que le projet, dont 19 en centre-ville.
- Au sein du département des Hauts-de-Seine, sur les 17 172 établissements, 2 835 sont de même secteur d'activité que le projet.

Le poids de l'offre commerciale en « Équipement de la personne » à Bagneux est de 11,97%, **inférieur** à ceux de l'environnement proche (15,86%) du département (16,51%).

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

- **Projet lot G3 – Services commerciaux**

	Bagneux		Environnement Proche		Département
	Commune	Centre-ville	Communes	Centres-villes	
Services commerciaux	68	12	152	34	3 112
Nombre total de commerces	309	40	706	109	17 172
Poids de l'offre commerciale	22,01%	30,00%	21,53%	31,19%	18,12%



Sur les 309 établissements présents à Bagneux, 68 sont de même secteur d'activité que le projet dont 12 en centre-ville. Au sein de l'environnement proche, sur les 706 établissements, 152 sont de même secteur d'activité que le projet, dont 34 en centre-ville. Au sein du département des Hauts-de-Seine, sur les 17 172 établissements, 3 112 sont de même secteur d'activité que le projet.

Le poids de l'offre en «Services commerciaux» à Bagneux est de 22,01%, **légèrement supérieur** à celui de l'environnement proche (21,53%) et **inférieur** à celui du département (18,12%).

Le poids de l'offre en «Service commerciaux» dans le centre-ville de Bagneux (30,00%) est moins importante que celle des centres-villes de l'environnement proche (31,19%).

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

Subventions existantes sur le territoire

La Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) Paris Ile-de-France propose différents dispositifs d'aides, comme par exemple :

- Les aides financières en faveur des créateurs et des repreneurs d'entreprise

	Prêt à la création d'entreprise	Prêt d'honneur	Prêt bancaire aux entreprises	Prise de participation au capital	Aide AGEFIPH	Contrat développement- création	Garantie de prêts	Le crédit-bail
Pour obtenir Quel montant ?	De 2.000 € à 7.000 €	De 3.000 € à 20.000 € avec un montant moyen de 7.800 €	Les montants varient en fonction de la durée du prêt et des garanties	De 5.000 € à 76.000 €, 300.000 € dans certains cas	Jusqu'à 12.000 €	De 24.000 € à 80.000 €	70 % de la caution pour la création	100 % de l'achat
A quel taux d'intérêt ?	Révision du taux tous les mois	0 %	Ce taux peut varier en fonction de la durée du prêt	Sans objet	0 %	Révision du taux tous les mois	0,90 % par an de commission pour OSEO	Plus coûteux qu'un prêt classique
Pour quelle durée ?	5 ans avec un différé de remboursement de 6 mois	Entre 2 et 5 ans	Entre 5 et 12 ans	Entre 3 et 5 ans	3 ans	4 ans	Sans objet	3 à 7 ans pour le crédit-bail mobilier 15 à 20 ans pour le crédit -bail immobilier
Qui peut demander ce financement ?	Les créateurs déjà imatriculés et les repreneurs d'entreprise de moins de 3 ans employant moins de 10 salariés et n'ayant pas bénéficié d'un emprunt bancaire	Les créateurs et les repreneurs d'entreprises ; les jeunes entreprises de moins de 3 ans	Toutes les entreprises, quelle que soit leur forme juridique	Les jeunes entreprises prometteuses et placées sur des marchés porteurs	Les créateurs ou repreneurs d'entreprises handicapés et demandeurs d'emploi	Les PME de moins de 3 ans justifiant déjà d'un début d'activité	Les entreprises nouvellement créées (première installation du créateur) de moins de 3 ans	Toutes les entreprises, quelle que soit leur forme juridique, à n'importe quel moment (création ou développement d'activité)

Source : CCI Paris Ile-de-France

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

	Quel est l'avantage obtenu ?	Quelle est la durée de l'avantage ?	Qui peut demander l'avantage ?	Quelles sont les conditions pour obtenir l'avantage ?
Déduction des intérêts d'emprunt	Déduction des intérêts de l'emprunt sur la rémunération imposable, mais limitée à : - 50 % du montant brut de la rémunération - 15.250 € par an Double déduction en cas d'option pour les frais réels professionnels	Les intérêts d'emprunt sont déductibles pendant toute la durée de l'emprunt, il n'y a donc pas de limite de durée	Les dirigeants et les salariés au titre de la prise de participation au capital de la société dans laquelle ils travaillent	- perception d'une rémunération - obligation de conservation des titres pendant 5 ans - société soumise à l'IS, exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale, et nouvelle
Réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de PME	Déduction d'impôt de 18 %* du montant des versements limité à : - 100.000 € annuels pour un couple marié ou pacsé - 50.000 € annuels pour un célibataire <i>*Taux depuis le 1er janvier 2012.</i>	Les versements qui excèdent les plafonds de 100.000 € ou de 50.000 € sont reportables sur 5 ans	Toute personne physique qui souscrit au capital d'une PME	- obligation de conservation des titres pendant 5 ans - apport en numéraire - société soumise à l'IS, qui est une véritable PME, exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole
Réduction d'impôt sur la fortune pour souscription au capital d'une PME	Réduction d'impôt de 50 % des versements effectués limités à 45.000 €	Le droit à réduction est ouvert aux versements effectués chaque année	Toute personne physique qui souscrit au capital d'une PME	- obligation de conservation des titres pendant 5 ans - société soumise à l'IS, qui est une véritable PME, exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole
Prêt des employeurs à leurs salariés créateurs d'entreprises	Prêt à taux privilégié ou souscription directe au capital de la société nouvelle par l'employeur Possibilité de constituer une provision déductible des résultats imposables pour l'employeur	Si l'aide est faite sous forme de prêt, il faut une durée minimale de 7 ans	Les salariés qui souhaitent créer leur société et quitter leur emploi par la suite	- ancien employeur du créateur, soumis au régime réel d'imposition - créateur doit mettre fin à ses fonctions dans l'entreprise de son employeur, et diriger la nouvelle entreprise

Source : CCI Paris Ile-de-France

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

- Les aides fiscales concernant l'imposition des bénéficiaires ont été mises en place pour les entreprises nouvelles.

Quel est l'avantage obtenu ?	Quelle est la durée de l'avantage ?	Qui peut demander l'avantage ?	Quelles sont les conditions pour obtenir l'avantage ?
Dispense de versement des acomptes d'impôt sur les sociétés pendant les 12 premiers mois d'activité	Cette mesure s'applique lors de l'année de création de la société	Les entreprises nouvellement créées	Société soumise à l'IS, exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale, et nouvelle
Exonération de CET l'année civile de création	Cette mesure s'applique lors de l'année de création de la société (exonération totale) et l'année suivante (réduction de l'assiette de la CET)	Les entreprises nouvellement créées	Création d'une activité ou d'un nouvel établissement au cours de l'année
Avantage fiscaux de l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé	Toutes les entreprises, à n'importe quel moment	- assujettissement à l'IR - régime réel d'imposition : régime simplifié ou réel normal	Oui, l'entreprise nouvelle peut bénéficier de l'exonération de CET et des exonérations d'impôt en cas d'implantation dans certaines zones du territoire
Réduction des droits d'enregistrement en cas d'achat d'un fonds de commerce dans certaines zones	L'avantage est valable au moment de la cession du fonds de commerce	Tout acquéreur d'un fonds de commerce situé dans une ZRU, une ZFU ou une ZRR	Engagement de l'acquéreur d'exploiter le fonds pendant 5 ans

Source : CCI Paris Ile-de-France

Dispositifs mis en place en faveur du développement économique

Les **zones de revitalisation rurale (ZRR)** visent à aider le développement des territoires ruraux principalement à travers des mesures fiscales et sociales. Des mesures spécifiques en faveur du développement économique s'y appliquent. L'objectif est de concentrer les mesures d'aide de l'état au bénéfice des entreprises créatrices d'emplois dans les zones rurales les moins peuplées et les plus touchées par le déclin démographique et économique.

Aucune commune de l'environnement proche n'est concernée par ce dispositif.

Les **zones d'aide à finalité régionale (ZAFR)** correspondent aux territoires de l'Union européenne présentant des retards de développement, dans lesquelles les pouvoirs publics, État et collectivités locales, pourront allouer, sur la période 2014-2020, des aides aux entreprises pour encourager les investissements et la création durable d'emplois. Ces aides peuvent notamment prendre la forme d'avantages fiscaux.

Aucune commune de l'environnement proche n'est concernée par ce dispositif.

Communes	ZRR	ZAFR
Bagneux	Non-concernée	Non-éligible
Arcueil	Non-concernée	Non-éligible
Cachan	Non-concernée	Non-éligible

Effets du projet sur la préservation ou la revitalisation du tissu commercial

- **Projet**

Le projet porte sur l'extension d'un ensemble commercial, situé îlot Gares au sein de la ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO à Bagneux (92). Le projet s'insère au sein d'un vaste programme immobilier au cœur du tissu urbain et des zones d'habitat denses.

L'ensemble commercial est composé de deux lots : G2 et G3.

- **En cohésion avec son territoire**

Ce projet s'inscrit dans la dynamique démographique constatée dans la zone de chalandise, avec une évolution de +4,2% entre 2007 et 2017. Il accompagnera ainsi l'accueil des nouveaux foyers s'installant au sein de l'écoquartier. En effet, les lots G2 et G3 prévoient la construction de 546 logements.

Il contribuera également à mieux répondre aux attentes de la population par une offre de proximité.

Le projet est conforme au SCoT de la Métropole du Grand Paris qui régule le développement des activités commerciales en luttant contre la saturation foncière dans lequel le projet fait l'objet d'une revitalisation d'îlot.

La localisation du projet de Bagneux est conforme à la réglementation de la zone UNg du PLU de Bagneux, éligible à la mixité des fonctions urbaines comprenant le commerce

- **Participant au dynamisme commercial**

De surcroît, le projet permettra de mieux retenir l'évasion commerciale notamment vers les pôles de Montrouge, Cachan, Châtillon, Bourg-la-Reine et Fontenay-aux-Roses grâce à une offre diversifiée et de proximité.

- **Vitalité du tissu commercial**

Le taux de vacance de l'environnement proche avoisine les 4,5%, nettement inférieur à la moyenne nationale (12,5%). Les communes de Bagneux, Arcueil et Cachan disposent d'une vacance à majorité conjoncturelle (locaux à vendre ou à louer), indiquant le bon état des cellules vacantes pouvant être réinvesties par une nouvelle activité commerciale.

- **Préservation du tissu commercial**

À Bagneux, le poids de l'offre commerciale en «Alimentaire généraliste» de 10,03%, est supérieur à ceux de l'environnement proche (9,06%) et du département (6,99%).

Le poids de l'offre commerciale en «Équipement de la personne» de 11,97%, est inférieur à ceux de l'environnement proche (15,86%) du département (16,51%).

Le poids de l'offre commerciale en «Services commerciaux» de 22,01%, est légèrement supérieur à celui de l'environnement proche (21,53%) et inférieur à celui du département (18,12%).

- **Revitalisation de l'appareil commercial et habitat**

La CCI-Ile-de-France dispose de différentes aides pour favoriser le développement des commerces notamment ceux de proximité.

La commune de Bagneux est active dans le développement local et son attractivité à travers différents programmes de logements dont la ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO. Le projet d'ensemble commercial bénéficiera des effets de ces programmes d'urbanisme.

The background of the page is a monochromatic blue aerial photograph of a city, showing a dense grid of streets and buildings. The text is overlaid on this background in a bold, white, sans-serif font.

PARTIE 3
EFFETS DU PROJET
EN MATIÈRE
DE PROTECTION
DES CONSOMMATEURS

L'ensemble des indicateurs ci-dessous sont utilisés pour estimer l'impact économique du projet :

- **Circuits de distribution** : il s'agit de l'ensemble des canaux de distribution impliqués dans le processus de commercialisation (du producteur au consommateur) d'un produit.
- **Marché théorique (ou marché potentiel)** : est le marché total auquel pourrait prétendre un nouveau point de vente dans sa zone de chalandise. Le marché théorique est exprimé en valeur (en €) et représente la consommation théorique des ménages dans la zone.
Marché théorique = Nombre de ménages dans la zone de chalandise X Dépenses d'un ménage par an X Indices de Disparité de Consommation
- **Indices de Disparité de Consommation** : permettent de connaître les disparités de consommation afin d'adapter les dépenses en fonction du territoire.

- **Évasion commerciale** correspond à une partie des achats d'une population résidant en permanence ou ponctuellement dans la zone de chalandise qui est réalisée en dehors de la zone de chalandise, due par exemple à l'attractivité des concurrents externes à la zone.
- **Densité commerciale** : elle correspond aux m² de surface de vente rapportés à 1 000 habitants d'un territoire.
- **Surface de vente pondérée** : elle correspond à la surface de vente des concurrents qui est uniquement affectée à la zone de chalandise du projet. Elle est calculée à partir du poids de chiffre d'affaires réalisé dans la zone de chalandise du projet.

1. ATOUTS ET INTÉGRATION DU PROJET

Projet au cœur du tissu urbain permettant de proposer une offre commerciale pour les futurs résidents de la ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO

Programme immobilier (546 logements) et locaux commerciaux neufs

Confort d'achat pour la clientèle

Bonnes conditions de travail pour les employés

Commerces facilement accessibles en transports en commun et à pied

Accessibilité facile en vélo vélos (45 places de prévus)



Source : Architecte

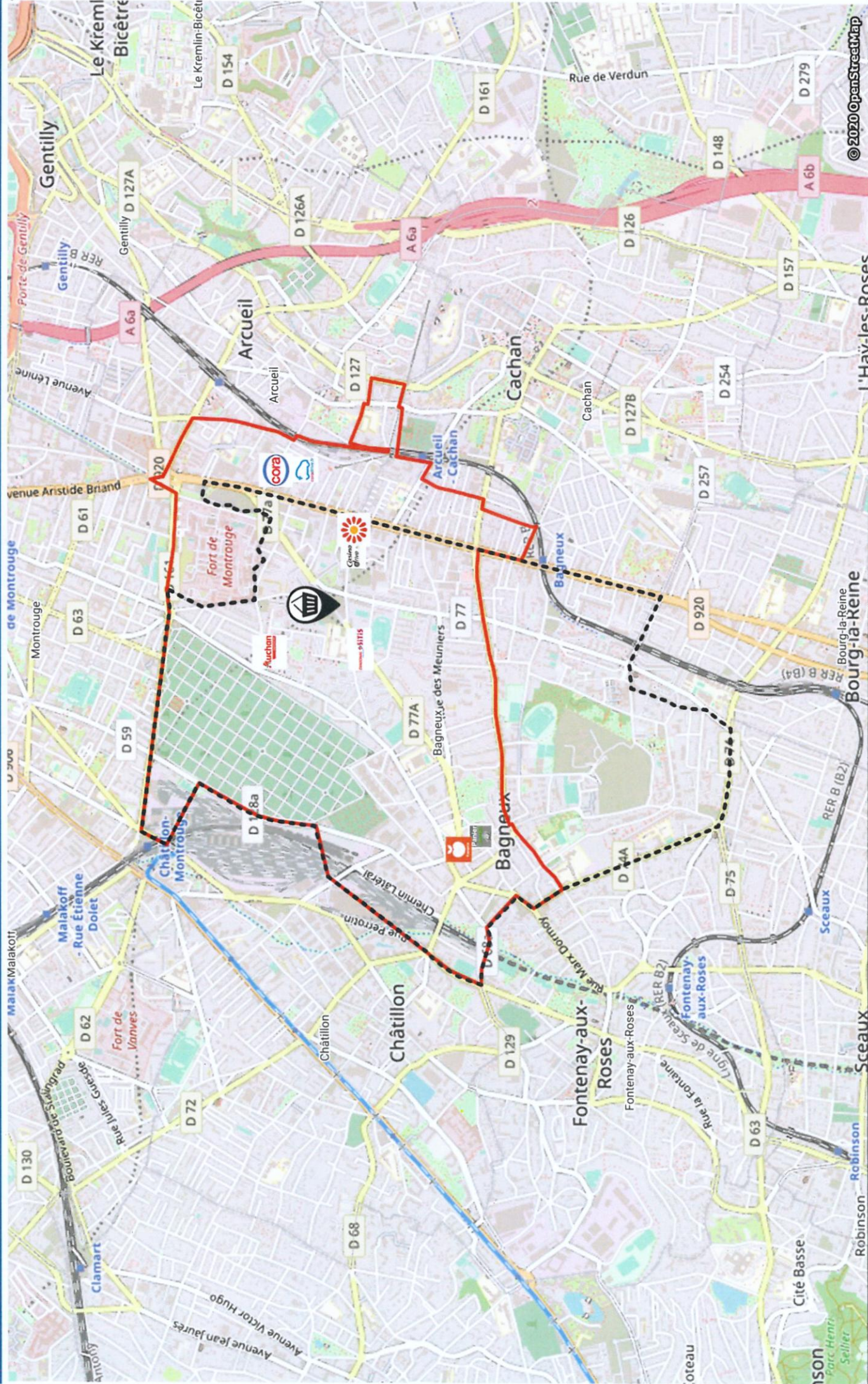
Concurrents au sein de la zone de chalandise

- **Projet lot G2**

La zone de chalandise du projet compte **7 magasins alimentaires** de types hypermarché, supermarché, magasin de proximité, supérette et **2 Drives**.

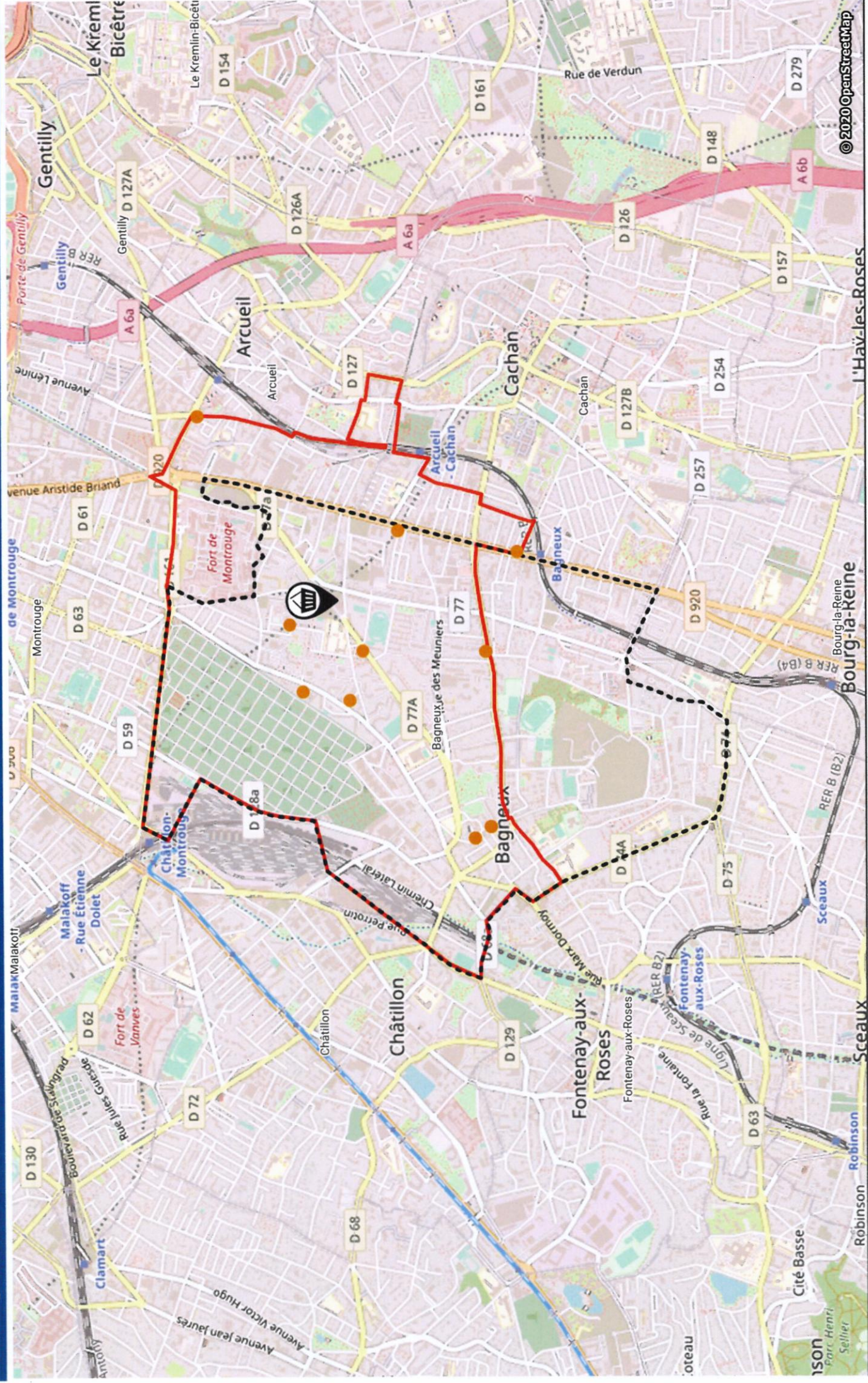
Commune	Adresse	Nature	Enseigne	Surfaces (en M²)
BAGNEUX	9 RUE DE TURIN	Supermarché	AUCHAN SUPERMARCHÉ	1 122
BAGNEUX	100/102 AVENUE ARISTIED BRIAND	Supermarché	CASINO	2 087
BAGNEUX	100/102 AVENUE ARISTIED BRIAND	Drive In	CASINO DRIVE	-
BAGNEUX	1 RUE FROIDE	Proximité	FRANPRIX	710
BAGNEUX	16 RUE DE LA MAIRIE	Supérette	PANIER SYMPA	100
BAGNEUX	28 AVENUE HENRI BARBUSSE	Proximité	SITIS	120
BAGNEUX	41 AVENUE HENRI BARBUSSE	Proximité	DIAGONAL	200
ARCUEIL	CC FORUM 20	Hypermarché	CORA	4 800
ARCUEIL	CC FORUM 20	Drive In	CORA DRIVE	-
Zone de chalandise				9 139

Grandes surfaces alimentaires incluses dans la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)

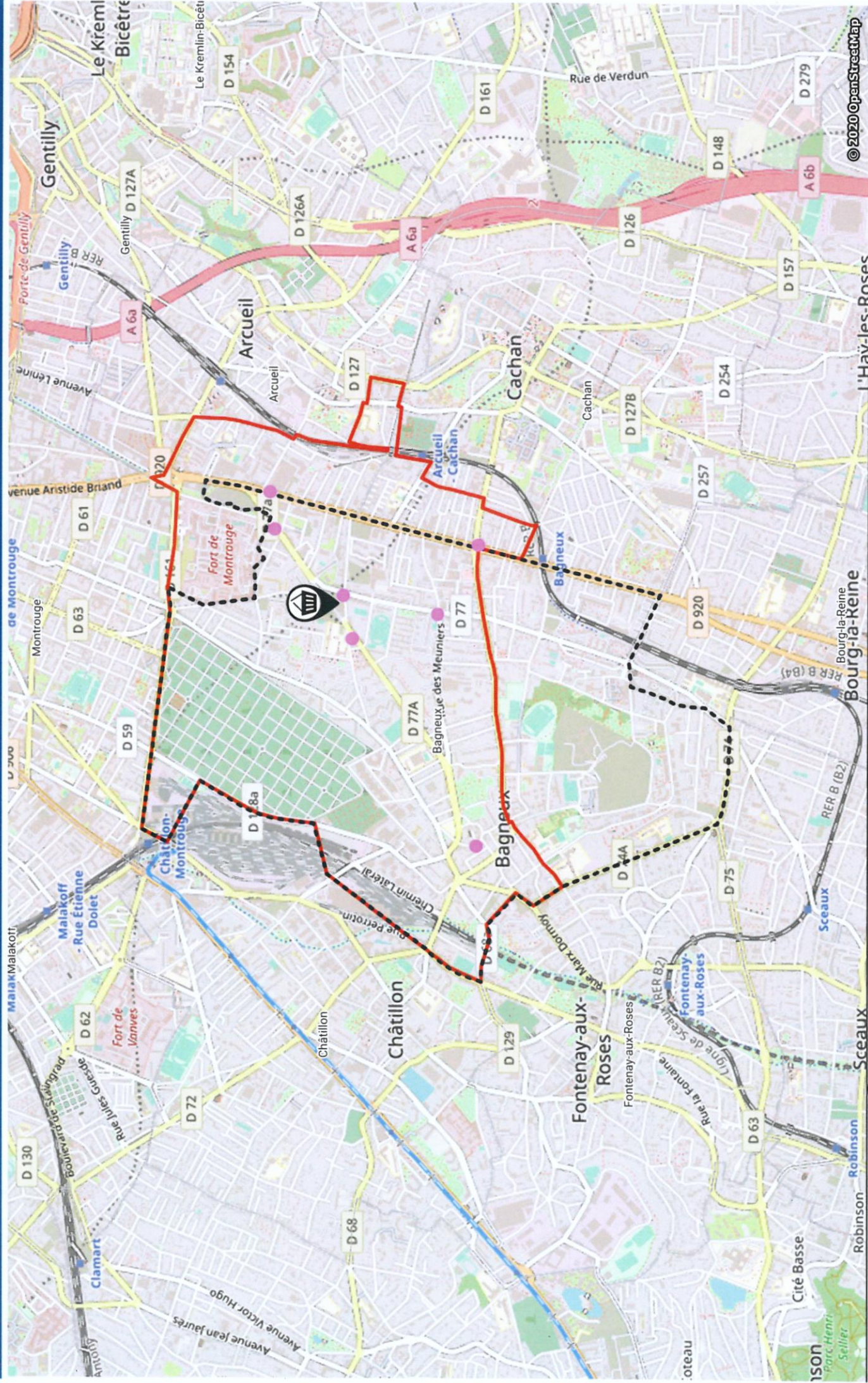


 **Projet ensemble commercial**
 **Zone de chalandise**
----- Limites de Bagneux

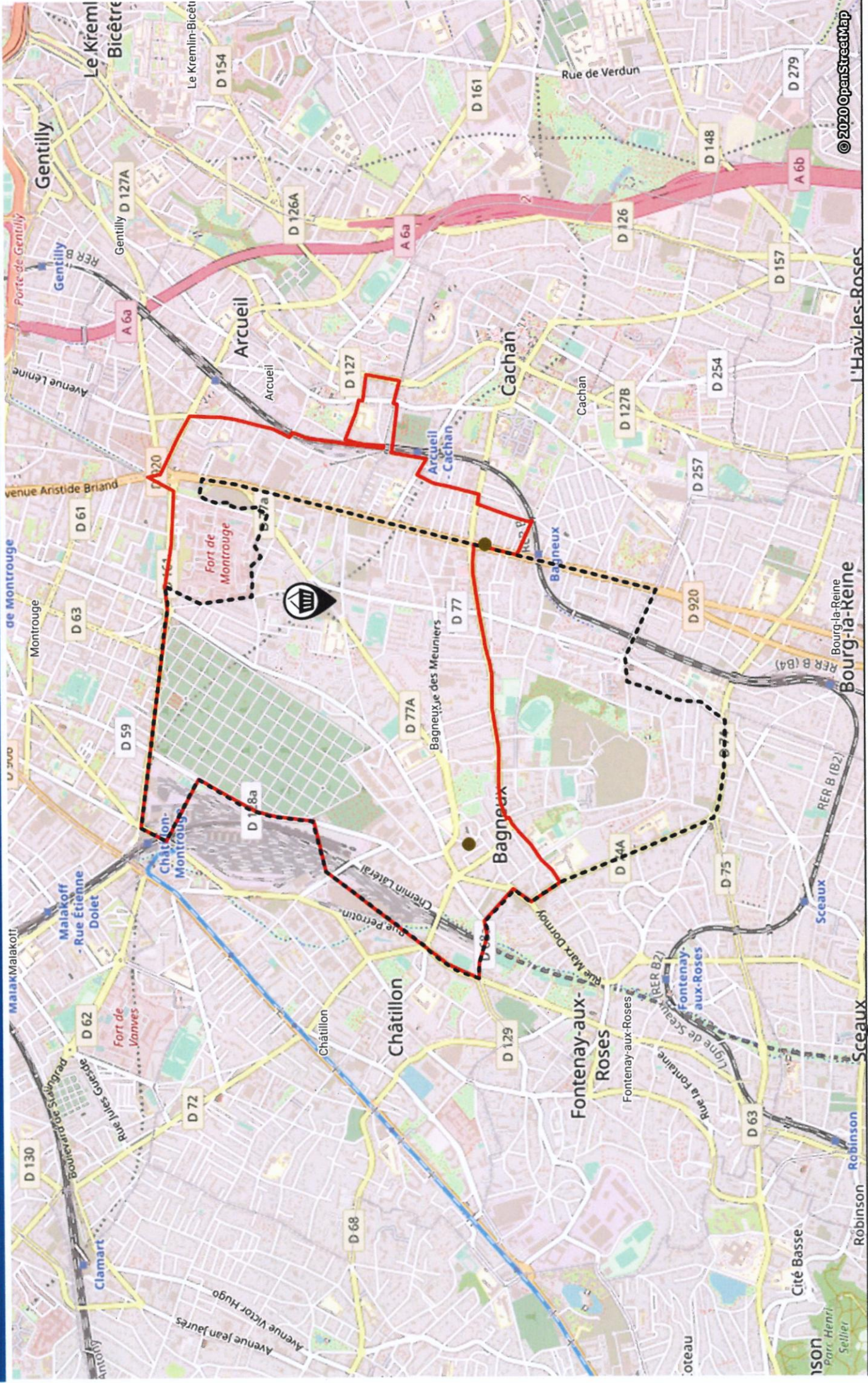
Boulangeries incluses dans la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)



Boucheries-Charcuteries incluses dans la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)



Cavistes inclus dans la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)

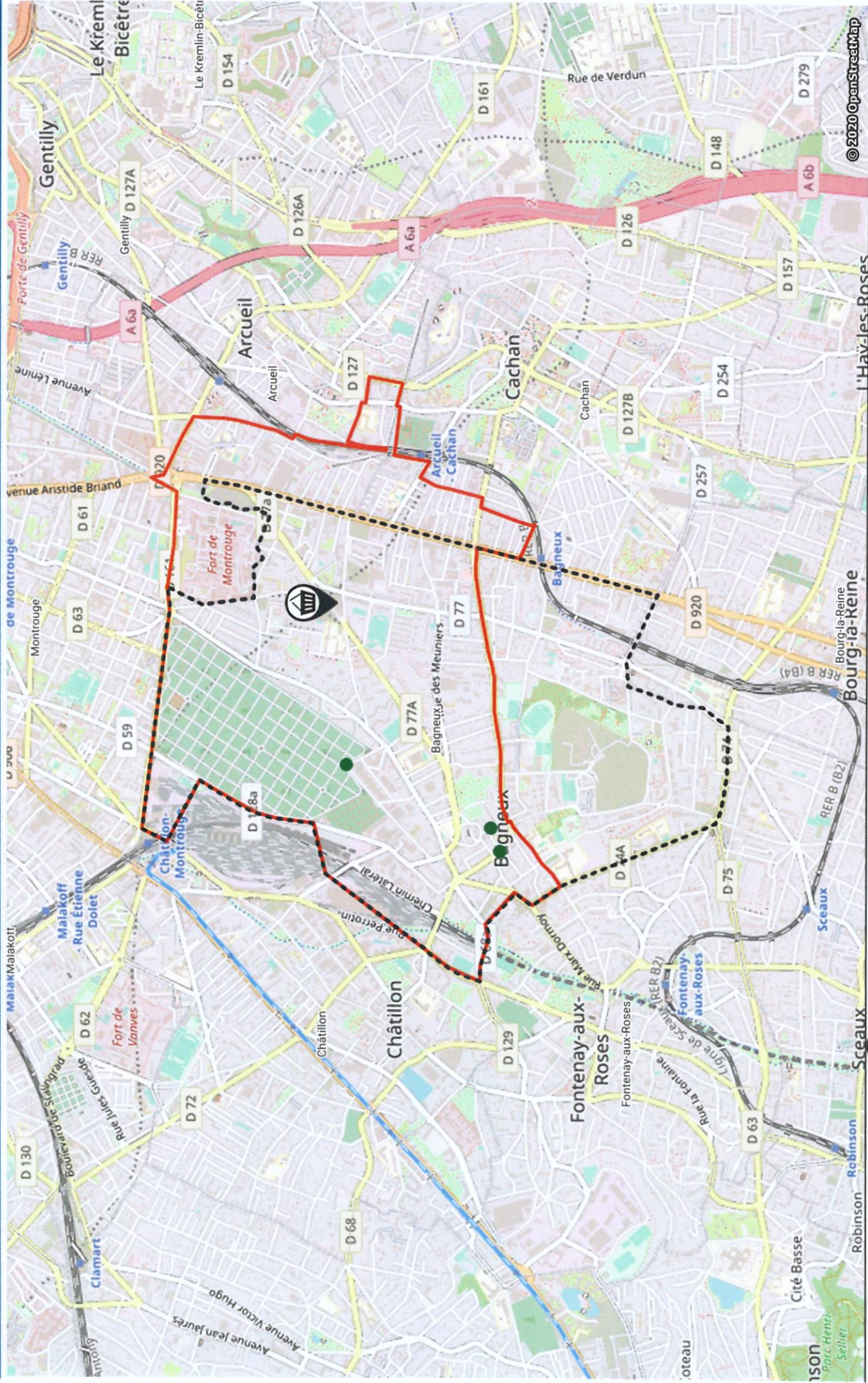


 **Projet Ensemble commercial**  **Zone de chalandise**  **Limites de Bagneux**

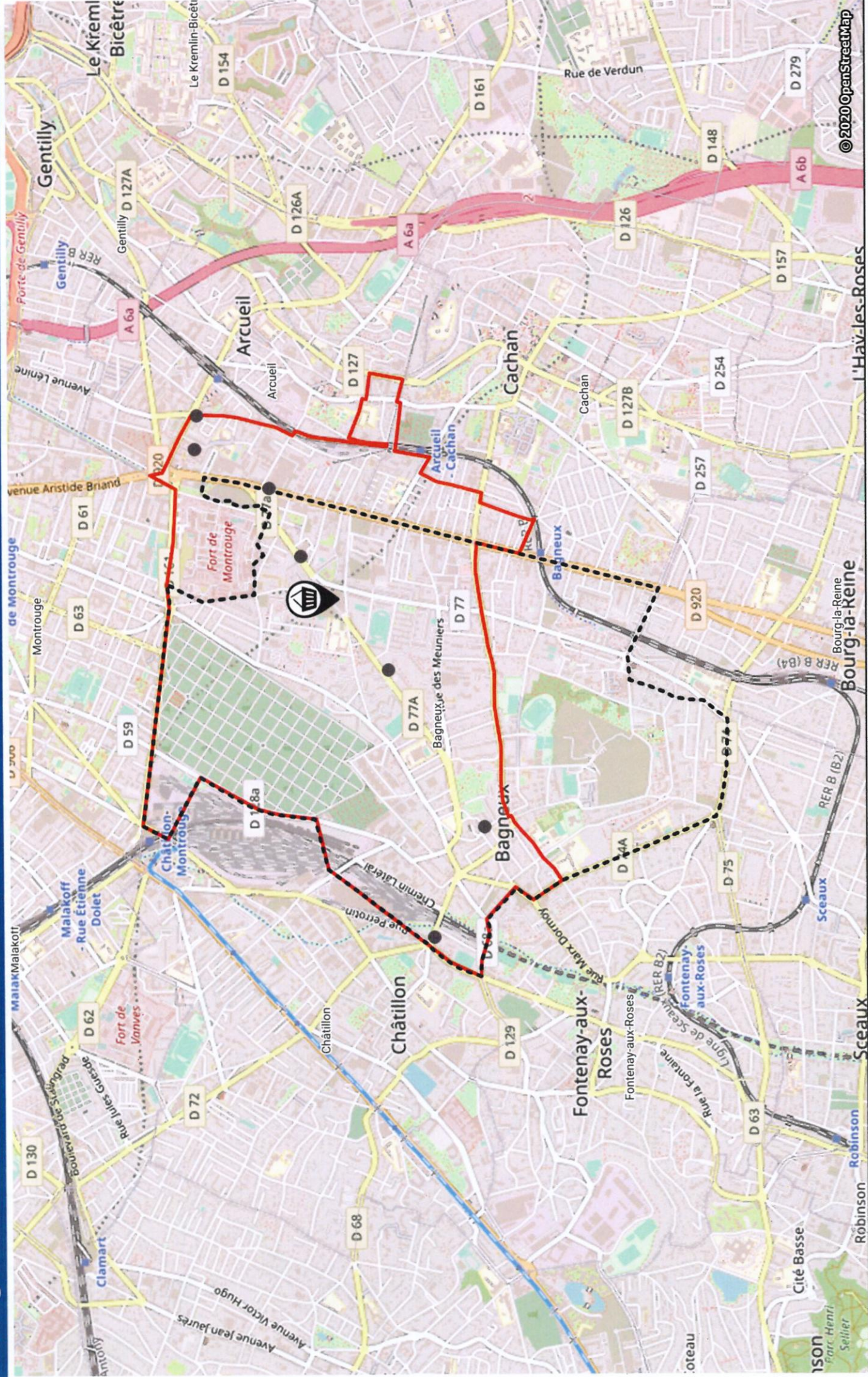
 0 0,5
kilomètres

© 2020 OpenStreetMap

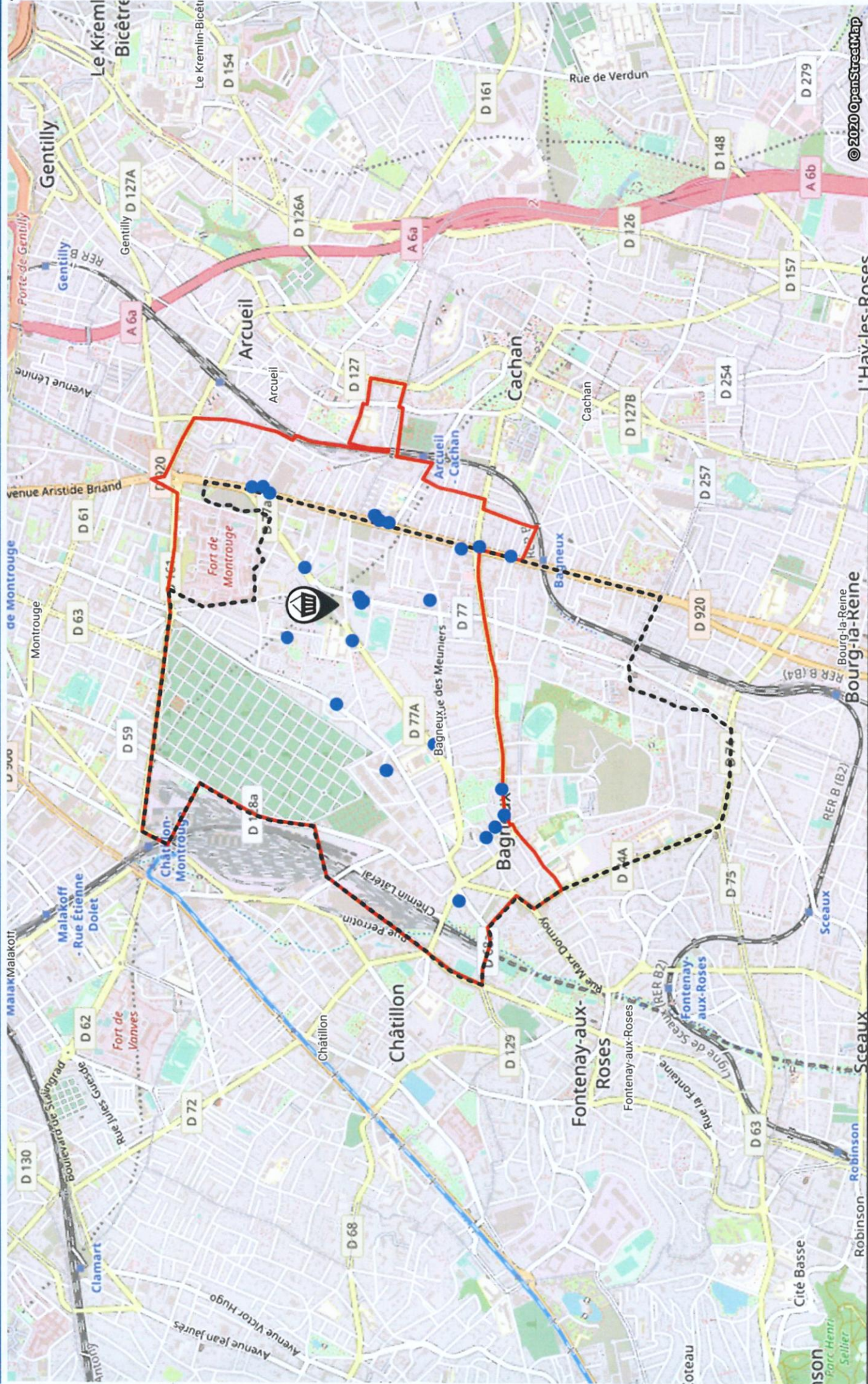
Fleuristes inclus dans la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)



Pressing inclus dans la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)



Coiffeurs inclus dans la zone de chalandise du projet d'ENSEMBLE COMMERCIAL à Bagneux (92)



Projet Ensemble commercial



Zone de chalandise



Coiffeur



Limites de Bagneux

Densité commerciale dans la zone de chalandise

- Densité commerciale en Alimentaire en m² pour 1 000 habitants

Circuits de distribution Alimentaire en France	Nombre de points de vente dans la ZC	Nombre de m ² dans la ZC	Répartition des m ² au sein de la ZC	Densité commerciale actuelle*			Densité commerciale future*		
				ZC	Département	National	ZC	Département	National
				Grandes Surfaces Alimentaires	9	9 139	5 800	178	237
Hypermarché	1	4 800	2 160		-25%	-54%		-1%	-39%
Supermarché (>900)	2	3 209	2 623						
PROXI (>400), Supérette (>120) et Surgelés	4	1 130	1 017						
SDMP (Supermarché à Dominante Marques Propres)	0	0	0						
DRIVE GSA	2	0	0						
MAGASIN BIO	0	0	0						
Alimentations spécialisées (Boulangerie, boucherie, ...)	37								

*Densité estimée à partir de la surface de vente pondérée, uniquement les m² affectés à la zone de chalandise du projet

Inférieure à la moyenne départementale

Supérieure à la moyenne départementale

Densité commerciale en offre Alimentaire dans la zone de chalandise inférieure aux moyennes départementale et nationale.

Impact du projet sur le chiffre d'affaires des magasins concurrents

Circuits de distribution Alimentaire en France	Parts de marché nationales en 2017/2018*	Marché théorique PGC 102 752 571 € TTC			
		Avant-projet		Après-projet	
		CA estimés (en € TTC)	Parts de marché ZC	% du CA capté par le projet	CA capté (en € TTC)
Hypermarché	26,9%	23 753 250	23,1%	5,0%	1 187 663
Supermarché (>900)	22,1%	15 106 810	14,7%	8,8%	1 328 749
PROXI (>400), Supérette (>120) et Surgelés	9,5%	4 422 763	4,3%	2,3%	102 600
SDMP (Supermarché à Dominante Marques Propres)	7,2%	0	0,0%	0,0%	0
DRIVE GSA	3,2%	2 415 600	2,4%	0,0%	0
MAGASIN BIO	1,6%	0	0,0%	0,0%	0
Grandes Surfaces Alimentaires	70,5%	45 698 423	44,5%	5,7%	2 619 011
Alimentations spécialisées (Boulangerie, Boucherie, ...)	22,2%	10 321 109	10,0%	0,5%	52 933
Autres (Pure Player, Marchés, Station service, Grands magasins...)	7,3%	7 484 060	7,3%	0,0%	0
Total marché occupé	100,0%	63 503 592	61,8%	4,2%	2 671 944
Évasion commerciale estimée		39 248 979	38,2%	16,7%	6 551 698
Projection du marché jusqu'en 2023		14 908 357		10,5%	1 565 377

Inférieur aux parts de marché nationales

Supérieur aux parts de marché nationales

• Impact global du projet

5,7% (2 619 011€) risquent d'être captés par le projet aux chiffres d'affaires des grandes surfaces alimentaires concurrentes de la ZC du projet.
0,5% (52 933€) risquent d'être captés par le projet aux chiffres d'affaires des commerces alimentaires spécialisés de la ZC du projet.

Le chiffre d'affaires du projet s'appuiera également sur l'évolution du marché via l'augmentation de la population et des dépenses des ménages en captant 10,5% (1 565 377€) et en retenant 16,7% (6 551 698€) de l'évasion commerciale au sein de la zone de chalandise.

• Impact sur les commerces de proximité

Le chiffre d'affaires estimé des magasins de proximité (épicerie, boulangerie, boucherie, primeurs etc.) au sein de la zone de chalandise est de 10,3 M€. On estime la part captée par le projet à 0,5% soit 52 933€. L'impact sera ainsi pratiquement nul sur chacun des 37 magasins de la zone de chalandise

**L'impact sera élevé sur les grandes surfaces alimentaires.
Il n'y aura pas d'impact sur les commerces des centres-villes de la zone de chalandise.**

Sources : INSEE, LSA Expert et PANORAMA 2021, EMPRIXIA, Centres de Gestion Agréées Société.com

Impact du projet sur l'emploi des magasins concurrents

Circuits de distribution Alimentaire en France	Après-projet			
	% du CA capté par le projet	CA capté en € TTC	Ratio CA/employé	Impact du projet sur l'emploi
Hypermarché	5,0%	1 187 663	230 000	5,2
Supermarché (>900)	8,8%	1 328 749	289 857	4,3
PROXI (>400), Supérette (>120) et Surgelés	2,3%	102 600	299 291	0,3
SDMP (Supermarché à Dominante Marques Propres)	0,0%	0	0	0,0
DRIVE GSA	0,0%	0	244 706	0,0
MAGASIN BIO	0,0%	0	0	0,0
Grandes Surfaces Alimentaires	5,7%	2 619 011	177 309	9,8
Alimentations spécialisées (Boulangerie, Boucherie, ...)	0,5%	52 933	133 484	0,4

- **Impact sur les grandes surfaces alimentaires**

L'impact du projet sur l'emploi est de 9,8 emplois au total à répartir sur les 9 concurrents alimentaires de la zone de chalandise.

- **Impact sur les commerces de proximité**

L'impact sur l'emploi est de 0,4 emploi au total à répartir sur les 37 commerces alimentaires spécialisés de la zone de chalandise.

**Le projet prévoit la création d'environ 83 à 95 ETP
Solde de création d'emploi en hausse : +72,8 à 84,8 emplois au total**

Densité commerciale dans la zone de chalandise

- Densité commerciale en nombre de magasins pour 1 000 habitants

Circuits de distribution non alimentaire en France	Nombre de points de vente dans la ZC	Densité commerciale actuelle*			Densité commerciale future*		
		ZC	DPT	National	ZC	DPT	National
Boulangeries	10	0,31	0,41 -25,0%	0,56 -45,0%	0,34	0,41 -17,6%	0,56 -39,5%
Boucheries - Charcuteries	7	0,21	0,20 6,7%	0,28 -22,0%	0,25	0,20 21,6%	0,28 -10,9%
Cavistes	2	0,06	0,11 -46,5%	0,16 -61,5%	0,09	0,12 -20,2%	0,16 -42,2%
Fleuristes	3	0,09	0,20 -54,9%	0,31 -70,6%	0,12	0,21 -40,1%	0,31 -60,8%
Pressing	7	0,21	0,26 -17,1%	0,18 20,4%	0,25	0,26 -5,5%	0,18 37,6%
Salon de coiffure	24	0,74	0,86 -14,5%	1,40 -47,3%	0,77	0,86 -11,0%	1,40 -45,1%

Inférieure à la moyenne départementale

Supérieure à la moyenne départementale

Les densités commerciales en offres de Boulangerie, Cavistes, Fleuriste, Pressing, et Salon de coiffure dans la zone de chalandise sont inférieures à la moyenne départementale.

La densité commerciale en offre de Boucherie-Charcuterie dans la zone de chalandise est supérieure à la moyenne départementale.

The background of the entire page is a monochromatic blue aerial photograph of a city. The image shows a dense network of streets, buildings, and parks, with a prominent river or canal winding through the center. The overall tone is professional and urban.

SYNTHÈSE

Partie 1 – Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche

Évolution démographique	<p>L'évolution démographique au sein de la zone de chalandise entre 2007 et 2017 est positive (+ 4,2%), équivalente à celle du département (+4,2%) et inférieure à celle de la France métropolitaine (+4,6%).</p>
Desserte générale du projet	<p>La zone de chalandise est traversée par des axes routiers structurants, notamment la RD 77A (Avenue Henri Barbusse) desservant directement le site d'implantation du projet.</p> <p>10 lignes de bus et 2 lignes de métro desservent actuellement ou desserviront la zone de chalandise.</p> <p>Concernant les déplacements à vélo, la zone de chalandise dispose de nombreux aménagements cyclables.</p> <p>Le site du projet, au cœur du tissu urbain, au sein de zones d'habitat denses, bénéficie des différents aménagements mis en place par la commune de Bagneux.</p>
Fréquentation touristique	<p>Le pourcentage de résidences secondaires (197) par rapport au nombre total de logements de la zone de chalandise du projet (13 947) est de 1,4%, inférieur aux moyennes nationale de 10,6% et départementale de 3,8%. Cependant le nombre de lits dans les hôtels est important (972). Ainsi l'impact touristique et visiteurs professionnels sera modéré sur l'activité visée par le projet.</p>
Opérations de Revitalisation de Territoire	<p>Concernant les Opérations de Revitalisation de Territoire et le programme Petites Villes de Demain, la zone de chalandise n'est pas concernée. Hors de la zone de chalandise, seize communes en sont bénéficiaires, éloignées de plus de 22 kilomètres du projet de Bagneux. Situées pour la plupart au Sud de Paris, ces communes disposent d'une offre commerciale suffisante au sein de leur bassin de vie, pour conserver les achats des habitants locaux et ne seront pas impactées par le projet.</p>
Vacance commerciale	<p>Le taux de vacance au sein de l'environnement proche est de 4,6%. Toutes les communes de l'environnement proche ont un taux de vacance en dessous de la moyenne nationale (12,5%).</p>
Friches commerciales et industrielles	<p>Des friches existent au sein de l'environnement proche mais ne correspondent pas aux besoins du projet. En effet, il s'agit de locaux pour des bureaux mis à la location.</p>
<h2>Partie 2 – Contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants</h2>	
Documents d'urbanisme	<p>Le projet est conforme au SCoT de la Métropole du Grand Paris qui régle le développement des activités commerciales en luttant contre la saturation foncière, dans lequel s'inscrit le projet qui fait l'objet d'une revitalisation d'îlot.</p> <p>La localisation du projet de Bagneux est conforme à la réglementation de la zone UNG du PLU de Bagneux, éligible à la mixité des fonctions urbaines comprenant le commerce.</p>
Emploi	<p>Le projet G2 prévoit la création entre 53 et 55 emplois et le projet G3 prévoit la création entre 30 et 40 emplois.</p>
Sans impact / effet	Impact / effet positif
	Impact / effet modéré
	Impact / effet négatif

Partie 2 – Contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Échanges pendulaires journaliers

Étant positionné le long de la RD 77A, axe de flux majeur, mais également au niveau des futures sorties des métros 4 et 15 (Bagneux - Lucie Aubrac et Bagneux) le projet bénéficiera de la captation des différents flux, permettant ainsi de réduire l'évasion commerciale, vers Paris notamment.

Animation

Au sein de l'environnement proche, il est recensé trois associations de commerçants. Aucune information n'est disponible à ce jour concernant les partenariats avec les organismes du territoire ainsi qu'avec les fournisseurs locaux.

Préservation ou revitalisation du tissu commercial

Ce projet s'inscrit dans la dynamique démographique constatée dans la zone de chalandise, avec une **évolution de +4,2% entre 2007 et 2017**. Il accompagnera ainsi l'accueil des nouveaux foyers s'installant au sein de l'écoquartier, dont les lots G2 et G3 qui prévoient la construction de 546 logements. **Il contribuera également à mieux répondre aux attentes de la population par une offre de proximité.**

Partie 3 – Effets du projet en matière de protection des consommateurs

Atouts et intégration du projet

Le projet est situé au cœur du tissu urbain, au sein de zones d'habitat dense. Il vise à proposer une offre de proximité (supermarché, service commerciaux, etc.) aux futurs résidents de l'écoquartier. La clientèle bénéficiera de magasins neufs permettant un confort d'achat et de bonnes conditions de travail pour les employés.

Densité commerciale

Les densités commerciales en offres de Boulangerie, Cavistes, Fleuriste, Pressing, et Salon de coiffure dans la zone de chalandise sont inférieures à la moyenne départementale.
La densité commerciale en offre de Boucherie-Charcuterie dans la zone de chalandise est supérieure à la moyenne départementale.

Impact du projet sur le chiffre d'affaires et l'emploi des magasins concurrents

Le chiffre d'affaires du projet s'appuie sur l'évolution du marché via l'augmentation de la population et des dépenses des ménages en captant 10,5% et en retenant 16,7% de l'évasion commerciale au sein de la zone de chalandise. **L'impact sera faible sur les grandes surfaces alimentaires et nul sur les commerces des centres-villes de la zone de chalandise.**

Sans impact / effet	Impact / effet positif	Impact / effet modéré	Impact / effet négatif
---------------------	------------------------	-----------------------	------------------------



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

AU TITRE DE L'ARTICLE R752-6-1 DU CODE DU COMMERCE
CRÉÉ PAR LE DÉCRET N°2019-331 DU 17 AVRIL 2019

Je soussigné, Olivier FOUQUERÉ, gérant – directeur des études de la société OFC EMPRIXIA, dont le siège social est situé au 61 boulevard Robert Jarry 72000 LE MANS, immatriculée au RCS du Mans sous le numéro 498 455 112,

Atteste sur l'honneur que, concernant le projet de modification substantielle d'un projet autorisé : extension de l'ensemble commercial de l'îlot Gare dans le cadre d'une AEC commune aux lots G2 et G3, au sein de programmes immobiliers de logements et d'équipements à Bagneux (92),

- ni la société OFC EMPRIXIA, ni moi, ni l'un de ses membres n'est intervenu à quelque titre ou stade que ce soit dans l'élaboration de ce projet ;
- qu'aucun lien de dépendance juridique n'existe entre la société OFC EMPRIXIA et les pétitionnaires SAS PARIS VAL DE SEINE c°/ NEXITY, LINKCITY ILE-DE-FRANCE et GROUPE IMESTIA.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Au Mans,

Le 29 juin 2021

OLIVIER FOUQUERÉ
DIRECTEUR DES ÉTUDES

Numéro d'identification de l'habilitation :
n° EI-10/2019-006

Date de réalisation de l'étude :
09/02/2021

Date d'actualisation de l'étude :
29/06/2021

Gérant et directeur des études :
M. Olivier FOUQUERÉ



Chargée d'études Impact Centre-Ville :
Mme Virginie NOWAKOWSKI



Bagneux ZAC Ecoquartier Victor Hugo

Pôle Gare_LOT G3

MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Vienne - 75008 Paris - France
Tel. : +33 1 85 55 40 00



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 48 59



28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes
Tel. : +33 1 73 48 68 00

URBANISTE



8 rue du Sentier - 75002 Paris - France
Tel. : +33 1 55 04 13 00

MAITRISE D'OEUVRE

Architectes

Ameller Dubois

8 impasse Druiot - 75012 Paris - France
Tel. : +33 1 53 17 17 19
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr



10 rue Martel - 75010 Paris - France
Tel. : +33 1 40 02 03 32
E-mail : pele@mootz-pele.com

Atelier Alice Tricon Paysage



7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France
Tel. : +33 1 40 09 23 32
E-mail : contact@ateliertricon.com

Bureau d'études Fluide



149 avenue Jean Lolive 93695 Pantin
Tel. : +33 1 41 83 36 85

Bureau d'études Structure / Thermique



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 33 00

Bureau de contrôle



46 rue de Provence - 75009 PARIS
Tel. : +33 1 85 09 20 42



MOOTZPELÉ

SARL D'ARCHITECTURE

15, rue Martel
75010 Paris
+33 (1) 40 02 03 32

www.mootz-pele.com

533 005 505 RCS PARIS



PHASE

PC

TITRE

PC43

Dossier d'autorisation d'exploitation commerciale

EMETTEUR DU DOCUMENT

Ameller Dubois

Date : 30/06/21

Ech. :

BGNX	ARC	PC	PLN		PC43	
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	N° DE SERIE	INDICE