

**PA2 - NOTICE DESCRIPTIVE**

**1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS**

**1.1. Le terrain**

- 1.1.1. La commune
- 1.1.2. Le quartier
- 1.1.3. Le site
- 1.1.4. Le risque inondation

**1.2. L'assiette foncière**

**1.3. La zone au regard de l'urbanisme**

**2. PRESENTATION DU PROJET**

**2.1. Quel aménagement est prévu pour le terrain ?**

**2.2. Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?**

- 2.2.1. Composition générale
- 2.2.2. Desserte
- 2.2.3. Réseaux

**2.3. Comment seront traités la voie et les espaces publics et collectifs ?**

**2.4. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?**

**2.5. Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?**

**2.6. Quels sont les équipements qui seront à usage collectifs tels que les locaux poubelles, les garages à vélos, les aires de jeux ?**

**2.7. Constructions- implantation, organisation, volume**

**2.8. Constructions- traitement, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain**

**NB** : Les parties modifiées en substance par rapport à l'ancienne notice PA2 sont indiquées en vert.

**1/ PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS**

**1.1/ Le terrain**

**1.1.1/ La commune**

Le projet Seine-Parisii se situe au sein de la commune de Cormeilles-en-Parisis dans le département du Val d'Oise (95), dans la région Ile de France au nord-ouest de Paris. Au dernier recensement de 2016, elle comptait 23924 habitants sur une superficie de 8.33 km<sup>2</sup>.

Cormeilles-en-Parisis est, malgré sa proximité avec Paris, une commune plutôt verte, située à une vingtaine de minutes en train de la gare Paris Saint-Lazare, sur la butte de Cormeilles (une des buttes du Parisii), tout comme Montigny-lès-Cormeilles, Herblay, Franconville, Sannois et Argenteuil. Les espaces boisés et espaces verts représentent une superficie de 112 ha.

Les communes limitrophes sont Argenteuil, La Frette-sur-Seine, Franconville, Herblay, Montigny-lès-Cormeilles, Sannois, Sartrouville et de Maisons-Laffitte, situé de l'autre côté de la Seine.

La gare de Cormeilles-en-Parisis, sur les lignes Paris-Saint-Lazare - Mantes-Station par Conflans-Sainte-Honorine, et Paris-Saint-Lazare - Gisors est desservie par les trains de la ligne J du Transilien (réseau Paris-Saint-Lazare).

Un réseau de lignes de bus dessert la ville grâce à la mise en service d'une gare routière au sud de la gare SNCF.

**1.1.2/ Le quartier**

Le terrain du projet Seine-Parisii se trouve à l'extrême sud-ouest du territoire communal de Cormeilles-en-Parisis.

Le site du projet est un ancien site industriel (cimenterie Lafarge) de 19 hectares (Emprise des permis d'aménager Rive de Seine + coteau) en bord de Seine. Le transit des matériaux se faisait par la voie fluviale (péniches) et par camions.

Il se situe en bord de Seine, ce qui le situe entre Sartrouville (au sud) et La Frette-sur-Seine (au nord).

La Ville prévoit la réalisation de ce projet en deux parties distinctes faisant l'objet de deux demandes de permis d'aménager. La présente demande permis d'aménager (PA n°1-Rive de Seine) a une emprise d'environ 94000m<sup>2</sup> et représente une surface de plancher d'environ 81000m<sup>2</sup>.

Sa position en bord du fleuve confère à ce lieu un cadre exceptionnel pour la création d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle.

**1.1.3/ Le site**

Situé face à l'hippodrome de Maisons-Laffitte, le projet sera implanté sur les berges de Seine, en contrebas d'un coteau boisé en forte pente et d'un plateau (non-urbanisé au droit du site) qui séparent le site de l'agglomération de Cormeilles.

Le site fut occupé par une cimenterie Lafarge, qui accueillait des installations industrielles portuaires reliées aux carrières de Cormeilles. La cimenterie Lafarge était

implantée en partie basse du site (dans le lit majeur de la Seine) avec également d'anciennes installations sur le coteau.

La réalisation du projet nécessite la démolition de la quasi-totalité des dernières installations en place (dont les silos).

Le terrain d'assiette est bordé par une voie à l'Est, la route de Seine reliant La Frette à Sartrouville, le long de laquelle sont implantées quelques maisons individuelles, directement en bord de route.

1.1.3/ Le risque inondation

Le site étant situé en bordure droite de la Seine, il est soumis au risque d'inondation. Au droit du site, la Seine s'écoule en direction du nord-est et sa retenue normale est calée à la cote de 20,3 m NGF. La Seine est donc en position drainante par rapport à la nappe. Les cotes de crue décennale et trentennale au droit du site sont les suivantes :

- crue décennale: 24,62 m NGF ;
- crue trentennale: 25,34 m NGF;

Pour les crues de références d'occurrence supérieure à 30 ans le site est partiellement inondé.

La commune de Cormeilles-en-Parisis fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques pour l'aléa inondation (PPRI) approuvé le 3 novembre 1999. Ce PPRI s'applique sur les communes d'Herblay, La Frette-sur-Seine et Cormeilles-en-Parisis.

D'après le plan de zonage établi en référence à la crue de 1910, le projet est situé en zone inondable. Le site est en zone « orange » pour sa partie basse. La zone « orange » est une zone qui correspond majoritairement à des infrastructures de transport ou à des zones d'activités, ou à des zones d'urbanisation futures des documents d'urbanismes, susceptibles de s'urbaniser après définition d'un aménagement d'ensemble, et où des enjeux d'amélioration des conditions de crue ont été détectés. Au droit du site, la hauteur de submersion en cas de crue d'occurrence centennale est inférieure à 1 m. Les études hydrauliques sont jointes au dossier d'autorisation environnementale (PA n°14-1).

1.2/ L'assiette foncière

L'assiette foncière du projet provient du cadastre de la ville de Cormeilles-en-Parisis sous les références reprises au tableau ci-après.

**TABLEAUX DES PARCELLES**

| CADASTRE                | SURFACES<br>CADASTRALES<br>(en m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|---|
| <b>Section AS n° 4</b>  | <b>1648</b>                                     |
| <b>Section AS n° 5</b>  | <b>449</b>                                      |
| <b>Section AS n° 6</b>  | <b>284</b>                                      |
| <b>Section AS n° 7</b>  | <b>1060</b>                                     |
| <b>Section AS n° 11</b> | <b>24365</b>                                    |
| <b>Section AS n° 12</b> | <b>19063</b>                                    |
| <b>Section AS n° 13</b> | <b>45560</b>                                    |
| <b>Section AS n° 16</b> | <b>1287</b>                                     |
| <b>TOTAL :</b>          | <b>93716</b>                                    |

1.3/ La zone au regard de l'urbanisme

Le PLU de la commune a été arrêté le 25 mars 2019 et a été approuvé le 17 octobre 2019.

Le secteur opérationnel sera identifié en zone UP, il sera divisé pour la partie Rive de Seine en sous-secteurs UPa, UPb, UPc, (qui correspondent à des sous-secteurs de hauteurs), UL (Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif) et N (Zone naturelle à protéger en fonction de la qualité du paysage et des éléments qui la composent)

2/ PRESENTATION DU PROJET

PROGRAMMATION GENERALE DU PROJET GLOBAL:

Le projet Seine-Parisi (Rive de Seine + Le coteau) consiste en la création d'un quartier mixte à dominante résidentielle, organisé pour partie entre les Berges de Seine et la route de Seine, et pour partie sur le coteau (terrains libérés par l'ancienne cimenterie). En phase opérationnelle, le projet se matérialisera donc sous forme d'un quartier urbain, à vocation d'habitat, de commerces et de loisirs, et comprenant les services associés (crèche et groupe scolaire), ainsi qu'une résidence service. Il s'organise autour d'un port de plaisance comportant un bassin directement relié à la Seine.

Les principales caractéristiques du projet global sont les suivantes :

- Surface globale : environ 13 ha au total,
- Nombre de lots immobiliers..... 14 lots promoteurs,
- Surface de Plancher (SDP) totale ..... env. 96 000 m<sup>2</sup>,
- Nombre de logements .....1 200, dont environ **30 % de logements sociaux**, répartis sur l'ensemble du projet,
- Surfaces de Commerces ..... env. 3 000 m<sup>2</sup>,
- École ..... 1 groupe scolaire (env.12 classes),
- Crèche .....60 berceaux,
- Stationnements :
- Visiteurs : ..... à minima 240 places,
- Privés : ..... environ 1 600 places,
- Amarrages .....environ 110 anneaux
- Une nouvelle route pour désenclaver le quartier et le relier au Plateau :

Bouygues Immobilier réalisera cette nouvelle route sur le coteau et le plateau, afin de connecter le site au reste de la commune (ZAC des Bois-Rochefort, centre-ville) sans passer par Sartrouville ni La Frette sur Seine. Les travaux seront réalisés sur le foncier privé de Bouygues Immobilier, avec un accès provisoire à la RD 121 dite Route de Saint-Germain, pour permettre le passage des engins de chantier en phase travaux.

**Le projet global comprendra 1200 logements avec 30 % de logements sociaux et ils seront répartis sur l'ensemble du quartier par cages d'environ 60 logements.**

Les 30% d'espaces verts pleine terre à l'échelle du projet d'aménagement seront respectés.

## 2.1/ Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Pour la partie Rive de Seine, sur le terrain d'assiette d'environ 94000m<sup>2</sup>, il est prévu la création de :

- 10 lots à bâtir (lots 1 à 10) destinés à la construction de bâtiments collectifs à usage d'habitation avec leurs parkings en rez-de-chaussée et pour certains (lots 5, 7, 8) des commerces en rez-de-chaussée. **L'emprise des lots 9 et 10 sont légèrement modifiées afin d'intégrer les évolutions techniques et fonctionnelles de ces lots.**
- Le lot 11, destiné à accueillir le groupe scolaire d'environ 12 classes, dont **l'emprise est elle aussi légèrement réduite afin de lui détacher la bande de terrain non constructible située le long de la route de Seine.**
- **Les lots EP1 (agrandi de la bande de terrain située devant le lot11) et EP2 destinées, après travaux à être rétrocédés à la collectivité et intégreront la place centrale, les espaces paysagers, les cheminements piétons, les voiries,....**
- Les lots POR1 et POR2, destinés à être rétrocédés à l'utilisateur du port intérieur et destinés à accueillir les bateaux et pontons.
- Le lot LO1 destiné à accueillir un local à ordures à usage exclusif des commerces ; placé le long de la contre-allée nord.
- Le lot N, destiné à rester en zone naturelle, sans constructions.
- Les lots P1 à P255 destinés à accueillir les places de stationnements privées (logements, commerçants, etc).
- Les lots Pv1 à Pv7 destinés à accueillir les places de stationnements à

destination des visiteurs du quartier et des commerces. Il est à noter qu'environ 100 places visiteurs non numérotées se situeront dans l'emprise du lot 7. Elles seront réalisées par le promoteur du lot 7 et décrites dans le dossier de Permis de construire de ce lot à bâtir.

- Les lots VR1, VR2 et VR3 qui constituent la « véloroute » sur les bords de Seine. **Cette véloroute sera aménagée vers le nord jusqu'à la première moitié du lot 10.**
- Les lots CA1 et CA2 qui constituent les contre-allées desservant les bâtiments des zones nord et sud, **destinées, après travaux à être rétrocédés à la collectivité.**

Bouygues Immobilier sera maître d'ouvrage de la section de la véloroute depuis le sud du site jusqu'au lot début du lot 10 le long des berges de Seine, après aménagement et confortement de celles-ci.

La Communauté d'Agglomération Val Parisis (C.A.V.P) sera maître d'ouvrage de la section située au Nord du site ainsi que de la passerelle de franchissement de l'entrée du port de plaisance.

Cette véloroute sera aménagée sur un profil de 3,5 mètres à compter de la crête de berge. Elle permettra de rétablir la servitude de marchepied au droit du terrain.

Par ailleurs, des études complémentaires de renaturation des berges seront réalisées par la CAVP, conformément au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Dans le lot 8 est prévue la construction d'un élément architectural remarquable de type campanile ou beffroi. Ce dernier servira de point de repère et de signal pour le quartier ainsi qu'un rappel du passé industriel du site, avec ses grands silos.

Les parcelles créées seront desservies par deux voies internes au périmètre, parallèles à la route de Seine et se rejoignant sur l'accès principal du site. Pour les lots 4 et 5, leur desserte se fera par le pont central carrossable qui traverse le port intérieur.

Concernant l'aspect paysager, la majeure partie du terrain ne comporte pas vraiment aujourd'hui de plantations « remarquables » (pelouse, terre, dalle béton, quelques arbustes) si ce n'est les berges de Seine encore naturelles à l'extrême Sud et Nord du site, qui seront conservées intactes. Une étude de confortement et de renaturation des berges est par ailleurs en cours par la CAVP, conformément au SRCE.

Les études menées en amont de la conception démontrent que dans son état actuel, le site ne présente aucun intérêt majeur sur les aspects floristique et faunistique. Toutefois, le site est située entre les bords de Seine et le coteau qui participent à la trame verte et bleue locale et représentent des continuités écologiques à renforcer.

Seule la zone naturelle située au nord du projet abrite certaines espèces relevant d'un enjeu de conservation. Cette zone sera aménagée en espace 'naturel' avec des dispositifs en faveur du développement de la biodiversité, la plantation de boisements et de prairies (corridor herbacé et arbustif), conformément au corridor écologique inscrit au SDRIF et au PLU. **Il sera remis à l'Agence des Espaces Verts (AEV) devenue Ile de France Nature qui réalisera son boisement et l'entretiendra.**

Les effets du projet sur la parcelle seront positifs : en lieu et place d'une friche, des écosystèmes plus riches et plus durables seront mis en place par le biais des nouvelles plantations. Pour cela, la palette végétale sera autant que possible indigène, propice à l'accueil d'une faune locale.

Les plantations sont réparties en différentes strates : arborée, arbustives, vivaces/graminées et gazon.

Concernant la végétation arborée, les sujets sur les abords seront conservés au maximum, notamment les arbres remarquables situés à l'extrême nord et sud. Le cœur du site étant retravaillé dans son ensemble pour la construction du port intérieur et des futurs bâtiments, aucun arbre existant ne peut être conservé.

Il sera planté une majorité de feuillus soit de haute tige soit en cépées ; la présence des conifères sera ponctuelle. Quelques arbres fruitiers seront plantés. Le quantitatif d'arbre projet respectera les règles de l'article UP13 du PLU qui imposent 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement aérien de plus de 11 places ainsi qu'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les surfaces de plantations ont été soumises à une étude de lumière révélant les zones ensoleillées et ombragées sur l'ensemble de l'année. La palette végétale (toutes strates confondues) sera adaptée en fonction de chaque typologie d'espace.

Liste non exhaustive des plantations :

**Arbres** : érables champêtre et plane, chênes, charmes, hêtres, ormes, pins sylvestres, sorbiers, aubépines, merisiers, poiriers, noyers, tilleuls à petites feuilles, frênes, peupliers, saules, ...

**Arbustes** : noisetiers, cornouillers, fusains d'Europe, troènes, sureaux, aubépines, ifs, genêts à balai, églantier, ...

**Vivaces, fougères, graminées, couvre-sol, ...** : campanules, fenouils, centaurées, mauves, sceaux de Salomon, achillées millefeuilles, silènes (compagnons blancs), anémones des bois, potentilles, pâquerettes, fraisiers des bois, lierre, muguet, différentes fougères, graminées et autres plantes de milieu humide (massettes, iris, prêles, persicaires, épilobes, fougères...)

**Plantes grimpantes** : chèvrefeuilles, pois de senteur, clématites, houblon, glycine, vigne vierge, lierre, rosiers grimpants ...

Le mur de clôture existant tout le long du site sur la route de Seine sera démoli puis reconstruit (hauteur=2m, enduit). Pour les parties prévues plus transparentes afin de pouvoir voir la Seine ou la marina ou l'accès principal depuis la route de Seine, un muret plus bas (hauteur=90cm) est prévu, enduit.

Les clôtures respecteront le principe de transparence hydraulique inscrit au PPRI.

## 2.2/ Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

### 2.2.1/ Composition générale

La programmation s'organise en 11 lots à bâtir, répartis depuis le sud (lots 1 et 2), de part et d'autre des bassins (lots 3 à 6), et les lots 7 à 11 au nord. Le lot 11 accueillera à un groupe scolaire.

Sur l'ensemble du site, les bâtiments respecteront les hauteurs maximales à l'égout et au faitage imposées par le secteur UP du PLU et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Berges de Seine.

### 2.2.2/ Desserte

Le croisement de la route de Seine avec la voie nouvelle, dite route du Plateau sera géré par un carrefour à feux, permettant une bonne régulation du trafic aux heures de pointe.

Le nouveau quartier sera desservi à partir de ce carrefour par une voie entrante qui se divisera en deux branches parallèles (au nord et au sud) à la route de Seine, et courant sur l'ensemble de la longueur du site (voies internes ou « contre-allées »).

Au sud, elle s'arrêtera en limite de projet afin de pouvoir desservir les lots 1 et 2. Une sortie sur la Sente de la Pâturage est prévue pour les camions de collecte des points d'apports volontaires (PAV).

Au nord, elle s'arrêtera devant le lot 10, avec une jonction avec la route de Seine destinée aux camions de collecte des points d'apports volontaires (PAV) et éventuellement à l'accès des pompiers (des bornes commandées seront mises en œuvre).

Une branche à partir de cette voie interne nord desservira le parking central visiteur dans le lot 7, qui sera réalisé ultérieurement par le promoteur du lot.

L'accès au groupe scolaire (lot 11) a été particulièrement étudié pour en assurer un accès fluide. Son accès piéton se fera uniquement depuis l'intérieur du projet pour des raisons de sécurité des enfants. Son accès voitures se fera depuis la route de Seine.

Le projet proposera sur la partie « Rive de Seine » 160 places de stationnement destinées aux visiteurs du quartier et des commerces. En sus, sur la partie « Rive de Seine », un total d'environ 1400 places de parkings résidentiels seront prévues soient en rez-de-chaussée des bâtiments, soient en extérieurs le long des voies internes (contre-allées). **Deux places de stationnement privatives sont transformées en place PMR pour des raisons de conformité au PLU.**

Des aires de retournement véhicules sont aménagées en cas de voie en impasse (contre-allée au sud)

Les voies internes sont accessibles aux véhicules pompiers (rayons de girations réglementaires et largeur minimale prévues) ; afin de permettre la défense incendie de tous les lots.

### 2.2.3/ Eclairage et réseaux

Pour l'éclairage de l'accès principal au site sont proposés 3 mâts porteurs de projecteurs d'un style moderne mais néanmoins discret.

Les ponts, escaliers, éléments architecturaux remarquables et l'ensemble des voies de desserte seront éclairés par des candélabres de style classique et proposés en **couleur gris (RAL 7010)**. Ils seront placés judicieusement afin d'assurer un éclairage optimal.

L'éclairage des jardins sera fait par des mâts d'une hauteur de **4.00m**. Le reste de l'éclairage d'agrément sera réalisé par des spots encastrés et des petits projecteurs, notamment sur l'ensemble des escaliers projetés ou encore sous les voutes bâties traversées par un cheminement piéton. Des profilés linéaires seront également intégrés dans les mains courantes de l'amphithéâtre et de la passerelle autour du port intérieur.

L'éclairage induit sera conforme aux nouvelles normes d'éclairage public tout en générant différents types d'ambiance lumineuse en fonction des espaces extérieurs éclairés (rues, places et placettes, parcs-jardins ...)

Les réseaux nécessaires au fonctionnement du futur projet seront enfouis sous les voies internes ainsi qu'autour du port.

On y retrouvera les ouvrages permettant :

- La collecte, le stockage et le rejet des eaux pluviales conformément au dossier d'autorisation environnementale;
- La collecte et le rejet des eaux usées vers les réseaux existants ;
- L'alimentation en eau potable ainsi que la défense incendie des différents programmes ;
- La desserte en télécommunication et en vidéoprotection destinés aux opérateurs de téléphonie et aux services de police ;
- La distribution électrique par la création de postes de distribution HT ainsi que les réseaux de distribution BT pour la desserte des différents programmes immobiliers ;
- L'éclairage des différentes zones circulées, zones piétonnes et ouvrages remarquables ;
- La distribution en gaz des différents programmes.

Des informations complémentaires sur les réseaux sont décrites dans la pièce PA8 : « Programme des travaux » jointe au présent dossier ainsi que sur les plans annexés.

**2.3/ Comment seront traités la voie et les espaces publics et collectifs ?**

Compte tenu de la localisation du site en bord de Seine et de son cadre environnant spécifique, la conception du quartier est réalisée de sorte que l'ensemble des voiries carrossables se situent au plus proche de la route de Seine afin d'éviter les traversées dans le quartier.

Les voiries carrossables desservant l'ensemble des parkings extérieurs destinés à l'usage des véhicules des résidents et des visiteurs seront soit en matériaux perméables, ou imperméables suivant leur localisation, soit pentée vers les espaces plantés pour une meilleure gestion des eaux pluviales. Les parkings seront bordés de massifs afin de les intégrer au mieux.

Les zones mixtes (piéton/carrossable) seront aménagées d'un revêtement de sol différent des surfaces uniquement carrossables. Sur le parvis central, une zone délimitée sera plantée et aménagée d'un calepinage spécifique donnant une identité à cet espace central dans la perspective de la route qui descendra du plateau et orientée vers la Seine.

Dans cet axe, au plus près de la Seine, le parvis s'ouvrira sur un amphithéâtre, composé de gradins partiellement engazonnés desservis par des escaliers. Cet aménagement monumental d'environ 50 mètres de linéaire offrira une large possibilité d'assises face à la Seine.

Afin que le public puisse profiter pleinement du port de plaisance intérieur, et de ses vues, une passerelle en bois ou composite, réservée aux piétons, permettra de faire son tour. Elle sera notamment accessible depuis la place centrale par un escalier.

Au sein du quartier, deux jardins humides seront aménagés créant de réelles connexions vertes avec les berges de Seine. L'ouverture de ces espaces sur la future vélo-route renforcera l'aspect piéton et vert de toute la façade ouest du quartier, qui permettra la distanciation avec la présence des véhicules présents de l'autre côté.

Un premier jardin au Sud, sera aménagé d'un bassin principalement à usage de récupération des eaux de pluie et qui ne sera pas en eau permanente (jardin humide).

Le second jardin au Nord, sera aménagé d'un bassin en eau permanente pour partie avec hauteur variable pour récupération des eaux de pluie. Il sera aménagé d'une passerelle surplombant la pièce d'eau.

La végétalisation de ces espaces alternera entre massifs arbustifs et massifs de vivaces et graminées. Des arbres seront également plantés afin de favoriser les zones d'ombre.

**2.4/ Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?**

L'accès et la desserte du site ont été décrits précédemment (§2.2.2).

Pour l'essentiel, les stationnements pour les voitures seront répartis le long des voies, ou en rez-de-chaussée des bâtiments en accès direct à partir de celles-ci.

Sur la partie « Rive de Seine », le projet comprend :

- Environ 1 400 places stationnements privatifs en rez-de-chaussée des immeubles ou en places extérieures à proximité immédiate.
- Environ 160 places de stationnement accessibles aux visiteurs sur l'ensemble du terrain, avec des places long de la voie de desserte Nord, quelques places sur la Place centrale, et des places supplémentaires au sein du lot 7 qui seront réalisées ultérieurement par le promoteur du lot.

Les places de stationnement extérieures proposeront un revêtement carrossable différent de celui de la voirie, afin de réduire visuellement l'emprise que ces surfaces représentent. Ils seront soit en matériaux perméables, ou imperméables suivant leur localisation. Ces stationnements seront en majorité bordés de massifs afin d'atténuer le côté minéral de ces espaces. Une butée à l'avant de la place de stationnement constituera une limite entre minéral et végétal, empêchant les véhicules d'empiéter sur les massifs.

L'accès véhicule aux lots à bâtir se fera par les voies de desserte internes au périmètre et décrite précédemment.(§2.1)

Les places privatives des programmes immobiliers (logements, commerçants, etc.) seront majoritairement réalisées en rez-de-chaussée des bâtiments, et quelques places en extérieur le long des contre-allées, en accord avec l'article UP12-c du règlement du PLU.

**2.5/ Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?**

La limite Est du terrain sera constituée soit d'un mur enduit d'une hauteur de 2m, soit d'un muret enduit de 90cm de hauteur (déjà explicité dans le §2.1).

Au Nord, la limite sera constituée soit d'un mur enduit de 2m de hauteur, soit d'une haie végétale, soit d'un grillage, soit d'un grillage + haie.

La partie de terrain contiguë à cette limite est en zone N du PLU et n'accueillera aucune construction.

A l'Ouest, le terrain se trouve en berge de Seine. Il n'y aura pas de construction de type mur qui empêcherait d'apprécier la vue sur la Seine. La continuité de la servitude de marchepied sera assurée par une passerelle au-dessus de l'entrée du port.

L'aménagement de cette partie en vélo-route sera réalisé principalement par Bouygues Immobilier et pour partie (section Nord et passerelle) par la Communauté d'Agglomération du Val-Paris (CAVP). Une étude de confortement et de renaturation des berges est par ailleurs en cours par la CAVP, conformément au SRCE.

Au Sud, le projet sera délimité en soit par un mur béton de 2m de hauteur, soit par une haie végétale, soit par un grillage, soit par un grillage + haie.

Les espaces verts situés en limite de parcelle seront majoritairement végétalisés, que ce soit avec des massifs arbustifs dans les cas les plus larges, avec des haies champêtres ou encore avec des plantes grimpantes dans les cas les plus contraints. Quelques noues végétalisées seront aménagées. Principalement situées en bordure de la Vélo route, ces noues auront pour usage de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

**2.6/ Quels sont les équipements qui seront à usage collectifs tels que les locaux poubelles, les garages à vélos, les aires de jeux ?**

Le projet ne comprend pas l'aménagement d'équipements importants à usage collectifs tels que locaux poubelles extérieurs ou garages à vélos. Le seul « équipement » est un local de présentation des ordures non clos dédié uniquement aux déchets des commerces près de la place centrale en entrée de quartier.

La collecte des ordures ménagères des logements sera faite par points d'apports volontaires enterrés (PAV), répartis sur toute l'emprise du site. En outre, conformément au PLU, un local pour les encombrants sera prévu dans chaque rez-de-chaussée de bâtiment.

Les stationnements 2 roues seront intégrés au rez-de-chaussée de chaque lot en fonction des besoins règlementaires imposés.

**2.7/ Constructions : implantation, organisation, volume, couleurs, matériaux**

Plusieurs constructions sont prévues sur l'emprise du projet :

- Un pont central permettant la traversée du port intérieur (largeur chaussée d'environ 4m). Il sert principalement à l'accès voitures des résidents des lots 4 et 5.  
Ce pont laisse bien évidemment possible le passage des bateaux entre les deux bassins B1 et B2 (parcelles POR1 et POR 2) grâce à une arche d'une hauteur de passage libre (tirant d'air) d'environ 5.75m.  
Il est accessible aux personnes à mobilité réduite, aux camions de sécurité incendie et camions de collecte des ordures.  
Il sera recouvert latéralement de brique (placage) et de pierre de taille naturelle (coquillière des Bords de Seine) pour les parties en couronnement du parapet. La chaussée sera en dalles de béton couleur claire imitation pierre.  
Plusieurs candélabres de style classique y seront implantés pour permettre un éclairage suffisant.
- Une passerelle métallique avec un platelage en matériaux composites en périphérie du port. Elle fera 2m de largeur de passage libre, sera accessible PMR, avec des pentes maximales de 4% afin de rejoindre les différentes zones (pontons bateaux, la place centrale, le pont central, la contre-allée Sud, la vélo-route) et permettra de faire le tour des deux bassins B1 et B2. C'est un ouvrage structurellement autonome du talutage du port.
- Un local de présentation des ordures (lot LO1) dédié uniquement aux commerces autour de la place centrale. Il est positionné juste au nord de l'entrée principale du site et en bordure de la voie interne Nord. Il sera très

simple, constitué d'un mur enduit périphérique d'environ 2m de hauteur (béton ou parpaing).

Il sera non clos et recouvert d'une pergola bois.

Il sera de couleur claire (blanc, beige ou couleurs palette de la commune)

- L'amphithéâtre Nord (place centrale) :

Cet aménagement sera une continuité du parvis, offrant une large surface d'assises engazonnées face à la Seine. Il sera constitué de deux escaliers desservant les gradines. Chaque gradine de 1.20m de large sera délimitée par un muret de soutènement de même finition que les blocs-marche composants l'escalier.

A chaque extrémité de l'ouvrage (Nord et Sud) la végétation sera renforcée par la plantation d'arbres et d'arbustes. Ces zones seront marquées visuellement par un nivellement rehaussé formant de légères buttes venant mourir au niveau des gradines. Au pied des gradines, une zone minérale sera aménagée, agrémentée de quelques enrochements qui animeront l'espace au plus près de la Seine.

**2.8/ Constructions : traitement, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain**

Outre les murs de clôtures déjà décrits plus haut, aucune construction n'est prévue en limite du terrain sur l'emprise du permis d'aménager.