



PERMIS D'AMENAGER

Renouvellement urbain du quartier des Godardes II

RUEIL-MALMAISON | 92

Décembre 2021

(Mise à jour juin 2022 suite aux questions soulevées
lors de la mise disposition du public du permis d'Aménager)

PA 02 - Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement

PREAMBULE

Ce permis d'Amenager a pour objet le découpe en lots de l'opération d'aménagement des Godardes 2 :

- 6 lots de construction (dont 1 uniquement réhabilitation), qui feront l'objet de Permis de Construire ou déclaration préalable
- 1 lot d'espaces publics (lot «voirie»)

SOMMAIRE

4	I. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS
4	1. CONTEXTE DU SITE
6	2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
6	A. PLU
7	B. OAP
8	3. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
8	A. Constructions existantes dans le périmètre de projet
10	B. Constructions sur le contexte direct
12	4. UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE
14	5. LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS
16	II. PROJET D'AMÉNAGEMENT
16	1. LE PROJET URBAIN
16	A. Orientations d'aménagement
17	B. Plan masse indicatif de l'opération d'aménagement
18	C. Programmation espaces publics
19	D. Programme des constructions et allotissement
20	E. Aménagements prévus
22	2. PROJET DES ESPACES PUBLICS
22	A. Les entités de l'espace public
26	B. Les registres paysagés
28	3. ACCESSIBILITÉ ET STATIONNEMENT
28	A. Accessibilité du site
30	B. Stationnement
32	4. ASSURER L'INTÉGRATION DU PROJET DANS SON CONTEXTE
32	A. hauteur, volume et implantation des constructions
34	B. Qualité de l'interface public-privé et clôtures
35	C. Qualité de gestion de la pente dans les espaces privés
35	D. la qualité architecturale au service de la pérennité des aménagements
36	5. QUALITÉ D'HABITER ET PÉRÉNITÉ DES AMÉNAGEMENTS
36	A. Qualité de vie des logements
36	B. Qualité de traitement des rez-de-chaussée, espaces communs, accès et halls
37	C. Gestion des déchets
38	D. Principe de défense incendie

I. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1. CONTEXTE DU SITE

Le projet de renouvellement urbain des Godardes se situe au sud-est de Rueil-Malmaison sur les coteaux du Mont Valérien. Il est situé à environ un kilomètre du centre-ville de Rueil et à environ 800 m du Fort du Mont Valérien et de la Cité Jardin de Suresnes.

D'une surface d'environ 3,4ha (périmètre Permis d'Aménager : 3,1ha env.), le site des Godardes présente une forte déclivité orientée vers le Sud, les différents éléments marquants dans le paysage des Hauts-de-Seine et de ses environs (Mont Valérien, Forêt de la Malmaison, Hippodrome de St-Cloud, Seine...) ne sont que très peu perceptibles pour les piétons déambulant sur les espaces publics du site et de son environnement en raison notamment de la densité urbaine et de la topographie générale dans ce secteur.

En revanche, Rueil-Malmaison est la ville la plus étendue des Hauts-de-Seine et elle est composée d'espaces verts pour plus d'un tiers de sa superficie, ce qui lui confère une ambiance végétale particulièrement prisée.

L'environnement immédiat du projet de Godardes est en pleine mutation : en effet les terrains de l'OTAN et de l'entreprise Renault ont été libérés afin de laisser place à la future ZAC de l'Arsenal : un écoquartier. La ZAC accueillera une gare du Grand Paris Express à l'Est.

Les Godardes s'inscrivent réellement dans la continuité de l'Arsenal, autant spatialement que théoriquement, avec la volonté de constituer un nouveau morceau de ville intégré, écologique et durable autour du Grand Paris Express.



Le site est bordé au nord par l'Avenue Pompidou et au sud par l'Avenue du 18 juin 1940 qui sont des axes principaux de liaisons avec les polarités urbaines alentours. Aujourd'hui, le quartier est relativement éloigné des transports en commun (RER/ Transilien) mais bien desservi par les réseaux de bus. L'accessibilité de ce site sera prochainement bouleversée avec l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express (prévu en 2030) accompagnée d'un nouveau pôle d'échanges multimodal, comme un catalyseur sur les lignes de bus passant par la Place du 8 Mai 1945.

Cette gare GPE s'installera dans l'écoquartier de l'Arsenal situé au Nord des Godardes II. L'Arsenal requalifiera profondément cette partie de Rueil-Malmaison avec la création, à terme, sur environ 26 ha, de 2 500 logements, bureaux, commerces et équipements.



I. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

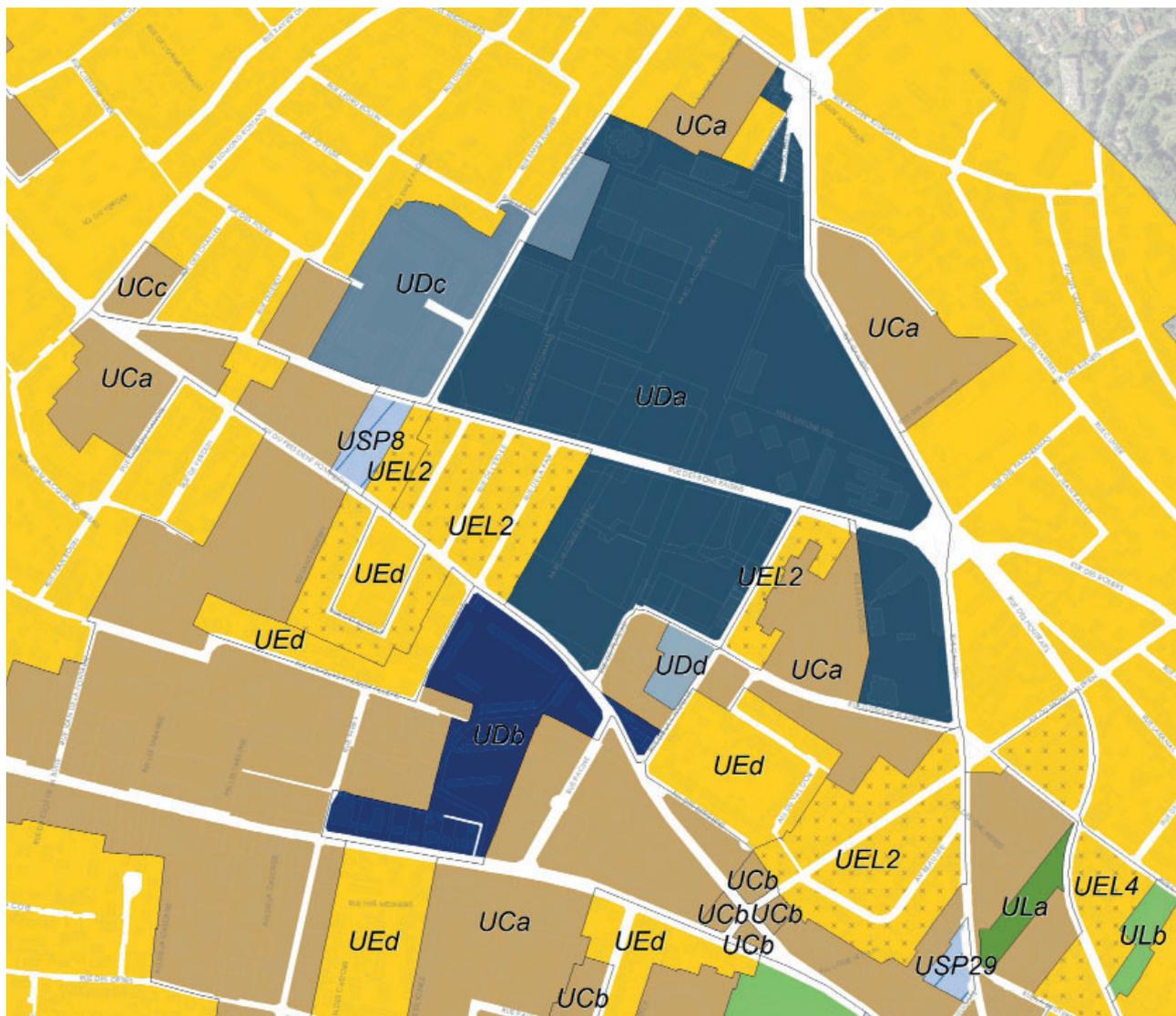
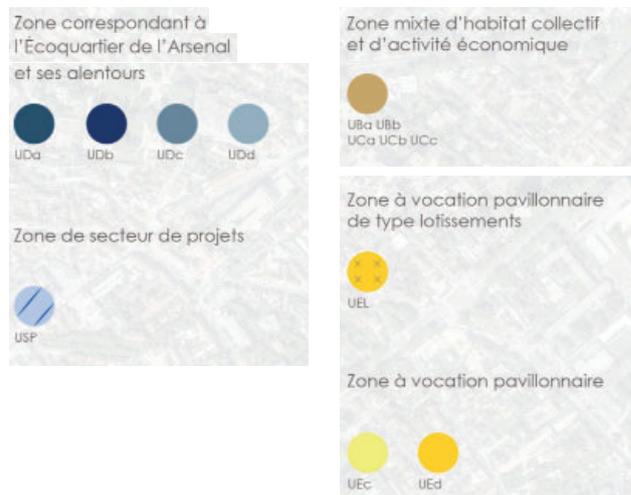
2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

A. PLU

Le site se trouve en zone UDb (Urbaine Mixte) du Plan Local d'Urbanisme modifié dont la dernière mise à jour date du 08/10/2020.

Ce secteur du PLU est spécifique au secteur dit des Godardes, situé à proximité direct de celui de l'Ecoquartier de l'Arsenal.

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires du PLU en vigueur.



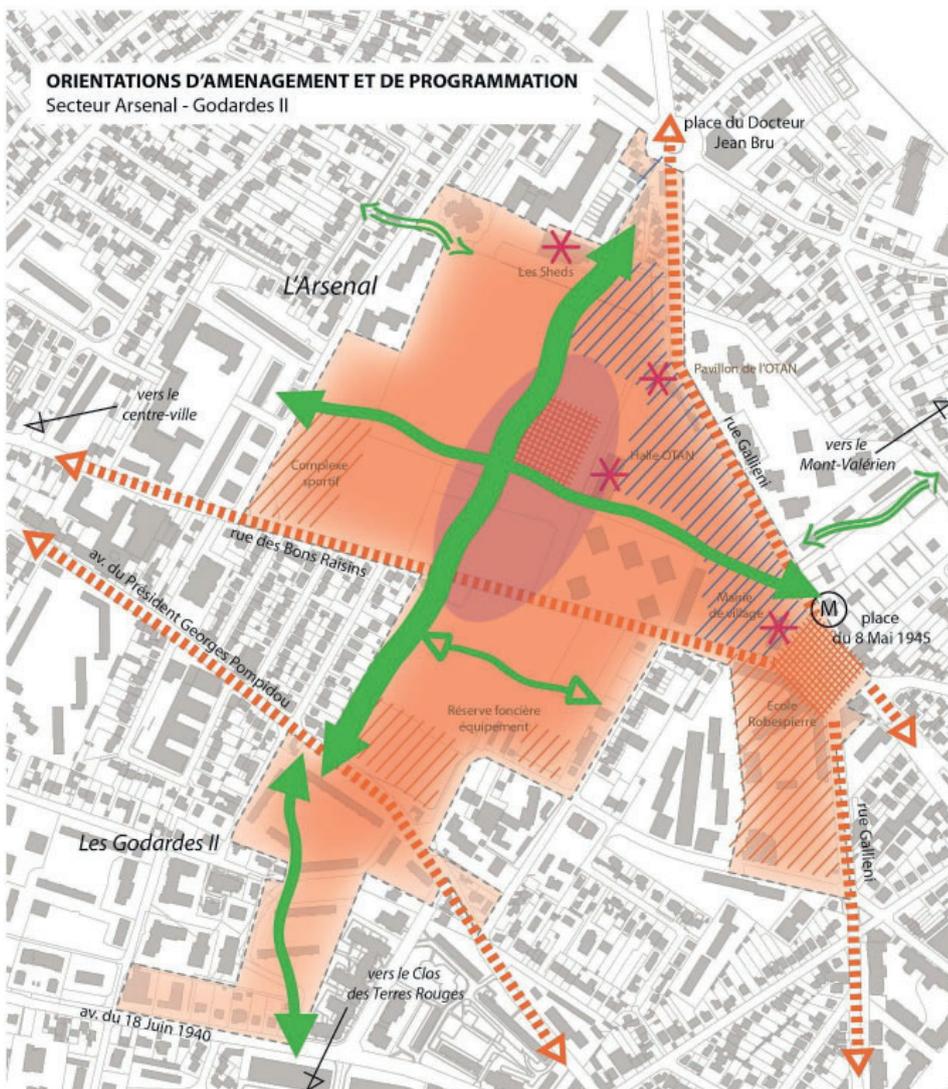
Extrait du zonage PLU de Rueil-Malmaison - mis en compatibilité - approuvé le 8 octobre 2020

B. OAP

Le quartier des Godardes II, comme la ZAC de l'Arsenal ont fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

L'objectif majeur consiste à reconquérir ce morceau de ville pour en faire un véritable écoquartier.

-  Périmètre de l'OAP
-  Future gare du Grand Paris Express
-  Axes structurants multimodaux
-  Axes verts
-  Liaison verte secondaire
-  Principe de liaison verte hors OAP
-  Secteur Mixte
-  Centre de quartier
-  Intensité urbaine
-  Bâti présentant un intérêt architectural et/ou historique
-  Secteur d'installation préférentielle de bureaux n'excluant pas la possibilité d'autres destinations
-  Secteur d'équipement



L'OAP définit des grands principes. La localisation des principes urbains est indicative et est susceptible d'évoluer

Extrait de L'OAP - mis en compatibilité - approuvé le 8 octobre 2020

I. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

3. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A. CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROJET

Le site de projet est actuellement occupé par des immeubles de logement collectifs construits dans les années 1950. A la construction de ces immeubles, le terrain a été modelé de manière importante afin de créer des socles plats pour l'implantation des barres de logements et de leurs parkings aériens. En résulte de hauts talus, qui ferment les vues des logements situés dans les étages bas des constructions et ne permettent aucun usage.

Dans le cadre du projet certains bâtiments seront démolis ou partiellement démolis. Les bâtiments conservés seront réhabilités.



- Bâtiments démolis
- Bâtiments réhabilités





I. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

3. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

B. CONSTRUCTIONS SUR LE CONTEXTE DIRECT

L'opération se situe à distance du centre ville de Reuil-Malmaison (habitat dense et collectif) dans un secteur périurbain composé de zones à dominante pavillonnaire qui présentent une certaine diversité de style, de grands tènements ouverts d'immeubles collectifs des années 1970 et des opérations plus récentes (1990) d'habitat collectifs.

Au nord, du secteur des Godardes 2, l'écoquartier de l'Arsenal, en cours de construction, propose une architecture contemporaine.





I. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

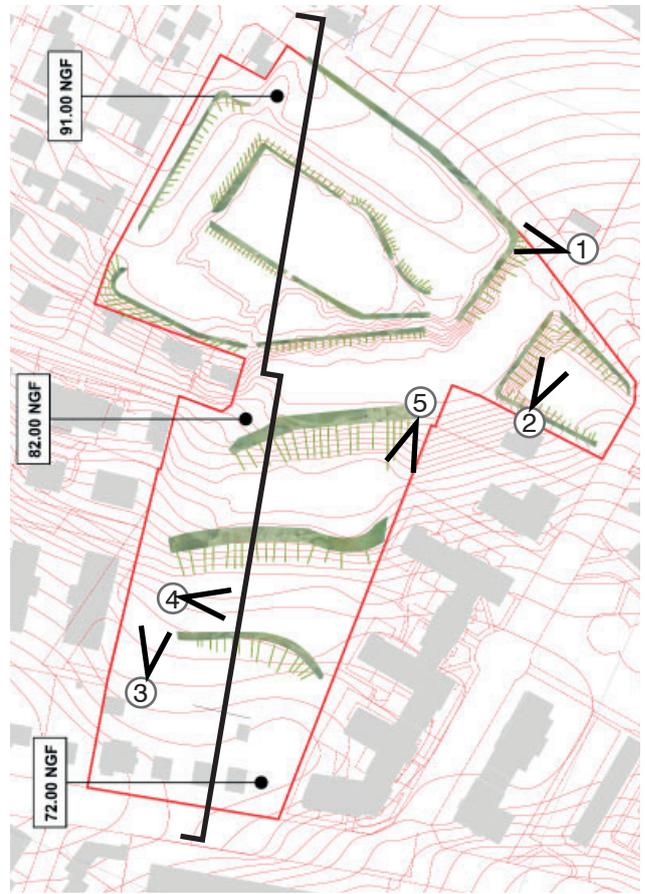
4. UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE

Le site des Godardes présente une forte déclivité orientée vers le Sud.

Les différents éléments marquants dans le paysage des Hauts-de-Seine et de ses environs (Mont Valérien, Forêt de la Malmaison, Hippodrome de St-Cloud, Seine...) ne sont pourtant que très peu perceptibles pour les piétons déambulant sur les espaces publics du site et de son environnement en raison notamment de la densité urbaine et de la topographie générale dans ce secteur.

Aujourd'hui, on constate environ 19m de dénivelé entre le Nord (Av. du 18 juin 1940) et le Sud (Av. du Président Pompidou) de la parcelle de projet.

A la construction des immeubles existants, le terrain a été modelé de manière importante afin de créer des socles plats pour l'implantation des barres de logements et de leurs parkings aériens, parallèlement à la pente. En résulte de hauts talus, sans qualité paysagère, qui ferment les vues des logements situés dans les étages bas des constructions et ne permettent aucun usage lié au logement.



Topographie du terrain existant



Situation actuelle en talus

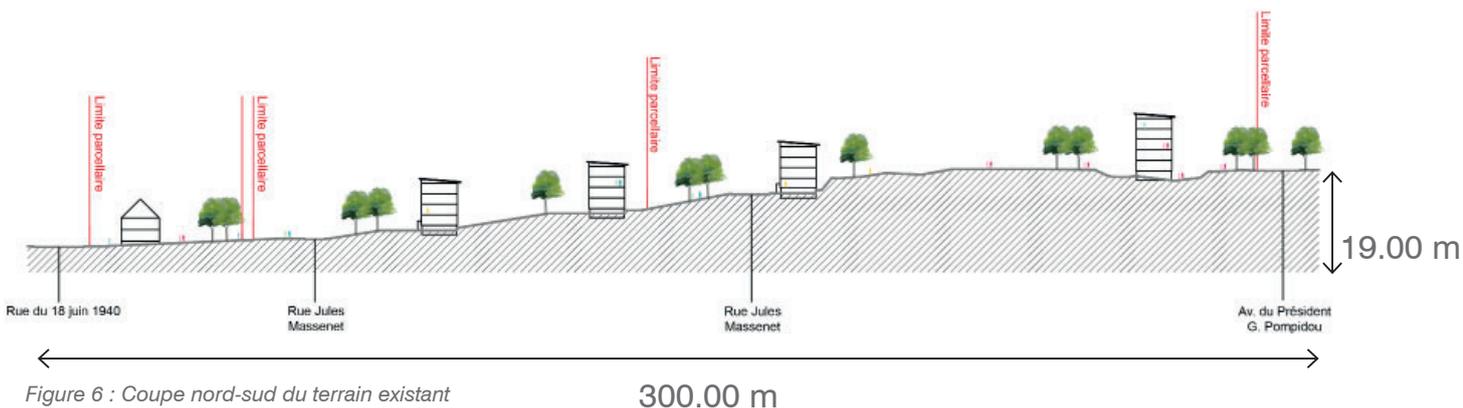


Figure 6 : Coupe nord-sud du terrain existant

300.00 m



I. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

5. LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

D'après le volet Faune-Flore-Habitats de l'étude d'impact sur l'environnement (réalisé par Ségic en mai 2019), en l'état actuel, le site présente un assez faible intérêt écologique. Les espaces naturels se limitent à des pelouses publiques, jardins, alignements d'arbres et petits bosquets urbains.

Pour les habitats, le site est essentiellement représenté par des habitats anthropiques (Square, Plantations et jardins).

Pour la flore, la diversité observée est moyenne et l'intérêt écologique faible.

Pour la faune, l'intérêt est faible à moyen sur le site selon les groupes faunistiques recensés.

Le site présente une patrimonialité globale assez faible à l'échelle du site et à l'échelle régionale.

Concernant les corridors biologiques, le site est enclavé entre divers axes de transports majeurs qui sont autant de ruptures de la trame verte.

Les espèces invasives doivent être gérées avant les travaux afin d'éviter leur propagation.



○ Arbres remarquables (étude d'impacts)

○ Points de vue photos

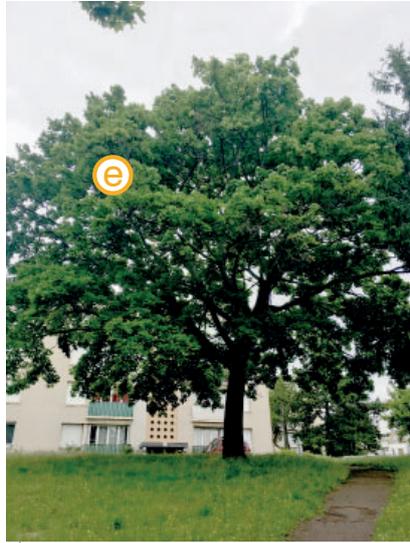


Pelouse et petits bosquets

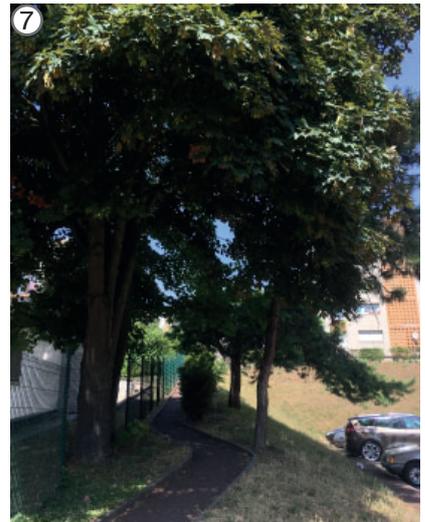


Square - plate forme surélevée au nord su site





Grands sujets et arbres remarquables - préservés dans le projet



Allignement d'arbres préservé sur la rue l'Avenue du président Georges Pompidou

Arbres préservés lot L6



Accès sud du site

II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

1. LE PROJET URBAIN

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'aménagement s'appuie sur les orientations d'aménagement suivantes

PROLONGER LE MAIL DE L'ÉCOQUARTIER DE L'ARSENAL

Dans la continuité du projet d'écoquartier de l'Arsenal, la prolongation du mail constitue un réel trait d'union avec les Godardes II. Il constitue un espace dédié aux modes doux et aux piétons, qui descend vers la rue Massenet avec un jeu de plateau, de rampes et d'escaliers.

Il trouve une continuité visuelle à travers les jardins des îlots sud. Les bâtiments sont implantés de manière à permettre des vues longues sur le paysage.

FAIRE DE LA TOPOGRAPHIE UN ATOUT POUR LE PROJET

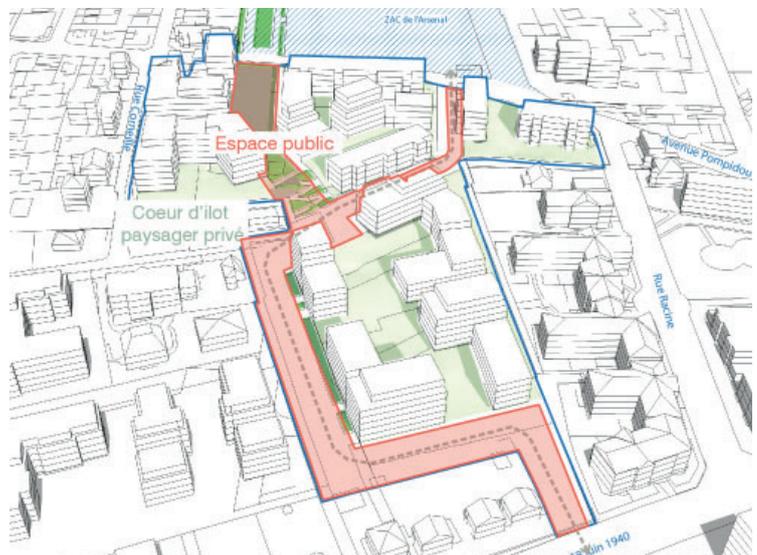
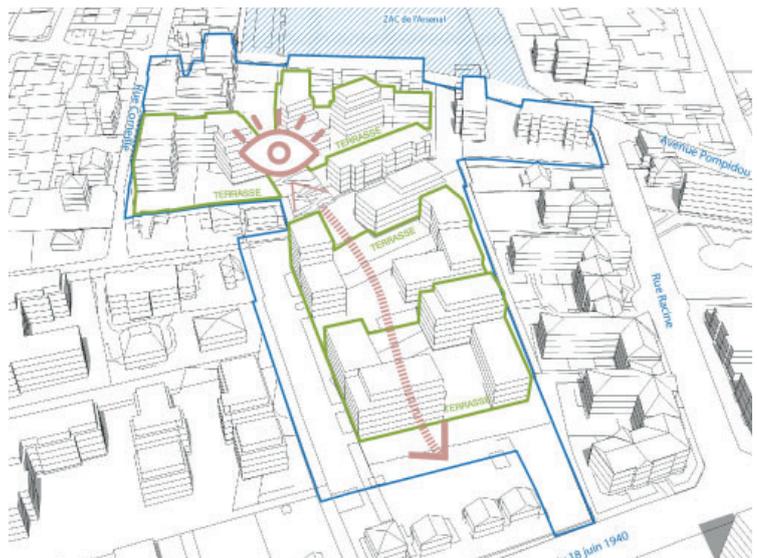
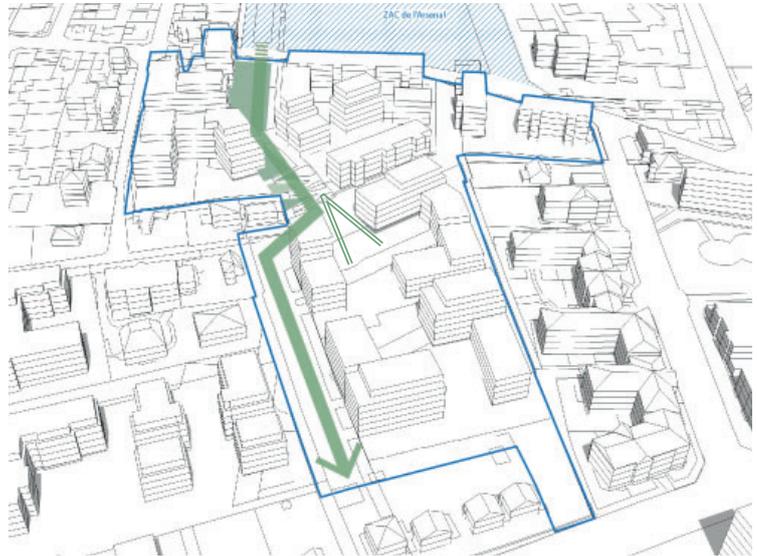
Le projet d'aménagement se saisit de la caractéristique principale du projet: son implantation dans la pente.

Les aménagements des espaces libres privés et publics déclinent terrasse/belvédère équipés et talus plantés. Le bâti est orienté de manière à ce que l'ensemble des logements puisse bénéficier de vues longues sur le paysage et implanté de manière à éviter au maximum les déblais/remblais, les grands soutènements ou encore les talus trop pentus.

CRÉER UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE DES ESPACES PUBLICS AUX COEURS D'ÎLOT

Le projet a pour ambition d'offrir une réelle qualité paysagère et d'usages aux espaces extérieurs. Les cœurs d'îlots s'inscrivent dans la continuité végétale du mail et des espaces publics.

Sauf sur les lots réhabilités, le stationnement dédié aux habitations est intégralement implanté en infrastructure.



B. PLAN MASSE INDICATIF DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT



II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

C. PROGRAMMATION ESPACES PUBLICS

Le projet d'espace public s'étend sur 9500 m² env. des 3,1 ha concernées par le Permis d'Aménager.

Ces espaces publics permettront la desserte des logements existants et futurs, et offriront un mail arboré ouvert sur le grand paysage des forêts de Malmaison et Louveciennes.

Le projet des espaces publics s'organise en 3 entités:

- Le Mail des Godardes II, compris entre l'avenue Georges Pompidou et la rue Jules Massenet, s'inscrit en continuité du Parc Traversant de l'écoquartier de l'Arsenal.

- La rue Corneille est réaménagée sur le tronçon compris entre l'avenue Georges Pompidou et la rue Filliette Nicolas Philibert. Sa transformation en voie à simple sens descendant permet de ménager une place plus grande pour les piétons.
- La rue Jules Massenet, qui relie l'avenue Georges Pompidou à l'avenue du 18 juin 1940 est complètement réaménagée et transformée en voie à sens unique descendant. Le nivellement général est retravaillé afin d'améliorer la gestion hydraulique avec les résidences mitoyennes tout en minimisant les ruptures de pente.

Surface du Permis d'Aménager :

31 360 m².

Lot Espaces publics :

9500m² env. dans le périmètre du PA

Programmation des espaces publics :

Le Mail des Godardes : **3350 m²**

La rue Corneille : **520 m² SDP**

La rue Jules Massenet: **5980 m²**

— Surface circulée
— Surface piétonne
— Surface équipée
— Surface plantée
— Surface boisée
- - - Périmètre du PA



D. PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ET ALLOTISSEMENT

Le projet d'aménagement comprend des opérations de réhabilitations et de constructions neuves répartis en 6 lots de construction (dont 1 déjà construit) qui feront l'objet de permis de construire ou déclaration préalable (réhabilitation).

La surface foncière des lots est de **21816 m²** et permet de développer environ 30405 m² SDP de logements dont **25370m² de logement neuf (estimation 395 logements neufs)** se répartissant de la manière suivante :

Programme des lots de construction :
(surfaces et nombre de logements indicatifs)

Lot L4 :
5120 m² SDP (Neuf)
79 logements environ
(Accession)

Lot L2 :
3785 m² SDP (Neuf)
58 logements environ
(Accession)

Lot L1/L3/L5 :
3095 m² SDP* (Réhab)
64 logements (Social) :
+ **4025 m² SDP (neuf)**
62 logements environ
(social)

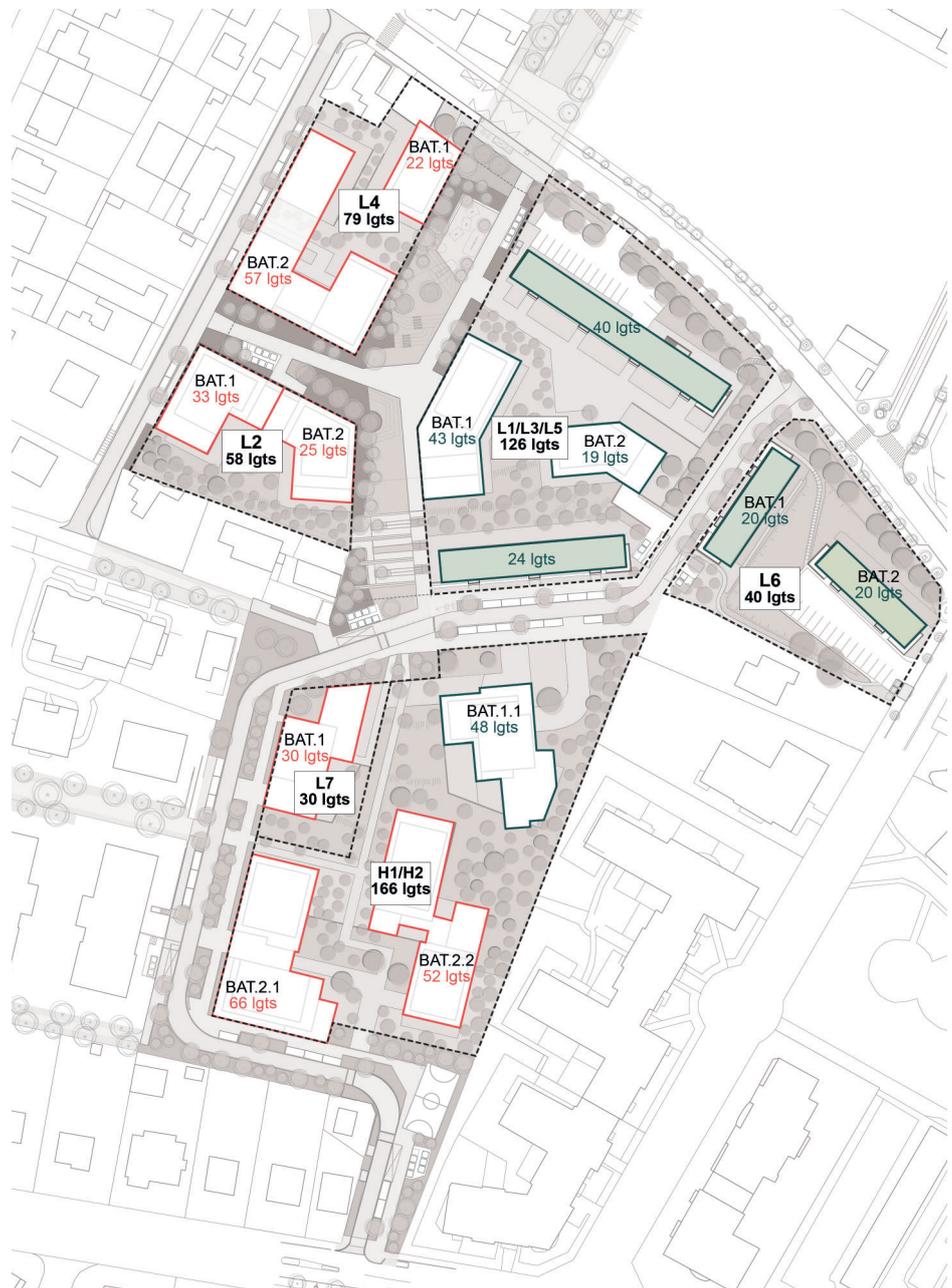
Lot L6 :
1940 m² SDP* (Réhab)
40 logements (social)

Lot L7 :
1920 m² SDP (Neuf)
30 logements (Accession)

Lot H1/H2:
10520m² SDP (Neuf)
166 logements
(Accession et social)

Social réhabilité
 Social
 Accession

* Les surfaces sdp des programmes à réhabiliter ont été estimées à l'aide de ratios et non de relevés



II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

E. AMÉNAGEMENTS PRÉVUS

Dans l'opération des Godardes 2, la notion de pente est importante.

A la construction des immeubles actuels, le terrain a été modelé de manière importante afin de créer des socles plats pour l'implantation des barres de logements et de leurs parkings aériens, parallèlement à la pente. En résulte de hauts talus, sans qualité paysagère, qui ferment les vues des logements situés dans les étages bas des constructions et ne permettent aucun usage.

L'un des enjeux importants du projet est de s'emparer de cette nature géographique en pente du site, d'asseoir les constructions dans une topographie plus progressive et naturelle et conférer aux espaces extérieurs du projet une qualité paysagère singulière et qualitative.

Le projet des espaces publics s'empare de cette situation géographique en jouant sur la notion de belvédère et de promenade paysagée dans la pente.

LA RUE MASSENET

Le profil de la rue Massenet est redessiné de manière à organiser des largeurs confortables pour les trottoirs, alignements d'arbres, stationnements et noues plantées.

Son tracé est décalé vers le sud, devant le bâtiment existant L5 de manière à éloigner la circulation des véhicules de la façade du bâtiment et permettre une mise à distance paysagère des halls.

Son tracé est décalé vers l'est au droit des constructions existante en limite ouest du projet de manière à épaissir le profil et éloigner la voie circulée des bâtiments existants.

Son tracé est dévié en partie sud de manière à optimiser et rationaliser les emprises mutables. Ainsi la surface triangulaire du parking existante est-elle redonnée au lot H2. Cette implantation permet aussi de prévoir une éventuelle future prolongation de la rue Massenet à travers une des parcelles de la bande qui définit la limite sud de l'opération.

LE MAIL

De manière à prolonger le projet paysager de la ZAC de l'Arsenal et la continuité paysagère à l'échelle du territoire, l'aménagement du Mail nécessite la démolition d'une partie des barres existantes L3 et L5. Sa connexion à la rue Corneille nécessite la démolition de deux autres bâtiments existants.

Le square existant entre les barres L5 et L3 est actuellement aménagé sur une butte artificielle qui entre en contradiction avec la pente naturelle du terrain. Le projet urbain prévoit d'arraser cette butte de manière à retrouver une pente plus douce et progressive. Cela implique la suppression d'arbres existants, mais permet en retour de limiter les hauts talus.

AMÉNAGEMENTS DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les deux barres situées au sud de l'emprise sont démolies. Elles viennent en effet complètement boucher la continuité paysagère souhaitée à l'échelle du territoire ainsi que les vues vers les coteaux.

Sur ce secteur, sont organisés de nouveaux bâtiments qui, par leur implantation, libèrent des cœurs d'îlots plantés qui permettent les ouvertures de vue vers les coteaux.

- L'enjeu, dans l'aménagement des espaces privés est de :
- Réussir les connexions avec les espaces publics en pente.
- S'emparer de la pente pour aménager des cœurs d'îlots qualitatifs et vivants à l'usage des habitants des lots
- Créer des situations de belvédère pour valoriser cette situation en pente ou ouvrir des vues vers les Coteaux
- Intégrer des questions de gestion des eaux pluviales en surface et de manière gravitaire.

SUPERPOSITION DU PLAN MASSE INDICATIF DU PROJET ET DE L'EXISTANT



II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

2. PROJET DES ESPACES PUBLICS

A. LES ENTITÉS DE L'ESPACE PUBLIC

Le projet d'espace public s'étend sur 9850m², sur les 3.1 hectares que compte l'opération d'aménagement. Ces espaces publics permettront la desserte des logements existants et futurs, et offriront un mail arboré ouvert sur le grand paysage des forêts de Malmaison et Louveciennes.

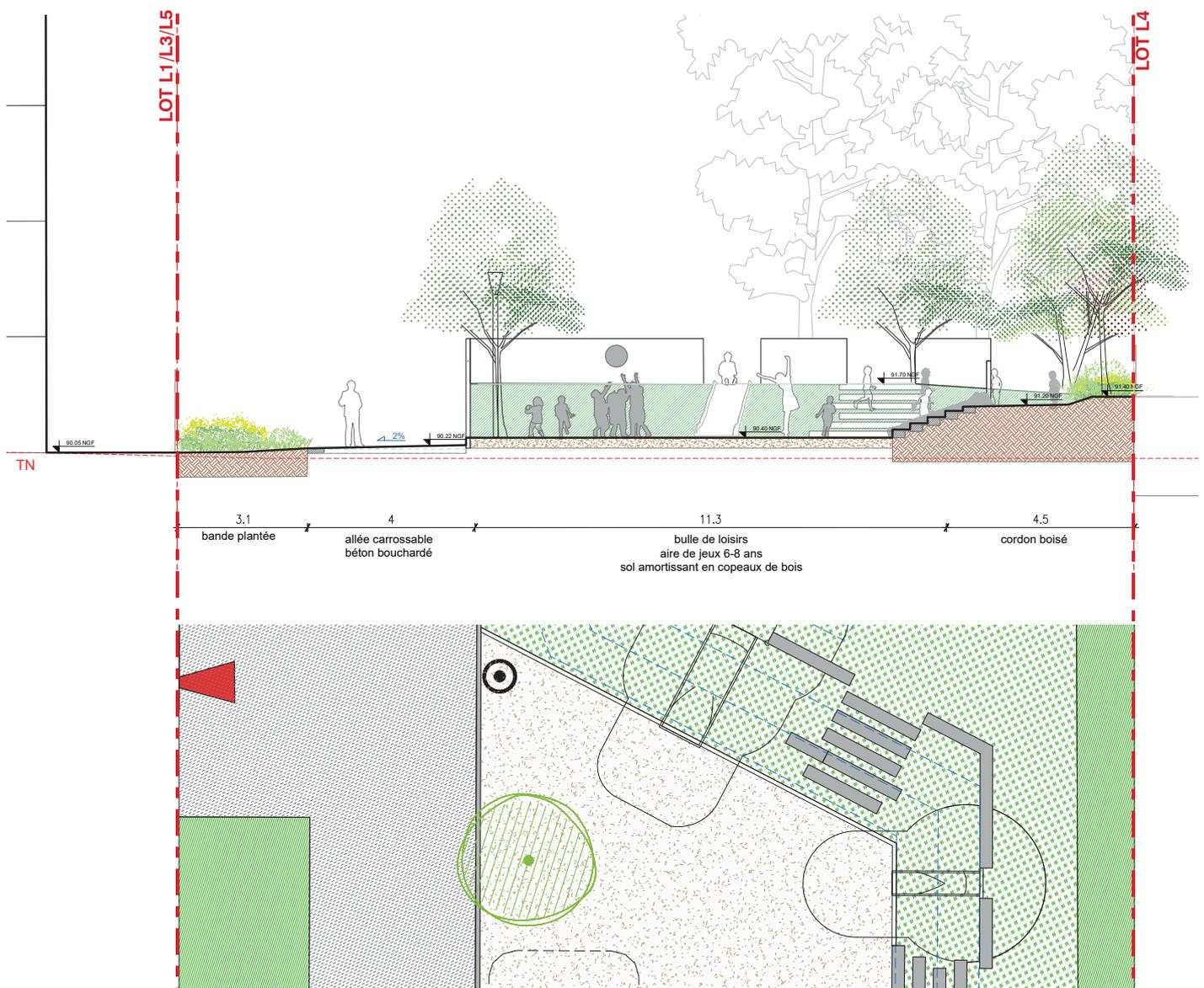
LE MAIL DES GODARDES II

Compris entre l'avenue Georges Pompidou et la rue Jules Massenet, le mail des Godardes II s'inscrit en continuité du Parc Traversant, sur une largeur de 23m.

Le mail est un lieu de passage, un lieu de loisirs et permet la contemplation du grand paysage, par sa situation en plateau sur un site marqué par un fort dénivelé.

L'aménagement du mail répond à la double fonction d'une continuité piétonne qui puisse également être empruntée régulièrement par les engins de service (entretien, collecte OM) et les pompiers.

Coupe AA' - Allée principale du Mail



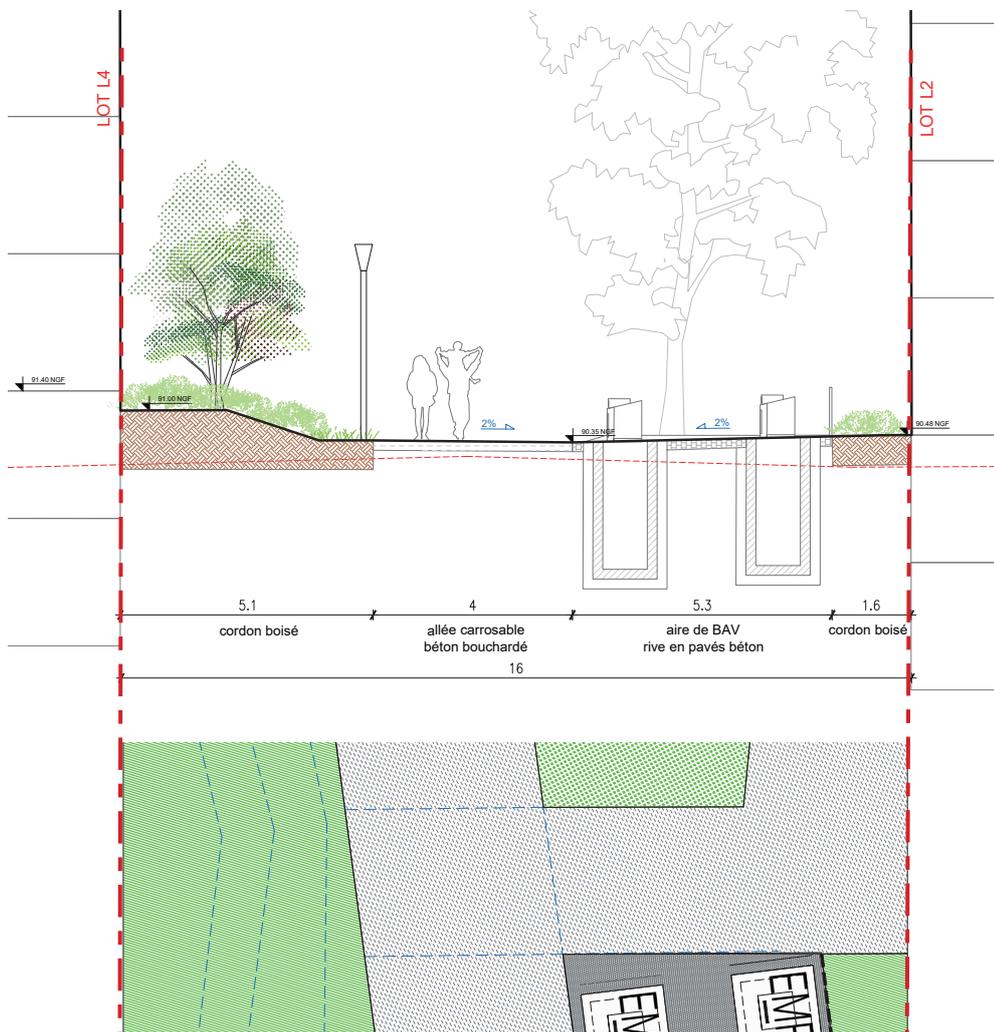


LE MAIL DES GODARDES II

- 1 placette
- 2 cordon boisé
- 3 aire de jeux 2-8 ans
- 4 la grande prairie
- 5 l'emmarchement
- 6 placette

LE PARC TRAVERSANT

- 8 fitness outdoor
- 9 placette minérale



Coupe BB'
Allée secondaire du Mail

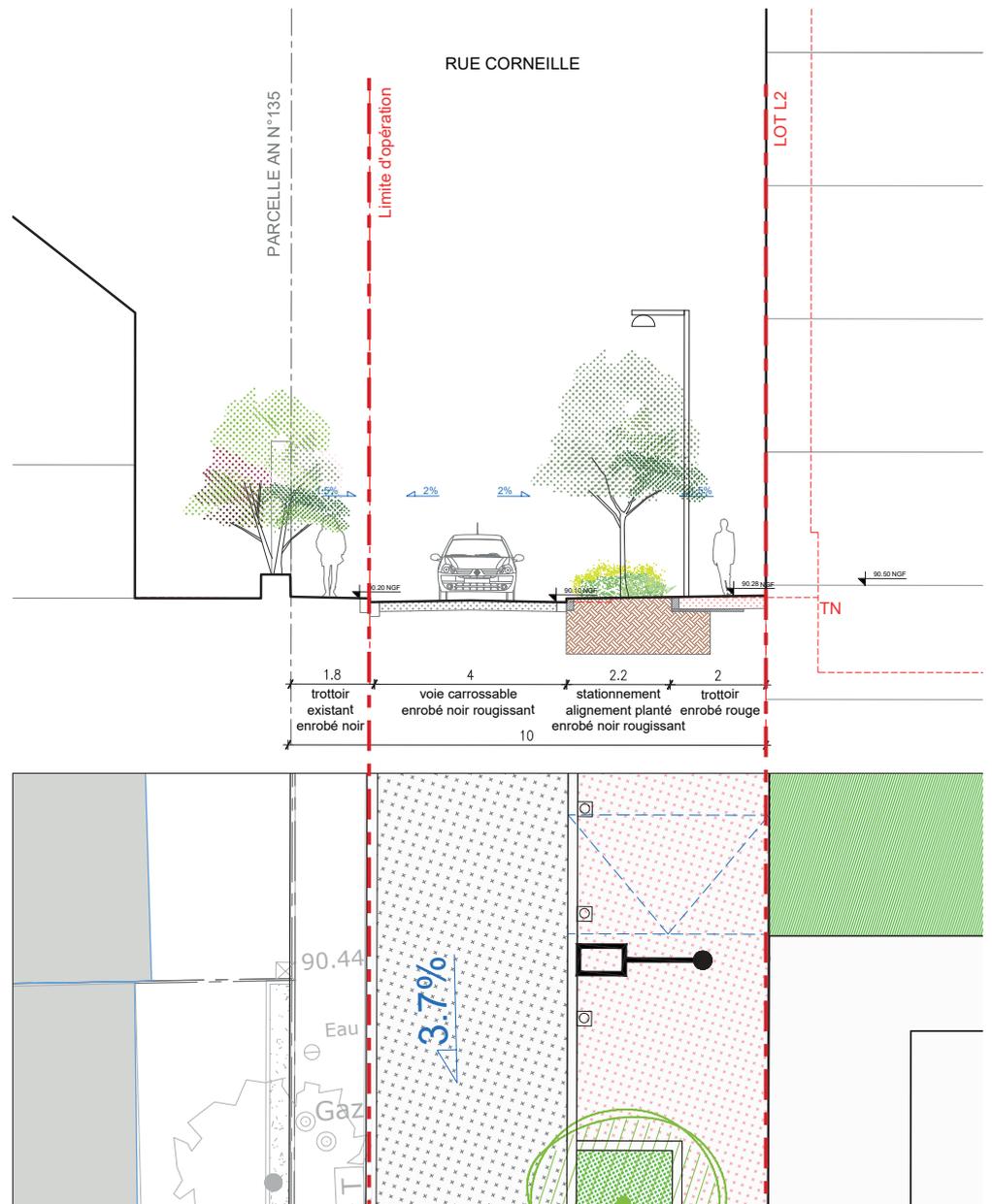
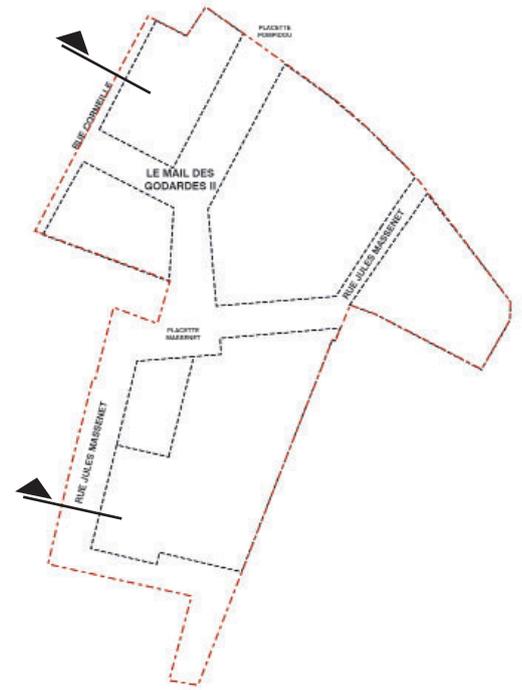
LES VOIES RÉSIDENTIELLES

Rue Corneille

La rue Corneille est réaménagée sur le tronçon compris entre l'avenue Georges Pompidou et la rue Filliette Nicolas Philibert.

D'une largeur de 10m, sa transformation en voie à simple sens descendant permet de ménager une place plus grande pour les piétons, avec des trottoirs de 2m, une végétalisation par la plantation d'arbres d'alignement et l'aménagement de places de stationnement longitudinal.

Cette voie résidentielle est traitée en zone 30 pour favoriser la présence des modes doux.



Rue Jules Massenet

La rue Jules Massenet, qui relie l'avenue Georges Pompidou à l'avenue du 18 juin 1940 est complètement réaménagée et transformée en voie à sens unique descendant. Le nivellement général est retravaillé afin d'améliorer la gestion hydraulique avec les résidences mitoyennes tout en minimisant les ruptures de pente.

Le profil de la voie évolue au fil des séquences traversées afin de s'adapter au contexte tout en renforcer son caractère résidentiel :

- sur la séquence Nord, la voie passe d'un profil de 8.5m à 15m, permettant l'aménagement d'un simple puis d'un double alignement d'arbres de haute tige, la création de places de stationnement et de trottoirs confortables.
- au niveau de la placette Massenet, le profil de la voie s'élargit et prend un caractère résolument paysager avec l'aménagement de vastes espaces plantés, faisant le lien avec le mail des Godardes II,
- sur la séquence Sud, la voie intègre une promenade piétonne plantée de 8.5m de large sur les 17m du profil.



II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

B. LES REGISTRES PAYSAGÉS

LA CLAIRIÈRE

La clairière constitue le cœur du mail des Godardes II. Elle est marquée par une vaste prairie et la présence de grands sujets remarquables dans un esprit d'arboretum.

5 arbres remarquables seront conservés et 5 arbres remarquables seront plantés.

La strate arborée, ornementale, sera variée par les ports et les essences choisies.

La strate arbustive des massifs plantés apportera un ornement complémentaire de premier plan. Elle sera limitée à 1.5m de hauteur maximum, pour maintenir l'ouverture visuelle du Mail et empêcher tout masque.

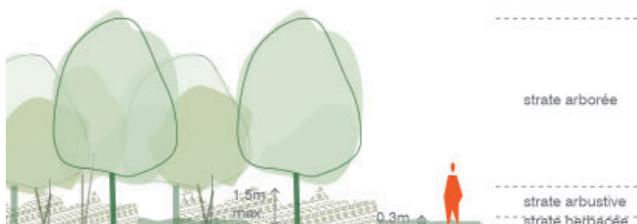


LE CORDON BOISÉ

Le cordon boisé vient ceinturer la clairière du mail des Godardes II et se poursuit jusqu'en contrebas de la rue Jules Massenet. Il permet de cadrer des vues sur le grand paysage, joue un rôle d'écran par rapport aux logements proches et se prolonge dans les cœurs d'îlot.

Les arbres du cordon boisé sont de petits sujets plantés assez densément (trame de plantation 3x3m), leur permettant une croissance rapide en hauteur.

Le cordon boisé sera composé de feuillus à 85% et de résineux à 15%. Le choix des essences et des ports (arbres tige 14/16, baliveaux ramifiés 150/200) sera varié pour donner un caractère assez libre et naturel à l'espace, à l'opposé des structures plus urbaines des rues.

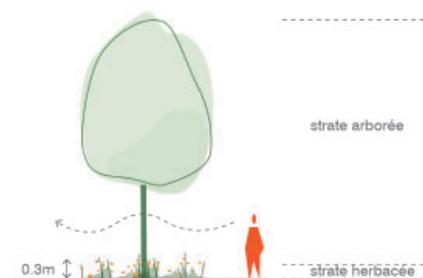


La gestion du cordon boisé se fera par coupes d'éclaircie, sélection des plus beaux sujets et élagage doux des sujets conservés pour laisser passer la lumière.

Le sous-bois à strate haute sera composé de graminées, de fougères et d'ombellifères (semis), ainsi que de vivaces persistantes et fleuries en godet pour constituer une lisière pérenne. La hauteur sera également limitée à 1.5m afin de limiter les ombres portées sur les futurs logements.

LES ALIGNEMENTS PLANTÉS

Un alignement simple sera constitué rue Corneille et rue Jules Massenet, complété ponctuellement par un deuxième alignement au droit des lots L5 et H1 ou par le prolongement du cordon boisé sur le bas de la rue Jules Massenet.



Les arbres d'alignement, de moyen développement donneront une échelle plus proche du piéton que sur les grands axes de circulation (avenue du Président Georges Pompidou et avenue du 18 Juin 1940) et participeront ainsi de la lisibilité des espaces publics.

Plusieurs essences composeront l'alignement de chacune des rues. Les essences sont sélectionnées pour leur qualité d'ombrage en été, la variété des couleurs selon les saisons (feuilles et fleurs) et leur rusticité.

Chaque pied d'arbre sera planté d'une base de couvre-sols (vivaces), en fosse de plantation isolée ou continue selon la configuration de l'espace public.

19 arbres seront conservés sur l'espace public. Ces arbres remarquables aideront à la préfiguration du paysage du quartier dès les premières années. 24 arbres seront abattus, n'ayant pas pu être conservés pour des questions de positionnement et d'altimétrie du projet.

Enfin, 177 arbres seront plantés.

II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

3. ACCESSIBILITÉ ET STATIONNEMENT

A. ACCESSIBILITÉ DU SITE

ACCESSIBILITÉ VÉHICULES MOTORISÉES

La rue Jules Massenet est maintenue en sens unique descendant depuis l'avenue du président Pompidou pour rejoindre l'avenue du 18 juin 1940 au Sud.

Il est envisagé à long terme la possibilité de poursuivre la rue Jules Massenet dans un tracé droit en direction de l'avenue du 18 juin 1940.

La rue Corneille est transformée en voie à simple sens descendant depuis l'avenue du président Georges Pompidou vers la rue Fillette Nicolas Philibert, avec la création de stationnement latéral.

Les rues Jules Massenet et Corneille sont requalifiées en zone 30.



II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

B. STATIONNEMENT

STATIONNEMENT PUBLIC

Dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics, 32 places de stationnement public sont créées sur l'opération, sous forme de stationnement longitudinal le long des voies de desserte :

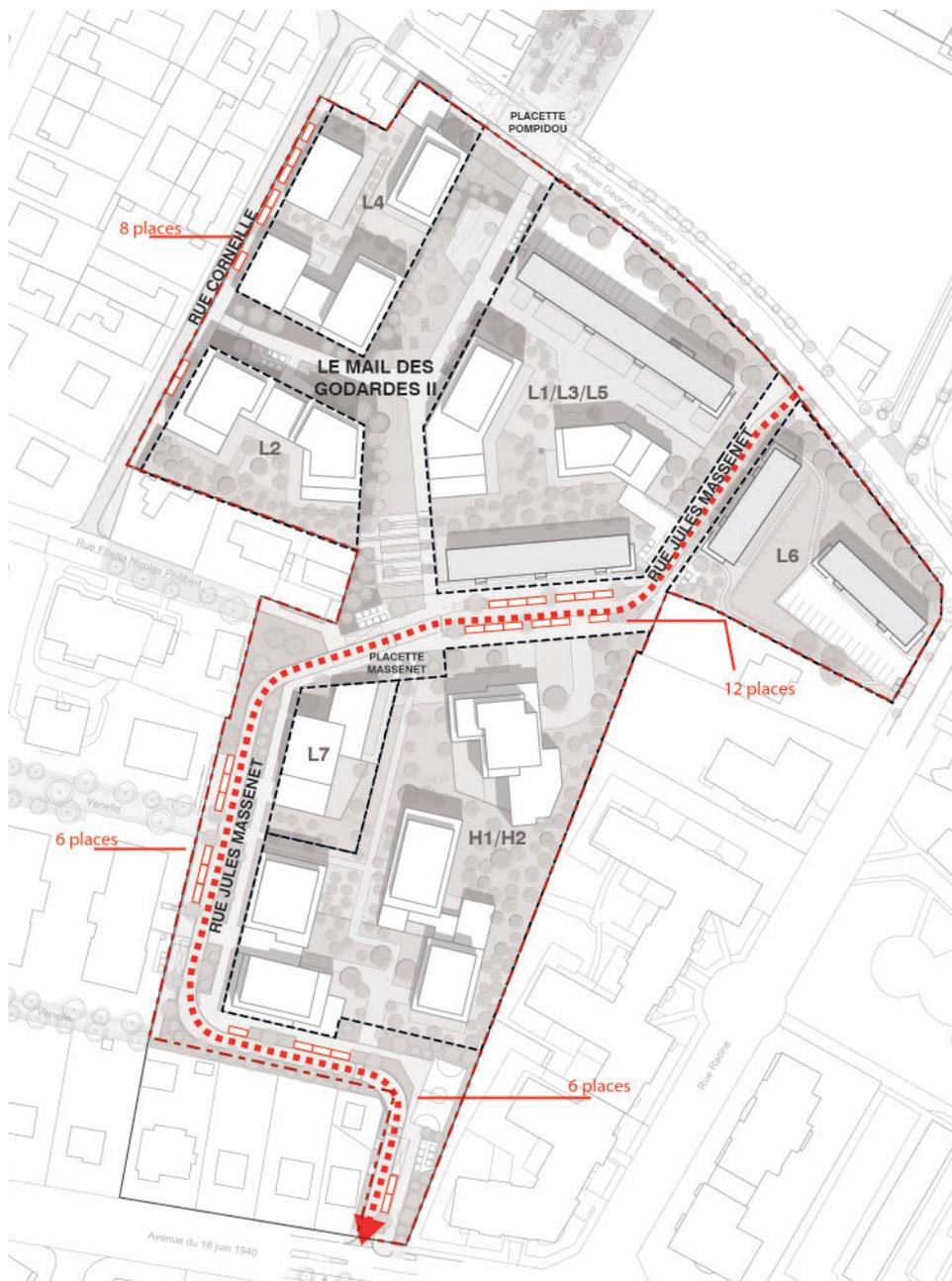
- 8 places rue Corneille,
- 12 places sur le haut de la rue Jules Massenet,
- 12 places sur le bas de la rue Jules Massenet.

STATIONNEMENT DES LOTS

Chacun des lots de construction neuve et réhabilité répondra aux besoins en stationnement lié à sa programmation conformément au PLU :

Pour les constructions neuves, les places de stationnement seront situés dans les parkings en infrastructure situés sous les bâtiments.

Pour les bâtiments réhabilités, une partie des places des lots L3 et L6 sont réaménagés en aérien sur l'emprise foncière des constructions (voir schéma ci-contre). Les places manquantes ainsi que celles du lot L5 seront réalisées en souterrain sous l'emprise du lot L1.



OPTIMISATION DE LA SITUATION EN PENTE

La topographie du terrain est considérée dans le principe d'aménagement des parkings en infrastructure de manière à minimiser les emprises de rampes et maximiser les emprises de pleine terre à l'intérieur des lots.

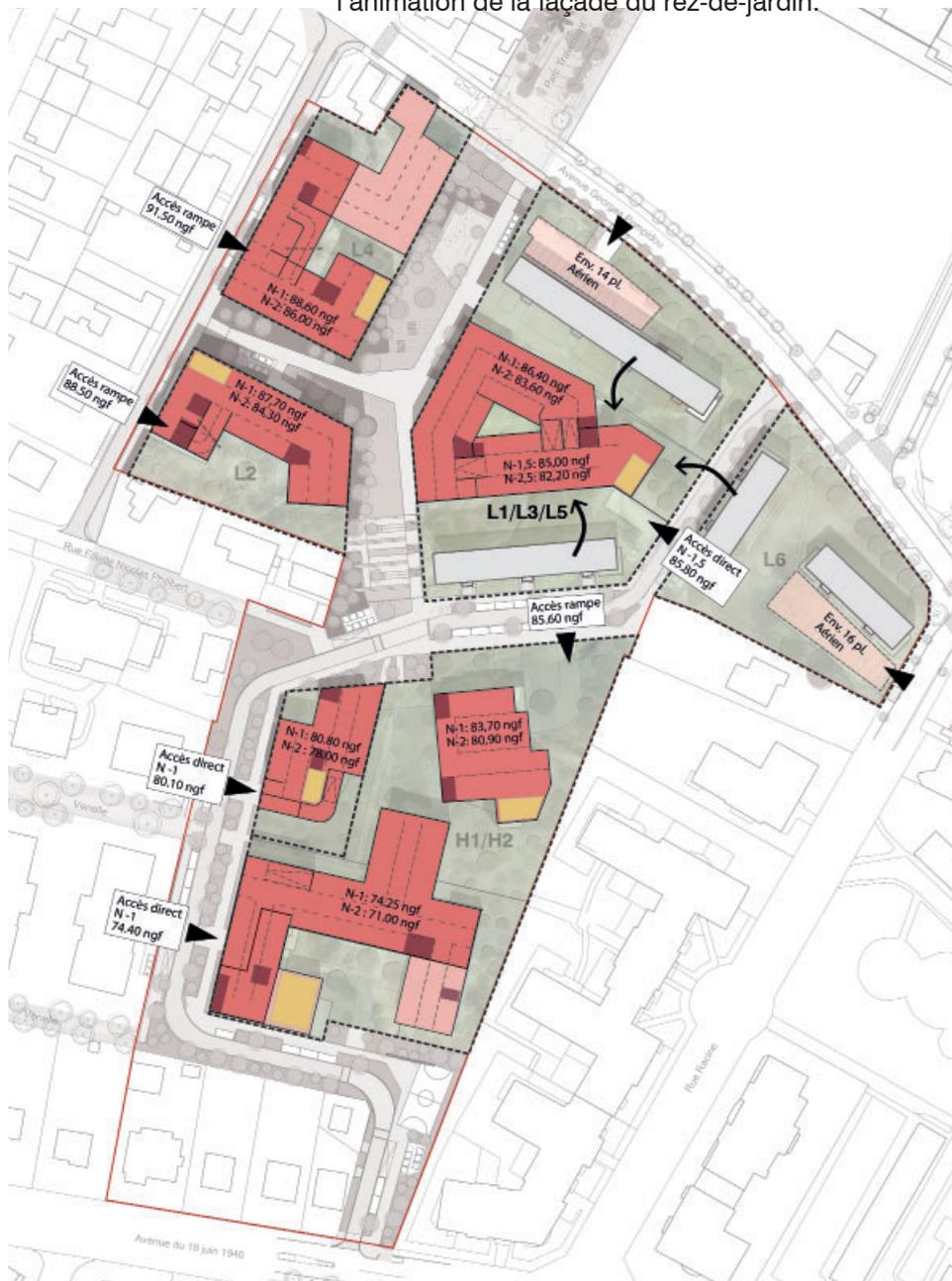
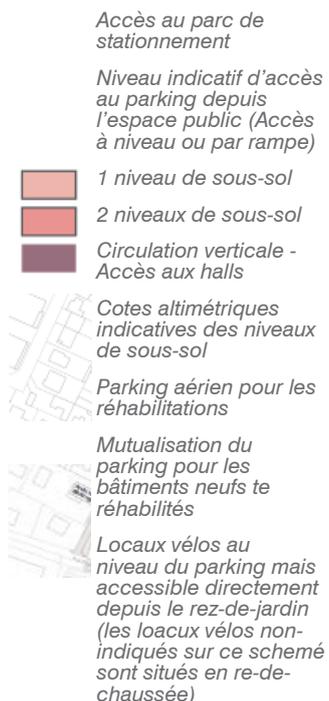
Il est envisagé :

- d'entrer directement à niveau du premier niveau de parking pour le bâtiment du lot L7 ainsi que pour les lot H2 et L1
- d'aménager des parkings en demi-niveaux sur les lots H1 ou L1.

L'implantation des bâtiments et des niveaux de sous-sol dans la pente va forcément générer des murs de soutènements visibles qui devront être traités avec soin.

Dans certaines situations en pente, lorsque les sous-sols sont en partie accessibles depuis le niveau du jardin (lot H1, L7, H2 et L1), pourront être aménagés dans l'interface entre les parkings et le jardin, les locaux cycles ou autres locaux communs (locaux pour l'outillage de jardin ou le mobilier de jardin commun par exemple). Ces derniers, éclairés naturellement par des systèmes de claire-voie seront accessibles depuis le jardin de cœur d'îlot et participeront à l'animation de la façade du rez-de-jardin.

Schéma de principe d'organisation du stationnement dans les lots privés



II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

4. ASSURER L'INTÉGRATION DU PROJET DANS SON CONTEXTE

A. HAUTEUR, VOLUME ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

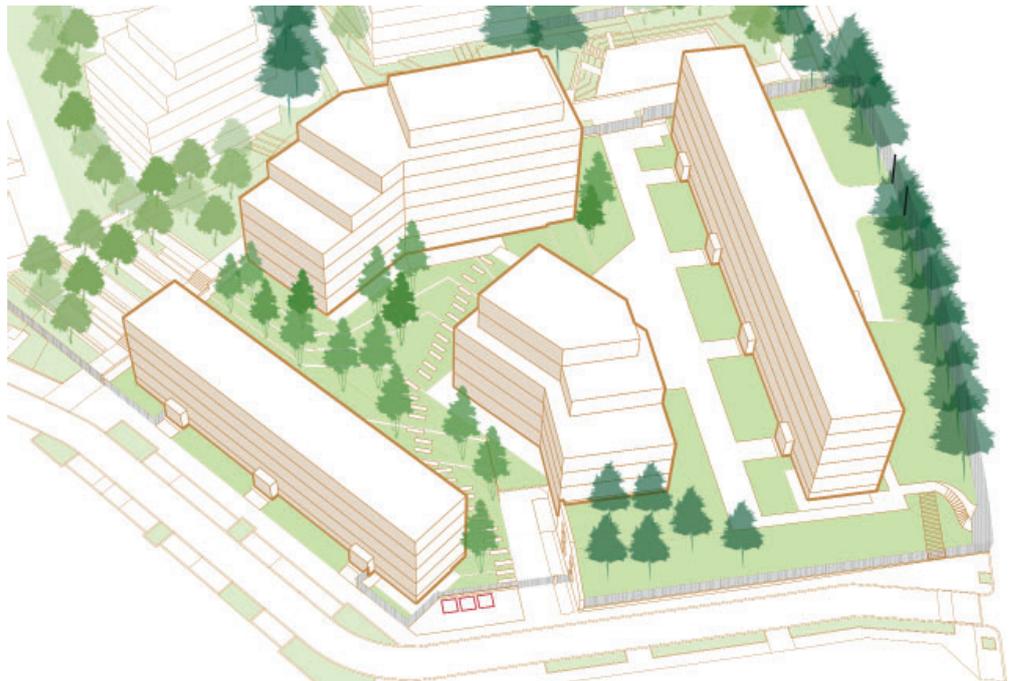
Les épannelages prescrits dans les documents de cadastre urbain, pour les lots de construction respectent les gabarits alentours tout en permettant une certaine densité.

Les constructions accueilleront exclusivement des logements collectifs. Majoritairement constituées de bâtiments orientés de manière à valoriser le rapport à la pente et aux ouvertures de vues.

Ces typologies permettent :

- de maximiser les orientations des logements
- de jouer sur différents niveaux de référence en fonction de la pente : rez-de-chaussée haut et rez-de-jardin bas / accessibilité directe au niveau de stationnement en sous-sol, etc...

Un travail particulier sur les attiques est attendu afin de créer un vrai toit habité et d'éviter tout effet de masse : les bâtiments en R+5+Attique ne pourront en aucun cas présenter une façade «toute hauteur» : la verticalité sera séquencée en outre par le ménagement d'un attique.



Exemples de volumétries sur les lots privés, qui répondent aux objectifs urbains

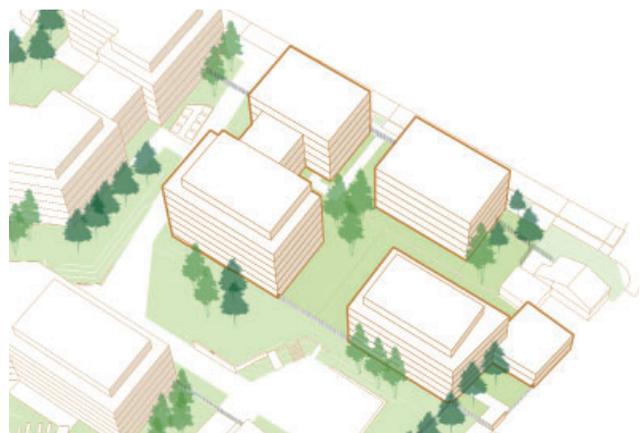
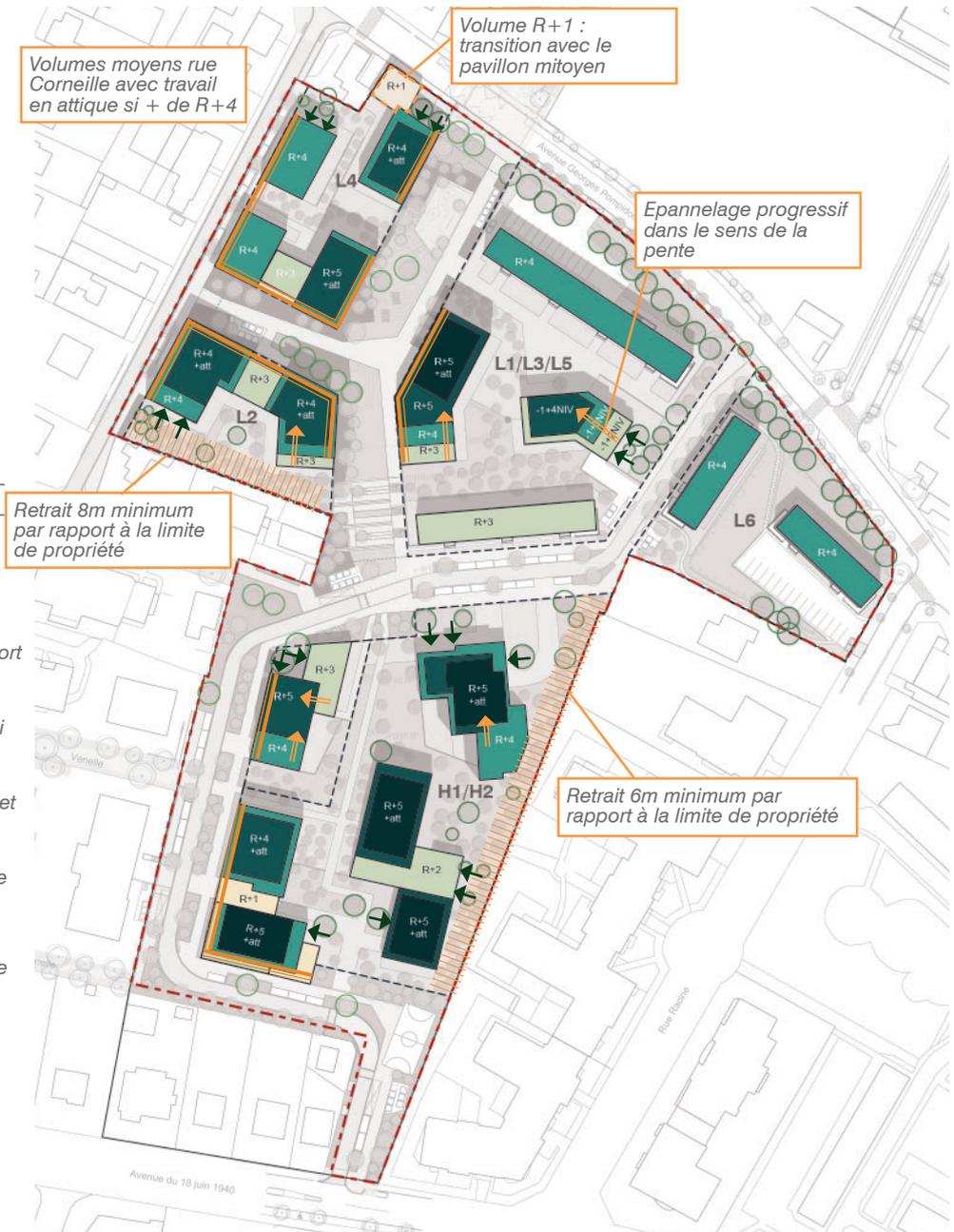


Schéma de principe des hauteurs et volumes des bâtiments sur les lots privés

-  Retrait par rapport à la limite de propriété (distanciation par rapport aux constructions avoisinantes)
-  Mise à distance du bâti pour préserver arbres existants
-  Travail sur les attiques et/ou sur un alignement discontinu
-  Travail sur l'épannelage

Hauteurs et volumétries indicatives - base des fiches de lots

-  R+5+attique
-  R+5
-  R+4
-  R+3
-  R+2
-  R+1



II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

B. QUALITÉ DE L'INTERFACE PUBLIC-PRIVÉ ET CLÔTURES

La perception très «jardinée» que l'on a de Rueil Malmaison n'est en général pas due aux plantations des rues, mais plutôt à la perception que nous avons des jardins privés depuis les espaces publics, à l'harmonie générée par un bon équilibre entre la qualité donnée aux espaces publics et celle donnée aux espaces privés.

L'un des enjeux du projet est de garantir la qualité de transition entre l'espace public et l'espace privé: de faire en sorte que le statut des espaces soit clair et sans quiproquo d'usage.

Il s'agit d'assurer la confidentialité et l'intimité des espaces paysagers privés en cœur d'îlot et l'ouverture à tous des espaces public paysagés.

- Les clôtures sur l'espace public seront en serrurerie et en maçonnerie. Elles devront offrir une transparence depuis l'espace public sur les espaces privés, tout en garantissant un sentiment d'intimité et de sécurité.
- Les clôtures seront doublées côté emprise privée par un dispositif paysager type haie arbustive.
- Leur aspect (teinte et forme) sera conçu et s'harmonisera avec celui des bâtiments. Une continuité sera recherchée entre le traitement des soubassements et des maçonneries de clôture.

Schéma de principe du traitement des limites sur les lots privés et publics

Clôtures - espaces publics :

- Clôture barreaudé du parc
- Muret de soutènement de l'escalier

Clôtures privées :

- Clôture barreaudée avec muret bas
- Clôture barreaudée sans muret
- Muret
- Clôtures existantes

— Traitement paysager en cordon boisé - créer une transition plantée entre les lots - intégrer les clôtures dans l'épaisseur plantée

↔ Elargissement et plantation de la rue Massenet au droit des constructions de Godardes 1



C. QUALITÉ DE GESTION DE LA PENTE DANS LES ESPACES PRIVÉS

Nous préconisons dans les documents de cadastre urbain, pour l'aménagement des espaces privés paysagers en pente, la définition d'une succession de terrasses-belvédère et de talus paysagers aménagés en gradins.

Ces dispositifs permettent :

- De mieux gérer les eaux pluviales avec moins de problèmes de ravinement que les talus
- D'aménager des usages «à plat» dans les cœurs d'îlot, supports d'usages (jardins privés/partagés, terrasses, assises, belvédères, etc.)
- De pouvoir planter de manière pérenne sur un sol correctement irrigué.

D. LA QUALITÉ ARCHITECTURALE AU SERVICE DE LA PÉRENNITÉ DES AMÉNAGEMENTS

MATÉRIAUX, TEINTES – IDENTITÉ

Le site de projet s'inscrit dans un quartier d'habitation qui présente un caractère déjà fort en termes de matériaux et de teintes employés. L'usage des teintes et matériaux dans les bâtiments, mais aussi dans l'aménagement des espaces extérieurs devra permettre de renforcer l'identité Rueilloise.

Une certaine sobriété sera recherchée dans l'ensemble de l'opération.

L'usage des matériaux nobles devra être recherché : pierre calcaire, pierre meulière, brique, céramique.

LE DESSIN DES FAÇADES AU SERVICE DES USAGES ET DU CONFORT DES PROGRAMMES.

L'opération des Godardes II doit proposer des constructions qui :

- Fassent le lien entre les typologies de collectifs et les pavillons
- Intègrent les immeubles collectifs réhabilités
- Apportent un attrait supplémentaire au quartier avec des constructions qui offrent des qualités d'usage des espaces extérieurs, des qualités thermiques, acoustiques et d'intimisation du logement.

LES TOITURES : 5ÈME FAÇADE

La définition des toitures est indissociable de la cohérence volumétrique et architecturale des édifices et constitue une partie importante du travail de conception.

La toiture en pente est très présente dans le paysage de Rueil-Malmaison et joue un rôle important dans l'aspect et l'expression des constructions. Ce modèle pourra être repris ou réinterprété. Cependant le travail sur la toiture ne s'arrête pas là.

De manière générale, si la toiture n'est pas en pente, elle doit nécessairement avoir un usage (accessibilité pour les habitants, usage paysager, usage lié au stockage ou à la rétention des eaux pluviales, usages liés aux énergies renouvelables, etc.)

II. PROJET D'AMÉNAGEMENT

5. QUALITÉ D'HABITER ET PÉRÉNITÉ DES AMÉNAGEMENTS

A. QUALITÉ DE VIE DES LOGEMENTS

L'opération propose des typologies qui :

- Font le lien entre les typologies de collectifs et les pavillons
- Intègrent les immeubles collectifs réhabilités
- Apportent un attrait supplémentaire au quartier avec des constructions qui s'emparent des opportunités topographiques pour offrir des qualités d'orientation et de vue aux logements ainsi que des espaces extérieurs généreux.

Chaque logement doit pouvoir disposer d'un bon niveau d'éclairage naturel et d'ensoleillement.

Les constructions comporteront une majorité de logements traversants ou à double orientation

A minima 80% des logements devra disposer d'un espace extérieur privatif, sous forme de terrasse, balcon, loggia, jardin privatif ou autre dispositif.

DES ESPACES EXTÉRIEURS À L'USAGE DES HABITANTS ET AU SERVICE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Afin que l'opération puisse offrir une qualité de vie comparable à l'environnement pavillonnaire qui l'accueille, un soin particulier doit être porté à la qualification des espaces extérieurs et paysagers privés et publics.

L'enjeu est à la fois que chacun des logements puisse bénéficier d'un espace extérieur privatif facilement appropriable (espace utile, intimisé, sécurisé), mais aussi d'un environnement paysager agréable et générateur de pratiques collectives. Les espaces extérieurs sont, autant que le bâti, constitutifs de la qualité des logements et des résidences. L'aménagement de ces espaces doit en outre conforter la présence de différents milieux écologiques et créer des continuités écologiques entre ces milieux.

B. QUALITÉ DE TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE, ESPACES COMMUNS, ACCÈS ET HALLS

Le mode d'occupation et le traitement des rez-de-chaussée sont des sujets à traiter avec beaucoup de soin sur cette opération car une grande partie de la programmation de l'opération est constituée de logements. Il s'agit de garantir une transition apaisée entre espaces publics, espaces collectifs et espaces privatifs et une «intimisation» des logements notamment lorsque qu'ils occupent un rez-de-chaussée.

LES SEUILS, UNE TRANSITION HABITÉE

L'adressage des programmes est clairement lisible depuis l'espace public et les halls participent à l'animation de ce dernier. Lorsque le bâtiment est implanté en retrait par rapport à la rue, son accès depuis la limite de propriété (clôture) est marqué à l'alignement par un dispositif architectural (porche, muret, etc.). Ce dispositif permettra d'accroître le sentiment d'appropriation des habitants.

«INTIMISATION» DES LOGEMENTS

Les rez-de-chaussée en limites d'espace public qui sont occupés par des logements, sont de préférence surélevés.

Les logements en rez-de-chaussée qui donnent sur les espaces plantés de cœur d'îlots sont de préférence implantés à niveau avec le jardin et bénéficient d'une terrasse ou d'un jardin privatif en lien avec le jardin collectif mais dont l'intimité est garantie par le traitement paysager du cœur de lot.

LES HALLS

Les halls contribueront à animer les rez-de-chaussée. Ils participeront à la recherche de porosité, largement transparents, si possible traversants et ouverts, dans le cas de l'existence des jardins intérieurs paysagers. Ils seront généreusement dimensionnés et disposeront d'un éclairage naturel maximal.

VALORISER ET FACILITER L'USAGE DU VÉLO ET MODES DOUX

L'objectif est de créer les conditions pour permettre aux habitants d'avoir accès aux modes de déplacements alternatifs et réduire l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens de proximité.

Les locaux vélos et poussettes devront être facilement accessibles depuis les espaces collectifs, à proximité des cheminements et/ou des halls d'entrée, de préférence en rez-de-chaussée

L'aire de stationnement des vélos devra être conforme aux exigences du règlement d'urbanisme

Largeur des portes à franchir pour atteindre le local vélo : 1.1m minimum

Les locaux vélos, traités en transparence ou en claire-voie, doivent dans la mesure du possible bénéficier d'un éclairage naturel et participer à l'animation des espaces extérieurs.

PARTIES COMMUNES ET DISTRIBUTIONS

Un éclairage naturel -même ponctuel- de l'escalier est à rechercher

Dans les étages, les circulations horizontales seront dans la mesure du possible pourvues d'un point d'éclairage naturel.

Les circulations extérieures sont autorisées. Toutefois, celles-ci devront alors être travaillées, en veillant notamment à l'intimité des logements dans le cas de coursives.

LOCAUX TECHNIQUES

Les emplacements des locaux techniques (om, encombrants, transformateur électrique, coffrets et armoires techniques, etc) seront étudiés de manière à en faciliter l'usage, mais aussi à éviter les locaux aveugles sur des linéaires longs, souhaités animés.

Leur intégration dans la façade devra être travaillé de manière à limiter le caractère technique et aveugle de ces locaux.

La gestion des déchets se fera au travers de bornes d'apport volontaire situées sur l'espace public.

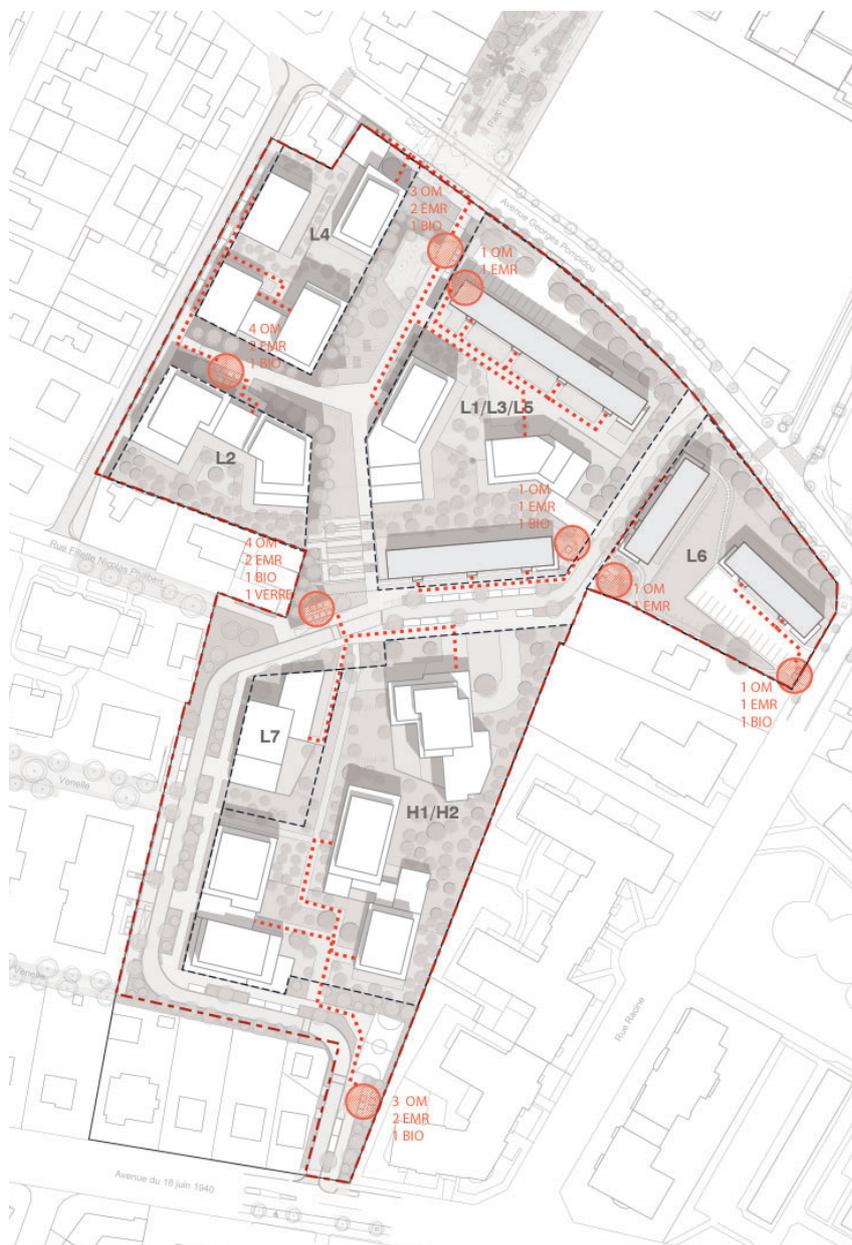
C. GESTION DES DÉCHETS

Les bornes d'apport volontaire sont le moyen de collecte des déchets sur l'ensemble de l'opération.

Les bornes sont disposées :

- sur l'espace public pour les nouvelles constructions,
- sur l'espace privé pour les constructions existantes.

Au total, 38 bornes vont être mises en place sur l'opération : ordures ménagères, emballages, verre et biodéchets.



D. PRINCIPE DE DÉFENSE INCENDIE

Les espaces publics de l'opération organisent un circuit pour les véhicules de défense incendie schéma de principe ci-dessous.

En fonction de topographie ou de la distance aux façades ces voies sont échelle ou engin.

Les bâtiments des lots L1 et L3 devront être rendus accessibles depuis une voie aménagée dans l'emprise du lot.

