



VILLE DE RUEIL-MALMAISON

Logirep - Hauts-de-Seine Habitat

Projet de renouvellement urbain du quartier des Godardes II CPAUE / Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

Ateliers 2/3/4/ Architecture - Urbanisme - Paysage

EGIS V&T Bureau d'études Techniques

TERRE Eco ingénierie environnementale

Décembre 2020

PRÉAMBULE

MISSION

LOGIREP et Haut-de-Seine Habitat, co-maitrise d'ouvrage du projet de renouvellement urbain du quartier des Godardes II, a missionné le groupement de maîtrise d'œuvre Ateliers 2/3/4/ - EGIS - Terre Eco pour l'accompagner dans la réalisation de la ZAC, par le biais de deux missions:

- une mission de maîtrise d'œuvre urbaine
- une mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

OBJECTIFS DU CPAUPE

Le présent document vise à transcrire les fondamentaux du projet. Il a pour fonction :

- D'affirmer les intentions et exigences aux échelles urbaines et architecturales, en matière de qualité spatiale, fonctionnelle environnementales et visuelle.
- De proposer des principes volumétriques (implantation, hauteur, épannelage, ...) cohérents avec la composition urbaine, la prise en compte du voisinage, l'environnement naturel et l'ensoleillement.
- De garantir la qualité des logements, des accès, des distributions, du confort intérieur, des vues, etc...
- De définir une cohérence globale par rapport au projet urbain et entre les constructions, tout en incitant à une diversité architecturale et urbaine.
- De garantir la pérennité des constructions, de veiller aux détails, et à l'intégration des éléments techniques, etc...
- De veiller au respect de la programmation générale du projet urbain.

Élaboration du projet architectural

Les projets architecturaux apporteront un enrichissement formel et une diversité qui vont au-delà des intentions du plan masse ou des épannelages indicatifs du présent cahier de prescriptions.

Le CPAUPE sera complété par des Fiches de Lots. Elles préciseront les recommandations propres à chaque lot.

Cadre réglementaire

Il incombe aux équipes de maîtrise d'œuvre et aux opérateurs de tenir compte du cadre réglementaire en vigueur. Pour rappel, en cas d'incohérence entre le PLU et le CPAUPE, ce sont les règles du PLU qui prévalent.

MÉTHODOLOGIE

L'ensemble des éléments du cahier des charges sont une base à la discussion. Pour permettre aux maîtres d'œuvre de mieux distinguer les objectifs prioritaires des autres, deux symboles ci-après indiquent cette différence dans le présent document :



prescriptions obligatoires

recommandations

Le développement durable étant une préoccupation transversale à tous les items qui vont suivre, il sera abordé de façon intégrée aux différentes problématiques au fil du CPAUPE via les encarts suivants :



SOMMAIRE

02	PRÉAMBULE
06	CONTEXTE DU PROJET ET SITE
06	Situation urbaine et paysagère
08	Contexte réglementaire - Le Plan locale d'urbanisme en vigueur
12	LE PROJET URBAIN
12	Parti pris d'aménagement urbain
14	Plan masse du projet
16	Allotissement
18	PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES
20	1/ Assurer l'intégration du projet dans son contexte
20	Qualité de gestion de la pente et aménagement des espaces paysagers des lots
22	Qualité de l'interface public-privé et clôtures
24	2/ Promouvoir la qualité d'habiter
24	Qualité de vie des logements
26	Qualité de traitement des rez-de-chaussée, espaces communs, accès et halls
28	Des espaces extérieurs qualifiés, à l'usage des habitants
30	3/ Placer la qualité architecturale au service de la pérennité
30	Matériaux et teinte - identité
32	Le dessin des façades au services des usages et du confort des programmes
34	Les toitures : la 5eme façade
38	PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES
38	Hauteurs et volumes
40	Accès
42	Stationnement
44	Les ambiances paysagères
46	Traitement des limites et des cœurs d'îlots
48	Gestion des eaux pluviales à la parcelle
50	Indication Voirie
51	Défense incendie
53	Localisation indicative des bornes d'apport volontaire

CONTEXTE DU PROJET



CONTEXTE DU PROJET ET SITE

SITUATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

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 de 3,4 hectares, 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.

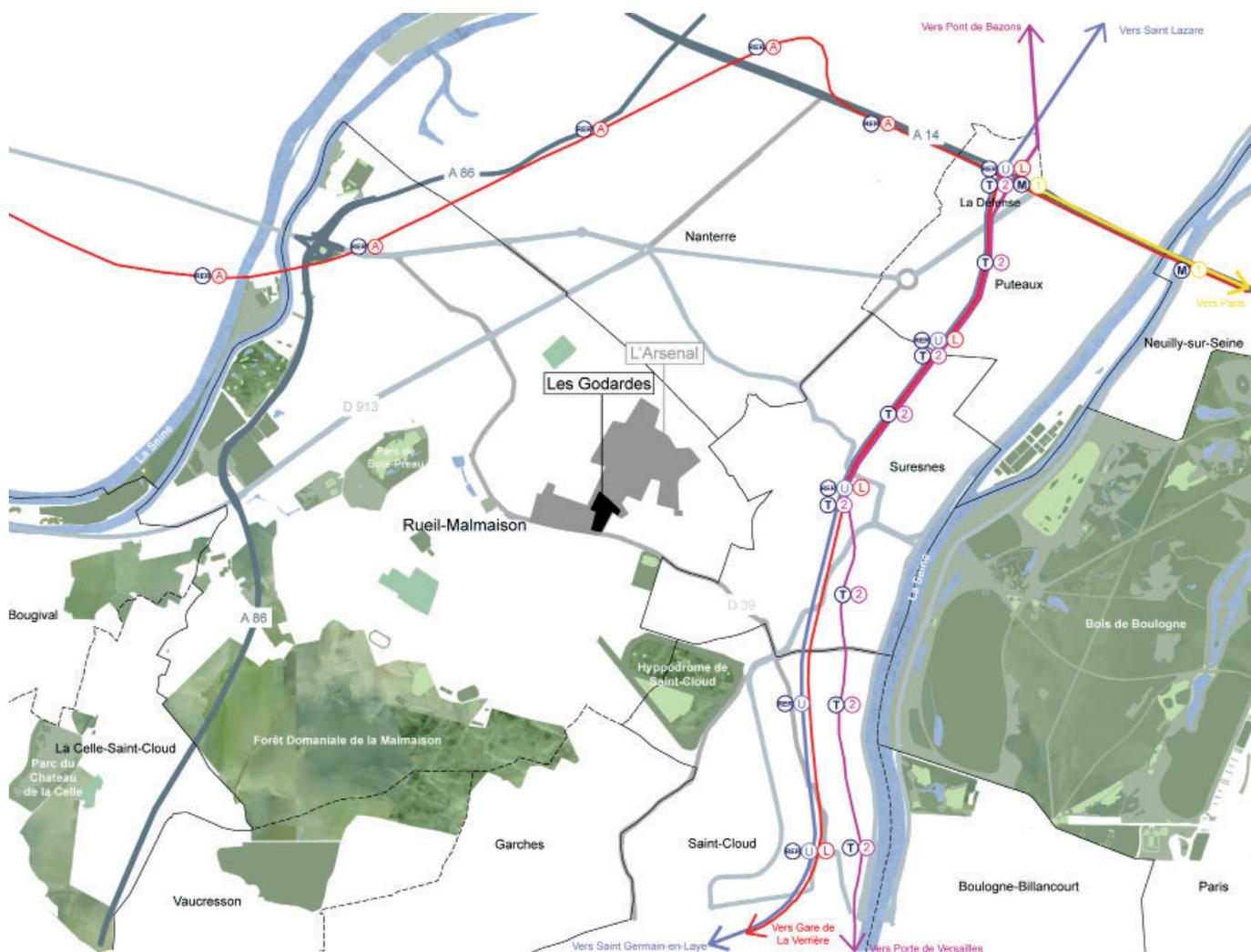
L'environnement immédiat du projet de Godardes est en pleine mutation : en effet les terrains de l'OTAN et de l'entreprise Renault ont été libérés afin de laisser place à la future ZAC de l'Arsenal, un écoquartier. La ZAC accueillera une gare du Grand Paris Express à l'Est.

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.

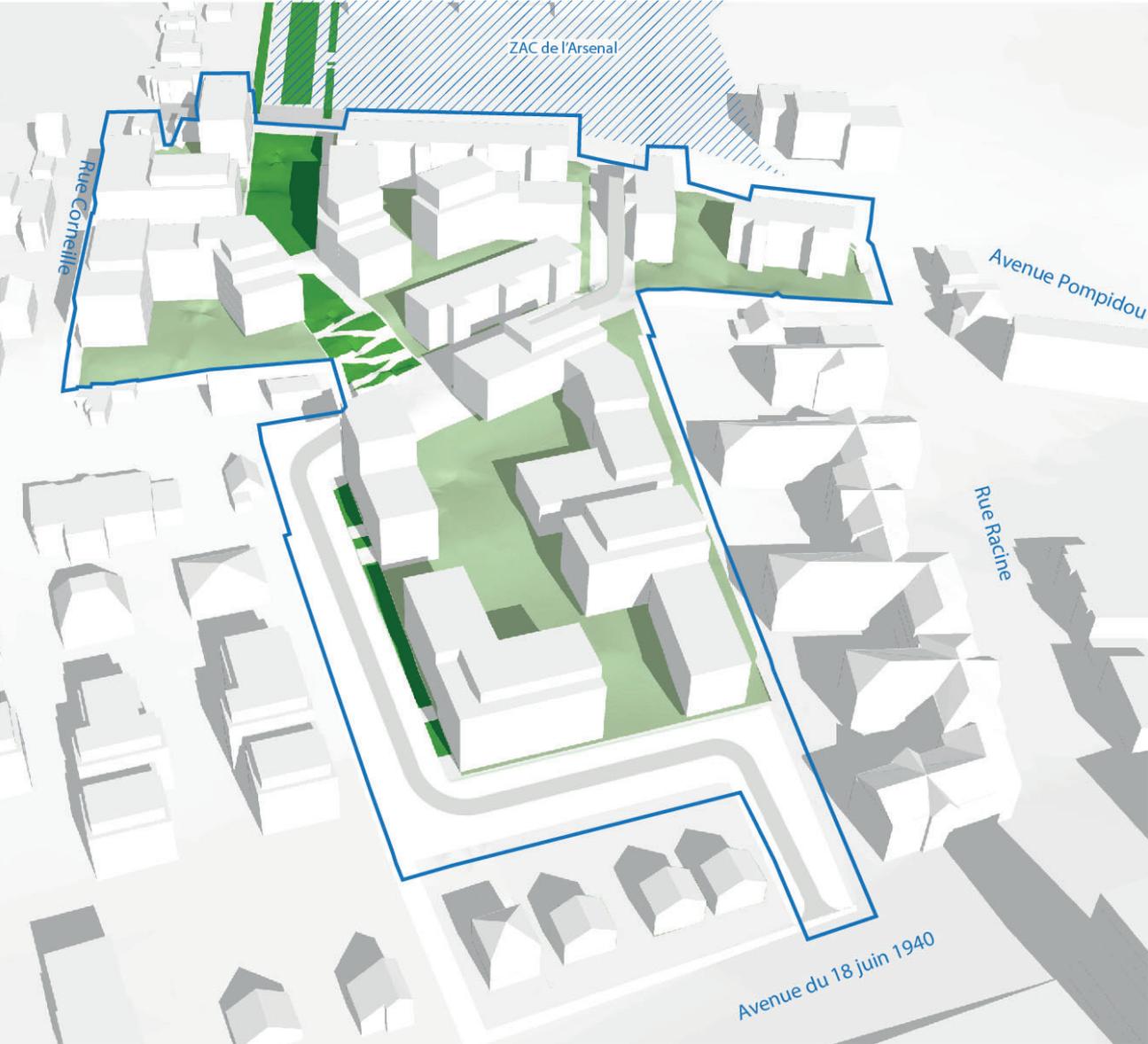


LE PROJET URBAIN



LE PROJET URBAIN

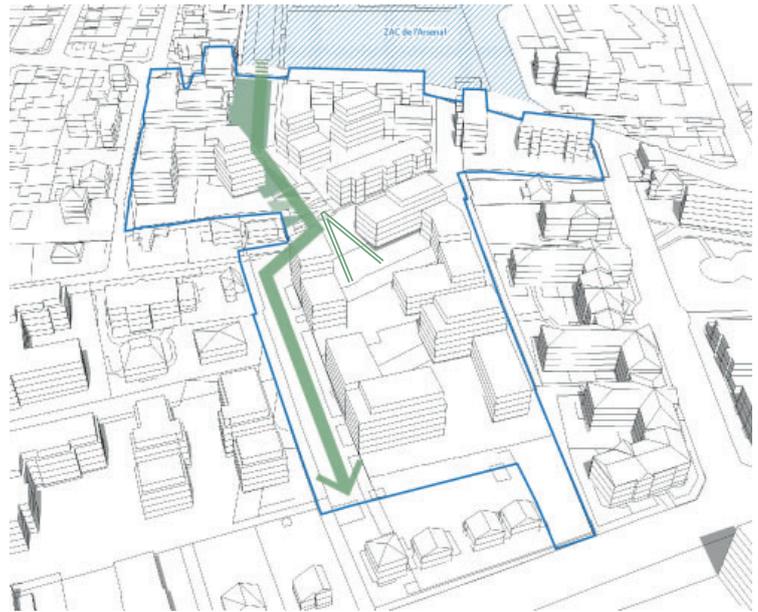
PARTI PRIS D'AMÉNAGEMENT URBAIN



1. PROLONGEMENT DU MAIL DU QUARTIER DE L'ARSENAL

Dans la continuité du projet d'écoquartier de l'Arsenal, la prolongation du mail apparaît comme un réel trait d'union avec les Godardes. 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.

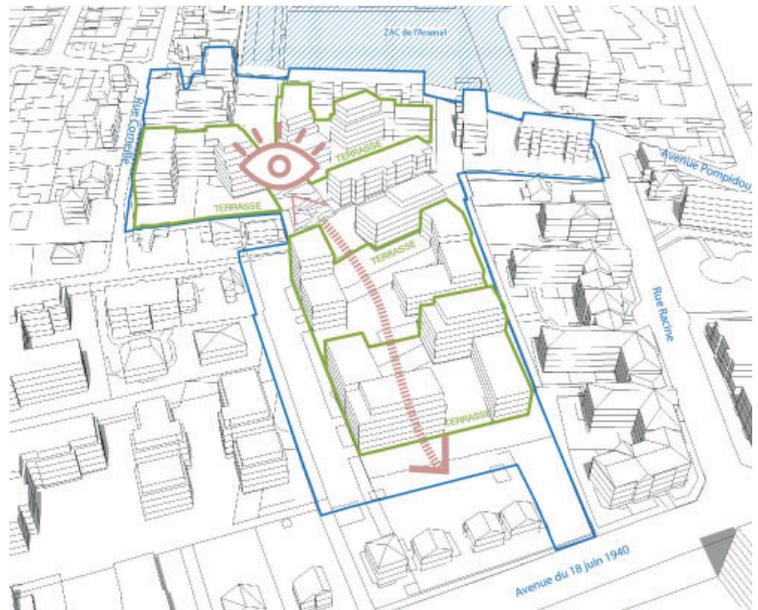
Il trouve une continuité visuelle à travers les jardins des îlots sud. Les bâtiments sont implantés de manière à permettre des vues longues sur le paysage.



2. LE RAPPORT À LA PENTE

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

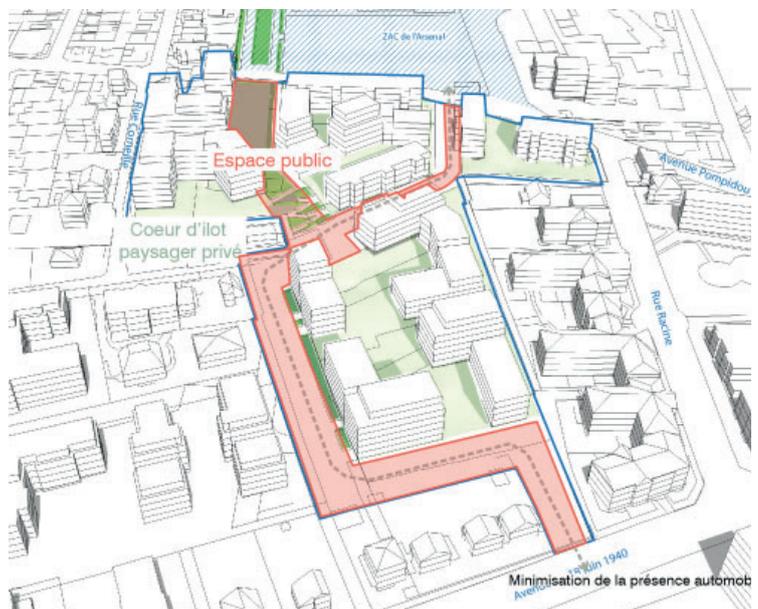
Les aménagements des espaces libres privés et publics déclinent terrasse/belvédère équipés et talus plantés. Le bâti est orienté de manière à ce que l'ensemble des logements puisse bénéficier de vues longues sur le paysage et implanté de manière à éviter au maximum les déblais/remblais, les grands soutènements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



3. PAYSAGE DE L'ÎLOT ET LES ESPACES PUBLICS

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 est dédié aux habitations et est intégralement implanté en infrastructure.

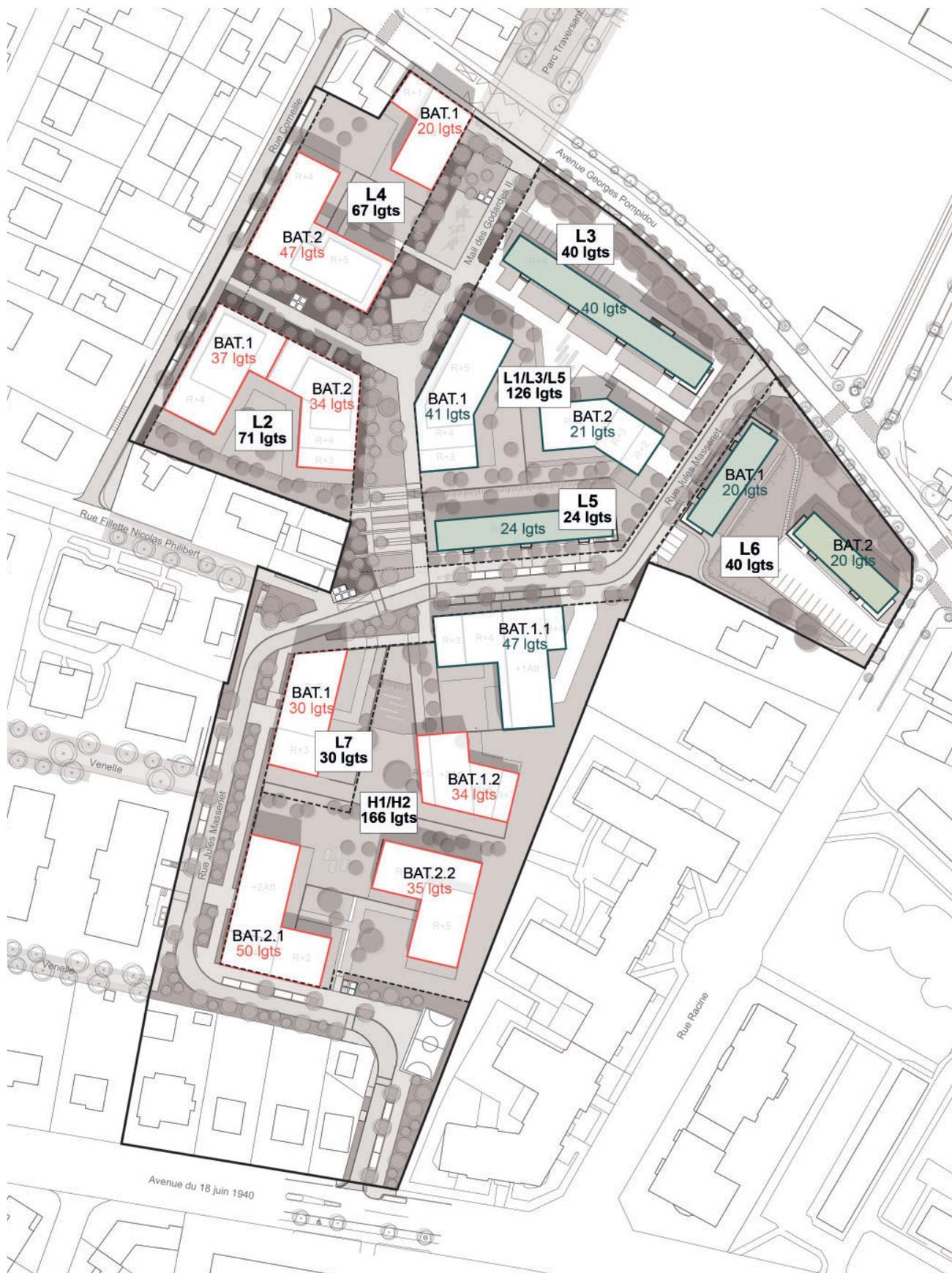


LE PROJET URBAIN

PLAN MASSE DU PROJET



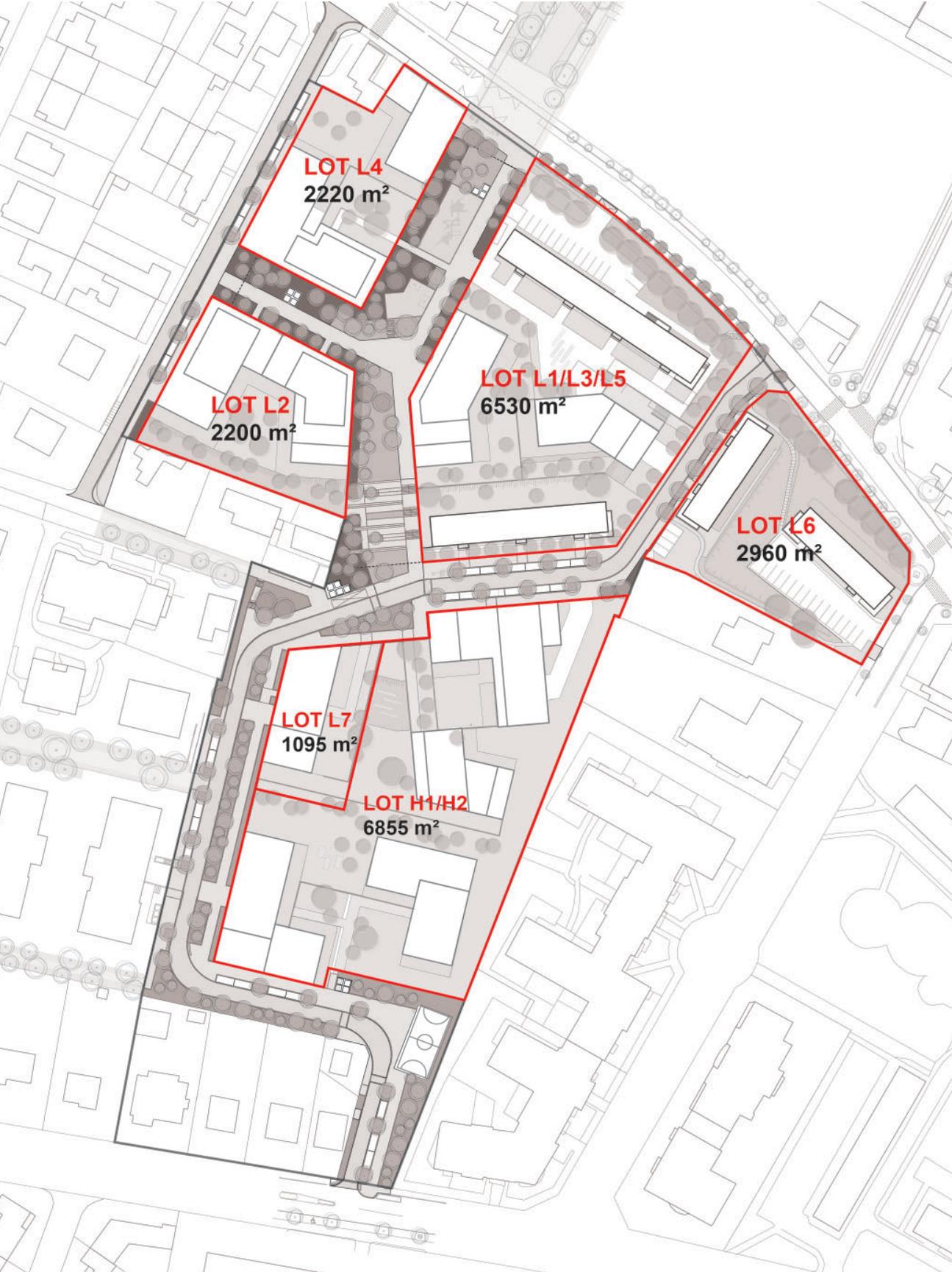
Plan masse indicatif

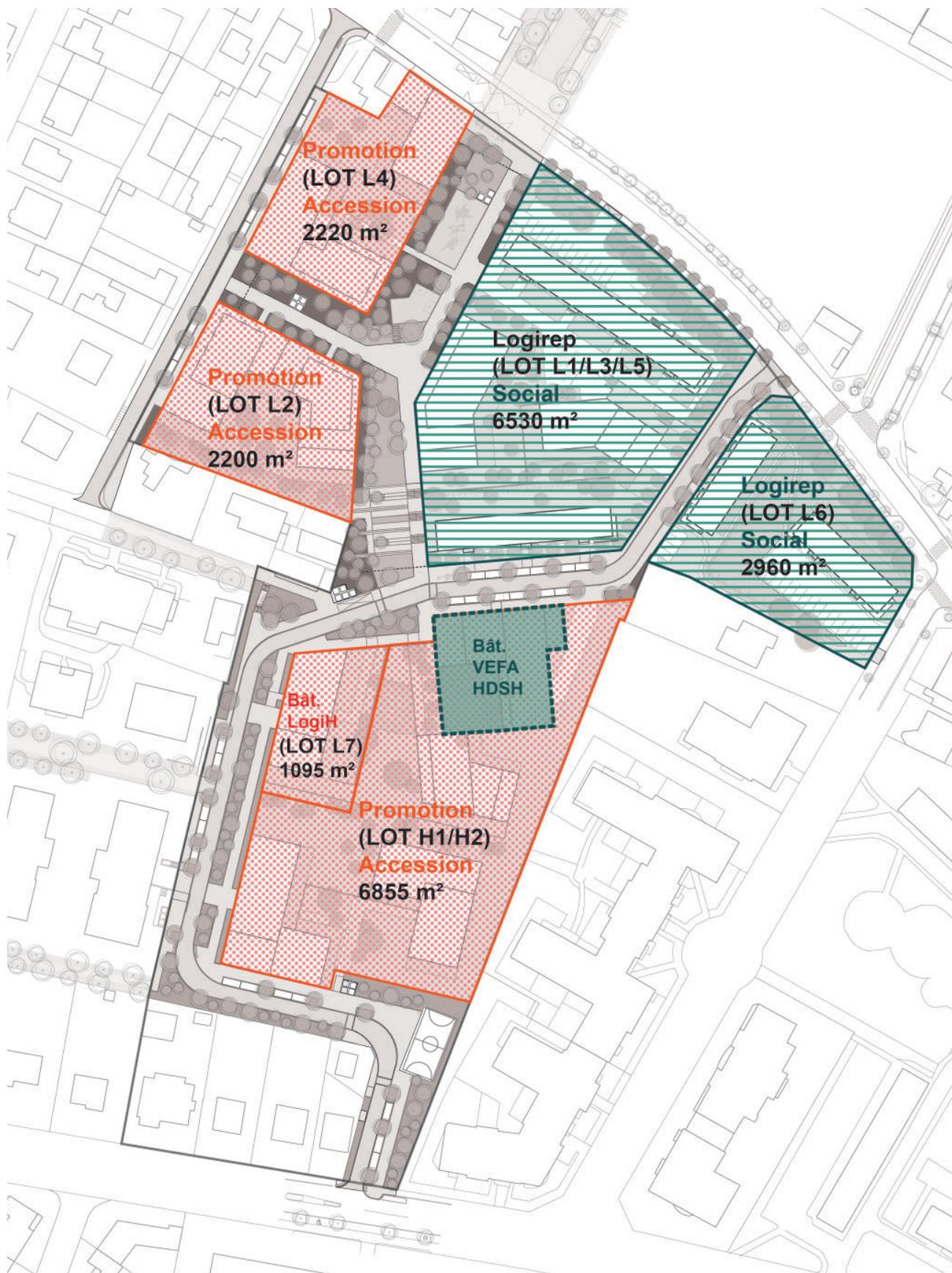


Nombre indicatif de logements à l'îlot

LE PROJET URBAIN

ALLOTISSEMENT





Propriétés foncières à terme

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

LES FONDAMENTAUX DU PROJET

Ce chapitre définit un ensemble d'ambitions, relatives à des thématiques cibles, auxquelles les opérations de constructions sont amenées à répondre, selon le cas, de façon obligatoire (🔒) ou incitative (🔓).

Les thématiques s'organisent en trois grandes priorités du projet des Godardes 2 :

1 - Assurer l'intégration du projet dans son contexte

- Qualité de gestion de la pente et principe d'aménagement des espaces paysagers des lots
- Qualité de l'interface public-privé et clôtures

2 - Promouvoir la qualité d'habiter

- Qualité de vie des logements
- Qualité de traitement des rez-de-chaussée, espaces communs, accès et halls
- Qualité des espaces extérieurs, à l'usage des habitants et au service des continuités écologiques

3 - Placer la qualité architecturale au service de la pérennité des aménagements

- Matériaux, teintes – identité
- Le dessin des façades au service des usages et du confort des programmes.
- Les toitures : 5ème façade

1/ ASSURER L'INTÉGRATION DU PROJET DANS SON CONTEXTE

QUALITÉ DE GESTION DE LA PENTE ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES PAYSAGERS DES LOTS

CONTEXTE :

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.



Situation actuelle en talus

OBJECTIF :

L'un des enjeux important du projet est de s'emparer de cette nature géographique en pente du site pour 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.

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.

PRESCRIPTIONS :

Nous préconisons 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 privatifs/partagés, terrasses, assises, belvédères, etc.)
- De pouvoir planter de manière pérenne sur un sol correctement irrigué.

Sont limités :

 L'usage de murs de soutènement pleins de plus de 2,60 mètres de hauteur visible.

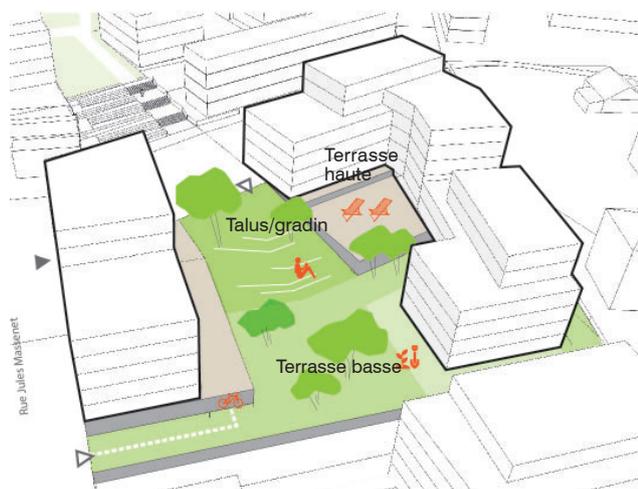
Dans le cas où un mur aveugle (comme celui d'un parking) devait faire plus de 2,60m, ce dernier devra :

- être traité de manière qualitative et attractive (mur végétalisé, matérialité singulière, mobilier suspendu, ludique, etc...)
- être ajouré (aménagement par exemple d'un local à paroi en claire-voie adossé au parking (local vélo, local de rangements de matériel de jardinage à l'usage de la copropriété, accès aux caves, etc.)

Sont proscrits :

 L'usage de l'enduit clair pour les murs de soutènement, gradins ou murets ou murs-bahut des clôtures

Associer gestion de la pente et qualité d'usage



lot H1
un jardin commun en pente, support d'assises
terrasses privatives et communes en belvédère



lot L4
un jardin haut en continuité des terrasses privatives
un jardin bas en continuité du mail paysager

Différentes manières de gérer la pente



Emmarchements



Gradins



Terrasses

L'usage de murs de soutènement de + de 2.60m de hauteur visible est limité
L'usage de l'enduit pour les murs de soutènement est interdit



1/ ASSURER L'INTÉGRATION DU PROJET DANS SON CONTEXTE

QUALITÉ DE L'INTERFACE PUBLIC-PRIVÉ ET CLÔTURES

CONTEXTE :

Le tissu environnant est caractérisé par :

- Des secteurs de constructions pavillonnaires qui présentent une certaine diversité de style mais qui sont en général implantés en retrait par rapport à la limite de l'espace public. Ce retrait, clôturé par un mûr bahut et une grille, constitue une cour ou un petit jardin et fabrique une séquence d'entrée du pavillon. Cet espace permet une mise à distance des logements par rapport à la rue.
- Des secteurs d'ensembles de bâtiments collectifs. Ces immeubles sont souvent implantés de manière aléatoire par rapport à l'espace public et forment des espaces extérieurs généreux mais peu qualifiés car peu hiérarchisés. Dans ces secteurs la distinction entre espace privé et public est confuse.

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.

OBJECTIF :

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.

PRESCRIPTIONS :

LIMITES ET CLÔTURES

Les limites parcellaires non bâties seront équipées d'une clôture marquant la limite foncière. La clôture devra dans tous les cas permettre un contrôle passif de l'accès à la parcelle.

 Leur forme sera différenciée en fonction de la nature des espaces publics qui la borde. Une cohérence d'ensemble devra être trouvée avec les lots qui bordent le même espace public afin de participer à une homogénéisation architecturale et paysagère de l'espace public. (se reporter au chapitre «*Traitement des limites et des cœurs d'îlots*» de ce cahier des charges)

 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.

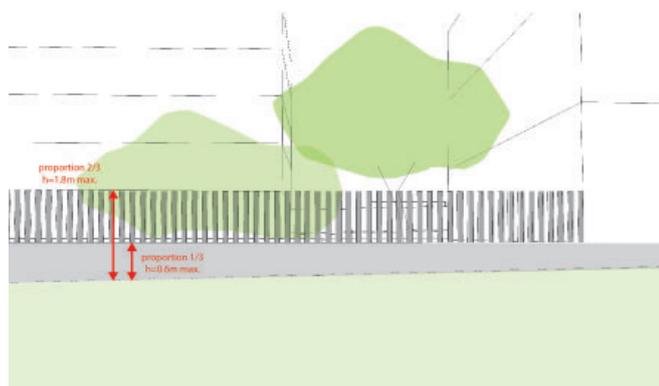
 Les clôtures seront doublées côté emprise privée par un dispositif paysager type haie arbustive.

 Elles devront comporter des matériaux et matériels résistant au choc et facilement nettoyables.

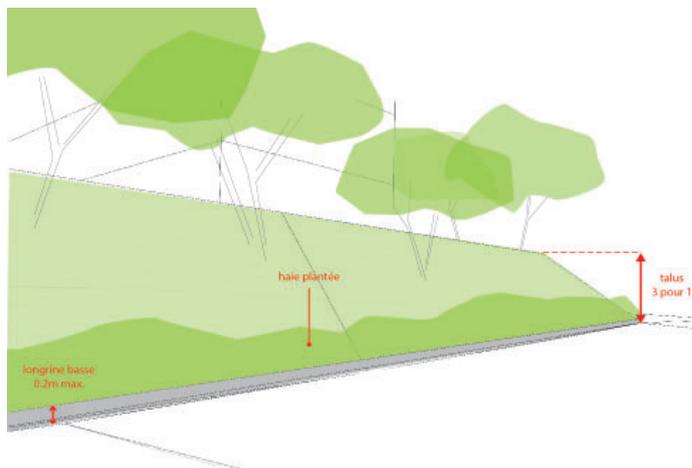
 Leur aspect (teinte et forme) sera conçu et s'harmonisera avec celui des bâtiments. Une continuité sera recherchée entre le traitement des soubassements et des maçonneries de clôture.

 Les clôtures et portails seront intégrés et devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Clôture «perméable» entre espace public et privé



Muret bas + clôture barreaudée



Longrine en pied de talus

Clôture légère en cœur d'îlot pour délimiter les jardins privés



*Ganivelle hauteur 1.50m
St Jean de la Braye, Dumont Legrand Architectes*



*Ganivelle hauteur 60cm doublée d'une haie arbustive
Boulogne-Billancourt, Mutabilis*

2/ PROMOUVOIR LA QUALITÉ D'HABITER

QUALITÉ DE VIE DES LOGEMENTS

CONTEXTE :

L'opération se situe à distance du centre ville de Rueil-Malmaison (habitat dense et collectif) et à proximité des coteaux boisés du fort Mont Valérien, dans un secteur périurbain composé de zones à dominante pavillonnaire et de grands tènements ouverts d'immeubles collectifs. Au nord, l'écoquartier de l'Arsenal propose une architecture contemporaine.

L'opération des Godardes II doit proposer des typologies 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 s'emparent des opportunités topographiques pour offrir des qualités d'orientation et de vue aux logements ainsi que des espaces extérieurs généreux.

OBJECTIF :

Proposer une véritable «qualité d'habiter» pour les logements réhabilités comme pour les logements neufs.

La conception des logements sur l'opération devra :

- S'appuyer sur les spécificités des modes d'habiter recherchés par les habitants de Rueil-Malmaison avec notamment une réflexion sur l'adaptation des qualités d'habiter du pavillon à de l'immeuble collectif : individualisation des accès et des logements, générosité et diversité des espaces extérieurs, «intimité» des espaces de vie, etc.
- La composition des bâtiments doit permettre d'organiser des logements aux typologies et formes variées, proposant des orientations et des vues différenciées.
- Optimiser les espaces de vie : recherche de surfaces et proportions de pièces adaptées, droit d'usage d'espaces qui permettent d'améliorer le confort de vie (espaces extérieurs, espaces de rangement, espaces modulables, etc.)
- Répondre à la diversité des besoins et des modes de vie grâce à des espaces modulables ou mutables

PRESCRIPTIONS :

ORIENTATIONS / VUES

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 :

- 100% des T4/T5
- A minima 75% des T3

 Les logements T3, T4 et T5 mono-orientés au Nord sont proscrits.

ORGANISATION DES LOGEMENTS

Les logements respecteront les principes suivants :

 Cuisines séparées ou séparables à partir du T3 avec possibilité d'y installer une table pour les grands logements et maintien d'un séjour spacieux (pas de cuisine en second-jour à partir du T3)

 Séparation espace jour/nuit.

 Pas de desserte de chambres par le séjour sauf si sanitaires privés.

 WC séparé à partir du T3.

 Rangements dans l'entrée et les chambres.

 Pour éviter tout dépôt sur les balcons et autres espaces extérieurs des logements, ces derniers devront disposer d'une cave, et/ou d'une cellier, et/ou tout autre espace de rangement.

«PIÈCE À VIVRE EXTÉRIEURE»

Les espaces extérieurs attachés aux logements sont essentiels à la qualité de vie des appartements. Outre le fait d'agrandir le logement, le balcon, la loggia, la terrasse et le jardin d'hiver permettent également de vivre différemment le quartier en multipliant les vues depuis les habitations vers le jardin public et la trame paysagère.

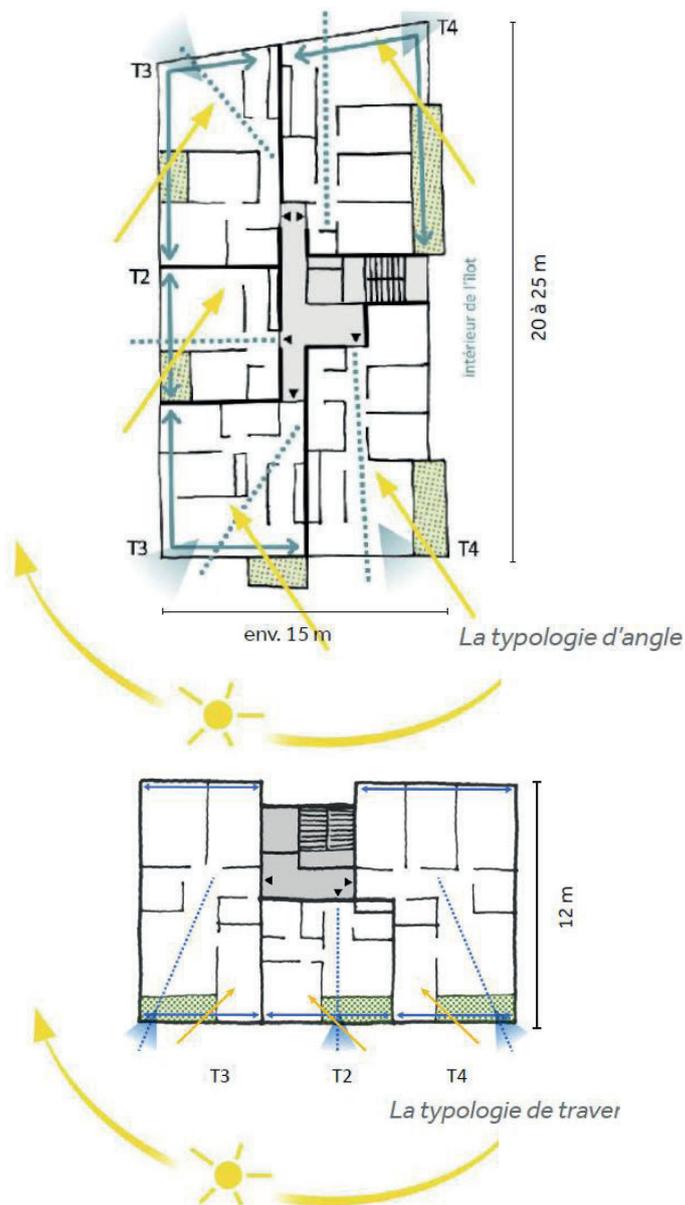
🔒 A minima 80% des logements devra disposer d'un espace extérieur privatif, sous forme de terrasse, balcon, loggia, jardin privatif ou autre dispositif.

🔒 Ces espaces auront une profondeur minimale de 1.40 m.

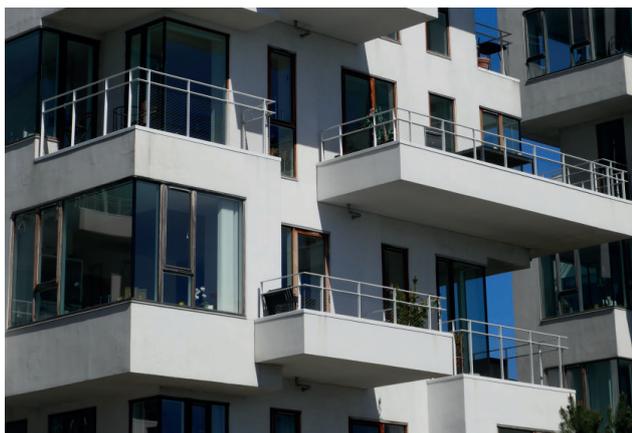
🔒 Des effets de bandeaux, de «balconnets» d'une profondeur inférieure à 60 cm sont admis ponctuellement pour des raisons de traitement architectural et de modénatures, mais ne peuvent être considérés comme un espace extérieur.

🔒 Les garde-corps des balcons et terrasses devront être dessinés de manière à présenter une partie basse opaque afin de permettre une certaine intimité à ces espaces extérieurs.

L'organisation de plan d'étage courant participe à l'optimisation des orientations et à qualité de vie des logements



Qualité d'usage de la «pièce à vivre extérieure» :



*Garde-corps avec partie basse opaque
Immeuble de logements - Copenhague*

2/ PROMOUVOIR LA QUALITÉ D'HABITER

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

CONTEXTE :

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.

OBJECTIFS :

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.

PRESCRIPTIONS

LES SEUILS, UNE TRANSITION HABITÉE

🔒 L'adressage des programmes doit être clairement lisible depuis l'espace public et les halls doivent participer 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) doit être marqué à l'alignement par un dispositif architectural (porche, muret, etc.). Ce dispositif permettra en outre 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 HALL

🔒 Les halls contribueront à animer les rez-de-chaussée.

🔒 Les halls participeront à la recherche de porosité, largement transparents, si possible traversants et ouverts, dans le cas de l'existence des jardins intérieurs paysagers.

🔒 Les halls devront être généreusement dimensionnés et disposer d'un éclairage naturel maximal.

🔒 Ils seront réalisés avec des matériaux pérennes et de très bonne qualité d'aspect.

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

Surfaces de stationnement vélos et poussettes :

- 0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Le nombre de portes à franchir est limité à 2 (portail compris).
- Ils ne peuvent être inférieurs à 10m².
- Ils devront être sécurisés, équipés de systèmes d'attaches solides et protégés des intempéries.

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

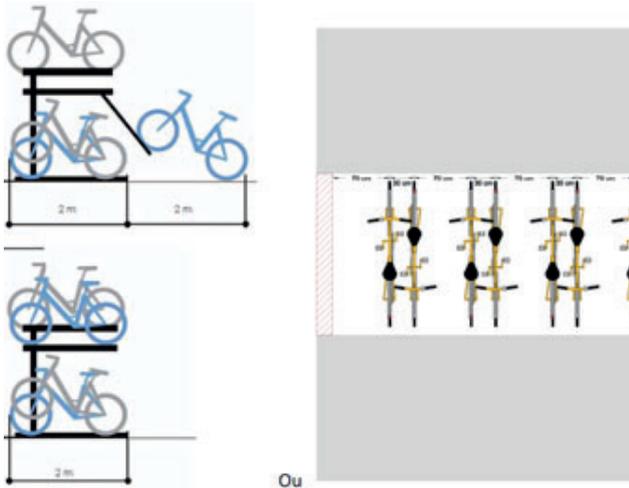
🔒 Le nombre d'emplacements de locaux vélos est réduit autant que possible.

🔒 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.

🔒 Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

🔒 Si le local vélos/poussettes ne peut être qu'en sous-sol :

- il est situé au N-1,
- il est isolé du parking des véhicules à moteur;
- l'accès à ce local par des vélos est aisé: une zone est dégagée devant la porte du local correspondant à un cercle de 1,50 m de diamètre minimum



Aménagement d'un seuil dans le cas du retrait de la construction par rapport à la limite de propriété

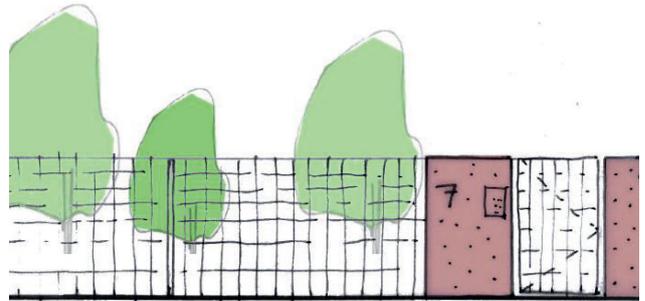


LOCAUX TECHNIQUES

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 travaillée de manière à limiter le caractère technique et aveugle de ces locaux.

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



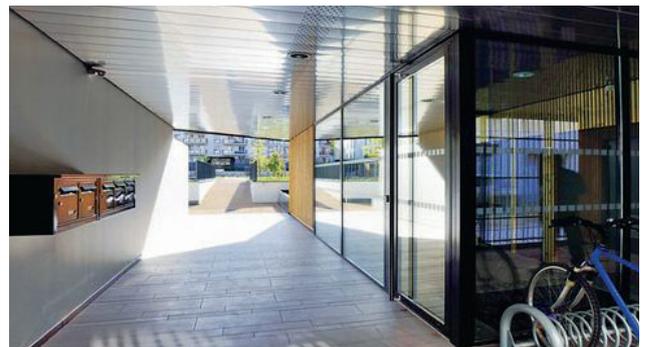
PARTIES COMMUNES ET DISTRIBUTIONS

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

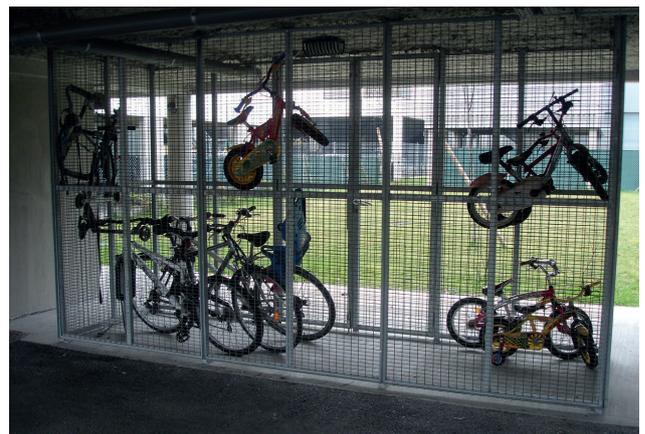
Dans les étages, les circulations horizontales seront dans la mesure du possible pourvues d'un point d'éclairage naturel.

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.

Hall traversant



Les locaux vélos, traités en transparence ou en claire-voie



2/ PROMOUVOIR LA QUALITÉ D'HABITER

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

CONTEXTE :

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.

OBJECTIF :

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 extérieurs doit en outre conforter la présence de différents milieux écologiques et créer des continuités écologiques entre ces milieux.

PRESCRIPTIONS :

Ainsi les projets architecturaux et paysagers des îlots devront prévoir :

DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS

-  Jardins privatifs à l'usage réservé aux occupants des logements du rez-de-chaussée,
-  Terrasses et balcons pour les logements situés dans les étages.

Ces espaces extérieurs privatifs doivent permettre une appropriation de la part des habitants. La volumétrie des bâtiments et le traitement paysager de l'îlot doivent contribuer au caractère «intime» de ces espaces et la limitation des vues directes ou vis-à-vis depuis les appartements voisins.

DES ESPACES EXTÉRIEURS DE LA CO-PROPRIÉTÉ

-  Toitures-terrasses accessibles
-  Jardin en cœur d'îlot

Ces espaces paysagers participent pleinement au confort de vie des logements.

 Ils devront être plantés généreusement et présenter les trois strates paysagères (herbacée, arbustive et arborée) en relation avec leur milieu (sec à humide).

 Les toitures terrasses, elles aussi visibles depuis certains logements, doivent être traitées comme des jardins suspendus et présenter une épaisseur de terre suffisante afin de participer à la constitution de la trame verte et bleue.

DES CHEMINEMENTS EN CŒUR D'ÎLOT

Si la majorité des accès aux halls se feront depuis l'espace public, certains halls seront accessibles par l'intermédiaire de cheminements à travers le cœur d'îlot, ouverts uniquement aux habitants de la copropriété.

 La qualité de traitement et d'intégration paysagère de ces cheminements devra participer à la séquence de seuil et au confort d'habiter de l'îlot.

 Le projet lumière des îlots devra permettre une sécurisation de ces cheminements résidentiels.

COMPLÉMENTARITÉ ET CONTINUITÉ DES ESPACES PLANTÉS PUBLICS ET PRIVÉS

L'aménagement paysager des espaces publics devra lui aussi contribuer à offrir un environnement favorable aux programmes. Dans cette optique les trois strates paysagères (herbacée, arbustive et arborée) devront être étudiées et se compléter dans une optique de continuité identitaires du territoire et des milieux.

 La palette végétale des coeurs d'îlot s'inscrira dans la continuité des espèces choisies pour l'aménagement des espaces publics proches, afin d'offrir une continuité paysagère entre public et privé. Cette trame verte sera mise en cohérence avec la trame bleue mentionnée dans la suite de ce document.

DALLE DES PARKINGS

 L'altimétrie des dalles de parking situés en dessous des espaces extérieurs privés devra être étudiée de sorte de permettre l'aménagement d'une épaisseur moyenne de terre végétale minimum de 60cm.

Des talus et buttes seront travaillés de manière à ménager ponctuellement des épaisseurs de terre plus importantes pour les plantations de strate arbustive ou arborée.

COEFFICIENT DE BIODIVERSITÉ :

  Afin de garantir les conditions optimales de développements de milieux paysagés riches et diversifiés, chacun des lots devra atteindre un certain coefficient de biodiversité . Ce coefficient, situé entre 0.35 et 0.50, sera précisé dans chacune des fiches de lot.

Il sera calculé selon le barem suivant :

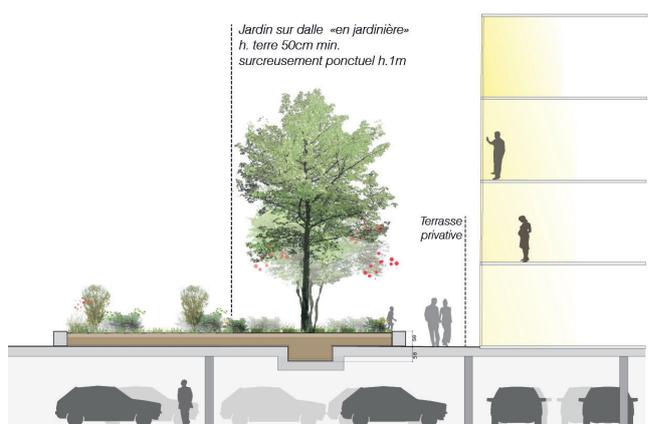
Revêtement	Coefficient
Toiture terrasse	0
Toiture végétalisée extensive (substrat 15cm minimum)	0.2
Toiture végétalisée intensive (substrat 30cm minimum)	0.35
Pleine terre	1
Espace vert sur dalle (60 cm minimum de terre)	0.7
Stabilisé	0.1
Pavé / béton désactivé ou sablé / asphalte / enrobé grenailé	0

Paysage de l'îlot

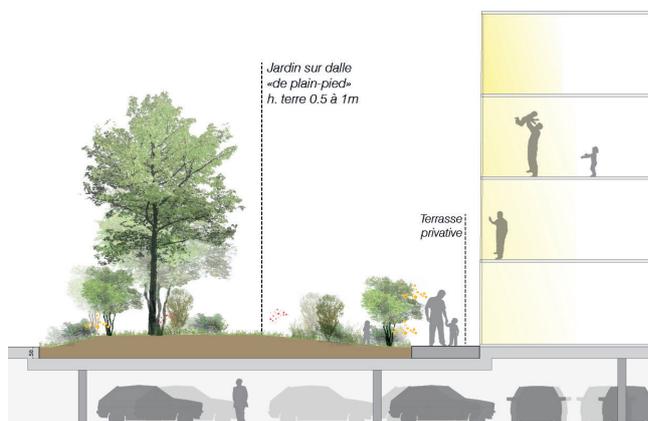


Le cœur d'îlot comme un jardin à part entière
Hamayada residential complex landscape_Tokyo_Danpersonstudio

Jardins sur dalle de parking



Jardin sur dalle «en jardinière»



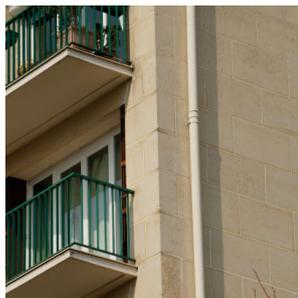
Jardin sur dalle «de plain-pied»

3/ PLACER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE AU SERVICE DE LA PÉRENNITÉ

MATÉRIAUX ET TEINTE - IDENTITÉ

CONTEXTE :

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.



Matériaux présents dans le contexte directe de l'opération

OBJECTIFS :

L'idée n'est pas de faire du mimétisme ou du pastiche, mais de s'appuyer sur les matériaux et les coloris traditionnellement employés (pierre, briques, tuile, bois, teintes chaudes, végétalisation) plutôt que d'essayer d'importer de nouveaux matériaux ou de nouvelles teintes.

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.

Afin de garantir une harmonie de l'ensemble de l'opération, le choix des matériaux ainsi que celui des teintes, devra être soumis, sous forme d'échantillons et de prototypes, à la cellule de coordination chargée d'assurer la cohérence architecturale et ceux à différents stades d'avancement du projet.

PRESCRIPTIONS

NATURE DES MATÉRIAUX

Les façades seront traitées, dans une proportion significative, avec des matériaux de qualité, nobles et durables.

- ✓ Les matériaux à utiliser sont de ce type :
 - Béton architectonique ou poli en panneaux préfabriqués
 - Matériaux verriers
 - Pierre naturelle, brique ou terre cuite
 - Bardage bois, sous réserve que son emploi et sa mise en œuvre présentent toutes les garanties de durabilité et de bonne tenue au temps
 - Métal laqué
 - Enduits : l'emploi de l'enduit sur isolant devra lui aussi représenter dans sa mise en œuvre de solides garanties de bonne tenue dans le temps, taloché fin.
- ✗ Sont proscrits :
 - Les enduits plastiques, à relief ou à grain
 - Le verre réfléchissant
 - Les enduits mono couche grattés

QUALITÉ ET MISE EN ŒUVRE

- 🔒 Le choix des matériaux tiendra compte de la facilité d'entretien et de maintenance : accessibilité pour le nettoyage, résistance des matériaux aux intempéries et aux dégradations
- 🔒 Les matériaux utilisés devront avoir des qualités d'aspect soigné, pérenne, non salissant.
- 🔒 L'enduit est autorisé sur 70% maximum des surfaces de façades.
- 🔒 Les teintes chaudes très présentes dans le paysage Rueillois, seront privilégiées
- 🔒 Les échantillonnages inutiles de teintes et matériaux sont à proscrire : 3 matériaux/teintes maximum par construction.
- 🔒 L'utilisation de la couleur ne doit pas avoir de fonction «maquillage» (usage forcé de la couleur pour enrichir une volumétrie pauvre).

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALES DES MATÉRIAUX

- 🔒🌿 Les matériaux seront choisis pour répondre aux enjeux de réduction de l'impact environnemental du projet, de santé des occupants, de pérennité et de facilité d'entretien.

Revêtements intérieurs :

Le choix des matériaux d'aménagement et de finition sera opéré avec le souci constant de limitation des COV (composants organiques volatiles dont les formaldéhydes sont un des composants).

🔒🌿 Les produits retenus et mis en œuvre seront obligatoirement situés dans la classe d'émissivité A+ exclusivement.

🔒🌿 Les colles, peintures, vernis, lasures et vitrificateurs en contact avec l'air intérieur seront en phase aqueuse et justifieront d'une marque Ange Bleu, Eco label européen ou Cygne blanc.



L'usage des teintes naturelles est à privilégier



*Trois matériaux /teintes maximum par construction
(Ref - Logements Lille, ZAC Arras Europe_Bathilde Millet)*



L'usage des teintes naturelles est à privilégier

🔒🌿 Les produits de finition : peintures, vernis et lasures, produits d'impression ou égalisateurs de fonds présenteront une teneur en COV < 1g/l

🔒🌿 Les colles de revêtement de sol devront avoir le label EMICODE EC1 (faibles émissions de COV).

🔒🌿 Les bois intérieurs mis en œuvre seront d'essence naturellement durable, sans traitement préventif ou bénéficiant d'un traitement certifié CTB P+ adapté (sans excès) à la classe de risque concernée et en phase aqueuse.

🔒🌿 Les bois mis en œuvre seront labellisés FSC / PEFC.

🔒🌿 Les bois exotiques sont interdits.

🔒🌿 Les bois agglomérés (meubles intérieurs) devront avoir un classement E1 Si des sols en PVC sont utilisés, ils seront sans phtalates.

🔒🌿 Les moquettes seront évitées. À défaut, elles devront justifier de leurs émissions de COV totaux et de formaldéhyde.

Revêtements extérieurs:

🔒🌿 Eviter d'employer des revêtements de façade sombre qui ont des capacités de stockage de l'énergie solaire importante (lutte contre l'effet d'îlot de chaleur).

Contenu en matériaux biosourcé

🔒🌿 La maîtrise d'ouvrage sera attentive à l'intégration d'éco-matériaux, à leur diversité et aux solutions innovantes recherchées.

Menuiseries extérieures

🔒🌿 Bâtiment neuf : La mise en œuvre de menuiseries extérieures en matériaux de type PVC est interdite.

🔒🌿 Le PVC est à éviter pour les descentes EP visibles en façade pour les constructions neuves.

SOUBASSEMENTS

En limite d'espace public et des espaces paysagers de coeurs d'îlot, les matériaux sont soumis à des sollicitation importantes, d'autant plus dans les situations de gestion de pente. Les soubassements, qu'ils soient ceux des bâtiments principaux ou des parkings affleurants, doivent faire l'objet d'un traitement particulier :

🔒 Les matériaux utilisés pour les socles de bâtiments devront être choisis pour résister aux chocs et permettre un entretien facile.

🔒 Une continuité de matériaux sera recherchée entre les socle des bâtiments et les murs de soutènement ou de clôture des espaces extérieurs.

🔒 Les matériaux agrafés et les enduits blancs ou clairs en grandes surfaces sont donc proscrits.

🔒 Des anti-tags sont imposés sur les socles des bâtiments accessibles depuis l'espace public.

3/ PLACER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE AU SERVICE DE LA PÉRENNITÉ

LE DESSIN DES FAÇADES AU SERVICES DES USAGES ET DU CONFORT DES PROGRAMMES

CONTEXTE :

Le tissu environnant est caractérisé par :

- Des secteurs constructions pavillonnaires qui présentent une certaine diversité de style et une personnalisation de l'habitat
- Des secteurs d'ensembles de bâtiments collectifs, à la volumétrie optimisée et au traitement de façade relativement pauvre. Ces constructions ne proposent en général pas d'espaces extérieurs de qualité pour les logements (balcons, loggias, jardins privés), ni d'aménagements en toiture ou en cœur d'îlot au services des habitants.
- Des constructions neuves, plus denses, qui proposent balcons et attique habitée.

OBJECTIFS :

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 choix architecturaux devra **illustrer avec ambition mais aussi sobriété la réalisation du programme**, dont les qualités domestiques et d'usage sont à exprimer.

Aucune partie de la façade n'est à considérer comme une façade aveugle. Toutes doivent être composées avec soin ; la plupart étant vues depuis les espaces publics.

Il s'agira de **contextualiser la façade**, de la faire dialoguer avec son environnement. A ce titre, une façade sur rue sera régulière et ordonnancée alors qu'une façade sur jardin peut organiser avec plus de liberté des espaces extérieurs diversifiés et multiplier les orientations et points de vues.

PRESCRIPTIONS

COMPOSITION DES FAÇADES

La composition des façades se fera dans le cadre d'une bonne maîtrise des apports solaires énergétiques et lumineux et de l'accès aux vues en fonction du parement envisagé (écartement, épaisseur, largeur des plans de façades).

 Les baies seront composées en fonction des usages des pièces qu'elles éclairent et ventilent et des vues qu'elles offrent et non pour des sujets de composition de façade.

 Il s'agit de favoriser les dispositions qui améliorent le confort d'été et l'intégration architecturale des protections solaires adaptées à chaque orientation.

ÉCLAIRAGE, VENTILATION, THERMIQUE

Afin d'assurer un confort thermique d'hiver et d'été, les ouvrages seront conçus de sorte :

  Qu'une bonne inertie thermique soit assurée (capacité thermique à stocker le froid et le chaud selon les saisons) pour atténuer l'impact de la température extérieure sur la température intérieure.

  Que l'orientation du bâtiment soit fonction de la course du soleil et vents dominants

  Que les baies soient implantées et dimensionnées pour optimiser les apports solaires en hivers.

  Que l'éclairage naturel des locaux soit privilégié pour limiter les apports de chaleur internes liés à l'éclairage artificiel.

  Dans la mesure du possible les pièces humides devront bénéficier d'une ventilation naturelle au moyen d'une baie en façade.

BALCONS ET TERRASSES

Se reporter au chapitre «*Qualité de vie des logements*» «*La pièce à vivre extérieure*»

ATTIQUE

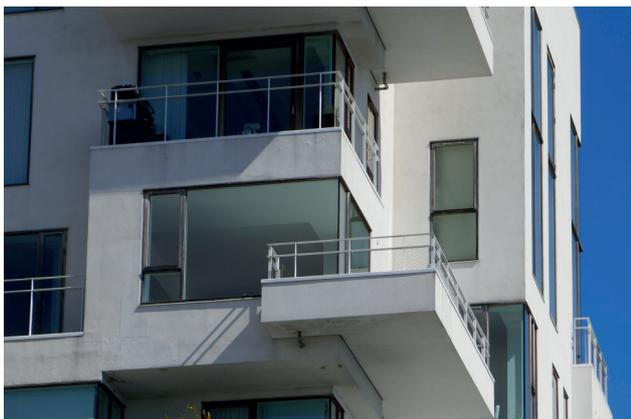
Un traitement particulier des attiques est attendu afin de créer un vrai toit habité et d'éviter tout effet de masse

 Les bâtiments en R+5 ou R+6 ne pourront en aucun cas présenter une façade «*toute hauteur*» : la verticalité sera séquencée en outre par le ménagement d'un attique.

L'attique : habiter les toits



Le garde corps : assurer l'intimité des habitants



Garde-corps opaque en partie basse

🔒 Le retrait de l'attique doit permettre l'aménagement d'un espace extérieur de vie de qualité. Il ne doit pas être un simple retrait sans usage pour le logement attenant.

🔒 Retrait minimum de 2m

(des retraits inférieurs pourront être acceptés ponctuellement si le projet architectural le justifie (imbrication de deux volumes, continuité entre deux parties de bâtiments, etc.)

MENUISERIES

🔒 Les garde-corps au niveau des attiques et des sécurités en toiture devront être intégrés dans la composition de la façade.

🔒 Les coffres liés aux systèmes d'occultation comme ceux des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

🔒 Les menuiseries et garde-corps participeront au dessin des façades

🔒 Le traitement des menuiseries et garde-corps sera dans le même registre.

🔒 Les garde-corps des balcons et attiques devront présenter une partie basse opaque (1/3 environ de la hauteur) de manière à assurer l'intimité et l'usage des espaces de vie extérieurs.

DISPOSITIFS D'ÉCOULEMENT DES EAUX

Les façades devront être conçues de manière à gérer favorablement l'écoulement des eaux pluviales et à éviter toute salissure dans le temps.

🔒 Les mises en œuvre des matériaux doivent éviter les souillures liées à l'eau.

🔒 Un soin particulier est à apporter aux nez-de-dalles, corniches, bandeaux et aux couvertines protégeant les ouvrages

🔒 Les descentes d'eau pluviales visibles en façade devront être en zinc, en cuivre ou en acier galvanisé et feront partie de la composition de la façade du bâtiment.

LOCAUX ANNEXES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les locaux techniques et annexes doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

3/ PLACER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE AU SERVICE DE LA PÉRENNITÉ

LES TOITURES : LA 5ÈME FAÇADE

CONTEXTE :

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

OBJECTIFS :

LA TOITURE EN PENTE COMME RÉFÉRENCE LOCALE

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.

LA QUESTION DE L'USAGE DE LA TOITURE À DÉVELOPPER

Les toitures représentent des surfaces non négligeables à l'échelle de l'opération. Du fait de la forte déclivité du site, elle sont souvent visibles depuis d'autres constructions. Afin que l'opération s'intègre dans son contexte urbain très vert et planté, les toitures doivent participer **contribuer à l'enrichissement de la trame verte du projet.**

Elles sont, d'autre part, des opportunités pour offrir, aux nouveaux habitants, des espaces extérieurs aux usages proches de ceux dont ils pourraient bénéficier dans une maison individuelle : ces toitures doivent au maximum être mises à disposition des habitants et usagers pour améliorer la qualité de vie: terrasses habitées privatives, jardins suspendus, toiture végétalisée, panneaux solaires, etc.

Sur le projet des Godardes II, la forme de la toiture n'est pas prescrite. le choix du type de toiture doit se faire dans le cadre d'une véritable intention architecturale, mais également environnementale ( rôle dans la gestion des eaux pluviales, déperdition thermique...).

Une réflexion doit être menée pour trouver le meilleur compromis entre les différentes possibilités de traitement des toitures : végétalisation, espace partagé, intégration de production enr, intégration des équipements techniques, etc.

PRESCRIPTIONS

Le choix de l'usage et/ou le traitement de la toiture se fera en fonction de la situation de la construction dans le quartier, sa hauteur et la visibilité de sa toiture depuis les logements périphériques ainsi que des usages qui peuvent y prendre place en fonction de l'accessibilité des toitures depuis les programmes.

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.)



Réinterprétation d'une référence locale ; la toiture en pente
(REF : MHJV_Bordeaux - Berges du Lac)



Privilégier les usages pour les habitants sur des toitures

🔒 Les émergences techniques en toiture, cages d'ascenseurs éventuelles et systèmes d'extractions d'air seront intégrés dans le traitement des couronnements architecturaux des constructions, afin notamment qu'il ne puissent pas être perçus depuis les espaces publics et les constructions voisines

🔒 Les éléments d'acrotère ou garde-corps de sécurité devront être intégrés au projet architectural.

🔒 Les toitures-terrasses en étanchéité bicouche autoprotégée ou gravillons sont proscrites, sauf si elles sont support de production d'ENR (thermique ou photovoltaïque)

🔒🌿 Pour les toitures plantées et en fonction du programme, une épaisseur de substrat minimum (hors complexe drainant) est à respecter (se reporter à la fiche de lot). Les terrasses type sedum sont proscrites.

🔒 Les toitures des bâtiments plus bas devront être particulièrement travaillées : le caractère paysager et d'usage de ces surfaces est à privilégier.

🔒 Pour les bâtiments bas très visibles depuis les autres bâtiments, l'usage de panneaux solaires sera limité : une surface de 30% (maximum) de la surface totale pourra intégrer des panneaux solaires. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale et paysagère d'ensemble et ne seront pas visibles depuis l'espace public.

🔒 Les équipements techniques hors solaire thermique et photovoltaïque sont obligatoirement en local technique. Ces locaux sont à intégrer au bâti.

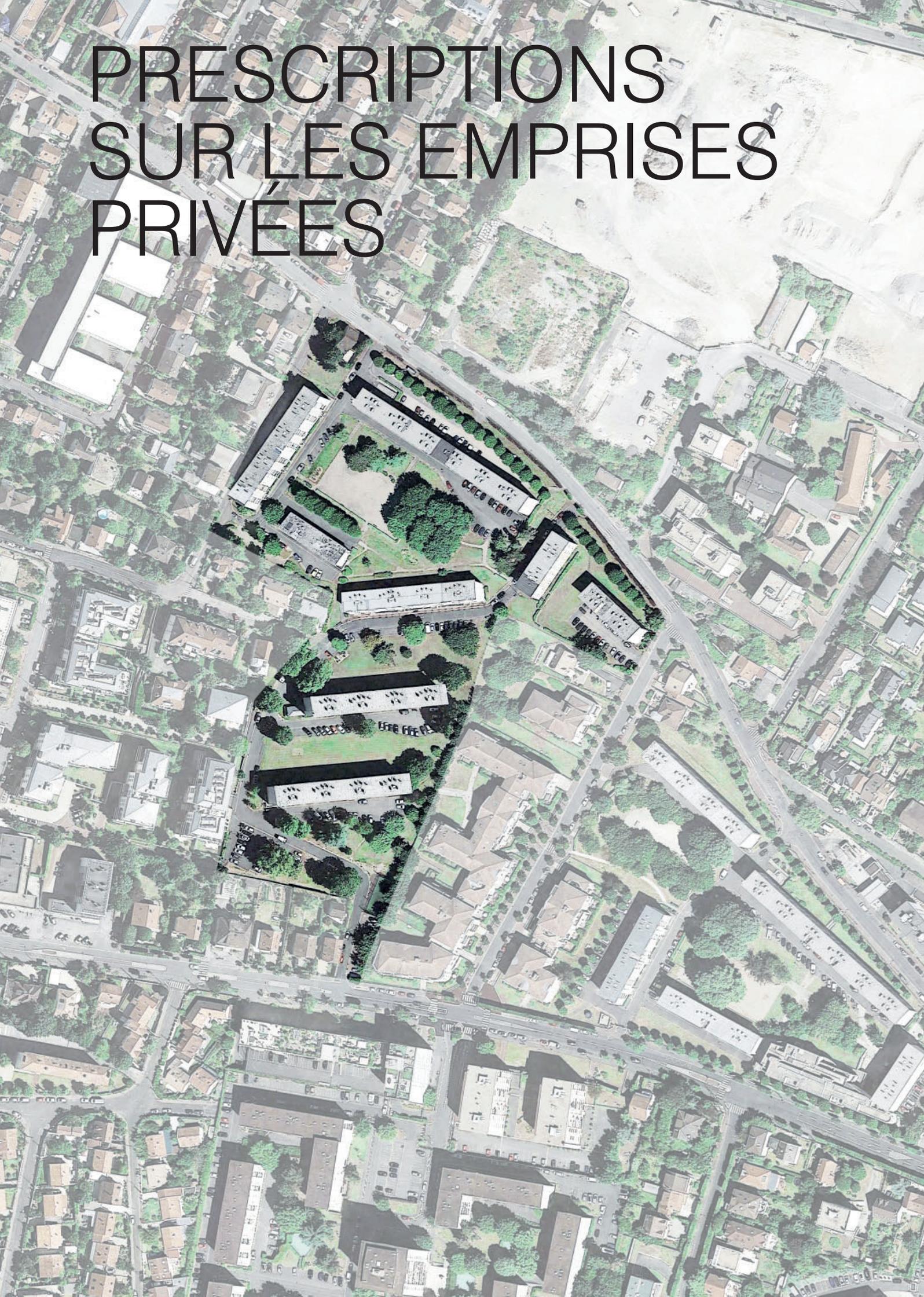
Dans le cas d'implantation d'équipements relatifs à la production d'énergie solaire en toiture :

🔒🌿 Prendre en compte la bonne exposition des toitures dédiées (prise en compte des masques solaires éventuels).



Toiture végétalisée

PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES



PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES

HAUTEURS ET VOLUMES

Les épannelages respectent les gabarits alentours tout en permettant une certaine densité.

Les constructions projetées accueillent exclusivement des logements collectifs. Elles sont majoritairement constituées de bâtiments en « L » orienté 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...

[L'îlot H2 par exemple, peut présenter un rez-de-chaussée haut (rez-de-jardin) sur sa partie nord, avec un sous-sol de stationnement accessible de plein pied depuis la rue Jules Massenet en pente, et un rez-de-chaussée bas avec les accès aux halls, du côté de la Rue Jules Massenet sur sa section à plat (sud).]

Un travail particulier sur les attiques est attendu (1 ou 2 niveaux d'attique) afin de créer un vrai toit habité et d'éviter tout effet de masse

Les bâtiments en R+5 ou R+6 ne pourront en aucun cas présenter une façade «toute hauteur» : la verticalité sera séquencée en outre par le ménagement d'un attique.



Schéma de principe d'orientation des bâtiments
Optimisation des orientations.



Schéma de principe des hauteurs et volumes des bâtiments

PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES ACCÈS

ACCÈS PIÉTONS AUX LOTS

Dans le projet, les accès piétons ont été privilégiés, lorsque c'était possible dans les espaces protégés de la circulation automobile tel que le Mail traversant. Ainsi, les adresses principales des lots L1, L2 et L3 animent-elles le Mail piéton.

Le lot L2, lui, joue un rôle particulier dans l'accroche urbaine de l'opération dans son contexte : les halls s'adressent directement sur les rues existantes réhabilitées : avenue du Président Georges Pompidou et Rue Corneille.

Les lots H1/L7, H2 ainsi que les bâtiments réhabilités implantés de long de la rue Jules Massenet s'adressent directement dessus.

Lors que l'adressage du lot est déporté par rapport aux halls, le seuil, au niveau de la clôture, doit être matérialisé et traité avec soin.



Schéma de principe des accès piétons et véhicules aux lots

PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES

STATIONNEMENT

BESOIN EN STATIONNEMENT

Chacun des lots de construction neuve devra répondre aux besoins en stationnement lié à sa programmation conformément au PLU :

Dans l'étude de faisabilité a ainsi été considéré :

Pour les logements en accession :

- 0.8 place pour les logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 20 m² et inférieure à 30 m²
- 1 place pour les logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 30 m² et inférieure à 65 m²
- 2 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieur ou égale à 65m² et inférieure à 65m²

Pour les logements sociaux :

1 place par logement

Pour les logements sociaux réhabilités :

1 place par logement

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.

QUALITÉ DU TRAITEMENT DES OUVRAGES DE STATIONNEMENT

Optimisation de la situation en pente

La topographie des îlots sera considérée dans l'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 pourra, par exemple, être 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 (se reporter au chapitre «*Qualité de gestion de la pente et aménagement des espaces paysagers des lots*»).

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.

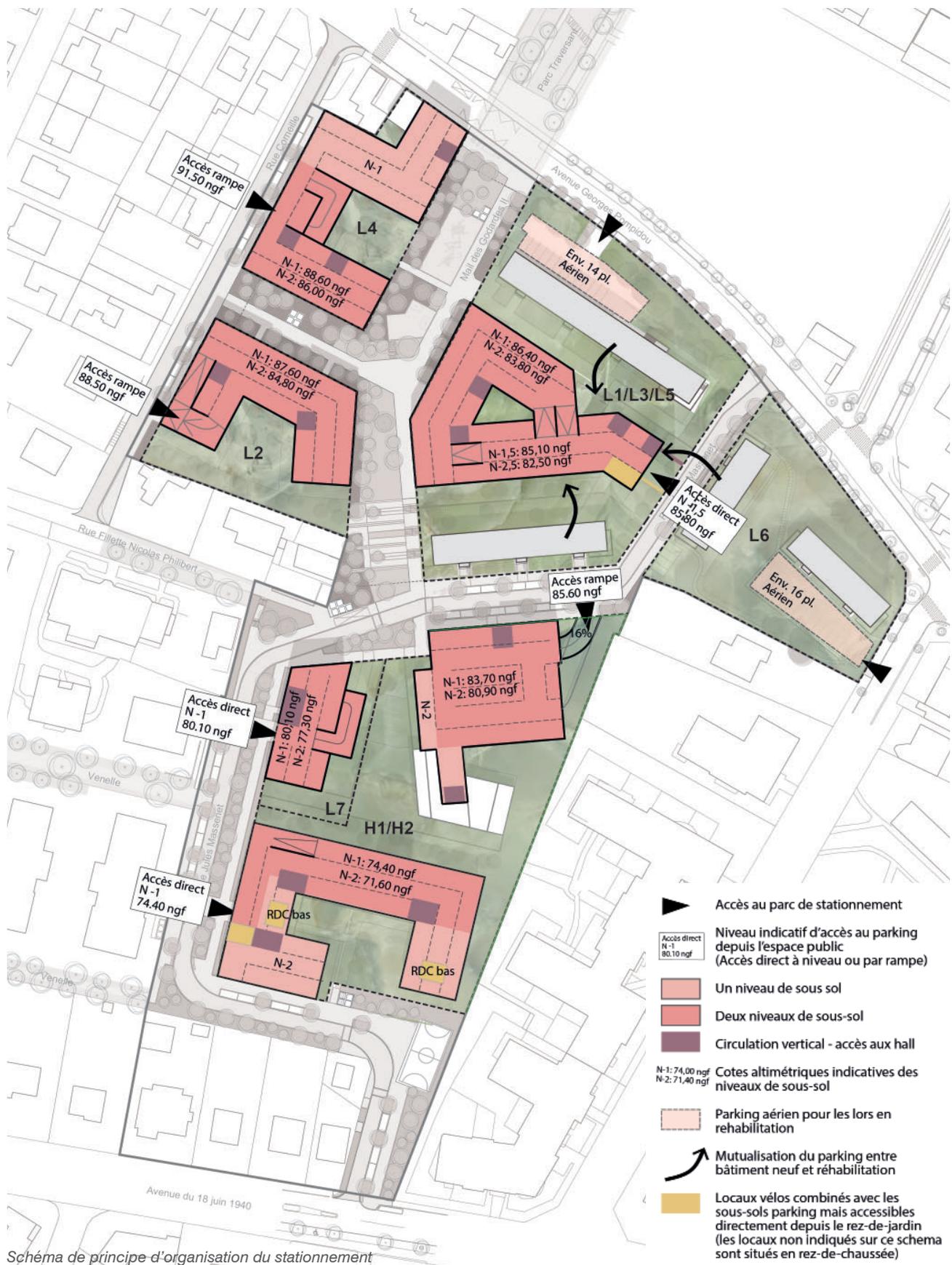


Schéma de principe d'organisation du stationnement

PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES

LES AMBIANCES PAYSAGÈRES

La continuité paysagère et la cohérence entre les principes développés sur les espaces publics et ceux développés sur les espaces privés est primordiale dans le projet.

Un paysage ordonnancé le long des sentes piétonnes et des voies de circulation (rue Corneille, rue Jules Massenet, avenue Georges Pomidou) par le confortement des alignements d'arbres existants.

Un paysage varié et séquencé tant dans les espaces publics que dans les ilots, par :

- la multiplication des strates paysagées (arborée, arbustive, herbacée),
- la diversification des espèces,
- la conservation et la plantation d'arbres remarquables,
- la matérialisation de séquences liées aux usages (aire de jeux, verger, bassin naturel, etc. terrasses partagées) et de séquences plantées préservées des usages.
- La co-visibilité entre les espaces publics et privés.

Un paysage domestique dans les cœurs d'ilots, avec une partie de la surface des jardins dédiés aux usages privatifs des logements en rez-de-chaussée. Un travail sur la composition du jardin de cœur d'îlot doit permettre une mise à distance «naturelle» et un niveau d'intimité adapté à des usages domestiques. La composition végétale y est tantôt simplifiée dans un souci d'entretien, tantôt appropriée par les habitants avec une grande variété d'espèces horticoles.

PALETTE VÉGÉTALE

Dans un souci de cohérence et de continuité paysagère entre les espaces publics et les cœurs d'ilots, une palette paysagère sera prescrite la fiche de lot. en cohérence avec celle développée dans l'AVP des espaces publics de l'opération.

Cette palette décline, sur les espaces privés, deux registres paysagers distincts : les clairières et les cordons boisés :

Les clairières

Les clairières sont des espaces de jardin commun en cœurs de lots aménagés en une vaste prairie et la présence de grands sujets remarquables dans un esprit d'arboretum.

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 des ouvertures visuelles.

Les cordons boisés

Sur les espaces publics, le cordon boisé vient ceinturer la clairière du mail des Godardes II et se poursuit jusqu'en contrebas de la rue Jules Massenet.

Dans les lots, les cordons boisés permettent de cadrer des vues sur le grand paysage, habillent les talus, jouent un rôle d'écran par rapport aux logements proches et se prolongent sur l'espace public.

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



Schéma de principe des ambiances paysagères

PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES

TRAITEMENT DES LIMITES ET DES CŒURS D'ÎLOTS

Le paysage des cœurs d'îlot est traité dans un souhait de continuité paysagère avec les espaces publics.

Les limites de lot constituent des éléments du paysage et sont traitées en conséquence :

- Clôture perméable : muret bas + clôture barreaudée dans l'alignement des futurs bâtiments, treillis soudé en lien avec les parcelles existantes,
- Clôture pleine : mur maçonné en accompagnement du grand emmarchement, longrines en contrebas des talus.

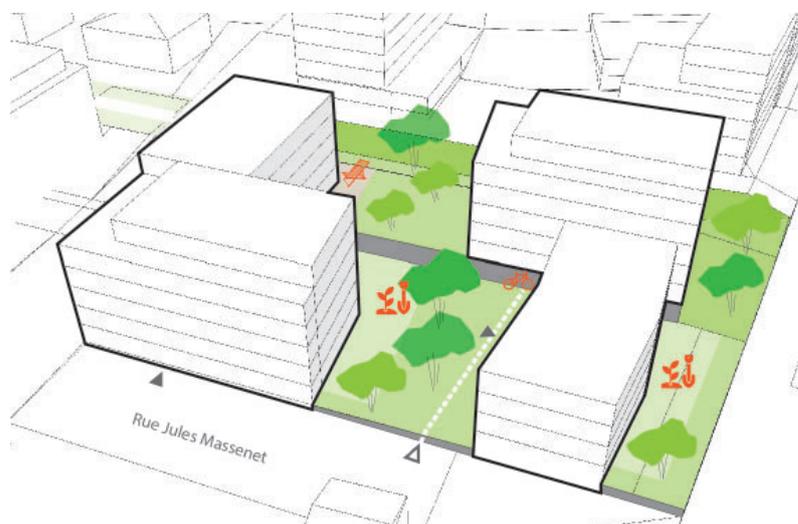
L'important dénivelé du site est géré par une série de terrasses créant des belvédères sur le paysage et ménageant des jardins à niveau avec les logements en rez-de-chaussée.

Les talus respecteront les prescriptions suivantes : pente de 3 pour 1 maximum, végétalisation.

Des soutènements sont générés par les parkings en ouvrage. Ces derniers seront traités qualitativement afin de s'insérer au mieux dans les cœurs d'îlot et seront autant que possible d'une hauteur inférieure à 1m afin de limiter la mise en place de garde-corps.



lot L1/L3/L5 :
Plateau haut commun distributif entre L1 (neuf) et L3 (réhabilitation)
Plateau bas autour de L5, en lien avec le niveau de la rue Jules Massenet



lot H2
Jardin haut qui habille la dalle de parking
Jardin bas «patio» : séquence d'accès du bâtiment 2



PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES

GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

MÉTHODOLOGIE ET HYPOTHÈSES DE CALCUL

Nous listons ci-après la méthodologie employée et les hypothèses de calcul utilisées pour définir les principes retenus en matière d'assainissement.

- Les réseaux d'assainissement du quartier seront en séparatif (EU, EP) ;
- Les réseaux d'assainissement sur la rue Corneille, sur l'Avenue du Président Georges Pompidou et sur l'Avenue du 18 Juin 1940 sont en unitaire ;
- Le dimensionnement se fera par application de la méthode des pluies ;
- La pluie de référence pour le dimensionnement du réseau sera la pluie décennale (période de retour de 10 ans) ;
- Les rejets d'eaux pluviales seront régulés à raison de 2L/s/ha pour les parcelles privées comme pour les espaces publics. Chaque parcelle devra donc être régulée selon cette prescription.

GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Est imposé dans le PLU et le règlement du service d'assainissement de Paris Ouest La Défense que les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, **tout nouvel aménagement ou toute extension sont gérées sur l'emprise du projet, a minima jusqu'à la pluie de retour 10 ans, sans raccordement direct ou indirect au réseau public territorial.**

En cas d'impossibilité de gérer l'ensemble des eaux de ruissellement jusqu'à la décennale :

- Une demande de dérogation devra être réalisée
- A minima, devra être géré à la parcelle l'abattement des petites pluies soit **8L/m², ce qui représente une pluie de 8mm.**
- Seul l'excès de ruissellement peut être évacué au réseau d'assainissement avec **un débit maximal de 2L/s/ha.**

Les rétentions à la parcelle disposeront d'un dispositif de régulation de débit équipé de clapets anti retour qui assureront la régulation du débit. Les stockages devront être conformes au « règlement du service d'assainissement de Paris Ouest La Défense »

Ces rétentions devront être conçues de façon à être alimentées par le haut et devront pouvoir se vider totalement à la fin de l'épisode pluvieux (pas d'eau stagnante).

CAPACITÉ D'INFILTRATION DU SOL :

Sur le plan des zones favorables à l'infiltration ci-dessous, extrait du PLU, toute l'opération des Godardes 2 se situe en «zone intermédiaire», sur laquelle la perméabilité des sols est à vérifier par des sondages. Chaque unité foncière devra donc faire l'objet de sondages.

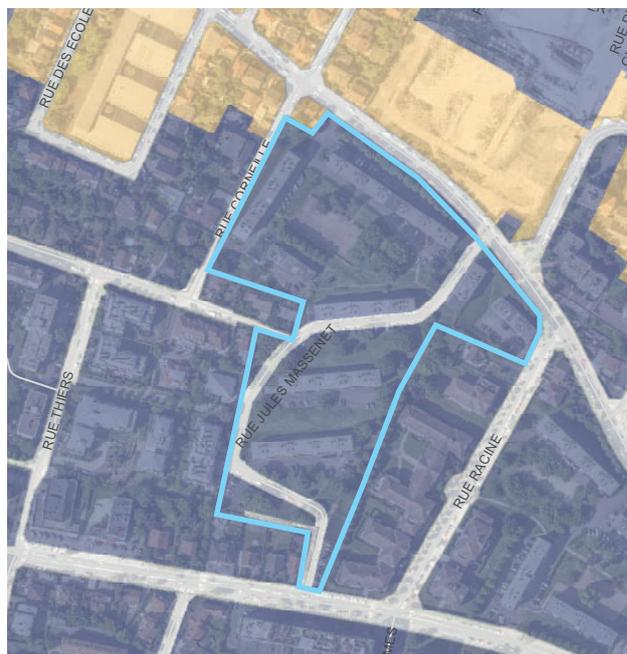
Dans le cas d'une unité foncière située dans une zone où l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol est possible, les eaux pluviales recueillies seront de préférence infiltrées

Infiltration imposée

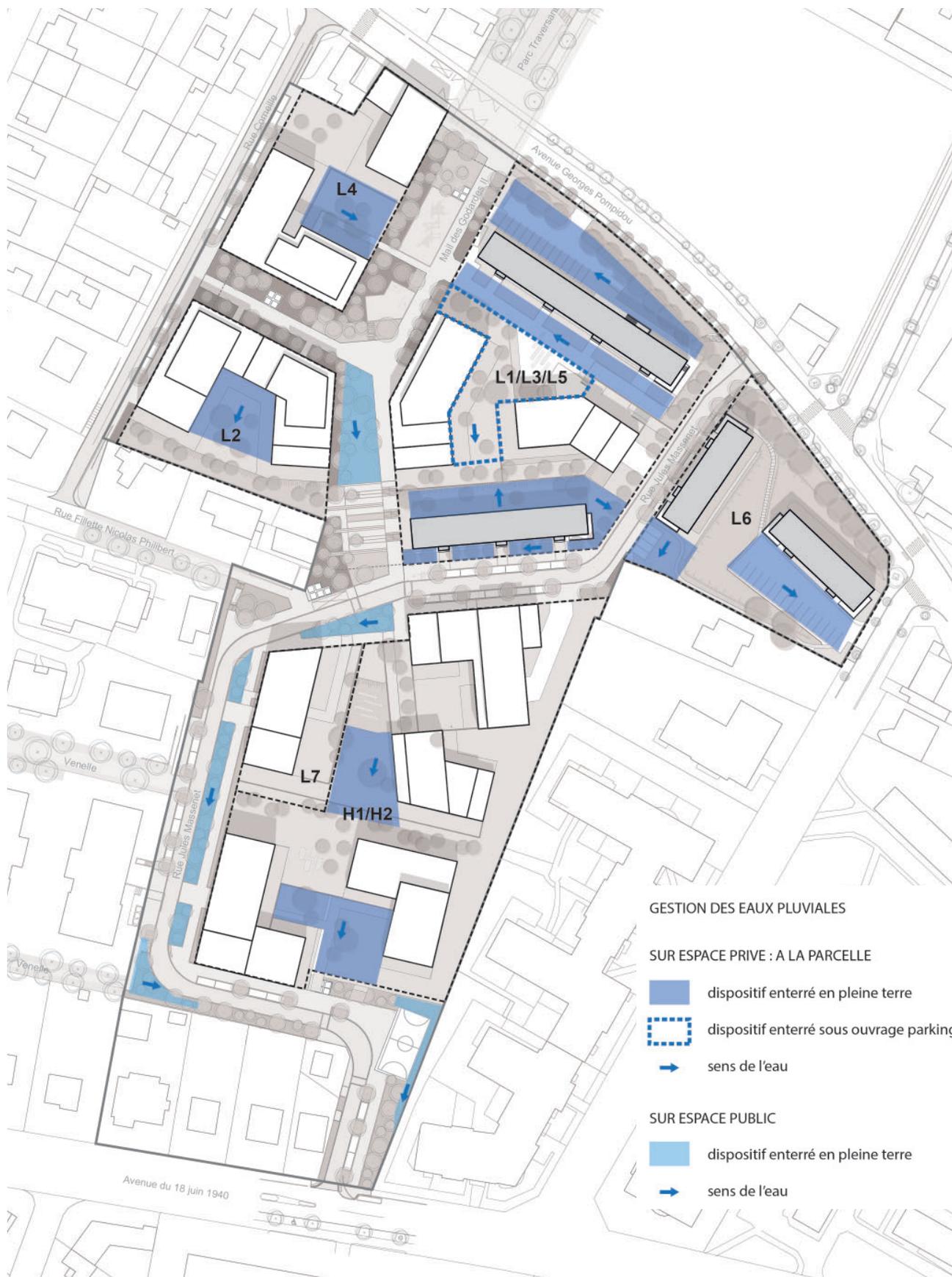
-  Zone favorable à l'infiltration
-  Zone assez favorable à l'infiltration

Infiltration déconseillée

-  Zone défavorable ou à risque (glissement-effondrement)
-  Zone intermédiaire : **perméabilité à vérifier par des sondages**



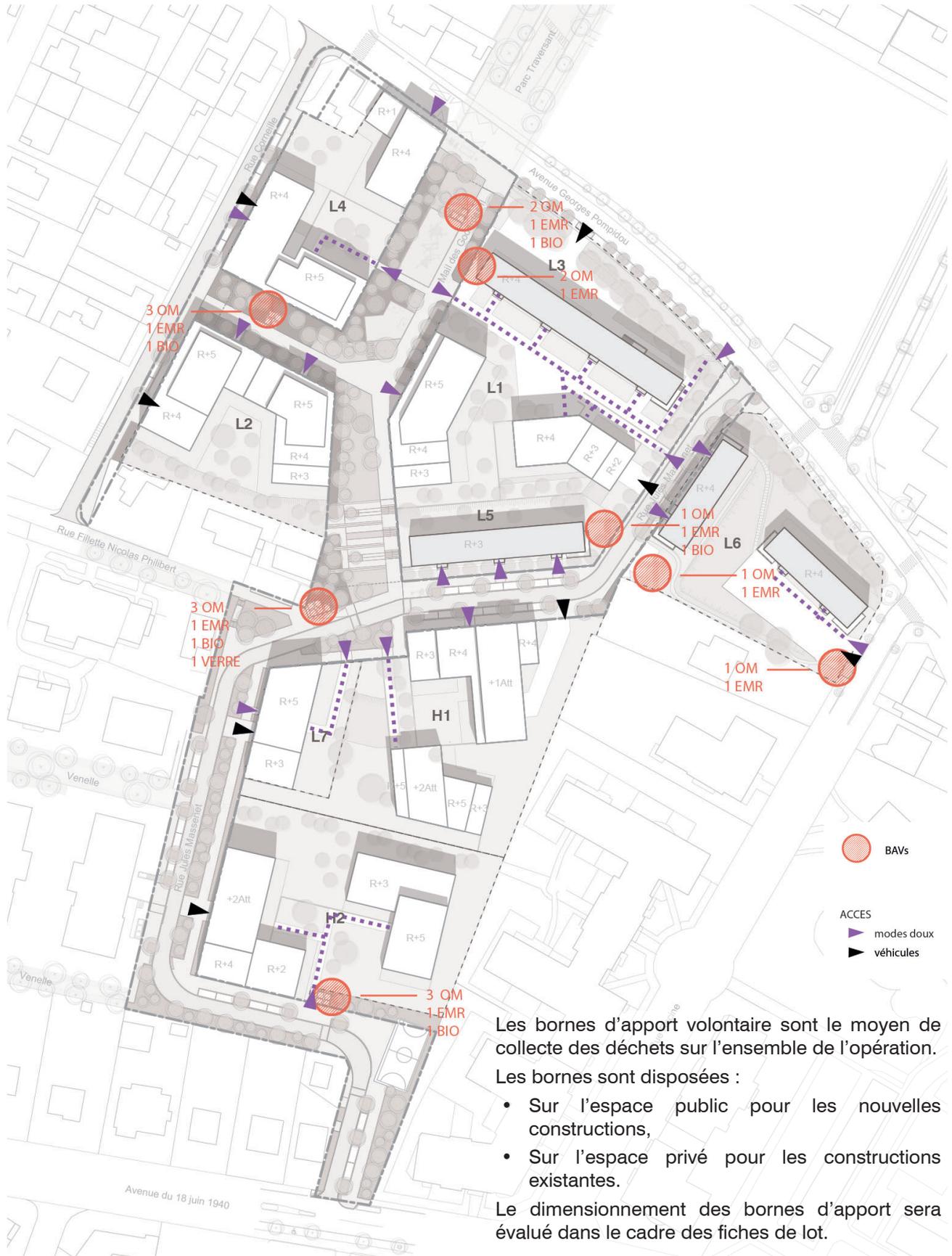
Extrait du plan des zones favorables à l'infiltration - PLU



Proposition indicative de gestion de eaux pluviales à la parcelle

PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES

LOCALISATION INDICATIVE DES BORNES D'APPORT VOLONTAIRE



PRESCRIPTIONS SUR LES EMPRISES PRIVÉES

DÉFENSE INCENDIE

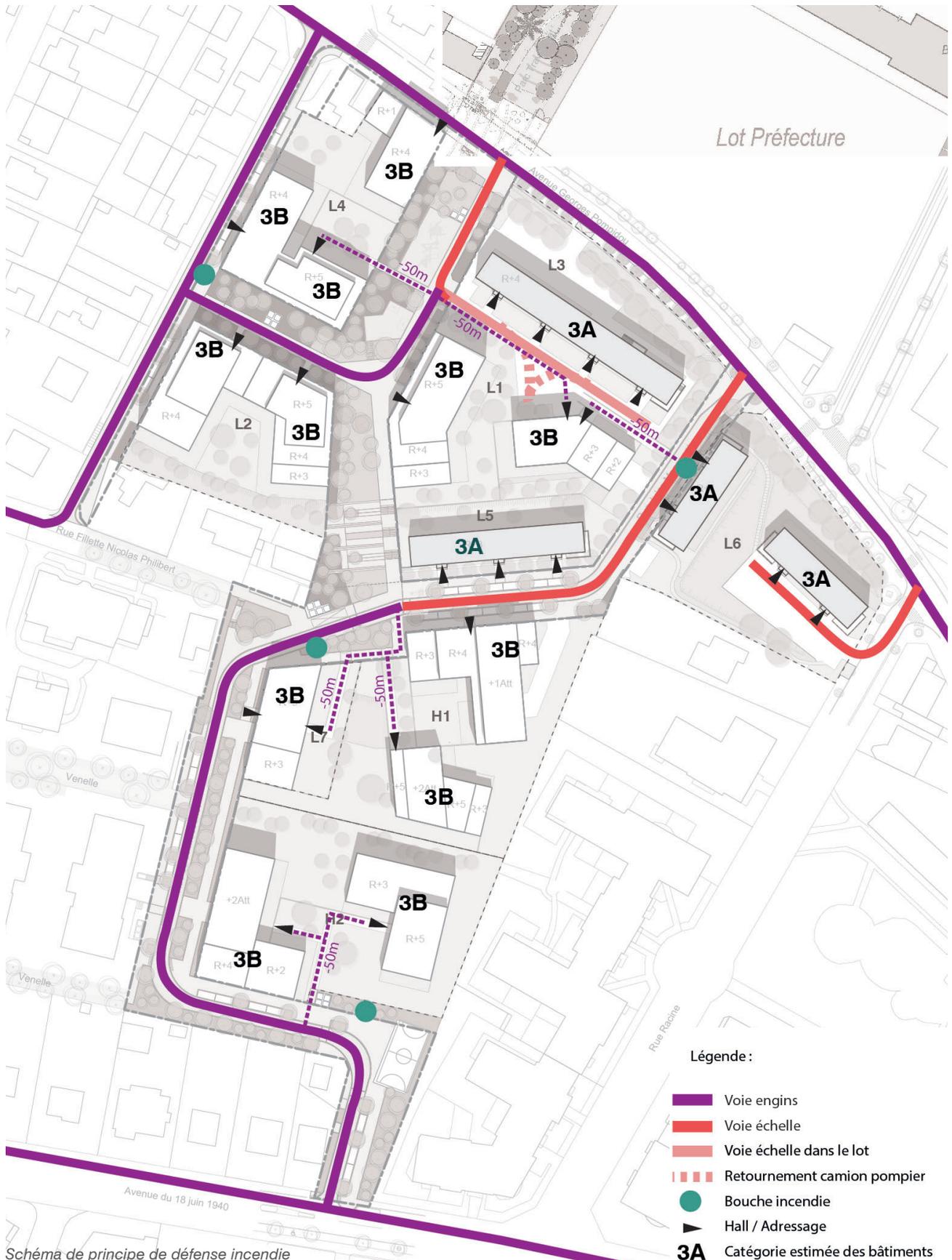


Schéma de principe de défense incendie

