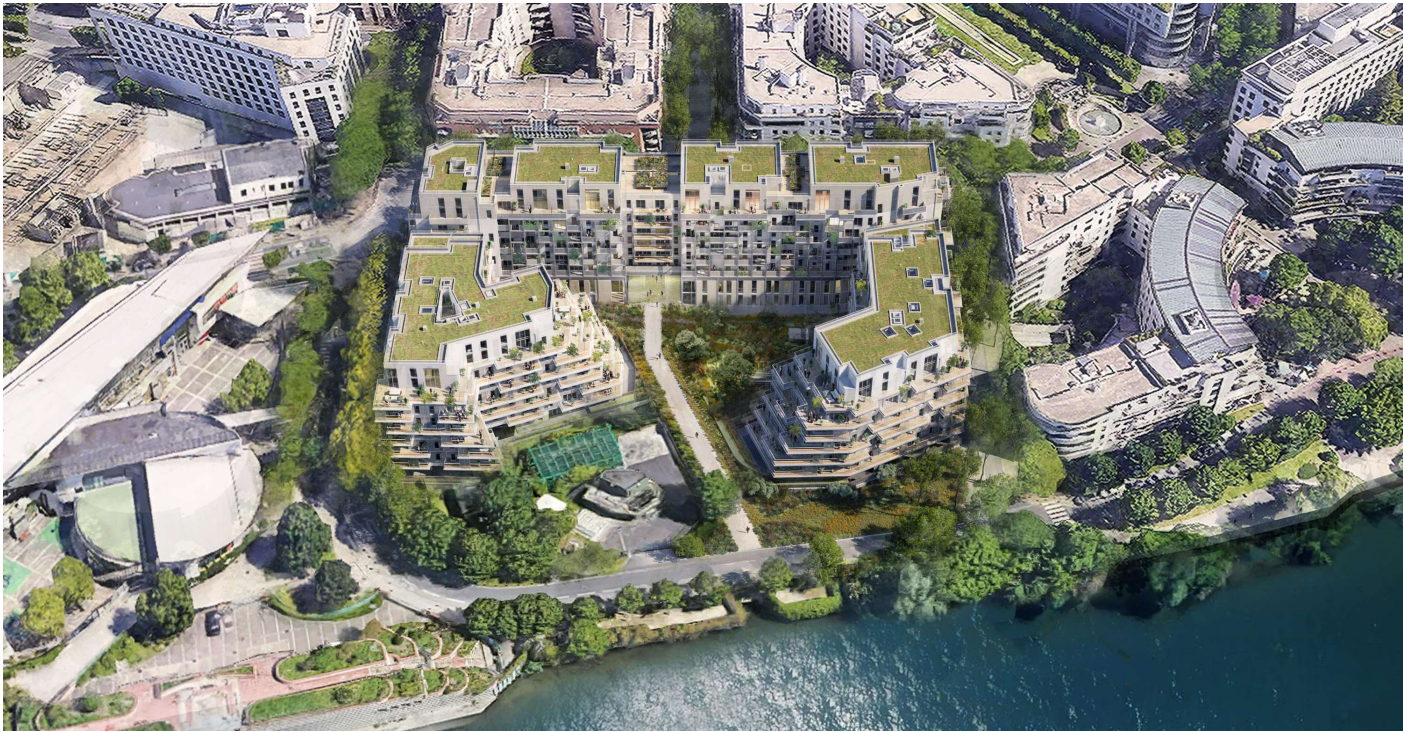


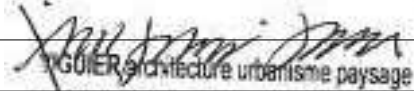
ILOT BLERIOT GIQUEL

2-4 rue Louis Blériot / rue Auguste Perret / rue du Port / Quai Adolphe Giquel
RUEIL MALMAISON (92500)

PROJET MIXTE DE LOGEMENTS

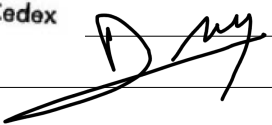


MAITRISE D'OUVRAGE	SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT 50, Cour de l'île Seguin, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT cedex 92650	tél : 01 55 65 20 04 / 06 38 99 29 92
ASSISTANCE MAITRISE D'OUVRAGE	ALTANA PROMOTION 3, Avenue Hoche, 75008 PARIS	tél : 01 44 90 73 73
M.O. D'ETUDES (MOA)	BNP Parisbas Immobilier Promotion 50, Cour de l'île Seguin, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	tél : 01 55 65 20 04
ARCHITECTE	VIGUIER architecture urbanisme paysage 16, rue du champ de l'Alouette, 75013 PARIS	tél : 01.44.08.62.00 / fax : 01.44.08.62.02
BET STRUCTURE	KEPHREN 88bis avenue de la Convention, 94117 Arcueil Cedex	tél : 06.08.42.14.03
BET FLUIDE / THERMIQUE	PRELEM 62 Bd du Montparnasse, 75015 Paris	tél : 06.70.30.92.33
ECONOMISTE	DAL 50 rue Albert, 75013 PARIS	tél : 01.49.93.08.77
BUREAU D'ETUDES HYDROLOGIE ET POLLUTION	GINGER BURGEAP 12, rue St Bernard, 75011 PARIS	tél : 06 32 73 97 62
AMO ETUDES ENVIRONNEMENTAL	UrbaConseil 15-17, Rue Raoul Nordling, 92270 BOIS COLOMBES	tél : 06 07 50 37 35



VIGUIER architecture urbanisme paysage
16 rue du Champ de l'Alouette 75013 PARIS
Tél : 01 44 08 62 00 - Fax 01 44 08 62 02
coquill@viguier.com - www.viguier.com
RCS Paris 520 193 947

SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT
Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 €
Siège social : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
N° 897 401 071 RCS Nanterre



PC 10-1	DESIGNATION : NOTICE COMPLEMENTAIRE	DATE : MARS 2025
		FORMAT : A3
		ECHELLE :

EMETTEUR	PROJET	PHASE	N° DOC.	TYPE DOC.	BAT	NIV	LOT	INDICE
VIG	REX	PC	PC10-1	A3	GEN	TTN	ARC	

PC 10-1 - NOTICE COMPLEMENTAIRE
Demande de Permis de Construire – Mai 2024

PROJET AMEX
2-4 rue Louis Blériot/ rue Auguste Perret/rue du Port/Quai Adolphe Giquel

RUEIL MALMAISON (92500)

Construction d'un ensemble immobilier de 270 logements, de commerces dont une crèche.

I.	ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS	3
1.1	Le site	3
1.2	Les constructions existantes	7
1.3	La végétation et les éléments paysagers existants	7
II.	LE PARTI ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	10
2.1	L'aménagement du terrain	10
2.2	Les volumes des constructions nouvelles	10
2.3	Les façades – matériaux et couleurs	11
2.4	Le traitement des espaces libres, les plantations conservées et nouvelles	14
III.	MODALITES D'EXECUTION DES TRAVAUX.....	21
3.1	Les travaux de déconstruction préalables	21
3.2	Le fondations, infrastructures et superstructures.....	21

I. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS

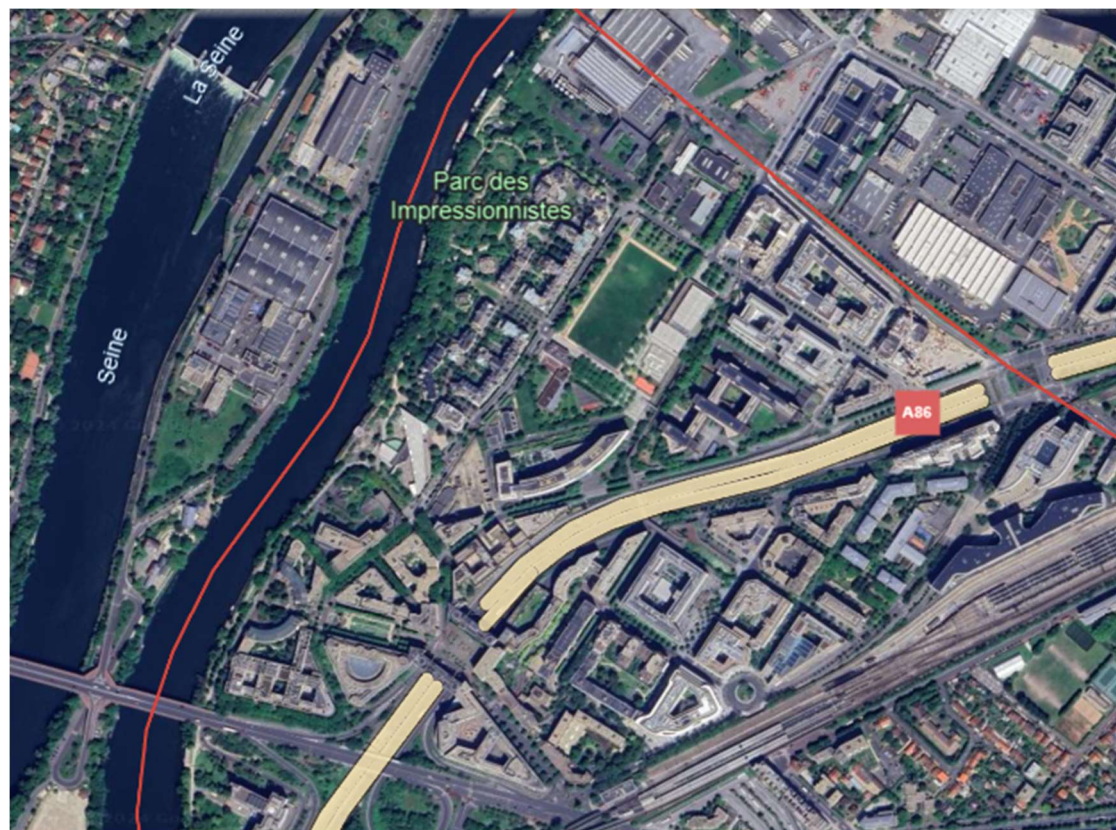
1.1 Le site

Situation

Le site du projet objet du présent dossier est localisé dans la partie nord du territoire de Rueil-Malmaison, commune du département des Hauts-de-Seine particulièrement étendue, limitrophe de Nanterre, Suresnes, Saint-Cloud, Garches et Vaucresson dans les Hauts-de-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Bougival, Croissy-sur-Seine et Chatou dans les Yvelines.

La ville est divisée en 12 villages (ou quartiers) dont le celui de Rueil/Seine dans lequel le projet s'inscrit. Il s'agit d'un quartier mixte à l'architecture contemporaine, variée, dont le tissu dense se développe entre l'A86 et les berges de la Seine et accueillant de nombreuses entreprises mais aussi de nombreux immeubles collectifs de logements.

Le terrain d'assiette du projet est localisé au sein du quartier Rueil-sur-Seine, lequel a connu ces dernières années une importante modification de son paysage urbain s'expliquant par différents facteurs. Le quartier subit une baisse considérable des besoins en bureaux et par conséquent le départ de certaines entreprises du quartier.



Initialement implanté dans un secteur vocation tertiaire (ZAC Rueil 2000 Extension), le quartier est en cours de transformation avec des fonctions mixtes tertiaires, résidentielles, commerciales.

Aujourd'hui, après la récente modification du PLU de la Ville de Rueil-Malmaison, le quartier a été scindé en deux secteurs :

- Un secteur UGa - dans lequel se trouve le site du projet – correspondant au secteur mixte de Rueil-sur Seine mêlant commerces, logements et activités.
- Un secteur UGb correspondant au cœur économique du quartier, situé aux abords du RER A et du mobipôle dans lequel le patrimoine tertiaire se situe majoritairement.

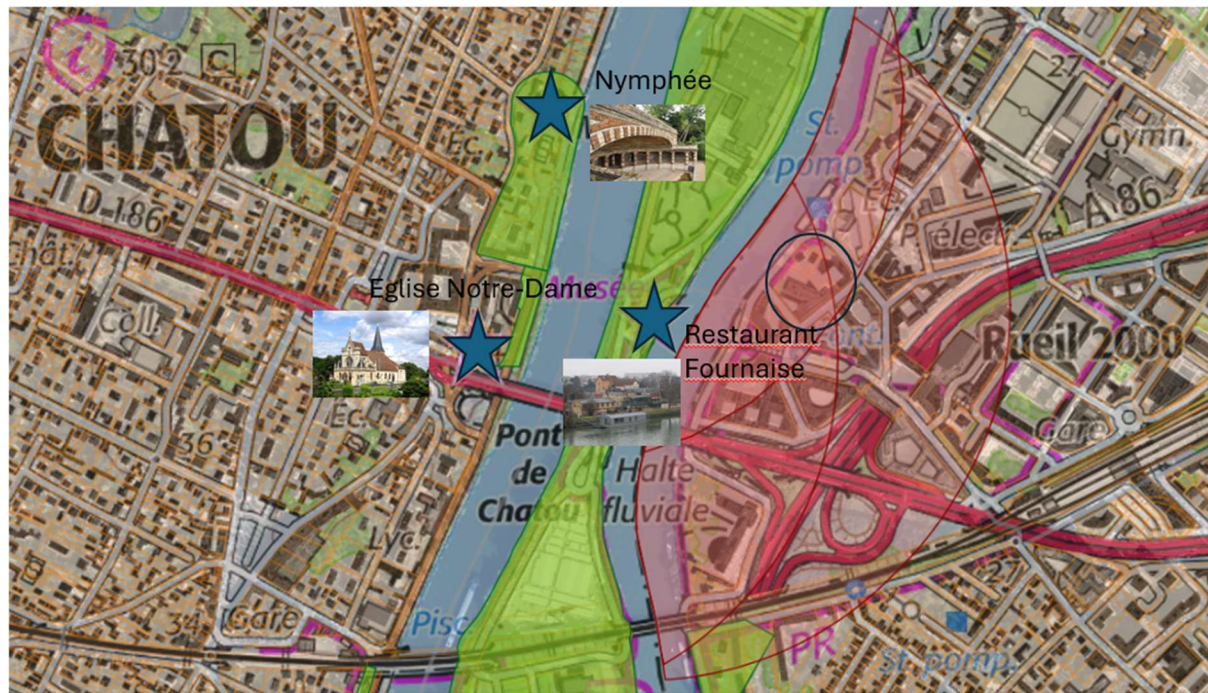
Le projet s'inscrit dans un site étendu depuis les berges de Seine jusqu'aux abords de la Place de l'Europe (aménagée au-dessus des voies de l'autoroute A86) concentrant l'essentiel des logements.

Le cadre paysager est marqué par la Seine, le quai de Halage, la Place des Impressionnistes, des équipements tel que le stade Michel Ricard ou le Groupe scolaire Claude Monet, mais aussi par la présence du pôle commercial de la rue Jaques Daguerre, reflétant ainsi la mixité activité/résidentielle sur le périmètre du projet.

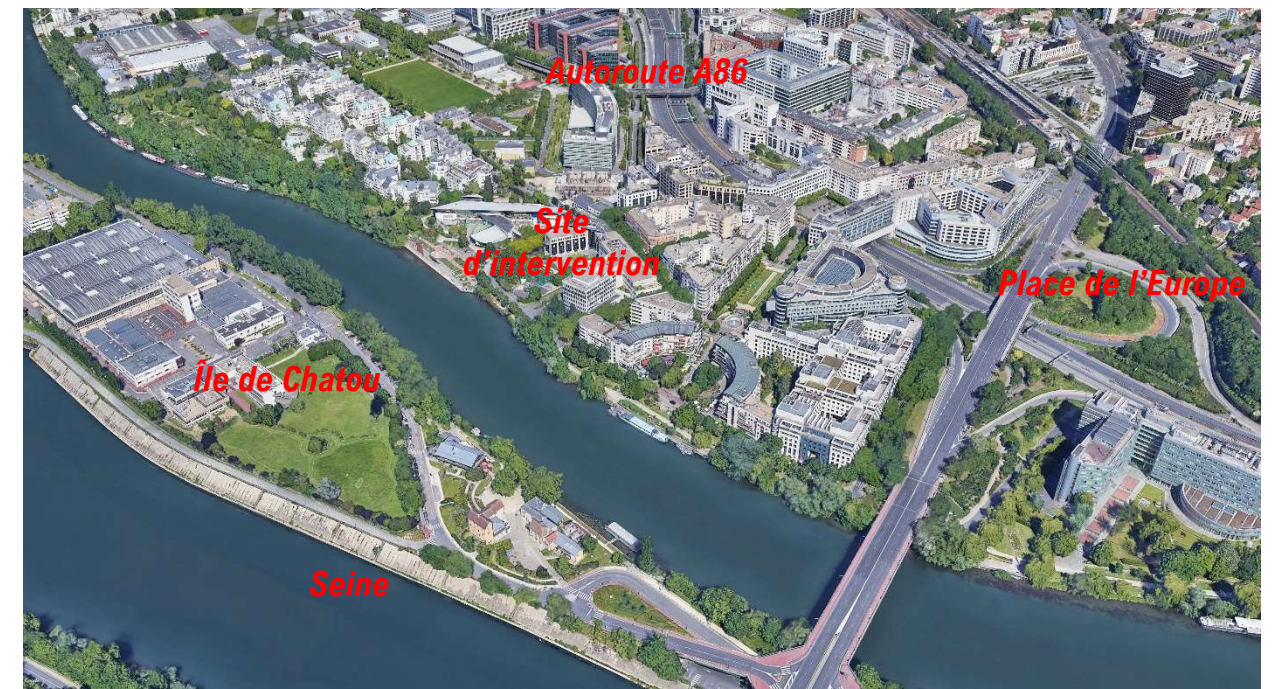
Ce secteur situé à l'extrémité nord de la ville, entre Chatou et Nanterre et les quartiers de Rueil Malmaison, Belle-Rive et Plaine Gare, est constitué majoritairement d'îlots récents refermés au moins partiellement sur une cour intérieure, avec la plupart des immeubles implantés à l'alignement des voies publiques. La hauteur des bâtiments varie de R+4 + Attique à R+7 en remontant le quartier vers la A86. Il contraste avec les villages voisins Belle-Rive majoritairement constitué de pavillons.

monuments historiques à proximité :

Le terrain se trouve dans le périmètre de trois monuments classés de Chatou (Yvelines):



- La Nymphée située dans le parc de l'ancien château de Chatou
- Le restaurant Fournaise situé plus particulièrement sur l'île des Impressionnistes
- L'église Notre-Dame de Chatou



Photographie aérienne – source Google Earth

Le terrain d'assiette

Le terrain d'assiette du projet est situé au 2-4 rue Louis Blériot/ rue Auguste Perret/rue du Port/Quai Adolphe Giquel. Sa surface cadastrale totale est de 6318 m² (6323 m² selon relevé géomètre).

Il est composé de plusieurs parcelles cadastrales – section AB :

- Parcelle 0450 – surface cadastrale : 3707 m²
- Parcelle 0331 – surface cadastrale : 2261 m²
- Parcelle 0327 – surface cadastrale : 320 m²
- Parcelle 0262 – surface cadastrale : 30 m²

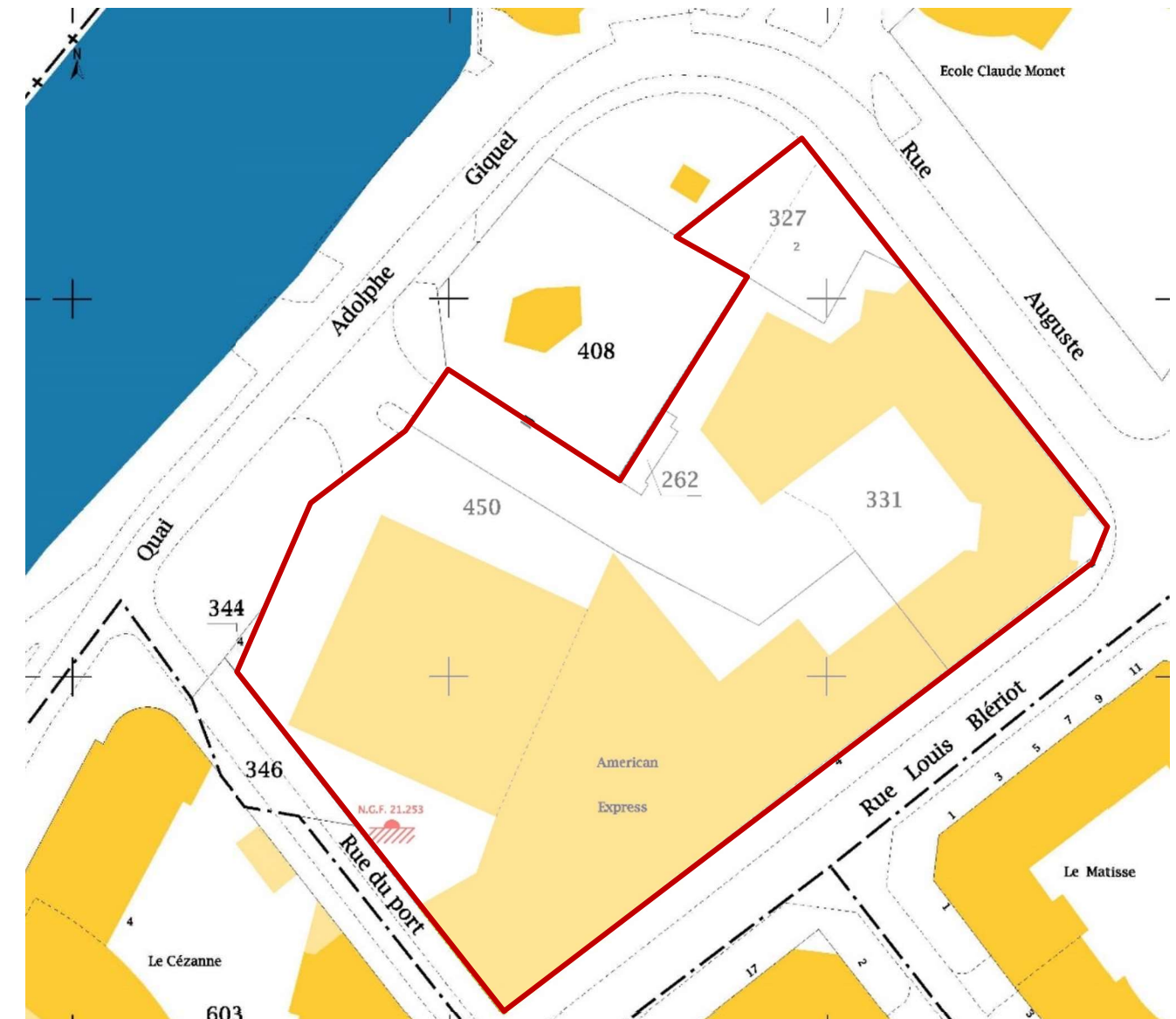
Le terrain est de forme quasi-rectangulaire de 100,48 m de longueur sur la rue Louis Blériot par 57,05 m de largeur sur la rue du Port et 65,10m sur la rue Auguste Perret.

Il est bordé :

- au Nord-Ouest par le Quai Adolphe Giquel. La parcelle AB 0408 prend place entre lui et le quai sur une trentaine de mètres.
- Au Nord-Est par la rue Auguste Perret
- Au Sud-Est par la rue Louis Blériot
- Au Sud-Ouest par la rue du Port

Le terrain présente un dénivelé important (près de 2,20 mètres) entre la rue Louis Blériot ayant pour cote de niveau 29.91 NGF à son angle avec la rue du Port et le Quai Adolphe Giquel ayant quant à lui la cote de niveau 27.73 NGF à son angle avec ladite rue du Port.

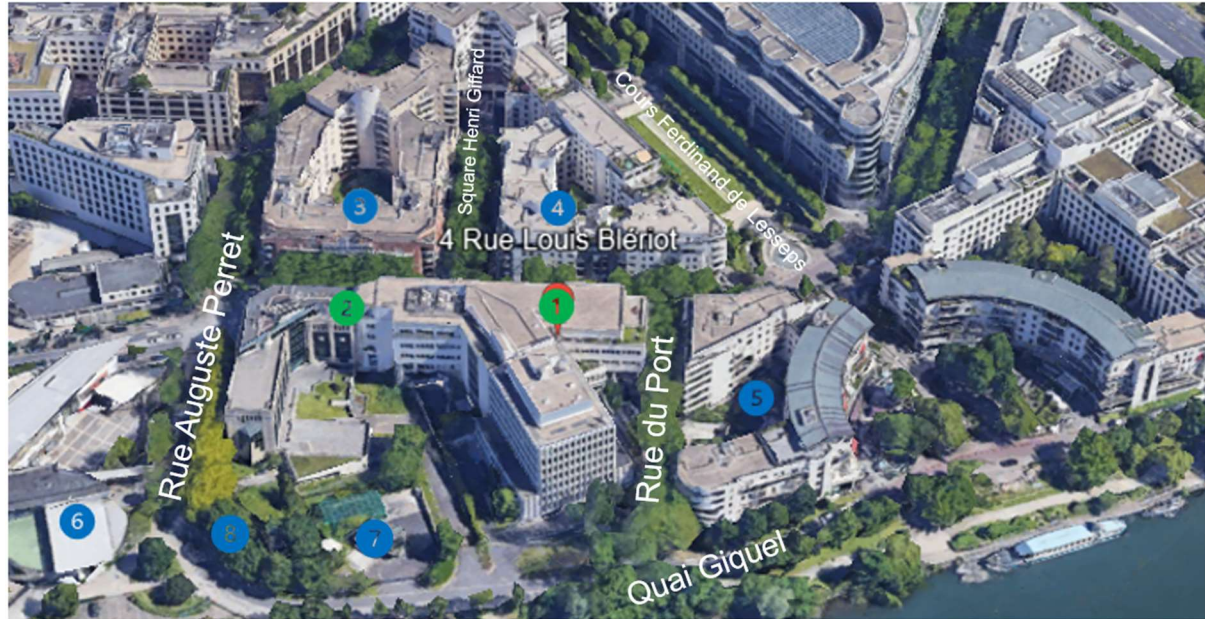
De plus, on relève environ 1 mètre de dénivelé sur la rue Louis Blériot entre la rue Du Port et la rue Auguste Perret (29.91 NGF-28.84 NGF).



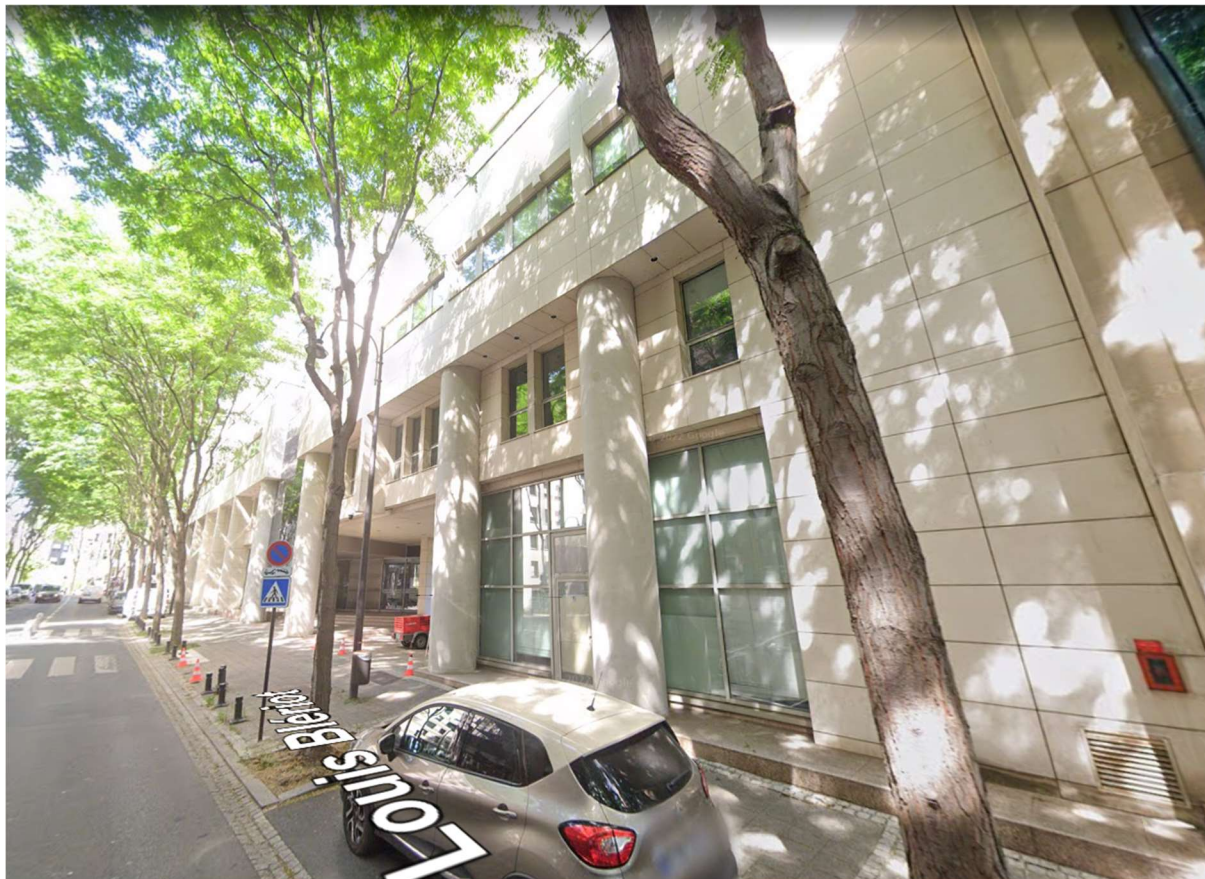
Extrait du plan cadastral

1.2 Les constructions existantes

Actuellement, deux bâtiments sont édifiés sur le terrain et destinés à être démolis pour leur quasi-totalité (à l'exception d'une partie des parois périmétriques des sous-sols).



- Le premier immeuble existant (1), sis 4, rue Louis Blériot, est implanté entre la rue Louis Blériot et la Rue du Port, en R+6 + un niveau de locaux techniques en retrait et atteint une hauteur d'environ 23.85 m (53.80 NGF). Sa largeur va de 18 m à 21m.



Il est constitué d'un premier bâtiment à l'alignement de la rue Louis Blériot dont un pignon est implanté en limite de la rue du Port et d'un second bâtiment positionné à 45° du premier en son centre. L'implantation de ce second bâtiment dégage un espace libre d'environ 250m² en forme de triangle le long de la rue du Port :



Entre son pignon face à la Seine et la limite de propriété, on trouve un jardin de 9 m, clôturé et prolongé par un espace public paysager d'une profondeur de 14 m environ, le long du quai :



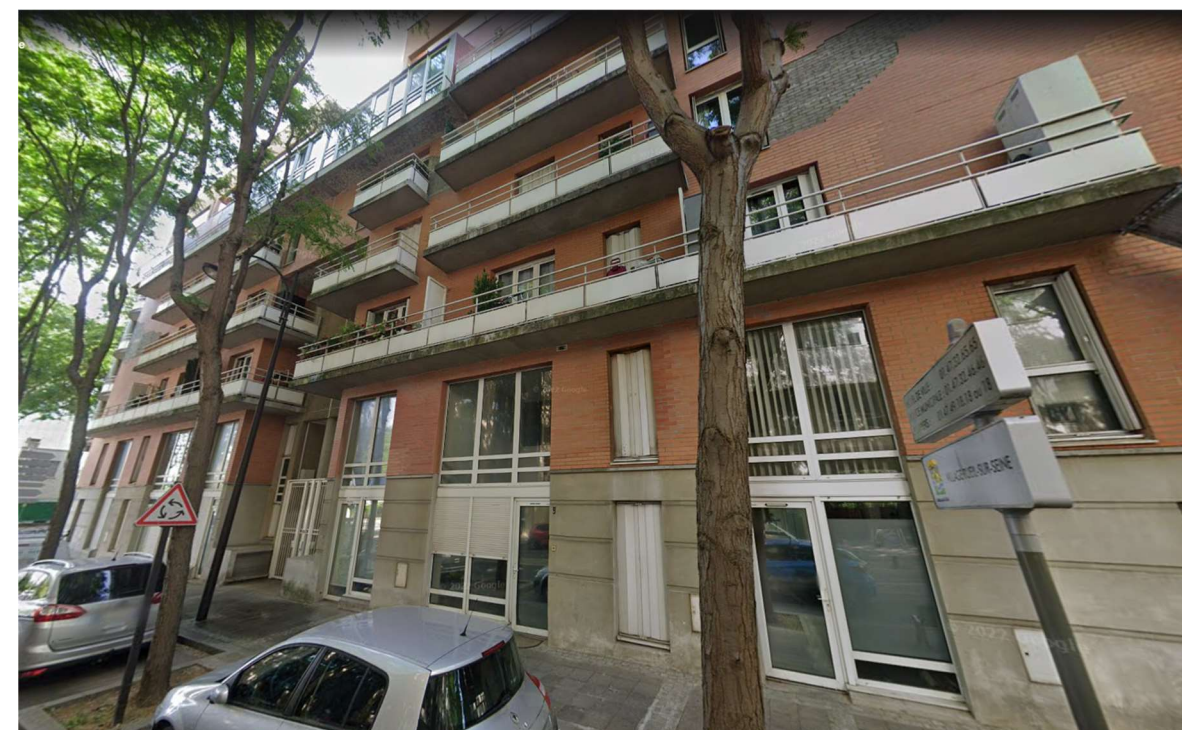
- Le second bâtiment existant (), qui présente une forme de L, est implanté le long des rue Louis Blériot et Auguste Perret et atteint une hauteur d'environ 19.80 m (48.60 NGF). Il est en R+5 et présente une largeur de 11.60m. Il a son accès au 2, rue Louis Blériot, à l'angle avec la rue Auguste Perret :



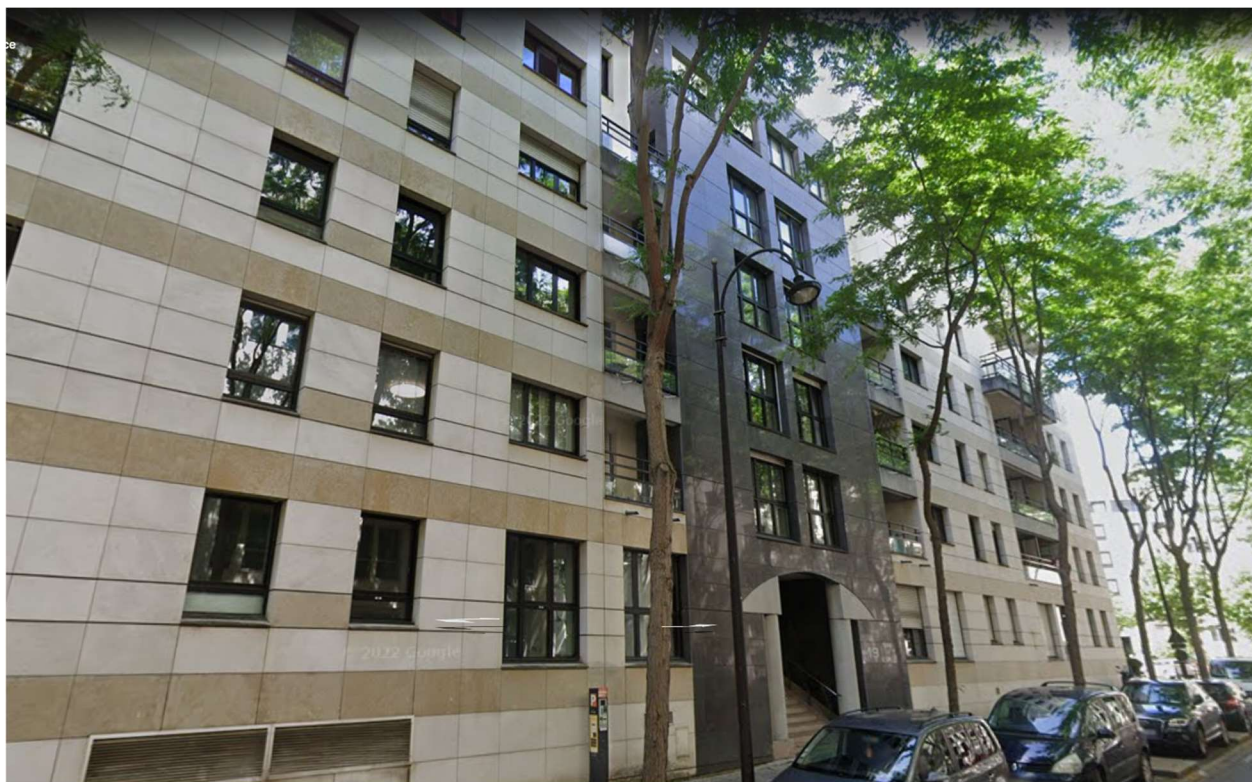
Le contexte avoisinant

Au Sud-Est du terrain, **la rue Louis Blériot** est bordée par deux bâtiments de logements collectifs :

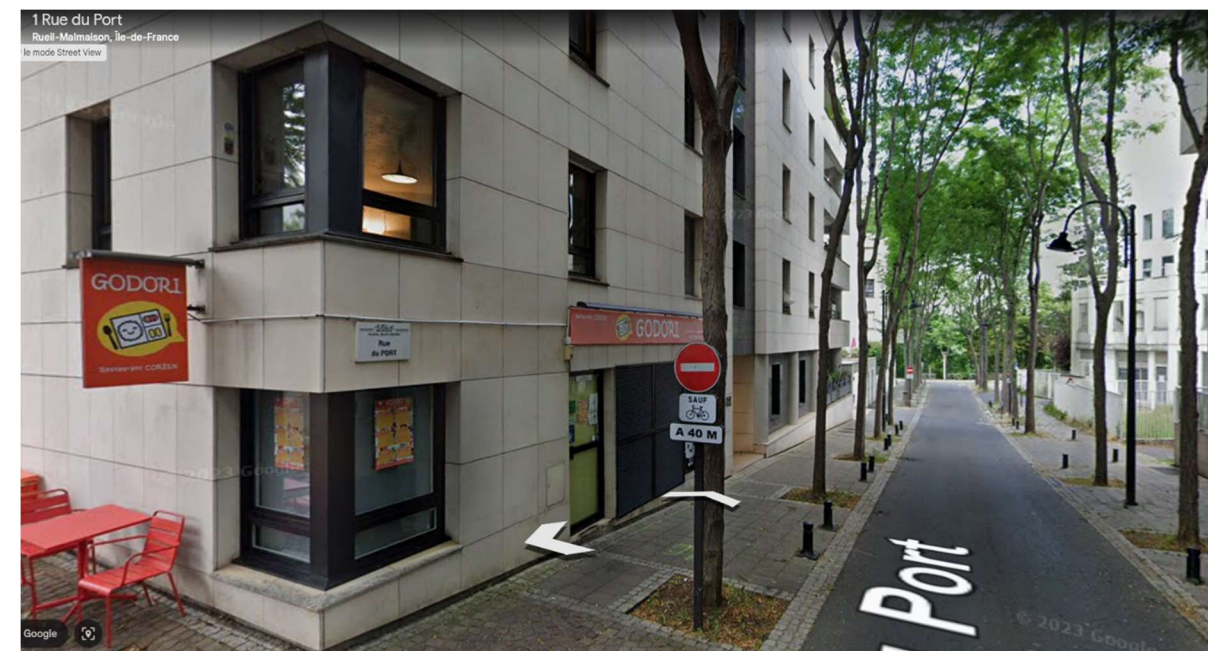
- le premier (3) en R+6 + Attique + LT, situé au 5, rue Louis Blériot et délimité par la rue Auguste Perret et le square Henri Giffard,



- le second (4), en R+5 + Attique sur Rdc mezzanine, situé au 19, rue Louis Blériot par le cours Ferdinand de Lesseps et le même square Henri Giffard.



La rue du Port a une largeur d'environ 10 m. Sa circulation est en sens unique depuis la Seine vers la Ville jusqu'au niveau de l'accès au sous-sol de l'immeuble à partir duquel la circulation à double sens est autorisée.



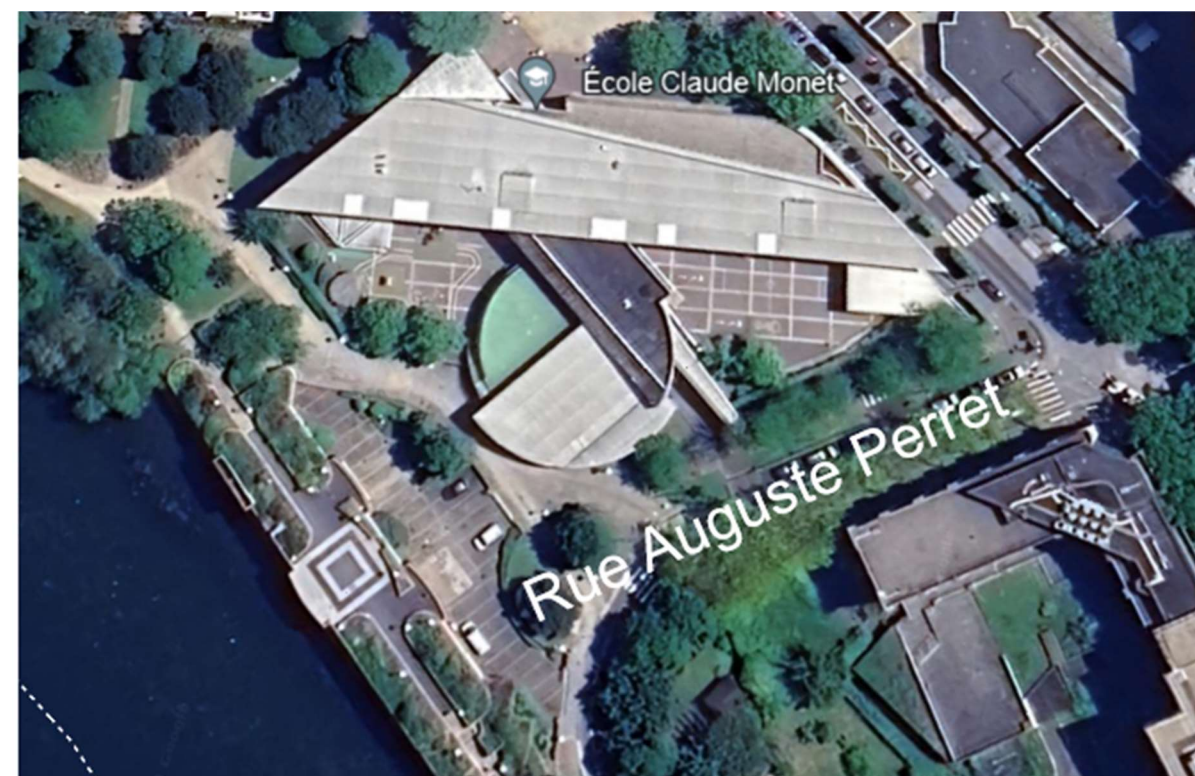
Rue du Port, au sud-ouest du terrain lui fait face un immeuble résidentiel en R+5 +Attique + LT(5) avec un RDC partiellement enterré à destination mixte de commerces et logements. Cet immeuble est constitué de :

- un bâtiment en arc de cercle dont la face concave est tournée vers la place des Impressionnistes et la face convexe vers la Rue du Port, à environ 25 m de celle-ci.
- Deux retours perpendiculaires au bâtiment principal et parallèles à la Seine dont les pignons sont implantés à l'alignement de la rue du Port.
Le pignon du bâtiment le plus proche du fleuve, dispose de balcons filant en surplomb du domaine public
L'autre pignon abrite des loggias en angle pointant vers la Seine et en retrait de l'alignement. Il fait face à un pignon du bâtiment existant à environ 10m. Ses loggias quant à elles se trouvent face au creux du bâtiment existant.

Ces bâtiments forment une copropriété unique et disposent de quatre adresses : 4, 10, 14 place des Impressionnistes et 1, rue du Port.

L'implantation de ces trois bâtiments forme un petit cœur d'îlot arboré, ouvert sur la rue du Port, sauf en son rez-de-chaussée qui abrite deux postes de transformation électrique et l'accès à la rampe de parking de l'immeuble.

Rue Auguste Perret, une rue large de près de 18 m, le terrain fait face au collège Claude Monet un bâtiment sur deux niveaux caractérisé par son excroissance circulaire et son retrait de la rue:





Au Nord-Ouest, entre le Quai Adolphe Giquel, la Seine et le bâtiment ② la parcelle cadastrée AB 0408 accueille un équipement du SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) (⑦) dit « îlot de survie » destiné à protéger les différentes espèces de poissons en cas de pluies abondantes dangereuses pour leur survie.

Au Nord du terrain, au 23 rue Auguste Perret prend place, sur le domaine public, dans un environnement boisé un théâtre de marionnettes pour enfants (⑧)

1.3 La végétation et les éléments paysagers existants

Le terrain d'intervention est dépourvu de végétation remarquable. La plupart de la surface de la parcelle est imperméabilisée et occupée par les constructions existantes. Les zones en pleine terre sont résiduelles et sont plantées avec des arbustes.

La végétation présente sur le site consiste en des zones de pelouse sur dalle et 9 arbres. Ces arbres, supprimés pour la mise en œuvre du projet, seront remplacés par 30 arbres dont trois de grand développement.

II. LE PARTI ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

2.1 L'aménagement du terrain

La réalisation du projet nécessite au préalable la démolition des différents immeubles de bureaux présents sur le site et désormais entièrement libérés. La démolition interviendra dans le cadre d'une demande de permis de construire (ayant pour objet l'édification du projet décrit dans les chapitres suivants) valant permis de démolir.

L'ensemble des bâtiments existant sera démoli en superstructure, les parois des sous-sols en limite de la rue Louis Blériot seront conservées.

Le programme consiste à édifier un ensemble immobilier de 270 logements, 3 commerces/activités et une crèche, 301 emplacements de stationnement et 22 emplacements motos en sous-sol. Le tout est complété par 459 emplacements vélos.

Les 270 logements de cet ensemble sont répartis en 8 cages. Le projet proposera 202 logements en accession à la propriété et 68 logements locatifs sociaux soit 25,2% des logements.

Surfaces de plancher :

Totale : 20 059 m²

Logements : 19 360 m²

Locaux commerciaux hors crèche : 412 m² SDP

Crèche : 287 m² SDP

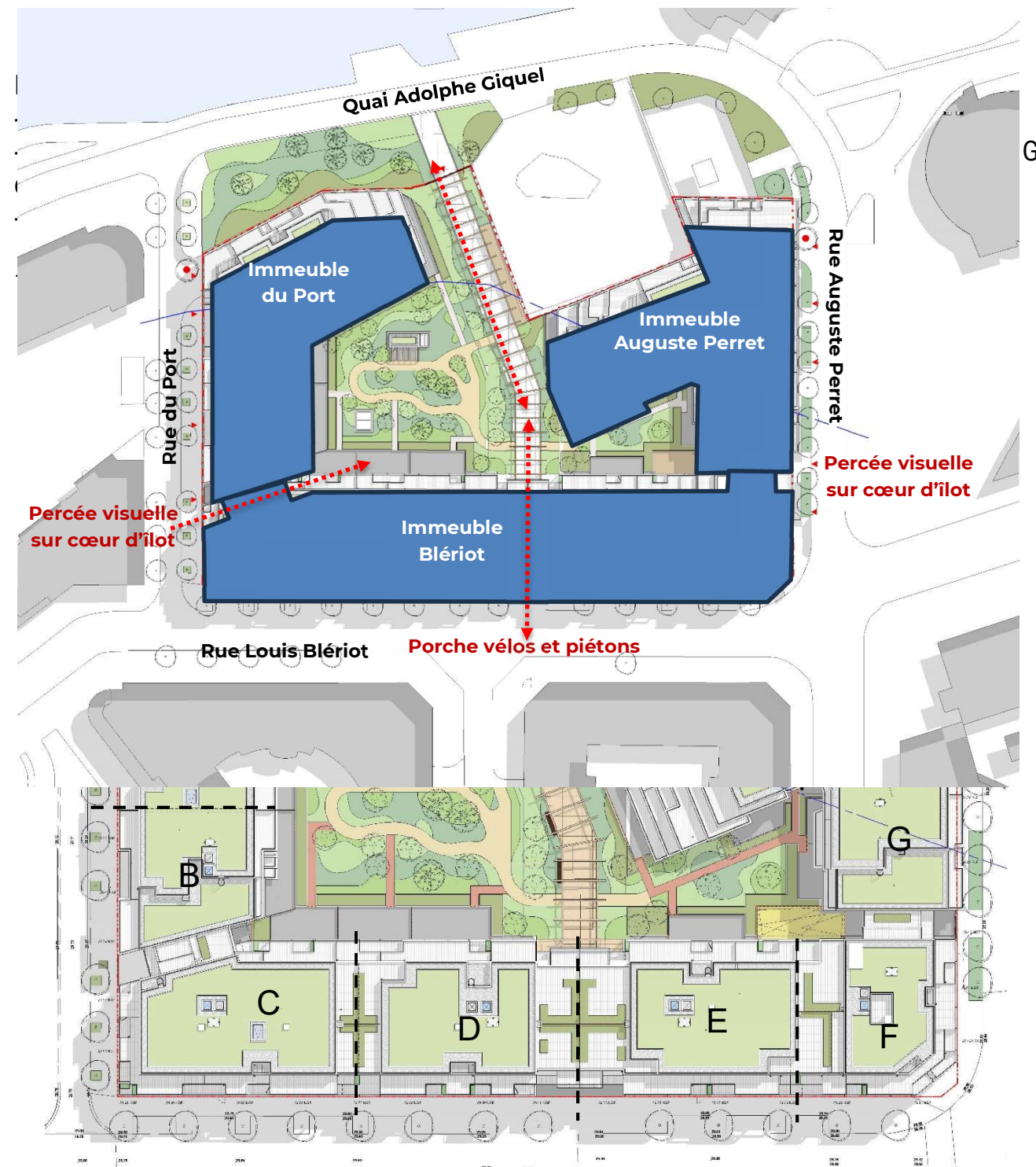
Certifications :

- NF Habitat pour les logements en accession libre
- NF habitat HQE pour les logements locatifs sociaux
-

2.2 Les volumes et leur insertion dans leur environnement

En superstructure, le projet se compose de différents bâtiments accolés édifiés en R+5 + Attique maximum dans lesquels se répartissent les logements. Les surfaces des commerces et la crèche sont prévues au RdC des bâtiments implantés le long de la rue Blériot.

Les bâtiments présentent une hauteur maximale de +55.89 (acrotère), bien inférieure à celle fixée par le PLU à +62.10 NG, permettant un alignement et une insertion harmonieuse avec les bâtiments adjacents au site.



Indication de la localisation des différentes cages

Ces volumes sont distingués les uns des autres par deux failles hautes de plus de 5m et ouvertes l'une sur la rue du Port et l'autre sur la rue Auguste Perret qui, en plus d'offrir une vue du végétal depuis les rues, permettent d'éviter une trop grande linéarité des bâtiments.

Deux de ces volumes, du Port et Auguste Perret, s'incurvent le long du quai Adolphe Giquel et se rapprochent sans se rejoindre pour abriter un cœur d'îlot paysager ouvert sur la Seine qui fait écho au côté naturel et planté de ce bord de fleuve.

Cette implantation, guidée par la forme du terrain, évite en partie les effets de masque d'un bâtiment vis-à-vis d'un autre et préserve relativement les vues sur la Seine

De surcroît, les retours de ces immeubles sont traités avec une architecture de retraits successifs, à tous les étages. Ces retraits forment un épannelage des bâtiments, favorable à leur insertion en venant adoucir leurs rapports avec l'environnement.

Ils permettent au bâtiment Blériot d'apparaître progressivement au second plan en fond de jardin et de profiter plus largement de vues sur la Seine.

Les terrasses généreuses qu'il dégagent au profit des logements qu'ils prolongent leur permettent également de profiter pleinement de leur situation exceptionnelle au bord de l'eau.

Dès le premier étage, la façade ouest de la cage H se retire de xx m. Les garde-corps des terrasses puis balcons qui prennent place dans cette épaisseur sont traités en verre afin de préserver au mieux les vues sur la Seine depuis l'immeuble voisin Rue du Port.

Quant à l'immeuble Blériot, qui accueille les bâtiments C à F, il est caractérisé par son exosquelette, structure régulière ayant pour trame 2,70m, qui constitue une « bande active » d'une épaisseur de 1,50 m depuis le R+1 jusqu'au R+5. Cette maille est pensée notamment comme un filtre pour mettre à distance les logements donnant sur la rue, des bâtiments leur faisant face. Elle se retourne néanmoins jusqu'à la façade sur jardin et accueille balcons et bow-windows, extensions ouvertes ou fermées. Elle crée une dynamique de pleins et de vides qui anime la façade.

En son rez-de-chaussée et en son milieu, il est traversé par un large porche de 5,55 m de hauteur pour offrir depuis la rue une transparence vers le cœur d'îlot végétalisé et plus loin la Seine.

Cette transparence est accentuée par deux espaces communs de convivialité largement vitrés et implantés de part et d'autre dudit porche, pour faire dialoguer plus largement la ville et les berges de Seine

La hauteur sous dalle nécessaire aux commerces/activités implantés le long de la rue Louis Blériot (5,88m), permet de dégager deux vastes mezzanines qui accueillent stationnement vélos, à une partie des locaux techniques de la crèche et plus de vingt celliers. Cette hauteur offre également de grandes hauteurs aux logements situés au rez-de-chaussée de ces bâtiments, côté cœur d'îlot, permettant de leur prévoir des aménagements en mezzanine.

Le dernier niveau de tous les bâtiments est traité en attique avec un retrait minimum de 0,90 m, offrant de généreuses terrasses aux logements concernés. Ces logements en attique bénéficient eux aussi d'une très belle hauteur sous plafond (4.97 m) qui permet de leur prévoir également des aménagements en mezzanines

Les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies publiques sauf le long de la rue du Port. En effet sur cette rue plus étroite, le bâtiment est implanté en recul de 1.50 m par rapport à l'emprise publique afin d'élargir la perspective sur la rue et de permettre aux bâtiments avoisinants d'avoir une vue plus dégagée à partir du R+1.

Le long de la rue Auguste Perret, la hauteur limitée du bâtiment de l'école permet une vue libre vers la Seine qui justifie l'implantation sur l'alignement.

Sur les limites séparatives de propriété, à savoir sur la limite avec la parcelle du SIAAP et le terrain du petit théâtre des marionnettes, les bâtiments sont implantés en retrait de 1.90 m conformément au à l'article UG-7.

Certains balcons/terrasses du bâtiment H sont implantés quant à eux en limite séparative avec la parcelle du SIAAP. Ces terrasses/balcons, accessibles aux usagers viennent créer des vues sur ladite parcelle, autorisées par une servitude de vue à constituer et dont la promesse de constitution est jointe au présent dossier (PC41).

2.2 Les façades – matériaux et couleurs

Éléments communs à l'ensemble des façades :

Revêtement de façades :

Deux types de revêtement de façade sont prévus :

- Une céramique striée, de teinte claire, dont le relief amène une vibration à la façade par son jeu d'ombre et de lumière
- Un enduit type minéral d'aspect lisse de teintes claires également qui vient contraster avec l'aspect rugueux de la céramique et accentuer le rythme donné à la façade.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures sont en PVC plaxé à l'exception des grandes baies des attiques, des bow-windows et des vitrines des commerces du RDC, en aluminium. Les volets roulants, comme les BSO sont du même matériau que les baies qu'ils équipent.

Les fenêtres présentent des allèges vitrées. Leurs hauteurs varient en fonction du niveau sur lequel elles sont implantées.

Deux types de garde-corps sont prévus en fonction des façades :

- Le garde-corps métallique : un barreaudage en lames verticales orientées, surmonté d'une main courante, métalliques, de la teinte de la façade à laquelle ils appartiennent. Le positionnement en biais des lames lui apporte une forme d'opacité.
- Le garde-corps vitré : les bâtiments sur Seine présentent des garde-corps transparents pour améliorer la vue vers le fleuve depuis le projet mais aussi depuis certains immeubles riverains. Ils comportent des montants de teinte dito menuiseries. Ils sont complétés de parois vitrées opalescentes toute hauteur, en premier plan des balcons, qui enrichissent le dessin de façade en même temps qu'elles préservent l'intimité des espaces. Ces parois, fixées en haut et en bas, ne présentent pas de cadre métallique afin de leur conférer plus de légèreté.

Les pare-vues utilisés comme séparatifs entre balcons ou terrasses à partir du R+1 sont également en verre opalescent mais entouré d'un cadre métallique de teinte des menuiseries.

Les portes des locaux annexes (ordures ménagères, locaux vélos, sortie parking, accès mezzanines ...) sont métalliques, de la teinte de la façade.

Les portes d'accès aux halls des bâtiments, métalliques sont intégrés à des ensemble menuisés également métalliques et largement vitrés.

Les grilles de ventilation en façades sont métalliques et de la teinte de la façade.

Descentes EP et boîtes à eau :

Les descentes EP et les trop-pleins des balcons/terrasses sont en aluminium de teinte dito façade.

Façades des bâtiments C, D, E et F (Bâtiment Blériot)

Elles sont caractérisées par leur exosquelette du R+1 au R+5, structure faite de poteaux, poutres et dalles, en béton peint de couleur très claire qui s'interrompt ponctuellement et notamment de part et d'autre du vaste porche qui relie la rue Louis Blériot au cœur d'îlot.

A partir du R+1 et jusqu'au R+5 compris, des bow-windows aluminium teinte gris anthracite et des balcons protégés par des garde-corps métalliques s'insèrent ponctuellement dans la structure de cet exosquelette.

La présence de couvertines métalliques de même teinte assure la protection de l'ensemble des nez de dalle et poutres de l'exosquelette.

Les sous-faces des balcons sont revêtues de bois, apportant matière et chaleur, en écho à la nature très présente sur le projet.

RDC sur voie publique :

Il constitue un socle haut largement vitré sur les commerces et les halls et ouvert sur le cœur d'îlot grâce à son porche.

Les rares pans de façades non vitrées sont prévus en enduit type minéral d'aspect lisse teinte claire (blanc légèrement cassé).

Il est rythmé par une structure en béton peint de la teinte de l'exosquelette qui la surmonte et qui suit un rythme horizontal de 5,40m correspondant à deux trames (2,70m) dudit exosquelette.

Il est habillé de menuiseries aluminium teinte gris clair. Les vitrines des commerces et de la crèche, réalisées par leur futur preneur selon une déclaration préalable ultérieure devront être constituées de ces ensembles aluminium vitrés selon le dessin des façades prévu à la présente demande ce que prévoira le cahier des charges preneur.

Le porche est clos par un élément de serrurerie teinte gris clair dito les menuiseries.

RDC sur cœur d'îlot :

La façade en cœur d'îlot est revêtue du même enduit type minéral d'aspect lisse et de la teinte claire utilisée sur la rue. Ses fenêtres double hauteur, en aluminium teinte gris clair la caractérise.

Ces hautes ouvertures sont protégées par des stores extérieurs type BSO (Brise Soleil Orientable) incluant un caisson revêtu de verre émaillé.

La fenêtre simple hauteur est quant à elle prévue en PVC plaxé teinte dito le reste des menuiseries.

De part et d'autre du porche, les locaux vélos se démarquent par leur paroi légère en cassettes d'aluminium perforé teinte claire dito façade, leur apportant de la lumière naturelle.

La crèche est entièrement vitrée sur le jardin par un ensemble menuisé métallique teinte identique aux fenêtres, implantée en retrait. Le reste du jardin de la crèche est protégé de la chute d'objets par des toiles tendues.

Corps du bâtiment (étages supérieurs R+1 à R+5) :

Les façades du R+1 au R+5 sont revêtues du même enduit minéral de teinte identique, à l'exception des parties centrales qui surplombent le porche et qui reçoivent un bardage en céramique strié – teinte claire (blanc perlé) côté Blériot et côté cœur d'îlot.

Les garde-corps des balcons et terrasses sont constitués du barreaudage métallique décrit plus haut.

Les balcons des façades céramique accueillent des garde-corps vitrés avec montants métalliques de la couleur de la façade.

Les menuiseries y compris les bow-windows, leurs volets roulants et leurs BSO sont de teinte gris anthracite.

Attique :

Le niveau d'attique est revêtu d'un enduit minéral d'une teinte légèrement plus soutenue que les étages inférieurs et est caractérisé par ses nombreuses baies double hauteur en aluminium, de teinte gris clair. Les quelques menuiseries simple hauteur sont quant à elles en PVC plaxé teinte dito baies double hauteur.

Les garde-corps des balcons et terrasses sont également constitués du barreaudage métallique décrit plus haut.

Façades des bâtiments A, B, G et H (Seine)

Les revêtements de ces façades sont :

- Sur le corps du bâtiment à l'exception des deux pans de façade intérieurs des bâtiments G et H, non visibles depuis le domaine public : un bardage en céramique striée teinte claire (blanc perlé)
- Sur le reste des bâtiments, de l'enduit minéral - teinte claire (blanc)

Les menuiseries de façade sont de teinte gris clair y compris volets roulants et BSO.

Les portes de garage sont constituées de grille en serrurerie barreaudée, de teinte gris clair.

Les garde-corps sont vitrés.

Faïlles :

Les façades des failles sont traitées en enduit monocouche teinte claire.

Les trois portes d'accès aux logements et à la loge gardien sont des portes métalliques teinte de la façade.

L'unique baie en imposte est en PVC plaxé.

Toitures et cinquième façade

Les toitures sont vierges de tout local technique. Seuls les réseaux et groupes VMC, les édicules de désenfumage des escaliers et édicules d'accès aux toitures y sont installés.

Les cheminements de ces réseaux sont étudiés pour être les plus courts et discrets possibles. Des fenêtres de toit aluminium teinte gris clair sont également prévues pour la ventilation et l'éclairage de certains appartements du dernier niveau.

Les toitures sont plantées de végétations (voir chapitre paysage).

Les garde-corps techniques sont constitués de barreaudage métallique teinte claire.

Clôtures

Les clôtures sur rue, implantées en périmétrie du terrain sont constituées de grilles en serrurerie peinte teinte gris clair, sur mur bahut maçonné, en enduit lisse teinte dito enduit façades rez-de-chaussée. Les clôtures sur limite séparative de propriété sont constituées de grilles en serrurerie.



Perspective aérienne du projet



Vue depuis quai Giquel



Vue depuis angle rue du Port / rue Blériot



Vue depuis square Henri Giffard



Vue depuis angle rue Auguste Perret / rue Blériot

2.4 Le traitement des espaces libres, les plantations conservées et nouvelles

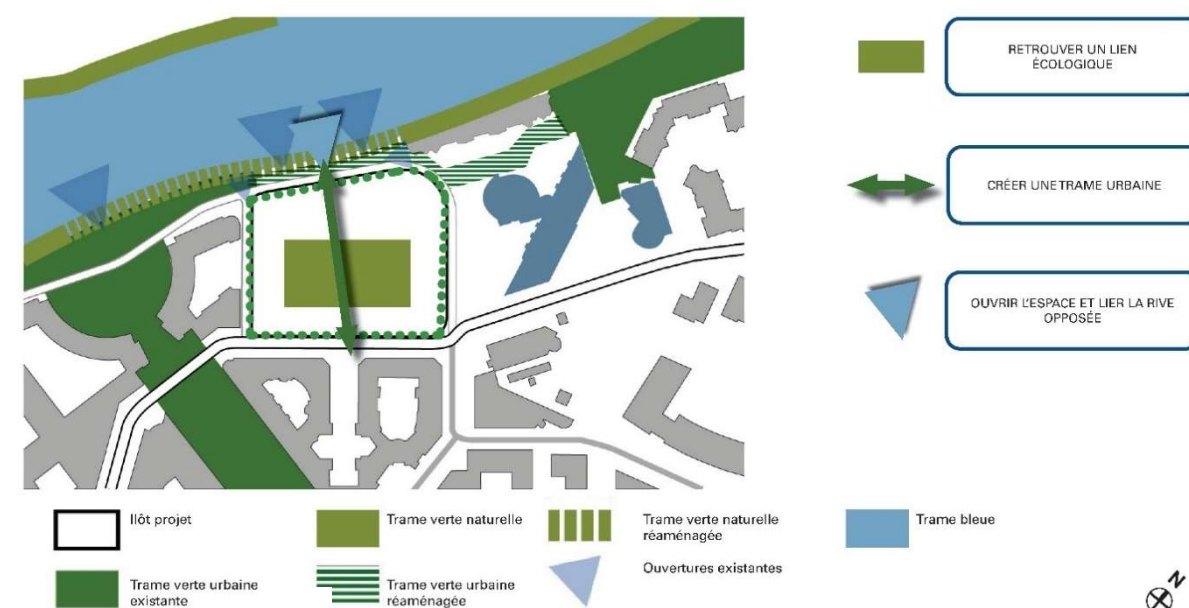
Dans le cadre de l'intégration du projet dans la trame paysagère avoisinante, le projet prévoit une large végétalisation des espaces accessibles. Le projet se veut être un facteur positif de connectivité en milieu urbain en travaillant la végétalisation sur chacune des zones qui la compose.

Le terrain assiette du projet prend place en face de la Seine, et de l'île de Chatou dite « île des Impressionnistes ».

Le quartier dans lequel il s'inscrit est caractérisé d'une part par la présence de la Seine et de ses abords riches en diversité d'habitats, et d'autre part, par le langage d'aménagement qui reprend certains codes de l'impressionnisme en proposant des espaces variés, avec une végétation aux formes douces et accueillantes qui ont fait la réputation de ces bords de Seine.

Afin d'ancrer le projet dans son contexte, ses espaces paysagers adopteront le même vocabulaire d'aménagement.

Le travail de végétalisation de chaque zone qui compose ce projet paysager permet de créer une nouvelle trame verte urbaine, facteur de connectivité écologique. L'implantation du bâti permet quant à lui d'ouvrir les espaces paysagers sur les rives de Seine et d'intégrer le projet à sa trame bleue.



Les espaces publics autour de la parcelle sont marqués par la présence d'alignements d'arbres, de massifs fleuris, de haies arbustives, ou de prairies fleuries. Cette végétation se poursuit jusqu'en cœur d'îlot.

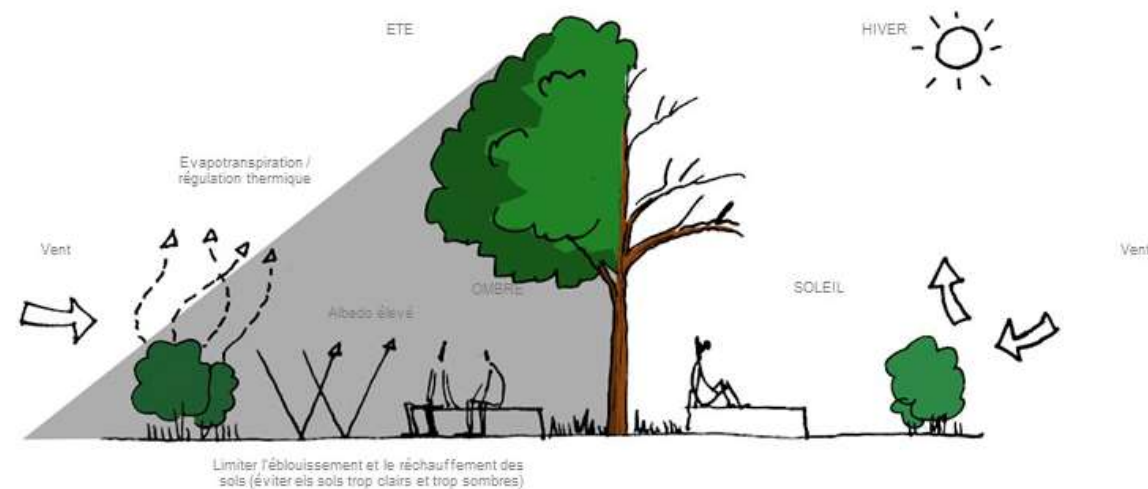
L'espace central en cœur d'îlot -dont la végétation est implantée sur une surface maximale- est une zone de nature ouverte à tous les résidents, et apparaît comme le pivot de cette approche.

Les résidents pourront déambuler ou se reposer au cœur d'un jardin accueillant dans lequel ils se promèneront sur des chemins aux formes naturelles. Ces espaces sont agrémentés de bancs en bois qui leur offriront l'opportunité de pauses de lecture ou de détente en observant la nature. La végétalisation importante des espaces accessibles aux résidents permet d'implanter des sujets arborés de grande taille une fois à maturité grâce à une épaisseur de substrat adaptée.

Les failles latérales du projet permettent de créer un espace ouvert sur la rue du Port et sur la rue Auguste Perret, tout en permettant à l'air de circuler dans le cœur d'îlot.

Ce dispositif favorise un système végétation/air qui joue un rôle de régulateur thermique : en effet, le flux d'air qui circule en confrontation avec la végétation et les aménagements paysager (cf. schéma ci-dessous) permet de :

- Réduire la réflexion solaire
- Réduire l'évapotranspiration
- Abaisser la température de quelques degrés



Tous les bâtiments participent à cet élan vert. Ponctuellement, les balcons accueillent des jardinières plantées. Les terrasses en attique des bâtiments C, D E et F sont végétalisées. Des jardinières sont installées afin de poursuivre cette démarche verte et avoir un développement du cortège végétal dans les étages supérieurs.

Plus haut, la toiture accueille des plantations de vivaces et sedums et offrent à l'avifaune un refuge protégé et inaccessible.

Tous les espaces paysagers sont pourvus de mobilier d'accueil de la faune sauvage très présente au bord du fleuve. Hôtel à insecte, gîte à coccinelle au rez-de-chaussée, nichoirs pour l'avifaune dans les arbres et sur la toiture et autres éléments d'accueil et gîte notamment à abeilles solitaires en toiture.

Description des espaces paysagers

Le jardin du RDC

Les aménagements du RDC sont soumis à deux difficultés techniques :

- Le cœur du projet, en pleine terre, est traversé par des réseaux qui doivent rester accessibles et qui imposent des contraintes d'aménagements surfaciques (impossibilité de planter des arbres ou arbustes à proximité du réseau).
- Le reste des espaces paysagers est sur dalle, ce qui implique des contraintes techniques : gestion des eaux de pluie, de l'étanchéité, ainsi que des épaisseurs de substrat pour permettre le bon développement des végétaux

L'axe de la servitude devient, dans le projet, la colonne vertébrale des aménagements. Il marque les bâtiments et les espaces paysagers.

Pour affirmer cet axe et lui redonner un aspect plus en accord avec le langage paysager adopté, il est pourvu d'une pergola en bois, plantée, sur tout son linéaire. Pour accentuer encore l'aspect majeur de cet axe, un revêtement de sol en dalle granit est utilisé.



Référence : Pergola plantée, végétalisation à terme

De part et d'autre de la pergola se développent deux jardins intérieurs formalisés de la même manière.

Les formes que prennent les aménagements paysagers, à savoir des plantations aux lignes souples jouant des modelés de terre et des buttes qu'ils génèrent ainsi que des différentes hauteurs de plantations (prairie fleurie, vivaces basses et hautes...) libèrent des espaces de déambulation variés de formes organiques. Ils sont traités au sol en sable stabilisé renforcé de couleur naturelle.

De ces chemins bucoliques émergent des accès aux terrasses privatives volontairement contrastés à la fois par le matériau employé (brique sur champ) et par leur rectitude.

L'espace central accessible à tous, est entouré de terrasses privatives appartenant aux logements du RDC, donnant sur ce jardin.

Pour donner de l'intimité à ces espaces extérieurs, sauf à de très rares exceptions, des jardinières maçonnées de 60 cm de hauteur et d'environ 1m de largeur sont implantées à leur pourtour et accueillent des haies fleuries pouvant monter jusqu'à 2 m à maturité. A partir de ces haies, la végétation se prolonge dans le jardin jusqu'à son centre.

Habillage des édicules techniques :

Les édicules présents dans les espaces verts seront habillés de végétation : Ainsi, l'accès au sous-sol qui émerge au centre du jardin sera-t-il habillé d'une treille en bois, végétalisée à l'aide de plantes grimpantes (cf palette végétale). Son toit sera pourvu d'une végétalisation semi intensive à l'instar des toitures du projet.

Afin de ne pas nuire à la fonctionnalité de cet ouvrage qui comporte quatre grille latérales, l'édicule VH sera quant à lui dissimulé derrière des bosquets d'arbustes.

Les terrasses privatives du RDC sur cœur d'îlot :

Le sol des terrasses privatives, ceintes des jardinières décrites plus haut, est habillé d'un dallage minéral type grès cérame utilisé également pour les bandes stériles qui longent les bâtiments en cœur d'îlot.

Dans deux cas, en RDC de la cage A et de la cage H, des contraintes techniques ne permettent pas d'assurer le l'intimité de tout ou partie de la terrasse par une jardinière. Il y est donc prévu une clôture à barreaudage bois, occultante de hauteur 1,4 m.

Le limite entre deux terrasses privatives est formalisée par un claustra en bois de 2.00m de hauteur (cf illustration chap traitement des limites), comme la jonction entre jardinières et façades.



Référence : Jardinière béton, juste après les plantations

Rue du Port au RDC

Le long de la rue du Port, l'espace entre la clôture en limite de propriété et la façade nous permet d'installer des jardinières de 80 cm de large et 80 cm de hauteur. Celles-ci seront plantées d'arbustes et de plantes grimpantes qui se développeront le long de cette clôture.



Le pied de bâtiment ainsi fleuri accompagne et annonce les aménagements paysagers publics.

Les balcons et terrasses hautes accessibles

Certains balcons sont agrémentés de jardinières plantées, jouant le rôle de lien paysager vertical.

Les terrasses d'attique, revêtues de dalles minérales type grès cérame, sont aménagées avec des jardinières de grandes dimensions (plusieurs mètres de longueur et une épaisseur de terre de 80cm) qui accueillent des plantations arbustives. Elles permettent de prolonger la trame verte jusqu'en haut du bâtiment et d'offrir une ambiance végétale et fleurie, apaisante aux résidents.

Elles sont pourvues, en leur centre des mêmes claustras en bois qu'au RDC qui permettent de leur donner l'intimité nécessaire à leur usage privatif (cf illustration chap traitement des limites).

Les toitures

Toutes les toitures inaccessibles sont végétalisées. Il y est prévu une végétation semi intensive avec une épaisseur de substrat de 30 cm. Au cœur de ces toitures seront installées des aires d'accueil pour l'avifaune très présente au bord du fleuve.

Ces zones plantées en toitures sont entourées d'une bande stérile en gravier calcaire.



Référence : Toiture plantée semi intensive, végétalisation à terme

L'ensemble du bâtiment est de cette manière intégré dans la trame écologique proche

Les matériaux extérieurs

Tous les matériaux utilisés pour le projet d'espaces verts ont un aspect naturel pour renforcer l'identité forte du projet dans une recherche d'authenticité paysagère en lien avec les espaces à forte valeur écologique environnants.

Références :



Revêtement de type dalle granit, axe central RDC



Revêtement de type pavés granit, porche principal RDC



Revêtement de type sable stabilisé, circulation jardins latéraux RDC



Revêtement de type briques posées sur chants, accès terrasses privatives RDC



Revêtement de type dallage grès cérame, terrasses privatives et bandes stériles RDC



Soutènements aluminium courbes (soutènements pour plantations et séparation des matériaux)



Graviers, bandes stériles sur toiture



Banc bois

Les plantations conservées et nouvelles

Les quelques plantations situées au centre du site sont supprimées, les sous-sols des nouveaux bâtiments occupant toute l'emprise de la parcelle, hormis l'axe central dédié à la servitude liée à la canalisation enterrée.

La stratégie végétale se traduit par l'implantation d'un cortège végétal pluristratifié (arbres, arbustes, herbacées, grimpantes) composé principalement d'espèces indigènes rustiques et bien adaptées aux conditions du milieu, sa pédologie et son climat.

Nous connectons ainsi le projet à un milieu écologique existant et pouvons créer des ambiances végétales à l'aspect libre et bucolique.

Références :



Arbres plantés :

Compte tenu de la superficie du terrain (6318 m²), le PLU impose la plantation de 3 arbres de grand développement ou de 2 arbres de moyen développement et 2 arbres de grand développement (terrain d'une superficie supérieure à 1000m²).

Le projet prévoit la plantation de 27 arbres de moyen développement et de 3 arbres de grand développement (2 sophoras et un acer campestre). Il répond donc aux exigences du PLU.

Les détails des espèces végétales prévues sont décrits dans la notice architecturale et paysagère. (PC4)

Prairie fleurie

Mélange de type Tom pouce vivace connect de chez nova flore



Toitures végétalisées

Référence : Mélange de type lavandulis de chez écovégétal



Traitement des limites

Les limites sont toutes traitées par des clôtures qui sont de trois types :

- En périphérie, les clôtures sont à barreaudage métallique thermolaqué. Elles mesurent 2m de hauteur et sont posées sur des plots béton enterrés afin de laisser la libre circulation de l'eau au niveau du sol en cas d'inondation.



Référence : claustra bois

2.5 L'organisation et l'aménagement des accès au terrain et aux aires de stationnement

Les bâtiments sont desservis par quatre voies : la rue du Port, la rue Auguste Perret, la Rue Louis Blériot et le quai Adolphe Giquel.

Accès véhicules

L'accès aux parkings souterrains se fait par deux voies en sens unique depuis le quai vers la rue Blériot que sont les rues Auguste Perret et du Port, cette dernière ayant néanmoins une portion à double sens pour permettre la desserte du parking de l'immeuble voisin rue du Port depuis la rue Louis Blériot.

La rampe d'accès au parking Ouest est placée sur la rue du Port sous l'emprise du bâtiment A et celle du parking Est rue Auguste Perret sous l'emprise du bâtiment H.

Ces rampes, à double sens, ont une largeur de 5,50 m. Des dispositifs de sécurité et d'amélioration de la visibilité seront mis en place pour faciliter l'entrée et la sortie des véhicules. Dans les deux cas l'espace résiduel entre portail et voie roulante permet de stationner en attendant l'ouverture des portes sans gêner la circulation.

Chacun de ces accès nécessite l'abattage d'un arbre et la création d'un bateau.

Des bateaux seront réalisés sur chaque entrée parking dont les portes sont prévues ajourées pour permettre le libre écoulement de l'eau en cas de crue.

Côté Sud-Est le bâtiment est longé par la rue Blériot, voie en double sens.

Le projet ne prévoit pas la création de nouvelle voie carrossable. Les voies existantes présentent des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage des ordures ménagères, déménagement, livraisons.

Les locaux déchets sont systématiquement accessibles par l'extérieur.

- Au cœur du site, pour clôturer les terrasses privées, nous installons des clôtures à barreaudage bois, ajourées, posées sur muret béton (murets de soutènement des jardinières) d'une hauteur de 60cm Hauteur totale (muret + clôture) : 1,20m.



Référence : jardinière avec clôture

- Entre les terrasses privatives du RDC et en limite entre les terrasses hautes, des claustras en bois opaques permettent de recréer de l'intimité entre voisins. Hauteur totale des claustras : 2.00m

Par ailleurs, un accès réservé dans le cadre de la servitude de réseaux SIAAP, SEVESC et RTE à leurs véhicules de service et de maintenance est prévu par le porche.

Accès piétons et vélos

Cœur d’îlot :

Le cœur d’îlot est accessible à la fois par le porche rue Louis Blériot et par le quai Adolphe Giquel afin d’assurer une perméabilité piétonne et mobilité douce aux résidents à travers l’îlot. Les piétons et les vélos cheminent sous une longue pergola depuis l’entrée quai Adolphe Giquel jusqu’au porche traversant du bâtiment Blériot.

Les rez-de-chaussée

En plus des halls d’accès aux différents bâtiments, les rez-de-chaussée regroupent toutes les fonctions annexes : encombrants, ordures ménagères, une partie des locaux vélos et l’ensemble des locaux poussettes, les locaux techniques pour le fonctionnement du bâtiment (en particulier deux transformateurs – rue du Port et rue Auguste Perret – et deux locaux sous station) ainsi que les commerces/activités, la crèche sur la rue Louis Blériot et les 15 logements. Les accès aux halls A et B sont situés sur la rue du Port. L’accès au bâtiment C se fait par la rue Louis Blériot, celui aux bâtiments D et E par le porche qui relie la rue Blériot au cœur d’îlot et ceux des immeubles F, G et H par la rue Auguste Perret. Le hall du bâtiment H est également accessible directement par le jardin intérieur.

Les halls des bâtiments A, B, G et H ont deux altimétries différentes, celles du domaine public au droit de chacun d’entre eux, d’une part et celle du rez-de-jardin (28,60 NGF). Ces deux niveaux sont reliés chaque fois par quelques marches et un ascenseur à double entrées.

Huit logements sont accessibles uniquement depuis le cœur d’îlot par leurs terrasses privatives au RDC :

- bâtiment A : A001,
- bâtiment C : C001,
- bâtiment D : D001 et D002,
- bâtiment E : E001,
- bâtiment G : H006 et H007,
- bâtiment H : H002.

Deux logements au RDC du bâtiment B (C002 et C003) sont accessibles par la faille rue du Port accessible elle-même depuis la rue ou par le hall du bâtiment C.

Les accès aux quatre commerces/activités dont la crèche se font depuis la rue Louis Blériot ; le volume de la crèche est traversant et s’ouvre sur le cœur d’îlot bénéficiant ainsi d’un espace extérieur privatif.

Il est à noter que, compte-tenu de ces accès, une adaptation du domaine public est à prévoir avec la mise en place d’un traitement minéral en lieu et place de bandes végétalisées.

a. Les mezzanines

Les accès aux mezzanines se font par les failles. Chacune d’entre elles donne accès à un monte-charge dédié.

b. Les étages supérieurs

Les immeubles sont tous conçus de manière semblable : circulations verticales, escaliers et ascenseurs desservant les paliers d’étages.

c. Les sous-sols

Les sous-sols sont accessibles aux piétons depuis les cages logements uniquement par les ascenseurs desdites cages.

Cinq escaliers d’issue des sous-sols débouchent, quant à eux, sur la voie publique et un sixième dans le jardin en cœur d’îlot : rue Auguste Perret (1), Rue Louis Blériot (3), rue du Port (1).

Locaux vélos :

459 emplacements vélos sont réparties entre les rez-de-chaussée des bâtiments, les deux mezzanines du bâtiment Blériot, les deux poches de sous-sol et un local en cœur d’îlot.

Des dispositifs d’accroche et de superposition sont prévus et indiqués sur les pièces graphiques. Ils permettent de prévoir :

438 emplacements superposés

6 emplacements perpendiculaires/en épi à 45°

15 en placements parallèles

L’ensemble des locaux sont clos, couverts et éclairés.

239 de ces places sont situées au rez-de-chaussée :

Un local vélos de 80 places implanté le long de la pergola, proche de l'entrée sur le quai Adolphe Giquel, accessible par le porche sur Louis Blériot et par le portail d'accès sur le quai Giquel.

Un local vélos de 16 places accessible par la faille rue du Port.

Deux locaux vélos respectivement de 20 et de 36 places accessibles par la rue Louis Blériot.

Deux locaux vélos de part et d'autre du porche de 23 et 24 places.

Un local de 7 places accessible par la faille Auguste Perret

Un local de 33 places est prévu également au nord sur rue Auguste Perret.

La capacité des mezzanines est de 139 places réparties au sein de 4 locaux. Ils sont desservis par un monte-charges vélos accessible depuis chacune des failles, dans l'emprise des bâtiment C (65 places) et F (74 places). Les ascenseurs et escaliers des bâtiments C, D, E et F donnent également directement dans ces locaux vélos.

Enfin, 81 places sont réparties au premier sous-sol respectivement 32 dans le parking Ouest et 49 dans le parking Est.

A ces surfaces, viennent s'ajouter, accessibles par chaque hall des locaux poussettes pour une surface totale d'environ 56 m².

III . MODALITES D'EXECUTION DES TRAVAUX

3.1-Travaux de déconstruction préalables

La réalisation du projet AMEX nécessite la démolition des bâtiments présents sur le site. Cette démolition interviendra dans le cadre de la présente demande de permis de construire valant démolition. Des diagnostics ont d'ores et déjà été réalisés pour devenir de manière exacte les zones en présence d'amiante sur le site. De plus, conformément à la réglementation, un diagnostic des Produits, Equipements, Matériaux et des Déchets (P.E.M.D.) a également été réalisé.

Lors de la démolition des bâtiments et notamment des infrastructures, les voiles périmétriques donnant sur rue seront conservés afin de préserver l'intégrité des voiries.

3.2- Fondations, infrastructures et superstructures

Les fondations des nouvelles constructions seront profondes de type pieux ou de type radier général. Selon les premières études, la première solution est privilégiée.

Les voiles périmétriques, les voiles intérieures, les poteaux, les poutres, les planchers et les noyaux (escaliers/ascenseurs) des infrastructures seront réalisés en béton coulé en place.

Les voiles de façades, les voiles intérieures, les poteaux, les poutres, les planchers, les balcons et les noyaux de la superstructure seront réalisés en béton coulé en place.