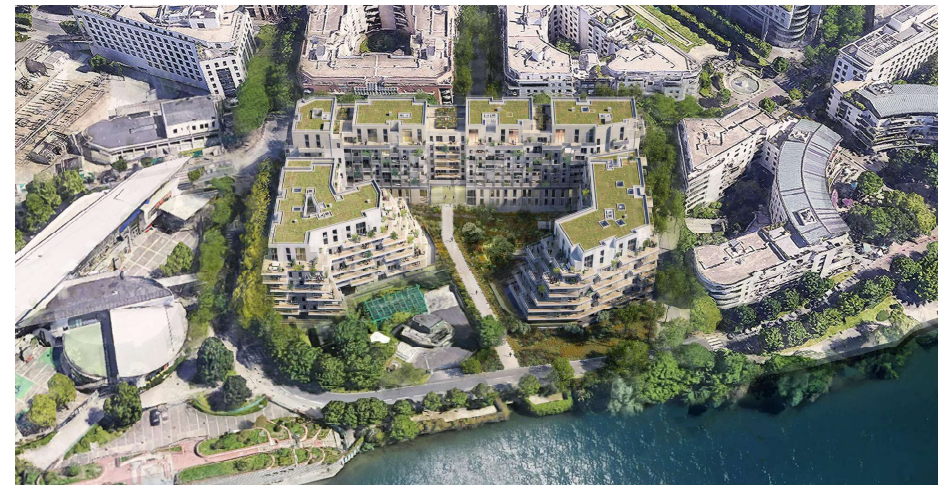


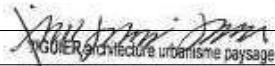
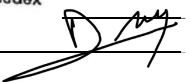
ILOT BLERIOT GIQUEL

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 Paribas 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 Racoul 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 sccv@viguiers.com - www.viguiers.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 4	DESIGNATION : NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGE					DATE : MARS 2025		
						FORMAT : A		
						ECHELLE :		
EMETTEUR VIG	PROJET REX	PHASE PC	N° DOC. 401	TYPE DOC. A3	BAT GEN	NIV TTN	LOT ARC	INDICE

PC4 NOTICE DE PRESENTATION

Art. R.431-8 du Code de l'Urbanisme

I. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.....	2
I.1 Surface du terrain et références cadastrales	2
I.2 Contexte urbain et abords	2
I.3 Etat initial du terrain	7
 II. PARTIS PRIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE	11
II.1 Aménagement du terrain,	11
II.2 Certification et label	13
II.3 Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants	13
II.4 Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain	15
II.5 Matériaux et couleurs des constructions	16
II.6 Traitement des espaces libres	19
II.7 Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement	22
II.8 Respect réglementaire	25
II.9 Projet paysager	30
.....	33
 ANNEXE.....	34
ANNEXE 1 : Respect de l'emprise au sol des bâtiments – article 3.2.a du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Hauts-de-Seine (PPRI 92)	34

I. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

I.1 Surface du terrain et références cadastrales

Le terrain d'assiette du projet est situé à Rueil Malmaison, 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).

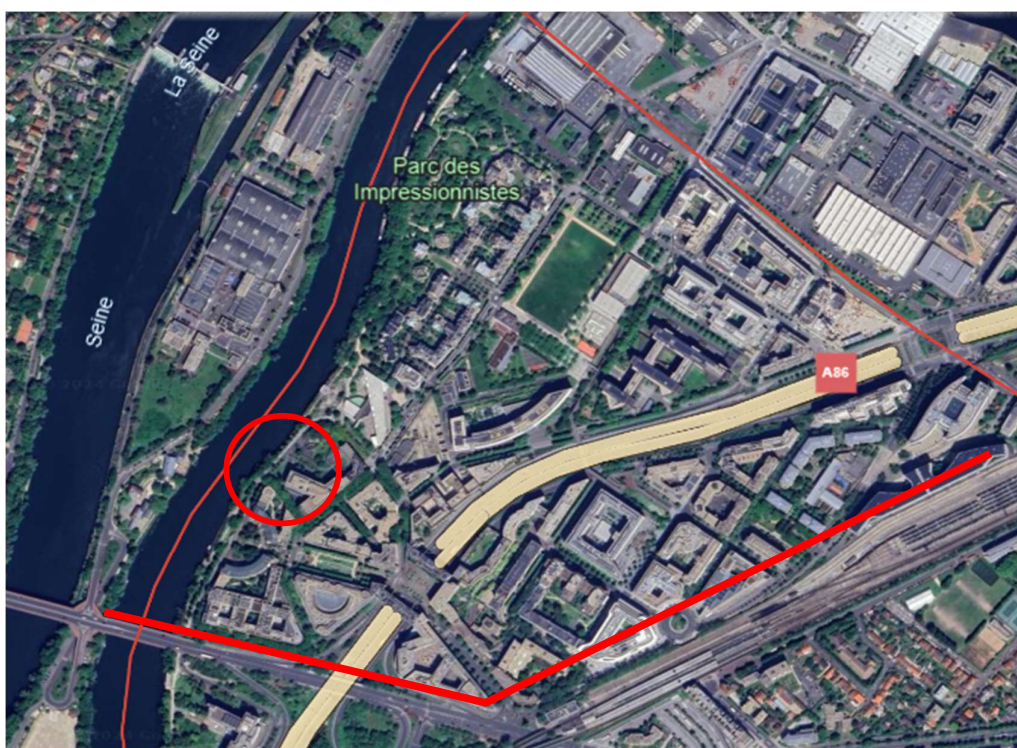
Il est composé de plusieurs parcelles cadastrales – section AB :

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

I.2 Contexte urbain et abords

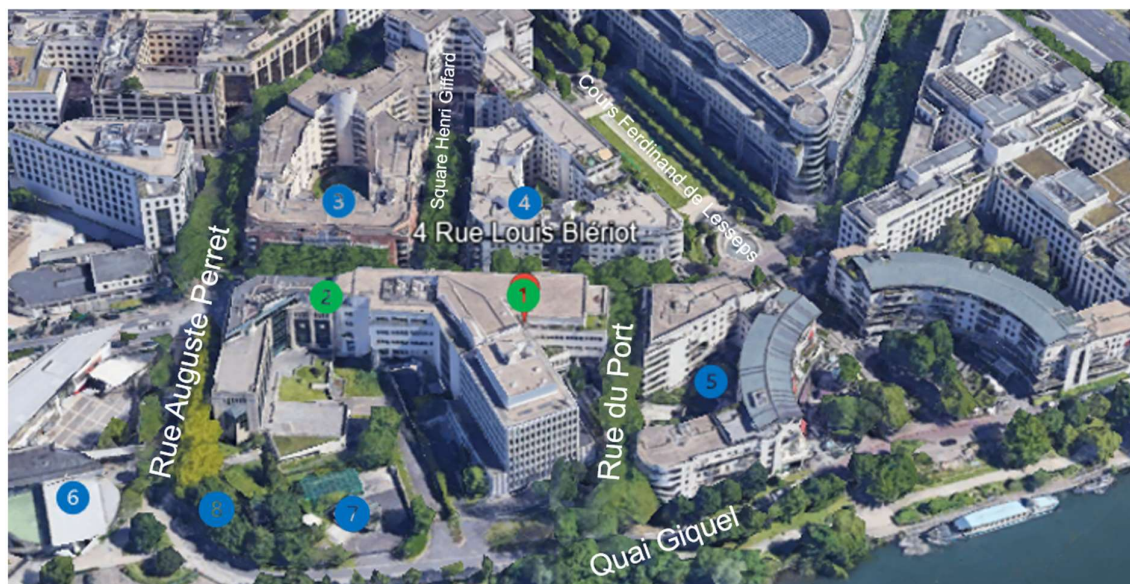
La ville de Rueil-Malmaison est une commune du département des Hauts-de-Seine particulièrement étendue, limitrophe des villes de Nanterre, Suresnes, Saint-Cloud, Garches et Vaucresson dans les Hauts-de-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Bougival, Croissy-sur-Seine et Chatou dans les Yvelines.

Elle est divisée en 12 villages (ou quartiers) dont 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.



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.

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).



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, d'une hauteur d'environ 22,30m



- 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, d'une hauteur d'environ 22,00m



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 :

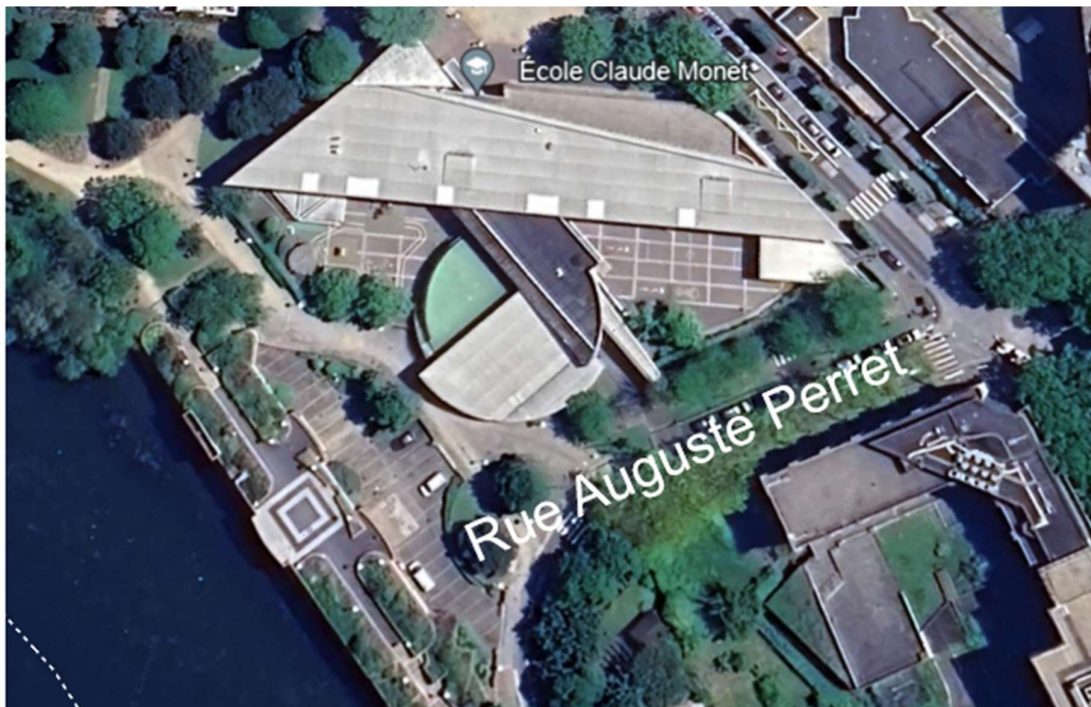
- Un bâtiment en arc de cercle dont la face concave est tournée vers la place des Impressionnistes et la face convexe vers la Rue du Port, à environ 25 m de celle-ci.
- Deux retours perpendiculaires au bâtiment principal et parallèles à la Seine dont les pignons sont implantés à l'alignement de la rue 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.

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 Auguste Perret, une rue large de près de 18 m, le terrain fait face à l'école Claude Monet ⁶ un bâtiment sur deux niveaux caractérisés par son excoissance circulaire et son retrait de la rue :



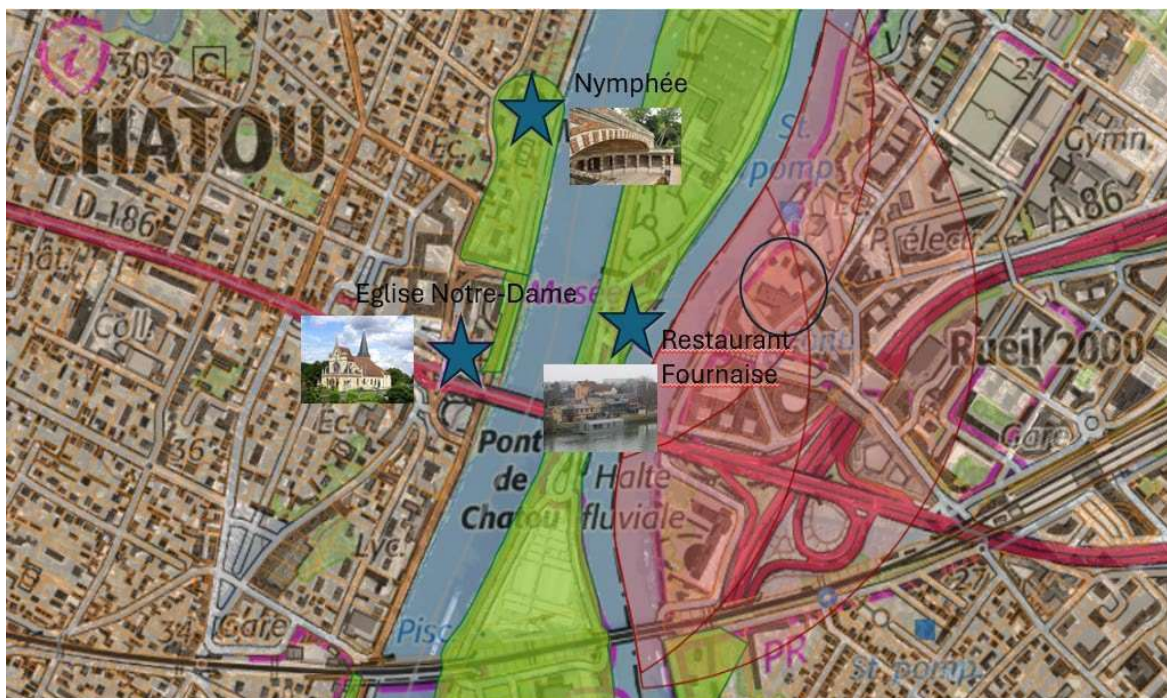
Au Nord-Ouest, entre le Quai Adolphe Giquel, la Seine et le bâtiment ², la parcelle cadastrée AB 0408 accueille un équipement du SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) ⁷ dit « îlot de survie » destiné à protéger les différentes espèces de poissons en cas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

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

Ces trois monuments sont séparés du projet par la Seine.



Zonage PLU :

- Le terrain d'assiette se situe dans la zone UG du plan local d'urbanisme de Rueil Malmaison

PPRI :

Le terrain d'assiette est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Seine dans le département des Hauts de Seine à cheval entre la zone C « zone urbaine dense » et la zone dite « hors submersion ».

SCoT Métropolitain :

Le terrain d'assiette est concerné par les prescriptions 41, 42 et 35, 36 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT de la Métropole du Grand Paris [SM1] qui sont visées par la « carte des Projets » ; et les prescriptions 115, 130, 135 et 136 qui sont visées par la « carte des risques ». Le projet est compatible avec les normes visées par la « Carte des Projets » et par la « Carte des Risques » du SCoT approuvé lors du 13 juillet 2023

Autres dispositions applicables :

Le terrain d'assiette est concerné par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), notamment sur les orientations suivantes :

- Poursuivre le renouvellement urbain grâce à notre projet de démolition/reconstruction
- Stimuler le commerce grâce à la création de trois commerces et d'une crèche en RDC de nos immeubles
- Renforcer la trame verte grâce à notre cœur d'îlot paysager

Autres :

- ZAC Rueil 2000 extensions
- Périmètre de droit de préemption du commerce
- Périmètre de droit de préemption urbain simple
- Zone assez favorable à l'infiltration
- Proximité d'une voie de classe 4 (30m) (Voie Guy de Maupassant) et proximité d'une voie en classe 3 (100m) (Rue Auguste Perret)
- Présence d'un emplacement réservé de voirie – angle rue Louis Blériot et rue Auguste Perret prévu au PLU (5 - Règlement et liste des emplacements réservés et des éléments du patrimoine)

I.3 Etat initial du terrain

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

Il présente un dénivelé important (près de 2,20 mètres) entre la rue Louis Blériot ayant pour cote de niveau 29.91 NGF, à son point le plus haut à l'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 la même 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).

Actuellement, deux bâtiments sont édifiés sur le terrain comme déjà évoqué.

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 comporte deux niveaux de stationnements en sous-sol auxquels les véhicules accèdent par une rampe située Quai Giquel.



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 ②, 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 constitué d'un RDC + 5 niveaux dont un attique et présente une largeur d'environ 12 mètres. Il comporte lui aussi deux niveaux de stationnement en sous-sol auxquels les véhicules accèdent par une rampe dont l'entrée se situe rue Auguste Perret. Le hall d'accueil est quant à lui 2, rue Louis Blériot, à l'angle avec la rue Auguste Perret :



Végétation présente sur le site

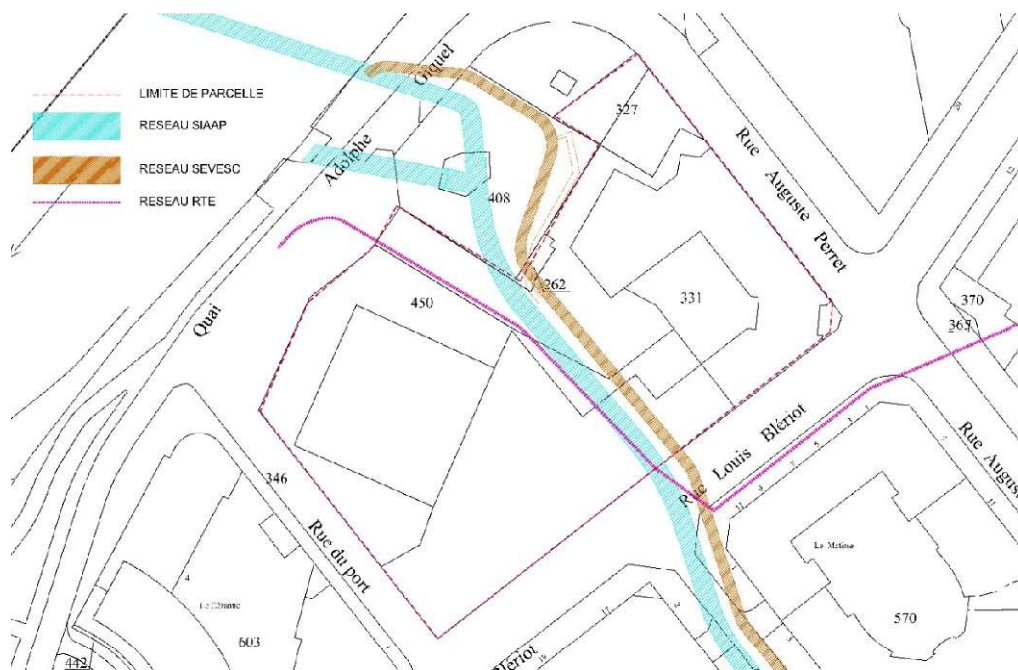
Le terrain ne comporte pas de végétation remarquable. La végétation présente sur le site consiste en des zones de pelouse, majoritairement, sur dalle et de 9 arbres. Ces arbres, supprimés pour la mise en œuvre du projet, seront remplacés par 30 arbres dont trois de grand développement.

Servitudes et contraintes s'exerçant sur le terrain

- **Réseaux : Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisme autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques et d'électricité :**

Le sous-sol est grevé d'une servitude de passage de plusieurs réseaux du SIAAP, SEVESC et RTE. Ces réseaux doivent être visitables par les agents et ont pour dimensions :

- Réseau SIAAP : diamètre de 3,75m
- Réseau SEVESC : ovoïde de 2m de largeur et 2,70m de hauteur.
- Réseau GRTgaz : diamètre 1,50m



La servitude liée au passage de ces réseaux est complétée d'une servitude de non-édification sur la bande intéressée ainsi que l'interdiction de plantation d'arbres et arbustes sur cette même bande.

Il demeure également une convention de vue commune réciproque sur chacune des propriétés AB n°0450 (comprise dans notre terrain d'intervention) et AB n°0408 (hors périmètre d'intervention). Cette servitude implique, pour une bande de 6m de largeur, une zone non aedificandi imposée au Règlement type d'Urbanisme du Département des Hauts de Seine et ceci sur une longueur d'environ 43m.

D'autres servitudes plus anciennes deviennent caduques du fait du regroupement parcellaire.

Les plans détaillés de ces servitudes sont fournis en annexe – PC2.3.

Démolitions

Les bâtiments existants sont destinés à être démolis pour leur quasi-totalité, à l'exception d'une partie des parois périmétriques des sous-sols.

Les 9 arbres présents sur site sont destinés à être abattus pour être remplacés par une trentaine d'arbres.

II. PARTIS PRIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

II.1 Aménagement du terrain,

Zones creusées en sous-sol

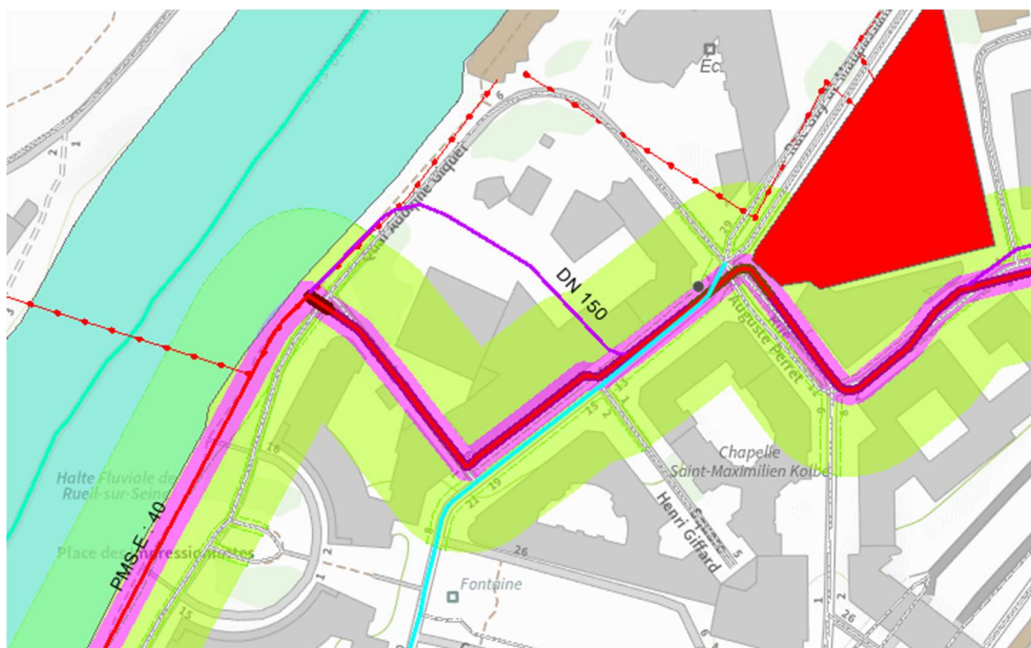
A l'état existant le terrain est occupé par deux bâtiments sur deux niveaux de sous-sol :

Bâtiment rue du Port / rue Louis Blériot :

Son sous-sol occupe une emprise de 2380 m² environ et sa dalle la plus basse se situe à un niveau de 23.07NGF et ponctuellement à 21.20NGF.

Bâtiment rue Auguste Perret / rue Louis Blériot :

Son sous-sol occupe une emprise de 1430 m² environ et sa dalle la plus basse se situe à un niveau de 24.95 NGF.





A l'état projet, le sous-sol représentera une surface supérieure de 1635 m² telle qu'elle est figurée sur le plan ci-dessus et sa profondeur sera de 22.20NGF.

Le projet est donc l'occasion de terrassement (en bleu) ainsi que très marginalement de remblaiement sur une hauteur de 1m entre les cotes de 21.20NGF et 22.20NGF.

Le reste du terrain est une zone de pleine terre.

II.2 Certification et label

Les logements en accession libre seront dotés de la certification NF Habitat, et les logements locatifs sociaux NF Habitat HQE.

II.3 Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Consistance :

Le programme consiste à édifier un ensemble immobilier de 270 logements, 3 commerces/activités et une crèche, 306 emplacements de stationnement voitures et 22 emplacements motos en sous-sol. Le tout est complété par 458 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.

La surface totale de plancher est de 20 061 m², dont 19 363 m² pour les logements et 698 m² de locaux Locaux commerciaux et ERP de type R.

Les immeubles forment trois volumes en R+5+attique, implantés respectivement :

- rue du Port / quai Adolphe Giquel, dénommé « bâtiment du Port/Seine »
- rue Auguste Perret / quai Adolphe Giquel, dénommé « bâtiment Auguste Perret/Seine »
- le long de la rue Louis Blériot, dénommé « bâtiment Blériot ».

Les deux premiers sont appelés ensemble les bâtiments Seine.

Le bâtiment du Port/Seine comporte les deux cages, A et B.

Le bâtiment Blériot comporte les quatre cages, C, D, E et F.

Le bâtiment Auguste Perret/Seine comporte les deux cages, G et H.

Le projet est prévu en 5 niveaux sur RDC plus un attique. Sa hauteur maximale est de 55,61 NGF.

Implantation par rapport aux voies publiques et limites séparatives

Voies publiques

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.
- Ponctuellement, rue Louis Blériot : le porche est implanté en retrait au niveau RDC comme une invitation à pénétrer sous le porche pour rejoindre le cœur d'ilot.
- A l'angle entre la rue Louis Blériot et la rue Auguste Perret, afin de respecter l'emplacement réservé inscrit au PLU.

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.

Limites séparatives

Sur la limite séparative nord-ouest, les bâtiments sont implantés en retrait de 1.90 m. Certains balcons/terrasses des bâtiments sont implantés quant à eux en limite séparative avec ces terrains du fait de l'appartenance au domaine public et n'engendrant ainsi pas de nuisance.

Au rez-de chaussées sont implantés les commerces et l'ERP. La hauteur sous dalle nécessaire aux commerces et à l'ERP le long de la rue Louis Blériot, permet de dégager deux vastes mezzanines qui accueillent des stationnements vélos, une partie des locaux techniques de la crèche et des celliers à l'usage des logements.

De la même façon, les logements situés au rez-de-chaussée de ces bâtiments, côté cœur d'îlot, bénéficient d'une grande hauteur encore accentuée par le fait que le RDC y est implanté à 28,6 NGF plutôt que 29,85 NGF et permettant de leur prévoir la possibilité d'aménagements en mezzanine.

Cette double hauteur du RDC qu'on ne retrouve pas dans les immeubles du Port et Auguste Perret génère une différence de hauteur des différents bâtiments bien qu'ils comportent le même nombre de niveaux (R+5+attique). Ainsi, si la hauteur maximum à l'acrotère du bâtiment rue Louis Blériot est de plus 26,70 m environ, celle des bâtiments sur Seine culmine à moins de 23,80 m environ.

L'épaisseur maximum des bâtiments varie entre environ 16 mètres environ (bâtiments Seine) et 19 mètres environ (bâtiment Blériot).

Les volumes des bâtiments Seine 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 les vues. 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.

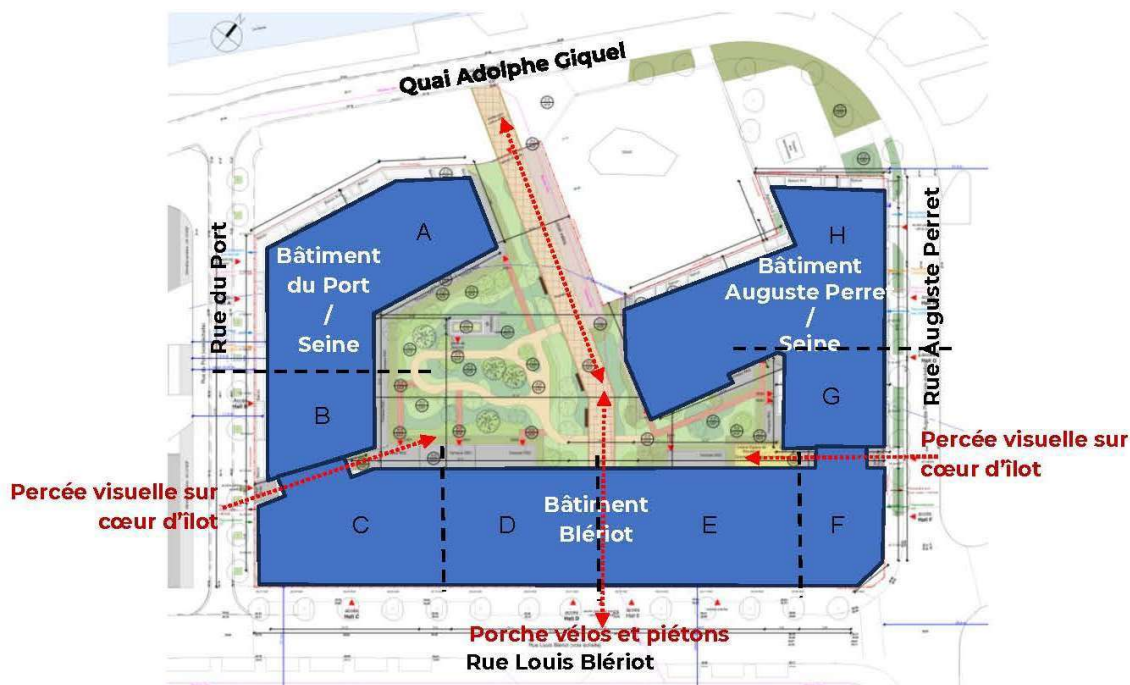
Ils permettent au bâtiment Blériot d'apparaître progressivement au second plan en fond de jardin et de profiter plus largement de vues sur la Seine. Les terrasses généreuses qu'il dégagent au profit des logements qu'ils prolongent leur permettent également de profiter pleinement de leur situation exceptionnelle au bord de l'eau.

Quant à l'immeuble Blériot, il est éloigné des deux autres par deux failles hautes de plus de 5m, 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.

Il se caractérise par son exosquelette, structure régulière ayant pour trame 2,70m environ, qui constitue une « bande active » d'une épaisseur de 1,50 m environ 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 pouvant accueillir différentes fonctions de détente comme de travail et qui font dialoguer intérieur et extérieur et permettent de répondre aux nouvelles exigences de la vie actuelle.

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 environ pour offrir depuis la rue une transparence vers le cœur d'îlot végétalisé et plus loin la Seine.

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



II.4 Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Les clôtures sur rue, implantées en périmétrie du terrain sont en barreaudage métallique teinte claire, sur mur bahut maçonné, en enduit lisse teinte dito enduit façades rez-de-chaussée. Les clôtures sur limite séparative de propriété sont barreaudage métallique teinte claire.

En périphérie, quand le bâtiment n'est pas à l'alignement de la voie publique, les clôtures implantées sont constituées de barreaudages métalliques de teinte claire. Elles mesurent 2m de hauteur environ et sont posées sur des plots béton enterrés afin de laisser la libre circulation de l'eau en cas d'inondation.



Références à titre indicatif

Le long de la rue du Port, le sol de l'espace existant entre la clôture en limite de propriété et la façade est traité en béton désactivé gris clair. Cet espace permet d'installer des jardinières de 80 cm de large environ et 80 cm de hauteur environ qui seront plantées d'arbustes et de plantes grimpantes qui se développeront le long de cette clôture.



Référence à titre indicatif : Plantations à maturité

II.5 Matériaux et couleurs des constructions

Choix constructifs

Les murs de façades, planchers, voiles, poteaux, poutres et toitures terrasses des immeubles sont réalisés en béton coulé en place. L'isolation des façades est placée à l'intérieur. Les escaliers communs sont en béton.

Revêtement de façades

Deux types de revêtement de façade sont prévus :

- Un bardage en céramique striée, de teinte claire,
- Un enduit monocouche type minéral d'aspect lisse de teintes claires

Les menuiseries extérieures sont en PVC plaxé à l'exception des grandes baies des attiques et du rez-de-chaussée et des bow-windows, 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.

Eléments de serrurerie

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, teinte claire. 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. Ils comportent des montants verticaux et main courante horizontale métalliques de teinte gris clair.

Les pare-vues utilisés comme séparatifs entre balcons ou terrasses à partir du R+1 sont également en verre opalescent.

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

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

Les grilles de ventilation en façades sont métalliques de teinte claire.

Descentes EP et boîtes à eau :

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

Façades du 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 très 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 monocouche type minéral d'aspect lisse teinte claire.

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

De part et d'autre du porche, les locaux vélos se démarquent par leur paroi légère en cassettes métalliques perforées teinte claire, 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.

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

Les façades du R+1 au R+5 sont revêtues du même enduit monocouche minéral de teinte identique, à l'exception des parties centrales qui surplombent le porche et qui reçoivent un bardage en céramique strié – teinte claire 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 verticaux et main courante horizontale métalliques de teinte gris clair.

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

Le niveau d'attique est revêtu d'un enduit monocouche 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 teinte dito baies double hauteur.

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

Façades des bâtiments Seine

Les revêtements de ces façades sont :

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

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 avec montants verticaux et mains courantes horizontales métalliques de teinte gris clair.

Faïlles :

Les façades des failles sont traitées en enduit monocouche minéral de type lisse teinte claire.

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

L'unique baie en imposte est en PVC plaxé de teinte gris clair.

Toitures et cinquième façade

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

Des fenêtres de toit sont également prévues pour la ventilation et l'éclairage de certains appartements du dernier niveau.

Les toitures sont végétalisées (cf II.6 ci-dessous).

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

II.6 Traitement des espaces libres

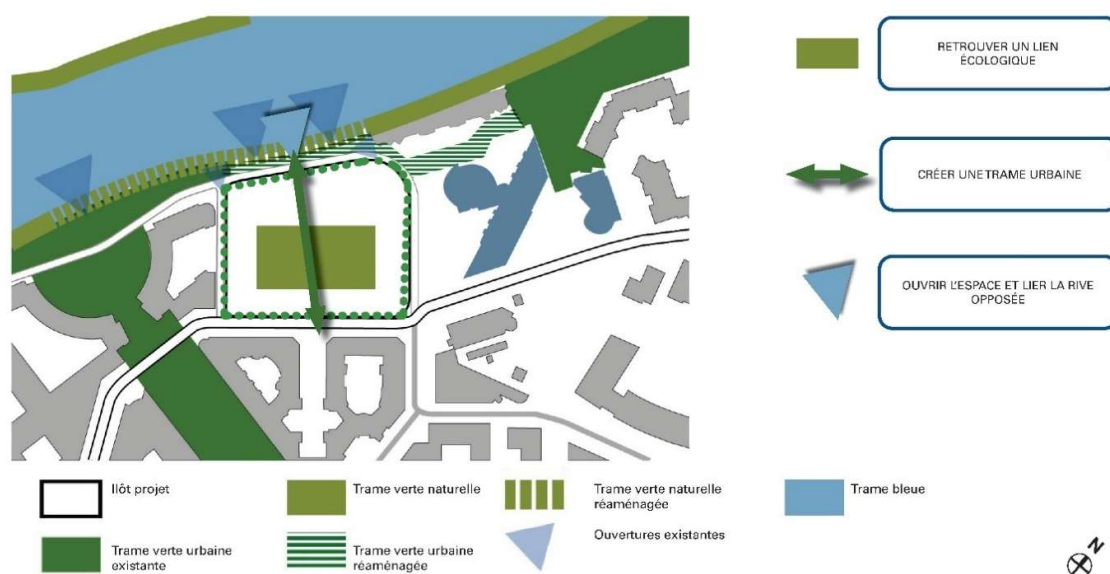
Le terrain assiette du projet prend place en face de la Seine, et de l'île de Chatou dite « île des Impressionnistes ».

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.



Le jardin du RDC

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 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.

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

Les formes que prennent les aménagement 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.

Ces espaces sont agrémentés de bancs en bois. L'épaisseur de substrat implantée permettra aux sujets arborés de grande taille de se développer.

De ces chemins émergent des accès aux terrasses privatives volontairement contrastés par le matériau employé.

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

Sur les murets de soutènement des jardinières sont posées des clôtures à barreaudage bois, ajourées, d'une hauteur de 60cm environ Hauteur totale (muret + clôture) : 1,20m.



Référence à titre indicatif : jardinière avec clôture

Dans deux cas, en RDC de la cage A et de la cage H, des contraintes techniques ne permettent pas d'assurer 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 environ

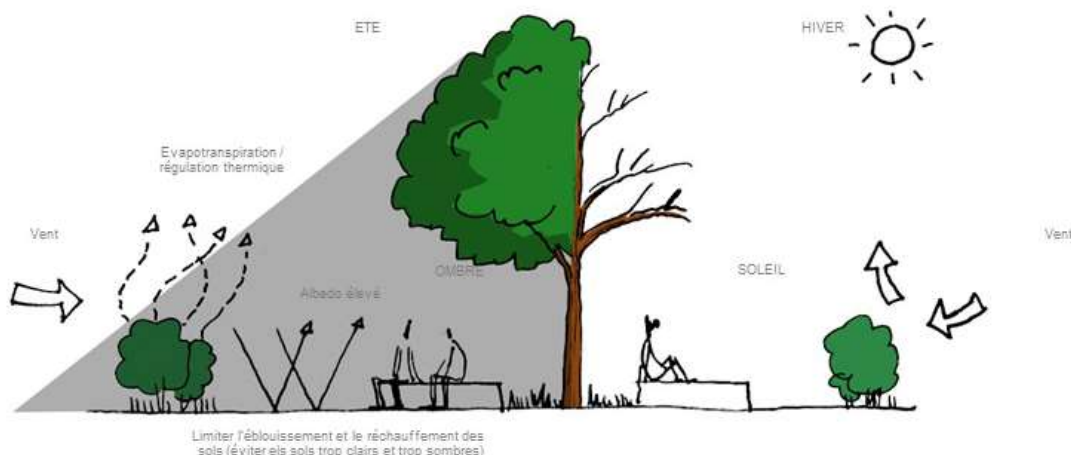
Des claustras en bois d'une hauteur de 2,00m permettent d'apporter de l'intimité entre ces terrasses privatives.

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

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 végétale
- Abaisser la température de quelques degrés



Tous les bâtiments participent à cet élan vert :

Ponctuellement, les balcons accueillent des jardinières rapportées 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.

Habillage des édifices techniques:

Les édifices présents dans les espaces verts seront habillés de végétation : Ainsi, l'accès au sous-sol qui émerge au centre du jardin sera habillé d'un treillis en bois, végétalisée à l'aide de plantes grimpantes à maturité (cf. palette végétale). Son toit sera pourvu d'une végétalisation semi intensive à l'instar des toitures du projet.

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 environ) 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, de pare-vue opaques dit balcon, qui permettent de leur donner l'intimité nécessaire à leur usage privatif.

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 à titre indicatif : Toiture plantée semi intensive, végétalisation à terme

II.7 Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Accès extérieurs

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

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 mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons.

Les locaux déchets sont systématiquement accessibles par l'extérieur et situés au RdC de chaque bâtiment. Les modalités de calcul des surfaces dédiées au stockage des déchets sont décrites au point II.8 de la présente notice.

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 environ. 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.

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.

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

a. Le 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 le long d'une allée depuis l'entrée quai Adolphe Giquel jusqu'au porche traversant du bâtiment Blériot.

b. Les rez-de-chaussée

En plus des halls d'accès aux différents bâtiments, les rez-de-chaussée regroupent toutes les fonctions annexes : 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 à la cage C se fait par la rue Louis Blériot, celui aux cage 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 de la cage H est également accessible directement par le jardin intérieur.

Les halls des cages 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 . 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 :

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

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

c. Les mezzanines du bâtiment Blériot

Les accès aux mezzanines du rez-de-chaussée se font par les failles. Chacune d'entre elles donne accès à un monte-charge dédié.

d. Les étages supérieurs

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

e. Les sous-sols

Les sous-sols sont accessibles aux piétons depuis les cages logements par les ascenseurs et escaliers desdites cages. Ils sont accessibles aux vélos par les rampes.

Cinq escaliers d'issue de secours 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).

II.8 Respect réglementaire

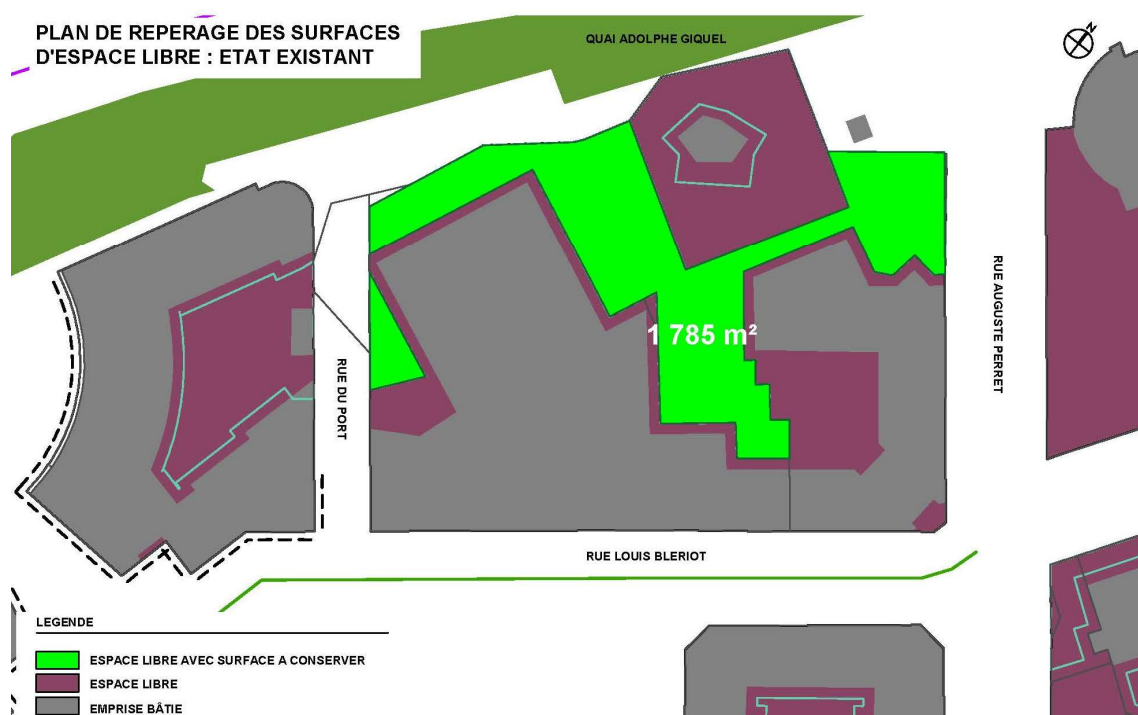
Dans le cas d'un permis groupé valant division, en zone UG, les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, et non par lot par lot. Le projet a donc été conçu ainsi.

✓ Article UG 2-3 Occupation et utilisation du sol - Espace libre:

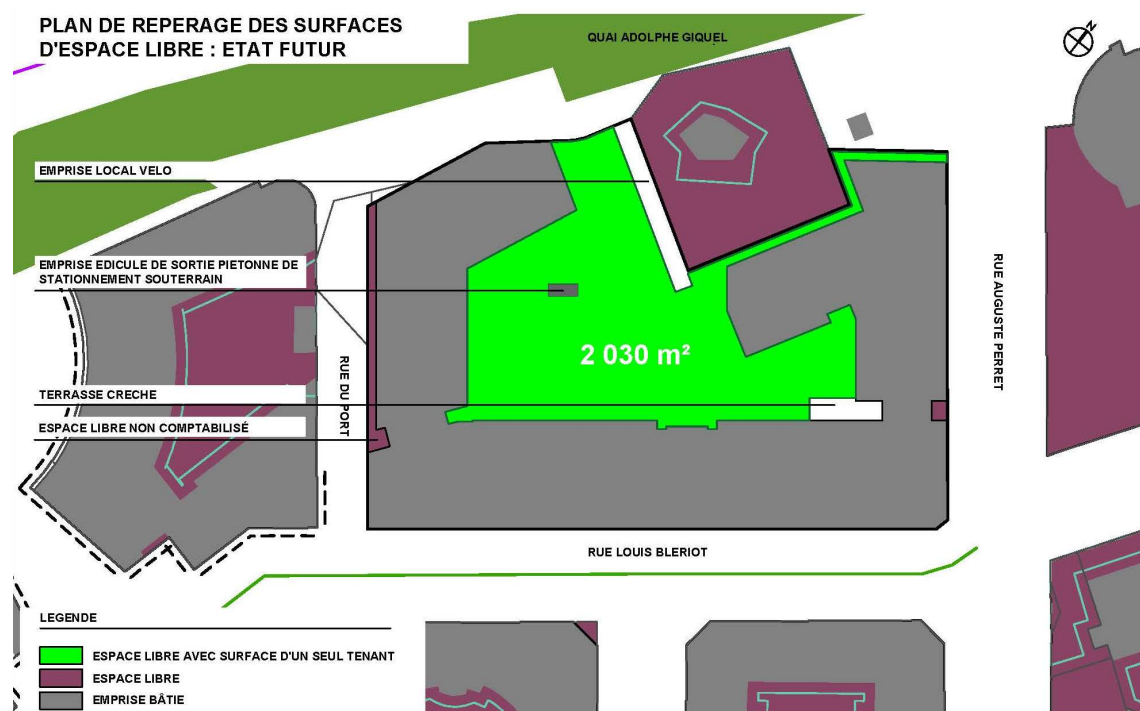
La surface d'emprise au sol est de 4210 m². Le PLU n'impose pas d'emprise au sol maximum mais un espace libre minimum.

Le projet respecte l'obligation d'espace libre à conserver, en conformité avec le document graphique du PLU.

L'espace libre à l'état existant est de 1785 m². La règle impose de conserver une surface d'espace libre au moins égale à 105% de la surface avant-projet d'un seul tenant, soit 1874,25 m².



Les nouveaux bâtiments sont implantés de manière à conserver une superficie d'espace libre d'environ 2030 m² conformément aux règles du PLU sur l'occupation et l'utilisation du sol.



SURFACE TERRAIN D'ASSIETTE	ESPACE LIBRE NON COMPTABILISE	EMPRISE ESPACE CONSTRUIT	ESPACE LIBRE D'UN SEUL TENANT
6323	83	4210	2030 m ²

Espace libre projet $6323 - 83 - 4210 = 2030 \text{ m}^2$

Espace libre à conserver $1785 \text{ m}^2 + 5\% = 1875 \text{ m}^2$

(Repéré au document graphique PLU)

✓ **Article UG 2-8 Occupation et utilisation du sol - Logements sociaux :**

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 conformément à l'art. UG2 du PLU.

✓ **ARTICLE UG4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets**

Conformément à la règle du PLU, il est prévu des locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80 m² minimum par logement, à savoir par cage :

CAGE	Règle PLU	Nombre de logements	Surface OM minimum (m²)	Surface OM Projet (m²)
A	0,8m²/lgt	49	39,2	42,3
B		18	14,4	14,4
C		37	29,6	29,6
D		37	29,6	30,1
E		31	24,8	25,6
F		24	19,2	19,2
G		26	20,8	20,8
H		48	38,4	42,3
TOTAL		270	216,0	224,3

Les locaux dédiés des cages A et B sont accessibles depuis la rue du Port, ceux des cages C, D et E sont accessibles depuis la rue Louis Blériot et ceux des cages G et H sont accessibles depuis la rue Auguste Perret. Les ordures ménagères de la cage F seront acheminées par le gestionnaire de l'immeuble aux heures de ramassage vers une zone de présentation contiguë à la voie publique.

Les surfaces nécessaires pour recevoir les containers dans chaque local commercial seront intégrées aux surfaces commerciales en fonction des besoins induits par l'activité des preneurs.

✓ **Article UG 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies publiques. Des reculs ponctuels sont présents pour marquer les entrées/porche ou afin de respecter l'emplacement réservé inscrit au PLU

✓ **ARTICLE UG7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Sur la limite séparative nord-ouest, les bâtiments sont implantés en retrait de 1.90 m conformément au PLU. Certains balcons/terrasses des bâtiments sont implantés quant à eux en limite séparative, les terrains adjacents appartenant au domaine public.

✓ **ARTICLE UG10- Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions maximale est de 55.61 NGF. Les constructions ne dépassent pas la hauteur maximale de 64.10 NGF autorisée par le PLU

✓ **ARTICLE UG11- Hauteur maximale des constructions**

Les bâtiments ont été conçus en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager avec le souci de la mise en valeur du patrimoine avoisinant (à protéger au titre de l'article L.151-19).

Concernant les volumes :

- Respect de la forme urbaine et se rapprochant par leurs proportions des types dominants dans le quartier,
- Locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitur,
- Intégration esthétique des coffrets des volets roulants

Les autres dispositions de l'article UG11 sont justifiés au travers des différents chapitre de la présente note de présentation PC4.

✓ **ARTICLE UG12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

❖ Stationnement voiture :

Les sous-sols, d'une surface totale de 9 265 m² sont divisés en deux poches, chacune sur deux niveaux. La poche Ouest, de 5 361 m², abrite 188 places et la poche Est de 3 904 m², abrite 118 places soit 306 places au total.

5 d'entre elles sont commandées et 5 réduites (soit 1,63 % du nombre total de places).

Le sous-sol comprend 18 places PMR : 10 dans la poche Ouest, (soit 5,3 % du nombre de places) et 8 dans la poche Est (soit 6,77 % du nombre de places)

		Places directes	Dont PMR	Dont Réduites	Places commandées	TOTAL
Poche OUEST (Bâtiments A, B, C, D)	R-1	89	5	2	1	90
	R-2	94	5	2	4	98
	TOTAL	183	10	4	5	188
Poche EST (Bâtiments E, F, G, H)	R-1	51	3	0	0	47
	R-2	67	5	1	0	71
	TOTAL	118	8	1	0	118
TOTAL						306

Conformité PLU :

Destination	Norme PLU	Quantité concernée	Calcul	Nombre de places exigible
Commerces	SDP<2000m ² => 56%SDP (2 places mini)	698,35 m ²	=56%*698,35/25	15,6
Lgts sociaux	0 si le projet est situé à moins de 700 m du RER	68 lgts	=0*68	
Lgts libres <= 30m ²	Si 20m ² <=SDP<30m ² -> 0,8 place*nb lgts	9 lgts	=0,8*9	7,2
Lgts libres <= 65m ²	Si 30m ² <=SDP<65m ² -> 1 place * nb lgts	101 lgts	=1*101	101,0
Lgts libres <= 200m ²	Si 65m ² <=SDP<200m ² -> 2 places * nb lgts	90 lgts	=2*90	180,0
TOTAL				303,8

*Le PLU n'exige pas de places pour les logements sociaux étant donné que le projet est situé dans un rayon de 700m du RER



❖ Stationnement des deux-roues motorisés

Le PLU n'exige pas de places deux-roues motorisées. Néanmoins, 22 places de ce type sont réparties sur les deux niveaux de parking (14 Ouest - 8 Est).

❖ Le stationnement des vélos et poussettes

Respect de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- *Logements :*
 - 1 emplacement / logement jusqu'à 2 pièces principales
 - 2 emplacements / logement à partir de 3 pièces principales
- *Commerces :*
 - 10% des effectifs salariés.

LOGEMENTS	Arrêté 30 juin 2022	Nombre logements	Calcul	Nombre emplacements <u>vélos</u> exigibles
T1	1 place / logement	30	=30*1	30
T2	1 place / logement	95	=95*1	95
T3	2 places / logement	92	=92*2	184
T4	2 places / logement	40	=40*2	80
T5	2 places / logement	13	=13*2	26
TOTAL		270		415

COMMERCE	Arrêté 30 juin 2022	Effectifs	Calcul	Nombre emplacements <u>vélos</u> exigibles
Commerce 1	1 place / logement	5	=10%*5	0,5
Commerce 2	1 place / logement	5	=10%*5	0,5
Commerce 3	2 places / logement	4	=10%*4	0,4
Crèche	2 places / logement	10	=10%*10	1
TOTAL		24		2,4

TOTAL EMPLACEMENTS VELOS EXIGIBLES	417,4
---	--------------

La typologie du projet induit donc un minimum d'emplacement de 418 dont le 50 % doivent être au RDC selon le PLU.

Cependant, compte-tenu de l'aménagement ultérieur des mezzanines des 38 appartements concernés, à la demande éventuelle des futurs acquéreurs, aménagements qui pourraient venir modifier les typologies, le projet prévoit non pas 418 emplacements mais 458 à titre conservatoire. Ainsi l'ensemble de ces appartements pourraient bénéficier le cas échéant de 2 emplacements ajoutant un besoin de 36 emplacements, deux de ces logements étant déjà des T3.

Le besoin minimum serait alors de $418+36 = 454$ dont 227 en RDC.

Les 458 emplacements du projet sont donc 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.

⇒ 231 emplacements vélos se trouvent au RDC facilement accessibles depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment soit plus de 50%.

Des dispositifs d'accroche et de superposition sont prévus et indiqués sur les pièces graphiques. L'ensemble des locaux sont clos, couverts et éclairés.

A ces surfaces, viennent s'ajouter, accessibles par chaque hall des locaux poussettes pour une surface totale d'environ 52,5 m².

II.9 Projet paysager

Les espaces verts et 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 à titre indicatif :



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.

Arbres de petit développement

Magnolia kobus :	2
Magnolia soulangeana :	1
Cornus controversa :	5
Corylus avellana :	3
Acer campestre :	5
Lagerstroemia indica :	3
Syringa vulgaris :	5

Arbre de
grand
développe
ment
Sophora
japonica :

3

Le conditionnement des arbres est le suivant :

Arbres de petit développement :

cépées 200/250 Arbre de grand

développement : Tige 20/25

Il est à noter que, compte tenu des accès piétons et véhicules par la rue Auguste Perret, une adaptation du domaine public sera nécessaire (création de bateaux, traitement minéral en lieu et place de la bande végétalisée). En outre, l'abattage de trois arbres – un rue du Port et deux rue Auguste Perret – sera également nécessaire afin de permettre l'accès aux parcs de stationnement. Le projet prévoit la plantation d'un sophora sur la rue Auguste Perret

Matériaux et aménagements paysagers

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 à titre indicatif :



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 privées RDC



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



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



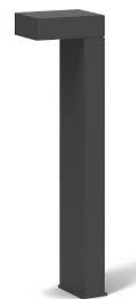
Graviers, bandes stériles sur toiture



Banc bois

Eclairage

Le jardin est accessible aux habitants de jour comme de nuit. A ce titre, il est équipé d'un éclairage réglementaire. Des bornes discrètes sont implantées le long des circulations piétonnes centrales, jusqu'aux accès des terrasses privatives.



Référence à titre indicatif

ANNEXE

ANNEXE 1 : Respect de l'emprise au sol des bâtiments – article 3.2.a du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Hauts-de-Seine (PPRI 92)

Le terrain d'assiette du projet est actuellement occupé par deux bâtiments comprenant chacun deux niveaux de sous-sol à destination de stationnement.

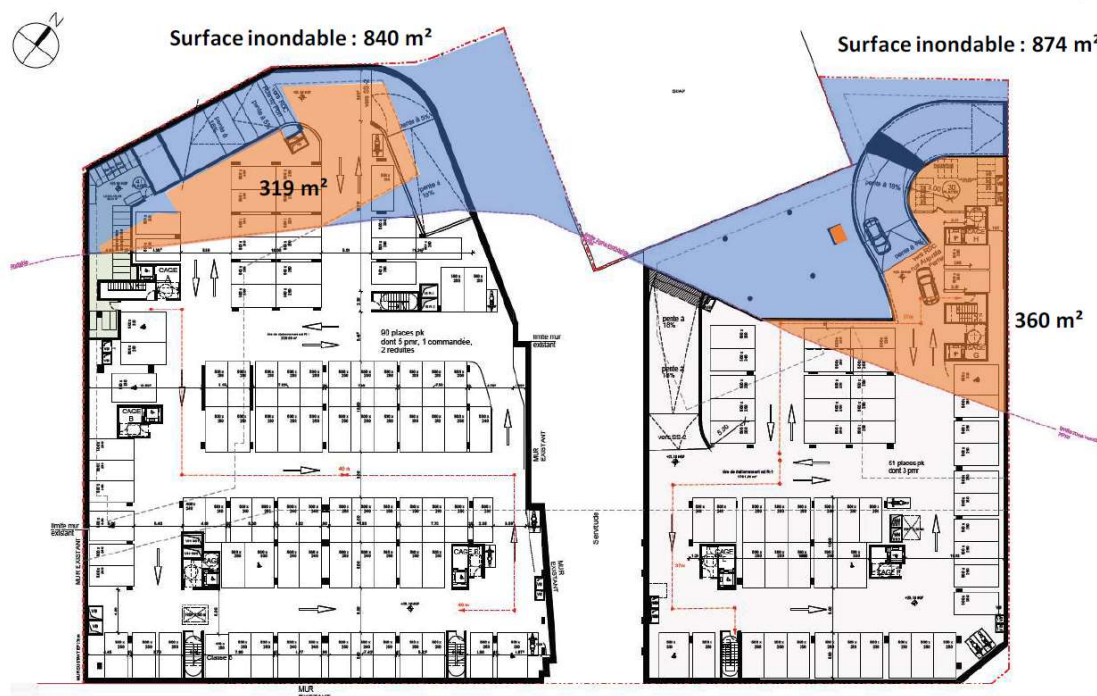
L'emprise du projet, comme celle des bâtiments existants, est située à cheval entre la zone C et la zone hors-submersion du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine.

L'article 3.2.a. du PPRI applicable en zone C dispose que l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de bureaux est limitée à 40%.

Le PPRI définit l'emprise au sol comme étant la projection verticale des bâtiments au sol hormis les débords (balcons). *Toutefois, pour le calcul de l'emprise au sol, ne sont pas pris en compte les bâtiments ou parties de bâtiments construits au-dessus de la cote de casier sur une structure ouverte de type pilotis ne portant pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux.*

A l'image des bâtiments existants, certains bâtiments ou partie de bâtiment du projet sont implantés en zone C mais ils le sont à présent sur une structure s'apparentant à des pilotis en garantissant une libre circulation de l'eau. Ainsi, ont été déduites de l'emprise au sol, les parties de bâtiment dans la zone bleue sur le plan ci-dessous, dans la mesure où elles sont construites au-dessus de la cote casier, sur une structure ouverte de type pilotis (sans façade fermée dans le sens des écoulements de la crue) et améliorant la capacité de stockage des eaux.

3. Présentation du projet



Les niveaux caractéristiques pouvant être dimensionnants sont les cotes altimétriques :

- du terrain naturel : entre 26,89 et 28,01 m NGF au droit des futurs aménagements;
- du quai Adolphe Giquel situé en limite nord-ouest du site : entre 27,17 m NGF et 27,77 m NGF ;
- de la crue centennale : 28,05 m NGF,

La surface totale du site d'étude comprise en zone réglementaire C est de 1 714 m².

Au total, l'emprise au sol du projet en zone inondable (cf. Emprise bleue ci-dessus) représente 679 m² soit 39,6%.

Concernant la structure ouverte de type pilotis du projet, cette structure est conçue en se conformant à la définition de la DRIEAT-IF, indiquée dans le guide d'application de la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature eau de juillet 2024, annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, « *une structure peut être qualifiée de pilotis lorsque :*

- *Les poteaux sont assez espacés (5 m minimum)*
- *une hauteur libre (entre le terrain initial et la sous-face de la dalle du bâtiment) minimale de 50 cm existe sous les pilotis ;*
- *L'absence de façade fermée dans le sens des écoulements de la crue est avérée*

Ces dispositions techniques sont respectées, et il convient pour plus de précisions de se reporter à la notice PPRI jointe l'étude d'impact (cf. PC11) justifiant que notre projet assure une fonction de transparence hydraulique dans le sens de l'écoulement des eaux améliorant la situation existante.

En outre, pour garantir la pérennité du rôle hydraulique de certains ouvrages en cas de crue (transparence et stockage), la SCCV Rueil Louis Blériot s'engage à indiquer dans le futur règlement de copropriété l'interdiction de modifier les mesures conservatoires relevant de prescriptions du PPRI en vigueur et à indiquer les modalités de maintien de ces dernières.

Le DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) spécifiera également qu'aucune modification des ouvertures, en façade et dans les espaces situés sous la côte casier, ne devra être réalisée ultérieurement à la livraison, et qu'aucune ouverture ne devra être comblée, même partiellement.

Les futurs copropriétaires seront sensibilisés aux risques d'inondation et à sa gestion par plusieurs vecteurs d'informations :

- La notice de vente où il sera explicitement mentionné que le projet est situé en secteur PPRI et que le sous-sol est inondable en cas de crue ;
- Le contrat de réservation comme le contrat de vente mentionneront ce risque et les obligations réglementaires qui en découlent.;
- Le règlement de copropriété précisera ces obligations et notamment les prescriptions à appliquer et conserver pour garantir le rôle hydraulique susvisé des ouvrages (pilotis, clôtures, sous-sols). Ainsi, notamment :
 - Les clôtures en limites de propriété devront être régulièrement entretenues pour être maintenues ajourées et éviter tout risque d'encombrement
 - Tout stockage dans ces zones sera strictement interdit
 - La topographie des espaces verts ne pourra pas être modifiée

Le guide des bonnes pratiques qui leur sera remis à la livraison rappellera également ces obligations.

Afin de sensibiliser mieux encore les futurs copropriétaires sur les risques d'inondation des parkings en cas de crue, la SCCV Rueil Louis Blériot contractera un abonnement auprès de Vigicrue, pour une durée d'un an, qui devra être reconduit par la copropriété.

La SCCV Rueil Louis Blériot équipera le site des moto-pompes nécessaires. Le mode opératoire de pompage des eaux des sous-sols en post crue sera indiqué précisément et rendu opposable aux syndics et syndicats de copropriétaires successifs, en autres, au travers du futur règlement de copropriété, du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO), dossier des ouvrages exécutés (DOE). Il indiquera l'orientation impérative des eaux de vidanges des sous-sols vers les réseaux d'eau pluviale une fois seulement la décrue suffisamment engagée et le retour au seuil de vigilance jaune.

Ainsi, ces règles édictées dans les documents techniques et réglementaires susvisés, et qui perdureront durant toute la vie de l'immeuble permettent d'assurer une anticipation de la crue et une gestion de la post-crue en parallèle des actions qui seront menées le cas échéant par les autorités compétentes en la matière (pompiers, Sécurité civile, Police Nationale/Gendarmerie, Préfecture, Mairie au travers du Plan Communal de Sauvegarde (PCS).