

***Zone d'Aménagement Concerté
Les Agnettes***

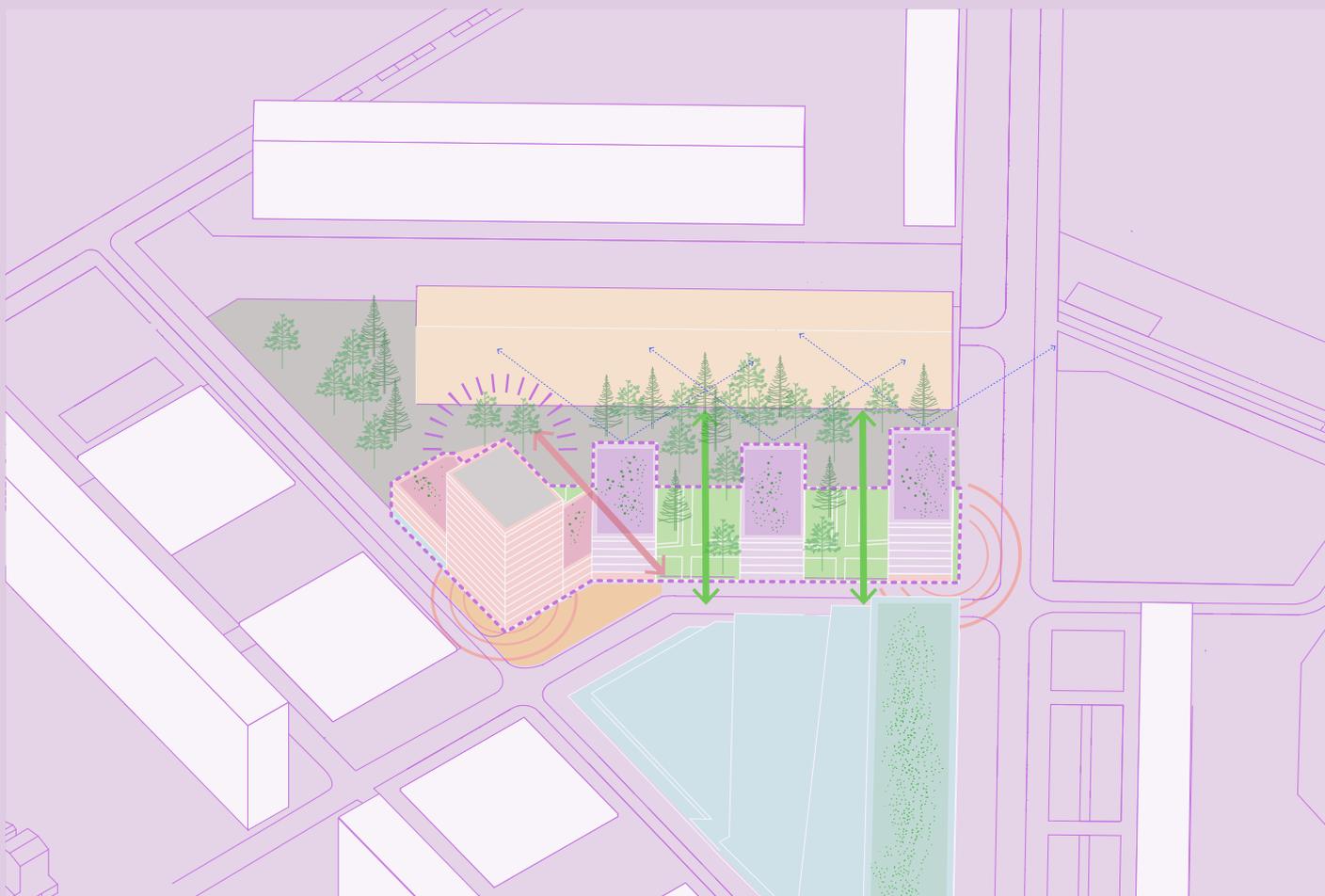
Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

ANNEXE n°2



LES AGNETTES À GENNEVILLIERS

TRAVAIL EN COURS 31/07/20



Maîtrise d'œuvre
MGAU / Praxys / Berim / Ingetec

Maîtrise d'ouvrage
SEMAG 92

PRÉAMBULE

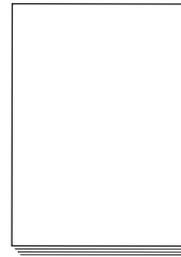
Documents connexes

Le présent document s'inscrit dans le prolongement direct du Schéma Directeur et du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, énergétiques et Environnementales (CPAUPE).

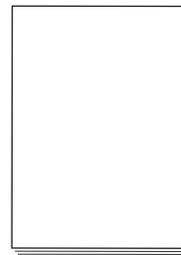
Cette Fiche de Lot s'insère ainsi dans un ensemble de trois documents qui témoignent du développement progressif du projet : de l'échelle du grand territoire à celle du lot.

Les grands partis-pris urbains et principes développés dans le le schéma directeur sont résumés dans les pages suivantes, ainsi que dans le CPAUPE (plan, programmation, espaces publics et plan des lots).

Le Cahier de Prescriptions est un document cadre indissociable de la fiche de lot. Il est ainsi rappelé que toutes les prescriptions du CPAUPE s'appliquent sur ce lot. Afin de faciliter l'accès aux prescriptions détaillées un système de renvois est mis en place entre la Fiche de Lot et le Cahier de Prescriptions.



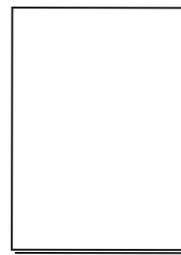
01
SCHÉMA
DIRECTEUR



02
CAHIER DE
PRESCRIPTIONS

Principe de la fiche de lot

La Fiche de Lot n'impose pas un plan masse figé afin de laisser ouvertes les propositions formulées par les équipes de maîtrise d'œuvre. Elle traduit toutefois un « esprit » souhaité pour le projet, que les équipes devront intégrer dans leurs propositions. La liberté est laissée aux concepteurs de proposer leurs interprétations tant qu'elles prennent place de manière cohérente, constructive et argumentée dans le récit urbain proposé. Cette fiche de lot a pour objet d'orienter les équipes de conception sur les grands enjeux et ambitions portés par le projet urbain.



03
FICHE DE LOT

INTRODUCTION

Situation et généralités, rappel du CPAUPE	08
Le projet d'espaces publics	10
Une écriture architecturale qui fabrique une cohérence d'ensemble	12

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Des espaces habités, la convivialité à toutes les échelles	16
Le confort & le plaisir de rester chez soi	18
La polyvalence des espaces	20
La pérennité & la rationalité constructive	22
Approche "bas carbone", réemploi & traitement des façades	24
Les rez-de-chaussée	26
Le paysage horizontal	28
Les clôtures	29
Le paysage vertical	30
Les toitures	31

LE LOT 4I.1 « *LIGNE CLAUDE ROBERT* »

Situation de la parcelle & programmation	34
Morphologie, un objet émergeant et unitaire	36
Jardin commun, paysage partagé	38
Rez-de-chaussée, un programme partagé	40

ANNEXES

Caractéristiques parcellaire, limites, dimensions	44
Superposition du projet avec l'existant	45
Nivellement	46
Palette végétale	48
Prescriptions techniques	50
Eau potable	52
Défense incendie	53
Chauffage	54
Télécom	55
Électricité	56
Assainissement	57
Borne d'apport volontaire	58

INTRODUCTION

Le patrimoine moderne souffre d'une méconnaissance assez généralisée en France. On subit encore aujourd'hui fortement la stigmatisation des formes d'habitat de l'après guerre très décriées dans la culture commune.

Pourtant, les atouts spatiaux et d'usages de certains de ces ensembles d'habitation existent. Grands espaces végétalisés, ensoleillement et vues traversantes, circulations éclairées, volumétrie simple et compacité, sont autant d'éléments caractéristiques de la modernité de l'époque.

La ZAC des Agnettes incarne cet idéal. Pour autant, elle pâtit de certains travers : enclavement, mono-fonctionnalité, homogénéité dans la forme urbaine, espaces libres peu qualifiés, paupérisation et désertification de sa population.

Le projet de renouvellement urbain a pour ambition de renouer avec les promesses non tenues, à l'aune des transformations actuelles et des enjeux contemporains : écologie, biodiversité, pérennité, mobilité, consommation des sols...

Pour atteindre cet objectif, la question résidentielle est *structurante*, et la qualité des espaces habités *essentielle*.

SITUATION & GÉNÉRALITÉS

RAPPEL DU CPAUPE

Le quartier des Agnettes a connu son expansion entre 1955 et 1974, suite à l'essor industriel de la ville. À l'instar de la majorité des quartiers d'habitat social, il concentre aujourd'hui un certain nombre de difficultés sociales, économiques et souffre d'un fort enclavement. Depuis 2014, il fait partie des quartiers prioritaires NPNRU d'intérêt national. Et en 2016, la ZAC des Agnettes a été créée.

S'inscrire dans le territoire métropolitain

L'un des atouts de la ZAC des Agnettes est sa situation stratégique, particulièrement **bien reliée à la métropole en transports en commun**. À l'horizon 2030, la future gare des Agnettes de **la ligne 15 du Grand Paris Express sera interconnectée à la ligne 13 et au RER C**. Elle permettra de rejoindre depuis les Agnettes le centre d'affaires de la Défense en une dizaine de minutes.

Le renouvellement de la ZAC des Agnettes tire parti de la création de cette nouvelle gare qui vient renforcer la desserte du quartier. Il s'appuie également sur **l'émergence de foncier disponible** suite à la restructuration des espaces publics, et à la démolition du groupe scolaire Joliot-Curie. La densification s'accompagne d'une **diversification de l'offre résidentielle** avec la construction de nouveaux logements en accession qui permettront de répondre à l'objectif de **mixité sociale** porté par le NPNRU. Le **développement de circulations douces**, **l'implantation d'activités économiques** et le **développement de l'agriculture urbaine** permettront également de redynamiser l'ensemble du secteur.

Prendre place dans la trame verte

Depuis le Parc de l'Île Seguin, déferlent des morceaux de paysages. Une coulée verte dans une boucle bleue. Un entrelacs quasi parfait, auquel s'ajoute un nouveau parc, celui des Agnettes. Linéaire, du sud au nord, favorisant un nouveau cheminement, un nouveau passage, il réaffecte le quartier dans une dynamique à grande échelle. Le quartier des Agnettes, encadré par ces éléments de paysage, vient à son tour **fabriquer une trame pasyagère en plein coeur de son quartier**.

Anticiper le risque d'inondation

Les crues de la Seine sont lentes, leur durée s'étale sur plusieurs semaines et surviennent essentiellement en hiver. Entre 1910 et 1960, Paris a connu dix grandes crues, dont trois supérieures à 7 m. La crue la plus importante remonte à février 1658 : elle atteint 8.96 m soit 34 cm au-dessus de la crue centennale de janvier 1910 qui sert aujourd'hui de référence pour les servitudes d'urbanismes.

La ZAC des Agnettes est située dans la **zone B - Centre urbain du PPRI avec 29.30 NGF** comme hauteur d'eau des casiers. Une partie est également située en **zone hors submersion** (avec comme niveau de référence la côte casier 29.30 NGF).

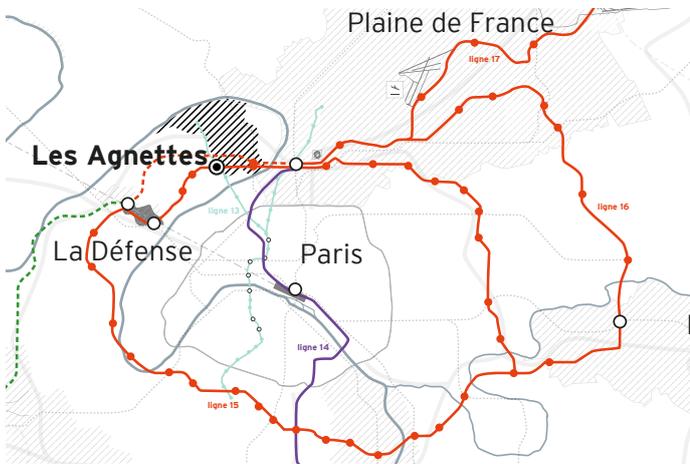
Les Agnettes a pour spécificité d'être situé dans le lit majeur de la Seine. Le projet nécessitera de travailler spécifiquement la question du risque inondation et de la résilience de la ville face à cette problématique.

Désenclaver et créer des continuités en s'appuyant sur deux axes structurants

Plusieurs quartiers émergents sont situés à proximité de la ZAC des Agnettes : la ZAC Centre-Ville au nord et l'écoquartier Chandon République à l'est. Le renouvellement de la structure urbaine du quartier des Agnettes est primordial pour lui faire bénéficier des nouveaux atouts et participer à la revalorisation du territoire de Gennevilliers. L'objectif est de désenclaver le secteur en créant des continuités et en retissant des liens qui s'appuient sur deux axes structurants.

La rue du 8 mai 1945 est un axe Est-Ouest reliant la future station du Grand Paris Express et l'écoquartier Chandon République. Situé au coeur du quartier, il est un lieu de passage qui accompagnera le nouveau trajet du bus et un itinéraire privilégié pour les habitants vers le métro. Il sera le lieu de l'implantation des commerces.

Le mail Roger Pointard est un axe Nord-Sud reliant la coulée verte et Asnières-sur-Seine. C'est un parc linéaire, support d'activités sportives et collectives. Sa partie la plus large entre les équipements est un espace suffisamment flexible pour accueillir des événements, des manifestations culturelles, etc.



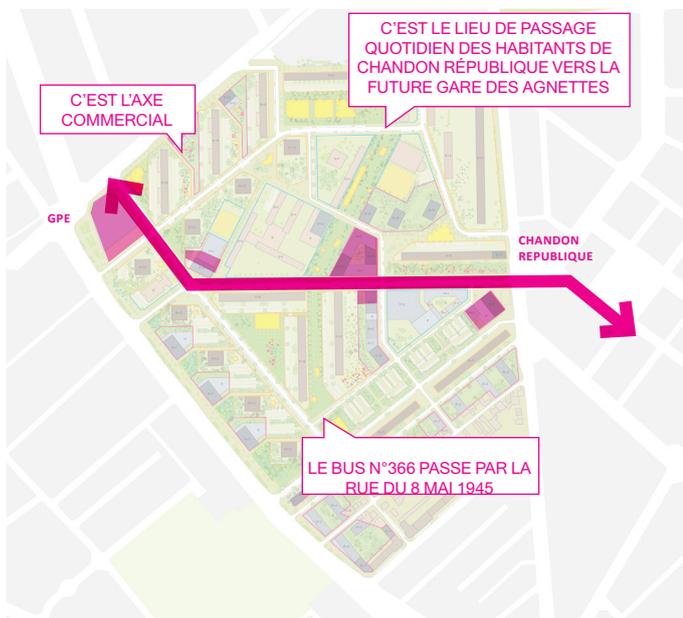
La future gare des Agnettes du Grand Paris Express renforce les connexions métropolitaines



La coulée verte de Gennevilliers, de la Seine à la Seine



La ZAC des Agnettes, un maillon dans la trame verte



L'axe Est-Ouest : la rue du 8 mai 1945



L'axe Nord-Sud : le mail Roger Pointard

LE PROJET D'ESPACES PUBLICS

De fortes ambitions

"**Retrouver**" le sol est l'un des axes forts du projet urbain. Comme bien des quartiers de rénovation urbaine, la forte présence de l'automobile très consommatrice d'espace, des espaces publics encombrés et non hiérarchisés, nuisent à la perception des qualités du site : **des espaces libres larges, une forte présence végétale, un ensoleillement généreux.**

En confortant l'existant, le changement de paradigme vers un espace public **adapté aux piétons, convivial et fédérateur**, se fera par l'intermédiaire d'une **programmation ambitieuse** autours de jeux, d'activités sportives, d'un marché, de vergers et espaces de cueillette, d'un renforcement soutenu du végétal, de matériaux qualitatifs et pérennes, d'un vaste déploiement de mobilier urbain.

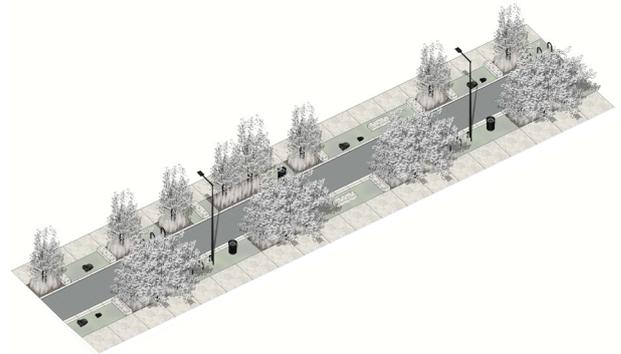
Bien qu'atténuée, la présence de l'automobile perdurera dans le quartier : les voies circulées seront rationalisées afin d'élargir au maximum les trottoirs, la capacité initiale du stationnement sera restituée mais sera intégrée discrètement. En somme, le quartier sera un environnement **accueillant, adapté et sécurisé** pour les habitants et passants, tout en restant fonctionnel pour les déplacements motorisés.

Des espaces publics résilients

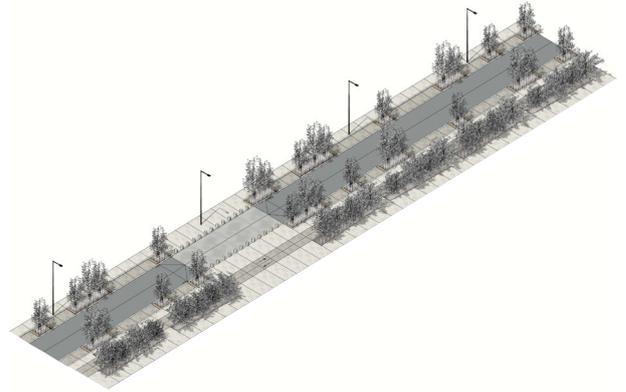
Les espaces publics seront à même de faire face aux évolutions du climat, notamment avec une gestion fine des eaux pluviales qui permettra par exemple de lutter contre des épisodes de sécheresse ou de pluie soutenue.

Le quartier sera **massivement planté** avec des essences robustes et locales, en recréant des biotopes de forêts alluviales sèches et humides. Cela participera à la **création d'îlots de fraîcheur.**

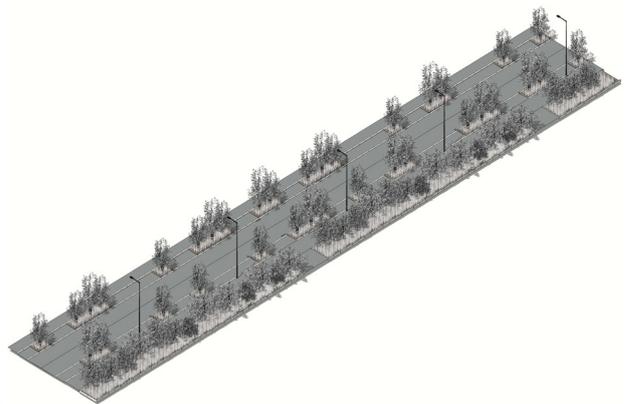
Le réemploi, la réutilisation et le recyclage de matériaux sur site ou de provenance proche seront intégrés dans les espaces publics afin de limiter autant que possible la création de déchets inhérentes à la rénovation d'espaces publics.



- 1 Recoupant le mail transversalement, l'axe nord-sud sera traité en plateau partagé massivement végétalisé, et comportant de nombreux mobiliers. En complémentarité du mail, il laissera la part belle aux piétons.



- 2 La rue du 8 mai 1945, à l'instar du mail Roger Pointard, est un axe structurant du projet urbain, il sera très emprunté. Des matériaux de qualité seront utilisés.



- 3 Les autres rues, telles que la rue des Agnettes seront traitées simplement, avec également une forte présence du végétal.



UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE QUI FABRIQUE UNE COHÉRENCE D'ENSEMBLE

Les qualités de l'existant

Le patrimoine bâti existant suit les principes de l'architecture moderne. Il s'agit de barres et de tours, souvent de dimensions importantes et à faible diversité fonctionnelle. Cette architecture, généralement contestée, décriée, va faire l'objet de multiples démolitions et transformations dans le cadre de la rénovation urbaine.

Cependant, malgré ses défauts apparents, elle n'est pas dénuée de qualités ; notamment par sa **simplicité volumétrique, sa qualité des circulations et des parties communes éclairées naturellement, l'orientation des logements qui sont souvent traversants et largement vitrés, le rapport privilégié aux vues et au paysage.**

Parallèlement au projet d'espace public, qui a pour objectif de conforter les qualités du sol, une approche similaire sera faite avec les bâtiments existants. En créant un tout harmonieux et cohérent, avec **une diversité fonctionnelle intégrée, la densification programmée**

dans le cadre du projet urbain permettra de renouer avec l'utopie des origines du quartier des Agnettes.

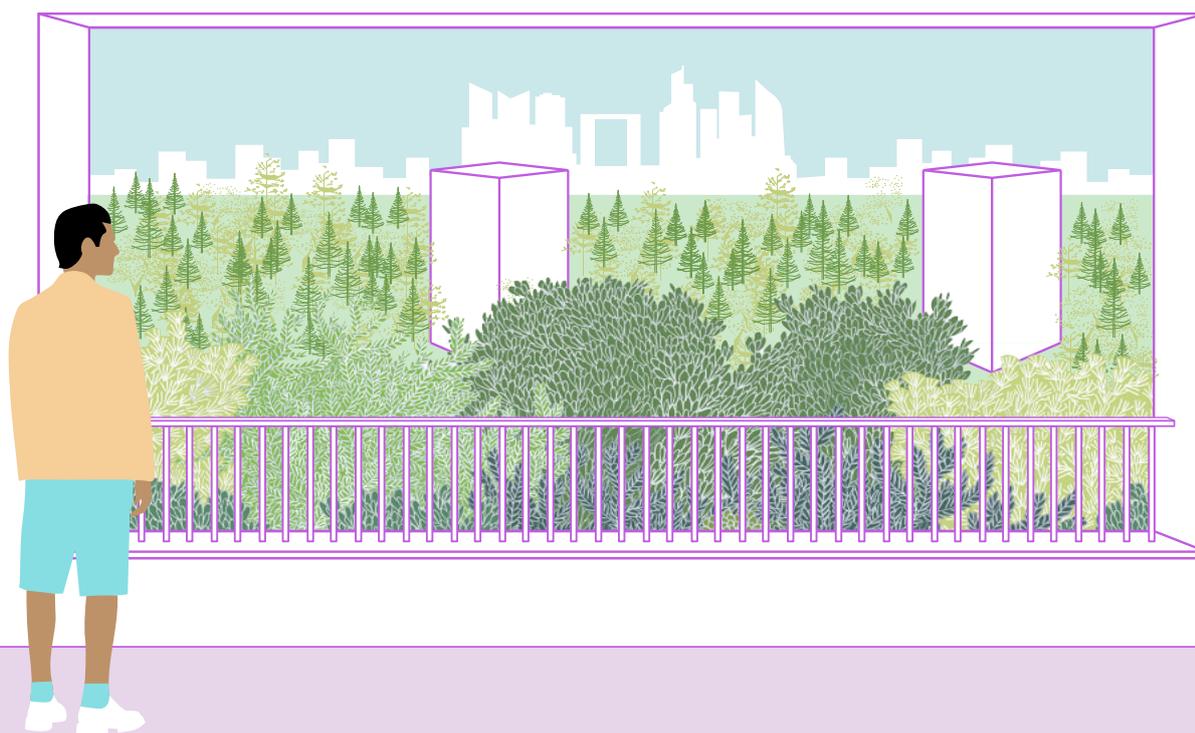
Les nouveaux programmes

Bien que contemporaines, les **volumétries seront simples, épurées et maîtrisées**. Les morphologies de trop grande complexité géométrique ne s'inscrivent pas dans cette logique seront donc à éviter. Qu'il s'agisse du rapport au patrimoine existant, ou des nouvelles opérations entre elles, une harmonie générale sera recherchée.

D'autre part, alors que les façades du patrimoine bâti sont systématiquement lisses, et presque toujours dénuées d'espaces extérieurs ; les nouveaux programmes auront au contraire des **espaces extérieurs généreux** (balcons filants, loggias, etc.) qui seront néanmoins traités avec **sobriété**.

C'est ce **jeu de contrastes et similitudes qui créera la cohérence d'ensemble**.

Un rapport privilégié aux vues et à la nature



Des contrastes : de nombreux espaces extérieurs

L'existant : des façades de grandes dimension et lisses

Les nouveaux programmes, les façades seront constituées de nombreux espaces extérieurs ; qui caractérisent cette architecture

L'assemblage de l'existant et des programmes neufs créent un tout cohérent ; mais les immeubles neufs restent clairement identifiables

Des correspondances : la simplicité volumétrique

L'existant : des volumes simples et rationnels

Des formes urbaines contemporaines qui préservent la simplicité volumétrique

L'existant et les nouveaux programmes interagissent harmonieusement afin de créer un tout cohérent et harmonieux

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

TRAVAIL EN COURS 31/07/20

DES ESPACES HABITÉS, LA CONVIVIALITÉ À TOUTES LES ÉCHELLES

Du quartier au palier, des espaces de rencontre pour favoriser l'appartenance à un lieu

Le principe développé dans le CPAUPE vise à répondre à l'enjeu majeur qui est de **générer une vie de quartier où la convivialité et le partage sont le pendant de l'intimité offerte aux habitants**. Préserver l'intimité de chacun, au bénéfice d'une vie commune apaisée.

Cette attention au vivre ensemble, si difficile à «planifier», tient en grande partie à la **capacité des espaces conçus à accueillir des usages diversifiés**, qui permettent aux habitants de se rencontrer et de créer une vie de quartier animée. En complémentarité des espaces publics qui sont conçus dans cet esprit, tous les espaces communs feront l'objet d'une réflexion pour créer ce sentiment d'échange et d'appartenance à un lieu. Tout en faisant preuve de pragmatisme, une générosité, créativité et originalité sont attendues sur cet aspect.

Des immeubles « à partager »

Les espaces communs pourront faire l'objet d'aménagements minimaux, de l'ordre d'une simple interventions afin d'accueillir des services supplémentaires utiles à tous ; par exemple les locaux vélos pourront devenir des ateliers de réparation et de bricolage ou des espaces de rangement pour des équipements de cyclistes qu'il ne sera plus nécessaire d'avoir chez soi. Des locaux pour déchets encombrants pourront devenir des espaces dédiés au tri des matériaux ou encore une recyclerie.

Regrouper des usages permettra d'élargir les espaces afin qu'ils puissent accueillir de nouveaux usages occasionnels. Par exemple, les halls et locaux vélos pourront être juxtaposés afin qu'ils soient mutualisés et utilisés comme un espace d'accueil pour faire une fête entre voisins.

Les paliers d'étages seront éclairés naturellement, confortables et généreusement dimensionnés : ils seront traités comme un prolongement des espaces intérieurs,



Les jardins ont une présence végétale forte. Ils sont des lieux d'échange et de partage entre les habitants.
MGAU

comme un véritable vestibule du logement "en plus" où l'on pourra accueillir sans nécessairement faire rentrer chez soi. Ce n'est plus un espace de simple passage, mais davantage un espace qui enrichit l'expérience du logement. Il peut aussi être un véritable espace commun en plus, favorisant partage et échange entre voisins.

Les espaces "de passage" seront conçus comme des **espaces d'usages** ; le confort sera favorisé par tout moyen. Par exemple les halls ou paliers auront des assises, seront plantés, auront des bibliothèques ou l'on pourra mettre à disposition de tous des livres, etc.

Des aménagements de rencontre ou mutualisés pourront être intégrés dans la programmation initiale. Il pourra s'agir d'un espace commun complémentaire proposé à usage des résidents : un espace de bien-être comme un sauna, une chambre d'hôte partagée, un espace polyvalent, ou encore un espace de travail permettant de partager son temps entre son lieu de travail habituel et un temps de télé-travail qui ne soit pas nécessairement au sein du domicile même.

Le jardin commun ou les terrasses intermédiaires pourront également être traités dans le même esprit : des tables de pique-nique, des chaises longues, des barbecues, etc. pourront être intégrés. Un système de compostage des déchets verts et organiques pourra également être proposé.



Une piscine commune
Stucheli Architekten et Bunzli Couvoisier, Kraftwerk, Zürich



Une laverie commune ouverte sur le jardin intérieur
Kraftwerk, Zurich



Un palier partagé et habité par les habitants
Bonhote Zapata, Rigaud, Suisse



Un atelier de bricolage pour les résidents
Archi 5, Montreuil



Des espaces extérieurs privés polyvalents, la rencontre est encouragée. Résidence ICF, AAVP architecte, Paris 10ème

LE CONFORT & LE PLAISIR DE RESTER CHEZ SOI

La résilience des espaces

Face aux évolutions des modes de vie, il est devenu nécessaire de privilégier des architectures qui puissent à tout moment s'adapter et se modifier pour anticiper et accompagner les besoins de demain, tout en tenant compte des impacts environnementaux.

Cela implique des règles de conception et de construction qui permettent d'intégrer ses évolutions : réflexions sur la trame constructive, les largeurs, les hauteurs, les épaisseurs de bâti optimales, sur le rythme modulaire des façades, sur les réseaux techniques qui irriguent le bâtiment... etc.

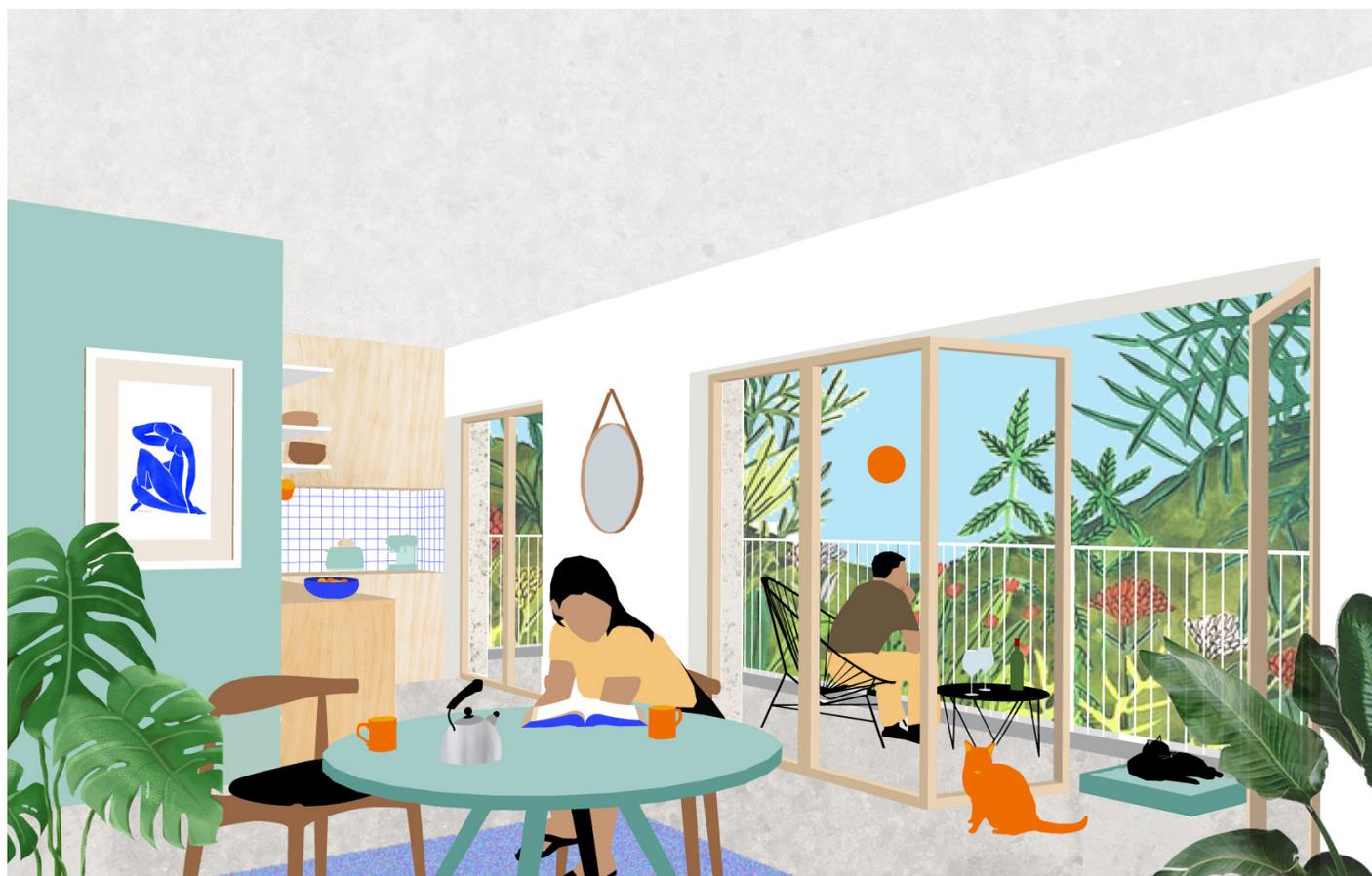
Cette approche conjugue mixité fonctionnelle, capacité d'évolution et de réversibilité, et incarne en somme, un modèle de ville durable et résiliente.

Des prolongements extérieurs habitables

Les espaces extérieurs seront un fil directeur dans l'expression architecturale des nouveaux programmes, en complémentarité avec le patrimoine bâti existant dont les façades sont essentiellement lisses.

Qu'il s'agisse d'espaces extérieurs privatifs ou communs (par exemple en cas de coursives), ils seront **généreux. Une attention particulière sera donnée à leur traitement, à leur dimensionnement pour permettre divers usages** (manger à l'extérieur, avoir des espaces de rangement, faire du sport, faire du jardinage...), **à leur articulation avec les espaces intérieurs et à leur végétalisation.**

Le confort dans un logement passe par la possibilité **d'avoir accès à un espace privatif**. Les balcons, loggias, terrasses et jardins d'hiver sont de véritables lieux de vie complémentaires, qui prolongent l'espace intérieur. Ils donnent plus de possibilité à chaque habitant d'un **rapport au paysage lointain ou à la nature** qui change le statut et la perception des espaces végétalisés au sol.

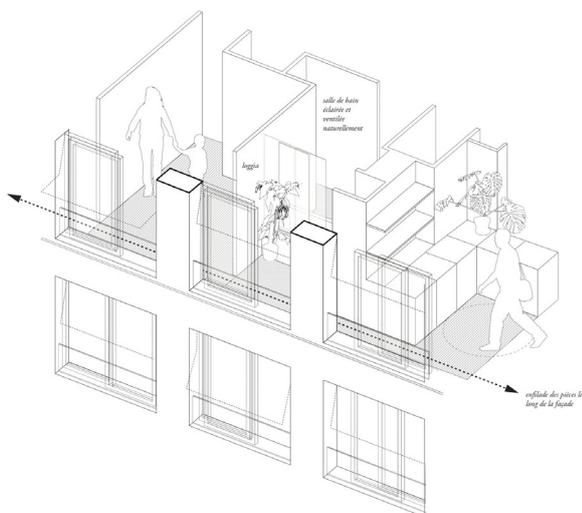


Des logements largement ouverts sur le paysage végétalisé
MGAU

Des logements ouverts sur le paysage

L'une des qualités de l'existant, est de générer des logements largement ouverts sur un patrimoine végétal de qualité ; les nouveaux programmes auront des qualités comparables.

Les T3 ou plus seront d'angles ou traversants, les petites typologies seront correctement ensoleillées et bénéficieront de vues lointaines. **Les fenêtres seront généreuses** pour laisser pénétrer abondamment la lumière naturelle et le paysage. **Ces surfaces vitrées tendront vers l'équivalent de 25% de la SHAB par logement.**



Circulation alternative via un jardin d'hiver
Armand Nouvet, Rue Pajol Paris



Un espace extérieur généreux support d'usages
Archi 5, Montreuil

Des logements protecteurs

Les logements seront **protecteurs vis-à-vis des nuisances** extérieures sous toutes ses formes. Suivant les situations, les logements tiendront compte du contexte, du vent, de l'ensoleillement et de l'exposition aux nuisances sonores, de la pollution et des vis-à-vis.

D'autre part, dans la question de "l'habiter contemporain", au delà des conditions de confort, des qualités résidentielles favorisant le sentiment de bien-être, émerge la question de la vie en autonomie dans le logement, y compris pour des périodes longues.

Permettre des activités physiques, de jeux et activités pour les enfants mais aussi faciliter la vie en confinement dans de bonnes conditions doivent être intégrés dans la réflexion. À l'intérieur des logements, l'articulation des espaces favoriseront plusieurs cheminements, par exemple via des espaces extérieurs pour permettre un maximum de possibilité de déplacements.



Des espaces réduits mais de grandes ouvertures sur le paysage,
51N4E



Les très grandes fenêtres manifestent le plaisir d'habiter en hauteur
MGAU, Clichy-la-Garenne

LA POLYVALENCE DES ESPACES

Pour garantir la nécessaire résilience des futurs lieux de vie, il devient impératif que le projet soit en capacité d'**anticiper l'évolution de son environnement** : évolutions structurelles des usages, des conditions climatiques, situations de crises.

Alors que le patrimoine existant souffre d'une certaine rigidité dans ses fonctions, les nouvelles opérations du quartier seront au contraire à même d'être transformées pour accueillir de nouvelles fonctions et usages au fil des décennies. Du bâtiment entier au local commun, voire à l'intérieur du logement, l'**évolutivité des espaces sera une thématique transversale** qui participera à créer une ville souple, capable de se transformer au grès des besoins sans démolitions.

Des logements conçus comme des espaces évolutifs

Des logements **généreux, flexibles** seront demain plus que jamais, la condition nécessaire pour faire face à toutes les situations. Des logements **équipés**, à même d'accueillir des activités diverses et partagées. Des logements **lumineux, ouverts** sur des jardins fertiles et équipés d'espaces extérieurs support d'usages. Des logements **organisés** dans des résidences qui favorisent la convivialité, et par conséquent la solidarité entre voisins

et entre générations.

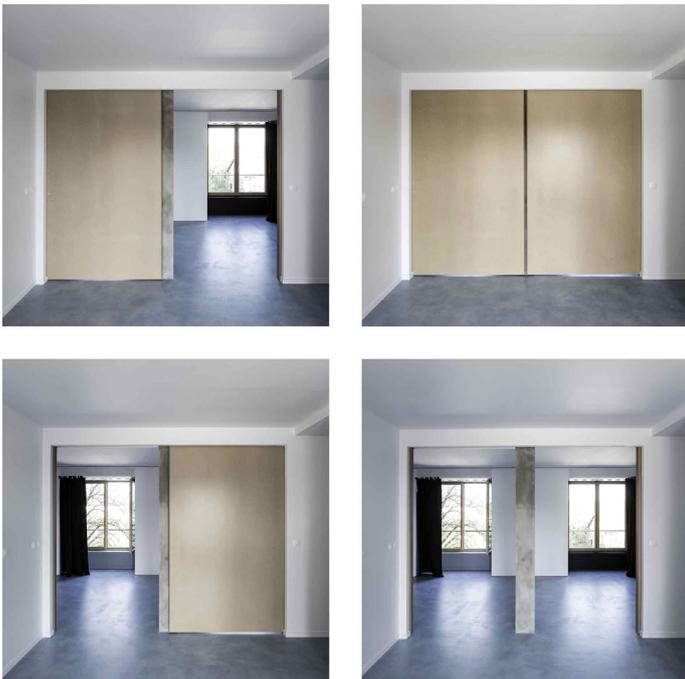
L'idée qu'une pièce doit accueillir une unique fonction **n'est plus le seul modèle** à suivre. Le schéma de la division jour/nuit ou encore celui de la famille « classique » sont des standards répétés qui ne correspondent plus strictement aux différents modes d'habiter d'aujourd'hui.

Les usages évoluent, se multiplient et se superposent au sein du logement. Dans cette perspective, l'**inventivité typologique, la diversité, la fonctionnalité et le confort** seront au coeur de la démarche de conception.

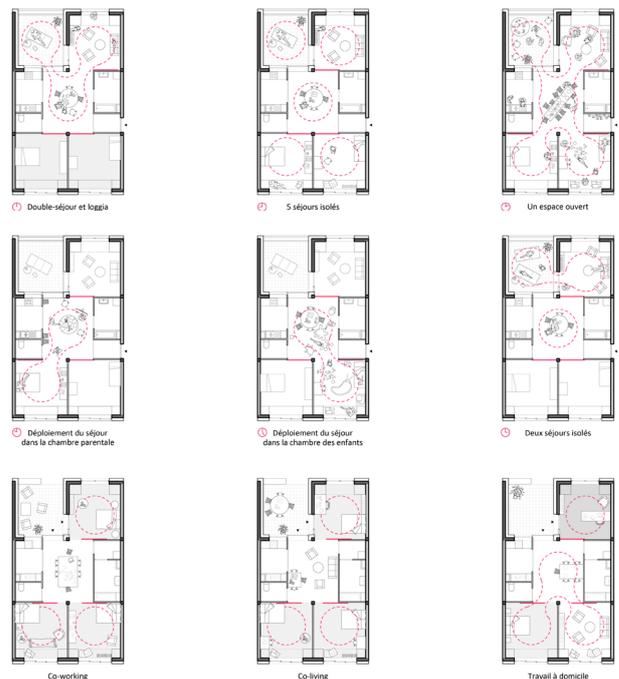
La polyvalence des espaces Coexistence des usages

Malgré des surfaces de plus en plus restreintes, l'un des enjeux dans la conception de logements est de trouver des dispositifs permettant de **détourner, augmenter, séquencer un espace**. Dormir, manger, travailler, faire du sport, faire classe, s'isoler ou se regrouper sont autant d'activités de plus en plus courante au sein de son logement. L'ambition est de faire **coexister ces nouveaux modes d'habiter**.

S'agissant des espaces de vies privés, les logements pourront être **modulables**, c'est-à-dire à même de permettre l'**évolution des fonctions**. Les dégagements



Logements modulables, l'espace de distribution devient le coeur d'un dispositif polyvalent, la question du travail à domicile est intégrée dans la réflexion. Photographies et plans : Sophie Delhay architecte, Dijon



et circulations pourront être généreusement dimensionnées, afin de qualifier ces espaces et de permettre des **usages alternatifs** : bureaux informels, petites salles à manger, espace de jeux pour enfants, etc.

Des typologies variées et inventives

La question de l'habiter n'est plus linéaire aujourd'hui : les espaces doivent être **évolutifs afin d'être adaptés à des usages et temporalités différentes**. Par exemple, l'**hybridation** des lieux de travail et des lieux de vie pourra être proposée, ou une partie du logement pourra être «détachée», «autonomisée».

Des espaces de rangement

La question du rangement et du stockage personnel sera étudiée de façon à répondre aux nécessités de l'époque. Des espaces de rangement peuvent être aménagés sur les paliers des circulations communes, ou dans les espaces extérieurs sous réserve d'avoir une intégration parfaite dans le dessin de façade. Les sur-largeurs exigées par l'accessibilité des logements seront également mises à profit à cette fin.

Mutabilité et réversibilité des espaces

Une attention particulière sera apportée à la future transformation des espaces afin de **laisser le champ des possibles ouvert à l'accueil d'autres fonctions** par rapport à celle d'origine. C'est une thématique transversale à intégrer dans la réflexion.

Les **hauteurs sous plafonds importantes**, en plus de leurs vertus résidentielles, facilitent la transformation des espaces vers de nouveaux usages ; ce sera l'un des points forts de la mutabilité qui est naturellement encouragé dans le projet.

Dans le même esprit, la **conception structurelle en plateaux libres** facilite également cet objectif.

Les réseaux seront **rationalisés et regroupés**, les façades pourront être modulables, notamment à rez-de-chaussée pour pouvoir **accueillir de nouvelles fonctions**. Éventuellement, la structure et les noyaux seront conçus pour accueillir simplement des surélévations, etc.



Un prolongement extérieur habitable, une pièce en plus, Bonhote Zapata, Rigaud, Suisse



Transformation de hangars en logements Arthur De Roover Structureel Ontwerp, Ghent, Belgique

LA PÉRENNITÉ & LA RATIONNALITÉ CONSTRUCTIVE

Construire pour 100 ans

...Ou plus. La pérennité est un aspect qui sera mis en avant dans la conception du projet. Des dispositifs simples et solides seront privilégiés ; cela se traduira par le choix de matériaux, de principes constructifs qui **orienteront la réflexion vers autant de solidité et le moins d'entretien possible.**

Les principes constructifs trop complexes seront écartés si la pérennité n'est pas assurée.

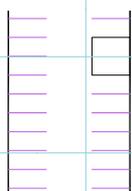
Sobriété architecturale

L'écriture architecturale sera conçue sur un registre sobre afin d'avoir une intégration naturelle dans le tissu existant, de permettre une cohérence d'ensemble à l'échelle du quartier et favoriser une écriture intemporelle qui permet d'éviter tout anachronisme dans les décennies à venir. Les détails architecturaux seront épurés, élégants et maîtrisés.

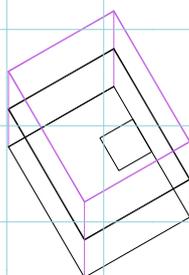
La rationalité constructive

Pour contrebalancer la générosité attendue sur le traitement des espaces extérieurs, des espaces de convivialité et du traitement de façade, **les projets seront compacts avec des volumétries simples.** Une intelligence de l'économie de la construction et un arbitrage des espaces sera la ligne directrice de la réflexion afin de **garantir un projet équilibré et un résultat d'exécution hautement qualitatif** à la livraison.

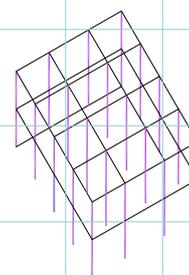
Toutes sources d'optimisation seront la matrice de la conception du projet : le parking sera compact, fonctionnel, la structure simple et cohérente par rapport aux niveaux d'infrastructure, les noyaux seront répartis judicieusement, le nombre de logements par paliers sera optimisé.



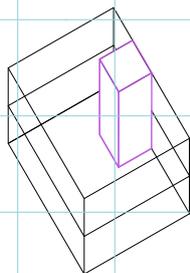
Optimisation de la trame de parking



Superposition Infrastructure et Superstructure



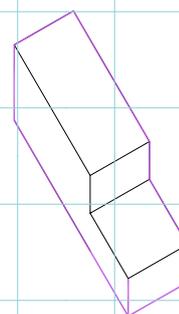
Harmonisation de la trame structurelle



Positionnement rationnel des noyaux



Optimisation du nombre de logements par palier



Compacité volumétrique



Plus de 60 ans après sa réalisation, l'immeuble d'habitation de Mangiarotti et Bruno Morassoti à Milan semble intemporel, il n'a pas fait l'objet de rénovation lourde.



Les balcons filants sont des espaces extérieurs généreux support d'usages et de végétation, NL architects, Amsterdam



Sobriété architecturale & rationalité constructive
Miller et Maranta, Basel, Suisse



Une architecture rationnelle avec une générosité des espaces extérieurs
Atelier Kempe Thill, Anvers, Belgique

APPROCHE « BAS CARBONE », RÉEMPLOI & TRAITEMENT DES FAÇADES

Une approche de sobriété énergétique, d'architecture bioclimatique, de bilan économique et environnemental vertueux pour **réduire l'empreinte carbone** du bâtiment sera privilégiée.

Ils auront une attitude volontaire et regardante sur la performance environnementale du projet.

Matériaux

Dans la réflexion, hiérarchiquement, la pérennité sera privilégiée, mais compenser les émissions des gaz à effet de serres et minimiser l'empreinte carbone autant que possible devront être pris en compte dans la conception du projet. L'utilisation de matériaux qui séquestrent le carbone (bois, chènevotte, ouate de cellulose, liège, paille, etc) seront privilégiés, notamment en terme de structure et d'isolation.

En complémentarité de la sobriété architecturale attendue, qui implique **un choix de matériaux qualitatifs, robustes et élégants**, plusieurs attentes environnementales sont exigées :

- Utilisation de matériaux biosourcés afin de réduire l'empreinte carbone du bâtiment,
- Utilisation de bétons bas-carbone ou recyclés. Lors d'impossibilité technique, le béton conventionnel reste possible,
- Utilisation de matériaux à forte teneur carbonnée (polyuréthane, polystyrène, PVC, etc) sont proscrits,
- Choix de l'économie circulaire et les approvisionnement en circuit court par la mise en place de matériaux recyclables, facilement transformables, démontables,
- Utilisation de la construction à ossature ou structure en bois est encouragée,
- Utilisation de la construction en pierre, béton de chanvre, etc. est encouragée.

Optimiser la quantité de matière

La conception du projet s'orientera vers une limitation de matière utilisée limitée. Cette approche sera transversale sur la conception, du système constructif, de l'enveloppe, ou dans une autre mesure de la quantité de déchets générée, par exemple avec un calepinage de matériaux limitant les découpes et les déchets.

Réemploi

Le réemploi, recyclage ou réutilisation de matériaux sous toutes ses formes seront encouragés dans les constructions. Cette approche sera développée **dans une logique d'économie circulaire**, dont les sources seront locales ou externes au quartier mais proches.

Si le calendrier et l'opérationnalité le permet, les diverses démolitions programmées dans le cadre de la rénovation urbaine seront un gisement de matériaux important et potentiellement mis à disposition.

Comme les constructions d'aujourd'hui seront le gisement de matériaux de réemploi de demain, **le démontage, la modularité, l'utilisation de matériaux ou éléments de construction** seront pensés et choisis selon leur potentiel de réutilisation après la rénovation, la transformation ou la fin de vie du bâtiment.

Traitement des façades

La matière et teintes naturelles seront privilégiées :

Enduits : conformément au PLU, les enduits grattés à fort relief sont proscrits. Des enduits qualitatifs épais talochés fins à la chaux ou badigeons pourront être prévus.

Briques : les briques collées sur isolant (type plaquettes) sont proscrites. Lors d'isolation par l'extérieur, seule les briques pleines autoporteuses pourront être prévues.

Pierre : les revêtements en pierres agrafées ou collées sont proscrits. Les pierres autoporteuses pourront être prévues.

Métal : vêtue de 2mm d'épaisseur minimum de préférence texturée.

Bois : les essences à privilégier sont le Douglas ou le Mélèze, de préférence en provenance d'Europe (label FSC)

Menuiseries : elles seront en bois, métal, ou mixte bois-aluminium. Les fenêtres PVC sont proscrites.

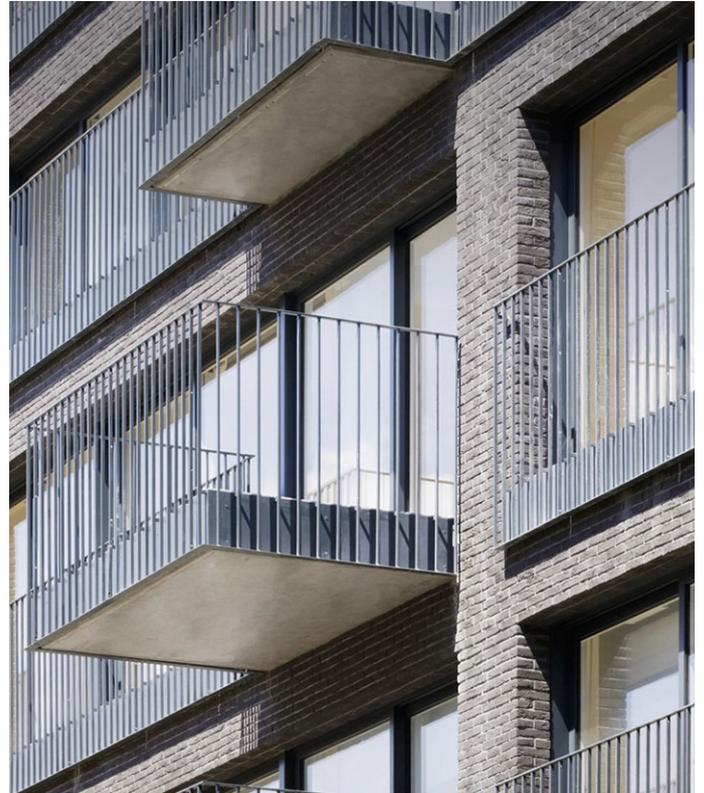
Gardes-corps : ils participeront à l'écriture sobre de la façade.

Eaux-pluviales : les dispositifs de récupération seront soigneusement intégrés dans le bâtiment ; les boîtes à eaux saillantes sont proscrites. Les descentes d'eaux pluviales & trop-plein seront intégrés discrètement dans la façade. Les barbacanes seront à éviter autant que possible. Le PVC est interdit.

Soubassement : des traitements robustes, résistants aux chocs seront prévus, dans une logique d'harmonie générale de la façade. Des traitements anti-graffiti devront être intégrés.



Enduits qualitatifs épais talochés fins à la chaux ou badigeons pourront être prévus, Igual Gugenheim, Zurich



Chartier Dalix, Pantin



Béton de chanvre projeté en face intérieur de la façade en pierres massives, ossature poteaux-poutres acier et planchers bois massif, Barrault Pressaco, rue Oberkampf, Paris



Façade en briques de récupération, Haerynck Vanmeirhaeghe architecten

LES REZ-DE-CHAUSSÉE

Une grande attention devra être portée au plan de rez-de-chaussée. Les seuils et les points de rencontre entre le bâtiment et l'espace public devront être traités avec soin.

Un rez-de-chaussée urbain

Les rez-de-chaussée seront équilibrés dans le sens où tout local susceptible de participer à l'animation des espaces publics (halls, locaux commerciaux, locaux partagés, locaux vélos, etc) seront répartis judicieusement ; les locaux techniques seront intégrés harmonieusement, leur impact sur la façade sera minimisé autant que possible.

Les logements donnant directement sur rue sont à éviter. Il est cependant possible d'en intégrer sous réserve de ménager des dispositifs d'intimisation intégrés et efficaces, par exemple retrait de plusieurs mètres de la façade & jardin, ou dans le cas de typologies particulières (duplex).

Des surfaces de locaux partagés entre habitants ou espaces communs généreux sont souhaités. Le traitement de la façade de ces locaux sera imaginé sous forme d'une vitrine ouverte sur l'espace public.

Halls généreux & lumineux

L'ensemble des halls ouvrant sur l'espace public afin d'offrir un adressage sur rue. Des halls traversants ou marquant l'angle seront privilégiés.

Locaux vélos

Les espaces destinés au garage des vélos devront être situés au rez-de-chaussée facilement accessibles au quotidien et éclairés naturellement.

Locaux poubelles

Aucun local poubelles n'est à prévoir pour les logements car la collectivité a opté pour la mise en place de points d'apports volontaires directement sur l'espace public.

Coffrets techniques

Les coffrets techniques seront intégrés dans la façade, grâce à un traitement de même nature que le matériau de façade mis en œuvre, et signalés conformément aux exigences réglementaires.

Les locaux transformateur seront également traités avec soin. En respectant les préconisations réglementaires, tout aspect purement technique est à éviter.



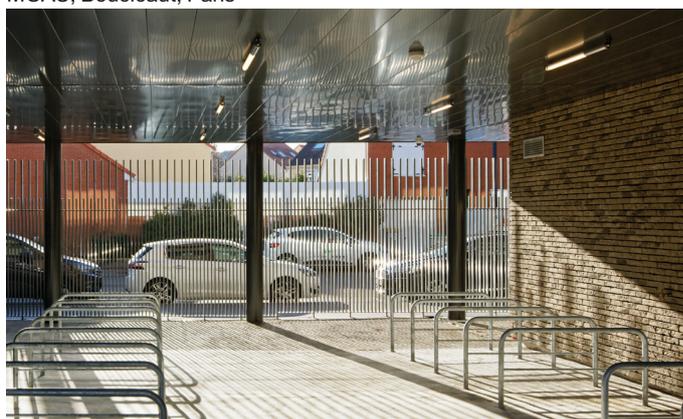
Une transparence vers le cœur d'îlot, Bourbourze Graindorge, Saclay



Les locaux techniques sont intégrés dans le dessin soigné de la façade. MGAU, Boucicaut, Paris



Un hall généreux et lumineux adressé sur l'espace public, Atelier Kempe Thill, Moerwijk, Pays-Bas



Des locaux vélos généreux éclairés naturellement, MGAU, résidence de jeunes travailleurs à Élancourt

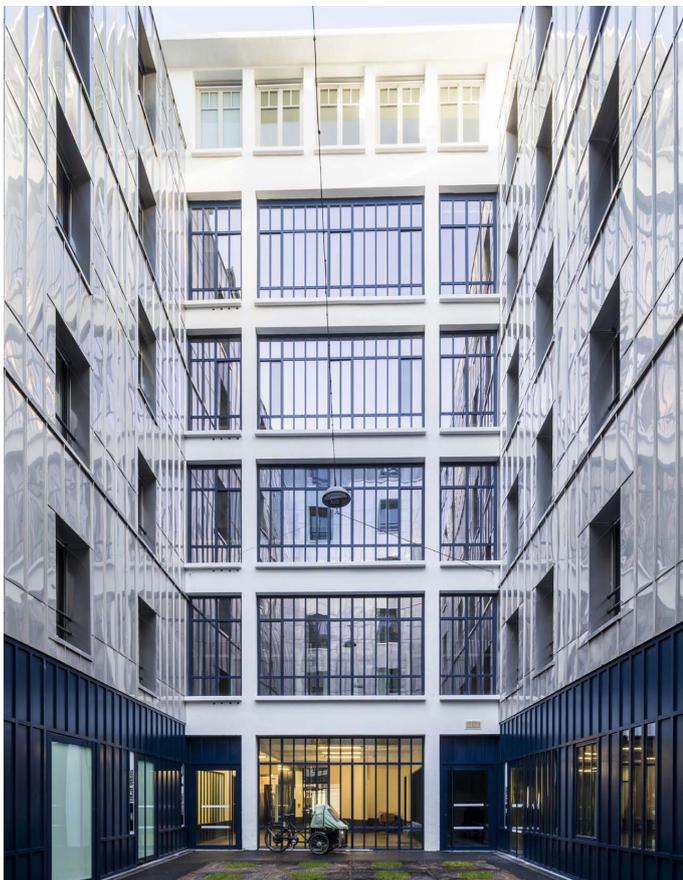
Un parking mutable

Conformément au CPAUPE, une partie de l'offre de stationnement sera répartie à rez-de-chaussée, ces parkings seront conçus comme **un espace mutable pouvant accueillir de nouvelles fonctions**. Avec la diminution de la présence de l'automobile, ce parking pourrait devenir par la suite un espace de commerces, de services ou d'activités. À court terme, il peut aussi organiser des **mixités successives**, c'est-à-dire avoir la capacité d'accueillir selon les temporalités des activités diverses (fête des voisins, activités conviviales organisées par des associations...) tout en gardant sa fonction de parking.

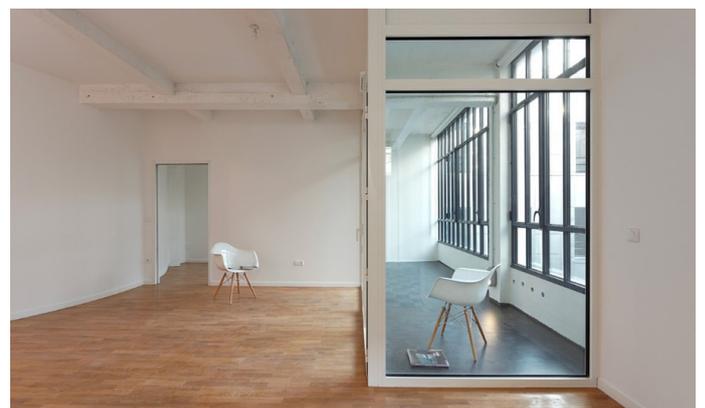
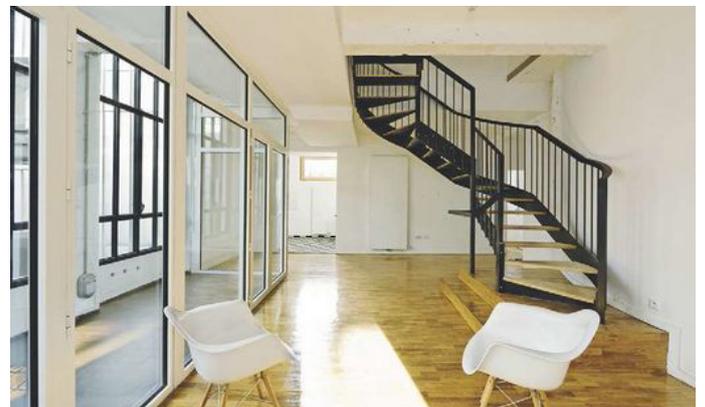
Afin de faciliter la transformation de ces espaces, la rampe d'accès à un éventuel second niveau de parking (en infrastructure ou superstructure) **sera obligatoirement indépendante des parking à RDC**, Le parking du deuxième niveau pourra donc continuer à fonctionner en cas de transformation du premier niveau. Les parkings seront conçus avec des hauteurs sous-

plafond minimales préconisées au PLU (3,5m de hauteur libre sous dalle), les réseaux seront rationalisés. Ce stationnement génère un linéaire de façade important à même l'espace public. Il devra être **particulièrement soigné pour limiter le caractère inerte et technique** que peut représenter un tel programme pour les usagers de l'espace public et du jardin. Des dispositifs seront proposés : transparence renforcée vers le jardin, végétalisation, matérialité qualitative etc.

Dans le cas d'une infrastructure en sous-sol ou semi-enterrée les rampes d'accès seront obligatoirement inscrites dans le volume de la construction et ne devront pas être situées trop proches des angles. Les portes en renforcement sont proscrites. Aucun édicule de ventilation ne devra être visible dans le cœur d'îlot.



Transformation d'un parking Silo en logements sociaux, Laurent Niget, Bd Poissonnière, Paris



De grandes hauteurs sous plafonds facilitent la transformation des espaces; Laurent Niget, Bd Poissonnière, Paris

LE PAYSAGE HORIZONTAL

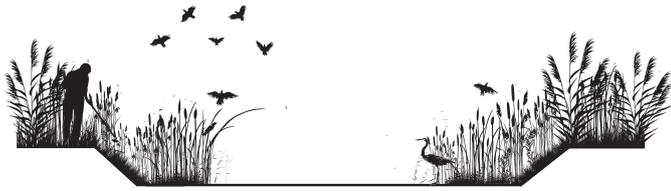
Les ambiances

Le quartier des Agnettes est caractérisé par une grande quantité d'espaces verts, mais souffre d'un manque de hiérarchie entre ces espaces. La qualification des espaces libres passe par leur identification. Leur attribuer des caractères plus distinctifs aidera à les valoriser, et devrait améliorer l'orientation du passant dans le quartier. Il s'agit d'organiser une structure paysagère composée de différentes entités caractérisées : le bosquet, le mail, le verger, la prairie, etc.

Les cours et cœurs d'îlots sont caractérisés par une ambiance boisée. Ils constituent un prolongement du paysage boisé de l'espace public en lien avec la Seine toute proche. La mise en place d'essences et de textures issues de la forêt alluviale donne le caractère singulier du nouveau quartier en révélant la présence de l'eau. Le traitement des sols participe aussi à ces ambiances en favorisant la perméabilité et la fraîcheur des sols.

Gestion de l'eau et biodiversité

Le gestion de l'eau se fera par des noues plantées qui permettent la circulation, la rétention ou l'infiltration des eaux de pluie. Les toitures végétalisées participent également au ralentissement de l'écoulement des



La présence des noues plantées permet d'installer un milieu humide et la biodiversité associée



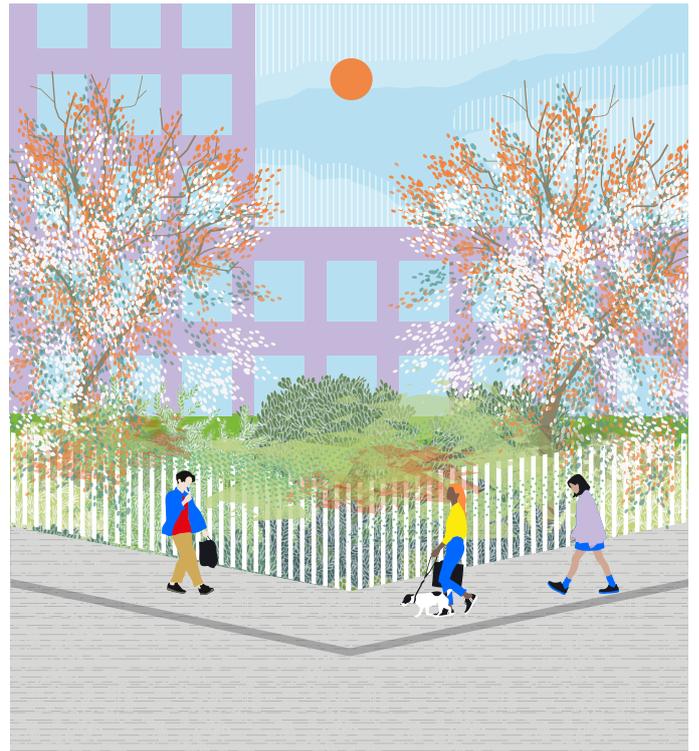
Les prairies fleuries et les espaces de potagers/cueillette sont des supports de biodiversité à l'échelle du quartier

eaux pluviales. Enfin les revêtements de sol seront au maximum perméables afin de faciliter l'infiltration sur place. L'installation de ces dispositifs de gestion de l'eau à ciel ouvert et plantés permettra également de favoriser la création de milieux humides et d'accueillir la biodiversité associée.

Un projet de paysage, quel que soit son ampleur, est à la fois un système écologique en tant que tel et une pièce d'un système à l'échelle du territoire. Les jardins de cœurs d'îlots et les toitures terrasses végétalisées participeront au soutien de la biodiversité locale à l'échelle du quartier des Agnettes par l'introduction d'essences et de végétaux variés au travers d'espaces jardinés (potagers, jardin de cueillette) et la mise en place de mobilier pour la faune (abri et nid pour oiseaux, abri pour chauve-souris).

Des cœurs d'îlots jardinés & actifs

Les cœurs d'îlots participent à la qualité de vie quotidienne du quartier, visibles depuis l'espace public et les logements leur qualité paysagère participe du renouvellement d'image des Agnettes. Les cœurs d'îlots favorisent l'appropriation des lieux par les habitants à travers différents dispositifs: jardinage, cueillette, jeux pour enfants, mobilier convivial,...



Les arbres et les strates basses des jardins privés débordent sur l'espace public, offrant un paysage végétalisé abondant à la rue

LES CLÔTURES

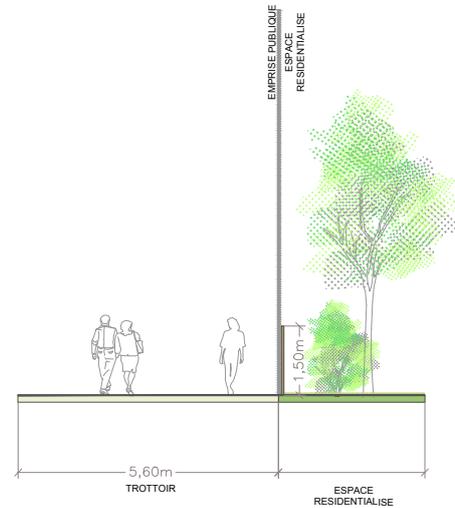
TRAVAIL EN COURS 31/07/20

Traitement des limites

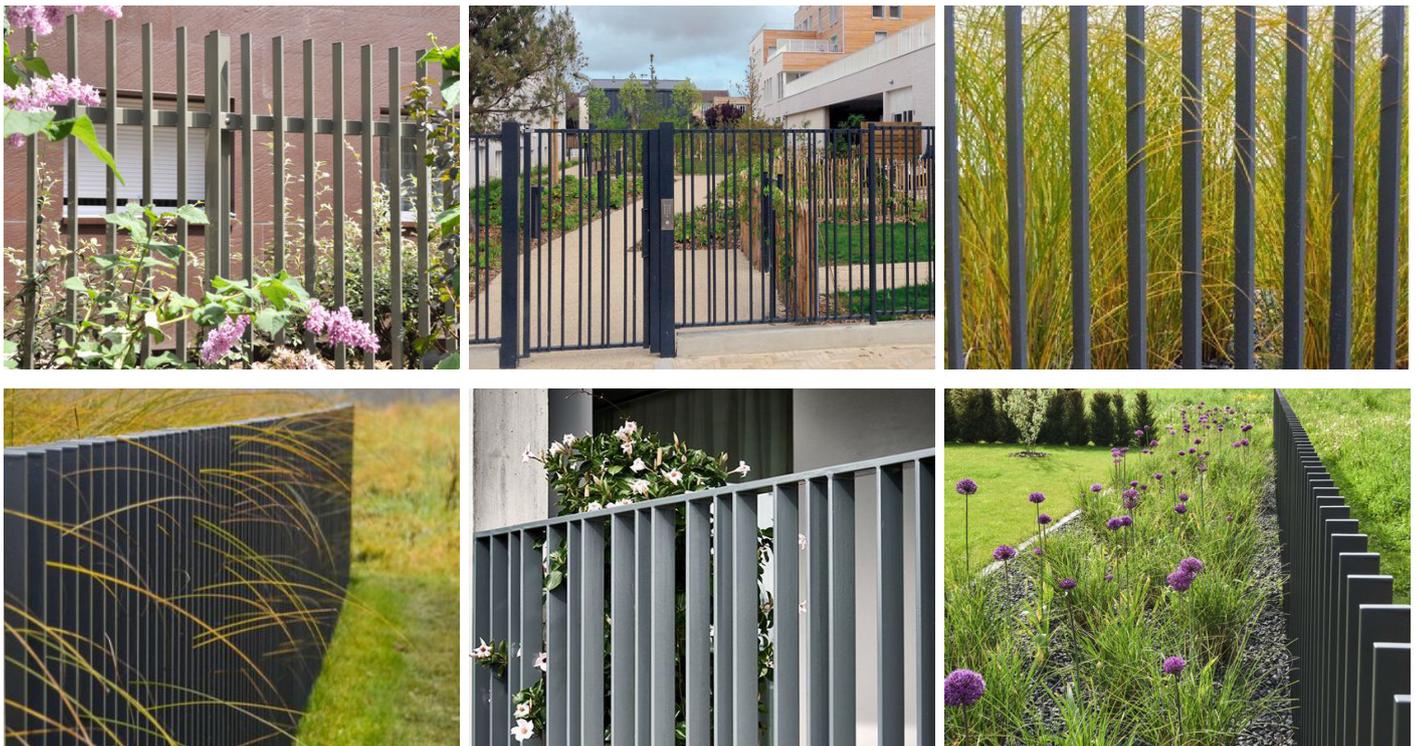
Les clôtures et limites sont intégrées dans les jardins et les plantations. Elles servent de grilles d'accroche pour des plantes volubiles ou des arbustes. L'ambiance recherchée pour l'ensemble du quartier est celle du jardin.

Les clôtures seront sobres et basses, en métal (acier galvanisé). Elles seront d'une hauteur conforme au PLU, soit 170cm environ. Le barreaudage sera à claire-voie, vertical et régulier (pas de motifs ni de plaques avec perforations). Des plantations seront implantées le long des clôtures pour les intégrer dans des haies et minimiser l'impact.

Elles pourront être intégrées dans les noues afin de minimiser l'impact et affirmer les limites entre espaces publics et privés.



Limite marquée par une clôture haute
Limite entre espace résidentielisé et espace public



Quelques exemples de clôtures en métal

LE PAYSAGE VERTICAL

La perception depuis les bâtiments

Les plantations au cœur du jardin forment une partie du paysage vertical. Les perceptions sur le jardin et ses plantations sont différentes au rez-de-chaussée et aux niveaux supérieures

Les étages les plus bas bénéficient de la fraîcheur des arbres, ainsi que des vues sur les strates arbustives et la couronne des arbres. Les étages du dessus bénéficient de plus de lumière et de vues sur le feuillage des arbres. Enfin les étages les plus hauts s'ouvrent sur la canopée des arbres du jardin.

Les plantations extensives sur les terrasses offrent des vues sur leur feuillage et leur canopée aux étages des bâtiments le plus hauts. Enfin les étages supérieurs s'ouvrent sur l'horizon.

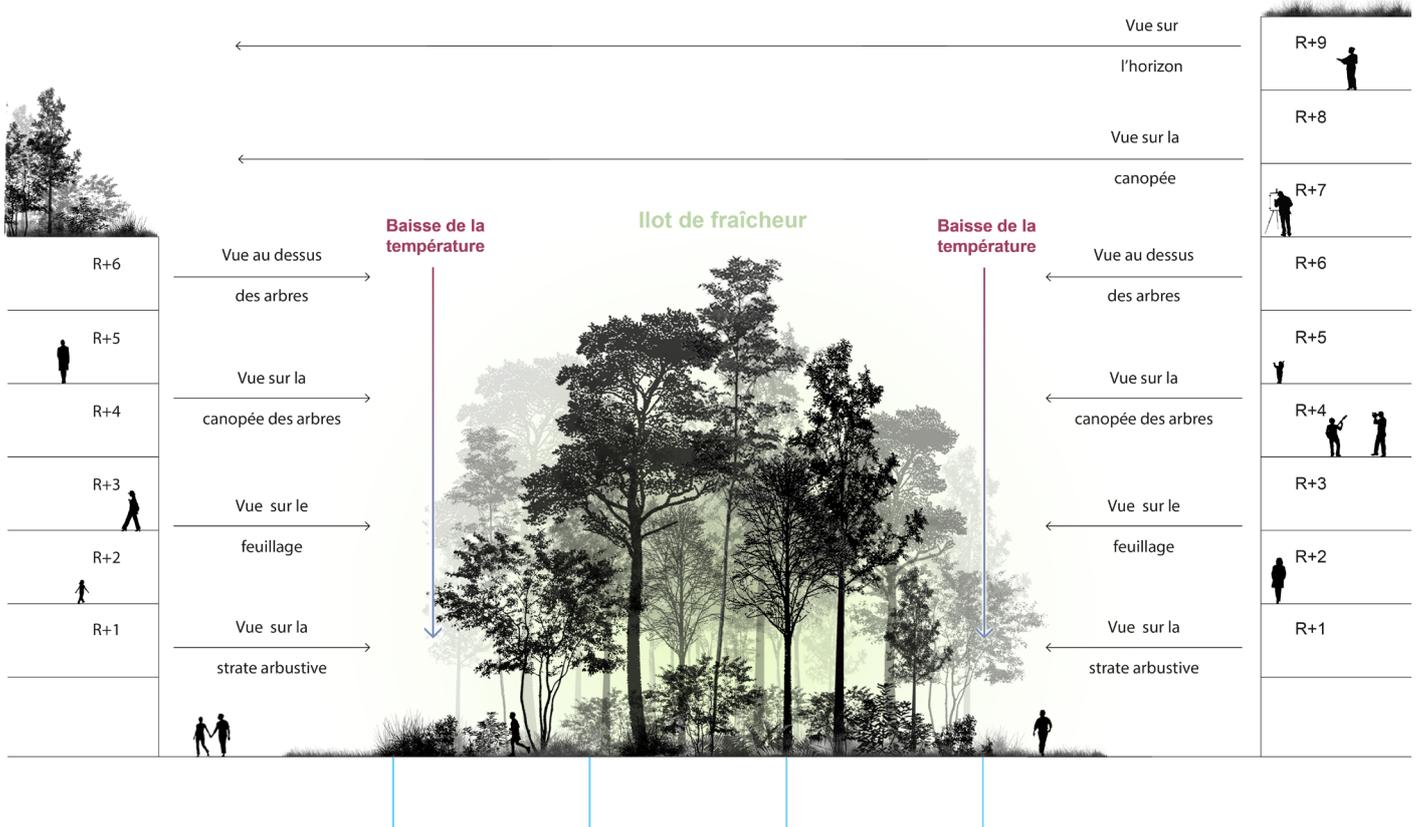
Un travail sur les essences des arbres qui prennent place au cœur du jardin doit être mené afin de varier les plantations d'essences caduques et persistantes en fonction de l'orientation afin de conserver de la lumière l'hiver et un couvert végétal protecteur l'été.



Des dispositifs de végétalisation sur les balcons, la façade devient paysage, Lacaton Vassal, Bordeaux



Un palier habité et végétalisé Bonhote Zapata, Rigaud, Suisse



Coupe de principes , un îlot de fraîcheur

En fonction de la situation urbaine des toitures-terrace et de leur hauteur, les équipes pourront orienter leur réflexion vers trois possibilités :

- des **terrasses accessibles et programmées** hautement qualitatives qui seront traitées comme des espaces de rencontre conviviaux,
- des terrasses non accessibles traitées comme des **refuges de biodiversités** / potagers,
- ou des **toitures purement techniques**.

Prescriptions générales

- **Les toitures des bâtiments les moins hauts devront privilégier les plantations intensives ou semi-intensives afin d'accueillir une végétation foisonnante.** Des usages sur ces espaces au caractère paysager fort devront être aménagés (terrasses, jardins partagés, potagers, ...). Des épaisseurs de substrat de 60 à 100 cm permettront d'accueillir un large spectre de strates végétales. **Pour les toitures hautes**, une épaisseur d'environ 30 cm minimum hors structure drainante sera prévue.
- Toute expressivité connotée comme technique est proscrite. **Une attention particulière sera donnée au traitement des dispositifs techniques** : les rives, les échelles à crinoline, les gardes-corps techniques, les accès via des trappes d'accès, les skydômes etc...
- **Les toitures pourront contribuer à la régulation des eaux pluviales.** Celles-ci pourront être collectées et utilisées pour arroser les végétaux.



Une terrasse partagée et programmée, un espace de rencontre Harari, Paris 13



Une toiture terrasse, traitée en refuge de biodiversité,

Terrasses accessibles & programmées

Il s'agira d'espaces collectifs ou privés qui facilitera la rencontre, de détente, voire de travail, le sentiment d'appartenance à un lieu sous toutes formes. Ces espaces seront traités avec le plus grand soin (matériaux qualitatifs, épaisseur de terre importante pour les espaces végétalisés, espèce végétale adaptée, protection des étanchéités, etc.). La végétalisation aura une présence importante. Cette configuration est à privilégier sur les toitures intermédiaires, visible depuis l'intérieur des bâtiments et bénéficiant d'un bon ensoleillement.

Toitures-refuges de biodiversité

En plus de leur vertues environnementales, elles renforcent la perception végétale du quartier, et participent au phénomène d'îlot de fraîcheur.

Toitures techniques

En dernier ressort, des toitures techniques non végétalisées seront possibles sous réserve qu'elles soient traitées avec soin : équipements rationalisés, tracés des réseaux soignés, graviers monochromes, caillebotis sur parties techniques lorsque la toiture est surplombée par un autre bâtiment.



La toiture de l'hôtel de ville de Paris est traitée comme un potager, les eaux pluviales sont collectées et servent de système d'arrosage



Exemple de toiture technique MGAU, résidence étudiante, St-Denis

LE LOT 4I.1

« LIGNE CLAUDE ROBERT »

Les représentations morphologiques, l'implantation des volumes, l'organisation des fonctions et des programmes sont faites à titre indicatives.

Les équipes de maîtrise d'oeuvre sont invitées à intégrer les diverses problématiques évoquées dans le CPAUPE et la fiche de lot leur réflexion, et de proposer les solutions architecturales les plus à même d'y répondre.

La réponse de l'équipe de maîtrise d'oeuvre pourra éventuellement différer des solutions proposées dans la fiche de lot, à conditions que les propositions présentées soient de nature à améliorer significativement les performances du projet.

SITUATION DE LA PARCELLE & PROGRAMMATION

Tenu entre la barre Prévost, le jardin commun & la rue Claude Robert

Le lot 4I.1 est une parcelle longitudinale se déployant parallèlement à la "barre" Prévost. Elle a la particularité de **longer le jardin linéaire commun** de la "barre" sur tout son côté ouest et **bénéficie ainsi d'un paysage d'arbres remarquables**.

Bordé sur ses trois autres côtés par des espaces publics, le principe d'implantation de la construction et ses alignements résultent de ces particularités propres : le parvis situé au croisement de la rue Claude Robert et de la rue Victor Hugo ; la rue du 8 mai 1945 ; la rue Claude Robert ; et la rue Victor Hugo.

L'angle Victor Hugo & Claude Robert, un bâti délimitant le nouveau parvis

La construction sera à l'alignement donnant sur le parvis afin de constituer une façade urbaine permettant de délimiter ce nouvel espace public. Cette position urbaine confèrera au bâtiment émergeant un rôle particulièrement fort d'articulation : **il s'agit ici de marquer l'angle entre la rue de l'Association et la rue Claude Robert**. Cet espace public crée également une mise à distance entre

Programmation du lot 4I.1

Zone **UAA** du PLU,

Zone **submersion sous moins de 0,5m et hors submersion** du PPRI

8300 m² SDP de logements / **350 m² SDP** de commerces ou activités en RDC

119 places de parking dont **12 mutables** en RDC
8650 m² SDP au total

les logements projetés et les cours du nouveau groupe scolaire.

La rue Victor Hugo, Un rez-de-chaussée mutable

La façade sud fait face à une série d'aires de stationnement. Elle permettra les accès au parking souterrain et au parking mutable situé au rez-de-chaussée. Une attention particulière devra être portée à cette façade.

La rue du 8 mai 1945, Un rez-de-chaussée actif sur l'axe structurant du quartier

La rue du 8 mai 1945 est l'axe ouest-est structurant du quartier. Les locaux communs, commerces, services ou activités seront programmés en rez-de-chaussée à cet endroit. Le bâtiment sera implanté avec **un retrait de 1m50** sur l'espace public afin d'être à l'alignement des bâtiments existants à l'ouest. Cet espace constituera **une bande largement plantée**.

La rue Claude Robert, des porosités ouest-est à établir

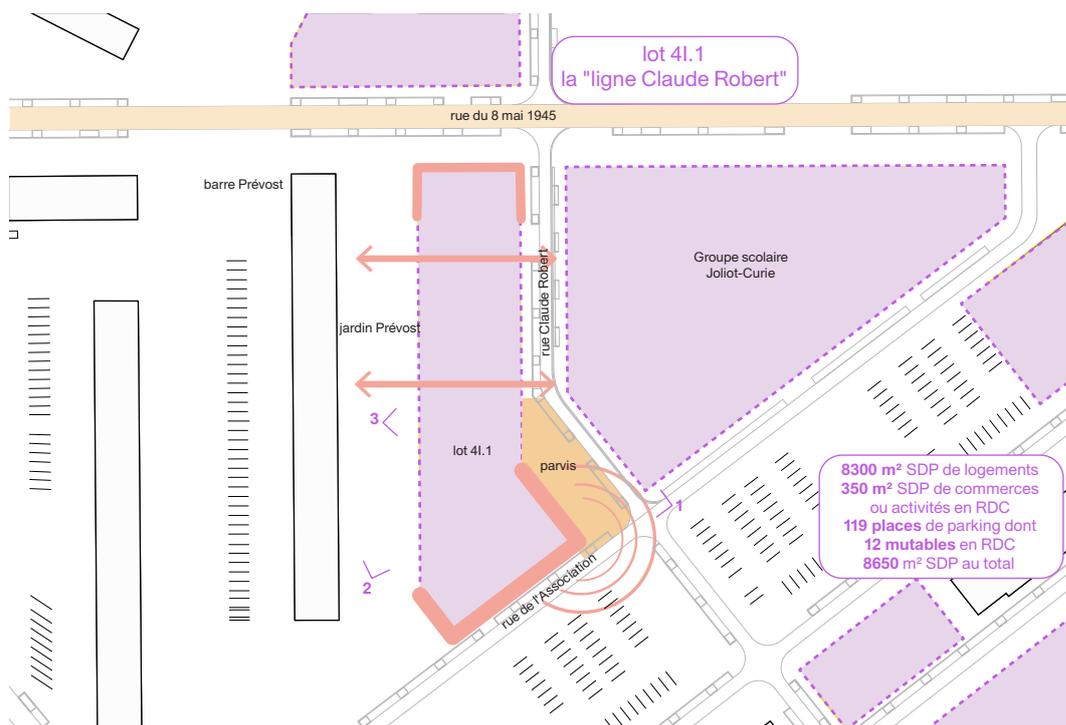
Face au groupe scolaire Joliot-Curie, un alignement est

Le lot 4I.1 est une parcelle
longitudinale se déployant
entre la barre Prévost et la
rue Claude Robert

Plan schématique | échelle 1/2000



- Parvis
- Emprise des lots à construire
- Traitement d'angle à valoriser
- Axe structurant
- Porosité à rechercher



attendu le long de la rue Claude Robert. Cette façade sera scandée par une série de volumes, **permettant d'alterner élément bâti et élément végétalisé**. La discontinuité du bâti créera un paysage végétal constitué de **poches vertes ouest-est en lien avec la rue et le jardin linéaire existant**. Les arbres des jardins débordant constitueront un "paysage emprunté" pour l'espace public. Les accès piétons aux bâtiments pourront se faire par les jardins via cet rue.

Projets connexes

Le lot 41.1 fait face au futur groupe scolaire Joliot-Curie. Celui-ci est implanté sur une parcelle d'environ 6000 m² à l'angle des rues du 8 mai 1945 et Claude Robert. Équipement phare de la ZAC, il regroupera 25 classes, des locaux de restauration, un centre de loisirs et un pôle sportif répartis sur quatre plateaux étagés. Le toit accueillera un jardin pédagogique largement arboré.

Programmes

- **Un parking souterrain et des jardins en pleine terre** : l'impact du parking devra être minimisé afin de garantir des espaces de jardin en pleine terre suffisamment généreux. Ceux-ci seront implantés

au niveau de la rue Claude Robert afin de faire bénéficier la rue du paysage végétalisé.

- **Un parking mutable en RDC sur la rue Victor Hugo** : le rez-de-chaussée sur la rue Victor Hugo sera un parking mutable d'environ une dizaine de places. Ses façades seront particulièrement soignées pour **limiter le caractère inerte et technique** que peut représenter un tel programme pour les usagers de l'espace public et du jardin. La mutabilité de cet espace sera un enjeu inhérent au projet.
- **Des logements à RDC en cœur d'îlot végétalisé** : en rez-de-chaussée, les logements sur rues seront proscrits. Ils seront exclusivement situés sur les cœurs d'îlots végétalisés et bénéficieront d'un espace privatif suffisamment ample pour accueillir différents usages.
- **Les locaux communs et le rez-de-chaussée actif** : l'adressage des locaux communs et des programmes de commerces, services ou activités seront implantés sur l'espace public et contribueront à l'animation de celui-ci.



Le projet du groupe scolaire Joliot-Curie avec les cours sur les terrasses orientées sud et son toit terrasses végétalisé. SAM architecture



2. Le jardin commun de la "barre" Prévost



1. À l'angle de la rue Claude Robert et de la rue de l'Association



3. La parcelle 41.1 vue depuis le jardin commun existant

MORPHOLOGIE, UNE ÉMERGENCE & UNE SÉRIE DE BÂTIMENTS TRANSVERSAUX

Situé le long de la barre Prévost et de son jardin commun, l'ensemble de bâtiments se décompose en plusieurs entités : un bâtiment émergeant & une série de bâtiments transversaux

minimisés, tout en offrant la meilleure qualité possible pour les logements.

La complémentarité des volumes haut et bas fera émerger **un édifice qui sera avant tout lisible et unitaire.**

Une figure émergente

La première figure constituera une **émergence bâtie** à l'angle de la rue Victor Hugo et de la rue Claude Robert. Elle **délimitera le futur parvis** sur lequel seront ouverts commerces, services ou activités. La présence urbaine du bâtiment s'appuiera ainsi sur la **continuité des reze-de-chaussée**, occupés par des fonctions qui animent l'espace public.

La morphologie de l'édifice cherchera à **s'élever vers le ciel afin d'affirmer l'édifice comme un élément fort du paysage, figure de signal urbain.**

À l'échelle du paysage urbain, son ampleur dialoguera avec les émergences que constitueront les logements du lot 4I.1 "Proue Péri" et ceux du bâtiment "Villanova Icone" situé dans la ZAC Chandon République.

Véritable mise en scène, cette position urbaine confortée par l'**émergence du volume** ne doit pas négliger les effets de masque et d'ombre que peut produire le bâtiment vis-à-vis de l'espace public. Ils **doivent être**

Une implantation transversale

La seconde figure regroupe une série de bâtiments implantés transversalement à la barre Prévost et à la rue Claude Robert.

Cette implantation permettra de **ménager des logements aux vues dégagées** et ainsi éviter un vis-à-vis frontal par rapport à la barre existante. Cette morphologie facilitera également la conception de **logements d'angles ou traversants** qui seront privilégiés autant que possible. Une attention sera portée au traitement des façades qui devront **disposer d'ouvertures vers des vues lointaines.**

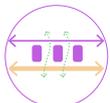
L'alternance entre espace bâti et espace jardin crée un **rapport privilégié entre la nature et l'intérieur** du logement, qu'il faudra exploiter.

Articulation entre des objets de différentes échelles

Schéma | échelle 1/2000



Des figures émergentes

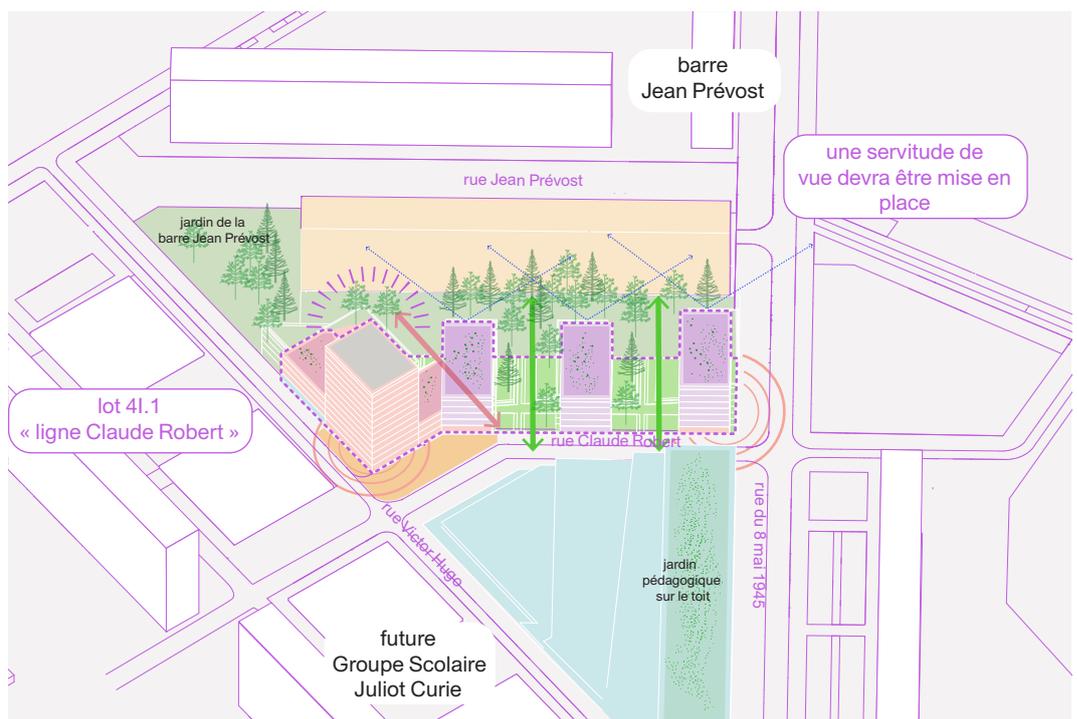


Des bâtiments implantés transversalement



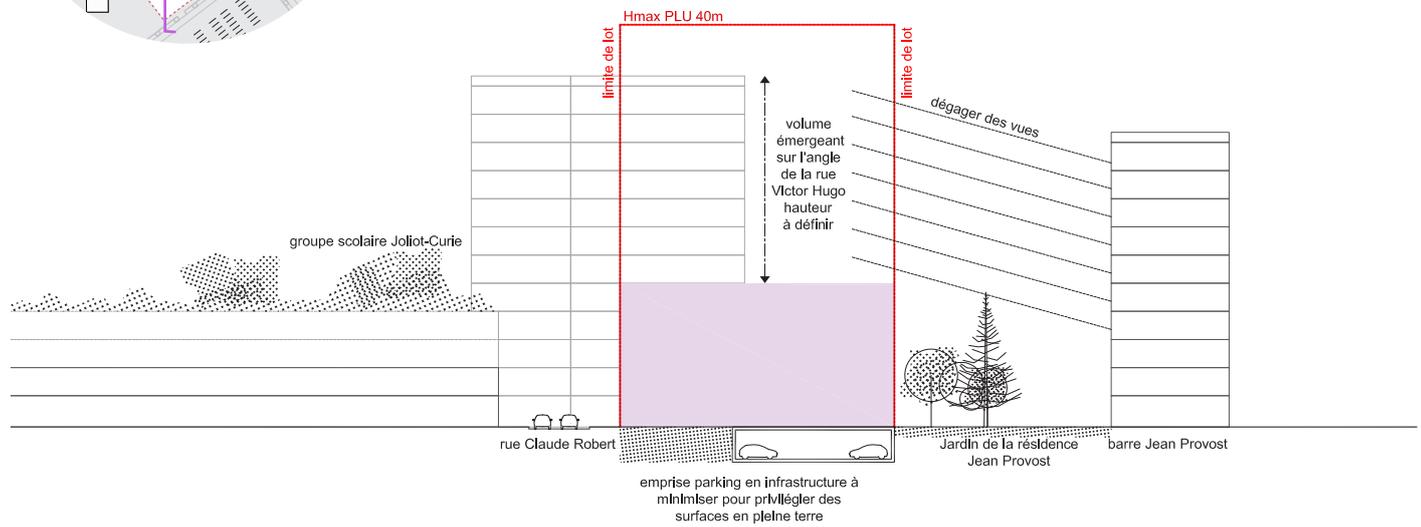
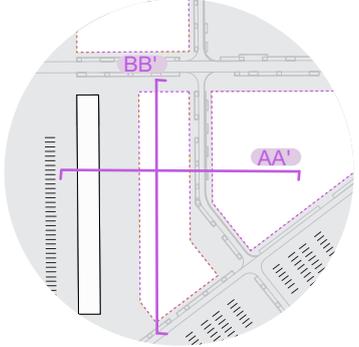
La continuité du jardin linéaire vers des poches de végétation

- Les barres modernes
- Les strates basses
- Un volume émergeant
- Un ensemble de bâtiment en peigne

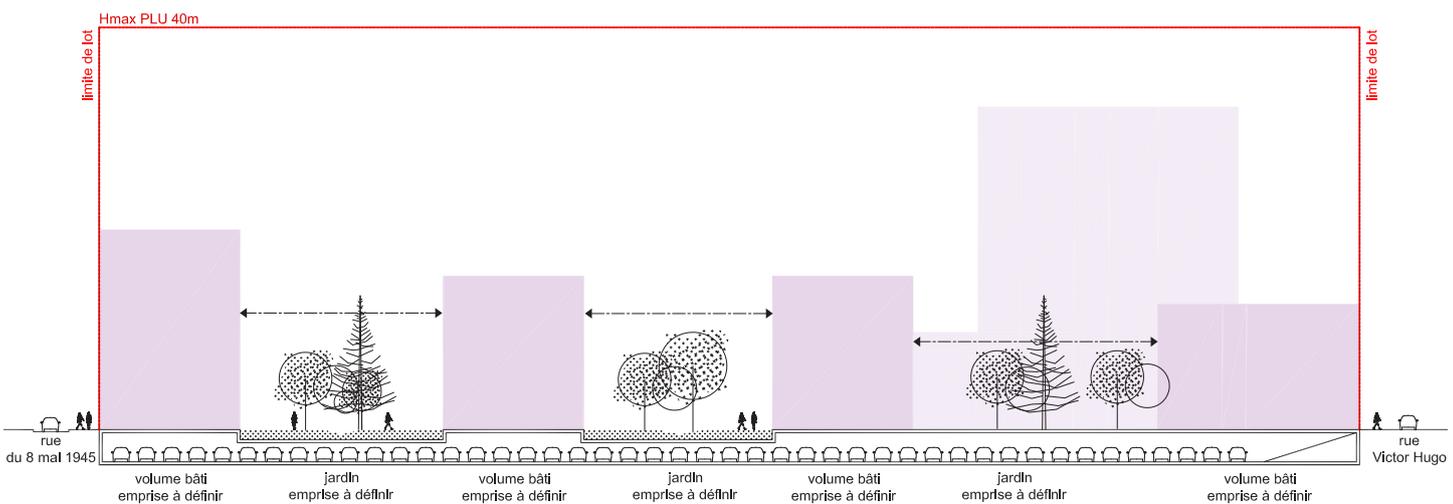


Ces coupes illustrent les volumes capables à l'intérieur desquels une liberté de conception est laissée aux architectes. Afin d'assurer contraintes et alternances volumétriques, à certaines zones volontairement limitées à R+4 répondent des zones où la possibilité est laissée à l'édifice d'aller chercher de la hauteur, dans la limite du plafond défini par le PLU, et bien évidemment, du respect des objectifs de constructibilité établis par le lot.

- Volume capable
- Volume possible



Coupe de principes AA' | échelle 1/750



Coupe de principes BB' | échelle 1/750



Une alternance de volume bâtis et de jardins communs



Le bâtiment « ciel » émerge au dessus des toits
Opération de 47 logements « Plein Ciel », MGAU à Clichy

POROSITÉS VÉGÉTALES, PAYSAGE PARTAGÉ

Jardin sur dalle & Jardin en pleine terre

Les jardins déclineront deux types de paysage s'inscrivant dans l'ambiance boisée du quartier : **la forêt alluviale humide et la forêt alluviale sèche.**

Implantés transversalement, entre le jardin linéaire et la rue Claude Robert, ils seront le prolongement du paysage boisé existant et joueront le rôle de jardin d'agrément collectif.

Une partie des jardins seront sur dalle du fait de l'emprise du parking en infrastructure, qu'il faudra minimiser au maximum. Une autre partie en pleine terre, sera située du côté de la rue Claude Robert afin de faire bénéficier à l'espace public d'un paysage végétalisé abondant. Les zones en pleine terre ou dotées d'une surépaisseur de terre végétale importante seront privilégiées. Les jardins seront accessibles depuis les parties communes des bâtiments ainsi que des logements en rez-de-chaussée.

Les morphologies des bâtiments mais aussi des jardins devront prendre en compte les enjeux climatiques : ensoleillement, vent, îlot de chaleur...etc.

Trois strates de plantations

La diversité des essences proposées devra prendre en compte les saisons (fleurs, fruits, feuillages d'automne,

feuillage persistant), l'intégration de la biodiversité et l'adaptation à chaque milieu (milieu humide, noues et bassins, milieux secs).

Le jardin devra également mettre en œuvre trois strates de plantations avec des épaisseurs de substrat suffisantes :

- la strate basse (couvre-sols, prairies, vivaces...) **30 cm minimum**
- moyenne (haie libre, arbustes et petits sujets) **60 cm minimum**
- haute (arbres de haute tige) **150 cm minimum**

Les haies de mise à distance auront une largeur de **2m minimum.**

Un minimum de **6 arbres de grand développement** sur le projet sera exigé. Ils seront débordant sur l'espace public et constitueront un "paysage emprunté".

Des jardins potagers

Des espaces de cueillette ou des jardins potagers seront installés dans le jardin collectif afin de favoriser les usages de partage et les situations de rencontre. Ils seront délimités par des clôtures légères type ganivelles et les espaces potagers seront dans des supports : jardinières ou bacs.

Une continuité entre le jardin linéaire existant et les jardins transversales

Plan schématique | échelle 1/1000

-  Cheminement
-  Terrasse privative
-  Le jardin de la barre Jean Prévost
-  Massif de mise à distance
-  Paysage de l'eau : forêt alluviale humide
-  Jardin partagé
-  Arbres forêt alluviale sèche dont 5 de grand développement
-  Arbre forêt alluviale humide dont 1 grand développement





Une alternance d'éléments bâtis et d'éléments végétalisés
Le "Bois habité", Agence TER & MGAU à Lille



Des transparence vers le cœurs d'îlot végétalisé



Jardin potagers dans les jardins d'Eole, Michel Corajoud, Paris



Des jardins potagers, agriculture urbaine en bacs



Les cheminements, Parvis du parc des expositions, Praxys, Saint-Brieuc



Les cheminements, Jardin de cœur d'îlot, Praxys, Igny

LE REZ-DE-CHAUSSÉE UN PROGRAMME PARTAGÉ

Un rez-de-chaussée urbain

La programmation de commerces, de services ou d'activités en rez-de-chaussée devra **s'adresser principalement sur le parvis et sur la rue du 8 mai 1945** afin de profiter du potentiel de visibilité et de flux. Pour les accès aux logement situés sur rue, ils devront avoir **une transparence vers le jardin intérieur**. Des surfaces de locaux partagés entre habitants ou espaces communs généreux sont souhaités. Le traitement de la façade de ces locaux sera imaginé **sous forme d'une vitrine ouverte sur l'espace public**.

Les halls et locaux communs

L'adressage des halls et des locaux communs se fera principalement sur l'espace public ou par le jardin commun. Visibles et éclairés naturellement, ils pourront accueillir des usages complémentaires (banc, végétation, rangement...).

Des logements en cœur d'îlot

La situation de la parcelle est propice à l'implantation de logements en rez-de-chaussée dans les cœurs d'îlot. Ils seront ouverts sur le jardin commun mais munis de systèmes de mise à distance et de filtre végétal. Le rapport à l'intimité du logement ne devra pas être négligé.

Un parking en partie mutable

Deux accès distincts aux parkings seront intégrés sur la rue de l'Association. Une alternative pourra être proposée garantissant la réversibilité du parking au rez-de-chaussée, qui permet de maintenir l'accès du parking au sous-sol.

Stationnement en infrastructure

Le programme de logement prévu s'accompagne de la création d'espaces de stationnements au sein du projet. Cette question s'avère particulièrement importante dans le cas du **lot 41.1** du fait de la nécessité de conjuguer les contraintes suivantes :

Orientations en terme de stationnement
CPAUPEE : 1 places par logement
dont 0,3pl/lgt mutables
PLU : 0,7 places minimum par logement

Par la transparence, la porosité & le programme partagé de son RDC, ce nouveau bâtiment accueille et lie les populations & les différents usages

Plan schématique | échelle 1/1000



- Halls d'entrée aux logements
- Locaux communs
- Rez-de-chaussée actifs
- Parking mutable
- Traitement d'angle à valoriser
- Transparence à trouver
- Accès piétons logements
- Accès piétons commerces
- Accès véhicules



- Une assiette foncière limitée
- La création d'un rez-de-chaussée actif en lien avec le parvis
- Un enjeu de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin de garantir l'infiltration de l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle

L'emprise du parking devra être minimisée afin de garantir des surfaces de pleine terres conséquentes.

Stationnement mutable

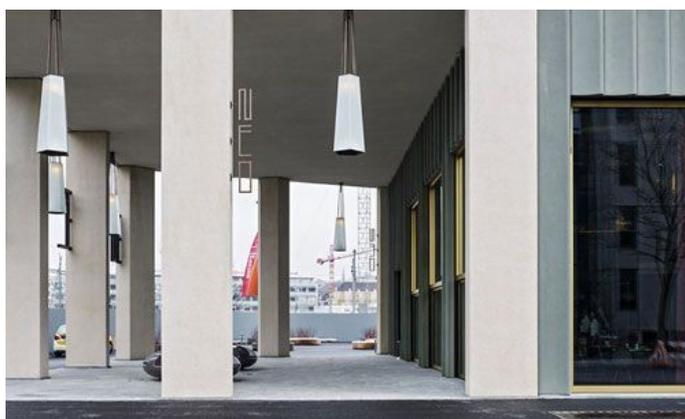
Ce parking situé en rez-de-chaussée devra être conçu comme **un espace mutable pouvant accueillir de nouvelles fonctions**. Avec la diminution du recours individuel de l'automobile, ce parking pourrait devenir par la suite un espace de commerces, de services ou d'activités. À court terme, il peut aussi organiser des **mixités successives**, c'est-à-dire avoir la capacité d'accueillir selon les temporalités des activités diverses (fête des voisins, activités conviviales organisées par des associations...) tout en gardant sa fonction de parking. Un minimum d'environ **15 places mutables** sera intégré en rez-de-chaussée.



Un rez-de-chaussée animé, MGAU, Boucicaut, Paris



Les logements à rez-de-chaussée ont un espace extérieur et son mis à distance de l'espace commun par la végétation, Raum, la Rochelle



Une porosité de rue à rue, Caruso Saint John



La végétation grimpante habille la façade du parking, Kempe-Thill "Zilverzijde"

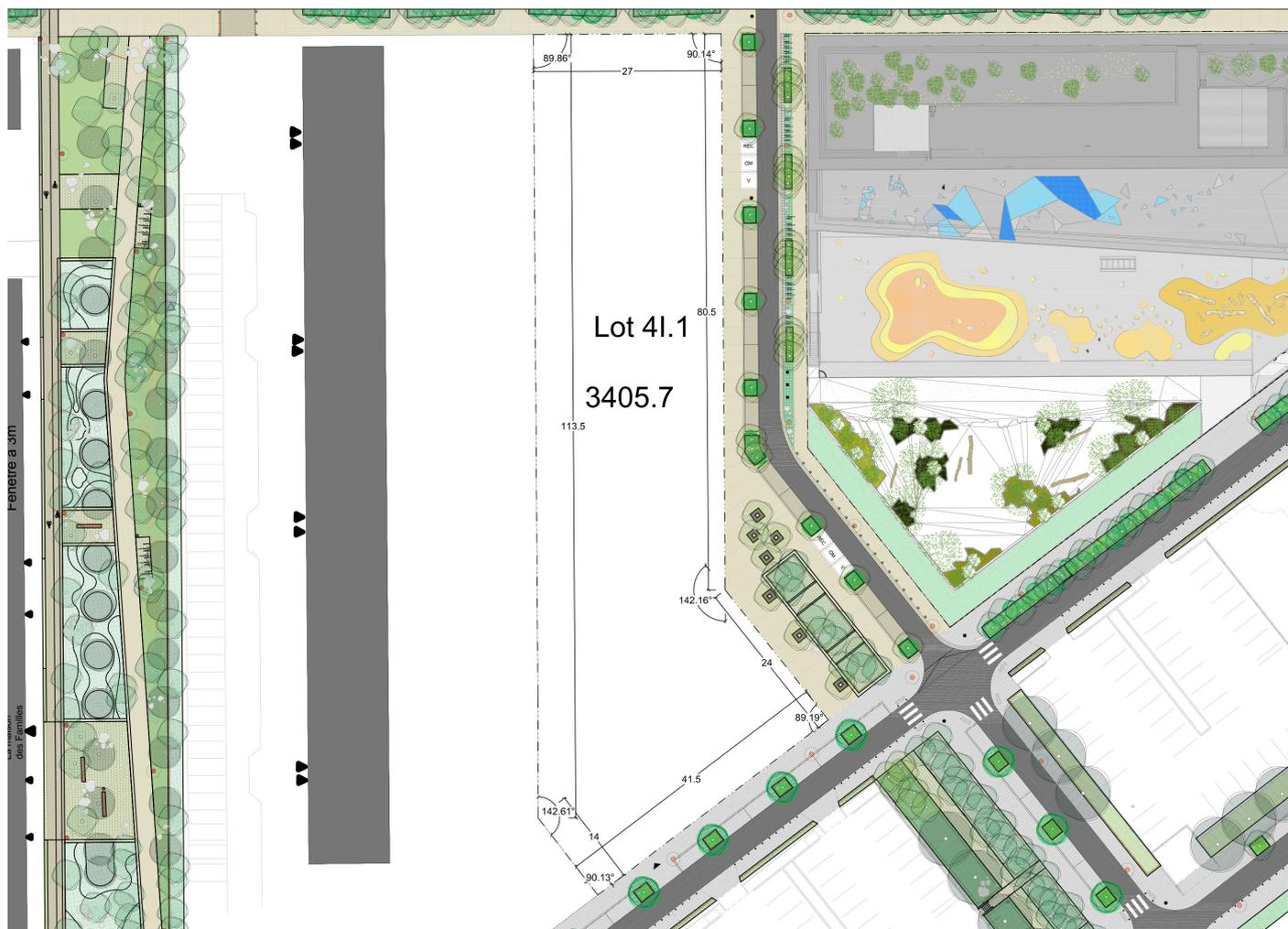
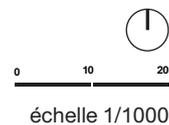
ANNEXES

TRAVAIL EN COURS 24/07/20

Caractéristiques parcellaire, limites, dimensions	44
Superposition du projet avec l'existant	45
Nivellement	46
Palette végétale	48
Prescriptions techniques	50
Eau potable	52
Défense incendie	53
Chauffage	54
Télécom	55
électricité	56
Assainissement	57
	58

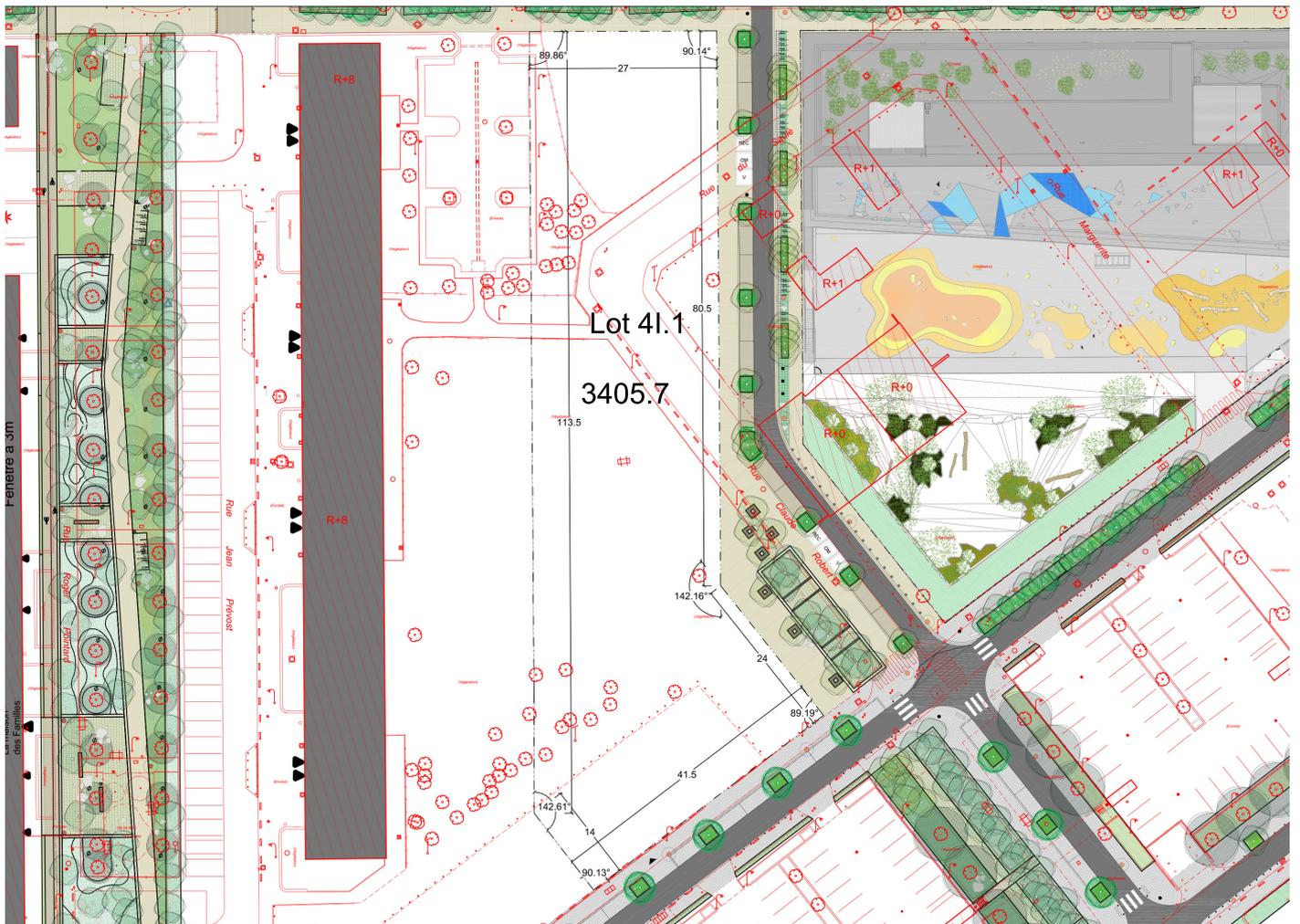
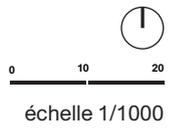
Caractéristiques parcellaire limites, dimensions

NB : Les dimensions sont données à titre indicatif. Les dimensions définitives figureront au plan de cession établi par le géomètre.



<p>MAÎTRISE D'OUVRAGE</p> <p>MG-AU Michel Guicharm Architecture & Urbanisme 10 bis, rue Biscuit - 75020 PARIS tel : 01 46 36 75 50 - E-Mail : agence@mgau.fr - Site : mgau.fr</p>	<p>PAYSAGISTE</p> <p>Praxys Paysage & territoire 155, rue de Belleville - 75019 Paris tel : 01 42 77 26 13</p>	<p>BET CCE</p> <p>Berim 149 avenue Jean Lohve tel : 01 41 83 37 87</p>	<p>BET CCE</p> <p>Ingetec 2 rue Ferdinand Saguet - 94700 Maisons-Affert</p>	<p>PROJET</p> <p>Zac des Agnettes Quartier des Agnettes, Gennevilliers</p>	<p>PAGE</p> <p>00</p>	<p>Plan périmétrique Lot 41.1 Echelle : 1/500</p>	<p>PHASE</p> <p>INDICE : DATE : AVRIL 2023</p>
---	--	--	---	--	-----------------------	---	--

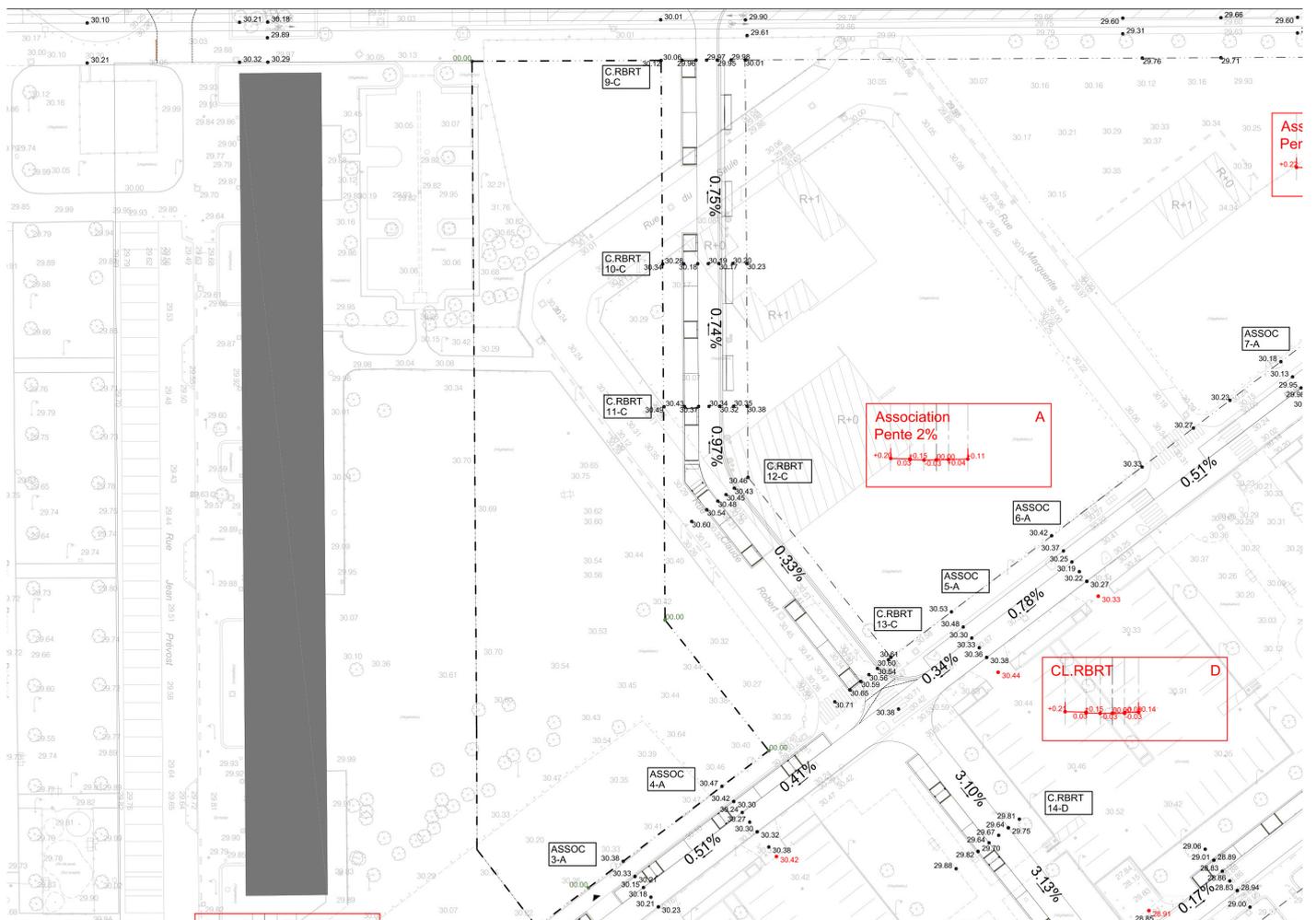
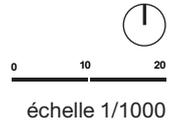
Superposition du projet avec l'existant



<p>LI</p> <p>Maitrise d'ouvrage MG-AU Michel Guillemin Architecture & Urbanisme 10 bis, rue Besson - 75020 PARIS tel : 01 46 36 75 50 - E-Mail : agence@mg-au.fr - Site : mg-au.fr</p>	<p>PAYSAGISTE : Praxys Paysage & territoire 155, rue de Babouville - 75019 Paris tel : 01 42 17 28 13</p>	<p>BET.CCE : Berim 149 avenue Jean Lohve tel : 01 41 83 37 97</p>	<p>BET.CCE : Ingetec 2 rue Ferdinand Seguet - 94700 Maisons-Alfort</p>	<p>PROJET Zac des Agnettes Quartier des Agnettes, Gennevilliers</p>	<p>PAGE 00</p>	<p>Plan périmétrique Lot 41.1 Echelle : 1/500</p>	<p>PHASE : INDICE : DATE : AVRIL 2020</p>
--	---	---	--	--	---------------------------	---	---

Nivellement

Ces points de nivellement correspondent au projet de réaménagement des espaces publics, phase AVP, daté de juin 2020. Ils seront précisés au fur et à mesure de l'avancement des études.



PALETTE VÉGÉTALE

Arbres tiges et cépées de la forêt alluviale humide



Saule blanc
Salix alba



Aulne de Corse
Alnus cordata



Chêne pédonculé
Quercus robur



Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia

Arbustes de noue



Olivier de bohême
Eleagnus angustifolia



Troène luisant
Ligustrum lucidum



Saule pourpre
Salix purpurea 'nana'



Saule à feuilles de romarin
Salix rosmarinifolia

Vivaces et graminées en complément



Salicaire commune
Lythrum salicaria



Géranium à grosses racines
Geranium macrorrhizum



Laïche à épis pendants
Carex pendula



Lysimaque
Lysimachia vulgaris



La Fougère mâle
Dryopteris filix mas

Arbres tiges de la forêt alluviale sèche



Hêtre commun
Fagus sylvatica



Robinier faux acacia
Robinia pseudoacacia



Orme champêtre
Ulmus campestris



Erable champêtre
Acer campestre

Haie de mise à distance



Laurier sauce
Laurus nobilis



Noisetier commun
Corylus avellana



Viorne flexible
Viburnum lantana



Viorne obier
Viburnum opulus

Vivaces et graminées en complément



Impatiente à petites fleurs
Impatiens parviflora



Géranium à feuille molle
Geranium molle



La Fougère mâle
Dryopteris filix mas



Géranium à grosses racines
Geranium macrorrhizum



Liège commun
Hedera 'Algerian Bellecour'

Arbres fruitiers



Pommier
Malus domestica
'Calville blanc'



Pommier
Malus domestica
'Reine des reinettes'



Cerisier
Prunus cerasus
'Coeur de pigeon'



Poirier «conférence»
Pyrus communis



Prunellier
Prunus spinosa



Framboisier
Rubus idaeus



Ronce 'Thornfree'
Rubus 'Thornfree'



Groseillier
Ribes rubrum

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Assainissement des EU et EP

Eaux usées

Concernant l'assainissement EU, le réseau est projeté pour desservir l'ensemble du lot. Un raccordement du réseau EU est prévu pour le lot. Les réseaux privatifs sont réalisés par l'opérateur du lot.

Le branchement du lot se fera sur le réseau existant d'assainissement unitaire, qui sera transformé en EU. Le branchement se fera donc sur le réseau situé à proximité immédiate du lot. Un tabouret de branchement Ø400 sera prévu en limite de lot (espace privé / espace public).

Eaux pluviales

Le projet doit respecter les règles qui s'appliquent en matière de gestion des eaux pluviales, tout en tenant compte des contraintes en présence au sein de la parcelle d'implantation.

À ce titre, il peut être rappelé que les principes de gestion des eaux pluviales suivants devront être appliqués :

- Favoriser la perméabilisation des sols et limiter les nouvelles surfaces imperméables ;
- Assurer une gestion séparative des eaux usées et des eaux pluviales ;
- Gérer l'intégralité des eaux pluviales ruisselant sur la parcelle (toitures, espaces circulés, espaces verts, etc.) ;
- Stocker les eaux pluviales à la parcelle jusqu'à la pluie d'occurrence décennale ;
- Infiltrer les eaux pluviales à même la parcelle si la perméabilité le permet (essais d'infiltration à réaliser dans le cadre des études géotechniques préalables). En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux, le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial public de la ZAC devra être limité à un débit maximal de 2 L/s/ha.

- Développer des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales que ce soit en termes de revêtements de surface (végétalisation des sols et toitures) ou de stockage des eaux ruisselées (tranchées drainantes, noues végétalisées, espaces verts creux, toitures stockantes, etc.).
- S'appuyer sur les Instructions Techniques du Département des Hauts-de-Seine pour le dimensionnement des ouvrages de rétention à la parcelle.
- Prévoir un dispositif de surverse capable d'évacuer le surplus d'eau vers le domaine public en cas de pluie supérieure à l'occurrence décennale.
- Dans le cadre de la demande de permis de construire, une note hydraulique devra être fournie. L'objectif de cette note sera d'une part, de justifier des solutions techniques retenues en matière de gestion des eaux pluviales au regard des contraintes rencontrées sur la parcelle, et d'autre part, de justifier du bon dimensionnement des ouvrages en respectant les règles rappelées ci-dessus.

Eau potable

Le lot 4I.1 pourra se raccorder en eau potable sur la canalisation existante sous la rue Claude Robert. À ce jour, le renforcement de ces réseaux n'a pas été étudié avec le concessionnaire. Ils pourront être amenés à être modifiés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et des besoins, notamment concernant la défense incendie.

Défense incendie

Au titre de la Défense Extérieure contre l'incendie, le lot 4I.1 sera classé en 3ème famille B. Il sera défendu depuis 2 bouches incendies projetées, sur la rue Claude Robert et la rue du 8 mai 1945 et une bouche incendie existante sur la rue de l'Association, permettant d'assurer la défense incendie par 2 bouches incendie en simultané. L'ensemble des voies autour du lot seront des voies permettant la circulation des engins de secours, dites « voies engins ».

En cas de nécessité d'installer des hydrants

complémentaires pour assurer la défense incendie, ces hydrants seront à la charge du lot.

Électricité

Il est prévu dans le cadre de l'établissement de la convention, l'implantation d'un poste transformateur de distribution publique, positionné sur la façade sur la rue Claude Robert.

Le lot 411 devra ainsi prévoir un local pour l'implantation de ce poste transformateur, selon les prescriptions applicables du futur gestionnaire.

Ce local, d'une surface minimale de 16 m², devra être positionné en Rez-de-Chaussée, avec accès depuis l'espace public. Il devra être positionné au-dessus de la cote casier.

Gaz

Il n'est pas prévu de branchement au réseau gaz.

Réseau de télécommunication

Il est prévu dans le cadre des aménagements de la ZAC, le déploiement d'une infrastructure de télécommunication mutualisé de la ville de Gennevilliers. Une adduction de 5Ø42/45 est prévue pour le lot sur la rue de l'Association. La position de cette adduction pourra être adaptée en fonction de la localisation du local Telecom à l'intérieur du lot.

Réseaux Très Haut Débit : La commune de Gennevilliers étant classée en zone dense, la connexion du lot se fera directement dans le local fibre du lot, qui devra présenter une surface minimale de 7 m² pour l'équipement de l'ensemble des opérateurs.

Les opérateurs s'engageront à utiliser l'infrastructure mutualisée de la ville.

Le lot sera desservi depuis la rue du 8 mai 1945.

Réseau de chaleur

La Ville étudie aujourd'hui la mise en œuvre d'un réseau de chaleur pour alimenter la ZAC et des bâtiments existants à proximité du projet.

Dans ce cadre, le projet du lot 411 devra prévoir

l'alimentation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire par ce futur réseau.

Ce dispositif consiste en un raccordement au réseau de chauffage collectif, présent sous la rue du 8 mai 1945.

Le local conçu pour accueillir la chaudière devra respecter :

- Les arrêtés concernant l'aménagement d'une sous-station adjacente à la rue du 8 mai 1945, alimentée depuis le réseau de la rue du 8 mai 1945.
- Le DTU 65.3 relatif aux installations de sous-stations d'échange à eau chaude sous pression,
- L'arrêté du 23 juin 1978, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public,
- L'arrêté du 30 novembre 2005 modifiant l'arrêté précédent.

Bornes d'apport volontaire pour les déchets

La Ville étudie aujourd'hui la mise en œuvre de Borne d'Apport Volontaire pour les déchets. Dans la mesure du possible, ces bornes seront implantées à l'intérieur du lot, à une distance de 4,5 m du bord de la voie de stationnement du véhicule de collecte.

En cas d'impossibilité, ces Bornes d'Apport Volontaire seront positionnées sur les espaces publics.

Les Bornes d'Apport Volontaires seront implantées en respectant les règles suivantes :

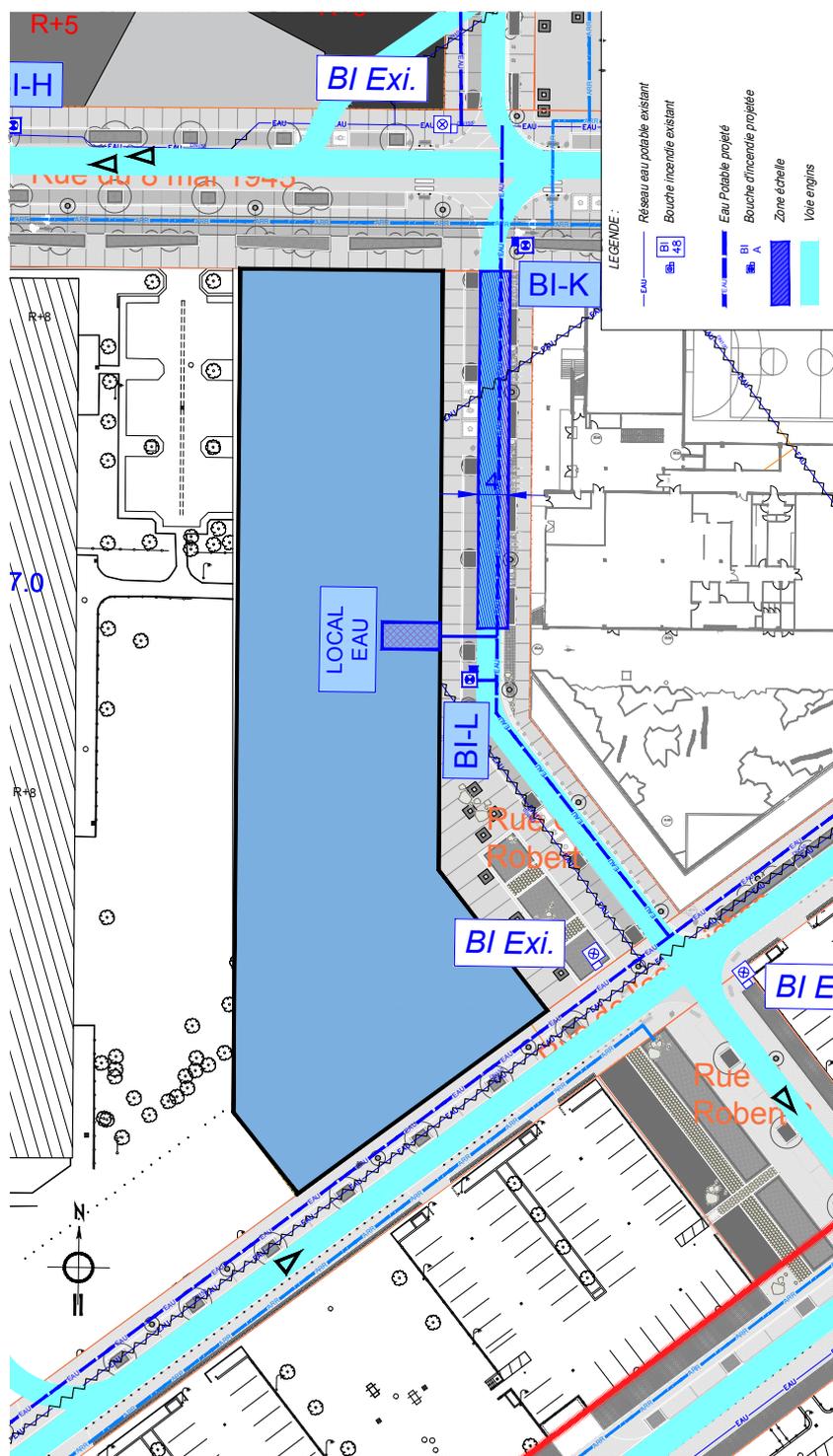
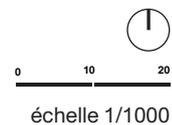
- 1 borne de collecte des déchets ménagers pour 70 logements,
- 1 borne de collecte des déchets recyclables pour 90 logements,
- 1 borne de collecte du verre pour 100 logements.

Ces bornes devront au plus éloignés être positionnés à 50 m des halls à desservir, sans que les usagers aient à traverser pour y accéder.

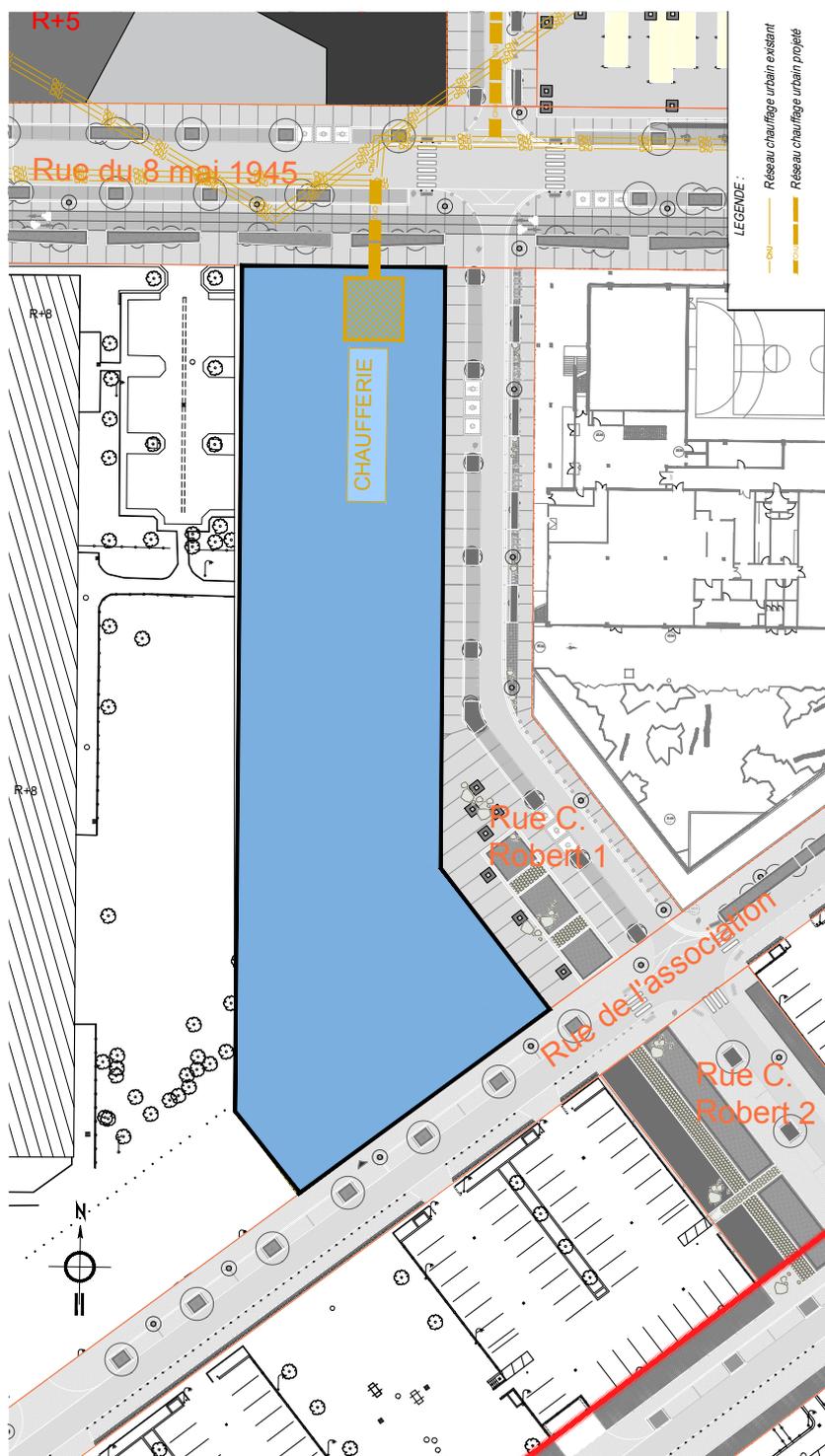
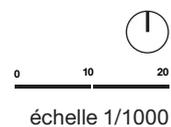
Le projet prévoit donc la mise en place de 6 Bornes d'Apport Volontaire (2 pour déchets, 2 pour recyclage et 2 pour le verre) sur la rue Claude Robert.

En cas de changement du nombre de logements qui nécessiterait plus de Bornes, ces bornes seront à la charge du preneur du lot.

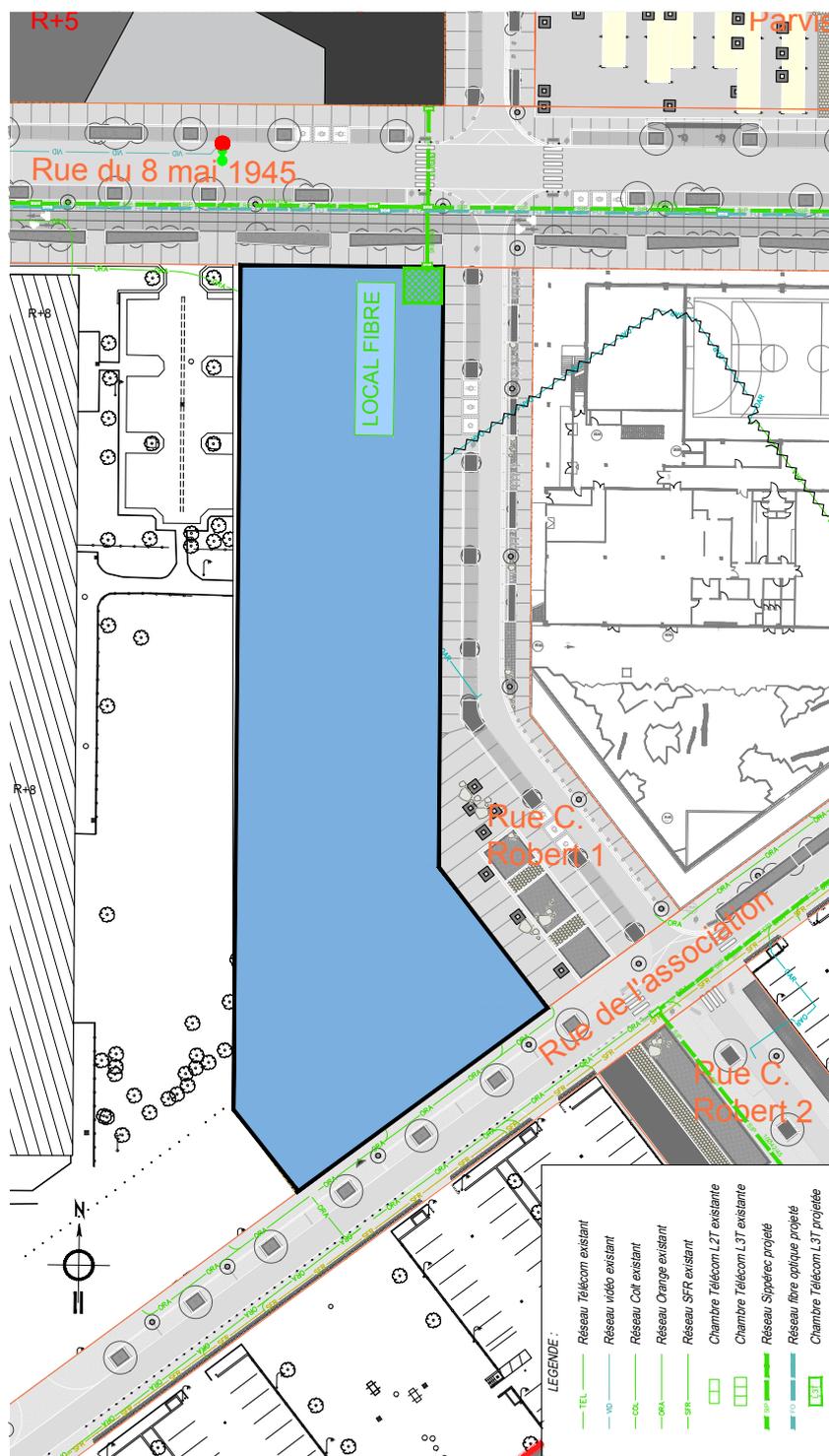
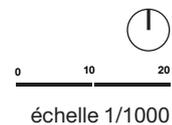
Plan de Défense incendie



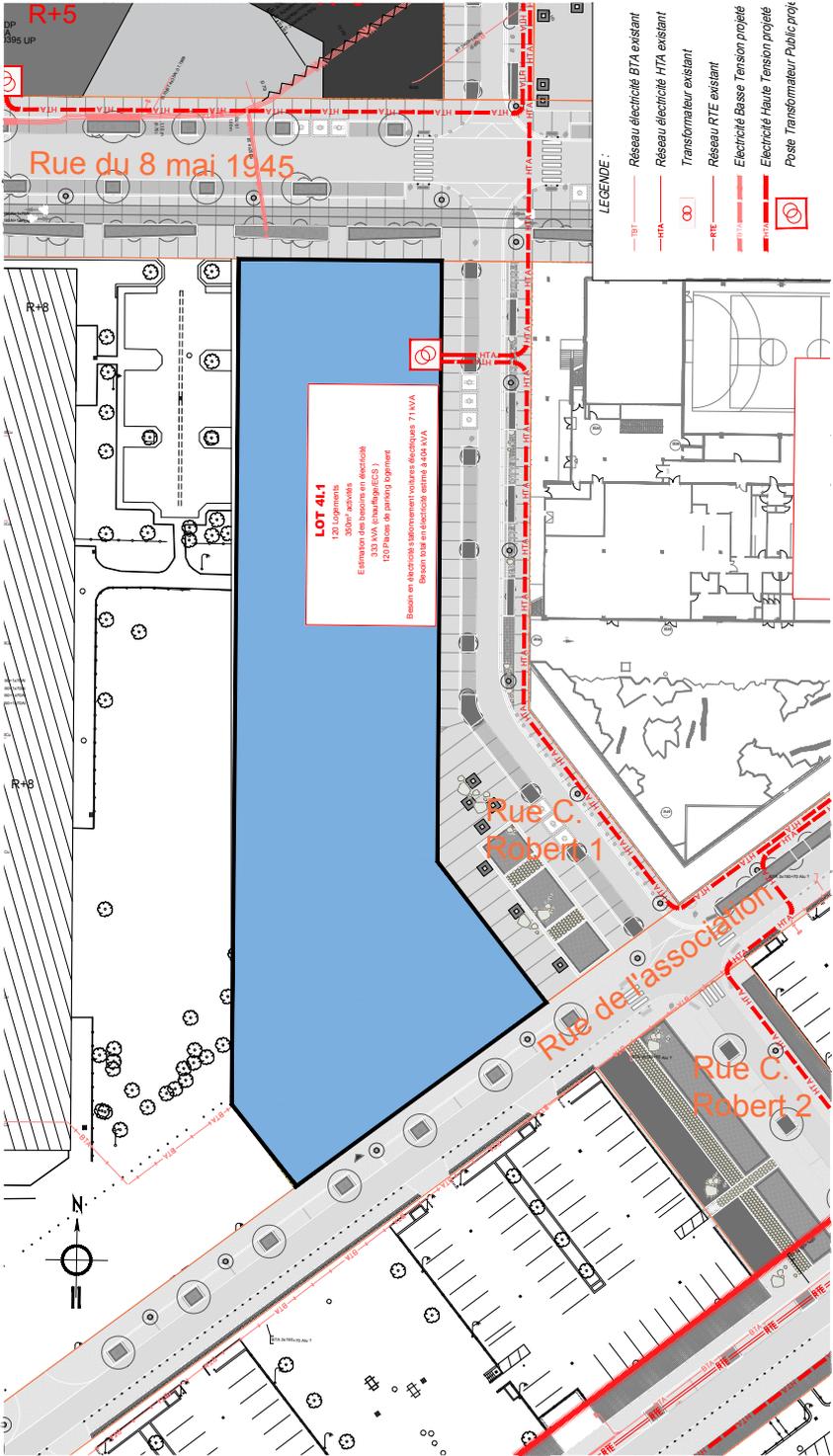
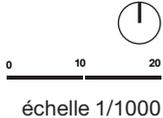
Plan des réseaux Chauffage



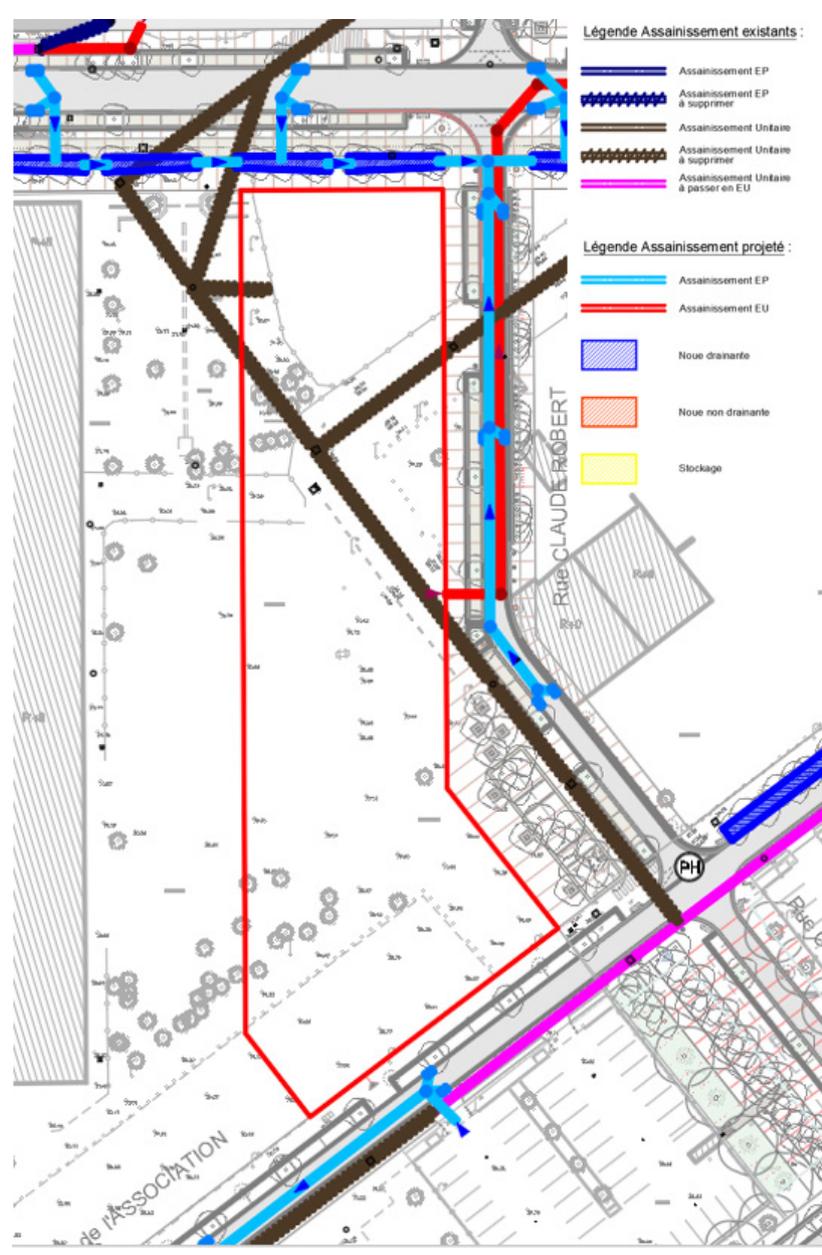
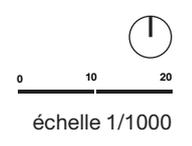
Plan des réseaux Télécom



Plan des réseaux Électricité



Plan des réseaux Assainissement

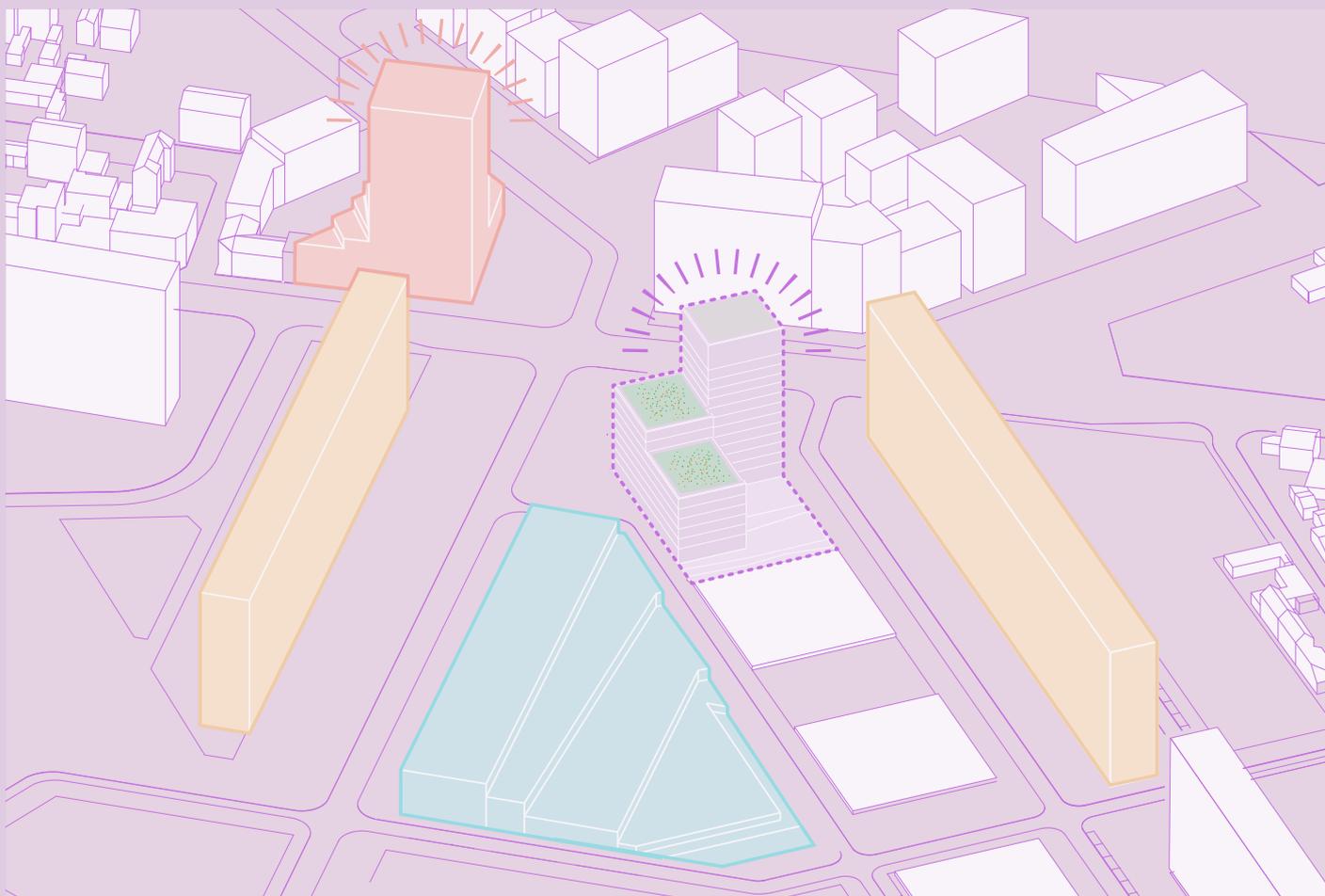


MGAU
architecte urbaniste
10 bis rue Bisson,
75020 Paris
+33 (0)1 46 36 75 50
agence@mg-au.fr

SEMAG 92
aménageur
3 Allée des Barbanniers,
92230 Gennevilliers
+33 (0)1 47 99 30 76

LES AGNETTES À GENNEVILLIERS

TRAVAIL EN COURS 31/07/20



Maîtrise d'œuvre
MGAU / Praxys / Berim / Ingetec

Maîtrise d'ouvrage
SEMAG 92

PRÉAMBULE

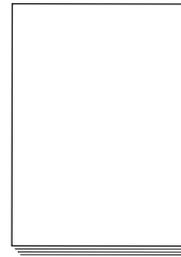
Documents connexes

Le présent document s'inscrit dans le prolongement direct du Schéma Directeur et du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, énergétiques et Environnementales (CPAUPE).

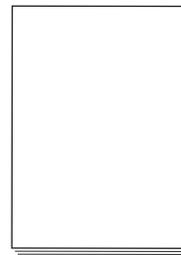
Cette Fiche de Lot s'insère ainsi dans un ensemble de trois documents qui témoignent du développement progressif du projet : de l'échelle du grand territoire à celle du lot.

Les grands partis-pris urbains et principes développés dans le le schéma directeur sont résumés dans les pages suivantes, ainsi que dans le CPAUPE (plan, programmation, espaces publics et plan des lots).

Le Cahier de Prescriptions est un document cadre indissociable de la fiche de lot. Il est ainsi rappelé que toutes les prescriptions du CPAUPE s'appliquent sur ce lot. Afin de faciliter l'accès aux prescriptions détaillées un système de renvois est mis en place entre la Fiche de Lot et le Cahier de Prescriptions.



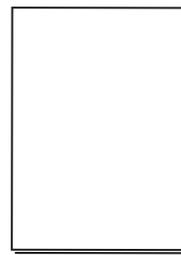
01
SCHÉMA
DIRECTEUR



02
CAHIER DE
PRESCRIPTIONS

Principe de la fiche de lot

La Fiche de Lot n'impose pas un plan masse figé afin de laisser ouvertes les propositions formulées par les équipes de maîtrise d'œuvre. Elle traduit toutefois un « esprit » souhaité pour le projet, que les équipes devront intégrer dans leurs propositions. La liberté est laissée aux concepteurs de proposer leurs interprétations tant qu'elles prennent place de manière cohérente, constructive et argumentée dans le récit urbain proposé. Cette fiche de lot a pour objet d'orienter les équipes de conception sur les grands enjeux et ambitions portés par le projet urbain.



03
FICHE DE LOT

INTRODUCTION

Situation et généralités, rappel du CPAUPE	08
Le projet d'espaces publics	10
Une écriture architecturale qui fabrique une cohérence d'ensemble	12

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Des espaces habités, la convivialité à toutes les échelles	16
Le confort & le plaisir de rester chez soi	18
La polyvalence des espaces	20
La pérennité & la rationalité constructive	22
Approche "bas carbone", réemploi & traitement des façades	24
Les rez-de-chaussée	26
Le paysage horizontal	28
Les clôtures	29
Le paysage vertical	30
Les toitures	31

LE LOT 6I.1 « *PROUE PÉRI* »

Situation de la parcelle & programmation	34
Morphologie, un objet émergeant et unitaire	36
Jardin commun, paysage partagé	38
Rez-de-chaussée, un programme partagé	40

ANNEXES

Caractéristiques parcellaire, limites, dimensions	44
Superposition du projet avec l'existant	45
Nivellement	46
Palette végétale	48
Prescriptions techniques	50
Eau potable	52
Défense incendie	53
Chauffage	54
Télécom	55
Électricité	56
Assainissement	57
Borne d'apport volontaire	58

INTRODUCTION

Le patrimoine moderne souffre d'une méconnaissance assez généralisée en France. On subit encore aujourd'hui fortement la stigmatisation des formes d'habitat de l'après guerre très décriées dans la culture commune.

Pourtant, les atouts spatiaux et d'usages de certains de ces ensembles d'habitation existent. Grands espaces végétalisés, ensoleillement et vues traversantes, circulations éclairées, volumétrie simple et compacité, sont autant d'éléments caractéristiques de la modernité de l'époque.

La ZAC des Agnettes incarne cet idéal. Pour autant, elle pâtit de certains travers : enclavement, mono-fonctionnalité, homogénéité dans la forme urbaine, espaces libres peu qualifiés, paupérisation et désertification de sa population.

Le projet de renouvellement urbain a pour ambition de renouer avec les promesses non tenues, à l'aune des transformations actuelles et des enjeux contemporains : écologie, biodiversité, pérennité, mobilité, consommation des sols...

Pour atteindre cet objectif, la question résidentielle est *structurante*, et la qualité des espaces habités *essentielle*.

SITUATION & GÉNÉRALITÉS

RAPPEL DU CPAUPE

Le quartier des Agnettes a connu son expansion entre 1955 et 1974, suite à l'essor industriel de la ville. À l'instar de la majorité des quartiers d'habitat social, il concentre aujourd'hui un certain nombre de difficultés sociales, économiques et souffre d'un fort enclavement. Depuis 2014, il fait partie des quartiers prioritaires NPNRU d'intérêt national. Et en 2016, la ZAC des Agnettes a été créée.

S'inscrire dans le territoire métropolitain

L'un des atouts de la ZAC des Agnettes est sa situation stratégique, particulièrement **bien reliée à la métropole en transports en commun**. À l'horizon 2030, la future gare des Agnettes de **la ligne 15 du Grand Paris Express sera interconnectée à la ligne 13 et au RER C**. Elle permettra de rejoindre depuis les Agnettes le centre d'affaires de la Défense en une dizaine de minutes.

Le renouvellement de la ZAC des Agnettes tire parti de la création de cette nouvelle gare qui vient renforcer la desserte du quartier. Il s'appuie également sur **l'émergence de foncier disponible** suite à la restructuration des espaces publics, et à la démolition du groupe scolaire Joliot-Curie. La densification s'accompagne d'une **diversification de l'offre résidentielle** avec la construction de nouveaux logements en accession qui permettront de répondre à l'objectif de **mixité sociale** porté par le NPNRU. Le **développement de circulations douces**, **l'implantation d'activités économiques** et le **développement de l'agriculture urbaine** permettront également de redynamiser l'ensemble du secteur.

Prendre place dans la trame verte

Depuis le Parc de l'Île Seguin, déferlent des morceaux de paysages. Une coulée verte dans une boucle bleue. Un entrelacs quasi parfait, auquel s'ajoute un nouveau parc, celui des Agnettes. Linéaire, du sud au nord, favorisant un nouveau cheminement, un nouveau passage, il réaffecte le quartier dans une dynamique à grande échelle. Le quartier des Agnettes, encadré par ces éléments de paysage, vient à son tour **fabriquer une trame paysagère en plein coeur de son quartier**.

Anticiper le risque d'inondation

Les crues de la Seine sont lentes, leur durée s'étale sur plusieurs semaines et surviennent essentiellement en hiver. Entre 1910 et 1960, Paris a connu dix grandes crues, dont trois supérieures à 7 m. La crue la plus importante remonte à février 1658 : elle atteint 8.96 m soit 34 cm au-dessus de la crue centennale de janvier 1910 qui sert aujourd'hui de référence pour les servitudes d'urbanismes.

La ZAC des Agnettes est située dans la **zone B - Centre urbain du PPRI avec 29.30 NGF** comme hauteur d'eau des casiers. Une partie est également située en **zone hors submersion** (avec comme niveau de référence la côte casier 29.30 NGF).

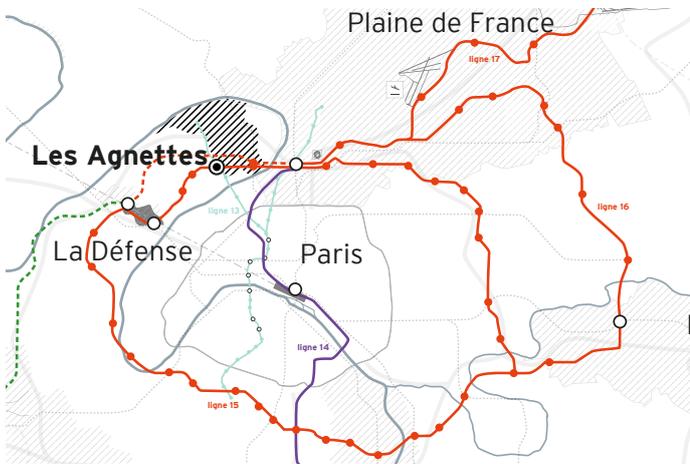
Les Agnettes a pour spécificité d'être situé dans le lit majeur de la Seine. Le projet nécessitera de travailler spécifiquement la question du risque inondation et de la résilience de la ville face à cette problématique.

Désenclaver et créer des continuités en s'appuyant sur deux axes structurants

Plusieurs quartiers émergents sont situés à proximité de la ZAC des Agnettes : la ZAC Centre-Ville au nord et l'écoquartier Chandon République à l'est. Le renouvellement de la structure urbaine du quartier des Agnettes est primordial pour lui faire bénéficier des nouveaux atouts et participer à la revalorisation du territoire de Gennevilliers. L'objectif est de désenclaver le secteur en créant des continuités et en retissant des liens qui s'appuient sur deux axes structurants.

La rue du 8 mai 1945 est un axe Est-Ouest reliant la future station du Grand Paris Express et l'écoquartier Chandon République. Situé au coeur du quartier, il est un lieu de passage qui accompagnera le nouveau trajet du bus et un itinéraire privilégié pour les habitants vers le métro. Il sera le lieu de l'implantation des commerces.

Le mail Roger Pointard est un axe Nord-Sud reliant la coulée verte et Asnières-sur-Seine. C'est un parc linéaire, support d'activités sportives et collectives. Sa partie la plus large entre les équipements est un espace suffisamment flexible pour accueillir des événements, des manifestations culturelles, etc.



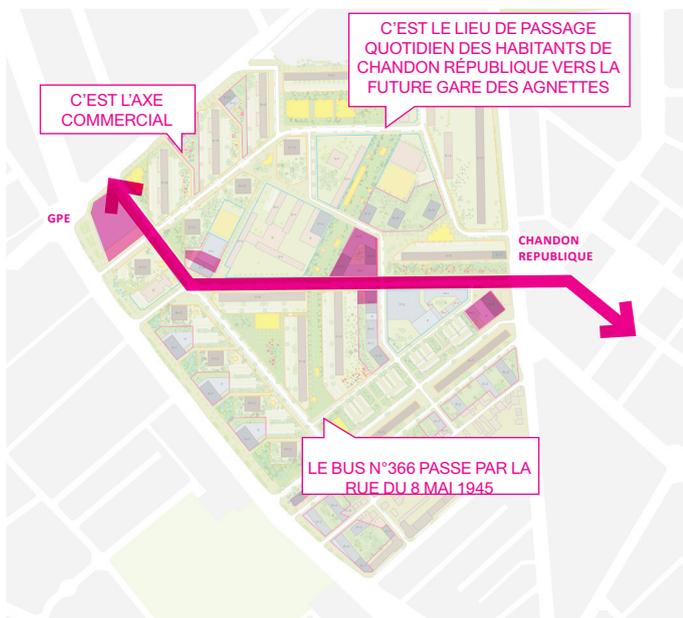
La future gare des Agnettes du Grand Paris Express renforce les connexions métropolitaines



La coulée verte de Gennevilliers, de la Seine à la Seine



La ZAC des Agnettes, un maillon dans la trame verte



L'axe Est-Ouest : la rue du 8 mai 1945



L'axe Nord-Sud : le mail Roger Pointard

LE PROJET D'ESPACES PUBLICS

De fortes ambitions

"**Retrouver**" le sol est l'un des axes forts du projet urbain. Comme bien des quartiers de rénovation urbaine, la forte présence de l'automobile très consommatrice d'espace, des espaces publics encombrés et non hiérarchisés, nuisent à la perception des qualités du site : **des espaces libres larges, une forte présence végétale, un ensoleillement généreux.**

En confortant l'existant, le changement de paradigme vers un espace public **adapté aux piétons, convivial et fédérateur**, se fera par l'intermédiaire d'une **programmation ambitieuse** autours de jeux, d'activités sportives, d'un marché, de vergers et espaces de cueillette, d'un renforcement soutenu du végétal, de matériaux qualitatifs et pérennes, d'un vaste déploiement de mobilier urbain.

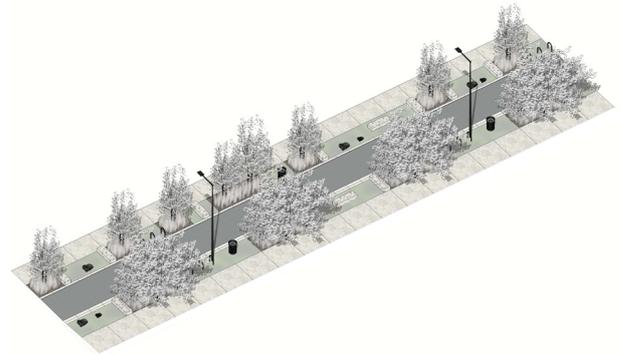
Bien qu'atténuée, la présence de l'automobile perdurera dans le quartier : les voies circulées seront rationalisées afin d'élargir au maximum les trottoirs, la capacité initiale du stationnement sera restituée mais sera intégrée discrètement. En somme, le quartier sera un environnement **accueillant, adapté et sécurisé** pour les habitants et passants, tout en restant fonctionnel pour les déplacements motorisés.

Des espaces publics résilients

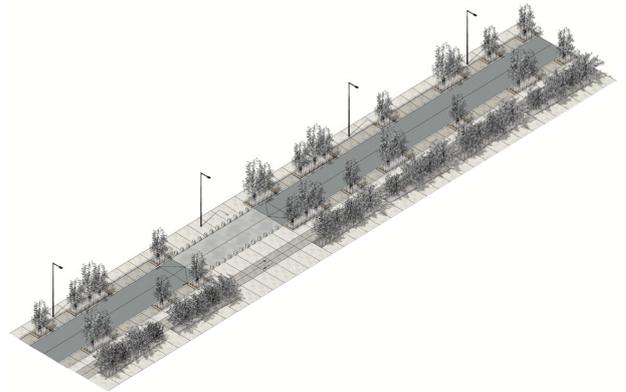
Les espaces publics seront à même de faire face aux évolutions du climat, notamment avec une gestion fine des eaux pluviales qui permettra par exemple de lutter contre des épisodes de sécheresse ou de pluie soutenue.

Le quartier sera **massivement planté** avec des essences robustes et locales, en recréant des biotopes de forêts alluviales sèches et humides. Cela participera à la **création d'îlots de fraîcheur.**

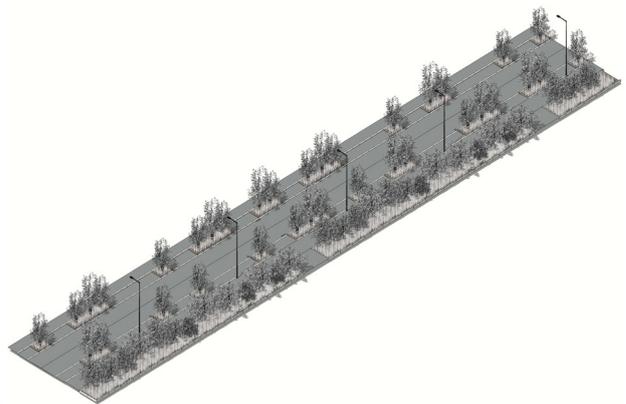
Le réemploi, la réutilisation et le recyclage de matériaux sur site ou de provenance proche seront intégrés dans les espaces publics afin de limiter autant que possible la création de déchets inhérentes à la rénovation d'espaces publics.



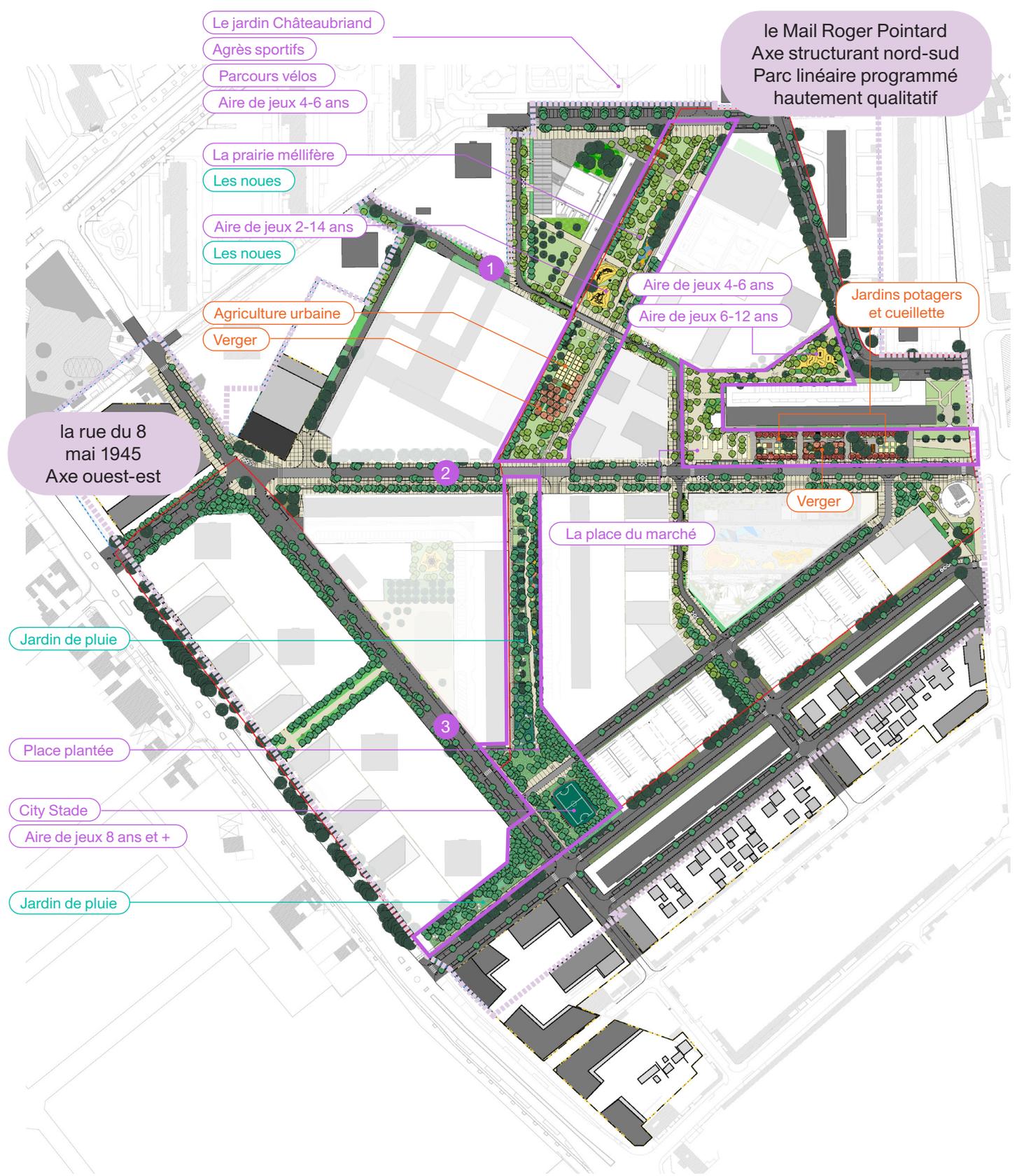
- 1 Recoupant le mail transversalement, l'axe nord-sud sera traité en plateau partagé massivement végétalisé, et comportant de nombreux mobiliers. En complémentarité du mail, il laissera la part belle aux piétons.



- 2 La rue du 8 mai 1945, à l'instar du mail Roger Pointard, est un axe structurant du projet urbain, il sera très emprunté. Des matériaux de qualité seront utilisés.



- 3 Les autres rues, telles que la rue des Agnettes seront traitées simplement, avec également une forte présence du végétal.



UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE QUI FABRIQUE UNE COHÉRENCE D'ENSEMBLE

Les qualités de l'existant

Le patrimoine bâti existant suit les principes de l'architecture moderne. Il s'agit de barres et de tours, souvent de dimensions importantes et à faible diversité fonctionnelle. Cette architecture, généralement contestée, décriée, va faire l'objet de multiples démolitions et transformations dans le cadre de la rénovation urbaine.

Cependant, malgré ses défauts apparents, elle n'est pas dénuée de qualités ; notamment par sa **simplicité volumétrique, sa qualité des circulations et des parties communes éclairées naturellement, l'orientation des logements qui sont souvent traversants et largement vitrés, le rapport privilégié aux vues et au paysage.**

Parallèlement au projet d'espace public, qui a pour objectif de conforter les qualités du sol, une approche similaire sera faite avec les bâtiments existants. En créant un tout harmonieux et cohérent, avec **une diversité fonctionnelle intégrée, la densification programmée**

dans le cadre du projet urbain permettra de renouer avec l'utopie des origines du quartier des Agnettes.

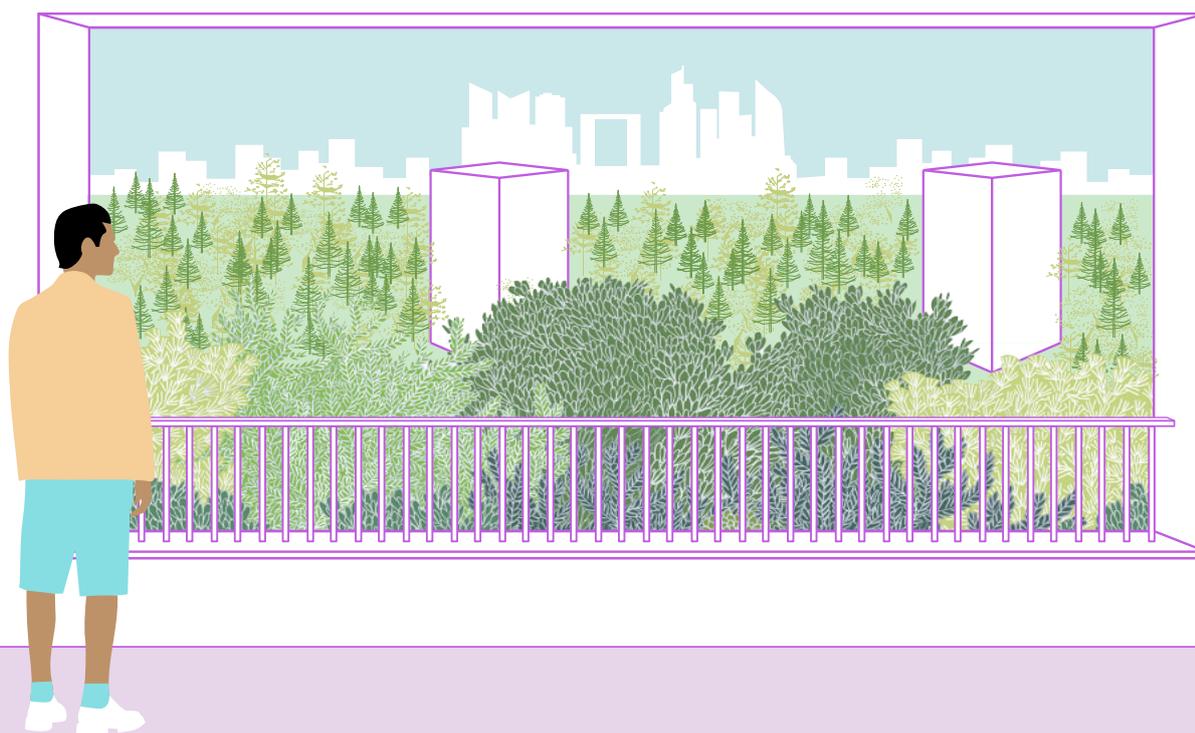
Les nouveaux programmes

Bien que contemporaines, les **volumétries seront simples, épurées et maîtrisées**. Les morphologies de trop grande complexité géométrique ne s'inscrivent pas dans cette logique seront donc à éviter. Qu'il s'agisse du rapport au patrimoine existant, ou des nouvelles opérations entre elles, une harmonie générale sera recherchée.

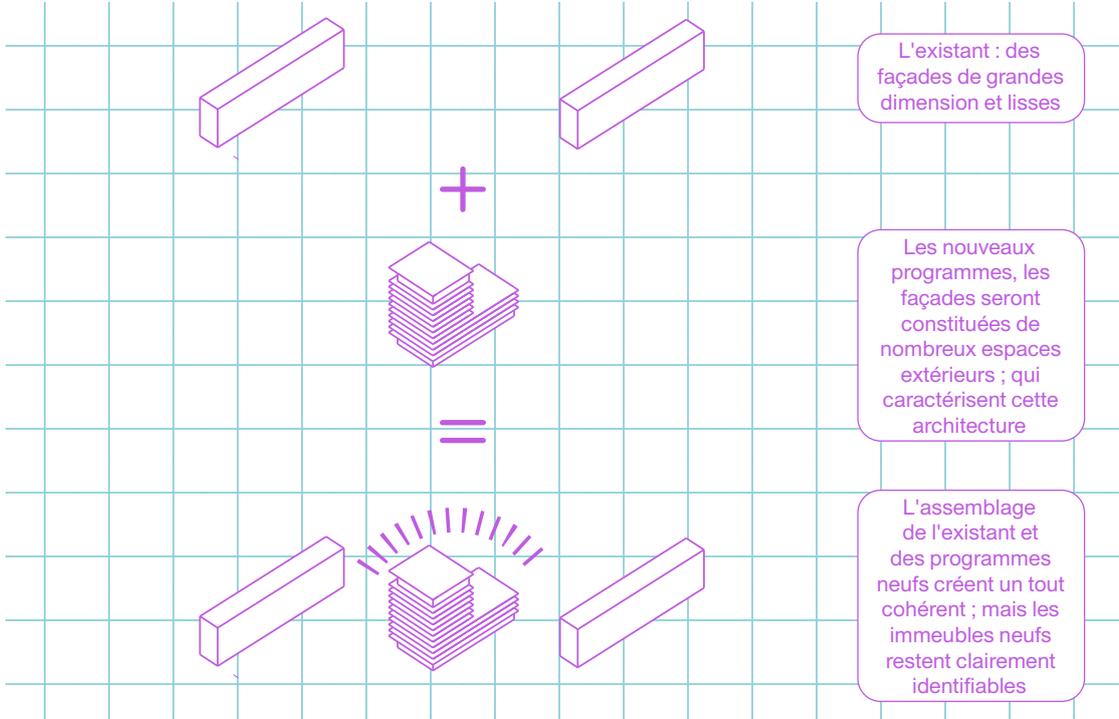
D'autre part, alors que les façades du patrimoine bâti sont systématiquement lisses, et presque toujours dénuées d'espaces extérieurs ; les nouveaux programmes auront au contraire des **espaces extérieurs généreux** (balcons filants, loggias, etc.) qui seront néanmoins traités avec **sobriété**.

C'est ce **jeu de contrastes et similitudes qui créera la cohérence d'ensemble**.

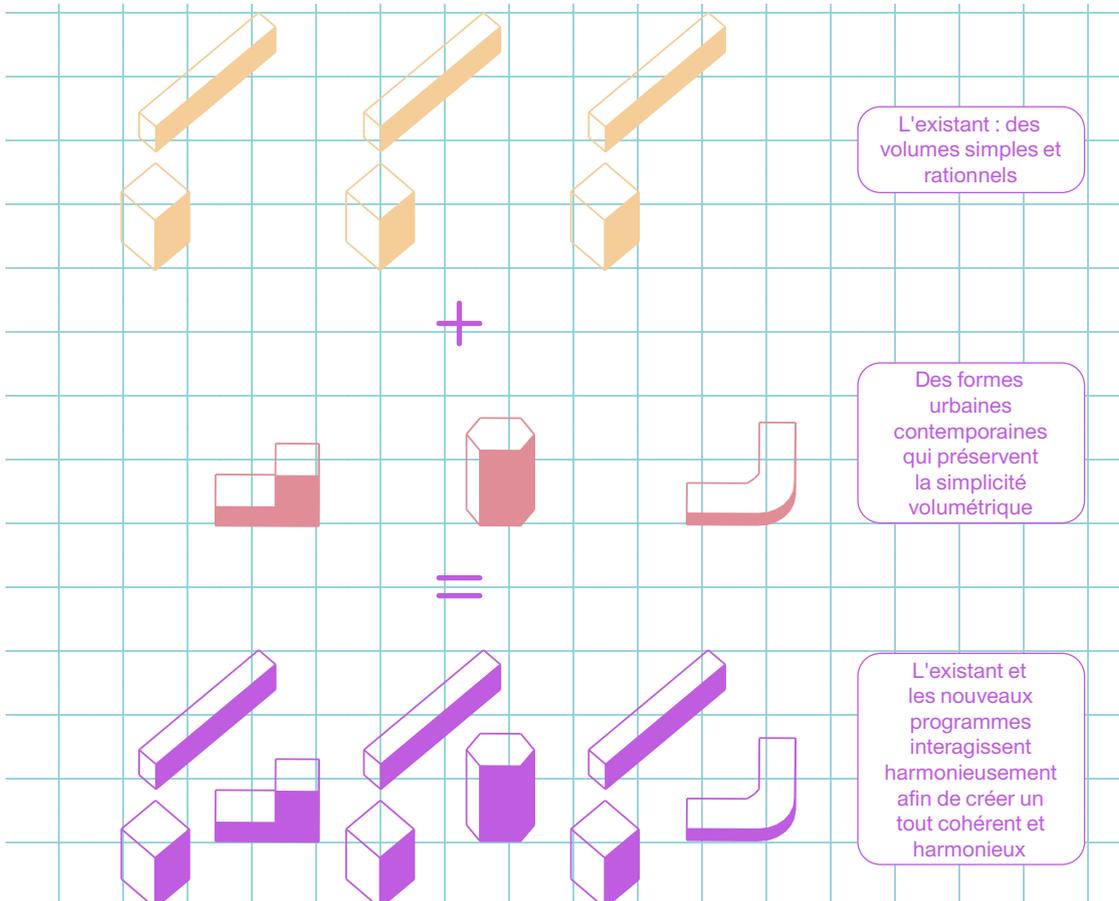
Un rapport privilégié aux vues et à la nature



Des contrastes : de nombreux espaces extérieurs



Des correspondances : la simplicité volumétrique



PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

TRAVAIL EN COURS 31/07/20

DES ESPACES HABITÉS, LA CONVIVIALITÉ À TOUTES LES ÉCHELLES

Du quartier au palier, des espaces de rencontre pour favoriser l'appartenance à un lieu

Le principe développé dans le CPAUPE vise à répondre à l'enjeu majeur qui est de **générer une vie de quartier où la convivialité et le partage sont le pendant de l'intimité offerte aux habitants**. Préserver l'intimité de chacun, au bénéfice d'une vie commune apaisée.

Cette attention au vivre ensemble, si difficile à «planifier», tient en grande partie à la **capacité des espaces conçus à accueillir des usages diversifiés**, qui permettent aux habitants de se rencontrer et de créer une vie de quartier animée. En complémentarité des espaces publics qui sont conçus dans cet esprit, tous les espaces communs feront l'objet d'une réflexion pour créer ce sentiment d'échange et d'appartenance à un lieu. Tout en faisant preuve de pragmatisme, une générosité, créativité et originalité sont attendues sur cet aspect.

Des immeubles « à partager »

Les espaces communs pourront faire l'objet d'aménagements minimaux, de l'ordre d'une simple interventions afin d'accueillir des services supplémentaires utiles à tous ; par exemple les locaux vélos pourront devenir des ateliers de réparation et de bricolage ou des espaces de rangement pour des équipements de cyclistes qu'il ne sera plus nécessaire d'avoir chez soi. Des locaux pour déchets encombrants pourront devenir des espaces dédiés au tri des matériaux ou encore une recyclerie.

Regrouper des usages permettra d'élargir les espaces afin qu'ils puissent accueillir de nouveaux usages occasionnels. Par exemple, les halls et locaux vélos pourront être juxtaposés afin qu'ils soient mutualisés et utilisés comme un espace d'accueil pour faire une fête entre voisins.

Les paliers d'étages seront éclairés naturellement, confortables et généreusement dimensionnés : ils seront traités comme un prolongement des espaces intérieurs,



Les jardins ont une présence végétale forte. Ils sont des lieux d'échange et de partage entre les habitants.
MGAU

comme un véritable vestibule du logement "en plus" où l'on pourra accueillir sans nécessairement faire rentrer chez soi. Ce n'est plus un espace de simple passage, mais davantage un espace qui enrichit l'expérience du logement. Il peut aussi être un véritable espace commun en plus, favorisant partage et échange entre voisins.

Les espaces "de passage" seront conçus comme des **espaces d'usages** ; le confort sera favorisé par tout moyen. Par exemple les halls ou paliers auront des assises, seront plantés, auront des bibliothèques ou l'on pourra mettre à disposition de tous des livres, etc.

Des aménagements de rencontre ou mutualisés pourront être intégrés dans la programmation initiale. Il pourra s'agir d'un espace commun complémentaire proposé à usage des résidents : un espace de bien-être comme un sauna, une chambre d'hôte partagée, un espace polyvalent, ou encore un espace de travail permettant de partager son temps entre son lieu de travail habituel et un temps de télé-travail qui ne soit pas nécessairement au sein du domicile même.

Le jardin commun ou les terrasses intermédiaires pourront également être traités dans le même esprit : des tables de pique-nique, des chaises longues, des barbecues, etc. pourront être intégrés. Un système de compostage des déchets verts et organiques pourra également être proposé.



Une piscine commune
Stucheli Architekten et Bunzli Couvoisier, Kraftwerk, Zürich



Une laverie commune ouverte sur le jardin intérieur
Kraftwerk, Zurich



Un palier partagé et habité par les habitants
Bonhote Zapata, Rigaud, Suisse



Un atelier de bricolage pour les résidents
Archi 5, Montreuil



Des espaces extérieurs privés polyvalents, la rencontre est encouragée. Résidence ICF, AAVP architecte, Paris 10ème

LE CONFORT & LE PLAISIR DE RESTER CHEZ SOI

La résilience des espaces

Face aux évolutions des modes de vie, il est devenu nécessaire de privilégier des architectures qui puissent à tout moment s'adapter et se modifier pour anticiper et accompagner les besoins de demain, tout en tenant compte des impacts environnementaux.

Cela implique des règles de conception et de construction qui permettent d'intégrer ses évolutions : réflexions sur la trame constructive, les largeurs, les hauteurs, les épaisseurs de bâti optimales, sur le rythme modulaire des façades, sur les réseaux techniques qui irriguent le bâtiment... etc.

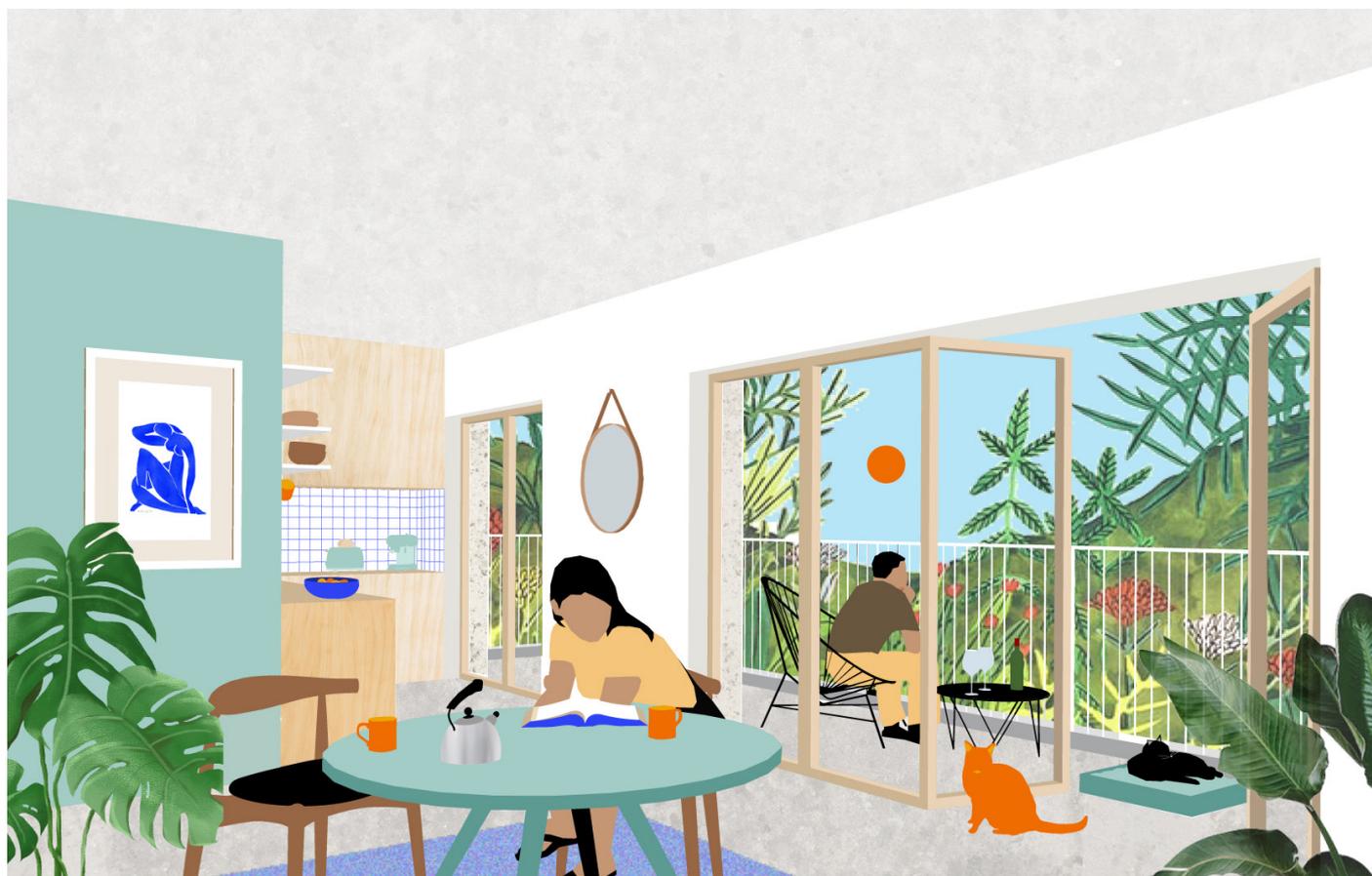
Cette approche conjugue mixité fonctionnelle, capacité d'évolution et de réversibilité, et incarne en somme, un modèle de ville durable et résiliente.

Des prolongements extérieurs habitables

Les espaces extérieurs seront un fil directeur dans l'expression architecturale des nouveaux programmes, en complémentarité avec le patrimoine bâti existant dont les façades sont essentiellement lisses.

Qu'il s'agisse d'espaces extérieurs privatifs ou communs (par exemple en cas de coursives), ils seront **généreux. Une attention particulière sera donnée à leur traitement, à leur dimensionnement pour permettre divers usages** (manger à l'extérieur, avoir des espaces de rangement, faire du sport, faire du jardinage...), **à leur articulation avec les espaces intérieurs et à leur végétalisation.**

Le confort dans un logement passe par la possibilité **d'avoir accès à un espace privatif**. Les balcons, loggias, terrasses et jardins d'hiver sont de véritables lieux de vie complémentaires, qui prolongent l'espace intérieur. Ils donnent plus de possibilité à chaque habitant d'un **rapport au paysage lointain ou à la nature** qui change le statut et la perception des espaces végétalisés au sol.

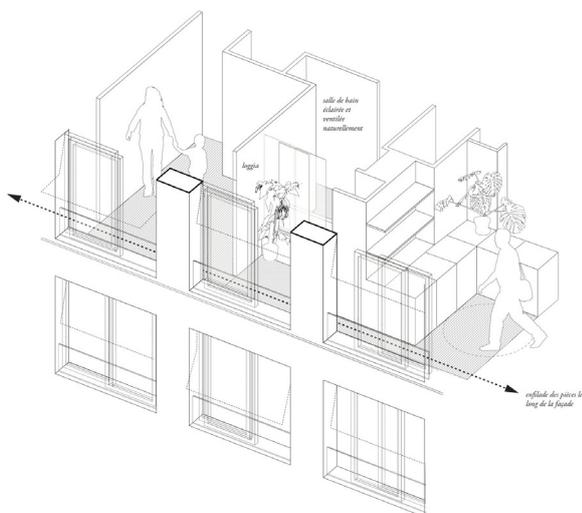


Des logements largement ouverts sur le paysage végétalisé
MGAU

Des logements ouverts sur le paysage

L'une des qualités de l'existant, est de générer des logements largement ouverts sur un patrimoine végétal de qualité ; les nouveaux programmes auront des qualités comparables.

Les T3 ou plus seront d'angles ou traversants, les petites typologies seront correctement ensoleillées et bénéficieront de vues lointaines. **Les fenêtres seront généreuses** pour laisser pénétrer abondamment la lumière naturelle et le paysage. **Ces surfaces vitrées tendront vers l'équivalent de 25% de la SHAB par logement.**



Circulation alternative via un jardin d'hiver
Armand Nouvet, Rue Pajol Paris



Un espace extérieur généreux support d'usages
Archi 5, Montreuil

Des logements protecteurs

Les logements seront **protecteurs vis-à-vis des nuisances** extérieures sous toutes ses formes. Suivant les situations, les logements tiendront compte du contexte, du vent, de l'ensoleillement et de l'exposition aux nuisances sonores, de la pollution et des vis-à-vis.

D'autre part, dans la question de "l'habiter contemporain", au delà des conditions de confort, des qualités résidentielles favorisant le sentiment de bien-être, émerge la question de la vie en autonomie dans le logement, y compris pour des périodes longues.

Permettre des activités physiques, de jeux et activités pour les enfants mais aussi faciliter la vie en confinement dans de bonnes conditions doivent être intégrés dans la réflexion. À l'intérieur des logements, l'articulation des espaces favoriseront plusieurs cheminements, par exemple via des espaces extérieurs pour permettre un maximum de possibilité de déplacements.



Des espaces réduits mais de grandes ouvertures sur le paysage,
51N4E



Les très grandes fenêtres manifestent le plaisir d'habiter en hauteur
MGAU, Clichy-la-Garenne

LA POLYVALENCE DES ESPACES

Pour garantir la nécessaire résilience des futurs lieux de vie, il devient impératif que le projet soit en capacité d'**anticiper l'évolution de son environnement** : évolutions structurelles des usages, des conditions climatiques, situations de crises.

Alors que le patrimoine existant souffre d'une certaine rigidité dans ses fonctions, les nouvelles opérations du quartier seront au contraire à même d'être transformées pour accueillir de nouvelles fonctions et usages au fil des décennies. Du bâtiment entier au local commun, voire à l'intérieur du logement, l'**évolutivité des espaces sera une thématique transversale** qui participera à créer une ville souple, capable de se transformer au grès des besoins sans démolitions.

Des logements conçus comme des espaces évolutifs

Des logements **généreux, flexibles** seront demain plus que jamais, la condition nécessaire pour faire face à toutes les situations. Des logements **équipés**, à même d'accueillir des activités diverses et partagées. Des logements **lumineux, ouverts** sur des jardins fertiles et équipés d'espaces extérieurs support d'usages. Des logements **organisés** dans des résidences qui favorisent la convivialité, et par conséquent la solidarité entre voisins

et entre générations.

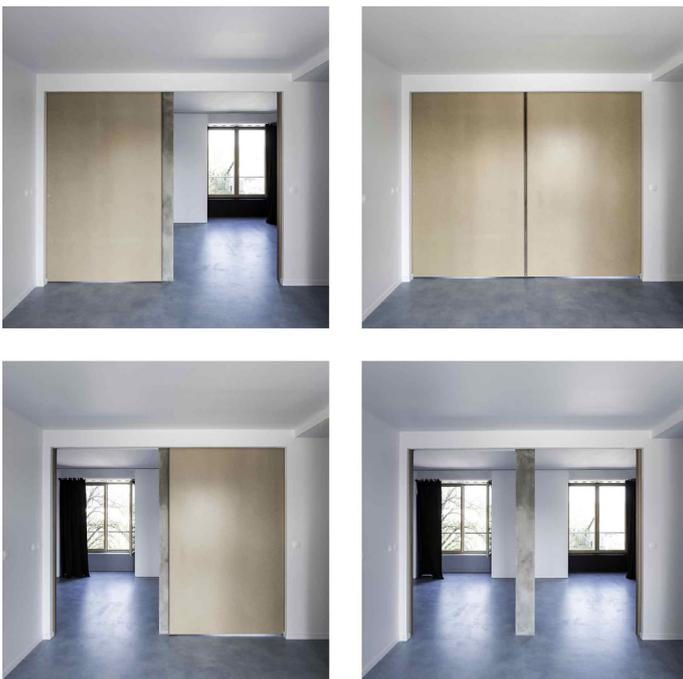
L'idée qu'une pièce doit accueillir une unique fonction **n'est plus le seul modèle** à suivre. Le schéma de la division jour/nuit ou encore celui de la famille « classique » sont des standards répétés qui ne correspondent plus strictement aux différents modes d'habiter d'aujourd'hui.

Les usages évoluent, se multiplient et se superposent au sein du logement. Dans cette perspective, l'**inventivité typologique, la diversité, la fonctionnalité et le confort** seront au coeur de la démarche de conception.

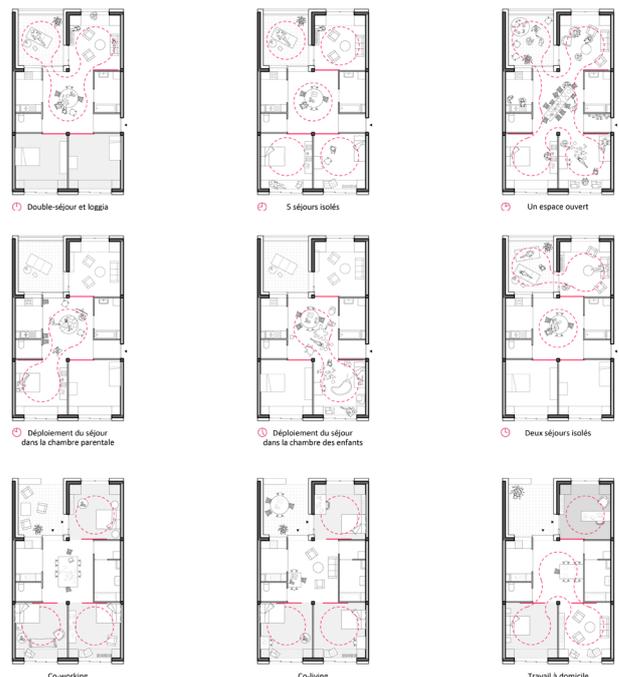
La polyvalence des espaces Coexistence des usages

Malgré des surfaces de plus en plus restreintes, l'un des enjeux dans la conception de logements est de trouver des dispositifs permettant de **détourner, augmenter, séquencer un espace**. Dormir, manger, travailler, faire du sport, faire classe, s'isoler ou se regrouper sont autant d'activités de plus en plus courante au sein de son logement. L'ambition est de faire **coexister ces nouveaux modes d'habiter**.

S'agissant des espaces de vies privés, les logements pourront être **modulables**, c'est-à-dire à même de permettre l'**évolution des fonctions**. Les déagements



Logements modulables, l'espace de distribution devient le coeur d'un dispositif polyvalent, la question du travail à domicile est intégrée dans la réflexion. Photographies et plans : Sophie Delhay architecte, Dijon



et circulations pourront être généreusement dimensionnées, afin de qualifier ces espaces et de permettre des **usages alternatifs** : bureaux informels, petites salles à manger, espace de jeux pour enfants, etc.

Des typologies variées et inventives

La question de l'habiter n'est plus linéaire aujourd'hui : les espaces doivent être **évolutifs afin d'être adaptés à des usages et temporalités différentes**. Par exemple, l'**hybridation** des lieux de travail et des lieux de vie pourra être proposée, ou une partie du logement pourra être «détachée», «autonomisée».

Des espaces de rangement

La question du rangement et du stockage personnel sera étudiée de façon à répondre aux nécessités de l'époque. Des espaces de rangement peuvent être aménagés sur les paliers des circulations communes, ou dans les espaces extérieurs sous réserve d'avoir une intégration parfaite dans le dessin de façade. Les sur-largeurs exigées par l'accessibilité des logements seront également mises à profit à cette fin.

Mutabilité et réversibilité des espaces

Une attention particulière sera apportée à la future transformation des espaces afin de **laisser le champ des possibles ouvert à l'accueil d'autres fonctions** par rapport à celle d'origine. C'est une thématique transversale à intégrer dans la réflexion.

Les **hauteurs sous plafonds importantes**, en plus de leurs vertus résidentielles, facilitent la transformation des espaces vers de nouveaux usages ; ce sera l'un des points forts de la mutabilité qui est naturellement encouragé dans le projet.

Dans le même esprit, la **conception structurelle en plateaux libres** facilite également cet objectif.

Les réseaux seront **rationnalisés et regroupés**, les façades pourront être modulables, notamment à rez-de-chaussée pour pouvoir **accueillir de nouvelles fonctions**. Éventuellement, la structure et les noyaux seront conçus pour accueillir simplement des surélévations, etc.



Un prolongement extérieur habitable, une pièce en plus, Bonhote Zapata, Rigaud, Suisse



Transformation de hangars en logements Arthur De Roover Structureel Ontwerp, Ghent, Belgique

LA PÉRENNITÉ & LA RATIONNALITÉ CONSTRUCTIVE

Construire pour 100 ans

...Ou plus. La pérennité est un aspect qui sera mis en avant dans la conception du projet. Des dispositifs simples et solides seront privilégiés ; cela se traduira par le choix de matériaux, de principes constructifs qui **orienteront la réflexion vers autant de solidité et le moins d'entretien possible.**

Les principes constructifs trop complexes seront écartés si la pérennité n'est pas assurée.

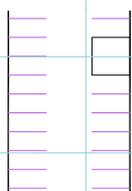
Sobriété architecturale

L'écriture architecturale sera conçue sur un registre sobre afin d'avoir une intégration naturelle dans le tissu existant, de permettre une cohérence d'ensemble à l'échelle du quartier et favoriser une écriture intemporelle qui permet d'éviter tout anachronisme dans les décennies à venir. Les détails architecturaux seront épurés, élégants et maîtrisés.

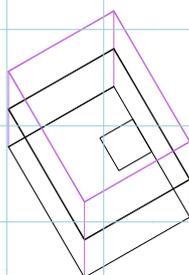
La rationalité constructive

Pour contrebalancer la générosité attendue sur le traitement des espaces extérieurs, des espaces de convivialité et du traitement de façade, **les projets seront compacts avec des volumétries simples.** Une intelligence de l'économie de la construction et un arbitrage des espaces sera la ligne directrice de la réflexion afin de **garantir un projet équilibré et un résultat d'exécution hautement qualitatif** à la livraison.

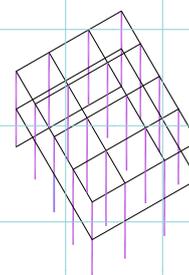
Toutes sources d'optimisation seront la matrice de la conception du projet : le parking sera compact, fonctionnel, la structure simple et cohérente par rapport aux niveaux d'infrastructure, les noyaux seront répartis judicieusement, le nombre de logements par paliers sera optimisé.



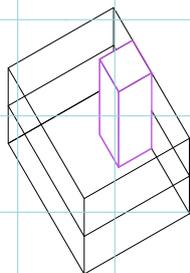
Optimisation de la trame de parking



Superposition Infrastructure et Superstructure



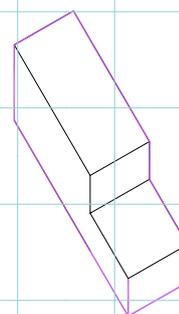
Harmonisation de la trame structurelle



Positionnement rationnel des noyaux



Optimisation du nombre de logements par palier



Compacité volumétrique



Plus de 60 ans après sa réalisation, l'immeuble d'habitation de Mangiarotti et Bruno Morassoti à Milan semble intemporel, il n'a pas fait l'objet de rénovation lourde.



Les balcons filants sont des espaces extérieurs généreux support d'usages et de végétation, NL architects, Amsterdam



Sobriété architecturale & rationalité constructive
Miller et Maranta, Basel, Suisse



Une architecture rationnelle avec une générosité des espaces extérieurs
Atelier Kempe Thill, Anvers, Belgique

APPROCHE « BAS CARBONE », RÉEMPLOI & TRAITEMENT DES FAÇADES

Une approche de sobriété énergétique, d'architecture bioclimatique, de bilan économique et environnemental vertueux pour **réduire l'empreinte carbone** du bâtiment sera privilégiée.

Ils auront une attitude volontaire et regardante sur la performance environnementale du projet.

Matériaux

Dans la réflexion, hiérarchiquement, la pérennité sera privilégiée, mais compenser les émissions des gaz à effet de serres et minimiser l'empreinte carbone autant que possible devront être pris en compte dans la conception du projet. L'utilisation de matériaux qui séquestrent le carbone (bois, chènevotte, ouate de cellulose, liège, paille, etc) seront privilégiés, notamment en terme de structure et d'isolation.

En complémentarité de la sobriété architecturale attendue, qui implique **un choix de matériaux qualitatifs, robustes et élégants**, plusieurs attentes environnementales sont exigées :

- Utilisation de matériaux biosourcés afin de réduire l'empreinte carbone du bâtiment,
- Utilisation de bétons bas-carbone ou recyclés. Lors d'impossibilité technique, le béton conventionnel reste possible,
- Utilisation de matériaux à forte teneur carbonnée (polyuréthane, polystyrène, PVC, etc) sont proscrits,
- Choix de l'économie circulaire et les approvisionnement en circuit court par la mise en place de matériaux recyclables, facilement transformables, démontables,
- Utilisation de la construction à ossature ou structure en bois est encouragée,
- Utilisation de la construction en pierre, béton de chanvre, etc. est encouragée.

Optimiser la quantité de matière

La conception du projet s'orientera vers une limitation de matière utilisée limitée. Cette approche sera transversale sur la conception, du système constructif, de l'enveloppe, ou dans une autre mesure de la quantité de déchets générée, par exemple avec un calepinage de matériaux limitant les découpes et les déchets.

Réemploi

Le réemploi, recyclage ou réutilisation de matériaux sous toutes ses formes seront encouragés dans les constructions. Cette approche sera développée **dans une logique d'économie circulaire**, dont les sources seront locales ou externes au quartier mais proches.

Si le calendrier et l'opérationnalité le permet, les diverses démolitions programmées dans le cadre de la rénovation urbaine seront un gisement de matériaux important et potentiellement mis à disposition.

Comme les constructions d'aujourd'hui seront le gisement de matériaux de réemploi de demain, **le démontage, la modularité, l'utilisation de matériaux ou éléments de construction** seront pensés et choisis selon leur potentiel de réutilisation après la rénovation, la transformation ou la fin de vie du bâtiment.

Traitement des façades

La matière et teintes naturelles seront privilégiées :

Enduits : conformément au PLU, les enduits grattés à fort relief sont proscrits. Des enduits qualitatifs épais talochés fins à la chaux ou badigeons pourront être prévus.

Briques : les briques collées sur isolant (type plaquettes) sont proscrites. Lors d'isolation par l'extérieur, seule les briques pleines autoporteuses pourront être prévues.

Pierre : les revêtements en pierres agrafées ou collées sont proscrits. Les pierres autoporteuses pourront être prévues.

Métal : vêtue de 2mm d'épaisseur minimum de préférence texturée.

Bois : les essences à privilégier sont le Douglas ou le Mélèze, de préférence en provenance d'Europe (label FSC)

Menuiseries : elles seront en bois, métal, ou mixte bois-aluminium. Les fenêtres PVC sont proscrites.

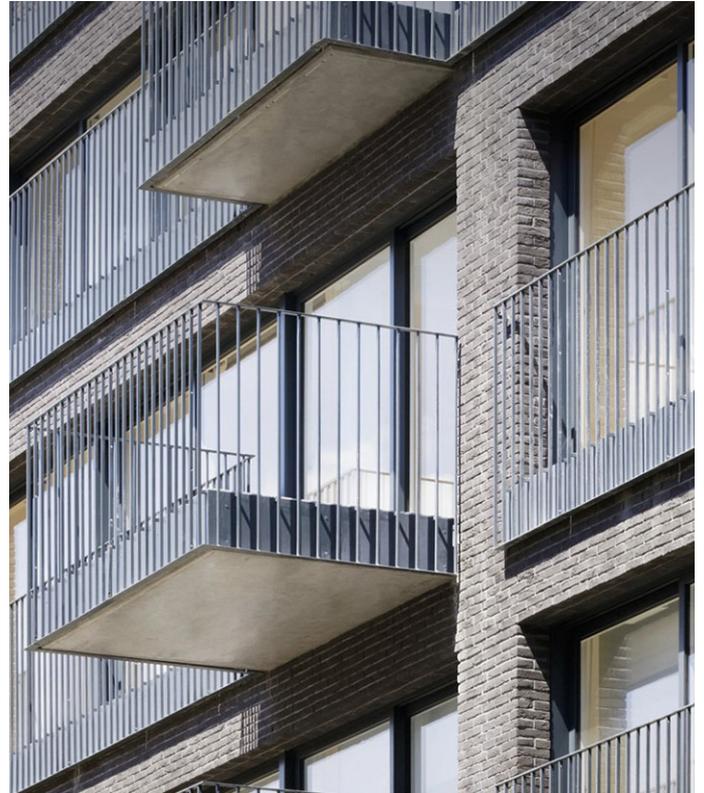
Gardes-corps : ils participeront à l'écriture sobre de la façade.

Eaux-pluviales : les dispositifs de récupération seront soigneusement intégrés dans le bâtiment ; les boîtes à eaux saillantes sont proscrites. Les descentes d'eaux pluviales & trop-plein seront intégrés discrètement dans la façade. Les barbacanes seront à éviter autant que possible. Le PVC est interdit.

Soubassement : des traitements robustes, résistants aux chocs seront prévus, dans une logique d'harmonie générale de la façade. Des traitements anti-graffiti devront être intégrés.



Enduits qualitatifs épais talochés fins à la chaux ou badigeons pourront être prévus, Igual Gugenheim, Zurich



Chartier Dalix, Pantin



Béton de chanvre projeté en face intérieur de la façade en pierres massives, ossature poteaux-poutres acier et planchers bois massif, Barrault Pressaco, rue Oberkampf, Paris



Façade en briques de récupération, Haerynck Vanmeirhaeghe architecten

LES REZ-DE-CHAUSSÉE

Une grande attention devra être portée au plan de rez-de-chaussée. Les seuils et les points de rencontre entre le bâtiment et l'espace public devront être traités avec soin.

Un rez-de-chaussée urbain

Les rez-de-chaussée seront équilibrés dans le sens où tout local susceptible de participer à l'animation des espaces publics (halls, locaux commerciaux, locaux partagés, locaux vélos, etc) seront répartis judicieusement ; les locaux techniques seront intégrés harmonieusement, leur impact sur la façade sera minimisé autant que possible.

Les logements donnant directement sur rue sont à éviter. Il est cependant possible d'en intégrer sous réserve de ménager des dispositifs d'intimisation intégrés et efficaces, par exemple retrait de plusieurs mètres de la façade & jardin, ou dans le cas de typologies particulières (duplex).

Des surfaces de locaux partagés entre habitants ou espaces communs généreux sont souhaités. Le traitement de la façade de ces locaux sera imaginé sous forme d'une vitrine ouverte sur l'espace public.

Halls généreux & lumineux

L'ensemble des halls ouvrant sur l'espace public afin d'offrir un adressage sur rue. Des halls traversants ou marquant l'angle seront privilégiés.

Locaux vélos

Les espaces destinés au garage des vélos devront être situés au rez-de-chaussée facilement accessibles au quotidien et éclairés naturellement.

Locaux poubelles

Aucun local poubelles n'est à prévoir pour les logements car la collectivité a opté pour la mise en place de points d'apports volontaires directement sur l'espace public.

Coffrets techniques

Les coffrets techniques seront intégrés dans la façade, grâce à un traitement de même nature que le matériau de façade mis en œuvre, et signalés conformément aux exigences réglementaires.

Les locaux transformateur seront également traités avec soin. En respectant les préconisations réglementaires, tout aspect purement technique est à éviter.



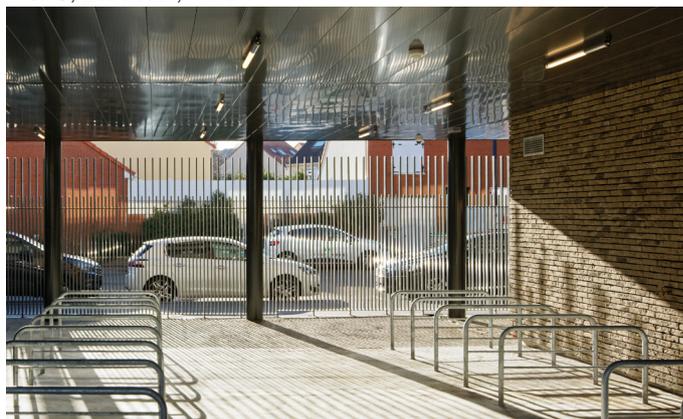
Une transparence vers le cœur d'îlot, Bourbourze Graindorge, Saclay



Les locaux techniques sont intégrés dans le dessin soigné de la façade. MGAU, Boucicaut, Paris



Un hall généreux et lumineux adressé sur l'espace public, Atelier Kempe Thill, Moerwijk, Pays-Bas



Des locaux vélos généreux éclairés naturellement, MGAU, résidence de jeunes travailleurs à Élancourt

Un parking mutable

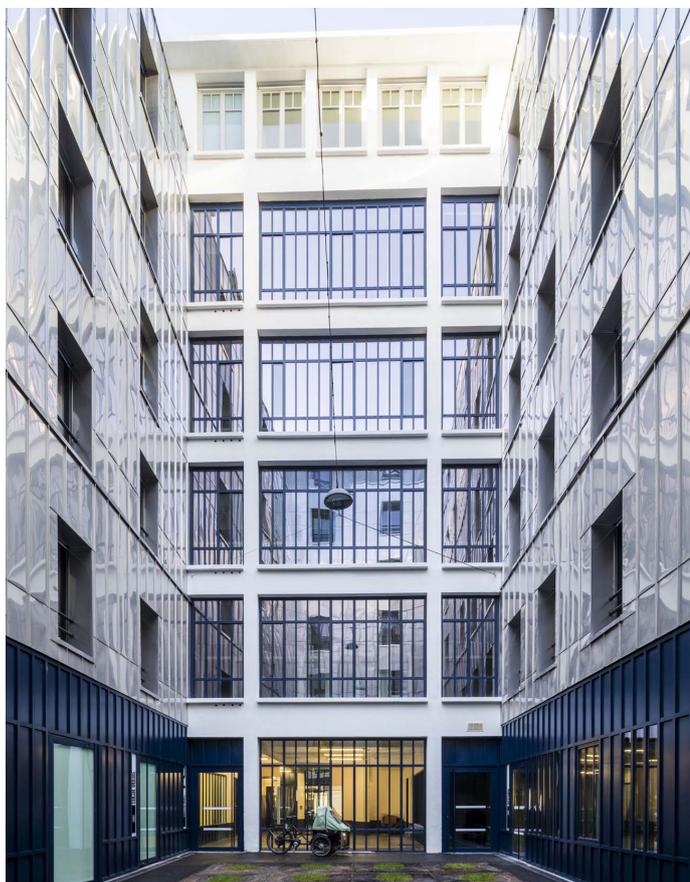
Conformément au CPAUPE, une partie de l'offre de stationnement sera répartie à rez-de-chaussée, ces parkings seront conçus comme **un espace mutable pouvant accueillir de nouvelles fonctions**. Avec la diminution de la présence de l'automobile, ce parking pourrait devenir par la suite un espace de commerces, de services ou d'activités. À court terme, il peut aussi organiser des **mixités successives**, c'est-à-dire avoir la capacité d'accueillir selon les temporalités des activités diverses (fête des voisins, activités conviviales organisées par des associations...) tout en gardant sa fonction de parking.

Afin de faciliter la transformation de ces espaces, la rampe d'accès à un éventuel second niveau de parking (en infrastructure ou superstructure) **sera obligatoirement indépendante des parking à RDC**, Le parking du deuxième niveau pourra donc continuer à fonctionner en cas de transformation du premier niveau. Les parkings seront conçus avec des hauteurs sous-

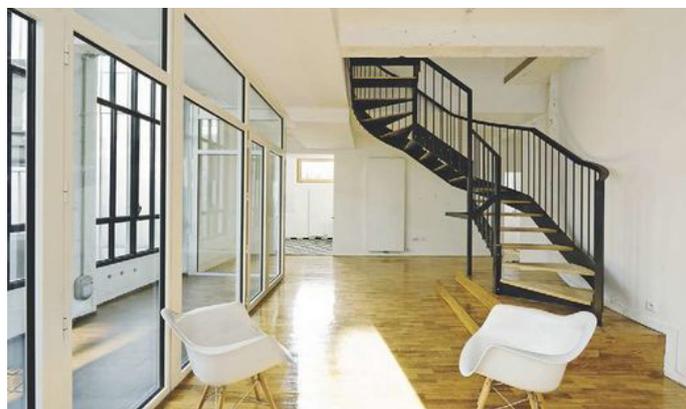
plafond minimales préconisées au PLU (3,5m de hauteur libre sous dalle), les réseaux seront rationalisés.

Ce stationnement génère un linéaire de façade important à même l'espace public. Il devra être **particulièrement soigné pour limiter le caractère inerte et technique** que peut représenter un tel programme pour les usagers de l'espace public et du jardin. Des dispositifs seront proposés : transparence renforcée vers le jardin, végétalisation, matérialité qualitative etc.

Dans le cas d'une infrastructure en sous-sol ou semi-enterrée les rampes d'accès seront obligatoirement inscrites dans le volume de la construction et ne devront pas être situées trop proches des angles. Les portes en renforcement sont proscrites. Aucun édicule de ventilation ne devra être visible dans le cœur d'îlot.



Transformation d'un parking Silo en logements sociaux, Laurent Niget, Bd Poissonnière, Paris



De grandes hauteurs sous plafonds facilitent la transformation des espaces; Laurent Niget, Bd Poissonnière, Paris

LE PAYSAGE HORIZONTAL

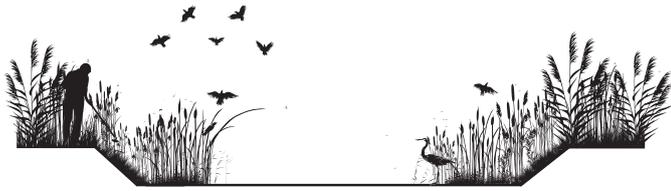
Les ambiances

Le quartier des Agnettes est caractérisé par une grande quantité d'espaces verts, mais souffre d'un manque de hiérarchie entre ces espaces. La qualification des espaces libres passe par leur identification. Leur attribuer des caractères plus distinctifs aidera à les valoriser, et devrait améliorer l'orientation du passant dans le quartier. Il s'agit d'organiser une structure paysagère composée de différentes entités caractérisées : le bosquet, le mail, le verger, la prairie, etc.

Les cours et cœurs d'îlots sont caractérisés par une ambiance boisée. Ils constituent un prolongement du paysage boisé de l'espace public en lien avec la Seine toute proche. La mise en place d'essences et de textures issues de la forêt alluviale donne le caractère singulier du nouveau quartier en révélant la présence de l'eau. Le traitement des sols participe aussi à ces ambiances en favorisant la perméabilité et la fraîcheur des sols.

Gestion de l'eau et biodiversité

Le gestion de l'eau se fera par des noues plantées qui permettent la circulation, la rétention ou l'infiltration des eaux de pluie. Les toitures végétalisées participent également au ralentissement de l'écoulement des



La présence des noues plantées permet d'installer un milieu humide et la biodiversité associée



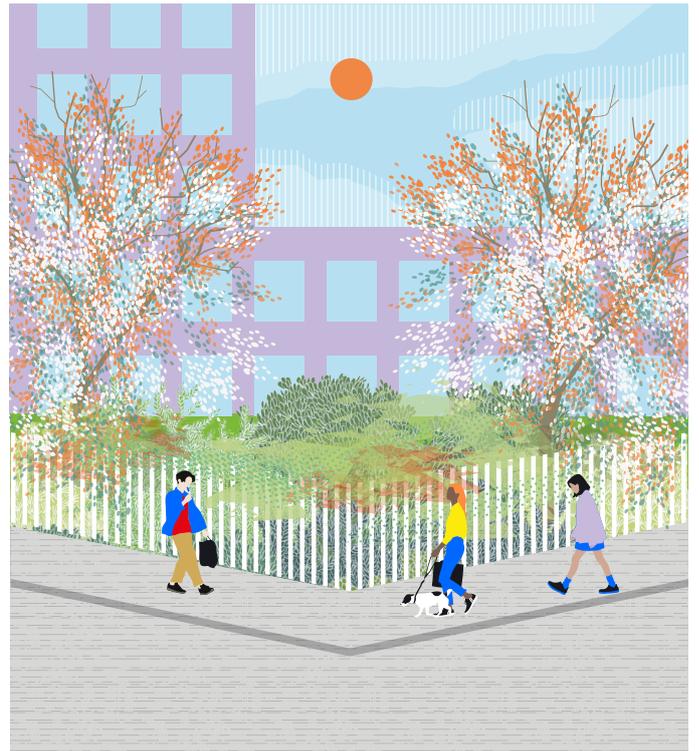
Les prairies fleuries et les espaces de potagers/cueillette sont des supports de biodiversité à l'échelle du quartier

eaux pluviales. Enfin les revêtements de sol seront au maximum perméables afin de faciliter l'infiltration sur place. L'installation de ces dispositifs de gestion de l'eau à ciel ouvert et plantés permettra également de favoriser la création de milieux humides et d'accueillir la biodiversité associée.

Un projet de paysage, quel que soit son ampleur, est à la fois un système écologique en tant que tel et une pièce d'un système à l'échelle du territoire. Les jardins de cœurs d'îlots et les toitures terrasses végétalisées participeront au soutien de la biodiversité locale à l'échelle du quartier des Agnettes par l'introduction d'essences et de végétaux variés au travers d'espaces jardinés (potagers, jardin de cueillette) et la mise en place de mobilier pour la faune (abri et nid pour oiseaux, abri pour chauve-souris).

Des cœurs d'îlots jardinés & actifs

Les cœurs d'îlots participent à la qualité de vie quotidienne du quartier, visibles depuis l'espace public et les logements leur qualité paysagère participe du renouvellement d'image des Agnettes. Les cœurs d'îlots favorisent l'appropriation des lieux par les habitants à travers différents dispositifs: jardinage, cueillette, jeux pour enfants, mobilier convivial,...



Les arbres et les strates basses des jardins privés débordent sur l'espace public, offrant un paysage végétalisé abondant à la rue

LES CLÔTURES

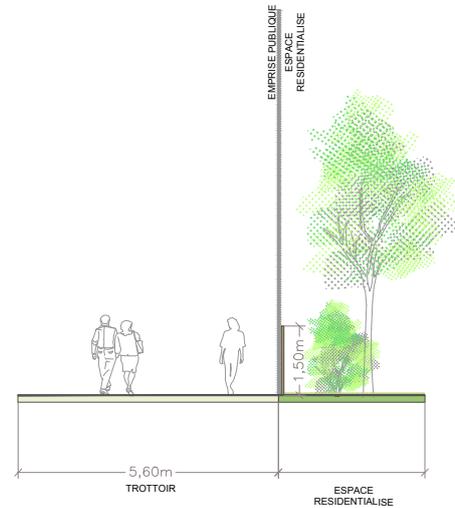
TRAVAIL EN COURS 31/07/20

Traitement des limites

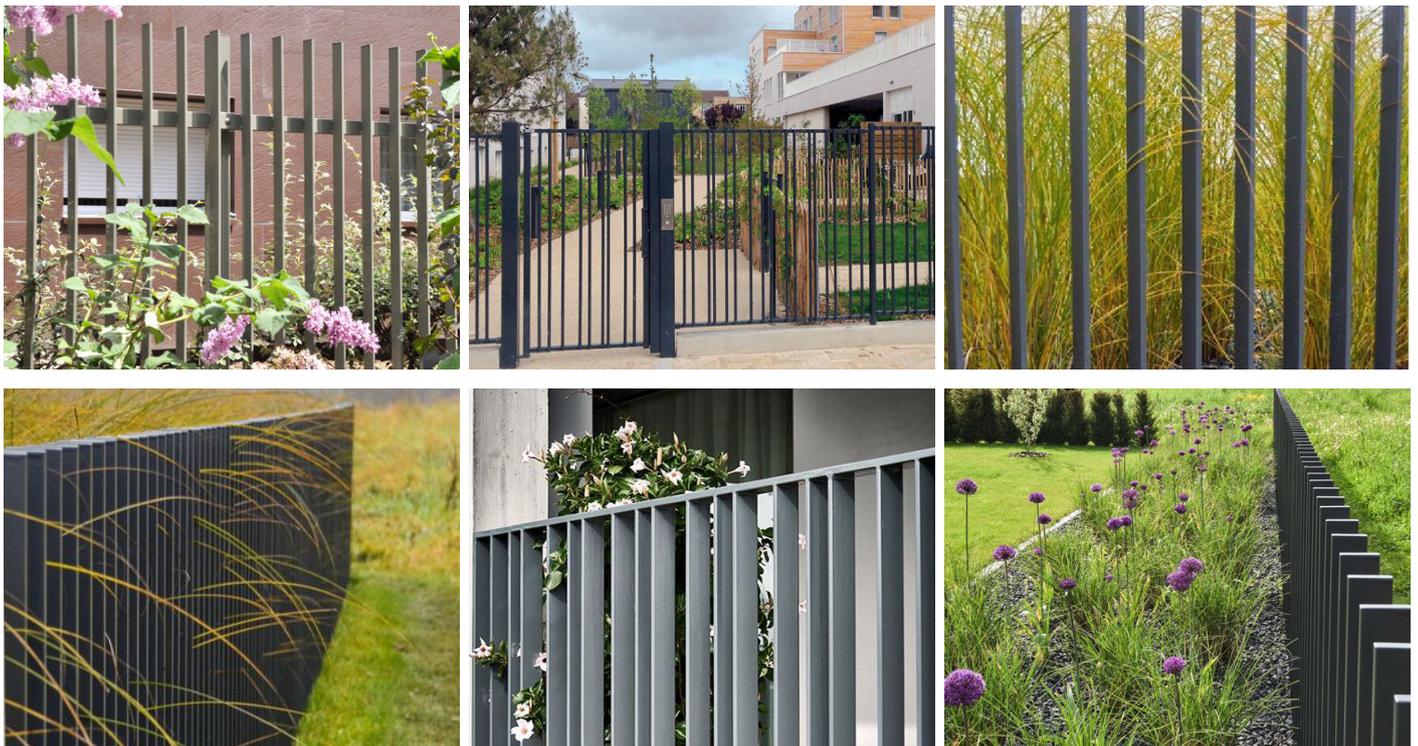
Les clôtures et limites sont intégrées dans les jardins et les plantations. Elles servent de grilles d'accroche pour des plantes volubiles ou des arbustes. L'ambiance recherchée pour l'ensemble du quartier est celle du jardin.

Les clôtures seront sobres et basses, en métal (acier galvanisé). Elles seront d'une hauteur conforme au PLU, soit 170cm environ. Le barreaudage sera à claire-voie, vertical et régulier (pas de motifs ni de plaques avec perforations). Des plantations seront implantées le long des clôtures pour les intégrer dans des haies et minimiser l'impact.

Elles pourront être intégrées dans les noues afin de minimiser l'impact et affirmer les limites entre espaces publics et privés.



Limite marquée par une clôture haute
Limite entre espace résidentielisé et espace public



Quelques exemples de clôtures en métal

LE PAYSAGE VERTICAL

La perception depuis les bâtiments

Les plantations au cœur du jardin forment une partie du paysage vertical. Les perceptions sur le jardin et ses plantations sont différentes au rez-de-chaussée et aux niveaux supérieures

Les étages les plus bas bénéficient de la fraîcheur des arbres, ainsi que des vues sur les strates arbustives et la couronne des arbres. Les étages du dessus bénéficient de plus de lumière et de vues sur le feuillage des arbres. Enfin les étages les plus hauts s'ouvrent sur la canopée des arbres du jardin.

Les plantations extensives sur les terrasses offrent des vues sur leur feuillage et leur canopée aux étages des bâtiments le plus hauts. Enfin les étages supérieurs s'ouvrent sur l'horizon.

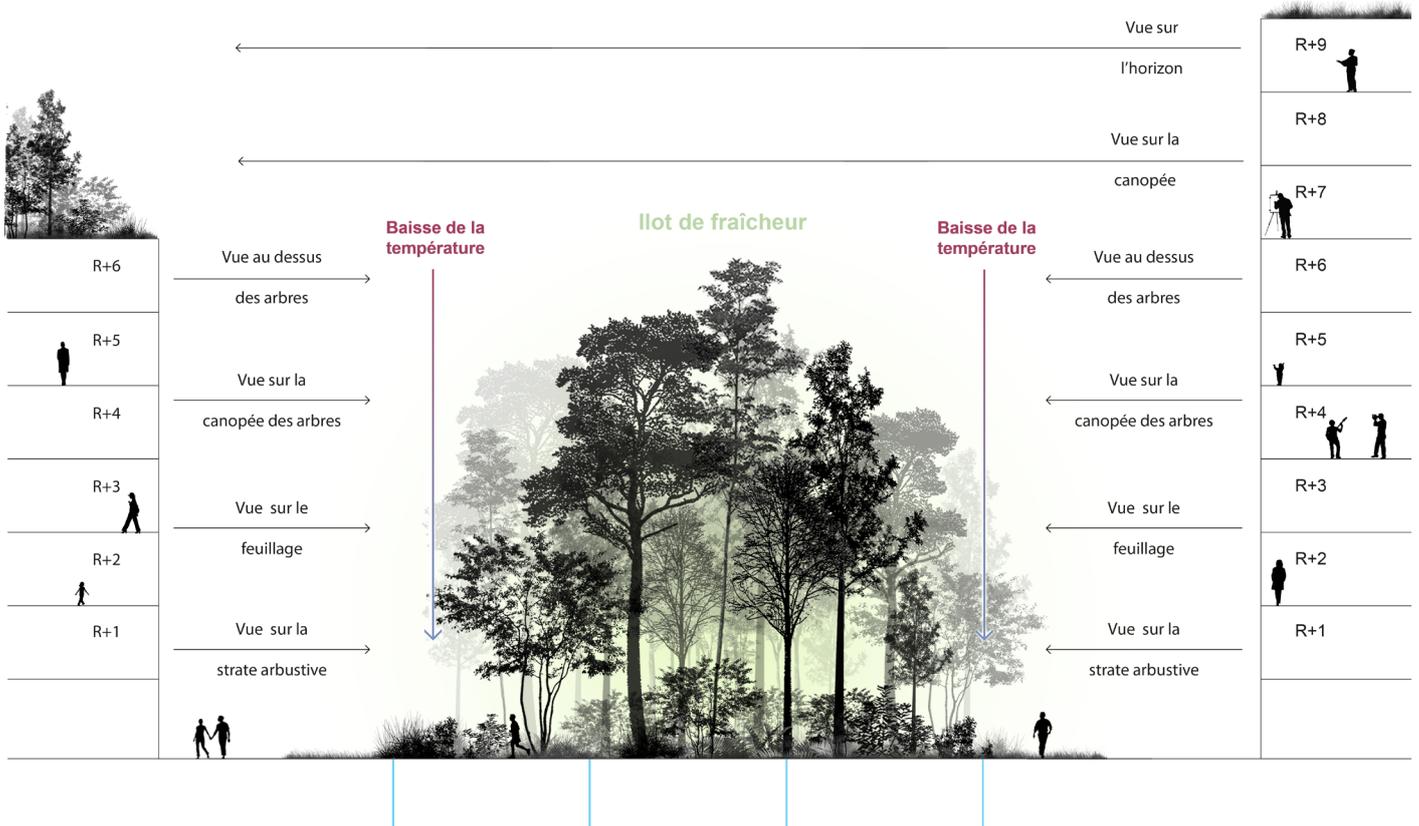
Un travail sur les essences des arbres qui prennent place au cœur du jardin doit être mené afin de varier les plantations d'essences caduques et persistantes en fonction de l'orientation afin de conserver de la lumière l'hiver et un couvert végétal protecteur l'été.



Des dispositifs de végétalisation sur les balcons, la façade devient paysage, Lacaton Vassal, Bordeaux



Un palier habité et végétalisé
Bonhote Zapata, Rigaud, Suisse



Coupe de principes , un îlot de fraîcheur

En fonction de la situation urbaine des toitures-terrace et de leur hauteur, les équipes pourront orienter leur réflexion vers trois possibilités :

- des **terrasses accessibles et programmées** hautement qualitatives qui seront traitées comme des espaces de rencontre conviviaux,
- des terrasses non accessibles traitées comme des **refuges de biodiversités** / potagers,
- ou des **toitures purement techniques**.

Prescriptions générales

- **Les toitures des bâtiments les moins hauts devront privilégier les plantations intensives ou semi-intensives afin d'accueillir une végétation foisonnante.** Des usages sur ces espaces au caractère paysager fort devront être aménagés (terrasses, jardins partagés, potagers, ...). Des épaisseurs de substrat de 60 à 100 cm permettront d'accueillir un large spectre de strates végétales. **Pour les toitures hautes**, une épaisseur d'environ 30 cm minimum hors structure drainante sera prévue.
- Toute expressivité connotée comme technique est proscrite. **Une attention particulière sera donnée au traitement des dispositifs techniques** : les rives, les échelles à crinoline, les gardes-corps techniques, les accès via des trappes d'accès, les skydômes etc...
- **Les toitures pourront contribuer à la régulation des eaux pluviales.** Celles-ci pourront être collectées et utilisées pour arroser les végétaux.



Une terrasse partagée et programmée, un espace de rencontre Harari, Paris 13



Une toiture terrasse, traitée en refuge de biodiversité,

Terrasses accessibles & programmées

Il s'agira d'espaces collectifs ou privés qui facilitera la rencontre, de détente, voire de travail, le sentiment d'appartenance à un lieu sous toutes formes. Ces espaces seront traités avec le plus grand soin (matériaux qualitatifs, épaisseur de terre importante pour les espaces végétalisés, espèce végétale adaptée, protection des étanchéités, etc.). La végétalisation aura une présence importante. Cette configuration est à privilégier sur les toitures intermédiaires, visible depuis l'intérieur des bâtiments et bénéficiant d'un bon ensoleillement.

Toitures-refuges de biodiversité

En plus de leur vertues environnementales, elles renforcent la perception végétale du quartier, et participent au phénomène d'îlot de fraîcheur.

Toitures techniques

En dernier ressort, des toitures techniques non végétalisées seront possibles sous réserve qu'elles soient traitées avec soin : équipements rationalisés, tracés des réseaux soignés, graviers monochromes, caillebotis sur parties techniques lorsque la toiture est surplombée par un autre bâtiment.



La toiture de l'hôtel de ville de Paris est traitée comme un potager, les eaux pluviales sont collectées et servent de système d'arrosage



Exemple de toiture technique MGAU, résidence étudiante, St-Denis

LE LOT 6I.1

« PROUE PÉRI »

Les représentations morphologiques, l'implantation des volumes, l'organisation des fonctions et des programmes sont faites à titre indicatives.

Les équipes de maîtrise d'oeuvre sont invitées à intégrer les diverses problématiques évoquées dans le CPAUPE et la fiche de lot leur réflexion, et de proposer les solutions architecturales les plus à même d'y répondre.

La réponse de l'équipe de maîtrise d'œuvre pourra éventuellement différer des solutions proposées dans la fiche de lot, à conditions que les propositions présentées soient de nature à améliorer significativement les performances du projet.

SITUATION DE LA PARCELLE & PROGRAMMATION

Programmation du lot 6I.1
le lot se situe en zone **UAA** du PLU
et en zone **hors submersion** du PPRI
5200 m² SDP de logements
150 m² SDP de commerces ou activités en RDC
75 places de parking dont **15 mutables** en RDC
5350 m² SDP au total

Une « rotule urbaine », à l'articulation de deux axes structurants

Le lot 6I.1 permettra d'articuler les différents tissus urbains à l'interface entre la ZAC Chandon République et la ZAC des Agnettes. Bordé de trois côtés par des espaces publics, le principe d'implantation de la construction et ses alignements résultent de ces particularités propres :

- la placette située au croisement de la rue du 8 mai 1945 et l'avenue Gabriel Péri
- la rue de l'Association
- la rue Victor Hugo

La placette

La construction sera à l'alignement sur la placette afin de constituer une façade urbaine permettant de délimiter le nouvel espace public. Cette position urbaine confère au bâtiment un rôle particulièrement fort d'articulation : **il s'agit ici de marquer l'angle entre deux axes structurants, la rue du 8 mai 1945 et l'avenue Gabriel Péri.** Un édicule de ventilation pour la future ligne du Grand Paris Express sera implanté sur la placette. D'environ 20m de diamètre et émergeant au-dessus de la côte casier, le bâtiment devra être implanté au minimum à **8 m de cette infrastructure.**

La rue de l'Association

Un alignement est attendu le long de la rue de l'Association. Le façade fait face au parvis du nouveau

groupe scolaire Joliot Curie, et permet les accès au parking de l'école.

La rue Victor Hugo

Il s'agit d'une rue secondaire, desservant d'un côté la "barre" Victor Hugo dont le rez-de-chaussée est composé de halls d'entrée et de services, de l'autre une série de parcs de stationnement.

Un jardin orienté au Sud sera aménagé. Il permettra notamment de ménager pour les logements une distance par rapport à la barre Victor Hugo.

Une porosité à rechercher entre la rue de l'Association et la rue Victor Hugo

L'alignement tenu entre les deux rues se dilate pour assurer **une ouverture vers le jardin.** Ce lien favorise la continuité physique et visuelle entre la rue de l'Association et la rue Victor Hugo.

Projets connexes

Implantée sur une parcelle d'environ 6000 m² à l'angle des rues du 8 mai 1945 et de l'Association, le groupe scolaire Joliot-Curie est l'équipement phare de la ZAC. Il regroupe 25 classes, des locaux de restauration, un centre de loisirs et un pôle sportif répartis sur quatre plateaux étagés. Le toit accueillera un jardin pédagogique largement arboré.

Situé dans la ZAC Chandon République, "Villanova Icone" est un bâtiment de 50m de haut avec un programme de 120 logements en accession et de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Le lot 6I.1 se situe à l'articulation de deux axes structurants et délimite la future placette

Plan schématique | échelle 1/2000



Une rotule urbaine entre les deux axes structurants

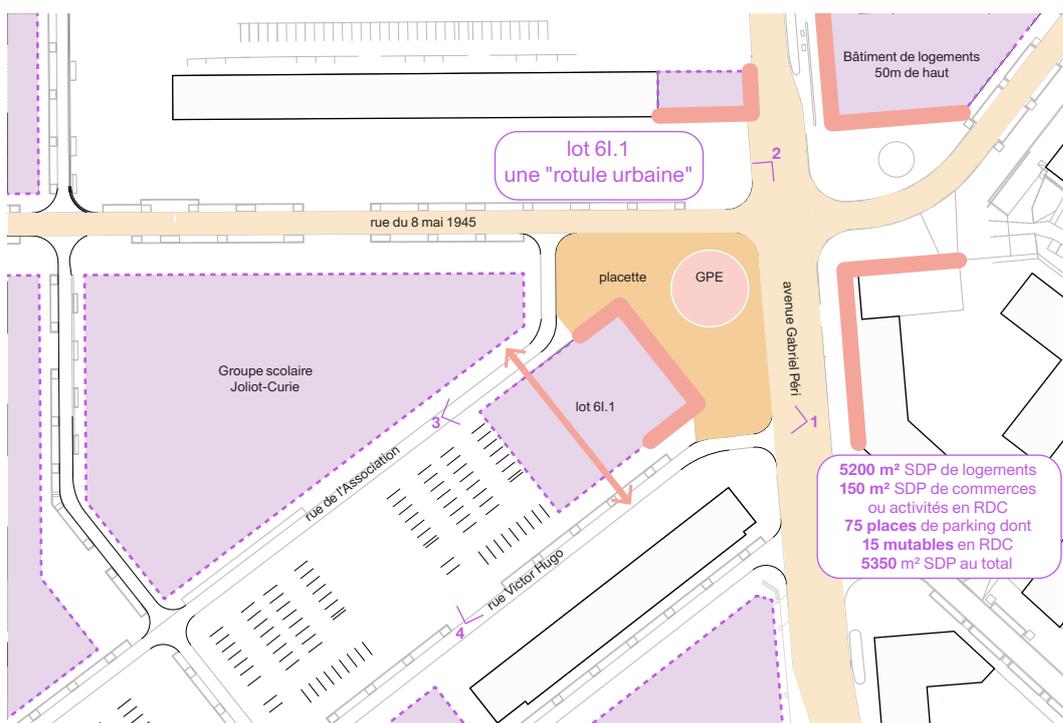
● Placette à l'angle des deux axes structurants

● Emprise des lots à construire

● Traitement d'angle à valoriser

● Édicule de ventilation pour la future ligne du GPE

↔ Porosité à rechercher





Le projet du groupe scolaire Joliot-Curie avec les cours sur les terrasses orientées sud et son toit terrasses végétalisé, SAM architecture



Le bâtiment de logements de 50m de haut se trouve dans la ZAC Chandon République sur l'avenue Gabriel Péri, Hamonic + Masson & Associés Architectes



1. Depuis la rue Gabriel Péri, à l'angle sud-est de la parcelle



2. Depuis la rue Gabriel Péri, à l'angle nord-est de la parcelle



3. Depuis la rue de l'Association, à l'angle nord-ouest de la parcelle



4. Depuis la rue Victor Hugo, une partie du stationnement est semi-enterré

MORPHOLOGIE, UN OBJET ÉMERGEANT & UNITAIRE

Une figure émergente Un bâtiment "proue"

Situé le long de deux axes structurants, le bâtiment construit délimitera le nouvel espace public et bénéficiera d'une visibilité exceptionnelle sur la future placette. Bâtiment "proue" par sa situation, la morphologie de l'édifice cherchera à **s'élever vers le ciel afin d'affirmer le bâtiment comme un élément fort du paysage, figure de signal urbain**. Son échelle répondra à la présence forte du bâtiment "Villanova Icone" qui lui fait face.

Véritable mise en scène, cette position urbaine confortée par l'**émergence du volume** ne doit pas négliger les effets de masque et d'ombre que peut produire le bâtiment vis-à-vis de l'espace public. Ils **doivent être minimisés, tout en offrant la meilleure qualité** possible pour les logements.

Sa présence urbaine s'appuiera sur la continuité des rez-de-chaussée, occupés par des fonctions qui animent l'espace public.

Un épannelage vers les strates basses

La morphologie du bâtiment tiendra compte de la volumétrie en strates basses du groupe scolaire Joliot-Curie. Il s'agit également de l'inscrire dans une échelle de "volume bas" **par un épannelage progressif du volume émergeant**.

Une convergence des lignes de force

Les "barres" Victor Hugo et du 8 mai 1945 représentent des lignes de force qui dirigent l'organisation spatiale du plan. L'édifice se trouve à la convergence de ces deux volumes longitudinaux et **cherchera à s'en détacher par sa verticalité**.

Simplicité des volumes, Un objet unitaire

La volumétrie cherchera à laisser traverser la lumière et le soleil du sud vers le jardin, à multiplier les situations ensoleillées pour les logements et les multiples orientations. La complémentarité des volumes hauts et bas fera émerger **un édifice avant tout lisible et unitaire. La simplicité des formes sera privilégiée**.

Articulation entre des objets de différentes échelles Schéma | échelle 1/2000



Des figures émergentes



Un épannelage vers les strates basses



Une convergence des lignes de force que représentent les "barres" modernes



Les barres modernes



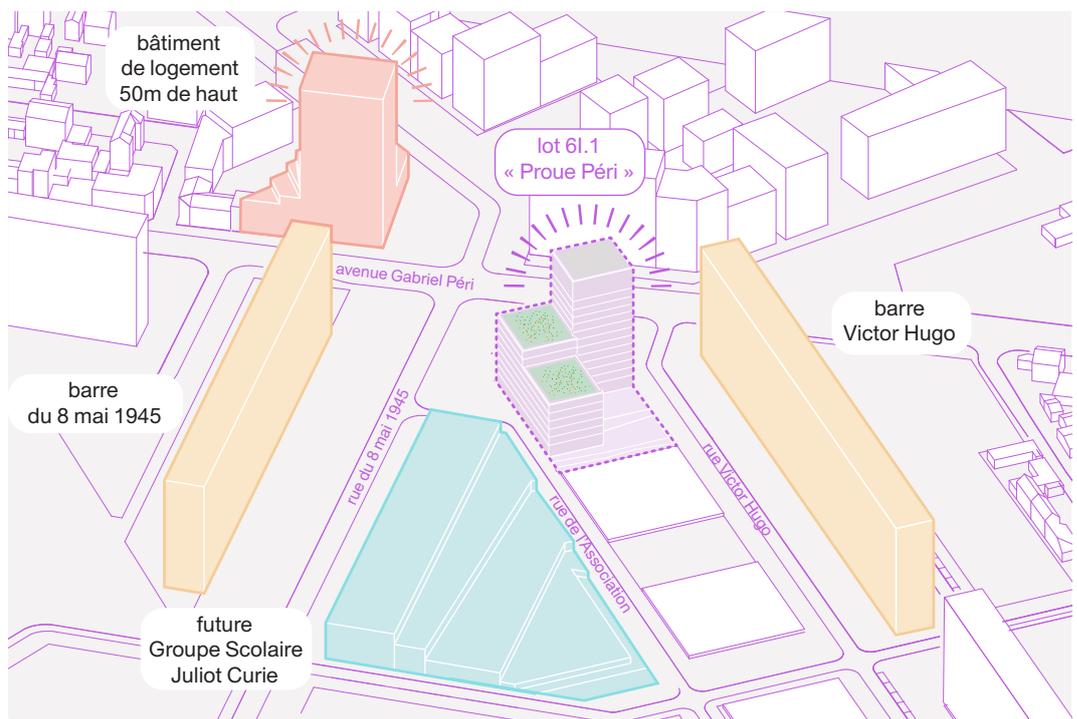
Les strates basses



L'émergence

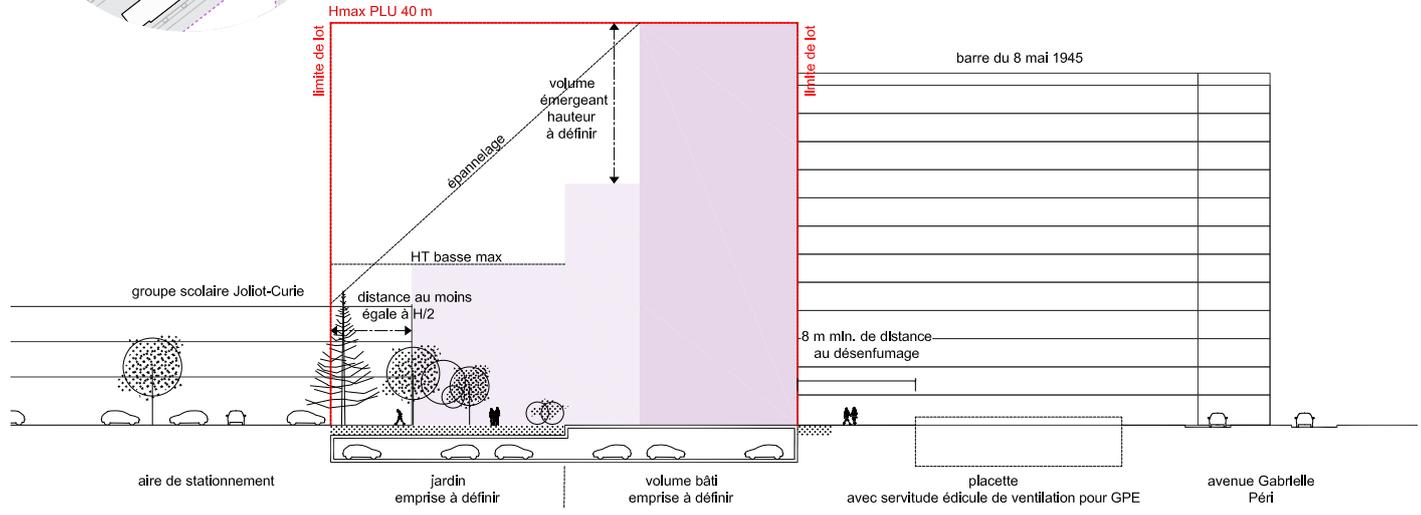
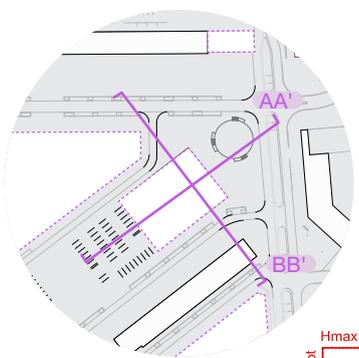


Un objet émergeant et unitaire faisant lien entre les différentes échelles d'objets

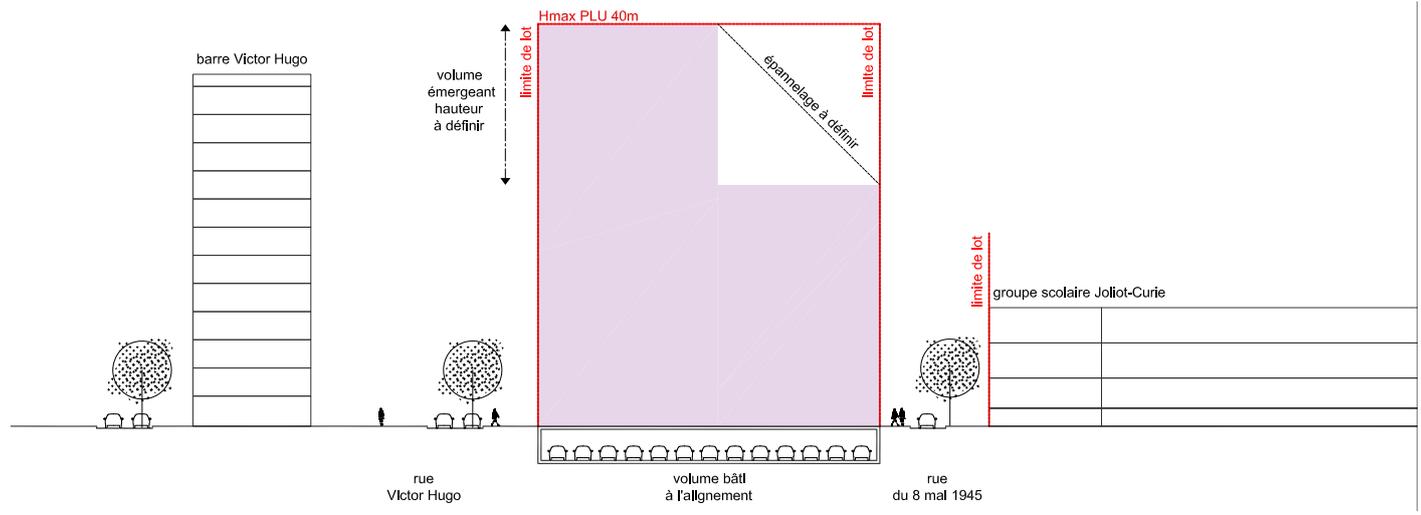


Ces coupes illustrent les volumes capables à l'intérieur desquels une liberté de conception est laissée aux architectes. Afin d'assurer contraintes et alternances volumétriques, à certaines zones volontairement limitées à R+4 répondent des zones où la possibilité est laissée à l'édifice d'aller chercher de la hauteur, dans la limite du plafond défini par le PLU, et bien évidemment, du respect des objectifs de constructibilité établi par le lot.

- Volume capable
- Volume possible



Coupe de principes AA' | échelle 1/750



Coupe de principes BB' | échelle 1/750



Le bâtiment « proue » est un immeuble compact implanté à l'alignement. Il enserme en son sein un jardin intérieur. Résidence étudiante Yvonne Abbas, MGAU à Saint-Denis



Le bâtiment « ciel » émerge au dessus des toits. Opération de 47 logements « Plein Ciel », MGAU à Clichy

JARDIN COMMUN PAYSAGE PARTAGÉ

Jardin sur dalle

Le jardin déclinera deux types de paysage s'inscrivant dans l'ambiance boisée du quartier :
la forêt alluviale humide et la forêt alluviale sèche.

Orienté sud, l'espace végétalisé jouera le rôle de jardin d'agrément collectif. Le paysage végétal constitué sera au bénéfice des logements qui le surplombent et des espaces publics alentours. Ainsi, l'implantation des arbres devra être étudiée dans ce sens.

Les jardins seront principalement sur dalle du fait de l'emprise du parking en infrastructure, qu'il faudra minimiser autant que possible. Les zones en pleine terre ou dotées d'une surépaisseur de terre végétale importante seront privilégiées.

Les jardins seront accessibles depuis l'espace public et depuis les parties communes des bâtiments.

Porosité végétale

Une continuité physique et visuelle devra être mise en place entre la rue de l'Association et la rue Victor Hugo.

Trois strates de plantations

Les morphologies des bâtiments mais aussi des jardins devront prendre en compte les enjeux climatiques : ensoleillement, vent, îlot de chaleur...etc.

La diversité des essences proposées devra prendre en compte les saisons (fleurs, fruits, feuillages d'automne, feuillage persistant), l'intégration de la biodiversité et l'adaptation à chaque milieu (milieu humide, noues et bassins, milieux secs). Elles respecteront la palette végétale.

Le jardin devra également mettre en œuvre trois strates de plantations avec des épaisseurs de substrat suffisantes :

- la strate basse (couvre-sols, prairies, vivaces...) **30 cm minimum**
- la strate moyenne (haie libre, arbustes et petits sujets) **60 cm minimum**
- la strate haute (arbres de haute tige) **150 cm minimum**

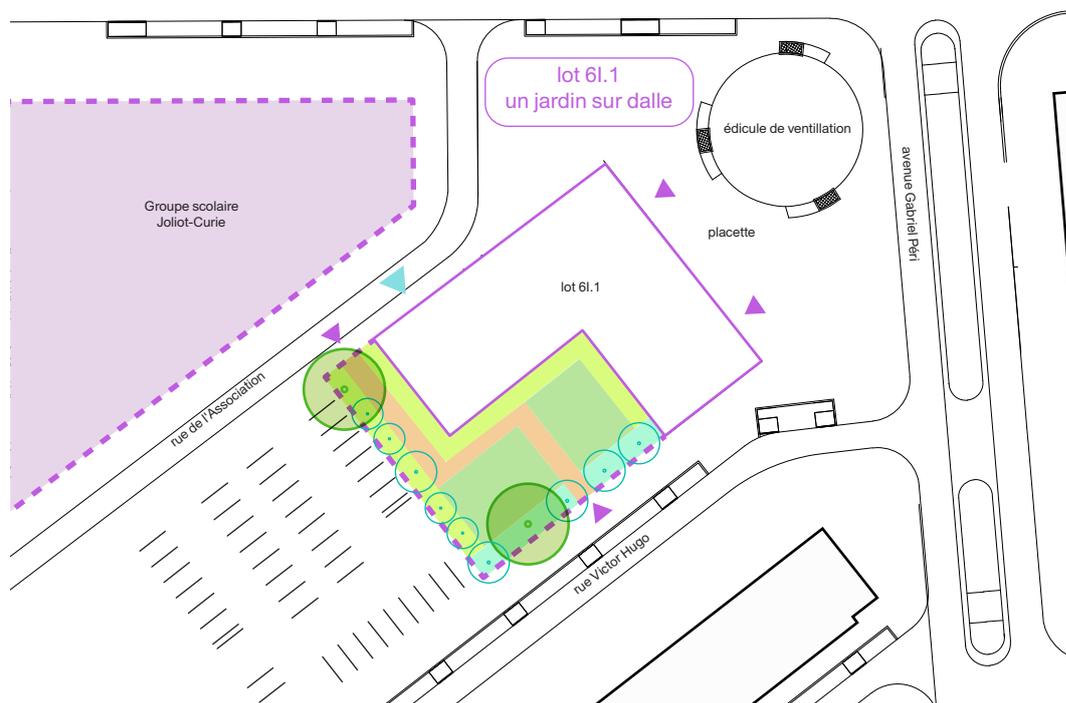
Les haies de mise à distance auront une largeur de **2m minimum**.

Un minimum de **2 arbres de grand développement** sur le projet sera exigé. Ils seront débordant sur l'espace public et constitueront un "paysage emprunté".

La végétation du jardin sur dalle dialoguera avec les espaces publics adjacents
Plan schématique | échelle 1/1000



- Haie de mise à distance
- Paysage de l'eau : forêt alluviale humide
- Jardin partagé
- Arbres forêt alluviale sèche dont 1 de grand développement
- Arbre forêt alluviale humide dont 1 grand développement





Une alternance d'éléments bâtis et d'éléments végétalisés
Le "Bois habité", Agence TER & MGAU à Lille



Des transparence vers le cœurs d'îlot végétalisé



Des jardins potagers, agriculture urbaine en bacs



Les cheminements, Jardin de cœur d'îlot, Praxys, Igny

LE REZ-DE-CHAUSSÉE UN PROGRAMME PARTAGÉ

Un rez-de-chaussée urbain

La programmation de commerces, de services ou d'activités en rez-de-chaussée devra **s'adresser principalement sur la placette** afin de profiter de son potentiel de visibilité et de flux. L'accès principal des logements devra être situé sur la placette et avoir **une transparence vers le jardin intérieur**. Des surfaces de locaux partagés entre habitants ou espaces communs généreux sont souhaités. Le traitement de la façade de ces locaux sera imaginé sous forme d'une vitrine ouverte sur l'espace public.

Les halls et locaux communs

L'adressage des halls et des locaux communs se fera principalement sur l'espace public ou par le jardin commun. Visibles et éclairés naturellement, ils pourront accueillir des usages complémentaires (banc, végétation, rangement...)

Un parking en partie mutable

Deux accès distincts aux parkings seront intégrés sur la rue de l'Association. Une alternative pourra être proposée garantissant la réversibilité du parking au rez-de-chaussée, qui permet de maintenir l'accès du parking au sous-sol.

Stationnement en infrastructure

Le programme de logement prévu s'accompagne de la création d'espaces de stationnements au sein du projet. Cette question s'avère particulièrement importante dans le cas du **lot 6I.1** du fait de la nécessité de conjuguer les contraintes suivantes :

- Une assiette foncière limitée
- La création d'un rez-de-chaussée actif en lien avec la placette
- Un enjeu de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin de garantir l'infiltration de l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle

Orientations en terme de stationnement

CPAUPEE : 1 places par logement
dont 0,3pl/lgt mutables

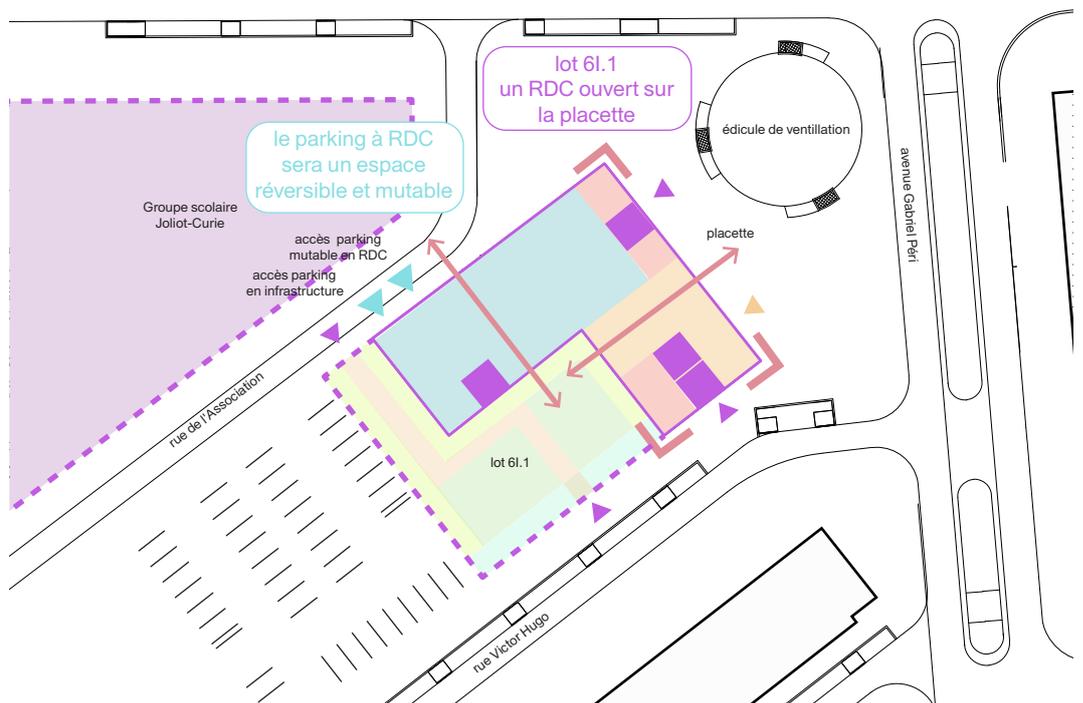
PLU : 0,7 places minimum par logement

Par la transparence, la porosité & le programme partagé de son RDC, ce nouveau bâtiment accueille et lie les populations & les différents usages

Plan schématique | échelle 1/1000



- Halls d'entrée aux logements
- Locaux communs
- Rez-de-chaussée actifs
- Parking mutable
- └ Traitement d'angle à valoriser
- ↔ Transparence à trouver
- ▶ Accès piétons logements
- ▶ Accès piétons commerces
- ▶ Accès véhicules



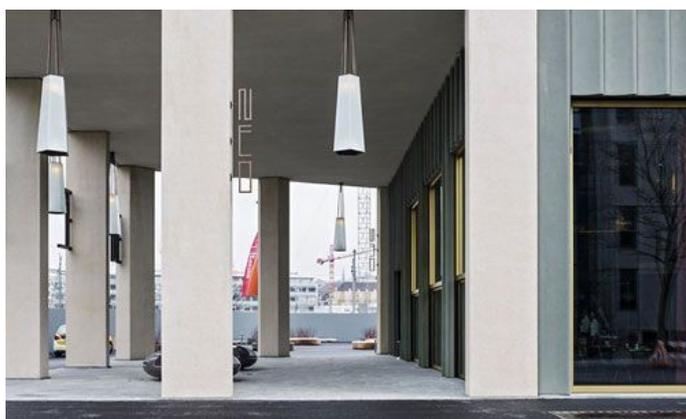
Ces contraintes orientent vers la nécessité de prévoir une partie des espaces de stationnement sous le bâtiment en rez-de-chaussée. Une posture qui s'accompagne d'une conviction : le contexte du lot, les caractéristiques des espaces publics et l'ensoleillement, **n'en font pas un contexte propice à la création de logements de qualité en rez-de-chaussée.**

Stationnement mutable

Ce parking situé en rez-de-chaussée devra être conçu comme **un espace mutable pouvant accueillir de nouvelles fonctions.** Avec la diminution du recours individuel de l'automobile, ce parking pourrait devenir par la suite un espace de commerces, de services ou d'activités. À court terme, il peut aussi organiser des **mixités successives**, c'est-à-dire avoir la capacité d'accueillir selon les temporalités des activités diverses (fête des voisins, activités conviviales organisées par des associations...) tout en gardant sa fonction de parking. Un minimum d'environ **15 places mutables** sera intégré en rez-de-chaussée.



Un rez-de-chaussée animé, MGAU, Boucicaut, Paris



Une porosité de rue à rue, Caruso Saint John



La végétation grimpante habille la façade du parking, Kempe-Thill "Zilverzijde"

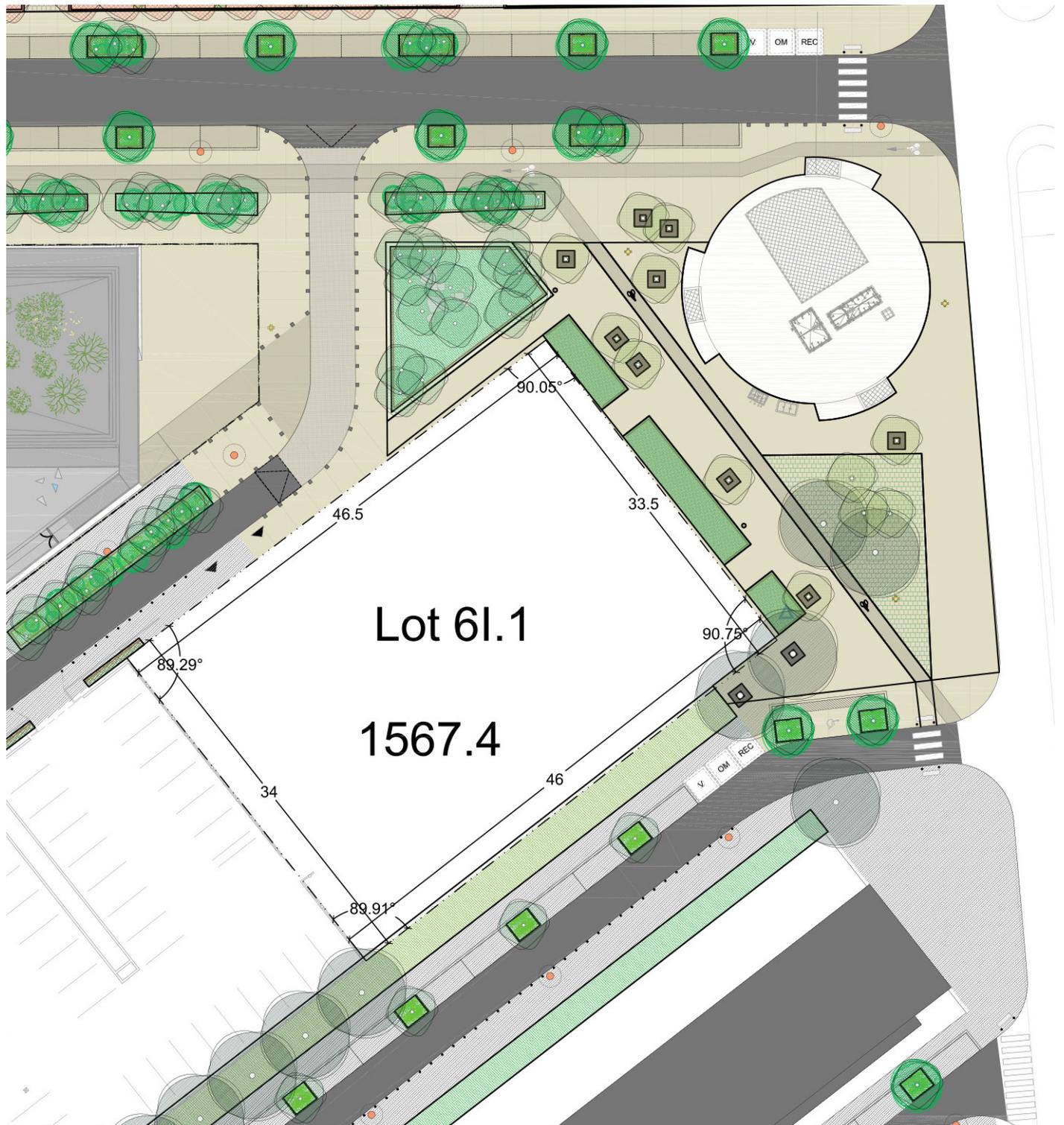
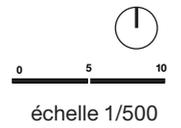
ANNEXES

TRAVAIL EN COURS 31/07/20

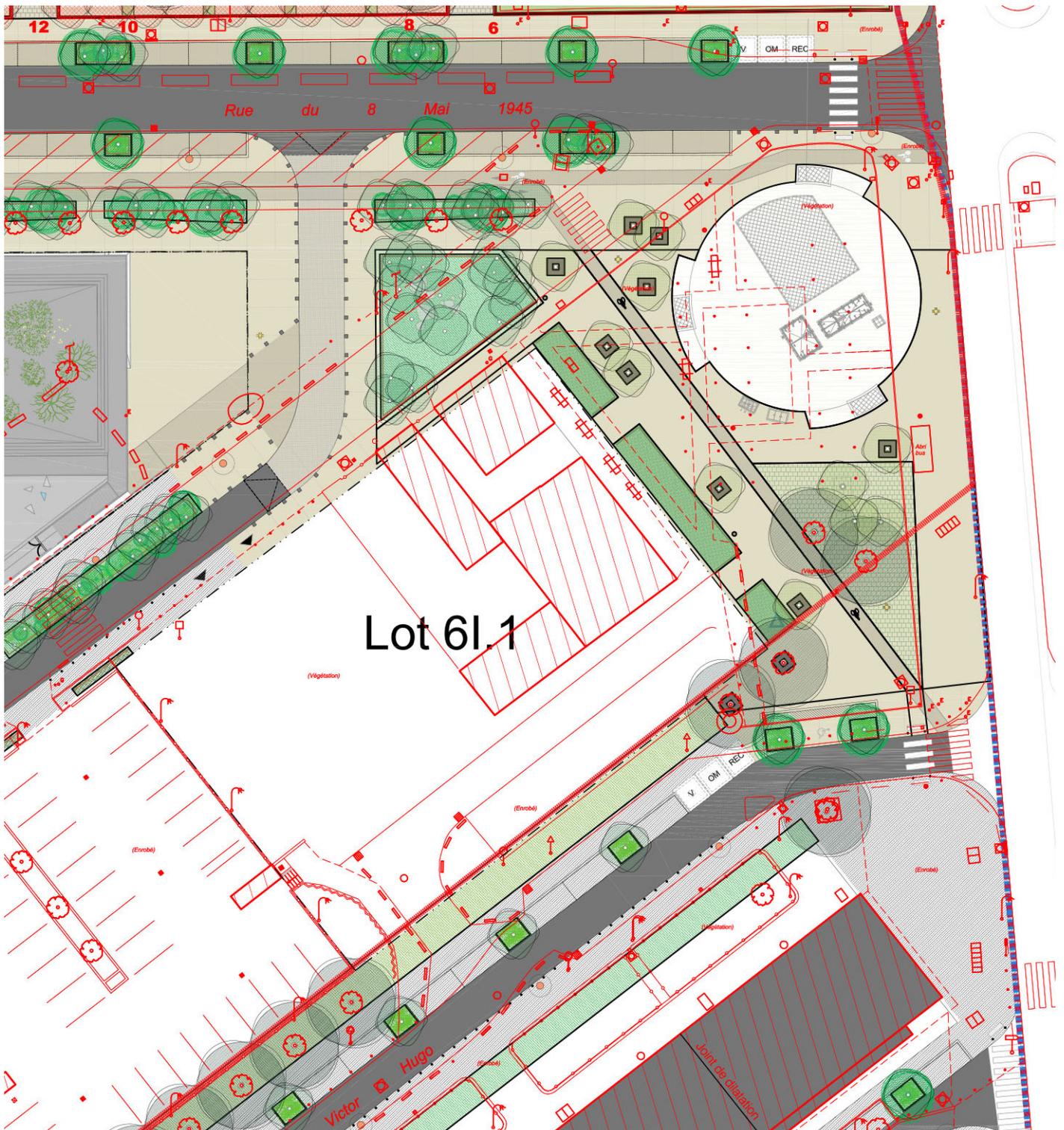
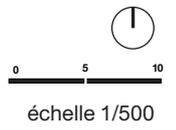
Caractéristiques parcellaire, limites, dimensions	44
Superposition du projet avec l'existant	45
Nivellement	46
Palette végétale	48
Prescriptions techniques	50
Eau potable	52
Défense incendie	53
Chauffage	54
Télécom	55
Électricité	56
Assainissement	57
Borne d'apport volontaire	58

Caractéristiques parcellaire limites, dimensions

NB : Les dimensions sont données à titre indicatif. Les dimensions définitives figureront au plan de cession établi par le géomètre.



Superposition du projet avec l'existant



PALETTE VÉGÉTALE

Arbres tiges et cépées de la forêt alluviale humide



Saule blanc
Salix alba



Aulne de Corse
Alnus cordata



Chêne pédonculé
Quercus robur



Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia

Arbustes de noue



Olivier de bohême
Eleagnus angustifolia



Troène luisant
Ligustrum lucidum



Saule pourpre
Salix purpurea 'nana'



Saule à feuilles de romarin
Salix rosmarinifolia

Vivaces et graminées en complément



Salicaire commune
Lythrum salicaria



Géranium à grosses racines
Geranium macrorrhizum



Laïche à épis pendants
Carex pendula



Lysimaque
Lysimachia vulgaris



La Fougère mâle
Dryopteris filix mas

Arbres tiges de la forêt alluviale sèche



Hêtre commun
Fagus sylvatica



Robinier faux acacia
Robinia pseudoacacia



Orme champêtre
Ulmus campestris



Erable champêtre
Acer campestre

Haie de mise à distance



Laurier sauce
Laurus nobilis



Noisetier commun
Corylus avellana



Viorne flexible
Viburnum lantana



Viorne obier
Viburnum opulus

Vivaces et graminées en complément



Impatiente à petites fleurs
Impatiens parviflora



Géranium à feuille molle
Geranium molle



La Fougère mâle
Dryopteris filix mas



Géranium à grosses racines
Geranium macrorrhizum



Liège commun
Hedera 'Algerian Bellecour'

Arbres fruitiers



Pommier
Malus domestica
'Calville blanc'



Pommier
Malus domestica
'Reine des reinettes'



Cerisier
Prunus cerasus
'Coeur de pigeon'



Poirier «conférence»
Pyrus communis



Prunellier
Prunus spinosa



Framboisier
Rubus idaeus



Ronce 'Thornfree'
Rubus 'Thornfree'



Groseillier
Ribes rubrum

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Assainissement

Contraintes réglementaires

Les eaux usées et les eaux pluviales devront être séparées jusqu'aux branchements situés en limite de propriété et réalisés par l'aménageur.

Une boîte de branchement EU et une boîte de branchement EP seront mises à disposition du lot, en limite de parcelle, par l'aménageur. En cas de nécessité de boîtes de branchement supplémentaires, le preneur du lot devra les prendre en charge.

Les eaux pluviales de l'emprise privée du lot 6I1 seront retenues, avant rejet, à un débit maximal de 1 l/s/ha dans le réseau public, dans des ouvrages de rétention implantés dans la limite de la parcelle privée, conformément aux prescriptions du PLU de la ville de Gennevilliers.

Traitement des eaux

La pollution des eaux de ruissellement des voiries et des stationnements - essentiellement sous forme particulière - sera préalablement traitée avant leur rejet au réseau d'assainissement.

Réutilisation

Les eaux pluviales pourront être réutilisées dans le cadre de l'aménagement du lot 6I1. L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique :

- Les usages domestiques extérieurs, le lavage des sols et du linge et l'alimentation des chasses d'eaux sont autorisés.
- Les usages intérieurs pour les bâtiments accueillant des personnes sensibles sont interdits.
- Les eaux pluviales sont récupérées à l'aval de toitures inaccessibles.
- Aucun raccordement n'est autorisé avec le réseau de distribution d'eau à destination de la consommation humaine.
- La mention « eau non potable » et un pictogramme explicite sont placés à proximité immédiate de chaque point de soutirage.

Exutoire

Le lot 6I1 devra se raccorder en eaux pluviales et en eaux usées sur les réseaux d'assainissement situés sous la rue Victor Hugo, aux cotes prescrites, qui dépendent du réseau public.

Eau potable

Le lot 6I1 pourra se raccorder en eau potable sur la canalisation existante sous la rue de l'Association. A ce jour, le renforcement de ces réseaux n'a pas été étudié avec le concessionnaire. Ils pourront être amenés à être modifiés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et des besoins, notamment concernant la défense incendie.

Défense incendie

Au titre de la Défense Extérieure contre l'incendie, le lot 6I1 sera classé en 3ème famille B. Il sera défendu depuis 2 bouches incendies existantes sur la rue de l'association et une bouche incendie existante sur la rue Victor Hugo, permettant d'assurer la défense incendie par 2 bouches incendie en simultané.

L'ensemble des voies autour du lot seront des voies permettant la circulation des engins de secours, dites « voies engins ».

En cas de nécessité d'installer des hydrants complémentaires pour assurer la défense incendie, ces hydrants seront à la charge du lot.

Électricité

Il est prévu dans le cadre de l'établissement de la convention, l'implantation d'un poste transformateur de distribution publique.

Le lot 6I1 devra ainsi prévoir un local pour l'implantation de ce poste transformateur, selon les prescriptions applicables du futur gestionnaire (voir annexes).

Ce local, d'une surface minimale de 16 m², devra être

positionné en Rez-de-Chaussée, avec accès depuis l'espace public. Il devra être positionné au-dessus de la cote casier.

Gaz

Il n'est pas prévu de branchement au réseau gaz.

Réseau de télécommunication

Il est prévu dans le cadre des aménagements de la ZAC, le déploiement d'une infrastructure de télécommunication mutualisé de la ville de Gennevilliers. Une adduction de 5Ø42/45 est prévue pour le lot sur la rue de l'Association. La position de cette adduction pourra être adaptée en fonction de la localisation du local Telecom à l'intérieur du lot.

Réseaux Très Haut Débit : La commune de Gennevilliers étant classée en zone dense, la connexion du lot se fera directement dans le local fibre du lot, qui devra présenter une surface minimale de 7 m² pour l'équipement de l'ensemble des opérateurs.

Les opérateurs s'engageront à utiliser l'infrastructure mutualisée de la ville.

Le lot sera desservi depuis la rue de l'Association.

Réseau de chaleur

La Ville étudie aujourd'hui la mise en œuvre d'un réseau de chaleur pour alimenter la ZAC et des bâtiments existants à proximité du projet.

Dans ce cadre, le projet du lot 611 devra prévoir l'alimentation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire par ce futur réseau.

Ce dispositif consiste en un raccordement au réseau de chauffage collectif, présent sous la rue du 8 mai 1945.

Le local conçu pour accueillir la chaudière devra respecter :

- Les arrêtés concernant l'aménagement d'une sous-station adjacente à la rue de l'Association,

alimentée depuis le réseau de la rue du 8 mai 1945.

- Le DTU 65.3 relatif aux installations de sous-stations d'échange à eau chaude sous pression,
- L'arrêté du 23 juin 1978, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public,
- L'arrêté du 30 novembre 2005 modifiant l'arrêté précédent.

Bornes d'apport volontaire pour les déchets

La Ville étudie aujourd'hui la mise en œuvre de Borne d'Apport Volontaire pour les déchets. Dans la mesure du possible, ces bornes seront implantées à l'intérieur du lot, à une distance de 4,5 m du bord de la voie de stationnement du véhicule de collecte.

En cas d'impossibilité, ces Bornes d'Apport Volontaire seront positionnées sur les espaces publics.

Les Bornes d'Apport Volontaires seront implantées en respectant les règles suivantes :

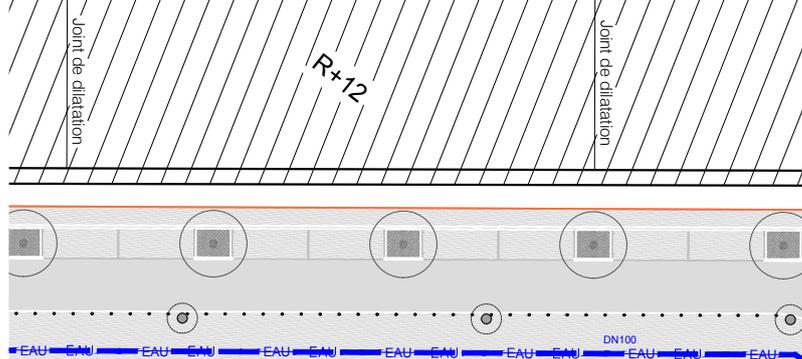
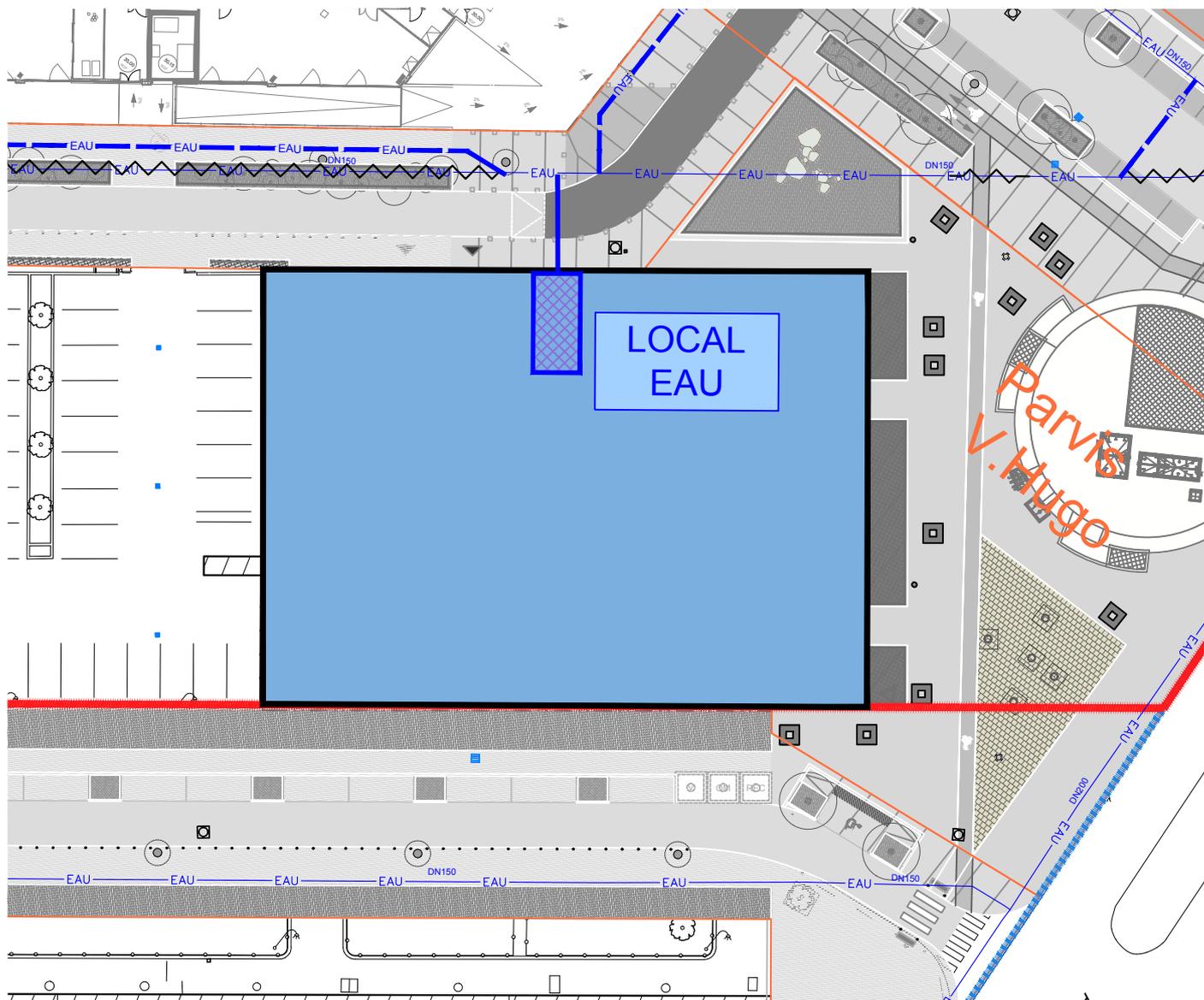
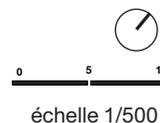
- 1 borne de collecte des déchets ménagers pour 70 logements,
- 1 borne de collecte des déchets recyclables pour 90 logements,
- 1 borne de collecte du verre pour 100 logements.

Ces bornes devront au plus éloignés être positionnés à 50 m des halls à desservir, sans que les usagers aient à traverser pour y accéder.

Le projet prévoit donc la mise en place de 3 Bornes d'Apport Volontaire (1 pour déchets, 1 pour recyclage et 1 pour le verre) sur la rue Victor Hugo.

En cas de changement du nombre de logements qui nécessiterait plus de Bornes, ces bornes seront à la charge du preneur du lot.

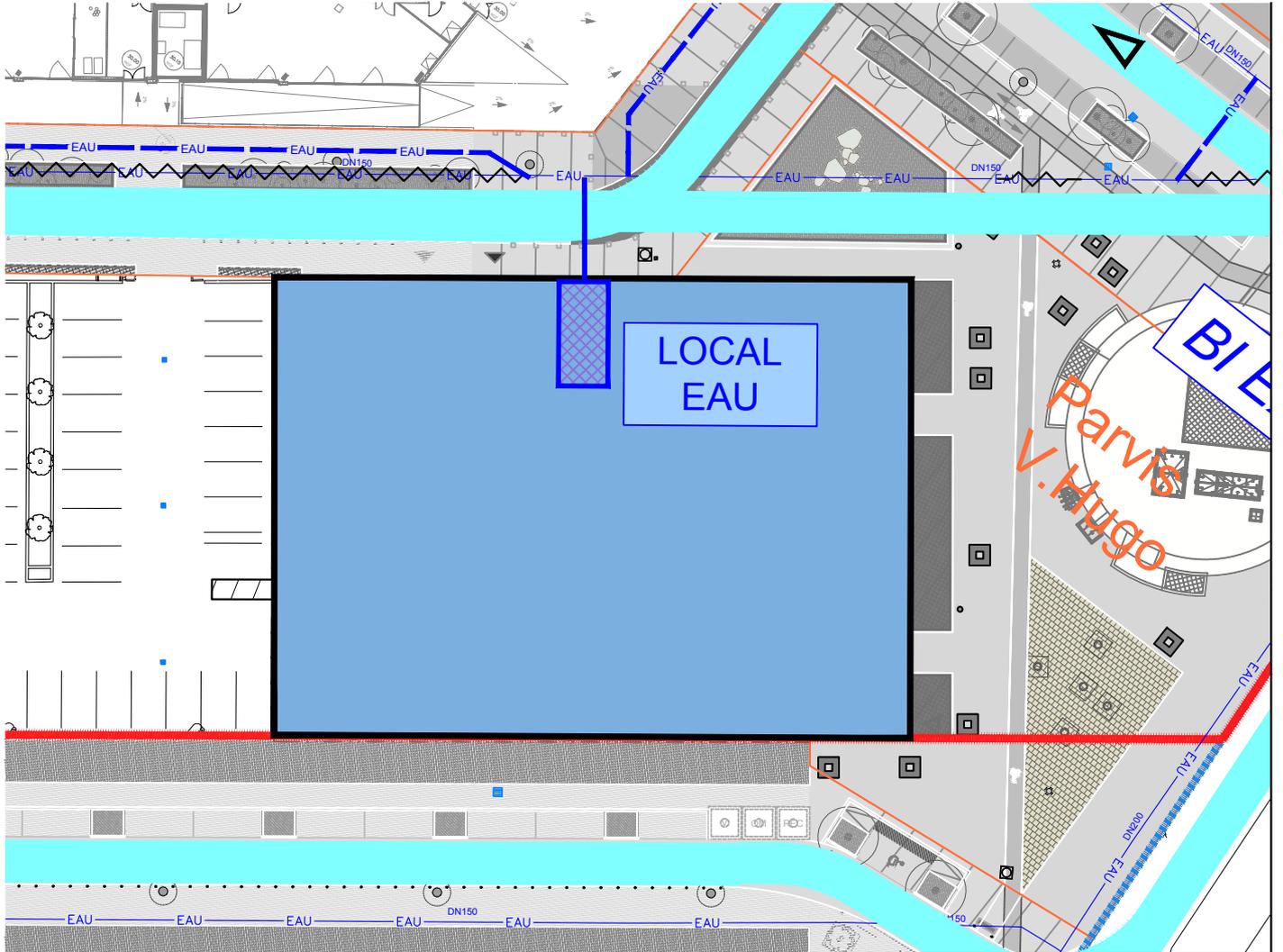
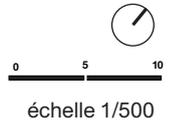
Plan de réseaux Eau potable



LEGENDE :

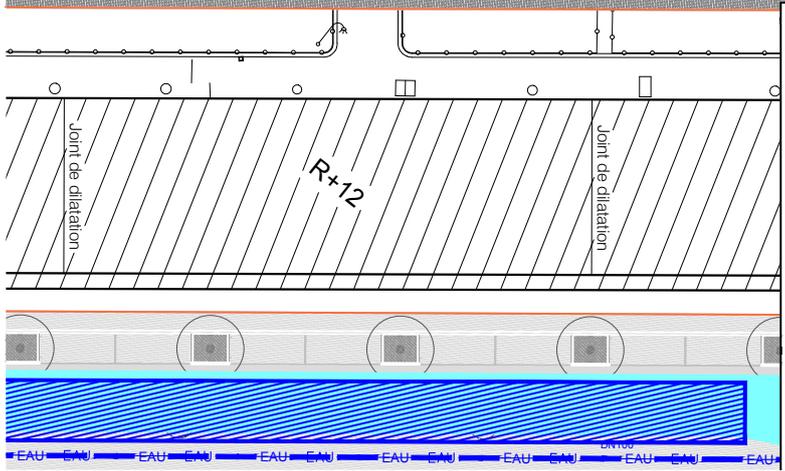
- Réseau eau potable existant
- Bouche incendie existant
- Eau Potable projeté
- Bouche d'incendie projetée

Plan de Défense incendie

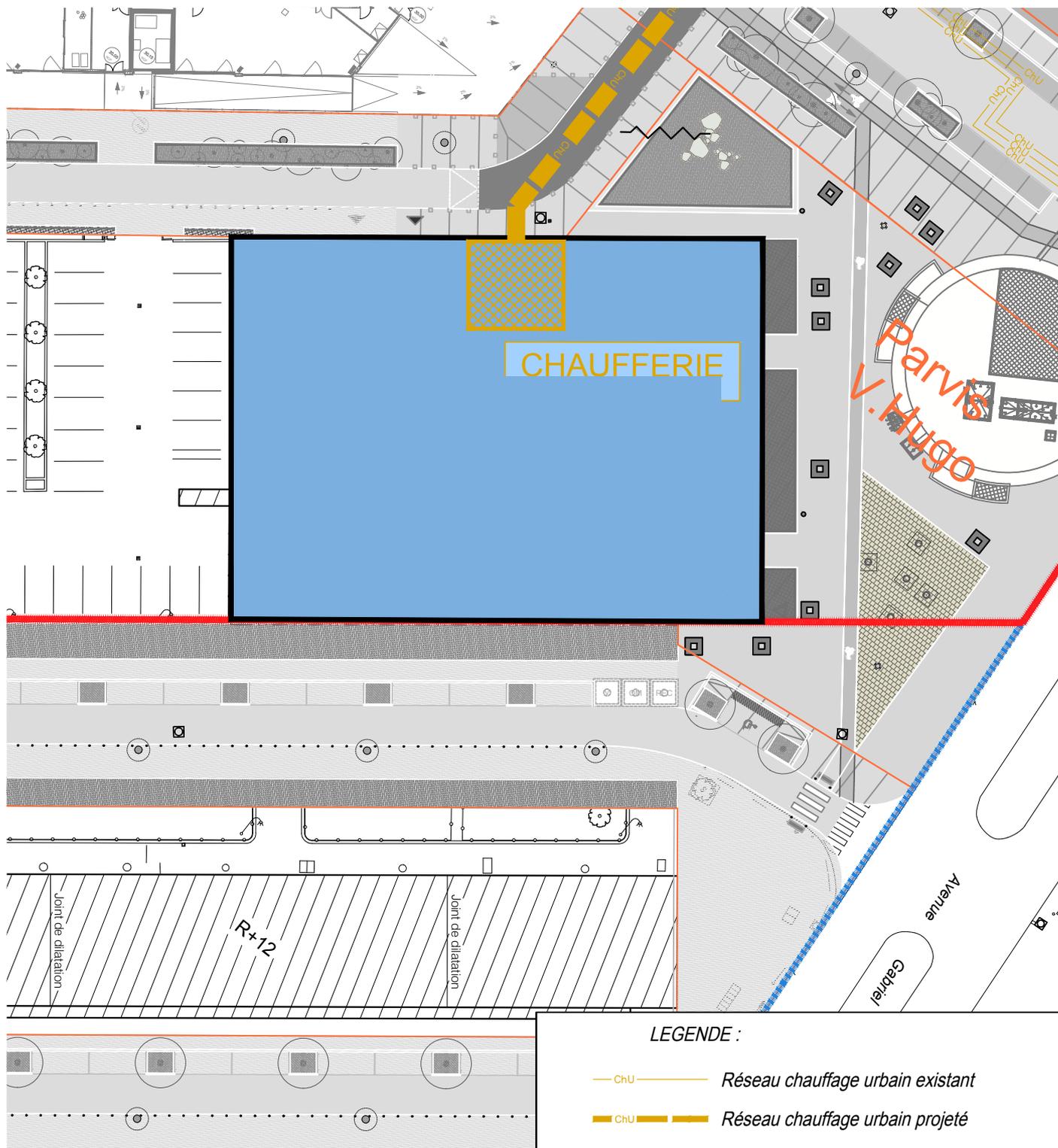
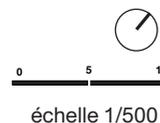


LEGENDE :

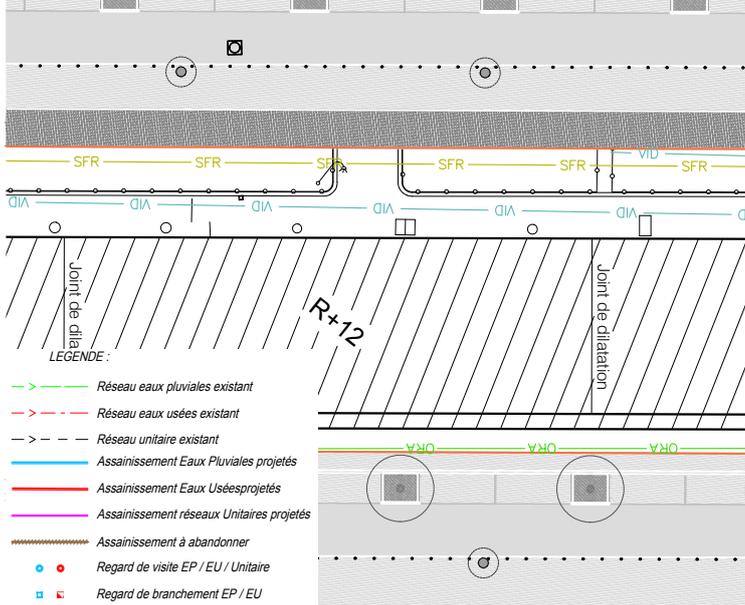
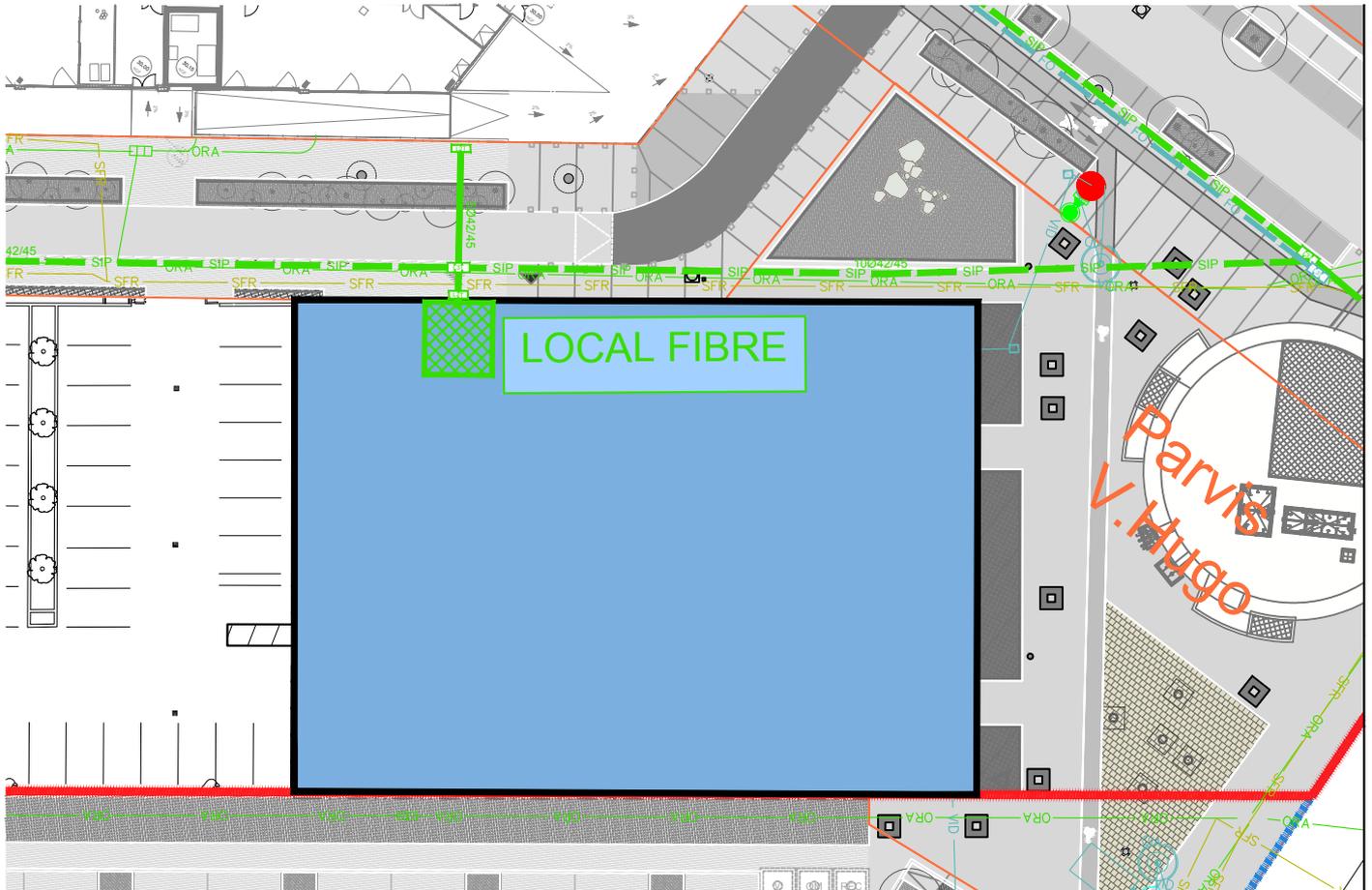
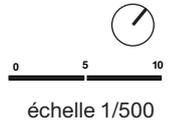
-  Réseau eau potable existant
-  Bouche incendie existant
-  Eau Potable projeté
-  Bouche d'incendie projetée
-  Zone échelle
-  Voie engins



Plan des réseaux Chauffage



Plan des réseaux Télécom



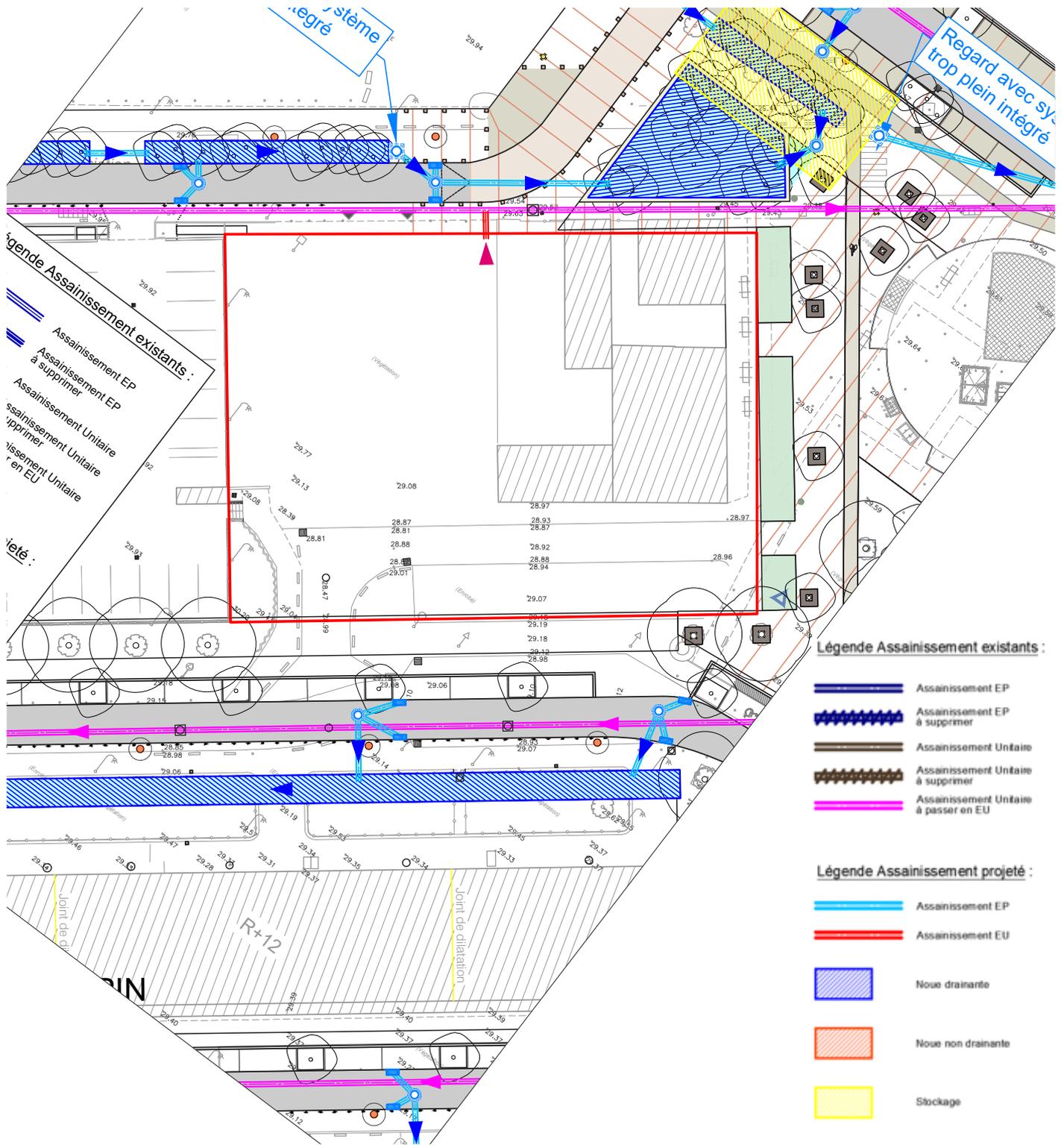
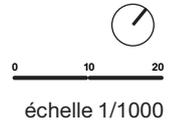
LEGENDE :

- TEL — Réseau Télécom existant
- VID — Réseau vidéo existant
- COL — Réseau Colt existant
- ORA — Réseau Orange existant
- SFR — Réseau SFR existant
- SIP — Réseau Sippérec projeté
- FO — Réseau fibre optique projeté
- □ □ Chambre Télécom L2T existante
- □ □ Chambre Télécom L3T existante
- □ □ Chambre Télécom L3T projetée

LEGENDE :

- > Réseau eaux pluviales existant
- > Réseau eaux usées existant
- > Réseau unitaire existant
- Assainissement Eaux Pluviales projetés
- Assainissement Eaux Usées projetés
- Assainissement réseaux Unitaires projetés
- Assainissement à abandonner
- ● Regard de visite EP / EU / Unitaire
- ■ Regard de branchement EP / EU

Plan de réseaux Assainissement



Légende Assainissement existants :

- Assainissement EP à supprimer
- Assainissement EP à passer en EU
- Assainissement Unitaire à supprimer
- Assainissement Unitaire à passer en EU

Légende Assainissement existants :

- Assainissement EP
- Assainissement EP à supprimer
- Assainissement Unitaire
- Assainissement Unitaire à supprimer
- Assainissement Unitaire à passer en EU

Légende Assainissement projeté :

- Assainissement EP
- Assainissement EU
- Nœud drainante
- Nœud non drainante
- Stockage

MGAU
architecte urbaniste
10 bis rue Bisson,
75020 Paris
+33 (0)1 46 36 75 50
agence@mg-au.fr

SEMAG 92
aménageur
3 Allée des Barbanniers,
92230 Gennevilliers
+33 (0)1 47 99 30 76