

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY (77)

# SITE BORDS DE SEINE

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE & PAYSAGÈRE



**CPAUPE**

Juin 2025

LE STUDIO SANNA BALDÉ - Architecture & Urbanisme  
PRAXYS - Paysage & espace public  
URBAN WATER - BE Hydrologie urbaine  
PCM INGÉNIERIE - BET VRD

Maitrise d'Ouvrage  
**SPL MELUN VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT**

LE STUDIO  
SANNA  
BALDÉ

Praxys

URBAN  
WATER

PCM  
Ingénierie

MELUN VAL DE SEINE  
AMÉNAGEMENT  
Société Publique Locale







# PRÉFACE

## DOCUMENT CADRE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

### PLAN GUIDE



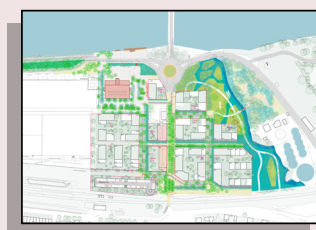
L'objet du présent cahier de recommandations est de définir les principes urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux du site Bord-de-Seine à Saint-Fargeau-Ponthierry (77). Ces prescriptions serviront de guide aux futurs développeurs et concepteurs. Elles garantiront la cohérence d'un ensemble urbain qui se développera peu à peu et sera constitué d'une pluralité de projets.

Le cahier de prescriptions vient enrichir la réglementation du PLU. Il précise, pour l'ensemble du quartier, les dispositions imposées ou recommandées qui composent le cadre de l'élaboration des projets.

À ce titre, l'examen des dossiers de permis de construire se fera sur la base de ces préconisations, à la fois architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Ce cahier de prescriptions est complété par des fiches de lots, qui précisent les invariants techniques et les prescriptions particulières applicables pour un lot donné.

Le respect des prescriptions doit assurer la cohérence du projet global, tout en laissant une certaine liberté à l'expression créative des concepteurs.



Plan directeur des espaces publics

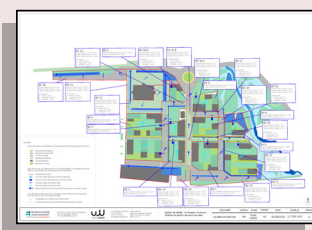


Schéma directeur des eaux pluviales



### PRESCRIPTIONS À L'ÉCHELLE DES LOTS



CPAUPE



Fiche de lot



### COORDINATION ARCHITECTURALE



Atelier de coordination



Avis PC

SPL MELUN VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR

LE STUDIO SANNA BALDÉ

ARCHITECTURE & URBANISME

PRAXYS

PAYSAGE & ESPACE PUBLIC

URBAN WATER

BE HYDROLOGIE URBAINE

PCM INGÉNIERIE

BET VRD







# SOMMAIRE

1	PRESCRIPTIONS URBAINES	06
2	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	34
3	PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES	52
4	PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	80
5	PRESCRIPTIONS TECHNIQUES	90
6	DÉMARCHE PARTENARIALE	98







# PRESCRIPTIONS

# URBAINES

---

## 1. Une friche à reconquérir

---

Désenclaver et renaturer

---

Accessibilité et identité

---

## 2. Des situations habitées plurielles

---

Un rapport au paysage omniprésent

---

Valoriser la singularité de chaque situation

---

## 3. Le rapport au sol

---

Principes d'implantations

---

Rez-de-ville actif

---

Rez-de-ville vivant

---

Qualité d'adressage

---

## 4. La gestion du stationnement

---

Une gestion mixte

---

Un traitement en lien avec le paysage

---

## 5. Le rapport au ciel

---



## 1. Une friche à reconquérir

# DÉSENCLAVER ET RENATURER



## DÉSENCLAVER

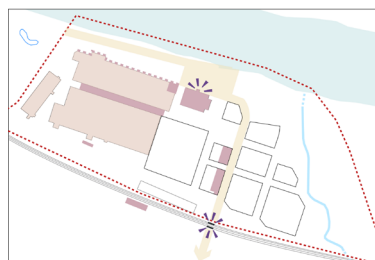
### Reconnecter le quartier à la ville par des espaces publics généreux

L'aménagement du quartier s'inscrit dans une volonté de créer un cadre de vie plus calme, plus fluide et mieux connecté, en privilégiant les mobilités douces, la qualité des espaces publics et la cohérence urbaine. L'objectif est de développer un quartier apaisé, adapté aux usages quotidiens et tourné vers les habitants.

La rue Pasteur est affirmée comme l'axe central du quartier, animée par ses équipements publics et ses commerces grâce à sa revalorisation.

Le maillage piéton assure une circulation fluide et agréable en reliant le centre-ville à la Seine et en assurant la reconnexion de l'EuroVélo à la gare en traversant le cœur du quartier. Ce réseau favorisera la déambulation, la convivialité et la continuité des parcours urbains.

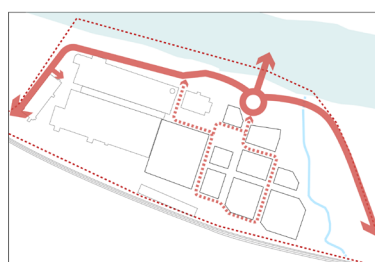
Enfin, la desserte du quartier sera assurée par une voie partagée, limitant la vitesse et la circulation motorisée. Cette organisation vise à créer un quartier calme, sûr et adapté à une vie de proximité.



*Reconnecter*



*Maillage des piétons et des vélos*



*Desserte locale pour un quartier apaisé*





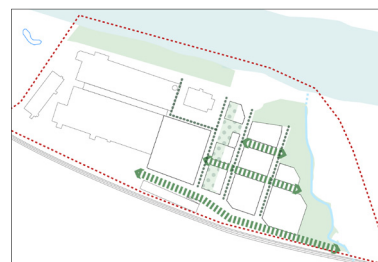
## RENATURER

### Désimperméabiliser pour un environnement au service du cadre de vie

Le site porte les traces d'un passé industriel marqué qu'il est essentiel de requalifier. L'activité industrielle a façonné les lieux, laissant un territoire largement imperméabilisé qu'il est important de repenser en le reconnectant à la nature environnante, notamment les berges et la végétation alentour.

Cette transformation passe par la renaturation des berges, la création du parc de la rivière, et la mise en place d'un réseau d'allées plantées connectant les espaces verts. L'aménagement vise également à garantir 30 % de pleine terre et à assurer la continuité des trames du vivant à travers tout le site.

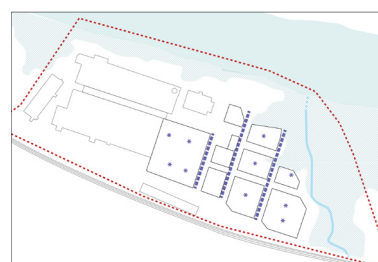
L'ensemble du paysage est pensé pour favoriser l'infiltration et à la régulation des eaux pluviales, contribuant à faire émerger un quartier plus perméable, plus vivant, et mieux préparé aux enjeux climatiques.



*Les continuités d'espaces verts*



*La ville jardin : permettre un maximum de pleine terre*



*La gestion de l'eau*



## 1. Une friche à reconquérir

# ACCESSIBILITÉ ET IDENTITÉ



## UN QUARTIER VIVANT ET ACCESSIBLE

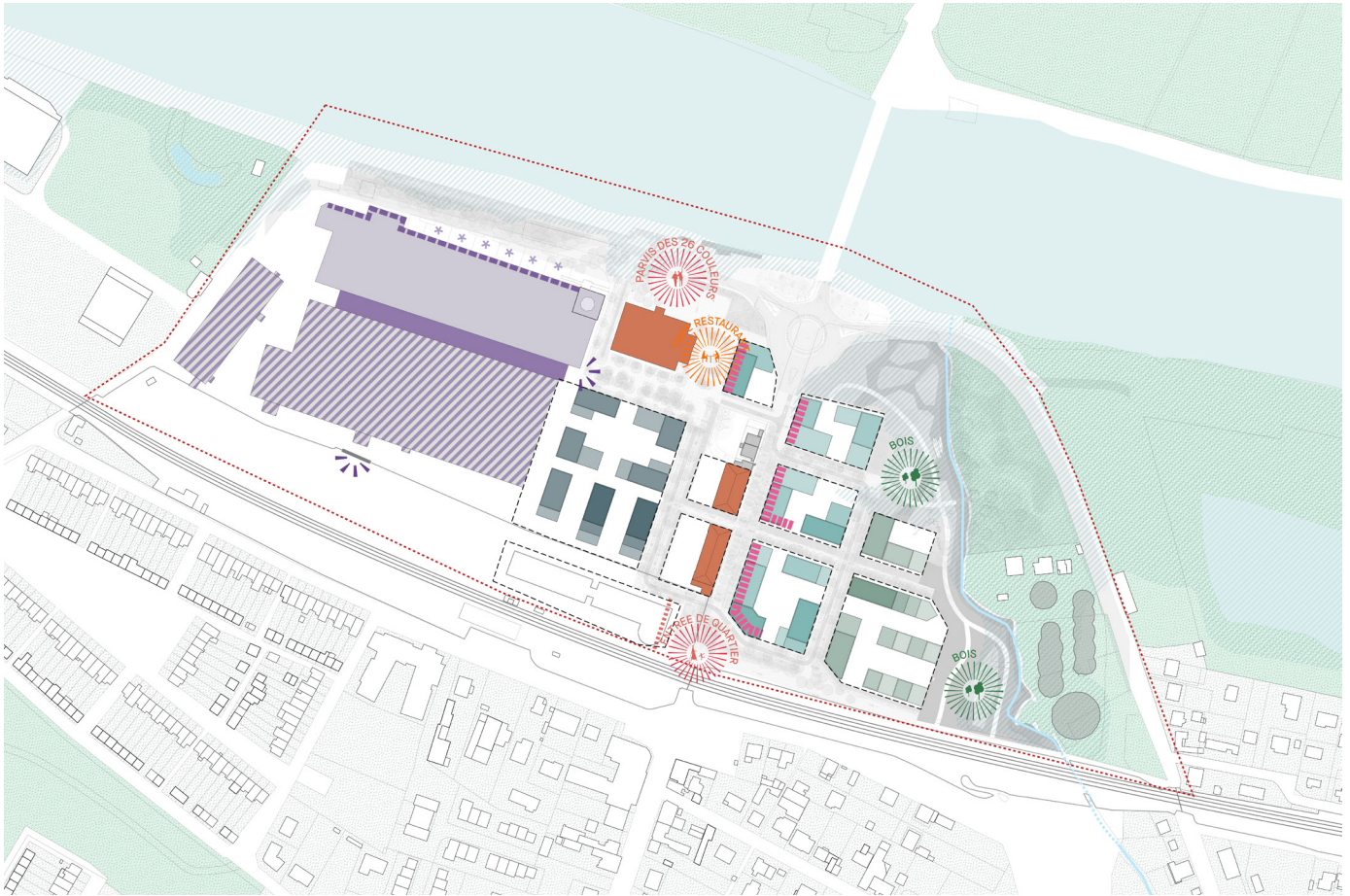
### Faire du commun par le déjà-là

Le projet vise à construire un quartier dynamique et accessible. Il s'agit de préserver les activités existantes tout en développant des services de proximité accessibles, afin de renforcer la vie de quartier et l'animation du quotidien.

Les espaces publics sont pensés comme des lieux de rencontre accueillants et inclusifs. Ils sont accessibles à tous les publics et adaptés à une diversité d'usage : jeux, repos, déplacements, événements.

Le quartier proposera une diversité de nouveaux liens avec son environnement riche, tel que les berges de Seine ou encore la rivière des écoles. L'enjeu est de garantir un cadre de vie de qualité et une appropriation durable par les habitants.





## LE DÉFIS DE LA MIXITÉ

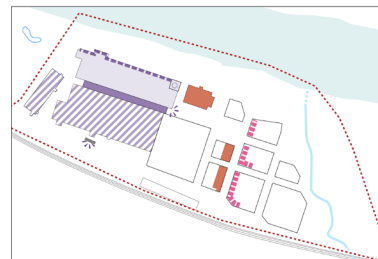
### Bâtir une ville plurielle au service des habitants

Le projet vise à construire à l'image de la ville de demain, inclusive et résiliente. Une ville pensée pour répondre à la diversité des usages en plaçant les habitants au cœur des décisions.

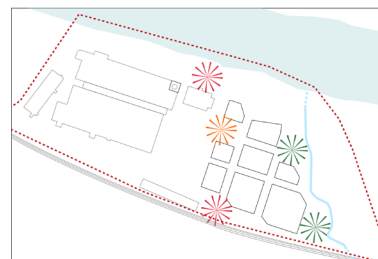
Il s'agit d'encourager une mixité des fonctions en associant habitat, commerce et activité économique. L'aménagement favorise également des espaces publics actifs, inclusifs et accessibles, de véritables lieux de lien social et de convivialité, pensés pour tous les publics.

La désimperméabilisation des sols, la renaturation des berges, la création du parc de la rivière et le développement d'un maillage piéton renforcent la place de la nature dans la ville tout en facilitant les mobilités douces et les continuités écologiques.

Le projet propose une diversité de formes d'habitat et une architecture généreuse et pérenne permettant à chacun de trouver sa place, en garantissant un cadre de vie de qualité dans un quartier apaisé, connecté et durable.



Les équipements, service, commerce et activité



Usage et lieux de rencontre



Qualité d'habitat



## 2. Des situations habitées plurielles

# AXONOMÉTRIE









## 2. Des situations habitées plurielles

# UN RAPPORT AU PAYSAGE OMNIPRÉSENT

Le quartier propose une diversité de situations d'habitat, en résonance avec son histoire et son contexte urbain. L'îlot Leroy reflète le passé industriel du site, l'îlot Pasteur s'inscrit dans la dynamique commerçante de la rue centrale, tandis que l'îlot Parc prolonge l'ambiance paysagère du parc des écoles. Chaque séquence urbaine sera conçue en lien étroit avec son environnement paysager, en développant un rapport fort à la végétation. Les nouveaux habitants rejoindront leur logement en traversant des espaces généreusement plantés, profitant de parcours arborés, de cœurs d'îlots animés, de jardins partagés, de toitures végétalisées. Ces aménagements offriront à chacun des espaces pour se détendre, jouer en lien direct avec le paysage.

### HABITER L'ILOT LEROY *et son passé industriel*



L'implantation des bâtiments veillera à maintenir une transition harmonieuse entre le bâtiment des 26 couleurs et les cœurs d'îlots, en préservant la qualité visuelle et la lisibilité du paysage urbain.

### HABITER L'ILOT PASTEUR *et sa rue commerçante*



L'implantation des bâtiments vise à dynamiser la rue Pasteur, tout en aménageant un vaste axe vert à l'ouest des bâtiments réhabilités afin de permettre des espaces verts spacieux, tout en favorisant l'émergence d'une rue commerçante active, propice à la convivialité et à l'échange.

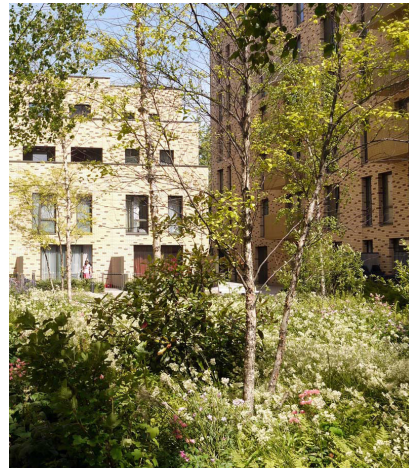
### HABITER L'ILOT PARC *et le parc des écoles*



Cet îlot sera conçu dans une logique de continuité directe avec le parc de l'école, afin d'intégrer harmonieusement les espaces urbains et naturels. Son implantation sera pensée de manière à favoriser la continuité végétale, contribuant ainsi à l'extension d'un corridor écologique fluide et cohérent.



Ce rapport, renforcé au paysage, est omniprésent au sein du quartier et se doit d'être particulièrement soigné aux niveaux des rez-de-ville. En effet, c'est ici que se forme la transition entre intérieur et extérieur qui doit être adaptée en fonction de chacune des différentes formes urbaines développées. Chacune de ces relations au paysage sera prolongée par des rez-de-chaussées transparents, mutables, généreusement éclairés de lumière naturelle et avec des continuités de sols permettant aux usages de s'étendre vers l'extérieur.



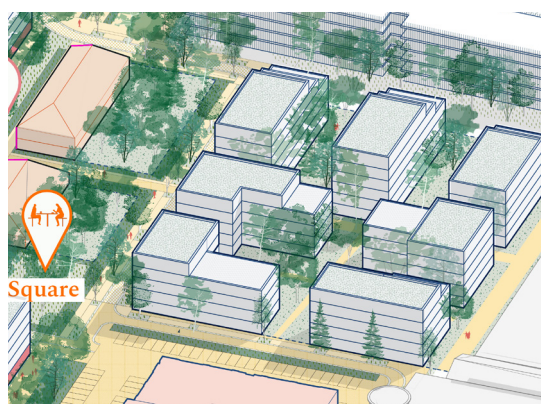


## 2. Des situations habitées plurielles

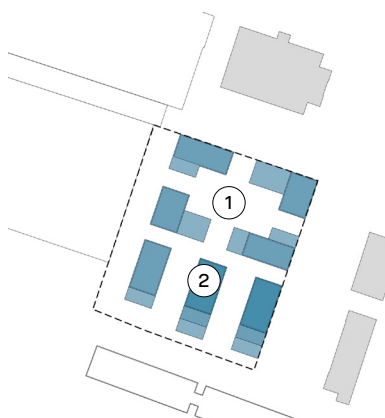
# VALORISER LA SINGULARITÉ DES SITUATIONS

Chacun des nouveaux lots de logements s'intégrera avec attention dans le site, autour des bâtiments existants et du parc des écoles. Plusieurs procédés seront appliqués à l'ensemble des lots, permettant ainsi de respecter l'existant et de créer un rapport au paysage renforcé :

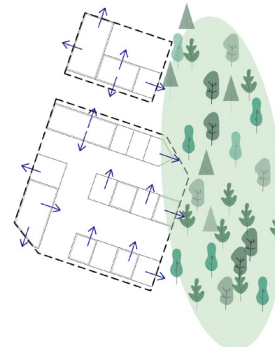
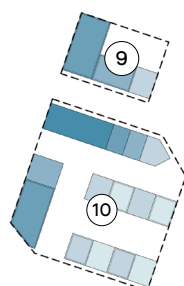
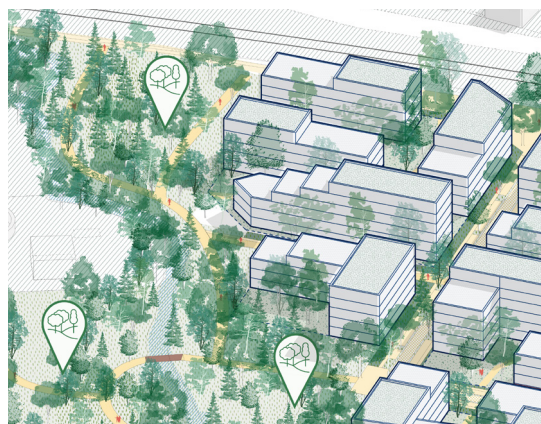
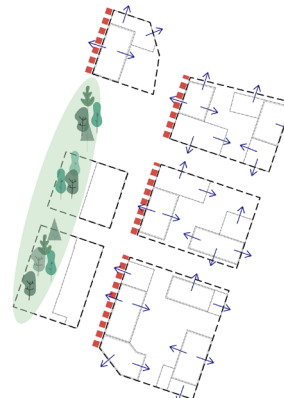
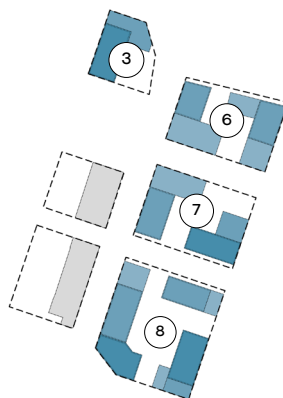
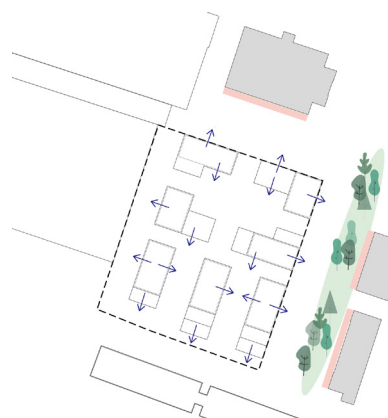
- Implantations favorisant les vues vers le lointain
- Limitation des vis-à-vis entre logements
- Implantations favorisant l'ensoleillement de tous les logements
- Variations de hauteur et des épannelages en fonction du contexte



Gradation des hauteurs



Orientations





Une pluralité de morphologies bâties sera alors développée en fonction de leur localisation dans le quartier. Elles garantiront toutes des espaces extérieurs pour chacun des logements, les plots et les bâtis de 15m d'épaisseur seront dimensionnés de manière à développer des logements bi-orientés et ceux de 12m d'épaisseur peuvent s'allonger tant qu'ils garantissent des

logements traversants. Ainsi, les morphologies devront impérativement :

- Favoriser des logements traversants ou bi-orientés
- Garantir un espace extérieur pour tous les logements

*L'îlot Leroy est composé de 2 îlots.*

L'îlot 1 s'organise autour d'un cœur d'îlot, avec un linéaire de façade en lien direct avec le bâtiment des 26 Couleurs. Une faille urbaine guide les habitants vers l'espace central. Les hauteurs resteront modestes du R+3 au R+5 favorisant une variation de hauteur, un épannelage et des terrasses ensoleillées.

L'îlot 2 est pensé en gradin vers la frange arborée du sud du site faisant face au parking silo.

L'implantation des bâtiments permet de larges failles permettant des vues vers les bâtiments historiques.

#### **Ilot 1**

- 95 logements
- 32% pleine terre

#### **Ilot 2**

- 89 logements
- 28% pleine terre

*L'îlot Pasteur est composé de 4 îlots.*

L'îlot 3, situé à proximité du pont, il structure l'entrée du site. Le programme s'adapte à son contexte existant. Un premier équipement en RDC est situé face au bâtiment des 26 couleurs, sur l'îlot 3, avec des services compatibles, tels que des cafés et restaurants.

Les îlots 6, 7 et 8, directement adossés à la rue Pasteur, partagent une typologie similaire, organisée autour de leurs cœurs d'îlot. Une cohérence est recherchée avec l'échelle des constructions réhabilitées, afin de maintenir une harmonie visuelle avec le quartier. Les hauteurs varient du R+3 au R+5. Leurs implantations en quinconce permettent de limiter les vis-à-vis et favorise l'ensoleillement des logements

#### **Ilot 3**

- 32 logements
- 35% pleine terre
- 221 m<sup>2</sup> commerces

#### **Ilot 6**

- 63 logements
- 22% pleine terre

#### **Ilot 7**

- 65 logements
- 25% pleine terre
- 249 m<sup>2</sup> commerces

#### **Ilot 8**

- 103 logements
- 30% pleine terre
- 371 m<sup>2</sup> commerces

*L'îlot Parc est composé de 2 îlots.*

Son orientation est pensée pour offrir aux logements un lien direct avec le parc des écoles, permettant ainsi d'intégrer pleinement la végétation au cadre de vie. Les typologies sont variées, avec des bâtiments de type intermédiaire avec jardin, et des constructions en gradins qui offrent des terrasses progressivement vers le parc, favorisant une transition douce et une ouverture sur cet espace vert.

#### **Ilot 9**

- 34 logements
- 32% pleine terre

#### **Ilot 10**

- 114 logements
- 37% pleine terre



### 3. Le rapport au sol

## LES PRINCIPES D'IMPLANTATION

Le rapport au sol constitue un enjeu central du projet urbain. La topographie du site est révélée comme un marqueur fort de son identité. Grâce à une implantation respectueuse du terrain naturel, le projet vise à préserver des surfaces continues de pleine terre, pour renforcer les continuités paysagères et écologiques.

#### Préserver des transparences visuelles au sein des îlots

L'implantation des bâtiments veillera à préserver les continuités paysagères des espaces publics vers les cœurs d'îlots. Ces continuités pourront prendre plusieurs formes :

- Des failles entre deux bâtiments : ces espaces seront plantés et supporteront divers usages. Ils desserviront de manière préférentielle les halls et les locaux communs.
- Des jardins surélevés : en cas d'implantation de parking en socle, surélevé par rapport à l'espace public, la toiture de l'ouvrage sera largement végétalisée de manière à privilégier les continuités de trame verte et la perception du paysage du cœur d'îlot depuis l'espace public.

#### L'importance des seuils

Le seuil sert à conjuguer intérieur et extérieur. Il assure la transition entre des zones aux règles et statuts distincts, et crée les conditions de la rencontre et du dialogue. Étroitement lié à la micro-topographie du quartier, il nécessite un traitement fin et soigné que l'épaisseur de la porte ou du mur seuls ne peuvent générer.

#### Implantation et recul

Le projet adopte une implantation attentive à son environnement.

- Le long de la rue Pasteur, elle respecte un alignement sur rue, affirmant la fonction active de rez-de-chaussé.
- Le long de l'allée piétonne à l'inverse, une bande de recul est aménagée. Ce retrait permet de développer une ambiance végétale, évoquant l'esprit d'un "quartier jardin".

#### Failles et continuité

L'ensemble du projet vise à renaturer au maximum les sols existants et à développer les surfaces de pleine terre. Cette intention est renforcée par les failles bâties, qui mettent en valeur les continuités végétales au sein du site. Grâce à l'ouverture des rez-de-chaussée sur l'extérieur, le sol fertile devient un socle continu et fédérateur. Les espaces extérieurs sont conçus sans limites visuelles. Ces ouvertures prendront la forme de percées visuelles — halls traversants, porches, etc.

#### Les accès

Les accès sont réfléchis d'un point de vue urbain mais également en fonction des contraintes liées à la microtopographie du quartier (respect du nivellement sur les espaces publics) et/ou des prescriptions spécifiques qui seront précisées dans les fiches de lots.

#### Les jardins surélevés

Le projet conservera au maximum la topographie du site existant. Ce parti pris implique une adaptation fine des rez-de-chaussée aux variations de niveau, afin d'assurer une bonne articulation avec l'espace public. Leur implantation par rapport à l'espace public pourra être surélevée (cf. schéma).



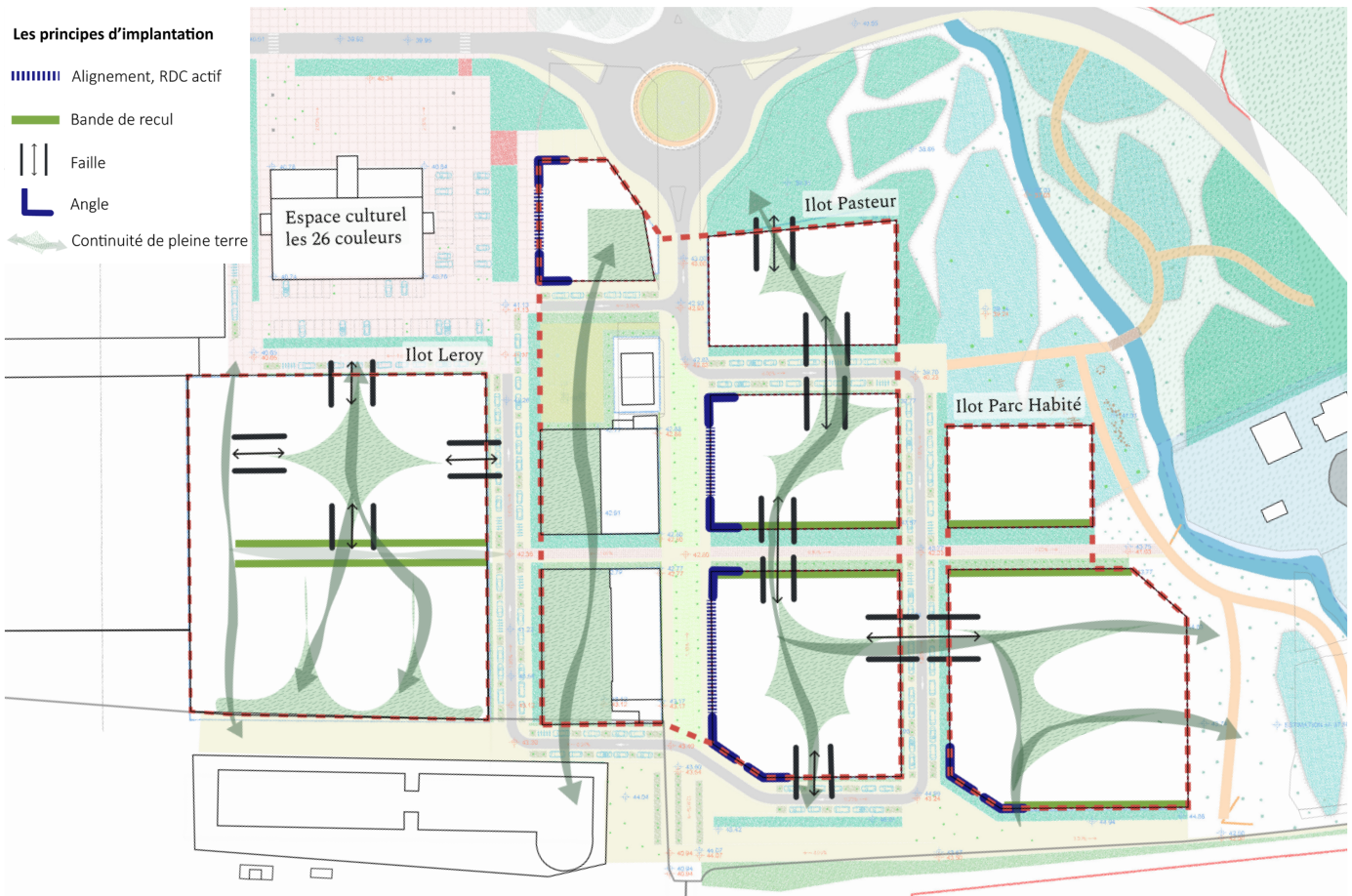


Schéma des implantations



Apartment building Agnes-Hundoegger-Weg, Hanovre, SMAQ



Bakkedraet DA, Lundgaard &amp; Tranberg Arkitekter



Avenir cornejo ZAC Erdre porterie, Nantes



### 3. Le rapport au sol

## REZ-DE-VILLE ACTIF

#### Ilot Leroy

- Logements : 1 000 m<sup>2</sup>
- Locaux vélo : 600 m<sup>2</sup>

#### Ilot Pasteur

- Commerces : 900 m<sup>2</sup>
- Logements : 1 200 m<sup>2</sup>
- Locaux vélo : 800 m<sup>2</sup>

#### Ilot Parc

- Logements : 1 100 m<sup>2</sup>
- Locaux vélo : 500 m<sup>2</sup>









### 3. Le rapport au sol

## REZ-DE-VILLE VIVANT RUE PASTEUR

Les rez-de-chaussée sont des lieux singuliers, situés à l'interface entre l'espace habité et l'espace public. De ce fait, son traitement architectural et sa programmation participent pleinement à qualifier l'ambiance et l'animation du quartier du plus public au plus privé.

#### Activer la rue Pasteur dans la continuité du centre-ville

Inscrire un bâtiment sur l'espace public signifie lui redonner un adressage, l'intégrer dans la ville. Ici, les rez-de-chaussée doivent faire écho aux paysages dans lesquels ils sont intégrés : leur traitement sera donc propre à chaque lot. Arpenter la ville est plus agréable si les rez-de-chaussée nous donnent à voir ce qu'il se passe à l'intérieur des bâtiments et des cœurs d'îlots : une relation visuelle à double-sens. De larges ouvertures sont donc attendues sur l'ensemble des lots, suivant leurs contextes paysagers respectifs.

Ce traitement qualitatif est attendu dès la livraison des locaux. Ils devront donc être lisibles depuis l'espace public. Les préconisations techniques, l'accessibilité et les différents flux (public, personnel etc) seront à intégrer ainsi que ceux liés à la gestion des déchets notamment. Les enseignes devront prendre place en bandeau de la manière la plus sobre possible. Ce même principe sera repris sur les RDC d'équipement. Ils pourront être fermés davantage pour des usages nécessitant plus d'intimité tels que ceux du pôle petite enfance.

#### Ce qui est obligatoire

- Les vitrines correspondront au minimum à 50% du linéaire de façade.
- Prévoir des trumeaux pleins entre vitrines particulièrement robustes, appartenant au vocabulaire général de la façade.
- La vitrine sera vitrée toute hauteur sur un minimum de hauteur de 3m, avec une trame de menuiserie libre tout en respectant une composition de façade harmonieuse.
- Le bandeau enseigne se situera en haut de la vitrine et sera du même RAL que la menuiserie.
- Le lettrage enseigne sera apposé sur le bandeau dans une composition harmonieuse.
- Le drapeau sera placé dans l'alignement du bandeau enseigne, accroché à la façade
- Si le projet nécessite un poste transformateur en façade sur un local commercial : l'accès au local devra être intégré dans le dessin et la composition de la vitrine. Le panneau d'accès sera inclus dans la trame de composition de la vitrine et sera toute hauteur. Le panneau sera du même RAL que celui de la menuiserie de la vitrine.
- La devanture, y compris les stores et les enseignes, est constituée de trois teintes au maximum : une teinte dominante sur la devanture et une ou deux teintes secondaires pour les enseignes et stores
- Les cassettes des stores bannes devront être intégrées dans la menuiserie de la façade. Ils seront en couleur unie, en teinte sobres et claires en cohérence avec la colorimétrie des façades

#### Ce qui est souhaité

- Les matériaux de qualité durable sont à privilégier.
- La grille ou rideau métallique de protection devra être apposé(e) à l'intérieur de la vitrine. Le modèle posé devra être en alu microperforé, de teinte claire unie

#### Ce qui est proscrit

- La multiplication des matériaux en contraste avec la composition de la façade
- Dans un souci d'esthétisme, de sécurité et/ou de durabilité, certains matériaux sont à proscrire : matériaux d'imitation (fausse brique, fausses pierres, faux bois) ; matériaux de type PVC ou stratifiés ; matériaux brillants, éblouissants ou de type miroir.
- Les motifs et autres imprimés sont proscrits.





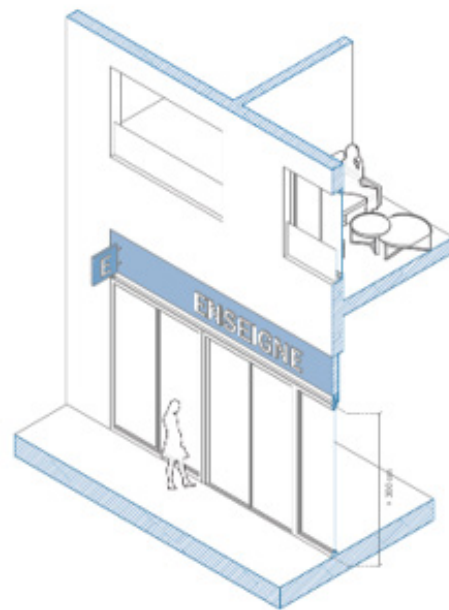
SOHO, J.Moussafir, Chapelle Internationale, Paris 18.



AART Architects, Nicolinehus Residential Complex



Gigon Guyer Partner Architekten, Housing Development Labitzke Areal



Septembre architecture, Rue de Pyrénées



### 3. Le rapport au sol

## QUALITÉS D'ADRESSAGE

#### Transparence

Une transparence visuelle devra être recherchée en rez-de-chaussée depuis l'espace public vers le cœur d'îlot, soit par des porches, soit par des halls transparents toute hauteur. Les façades en rez-de-chaussée ne doivent pas être aveugles sur un linéaire de plus de 8 mètres. De plus, cette transparence sera accentuée par une continuité de sols entre intérieur et extérieur favorisant le développement d'usages sur l'espace public ou bien en cœur d'îlot dès que possible.

#### Les halls et les porches

Une transparence visuelle devra être recherchée depuis l'espace public vers le cœur d'îlot, soit par des porches, soit par des halls transparents toute hauteur. Les façades en rez-de-chaussée ne doivent pas être aveugles sur un linéaire de plus de 8 mètres. De plus, cette transparence sera accentuée par une continuité de sols entre intérieur et extérieur favorisant le développement d'usages sur l'espace public ou bien en cœur d'îlot dès que possible.

Les halls doivent être traités avec la plus grande transparence et si possible traversant. Ils peuvent prendre la forme des typologies suivantes :

- Hall traversant : il offre une transparence et une visibilité du cœur d'îlot
- Hall d'angle : le hall d'angle permet d'aménager une large surface vitrée sur deux orientations sans traverser le corps bâti. Il peut être utilisé le long d'un porche traversant, d'une faille ou en angle de bâtiment.
- Un porche extérieur, traversant, peut jouer un rôle distributif au même titre qu'un hall classique si le contrôle d'accès est positionné en amont et si la typologie du bâti l'autorise.
- Hall simple, mono-orienté : quand l'épaisseur du bâtiment ou la position de l'entrée ne permet d'envisager aucune des typologies précédentes, le hall simple est toléré à condition d'être très largement vitré.

Comme un vecteur d'identité, des œuvres d'art pourront être présentes dans les halls, les espaces communs ou même dans les cœurs d'îlots en lien avec des artistes ou des habitants locaux.

Les locaux vélos et poussettes doivent être en rez-de-chaussée, couverts et clos, éclairés naturellement et doivent être en lien avec le hall. Ils pourront être mutualisés à l'échelle d'un lot et être conçus d'un seul tenant ou répartis dans les différents bâtiments.

#### Logements à RDC

Les logements à rez-de-chaussée devront respecter une hauteur sous plafond identique aux halls de minimum 3m50 de hauteur utile. Les logements donnant directement sur l'espace public sont à éviter dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, la relation de ces logements à l'espace public devra être traitée avec soin pour assurer leur parfaite intimité et sécurité. Pour ce faire, les logements pourront :

- soit être mis à distance de l'espace public par un jardin privatif de 3m de profondeur minimum ou par des dispositifs de seuils, loggias etc.
- soit avoir un rez-de-chaussée surélevé de 0.80m minimum par rapport à l'espace public projeté
- présenter des typologies adaptées (duplex etc)

#### Ce qui est obligatoire

- Les rez-de-chaussée doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne doivent en aucun cas présenter un socle distinct.
- Les locaux vélos sont éclairés naturellement et sont intégrés à la composition du socle
- Les RDC disposent d'une hauteur sous plafond plus importante que les étages courants : 3,5 mètres minimum.

#### Ce qui est souhaité

- Intégrer une dimension artistique à l'aménagement du hall et des parties communes
- Une majorité des halls sont traversants
- Les proches sont privilégiés

#### Ce qui est proscrit

- Un linéaire de rdc d'un îlot ne présentant pas de porosité (a minima visuelle) vers un cœur d'îlot





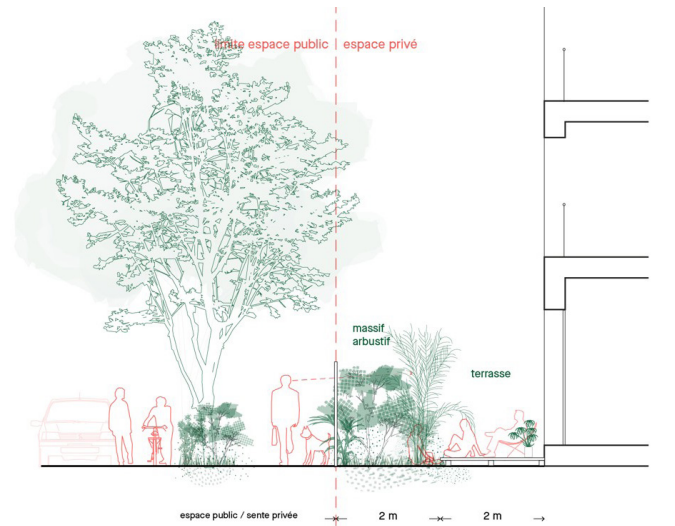
ChartierDalix, Logement rue Gabriel Péri, Saint-Denis



ChartierDalix, Ensemble de logement du village Olympique



Bourbouze et Graindorge, 51N4E, résidence pour étudiant et jeunes actifs, Paris Saclay



Coupe schématique des adressages



Lifschutz Davidson Sandilands, Kidbrook Village



## 4. Gestion du stationnement

# UNE GESTION MIXTE

**Le besoin en place de stationnement est estimé à 1,7 place par logements.**

Le stationnement s'organise par lot sur le quartier afin que les places des habitants se situent au plus proche de leur logement. En revanche, pour préserver les surfaces de pleine terre, il est nécessaire de développer une offre mixte de stationnement, combinant un parking silo et des parkings intégrés à l'îlot.

### Parking silo

Dans une logique de densification maîtrisée, l'intégration d'un parking silo permet de compléter l'offre de stationnement du site. Le bâtiment sera conçu dans une dynamique évolutive, avec une hauteur sous plafond et une trame constructive compatibles avec d'éventuelles reconversions futures. Son enveloppe fera l'objet d'un traitement architectural soigné et végétalisé pour limiter l'impact visuel depuis les logements et l'espace public.

### Stationnement à l'îlot

En complément du parking silo, des places de stationnement seront implantées au sein des îlots. Ces stationnements seront en infrastructure ou en socle selon la topographie du bâtiment. Les parkings en socle seront intégrés avec soin dans l'environnement paysager. L'objectif est de maintenir une ambiance de cœur d'îlot apaisé, prioritairement dédiée aux mobilités douces, en garantissant un niveau de service adapté aux usages quotidiens.

### Réversibilité et évolution des pratiques

A l'exception de l'îlot Leroy ou une poche de stationnement aérien sera tolérée, 100% des places de stationnement créées à l'îlot seront intégrées au volume bâti (socle ou sous-sol).

Les niveaux en sous-sol et supérieurs devront être adaptés pour une transformation en locaux partagés, en ateliers ou bien en locaux vélos en fonction de la localisation des lots. La topographie des lots sera prise en compte dans une réflexion sur l'éclairement naturel d'une partie des volumes de stationnement afin de faciliter leur transformation future.

### STATIONNEMENT A L'ÎLOT : 507 places

#### Îlot Leroy :

- L01-02 : 184 lgt / 153 places → 0.8 pl/lgt

#### Ilots Pasteur :

- P03 : 32 lgt / 23 places → 0.7 pl/lgt
- P04 : équipement de quartier → besoins à définir
- P05 : Maison de santé → besoins à définir
- P06 : 63 lgt / 57 places → 0.9 pl/lgt
- P07 : 65 lgt / 54 places → 0.8 pl/lgt
- P08 : 103 lgt / 82 places → 0.8 pl/lgt

#### Ilots Parc :

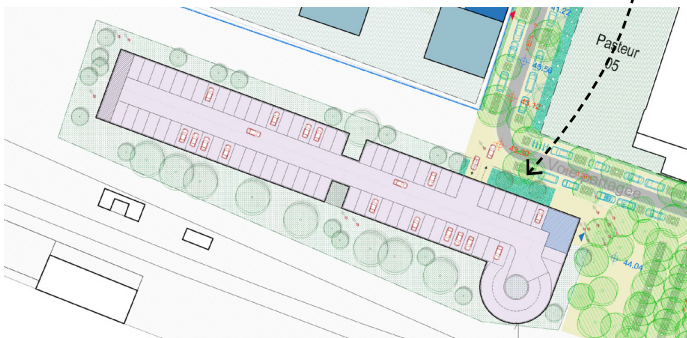
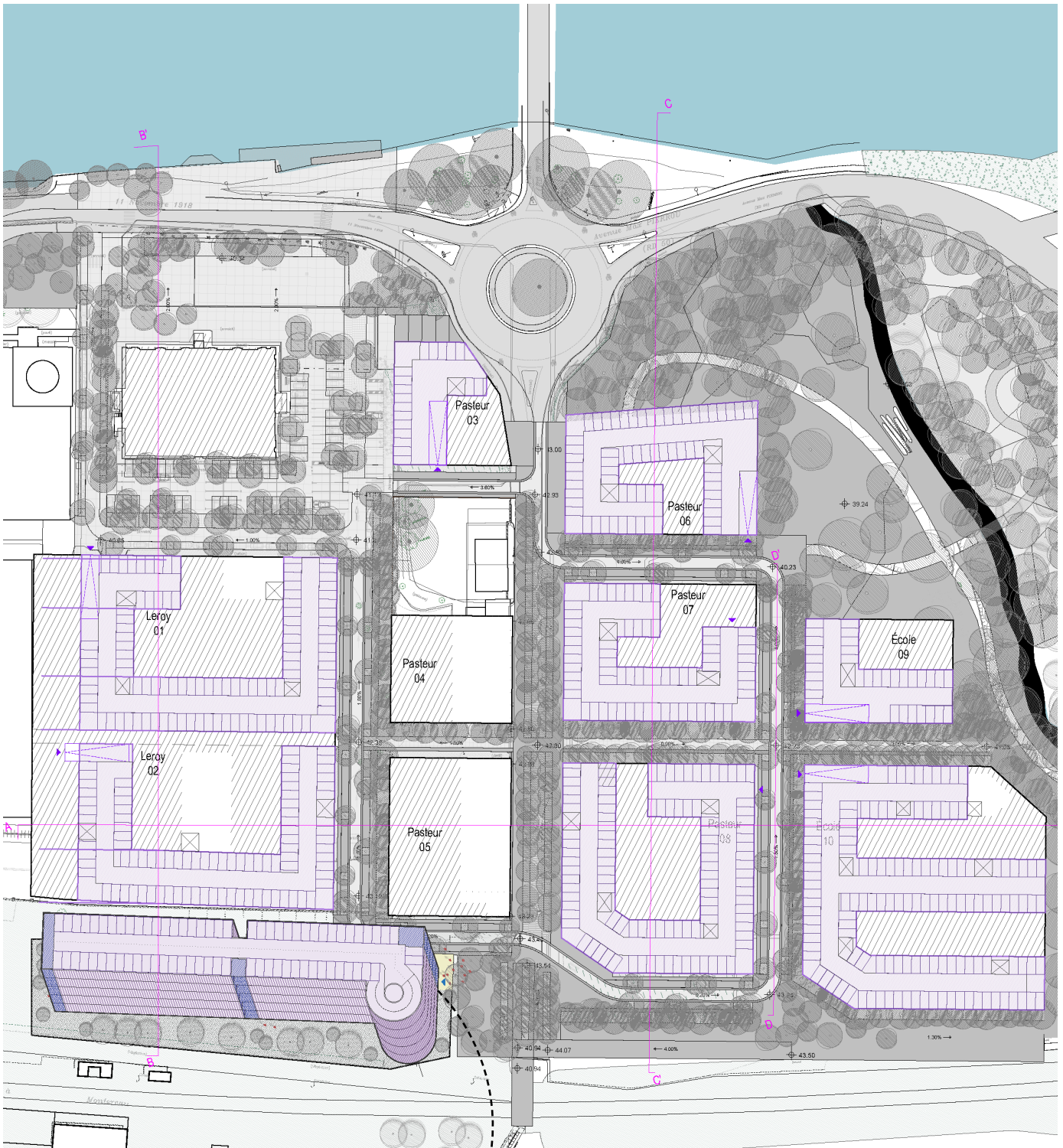
- E09 : 34 lgt / 30 places → 0.9 pl/lgt
- E10 : 113 lgt / 108 places → 1 pl/lgt

### Parking silo : 518 places

- Phase 1 : 238 places
- Phase 2 : 280 places

### TOTAL : 1012 places → 1.7 pl/lgt







#### 4. Gestion du stationnement

## UN TRAITEMENT EN LIEN AVEC LE PAYSAGE

La gestion du stationnement au sein des îlots s'appuie sur la topographie existante pour optimiser l'intégration des places. Les socles bâtis sont conçus pour offrir une certaine transparence visuelle et fonctionnelle, favorisant les continuités avec les cœurs d'îlot paysagers et les interfaces avec l'espace public.

#### Traitement urbain et architectural

Le parking silo devra être conçu comme un objet architectural à part entière, pleinement intégré au projet urbain. Son traitement en façade visera à concilier sa fonction technique en l'intégrant pleinement dans le paysage. L'usage de matériaux biosourcés sera souhaité, pour favoriser son intégration dans un environnement végétalisé et réduire son impact visuel. Les façades seront conçues comme des dispositifs filtrants, associant ventilation naturelle, éléments boisés et trames végétales, afin de garantir une porosité visuelle et une insertion respectueuse dans le tissu urbain. Une attention particulière sera portée à la relation avec l'espace public et à la qualité des rez-de-chaussée.

Les parkings en socle seront traités dans le même esprit que le parking silo, afin d'assurer une cohérence architecturale et urbaine à l'échelle du projet. Les rez-de-chaussée devront favoriser les continuités visuelles et physiques vers les cœurs d'îlot végétalisés. Un traitement architectural soigné sera attendu, visant à maximiser la transparence des façades. L'utilisation de matériaux qualitatifs, tels que le bois ou d'autres matériaux biosourcés, est encouragée afin de renforcer l'ouverture du socle sur l'espace public et son intégration paysagère.

#### Ce qui est obligatoire

- Les rez-de-chaussée doivent garantir des continuités visuelles vers les cœurs d'îlot végétalisés et l'espace public
- Les façades devront intégrer des dispositifs de ventilation naturelle dissimulés dans un traitement architectural qualitatif
- Les toitures des parkings en socle devront être végétalisées

#### Ce qui est souhaité

- L'usage de bois et de matériaux biosourcés est recommandé pour favoriser l'intégration paysagère
- L'activation des rez-de-chaussée par une transparence, des locaux actifs, des ouvertures est souhaitée pour contribuer à la vie du quartier

#### Ce qui est proscrit

- Les rez-de-chaussée ne devront pas être traités avec des façades pleines et non animées
- Une absence de lien entre le parking et les espaces paysagers environnants

#### LE PARKING SILO



ZAC des Rives du Bohrie, parking silo 405 places, structure bois, Jourda architecte

#### LE PARKING EN SOCLE



Atelier Thomas Deschamps, Ballainvilliers





K Architectures, SIL Centrale de mobilité à l'Ile Saint Denis



Parking silo de l'Arlequin, Grudzinski et Poisay Architectes



Atelier Provisoire Architectes, VIM



Dyvik Kai Ilen Architects, Forest Apartments



## 5. Le rapport au ciel

# LE TRAITEMENT DES HAUTEURS

### Un épannelage en faveur de l'usage des toitures

L'épannelage des volumes sera conçu de manière à valoriser l'usage des toitures, pensées comme de véritables continuité des logements. Les toitures terrasses pourront accueillir des aménagement dédiés aux habitants, favorisant des usages collectifs ou privatifs en lien avec le paysage. Les hauteurs seront progressivement ajustées en direction des parcs et des éléments paysagers du site, afin de ménager des vues et d'accompagner les transitions d'échelle. Elles participeront à l'effort de générosité attendu par l'architecture projetée sur le quartier et pourront être dédiées à un usage collectif à l'échelle du bâtiment (détente, potager, espace commun,...) ou contribueront à prolonger le logement vers l'extérieur.

À l'échelle d'un îlot, il sera recherché des hauteurs variées pour les volumes bâtis. Cette gradation des hauteurs permettra de répondre à plusieurs objectifs :

- Diversifier les formes urbaines au sein d'un îlot.
- Dessiner une ligne de ciel pour les volumétries bâties.
- Favoriser l'ensoleillement des logements.
- Proposer de larges terrasses végétalisées privées pour les logements.
- À l'échelle d'un bâtiment, offrir un espace collectif partagé entre les résidents.

### Une hauteur adaptée au contexte

Les hauteurs des constructions seront maintenue au R+4 le long de la rue Pasteur, visant à assurer une homogénéité dans le tissu urbain existant. Cette échelle bâtie s'inscrit en continuité avec les bâtiments réhabilités. Les hauteurs s'adapteront ensuite en fonction de leur situation dans le quartier. L'objectif est d'offrir aux logements des vues dégagées sur le paysage. Aucune construction ne dépassera le R+5, garantissant ainsi une intégration maîtrisée à l'échelle du site.



Toiture-terrasse végétalisée et accessible



Terrasse végétalisée et panneau photovoltaïque





Plan des hauteurs



Toiture terrasse végétalisée et accessible  
*L.Collado, J.M Galleano, Buenos Aires*



Usage en toiture  
*JKMM, Helsinki, Finlande*



## 5. Le rapport au ciel

# PLAN MASSE

### ILOT LEROY - 184 logements

**L01** : 95 logements

**L02** : 89 logements

### ILOTS PASTEUR - 263 logements

**P03** : 32 logements / café restaurant

**P04** : équipement de quartier (à définir)

**P05** : maison de santé

**P06** : 63 logements

**P07** : 65 logements / commerce à RDC

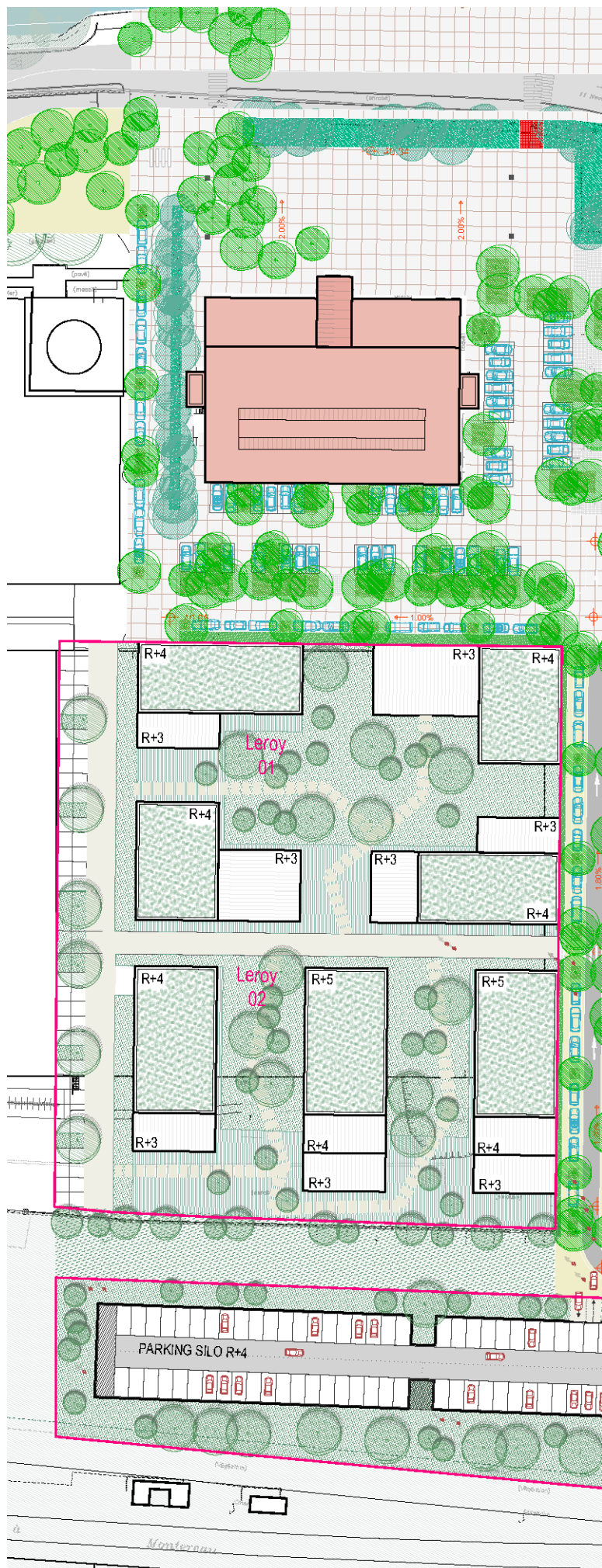
**P08** : 103 logements / commerces à RDC

### ILOT PARC - 147 logements

**E09** : 34 logements

**E10** : 113 logements

**TOTAL** : 595 logements



0 20 50 100  
1 : 2 000<sup>e</sup>











# PRÉSCRIPTIONS ARCHITECTURALES

---

## 1. Grammaire commune

---

Les registres architecturaux

---

Teintes et colorimétrie

---

Qualité des détails

---

Matérialité et système structurel

---

## 2. Qualité du logement

---

Les espaces intérieurs

---

Les espaces extérieurs

---

## 3. Les espaces communs au service du vivre ensemble

---

## 4. Les toitures

---

Des hauteurs variées pour des usages pluriels

---



# LES REGISTRES ARCHITECTURAUX

### Une identité commune

Du socle, au corps jusqu'au couronnement du bâtiment, il sera recherché une cohérence d'ensemble bien que des variations d'un même vocabulaire soient autorisées : même trame mais matériau qui diffère, décrochés mais ouvertures de dimensions régulières, etc....

L'expression architecturale sera sobre et contemporaine tout en recherchant rationalité et économie de matière. Elle reflétera une certaine réalité constructive avec une visibilité de la structure et avec un minimum de dispositifs de parement par exemple.

Toutes les façades d'un édifice seront traitées avec le même niveau d'attention et avec des variations cohérentes entre socles, corps, couronnement, façades intérieures et extérieures.

Pour toutes les constructions, une attention particulière doit être portée à la qualité et à la mise en œuvre des matériaux. Les façades devront être réalisées avec des matériaux de qualité, nobles, durables, à faible impact environnemental et nécessitant peu d'entretien. Elles seront uniformes, sans signature architecturale ostentatoire, et il n'y aura pas de façades secondaires. Une cohérence globale, notamment à l'échelle de l'îlot, sera recherchée. Cependant, la morphologie des îlots permettra de varier les bâtiments et de les diviser en plusieurs unités pour éviter la monotonie.

### Rythme de façade

Il sera recherché une écriture de façade sobre, excluant les variations de registre entre socles, corps et couronnement, la différenciation entre les façades intérieures et extérieures de l'îlot, la multiplication d'effets ou de déformations. Toutes les façades d'un édifice seront traitées avec le même niveau d'attention.

Les ouvertures constitueront un élément fondamental dans l'identité du futur quartier. Elles seront de grandes dimensions et exprimeront les qualités d'usage des logements. Participant à l'animation de l'espace public, leur diversité et leur rythme devra faire l'objet d'une recherche particulière. L'ensemble des ouvertures devront correspondre à une composition homogène. Les regroupements de deux ouvertures pourront être favorisés.

### Dispositifs d'accueil de la biodiversité

Des dispositifs en faveur de l'accueil de la biodiversité devront être proposés, comme par exemple équiper les débords des toitures de nichoirs ou utiliser des briques avec des niches intégrées

### Échantillons et prototypes

Pour assurer la cohérence du quartier, les matériaux et couleurs seront soumis à validation par l'urbaniste coordonnateur et l'aménageur. Ils seront présentés sous forme d'échantillons en phase de concours/avant-projet et en phase DCE. Au moment du chantier, un prototype de façade d'environ 15 m<sup>2</sup> sera obligatoirement réalisé et devra être validé par l'aménageur, l'architecte urbaniste coordonnateur et la Ville.

#### Ce qui est obligatoire

- Traiter toutes les façades avec le même niveau d'exigence
- Limiter le nombre de matériaux à l'échelle d'un bâtiment
- Rechercher une cohérence d'ensemble à l'échelle d'un îlot, acceptant des variations, mais excluant l'effet d'une "collection d'architecture"
- Porter une attention particulière aux angles et aux tableaux de fenêtres
- Traiter l'expression architecturale dans son ensemble, sobre et contemporaine, en recherchant la rationalité et l'économie de matière
- Créer des ouvertures de grandes dimensions

#### Ce qui est proscrit

- Les variations de registre entre socles, corps et couronnement
- La différenciation entre les façades intérieures et extérieures de l'îlot
- La multiplication d'effets ou de déformations
- Les façades aveugles ou les façades ne présentant que des ouvertures secondaires ou techniques
- Un changement de matériaux sur un même mur de façade







# TEINTES ET COLORIMÉTRIE

### Une gamme de couleur à composer

Le tissu urbain est composé autour d'une gamme de couleurs de teintes naturelles apportées par la minéralité du quartier. Le Centre culturel des 26 Couleur complète cette palette par une colorimétrie plus soutenue de ses verrières. En outre, la couleur est un élément constitutif de l'histoire de ce site.

Il est attendu une utilisation de la couleur réinterprétant le vocabulaire existant sur le quartier.

### Un traitement en harmonie avec le quartier

Afin de fabriquer un tissu composite et de conférer une harmonie au quartier, il sera recherché une combinaison de textures et de teintes à l'échelle d'un îlot. L'apport d'une couleur singulière permettra de rehausser la colorimétrie de l'îlot et de caractériser son identité.

À l'échelle d'un îlot, l'apport de couleur pourra se faire de différentes manières :

- Un bâtiment avec une façade de teinte plus soutenue au sein d'un îlot (béton teinté dans la masse, revêtement coloré, etc.).
- Un élément spécifique de la façade : socle, fond de loggia, circulation verticale.
- Menuiseries, serrureries et/ou occultations colorées.

### Une variation singulière par îlot

Une cohérence de couleur, de teinte et de matérialité est recherchée à l'échelle d'un îlot. Une gamme de teintes communes sera recherchée. Dans la composition d'un îlot, les couleurs claires seront privilégiées et majoritaires pour atténuer les effets d'îlots de chaleur urbains, avec comme objectif le maintien d'un albédo élevé. Le principe recherché est de créer un îlot aux architectures variées sans monotonie, relevé par une couleur dominante.

### Ce qui est obligatoire

- Une gamme dominante : teinte claire et naturelle
- Une utilisation de la couleur (un bâtiment par îlot, élément de façade, socle...)
- Jouer sur des variations subtiles de teintes et de textures
- Privilégier l'utilisation de matériaux bio-sourcés. En cas d'usage d'enduit, celui-ci devra être à la chaux
- Privilégier les systèmes structurels permettant une économie de matière et une réversibilité du bâti

### Ce qui est souhaité

- Favoriser les façades à ossature bois
- Intégrer des matériaux issus des filières locales et du réemploi

### Ce qui est proscrit

- L'utilisation de matériaux non-durable dans le temps tels que les enduits de ciments mono-couche grattés, bardage PVC ou grès cérame, panneaux composites de type Trespa ou similaire, plaquettes de parements...
- Les systèmes structurels

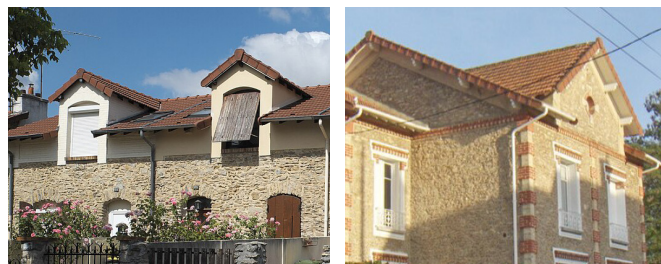


## L'existant :



## Ancienne usine Leroy

- Gamme de teintes minérales : béton, pierre meulière, brique
- Historique autour de la couleurs



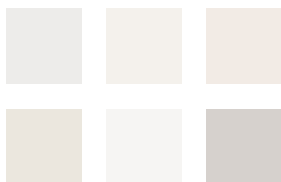
## Maisons Leroy

- Gamme de teintes minérales : tuile, pierre meulière, brique
- Ensemble homogène et cohérent



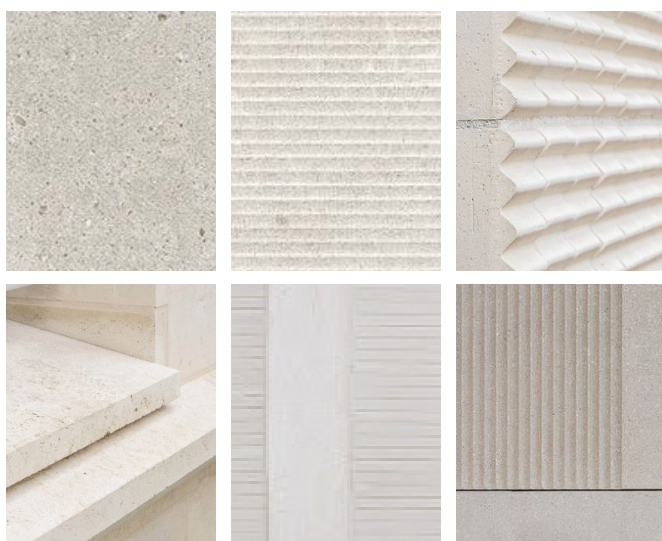
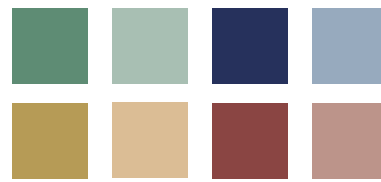
## Le projet :

Une dominante : gamme  
claire de teinte naturelle



+

Une variation : une couleur  
singulière par ilot





# MATERIALITÉ ET SYSTÈME STRUCTUREL

### Rationalité et sobriété architecturale

Les projets exprimeront une évidence constructive. Un grand soin sera apporté à la mise en oeuvre des matériaux : détails de construction simples, réalisables dans les conditions d'exécution locales et garantissant la pérennité et la robustesse. La question de l'entretien ultérieur sera abordée, de façon à limiter au maximum les interventions sur plusieurs décennies.

L'économie de moyen et de matière devra être au coeur de la conception architecturale des bâtiments. L'un des enjeux fort sera de limiter la consommation des ressources. En ce sens, les systèmes poteaux-dalles ou poteaux-poutres seront encouragés, permettant en outre une meilleure réversibilité et adaptabilité des bâtiments.

### Matérialités bas-carbone et biosourcées

Les réalisations doivent être garanties dans le temps, notamment en mettant en oeuvre des matériaux de qualité, adaptés aux conditions climatiques et présentant une résistance dans la durée.

La méthode de mise en oeuvre des matériaux d'enveloppe extérieure (façades et toitures, protections solaires) devra assurer la pérennité de l'ouvrage, faciliter et réduire les coûts d'entretien.

Les matérialités choisies seront des matériaux naturels, pérennes et à faible empreinte carbone, biosourcé, géosourcé ou bien issus de filières certifiées durables pour le bois notamment. Les filières de recyclage, de réemploi et de l'économie circulaire seront privilégiées. L'utilisation de matériaux non-durables est proscrite telle que : le bardage PVC, grès-cérame, enduit mono-coupe gratté, panneau composite de type trespas, plaquettes de parement... Leur choix sera adapté au changement climatique avec comme objectif le maintien d'un albédo élevé par le biais de surfaces claires ou encore de l'intégration d'une forte inertie thermique.

### Réemploi

En ce sens, 1% du montant des constructions devra être dédié à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation. De même, le recours à du béton de construction incorporant a minima 5% de matériaux recyclés devra être généralisé.

### Ce qui est obligatoire

- Privilégier l'utilisation de matériaux bio-sourcés
- Privilégier les systèmes structurels permettant une économie de matière et une réversibilité du bâti
- En cas d'usage d'enduit, celui-ci devra être à la chaux
- Prévoir des garde-corps qui intimisent en partie les espaces extérieurs privatifs.
- Système poteau-poutre et poteau-dalle
- En cas d'usage de béton celui-ci sera bas carbone et de type LC3 (Limestone Calcined Clay Cement)

### Ce qui est proscrit

- L'utilisation de matériaux non-durables dans le temps tels que les enduits de ciment mono-couche grattés, bardages PVC ou grès cérame, panneaux composites de type Trespas ou similaire, plaquettes de parement, ...
- Les façades continues sous la forme de murs-rideaux formant le socle.
- L'usage du PVC dans les menuiseries, les occultations, les descentes EP, ...
- Les garde-corps techniques de sécurité.
- Les systèmes structurels peu adaptable par voile béton

### Le minimum requis :

#### Système structurel :

- Système poteau / poutre ou poteau / dalle
- Béton bas carbone type LC3 (Limestone Calcined Clay Cement)

#### Matériaux de façade :

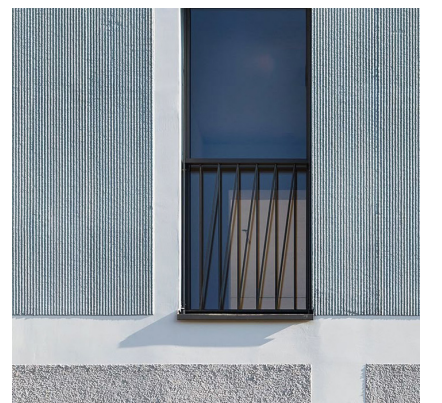
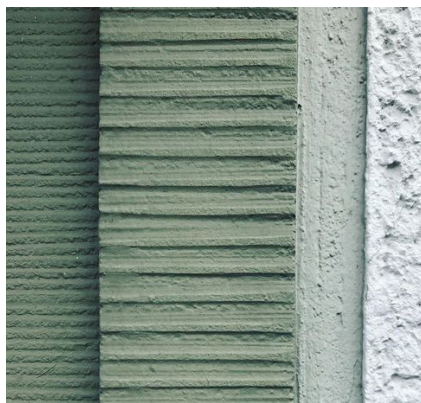
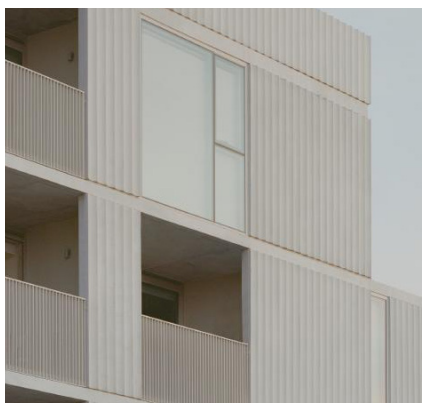
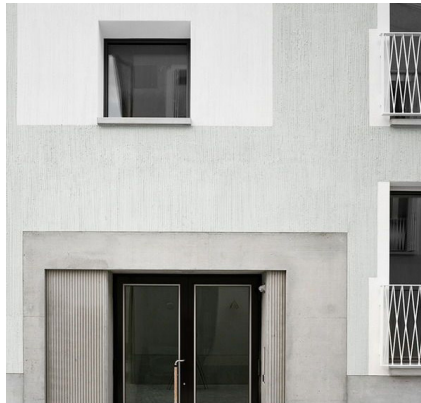
- Béton bas carbone type LC3 (Limestone Calcined Clay Cement)
- Enduit à la chaux
- Isolant biosourcé
- Socle (rdc) : Béton préfabriqué ou béton teinté

#### Ouvertures :

- Menuiserie bois
- Serrurerie : Garde-corps en barreaudage simple

Ce socle constitue un minimum à respecter pour l'ensemble des lots. Il ne doit pas être considéré comme une finalité. Les opérateurs et concepteurs sont attendus sur des propositions plus ambitieuses, visant à aller au-delà de ces exigences sur plusieurs volets du projet.







# QUALITÉ DES DÉTAILS

Les détails architecturaux devront participer à la pérennité globale du bâtiment ainsi qu'à la différenciation des constructions les unes par rapport aux autres.

Pour les revêtements de type pierre ou brique, le linteau devra être traité avec soin ; des profils métalliques ou des linteaux béton seront privilégiés.

Les descentes d'eau pluviale seront traitées attentivement et intégrées à la composition de la façade. Elles seront traitées préférentiellement en zinc (l'usage du PVC est proscrit).

### Menuiseries

Les menuiseries seront en aluminium ou en bois. L'emploi du PVC est proscrit. Les tableaux de fenêtres seront traités avec soin.

### Descente EP et élément technique

Les éléments techniques en façade devront être soigneusement intégrés afin de garantir la qualité architecturale du bâtiment. Tous les équipements devront être calepinés et coordonnés avec le dessin de la façade. Les grilles techniques, qu'il s'agisse de ventilation ou de locaux techniques, seront réalisées en aluminium extrudé laqué, dans des teintes en harmonie avec la façade afin d'assurer une cohérence d'ensemble et une discrétion visuelle.

### Socles

Les pieds d'immeuble seront traités avec soin. L'installation d'une trame qui permet la sécabilité en plusieurs unités est encouragée. Une attention particulière sera portée aux matériaux et à leur mise en oeuvre sur les rez-de-chaussé. Les socles des bâtiments seront réalisés dans le même matériau que les façades. Les mises en oeuvre sans parement seront privilégiées (type béton teinté dans la masse). Les variations de teintes et de textures entre le corps et le socle du bâtiment sont toutefois possibles.

### Garde-corps

Les gardes corps des logements devront être fins et régulier mais ils pourront présenter un mouvement cinétique et/ou une forte densité pour donner de l'intimité aux balcons par une visibilité réduite depuis l'espace public. Il sera privilégié les garde-corps en serrurerie à barraudage ou les mailles métalliques de géométries simples. Les motifs chargés ou figuratifs sont proscrits.

En toiture, les gardes-corps techniques devront être intégrés dans le dessin de façade et être traités avec le plus grand soin pour ne pas être en rupture avec l'écriture architecturale.

### Occultations

Il faudra assurer pour chaque bâtiment une protection solaire efficace sur les façades Sud, Est et Ouest. Le confort d'été des logements sera assuré par des éléments de protection solaire dimensionnés en fonction de l'exposition. Les systèmes d'occultation seront aménagés à l'extérieur. Les éléments d'occultations réglables, avec une approche mécanique, sont encouragés. Si le choix du concepteur se porte sur des volets et ou des persiennes leur dessin devra être en adéquation avec le langage architectural de l'ensemble du bâtiment.

S'il se porte sur l'installation de volets roulants, les coffrets seront invisibles en façade. Dans ce cas, est alors prescrite la mise en place de brise-soleil orientables par l'utilisateur (BSO).

Ces dispositifs d'occultation seront à traiter comme des éléments de la composition architecturale de la façade.

Les volets roulants PVC sont proscrits.

#### Ce qui est obligatoire

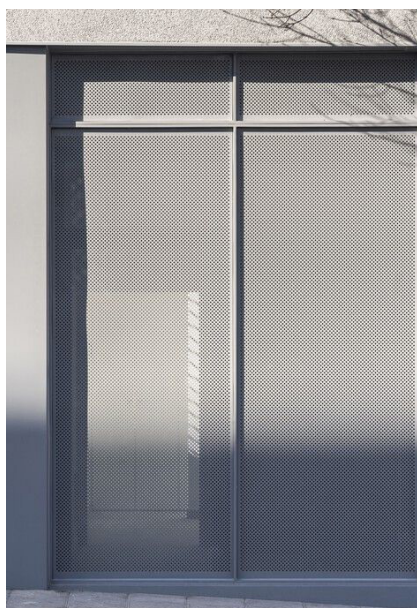
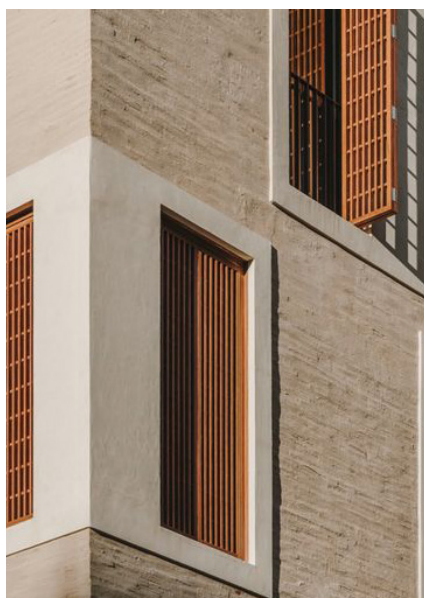
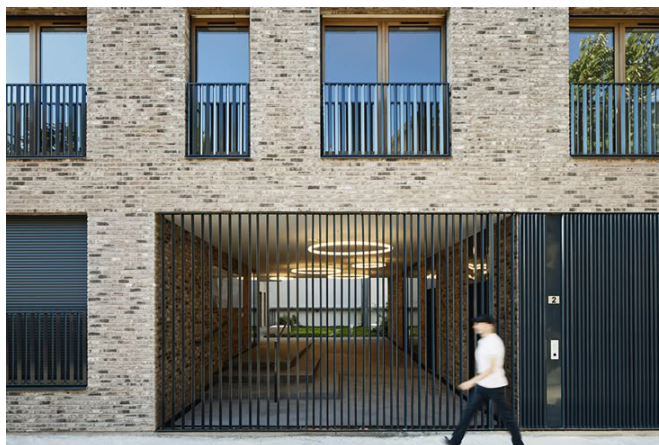
- Prévoir des garde-corps qui intimisent en partie les espaces extérieurs privés
- Intégrer les descentes d'eau de pluie dans les bâtiments. Les descentes d'eaux pluviales extérieures sont tolérées si elles s'intègrent harmonieusement à l'édifice
- Réduire au minimum obligatoire la présence d'équipements techniques en façade. Le cas échéant, ils seront soigneusement intégrés dans la façade.
- Dissimuler les équipements techniques en toiture aux regards des résidents des immeubles voisins. Éviter qu'ils ne soient visibles depuis l'espace public

#### Ce qui est souhaité

- Privilégier les menuiseries bois ou bois-alu
- Les éléments d'occultations réglables, avec une approche mécanique

#### Ce qui est proscrit

- Les équipements techniques non intégrés à l'écriture de la façade (descente EP, coffret ENEDIS, colonne seiche, coffres des volets roulants ...)
- L'usage du PVC dans les menuiseries, les occultations, les descentes EP, ...
- Les garde-corps techniques de sécurité





## 2. Qualités du logement

# LES INTENTIONS GÉNÉRALES

La conception des logements doit intégrer la recherche d'un confort climatique optimal (en été comme en hiver) tout en répondant aux besoins de flexibilité et de haute qualité d'habitabilité : superficie, hauteur sous plafond, accès à un espace extérieur, modularité des logements pour permettre de nouveaux usages dont le télétravail).

### Ce qui est obligatoire

- Les logements seront traversants ou biorientés à partir du T3.
- Garantir un minimum de 2 heures d'ensoleillement en toutes saisons pour tous les logements.
- Les cuisines sont éclairées et ventilées naturellement. A partir du T3, elles sont éclairées en premier et peuvent être refermées. à partir du T4 elles disposeront d'un coin repas.
- Optimiser les apports solaires tout en déployant des solutions adéquates pour limiter les surchauffes
- La hauteur sous plafond des logements devra être de 2,60 m à minima. Elle devra tendre vers 2,70 m dès que cela est possible.
- Recherche systématique de solution passive, en limitant l'installation de climatiseurs notamment
- Les plans de logements sont conçus de manières à favoriser leur modularité et d'intégrer un usage en plus
- Tous les logements devront impérativement prévoir des espaces de rangement suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins.
- Les séjours (hors cuisine et rangement) devront avoir une surface d'au moins 20m<sup>2</sup> à partir du T3.

### Ce qui est souhaité

- La surface globale de vitrage des logements (hors parties communes, halls...) sera supérieure ou égale à 25% de la surface habitable globale.
- L'éclairage et la ventilation naturelle des pièces d'eau doivent être privilégiés. Toutefois la lumière naturelle pourra être amenée dans ces espaces par des jeux de second jour dans les salles de bain et les WC.
- Les logements disposeront tous d'un cellier sur le palier, d'une cave, d'une buanderie ou d'une arrière cuisine à l'intérieur du logement.
- A minima 80% des T4 et des T5 sont traversants
- A minima 50 % des T2 sont bi-orienté
- Hauteur sous plafond de 2,7 m
- Les séjours prévoient un emplacement de télétravail sans mobiliser la table commune

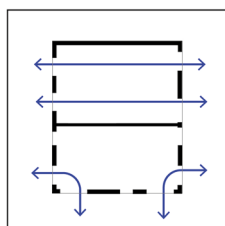
### Ce qui est proscrit

- Les logements mono-orientés nord.
- À partir du T3, aucun logement ne sera monoorienté
- Dans le cas de typologie T2+, T3+ et T4 +, la pièce en plus ne pourra pas être éclairée en second jour.

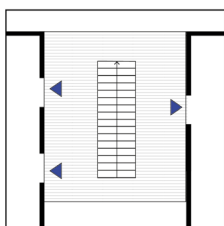
### Surfaces des logements :

Les logements devront répondre à une surface habitable minimum (SHAB) en fonction de leur typologie.

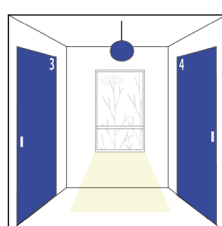
- T1 : 30m<sup>2</sup> SDP → 28 m<sup>2</sup> SHAB
- T2 : 45m<sup>2</sup> SDP → 42 m<sup>2</sup> SHAB
- T3 : 68m<sup>2</sup>SDP → 63 m<sup>2</sup> SHAB
- T4 : 85 m<sup>2</sup> SDP → 80 m<sup>2</sup> SHAB



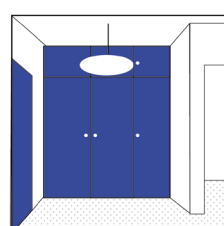
Orientations multiples



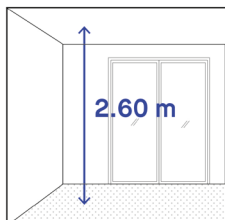
Nombre limité de logements par palier



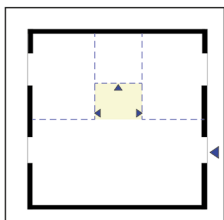
Circulations communes éclairées



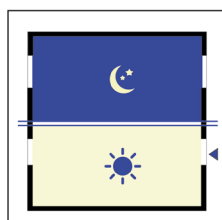
Séquence d'entrée



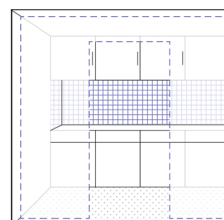
Hauteur sous plafond



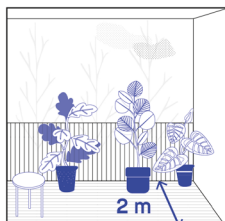
Des logements compacts avec peu de circulations



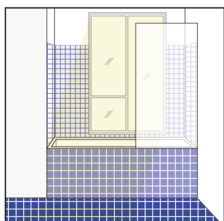
Séparation pièces jour / nuit



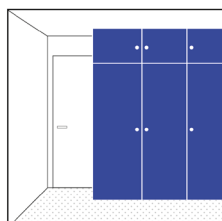
Cuisine fermable à partir du T3



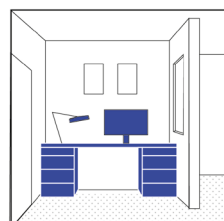
Espaces extérieurs généreux pour tous les logements



Salle de bain éclairée et ventilée naturellement

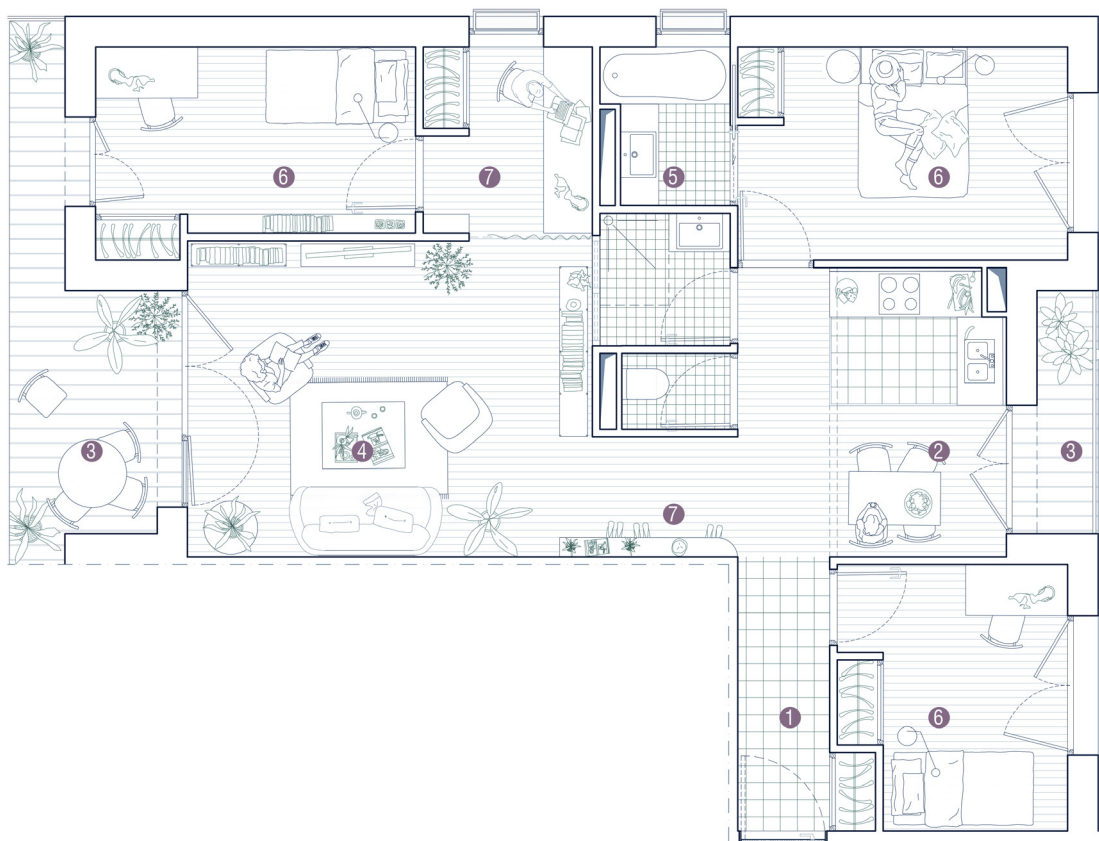


Rangements nombreux et bien dimensionnés



Espace de télétravail

- 1 L'ENTRÉE**  
Le logement est constitué d'une vraie séquence d'entrée séparant l'espace nuit et l'espace jour. Dans l'entrée un placard accueille les vêtements de la famille, il permet de suspendre les manteaux, de ranger les souliers et même d'y recevoir une poussette pliée.
- 2 LA CUISINE ET L'ESPACE REPAS**  
Éclairé en premier jour et en lien direct avec la cuisine cet espace peut accueillir une table pour toute la famille et leurs invités. L'espace peut être fermé, et accueillir d'autres usages selon les besoins du foyer.
- 3 LA LOGGIA**  
En continuité de la cuisine et du salon, la grande loggia d'une profondeur minimum de 1.80m permet d'accueillir confortablement une table et des assises. Orientée au sud, elle offre une protection solaire aux pièces de vie.
- 4 LE SALON**  
La pièce de vie principale, orientée au sud-Ouest, est éclairée toute la journée. Le grand linéaire de mur permet d'adosser des étagères, le canapé et même un espace de travail.
- 5 LA SALLE DE BAIN**  
La salle de bain, positionnée à l'entrée du logement, offre un grand confort d'usage. Grâce à l'imposte vitrée au dessus du lit de la chambre, la salle de bain est éclairée en second jour. Dans la journée, il n'est pas nécessaire d'allumer la lumière pour se laver les mains.
- 6 LES CHAMBRES**  
Les trois chambres du logements proposent de grandes penderies intégrées pour ranger ses vêtements. leurs surfaces généreuses permettent d'accueillir un lit, un bureau et des espaces de rangement.
- 7 L'ALCÔVE DE TÉLÉTRAVAIL**  
Un espace connecté au salon et proche de la cuisine, permettant de s'isoler pour travailler facilement depuis chez soi.





## 2. Qualités du logement

# LES ESPACES EXTÉRIEURS

Tous les logements devront bénéficier d'un espace extérieur généreux : grand balcon, terrasse ou jardin. Ces espaces constituent un véritable prolongement du logement et doivent être pensés comme tels dès la conception.

Le dimensionnement des terrasses et balcons devra permettre un usage confortable et approprié selon la typologie du logement :

- Pour les T1, l'espace devra permettre l'installation d'un fauteuil au minimum
- Pour les T3, l'espace devra permettre l'installation d'une table pour quatre personnes
- Les logements en RDC ou en attique devront profiter d'un espace extérieur très généreux (jardin ou de terrasses)

### Traitement architectural

Une attention particulière devra être portée à la gestion de l'intimité entre les logements, en évitant les balcons en superposition ou en vis-à-vis. Un traitement architectural soigné est attendu afin d'éviter le recours à des dispositifs peu durables ou inesthétiques (type canisses ajouté par les habitants).

### Surface minimales

- T1 : 4 m<sup>2</sup> minimum d'espace extérieur
- T2 : 5 m<sup>2</sup> minimum d'espace extérieur
- T3 : 7 m<sup>2</sup> minimum d'espace extérieur
- T4 : 10 m<sup>2</sup> minimum d'espace extérieur

### Favoriser la végétalisation

Afin de faciliter/favoriser la végétalisation des terrasses et des balcons, il est demandé de réfléchir à un système d'arrosage : robinet de puisage, prise électrique à volet étanche pour l'installation éventuelle d'un arrosage automatique.

### Espaces de rangement et gestion des déchets verts

Des remises pour l'outillage de jardinage, des déchets verts et de compostage doivent être prévus dans les jardins et terrasses privatives en rez-de-chaussée ou pieds d'immeubles.

### Ce qui est obligatoire

- Tous les logements devront bénéficier d'un espace extérieur généreux : grand balcon, terrasse ou jardin
- Le dimensionnement des terrasses et des balcons doit donner la possibilité d'y installer au minimum : un fauteuil pour les T1 et une table pour 4 à partir du T3
- La question de l'intimité devra être traitée de manière architecturale pour les balcons et les terrasses

### Ce qui est souhaité

- Intégrer un système d'arrosage, robinet de puisage, prise électrique, afin de favoriser la végétalisation des terrasses et des balcons
- Des remises pour l'outillage de jardinage, des déchets verts et de compostage doivent être prévus dans les jardins et terrasses privatives en rez-de-chaussée ou pieds d'immeubles

### Ce qui est proscrit

- Un logement sans espace extérieur ou inexploitable



**Balcons**  
*Avenier Cornejo, Nantes*



**Loggia**  
*Benjamin Fleury, Montreuil*



**Jardin**  
*Mirlo Urbano, Werkliste*



**Terrasse**  
*Mirlo Urbano, Werkliste*



## 2. Les espaces communs

# DES ESPACES AU SERVICE DU VIVRE ENSEMBLE

En plus de la conception des logements, le confort des personnes et leur capacité à s'approprier les espaces communs doivent être au cœur des préoccupations. Cependant, l'appropriation ne doit pas se limiter au cadre strict du logement mais s'étendre aux circulations, halls, locaux communs et coeurs d'îlots.

### Circulations

Les circulations distribueront au maximum 6 logements par palier. Elles seront tant que possible pourvues d'un point d'éclairage naturel. Pour encourager de nouvelles pratiques un travail sur les parties communes sera attendu comme :

- Mettre en évidence les escaliers dans le hall et sur les paliers avec un ascenseur en retrait pour encourager les habitants à emprunter les escaliers plutôt que l'ascenseur.
- Développer le confort d'usage de l'escalier : éclairage naturel ou adapté, matérialités, signalétiques, etc.
- Locaux vélos positionnés sur les parcours quotidiens en accentuant sur le confort d'accès (entrée/sortie) de ces locaux.

### Porches

Ils seront largement dimensionnés et accueillants. Ils pourront accueillir des usages communs à la résidence tels que les boîtes aux lettres ou une partie du stationnement vélos. Une attention particulière sera portée à la qualité du traitement de leur sous-face et de leurs parois latérales.

### Halls d'entrée

Un grand soin sera porté au traitement des accès vers les immeubles car ils participent à la perception du bâtiment. Cherchant une grande transparence pour permettre un éclairage naturel, les halls auront une hauteur sous plafond minimum de : 3.50 m et une largeur sur rue minimale de 3 m.

Lorsque que le projet le permet, les halls seront traversants et ouverts sur les coeurs d'îlots auxquels ils ont accès.

Comme un vecteur d'identité, des œuvres d'art pourront être intégrées à l'aménagement des halls, des espaces communs ou même dans les coeurs d'îlots en lien avec des artistes ou des habitants locaux.

### Locaux poubelles

Les locaux poubelles devront être suffisamment dimensionnés pour intégrer un bac pour le compost. Ils devront être facilement accessibles depuis les logements et la rue, ventilés et éclairés naturellement. Ils devront également bénéficier d'une arrivée et d'une évacuation d'eau permettant leur nettoyage et celui-ci et des bacs. Il devra être prévu un local pour les encombrants, suffisamment dimensionné en fonction du nombre d'habitant et du rythme de ramassage : 1 fois par mois.

### Locaux vélos et poussettes

Le dimensionnement des locaux vélos sera conforme à la réglementation en vigueur :

- 1 place par logement jusqu'au T2 ;
- 2 places vélos jusqu'au T3,
- 1 emplacement pour un vélo « spécial » (vélos cargos, remorque, vélo rallongé, etc.) pour 10 vélos standard.

Les locaux vélos et poussettes se situeront obligatoirement en rez-de-chaussée, accessibles sans marches. Ils seront sécurisés et protégés des intempéries dans des locaux communs intégrés aux bâtiments. Ces locaux devront être accessibles depuis les halls et être éclairés et ventilés naturellement. Les locaux vélos seront sécurisés, munis d'arceaux, d'alimentations électriques pour la recharge des vélos à assistance électrique (VAE). Les aires de stationnement pour vélos spéciaux devront être adaptées : attaches en périphérie, hauteurs entre 0,3m-1m, girations et franchissements de porte à adapter.

#### Ce qui est obligatoire

- Les circulations seront éclairées naturellement.
- Limiter à 6 le nombre de logements desservis par palier (hors résidences).
- Hauteur sous plafond à rez-de-chaussée : 3,5m
- Les locaux vélos et poussettes et sont éclairés et ventilés naturellement.
- Privilégier les porches traversants

#### Ce qui est souhaité

- Une intervention artistique dans les halls, les locaux communs ou les coeurs d'îlot
- Si le projet le permet : 4 logements desservis par pallier
- A l'échelle d'un îlot : proposer un espace partagé (local à rdc, terrasse collective, un espace de circulation au rôle hybride, amplement dimensionné, ...) offrant la possibilité d'usages collectifs ou de services mutualisés entre les occupant.e.s : atelier de bricolage, espace de détente et de convivialité, laverie partagée, espaces de séchage pour le linge en toiture ou dans le jardin, etc.

#### Ce qui est proscrit

- Les locaux communs (vélo, poussettes, etc) situés en sous-sol ou non éclairés naturellement
- Les locaux vélos non sécurisés ou sous-dimensionnés



### Locaux vélo

*Nunc Architectes, logements, crèche et commerces à Bagneux (92)*



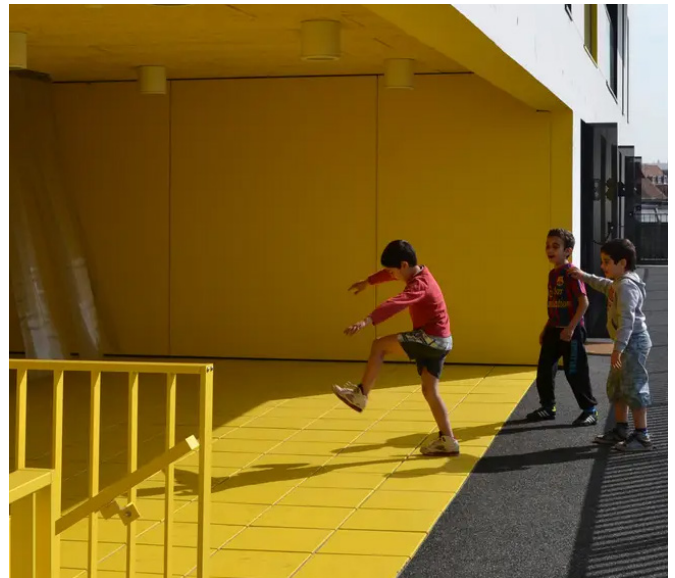
### Circulation

*Space Encounters, Oostenburg*



### Hall d'entrée

*Benjamin Fleury, Pantin*



### Locaux communs

*Sophie Delhay, Machu Pichu*



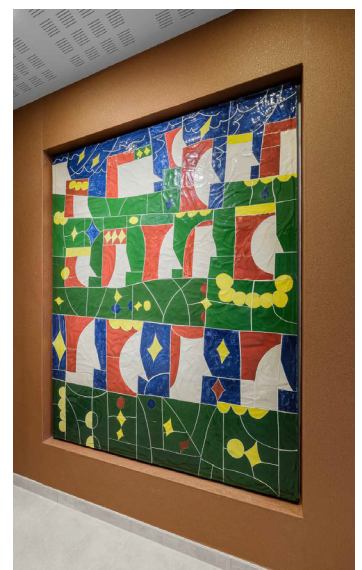
### Porche et local vélo

*Palast, Nantes*



### Oeuvre d'art en rez-de-chaussée

*Fresque, céramique, Maximilien Pellet*





### 3. Les toitures

## DES HAUTEURS VARIÉES POUR DES USAGES PLURIELS

Les toitures sont considérées comme la cinquième façade et peuvent être vues depuis l'environnement du bâtiment. Leur expression doit être maîtrisée et fera l'objet d'un travail spécifique. Les toitures peuvent présenter différents aspects pour garantir une diversité de forme cohérente avec l'écriture architecturale de la construction et de son environnement urbain et paysager.

#### Epannelage du bâti

Des retraits seront organisés sur les derniers étages des immeubles de logements pour générer des terrasses, limiter la densité perçue et développer une certaine diversité morphologique. Elles participeront à l'effort de générosité attendu par l'architecture projetée sur le quartier et pourront être dédiées à un usage collectif à l'échelle du bâtiment (détente, potager, espace commun,...) ou contribueront à prolonger le logement vers l'extérieur.

À l'échelle d'un îlot, il sera recherché des hauteurs variées pour les volumes bâtis. Cette gradation des hauteurs permettra de répondre à plusieurs objectifs :

- Diversifier les formes urbaines au sein d'un îlot.
- Dessiner une ligne de ciel pour les volumétries bâties.
- Favoriser l'ensoleillement des logements.
- Proposer de larges terrasses végétalisées privées pour les logements.
- À l'échelle d'un bâtiment, offrir un espace collectif partagé entre les résidents.

#### Toitures-terrasses

Les toitures terrasses sont encouragées afin d'offrir des espaces de vie complémentaires aux habitants et de participer à la gestion des eaux pluviales sur les lots privés. Aussi elles seront végétalisées autant que possible. Les prescriptions relatives aux types de végétation et aux épaisseurs de substrat sont développées dans le volet prescriptions paysagères.

#### Toitures non-accessibles

Elles devront faire l'objet d'une étude d'opportunité d'implantation de panneaux photovoltaïques. Il sera préférable de les intégrer sur les toitures les plus hautes et de végétaliser les toitures les plus basses.

#### Gestion du végétal

Les constructeurs devront traduire dans leur projet, le mode de gestion des toitures à court (durant la première année d'exploitation), moyen (après un an d'exploitation) et long termes (premier ravalement décennal).

#### Gestion des eaux

L'eau de pluie sera récupérée de manière à minima de couvrir les besoins en eau des toitures végétalisées.

#### Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques (machinerie d'ascenseur, gaines de ventilation, CTA...) seront intégrés dans des édicules traités en bardage à claire voie. Ces édicules serviront de structure pour faire pousser des plantes grimpantes. Les éléments techniques seront regroupés pour n'affecter que ponctuellement la surface de la toiture.

Pour garantir une insertion architecturale de qualité, les garde-corps techniques des toitures terrasses sont intégrés au dessin de la façade. Cet élément entre dans la composition de la façade. A ce titre il figurera sur les perspectives et les élévations du PC. Les échelles à crinolines visibles depuis l'espace public sont proscrites.

#### Dialogue avec le paysage et l'existant

Certaines toitures et terrasses devront accueillir des aménagements de plein air pour permettre l'activité, le bien-être ou la détente : terrasses partagées, solarium, etc. La perception du bâtiment depuis les logements existants du bâtiment des 26 couleurs est à prendre en compte par le soin apporté aux toitures : végétalisation, usage, couverture, intégration des équipements techniques.

#### Ce qui est obligatoire

- A l'îlot : faire varier les hauteurs pour des usages pluriels
- Des retraits sur les derniers étages des immeubles de logements pour générer des terrasses
- Diversifier les formes urbaines au sein d'un îlot
- Végétaliser les toitures terrasses non-accessible pour un usage privé ou collectif
- Développer des toitures en pente pour les logements atypique : duplex, maison sur le toit, etc
- Intégrer des dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité

#### Ce qui est souhaité

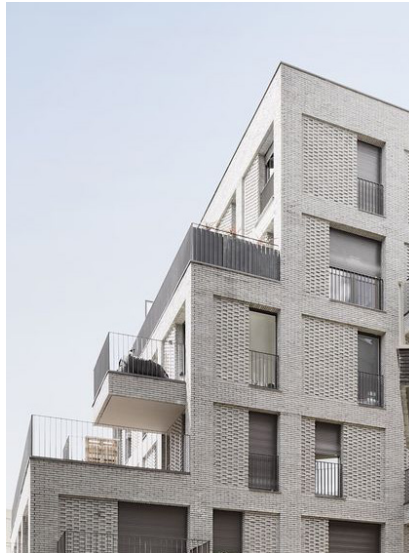
- Le 5ème niveau est systématiquement traité en attique
- Dédier certaines toitures à un usage collectif à l'échelle du bâtiment (détente, potager, espace commun,...)
- Proposer de larges terrasses végétalisées privées pour les logements.

#### Ce qui est proscrit

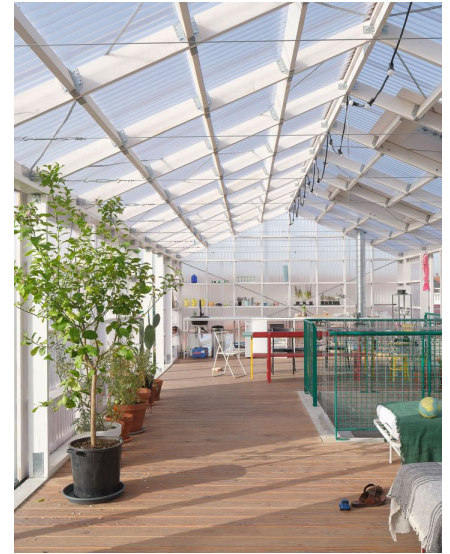
- Toiture terrasse inaccessible
- Toiture terrasse en étanchéité bitume ou PVC
- Toiture technique visible depuis les logements



*Sophie Delhay, Dijon*



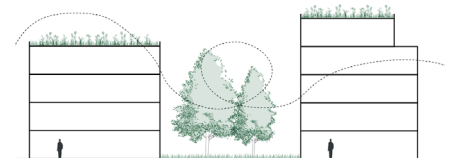
*Avenier Cornejo, Pantin*



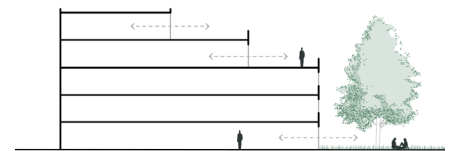
*Plan Comùn, Pantin*



*Plan Comùn, Pantin*



Toiture végétalisée



Epanelage



*ANMA, Saint Mandé*



*Palast, Bussy-Saint-George*



Doubles hauteurs





# PRÉSCRIPTIONS

# PAYSAGÈRES

---

## 1. Echelle de la vallée de la Seine

---

Révéler les paysages alluviaux

---

## 2. Echelle du lit majeur de la Seine

---

Valoriser un paysage singulier hérité

---

## 3. Echelle du quartier

---

Habiter le boisement alluvial

---

Habiter le parc des îles de l'école

---

## 4. Continuités paysagères et visuelles

---

Traitement des limites et des accès

---

Une limite paysagère sur la rue

---

Un quartier-jardin

---

## 5. Gestion des eaux pluviales

---

Favoriser l'infiltration à la parcelle

---

## 6. Végétalisation des toitures

---

Faire des toitures un espace vivant

---

## 7. Palette végétale

---

Boisement xérophile

---

Boisement mésophile

---

Boisement de ripisylve

---

## 8. Gestion des espaces plantées

---



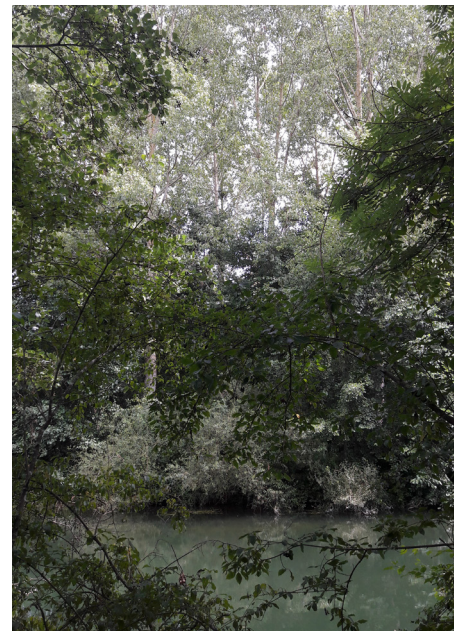
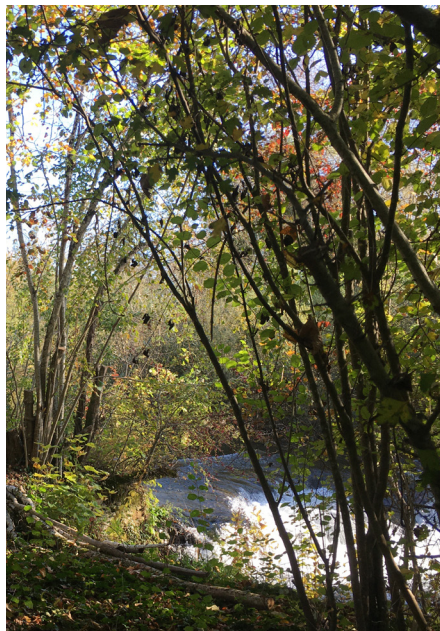
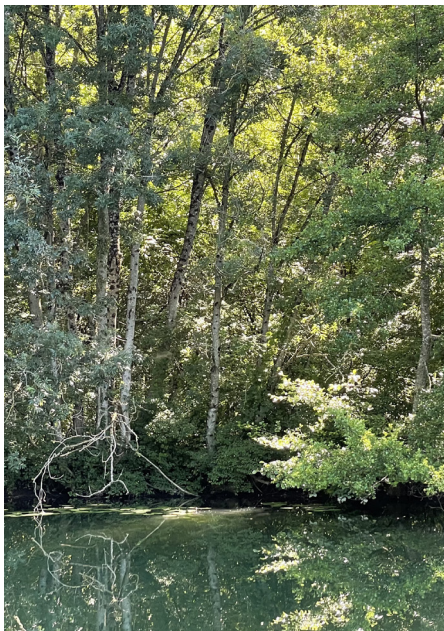
## 1. Échelle de la vallée de la Seine

### RÉVÉLER LES PAYSAGES ALLUVIAUX

Inscrit au sein du lit majeur de la Seine, la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry bénéficie d'une situation géographique remarquable.

Afin de relater cet imaginaire de la vallée de la Seine et des rapports à l'eau, l'un des enjeux du projet relève de la volonté d'intégrer différentes typologies de paysages alluviaux au travers d'ambiances singulières.

Pour ce faire, un véritable travail sur la composition des espaces et la végétation qui s'y développe est mis en œuvre afin d'apporter une atmosphère boisée et luxuriante.







↑ Vue aérienne du quartier dans son contexte



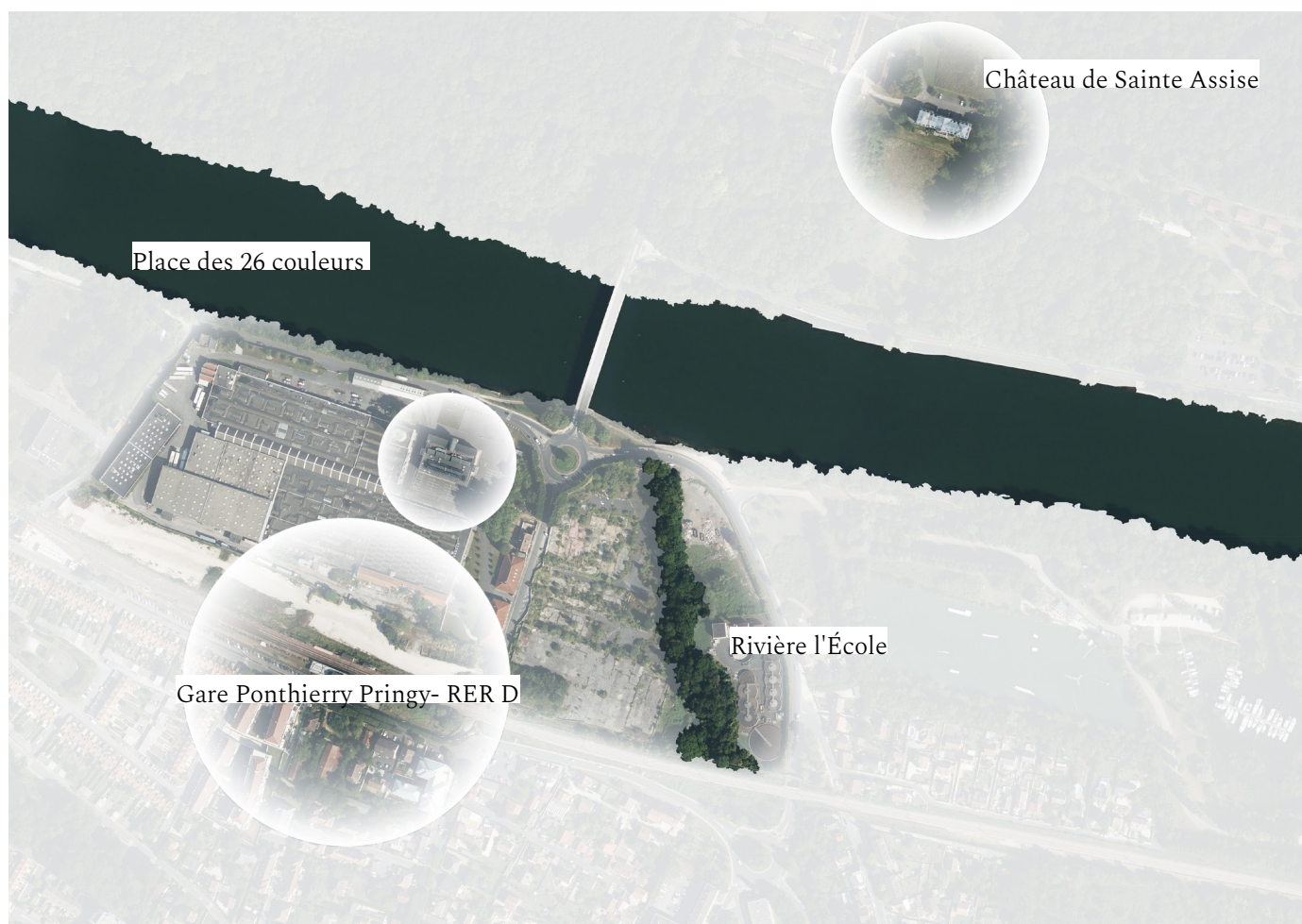
## 2. Échelle du lit majeur de la Seine

# VALORISER UN PAYSAGE SINGULIER HÉRITÉ

Outre l'influence de la Seine située en contrebas du quartier, il est essentiel de souligner la présence de la rivière de l'École, matérialisant la limite Est du périmètre d'intervention. Constituant l'un des éléments structurant du projet, l'enjeu est d'en souligner la présence tout en développant à ses abords, un parc boisé à l'atmosphère luxuriante et humide d'une ripisylve ponctuée d'îles.



- 1 lit de la Seine
- 2 rivière de l'École
- 3 centre culturel des 26 couleurs
- 4 château de Sainte-Assise



↑ Richesses composant le futur quartier et ses environs



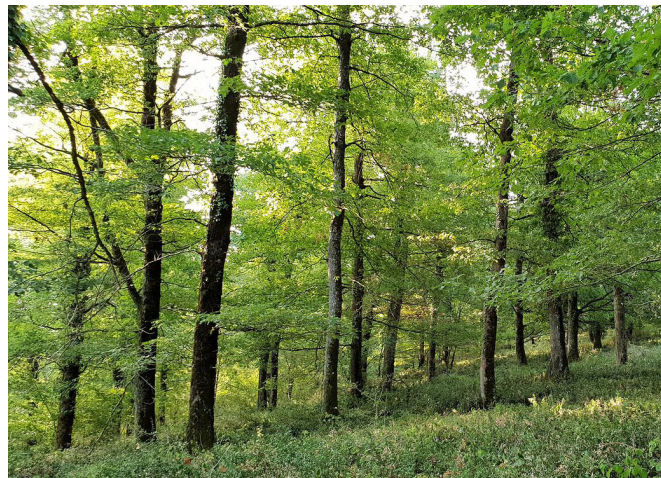
### 3. Échelle du quartier

## HABITER LE BOISEMENT ALLUVIAL



### Boisement xérophile

Inscrit au sein du lit majeur de la Seine, l'un des enjeux du projet demeure la volonté d'en signifier l'hydrographie. L'intention serait de développer différentes atmosphères boisées dont la composition relève de leur proximité avec la Seine et la rivière de l'École. De ce fait, les îlots situés en amont se composeront essentiellement d'essence typiques de nos forêts aux sols pauvres et climats secs.



### Boisement mésophile

Les îlots situés en retrait des rives accueilleront des essences typiques des milieux mésophiles. Ces boisements offriront une atmosphère tempérée et ombragée, évoquant la lisière d'une forêt de plaine. Ils constitueront une transition douce entre les zones humides présents aux abords des rives de la Seine et de la rivière de l'École et les boisements xérophiles inscrits sur les hauteurs du quartier.

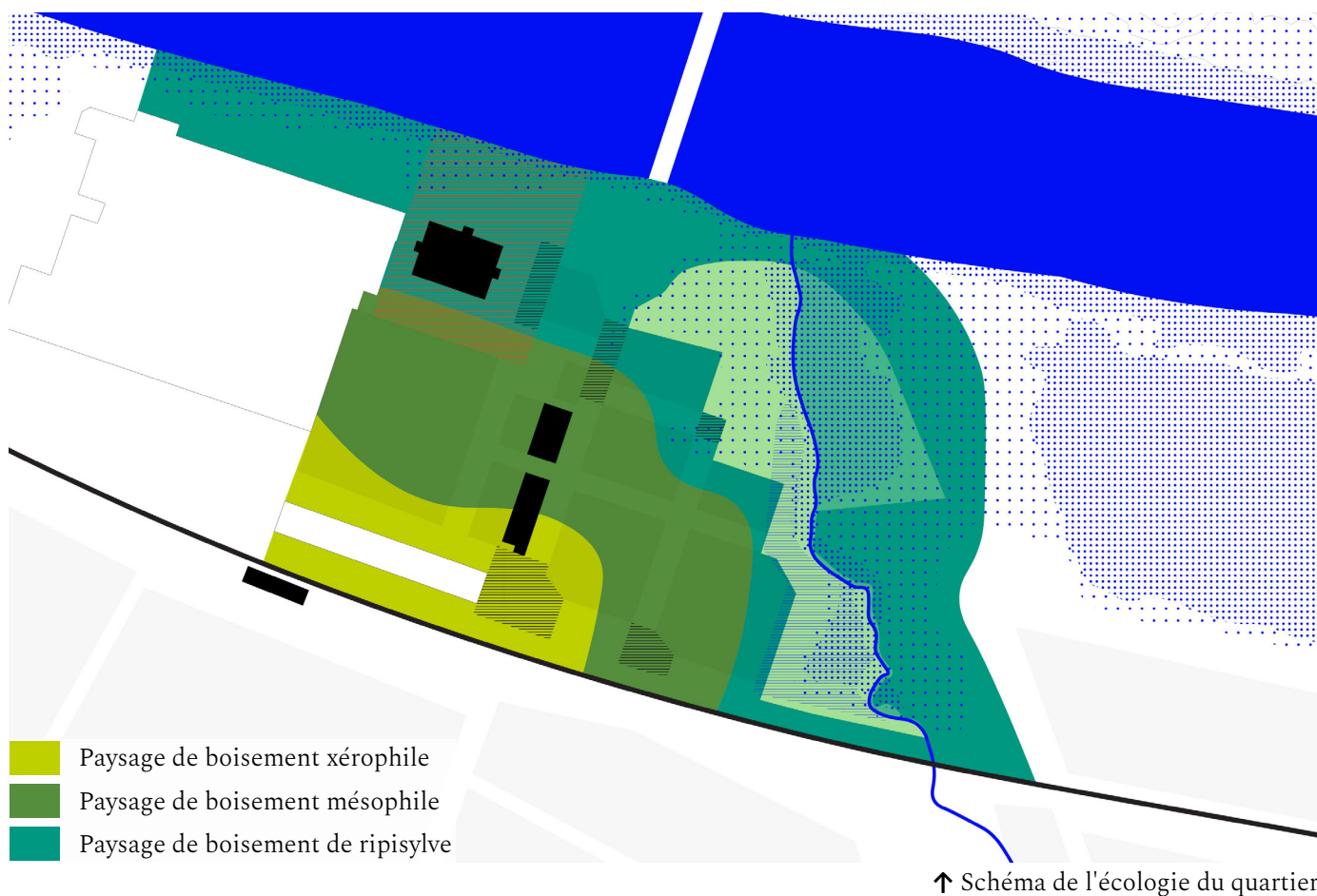
### Des cœurs d'îlots en faveur de la biodiversité

- L'aménagement des cœurs d'îlots devra considérer l'importance du maintien des continuités de la trame verte et bleue développée au sein du quartier.
- Le choix des essences se fera en continuité et en adéquation avec le reste des espaces publics, tout en reprenant le principe de gradient en rapport avec la proximité de la Seine et de la rivière de l'École.
- Une attention particulière devra être observée afin que les essences sélectionnées soient indigènes.
- Le choix des essences pour chacun des îlots se fera de façon cohérente et se référera au schéma expliquant le système de gradient et les typologies de paysages associés.
- Les trois strates de végétation (arborée, arbustive et herbacées), devront être représentées au sein des différentes palettes sélectionnées.
- Une forte densité plantée est encouragée et sera valorisée dans l'aménagement des îlots.
- Faire de la biodiversité un élément de pédagogie : Des panneaux pédagogiques seront installés pour accompagner les espaces refuges dédiés à la faune et à la flore ainsi que pour favoriser l'attention et l'observation de la part des usagers.



### Boisement de ripisylve

Les îlots les plus proches des rives de la Seine et de l'École se composeront d'espèces caractéristiques des milieux humides. Semblables à des forêts de ripisylve, leur atmosphère fraîche et luxuriante offrira un cadre de vie agréable et la sensation d'habiter les abords d'un bois au bord de l'eau.





### 3. Échelle du quartier

## HABITER LE PARC DES ÎLES DE L'ÉCOLE



↑ Schéma du parc et son rapport aux îlots

Certains îlots sont situés en limite du parc, au contact immédiat de ses aménagements. Afin d'assurer une continuité paysagère, leur organisation reprendra la structure en îles présente dans le parc. Cette cohérence renforcera l'identité fluviale du site et permettra d'étendre l'ambiance du parc aux îlots adjacents, tout en affirmant un paysage habité en lien avec la Seine et la rivière de l'École.



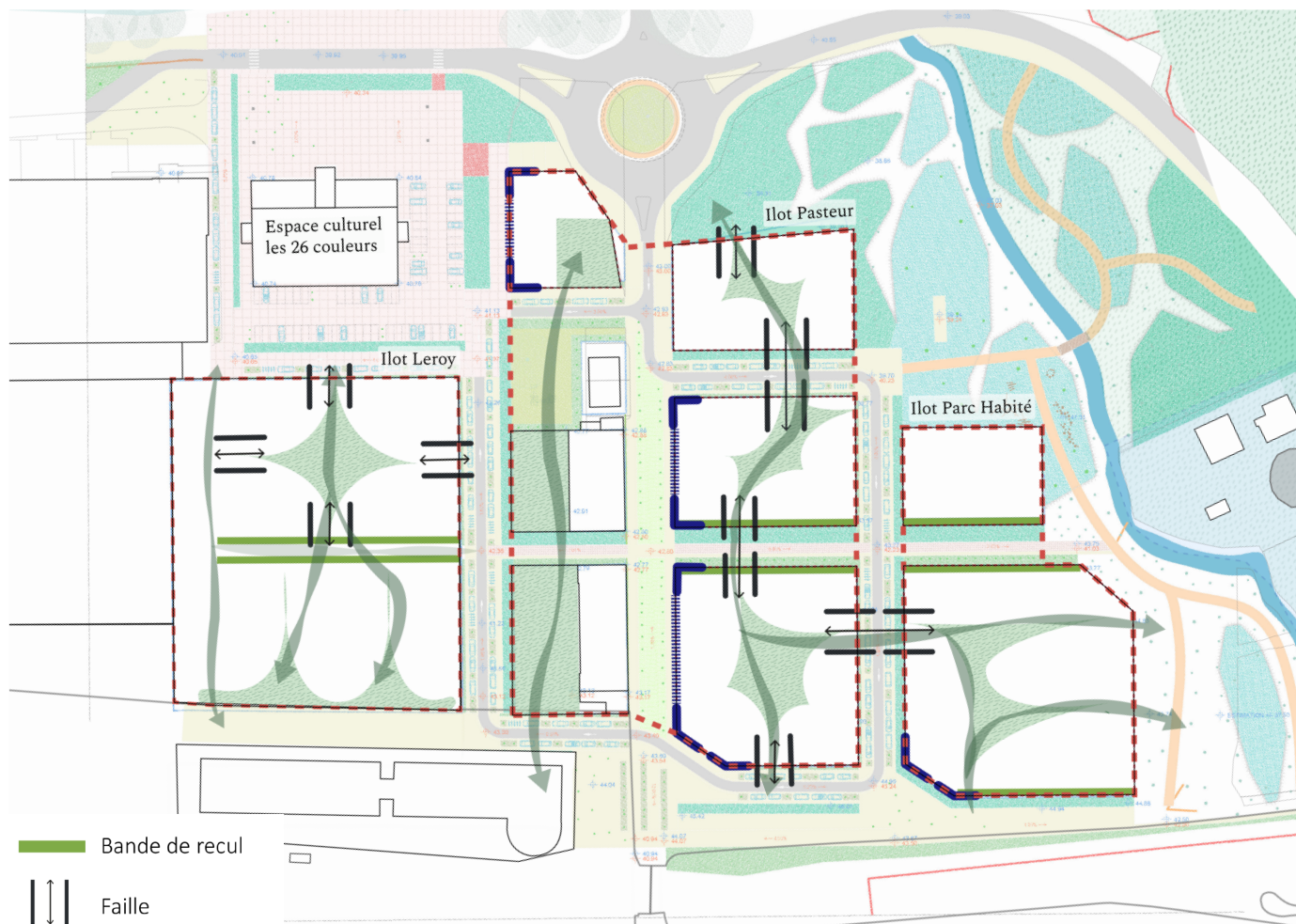


↑ Atmosphère du parc



#### 4. Continuités paysagères et visuelles

### TRAITEMENT DES LIMITES ET DES ACCÈS



↑ Schéma des limites entre l'espace public et les îlots

L'ancrage géographique du site et les abords des îlots devront permettre d'adapter le traitement des limites à leur environnement, tant en termes de strates végétales que de matérialité. Un langage commun ou complémentaire à celui des espaces publics permettra de conserver des continuités.

#### Des espaces plantés en limite public/privé

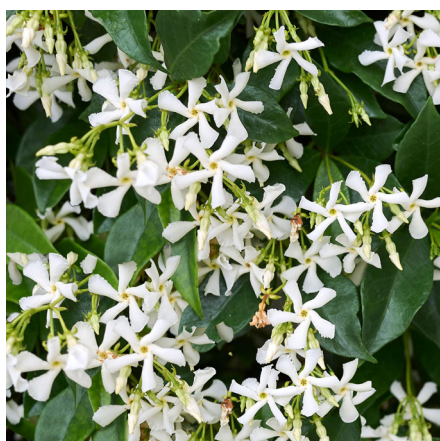
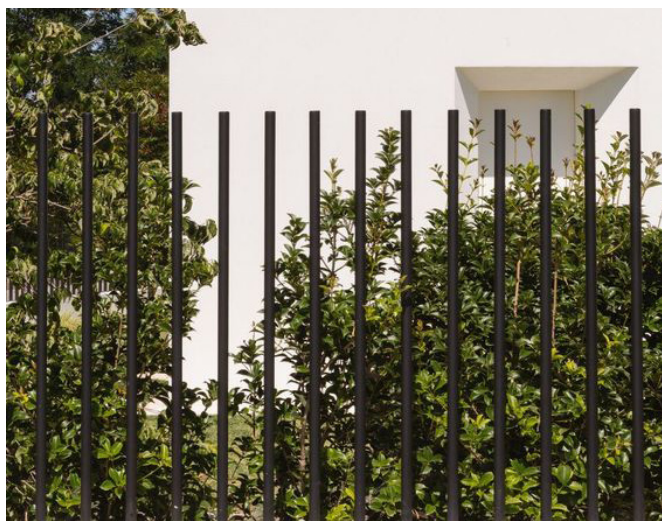
Sur les allées piétonnes, les bâtiments sont implantés avec un recul minimum de 2m. Cette marge de recul devra contribuer au paysage global du quartier en s'inscrivant dans la continuité des espaces plantés sur les espaces publics.

En cas d'implantation de parking au rez-de-chaussée, une végétalisation des façades devra être mise en place. Le choix des essences devra se faire en fonction de la persistance du feuillage afin d'assurer un recouvrement optimal tout du long de l'année. Une bande plantée devra également être installée et permettre une mise à distance de la façade du parking par rapport à l'allée piétonne.

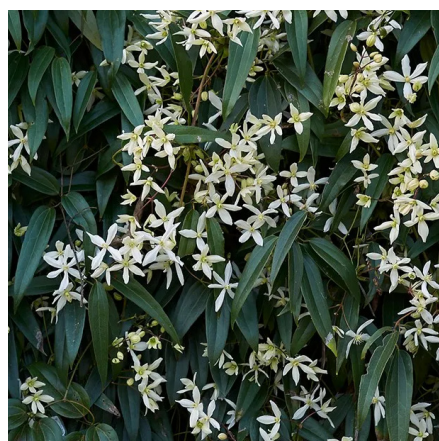
Dans le cas d'implantation de halls, de porches, de locaux communs et plus généralement d'accès au rez-de-chaussée, il sera prévu un franchissement de la bande paysagère.

En cas d'implantation de logements au rez-de-chaussée, le projet paysager devra permettre de préserver l'intimité des logements.

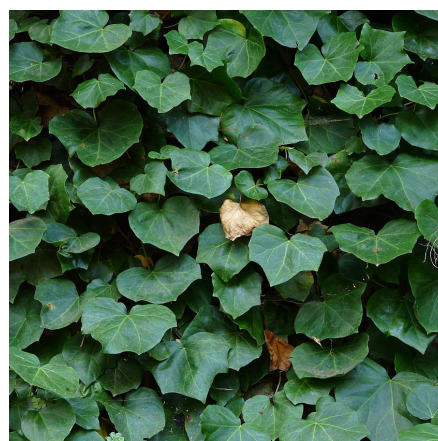




Jasmin étoilé  
*Trachelospermum jasminoides*



Clématite du Père Armand  
*Clematis armandi*



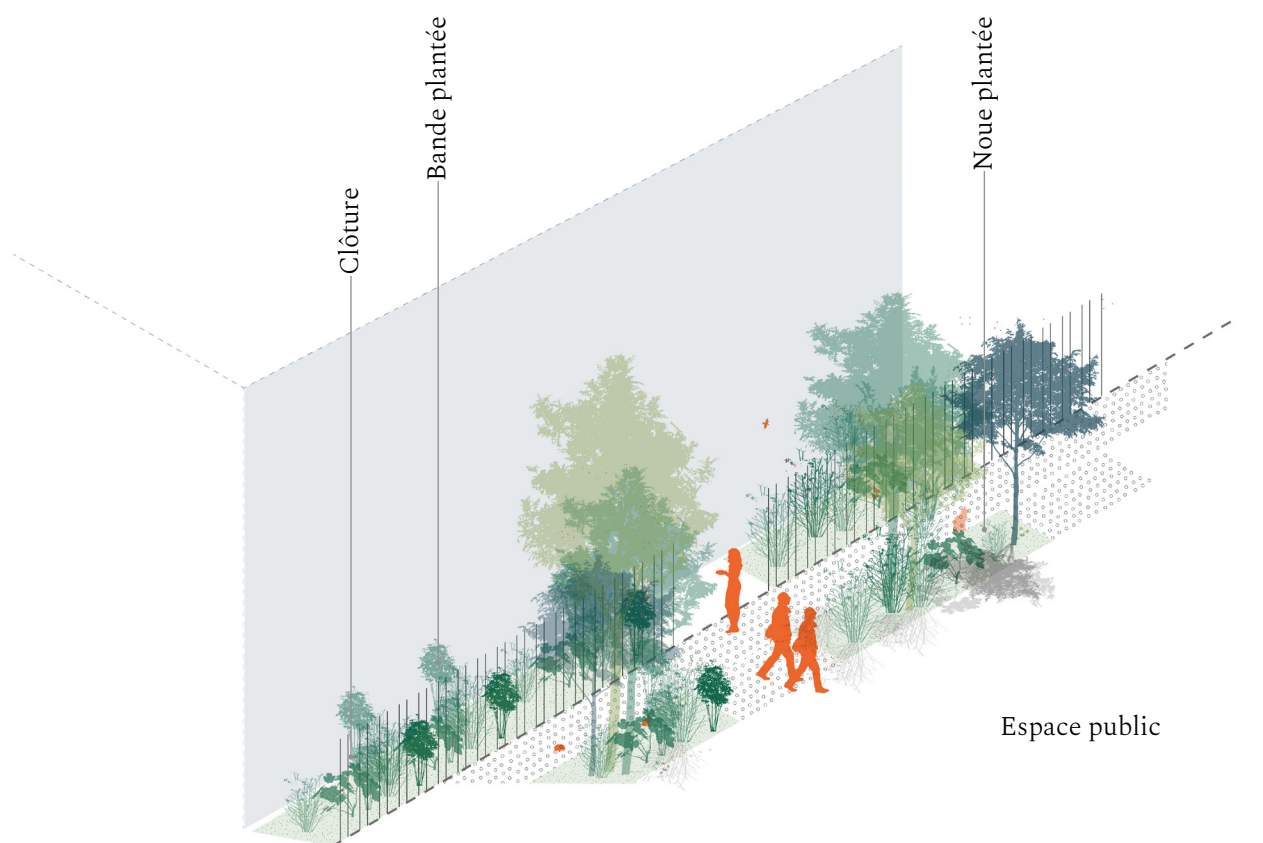
Lierre grim pant  
*Hedera helix*



#### 4. Continuités paysagères et visuelles

### UNE LIMITE PAYSAGÈRE SUR LA RUE

Afin de prolonger cette atmosphère de quartier boisé souhaitée à l'échelle de l'opération, le traitement de la limite avec les lots privés est primordial pour transcrire cette qualité paysagère. Cette dernière est traitée par l'intermédiaire d'une noue permettant la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics. Plantée par des arbres de haut jet, elle permet une mise à distance confortable de minimum 2m. Doublée par une clôture, elle s'intègre dans le traitement des rues apaisées et largement plantées sur l'espace public.



↑ Axonométrie : Limite paysagère entre espace public et façades comprenant une bande de recul

#### Ce qui est obligatoire

- La hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 1.80m
- Conformément au PLU, les clôtures devront ménager des trouées au sol permettant le passage de la petite faune : en respectant au minimum 15 cm de hauteur et 20 cm de large et à raison d'une trouée tous les 5 m.

#### Ce qui est souhaité

- Une clôture métal à barreaudage simple en serrurerie.
- La clôture s'accompagnera d'une strate basse à dominante de vivaces et graminées et pourra se compléter de petits arbustes.

#### Ce qui est proscrit

- Les clôtures de type "Oobamboo"
- Occultation de la clôture : une continuité visuelle doit être possible.



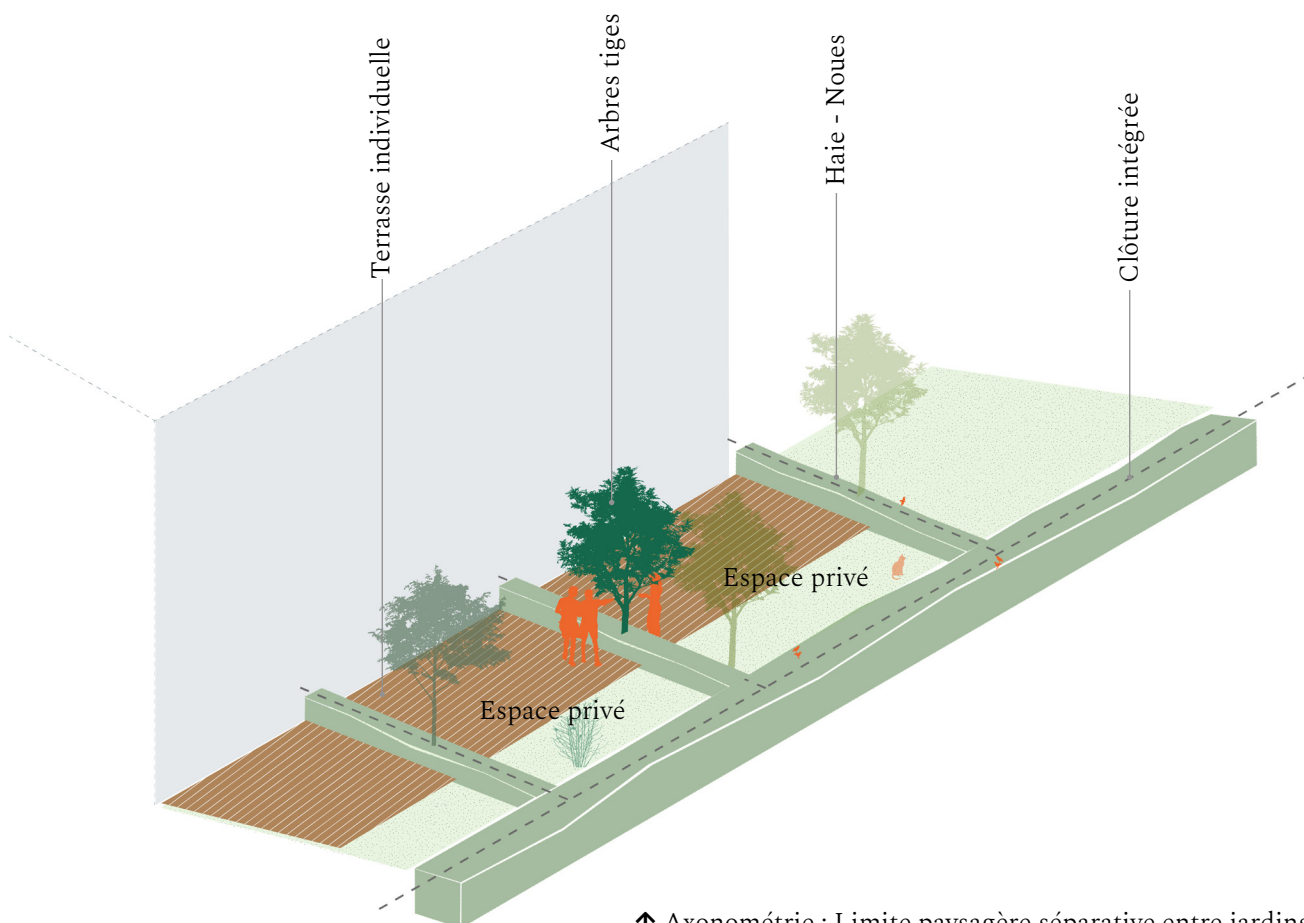
↑ Axonométrie : Limite paysagère entre espace public et les failles donnant sur le cœur d'îlot



## 4. Continuités paysagères et visuelles

### UN QUARTIER-JARDIN

Les limites entre les espaces privés seront marquées par une clôture intégrée dans une haie vive. Cette limite permettra d'insuffler aux îlots un esprit de *cité-jardin*. La haie vive aura une hauteur d'1m, ce qui permettra aux habitants de se connaître, partager et d'accroître un sentiment de sécurité par un contrôle social.



↑ Axonométrie : Limite paysagère séparative entre jardins privés

#### Ce qui est obligatoire

- La haie vive aura une hauteur maximale de 1m
- La clôture sera traitée en grillage métallique (poule, mouton...), d'une hauteur de 0.8m, intégrée dans la haie vive pour minimiser son impact visuel.
- Quand l'espace se situe en zone de pleine terre, la haie devra être plantée dans une noue permettant l'infiltration des eaux de pluie et leur gestion à la parcelle

#### Ce qui est souhaité

- Les arbres de haute tige pourront être plantés dans la haie.
- Afin de créer des espaces appropriables par tous et limitant les besoins en entretien, des terrasses pourront être intégrées aux logements en rez-de-chaussée.
- Ces terrasses devront permettre l'infiltration des eaux de pluie quand les conditions le permettent.

#### Ce qui est proscrit

- Les haies de Tuya et de Laurier cerise ne pourront pas être plantées.
- Les arbres et arbustes ne pourront être des essences fruitières consommables au vue des risques de pollution des sols: relevées





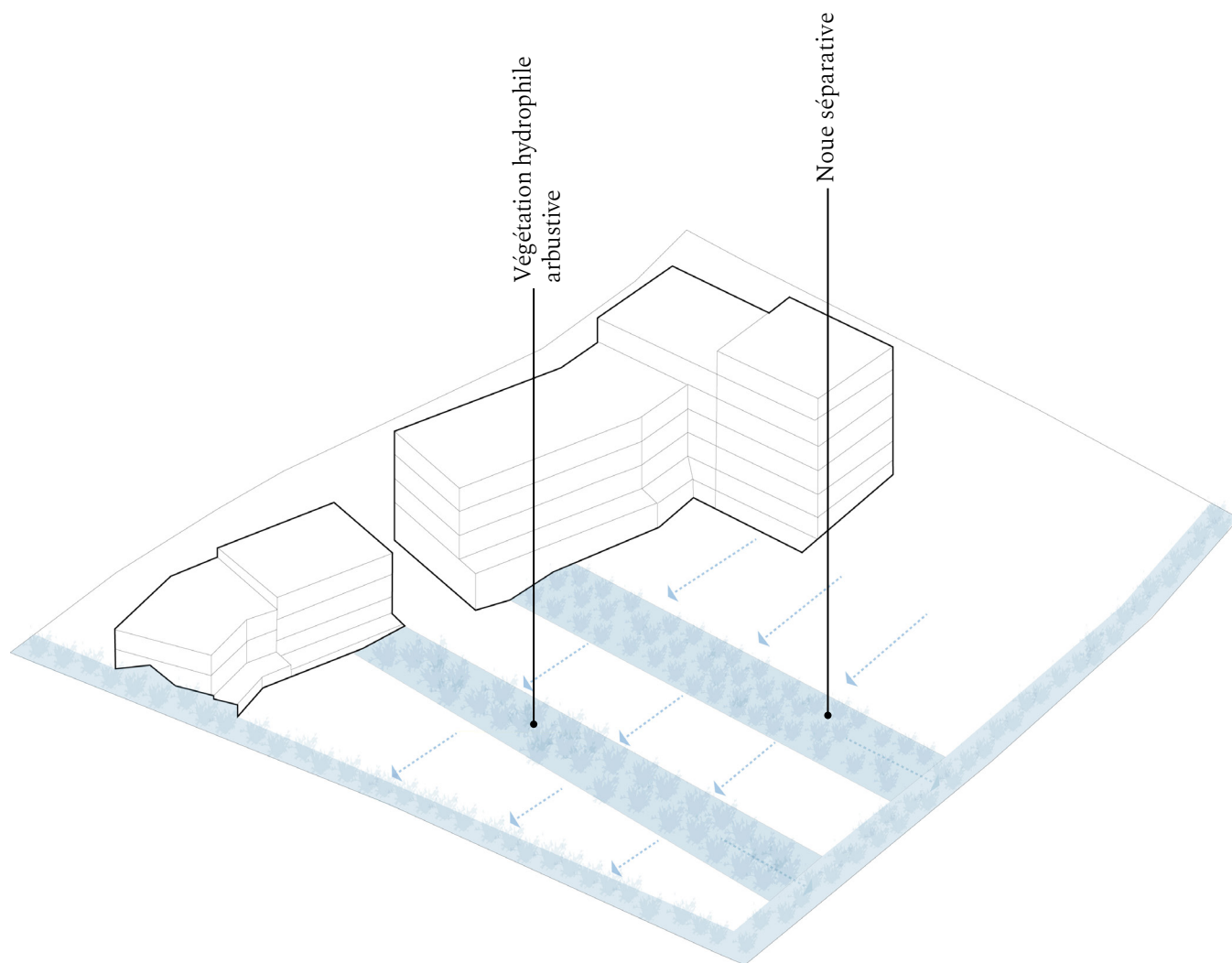
↑ Atmosphères recherchées au sein des îlots



## 5. Gestion des eaux pluviales

### FAVORISER L'INFILTRATION À LA PARCELLE

A l'image du reste des espaces publics, la gestion des eaux pluviales est l'occasion d'introduire des paysages typiques des boisements alluviaux. De ce fait, il est essentiel que l'ensemble des surfaces de pleine terre au sein des îlots restent perméables, et intègrent des noues jardinées en limites séparatives afin d'assurer une gestion de l'eau à la parcelle et de favoriser son infiltration.



↑ Schéma : Gestion de l'eau à la parcelle

#### Ce qui est obligatoire

- Les surfaces de pleine terre à l'îlot devront représenter à minima 30% de sa surface totale.
- Les noues seront plantées.

#### Ce qui est souhaité

- Les revêtements des circulations devront être poreux (de type pavés joints enherbés ou evergreen par exemple).
- Les noues devront être plantées des trois strates végétales

#### Ce qui est proscrit

- Les evergreen en plastiques.



↑ Exemples de revêtements de sol



## 6. Végétalisation des toitures

### FAIRE DES TOITURES UN ESPACE VIVANT

En raison de la pollution des sols, l'aménagement de jardins en pleine terre est limité. Les toitures accessibles offriront ainsi une alternative précieuse pour l'installation de jardins partagés et d'espaces d'agrément. Ces lieux en hauteur permettront d'introduire des usages collectifs au sein des cœurs d'îlots et de favoriser la convivialité entre habitants. Lorsque les toitures ne seront pas accessibles, elles seront néanmoins végétalisées par une couverture rase de type sédum, peu exigeante en entretien et contribuant à la gestion des eaux pluviales, au confort thermique et à la qualité paysagère du site.



↑ Exemples de toitures végétalisées extensives



↑ Exemples de jardins partagés sur toit



## 7. Palette végétale

### BOISEMENTS XÉROPHILE

#### Arbres tiges

Érable plane  
*Acer platanoides*



Charme commun  
*Carpinus betulus*



Cormier  
*Cornus domestica*



Chêne vert  
*Quercus ilex*



Micocoulier de Provence  
*Celtis australis*



#### Arbustes - 80/100 - C4L - 1u/m² - Épaisseur de terre végétale : 60cm

Aubépine à un style  
*Crataegus monogyna*



Viorne lantane  
*Viburnum lantana*



Noisetier commun  
*Corylus avellana*



Prunellier  
*Prunus spinosa*



Argousier  
*Hippophae rhamnoides*



#### Vivaces et graminées en complément

Lierre  
*Hedera helix*



Fougère mâle  
*Dryopteris filix-mas*



Lierre terrestre  
*Glechoma hederacea*



Géranium à feuilles molles  
*Geranium molle*



Géranium des Balkans  
*Geranium macrorrhizum*







↑ Ambiance paysagère recherchée



## 7. Palette végétale

### BOISEMENTS MÉSOPHILE

#### Arbres tiges

Chêne pédonculé  
*Quercus robur*



Érable champêtre  
*Acer campestre*



Sorbier des oiseleurs  
*Sorbus aucuparia*



Peuplier tremble  
*Populus tremula*



Tilleul à petites feuilles  
*Tilia cordata*



#### Arbustes - 80/100 - C4L - 1u/m² - Épaisseur de terre végétale : 60cm

Cornouiller sanguin  
*Cornus sanguinea*



Troène commun  
*Ligustrum vulgare*



Noisetier commun  
*Corylus avellana*



Prunellier  
*Prunus spinosa*

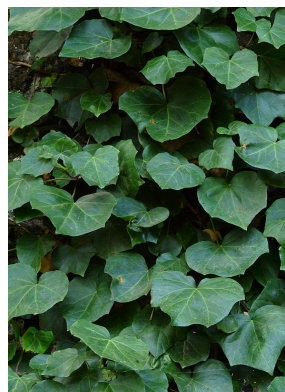


Fusain d'Europe  
*Euonymus europaeus*



#### Vivaces et graminées en complément

Lierre  
*Hedera helix*



Fougère mâle  
*Dryopteris filix-mas*



Carotte sauvage  
*Daucus carota*



Géranium à feuilles molles  
*Geranium molle*



Grande pervenche  
*Vinca major*







↑ Ambiance paysagère recherchée



## 7. Palette végétale

### BOISEMENTS DE RIPSYLVE

#### Arbres tiges

Frêne à feuilles étroites  
*Fraxinus angustifolia*



Bouleau verruqueux  
*Betula pendula*



Aulne glutineux  
*Alnus glutinosa*



Saule blanc  
*Salix alba*



Merisier à grappes  
*Prunus padus*

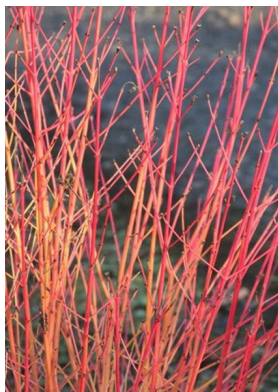


#### Arbustes - 80/100 - C4L - 1u/m<sup>2</sup> - Épaisseur de terre végétale : 60cm

Fusain d'Europe  
*Euonymus europaeus*



Cornouiller sanguin  
*Cornus sanguinea*



Osier rouge nain  
*Salix purpurea 'nana'*



Saule cassant  
*Salix fragilis*



Troène commun  
*Ligustrum vulgare*

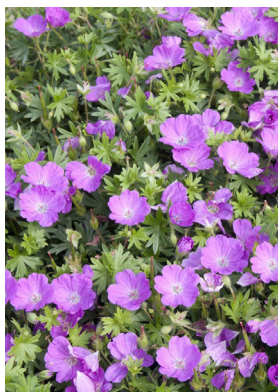


#### Vivaces et graminées en complément

Laïche géante  
*Carex pendula*



Géranium sanguin  
*Geranium sanguineum*



Fougère mâle  
*Dryopteris filix-mas*



Grande pervenche  
*Vinca major*



Carotte sauvage  
*Daucus carota*







↑ Ambiance paysagère recherchée



## 8. Gestion des espaces plantés

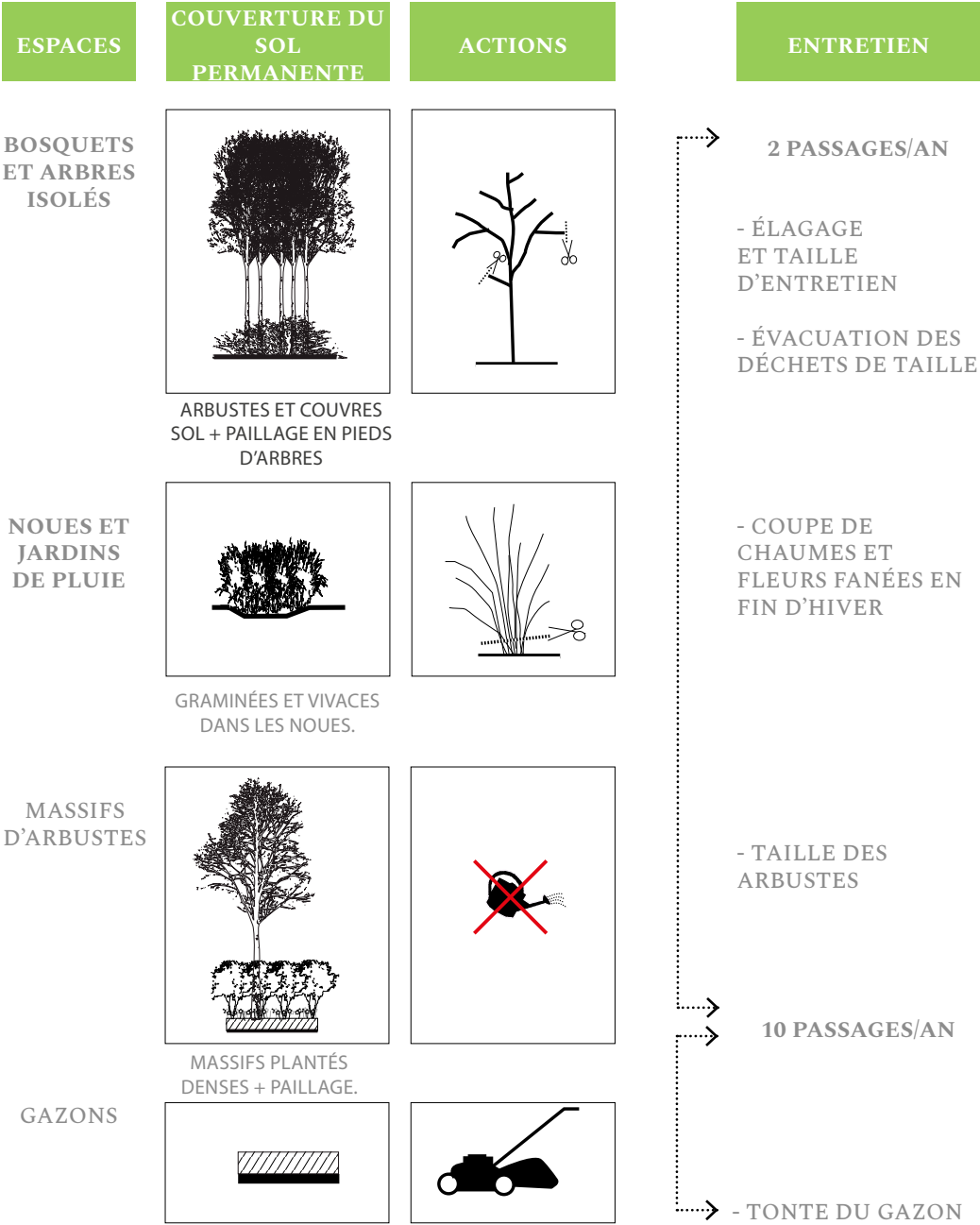


Diagramme explicatif sur l’entretien des végétaux







# PRÉSCRIPTIONS HYDRAULIQUES

---

## 1. Gestion des eaux pluviales

---

Des ambitions au delà du cadre réglementaire

---

## 2. De la pluie courante à la pluie vicennale

---

Une gestion à la parcelle au service de la végétation, des sols et du cadre de vie

---

## 3. De la pluie forte à la pluie centennale

---

Une gestion des masses d'eaux excédentaires par mutualisation partielle

---

## 4. Des eaux d'exhaure et recyclage des eaux impropres

---

Une gestion pour la revalorisation et la renaturation des sols

---



## 1. Gestion des eaux pluviales

# DES AMBITIONS AU DELÀ DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

### Objectifs généraux pour la gestion des eaux pluviales

L'objectif fixé pour la gestion des eaux pluviales sur les parcelles est d'infiltrer à ciel ouvert, et de manière gravitaire une pluie centennale à l'échelle de l'opération.  
(1)

Cette gestion a pour but de maîtriser les ruissellements, en infiltrant la totalité des eaux, pour se passer de tout réseau d'eau pluviale.

La gestion intégrée des eaux pluviales permet la recréation du cycle de l'eau et la réactivation des processus naturels : percolation, infiltration, évapotranspiration, recharge de la nappe, etc. Outre la désaturation des réseaux, cette gestion favorise la végétalisation et permet plusieurs externalités positives de renaturation et de renforcement de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur par l'ombrage et l'évapotranspiration, de l'amélioration de la qualité de l'air, ou encore de la réduction des risques d'inondation, grâce à l'hydratation des sols. Les mesures portent sur la gestion des pluies jusqu'à la pluie centennale, et favorisent l'infiltration diffuse dans le sol.

### Rappel des exigences réglementaires :

Tout projet immobilier devra se conformer à la réglementation en vigueur, et en particulier :

- Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Fargeau-Ponthierry ;
- Zonage pluvial (du schéma directeur d'assainissement) de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine ;
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie – 2022-2027 ;
- Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la nappe de Beauce ;
- Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de la vallée de la Seine de Samoreau à Nandy.

Ces impératifs seront intégrés en amont au projet, afin de valoriser les eaux pluviales sur les parcelles, et de proposer des aménagements exemplaires tirant profit de la « contrainte eau ».

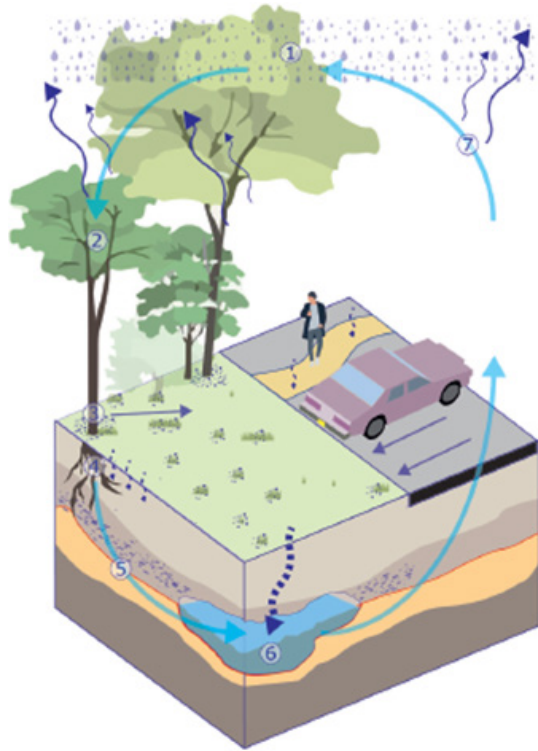
### Principes de dimensionnement

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales se fait par l'application de la méthode des pluies.

Le tableau (2) précise les coefficients de ruissellement par type de surface du Schéma directeur d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine. Ces coefficients de ruissellement permettent la détermination de la surface active pour le dimensionnement réglementaire des dispositifs

Les coefficients de Montana à employer sont ceux de la station de Melun. Ils sont disponibles en annexe de la Notice Technique de Règlement Pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement de la CAMVS.

## (1) Recréer le cycle de l'eau- Urban Water



1. UTILISER LA RESSOURCE EN EAU
2. ACTIVER LES VÉGÉTAUX
3. RÉDUIRE LES RUISSELLEMENTS
4. RENFORCER LES ÉCOSYSTÈMES SOUS-SOL
5. RÉTENTION DIFFUSE DANS LE SOL
6. ALIMENTER LES NAPPES
7. FAVORISER DES ILOTS DE FRAICHEUR URBAINS

## (2) Coefficients de ruissellement à employer

- Notice technique liée au règlement du zonage pluvial - Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine

Nature de la surface	Identifiant surface	Coefficient de ruissellement (Cri)
Bassins en eau permanent, mare	S1	1
Espace vert utilisé pour la rétention d'eaux pluviales (noues, bassins...)	S2	1
Espaces verts en pleine terre	S3	0.3
Espaces verts sur dalle (ép. Supérieure ou égale à 50 cm)	S4	0.5
Sol semi-perméable (pavé joints sable, stabilisé, enrobé drainant...)	S5	0.8
Sol imperméable (enrobés, bétons...)	S6	1
Toiture-terrasses végétalisée (sustrat supérieur à 10cm)	S7	0.7
Toiture-terrasse gravillonnée	S8	0.7
Toiture en pente (tuiles, ardoises, zinc...)	S9	1



## 2. De la pluie courante à la pluie vicennale

# UNE GESTION À LA PARCELLE AU SERVICE DE LA VÉGÉTATION, DES SOLS ET DU CADRE DE VIE

### Objectifs pour la gestion des pluies courantes :

L'obligation de gérer in situ les pluies courantes permet de reconsidérer l'eau comme une ressource, et non plus seulement un risque. Cette ressource participe à la mise en œuvre de substrats et de végétations permettant de réintroduire la nature en ville, sous des formes et des fonctions diverses : agriculture urbaine, biodiversité, bioclimatique, trame verte, etc.

Les eaux des pluies les plus courantes sont absorbées au plus près de là où elles tombent par infiltration dans le sol puis évacuées par percolation ou évapotranspiration. Ces pluies, jusqu'à une pluie vicennale calculée sur 24h, doivent être gérées à ciel ouvert et sans rejet au réseau ni à l'espace public afin de limiter le risque de pollution du milieu naturel, tout en constituant une ressource pour les espaces verts récepteurs.

Cette gestion implique la maximisation de la pleine terre en limitant l'emprise au sol des bâtis et sous-sols, l'emploi de matériaux poreux et perméables et la mise en œuvre de strates végétales qui permettent l'infiltration directe d'une partie des eaux pluviales. Des dispositifs paysagers (noues, jardins de pluie...) permettent l'accumulation temporaire du reste jusqu'à infiltration

### Outils d'actions et préconisations pour la gestion des pluies courantes :

La végétalisation des cœurs d'îlot avec trois strates de végétation (arborée, arbustive et herbacée) permet l'infiltration des eaux de pluie courante et l'intégration dans le paysage. Les dispositifs de stockages paysagers sont légèrement décaissés pour faciliter leur entretien et leur intégration

- Rafraichissement grâce à l'ombrage et l'évapotranspiration
- Accueil de la biodiversité dans les cœurs d'îlot
- Régulation de la qualité de l'air
- Création d'ambiances paysagères
- Filtration des polluants de l'eau

L'utilisation de surfaces semi-perméables (revêtement stabilisé, pavés enherbés, revêtement terre-pierre) pour les espaces de circulation en cœur d'îlot permet leur accessibilité et durabilité, et offre une surface supplémentaire pour l'infiltration des eaux pluviales

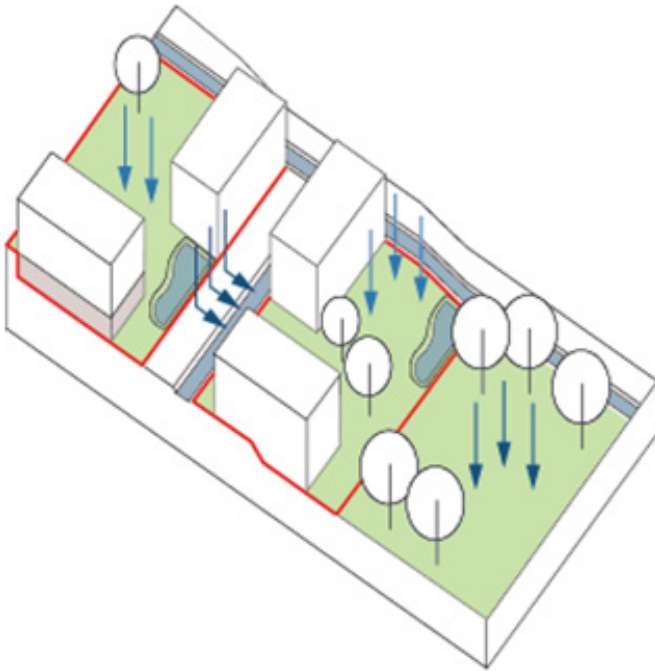
- Participe à l'ambiance paysagère
- Rafraichissement par évaporation

### Ce qui est obligatoire

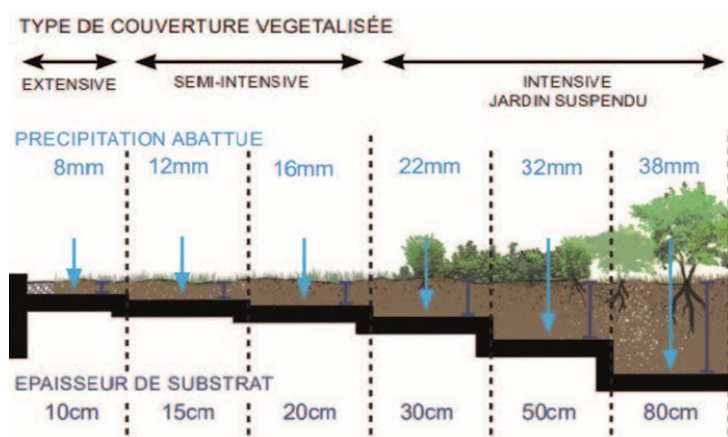
- La gestion des pluies courantes est à **ciel ouvert** et gravitaire : les pluies sont gérées à la source, de façon autonome, c'est-à-dire par percolation, évaporation ou évapotranspiration, sans rejet aux réseaux ou sur les espaces publics
- Abattre les pluies courantes jusqu'à une pluie vicennale calculée sur 24h dans les espaces de pleine terre, les espaces végétalisés, les espaces semi-perméables, les toitures végétalisées, les noues végétalisées ou jardins de pluie, etc
- Concevoir des dispositifs qui se vidangent au plus en 24h pour une pluie vicennale

### Ce qui est proscrit

- Rejet au réseau ou sur l'espace public pour les pluies inférieures ou égales à la vicennale
- Gestion enterrée (SAUL, citernes, tranchées drainantes...)
- Gestion en dehors de la parcelle
- Pompe de relevage
- Séparateurs d'hydrocarbures et débourbeurs (hors exceptions en ERP)
- Les dispositifs de stockage paysagers ne doivent pas dépasser une hauteur d'eau de 40 cm



Déconnexion par infiltration des pluies jusqu'à la 20 ans, à la parcelle



Hauteurs d'eau abattues dans les espaces végétalisés selon les épaisseurs de substrat



Revêtement en pavés enherbés au passage de Saint Jean à Barcelone - Landzine



Coeur d'îlot végétalisé de la ZAC des Docks à Saint-Ouen participant à la gestion des eaux pluviales - Atelier 2/3/4



Jardin de pluie dans un quartier résidentiel durable à Heiloo - Peter de Ruyter



### 3. De la pluie forte à la pluie centennale

## UNE GESTION DES MASSES D'EAUX EXCEDENTAIRES PAR MUTUALISATION PARTIELLE

#### Objectifs pour la gestion des pluies fortes :

La gestion des pluies fortes se fait par infiltration directe sur la parcelle puis par gestion partiellement mutualisée avec l'espace public.

Les eaux de ruissellement sont stockées temporairement dans des dispositifs décaissés végétalisés (noues, jardins de pluie...), stockages en toiture (toiture végétalisée) avant infiltration ou, pour les pluies strictement supérieures à la vicennale, rejetées à débit régulé selon les mesures prescrites, vers les espaces publics.

L'objectif est d'éviter toute saturation des réseaux, toute inondation et toute pollution du milieu.

#### Outils d'actions et préconisations pour la gestion des pluies fortes :

- Les toitures stockantes permettent la régulation des eaux de pluie par le stockage temporaire avant évacuation à débit régulé.
  - + Rafraichissement grâce à l'évaporation
- Les toitures végétalisées sont des aménagements composés de végétaux, de leur substrat, de couches de drainage et d'étanchéité, sur la surface d'un toit. Celles-ci sont majoritairement planes ou légèrement inclinées.

On en distingue trois types en fonction de leur végétation et de l'épaisseur du substrat :

- Les toitures végétalisées extensives : 4 à 15cm de substrat, végétation basse type herbacée ;
- Les toitures végétalisées semi-intensives : 15 à 30 cm de substrat, végétation type arbustive et herbacée ;
- Les toitures végétalisées intensives : à partir de 30 cm de substrat, tout type de végétation (arborée, arbustive, herbacée).

Les besoins en termes d'entretien et de consommation augmentent avec la taille de la végétation. Les toitures végétalisées peuvent également être stockantes pour répondre aux besoins en eaux de la végétation en présence.

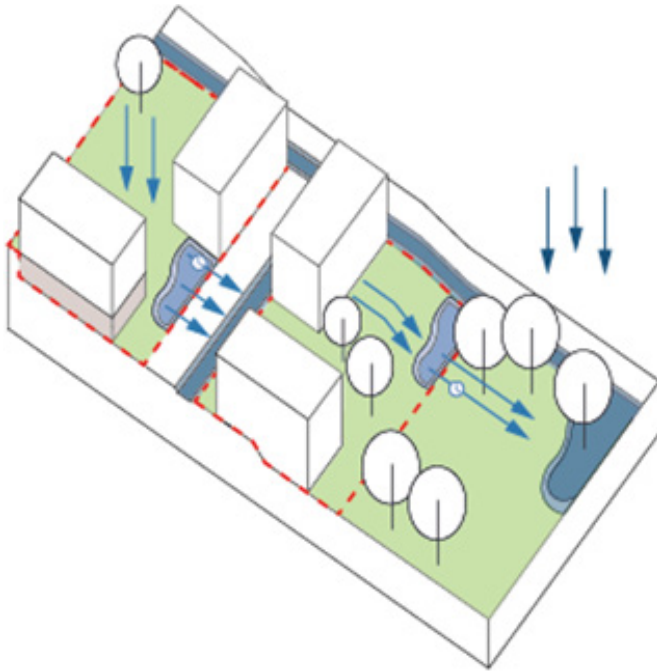
- + Rafraichissement grâce à l'évapotranspiration
- + Régulation de la qualité de l'air
- + Filtration des polluants de l'eau

#### Ce qui est obligatoire

- Assurer une circulation et un stockage des eaux collectées exclusivement gravitaire et à ciel ouvert
- Gérer la pluie centennale calculée sur 24h par infiltration et rejet éventuel vers les espaces publics. Une surverse est effectuée à débit régulé à 1L/s/ha vers l'espace public et à ciel ouvert
- Concevoir des dispositifs qui vidangent les pluies fortes en moins de 48 h, voire 72 h en cas d'impossibilité technique justifiée

#### Ce qui est proscrit

- Rejet au réseau
- Gestion enterrée (SAUL, citernes, tranchées drainantes...)
- Pompe de relevage
- Séparateurs d'hydrocarbures et débourbeurs (hors exceptions en ERP)
- Les dispositifs de stockage paysagers ne doivent pas dépasser une hauteur d'eau de 40 cm



Stockage et gestion par infiltration et rejet à débit régulé des pluies jusqu'à la 100 ans à la parcelle



Toiture végétalisée intensive (végétation arbustive) de l'École primaire des Sciences et de la Biodiversité à Boulogne-Billancourt - Chartier Dalix Architectes



#### 4. Des eaux d'exhaure et recyclage des eaux impropres

## UNE GESTION POUR LA REVALORISATION ET LA RENATURATION DES SOLS

### Objectifs pour la gestion des eaux d'exhaures :

Le quartier des Bords de Seine étant situé à proximité immédiate du fleuve, une nappe alluviale est présente dans les sous-sols. Ce contexte peut entraîner des remontées des eaux sur le site (à confirmer par une étude), voire une inondation des sous-sols le cas échéant. Une estimation des niveaux des eaux souterraines sera à transmettre à l'aménageur dans le cadre de la conception bâtiminaire du preneur de lot.

En aucun cas, les sous-sols ne peuvent compenser à la fois le risque de crue par débordement de la Seine et l'inondation par sa nappe alluviale. La protection des sous-sols est laissée au choix du preneur de lot en fonction des risques identifiés et de sa stratégie de résilience globale.

### Outils d'actions et préconisations pour la gestion des eaux impropres à la consommation humaine :

- Les eaux d'exhaures sont une ressource exploitable lors des opérations de renaturation des sols du futur parc.

L'objectif est d'utiliser les eaux extraites pendant la phase de construction pour hydrater les sols et la végétation. Le recyclage des eaux grises en phase d'exploitation permet d'éviter les rejets et de réduire la consommation d'eau potable pour les usages d'irrigation.

- Les eaux impropres à la consommation humaine (eaux grises) sont une ressource exploitable pour l'hydratation de zones végétales.

L'objectif est d'utiliser les eaux grises pendant la phase d'exploitation pour hydrater les sols et la végétation.

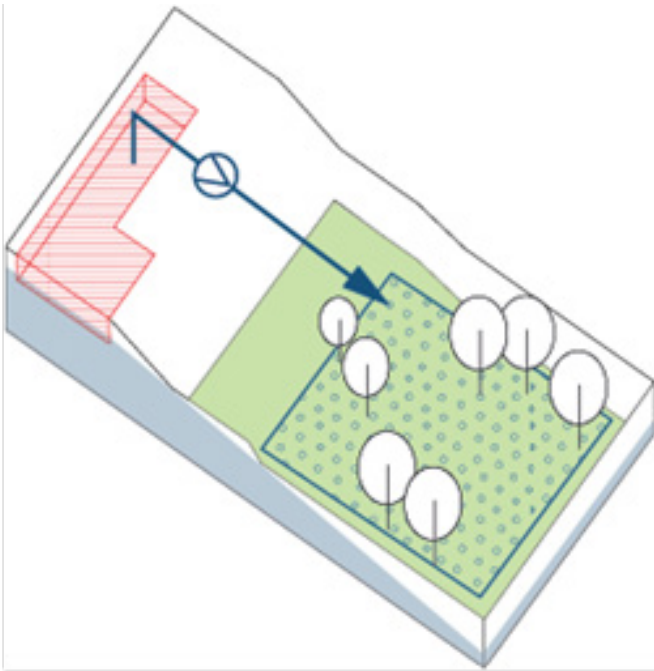
- + Economie financière
- + Adaptabilité face aux restrictions d'eau

#### Ce qui est obligatoire

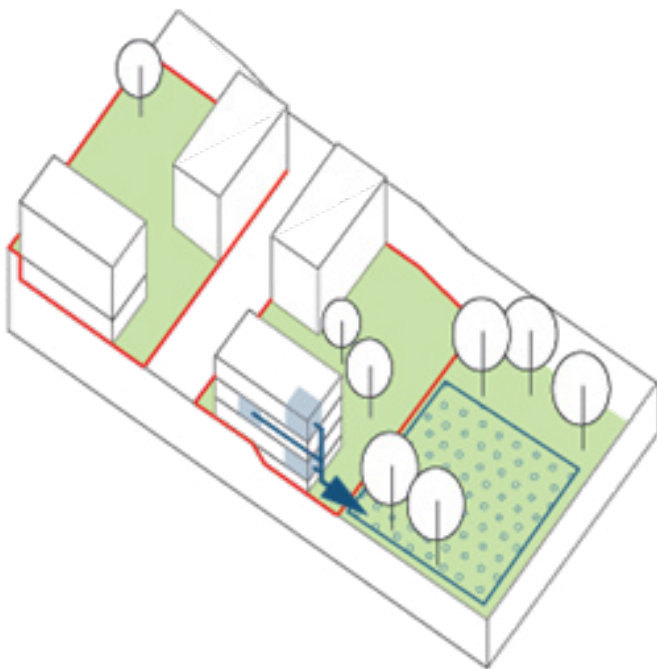
- Mettre en place une stratégie de gestion des eaux d'exhaure depuis le prélèvement jusqu'à l'exutoire ;
- Le pompage des eaux d'exhaure est autorisé uniquement en phase chantier ;
- Protéger les sous-sols par dispositifs techniques ou justifier du projet de résilience global ;
- Réaliser une étude hydrogéologique des volumes et durées de pompage d'eaux d'exhaure ;
- Vérifier la qualité des eaux d'exhaure et le niveau de pollution ;
- Assurer un suivi quantitatif et qualitatif mensualisé des prélèvements.

#### Ce qui est proscrit

- Le prélèvement en phase exploitation est interdit.



Réutilisation des eaux d'exhaure : UrbanWater



Réutilisation des eaux d'exhaure : UrbanWater





# PRÉSCRIPTIONS TECHNIQUES

---

**1. Défense incendie**

---

**2. Conduite de "chantier propre"**

---

**3. Prescriptions relatives aux reseaux**

---

Réseau télécommunication

---

Eclairage public

---

Réseau eau potable

---

Réseau eaux usées

---



# DEFENSE INCENDIE

## Caractéristique géométrique des voies d'accès :

Les voies d'accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Largeur minimale de la chaussée

- 3,50 m pour une voie à sens unique.
- 4,00 m pour une voie à double sens.
- 5,00 m dans certains cas (accès pompiers à bâtiments de grande hauteur ou ERP importants).

Rayon de giration

- Rayon intérieur minimum de 11 m.
- Rayon extérieur minimum de 15 m.

Pente maximale

- Inférieure ou égale à 15 % pour les véhicules d'intervention, avec traitement antidérapant si → 10 %.

## Implantation des équipements de défense incendie

- Les bouches ou poteaux incendie doivent être à une distance maximale de 60m à 100 m des accès aux bâtiments.
- Un accès libre en permanent aux équipements de défense incendie doit être garantie. Aucun obstacle (plantation, mobilier urbain mal placé, stationnement, etc.) ne doit entraver leur accessibilité.
- La pression et le débit disponibles doivent être conformes aux exigences du SDIS.

## Respect des servitudes de passage pompiers

- Les servitudes de passage pompiers doivent être matérialisées sur les documents graphiques du projet (plan VRD, plan masse).
- Leur accès doit rester libre de tout obstacle fixe ou temporaire (clôture, mobilier, véhicules, bennes).

## Coordination avec le SDIS

Une validation préalable par le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) est requise avant toute réalisation des aménagements.

Les documents à présenter au SDIS comprennent notamment :




- Les plans d'accès véhicules de secours.
- Les plans d'implantations des équipements de défense incendie.



Les prescriptions formulées par le SDIS doivent être intégrées au projet et respectées dans la conception et la réalisation des voiries et réseaux divers (VRD).

Poteaux incendie :

(1) Règlement de SDIS Seine-et-Marne :

Codes de signalisation à respecter pour les BI et les PI :

		
<b>30 m³/h ≤ débit &lt; 60 m³/h</b>	<b>60m³/h ≤ débit ≤ 120 m³/h</b>	<b>Débit ≥ 120 m³/h.</b>
P.I : 1x65mm ou P.I : 2x40mm – 1x65mm	P.I : 2x65mm – 1x100mm	P.I : 2x100mm – 1x65mm
Couleur <b>ROUGE RAL 3000, 3001 et 3020</b> > 50 % + <b>bande blanche</b> de 20 cm au pied du P.I (+/- complété par un marquage rétro-réfléchissant)	Couleur <b>ROUGE RAL 3000, 3001 et 3020</b> > 50 % (+/- complété par un marquage rétro-réfléchissant)	Couleur <b>ROUGE RAL 3000, 3001 et 3020</b> > 50 % (+/- complété par un marquage <b>jaune</b> rétro-réfléchissant)

Il existe deux types de Bouche Incendie	
Débit ≥ 30 m³/h pendant 1h Pression dynamique : 1 bar DN 100mm	Débit ≥ 60 m³/h pendant 2h Pression dynamique : 1 bar DN 100mm
<u>Signalisation</u> : plaque indicatrice conforme à la norme NFS 61.221	<u>Signalisation</u> : plaque indicatrice conforme à la norme NFS 61.221
Couleur : <b>ROUGE RAL 3000, 3001 et 3020</b>	Couleur : <b>ROUGE RAL 3000, 3001 et 3020</b>
	



# CONDUITE DE "CHANTIER PROPRE"

## Organisation générale du chantier

Un Plan d'Installation de Chantier (PIC) devra être établi et intégré aux documents de titulaire du marché. Il précisera notamment les emplacements réservés aux zones de stockage, stationnement, base-vie, bennes à déchets, etc.

Un panneau d'information chantier devra être installé à un emplacement visible depuis la voie publique. Ce panneau indiquera :

- L'identification du chantier ;
- Les coordonnées du responsable de l'opération ;
- Les horaires autorisés de travaux ;
- Les consignes de sécurité et les mesures de propreté mises en place.

## Gestion des déchets

Les déchets devront être stockés dans des bennes identifiées et protégées des eaux pluviales.

Leur évacuation devra être réalisée par des filières agréées, accompagnée de bordereaux de suivi réglementaires.

Un suivi quantitatif des tonnages évacués et valorisés devra être fourni.

## Prévention des pollutions

Des protections spécifiques devront être mises en place aux abords des zones sensibles : cours d'eau, réseaux, arbres, nappes phréatiques.

L'utilisation de bâches ou géotextiles est obligatoire sous les matériaux potentiellement polluants (bitume, hydrocarbures...).

Les produits chimiques et hydrocarbures doivent être stockés dans des bacs de rétention conformes.

Le chantier doit être équipé de kits anti-pollution (absorbants, barrages, extincteurs).

Les opérations de vidange ou de lavage d'engins sont strictement interdites en dehors d'une aire dédiée, étanche et réglementaire.

## Maîtrise des poussières et des boues

Les pistes et zones de terrassement devront être arrosées en période sèche pour limiter les envols de poussières.

Les voies publiques salies par le chantier devront faire l'objet d'un nettoyage régulier, mécanique ou manuel.

Des roues-brosses, des bacs de débouillage ou tout autre dispositif similaire devront être installés aux sorties du chantier.

## Nuisances sonores et vibrations

Les travaux devront respecter les horaires réglementaires : du lundi au vendredi, de 7h à 20h (sauf dispositions plus restrictives précisées par arrêté municipal).

Seuls des équipements récents, entretenus et conformes aux normes acoustiques CE sont autorisés.

Les travaux bruyants doivent être évités en début et fin de journée. Si besoin, des écrans ou panneaux anti-bruit devront être installés.

## Sécurité et signalisation

Une signalisation temporaire de chantier conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 24 novembre 1967 modifié) doit être mise en place.

Le maintien des cheminements piétons, y compris pour les personnes à mobilité réduite (PMR), doit être assuré en toutes circonstances.

Le port des Équipements de Protection Individuelle (EPI) est obligatoire pour l'ensemble des intervenants.

## Suivi et contrôle

Un référent environnement chantier (ou animateur SSE) doit être désigné pour la durée des travaux.

Un cahier de suivi environnemental doit être tenu à jour.

Il consignera :

- Les non-conformités constatées ;
- Les inspections réalisées ;
- Les incidents et mesures correctives associées.

Des contrôles inopinés pourront être effectués à tout moment par la maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage ou l'administration compétente.





# PRESCRIPTION RELATIVES AUX RÉSEAUX

## RESEAU TELECOMMUNICATION

### Prescriptions générales

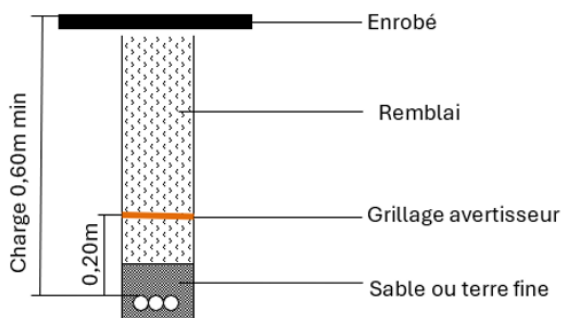
Le réseau de génie-civil sera de type multi-opérateurs, c'est-à-dire que l'aménageur prévoit un seul réseau commun pour tous les opérateurs de télécommunication, avec des fourreaux en taille et en nombre suffisant et des chambres de tirage communes et dimensionnées en conséquence.

Ce réseau sera conçu pour accueillir plusieurs opérateurs et plusieurs technologies (câbles multipaires cuivre et fibre optique). Elles seront obturées par une ou plusieurs plaques métalliques d'un modèle agréé par la Subdivision des Télécommunications.

### Fourreaux

Les fourreaux seront du type TPC/PVC, de diamètres 42/45, 43/50 54/63 ou 77/90. Leurs quantités et leurs emplacements seront spécifiés sur le plan.

La coupe type de la pose de fourreaux en tranchée traditionnelle est présentée ci-dessous :



### Chambre de tirage

Les tampons seront adaptés aux emplacements des chambres (espace vert, trottoir ou chaussée).

Les chambres de tirage et de raccordement seront en béton préfabriqué et de dimensions intérieures conformes aux normes NF P 98-050 et NFP 98-051-1. Les chambres de tirage seront de type L1T, L2T, L3T, L4T, L5T, K2C (équivalente à la L4T en termes de dimension) ou K3C. Leurs emplacements seront spécifiés sur le plan.

## ECLAIRAGE PUBLIC

### Le niveau d'éclairement selon l'usage et la hiérarchie des voies et espaces :

Le niveau d'éclairement des futurs espaces publics doit être conforme aux règles de l'art et aux normes, doit être adapté aux différents usages liés à chaque espace et doit tenir compte de la hiérarchie des différentes voies et espaces aménagés.

Les niveaux d'éclairages de chacune des voies et chacun des espaces doivent être conformes aux règles de l'art, aux recommandations des organismes professionnels et aux normes.

La norme européenne EN 13201 définit les niveaux d'éclairement moyens à retenir selon la catégorie des voies et espaces spécifiques à éclairer.

Les niveaux d'éclairage recherchés seront conformes à la norme EN13201 :

axes principaux : classe d'éclairage CE2 selon la norme : 18 lux à maintenir.

voies secondaires : classe CE3 : 16 lux moyen à maintenir.

voies piétonnes : classe S3 : 10 à 14 lux à maintenir.

### La qualité du matériel :

Un matériel moderne et de qualité permettra de maintenir dans le temps les performances photométriques du réseau d'éclairage public.

Un matériel performant permettra de mieux maîtriser l'énergie électrique nécessaire à son alimentation.

Chaque composant du matériel d'éclairage, les lampes, les luminaires, les appareillages, doivent être sélectionnés en fonction de leur performance.

La performance photométrique des luminaires doit être excellente mais doit surtout être maintenue dans le temps. Pour cela, le choix du matériel doit être orienté vers des appareils possédant le facteur de maintenance le plus élevé. Le meilleur facteur de maintenance est obtenu par des luminaires possédant un indice de protection (IP) supérieur à IP 65 et avec une vasque en verre.

## RESEAU EAU POTABLE

### Conduites :

Les conduites seront réalisées conformément aux prescriptions édictées dans le fascicule n°71 du C.C.T.G suivant la circulaire N°98-12 du 29 Janvier 1998.

Les conduites principales seront réalisées majoritairement en fonte ductile de type standard ou en PEHD.

Les branchements seront réalisés en tuyau polyéthylène H.D., de la série 16 bars et conformes aux normes françaises ou équivalentes ou en fonte ductile.

### Pose des canalisations :

Pour la pose des canalisations et de leurs accessoires, l'entrepreneur se conformera aux prescriptions des articles 37 à 51, 52 à 62 du fascicule 71 du CCTG.

Le remblayage des tranchées comporte en général trois phases principales :

- Le lit de pose (h1).
- L'enrobage (h2).
- Le remblai supérieur (h3).

La zone de l'enrobage sera confectionnée en sable siliceux concassé (en sable de dune pour les canalisations en polyéthylène) suivant les épaisseurs définies ci-dessous :

Ø en mm	h1 en m	h2 en m	h3 en m
PEde 25	0.10	0.03	0.30
PEde 40	0.10	0.05	0.30
PEde 50	0.10	0.05	0.30
60	0.10	0.10	0.30
80	0.10	0.12	0.30
100, 110 et 125	0.10	0.13	0.30
150	0.10	0.17	0.30
200	0.10	0.25	0.30
250	0.10	0.30	0.30
300	0.10	0.35	0.30

## RESEAU EAUX USEES

### Tracé, système d'assainissement

Les collecteurs seront placés sous voiries et seront d'un accès facile à l'entretien.

Toutes les canalisations doivent avoir une charge de remblais par rapport au niveau du terrain définitif de 0,80m minimum.

Les branchements particuliers doivent être laissés en attente au droit des divers lots. Ils seront munis chacun d'un ouvrage dit « regard de façade » placé à proximité immédiate du lot privatif. Ce regard sera de type étanche avec tampon à gorge hydraulique.

### Regards de visite

Les regards de visite prévus sur le réseau au changement de pente ou de direction seront posés tous les soixante mètres environ.

Les regards en béton sont titulaires d'une certification NF de conformité à la norme NF P 16-342 ou d'une certification européenne équivalente, ou sont titulaires d'une certification CSTBat associée à un avis technique favorable en cours de validité ou d'une certification européenne équivalente pour les regards qui n'entrent pas dans le champ de la norme NF P 16-342.

Le diamètre intérieur de la cheminée est de 1000 mm.

Les têtes des regards sont constituées :

- De cônes.
- De dalles réductrices.
- De rehausses sous cadre.

### Vérification des conditions d'autocurage :

Les faibles vitesses favorisent la sédimentation dans les collecteurs d'assainissement lors des périodes de faibles débits. L'accumulation des sédiments peut augmenter la rugosité et induire une réduction des sections mouillées. Cela diminue les capacités hydrauliques et modifie les caractéristiques de l'écoulement. Tout cela peut entraîner des dysfonctionnements dans les réseaux avec en particulier des déversements vers le milieu récepteur.

Afin d'éviter la formation de dépôt, la conception des réseaux nécessite la prise en compte d'un certain nombre de critères :

- La condition n° 1 est de vérifier que la vitesse en pleine section VPS dans le collecteur est supérieure à 0.70m/s (VPS→0.70 m/s) ;
- La condition n° 2 est de vérifier que la hauteur d'eau dans le collecteur est au moins égale au 2/10 du diamètre (h/D→0.20m) ;
- La condition n° 3 est de vérifier que la vitesse, pour la hauteur minimale admise égale à 2/10 du diamètre, est supérieure à 0.30 m/s. (V2/10→0.30 m/s).



6.



# DÉMARCHE PARTENARIALE



# DÉMARCHE PARTENARIALE

## Démarche partenariale

Pour garantir la qualité d'intégration et de réalisation des nouvelles constructions, et la juste interprétation des principes du projet urbain, la conception et la mise au point des projets suivront un processus de travail collectif et itératif mis en place dans le cadre de l'opération d'aménagement. Depuis la désignation des opérateurs et des concepteurs, jusqu'à l'étape du chantier, il fera participer l'ensemble des parties prenantes du projet urbain du quartier des Bords de Seine : la ville de Saint-Fargeau-Ponthierry, la SPL Melun Val de Seine Aménagement, le Studio Sanna Baldé, architecte-urbaniste coordonnateur et son équipe.

## Pendant les études de conception

Une fois le porteur de projet et son équipe de concepteurs désignés, plusieurs ateliers de travail et réunions de présentation sont organisés au cours de la phase de conception.

En amont du dépôt de permis de construire, plusieurs ateliers thématiques seront mis en place dans le but de guider la mise au point du projet et de suivre le respect des objectifs fixés dans le plan guide, le CPAUPE, et les fiches de lots (le nombre et l'ordre du jour sont susceptibles d'être ajustés en fonction des types d'opérations et de leur montage) :

- Atelier n°1 – ESQUISSE : Implantation, morphologie, formes urbaine, densité, programmation, et PLU ;
- Atelier n°2 – APS : typologies et qualité des logements, rez-de-chaussée, paysage, stationnement ;
- Atelier n°3 – APD : matériaux, systèmes constructifs, façades et environnement.

À chaque étape de conception, un tableau des indicateurs est rempli et transmis par le porteur de projet, selon un modèle fourni. Il permet de vérifier les constantes du projet, à partir de quelques indicateurs représentatifs des principaux objectifs du projet urbain.

Les documents de présentation seront transmis une semaine avant chaque atelier à la SPL et l'architecte urbaniste. Le porteur de projet s'engage à transmettre le bilan économique du projet aux différentes étapes de conception du projet : esquisse (consultation), PC, PRO, marché signé.

À l'issue des ateliers, l'équipe de MOE urbaine délivrera des avis motivés sur chaque permis de construire, tant au niveau de la cohérence urbaine et architecturale, qu'au niveau de la qualité du respect des engagements et des prescriptions.

Dans le cas d'un dépôt de PCM, un avis technique sera rédigé mettant en lumière d'éventuelles non-conformités par rapport à la fiche de lot.

## Pendant le chantier

Les architectes et paysagistes concepteurs bénéficient d'une mission complète (études et chantier).

Les collectivités, l'aménageur et son architecte urbaniste sont conviés à la présentation et à la validation des prototypes et témoins.





LE  
STUDIO SANNA  
BALDÉ

2 rue des Couronnes - 75020 Paris  
*[contact@lestudiosb.com](mailto:contact@lestudiosb.com)*