

# Bagneux ZAC Ecoquartier Victor Hugo

Pôle Gare\_LOT G3

## MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Vienne - 75008 Paris - France  
Tel. : +33 1 85 55 16 00



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt  
Tel. : +33 1 30 60 48 59



28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes  
Tel. : +33 1 73 43 66 00

## URBANISTE



8 rue du Sentier - 75002 Paris - France  
Tel. : +33 1 55 04 13 00

## MAITRISE D'OEUVRE Architectes

**Ameller Dubois**

8 impasse Druinot - 75012 Paris - France  
Tel. : +33 1 53 17 17 19  
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr



10 rue Martel - 75010 Paris - France  
Tel. : +33 1 40 02 03 32  
E-mail : pele@mootz-pele.com

## Atelier Alice Tricon Paysage



7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France  
Tel. : +33 1 40 09 23 32  
E-mail : contact@ateliertricon.com

## Bureau d'études Fluide



149 avenue Jean Lolive 93695 Pantin  
Tel. : +33 1 41 83 36 85

## Bureau d'études Structure / Thermique



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt  
Tel. : +33 1 30 60 33 00

## Bureau de contrôle



46 rue de Provence - 75009 PARIS  
Tel. : +33 1 85 09 20 42



**MOOTZPELÉ**

www.mootz-pele.com

SARL D'ARCHITECTURE

15, rue Martel  
75010 Paris  
+33 (0) 43 02 03 32

533 086 568 RCS PARIS



## PHASE

PC

## TITRE

PC30b

Cahier des prescriptions

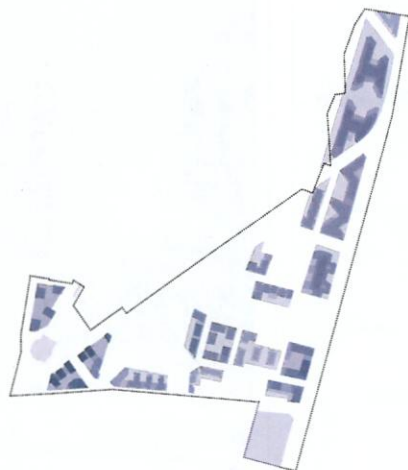
## EMETTEUR DU DOCUMENT

**Ameller Dubois**

Date : 30/06/21

Ech. :

BGNX	ARC	PC	PLN		PC30b	
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	N° DE SERIE	INDICE



VILLE DE BAGNEUX

**ZAC ECOQUARTIER VICTOR HUGO**

\*

CPAUP DE L'ENSEMBLE DE LA ZAC

\*

MISE À JOUR

JUILLET 2017

\*

SADEV 94 / VILLE DE BAGNEUX

**a** ARTE CHARPENTIER ARCHITECTES

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
Axonométrie générale .....	6
Contexte et Objectifs .....	8
Les objectifs du cahier des Prescriptions et son inscription au PLU .....	11
<b>PARTIE A - CONTEXTE URBAIN</b> .....	<b>13</b>
Bagneux dans le prolongement de la ligne 4 ... ..	14
... et dans la boucle du Grand Paris Express .....	15
Une ville de la petite couronne parisienne ... ..	16
Cartes d'analyse de l'existant .....	19
<b>PARTIE B - PRESCRIPTIONS À L'ÉCHELLE DU QUARTIER</b> .....	<b>21</b>
<b>I. Le projet urbain durable et ses principes fondateurs</b> .....	<b>22</b>
<b>II. Les prescriptions urbaines et paysagères</b> .....	<b>26</b>
II.1 Définir un nouveau découpage du territoire : de la maxi parcelle des années 60 à l'îlot urbain ... ..	26
II.2 Tisser des liens entre la ZAC et les quartiers environnants .....	27
II.3 Hiérarchiser les voies .....	28
Les voies structurantes .....	29
Les voies secondaires .....	32
Les voies vertes ... ..	36
II.4 Structurer le quartier : la trame verte comme fil conducteur .....	38
II.5 Organiser la trame des espaces publics .....	40
<b>III. Les prescriptions environnementales</b> .....	<b>46</b>
III.1 Créer une continuité verte et limiter la place de la voiture ... ..	46
III.2 Encourager le tri sélectif des déchets à l'échelle de la ZAC et de la Ville de Bagneux ... ..	46
III.3 Initier une politique de compostage ... ..	46
III.4 Les prescriptions culturelles ... ..	46
<b>PARTIE C - PRESCRIPTIONS À L'ÉCHELLE DU LOT</b> .....	<b>49</b>
<b>I. Les prescriptions urbaines</b> .....	<b>50</b>
I.1 Plan des lots de la ZAC ... ..	50
I.2 Plan masse de la ZAC .....	51
I.3 Plan programme de la ZAC ... ..	52
I.4 Plan des hauteurs ... ..	53
I.5 Plan réglementaire de la ZAC .....	54
I.6 Créer et gérer les espaces de stationnement de manière raisonnée ... ..	55
I.7 S'adapter au nivellement existant ou créé .....	55
<b>II. Les prescriptions paysagères</b> .....	<b>56</b>
II.1 Dessiner les clôtures afin d'établir un jeu de transparences sur le coeur d'îlot ... ..	57
II.2 Préserver les terres végétales existantes et créer de nouvelles surfaces de pleine terre ... ..	58
II.3 Favoriser la perméabilité des sols .....	58
II.4 Traiter les eaux pluviales .....	59
II.5 Déployer une palette végétale étendue .....	60
II.6 Créer des jardins sur dalles en étages .....	64

II.7 Réaliser des toitures-terrasses végétalisées .....	64
II.8 Créer des jardins verticaux .....	64
II.9 Etablir une gestion économe de l'arrosage .....	64
II.10 Etablir une politique de gestion et d'entretien paysagers respectueuse de l'environnement .....	64
II.11 Intégrer les équipements et les émergences en harmonie avec les bâtiments et le paysage .....	65
II.12 Initier la valorisation des jardins privés existants .....	65

### III. Les prescriptions environnementales .....

III.1 Faciliter les modes de déplacements doux .....	66
III.2 Mettre en place une gestion séparatives des eaux pluviales .....	66
III.3 Maintenir la biodiversité .....	67
III.4 Limiter les nuisances de chantier .....	67

## PARTIE D - PRESCRIPTIONS À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT .....

### I. Les prescriptions architecturales .....

I.1 Créer un alignement avec des volumes simples .....	72
I.2 Marquer la ligne de ciel des bâtiments par un traitement des attiques .....	72
I.3 Animer les façades principales .....	73
I.4 Intégrer des figures urbaines particulières : faille et porche .....	74
I.5 Traiter les angles de manière qualitative .....	74
I.6 Proposer un gabarit respectueux des constructions existantes .....	75
I.7 Optimiser les ouvertures .....	75
I.8 Valoriser les espaces extérieurs .....	76
I.9 Concevoir des façades contemporaines .....	78
I.10 Choisir des matériaux de façade pérennes et d'un entretien aisé .....	82
I.11 Utiliser les toitures comme éléments de récupération de l'eau de pluie et comme lieux de vie .....	83
I.12 Dessiner des rez-de-chaussée attractifs .....	84
I.13 Valoriser des espaces dans la distribution intérieure des logements .....	86
I.14 Soigner le traitement des détails architecturaux .....	86

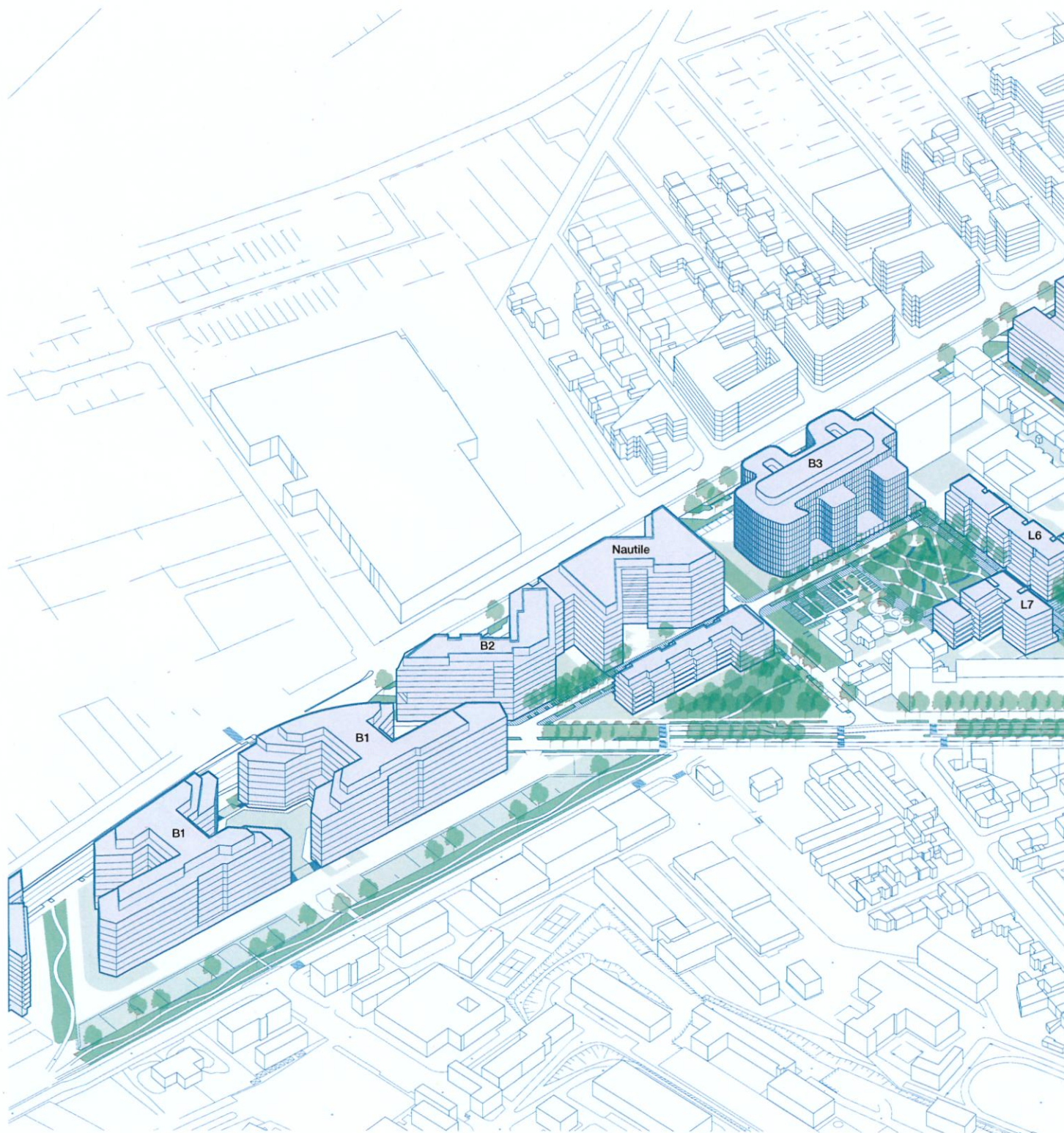
### II. Les prescriptions environnementales .....

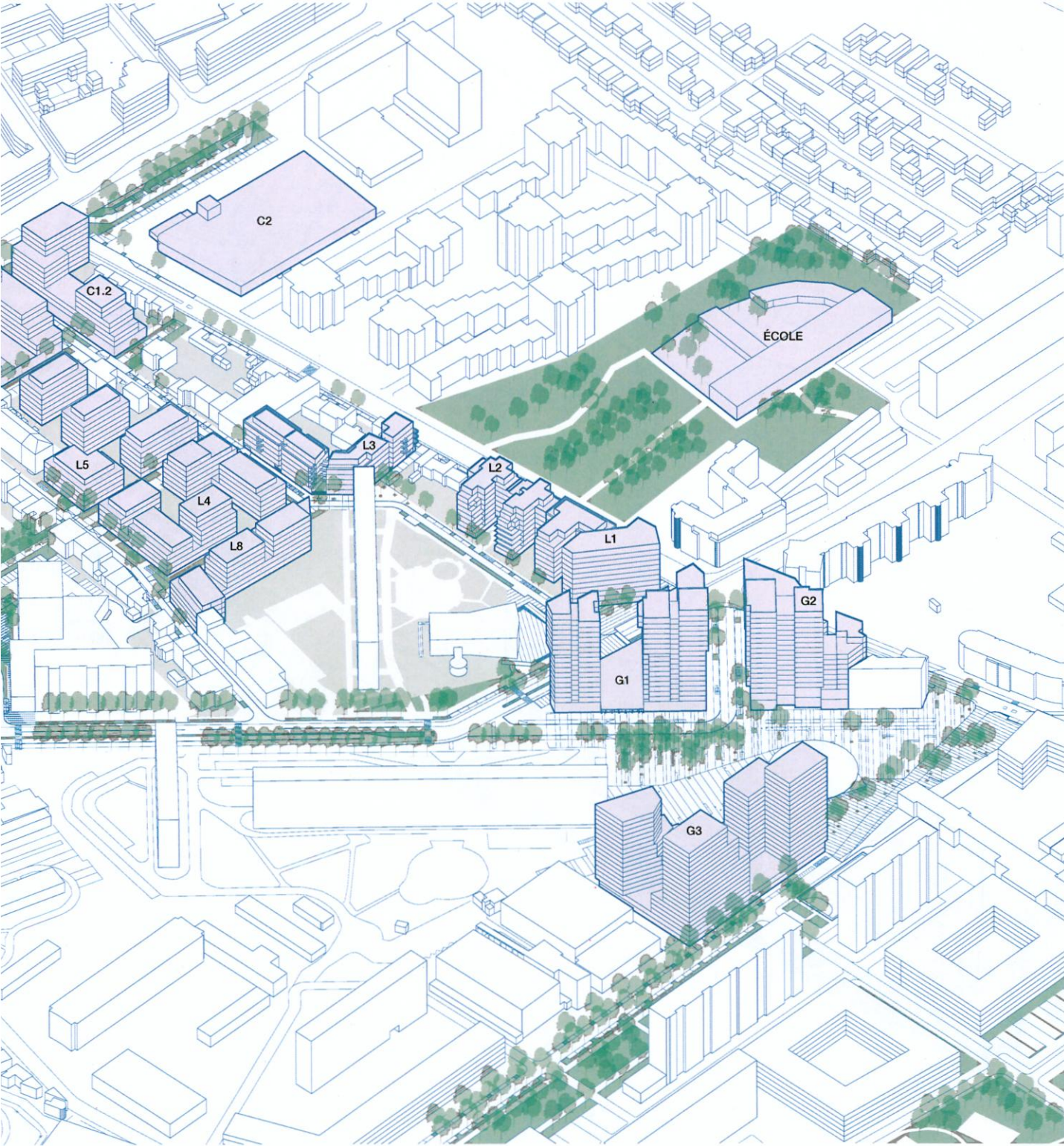
II.1 Faire certifier tous les projets .....	87
II.2 Maîtriser les consommations énergétiques .....	87
II.3 Réduire les consommations d'eau potable et traiter les eaux polluées .....	89
II.4 Faciliter le tri sélectif des déchets .....	90
II.5 Choisir des matériaux durables .....	90
II.6 Créer un environnement intérieur sain .....	91
II.7 Sensibiliser les futurs utilisateurs et occupants .....	91

### Annexes Environnementales .....



# INTRODUCTION

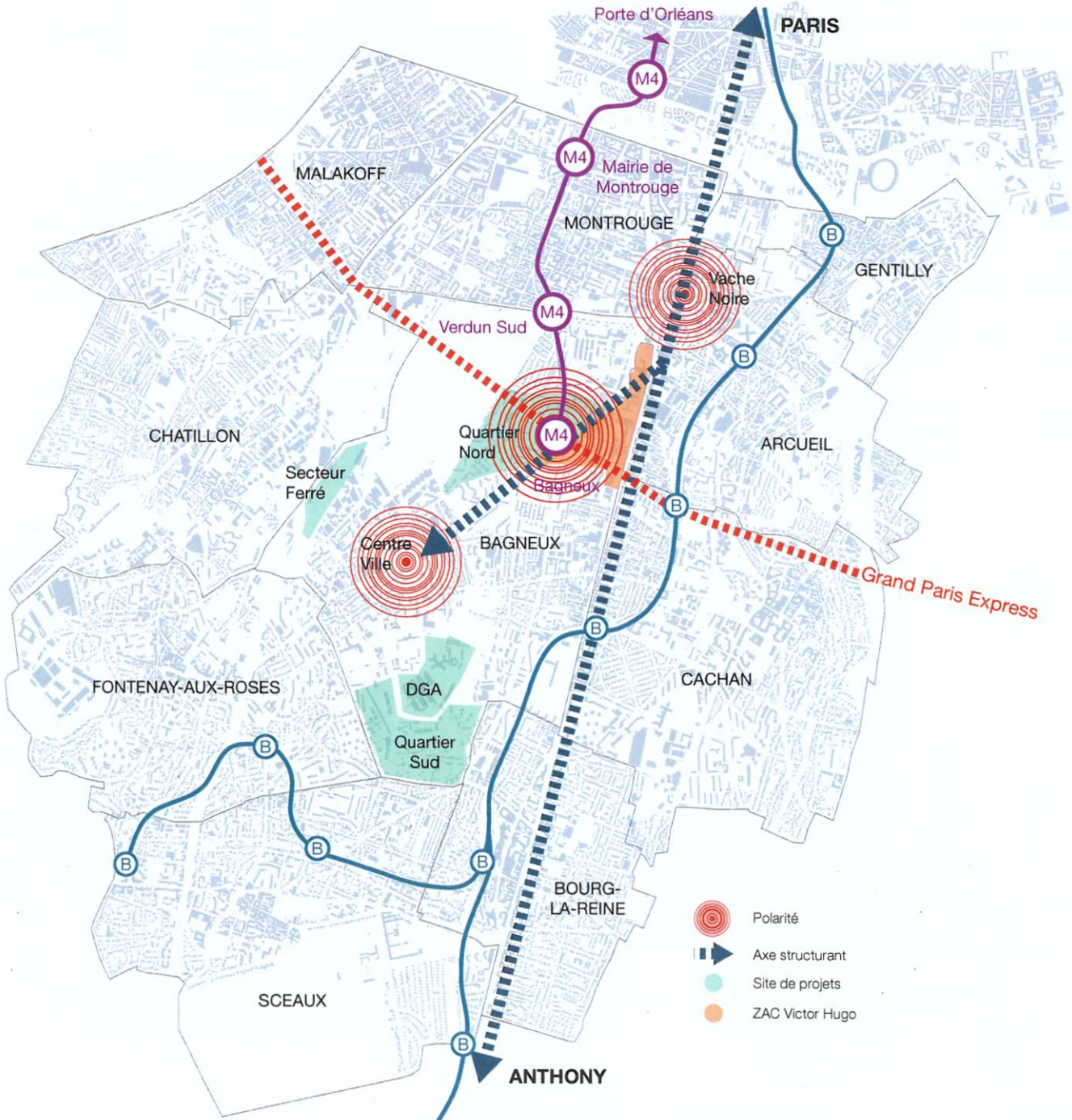






## Contexte et objectifs

L'écoQuartier Victor Hugo à l'échelle communale





### Le quartier nord

Le quartier nord, avec l'interconnexion des métros lignes 4 et 15 du Grand Paris Express, va connaître de profondes transformations. La Ville a souhaité profiter de cette dynamique pour développer un projet urbain ambitieux qui s'attache à développer une mixité sociale, une mixité fonctionnelle, des espaces publics qualitatifs et confortables pour les modes doux, une trame verte structurant le quartier autour du pôle gare et des exigences au niveau des performances énergétiques et en terme de gestion durable.

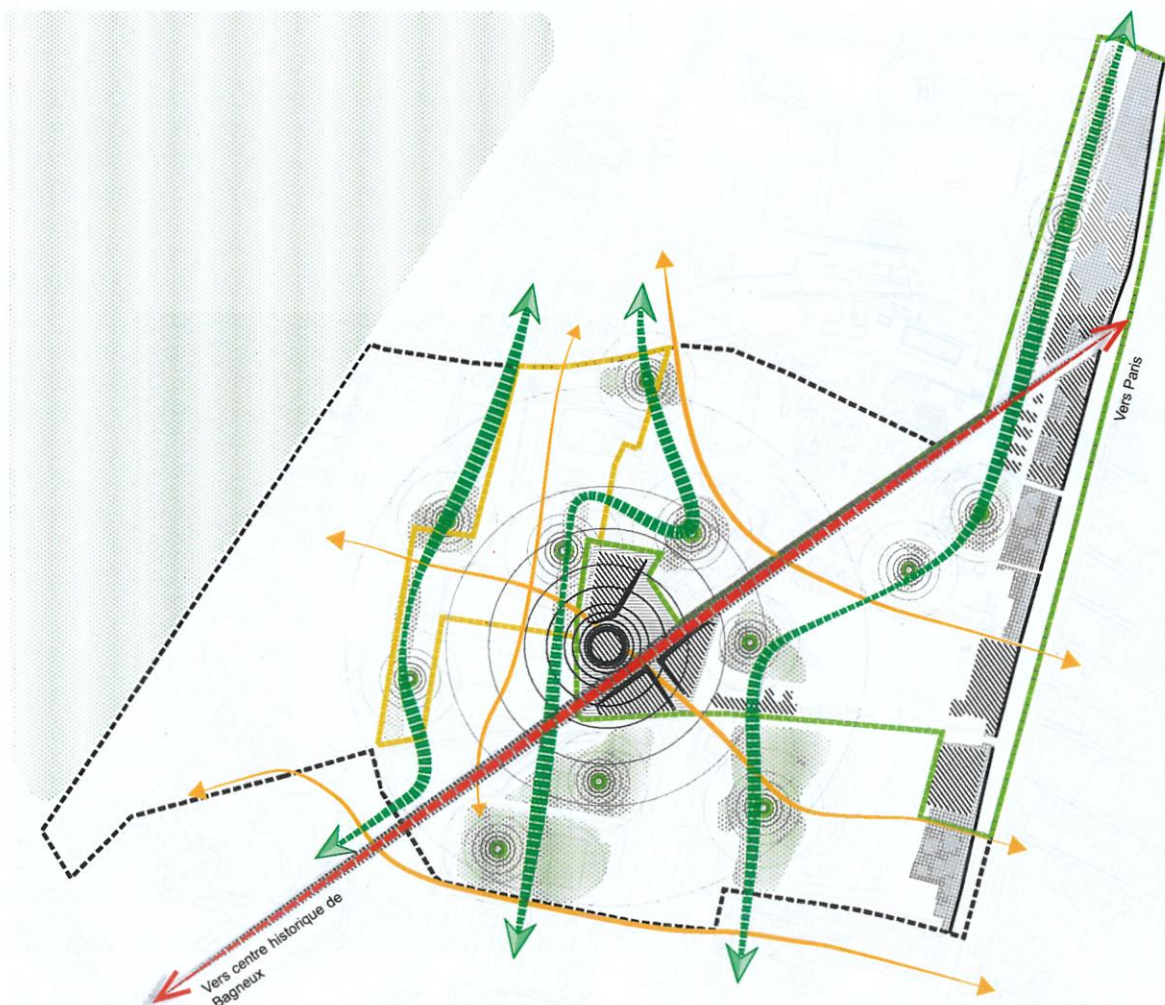
Le projet se décline en plusieurs opérations, avec d'une part l'écoquartier Victor Hugo à l'est et le Projet de Renouvellement Urbain et Social de la Pierre Plate, retenu par l'ANRU comme quartier d'intérêt national en mars 2015, à l'ouest.

Ce projet se construit en cohérence avec le reste de la ville dans un souci de développement harmonieux, équilibré et répondant à tous les besoins. Le quartier est pensé dans le cadre d'un projet de ville, avec ses habitants afin de répondre à l'enjeu du vivre ensemble.

Les grands principes développés dans le projet sont les suivants :

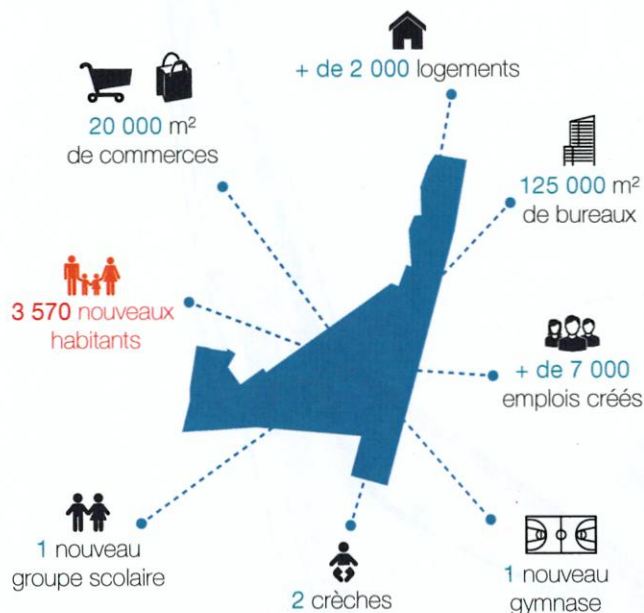
- une mixité sociale par l'accueil de nouvelles populations tout en maintenant les habitants actuels et en particulier les ménages modestes
- une mixité fonctionnelle afin de permettre une ville vivante à n'importe quel moment du jour, de la semaine et de l'année, où l'on travaille, habite, se divertit, se rencontre...
- des espaces publics qualitatifs et confortables, laissant une place généreuse aux modes doux et diminuant l'emprise de la voiture
- une trame verte structurant le quartier autour du pôle gare, connectant les différents espaces verts existants ou à créer, offrant une variété d'usages et favorisant la biodiversité
- des exigences au niveau des performances énergétiques des constructions et aménagements mais aussi en terme de gestion durable.

Schéma OAP Quartier Nord



## Le projet en quelques chiffres :

- + de 2 000 logements,
- + de 7 000 emplois avec 145 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques dont 125 000 m<sup>2</sup> de bureaux et près de 20 000 m<sup>2</sup> de commerces,
- 1 école dans le parc Robespierre de 20 classes et un centre de loisirs,
- 1 équipement polyvalent sur l'îlot gare,
- 2 crèches,
- 1 gymnase,
- 1 nouvelle place publique sur l'îlot gare et des voies nouvelles,
- + de 60 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics.



## Les objectifs du Cahier des Prescriptions et son inscription dans le PLU

Guidé par les principes d'un urbanisme soutenable, l'écoquartier Victor Hugo offrira des logements, bureaux et commerces de qualité dans un cadre de vie agréable. Il est le fruit d'un projet issu d'une concertation entre les élus, les habitants et les équipes de la maîtrise d'œuvre.

Ayant pour objectif de fixer les principes et règles d'aménagement urbain, architectural et paysager pour la ZAC écoquartier Victor Hugo, en accord avec les recommandations environnementales<sup>1</sup> d'un écoquartier, le présent document permettra d'orienter chaque nouvelle construction, pour que celle-ci s'inscrive de manière durable dans le quartier nouvellement restructuré en cohérence avec le tissu urbain alentour existant. Les prescriptions environnementales à l'échelle du quartier s'appliqueront à toutes les constructions neuves voire de rénovation ou de réhabilitation de la ZAC écoquartier Victor Hugo et leur degré d'exigence ne saura être inférieur à la réglementation environnementale actuelle.

Ce cahier a permis d'intégrer dans la vision 2016, la révision du PLU.

Le bon respect des prescriptions de ce cahier conduira à la création d'une nouvelle entité dans la ville, porteuse de l'identité bagnéolaise : en accueillant un pôle multimodal important, la ZAC écoquartier Victor Hugo deviendra une nouvelle centralité dans la ville.

La ville de Bagnaux et la SADEV94 ont demandé à ARTE Charpentier, associé à Pénicaud Green Building de rédiger ce cahier des prescriptions afin de préciser les attentes en termes urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux, aux échelles du quartier, du lot et du bâtiment.

ARTE Charpentier intervient en tant qu'architecte coordonnateur de la ZAC écoquartier Victor Hugo.

1. Réduire les consommations énergétiques avec notamment un recours aux énergies renouvelables (géothermie)  
Gérer les déplacements avec limitation de la voiture et incitation à l'utilisation des transports doux  
Réduire les consommations d'eau et Limiter la production de déchets  
Favoriser la biodiversité



# PARTIE A

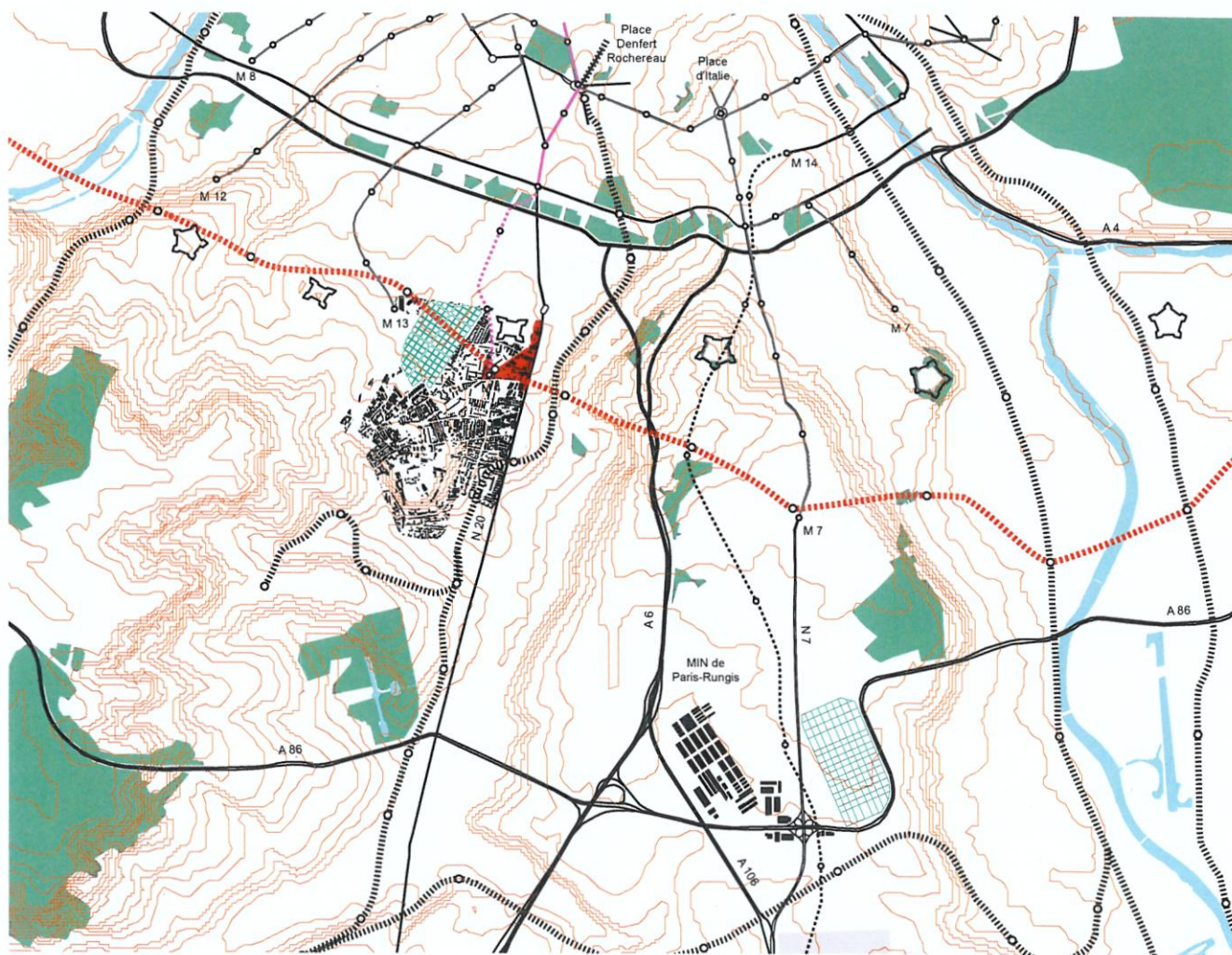
## CONTEXTE URBAIN

## Bagneux dans le prolongement de la ligne 4 ...

La commune de Bagneux est située à proximité de la Porte d'Orléans. Elle sera bientôt reliée à celle-ci par le prolongement à moyen terme de la ligne 4 du métro.

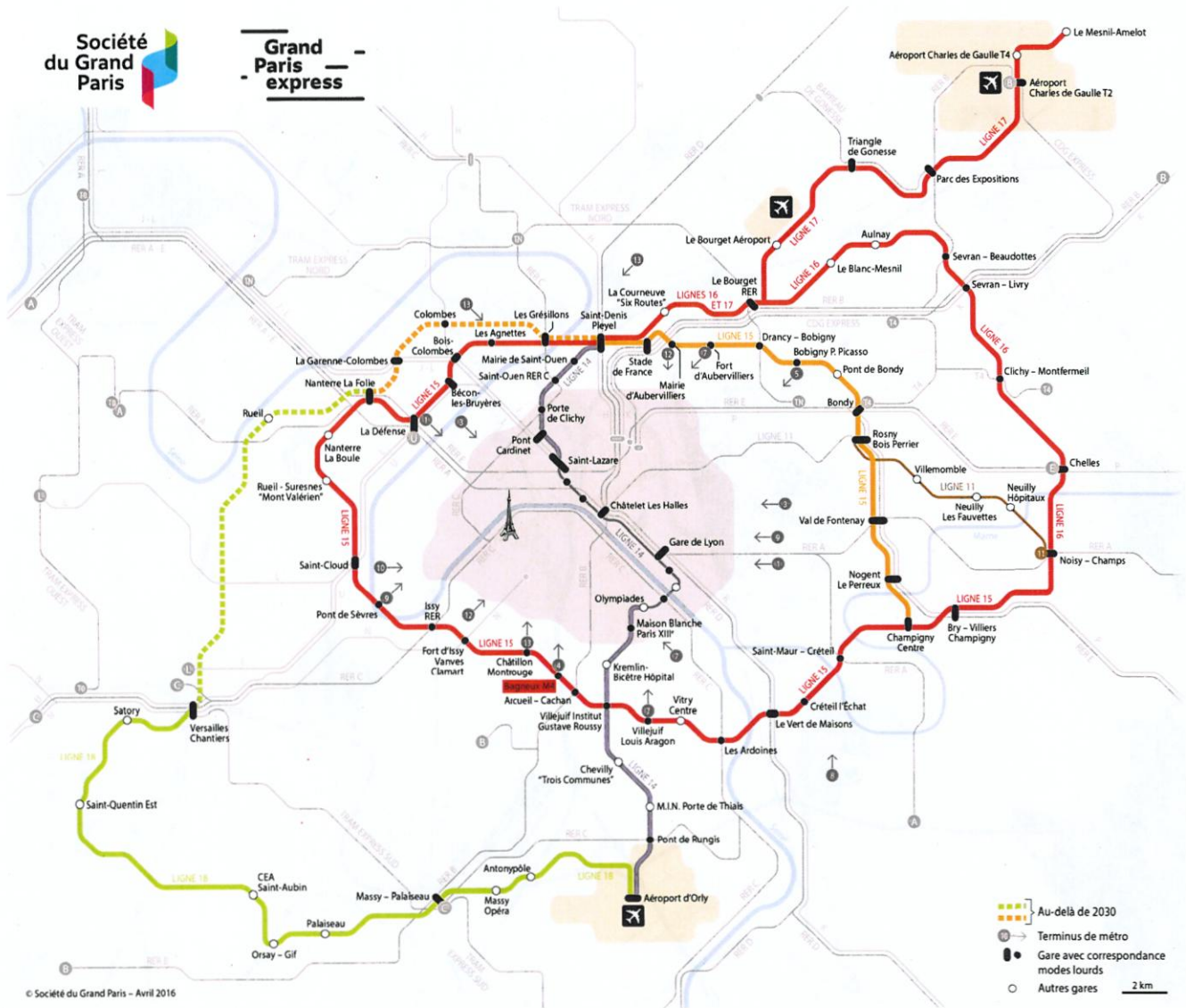
L'implantation de cette ligne a directement guidé la création de la ZAC, en 2007 afin d'accompagner l'évolution de ce secteur appelé à bénéficier à l'horizon 2021 des effets leviers de l'arrivée d'une interconnexion Ligne 4 du métro / GPE et de l'émergence d'un pôle multimodal.

L'amélioration par les transports de la desserte de la ville sera donc confortée et permettra à Bagneux de s'imposer comme une commune à part entière du Grand Paris. Le site de l'écoquartier (en vert sur le plan ci-dessous), actuellement desservi par 6 lignes de bus et le RER B (station Bagneux), sera le premier bénéficiaire de l'implantation des tracés du GPE et de la ligne 4.



### ... et dans la boucle du Grand Paris Express

La ville de Bagneux, compte près de 39 000 habitants (Insee, 2008) . Elle est située dans les Hauts-de-Seine (92), l'un des 3 départements de la petite couronne parisienne et occupe un positionnement stratégique : située à seulement 2 km au sud de Paris, sur un territoire appelé à de profondes mutations, elle verra son attractivité renforcée par l'arrivée en 2022 du métro Grand Paris Express (GPE), interconnecté à la ligne 4 du métro.





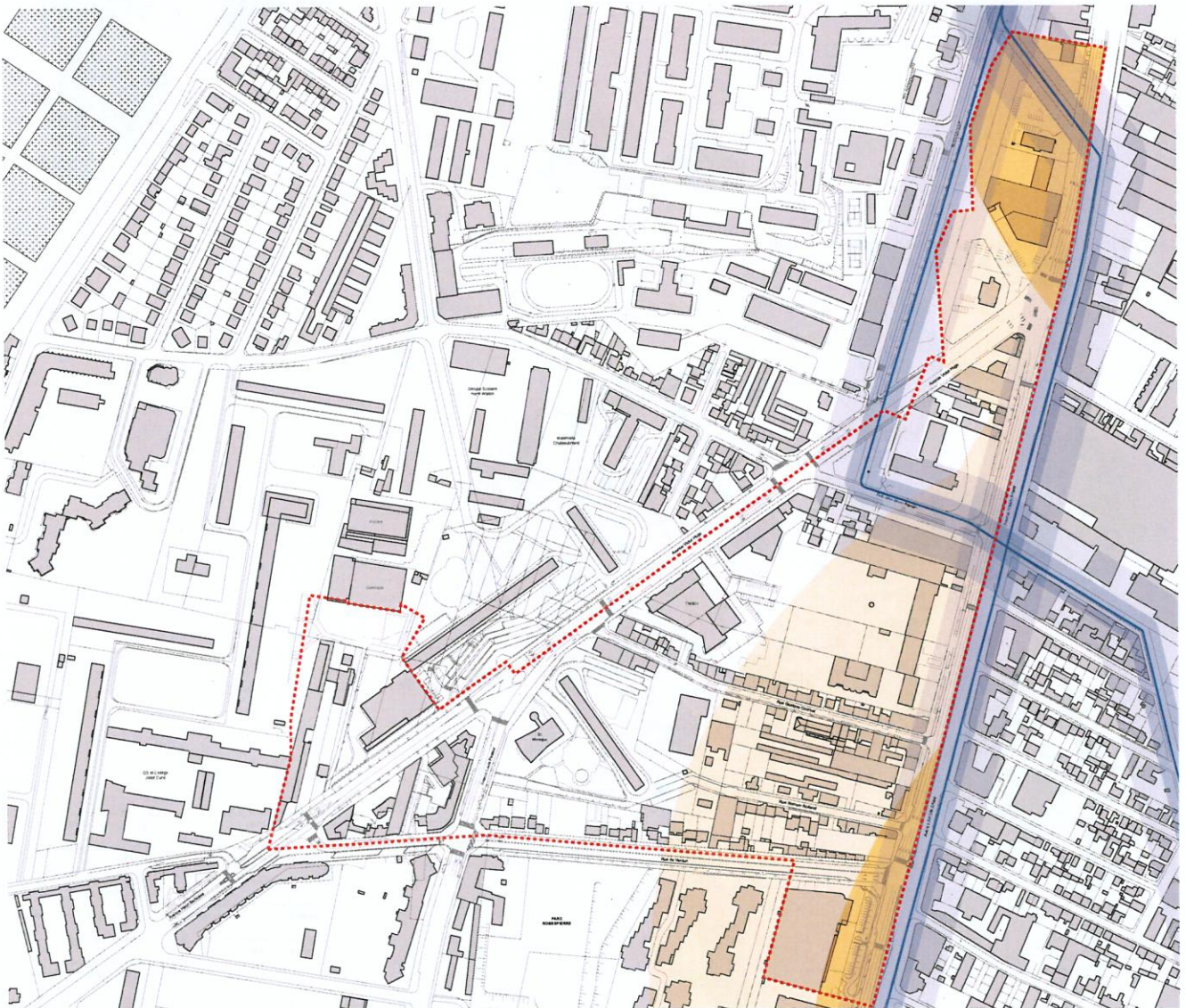


L'étude d'impact mise à jour en 2016, établit que le périmètre de la ZAC écoquartier «s'insère dans un quartier populaire, mal relié aux quartiers voisins, d'une intensité bâtie relativement faible.» Tous les types d'habitat y sont représentés, depuis la maison individuelle et les maisons individuelles en bande, aux immeubles collectifs (notamment une barre de 117 m de longueur de 11 niveaux et une tour de 14 étages). Si l'on considère l'IRIS 0104, le plus représentatif de l'écoquartier, on peut noter que le site actuel accueille 1 107 logements et 2 241 personnes (INSEE), ce qui correspond à environ 6% de la population totale de l'agglomération balnéolaise.

Le projet de ZAC se doit d'être exemplaire au regard de sa localisation stratégique à l'échelle de la région parisienne et de l'opportunité qu'il représente de reconstruire la ville sur elle-même.

La ZAC écoquartier, qui s'étend sur 20 hectares, a été conçue pour anticiper et accompagner le développement urbain de ce secteur appelé à de profondes mutations, alors que Bagneux fait désormais partie des communes du Grand Paris. Dans les perspectives actuelles de développement durable, l'idée de concevoir et de réaliser un écoquartier, avec pour point central le développement, l'installation programmée d'un transport sûr, propre et durable s'est très vite imposée. Celui-ci permettra de créer environ 1 500 logements, ce qui correspond à environ 7 à 8% du parc de logements actuel.

Plan de l'existant + Servitudes



Le projet de ZAC écoquartier offre la possibilité de «recoudre» le tissu urbain existant et de créer du lien entre les quartiers nord de Bagneux.

L'analyse précise du site a permis de diagnostiquer ses qualités et ses difficultés :

#### Le tissu urbain

Une juxtaposition de différents types bâtis (collectifs, individuels, grands ensembles, équipements ...), résultat de l'histoire du développement de la commune dont la principale phase d'urbanisation se situe dans les années 60.

Une dominante de bâti collectif et de grands ensembles qui forment un espace urbain distendu et aéré.

Un système viarie composé de 2 artères principales (les avenues Aristide Briand et Henri Barbusse) et 4 rues secondaires parallèles délimitant ainsi de larges îlots qui réduisent les relations avec les quartiers voisins notamment celui de la Pierre Plate .

#### Les équipements

De nombreux équipements sur le quartier Victor Hugo et à proximité qu'il convient de valoriser et replacer au coeur d'un réseau à l'échelle de la ville.

#### L'offre commerciale

Une faible densité commerciale et une dispersion de l'offre engendrant un manque de lisibilité du système.

Un maillage commercial de proximité à maintenir et renforcer.

La nécessité de l'émergence de trois centralités structurantes pour assurer le maintien d'une organisation commerciale complète sur la commune: le centre village, le site des Mathurins et le futur Pôle Gare (M4/M15).

#### L'offre en transport

Un quartier bien irrigué par le réseau bus et qui bénéficiera de l'attractivité d'une station de métro ligne 4 et d'une gare Grand Paris Express

#### Le paysage

Des espaces paysagers privés ou publics remarquables mais souvent délaissés qui sont à recomposer dans une trame végétale à l'échelle du quartier et même de la ville.

Le quartier est aujourd'hui riche d'une diversité sociale, architecturale, urbaine et paysagère qu'il convient de magnifier dans un projet rétablissant une cohérence urbaine à l'échelle de la ville et permettant ainsi de rayonner sur les quartiers environnants (Cf. Carte ci-dessous).

Il s'agit de travailler sur une densification du tissu urbain résorbant les ruptures existantes (isolement, accessibilité, faiblesse du traitement paysager) et composant avec la trame d'équipements présents et à venir (groupes scolaires, théâtre, infrastructures de transport ...). Aussi le projet urbain s'appuie sur des principes fondateurs énumérés ci-après.

Hauteur du bâti existant



- R
- R+1
- R+2 / R+3
- R+4 / R+5
- R+6 / R+7
- R+8 / R+9
- R+10 / R+11
- R+15

Hiérarchie du réseau viaire existant



- Voirie Principale
- Voirie Secondaire
- Voirie desserte locale
- ⋯ Voirie accès parking

Typologie du bâti existant



- Equipements
- Commerces
- Bureaux
- Activités
- Logements Collectifs
- Pavillonnaire

lots existants



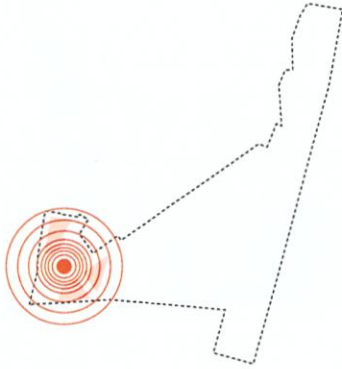
- 0 - Ilot Nord
- 1 - Ilot Mondial Moquette
- 2 - Ilot Nautile
- 3 - Ilot Théâtre
- 4 - Ilot Imprimerie
- 5 - Ilot Verdun
- 6 - Ilot Casino
- 7 - Ilot Église
- 8 - Ilot Pasteur
- 9 - Ilot Corderie



## PARTIE B

### PRESCRIPTIONS À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

## I. LE PROJET URBAIN DURABLE ET SES PRINCIPES FONDATEURS

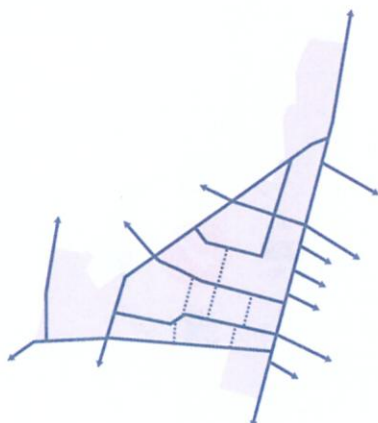


### 1. Faire de la gare le point central du quartier

- Faire de l'îlot gare une nouvelle centralité urbaine pour le quartier nord de Bagneux.
- Définir un îlot en tenant compte du projet de la RATP de prolongement de la ligne 4 et du Grand Paris Express, de la géométrie existante du site et de sa valeur foncière.
- Créer autour de l'îlot gare un réseau viaire facilitant l'accès de la gare depuis et vers toutes les directions à court, moyen et long terme.
- Faciliter l'accès de la gare en priorité aux bus, taxis, aux modes « alternatifs » et surtout aux vélos et piétons.
- Densifier cet îlot parfaitement valorisé par sa situation au-dessus de la gare, par un programme mixte.
- Définir un espace public piéton convivial et animé devant les sorties de la gare et en liaison avec les stations de bus.

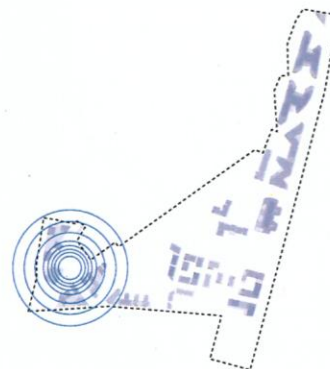
### 2. Favoriser la création d'emplois et le développement économique

- Créer et diversifier les commerces.
- Accueillir de nouvelles entreprises et les intégrer au cœur de ville.
- Favoriser la mixité des fonctions.
- Maintenir une vocation économiques dynamique.
- Maintenir l'activité économique et notamment commerciale en phase chantier.



### 3. Relier plus fortement les quartiers entre eux

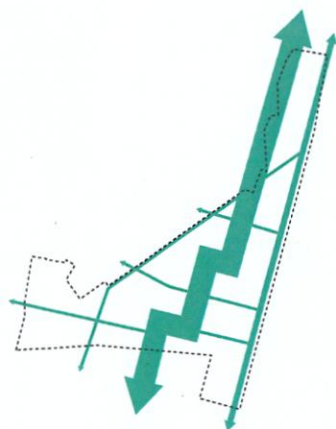
- Profiter de la nouvelle centralité pour améliorer et développer le réseau de voies, désenclaver le quartier de la Pierre plate et retrouver un maillage plus complet.
- Créer un maillage des équipements.
- Supprimer les impasses existantes dans ce nouveau maillage.
- Améliorer les relations physiques à terme entre la ZAC écoquartier Victor Hugo et le quartier de la Pierre Plate en améliorant notamment les franchissements de l'avenue Victor Hugo.
- Privilégier les transports en commun et les modes de circulation doux, en anticipant les possibles des quartiers voisins.



### 4. Fabriquer une densité maîtrisée autour de la gare

- Découper les grands îlots en îlots de plus petites tailles selon une trame régulière.
- Développer des formes urbaines diversifiées.
- Favoriser l'implantation des immeubles à la périphérie des îlots afin de développer un coeur d'îlot vert.
- Proposer des prospects en vis-à-vis des immeubles qui respectent « H = L » à l'intérieur des îlots.
- Définir des hauteurs plus importantes sur l'îlot gare et le long de la RD 920 et des hauteurs au coeur de l'écoquartier plus réduites pour assurer la transition avec le bâti existant.



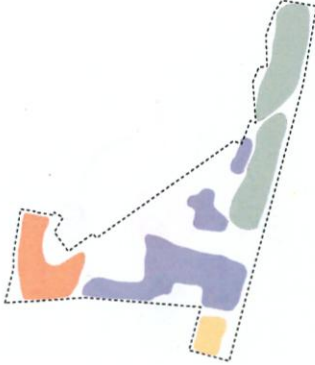


## 5. Valoriser le végétal et structurer le quartier par une trame verte

- Réserver une place généreuse au végétal.
- Favoriser la biodiversité.
- Créer une promenade verte continue au cœur du quartier.
- Créer un maillage vert de places, rues, allées et passages plantés.
- Créer une continuité entre les îlots privés et les espaces publics, par des ouvertures et transparences visuelles végétales - les jardins privés en cœur d'îlot participent à la végétalisation du quartier en venant renforcer les plantations de l'espace public.

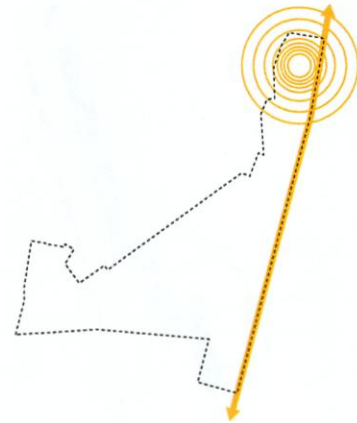
## 6. Intégrer les préoccupations environnementales

- S'inspirer des meilleures pratiques environnementales pour développer un quartier-modèle en matière de gestion des ressources naturelles, de préservation de la biodiversité, de réduction des déchets et de limitation de la consommation d'énergie.
- Réduire l'impact des opérations de la ZAC durant leur construction et leur durée de vie.
- Diminuer la place de la voiture et favoriser celles du piéton et du vélo.
- Travailler à différentes échelles (bâtiment, lot et quartier) afin de favoriser une bonne intégration du quartier au sein de la ville de Bagneux, et faire en sorte que les bons processus mis en place à l'échelle du quartier rayonnent au-delà de celui-ci.
- Choisir un investissement de départ plus coûteux pour davantage de bénéfices à long terme.
- Systématiser le raccordement au réseau de chaleur urbain (géothermie) déployé sous l'espace public.



## 7. Favoriser la mixité des programmes et la mixité sociale

- Varier les programmes : logements, activités, bureaux, commerces, équipements...
- Promouvoir le principe de parcours résidentiel par une offre de logements diversifiée
- Offrir des surfaces généreuses de logements.
- Diversifier la typologie des logements.
- Réserver la possibilité d'accueillir en RDC des immeubles, des commerces, services et autres activités sur rue.
- Intégrer le bâti existant conservé.
- Encourager la mutualisation des parkings.
- Encourager des modes de vie solidaire par la programmation d'espaces partagés, des locaux associatifs, des plate-formes d'échanges.
- Aider d'un prestataire, la Ville de Bagneux a initié une politique de développement de l'art dans l'espace public qui a abouti à la mise en oeuvre de projets culturels et à l'implantation d'oeuvres d'art contemporain sur son territoire.



## 8. Marquer l'entrée de ville par un traitement architectural affirmé

- Les lots B1 et B2 offrent un site visiblement exposé pour accueillir un point de repère remarquable à l'entrée de la commune de Bagneux.
- L'architecture de ces lots devra être ambitieuse pour répondre à cet enjeu d'entrée de la ville. Elle sera une « porte » de Bagneux.

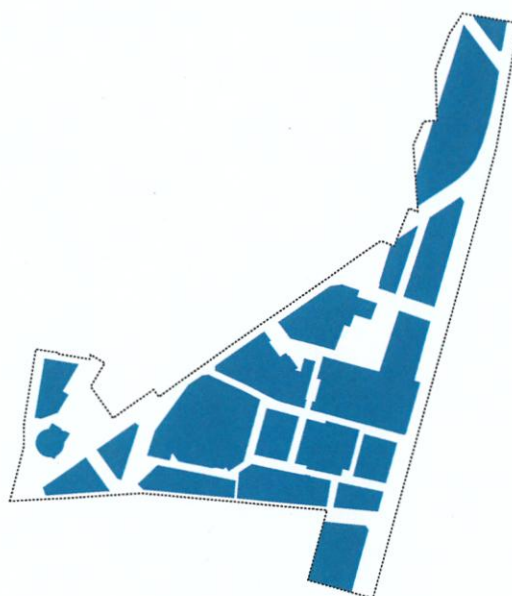
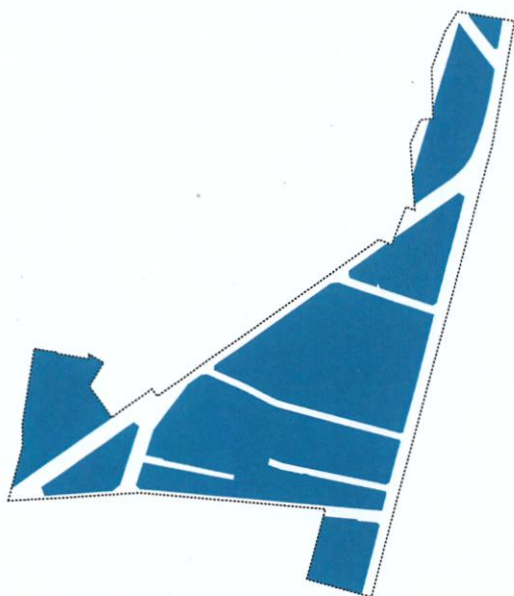
## II. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

### II.1 Définir un nouveau découpage du territoire : de la maxi parcelle des années 60 à l'îlot urbain

Le tissu urbain actuel de Bagneux est caractérisé par une disparité d'échelles et de formes urbaines : les parcelles individuelles des pavillons côtoient les grandes parcelles des sites d'activités et des Grands Ensembles. Cette disparité d'échelle offre des qualités d'espaces verts perceptibles depuis les voies publiques, qu'il importe de conserver, tout en recomposant les parcelles existantes. Le nouveau découpage permet la création et la desserte d'îlots urbains de taille plus réduite, favorisant l'urbanité en étant plus en harmonie avec l'échelle humaine.

Existant : «maxi îlots»

Projeté : «îlots urbains»



Rue Romain Rolland



Rue des Mirabelliers



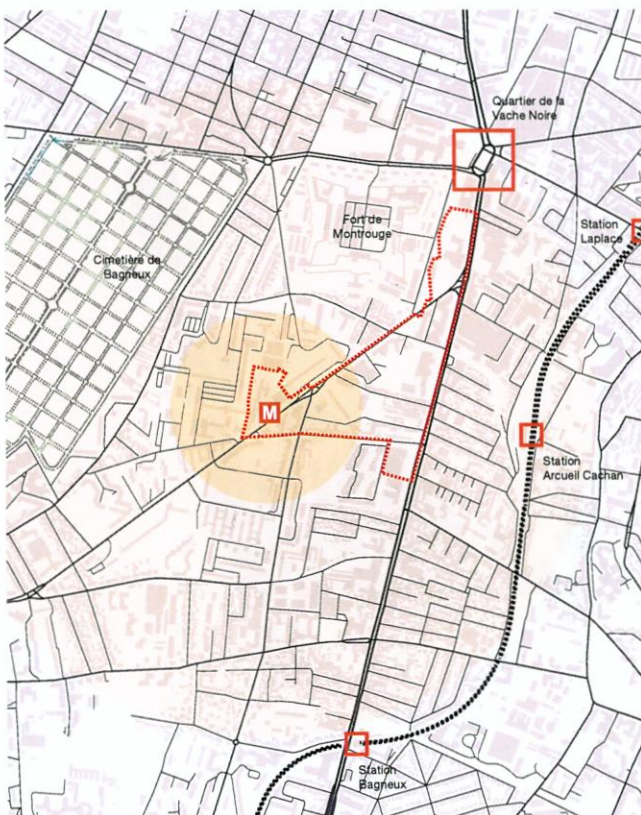
Rond Point des Martyrs

## II.2 Tisser des liens entre la ZAC et les quartiers environnants

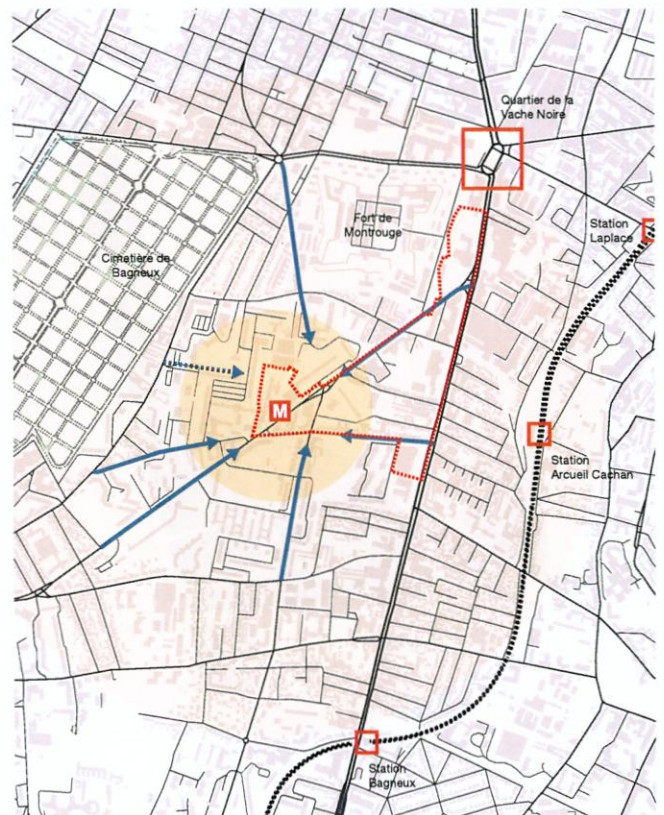
Le maillage des voiries actuelles montre que le futur site d'interconnexion du métro ligne 4 et du Grand Paris Express se trouve au croisement d'un certain nombre d'axes structurants.

Pourtant, on constate l'absence de liaisons de part et d'autre de l'avenue Victor Hugo, il importe donc de proposer la création de nouvelles voies améliorant la desserte inter-quartier depuis et vers la ZAC écoquartier Victor Hugo.

voies existantes



grands axes de liaison



Avenue Victor Hugo



Derrière le théâtre

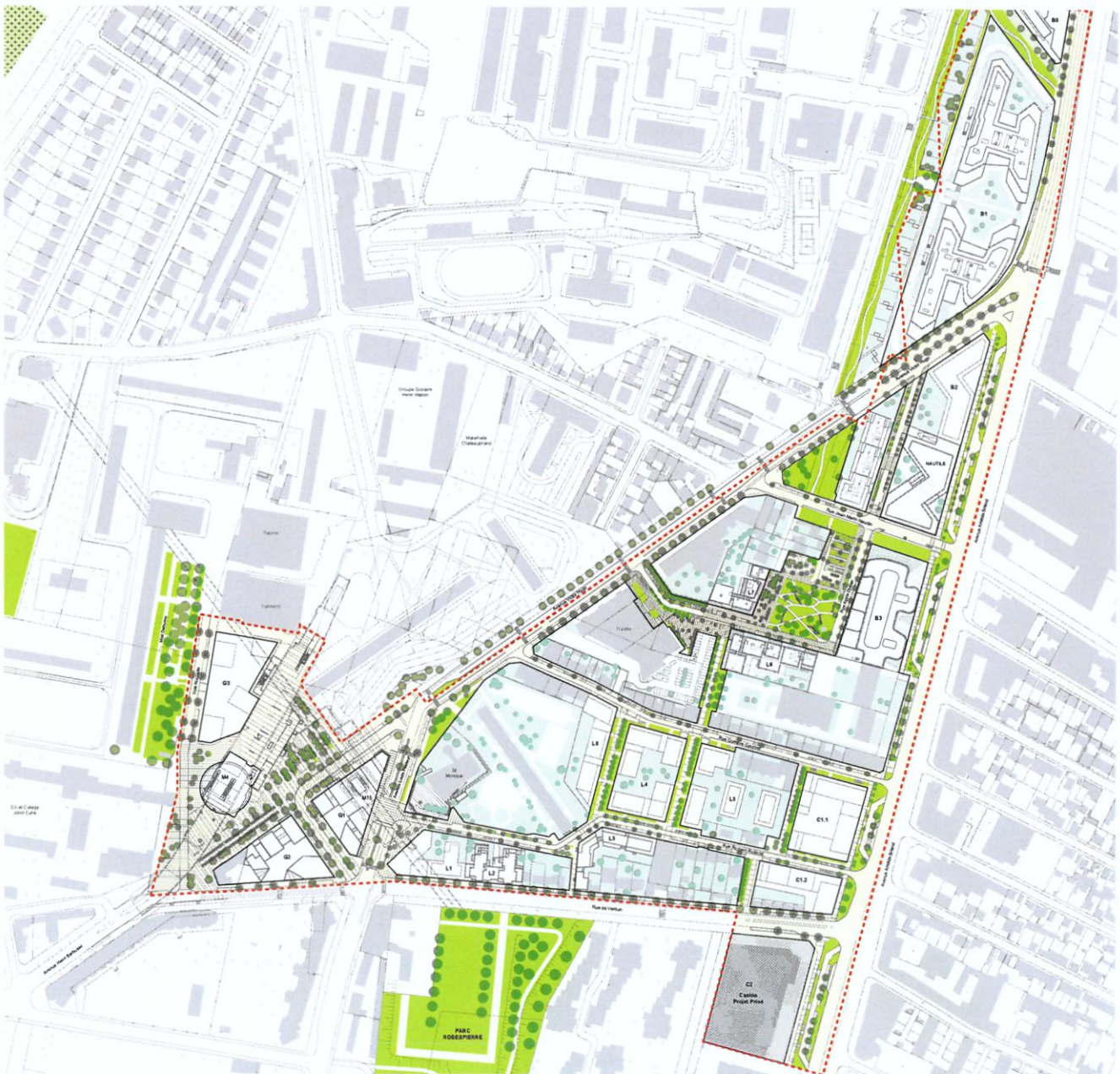


Rue de Verdun

### II.3 Hiérarchiser les voiries

**Une trame de voies régulière** : le projet implante une trame de voies régulière est-ouest afin de redécouper les parcelles en îlots urbains de plus petites tailles. Un nouveau réseau de voiries connecte la ZAC écoquartier Victor Hugo aux quartiers environnants et notamment au quartier de la Pierre Plate.

**Des espaces publics apaisés pour la circulation des différents flux (piétons, vélos, voitures, bus)** : la vitesse des véhicules motorisés est diminuée par le biais de la réduction de la largeur des files de circulation à 3,50 m et par la création d'une « zone 30 », mise en place au cœur du quartier ; ce qui permet une circulation automobile maîtrisée et contrôlée.



**Un maillage de circulations douces :** des pistes cyclables sont créées sur les axes principaux (avenue Victor Hugo, rue de Verdun, rue Jean Marin Naudin) et un réseau de voies « 30 » sécurisées pour les vélos est mis en œuvre. Un réseau de voies piétons/cycles innerve l'ensemble du quartier et assure les liaisons avec le quartier de la Pierre Plate. Enfin, des aires de stationnement pour les vélos sont créées aux abords des équipements.

### Les voies structurantes

L'avenue Henri Barbusse prolongée par l'avenue Victor Hugo, la rue de Verdun, l'avenue Pasteur, la rue Jean Marin Naudin et l'avenue Aristide Briand structurent le quartier.

Au droit de la future gare, il est proposé de faire passer les flux automobiles de l'avenue Henri Barbusse sur la rue de Verdun (au Sud de l'îlot) afin de privilégier les piétons et les modes doux au cœur de l'îlot gare. Une requalification de l'ensemble de ces voies est donc nécessaire, notamment sur l'avenue Henri Barbusse ouverte uniquement à la circulation bus et mode doux.

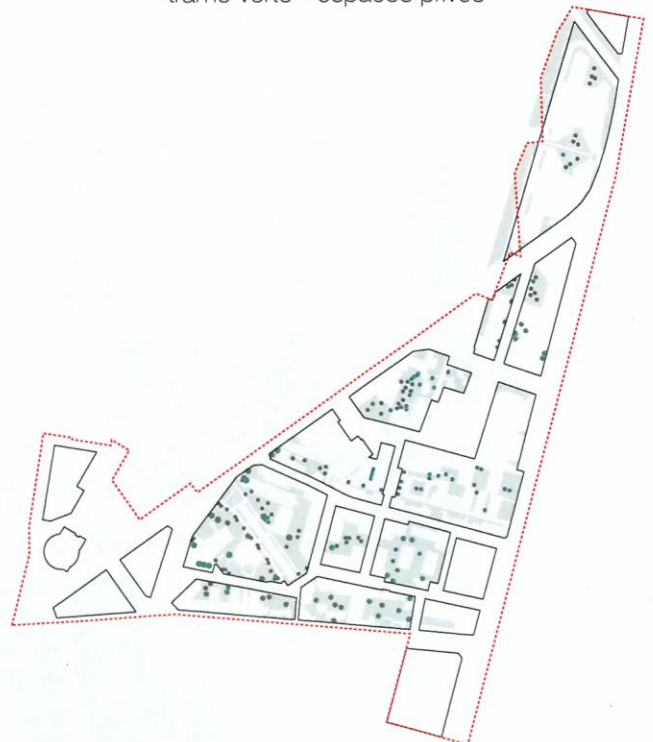
principe maillage



trame verte - espace public



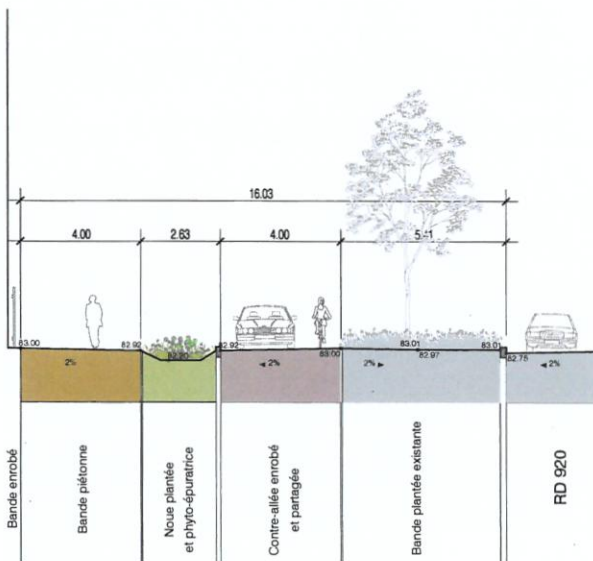
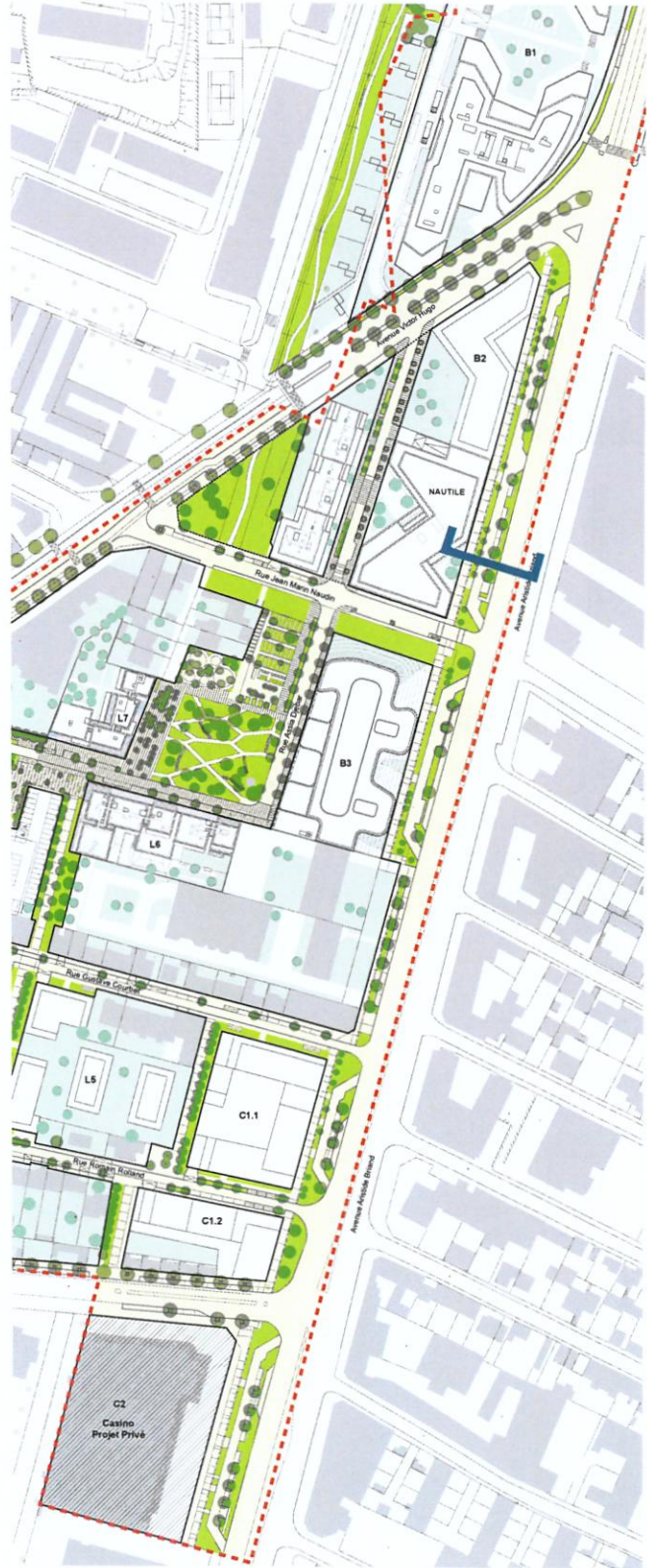
trame verte - espaces privés

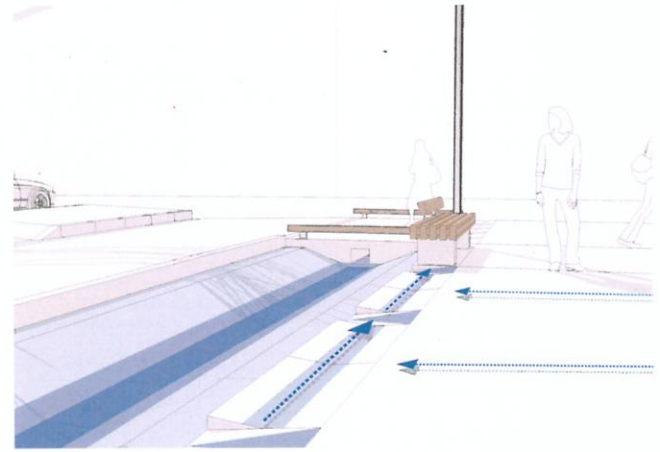
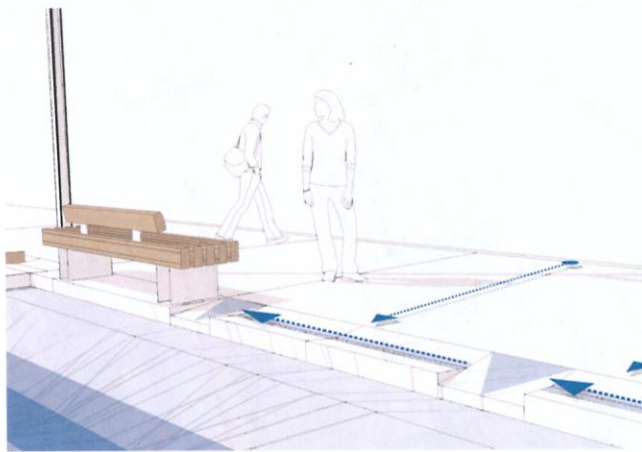
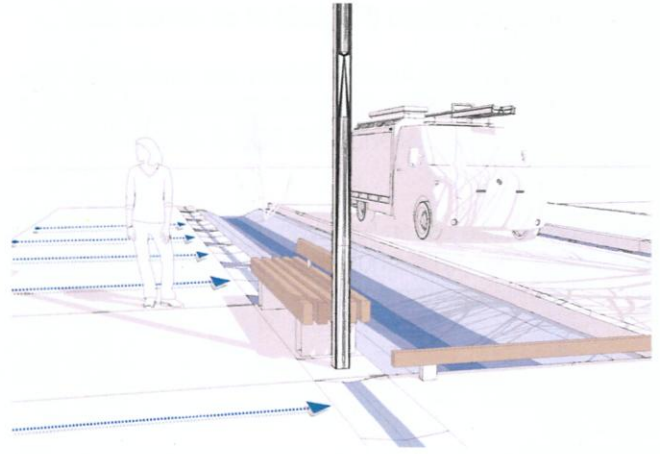
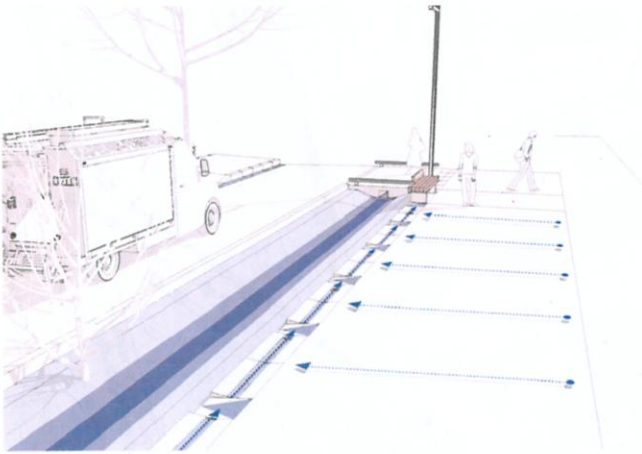


### Avenue Aristide Briand (RD 920) et sa contre allée

Le long de l'avenue Aristide Briand est aménagée une contre-allée afin de faciliter les accès (livraisons, parkings...) aux immeubles qui jouxtent la RD 920 et ainsi simplifier sa circulation.

Cette contre-allée est en lien avec un projet plus vaste de réaménagement de l'Avenue Aristide Briand (RD920) porté par le Conseil Départemental.

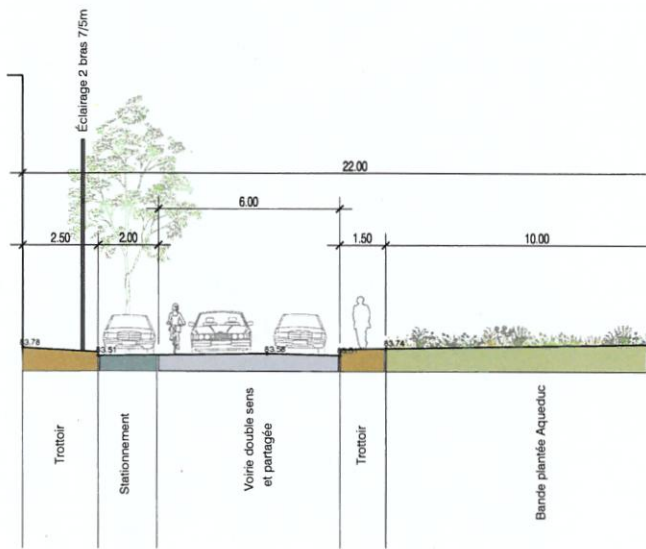




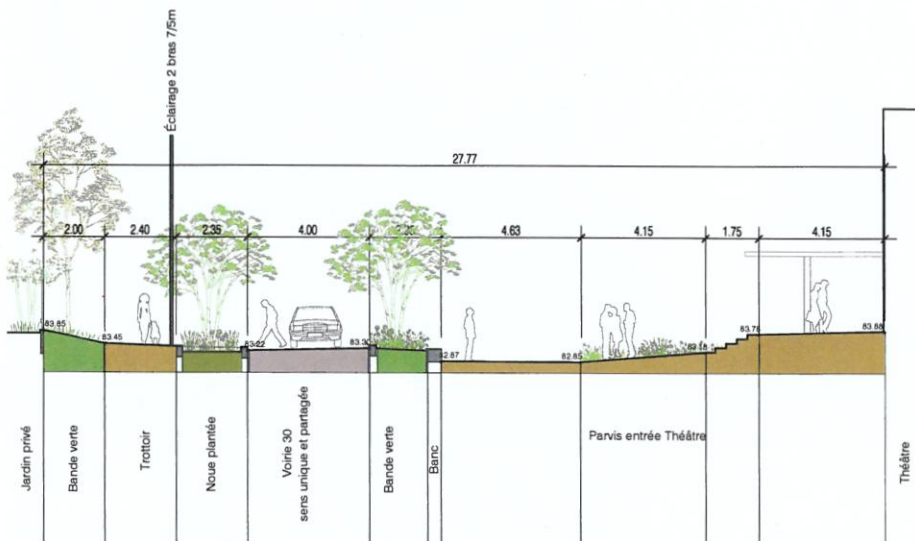


Les voies secondaires

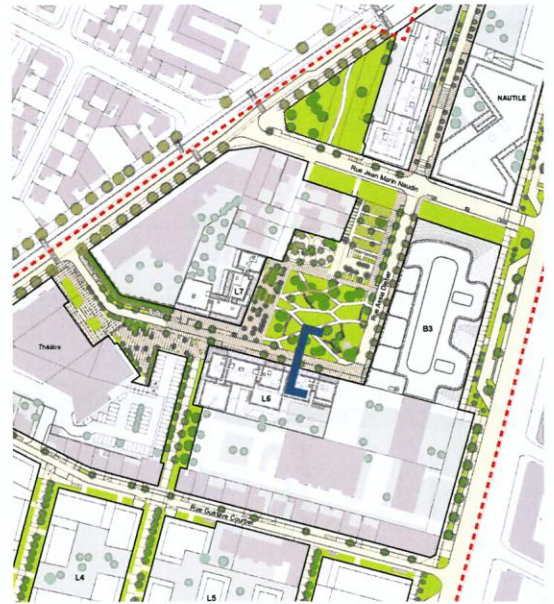
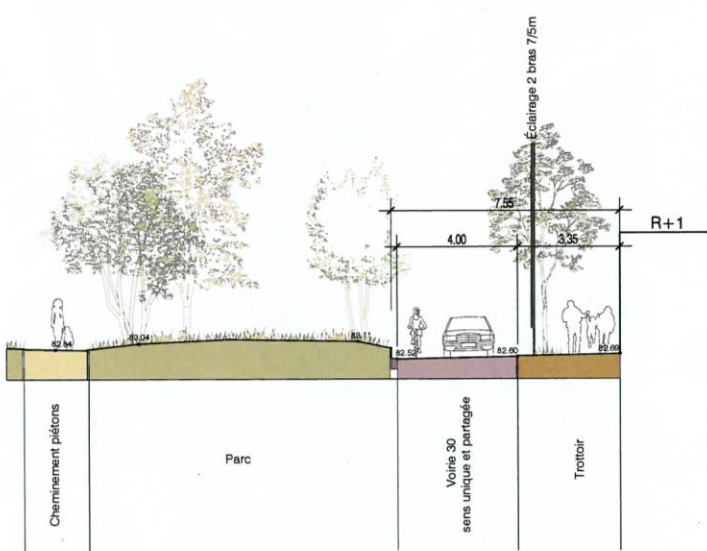
Rue Jean-Marin Naudin



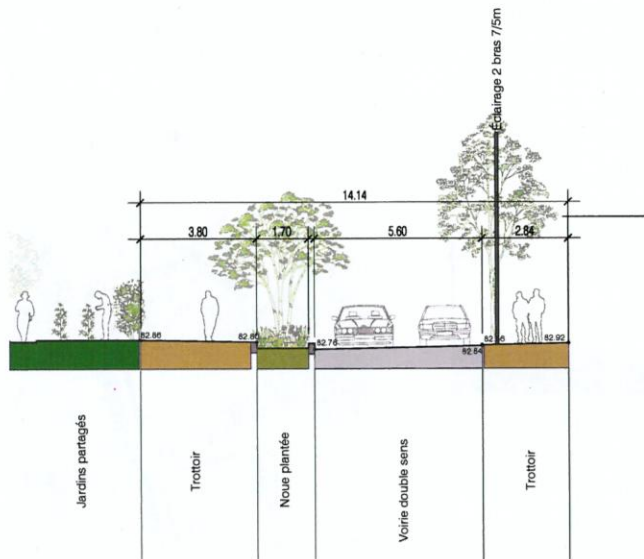
Rue Assia Djebar - Partie Théâtre



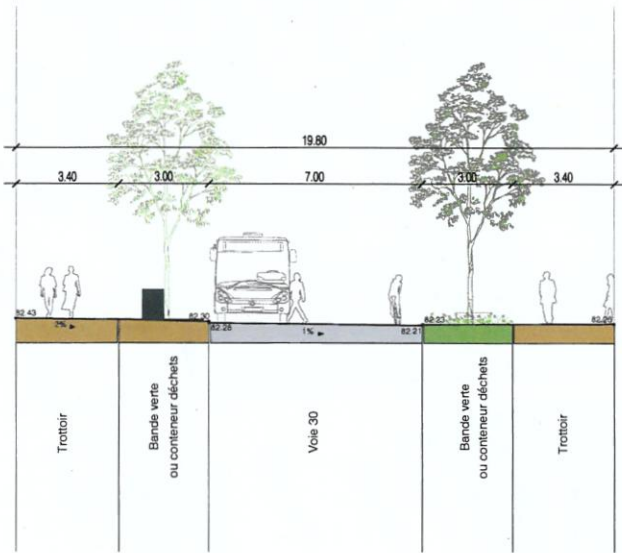
Rue Assia Djebar - Partie Parc



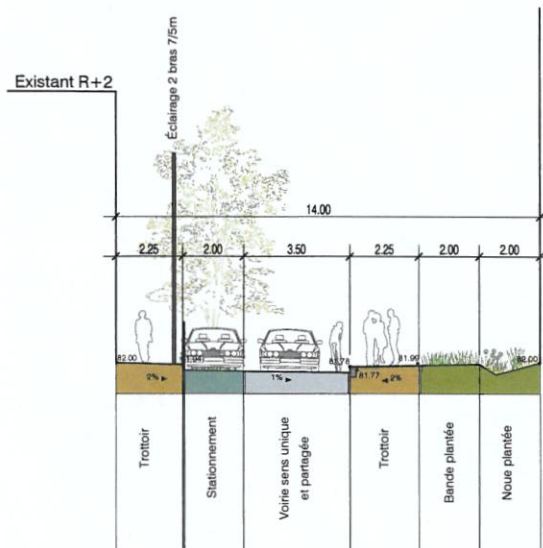
Rue Assia Djebar - Partie Parc



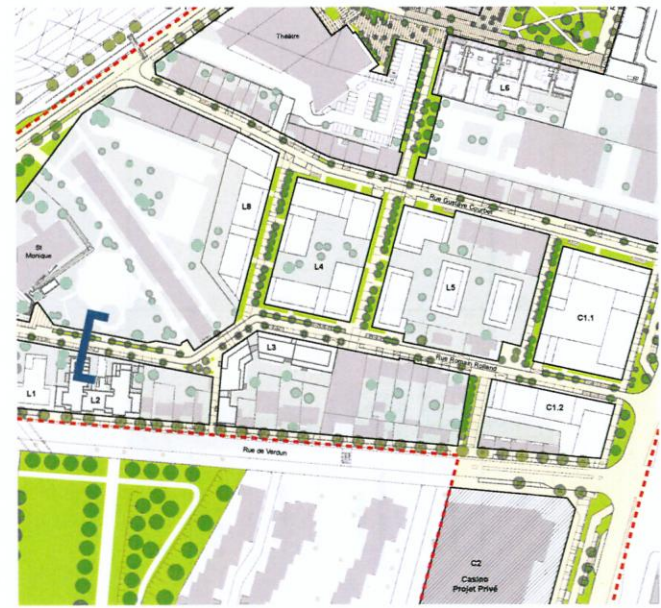
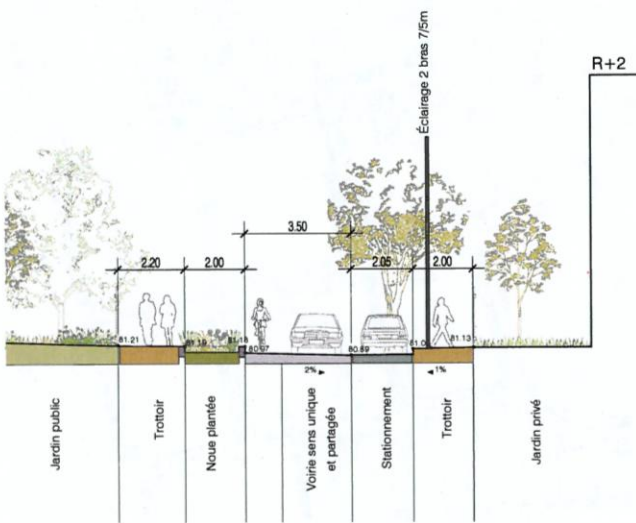
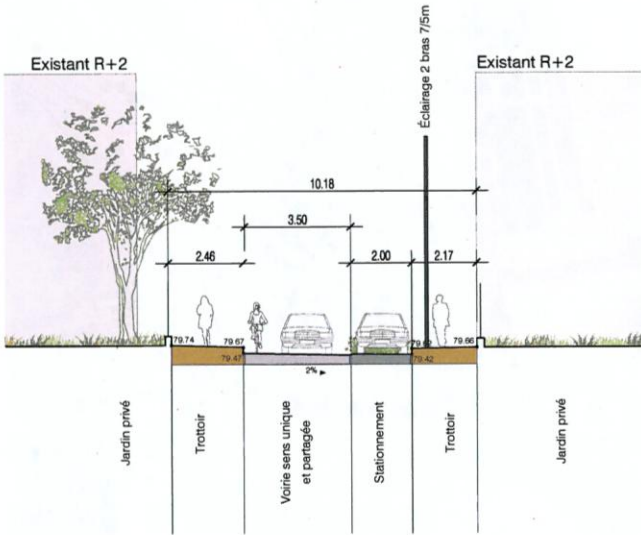
Pôle Gare - voie 30



Rue Gustave Courbet



Rue Romain Rolland



## Les voies vertes

### Les voies verte nord-sud

Ce réseau de voies piétons/cycles relie entre eux les espaces paysagers du quartier, du nord au sud, depuis la coulée verte de l'aqueduc jusqu'au parc Robespierre, en passant par le parc du Setra (rendu public), les jardins du théâtre, le groupe scolaire et sa placette. Le long de cette promenade, de nombreuses transparences seront ménagées sur les cœurs d'îlots verts.

Les voies nord sud font 12,50m de large de limite séparative à limite séparative. Elles sont constituées d'une bande plantée de 2,00m de large, côté ouest, qui accueille des arbres de haute tige ainsi que des bancs.

La voirie piétonne fait 3,50m de large et permet donc l'accès pompiers.

Côté est, une première bande plantée de 3,00m de large accueille des vivaces et des petits arbres en cépée ainsi que des bancs. Le long de la façade des logements, une noue de 4,00m de large permet de gérer les eaux pluviales de la voirie et donne ainsi le recul nécessaire à la privatisation des rez-de-chaussée.

La voirie est traitée en enrobé végétal. Les trottoirs sont en dalles ou pavés béton. Les passerelles d'accès aux logements sont traitées en bois.

Les mats d'éclairage sont implantés sur le trottoir dans le prolongement des arbres à haute tige.

Ils seront équipés de dispositifs orientés d'une part vers la voie et d'autre part vers le trottoir.

### Transparences végétales

Il est à noter que sur le linéaire des voies nord-sud, la configuration de 12,50m de façade à façade se trouve régulièrement élargie visuellement avec des transparences sur des parcs publics ou des cœurs d'îlots verts.

### Plantations dans les noues.

Elles sont plantées de vivaces au pouvoir de phytoremédiation pour filtrer les eaux pluviales : *Typha latifolia*, *Phragmite australis*, *Scirpus lacustris*, *Iris pseudacorus*.





Ambiance paysagère - voie verte



Avenue des Fruitiers, la plaine St Denis



Parc du Canal St Denis, agence TER

## II.4 Structurer le quartier : la trame verte comme fil conducteur

### Les promenades - jardins

Un réseau de voies vertes, cheminements piétons, placettes et jardins permet de relier la coulée verte de l'aqueduc au nord, au parc Robespierre au sud. Le parcours ainsi créé est structuré par le végétal et les espaces libres qualifiés, rythmés par les ouvertures sur les cœurs d'îlots verts.

Cette trame verte essentiellement nord-sud se connecte aux voiries est-ouest qui desservent l'ensemble des îlots (accès aux parkings souterrains, circuit pour les déchets, desserte des équipements publics...).

### Les squares et jardins

Les squares et jardins du quartier s'appuient sur la végétation existante : coulée verte de l'aqueduc de la Vanne et jardins familiaux, jardin du Setra, jardin du théâtre et parc Robespierre (hors ZAC).

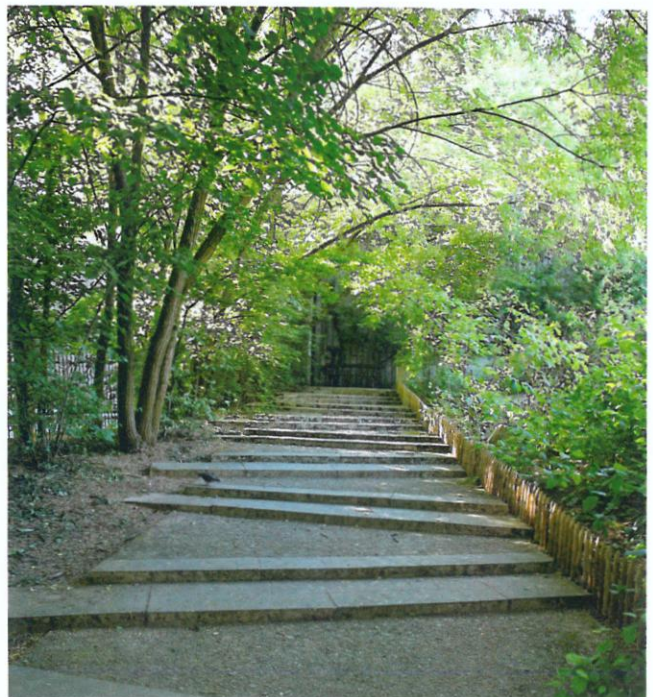
Il s'agit ici d'utiliser le potentiel de l'existant et de venir y « sculpter » les éléments structurants d'un jardin tels que : les cheminements, les pelouses ou espaces ouverts, les espaces de jeux pour enfants, les endroits calmes avec bancs, des jardins thématiques...

Chaque jardin aura ses caractéristiques propres :

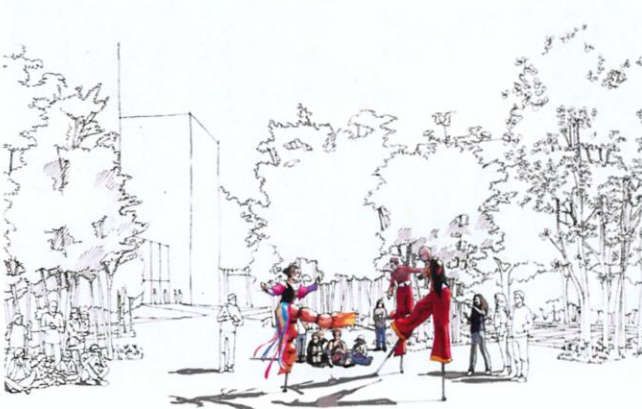
- la coulée verte de l'aqueduc de la Vanne permettra des vues ponctuelles sur les jardins ouvriers
- le jardin public et ses grands arbres sera le prétexte pour installer des jeux pour enfants sur le thème des cabanes dans les arbres
- le parvis du théâtre et sa vocation culturelle pourra par exemple être l'occasion de créer un kiosque à musique.



square réunion - Paris 20 Alain Marguerit



jardin naturel - Paris 19



Ambiance paysagère - le parvis du Théâtre



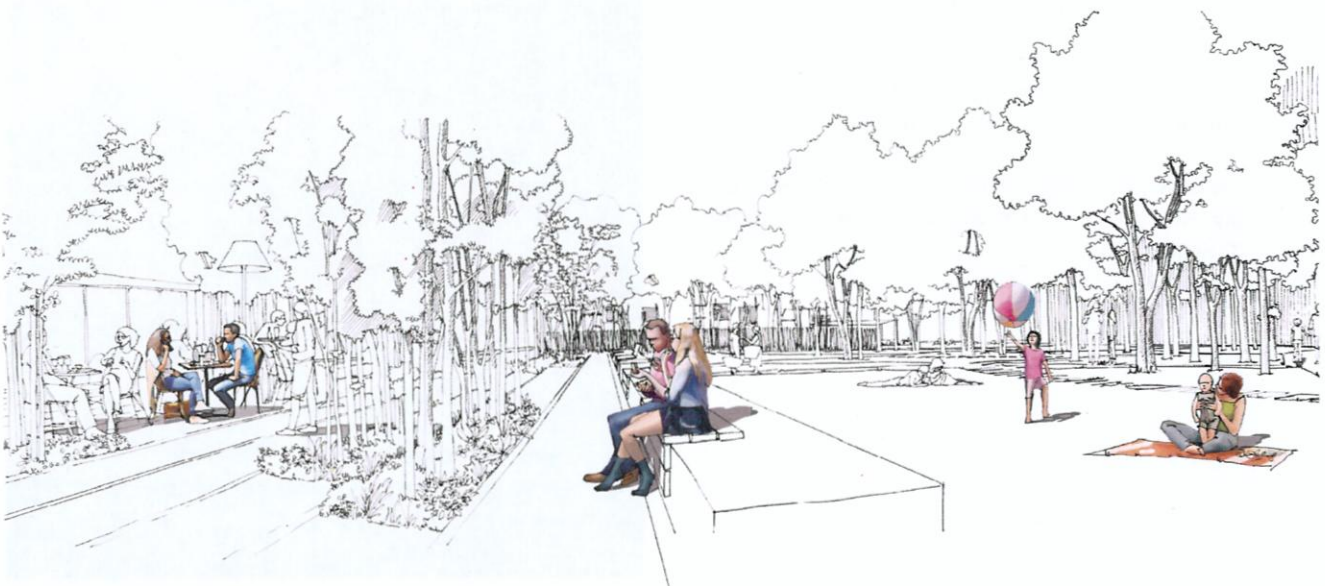
Ambiance paysagère - le jardin public



Ambiance paysagère - le jardin public



Ambiance paysagère - le jardin public



Ambiance paysagère - le jardin public



## II.5 Organiser la trame des espaces publics

Au-delà de la hiérarchisation des voiries, le nouveau quartier doit offrir un maillage d'espaces publics diversifiés, organisé et décliné en places, placettes et « respirations » ainsi qu'en squares et jardins. Ce maillage bien réparti dans le quartier est une condition aux échanges et à la convivialité des lieux. Ils deviennent de véritables vecteurs de lien social, lieux de rencontres pour les habitants.

### Les placettes et respirations

Elles offrent toutes un ombrage d'arbres de moyenne tige et des bancs. Le sol est minéral et peut accueillir ponctuellement des inserts de végétation.

Chaque place aura son essence d'arbre privilégiée, de préférence choisie avec des floraisons, écorces ou colorations automnales attrayantes afin de créer des événements ponctuels et remarquables. De même, si l'espace le permet, on pourra choisir des arbres en cépée. Bouleaux, prunus, pommiers, aubépines comptent parmi les essences proposées. Le pied des arbres sera de préférence végétalisé avec des plantes vivaces ou couvre-sols afin de développer une micro biodiversité et d'éviter le tassement de la terre.



Placette urbaine - Londres



Placette urbaine - Berlin

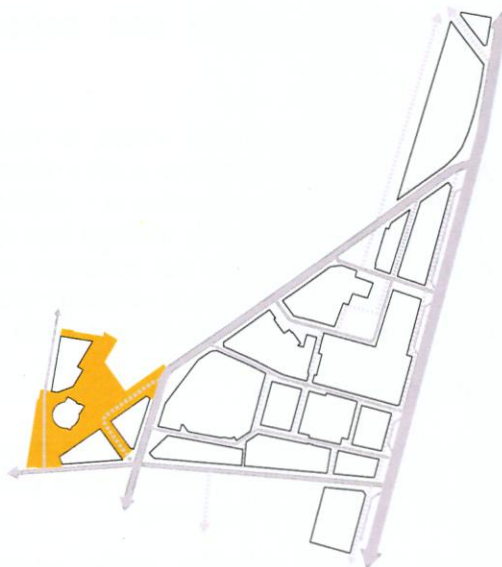
### La place de la gare et pôle bus

Avec l'arrivée de la ligne 4 du métro et du Grand Paris Express, un espace public dimensionné à l'échelle de la ville (place de 5 000m<sup>2</sup> environ) est envisagé au coeur de l'îlot offrant un lieu de vie pour les quartiers et une nouvelle centralité à la ville.

Ainsi, l'avenue Victor Hugo est détournée sur l'avenue Pasteur et la rue de Verdun, quand le coeur de l'îlot est réservé aux piétons et cycles.

Une étude de pôle est actuellement en cours avec une étude plus globale dont l'objectif est de définir le fonctionnement général du Pôle Gare.

La trame des abribus s'insérera dans la trame plantée d'arbres de haute tige des alignements de voirie.

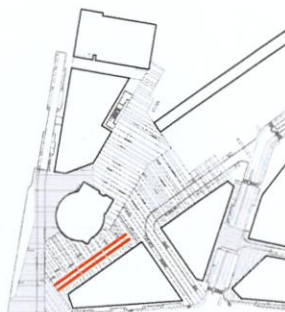


Ambiance paysagère - Place de la gare

LES USAGES



le marché



marché parisien



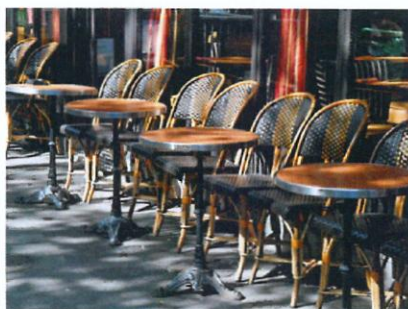
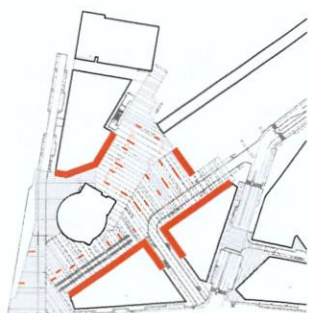
marché à thème



marché d'art

les façades actives en rdc

Prendre le soleil à la terrasse d'un café



s'asseoir, s'installer ...



Campus université - Berlin - Kirk + Specht



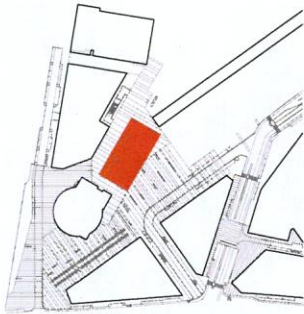
Place d'austerlitz, Strasbourg



Riverside Park South\_ New York

### l'espace multifonctionnel

Un espace pour accueillir des manifestations : se rassembler



concert au jardin d'Eole



jeux - échiquier géant



Place de la République - Paris



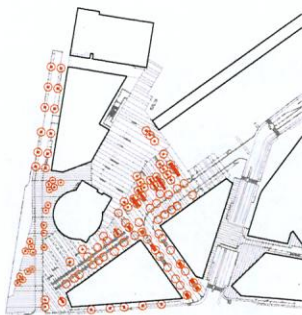
Schouwburgplein - Rotterdam



Pratique sportive libre - Paris

### le végétal

Retrouver la biodiversité et le contact avec l'élément naturel



Place Aragon - Colombes - DMP



Place Riopelle - Montréal



Place Ulap - Berlin - Rhewaldt Landscape Architects

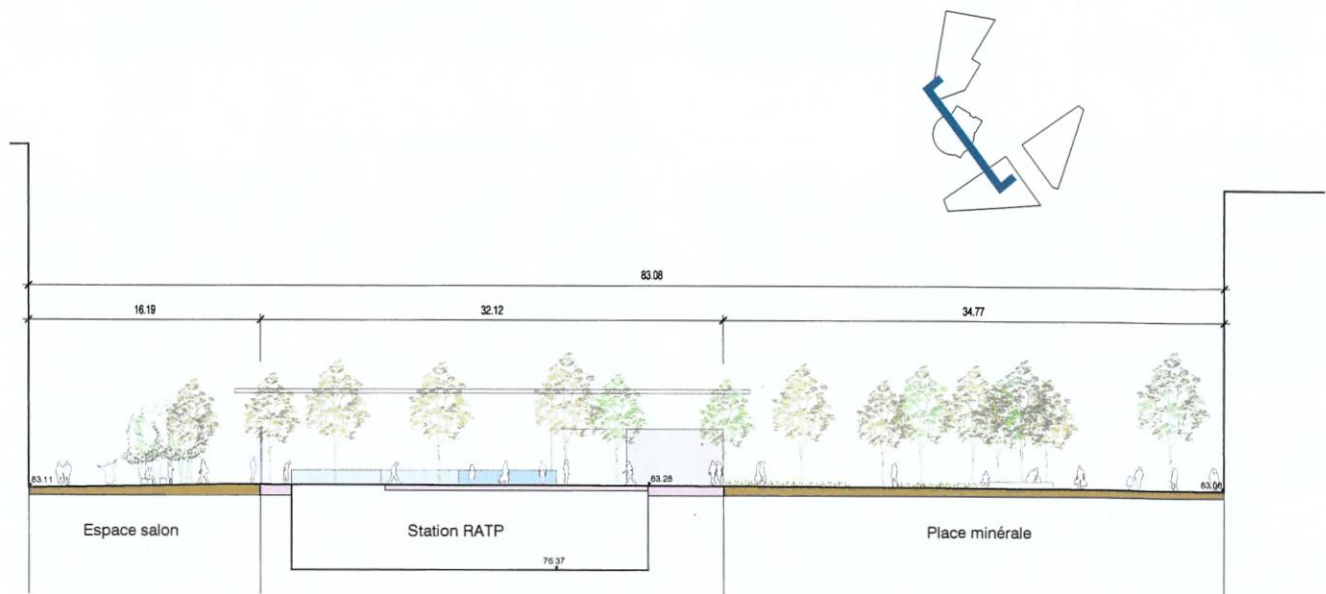
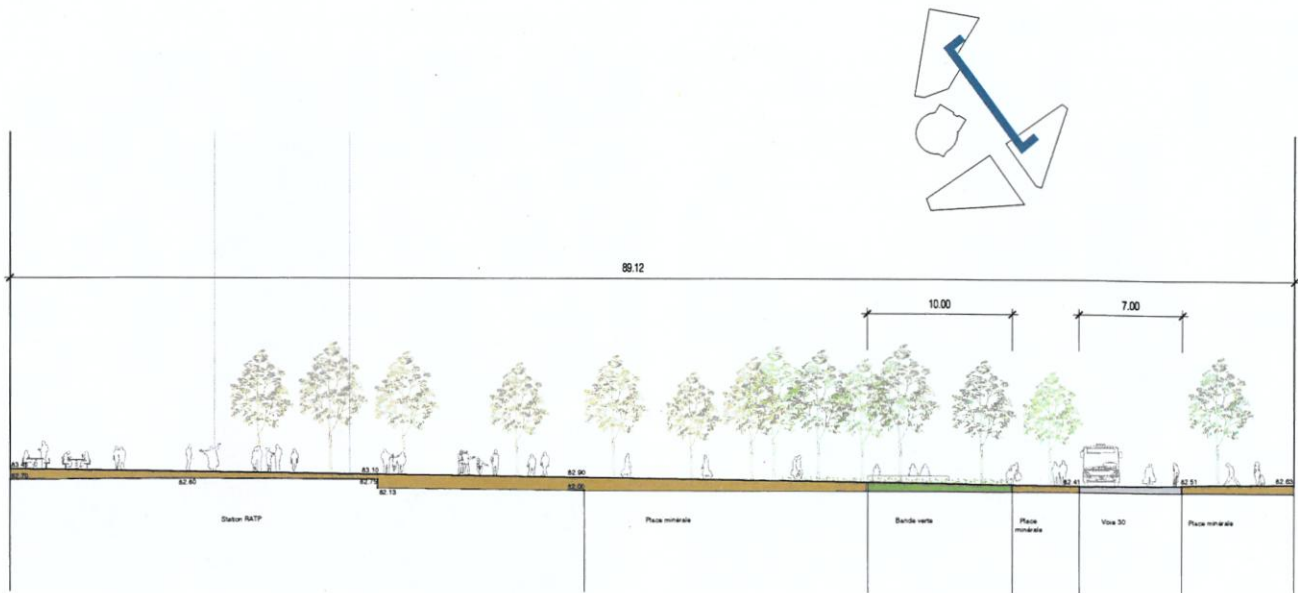


Novartis Headquarters, Forum 1 Courtyard



Novartis Headquarters, Forum 1 Courtyard

COUPES DE PRINCIPES

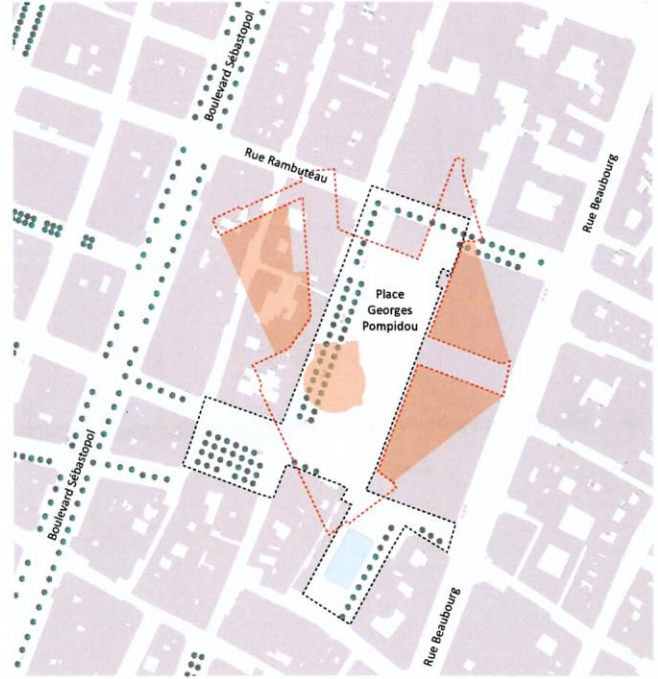


COMPARAISON D'ÉCHELLE

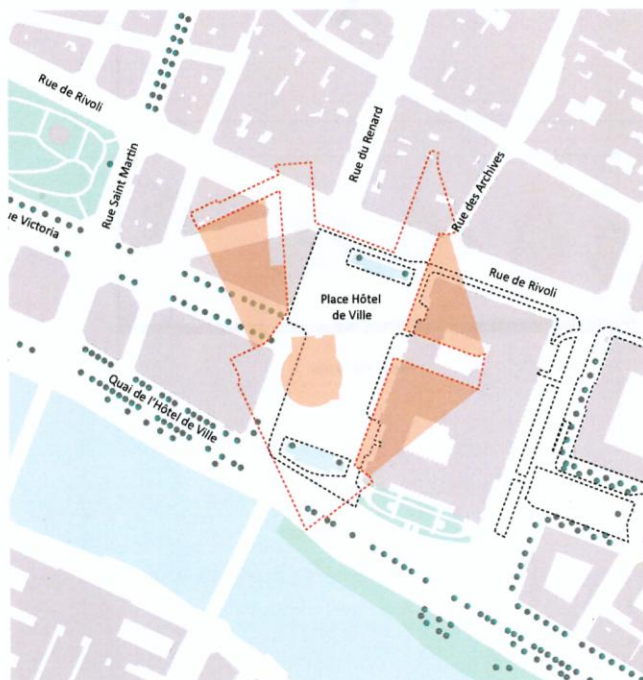
Place Pôle Gare - Bagneux



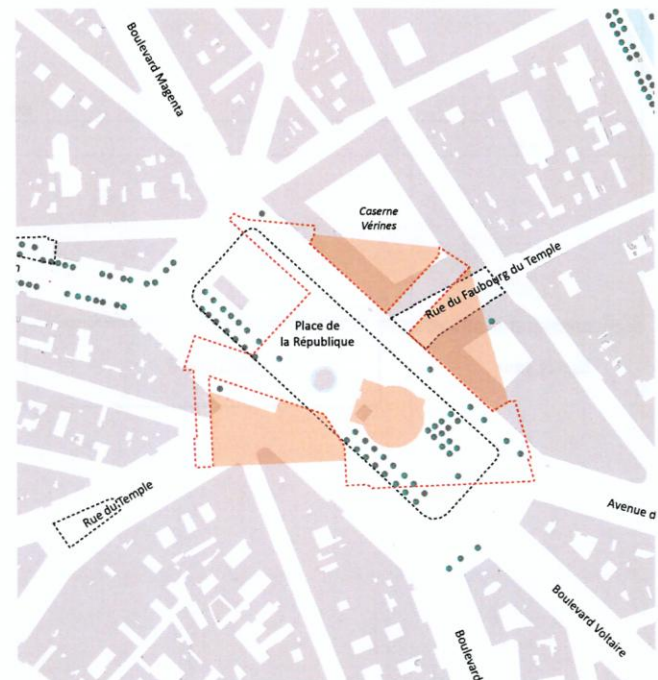
Place Georges Pompidou - Paris 04



Place de l'Hôtel de Ville - Paris 01



Place de la République - Paris 10



### III. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

#### III.1 Créer une continuité verte et limiter la place de la voiture

##### Créer un réseau de circulation douce végétalisée

L'objectif est de créer une continuité verte matérialisée par un réseau de chemins piétons nord-sud à travers la ZAC et des « poches » de verdure tout le long. Certaines de ces « poches » appartiennent au domaine public, quand d'autres font partie des parcelles à aménager et appartiennent donc au secteur privé.

Des espaces verts importants existent aujourd'hui sur l'écoquartier et à proximité de celui-ci.

Ainsi, on trouve :

- des jardins ouvriers situés partiellement au nord de l'écoquartier et sur la commune d'Arcueil
- un parc (parcelle Setra), situé à la jonction avec la rue Jean Marin Naudin,
- le parc Robespierre, situé au sud de l'écoquartier, de l'autre côté de l'avenue Verdun.

La continuité verte sera assurée par la requalification des espaces existants et la création de nouveaux espaces souvent privatifs reliés entre eux par le réseau de chemins piétons largement plantés.

Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions paysagères concernant ces espaces verts privés et l'interface public/privé (cf. Prescriptions paysagères à l'échelle du lot).

Une partie des espaces verts prévus est intégrée dans le domaine public, il s'agit :

- des jardins ouvriers,
- de l'aménagement de la parcelle Setra en parc,
- du réseau d'allées piétonnes nord-sud végétalisées
- de l'espace public associé au théâtre Victor Hugo.
- du retrait végétalisé côté sud de la rue Jean Marin Naudin lié au passage de l'aqueduc,
- du retrait végétalisé côté sud de la rue Gustave Courbet.
- du retrait végétalisé côté nord de la rue Romain Rolland.

##### Adopter une politique de réduction de l'emprise de la voiture sur la voirie

Un nouveau réseau de circulations douces nord-sud, fermé à la circulation automobile, sera créé. Le stationnement sur voirie sera limité au stationnement unilatéral sur les voies est-ouest.

Une réflexion sur une offre de stationnement public située sous le pôle gare et répondant aux besoins des différents équipements (parking en lien avec la gare, équipement de proximité du G3, théâtre, foyer de jeunes travailleurs,...) est également en cours. Cette réflexion devra intégrer les notions de temporalités et d'usages différents.

#### III.2 Encourager le tri sélectif des déchets à l'échelle de la ZAC

Vallée Sud Grand Paris mets en place un système de collecte enterrée par des bornes sur la voie publique. La place réservée aux locaux déchets sera définie en conséquence. Les entrées des immeubles devront être localisées à 50m maximum des points de collecte.

#### III.3 Initier une politique de compostage

La réduction des déchets putrescibles et déchets verts est encouragée par la mise en place de systèmes de compostage privés ou mieux encore de systèmes de compostage mutualisés entre les besoins privés et les besoins de la ville, positionnés sur l'espace privé.

#### III.4 Les prescriptions culturelles

La Ville de Bagneux a initié une politique de développement de l'art dans l'espace public qui a abouti à la mise en oeuvre de projets culturels et à l'implantation d'oeuvres d'art contemporain sur son territoire.

Dans le but d'optimiser la réalisation et le financement de cette stratégie de développement culturel, la Ville a souhaité être assistée d'un mandataire.

Il est chargé de conduire et coordonner la concertation avec les acteurs (les promoteurs, artistes, associations, municipalité). Il effectue l'implantation des oeuvres d'art et des projets culturels sur son territoire et organise dans ce cadre la participation des acteurs du projet au développement urbain.

Cette initiative permettra de sécuriser l'ensemble des acteurs par une professionnalisation de l'action.





## PARTIE C

### PRESCRIPTIONS À L'ÉCHELLE DU LOT

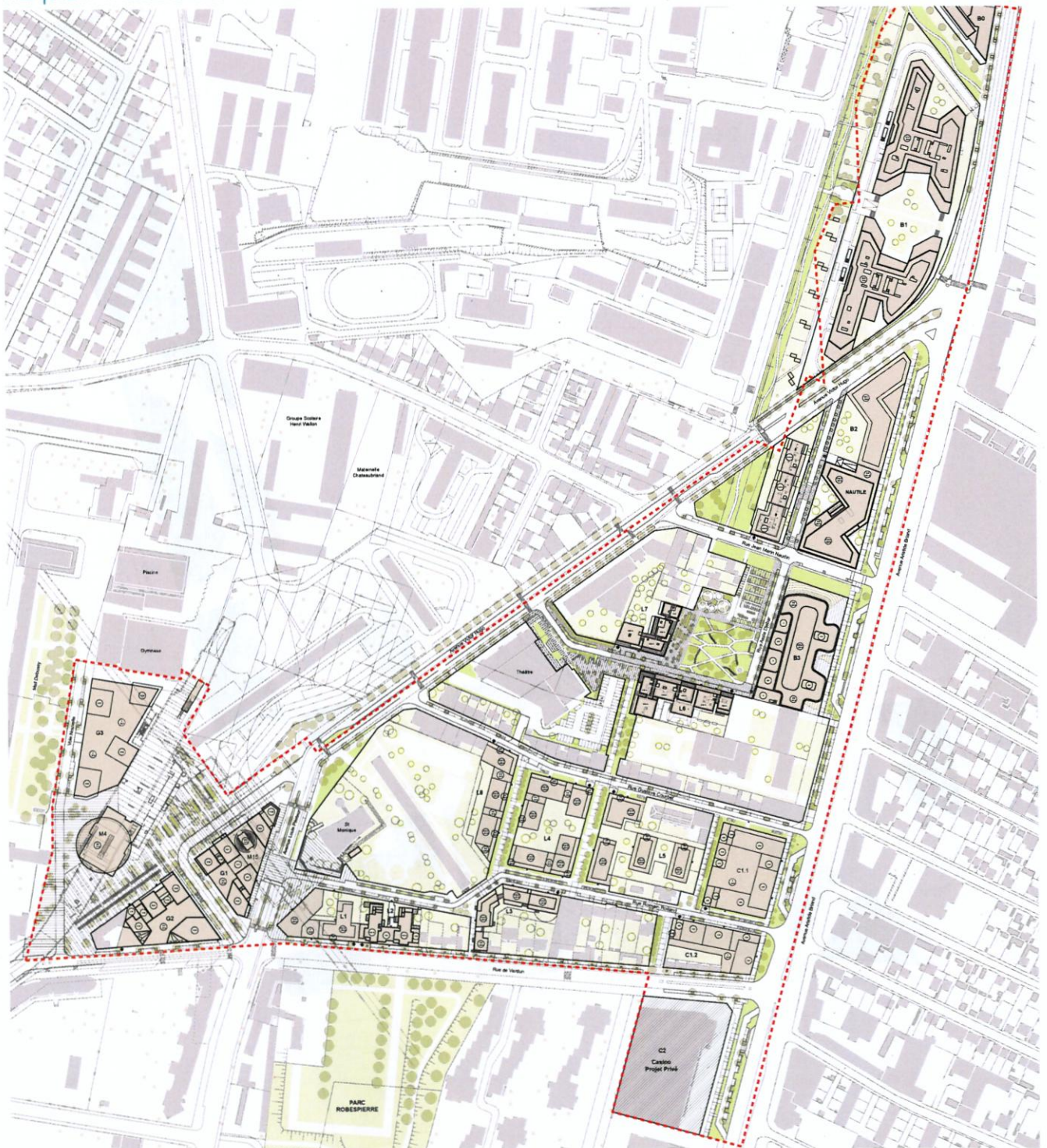
## I. LES PRESCRIPTIONS URBAINES

### I.1 plan des lots de la zac

B0 : 1 250 m <sup>2</sup>	L6 : 2 292 m <sup>2</sup>
B1 : 15 896 m <sup>2</sup>	L7 : 1 620 m <sup>2</sup>
B2 : 2 875 m <sup>2</sup>	L8 : 2 038 m <sup>2</sup>
B3 : 4 425 m <sup>2</sup>	C1.1 : 2 960 m <sup>2</sup>
L1 : 1 778 m <sup>2</sup>	C1.2 : 1 549 m <sup>2</sup>
L2 : 1 423 m <sup>2</sup>	G1 : 2 258 m <sup>2</sup>
L3 : 1 631 m <sup>2</sup>	G2 : 2 362 m <sup>2</sup>
L4 : 3 200 m <sup>2</sup>	G3 : 3 650 m <sup>2</sup>
L5 : 3 653 m <sup>2</sup>	

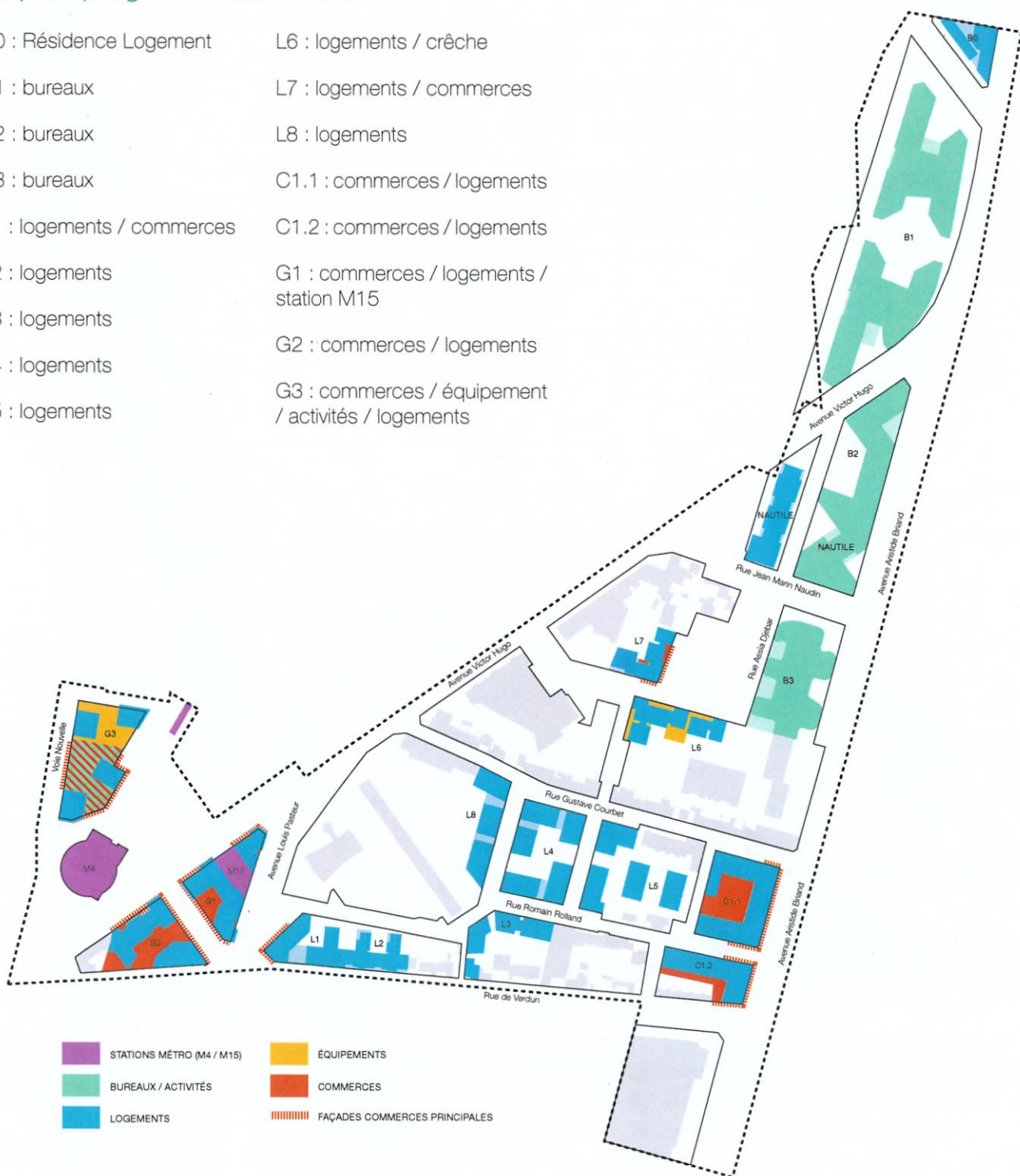


I.2 plan masse de la zac



### I.3 plan programme de la zac

B0 : Résidence Logement	L6 : logements / crèche
B1 : bureaux	L7 : logements / commerces
B2 : bureaux	L8 : logements
B3 : bureaux	C1.1 : commerces / logements
L1 : logements / commerces	C1.2 : commerces / logements
L2 : logements	G1 : commerces / logements / station M15
L3 : logements	G2 : commerces / logements
L4 : logements	G3 : commerces / équipement / activités / logements
L5 : logements	



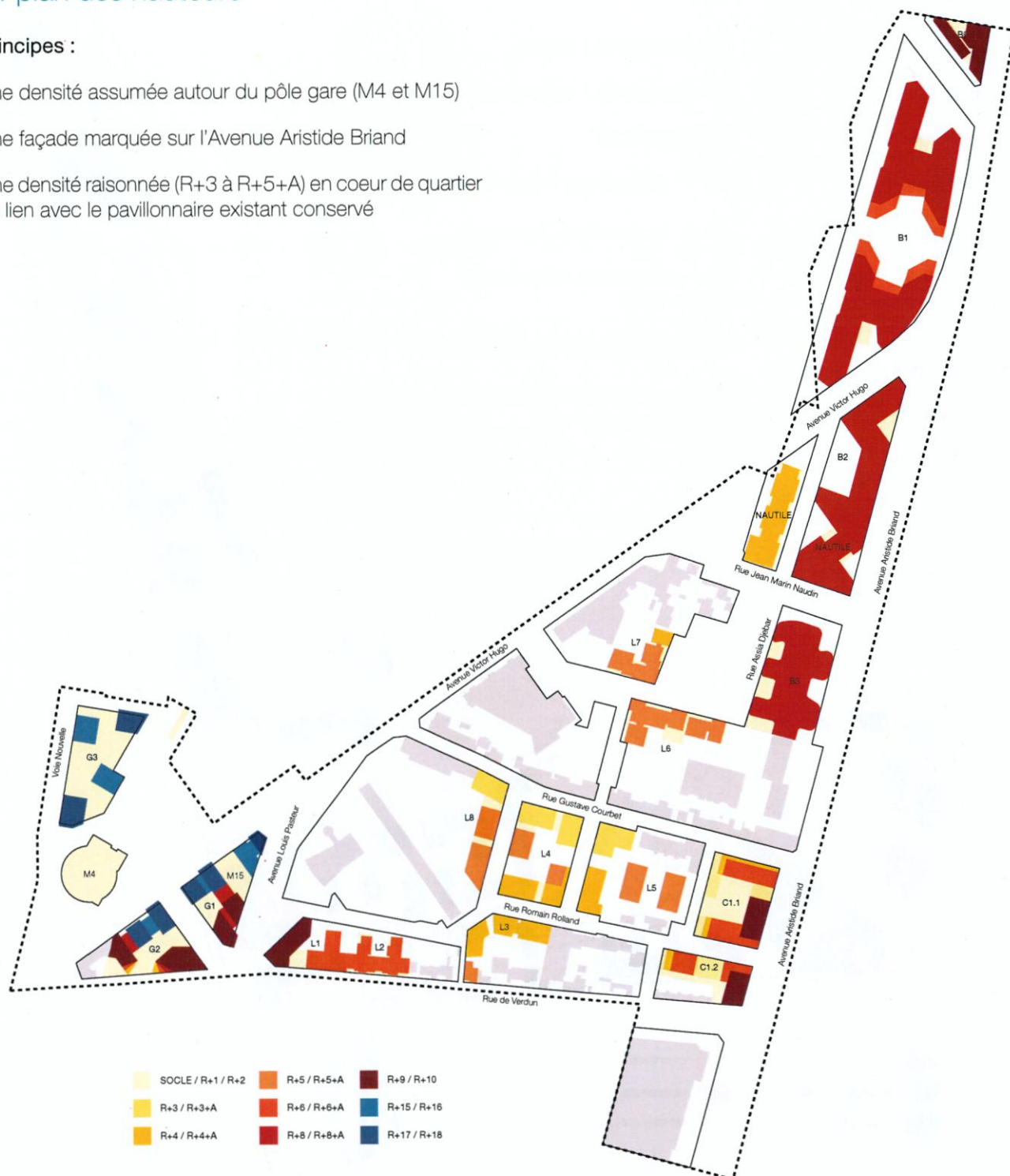
## I.4 plan des hauteurs

### Principes :

Une densité assumée autour du pôle gare (M4 et M15)

Une façade marquée sur l'Avenue Aristide Briand

Une densité raisonnée (R+3 à R+5+A) en cœur de quartier en lien avec le pavillonnaire existant conservé



## 1.5 plan règlementaire de la zac

Principes d'alignement ou de retrait du bâti, de percées visuelles et de localisation des angles à traiter.

Ces règles sont indicatives et seront précisées et détaillées dans les fiches de lot.



## I.6 Créer et gérer les espaces de stationnement de manière raisonnée

Les parkings seront localisés en sous-sol.

Pour minimiser l'impact sur les façades, et faciliter l'entretien et le gardiennage, les parkings construits au sein d'un même lot seront mutualisés.

Le nombre de places de stationnement automobile prévu par type de programme est défini au règlement du PLU.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement d'une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5,00 mètres.

A partir de 4 places, 50 % des places doivent être couvertes (abritées).

L'éclairage et la ventilation naturels des niveaux de parkings sont recommandés.

Les accès voiture des parkings seront localisés sur les voies (Voir fiche de lot). Si besoin l'accès aux parkings pourra être fait par une rue et la sortie des logements par une autre.

On cherchera à limiter les accès par une mutualisation des rampes d'accès au parking en préconisant un ou deux accès maximum par lot constructible.

Les portails des parcs de stationnement seront situés au nu des façades et traités en harmonie avec les façades.

Les trémies de rampe d'accès au parking seront intégrées aux bâtiments.

Pour les bureaux, commerces et équipements, la mutabilité des espaces de stationnement est préconisée. Il s'agira de proposer des solutions techniques permettant de transformer les parkings pour d'autres usages (salle de sport ...).

## I.7 S'adapter au nivellement existant ou créé

Un plan de nivellement général, établi par le Berim et le géomètre, donnera le plan de voirie et les différentes altimétries de référence pour l'implantation du niveau fini des rez-de-chaussée des bâtiments.



## II. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

### Les îlots ouverts, les transparences vertes :

Une grande partie des nouveaux lots de logements offrira une vue depuis les espaces publics et voies vertes vers le cœur d'îlot planté. Ces cœurs de lots verts participeront pleinement à la trame verte du quartier. Il importe donc de respecter ces transparences vertes mises en avant dans le projet urbain. Ainsi ponctuellement, les façades alignées sur rue permettront des ouvertures visuelles sur le cœur d'îlot (faille, hall traversant, porche...).

### Continuité verte – les jardins de lots ouverts sur l'espace public

L'ensemble des plantations publiques et privées permet d'obtenir la continuité verte du quartier.

Cette continuité paysagère à l'échelle du quartier facilitera un développement important de la biodiversité.

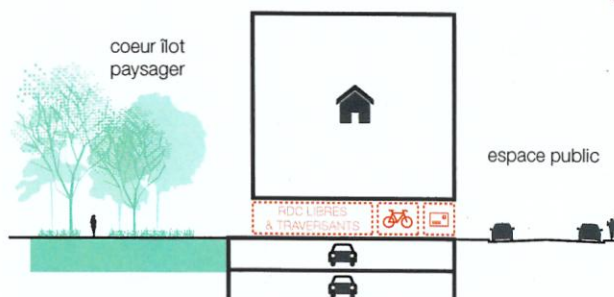
Si ces cœurs d'îlots sont organisés en différentes copropriétés, la conception du jardin sera confiée à une seule équipe de paysagistes afin de garder une cohérence d'ensemble du projet.

Le concept du jardin ne devra pas faire apparaître les limites entre les lots. Si l'on ne peut éviter les clôtures séparatives de propriété, elles seront les plus transparentes possibles (cf. 1.1).

En cœur d'îlot, des terrasses privées seront aménagées, dans un souci de cohérence de perception du végétal depuis la rue.



Transparence sur cœur d'îlots verts



## II.1 Dessiner les clôtures afin d'établir un jeu de transparences sur le cœur d'îlot

Les clôtures seront réalisées en serrurerie avec un barreaudage vertical pour assurer le plus de transparence possible sur le cœur d'îlot. Le dessin de la clôture sera composé de verticales en minimisant les éléments horizontaux.

Les murs pleins, clôtures grillagées ou treillis soudés sont proscrits. Le coloris de ces clôtures devra être dans une teinte RAL foncée.

Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments.

Lorsque la clôture est bordée de végétation, celle-ci ne doit pas faire entrave à la vue de l'espace public vers les jardins. Dans ce cas, les haies seront interrompues ponctuellement pour ménager des « fenêtres » sur le cœur d'îlot.

Les arbres de haute tige plantés en pleine terre seront préférablement placés à proximité de la clôture afin de laisser passer le regard tout en assurant la continuité verte avec l'espace public.

En cœur d'îlot, les éventuelles terrasses privées ouvrant sur les jardins collectifs seront séparées par des éléments végétaux de type arbustes ou clôtures prévégétalisées de lierre.



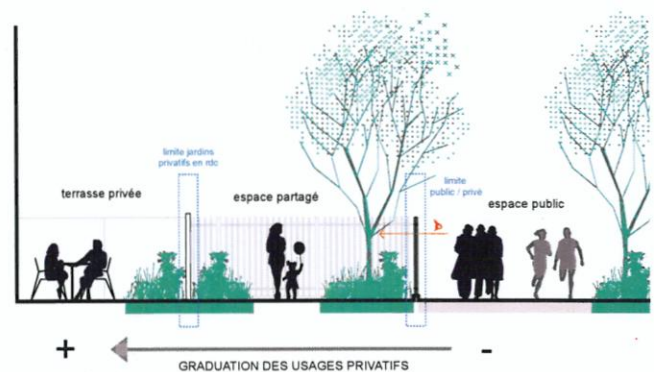
musée Quai Branly - Paris



parc - Maison Alfort (Pena & Pena)



jardin Serge Gainsbourg - Paris



## II.2 Préserver les terres végétales existantes et créer de nouvelles surfaces de pleine terre

Les pourcentages d'espaces libres, de surfaces végétalisées et d'espaces en pleine terre à la parcelle sont définies dans l'article 13 du PLU en fonction de chaque zone (UAa, UNg et UNvh pour l'écoquartier Victor Hugo en question).

Les surfaces de pleine terre seront plutôt localisées le long des voies publiques.

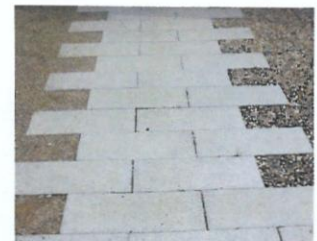
Les projets architecturaux devront présenter un aménagement paysager intégré à la trame verte et respecter les éléments suivants :

- les surfaces sur dalles seront végétalisées avec un minimum de 40cm de terre végétale pour les gazons et couvre- sols, un minimum de 70 cm pour les arbustes et un minimum de 100 cm pour les arbres ;
- au minimum 2 arbres à grand développement (plantation en 25/30) seront plantés pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre ;
- un arbre à moyen ou grand développement (plantation en tige 18/20 ou cépée en 300/350 minimum) pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres.

## II.3 Favoriser la perméabilité des sols

Les sols seront perméables et faciliteront l'infiltration des eaux pluviales.

Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages poreux ou discontinus avec des joints engazonnés seront donc choisis.



exemple de revêtements

## II.4 Traiter les eaux pluviales

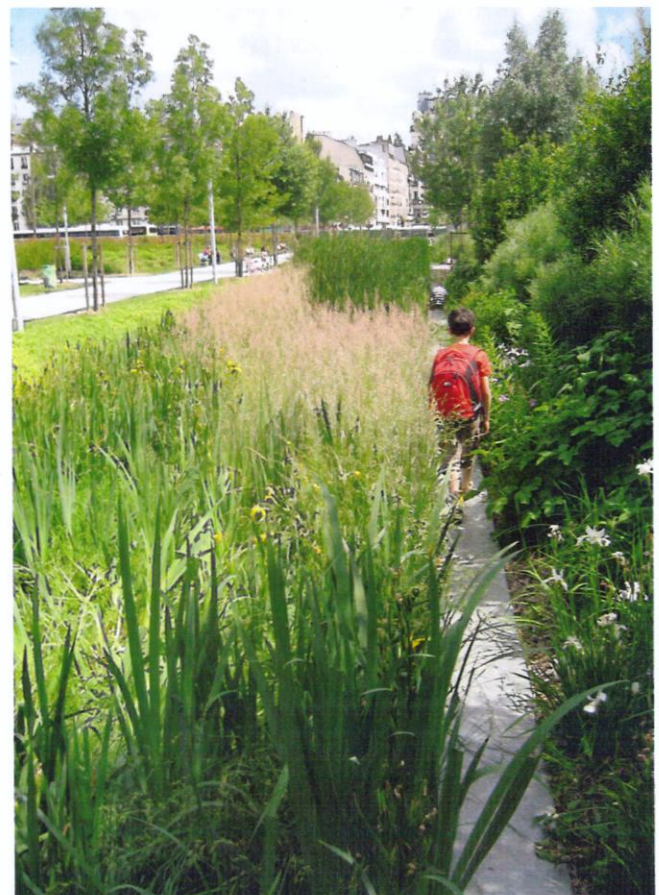
Les eaux pluviales seront traitées à l'échelle de la parcelle par des aménagements spécifiques qui pourront être, par exemple, de types noues plantées, pelouses creuses, ou massifs drainants. L'ensemble sera intégré au dessin du jardin.



Portland - Etats-Unis



noues plantées



parc Clichy Batignoles - Paris (Jaqueline Osty)

## II.5 Déployer une palette végétale étendue

On cherchera une unité dans le choix des plantations d'un même îlot : une essence principale sera déterminée. On choisira des espèces végétales bien adaptées à la région, limitant les besoins en eau et en entretien.

### Strate haute

Ces arbres, répartis entre l'espace public et les cœurs d'îlots assurent la structure de la trame paysagère du quartier. Choisis de préférence caduques, ils apportent l'ombrage l'été et laissent passer la lumière l'hiver.

Les essences proposées, à choisir en cohérence avec les espèces choisies pour les espaces publics font de préférence partie de la palette végétale des arbres indigènes (soit autochtones et spontanés, soit naturalisés de manière durable) de l'Île de France. Ces essences peuvent être complétées ponctuellement par des variétés hybrides plus horticoles.

### Arbres de haute tige :

- *Acer campestre* (H 10-15m), érable champêtre, enracinement semi plongeant, tous sols.
- *Betula pendula* (*Verrucosa*) (H15-20m), tolérant tout type de sol sauf trop sec.
- *Carpinus betulus* (H20m), charme commun, très rustique, tous types de sols sauf trop secs, enracinement pivotant.
- *Crataegus monogyna* (H6-8m), aubépine à un style.

### Arbres pour les zones humides en pleine terre :

- *Malus sylvestris* (H6-7m), pommier sauvage très rustique, plutôt en cépée.
- *Prunus avium* (H10-15m), cerisier sauvage, supporte la chaleur, rustique.
- *Prunus serotina* (H20-30m), cerisier tardif, très rustique, sol frais mais résiste bien au sec, enracinement semi traçant, soleil ou ombre indifférent.
- *Prunus padus* (H15m), cerisier à grappes, tous types de sols, enracinement semi plongeant.
- *Quercus petraea* (H20-25m), chêne sessile, sol

neutre, résiste bien à la sécheresse.

- *Quercus cerris* (H25-30m), chêne chevelu de Bourgogne, tous types de sols, supporte la sécheresse, très vigoureux.
- *Sorbus aria* (H10-15m), alisier blanc, tous types de sols.
- *Sorbus torminalis* (H10-15m), alisier torminal, tous types de sols sauf trop humide.
- *Sorbus domestica* (H18-20m), cormier, sol drainant à sec, peu exigeant.
- *Tilia cordata* (H15/20m), tilleul des Bois, enracinement profond dans tout type de sol, à privilégier plutôt en cépée.
- *Ulmus hollandica* (H15-18m) et *Ulmus Résista* (H12-13m), ormes hybrides résistant à la graphiose, enracinement profond, résiste à une sécheresse passagère.
- *Pinus sylvestris* (H 25-30m), pin sylvestre, enracinement profond, très rustique.

**Arbres pour les zones humides en pleine terre :**

- *Salix alba* (15-25m), saule blanc, sol frais mais résiste à période courte de sécheresse, enracinement semi traçant.
- *Salix caprea mas* (H6-8m), saule marsault mâle, sol humide mais supporte sol séchant, enracinement traçant.
- *Fraxinus americana* (H20m), frêne blanc d'Amérique, enracinement pivotant en sol pas trop sec.
- *Alnus glutinosa* (H 20-25m), aulne glutineux, très rustique, préfère les zones humides et fertiles, enracinement profond.

**Strate intermédiaire**

Cette strate est constituée des arbres de moyen développement, cépées et arbustes. C'est celle qui permet de ponctuer le paysage avec des floraisons ou colorations automnales attractives.

Parmi les essences proposées, on peut citer pour les cépées : *Prunus*, pommiers d'ornement, poiriers d'ornement, aubépines, cornouillers...

Les arbustes utilisés en haies regroupent des essences variées mélangeant caducs et persistants, offrant ainsi une variété de feuillage et floraisons. Les conifères de type thuya ou *Juniperus* sont proscrits.

Liste indicative plutôt de type horticole rustique :

- *Berberis gagnepainii*, persistant, tous sols, très rustique.
- *Berberis julianae*, persistant, tous sols, très rustique.
- *Eleagnus macrophylla*, persistant, tous sols, rustique.
- *Ligustrum vulgare*, semi persistant, très rustique, tous types de sols.
- *Lonicera maackii*, caduc, tous sols, soleil, mi ombre.
- *Philadelphus coronarius* (seringat), caduc, soleil ou mi-ombre, sol ordinaire, pauvre même calcaire, pas trop sec à frais, rustique.
- *Prunus laurocerasus* 'Otto Luyken', persistant, sol neutre ou acide, soleil ou mi-ombre (intérêt limité pour la faune sauvage des jardins)

- *Pseudosasa japonica* (pleine terre uniquement)
- *Spiraea x arguta*, caduc, soleil ou mi-ombre, sol ordinaire, pauvre, sec à modérément humide, rustique.
- *Viburnum pragense*, persistant, très rustique
- *Viburnum burckwoodii*, semi persistant, sol ordinaire, plein soleil ou mi ombre, rustique.
- *Viburnum opulus* (viome aubier), caduc, sol indifférent mais plutôt humide, rustique.
- Graminées de grand développement (*Miscanthus*, *Molinie*...)

Plutôt qu'un effet multicolore, il sera recherché une harmonie en deux ou trois tons.

**Strate basse, vivaces.**

Plantes grimpantes: elles pourront venir compléter les clôtures : *Akebia quinata*, *Clematis armandii*, *Lonicera sempervirens*, *Pharthenocissus quinquefolia*, *Hedera helix*...

Couvre-sols: pour éviter l'écueil des pelouses qui nécessitent un arrosage et un entretien intensifs, on privilégiera les plantes couvre-sols sur les espaces non fréquentés. Pour les espaces plus fréquentés, on choisira des variétés de gazon rustiques et économes en eau.

PALETTE VÉGÉTALE - ARBRES DE HAUTE TIGE

*Acer campestre*



*Betula pendula*



*Carpinus betulus*



*Crataegus monogyna*



PALETTE VÉGÉTALE - ARBRES POUR LES ZONES HUMIDES EN PLEINE TERRE

*Malus sylvestris*



*Prunus avium*



*Prunus serotina*



*Prunus padus*



PALETTE VÉGÉTALE - ARBRES POUR LES ZONES HUMIDES EN PLEINE TERRE

*Quercus petraea*



*Quercus cerris*



*Sorbus aria*



*Sorbus torminalis*



*Sorbus domestica*



*Tilia cordata*



*Ulmus hollandica*



*Pinus sylvestris*





## II.6 Créer des jardins sur dalles en étages

La création des jardins sur dalles en étages concernera plus spécifiquement la gare, les bureaux et commerces. Les terrasses sur dalles, visibles depuis l'espace public, seront végétalisées avec une épaisseur minimum de 40 cm. Les plantations devront être suffisamment généreuses pour être perçues depuis les voies publiques. Tout « débordement » de végétation sera mis en place pour participer au paysage du quartier.

Un projet de paysage sur l'ensemble de la terrasse sera indispensable afin de mettre en place ponctuellement des dispositifs permettant des épaisseurs de terre supérieures à 40 cm (50cm pour des arbustes, 1m pour des arbres).

## II.7 Réaliser des toitures-terrasses végétalisées

Les toitures terrasses non accessibles et terrasses techniques seront végétalisées avec un système extensif. On privilégiera des tapis ou cassettes pré-végétalisées à base de sédum. Un enrichissement de ces mélanges avec des vivaces sera bienvenu.

La conception des espaces plantés intégrera une réflexion sur leur gestion future, respectueuse de l'environnement.



Logements - Nantes (GPAA)

## II.8 Créer des jardins verticaux

La création des jardins verticaux concernera plus spécifiquement la gare, les bureaux et commerces.

Toute implantation du végétal en vertical sera bienvenue (paroi végétalisée verticale ou plantes grimpantes). Il faudra néanmoins veiller à assurer la pérennité de ces plantations avec un apport de terre suffisant et/ou un arrosage en conséquence. Il faudra également prendre en compte les effets de parois réfléchissantes et choisir les végétaux en conséquence pour parer à la déshydratation et aux brûlures.

## II.9 Établir une gestion économe de l'arrosage

Le choix judicieux des plantations permettra un arrosage raisonné, économe en eau (cf. liste des essences proposées).

L'arrosage automatique sera installé sur les zones plantées sur dalles. Les eaux pluviales récupérées alimenteront ce réseau. Pour les zones en pleine terre, des bouches d'arrosage seront prévues pour assurer des apports d'eau ponctuels.

## II.10 Établir une politique de gestion et d'entretien paysagers respectueuse de l'environnement

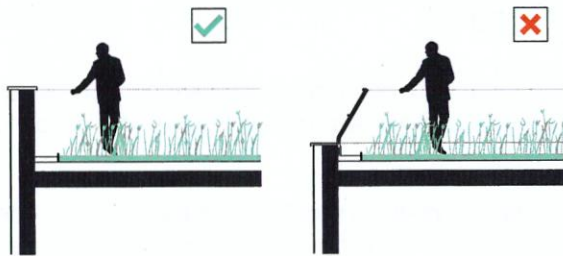
La conception des espaces plantés intégrera une réflexion sur leur gestion future, respectueuse de l'environnement.

Le cahier des charges d'entretien devra comprendre entre autres un volet de gestion des déchets verts (réduction des tontes et des tailles, conservation de la litière ou utilisation sur place, valorisation par paillage et compostage), un volet concernant l'utilisation de produits de traitement naturels (lutte biologique avec l'utilisation des insectes auxiliaires, désherbage thermique ou mécanique), un calendrier d'entretien respectueux des cycles de végétation, etc.

## II.11 Intégrer les équipements et les émergences en harmonie avec les bâtiments et le paysage

**Éléments techniques** : les réseaux techniques et édicules en toiture ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et feront l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le reste du bâtiment. Les éléments de sécurisation des terrasses feront l'objet d'un traitement esthétique. Les garde-corps de sécurité visibles en périphérie des toitures terrasses sont proscrits. Il est fortement conseillé de prévoir une remontée de l'acrotère pour réaliser le garde corps de sécurité du niveau toiture.

Le mobilier extérieur sera dessiné ou choisi en harmonie avec l'architecture du bâtiment.



## II.12 Initier la valorisation des jardins privés existants

La réalisation de l'écoquartier est l'occasion d'engager une démarche participative avec les habitants actuels du quartier sur la valorisation de leurs jardins privés. Des ateliers ou expositions de sensibilisation seront menés.

Une réflexion est également envisagée avec les bailleurs sociaux afin d'intégrer leurs espaces verts à la trame verte de l'écoquartier.

### III. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

#### III.1 Faciliter les modes de déplacements doux

La ZAC écoquartier Victor Hugo sera à terme très bien desservie par les transports en commun. La volonté de promouvoir des circulations douces sera traduite par la mise en place d'allées dédiées à ces modes de déplacement sur les voies principales, une circulation ralentie sur les voies partagées véhicule/vélo (voies est-ouest) et une voirie dédiée à la circulation douce (chemins nord-sud).

##### Places de stationnement vélo à prévoir

Des places de stationnement pour les vélos au niveau rez-de-chaussée à proximité des entrées d'immeuble sont à prévoir. Conformément aux prescriptions du LU il est demandé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m<sup>2</sup> minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est également demandé de prévoir la possibilité d'évolution du stationnement voiture en sous-sol vers du stationnement vélos jusqu'au nombre égal de vélos et de voitures.

#### III.2 Mettre en place une gestion séparatives des eaux pluviales

##### Catégories des eaux pluviales

Une gestion séparative des eaux pluviales doit être prévue pour les différents types d'eaux pluviales, qu'il s'agisse des EP des toits (propres et récupérables), des EP de ruissellement (pas récupérables) ou des EP chargées en hydrocarbures (séparation ou filtrage des hydrocarbures obligatoire).

Les eaux pluviales seront gérées directement sur la parcelle, mais en cas d'impossibilité d'infiltration (suite aux tests de perméabilité du sol). Le débit de fuite maximum

autorisé de rejet sera de 1 l/s/ha. Il est donc nécessaire de prévoir une gestion des eaux pluviales avec des moyens de stockage temporaires avant infiltration ou rejet au réseau municipal.

##### Surfaces perméables pour l'infiltration

La surface de vraie pleine terre devra représenter au moins 10% de la superficie de chaque lot, quelque soit le lot.

On insiste sur la continuité du végétal telle que présentée



sol perméable aux pluies

au plan d'aménagement de la ZAC.

Dans le cas d'une végétalisation des toitures, on privilégiera leur caractère semi-extensif plutôt qu'extensif pour ralentir l'écoulement des eaux pluviales et lutter contre l'îlot de chaleur urbain (évaporation).

Cette surface participera au stockage temporaire des eaux pluviales.

##### Stockage et récupération

Pour le stockage et la récupération des eaux de pluie, le constructeur recourra à des noues et bassins de rétention et à un stockage des eaux pluviales en toiture ou en sous-sol. Ces eaux seront réutilisées pour l'arrosage ou l'alimentation en eau des chasses d'eau.

Pour le stockage mis en place, on privilégiera le rejet gravitaire (le dimensionnement du stockage et sa localisation par rapport au fil d'eau des réseaux EP seront conçus de façon à ce que 100% des pluies en année moyenne soient évacuées sans pompage).



noue paysagère

### III.3 Maintenir la biodiversité

Chaque projet devra prévoir une surface susceptible d'accueillir une entité vivante, qui pourra s'exprimer sous la forme d'une toiture végétalisée, d'un jardin ou autre.

### III.4 Limiter les nuisances de chantier

La ZAC écoquartier Victor Hugo est un projet au long cours, dont les opérations de réhabilitation ou construction neuve seront étalées sur plusieurs années.

Le quartier sera donc en chantier sur une longue période, alors que des activités et du logement auront déjà été mis en place.

L'enjeu est de conserver une qualité de vie optimale, même pendant les périodes de travaux, pour les nouveaux usagers du quartier comme pour les riverains de la future ZAC.

C'est pourquoi toute opération se devra de limiter les nuisances dues au chantier.

Une charte chantier vert inscrite parmi les pièces du marché de travaux à signer par les entreprises de construction (co et sous-traitants) reprendra l'ensemble des exigences des promoteurs vis-à-vis de la tenue d'un chantier dit environnemental et devra également fixer des règles de suivi des incidents éventuels (plaintes des

riverains, dépassement des niveaux acoustiques, saleté relative, etc.).

Avec leur offre, les entreprises doivent décrire les moyens qu'ils comptent mettre en œuvre pour répondre aux exigences de la Charte dans un Plan d'Assurance Environnement (PAE). Le cadre PAE sera inclus aux pièces marché.

#### Information des riverains

Avant le début des travaux, le promoteur organisera une réunion d'information des usagers du quartier, en collaboration avec la Maîtrise d'Oeuvre et les entreprises intervenant sur le chantier et sous le contrôle de l'aménageur. Les usagers du quartier seront informés sur les enjeux environnementaux de l'opération, les caractéristiques du «Chantier à Faibles Nuisances» mis en place, les diverses phases du chantier, les nuisances qu'elles peuvent entraîner et les mesures prises pour les réduire, les horaires du chantier (travaux, approvisionnement, ...), le calendrier prévisionnel des travaux et les moyens dont les riverains disposeront pour communiquer avec les responsables du chantier.

Ces informations doivent être actualisées au cours du chantier pour prévenir par exemple une phase de potentielles nuisances.

Des affichages et des séances d'information pourront se passer à la Maison du Projet, mais un panneau d'information devra obligatoirement être affiché sur le site.

#### Protéger la biodiversité pendant les chantiers

Il faudra baliser et protéger les zones sensibles (identifiées comme telles dans l'étude de biodiversité ou selon le cahier de prescriptions paysagères) pendant les travaux et favoriser la réutilisation sur place (à l'échelle de l'écoquartier) des terres d'excavation.

#### Nuisances dues au trafic

Les stationnements des véhicules destinés à l'acheminement du personnel seront pensés pour gêner le moins possible les usagers du quartier. De plus, ce stationnement devra prendre en compte les circulations douces et prévoir des emplacements destinés aux vélos.

Des dispositions particulières devront être prises pour limiter les nuisances dues au trafic des véhicules : simultanéité des entrées/sorties, horaires aménagés...

### Propreté

La propreté du chantier devra être assurée en tout instant, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de celui-ci.

L'organisation du chantier, notamment l'emplacement des déchets, des espaces de livraison et de stockage, devra être cohérente avec la démarche de réduction des nuisances pour un travail en site occupé. La charte chantier vert devra également mentionner l'exigence de réduction des poussières pendant la totalité du chantier. Par exemple, les stockages de matériaux pulvérulents devront être protégés des vents dominants. On encouragera pendant les travaux une brumisation avec de l'eau de pluie récupérée.

A l'extérieur du chantier, les usagers du quartier ne devront pas subir un dérangement qu'ils n'ont pas choisi. La propreté des voies environnantes sera maintenue malgré les allées et venues liées au fonctionnement quotidien du chantier ; un système de nettoyage/balayage mécanisé de la voirie sera donc prévu.

### Gestion des ressources

On insiste également sur les dispositions à prendre pour éviter la pollution du sol, les consommations inutiles d'eau et d'énergie et le suivi des déchets.

Ainsi, les infiltrations dans le sol des résidus de nettoyage des toupies à béton seront proscrites. Des bacs de rétention pourront être prévus pour le lavage des outils et bennes.

Des bacs de décantation de l'eau utilisée pour le béton seront régulièrement entretenus pour limiter la pollution des rejets.

De même, la minimisation des déchets devra se faire en amont du chantier, et les déchets de chantier seront triés (déchets inertes / déchets dangereux / déchets industriels banals / emballages / bois / métal / plâtre). Le suivi des déchets issus du chantier sera assuré par bordereaux contrôlés et rassemblés par la maîtrise d'œuvre. Un bilan de valorisation sera périodiquement demandé.

### Nuisances acoustiques

Les plans d'installation de chantier seront conçus de façon à limiter l'usage des avertisseurs de recul, éloigner

les équipements et activités bruyantes des espaces environnants les plus sensibles au bruit.

Tout chantier se verra imposer le respect d'un niveau acoustique maximum en limite de chantier (émergence < à 5 dB de jour), contrôlé sous la responsabilité de l'opérateur.

Les matériels utilisés seront conformes à la réglementation (marquage CE et parfois marquage acoustique garanti en référence à l'arrêté du 18 mars 2002).

L'utilisation de brise-roches hydrauliques qui implique trop de vibrations sera proscrite. On veillera enfin à privilégier les moteurs électriques plutôt que thermiques...

### Chantier communiquant

Il s'agit d'empêcher l'incursion des passants sur le chantier tout en conservant des perméabilités pour l'appréciation, entre autres, par les usagers du quartier, de l'avancement des travaux, de sa propreté, etc. Le chantier ne doit pas être une boîte noire dont seuls les initiés connaissent le contenu, mais doit au contraire montrer que l'opération de construction est digne d'être montrée à tous.

### Chantier d'insertion

Le développement de l'écoquartier doit être l'occasion de favoriser l'insertion professionnelle. Les promoteurs seront donc incités à mettre en place des ateliers ou chantiers d'insertion afin de faciliter l'accueil, l'embauche et la mise au travail de personnes sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles.





## PARTIE D

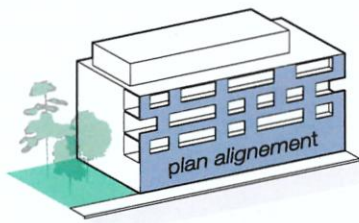
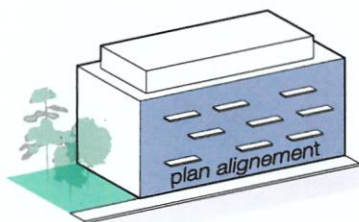
### PRESCRIPTIONS À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT



## I. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

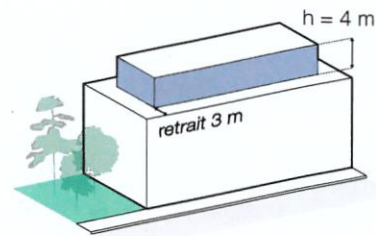
### I.1 Créer un alignement avec des volumes simples

Si des éléments en débord viennent constituer un plan d'alignement suffisamment constitué, ce plan deviendra l'élément de façade principal et devra être positionné à l'alignement sur l'emprise publique.



### I.2 Marquer la ligne de ciel des bâtiments par un traitement des attiques

L'attique est situé à 3m minimum en retrait du plan de la façade principale au-dessus du dernier étage courant. Il est limité à 4m de hauteur (hauteur mesurée à l'acrotère).

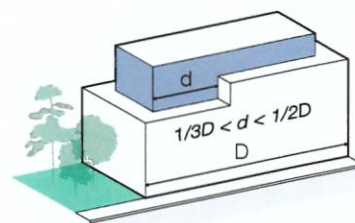


Pour multiplier les dispositions architecturales entre l'attique et le volume principal, et pour varier l'échelle des hauteurs, des volumes d'attiques sur deux niveaux sont autorisés, sans dépasser la hauteur maximale autorisée (il ne s'agit pas d'autoriser un étage d'attique supplémentaire).

Le linéaire d'attique double hauteur (d) doit être compris entre le tiers et la moitié du linéaire de la façade du volume principal (D).



BowWow + Brunquell&André Archi. Antonini Darmon



L'attique doit être traité de façon contrastée par rapport au volume principal des façades. (Couleurs et/ou matériaux).

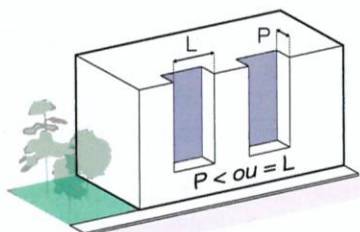
### I.3 Animer les façades principales

Dans l'ensemble de la ZAC, les façades principales des bâtiments affirmeront les alignements imposés par des plans de forme simple. Toutefois la découpe de la façade principale par des « retraits » et par des « saillies » est autorisée.

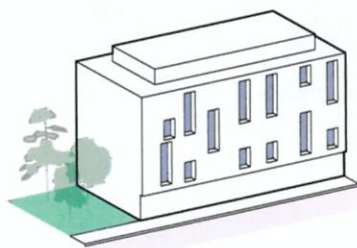
Ce dispositif d'animation des façades est prescrit en particulier pour les façades faisant plus de 50m de longueur.

**Pour les immeubles de bureaux :** plusieurs cas de figure sont proposés sans excéder plus d'un tiers de la surface de la façade (hors rez-de-chaussée et attique) :

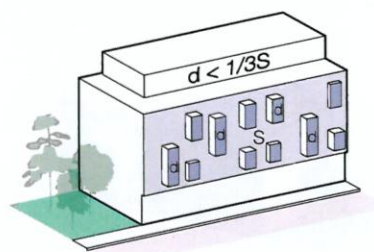
- retrait profond : le retrait des façades est autorisé sur de grandes profondeurs. Dans ce cas, pour des besoins d'éclairage naturel des locaux, il est exigé que la profondeur du retrait (P) soit inférieure ou au plus égale à la largeur du retrait (L).



- retrait de faible profondeur : Des retraits plus faibles sont autorisés sur la façade pour constituer des loggias ou des failles verticales sur un ou plusieurs niveaux.



- débords : les débords pourront se développer sur toute la façade à partir de 8 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée en encorbellement sur un ou plusieurs niveaux de la façade dans une amplitude de 0,80 m sur voie départementale et 1,20 m hors voie départementale.



Ces dispositifs en retrait ou en débord sur la façade ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de la façade principale, hors rez-de-chaussée et attique.

**Pour les lots de logements :** la découpe des façades principales par des retraits ou par des débords est autorisée.

Il est préconisé des retraits sur les façades coté voirie et des débords sur les façades coté jardin, en respectant au mieux l'ensoleillement.

Les débords, bandeaux, casquettes et autres dispositifs architectoniques de façade sont autorisés.

Hormis le socle du rez-de-chaussée et de la ligne de ciel, les façades principales devront affirmer une certaine verticalité.

La simple superposition d'éléments répétitifs en façade est proscrite.

Le plan de façade aligné sur voirie devra représenter au moins 75% de surface plane, parties pleines et ouvertures comprises, hors RDC et attique.

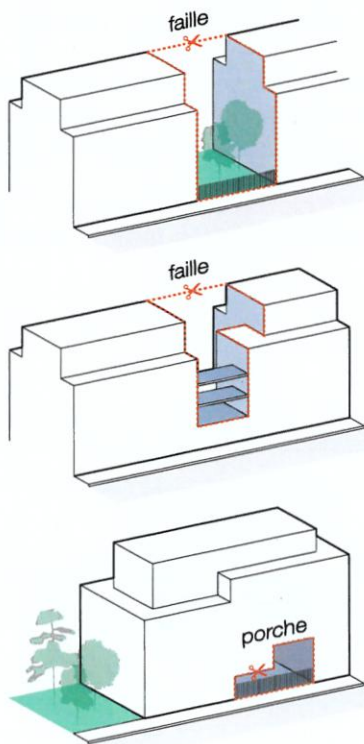
## 1.4 Intégrer des figures urbaines particulières : faille et porche

Les « rez-de-chaussée » doivent être les lieux privilégiés d'échanges entre l'architecture (les bâtiments) et la ville, entre le piéton et son environnement urbain. Ils sont à la fois les lieux de l'accès et de l'adresse, ceux de l'affichage et de l'accueil. Mais ils doivent également jouer un rôle essentiel de porosité ou de perméabilité entre l'espace public et l'espace privé en offrant des percées visuelles, des transparences, des moments de respiration aux piétons.

Il s'agira de proposer des solutions pour rendre ces espaces plus attractifs et évolutifs, pour rechercher une fluidité dans l'organisation des fonctions à rez-de-chaussée et pour offrir des solutions en terme de transparence et de porosité afin d'en rendre visible la profondeur depuis la rue.

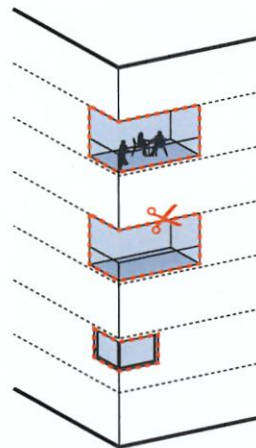
La « faille » entre deux immeubles ou le porche sont des figures possibles de mise en scène urbaine permettant une respiration entre les immeubles et offrant des vues entre la rue et le cœur d'îlot.

Au moins l'une de ces figures est demandée sur chaque nouveau projet dans le respect des règles de l'article 8 du PLU sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.



## 1.5 Traiter les angles de manière qualitative

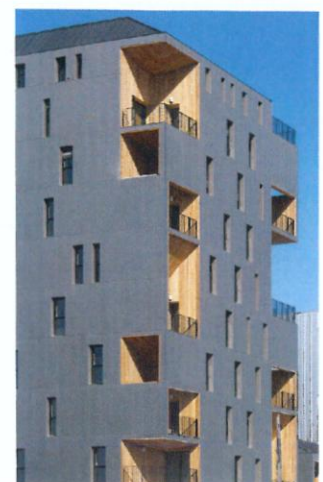
Les angles des constructions futures et plus particulièrement ceux à valoriser repérés sur le plan (cf. plan réglementaire partie C) devront avoir un traitement particulier en adéquation avec la composition générale de la façade.



Michel Guthmann AU - Paris



Gaëtan Le Penhuel - Vitry

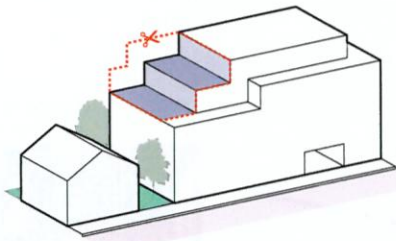


Leibar & Seigneurin - Bordeaux

## I.6 Proposer un gabarit respectueux des constructions existantes

L'un des fondements de la ZAC repose sur une intégration urbaine respectueuse de l'environnement bâti existant et conservé.

Il sera demandé à l'opérateur d'adapter et moduler le gabarit de la future construction dans un souci de cohérence urbaine générale si celle-ci est mitoyenne à une construction existante.



## I.7 Optimiser les ouvertures

L'opérateur cherchera à optimiser l'éclairage de toutes les pièces de vie ainsi que celle des pièces d'eau (salle de bain et cuisine) afin d'offrir un confort d'habiter, et ce quelle que soit l'orientation de la façade. Nous encourageons à largement dimensionner les ouvertures sur l'extérieur afin d'apporter un maximum de clair de vue et d'améliorer les performances énergétiques.

Les ouvertures devront être tramées et s'inscrire dans la composition générale de la façade. Afin de limiter les vis à vis avec les logements et les immeubles voisins :

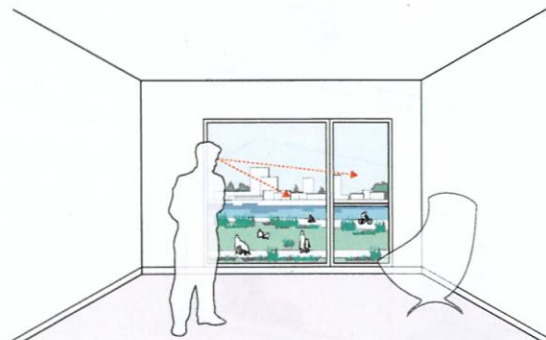
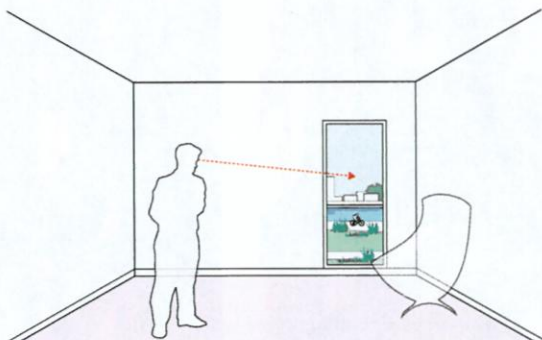
- La composition des ouvertures dans la façade évitera les face à face directs,
- En fonction de l'exposition de la façade et de son environnement bâti, les occultations pourront être positionnées au niveau des prolongements extérieurs afin d'aménager des espaces tampons.

Menuiseries : un soin tout particulier sera apporté à leur dessin et l'on cherchera à privilégier les menuiseries de qualité avec des profilés fins et discrets afin d'obtenir le clair de vue le plus important (métalliques, bois, aluminium ou mélange bois et aluminium). En revanche les menuiseries en PVC sont proscrites.

Les coffrets de volet roulant devront être positionnés à l'intérieur et ne pas être visible depuis l'extérieur.

De manière générale, il sera demandé de respecter à minima l'orientation suivante sur l'accès à l'éclairage naturel pour les logements définies par la RT2012 :

- une surface minimale de parois vitrées de 1/6 par surface habitable de pièce considérée (soit 17% de la surface habitable).



Schémas sur optimisation des ouvertures

**Protections solaires** : afin d'éviter la surchauffe en été, tous les espaces exposés à un ensoleillement important (façade orientée sud et ouest) seront systématiquement équipés de système de pare-soleil extérieurs (stores, claustras, persiennes, jalousies, ...) mobiles et faciles à manœuvrer, évitant l'insolation directe et l'effet de radiateur devant les ouvertures et les vitrages.

La conception des protections solaires devra à la fois intégrer les contraintes du confort d'été (protection des apports solaires et des rayonnements afin de retarder la montée en température des pièces de vie) mais également les besoins en confort d'hivers à savoir capter les rayonnements solaires afin de réduire les consommations de chauffage et d'éclairage.

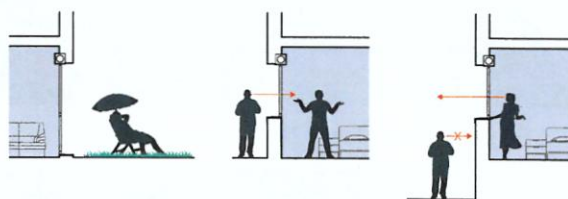
D'où l'utilité de prévoir des protections mobiles, réglables pouvant s'adapter aux contraintes climatiques de notre région tempérée. Au delà de leur usage propre de protection solaire, elles devront également participer, dans un jeu subtil d'ouvert/fermé, à l'animation qui rythmera la composition générale des façades.



Exemples de protections solaires

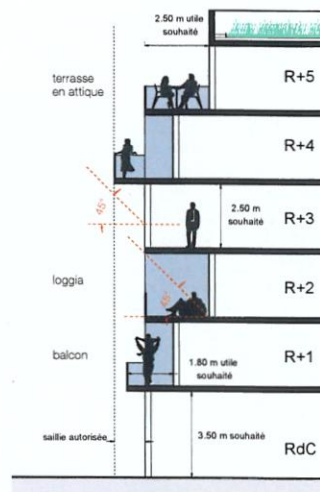
## 1.8 Valoriser les espaces extérieurs

Dans l'hypothèse d'implantation de logement en RDC, ils devront bénéficier d'espaces extérieurs appropriables et privatifs (type jardin de plain-pied + terrasse) orientés sur le coeur d'îlot. Tout espace privatif orienté sur rue est proscrit excepté dans le cas d'une surélévation du RDC d'environ 1.00 m minimum depuis l'espace public (terrasse sur dalle).



Les logements situés dans les étages devront bénéficier d'espaces extérieurs appropriables et privatifs (loggia, balcon, terrasse, ...) suffisamment grands pour que les occupants habituels du logement puissent y prendre leur repas. Les sous-faces des espaces extérieurs devront être traités avec soin. Il sera demandé aux concepteurs de prendre en compte la pérennité des matériaux choisis pour ces espaces.

Il est souhaitable d'avoir une profondeur de 2.50 m mini pour une terrasse et 1.80 m de surface utile mini sur au moins une partie pour les espaces extérieurs autres (balcon, loggia, ...) afin de pouvoir y installer une table et 4 chaises. Les espaces extérieurs en saillie sont autorisés. Le stockage non vu depuis l'extérieur est autorisé dès lors qu'il bénéficie d'un traitement qui en garantit l'esthétique et qui s'intègre parfaitement au dessin de la façade (placard extérieur, ...).



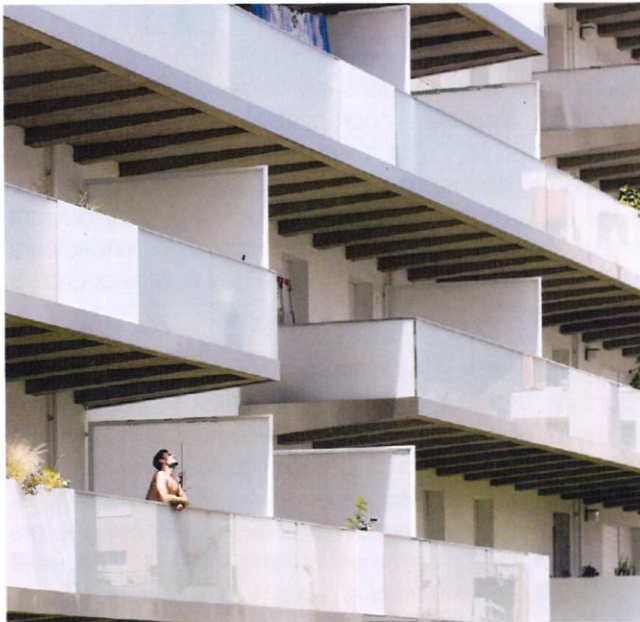
Schémas espaces extérieurs



Leibar & Segneurin - Bordeaux ZAC Bassins à flots



Lacaton & Vassal - Paris canal de l'Ourcq



ECDM - Grenoble ZAC Teisseire



TETRARC - Nantes



KOZ Architectes - Courbevoie



Anne Demians - Paris ZAC Masséna

### Garde-corps

Les garde-corps devront être conçus dans un équilibre de transparence et d'opacité alternant entre vue et intimité. De plus il sera demandé aux opérateurs de réfléchir à un système limitant au maximum l'ajout de doublages (canisses et autres panneaux opaques).

Les garde-corps obstrueront le moins possible les vues dans l'axe des baies vitrées toute hauteur.

Pour les matériaux, la pose de plastiques ou de verre réfléchissant ou fumé est proscrite. On cherchera à privilégier l'utilisation de matériaux translucide (résille métallique, barreaudage léger, verre blanc, ...) afin de conserver le maximum de clair de jour au droit des ouvertures et baies.

Une attention devra également être portée sur la pérennité des séparatifs de balcons et de terrasses en proposant un autre usage que celui de simple pare vue.

## I.9 Concevoir des façades contemporaines

L'écriture des façades sera de facture contemporaine.

Les façades seront largement vitrées, les baies seront généreusement dimensionnées.

Les vis-à-vis entre bâtiments seront traités de manière à garantir l'intimité des logements.

Les matériaux utilisés seront pérennes. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux de façade en partie basse sur rue. Il seront choisis pour leur facilité d'entretien. Il n'est pas souhaité que les teintes des matériaux se distinguent trop de l'environnement bâti par des coloris criards ou des matériaux réfléchissants.

Les échelles à crinoline sont formellement interdites.

TERTIAIRE



Sauerbruch Hutton - Boulogne-Bill. ZAC Rives de Seine



Brénac & Gonzales - Nantes C.G. Loire Atlantique



Atelier Zundel & Cristea - Suresnes



Dominique Perrault - Boulogne-Bill. ZAC Rives de Seine



F. Leclercq - Arcueil ZAC Vache Noire



Jacques Ferrier - Varves Editions Hachette Livre



LOGEMENT



Bruther Limeil - Brevannes



Jean Bocabelle - Paris ZAC Clichy-Batignolles (ilot E6)



Daquin Ferrière - Gentilly



Antonini Darmon - Nantes



LAN - Paris ZAC Clichy-Batignolles (ilot 4.2)



ECDM - Massy ZAC Ampère



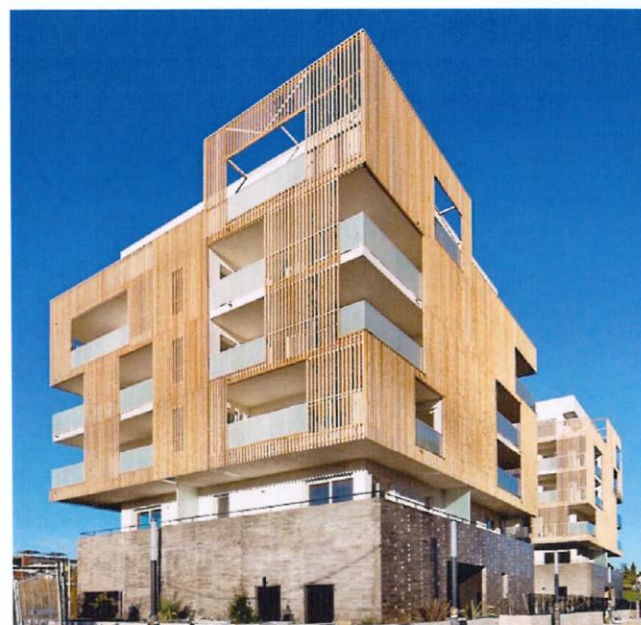
Michel Guthmann AU - Paris ZAC Boucicaut



Philippe Dubus - Boulogne Billancourt ZAC Rives de Seine



TVK - Arcueil ZAC Chaperon Vert



Flint Architectes Greensquare - Montpellier



Philippe Dubus - Le Havre



Leibar & Segneurin - Bordeaux ZAC Bassins à flots

## I.10 Choisir des matériaux de façade pérennes et d'un entretien aisé

La construction des bâtiments se doit de répondre à deux objectifs d'économie :

- une économie initiale évitant notamment les matériaux très consommateurs d'énergie (et souvent producteurs de GES) par leur mode de fabrication et/ ou par le transport et la mise en œuvre,
- une économie dans l'usage et la gestion qui doit tout à la fois répondre aux souhaits de la collectivité et diminuer les charges des habitants et des gestionnaires.

Il est donc demandé l'utilisation de matériaux pérennes, n'ayant pas d'impact sur la santé des habitants futurs et des personnes chargées de sa mise en œuvre, avec un faible impact environnemental, non polluants, à base de matières renouvelables ou recyclées et privilégiant la filière locale.

Les matériaux choisis devront être utilisés sous une forme contemporaine, avec une recherche de cohérence entre la qualité architecturale et le choix des matériaux. Il faudra toutefois éviter la multiplication trop importante de matériaux différents qui peut nuire à la lisibilité de l'architecture et donner un effet « catalogue » à l'écriture de la façade.

Soubassement et RDC : il est demandé l'utilisation de matériaux résistants (type béton matricé, vitrage, brique pleine, ...) et la mise en œuvre d'un traitement anti-graffiti. Il est également recommandé de traiter les RDC selon un registre architectural particulier et clairement identifié. Il sera proscrit toute vêtue légère et fragile (type bardage métallique de basse qualité, plaquettes briques en panneau, pierre agrafée, panneaux composites et tout revêtement imitant les matériaux naturels).

Étages supérieurs : afin de favoriser la créativité de chacun, aucun matériau n'est imposé à condition qu'ils répondent aux objectifs d'économie cités ci-dessus. Seuls les matériaux dits réfléchissants, teints ou opaques, seront interdits pour limiter les gênes occasionnés lors des périodes d'ensoleillement. Il sera également proscrit toute vêtue légère et fragile (type enduits plastiques et crépis, bardage métallique de basse qualité, plaquettes briques en panneau, pierre agrafée, panneaux composites, polycarbonate et dérivés) et tout revêtement imitant les matériaux naturels.

De même, sans imposer une teinte particulière pour les nouvelles constructions, le choix des coloris de matériaux se fera dans le respect de l'environnement bâti existant du quartier.

Dans le cas d'un recours à une isolation par l'extérieur, il est demandé un traitement soigné des vêtues qui doivent satisfaire à tous les attendus de pérennité cités plus haut.

Les matériaux destinés à la captation d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques, ...) sont autorisés en façade à condition qu'ils fassent partie intégrante de l'écriture architecturale de la façade.

## I.11 Utiliser les toitures comme éléments de récupération de l'eau de pluie et comme lieux de vie

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction et doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes,...) et architecturaux (ouvertures, chiens assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

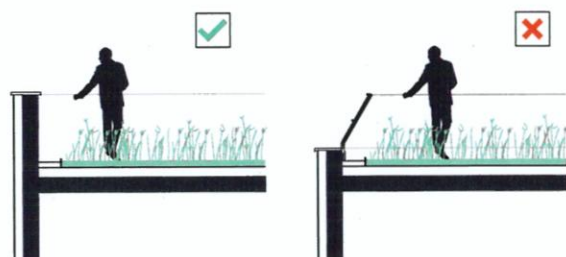
Elles s'offrent à la vue des habitants comme à ceux des étages supérieurs qui «plongent» sur les toitures des bâtiments situées plus bas d'où la nécessité de proscrire la terrasse nue et inaccessible recouverte de gravillons, de dalles ou de revêtement étanche type goudron. En vu du stockage des eaux de pluie et pour des volontés paysagères, la végétalisation des toitures est fortement encouragée. La hauteur de terre au dessus de la couche drainante sera au moins 25 cm.

La rétention d'eau sera favorisée en toiture notamment par la mise en place de toitures végétalisées. Les toitures pourront être accessibles et les toitures des logements pourront être habitées.

**Éléments techniques** : les réseaux techniques et édicules en toiture ainsi que les nacelles d'entretien ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et feront l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le reste du bâtiment. Les éléments de sécurisation des terrasses feront l'objet d'un traitement esthétique. Les garde-corps de sécurité visibles en périphérie des toitures terrasses sont proscrits. Il est fortement conseillé de prévoir une remontée de l'acrotère pour réaliser le garde corps de sécurité du niveau toiture.

S'il y a lieu, les dispositifs de production d'énergie (panneaux solaires ECS ou panneaux photovoltaïques) seront implantés en retrait de l'aplomb des façades de manière à ne pas être perçus depuis l'espace public. Quelque soit leur inclinaison et leur dimension, ils ne pourront dépasser la hauteur du relevé d'acrotère. Leur traitement architectural sera étudié, afin qu'il s'accordent avec l'architecture des ensembles bâtis et ne semblent pas un simple rajout.

Les antennes seront implantées en retrait de manière à ne pas être perçus depuis l'espace public.



## 1.12 Dessiner des rez-de-chaussée attractifs

Pour chaque lot, le rez-de-chaussée affirmera le socle horizontal du bâtiment, l'alignement à la voirie et la vocation commerciale du programme.

Le niveau du rez-de-chaussée devra être celui de l'espace public sans marche, ni rampe.

### Traitement des halls d'immeubles

Les halls d'immeuble devront être accessibles et visibles depuis l'espace public afin de faciliter l'identification des adresses. Il devront être spacieux, lumineux, vitrés le plus possible et traversant sur les cœurs d'îlots si possible pour favoriser la perméabilité visuelle des RDC et bénéficier de revêtements de qualité dans les parties communes. Ils pourront occuper un volume sur une double hauteur.

Les locaux vélos et poussette pourront être mutualisés avec les halls d'entrée afin d'offrir des espaces plus généreux.

Les matériaux de façade en rez-de-chaussée seront nobles et très faciles d'entretien. On bannira tous les parements à rez-de-chaussée.

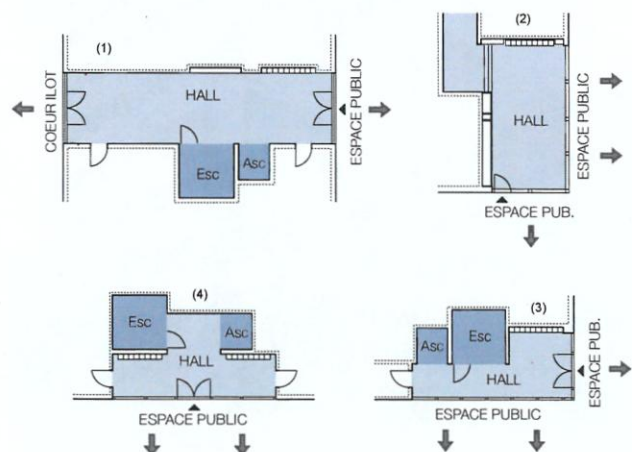
Les locaux techniques (locaux EDF, GDF, téléphone, ...) en façade doivent être intégrés à l'architecture des différentes constructions et une attention particulière doit être apportée au traitement de leurs accès.



Brénac & Gonzales - Boulogne Billancourt ZAC Rives de Seine



Michel Guthmann AU - Paris ZAC Boucicaut



Exemples de typologie de Hall d'immeuble ouvert sur l'extérieur : Hall traversant (1), Hall en angle (2 & 3), Hall en vitrine (4)



Hamonic & Masson - Lyon ZAC Confluences

**Pour les lots de bureaux et de commerces**, la façade du rez-de-chaussée sera alignée sur toute sa longueur :

- soit à l'aplomb de la façade principale,
- soit en retrait maximum de 1,20 m, par rapport à la façade.

La façade du socle du rez-de-chaussée sera comprise entre 4 et 6 m de hauteur, pour accueillir des commerces.

Le rez-de-chaussée sera vitré à plus de 50% sur l'espace public, avec un vitrage clair non réfléchissant, qui descendra jusqu'au sol.

Les halls d'entrée seront vitrés ou ouverts en façade, traversants et donnant sur les cœurs d'îlot. Ils pourront être sur double hauteur.

Tous les parements sont bannis en façade.

**Pour les lots de logements**, le rez-de-chaussée sera à l'alignement, tout retrait même partiel étant interdit sauf pour marquer l'entrée principale de l'immeuble.

Des dispositions spécifiques sont recommandées pour permettre la transformation des rez-de-chaussée sur rue, à moyen ou à long terme en locaux commerciaux, services ou ateliers : ainsi donc la façade du rez-de-chaussée coté rue ne sera pas porteuse et la hauteur du rez-de-chaussée sera supérieure ou égale à 3,50m.

Les logements situés à rez-de-chaussée le long des rues souffrant souvent d'un manque d'intimité, il est demandé à l'opérateur de réfléchir à une utilisation de ces surfaces à des fins plus communautaires ou plus sociales, voire plus économiques qui s'adapteraient mieux à la situation de ces espaces (buanderie ou séchoir commun, local associatif, outillhèque de copropriété, chambre d'amis partagée, ou plus largement des locaux de service ou d'entraide disponibles à tous).

Des réservations pourront être prévues dans les bâtiments pour des ventilations futures qui se révéleraient nécessaires.

Tous les parements sont bannis en façade.

### Intégrer les surfaces commerciales

Les enseignes commerciales seront exclusivement comprises dans la hauteur du rez-de-chaussée, c'est à dire entre 4 et 6m.

La partie haute du rez-de-chaussée des îlots à usage de commerce sera traitée comme un « bandeau » pour accrocher les enseignes commerciales ; il n'y aura pas d'enseignes commerciales au-dessus du rez-de-chaussée.

La hauteur de ce bandeau sera variable, mais laissera un pied de façade libre de 3,5m minimum.

Les caissons lumineux ne sont pas autorisés.

Les accès aux aires de livraisons seront traités de manière à s'intégrer parfaitement à la façade.



Ameller & Dubois - Annemasse

### 1.13 Valoriser des espaces dans la distribution intérieure des logements

Chaque palier pourra desservir 4 à 5 logements maximum. 80% des logements devront être traversants et/ou conçus de manière à bénéficier de deux façades opposées ou d'une multi-orientation (logements d'angle et situés sur les pignons). Les logements à partir des 3 pièces devront être à plusieurs orientations.

Seuls les logements de petite taille (T1 et T2) pourront être mono-orientés avec une préférence pour l'orientation plein sud. Il est également demandé dans la mesure du possible de limiter au maximum les logements mono-orientés. Les T1 et T2 mono-orientés au nord sont proscrits.

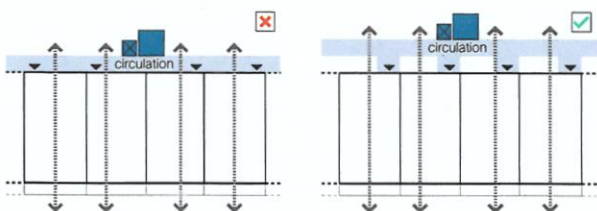
Les cuisines seront éclairées naturellement. Pour les studios ou les 2 pièces, l'éclairage en second jour des cuisines est autorisé.

Les parties communes et les circulations verticales seront éclairées naturellement.

Dans l'hypothèse d'une circulation par coursive, celle-ci devra être conçue avec soin, en la détachant de la façade d'1.50 m minimum afin de préserver l'intimité des logements. Elle devra être lumineuse et protéger des intempéries (épisodes pluvieux, chute de neige, à l'abris des vents dominants, ...).

L'ajout d'espaces privatifs de stockage (volume fermé en bois ou autres matériaux et attenant aux entrées des logements) est fortement conseillé.

De manière générale, cet espace de circulation devra être conçu de manière à favoriser l'appropriation par les habitants de leur entrée de logement et ne pas se résumer uniquement à son usage de desserte. Il devra apporter une vraie qualité de vie aux habitants.



Schémas de principe sur coursive

### 1.14 Soigner le traitement des détails architecturaux

Une attention particulière sera donnée aux détails architecturaux car leur traitement assurera la qualité et la pérennité du bâti :

Nez de balcons, joint de dilatation, cueillies ou arêtes, sous faces, garde-corps, coffrets techniques, bavettes, couvertines, joints creux, relevés d'étanchéité, pieds de façades, descente d'eau pluviales, boîtes à eaux, etc.



B.Buhler - Bordeaux



KCAP - Rotterdam



AAVP Architectes - Paris

## II. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

### II.1 Faire certifier tous les projets

Afin d'assurer un niveau minimal de qualité environnementale, toute nouvelle opération fera l'objet d'une certification environnementale reconnue et définies dans un document annexe réalisé par un AMO HQE. Les référentiels de certification les plus adaptés seront choisis pour tout autre type de construction.

Les équipes utiliseront le référentiel en vigueur au moment de la demande de certification et le profil environnemental sera établi par le promoteur en fonction de l'importance qu'il accorde aux diverses thématiques, tout en tenant compte des exigences formulées dans le présent document.

En plus de celles des certifications, ce document fixe des exigences au-delà ou non traitées dans les référentiels. Les thèmes traités en plus des exigences des certifications concernent notamment : l'intégration au site et la biodiversité (voir les prescriptions paysagères), la gestion d'énergie, la gestion des eaux et des déchets, le chantier à faibles nuisances, le choix de matériaux et la mobilité.

Il est obligatoire de dépasser les performances environnementales requises ici.

#### Nota :

Les cibles 1, 4, 5 (référentiel 14 cibles démarche HQE) ont été choisies car elles se déclinent aux différentes échelles de l'écoquartier.

La cible 1 assure la relation harmonieuse des projets avec leur environnement (tissu urbain existant diversifié)

La cible 4 fixe les mesures à prendre pour réduire les besoins énergétiques tant au niveau du bâti (projet bioclimatique) qu'à l'échelle du quartier avec notamment le raccordement au chauffage géothermique à venir

La cible 5 impose une gestion de l'eau. Il s'agit à la fois de traiter les eaux pluviales in situ (sur la parcelle pour le bâti ou sur le quartier pour les espaces publics) et de réduire la consommation d'eau potable grâce à des équipements spécifiques ou l'usage d'eau non potable pour l'arrosage.

### II.2 Maîtriser les consommations énergétiques

#### Respecter la réglementation thermique en vigueur

Pour les logements, il est demandé de respecter l'ensemble des exigences de la RT 2012 (Décret et arrêté du 26 octobre 2010), parmi lesquelles : la valeur de Bbio, l'accès à l'éclairage naturel dans les logements, la qualité thermique de l'enveloppe, le traitement des ponts thermiques et l'étanchéité à l'air.

Pour les bureaux, il est exigé le respect des exigences RT 2012 -20%

#### Bâtiments existants

Pour les travaux de rénovation importants (nécessitant un permis de construire) des bâtiments existants, on visera une performance de 20% supérieure aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Concevoir des bâtiments bioclimatiques pour réduire les besoins en amont.

#### Privilégier l'éclairage naturel

Pour tous les projets, le promoteur favorisera au maximum la lumière naturelle dans les locaux. La transmission lumineuse des vitrages nus sera supérieure à 70%, et au moins 80% des logements seront traversants ou à double orientation (pour la lumière et pour la ventilation naturelle).

Toute pièce principale d'un logement devra donner directement sur un espace extérieur un facteur de lumière du jour supérieur à 25 % au niveau des fenêtres de cette pièce principale (hors masques végétaux d'arbres à feuilles caduques).

#### Surface vitrée

Pour les logements, la surface vitrée des pièces principales sera au moins équivalente à 1/6 par surface habitable de pièce considérée (soit 17% de la surface habitable). 40% de la surface des façades au maximum sera vitrée.

Pour les bureaux, 60% au maximum de la surface de façade sera vitrée.

Les projets optimiseront les surfaces vitrées et leurs protections solaires pour avoir le meilleur équilibre entre luminosité, vision, confort d'été, déperditions thermiques et intimité.



### **Atteindre un niveau de performance énergétique A ou B**

Tous les projets atteindront au moins le niveau BBC suivant la méthode de calcul de la RT et conformes à la législation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire, mais ne seront pas forcément labellisés BBC.

Tous les bâtiments devront, selon le diagnostic de performance énergétique (DPE), avoir un niveau de performance A ou B.

### **Minimiser les consommations réglementaires**

La ventilation

Des systèmes pour limiter les consommations énergétiques liés aux auxiliaires sont à mettre en place, notamment pour la ventilation.

Une ventilation naturelle est systématiquement privilégiée en dehors de la période de chauffe.

Pour les ventilations mécaniques, les performances des systèmes (double-flux, hygro-réglable ou modulable, ou d'autres types de préchauffage d'air neuf) seront optimisées. Ainsi, les moteurs électriques seront à haute efficacité énergétique, de préférence (classe Eff1) et les moteurs seront de préférence à débit modulable pour les espaces d'occupation variable.

L'éclairage artificiel

La conception de l'éclairage sera particulièrement soignée. On privilégiera la lumière naturelle dans tous les espaces d'occupation, l'installation de systèmes pertinents selon l'utilisation du bâtiment, l'utilisation de lampes à haut rendement (part du rayonnement dans la consommation énergétique), à haute efficacité lumineuse ( $\geq 80$  lm/W) et de luminaires à basse luminance.

Des ballasts adaptés seront choisis et on utilisera des ballasts électroniques pour les locaux à occupation prolongée.

On mettra en place des temporisations adaptées au projet (détecteurs de présence, minuteries, programmation, asservissement des sources à la lumière naturelle...). On privilégiera une ambiance douce avec une lumière plus forte liée directement aux espaces de travail. Enfin, on permettra plusieurs scénarios d'allumage pour les bureaux et activités afin d'éviter d'avoir à recourir à un éclairage total. A tout moment, on prévoit des circuits séparés pour

les éclairages en profondeur avec un asservissement à la lumière naturelle.

### **Minimiser les consommations non réglementaires**

Ventilation des parkings

On visera dans la mesure du possible à minimiser les besoins de ventilation mécanique des parkings, par la mise en place d'une ventilation naturelle.

Une lumière naturelle (même faible) est également recherchée dans les parkings, pour limiter les consommations d'éclairage mais aussi pour créer un cadre plus agréable pour les utilisateurs.

En cas de ventilation mécanique, elle sera obligatoirement asservie au taux de monoxyde de carbone (CO).

Éclairage des parties communes

On visera à minimiser les consommations d'éclairage des parties communes par l'éclairage naturel des halls d'entrées traversants et des circulations et par l'emploi de systèmes efficaces, faisant intervenir des détecteurs de présence, des sondes d'éclairage naturel et en veillant à supprimer tout éclairage inutile en période d'inoccupation.

Éclairage de sécurité

On visera à minimiser les consommations des éclairages de secours, par exemple en prohibant l'usage de blocs autonomes usuels et en les remplaçant par des blocs à LED.

### **Fournir les justifications demandées**

Une étude devra présenter les consommations prévisionnelles des postes suivants :

éclairage des parties communes des bâtiments

éclairage des façades du bâtiment (commerces, activités) pendant les heures d'occupation. Il est interdit d'éclairer les façades en dehors des heures d'ouverture pour les bureaux et les commerces en dehors de la RD920.

### **éclairages de secours**

ascenseurs (éclairage et consommations liées au fonctionnement).

La production d'eau chaude et l'énergie de la cuisine de restauration collective s'il y en a.

L'étude devra également proposer les solutions pour minimiser ces consommations.

### **Mettre en place des moyens pour atteindre le niveau de performance demandé**

Pour obtenir le niveau de performance demandé, des émetteurs de chauffage fonctionnant à basse température, une bonne isolation thermique de l'enveloppe (20 cm et plus) avec suppression des ponts thermiques, la préférence d'une ventilation naturelle en dehors de la période de chauffe et d'une ventilation efficace énergétiquement (avec récupération des calories pour la période hivernale et/ou modulation des débits en fonction de l'occupation) seront à mettre en place. De même, il s'agira aussi d'installer des appareils à haute efficacité pour la réduction des consommations auxiliaires, une étanchéité à l'air renforcée et une temporisation des éclairages intérieurs et extérieurs adaptée à chaque type de bâtiment.

### **Utiliser le réseau de chaleur géothermie profonde pour les logements**

#### **Production de chaud pour le chauffage**

Un réseau de chaleur géothermie profonde est en cours d'étude sur l'ensemble de la communauté de Bagneux.

Tout bâtiment dans l'emprise de la ZAC devra se raccorder au réseau géothermal et assurera 100% de son approvisionnement en chauffage.

#### **L'Eau chaude sanitaire**

La production d'eau chaude sanitaire pourra être préchauffée à l'aide de :

- Panneaux solaires
- Récupération de chaleur sur l'air extrait (PAC 3 en 1)
- Récupération de chaleur sur les eaux grises

Garder un niveau de confort d'été sans rafraîchissement actif.

#### **Confort d'été et température de consigne**

En ce qui concerne le confort d'été, la température de consigne ne devra pas être inférieure à 26°C dans les périodes où le recours à un rafraîchissement passif (par échange direct sur le réseau de nappe, sans fonctionnement des PAC ou rafraîchissement adiabatique) est jugé indispensable par l'exploitant.

Il est interdit de recourir à un système de rafraîchissement actif sauf avec un EER Y3 et après avoir mis en place tout système limitant le besoin.

#### **Protection solaire**

Des protections solaires extérieures fixes et/ou mobiles doivent être intégrées au projet architectural pour limiter les surchauffes d'été et l'éblouissance éventuelle des usagers.

Il est possible d'intégrer les protections solaires dans l'épaisseur de la façade, ou de superposer plusieurs types de protections mais il n'est pas possible de les prévoir uniquement en position intérieure.

## **II.3 Réduire les consommations d'eau potable et traiter les eaux polluées**

#### **Eaux potables**

Le promoteur de toute opération devra étudier les possibilités de réduction des consommations d'eau potable et obligatoirement limiter la pression à 3 bars tout en mettant en œuvre des systèmes hydro économes. Par exemple, des chasses d'eau à double commande et à volume réduit pour les W.C., des mousseurs pour les lavabos, des robinets thermostatiques pour les douches s'il y en a.

Là où cela sera jugé nécessaire, des systèmes de temporisation, notamment pour les robinets des sanitaires, seront installés.

L'eau potable ne sera pas utilisée pour l'arrosage ou le nettoyage des espaces extérieurs, on privilégiera l'utilisation des eaux pluviales récupérées.

Le rejet des eaux polluées au réseau municipal sera interdit.

#### **Eaux Usées**

Les effluents incompatibles avec la qualité des réseaux feront l'objet de prétraitement sur la parcelle avant tout rejet (bac à graisse, séparateur,...).

Il n'est pas envisagé de gérer l'assainissement des eaux grises et noires sur le ZAC.

## II.4 Faciliter le tri sélectif des déchets

L'objectif dans un premier temps est de faciliter le tri sélectif pour tous les projets.

Un bilan des déchets produits sur site devra être effectué par les promoteurs par activité et les solutions correspondantes de tri devront être mises en place :

Dans les locaux de travail un tri spécifique des déchets d'activité sera prévu sur place dans l'optique d'une valorisation de ces déchets à la source et non seulement dans les centres de tri.

En cas de collecte classique il faudra prévoir, dans le logement et dans ses espaces de collecte, une surface allouée correctement dimensionnée (selon une méthode décrite par la maîtrise d'œuvre, correspondant au moins aux exigences de la Certification H&E) en fonction des catégories de déchets collectés par la commune. Il faudra aussi, toujours dans ce cas, prévoir dans les locaux de travail un tri spécifique des déchets d'activité sur site dans l'optique d'une valorisation de ces déchets à la source et non seulement dans les centres de tri.

Tous les locaux déchets devront avoir un point d'eau et une évacuation au sol et devront être carrelés sur le sol et les murs.

La prise en compte d'une éventuelle évolution future des catégories de déchets soumises au tri sélectif, nécessitera des locaux légèrement surdimensionnés. Un compactage peut être intéressant pour certaines activités (beaucoup d'emballages par exemple), ce qui influence la taille du local également.

## II.5 Choisir des matériaux durables

### Adaptabilité de l'ouvrage

Le projet de la ZAC écoquartier Victor Hugo comprendra des bâtiments existants, des bâtiments réhabilités, et des bâtiments neufs.

Il est attendu des opérations futures les mêmes caractéristiques d'adaptabilité pour ouvrir à des perspectives futures de redéveloppement.

### Matériaux durables

La durabilité tant fonctionnelle que d'aspect est le premier critère de validation de l'enveloppe des bâtiments. Les matériaux apparents en extérieur devront remplir les critères de durabilité réglementaires (exemple : classe d'emploi des bois).

Ils seront choisis notamment en fonction de ces critères et seront mis en place selon des systèmes simples facilitant l'entretien et la maintenance.

On souhaite en effet éviter la dégradation temporelle des façades de la ZAC. On peut ainsi recourir à des matériaux démontables et séparables permettant la réparation d'une partie de la façade sans devoir retravailler le tout, à des matériaux dont le temps n'affecte pas l'aspect en profondeur.

Dès le dossier de PC, l'architecte argumentera le choix de ses matériaux de façade et explicitera les dispositions permettant d'assurer un entretien aisé des matériaux mis en œuvre pour assurer dans le temps la qualité de ses façades.

### Impact environnemental des matériaux

Un bilan carbone devra être effectué pour l'ensemble de l'opération (matériaux et transport, mise en œuvre, démontage et fin de vie), il sera présenté en plus du bilan de consommations réglementaires et non réglementaires converti en émissions de gaz à effet de serre et lui sera comparé.

Le promoteur devra fournir l'équivalent en années d'exploitation de ce bilan carbone. Tout bâtiment neuf doit être de niveau de performance énergétique (DPE) A ou B pour les consommations et pour les émissions de CO<sub>2</sub>.

Les filières locales d'approvisionnement en matériaux devront systématiquement être privilégiées ainsi que les filiales de matériaux renouvelables ou recyclés.

## II.6 Créer un environnement intérieur sain

### Ventilation

Une ventilation efficace est la première garantie d'une qualité sanitaire de l'air intérieur ; il conviendra donc d'assurer au minimum les débits réglementaires.

Il est demandé de permettre l'ouverture des fenêtres des bâtiments tertiaires. Cela permettra de renouveler totalement et rapidement l'air des locaux, de rafraîchir de manière passive en mi-saison ou lorsque la température extérieure reste raisonnable, et aussi pour envisager une surventilation nocturne.

Les systèmes de ventilation mécanique devront être largement dimensionnés, d'une étanchéité à l'air soignée, d'un entretien aisé, et utiliser des moteurs à haut rendement (classe Eff1 ou équivalent).

### Impact sanitaire des matériaux

Afin de limiter les émissions de COV à l'intérieur des espaces, on exige, que les peintures mises en œuvre en intérieur, à teneur en composés organiques volatiles (COV), aient un taux de COV inférieur à 30 g/l et que les panneaux de bois de classe E1 ou E0, soient à faible émission de formaldéhydes. Aussi, les matériaux combustibles aux fumées toxiques en contact direct avec l'air intérieur seront proscrits et pour tous les revêtements en contact avec l'air intérieur, des labels qui attestent de faibles émissions de COV (GUT, Bleu Ange, NF Environnement, Greenguard...) seront privilégiés.

Les revêtements de sol textiles devront comporter le label GUT et l'emploi de matériaux ou produits dont l'étiquetage (voir fiches de données de sécurité si disponible) démontre la toxicité (T ou T+), la nocivité (Xn) ou la dangerosité pour l'environnement (N) sera prohibé, sauf justification expresse du caractère indispensable du matériau ou produit incriminé.

## II.7 Sensibiliser les futurs utilisateurs et occupants

Les futurs utilisateurs et occupants devront être sensibiliser et encouragés à la réduction de la consommation des ressources et au tri des déchets.

Ainsi, pour chaque opération, des moyens de sensibilisation seront établis sous diverses formes :

- une présentation
- un livret de bonnes pratiques
- une clause incluse dans les contrats de location, actes de vente, etc.

## ANNEXES ENVIRONNEMENTALES

Obligatoire / recommandation

	Projet Urbain	Logements	Bureaux
Certifications			
	Sans objet	Oui H et E (profil A) par Cerqual	Oui QEB HQE par Certivea profil minimum : cible 1 en TP cibles 4 et 5 en TP
Intégration au site et biodiversité			
Projet	Continuité d'espace vert	Doit avoir une surface végétale susceptible d'accueillir un élément vivant (insectes...) Respect du projet urbain	Doit avoir une surface végétale susceptible d'accueillir un élément vivant (insectes...) Respect du projet urbain
Surface de pleine terre		50% de la surface de terrain non bâti en végétalisé ET 10% de la surface de la parcelle en pleine terre	50% de la surface de terrain non bâti en végétalisé ET 10% de la surface de la parcelle en terre pleine
Eclairage nocturne	8 - 10 lux chemins piétons 20 lux voies 20 lux croisements  Températures associées : 3000K à 35000K chemins piétons 3000k à 4000K voies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporisations (détecteurs de présence)</li> <li>• Extinction en pleine nuit (sauf temporisations)</li> <li>• Pas de rayonnement de sources au dessus de l'horizontal</li> <li>• classement éblouissement G5 à G6</li> <li>• Rendement 80lm/w minimum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporisations</li> <li>• Extinction en pleine nuit (sauf temporisations)</li> <li>• Pas de rayonnement de sources au dessus de l'horizontal</li> <li>• classement éblouissement G5 à G6</li> <li>• Rendement 80lm/w minimum.</li> <li>• Pas d'éclairage de plateau hors occupation</li> </ul>
Chantier	Protection de l'existant : zones sensibles	Protection de l'existant : zones sensibles	Protection de l'existant : zones sensibles
Gestion de l'énergie			
Consommations réglementaires		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser la performance et les qualités bioclimatiques du projet</li> <li>• Eclairage naturel</li> <li>• Ventilation naturelle</li> <li>• Etanchéité à l'air de l'enveloppe</li> <li>• Traitement des ponts thermiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser la performance et les qualités bioclimatiques du projet</li> <li>• Eclairage naturel</li> <li>• Ventilation naturelle</li> <li>• Etanchéité à l'air de l'enveloppe</li> <li>• Traitement des ponts thermiques</li> </ul>
Minimiser les consommations	Maîtriser les consommations d'éclairage public <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niveau de lux adapté</li> <li>• Temporisation</li> <li>• Régime réduite entre 1h et l'aube</li> <li>• Limitation à l'éclairage fonctionnel</li> </ul>	Respecter les exigences RT 2012 Niveau BBC (selon RT2005) en attendant  Réduire les besoins à la base (ventilation naturelle, éclairage naturel, enveloppe performant...) soit consommation en énergie primaire de 65kWh/m2.an maximum pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• chauffage,</li> <li>• ECS,</li> <li>• Ventilation</li> <li>• l'éclairage conventionnel</li> </ul> Pas de rafraîchissement	Respecter les exigences RT 2012 – 20%  Réduire les besoins à la base (ventilation naturelle, éclairage naturel, enveloppe performant...)  Soit consommation en énergie primaire de $Cep \leq Cepref * 40/100$ <ul style="list-style-type: none"> <li>• chauffage,</li> <li>• ECS,</li> <li>• Ventilation / auxiliaires</li> <li>• Rafraîchissement</li> <li>• l'éclairage conventionnel</li> </ul>
DPE		Diagnostic de performance énergétique à la livraison du bâtiment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Classe A ou B</li> <li>• Affichage du résultat</li> </ul>	Diagnostic de performance énergétique à la livraison du bâtiment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Classe A ou B</li> <li>• Affichage du résultat</li> </ul>
Eclairage de sécurité		Blocs autonomes à faible consommation (LED)	Blocs autonomes à faible consommation (LED)
Parkings		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier une ventilation naturelle</li> <li>• Privilégier un éclairage naturel</li> <li>• Si mécanique, sonde CO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier une ventilation naturelle</li> <li>• Privilégier un éclairage naturel</li> <li>• Si mécanique, sonde CO</li> </ul>
Valeur Bbio	SO	Valeur BBIomax – 20%	Valeur BBIomax – 20%
Etanchéité à l'air	SO	$I4 \leq I4ref : 1m3/h/m^2$ Testes sur un appartement témoin (Avant et après la pose des doublages au moins)	SO

Obligatoire / recommandation

	Projet Urbain	Logements	Bureaux
Traitement de ponts thermiques	SO	Traitement de tous les ponts thermiques <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rupteurs au niveau des balcons,</li> <li>• Rupteurs ou isolation aux acrotères</li> <li>• Traitement ou isolation des nez de dalle</li> <li>• Continuation de l'isolation en sous-sol non-chauffé sur au moins 1m (si pas de continuité)</li> </ul>	Traitement de tous les ponts thermiques <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rupteurs au niveau des balcons,</li> <li>• Rupteurs ou isolation aux acrotères</li> <li>• Traitement ou isolation des nez de dalle</li> <li>• Continuation de l'isolation en sous-sol non-chauffé sur au moins 1m (si pas de continuité)</li> </ul>
Protection solaire	SO	Occultation extérieure pour les pièces principales Pas de protection solaire fixe devant les vitrages	Protection solaire extérieure obligatoire pour les expositions NEE au NOO
Inertie		Inertie thermique lourde	Inertie thermique lourde
Enveloppe	SO	$U < U_{batmax} * 0,80 \text{ W/m}^2.K$	$U < U_{batmax} * 0,80 \text{ W/m}^2.K$
Eclairage naturel		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 70% des logements traversant ou à double orientation</li> <li>• Fenêtre donnant à l'extérieur sans masque trop (20% de la portion du ciel vu) pour les pièces principales</li> <li>• Vue vers l'extérieur 100% des pièces principales et la cuisine</li> <li>• Hall d'entrée éclairé naturellement</li> <li>• Hall d'entrée traversant</li> <li>• Eclairage naturel parties communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier un éclairage naturel</li> <li>• Asservir l'éclairage électrique au niveau de lumière du jour</li> <li>• Fenêtre donnant à l'extérieur (20% de la portion du ciel qui vu)</li> <li>• Vue vers l'extérieur 100% des espaces de travail</li> <li>• Hall d'entrée éclairé naturellement</li> <li>• Hall d'entrée traversant</li> </ul>
Surface vitrage	SO	40% de la surface de la façade maximum 15% de la surface HAB minimum pour les pièces principales TL $\geq$ 60% pour les pièces principales	60% de la surface de la façade maximum TL $\geq$ 60%
Ventilation	SO	Hors période de chauffe SF des zones humides et/ou Ventilation naturelle  Moteurs à haute rendement classe Eff1 ou équivalent	Hors période de chauffe SF des zones humides et/ou Ventilation naturelle  Moteurs à haute rendement classe Eff1 ou équivalent Modulation des débits selon occupation
Rafrâichissement	SO	Non	Limitation de système actif : <ul style="list-style-type: none"> <li>• si système de groupe froid ou pompe à chaleur, le EER <math>&gt;</math> 3</li> </ul> Possible par systèmes passifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• rafraîchissement nocturne par ventilation</li> <li>• puits canadien,</li> <li>• rafraîchissement eau de la nappe (sans circulateurs)</li> <li>• rafraîchissement adiabatique</li> </ul>
Chauffage	SO	Période de chauffe DF avec récupération ou SF hygroréglable (type B) ou modulable ou d'autres type de préchauffage passif de l'air neuf. Limitation des besoins à 15kwh/m <sup>2</sup> d'énergie finale maximum Raccordement au réseau urbain Emetteurs basse température	Période de chauffe DF avec récupération en période de chauffe ou d'autre type de préchauffage passif d'air neuf. Limitation des besoins à 15kwh/m <sup>2</sup> d'énergie finale maximum Raccordement au réseau urbain Emetteurs basse température
ECS	SO	Par réseau urbain Limitation de la consommation à 20kwh/m <sup>2</sup> .an maximum – ce qui nécessitera une installation solaire en plus ou une récupération de chaleur sur les eaux grises	Par réseau urbain OU par production local si $<$ 3kWh/m <sup>2</sup> .an

Obligatoire / recommandation

	Projet Urbain	Logements	Bureaux
Eclairage électrique	SO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par réseau urbain</li> <li>Limitation de la consommation à 20kwh/m<sup>2</sup>.an maximum –</li> <li>ce qui nécessitera une installation solaire en plus ou une récupération de chaleur sur les eaux grises</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limitation de la consommation à 20kwh/m<sup>2</sup>.an maximum</li> <li>Temporisation des sources</li> <li>Circuits séparés en fonction de la profondeur, et la possibilité d'éclairer en régime réduite pour la maintenance</li> <li>Privilégier un éclairage d'ambiance minimale plus un éclairage de tâche pour les postes de travail</li> <li>Asservissement des éclairages à la lumière naturelle</li> </ul>
Gestion des Eaux			
Assainissement EP	Gestion séparative des eaux pluviales <ul style="list-style-type: none"> <li>EP des toits (propres)</li> <li>EP de ruissellement (sales)</li> <li>EP chargées en hydrocarbures (séparation ou filtrage des hydrocarbures)</li> </ul>	Gestion séparative des eaux <ul style="list-style-type: none"> <li>EP propres (toiture)</li> <li>EP sales</li> <li>EP chargées en hydrocarbures (séparation ou filtrage des hydrocarbures)</li> </ul>	Gestion séparative des eaux <ul style="list-style-type: none"> <li>EP propres (toiture)</li> <li>EP sales</li> <li>EP chargées en hydrocarbures (séparation ou filtrage des hydrocarbures)</li> </ul>
EP chargées en hydrocarbures	Séparation des hydrocarbures de la voirie par bassins plantés (avec ou sans séparateur en amont)	Séparateurs dans parking	Séparateurs dans parking
Stockage temporaire des EP	Stockage temporaire dans noues	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stockage temporaire (toit, noues, cuve) obligatoire</li> <li>Récupération obligatoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stockage temporaire</li> <li>Récupération</li> </ul>
Infiltration ou rejet	Infiltration sauf en cas d'impossibilité Sinon limite 1l/s/ha	Infiltration directe ou par l'utilisation de puits filtrant, sauf en cas d'impossibilité démontrés par les études de sol. Sinon le rejet limité à 1l/s/ha	Infiltration directe ou par l'utilisation de puits filtrant, sauf en cas d'impossibilité démontrés par les études de sol. Sinon le rejet limité à 1l/s/ha
Réduction des consommations d'eau potable	Utilisation des EP récupérées pour l'arrosage des espaces publics (convention avec parcelles privées)	Récupération des EP pour l'arrosage sur la parcelle obligatoire Récupération des EP pour l'arrosage des espaces publics (convention) Robinetterie hydro-économe	Récupération des EP pour l'arrosage sur la parcelle obligatoire Robinetterie hydro-économe Réduire les consommations d'eau potable par 30% (calculé sur le ref QEB)
Eaux usées		Pas de traitement de prévu sur site EU/EV (vers réseau municipal)	Pas de traitement de prévu sur site EU/EV (vers réseau municipal)
Gestion des déchets			
Tri		Faciliter le tri à l'intérieur des logements et en partie commune	Faciliter le tri à chaque plateau et lieu facilement accessible par l'équipe d'exploitation (ménage, gardien...)
Collecte volontaire	Intégration de cuves enterrées dans l'espace public	Accès aux bornes à proximité des halles d'accès (30 à 80m max)	Gestion par prestataire extérieur
Compostage	Promouvoir compostage – avec logements collectifs	Promouvoir un compostage collectif - avec la Ville ou les jardins ouvriers	
Sensibilisation			
Sensibilisation	SO	Démarche de sensibilisation à faire auprès des locataires et futurs propriétaires – <ul style="list-style-type: none"> <li>livret de bonnes pratiques,</li> <li>présentations,</li> <li>obligations dans les contrats de location ou actes de vente...</li> </ul>	Démarche de sensibilisation à faire auprès des futurs occupants <ul style="list-style-type: none"> <li>Livrets de bonnes pratiques,</li> <li>clauses obligatoire dans les contrats de location</li> <li>Bail vert</li> </ul>
Chantier			
	Respecter la Charte Remplir le PAE	Respecter la Charte Remplir le PAE	Respecter la Charte Remplir le PAE
Matériaux			
pérennité	Matériaux pérennes	Matériaux pérennes	Matériaux pérennes

Obligatoire / recommandation

	Projet Urbain	Logements	Bureaux
maintenance		Privilégier des matériaux et type de mise en œuvre pour faciliter l'entretien	Privilégier des matériaux et type de mise en œuvre pour faciliter l'entretien
Bois		Encouragé	Encouragé
CO2	Bilan carbone de construction et de consommation	Bilan carbone de construction et de consommation à faire	Bilan carbone de construction et de consommation à faire
Santé			
Ventilation		Ventilation naturelle Ventilation mécanique – débits suffisants (au moins réglementaire)	Ouverture de fenêtres recommandées Ventilation mécanique – débits suffisants (au moins réglementaire)
Emissions COV		Limiter les COV <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peintures à teneur de COV &lt; 30g/l</li> <li>• Privilégier les matériaux certifiés à faible émission (GUT, Ange Bleu, NF Environnement, Greeguard...)</li> <li>• Moquette labélisé GUT</li> <li>• Panneaux bois classe E1 ou E0</li> <li>• Pas d'étiquetage toxique, nocif ou dangereux pour l'environnement</li> </ul>	Limiter les COV <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peintures à teneur de COV &lt; 30g/l</li> <li>• Privilégier les matériaux certifiés à faible émission (GUT, Ange Bleu, NF Environnement, Greeguard...)</li> <li>• Moquette labélisé GUT</li> <li>• Panneaux bois classe E1 ou E0</li> <li>• Pas d'étiquetage toxique, nocif ou dangereux pour l'environnement</li> </ul>
Mobilité			
Stationnement souterrain		0,7 place par logement	30% de la shon en parc de stationnement
		Fédération des parkings souterrains	Partage des parkings
Stationnement de surface	limité Places de surface pour l'existant- mais uniquement d'un côté de la rue	Pas prévu pour les logements nouveaux Pour l'existant – déplacé vers les parkings nouveaux autant que possible	Pas prévu pour les salariés Quelques places pour les commerces ou pour visiteurs
Vélos	Cheminement Parc de vélo près de la future gare Vélib ?	Stationnement vélo au rez de chaussé près des entrées, (selon le cahier de charges H+E) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 0,75 places/logement au rez de chaussée</li> <li>• Prévoir la possibilité d'évolution du stationnement en sous-sol pour pouvoir basculer des places de stationnement voiture en stationnement vélo jusqu'à un nombre égal de vélos et de voitures</li> </ul>	Stationnement vélo au rez de chaussé près des entrées pour au moins 1/3 des places : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place/10 salariés.</li> <li>• Prévoir la possibilité d'évolution du stationnement sous-sol pour pouvoir basculer des places de stationnement voiture en stationnement vélo jusqu'à un nombre égal de vélos et de voitures</li> </ul>



PARIS

Maison Mozart, 8 rue du Sentier  
75002 Paris  
+33 1 55 04 13 00

LYON

9 rue de la République 69001 Lyon  
+33 4 78 63 77 00

SHANGHAI

Room 1508, no.25, Mao Ming Nan Lu  
200020 Shanghai  
+86 21 63 20 28 22

[www.arte-charpentier.com](http://www.arte-charpentier.com)



architecture | architecture intérieure | urbanisme | paysage



# Bagneux ZAC Victor Hugo

Pôle Gare\_LOT G3

## MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Vienne - 75008 Paris - France  
Tel. : +33 1 85 55 10 00



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt  
Tel. : +33 1 30 60 48 59



28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes  
Tel. : +33 1 73 43 66 00

## URBANISTE



8 rue du Sentier - 75002 Paris - France  
Tel. : +33 1 55 04 13 00

## MAITRISE D'OEUVRE Architectes

**Ameller Dubois**

8 impasse Druiot - 75012 Paris - France  
Tel. : +33 1 53 17 17 19  
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr



10 rue Martel - 75010 Paris - France  
Tel. : +33 1 40 02 03 32  
E-mail : pele@mootz-pele.com

## Atelier Alice Tricon Paysage



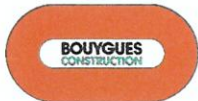
7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France  
Tel. : +33 1 40 09 23 32  
E-mail : contact@ateliertricon.com

## Bureau d'études Fluide



149 avenue Jean Lolive 93695 Pantin  
Tel. : +33 1 41 83 36 85

## Bureau d'études Structure / Thermique



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt  
Tel. : +33 1 30 60 33 00

## Bureau de contrôle



46 rue de Provence - 75009 PARIS  
Tel. : +33 1 85 09 20 42



**MOOTZPELÉ**

SARL D'ARCHITECTURE

15, rue Martel  
75010 Paris  
+33 (1) 40 02 03 32

www.mootz-pele.com

533 905 568 RCS PARIS



## PARIS VAL DE SEINE

S.A.S au capital de 37 000 € - RCS Paris 879 648 863  
Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030  
75801 Paris Cx 08  
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030  
75801 PARIS CEDEX 08

**GROUPE IMESTIA**  
28 Avenue du Petit Parc  
94300 Vincennes  
SA au capital de 250 800 000 Euros  
RCS Créteil 399 012 665 00051  
01 73 43 66 00

**LINKCITY ÎLE-DE-FRANCE**  
SAS au capital de 1 000 000 €  
Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet  
78280 GUYANCOURT  
Tél. : 01 30 60 48 59  
343 183 331 RCS Versailles - IE FR 56 343 183 331

PHASE

PC

TITRE

PC30c

Accord concédant

## EMETTEUR DU DOCUMENT

**Ameller Dubois**

Date : 30/06/21

Ech. :

BGNX	ARC	PC	PLN	PC30c	B
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	INDICE



## VALLEE SUD – GRAND PARIS

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

### ARRETE N°A130/2021.

**Portant sur l'approbation de l'additif au cahier des charges de cession de terrain (CCCT)  
pour le lot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo à Bagneux.**

Le Président,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L311-6

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

**VU** le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris,

**VU** la délibération n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

**VU** la délibération du Conseil de Territoire du 27 septembre 2016 approuvant le Plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Bagneux,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 27 septembre 2011 créant la ZAC Quartier Nord - Ecoquartier Victor Hugo,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 15 mai 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Quartier Nord - Ecoquartier Victor Hugo,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 15 mai 2012 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Quartier Nord - Ecoquartier Victor Hugo,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 15 mai 2012 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC Quartier Nord - Ecoquartier Victor Hugo à la Société d'économie mixte Agir pour Bagneux (SEMABA),

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 24 juin 2014 approuvant les modalités de la concertation et des objectifs poursuivis en vue de la modification de la ZAC Quartier Nord Ecoquartier Victor Hugo,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 20 septembre 2016 tirant le bilan de la concertation de la ZAC Quartier Nord - Ecoquartier Victor Hugo, et approuvant le dossier de création de ZAC modifié,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Bagneux du 20 septembre 2016 approuvant le transfert de la concession d'aménagement de la ZAC Quartier Nord - Ecoquartier Victor Hugo à la Société d'aménagement et développement des villes du département du Val-de-Marne (SADEV 94),

**VU** le traité de concession signé en date du 4 juin 2012, avenant à cinq reprises par délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bagneux en date des 26 mars 2013, du 17 novembre 2015, du 20 septembre 2016, du 27 mars 2017, du 25 juin 2018, et notamment l'article 20 du traité de concession,

**VU** la délibération du Bureau du territoire en date du 9 avril 2019 approuvant la modification du dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Ecoquartier Victor Hugo, intégrant notamment le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps,

**CONSIDERANT** l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT) selon lequel les établissements publics territoriaux sont compétents de plein droit, à compter du 1er janvier 2018, pour toute opération d'aménagement sur leur territoire qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain,

**CONSIDERANT** que l'opération d'aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo ne figure pas parmi celles qui ont été déclarées d'intérêt métropolitain,

**CONSIDERANT** que Vallée Sud - Grand Paris s'est substitué à la ville de Bagneux en tant que concédant de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, qu'il revient dès lors à Monsieur le Président de Vallée Sud – Grand Paris d'approuver le cahier des charges de cession de terrain et de tous les documents s'y rapportant,

**CONSIDERANT** le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo signé en 2012,

**CONSIDERANT** qu'un terrain à bâtir d'une contenance de 3 820 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une promesse de vente consentie au groupement de promoteurs NEXITY - LINKCITY - IMESTIA, le 11 juillet 2017,

**CONSIDERANT** qu'en l'application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme et de l'article 20.3 de la concession d'aménagement, qu'une surface de plancher maximale de 27 811 m<sup>2</sup> est affectée au lot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo, dont 22 567 m<sup>2</sup> à usage de logements, 1 724 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, 2 124 m<sup>2</sup> à usage d'un équipement public et 1 396 m<sup>2</sup> à usage de commerces,

**CONSIDERANT** qu'il s'agit d'une pièce obligatoire dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

#### **Arrête**

**Article 1 :** **APPROUVE** le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo située sur le quartier nord de la commune de BAGNEUX complété de l'additif pour le lot G3 situé sur le secteur de ladite ZAC, dans le cadre de la cession d'un terrain à bâtir de 3 820 m<sup>2</sup> entre le groupement de promoteurs NEXITY – LINKCITY – IMESTIA et SADEV94, et pour la réalisation d'une opération d'une surface de plancher maximale de 27 811 m<sup>2</sup>, dont 22 567 m<sup>2</sup> à usage de logements, 1 724 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, 2 124 m<sup>2</sup> à usage d'un équipement public et 1 396 m<sup>2</sup> à usage de commerces ,

**Article 2 :** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs.

**Article 3 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait à Fontenay-Aux-Roses, le

09 JUIL. 2021



Le Président de l'Établissement Public Territorial  
Vallée Sud - Grand Paris,

Jean-Didier BERGER

# Bagneux ZAC Ecoquartier Victor Hugo

Pôle Gare\_ LOT G3

## MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Vienne - 75008 Paris - France  
Tel. : +33 1 85 85 10 00



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt  
Tel. : +33 1 30 50 48 59



28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes  
Tel. : +33 1 73 43 66 00

## URBANISTE



8 rue du Sentier - 75002 Paris - France  
Tel. : +33 1 55 04 13 00

## MAITRISE D'OEUVRE Architectes

**Ameller Dubois**

8 impasse Druinot - 75012 Paris - France  
Tel. : +33 1 53 17 17 19  
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr



10 rue Martel - 75010 Paris - France  
Tel. : +33 1 40 02 03 32  
E-mail : pele@mootz-pele.com

## Atelier Alice Tricon Paysage



7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France  
Tel. : +33 1 40 09 23 32  
E-mail : contact@ateliertricon.com

## Bureau d'études Fluide



149 avenue Jean Lolive 93695 Pantin  
Tel. : +33 1 41 83 36 85

## Bureau d'études Structure / Thermique



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt  
Tel. : +33 1 30 60 33 00

## Bureau de contrôle



46 rue de Provence - 75009 PARIS  
Tel. : +33 1 85 09 20 42



**MOOTZPELÉ**

SARL D'ARCHITECTURE

15, rue Martel  
75010 Paris  
+33 (0) 1 40 02 03 32

www.mootz-pele.com

533 066 568 RCS PARIS



## PHASE

PC

## TITRE

PC30a

Fiche de lot

## EMETTEUR DU DOCUMENT

**Ameller Dubois**

Date : 30/06/21

Ech. :

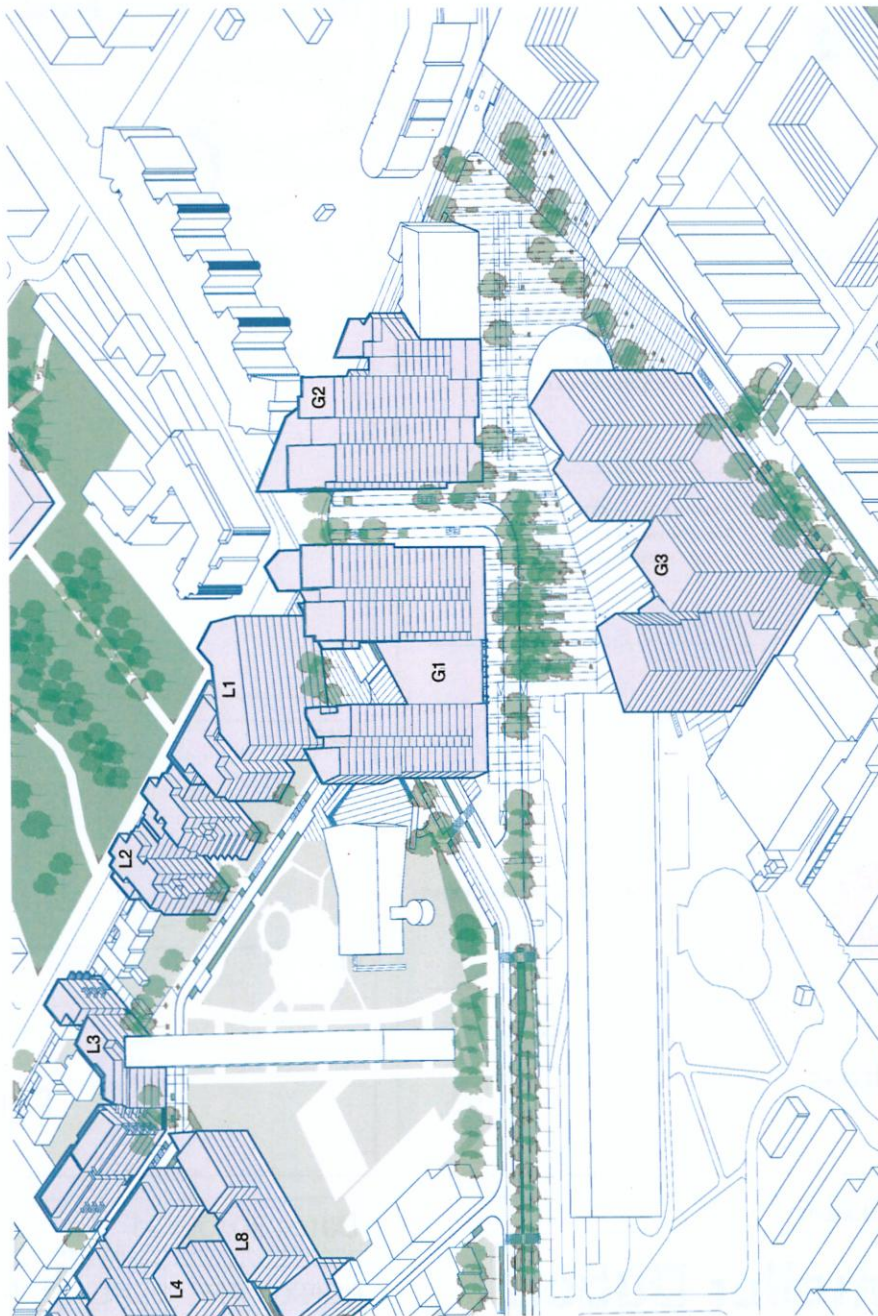
BGNX	ARC	PC	PLN		PC30a	
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	N° DE SERIE	INDICE

# Z A C E C O QUARTIER V I C T O R H U G O

Ville de Bagneux

PÔLE GARE DE BAGNEUX, L'INTENSIFICATION MAÎTRISÉE  
D'UNE NOUVELLE POLARITÉ - FÉVRIER 2018

SADEV 94 / VILLE DE BAGNEUX  
ARTE CHARPENTIER ARCHITECTES / BÉRIM INGÉNIERIE



## L'écoquartier Victor Hugo : couture urbaine durable et nouvelle polarité maîtrisée



de l'aqueduc de la Vanne, le parc Robespierre et propose l'intégration de l'ancien jardin privé du Setra dans une trame d'espaces publics punctuant l'écoquartier (place du théâtre, parvis de l'école, jardin d'eau...). Le domaine bâti proposé s'insère dans cette trame en continuité avec le tissu urbain existant participant ainsi à sa diversité.

L'arrivée du prolongement de la ligne 4 puis du Grand Paris Express ont modifié les logiques urbaines sur ce secteur. Arte Charpentier Architectes a d'abord milité avec la ville pour la création d'une seule gare mais les impératifs et les temporalités des deux projets n'ont pas rendu possible cette stratégie. Le défi alors lancé par l'équipe a été de réunir les deux gares autour d'une nouvelle polarité urbaine, au cœur du quartier nord, décliné en 2 opérations :

la ZAC Ecoquartier Victor Hugo et le projet ANRU sur la Pierre Plate »..

Pour l'équipe, il s'agit de tirer parti de la dynamique nouvelle insufflée par les transports pour proposer une intensification maîtrisée de cette nouvelle polarité. Les trois îlots constructibles de cette polarité (G1, G2 et G3) sont conçus par Arte Charpentier Architectes comme un archipel urbain façonnant une forme urbaine identitaire pour ce lieu assurant mixité programmatique, préservant l'intimité des habitants, facilitant les échanges et déplacements et participant à l'animation de cette polarité. Plusieurs scénarios sont ici présentés qui intègrent également les réflexions menées par la ville sur l'ensemble du quartier Nord de Bagneux.

Le projet urbain de l'écoquartier Victor Hugo (ZAC créée en 2011) est mené par la SADEV94 et la ville avec l'équipe pluridisciplinaire du pôle territoire de l'agence Arte Charpentier Architectes et ses partenaires (Pénicaud green building, CUADD, Bérim et Terrell).

Arte Charpentier Architecte s'est appuyée sur la richesse d'une diversité sociale, architecturale, urbaine et paysagère pour mettre en place un projet cohérent avec le développement de la ville et rayonnant sur les quartiers voisins. L'équipe a fait le choix de révéler et magnifier le paysage existant. Le projet s'appuie sur les jardins ouvriers, la promenade

autour du projet. Des ateliers, réunions publiques, avis citoyen y sont organisés tout le temps de l'opération d'urbanisme.

Grâce à la maîtrise de l'intensification et du changement, les quartiers nord de Bagneux sont promis à un développement tout à la fois durable et solidaire. Il s'agit pour la ville de s'assurer que les Bagnéolais participeront au grand projet de métropole urbaine sans exclure certaines populations et perdre sa singularité.



La fabrique de la ville initiée sur ce territoire s'inscrit dans une démarche participative. Les habitants sont invités, à différentes étapes du projet, à participer aux réflexions sur le devenir du quartier. Plusieurs réunions publiques ont été tenues, des ateliers thématiques («se rencontrer», «habiter», «travailler», «se déplacer», «logements») et «espaces publics») organisés et des visites hors de la ZAC programmées afin de présenter des opérations urbaines et des réalisations d'espaces publics.

Les habitants sont également invités à se rendre à la Maison des Projets, qui a été installée pour faciliter la communication

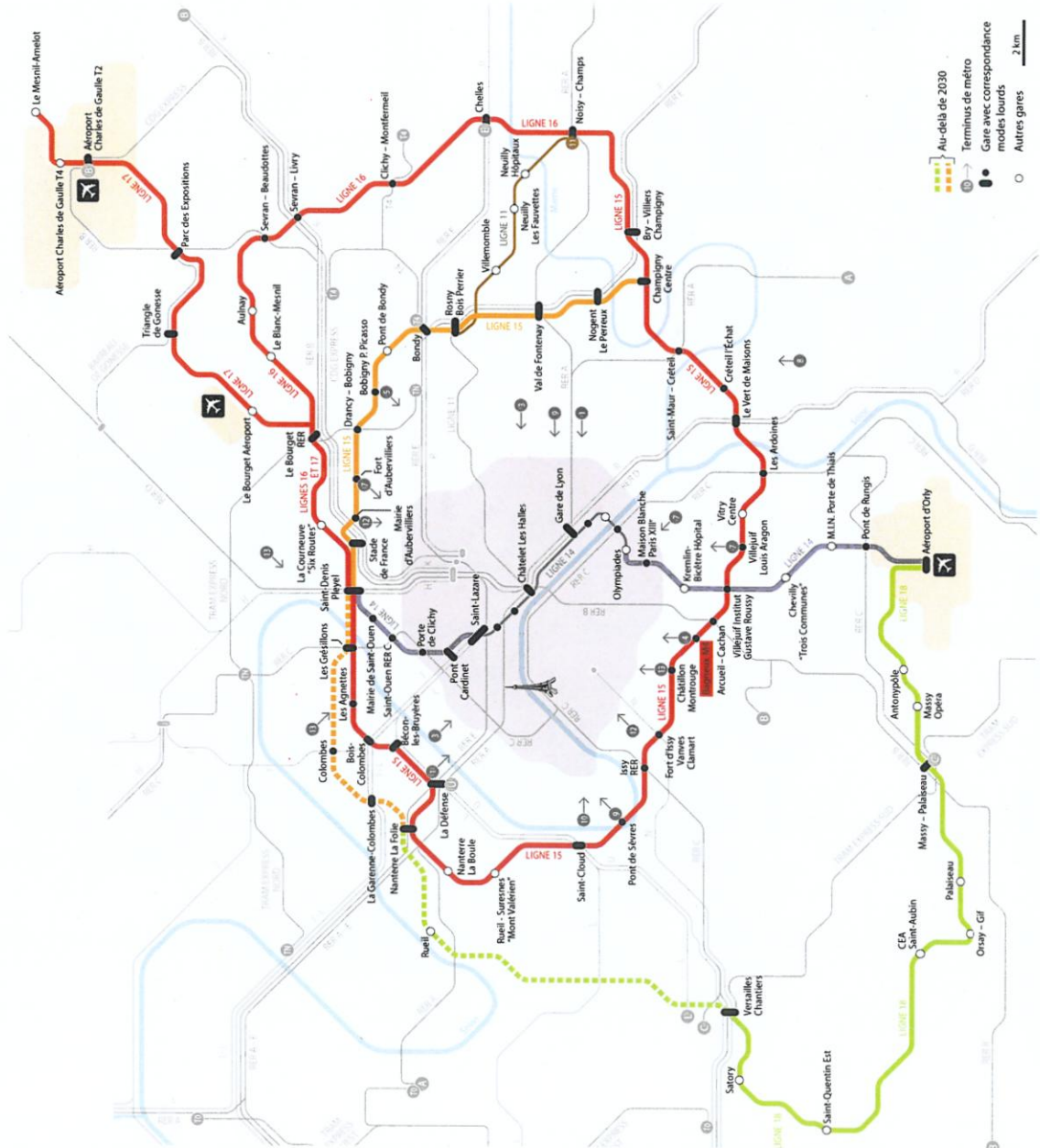


## L'écoquartier Victor Hugo : couture urbaine durable et nouvelle polarité maîtrisée

### SOMMAIRE

Bagneux dans le Grand Pari(s) des transports	p.4
Place de l'écoquartier Victor Hugo dans la ville	p.5
L'écoquartier dans l'OAP Pierre Plate / Victor Hugo	p.6
Les principes fondateurs de l'écoquartier	p.7
Programme de l'écoquartier	p.9
Les enjeux de la polarité nouvelle	p.13
Les projets connexes	p.57

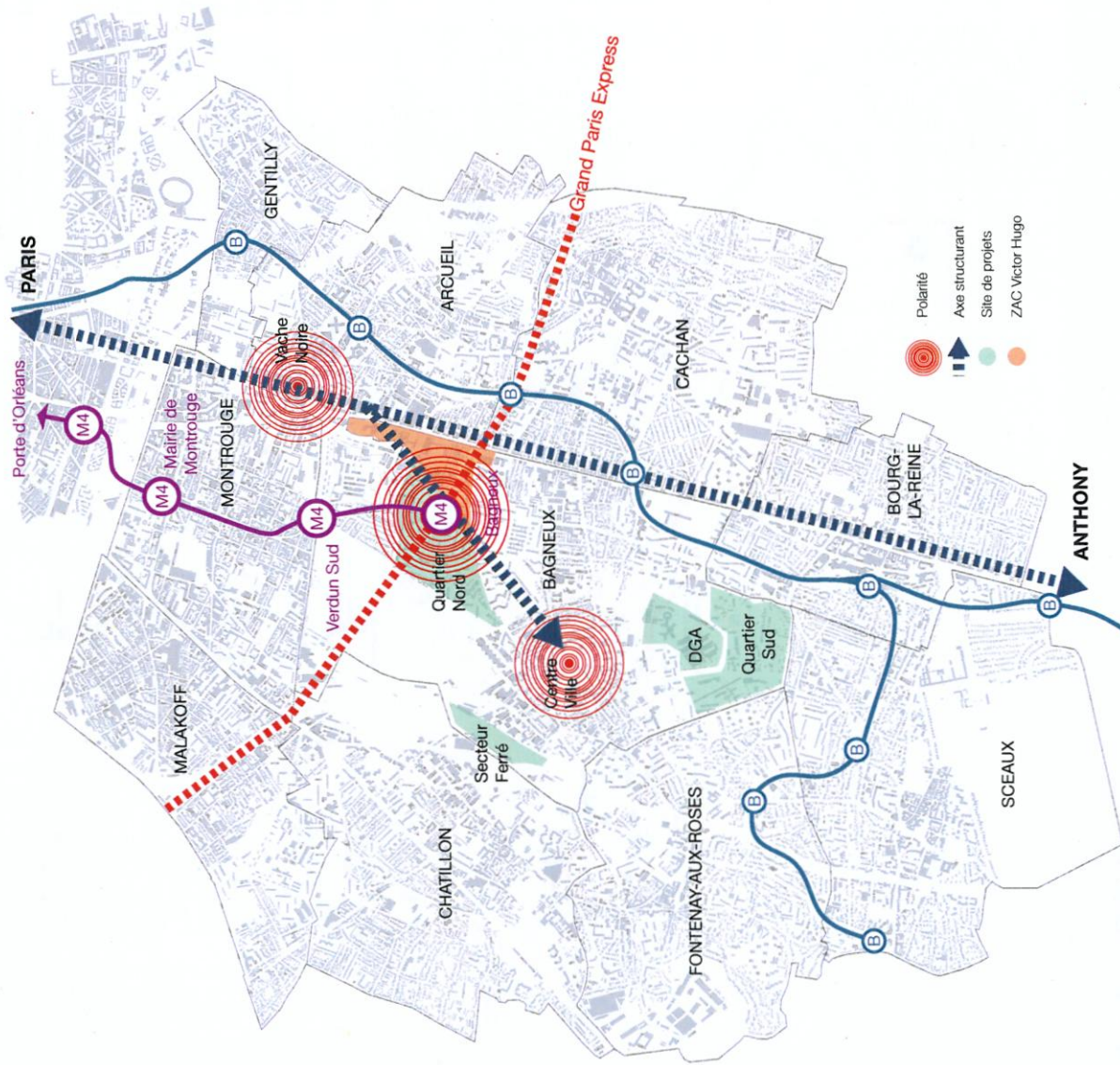
## Bagneux dans le Grand Pari(s) des transports



La ville de Bagneux, compte 39 000 habitants (Insee, 2011). Elle est située dans les Hauts-de-Seine (92), l'un des 3 départements de la petite couronne parisienne et occupe un positionnement stratégique : située à seulement 2 km au sud de Paris, sur un territoire appelé à de profondes mutations. En effet, depuis quelques années, la ville de Bagneux a lancé plusieurs opérations d'urbanisme, de la réhabilitation du centre ancien, à la rénovation urbaine de ses quartiers Sud. Le prolongement de la ligne 4 du métro et l'arrivée du Grand Paris Express intensifient la dynamique de développement du Grand Paris.

Il s'agit pour la ville de s'assurer que les Bagnéolais participent au grand projet de métropole urbaine sans exclure certaines populations et perdre son identité.

## Place de l'écoquartier Victor Hugo dans la ville



La dynamique de développement de la ville profite de l'arrivée de deux métros et s'appuie sur deux axes urbains importants :

- la RD 920 qui longe la commune à l'est et la relie à Paris et au sud de l'agglomération parisienne,
- la RD77, artère majeure qui traverse la ville depuis le nord jusqu'au centre ancien (place Dampierre, ancienne mairie...)

Les sites principaux de projets sont identifiés autour :

- du projet du quartier nord, boosté par l'interconnexion des métros, avec l'écoquartier Victor Hugo et le Projet de Renouveau Urbain et Social de la Pierre Plate retenu comme quartier d'intérêt national par l'ANRU.
- le site des Mathurins suite au déménagement de la DGA qui libère un large espace à proximité du centre ancien pour développer un nouveau quartier mixte et animé intégré dans la trame verte de la ville.
- le site Blanchard/Croizat-Fortin retenu dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris », situé en entrée de ville, a pour enjeux de restituer la continuité urbaine au sein d'un secteur marqué par des ruptures diverses, autour d'une programmation mixte pouvant accueillir de l'économie sociale et solidaire et du logement innovant.

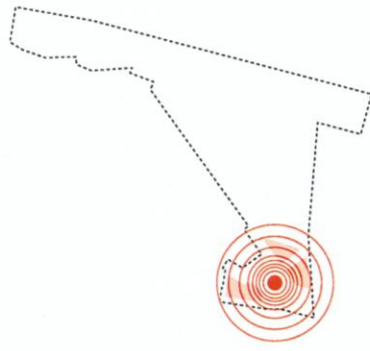
Le développement de la ville passe par l'articulation de ces quatre grandes entités urbaines.



## L'écoquartier dans l'OAP Quartier Nord

L'îlot gare concentre les grands principes du développement de l'écoquartier

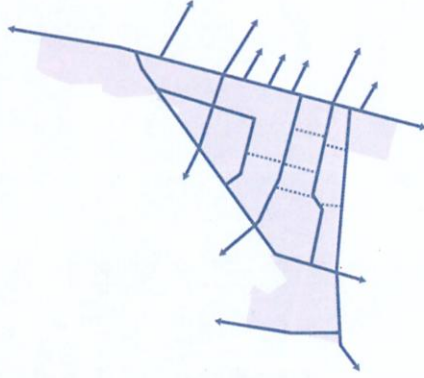
1 - Faire de la gare le point central du quartier



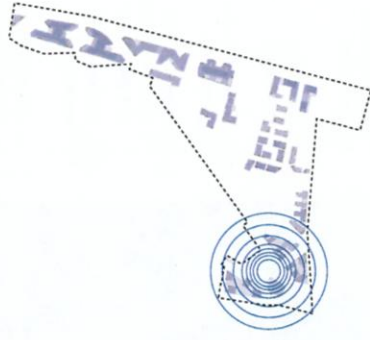
2 - Favoriser la création d'emplois et le développement économique



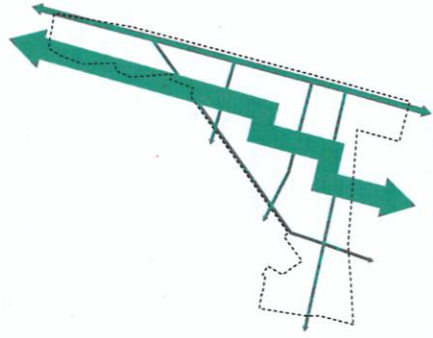
3 - Relier plus fortement les quartiers entre eux



4 - Fabriquer une densité maîtrisée autour de la gare



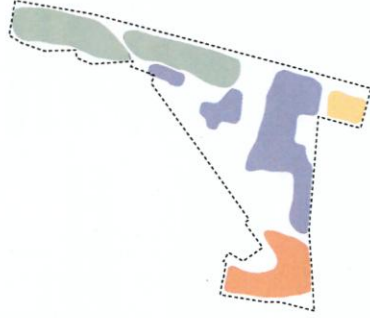
5 - Valoriser le végétal et structurer le quartier par une trame verte



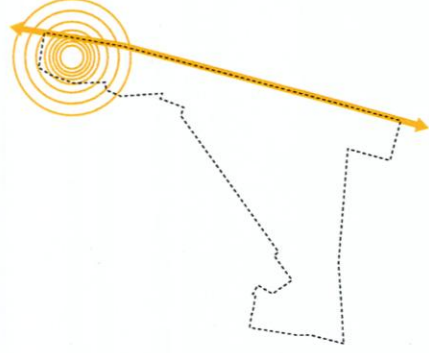
6 - Intégrer les préoccupations environnementales



7 - Favoriser la mixité des programmes et la mixité sociale

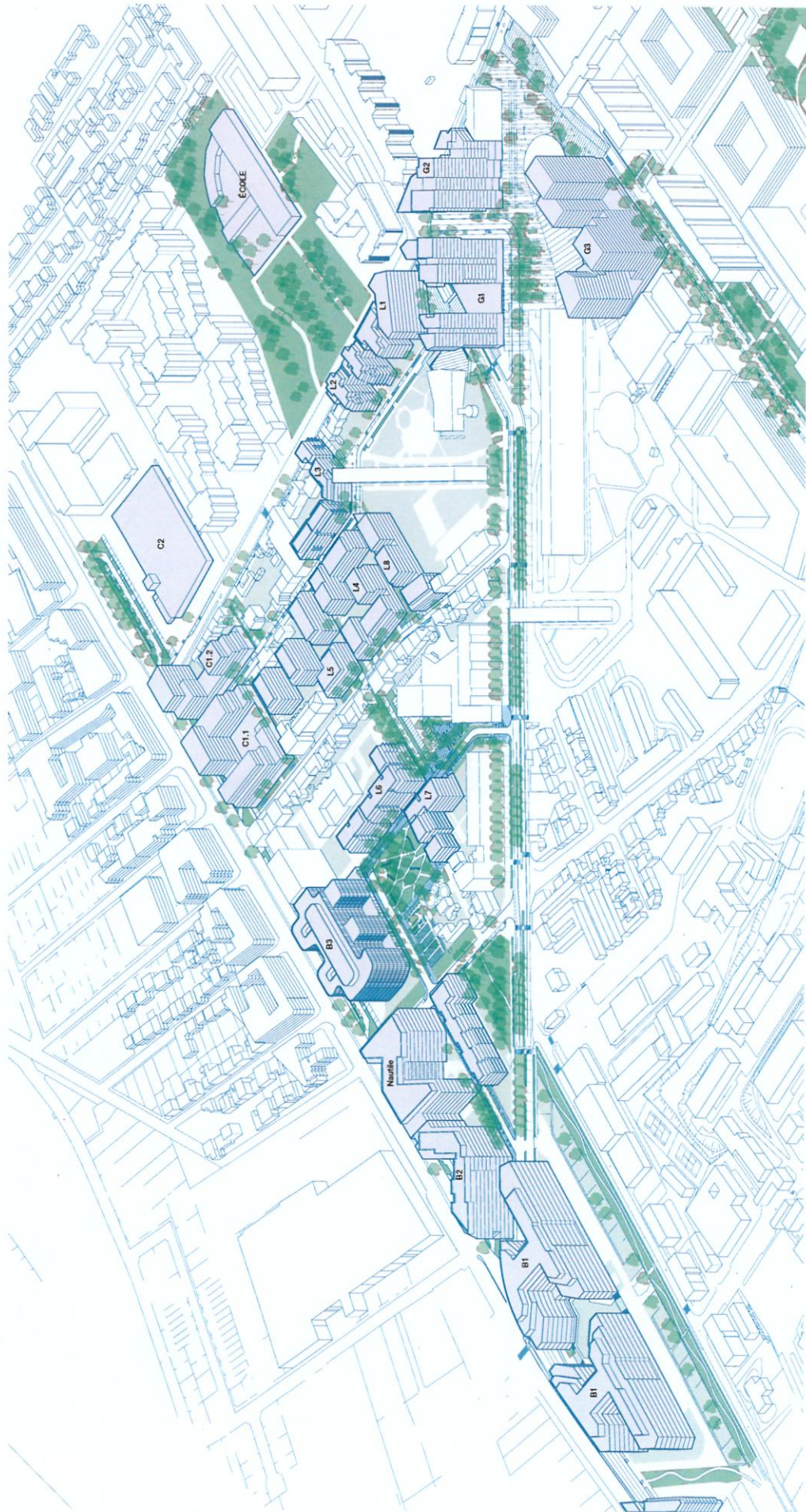


8 - Marquer l'entrée de ville par un traitement architectural affirmé



## Les principes fondateurs de l'écoquartier

L'îlot gare concentre les grands principes du développement de l'écoquartier



## Programme de l'écoquartier

Diversité de l'offre en logement et pôle économique

### Assiettes Foncières

B0 : 1 250 m <sup>2</sup>	L6 : 2 292 m <sup>2</sup>
B1 : 15 896 m <sup>2</sup>	L7 : 1 620 m <sup>2</sup>
B2 : 2 875 m <sup>2</sup>	L8 : 2 038 m <sup>2</sup>
B3 : 4 425 m <sup>2</sup>	C1.1 : 2 960 m <sup>2</sup>
L1 : 1 778 m <sup>2</sup>	C1.2 : 1 549 m <sup>2</sup>
L2 : 1 423 m <sup>2</sup>	G1 : 2 258 m <sup>2</sup>
L3 : 1 631 m <sup>2</sup>	G2 : 2 362 m <sup>2</sup>
L4 : 3 200 m <sup>2</sup>	G3 : 3 740 m <sup>2</sup>
L5 : 3 653 m <sup>2</sup>	

### Alignement :

Principes d'alignement ou de retrait du bâti, de percées visuelles et de localisation des angles à traiter.

Ces règles sont indicatives et seront précisées et détaillées dans les fiches de lot.

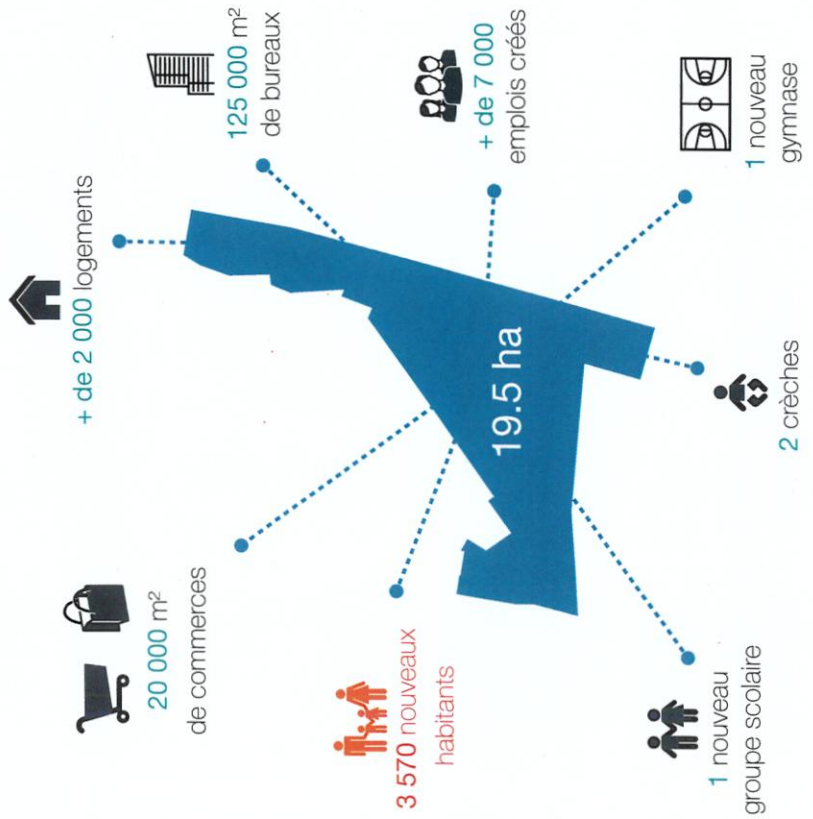


## Programme de l'écoquartier

Diversité de l'offre en logement et pôle économique

Le projet en quelques chiffres :

- 1 crèche,
- près de 2 000 logements,
- 9 000 emplois avec 145 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques dont 125 000 m<sup>2</sup> de bureaux et près de 20 000 m<sup>2</sup> de commerces,
- 1 école dans le parc Robespierre de 20 classes et un centre de loisirs,
- 1 équipement polyvalent sur l'îlot gare,



- B0 : résidence logements
- B1 : bureaux
- B2 : bureaux
- B3 : bureaux
- L1 : logements / commerces
- L2 : logements
- L3 : logements
- L4 : logements
- L5 : logements
- L6 : logements / crèche
- L7 : logements / commerces
- L8 : logements
- C1.1 : commerces / logements
- C1.2 : commerces / logements
- G1 : commerces / logements / station M15
- G2 : commerces / logements
- G3 : commerces / équipement / activités / logements



- STATIONS METRO (M) / M15
- BUREAUX / ACTIVITES
- LOGEMENTS
- EQUIPEMENTS
- COMMERCES
- FAÇADES COMMERCES PRINCIPALES



## Programme de l'écoquartier

Diversité de l'offre en logement et pôle économique

### Hauteurs :

- Une densité assumée autour du pôle gare (M4 et M15)
- Une façade marquée sur l'Avenue Aristide Briand
- Une densité raisonnée (R+3 à R+5+A) en cœur de quartier en lien avec le pavillonnaire existant conservé

Plan de la ZAC





## LES ENJEUX DE LA NOUVELLE POLARITÉ

## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### Les enjeux du lot G3

#### URBAINS

#### Interface Victor Hugo/Pierre Plate

Situé à l'articulation de la ZAC Victor Hugo et du renouvellement de la Pierre Plate, le Lot G3 occupe une place stratégique à l'échelle du site.

De part sa configuration atypique, il a la particularité de ne pas posséder de « façade arrière », chaque orientation réclamant un dialogue fin avec son contexte urbain :

- au sud, la profondeur de recul et sa configuration en pointe agit comme un signal architectural fort depuis la place et l'avenue Henri Barbusse,
- au nord, la programmation du G3 doit venir renforcer le pôle d'équipements déjà existant (gymnase Henri Wallon et piscine municipale)
- à l'est, l'îlot vient border l'espace public majeur du secteur Pôle Gare dans une logique de composition d'îlots insulaires (G1, G2, G3) articulés autour d'une place d'envergure aux usages de partage, de détente et de connexion,
- à l'ouest, l'îlot se tourne vers le quartier de la Pierre Plate et le Mai Debussy en se positionnant en fond de perspective de la voie nouvelle, axe de recomposition majeur du quartier. Il apparaît comme un point d'appel des habitants de la Pierre Plate vers la centralité du Pôle Gare.



### Principes d'alignement

Tous les bâtiments seront implantés à l'alignement sur l'emprise publique le long des voies principales (Place des Gares et voie arrière du lot G3).

Les volumes des bâtiments seront de forme simple et uniforme à l'alignement.

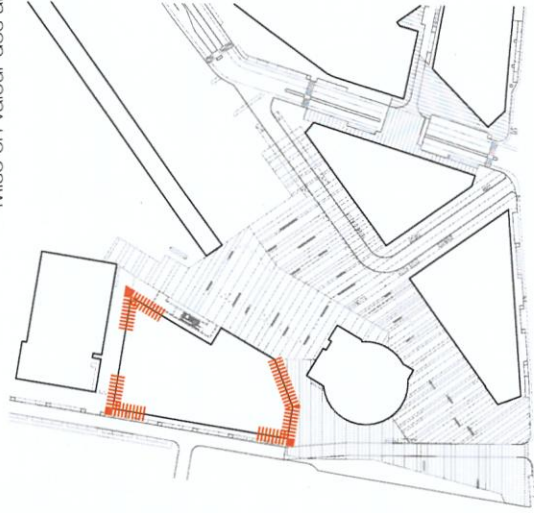
Les éléments en débord ou en retrait ne sont autorisés qu'au-delà d'une hauteur de 9 m à compter du niveau fini des rez-de-chaussée des bâtiments.

Les angles des constructions futures et plus particulièrement ceux situés en limite d'emprise foncière devront avoir un traitement particulier en adéquation avec la composition générale de la façade.

Le rez-de-chaussée sur deux niveaux affirmera le socle horizontal du bâtiment, l'alignement à la voirie et la vocation commerciale du programme.

Tout retrait même partiel du rez-de-chaussée est interdit sauf pour marquer les entrées principales aux immeubles.

Mise en valeur des angles



Le niveau du rez-de-chaussée devra être celui de l'espace public sans marche, ni rampe. Un plan de nivellement général, donnera le plan de voirie et les différentes allimétries de référence pour l'implantation du niveau fini des rez-de-chaussée des bâtiments.

Les matériaux de façade en rez-de-chaussée seront nobles et très faciles d'entretien. On bannira tous les parements à rez-de-chaussée.

Pour le commerce, la façade du rez-de-chaussée sera alignée sur toute sa longueur à l'aplomb de la façade principale,

Le rez-de-chaussée sera vitré à plus de 70% sur l'espace public, avec un vitrage clair non réfléchissant, qui descendra jusqu'à 20/30cm du sol afin d'éviter les projections de pluie sur le vitrage.

Les accès aux aires de livraisons seront traités de manière à s'intégrer parfaitement à la façade.

### Toiture du Socle

Le projet prévoit une emprise d'espace libre assez généreuse (plus de 1 500 m<sup>2</sup>) en toiture du socle. Cet espace s'ouvrant à la vue de tous, il devra bénéficier d'une mise en valeur par un traitement paysager de qualité.

Il est demandé aux architectes de s'approprier cet espace en proposant des usages en lien avec les éléments du programme (équipement, activité Sociale et Solidaire, logements, ...) : espaces de convivialité, salle «panoramique» pour manifestation publique, jardin collectif, ...

Il est également envisageable d'imaginer des aménagements en gradin s'ouvrant sur des patios entre le niveau Socle+3 à +6 m et la toiture afin de faciliter les relations entre les différents éléments programmatiques et les espaces extérieurs de la toiture su socle.

## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### Parking et places livraison

Il est prévu la réalisation de 3 niveaux de parking en infrastructure, accessibles depuis la voie nouvelle (entrée parking prévue dans l'angle nord/ouest de l'îlot).

La capacité de chaque niveau de parking est d'environ une centaine de places.

Il n'est pas prévu de réaliser de parking public sur l'îlot G3 ni même de place dédiée au fonctionnement de l'équipement. En revanche les places devront répondre aux besoins des usages résidentiel, de l'économie solidaire et sociale et des locaux commerciaux.

Le nombre de place projeté devra être compatible avec l'article UNg12 du PLU sur les préconisations en terme de stationnement. Pour rappel, en secteur UNg, le nombre de places de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ces possibilités soient dûment justifiées.

Une place livraison sera aménagée sur la voie nouvelle, au droit du G3 à destination de l'équipement. Il sera donc demandé aux architectes de prendre en compte cet élément dans l'organisation fonctionnelle du RdC (prévoir un accès technique de l'équipement depuis la voie nouvelle).

Il est également prévu une zone de dépose pour les cars sur la voie nouvelle à destination de l'équipement. Cet espace sera implanté au droit du gymnase Henri Wallon dans le projet de réaménagement du parvis des équipements.

### Programme

LOGEMENT : 21 970 m<sup>2</sup> SP environ (répartition entre libre, social et intermédiaire non figée)

ECONOMIE SOCIALE & SOLIDAIRE : 2 000 m<sup>2</sup> SP environ

EQUIPEMENT : 2 000 m<sup>2</sup> SP environ (dont un Centre Social et Culturel)

COMMERCES : 1 300 m<sup>2</sup> SP environ

Il sera demandé aux architectes d'être force de propositions sur une possible synergie à imaginer entre espace d'activités sociales et solidaires, équipement polyvalent et commerces.

### Accession libre

Les surfaces minimales pour chaque type de logements devront être les suivantes :

- 30m<sup>2</sup> pour les studios
- 45m<sup>2</sup> pour les deux pièces
- 55m<sup>2</sup> pour les trois pièces
- 75m<sup>2</sup> pour les quatre pièces
- 85m<sup>2</sup> pour les cinq pièces

## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### (note Filigrane Programmation)

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Pierre Plate, la ville de Bagnoux a identifié des besoins en équipements publics et services répondant à un besoin actuel et futur.

Trois équipements majeurs ont été identifiés :

#### Un équipement polyvalent qui viendra remplacer :

- le centre social Jacques Prévert, vétuste et trop petit qui sera détruit
- la Chaufferie, un équipement dédié à la musique (studios entre autres) situé dans le sous-sol du centre de santé municipal Pasteur, dans des locaux peu accessibles et que le centre de santé pourrait réemployer.

- Les salles polyvalentes associatives Pierre Causse et Gabriel Cosson

Il sera complété par un service de mairie annexe en complément de l'assistance aux démarches administratives déjà offertes dans le centre social.

**Un pôle petite-enfance** qui viendra remplacer la crèche Prokofiev et le centre-multi accueil qui vont être démolis.

**Un centre médical** pour renforcer l'offre médicale sur le quartier et l'adapter à la demande plus nombreuse, liée à l'arrivée conséquente de nouveaux habitants et salariés dans le quartier Victor Hugo et Pierre Plate, ainsi qu'au départ à la retraite de nombreux professionnels dans les prochaines années. Il répond aussi à la potentielle destruction du centre médical Pierre Causse.

L'équipement polyvalent sera situé dans l'îlot G3, au rez-de-chaussée et premier étage du socle. La position du pôle petite-enfance et du centre médical restent à définir, leur position dans l'îlot G3 est envisageable. Cette position est un élément d'attractivité majeure dans la mesure où le quartier est en totale transformation et accueillera prochainement le métro 4 et la ligne 15 et deviendra donc un pôle métropolitain. Cette dimension est à prendre en compte dans la construction des équipements.

### A - EQUIPEMENT POLYVALENT

L'équipement polyvalent a été imaginé comme l'équipement public majeur du quartier. Il regroupe des équipements déjà existants du quartier ou de la ville qui pour des raisons techniques (vétusté), fonctionnelles (surfaces trop petites) ou urbaines (opportunité de libérer du foncier) recherchent un nouvel emplacement.

Les usages du centre social Jacques Prévert, la Chaufferie, les salles associatives Causse et Cosson vont donc être rassemblés dans la mesure où ils ont des objectifs de fonctionnement et publics similaires et que leur regroupement constitue une véritable opportunité.

Ce nouvel équipement polyvalent est également l'opportunité pour la ville d'offrir une antenne de proximité pour les démarches administratives. Il s'agit donc d'un équipement social et culturel permettant le développement de l'activité associative et citoyenne et favorisant l'accès aux démarches administratives et aux droits.

Il s'agit de renforcer l'offre actuelle du Centre Social et Culturel pour constituer un équipement polyvalent, appropriable par les habitants du quartier et les salariés du secteur.

Il s'agit d'un lieu fédérateur au sein du quartier Nord et permettant une mixité forte d'usages et de publics en favorisant les synergies et les opportunités de nouvelles créations. L'équipement polyvalent doit être un lieu de vie ouvert à tous pour accompagner les initiatives citoyennes.

La définition de cet équipement est le fruit d'une longue réflexion au sein de la ville puis un partage avec les équipes gérantes du centre social Jacques Prévert, de la chaufferie et de la mairie annexe de Bagnoux (aujourd'hui la seule mairie annexe est située au sud de la commune).

Une seconde réunion a eu lieu rassemblant des habitants pour connaître leur avis sur ce futur équipement. Cette note pré-programmatique fait la synthèse entre ces travaux.

### Le fonctionnement général

L'équipement, qui devrait profiter d'une bonne visibilité depuis la place des métros où devrait être situé son accès principal, doit permettre l'aménagement des différents pôles tout en aménageant un accueil confortable, chaleureux et convivial permettant l'appropriation par les habitants.

L'identification depuis l'espace public doit être claire et la signalétique appropriée.

Un accès principal doit servir à l'accueil du public pour toutes les activités de l'équipement.

Des accès secondaires et complémentaires permettront l'ouverture partielle de l'équipement. Ces accès serviront à permettre le fonctionnement autonome de la cafétéria, le fonctionnement des salles polyvalentes en dehors des horaires d'ouverture de l'équipement ou bien des studios de musique tard le soir ou en weekend. Afin de permettre l'ouverture partielle, des contrôles d'accès doivent permettre d'isoler les secteurs ouverts du reste de l'équipement en dehors des périodes de fonctionnement habituels.

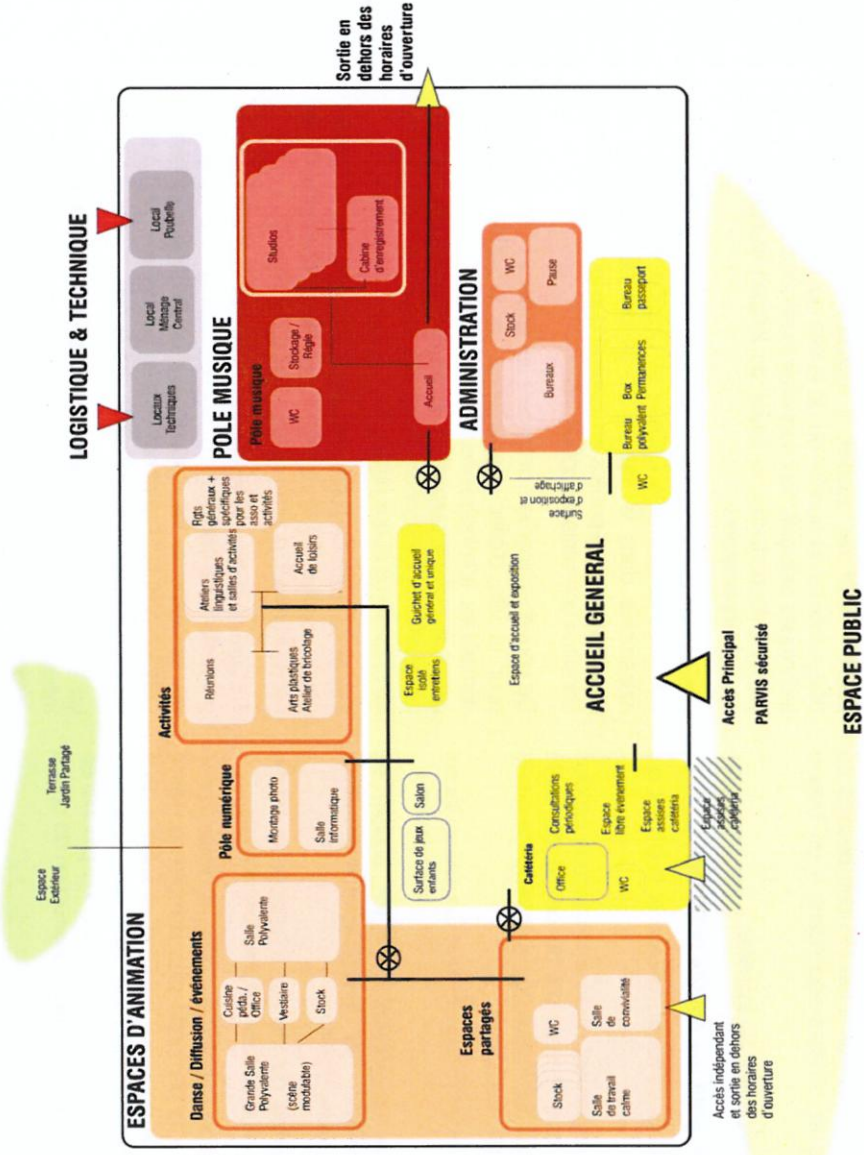
Un accès technique permet de desservir le local poubelles et les locaux techniques. Les espaces extérieurs peuvent s'organiser sur le toit terrasse de l'équipement.

## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### SCHEMA DE FONCTIONNEMENT - Equipement Polyvalent - BAGNEUX

- ▲ Accès direct depuis l'extérieur — Liaison entre locaux
- ▲ Accès Logistique
- ▲ Accès direct depuis l'extérieur
- ▲ Accès contrôlé
- ▲ Accès Publics



#### L'accueil

L'accès public de l'équipement polyvalent se fait par un accueil situé en rez-de-chaussée. Cette entrée doit être visible depuis l'extérieur afin que les passants puissent identifier avec la signalétique, la mise en lumière et l'effet vitrine qu'il s'agit d'un équipement public.

L'accueil est composé d'un grand hall auquel on accède après être passé par un sas. Il a la triple fonction d'accueil par les dimensions :

- d'orientation (vers les salles d'activités, le pôle administratif ou les studios) ;
- d'observatoire sociologique en faisant une veille auprès des différents publics qui entrent dans le lieu dont le personnel d'accueil va identifier les besoins ;
- de convivialité et rencontre.
- de diffusion de toute l'activité de l'équipement : exposition, information, événements ...

L'aménagement de l'accueil devra donc être vigilant à respecter ces différentes dimensions. Il est en premier lieu composé d'une banque d'accueil qui est un guichet unique pour toutes les informations tant sur les activités (éducatives, associatives, culturelles...), et les enseignements administratifs. Le guichet d'accueil dispose d'un petit espace de confidentialité à proximité immédiate qui permet prendre en charge les questions nécessitant un traitement confidentiel. Il bénéficie également de stockage à proximité.

L'accueil permet d'accéder facilement aux boxes d'accueil du public dédiés à la mairie annexe et les permanences. Ces boxes permettent l'accueil du public et sont aménagés avec des espaces de rangement suffisant pour pouvoir accueillir plusieurs utilisateurs différents (CAF, Ecrivain publics, associations d'aides aux démarches...). Ces boxes respectent la confidentialité des consultations.

Le guichet d'accueil se trouve à proximité immédiate avec le sas mais est inclus dans un grand hall. Afin de donner un sentiment d'espace confortable et qualitatif aura une hauteur sous plafond d'au minimum 3m mais une double hauteur serait

## Les enjeux de la polarité nord

### S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

souhaitable et apprécié, au moins partiellement. Il comprend un espace « salon », soit un espace d'attente convivial et confortable permettant de patienter, notamment lorsque les enfants ont des activités.

Il aura également un espace de jeux pour les enfants qui devra être semi-ouvert afin de limiter le bruit à l'accueil mais qui permet aux enfants de s'amuser ou de patienter. Il bénéficiera d'espaces d'affichages sur les murs pour des informations ou des expositions ainsi que des espaces de troc d'objets ou de services entre les habitants.

Le hall d'accueil sera connecté visuellement avec une cafétéria sociale et solidaire. Celle-ci est accessible par le hall ou par la terrasse lors des beaux jours. Cette cafétéria complète la dimension d'accueil convivial de l'équipement polyvalent. Elle est composée d'un office ainsi que d'un espace de salle pouvant être à proximité de l'espace de jeux pour enfants idéalement.

Elle a un petit espace libre qui peut être mobilisé pour du petit événementiel, petits concerts ou spectacles notamment pour les artistes amateurs ou semi-professionnels qui utilisent le pôle musique. Un espace de bibliothèque / périodiques complète cet espace. La cafétéria pourra accueillir des activités organisées par les différentes institutions culturelles de la ville. Tous ces espaces sont situés impérativement en rez-de-chaussée et doivent bénéficier d'un maximum d'éclairage naturel.

### Le pôle administration

Le pôle administration est l'espace réservé au personnel où se trouvent leurs bureaux, espaces de convivialité et stockage spécifique. Le public n'accède pas à cet espace. Les espaces administratifs sont composés de :

- Le bureau de direction du centre socio-culturel composé d'un bureau de travail et un espace bureau pour accueillir des petites réunions ;
- 3 bureaux de 3 postes individuels pour le personnel du CSC ;

- Le bureau de la direction de la mairie annexe composé d'un bureau de travail et un espace bureau pour accueillir des petites réunions ;

- 1 bureau de 5 postes en open-space pour le personnel de la mairie annexe.

Les bureaux sont éclairés par une lumière naturelle. Pour offrir tous les services nécessaires au bon fonctionnement cet espace administratif bénéficie d'un local de reprographie et de stockage des fournitures de bureaux, d'un espace de stockage et d'archives de proximité (« archives vivantes »). Enfin une salle de pause notamment destinée aux repas est à disposition avec une capacité de 10 à 12 personnes. Elle est composée d'une kitchenette, d'un évier, d'un frigo et d'un micro-onde. Des sanitaires dédiés au personnel sont à disposition.

### Le pôle animation

Le pôle d'animation est dédié aux activités se déroulant dans l'équipement. Ces activités sont organisées par les habitants eux-mêmes, les services de la Ville (dont le CSC), les associations et doivent pouvoir être mises à disposition des différents utilisateurs en assurant le bon fonctionnement et maintenance des locaux.

Pour ce faire, des rangements intégrés et à proximité permettent l'utilisation alternée dans une même journée des mêmes locaux par des acteurs et publics différents. Les services et animations qui y sont proposées sont régulières (de loisirs et de formations) ou activités ponctuelles (ateliers, conférences, séances d'informations).

Il a la spécificité d'être extrêmement mixte dans l'offre et les publics puisqu'il accueille tout âge, des habitants du quartier ou des gens de passage. La signalétique devra notamment s'adapter à la pluralité de ces publics. Tous ces espaces sont accessibles depuis l'accueil. Le pôle d'animation est composé de 4 grands espaces :

- 1 - Les salles d'activités

Ces salles sont dédiées aux activités du centre social

du centre de loisirs et d'associations a qui sont prêtés les locaux. Cinq salles banalisées ont une capacité de 10 à 12 personnes. Un salle d'activité est dimensionnée pour accueillir 30 personnes en configuration réunion et doit disposer d'un rétroprojecteur et un écran. Une salle « salissante » dédiée aux arts plastiques sera à disposition. Elle dispose d'un point d'eau et de stockages pour accueillir les productions créatives et le matériel. De nombreux stockages fermés mais accessibles depuis les couloirs sont disposés entre les salles.

Le centre de loisirs pourra utiliser tous les espaces mais aura deux salles spécifiques accueillant chacune 20 personnes avec son propre espace de rangement.

### 2- Les salles d'événements / de diffusion /danse

Ces espaces jouent un rôle important dans l'animation de la vie du quartier. Une partie doit pouvoir être autonome. Un accès secondaire de l'équipement permet la sortie des publics en dehors des heures d'ouverture de l'équipement ; l'accès et l'accueil se faisant habituellement par l'accès principal.

Il faut qu'au moins la grande salle polyvalente -et la petite aussi dans la mesure du possible-, les sanitaires et la cuisine puissent avoir une configuration indépendante du reste de l'équipement permettant son fonctionnement en dehors des horaires d'ouverture. Le public devra pouvoir circuler dans ces espaces sans avoir accès au reste afin de sécuriser le reste de l'équipement lors des événements associatifs.

Dans la grande salle, une estrade démontable sera à disposition pour de petites représentations dans une configuration spectacle. Toutefois, cette salle n'a pas vocation à remplacer le théâtre. Cette salle servira à l'année de salle de danse ou activités sportives douces et sera donc équipée d'un sol adapté. Des vestiaires collectifs avec douches (filles et garçons) communiquent directement. Des miroirs occultables sont accrochés au mur. La plus petite salle polyvalente a les mêmes usages.

Du stockage adapté permet de ranger le mobilier, notamment les tables et chaises. Les hauteurs sous plafond de la grande salle polyvalente et de la salle polyvalente sont adaptées aux dimensions de la pièce soit respectivement 4,5m et 4m afin de



## Les enjeux de la polarité nord

### S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

respecter le fonctionnement, le confort visuel, et une correcte ventilation. Ces salles doivent avoir de la lumière naturelle.

Un atelier cuisine permettant les ateliers pédagogiques à 12 personnes environ est à proximité des salles polyvalentes permettant la réalisation des ateliers de manière indépendante ou bien en lien avec les activités réalisées dans les salles polyvalentes.

#### 3- Le pôle numérique

Le pôle numérique est partiellement en accès libre pour répondre au besoin de connexion des habitants et un accès encadré pour les formations et accompagnement aux démarches informatiques ou aux activités artistiques.

La salle informatique est composée de 15 ordinateurs et imprimante. Son accès doit être le plus simple possible depuis l'accueil. La salle de montage pour la photo, la vidéo et le son est équipée de 5 ordinateurs et de matériel spécifique, son accès est contrôlé. Cette salle doit avoir un accès simple vers le pôle musique.

#### 4- Les espaces partagés

Ils participent également pleinement au rôle de lieu fédérateur de l'équipement. Ils sont relativement libres d'accès. Une salle de convivialité pour se réunir pour un évènement ou après une activité est à disposition et bénéficie du minimum nécessaire pour des petits repas ou pots (frigos, micro-onde, bouilloire, machine à café et évier).

Cette salle doit avoir un accès direct vers une salle de stockage, et un accès vers l'extérieur pour permettre la livraison et distribution des colis alimentaires.

Une salle de travail est également à disposition en accès simple depuis l'accueil. Elle est un lieu de convivialité dans la mesure où elle est libre d'accès et a pour but de favoriser la concentration et l'entraide entre les élèves.

Elle respectera cependant un bas niveau sonore afin de servir réellement à son usage studieux. Un ordinateur sera à disposition dans cette salle. Il ne s'agit pas de l'aide aux devoirs qui aura lieu dans les salles d'activité et sera encadré.

Comme tout le reste de l'équipement on y retrouvera des stockages et des sanitaires.

### Le pôle musique

Le pôle musique est intégré au reste de l'équipement mais est un peu autonome par rapport au fonctionnement notamment par la nécessité d'avoir les bureaux de l'équipe à proximité immédiate des espaces musicaux et par ses horaires différents à ceux de l'activité générale de l'équipement. L'accès se fait par l'accueil général de l'équipement mais le pôle musique bénéficie d'un accès autonome permettant de fonctionner en dehors des heures d'ouverture du reste de l'équipement notamment tard le soir et le week-end. Son accès donne sur un petit espace de convivialité et d'attente et d'espace ressources (documents mis à disposition) ainsi qu'un guichet d'accueil où le personnel assure la régie. Un bureau intégré à la régie mais en recul permettra à l'équipe de s'isoler pour travailler.

Quatre studios de répétition seront à disposition, 2 petits, un moyen et un grand ainsi qu'une cabine d'enregistrement. Ils sont tous équipés de l'acoustique adaptée à une pratique musicale de qualité et ont tous un sas d'entrée. Le plus grand studio bénéficie d'un plafond à une hauteur minimum de 3m.

### Les espaces extérieurs

Le centre devra avoir des espaces extérieurs notamment pour le centre de loisirs avec une aire de jeux. Celle-ci peut être située sur le toit mais devra respecter les normes de sécurité et être agencée de sorte à limiter les vues vers cette aire de jeux. Un jardin partagé, participant à la dimension conviviale et éducative du centre devra être à disposition. Le sol de plantation devra être suffisamment épais pour accueillir une culture.

Le parvis joue un rôle important puisqu'il accueillera les évènements organisés par l'équipement public.

## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### LIAISON AVEC D'AUTRES EQUIPEMENTS :

L'accueil pourrait être partagé avec d'autres services ce qui sera l'opportunité de faire mieux connaître tous les services disponibles tels que :

- L'ESS
- Une épicerie solidaire

Si le centre médical s'installe au sein de l'ilot G3, il n'aurait pas vocation à partager l'accueil. En revanche le partenariat entre les équipes serait pertinent notamment car un des rôles de l'accueil l'observatoire social et l'identification de problèmes des habitants. Les questions de santé en font partie et la simplification physique de l'accès entre les deux espaces serait une opportunité.

### B - CRÉATION D'UN PLATEAU D'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

La Ville a missionné en septembre dernier la société ETIC pour réaliser une étude, en partenariat avec la CDC, sur la faisabilité d'un espace d'activités d'Economie Sociale et Solidaire (ESS) dans le lot G3 sur une surface de 2 600m<sup>2</sup> environ.

Cette étude s'inscrit dans la volonté de la Ville de créer, en lien avec l'interconnexion des métros ligne 4 et ligne 15 du Grand Paris Express, une nouvelle centralité, à horizon 2024, offrant une mixité fonctionnelle grâce à une programmation ambitieuse de logements, commerces, équipements polyvalent public en plus de l'espace ESS.

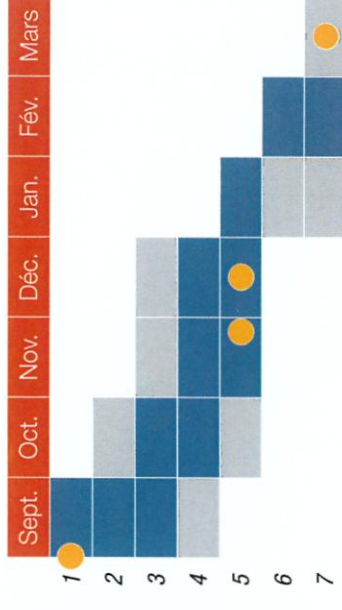
Cette nouvelle polarité est aussi pensée comme un lieu fédérateur pour l'ensemble des baignois et au-delà, permettant la rencontre entre les différents publics et une diversité d'usages, à la croisée de la ZAC Ecoquartier et du Projet de Renouvellement Urbain et Social de la Pierre Plate (projet ANRU d'intérêt national).

ETIC travaille aujourd'hui autour des thématiques suivantes :

- Bien-être, santé, alimentation, sport, mobilités douces...
- Culture en lien avec le théâtre, le studio de la Chaufferie...
- Créer un lieu de rencontre entre le milieu associatif et les structures économiques

Le besoin de relocalisation du pôle médical pourrait être étudié dans le cadre de ce plateau d'Economie Sociale et Solidaire

Cette étude suit le calendrier ci-dessous.



#### 1 - Démarrage et vision du projet.

- Réunion de lancement

#### 2 - Analyse du contexte.

- Septembre / octobre 2017

#### 3 - Identification acteurs / concertation.

- Identification des acteurs : septembre / octobre 2017

#### 4/5 - Questionnaire.

- Réalisation : septembre / octobre 2017

- Diffusion et relances : octobre 2017 / janvier 2018

#### 6 - Analyse des réponses - premiers éléments de projet.

- Besoins, moyens des acteurs : nov. 2017 / janvier 2018

#### 7 - Montage économique et juridique.

- Elaboration des scénarii : février 2018

#### > - Finalisation Etude.

- Comité de Pilotage : mars 2018 selon disponibilité

## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### C - PÔLE MÉDICAL

#### Dimensionnement des besoins

Le pôle médical est un espace pour 10 professionnels de santé médicaux et paramédicaux qui ont des cellules séparées mais partagent un espace et service d'accueil commun.

Le type de gestion (municipale ou privée) est à définir.

#### Fonctionnement

Les patients entrent par un l'accueil qui doit dans tous les cas être accessible aux personnes à mobilité réduite. L'accueil est assuré par un secrétaire médical qui gère également les rendez-vous de l'équipe médicale. Il dessert deux salles d'attentes de taille conséquente de manière à pouvoir faire patienter dans de bonnes conditions les patients. Des sanitaires sont accessibles.

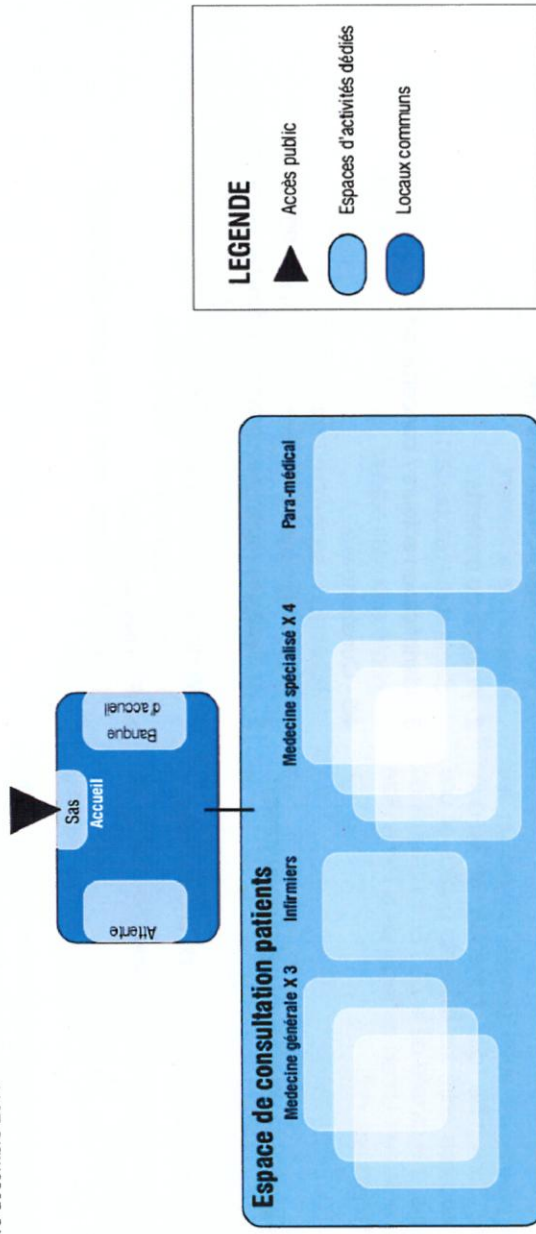
Chaque espace de consultation est indépendant, et respecte les mesures de confidentialité (visuelles et sonores). Les cabinets sont éclairés par une lumière directe. Les cabinets sont d'une taille adaptée à chaque métier : médecins généraliste et spécialistes, infirmiers et métiers paramédicaux (podologue, kinésithérapeute). Les médecins généralistes disposent d'un point d'eau.

L'équipe de professionnel dispose de locaux communs notamment une salle de pause et repas et des sanitaires dédiés. Deux salles de stockage (archives et matériels) sont à disposition.

Des locaux ménages et poubelles permettent le bon entretien et l'hygiène du lieu.

## Maison de santé

Source : Filigrane-Programmation  
le 19 décembre 2017



## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### COMMERCES (synthèse note Intencité)

La Ville de Bagnaux a acté en 2013 une stratégie commerciale à l'échelle de la ville. Longtemps structurée autour d'une multitude de pôles de proximité maillant les différents quartiers, Bagnaux mène une politique active visant à définir des polarités aux identités claires :

- le centre-ville, mettant en avant l'esprit village autour d'une offre alimentaire et de restauration traditionnelle et qualitative ;
- les Mathurins, la nouvelle polarité commerciale qui s'adressera à la fois et aux habitants, actifs et étudiants avec une offre tournée vers la proximité, le sport, l'événementiel, les nouvelles formes de consommation ;
- la RD920, tournée vers le commerce de flux et de destination de qualité en équipement de la maison et de la personne, dans un cadre urbain requalifié ;

La programmation commerciale de Victor Hugo devra s'inscrire dans cet environnement commercial afin de garantir l'équilibre avec ces polarités.

A la lecture des atouts de positionnement dont bénéficiera le quartier, l'offre commerciale devra se positionner dans le but de constituer une polarité structurante pour Bagnaux et ses alentours. Dimensionnée autour des besoins de proximité (8 112m<sup>2</sup> projetés entre G1, G2 et G3, dont 3 997 m<sup>2</sup> pour Simply Market), le quartier devra se démarquer par la composition de son offre pour acquérir un rôle de centralité commerciale forte.

### Des atouts de positionnement et de fonctionnement faisant centralité

Le projet d'éco-quartier Victor Hugo bénéficie de nombreux atouts permettant de constituer une véritable centralité à l'échelle de Bagnaux et ses alentours. La programmation commerciale devra se déployer de façon à profiter de l'ensemble de ces atouts.

- **une desserte et une accessibilité efficace** : Le quartier Victor Hugo profitera des nouvelles connexions directes à la métropole par la ligne 15 du Grand Paris Express et le

prolongement de la ligne 4. Cette desserte en transports renforcée occasionnera des flux quotidiens représentant un potentiel fort pour les commerces implantés.

L'offre proposée devra se démarquer par des commerces attractifs, attractants, originaux et directement identifiables en sortie de gare afin de capter ces flux quotidiens et attirer une clientèle extérieure. Le quartier profitera également d'une bonne accessibilité routière la connectant aux autres quartiers de Bagnaux grâce à sa proximité d'axes structurants : rue de verdun connectée à l'avenue Aristide Briand, avenue Victor Hugo.

La spatialisation de l'offre commerciale devra créer une véritable accroche sur ces axes afin de contribuer à lisibilité du quartier depuis l'extérieur ;

- **une diversité d'usages et de fonctions** : Victor Hugo sera également un quartier aux usages mixtes, intégrant logements, locaux d'activités et ensembles tertiaires ainsi que des espaces publics requalifiés.

Cette diversité des fonctions se retrouvera dans les personnes pratiquant le quartier habitants, actifs, passants. L'offre commerciale devra s'inscrire dans cette diversité de pratiques : restauration, offre alimentaire et services de proximité, équipement de la personne attractif. Cette offre devra aussi permettre de faire liaison avec le secteur de la Pierre Plate dont la fonction commerciale est amenée à diminuer. La spatialisation des différents types d'activité devra tenir compte de ces enjeux pour s'adresser aux différents usagers du quartier.

- **une centralité vivante et vécue** : L'animation du quartier sera également un élément prépondérant pour affirmer l'émergence d'une nouvelle centralité vécue à Bagnaux. Le rôle de l'offre commerciale dans cette animation sera un enjeu majeur : d'une part, en proposant une offre sédentaire dynamique et régulièrement animée ; d'autre part, le marché de plein air déployé sur le quartier animera régulièrement le quartier tout en complétant l'offre sédentaire.

Les lots dédiés au commerce devront permettre d'implanter les activités de façon à valoriser ces atouts et s'intégrer à cette

nouvelle centralité émergente.

### La programmation souhaitée pour une nouvelle centralité

Afin de répondre à cette diversité d'enjeux pour le nouveau quartier Victor Hugo, nous proposons une programmation autour de trois univers

- **un univers loisirs plaisir** : pour tirer parti des atouts de desserte et de positionnement, le commerce de Victor Hugo doit créer une différence en proposant une offre se démarquant.

Directement connecté à la sortie de gare de la ligne 15 sur G1, cet univers s'articulera autour de commerces contribuant à l'image dynamique du quartier, dans les thématiques de l'équipement de la personne et des loisirs. A titre d'exemple quelques enseignes pouvant être ciblées :

- déco et quotidien
- les loisirs
- l'alimentaire exceptionnel (offre bio, chocolatier, ...)
- le bien-être

- **un univers food court** : afin de contribuer à l'animation de la place et de capter les actifs du site, une offre de restauration pourra être déployée sur le pôle au niveau de G3.

Pour créer une destination identifiée, il s'agira de déployer à minima un choix de 3 restaurants différents, animant la place centrale du quartier. Le nombre d'emplois créés à proximité du site (9000 environ) permettront d'assurer la viabilité des activités développées, qui pourront être consolidées en limitant le développement de l'offre de restauration inter-entreprises concurrençant les activités implantées.

Les porteurs de projet retenus devront également pouvoir assurer un niveau de qualité suffisant pour être attractif auprès des actifs du site. L'offre pourrait notamment s'articuler autour de :

- restauration traditionnelle type café-brasserie
- offre de snack rapide qualitatif

## Les enjeux de la polarité nord

### S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

- tout type de restauration pour diversifier l'offre (asiatique, etc.) tout en veillant à la qualité du porteur de projet

- **un univers proximité et service** : ce secteur jouera le rôle de connexion avec le quartier de la Pierre Plate, et s'articulera sur les lots G1, G2 et G3 afin de proposer une offre alimentaire et de services aux usagers du quartier, complémentaire à l'offre existante à proximité à moins de 5 minutes à pied du site (primeur aux quatre saisons rue de Verdun, tabac-presse avenue Henri Barbusse, pharmacies Devaux Lebigre/ du rond point / squall) :

- socle alimentaire assurant la réponse aux besoins de proximité : boulangerie, boucher-charcutier
- services de proximité complémentaires : coiffeur, institut de beauté, banque (desservant la partie nord du quartier, en complément de la BNP au sud), pressing, fleuriste, conciergerie de quartier pour des services complémentaires (collecte de déchets, relais colis/poste, etc.)

Chacun de ces univers permettra de répondre aux différentes vocations du quartier, de la proximité à la fréquentation plaisir, en passant par l'emploi. Un travail sur la scénographie et la signalétique (enseignes, panneaux, etc) sera essentiel pour faire fonctionner ces différents secteurs en complémentarité. Au regard de l'offre de pharmacie présente aux abords du site (4 pharmacies à moins de 5 minutes), le développement d'une pharmacie sur le site n'est pas envisageable, si ce n'est par la relocalisation de l'une des officines existantes.

### Une offre complémentaire aux Rez-de-Chaussée

Une offre commerciale complémentaire à ces univers sera également déployée:

- un marché non sédentaire, d'une vingtaine d'étals déployé le long du linéaire commercial de Simply Market. Ce marché devra interagir avec le commerce de rez-de-chaussée afin de contribuer au dynamisme du quartier. Les étals devront être orientés vers les façades commerciales afin de favoriser cette interaction. Il devra également être déployé en complément des autres marchés de Bagnoux,

au village et place Léo Ferré et être articulé avec les pratiques du quartiers (habitants et actifs).

Un déploiement en fin d'après-midi- soirée sur deux séances non occupées par les autres marchés serait pertinent (mercredi et vendredi par exemple). La composition sera orientée principalement vers l'alimentaire afin de compléter l'offre sédentaire présente.

- des food trucks, participant à l'animation de la place du quartier en lien avec les restaurants déjà présents;
- un marché de plein air pouvant proposer une offre en soirée à destination des habitants et usagers;

- une activité au sein du local de la gare de la ligne 15 pour le développement d'une activité type Relay

### Créer les conditions pour la réussite

- **quelles modalités de recherche de porteurs de projets qualitatifs ?**

Afin de garantir la réussite du projet commercial, et le développement d'activités valorisant les atouts du site, la mise en place d'un processus validant la pertinence des porteurs de projets retenus sera appréciée, en collaboration avec le propriétaire des lots commerciaux: appel à projet, candidature, audition des porteurs de projets croisée entre ville et propriétaire

- **quelle grille de valeurs locatives ?**

Le projet étant organisé en plusieurs tranches, l'arrivée des habitants et actifs sera conditionnée par ces livraisons au fur et à mesure de l'évolution du projet. Le gestionnaire des locaux commerciaux devra assurer la mise en place de loyers évolutifs calés sur les livraisons de logements et de bureaux afin de faciliter l'activité des commerçants au lancement de leur activité (franchises de loyers).

- **quelles modalités d'animation et de mise en scène des locaux commerciaux ?**

Afin d'affirmer une centralité forte, les commerces devront être partie prenante de la vie du quartier. La mise en place d'un montage financier et d'ingénierie assurant la conduite de démarche d'animation sera un élément majeur .

- quelle durée d'engagement et de portage des locaux commerciaux ?

Le portage des locaux commerciaux par un investisseur unique est un atout pour le projet. Il sera nécessaire de conforter ce statut pour assurer la pérennité du projet. Il sera donc nécessaire dans un premier temps de veiller au portage des locaux pendant un temps minimal de 3 périodes triennales (baux 3/6/9 ans). En cas de revente, la vente à la découpe sera proscrite.

## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

(note Intencité)

#### Volumétrie

Des règles communes devront être définies pour les différents lots accueillant du commerce, avec si possible :

- un même niveau pour les planchers à RDC à l'intérieur et pas d'emmarchement extérieur,
- une profondeur identique pour l'ensemble des boutiques,
- une homogénéité architecturale, notamment en ce qui concerne les vitrines, avec la possibilité d'intégrer les contraintes spécifiques des preneurs (enseignes, ...).

Les réserves des boutiques représentent habituellement 5 à 15 % de la surface, sauf pour les moyennes surfaces alimentaires (20 à 40 %). La taille des réserves varie en fonction de l'activité (ex : faible pour les services, importante pour les boulangeries ou boucherie etc.).

La configuration des locaux doit permettre un maximum de souplesse d'exploitation en offrant des espaces libres de voiles porteurs et en limitant les contraintes (descentes de charges, poteaux, gaines, ...) notamment dans les locaux dédiés à la surface de vente.

#### Gros Oeuvre et Second Oeuvre

hauteur : la hauteur libre sous poutre préconisée est de 3m50.

Il sera nécessaire d'installer des structures en poteaux-poutres dans un souci d'optimisation et d'évolutivité des locaux commerciaux. Les trames de poteaux pourront être de :

- 6m pour les surface de moins de 200m<sup>2</sup>
- 8m pour les surfaces entre 200 et 1 000m<sup>2</sup>

Plancher : les sols seront suffisamment décaissés par rapport au niveau fini afin d'adapter les câblages/réseaux d'eau/ évacuation.

Les planchers de l'ensemble des locaux commerciaux devront être au même niveau sans emmarchements depuis l'extérieur.

La dalle devra pouvoir supporter des charges maximum d'exploitation en fonction des différentes utilisations :

- boutiques : entre 500 et 800kg/m<sup>2</sup>
- MSA (surface de vente) : entre 1 000 à 1 500kg/m<sup>2</sup>
- MSA (réséve) : entre 1 500 à 2 000 kg/m<sup>2</sup>

#### Accessibilité

Afin de répondre aux normes d'accessibilité ERP, il est recommandé un accès des commerces de plainpied sans seuil ou avec un seuil de 2 cm maximum.

#### Façade, Enseigne et Devanture

Les devantures des commerces doivent être de composition et de finition en adéquation avec l'architecture de la façade et utiliser des matériaux pérennes et de bonne qualité.

Les protections anti-éfraction seront interdites à l'extérieur, l'installation d'un emplacement pour la mise en place d'une grille de protection (maillée ou pleine) à l'intérieur du commerce sera prévue.

Les enseignes seront implantées sur la partie haute du rez-de-chaussée sans toutefois dépasser sur le niveau R+1. L'éclairage des vitrines et des enseignes est à intégrer dans la façade, aucun boîtier électrique ne devra être visible depuis l'extérieur.

#### Charte et Bandeaux

- la hauteur des lettres ne devra pas dépasser 30 cm
- les enseignes en drapeau ne devront excéder une hauteur de 80 cm
- en l'absence de typographie ou logo de l'enseigne, le typographie à respecter sera de type «XXX»
- les vitrines devront affirmer un niveau de transparence optimal sur leur hauteur de 2, 57 m. Seule la pose d'adhésif sérigraphié intérieur sera toléré à raison de 30% maximum de la surface total vitrée.

### VMC, Extraction, Canalisations, Gains

Les cheminements de gaines ou de canalisation seront à dissoudre dans la volumétrie des constructions.

Toutes les extractions de fumée, vapeur et climatisation s'effectueront en toiture par l'installation de trémie(s) de ventilation haute au nu du plancher haut des locaux.

Aucune sortie d'air, extraction ne sera visible en façade

Aucune installation de climatisation et de VMC ne sera visible en façade.

### Livraison des cellules commerciales

Les coques commerciales seront livrées aux commerçants brutes de béton, fluides en attente (réseaux d'évacuation EU/ EV, arrivée d'eau, réseaux électriques, de gaz et téléphonique seront installés en attente et bouchonnés),

Chaque lot commercial possèdera un raccordement individuel avec un compteur individualisé (eau, électricité, téléphone) indépendant des logements et indépendamment les uns des autres. Pour la boulangerie prévoir un raccordement au boîtier jaune EDF.

### Arrière Boutique

Afin d'optimiser le fonctionnement et la gestion des arrières boutiques, chaque cellule commerciale pourra être raccordée à un couloir technique (local de déchets, accès livraisons, sortie de secours).

### Déchets

Chaque local commercial sera équipé d'un local poubelle individuel fermé et ventilé.

### Sorties de Secours

Chaque cellule commerciale bénéficiera d'une sortie de secours à l'arrière de la boutique.

## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### Spécificités et Règlementation

Restaurants :

- Dispositif d'extraction,
- Bac à graisse,
- Climatisation air chaud / air froid,
- Gaz
- Traitement des odeurs,
- Licence obligatoire pour la vente d'alcool

Boucherie:

- extraction
- gaz
- climatisation chaud/froid

Boulangerie :

- Bac à graisse
- extraction
- climatisation chaud/froid

Moyenne Surface Alimentaire :

- Prévoir une cours de livraison fermée - Approvisionnement des marchandises : traitement séparé du «frais» et du «sec»,
- Règlementation incendie : ERP type M,
- Boutiques «classiques» :

- Règlementation incendie : ERP type M sauf banques type : W

### Restauration / Débit de boisson

Surface type - 80 à 150 m<sup>2</sup> dont :

- environ 10 à 20 % de cuisine
- environ 15 à 25 % de réserves

Pour les brasseries : 150 à 300 m<sup>2</sup>

Restaurants thématiques : 100 à 150 m<sup>2</sup>

Restauration rapide : 50 à 150 m<sup>2</sup>

Terrasse - 20 à 30 % de la surface en moyenne

À niveau du RDC, sans ruptures physiques (escaliers, pente...)

Configuration idéale : doit être connectée directement au commerce Niveau - RDC

Particularités techniques : Accès ERP, WC, évacuation des eaux usées, bac à graisse, pas de chauffage urbain.

À niveau.

### Restauration / Débit de boisson

Surface type - 300 à 2000 M<sup>2</sup> selon typologie

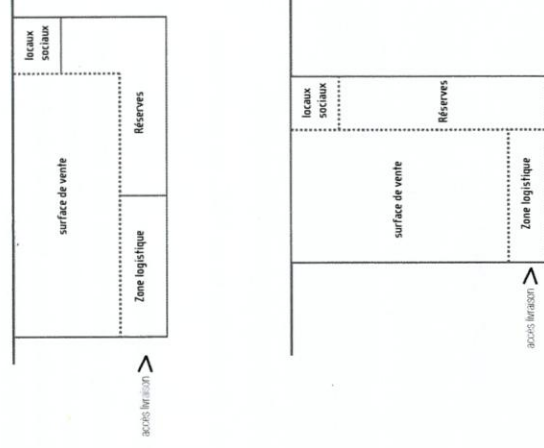
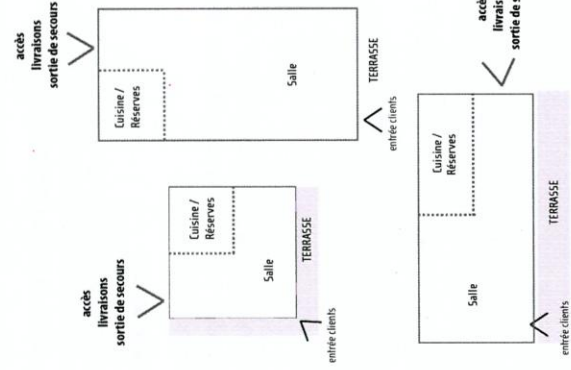
Locaux hors surface de vente - environ 25% à 40% de la surface de vente (20 à 35% de réserves, 5% locaux sociaux)

Niveau - RDC

Particularités techniques :

Livraison : quai de déchargement avec accès sur rue, connexion directe avec le stationnement (pour éviter les routes à traverser), accès ERP, évacuation des eaux usées, pas de chauffage urbain.

Les façades côté rue devront être au maximum vitrées.



## Les enjeux de la polarité nord

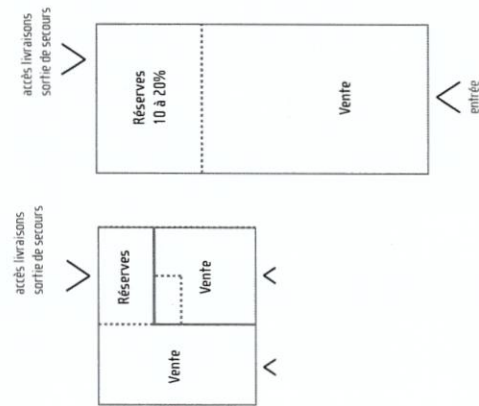
S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### Boutiques / Services

Surface type - 80 à 200 m2 dont 10 à 20% de réserve

Niveau - RDC

Particularités techniques : Accès ERP, évacuation des eaux usées.



### Boulangerie

Surface type - 60 à 120 M2 point chaud 150 à 300 M2 boulangerie traditionnelle (avec ou sans espace dégustation)

#### Locaux

- Possibilité de positionner les groupes froids (vitrines, tours, chambres froides, climatisation...) à l'extérieur, ou bien dans un espace ventilé à proximité du local (Parking en sous sol, toiture, dalle terrasse ...)ou au pire à intégrer dans la façade (grilles à vantes)
- Accès indépendant et de plain pied pour accès personnel et marchandises (livraison par transpalettes) et pour respect de la marche en avant liée aux activités alimentaires
- plancher renforcé dans la zone fournil (four 2.5 à 3 tonnes sur 4 m<sup>2</sup> env, surcharges stockage palettes farine..)
- Possibilité d'occultation des surfaces de production ou zones dédiées au personnel dans le projet vitrage de la devanture (éviter les surfaces vitrées trop importantes pour phénomène de surchauffe ou d'aménagement du local...)
- Attente colonne sèche ou conduit pour évacuation des buées du four diamètre 300 mm mini
- Attentes EU diam 100 mm multiples en sol réparties en partie centrale et le long des murs suivant distribution des équipements à évacuer (chambres froides, fours, laves mains, plonge, condensats vitrines réfrigérées ou climatisation, dispositif eau réfrigérée, sanitaires, douches, bondes de sol fournil.
- Eaux usées de l'espace fournil (hors eaux vannes toilettes) traitées par un bac dégraisseur (séparateur à graisse ou à fécules) facilement accessible pour entretien et vidange.

### PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

#### (Ville de Bagneux)

- rechercher des formes rectangulaires pour les cellules commerciales en bannissant l'intégration de commerces dans des espaces résiduels, ne pas créer de commerce en mezzanine et favoriser des cellules sur le rdc uniquement,
- favoriser l'accessibilité directe aux commerces par rapport aux flux identifiables sur la futur gare,
- chaque cellule commerciale doit bénéficier de son réseau,
- Intégrer les locaux déchetés dans chaque cellule commerciale car besoin d'un accès donnant sur l'espace public,
- prévoir des matériaux pérennes faciles d'entretien,
- favoriser une structure de poteau,
- hauteur sous faux plafond de 2,5m à 3m min,
- prévoir dans la façade un emplacement pour une enseigne en intégrant les préconisations de l'architecte concernant les enseignes commerciales du projet ( prévoir notamment le type de rideaux de fermeture sécurisé), renvoyer donc dans le cahier des charges à la charte des devantures de la ville, aux cahiers des prescriptions et aux fiches lots 3,
- une boîte à lettre devra être bien prévue dans la conception de la façade (privilégier les murs-rideaux),
- éviter toute rupture de linéaire en favorisant la surface vitrée des commerciales (pas trop haute de manière à ce qu'elle soit facilement entretenue) et que l'éclairage naturel soit optimisée,
- prévoir trémis éventuel pour des gaines d'extraction (souhait d'implanter des restaurants et métiers de bouche).



## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### PROPOSITION DE PLAN DE MARCHANDISAGE - PROJET VICTOR HUGO 24/01/2017 - DOCUMENT DE TRAVAIL

#### SURFACES ATTENDUES PAR ACTIVITÉS

##### G1

DÉCO-MAISON	80/120 M <sup>2</sup>
CHOCOLATIER - TRAITEUR	30/80 M <sup>2</sup>
MAGASIN BIO (NATURALIA, BIO C BON)	120/250 M <sup>2</sup>
LOISIRS-CULTURE (LIVRES, ENFANTS)	70/120 M <sup>2</sup>
PARFUMERIE	70/120 M <sup>2</sup>

##### G2

SIMPLY MARKET	3 997 M <sup>2</sup>
BOULANGERIE	100-150 M <sup>2</sup>

##### G3

RESTAURANTS	100/300 M <sup>2</sup>
PRESSING-RETOUCHERIE	40/60 M <sup>2</sup>
BOUCHER	100/120 M <sup>2</sup>
CAVISTE	30/50 M <sup>2</sup>
COIFFEUR	80/100 M <sup>2</sup>
BOULANGERIE	120/130 M <sup>2</sup>
CONCIERGE	70/80 M <sup>2</sup>
BANQUE	80/100 M <sup>2</sup>
FLEURISTE	80/90 M <sup>2</sup>



## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

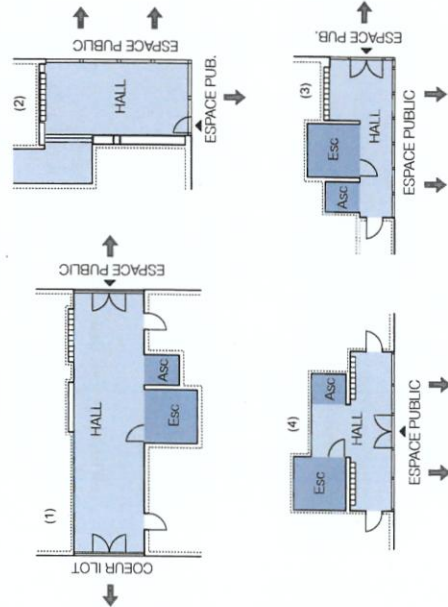
### LOGEMENTS

La qualité du site de l'îlot Gares et sa proximité des futurs métros ligne 4 et GPE exige la réalisation de logements dont les qualités de distribution et de construction assurent au quartier une qualité pérenne.

### Soigner les halls et parties communes

Les halls d'immeuble devront être accessibles et visibles depuis l'espace public afin de faciliter l'identification des adresses. Ils devront être spacieux, lumineux, vitrés le plus possible et traversant chaque fois que possible pour favoriser la perméabilité visuelle des RDC. Ils pourront occuper un volume sur une double hauteur. Ils bénéficieront d'un éclairage extérieur afin de sécuriser leur accès. Le niveau du rez-de-chaussée devra être celui de l'espace public sans marche, ni rampe.

Les parties communes et les circulations verticales seront éclairées naturellement dans la mesure du possible et bénéficier de revêtements de qualité.



Exemples de typologie de Hall d'immeuble ouvert sur l'extérieur : Hall traversant (1), Hall en angle (2 & 3), Hall en vitrine (4)

### Valoriser la distribution intérieure des logements

Les paliers d'étages desserviront au plus 5 appartements.

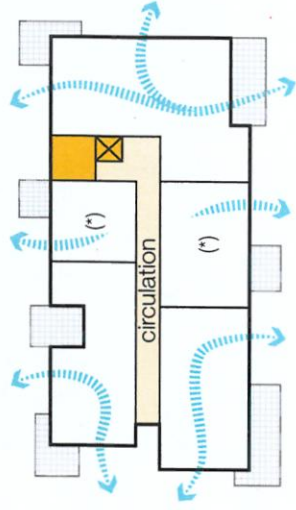
Les logements devront offrir des surfaces habitables généreuses et privilégier, dans la mesure du possible la double exposition avec un minimum de 80 % des appartements traversants et/ou conçus de manière à bénéficier de deux façades opposées ou d'une multi-orientation (logements d'angle et situés sur les pignons).

Les logements à partir des 3 pièces devront être à plusieurs orientations. Seuls les logements de petite taille (T1 et T2) pourront être mono-orientés avec une préférence pour l'orientation plein sud.

Il est également demandé dans la mesure du possible de limiter au maximum les logements mono-orientés. Les T1 et T2 mono-orientés au nord sont proscrits.

Par un travail sur la distribution des logements, l'opérateur cherchera à optimiser l'éclairage de toutes les pièces de vie ainsi que celle des pièces d'eau (salle de bain et cuisine) afin d'offrir un confort d'habiter, et ce quelle que soit l'orientation de la façade.

(\*) T1/T2 mono-orienté uniquement



### Optimiser les ouvertures

Nous encourageons à largement dimensionner les ouvertures sur l'extérieur afin d'apporter un maximum de clair de vue et d'améliorer les performances énergétiques.

Les ouvertures devront être tramées et s'inscrire dans la composition générale de la façade. Afin de limiter les vis à vis avec les logements et les immeubles voisins :

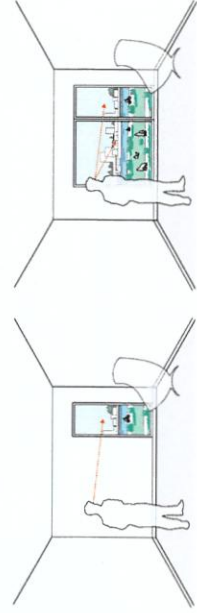
- La composition des ouvertures dans la façade évitera les face à face directs,
- En fonction de l'exposition de la façade et de son environnement bâti, les occultations pourront être positionnées au niveau des prolongements extérieurs afin d'aménager des espaces tampons.

Menuiseries : un soin tout particulier sera apporté à leur dessin et l'on cherchera à privilégier les menuiseries de qualité avec des profilés fins et discrets afin d'obtenir le clair de vue le plus important (métalliques, bois, aluminium ou mélange bois et aluminium). En revanche les menuiseries en PVC sont proscrites.

Les coffrets de volet roulant devront être positionnés à l'intérieur et ne pas être visible depuis l'extérieur.

De manière générale, il sera demandé de respecter à minima l'orientation suivante sur l'accès à l'éclairage naturel pour les logements définies par la RT2012 :

- une surface minimale de parois vitrées de 1/6 par surface habitable de pièce considérée (soit 17% de la surface habitable).



## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### Habiter la verticalité

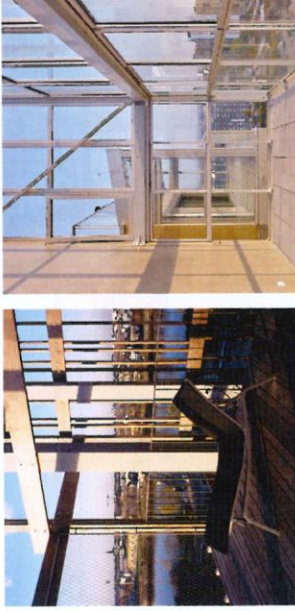
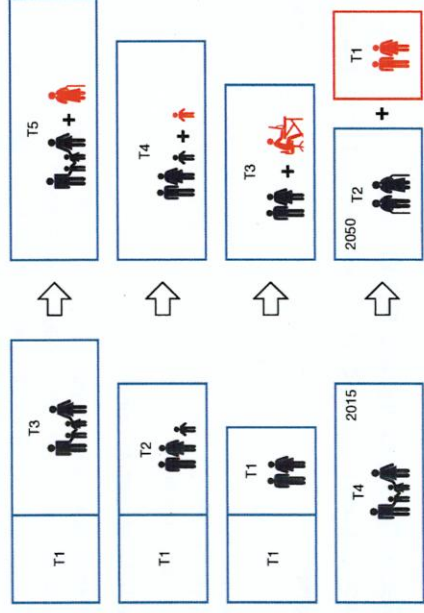
La spécificité du contexte urbain du pôle Gare doit nous amener à questionner et repenser les modes d'habiter classiques du logement contemporain en conjuguant les qualités intrinsèques de l'habitat (individuel et collectif) et la grande hauteur.

Une réflexion devra être menée sur les pratiques résidentes, les pratiques des espaces domestiques et collectifs dans l'habitat vertical, le rapport au grand paysage urbain dans l'orientation des logements, ...

### Anticiper l'évolutivité

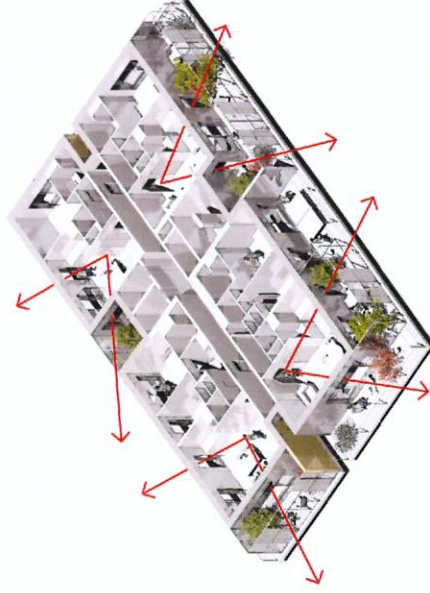
La conception des logements intégrera la notion de flexibilité/évolutivité/mutabilité des espaces domestiques afin de s'adapter à l'évolution de la structure familiale et aux transformations d'usages (couples, familles, colocation, ...).

Les principes constructifs retenus devront permettre d'envisager des évolutions granulométriques par regroupement/scission des unités de logements afin de répondre aux questions suivantes : subdiviser un logement devenu trop grand une fois les enfants partis, acquérir un espace supplémentaire quand la famille s'agrandit, favoriser la colocation de type « 2 + 1 » et la cohabitation entre personnes âgées et un étudiant ou pour un couple et son adolescent dans des logements où l'intimité est préservée, ...

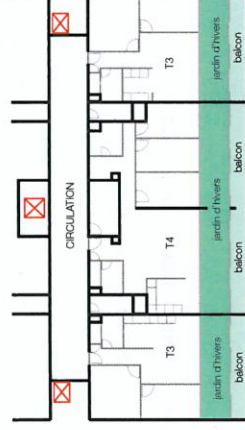


TETRARC - Nantes

a/LTA - Tour Amazonie



a/LTA - Tour Amazonie / Nantes ZAC Euronantes



Lacaton & Vassal - Tour Bois-le-Prêtre / Paris

### Offrir des espaces de vie extérieur

La question des espaces extérieurs doit faire l'objet d'une attention particulière et se décliner à différentes échelles et selon différents niveaux de privatisation : les espaces libres de la toiture du socle, les espaces extérieurs de type terrasses privatives pour les logements situés au niveau de la toiture du socle, les loggias et balcons pour les logements situés dans les étages supérieurs, les terrasses générées par les volumes en gradin.

Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur appropriable et réellement utilisable, associé aux espaces de vie du logement et qui participe à la préservation de l'intimité vers l'intérieur du logement car protégé des regards des voisins. Les sous-faces des espaces extérieurs devront être traités avec soin. Il sera demandé aux concepteurs de prendre en compte la pérennité des matériaux choisis pour ces espaces.

L'habitat vertical induit nécessairement une réflexion particulière et contextualisée de ces espaces (prise en compte de la sensation de vertige possible des futurs usagers, des effets du vent plus important dans les bâtiments de grande hauteur, ...) et il est attendu des propositions fortes dans leur conception (configuration, usages, double hauteur, jardins d'hivers, ...).

Les garde-corps devront être conçus dans un équilibre de transparence et d'opacité alternant entre vue et intimité. De plus il sera demandé aux opérateurs de réfléchir à un système limitant au maximum l'ajout de doublages (canisses et autres panneaux opaques). Les garde-corps obstrueront le moins possible les vues dans l'axe des baies vitrées toute hauteur.

Pour les matériaux, la pose de plastiques ou de verre réfléchissant ou fumé est proscrite. On cherchera à privilégier l'utilisation de matériaux translucide (résille métallique, barreaudage léger, verre blanc, ...) afin de conserver le maximum de clair de jour au droit des ouvertures et baies.

Une attention devra également être portée sur la pérennité des séparatifs de balcons et de terrasses en proposant un autre usage que celui de simple pare vue.

## Les enjeux de la polarité nord

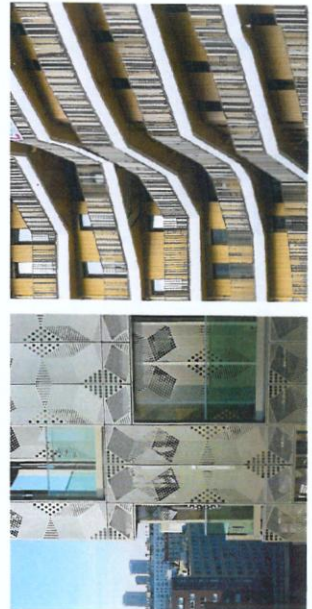
S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### Concevoir des façades contemporaines

L'écriture des façades sera de facture contemporaine. Les façades seront largement vitrées, les bales seront généreusement dimensionnées. Les vis-à-vis entre bâtiments seront traités de manière à garantir l'intimité des logements.

Les matériaux utilisés seront pérennes. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux de façade en partie basse sur rue. Il seront choisis pour leur facilité d'entretien. Il n'est pas souhaité que les teintes des matériaux se distinguent trop de l'environnement bâti par des coloris criards ou des matériaux réfléchissants.

1 - Brénac & Gonzales - ZAC des Docks / St-Ouen, 2 - Jean Bocabelle - ZAC Clichy Batignolles / Paris, 3 - Anne Demians - ZAC Masséna / Paris, 4 - Brénac & Gonzales - ZAC Rives de Seine / Boulogne Billancourt



### Choisir des matériaux de façade pérennes

La construction des bâtiments se doit de répondre à deux objectifs d'économie :

- une économie initiale évitant notamment les matériaux très consommateurs d'énergie (et souvent producteurs de GES) par leur mode de fabrication et/ ou par le transport et la mise en œuvre,
- une économie dans l'usage et la gestion qui doit tout à la fois répondre aux souhaits de la collectivité et diminuer les charges des habitants et des gestionnaires.

Il est donc demandé l'utilisation de matériaux pérennes, n'ayant pas d'impact sur la santé des habitants futurs et des personnes chargées de sa mise en œuvre, avec un faible impact environnemental, non polluants, à base de matières renouvelables ou recyclées et privilégiant la filière locale.

Les matériaux choisis devront être utilisés sous une forme contemporaine, avec une recherche de cohérence entre la qualité architecturale et le choix des matériaux. Il faudra toutefois éviter la multiplication trop importante de matériaux différents qui peut nuire à la lisibilité de l'architecture et donner un effet « catalogue » à l'écriture de la façade.

De même, sans imposer une teinte particulière pour les nouvelles constructions, le choix des coloris de matériaux se fera dans le respect de l'environnement bâti existant du quartier.

Dans le cas d'un recours à une isolation par l'extérieur, il est demandé un traitement soigné des vêtues qui doivent satisfaire à tous les attendus de pérennité cités plus haut.

Les matériaux destinés à la captation d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques, ...) sont autorisés en façade à condition qu'ils fassent partie intégrante de l'écriture architecturale de la façade.

### Utiliser les toitures comme éléments de récupération de l'eau de pluie et comme lieux de vie

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction et doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades.

Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes,...) et architecturaux (ouvertures, chiens assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Elles s'offrent à la vue des habitants comme à ceux des étages supérieurs qui « plongent » sur les toitures des bâtiments situées plus bas d'où la nécessité de proscrire la terrasse nue et inaccessible recouverte de gravillons, de dalles ou de revêtement étanche type goudron.

En vu du stockage des eaux de pluie et pour des volontés paysagères, la végétalisation des toitures est fortement encouragée. La hauteur de terre au dessus de la couche drainante sera au moins 25 cm.

La rétention d'eau sera favorisée en toiture notamment par la mise en place de toitures végétalisées. Les toitures pourront être accessibles et les toitures des logements pourront être habitées.

**Éléments techniques** : les réseaux techniques et édicules en toiture ainsi que les nacelles d'entretien ne doivent pas être



## Les enjeux de la polarité nord

### S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

visibles depuis l'espace public et feront l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le reste du bâtiment.

Les éléments de sécurisation des terrasses feront l'objet d'un traitement esthétique. Les garde-corps de sécurité visibles en périphérie des toitures terrasses sont proscrits. Il est fortement conseillé de prévoir une remontée de l'acrotère pour réaliser le garde corps de sécurité du niveau toiture.

S'il y a lieu, les dispositifs de production d'énergie (panneaux solaires ECS ou panneaux photovoltaïques) seront implantés en retrait de l'aplomb des façades de manière à ne pas être perçus depuis l'espace public. Quelque soit leur inclinaison et leur dimension, ils ne pourront dépasser la hauteur du relevé d'acrotère. Leur traitement architectural sera étudié, afin qu'il s'accorde avec l'architecture des ensembles bâtis et ne semblent pas un simple rajout.

Les antennes seront implantées en retrait de manière à ne pas être perçues depuis l'espace public.



### Encourager le tri sélectif

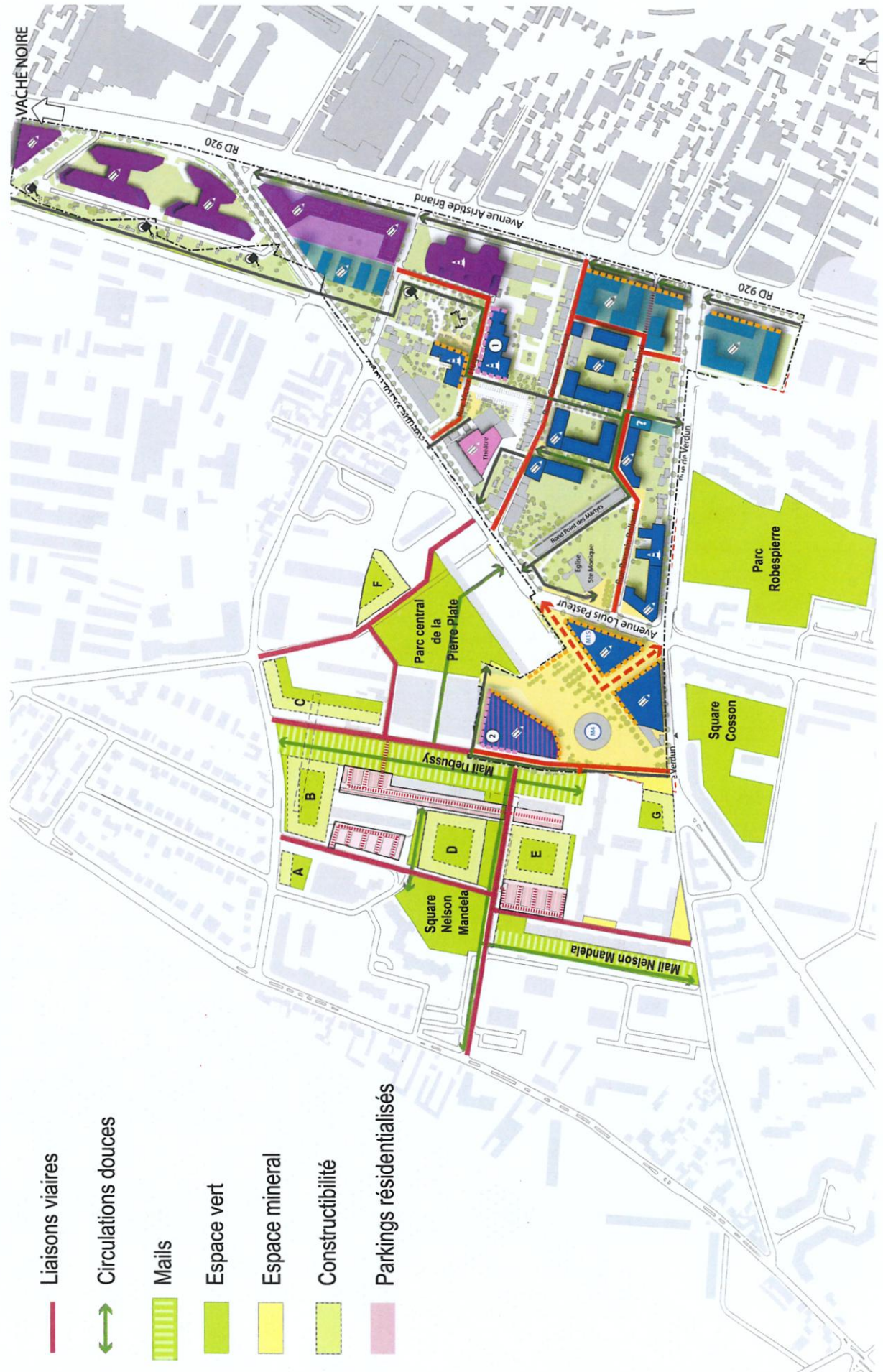
Un élément 60x60 est à prévoir en plus dans chaque cuisine pour encourager le tri sélectif.

Du fait du tri sélectif, un local d'objets encombrants ayant un accès minimum de 1,20m devra être prévu au niveau des rez-de-chaussée des immeubles de logements.



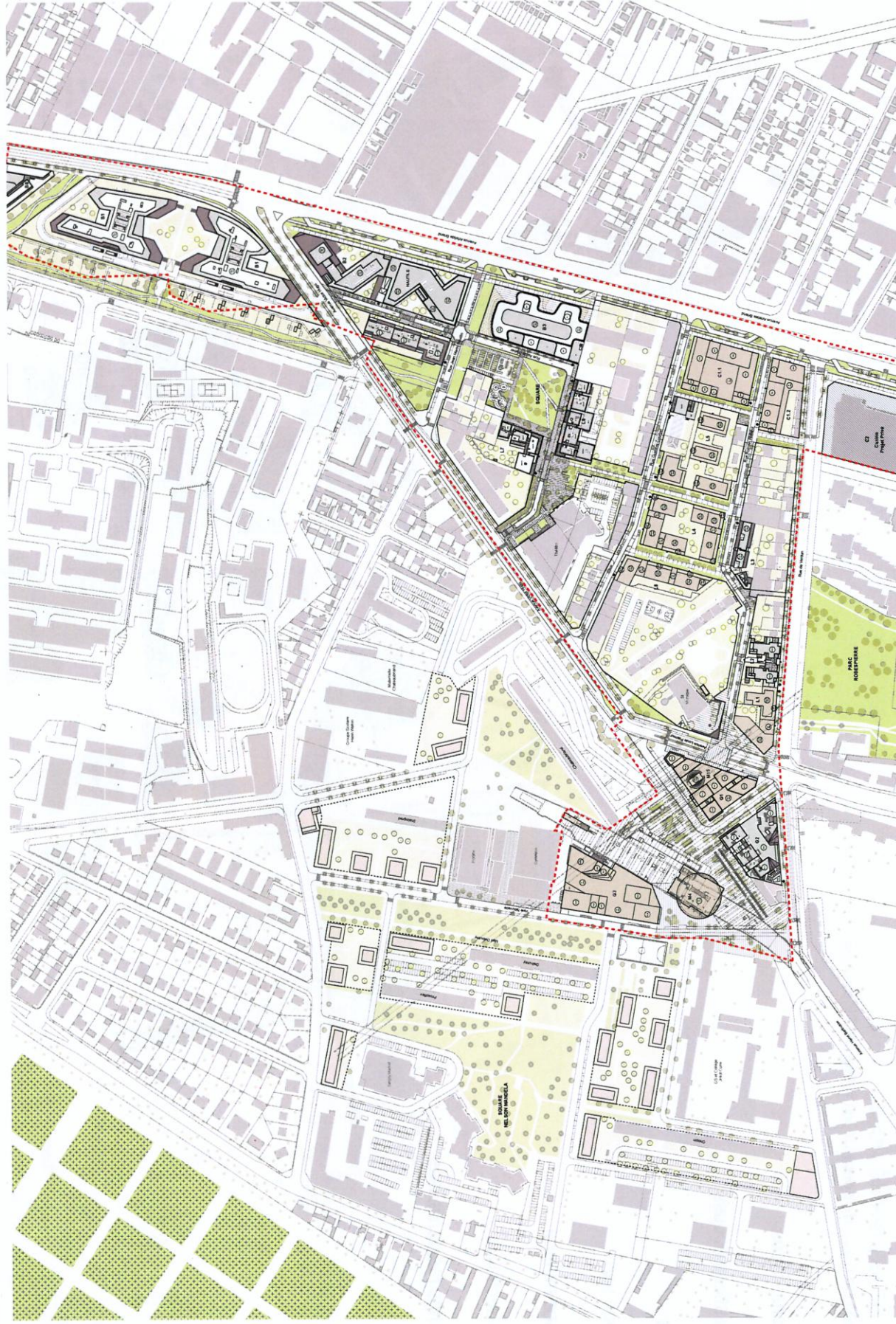
## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité



## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité



## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité



études préopérationnelles du projet de renouvellement urbain et social de la Pierre Plate - ESTRAN production + atelier Roberta- urbanistes, architectes et paysagistes  
Grand Paris Aménagement + Filigranne + Atelier Anne Tessier - programmation et montage








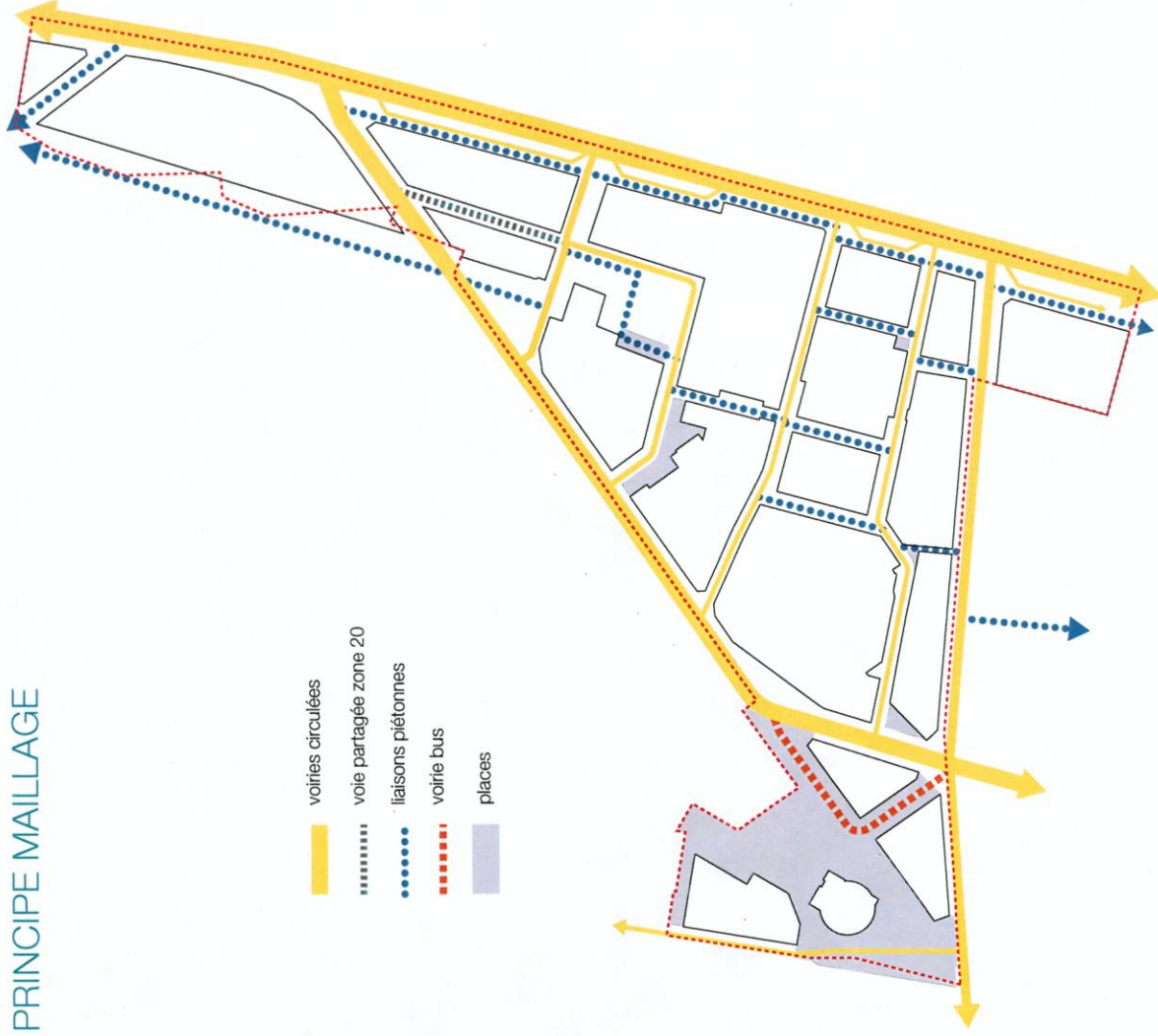
## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité



## PRINCIPE MAILLAGE

-  voiries circulées
-  voie partagée zone 20
-  liaisons piétonnes
-  voirie bus
-  places

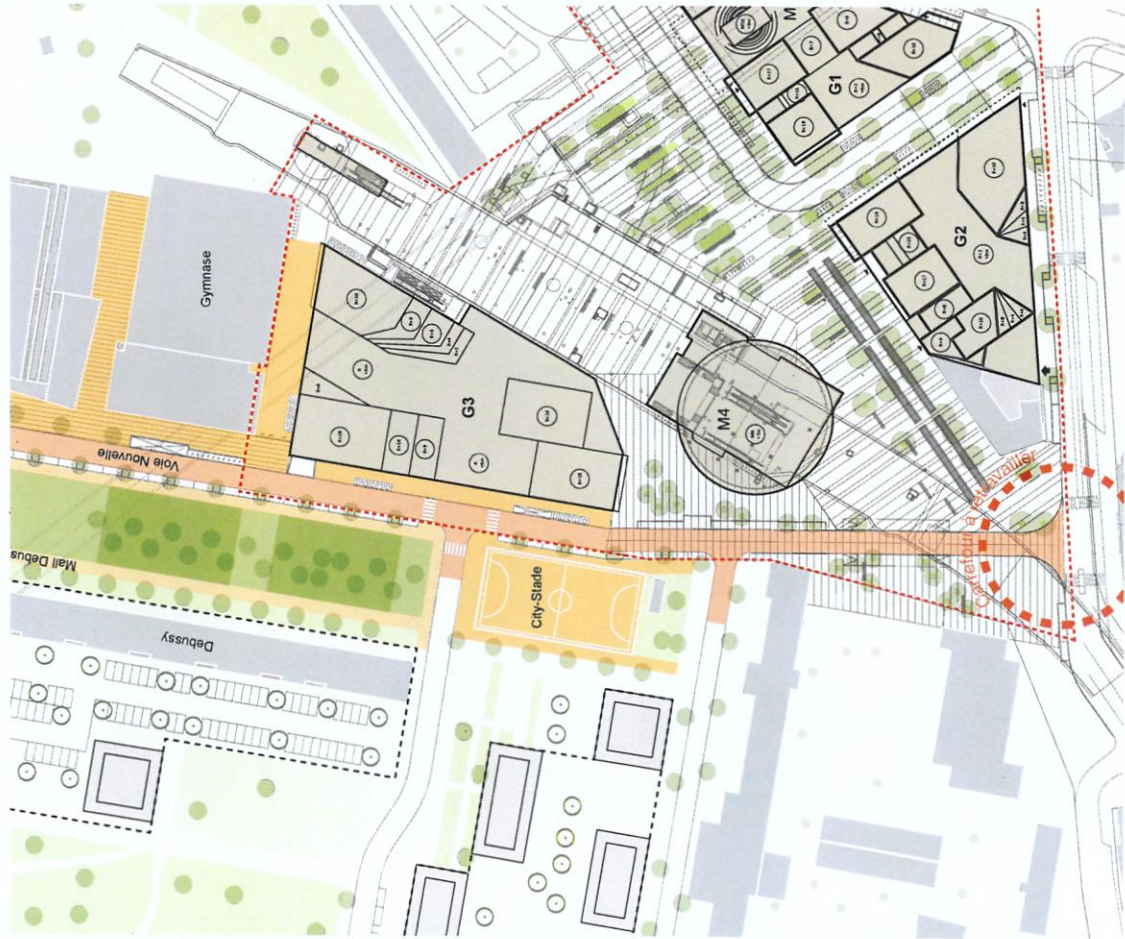


## Les enjeux de la polarité nord

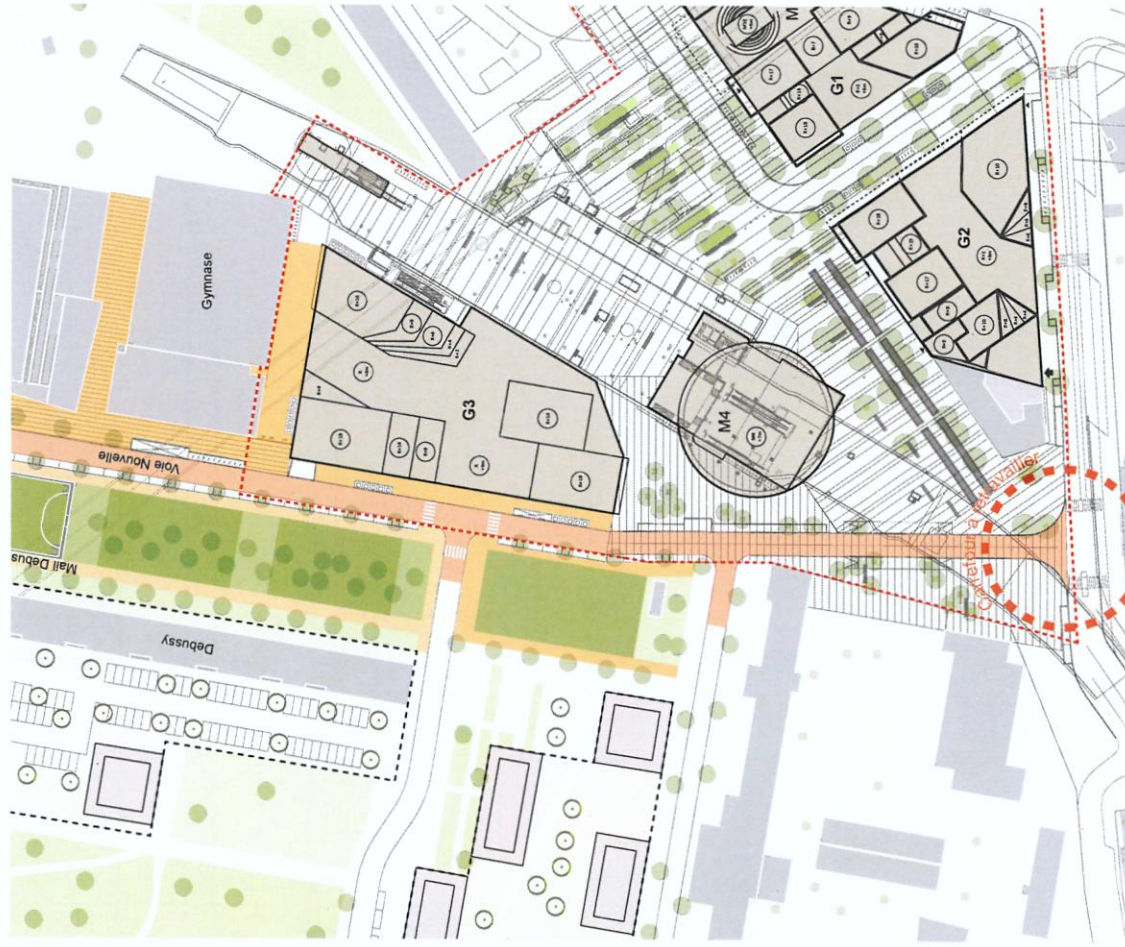
S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA VOIE NOUVELLE NORD/SUD À L'ARRIÈRE DU G3

Aménagement à court terme



Aménagement à long terme



## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### USAGES DE PRINCIPE SUR LE MAIL DEBUSSY

Aire de jeux pour enfants



Pratique sportive libre (city-stade, parcours santé, ...)



Potagers / Agriculture urbaine



Arrêt de bus



Détente



Parvis équipements

Stationnement cars



Bornes collecte (BAV)



Place Livraison



Bornes collecte (BAV)



Stationnements vélo

Stationnements Autolib



## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### SYNTHÈSE ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'ÉTUDE DE PÔLE (EGIS / ATELIER VILLES ET PAYSAGES)

#### ZAC VICTOR HUGO

##### OBJECTIFS :

- Faire de la gare un point central du quartier,
- Relier plus fortement les quartiers entre eux,
- Favoriser la création d'emplois et le développement économique,
- Valoriser le végétal et structurer le quartier par une trame verte,
- Proposer un quartier à l'échelle d'un bâti intermédiaire,
- Marquer l'entrée de ville par un traitement architectural affirmé,
- Fabriquer une densité maîtrisée autour de la gare et favoriser la diversité des programmes et la mixité sociale,
- Intégrer les préoccupations environnementales.

##### ÉCHÉANCES :

- Création en septembre 2011,
- Horizon à 2024 (construction des lots G1 et G3 une fois la gare SGP réalisée, livraison des derniers lots hors secteur gare).

#### LES 5 GRANDS ENJEUX

- Cohérence et lisibilité de l'intermodalité,
- Aménagement des circuits bus et des postes à quais, aux horizons de la mise en service de M4 puis de M15, fonctionnels et confortable pour les transporteurs et les usagers,
- Accessibilité des modes actifs sur leur trajet et au pôle gare (parcours et stationnement sécurisés pour les cyclistes),
- Insertion urbaine et paysagère des aménagements et équipements permettant l'intermodalité au niveau du pôle gare, notamment en lien avec le renouvellement urbain du quartier Nord et de la ZAC Victor Hugo,
- Confort et sécurité pour les voyageurs, riverains et visiteurs.

#### LA FUTURE DESSERTE TC

- Un réseau en étoile, depuis le pôle, partant vers le nord, l'est, le sud et le sud-ouest,
- Des lignes déviées de leurs itinéraires pour rejoindre le pôle,
- L'hypothèse d'une nouvelle ligne Clamart ou Bourg-la-Reine – Les Ardoines via la gare de Bagneux,
- L'hypothèse d'une nouvelle ligne desservant le secteur des Mathurins,
- La rue de Verdun empruntée par 4 lignes de bus,
- L'avenue L. Pasteur empruntée potentiellement par 5 lignes de bus.

#### LES BESOINS EN POSTES À QUAI

##### En situation intermédiaire à 2021 (mise en service M4)

5 lignes de bus en desserte : les 3 lignes actuelles avec légère modification de L162 (réassociation de l'itinéraire dans les deux sens via avenue Louis Pasteur et rue de Verdun) +

2 lignes en déviations : 187 (terminus partiel), 197 (terminus)

##### En situation 2023 (mise en service M15)

8 lignes de bus en desserte : les 5 lignes précédentes + création ou déviation des lignes D1 et D3 + DM51 (hypothèses de terminus).

#### LA DEMANDE EN STATIONNEMENT CYCLE

##### Évaluation du STIF (estimation plancher)

60 places en abri soit 30 arceaux, 100 places en consigne sécurisée (réserves foncières à prévoir)

##### Évaluation EGIS (provisoire)

Prise en comptes des projets cadres : Victor Hugo, Pierre Plate et Mathurins

Sur la base d'une première estimation basée sur les résultats de l'enquête sur la gare de Châtillon – Montrouge de l'ordre de 2,5% de rabattement en vélo pouvant être extrapolée à la hausse, et des prévisions de fréquentation du futur pôle gare de Bagneux, une fourchette haute du nombre de places (abris + arceaux) peut être évaluée à 260 places, soit une centaine de places supplémentaires (160 places en consigne et 100 places en abri).

Ces deux estimations pourraient être programmées en plusieurs phases en fonction des résultats de fréquentation.

#### FLUX PIÉTON

Les flux piétons seront importants et de plus en plus denses entre les voies d'accès, les quais bus et les accès aux métros M4 et M15.

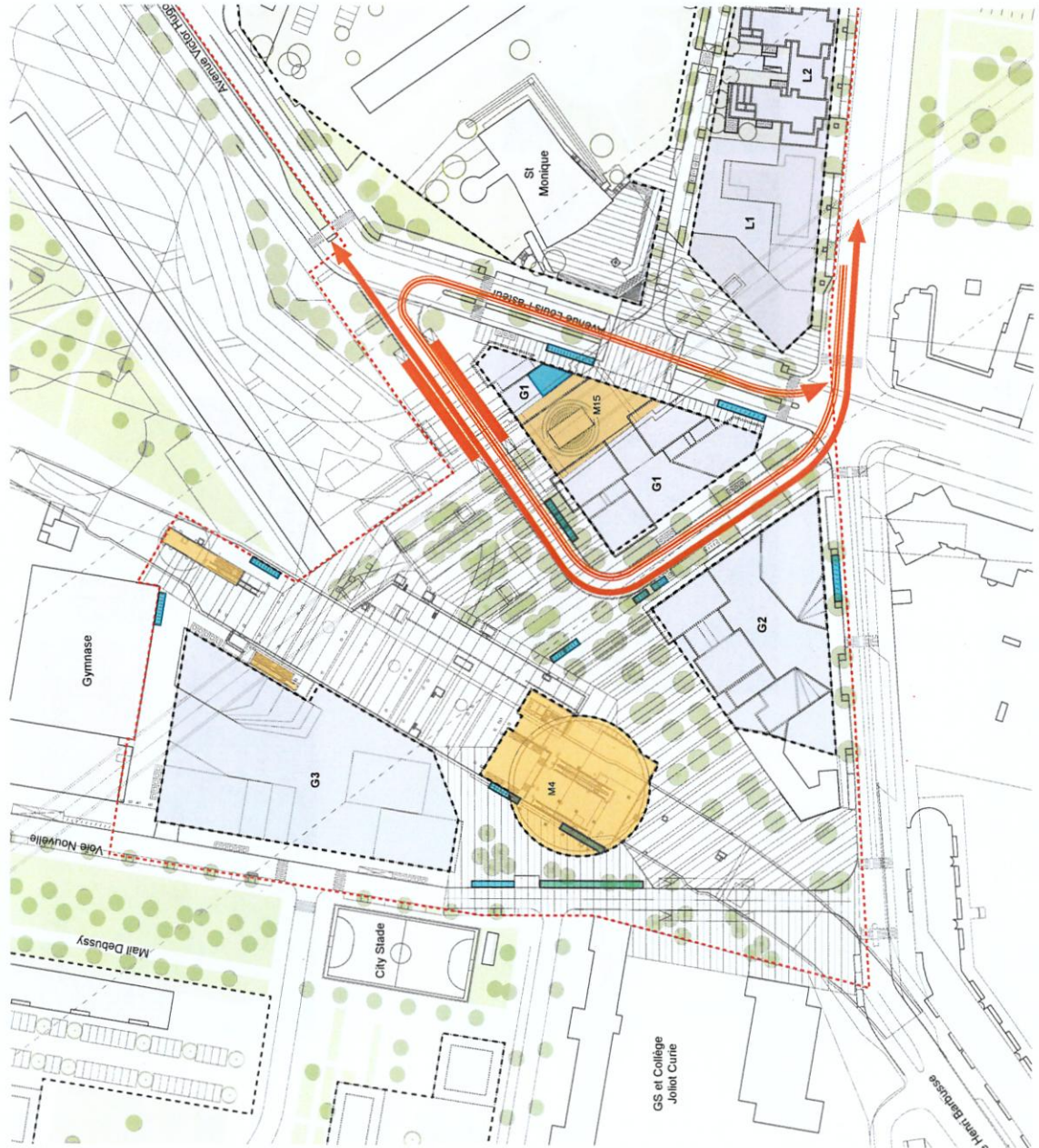
D'après les estimations de la SGP, sur les 6 700 voyageurs à l'HPM, on peut estimer que 2 000 voy. viendront à pied des



## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### L'INTERMODALITÉ

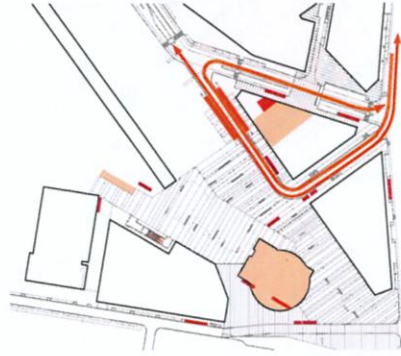


## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

## LES USAGES

### LES DIFFÉRENTES MOBILITÉS (BUS, VÉLO, MÉTRO)



La voie bus et ses arrêts



Place de la République - Metz



Place de la République - Paris



Transparence abri-bus

Les arrêts vélos



Accroches vélos en U



Le métro



Station Métro M4 (RATP/LIN Architecte)



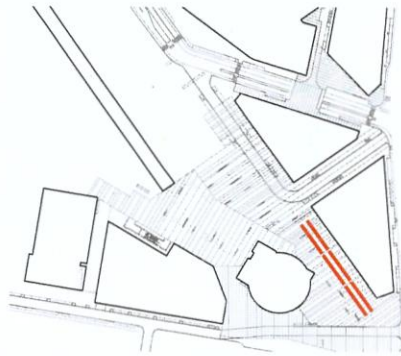
Station Métro M15 (SGP/Barani Architecte)

## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

## LES USAGES

### LE MARCHÉ



marché parisien

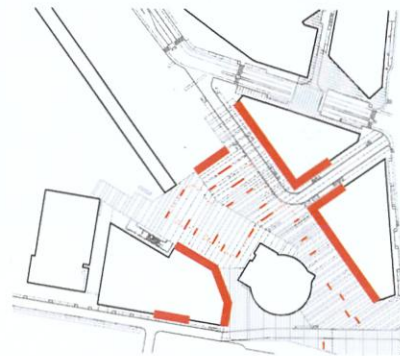


marché à thème



marché d'art

### LES FAÇADES ACTIVES EN RDC



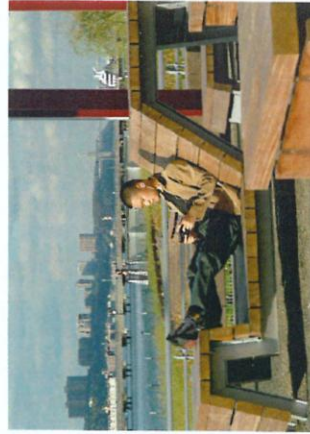
Prendre le soleil à la terrasse d'un café



s'asseoir, s'installer ...



Campus université - Berlin - Kirk + Specht



Riverside Park South\_ New York

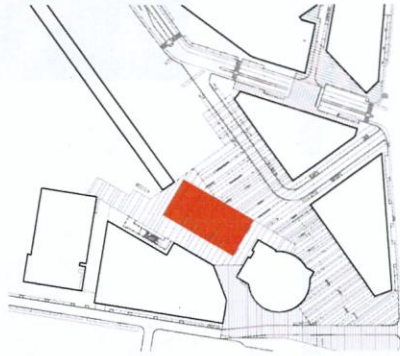


## Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

## LES USAGES

### L'ESPACE MULTIFONCTIONNEL



Un espace pour accueillir des manifestations : se rassembler



concert au jardin d'Ecole



jeux - échiquier géant

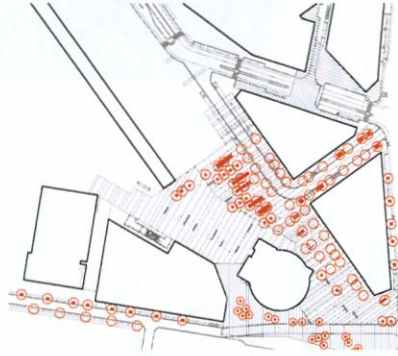


Place de la République - Paris



Schouwburgplein - Rotterdam

### LE VÉGÉTAL



Retrouver la biodiversité et le contact avec l'élément naturel



Place Aragon - Colombes - DMP



Place Ulap - Berlin - Rhewaldt Landscape Architects

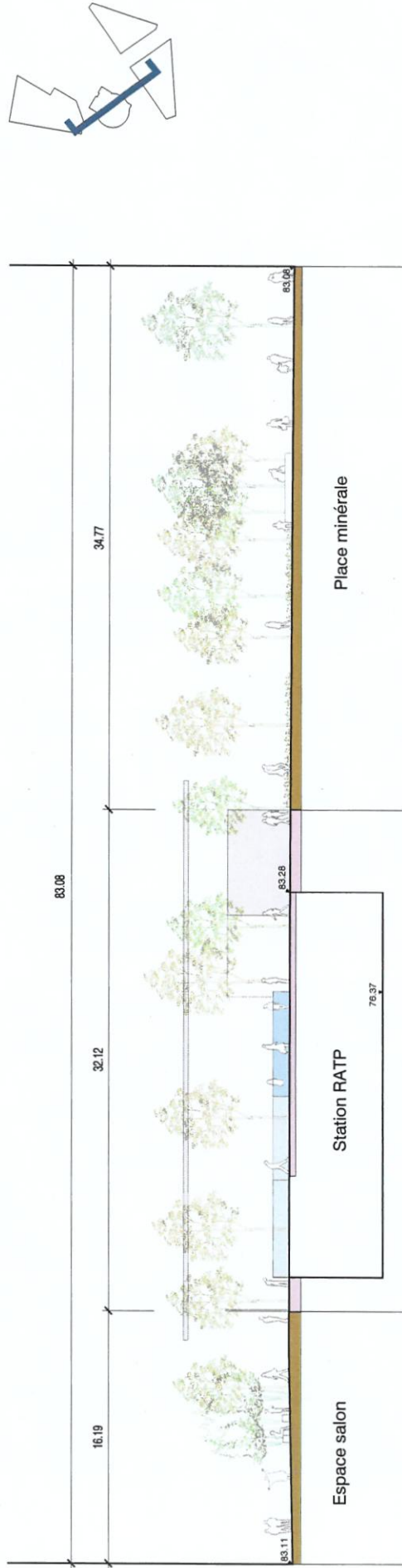


Novartis Headquarters, Forum 1 Courtyard



### Les enjeux de la polarité nord

S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

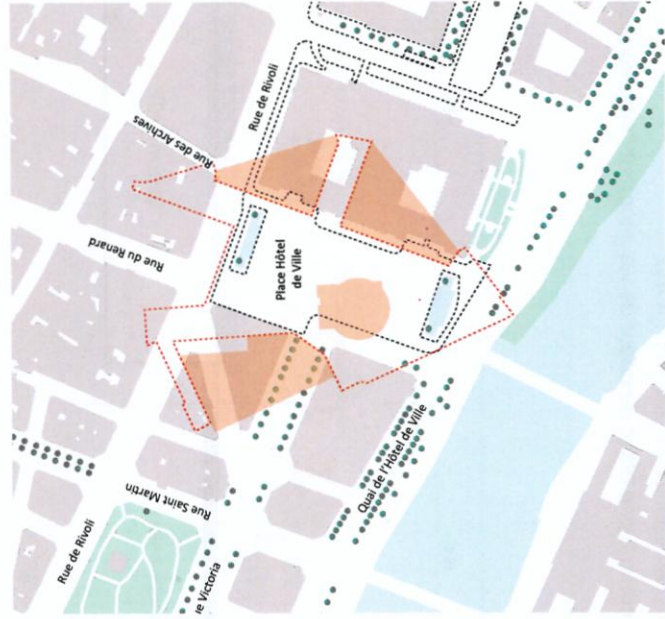


## Les enjeux de la polarité nord

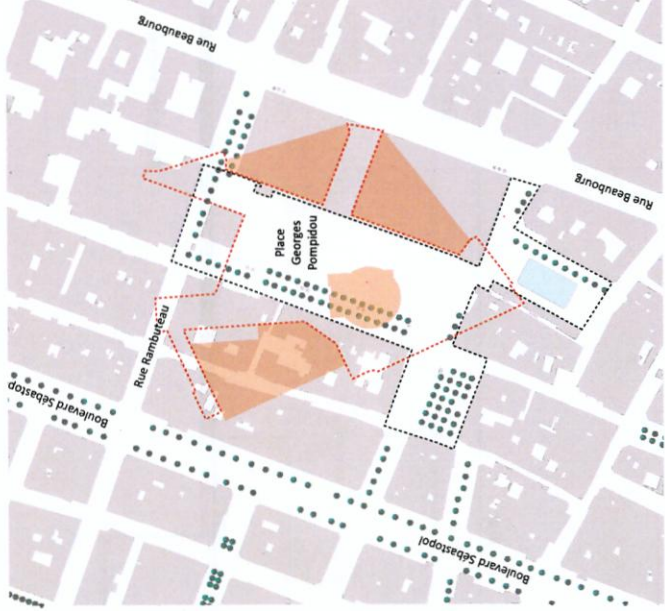
S'affirmer comme une place de coeur de vie intégrant l'intermodalité

### COMPARAISON D'ÉCHELLE

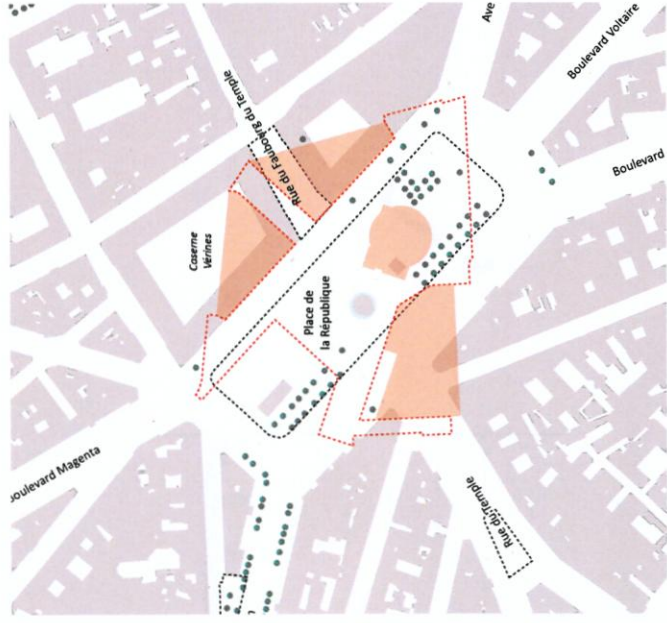
Place de l'Hôtel de Ville - Paris I



Place Georges Pompidou - Paris IV

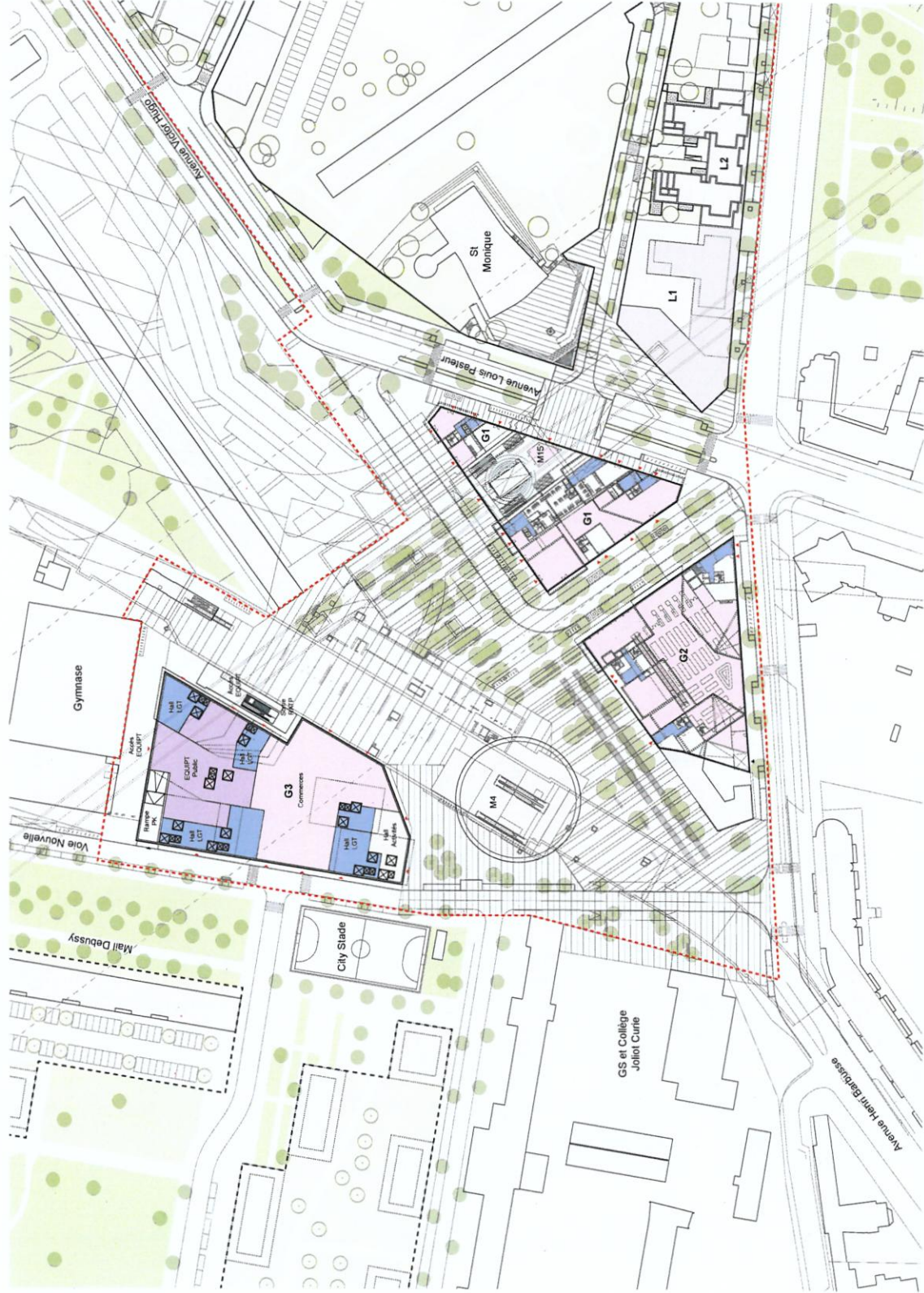


Place de la République - Paris X



## Les enjeux de la polarité nord

Principes de répartition des programmes - Socle niveau 0 à +3 m



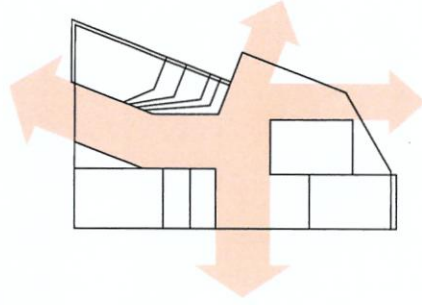
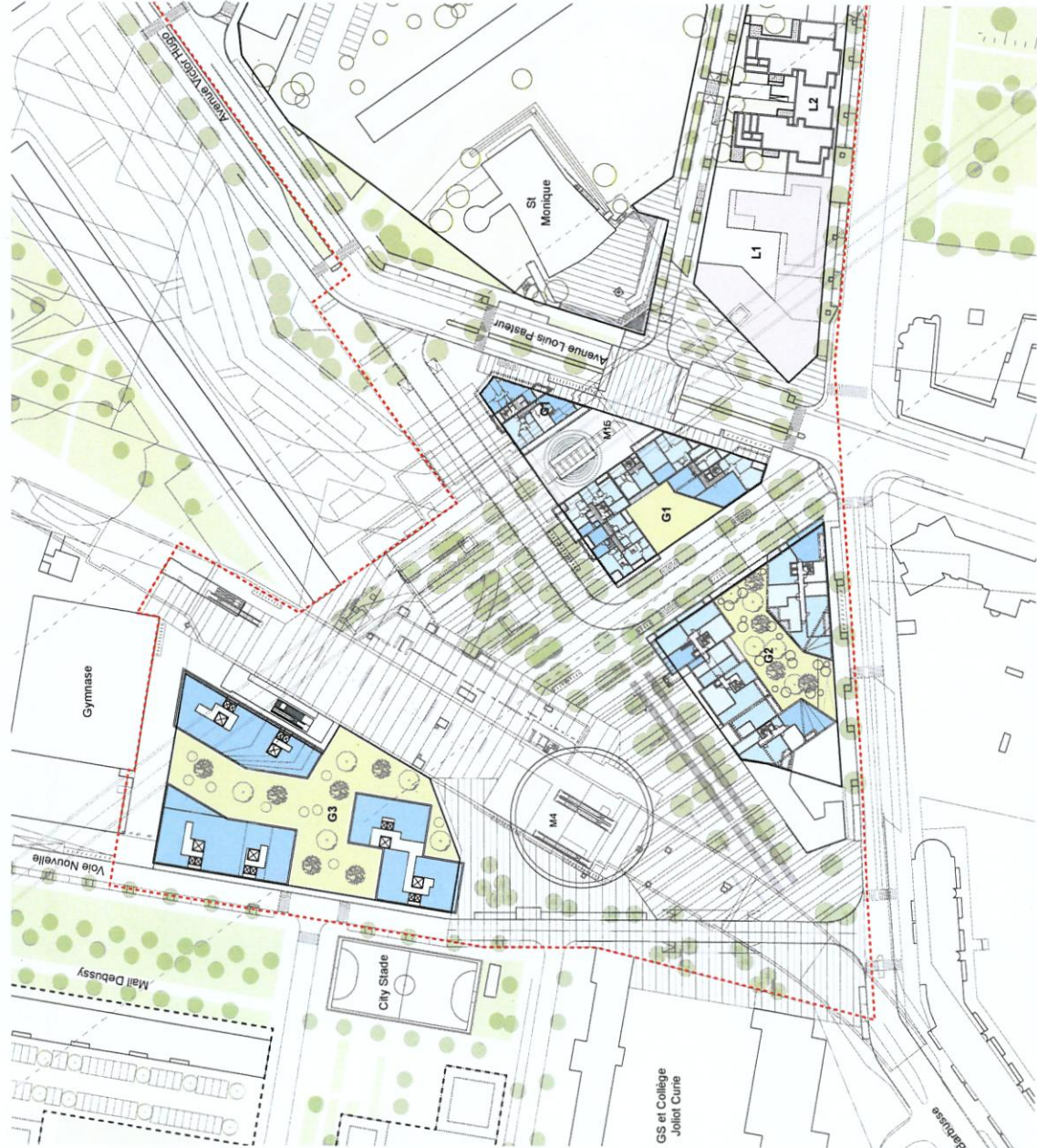
## Les enjeux de la polarité nord

Principes de répartition des programmes - Socle niveau +3 à +6 m

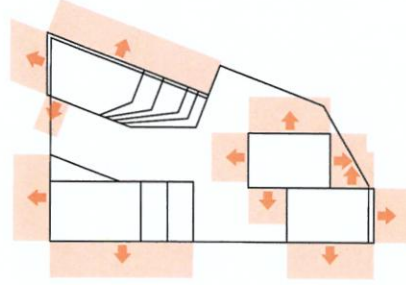


## Les enjeux de la polarité nord

Principes de répartition des programmes - Étage courant



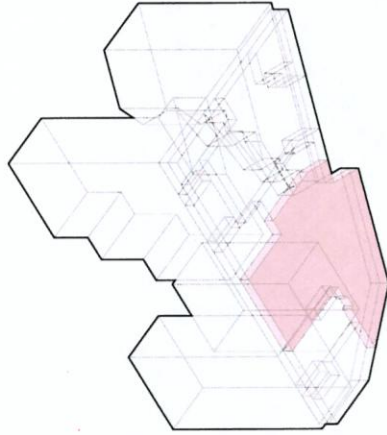
**Porosité** - penser les émergences sur le socle sur un principe d'ilot ouvert avec des percées visuelles vers le grand paysage urbain.



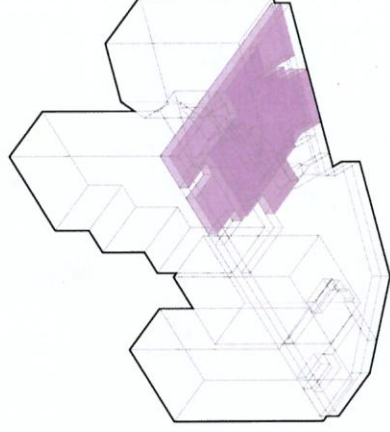
**Vues** - optimiser les vues sans vis à vis direct par un subtil jeu de décalage des façades.

## Les enjeux de la polarité nord

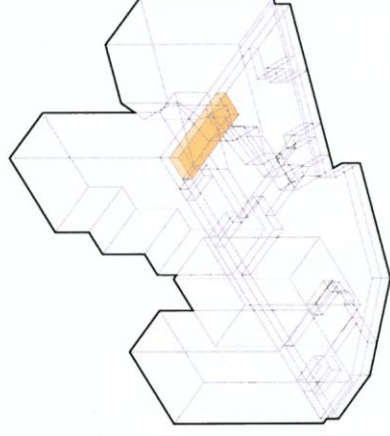
Axonométries programmatiques de principe



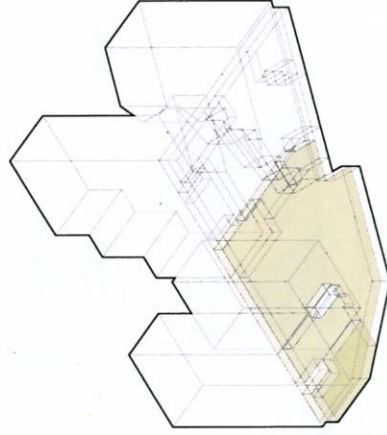
**Commerces** - positionnés au niveau inférieur du socle et traversant offrant une façade commerciale sur la place mais également sur la voie arrière en lien avec le quartier de la Pierre Plate.



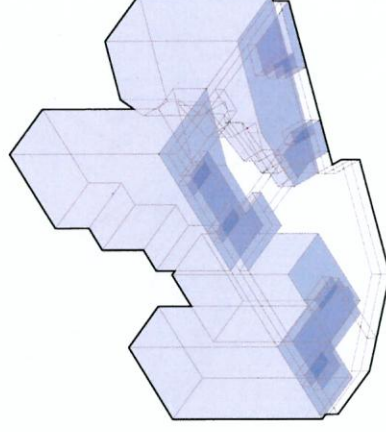
**Équipement** - positionné au nord en lien avec le gymnase Henri Wallon et la piscine municipale. Entrée possible depuis la place. Sur 2 niveaux offrant une visibilité depuis la place mais également depuis le quartier de la Pierre Plate.



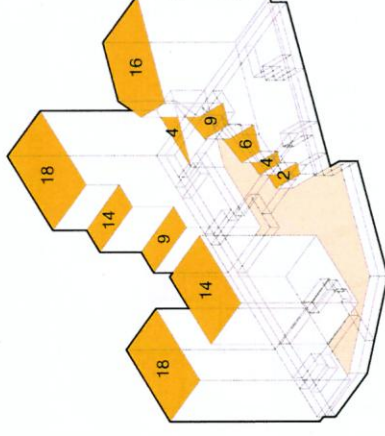
**Accès Parking** - positionné dans l'angle nord de l'îlot et accessible depuis la voie arrière.



**Économie sociale et solidaire** - positionnée au niveau supérieur du socle avec un accès depuis l'angle sud de l'îlot sur la place. Visibilité depuis la place mais également depuis le quartier de la Pierre Plate.



**Logements** - répartis en 3 émergences positionnées à chaque angle. Privilégier les percées visuelles en cœur d'îlot vers le grand paysage urbain.



**Épannelage** - épannelage avec points hauts dans les angles (R+16 à R+18) et volumétrie en gradin vers le cœur de l'îlot (R+2 à R+9).

## Les enjeux de la polarité nord

Principes de répartition des programmes - Étage courant

CONSTRUCTIBILITÉS INDICATIVES DE LA FAISABILITÉ

SP Commerce	0,95	Ratio Poly.ACAD > SP	SP/LGT =	70 m <sup>2</sup>
SP Tertiaire	0,90	Ratio Poly.ACAD > SP	PK =	0,50 PK/LGT
SP Equipement	0,90	Ratio Poly.ACAD > SP	PK Tertiaire =	90 1 place pour 90 m <sup>2</sup>
SP Logement	0,81	Ratio Poly.ACAD > SP	PK Commerces =	40% Surface Plancher
LGT	0,90	Ratio SP Inter. > SP	Emploi	11 m <sup>2</sup> par emploi
	0,92	Ratio SP > SHAB	Tertiaire	0,010 emploi par m <sup>2</sup>
	0,729	Ratio Poly.ACAD > SP	Commerces	

Programme	Bât.	Epannelage	Nb Niveau	Assiette Foncière	Emprise Bâtie	Attique	Poly. autoACAD	SP		Nb LGT	
								SP Inter.	SHAB		
LOGEMENTS	A	Socle - Hall	1		250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,81	203 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	
		S+2	2		630 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 260 m <sup>2</sup>	0,81	1 021 m <sup>2</sup>	919 m <sup>2</sup>	845 m <sup>2</sup>
		S+4	2	3 740	575 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 150 m <sup>2</sup>	0,81	932 m <sup>2</sup>	838 m <sup>2</sup>	771 m <sup>2</sup>
		S+6	2		525 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 050 m <sup>2</sup>	0,81	851 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>
		S+9	3		440 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 320 m <sup>2</sup>	0,81	1 069 m <sup>2</sup>	962 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>
		S+16	7		360 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 520 m <sup>2</sup>	0,81	2 041 m <sup>2</sup>	1 837 m <sup>2</sup>	1 690 m <sup>2</sup>
		<b>Total</b>					<b>7 550 m<sup>2</sup></b>		<b>6 116 m<sup>2</sup></b>	<b>5 504 m<sup>2</sup></b>	<b>4 896 m<sup>2</sup></b>

LOGEMENTS	B	Socle - Hall	1		250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,81	203 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	
		S+18	18	3 740	360 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6 480 m <sup>2</sup>	0,81	5 249 m <sup>2</sup>	4 724 m <sup>2</sup>	4 346 m <sup>2</sup>
		S+14	14		330 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4 620 m <sup>2</sup>	0,81	3 742 m <sup>2</sup>	3 368 m <sup>2</sup>	3 099 m <sup>2</sup>
		<b>Total</b>					<b>11 350 m<sup>2</sup></b>		<b>9 194 m<sup>2</sup></b>	<b>8 274 m<sup>2</sup></b>	<b>7 445 m<sup>2</sup></b>

LOGEMENTS	C	Socle - Hall	1		300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,81	243 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>	
		S+4	4		713 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 852 m <sup>2</sup>	0,81	2 310 m <sup>2</sup>	2 079 m <sup>2</sup>	1 913 m <sup>2</sup>
		S+9	5	3 740	643 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3 215 m <sup>2</sup>	0,81	2 604 m <sup>2</sup>	2 344 m <sup>2</sup>	2 156 m <sup>2</sup>
		S+14	5		529 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 645 m <sup>2</sup>	0,81	2 142 m <sup>2</sup>	1 928 m <sup>2</sup>	1 774 m <sup>2</sup>
		S+18	4		408 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 632 m <sup>2</sup>	0,81	1 322 m <sup>2</sup>	1 190 m <sup>2</sup>	1 095 m <sup>2</sup>
		<b>Total</b>					<b>10 644 m<sup>2</sup></b>		<b>8 622 m<sup>2</sup></b>	<b>7 759 m<sup>2</sup></b>	<b>6 938 m<sup>2</sup></b>

Total LOGEMENTS		SP Inter.	SP	SHAB
		23 931 m <sup>2</sup>	21 538 m <sup>2</sup>	19 278 m <sup>2</sup>

Programme	Epannelage	Nb Niveau	Assiette Foncière	Emprise Bâtie	Attique	Poly. autoACAD	SP		EMPLOI
							SP Inter.	SHAB	
ECONOMIE SOC. & SOL.	Socle 0 à +3 m Socle +3 à +6 m	1	3 740	222 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>	0,90	200 m <sup>2</sup>	
				2 093 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 093 m <sup>2</sup>	0,90	1 884 m <sup>2</sup>	
				<b>Total</b>		<b>2 315 m<sup>2</sup></b>		<b>2 084 m<sup>2</sup></b>	<b>189</b>

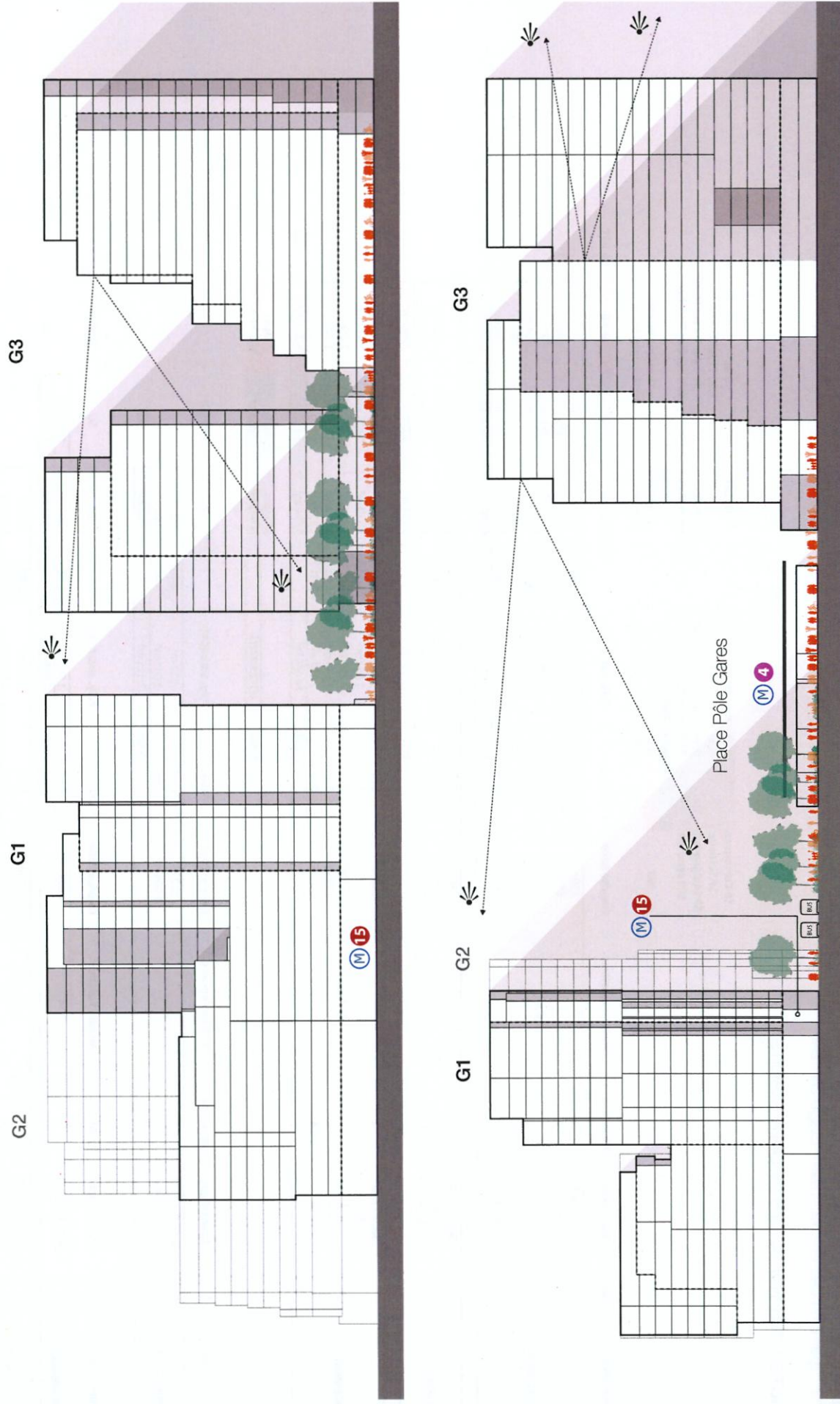
Programme	Epannelage	Nb Niveau	Assiette Foncière	Emprise Bâtie	Attique	Poly. autoACAD	SP		EMPLOI
							SP Inter.	SHAB	
COMMERCES	Socle 0 à +3 m	1	3 740	1 665 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 665 m <sup>2</sup>	0,95	1 582 m <sup>2</sup>	
				1 665 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 665 m <sup>2</sup>	0,95	1 503 m <sup>2</sup>	
				<b>Total</b>		<b>1 665 m<sup>2</sup></b>		<b>1 582 m<sup>2</sup></b>	<b>1 503 m<sup>2</sup></b>

EQUIPEMENT	Socle 0 à +3 m Socle +3 à +6 m	1	3 740	920 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>	0,90	828 m <sup>2</sup>	
				1 330 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 330 m <sup>2</sup>	0,90	1 197 m <sup>2</sup>	
				<b>Total</b>		<b>2 250 m<sup>2</sup></b>		<b>2 025 m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>

PARKING	Niv. -1 Niv. -2	Total	104 places
			106 places
			<b>210 places</b>



## Les enjeux de la polarité nord



## Références Tour Logements



a/LTA - Tour Amazonie / Nantes ZAC Euronantes



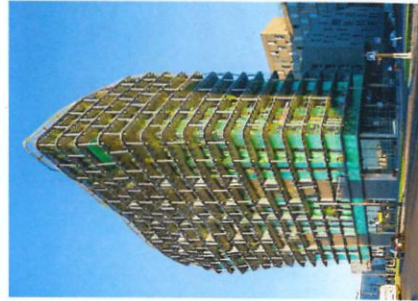
Loci Anima / Arte Charpentier - Issy les Moulineaux



Harmonic+Masson - Tour Home / Paris ZAC Masséna



Jean Paul Viguier - Hypérion / Bordeaux ZAC Euratlantique

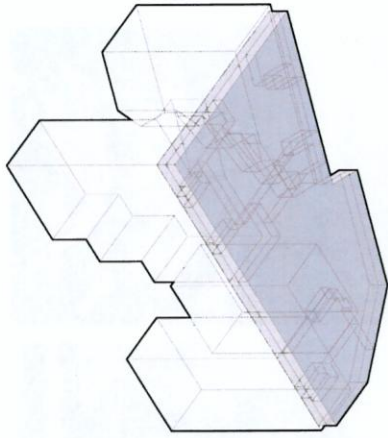


Edouard François - Biodiversité / Paris Rive Gauche (M6B2)



Stephano Boeri - Tour Bosco Verticale / Milan

### Références Socle Animé



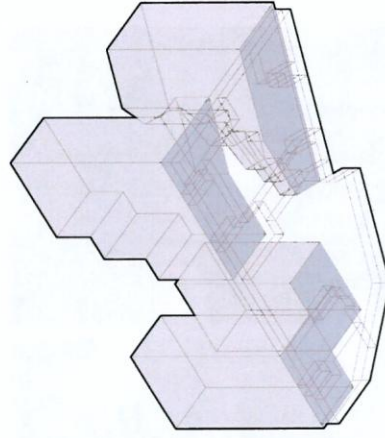
Socle (2 niveaux)



J.Ferrier - La Mantilla / Montpellier



SOA - Paris ZAC Rive Gauche Secteur Tolbiac



Émergences



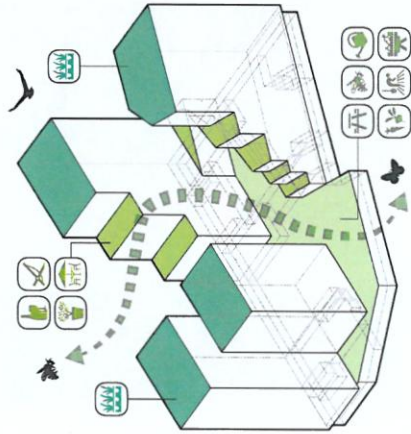
Studio Muoto - Pantin ZAC du Port



Antonini Darmon - Aubervilliers



## Références Usages Toiture



3 espaces distincts :

**Toiture du Socle** - réflexions sur une mise en valeur de cet espace comme atout paysager du projet en lien avec les éléments programmatiques (équipement, économie sociale et solidaire, logements, ...).

**Terrasses en gradin** - profiter d'un système d'épandage en gradin pour aménager des toitures privées généreuses pour les logements. Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse), un rapport au dedans/dehors. Des espaces plus collectifs peuvent également y être implantés (jardins collectifs et espaces de convivialité, agriculture urbaine et potagers collectifs, ...)

**Toiture des émergences** - la toiture est considérée comme la 5ème façade de la construction et doit bénéficier d'un traitement qualitatif et paysager. Réflexions sur l'implantation d'espaces collectifs offrant une vue panoramique sur le grand



Terrasse privée - GPAA / Nantes



Terrasse collective - Atelier du Pont / St Ouen Zac des Docks



Jardin collectif sur dalle - Studio Vulkan Landscape Architects / Zurich



## Références Usages Toiture



Chartier Daix / Boulogne Billancourt ZAC Rives de Seine



Agriculture urbaine - Immeuble Le Candide / Vitry-sur-Seine



Agriculture urbaine - Sous les Fraises / Paris



Potager collectif - Atelier du Pont / St Ouen Zac des Docks



Jardins partagés sur le toit - TOA / Rue des Vignes Paris XX



Ruches - Valode & Pistre / C.C. Beaugrenelle Paris

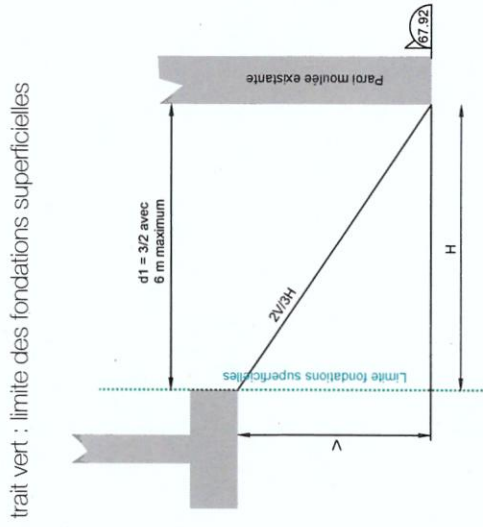


## Contraintes techniques

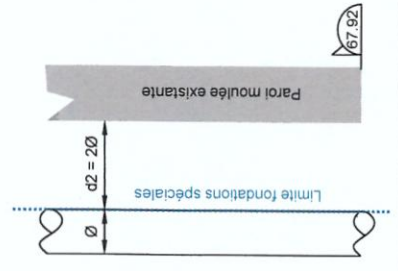
### Plan alignement suite aux nouvelles contraintes RATP (emprise concours)

Surface : 3 812 m<sup>2</sup> environ

Les nouvelles contraintes de la RATP au niveau de la sortie de secours nécessitent de modifier légèrement l'emprise du lot G3 par rapport à la faisabilité présentée ci-dessus. Le plan ci-dessous indique la nouvelle emprise sur laquelle les architectes seront amenés à concourir. Les grands principes de composition, quant à eux, restent inchangés.



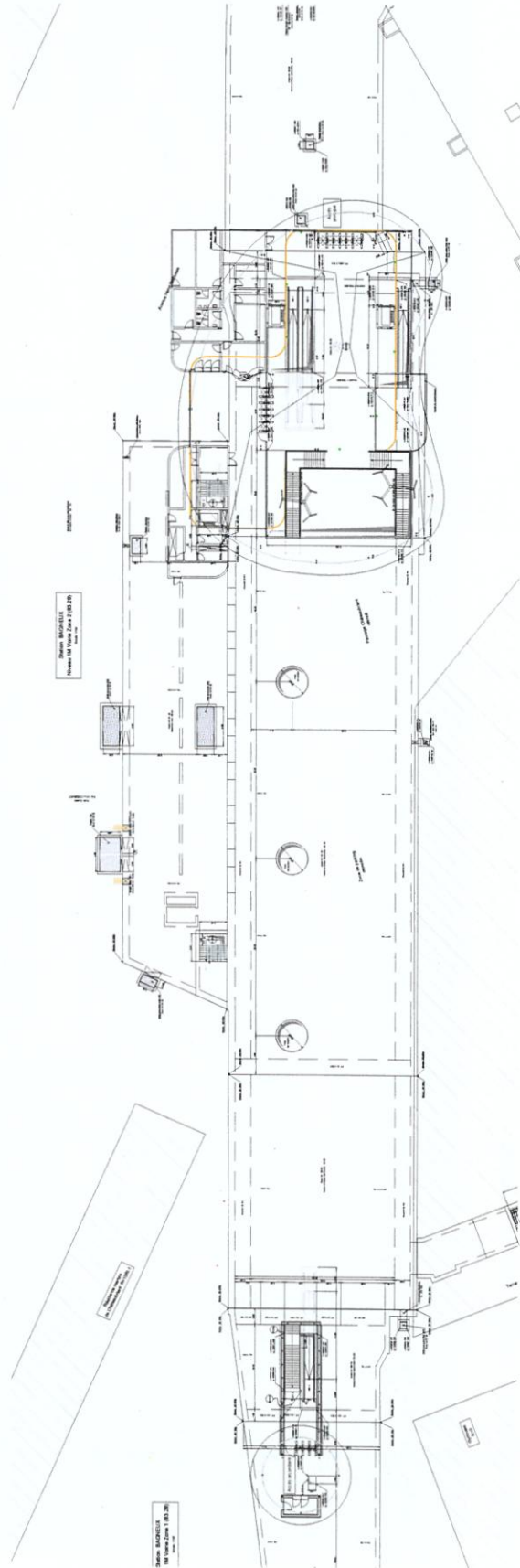
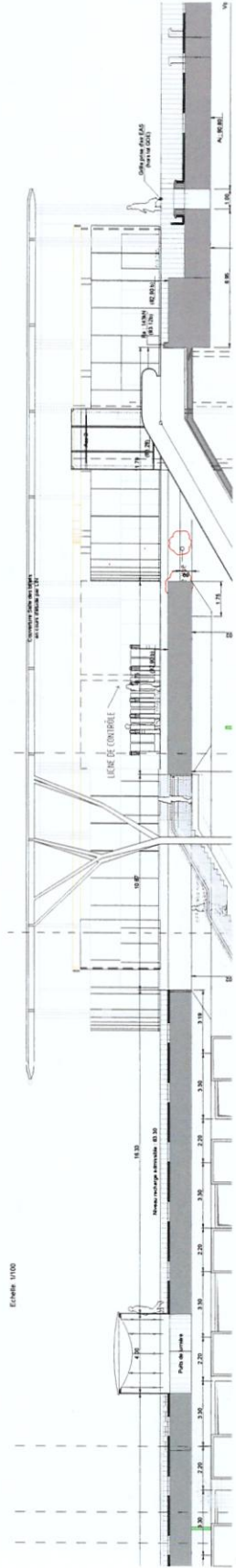
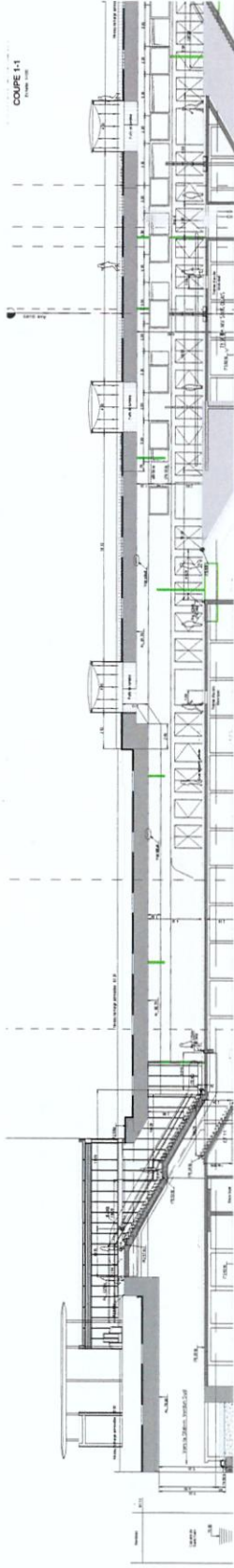
trait bleu : limite des fondations spéciales



## LES PROJETS CONNEXES

# Les projets connexes

Station Métro M4 - RATP / LIN Architectes





## Les projets connexes

Station Métro M4 - RATP / LIN Architectes



## Les projets connexes

Station Métro M4 - RATP / Photos chantier



Source site internet <http://www.prolongement-m4.fr/>

## Les projets connexes

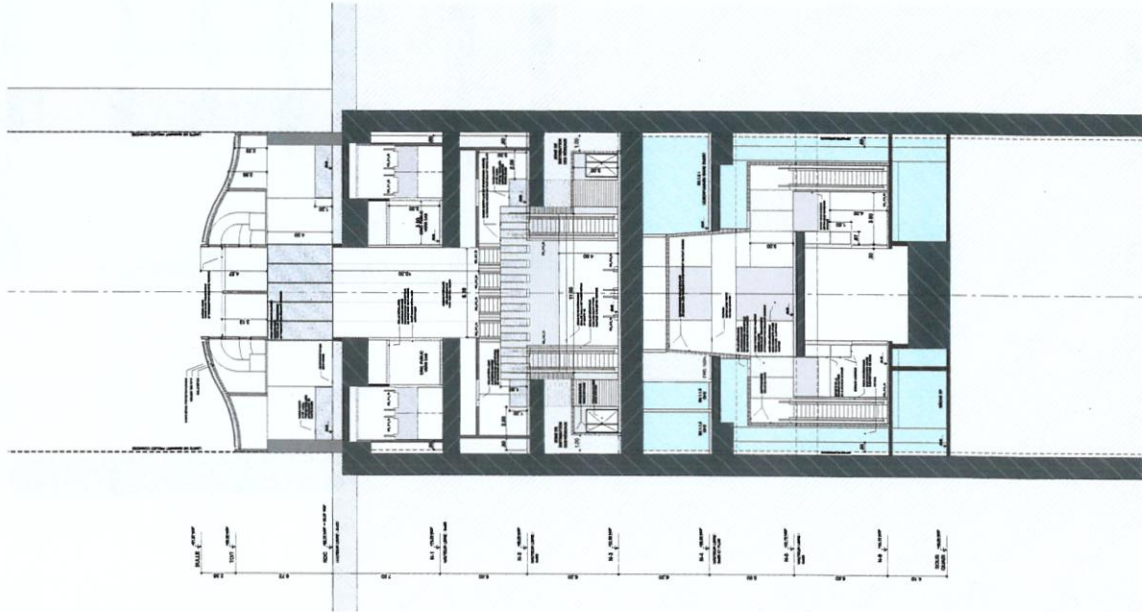
Station Métro M4 - RATP / Photos chantier



Source site internet <http://www.prolongement-m4.fr/>

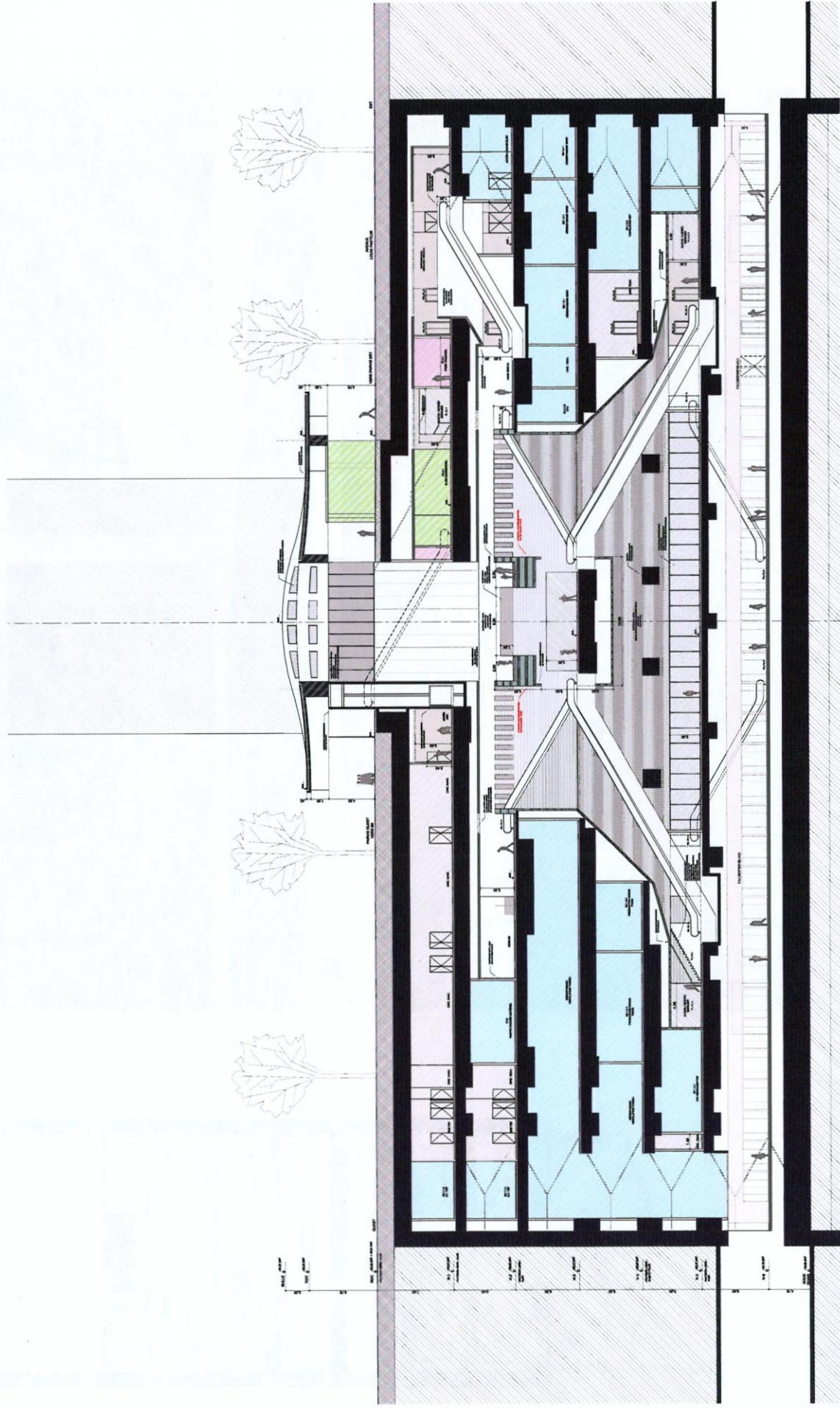
## Les projets connexes

Station Métro M15 - SGP / BARANI Architecte



## Les projets connexes

Station Métro M15 - SGP / BARANI Architecte



éléments graphiques du PC

### Les projets connexes

G1 - Nexity / Sodarif / Imestia / Marc Mimram Architecture // G2 - Nexity / Sodarif / Imestia / Brénac+Gonzalès



éléments graphiques concours



## Les projets connexes

G1 - Nexity / Sodarif / Imestia / Marc Mimram Architecture // G2 - Nexity / Sodarif / Imestia / Brénac+Gonzalès



perspective concours



## Les projets connexes

G1 - Nexity / Sodarif / Imestia / Marc Mimram Architecture // G2 - Nexity / Sodarif / Imestia / Brénac+Gonzalès



perspective concours

## Les projets connexes

G1 - Nexity / Sodarif / Imestia / Marc Mimram Architecture // G2 - Nexity / Sodarif / Imestia / Brénac+Gonzalès



perspective concours

## Les projets connexes

G1 - Nexity / Sodarif / Imestia / Marc Mimram Architecture // G2 - Nexity / Sodarif / Imestia / Brénac+Gonzalés



perspective concours

PARIS  
Maison Mozart, 8 rue du Sentier  
75002 Paris  
+33 1 55 04 13 00

LYON  
9 rue de la République 69001 Lyon  
+33 4 78 63 77 00

SHANGHAI  
Room 1508, no.25, Mao Ming Nan Lu  
200020 Shanghai  
+86 21 63 20 28 22

[www.arte-charpentier.com](http://www.arte-charpentier.com)



architecture | architecture intérieure | urbanisme | paysage

ociété d'économie mixte ager pour Bagneux  
**SEMABA**

**ZAC Eco-quartier Victor Hugo**

**CAHIER DES CHARGES GENERAL**  
**DE CESSION DE TERRAINS**

 *Wedli*

**SEMABA**

157, rue des Eclais - 92227 BAGNEUX CEDEX  
Tél : 01.45.35.43.10  
Fax : 01.45.36.43.28

*Benoit*

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
ARTICLE 01 : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ARTICLE 02 : DIVISION DES TERRAINS .....	4
<b>DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL</b> .....	<b>4</b>
ARTICLE 03 : OBJET DE LA CESSION .....	4
ARTICLE 04 : DELAIS D'EXECUTION .....	4
ARTICLE 05 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	5
ARTICLE 06 : RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS .....	6
ARTICLE 07 : VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	6
ARTICLE 08 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX .....	7
<b>OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR</b> .....	<b>8</b>
ARTICLE 09 : TACHES DE LA SEMABA .....	8
ARTICLE 10 : VOIES – PLACES ET ESPACES LIBRES .....	9
ARTICLE 11 : PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE (PLU) .....	9
ARTICLE 12 : BORNAGE – CLOTURES .....	10
ARTICLE 13 : DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	10
ARTICLE 14 : BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS .....	10
ARTICLE 15 : ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX .....	12
ARTICLE 16 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR .....	13
<b>REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL</b> .....	<b>14</b>
ARTICLE 17 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES .....	14
ARTICLE 18 : USAGE DES ESPACES LIBRES – SERVITUDES .....	14
ARTICLE 19 : DROITS ET OBLIGATIONS .....	14
ARTICLE 20 : ASSOCIATION SYNDICALE .....	15
ARTICLE 21 : ASSURANCES .....	15
ARTICLE 22 : LITIGES – SUBROGATIONS .....	16
ARTICLE 23 : ACCEPTATION DU PARCELLAIRE ET DE L'ORGANISATION GENERALE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET D'INFRASTRUCTURE .....	16
ARTICLE 24 : TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT .....	16

# PREAMBULE

## ARTICLE 01 : DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1

Par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2011, la Ville de Bagneux a approuvé le dossier de création de la ZAC Eco-quartier Victor HUGO.

Conformément aux dispositions de l'article 14/111 du cahier des charges de concession, lequel est conforme au modèle type approuvé par le décret du 18 février 1977 et de l'article R 311.19 du Code de l'Urbanisme, la SEMABA a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

### 1.2

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

#### LE TITRE I – COMPREND :

Des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs de terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent, notamment, le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent, notamment, les clauses types approuvées par le décret n°55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

#### LE TITRE II – DEFINIT :

Les droits et obligations de la SEMABA et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

#### LE TITRE III – FIXE :

Les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec la SEMABA ; il détermine, notamment, les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

### 1.3

A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la SEMABA dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

### 1.4

Jusqu'à la suppression de la ZAC- article L 311-6 du code de l'urbanisme- les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement, par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente, dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou locations successives.

## **ARTICLE 02 : DIVISION DES TERRAINS**

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme « CONSTRUCTEUR ».

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1b du Code de l'Urbanisme.

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

#### **ARTICLE 03 : OBJET DE LA CESSION**

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et à celles du titre II ci-après.

La surface de plancher développée hors-œuvre des locaux que le constructeur est autorisé à construire, est précisée dans l'acte de cession.

#### **ARTICLE 04 : DELAIS D'EXECUTION**

L'ACQUEREUR s'engage à :

- 1) Commencer sans délai, les études de la totalité du projet prévu sur le terrain qui lui est cédé ou loué et communiquer à la Société, pour visa, son projet définitif de construction, quinze jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas



échéant, présenter en même temps à l'approbation de la SEMABA, un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

- 2) Déposer sa demande de permis de construire, dans un délai de 6 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature du compromis de vente qui est prise en considération à ce titre.
- 3) Signaler par écrit à la Société, dans les huit jours, la notification qui lui est faite de l'obtention du permis de construire. En cas de réalisation par tranche, un échéancier annuel de démarrage de chaque tranche sera indiqué au compromis de vente, la demande de permis de construire afférente à toute tranche, autre que la première, devra être déposée, au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.
- 4) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois, à compter de la purge des recours du permis de construire.

En cas de non-respect de ce délai, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, la SEMABA sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Société, à savoir le règlement d'une astreinte journalière de 100 Euros par jour de retard jusqu'à la présentation par la Société de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

- 5) Avoir terminé les constructions dans un délai de 2 ans, à compter du démarrage des travaux. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement à l'autorité compétente. Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La SEMABA pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

En cas de non-respect de ce délai, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, la SEMABA sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Société, à savoir le règlement d'une astreinte journalière de 100 Euros par jour de retard jusqu'à la présentation par la société de la Déclaration d'Achèvement des Travaux.

#### **ARTICLE 05 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge de l'ACQUEREUR.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

## ARTICLE 06 : RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La cession pourra être résolue par décision du cédant notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'**ACQUEREUR** aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déjà payé, déduction faite de 10 pour cent du prix total à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) En cas de moins-value résultant de la présence de constructions inachevées, le cédant déduira du montant de l'indemnité prévue au 1) le coût de la démolition desdites constructions et de la remise en état des terrains.

La moins-value pourra être fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du cédant étant l'Administration des Domaines, celui de l'**ACQUEREUR** pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, sur la requête du cédant.

Tous les frais seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution, dans les conditions prévues à l'article L 21.3 - 3<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Expropriation.

## ARTICLE 07 : VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au projet visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail, ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, ou à la cession partielle du bail, à la charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la **SEMABA**, au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

La **SEMABA** pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à l'**ACQUEREUR** désigné ou agréé par elle, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un concessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la **SEMABA** de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la **SEMABA** pourra exiger

que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession du bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEMABA.

Le constructeur est, cependant, autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même ou de l'utilisateur pour le compte duquel le constructeur et l'organisme de crédit-bail réaliseront le bâtiment.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la SEMABA.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeubles à construire.

L'ACQUEREUR de terrains à usage industriel, s'engage à ce que l'établissement ou l'ensemble des établissements, emploie au moins 80 personnes à l'hectare, et à faire parvenir à la Commune de BAGNEUX, par écrit, toutes informations sur chaque implantation nouvelle d'établissement dans le site. Il s'engage à assurer l'implantation d'établissements (ou de l'ensemble d'établissements) en concertation avec la SEMABA et à examiner, en priorité, les candidatures présentées par la Ville de BAGNEUX.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc..., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause, en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1<sup>er</sup> du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21.09 du Code de l'Expropriation.

#### **ARTICLE 08 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX**

L'ACQUEREUR sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains, constructions et installations telle qu'elle a été définie préalablement. Cette obligation incombe à tout acheteur, locataire ou attributaire du terrain initialement cédé à l'ACQUEREUR.

Tout acte de vente, de location ou de partage doit être passé sous la condition résolutoire du maintien de l'affectation. Si l'affectation n'est pas maintenue, le cédant pourra exiger que les immeubles lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. La même faculté est reconnue au cédant en cas de cessation d'activité de l'acquéreur.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, l'affectation des terrains étant, en tout état de cause, pour le calcul de ce prix, réputée conforme au présent cahier des charges.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le cédant, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

## TITRE II

### OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

#### SOUS-TITRE I – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

#### TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

#### ARTICLE 09 : TACHES DE LA SEMABA

Les tâches de la SEMABA sont essentiellement les suivantes :

- Acquisition des terrains de la zone ;
- Mise en état de constructibilité du sol, démolitions des superstructures ;
- Mise au point du programme de construction ;
- Cession des terrains à leurs divers utilisateurs ;
- Mise au point des règles de fonctionnement de l'ensemble de la zone.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEMABA s'engage :

- 1) A exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge (cf. cahier des limites de prestations aménageur/constructeur), dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service ; sous la réserve expresse que les dispositions du programme prévu et du règlement d'urbanisme soient respectées.
- 2) A réaliser les voiries provisoires desservant le projet dans les 6 mois du dépôt par l'acquéreur de sa déclaration réglementaire d'ouverture de chantier pour la mise en œuvre de son projet.

A exécuter la voirie définitive, dans un délai d'un an maximum après la date où tous les bâtiments prévus au programme seront terminés ou occupés.

Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, les voies définitives desservant le programme seront livrées à l'achèvement des travaux du programme immobilier.

Le constructeur s'engage à informer l'aménageur deux mois avant le dépôt de la DACT à la collectivité.

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la Société, si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries.

#### **ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Les travaux d'équipement d'infrastructure comprennent :

- L'établissement de la voirie publique (desserte interne de la zone) et son raccordement aux voies périphériques ;
- La mise en place des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électricité et de gaz sur cette voie
- La mise en place de fourreaux destinés au passage des lignes téléphoniques ;
- L'éclairage des voies et espaces communs.

Les ouvrages à la charge de la SEMABA seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la Commune, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

En cas d'inexécution par la SEMABA des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEMABA, à savoir le règlement d'une astreinte journalière de 100 Euros par jour de retard jusqu'au constat contradictoire de la mise en œuvre des travaux qui incombent à la SEMABA.

Les stipulations du présent article s'appliquent même en cas de recours ou d'annulation des délibérations approuvant successivement les dossiers de création, de réalisation de la ZAC Victor HUGO et son programme des équipements publics.

### **SOUS-TITRE II - OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR**

#### **TERRAINS CEDES OU LOUES**

#### **ARTICLE 11 : PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE (PLU)**

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le PLU est un document réglementaire et les extraits de ce PLU au présent cahier des charges ne le sont qu'à titre d'information. Ils ne constituent pas des pièces contractuelles.

En aucun cas, la responsabilité de la SEMABA ne pourra être engagée, en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, qu'elle qu'en soit leur date.

## **ARTICLE 12 : BORNAGE – CLOTURES**

La SEMABA procédera, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de l'aménageur ; l'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé, afin de dresser contradictoirement acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SEMABA ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen, qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

## **ARTICLE 13 : BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville ou aux sociétés concessionnaires, l'ACQUEREUR devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts, établies.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements.

Ces branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

### **13.1 – ASSAINISSEMENT**

L'ACQUEREUR réalisera un réseau séparatif à l'intérieur de son lot. Préalablement à tout raccordement, l'ACQUEREUR devra faire la demande à la SEMABA en précisant l'état d'avancement de son opération.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et des revêtements à l'identique après l'exécution des travaux et, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la Ville ou le service public concerné.

### **13.2 – EAU POTABLE**

Les branchements sur le réseau de distribution d'eau potable seront réalisés par la société Véolia et aux frais des acquéreurs.

Si le débit et la pression de l'eau sont insuffisants pour permettre l'alimentation directe d'une installation d'extincteurs automatiques, l'ACQUEREUR devra prendre à sa charge les travaux nécessaires pour obtenir la puissance nécessaire.

### **ARTICLE 13 BIS : ELECTRICITE**

#### **13.B.1**

Les canalisations électriques collectives seront établies, en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre le bon fonctionnement des installations répondant dans chaque logement aux conditions définies par PROMOTELEC.

Les installations électriques intérieures seront soumises à la réception du CONSUEL.

#### **13.B.2**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain, ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique, les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. Le génie civil desdits postes sera à la charge des constructeurs qui feront leur affaire d'un remboursement éventuel du concessionnaire.

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, ainsi que le libre accès, à tout moment, pour son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

#### **13.B.3**

Le constructeur ne pourra, en aucun cas, s'opposer à l'intégration dans les bâtiments d'un poste de transformation public, du fait qu'il fasse valoir que le poste de distribution alimente en énergie d'autres programmes que le sien.

### **ARTICLE 13 TER : GAZ**

#### **13.T.1**

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des D.T.U (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

### 13.T.2

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, l'**ACQUEREUR** soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'**ACQUEREUR** s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux « ad hoc », nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc...

L'**ACQUEREUR** s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder, à tout moment, son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause ;
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

### 13.T.3

#### Chauffage :

L'ensemble de la ZAC sera équipée à terme d'un réseau de chauffage par géothermie. Le bâtiment doit pouvoir y être raccordé

#### ARTICLE 13 QUATER

L'ensemble des emprises des ouvrages communs, ouvrages publics à rétrocéder, ou dont la nécessité ne serait pas exclusivement liée au projet de l'acquéreur, ne dépasseront pas une emprise totale de 50 m<sup>2</sup> (accès au réseaux, transformateurs électriques, détenteurs de gaz, stations de relèvement...)

#### ARTICLE 14 : ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

##### ETUDE DES PROJETS D'UTILISATION DES LOTS CEDES

A mesure que la ZAC se réalisera, l'Aménageur préparera les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les îlots ou les lots cédés ou loués. A cet effet, elle établira des plans masse indicatifs définissant des options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui pourraient en résulter.

Le constructeur devra établir ses projets dans le cadre de ces esquisses et en concertation étroite avec l'Aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La **SEMABA** s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.



Le constructeur devra communiquer à la SEMABA une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la SEMABA puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage).

La SEMABA pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

**L'EXAMEN DU DOSSIER PAR LA SEMABA NE SAURAIT ENGAGER SA RESPONSABILITE, L'ACQUEREUR RESTANT SEUL RESPONSABLE DE SES ETUDES, DE SES CHOIX, COMME DU RESPECT DE SES OBLIGATIONS.**

En aucun cas, la SEMABA ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

**ARTICLE 15 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la société.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la SEMABA, celle-ci pourra se retourner contre l'ACQUEREUR qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

## TITRE III

### REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

#### **ARTICLE 16 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

Le constructeur devra entretenir les espaces libres qui pourraient lui être cédés, en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits, procéder régulièrement à la tonte à l'arrosage.

Il a pour obligation de maintenir en bon état d'entretien les bâtiments, procéder au nettoyage des façades et réparations de toutes sortes.

Sauf cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits « privés » qui seront définis dans l'acte de cession, il pourra être formé une association syndicale compétente prévue à l'article 20 ci-après, qui assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association.

#### **ARTICLE 17 : USAGE DES ESPACES LIBRES – SERVITUDES**

##### 17.1

Le constructeur, de même que l'association syndicale et ses ayants-droit visés à l'article 20 ci-après, seront tenus de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur leur terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, P et T, d'éclairage public, d'égouts, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la SEMABA, les concessionnaires, la Ville ou pour leur compte.

##### 17.2

Le constructeur et ses ayants droit seront tenus au respect, sur certains des terrains qu'ils posséderont à travers l'association syndicale, d'une servitude de passage public. Cette servitude concerne, en particulier, les allées piétonnes de desserte des immeubles ainsi que les espaces verts publics.

Les différents actes de cession de terrain établis avec le constructeur préciseront, autant que de besoin, les parties de propriété de l'association grevées de cette servitude.

#### **ARTICLE 18 : DROITS ET OBLIGATIONS**

Jusqu'à la suppression de la ZAC, les clauses que comporte le présent cahier des charges générales s'imposent tant à la SEMABA, organisme cédant, qu'aux acquéreurs de droit public ou de droit privé cessionnaires, ainsi qu'à leurs successeurs, héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Jusqu'à la suppression de la ZAC, il devra en être fait mention dans toute convention, dans tout acte de vente, de concession ou de location tant par la SEMABA que par les vendeurs successifs lors des aliénations ultérieures.

Les concessionnaires des terrains nus ou bâtis, ou ceux des ouvrages ou installations mis en place par la **SEMABA**, s'engagent à les faire respecter par leurs co-contractants immédiats ou ultérieurs.

A l'expiration de la convention passée entre la Commune et la **SEMABA**, les engagements pris en exécution du présent cahier des charges devront être remplis dans leur intégralité à l'égard de la collectivité locale ou de l'organisme que celle-ci substituera à la Société.

La Commune, ou l'organisme qui sera appelé à succéder à la **SEMABA**, sera subrogé à celle-ci dans les droits et obligations qu'elle aura contractés à l'égard des tiers propriétaires, locataires ou ayants droit.

#### **ARTICLE 19 : ASSOCIATION SYNDICALE**

Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC, à l'exception des administrations pour leurs constructions à caractère administratif, une association syndicale libre dont les statuts-type seront établis par l'aménageur.

Cette association aura obligatoirement pour objet: la propriété, la vente, la gestion, l'administration, la police et l'entretien des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement, de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

Elle veillera au respect des servitudes de passage public énoncées à l'article 18 ci-dessus.

Elle sera créée, en tant que de besoin, en accord avec le concédant.

La **SEMABA** assurera le rôle de directeur provisoire de l'ASL et procédera à la première convocation de celle-ci.

Chaque constructeur fera partie, de plein droit, de l'association syndicale au moment où celle-ci sera créée.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par la **SEMABA** et que cette dernière n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires.

L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété, dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans l'accord de la Commune et sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la Commune.

#### **ARTICLE 20 : ASSURANCES**

L'**ACQUEREUR** souscrita, dès le transfert de propriété à son profit ou dès le transfert de jouissance s'il est antérieur, toutes assurances couvrant les risques inhérents à sa qualité de propriétaire et d'occupant, notamment en matière de responsabilité civile et de recours des voisins ou de tiers.

En outre, dès le début des travaux de construction sur son terrain, il garantira les risques inhérents à sa qualité de Maître d'Ouvrage et de propriétaire de bâtiments, et particulièrement ceux d'incendie, d'explosions, de dégâts des eaux et d'effondrement.

Ces assurances devront permettre la prise en charge par la compagnie, ou du coût de la remise en état ou de la reconstruction à l'identique, du coût de démolition et de déblaiement des vestiges.

## ARTICLE 21 : LITIGES – SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi, tant entre la **SEMABA** et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La Société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

## ARTICLE 22 : ACCEPTATION DU PARCELLAIRE ET DE L'ORGANISATION GENERALE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET D'INFRASTRUCTURE

Tout concessionnaire d'une ou de plusieurs parcelles de terrain accepte leur forme et leur contenance. Il déclare bien connaître le tracé général des voies et réseaux projetés qui desservent ces parcelles.

Il s'engage à n'élever aucune réclamation :

- en cas de modification de forme ou de surface des parcelles autres que la sienne ;
- en cas de changement opéré, en accord avec le concédant, par la Société, dans l'implantation de certains bâtiments en vue de l'intérêt général ou de l'équilibre financier de l'opération.

## ARTICLE 23 : TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

Les constructions à édifier dans la ZAC devraient être exclues de plein droit du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

**SEMABA**  
157, rue des Biais - 52227 BAGNEUX CEDEX  
Tel : 01.45.36.43.10  
Fax : 01.45.36.43.28



A handwritten signature, possibly 'Paris', is written on a horizontal line.

