

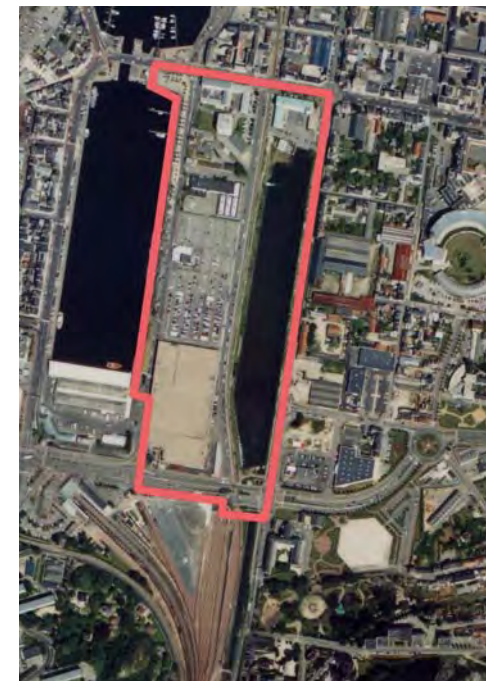
# CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

# SECTEUR DES BASSINS

AVRIL 2009

SERGE RENAUDIE  
VILLE PAYSAGE

157 avenue Maurice Thorez  
94200 IVRY SUR SEINE  
TEL : 01.46.58.23.29 FAX : 01.46.58.22.93  
E-mail : [contact@serge-renaudie.com](mailto:contact@serge-renaudie.com)



1. REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE	page 02
2. TRAME URBAINE	page 03
3. OCCUPATION DU SOL	page 04
4. P.P.R.I.	page 05
5. CIRCULATION	page 06
6. EXTENSION DU LYCÉE AQUACOLE	page 07
7. LA PARCELLE "E"	page 08
8. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	page 10
- LES FACADES DU CENTRE COMMERCIAL	page 11
- ESPACES PUBLICS	page 12



1



2



3



4



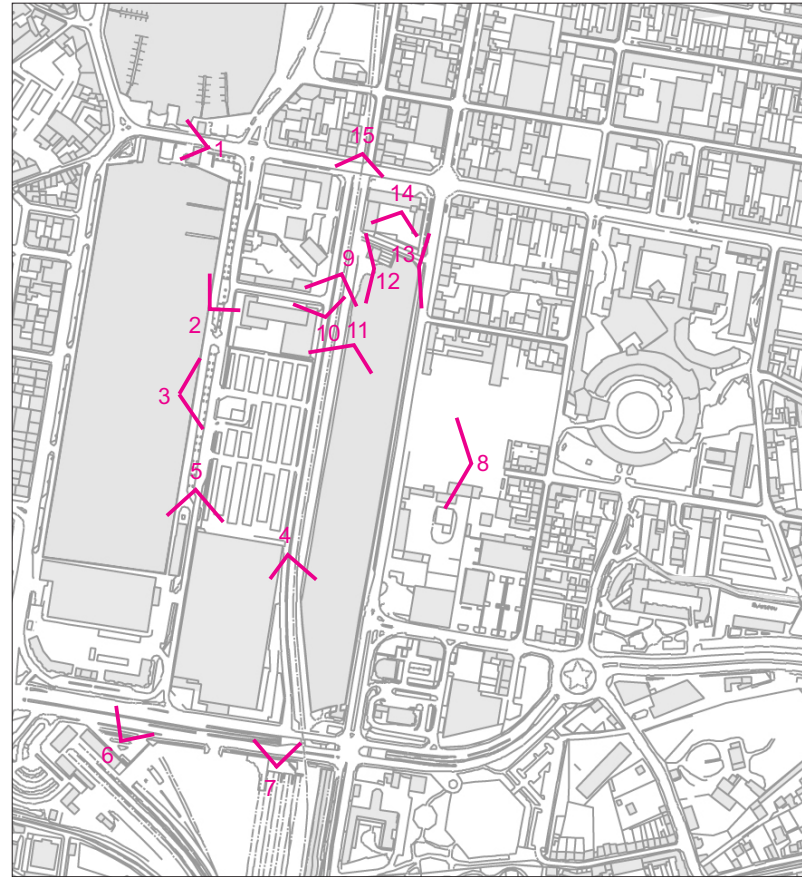
5



6



8



7



15



14



13



12



11



10

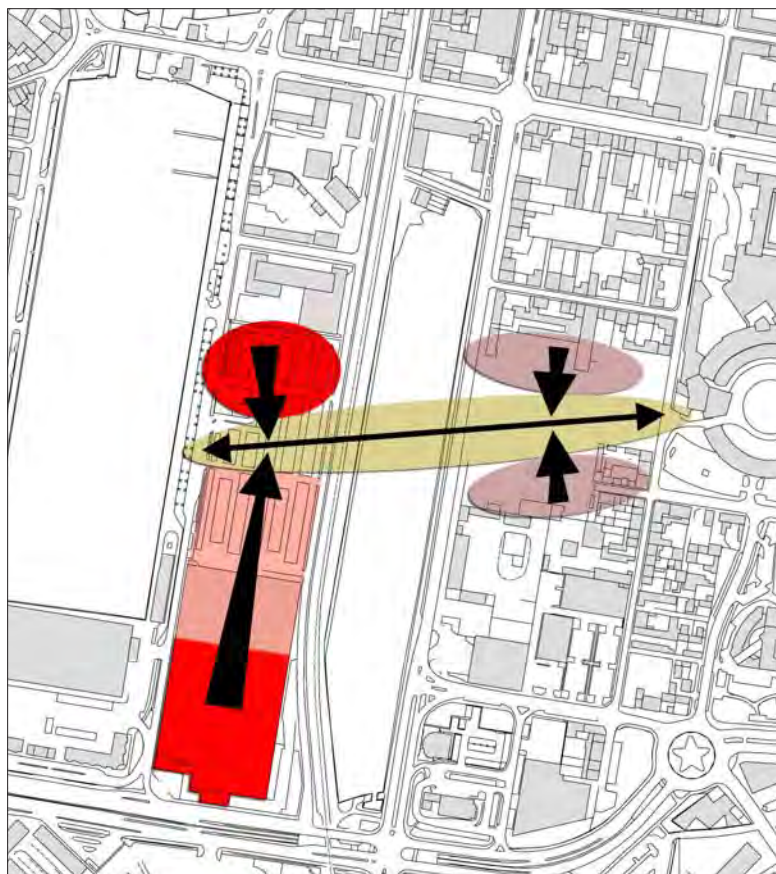


9

La place publique du secteur des bassins s'inscrit en continuité de celle réalisée dans le secteur Carnot, afin de concrétiser un lien urbain direct entre l'Hôpital et le Bassin du Commerce.

La place publique constitue le lien entre les activités :

- entre le Bassin du Commerce et la Divette
  - au Sud : le centre commercial (extension de la galerie commerciale et de l'hyper-marché)
  - au Nord : une parcelle commerciale destinée à un Hôtel et un Casino.
  - de la Divette à l'entrée de l'hôpital
- implantation de commerces ou de services en rez de chaussée d'immeubles de logements.

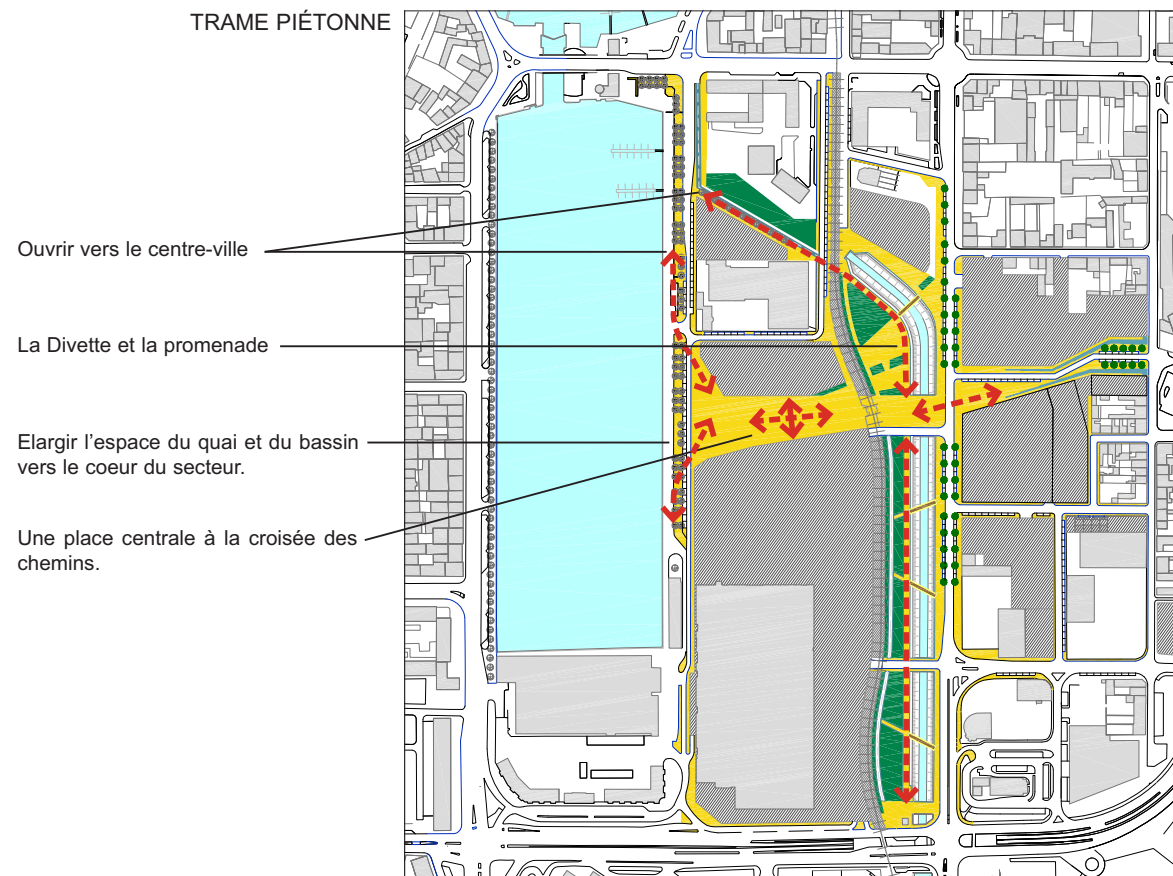


Le projet s'attache à recomposer une trame de déplacement automobile cohérente en créant plusieurs voiries.

Outre le déplacement, ces voiries permettent de mieux desservir des surfaces de stationnement dans chaque îlot.

Des circulations piétonnes importantes irriguent l'ensemble de ces deux secteurs en les mettant en relation avec le centre-ville et l'Hôpital.

TRAME PIÉTONNE



Ouvrir vers le centre-ville

La Divette et la promenade

Elargir l'espace du quai et du bassin vers le cœur du secteur.

Une place centrale à la croisée des chemins.

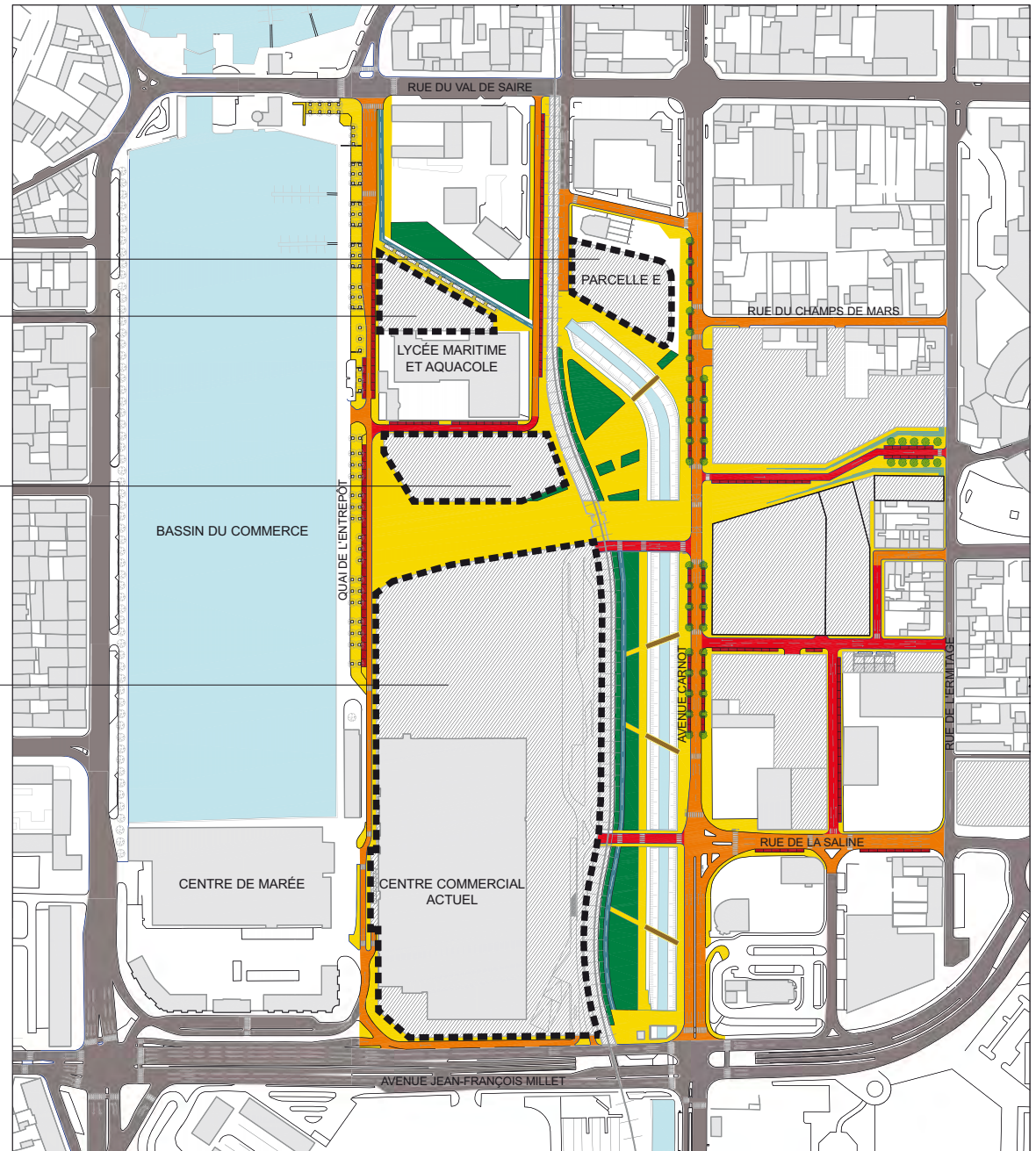
- VOIRIE EXISTANTE
- VOIRIE CRÉÉE
- STATIONNEMENT PUBLIC
- ESPACE PUBLIC VÉGÉTAL
- ESPACE PUBLIC MINÉRAL
- LOTS CONSTRUCTIBLES
- EMPRISES CESSIBLES

Tertiaire, Logements, Commerces, Services

Extension Lycée Aquacole

Casino/Hôtel

Extension Centre Commercial

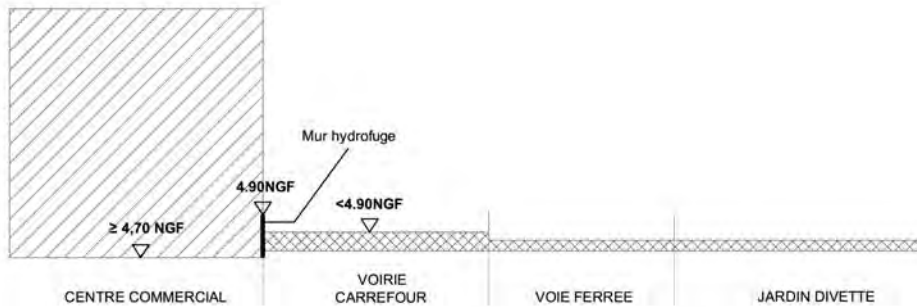


Les constructions envisagées devront respecter l'arrêté préfectoral du 29 Juin 2007 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Divette et du Trottebecq.

La mise hors crue du secteur situé à l'Ouest de la voie ferrée est assujettie à la réalisation d'un ouvrage linéaire calé à une cote minimum de 4,90 m NGF.

La voirie longeant la voie ferrée sera aménagée de telle sorte qu'aucun passage de l'eau ne sera possible vers l'intérieur du Centre Commercial et de l'Hôtel-Casino, ainsi que la place piétonne située entre les deux.

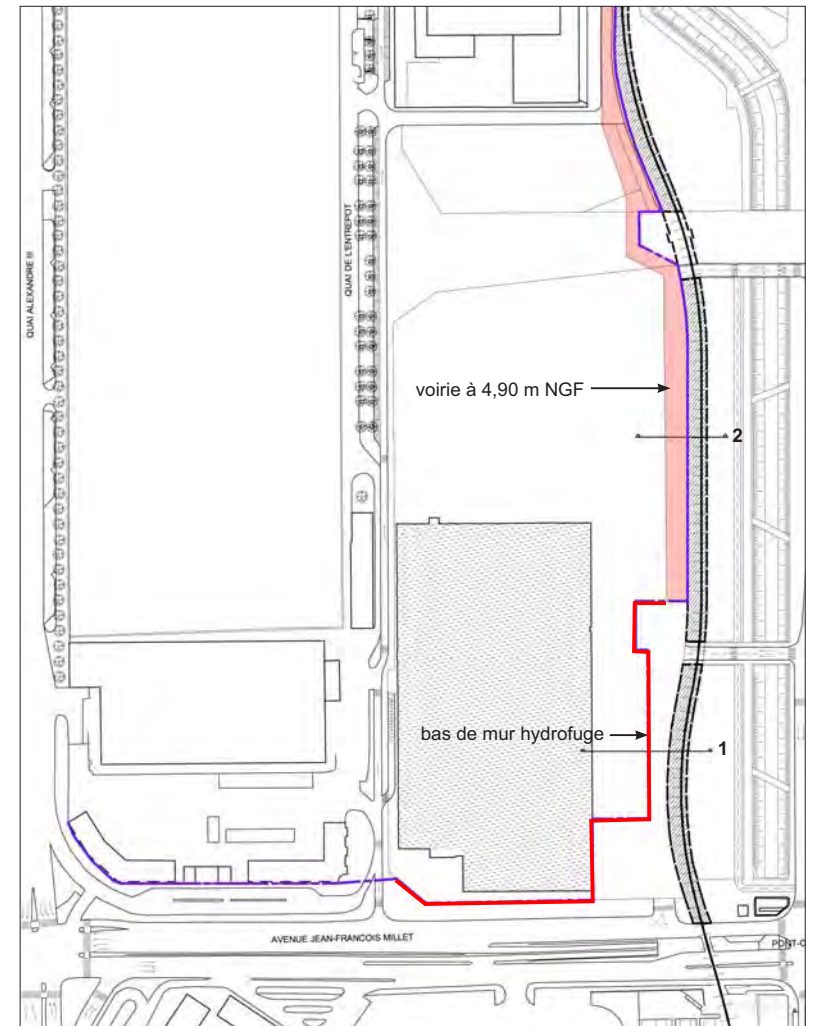
Sur le secteur Sud du Centre Commercial, la voirie ne peut pas être remontée à la cote 4,90 m NGF. Les murs seront traités hydrofuges jusqu'à la cote 4,90 m NGF, et aucune ouverture ne sera pratiquée en dessous de cette cote (cette partie du centre commercial correspond à l'accès aux réserves et au déchargement à quai des camions de livraison).







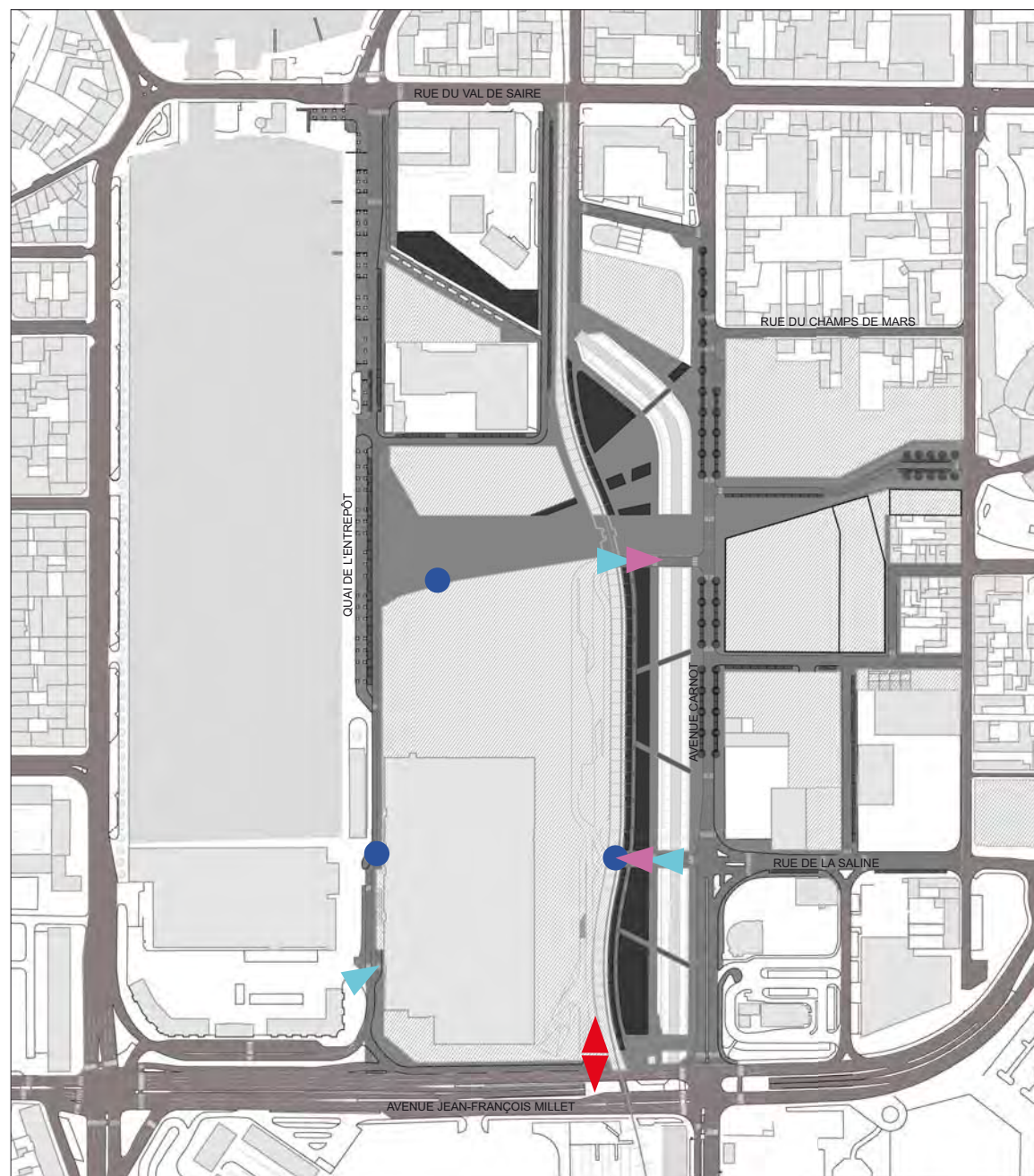
COUPE 1



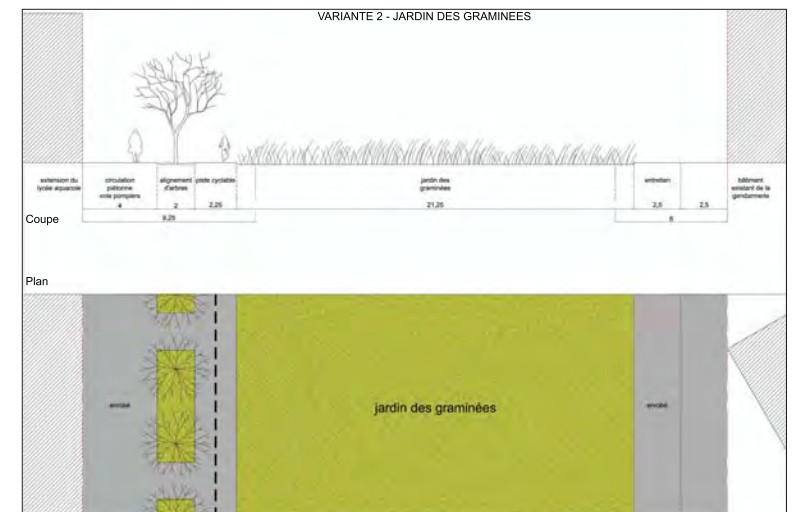
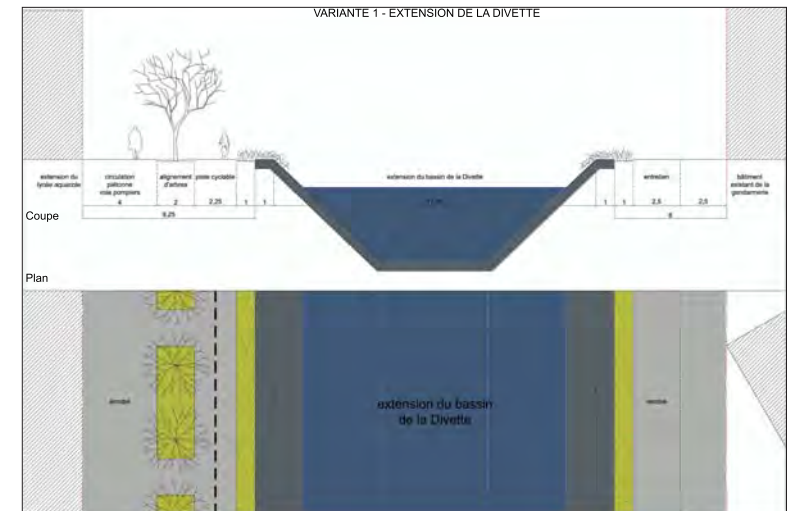
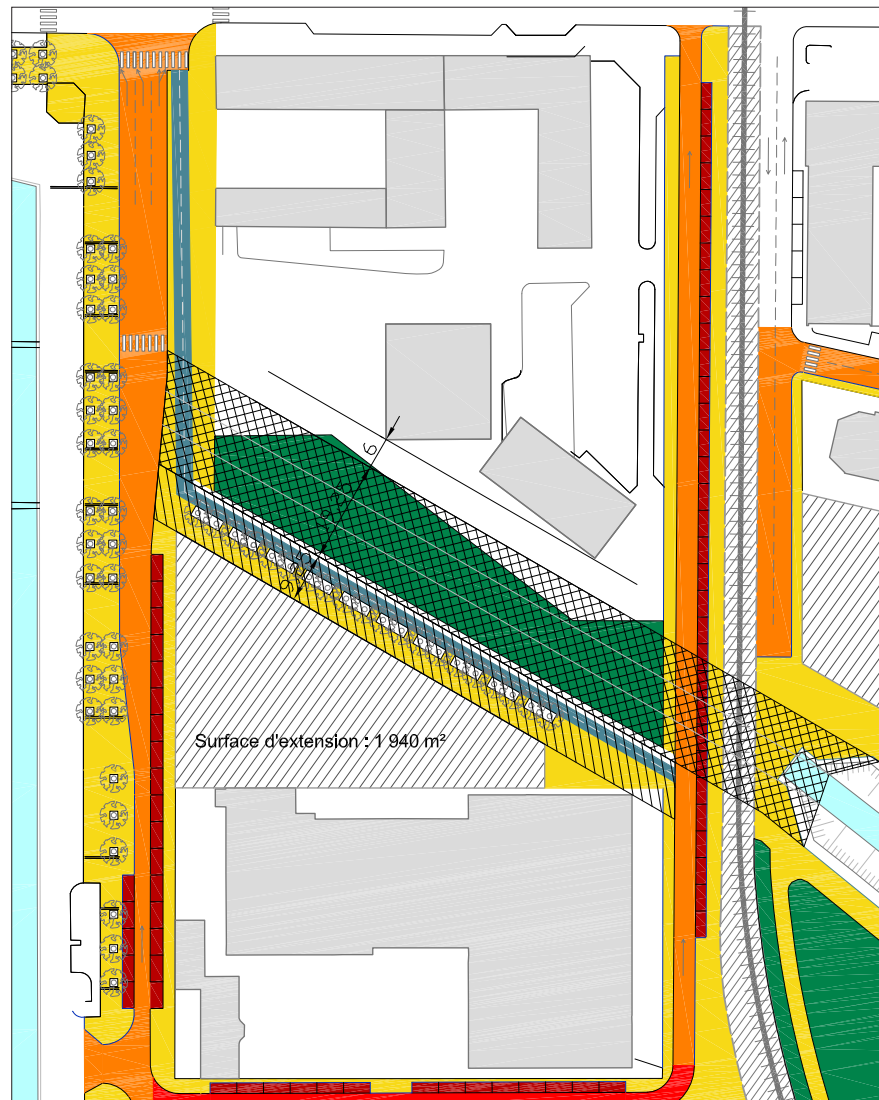
COUPE 2



-  Accès/Sortie livraisons carrefour
-  Accès/Sortie livraisons centre commercial
-  Accès/Sortie voitures
-  Accès/Sortie piétons



La surface d'extension du lycée Aquacole est de 1940 m<sup>2</sup>. Cette surface a été déterminée afin de respecter le passage du canal de la Divette et son ouverture éventuelle.  
Les prescriptions architecturales seront précisées en fonction de la définition du programme.





**Rappel du Titre II, Article 4 du PLU****4 – Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement devra répondre aux normes qui suivent excepté dans les zones UZ et AUz pour lesquelles des dispositions particulières sont prévues à l'article 12 de chacune de ces zones.

Il est exigé :

4.1. pour les habitations, le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface des planchers. On prendra pour base une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par logement ;

4.2. pour les logements destinés à l'hébergement des étudiants et des personnes âgées, il sera exigé une place de stationnement pour deux logements (chambres ou studios) ;

...

4.5. pour les entreprises artisanales ou industrielles, une place pour 80 m<sup>2</sup> de SHON de la construction et où le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux d'activité à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

4.6. pour les logements de fonction : 1 place par logement,

4.7. pour les entreprises commerciales et les bureaux, il doit être aménagé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

4.8. pour les hôtels et les hôtels-restaurants, il est exigé deux places de stationnement pour trois chambres.

4.9. pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4.10. pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il doit être prévu une place de stationnement pour deux lits.

4.11. pour les établissements d'enseignement :

o primaire, une place de stationnement par classe ;

o secondaire une place par classe du 1er degré, et deux places par classe du second degré ;

o universitaire une place de stationnement pour quatre personnes (étudiant ou personnel).

4.12. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés au fonctionnement des activités artisanales, industrielles commerciales et de services tels que livraisons et visiteurs.

C'est le nombre de places de parking qui permettra de définir la SHON constructible -

**Parking en sous-sol :**

Nous estimons à 90 le nombre de places possibles en sous-sol, ce qui permet les SHON suivantes :

Logements : 90 x 60 m<sup>2</sup> = 5400 m<sup>2</sup>.

Entreprises commerciales et les bureaux : 90 x 40 m<sup>2</sup> = 3600 m<sup>2</sup>.

**Parking en surface :**

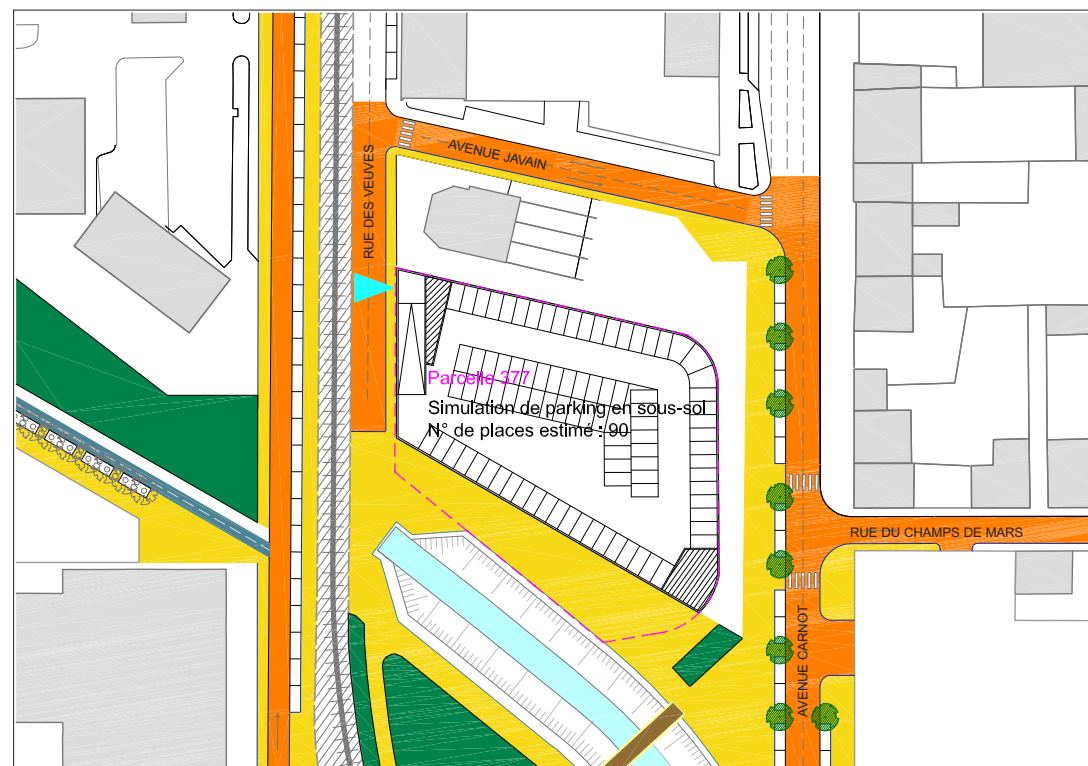
Le nombre de places de stationnement en rez de chaussée dépend de l'implantation des bâtiments. Il sera toujours inférieur à un parking enterré. Un parking en surface peut compléter un parking en sous-sol et augmenter la SHON.

**Parking en étage :**

Le site ne se prête pas à la réalisation d'un parking en silo.

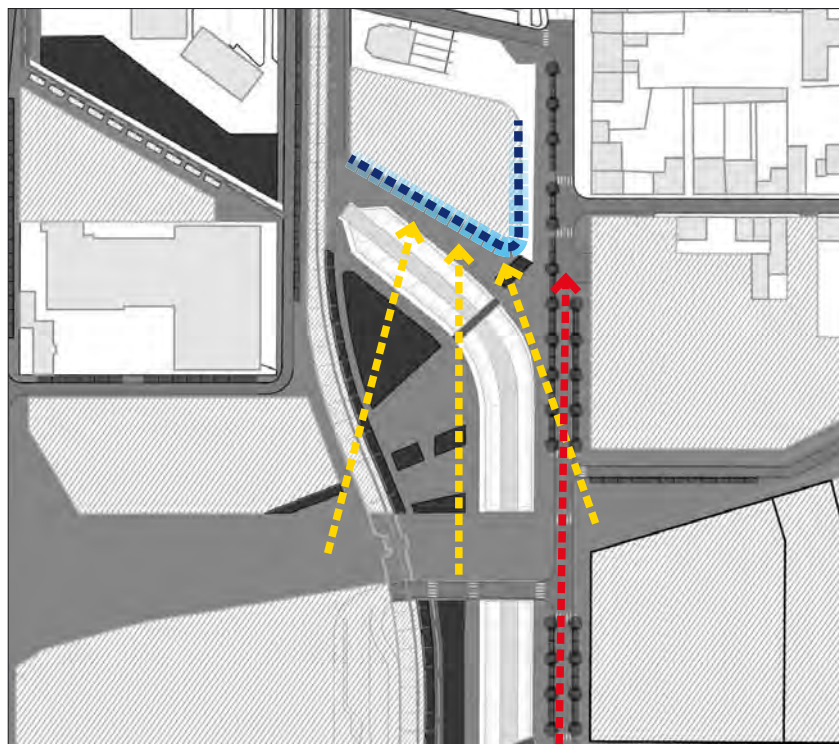
L'accès au stationnement et l'accès des livraisons se fera par la rue des Veuves.

▶ Accès/Sortie voitures

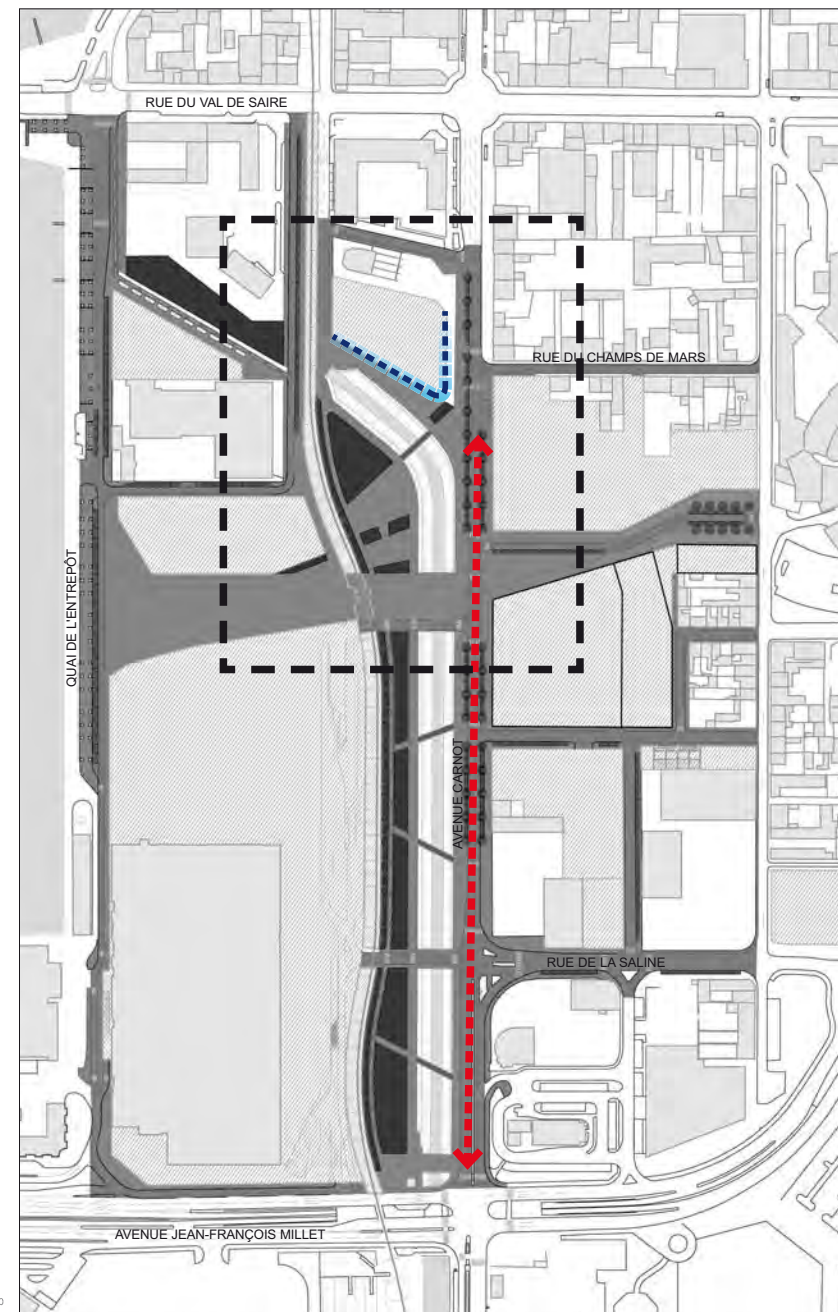


La façade sud est dans l'axe de la Divette et bien visible depuis l'avenue de Paris. Cette disposition lui confère un rôle important dans l'image du site. La façade sur l'avenue Carnot devra être en alignement sur la rue de manière à inscrire le bâtiment dans la continuité bâtie de l'immeuble de la Police Nationale situé au Nord.

Les prescriptions architecturales seront précisées en fonction de la définition du programme.



0 50 100



0 50 100

**1. COTE NGF**

La cote de référence à prendre en compte sera de 4,70 m NGF IGN69 par rapport au terrain naturel sans majoration de 20cm. Les rez-de-chaussée des constructions pouvant être à une cote supérieure à 4,70 m NGF IGN69. Une cote supérieure à 4,85 m NGF IGN69 est toutefois recommandée, notamment quand aucune contrainte fonctionnelle majeure n'impose une cote inférieure.

**2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC**

- Les façades des constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait (partiel ou total).
- Les débordements (étages bâtis, les auvents, les verrières, les toitures, les balcons, etc...) au-dessus de l'espace public sont autorisés s'ils laissent une hauteur de passage libre :
  - de 5 m minimum sur les voies publiques,
  - de 3 m minimum sur les autres espaces publics.

**3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PROPRIETE**

- La construction en limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

**4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Zone UHb = 30m à l'égout du toit et 35m au faîtage.

**5. ASPECT EXTERIEUR**

- Toutes les façades d'un même bâtiment visibles depuis l'espace public doivent présenter la même qualité de traitement.
- En cas d'extension, il est préconisé une continuité de matériau et de style entre le bâtiment existant et son extension.
- Les aires de livraison et les cours de service seront intégrées aux bâtiments et ne devront en aucun cas se différencier du traitement général du bâtiment, ni en façade, ni en toiture.
- Les façades enduites seront réalisées avec un enduit lissé ou taloché (les enduits grattés sont interdits).
- Les shingles et les bardeaux sont interdits en façade.
- Les bacs métalliques sont interdits en façade. Les revêtements métalliques sont autorisés s'ils procèdent d'une recherche architecturale : cassettes, tôles plates pleines ou ajourées, tôles polyformées, profilés métalliques ronds ou carrés, métal déployé, etc...
- Les bow-windows, les verrières, les murs-rideaux, seront constituées de profilés métalliques de sections les plus fines possibles.

**6. GARDE CORPS**

- Pour les garde-corps, l'emploi de verre fumé ou teinté, est interdit.
- Les garde-corps pleins en maçonnerie sont autorisés uniquement afin de traiter l'acrotère d'une terrasse-jardin.

**7. OCCULTATION DES BAIES**

- Les coffrets des volets roulants, pour les baies des commerces et les baies des étages, visibles de l'extérieur sont interdits.

**8. PERCEMENTS DES TOITURES**

- Les percements des toitures seront situés au-dessus de la ligne d'égout et ne pourront en aucun cas couper celle-ci.
- Les lucarnes meunières, les lucarnes à pignon, ainsi que les lucarnes hollandaises sont interdites.
- Les verrières en toiture sont autorisées si leur surface est supérieure à 2 m<sup>2</sup>.
- Les lucarnes rentrantes sont autorisées.

**9. EAU PLUVIALE**

- Les descentes d'eau pluviale ainsi que les chéneaux en façade seront métalliques (PVC interdit). Sur la hauteur du RDC, les descentes d'eau seront réalisées en fonte ou protégées par un dispositif de barreaudage ou de grille de protection.

**10. ENSEIGNES**

- Les enseignes seront intégrées aux façades.
- Les enseignes sur mâts sont interdites.

**11. DISPOSITIFS TECHNIQUES**

- Les dispositifs techniques (gainés et machineries, ventilation, chauffage, etc...) seront intégrés dans les volumes et dans l'architecture des bâtiments.

**12. CLOTURES**

- En ce qui concerne les clôtures, sont interdits :
  - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés.
  - les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, si leur surface n'est pas une surface finie.
- En limite d'espace public, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Ces clôtures seront réalisées en barreaudages verticaux. Le barreaudage peut être posé sur un mur bahut ; si celui-ci a une hauteur minimum de 60 cm et une largeur minimum de 40 cm.
- En limite de parcelles privées, les clôtures peuvent être réalisées en murs maçonnés enduits ou en bois.

**13. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules ne pourra pas se situer en bord de place publique.
- Les aires de stationnement au sol devront s'intégrer à leur environnement et être abondamment plantées.

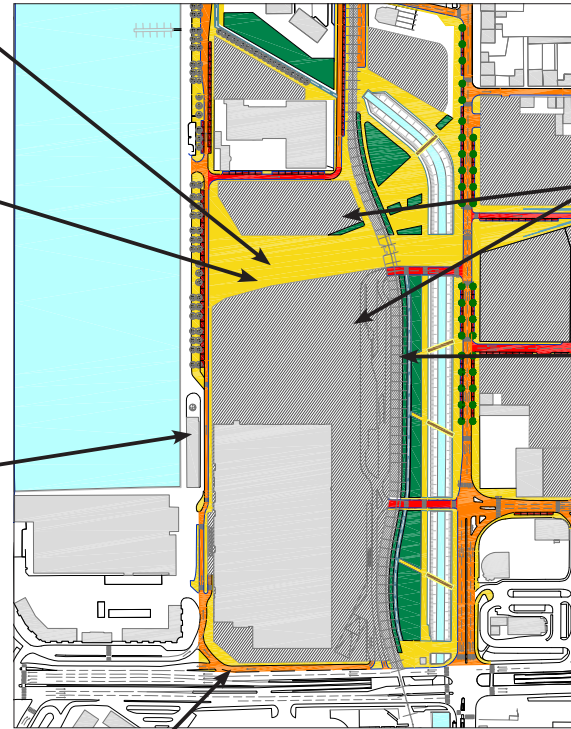
Un auvent traité en verrière pourra couvrir partiellement l'espace entre l'entrée de la galerie commerciale et le Casino-Hôtel.

#### Façade Nord

C'est sur cette façade que s'ouvre l'entrée principale de la galerie commerciale. Cette façade anime la place et s'oriente, par un pan coupé, vers le centre-ville.

#### Façade Ouest

Cette façade longe la rue de l'Entrepôt et le Bassin du Commerce. Cette façade sera vue depuis le centre ancien. La rampe d'accès au parking s'intègre à la façade.



#### La "cinquième façade"

Les toitures des bâtiments devront être traitées avec un soin particulier car elles seront vues depuis l'Amont Quentin et la Montagne du Roule.

#### Façade Est

Vu depuis l'avenue Carnot, il conviendra d'apporter un soin particulier à cette façade. Elle devra être traitée en relation avec les jardins et la Divette. L'accès-sortie aux parkings et aux aires de livraison du centre-commercial s'effectuent par deux ponts sur la Divette. L'accès aux parkings et aux aires de livraison sont intégrés au bâtiment et ne se différencient pas du traitement des façades. Une même façade compose donc avec cette rampe et les portails utiles.

#### Façade Sud

Cette façade longe l'avenue Jean-François Millet qui est l'avenue la plus fréquentée par le trafic automobile. Il s'agit également de la première façade vue depuis l'arrivée sur le centre-ville de la rue de Paris.

**PLACE GALERIE COMMERCIALE / CASINO-HOTEL**

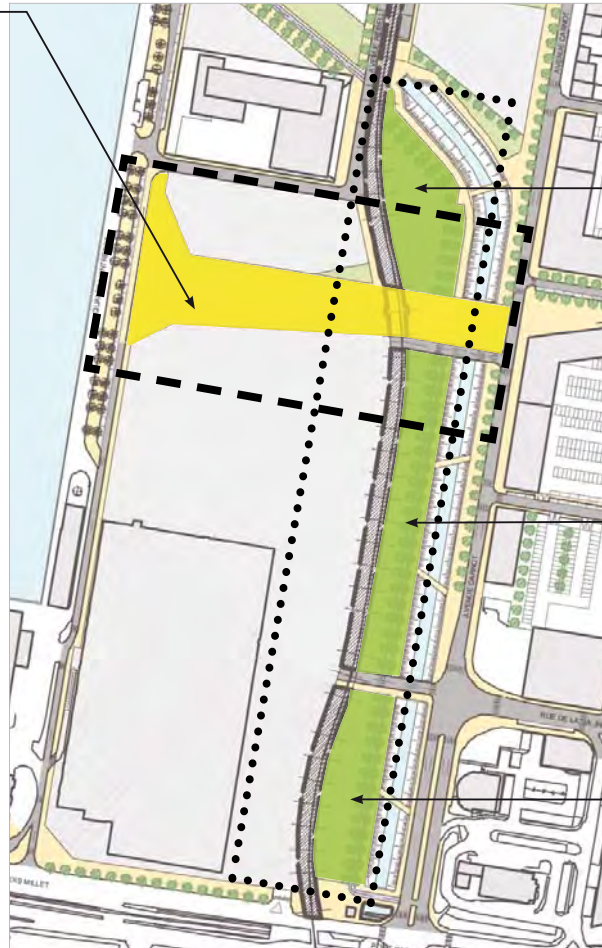
Cet espace piétonnier permettra les liaisons est-ouest mais également les liaisons nord-sud entre les deux programmes : Galerie Commerciale et Casino-Hôtel. Cette double liaison favorisera l'arrêt des piétons.

Il s'agit d'un espace piétonnier n'autorisant le passage motorisé que pour les véhicules de sécurité, les voitures de service et occasionnellement les véhicules des manifestations exceptionnelles.

Des activités complémentaires, sous formes de kiosques, devront pouvoir s'y tenir lors d'événements exceptionnels comme les régates, les foires de Noël, etc....

Le sol de la place sera notamment réalisé avec trois types de pierres minérales, correspondant aux matériaux locaux :

- le granit,
- le grès,
- le schiste bleu.

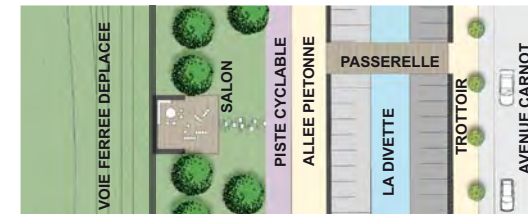


**JARDINS DE LA DIVETTE**

La Divette est accompagnée à l'est d'un jardin qui suit la voie ferrée et qui dans sa partie sud longe la façade de service du centre commercial.

Ce jardin, déjà découpé en différents secteurs par les passages est-ouest, pourra être composé de différentes séquences paysagères tout en assurant une continuité nord-sud le long de la Divette.

La limite avec la voie ferrée fera l'objet d'un traitement spécifique en utilisant notamment les murets de pierres locales (grès, schiste, granit). Ces mêmes murets serviront de parapet à la Divette le long de la promenade.



séparation par muret      muret servant de parapet

