

VILLE DE SCEAUX

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

PROJET DES QUATRE-CHEMINS

LOT n°1

2015

SOMMAIRE

1. Objectifs du présent cahier des charges	3
2. Ordonnancement général du lot n°1	4
2.1. <u>Une opération d'ensemble, réalisée par phases</u>	4
2.2. <u>Une structure urbaine cohérente avec les orientations de Quatre-Chemins</u>	4
2.3. <u>Des espaces extérieurs traités qualitativement</u>	5
3. Orientations architecturales, urbaines et paysagères relatives aux opérations de construction	6
3.1. <u>L'organisation du bâti sur le terrain</u>	6
3.2. <u>Délimitations du terrain, alignements, retraits et clôtures</u>	6
3.3. <u>Espaces extérieurs</u>	7
3.4. <u>Accès et distribution</u>	7
3.5. <u>Forme architecturale</u>	7
4. Contexte de l'opération	8
4.1. <u>Règlement d'urbanisme</u>	8
4.2. <u>Servitudes d'utilité publique</u>	8

PREAMBULE

Le présent cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères est relatif au lot n°1 du projet des Quatre-Chemins. Il constitue l'annexe 3 de l'avenant à la convention de partenariat entre la ville de Sceaux et France Habitation, maître d'ouvrage de l'opération du lot n°1.

A travers la convention, modifiée par son avenant n°1, France Habitation s'est engagé à prendre en compte le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, pour la conception des bâtiments et des espaces extérieurs du lot n°1.

Il est complété par le cahier des prescriptions environnementales.

En cas de contradiction entre le présent cahier des prescriptions et le plan local d'urbanisme (PLU), c'est ce dernier, opposable aux tiers, qui prévaut.

1. OBJECTIFS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le lot n°1 constitue le lot le plus vaste du projet des Quatre-Chemins. Il correspond à l'emprise de la résidence des Mésanges, à laquelle s'ajoute une bande de terrain limitrophe de la résidence et riveraine de l'avenue Jules Guesde.

Initialement, l'emprise de la résidence des Mésanges n'était pas comprise dans le lot n°1. Ce dernier a été élargi après que France Habitation ait exprimé son intention de procéder au renouvellement complet de son parc de logements sur le site, dans le cadre d'un projet de démolition / construction. Cette opération ne pouvait être rendue possible que grâce à la maîtrise par la Ville des terrains limitrophes de l'avenue Jules Guesde, qui permet de réaliser la construction d'un premier immeuble et d'initier le relogement des locataires.

Le projet de France Habitation repose sur une ambition forte en matière de renouvellement du bâti, de création de logements et surtout de mise en valeur des espaces extérieurs.

La Ville a donc retenu ce projet et l'a intégré au schéma général d'aménagement des Quatre-Chemins. Le projet sera réalisé dans le cadre du plan local d'urbanisme, approuvé le 12 février 2015 et modifié le 24 juin 2015.

Le présent cahier des charges a pour objectifs de :

- traduire les ambitions d'aménagement présentées par France Habitation, lesquelles ont remporté l'adhésion de la Ville qui a accepté l'intégration de la résidence des Mésanges au lot n°1 du projet des Quatre-Chemins ;
- assurer la cohérence d'ensemble du projet des Quatre-Chemins, à travers un cadre commun aux lots opérationnels du projet, décliné en prescriptions et recommandations ;
- garantir les principes d'aménagement dans le temps, pendant toute la durée de réalisation de l'opération.

2. ORDONNANCEMENT GENERAL DU LOT n°1

2.1. Une opération d'ensemble, réalisée par phases

Le lot n°1, par sa superficie, son programme et la mise en œuvre du plan de relogement des locataires, est une opération relativement complexe, qui sera réalisée en trois phases prévisionnelles de construction, sur une période d'une dizaine d'années.

Le lot n°1 fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble et qui traitera de :

- la structure de la future résidence, au regard de l'environnement proche, des orientations d'aménagement du projet des Quatre-Chemins et des prescriptions du présent cahier des charges ;
- la définition des emprises constructibles et leur échancier de réalisation, en prenant notamment en compte le phasage des travaux pour ce qui concerne les éléments communs (voiries, parking, réseaux, accès, espaces extérieurs...);
- les principes d'aménagement des espaces extérieurs, permettant notamment de repérer les fonctionnalités techniques (desserte pompier, desserte ramassage des ordures, traitement des eaux pluviales), les accès, les espaces de circulation piétonne, les espaces verts et leur programmation ;
- les principes de bases que devront respecter les constructions et qui assureront la fonctionnalité et la cohérence de l'ensemble ;
- le régime juridique de propriété du sol de l'ensemble et les modalités de gestion.

2.2. Une structure urbaine cohérente avec les orientations de Quatre-Chemins

Le lot n°1 fait partie intégrante du projet des Quatre-Chemins. A ce titre, son plan d'aménagement d'ensemble doit intégrer les principes d'aménagement du projet et sa trame viaire :

- respect de l'axe structurant de l'avenue Jules Guesde par un alignement des constructions sur cette voie, dans le prolongement visuel des constructions existantes ;
- constitution d'une façade urbaine sur l'avenue Jules Guesde. Le linéaire étant important, le front bâti ne doit pas nécessairement être continu et strict ;
- l'implantation des bâtiments devra respecter un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies, l'objectif étant de favoriser la végétalisation des fronts de rue ;
- le gabarit des bâtiments doit tenir compte des formes urbaines environnantes, de manière à assurer des transitions douces ;
- absence de circulation automobile en cœur d'îlot, sauf véhicules de service ;

- axe de composition permettant de mettre en valeur les éléments de paysage existant :
 - arbre remarquable ;
 - alignement existant sur la rue des Mouilleboeufs ;
 - dialogue avec les bâtiments voisins.
- Organisation du bâti adapté au phasage opérationnel et à une résidentialisation des opérations ;

2.3. Des espaces extérieurs traités qualitativement

La qualité de traitement des espaces extérieurs constitue l'un des axes forts du projet, auquel la Ville est particulièrement sensible.

L'aménagement des espaces extérieurs devra faire l'objet d'une analyse préalable de programmation et d'une étude spécifique de maîtrise d'œuvre, à travers laquelle les éléments suivants devront être pris en compte :

- Les espaces extérieurs devront être :
 - végétalisés, en pleine terre, ou bien recouverts de matériaux perméables. Une utilisation ponctuelle du sous-sol pour des infrastructures techniques ou l'accès au stationnement n'est pas exclue ;
 - absence de circulation automobile sur cet espace ; sauf ponctuellement pour la desserte des véhicules de service ;
- Ils devront assurer au minimum les fonctions suivantes :
 - espaces de cheminement pour se déplacer en cœur d'îlot ou rejoindre d'autres lieux du quartier ;
 - lieu de gestion des eaux pluviales. Etant données les faibles capacités d'infiltration du terrain, il sera privilégié un stockage de l'eau de pluie, soit en vue de leur réutilisation, soit par un système de noues et de bassins de rétention, à l'air libre. Le système de gestion des eaux pluviales devra être intégré à la structure paysagère de l'espace vert central ;
 - lieu de cohésion sociale, par la création de jardins familiaux ou de jardins partagés.
- Une qualité d'usage et une facilité de gestion permettant une appropriation de l'espace par les résidents, un entretien raisonnable et l'aménagement d'un espace de qualité, assurant une bonne interface avec les futurs logements.
- Le projet devra intégrer les principes du développement durable en privilégiant :
 - une palette végétale privilégiant des végétaux diversifiés (notamment pour la composition des haies) et adaptés aux conditions locales, nécessitant donc peu d'entretien et d'arrosage ;
 - une diversité de milieux, permettant le développement d'une flore spontanée et de la faune ;
 - des espaces en gestion différenciée, du type prairie de fauche ou zones arbustives.

3. ORIENTATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES RELATIVES AUX OPERATIONS DE CONSTRUCTION

Cette partie traite des opérations de construction. Elle définit un certain nombre de prescriptions et de recommandations qui donnent un cadre commun à la définition architecturale des constructions. Les termes bâtiment et terrain sont à comprendre à l'échelle d'une emprise constructible, pour chacun des quatre sous îlot du lot n°1.

3.1. L'organisation du bâti sur le terrain

L'organisation du bâti se fondera sur les principes suivants :

- la constitution d'une façade urbaine sur l'avenue Jules Guesde et la rue des Mouilleboeufs ;
- le positionnement des bâtiments doit permettre la perméabilité de l'îlot grâce à l'aménagement de circulations douces tout en assurant un caractère résidentiel, préservant l'intimité des logements.

3.2. Délimitations du terrain, alignements, retraits et clôtures

Alignement

Le bâti devra respecter un retrait de 4 m par rapport à l'alignement des voies.

Clôtures

Le traitement de l'interface avec l'espace public constitue un critère d'appréciation important.

La délimitation du terrain doit être précisément identifiée par des dispositifs paysagers et construits, avec pour objectifs la constitution de repères urbains. La gestion des transitions entre les espaces résidentiels de chaque opération, les espaces extérieurs structurant de la résidence et les espaces publics doit être analysée.

Dans ce but, les clôtures seront coordonnées à l'échelle du projet global.

Les interfaces avec l'espace public seront aménagées avec des clôtures basses et transparentes disposant d'un soubassement de hauteur minimum de 0,8 m, surmonté de grilles à barreaudage, assurant une transparence sur l'îlot. Il pourra être prévu, de façon ponctuelle, la présence de murs pleins. L'ensemble du dispositif de clôture ne pourra dépasser une hauteur de 2,5 m, conformément au PLU.

Lorsqu'elles sont en interface avec les espaces privés des logements, les clôtures seront doublées d'une haie végétale permettant de préserver l'intimité des logements.

3.3. Espaces extérieurs

L'agencement et la conception des espaces extérieurs des sous îlots devront tenir compte des principes suivants :

- des espaces de circulation et de distribution des immeubles clairement définis et bordés de dispositifs paysagers, combinant plantations et systèmes de collecte des eaux de pluie ;
- l'accent mis sur la présence d'espaces plantés, comportant au minimum une épaisseur de 0,8 m de terre végétale ;
- une palette végétale privilégiant des végétaux diversifiés (notamment pour la composition des haies) et adaptés aux conditions locales, nécessitant donc peu d'entretien et d'arrosage ;

3.4. Accès et distribution

Lorsque cela est possible, les accès piétons principaux seront adressés sur l'avenue Jules Guesde.

Les bâtiments seront élevés sur au moins un niveau de sous-sol enterré accueillant la totalité des places de stationnement. Aucun stationnement en surface ne sera réalisé. Les accès au stationnement font partie intégrante du fonctionnement de l'adresse résidentielle et devront être traités qualitativement.

3.5. Forme architecturale

La ville de Sceaux est attachée à une architecture ambitieuse qui s'inscrit dans son époque. Les formes urbaines de type pastiche sont proscrites. Les maîtres d'œuvre devront proposer une architecture contemporaine, respectueuse de l'environnement et du site.

Le projet devra privilégier les principes généraux suivants :

- un traitement qualitatif et soigné de l'ensemble des façades, y compris celles du cœur d'îlot ;
 - éviter le caractère monolithique des bâtiments qui seront développés et privilégier une architecture diversifiée ;
 - des toitures plates ou à faible pente, support de dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de toitures végétalisées. Les bâtiments bas, dont la toiture sera visible depuis les immeubles hauts, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et privilégier la mise en place de toitures végétalisées. Aucun élément technique visible ne sera toléré ;
 - un recours à l'attique pour le ou les derniers niveaux.
-

4. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

4.1. Règlement d'urbanisme

Le projet devra être réalisé conformément aux règles d'urbanisme définies au sein du plan local d'urbanisme de la ville de Sceaux, téléchargeable sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : www.sceaux.fr

4.2. Servitudes d'utilité publique

Le lot n°1 est uniquement concerné par la servitude d'utilité publique suivante :

- zone de dégagement de l'aérodrome de Toussus-le-Noble.

Il n'est pas concerné par un périmètre de protection des monuments historiques, ni par la ZPPAUP. Par ailleurs, il ne présente pas d'arbres remarquables à protéger.

Le projet devra tenir compte de la présence d'infrastructures de transport classées au titre de l'isolement acoustique :

- l'avenue Jules Guesde est classée en catégorie 3, tissu ouvert ;
- l'avenue du Plessis est classée en catégorie 4, tissu ouvert.