

DOCUMENT 1 : PRESCRIPTIONS

EXTRAIT

Qualité des logements

5.1 Orientations des logements

Tous les logements à partir du T3 devront bénéficier d'une double orientation et/ou devront être traversant.

Aucun logement mono-orienté au Nord n'est autorisé.
Aucun logement mono-orienté sur une voie bruyante n'est autorisé.

Aucun logement à RDC ne peut être mono-orienté sur l'espace public. Sauf si un espace vert supérieur à 3m large est implanté entre le fond de trottoir et la façade.

5.2 Surfaces minimum des logements et des pièces à vivre

Surface des logements :
Les logements devront bénéficier des surfaces minimum suivantes:
T1 = 28m²
T2 = 45m²
T3 = 62m²
T4 = 79m²
T5 = 96m²

Surface du couple cuisine séjour groupé ou séparé :
T1 = 23m²
T2 = 25m²
T3 = 27m²
T4 = 29m²
T5 = 31m²

Surface des chambres :
10.5m² minimum rangements compris.
A partir de deux chambres : une chambre de 12m² minimum

La largeur minimale de la pièce principale des T1 est de 2,7m.

5.3 Cuisine

La cuisine devra être cloisonnable dans les logements à partir du T3

5.4 Hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond est de 2.50m minimum.

5.5 Eclairage naturel

La conception des logements devra favoriser les ouvertures larges et les baies vitrées dans les pièces de vie.
Toutes les parties communes dans les étages devront bénéficier d'un éclairage naturel.
Les cuisines à compter des T3 devront bénéficier d'un éclairage naturel.
Une fenêtre avec ouvrant sera obligatoire dans la cuisine à partir du T3.
Une fenêtre avec ouvrant sera obligatoire dans la salle de bain à partir du T4.

5.6 Espaces extérieurs

Un espace extérieur est obligatoire pour tous les logements. les espaces extérieurs seront proportionnés à la surface du logement permettant à minima de mettre une table et 3 chaises
Un espace extérieur d'une minimum de 3,5m² est obligatoire à partir du T3
La profondeur minimale d'un espace extérieur (hors RDC) est de 1,50m



Référence de **balcons ponctuels**

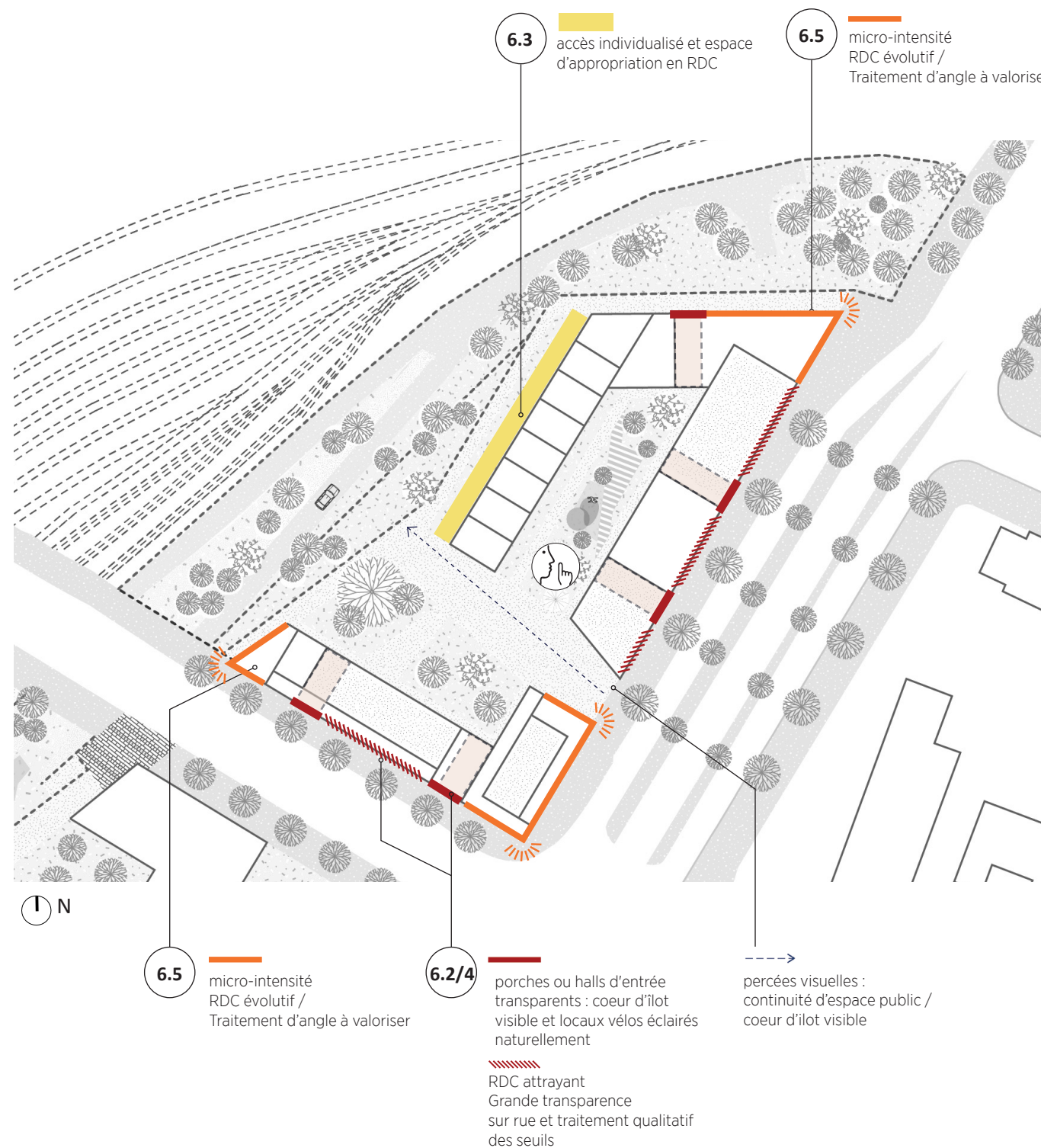


Références de **loggias**



Implantation de plain-pied : jardin privatif

Les rez-de-chaussées urbains



6.4 RDC attractant
Chez Foucher, Paris 18e.



6.2 Hall transparent donnant à voir le coeur d'îlot
ZAC Boucicaut, Paris 15e, Michel Guthman architecte.



6.6 Locaux vélos ouverts en RDC
Rue Charrière, Paris 11e. Mobile architectural Office



6.3 Accès individualisé et espace d'appropriation pour les logements en RDC
Rue de Nantes, Paris 19e, Atelier Dupont

6.1 Occupation des RDC

Le principe d'occupation des RDC est indiqué dans le schéma ci-contre.

6.2 Traitement des halls d'entrée et circulations

Le cœur de l'îlot doit être perceptible depuis l'espace public : les accès au logement collectifs se feront sous forme de halls d'entrées transparents ou porches traversants . Ce sont des lieux de rencontre pour l'ensemble des habitants et usagers de l'immeuble. Les porches seront en revanche proscrits pour des raisons de confort acoustique le long des axes à fort trafic comme l'avenue Jean Rondeaux. Les circulations verticales seront préférentiellement éclairées naturellement.

6.3 Logements en RDC

Leur implantation est proscrite sur les voies à fort trafic (Rondeaux et Niki de Saint Phalle -anciennement Orléans). L'implantation surélevée des logements est attendue, lorsqu'il n'y a pas d'interface paysagère entre l'espace public et le nu des constructions (le long de la voie tertiaire). A contrario, l'implantation de plain-pied est requise lorsque les logements bénéficient de jardins privatifs et/ou en présence d'une interface paysagère avec l'espace public. (Le long des faisceaux plaine, en coeur d'îlot)

6.4 RDC attractant

Un linéaire de façade sur rue "attractant" : une grande transparence du rez de chaussée qui donne à voir un cœur d'îlot, l'intérieur d'un commerce, les locaux communs d'un bâtiment, ou l'implantation d'un local actif. 50% minimum du linéaire de façade sur rue doit être attractant. Tout dispositif qui permet de maximiser l'interaction avec l'espace extérieur est encouragé. Les façades aveugles en RDC sont à éviter autant que possible.

6.5 RDC évolutif

Le traitement du RDC doit permettre sa réversibilité dans le temps et faciliter l'implantation de plusieurs types de programmes pouvant le cas échéant se déployer en double hauteur ou sur un niveau supérieur (en mezzanine ou bien en R+1). 30 % minimum du linéaire sur rue devra se déployer en double hauteur avec en priorité les halls d'entrée.

6.6 Locaux vélos

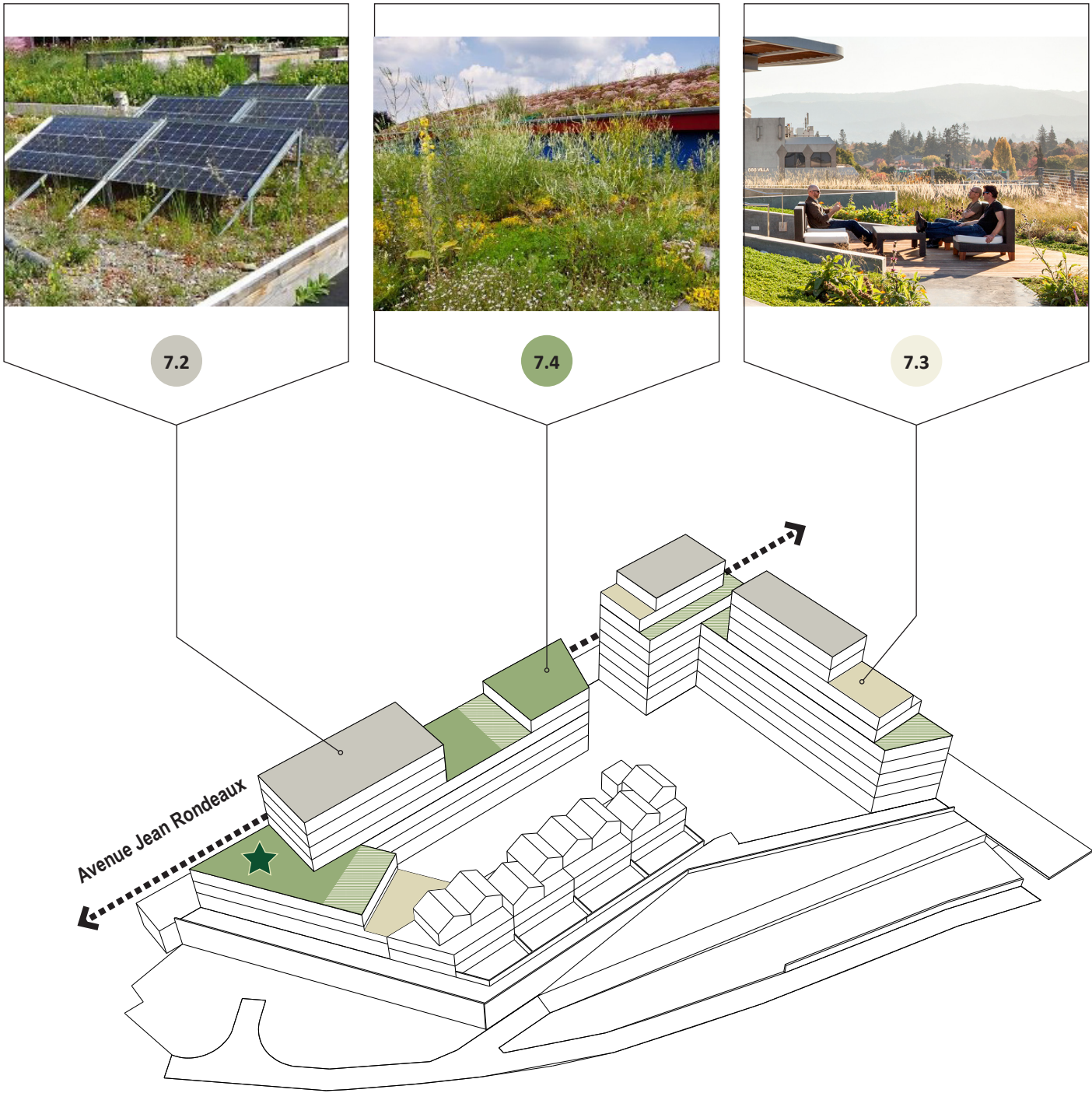
Les garages à vélos et locaux poussettes seront biens dimensionnés, sécurisés, et de préférence éclairés naturellement. Il seront localisés à proximité des accès.

6.7 Locaux techniques

Les locaux techniques seront impérativement intégrés au volume bâti. Aucun édicule déconnecté des volumes bâtis n'est autorisé.

Des toitures actives

Schéma de principe de localisation des usages



Terrasses privatives ou collectives

L'emplacement des terrasses privatives (extension des logements vers l'extérieur) ou collectives devront être végétalisées.
emplacement donné à titre indicatif et s'adaptera au projet proposé

Toitures végétalisées: strate basse à moyenne

(40 cm de substrat au dessus de la protection d'étanchéité - n'intégrant pas le dispositif de drainage). La plantation de sedum est uniquement réservée aux toitures les plus hautes. Les toitures les plus basses pourront recevoir de l'agriculture urbaine.
emplacement donné à titre indicatif et s'adaptera au projet proposé

★ ambition paysagère forte en entrée de quartier et programmation exceptionnelle (de type jardin partagé, productif, comestible...).

Production énergie et espace technique

toitures hautes : emplacement préférentiel pour production d'énergie
emplacement donné à titre indicatif et s'adaptera au projet proposé

7.1 Toitures actives

Les toitures du projet doivent être au maximum support d'usage : production d'énergie, végétalisation ou encore toiture habitée. Une même toiture peut accueillir plusieurs usages (toiture productive et végétalisée par exemple). L'emplacement de ces fonctions doit être judicieusement choisi : toiture terrasse accessible si accès direct depuis un logement, toiture végétale sur les étages bas pour favoriser le passage de la faune et de la flore, pas d'ombre portée sur les toitures accueillant des panneaux photovoltaïques, prise en compte des co-visibilités, etc...

Dans tous les cas, le traitement des toitures devra participer à la gestion de l'eau et à la réduction de l'ICU.

7.2 Production d'énergie

Les toitures identifiées pour la production d'énergie doivent disposer d'une surface suffisante pour l'installation de panneaux solaires thermique et photovoltaïques. Ces surfaces sont de préférence sur des toitures hautes (ensoleillement maximal, pas d'ombres portées, pas de vues sur les panneaux).

7.3 Toitures habitées

Les usages sur toitures seront favorisés dès lors qu'ils sont en lien direct avec un espace utilisé, ou qu'ils sont protégés tout ou en partie du vent. Dans ce cas, les terrasses devront être aménagées avec à minima un point d'eau et des rangements. Ces usages pourront être privatifs (dédiés au logement accolé) ou collectifs (commun à l'immeuble ou au lot).

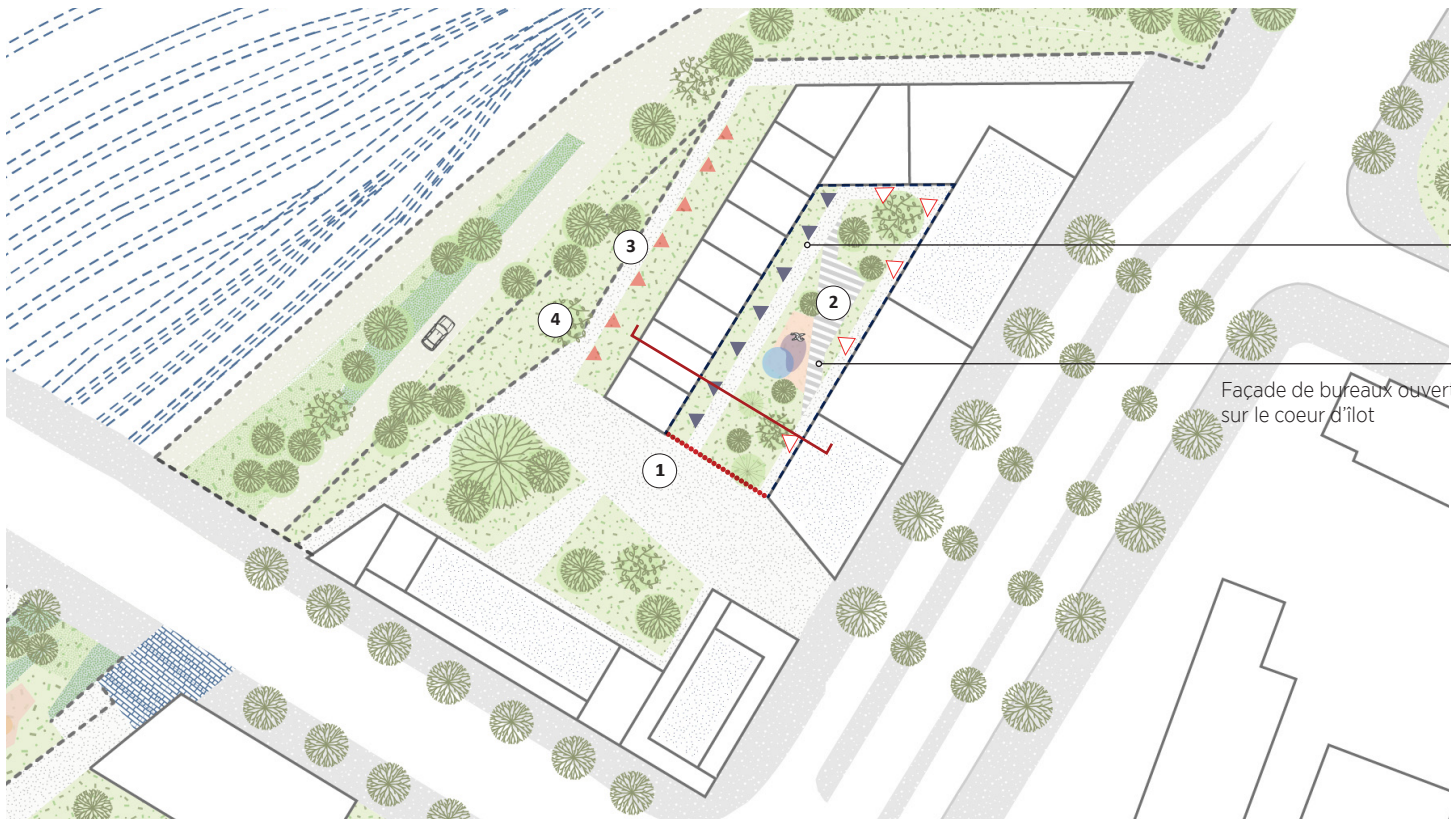
7.4 Toitures végétalisées

En fonction de la hauteur, les toitures devront être plantées, minimum 15 cm sur les toitures les plus hautes, et 40cm à 80cm sur les toitures basses. Il est demandé 40 cm de substrat minimum pour accueillir prairie et arbustes, et 1 m ponctuellement pour plantation des arbres. La plantation de Sedum 15 cm recevra une flore spécifique (type sedum et achillée). Cette végétalisation contribue autant à la biodiversité qu'à la lutte contre l'ICU (Îlot de Chaleur Urbain). Afin que les toitures végétalisées puissent participer visuellement aux espaces communs, les plantations seront privilégiées sur les abords de terrasses pour les rendre perceptibles depuis la rue, **notamment sur la terrasse R+2 en figure de proue, où une densité de plantation sera recherchée.**

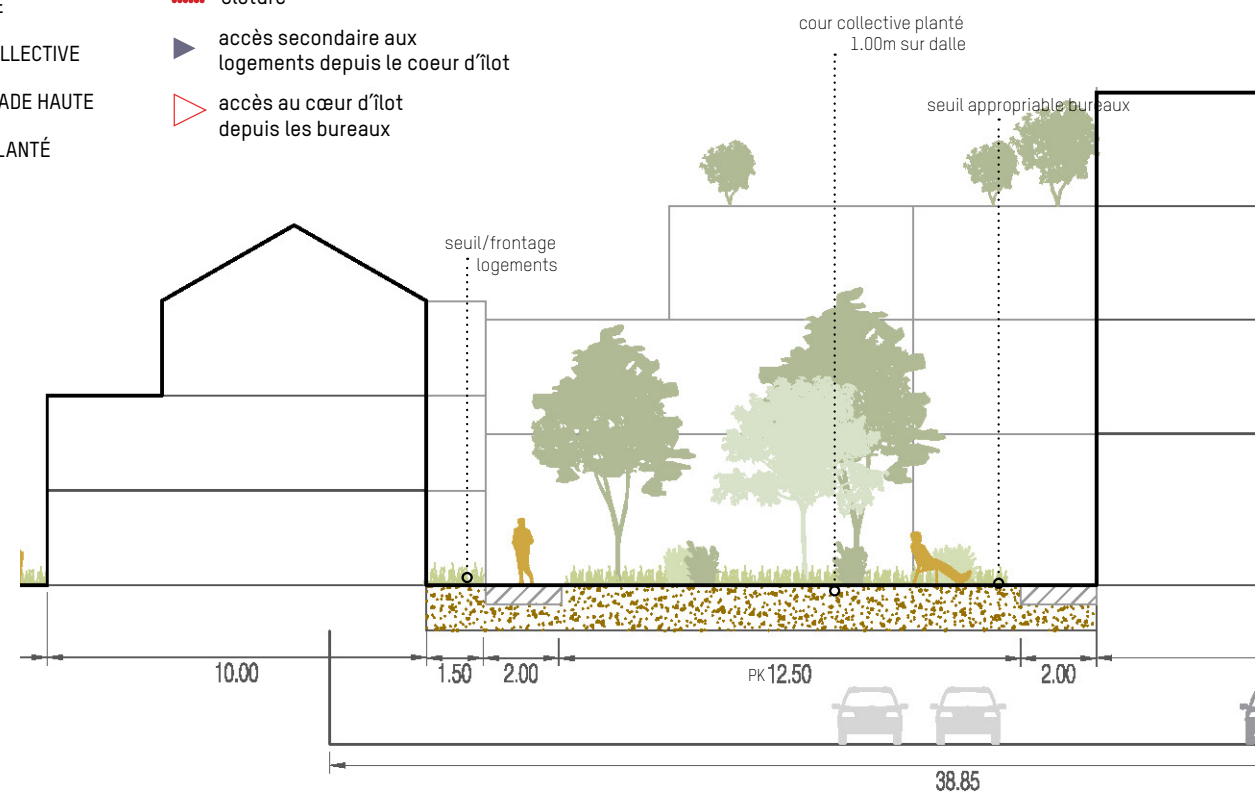
7.5 Éléments techniques intégrés

Les éléments techniques seront intégrés au bâtiment (cour anglaise, surélévation en dur, VMC inversée, etc...) et non simplement masqués. Les éléments techniques de ventilation ne doivent pas être la source de nuisances sonores. Les garde-corps sont à intégrer dans l'architecture.

La cour collective plantée



- 1 LE PASSAGE
 - 2 LA COUR COLLECTIVE
 - 3 LA PROMENADE HAUTE
 - 4 LE TALUS PLANTÉ
- Clôture
 - accès secondaire aux logements depuis le cœur d'îlot
 - accès au cœur d'îlot depuis les bureaux



8.3 Amplifier l'intimité des logements



Seuil des logements
Mise à distance plantée et plantation de grimpantes en façade



Seuil appropriable pour les bureaux
Deck et terrasses ponctuelles

8.1 Accès
Cette cour sera commune aux logements et aux bureaux, traitée en un seul cœur d'îlot de minimum 760m² et d'une largeur minimum de 16m. Des transparences visuelles seront recherchées, depuis l'Avenue Jean Rondeaux pour donner à voir le cœur d'îlot planté depuis l'espace public. Son accès sera réservé aux résidents et usagers du lot, dont l'entrée principale se fera depuis le passage. Une allée, accessible PMR, réduite à son minimum côté logement, permettra un accès individuel aux logements côté cour. Les bureaux en RDC bénéficieront d'un accès direct et partagé au cœur d'îlot.

8.2 Végétalisation et îlot de fraîcheur
Le cœur d'îlot devra être à dominante végétale, planté de plusieurs arbres de moyenne hauteur (min 3 arbres), ainsi que d'une strate basse ponctuée de Cépées aux formes naturelles. Ce jardin est sur dalle, une épaisseur de 1.00m (hors drainage) sera recherchée entre l'îlot et la dalle parking.

Une densité végétale est recherchée sur cet espace pour une ambiance calme et résidentielle, notamment pour éviter tout effet de résonance acoustique, et en mettant à distance les façades habitées des bureaux. Le choix des végétaux privilégiera au mieux, les essences botaniques, indigènes et mellifères. La dimension colorée et olfactive selon les différentes saisons sera prise en compte.

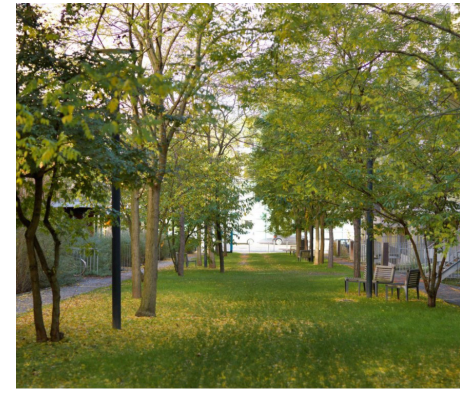
8.3 Traitement et limites
Pour les logements du rez-de-jardin, un frontage est encouragé, minimum 1.50m, pour amplifier l'intimité des logements. Cette bande végétale permettra le développement d'une strate basse ou de grimpantes le long de la façade.

Les espaces minéraux de la cour seront traités en adéquation avec les différents matériaux présents sur les espaces publics.

Une clôture serrurerie, d'une hauteur comprise entre 1.50m et 1.80m sécurisera le cœur d'îlot du passage. Aucune clôture ne sera imposée entre les logements et la cour collective.



Cœur d'îlot végétalisé
Townshend Landscape Architects, Londres

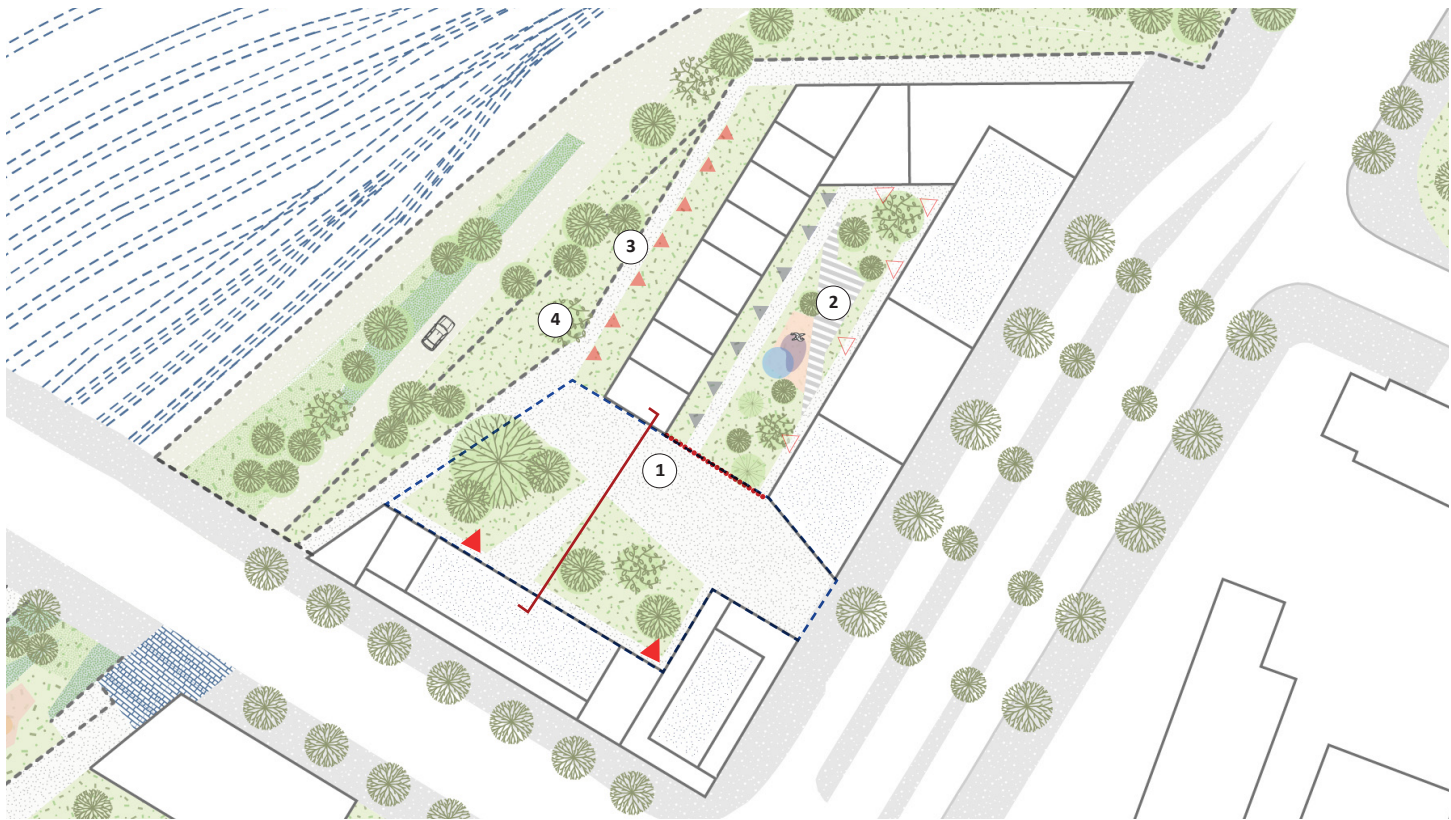


Allée plantée au Bois Habité
Agence Ter, Lille



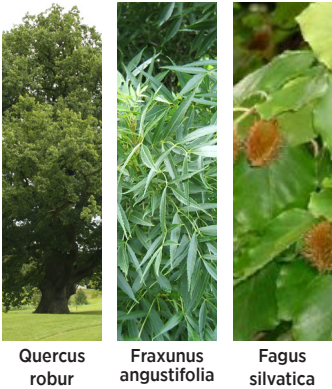
Bureaux ouverts sur un cœur d'îlot paysagé
Bassinot Turquin, Gif-sur-Yvette

Le passage

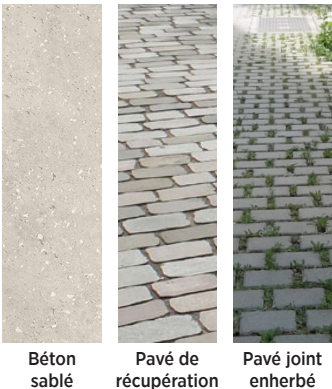


- ① LE PASSAGE
 - ② LA COUR COLLECTIVE
 - ③ LA PROMENADE HAUTE
 - ④ LE TALUS PLANTÉ
- Clôture
- ▶ accès au cœur d'îlot depuis les logements

Les essences indiquées sont données à titre indicatif



Les matériaux indiqués sont données à titre indicatif



9.1 Accès et limites
Une continuité visuelle et physique depuis l'Avenue Jean Rondeaux et cet espace est volontairement recherchée pour offrir des vues sur le grand paysage. A l'échelle du piéton, le passage est à la fois un lieu de déambulation, d'adressage pour les logements et un lieu de détente et de pause à usage des bureaux aux environs. Le passage est réalisé et géré par le privé. Cet espace piéton est non accessible aux véhicules pompiers. Il sera grévé d'une servitude de passage piéton.

9.2 Végétalisation et porosité/îlot de fraîcheur
Sur le passage, de la pleine terre est demandée sur au moins 35% de la surface, afin d'avoir un cœur d'îlot largement planté avec plusieurs arbres tiges de moyen à grand développement (min 5 arbres).

9.3 Traitement
Une grande allée minérale est attendue sur le passage pour rejoindre le belvédère et la promenade haute. Le traitement de cet espace devra s'inscrire en continuité des aménagements de Rondeaux B (béton sablé, pavé scié joint sec, pavé brut joint enherbé...) et des espaces publics limitrophes.

9.4 Mobilier
Pour encourager la pratique de cet espace comme lieu de pause, de détente, l'installation de grandes assises est recherchée. Etant un espace d'articulation entre l'avenue Jean Rondeaux et la promenade haute, le passage ne comportera pas de clôture.



Square planté à King's Cross Station
Townshend Landscape architects, Londres

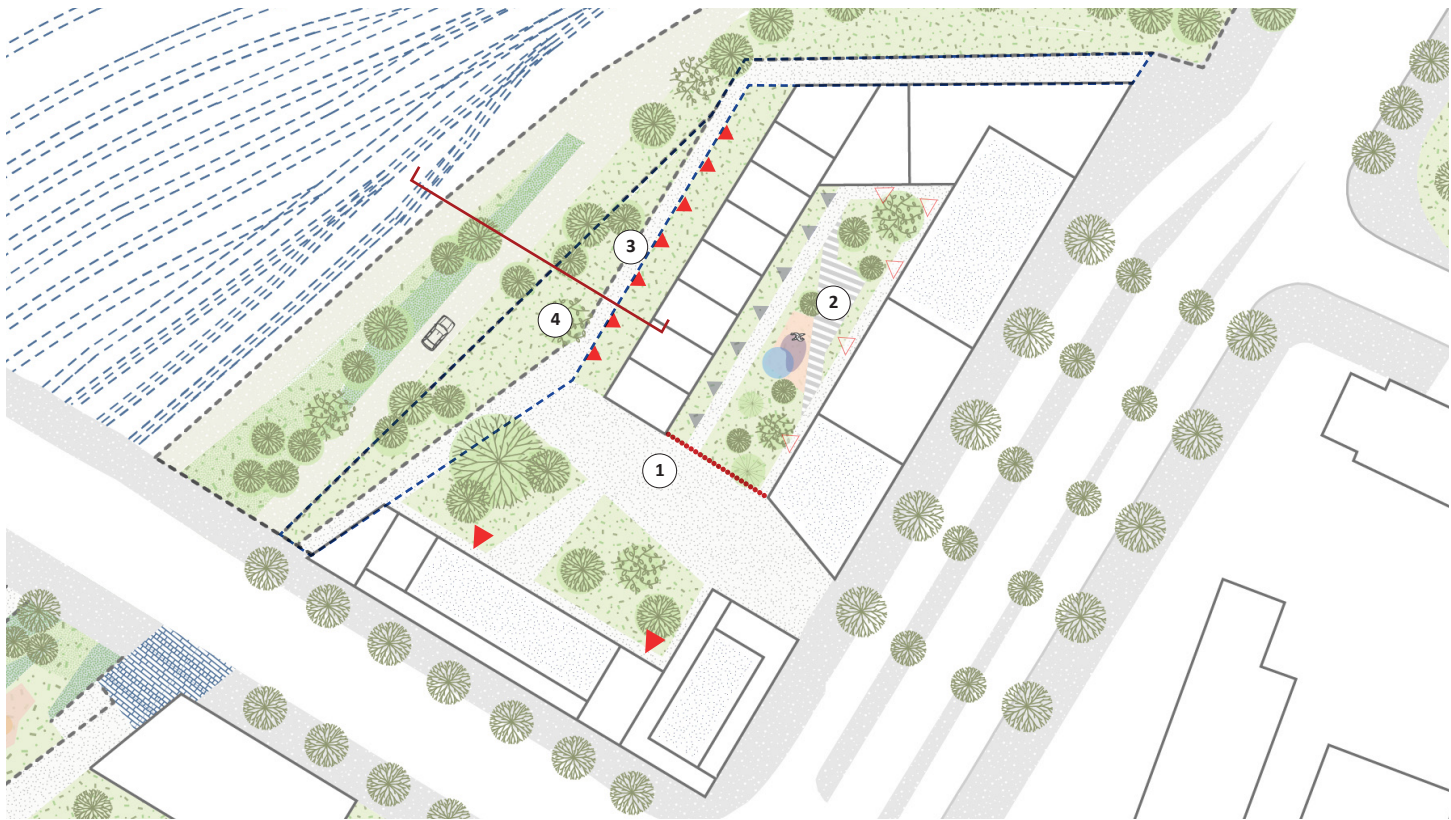


Square planté à l'université du Michigan
Mannik Smith Group, Murfin



Grandes assises
Mannik Smith Group, Murfin

La promenade haute et le talus planté



- 1 LE PASSAGE
 - 2 LA COUR COLLECTIVE
 - 3 LA PROMENADE HAUTE
 - 4 LE TALUS PLANTÉ
- Clôture
- ▶ accès aux logements depuis la promenade ou depuis le passage



Promenade haute sur faisceau ferré
Halle Pajol, Paris

10.1 Accès
Le promenade du faisceau, appelée promenade haute est une continuité piétonne qui longe le talus planté en limite de faisceau ferré. Un accès principal aux logements particuliers est encouragé côté promenade haute, gage d'animation de cette promenade et de sécurité passive. Cette allée, de 3m de large minimum à l'ouest, 4m minimum au nord, accessible PMR, devra être traitée en adéquation avec les différents matériaux présents sur les espaces publics de l'îlot B.

10.2 Végétalisation du talus
Le îlots A et B sont un ensemble paysager, le talus planté doit donc s'inscrire dans la continuité de celui de l'îlot B. Ce talus sera de pleine terre, densément planté de végétaux demandant un minimum de gestion et supportant le manque d'eau. Une palette est donnée à titre indicatif, composée d'un strate arborée fructifère, une strate arbustive à feuillage persistant et une strate basse de vivaces.

10.3 Traitement des seuils et limites
Pour les logements en rez-de-jardin, des seuils appropriables privés sont demandés. D'une profondeur de 5m minimum, ces jardins privés permettront une mise à distance des RDC avec le cheminement. Ils peuvent être appropriables et offrir des usages extérieurs en prolongement du logement. Ils seront obligatoirement plantés et clôturés. Une clôture de minimum 1.50m, enchassée dans la végétation pour préserver l'intimité des logements ou doublé d'une strate arbustive, privilégiant le choix de végétaux persistants afin de garantir une densité de plantation même en hiver.



Terrasse privative intimisée
København, Danemark

Le mur le long du talus, devra être traité dans la continuité de Rondeaux B. Il sera soutenu par un mur béton préfabriqué surmonté d'un garde-corps (encorbellement métallique).

La promenade sera réalisée et gérée par le privé.

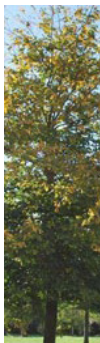
Part minimale de surfaces non imperméabilisées
Objectifs PLUI
Sur l'ensemble de la ZAC : 10% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre, auxquels s'ajoutent au moins 15% de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés complémentaires.

Les essences indiquées sont données à titre indicatif (Ilot Rondeaux B)

Strate arborée fructifère



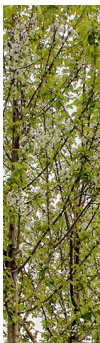
Acer campestre



Carpinus betulus



Malus Everest



Prunus Avium



Ligustrum Ibota



Osmanthus Burkwoodii



Prunus lauroceracus

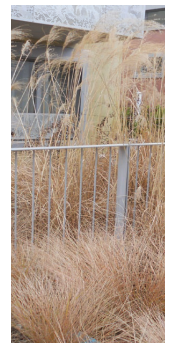


Crataegus laevigata

Strate arbustive à feuillage persistant

Strate basse

Matérialités et limites



Clôtures enchâssées dans la végétation

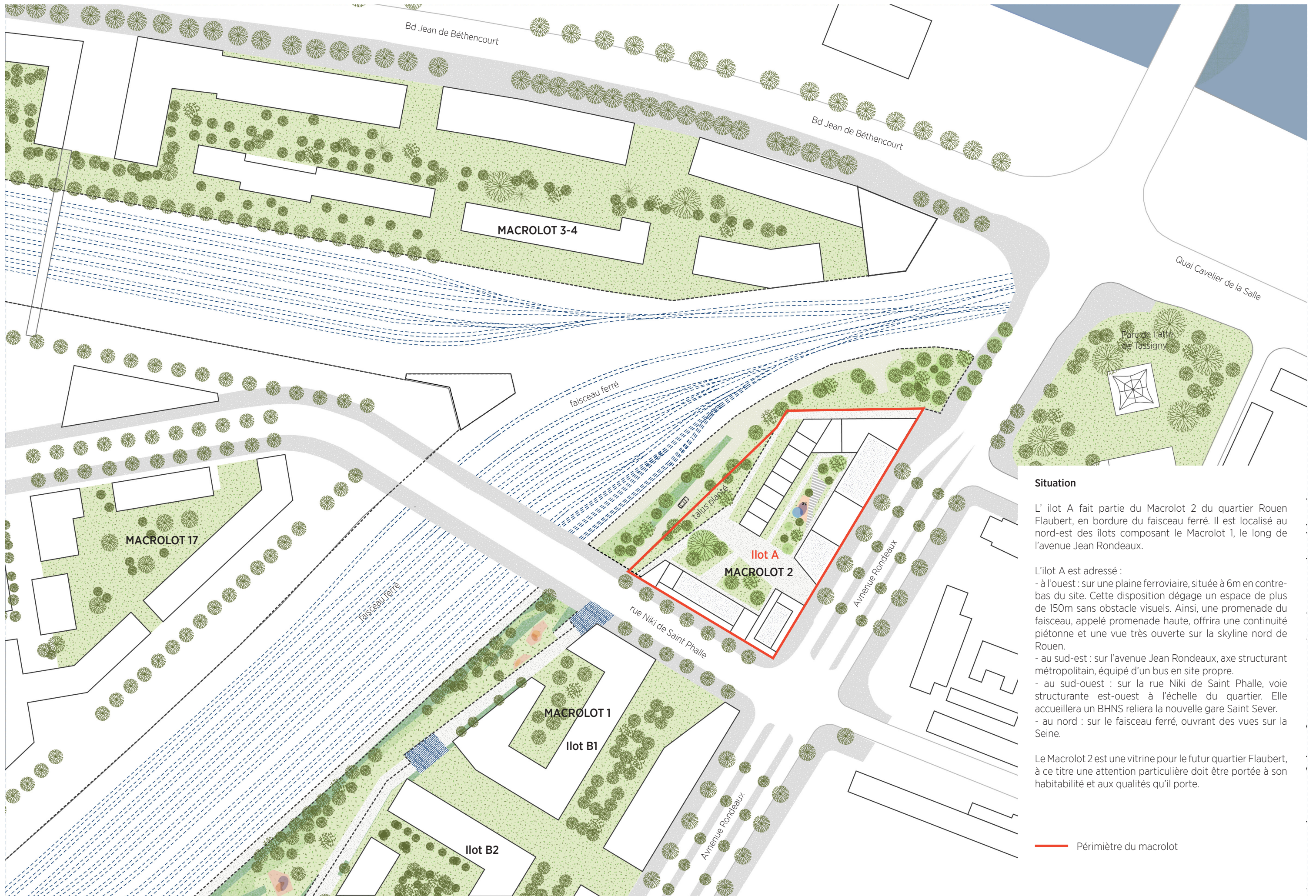


Garde-corps métallique



Mur de soutènement béton préfabriqué - semelle béton





Situation

L'îlot A fait partie du Macrolot 2 du quartier Rouen Flaubert, en bordure du faisceau ferré. Il est localisé au nord-est des îlots composant le Macrolot 1, le long de l'avenue Jean Rondeaux.

L'îlot A est adressé :

- à l'ouest : sur une plaine ferroviaire, située à 6m en contre-bas du site. Cette disposition dégage un espace de plus de 150m sans obstacle visuels. Ainsi, une promenade du faisceau, appelé promenade haute, offrira une continuité piétonne et une vue très ouverte sur la skyline nord de Rouen.
- au sud-est : sur l'avenue Jean Rondeaux, axe structurant métropolitain, équipé d'un bus en site propre.
- au sud-ouest : sur la rue Niki de Saint Phalle, voie structurante est-ouest à l'échelle du quartier. Elle accueillera un BHNS reliera la nouvelle gare Saint Sever.
- au nord : sur le faisceau ferré, ouvrant des vues sur la Seine.

Le Macrolot 2 est une vitrine pour le futur quartier Flaubert, à ce titre une attention particulière doit être portée à son habitabilité et aux qualités qu'il porte.

— Périmètre du macrolot