





## 1 | LES PRINCIPAUX ENJEUX

1.1 Règles du PLU à aménager

## 2 | LE 'CAMPUS DES ENFANTS'

2.1 Intégration du projet à l'échelle de la ville

2.2 Structure urbain

2.3 Schéma directeur

2.4 Plan de lots

2.5 Bilan des surfaces et des logements

2.6 Fonctionnement de la dépose minute

2.7 Recollement avec le projet de requalification de la RD920

2.8 Note environnementale

## 3 | ASPECTS OPÉRATIONNELS

3.1 Surfaces disponibles à court terme

3.2 Superposition du projet avec l'existant

3.3 Phasage possible

3.4 Montage opérationnel

## 'L'ÉCO QUARTIER DE LA FAÏENCERIE'

L'état de vieillissement de la plupart des bâtiments qui occupent la parcelle dite de la faïencerie auquel s'ajoute un enjeu d'actualité qui est celui de la pression que fait émerger, dans les communes de première et de seconde couronne, le Grand Paris constituent un terreau extrêmement favorable pour mener une restructuration exemplaire et ambitieuse sur ce site de 2ha.

En premier lieu, les qualités paysagères précieuses du site même autant que celles du quartier élargi recoupent le souhait exprimé en conclusion du diagnostic, et porté par la municipalité, du développement nécessaire pour la ville de Bourg la Reine, d'infrastructures publiques paysagères et environnementale.

Par ailleurs, la convergence de programmes liés à l'enfant: écoles, gymnase, crèches, square et aire de jeux, fait émerger un concept qui articule toutes ces composantes dans une unité qui est celle du «campus des enfants».

## UN CAMPUS DES ENFANTS AU COEUR D'UN QUARTIER ENVIRONNEMENTAL

C'est donc à partir de cette feuille de route que nous avons développé une proposition qui croise les enjeux listés ci dessous et identifiés lors de la phase de diagnostic au regard de la structure de la ville, de l'emplacement de cet îlot, de sa configuration propre et bien entendu de la programmation.

Ces enjeux sont les suivants:

### • ENJEU URBAIN DE CRÉATION ET DE QUALIFICATION DE VOIES,

- > Améliorer le maillage des voies au travers de cet îlot vaste,
- > Développer de nouveaux cheminements piétonniers et cyclistes.

### • ENJEU DE CIRCULATION ET DE DÉPLACEMENT

- > Sécuriser les parcours et les accessibilités aux équipements,
- > Proposer des stationnements pour les équipements et pour l'habitat.

### • ENJEU DE DÉVELOPPEMENT ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERS

- > Créer un (ou des) espaces paysagers à l'échelle communale: square, allée, parc...
- > Valoriser les vues vers le lointain, depuis le site même,
- > Tirer parti des espaces plantés protégés au titre du PLU,
- > Aménager un espace d'accueil arboré et sécurisé devant les écoles.

### • ENJEU DE SERVICES, D'ACTIVITÉS ET DE COMMERCES?

- > Etirer avec une programmation adéquate et validée, l'animation de l'avenue du général Leclerc, depuis le centre ville jusqu'à l'entrée de ce quartier,

### • ENJEU D'HABITAT

- > Développer une offre nouvelle d'habitat attractive (terrasses, balcons..)
- > Proposer des logements sociaux,
- > Offrir des logements aux normes et au confort d'aujourd'hui.

### • ENJEU SUR LES ÉQUIPEMENTS

- > Enrichir significativement l'offre d'équipements publics: 1 groupe scolaire, 2 crèches, 1 gymnase
- > Développer une synergie entre ces équipements tournés vers l'enfance: «le campus des enfants»,

### • ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- > Améliorer le taux de sols perméables
- > Favoriser une gestion des eaux plus naturelle.
- > Développer des architectures performantes et environnementales,

### • ENJEU ARCHITECTURAL

- > Offrir une architecture attractive et contemporaine, dans la lignée des projets récents de la ville (médiathèque..)



# 1 LES PRINCIPAUX ENJEUX

6/10



**1** « LE CAMPUS DES ENFANTS »

Vue depuis l'avenue du Général Leclerc



La «bulle» des terrains de tennis au premier plan



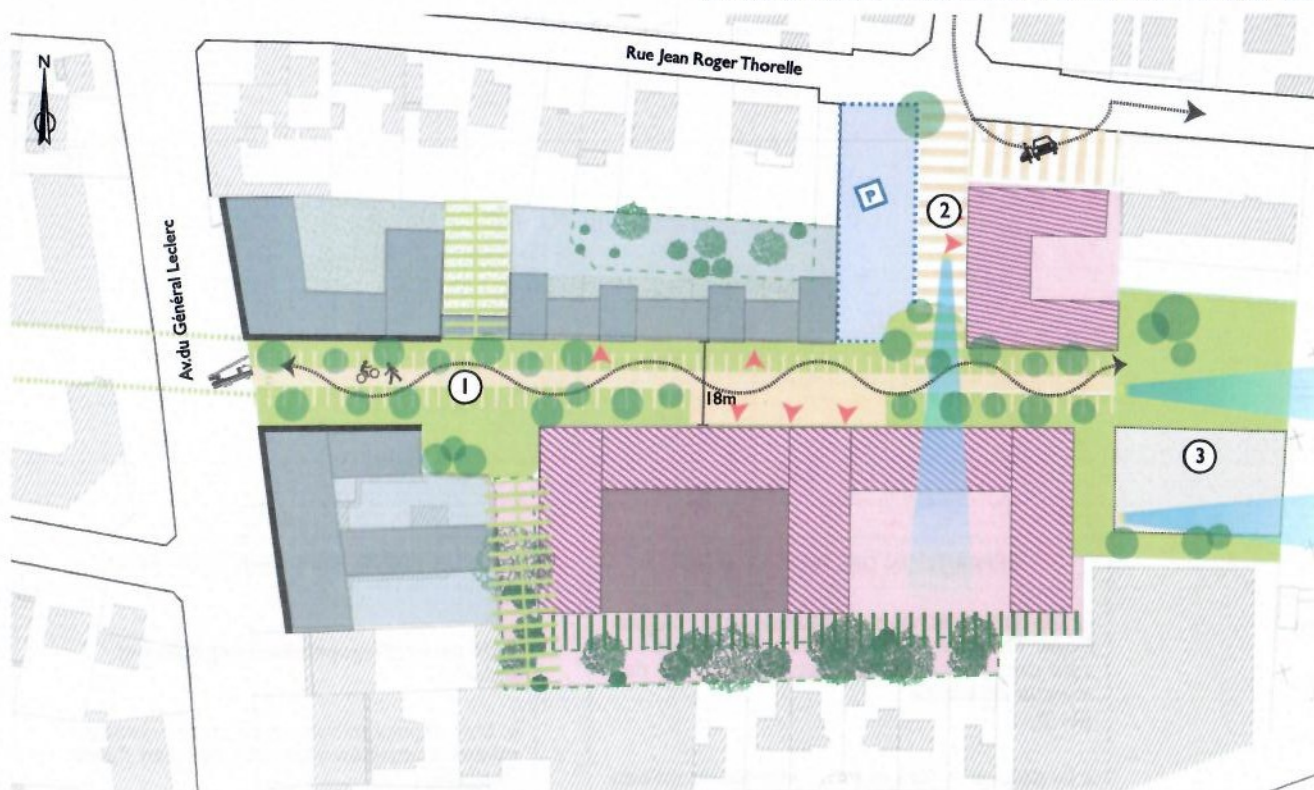


## UN NOUVEAU MAILLON VERT A L'ÉCHELLE DE LA VILLE: UN SQUARE ET UN LARGE MAIL





## STRUCTURE URBAINE : UNE ALLÉE AU CENTRE, UN SQUARE EN FOND DE PARCELLE



### VOIE PUBLIQUE CENTRALE ET SQUARE EN FOND D'ÎLOT

- 1/ **Un large mail** dessert l'intérieur de l'îlot.
- Il est signalé sur l'avenue du Général Leclerc par une grille et des bâtiments l'encadrent de part et d'autre.
  - Visuellement, il crée une ouverture vers l'intérieur de l'îlot.
  - Il est ouvert aux circulations douces: piétons, vélos...
  - Il constitue un accès pour les pompiers, les livraisons et ponctuellement pour une desserte en car des écoles.

#### Dimensions du mail :

Largeur : 18m

Longueur : 190m

- 2/ **L'accès à l'école**, se fait depuis la rue Jean Roger Thorelle. De là, un parvis piétonnier sécurisé, relie les différents programmes d'écoles et de gymnase, qui sont situées sur l'allée.

- 3/ **Un square et un plateau sportif** sont créés en fond de mail, ouvert vers la vue lointaine des coteaux de la Bièvre.

**Superficie :** 2 226m<sup>2</sup>

**Total surface espace public :** 9 013m<sup>2</sup>

Une voie dans la continuité du parc créée en coeur d'îlot



Un espace de respiration entre deux immeubles


















Un accès en coeur d'îlot généreux et sécurisé par une grille



Un mail de 22m entre deux immeubles (jardin du moulin de la pointe Paris XIII)

## Légende :

- |   |                                   |   |                   |
|---|-----------------------------------|---|-------------------|
|    | Arbres existants                  |  | Accès bâtiment    |
|    | Arbres projet                     |  | Accès parking     |
|    | Parc public                       |  | Périmètre du site |
|    | Espaces verts publics             |  | Façade aveugle    |
|  | Espaces verts privés              |   |                   |
|  | Espaces verts protégés par le PLU |   |                   |
|  | Espaces accessibles aux voitures  |   |                   |
|  | Espaces essentiellement piéton    |   |                   |
|  | Equipements                       |   |                   |
|  | Logements                         |   |                   |
|  | Ombre de la plateforme            |   |                   |

### RÉPARTITION DES PROGRAMMES

- Les deux crèches sont situées sur la rue Jean Roger Thorelle, facilement accessibles. Elles sont dans un même bâtiment, réparties sur des niveaux différents (R+2).
- La dépose minute et le stationnement minute sont communs à l'école et aux crèches.
- L'école est en coeur d'îlot, bien visible depuis la rue Jean Roger Thorelle et dans l'axe de la rue du 25 août 1944,
- Le gymnase est intégré dans l'îlot de l'école, accessible au public, avec une entrée indépendante depuis l'allée.
- Les îlots de logements collectifs sont situés sur l'avenue du Général Leclerc et un ensemble de logements intermédiaires (R+2/3), ouvert vers le sud est implanté en coeur d'îlot.
- Deux parcs de stationnement souterrains, à l'est, desservent tous les logements, y compris ceux situés en coeur d'îlot.

### LES POINTS IMPORTANTS DU PROJET

- Un parvis d'équipements végétalisé et sécurisé,
- Une dépose minute et un stationnement-minute mutualisée à l'entrée rue Jean Roger Thorelle.
- Une offre de stationnements pour le personnel des écoles et crèches - 24 places
- L'espace vert protégé au titre du PLU situé au nord est isolé des jardins privés des logements. Il est intégré dans la nouvelle copropriété.
- L'espace vert protégé au titre du PLU situé au sud constitue une épaisseur plantée en fond de cour d'école (accessible ou non).
- Le gymnase est semi-enterré et une des deux cours de l'école est située sur le gymnase.

# SCHÉMA DIRECTEUR : « LE CAMPUS DES ENFANTS »



## DÉCOUPAGE PAR LOT

**LOT 1 :**  
**'Le campus des**  
**Enfants'**

**LOT 2 :**  
**CPAM**

**LOT 3 :**  
**Rue Jean Roger**  
**Thorelle**

**LOT 4 :**  
**Avenue du Général**  
**Leclerc**

### ETUDE PRE-OPERATIONNELLE DU SECTEUR LA FAIENCERIE A BOURG LA REINE

Groupement Atelier Choiseul - Atelier Garnier - Citallios

Numéro Ilot	Superficie Ilot	CES	Bâtiment	Emprise au sol bâtie	Epannelage	SU	Shob (épannelage x emprise au sol)	SdP logements (Shob x 0,85)	SdP équipement (Shob x 0,85)	Nombre de logements 65m <sup>2</sup> SdP	Stationnement (Au moins 1place/logement)
-------------	-----------------	-----	----------	-------------------------	------------	----	--	--------------------------------	------------------------------------	---	---

#### Habitat/Equipements

Parcelle 1 CPAM											
			Habitat Collectif	635	R+6		4301	3656		96	96
			Habitat Collectif	353	R+4		1765	1500		56	56
			Habitat Collectif	208	R+5		1248	1061		23	23
										16	16

Parcelle 2											
			Habitat Collectif	440	R+6		2966	2521		76	76
			Habitat Collectif	209	R+5		1254	1066		39	39
			Habitat Collectif	313	R+4		1565	1330		16	16
										20	20

Parcelle 3											
			Intermédiaire	720	R+2		2160	1836		28	28
										28	28

Parcelle 4											
			Crèche 60 berceaux							12	12
			Crèche 40 berceaux	845	R+2		2535	2155			
			Habitat Collectif	458	R+2		916	778,6		12	12

Parcelle 5											
			Ecole primaire/élémentaire								
			Gymnase								

Nombre de logements sociaux créés  
Nombre de logements privés créés

**TOTAUX**  
**LOGEMENTS**  
**CRÉÉS**

212

212

## DÉCOUPAGE PAR LOT

**LOT 4 -****Av. du Général Leclerc**

Superficie de la parcelle 3 842m<sup>2</sup>  
7 710m<sup>2</sup> SDP - Densité 294 logements/ha

76 logements collectifs dont  
- 53 en accession  
- 23 logements sociaux  
37 logements intermédiaires

113 stationnements  
1 place/logements

1 774m<sup>2</sup> emprise au sol bâti

374m<sup>2</sup> d'activité

**LOT 2 -  
CPAM**

Superficie de la parcelle 2 070m<sup>2</sup>  
6 757m<sup>2</sup> SDP - Densité 463 logements/ha

96 logements collectifs dont :  
- 68 accession  
- 28 logements sociaux  
96 stationnements  
1 place/logements

1 196m<sup>2</sup> emprise au sol bâti

540m<sup>2</sup> d'activité

**ESPACES PUBLICS**

8 266m<sup>2</sup> Espaces publics dont :

- Square : 1 727m<sup>2</sup>
- Terrain sportif : 800m<sup>2</sup>
- Mail 3 813m<sup>2</sup>
- Dépose minute 1 926m<sup>2</sup>

**LOT 3 -****Rue Jean Roger Thorelle**

Superficie de la parcelle 1 260m<sup>2</sup>

18 logements collectifs  
en accession : 1 173m<sup>2</sup> SDP  
2 crèches : 1 445m<sup>2</sup> SDP

58 Stationnements dont :  
- 18 places privées  
- 45 places personnel des écoles  
1 place/logements

900 m<sup>2</sup> emprise au sol bâti

**LOT 1 -****Le groupe scolaire**

Superficie de la parcelle 1 770m<sup>2</sup>

1 gymnase : 1 630m<sup>2</sup> SDP  
2 écoles : 6 970m<sup>2</sup> SDP  
2 cours : 1 500 et 1 600m<sup>2</sup>

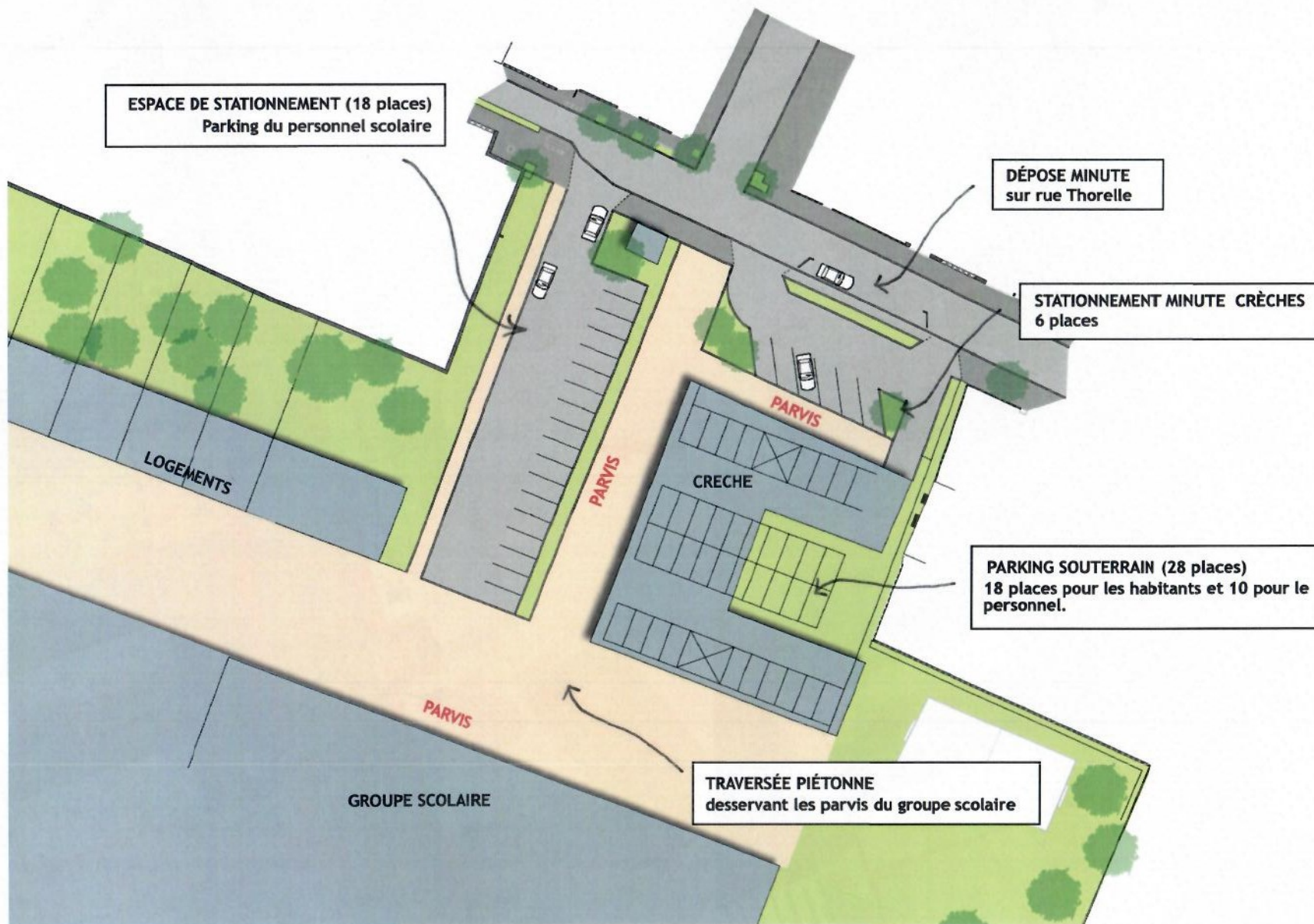
4 330 m<sup>2</sup> emprise au sol bâti

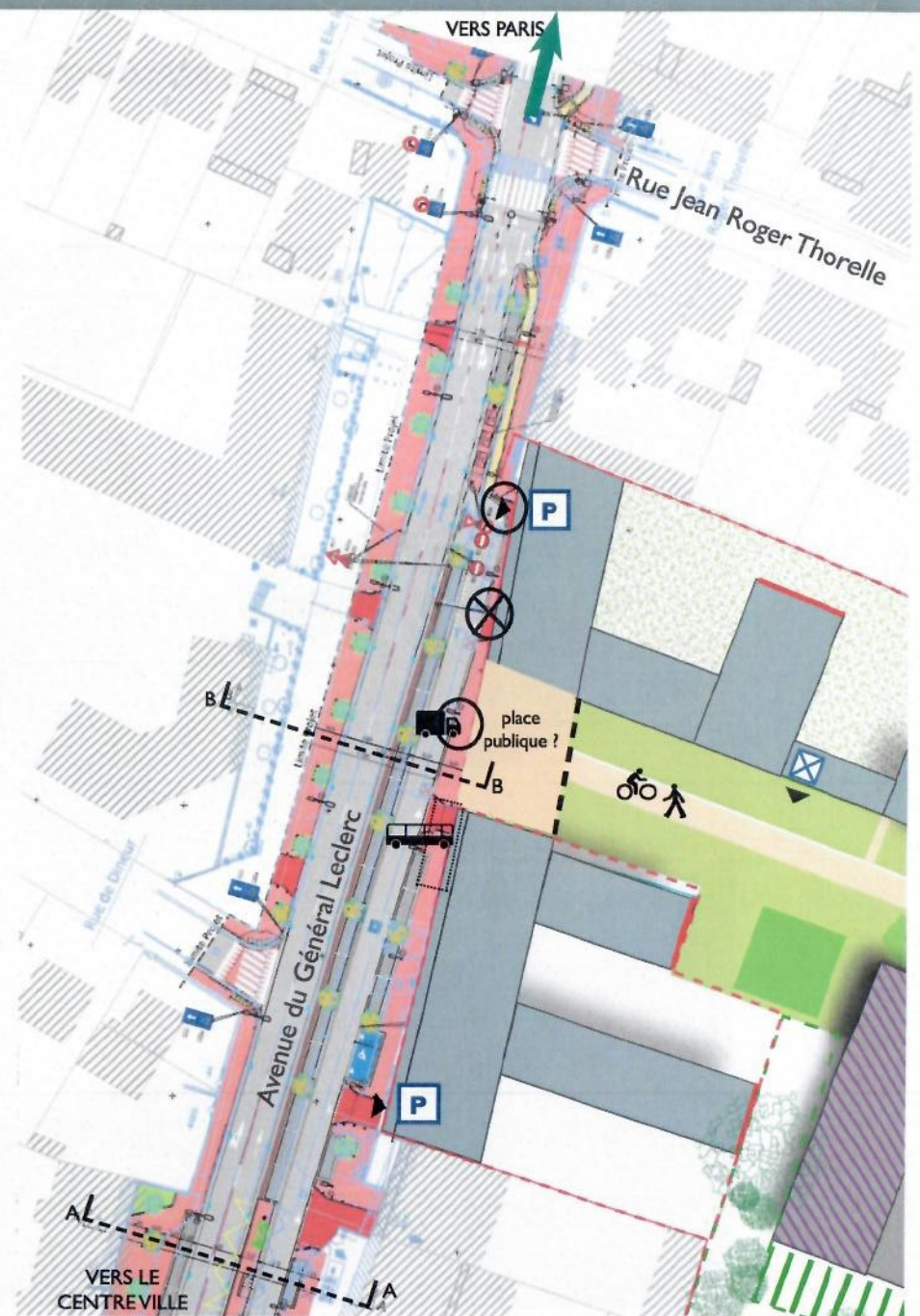
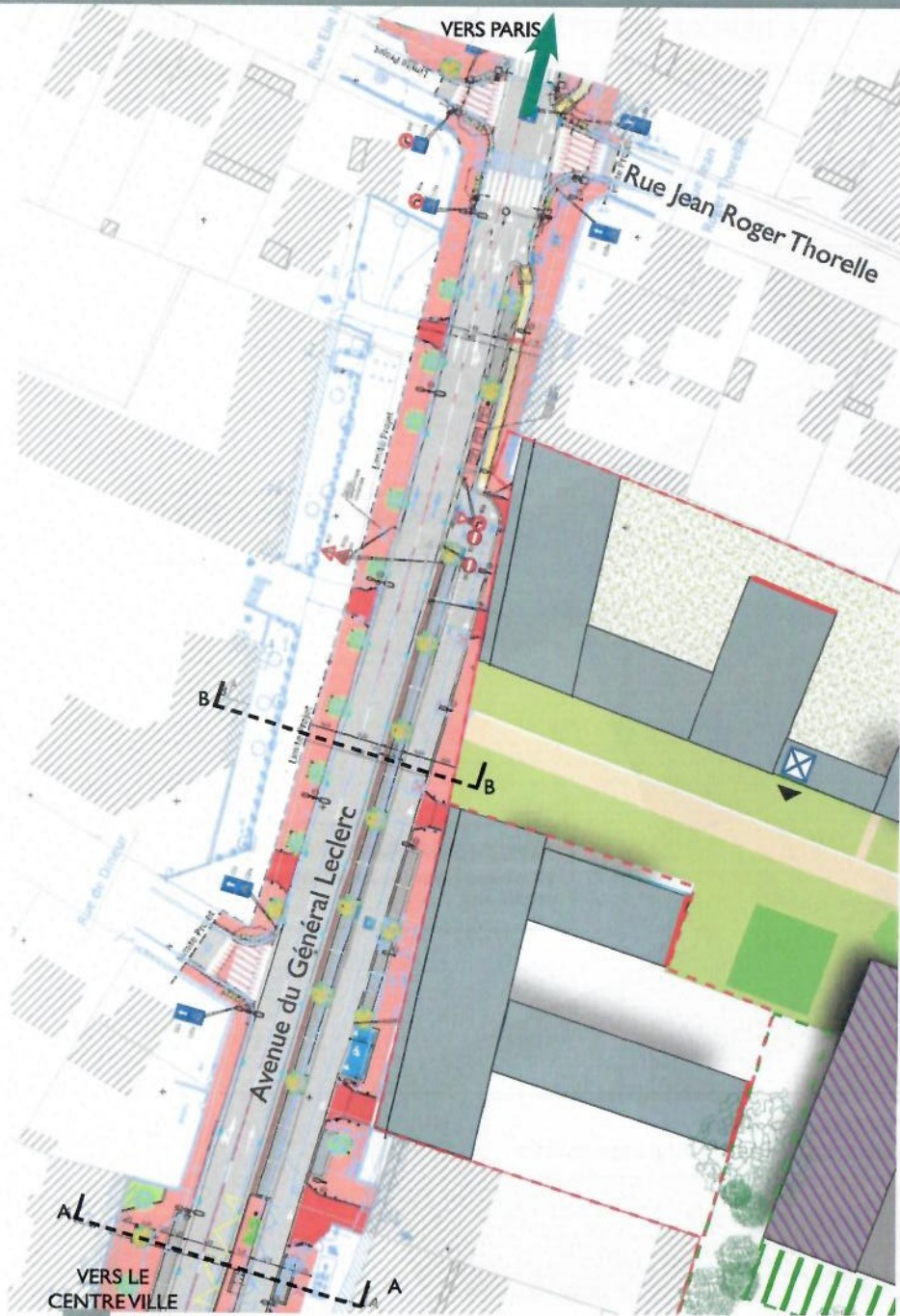




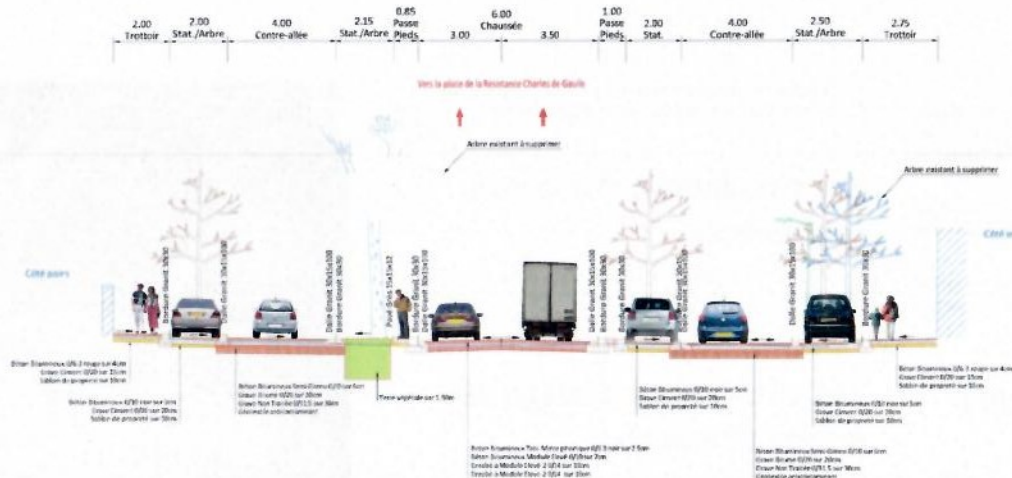


## LA DÉPOSE MINUTE, LE STATIONNEMENT MINUTE, L'ESPACE DE STATIONNEMENT DU PERSONNEL DES ÉCOLES ET DES CRÈCHES ET LE PARVIS PIÉTONNIER DU CAMPUS

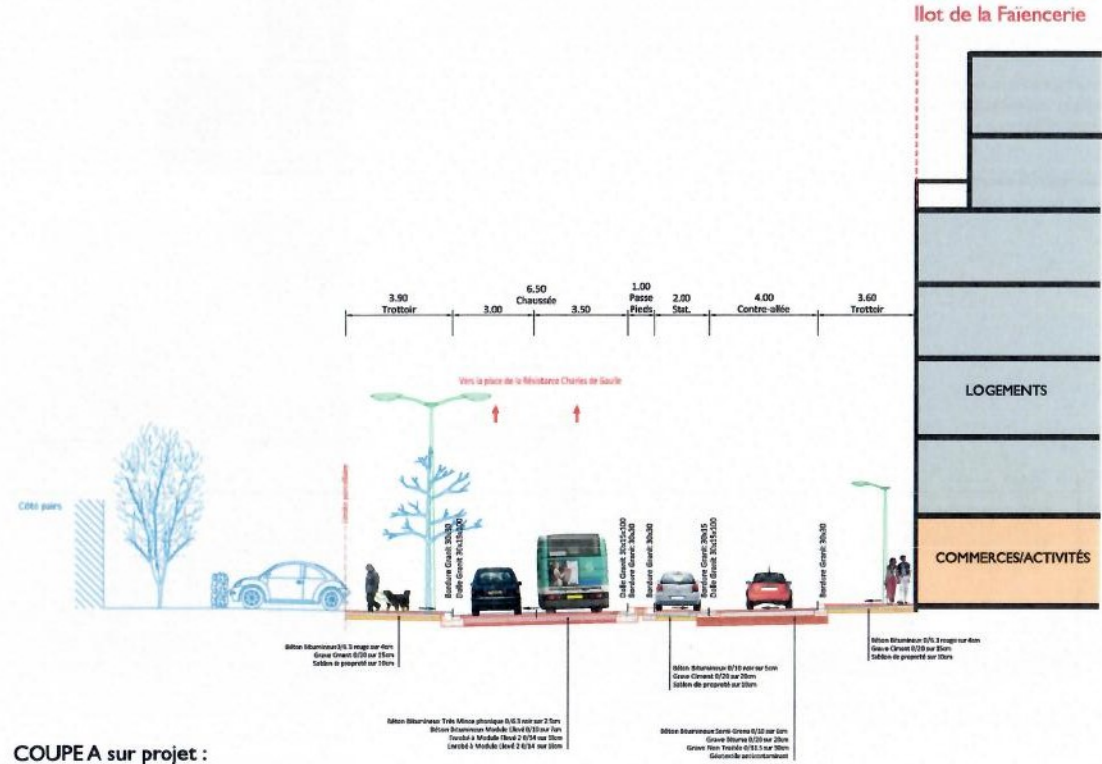




## RECOLLEMENT AVEC LE PROJET DE REQUALIFICATION DE LA RD 920 (AV. DU GÉNÉRAL LECLERC)



COUPE B



COUPE A sur projet :

### LES POINTS IMPORTANTS

- Le projet de requalification de la RD920 redéfinit le profil au droit de la parcelle avec notamment :
- Deux voies à sens unique vers Paris
  - Une contre allée
  - Des plantations d'alignement de part et d'autre de l'Avenue
  - la création d'une piste cyclable et/ou bande cyclable
  - La création d'un large trottoir (environ 3m)
  - La mise en place de conteneurs poubelles enterrés en limite du site

### Des ajustements devront être réalisés :

- Un emplacement doit être réservé pour le bus scolaire,
- Un abaissement de trottoir (bateau) devra être prévu au niveau de l'entrée du mail pour l'accès de véhicules,
- Un abaissement de trottoir (bateau) devra être créé à la sortie de la contre allée pour accéder au parking souterrain du lot 4,
- Une place publique pourra être créée à l'entrée du mail du campus pour valoriser les rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités.

## Organiser la mobilité

L'objectif est de limiter l'utilisation de la voiture afin de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) au profit d'espaces publics partagés et dédiés aux piétons et cycles, et ainsi assurer la qualité de vie des habitants ;

La conception globale de l'îlot, associée à la réflexion globale sur les accès aux sites pour les pompiers et livraisons et sont conçues pour répondre à cet enjeu.

- Proposer un mail de desserte interne réservé aux circulations douces. Ces circulations seront soit dissociées des circulations des véhicules.

## La circulation des voitures

La question du tracé et des choix de desserte a été déterminante pour la conception et le fonctionnement du projet.

L'objectif est de donner un accès sécurisé aux usagers des équipements notamment pour protéger les enfants des crèches et des écoles. L'objet de l'étude a été de limiter le trafic à l'intérieur même de l'îlot en proposant des stationnements privés sous les immeubles côté avenue du Général Leclerc en sous-terrain. Côté rue Jean Roger Thorelle, sous le bâtiment des crèches (stationnements réservés pour les habitants et le personnel des équipements)

Le fonctionnement des écoles imposent modes de

dessertes variés :

- Une zone de dépose minute : Afin de limiter l'encombrement sur la voirie rue Jean Roger Thorelle, un espace de dépose minute est positionné devant le bâtiment des crèches.
- Des places de stationnement minute : Offrent du stationnement possible pour les parents qui souhaitent accompagner leurs enfants aux écoles
- Des places en surfaces : Des aires de stationnement pour le personnel sont prévues aux entrées du quartier pour éviter le trafic.

## Penser les espaces publics pour tous

L'objectif est de favoriser et de faciliter les parcours piétonniers, avec tout le confort nécessaire aux personnes à mobilité réduite.

Penser le profil du mail pour faciliter les déplacements piétonniers et vélo,

- Proposer la création d'une offre alternative à la voiture et aux parkings qui soit pertinente : mutualisation des parkings à l'échelle de l'opération, réalisation de voies cyclables.
- Prendre en compte les besoins en stationnement autour des équipements publics afin de ne pas sur- ou sous-dimensionner l'offre,

- Organiser le stationnement des vélos sur l'espace public en cohérence avec la conception des bâtiments.

## Les circulations d'urgence (pompiers)

Le site est entièrement accessible aux pompiers. Une chaussée à sens unique (entrée depuis l'avenue du Général Leclerc, sortie rue Jean Roger Thorelle) de 3.5m de large

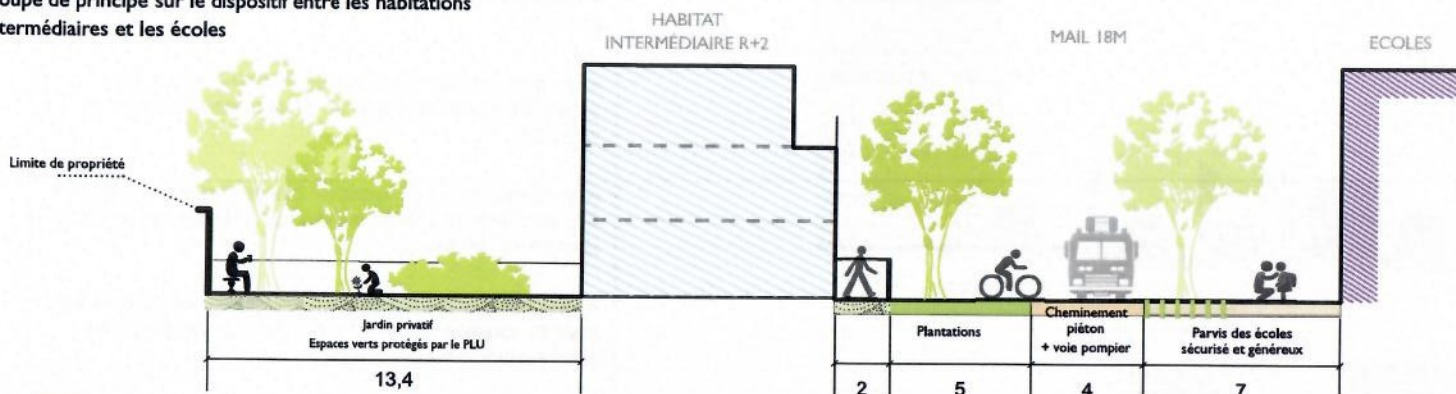
## Les circulations d'usage des écoles (livraisons)

La structure du mail permet une livraison aisée des cantines des écoles et des crèches puisque ce dernier contient une voie en dure de 3.5m de large. Les horaires de livraisons permettent de rendre le mail accessible aux camions de livraisons en dehors des heures d'arrivées et de départs des élèves garantissant ainsi la sécurité des enfants.

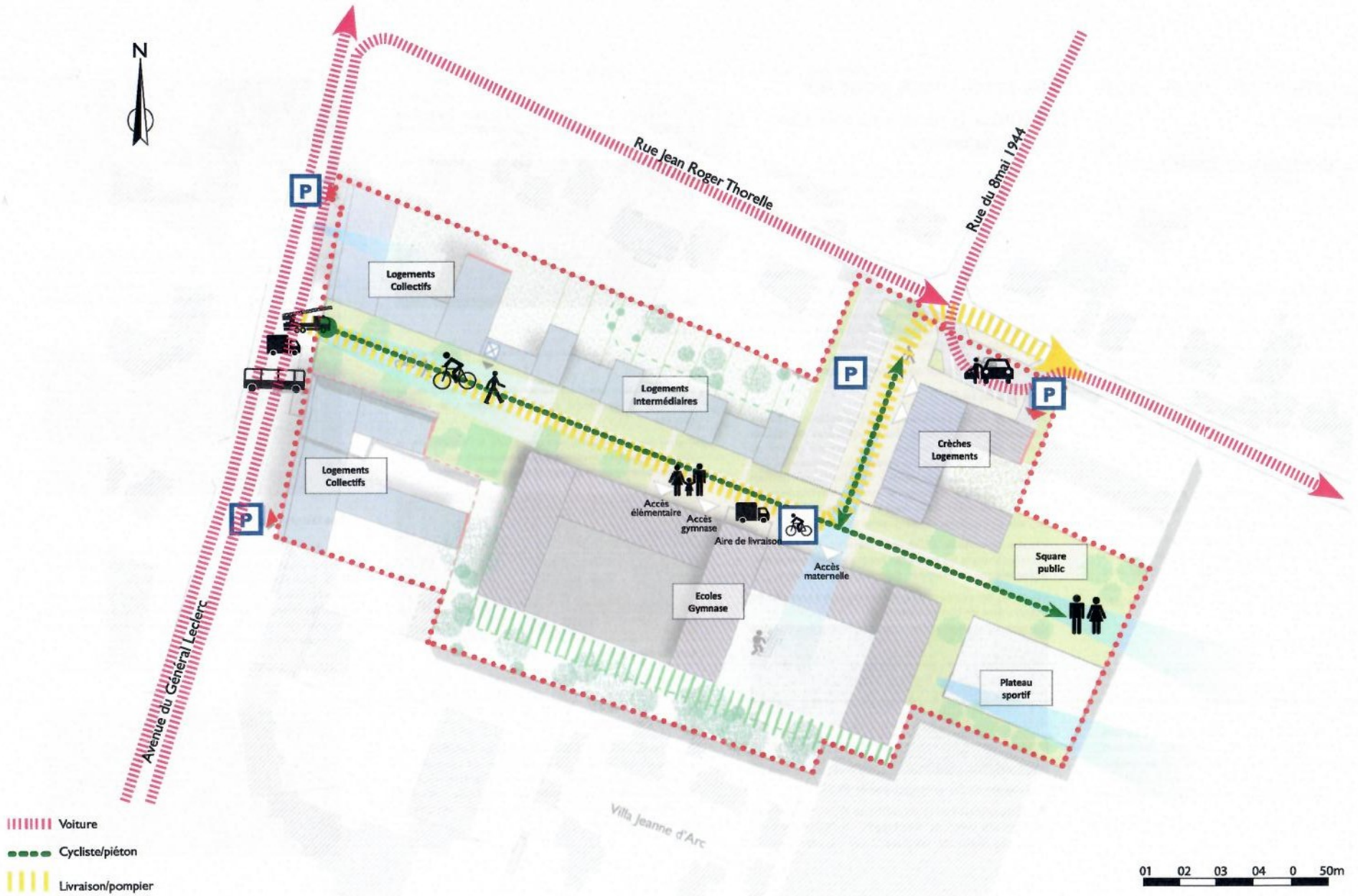


Du stationnement organisé pour les vélos - La Garenne-Colombes

## Coupe de principe sur le dispositif entre les habitations intermédiaires et les écoles



# MOBILITÉS + ESPACES PUBLICS



- Voiture
- Cycliste/piéton
- Livraison/pompier

## Une promenade pour tous les habitants.

### Aspect environnementaux

Le projet d'aménagement s'est effectué dans l'exigence de développement durable et de respect de l'environnement. Cette approche environnementale est développée sur les principes suivants :

#### Préserver et mettre en valeur le paysage

Végétaliser la ville, c'est aussi créer des liaisons réelles ou subjectives entre les espaces verts urbains du quartier de la Faiencerie et les forêts ou les campagnes péri urbaines toujours plus lointaines. Le projet prévoit de dégager les vues sur les horizons forestiers (forêt de Sceau, forêt domaniale de Verrières le Buisson) et de mettre en scène ainsi le paysage lointain. L'allée principale du quartier et le square dessiné en fond de parcelle, cadrent ainsi les perspectives vers un horizon dégagé.

#### Végétaliser la ville

La nature est également « techniquement » utile. Certains végétaux dépolluent, d'autres réduisent les nuisances acoustiques. Plus communément, elle a des effets sur le micro climat urbain et plus particulièrement sur la radiation solaire, sur la température, et l'hygrométrie des îlots urbains. Les squares, placettes et voies piétonnes végétalisées sont assimilées à des espaces plantés et participent à la qualité des espaces urbains à la fois sur le plan visuels et sur le plan environnemental.

#### Préserver ou créer des espaces verts

L'aménagement des espaces verts et naturels est un élément fort de tout projet d'urbanisme. Cet élément peut avoir un rôle écologique significatif, ayant des effets sur tout le quartier. Dans le cadre du projet de la Faiencerie, des mesures sont prises en compte concernant la protection des sols, la gestion de l'eau, etc. Sans compter les conséquences climatiques de ces aménagements (humidité, réduction îlot de chaleur, absorption du carbone), ces aménagements contribuent largement à l'image du quartier mais aussi à la qualité de vie des habitants.

## Une promenade pour les habitants : principes de traitement des espaces paysagers

Le projet de conception paysagère du quartier de la Faiencerie à Bourg-la-Reine a pour objectif de favoriser les circulations piétonnes et cyclables, de créer une cohésion sociale et de préserver la biodiversité du milieu et ses ressources naturelles, tout en valorisant l'épanouissement de tous les êtres humains.

Le projet vise à végétaliser l'îlot, d'apporter une cohérence et une connexion entre les différents espaces verts.

Il permet également de créer un cadre verdoyant valorisant des espaces verts protégés par le PLU tout en donnant de nouveaux usages à des espaces aujourd'hui délaissés.

L'espace se décompose en 6 zones principales :

#### 1 | La place du mail :

Accessible depuis l'avenue du Général Leclerc, il dessert l'ensemble des logements, des équipements et espaces publics (square, aire de jeux...). Cet espace central du projet, offre un lieu de vie dédié aux piétons et aux cycles. Il crée une perspective vers l'intérieur de l'îlot jusqu'au coteaux lointains. Il ouvre véritablement l'îlot sur la ville. C'est aussi une trame arborée dans laquelle s'intègre des surfaces minérales tels que :

- la voie centrale de 3,50m empruntée par les piétons et cyclistes limitant les nuisances sonores et les pollutions, accessible par les pompiers dans des cas nécessaires ;
- le parvis des écoles et du gymnase destiné à accueillir les usagers dans de bonnes conditions .



#### 2 | Les espaces vert protégés par le PLU :

Positionnés au sud et au nord de l'îlot, ils limitent le vis-à-vis avec le voisinage. Ils placent l'îlot dans un écrin de verdure. Les espaces protégés

sont essentiellement arborés et créés une strate très développée, constituée essentiellement d'essences horticoles dites « ordinaires » : Marronniers, Fresnes et Érable. Ils isolent ainsi les jardins privés des nuisances des cours de récréation (bruits, visibilité, etc.)



#### 3 | Le square :

Situé à l'ouest il est l'aboutissement de la promenade plantée,

Il est l'occasion pour les élèves et leurs parents de se retrouver après l'école et participe ainsi à la vie de quartier

Il crée un poumon de verdure public à l'échelle de la ville, favorisant et protégeant la biodiversité du mail. Cet espace valorise les vues vers la vallée de la Bièvre.



#### 4 | Les jardins privés :

Les jardins des logements intermédiaires accueillent les espaces verts protégés par le PLU. Les jardins des immeubles collectifs quand à eux, constituent des parcelles de plantations « libres ».

Ces lieux offrent aux habitants la possibilité de participer activement à la création du paysage, la conservation du patrimoine vert et à la préservation de l'environnement. Leur fonction à la fois sociale, culturelle et environnementale, constitue un levier concret à l'échelle du quartier.



#### 5 | L'aire de jeux :

Située en lien direct avec le parvis de l'école et le mail, elle se retrouve en plein cœur de cette trame végétale. L'aménagement paysager est organisé en forme ... et est composé de jeux... Et offre une aire de divertissements accessible après l'école, les week-end...



#### 6 | Les toitures végétalisées :

Outre leur caractère esthétique, les toitures végétalisées offrent un usage, une véritable fonctionnalité aux surfaces de toiture. Elles sont des dispositifs intéressants dans la lutte contre le réchauffement climatique en effet, celles-ci offrent des surfaces importantes de stockage du CO2. Ces dernières permettent de retenir les eaux et régulent naturellement le taux de poussières dans l'air.

Ces espaces participent activement au développement de la biodiversité.

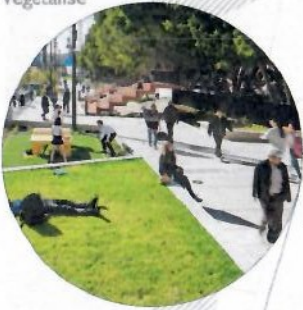


# UN NOUVEAU QUARTIER DURABLE

Des jardins privés



Un mail piéton végétalisé



Des aires de jeux



Un parvis d'école végétalisé



Un square public



Des toitures végétales



## Des typologies variées selon les implantations

Plusieurs typologies adaptées au contexte permettent d'offrir des habitations de nature variée.

### • LES IMMEUBLES COLLECTIFS

#### • Localisation :

Installés en première ligne, au droit de l'avenue du Général Leclerc, ils reprennent le gabarit des immeubles de l'avenue.

Un autre est positionné sur la rue Jean Roger Thorelle.

#### • Accessibilité :

Leur stationnement : en sous terrain, accessible depuis l'Avenue du Général Leclerc (1 par logement).

Pour les logements collectifs l'adressage s'effectue sur l'avenue du Général Leclerc et la rue Jean Roger Thorelle. L'accessibilité peut se faire soit par les voies publiques, soit depuis le mail en coeur d'îlot.

#### • La hauteur et la typologie des constructions :

Les retours vers l'intérieur de la parcelle cadrent le mail et lui donnent une direction. La disposition en escalier des retours de bâtiments créés des variations de hauteurs permettant ainsi la création de terrasses.

Les rez-de-chaussée donnant direction sur l'avenue sont destinés à des locaux d'activités ou de commerces

### • LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

#### • Localisation

Installés le long du mail en vis-à-vis des belles maisons existantes, ces bâtiments présentent des logements avec un petit jardinet en rez-de-chaussée qui les mettent à distance des parcelles voisines.

Des terrasses en étages offrent un cadre de vie agréable à ses habitants.

#### • Accessibilité :

Leur stationnement : en sous terrain, accessible depuis l'Avenue du Général Leclerc (1 par logement).

Pour les logements intermédiaires, l'accessibilité et l'adressage s'effectue sur le mail planté.

Pour les logements intermédiaires, l'adressage s'effectue sur les rues des Fortins Sud, des Ormes et du Ruisseau. L'accessibilité peut se faire soit par les voies publiques, soit depuis le coeur d'îlot.

#### • La hauteur et la typologie des constructions :

ne doit pas dépasser 12 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à la faitière ou à l'acrotère.

Possibilité de construire en r+3 maximum, avec des variétés de volumes, afin d'avoir une vue «dynamique» depuis le mail sur les différents bâtiments d'habitation. Le dernier niveau doit apporter une lecture différente des autres niveaux : petites maisons de villes.

#### • Toiture : toitures terrasses ponctuelles

## Réduire l'emprise des bâtiments sur le site

La stratégie mise en place sur le site a été de minimiser l'impact des bâtiments sur le site afin de libérer le plus possible des espaces verts.

Pour cela, un groupe scolaire compact sera créée, regroupant dans une même enceinte : l'école maternelle, l'école élémentaire, le centre de loisirs ainsi que le gymnase. Cela facilitera et sécurisera les déplacements des enfants entre ces différents pôles.

En outre, Le regroupement des deux crèches ainsi que la superposition des logements au dessus réduit l'impact au sol du bâtiment.

## Réduire l'impact et les nuisances des chantiers

Intégrer dans tous les marchés de travaux une charte chantier vert ou à faibles nuisances qui décrit les exigences et recommandations visant à optimiser la gestion de l'environnement et à minimiser les nuisances des chantiers. C'est un engagement qui devra être connu par tous les intervenants des chantiers : entreprises, maître d'œuvre, bureaux d'étude et de contrôle, responsables de chantier, récupérateurs et éliminateurs des déchets, etc.

### HABITAT INTERMÉDIAIRE



Un habitat intermédiaire possible en coeur d'îlot



## LES TYPOLOGIES

PETITS COLLECTIFS / INTÉRIEUR D'ÎLOT



Un éco-quartier à Ivry-sur-Seine



Des variations de hauteurs créent du rythme en façade

GRANDS COLLECTIFS / AVI DU GÉNÉRAL LECLERC



Un habitat collectif possible Avenue du Général Leclerc - Chemetoff PARIS

## Des équipements adaptés au contexte

### • LA SÉCURITÉ

Le projet s'est construit autour la protection des espaces scolaires. En effet, dans le contexte actuel, avec le plan vigipirate mis en vigueur, il a été nécessaire d'inscrire notre réflexion de sécurisation des parcours des usagers et des accessibilités aux équipements publics.

### • LE GROUPE SCOLAIRE

#### • Localisation

Installé en plein coeur d'îlot, celui est à lé fois à l'abri des regards et protégés par :

- Les parcelles privées (villa Jeanne d'Arc, cours des immeubles collectifs)
- le mail végétal uniquement accessible aux piétons, cyclistes, pompier et livraisons.
- la possibilité de 'refermer' par une grille de square, qui laisse passer le regard et invite malgré tout les piétons à pénétrer à l'intérieur de l'îlot

#### • Accessibilité :

Une dépose minute rue Jean Roger Thorelle permet aux parents de déposer leurs enfants aux écoles.

L'accueil des élèves se fait depuis le parvis de l'école. Trois accès y sont différenciés : celui de l'école maternelle, celui de l'école élémentaire et celui du gymnase.

#### • Fonctionnement :

- Ecole maternelle
- Ecole élémentaire
- Centre de loisirs
- Gymnase semi-enterré fait l'objet de cour en toiture.

### • LES DEUX CRÈCHES 40 ET 60 BERCEAUX

#### • Localisation

Les deux crèches se situent rue Jean Roger Thorelle. Cette localisation a été choisi du fait de l'apaisement de cette voie. Les enfants sont à l'abri des nuisances sonores.

#### • Accessibilité :

Des places de stationnement minute et un parking en surface permettent aux parents d'accompagner leur(s) enfant(s)

#### • Fonctionnement

Le patio planté des deux crèches répond à l'absence de percées visuelles du coeur d'îlot, au respect de vues principales mitoyennes, et apporte de la lumière naturelle dans l'ensemble du bâtiment.

Les crèches se développent sur deux niveaux. Dans les étages supérieurs, des logements s'organisent avec des toitures terrasses et des balcons.



Des salles de cours lumineuses donnant sur la cour



Une verticale posée sur une horizontale

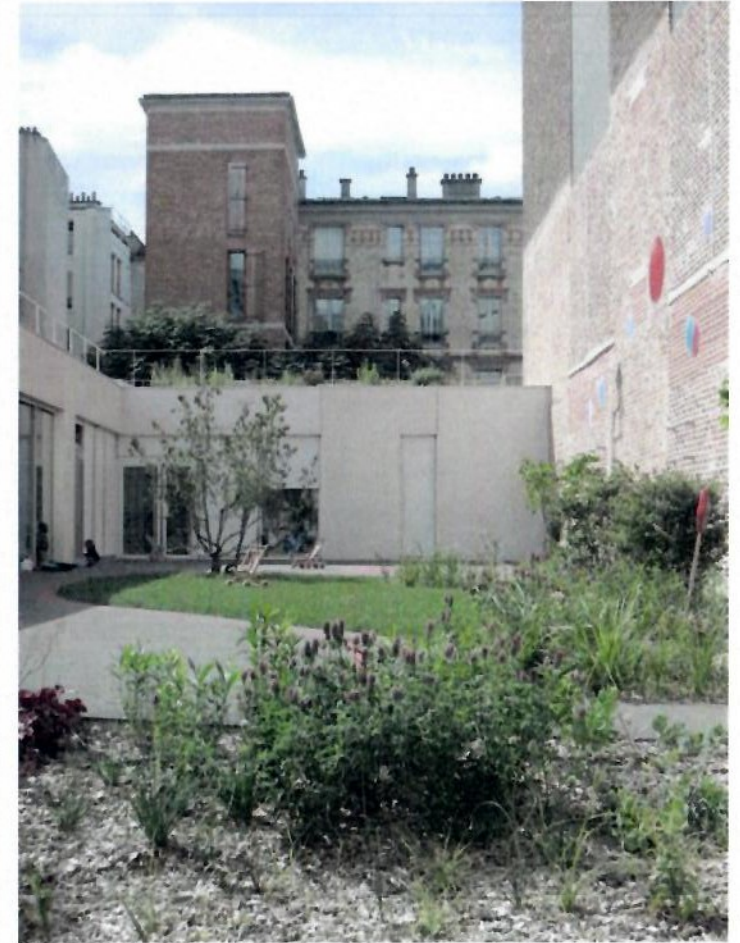
## DES ÉQUIPEMENTS CONTEMPORAINS CORRESPONDANTS AUX EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES



Cour élémentaire sur le toit -



Des logements au dessus de la crèche



Cour de crèches plantées - Antoine Regnault Architecture





# 2 ASPECTS OPERATIONNELS



## LES DÉMOLITIONS ENVISAGÉES

CRÈCHE

Ecole élémentaire  
publique la Falencerie

ECOLE MATERNELLE

ECOLE ELEMENTAIRE

PAVILLONS

CPAM

CENTRE DE LOISIRS

GYMNASE

SALLE DES FAMILLES

AW Faber-Castell

Crédit Agricole

Association Sportive  
Tennis de Bourg la Reine

### DÉMOLITIONS

- Bâtiment de la CPAM
- Pavillons
- Crèches
- Groupe scolaire
- Salle des familles
- Gymnase

## SURFACES DISPONIBLES A COURT TERME



En vue d'une opération tiroir, une recherche de terrain disponibles pour accueillir des installations provisoires est à effectuer (terrains non bâtis, non soumis à une protection).

- Les espaces verts protégés par le PLU rendent ces zones non constructibles.
- Une distance de 5 m à 8 m (accès pompier et distance de sécurité) entre la zone de travaux et la façade du bâtiment existant est à respecter.
- Les pavillons ainsi que le bâtiment de la CPAM n'étant plus occupés, ils peuvent être démolis en premier lieu afin de libérer rapidement de l'espace pour le chantier.

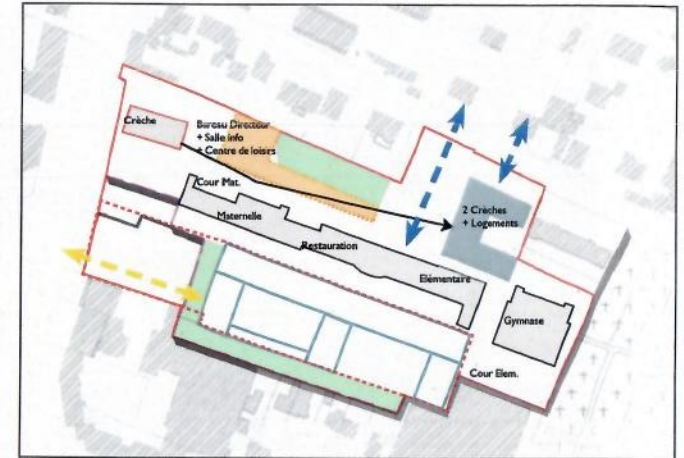
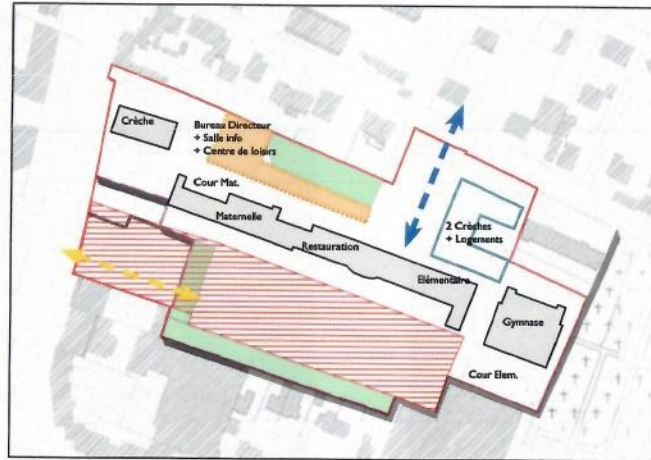
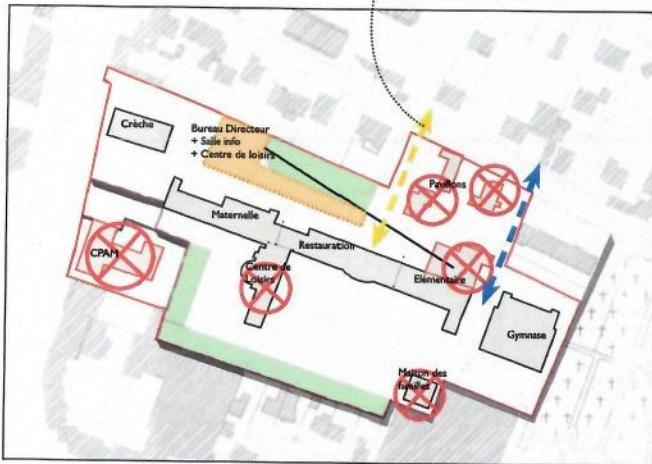


# SUPERPOSITION AVEC L'EXISTANT



## SCÉNARIO 2 PHASAGE : L'ÉCOLE RESTE EN FONCTIONNEMENT

Accès école maintenu jusqu'à l'étape 7



### ETAPE 0

- Aménagement locaux temporaires (salles 1 et 2, salle informatique, centre de loisirs)

### ETAPE 1

- Démolition des pavillons Rue Jean Roger Thorelle
- Démolition d'une partie d'école En r+1 : hall, bureau directrice, Salle 1 et 2 + salle informatique. Aile centre de loisirs
- Relocalisation temporaire de cette partie d'école dans des préfabriqués (ou CPAM ?)
- Démolition du bâtiment de la parcelle CPAM

### ETAPE 2

- Construction bâtiment des 2 crèches et des logements au dessus
- Fin étape 2: -Aménagement locaux et cour temporaires des écoles

12mois?

### ETAPE 3

- Démolition crèche actuelle
- Livraison 2 crèches et logements
- Démolition salle des familles

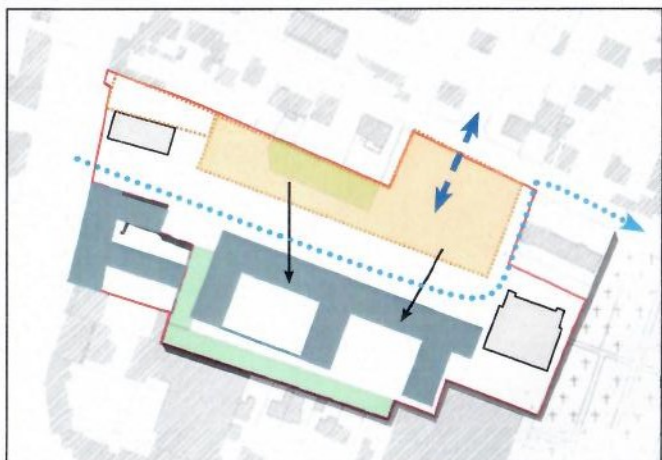
Un été (Juillet-Août)  
+ Délais de démolition

### Légende

- Zone de relocalisation temporaire
- Bâtiment à démolir
- Bâtiment en construction
- Bâtiment livré
- Espaces verts protégés par le PLU

- ← → Accès Ecoles
- ← → Accès chantier

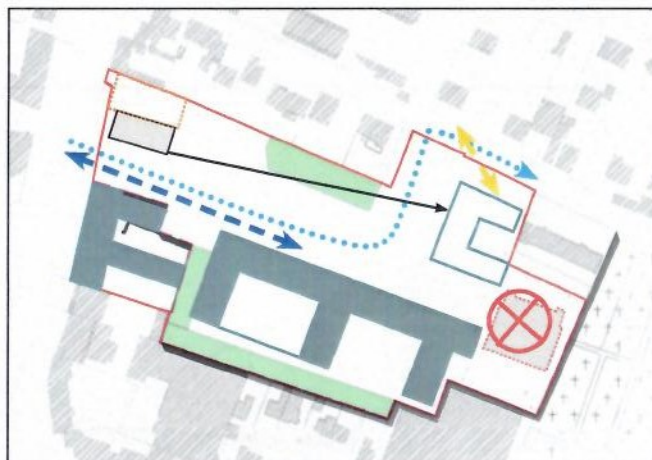
## SCÉNARIO 1 PHASAGE : LE GROUPE SCOLAIRE EST DÉMOLI ENTIÈREMENT ET RELOCALISÉ TEMPORAIREMENT



## ETAPE 4

- École construite puis logements de la CPAM

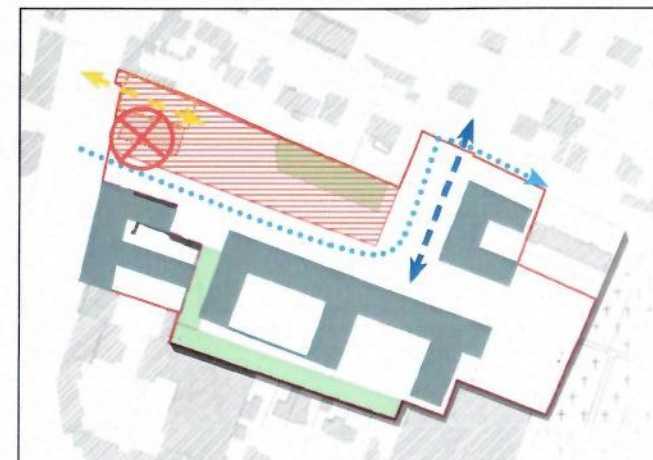
Construction logements 6 mois ?



## ETAPE 5

- Construction crèche
- Démolition Gymnase

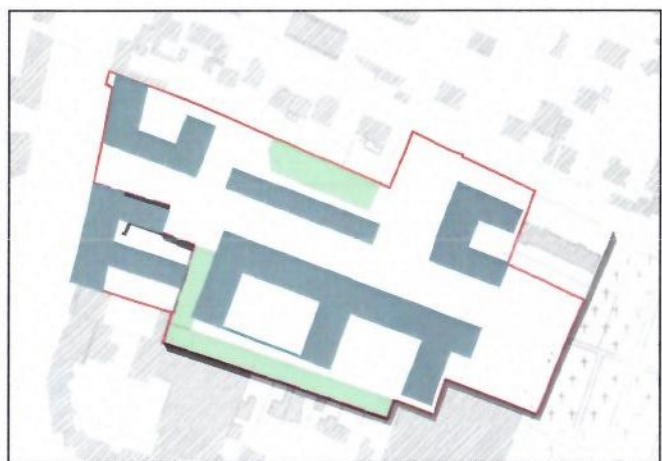
construction crèche+logements 12 mois ?



## ETAPE 6

- Démolition ancienne crèche
- Construction du dernier lot : logement intermédiaire en coeur d'îlot puis les logements Avenue du Général leclerc

Construction logements nord 16 mois ?



## ETAPE 7

Mise en oeuvre des espaces verts

## COMMENTAIRES

Ce scénario implique la location de préfabriqués pendant le temps de la construction de l'école nouvelle et de la démolition de l'ancienne école.



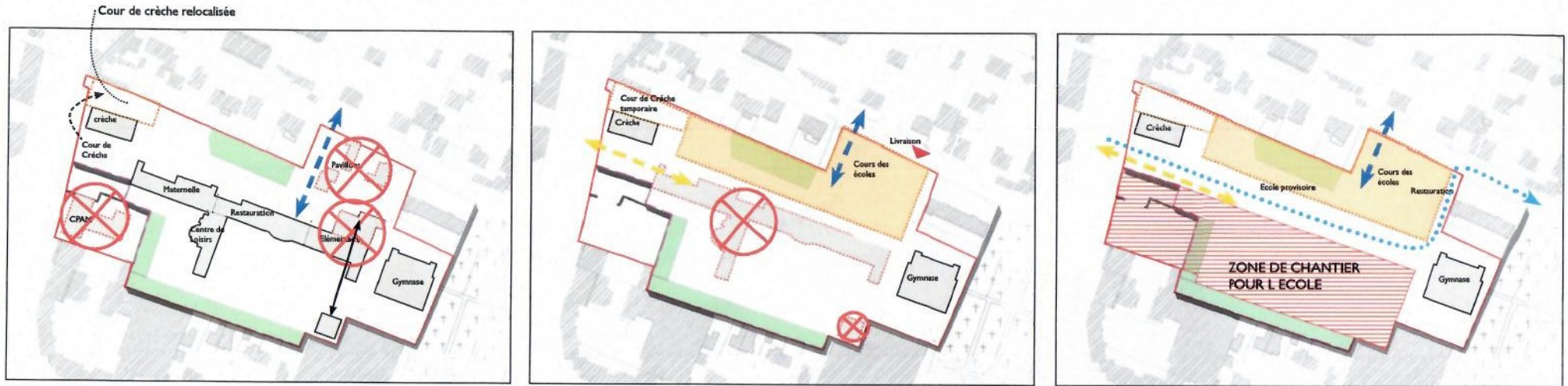
espaces extérieurs 3500 m<sup>2</sup>

R+2  
SU :3500 m<sup>2</sup>  
SHOB / 5200 m<sup>2</sup>

Bâtiment modulaire / préfabriqué / ossature métallique /  
pour école  
PROGRESS 2 : ÉCOLE VICTOR HUGO À VITRY



## SCÉNARIO 1 PHASAGE : LE GROUPE SCOLAIRE EST DÉMOLI ENTIÈREMENT ET RELOCALISÉ TEMPORAIREMENT



### ETAPE 1

- Pendant l'année scolaire
- Démolition des pavillons
- Démolition CPAM
- Partie du RDC de l'école
- Relocalisation de la cour de crèche en partie nord.

### ETAPE 2

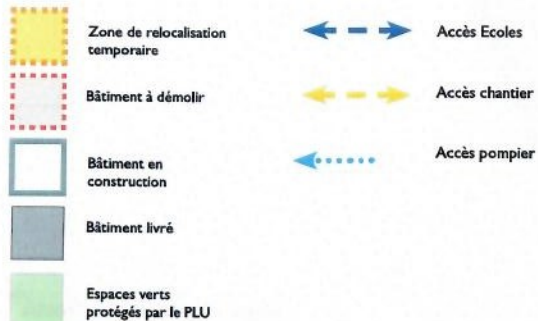
- Installation des préfabriqués au nord de la parcelle
- Démolition de l'ancienne école

### ETAPE 3

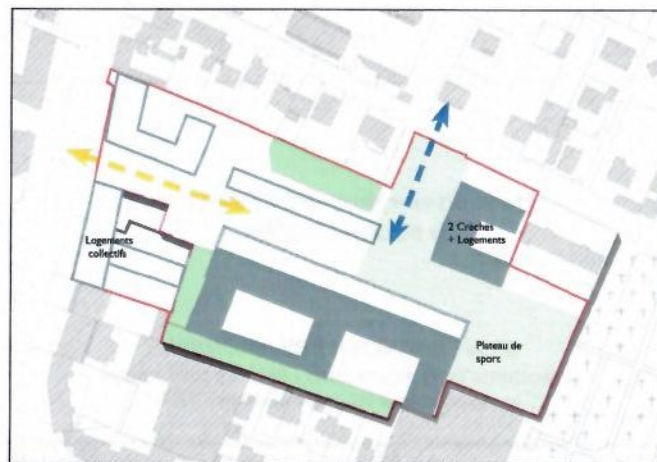
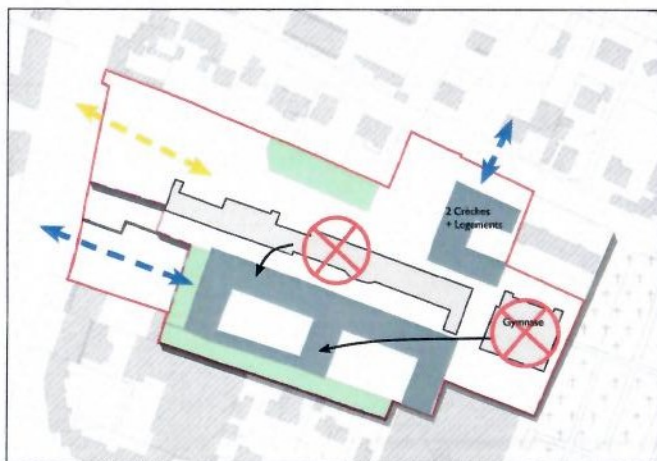
- La crèche reste en fonctionnement
- L'école en préfabriquée est en fonctionnement
- Un accès pompier dessert l'école
- Une grande zone est disponible pour la construction de l'école directement accessible depuis l'avenue du général Leclerc

20 mois ?  
(Délais de la construction du groupe scolaire)

### Légende



## SCÉNARIO 2 PHASAGE : L'ÉCOLE ACTUELLE RESTE EN FONCTIONNEMENT



## ETAPE 4

- Livraison d'un nouveau groupe scolaire et du nouveau gymnase
- Démolition des écoles et du gymnase

1,5 ans ou 2 ans ?  
(Délais de la construction du groupe scolaire)

## ETAPE 5

- Aménagement parvis
- Livraison écoles

6 mois ?

## ETAPE 6

- Construction logements côté nord.
- Aménagement du parc et du parvis.

1,5 ans ?

## COMMENTAIRES

Ce scénario implique un ajustement du plan de masse dans lequel l'école est en retrait de l'allée centrale

## SCÉNARIO 1 : HYPOTHÈSE 60% ACCESSION - 40% LOCATIF



Etude urbaine du quartier Faïencerie  
à BOURG-LA-REINE

**BILAN FINANCIER PREVISIONNEL**  
**Hypothèse 60% Accession - 40% Locatif social**  
en milliers d'euros HT, valeur décembre 2016

DEPENSES		HT	RECETTES		HT
<b>Acquisitions et frais</b>		5 944 k€	<b>Charges foncières</b>		
Terrain CPAM et frais d'acquisition (4%)			<u>I - Logements en accession libre</u>		13 794 k€
<b>Travaux de démolition</b>		1 072 k€	6.413 m <sup>2</sup> SDP soit environ 99 logements (1.650 €)		
Bâtiment CPAM y compris honoraires (572 k€ HT)			1.836 m <sup>2</sup> SDP (R+2) soit environ 28 logements (1.750 €/m <sup>2</sup> )		
Bâtiments Ville y compris honoraires (500 k€ - provision)			<u>II - Logements locatifs sociaux PLAI et PLUS</u>		2 475 k€
<b>Travaux d'aménagement</b>		2 880 k€	5.499 m <sup>2</sup> SDP soit environ 85 logements (450 €/m <sup>2</sup> )		
Travaux d'aménagement VRD et paysagers y compris honoraires			<b>Subventions</b>		
<b>Equipements de superstructure</b>		17 500 k€	I- Equipements publics de superstructure		
Groupe scolaire et gymnase : 14 M€ (provision)			II- ADEME, AESN, ...		
Crèches (60 et 40 berceaux) : 3,5 M€ (provision)					
<b>Autres frais</b>		0 k€			
dont montage administratif, AMO, ...					
Pour mémoire					
<b>Frais financiers</b>		0 k€			
Pour mémoire					
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>27 396 k€</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>16 269 k€</b>

MAJ : 1er décembre 2016



## SCÉNARIO 1 : HYPOTHÈSE 70% ACCESSION - 30% LOCATIF



Etude urbaine du quartier Faïencerie  
à BOURG-LA-REINE

**BILAN FINANCIER PREVISIONNEL**  
**Hypothèse 70% Accession - 30% Locatif social**  
en milliers d'euros HT, valeur décembre 2016

DEPENSES	HT	RECETTES	HT
<b>Acquisitions et frais</b>	6 534 k€	<b>Charges foncières</b>	
Terrain CPAM et frais d'acquisition (4%)		<b>I - Logements en accession libre</b>	16 063 k€
<b>Travaux de démolition</b>	1 072 k€	7.788 m <sup>2</sup> SDP soit environ 120 logements (1.650 €)	
Bâtiment CPAM y compris honoraires (572 k€)		1.836 m <sup>2</sup> SDP (R+2) soit environ 28 logements (1.750 €/m <sup>2</sup> )	
Bâtiments Ville y compris honoraires (500 k€ - provision)		<b>II - Logements locatifs sociaux PLAI et PLUS</b>	1 856 k€
<b>Travaux d'aménagement</b>	2 880 k€	4.124 m <sup>2</sup> SDP soit environ 63 logements (450 €/m <sup>2</sup> )	
Travaux d'aménagement VRD et paysagers y compris honoraires		<b>Subventions</b>	
<b>Equipements de superstructure</b>	17 500 k€	Equipements publics de superstructure	
Groupe scolaire et gymnase : 14 M€ (provision)		AESN	
Crèches (60 et 40 berceaux) : 3,5 M€ (provision)			
<b>Autres frais</b>	0 k€		
dont montage administratif, AMO, ...			
Pour mémoire			
<b>Frais financiers</b>	0 k€		
Pour mémoire			
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>27 986 k€</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>17 919 k€</b>

MAJ : 1er décembre 2016

Secteurs	Rue / Espace public	Surface		Coût Travaux en € HT										Total Surface € HT	Divers & Aléas 15% € HT	TOTAL GENERAL SURFACE € HT
				Terrassement / Travaux préparatoires / Générables (prix travaux de déplacement éventuels, de présence d'arbres dans les voiries)	Voie (exécution possible des voiries existantes, surcoût compris pour voirie à créer)	Trottoirs / Pavés y compris (prix de pose et travail sur place)	Assainissement & branchements (prix complet de l'assainissement de surface, déviation de réseau)	Rezeaux divers & branchements (incluant des branchements, hors création de puits, forage, etc.)	Eclairage public (échange à l'usager, système de gestion électronique)	Mobilier urbain / Jeux / PAVE / Local Vélos (montant planches provisoires)	Espaces verts	Signalisation				
<b>TRAVAUX DEFINITIFS</b>																
	Parvis	2011,00	m²	50 275,00 €		261 430,00 €	69 330,00 €	100 550,00 €	24 132,00 €	40 220,00 €		6 435,20 €	543 372,20 €	81 505,83 €	624 878,03 €	
	Square	1427,00	m²	35 675,00 €		142 700,00 €	42 810,00 €		17 124,00 €	92 810,00 €			331 119,00 €			
	Terrain sportif	800,00	m²	20 000,00 €	52 000,00 €		24 000,00 €		9 600,00 €	16 000,00 €			121 600,00 €			
	Voie pompier	672,00	m²	16 800,00 €		87 360,00 €	28 160,00 €	33 600,00 €	8 064,00 €	63 440,00 €		2 150,40 €	231 574,40 €			
	Allée	3141,00	m²	78 525,00 €			94 230,00 €	157 050,00 €	37 692,00 €	84 230,00 €			775 827,00 €			
	Dévolements Réseau / Viabilisation						108 000,00 €	173 000,00 €								
	Espaces verts	962,00	m²	24 050,00 €			28 950,00 €	38 400,00 €	11 544,00 €	28 960,00 €	96 700,00 €		227 994,00 €			
<b>Sous total Travaux définitifs</b>		<b>8013,00</b>	<b>m²</b>	<b>225 325,00 €</b>	<b>52 000,00 €</b>	<b>491 490,00 €</b>	<b>379 390,00 €</b>	<b>544 680,00 €</b>	<b>108 156,00 €</b>	<b>335 560,00 €</b>	<b>410 300,00 €</b>	<b>8 585,60 €</b>	<b>2 506 486,60 €</b>	<b>250 648,66 €</b>	<b>2 757 135,26 €</b>	
<b>TRAVAUX PROVISOIRES</b>																
	Aménagement de cours	1500,00	m²			70 000,00 €										
	Dévolements Réseaux		m²					40 000,00 €								
<b>Sous total Travaux provisoires</b>		<b>1500,00</b>	<b>m²</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>70 000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>40 000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>110 000,00 €</b>	<b>11 000,00 €</b>	<b>121 000,00 €</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>10513,00</b>	<b>m²</b>	<b>225 325,00 €</b>	<b>52 000,00 €</b>	<b>561 490,00 €</b>	<b>379 390,00 €</b>	<b>544 680,00 €</b>	<b>108 156,00 €</b>	<b>335 560,00 €</b>	<b>410 300,00 €</b>	<b>8 585,60 €</b>	<b>2 616 486,60 €</b>	<b>261 648,66 €</b>	<b>2 878 135,26 €</b>	