



**ATELIER HERBEZ  
ARCHITECTES**

 **ATELIER HERBEZ  
ARCHITECTES**  
48 rue Copernic, 75116 Paris  
01.75.43.01.75 - www.aha.archi  
Siret : 440 935 716 00017

  
**ALTAREA COGEDIM IDF**  
87, rue de Richelieu - 75002 PARIS  
810 928 135 RCS PARIS - APE 6832A

---

48 rue Copernic - 75116 Paris - 01.75.43.01.75 - www.aha.archi

**ALTAREA COGEDIM IDF**  
87, rue de Richelieu  
75 002 PARIS

H1140  
IMMEUBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS / COMMERCE /  
RESIDENCE ETUDIANTE / PARKING PUBLIC ET PRIVE  
1-15 Avenue Jean Jaurès / 50 Avenue Maurice Berteaux  
Commune de SARTROUVILLE (78)

---

Le 30 novembre 2022

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC4 - Notice de présentation- Indice 3



## 1 - ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

- **Etat initial du terrain**

Le terrain comporte les caractéristiques suivantes:

- Adresse :

50 avenue Maurice Berteaux

1-15 Avenue Jean Jaurès

78 500 SARTROUVILLE

Parcelles AYn° 2-3-4-8-9-10-11-330-443-476-478-544-546-548

Surface cadastrale totale = 6858 m<sup>2</sup>

Le terrain se situe à l'angle des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux.

Les parcelles 10, 330 et 478 sont aménagées en parkings extérieurs. La parcelle 443 située à l'angle des deux rues, sur le rond point, est actuellement inoccupée.

Le reste des parcelles sont occupées par diverses constructions, allant de la maison individuelle aux petits immeubles collectifs avec des commerces à rez-de-chaussée. La hauteur des constructions varie de R+1 à R+4.

- **Abords**

Le terrain se situe au cœur de Sartrouville, à l'extrémité de l'avenue Jean Jaurès, l'artère la plus commerçante du centre-ville, et de l'avenue Maurice Berteaux, axe fort et structurant pour l'accès au centre-ville.

C'est un quartier en pleine évolution avec de nouvelles constructions qui viennent border le futur projet notamment sur l'avenue Jean Jaurès en limite directe au sud ouest.

L'avenue Jean Jaurès, est marquée par des constructions aux styles architecturaux variés, qui rappellent le style faubourien, une grande partie des rez-de-chaussée sont occupés par des commerces. L'ensemble des bâtiments vient s'implanter à l'alignement.

L'avenue Pasteur située au sud est plus calme et accueille des constructions récentes à destination de logement, dans un style architectural néo Mansart.

L'avenue Maurice Berteaux grand axe de circulation, marque l'entrée de la ville, elle permet de rejoindre Paris ainsi que Maison Lafitte et Corneilles-en-Parisis.

Le projet se situe également à proximité de la gare RER qui dessert les ligne J et L du transilien et le RER A qui permettent de rejoindre Paris, Poissy ou Cergy.

- **Végétation et éléments paysagers existants**

Le site se compose en majorité d'espaces bâtis ou imperméabilisés. On trouve des cœurs d'ilots végétalisés comportant des arbres et des pelouses, des jardins privatifs aménagés dépendant des maisons individuelles.

La parcelle 443 sur le rond point est actuellement en friche et n'a jamais été aménagée. Les parkings extérieurs sont goudronnés et n'accueillent pas de végétation.



## 2 - PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

### 2.1 – Aménagement du terrain

La présente demande de permis de construire porte sur la construction de logements en accession d'une résidence Séniors, d'une résidence étudiante, et de logements sociaux, répartis dans 8 bâtiments (A,B, C, D, E, F, G et H) qui reposent sur un socle commercial à rez-de-chaussée. Ce socle commercial accueillera un Auchan comportant un espace de vente, une réserve et un espace de livraison, ainsi que deux autres commerces dont une pharmacie et un local commercial, les halls des différents programmes, les locaux de service de la résidence étudiante, et l'accès et la sortie d'un parking réalisé sur deux niveaux de sous-sol.

Une voie pompier sera aménagée au sud du terrain donnant sur une aire de retournement à l'arrière de la parcelle. Cette voie sera traitée en porche couvert désenfumé mécaniquement mais fermé au public et aux résidents, elle permettra d'offrir un accès livraison pour le Auchan et des sorties de secours pour les bâtiments D, F et H. L'aire de livraison du Auchan sera prévue à l'intérieur de la construction, cela permettra aux camions de livraison de ne pas stationner sur la voie pompier ni de l'encombrer.

**Logements sociaux:** 37 logements répartis dans le bâtiment A.

- Bâtiment classé 3<sup>ème</sup> famille B.
- Un hall accessible au rez-de-chaussée du bâtiment A donnant directement sur l'avenue Maurice Berteaux. Ce hall donne accès à un escalier et un ascenseur qui desservent tous les niveaux.
- En façade, au droit de chaque sortie d'escalier se trouvera la bouche de colonne sèche alimentant le bâtiment correspondant.

**Résidence sénior:** 83 logements et des locaux de services répartis dans les bâtiments B et C.

- Bâtiments B et C classés 3<sup>ème</sup> famille B.
- Accès par un hall au rez-de-chaussée du bâtiment C donnant directement sur l'avenue Jean Jaurès. Ce hall commun donne accès à un escalier 2UP, et un escalier 1UP qui desservent le R+1 où se trouvent des locaux de services ERP de catégorie 5 type N et L, et des logements dans les bâtiments B et C. Au R+1 se trouve un accès pompier en façade, qui donne sur un espace d'attente sécurisé.
- Les circulations des étages des bâtiments B et C sont communes aux niveaux R+1. Elles sont indépendantes aux niveaux R+2, R+3 et R+4, R+5, R+5+C du bâtiment B et au niveau R+4+C du bâtiment C.
- L'accès pompier et l'issue de secours du bâtiment B se font directement au rez-de-chaussée sur l'avenue Jean Jaurès depuis l'escalier qui dessert tous les niveaux.
- L'accès pompier et l'issue de secours du bâtiment C se font directement au rez-de-chaussée sur l'avenue Jean Jaurès depuis l'escalier qui dessert tous les niveaux et qui est situé dans le hall commun du bâtiment C.
- En façade, au droit de chaque sortie d'escalier se trouvera la bouche de colonne sèche alimentant le bâtiment correspondant.

**Logements accession :** 73 logements répartis dans les bâtiments D, E et F

- Bâtiments D, E et F classés 3<sup>ème</sup> famille B.
- Accès par un hall au rez-de-chaussée du bâtiment E donnant directement sur l'avenue Jean Jaurès. Ce hall commun est implanté sur deux niveaux. Il donne accès au R+1 à un cheminement extérieur qui dessert indépendamment les bâtiments F et D.
- Les circulations des étages des bâtiments D, E et F sont indépendantes sur tous les niveaux à partir du R+1.



- L'accès pompier et l'issue de secours du bâtiment D se font directement au rez-de-chaussée depuis l'escalier qui dessert tous les niveaux, il donne à l'arrière de la parcelle sur la voie pompier prévue. Cette voie pompier donne directement sur l'avenue Jean Jaurès.
- L'accès pompier et l'issue de secours du bâtiment E se font directement au rez-de-chaussée sur l'avenue Jean Jaurès depuis l'escalier qui dessert tous les niveaux et qui est situé dans le hall commun du bâtiment E.
- L'accès pompier et l'issue de secours du bâtiment F se font directement au rez-de-chaussée depuis l'escalier qui dessert tous les niveaux, il donne à l'arrière de la parcelle sur la voie pompier prévue. Cette voie pompier donne directement sur l'avenue Jean Jaurès.
- En façade, au droit de chaque sortie d'escalier se trouvera la bouche de colonne sèche alimentant le bâtiment correspondant.

**Résidence étudiante :** 151 logements (dont 1 logement gardien) et des locaux de services répartis dans les bâtiments G et H.

- Bâtiments G et H classés 3<sup>ème</sup> famille B.
- Accès par un hall au rez-de-chaussée du bâtiment G donnant directement sur l'avenue Jean Jaurès. Des locaux de services de la résidence étudiante sont également à rez-de-chaussée. Le hall commun donne accès aux logements des deux bâtiments à partir du R+1.
- Les circulations des étages des bâtiments G et H sont communes aux niveaux R+1, R+2, R+3 et R+4. Elles sont indépendantes au R+4+C du bâtiment G et R+4+A du bâtiment H.
- L'accès pompier et l'issue de secours du bâtiment G se font directement au rez-de-chaussée sur l'avenue Jean Jaurès depuis l'escalier qui dessert tous les niveaux et qui est situé dans le hall commun du bâtiment G.
- L'accès pompier et l'issue de secours du bâtiment H se font directement au rez-de-chaussée depuis l'escalier qui dessert tous les niveaux, il donne à l'arrière de la parcelle sur la voie pompier prévue. Cette voie pompier donne directement sur l'avenue Jean Jaurès.
- En façade, au droit de chaque sortie d'escalier se trouvera la bouche de colonne sèche alimentant le bâtiment correspondant.

#### **Auchan et Pharmacie :**

- Groupement d'établissement non isolés ERP catégorie 2 type M
- L'accès principal clients se fera sur le rond-point, à l'angle de l'avenue Maurice Berteaux et de l'avenue Jean Jaurès pour la cellule Auchan et par l'avenue Jean Jaurès pour la cellule Pharmacie.
- Une issue de secours sera prévue à l'arrière de la parcelle donnant directement sur la voie pompiers pour la cellule Auchan.
- Une issue de secours sera prévue sur l'avenue Jean Jaurès pour la cellule Auchan.
- Une issue de secours sera prévue sur l'avenue Jean Jaurès pour la cellule Pharmacie.
- Pour les livraisons l'accès se fera au sud de la parcelle sur l'avenue Jean Jaurès par un porche couvert désenfumé mécaniquement. La zone de livraison sera directement liée à un espace de stockage des marchandises pour le Auchan.

#### **Commerce :**

- Le commerce est un ERP de catégorie 5 type M.
- L'accès au local commercial se fera depuis l'avenue Jean Jaurès.

**Parking -1 :** 151 places de parking pour le Auchan et les deux commerces, dont 8 places PMR

- Parking public type PS sprinklé ;
- Accès directement depuis l'avenue Maurice Berteaux. Sortie par l'avenue Jean Jaurès
- Tous les escaliers d'évacuation du parking sortent directement sur l'extérieur sur l'avenue Maurice Berteaux, l'avenue Jean Jaurès et la voie pompiers.



- Les ascenseurs des logements ne desservent pas ce niveau.

**Parking -2** : 168 places de parking pour les différents programmes :

- 19 places pour le social dont 1 place PMR.
- 105 places pour l'accession dont 7 places PMR.
- 28 places de parking pour la résidence séniors dont 2 places PMR.
- 16 places de parking pour la résidence étudiante dont 1 place PMR.
- Parking type PS sprinklé ;
- Accès directement depuis l'avenue Maurice Berteaux. Sortie par l'avenue Jean Jaurès
- Tous les escaliers d'évacuation du parking sortent directement sur l'extérieur sur l'avenue Maurice Berteaux, l'avenue Jean Jaurès et la voie pompiers.

Les constructions présentes actuellement sur le site seront entièrement démolies.

## 2.2- Implantation, organisation, composition et volumes des constructions

L'implantation, la forme et les hauteurs des bâtiments s'inscrivent dans le plan masse du PLU.

La hauteur des bâtiments varie de R+4+C à R+5+C avec le dernier niveau traité en attique ou en comble selon les précisions du PLU.

Le bâtiment A est implanté sur l'Avenue Maurice Berteaux, à l'alignement, il s'élève à R+5+C. Le bâtiment B se situe à l'angle des deux voies, sur le rond point, il s'élève aussi à R+5+C. Plus haut que les autres constructions, il marque l'entrée de ville.

Les bâtiments C, E et G se situent sur l'avenue Jean Jaurès, en retrait de 2m par rapport à l'alignement et s'élèvent à R+4+C et R+4+A avec un entresol au dessus du RDC. Les bâtiments D, F et H sont implantés à l'arrière de la parcelle, en peigne, à une distance de 15m les uns des autres, ils s'élèvent aussi à R+4+A.

La morphologie des bâtiments s'inspire des volumes avoisinants simples tout en proposant une relecture plus contemporaine de la trame faubourienne. Il s'agit de créer une identité propre à cet îlot, une harmonie permettant d'inscrire le projet en douceur dans le tissu existant.

Un espace commun extérieur est aménagé en cœur d'îlot au R+1 et sera dédié à l'usage des habitants des différents programmes, il repose sur le socle commercial.

## 2.3- Traitements en limite de terrain

Le PLU de Sartrouville impose un schéma d'implantation et de hauteur spécifique au terrain.

En suivant ce plan le bâtiment A s'implantera à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux et en limite séparative, le bâtiment B en retrait de la limite. Les bâtiments C, E et G sont implantés en retrait de l'alignement de 2m sur l'avenue Jean Jaurès.

Le bâtiment D s'implante d'un coté en limite de fond de parcelle et s'accrole au bâtiment C de l'autre.

Le bâtiment F s'implante d'un coté en limite de fond de parcelle et s'accrole au bâtiment E de l'autre.

Le bâtiment H s'implante sur une limite séparative et s'accrole au bâtiment G.

Les accès aux différents programmes et au socle commercial s'implantent à des altimétries différentes afin de suivre la topographie existante et permettre de créer des accès directs depuis l'espace public. Au premier niveau, tous les planchers seront alignés.

## 2.4- Matériaux et couleurs

Afin de marquer les volumes, créer du rythme et du contraste sur les façades, nous utiliserons différents types et matériaux. Cela passera également par un choix de teintes douces et naturelles, des harmonies de beiges et de gris rehaussées.



- Plaquettes de parement, teinte beige foncée
- Plaquettes de parement, teinte beige
- Parement en pierre, teinte beige
- Parement en pierre, teinte grise
- Enduit beige
- Enduit gris
- Enduit blanc
- Modénature en pierre, teinte beige
- Modénature en plaquettes, teinte beige
- Modénature en enduit, teinte beige
- Menuiseries en PVC plaxé, teinte ardoise ou champagne
- Serrurerie métallique, teinte ardoise
- Serrurerie métallique, teinte champagne
- Volet extérieur bois
- Revêtement de toiture et lucarne en zinc, teinte grise
- Lucarne en zinc, teinte marron
- Revêtement de toiture en tuile terre cuite
- EP en zinc
- Pare vue, cadre métallique, remplissage tôle métallique pleine, teinte ardoise ou champagne
- Grille de ventilation en aluminium, teinte champagne
- Grille de ventilation en aluminium, teinte ardoise

Le projet s'inscrit dans le paysage urbain de Sartrouville par un mélange entre une trame classique et des détails contemporains.

Le principe constructif est simple, l'utilisation du béton pour la structure permet la mise en œuvre de différentes teintes des enduits, parements en pierre, plaquette de parement, modénatures, serrureries et volets.

La façade sur rue est traitée de façon noble, de par son impact sur le paysage de la ville.

Les modénatures (plaquettes, teintes beiges) qui encadrent les fenêtres habillent la façade lorsqu'il n'y a pas de balcons. Cette règle ne s'applique pas nécessairement en cœur d'îlot, où les fenêtres sans modénatures apportent une simplicité à la façade et laisse la part belle au végétal. Les menuiseries en PVC plaxé, sont teinte ardoise ou champagne.

L'implantation du projet, à l'angle de deux avenues, permet un double traitement des façades.

- Sur l'avenue Maurice Berteaux et au niveau du rond-point: bâtiments A et B.

Ces deux bâtiments à R+5+C marquent l'entrée de la ville. Ils font écho aux bâtiments voisins situés sur l'avenue Maurice Berteaux et sont traités à la Mansart. Marqués par des jeux de césures verticales, leur axe de composition principal se situe sur le rond-point. En hauteur, on lit une décomposition de façade en trois parties :

- Le rez-de-chaussée, en parement de pierre grise, est marqué par bandeau en du même matériau. De la modénature en plaquettes, teinte beige (encadrée par de la serrurerie, teinte ardoise) marque le retrait du bâtiment A. Le hall du bâtiment de logements est mis en valeur par des modénatures de teinte beige, par un traitement fin en serrurerie métallique ardoise et par un important pourcentage de vitrage. Sur le rond-point, le traitement de l'accès au Auchan est monumental, sur deux niveaux et en lame de pierre grise.
- Le corps de bâti est traité principalement par de l'enduit beige, de menuiseries en PVC plaxé et des garde corps en serrurerie métallique (teinte ardoise), des encadrements de fenêtres (en enduit et en modénature en plaquettes, teinte beige). Il sera animé verticalement par des balcons en serrurerie métallique, des loggias et des bow windows (teinte ardoise). Sur le rond-point, le bow window est majestueux afin de marquer l'axe principal de symétrie.
- Le couronnement est traité sur deux niveaux, en zinc de teinte grise avec toiture mansardée. Il est éclairé par des lucarnes au dernier niveau. Ces dernières, moins nombreuses que les fenêtres du corps de bâti, sont habillées en zinc. En partie centrale, sur le rond-point, la respiration en toiture permet de créer une terrasse.



- Sur l'avenue Jean Jaurès: (bâtiments B, C, E, G)

Le projet file sur 105 mètres avec un dénivelé de 1.85 mètres, ce qui implique la création de nombreux niveaux d'accès en rez-de-chaussée.

Le traitement architectural des bâtiments C, D et E est différencié pour pouvoir les distinguer et ainsi s'inscrire dans l'esprit faubourien (hauteur, traitement en toiture et harmonies de teintes différentes).

Il s'élèvent à R+4+C ou R+4+A, maximum et sont séparés par des césures et en retrait à partir du R+1. Ce traitement architectural permet de marquer quatre corps de bâtiments distincts sur un rez-de-chaussée filant. Ces quatre retraits sont traités de la même manière, en plaquettes de parement de teinte beige foncée. La plaquette, qui remonte plus haut que le niveau du R+1, est encadrée de serrurerie métallique afin de renforcer de découpage vertical.

Si chaque bâtiment a sa propre identité, nous allons les décrire un par un, du rond-point, à l'immeuble mitoyen, 17 avenue Jean Jaures. (du bâtiment C au bâtiment E).

Le bâtiment C (R+4+C) est marqué par une architecture classique:

- Le rez-de-chaussée est traité en plaquettes de parement de teinte beige. Il est marqué par un hall central habillé en modénature en plaquettes (teinte beige) et en serrurerie métallique (teinte champagne). Des vitrines métalliques et ventelles en serrurerie (teinte champagne) participent à l'animation du rez-de-chaussée. Un bandeau en modénature en pierre marque la séparation entre le rez-de-chaussée et le corps de bâti.
- Les baies classiques en PVC plaxé champagne animeront la façade. Certaines bénéficient de modénatures en plaquettes (teinte beige) et de volets bois décoratifs. Des corniches en plaquettes de parement (teinte beige foncée) marquent le découpage horizontal du corps bâti dans le prolongement des balcons en serrurerie (teinte champagne).
- Le revêtement de toiture à deux pans en tuile de terre cuite est marquée par des lucarnes en zinc, teinte marron. Les baies arrondies répondent à celles du premier étage, ce choix affirmé de casser les angles droits se répète au bâtiment G, en limite séparative (un bandeau en modénature en pierre souligne la tuile).

Le bâtiment E (R+4+A) est marqué par une architecture plus contemporaine :

- Le rez-de-chaussée est traité en plaquettes de parement de teinte beige avec un jeu entre les plaquettes lisses et en relief. Il est marqué par un hall habillé en modénature de plaquettes (teinte beige) et en serrurerie métallique (teinte champagne). Les trois vitrines métalliques et ventelles champagne en serrurerie participent à l'animation du rez-de-chaussée. Un bandeau en modénature de pierre marque la séparation entre le rez-de-chaussée et le corps de bâti.
- La façade entière est en enduit blanc, où les baies en PVC plaxé champagne et la serrurerie métallique champagne des garde corps et des balcons dialoguent avec des modénatures en plaquettes de la même teinte.
- L'attique est traité en enduit blanc où les baies en PVC plaxé champagne et la serrurerie métallique champagne du balcon dialoguent avec de la modénature en plaquettes de la même teinte.

Le bâtiment G (R+4+C) est divisé en deux séquences de façade, séparées par une césure en plaquettes de parement (teinte beige foncée) :

- Le rez-de-chaussée est continu est habillé de parement en pierre, teinte beige. Il est animé par le hall de la résidence étudiante, habillé en modénature de plaquettes (teinte beige) et en serrurerie métallique (teinte champagne). Les vitrines métalliques et ventelles champagne en serrurerie, ainsi que les accès arrondis, participent à l'animation du rez-de-chaussée. Un bandeau en modénature en pierre marque la séparation entre le rez-de-chaussée et le corps de bâti.
- La première séquence est habillée d'un parement en pierre beige identique au rez-de-chaussée. Les baies classiques en PVC plaxé champagne sont encadrées par des modénatures en pierre et dialoguent avec la



serrurerie métallique champagne du balcon. Le revêtement de toiture est en tuile terre cuite, avec des lucarnes à deux pans en zinc, teinte marron. Des bandeaux en modénature en pierre soulignent l'horizontalité.

- La seconde séquence est traitée en enduit beige. Les baies en PVC plaxé champagne sont encadrées par des volets bois. Les baies sont arrondies au premier étage et sont marquées par de la modénature en plaquettes, teinte beige. Un bandeau en modénature en pierre et un bandeau en modénature en plaquettes teinte beige soulignent l'horizontalité.

L'ensemble de ces bâtiments formeront des séquences architecturales diversifiées et harmonieuses et viennent prolonger la façade urbaine de la rue Jean Jaures à l'avenue Maurice Berteaux.

## **2.5- Traitement des espaces libres**

La forme et l'implantation du projet architectural génèrent différents type d'espaces extérieurs :

- Des jardins suspendus, situés sur le socle au R+1 également en cœur d'îlot, accessibles depuis les logements et depuis les espaces communs de la résidence séniors. On y trouve des jardins privatifs et des jardins partagés, ces espaces seront plantés de haies et d'arbustes.
- Des terrasses et balcons sur dalles. De nombreux appartements en étage auront accès à un espace extérieur qualitatif et spacieux avec dalles sur plot afin de profiter du cœur d'îlot végétalisé.
- L'aire de retournement des pompiers située à l'arrière de la parcelle sera entourée de haies et d'arbres plantées. Cet espace ne sera pas accessible aux résidents.

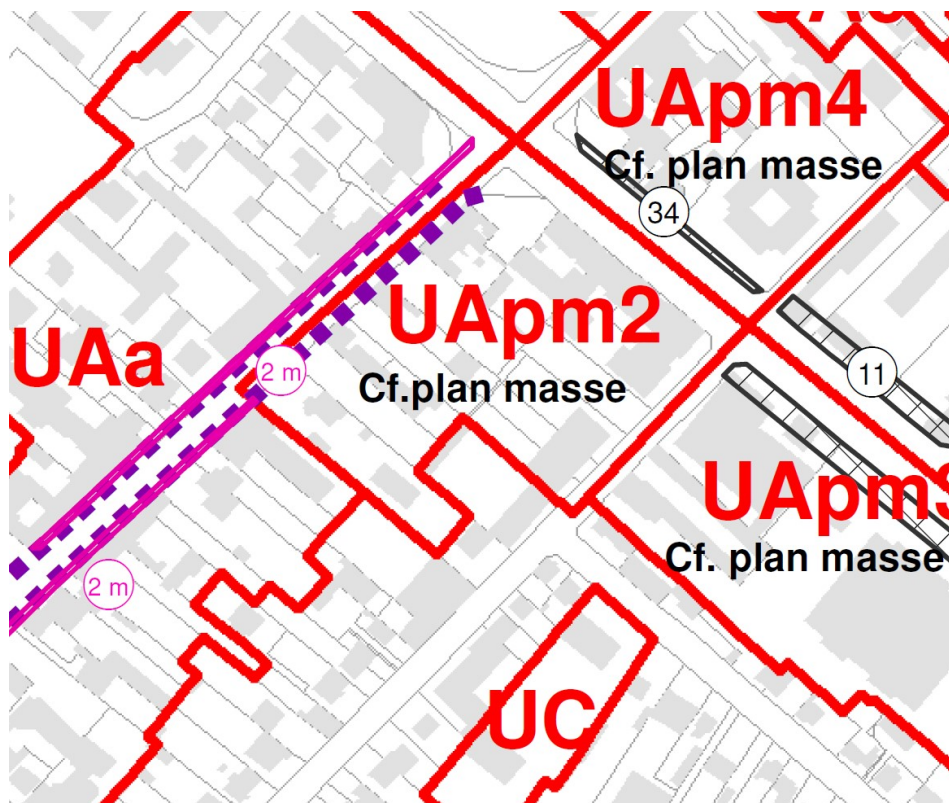
## **2.6- Accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement**

L'entrée du parking sera située avenue Maurice Berteaux et la sortie du parking sera avenue Jean Jaurès, plusieurs accès piétons pour le parking seront mis en place au niveau du rez-de-chaussée. Chaque bâtiment sur rue bénéficiera d'un hall accessible à rez-de-chaussée directement depuis l'espace public. Les bâtiments situés à l'arrière de la parcelle bénéficieront de l'accès des autres bâtiments sur rue tout en conservant des issues de secours à l'arrière. Les halls seront mutualisés par programme.



### 3. CADRE REGLEMENTAIRE

Le site se situe dans la zone UApm2 du PLU de la ville de Sartrouville. Le secteur UApm2 fait partie d'une zone qui englobe 4 secteurs qui font l'objet d'un renouvellement urbain. La zone UApm2 englobe l'îlot situé à la jonction de l'avenue Maurice Berteaux et de l'avenue Jean Jaurès.



#### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le projet porte sur la construction de logements en accession, d'une résidence Séniors, d'une résidence étudiante, et de logements sociaux, répartis dans 8 bâtiments (A,B, C, D, E, F, G et H) qui reposent sur un socle commercial à rez-de-chaussée.

#### ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions étant implantées à l'intérieur du polygone d'implantation, elles respectent les destinations autorisées au sein de celui ci, c'est à dire des constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de para-hôtellerie et de commerce.

#### ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet comptera un accès automobile d'une largeur de 4 mètres sur l'avenue Maurice Berteaux, donnant accès au parc de stationnement en sous-sol, la sortie automobile s'effectuera par une autre issue d'une largeur de 4 m, sur l'avenue Jean Jaurès.



**ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT**

Un local destiné au stockage des ordures ménagères sera aménagé pour chaque programme.

Chaque local sera situé au rez-de-chaussée et directement accessible depuis l'extérieur.

Le calcul de la surface du local nécessaire à chaque programme se décompose en plusieurs calculs comme suit :

- Pour le **social** le local sera situé au rez-de-chaussée du **bâtiment A** accessible depuis l'avenue Maurice Bertheauxet dimensionné selon le calcul comme suit :  
Nous avons pris un nombre moyen de **2,5 habitants par logement** (conformément à l'annexe sanitaire du PLU),  
 $37 \text{ logements} \times 2,5 \text{ habitants/logement} = \mathbf{93 \text{ habitants}}$ 
  - Pour les ordures ménagères :  $93 \text{ hab} \times 5,5 \times 3 = 1535 \text{ L}$  donc 3 bacs de 660 L sont nécessaires.  
la surface totale nécessaire aux containers est  $3 \times 0,98\text{m}^2 = \mathbf{3\text{m}^2}$
  - Pour les emballages :  $93 \text{ hab} \times 4 \times 7 = 2604 \text{ L}$  donc 4 bacs de 660L sont nécessaires.  
La surface totale nécessaire aux containers est  $4 \times 0,98\text{m}^2 = \mathbf{4\text{m}^2}$
  - Pour le verre :  $93 \text{ hab} \times 0,7 \times 14 = 912 \text{ L}$  donc 4 bacs de 240L sont nécessaires. Un bac de 240L occupe une surface de  $0,42\text{m}^2$ . La surface totale nécessaire aux containers est  $4 \times 0,42\text{m}^2 = \mathbf{1,7\text{m}^2}$Pour connaître la surface du local il faut additionner les nombres obtenus et appliquer un coefficient de 2. Soit  $(3+4+1,7) \times 2 = \mathbf{17,4\text{m}^2}$  sont nécessaires pour le social, dans notre projet nous réalisons un local de  $\mathbf{17,74 \text{ m}^2}$ .
- Pour le **la résidence séniors** le local sera situé au rez-de-chaussée du **bâtiment C** accessible depuis l'avenue Jean Jaurès et dimensionné selon le calcul comme suit :  
Nous avons pris un nombre moyen de **2,5 habitants par logement** (conformément à l'annexe sanitaire du PLU),  
 $83 \text{ logements} \times 2,5 = \mathbf{208 \text{ habitants}}$ 
  - Pour les ordures ménagères :  $208 \text{ hab} \times 5,5 \times 3 = 3432 \text{ L}$  donc 6 bacs de 660 L sont nécessaires.  
La surface totale nécessaire aux containers est  $6 \times 0,98\text{m}^2 = \mathbf{5,1\text{m}^2}$
  - Pour les emballages :  $208 \text{ hab} \times 4 \times 7 = 5824 \text{ L}$  donc 9 bacs de 660L sont nécessaires.  
La surface totale nécessaire aux containers est  $9 \times 0,98\text{m}^2 = \mathbf{8,9\text{m}^2}$
  - Pour le verre :  $208 \text{ hab} \times 0,7 \times 14 = 2039 \text{ L}$  donc 9 bacs de 240L sont nécessaires. La surface totale nécessaire aux containers est  $9 \times 0,42\text{m}^2 = \mathbf{3,8\text{m}^2}$Donc  $(5,1+8,9+3,8) \times 2 = \mathbf{35,6\text{m}^2}$  sont nécessaires pour la résidence séniors, dans notre projet nous réalisons un local de  $\mathbf{38,58\text{m}^2}$ .
- Pour le **les logements en accession** le local sera situé au rez-de-chaussée du **bâtiment E** accessible depuis l'avenue Jean Jaurès et dimensionné selon le calcul comme suit :  
Nous avons pris un nombre moyen de **3 habitants par logement** (conformément à l'annexe sanitaire du PLU),  
 $73 \text{ logements} \times 3 = \mathbf{219 \text{ habitants}}$ 
  - Pour les ordures ménagères :  $219 \text{ hab} \times 5,5 \times 3 = 3614 \text{ L}$  donc 6 bacs de 660 L sont nécessaires. La surface totale nécessaire aux containers est  $6 \times 0,98\text{m}^2 = \mathbf{5,9\text{m}^2}$
  - Pour les emballages :  $219 \text{ hab} \times 4 \times 7 = 6132 \text{ L}$  donc 10 bacs de 660L sont nécessaires.  
La surface totale nécessaire aux containers est  $10 \times 0,98\text{m}^2 = \mathbf{9,8\text{m}^2}$
  - Pour le verre :  $219 \text{ hab} \times 0,7 \times 14 = 2147 \text{ L}$  donc 9 bacs de 240L sont nécessaires. La surface totale nécessaire aux containers est  $9 \times 0,42\text{m}^2 = \mathbf{3,8\text{m}^2}$Donc  $(5,9+9,8+3,8) \times 2 = \mathbf{39\text{m}^2}$  sont nécessaires pour l'accession, dans notre projet nous réalisons un local de  $\mathbf{53,35\text{m}^2}$
- Pour le **la résidence étudiante** le local sera situé au rez-de-chaussée du **bâtiment G** accessible depuis l'avenue Jean Jaurès et dimensionné selon le calcul comme suit :  
Nous avons pris un nombre moyen de **1 habitants par logement**,  $151 \text{ logements} \times 1 = \mathbf{151 \text{ habitants}}$ 
  - Pour les ordures ménagères :  $151 \text{ hab} \times 5,5 \times 3 = 2492 \text{ L}$  donc 4 bacs de 660 L sont nécessaires. La surface totale nécessaire aux containers est  $4 \times 0,98\text{m}^2 = \mathbf{4\text{m}^2}$
  - Pour les emballages :  $151 \text{ hab} \times 4 \times 7 = 4228 \text{ L}$  donc 7 bacs de 660L sont nécessaires.  
La surface totale nécessaire aux containers est  $7 \times 0,98\text{m}^2 = \mathbf{6,9 \text{m}^2}$

- Pour le verre :  $151 \text{ hab} \times 0.7 \times 14 = 1480 \text{ L}$  donc 7 bacs de 240L sont nécessaires. La surface totale nécessaire aux containers est  $7 \times 0.42\text{m}^2 = 3\text{m}^2$

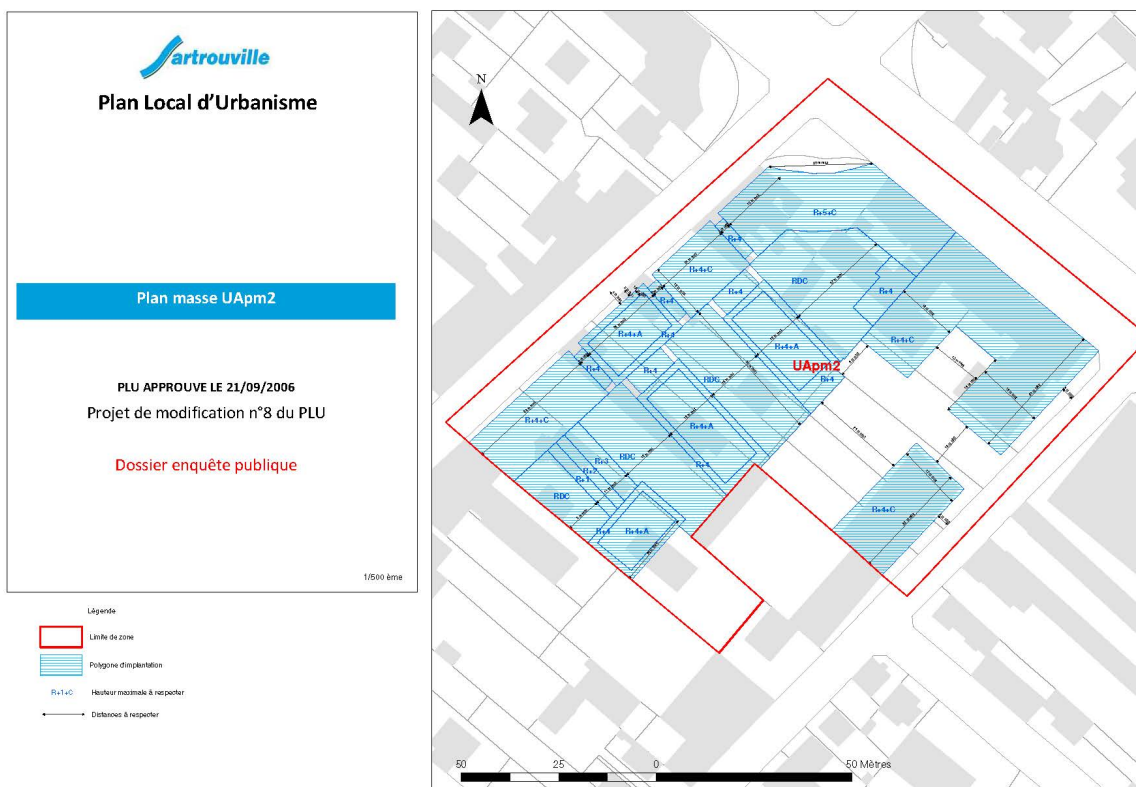
Donc  $(4+6.9+3) \times 2 = 27.8\text{m}^2$  sont nécessaires pour la résidence étudiante, dans notre projet nous réalisons un local de  $50.65\text{m}^2$ .

## ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en suivant le polygone d'implantation défini dans le PLU, notamment avec un recul de 2m par rapport à l'avenue Jean Jaurès, et un alignement sur l'avenue Maurice Berteaux. Des décrochés de façade ont aussi été prévus d'après le document graphique du PLU.



## ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives en suivant le polygone d'implantation défini dans le PLU. Les distances de retrait figurant sur le document graphiques sont respectées



#### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions seront implantées les unes par rapport aux autres en suivant le polygone d'implantation défini dans le PLU. Les distances de retrait figurant sur le document graphiques sont respectées.

#### **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

#### **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La construction ne dépasse pas les hauteurs maximales autorisées fixées sur le document graphique. Ce document fixe un nombre d'étages à respecter. La hauteur maximale fixée pour les bâtiments A et B est de R+5+Combles, pour le reste des constructions il est demandé une hauteur de R+4+comble pour les bâtiments C et G; et une hauteur de R+4+attique pour les bâtiments D, E, F et H.

Les rez-de-chaussée à destination de commerce auront une hauteur minimale de 4,5m comme fixée au PLU.

#### **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La volumétrie des construction suivra les prescriptions indiquées sur le document graphique (le polygone d'implantation). La toiture du socle à rez-de-chaussée sera traitée en toiture terrasse accessible. Conformément au document, les bâtiments A et B présenteront une toiture type Mansart. Les toitures des bâtiments C et G seront traitées en toiture en pente de 35° conformément au PLU. Le reste des toitures pour les bâtiments D,E,F et H seront traitées en toiture terrasse avec le dernier niveau en attique en retrait par rapport au reste du bâtiment.

Une attention particulière sera portée aux façades latérales et postérieures afin de s'intégrer au mieux dans le tissu environnant, autant dans la volumétrie, la trame que les matériaux et tonalités.

Le gabarit des bâtiments sera conforme aux hauteurs imposées sur le polygone d'implantation.

Les lucarnes seront traditionnelles à deux versants avec ou sans croupe seront en nombre inférieur par rapport aux ouvertures des étages inférieurs.

Des éléments de modénatures seront présents sur l'ensemble du projets comme demandé au PLU, tels que des corniches, des bandeaux, des encadrements de fenêtre.

Les menuiseries présenteront l'aspect du bois.

Les locaux commerciaux seront uniquement situés à rez-de-chaussée et seront traités de manière à s'intégrer harmonieusement dans la construction.

Les deux rampes de parking seront intégrées à la construction.

Les jardins privatifs seront isolés les uns des autres par une clôture grillagée d'une hauteur d'1,2 m, doublée de plantations d'arbustes.

Les limites séparatives seront traitées par une clôture rigide d'une hauteur 1,8 m.

#### **ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'entièreté des places de parking se trouve sur deux niveaux de sous-sol en grande partie sous l'emprise des constructions. Les deux niveaux sont traités en parkings publics type PS. Le premier niveau de sous sol accueille les



places dédiées au Auchan et aux deux autres commerces avec un total de 151 places dont 8 places PMR, situées à proximité des ascenseurs qui desservent le Auchan. Aucun ascenseur dédié aux logements ne dessert ce niveau. Des escaliers desservant les rez-de-chaussée des logements et donnant directement sur l'extérieur ont accès à ce niveau, ainsi que deux escaliers 2UP de secours donnant directement sur l'extérieur. Le deuxième niveau de sous-sol accueille les places de parking dédiées aux logements sociaux, en accession, à la résidence sénior et à la résidence étudiante. Ce niveau compte 168 places (dont 11 PMR) réparties selon le calcul du PLU :

**Modalité de calcul des places de stationnement:**

- **Destination commerce** :1 place / 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 5% des places doivent être dimensionnées pour PMR.  
La surface occupée par le Auchan et les deux commerces est égale à 4330m<sup>2</sup>  
 $4329/35= 124$  places, le projet compte 151 places pour la totalité des commerces dont 8 places PMR.
- **Destination habitation, logements social** :0.5 place / logement, 5% des places doivent être dimensionnées pour PMR.  
Le projet comprend 37 logements sociaux.  
 $37 \times 0.5 = 19$  places, le projet compte 19 places dédiées aux logements sociaux dont 1 place PMR.
- **Destination habitation, résidence séniors**:1 place /3 chambres, 5% des places doivent être dimensionnées pour PMR.  
Le projet comprend 83 logements en résidence séniors.  
 $83/3 = 28$  places, le projet compte 28 places dédiées à la résidence séniors dont 2 places PMR.
- **Destination habitation, logements en accession** :1 place / logement, 5% des places doivent être dimensionnées pour PMR.  
Le projet comprend 73 logements en accession.  
 $73/1 = 73$  places, le projet compte 105 places dédiées aux logements en accession dont 7 places PMR.
- **Destination résidence pour étudiants** :1 place /10 logements, 5% des places doivent être dimensionnées pour PMR.  
Le projet comprend 151 logements dans la résidence étudiante.  
 $151/10 = 16$  places, le projet compte 16 places dédiées à la résidence étudiante dont 1 place PMR.



### Normes de stationnement des vélos :

Le PLU et la réglementation du code de l'urbanisme prévoient : 0,75m<sup>2</sup> / T1&T2 et 1,5m<sup>2</sup> / T3,T4&T5.

Le calcul des locaux vélos se fait par programme :

- **Logements sociaux:**

- 0 T1 et 13 T2 donc  $13 \times 0.75 = 9.8\text{m}^2$
- 18 T3 et 6T4 donc  $24 \times 1.5 = 36\text{m}^2$

La surface nécessaire aux locaux vélos pour les logements sociaux est de 45.8m<sup>2</sup>.

Nous réalisons un local deux roues d'une surface de **46.77m<sup>2</sup>** situé au rez-de-chaussée du **bâtiment A**.

Un local de **19.09m<sup>2</sup>** est également prévu pour les poussettes et les voitures enfants au rez-de-chaussée à proximité du hall.

- **Résidence séniors:**

- 19 T1 et 49 T2 donc  $68 \times 0.75 = 51\text{m}^2$
- 15T3 donc  $15 \times 1.5 = 22.5\text{m}^2$

La surface nécessaire aux locaux vélo pour la résidence sénior est de 73.5m<sup>2</sup>. Nous réalisons deux locaux deux roues situés dans le bâtiment C, d'une surface totale de **81.13m<sup>2</sup>**, l'un au rez-de-chaussée bas et l'autre au rez-de-chaussée haut.

Un local de **3.16 m<sup>2</sup>** est également prévu pour les poussettes et les voitures enfants au rez-de-chaussée à proximité du hall.

- **Logements en accession:**

- 9 T1 et 19 T2 donc  $28 \times 0.75 = 21\text{m}^2$
- 23 T3 et 20 T4 et 2 T5 donc  $45 \times 1.5 = 67.5\text{m}^2$

La surface nécessaire aux locaux vélos pour les logements en accession est de 88.5m<sup>2</sup>. Nous réalisons deux locaux deux roues d'une surface totale de **96.07m<sup>2</sup>** situés au rez-de-chaussée haut du bâtiment E.

Un local de **11.38m<sup>2</sup>** est également prévu pour les poussettes et les voitures enfants au rez-de-chaussée à proximité du hall.

- **Résidence étudiante:**

- 150 T1 donc  $150 \times 0.75 = 112.5\text{m}^2$
- 1 T3 donc  $1 \times 1.5 = 1.5\text{m}^2$

La surface nécessaire aux locaux vélo pour la résidence étudiante est de 114m<sup>2</sup>. Nous réalisons deux locaux deux roues situés dans le bâtiment G, d'une surface totale de **114.49 m<sup>2</sup>**, l'un au rez-de-chaussée bas et l'autre au rez-de-chaussée haut.

Aucun local n'est prévu pour les poussettes et les voitures enfants pour la résidence étudiante.

**ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de coefficient d'espace vert ni de pleine terre minimal.

Les espaces sur dalle seront végétalisés à 80% et comporteront au moins 60cm d'épaisseur de terre végétale.

*L'ensemble des aménagements paysagers sont décrits dans Annexe 03- Notice et plans paysagers.*