

PC4 - NOTICE ARCHITECTURALE

L'objet de cette demande de permis de construire valant division de la tranche 1 concernant le lot F1 / F2 et F3 à Chelles (77500).

Notre projet sur le **lot F2** concerne la réalisation d'un ensemble de bâtiments.

- Bâtiments A, B, C : Résidence pour Personnes Agées de **131** logements et activités de services.

Cet ensemble résidentiel s'inscrit dans une unité foncière de **3 589 m²** ayant les références cadastrales C112P C194P à CHELLES.

1- ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain se situe à l'Est de la ville de Chelles dans la communauté d'agglomération de Marne et Chantierine, à proximité du centre ville historique et de la gare de RER E CHELLES-GOURNAY. Avec en projet, la ligne 16 du Grand Paris Express.

Il est caractérisé par un urbanisme à densité variable :

- Au Nord : R + 2 à R + 3 + C / tissus pavillonnaires
- Au Sud : Gare de triage SNCF
- A l'Ouest : R + 2 à R + 6 / tissus bureaux, logistiques, quelques collectifs
- A l'Est : Centre commercial Terre Ciel et surfaces commerciales diverses

Le terrain s'inscrit sur un des grands axes d'entrée de la ville de Chelles sous les dispositions applicables du PLU en zone **Ud**.

2- PRESENTATION DU PROJET ARCHITECTURAL DANS SON CONTEXTE

Le projet de Ville de Chelles s'articule autour de 2 problématiques majeures :

Le Grand Paris comme « colonne vertébrale » du développement de Chelles pour la décennie à venir. Il s'agira d'accompagner les conséquences de l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express sur l'aménagement, le développement économique, les déplacements, les équipements...

En parallèle, Chelles devra affirmer sa place dans un territoire supra-communal en pleine expansion (Nord-Ouest Seine-et-Marne/Est parisien).

Le projet s'intègre sur le site de Castermant situé à l'interface entre des tissus très variés les uns des autres : à l'ouest, la ZAC de la Madeleine est composée de différents immeubles de logements collectifs assez récents. Il est intégré à une volonté de renouvellement urbain ambitieux.

Le territoire est marqué par la gare de triage, qui constitue une frontière avec le territoire au sud, tandis qu'à l'est le centre commercial Terre Ciel et d'autres grandes surfaces commerciales contrastent un peu plus ce secteur. Au nord, un quartier pavillonnaire s'est développé, faisant écho avec l'histoire agricole de la ville, avec un parcellaire très séquencé et rythmé. Le projet traitera les interfaces avec ces différentes entités, dans un esprit de couture urbaine, entre trame urbaine, parcellaire, et volumétries, dans l'esprit d'une architecture vernaculaire, afin de renouer le lien avec l'identité Chelloise.

L'ensemble du niveau des logements se situe au niveau de la cote de PPRI de 40.42ngf.

Le projet est développé sur 3 bâtiments de **131** logements au total définis comme suit :

A : Logements sociaux de la Résidence pour Personnes Agées

B : Locaux communs (activités de services) et logements sociaux de la Résidence pour Personnes Agées

C : Logements sociaux de la Résidence pour Personnes Agées

- Traitement des existants

Le terrain est vierge de toute construction et forme une cuvette.

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Voie Nouvelle : Les bâtiments sont implantés à l'alignement (bâtiments A B C) ou en retrait de l'alignement public de 2m minimum (bâtiment A sur jardins) conformément aux dispositions de l'article II-1-1-2 du PLU.
- D934 : : Les bâtiments sont implantés en retrait de plus de 2m (bâtiments A B C) conformément aux dispositions de l'article II-1-1-2 du PLU.

Afin de réaliser des façades urbaines, le volume est traité en trois strates, base corps et tête du bâtiment.

Les façades sont animées par des séquences qui permettent de créer des jeux architecturaux ainsi qu'un épannelage qui consiste en la gradation de hauteurs des bâtiments. Le but étant de travailler des volumétries variables qui aident à la perception de plusieurs petits volumes.

Un jeu de terrasses est proposé en combles en retrait de 2,5 m conformément aux dispositions du PLU, de balcons et de transparences sur la Voie Nouvelle et sur les cœurs d'îlots.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle :

Un retrait par rapport aux limites séparatives est prévu pour :

- Les bâtiments comportant des baies principales qui seront implantés à 5 m conformément aux dispositions de l'article II.1.2.4 du PLU.

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre les bâtiments A et B ainsi qu'entre les bâtiments B et C, un retrait de 10m minimum pour la partie de façade en vis-à-vis comportant des baies est appliqué conformément aux dispositions du PLU. Ce retrait de 10m est également prévu entre les lots F2 et F3.

2.1.4 - Emprise au sol :

- L'emprise au sol maximale des constructions n'excède pas 60%.
- Pour les constructions à d'activités de service, l'emprise au sol n'est pas réglementée. (RDC bâtiment B)

2.1.5 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des bâtiments sur Rue n'est pas réglementée conformément aux dispositions du PLU.

- Un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit dans le cas de toiture à la Mansart ;
- Hauteur des bâtiments : R + 3 + Combles

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

2.2.1.2. - Toiture :

a b – Volumes et matériaux de toiture

Le projet prévoit des toitures mansardées sur tous les bâtiments conformément aux dispositions du PLU.

Le prolongement des couvertures en **tuiles et/ou type ardoise** selon les bâtiments sera d'une hauteur de 1m environ en terrasse technique afin d'assurer un bon couronnement sur tous les bâtiments. Ceci nous permet d'occulter et d'intégrer dans le volume de la construction les futurs éléments techniques qui seront installés en toiture tels que des centrales de ventilation, et autres éléments techniques selon nécessité dans le cadre du respect des engagements environnementaux.

2.2.1.3. – Façade - Pignons

Cette composition rend compte d'un ordonnancement et des rapports qui existent entre la base du bâtiment, le corps principal du bâtiment et la tête du bâtiment.

Ainsi, la base de notre bâtiment est fortement identifiée et ouverte sur l'extérieur avec un ensemble de modénature, volets ou autre élément architectural de manière à souligner les bâtiments.

Le corps principal du bâtiment est mis en avant avec un ensemble de balcons à partir du R+2 jusqu'au R+3+C sur tous les bâtiments et un ensemble de terrasses en R+3+C qui renforcent l'identité du projet alors que la composition des baies est rythmée dans la verticalité au travers de séquences.

Les différents plans seront traités, en fonction des bâtiments, avec **une pierre de parement** en RDC créant l'assise du bâtiment, **un enduit blanc** principalement en R+1 / R+2 / R+3, **une brique ton rouge** qui marque le séquençage sur une volumétrie de maison de ville en R+2+C.

Des **lucarnes à fronton cintré** en R+2+C et R+3+C viennent ponctuer la tête du bâtiment.

ORNEMENTATION / ELEMENTS ARCHITECTURAUX / MATERIAUX



Nota : L'ensemble des rythmes des matériaux et des couleurs seront l'objet d'une présentation précise à l'autorité compétente avant exécution.

2.2.1.4 – Clôtures

a – Clôture sur Rue

Les clôtures sur Rue sont prévues avec barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40m et 2m conformément aux dispositions du PLU.

b) Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur conformément aux dispositions du PLU.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.2 Surfaces éco-aménageables

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle conformément au PLU.

2.4 Stationnement

2.4.2 Stationnement des véhicules individuels motorisés

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,30m
- Dégagement : 5 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m (selon dérogation sur secteur Castermant)

L'accès au stationnement en sous-sol se fera par la Voie Nouvelle au niveau du bâtiment C pour les trois bâtiments (A B C).

La sortie se fera au même emplacement afin de minimiser l'impact de la rampe de parking. Celle-ci fonctionnera grâce à un système de feux bicolores.

Un séparateur d'hydrocarbures sera installé pour filtrer les eaux de ruissellement des stationnements.

L'Accès aux logements se divise en plusieurs halls, un pour chaque bâtiment. Tous les halls des logements sont accessibles par le stationnement.

Le sous-sol contient 65 places pour 44 places règlementaires au PLU.

2.4.2 Stationnement des deux roues non motorisées

Les locaux 2 roues et poussettes sont situés à l'intérieur des bâtiments avec 50% au RDC près des halls et 50% au sous-sol conformément aux dispositions du PLU. Ils regroupent une surface de 129m² pour le pour le bâtiment A (RDC et sous-sol), de 28.5m² pour le bâtiment B en RDC et de 46m² pour le bâtiment C en RDC.

Les locaux OM de tous les bâtiments sont positionnés en RDC et sont des locaux fermés de 15.70m² pour le bâtiment A, de 20m² pour le bâtiment B.

Le projet accueille au rez-de-chaussée du bâtiment B 305 m² de SDP d'activités de services (salle commune, salle de restauration, bureaux, buanderie).

***Voir tableau récapitulatif en dernière page.**

2.5 – Les thématiques de notre projet

Notre projet consiste en la réalisation d'une résidence de logements dans la ville de CHELLES.

Notre projet développe trois thématiques de manière à tisser des liens avec le patrimoine existant de la ville :

- Thématique 1 Un urbanisme résidentiel
- Thématique 2 Une architecture traditionnelle
- Thématique 3 Une dimension végétale

Thématique 1 – Un urbanisme résidentiel

L'ensemble du projet est réalisé de manière à favoriser un urbanisme résidentiel dans ce quartier de CHELLES.

Le projet est disposé en composant des bâtiments collectifs à densité variable à l'intérieur de la parcelle, plus dense sur la voie de manière à favoriser les transitions.

L'entrée principale des bâtiments qui se trouve sur la Voie nouvelle favorise des relations visuelles entre espace public et espace privé.

Ces transitions douces entre espace public et espace privé favorisent l'harmonie de l'intégration du projet dans le quartier.

Enfin, dans un troisième temps, le projet se compose à l'intérieur de la résidence de manière à générer une dimension végétale.

Il y a donc trois séquences qui sont organisées de manière à relater notre volonté de créer dans ce quartier un urbanisme résidentiel :

- Séquence 1 Créer des perspectives accueillantes
- Séquence 2 Favoriser des transitions harmonieuses entre espace public et espace privé
- Séquence 3 Générer la dimension végétale

Thématique 2 - Une architecture variée traditionnelle

Cette composition rend compte d'un ordonnancement et des rapports qui existent entre la base du bâtiment, le corps principal du bâtiment et la tête du bâtiment.

Ainsi, la base de notre bâtiment est fortement identifiée et ouverte sur l'extérieur avec un ensemble de modénature de manière à souligner le bâtiment.

Le corps principal du bâtiment est mis en avant avec un ensemble de balcons et terrasses qui renforcent la dimension horizontale du projet alors que la composition des baies est rythmée dans la verticalité au travers de séquences.

Enfin, la tête du bâtiment est composée de multiples toitures à la Mansart.

Thématique 3 - Une dimension végétale

L'ensemble du projet est constitué de manière à créer un écran végétal dans la résidence.

Ponctuellement sur les limites séparatives, un écran végétal sera constitué d'arbres de tiges moyennes et d'espaces de plantations basses.

Notre souhait est de rendre compte d'un écran végétal et d'un véritable poumon vert au centre de cette résidence en harmonie avec l'espace bâti.

Au travers ces trois thématiques, notre volonté est de composer un ensemble résidentiel qui s'inscrit dans une dimension végétale et urbaine de la ville de CHELLES.

TABLEAU RECAPITULATIF SDP (m²)

Bâtiments	Surface de plancher (m ²)	Nombre de logements
A (deux cages)	4 554 m ²	80
B	1566 m ²	27
C	1370 m ²	24
Total SDP / Total LOGEMENTS	7 490 m²	131

Total SDP Activités de service (Bâtiment B)	305 m²
--	--------------------------

Total SDP	7 795 m²
------------------	----------------------------

TABLEAU DESCRIPTIF RECAPITULATIF DES SURFACES

<u>Règlementation PLU</u>	<u>Projet</u>
<u>TERRAIN</u>	3 589 m ²
<p style="text-align: center;"><u>EMPRISE AU SOL</u></p> <p>- L'emprise au sol maximale ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.</p>	- Calcul global pour le PCVD
<p style="text-align: center;"><u>ESPACES VERTS</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Espace pleine terre</i></p> <p>- La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 10% de la surface de la parcelle.</p> <p style="text-align: center;"><i>Espaces Eco-aménageables</i></p> <p>- Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle.</p> <p style="text-align: center;"><i>Arbres à planter</i></p> <p>- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain.</p>	<p>- Calcul global pour le PCVD</p> <p>- Calcul global pour le PCVD</p> <p>- Calcul global pour le PCVD</p>
<p style="text-align: center;"><u>STATIONNEMENTS</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Nombre de stationnement automobile Habitation</i></p> <p>- 1 place pour 3 unités de logements pour Résidence Seniors</p> <p style="text-align: center;"><i>Nombre de stationnement automobile Activités de services</i></p> <p>- 3 places par tranche de 100 m² surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p style="text-align: center;"><i>Nombre de stationnement deux-roues et poussettes Habitation</i></p> <p style="text-align: center;">- 0.75m² par logement T1 /T2</p> <p style="text-align: center;">- 1.5m² par logement T3 /T4 / T5 (avec mini 3m²)</p> <p style="text-align: center;"><i>Nombre de stationnement deux-roues et poussettes Activités de services</i></p> <p>- 1 place pour 10 employés pour activités de plus de 500m²</p>	<p>- Calcul du nombre de places/projet :</p> <p><u>RPA 131 logements</u></p> <p>131 x 1/3 = 43.66</p> <p style="text-align: center;">Soit conforme PLU = 44 places</p> <p><u>Activités de services</u></p> <p>305 m² / 100 x 3 = 9.15</p> <p style="text-align: center;">Soit conforme PLU = 9 places</p> <p>- Pour un besoin de 53 places selon le calcul du PLU, nous réalisons 65 places localisées en Sous-Sol.</p> <p>(90 T2) X 0,75= 67.5 m²</p> <p>(41 T3) X 1,5= 61.5 m²</p> <p>- Pour un besoin de 129 m² selon le calcul du PLU, nous réalisons 201 m².</p> <p>- Non soumis car uniquement 305 m² d'activités de services.</p>

MAITRE D'OUVRAGE 2

DocuSigned by:

57E7750DA339403...

MAITRE D'OEUVRE

AGENCE LAURENT FOURNET ARCHITECTE DPLG
S.E.L.A.R.L.
26 à 30, rue du Pont Hardy
77400 LAGNY-SUR-MARNE
Tél. : 01 64 02 13 69 - Fax : 01 64 30 50 56
SIRET : 532 225 299 00017 - APE 7111 7