

# PC4 – ilot F1

L'opération projetée se situe sur le lot F1 décrit dans le document *PC 4-G\_Notice descriptive - Général* détaillant le permis de construire valant division.

Le terrain s'étend de manière partielle sur les parcelles CD 12, CD 14, CD 194, CD 195, AD 196, CD 199 et une surface déclassée de la commune de Chelles.

## A. Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Le terrain est situé à Chelles à l'angle des rue Gabriel de Mortillet à l'ouest et de l'avenue du Gendarme Castermant au nord. Une voirie nouvelle à sens unique vient desservir le lot à l'est et au sud.

L'ilot F1a représente 3 410m et l'ilot F1b représente un total de 539m<sup>2</sup>.

Le terrain est aujourd'hui vide de construction et présente une topographie en cuvette depuis les espaces public existant. Une pente générale est présente sur le site avec un point haut au nord et un point bas au sud.

Dans une vision plus large, la parcelle est située entre un tissu pavillonnaire de faible hauteur au Nord, une gare de triage SNCF au Sud et le centre commercial Terre-Ciel à l'Est.

Le terrain est inscrit en zone UDb du PLU.

## B. Etat projeté

### 1- Aménagement du terrain

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier composée de :

- 2 bâtiments de R+2 à R+3+Comble sur le lot dit F1a pour un total de 98 logements collectifs en accession sur 4 cages et d'un parking en sous-sol de 2 niveaux pour un total de 138 places.
- 1 bâtiment de R+2+Comble sur le lot dit F1b pour un total de 8 logements collectifs en accession sur 1 cage.

#### F1a

L'ensemble des halls et locaux techniques sont accessibles depuis les voiries limitrophes. Les cages A et B sont accessibles depuis la rue Gabriel de Mortillet. Les cages C et D sont accessibles depuis la voie nouvelle qui sera réalisé dans le cadre du PCVD en vue d'une rétrocession future. Le sous-sol est accessible au sud depuis la voie nouvelle.

#### F1b

L'accès au bâtiment est prévu par la voie nouvelle.

## 2- Implantation, organisation, composition et volumétries des constructions nouvelles par rapport aux avoisinants

### Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'implantation des cages A et B se fait en alignement sur la rue Gabriel de Mortillet depuis la voie nouvelle à l'avenue du Gendarme Castermant.

L'implantation des cages C et D se fait sur la voie nouvelle depuis l'angle de la voie nouvelle à l'avenue du Gendarme Castermant.

L'implantation de la cage E se fait à l'angle de la voie nouvelle et de l'avenue du Gendarme Castermant.

Conformément aux dispositions du PLU, les angles des constructions ne présentent pas de pan coupés aux intersections de deux voies ouvertes à la circulation car les voiries en question ne présentent pas de voies circulés par des véhicules motorisés à moins de 2m des 2 façades concernées.

### Implantation des constructions par rapport limites séparatives

Les bâtiments sont implantés à plus de 5m des limites séparatives offrant une mise à distance supérieure à 10m avec les constructions du même PCVD.

### Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Les constructions dont les façades présentes des baies sont à une distance supérieure à 10m entre elles conformément aux dispositions du PLU. Cette mise à distance permet un axe de vision Nord-Sud depuis l'avenue du Gendarme Castermant vers la vallée de la Marne.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions du projet ne dépasse pas 60% de l'enveloppe globale du terrain du PCVD. Les espaces non bâtis sont traités en espaces vert collectifs et privatifs.

### Hauteur des constructions

Les constructions présentent une hauteur maximale en R+3+Combles conformément aux dispositions du PLU. La volumétrie globale présente un épanelage variant de R+2 à R+3+Combles.

## 3- Matériaux et couleurs

### Toitures

Le projet présente des toitures à la Mansart en tuile surmonté de bac acier teinte zinc pour le brisis supérieur ou en ardoise.

### Façades

Le parti pris du projet est à travers des variations dans l'écriture architectural des constructions sur un séquençage vertical d'apporter une écriture dans l'esprit du tissu résidentiel existant de Chelles.

Le projet présente un traitement en 3 parties socle, corps et attique avec une harmonie verticale des éléments et un catalogue commun entre les parties du projet.

DocuSigned by:

  
MAITRISE D'OEUVRE  
SCCV CHELLES 2022 F05011644A...

MAITRISE D'OEUVRE  
SATHY

**SATHY**  
13, passage Diderot  
94100 - ST MAUR  
01 49 83 39 64  
RCS Clamart 538 676 678  
TVA FR 46 538 676 678

Avenue du Gendarme Castermant

VILLE DE CHELLES

EMETTEUR	SATHY	NIVEAU	ECHELLE	PHASE	DATE	INDICE	B
AUTEUR	SATHY			PCVD	21/04/2022	NUMERO	

En application de cette intention, le catalogue des éléments architecturaux constitutifs de la façade sont repris du vocabulaire architectural de la commune : matérialités, fenêtres, occultations, modénatures et serrureries

Les matérialités présentes sont repérées au pièces PC5 et se compose de :

- Enduit clairs blanc cassé
- Brique de parement de teinte rouge et rouge foncé
- Parement en pierre meulière

Les éléments de modénatures présentés sont :

- Linteau en brique
- Chainage d'angle en brique
- Chainage d'enduit blanc
- Motif de brique en apposition sur les façades
- Poinçons de toiture en terre cuite
- Contour de baies en enduit blanc
- Traitement en joint creux horizontaux des éléments de façade en enduit

Les éléments de serrureries sont traités en métal de teinte gris anthracite ou équivalente avec un motif à barreaudage vertical avec des ornements.

Les menuiseries extérieures sont en bois peint de couleur blanche avec des petits bois de division. Les occultations sont en volet roulant de la teinte blanche ou des volets battant bois de teinte blanche, vert ou bleu.

Les descentes EP et gouttières sont traitées en zinc ou alu gris.

#### 4- Accès aux terrains

##### Accès piétons

L'accès des cages A et B regroupant 46 logement se fait en depuis la rue Gabriel de Mortillet et un logement est en accès depuis l'avenue du Gendarme Castermant.

L'accès des cages C et D regroupant 51 logement se fait en depuis la voie nouvelle.

L'accès de la cage E regroupant 8 logement se fait en depuis la voie nouvelle.

##### Stationnement vélo

Les locaux vélos sont répartis aux rdc des bâtiments.

Les besoins sont les suivants :

##### F1a - Cage A B C D

CAGE	A	B	C	D	TOTAL
REPARTITION					
T1	0	1	0	0	1
T2	4	2	7	6	19
T3	7	15	17	8	47
T4	10	6	4	8	28
T5	1	1	0	1	3
TOTAL	22	25	28	23	98

Soit un besoin réglementaire de  $(1+19)*0,75+(47+28+3)*1,5 = 132,0 \text{ m}^2$  de locaux vélo.

Le projet présente 192,8 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

63,31 m<sup>2</sup> sur le bâtiment A

34,56 et 5,28 m<sup>2</sup> sur le bâtiment B

49,08 m<sup>2</sup> sur le bâtiment C

39,85 m<sup>2</sup> sur le bâtiment D

##### F1b - Cage E

CAGE	E
REPARTITION	
T1	0
T2	1
T3	5
T4	0
T5	2
TOTAL	8

Soit un besoin réglementaire de  $1*0,75+(5+2)*1,5 = 15,0 \text{ m}^2$  de locaux vélo.

Le projet présente 26,04 m<sup>2</sup> au rdc du bâtiment E.

##### Stationnement véhicule motorisé

Le projet comporte 138 places de stationnement dont 7 places PMR pour un total de 106 logements.

##### Locaux OM

Les locaux OM sont répartis aux rdc des bâtiments avec 2 aires de présentations de 13,5 m<sup>2</sup> sur la rue Gabriel de Mortillet et une aire de présentation de 8,81 m<sup>2</sup> sur la voie nouvelle.

Les besoins sont les suivants :

	Cage A	Cage B	Cage C	Cage D	Cage E
Nb de logement	22	25	28	23	8
OM	2 X 770	2 X 770 + 1 X 240	2 X 770 + 1 X 240	2 X 770	2 X 240
TRI	2 X 770	2 X 770 + 1 X 240	2 X 770 + 1 X 240	2 X 770	2 X 240
Verre	2 X 240	2 X 240 + 1 X 120	2 X 240 + 1 X 120	2 X 240	1 X 140

Le projet présente 80,63 m<sup>2</sup> de locaux OM répartis à proximité de chacun des halls.

DocuSigned by:

*Guillaume Bugnon*

MAITRISE D'OEUVRE  
SCCV CHELLES 538 676 678

SATHY  
13, passage Diderot  
94106 - ST MAUR  
01 49 53 39 64  
RCS CHELLES 538 676 678  
TVA FR 46 538 676 678

Avenue du Gendarme Castermant

VILLE DE CHELLES

EMETTEUR	NIVEAU	ECHELLE	PHASE	DATE	INDICE
SATHY			PCVD	22/12/2021	0
AUTEUR					NUMERO
SATHY					

MAITRISE D'OEUVRE  
SATHY

PC 4-F1 | Notice descriptive - Lot F1

Classement incendie

En adéquation avec les espaces publics le classement incendie est le suivant :

Cage A - B : 3eme famille A

Cage C - D : 3eme famille B

Cage E : 2eme famille

Accessibilité PMR

Conformément à la réglementation l'ensemble des logements à rdc, desservit par un ascenseur ou susceptible de l'être sont conforme à la réglementation PMR.

DocuSigned by:

*Guillaume Bugnon*

MAITRISE D'OEUVRE  
SCCV CHELLES 2021 F05011644A...

**SATHY**  
13, passage Desjardins Bidot  
94100 ST MAUR  
01 49 83 89 64  
RCS CHELLES 538 676 578  
TVA FR 46 538 676 578

Avenue du Gendarme Castermant

VILLE DE CHELLES

EMETTEUR	SATHY	NIVEAU	EHELLE	PHASE	DATE	INDICE
AUTEUR	SATHY			PCVD	22/12/2021	0

MAITRISE D'OEUVRE  
SATHY

PC 4-F1 | Notice descriptive - Lot F1