

PC4 – Description générale du PCVD

L'opération projetée se situe dans le cadre du projet global d'aménagement Castermant à Chelles.

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 pour un total de surface foncière de 13 210m² divisé en lot tel que suivants :

F1a : 3410 m² Aménagement paysager : 2 589 m²
 F1b : 539 m² Voirie : 1 757 m²
 F2 : 3 589 m²
 F3 : 1 326 m²

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, de l'avenue du Gendarme Castermant au nord, de la déviation de la RN34 à l'est et au sud.

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 tissus pavillonnaire de faible hauteur au Nord, une gare de triage SNCF au Sud et le centre commercial Terre-Ciel à l'Est.

Le tissus architectural chellois est riche de nombreuses compositions et d'un catalogue d'éléments d'architecture diversifiés tel que le type d'ouverture, le type d'occultation, la matérialité des façades et toitures, la colorimétrie des constructions, la forme de toiture ou encore la richesse des serrureries.

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 divisé en 3 ilots composé de :

- ilot F1 : 106 logements en accession et 138 places de parking en sous-sol
- ilot F2 : résidence pour personnes âgées de 131 logements et activités de services et 65 places de parking en sous-sol
- ilot F3 : 40 logements en intermédiaire, une crèche et un parking en sous-sol de 45 places

En plus de l'ensemble immobilier, le projet prévoit la réalisation d'une voirie centrale circulable et d'une zone d'infiltration pour les eaux pluviales en partie sud du projet.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement sur un axe nord-sud libérant des vues depuis l'avenue du Gendarme Castermant vers la vallée de la Marne.

Le détail des implantations est précisé dans les PC-4 spécifique à chacun des lots.

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.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est le suivant :

Lots	Emprise au sol en m ²
F1	2489
F2	2180
F3	836
TOTAL	5505

Soit un total de 42 % de l'enveloppe globale du terrain du PCVD pour un maximum réglementaire de 60%.

Hauteur des constructions

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

Cette épandage a fait l'objet d'une attention particulière pour assurer une intégration dans le contexte chellois constitué majoritairement de maison pavillonnaire.

DocuSigned by:

Guillaume Bugnon
 MAITRISE D'OEUVRE 1
 SATHY
 SCCV CHELLES CASTERMANT F1
 A5E84FD55D1B44A...

DocuSigned by:

Lionel RICHARD
 MAITRISE D'OEUVRE 2
 Agence Laurent Fournet
 SCCV ATLANT CHELLES RPA
 57E7750DA339403...

DocuSigned by:

Emilie LASCOMBES
 MAITRISE D'OEUVRE 3
 AAU MASTRANDREAS
 57ECECD04EE0445...

Avenue du Gendarme Castermant
 VILLE DE CHELLES

EMETTEUR SATHY	ECHELLE	PHASE	DATE	INDICE B
AUTEUR SATHY		PCVD	22/04/2022	NUMERO

MAITRISE D'OEUVRE 1
 SATHY

MAITRISE D'OEUVRE 2
 Agence Laurent Fournet

MAITRISE D'OEUVRE 3
 AAU MASTRANDREAS

Surfaces Eco aménagés, pleine terre et arbres plantés

Lots	Surface de pleine terre	Surface Eco aménagé
F1	1 053	900
F2	854	1005
F3	85	393
Aménagement paysager	2234	2234
Voirie	338	338
TOTAL	4 564	4 870
% à la parcelle	35 %	37 %
Règlementation PLU	≥ 10 %	≥ 30 %

Dans le cadre du PCVD, il y a 394 arbres de moyenne tige et cépée plantés pour une surface libre totale de 7705 m² soit un minimum réglementaire de 77.

3- Matériaux et couleurs

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

Le projet présente une composition tripartite socle, corps et couronnement avec une harmonie verticale des éléments et un catalogue commun entre les parties du projet.

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

La description détaillée de chacun des projets architecturaux est dans les PC 4 des lots.

4- Accès aux terrains

Le terrain est bordé à l'est et au sud par la D934 sans toutefois y créer des accès. Il est bordé au nord par l'avenue du Gendarme Castermant et à l'ouest par la rue Gabriel de Mortillet. Une voirie complémentaire mis en œuvre dans l'opération vient assurer la desserte pour l'ensemble des constructions.

Le détail des accès aux lots est dans les PC 4 des lots.

DocuSigned by:

Guillaume Bugnon
 MAITRISE D'OEUVRE 1
 SATHY
 13, passage Duval-Bodot
 94100 - ST MAUR
 01 48 83 30 61
 RCS CREMET 530 679 076
 TVA FR 46 530 679 076

DocuSigned by:

Lionel RIBAUD
 MAITRISE D'OEUVRE 2
 Agence Laurent Fournet
 51, Rue de la République
 94013 Paris
 RCS CREMET 530 679 076
 TVA FR 46 530 679 076

DocuSigned by:

Emilie LASCOMBES
 MAITRISE D'OEUVRE 3
 AAU MASTRANDREAS
 57E7750DA339403...

Avenue du Gendarme Castermant
 VILLE DE CHELLES

EMETTEUR SATHY	ECHELLE	PHASE	DATE	INDICE B
AUTEUR SATHY		PCVD	22/04/2022	NUMERO