

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Valant démolition

REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT 169 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE, 94 LOGEMENTS LOCATIFS AIDES ET UNE LOGE

8 / 10 Rue Claude Bernard
Rue de Chevreuse
78310 – MAUREPAS

PC4

NOTICE DE PRESENTATION

I. OBJET

La présente demande de permis de construire porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 3 bâtiments (A, B et C) regroupant 169 logements en accession libre, 3 bâtiments (D, E et F) regroupant 94 logements locatifs aidés et une loge, sur un terrain situé au 8-10 rue Claude Bernard, sur la commune de Maurepas (Yvelines).

Le projet fait partie d'une opération d'ensemble, et se situe sur une parcelle cadastré section W n°78, 402 et 404, d'une superficie de 9868m²

Le pétitionnaire de la présente demande est la société PRIM'ARTE.

II. DESCRIPTION DU TERRAIN ET PRESENTATION DU PROJET

II.1 Etat initial du terrain

Le terrain actuel est occupé par un bâtiment industriel (entrepôt) destiné à être démoli.

Il existe également 2 transformateurs EDF, l'un sur la parcelle W404 et le second sur la parcelle W78 et un poste Gaz sur la parcelle W78 qui seront conservés. Le poste EDF situé sur la parcelle W404 est actuellement utilisé par la zone d'activités.

Abords du terrain :

Les abords immédiats du terrain sont les suivants :

Au Nord le long de la rue de Chevreuse (RD13) des bâtiments de volumétrie de R+1 à R+2, abritant des bureaux et de l'activité et un quartier pavillonnaire.

A l'Est, dans le prolongement du terrain se situe une caserne de pompiers et des bâtiments d'activités de volume R+1.

Au Sud, se situe une zone d'activité composée de bâtiments de R+2 à R+3 abritant des bureaux et des entrepôts.

A l'Ouest, dans le prolongement du terrain se trouve des bâtiments industriels.

II.2 Présentation du projet

Le projet s'intègre dans une opération d'ensemble et prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 6 bâtiments de logements en accession et en locatif aidé totalisant 263 logements et une loge. Les 6 bâtiments indépendants comprennent chacun leur hall d'entrée et sa cage d'escalier.

L'accès piétons aux différents halls est assuré par un cheminement piéton, directement depuis des espaces ouverts au public par la rue de Chevreuse et la rue Claude Bernard.

Le stationnement est réalisé en sous-sol, dans 3 parkings distincts (94, 36 et 151 places) distribués par une rampe commune accessible depuis le Sud du terrain par la rue Claude Bernard.

Le stationnement destiné aux visiteurs (9 places) est situé en surface au Sud-Est du terrain et est accessible depuis la rue Claude Bernard.

Volumes et implantation

Le projet comporte 6 bâtiments distincts :

Au Sud, rue Claude Bernard, 2 bâtiments sont implantés perpendiculairement à la voie et au centre un bâtiment implanté longitudinalement à la rue, avec une partie bâtie perpendiculaire qui se développe au Nord.

Au Nord, rue de Chevreuse les trois autres bâtiments s'implantent longitudinalement à la voie.

Cette implantation permet de dégager en cœur d'îlot des espaces qui recevront un aménagement paysager.

Chaque bâtiment est implanté en retrait des limites du terrain et espacé les uns des autres permettant des percées visuelles vers le cœur d'îlot.

Les bâtiments A, B, C, D et F présentent un volume de R+3+Comble (maisons sur le toit), seul le bâtiment E, bâtiment central, rue de Chevreuse présente un volume de R+4+comble (maisons sur le toit).

Accès

L'accès piétons aux différents halls des bâtiments s'effectue depuis le domaine public côté rue de Chevreuse (RD13) et depuis des espaces résidentiels ouverts au public donnant sur la rue Claude Bernard au Sud.

Stationnements

Le projet prévoit la réalisation de 3 parcs de stationnements en sous-sol, desservis par une rampe commune et un parking extérieur, accessibles par la rue Claude Bernard.

Chaque hall a un accès direct au parking en sous-sol, par un ascenseur et par un escalier.

III. PROGRAMME

Le projet comprend 169 logements collectifs en accession libre, répartis en 3 bâtiments (A, B et C) et 94 logements en locatif aidé et une loge (dans le bâtiment D), répartis également en 3 bâtiments (D, E et F)

REPARTITION DES LOGEMENTS

ACCESSION

Bâtiment A	Studios	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces
47 logements	2	21	20	4

Bâtiment B	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces
75 logements	21	45	7	2

Bâtiment C	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces
47 logements	23	20	4

Total logements en accession : 169 logements

LOCATIFS AIDES

Bâtiment D	Loge	Studios	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces
34 logements	1	0	16	15	2	1

Bâtiment E	Studios	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces
29 logements	0	7	10	10	2

Bâtiment F	Studios	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces
31 logements	1	10	10	8	2

Total logements locatifs aidés : 94 logements + 1 loge

Le projet présente 169 logements en accession libre, soit 64,26% de l'opération et 94 logements locatifs aidés, soit 35,74% de l'opération.

TOTAL OPERATION : 263 logements

RESPECT DU REGLEMENT

ARTICLE 3 :

DESSERTE ET ACCES :

Le terrain est desservi au Sud par la rue Claude Bernard et au Nord par la rue de Chevreuse.

Le projet présente 6 bâtiments distincts accessibles directement depuis le futur domaine public. Les parkings en sous-sol et en extérieur de l'opération sont desservis chacun par un accès au Sud du terrain, donnant sur la rue Claude Bernard.

ARTICLE 4 :

DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les raccordements seront exécutés suivant les prescriptions des services concessionnaires.

4.1 EAU

L'alimentation en eau du projet se fait au Sud du terrain par le réseau situé sous la rue Claude Bernard par un branchement situé devant le bâtiment B et au Nord par la rue de Chevreuse par 1 branchement, situé devant le bâtiment E.

4.2 ASSAINISSEMENT

EU – EV

Il est prévu 2 branchements pour les réseaux EU/EV de l'opération de type séparatifs jusqu'en limite de propriété. Ils seront évacués vers le réseau public sur des regards de branchements distincts situés au Nord rue de Chevreuse et au Sud rue Claude Bernard.

EP

Il est prévu une noue et un bassin de rétention en cœur d'îlot qui vient collecter les eaux de pluies issues des toitures, balcons et terrasses des bâtiments.

Il est prévu deux branchements vers le réseau public, au Sud sur la rue Claude Bernard et au Nord rue de Chevreuse.

Les eaux issues des parcs de stationnement recevront un traitement de débouage et de déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau collectif.

4.3 RESEAUX DIVERS

ELECTRICITE

Il est prévu la réalisation de 2 branchements, l'un sur la rue Claude Bernard, au Sud et le second au Nord sur la rue de Chevreuse.

Les coffrets de coupure seront intégrés sur la clôture devant chaque hall des bâtiments (1 coffret par hall).

Il est prévu en prévision un pré-câblage pour les recharges des véhicules électriques et hybrides dans chaque sous-sol, (10% du nombre de places de stationnements)

FRANCE TELECOM

Il est prévu la réalisation de 2 branchements, l'un au Sud sur la rue Claude Bernard et le second au Nord, sur la rue de Chevreuse.

FIBRE OPTIQUE

Il est prévu un local fibre optique dans les sous-sols. Les logements recevront un pré-câblage fibre optique.

4.4 COLLECTE DES RESIDUS ET DECHETS

Il est prévu pour chaque bâtiment, un local destiné aux ordures ménagères respectant le tri sélectif, situé au sous-sol pour les bâtiments A, B et C et au rez de chaussée pour les bâtiments D, E et F. Les locaux sont dimensionnés selon le référentiel NF Habitat.

Calcul de la surface des locaux ordures ménagères destiné au tri sélectif :

		Demande réglementaire	PROJET
		$8+(0,09 \times \text{nbre d'habitants})$	
ACCESSION	Bâtiment A : 47 logements : 120 habitants	457 habitants	Le projet prévoit différents locaux au sous-sol de 19,11 m ² ; 33,39 m ² et 23,11 m ² , soit un total de 75,61m ²
	Bâtiment B : 75 logements : 215 habitants		
	Bâtiment C : 47 logements : 122 habitants		
LOCATIF AIDE	Bâtiment D : 35 logements : 90 habitants	277 habitants	Le projet prévoit différents locaux au rez de chaussée des bâtiments 17,19 m ² ; 14,66 m ² et 17,38 m ² , soit un total de 49,23m ²
	Bâtiment E : 29 logements : 94 habitants		
	Bâtiment F : 31 logements : 93 habitants		

Il est prévu 2 aires d'attente destinées aux containers lors de la collecte, situées à proximité des entrées véhicules au Sud, sur la rue Claude Bernard. Les containers seront sortis sur cette aire de pré-collecte la veille de leur ramassage et rentrés après la collecte.

4.5 CAVES

Il est prévu 66 caves au sous-sol situées à proximité de la cage d'escalier du bâtiment A.

La distance de la cave la plus éloignée à la porte de sortie est inférieure à 20m.

ARTICLE 5 :

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées en retrait des limites de l'espace public, avec un recul minimum de 2,00mètres, traités en espaces verts.

ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LIMITES SEPARATIVES :

Les façades des constructions sont implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égal à 6 mètres.

ARTICLE 8:

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les façades des 6 bâtiments sont implantées les unes des autres à une distance au moins égal 7 mètres.

ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol des constructions (y compris balcons et transformateurs) est égale à 4421m² soit 44,80% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est inférieure à 17 mètres et à 20 mètres pour moins 25% d'emprise créée.

ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Le projet se compose de 6 bâtiments distincts, dénommés A, B et C donnant sur la rue Claude Bernard au Sud du terrain et D, E et F donnant sur la rue de Chevreuse au Nord du terrain.

L'idée générale du projet s'est orientée sur la création d'une transition bâtie entre un tissu plutôt pavillonnaire et une zone d'activité composée essentiellement d'entrepôts.

Le concept architectural est basé sur la réalisation de maisons sur le toit, rappelant le volume de la maison sur un corps de bâtiment et l'image d'ateliers rappelant le côté industriel de la zone d'activité.

-Les bâtiments A et C sont implantés perpendiculairement à la rue Claude Bernard, au Sud-Est pour le bâtiment A et au Sud-ouest du terrain pour le bâtiment C. Chaque façade de bâtiment se compose en séquences, ayant chacune son identité, s'intégrant dans la composition générale. La façade Est du bâtiment A et la façade Ouest du bâtiment C, se composent de 4 séquences. La 1^o séquence, côté rue se compose d'un corps R+2 surmonté d'un atelier R+C en retrait dégageant ainsi une terrasse au R+3. Cette séquence est recouverte d'une toiture en pente recevant des tuiles. Les ouvertures recevront un encadrement métal à l'image des ateliers. La 2^o séquence se compose d'un corps en débord de la façade générale, recevant des balcons surmontés d'un pignon en retrait revêtu d'un bardage effet bois. Cette composition vient ainsi marquer l'entrée de chaque bâtiment. La 3^o séquence, plus longue est marquée par des balcons filants recevant un garde corps en bois sur son corps. Cette séquence est coiffée d'un attique R+C, en retrait recevant une toiture en zinc agrémentée de lucarnes. Côté jardin, chaque séquence se retourne, excepté la séquence 3 qui garde sa composition générale ponctuée par des boîtes abritant les balcons.

-Le bâtiment B est implanté parallèlement à la rue Claude Bernard avec une partie Bâtie qui se développe perpendiculairement au Nord. Il reprend le principe de compositions des bâtiments A et C. Sur la composition générale, seul les séquences centrales sont inversées. Les balcons filants se retrouvent côté jardin et les boîtes abritant les balcons sont, côté rue. La partie bâtie au Nord reprend la composition des boîtes abritant les balcons.

L'ensemble des bâtiments ainsi composés, présentent une diversité de composition et une cohérence entre eux.

-Le bâtiment D est implanté parallèlement à la rue de Chevreuse (RD13) au Nord-Ouest du terrain. Le bâtiment se compose de séquences sur le principe des bâtiments A, B et C. La façade se compose de 5 séquences. La 1^o séquence se compose d'un corps de R+2, recevant un enduit et des encadrements de fenêtres. L'angle est marqué par un retrait au R+3 dégageant ainsi une terrasse et mettant en valeur la maison sur le toit. La 2^o séquence se compose d'un corps en R+2 et R+3, surmonté de maisons sur le toit en retrait. La 3^o séquence, en débord de la façade vient marquer l'entrée des bâtiments. Elle se compose d'un corps en R+2, surmonté d'une maison sur le toit, en retrait, dégageant ainsi une terrasse au R+3. La séquence 4 se compose d'un soubassement à rez de chaussée, d'un corps de R+3, surmonté d'un attique en retrait, coiffé d'une toiture recevant des lucarnes. La séquence 5 reprend la morphologie de la 1^o séquence, marqué par des encadrements métalliques.

-Le bâtiment E est implanté parallèlement à la rue de Chevreuse (RD13), entre les bâtiments D et F. La façade se compose de 3 séquences. La 1^o séquence se compose d'un soubassement à rez de chaussée surmonté d'un corps jusqu'en R+3, surmonté d'une toiture en pente recevant une lucarne et une maison sur le toit en retrait à l'angle du bâtiment. La séquence 2, en débord de la façade, se compose d'un soubassement en R+1, d'un corps jusqu'en R+3, coiffé par une maison sur le toit en retrait. Elle vient marquer l'entrée du bâtiment. La 3^o séquence se compose d'un soubassement en R+1, d'un corps jusqu'en R+3, coiffé par une toiture en pente recevant une lucarne et une maison sur le toit en retrait à l'angle du bâtiment. Côté jardin, chaque séquence se retourne, reprenant le même principe de composition avec un jeu de boîtes abritant les balcons.

-Le bâtiment F est implanté parallèlement à la rue de Chevreuse (RD13) au Nord-Ouest du terrain. Le bâtiment se compose de séquences sur le principe des bâtiments A, B et C. La façade se compose de 4 séquences. La 1^o séquence se compose d'un corps de R+2, recevant un enduit et des encadrements de fenêtres à rez de chaussée. L'angle est marqué par un retrait au R+3 dégageant ainsi une terrasse et mettant en valeur la maison sur le toit. La 2^o séquence, en débord de la façade vient marquer l'entrée des bâtiments. Elle se compose d'un corps en R+2, surmonté d'une maison sur le toit, en retrait, dégageant ainsi une terrasse au R+3. La séquence 3 se compose d'un soubassement à rez de chaussée, d'un corps de R+3, coiffé d'une toiture recevant des lucarnes

Les couleurs de façades, matériaux, toitures, serrureries retenues sont référencées dans l'annexe traitement de façades.

Les aires d'attente de ramassage des containers, situé rue Claude Bernard se compose d'une clôture effet bois de couleur brune permettant de cacher les containers lorsqu'ils sont sortis pour la collecte. Elles seront recouvertes d'une pergola en bois, permettant de mettre en place des plantes grimpantes.

La clôture sur rue est constituée d'une grille en serrurerie d'une hauteur de 2,00m. Les portails ont une hauteur moyenne de 2,00m. Les piliers des portails recevront un enduit blanc et la serrurerie sera de couleur gris anthracite.

Les clôtures en limite séparative Est et Ouest sont existantes et conservées. Elles se composent d'un grillage rigide, d'une hauteur moyenne de 2,00m et sont de couleur vert.

ARTICLE 12 :

1. Demande réglementaire :

Le stationnement de véhicules :

Logement accession

	Demande réglementaire
< 65 m ² : 1 place	151 x 1= 151
> 65m ² : 2 places	18x 2= 36
TOTAL	187 Places

Logement locatif aidé

	Demande réglementaire
1 place/logt	94 x 1= 94
TOTAL	94 Places

Total Places : 281 places

Visiteurs

	Demande réglementaire
1place / 20logts	169 /20= 8,45, soit 9 places
TOTAL	9 Places

La demande réglementaire du projet est de 290 places de stationnements.

Le stationnement vélos :

ACCESSIONS	Demande réglementaire
0,75 m ² / logt 1 et 2 pièces	67 x 0,75= 50,25 m ²
1,5 m ² / logt 3 pièces et +	102 x 1,5= 153 m ²
TOTAL	203,25 m²

LOCATIFS AIDES	Demande réglementaire
0,75 m ² / logt 1 et 2 pièces	34 x 0,75= 25,50 m ²
1,5 m ² / logt 3 pièces et +	60 x 1,5= 90,00 m ²
TOTAL	115,50 m²

La demande réglementaire du projet est de 318,75 m² de locaux destinés au stationnement des vélos.

2. Projet :

Stationnement des véhicules :

Les 3 parcs de stationnement en sous-sol sont accessibles par une rampe commune desservie depuis la rue Claude Bernard. Le premier comporte 94 places dont 5 places réservées aux personnes à mobilité réduite, le second 36 places dont 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite, le troisième 151 places dont 23 places commandées et 8 places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les places visiteurs se situent dans le parc de stationnement extérieur accessible également depuis la rue Claude Bernard au Sud-Est du terrain et comporte 9 places, dont 1 place réservée aux personnes à mobilité réduite.

Le projet prévoit au total la réalisation de **290 places** de stationnement.

Il est également prévu une aire de livraison à proximité du parking extérieur, à l'Est du terrain.

Stationnement vélos :

Il est prévu différents locaux vélos répartis au sous-sol et au rez de chaussée des bâtiments :

Accession :

Sous-sol : un local de 61,63 m², un local de 25,07 m², un local de 44,60 m², un local de 65,37 m²

Rdc : un local de 6,22m² et un local de 5,15 m²,

Les locaux vélos de la partie accession totalisent **208,04 m²**

Locatif aidé :

Sous-sol : un local de 15,58 m², un local de 77,05 m², un local de 8,47 m² et un local de 14,77m²

Les locaux vélos de la partie sociale totalisent **115,87 m²**

L'ensemble des locaux réservés aux vélos ont une surface totale de **319,53 m²**.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Emprise des bâtiments (y compris balcons)

-Bâtiment A : 728 m²

-Bâtiment B : 1275 m²

-Bâtiment C : 743 m²

-Bâtiment D : 566 m²

-Bâtiment E : 470 m²

-Bâtiment F : 584 m²

-Transformateur EDF (W78) : 20 m²

-Poste Gaz (W78) : 24 m²

-Poste Gaz (W404) : 11 m²

Le projet présente une emprise bâtie de 4421 m²

Surface de terrain : 9868 m²

Surface non-construite de 5447m².

Surface en pleine terre : 1596 m²

Surface des cheminements piétons et parking extérieur : 1495 m², soit 27,44% des espaces non-construits.

Les espaces verts aménagés sur dalle de parking ont une épaisseur de terre végétale au minimum de 40cm, permettant la plantation d'arbustes et de pelouse.

Il est prévu la mise en place d'une œuvre d'art à l'intersection du cheminement Nord Sud reliant la rue de Chevreuse et la rue Claude Bernard, et le cheminement Est Ouest en cœur d'ilot. Cette œuvre sera sélectionnée lors d'un concours qui sera lancé auprès d'une école type ENSAD, BOULLE, ...