

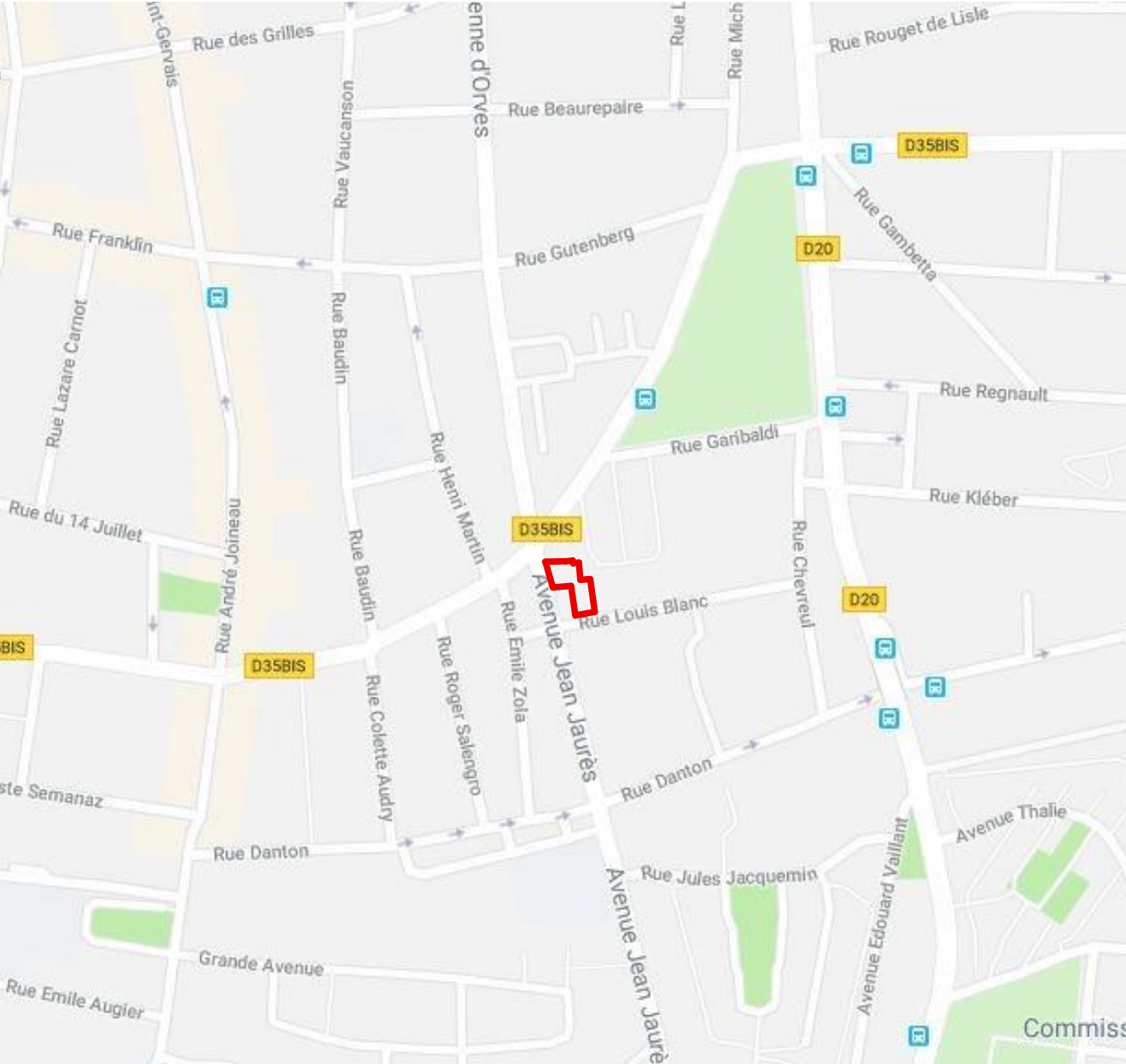
5 avenue Jean Jaurès + 17 rue Louis Blanc - 93310 PRE-SAINT-GERVAIS
MDH Promotion + BENJAMIN FLEURY Architecte-Urbaniste

Parcelles D45 + D147 + D148
23 Logements collectifs

Juillet 2018



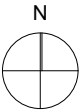
<u>SOMMAIRE</u>		
PC01	Plan de situation du terrain	1/5000 - 1/1000
PC02-1	Plan de masse des constructions	1/500
PC02-2	Plan de masse des constructions	1/200
PC03-1	Plan de coupe AA'	1/200
PC03-2	Plan de coupe BB'	1/200
PC04-1	PLU Notice et parcelle	
PC04-2	Notice programme	
PC04-3	Notice m atériaux de façade	
PC04-4	Notice paysagère	
PC05-1	Plan des façades du bâtiment A	1/200
PC05-2	Plan des façades du bâtiment A	1/200
PC05-3	Plan des héberges du bâtiment A	1/200
PC05-4	Plan des façades du bâtiment B	1/200
PC05-5	Plan des héberges du bâtiment B	1/200
PC05-6	Plan de toiture	1/200
PC06-1	Perspectives du projet depuis l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Louis Blanc	
PC06-2	Axonométrie et volumétries filaires	
PC07	Photographies de l'environnement proche	
PC08-1	Photographies de l'environnement lointain	
PC08-2	Photographies de l'environnement lointain	
--		
PC 17	Surface des logements	
--		
PC 27-A1	Plan des bâtiments à démolir	
PC 27-A2	Photo des bâtiments à démolir	

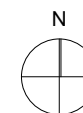
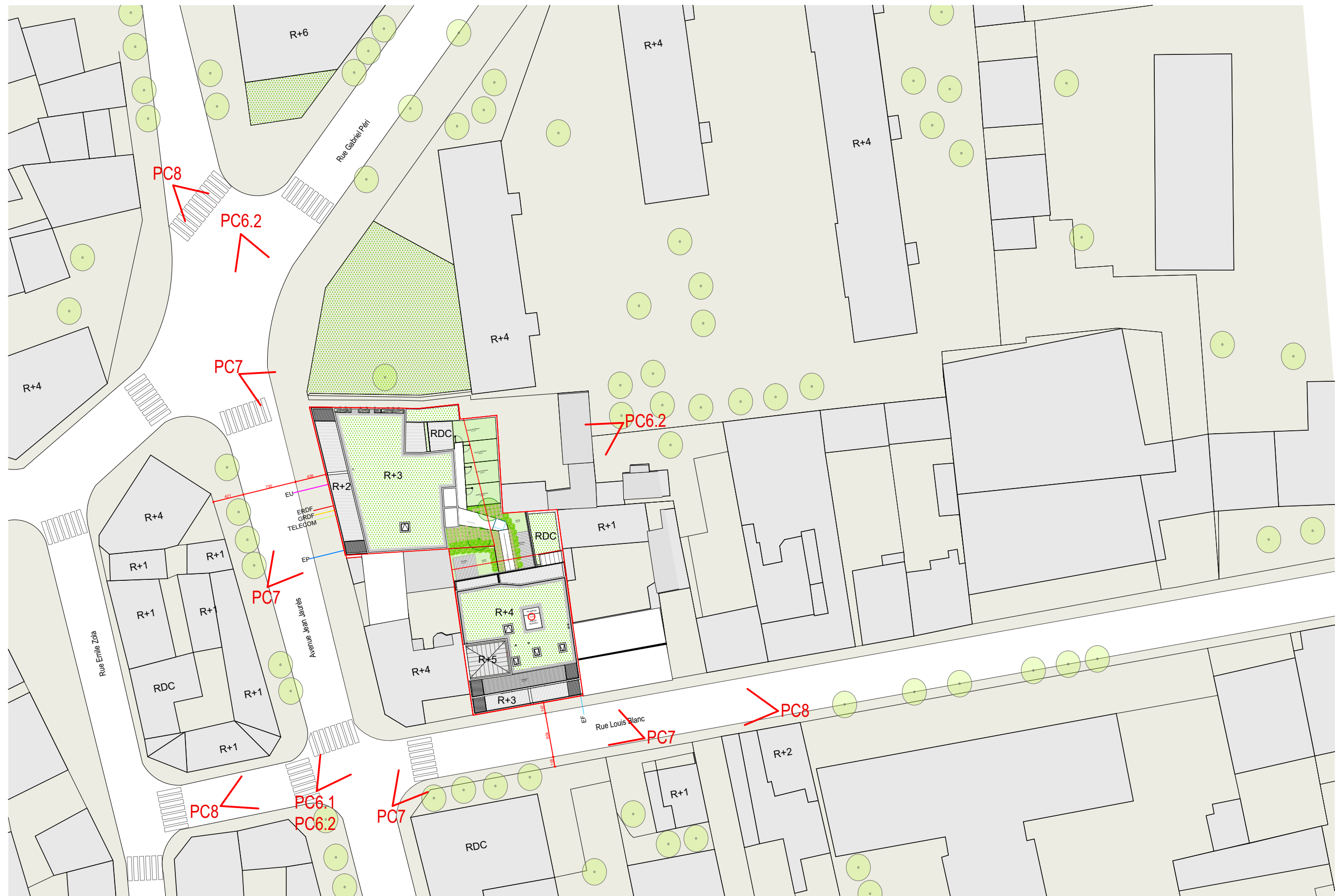


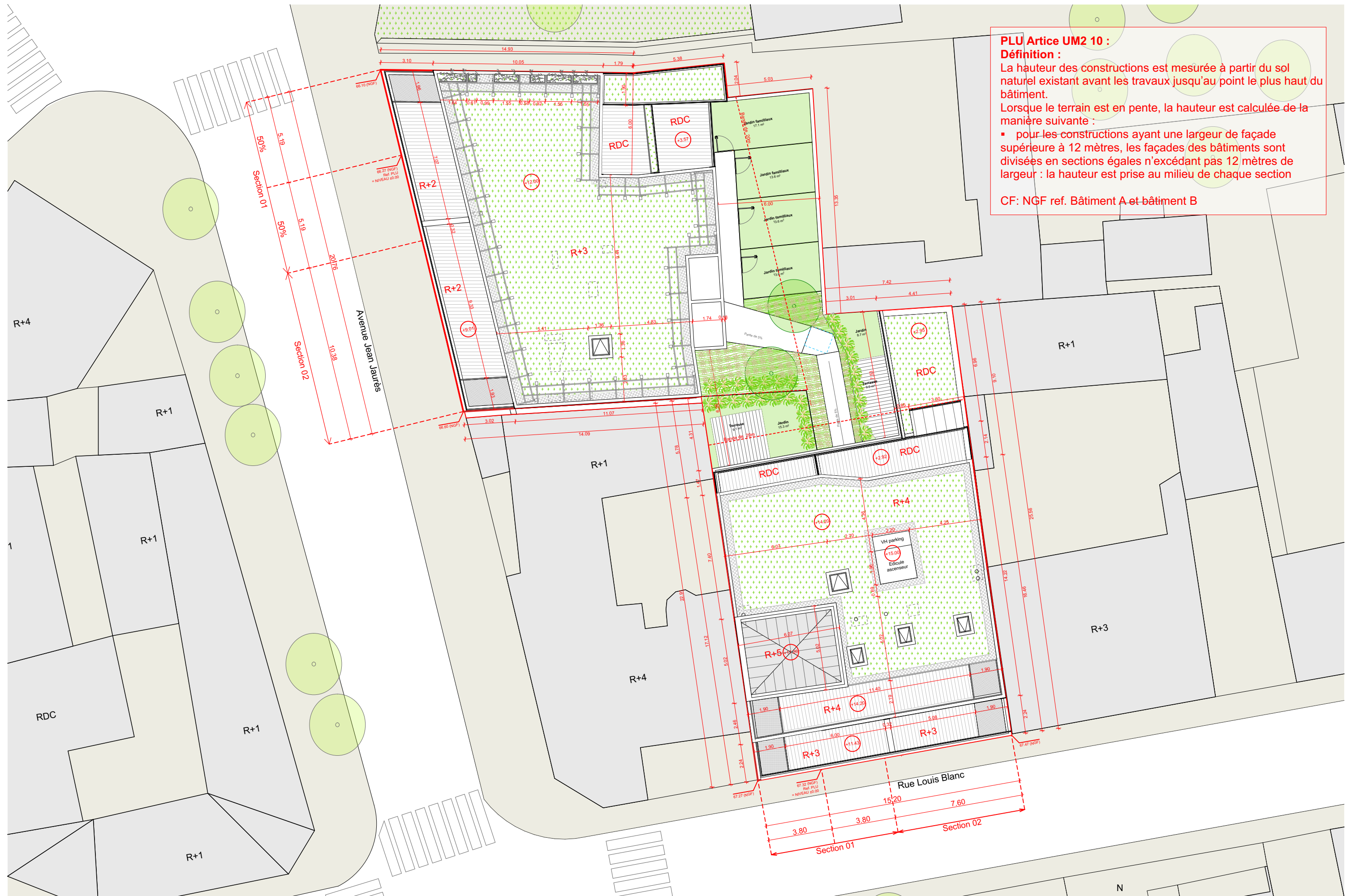
01 Plan du quartier - échelle 1/5000ème



02 Plan de situation - échelle 1/1000ème

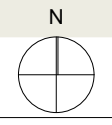


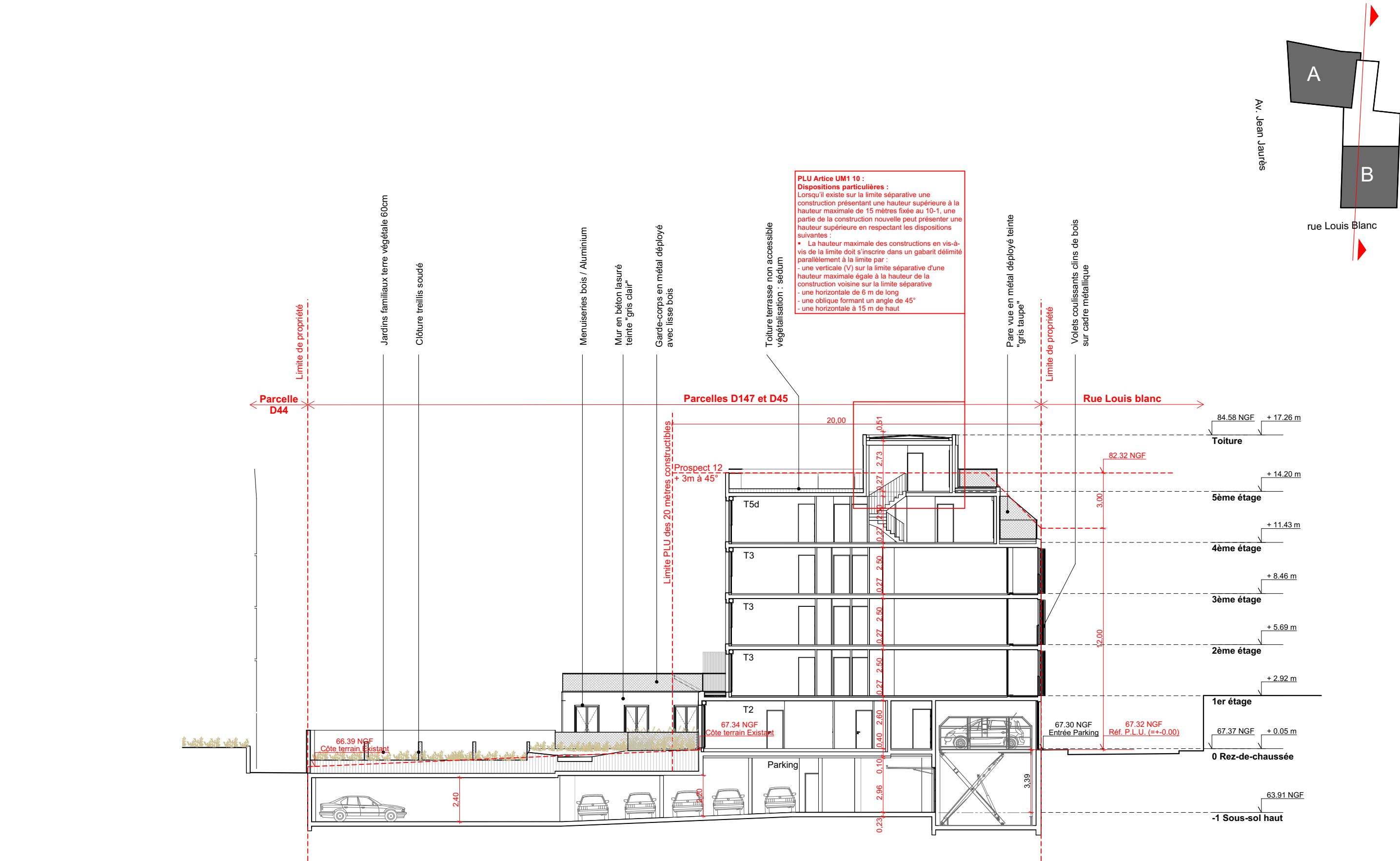




PLU Article UM2 10 :
Définition :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :
▪ pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section

CF: NGF ref. Bâtiment A et bâtiment B







Situation de la parcelle - échelle 1/500



P2- Vue depuis la rue Louis Blanc



P4- Vue depuis l'avenue Jean Jaurès

1° L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS :

a) Caractéristiques du quartier et des rues Jean Jaurès et Louis Blanc

- Les deux parcelles du projet sont positionnées au sein d'un secteurs denses à l'intérieur desquels le bâti et les fonctions sont très diversifiés.
- La rue Jean Jaurès est composée d'une voie de circulation à double sens complétée, par une double rangée de stationnements latéraux et de plantations. Cette rue possède une largeur de 15.75 mètres avec une chaussée large de 7.50 mètres,
- La rue Louis Blanc est composée d'une voie de circulation à double sens, elle mesure 8.90 mètres de large avec une chaussée de 6 mètres.
- La station de métro (T5) la plus proche est "Hoche". Elle est située à 680 mètres de la parcelle,

b) Caractéristiques de l'ilot :

- L'ilot de grande dimension est quasiment entièrement voué à l'habitation. De forme trapézoïdale, il mesure 190 mètres de longueur pour 140 mètres de hauteur.
- Il est délimité par :
 - L'avenue Jean Jaurès à l'ouest,
 - La rue Louis Leblanc au sud,
 - La rue Chevreul à l'est,
 - Les rues Gabriel péri et Garibaldi au nord,

- Il est composé par des morphologies fortement hétérogènes :
 - Immeubles de rapport, de maisons de ville et d'ateliers positionnés aléatoirement vis-à-vis de l'alignement et en retrait le long de la rue Louis Blanc,
 - D'immeubles de rapport à l'alignement le long de la rue Chevreul,
 - D'immeuble d'habitation positionnés en peigne perpendiculairement à l'espace public le long des rues Gabriel péri et Garibaldi au nord,
 - D'immeubles de rapport et de maisons de ville le long de l'avenue Jean Jaurès.

c) Caractéristiques des deux parcelles :

- Références cadastrales : D147, D148 et D45
- Superficie : 821,6 m²
- Formes : deux trapèzes imbriqués à 90°
- Linéaire
 - Sur rue Louis blanc : 15.20 m avec une profondeur maximum de 42 m
 - Sur rue Jean Jaurès : 20.76 m avec une profondeur maximum de 24.50 m
- Particularité : les trois parcelles enserrant un bâtiment positionné à l'angle des deux rues.

d) Caractéristique des bâtiments limitrophes :

- Au 17 rue Louis Blanc :**
 - A l'ouest, un bâtiment d'angle de quatre étages avec un comble habité. Cet immeuble a comme particularité de posséder un niveau de socle en enduit avec des modénatures de joints creux horizontaux imitant la pierre, deux niveaux en briques de teinte sombre et deux autres niveaux en enduit de teinte claire.
 - A l'est, un bâtiment d'habitation de trois étages avec un niveau de comble perdu dont la façade est en enduit de teinte sombre ornementée par des encadrements de fenêtres de teinte claire.
- Au 5 avenue Jean Jaurès :**
 - Au 9 de l'avenue, une maison composé d'un étage et un garage occupent la partie nord de la parcelle, accolé au bâtiment d'angle de quatres étages et un comble habité.
 - Au 3 de l'avenue, une venelle de 0.85 mètre de large, ouverte sur le jardin des immeubles d'habitat social situés perpendiculairement à la rue Gabriel Péri, dessert un petit ensemble d'habitations organisé autour d'une cour centrale.

a) L'aménagement du terrain :

- Le projet est composé :

- Au 17 rue Louis Blanc d'un bâtiment d'habitation collectif à R+5, aligné sur la rue,
- Aux 5 et 7 avenue Jean Jaurès d'un bâtiment d'habitation collectif à R+3, aligné sur la rue,
- Un parking enterré de 26 places voitures et 3 places motos occupant l'entièreté des deux parcelles,
- La topographie existante de la parcelle est conservée.

b) Composition, Implantation, Organisation et volume du projet :

b1) Composition et Implantation :

b1.1) Immeuble situé au 17 rue Louis Blanc :

Implantation :

Le bâtiment est positionné à l'alignement sur tout le linéaire de la parcelle sur 15.20 mètres. Il mesure 16.60 mètres de profondeur avec une extension en rez-de-chausséevenant en partie à l'alignement du fond de parcelle.

Composition :

Le bâtiment est composé de **14 logements** et de locaux communs répartis sur les six niveaux de la manière suivante :

RDC :

- Sas extérieur avec boîtes à lettres servant d'accès au bâtiment depuis l'espace public,
- Hall traversant menant au jardin de cœur d'îlot et à l'escalier du parking situé dans le second bâtiment,
- Local deux-roues,
- Local Ordures Ménagères,
- Ascenseur et escalier desservant les paliers des logements,
- Ascenseur à voiture,
- 1 logement T2 avec terrasse et jardin privatif,
- 1 logement T3 avec terrasse et jardin privatif,
- 1 logement T1 avec loggia.

Niveau courant (R+1+2+3) :

- 2 logements T3 + 1 T2 avec loggias.

R+4 :

- 1 T4 avec terrasse privative + 1 T5 duplex avec deux terrasses privatives

- Agencement bioclimatique des appartements :

- Tous les grands appartements (T3-T4) sont traversants ou en angle, donc à doubles orientations avec une orientation plein sud des séjours/ loggias et des chambres orientées au nord sur jardin.
- Tous les T2 mono-orientés des étages sont plein Sud,
- Tous les séjours sont munis de vastes baies vitrées orientées Sud et sont prolongés par un espace extérieur,
- Les baies vitrées des séjours et des chambres sont munies d'occultations extérieures composées Volets coulissants ou rabattants.

b1.2) Immeuble situé aux 5 et 7 avenue Jean Jaurès :

Le bâtiment est positionné à l'alignement sur tout le linéaire de la parcelle soit 20.76 mètres. Sa profondeur varie de 16.47 à 20.28 mètres.

Composition :

Le bâtiment est composé de **9 logements, un local commercial et une réserve**, ainsi que plusieurs locaux communs répartis sur les quatre niveaux de la manière suivante :

RDC :

- Sas extérieur avec boîtes à lettres servant d'accès au bâtiment depuis l'espace public,
- Porche extérieur traversant menant au jardin de cœur d'îlot et à l'escalier du parking situé dans le second bâtiment,
- Local commercial,
- Local de réserves,
- Local deux-roues,
- Local Ordures Ménagères,
- Escalier desservant les paliers des logements,

Niveau courant (R+1+2) :

- 1T3 avec loggia
- 1T3 avec balcon + terrasse
- 1T4 avec terrasse + loggia

R+3 :

- 2 logements T3 et un logement T1+ avec terrasses privatives.

- Agencement bioclimatique des appartements :

- Les T3 + T4 sont soit traversants soit mono orientés Ouest ou est.
- Tous les séjours sont munis de vastes baies vitrées orientées Sud et sont prolongés par un espace extérieur,
- Les baies vitrées des séjours et des chambres sont munies d'occultations extérieures composées Volets coulissants bois ou volets roulants aluminium.

B1.3) Locaux communs en Sous-sol :

- Parc de 26 places de stationnements voitures + 3 places motos,
- Ascenseur à voiture,
- Local Eau,
- Escalier extérieur,
- Ascenseur d'accès aux paliers des logements
- Cuve de Rétention des Eaux pluviales.

B1.4) Mode constructif des deux bâtiments :

- Le projet est conçu en ossature béton (planchers, dalles et séparatifs) avec un doublage d'isolation intérieure.

c) Traitement des constructions en limite de terrain :

A l'alignement.



Bât B - Façade sur rue Louis Blanc - échelle 1/200

Bât B - Façade sur cour - échelle 1/200

d) Matériaux et couleurs :

Localisation	Matériaux	Teintes
Façades sur rues et arrières et pignon	béton lasuré + Enduit sur béton	- Trame béton lasuré Gris clair en premier plan - Remplissage enduit projeté en second plan de teinte gris taupe
Menuiseries Extérieures	Bois / Aluminium	Teinte gris taupe
Volets roulants	Aluminium	Teinte gris taupe
Volets coulissants rabattants	Cadre aluminium gris taupe + remplissage par tasseau bois ajouré	Teinte gris taupe Teinte bois naturel
Garde Corps	Métal déployé thermolaqué + lisse en bois	Teinte gris taupe Teinte bois naturel
Cheminement extérieur	Béton balayé	gris clair



Portillon métallique thermolaqué

- Côté rue, les façadessont positionnées à l'alignement,
- Les morphologies des façades principales suivent précisément les gabarits du PLU :
 - **Pour l'immeuble situé au 17 rue Louis Blanc positionné en zone UM1** :verticale de 12 mètres à partir de l'alignement + une oblique formant un angle de 45° de 3 mètres de haut soit une hauteur totale de 15 mètres,
Un volume supplémentaire vient s'ajouter au R+5 afin de s'aligner en limite séparative sur la construction voisine supérieure à 15m de hauteur
 - **Pour l'immeuble situé au 5-7 avenue Jean Jaurès positionné en zone UM2** : verticale de 9 mètres à partir de l'alignement + une oblique formant un angle de 45° de 3 mètres de haut, soit une hauteur totale de 12 mètres.

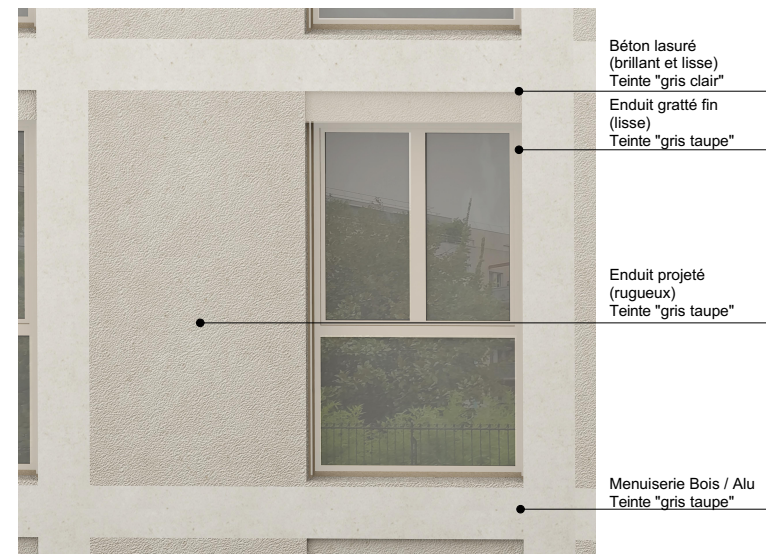
Les façades sont généreusement creusées de loggias délimitées par des trames en béton lasuré, Ainsi, la matérialité constructive du projet est révélée par la simple pose d'une lasure transparente gris sur la trame premier plan et d'un enduit projeté de teinte gris taupe en remplissage et en creux de loggia. La lasure brillante réfléchit la lumière de la rue, tandis que l'enduit rugueux l'accroche pour offrir un jeu d'ombres évoluant tout au long de la journée.

- des volets coulissants rabattants toute hauteur, positionnés en devant de loggias viennent animer la façade de par leur positionnement différenciés, ouverts ou fermés, selon les heures de la journée,
- les menuiseries sont en bois/Aluminium,
- les gardes corps sont composés de cadres métalliques avec remplissage en maille métallique constituée par du métal déployé. Une lisse bois horizontale vient compléter la composition.

La spécificité de l'écriture des façades réside dans la mise en place d'une dualité de matière :

- Le béton, couleur et corps froid,
- Le bois, couleur et corps chaud.

L'enduit de teinte intermédiaire vient unifier les deux.



Volets Roulants Aluminium - Façade sur Jardin



Volets Battants coulissants Bois - Façade sur Rue

Description de l'aspect du bois Red Cedar:

- **Couleur de référence** : Brun rouge
- **Durabilité** : 25 ans sans traitement
- **Traitement** : huilé
- **Densité** : Environ 350 kg par m3
- **Poids du Red Cedar au m²** : 9,10 kg
- **Classe d'emploi du bois** : Classe 3 imputrescible

e) Traitement des espaces libres :

Entre les deux plots de logements est positionné un jardin central composé de deux jardins privatifs muni de terrasse et de pelouse ainsi que uartre jardins potagers accolés à un cheminement entouré de parterre de graminées.
Il sera planté deux petits cerisiers du japon.
Le cheminement en béton balayé permet de relier les deux halls à l'escalier du jardin.

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux stationnements :

- L'accès piéton du **17 rue Louis Blanc** s'effectue depuis le sas situé au milieu de la façade,
- L'accès au parking souterrain situé au **17 rue Louis Blanc** s'effectue depuis l'ascenseur à voiture situé à l'ouest de la façade.
- L'accès piéton du **5-7 avenue Jean Jaurès** s'effectue depuis le sas situé au sud de la façade,
- L'accès piéton du local commercial du **5-7 avenue Jean Jaurès** s'effectue depuis la porte coulissante située au nord de sa devanture.

g) Conformité au PLU :

L'immeuble situé au 17 rue Louis Blanc est en zone **UM1**
L'immeuble situé au 5 avenue Jean Jaurès est en zone **UM2**

UM1&2_2 : Logements locatifs sociaux :
- le projet ayant une SDP de logement de 1499 m² n'est pas assujetti à la présence de logements sociaux.

UM1&2_4 :
- **Assainissement :**
L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour.

- **Eaux pluviales :**
Une cuve de rétention des eaux pluviales sera disposée en sous-sol et sera dimensionnée afin de respecter le débit de fuite suivant le règlement d'assainissement du département.

- **Déchets :**
L'immeuble situé au 17 rue Louis Blanc de 14 logements possède un Local OM de 10.2 m² donc supérieur au 9.5 m² demandé au PLU.
L'immeuble situé au5 avenue Jean Jaurès de 9 logements possède un Local OM de 10.1 m² donc supérieur au 9 m² demandé au PLU.

UM1&2_9 :
- **Emprise au sol :**
L'immeuble situé au 17 rue Louis Blanc de 14 logements possède une emprise au sol hors bande E de 24.5 m² pour une surface de 98.20 m² représentant 25% conformément au PLU.

UM1&2_10 :
- **Hauteur des constructions :**
- L'immeuble situé au 17 rue Louis Blanc possède un gabarit composé d'une verticale de 12 mètres à partir de l'alignement + une oblique formant un angle de 45° de 3 mètres de haut soit une hauteur totale de 15 mètres,Un volume supplémentaire vient s'ajouter au R+5 afin de s'aligner en limite séparative sur la construction voisine supérieure à 15m de hauteur
- L'immeuble situé au 5-7 avenue Jean Jaurès possède un gabarit composé d'une verticale de 9 mètres à partir de l'alignement + une oblique formant un angle de 45° de 3 mètres de haut, soit une hauteur totale de 12 mètres.

UM1&2_12 :
- **Stationnements :**
- Le parc de stationnement en sous-sol est composé de 26 places voitures + 3 places motos soit une place par logement conformément aux prescriptions du PLU et 2 places supplémentaires pour le commerce. Une place supplémentaire non conformes sera réalisé en complément.
- L'immeuble situé au 17 rue Louis Blanc possède un local deux roues de 15 m² conformément au 1.5 % de la SdP demandée au PLU.
- L'immeuble situé au 5-7 avenue Jean Jaurès possède un local deux roues de 14.5 m² supérieur au 1.5 % de la SdP demandée au PLU.

UM1&2_13 :
- **Pleine terre :**

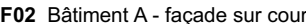
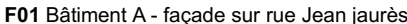
Parcelle D45 + D148 :
- Espace libre : **79 m²**
- Espace planté : **57.9 m²** avec 60 cm d'épaisseur de terre végétale (Coefficient de 0.80 de pleine terre) représentant **46.3 m²** de pleine terre. De plus, la toiture d'une superficie de **140 m²** sera végétalisé (Coefficient de 2m² = 1m² de pleine terre) représentant **70 m²** de pleine terre. Nous obtenons donc un total de **116.3 m²** de pleine terre donc supérieure à l'espace pleine terre due de **37.50 m²** (représentant 50% de l'espace libre).

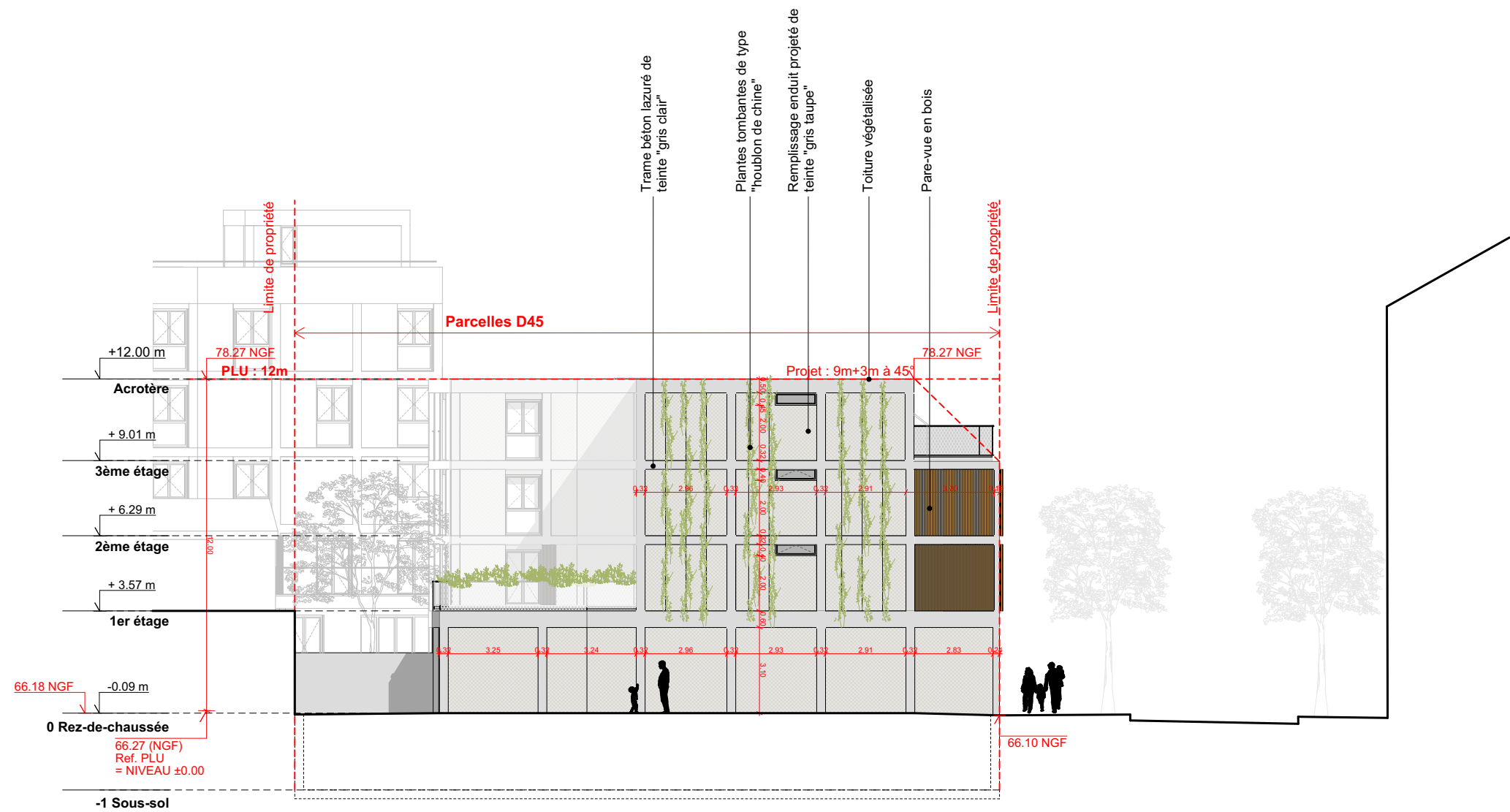
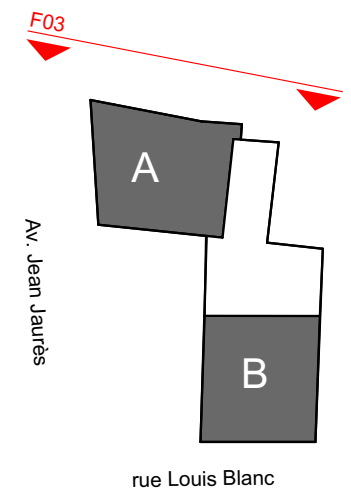
Parcelle D147 :
- Espace libre : **90 m²**
- Espace planté : **51 m²** avec 60 cm d'épaisseur de terre végétale (Coefficient de 0.80 de pleine terre) représentant **40.8 m²** de pleine terre. De plus, la toiture d'une superficie de **100m** sera végétalisé (Coefficient de 2m² = 1m² de pleine terre) représentant **50 m²** de pleine terre. Nous obtenons donc un total de **90.8 m²** de pleine terre donc supérieure à l'espace pleine terre due de **46.50 m²** (représentant 50% de l'espace libre).

- **Plantations :**

Parcelle D45 + D148 :
- Espaces en pleine terre : **57.9 m²** donc inférieur à 100 m² donc aucun arbre n'est imposé.
- Aucun arbre existant n'est présent sur la parcelle.
- Cependant nous planterons un petit cerisier du Japon

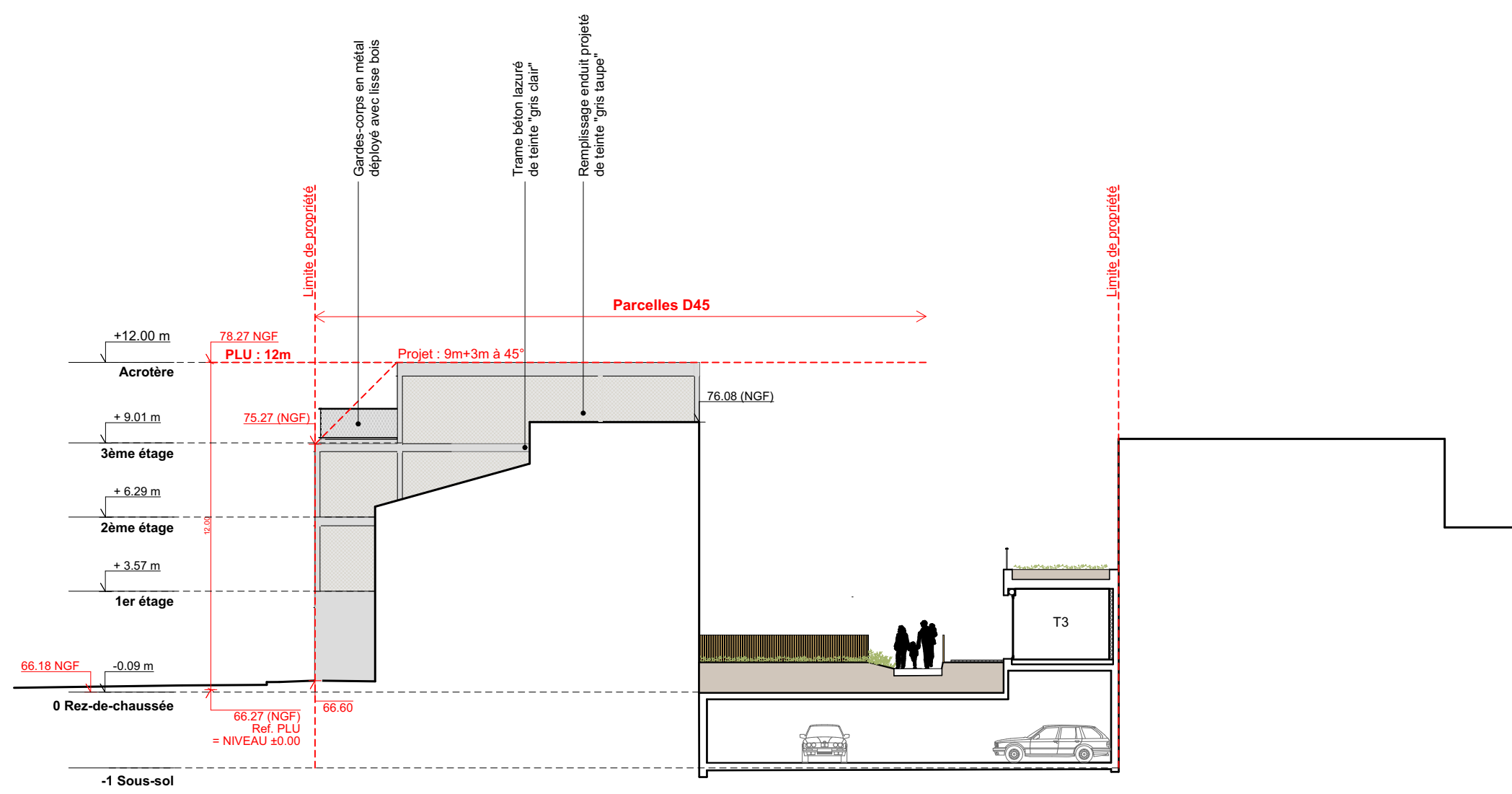
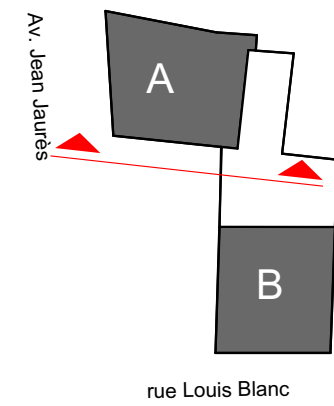
Parcelle D147 :
- Espaces en pleine terre : **51 m²** donc inférieur à 100 m² donc aucun arbre n'est imposé.
- Aucun arbre existant n'est présent sur la parcelle.
- Cependant nous planterons un petit cerisier du Japon





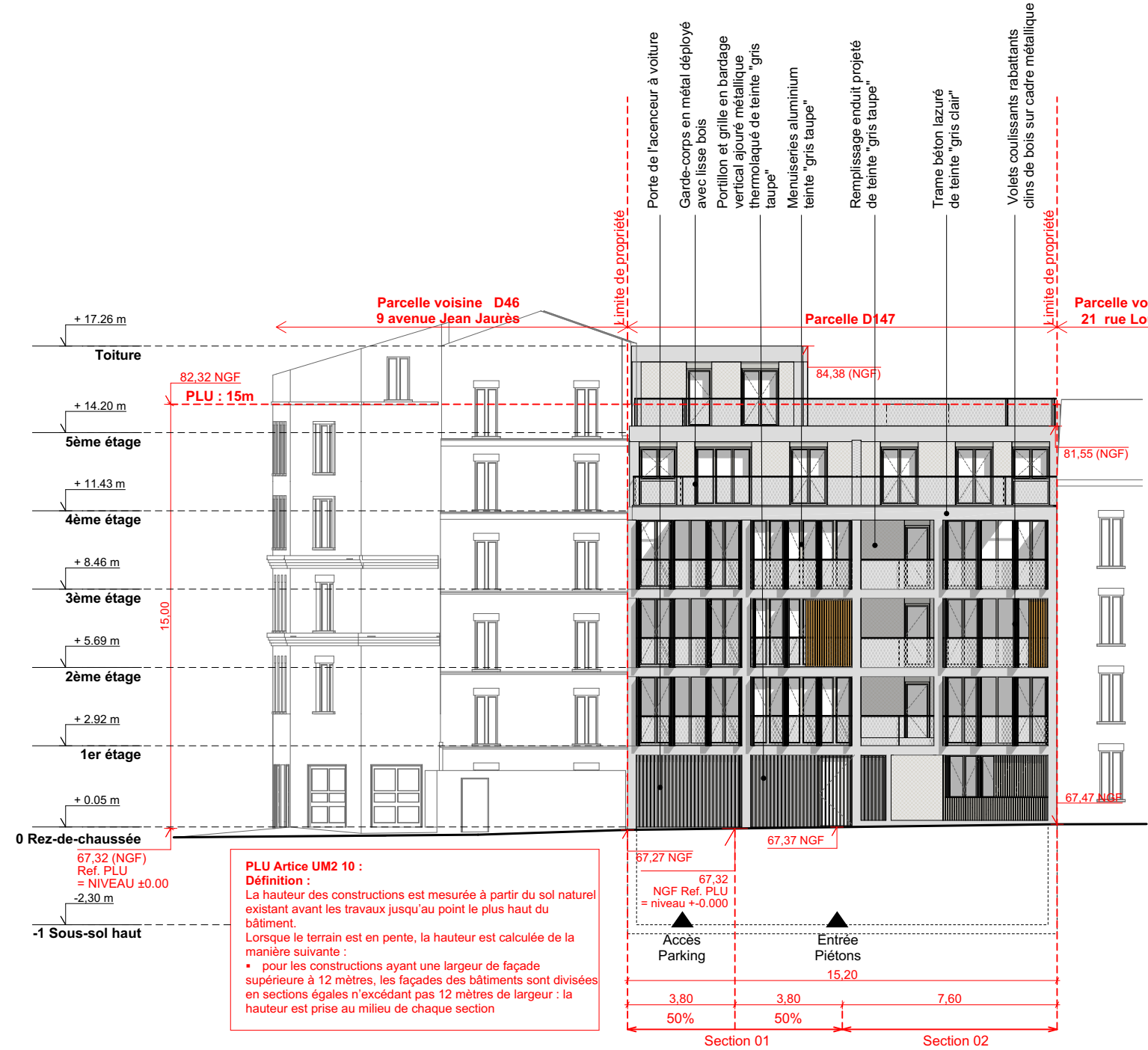
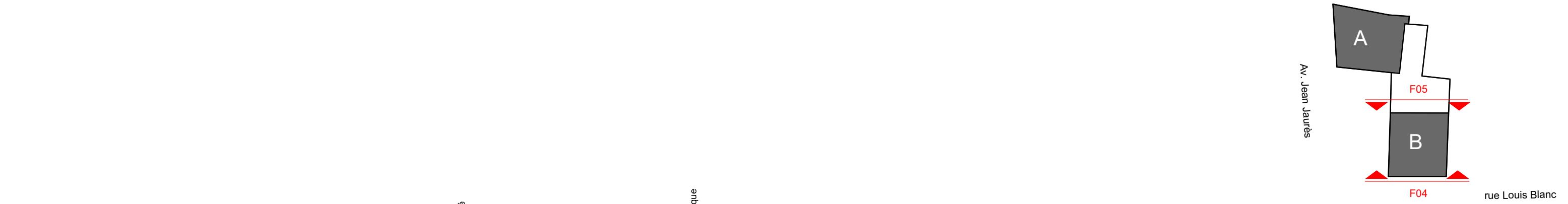
F03 Bâtiment A - Façade nord sur venelle



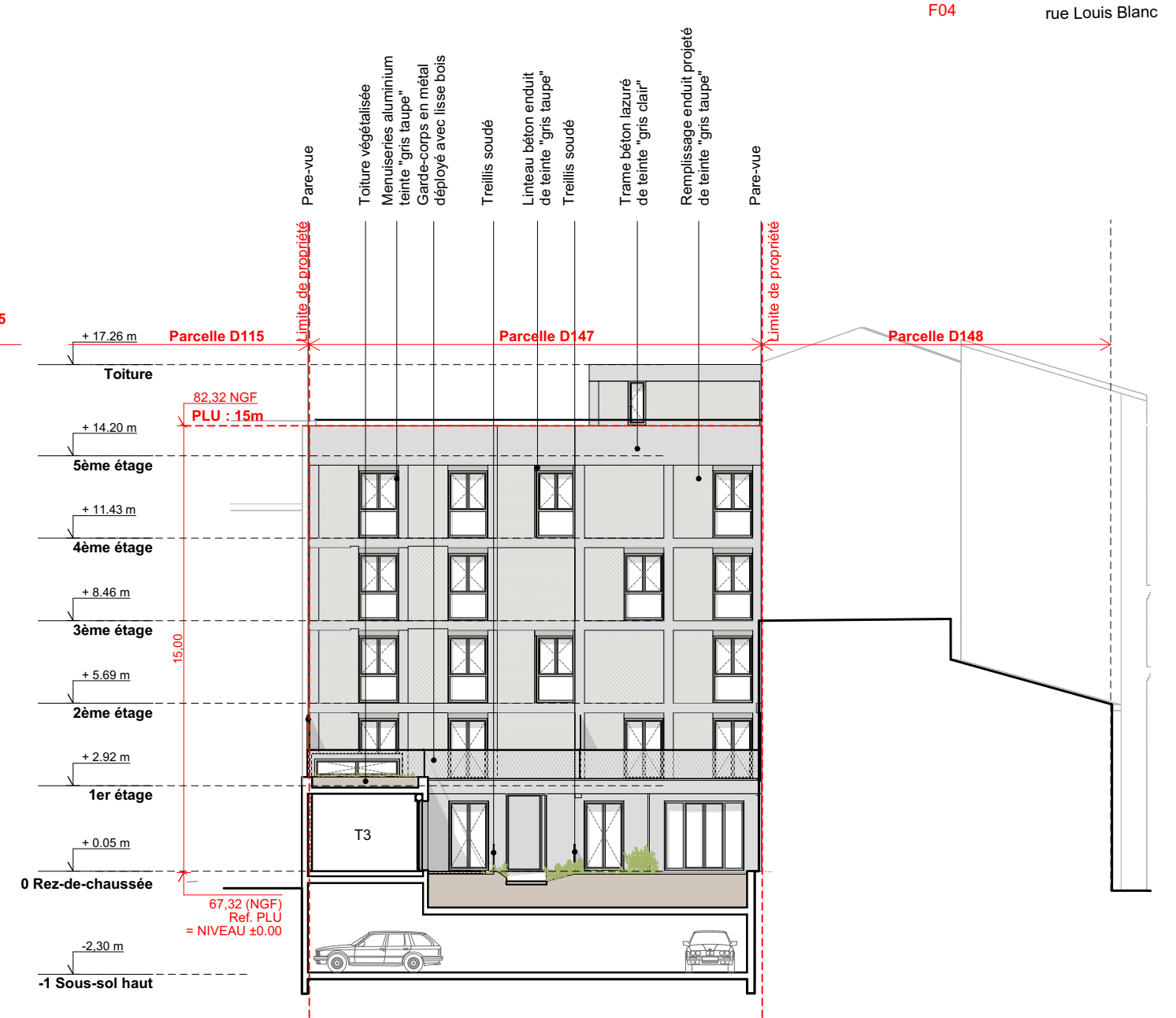


Bâtiment A - Héberge sud

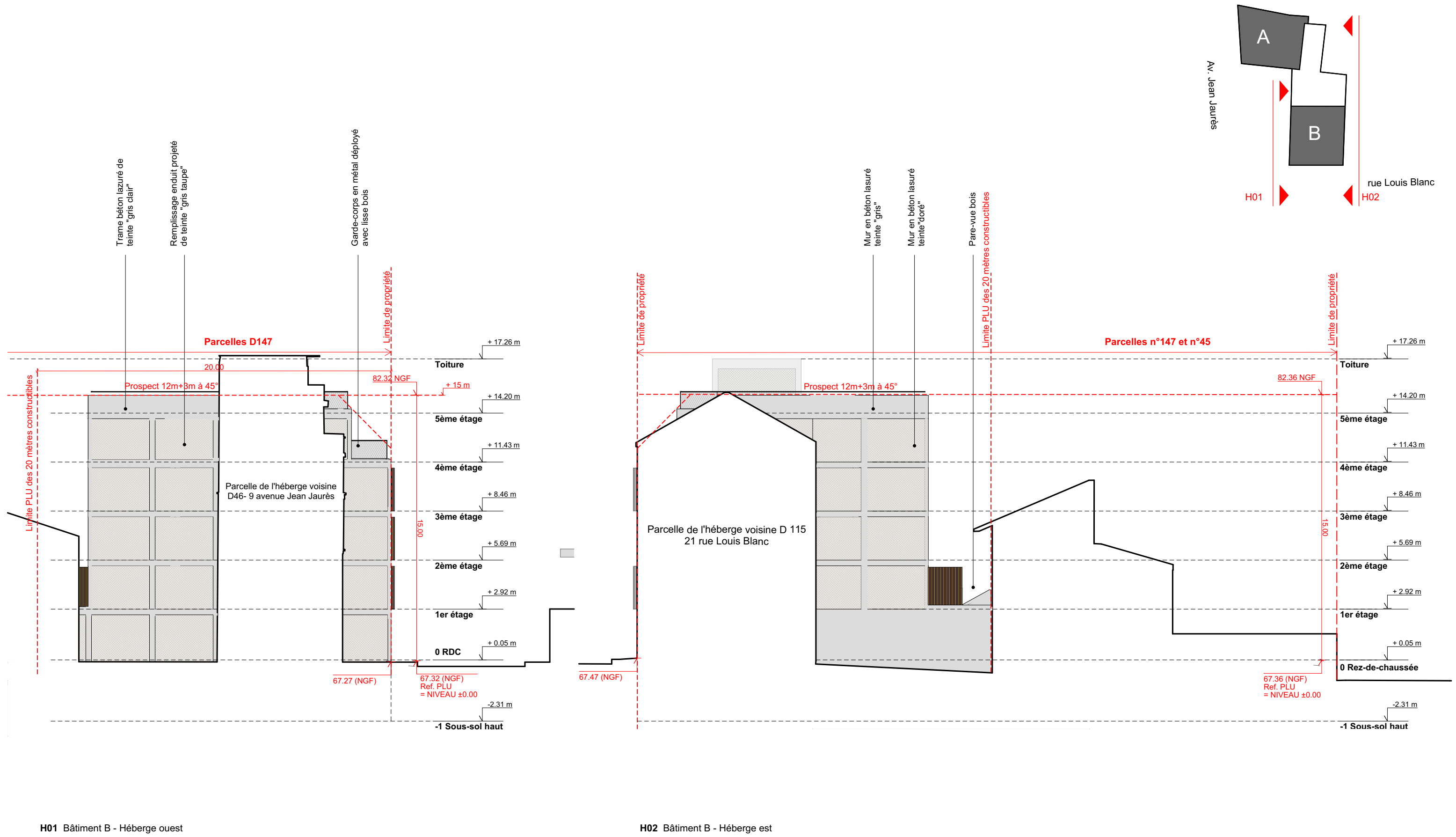


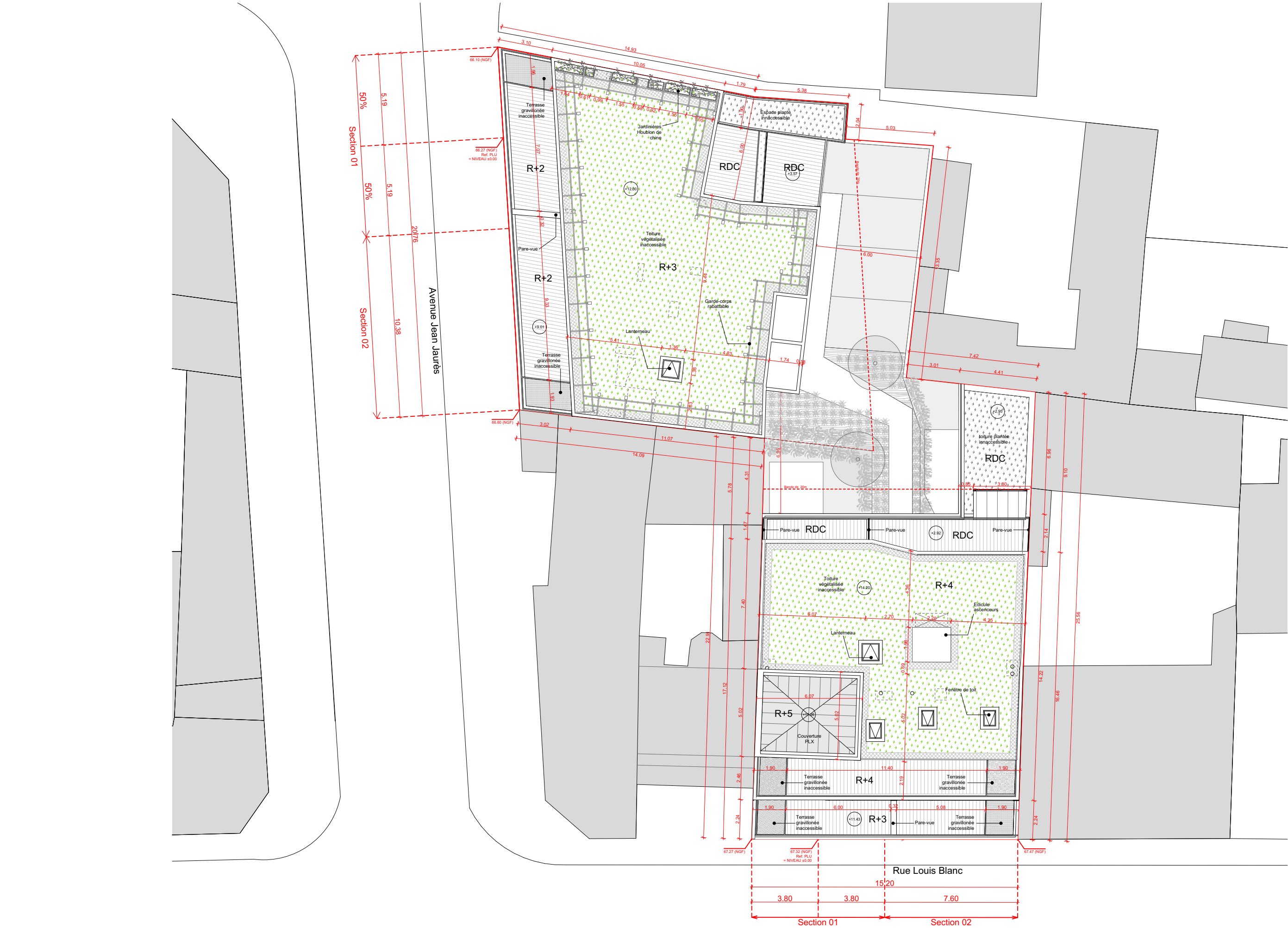


F04 Bâtiment B - Façade sud sur rue Louis Blanc



F05 Bâtiment B - Façade nord sur cour







Vue depuis l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Louis Blanc



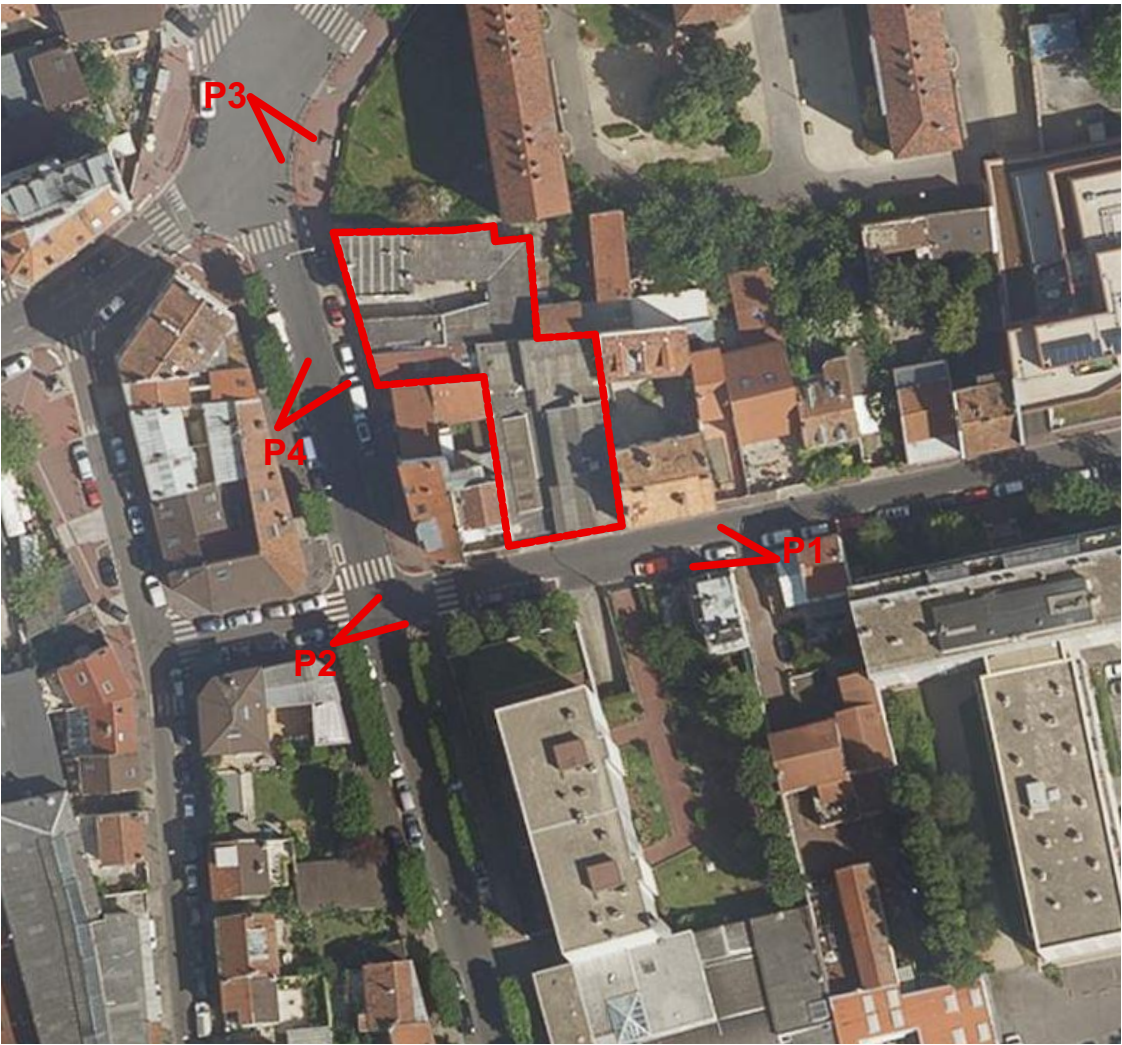
Vue depuis l'angle des rues Louis Blanc et Jean Jaurès



Axonométrie sur les jardins du projet



Vue du pignon



Le site et ses abords - échelle 1/1000ème



P01 Vue depuis rue Louis Blanc



P02 Vue depuis rue Louis Blanc



P3 Vue depuis l'avenue Jean Jaurès



P4 Vue depuis l'avenue Jean Jaurès



Le site et ses abords - échelle 1/1000ème



P1 Vue depuis l'avenue Jean Jaurès



P2 Vue depuis l'avenue Jean Jaurès



Le site et ses abords - échelle 1/1000ème



P3 - Vue depuis la rue Louis Blanc

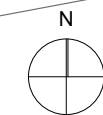


P4 - Vue depuis la rue Louis Blanc

SURFACE HABITATION														
Espaces Extérieurs														
Plot A - J.Jaurès	T1	T2	T3	T4	T5	Ja	Te	Lo	Ba	Lgts	Shab	Taxable	SP-Ad	Sha/SP
Rdc												25		
R+1			63,1					4,8		3	213	238	214	0,99
			64,7				13,1		9,2					
				84,9			10,9	9,3						
R+2			63,1					4,8		3	213	238	214	0,99
			64,7						9,2					
				84,9				9,3						
R+3	38						25,7			3	171	194	175	0,98
			68,7				19,8							
			64,7						9,2					
TOTAL	1	0	5	2	0	0	70	28	28	9	597	695	603	0,99
Espaces Extérieurs														
Plot B - L.Blanc	T1	T2	T3	T4	T5	Ja	Te	Lo	Ba	Lgts	Shab	Taxable	SP-Ad	Sha/SP
Rdc	38,7							5		3	152	207	164	0,93
		47,1				15,3	9,1							
			66,3			8,7	9							
R+1		45,0						3,6		3	181	203	183	0,99
			69,4				6,6	5,1						
			66,6				14,8	5,3						
R+2		45,0						3,6		3	181	203	183	0,99
			69,4					5,1						
			66,6					5,3						
R+3		45,0						3,6		3	181	203	183	0,99
			69,4					5,1						
			66,6					5,3						
R+4+5				80,9			10,3			2	184	205	185	0,99
					102,6		34,7							
TOTAL	1	4	7	1	1	24	85	47	0	14	879	1021	896	0,98
TOTAUX	2	4	12	3	1				281	23	1475	1716	1499	0,98
Répartition	9%	17%	52%	13%	4%					96%				

SURFACE ACTIVITE			
Plot A-J.Jaurès	S.Utile	Taxable	SP-Ad
Rdc Local Commercial	178,40		
Rdc Réserves	58,80		
Total	237,20	237,20	237,20

SURFACE TOTALE			
Stationnements	688		-
Logements	1 475	1 716	1 499
Activités	237	237	237
TOTAL	1 713	2 641	1 737





Emprise des bâtiments à démolir

