



**Construction de 24 logements collectifs comprenant un sous-sol
comprenant 22 places de stationnement, 8 maisons en bande et 18
places de stationnement extérieures**

21 rue Jean Jaurès
93470 COUBRON



NOTE DE PROGRAMME

Mars 2021

SOMMAIRE

1	DOCUMENTS DE CADRAGE	4
a.	Les documents d'urbanisme.....	4
b.	Les prescriptions architecturales et techniques de la maîtrise d'ouvrage.....	4
c.	Les documents et études spécifiques sur l'existant.....	4
d.	Les référentiels et labels.....	4
e.	BIM.....	4
2	ENJEUX ET PROGRAMME DE L'OPERATION	5
3	PRESENTATION DU SITE	7
4	PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA PARCELLE ET DES CONSTRUCTIONS	12
5	PRESCRIPTIONS LIEES A LA CONCEPTION.....	18
6	STATIONNEMENT	18
7	COUT DE L'OPERATION	18
8	CALENDRIER DE L'OPERATION.....	19
ANNEXE 1 FICHE DE SYNTHESE DU PROJET A COMPLETER PAR LE CANDIDAT (VOIR FICHIER EXCEL JOINT) ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 2 FICHE DE SYNTHESE DES SURFACES A COMPLETER PAR LE CANDIDAT (VOIR FICHIER EXCEL JOINT) ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		

OBJET DU DOCUMENT

Préciser les données programmatiques ou relatives aux prestations du fait du contexte du programme.

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

Le présent document ne se substituant pas aux règlements en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la présente consultation ainsi que l'ensemble des textes réglementaires relatifs à la constructibilité du site sont à consulter directement auprès des services instructeurs des institutions concernées.

1 DOCUMENTS DE CADRAGE

Pour l'établissement du projet, le concepteur se référera aux documents à prendre en compte et à respecter pour la consultation, à savoir :

a. Les documents d'urbanisme

Le site est couvert par le règlement de zone « UB » du PLU de la commune de COUBRON modifié en janvier 2018. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ainsi que l'ensemble des textes réglementaires relatifs à la constructibilité du site sont à consulter directement auprès des services instructeurs des institutions concernées.

b. Les prescriptions architecturales et techniques de la maîtrise d'ouvrage

- La présente note de programmation
- Le cahier des charges Constructions Neuves Logements collectifs – Version du 03/11/2020
- Le cahier des charges Constructions Neuves Maisons individuelles – Version du 03/11/2020
- Cahier des charges Espaces extérieurs
- Cahier des Charges BIM – Version 26/10/2020

c. Les documents et études spécifiques sur l'existant

- Diagnostics amiante et plomb
- Etudes de sol
- Relevé topographique (à venir si possible en cours de phase offre)

d. Les référentiels et labels

Référentiels et label	Certifications demandées
Certification et label énergétique - base	NF Habitat HQE Performance RT 2012-20% sur les logements collectifs Aucune certification n'est demandée sur les logements individuels
Normes stationnement	NF 91-120 <i>a minima</i>

Les candidats sont invités à visiter les sites de CERQUAL et de NF HABITAT : www.qualite-logement.org / www.nf-habitat.fr où ils pourront télécharger le référentiel en vigueur.

e. BIM

Le projet doit être réalisé en BIM de Niveau 2 (Cf cahier des charges).
Il est rappelé qu'à la remise de l'offre, une maquette BIM devra être transmise.

2 ENJEUX ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Résumé du programme

Le programme prévoit la construction de **1710 m² SDP environ** et de 24 logements collectifs en R+1+Combles, avec 22 places de stationnement sur un niveau de sous-sol, 8 maisons en bande et 18 places extérieures.

Surfaces, typologies et contraintes imposées

Le projet devra comprendre environ les surfaces suivantes :

- Surface de plancher : 1710 m²
- Surface Habitable : 1580 m²
- Rendement SHAB/SDP = 0,91 min pour les logements collectifs et 0,95 pour les maisons en bande

Les logements collectifs seront répartis en 1 cage d'escaliers, 1 bâtiment.

Le parking en sous-sol sera réalisé sur un seul niveau.

Destinations et usages	Surface et répartition
- 24 LLS collectifs - 8 maisons en bande en locatif intermédiaire	1130 m ² SDP environ soit 24 logements 580 m ² SDP environ soit 8 maisons
- Balcons et terrasses logements collectifs - Jardins privés	5,70m ² moyen/logement minimum (balcon, terrasses plafonnées à 9m ²) Maisons en bande : jardins privés
Stationnement	22 places de stationnement en sous-sol et 18 places de stationnement extérieures (dont 1 devant chaque maison)

	Typologies des logements locatifs sociaux - collectifs			Remarques
	T1	T2	T3	
Nombre	5	18	1	
Répartition	21%	75 %	4 %	
SHAB moyenne	32,40 m ²	44,71 m ²	62,38 m ²	
SHAB moyenne / logement	42,88 m ²			
SDP estimée	1130 m ²			
Rapport SHAB/SDP minimum	0,91			

	Typologies des logements locatifs intermédiaires - maisons		Remarques
	T3	T4	
Nombre	4	4	
Répartition	50 %	50 %	
SHAB moyenne	60 m ²	77 m ²	
SHAB moyenne / logement	68,50 m ²		
SDP estimée	580 m ²		
Rapport SHAB/SDP minimum	0,95		

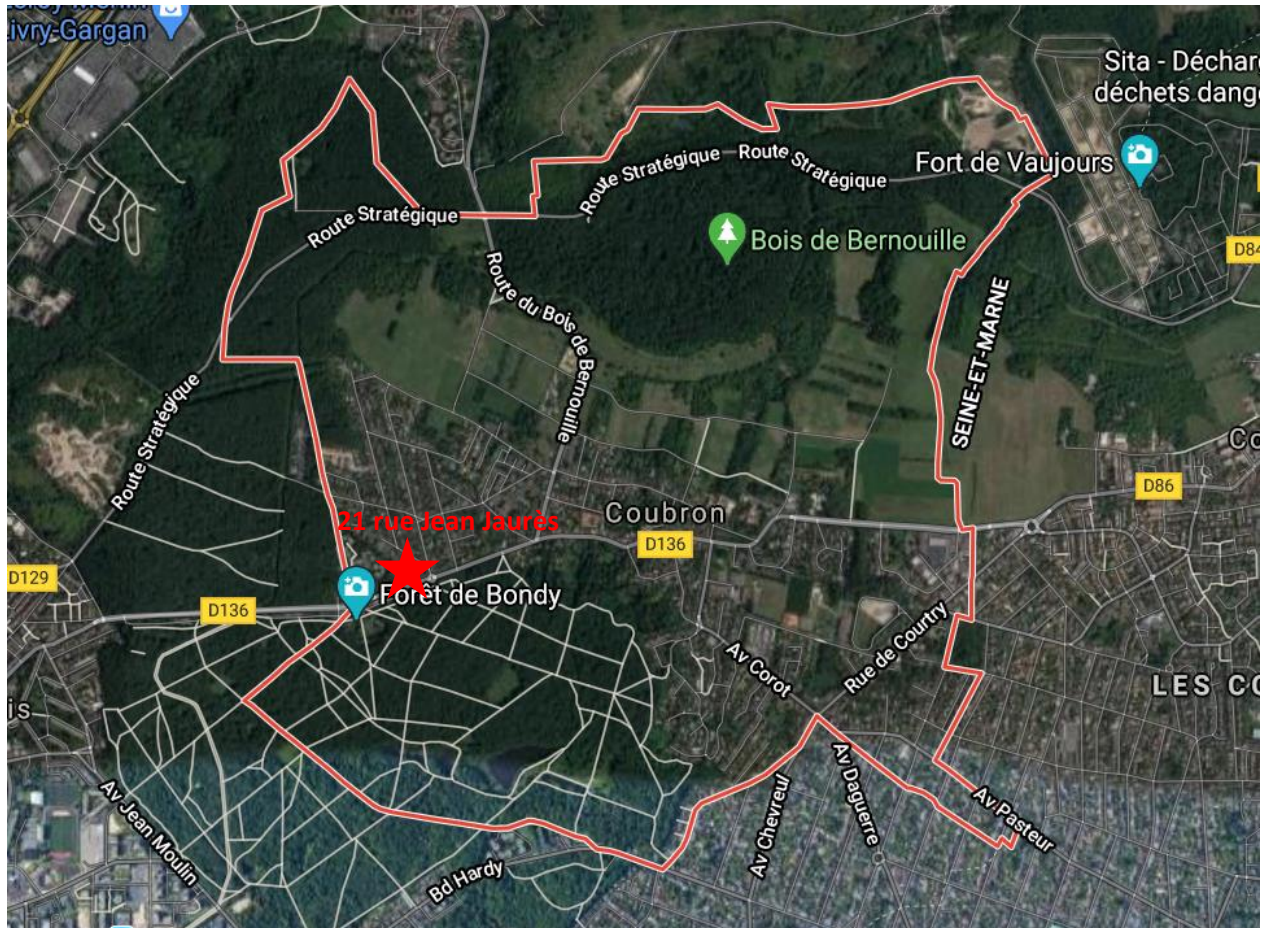
L'attention du Maître d'Œuvre est attirée sur le strict respect de ces surfaces issues du Cahier des Charges et Prestations de France Habitation.

Ces normes sont destinées à garantir la fonctionnalité et l'agrément du logement et à fixer un loyer maximum compatible avec les ressources du locataire.

Pour mémoire, le loyer maximal est exprimé en euros par mois et par m² de surface utile. La surface utile des logements correspond à la surface habitable majorée de la moitié des surfaces annexes réservées à l'usage exclusif des occupants.

3 PRESENTATION DU SITE

Localisation du projet dans la commune



L'opération projetée se situe dans la commune de Coubron (limitrophe avec les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil), au 21 rue Jean Jaurès.

La parcelle cadastrée B 1850, d'une surface totale de 4003m², constitue le tènement. Elle se situe à 800m de la Mairie et à 1,8km à pied de la Gare Clichy-Montfermeil (ligne 4 du tramway et future ligne 16 du métro-horizon 2028).

Services de proximité : écoles sur la commune de Coubron, collèges et lycées sur les communes limitrophes, équipements sportifs, marchés et commerces de proximité.

Desserte routière : parcelle située le long de la D136, à proximité de la N3 et de l'A104.

Vue aérienne du site existant



Le terrain est actuellement occupé par un hangar d'environ 1000m² et une maison en très mauvais état.

A Vue depuis la rue Jean Jaurès – Hangar



B Maison à démolir



C Maison à démolir



D Hangar à démolir

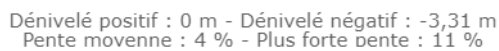


Emprise foncière du projet



Plan extrait du site www.cadastre.gouv.fr

L'opération prend place sur la parcelle B1850 d'une surface cadastrale de 4003 m².



Ces données sont fournies à titre indicatif, il appartient à la maîtrise d'œuvre de vérifier toutes les informations citées ci-dessous et de se rapprocher des services instructeurs.

Conformité aux règles d'urbanisme (PLU)

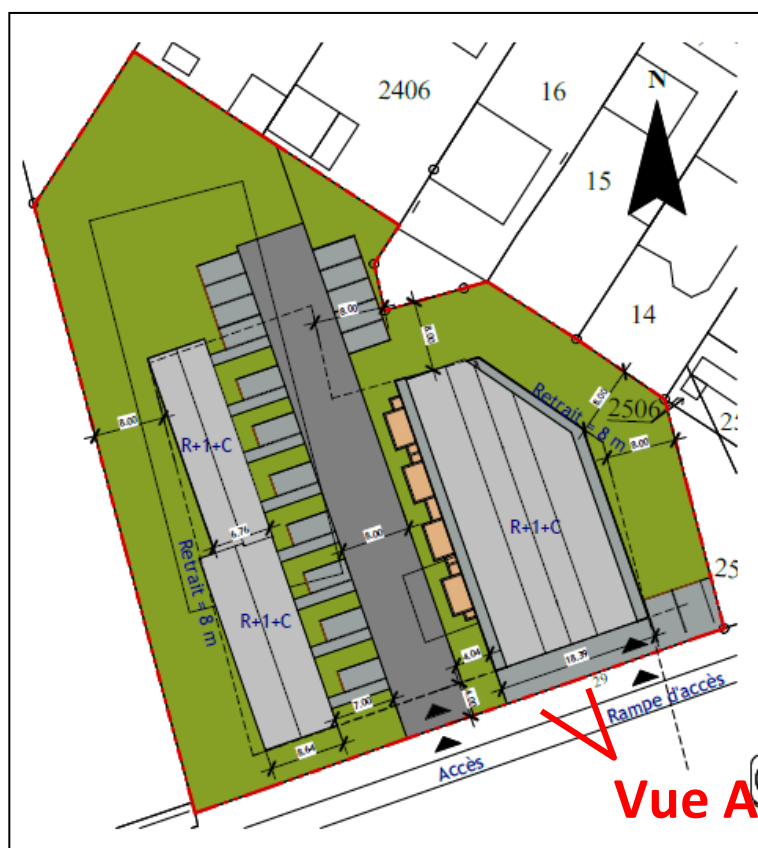
Date d'application PLU : 2011

Article	Intitulé	Règle
1 à 5	Type occupation / Accès et voirie / Desserte réseaux / Caractéristiques terrains	Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et d'activités économiques, notamment commerciales et artisanales, à condition qu'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) leur soit attribué.
6	Implantation constructions par rapport voies et emprises publiques	Les constructions principales seront implantées en retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Au-delà d'une bande de 50 m mesurée à partir de l'alignement, toute construction est interdite. Dans le cas d'un lotissement, la distance de 50 m peut être mesurée à partir de l'alignement des voies créées dans le cadre du permis de lotir correspondant et sous réserve que ces voies satisfassent aux prescriptions de l'Article UB 3.

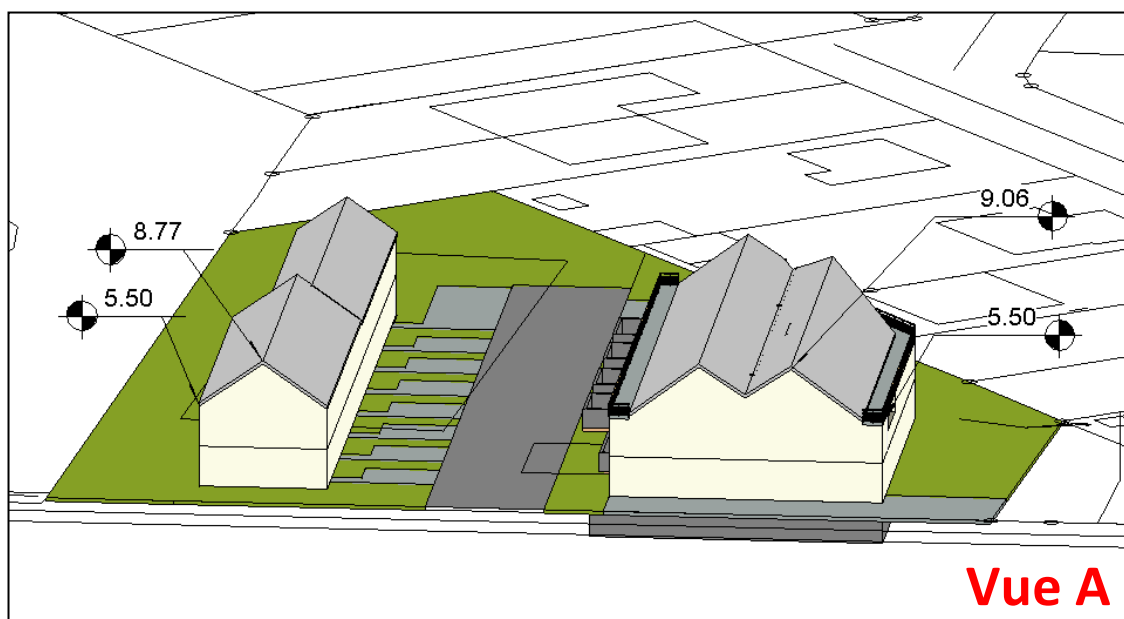
7	Implantation constructions par rapport aux limites séparatives	La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 m.
8	Implantation constructions les unes par rapport aux autres même propriété	Une distance d'au moins 8 m est exigée entre deux bâtiments non contigus.
9	Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière.
10	Hauteur maximale des constructions	La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux habitables (R+1+comble aménageable) et 9 m au faîtage.
11	Aspect extérieur	Les toitures terrasses sont interdites. Les pentes de toiture des constructions à usage d'habitation seront comprises entre 30° et 45°. La pente minimum pour les annexes implantées en limite séparative est fixée à 30°. Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.
12	Stationnement	Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'État (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).
13	Espaces libres et plantations	Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé. Au moins 40 % de la superficie totale d'une unité foncière supérieure à 350 m ² doit être plantée. Si l'unité foncière ne comporte pas de logement, ce pourcentage minimum est ramené à 30 %.
14	COS	Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de la zone est fixé à 0,40.
Autres		Retrait-gonflements des sols argileux : Oui, aléa fort Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500m : Non Cavités souterraines recensées dans un rayon de 500m : Non Exposition aux séismes : Très faible Sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500m (BASOL) : Non Anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500m (BASIAS) : Oui Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 500 m : 0 Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 0 La commune n'est pas soumise à un PPRN Inondation.

4 PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA PARCELLE ET DES CONSTRUCTIONS

Emprise du projet et accès



Modélisation 3D – A titre indicatif



Principes de construction à respecter dans le cadre du projet

- L'opération est constituée d'un bâtiment collectif desservi par une cage d'escaliers sans ascenseur et 8 maisons individuelles.
- La construction comportera 3 niveaux (R+1+C) en superstructure et un niveau de sous-sol dédié au parking et aux locaux techniques (hors loge, local entretien, local OM, local vélos). Afin de respecter la norme PMR, les places handicapées seront situées à l'extérieur
- L'accès au parking se fera par le biais d'une rampe située au niveau de la rue Jean Jaurès.
- Le nombre de gaine par logement devra être minimisé

Déroptions admises par rapport au cahier des charges SEQENS

- La répartition des typologies devra être conforme à l'article 2 « Enjeux et Programme de l'opération ». Cette dernière a été validée au préalable par la ville de Coubron.
- Un chauffage individuel au gaz est souhaité

The image displays two architectural floor plans for a building, likely a residential or institutional structure, showing unit layouts and dimensions.

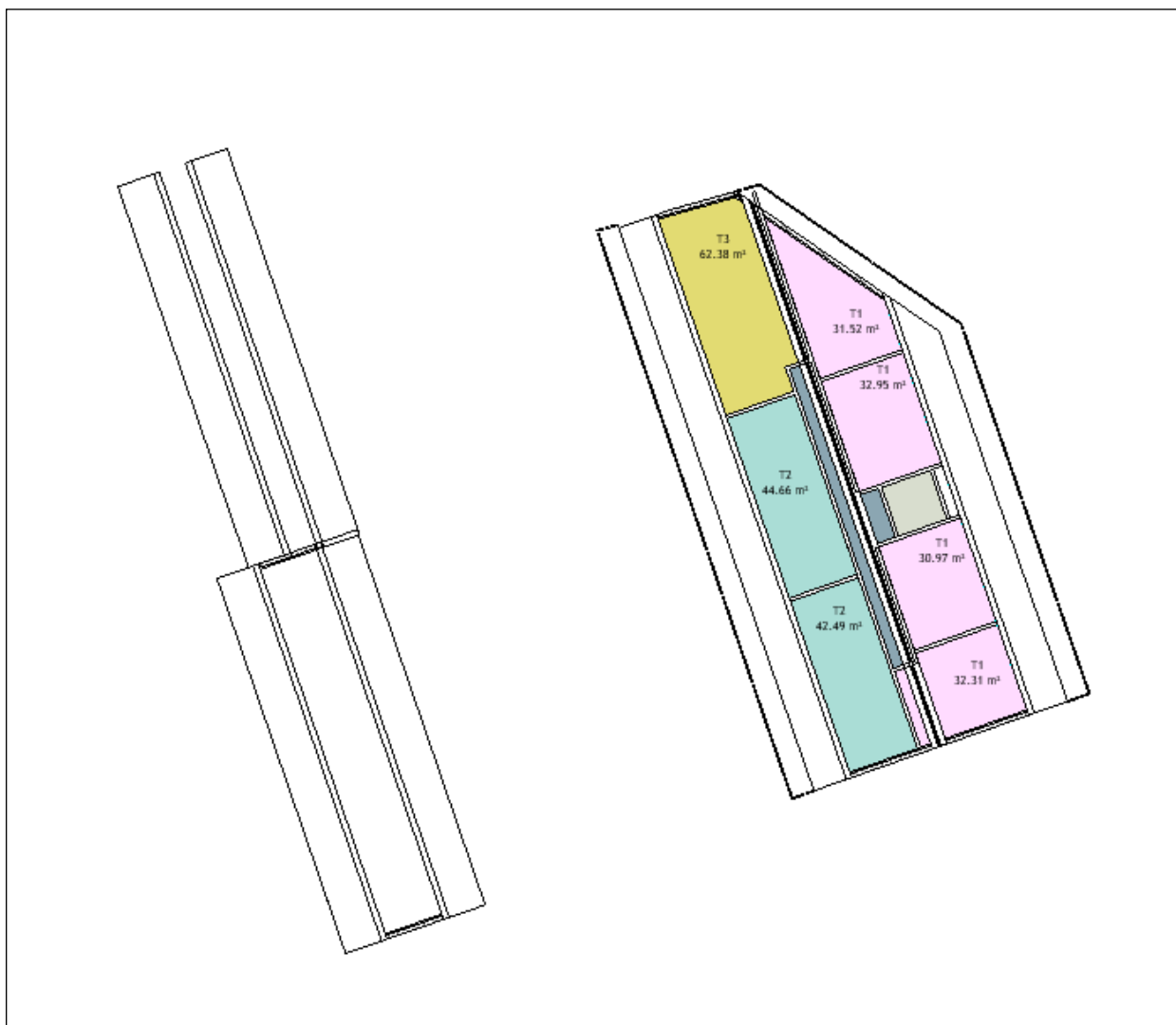
Left Plan (Yellow and Green Units):

- The plan shows a long, narrow layout oriented diagonally.
- The top section consists of four yellow rectangular units.
- The bottom section consists of four green rectangular units.
- The overall width is dimensioned as **8.64**.

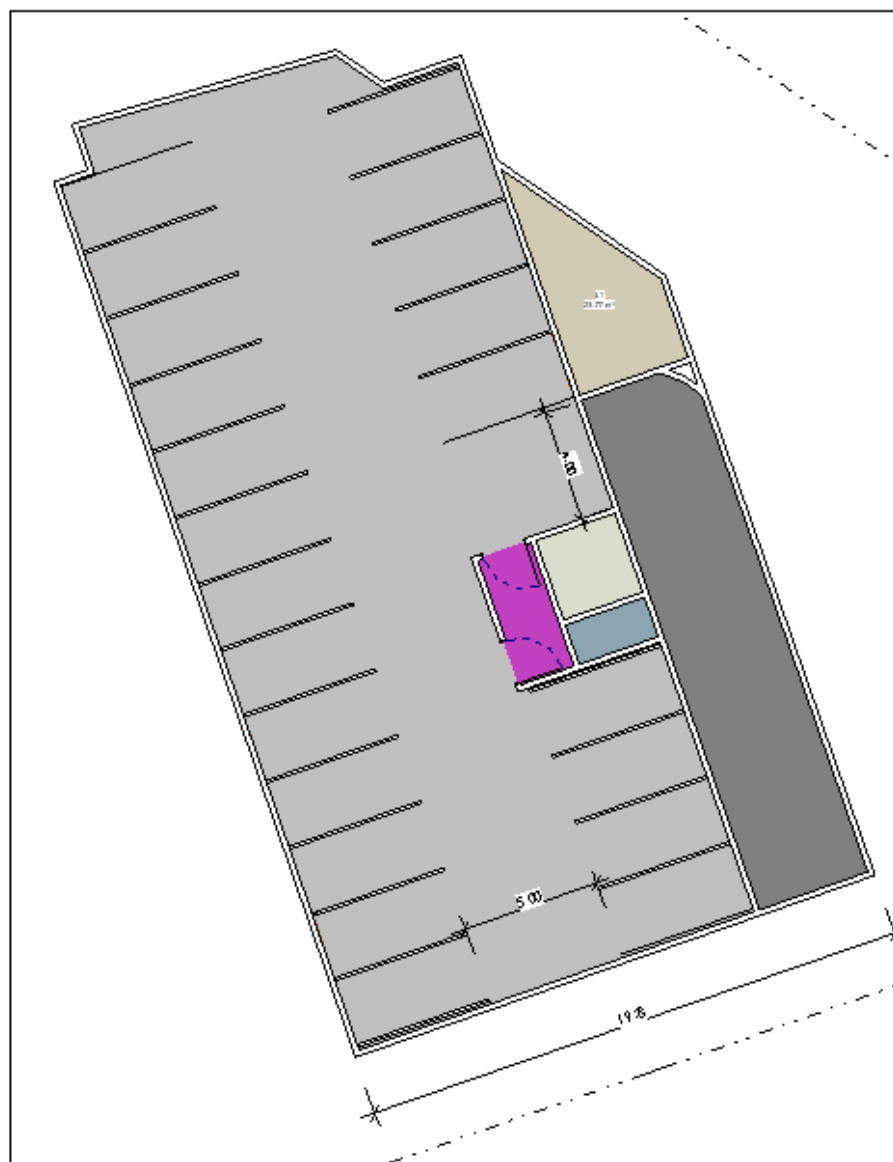
Right Plan (Teal Units and Purple Balconies):

- The plan shows a more complex layout with multiple teal-colored units labeled **T2** and purple-colored balconies labeled **Balcon**.
- The units are arranged around a central corridor or common area.
- Dimensions for individual units and balconies are provided:
 - T2 units: 44.54 m², 43.97 m², 47.34 m², 42.02 m², 45.80 m², 43.93 m², 44.66 m², 46.52 m², 43.64 m², 43.72 m².
 - Balconies: 8.83 m², 8.83 m², 8.83 m², 8.83 m², 6.76 m².
- The overall width is dimensioned as **18.41**.

Plan du dernier étage sous combles



Plan du sous-sol (sous bâtiment collectif)



5 PRESCRIPTIONS LIEES A LA CONCEPTION

L'équipe de maîtrise d'œuvre respectera les règles de l'art pour établir le projet.

Bâti

Les constructions devront disposer d'une structure béton et/ou maçonnerie et/ou pierre, façades en enduit et d'une toiture en tuiles.

Maisons individuelles :

Accentuer la volonté d'autonomie des maisons individuelles, juridiquement et techniquement (PC valant division, pas de murs mitoyens, coffrets individuels...).

Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs de l'opération devront être composés d'un espace paysager.

La résidentialisation de l'opération sera réalisée conformément aux dispositions du PLU.

Les logements collectifs ne bénéficieront que de terrasses et/ou balcons et non de jardins privés.

Les maisons individuelles disposeront de jardins privés.

Il est rappelé que les espaces verts communs devront être facilement accessibles pour permettre leur entretien.

Accès véhicule :

Une signalétique spécifique est à envisager pour la régulation de l'accès automobile à la résidence vers et depuis le domaine public.

6 STATIONNEMENT

L'offre de stationnement devra être conforme au PLU de la Ville de Coubron et à la réglementation en vigueur. Si elles ne sont pas obligatoires, des places de stationnement pour les deux roues motorisées pourront être réalisées dans les espaces résiduels.

Le parking associé sera réalisé en partie en sous-sol sous le bâtiment collectif et en partie en extérieur.

Surface maximale du parking (locaux techniques et circulation comprises) : 633m² (rampe d'accès et locaux techniques inclus).

7 COUT DE L'OPERATION

L'objectif coût de construction est de :

- **Infrastructure : 17 100 euros HT / Place de parking**
- **Superstructure logements collectifs : 1 520 euros HT / m² Habitable**
- **Superstructure maisons en bande : 1 380 euros HT / m² Habitable**
- **Démolition : 50 000€HT.**

Le montant des VRD ne devra pas dépasser **358 700 €HT.**

Le projet proposé par le candidat devra respecter ces seuils.

Les solutions innovantes permettant de réduire ces coûts seront valorisées dans le cadre de la consultation.

8 CALENDRIER DE L'OPERATION

	Calendrier estimé
CAO sélection MOE	Début Mai 2021
Dépôt du Permis de Construire	Juin 2021
OS démarrage des travaux	Janvier 2022
Durée prévisionnelle des travaux	18 mois

9 ANNEXES A LA PRESENTE NOTE DE PROGRAMME

Annexe n°1 – Fiche de synthèse du projet à compléter par le candidat

Annexe n°2a – Fiche de synthèse des surfaces logements collectifs à compléter par le candidat

Annexe n°2b – Fiche de synthèse des surfaces logements individuels à compléter par le candidat

Annexe n°3a – Diagnostics amiante maison

Annexe n°3b – Diagnostics plomb maison

Annexe n°3c – Diagnostics amiante hangar

Annexe n°3d – Diagnostics plomb hangar

Annexe n°4a – Etudes de sols G2-AVP

Annexe n°4b – Diagnostic environnemental