

**Commune des MUREAUX - 78130**  
**LES PETITS CLOSEAUX – ZONE UBp**

**80 LOGEMENTS COLLECTIFS + ERP**  
**+ 19 MAISONS INDIVIDUELLES**

98, rue Pierre Curie

**Demande de permis de construire valant division**

**PIECES SUBSTITUTIVES ET COMPLEMENTAIRES - AVRIL 2019**

**NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET**  
**PRESENTANT LE PROJET**

<b>MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>SCI MUREAUX DOMAINES</b> Chez <b>NEXITY Domaines Fereal</b> 10, rue Marc Bloch TSA 90405 92613 CLICHY <i>contact@nexity.fr</i>			
<b>MAITRISE D'ŒUVRE</b>	<b>EMMANUEL GUTEL ARCHITECTE</b> 137, rue Saint Martin 75004 PARIS T: 01 44 78 03 42 <i>emmanuel.gutel@orange.fr</i> <b>Emmanuel GUTEL</b> <b>Architecte et Associés</b> SARL d'architecture 137, rue Saint Martin - 75004 PARIS			
<b>BUREAU D'ETUDE VRD</b>	<b>URBACITE</b> 22, rue des Carriers Italiens 91350 GRIGNY 01 44 78 03 42 www.urbacite-amenagement.fr SIRET 834 147 076 00014 - CNOA n°S19521			
<b>PHASE :</b>	<b>PC</b>	<b>MODIFICATIONS</b>	<b>INDICE</b>	<b>DATE</b>
<b>PIECE :</b>	<b>PC 04a</b>			
<b>DATE :</b>	<b>12 / 2018</b>			

**Commune LES MUREAUX - 78130**  
LES PETITS CLOSEAUX - UBp

**CONSTRUCTION DE 80 LOGEMENTS COLLECTIFS + ERP**  
**+ 19 MAISONS INDIVIDUELLES**  
98, rue Pierre Curie

## 04. NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

.....

1. LE TERRAIN – ETAT INITIAL
2. LE PROGRAMME ET LE FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION
3. PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT
4. CONFORMITE DU PROJET PAR RAPPORT AU PLU
5. NOTICE DE SECURITE - LOGEMENTS
6. ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE - LOGEMENTS

L'opération consiste à réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation, comportant **80** logements collectifs en Résidence Intergénérationnelle (espaces communs classés en Etablissement Recevant du Public de 5<sup>ème</sup> catégorie) et **19** maisons individuelles en accession.

Ce programme est situé en zone UB du PLU de la commune des MUREAUX.

### 1. LE TERRAIN – ETAT INITIAL

Le terrain est implanté au Nord-Est de la commune. Son emprise est délimitée au nord par la rue Pierre Curie, au sud par le massif boisé de Bécheville, à l'Est et à l'Ouest par des terrains urbanisés mixtes pavillonnaires et d'activités.

Il s'agit actuellement d'une friche industrielle insérée en zone urbaine mixte constituée de pavillons et de bâtiments d'activités. Aujourd'hui desservi par la rue Pierre Curie (n°98), l'intérieur d'îlot reste malgré tout enclavé. L'aménagement d'ensemble de l'îlot permettra le bouclage de la voirie avec un autre débouché sur la rue Pierre Curie, au niveau des ateliers des services techniques municipaux.

Les abords non urbanisés comprennent un élément de paysage important situé au sud du terrain : le massif boisé de Bécheville. La sente rurale n°11 longeant le boisement borde le terrain en limite Sud.

Le terrain est situé pour partie dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 2 du BOIS REGIONAL DE VERNEUIL (identifiant national 110020371).

Le terrain d'assiette du présent permis de construire comprend les **35 parcelles AK n° 25 / 27 à 39 / 41 / 50 à 60 / 64 à 66 / 176 / 177 / 179 / 494 / 495 / 526**.  
L'ensemble représente une superficie de **30 249 m<sup>2</sup>**.

Le terrain comporte actuellement six constructions de bâtiments vacants et ruinés (1 logements et plusieurs ateliers et entrepôts) correspondant à un site industriel en friche. La démolition de la totalité des constructions présentes sur le site fait l'objet d'un Permis de Démolir n° PD 78440 16 M004, obtenu le 16 novembre 2016. Le terrain ne comporte pas d'arbres. Il est actuellement en friche.

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	Décembre 2018

Le site est quasiment plat avec une légère déclivité Sud-Nord, variant d'environ 31.50 NGF au point bas situé au Nord-Ouest, rue Pierre Curie, à 35.77 NGF au point haut situé au Sud-Est en bordure du boisement existant.

La pente générale correspondant au lit majeur de la Seine représente environ 1,9 %.

Le terrain est situé en zone UB, secteur UBp. Le règlement appliqué est celui de la zone UBp.

Le terrain intègre en partie sud le périmètre de protection de 50 mètres des espaces boisés inscrit au SDRIF, et correspondant à la lisière du massif boisé de Bécheville de plus de 100 Ha.

## 2. LE PROGRAMME ET LE FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION

La présente opération comporte la réalisation de 99 logements (compris ERP et 19 maisons individuelles), pour une SdP totale de **6 835,34 m<sup>2</sup>**.

Le programme résidentiel se décline ainsi :

RESIDENCE SOCIALE avec Services				
	T2	T3	T4	Total
RDC	15	6	5	26
R+1	12	10	6	28
R+1+C	15	6	5	26
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>80</b>
	53%	28%	20%	

La résidence intergénérationnelle comporte des surfaces d'espaces communs et de services de **161 m<sup>2</sup>** SDP correspondant à l'ERP, venant s'ajouter aux 4 674,21 m<sup>2</sup> de SHAB réservée aux logements. L'ensemble RIG + ERP représente une **SDP de 5 171,03 m<sup>2</sup>**.

MAISONS INDIVIDUELLES EN ACCESSION		
	Modèle	SHAB unitaire
7 x Lots : 1/2/3/8/9/10/18	Amandier - 5 Pièces	91 m <sup>2</sup>
1 x Lot : 4	Hortensia - 4 Pièces	109,6 m <sup>2</sup>
5 x Lots : 12/13/14/15/16/	Aulne - 4 Pièces	81,9 m <sup>2</sup>
6 x Lots : 5/6/7/11/17/19	Eglantier - 4 Pièces	80,2 m <sup>2</sup>
<b>Total : 19 lots</b>		

L'ensemble des maisons représente une **SDP de 1664,31 m<sup>2</sup>**.

L'opération prévoit la réalisation de **123 places de stationnement**. Elles correspondent à la norme suivante :

- 1 place par logement locatif social, dont la moitié semi-enterré et couverte par une pergola, soit : **80 Pk**, (dont 40 couvertes non closes et semi-enterrées) pour les 80 logements locatifs sociaux
- 2 places directes par maisons en accession (la troisième place réalisée étant commandée, ne se trouve pas comptabilisée), soit : **38 Pk**, (dont 19 boxées) pour les 19 maisons individuelles
- 4 Places visiteurs + 1 Place réservée pour la maintenance du transformateur électrique Enedis, soit : **5 Pk**

Conformément au Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016, 75 % des places de stationnement des logements collectifs, soit 40 places, seront pré-équipées en vue de l'installation de bornes électriques, avec réserve de puissance adéquate dans le TGBT. Ce pré-équipement comprend la mise en place

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

pour au moins 20% des places (soit 8 places) des chemins de câble depuis le TGBT jusqu'aux places concernées.

La collecte des déchets est prévue fonctionner de la manière suivante :

- mise en place de trois container enterrés (OM, Emballage et verre) accessibles depuis la voie traversante rétrocédable, au droit de la résidence sociale (près de l'entrée centrale)
- implantation de deux containers enterrés (OM, Emballages) assurant le tri sélectif de la collecte, à l'angle de la rue Pierre Curie et du débouché de la voie traversant l'intérieur de l'îlot
- création d'un local encombrant de 27,96 m<sup>2</sup>

Un local transformateur électrique ENEDIS est implanté avec 1,50 m d'espace libre périphérique, et une place de stationnement réservée sur le lot 28.

Les espaces privés communs sont traités en friche de part et d'autre des îlots bâtis de l'opération avec ponctuellement l'implantation de noues. Ils sont prévus restés dans l'ASL.

La RIG respectera la RT 2012 -10%.

### 3. PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

#### 3.1 Aménagement du terrain et des accès

Au travers de l'aménagement d'ensemble de cet îlot, le projet s'inscrit dans la logique de développement du PLU en intégrant notamment le bouclage de la voie intérieure d'îlot et ses débouchés rue Pierre Curie (accès actuel et Emplacement Réservé n°10 du PLU).

Actuellement, le terrain d'assiette du présent PC est issu d'une parcelle en friche plus vaste. La nouvelle voie de desserte va permettre de désenclaver ce terrain.

Le projet prévoit la création d'une voirie de liaison en U entre les numéros 98, rue Pierre Curie (côté Est) et 74, rue Pierre Curie (services techniques Municipaux, côté Ouest). Ce tracé permet de garantir le bouclage complet de la voirie sans impasse.

Cette voie de 6,50 m d'emprise rétrocédable, comporte une chaussée de 5,00 m avec caniveau latéral en béton permettant de séparer un trottoir de 1,50 m implanté côté nord et ouest du programme.

Cette voie principale est prévue fonctionner, suivant les recommandations de la commune, en sens unique de circulation d'Est en Ouest, avec sortie vers la rue Pierre Curie.

La zone dédiée à la circulation sera traitée en enrobé noir, et les trottoirs en béton désactivé. Les stationnements sont réalisés en enrobé noir.

Des espaces verts seront aménagés en bordure de la voie publique à l'entrée de l'opération côté rue Pierre Curie et en rive Est du projet.

Une noue est également implantée en partie Est et Nord de la voirie.

#### 3.2 Implantation des constructions

Les constructions sont implantées à 5,00 m en retrait de l'alignement de la voie.

Pour les lots 12, 13 et 14, elles sont implantées à 5,00 m de l'Emplacement Réservé n°10, et à 8,00 m de la limite parcellaire.

Les maisons individuelles isolées (à R+1) sont implantées sur des terrains privatifs de plus 350 m<sup>2</sup> chacun.

La résidence intergénérationnelle est implantée au sud de la voie principale. Sa forme en U décrit un retrait important au centre de la construction à près de 28 mètres en retrait de la voirie. Cet

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

éloignement de la construction minimise son impact au droit de l'espace public et favorise son insertion dans l'environnement.

Cette implantation situe le bâtiment à plus de 8,00 m de l'espace naturel en friche correspondant à la limite de protection de 50 mètres des espaces boisés.

Par ailleurs le bâtiment est encaissé de plus d'1,50 m par rapport au Terrain Naturel situé dans la zone de protection, le talus étant créé à l'intérieur du lot 20 (RIG).

La construction en U de la résidence détermine deux corps de bâtiment quasi symétriques, correspondant à deux cages d'escalier avec ascenseurs. Ces deux ailes règnent à R+1+C. Au centre de la composition architecturale, se situent les espaces communs et les services de la résidence, surmontés d'un seul niveau construit. Cette inflexion de hauteur permet une ouverture en partie centrale qui permet de rythmer la composition linéaire en deux ailes, évitant ainsi un effet monolithique du projet.

Cet effet est accentué par l'abaissement de -0,50 m du RDC du projet par rapport au TN au niveau de la voirie principale et de -1,00 m du RDC des parties communes et des services situés au centre de l'immeuble.

Les 80 logements sont répartis en 2 corps de bâtiment. L'ensemble est desservi par trois cages d'escaliers dont deux avec ascenseurs. Les appartements sont distribués sur 3 niveaux, le dernier étage étant traité en combles à la Mansart.

De façon à suivre au mieux la déclivité du terrain, chaque immeuble est établi à un niveau de référence différent. Les deux corps de bâtiment sont implantés en léger contrebas par rapport aux voies publiques, atténuant ainsi l'impact de la construction.

Le parc de stationnement extérieur est résolument orienté vers l'intérieur de la parcelle : 43 places semi-enterrées à -1,00 m par rapport au TN (dont 40 couvertes) sont situées dans un renforcement Sud-Est du terrain, très peu visibles depuis l'espace public.

### 3.3 Traitement en limites du terrain

Les clôtures en bordure des espaces publics présentent un caractère urbain homogène de façon à favoriser l'unité du projet global.

Les maisons et la résidence sociale seront closes par un grillage rigide à maille rectangulaire en coloris gris de 1,50 m de hauteur.

Les clôtures mitoyennes seront soit conservées (suivant leur état) soit remplacées par des grillages rigides à maille rectangulaire en coloris gris de 1,50 m de hauteur.

Les nouvelles clôtures en limite séparatives Est, Ouest et Sud des maisons et les clôtures mitoyennes latérales de la RIG seront constituées de grillages rigides à maille rectangulaire en coloris gris de 1,50 m de hauteur.

Les espaces communs laissés en friche et abritant les animaux et insectes protégés sont clos de ganivelles d'environ 1,30 m de hauteur en châtaignier, de façon à protéger d'une sur fréquentation du site et à laisser libres les circulations des animaux.

En rive Ouest du site, un cheminement enherbé, isolé des friches par une clôture en ganivelles, est créée de façon à rejoindre le massif forestier au Sud.

### 3.4 Aspect architectural – Matériaux – Colorimétrie

L'architecture est classique à l'image du tissu pavillonnaire environnant. Les travées disposent d'un rythme grâce à un jeu de redents et de différences de niveaux, notamment en partie centrale de la composition pour ce qui concerne la RIG.

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

Elles sont composées à partir d'un soubassement et d'un RDC accentués par des tonalités d'enduit grattés fins, et couronnées d'une toiture à La Mansart.

Les maisons sont également de facture classique.

Les matériaux utilisés sont durables et de qualité :

- maçonneries traditionnelles, revêtues d'enduits de finition : grattés fins, en grandes surfaces et lissés ponctuellement pour les modénatures. Les revêtements seront traités avec le même soin et en cohérence sur chacune des façades,

- les gouttières et descentes EP sont prévues en zinc,

- les menuiseries seront réalisées en PVC blanc,

- les occultations sont constituées de volets roulants, en PVC blanc, ponctués de volets battants en bois peints dans les coloris suivants : blanc cassé, gris pâle, beige, bleu pastel, vert pâle (pour les maisons),

- les garde-corps sont en serrurerie de coloris gris anthracite, constitués d'un barreaudage métallique. Pour les balcons, ils seront doublés en partie basse d'une tôle perforée, offrant à la fois une ornementation des façades et une intimité d'usage aux habitants,

Les tonalités des enduits sont variées et reprennent une harmonie de teintes : *blanc cassé, pierre claire, beige clair, brun clair, cendré beige clair* ou équivalent qui permettront de souligner les soubassements et les différents corps de bâtiment.

### 3.5 Traitement des espaces libres

Concernant la résidence intergénérationnelle, grâce à l'implantation des corps de bâtiments en retrait, l'opération présente sur l'espace public des espaces verts à la pente adoucie.

L'entrée principale de la résidence est soulignée par un mail composé d'une double rangée d'arbre de hautes tiges de part et d'autre du cheminement piétonnier central.

Les espaces verts privatifs intérieurs de la résidence sont ouverts, traités en openspace, et ponctués de plantation d'arbres de haute tige.

Concernant les maisons individuelles, il est prévu la plantation d'un arbre de haute-tige par lot.

Les espaces situés entre les clôtures et l'alignement, accueillant notamment les murets techniques et boîtes-aux-lettres des maisons individuelles, sont également traités en openspace avec implantations ponctuelles d'arbres de haute-tige.

L'ensemble des arbres de haute tige et des végétaux est sélectionné en fonction de leur développement et de leur implantation locale, à savoir :

ERABLE CHAMPETRE  
CHARME COMMUN  
FRENE A FLEURS  
CHENE ROUVRE  
MERISIER EN CEPEES

Le détail des plantations est précisé au plan de masse et espaces verts.

Par ailleurs, les espaces communs (lots 21 et 22 du projet), correspondant à des zones de compensation pour la flore et la faune apparues suite au défrichement du site, sont volontairement isolées du reste de l'opération (clôtures en ganivelles) et laissées en friche naturelle.

L'aménagement de ces espaces se fera par une fauche différenciée et un recépage partiel de la limite forestière afin de constituer une lisière étagée et la plantation de regarnis arbustifs en essence locale.

Cet aménagement comprend outre le recépage quinquennal de la lisière étagée, les passages de fauches, de nettoyage des déchets, de reprises ponctuelles de ganivelles, de panneaux d'information et de suivi écologique du site pendant 30 ans.

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

## 4. CONFORMITE DU PROJET PAR RAPPORT AU PLU

L'opération est située dans la zone UB secteur UBp.

### Article UB.1 – Occupations du sol interdites

Le présent projet est constitué d'une opération de 99 logements collectifs et individuels à usage exclusif d'habitation, accompagnés de services (ERP).

### Article UB.2 – Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Il n'est pas prévu d'autres modes d'occupation du sol que celui énuméré à l'article UB1.

Les 99 logements se répartissent en 19 maisons individuelles en accession et 80 logements locatifs sociaux (Résidence intergénérationnelle avec Services).

### Article UB.3 – Accès et voirie

#### 1 : Les accès :

Deux accès véhicules et deux accès piétonniers sont prévus depuis la rue Pierre Curie. La largeur du débouché sur la rue est de 14,98 m, correspondant à la largeur de façade de la parcelle AK 495 côté Est et de 22,00 m en largeur de façade de la parcelle AK 256, côté Ouest de la rue Pierre Curie.

#### 2 : La voirie :

La voie de 6,50 m d'emprise au minimum, comporte une chaussée de 5,00 m et un trottoir de 1,50 m.

### Article UB.4 – Desserte par les réseaux

#### 1 : Alimentation en eau potable :

Toutes les constructions sont raccordées au réseau d'eau potable.

*Cf Notice et Plans VRD du présent dossier.*

#### 2 : Assainissement :

Toutes les constructions sont raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

*Cf. Notice et Plans VRD du présent dossier.*

#### 3 : Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution sont réalisés en souterrain.

### Article UB.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

### Article UB.6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées en tout point à au moins 5 mètres de l'alignement actuel et futur de la voie (lots 24-25-26)

Les espaces communs, (espaces de compensation en friches : lots 21 et 22) sont privés (ASL).

Les constructions sont implantées soit en limite de ces espaces, soit à au moins 2 mètres.

### Article UB.7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur une limite séparative latérale, soit en retrait :

- pour les façades aveugles :  $L \text{ (retrait)} \geq H \text{ (hauteur à l'égout)} / 2 \geq 3$  mètres,
- pour les façades avec baies :  $L \text{ (retrait)} \geq H \text{ (hauteur à l'égout)} \geq 8$  mètres,

### Article UB.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions générales précisent à l'article **DG3-Lotissement** le champ d'application des règles du PLU qui s'appliquent à chaque lot et non à l'ensemble du projet.

Dans le projet les constructions non contiguës ne concernent que la Résidence sociale et les locaux Vélos et Pergolas extérieures.

S'agissant d'annexes, elles sont situées à au moins 2,50 m de la construction principale.

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

**Article UB.9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol sur chacun des lots est inférieure à 40%.

		LOT m <sup>2</sup>	Emprise m <sup>2</sup>	%	Espace pleine terre m <sup>2</sup>	%
Lot 1	MI	381	76	20%	256	67%
Lot 2	MI	410	76	19%	300	73%
Lot 3	MI	396	76	20%	286	72%
Lot 4	MI	350	69	20%	208	59%
Lot 5	MI	379	69	19%	259	68%
Lot 6	MI	381	69	19%	262	68%
Lot 7	MI	386	69	18%	267	69%
Lot 8	MI	371	76	21%	259	69%
Lot 9	MI	351	76	22%	239	68%
Lot 10	MI	352	76	22%	239	67%
Lot 11	MI	353	69	20%	244	69%
Lot 12	MI	358	69	19%	243	68%
Lot 13	MI	367	69	19%	267	73%
Lot 14	MI	427	70	16%	275	64%
Lot 15	MI	374	70	19%	224	60%
Lot 16	MI	352	69	20%	237	67%
Lot 17	MI	374	69	18%	270	72%
Lot 18	MI	350	75	21%	240	67%
Lot 19	MI	402	70	17%	178	44%
Lot 20	RIG	6916	2766	40%	3612	47%

**Article UB.10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de :

7,25 m à l'égout

9,00 m au faîtage

**Article UB.11 – Aspect extérieur**

L'implantation des constructions, leur volume, leur nature et la tonalité des matériaux utilisés s'intègrent dans le site naturel et urbain des Mureaux, en harmonisation avec l'environnement et les constructions avoisinantes.

**Matériaux :**

Les matériaux utilisés se déclinent ainsi :

- maçonneries traditionnelles, revêtues d'enduits de finition : grattés fins, en grandes surfaces et lissés ponctuellement pour les modénatures. Les revêtements seront traités avec le même soin et en cohérence sur chacune des façades,

- les gouttières et descentes EP sont prévues en zinc,

- les menuiseries seront réalisées en PVC blanc,

- les occultations sont constituées de volets roulants, en PVC blanc, ponctués de volets battants en bois peints dans les coloris suivants : blanc cassé, gris pâle, beige, bleu pastel, vert pâle (pour les maisons),

- les garde-corps sont en serrurerie de coloris gris anthracite, constitués d'un barreaudage métallique.

Pour les balcons, ils seront doublés en partie basse d'une tôle perforée, offrant à la fois une ornementation des façades et une intimité d'usage aux habitants,

Les tonalités des enduits sont variées et reprennent une harmonie de teintes : *blanc cassé, pierre claire, beige clair, brun clair, cendré beige clair* ou équivalent qui permettront de souligner les soubassements et les différents corps de bâtiment.

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

**Clôtures :**

S'agissant d'un permis valant division, les clôtures participent à l'unité globale du projet.

Les maisons et la résidence sociale seront closes par un grillage **rigide à maille rectangulaire en coloris gris** de 1,50 m de hauteur.

Les clôtures mitoyennes seront soit conservées (suivant leur état) soit remplacées par des grillages **rigides à maille rectangulaire en coloris gris** de 1,50 m de hauteur.

Les nouvelles clôtures en limite séparatives Est, Ouest et Sud des maisons et les clôtures mitoyennes latérales de la RIG seront constituées de grillages **rigides à maille rectangulaire en coloris gris de 1,50 m de hauteur**.

Les espaces communs laissés en friche et abritant les animaux et insectes protégés sont clos de ganivelles d'environ 1,30 m de hauteur en châtaignier, de façon à protéger d'une sur fréquentation du site et à laisser libres les circulations des animaux.

**Toitures - Couvertures:**

Les toitures de la RIG comportent un brisis de 45° traité en tuiles béton 10 u/m<sup>2</sup> d'aspect 20 unités/m<sup>2</sup>. Il est surmonté d'un terrasson en acier laqué (coloris ardoisé de même teinte que les tuiles).

Les toitures des maisons varient de 35° à 40°. Elles sont également traitées en tuiles béton 10 u/m<sup>2</sup> d'aspect 20 unités/m<sup>2</sup>, de coloris ardoisé, brun ou rouge.

Les toitures des maisons individuelles et de la RIG comportent des **tuiles photovoltaïques implantées dans le plan de toiture, de la marque Imerys ou équivalent**.

Les ascenseurs sont masqués à la vue depuis l'espace public.

Les pergolas abritant le stationnement deux-roues et des véhicules sont traités en profilés métalliques ou bois, et recouvertes en tôle d'acier laqué (coloris ardoisé)

**Article UB.12 – Stationnement des véhicules**

Les dimensions des places de stationnement (hors places PMR) sont à minima de:

Largeur : 2,50 x Longueur : 5,00 m

Dégagement : 5,00 x 2,50 m

**Les places de stationnement semi-enterrées et recouvertes de pergolas ont été espacées de façon à planter les poteaux de pergolas (de section 15 x 20 cm), en dehors des places de stationnement qui par conséquent font toutes 2,50 x 5,00 m d'emprise.**

Les stationnements sont organisés de façon à ne présenter au plus que deux véhicules desservis par l'espace public.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Les normes de stationnement de l'opération sont les suivantes :

- 1 place de stationnement pour les logements sociaux, dont 50 % couvertes sous les pergolas et semi-enterrées, sans places visiteurs,
- 2 places par maisons.

Les stationnements 2 roues - vélos concernant les logements collectifs répondent aux normes de 1 Pk Vélo / logement, soit 80 Pk répartis en deux locaux sur une superficie totale de 73,60 m<sup>2</sup> et 45,14 m<sup>2</sup>, soit **118,74 m<sup>2</sup>** au total, correspondant à 1,50 m<sup>2</sup> par parking.

**Article UB.13 – Espaces libres et plantations**

Les ESPACES EN PLEINE TERRE VEGETALISES non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des aires de jeux et loisirs, représentent au moins 30% de la superficie de chacun des lots (cf. Tableau art. UB9).

Ils comportent :

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

- Pour la RIG, dotée de 40 places non couvertes il est prévu la plantation de 26 arbres de haute tige,
- Pour les maisons, 1 arbre par lot.

#### **Article UB.14 – Coefficient d’Occupation du Sol**

Sans objet.

#### **Article UB.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

#### **Article UB.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La construction sera raccordée au réseau de communication numérique.

## **5. NOTICE DE SECURITE LOGEMENTS**

**Le projet comporte 99 logements et 161 m<sup>2</sup> de services (local polyvalent) classés en Etablissement Recevant du Public, de 5<sup>ème</sup> catégorie.**

**Le présent dossier comporte le dossier de sécurité ERP (PC40) qui précise les dispositions de sécurité relative à ces établissements. La présente note ne concerne que la partie logements du projet.**

### **5.1. CLASSEMENT DES LOGEMENTS**

**Les logements sont assujettis aux prescriptions de l’arrêté du 19 juin 2015 modifiant l’arrêté du 31 janvier 1986, relatif à la protection contre les risques d’incendie dans les bâtiments d’habitation.**

Les bâtiments à usage d’habitation sont classés en :

1° famille habitations individuelles, pour les maisons isolées, à structure indépendante, qui comportent deux niveaux au maximum (RDC et R+1), lots 01 à 19 soit : **19 habitations.**

2° famille habitations collectives,

- pour les **80 logements collectifs** répartis en un seul immeuble avec trois cages, régnant à R+2 au plus.

Les aires de stationnement sont situées soit à RDC non clos, soit à l’air libre.

### **5.2. CARACTERISTIQUES DU PROJET**

#### **Accessibilité (art. 4)**

Toutes les voiries extérieures disposent d’une largeur minimale de 4,50 m avec au moins 3,00 m de chaussée accessible aux véhicules de secours.

#### **Structure et enveloppe (art. 5 à 10)**

Les éléments porteurs verticaux seront stables au feu ½ H et les planchers courants seront coupe-feu ½ H.

Les séparatifs entre logements collectifs seront respectivement CF ½ H, avec porte palière PF ¼H.

#### **Façades (art. 11 à 14)**

Les revêtements de façade seront en catégorie M3 au moins (enduit monocouche).

#### **Couvertures (art. 15)**

PC	Maître d’Ouvrage	Architecte	Bureau d’Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

Les revêtements de couverture seront en catégorie M3 au plus, avec couverture de classe de pénétration T5 ou T30.

### **Isolation intérieure (art. 16)**

Conformément au « guide de l'isolation par l'intérieur des bâtiments d'habitation du point de vue des risques en cas d'incendie », le doublage des façades sera réalisé en panneaux complexes associant une plaque de plâtre et un isolant.

Les matériaux d'isolation seront conformes au guide de l'isolation pour l'intérieur des bâtiments d'habitation du point de vue des risques en cas d'incendie (Cahier n°1624).

### **Dégagements - Escaliers (art.17 à 29)**

Les escaliers sont encloués. Ils sont munis d'un dispositif de désenfumage d'1 m<sup>2</sup> (puits et lanterneau) asservi à une commande DAD avec report avec cartouche gaz à RDC.

Les escaliers permettent notamment le passage du brancard normalisé, conformément aux dispositions de l'article R 111- du Code de la Construction.

Les revêtements des marches et contremarches seront prévus M3 au moins.

### **Conduits et gaines (art.44 à 63)**

L'opération n'est pas desservie par le gaz.

Il est prévu l'implantation de chaudières individuelles gaz assurant le chauffage et la production d'eau chaude.

Les matériaux et gaines respecteront les dispositions des articles 44 à 63.

En particulier, les gaines techniques intérieures aux logements seront réalisées en matériaux CF1/2h au moins.

Les trappes et portes de visite seront respectivement CF 1/4h et CF 1/2h.

Les parois et portes des gaines en parties communes seront au moins PF 1/4h.

Les conduits de VMC seront réalisés en acier galvanisé.

### **Parc de stationnement (art.77 à 96)**

Le parc de stationnement se développe à RDC sous pergolas non closes ou à l'air libre.

### **Ascenseurs (art. 97)**

Deux ascenseurs sont implantés dans le bâtiment de logements collectifs. Les cages d'ascenseur sont prévues CF1/2h.

Les ascenseurs sont accessibles depuis la circulation commune. Il n'est pas prévu de sas.

PC	Maitre d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

## 6. ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE - LOGEMENTS

Le présent permis de construire s'inscrit dans l'opération d'ensemble du secteur des Petits Closeaux. Il comporte au total 19 maisons individuelles et 80 logements collectifs, accompagnés de locaux de services classés en ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie.

### NOTICE ACCESSIBILITE AUX P.M.R – LOGEMENTS

**Le présent dossier comporte le dossier d'accessibilité (PC39) qui précise les dispositions de sécurité relative à ces établissements. La présente note ne concerne que la partie logements du projet.**

*L'opération respecte les normes d'accessibilités des bâtiments d'habitation définies conformément à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances et au décret n°2006-555 du 17 mai 2006 modifiant les articles R.111-8 à R.111-19-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006, modifié par les arrêtés du 30 novembre 2007 relatifs aux caractéristiques techniques à mettre en œuvre. Ces dispositions sont modifiées par décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015, relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs*

#### 1. CHEMINEMENTS ET ABORDS

Les caractéristiques dimensionnelles des cheminements extérieurs répondent aux exigences définies à l'article R.111-18, modifié par décret le 24.12.2015, en ce qui concerne les profils en long et en travers des cheminements, le repérage et le guidage, les espaces de manœuvre, et la sécurité d'usage.

#### 2. CLASSEMENT DES LOGEMENTS

Dans la présente opération, **80 logements sont collectifs** et **19 logements sont individuels**.

Les logements collectifs sont distribués sur trois niveaux au plus dans un seul bâtiment, comportant 3 cages d'escalier, avec 2 ascenseurs.

Les maisons individuelles sont toutes distribuées sur deux niveaux.

Les 85 logements sont aménagés PMR. Tous les logements sont conformes aux dispositions de l'article R.111-18, modifié par décret le 24.12.2015, ainsi que les cheminements extérieurs, accès, et circulations intérieures.

Pour l'ensemble, sont également conformes aux dispositions de l'article R.111-18, modifié par décret le 24.12.2015 :

- les caractéristiques de base des logements,
- les escaliers intérieurs,
- les pièces de l'unité de vie,
- l'accès aux balcons, terrasses et loggias.

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P,C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	

### 3. PARC DE STATIONNEMENT

Le stationnement des 80 logements collectifs comprend **80 places** privatives à RDC (sous pergolas ou extérieures), dont **4 places** sont adaptées PMR, correspondant à 5% du total.

Le stationnement des maisons comprend 38 places dont **19 places** sont adaptées PMR, correspondant à une place PMR par maison.

Ces places de stationnement sont conformes (notamment au regard du dimensionnement, des caractéristiques d'accessibilité et de desserte vis-à-vis des logements) aux dispositions de l'article R.111-18, modifié par décret le 24.12.2015.

### 4. ENGAGEMENT DE RESPECTER LES REGLES D'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

**Nous, soussignés**

**SCI MUREAUX DOMAINES**

10 rue Marc Bloch TSA 90105

92613 CLICHY

Représentée par **Monsieur Emmanuel de la Chapelle**

**Et,**

**Monsieur Emmanuel Gutel, architecte,**

Domicilié au n°137, rue Saint Martin

75004 PARIS,

**Nous engageons à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, conformément à l'article L.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015.**

Fait, le 11 AVRIL 2019

Le Maître d'ouvrage,

L'architecte,

**Emmanuel GUTEL**  
**Architecte et Associés**  
 SARL d'architecture  
 137, rue Saint Martin - 75004 PARIS  
 01 44 78 03 42  
 SIRET 834 147 078 00014 - CNOA n°S19521

PC	Maître d'Ouvrage	Architecte	Bureau d'Etudes VRD	Phase P.C Décembre 2018
	SCI MUREAUX DOMAINES	Emmanuel GUTEL Architecte et Associés	URBACITE	