

Chartres - 28000
7-9 Avenue de Sully

CONSTRUCTION DE 160 LOGEMENTS EN ACCESSION ET 40 LOGEMENTS SOCIAUX

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Pièce Complémentaire

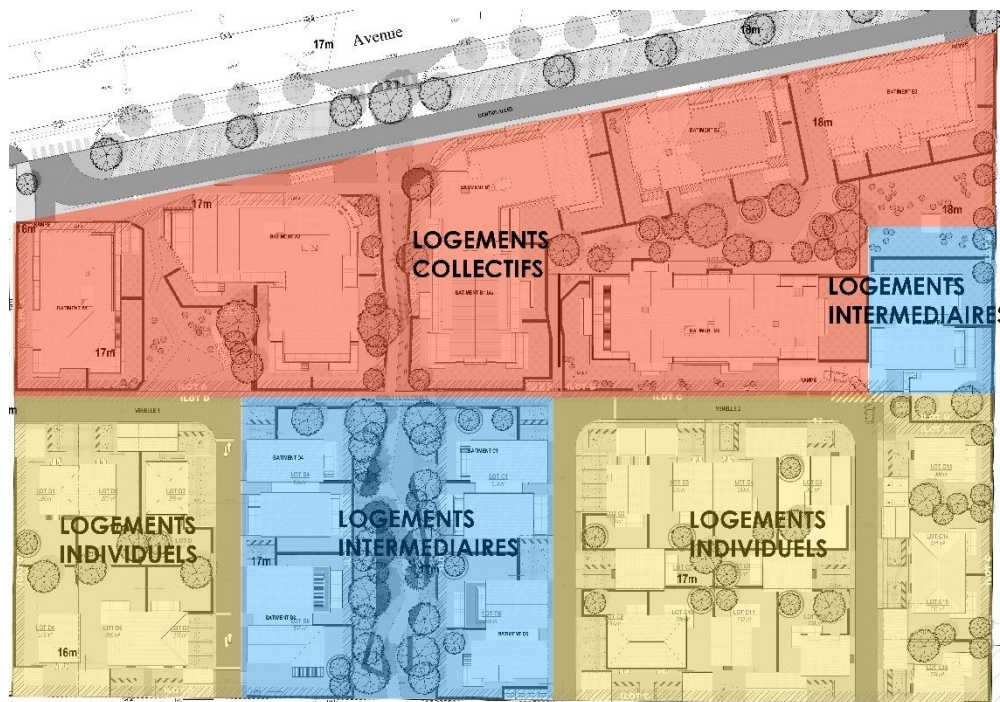
PC4

Notice présentant le terrain et décrivant le projet

(Selon art. R431-8 du code de l'urbanisme)

Le présent permis de construire concerne la construction d'un ensemble immobilier comprenant 200 logements répartis de la manière suivante :

- 112 logements collectifs en accession
- 38 logements collectifs sociaux
- 28 logements intermédiaires en accession
- 2 logements intermédiaires sociaux
- 20 logements individuels en accession

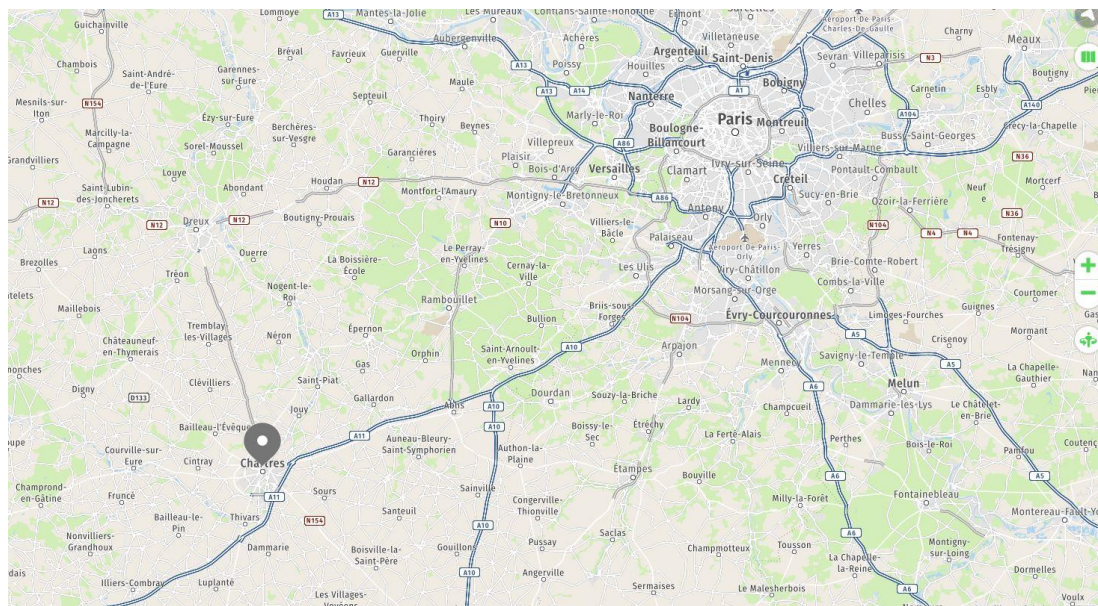


Elle se compose d'une parcelle de section cadastrale 000 CK 6 Le terrain a une surface de 20000m².
La parcelle se situe en zone UM du PLU.

Contexte étendu

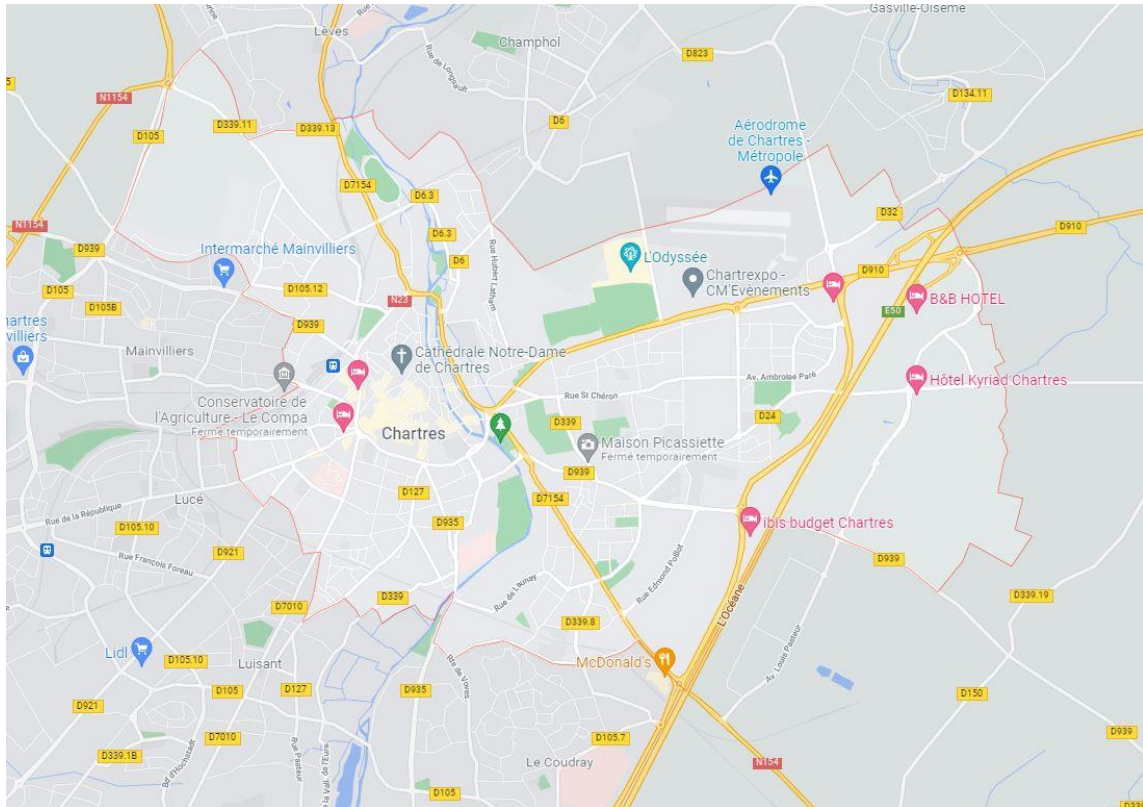
La commune de Chartres se trouve à 90km environ au Sud-Ouest de Paris, dans le département d'Eure-et-Loir, dans la région Centre-Val de Loire.

La ville se trouve sur le plateau de la Beauce. Elle est bordée au Nord par la commune de Champol, à l'Est par Nogent-le-Phaye au Sud par Le Coudray et à l'Ouest par Mainvilliers ou encore Lucé.



Le territoire communal couvre une superficie de 16.85Km². La ville est divisée en 8 quartiers qui mélangent habitat collectif, zones pavillonnaires et de nombreux espaces verts (329Ha)

La commune est traversée par 3 voies principales : La route nationale 10, la route nationale 154 et l'autoroute A11. La commune est considérée comme dense avec 53% de zones urbanisées et 27% de zones industrielles et commerciales.



La ville conserve un patrimoine architectural historique remarquable avec notamment la cathédrale Notre-Dame, l'église Saint-Pierre ou encore l'ancien hôtel des Postes.



Cathédrale Notre-Dame

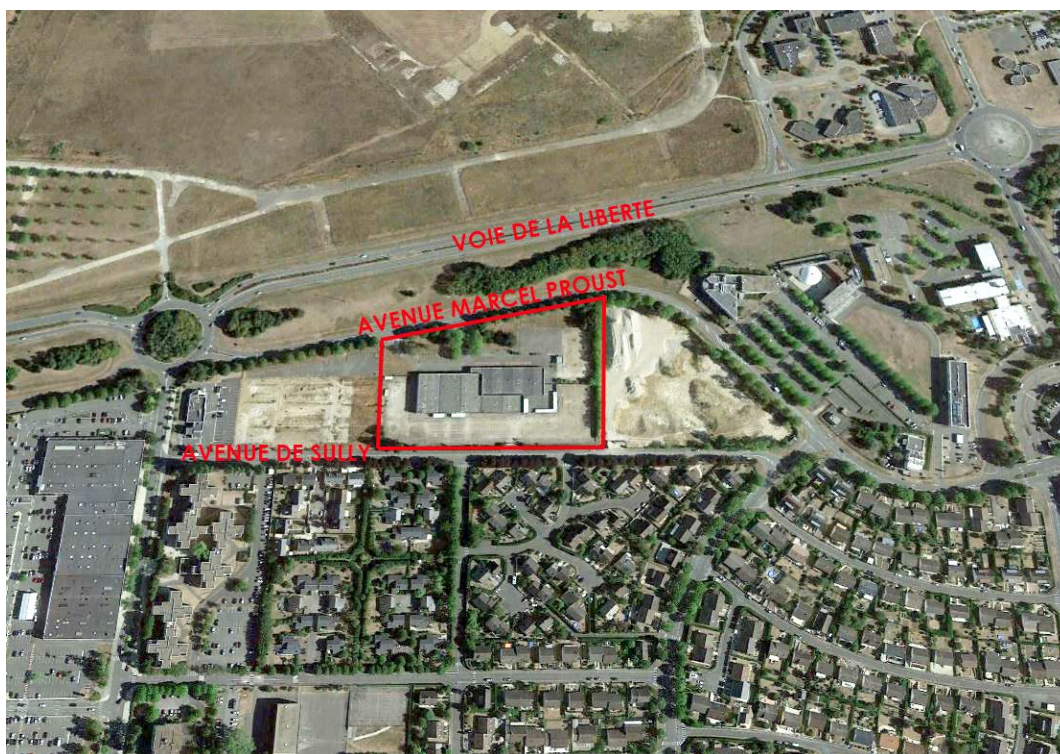


Eglise Saint-Pierre



Hôtel des Postes

Description du terrain et de ses abords :



La parcelle se situe au Nord-Est de la commune dans le quartier calme et résidentiel de la Madeleine-Sablons, Le terrain est bordé au Sud par de nombreuses maisons individuelles. A l'Est se trouve l'ancien site ERDF, sur lequel un projet de logements est actuellement en construction. La limite Ouest est occupée par une parcelle nue, et au Nord se trouve l'aérodrome de Chartres-Métropole.

Le terrain présente une déclivité d'est en Ouest .

Le terrain est bordé au Sud par l'avenue de Sully et au Nord par l'avenue Marcel Proust.

Enjeux

> Avec une architecture alliant sobriété et classicisme, le projet réinterprétera également certaines composantes de l'architecture traditionnelle chartraine : utilisation des pignons qui proposera un épannelage varié, les colombages en briquettes ou en enduit....

Tous les logements bénéficieront d'espace extérieur : des balcons, des terrasses, jardins ou encore des loggias.

Description du projet

Etat des lieux.

Le terrain est aujourd'hui occupé par une ancienne concession Renault qui a fait l'objet d'un permis de démolir obtenu le 5/08/2021.

18 arbres seront abattus et remplacés

Projet.

Les volumétries des constructions présentent une gradation du Sud au Nord, afin de s'implanter au mieux à l'environnement urbain du projet.

Au Sud le projet prévoira l'implantation de maisons individuelles à R+1 pour s'intégrer au quartier résidentiel qui leur font face le long de l'avenue de Sully. Le long de cette avenue l'alignement sera tenu par les garages, les maisons quant à elles seront en retrait de 5m minimum conformément à l'article UM6 du PLU.

Au Nord, parallèlement à l'avenue Marcel Proust, une contre-allée sera créée, desservant 40 places visiteurs. Le long de cette voie viendront s'implanter les logements collectifs à R+3+A.

Les logements intermédiaires d'une hauteur à R+2 viendront ponctuer le projet.
Deux voies nouvelles sur la partie Sud du projet viendront desservir l'ensemble du programme.

Des sentes piétonnes viendront irriguées la partie Nord du programme. Une sente traversera l'ensemble du projet du Nord au Sud. Elle sera dédiée aux piétons et aux cyclistes, loin des voies de circulation automobiles. Cet espace sera à la fois une promenade urbaine, et une noue immergée qui recueillera les eaux pluviales. Par rapport aux limites séparatives Est et Ouest tous les bâtiments viendront s'implanter avec un retrait de 3m minimum (Article 7.1 du PLU) balcons compris.

Les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication seront enterrés.

La division foncière du site s'organise en Cinq lots sur deux phases, quatre Macro-lots d'habitations mesurant :

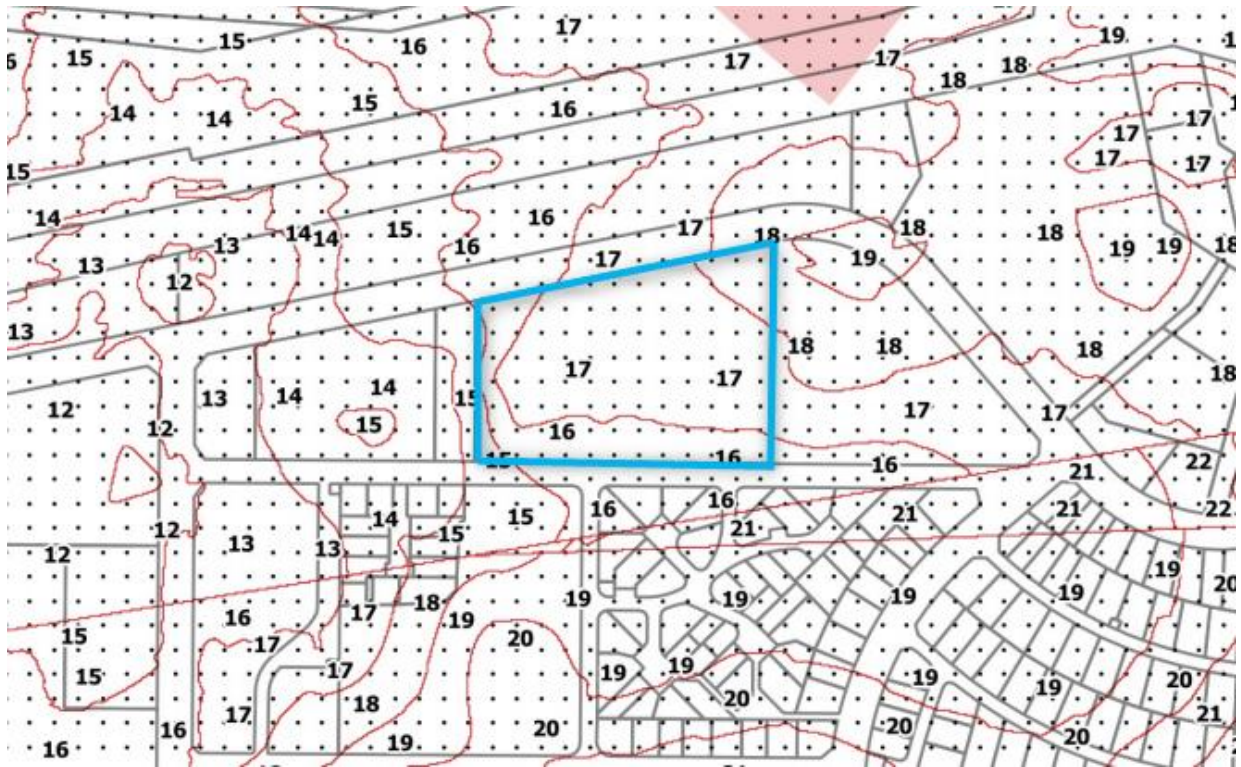
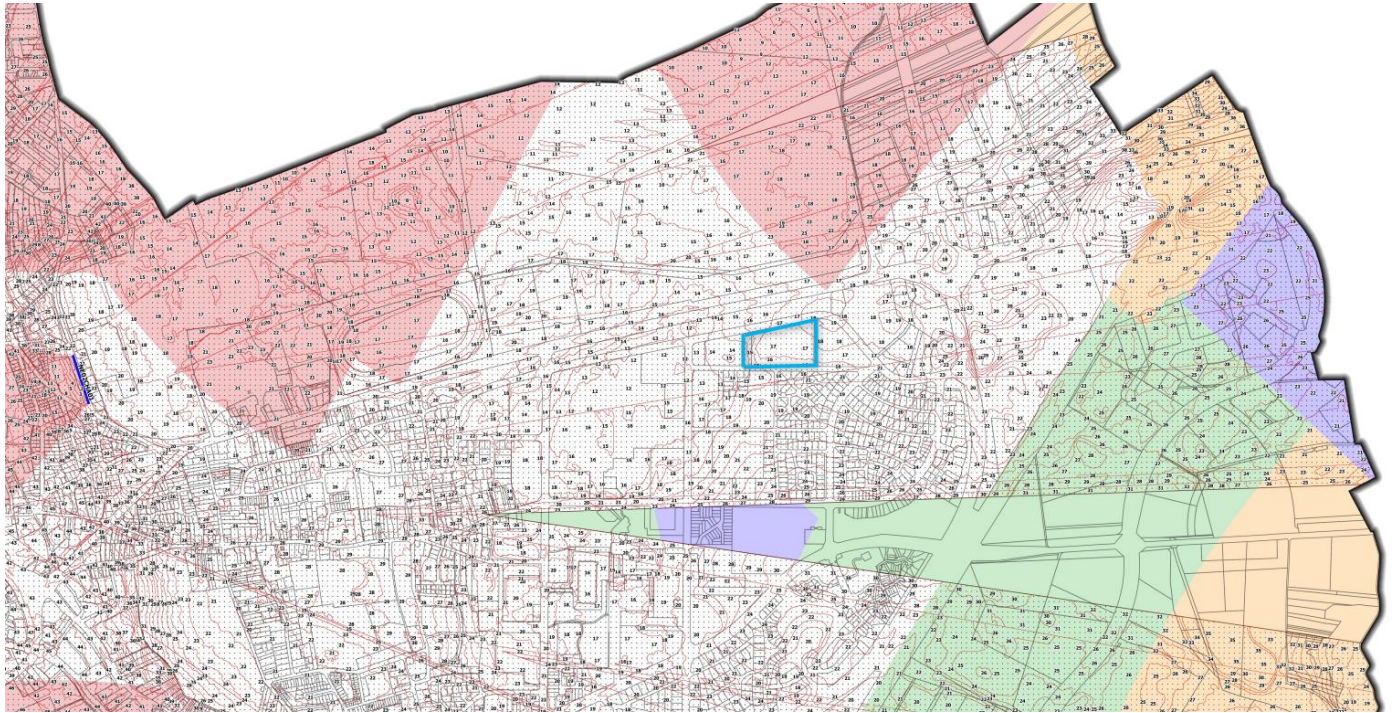
- **Lot A = 2220m² (Phase 2)**
- **Lot B = 5737 m² (Phase 1)**
- **Lot C = 5479 m² (Phase 1)**
- **Lot D = 3363 m² (Phase 2)**

Les surfaces sont données à titre indicatives, Les limites seront à confirmer par procès-verbal de délimitation du domaine public et procès-verbal de bornage.

Il n'y aura pas de constitution d'association syndicale des futurs propriétaires. Les espaces communs seront soumis au statut de la copropriété.

La surface plancher totale des logements est de 16700m²

Les constructions respecteront le Plan des formes urbaines de la ville, limitant la hauteur à 18.50m
Les constructions respectent aussi la directive de protection et de mise en valeur des paysages (Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres) avec notamment une hauteur de 16m, 17m, 18m suivant les vecteurs du plan.



Programme :**BATIMENT A1 : LOGEMENTS COLLECTIFS ACCESSION**

	T2	T3	T3BIS	T4	T4 EVOI	T5	TOTAL
RDC		2			1		3
R+1		2		1	1		4
R+2	1	1	1	1			4
R+3		1		1	1		3
R+3+A							
TOTAL	1	6	1	3	3		14

BATIMENT A2 : LOGEMENTS COLLECTIFS ACCESSION

	T2	T3	T3BIS	T4	T4 EVOI	T5	TOTAL
RDC	1	1	4			1	7
R+1		3	2		1	1	7
R+2		2	3		2		
R+3		2	3	1	1		
R+3+A		1	1		2	1	
TOTAL	1	9	13	1	6	3	33

BATIMENT B1 : LOGEMENTS COLLECTIFS ACCESSION

	T2	T3	T3BIS	T4	T4 EVOI	T5	TOTAL
RDC	1	1	1			1	4
R+1	1	2	1	1			5
R+2	1	2	1	1	1		5
R+3	1	2	1	1	1		5
R+3+A	1	1	0	1		1	4
TOTAL	5	8	4	4	2	0	23

BATIMENT B1 BIS : LOGEMENTS COLLECTIFS ACCESSION

	T2	T3	T3BIS	T4	T4 EVOL	T5	TOTAL
RDC			1	1		1	3
R+1		3	1				4
R+2		1	1		1		3
R+3		1	1		1		3
R+3+A			1			1	2
TOTAL		5	5	1	2	2	15

BATIMENT B2 : LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX

	T2	T3	T3BIS	T4	T4 EVOL	T5	TOTAL
RDC		3		1			4
R+1		2		2			4
R+2		2		2			4
R+3		2		2			4
R+3+A		1		2			3
TOTAL		10		9			19

BATIMENT B3: LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX

	T2	T3	T3BIS	T4	T4 EVOL	T5	TOTAL
RDC	1	3					4
R+1		2		2			4
R+2		2		2			4
R+3		4					4
R+3+A	1	1		1			3
TOTAL	2	12		5			19

BATIMENT B4 : LOGEMENTS INTERMEDIAIRES ACCESSION et SOCIAL

	T3	T3BIS	T4	T4 EVOL	TOTAL
RDC	1 (Social)	1			2
R+1	1 (Social)	1			2
R+2	1	1			2
TOTAL	3	3			6

BATIMENT B5 : LOGEMENTS COLLECTIFS ACCESSION

	T2	T3	T3BIS	T4	T4 EVOL	T5	TOTAL
RDC			2	1	2		5
R+1		1	1	2	2		6
R+2		1	1	2	2		6
R+3		1	1	2	2		6
R+3+A			2	1	1		4
TOTAL		3	7	8	9		27

BATIMENT C1 : LOGEMENTS INTERMEDIAIRES ACCESSION

	T3	T3BIS	T4	T4 EVOL	TOTAL
RDC	1	1			2
R+1	1	1			2
R+2	1	1			2
TOTAL	3	3			6

BATIMENT C6 : LOGEMENTS INTERMEDIAIRES ACCESSION

	T3	T3BIS	T4	T4 EVOL	TOTAL
RDC	2				2
R+1	2				2
R+2	2				2
TOTAL	6				6

BATIMENT D4 : LOGEMENTS INTERMEDIAIRES ACCESSION

	T3	T3BIS	T4	T4 EVOL	TOTAL
RDC	1	1			2
R+1	1	1			2
R+2	1	1			2
TOTAL	3	3			6

BATIMENT D8 : LOGEMENTS INTERMEDIAIRES ACCESSION

	T3	T3BIS	T4	T4 EVOL	TOTAL
RDC	1	1			2
R+1	1	1			2
R+2	1	1			2
TOTAL	3	3			6

MAISONS INDIVIDUELLES :

MAISONS INDIVIDUELLES	T4	20
-----------------------	----	-----------

Points techniques

- Classement incendie :
Bâtiment collectif : 3ème famille A
Maisons individuelles et logements intermédiaires : 2ème famille
- Chauffage : chaudières individuelles
 - Bâtiments A1 et A2 : chaudières gaz individuelles
 - Bâtiments B2 et B3 : chaudières gaz individuelles
 - Bâtiments B1, B1Bis et B5 : chaudières gaz individuelles

C / Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs utilisés pour les constructions sont :

- Pour les façades :
 - Enduit ton terra cotta
 - Enduit ton pierre
 - Enduit ton pierre clair
 - Plaquettes de parement
 - Pierre de parement
 - Menuiseries PVC plaxé ton vert-bleu
 - Volets ton vert-bleu
 - Garde-corps acier thermolaqué + remplissage métal déployé ton gris
 - Pare-vue en acier thermolaqué ton gris + remplissage verre dépoli
 - Descentes d'EP et les gouttières en pvc
 - Bardage bois à claire voie avec cadre métallique ton gris (pour les celliers extérieurs)
 - Bandeau béton peint blanc

- Clôture en limite séparative (est et Ouest) : Maille rigide Ht : 1.60m
- Clôture entre les jardins privatifs du rez-de-chaussée : grillage simple torsion Ht :1.20m doublé de haie
- Descentes d'EP et les gouttières en pvc

- Pour les toitures :
 - Toitures terrasses gravillonnées
 - Toitures tuiles ton ardoise
 - Toitures tuiles ton brun foncé
 - Toitures tuiles ton brun clair
 - Toiture PLX teinte Marron foncé

D / Espaces libres et plantations

Le terrain à une superficie de 20 003 m², L'emprise des infrastructures est égale à 9 204 m², La différence des deux donnant 10 799 m² d'espace libre hors infrastructures. Le plan local d'urbanisme exige la présence d'1 arbre pour 100 m² d'espace libre soit la nécessité de 108 arbres tiges en pleine terre et éloignés de 2m des limites, correspondant au nombre de sujets plantés dans le projet.

Et le PLU exige 30% en espaces verts soit 6 001 m². Le projet propose 5 520 m² de pleine terre (coef 1) et 1714m² sur dalle avec un minimum de 20cm de terre végétale (coef 0,5). Après pondération, nous obtenons 6 377 m² soit 31,9% d'espaces verts.

Emprise au sol

Conformément à l'article 9 du PLU l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain soit 8000m².

L'emprise au sol du projet sera de **6507,96m²**

E / Stationnement automobile

Concernant les logements collectifs le stationnement se fera en sous-sol sur un niveau. Une première poche de stationnement sera bâtie sous les lots A1 et A2. L'accès à ce parc de stationnement se fera au Nord le long de la limite Ouest. Une deuxième poche de stationnement sera bâtie sous les lots B1, B1bis, B2, B3, B4 et B5. Deux accès viendront desservir ce parking, l'une au Nord, le long de la limite Est, l'autre au Sud du lot B5. Chaque place aura une dimension minimale de 2.50mx5.00m avec un dégagement de 5.00m minimum. Les places seront pré-équipées pour la recharge des véhicules légers.

Pour les logements intermédiaires chaque logement bénéficiera d'une place en aérien à proximité immédiate et d'une place en sous-sol.

Chacune des maisons individuelles aura un stationnement en aérien et une place couverte dans un garage privatif.

Au bas et en haut de la rampe deux feux bicolores assureront la sécurité des automobilistes.

Pour le logement le PLU impose (Article 12.8 du PLU) 2 places par logement pour les collectifs, 2 places pour les logements individuels et 1 place pour les logements sociaux.

- **280 places seront nécessaires pour les logements collectifs en accession**
- **40 places seront nécessaires pour les logements collectifs sociaux**
- **40 places seront nécessaires pour les maisons individuelles**

Soit un total de 360 places.

15% de la surface de l'unité foncière pourra être affecté à du stationnement soit 240 places.

Soit 15% de 20000m² = 3000m² divisé par la dimension réglementaire d'une place 12,5m² = **240 places.**

Le traitement des places de stationnement extérieurs sera très qualitatif puisqu'il sera constitué exclusivement de pavés drainants avec joints enherbés. Les zones de stationnement feront donc l'objet d'un traitement paysager destiné à minimiser leur impact visuel.

Certains résidents auront une place à l'extérieur et une place en sous-sol. C'est notamment le cas pour les intermédiaires des Ilots C et D. Ils auront aussi la subtilité de se rendre respectivement dans les sous-sols de l'ilot A pour les intermédiaires de l'ilot D et dans le sous-sol de l'ilot B pour les intermédiaires de l'ilot C.

F / Stationnement deux roues et poussettes

La surface attribuée aux locaux vélos répond à l'article 12.8 du PLU : 1.5% de la SDP soit **250m²**

Chaque maison bénéficiera d'un espace 2 roues dans son garage privatif d'une surface de 7,5m² soit un total de 135m².

Le projet présente des locaux 2 roues au RDC de chaque bâtiment collectif en accession.

- Lot A1 : 7.61m²
- Lot A2 : 13.47m²
- Lot B1 : 20.79m²
- Lot B4 : 10.81m²
- Lot B5 : 40.78m²
- Lot C1 : 15.50m²
- Lot C6 : 23.19m²
- Lot D4 : 10.75m²
- Lot D8 : 21.99m²

Soit un total de 164.89m²

Le projet présente des locaux 2 roues au RDC de chaque bâtiment collectif social.

- Lot B2 : 7.47m²
- Lot B3 : 6.96m²

Soit un total de 14.43m²

Des locaux vélos seront également situés au sous-sol :

- Pour l'accession : 30.70m²+53.42m²+50.75m²+30.73 soit 165.6m²
- Pour le social : 43.71m²+59.19m² soit 102.9m²

Pour les logements en accession 330.49m² seront destinés au stationnement des 2 roues.

Pour les logements sociaux 117.33m² seront destinés au stationnement des 2 roues.

Soit un total de 447.82m²

Les surfaces de

G/ Locaux OM

Le stockage des ordures ménagère se fera par le biais de huit bornes d'apport volontaire disposées à deux endroits différents. Les quatre premières se situent le long de l'avenue Sully, en milieu de parcelle. Les quatre dernières se situent le long de la contre-allée créée, toujours en milieu de parcelle, une aire de présentation est d'ailleurs aménagée pour faciliter la collecte.