

**CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 22 LOGEMENS COLLECTIFS**

**129 à 137 Boulevard Roger Salengro à NOISY LE SEC**

## **NOTICE DE PRESENTATION PC4**

### **DOSSIER PAYSAGER**

#### **ETAT INITIAL DU TERRAIN**

Le terrain est situé dans un quartier pavillonnaire constitué de manière relativement hétérogène de petits pavillons construits dans l'entre-deux guerres et de pavillons plus récents construits ces trente dernières années.

Il se situe à proximité directe de l'autoroute, et les mesures prises dans le cadre du projet en matière d'isolation acoustique s'en trouveront renforcées.

L'environnement proche sur ce côté de la rue est constitué d'un alignement décalé de maisons implantées entre limites séparatives et suivant la courbe de la rue.

Sur le terrain concerné, présentant une forte pente descendant depuis la rue, soit un dénivelé de 6,72 entre la rue et le fond de la parcelle (voir coupe de principe) est construite une maison, un garage accolé, le tout implanté avec un faible retrait par rapport à la rue ainsi qu'un petit bâtiment annexe sur l'arrière du terrain.

Le terrain est très planté sans présenter de sujets particulièrement exceptionnels, mais plutôt pour l'essentiel, des conifères.

La surface totale du terrain est de 1 199m<sup>2</sup>.

Dans le cadre du PLU, et de la zone UC spécifique aux quartiers pavillonnaires à dominante résidentielle, il est envisagé la possibilité d'implanter des petits collectifs limités en gabarit et en emprise au sol, tout en privilégiant de larges surfaces d'espaces verts.

C'est le cas pour le projet présenté avec pour ambition, l'implantation d'un bâtiment collectif d'habitations.

#### **COMPOSITION DU PROJET**

L'aménagement du terrain et son traitement se fera dans le respect des articles 1 à 15 de la zone UC du PLU.

La bande de 3m en retrait de la rue sera traitée en espaces paysagers collectifs, entretenus de ce fait par la copropriété.

Afin de préserver des percées visuelles Ouest-Est à travers le terrain et de limiter l'impact visuel de la construction projetée, il est prévu un retrait de la façade Nord permettant également de limiter les ombres portées sur la parcelle mitoyenne, de rajouter une façade intéressante au projet en terme d'architecture et de ménager des jardins privatifs pour deux appartements, en réponse au jardin existant sur la parcelle attenante.

Le bâtiment se trouve donc implanté sur une seule limite latérale Sud du terrain en front bâti

En s'avancant dans la parcelle, le processus s'inverse, la façade se recule côté Sud pour permettre de privilégier l'ensoleillement pour les pièces principales des appartements et se bloque en limite séparative Nord, mais en retrait important par rapport au front bâti existant sur les parcelles voisines.

Enfin, à l'Est du terrain en limite avec l'emprise de l'autoroute, soit en fond de parcelle, un jardin se déploie, les arbres existants y seront maintenus autant que possible, des arbres de haute tige venant s'y ajouter en complément.

### **IMPLANTATION DU BATIMENT**

Le bâtiment projeté se trouve donc implanté en retrait de 3m par rapport à la rue conformément aux obligations liées au PLU, en limite séparative Sud sur sa partie avant, en retrait par rapport à la limite Nord pour les raisons évoquées plus haut, puis vers le fond du terrain, en retrait en façade Sud et en limite en façade Nord, donnant donc à l'ensemble une silhouette assez découpée, limitant l'aspect massif de l'ensemble.

Le PLU impose un gabarit de type R+2 + attique en façade sur rue, la pente naturelle du terrain et les différentes contraintes en matière de hauteur sur un terrain en pente, mais également d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ont conduit le concepteur à envisager un accès au point le plus haut du terrain, donnant une lecture au droit du hall d'entrée, d'un bâtiment en R+1+attique, ce qui en réduit le côté imposant par rapport aux maisons avoisinantes.

Le principe déjà évoqué pour les maisons voisines, d'implantation de façade en décalé suivant la courbe du terrain, est repris également pour le bâtiment projeté, ce qui permet également d'en limiter l'aspect massif par un séquençage vertical de la façade.

Cette volonté de limiter l'effet "monolithe" du bâtiment projeté se traduit par l'utilisation de plusieurs matériaux, le zinc pré-patiné "Quartz" pour les couronnements des attiques en façade, le bois naturel et l'enduit gratté blanc.

les balcons, par l'utilisation de panneaux de couleur jaune, captent le soleil de manière optimum.

Ainsi, l'organisation des volumes tend à limiter la répétition des éléments architecturaux afin de renforcer la personnalisation de l'ouvrage.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES ET DES ABORDS.**

La clôture sur rue sera constituée d'une palissade en tiges métalliques de 2mètres de hauteur. La mise en œuvre quasi végétale de ces tiges s'intégrera à un espace collectif planté d'espèces locales non persistantes de moyen développement destinées à préserver l'ensoleillement des appartements situés au rez de chaussée, côté rue.

Deux jardins privatifs sont prévus en limite Nord du terrain pour les appartements en rez de ces jardins.

A l'arrière du terrain, les arbres existants seront conservés quand ce sera possible. En complément sera prévue la plantation de cinq arbres de haute tige d'espèces locales non persistantes.

La pelouse sera conservée sur l'ensemble de l'espace commun restant.

## **MATERIEAUX**

### **FACADES ET PIGNONS**

Le bâtiment, dans le respect des obligations liées à la RT 2012, sera conçu avec une isolation par l'extérieur.

Voiles verticaux en enduit projeté monocouche ton blanc cassé.

Parois intérieures des loggias en enduit ciment peint de couleur jaune.

Éléments ponctuels de la façade en lisses horizontales de bois chauffé.

Protection anti UV et contre l'oxydation des bois afin de garantir la stabilité de l'aspect.

Portions de façades en attique traitées en zinc pré-patiné ton Quartz à joints debout.

Menuiseries en Alu à rupture de pont thermique gris.

### **TOITURE**

Conformément aux obligations liées au PLU, la toiture terrasse sera traitée pour partie en toiture végétalisée semi-extensive, soit une épaisseur de substrat comprise entre 10cm et 25cm et une surcharge comprise entre 100 et 400kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau, et pour partie avec des panneaux solaires photovoltaïques, conformément aux préconisations du bureau d'études thermiques.

## **ACCES**

Les accès piétons et véhicules sont dissociés.

### **PIETONS**

Les piétons accèdent au hall d'entrée par le biais d'un escalier d'une marche intermédiaire et d'une rampe accessible aux handicapés.

### **VEHICULES**

Les véhicules accéderont au parking situé sur deux niveaux de sous-sol, par une double rampe longeant la limite Sud du terrain.

Conformément au PLU, cette rampe présentera une pente de 7% sur les cinq premiers mètres et une pente de 18% sur le reste du linéaire. La rampe sera réalisée en béton balayé fin.

Sur deux niveaux on trouve 23 places de stationnement dont 3 accessibles aux handicapés et 3 bornes pour alimentation des véhicules électriques dont une, au droit d'une place accessible aux handicapés.

Trois emplacements pour motos ou deux roues motorisées sont disponibles à chaque niveau de parking, soit six au total.

# NOTICE ARCHITECTURALE

## PROGRAMME

Le programme de cette opération porte sur la réalisation d'un immeuble de 22 logements répartis sur quatre niveaux décalés, suivant la pente naturelle du terrain, le tout sur un parking de 23 emplacements automobiles et 6 emplacements deux roues motorisés, répartis sur deux niveaux enterrés dans l'emprise du bâtiment projeté.

La répartition des appartements est la suivante:

Quatre studios, quatre 2 Pièces, dix 3 Pièces, quatre quatre pièces et un cinq pièces pour une surface totale habitable de 1457m<sup>2</sup>.

D'une manière générale, sauf exception chacun des appartements dispose d'un balcon d'une terrasse ou d'un jardin privatif.

Au sous-sol, chaque appartement dispose d'une cave privative et la copropriété d'un espace de 8m<sup>2</sup> pour les encombrants.

Un emplacement est prévu pour une sous-station EDF avec transformateur.

Le local poussette et vélos se trouve au rez de chaussée ainsi que le local poubelle.

A l'extérieur du bâtiment, à proximité du local poubelles, est prévu un espace de présentation des conteneurs et objets encombrants à la collecte.

Cet espace se situe sur la parcelle privée en limite du domaine public.

## DESCRIPTIF SOMMAIRE

### Gros-œuvre terrassement

Fondations en semelles filantes ou sur micropieux et longrine BA suivant étude géotechnique.

Le parking sera décaissé en pleine masse et les murs de soutènement seront réalisés en voiles contre terre de béton projeté et cristallisé afin d'assurer l'étanchéité.

La structure porteuse du bâtiment sera réalisée en voiles de béton banché.

Les planchers seront coulés en dalles pleines de béton armé.

Les façades recevront une isolation par l'extérieur et seront traitées en finition en enduit monocouche pour les parties pleines et les pignons.

Suivant les façades, certains éléments seront traités en avec un bardage de lisses horizontales de bois traité anti UV, insecticide et fongicide, d'autres avec un parement de zinc pré-patiné "Quartz" à joints debout.

### Etanchéité

Les toitures terrasse recevront une étanchéité multicouche, une membrane géotextile et mise en œuvre de terre végétale et du traitement paysager.

Les jardins privatifs seront engazonnés et traités ponctuellement d'un platelage en bois exotique.

### Plâtrerie

Les cloisons intérieures seront réalisées en système placostyl avec une ossature recevant un complexe d'isolation et une plaque de plâtre sur chaque face.

#### Chauffage ventilation

Une étude thermique sera réalisée afin de rendre conforme le bâtiment avec la RT 2012.

Les appartements seront équipés de chaudière à gaz mixte et à condensation.

Les conduits de fumée seront à ventouse ou de type 3CE.

Une ventilation mécanique régulera les apports d'air hygiénique dans les appartements.

La distribution sera entièrement encastrée en dalles sous gaines, les radiateurs seront en acier.

#### Plomberie Sanitaires

Réseaux d'évacuation séparatifs pour les eaux de pluie, les eaux usées et les eaux vannes.

Les colonnes d'alimentation seront en cuivre pour la plomberie, en acier et en cuivre pour le gaz.

La distribution en eau des appartements sera entièrement encastrée en PER sous gaine.

L'appareillage sera en matériaux composites.

La robinetterie sera mitigée pour tous les appareils.

#### Electricité/ Courants faibles

L'installation électrique sera réalisée suivant les normes C14/100 et C 15/100.

Les appartements seront équipés suivant le niveau requis pour le label PROMOTELEC.

Les appartements seront équipés d'un visiophone.

#### Revêtements de sols

Les sols des parties communes à RDC seront en grès céram grand format à pose collée ou en pierre à pose collée.

Les sols des paliers seront en matériaux résilients (moquette).

Les sols des appartements seront traités spécifiquement pour garantir le meilleur affaiblissement acoustique.

Parquet flottant ou collé sur sous-couche ACOUFLEX pour les entrées et les pièces principales sèches (séjour et chambres).

Carrelage grès céram ou émaillé rectifié sur les pièces humides sur sous-couche SOUKARO.

#### Menuiseries extérieures

Les ouvertures, fenêtres ou porte-fenêtres seront en aluminium à rupture de pont thermique thermolaquée, couleur grise en accord avec le zinc "quartz".

Tous les doubles vitrages seront définis par les calculs résultant d'une étude thermique et acoustique et seront de type 4/16/4 ou 44.2/16/4 à l'argon.

Dans la mesure ou l'étude thermique l'imposerait, elles seront équipés de volets roulants alu de même référence couleur que les menuiseries.

#### Serrurerie

Les éléments de serrurerie (garde-corps de fenêtres ou sur balcons) seront réalisés par le biais de lisses horizontales et d'un panneau de verre en partie basse afin d'éviter l'appui précaire.

#### Ascenseur/ Accès aux personnes à mobilité réduite.

La circulation verticale sera assurée par un ascenseur de type T1.630Kg 6m/s.

Les cotes de la cabine permettront l'utilisation de l'ascenseur par les personnes à mobilité réduite.

# NOTICE DE SECURITE

## I – PRESENTATION ET CLASSEMENT

Il s'agit de la construction d'un ensemble immobilier comportant :

Un ensemble d'habitations collectives desservies par une cage d'escalier principale desservant l'ensemble des niveaux et une cage d'escalier complémentaire permettant de relier les niveaux R-1 et R-2 afin de permettre de desservir les appartements A et B situés au R-2 depuis le hall d'entrée de l'immeuble sans passer par le parking.

Par référence à l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986, les habitations - étant établies sur 3 niveaux au plus au-dessus du rez-de-chaussée - se trouvent classées en 2<sup>ème</sup> famille collective.

La voie engins formée par la voirie publique est conforme aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté précité, à savoir:

Largeur > 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;

Force portante calculée pour un véhicule de 16 tonnes (avec un maximum de 9 tonnes par essieu, ceux-ci étant distants de 3,50 mètre au minimum).

A partir de la voie-engins, un cheminement horizontal permet aux services de secours d'accéder au hall d'entrée de l'immeuble.

## II – STRUCTURES ET ENVELOPPE

Les éléments porteurs verticaux des habitations seront stables au feu de degré ½ heure au moins, les planchers intermédiaires seront coupe-feu de degré ½ heure à l'exception de ceux établis à l'intérieur d'un même logement.

Les parois verticales de l'enveloppe de chaque logement, à l'exclusion des façades, seront coupe-feu de degré ½ heure au moins. Les blocs-portes palières des logements seront pare-flammes de degré ¼ heure au moins.

La longueur totale de chaque corps de bâtiment étant inférieure à 45 mètres, le recouplement des habitations à chaque niveau de la superstructure au moyen de parois coupe-feu de degré 1 heure au moins réalisées de façade à façade ne constitue pas une obligation réglementaire.

Les parements extérieurs des façades sont réalisés en maçonnerie traditionnel et autres matériaux de catégorie M2 au moins du point de vue de leur réaction au feu.

La règle dite du « C+D » n'est pas applicable aux façades des habitations compte tenu de leur classement en 2<sup>ème</sup> famille ou en 2<sup>ème</sup> famille collective au sens de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

Les matériaux d'isolation et leur mise en œuvre à l'intérieur des logements répondront aux dispositions du « Guide de l'isolation par l'intérieur des bâtiments d'habitation du point de vue des risques en cas d'incendie » édictées par les cahiers du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (C.S.T.B.).

### **III – DEGAGEMENTS**

Les dimensions des escaliers et de leurs accès permettront le transport en position horizontale, depuis l'extérieur des bâtiments jusqu'aux portes palières des logements, du brancard normalisé tel que l'exige l'article R.111-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (dimensions en plan 2m29 x 0m585 en partie courante ; en cas de difficulté à franchir un point particulier du parcours : porte, angle de couloir, etc., le gabarit de référence est réduit à 1m84 x 0,585 m toujours en position horizontale).

Les circulations horizontales communes desservant les logements auront une largeur libre de passage supérieure ou égale à 1m20.

Les planchers bas des derniers niveaux des habitations collectives étant situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, les parois des cages d'escaliers non situées en façade seront coupe-feu de degré ½ heure au moins. Les blocs-portes d'accès aux escaliers seront pare-flammes de degré ½ heure et dotés de ferme-porte. Aucun local ne s'ouvre dans le volume des cages d'escaliers.

Les escaliers seront réalisés en matériaux incombustibles.

Les revêtements des parois verticales, des plafonds des cages d'escaliers seront classés M0 du point de vue de leur réaction au feu. Les revêtements des marches et contremarches seront classés M3 au moins du point de vue de leur réaction au feu.

Chaque cage d'escaliers desservant les habitations collectives comportera, en partie haute de son volume, un exutoire de désenfumage dégageant une surface libre de 1 m<sup>2</sup> de surface au moins. La commande d'ouverture sera placée au rez-de-chaussée, à l'intérieur de la cage concernée.

La cage d'escalier menant aux étages ne communiquera pas directement avec la cage d'escalier desservant les R-1, R-2 et R-3.

L'ascenseur, desservant un parc de stationnement et des volumes de caves, sera isolé du parking par un sas de 3m<sup>2</sup> avec deux portes pare-flamme 1/2heure.

### **IV – CONDUITS ET GAINES**



Les parois des gaines abritant des canalisations réalisées en matériaux autres que M1 du point de vue de leur réaction au feu seront coupe-feu de degré ½ heure au moins. Les trappes de visite aménagées dans ces gaines seront coupe-feu de degré ¼ heure lorsque leur surface ne dépasse pas 0,25 m<sup>2</sup>, coupe-feu de degré ½ heure dans le cas contraire.

Les conduits de ventilation seront réalisés en matériaux incombustibles et mis en œuvre dans des gaines dont les parois seront coupe-feu de degré ½ heure au moins. Le fonctionnement des moteurs de ventilation sera réputé assuré en permanence (alimentation électrique ne traversant pas des locaux à risques d'incendie et protégée de façon à ne pas être affectée par un incident survenant sur les autres circuits ; moteurs de catégorie 4).

#### **IV – CHAUFFAGE**

Il est envisagé pour chacun des logements, un chauffage central individuel au gaz avec production par chaudières à ventouse implantées dans les cuisines, chaudières dont l'implantation et le raccordement seront conformes aux règlements en vigueur.