




Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 26/05/2023 /

Dossier complet le : 26/05/2023 /

N° d'enregistrement : F01123P0101

1 Intitulé du projet

Construction de logements - Rue du 18 Juin à ERMONT (95)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

KAUFMAN & BROAD HOMES

Raison sociale

N° SIRET

3 7 9 4 4 5 6 7 9 0 0 1 2 7

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

EDANGE

Prénom(s)

Julien

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39) a) Travaux et constructions qui créent une SDP comprise entre 10 000 et 40 000 m ²	Projet de 24 560 m ² de surface de plancher, sur 13 075 m ² de terrain d'assiette. Rubrique concernée dans les seuils de l'examen au cas par cas, au regard de la SDP > 10 000 m ²

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine.

Sur une zone déjà urbanisée et actuellement occupée par un IME "Le Clos Fleuri" et de l'habitat pavillonnaire, le projet consiste après démolition en la construction d'un ensemble immobilier de 330 logements collectifs + la reconstruction de l'IME.

Le projet prévoit également 457 places de stationnement réparties sur deux niveaux de sous-sol.

4.2 Objectifs du projet

Sur un site bénéficiant d'une bonne desserte et à proximité de pôles importants (Autoroute A115, gares RER C et Transiliens N et H, centre commercial...), l'objectif du projet est la création de 330 logements dont des locatifs sociaux qui permettront de renforcer la mixité sociale du quartier en augmentant l'offre de logements libres.

Tout en s'inscrivant en continuité du tissu environnant, le projet permet de densifier le quartier et de confirmer la dominante d'habitat collectif à travers l'intensification urbaine de l'îlot.

« Cette zone correspond au secteur de projet du 18 Juin dont le parti d'aménagement et la programmation sont définis dans une OAP sectorielle. Le projet a pour vocation de reconstruire le bâtiment IME (Institut Médico Éducatif) pour adapter les locaux en fonction de leurs besoins, et de construire de nouveaux logements collectifs. »

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet se déroulera :

PHASE 1 - Démolition des constructions existantes

PHASE 2 - Construction de l'IME et des logements avec :

en tranche 1 les bâtiments 1 - 2 - 3 - 4 et l'IME

en tranche 2 les bâtiments 5 - 6 - 7 .

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

- 330 logements : dont environ 225 logements en accession et 105 logements locatifs sociaux assurés par un bailleur social.

- Institut Médico Educatif composé de deux bâtiments

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire

Dossier loi sur l'eau

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Assiette totale de l'opération = 13 075 m ² Surface de plancher = 24 560 m ² Espaces verts = 3 932 m ² Aire de stationnement = 457 places de parking en sous-sol	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 97 Voie : rue du 18 juin

Lieu-dit :

Localité : ERMONT

Code postal : 9 5 1 2 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 0 2 ° 2 4 , 9 8 " 7 Lat. : 4 8 ° 9 9 , 2 1 " 6

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU approuvé le 26/06/2020 - En cours de révision - Approbation prévue en Juillet 2023
Zonage : U2a = Zone urbaine à dominante habitat collectif à hauteur modérée. Révisée en zone U2c = dense

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A 3 km au Nord du projet : la ZNIEFF 110001771 de type II "Forêt de Montmorency" A 3, 2 km au Nord du projet : la ZNIEFF 110120026 de type I "Vallon du Bois Corbon"
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du Département du Val d'Oise 3ème échéance approuvé le 14 décembre 2020.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est bordé par le périmètre de protection des abords de monument historique, d'une construction de Jean Prouvé appelé "Club des Espérances", inscrit aux MH le 27/10/2008. En raison de la présence d'une barre d'immeuble, il n'y a aucune co-visibilité avec le projet Voir plan en annexe 8
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zone déjà urbanisée, l'étude écologique n'a pas mis en évidence de végétation caractéristique de zones humides. Par ailleurs, aucune enveloppe d'alerte zones humides n'est identifiée sur le secteur (DRIEAT).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de PPRN ni de PPRT sur la commune
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A 5,5 km au Sud Est du projet : le site Natura 2000 Directive Oiseaux FR1112013, "Sites de Seine-Saint-Denis"
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune nappe n'a été identifiée dans le sous-sol au niveau du site.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les matériaux de démolition et d'excavation seront exportés vers des filières de recyclage, et de stockage appropriées.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Conventions de raccordement
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parcelle anthropisée. Un diagnostic écologique a été réalisé. Voir en annexe 10. Les enjeux floristiques sont faibles, présence du moineau domestique. La démolition des bâtiments et jardins existants se feront en dehors des période de nidification. Au vu des aménagements éco-paysagers prévus (3 932 m ² d'espaces verts pleine terre), les impacts du projet sur la biodiversité seront réduits. Voir notice paysagère en annexe 9
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'entraîne pas d'artificialisation étant donné que la parcelle est déjà construite.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par les risques technologiques majeurs suivants : - Canalisation de matières dangereuses
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par les risques naturels majeurs suivants : - Inondation - Mouvement de terrain - Tassements différentiels
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Flux supplémentaire liés aux déplacements des futurs habitants. Néanmoins, le trafic actuel est fluide. Proximité des pôles de transport en commun et locaux vélos pour chaque bâtiment. Développement des itinéraires piétons et cyclables pour rejoindre réseau existants (pistes cyclables , voies partagées à créer au sein du quartier)	
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est susceptible d'être source de bruit en phase chantier. En phase d'exploitation, la réglementation acoustique relative à la contribution sonore des voies nouvelles est respectée.	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est potentiellement susceptible d'engendrer des vibrations uniquement en phase de chantier d'aménagement, et ce de manière temporaire.	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les bâtiments et les espaces de circulations seront éclairés à l'aide de lampes à faible consommation d'énergie et grande longévité.	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des rejets atmosphériques indirects, liés à la circulation routière (CO, NO2, benzène, COV...), mais pas de manière significativement plus importante qu'à l'existant.
		Engendre-t-il des rejets liquides ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eaux pluviales de la phase 1 : tamponnées dans un bassin de rétention, puis raccordée au réseau unitaire. En phase 2 : gérées par un bassin d'infiltration en pleine terre. Voir note EP annexe 11.
		Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sous-sol

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera la production de déchets non dangereux, qui seront gérés par le gestionnaire de la ville . Installations de 17 bornes d'apports volontaires.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Il s'agit des projets qui ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre d'article R.214-6 du Code de l'Environnement et d'une enquête publique ou ont fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale publié.

NB = Ne sont plus considérés comme "projets" ceux qui sont abandonnés par leur maître d'ouvrage, ceux pour lesquels

l'autorisation est devenue caduque ainsi que ceux qui sont réalisés.

A Ermont, rue du Gros Noyer, un autre projet de construction de logement est à l'étude. Celui-ci fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas. Situé à 1,5 km du projet, celui-ci n'est pas de nature à avoir des effets cumulés avec la présente opération.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Il n'existe pas à ce jour d'évaluations des incidences réalisées dans le cadre d'une autre législation applicable au projet et/ou au site.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

L'opération s'inscrit dans le cadre de la politique de logements de la ville marquée par la volonté de renouveau. Le projet qui répond à un besoin en logements sur la commune vient valoriser le paysage urbain en proposant une amélioration de qualité de vie et de mobilité pour les futurs habitants.

- Pas d'artificialisation : emprise déjà anthropisée, choix des parking en sous-terrain
- En ce qui concerne le paysage et l'intégration du projet : volumétrie d'habitat collectif dominante afin de s'insérer dans le tissu existant et de densifier le quartier, organisation des bâtiments autour d'un coeur d'îlot paysager qui privilégie les espaces verts de pleine terre, architecture élégante, pérenne et qualitative qui respecte la composition, les tonalités et les proportions de l'opération d'ensemble, sans distinction entre la partie sociale et la partie accession.
- En ce qui concerne les mobilités : il sera développé l'utilisation de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle et connecté le quartier aux polarités à proximité (itinéraires piétons, cyclables avec de nombreux garages à vélos, voie partagée)
- L'eau pluviale : gérée de manière douce par tamponnement et bassin d'infiltration enterrés
- La biodiversité : nombreux espaces plantés créant une trame verte avec les trois strates arborée, arbustive et herbacée d'essences locales, offrant notamment des espaces de nourrissage et de nidification aux oiseaux, et refuge aux insectes (notamment pour moineau domestique et pipistrelle commune), 66 arbres de haut jet replantés pour remplacer les 57 devant être supprimés.
- Installation de pompes à chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage des logements avec appoint par chaufferie gaz.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le présent projet a été réfléchi dans une démarche de gestion environnementale au sens large en prenant en compte les différents composantes telles que la qualité de vie, le paysage, la biodiversité, la mobilité, l'énergie... Tous les aménagements prévus ci-dessus pourront permettre de réduire les impacts éventuels du projet, qui s'inscrit dans une démarche de requalification d'une zone déjà urbanisée, et qui ne consomme donc aucun terrain naturel.

C'est pourquoi, la possibilité de ne pas réaliser une étude d'impact faciliterait la mise en œuvre de ce projet qui répond à un besoin en logements dans le secteur.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

 Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Annexe 7 - Notice architecturale de présentation du projet	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Annexe 8 - Notice paysagère	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Annexe 9 - Monuments historiques	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annexe 10 - Diagnostic écologique	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Annexe 11 - Notice et plans de gestion des eaux pluviales	<input checked="" type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

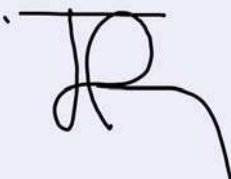
Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

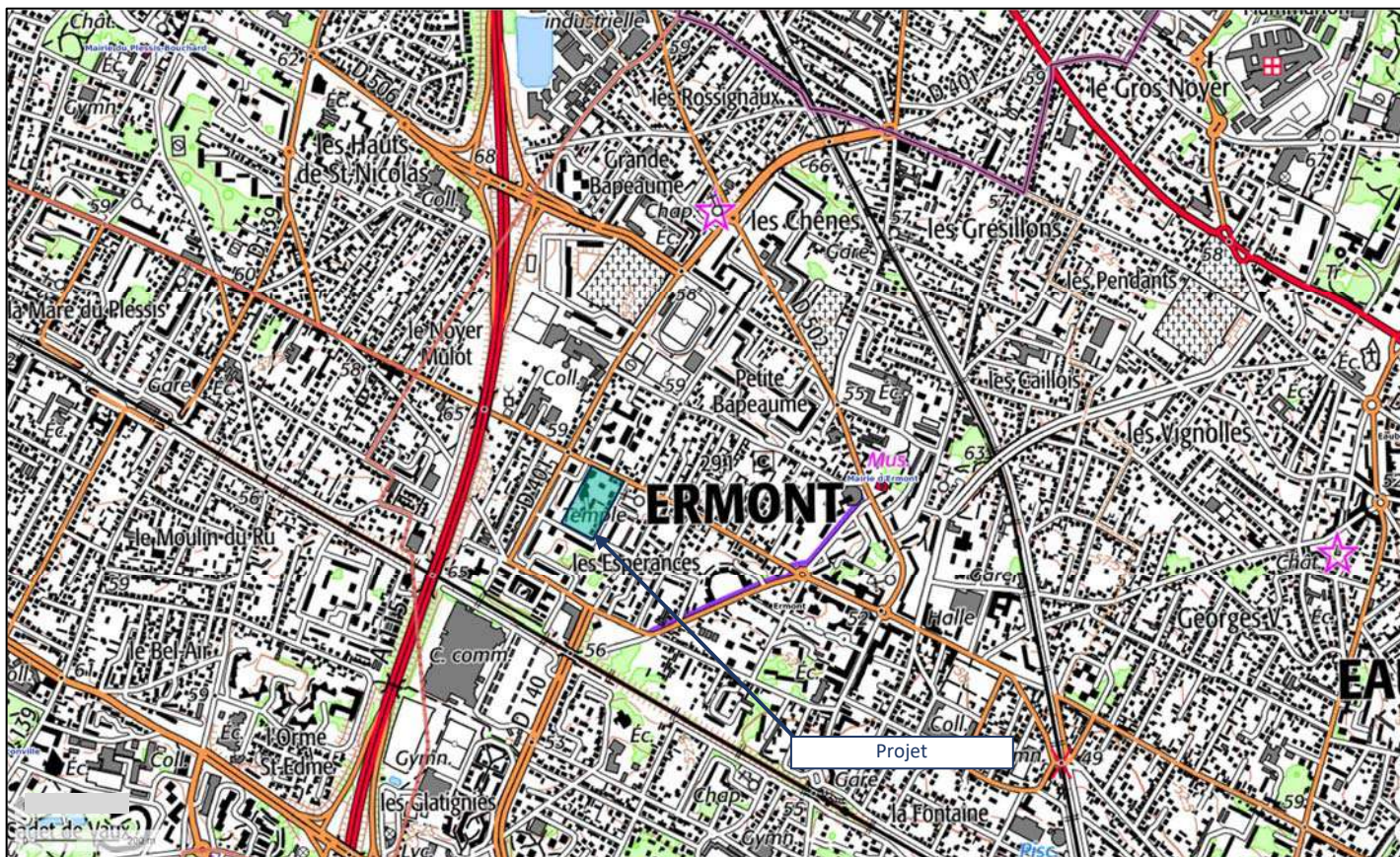
Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER - COMMUNE DE ERMONT – RUE DU 18 JUN
ANNEXES A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXE 2

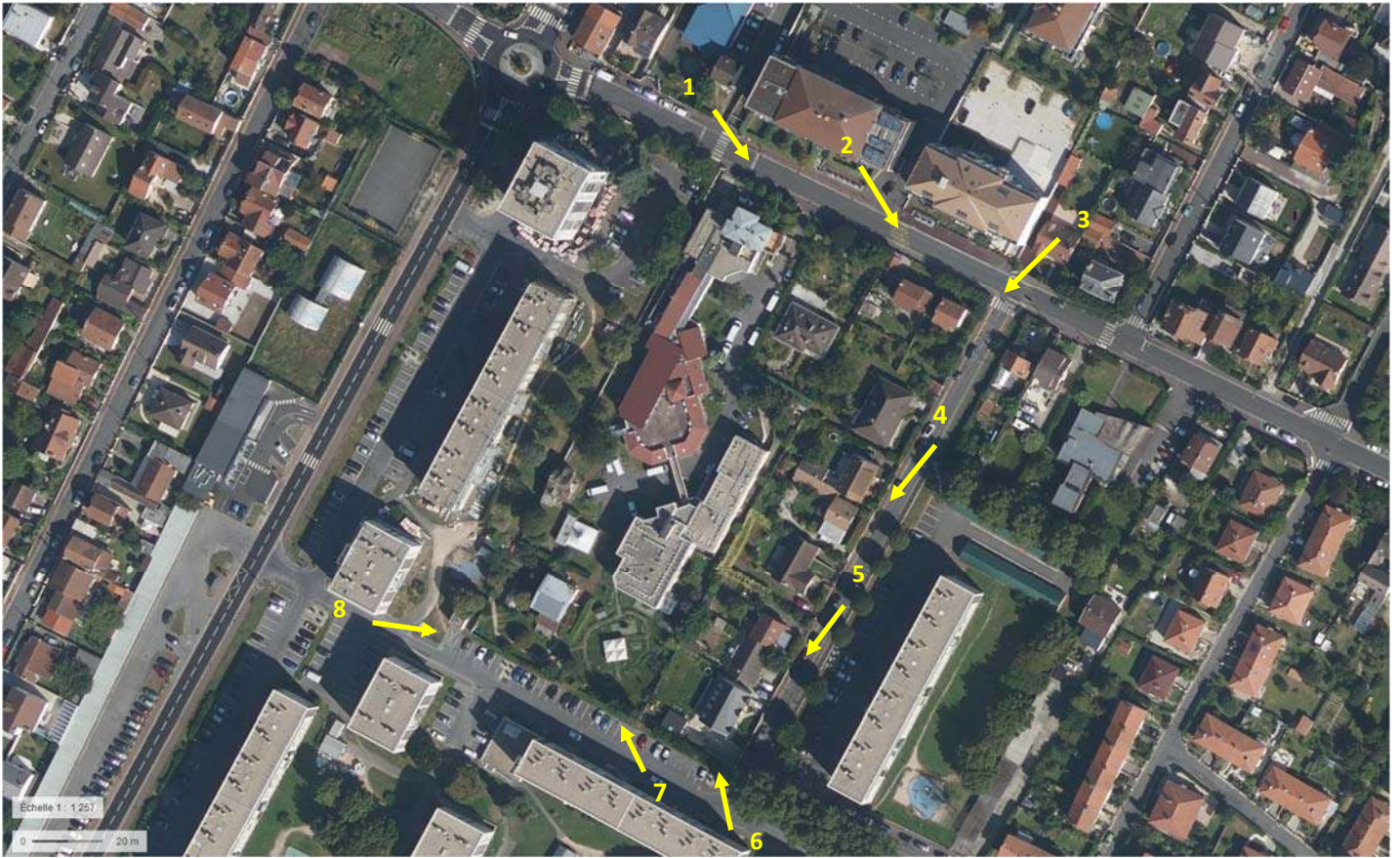


Localisation du site sur fond IGN



Localisation du site sur fond photo aérienne

ANNEXE 3 - Vues du site



Localisation des vues





Photographies 1 à 3 – Rue du 18 Juin au Nord du site, vers la rue d'Adria



Photographies 4 à 6 – Rue d'Adria à l'Est du site, vers la rue Maldegem




Photographies 7 et 8 – Rue Maldegem au Sud du site

ANNEXE 4

Aux pages suivantes :

Plan de l'existant, Plan de masse du projet, perspective d'insertion, plan paysager



Alain MERLINI
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Membre de l'Ordre n° 60433

Geoffroy LAMY
Géomètre-Expert
Membre de l'Ordre n° 60433

Agence de VAL D'OISE
STAGE SOCIAL
SAINT-PRIX - 95390
75 Avenue du Général Luchaire
Tel : 01 39 59 82 53
www.val-d'oise.fr

Agence de D'OSE
Successeur de ANNE GAUJON
NOAILLES - 60430
28 Rue de France
Tel : 03 44 03 30 70
www.val-d'oise.fr


Département du Val d'Oise

Ville d'ERMONT

Section AP n°214 à 216, 218, 220, 220,
285, 448, 449, 557, 558 et 603 à 609

97 à 103, rue du 18 Juin
Rue Maldegen
Rue d'Adria

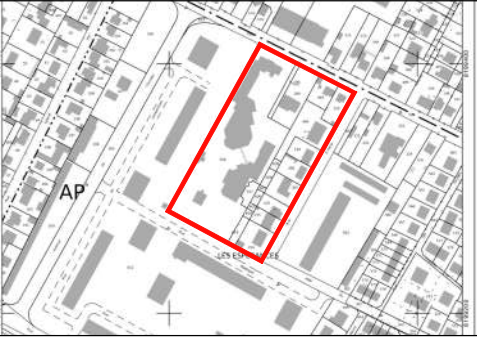
PLAN DE PROPRIETE



Rév.	Date	Modifications	Réd.	Vér.
Ind.1	25/07/2022	Plan de propriété	M.L.	B.N.

N° d'affaire	Réd.	Vérif.	Fichier	Le 25 Juillet 2022
220881	M.L.	A.M.	inf.220881prop	Echelle 1/200

PLAN DE SITUATION



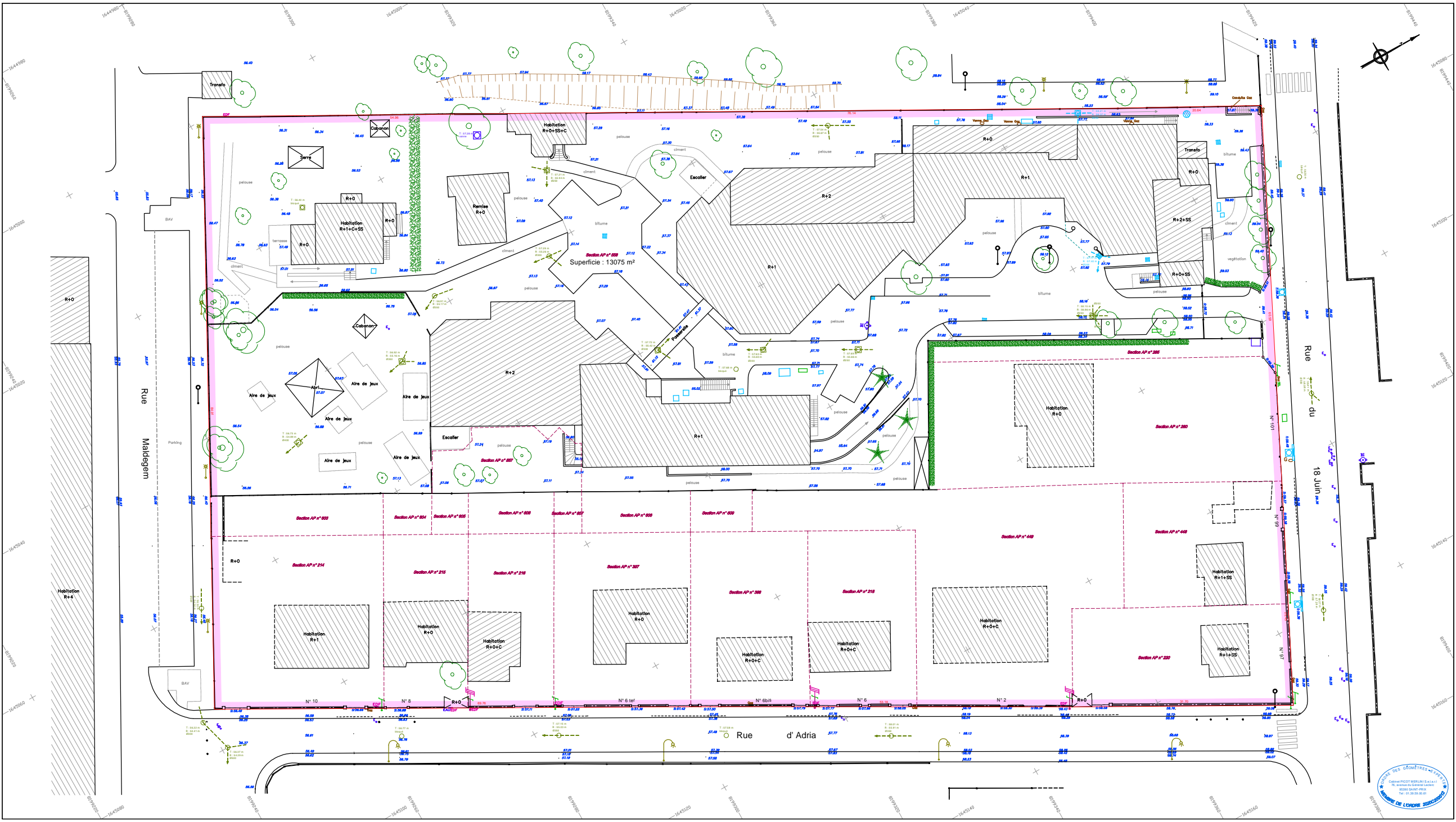
Légende :

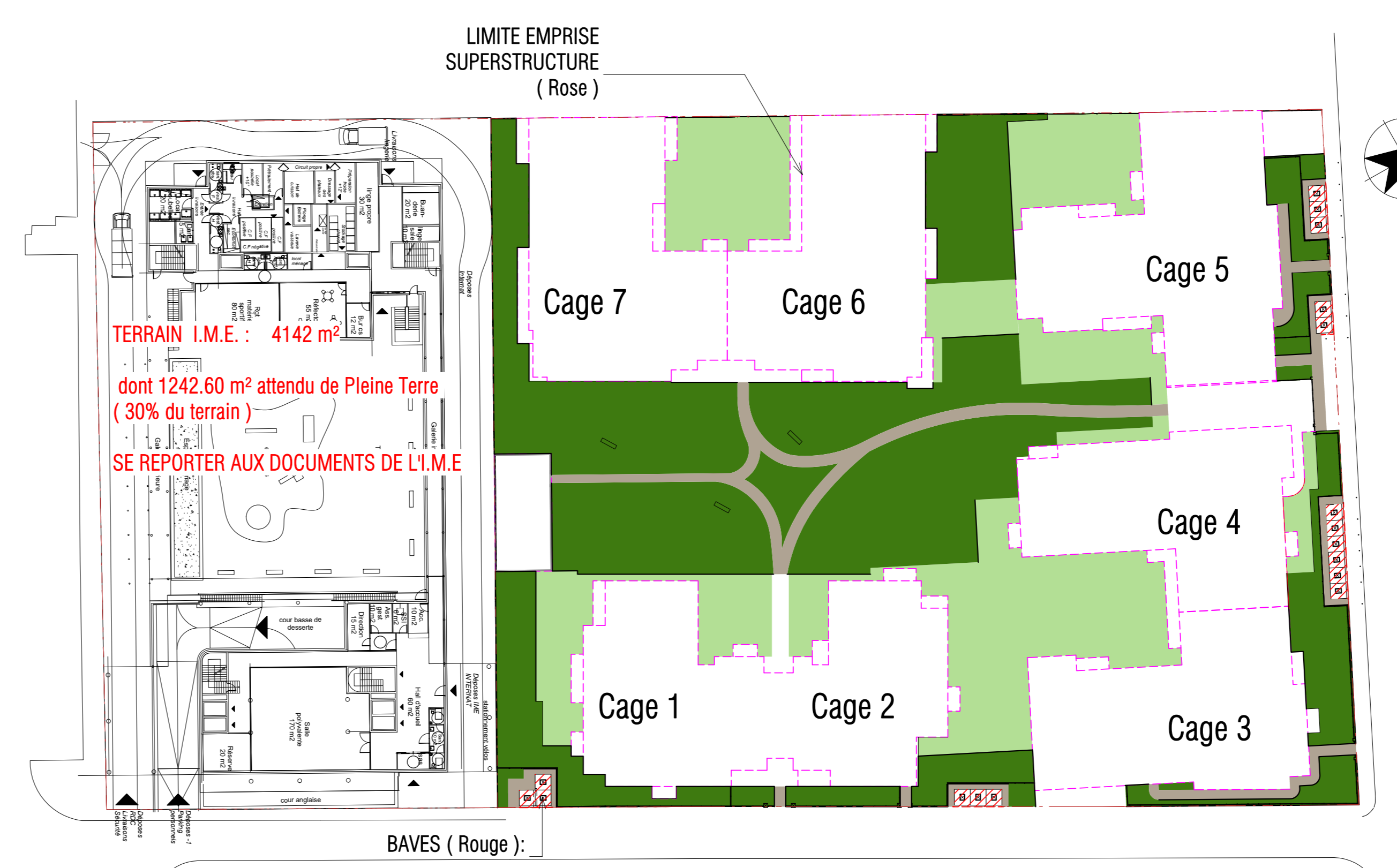
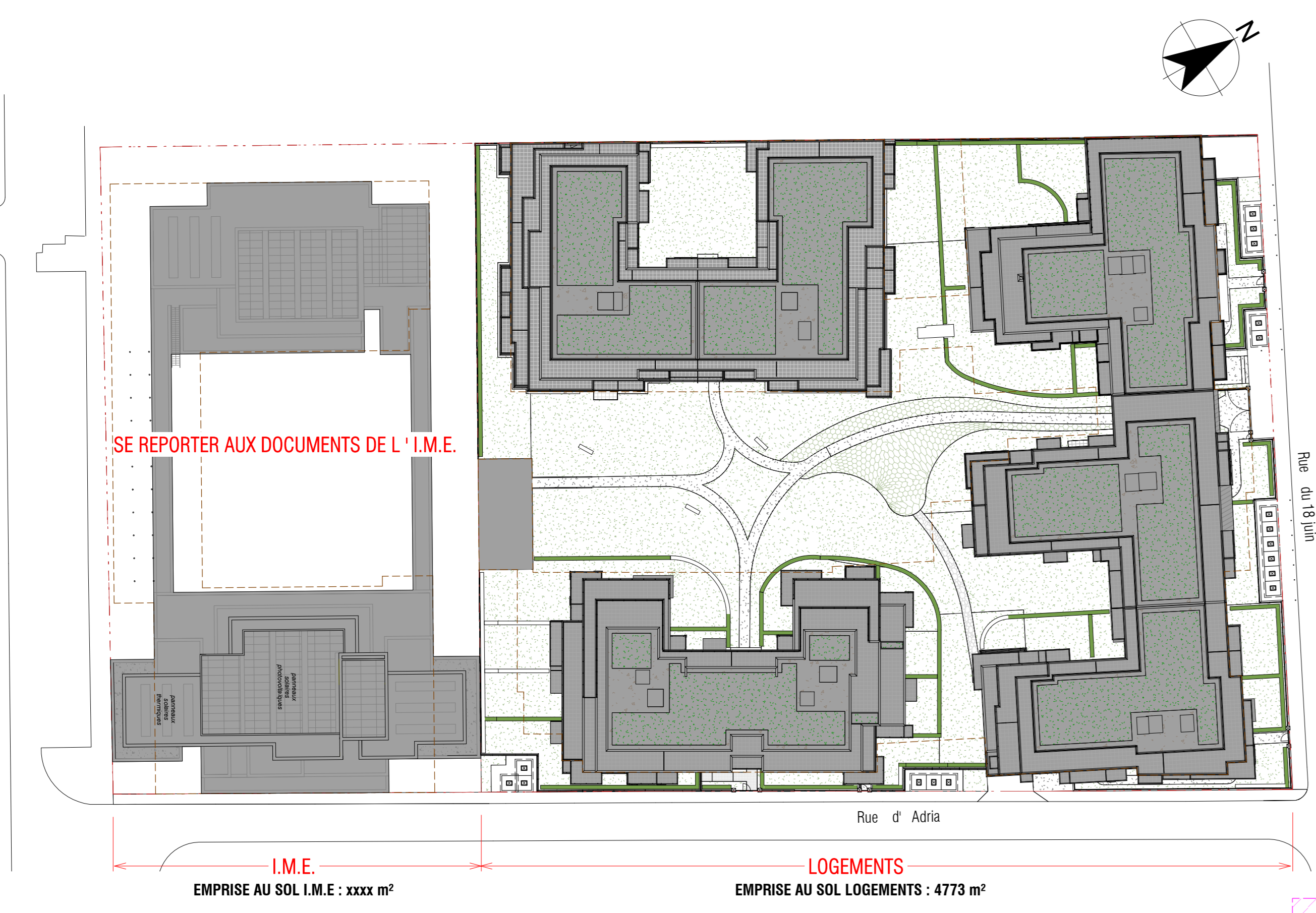
	Habitation R+0		Aire de jeu
	Escalier		Remise R+0
	Terrain		Travaux
	Réseaux		Stationnement
	Murs		Réseaux

Note : Les limites cadastrales sont les limites conventionnelles de bornage.

Notes : Les bornes conventionnelles sont les bornes conventionnelles de bornage.

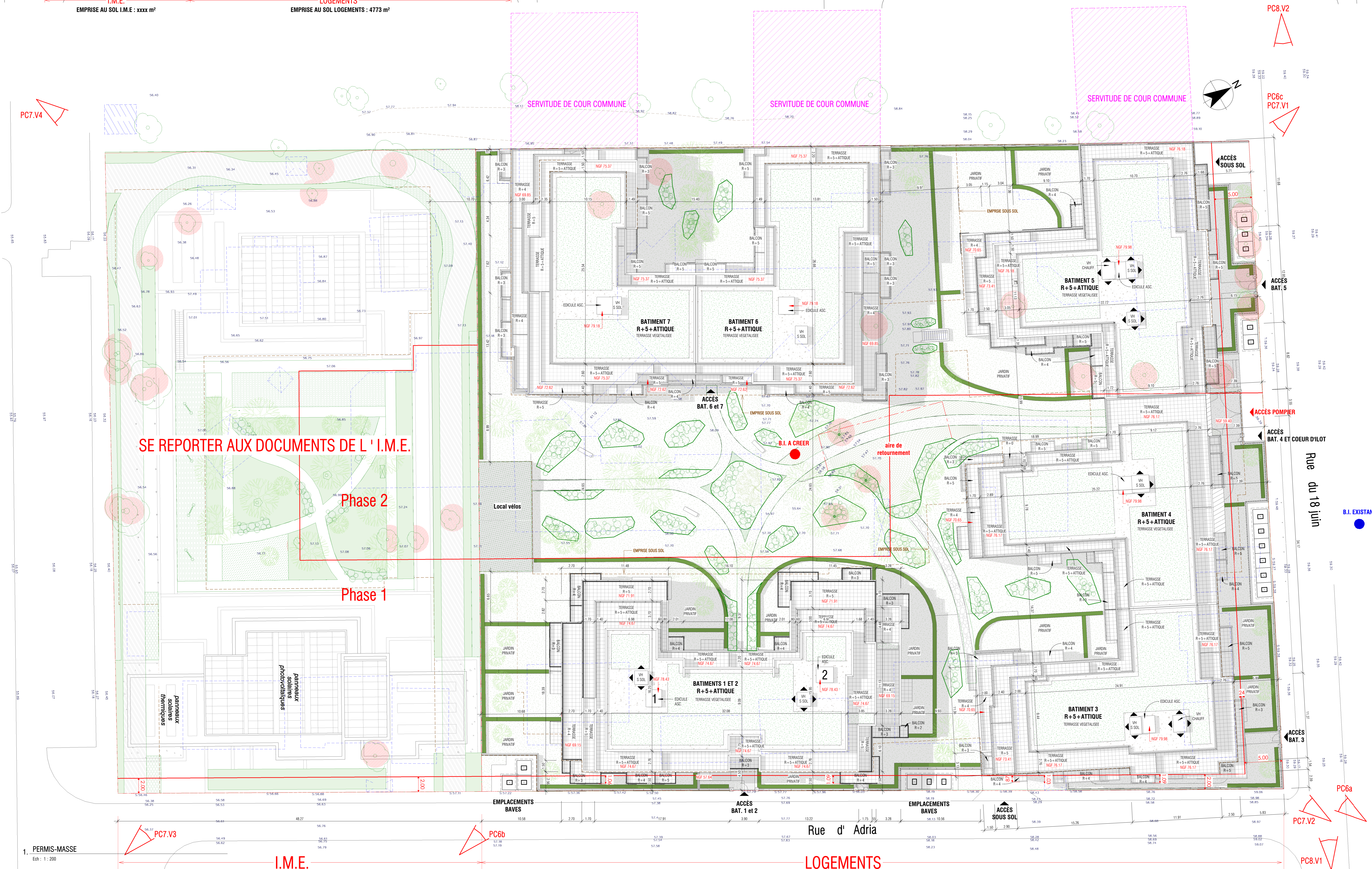
Coordonnées Système RGPS3 (Projections coniques conformes C249 - Zone 8)
Le Nivellement est rattaché au N.G.F. (Niveaux Normales) "rottement par G.P.S."





TERRAIN HORS I.M.E. : 8 933 m²
 dont 2679.90 m² attendu de Plaine Terre (30% du terrain)
 2680 m² de Plaine Terre réalisée

PLEINE TERRE : 2 361 m²
 CHEMINEMENT PERMEABLE SUR PLEINE TERRE : 319 m²
 60CM DE TERRE SUR DALLE : 1 491 m²



Opération Immobilière à ERMONT
 Rue du 18 juin - Rue d'Adria
 VILLE D'ERMONT

KAUFMAN & BROAD HOMES
 17, quai du Président Paul Doumer
 CS 20005
 92672 COURBEVOIE CEDEX
 TEL : 01 42 43 63 43
 R.C.S. Nanterre 375 445 679

SYNTHESE ARCHITECTURE
 Société de Reconstructions et d'Etudes
 Architecturales
 17, quai du Président Paul Doumer
 CS 20005
 92672 COURBEVOIE CEDEX
 TEL : 01 42 43 63 43
 R.C.S. Nanterre 375 445 679

LAURENT GILSON ARCHITECTE

PLAN DE MASSE

MAITRE D'OUVRAGE : KAUFMAN & BROAD 17 quai du président Paul Doumer 92 400 Courbevoie	ARCHITECTES : SYNTHESE ARCHITECTURE Architectes LAURENT GILSON ARCHITECTE Architectes	B.E.T. STRUCTURE
CONTROLEUR TECHNIQUE : BTP Consultants Centre II 460 La Courtine 93194 NOISY LE GRAND Cedex	COORDONATEUR SPS : CSPS 47 rue Jean Lemoine 93230 ROMAINVILLE	B.E.T. THERMIQUE/ACOUSTIQUE Elithis 1C Boulevard de Champagne BP 41249 21012 DIJON Cedex
B.E.T. THERMIQUE/ACOUSTIQUE Elithis 1C Boulevard de Champagne BP 41249 21012 DIJON Cedex	B.E.T. Fluides Elithis 1C Boulevard de Champagne BP 41249 21012 DIJON Cedex	B.E.T. VRD EVA 24 rue de la Vallée Maria 78630 MORAINVILLIERS

demande de permis de construire

Numéro d'affaire : 22-10
 Numéro du Plan : **PC 2**
 Date : 31/03/2023
 Echelle : Comme indiqué



SYNTHESE ARCHITECTURE
 Société de Recherches et d'Etudes
 Architecturales
 Société Anonyme au Capital de 270 000 €
 35/37, Rue Berthollet 94110 ARCUEIL
 Tél. 01 49 69 18 50
 Fax 01 49 69 15 53

KAUFMAN & BROAD HOMES
 17, quai du Président Paul Doumer
 CS 90001

92672 COURBEVOIE CEDEX
 Tél. : 01 41 43 43 43
 R.C.S. Nanterre 379 445 679

Opération Immobilière à ERMONT
PERSPECTIVE D'INSERTION

ADRESSE DU PROJET :
 Rue du 18 juin - Rue d'Adria
 VILLE D'ERMONT

EA	PC 6a	PERMIS
22-10		31/03/2023

ARCHITECTES
SYNTHESE ARCHITECTURE
 Architecture
 Urbanisme
 Réhabilitation
 & Design

LAURENT GILSON
 ARCHITECTE

MAITRE D'OUVRAGE :



KAUFMAN & BROAD



SYNTHESE ARCHITECTURE
 Société de Recherches et d'Etudes
 Architecturales
 Société Anonyme au Capital de 270 000 €
 35/37, Rue Berthollet 94110 ARCUEIL
 Tél. 01 49 69 18 50
 Fax 01 49 69 15 53

KAUFMAN & BROAD HOMES
 17, quai du Président Paul Doumer
 CS 90001

92672 COURBEVOIE CEDEX
 Tél. : 01 41 43 43 43
 R.C.S. Nanterre 379 445 679

Opération Immobilière à ERMONT
PERSPECTIVE D'INSERTION

ADRESSE DU PROJET :

Rue du 18 juin - Rue d'Adria
 VILLE D'ERMONT

ECHELLE :

PC 6b

PERMIS

22-10

31/03/2023



ARCHITECTES
LAURENT GILSON
 ARCHITECTE



MAITRE D'OUVRAGE :



SYNTHESE ARCHITECTURE
Société de Recherches et d'Etudes Architecturales
 Société Anonyme au Capital de 270 000 €
 35/37, Rue Bernollet 94110 ARCUEIL
 Tél. 01 49 69 18 50
 Fax 01 49 69 15 53

KAUFMAN & BROAD HOMES
 17, quai du Président Paul Doumer
 CS 90001

92672 COURBEVOIE CEDEX
 Tél. : 01 41 43 43 43
 R.C.S. Nanterre 379 445 679

Opération Immobilière à ERMONT
PERSPECTIVE D'INSERTION

ADRESSE DU PROJET :

Rue du 18 juin - Rue d'Adria
 VILLE D'ERMONT

ECHELLE :

PC 6c

PERMIS

22-10

31/03/2023

ARCHITECTES
SYNTHESE ARCHITECTURE
 Architecture
 Urbanisme
 Réhabilitation
 & Design

LAURENT GILSON
 ARCHITECTE

MAITRE D'OUVRAGE :

KAUFMAN & BROAD



SYNTHESE ARCHITECTURE
Société de Recherches et d'Etudes
Architecturales

Société Anonyme au Capital de 270 000 €

ARCHITECTES 35/37, Rue Berthollet 94110 ARCUEIL
Tél. 01 49 09 18 50
SYNTHESE ARCHITECTURE
Architecture
Urbanisme
Rehabilitation
& Design
GILSON
ARCHITECTE

MAITRE D'OUVRAGE :



KAUFMAN & BROAD HOMES
17, quai du Président Paul Doumer
CS 90001

92672 COURBEVOIE CEDEX
Tél. : 01 41 43 43 43
R.C.S. Nanterre 379 445 679

Opération Immobilière à ERMONT

PERSPECTIVES COEUR D'LOT

ADRESSE DU PROJET :

Rue du 18 juin - Rue d'Adria
VILLE D'ERMONT

ECHELLE :

PC 6d

PERMIS

22-10

31/03/2023



LEGENDE

ESPACES VEGETALISES

- EVERGREEN (O2D Green)
- GAZON SUR PLEINE TERRE
- GAZON SUR DALLE
- GAZON RENFORCE
- BOSQUETS
- PARCELLE ECOPATURAGE
- HAIES
- MASSIFS
- ARBRES
- ARBRE REMARQUABLE
- ARBUSTES

REVÊTEMENTS

- O2D PAVES DRAINANTS
- BETON DESACTIVE
- BETON DRAINANT
- EPDM - SOL SOUPLE
- ENROBE

OUVRAGE TECHNIQUE

- EMPRISE DES CAISSONS D'INFILTRATION ENTERRES

MOBILIER

- BANCs
- JEUX POUR ENFANTS
- COMPOSTEUR
- HÔTEL A INSECTES
- SERRE
- JARDINIÈRES PMR
- ENCLOS ECOPÂTURAGE
- NICHOURS A OISEAUX

SERRURERIE

- CLÔTURE JARDINS PRIVATIFS (1,20m)
- CLÔTURE SEPARATION ESPACES MITOYENS (1,80m)
- LIMITE DE LA DALLE SOUS-SOL
- PHASAGE DU PROJET

PLAN MASSE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

EMETTEUR .



OPERATION .

PHASE PC LOGEMENTS COEUR D'ILÔT ET IME ERMONT
 Mission de maîtrise d'oeuvre // Projet d'aménagement de logements et du coeur d'îlot -
 Reconstruction de l'IME "Le Clos Fleuri"

MAITRISE D'OUVRAGE .

KAUFMAN & BROAD
 17 quai du président Paul Doumer
 92400 COURBEVOIE



MAITRISE D'OEUVRE .

ENDROITS EN VERT
 44 rue des Batignolles
 75017 Paris

DATE .

10-05-2023

ECHELLE .

1/500e

INDICE .

IND 07

PHASE .

PC

4 AXES MAJEURS

L'ÉCOLOGIE



Moineau domestique



Pipistrelle commune

Le premier axe visera par l'aménagement des bosquets, à proposer des biotopes pour les deux espèces représentatives de ce site : Le moineau domestique et la pipistrelle commune. Le bassin contribuera aussi à l'équilibre de ces espèces qui posséderont un espace semi-humide de refuge.

ASPECT CHAMPÊTRE

Par la sélection d'espèces particulières, des haies séparatives jusqu'aux bosquets en coeur d'îlot, l'objectif de « jardin à regarder » depuis les bâtiments, depuis les allées, mais aussi depuis les terrasses et jardins privés sera atteint. L'ambiance champêtre devra avoir pour finalité, la création d'un espace calme et reposant pour les résidents.

LE VIS A VIS

Le jeu des densités produit par les différentes hauteurs de végétation permettront d'une part d'apporter de la diversité végétale, et d'autre part, de casser les vis à vis de bâti à bâti. Elles permettront d'autre part, de masquer le vis à vis vers l'abri vélo, côté IME.

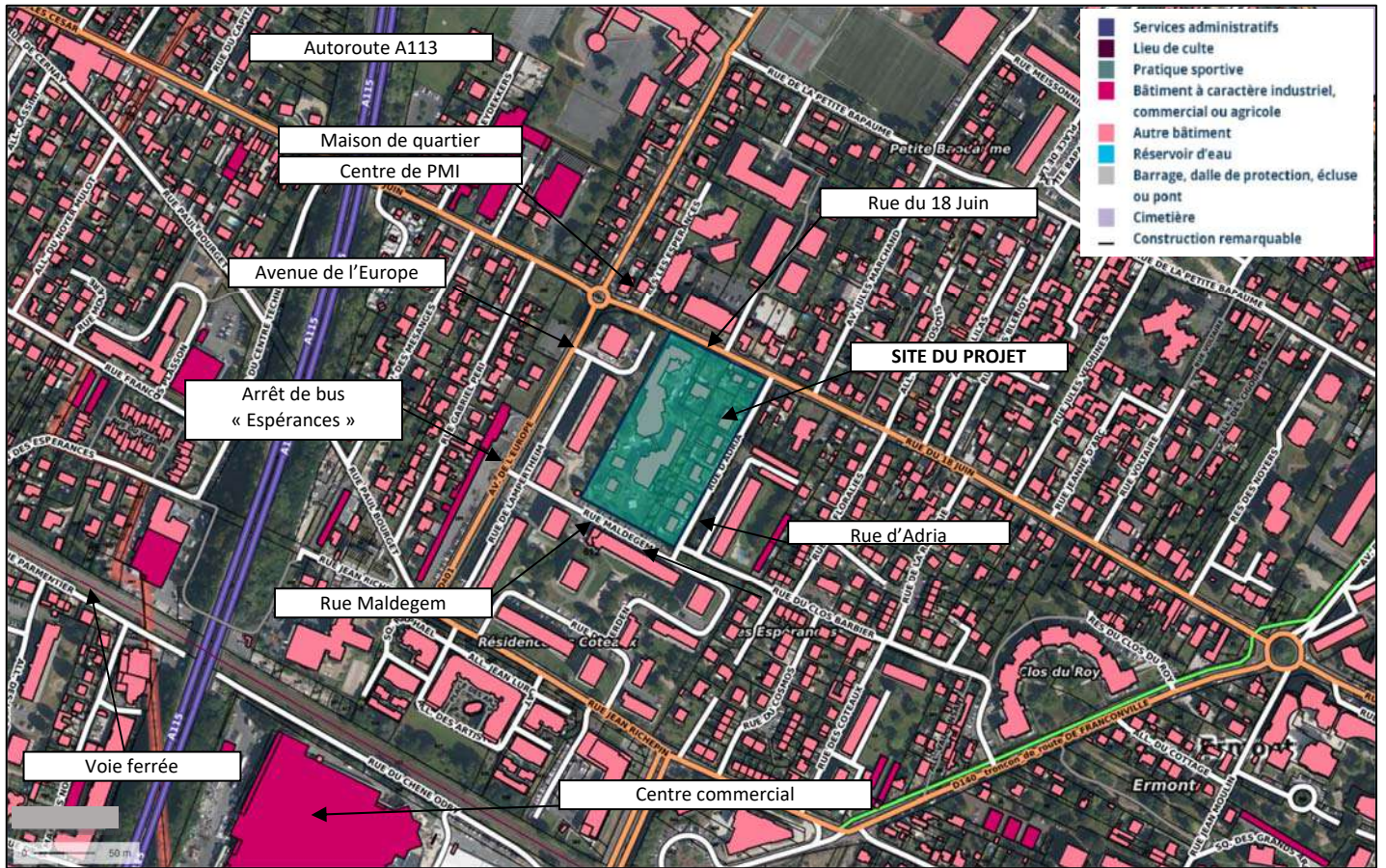
L'ACCESSIBILITE PMR

Les allées permettront d'accéder à l'espace de tous les côtés. L'imbrication des espaces de natures, de jeux, et de jardinages facilitent, par leur simplicité, l'accès à une panoplie d'activités au public PMR, très spécifique.



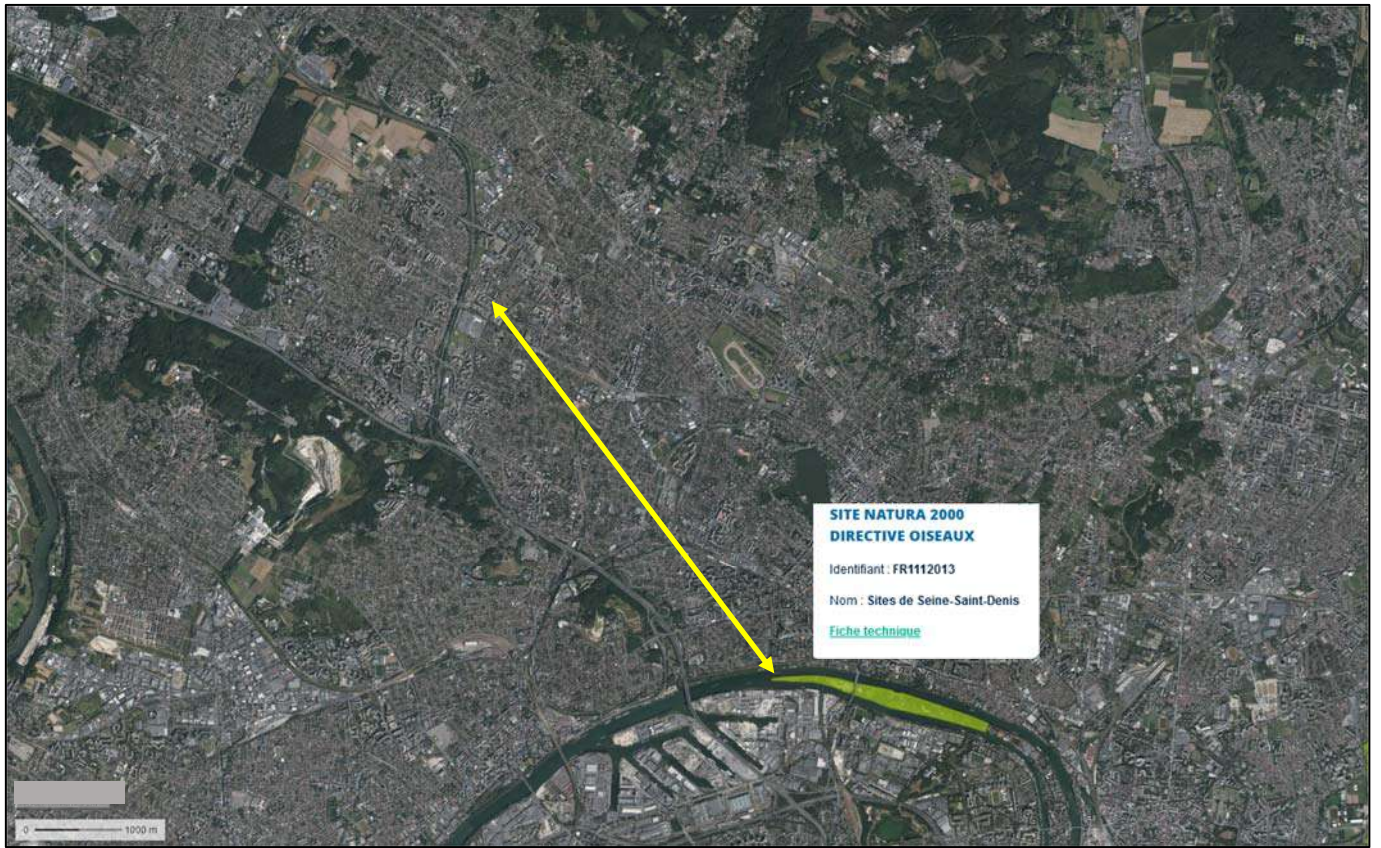
ANNEXE 5

Les abords du site



ANNEXE 6

Distance au site Natura 2000 le plus proche = 5,5 km



Annexe 7

Présentation du projet (Synthèse Architecture – Avril 2023)

PC 4a – NOTICE DE PRESENTATION (Logements)

Réalisation d'une opération Immobilière

97-103, rue du 18 juin – Rue Maldegen – rue d'Adria
95 120 ERMONT



KAUFMAN & BROAD HOMES
17, quai du Président Paul Doumer
CS 90001
92672 COURBEVOIE CEDEX
Tél. : 01 41 43 43 43
R.C.S. Nanterre 379 445 679

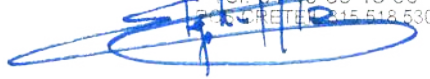
INTERVENANTS

Maîtrise d'Ouvrage : KB HOMES
17, quai du Président Paul Doumer
CS 90 001 – 92 672 COURBEVOIE Cedex



Architecte / Maître d'œuvre conception : **SYNTHESE ARCHITECTURE**
(projet Logements)
35-37, rue Berthollet
94110 ARCUEIL

SYNTHESE ARCHITECTURE
*Société de Recherches et d'Etudes
Architecturales*
Société Anonyme au Capital de 270 000 €
35/37, Rue Berthollet 94110 ARCUEIL
Tél. 01 49 69 18 50
R.C.S. RETEL 315 518 530



SOMMAIRE

INTRODUCTION

PARTIS RETENUS

NOTICE PAYSAGERE

PREAMBULE

La présente demande de permis de construire prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant un IME (Institut Medico Educatif) ainsi que la réalisation de **330** logements, dont **105** logements locatifs sociaux, dans une demande de permis de construire commune, sous la forme d'un PC valant division.

La présente notice de présentation (PC 4a) concerne exclusivement la partie logements. Il convient de se référer à la notice (PC 4b) pour la partie spécifique à l'IME

Les logements seront réalisés en 2 tranches et répartis en 7 bâtiments (1-2-3-4- en tranche 1 et les bâtiments 5-6-7 en tranche 2) sur deux niveaux de parc de stationnement en infrastructure totalisant **457** places pour la partie logements. Le phasage en deux parties est rendu nécessaire par l'occupation actuelle du site.

La phase 1 prévoit la réalisation de l'IME « neuf » en partie Sud du terrain de façon à pouvoir transférer l'activité de cet établissement avant démolition de l'IME en place. La réalisation de l'IME « neuf » s'accompagne d'une partie du projet immobilier résidentiel (les bâtiments 1-2-3-4), les bâtiments 5-6-7 étant réalisés en phase 2 une fois l'ancien IME démoli.

Le terrain d'assiette de l'opération est situé sur le terrain de l'actuel IME « Le Clos Fleuri » et sur les terrains des pavillons disposés le long des rue d'Adria et rue du 18 juin.

L'ensemble du projet immobilier est situé en zone **U2c** du PLU qui prévoit en outre une OAP sectorielle spécifique à cette opération.

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain de l'opération se situe dans le département du Val d'Oise sur la commune d'Ermont (95 120), sur le terrain de l'actuel IME « Le Clos Fleuri » et sur le terrain des maisons implantées sur la rue du 18 juin et sur la rue d'Adria. La démolition de ces constructions est prévue dans le cadre de la présente demande de permis de construire qui vaut donc permis de démolir.

Le terrain est situé en zone **U2c** selon le plan de zonage du PLU.

D'une superficie totale de **13 075 m²**, dont **8 933 m²** dédiés à l'opération de logements.

L'opération, de **330** logements, dont **105** logements locatifs sociaux, sera réalisée en **2** tranches :

- Tranche 1 : Bâtiments logements 1-2-3-4 (compris sous-sol sous ces bâtiments) + IME
- Tranche 2 : Bâtiments logements 5-6-7 (compris solde du sous-sol)

Abords :

A l'Ouest, le terrain jouxte la parcelle 612, qui est occupée par des bâtiments de logements locatifs sociaux, les parcs de stationnement aérien associés à ces bâtiments ainsi que des espaces verts communs.

Au Sud, le terrain jouxte à nouveau la parcelle 612, qui est occupée par des bâtiments de logements locatifs sociaux, de formes et hauteurs variées (5 et 10 niveaux), des parcs de stationnement aériens associés à ces bâtiments ainsi que des espaces verts communs. La rue Maldegen, qui est une voie privée, permettra néanmoins un accès à l'IME pour des besoins de défense incendie de cet établissement (voir notice PC4b spécifique)

A l'Est, le terrain longe la rue d'Adria en vis-à-vis de laquelle on distingue à nouveau un bâtiment de logements collectif (5 niveaux)

Au Nord, le terrain jouxte la rue du 18 juin, qui est l'axe passant principal. En face deux opérations de logements collectifs ont été réalisées récemment, respectivement en R+4 et R+4+attique.

PARTIS RETENUS

**AMENAGEMENT DU TERRAIN*

L'ensemble des constructions et équipements présents sur le terrain seront démolis. Les arbres en place seront abattus car situés dans l'emprise des constructions actuelles et impossibles à conserver et aucun sujet remarquable n'a été identifié parmi ces arbres. De nouvelles plantations seront réalisées.

Le projet est composé d'un IME (2 bâtiments) et de **7** cages d'escaliers / ascenseurs et d'une volumétrie générale en forme de U des bâtiments de logements; qui s'implantent sur les limites séparatives et en retrait des emprises publiques.

Les bâtiments sont organisés autour d'un cœur d'ilot paysager qui privilégie les espaces verts de pleine terre. Il est prévu un hall d'accès par bâtiment (3, 4 et 5) ou groupe de bâtiments (1-2 et 6-7) ainsi que deux accès parking à double sens côté rue du 18 juin (phase 2) et rue d'Adria (phase 1). Les parcs de stationnement de la phase 1 et 2 étant connectés au terme de l'opération (mur fusible entre les deux tranches).

Les bâtiments, de volumétrie R+5+attique sont disposés autour du cœur d'ilot central et prévoient des coupures qui offrent aux piétons des vues vers l'espace vert central. Les bâtiments de logements présentent des effets d'épannelage les uns par rapport aux autres, qui constituent autant de zones de terrasses privées au bénéfice des futurs occupants.

Deux postes de transformation électriques ont été prévus pour la partie logement ; 1 par phase. Ils sont implantés dans le volume des constructions et situés dans les bâtiments 3 et 5, pour alimenter les besoins en électricité de l'opération. (Nota : se reporter à la notice IME pour les postes spécifiques à cet établissement).

Chaque bâtiment comporte un ensemble de circulations verticales de type escalier + ascenseur, qui dessert tous les niveaux. Le projet comptabilise au total **330** logements (225 logements en accession + **105** logements sociaux) et **457** places de stationnement (voir détail du calcul en fin de notice) dont **26** places PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

L'entrée / sortie du parking en phase 1 est située à l'Est côté rue d'Adria dans l'emprise du bâtiment 3, et en phase 2 dans l'emprise du bâtiment 5, ouverte sur la rue du 18 juin. Il s'agit de rampes à double. Le parc de stationnement des bâtiments de logement est disposé sur deux niveaux et sera à ce titre ventilé mécaniquement (débit 600 m³/h - NOTA : à ce stade seules les ventilations hautes de parking sont dessinées et dimensionnées, les ventilations basses, qui assureront un balayage efficace du parc, seront dimensionnées sur la base de 6 dm² / véhicule)

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux suivants en limite :

- Le réseau Gaz
- Le réseau Electrique
- Le réseau Téléphonique
- Le réseau Fibre Optique
- Le réseau AEP (Adduction d'Eau Potable)
- Le réseau d'assainissement
- Nota : Un raccordement au réseau de chauffage urbain pourra être réalisé selon la compatibilité du calendrier de l'extension de ce réseau et ses capacités.

Les eaux de pluies de la tranche 1 seront stockées dans un bassin de rétention situé en sous-sol, et les eaux de pluies de la tranche 2 seront redirigées vers un bassin d'infiltration en pleine terre. Les petites pluies pourront être abattues en toiture terrasse technique ; (cf notice GEP spécifique). Des pompes à chaleur seront installées pour la production d'ECS et de chauffage des logements avec appoint par chaufferie gaz. Nous étudions également en parallèle la possibilité de raccorder notre projet au réseau de chaleur urbain SEFIR.

Les locaux techniques se situent aux sous-sols. Tandis que les locaux communs sont situés majoritairement à Rez-de-Chaussée, et au sous-sol pour partie (locaux vélos).

*IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION & VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les bâtiments 1-2 et 3 sont implantés en retrait de la rue d'Adria de 2,50m (pour un minimum de 2,00m) de façon à ménager de petits espaces verts au contact du domaine public, tandis qu'au Nord, au contact de la rue du 18 juin, le retrait des constructions est majoré à 6m environ. Cette disposition permet d'élargir les espaces libres au contact de cet axe passant et de permettre la réalisation d'espaces verts privatifs & communs, de zones dédiées aux bornes d'apports volontaires.

Les constructions disposées le long de la rue du 18 juin sont rythmées par différentes séquences de façades et par une césure / passage en double hauteur qui constitue à la fois une voie d'accès piétonnière et une voie engin destinée à assurer la défense incendie des bâtiments 6-7 situés en cœur d'îlot.

Côté rue d'Adria on distingue une césure entre les bâtiments 1-2 et 3, avec une vue vers le contexte paysager du cœur d'îlot et un retrait du bâtiment 1 vis-à-vis du bâtiment sur rue de l'IME. Des bornes d'apports volontaires sont là aussi disposées régulièrement de façon à être positionnées à proximité des accès des résidents.

Côté Ouest, les bâtiment 5 et 6-7 sont implantés en limite séparative. Ces pignons sont percés de baies de par la présence d'une servitude de cour commune sur le fond voisin. Cette disposition permet de retrouver une façade harmonieuse sur le pignon du bâtiment 5 et les pignons des bâtiments 6-7.

Le projet se caractérise par une Architecture animée par des volumétries et un séquençage des façades affirmé. Les constructions sont organisées autour d'un grand espace vert central paysager et sont espacées les unes des autres de façon à offrir des césures / percées visuelles qui évitent la sensation d'un clos fermé.

Les logements sont de typologies variées (voir tableau de répartition et Cerfa) et bénéficient d'un espace extérieur privatif, que ce soit un balcon, une terrasse ou un jardin.

La collecte des déchets est assurée par 17 bornes d'apports volontaires, réparties au contact des différents bâtiments sur rue, ces bornes sont accompagnées de locaux encombrants disposés dans les bâtiments (2-4-5).

Le rez-de-chaussée des différents bâtiments reçoit également de généreux locaux vélos, pour chaque bâtiment. Ces locaux sont dimensionnés selon l'arrêté du 30 juin 2022, rendu applicable le 30 décembre 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Une majorité des locaux vélos prévoit ainsi une configuration avec racks spécifique permettant le rangement des vélos en double hauteur.

Note sur la réglementation incendie :

Le niveau de référence et d'accès est situé au niveau des trottoirs qui bordent les différents bâtiments. La volumétrie des bâtiments est de type R+5+ attique (classement incendie en 3^{ème} famille d'habitation avec escaliers encoisonnés désenfumés). Les bâtiments 1-2, 3-4, 5 sont classés en 3^{ème} famille A avec la dernière porte palière éloignée au maximum de 10m de l'escalier de secours. Le Nu de façades ou balcons le cas échéant est situé à une distance comprise entre 1 et 8 m des voies échelles.

Le bâtiment 6-7 situé en cœur d'îlot est classé quant à lui en 3^{ème} famille B. Il bénéficie de la présence d'une voie engin avec aire de retournement disposée en cœur d'îlot. Cette voie, traitée végétalisée pour des raisons d'intégration, assure une portance de 13 kN (9 kN sur un essieu) conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986. Il est à noter que le passage sous porche situé sous le bâtiment 4 prévoit une hauteur libre en double hauteur, largement supérieure donc aux 3,50m exigibles.

Le mode constructif retenu est le béton armé (façades & refends entre logements et parties communes ainsi que l'ensemble de l'infrastructure). Les bâtiments seront recoupés tous les 45m maximum. Le mode de chauffage et production ECS retenu est le chauffage collectif gaz couplé à des pompes à chaleur positionnées en toiture terrasse (deux chaufferies disposées en sous-sol). Les escaliers de secours sont tous encoisonnés et désenfumés en partie haute par un lanterneau d'une surface libre de 1m². Le bâtiment 6-7 classé en 3^{ème} famille B, prévoit des circulations désenfumées (VB / VH) ainsi qu'une colonne sèche située dans l'escalier de secours.

Les cheminements piétons seront stabilisés et d'une largeur libre de tout obstacle supérieure ou égale à 1,80m avec une partie stabilisée de 1,40m. Il est à noter qu'un hydrant sera mis en place au cœur d'îlot à proximité immédiate de l'aire de retournement interne.

Le parc de stationnement est situé sur deux niveaux en infrastructure, avec des escaliers régulièrement espacés de façon à respecter les distances réglementaires avec une distance à parcourir inférieure à 40m en

tout point du parking (choix entre deux issues) ou 25m en cas de cul de sac. Les escaliers en infrastructure sont dissociés des escaliers en superstructure et accessibles depuis des sas de plus de 3 m² munis de deux portes PF 1/2h munies de ferme-porte.

Le parc de stationnement étant d'une surface supérieure à 3 000 m² il est recoupé en deux compartiments distincts séparés par des portes coupe-feu . Le parc de stationnement des bâtiments de logement est disposé sur deux niveaux et sera à ce titre ventilé mécaniquement (débit 600 m³/h - NOTA : à ce stade seules les ventilations hautes de parking sont dessinées et dimensionnées sur la base d'un débit à 600 m³/h. Les ventilations basses, qui assureront un balayage efficace du parc, seront dimensionnées sur la base de 6 dm² / véhicule) seront réparties de façon indépendante entre les compartiments de façon à assurer un balayage efficace.

***TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATIONS SITUEES EN LIMITE DE TERRAIN**

- Délimitation du terrain avec les emprises publiques :

A l'Est, côté rue d'Adria, le terrain de l'opération est bordé par un mur bahut + grille de clôture (voir pièce PC 5 – Elévations) doublé de haies végétales. Un festonnage sera mis en œuvre sur les grilles de clôture qui bordent les emplacements des bornes d'apports volontaires situées contre un jardin privatif, de façon à minimiser la gêne pour les résidents.

Au Sud, un grillage doublé de haies végétale est mis en place entre le terrain de l'IME et le terrain dédié aux logements. Un local vélo ajouré et semi enterré, de façon à minimiser sa hauteur, est implanté dans la continuité de ce grillage.

Au Nord, il est prévu la mise en œuvre de murs bahuts + grilles de clôture (voir pièce PC 5 – Elévations) doublés de haies végétales. Un festonnage sera mis en œuvre sur les grilles de clôture qui bordent les emplacements des bornes d'apports volontaires situées contre un jardin privatif, de façon à réduire la gêne pour les résidents.

A l'Ouest, un grillage de clôture positionné sur un mur formant soutènement vient créer la séparation avec le terrain voisin. Des haies végétales viennent doubler ce grillage de clôture. Ces haies seront constituées d'espèces variées en alternance afin de limiter les effets de répétition et rigidité.

Le choix des végétaux a fait l'objet d'un travail particulier en prenant soin de localiser les essences dans les zones de pleine terre afin de permettre un développement dans la durée. Se référer à la notice paysagère élaborée par le paysagiste.

**MATERIAUX & COULEURS DES CONSTRUCTIONS*

Nous avons souhaité pour ce projet, une Architecture élégante, pérenne et qualitative qui respecte la composition, les tonalités et les proportions de l'opération d'ensemble, sans distinction entre la partie sociale et la partie accession.

La volumétrie des bâtiments se caractérise par une configuration R+5+attique, avec épannelages en redans et un dernier niveau réalisé en toiture terrasse végétalisée. Les différentes façades sont séquencées et différenciées avec des tonalités et des dessins de serrurerie distincts.

On distingue (voir PC5 - Elévations) des tonalités variées avec prédominance de colorations « chaudes ». La palette colorimétrique est volontairement limitée pour chaque bâtiment et intègre des colorations harmonieuses dans un nuancier adapté à la localisation du projet en Ile de France.

Les saillies et les creux des façades proposent différentes tonalités afin de renforcer les jeux de volumétries, tout en veillant à conserver un équilibre entre celles-ci. Le choix de ces coloris aspire à une intégration harmonieuse du bâti dans son environnement, les teintes étant globalement des teintes claires et chaudes (ton crème, ton pierre claire, ton gris brun).

L'architecture se veut « sobre & élégante » et est résolument contemporaine. Les éléments mis en place contribuent à une organisation et une hiérarchisation des façades, qui reprennent les principes généraux suivants, à savoir : (voir planches d'élévations PC5 et coupes PC3)

- Un soubassement : selon les bâtiments il peut être distingué avec un matériau ou une couleur spécifique mais également parfois harmonisé avec la couleur de l'étage supérieur afin de varier les séquences architecturales. Il privilégie le plus souvent un matériau durable, qualitatif et pérenne ; la pierre de parement (aspect pierre sèche) déclinée dans des tonalités variées. Ce matériau est d'ailleurs repris sur les faces côté rue des murs bahuts de clôture. Des séquences de façades à rez-de-chaussée sont également réalisées en enduit. Se reporter aux façades (pièces PC5) pour la localisation exacte de ces matériaux.
- Un corps de bâtiment : Le matériau principal reste l'enduit aux tonalités majoritairement claires. Il assure un rôle de régulateur et est rythmé par les jeux de volumes des constructions et les percements constitués par les baies du projet. Les façades reçoivent des balcons aux formes et dimensions variées.
- L'attique : Le dernier niveau des bâtiments, implanté en retrait, permet de ménager des terrasses privatives au bénéfice des futurs résidents. Les effets d'épannelage très présents sur les différents bâtiments permettent la réalisation de terrasses privatives aux niveaux inférieurs. La toiture terrasse est végétalisée et permet ainsi un rôle d'amélioration de l'inertie thermique des bâtiments et une rétention naturelle des eaux pluviales.

Les menuiseries extérieures seront en PVC gris anthracite. Les volets roulants seront en aluminium laqué de même coloris.. Les baies seront de type « ouvrants à la Française » et à double vitrage, assurant un niveau d'isolation thermique élevé afin de respecter le niveau de performance thermique envisagé. Les surfaces vitrées respectent à ce titre l'imposition du 1/6 de la surface habitable imposée par la réglementation thermique. Tous les châssis retiennent des proportions verticales, y compris les grands châssis qui sont redécoupés en plusieurs ouvrants aux proportions verticales.

La disposition des balcons et terrasses participe au jeu de volumétrie du projet et vient séquencer et animer les façades. Les balcons filants entre deux appartements seront dotés de pare-vue. Les garde-corps seront métalliques et retiendront pour la plupart une coloration gris anthracite pour davantage de sobriété, déclinées dans différentes nuances selon les séquences de façade.

Des claustras métallique ton bois sont présents sur plusieurs bâtiments, ces éléments assurent à la fois un rôle de filtre visuel et une composante forte de l'identité architecturale des bâtiments. Ils sont réalisés avec un cadre métallique en acier thermolaqué gris anthracite et des lames verticales laquées mat ton bois.

**TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont de différents types (se reporter à la notice paysagère pour plus de détails) :

- (1) Collectifs : les espaces libres communs sont situés essentiellement au centre du projet et en périphérie côté rue au contact des accès. Ces espaces seront plantés et paysager en espace vert collectif et sont bordés par des jardins privatifs. Des arbres y seront disposés, en pleine terre majoritairement et ils participent à la limitation des vis-à-vis entre bâtiments les uns par rapport aux autres. Ces espaces verts sont entourés de cheminements piétons perméables réalisés en stabilisé ton sable.
- (2) Privés : en périphérie des constructions des bâtiments 1-2-3-5, on distingue des jardins privatifs séparés par des grillages de clôtures doublés de haies végétales, ces jardins bénéficient le plus souvent de terrasses privées disposées au contact des séjours.

TRAITEMENT PAYSAGER

(se reporter à la notice paysagère pour plus de détails). 30% de la surface de l'unité foncière est réalisé en espaces verts de pleine terre (voir plan spécifique).

A ces surfaces de pleine terre viennent s'ajouter des espaces verts sur dalle, d'une épaisseur minimale de 0,60m. Cette hauteur confortable permet la mise en place de plantations arbustives en modelant l'épaisseur de terre au besoin, et assure un développement des haies & massifs.

Les surfaces non bâties sont traitées prioritairement en espaces verts de pleine terre ou bien sur dalle (débords du parking) ou bien en surfaces constitutives de cheminements piétonniers perméables, dont la largeur est volontairement contenue à 1,40m maximum conformément au PLU. Des terrasses privées sont disposées au contact des logements situés à rez-de-chaussée.

LA PALETTE VEGETALE

Les choix des végétaux dans l'aménagement des espaces extérieurs est effectués dans l'idée d'offrir des plantations répondant à des critères de qualité. (Pour plus de détails, se reporter à la notice paysagère spécifique).

**ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT*

Chaque bâtiment ou groupe de bâtiments (1-2 et 3-4-5) bénéficie d'un hall d'entrée spécifique, accessible par les cheminements piétons orientés côté rue, à l'exception du bâtiment 6-7 uniquement accessible depuis un cheminement situé en cœur d'îlot.

Le parc de stationnement est disposé principalement sous les surfaces bâties en superstructure. Cette configuration vient limiter la consommation des zones de pleine terre et évite les effets d'imperméabilisation des sols.

Les besoins en stationnement imposent la réalisation de **457 places**

Le parc de stationnement est divisé en deux compartiments, qui correspondent aux deux tranches de l'opération immobilière.

La ventilation du parking sera mécanique avec rejet des gaz viciés en toiture. Des ventilations basses, seront disposées en périphérie du parc et réparties afin d'assurer un balayage efficace.

Des locaux vélos, clos et couverts sont disposés à la fois en sous-sol mais très majoritairement à rez-de-chaussée et assurent les besoins réglementaires du PLU mais aussi les exigences supérieures de l'arrêté du 30 juin 2022, rendu applicable le 30 décembre 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Une majorité des locaux vélos prévoit ainsi une configuration avec racks spécifiques permettant le rangement des vélos en double hauteur.

	1P	2P	3P		4P	5P	TOTAL
			3PA	3PB			
	35 m²	40/41	56/58	60/62	73 m²	90 m²	
GLOBAL OPERATION	7 u	131 u	47 u	76 u	58 u	11 u	330 u
			123 u				
REPARTITION PROJET	2,12%	39,70%	14,24%	23,03%	17,58%	3,33%	100%
			37%				
REPARTITION PROGRAMME	0%	35%	20%	20%	20%	5%	100%
			40%				

Besoin en stationnement en respectant la règle du PLU révisé avec une demande de modification du calcul T1/T2 < 45 m² SDP en :

T1 / T2 < 50 m² SDP	1 Place	138 u Places
T3 et + > 50 m² SDP	2 Places	319 u Places
	soit au TOTAL	457 u Places

Ce calcul se décompose comme suit :

logements SOCIAUX

T1/T2	40 u logts	40 u Places de parking
T3 ET +	65 u logts	65 u Places de parking
TOTAL	105 u logts	105 u Places de parking

logements ACCESSION

T1/T2	98 u logts	98 u Places de parking
T3 ET +	127 u logts	254 u Places de parking
TOTAL	225 u logts	352 u Places de parking

Nb places voitures /	Logements = 330 u	T3 social= 46	TOTAL =	457 u
	T1 / T2 = 138 u	T4+ social= 19,00		
	T3 Acc= 77 u	T4+ Acc = 50 u		

(selon arrêté du 30 juin 2022)

règle **EMPLACEMENTS VELOS**

GLOBAL

522,00 emplacements

216 emplacements dans les batiments à RDC

80 emplacements dans une annexe extérieure à RDC

226 emplacements 1er sous sol

PROJET

522 emplacements

Conformément à l'Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 11-14-2 à R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, le parc de stationnement prévoira la possibilité d'équipement des places de stationnement permettant la recharge d'un véhicule électrique.

Annexe 8

Notice paysagère (Endroits en vert– Mai 2023)