

PC 4

SCI CARRE SAINT PIERRE
« Les Résidences du Châtelet »
27 rue de la Villette

69003 LYON

Permis de construire

« Les Résidences du Châtelet »
Résidences en Accession et logts. Sociaux
Avenue du Jura, chemin des Vergers,
Chemin de Pré-Similien
01 210-FERNEY-VOLTAIRE

NOTE DE PRESENTATION

La SCI CARRE SAINT PIERRE « Les Résidences du Châtelet » dont le représentant est monsieur Lionel GARCIA s'est rendue acquéreur des parcelles – AM 579 et 582 pour une superficie de 16 601 m²

Le projet prévoit une « surface de plancher » totale de 12 322m² répartie en :

-résidences A, B, C, D, E, F, G en accession pour 8239m² et 121 logements.

-résidences G', H, I, logements sociaux, PLUS, PLAI, PLS, Accession, pour 3733m²
Et 57 logements

-locaux professionnels en rez-de-chaussée des immeubles le long du «mail piétons» pour
7 locaux aménageables de 50m² chacun soit un total de 350m²

-Les hauteurs des bâtiments correspondent à des gabarits R+2 +Att ainsi que R+3+Att conformément aux prescriptions du document d'orientation

-Ont été naturellement pris en compte les normes RT 2012, développement durable, Grenelle 2.

ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain se présente sous la forme d'un grand champ presque carré, en pente douce et régulière du Nord au Sud.

Au Nord il existe sur ce terrain **une maison destinée à être démolie.**

Sur les limites **Nord/Sud**/et **Ouest** sont existants des éléments de végétation marquants, arbres de hautes tiges **dont « la trace » devra être conservée.**

Le terrain est bordé par :-l'avenue du Jura et la résidence «les Manoirs de Ferney» à l'Est.

-le chemin de Pré-Similien et des Jargilières au SUD.

-la Maison Saint Pierre et son jardin clos à l'Ouest.

ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le terrain se situe en « **cœur d'ilot** » de **FERNEY-VOLTAIRE** dans sa partie Sud/Est.

En limite Nord existe un collectif de gabarit R+2+attique implanté le long de cette limite.

Les arbres existants de hautes tiges sont mis en valeur pour préserver un écran végétal et ainsi participer à l'intégration de notre opération et à l'intimité des avoisinants.

A l'Ouest : l'environnement est plus calme et plus traditionnel. On trouve le prolongement chemin des vergers qui sera traité en un véritable « **Mail coulée verte** » pour déplacements doux, vélos, piétons, reliant la rue de Versoix aux chemins de Pré-Similien et des Jargilières.

Au Sud : les arbres sont également mis en valeur pour préserver et créer un écran végétal par rapport à la résidence « Les Manoirs de Ferney ».

A l'Est : Un traitement paysager particulier de qualité et largement planté est prévu le long de la limite par rapport à la résidence « Les Manoirs de Ferney ».

PRESENTATION DU PROJET : LES ACCES.

L'aménagement ; les accès, véhicules cycles et piétons.

- **Les accès** à la parcelle sont au nombre de trois.

- à partir de la contre allée sur la parcelle AM 580 grâce à une **servitude d'usage et de passage tous véhicules** à notre profit.

- à partir du chemin du Pré-Similien et des Jargilières (**servitude d'accès à notre profit**).

- à partir du chemin des Vergers (privilégié pour des déplacements doux).

(Éléments : plans et extrait d'acte sont joints à ce dossier).

L'avenue du Jura : Cet accès d'Est en Ouest permet aux véhicules d'accéder au sous/sol des bâtiments A, B, C, D, E. Il se prolonge à l'Ouest en voie pompiers, sécurité, secours, cycles, et piétons pour rejoindre « le Mail Nord Sud », le clos du Carré Saint Pierre et la rue de Genève.

Le chemin du Pré-Similien et des Jargilières : Cet accès permet aux véhicules d'accéder au sous/sol des bâtiments F, G, G', H, I ; il se prolonge au Nord puis à l'Est en voie pompiers, Sécurité, secours, cycles et piétons reliant ainsi l'avenue du Jura au nouveau mail

L'axe Nord/Sud : Sous la forme d'un **véritable mail** reliant la rue de Versoix au chemin de Jargillières il permet d'assurer une liaison déplacements doux (piétons et vélos) avec un traitement sensible et qualitatif : matériaux (béton désactivé, pavés, etc..... par ex. massifs, arbres d'alignement, **mobilier urbain et noues paysagères** pour le traitement des eaux de ruissellement de ce mail.

LES CONSTRUCTIONS.

Le projet se compose de petits immeubles

Afin de respecter le principe du « document d'orientation » les bâtiments, au Nord ont un gabarit R+2 et R+2+attique ; toitures 2 ou 4 pans et couvertures tuiles terre cuite : coloris rouge vieilli 13 au m2, alors que les bâtiments Sud sont en R+3 et R+3+attique ; toitures 2 ou 4 pans et couvertures tuiles terre cuite : rouge vieilli, 13 au m2.

Aspect Architectural .

Les Rez de Chaussée regroupent un hall d'entrée traversant offrant une transparence et une liaison entre les façades Nord et Sud, entre la voie d'accès et les espaces verts communs.

On y trouve les locaux deux roues non motorisés, ainsi que des logements avec petites terrasses privatives. Le long du « mail » quelques locaux professionnels.

Les étages ou l'on trouve des logements T1, T2, T3, T4 avec balcons.

Les attiques avec logements et terrasses Sud et Nord-Ouest.

Les façades d'une architecture à la fois classique, noble et contemporaine, les matériaux utilisés sont : **les enduits de façades** type RPE frisé fin dans des coloris dominants de ton pierre et ciment naturel l'ensemble étant rehaussé par des enduits teintés dans les tons

beige mastic ,ocre clair , ocre rouge foncé, gris cendré en attiques , ainsi que pour les césures verticales .

Les balcons d'une profondeur de 2.00ml sont traités désolidarisés des façades. Ils sont réalisés

En structure métallique, planchers en caillebotis bois et pergolas aux derniers niveaux.
Gardes corps métalliques peinture coloris gris grenailé.

Les menuiseries Aluminium laqué ou PVC coloris gris moyen .Volets roulants ou jalousies coloris gris moyen.

Toitures : 2 ou 4 pans pente 30%, couverture tuiles terre cuite coloris rouge vieilli 13 au m2.

Conclusion .Une architecture soignée, noble et moderne, des matériaux pérennes, un ensemble répondant aux normes RT 2012, au développement durable, dans l'esprit du Grenelle 2, s'intégrant dans la nature pour rester « un cœur d'ilot »

STATIONNEMENT.

Concernant **les résidences en accession et les logements sociaux** le nombre de places en respect du PLU est réalisé en sous-sol (1 place pour 70m2).

Les places visiteurs véhicules selon mode de calcul du PLU (10%) seront intégrées aux sous/sols et la moitié de ces places seront réalisées en surface.

Les locaux des **2 roues non motorisés** sont prévus en rez de chaussée de chacun des immeubles (3m2 pour 80m2) (voir tableau de surfaces par cages). Les stationnements des **2 roues motorisés** sont prévus dans les sous-sols (1m2 pour 100m2). (Voir tableau des surfaces affectées en sous sol au droit des cages). **Des prises électriques** équiperont les Garages et les sous/sol pour la recharge électrique des voitures et 2 roues motorisés.

Stationnement des véhicules en sous/sol et en surface..

Calcul : sous/sol ABCDE : $5484\text{m}^2 \text{ logts} + 250\text{m}^2 \text{ locaux} = 5734\text{m}^2 / 70 = 82\text{places} + 5 \text{ visiteurs}$
=87 places en sous/sol + 5 visiteurs en surface (nous proposons d'en réaliser 6+1pmr)
(Dont 5 places PMR)

: sous/sol FGG'H I : $6488\text{m}^2 \text{ logts} + 100\text{m}^2 \text{ locaux} = 6588\text{m}^2 / 70 = 95\text{places} + 5 \text{ visiteurs}$
=100 places en sous/sol +5 visiteurs en surface (nous proposons d'en réaliser 7+1pmr)
(Dont 5 places PMR)

Surface des sous/sol :

Sous/sol Nord : $2200 \text{ m}^2 + 61\text{m}^2(2 \text{ roues}) = 2261\text{m}^2$

Sous/sol Sud : $2400 \text{ m}^2 + 70\text{m}^2(2 \text{ roues}) = 2470\text{m}^2$

VEGETATION - ESPACES VERTS, ABORDS et CLOTURES

Arbres existants à mettre en valeur : ils sont situés :

- **Le long de la limite Nord** du terrain ou ils forment un écran végétal mettant ainsi à l'abri tout en intégrant visuellement l'immeuble voisin.

Sont pris en compte les végétaux afin de les protéger, et de s'en servir pour animer, ombrager, et créer un point d'appui.

-**En un important bosquet** autour de la maison existante sur le terrain

Point de départ de voies pompières, cycles et piétons, reliant l'avenue du Jura au Mail Nord-Sud, ainsi que l'avenue du Jura à la Maison Saint Pierre

-Le long de la limite Sud ou ils forment un séparatif naturel et d'envergure par rapport à l'ensemble des immeubles voisins existants.

-Le long de la limite Ouest sachant que le plus grand nombre se trouvent sur la propriété voisine ainsi que dans le triangle de la parcelle 582.

Ces sous bois sont utilisés pour en faire des **lieux de promenades**, y sont aménagés les chemins piétons, après avoir élagué et mis en valeur les végétaux et les essences les plus intéressants. Ces cheminements sont traités **en stabilisé revêtement perméables doux, naturel qualitatif**, ils serpentent entre les arbres, dans les parties en pente, des **traverses de chemin de fer** seront mises en place pour créer quelques emmarchements.

Un « Espace vert **commun central et public** » de **1960 m2** en pleine terre, traversé par une voie « mode doux » est aménagé au cœur de l'opération. Il est accessible à partir des halls de tous les immeubles.

Cet espace est destiné à être engazonné, planté de bosquets, de végétaux structurants de sentiers pour en faire un lieu simple et remarquable. Une haie de végétaux d'essences Variées et régionales ainsi que les murets en gabions feront la limite entre cet «espace vert Public» et « les espaces verts communs de la résidence» Quelques fruitiers existants **conservés** et d'autres plantés pourront devenir **un verger partagé**.

Le long de la limite sud un « espace vert commun et public » en pleine terre **de 940m2** intègre les grands arbres existants.

Le long de la limite nord un « espace vert commun et public » en pleine terre **de 700m2**, intègre les arbres existants.

Le long du « mail coulée verte » .sur toute la longueur du mail : pleine terre **de 500m2**.

Calcul : Espaces verts communs et publics en pleine terre : surface parcelle : 16601 m2 x 20% = 3320m2 pleine terre mini (à réaliser).Projet : $(1960+940+m2+500m2) = 3400m2$.

Espaces verts libres communs copropriété : surface parcelle 16601m2 x 30% = 4980m2 communs mini à réaliser. Projet : $(\text{limite nord } 700+\text{nord } 2160+\text{sud } 1620 + 540m2 \text{ triangle Ouest }) = 5020m2$.

Traitement paysager le long de la limite Est : traitement soigné végétaux abondants en nombre en taille en variétés et en essences régionales. Le but de ce traitement paysager est de **créer une liaison douce, arborée pour faire la transition verte ainsi qu'un écran végétal** efficace et de qualité par rapport aux collectifs voisins proches existants.

Les abords, les clôtures : il est prévu des terrasses privatives d'environ 15m2 pour les logements des Rez de Chaussée, qui seront traitées béton naturel ou autre. **Tout le reste du terrain fera partie de la copropriété et sera engazonné et planté de massifs, bosquets, arbustes fleurs etc.....** il n'est pas prévu de grillages ni murs ni clôtures, seulement des haies vives plantées d'essences variées et régionales notamment en séparatif entre les terrains parties communes de la copropriété et l'espace vert central public.

« Le Mail piéton coulée verte », : Pour relier la route de Versoix au chemin du Pré-Similien et des Jargilières il est prévu une partie plantée(pelouse et arbres d'alignement) sur toute la

longueur du mail et une largeur de 5ml aménagée en noue paysagère **pour recevoir les eaux** de ruissellement des surfaces traitées en béton désactivé .Aménagement , mobilier urbain . Les immeubles en alignement le long du « mail » auront en rez de chaussée une vocation de **locaux professionnels. (Professions libérales, cabinets para médicaux ,assurances etc....)**

ERP : le classement ERP en 5^{ème} catégorie concerne les sept locaux à usage professionnels **susceptibles de recevoir du public ou non !** Ces locaux ou bureaux sont situés en rez de chaussée des 3 immeubles D, E et F implantés le long mail. Les accès sont prévus

à l'intérieur et à partir des halls des 3 immeubles.

Les accès à ces halls venant du mail **respecteront les normes d'accessibilité P.M.R.**

De même que les accès aux locaux ou bureaux.

En ce qui concerne l'aménagement intérieur de ces locaux, il reste à l'initiative des Différents acquéreurs qui déposeront si nécessaire en **mairie un dossier** et déclaration préalable conforme à l'activité et exploitation envisagée. (Circulations, issues de secours, éclairage, matériaux, sanitaires et WC aux normes P.M.R etc.....

ACCESSIBILITE : les normes PMR seront respectées pour l'ensemble de la réalisation en parties communes ainsi qu'en parties privatives.

Concernant la gestion des eaux pluviales : Voir le dossier annexé « Loi sur l'eau » le long des murs et soutènements en gabions seront réalisées des **noues paysagères** pour infiltration et la gestion des eaux pluviales de toiture des bâtiments. Les stationnements aériens visiteurs seront traités en **revêtement stabilisé pour infiltration** des eaux pluviales, de même que les deux voies de desserte pompiers, cycles et piétons liaisons Est-Ouest

Concernant les eaux usées : Raccordement prévu gravitairement à l'égout sur un regard existant Chemin de Pré-Similien.

Eau potable : raccordement au réseau.

EDF : raccordement au réseau

FT : raccordement au réseau

Tri sélectif : mise en place de conteneurs enterrés pour OM et tri-sélectif. Ces bacs seront implantés sur le domaine public.

Nuisances sonores : Seront prises en compte toutes les contraintes et mesures à respecter liées aux nuisances sonores de l'aéroport ainsi qu'à l'avenue du Jura.

A LYON le 01/07/2014

L'Architecte

Henrique ESPERANCA
architecte dplg
5, rue Bugeaud
69006 LYON
portable : 06 84 60 91 88
email : henrique.esperanca@yahoo.fr

Le maitre d'ouvrage

S.C.I. CARRE St PIERRE
27, rue de la villette - 69003 LYON
Tél. 04 72 13 53 47 - Fax : 04 72 36 98 49
792 874 240 RCS Lyon

alca