

**CONSTRUCTION de 60 logements**  
Un COLLECTIF de 29 logements ,  
Une Résidence DOMANI de 25 logements  
et 6 maisons individuelles groupées  
**Rue d'Epron**

## **HEROUVILLE SAINT CLAIR (14)**

**Maîtrise d'Ouvrage :**

**GROUPE EDOUARD DENIS Immobilier**  
50 Quai Vendeuvre,  
14000 Caen

**Maîtrise d'œuvre :**

**Atelier 2G architectes**  
16 Rue Roger Salengro – Centre commercial Colbert  
14550 BLAINVILLE SUR ORNE



## **NOTICE DESCRIPTIVE et PAYSAGERE** **PC 4**

Le projet concerne la construction de 60 logements au total  
Un bâtiment collectif A de 29 logements en 4 niveaux dont 4 habités (R+2+combles).  
Un Bâtiment collectif B de 25 logements et de 2 grands logements « DOMANI » en 5 niveaux dont 5 Habités (R+3+combles)  
6 maisons groupées de type T4.

## 1-LE PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

Le terrain d'assiette du projet se situe au 135 et au 93 Rue d'EPRON à Hérouville saint clair. Il est constitué de deux parcelles (N°162 et N°158)

Le quartier est constitué de formes d'habitats disparates, maisons individuelles anciennes et contemporaines ainsi que des collectifs de différentes tailles et des bâtiments commerciaux. Actuellement, le terrain est occupé par 2 maisons d'habitation ancienne implantée en partie Nord de la parcelle 158 et une maison individuelle sur la parcelle 162. Ces maisons font partie des maisons reconstruites après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale et ne constituent pas un patrimoine à conserver.

La végétation existante sur le terrain est constituée principalement par un grand espace herbé. Cependant en partie Est, il existe en limite de propriété, un espace arboré et en particulier un mur de pierre ancien contenant l'ouverture d'une ancienne chapelle aujourd'hui disparue qui seront conservé et réhabilités.

Les arbres à hautes tiges situés en partie Ouest de la parcelle seront conservés dans la mesure du possible.

### La topographie existante

Le terrain possède une déclivité notable de 2.40m de hauteur depuis la partie Nord-Ouest de la parcelle vers la partie Est. Le Terrain remonte vers l'Est passant de 60.00 NGF à 62,40 NGF.

## 2-LA PRESENTATION DU PROJET :

### L'implantation, l'Organisation, la composition et le volume des constructions : Les orientations architecturales du projet

L'organisation générale implique la création de maisons individuelles en partie Nord répondant ainsi à un front bâti existant sur le Rue d'Epron principalement constitué de pavillons.

Le second Front en arrière-plan au sud de la parcelle sera constitué par les deux collectifs. Ceux-ci crée un ilot et cerne ainsi l'espace libre du parking de la parcelle du centre commercial situé en partie Sud de notre parcelle.

Le Collectif A situé au Sud-Ouest et destiné à recevoir des logements en accession privée se développe sur un volume intermédiaire de R+2+combles atténuant l'impact sur les parcelles voisines à l'Ouest occupées par des maisons.

Le collectif B se développe sur R+ 3 + combles et accueille une résidence de personnes âgées DOMANI. Il s'implante en second rang côté Sud-Est et permet l'échappée des vues vers l'espace libre devant le centre commercial.

Le long de la rue d'Epron s'implante deux groupes de 3 maisons groupées de type T4 en R+1+ combles et R+1.

L'accès principal à la parcelle se situe côté Rue D'Epron , des accès piétons seront possibles côté Rue d'Epron , à L'Est en passant par l'ouverture dans le Mur en pierre , et un accès depuis le parking du centre commercial . Ces accès seront résidentialisés.

Les murs de clôtures en pierre existant seront conservés et rénovés.

L'architecture générale adoptée est celle de volumes redécoupés à toitures et à pans de façades limités dans leurs longueurs et dans leurs hauteurs avec des jeux de terrasses de façon à s'approcher des volumes correspondants aux volumes des maisons.

Les balcons sont implantés de façon à limiter l'effet des vents et des vis à vis tous en préservant les vues.

Le bâtiment collectif A comportera un parking aménagé en sous-sol.

### **L'aménagement prévu pour le terrain et les éléments architecturaux conservés.**

Hormis l'accès automobile, le parking extérieur de 53 places, l'ensemble restant de la parcelle sera végétalisé. Certains arbres à hautes tiges existant pourront être conservés et d'autres seront plantés en particulier en partie Nord des collectifs.

Un muret en pierre de Caen sera créé en limite Nord le long de la Rue d'Epron afin de signifier la résidentialisation du Site. Les stationnements proches de la rue D'Epron seront traités en pavés herbés.

Les murs de clôtures existant en pierre de Caen seront conservés, les cheminements s'appuient sur la trame existante en particulier axée par rapport à l'ouverture dans le mur de l'ancienne chapelle.

### **Les matériaux et les couleurs des constructions**

Voici les matériaux prévus pour les collectifs A et B :

#### ***Descriptif des matériaux du bâtiment collectif :***

##### **STRUCTURE**

Système de fondations suivant étude de sol

Maçonnerie pour les murs extérieurs, béton pour les refends et le Sous-sol

Dalle béton pour les différents niveaux en étages les parties toitures terrasses.

##### **ENVELOPPE**

Pour les Façades.

Enduit Blanc, enduit gris moyen , Revêtement aspect brique jaune clair

Pare vues en métal remplissage verre pour les gardes corps, pare vues en bois à lames horizontal pour les RDC

Isolation intérieure des logements suivant réglementation thermique en vigueur

Balcons en béton.

##### **COUVERTURE**

Toiture terrasse non accessible : isolation + étanchéité

Toiture terrasse accessible : Isolation + étanchéité + en dalles sur plots

Couverture à pente du collectif en métal aspect Zinc

### **MENUISERIES EXTERIEURES – SERRURERIE**

Pour les ouvertures des logements : Menuiseries PVC Blanc

Fermetures par volets roulants blanc.

Portes des locaux de services en métal de couleur blanc ou thermolaqué.

Garde-corps acier laqué noir barreaudage horizontal noir, partie basse verre opale

## **2-RECAPITULATIF REGLEMENTAIRE DES ANNEXES :**

### **Local vélos**

3 locaux vélos sont prévus pour ce programme (2 dans le Bâtiment A et 1 dans le Bâtiment B)

Les demandes en stationnements vélos pour ce programme sont au minimum de 6m<sup>2</sup> par local

Il est demandé en outre 0.75 m<sup>2</sup> par T1 et T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par T3 et T4 et suivant. Les logements produits sont : 6 T1, 31 T2, 14 T3 , 8 T4 soit 60.75m<sup>2</sup> venant s'ajouter aux 9m<sup>2</sup> soit 69.75m<sup>2</sup> demandés pour notre projet .

Il est créé 3 locaux vélos de 87.16m<sup>2</sup> au total en Rez de chaussée dans le bâtiment A et B avec en plus un local complémentaire en sous-sol .

### **Stationnements Voitures**

Il nous ait demandé 1 place par logements T1, 1.5 place par logement T2, T3 et T4 , 2 places par logement T8-T9 (résidence DOMANI)

Total nécessaire 89,5 places dont 5% handicapées minimum (5 places sont créées en surface+ 2 en sous-sol)

Sont créées pour notre projet : 25 places en sous-sol, 53 places en extérieur,

En plus des 12 places sont créées pour les 6 maisons. Soit un total de 90 places.

### **Locaux poubelles**

Comme indiqué au Tableau de surface PC17 le calcul nous impose un nombre de bacs pour 165 personnes

Soit 7 Bacs ordures ménagères de 770l et 8 bacs recyclage de 770l soit un total de 15 bacs.

Les locaux poubelles sont aménagés en Rdc des bâtiments A et B.