

# **SCCV BGJ**

**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS,  
D'UNE RESIDENCE SERVICES SENIORS ET D'UN HOTEL  
40/42 RUE PREMARTINE / COMMUNE DU MANS**

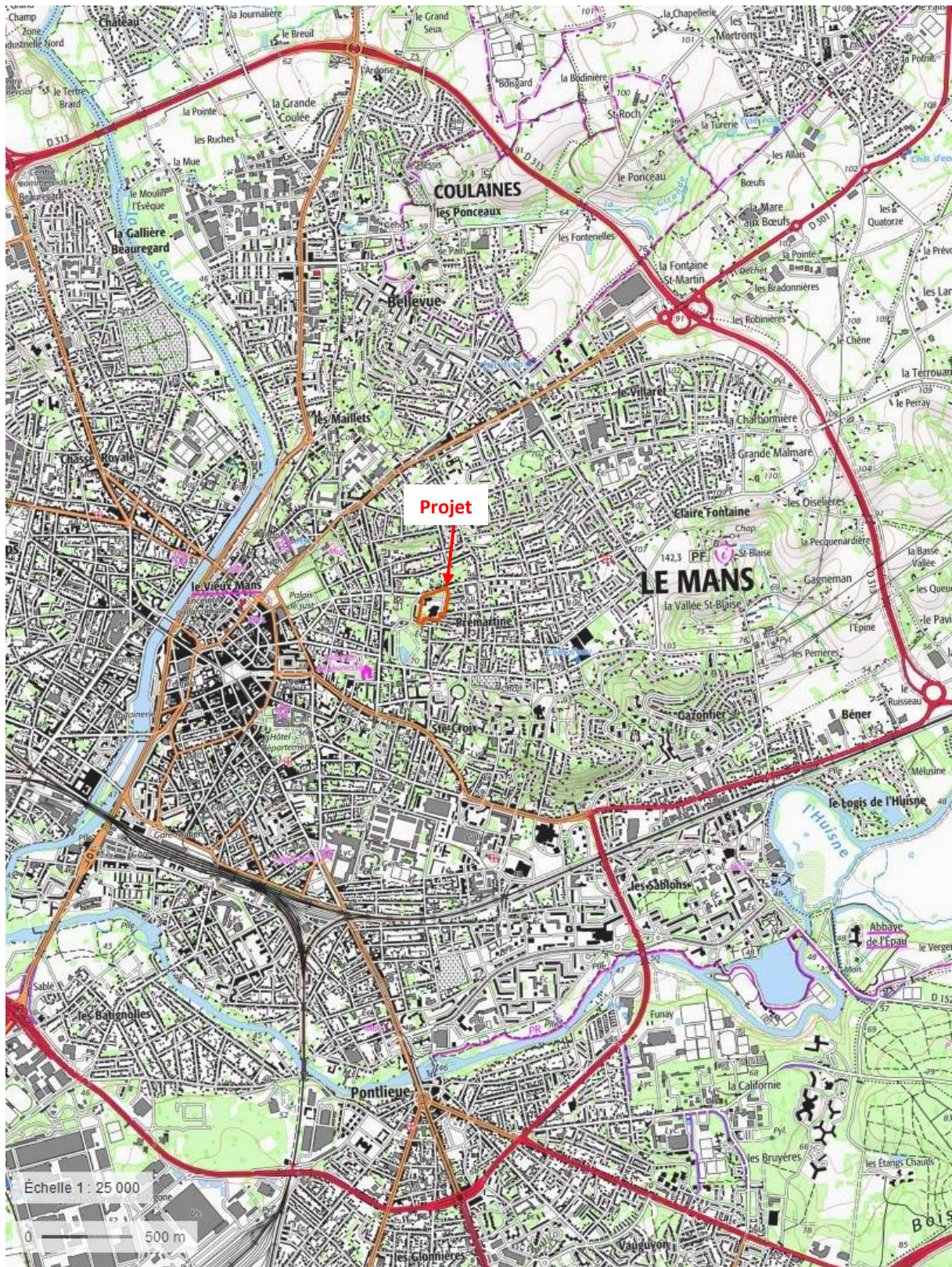
**DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE  
A LA REALISATION EVENTUELLE D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

<b>ANNEXES</b>
----------------

## **8.1 Annexes obligatoires**

- Localisation du projet
- Contexte paysager
- Plan du projet
- Plan des abords du projet
- Situation par rapport aux sites Natura 2000

## Localisation



*Photographies du site*



## Localisation des prises de vues



Plan de masse



- ESPACES VERTS  
Surface: 9063.09
- ESPACES PIÉTON PERMÉABLE  
Surface: 1633.89
- EVERGREEN  
Surface: 614.16
- VOIE ÉCHELLE
- ALTI-MÉRIE TERRAIN EXISTANT
- ALTI-MÉRIE PROJET
- DIVISIONS PARCELLAIRES
- ARBRES EXISTANTS CONSERVÉS
- 22 UNITÉS
- ARBRES À PLANTER
- 168 UNITÉS
- 239 PLACES DE STATIONNEMENTS
- AÉRIEN: 74
- SOUS-SOL: 165

MODIFICATIONS		MODIFICATIONS	
DATE	INTÉ	DATE	INTÉ
1	A	1	A

**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS, D'UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS ET D'UN HOTEL**  
 22, rue Prémartine / 2201 LE MANÉ

**PLAN DENSEMBLE**

**MATRIE D'OUVRAGE:**  
 N°: 10  
 SCHE: 001  
 72, rue Prémartine / 2201 LE MANÉ

<b>BUREAU D'ETUDE / ENG. C.S.T.</b> 22, rue Prémartine / 2201 LE MANÉ PROJEC: 17/18/19 22, rue Prémartine / 2201 LE MANÉ PROJEC: 17/18/19 22, rue Prémartine / 2201 LE MANÉ PROJEC: 17/18/19	<b>BUREAU D'ETUDE / ENG. C.S.T.</b> 22, rue Prémartine / 2201 LE MANÉ PROJEC: 17/18/19 22, rue Prémartine / 2201 LE MANÉ PROJEC: 17/18/19 22, rue Prémartine / 2201 LE MANÉ PROJEC: 17/18/19
--	--

**COORDONNÉES DE RÉFÉRENCE:**  
 44°45'N 68°02'W  
 44°45'N 68°02'W  
 44°45'N 68°02'W

<b>PROJET:</b> PLAN DE MASSE	<b>DATE:</b> 06-2018
<b>CLIENT:</b> ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES PROPRIÉTAIRES 121, rue Prémartine / 2201 LE MANÉ 02 99 52 31 10	<b>PROJETANT:</b> PC-2-5-32
<b>PROJETANT:</b> PC-2-5-32	<b>PROJETANT:</b> PC-2-5-32
<b>PROJETANT:</b> PC-2-5-32	<b>PROJETANT:</b> PC-2-5-32

## Coupes globales



## Occupation du sol



Projet



Habitat individuel et collectif (y compris jardins et parkings associés)



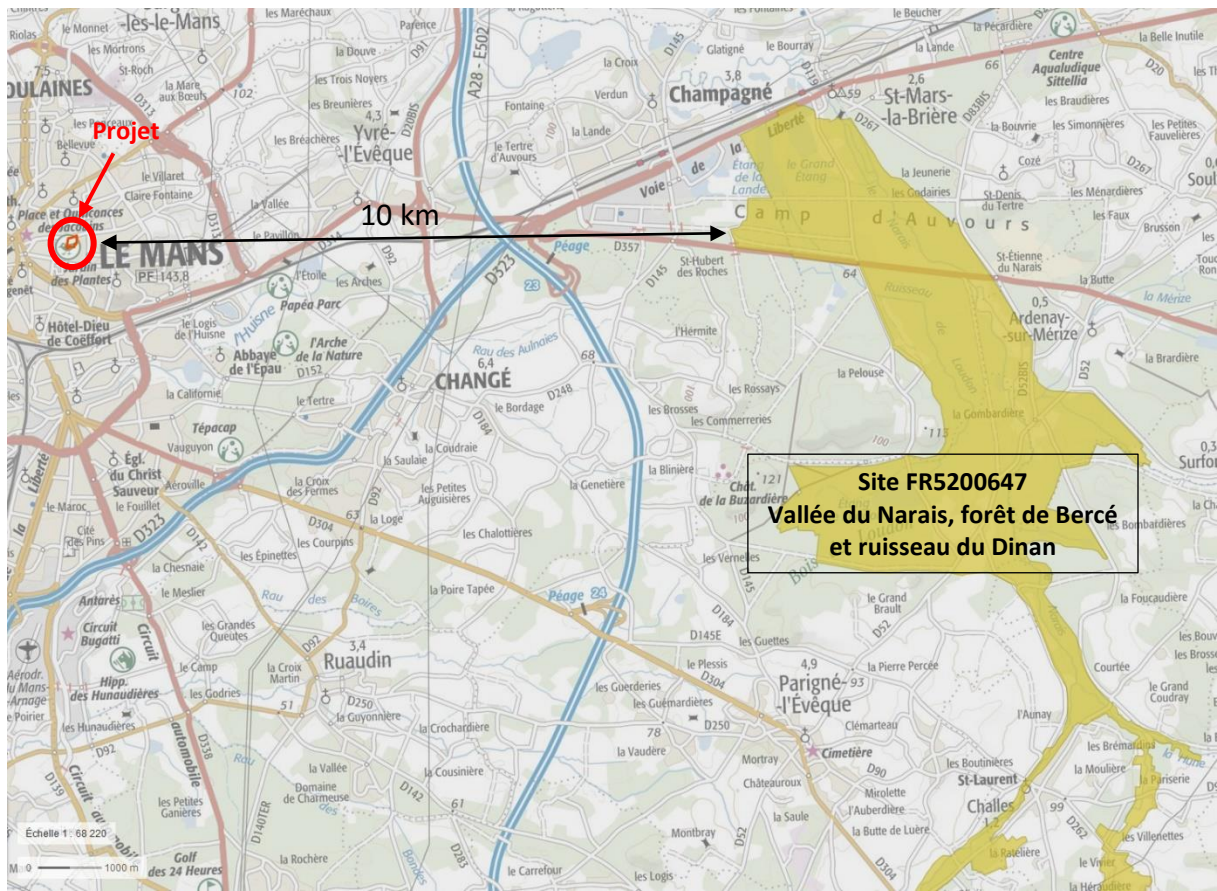
Jardin des Plantes



Voirie



## Localisation vis-à-vis des sites Natura 2000



## **8.2 Annexes facultatives**

- Mesures relatives à la gestion du chantier
- Illustrations portant sur l'insertion paysagère du projet

## MESURES RELATIVES A LA GESTION DU CHANTIER

### ***Déconstruction / Construction***

Des mesures seront prises dans le cadre de la gestion des chantiers pour limiter les transports routiers et les émissions de gaz à effet de serre induites, notamment en ce qui concerne la gestion des matériaux de déconstruction. Une éventuelle réutilisation de déchets inertes sera étudiée et le choix des filières d'évacuation et d'élimination sera déterminé en fonction de leur nature et de la distance à parcourir (la plus faible possible)

Des itinéraires optimisés pour les transports routiers liés au chantier seront déterminés préalablement, en concertation avec la ville et la métropole du Mans et le cas échéant les autres gestionnaires du réseau routier (par exemple, le Département de La Sarthe). Ils permettront de favoriser l'insertion de véhicules spécifiques dans les flux de déplacements importants qui caractérisent le secteur du projet.

Concernant la gestion des déchets, des mesures spécifiques seront mises en œuvre, avec notamment :

- le tri des déchets du chantier sur le site,
- le stockage des déchets dans des conteneurs adaptés,
- l'acheminement régulier des déchets vers des filières de valorisation ou d'élimination dûment autorisées,
- l'interdiction de brûler les déchets à l'air libre.

Le maître d'œuvre devra établir un plan de gestion des déchets, approprié aux types de déchets produits et aux filières d'élimination et de valorisation autorisées et les plus proches.

L'exécution du chantier devra par ailleurs être particulièrement soignée, tant au niveau de la réalisation des travaux préparatoires que des travaux de remise en état du site.

Concernant les constructions, Le choix des matériaux est un processus complexe qui doit prendre en compte l'ensemble des facteurs : origine du produit, durée de vie, émissions liées à la fabrication et à l'utilisation, impacts liés à la mise en œuvre, maintenance nécessaire, possibilité de recyclage ou de valorisation. Ainsi, le choix de matériaux de construction économes en énergie (de la production à l'élimination), ainsi que pour le transport, sera privilégié.

Pour les constructions, l'utilisation de matériaux bio-sourcés (issus de la biomasse d'origine végétale ou animale) est recommandée. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

Le principe constructif choisi a également une influence directe sur les impacts du bâtiment : celui-ci doit permettre d'une part de remplacer facilement des éléments qui ont des durées de vie différentes, d'autre part de démonter et de séparer facilement les divers matériaux, lors de la démolition du bâtiment en fin de vie.

## ***Déplacements***

Les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences des travaux sur les infrastructures et les déplacements concernent :

- la diffusion d'informations auprès des riverains et usages concernant le projet, le déroulement et le calendrier des travaux pouvant avoir une incidence sur les différents types de circulation (automobile, piétonne, transports collectifs).
- le nettoyage régulier des chaussées si l'apport de matériaux (terre notamment) par les engins de chantier est l'origine d'une dégradation des conditions de sécurité.
- la prise en compte de la sécurité en période de chantier par la mise en place de clôtures ou barrières d'isolement autour du chantier pour en interdire l'accès au public et d'une signalisation appropriée. Elles assureront une séparation physique entre le chantier en cours et le trafic maintenu (véhicules mais aussi piétons) ; les clôtures mises en place pourront être le support d'informations sur le projet.

L'ensemble de ces mesures ont pour objectif d'assurer un fonctionnement normal des déplacements sur le secteur du projet et sa desserte, pendant toute la durée des travaux et pour tous les modes de transport.

## ***Nuisances de riveraineté***

Compte tenu de l'insertion du projet dans un tissu urbain dense, les mesures destinées à réduire ou compenser les nuisances d'ordres divers (visuel, acoustique...) provoquées par la mise en œuvre des chantiers, revêtent une importance particulière :

- utilisation d'engins conformes à la réglementation en vigueur concernant particulièrement l'isolation phonique et les émissions de gaz d'échappement.
- installation de panneaux de signalisation et l'information du public et des riverains, via la tenue de réunions d'information, et à travers les divers supports de communication tels que les sites internet de la Ville du Mans et de Le Mans Métropole, la presse locale, les bulletins d'informations municipaux, des courriers..., afin de préciser la nature et le calendrier des travaux, les éventuelles perturbations, les interlocuteurs à prévenir en cas de nuisance...
- la limitation des périodes de travaux dans certaines plages horaires compatibles avec la proximité des zones d'habitat (jours ouvrables, journée).
- la clôture et la sécurisation du chantier et de l'ensemble des installations.
- l'interdiction du brûlage des déchets de chantier.

L'ensemble de ces mesures ont pour objectif d'affirmer et de garantir auprès des riverains et autres usagers, une réelle prise en compte des sensibilités vis-à-vis des impacts des travaux et d'adapter, si nécessaire, leurs modalités de réalisation.

**ILLUSTRATIONS PORTANT SUR L'INSERTION PAYSAGERE DU PROJET**

## PC7-PC8 PHOTOGRAPHIES TERRAIN



Photographie depuis rue Prémartine



Photographie de l'arrière de la chapelle (façade Est)



Photographie de l'ancien siège social du crédit Agricole (façade nord)



Photographie du terrain (façade Nord-Ouest)



Photographie depuis la rue Simone



Photographie depuis l'angle de la rue Sinault et l'avenue Horticole



**PC6**      **PERSPECTIVES PROJET**



*Construction d'un hôtel 4\* - depuis la rue Prémartine*



*Construction d'une résidence services séniors – depuis la rue Prémartine*



*Construction de deux immeubles collectifs – depuis l’avenue Horticole*



*Intégration depuis l’angle de la rue de Sinault et l’avenue Horticole*



*Construction de logements individuels*

## PIECES ECRITES – PC4

### PC4 NOTICE ARCHITECTURALE

Le dossier concernant la présente demande de permis de construire consiste en la construction d'un ensemble immobilier comprenant des logements, une résidence services seniors et un hôtel rue Prémartine en lieu et place de l'ancien siège du Crédit Agricole Maine Angers.

Conscient des qualités du site, nous nous sommes attachés à proposer un projet qualitatif et contextuel.

Le projet est d'abord qualitatif par sa densité. Loin d'exploiter à l'excès les potentiels surfaciques du site, nous nous sommes au contraire attachés à ménager des respirations généreuses entre les bâtiments. Par exemple le mail central piétonnier, qui irrigue l'ensemble du site et qui sera paysagé, est la colonne vertébrale du projet. De même, nous avons volontairement limité la hauteur des bâtiments aux abords des avoisinants :

- Le bâtiment collectif B comporte un niveau de moins que ce que la réglementation permet.
- Volontairement, la résidence services est encaissée à l'Ouest pour ne pas gêner les immeubles.
- Au Sud, nous avons installé des maisons individuelles, là où nos constructions sont les plus proches des riverains.
- Enfin au Nord, l'hôtel comporte en toiture une croupe afin de demeurer dans le gabarit des mancelles en face.

Aucun bâtiment futur ne sera plus haut que l'actuel immeuble Crédit Agricole.

Autre élément qualitatif, nous avons développé pour l'ensemble des bâtiments des volumétries et matériaux communs.

Les toits deux pentes, qui évoquent une tradition et des éléments mitoyens du contexte bâti, apparaissent sur l'ensemble du projet :

- Pour les maisons, il s'agit de la petite maison perchée des chambres de l'étage.
- Pour les collectifs et la résidence services, les deux pentes recouvrent les attiques, siège d'appartements privilégiés.

Tous ces toits seront recouverts d'un matériau durable : zinc pigmento rouge.

Sur l'hôtel, c'est l'ensemble du volume qui est couvert par un toit deux pentes.

Les immeubles collectifs et la résidence services sont entourés pour chaque étage, de balcons filants bordés de garde-corps vitrés avec une légère teinte verte. Ce choix de projet est assez unique sur Le Mans.

Les teintes d'enduits (ton pierre teinte claire, ton argile) et les couleurs de menuiseries sont communes et harmonisées entre les différents programmes de logements : PVC RAL 7016 en partie courante, alu ou acier RAL 7016 pour des menuiseries particulières repérées sur le plan.

Pour l'hôtel, étant donné le niveau de classement envisagé (4 étoiles +), les matériaux sont encore plus qualitatifs.

L'ensemble du volume et de la toiture sont recouverts d'écailles métalliques couleur or. Une grande baie, ouverte depuis le restaurant à l'étage, est directement orienté vers la vue de la cathédrale.

L'auvent d'entrée et les menuiseries sont dans la teinte du bardage. L'auvent est couvert de vitrages sablés.

Pour ce qui concerne les aménagements paysagers, là encore, un grand soin sera apporté à leur réalisation. L'abattage des arbres se limitera à ceux dont le maintien est rendu impossible par les nécessaires mouvements de terrain. Nous planterons une quantité significative d'arbres sur le site, comme spécifié sur le plan masse. Les abords des bâtiments seront traités en jardin à thème ou terrasse, notamment pour l'hôtel et la résidence services.

Un soin particulier sera apporté aux clôtures, notamment rue Prémartine : le mur existant sera préservé (si cela est techniquement possible) sur une grande partie de la rue. Pour les parties enlevées, une grille de teinte noire sera mise en place. D'autres parties, repérées sur les plans seront diminuées en hauteur et surmontées d'une grille également de teinte noire.

L'ensemble du projet est raccordé aux réseaux. Les eaux de pluie feront l'objet de rétention avant rejet, comme spécifié dans les documents joints.