

SANTÉ • BIEN-ÊTRE • ÉCO-RESPONSABILITÉ

# Projet immobilier sis 10 Rue de la Gare à Angerville



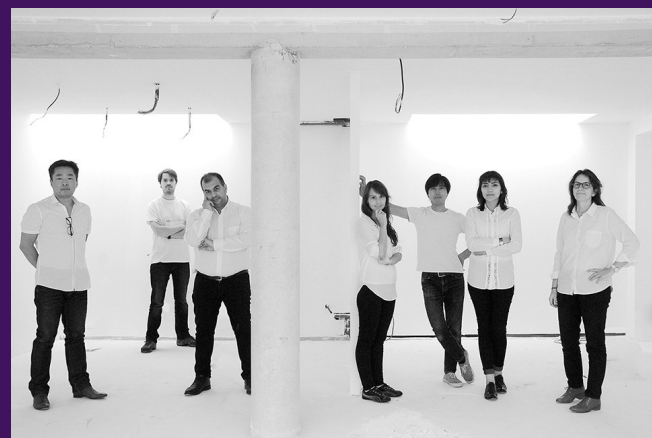
**Mairie-angerville.fr**  
*Une Ville tournée vers l'avenir !*



# Une équipe pluridisciplinaire

L'architecte du projet

**AEV Architectures**



Le Maître d'ouvrage

**Cogedim**



Les Bureaux d'études



# Un nouveau quartier offrant des logements de qualité, des liaisons douces et des espaces paysagers soucieux de contribuer à la ville durable



**Des logements collectifs  
libres et sociaux**

**85 logements collectifs**



**Des maisons libres en  
accession à la propriété**

**22 maisons individuelles et groupées**



**Un cœur d'îlot  
paysager ouvert sur  
le quartier et la ville**

# Un nouveau quartier offrant des logements de qualité : les 10 engagements de Cogedim

## SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



1

Une meilleure **qualité de l'air** intérieur pour tous



3

Plus de **luminosité** et un **confort acoustique** renforcé



5

Des **espaces extérieurs** plus grands et aménageables



2

Une conception optimisée des immeubles assurant un bon **confort d'été**.



4

Des appartements conçus pour être **adaptés au télétravail**



6

Des **locaux vélos** aménagés dans tous nos immeubles

## ECO-RESPONSABILITE



7

Une **biodiversité** favorisée au sein de nos espaces extérieurs collectifs



9

Des bâtiments plus sobres : **émissions de CO2 réduites**, économies d'énergie.



8

Une certification NF Habitat HQE assurant des **matériaux durables**



10

Des dispositifs permettant **des économies d'eau**



# Un nouveau quartier offrant des liaisons douces

- Chemins piétonniers
- Requalification du passage du Chemin Noir
- Voiries à circulation « apaisée » :
  - 20 km/h
  - Alternance de revêtements
  - Ralentisseurs
  - Largeurs de voiries adaptées
- Liaison urbaine reliant le centre ville et le quartier gare (désenclavement du quartier)

# Un nouveau quartier offrant un paysage soucieux de contribuer à la ville durable

- Requalification et verdissement d'une friche urbaine agricole
- Gestion de la perméabilité et de l'infiltration des eaux de pluies
- Gestion de la lutte contre les îlots de chaleurs (espaces verts, choix des coloris des matériaux,...)
- Intervention d'un écologue
- Palette végétale favorisant les espèces locales et peu consommatrice d'eau (ex: plantes couvre-sol en lieu et place du gazon...)
- Clôtures ganivelles en bois
- Cœur d'ilot ouvert sur le quartier et la ville, offrant des espace de repos, de jeux. Ce cœur d'ilot sera à terme un espace public.











An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in France, showing a dense cluster of houses with red-tiled roofs. The area is surrounded by green fields and some industrial buildings in the background. A semi-transparent dark blue overlay covers the center of the image, containing the text 'LE QUARTIER VU' and '« EN PLANS ET EN INSERTIONS »' in a bold, white, sans-serif font.

# LE QUARTIER VU

## « EN PLANS ET EN INSERTIONS »





Plan de localisation

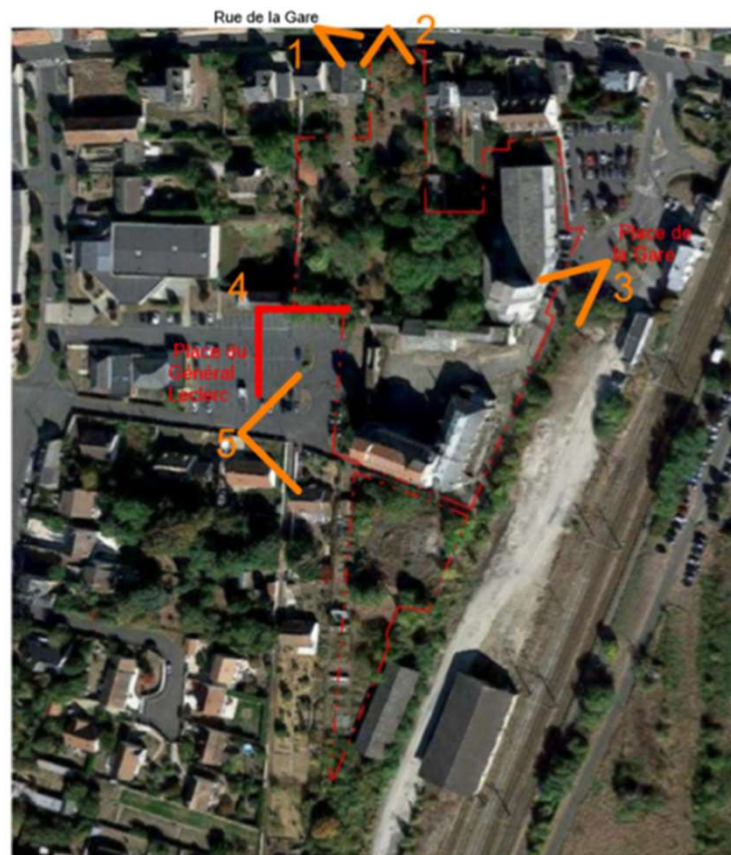
Zone PLU AUa Aub  
Parcelles AK 16 , AK 17, AK 385  
Surface cadastrale : 10 469 m<sup>2</sup>  
Zone OAP N°3 :zone Coopérative



Vue aérienne existante

# PLAN DE SITUATION





PLAN REPERAGE



Vue depuis rue de la Gare



Vue depuis rue de la Gare



Vue depuis place de la gare



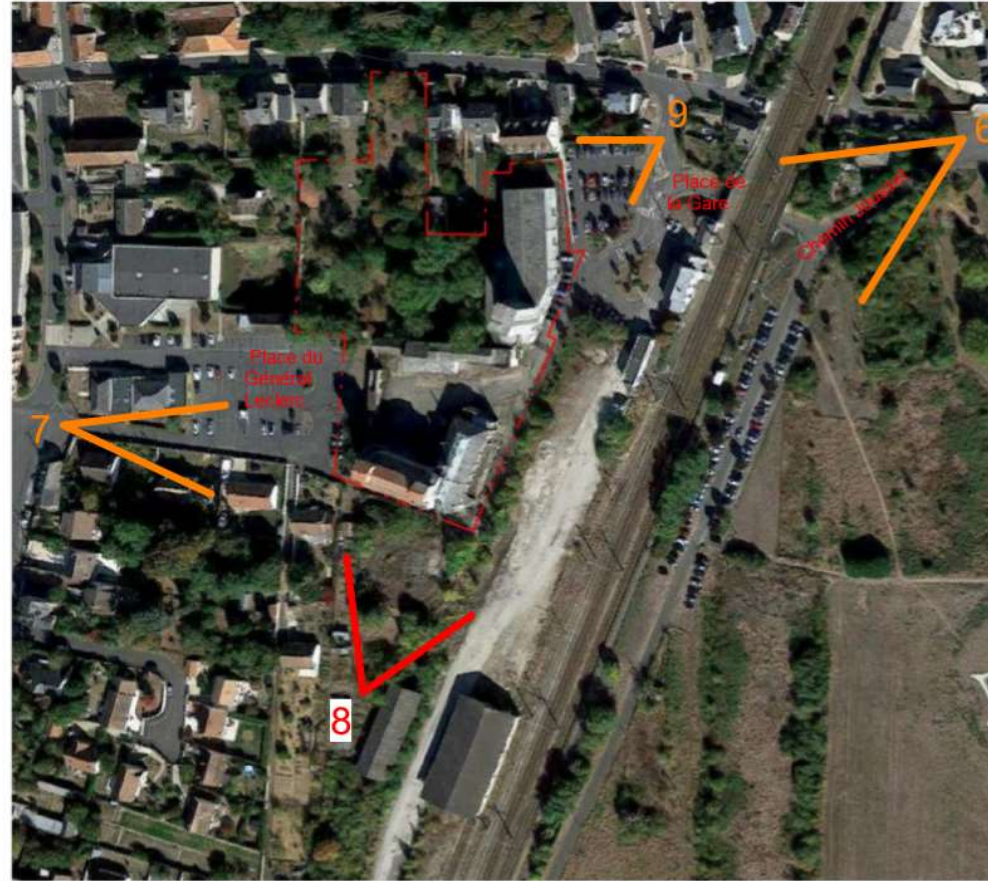
Vue depuis place du Général Leclerc



Vue depuis place du Général Leclerc

## PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT Environnement proche





6 Vue depuis Chemin Jousset



8



7 Vue depuis la rue de l'Abreuvoir

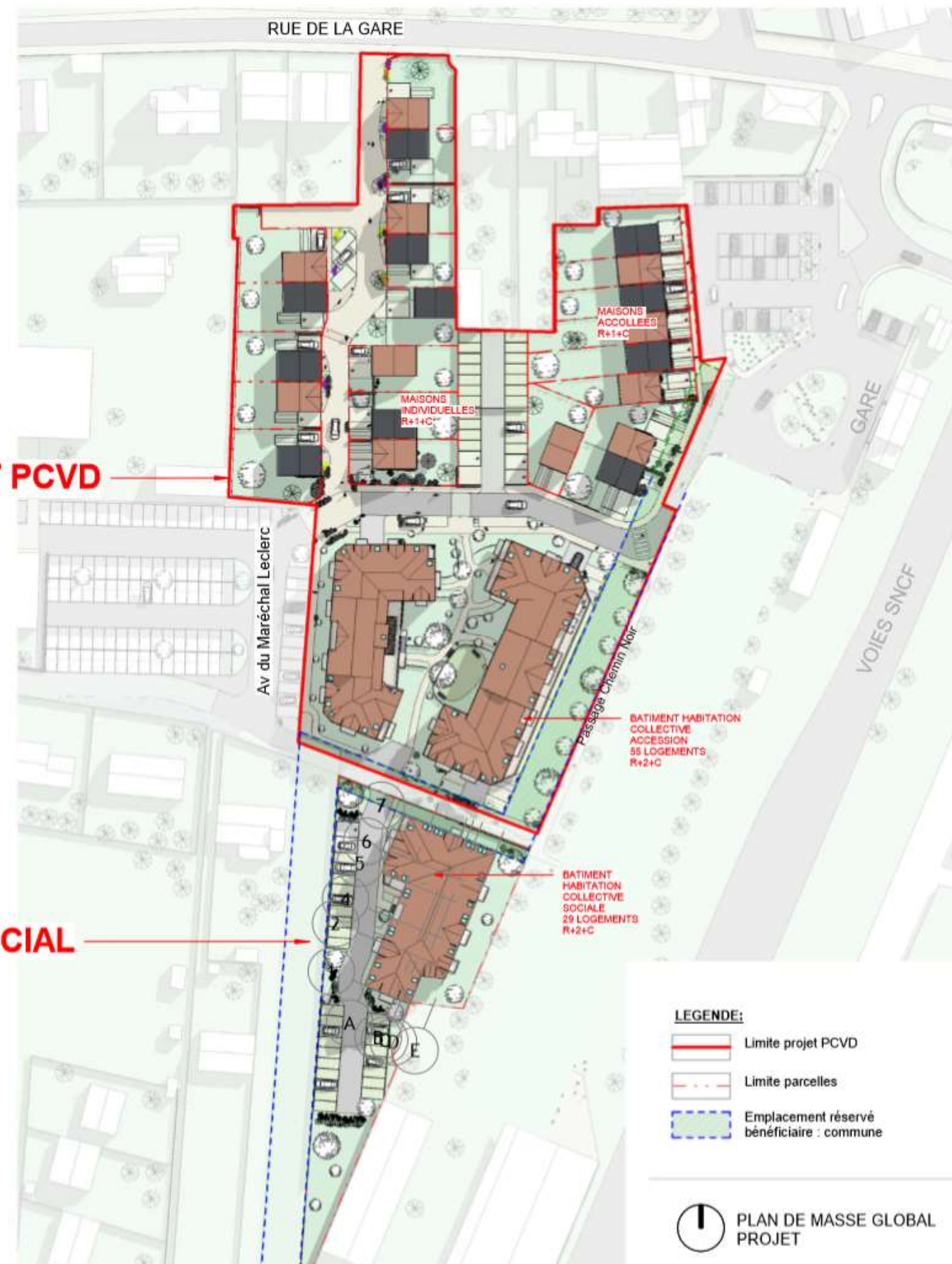
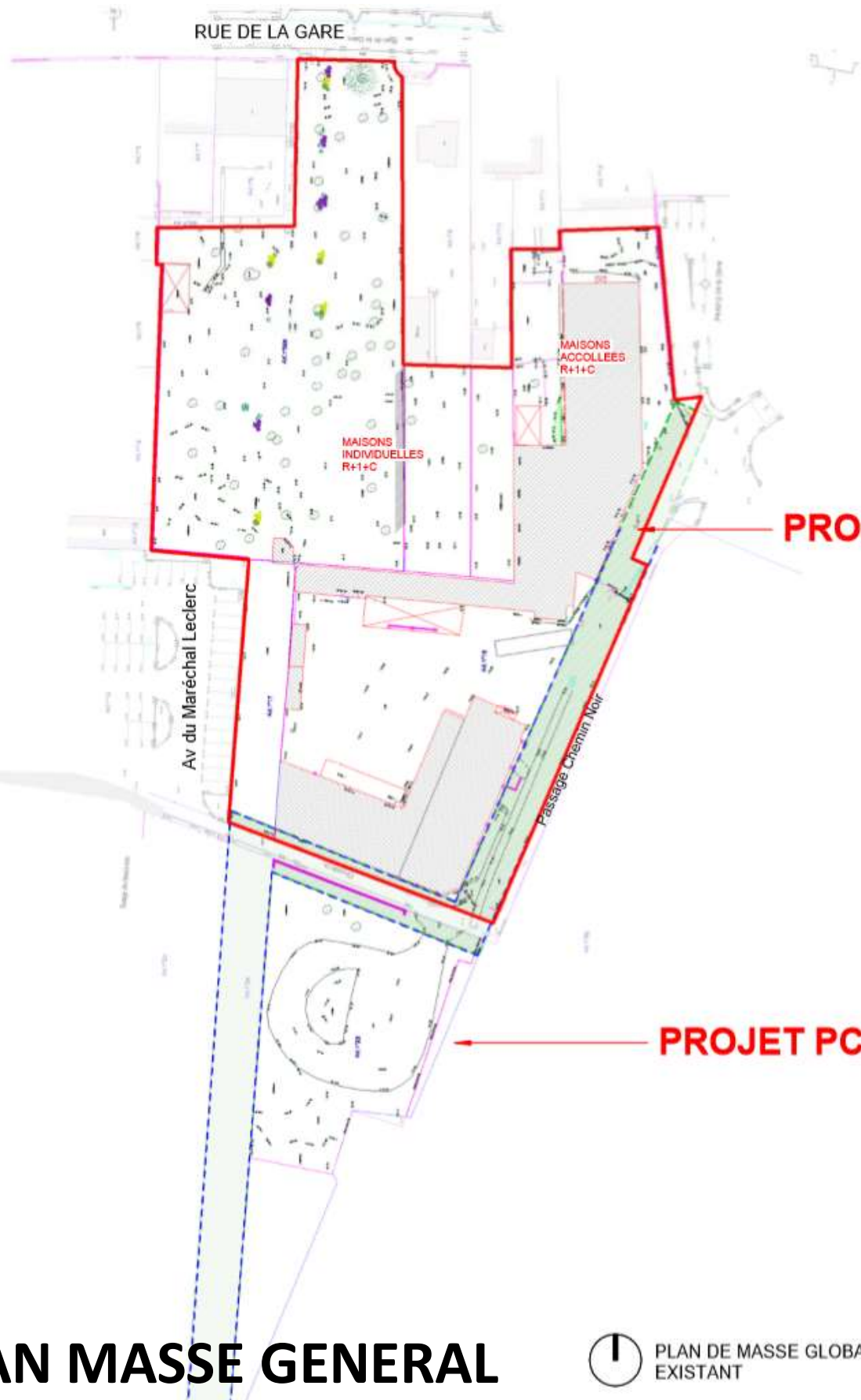


9 Vue depuis place de la gare

## PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT Environnement lointain



# PLAN MASSE GENERAL







# INSERTION DU PROJET DANS LE SITE





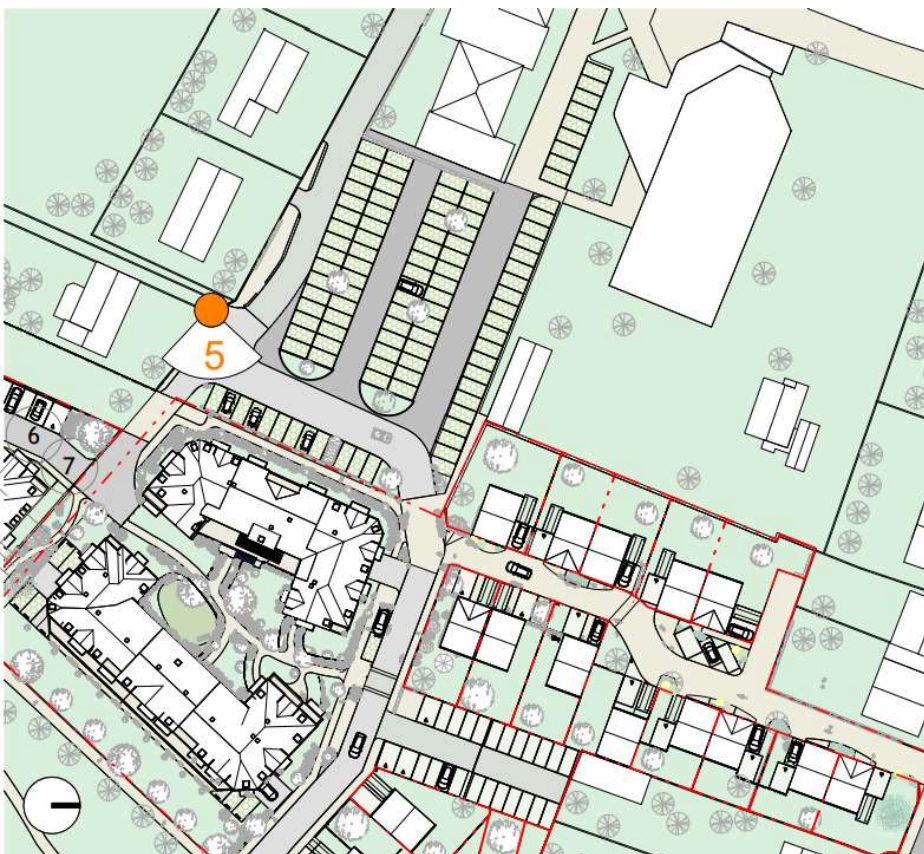
# INSERTION DANS LE SITE AVANT / APRES





# INSERTION DANS LE SITE AVANT / APRES





# INSERTION DANS LE SITE AVANT / APRES





2 Vues sur l'allée de jardin - EXISTANT



2 Vues sur voie partagée - PROJET

# INSERTION DANS LE SITE AVANT / APRES



# PLAN MASSE





An aerial photograph showing a dense residential area in the foreground with many houses and a church. To the right, there is an industrial zone with several large buildings and a railway line. The background consists of green fields. The text 'LE PROJET PAYSAGER' is superimposed in the center of the image.

# LE PROJET PAYSAGER





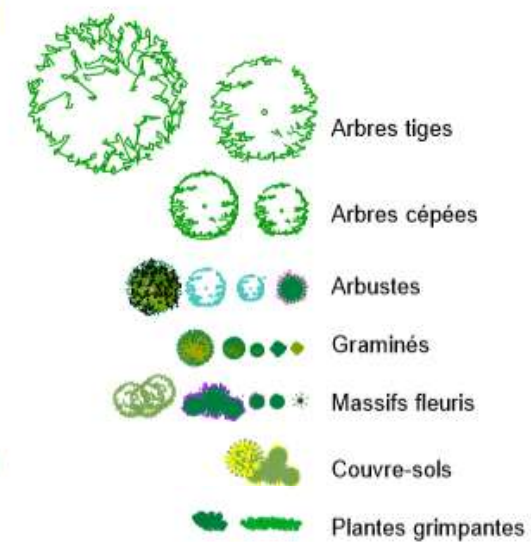




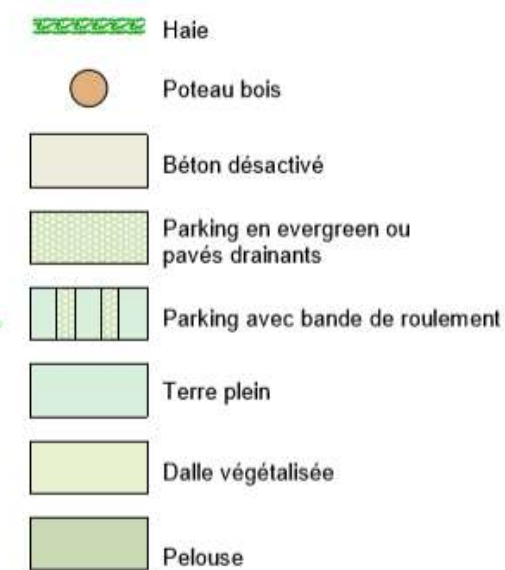




# **LEGENDE:**



Le positionnement des sujets et les espèces sont indicatives





# **LEGENDE:**



Arbre existant préservé



Arbre planté



Massifs fleuris



Couvre-sols



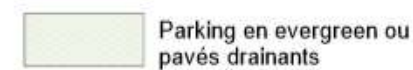
Haie



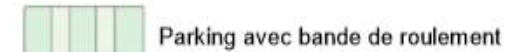
Poteau bois



Béton désactivé



Parking en evergreen ou pavés drainants



Parking avec bande de roulement



Terre plein



Dalle végétalisée



Pelouse





## PALETTE VEGETALE - le Chemin noir - côté accès logement social



chemin noir- côté accès Logement social

chemin noir- côté accès  
Logement social - plantation  
arbres fruitiers



prunier

poirier conférence



Hortensia a feuille de chene



Vione Obier - boules de neige



Sauge trempée bleue pied de mur



Noyer commun à replanter - côté logt social



paillage Myscanthus ou  
bois raméal fragmenté (BRF)



hydrangea arborescens



Lilas



pervenche-couvre sol



## PALETTE VEGETALE - Bandes arborée le long des façades



côté place général Leclerc et le long liaisons douces - association arbustes- couvre sol-



pin arbuste -pousse lente



arbre cépee



Hortensia a feuille de chene



Vione Obier - boules de neige



Sauge trempée bleue



paillage Myscanthus ou bois raméal fragmenté (BRF)



choisya ternata



Myscanthus sinensis zebrinus



hydrangea arborescens Annabelle blanc



pervenche couvre sol



pervenche-couvre sol



## PALETTE VEGETALE - Parcours fleuri au coeur de l'ilot paysager



Des pancartes de citations et pédagogiques enrichiront l'espace paysager et favoriseront le dialogue



Ganivelle h= 60 cm évite le franchissement des massifs



Malus «Everest»cepee



Amelanchier Lamarckii

Nota: les végétaux présentés dans la palette végétale constituent une liste non exhaustive qui pourra être enrichie ou modifiés dans la continuité du présent projet et dans le respect des prescriptions du PLU

Perovskia blue -sauge de russie



Gaura



Sauge trempée bleue



Agapanthe



Coquelico



Iris



lavande vraie



Sauge officinale



Milleperthuis arbusif et couvre sol



centranthis ruber



Valériane



Sauge bleue





## PALETTE VEGETALE - animer et embaumer les accès aux logements - coeur de l'îlot paysager



ESPACE DETENTE



Fresne - arbre marscecent



ganivelle-1m haut



Myscanthus -fond espace détente

Perovskia blue -sauge de russie



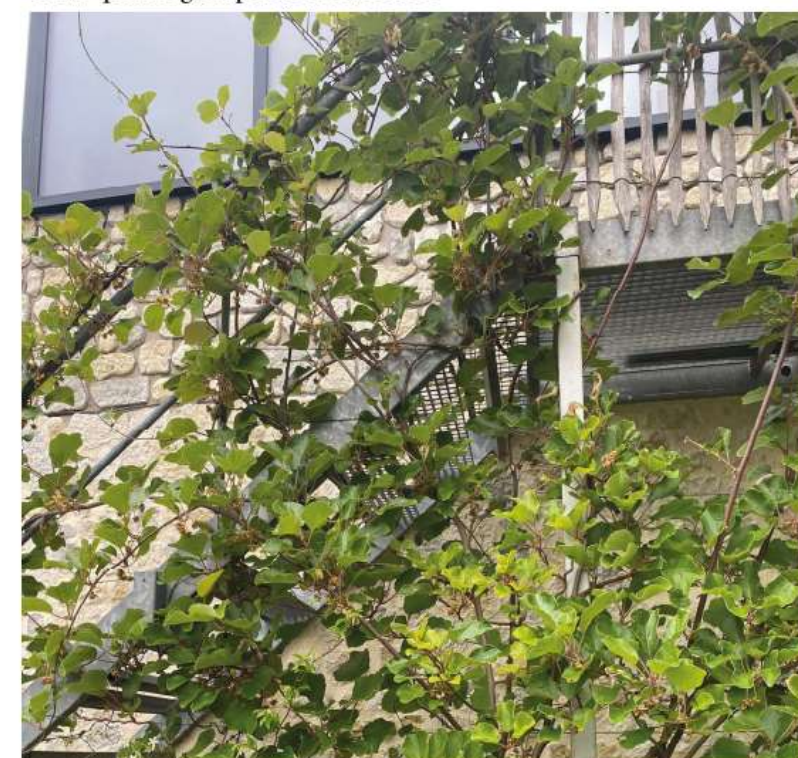
centranthus ruber albus



jasmin étoilé - plante grimpante - feuillage persistant



Kiwi- plante grimpante nourricière



rosier grimpant





## PALETTE VEGETALE - façades arborée - le long du chemin noir



côté facade Est - coté friche SNCF



Quercus Ilex -chêne



Erable champêtre



aubépine



malus everest cepee



Aubepines - haie Nectarifère



Eglantier - nectarifère



esprit prairie



Lilas sur l'angle du terrain -cote gare



Corylus avellana (noisetier)



murier et framboisiers- ar-  
bustes le long du parking



PALETTE VEGETALE - massifs - le long des voies -pieds d'arbres existants



Des panicauts, la clématite et  
carex pendula

Ganivelle h= 1.20cm  
en limite de propriété



Miscanthus sinensis

couvre sol-pervenches



Perovskia blue -sauge de russie



Gaura



Sauge trempée bleue



Agapanthe



Coquelico



centranthis ruber



lavande vraie



Sauge officinale



chevrefeuille nitida scoop



centranthis ruber



Valériane



pervenches












Nota: les végétaux présentés dans la palette végétale constituent une liste non exhaustive qui pourra être enrichie ou modifiés dans la continuité du présent projet et dans le respect des prescriptions du PLU





# LEGENDE:

-  emprise bâtiment
-  Barreaudage sur muret de 40 cm - Hauteur = 1.20 m
-  Clôture parking sous bâtiment barreaudage sur muret h=1.8 m
-  Mur revêtement pierre vue
-  Clôture ganivelle 1.2m + haie champêtre
-  Clôture grillagée doublée une haie champêtre h=1.8m
-  Portail parking barrière levante
-  Portail/ porte parking
-  Clôtures/ murs existants



# LES PERSPECTIVES



































# LA PROGRAMMATION



# La programmation détaillée

## MAISONS INDIVIDUELLES

Nombres	22
---------	----

SDP	2 120,0 m <sup>2</sup>
-----	------------------------

Emprise	1 328,6 m <sup>2</sup>
%	20% (PLU 40%)

Parking	44 pl
PK visiteur	5 pl
(PLU 1pl/5 lgts)	

Typologie	
T4	9
T5	13

## LOGEMENTS COLLECTIFS

Nombre	55 lgts
Bat A	25
Bat B	30

SDP	3 459,6 m <sup>2</sup>
-----	------------------------

Emprise	1 582,0 m <sup>2</sup>
%	41% (PLU 50%)

Parking	83 pl
PK visiteur	11 pl
(PLU 1pl/5 lgts)	

Local vélos	68,7 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------

Typologie	
T2	22
T3	31
T4	2

## LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAL

Nombre	29 lgts
--------	---------

SDP	1 948,0 m <sup>2</sup>
-----	------------------------

Emprise	633 m <sup>2</sup>
%	28,20%

Parking	29
---------	----

Local vélos	34 m <sup>2</sup>
-------------	-------------------


Typologie	
T2	13
T3	5
T4	6
T5	5



# Le planning opérationnel

- ❑ Lancement commercial aux Angervillois: 4<sup>ème</sup> Trimestre 2022
- ❑ Acquisition du terrain : 4<sup>ème</sup> Trimestre 2022
- ❑ Démarrage de travaux : 1<sup>er</sup> Trimestre 2023
- ❑ Durée des travaux de curage/démolition : 3 mois environ
- ❑ Durée des travaux de « clos et couvert » : 11 mois environ
- ❑ Durée des travaux de « second œuvre » : 10 mois environ
- ❑ Achèvement de l'ensemble immobilier : 1<sup>er</sup> Trimestre 2025



An aerial photograph of a town. The foreground and middle ground are filled with residential houses, mostly with red-tiled roofs. A railway line with multiple tracks runs diagonally across the middle of the image. To the right of the railway, there are several large industrial buildings, some with blue roofs. The background shows more green fields and some distant structures.

**MERCI POUR VOTRE  
ATTENTION**