

SANTÉ • BIEN-ÊTRE • ÉCO-RESPONSABILITÉ

Projet immobilier sous 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 Maitre 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'ilot 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-RESPONSABILITÉ



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**

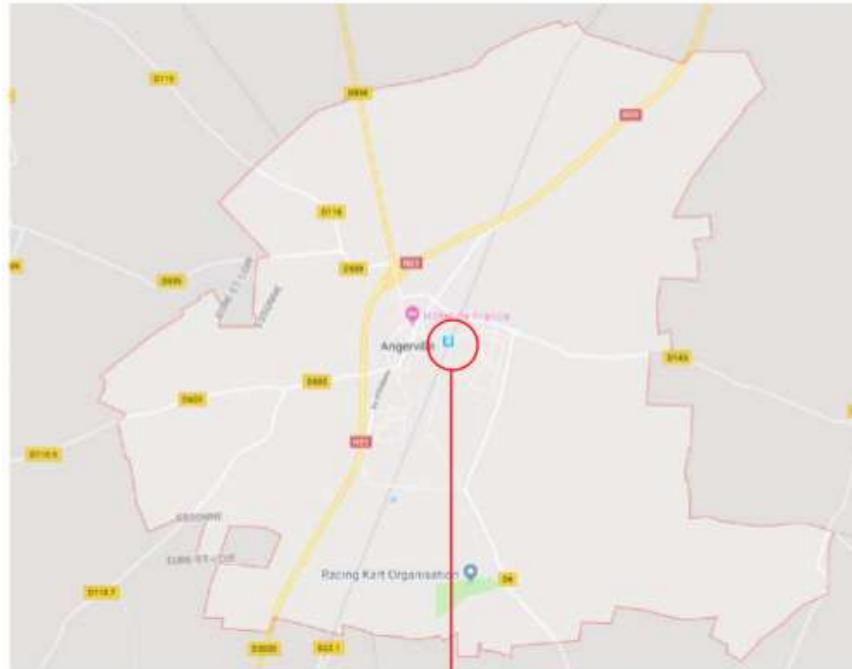
- Requalification et verdissement d'une friche urbaine agricole
- Gestion de la perméabilité et de l'infiltration des eaux de pluies
- Gestion de la lutte contre les îlots de chaleurs (espaces verts, choix des coloris des matériaux,...)
- Intervention d'un écologue
- Palette végétale favorisant les espèces 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.







LE QUARTIER VU
« EN PLANS ET EN INSERTIONS »



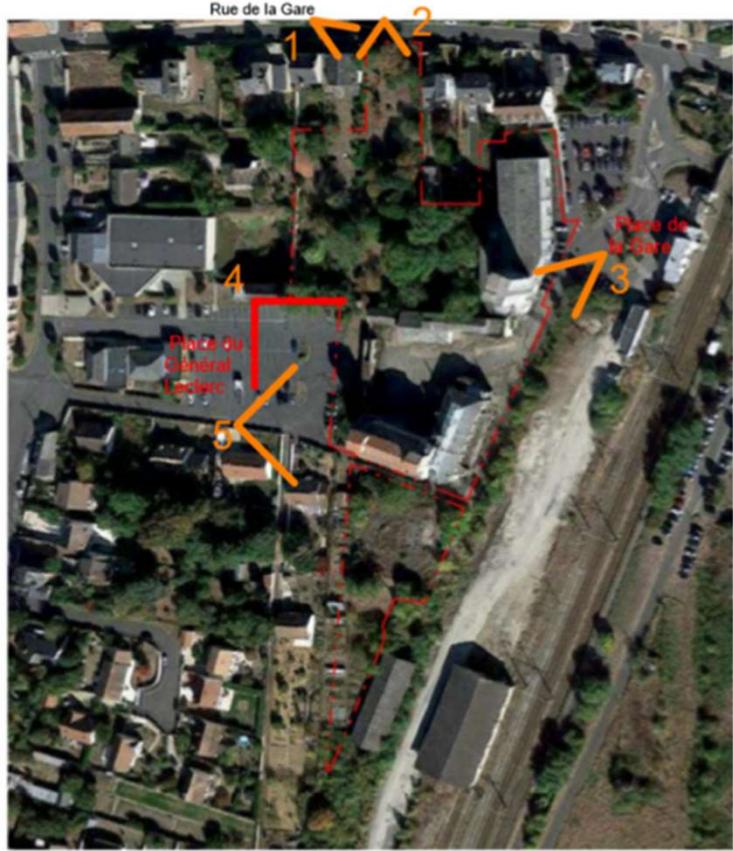
Plan de localisation

Zone PLU AUa AUb
 Parcelles AK 16 , AK 17, AK 385
 Surface cadastrale : 10 469 m²
 Zone OAP N°3 :zone Coopérative



Vue aérienne existante

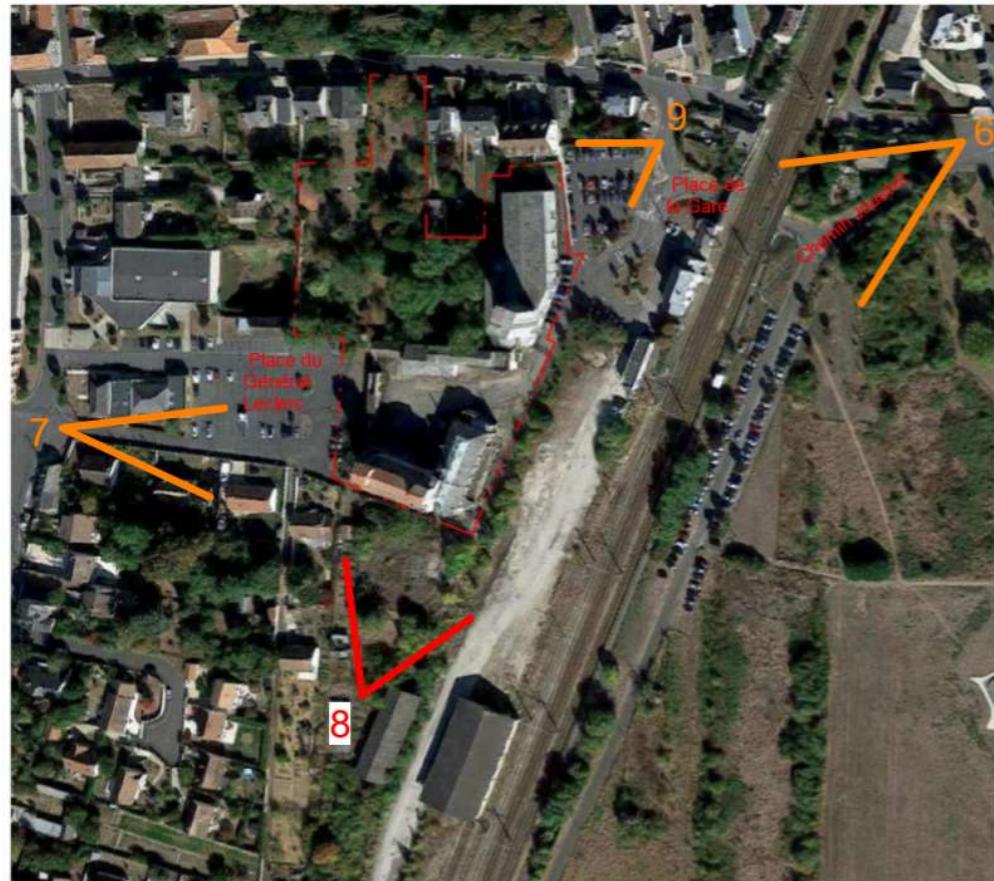
PLAN DE SITUATION



PLAN REPERAGE

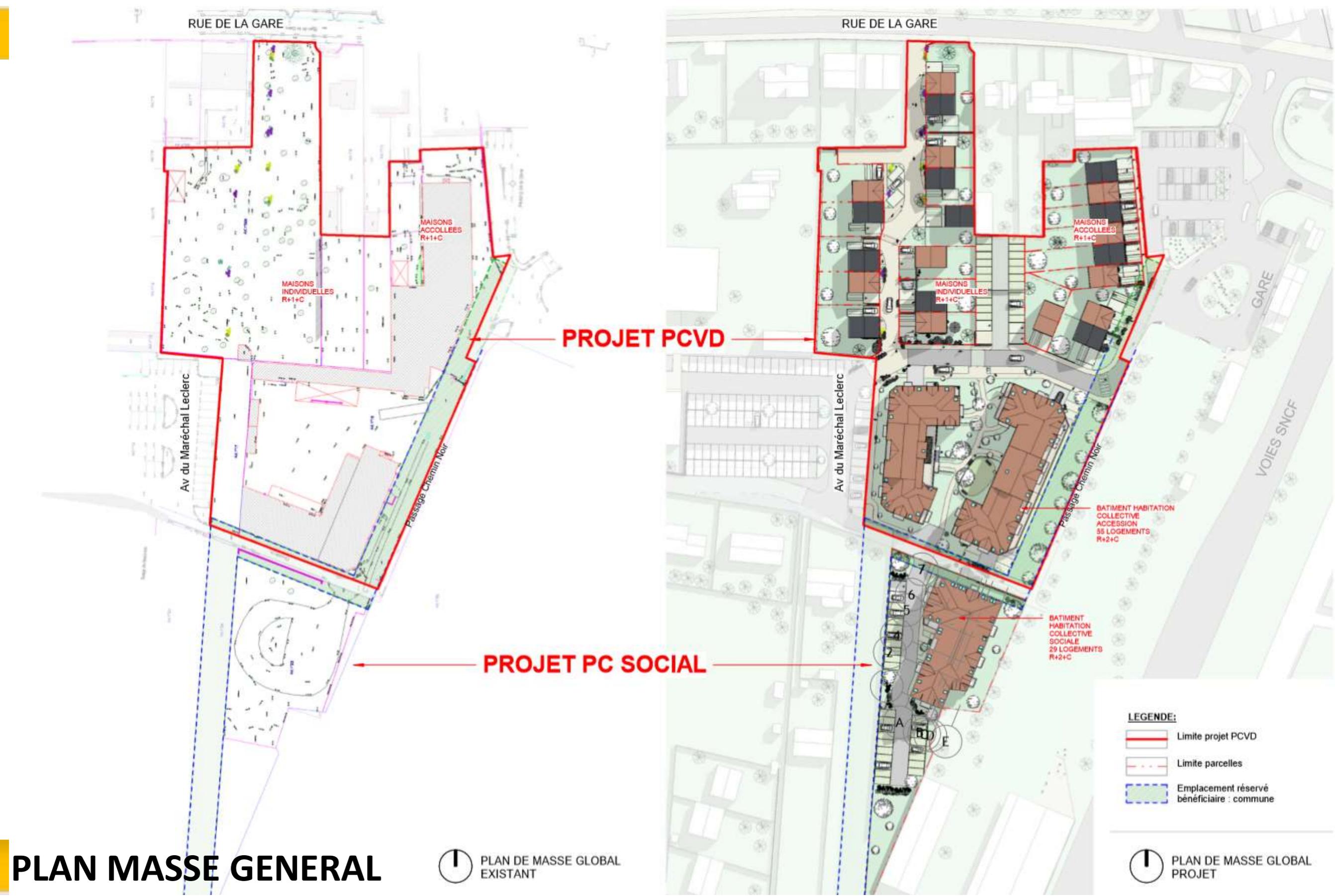


PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT Environnement proche



PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT Environnement lointain





INSERTION DU PROJET DANS LE SITE





INSERTION DANS LE SITE AVANT / APRES



INSERTION DANS LE SITE AVANT / APRES



INSERTION DANS LE SITE AVANT / APRES



INSERTION DANS LE SITE AVANT / APRES

PLAN MASSE





LE PROJET PAYSAGER









PALETTE VEGETALE - le Chemin noir - côté accès logement social



chemin noir- côté accès Logement social



prunier



poirier conférence

chemin noir- côté accès
Logement social - plantation
arbres fruitiers



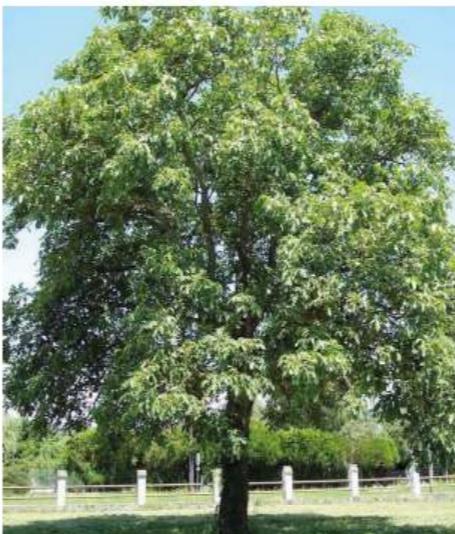
Hortensia a feuille de chene



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- couvres sol-



pin arbuste -pousse lente



arbre cépee



Hortensia a feuille de chêne



Vion Obier - boules de neige



Sauge trempée bleue



paillage Myscanthus ou bois raméal fragmenté (BRF)



choisia ternata



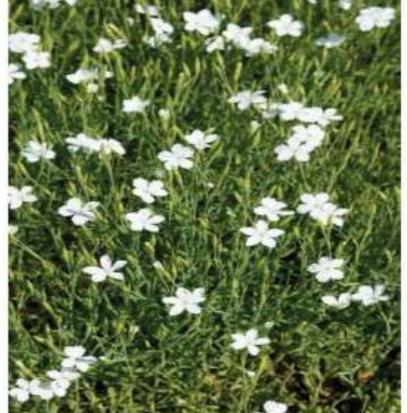
Myscanthus sinensis zebrinus



hydrangea arborescens
Annabelle blanc



pervenche couvre sol



pervenche-couvre sol

PALETTE VEGETALE - Parcours fleuri au cœur de l'ilot paysager



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



Malus «Everest» cepee



Ganivelle h= 60 cm évite le franchissement des massifs



Amelanchier Lamarckii

Perovskia blue -sauge de russie



Agapanthe



lavande vraie



centranthis ruber



Gaura



Coquelico



Sauge officinale



Valériane



Sauge trempée bleue



Iris



Millepertuis arbusif et couvre sol



Sauge bleue



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

PALETTE VEGETALE - animer et embaumer les accès aux logements - cœur de l'ilot 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



Aubepines - haie Nectarifère



Lilas sur l'angle du terrain -cote gare



Eglantier - nectarifère



Corylus avellana (noisetier)



aubépine



malus everest cepée

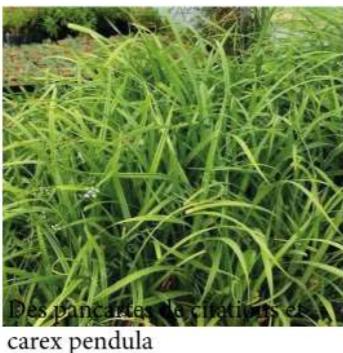


esprit prairie



murier et framboisiers- arbustes le long du parking

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



Ganivelle h= 1.20cm
en limite de propriété



Myscanthus sinensis

couver sol-pervenches



Perovskia blue -sauge de russie



Agapanthe



lavande vraie



centranthis ruber



Gaura



Coquelico



Sauge officinale



Valériane



Sauge trempée bleue



centranthis ruber



chevrefeuille nitida scoop



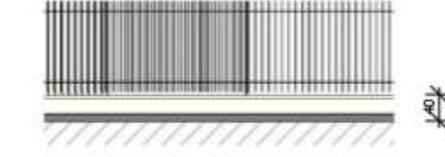
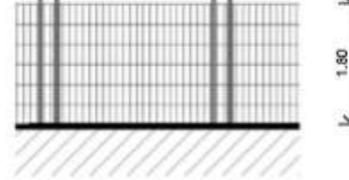
pervenches



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

An aerial photograph of a town, likely in France, showing a mix of residential houses with red roofs and larger industrial buildings with various colored roofs (white, blue, grey). A railway line with tracks runs through the town. The surrounding area is a mix of green fields and more industrial buildings. The town is densely packed with houses.

LES PERSPECTIVES

















An aerial photograph of a town, likely in France, showing a mix of residential houses with red roofs and larger industrial buildings. A railway line cuts through the town, and a major road with a bridge is visible. The surrounding area is a mix of green fields and more industrial structures.

LA PROGRAMMATION

La programmation détaillée

MAISONS INDIVIDUELLES

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

SDP	2 120,0	m^2
-----	---------	-------

Emprise	1 328,6	m^2
%	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^2
-----	---------	-------

Emprise	1 582,0	m^2
%	41%	(PLU 50%)

Parking	83	pl
PK visiteur	11	pl
(PLU 1pl/5 lgts)		
Local vélos	68,7	m^2

Typologie

T2	22
T3	31
T4	2

LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAL

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

SDP	1 948,0	m^2
-----	---------	-------

Emprise	633	m^2
%	28,20%	

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

Local vélos	34	m^2
-------------	----	-------

Typologie

T2	13
T3	5
T4	6
T5	5

— Le planning opérationnel

- Lancement commercial aux Angervillois: 4^{ème} Trimestre 2022
- Acquisition du terrain : 4^{ème} Trimestre 2022
- Démarrage de travaux : 1^{er} 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^{er} Trimestre 2025

An aerial photograph of a town, likely in France, showing a mix of residential houses with red roofs and larger industrial buildings with various colored roofs (white, blue, grey). A railway line with tracks runs through the town. The surrounding area is a mix of green fields and more industrial buildings. The text 'MERCI POUR VOTRE ATTENTION' is overlaid in the center of the image.

MERCI POUR VOTRE
ATTENTION