

Mairie de Chennevières sur Marne  
Hôtel de Ville  
A l'attention de Monsieur le Maire  
14, avenue du Maréchal Leclerc  
94430 Chennevières sur Marne

Objet : Concours cession 1 rue Jules Viéjo et 8 rue du Général de Gaulle  
Questions Ville LRAR 1A 176 353 2872 0

Paris, le 21 novembre 2022

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de bien vouloir trouver les réponses aux questions que vous avez adressées par courrier en date du 31 octobre 2022 :

**1/ Détailler précisément l'ensemble des modifications apportées au projet à la suite du dépôt de la candidature**

Le projet a été mis à jour entre le premier rendu de concours et l'oral afin d'intégrer au mieux la crèche dans le projet. Cela fait suite à une meilleure compréhension du fichier du plan de masse fourni (la référence externe du fichier autocad n'avait pas permis de bien comprendre le dessin de la voirie en haut du projet qui facilite l'accès avec des places visiteurs dans un premier temps, et la rétrocession sur la rue de Bry). L'intégration est plus facile dans le contexte avec un jardin accessible pour les enfants de la crèche et en lien avec la résidence sénior voisine afin d'améliorer les relations intergénérationnelles. Enfin l'insertion urbaine est facilitée par la mise en place de 3 maisons de ville à l'angle haut de la parcelle faisant une meilleure jonction avec les maisons voisines.

L'ensemble des autres caractéristiques du projet reste inchangé (surface de plancher logement, surface de plancher crèche, volet paysager, façades principales, matériaux utilisés, etc...)

**2/ Mail piéton: Décrivez les matériaux proposés, le cout estimé des travaux d'aménagement et toute information pertinente sur l'organisation du mail.**

Le coût estimé des travaux de ce mail est de 200 000€ hors taxes.

La placette d'accès au mail ainsi que l'allée centrale sont proposées en pavage de pierre reconstituée. Cela permet de choisir la teinte et la finition qui pourront parfaitement s'accorder avec le projet de bâtiments. Les bordurettes seront coordonnées.

L'éclairage sera assuré par des bornes basses en bois traité (Aubrilaam), à éclairage maîtrisé vers le sol (en accord avec l'arrêté lumière de 2018), afin de ne pas gêner la biodiversité.

Des petits luminaires décoratifs encastrés dans le sol à énergie solaire sont aussi proposés pour animer la promenade.

Des noues paysagères sont installées de chaque côté pour gérer les eaux pluviales de l'allée.

Sur le côté Est du mail où il y a le plus de place, des massifs de vivaces et fleurs sont proposés pour agrémenter l'espace.

Nous avons joint en **annexe 1** une présentation détaillée des prestations de ce mail établie par VLP, qui est celle déjà présentée à l'oral, avec une coupe en complément.

Comme cet espace est destiné à être rétrocédé à la Ville, qui en aura l'entretien, nous sommes bien sûr votre écoute pour adapter ce projet en fonction de vos demandes.

### 3/ Préciser la démarche environnementale du Projet (Label et certifications, étude faune/flore, prise en compte de la RE2020)

Il y a 3 questions en une sur un vaste sujet.

3/A Concernant les labels et certifications nous avons intégré 2 labels à notre offre :



Le label NFHABITAT est incontestablement la référence parmi les labels destinés à l'habitation neuve, par la marge palette qu'il couvre et par son processus de délivrance.

C'est un gage de :

- Meilleure qualité de vie
- Respect de l'environnement
- Bonne performance économique
- Résilience de la construction
- Connectivité des logements
- Suivi des données « Carbone »

Le niveau Excellent 7\* est un témoignage de notre ambition pour ce projet



- Le projet est prévu avec une labellisation Biodiversity, certification permettant de juger que le projet est en parfait accord avec des attentes élevées en termes de respect et d'amélioration de la biodiversité d'un site
- Point nécessaire pour l'obtention de ce label, le projet fera l'objet d'un diagnostic par un écologue pour voir ce qu'il y a sur le site et voir s'il y a quelque chose qui mériterait d'être

conservé ou protégé. Le projet sera mis à jour en fonction de ces éléments. Nous travaillerons avec Trans-Faire, ou EODD ou CERE comme écologues.

**3 B/ Concernant la faune flore, la taille de l'opération et la surface de plancher développée n'engendrent pas d'obligation légale en matière d'étude au cas par cas, ni d'étude d'impact, de dossier Loi sur l'eau.**

Nous avons la particularité d'avoir un site particulièrement minéralisé sur lequel en principe nous ne devrions « rien faire », mais la mitoyenneté avec un Espace Vert Boisé Protégé mérite de faire à minima:

- D'étendre l'étude phytosanitaire jointe au dossier de consultation à 10 mètres de la limite de notre projet et à minima d'une distance horizontale égale à celle de nos bâtiments, la DRIAAF considérant qu'il est nécessaire d'implanter nos bâtiments éloignés des arbres à minima à une égale distance de la hauteur des bâtiments pour permettre leur croissance,
- De faire venir un écologue pour recenser d'éventuels espèces protégés et de préconiser avant tout démarrage travaux les mesures conservatoires pour les préserver, soit dans leur espace actuel soit en les déplaçant. C'est quasi une démarche de cas par cas, inutile de lancer une « vraie » faune-flore qui bloquerai le projet pendant un an pour l'étude quatre saisons. Elle s'inscrira dans la démarche BIODIVERCITY décrite ci-avant.

**3 C/ Concernant la RE2020, elle est bien sûr intégrée puisque c'est la Loi pour toutes demandes de permis de construire déposées après le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette réglementation est novatrice car elle augmente le niveau de performance à atteindre pour deux critères sur les 6 retenus au fil du temps, tablant sur l'évolution de la performance des matériaux et des modes constructifs. Elle prévoit donc des augmentations des seuils pour 2022, 2025 et 2028.**

Nous avons retenu un objectif Ic 2025.

#### **4/ Préciser le planning/phasage /organisation du chantier/calendrier de commercialisation.**

Nous joignons à la présente réponse un planning à barres en annexe 2, dans lequel nous confirmons acheter le foncier au prix annoncé dans notre réponse **dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente, en numéraires sans avoir recours à un prêt, d'où notre assurance sur cet engagement calendaire.**

#### **5/ Le cout de l'aménagement des espaces extérieurs destinés à être rétrocédés ultérieurement à la Ville est-il inclus dans l'offre?**

Cette question peut concerner 3 espaces :

- Le mail piéton est bien inclus dans notre proposition avec la description faite en annexe 1. Autrement formulé, nous avons bien intégré 200 000€ ht pour réaliser le mail ;
- L'élargissement à 9 mètres au droit du chemin Splendid Panorama. Un autre montage consisterait à diviser cette partie et de la conserver plutôt que de nous la céder pour que nous vous la rétrocédions. La surface ainsi retirée de l'assiette foncière n'a pas d'inconvénient pour le respect du PLU, l'emprise au sol, la surface d'espaces verts et de pleine terre étant toujours conformes. Ce montage exclut de fait la prise en charge des travaux sur le chemin du Splendid Panorama actuellement provisionnés à 300 000€, ce qui a pour corolaire de nous permettre de rehausser notre prix d'acquisition de 4 100 000€ à 4 400 000€ .

- La rétrocession côté rue de Bry peut également faire l'objet d'une division avant cession au lauréat de l'appel d'offres.

#### 6/ Préciser sur plan les limites de l'unité foncière avec le futur domaine public (après rétrocession du mail piéton et l'élargissement du Chemin du Splendid Panorama)

Le mail vient en prolongement de la rue Jules VIEJO et le chemin du Splendid Panorama est élargi à 9 mètres en prenant sur notre parcelle.

Il y a également rétrocession côté rue de Bry.

Nous vous joignons un plan précisant ces limites en annexe 3, et tenons à votre disposition la version en .dwg de ce plan.

#### 7/ Justifier le choix de positionner une double entrée/sortie de parking devant l'entrée du mail piéton

C'est un corolaire des 3 contraintes que nous nous sommes fixés :

- Que le mail soit dans le prolongement de la rue Jules VIEJO pour offrir une réelle transparence sur le parc depuis la rue
- Qu'on rétrocede un mail piéton dans son intégralité et non via une division en volume avec une liaison entre les deux zones de parking
- Qu'on conserve une seule Entrée/Sortie sur le Domaine public afin de limiter les nuisances, c'est d'ailleurs une imposition qu'on retrouve de plus en plus souvent dans les PLU/PLUi et chartes communales.
- Limiter les contraintes pour les rues et maisons voisines en limitant les flux de voitures (bruit etc,...) et leurs cheminements.

Il a été proposé à l'oral par l'un des membres du jury de déplacer cet accès, le groupement peut tout à faire étudier une solution autre avec les services de la ville pour une meilleure insertion dans le contexte si elle est souhaitée. Nous avons travaillé à cette solution, et pouvons vous proposer une variante avec deux accès, l'un sur la rue de Bry et un sur le chemin du Splendid Panorama. Les deux parcs de stationnement réalisés sont indépendants, comportent le même nombre de places que précédemment, et il n'y a plus de places commandées. Ce plan de variante est joint en annexe 4. C'est une sujétion.

#### 8/ Détailler l'implantation des logements (cloisonnements, organisation des espaces, exposition...)

Nous avons dessiné l'intégralité de l'étage courant avec l'ensemble des cloisonnements et l'aménagement des pièces, et vous le transmettons en annexe 5.

#### 9/ Préciser comment sera maintenu l'alignement des arbres de haute tiges situés en limite de propriété avec le Foyer de l'Age d'Or lors de la phase travaux.

Le projet a été conçu afin de les préserver. L'alignement apparaît sur le plan masse. Pour les travaux, il sera protégé par une palissade de chantier positionnée au minimum à 3 mètres des troncs afin que le sol autour ne soit pas tassé par les engins de chantier. Au besoin, les houppiers seront légèrement élagués avant le démarrage du chantier.



## 10/ Quel sera le traitement des clôtures en limites séparatives?

Il y a deux types de clôtures, selon que l'on soit sur une voie circulaire publique ou sur le parc. Ce distinguo est d'ailleurs prévu dans le PLU que nous citons ici :

« Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement). Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m (sauf en cas de mur de soutènement). Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales. »

Sur le chemin du Splendid Panorama, elles seront composées d'un muret bas « bahut » de 50 centimètres de haut surmonté d'une grille de 1,50 m, l'ensemble étant donc à 2,00 m de haut. Il sera prévu des empochements en partie basse pour permettre le libre passage de la petite faune

Les clôtures sur la façade ouest (Rue de Bry) seront traitées de la même manière pour apporter un aspect qualitatif au projet depuis l'espace public, mais seront doublées d'une haie bocagère afin de favoriser le paysage de la rue, en même temps que la biodiversité.

Les clôtures sud qui donnent sur le parc et sur la résidence gérée par ARPAVIE seront traitées en barreaudage fin toute hauteur (2 mètres) afin de laisser passer la petite faune et de quasiment disparaître dans la végétation du parc.

Nous vous joignons un plan de repérage de ces clôtures en annexe 6.

## 11/ Préciser les matériaux utilisés en façade de l'ensemble des bâtiments Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs des constructions formant le projet ont été choisis en harmonie avec la palette des couleurs des bâtiments avoisinants. Certaines parties des façades sont prévues avec des revêtements de pierre de teinte claire (avec une partie plus résistante au niveau du sol), en pierre naturelle, en briquettes de teinte orangée, ou en enduit en finition taloché ou gratté fin de teinte blanche ou de ton pierre. Un traitement particulier sera effectué pour les deux pavillons qui marquent l'entrée du parc Corot, ainsi que pour la crèche, afin de rappeler les entrées des parcs et jardins classiques. Les volets roulants seront de teinte accordée aux menuiseries. Les coffrets d'encastrement des volets roulants seront invisibles depuis les façades. Les sous-faces des balcons sont prévues en finition peinture de ton blanc ou pierre. L'ensemble de la serrurerie du projet (garde-corps métalliques, pare-vues, portes d'accès et de garage, ...) est prévu en acier thermolaqué Gris Anthracite. Les toitures sont prévues en tuiles plates pour les deux pavillons ainsi que la crèche. Elles seront partiellement végétalisées pour le reste du projet dans le cas où elles ne sont pas accessibles aux habitants. Les descentes d'eau pluviale sont prévues en zinc. » Plus précisément, les façades donnant sur la rue de Bry et la rue Jules Viéjo seront intégralement traitées en matériaux nobles (pierre naturelle et brique) dans l'esprit des deux pavillons d'entrées de résidence.

Celles donnant en intérieur de la résidence côté parc, moins visibles et moins exposées au gaz d'échappement, seront traitées avec un soubassement pierre naturelle, de l'enduit et des modénatures en pierre naturelle qui rappelleront les façades avant.

Les indications des matériaux sont indiquées sur les perspectives jointes pour une meilleure compréhension en annexe 7.



Dans ces conditions, nous maintenons notre offre à 4 400 000€ (4 100 000€ + 300 000€ comme expliqué au chapitre 5 page 6 de la présente réponse).

En parfaite transparence, nous avons provisionné des frais de portage car c'est un achat sans condition suspensive. Nous restituons à la ville une partie de nos frais de portage, soit 300 000€, portant ainsi notre offre à 4 700 000 € ferme (QUATRE MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS NET VENDEUR).

Pour être précis sur la méthode envisagée pour gagner du délai :

- Lancement du permis de construire dès le courrier d'attribution et non à la signature de la promesse de vente
- Instauration d'un point mensuel avec le service de l'urbanisme et les élus pour examiner l'avancement du dossier et vérifier si nous partons dans la direction souhaitée par la Ville
- Avant dépôt officiel, dépôt d'un pré-dossier complet pour vérifier la bonne complétude du dossier, point généralement retardateur de délai dans le processus de délivrance d'un permis
- Dépôt officiel dès le feu vert de la Ville.

Espérant avoir été le plus clair et transparent possible dans ces réponses, je me tiens à votre entière disposition ainsi qu'à celle de vos services pour tous renseignements complémentaires que vous jugerez utile de recevoir,

Je vous prie, Monsieur le Maire, de bien vouloir agréer l'assurance de mes respectueuses salutations.

Ladislav de SIMENCOURT

Président

 06 79 81 85 32  [ladislav@desimencourt.fr](mailto:ladislav@desimencourt.fr)

Pièces jointes :

Annexe 1 Mail Piéton

Annexe 2 Planning prévisionnel

Annexe 3 Plan avec délimitation du Domaine public après rétrocession

Annexe 4 Variante plan de parking

Annexe 5 Plan d'aménagement intérieur de tous les logements étage courant.

Annexe 6 Plan de repérage des clôtures

Annexe 7 Matériaux de façade