



MOA:  **HAUTS DE BIEVRE HABITAT**
8 Avenue Léon Harmel
92160 Antony

Objet: **REHABILITATION ARCHITECTURALE ET RENOVATION ENERGETIQUE**
Bâtiment : 505132
7 - 9 Avenue Saint Exupéry
92290 Chatenay-Malabry

Phase: **AUTORISATION D'URBANISME**

Titre: **DECLARATION PREALABLE**

Date :	Fichier:	Echelle:
12/12/23	V:\ARBORESCENCE VALIDE\CJ_BIM\CJ_SPR\CJ_BATIMENTS\10_CJ_Avenue Saint Exupéry\CJ_Bâtiments et Plan Masse pour DP\CJ_PG\CJ_DERNIERS INDICES FICHIERS TRAVAIL DP1_DP2\CJ_MAUQUETTE TRAVAIL_PHASE DP2.St Exupery.rvt	

MAITRE D'OEUVRE

COMMUNE DE CLAMART

COMMUNE DU PLESSIS ROBINSON

COMMUNE DE SCEAUX

BOIS DE VERRIERES LE BUISSON

COMMUNE DE VERRIERES LE BUISSON

 Localisation de la Cité Jardin dans la commune de Châtenay-Malabry

N





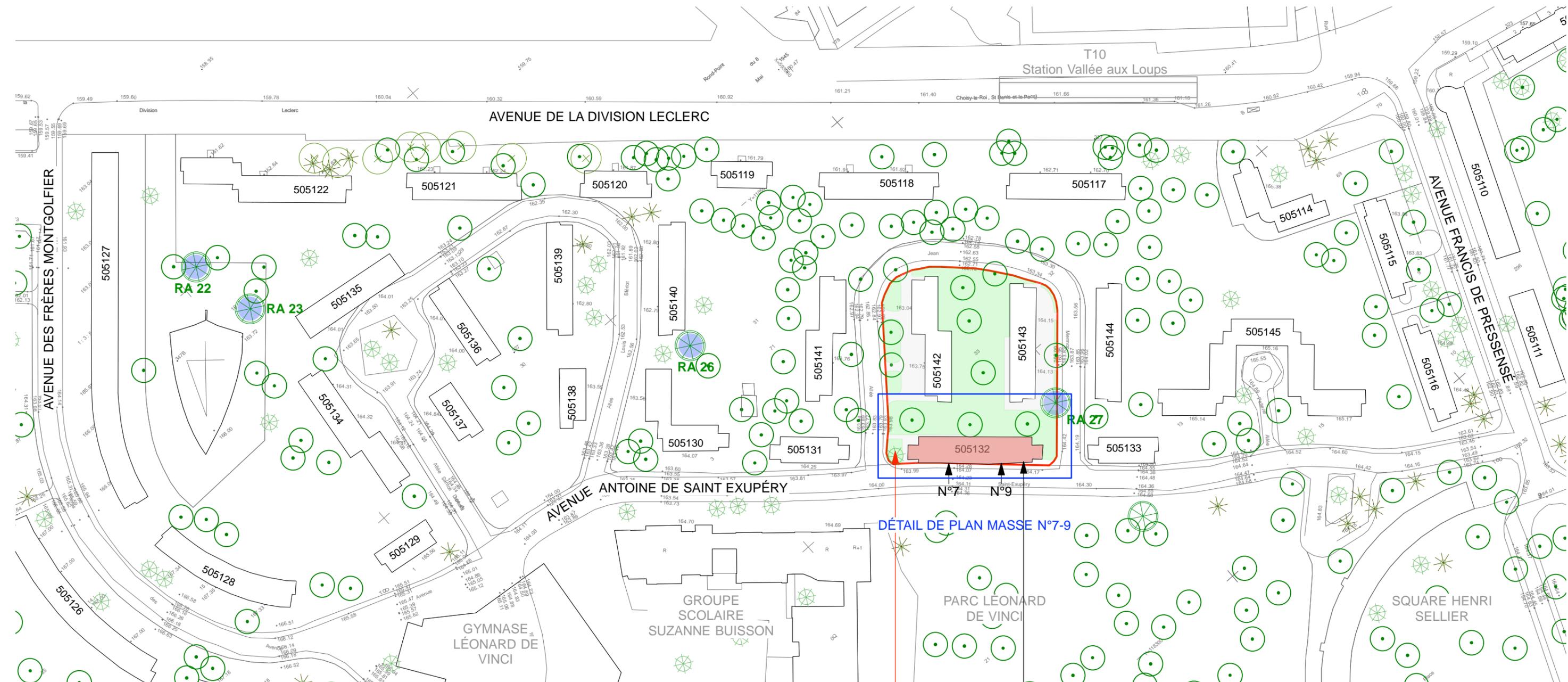
PARCELLE Q 33

Av. Div. Leclerc

Av. St. Exupéry

Repérage du bâtiment objet de la déclaration préalable

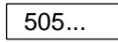




PARCELLE Q 33
 Bâtiment 505 132
 N°7-9, Avenue A.de St Exupéry

Surface de l'unité foncière - parcelle Q 33 : 3 585 m²
 Emprise au sol bâtie totale : 1 049 m², soit 29% d'emprise au sol des constructions
 Surfaces imperméabilisées : 712 m², soit 20 %
 Espaces verts de plein terre : 1 824 m², soit 51 %

LÉGENDE

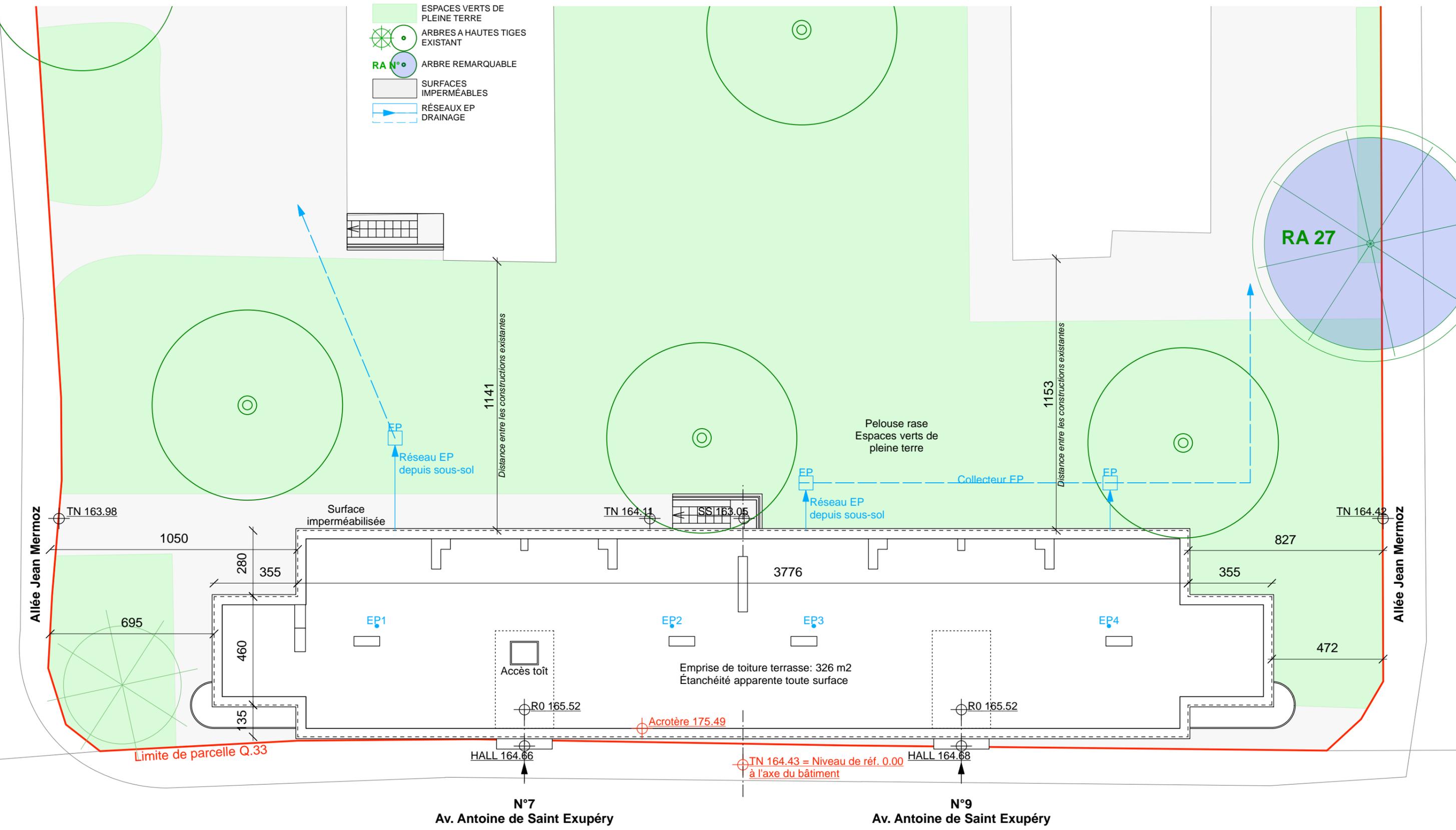
-  Limite d'emprise foncière
-  Espaces verts de pleine terre  Arbres à hautes tiges
-  Surfaces imperméabilisées (cheminements...)
-  505... Emprises bâties et n° de bâtiment dans la Cité Jardin
-  505... Bâtiment faisant l'objet de la déclaration préalable
-  Arbres remarquables

Ech: 1/1250°



LÉGENDE

- ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE
- +
 ARBRES A HAUTES TIGES EXISTANT
- RA
 ARBRE REMARQUABLE
- SURFACES IMPERMÉABLES
- RÉSEAUX EP DRAINAGE



Ech: 1/150°
1 cm = 1,50 m



LÉGENDE

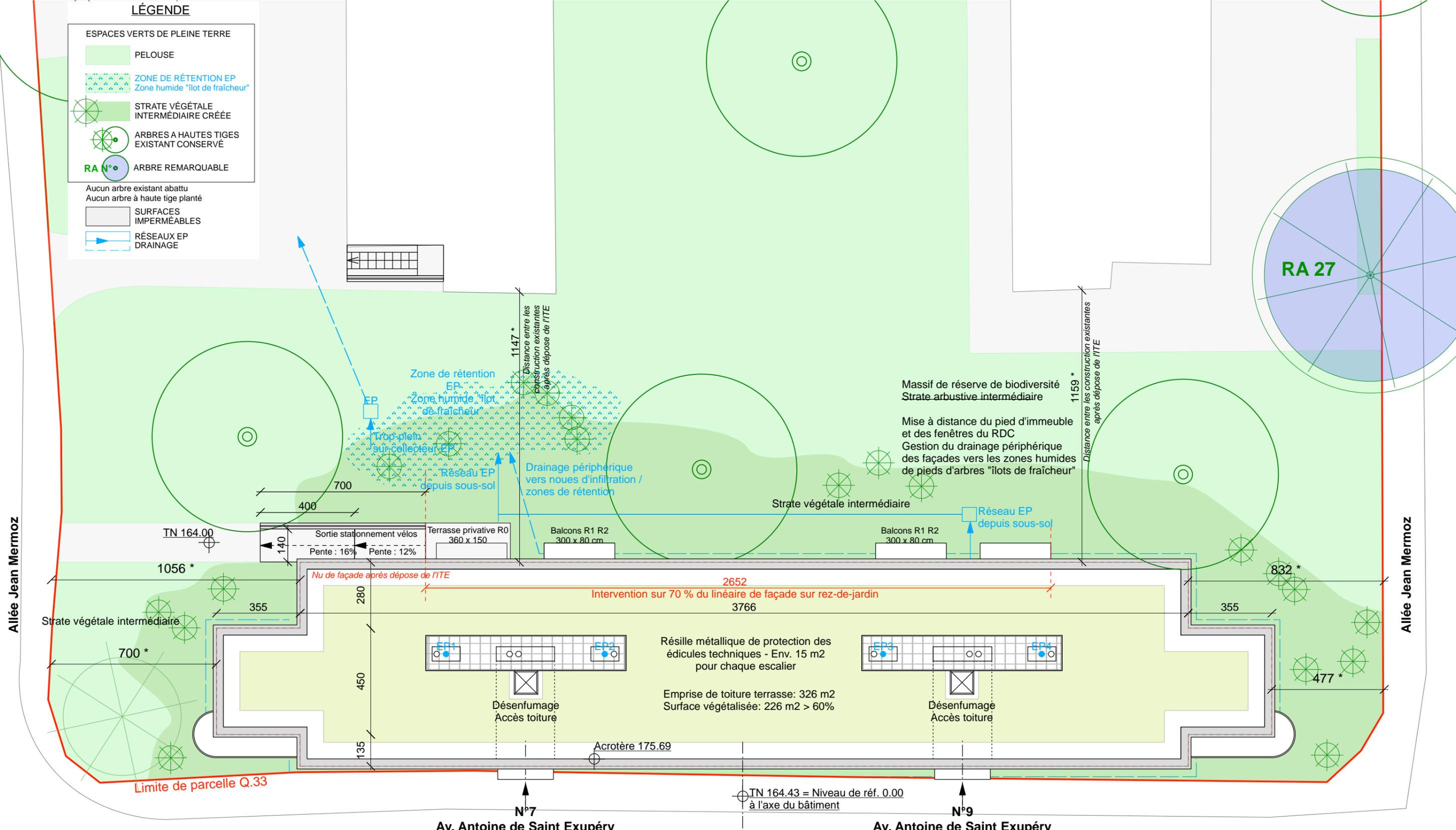
ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

- PELOUSE
- ZONE DE RÉTENTION EP
Zone humide "îlot de fraîcheur"
- STRATE VÉGÉTALE INTERMÉDIAIRE CRÉÉE
- ARBRES A HAUTES TIGES EXISTANT CONSERVÉ
- RA N°● ARBRE REMARQUABLE

Aucun arbre existant abattu
Aucun arbre à haute tige planté

SURFACES IMPERMÉABLES

RÉSEAUX EP DRAINAGE



Allée Jean Mermoz

Allée Jean Mermoz

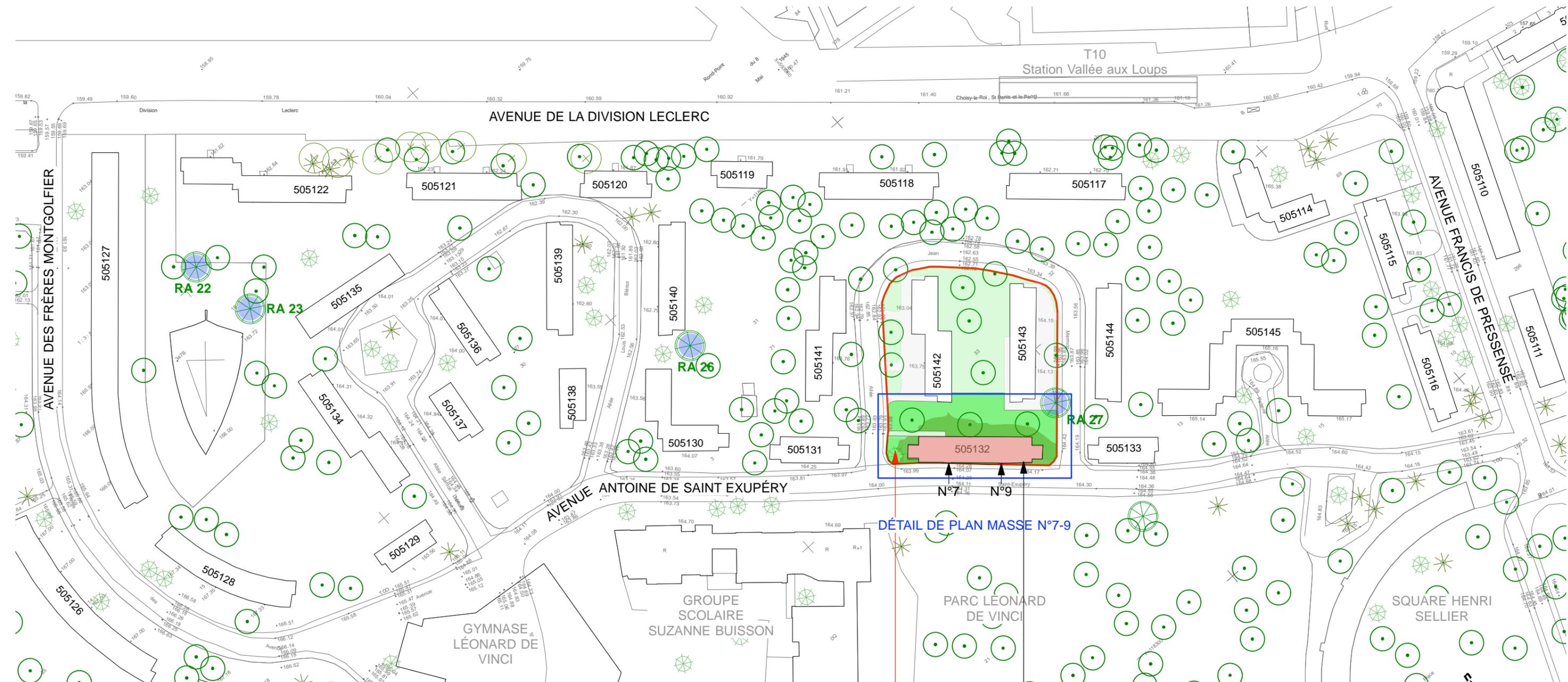
Limite de parcelle Q.33

Av. Antoine de Saint Exupéry

Av. Antoine de Saint Exupéry

** Aucune modification d'emprise de la construction.
La distance par rapport à l'alignement et entre constructions est augmentée de l'épaisseur de l'ITE retiré (environ 6 cm)*





PARCELLE Q 33
Bâtiment 505 132
N°7-9, Avenue A.de St Exupéry

Ech: 1/1250°

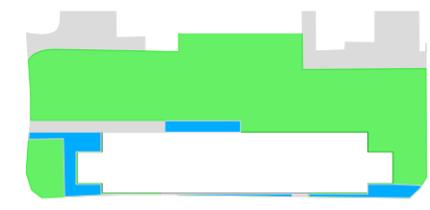


Surface de l'unité foncière - parcelle Q 33 : 3 585 m²
 Emprise au sol bâtie totale : 1 049 m², soit 29% d'emprise au sol des constructions
 Surfaces imperméabilisées : 637 m², soit 18 %
 Espaces verts de pleine terre : 1 899 m², soit 53 %
 Création de strate végétale intermédiaire en pied d'immeuble: + 286 m²

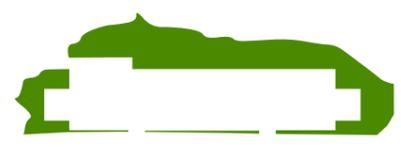
LÉGENDE

- Limite d'emprise foncière
- Espaces verts de pleine terre Arbres à hautes tiges
- Surfaces imperméabilisées (cheminements...)
- Emprises bâties et n° de bâtiment dans la Cité Jardin
- Bâtiment faisant l'objet de la déclaration préalable
- Arbres remarquables

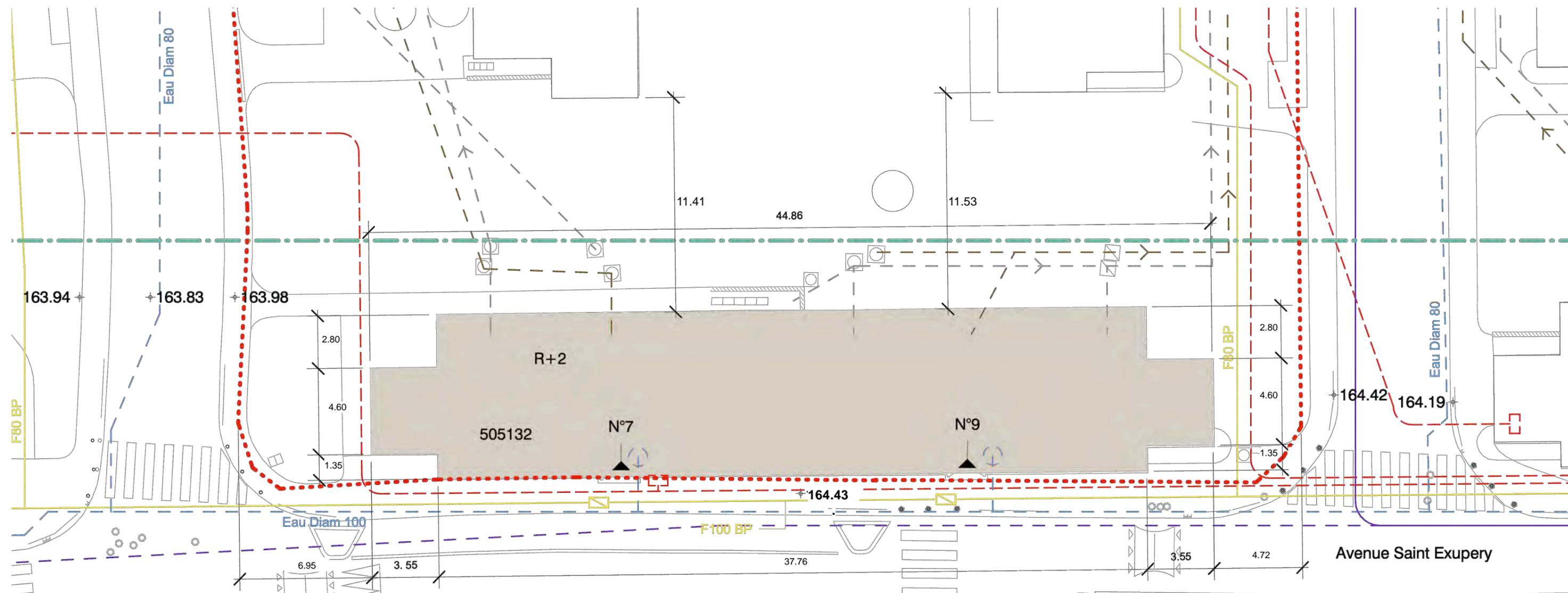
Gain de pleine terre
+ 75 m²



Intégration de strate intermédiaire
Biodiversité renforcée
+286 m²



AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ EN PIED D'IMMEUBLE



Légendes

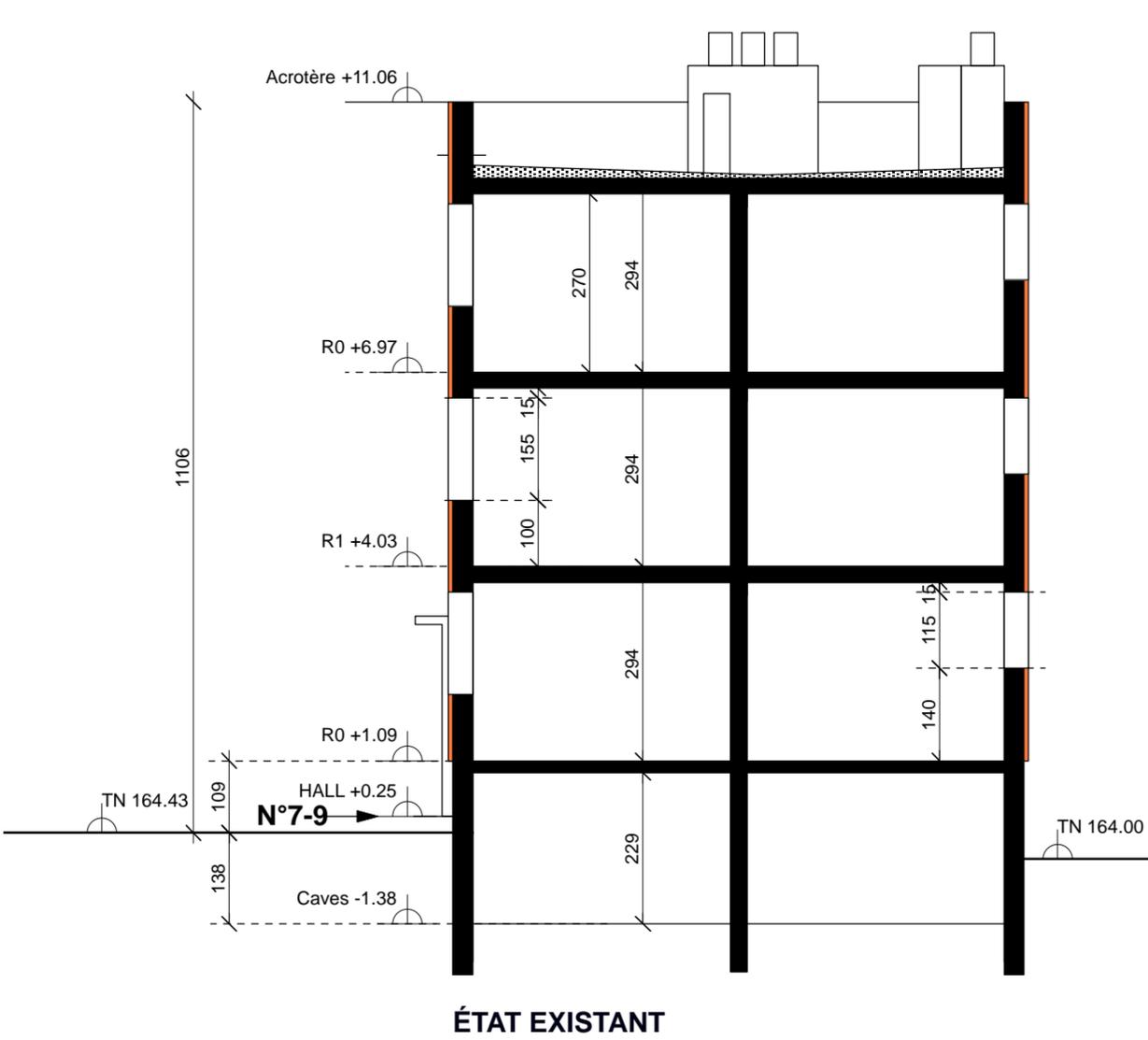
- Limite unité Foncière - - - - -
- Bâtiments concernés par la DP
- Périmètre SPR à titre indicatif - · - · -

Légendes des réseaux :

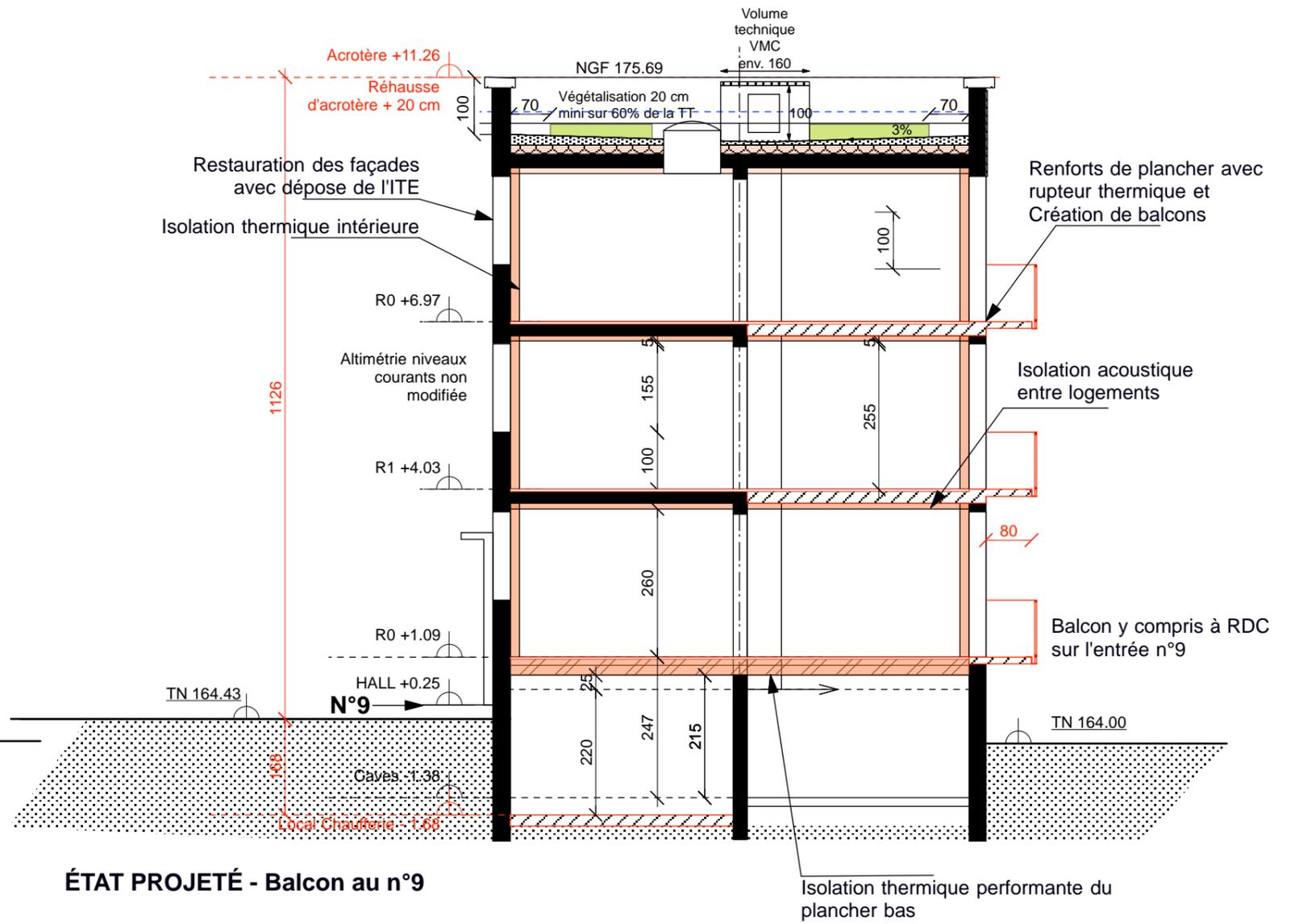
- GAZ —
- Cie EAU - - - - -
- ERDF - - - - -
- Réseau EU - - - - -
- Réseau EP - - - - -
- Télécom - - - - -
- Géothermie —
- Réseau prévisionnel —
- Tracé alternatif - - - - -
- Regard de chaussée pour Gaz
- Regard eau
- Coupure ERDF

Ech: 1/200°

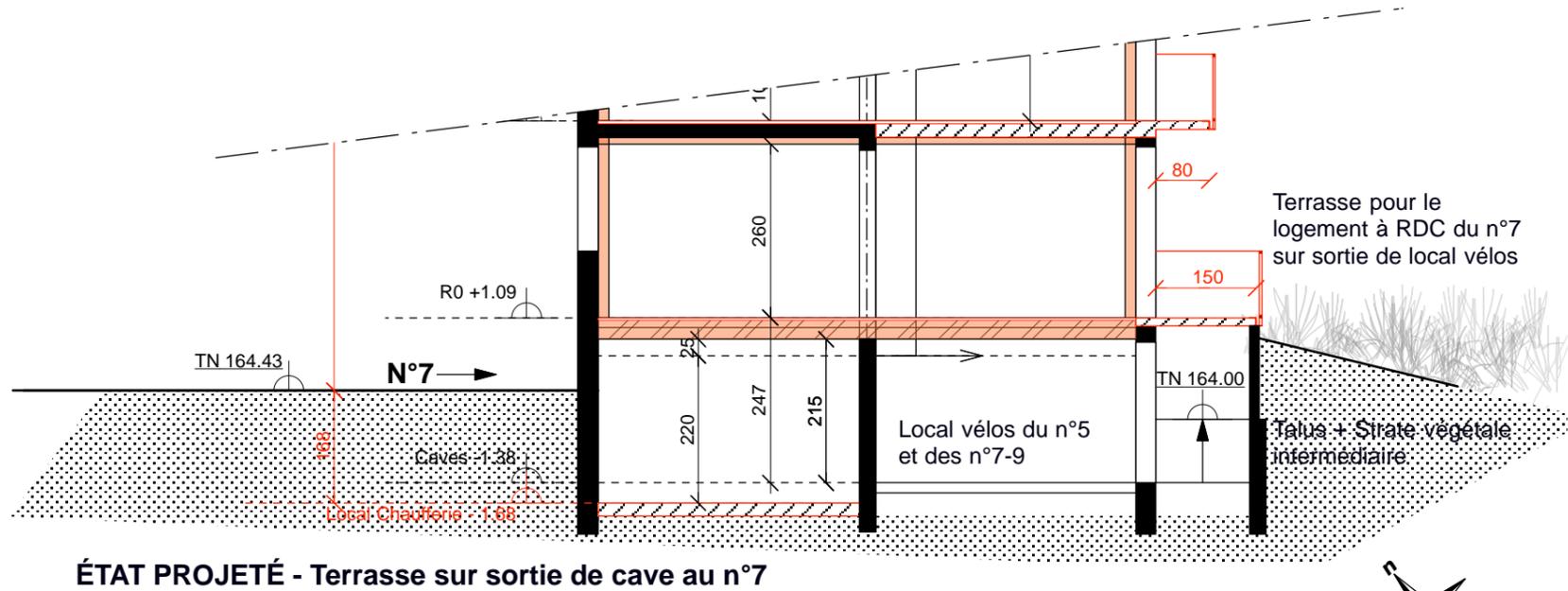




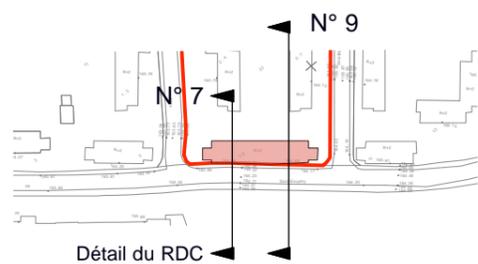
ÉTAT EXISTANT



ÉTAT PROJÉTÉ - Balcon au n°9



ÉTAT PROJÉTÉ - Terrasse sur sortie de cave au n°7



Ech: 1/100°





ÉTAT EXISTANT



Création de balcons à R+1 et R+2
Balcons 300 x 80 cm de largeur
Serrurerie acier laqué blanc

Menuiseries logements en aluminium laqué blanc
Menuiseries Parties communes en acier laqué blanc
Serrureries existantes en acier laqué restaurées à l'identique
Persiennes métalliques laquées blanc

Création d'une terrasse
au-dessus de la sortie de
local vélos
Largeur 150 cm

+ 11.26 m ALTI. 175.69

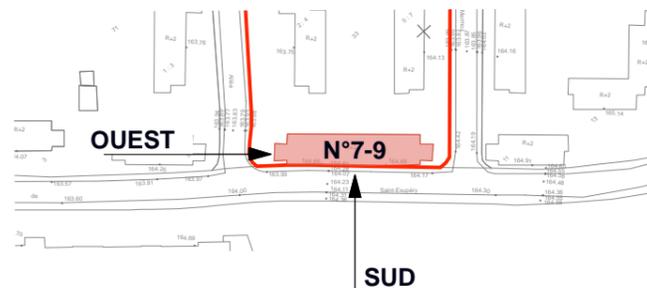
Niveau de référence
sur Avenue : 164.43

Sortie Local vélos des logements des n°5, 7 et 9
34 places de stationnement

ÉTAT PROJETÉ

Soubassement béton nervuré restauré
Restitution de la couleur béton gris naturel
Encadrements de soupiroux et grilles perforées restaurées à l'identique

Intégration d'une strate végétale intermédiaire protégeant l'intimité des logements du R0. La strate intermédiaire participe également à la gestion des eaux pluviales et au drainage périphérique des soubassements restaurés.



Ech: 1/200° - indicative
Les éléments écrits priment sur la mesure



ÉTAT EXISTANT



ÉTAT PROJÉTÉ

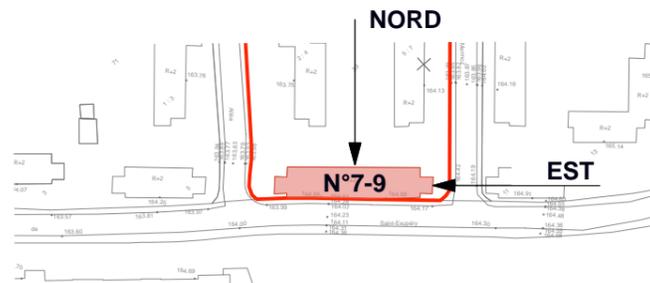


Aménagement d'une terrasse pour un logement au-dessus de la sortie de local vélos.
Continuité des soubassement texturés
Restauration à l'identique muret + garde-corps
intégration d'un nivellement avec strate arbustive

2652

3766

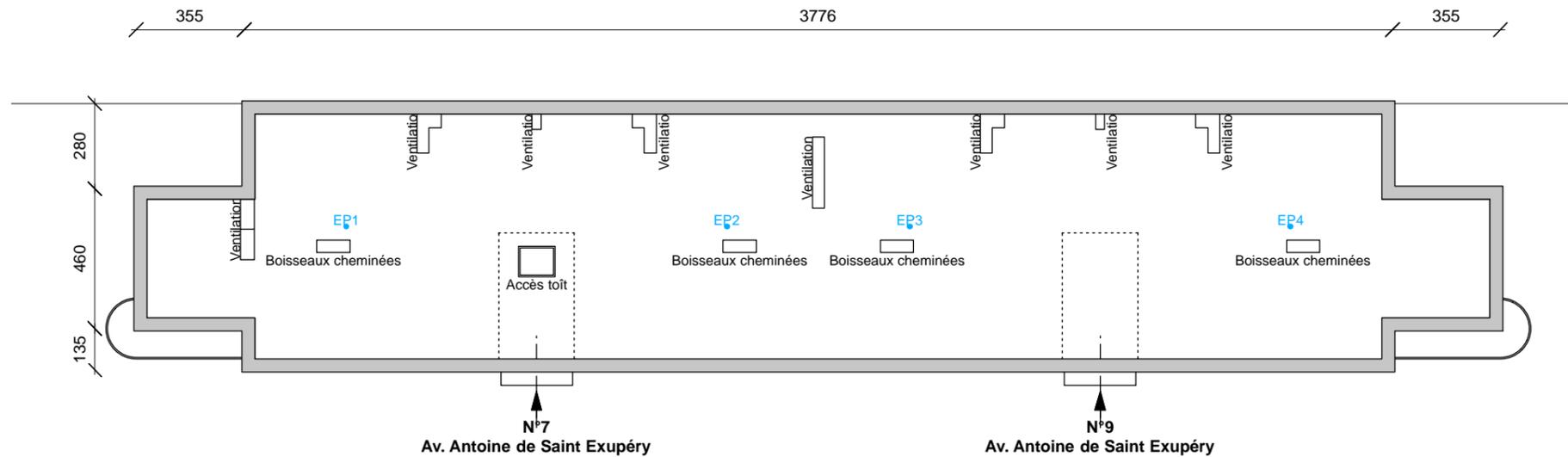
Intervention pour adaptation des logements sur 70% du linéaire de façade sur jardin



Ech: 1/200° - indicative
Les éléments écrits priment sur la mesure

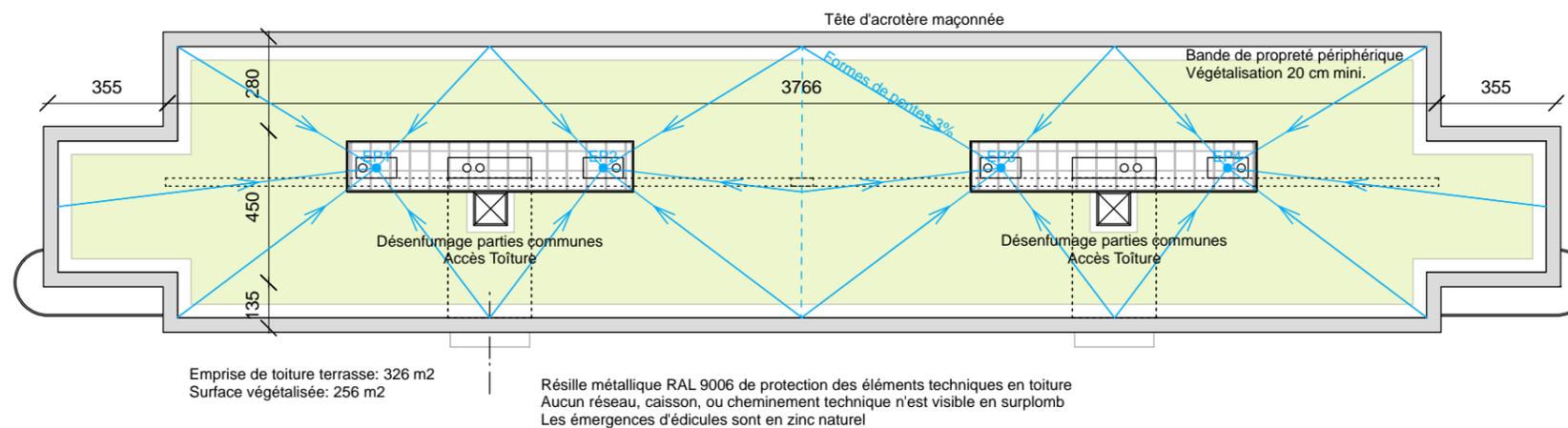
ÉTAT EXISTANT

Ech: 1/200°



ÉTAT PROJETÉ

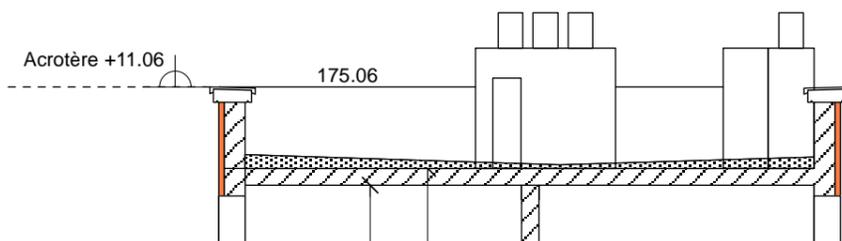
Ech: 1/200°



COUPE SUR TOITURE TERRASSE

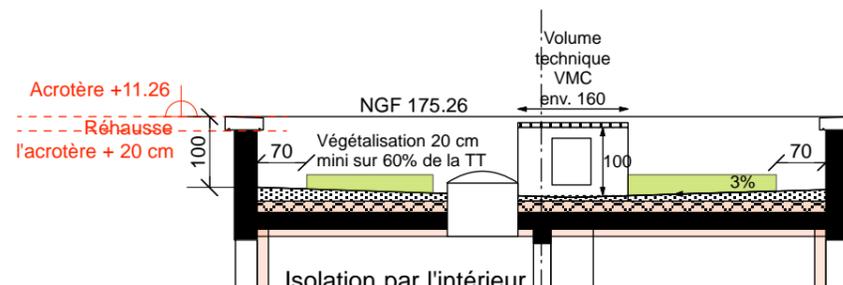
Ech: 1/100°

EXISTANT



Suppression de l'ITE
Dégagement du profil d'acrotère
Suppression de la couverture PVC

PROJET



Isolation par l'intérieur
Isolation extérieur sous étanchéité
Forme de pente et membrane d'étanchéité
Végétalisation 20 cm minimum
Enduit restauré sur façade maçonnée
Tête d'acrotère maçonnée



La résille métallique couvre les édicules techniques de VMC ainsi que les conduits apparents. La structure de la résille assurera un débord suffisant de part et d'autre des éléments techniques pour qu'ils ne soient pas visibles.

ÉTAT EXISTANT

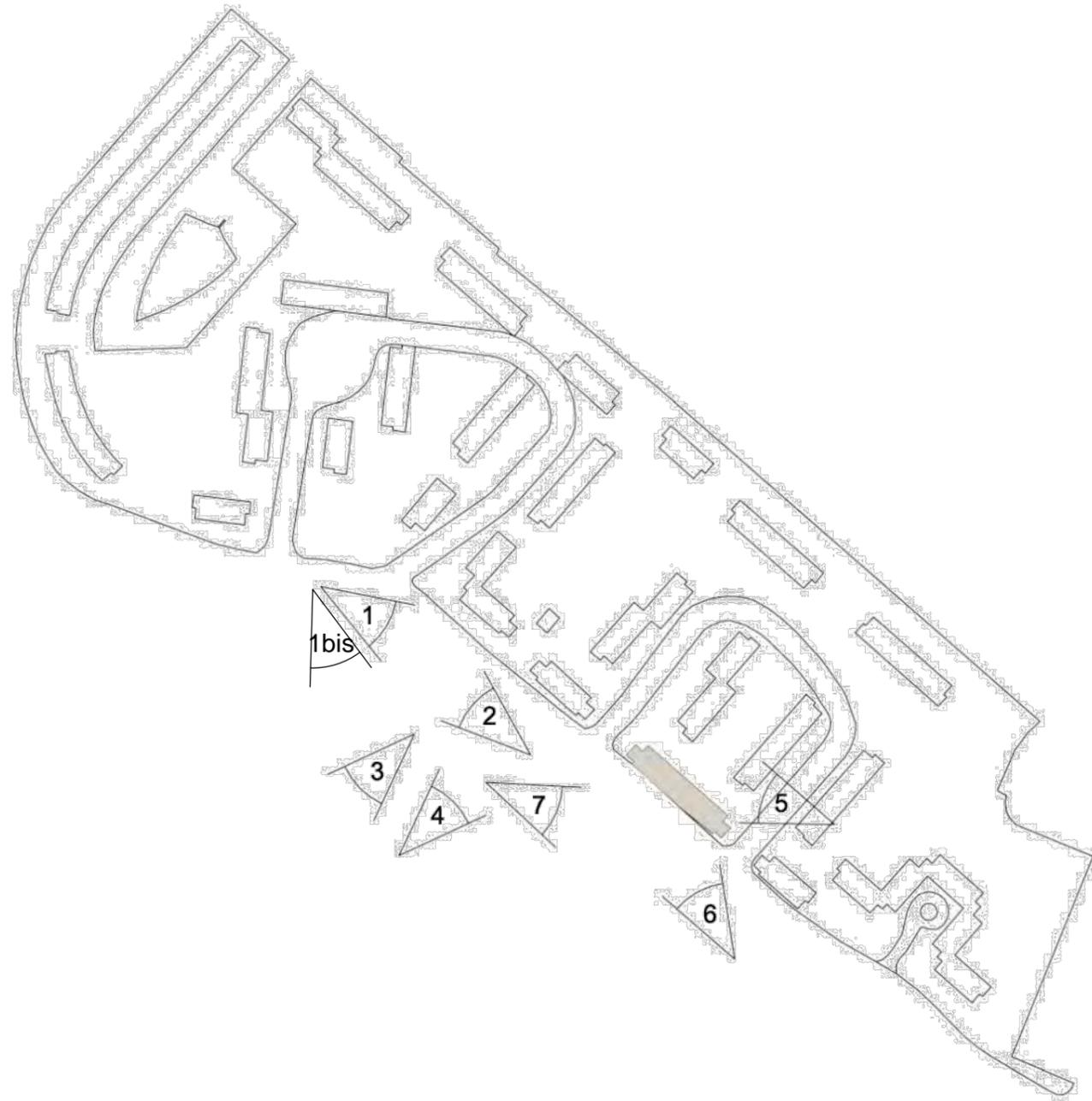


ÉTAT PROJETÉ





1



7



1bis



6



2



3



4



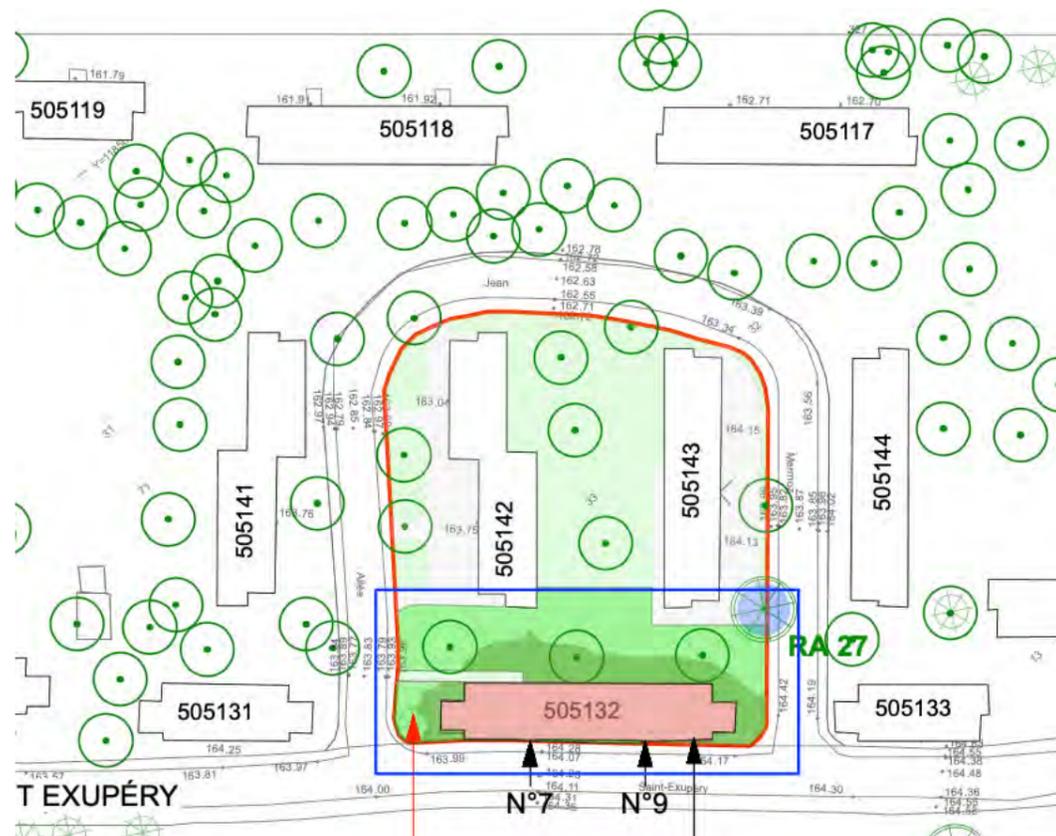
5



PROGRAMME	RÉHABILITATION DE LOGEMENTS
OPÉRATION	04001- STEX DP 2
ADRESSE	7-9, Avenue Antoine de Saint Exupéry – 92290 Châtenay-Malabry

Maître d'ouvrage	Hauts de Bièvre Habitat 8 Avenue Léon Harmel 92160 ANTONY
Maître d'œuvre	Interne au maître d'ouvrage dans le cadre de la déclaration préalable

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET



SOMMAIRE

- CONTEXTE GENERAL DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE DE LA CITE JARDIN. 2
- CONTEXTE PARTICULIER DE LA DECLARATION PREALABLE 2
- LA REHABILITATION : OBJECTIF MAJEURE DE L'OAP CITE JARDIN. 2
- REHABILITATION – DEFINITION PATRIMONIALE..... 3
- PHILOSOPHIE D'INTERVENTION. 3
- MODALITES D'INTERVENTION..... 3
- REHABILITER POUR TRANSMETTRE UN PATRIMOINE HABITABLE. 3
 - Capacité portante des planchers 3
 - Capacité portante et adaptation du refend central..... 3
 - Capacité portante des façades et création de balcons 3
 - Capacité des volumes existants à accueillir des évolutions intérieures 3
 - Évolution de façades sur jardin dans la limite de 80% de son linéaire..... 3
- REHABILITER POUR TRANSMETTRE UN PATRIMOINE ACCESSIBLE. 4
 - Accessibilité améliorée des accès en sous-sol – Locaux vélos 4
 - ✓ Capacité du local vélos en fonction des typologies de logements : 4
 - Accessibilité PMR de logements à rez-de-chaussée..... 4
- REHABILITER POUR RESTITUER LES MATERIAUX ET LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE DE QUALITE. 4
 - Les façades..... 4
 - Les modénatures en relief en creux 5
 - Les soubassements 5
 - Les toitures terrasses 5
 - Les acrotères..... 5
 - Les menuiseries extérieures 5
 - Les occultants 5
 - Les menuiseries des parties communes 5
 - Les serrureries..... 5
 - Les parties communes intérieures 6
- GESTION DES DECHETS 6
- GEOTHERMIE. 6
- AMENAGEMENT DES ABORDS. 6
 - Protection de l'existant durant le chantier. 6
 - Typologie d'interventions sur les abords. 6
 - Rôle de la strate arbustive intermédiaire 6
 - Palette végétale..... 7
 - Nivellement de terrain naturel et protection des pieds d'arbres. 7

- Contexte général du programme de rénovation urbaine de la Cité Jardin.

Le programme de rénovation urbaine s'organise au sein de l'OAP patrimoniale Cité Jardin qui couvre la globalité du site : 60 hectares entre l'Avenue de la Division Leclerc et la forêt domaniale de Verrières.

L'OAP patrimoniale assure la cohérence entre l'intériorité du site, protégé au titre de Site Patrimonial Remarquable et ses périphéries.

Le périmètre de SPR a été arrêté le 5 juillet 2024 et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est en cours d'élaboration.

Indépendamment, l'ensemble de la Cité Jardin est labellisée Architecture Contemporaine Remarquable (ACR), ce qui induit une démarche systématique de mise en valeur de l'architecture et du paysage environnant.



Périmètre de SPR
Repérage du bâtiment situé dans le périmètre.

- Contexte particulier de la Déclaration Préalable

Le projet concerne la réhabilitation d'un bâtiment situé aux n°7-9 Avenue Antoine de Saint Exupéry à Châtenay-Malabry. Ce bâtiment, composé de deux halls, regroupe 12 logements sur trois niveaux habitables, datant de la 3^{ème} campagne de construction de la Cité Jardin, entre 1948 et 1950.

Il n'y a ni logement créé, ni logement supprimé.

La présente notice décrit le programme de réhabilitation mis en œuvre pour valoriser le bâtiment, tout en apportant des réponses techniques pérennes aux besoins de remises aux normes des logements, de rénovation énergétique et acoustique, et d'intégration d'accessibilité.

Le projet, objet de cette déclaration préalable, ne concerne que la réhabilitation du bâtiment, intérieur et enveloppe (façades et toiture terrasse). Les abords sont traités dans la limite des accès à l'immeuble et des espaces verts immédiats. En effet, la restructuration des espaces verts et la renaturation des cœurs d'îlots font l'objet d'études complémentaires et seront intégrées aux prochaines autorisations d'urbanisme prévues à plus grande échelle sur l'îlot.

L'objectif de cette première phase de réhabilitation est de répondre aux exigences de confort intérieur des logements, mais c'est aussi de disposer de retours d'expériences concrets, permettant d'affiner la suite des études techniques sur les modalités de réhabilitation et de rénovation possibles pour le reste du patrimoine. Cette première réhabilitation est donc aussi expérimentale et permettra d'éclairer les choix ultérieurs avec pour objectifs patrimoniaux :

- de restituer fidèlement l'état d'origine quand cela est possible et conforme aux usages contemporains
- de supprimer tous pastiches ou traces de l'histoire qui ont participé à la dégradation de l'œuvre d'origine (notamment la dépose de l'ITE)
- de mettre en valeur les techniques et les savoir-faire
- de mettre en œuvre des dispositions qui permettront de transmettre ce patrimoine sur le long terme
- de s'inscrire dans une stratégie d'économie et de valorisation de la matière

Du point de vue conceptuel, le projet de réhabilitation démontrera la capacité de l'existant à supporter une réorganisation des lieux de vie et à s'adapter aux exigences fonctionnelles et spatiales qui ont évidemment évolué depuis cent ans.

- La réhabilitation : Objectif majeure de l'OAP Cité Jardin.

Concernant l'Architecture, la présente DP répond à plusieurs orientations de l'OAP Cité Jardin.

- Parcours de mise en valeur du paysage et du patrimoine : Le bâtiment est situé face au Parc Léonard de Vinci.
- La réhabilitation des logements, à forte exigence patrimoniale, limitant les impacts environnementaux est la priorité.
- Les transformations sur des bâtiments existants seront un moyen de retrouver l'état originel.

Par ailleurs, le bâtiment est protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées ».

Il est référencé au plan de patrimoine bâti Cité Jardin – Fiche 011 du PLUi.

Les modalités de réhabilitation développées dans la présente notice, répondent à une méthode applicable à tous les bâtiments protégés, afin de retrouver le pristin état des constructions. Celles-ci ont toutes subi des transformations disgracieuses au cours du temps : isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries et des occultants, transformation des acrotères, remplacement de serrureries, enduit polyuréthane de couleurs variées, etc.

Le projet de réhabilitation répond ainsi à deux enjeux majeurs :

- Retrouver autant que possible l'état d'origine des matières, des couleurs et des éléments architecturaux
- Retirer tous les ajouts de l'histoire non conformes aux intentions d'origine et non indispensables à l'usage d'habitation des bâtiments

Il s'inscrit donc dans un cadre plus large de réhabilitation de l'ensemble architectural remarquable de la Cité Jardin, et en particulier des bâtiments intégrés dans le parcours de mise en valeur architecturale du bâti et des espaces publics.

Réhabilitation – Définition patrimoniale.

La réhabilitation consiste en des interventions sur un bien immobilier afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou à des normes de confort, de sécurité et d'accès. Il convient de fonder la réhabilitation sur des preuves évaluées, en prenant en compte l'intérêt patrimonial.

La réhabilitation n'est pas une activité de conservation - restauration, mais peut impliquer des actions de conservation- restauration.

Philosophie d'intervention.

1. Les interventions en réhabilitation devront permettre de transmettre le patrimoine en l'adaptant aux modes d'habiter actuels.
2. La restauration implique la préservation des matériaux anciens et de leur mise en œuvre, la restitution d'éléments d'architecture suffisamment documentés pour garantir leur légitimité.

• Modalités d'intervention.

Réhabiliter pour transmettre un patrimoine habitable.

Dans le cadre d'un patrimoine habité, la question du cadre de vie est au centre des préoccupations techniques qui vont guider les interventions sur l'existant. Les études préalables ont permis de définir la capacité de la structure existante à supporter les mises aux normes nécessaires.

- o Capacité portante des planchers

Les études techniques ont mis en évidence les faiblesses de la structure existante au niveau du plancher du rez-de-chaussée, ainsi que sur les zones des pièces humides (cuisines et salles de bains). Au droit de ces pièces, les dalles bétons sont fragilisées par les ambiances humides et les infiltrations qui ont, au fil des années, attaqué les armatures et épaufré les bétons.

Le programme de réhabilitation prévoit donc :

- Le remplacement du plancher bas du rez-de-chaussée, par un système de prédalles isolées, permettant à la fois de renforcer la portance structurelle et d'assurer une meilleure isolation thermique au-dessus des caves.
- Le remplacement d'une vingtaine de m2 par logement de plancher d'étage courant au droit des pièces humides.

Les études préalables ont défini des capacités limites pour le plancher haut du dernier étage. Celui-ci est le support d'une isolation sous étanchéité et de végétalisation d'une épaisseur minimum de 20 cm, sur 60% au moins de l'emprise de toiture terrasse. Selon nécessité à l'avancement des études de conception, le remplacement de la dalle de toiture selon le même procédé que la dalle de RDC pourra être effectué sur tout ou partie de la surface.

Ces dispositions techniques n'ont pas d'influence sur les façades et les dimensions du bâtiment.

- o Capacité portante et adaptation du refend central

Le refend central divise le bâtiment dans le sens de la longueur en séparant structurellement les espaces habitables avec un côté « rue » et un côté « jardin », limitant la transparence d'une façade à l'autre.

Le projet de réhabilitation prévoit le remplacement du refend plein par une structure poteaux/poutre permettant d'ouvrir l'espace habitable et de proposer des pièces de vie traversantes Rue > Jardin.

L'évolution du refend central en structure poteaux/poutre associé à la dépose du cloisonnement non porteur, présente également l'avantage de dégager les surfaces habitables et d'apporter de manière homogène une réponse acoustique sans points faibles entre logements.

- o Capacité portante des façades et création de balcons

La capacité des façades à recevoir des efforts structurels supplémentaires est limitée. La réhabilitation prévoit donc des interventions minimales sur les façades qui auront pour objectif de réparer les zones fissurées et de restaurer les encadrements de baies après dépose de l'ITE.

L'intervention précédemment décrite de remplacement du porteur central permet un redimensionnement structurel qui limite les reports de charge en façade.

Par ailleurs, combiné au remplacement des quelques m2 de dalle de plancher, ce procédé permet la création des balcons en continuité des nouvelles dalles, également sans report de charge en façade. Cela permet d'obtenir une faible épaisseur des dalles de balcons qui seront identiques à celles existantes.

- o Capacité des volumes existants à accueillir des évolutions intérieures

Les dispositions techniques précédemment décrites permettent une réorganisation intérieure adaptée aux attentes des habitants et aux modes de vie actuels. Les espaces habitables peuvent ainsi être réorganisés librement selon l'orientation du bâti, les tailles de pièces, les organisations jour/nuit, la modularité et l'évolutivité des plans. Le bailleur peut ainsi, sur une même base structurelle, disposer de plusieurs typologies de logements, élargissant ainsi sa capacité de réponse aux besoins des familles.

- o Évolution de façades sur jardin dans la limite de 80% de son linéaire.

Si l'enveloppe extérieure du bâti n'est pas modifiée (aucune extension), les dimensions de certaines baies sur cœur d'îlot sont modifiées en façade nord. Là où le plan d'origine positionnait de petites fenêtres en bandeaux pour les pièces humides, le projet de réhabilitation supprime des allèges, intègre des portes fenêtres sur la même largeur de linteau et ouvre les espaces habitables sur des balcons.

La largeur de ces balcons est limitée à 80 cm pour les inscrire dans les dimensions des balcons existants ailleurs dans la Cité Jardin. Mais le traitement des seuils réduits (max. 2 cm) permettra une parfaite continuité entre le plancher intérieur et le balcon, offrant au logement un espace d'usage dedans-dehors de 180 cm x 210 cm minimum.

Ces interventions sont limitées en façade. L'ensemble n'atteint pas 80% du linéaire de façade sur cœur d'îlot. Ces dispositions permettent à chaque logement de bénéficier d'un espace extérieur sur le cœur d'îlot arboré. Associés aux aménagements intérieurs traversants, elles favorisent la régulation thermique du logement entre une façade exposée aux risques de surchauffe l'été et une façade bénéficiant de l'îlot de fraîcheur paysager. En résumé, les interventions sur les façades s'organisent de la manière suivante:

- Une façade sur Rue, réhabilitée sans modifications.
- Des pignons, réhabilités sans modifications, assurant le retournement bâti vers les cœurs d'îlots paysagers.
- Une façade sur jardin, réhabilitée avec modification de dimensions de baies et création de balcons dans la partie centrale.

Réhabiliter pour transmettre un patrimoine accessible.

L'accessibilité est un enjeu du projet de réhabilitation qui s'exprime selon deux registres :

- o Accessibilité améliorée des accès en sous-sol – Locaux vélos

L'aménagement des abords immédiats et des emmarchements améliorera l'accès aux locaux en sous-sol. Les accès extérieurs existent déjà. Il est prévu de les adapter pour les rendre plus praticables (largeur libre augmentée, pente atténuée, giron augmenté, etc)

Dans le cas de locaux de stationnement vélos, ils seront conformes à l'OAP mobilité.

Pour autant ces aménagements ne rendent pas les sous-sols accessibles aux personnes en fauteuil roulant.

Le sous-sol du bâtiment 7-9 intègre un local vélos de 34 places de stationnement, dont 12 sont à disposition des logements du N°5, également réhabilité et faisant l'objet d'une autre déclaration préalable.

On notera que la distance à parcourir entre le hall du n°5 et la rampe d'accès au local vélos est inférieure à 50 m.

- ✓ Capacité du local vélos en fonction des typologies de logements :

N°5			N°7-9		
T2	0	Nombre de places de stationnement : 12	T2	2	Nombre de places de stationnement : 22
T3	4		T3	2	
T4	2		T4	8	

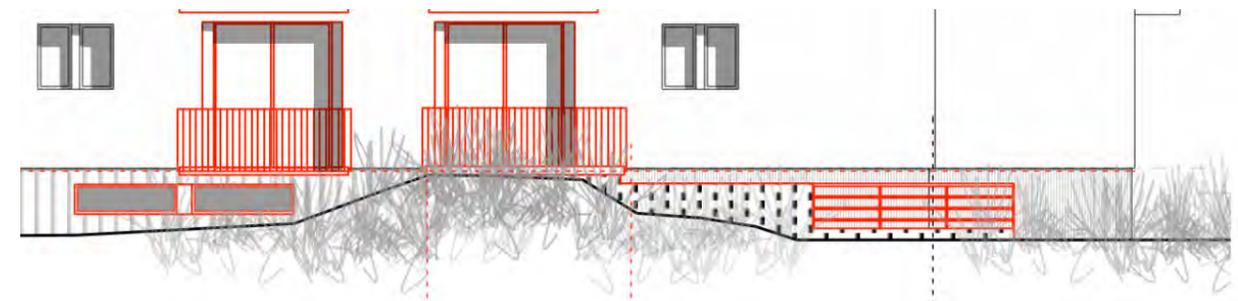
Le sous-sol est accessible par une rampe ainsi décomposée :

- 4 premiers mètres en pente de 16%
- Le reste de pente à 12%
- Un palier devant la porte d'entrée offrant un espace de manœuvre de 240 x 120 cm
- Un passage libre de 140 cm de largeur

La hauteur à franchir depuis le sous-sol est inférieure à 1 m. La rampe sera tout de même protégée latéralement par un muret et un garde-corps identique à l'équipement existant. La tête de muret est arrondie, reproduisant le détail existant. Le garde-corps reprend également le dessin des lisses horizontales. Ce garde-corps s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation patrimoniale et la mise en valeur des éléments de langage architectural et paysager de la Cité Jardin. Il n'a pas de valeur réglementaire de protection des risques de chute (écart < 1 m).

L'entrée de cave est couverte par la dalle de terrasse du logement à RDC. Au droit de la terrasse, le muret s'inscrit dans la continuité du traitement texturé du soubassement et l'intégration de la strate arbustive vient accompagner le traitement du soubassement par un nivellement végétalisé.

Extrait du plan de façade sur jardin



- o Accessibilité PMR de logements à rez-de-chaussée.

La valeur patrimoniale des entrées côté rue n'est pas compatible avec l'aménagement de rampes PMR et les halls ne sont pas adaptables dans leur volumétrie actuelle, réhabilitée sans modification de volumes. La proposition d'accessibilité PMR consiste à utiliser les variations de terrain naturel autour des bâtiments pour définir les cheminements inférieurs à 4%, qui permettront de rendre accessibles quelques logements à RDC sans dénaturer les pieds d'immeubles par des ouvrages bâtis (rampes maçonnées, élévateurs).

L'aménagement d'accès extérieurs depuis le cœur d'îlot n'a pas été retenu pour ce bâtiment N°7-9.

Ce dispositif était de nature à transformer significativement le cœur d'îlot paysager. L'intégrité paysagère du cœur d'îlot a donc été privilégiée dans le cas du bâtiment 7-9 qui ne dispose pas de logements PMR à rez-de-jardin. Pour autant, comme le rappelle la notice d'accessibilité, la réhabilitation prévoit l'adaptation aux autres handicaps et intègre dans tous les appartements les dimensions favorisant la mobilité hors fauteuils roulants (largeur de passage, de porte, déficience visuelle, auditive, encombrements divers et qualités d'usages).

Réhabiliter pour restituer les matériaux et les éléments d'architecture de qualité.

- o Les façades

La dépose de l'isolation par l'extérieur et de tous les accessoires liés à sa mise en œuvre (solins, encadrements de baies, extensions d'appuis, etc) permettra de restituer la façade d'origine.

Le support sera parfaitement débarrassé des ajouts de l'ITE et les façades recevront un enduit minéral naturel ton ocre identifié selon les analyses stratigraphiques réalisées lors de la dépose de l'ITE.

Cette dépose, sur l'ensemble des surfaces (surface courante, retours, débords, etc) mettra en valeur les reliefs d'origine concernant les appuis de fenêtres, les encadrements de portes, les réservations de persiennes, etc.

- Les modénatures en relief en creux

Toutes les modénatures seront restituées et tous les dispositifs ayant participé à leur atténuation voire à leur effacement seront retirés. Ainsi, les encadrements de fenêtres, les appuis, les casquettes, les trumeaux, les linteaux, les débords de toute nature seront restitués dans leurs dispositions d'origine.

Tous les procédés ayant cherché à mimer les dispositions d'origine (peinture grise en encadrement de fenêtre par exemple) seront bannis. La réhabilitation permettra la restitution de tous les effets dont la trace historique sera identifiée. S'ils ont été détériorés en tout ou partie, ils seront recréés à l'identique.

Ces dispositions valent pour tous les éléments architecturaux de type nez de balcons, casquettes d'entrée, etc. En aucun cas ils ne seront remplacés par un élément de nature différente ou de dimension différente.

- Les soubassements

Les modénatures de soubassement seront restituées dans leur état initial. Les textures seront restaurées à l'identique partout où elles ont été endommagées. Il en sera de même pour les grilles intégrées dans les soubassements. La couleur naturelle des matériaux sera recherchée et tout effet de peinture ajoutée par couches successives sera retiré.

- Les toitures terrasses

Les toitures terrasses sont inaccessibles en dehors des opérations de maintenance.

Elles feront peut-être l'objet d'une reprise structurelle selon l'état réel constaté après dépose du complexe d'étanchéité et études complémentaires de structure. Le complexe d'étanchéité sera composé d'un isolant rigide, des formes de pente pour l'évacuation des EP, d'une membrane antiracinaire, d'une sous-couche drainante et d'un complexe végétalisé de 20 cm minimum. La végétalisation couvre plus de 60% de la surface libre d'édicules techniques.

L'accès à la toiture se fait par le palier haut de chaque escalier, au moyen du lanterneau de désenfumage.

Les édicules techniques sont limités à la partie centrale de la toiture et couverts d'une résille métallique, telle que décrite sur le plan de toiture. Ainsi, aucun réseau technique n'est visible en toiture.

Les matériaux des ouvrages techniques sont, selon contrainte spécifique de chacun, en zinc naturel (gestion des EP) ou en acier galvanisé (résille et supports techniques). Tout autre élément métallique est laqué RAL 9006, étant rappelé que le PVC est interdit.

- Les acrotères

Les couronnements d'acrotères maçonnés seront restaurés et les couvertines PVC seront supprimées. Une rehausse d'environ 20 cm des acrotères est rendue nécessaire par la restructuration de la toiture (isolation et végétalisation). Cette rehausse est réalisée en totale continuité du mur de façade et traitée de la même manière en continuité d'enduit minéral.

Les acrotères sont ainsi suffisamment hauts pour assurer la protection des interventions de maintenance et éviter l'implantation de garde-corps rabattables dans la bande périphérique.

- Les menuiseries extérieures

Les logements seront équipés de menuiseries alu avec double vitrage répondant aux exigences thermiques réglementaires.

Les exigences acoustiques sont également prises en compte.

Les menuiseries extérieures s'inscriront dans les dimensions de baies restaurées, et les modalités de pose, dans l'épaisseur d'isolation par l'intérieure, favorisera la mise en valeur des éléments historiques restaurés : encadrement, appuis, poteaux, etc. Les profilés les plus fins possibles seront recherchés et les huisseries à frappe cachée seront privilégiées afin de préserver l'apport de lumière naturelle. Les menuiseries seront donc toujours mises en œuvre dans l'ITI, en retrait du nu des façades.

Les nouvelles menuiseries ouvrant sur les balcons seront à galandage afin d'offrir une ouverture maximale pour un usage total du balcon, selon l'aire de confort de 210 x 180 cm définie précédemment.

Le nombre de vantaux est étudié pour permettre le meilleur usage des fenêtres (ouvertures, entretien) tout en limitant les déperditions linéiques des huisseries.

Conformément aux dispositions réglementaires, les huisseries seront de teinte claire. La nuance colorimétrique sera choisie dans la gamme comprise entre les RAL 9010 et 9002.

- Les occultants

Sur toutes les baies existantes, les occultants extérieurs reprendront les dispositions d'origine des persiennes métalliques repliables et orientables.

Sur les baies de plus grande dimension donnant sur balcon, les persiennes métalliques seront également mises en œuvre mais la dimension du linteau sera adaptée au positionnement dans la réservation de façade.

Dans tous les cas, en réhabilitation d'un encadrement existant ou en création d'une nouvelle baie, les persiennes repliées ne viendront pas réduire le clair de vitrage.

Les occultants s'inscriront dans la même gamme colorimétrique que les menuiseries extérieures.

- Les menuiseries des parties communes

L'ensemble menuisé des parties communes n'est pas celui d'origine. Il a été remplacé par un ensemble alu laqué avec des huisseries larges.

Un nouvel ensemble sera donc proposé, en acier laqué, recherchant la finesse du modèle initial.

L'élaboration de l'ensemble menuisé tiendra compte, comme dans la conception initiale, de la composition avec les nez de paliers intermédiaires des escaliers et leur garde-corps, visibles en transparence derrière le vitrage. Le choix définitif des menuiseries extérieures des parties communes sera soumis à l'avis de l'ABF.

Il en est de même pour les portes de hall, dont il ne subsiste pas de modèle d'origine. Un modèle de porte métallique et vitrée sera proposé en lien avec l'ensemble menuisé supérieur.

La palette colorimétrique des éléments menuisés des parties communes reste à définir en fonction des travaux d'échantillonnage menés durant les phases de curage du bâtiment. L'origine de la couleur sombre, presque noire actuelle, doit être confirmée par les sondages. Le choix définitif sera soumis à l'avis de l'ABF.

- Les serrureries

Les serrureries de fenêtres, de balcons, de muret seront restaurées en place.

Dans le cas de prolongement (cas des serrureries d'accès aux caves), elles seront réalisées à l'identique, à chaque fois que la hauteur à protéger est inférieure ou égale à 1 m. Au-delà de cette hauteur, les garde-corps d'origine ne sont plus réglementaires. Un modèle similaire sera donc élaboré en respectant les normes de sécurité.

Conformément aux dispositions réglementaires, les huisseries seront de teinte claire. La nuance colorimétrique sera choisie dans la gamme comprise entre les RAL 9010 et 9002.

- o Les parties communes intérieures

Les parties communes seront restaurées après avoir été purgées de tous les apports techniques et décoratifs non conformes aux dispositions d'origine.

La restauration des paliers de desserte des logements est associée à la reprise structurelle du refend intermédiaire qui permet d'aménager une profondeur de gaine palière capable d'intégrer la totalité des distributions fluides sans empiéter sur les parties communes.

Les boîtes aux lettres sont encastrées dans le mur du hall, sans débord sur l'espace utile.

Les marches granito sont conservées et restaurées.

Les mosaïques sont également restaurées. Lorsqu'elles sont significativement endommagées, un remplissage de mortier de coloris neutre mettant en valeur la mosaïque d'origine est mis en œuvre, sans pastiche.

Les mains courantes, serrureries, garde-corps seront restaurés après déplombage.

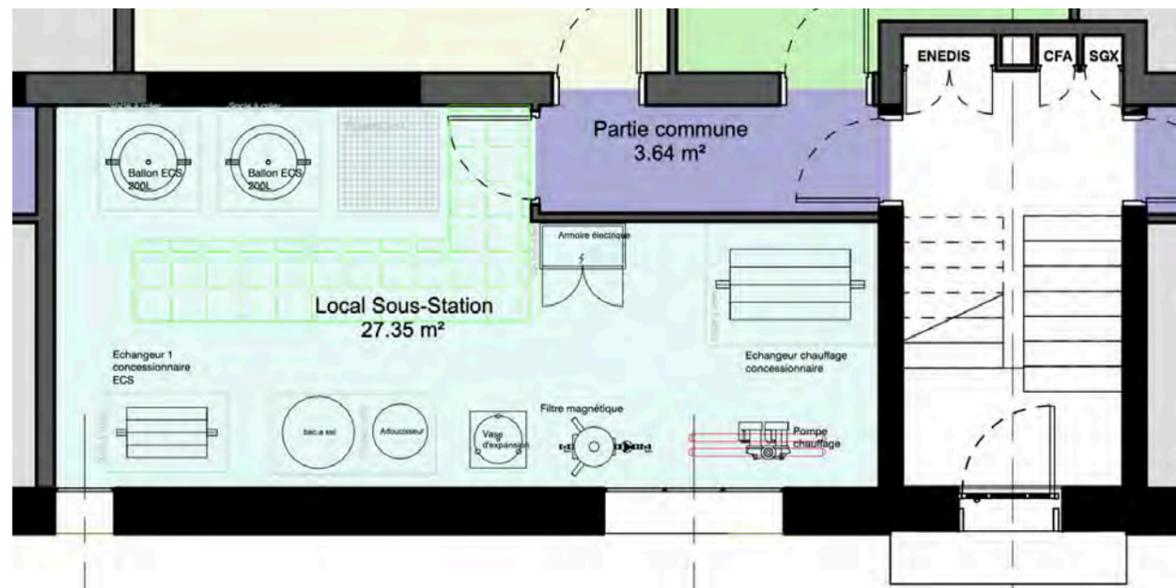
Gestion des déchets

Le projet n'entraîne aucune modification dans la gestion des déchets en PAVE. Ils sont situés sur l'Allée Jean Mermoz, à moins de 200 m des entrées de l'immeuble.

Géothermie.

Le bâtiment est prévu d'être raccordé sur le réseau de chaleur géothermie.

Une sous station est prévue en sous-sol de l'entrée n°9 desservant les besoins des trois bâtiments N°5 à 11 de l'Avenue Antoine de Saint Exupéry.



Aménagement des abords.

- o Protection de l'existant durant le chantier.

Il est rappelé que le projet de réhabilitation de l'immeuble n'entraîne aucun abattage d'arbres, ni aucune suppression de végétation.

Un soin particulier sera apporté à la protection des arbres dans l'environnement du bâtiment durant les travaux, afin de garantir une bonne préservation des troncs mais aussi des sols dans un rayon de 5 m autour du tronc.

Les dispositions suivantes sont prévues en phase chantier :

- Protection des troncs contre les coups et blessures
- Interdiction d'installations provisoires et de dépôts de matériaux dans un rayon de 5 m des troncs

- o Typologie d'interventions sur les abords.

Le projet est un projet de réhabilitation énergétique et patrimoniale, sans modification d'emprise au sol du bâtiment. Il est donc prévu des interventions mineures sur les abords immédiats, limitées à l'amélioration des accès et à la gestion du drainage périphérique, afin de résoudre définitivement les désordres dus aux remontées capillaires depuis les soubassements.

- Aménagement de la sortie de sous-sol pour mise en conformité avec les orientations de l'OAP mobilité.
- Désimperméabilisation des abords avec augmentation des surfaces de pleine terre.

Le plan masse état projeté met en évidence la réintégration de 75 m² de surface de pleine terre, découlant de la suppression de surfaces imperméabilisées.

- Drainage périphérique
- Intégration de 286 m² de strate arbustive intermédiaire.

- o Rôle de la strate arbustive intermédiaire

Ces massifs sont actuellement inexistant dans la Cité Jardin et vont constituer des réserves de biodiversité, renforçant les corridors écologiques d'un immeuble à l'autre.

Ils assurent plusieurs rôles fonctionnels :

- Ils éloignent le promeneur du pied d'immeuble et participent à l'intimité des fenêtres du rez-de-chaussée.
- Ils captent et retiennent naturellement les eaux de pluie par un réseau racinaire de surface. Ils renforcent ainsi le rôle du drainage périphérique réalisé en profondeur en pied d'immeuble.
- Ils permettent de maîtriser les eaux de ruissellement vers des noues de zones humides, aménagées en priorité à proximité des pieds d'arbres pour limiter le stress hydrique en période de fortes chaleurs.

Il est ici précisé que les dispositions de végétalisation de la toiture terrasse viennent compléter le processus de rétention – évaporation – infiltration permettant une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

- o Palette végétale

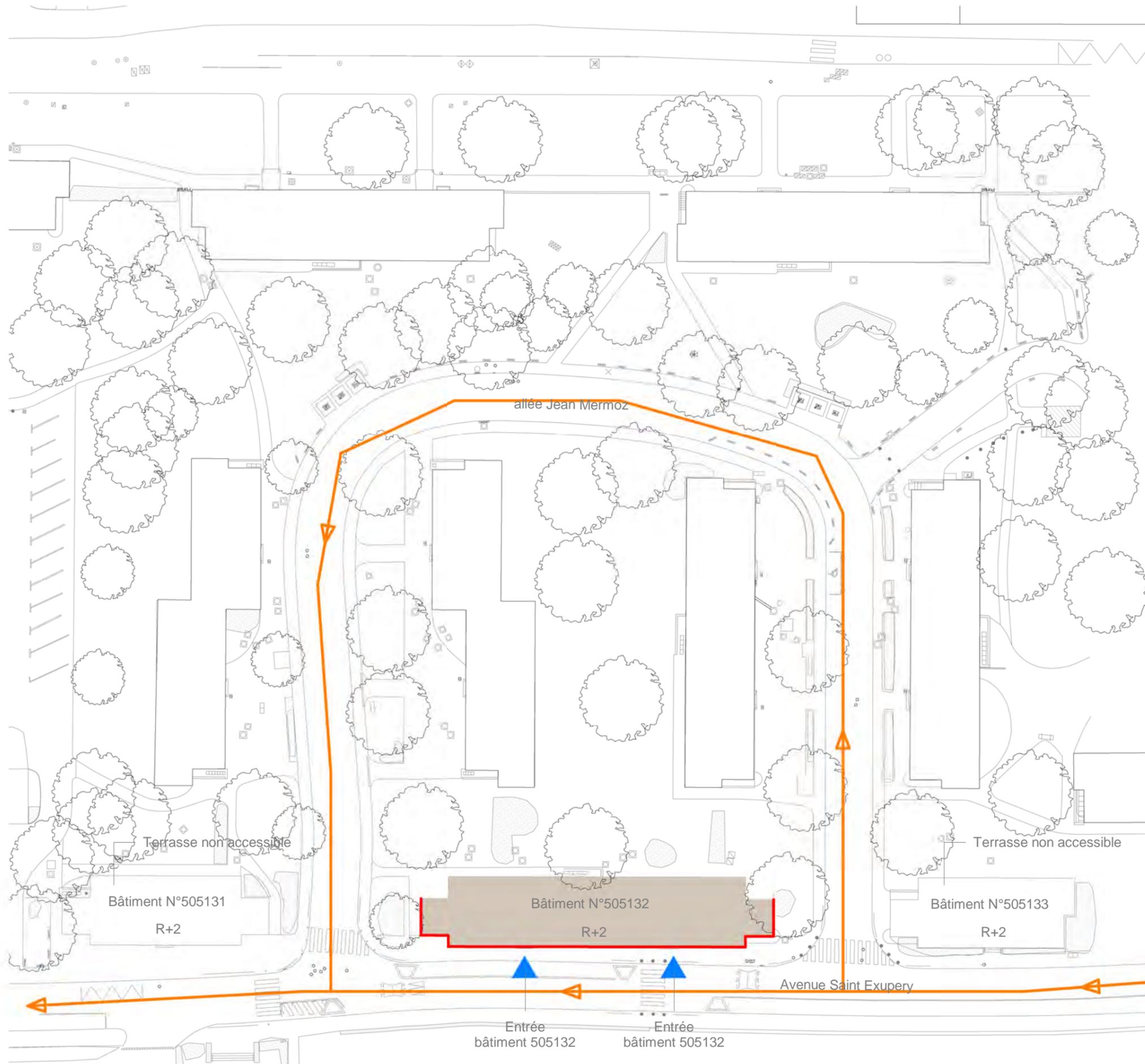
La palette végétale est recherchée en adéquation avec la géologie du secteur du Plateau, composée d'argile à meulière et limons, composant des sols neutres à acides.

La palette végétale se compose de la manière suivante :

Arbustes	Haies	Graminées	Vivaces
Berberis	Cornus sanguinea	Calamagrostis x acutiflora	Chrysogonum virginianum
Euonymus fortunei	Viburnum lantana	Deschampsia cespitosa	Coreopsis lanceolata
Lonicera nitida	Rosa gallica	Molinia caerulea	Echinacea purpurea
Viburnum tinus	Syringa vulgaris	Helictotrichon	Geum
Rosa arvensis	Crataegus monogyna	sempervirens	Geranium macrorrhizum
Ruscus aculeatus	Abelia grandiflora	Imperata cylindrica	Ligularia dentata
Corylus avellana	Choisya ternata	'Rubra'	Monarda didyma
	Ligustrum ovalifolium	Panicum virgatum	Phlox paniculate
	Carpinus betulus	Pennisetum	Polemonium caeruleum
	Photinia fraseri	alopecuroides	Rudbeckia hirta
		Stipa tenuissima	Sedum spectabile
			Anemone nemorosa

- o Nivellement de terrain naturel et protection des pieds d'arbres.

Le projet ne prévoit aucun remblai au droit des arbres conservés.



- Façades accessibles aux véhicules incendie
- Sens de la chaussée à une voie
- ▲ Entrées principales de l'immeuble

Ech 1/500

UN BATIMENT AVENUE SAINT EXUPERY

1.GENERALITES ET CLASSEMENT

• Situation de l'opération

Le présent projet concerne la rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation :

Bâtiments : 505132

Adresse :

7 – 9 Avenue Saint Exupéry à Chatenay-Malabry

Département : Hauts-de-Seine

Il s'agit d'un bâtiment en R+2 sur un sous-sol à usage de caves

• Réglementation

Rappel des différents règlements applicables à ce type de construction :

Arrêté du 31 janvier 1986, relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie ;

Arrêté du 23 juin 1978 relatif au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation ou recevant du public.

• Classement des bâtiments

Conformément aux dispositions de l'article 3 :

Le bâtiment répond à l'ensemble des prescriptions de la 2eme famille. Deux étages sur rez-de-chaussée, ils sont

Implantés de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers sont à moins de cinquante mètres d'une voie ouverte à la circulation.

• Implantation

L'avenue Saint Exupéry répond aux conditions de l'article 4 relatifs aux voies utilisables par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (

L'accès principal des logement se fait depuis l'Avenue de Saint Exupéry.

La hauteur du plancher bas du logement le plus haut est située à 6,90 m du sol.

2.STRUCTURES ET ENVELOPPE

• Eléments porteurs :

Les éléments porteurs verticaux présenteront un degré de stabilité au feu (SF°) d'au moins 1/2H.

• Planchers :

Les planchers présenteront un degré coupe-feu (CF°) d'au moins 1/2H.

• Parois séparatives des logements :

Les parois séparatives des logements, à l'exclusion des façades, présenteront un CF° 1/2H.

• Les portes palières :

Les bloc-portes palières desservant les logements seront d'une qualité pare-flamme de degré (PF°) un quart d'heure.

• Façades de parties communes:

La paroi d'escalier, hors baies, est pare-flamme 1/2 h. Les baies des cages d'escalier n'étant pas situées à plus de 2 m des fenêtres de logements, les châssis vitrés réhabilités seront pare-flamme 1/2 h.

• Façades - Isolation par l'intérieur:

Les matériaux d'isolation et leur mise en oeuvre respecteront le classement A2-s2, d0 en paroi verticale et A2fl-s1 en plancher et au sol.

3.DEGAGEMENTS

• Escaliers :

Les parois des cages d'escaliers sont sans objet car les escaliers ne sont pas cloisonnés. Les marches, les volées et les paliers d'escaliers seront réalisés en matériaux incombustibles. Les revêtements des cages d'escaliers pour les parois verticales, des rampants, des plafonds et des cages d'escaliers seront classés M2. Les revêtements éventuels des marches et des contres marches seront classés de catégorie M3 maximum.

• Désenfumage:

Ouverture pour désenfumage de 1 m2 en partie haute de l'escalier.

• Circulations horizontales « à l'abri des fumées » :

Sans objet.

4.CONDUITS ET GAINES

• Conduits et gaines mettant en communication deux niveaux différents :

Les conduits y compris les calorifugeages éventuels, réalisés en matériaux des catégories M 2 à M 4 seront contenus dans une gaine aux parois coupe-feu de degré une demi-heure, que le feu se situe à l'intérieur ou à l'extérieur de la gaine. Les trappes et portes de visites aménagées dans ces gaines seront CF° 1/4h ou EI 15 si leur surface est inférieure à 0.25 mètre carré, CF° 1/2h ou EI 30 au-delà. Le recoupement de la gaine est obligatoire au niveau du plancher haut du sous-sol et au niveau du plancher haut des locaux techniques. Ce recoupement sera réalisé en matériaux incombustibles. Les gaines pour colonnes montantes "électricité" seront réalisées conformément aux dispositions de l'article 58, et comporteront notamment une paroi séparative, d'au moins 30 cm de large, réalisée en matériaux incombustibles, et d'une résistance au feu pare-flammes de degré un quart d'heure.

5.DISPOSITIONS DIVERS

• Ascenseurs :

Sans objet.

• Chauffage :

Le chauffage sera assuré depuis une sous-station positionnée au niveau -1. La sous-station sera traitée comme une chaufferie, en application de l'arrêté du 23 juin 1978, par des parois CF° 2h ou REI 120 muni d'un bloc porte CF° 1h et muni d'un ferme-porte et ouvrant dans le sens de la sortie.

6.DISPOSITIONS DIVERS

- **Colonne sèche :**
Si les bâtiments seront équipés de colonnes sèches placées dans les cages d'escaliers, conforme aux normes. Ces colonnes sèches seront munies d'une prise de 40 millimètres par niveau. Les raccords d'alimentation des colonnes sèches seront situés à moins de 60 mètres d'une prise d'eau normalisée accessible aux engins des sapeurs- pompiers.

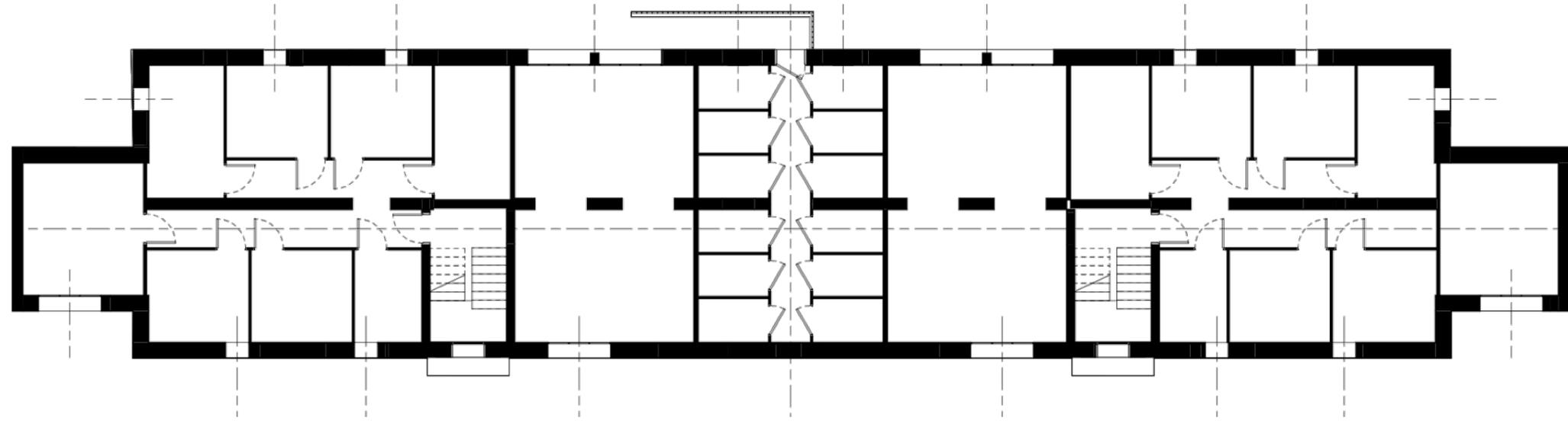
- **Obligations du propriétaire :**
Le propriétaire ou, le cas échéant, la personne responsable désignée par ses soins est tenue d'afficher dans les halls d'entrée, près des accès à l'escalier et à l'ascenseur :
 - les consignes à respecter en cas d'incendie
 - les plans de sous-sols et du rez-de-chaussée

- **Ventilation (Désenfumage) :**
En application de l'article 89, le système de ventilation sera conçu et réalisé de telle manière que les débits obtenus et les emplacements des bouches d'évacuation et de soufflage s'opposent efficacement à la stagnation de gaz nocifs ou inflammables. Le désenfumage de ce parc de deux niveaux en infrastructure sera mécanique en extraction. Les débits d'extraction seront calculés sur la base 600 m³/h/véhicule. Les commandes manuelles prioritaires sélectives par niveau permettant l'arrêt et la remise en marche des ventilateurs seront installées à proximité des accès utilisables par les services de secours et de lutte contre l'incendie, leur emplacement sera signalé de façon à être facilement repérables de jour comme de nuit. Les ventilateurs assureront leur fonction pour des fumées à 200 °C pendant une heure. L'alimentation électrique des ventilateurs sera assurée par une dérivation issue directement du tableau principal et, sélectivement protégée.

- **Gaines palières :**
Les cloisons séparatives entre les gaines électricité et les autres gaines seront en matériau M0 et PF ¼ h.

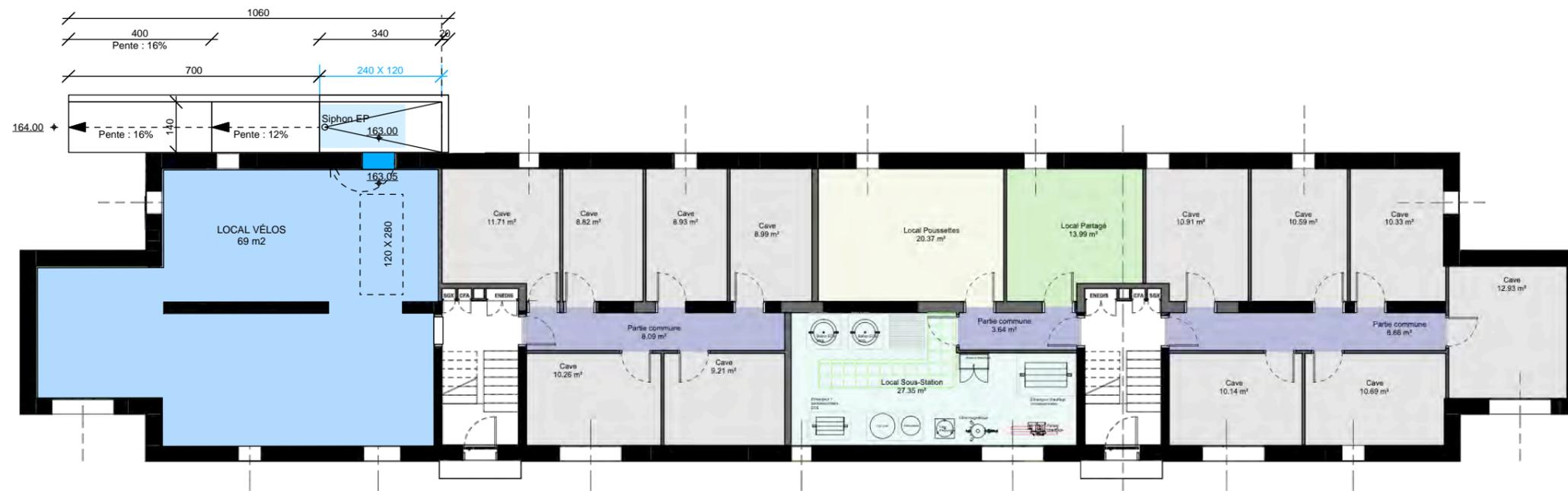
- **Les Logements :**
Gaines verticales : Les parois seront CF ½ h, avec recoupement de la trémie en matériau M0 au droit des planchers hauts des sous sols et des locaux techniques.
Gaines horizontales : La résistance au feu sera équivalente à la moitié de la résistance au feu des parois traversées.

- **VMC :**
Les installations de VMC seront conformes aux articles 59 à 63 de l'arrêté du 31 janvier 1986.



ÉTAT EXISTANT

Ech: 1/150°
1,5 cm/m



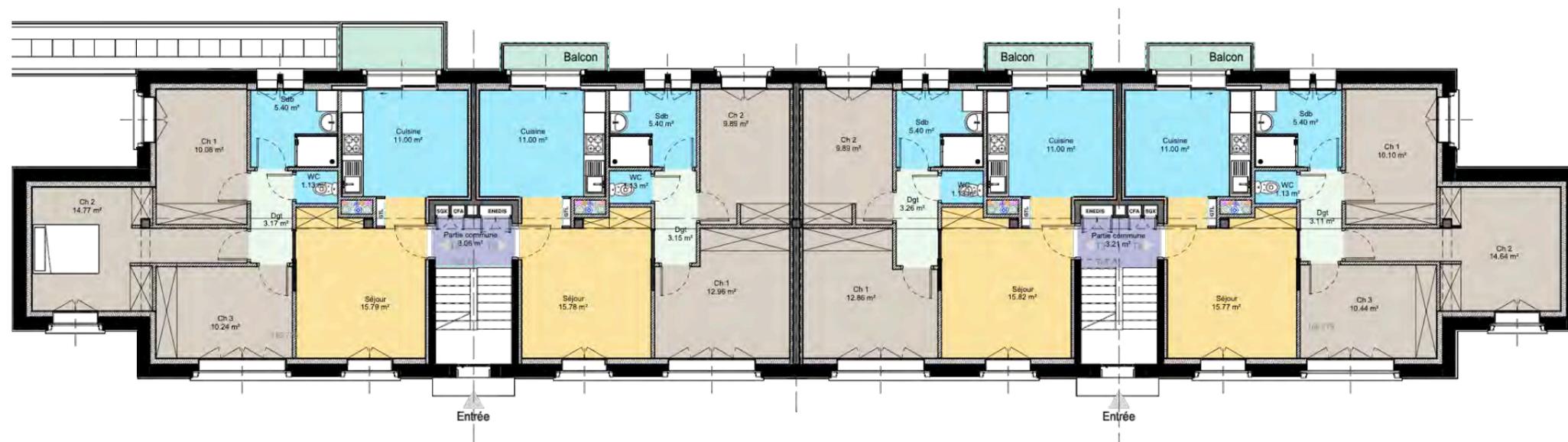
ÉTAT PROJETÉ

Ech: 1/150°
1,5 cm/m



ÉTAT EXISTANT

Ech: 1/150°
1,5 cm/m



ÉTAT PROJÉTÉ

Ech: 1/150°
1,5 cm/m



ÉTAT EXISTANT

Ech: 1/150°
1,5 cm/m



ÉTAT PROJETÉ

Ech: 1/150°
1,5 cm/m

PROGRAMME	RÉHABILITATION DE LOGEMENTS
OPÉRATION	04001- STEX DP 2
ADRESSE	7-9, Avenue Antoine de Saint Exupéry – 92290 Châtenay-Malabry

DP 09201923A0104 – PIÈCE COMPLÉMENTAIRE du 21/02/25

NOTICE D'ACCESSIBILITÉ ET D'ADAPTABILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

La présente notice précise, au stade de la déclaration préalable, l'engagement du maître d'ouvrage vis à vis de la réglementation relative à l'accessibilité pour les personnes handicapées et fournit un cadre de renseignement pour l'examen du projet nécessaire à l'instruction du dossier de déclaration préalable.

1.	DESIGNATION DES ACTEURS	1
2.	DESIGNATION DE L'OPERATION.....	1
3.	LES TEXTES REGLEMENTAIRES :	1
4.	CHAMP D'APPLICATION.....	1
5.	LES OBLIGATIONS CONCERNANT LES BHC	2
6.	DEFINITION DE L'ACCESSIBILITE.....	2
7.	OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE	2
8.	DISPOSITIONS SPECIFIQUES DU PROJET ET DISPOSITIONS DEROGATOIRES	2
9.	PIECES ANNEXEES	3
10.	ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE	3

1. Désignation des acteurs

Maître d'ouvrage	Hauts de Bièvre Habitat 8 Avenue Léon Harmel 92160 ANTONY
Maître d'œuvre	Interne au maître d'ouvrage dans le cadre de la déclaration préalable
Bureau de contrôle	BTP Consultants Immeuble « L'Odyssée » 3 ^e étage 19, Avenue du Centre 78 280 GUYANCOURT

2. Désignation de l'opération

Le projet concerne la réhabilitation d'un bâtiment situé aux n°7-9 Avenue Antoine de Saint Exupéry à Châtenay-Malabry. Ce bâtiment est composé de douze logements sur trois niveaux habitables. Datant de la 3^{ème} campagne de construction de la Cité Jardin, entre 1948 et 1950, ce bâtiment relève de la même organisation que l'on retrouve sur l'ensemble du site :

- Rez-de-chaussée surélevés
- Halls accessibles depuis la rue par des escaliers
- Premier niveau habitable également accessible par une volée de marches

Le projet de réhabilitation architecturale et de rénovation énergétique qui est envisagé prend en compte les possibilités d'amélioration de l'accessibilité PMR et de l'adaptation au handicap compatibles avec les exigences de réhabilitation patrimoniale. Ces dernières imposent le maintien des dispositions architecturales d'origine pour les façades sur rue et les pignons.

Le projet de réhabilitation prend en compte l'adaptation des logements sans être en mesure, pour le cas particulier du bâtiment du 7-9, Avenue St Exupéry, de proposer une accessibilité PMR des logements à rez-de-jardin.

3. Les textes réglementaires :

- Loi n° 2005-102 du 11 février 2005
- Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 modifié par décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007
- Arrêté du 24 décembre 2015
- Arrêté du 26 février 2007, modifié par arrêté du 23 mars 2016 dans son article 4,2
- Annexe 2 de l'arrêté du 22 mars 2007
- Arrêté du 24 décembre 2015 - Articles 2 à 10 pour les travaux dans les circulations communes et leurs équipements
- Circulaire du 20 avril 2009, modifiant la circulaire n°2007-53 du 30 novembre 2007

4. Champ d'application

Dans le cadre de la présente déclaration préalable, le projet correspond aux champs d'application réglementaires suivants :

1. Bâtiments d'habitation collectifs neufs	-
2. Création de surfaces ou volumes nouveaux dans les parties communes ou les logements	X
3. Logements créés par changement de destination dans bâtiment existant	-
4. Bâtiment ou partie de bâtiment existant où sont réalisés les travaux de modification ou d'extension	X

5. Les obligations concernant les BHC

Les exigences d'accessibilité des BHC sont définies par les articles R.111-18 à R.111-18-3 et R.111-18-8 à R.111-18-11 du code de la construction et de l'habitation.

L'article R. 111-18 précise :

« Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. »

« L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements. »

6. Définition de l'accessibilité

L'accessibilité est une obligation de résultat, il s'agit d'assurer l'usage normal de toutes les fonctions de l'installation.

Art. R. 111-18-1. – « Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente. »

7. Obligations du maître d'ouvrage

Au stade de la déclaration préalable, le maître d'ouvrage prend l'engagement de respecter les règles de constructions.

Le projet doit intégrer l'accessibilité et/ou l'adaptabilité à tous les types de handicaps (physiques, sensoriels, cognitifs, mentaux ou psychiques). C'est ainsi que seront notamment pris en compte :

Pour la déficience visuelle : des exigences en termes de guidage, de repérage et de qualité d'éclairage

Pour la déficience auditive : des exigences en termes de communication, de qualité sonore et de signalisation adaptée.

Pour la déficience intellectuelle : des exigences en termes de repérage et de qualité d'éclairage

Pour la déficience motrice : des exigences spatiales, de stationnement et de circulation adaptés, de cheminement extérieur et intérieur, de qualité d'usage des portes et équipements, **sans permettre l'accessibilité en fauteuil roulant pour le cas particulier du bâtiment 7-9, Avenue St Exupéry.**

Lorsque le dossier comporte une demande de dérogation à ces règles, le maître d'ouvrage fournit tous les éléments connus à ce stade du projet, et décrits ci-après, permettant une première vérification de la prise en compte des règles d'accessibilité facilitant l'AVIS OBLIGATOIRE de la sous-commission départementale d'accessibilité des personnes handicapées (SCDAPH).

En fin de travaux l'engagement pris par le maître d'ouvrage de respecter les règles de constructions sera confirmé par la fourniture d'une ATTESTATION DE PRISE EN COMPTE DES REGLES D'ACCESSIBILITE telle que définie par les articles R.111-19-27 et R.111-19-28 du code de la construction et de l'habitation et jointe à la déclaration d'achèvement des travaux :

Pour les dossiers soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit faire établir une attestation à l'issue de l'achèvement des travaux, par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire.

Le maître d'ouvrage adresse l'attestation à l'autorité qui a délivré le permis de construire et au maire dans un délai de trente jours à compter de la date de l'achèvement des travaux.

Est puni d'une amende prévue pour les contraventions de la 5e classe le fait, pour une personne ne remplissant pas les conditions prévues au 1^{er} alinéa de l'article R.111-19-27, d'établir ou de faire usage d'une attestation mentionnée à cet article. La personne qui a commis cette infraction encourt également la peine complémentaire d'affichage ou de diffusion de la décision prononcée, dans les conditions prévues par l'article 131-35 du code pénal. En cas de récidive, le maximum de la peine encourue est majoré dans les conditions définies par les articles 132-11 et 132-15 du code pénal.

8. Dispositions spécifiques du projet et dispositions dérogatoires

L'article R163-2 du CCH prévoit que lorsque, à l'occasion de travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif ou à l'occasion de travaux de création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment par changement de destination, le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations réglementaires R.162-2, R.162-4.

- Valeur du bâtiment : ICC, T4 2022 = 2 052 € - La valeur retenue de 80% est 1 641,6 € HT/m2 SDP.
- Estimation du montant des travaux : 1 816 442 € HT / 889 m2 SDP = 2 043,2 € HT/m2 SDP

L'article R1663-3 du CCH prévoit que dans les bâtiments existants, des dérogations aux règles d'accessibilité peuvent être accordées par le représentant de l'état.

Les dispositions dérogatoires sont étudiées au regard des contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural, relevant des articles L621-1 et suivants ou L621-30 ou L631-1 et suivants du code du patrimoine et LSI-19 du code de l'urbanisme.

● Obligation d'ascenseur

L'article R162-3 du CCH impose un ascenseur pour les bâtiments comportant plus de deux étages accueillant des logements au dessus ou au dessous du rez de chaussée. Toutefois, l'application de l'article R162-3, instauré par l'arrêté du 30 juin 2021 n'est pas rétroactive et ne s'applique qu'aux projets de construction ou de surélévation. De plus, les articles R163-1 et R163-2 fixant les dispositions applicables en matière d'accessibilité aux bâtiments d'habitation existants, ne renvoient pas aux exigences

<p>fixées par l'article R162-3. Par conséquent, il n'est pas obligatoire de prévoir l'installation d'ascenseurs dans le cadre du projet.</p> <p>La configuration particulière de certains bâtiments, avec un premier niveau de logements ½ volée au-dessus du niveau d'accès depuis la rue, peut conduire à un reclassement de certains bâtiments R+2 si la hauteur entre le premier palier de logements et la rue est supérieure à 1,20 m (hauteur d'un niveau selon l'article 6 de l'arrêté de 2007 et de la circulaire DHUC)</p>	<p>Sans objet R+2 Sur soubassement < 1,20 m</p>
<ul style="list-style-type: none"> Escaliers <p>Aucun des escaliers existants ne respecte les normes PMR.</p> <p>Pour respecter les normes PMR, en tenant compte de la hauteur à franchir de 2,94 m, l'escalier devrait être ainsi dimensionné :</p> <ul style="list-style-type: none"> 17 ou 18 marches de moins de 17 cm ½ volée de 9 marches avec giron minimum de 28 cm et rayon de manœuvre de 1,50 m en partie haute et basse = 5,52 m Largeur disponible 2,40 m avec deux mains courantes selon circulaire DHUC 2007-53 <p>Les escaliers seront restaurés à l'identique pour des raisons patrimoniales. Les parties communes réhabilitées seront par contre adaptées aux autres déficiences (qualité d'éclairage, guidages, etc).</p>	<p>Existant :</p> <p>Hauteur de marches > 17 cm ½ volée de 3,78 m Paliers de largeur 89 cm qui ne peuvent être élargis</p>
<ul style="list-style-type: none"> Caves <p>Les caves et locaux en sous-sol ne peuvent être adaptés aux déficiences motrices. Les parties communes réhabilitées seront par contre adaptées aux autres déficiences (qualité d'éclairage, guidages, etc).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Logements <p>Aucun logement n'est accessible aux personnes en fauteuil roulant.</p> <p>Tous les logements réhabilités, y compris en étage, respecteront les caractéristiques d'accessibilité de base, mentionnées à l'article 11 de l'arrêté du 24/12/2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> La largeur minimale des circulations La largeur des portes palières La position des poignées des portes palières La hauteur des seuils de porte La largeur des portes de distribution La hauteur des poignées de fenêtre lorsque la hauteur d'allège le permet La hauteur des dispositifs de commande La présence d'une prise de courant à l'entrée de chaque pièce de vie <p>Tous les logements réhabilités pourront être équipés des dispositifs requis pour les déficiences visuelles et auditives</p>	

10. Engagement du maître d'ouvrage

HAUTS DE BIÈVRE HABITAT, Maître d'ouvrage, représenté par Fabien Mamane, Directeur Général, s'engage à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées sur le projet défini ci-dessus.

Le 21/02/2025

Pièce complémentaire,

Signature

Le Directeur Général
F. MAMANE



9. Pièces annexées

- Aucune

DEMANDE DE DÉROGATION

Réhabilitation patrimoniale et énergétique
7-9, Avenue A.de Saint Exupéry - Chatenay-Malabry

Après consultation de la Sous-commission départementale d'accessibilité (SCDA), **le Préfet peut accorder des dérogations** aux dispositions des articles R.111-19-7 à R.111-19-9 du Code de la construction et de l'habitation qui ne peuvent être respectées du fait de :

- l'impossibilité technique avérée
- la préservation du patrimoine, suivant l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF)
- la disproportion manifeste entre les travaux de mise en conformité et le gain d'accessibilité, par exemple sur la base des pièces comptables établies par un expert comptable
- le refus des copropriétaires, dans une copropriété à usage principale d'habitation, sur la base du procès verbal motivé de l'assemblée générale des copropriétaires

Formuler ci-dessous, si nécessaire, **une demande de dérogation** (article R.111-19-10 du Code de la construction et de l'habitation).

Attention : l'octroi d'une dérogation ne dispense pas de respecter l'ensemble des autres règles.

Point dérogatoire. Précisez le point concerné et la non-conformité

Exemple « Ma porte d'entrée a un passage de 70cm au lieu de 77 cm »

Accessibilité aux fauteuils roulants des parties communes
Accessibilité aux fauteuils roulants des logements à rez-de-chaussée
~~Accessibilité aux fauteuils roulants des logements en étages~~ Sans objet : Bâtiment R+2
Accessibilité aux fauteuils roulants des locaux en sous-sol

Motif de la demande de dérogation

impossibilité technique préservation du patrimoine disproportion manifeste refus des copropriétaires

Justifications de la demande (*n'oubliez pas de joindre les pièces justificatives au dossier*)
et mesures de compensation si mission de service public

Exemple : «La présence de murs porteurs de part et d'autre m'empêche d'élargir ma porte.. »

Les parties communes présentent un intérêt patrimonial et seront réhabilitées sans modifications majeures.
~~De fait, les logements en étages ne seront pas accessibles aux personnes en fauteuil roulant.~~
Hauteur selon pièces graphiques
Les logements à RDC sont surélevés d'environ 1 m et accessibles par un demi palier non adaptable. La configuration paysagère du coeur d'îlot ne présente pas, au droit de l'immeuble, les conditions favorables à l'aménagement d'un cheminement PMR.

Liste des pièces justificatives

L'ensemble des pièces graphiques et écrites de la déclaration préalable, en particulier la notice d'accessibilité DP14 et les plans de niveau.

DATE : 10/01/25

Précisions du 21/02/2025

signature



DEMANDE DE DÉROGATION

Réhabilitation patrimoniale et énergétique
7-9, Avenue A.de Saint Exupéry - Chatenay-Malabry

Après consultation de la Sous-commission départementale d'accessibilité (SCDA), **le Préfet peut accorder des dérogations** aux dispositions des articles [R.111-19-7](#) à [R.111-19-9](#) du Code de la construction et de l'habitation qui ne peuvent être respectées du fait de :

- l'impossibilité technique avérée
- la préservation du patrimoine, suivant l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF)
- la disproportion manifeste entre les travaux de mise en conformité et le gain d'accessibilité, par exemple sur la base des pièces comptables établies par un expert comptable
- le refus des copropriétaires, dans une copropriété à usage principale d'habitation, sur la base du procès verbal motivé de l'assemblée générale des copropriétaires

Formuler ci-dessous, si nécessaire, **une demande de dérogation** ([article R.111-19-10](#) du Code de la construction et de l'habitation).

Attention : l'octroi d'une dérogation ne dispense pas de respecter l'ensemble des autres règles.

Point dérogatoire. Précisez le point concerné et la non-conformité

Exemple « Ma porte d'entrée a un passage de 70cm au lieu de 77 cm »

> Dimensionnement des escaliers des parties communes.
Les hauteurs de marches sont supérieures à 17 cm
Les ½ volées ont une longueur de 3,78 m et les paliers une largeur de 89 cm et ne peuvent être élargis. Le giron minimum de 28 cm et le rayon de manœuvre de 1,50 m en partie haute et basse des volées d'escaliers ne peuvent donc pas être respectés puisqu'ils supposent une longueur de 5,52 m minimum.
La largeur de passage disponible de 2,40 m avec deux mains courantes selon circulaire DHUC 2007-53 n'est pas respectable, avec une largeur optimisée à 2,20 m.

Motif de la demande de dérogation

impossibilité technique préservation du patrimoine disproportion manifeste refus des copropriétaires

Justifications de la demande (*n'oubliez pas de joindre les pièces justificatives au dossier*)
et mesures de compensation si mission de service public

Exemple : «La présence de murs porteurs de part et d'autre m'empêche d'élargir ma porte... »

Les escaliers seront restaurés à l'identique pour des raisons patrimoniales.
Les marches en granito, les serrureries et toutes les modénatures révélées après nettoyage et curage seront restaurées.
Les parties communes réhabilitées seront par contre adaptées aux autres déficiences (qualité d'éclairage, guidages, etc)

Liste des pièces justificatives

L'ensemble des pièces graphiques et écrites de la déclaration préalable, en particulier la notice d'accessibilité DP14 et les plans de niveau.

DATE : 10/01/25

Pièce complémentaire du 3/03/2025
DP 092 019 23 A 0104

signature

Le Directeur Général
F. MAMANE

