

Opération " Cœur de Mantes "

Mantes-la-Jolie

43 logements



DDT
Yvelines

Cerema
Direction territoriale Île-de-France

Mars 2017

MODE DE DENSIFICATION

AVANT

Espace bâti



Petit logement collectif

APRES

Démolition / reconstruction
Avec remembrement parcellaire



logement collectif

TYPE D'HABITAT COLLECTIF

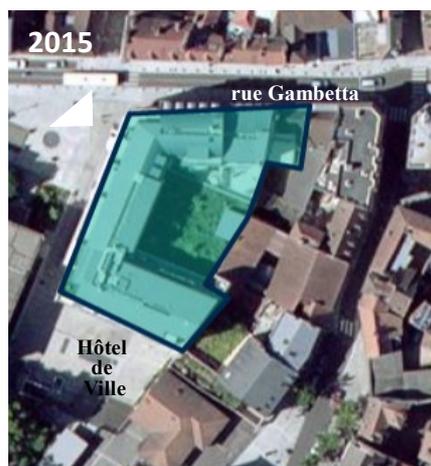
« Habitat collectif type résidence »

(IAU IDF)



2008

AVANT



2015

APRES



ACTEURS (initiative privée)

Maîtrise d'ouvrage

Altarea

Maitrise d'oeuvre/architectes

AU4G et Robin Giraud

PRIX A LA VENTE

2 757 euros/m²

CARACTERISTIQUES

Implantation

23-27 rue Gambetta

Destination

43 logements

Un ensemble de bureaux

Une surface commerciale

Stationnement Vinci en sous-sol

Densité

120 logements/ha

Hauteur

20m

R+3+C à R+4+C

Superficie du terrain

3568 m²

Surface plancher

7317 m²

Avancement

PC déposé en juillet 2007

(application du PLU de juin 2007)

Livraison en 2011

L'opération est située au centre-ville de Mantes-la-Jolie, à proximité immédiate de l'hôtel de ville, dans un **quartier mixte** où constructions basses et bâti vertical se mêlent. Le bâti pré-existant consistait en un petit immeuble collectif R+3 exploitant 37 % de la parcelle au sol ; la nouvelle construction a optimisé l'espace potentiellement urbanisable en atteignant 100 % de l'emprise au sol.

L'architecture allie un côté à **l'allure contemporaine** assumée, face à l'hôtel de ville – un bâtiment caractéristique de l'architecture des années 70 - et un côté à **l'allure plus classique**, néo-Haussmannienne. L'ensemble demeure discret, au cœur d'un secteur protégé (zone classée en ZPPAUP) situé en zone Uaa (centre-ville) du PLU.

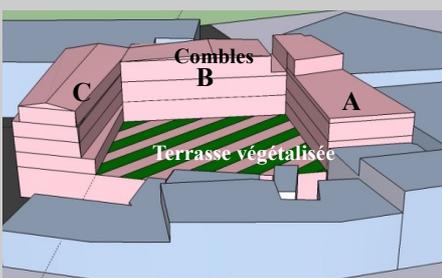
L'opération est mixte et comporte un ensemble de bureaux, de logements et une surface commerciale de taille moyenne. Le parking est souterrain.

PLANIFICATION

Des choix urbanistiques au volet réglementaire du PLU
<p>→ Favoriser la mixité fonctionnelle <i>Donner des droits de construction supérieurs pour les opérations permettant la pluralité des fonctions urbaines (résidentielle, économique, culturelle, sociale...)</i></p>	<p>Définir une bande au-delà de laquelle les constructions non affectées à l'habitation pourront être implantées en limite séparative. Établir une règle différenciée entre le RDC et les étages. Encourager la mutualisation des places de stationnement (rendue possible par l'alternance de leur utilisation découlant des différentes fonctions urbaines).</p>
<p>→ Favoriser la qualité des formes urbaines <i>Favoriser une logique urbaine de projet dans le cas de grande opérations</i></p> <p><i>Assurer la constitution d'un front de rue tout en apportant une souplesse pour les cas de longues façades</i></p>	<p>Prévoir des exceptions à l'implantation en limite séparative obligatoire lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, un ensemble d'îlot ou un terrain d'une superficie supérieure à X m².</p> <p>Prévoir l'implantation d'une construction sur une seule des limites séparatives lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à X mètres.</p>
<p>→ Créer un signal urbain</p>	<p>Autoriser un dépassement de hauteur pour permettre la création d'un signal urbain et architectural (mise en valeur d'un angle de rue, d'une perspective ou d'un accès particulier, élément de structure d'un espace public..)</p>
<p>→ Favoriser une densité respectueuse du cadre de vie <i>Permettre une progressivité des hauteurs entre différents secteurs</i></p>	<p>Définir une bande entre deux zones dans laquelle la taille des constructions ne pourra excéder une certaine hauteur.</p>
<p>→ Favoriser des parkings souterrains</p>	<p>Réduire le nombre de places de stationnement exigible en cas de réalisation de ces dernières en souterrain.</p>
<p>→ Imposer un traitement qualitatif des espaces <i>Plutôt que d'imposer un minimum d'espace vert</i></p>	<p>Imposer des plantations pour les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement.</p>

Les règles du PLU appliquées à « Cœur de Mantes »

L'opération utilise les règles du PLU pour densifier, et n'est pas loin de la densité maximale autorisée par le PLU. **L'opération est exemplaire, en matière de qualité architecturale et d'intégration urbaine.**



Opération réalisée, d'après PC
Réalisation: CEREMA Dter IF

Emprise au sol

Avant : 37%

Après : 100% en RDC ET 55% en étage

L'emprise au sol du RDC du bâtiment réalisé occupe l'ensemble de la parcelle, ce qui est permis dans le PLU qui fixe des exceptions pour les usages autres que l'habitat. La dalle couvrant le RDC forme une cour végétalisée et plantée au R+1, sur laquelle donnent les trois corps de bâtiment A, B et C.

L'emprise au sol des étages aurait pu être plus élevée, car une implantation sur l'ensemble de l'emprise est autorisée pour les bâtiments n'accueillant pas seulement de l'habitation. Ici, les niveaux à partir du R+1 sont construits sur une bande de 10 à 14m de profondeur à partir de l'alignement. Le PLU prévoit une exception à l'obligation de s'implanter en retrait des limites séparatives pour les constructions non affectées à l'habitation : les surfaces commerciales du projet sont construites sur les LS. Dans le règlement, les hauteurs sont limitées à R+3+C et 18m maximal au faîtage.

Le projet tire profit de son socle disposant d'une hauteur sous-plafond importante (environ 6m) par des jeux de mezzanines et de faux niveaux. Le nombre d'étages n'est pas identique selon les corps du bâtiment, tout en respectant la hauteur maximale fixée par le règlement.

La façade sur rue du bâtiment A présente une hauteur dégressive avec une partie en deçà des hauteurs maximales autorisées du fait des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'opération présente 685 m² de terrasses végétalisées soit 20 % du terrain