

## **Note explicative et d'information aux résolutions concernant les projets de résidentialisation**



**Accès au document en version numérisée :**

[www.nh78990.fr/pages/docs](http://www.nh78990.fr/pages/docs) et cliquer sur la section "5 - Projets en cours"

# Table des matières

|       |                                                                                 |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Préambule.....                                                                  | 3  |
| 2     | Dispositions de base communes à tous les projets .....                          | 3  |
| 2.1   | Entrées Véhicules (EV) (voir annexe).....                                       | 3  |
| 2.2   | Stationnement des véhicules .....                                               | 4  |
| 2.2.1 | Situation avant résidentialisation .....                                        | 4  |
| 2.2.2 | Situation après résidentialisation .....                                        | 4  |
| 2.3   | Entrées Piétonnes (EP) (voir annexe) .....                                      | 5  |
| 2.4   | Accès des services de secours (Barrières pompiers).....                         | 5  |
| 2.5   | Espaces collecte des conteneurs déchets .....                                   | 5  |
| 2.5.1 | Situation avant résidentialisation .....                                        | 5  |
| 2.5.2 | Situation après résidentialisation .....                                        | 6  |
| 3     | Projet Fermeture Totale (FT) .....                                              | 7  |
| 3.1   | Clôtures (voir annexe).....                                                     | 7  |
| 3.2   | Entrées Véhicules (voir annexe) .....                                           | 7  |
| 3.3   | Entrées Piétonnes .....                                                         | 7  |
| 3.4   | Coût du projet.....                                                             | 8  |
| 4     | Projet Fermeture Partielle avec clôture Haute Qualité (FP-HQ).....              | 8  |
| 4.1   | Clôtures .....                                                                  | 8  |
| 4.2   | Entrées Véhicules .....                                                         | 8  |
| 4.3   | Entrées Piétonnes .....                                                         | 8  |
| 4.4   | Barrières Pompiers.....                                                         | 8  |
| 4.5   | Coût du projet.....                                                             | 8  |
| 5     | Projet Fermeture Partielle avec clôture Simple Qualité (FP-SQ) .....            | 9  |
| 5.1   | Clôtures .....                                                                  | 9  |
| 5.2   | Entrées Véhicules .....                                                         | 9  |
| 5.3   | Entrées Piétonnes .....                                                         | 9  |
| 5.4   | Barrières Pompiers.....                                                         | 9  |
| 5.5   | Coût du projet.....                                                             | 9  |
| 6     | Financement du projet retenu.....                                               | 9  |
| 7     | Annexes vues & schémas.....                                                     | 10 |
| 7.1   | Clôtures .....                                                                  | 10 |
| 7.2   | Entrées Véhicules (EV) .....                                                    | 11 |
| 7.3   | Aménagement zone livraison.....                                                 | 12 |
| 7.4   | Entrées Piétonnes (EP).....                                                     | 13 |
| 7.5   | Vue générale 1/2 et localisation Entrées Véhicules (EV) et Piétonnes (EP) ..... | 14 |
| 7.6   | Vue générale 2/2 et localisation Entrées Véhicules (EV) et Piétonnes (EP) ..... | 15 |
| 7.7   | Création de zones de stationnement supplémentaires.....                         | 16 |

## 1 Préambule

3 projets de résidentialisation sont soumis aux votes de l'Assemblée Générale du 5 mars 2020. Ces projets ont été élaborés par Jérôme Lanici, Architecte D.P.L.G, désigné comme architecte Maître d'Œuvre suite à une mise en concurrence conformément à la décision de l'AG de 2019.

**J. Lanici a travaillé en étroite collaboration avec le Groupe de Travail (10 personnes) mis en place par le CSP.**

Le résultat de ces travaux a été régulièrement présenté lors de différents CSP.

**Les projets sont donc le fruit d'un travail collectif validé lors de différentes étapes, ce qui justifie que plusieurs propositions concurrentes ne soient pas présentées.**

**Les buts principaux de cette résidentialisation sont :**

- **Valoriser le patrimoine immobilier global** en identifiant clairement notre résidence avec des contours esthétiques et reconnaissables mettant en valeur son architecture et ses espaces verts, tout en cohabitant de manière harmonieuse avec les riverains et les équipements communaux.
- **Limitier voire supprimer les nuisances subies** par la situation de résidence totalement ouverte à la circulation automobile et piétonne, telles que stationnement sauvage, non-respect des stationnements privatifs et des équipements communs (espaces verts, aménagements des voies de circulation, etc.).

**La résidentialisation consiste à :**

- **Clôturer la résidence sur ses limites de propriété** telles qu'elles ont été définies, approuvées par tous les riverains et enregistrées au cadastre.
- **Gérer les accès véhicules et piétons** via des entrées définies munies de dispositifs de limitation des accès au moyen de barrières et portillons.

## 2 Dispositions de base communes à tous les projets

### 2.1 Entrées Véhicules (EV) (voir annexe)

Dans **les trois projets** les entrées/sorties des véhicules sont contrôlées par des barrières dont l'ouverture est commandée par un badge/télécommande d'accès (entrée & sortie) **délivré et actif selon le principe suivant :**

- **Un emplacement de parking (extérieur/souterrain) = un badge.**  
En conséquence, **seuls les propriétaires/locataires d'un emplacement défini pourront pénétrer dans la résidence.**  
**Les autres possibilités d'entrée/sortie seront gérées via la délivrance de badge d'accès temporaires** permettant aux différents intervenants (ambulances privées, médecins, auxiliaires médicaux, etc.) et entreprises de pénétrer/circuler dans la résidence avec leur véhicule et de stationner sur des emplacements qui leur seront indiqués par le Syndic/Régisseur chargé de l'attribution des badges d'accès.
- Il y aura **7 entrées véhicules**, réparties de la manière suivante :
  - **2 entrées avenue de la Villedieu** (EV1 et EV2) desservant les **parkings sud** de la résidence (extérieurs ST1, ST2, ST7, ST8, ST9, ST10, ST11 & ST12 + les trois parkings souterrains) permettant la circulation place Méliès, rue Nadar, rue Niepce et rue Daguerre.
  - **5 entrées rue des Nouveaux Horizons** (EV3, EV4, EV5 EV6 et EV7) desservant les **parkings nord** de la résidence (extérieurs ST3, ST4, ST5 & ST6).

- **Un aménagement spécifique livraison sera réalisé place Méliès (voir annexe)** en amont des barrières d'entrée/sortie résidence, permettant à trois véhicules de livraison de stationner et d'effectuer un retournement sans manœuvre compliquée.
- Cela signifie donc, que **les véhicules de livraison courante ne seront plus autorisés à pénétrer et à stationner dans la résidence**. Sur demande préalable, les entreprises de déménagement ou effectuant des travaux chez les particuliers pourront avoir un accès par la délivrance d'un badge d'accès temporaire selon le règlement institué pour la délivrance des accès barrières pompiers.

## 2.2 Stationnement des véhicules

### 2.2.1 Situation avant résidentialisation

**La résidence dispose actuellement de 1528 emplacements de parking, dont 1456 loties** (privatives) clairement identifiés réparties comme suit :

- Parkings souterrains : P1 (Parking K) : 264 places, P2 (Parking Ouest) 194 places, P3 (Parking sous tennis) 194 places.
- Parkings extérieurs : ST1 : 97 places dont 23 loties (privé), 2 places PMR et 72 places « visiteurs » (ex Centre commercial), ST2 : 148, ST3 : 107, ST4 : 55, ST6 : 84, ST8 : 83, ST9 43, ST10 : 159, ST11 : 16, ST12 : 55

**En majorité, ces emplacements sont privatifs avec un titre de propriété**, généralement associés aux 1007 logements de la résidence sauf quelques cas particuliers.

**Certains emplacements matérialisés** (zone de stationnement ex Centre commercial place Méliès) **n'ont pas de titre de propriété et sont utilisés librement** sans aucune restriction d'appartenance ou pas à la résidence. Cette situation entraîne des gênes, telles que voitures « ventouse », non-respect des interdictions de stationnement, stationnement de véhicules d'un gabarit hors limite, etc.

Il existe également **certains emplacements, non matérialisés, rues Nadar et Niepce** qui, de fait, **sont utilisés comme places de stationnement** malgré l'absence de marquage autorisant le stationnement.

Il existe aussi quelques emplacements matérialisés sans titre de propriété qui ont été réservés et signalés comme emplacements **Personne à Mobilité Réduite**  et comme parking 2 roues motorisés.

### 2.2.2 Situation après résidentialisation

1. **La situation de tous les parkings privatifs avec titre de propriété reste inchangée, en nombre et en localisation.**
2. **Après réalisation de la zone de livraison, place Méliès, les 57 emplacements restants sans titre de propriété**, inscrits au Règlement de Copropriété comme parkings visiteurs associés à l'ex Centre commercial et matérialisés par un marquage au sol **seront exclusivement réservés à l'usage des copropriétaires de la résidence et équipés d'un système Stop-Park.**

**Pour réglementer cette utilisation**, les dispositions suivantes seront mises en place :

1. **Identification des copropriétaires désireux d'utiliser l'un de ces emplacements.**
2. **Tirage au sort en Assemblée Générale Annuelle (AGA) pour l'attribution à un copropriétaire d'un emplacement pour une durée d'un an d'utilisation maximum** moyennant une indemnisation d'utilisation annuelle définie en AGA (correspondant aux charges d'un emplacement privatif + frais de gestion).

***Nota : cette attribution s'effectuera dans la limite des emplacements disponibles (57) (pas de doublon autorisé) et sans limitation du nombre de renouvellements annuels.***

**Quelques places supplémentaires seront créées et matérialisées (voir annexe)** par modification du sens de stationnement de 8 places privatives et/ou déplacement sur une zone actuellement recouverte de pelouse.

**Ces créations se feront sous réserve qu'une Assemblée Générale l'autorise ; les emplacements ainsi créés seront soumis aux mêmes dispositions** que celles indiquées précédemment, à l'exception des 8 emplacements privatifs existants.

## 2.3 Entrées Piétonnes (EP) (voir annexe)

Dans les trois projets, les entrées/sorties piétons sont définies et seront les mêmes, seul l'aménagement sera différent selon les projets.

Il y aura **11 entrées/sorties piétons**, matérialisées par **un aménagement spécifique doté** :

- **Soit d'un portillon** fermé dont l'ouverture est commandée par lecture d'un badge.
- **Soit de chicanes** permettant l'accès des poussettes standard et fauteuils PMR.
- **D'un éclairage.**
- **D'une plaque d'identification/localisation.**

Les **entrées piétons** sont réparties de la manière suivante :

- Avenue de la Villedieu : **4 entrées** :
  - **2**, situées à côté de chaque entrée véhicules (EP1 et EP3),
  - **1** (EP2) face aux bâtiments 28-30,
  - **1** (EP11.) face au bâtiment 1.
- Côté Parc des Coudrays : **1 entrée** (EP4) située au milieu de l'allée en bordure de résidence, près du bâtiment 35.
- Côté Parking Raoult Dufy : **1 entrée** (EP5) située à proximité du bâtiment 43.
- Rue des Nouveaux Horizons : **4 entrées** :
  - **1** (EP6) au bout de l'allée piétonne à côté du parking de l'école Alain Cavalier,
  - **1** (EP7) en face de l'entrée du bâtiment 32,
  - **1** (EP8) au bout de l'allée piétonne Bat15/rue des Nouveaux Horizons, à côté du bâtiment 12,
  - **1** (EP9) face au bâtiment 9 et face à l'entrée du parking extérieur à la résidence (ST4).
- Avenue du 8 mai 1945 : **1 entrée** (EP10) donnant accès au passage piéton traversant l'avenue, proche de l'arrêt bus.

## 2.4 Accès des services de secours (Barrières pompiers)

Les accès aux services de secours existants et le plan d'accès ne seront pas modifiés. Ils seront, selon le type de projet, soit :

- Conservés en l'état (barrière bois avec cadenas).
- Equipés d'une barrière métallique interdisant le franchissement piétons avec système d'ouverture spécifique aux services de secours.
- Commun à une entrée véhicules (EV), le système d'ouverture par badge adapté aux accès spécifiques services de secours.

## 2.5 Espaces collecte des conteneurs déchets

### 2.5.1 Situation avant résidentialisation

Il existe différents points de regroupement des conteneurs déchets déployés sur la résidence. Ils sont au nombre de 14, répartis comme suit :

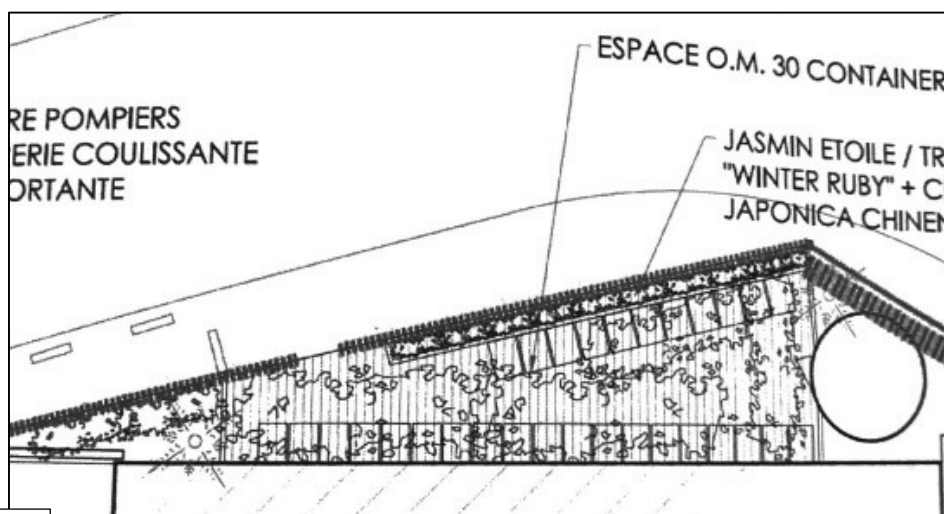
- **N°1** : Emplacement optionnel réservé au bat 32 – actuellement les containers sont mis à l'emplacement 2.
- **N°2** : rue des Nouveaux Horizons
- **N°3** : le long du mur chaufferie
- **N°4** : près du bâtiment 9, le long de la rue Nadar
- **N°5** : près du bâtiment 4 le long de la rue Nadar
- **N°6** : derrière bâtiment 31 le long rue de la Nadar
- **N°7** : proche de l'entrée E1 résidence le long de la rue Niepce

- N° 8 : en face le bâtiment 29 de part et d'autre de la barrière pompiers le long rue Niepce
- N° 9 : Vers bâtiment 37 – le long de la rue Niepce
- N° 10 : En face du bâtiment 36 le long de la rue Niepce
- N° 11 : proche du bâtiment 34 – le long de la rue Daguerre
- N° 12 : le long de la rue Daguerre côté sous-station 4
- N° 13 : le long de la rue Daguerre – côté bâtiment 36
- N° 14 : au bout de la rue Daguerre – en face de la barrière pompiers

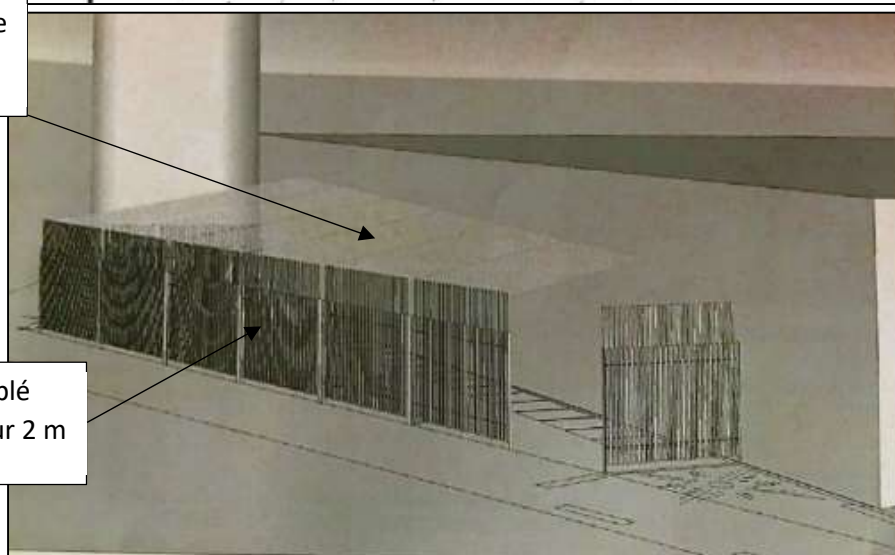
## 2.5.2 Situation après résidentialisation

**La méthode de collecte et tous les emplacements situés cotés sud (emplacements N°5 à 14) restent inchangés.** Le camion de collecte continuera à pénétrer dans la résidence par l'avenue de la Villedieu aux cadences et jours définis.

**Les emplacements de collecte N° 1 à 3 seront regroupés dans une zone de collecte** donnant directement sur la rue des Nouveaux Horizons, le long de la chaufferie, avec un espace aménagé selon les schémas ci-dessous.



Végétalisation grimpante  
sur fils métalliques



Barreaudage Doublé  
Masquant sur hauteur 2 m

**L'emplacement N° 4 est conservé, sauf si le nombre de containers maximum possible permet le regroupement dans l'espace de collecte** spécifique rue des Nouveaux Horizons. Le camion de collecte continuera à pénétrer dans la résidence via la rue des Nouveaux Horizons selon les cadences et jours définis.



### 3 Projet Fermeture Totale (FT)

#### 3.1 Clôtures (voir annexe)

Dans ce projet il y a plusieurs types de clôtures :

- **Conservation des clôtures existantes** : celles en **bordure du parc des Coudrays** et **au bout de résidence sur l'avenue de la Villedieu côté bat 33**, avec renfort dans les zones peu ou pas couvertes par la haie végétale existante.
- **Clôtures par éléments métalliques peints (barreaudage) de 1,4 m de hauteur (voir annexe)**, quatre types de barreaudage seront utilisés selon les emplacements pour offrir une esthétique agréable et permettre ou pas une vision au travers. Les parties clôturées de cette manière sont :
  - **Avenue de la Villedieu** : entre les entrées véhicules EV1 et EV2, le long du parking place Méliès et devant le bâtiment 31 jusqu'à l'entrée piétonne EP 11, face au bâtiment 1.  
*Nota : sur certaines parties cette clôture sera doublée d'une haie végétale existante et/ou renforcée.*
  - **Rue des Nouveaux Horizons.**
  - **Avenue du 8 mai 1945** : jusqu'à la limite de l'équipement municipal, l'Ile aux enfants.
- **Clôtures par treillis métallique noir, hauteur 1,51 m :**
  - **Zone boisée limite Parc des Coudrays**, du bâtiment 39 au bâtiment 42.
  - **Zone parking Raoul Dufy et gymnase Lionel Terray**, du bâtiment 42 jusqu'à l'entrée de l'école Alain. Cavallier, à côté du bâtiment 32, avec une haie végétalisée lorsque possible.
  - **Angle des Avenues de la Villedieu et 8 mai 1945 – parking famille** : reprise de l'existant avec conservation et renfort de la haie végétalisée existante.

#### 3.2 Entrées Véhicules (voir annexe)

**Chaque entrée véhicules sera équipée d'une barrière coulissante autoportante** ne permettant pas le franchissement par un piéton.

Pour les deux entrées Avenue de la Villedieu (EV1 et EV2), il y aura une barrière entrée et une barrière sortie avec un séparateur au sol (bordure).

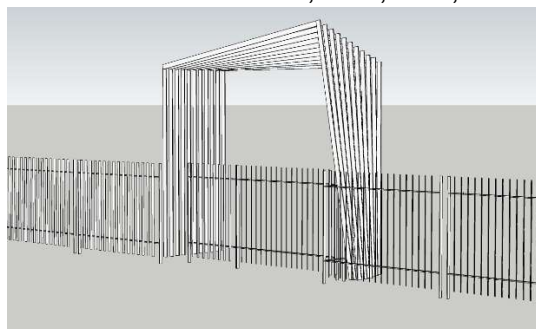
Chaque barrière sera équipée d'une platine Intratone (badge et télécommande) commandant l'ouverture de la barrière.

Ces platines seront équipées d'un dispositif d'appel au bureau des gardiens, permettant le cas échéant une ouverture à distance (pendant les heures d'ouverture de la loge).

#### 3.3 Entrées Piétonnes

Il y aura **deux types d'aménagements des entrées piétonnes** :

- **Un aménagement stylisé** reprenant les mêmes matériaux que ceux des clôtures en barreaudage comme le schéma ci-dessous. Pour les entrées EP1, EP2, EP3, EP10 et EP11.



- Un aménagement simple (poteau équipé de barrière identique à la clôture de la zone avec platine Intratone et portillon avec ouverture commandée par lecture de badge pour les entrées EP4, EP5, EP6, EP7, EP8 & EP9.

### 3.4 Coût du projet

Le coût des installations comprenant l'ensemble des aménagements et travaux BTP décrits aux chapitre 2 du présent document, plus les spécificités propres au projet FT s'élève à :

- **1 257 561 € TTC.**
- Auquel il convient d'ajouter les honoraires de l'architecte Maître d'œuvre qui sont établis à 7 % du montant HT des travaux, soit **79 605 € TTC.**
- **Soit un total de 1 337 166 €.**

**A ce montant viendront s'ajouter les honoraires du Syndic tels qu'ils seront votés en AG, les frais d'assurance Dommages Ouvrage, ainsi que les honoraires d'un coordonnateur SPS.**

## 4 Projet Fermeture Partielle avec clôture Haute Qualité (FP-HQ)

### 4.1 Clôtures

Strictement identiques au projet FT.

### 4.2 Entrées Véhicules

**Les entrées véhicules seront équipées de barrière levante.**

Pour les deux entrées Avenue de la Villedieu (EV1 et EV2), il y aura une barrière entrée et une barrière sortie avec un séparateur au sol (bordure).

Chaque barrière sera équipée d'une platine Intratone (badge et télécommande) commandant l'ouverture de la barrière.

Ces platines seront équipées d'un dispositif d'appel au bureau des gardiens, permettant le cas échéant une ouverture à distance (pendant les heures d'ouverture de la loge).

### 4.3 Entrées Piétonnes

- **Pas d'équipement platine Intratone, c'est-à-dire pas de contrôle et gestion des entrées piétonnes.**
- **Les portillons sont remplacés par un système de chicanes** permettant le libre passage des piétons, poussettes standards et fauteuils PMR.

### 4.4 Barrières Pompiers

Barrières pompiers existantes non remplacées, sauf celles nécessitant une intégration avec les clôtures et celles à créer compte tenu de la fermeture de certaines voies de circulation.

### 4.5 Coût du projet

Le coût des installations comprenant l'ensemble des aménagements et travaux BTP décrits aux chapitre 2 du présent document, plus les spécificités propres au projet FT-HQ s'élève à :

- **1 082 498 € TTC.**
- Auquel il convient d'ajouter les honoraires de l'architecte Maître d'œuvre qui sont établis à 7 % du montant HT des travaux, soit **68 465 € TTC.**
- **Soit un total de 1 150 963 €.**
- **A ce montant viendront s'ajouter les honoraires du Syndic tels qu'ils seront votés en AG, les frais d'assurance Dommages Ouvrage, ainsi que les honoraires d'un coordonnateur SPS.**



## 5 Projet Fermeture Partielle avec clôture Simple Qualité (FP-SQ)

### 5.1 Clôtures

**Les clôtures à barreaudage sont remplacées par du grillage treillis soudé noir hauteur 1.51 m doublé dans la mesure du possible par une haie végétale.**

### 5.2 Entrées Véhicules

**Les entrées véhicules seront équipées de barrière levante.**

Pour les deux entrées Avenue de la Villedieu (EV1 et EV2), il y aura une barrière entrée et une barrière sortie avec un séparateur au sol (bordure).

Chaque barrière sera équipée d'une platine Intratone (badge et télécommande) commandant l'ouverture de la barrière.

Ces platines seront équipées d'un dispositif d'appel au bureau des gardiens, permettant le cas échéant une ouverture à distance (pendant les heures d'ouverture de la loge).

### 5.3 Entrées Piétonnes

- **Pas d'équipement platine Intratone, c'est-à-dire pas de contrôle et gestion des entrées piétonnes.**
- **Les portillons sont remplacés par un système de chicanes** permettant le libre passage des piétons, poussettes standards et fauteuils PMR.

### 5.4 Barrières Pompiers

Barrières pompiers existantes non remplacées, sauf celles nécessitant une intégration avec les clôtures et celles à créer compte tenu de la fermeture de certaines voies de circulation.

### 5.5 Coût du projet

Le coût des installations comprenant l'ensemble des aménagements et travaux BTP décrits aux chapitre 2 du présent document, plus les spécificités propres au projet FP-SQ s'élève à :

- **799 743 € TTC.**
- Auquel il convient d'ajouter les honoraires de l'architecte Maître d'œuvre qui sont établis à 7 % du montant HT des travaux, soit **50 450 € TTC.**
- **Soit un total de 850 193 €.**

**A ce montant viendront s'ajouter les honoraires du Syndic tels qu'ils seront votés en AG, les frais d'assurance Dommages Ouvrage, ainsi que les honoraires d'un coordonnateur SPS.**

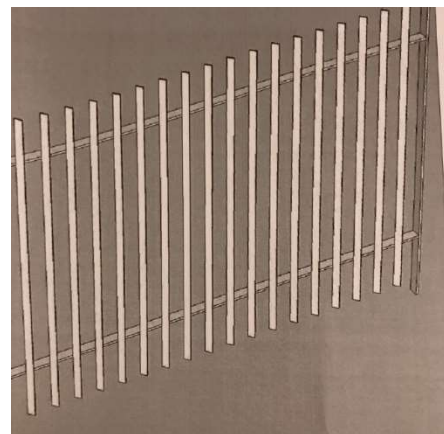
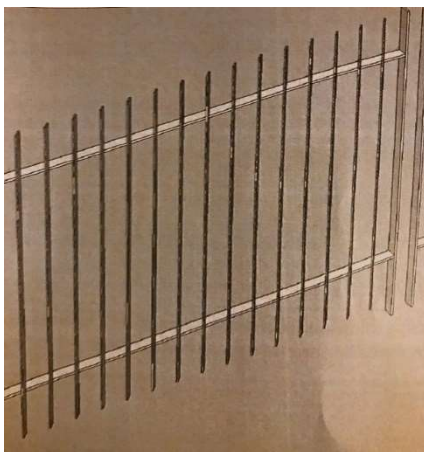
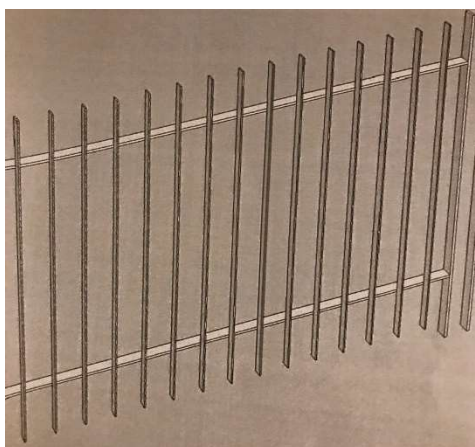
## 6 Financement du projet retenu

Le financement du projet retenu par l'AG se fera de la manière suivante :

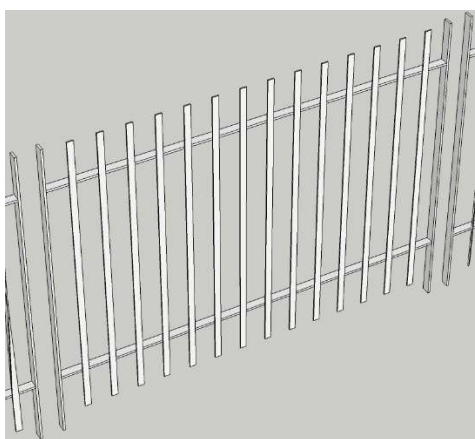
- Utilisation de fonds disponibles non affectés à un projet particulier : **400 000 €**
- **Appels de charges (sur 4 trimestres)** pour le reste ou **un prêt collectif** soit (hors honoraires syndic, assurance DO et Coordonnateur SPS) :
  - **937 166 € projet - FT**
  - **750 963 € projet FP-HQ**
  - **450 193 € projet – FP-SQ**

## 7 Annexes vues & schémas

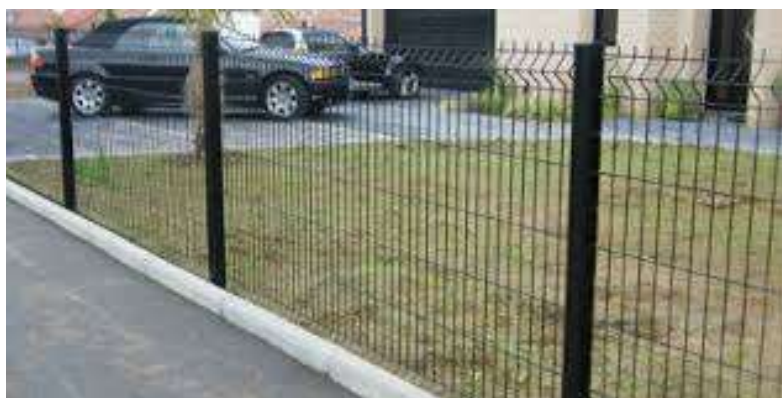
### 7.1 Clôtures



Clôture à barreaudage avec lames perpendiculaires, soit à 45° dans un sens ou l'autre



Clôture à barreaudage lames à plat



Treillis soudé Noir H 1.51 m

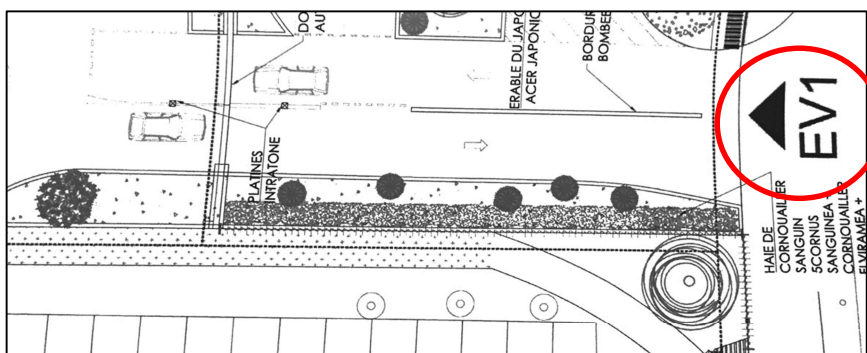


Clôture conservée Av. de la Villedieu

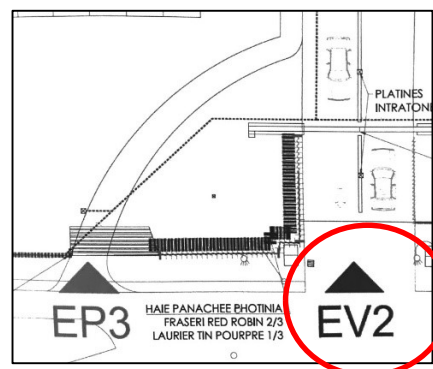


Clôture conservée allée bordure parc des Coudrays

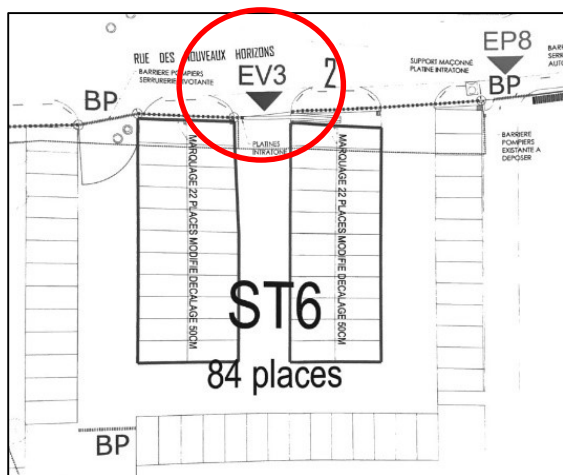
## 7.2 Entrées Véhicules (EV)



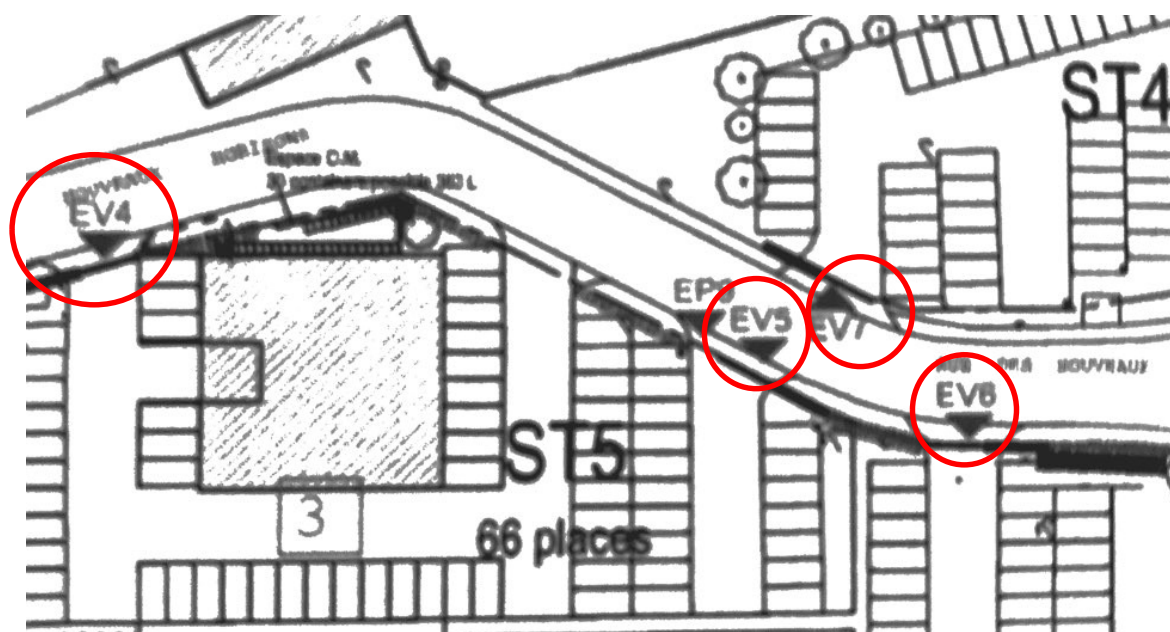
Entrée EV1 Avenue de la Villedieu – face mairie



Entrée EV2 Av. de la Villedieu - face Collège

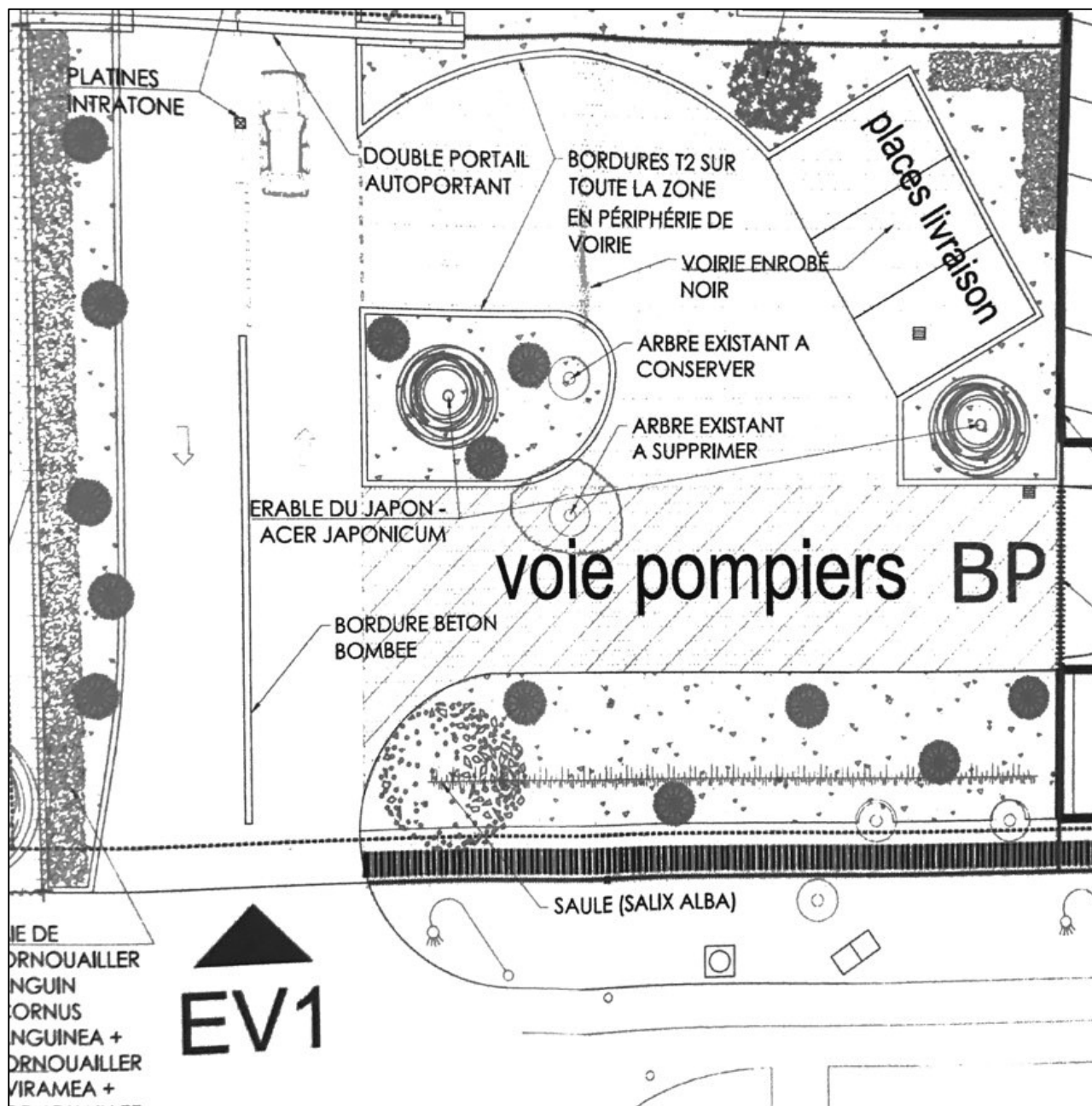


Entrée EV3 Parking Bat 32



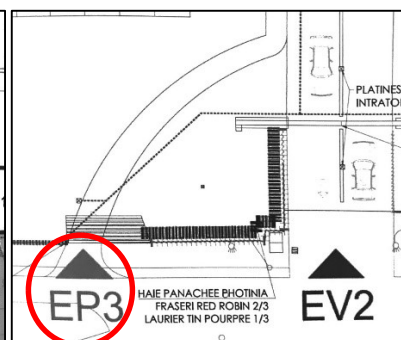
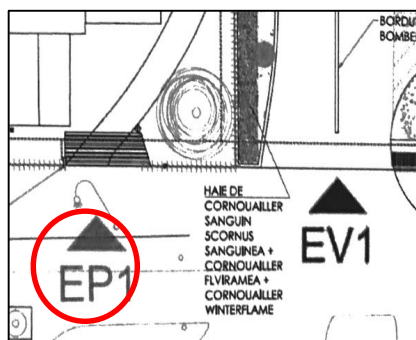
Entrées EV 4, 5, 6 et 7 – Rue des Nouveaux Horizons

### 7.3 Aménagement zone livraison

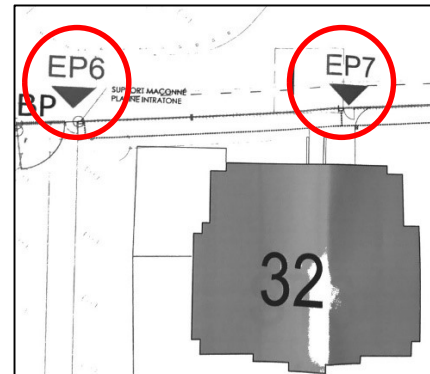
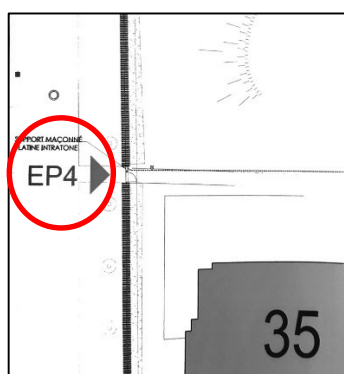




## 7.4 Entrées Piétonnes (EP)



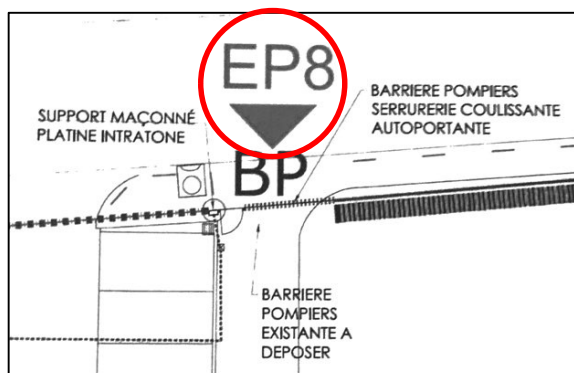
Entrées piétonnes Avenue de la Villedieu EP1, 2 et 3



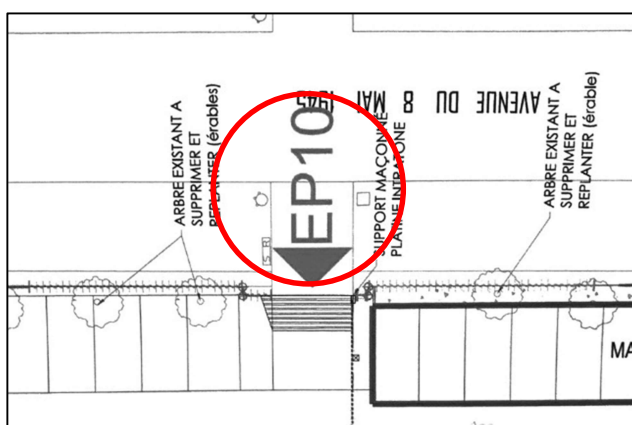
Entrée EP4 Parc des Coudrays

Entrée EP5 parking Raoul Duffy

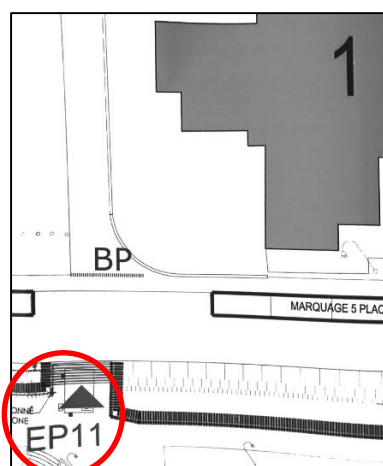
Entrées EP6 et EP 7 rue Nx Horizons



Entrées EP8 et EP9 Rue des Nouveaux Horizons

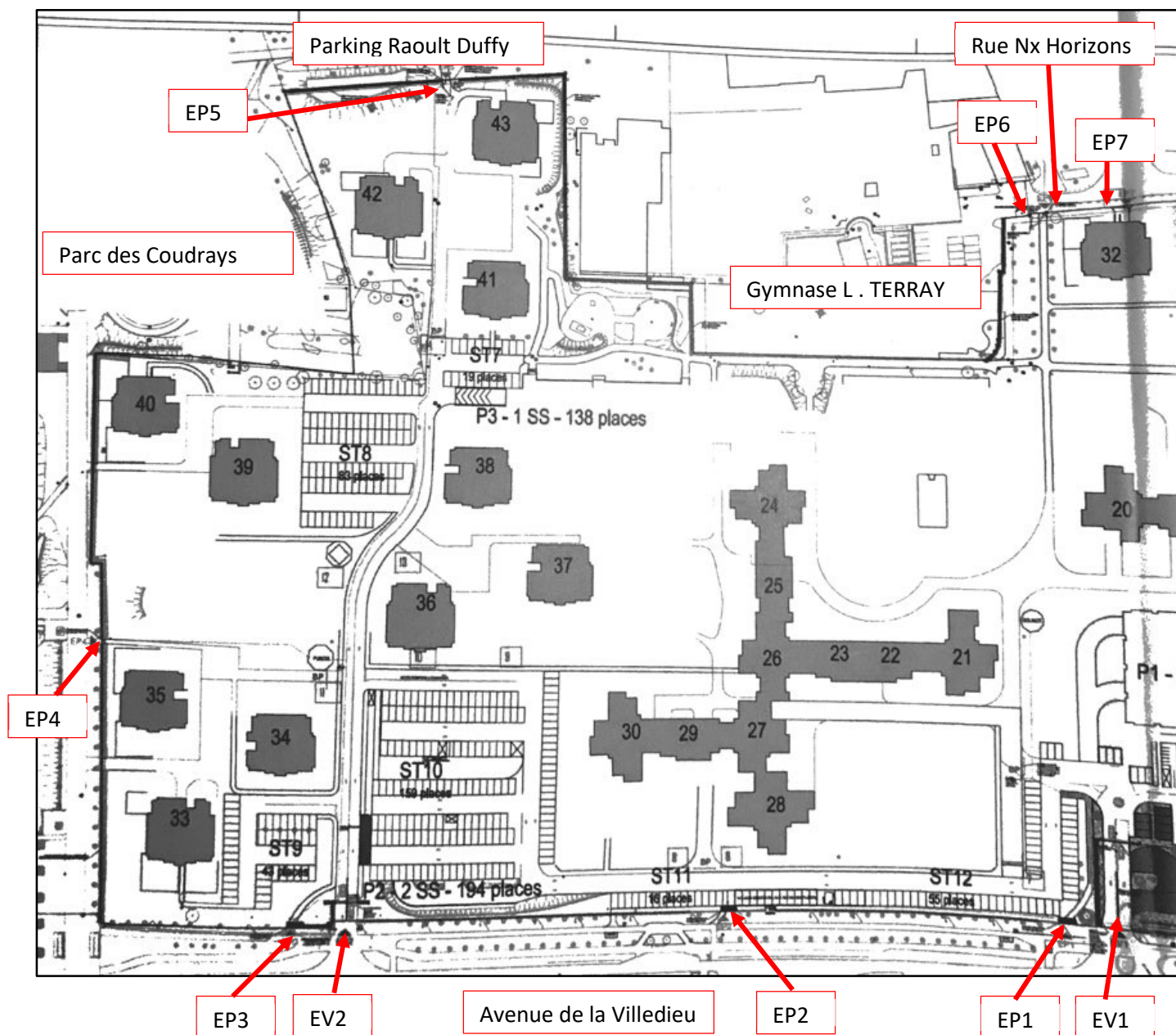


Entrée EP10 Av 8 mai 1945

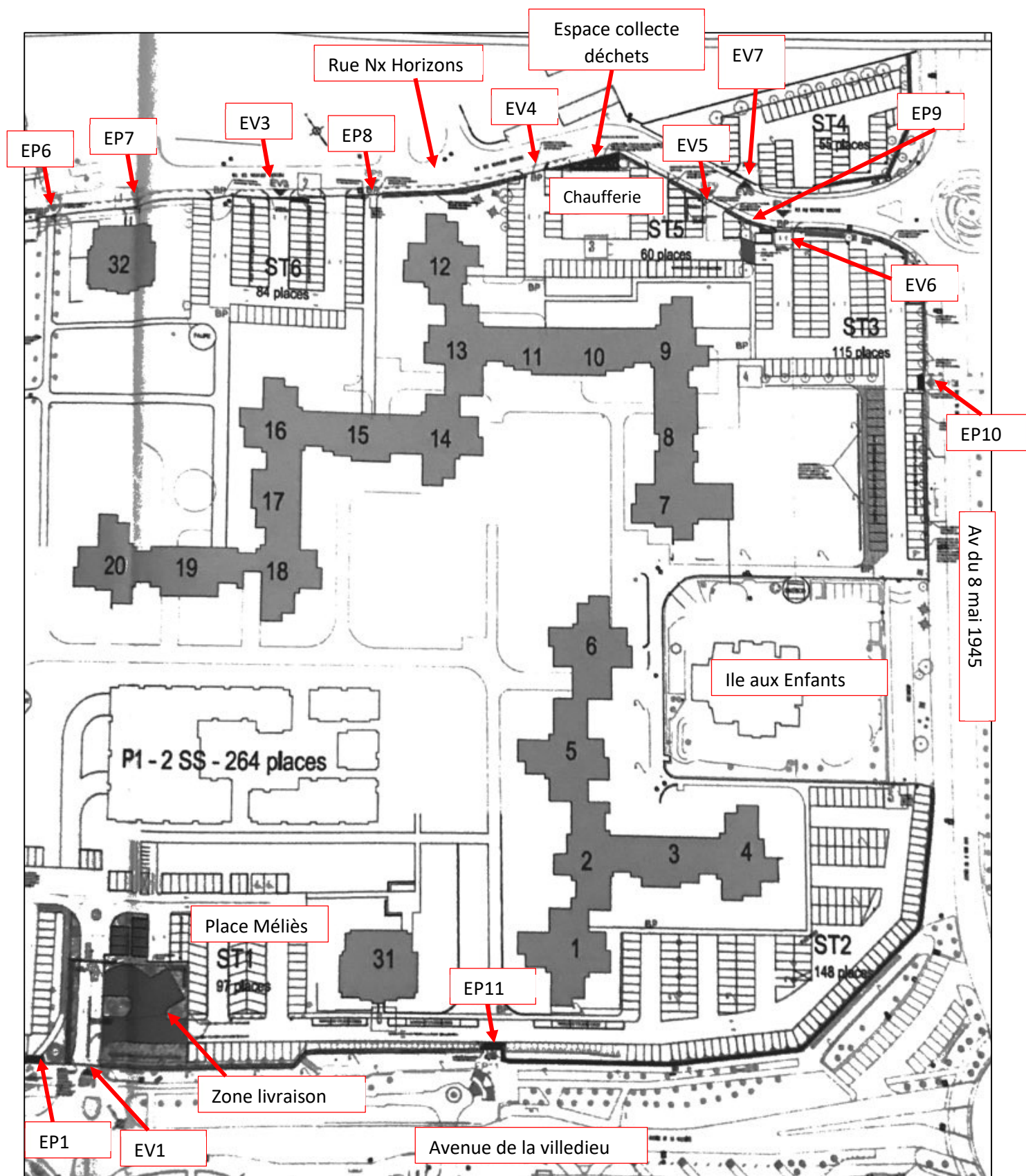


Entrée EP11 Av de la Villedieu – face souterrain CC 7 mares

## 7.5 Vue générale 1/2 et localisation Entrées Véhicules (EV) et Piétonnes (EP)

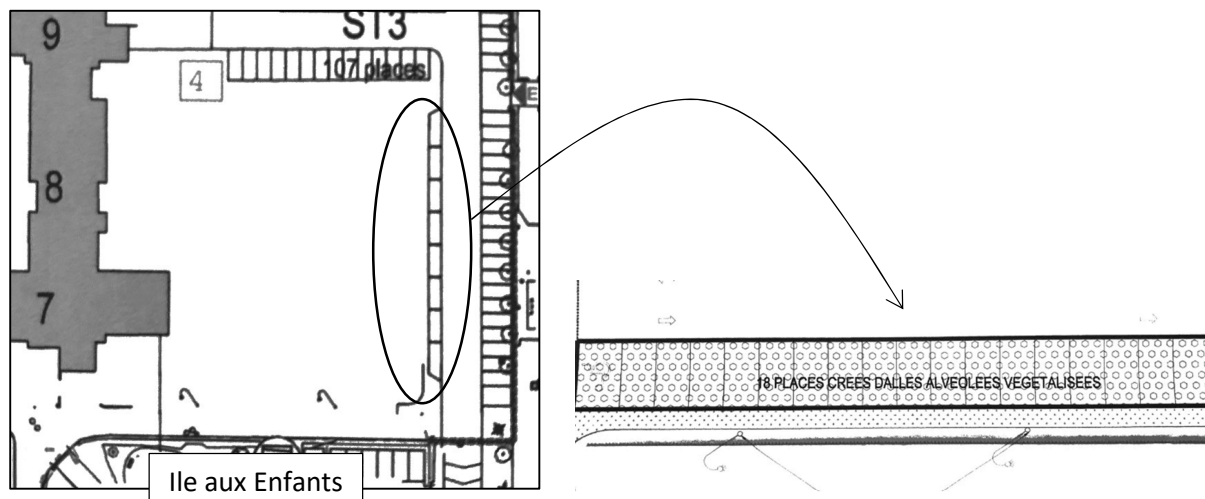


## 7.6 Vue générale 2/2 et localisation Entrées Véhicules (EV) et Piétonnes (EP)

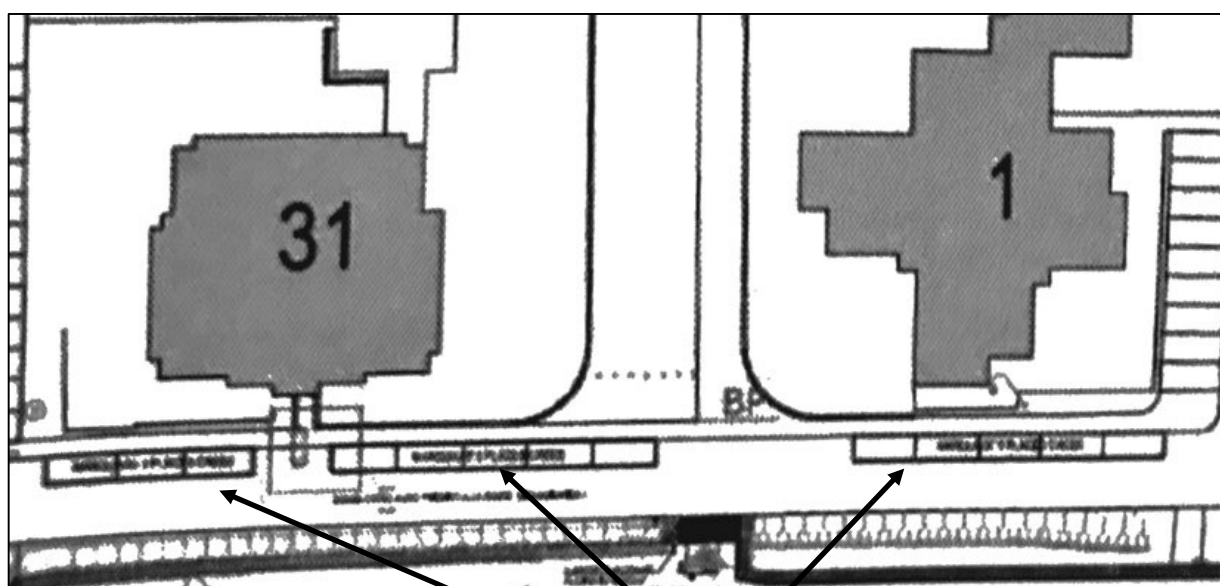




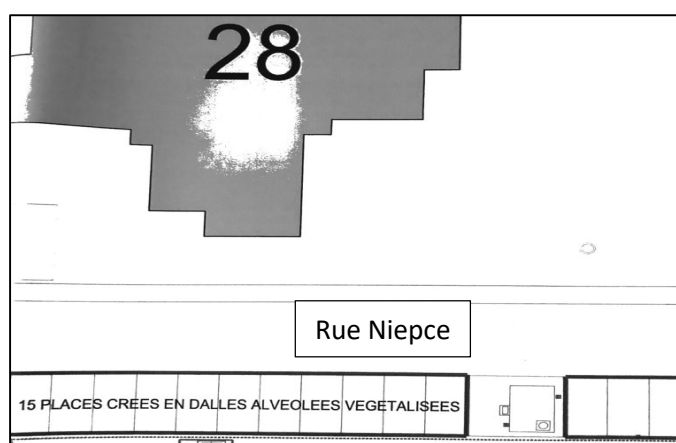
## 7.7 Création de zones de stationnement supplémentaires



**Changement de sens stationnement 8 places privatives + 11 places non privatives**



**Rue Nadar 13 places créées**



**Rue Niepce 15 places créées**