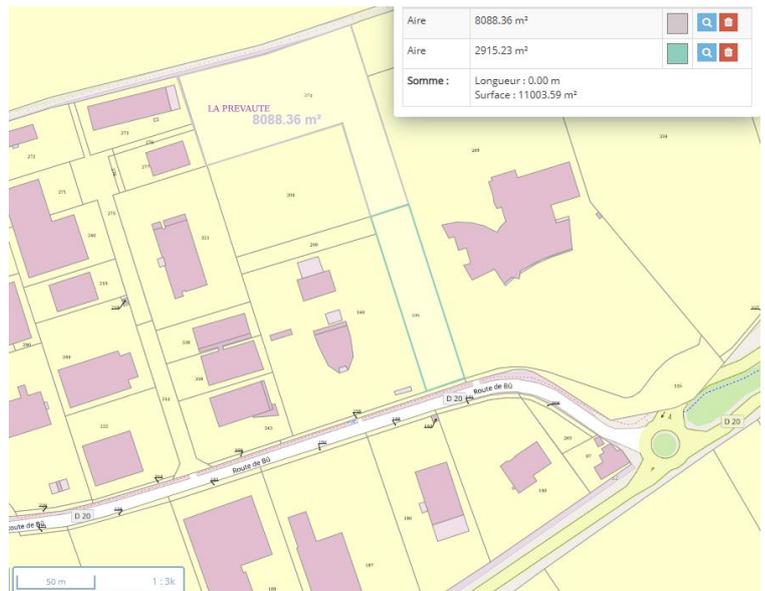
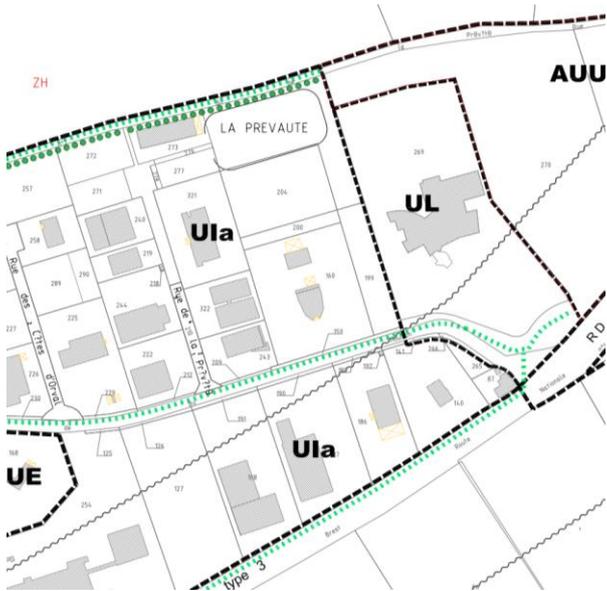


Appel à manifestation d'intérêt

Annexe 1 – Etude de faisabilité

1. Note sur les contraintes urbaines du PLU de Houdan,



Les parcelles du bassin de rétention sont en zone Uia du PLU de Houdan.

1.1 Principales règles d'implantation de cette zone :

- **Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise des voies publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

$$5m < D = h/2$$

Toutefois, sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à **2 500 m²**, les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

$$3m < D = h/2$$

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription particulière n'est imposée pour les autres occupations du sol. Toutefois, des distances entre bâtiments situés sur une même unité foncière pourront être imposées dans le cadre de la législation propre opposable aux installations et aux établissements classés pour la protection de l'environnement qui seront autorisés.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

- La parcelle ayant une superficie de 2 892 m² soit une constructibilité maximale de **1 446m²**.
- La parcelle 274 ayant une superficie de 8 310 m², soit une constructibilité maximale de **4 155m²**.

Et donc une constructibilité totale maximum de 5 601m².

- **Hauteur Maximum Des Constructions**

La hauteur d'une construction ne peut excéder **12 m** au faîtage à l'exception des antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

- **Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules, s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Dispositions applicables aux commerces ouverts au public en secteur UI :

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux il sera exigé **une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de vente.**

Il n'est pas exigé au PLU, de surface de stationnement pour les bureaux.

Si nous appliquons cette règle sur l'emprise constructible de la parcelle principale destinée à recevoir le projet, **162 places** de stationnement seront à prévoir.

- **Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par 50 m² de terrain.

2. Synthèse graphique

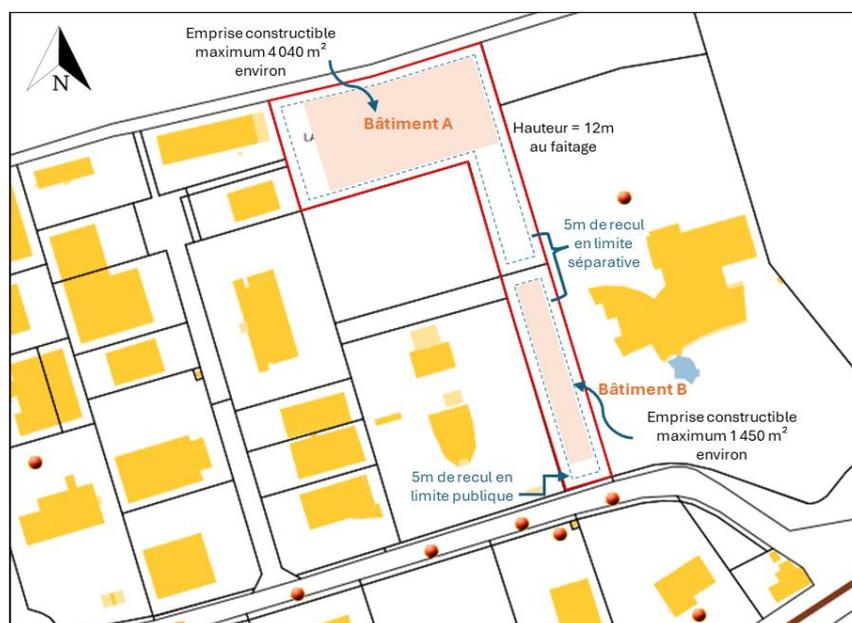
• Emprise du bassin

Sur la totalité des deux parcelles, se trouve un bassin de rétention d'eau à ciel ouvert avec deux constructions en béton représentant à priori deux regards de régulation comprenant une grille en entrée pour éviter les intrusions des animaux et une décantation pour les fines afin d'éviter d'obstruer le réseau public.

Le bassin en pleine terre non étanche, sert de vase d'expansion dans le cas de pluies importantes.



• Contraintes d'implantation du PLU



Hypothèse d'implantation maximum au regard des règles du PLU.

Bâtiment A : équipement de loisirs

Bâtiment B : bureaux

3. Faisabilité

D'après les besoins exprimés, nous pouvons distinguer deux types de programmes :

- Un équipement à vocation culturelle, de loisirs ou sportive (Bâtiment A)
- Un ensemble de bureaux (Bâtiment B) – réserve de constructibilité

La parcelle ZH 274 accueillera l'ERP à vocation culturelle (Bâtiment A), sportive ou de loisirs avec une surface constructible (SHON) de 4 040m².

Il sera possible de compléter ce programme en fonction du projet, avec des locaux de bureaux (Bâtiment B) au niveau de la parcelle ZH 199, dont l'emprise constructible est de : 1 450m².

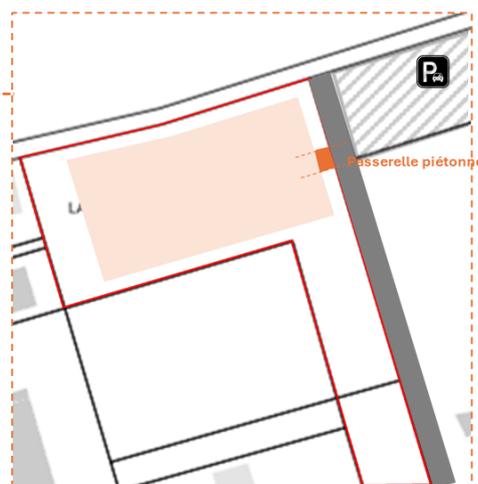
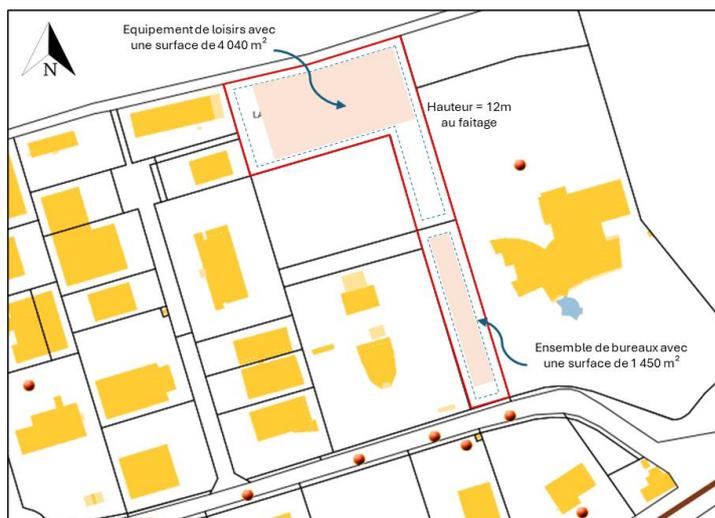
• Schéma de fonctionnement

Le bassin n'étant pas carrossable, l'accès au projet se fera par la route de Bu, en accès mutualisé avec les équipements de loisirs à proximité (piscine et bowling), permettant ainsi la mise en commun du parking dont la capacité devra être augmentée.

Il y a obligation par ailleurs de prendre en considération qu'il faut une place de stationnement tous les 25 m² de construction ceci veut dire qu'il faudrait en théorie trouver 162 places de stationnement, compte tenu de la configuration, la parcelle attenante au parking de la piscine appartenant à la Ville pourra accueillir ces stationnements.

En prenant en compte le ratio de circulation, il faudra envisager environ 4 000 m² de parking pour 162 places de stationnement. Ces places de stationnement pourront être localisées en extension du parking de la piscine.

Toutes les hypothèse de fonctionnement sont faites pour le bâtiment A.



L'accessibilité piétonne se fera via passerelle équipée de garde-corps, et conforme aux règles d'accessibilité PMR.

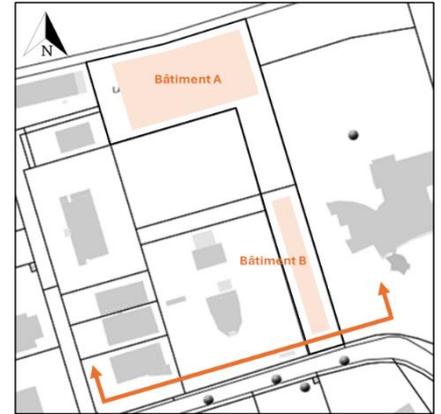
- **Hauteur des constructions**

Le PLU précise que la hauteur ne pourra excéder les **12 m** au faîtage.

Si la hauteur est de 12m, la distance par rapport aux limites devra être de 6 mètres minimum.

Après visite de site, nous a pu constater que la hauteur des constructions avoisinantes n'excédait pas les 10m ce qui devrait être suffisant pour accueillir différents types d'activités de loisirs.

S'agissant de la potentielle activité de bureau qui pourra être développée dans la seconde parcelle, nous préconisons une hauteur de 4m maximum.



3.1 Hypothèse bâtiment A – centre de culture et loisirs



Enfin, la surface de plancher du bâtiment pourra être ajustée en fonction des besoins du projet retenu, sous réserve de sa compatibilité avec les contraintes techniques, réglementaires et environnementales propres au site.

3.2 Photos du site





4. Contraintes de fonctionnement

4.1 Accès et desserte du site

- **Stationnement** : Nombre de places conforme au PLU local, avec intégration paysagère si exigée.
- **Livraisons** : Zone de livraison dédiée, accessible aux véhicules utilitaires.
- **Accessibilité PMR** :
 - Places PMR à proximité immédiate de l'entrée principale.
 - Cheminements extérieurs accessibles : pente <5 %, revêtement adapté, bandes de guidage si nécessaire.
 - Ascenseur/ monte charge à prévoir si différence de niveau importante.
 - Construction sur pilotis : prendre en compte l'accessibilité PMR depuis le terrain naturel.
- **Accès secours** :
 - Accès pompiers en façade (au moins une) avec voirie adaptée et borne incendie à proximité.
 - Respect de la norme accès secours (circulation des engins, aire de retournement si >2000 m², etc.).

4.2 Sécurité incendie

- **Classement ERP** :
 - Type d'ERP à déterminer : Type M (magasins), Type L (salles de loisirs/spectacle), ou autre selon activité finale.

Activité	Type	Effectifs limite de la 5 ^e catégorie		
		Sous-sol	Étage	Total
Salles d'auditions, de conférence	L	100		200
Salles de spectacle		20		50
Restaurants, débits de boisson	N	100	200	200
Salles de danse ou de jeu	P	20	100	120
Équipements sportifs couverts	X	100	100	200
Établissements de Plein Air	PA			300

- Établir la catégorie (1 à 5) selon l'effectif prévisionnel.

- **ERT (Espace Recevant des Travailleurs) :**
 - Respect du Code du Travail pour les salariés : issues de secours, ventilation, éclairage de sécurité, etc.
- **Structures et isolements :**
 - Isolement coupe-feu (CF) vis-à-vis des tiers (autres bâtiments, bureaux).
 - Résistance au feu des structures porteuses selon le classement de l'ERP.
- **Issues de secours :**
 - Nombre et largeur à définir selon capacité d'accueil.
 - Emplacement cohérent avec le schéma de circulation intérieure.
- **Conformité incendie :**

Normes incendie à respecter selon arrêté du 25 juin 1980 modifié et son instruction technique