

482 Avenue du Général de Gaulle

**AVENUE DU GENERAL DE GAULLE**

**CLAMART (92)**

Proposition d'Investissement en Logement Intermédiaire



# POINTS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

## SITUATION GÉOGRAPHIQUE

- › Une localisation idéale au sein du « Petit Clamart » à proximité des **transports en communs** (350m du tramway T6), **axes routiers** (A86), **commerces et services**.

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- › Le projet se situe à l'angle de l'Avenue du Général de Gaulle et Rue de la Bourcilière au sein du quartier du « Petit Clamart ».
- › Il est composé de **38 logements** du studio au T5 réparti en 4 bâtiments en R+3+C à R+4 le tout sur un niveau de sous-sol (**1place/logement**).
- › La majorité des logements sont traversants.

## PROPOSITION D'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT INTERMEDIAIRE

La proposition d'investissement porte sur **38 logements**, d'une surface totale de **3 006 m<sup>2</sup> SHAB**, ainsi que **38 places de stationnement** et **10 places pour 2 roues motorisés**.

---

38

logements

---

3 006 m<sup>2</sup>

SHAB

---

38 places

de stationnement

---

10 places

2 roues motorisés

---

Pleine Propriété

---

# Sommaire

01. Environnement

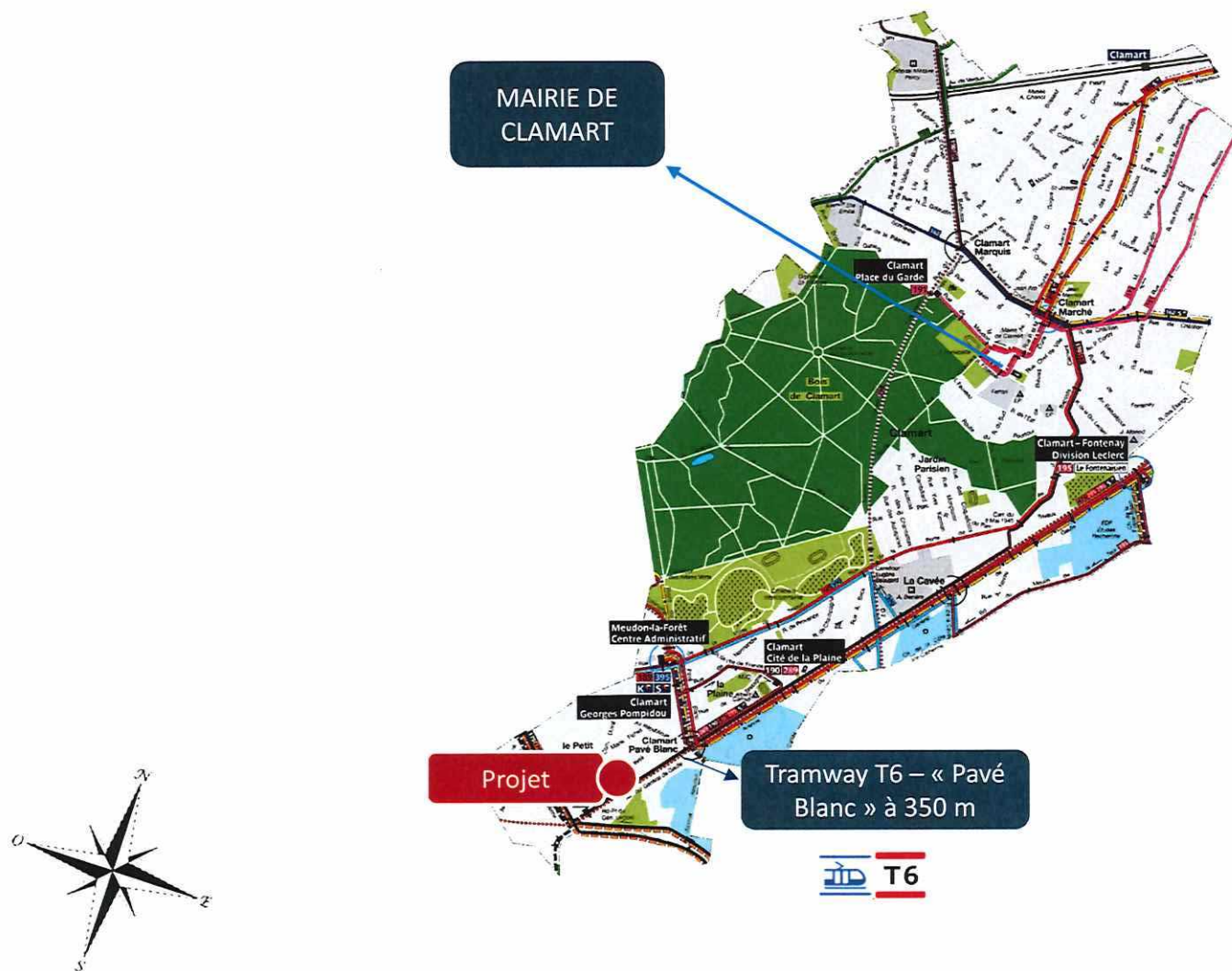
02. Projet

03. Proposition d'investissement

**01.**

**Environnement**

# ENVIRONNEMENT DU PROJET



# VUE AERIENNE

Adresse : 482 Avenue de Générale de Gaulle et 1-3 rue de la Bourcillière – 92140 CLAMART

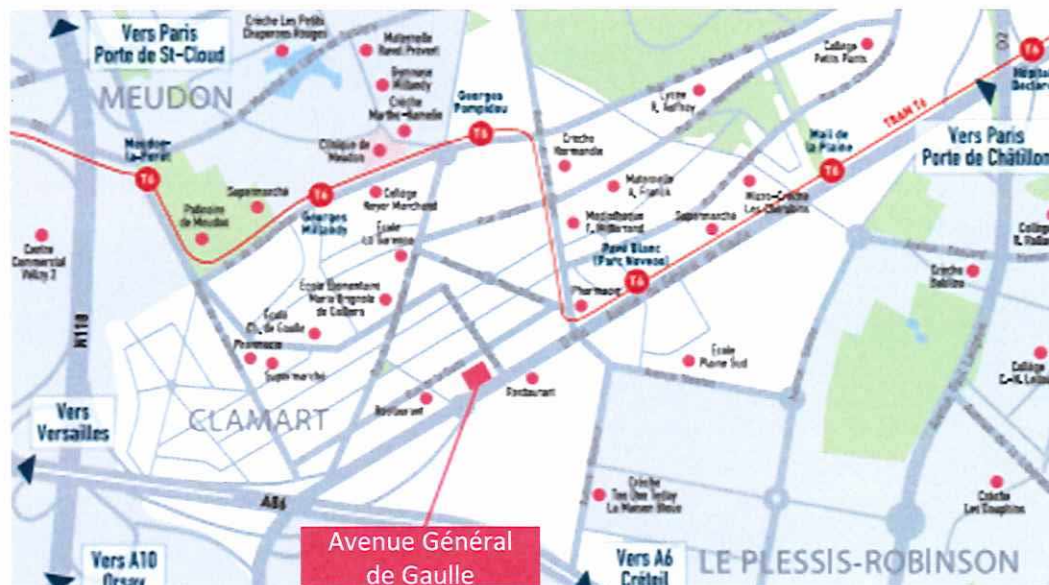


# PERIMETRE DU PROJET.

Le projet est situé à **Clamart**, au Sud de la Commune, dans le quartier « **Le Petit Clamart** ».

Il se trouve à proximité immédiate de l'arrêt de Tramway **T6 – Pavé Blanc**, de l'accès routier **A86** et bénéficie de la proximité des **zones d'emploi** telles que le centre commercial Vélizy-Villacoublay et les sièges sociaux de grandes entreprises comme Coca-Cola ou Optic 2000.

Le projet vise à restituer l'ambiance d'une **avenue urbaine traditionnelle et partagée**, avec ses arrêts de tramways, ses **traversées piétonnes**, ses larges trottoirs plantés d'arbres;



Tramway T6



Ecole Plaine Sud

# 02.

## Projet



# PERSPECTIVE DU PERMIS DE CONSTRUIRE



*Vue depuis l'Avenue du Général de Gaulle*

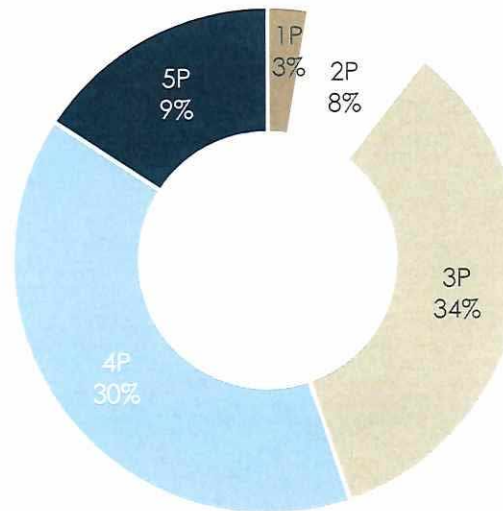
# PLAN MASSE DU PERMIS DE CONSTRUIRE



# SYNTHESE DU PROJET

Typologie	Nombre de lots	Surface totale	Surface min.	Surface max.	Surface moy.	Surface extérieure moy. (hors jardins)
1P	1	34,5 m <sup>2</sup>	34,5 m <sup>2</sup>	34,5 m <sup>2</sup>	34,5 m <sup>2</sup>	-
2P	3	131,3 m <sup>2</sup>	38,3 m <sup>2</sup>	54,7 m <sup>2</sup>	43,8 m <sup>2</sup>	4,4 m <sup>2</sup>
3P	13	911,6 m <sup>2</sup>	67,0 m <sup>2</sup>	73,7 m <sup>2</sup>	70,1 m <sup>2</sup>	7,4 m <sup>2</sup>
4P	15	1 249 m <sup>2</sup>	76,1 m <sup>2</sup>	89,9 m <sup>2</sup>	83,3 m <sup>2</sup>	6,9 m <sup>2</sup>
5P	6	679,6 m <sup>2</sup>	103,7 m <sup>2</sup>	120,5 m <sup>2</sup>	113,3 m <sup>2</sup>	15,7 m <sup>2</sup>
Total	38 lots	3 006m <sup>2</sup>	-	-	79,1 m <sup>2</sup>	8,7 m <sup>2</sup>

Répartition du nombre de lots par typologie



# TABLEAU DE SURFACES

Bâtiments A et B

N° lot	Typologie	Niveau	Orientation	SHAB	Balcon	Terrasse	Jardin	Tot. Annexes
A001	T3	0	NS	73,7		8,5	79,0	87,5
A002	T3	0	NS	68		8,3	84,0	92,3
A101	T5	1	NS	103,8	8,2	5,3		13,4
A102	T4	1	NS	88,7	5,8			5,8
A201	T5	2	NS	103,7	10,5			10,5
A202	T4	2	NS	88,7	5,8			5,8
A301	T5 DUPLEX	3	NS	119,2	5,8	22,2		27,9
A302	T4	3	NS	84,2	4,7			4,7
A303	T5 DUPLEX	3	NS	116,1		25,4		25,4
B001	T4	0	S	83,1		12,7	83,1	95,8
B002	T3	0	NS	68,7		12,4	78,4	90,8
B101	T4	1	NS	85,6	10,9			10,9
B102	T2	1	S	38,3		5,3		5,3
B103	T3	1	NS	69,5	10,9			10,9
B201	T4	2	NS	85,5	10,2			10,2
B202	T2	2	S	38,3		4,7		4,7
B203	T3	2	O	69,3	10,2			10,2
B301	T5 DUPLEX	3	NS	116,3		22,8		22,8
B302	T4	3	NO	83,6	4,7			4,7
B303	T5 DUPLEX	3	NS	120,5		25,4		25,4

# TABLEAU DE SURFACES

## Bâtiments C et D

N° lot	Typologie	Niveau	Orientation	SHAB	Balcon	Terrasse	Jardin	Tot. Annexes
C001	T4 DUPLEX	0	NS	79,07		6,0	39,4	45,4
C002	T4 DUPLEX	0	NS	79,04		4,9	36,3	41,2
C201	T4 DUPLEX	2	NS	89,9		7,9	31,6	39,5
C202	T4 DUPLEX	2	NS	89,9		7,9	34,1	42,0
D001	T1	0	S	34,5				0,0
D002	T3	0	NO	70,9		10,4		10,4
D101	T3	1	NS	70,8		5,1		5,1
D102	T4	1	S	76,1	6,8			6,8
D103	T3	1	S	70,7	5,8			5,8
D201	T3	2	O	70,8	7,3			7,3
D202	T4	2	S	76,1	5,3			5,3
D203	T3	2	S	70,7	4,4			4,4
D301	T3	3	O	70,8	4,5			4,5
D302	T4	3	NO	76,2	5,3			5,3
D303	T3	3	O	70,7	4,4			4,4
D401	T2	4	SE	54,7	3,4			3,4
D402	T4	4	NS	83,3	4,7			4,7
D403	T3	4	NS	67	4,7			4,7

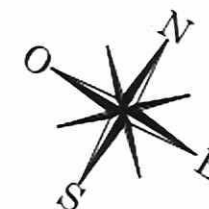
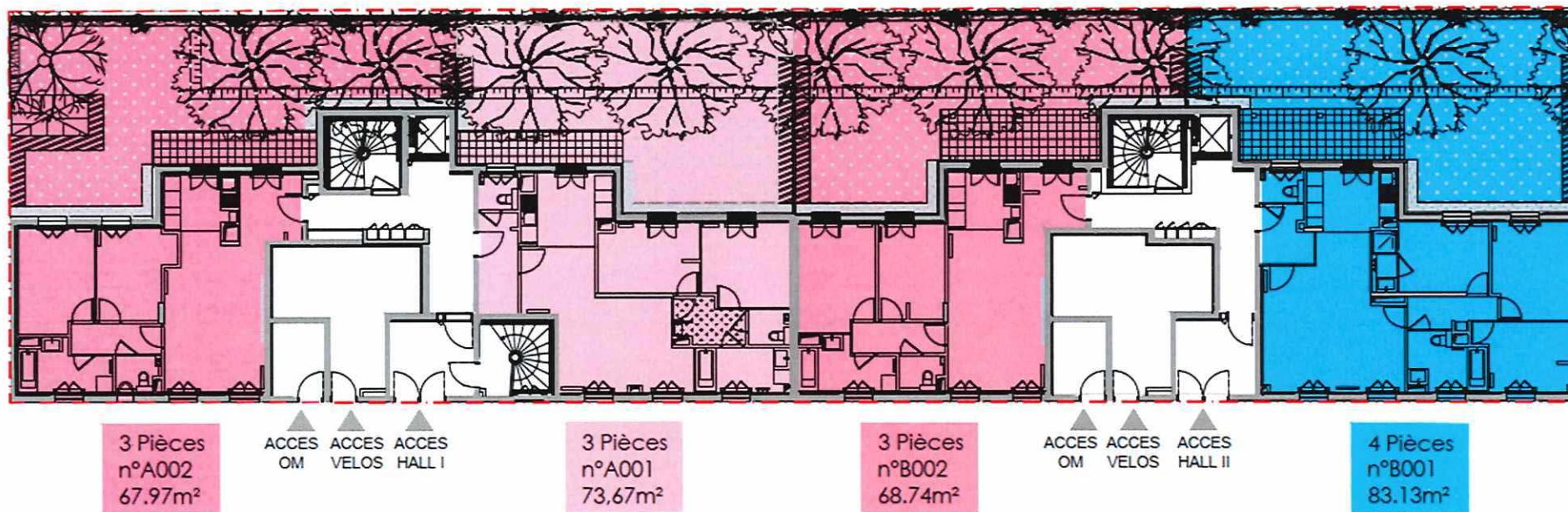
# PERSPECTIVE

*Vue depuis l'Avenue du Général de Gaulle*



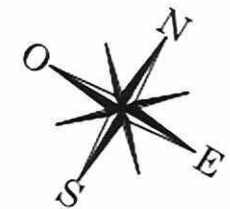
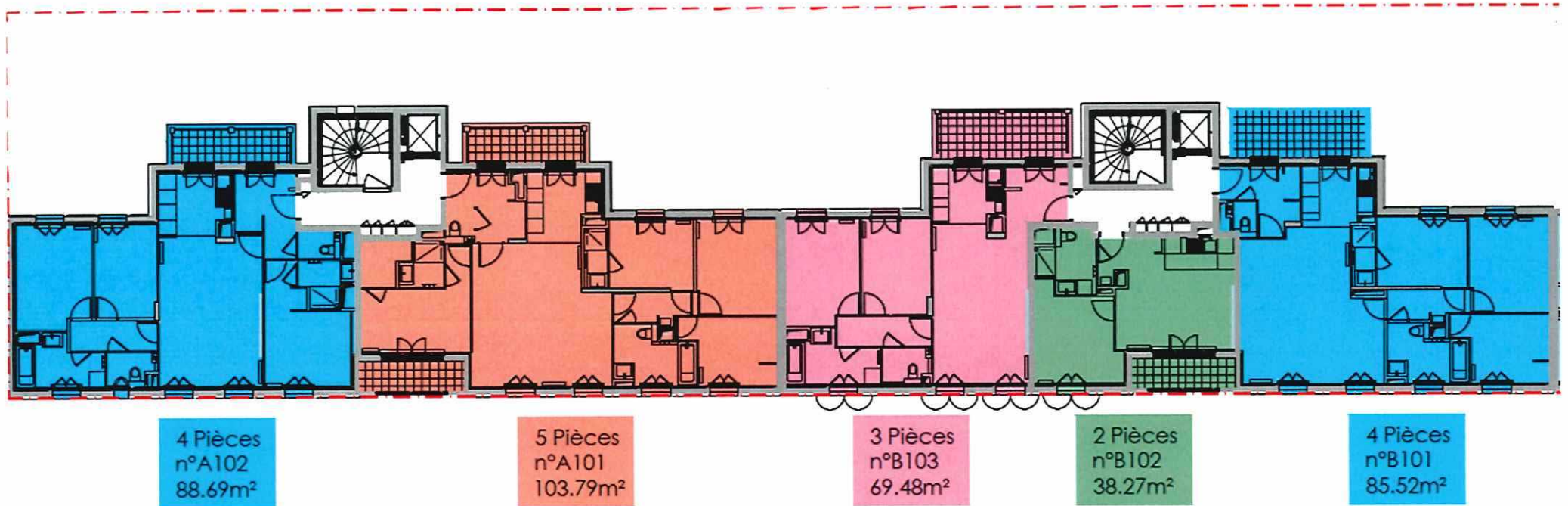
# PLAN DE NIVEAU – SYNOPTIQUE

Bâtiments A et B - RDC



# PLAN DE NIVEAU – SYNOPTIQUE

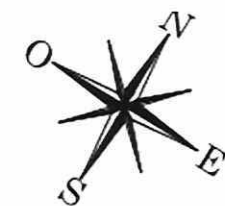
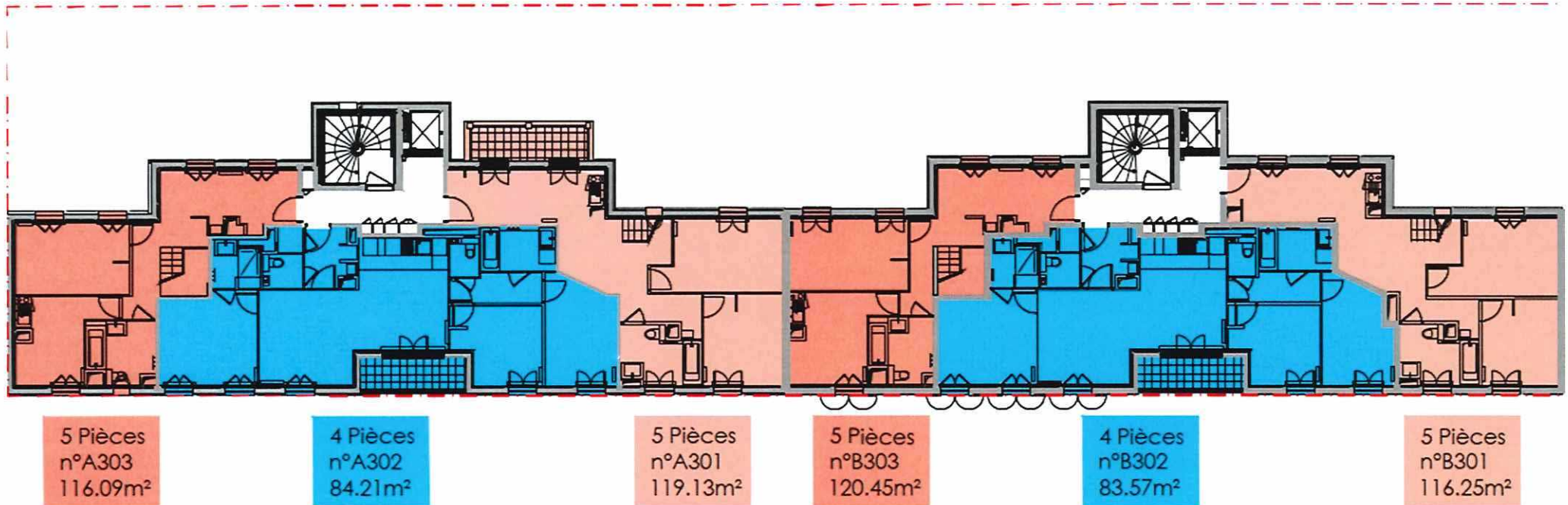
Bâtiments A et B – R+1 à R+2





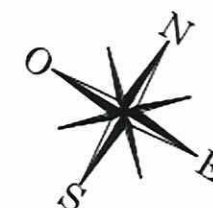
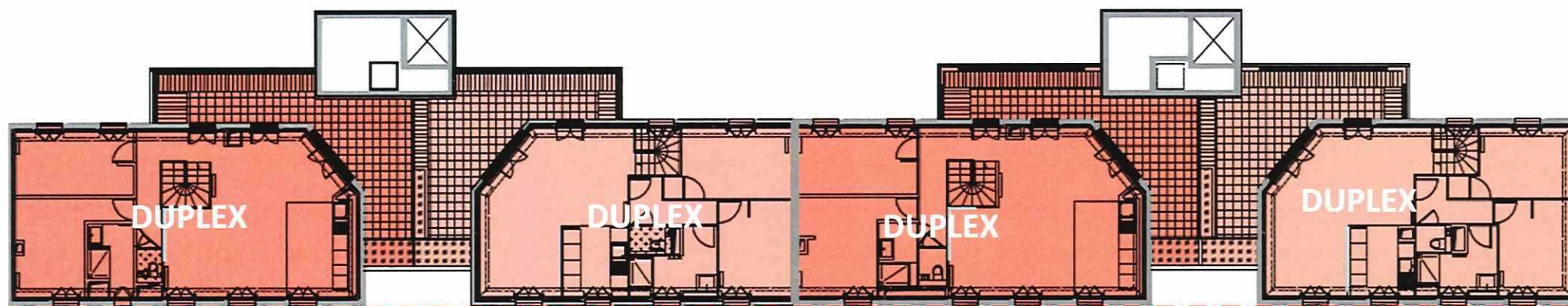
# PLAN DE NIVEAU – SYNOPTIQUE

Bâtiments A et B – R+3



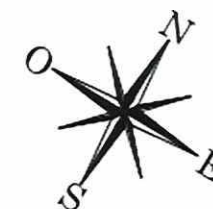
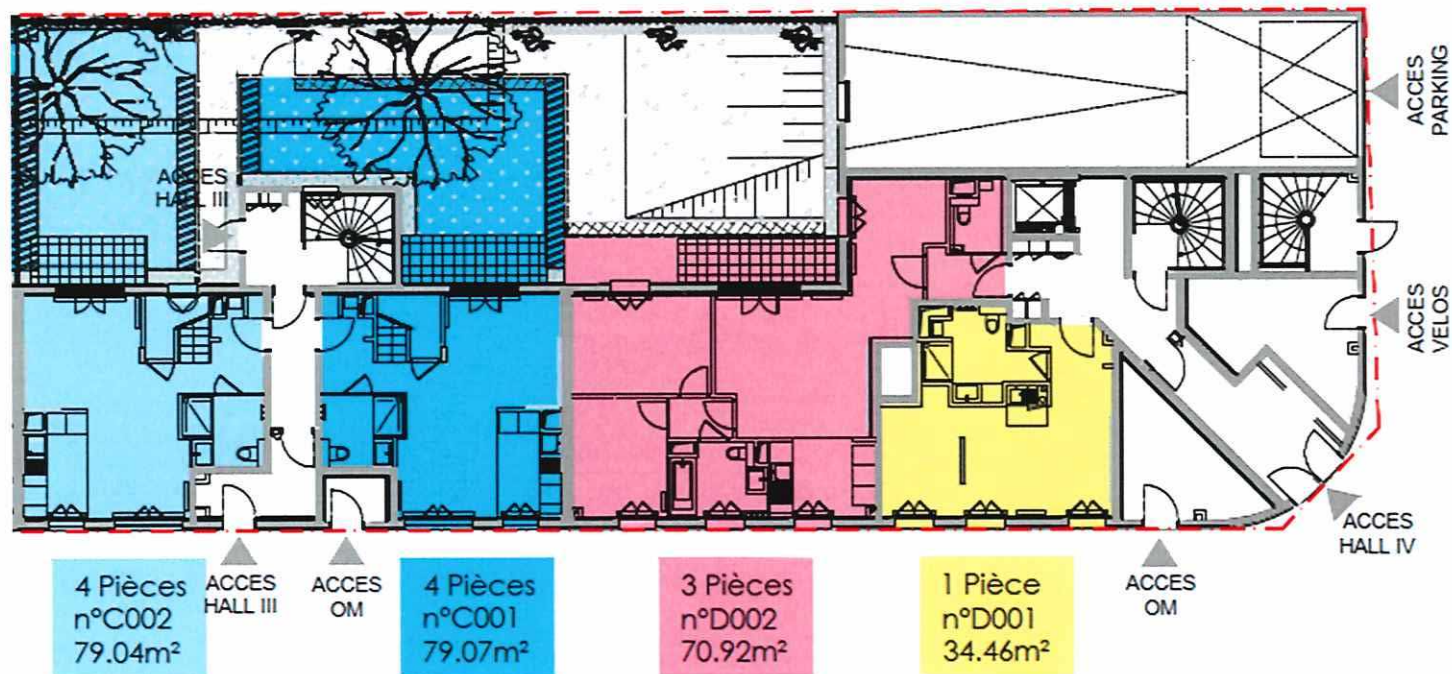
# PLAN DE NIVEAU – SYNOPTIQUE

Bâtiments A et B – R+3+C



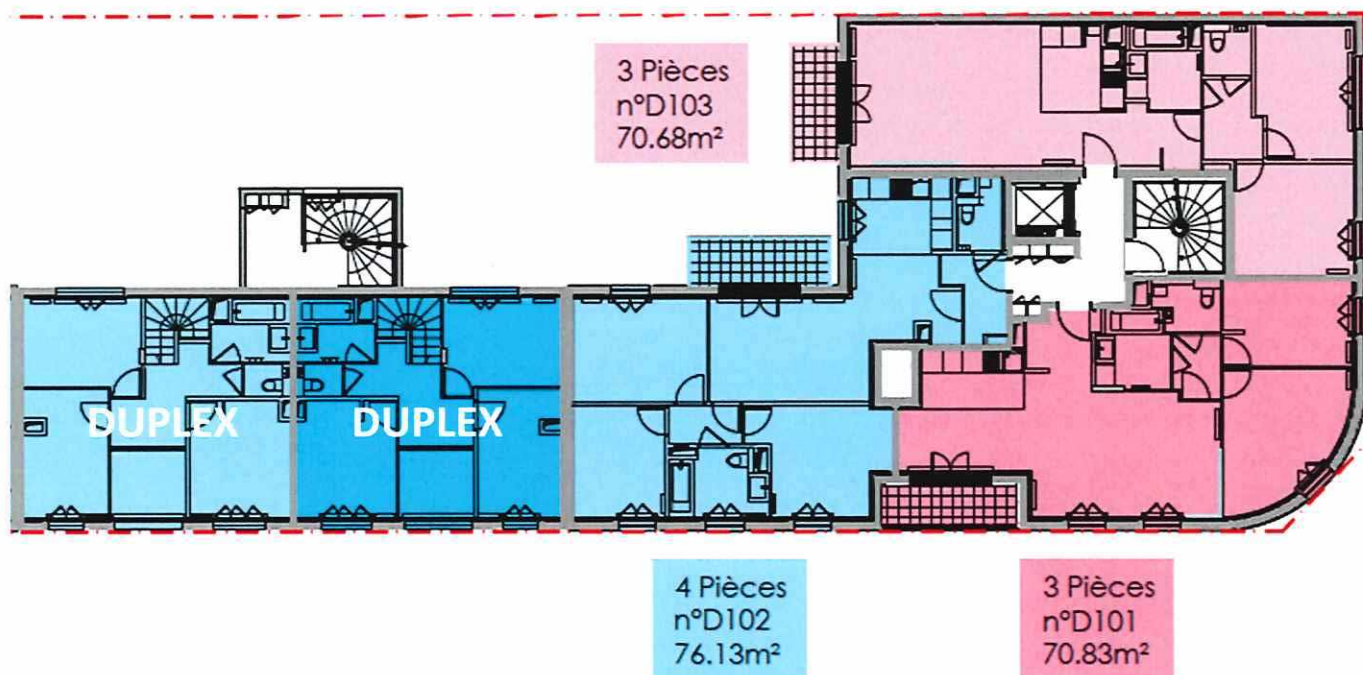
# PLAN DE NIVEAU – SYNOPTIQUE

Bâtiments C et D - RDC



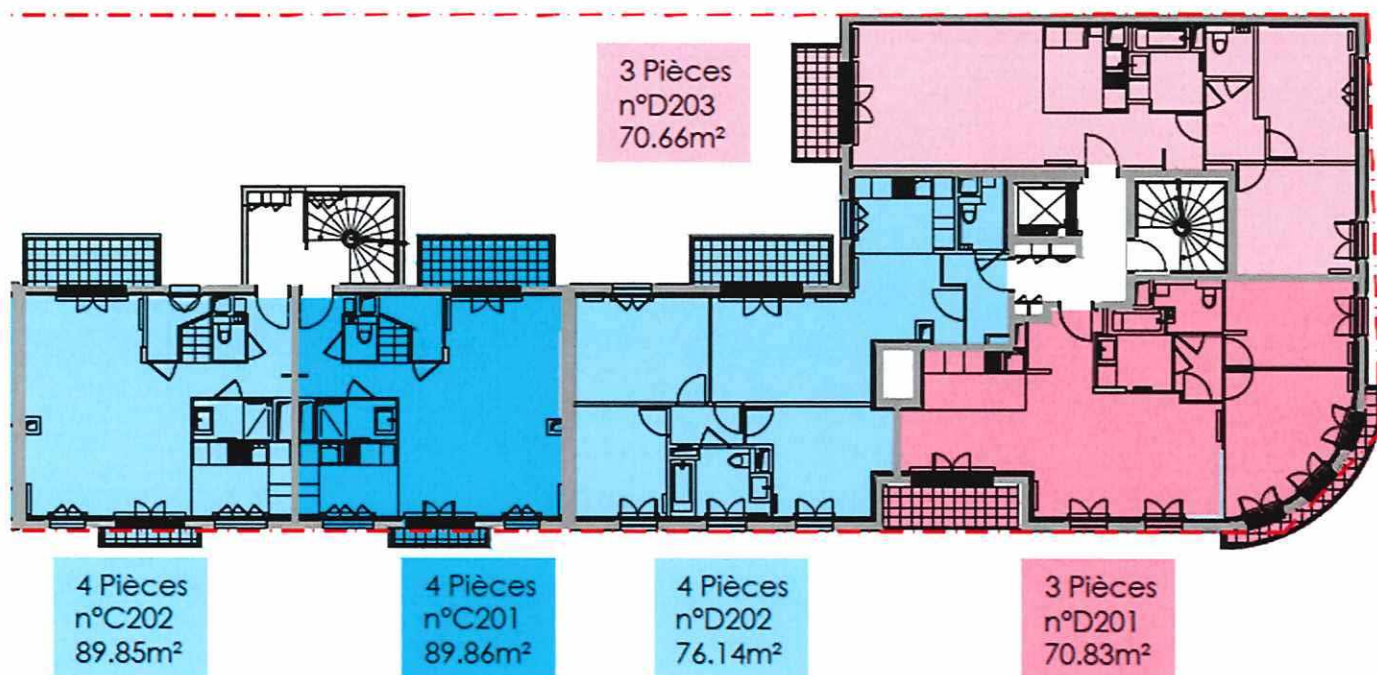
# PLAN DE NIVEAU – SYNOPTIQUE

Bâtiments C et D – R+1



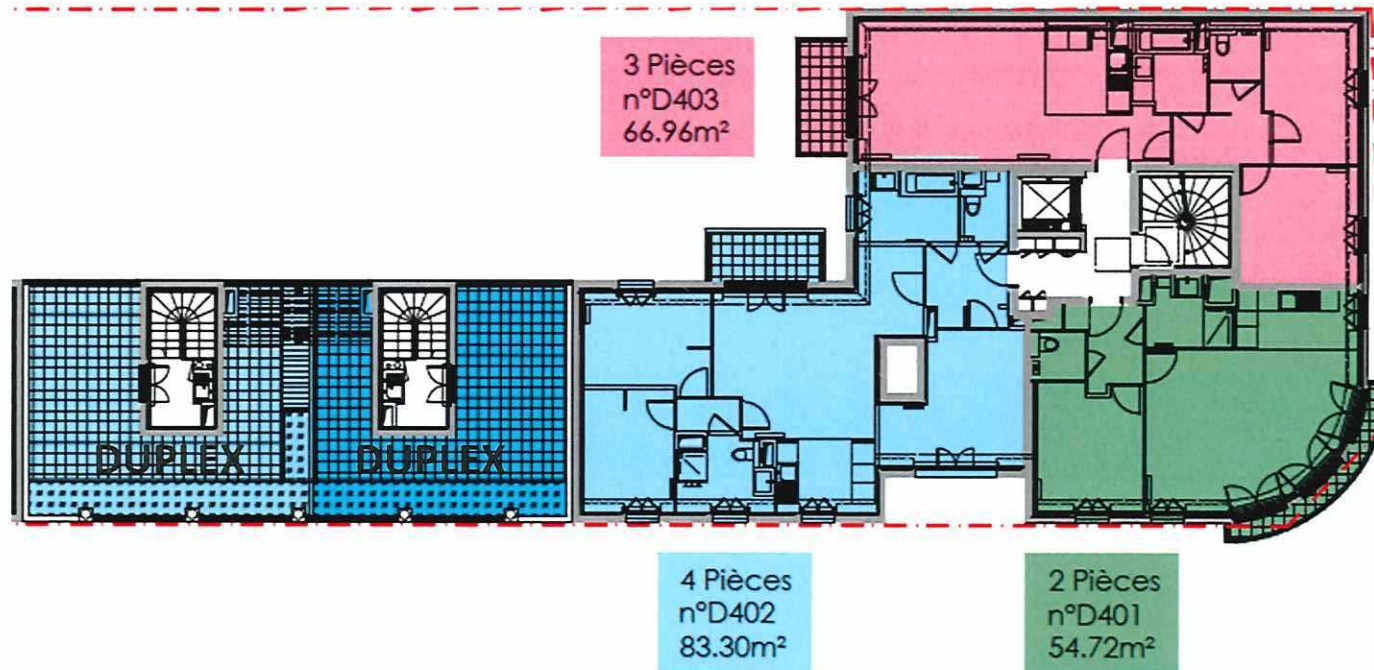
# PLAN DE NIVEAU – SYNOPTIQUE

Bâtiments C et D – R+2 R+3



# PLAN DE NIVEAU – SYNOPTIQUE

Bâtiments C et D – R+4



# LES PRESTATIONS

## PRESTATIONS GÉNÉRALES :

- › Hauteur sous plafond de 2,50m sauf exception à Rez-de-chaussée ou la hauteur des logements atteint 2,70m à 3m,
- › Chape acoustique pour tous les appartements,
- › Sol stratifié dans les pièces sèches,
- › Carrelage dans les pièces humides,
- › Faïence au droit des équipements à hauteur d'huissérie,
- › Meuble vasque dans les SDB/SDE,
- › Porte palières équipées d'une serrure 3 points A2P\*,
- › 100% des logements à partir du T3 sont traversants,
- › Séjour cathédrale pour certains duplex,
- › Chauffage gaz individuelle,
- › RE 2020.

## LES FAÇADES :

- › Façades rue :
  - Soubassement en pierre semi-porteuse
  - Pierre semi-porteuse, parement de briques, revêtement métallique
- › Façades jardin :
  - Soubassement en pierre semi-porteuse
  - Parement de briques, enduit taloché fin avec colombages en surépaisseur
- › Toitures en zinc et ardoise,
- › Serrurerie pour les garde-corps,
- › Menuiseries bois et bois/aluminium,
- › Occultation volets roulants en aluminium manuels et ponctuellement par volets battants bois.

## ESPACES EXTÉRIEURS :

- › Espaces extérieurs pour tous les appartements (sauf studio),
- › Jardin ou rooftop ou solarium pour certains logements atypiques,