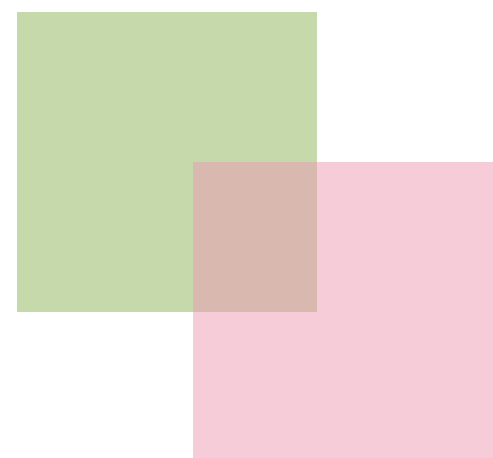


Construction d'une résidence collective et réhabilitation d'une maison individuelle

Montivilliers_56 avenue Maréchal Foch





Présentation de l'équipe

ATELIERS 6.24

ARCHITECTES ASSOCIÉS



Les Ateliers 6.24 existent depuis maintenant dix-huit années. Nous sommes deux associés architectes DPLG, Jean-luc Boulard et Edouard Ripoll. L'effectif de notre agence est de huit personnes qui assurent le suivi des projets de la conception à la réalisation.

La conception du projet se fait en étroite collaboration avec tous les acteurs des équipes de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage, afin que toutes les contraintes, les attentes, les désirs mais également les obligations et les règles nécessaires soient intégrées le plus en amont possible. Chaque membre est invité à faire part de ses observations avant la soumission du projet au Maître d'Ouvrage, notamment dans la phase délicate de l'esquisse où toutes les possibilités sont ouvertes.

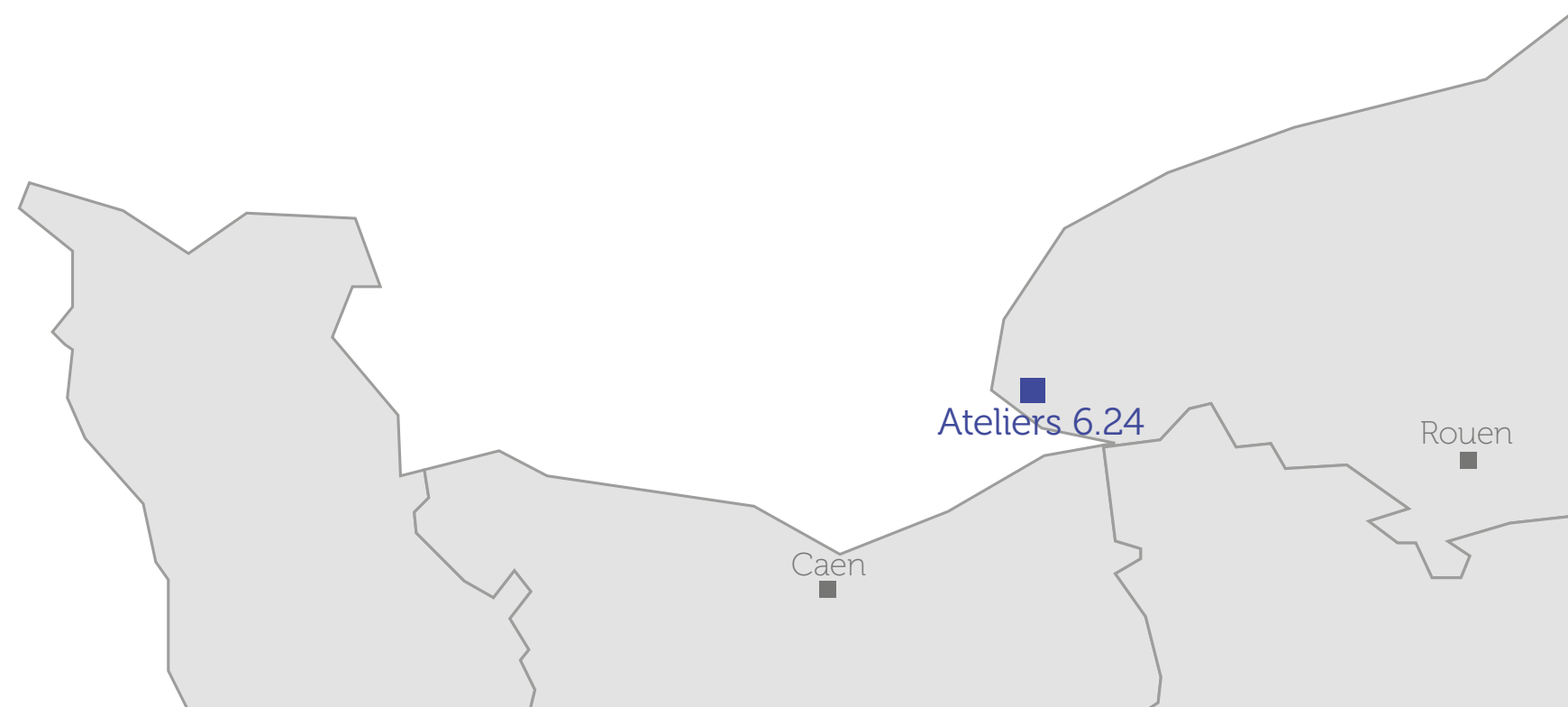
Notre méthode de travail consiste à présenter au Maître d'Ouvrage à chaque étape du projet, l'ensemble des documents nécessaires à l'approbation. Ces documents, plans mais aussi dessins, images 3D, photos-montages sont la résultante d'un vrai travail d'équipe, au delà du cadre étroit de la loi MOP.

Notre activité s'étend sur une grande variété de bâtiments et d'ensembles urbains. Toutes les échelles sont représentées, de la maison individuelle au magasin, de la rénovation de monuments historiques aux bureaux les plus branchés, de la place du village au centre-ville, de l'abribus à l'usine clef en main.

Nous saurons respecter vos contraintes et votre budget, et vous trouverez d'ailleurs dans notre book de nombreuses références qui attestent de nos travaux d'architecture.

MOYENS HUMAIN ET TECHNIQUE

Architectes DPLG	Jean-luc BOULARD, Edouard-Claude RIPOLL
Architecte HMONP	Camille GOSSE
Responsable de projet	Caroline BOUILLETTE
Graphiste	Pascal RENEUX
Conduite de travaux	Morad KECHICH, Alexis TOCQUEVILLE
Assistante administrative	Estelle COQUIN



[GROUPE Citizen]



PRODUCTEUR D'URBANITÉ

Citizen est une **société rouennaise spécialisée dans la promotion immobilière et l'aménagement urbain.**

Détenue par un actionnaire unique, elle jouit d'une totale indépendance financière, opérationnelle et décisionnelle.

Citizen, est une société **animée par un esprit de responsabilité et d'ancrage au territoire**, se traduisant au quotidien par une attention constante à :

- Entretenir des **partenariats équilibrés et respectueux** avec chacun de ses clients et de ses sous-traitants,
- Encourager la **concertation avec les Collectivités Territoriales et les différents acteurs locaux**,
- **Intégrer l'Intérêt Général du Territoire** dans chacune de ses décisions et de ses projets.

L'esprit d'innovation et l'envie d'entreprendre l'ont conduite en 2017 à organiser son activité autour de différents métiers complémentaires et d'opérer sa mutation en Holding.

Véritable activateur d'espaces urbains, Citizen propose des solutions pour tous types de projets:

- promotion immobilière
- valorisation et réhabilitation du patrimoine
- aménagement urbain
- Activités de foncière



Producteur d'Urbanité

Citizen s'attache à concevoir et à réaliser, en partenariat avec les collectivités, des **projets** innovants, favorisant:

Le développement durable

- Bâtiments performants et objectifs environnementaux ambitieux
- Utilisation de matériaux biosourcés
- Energies renouvelables
- Végétalisation massive et présence de la nature en ville

Les nouveaux modes d'habiter

- Locaux fonctionnels et adaptés à leurs usages
- Espaces extérieurs de qualités
- Prestations soignées

Le lien social

- Espaces partagés et ouverts
- Création de communautés
- Mieux vivre ensemble
- Nouveaux modes de vie urbains



LES MARQUES DU GROUPE

CITIZEN *Programme simplifié*

GROUPE
[Citizen]



NOS MARQUES



ANANAS reprend à partir du 1er janvier 2017, les activités « historiques » de promotion immobilière.

Rigueur, Exigence, Concertation et Créativité. C'est au travers de ces valeurs qu'ANANAS a fondé sa légitimité.

Promoteur normand, **ANANAS** dispose d'un vaste éventail d'offres :

- Logements
- Résidences dédiées (Etudiants, Séniors...)
- Résidences avec services et/ou exploitation
- Bureaux, locaux commerciaux et industriels
- Opérations d'aménagements et de lotissements

La variété de son offre, associée à sa capacité à développer des opérations multi-usages, lui confère un statut de **promoteur multi-métiers**.

L'objectif stratégique d'ANANAS est de stabiliser et consolider son activité de promotion immobilière à un niveau de production annuelle de 700 logements. Elle sera aidée en cela par la concrétisation de grands projets résidentiels.

Animée par une passion de l'Urbain et un attachement à son Territoire, **ANANAS** développe également, loin des équilibres d'usages, **des opérations complexes et de petites tailles**.



LE ROYAL_
MAROMME



CARRÉ SAINT-GERVAIS _
ROUEN



VILLA MUSTEL_ ROUEN

NOS MARQUES:



Activateur d'espaces urbains, **LA MÉTROPOLITAINE** est une société spécialisée dans la création et l'animation de LIEUX DE VIE au sein de friches urbaines, de bâtiments remarquables, d'espaces, durablement ou temporairement disponibles, au cœur des Métropoles.

A l'opposé des centres commerciaux formatés, aseptisé, devenus des « temples de la consommation standardisée », **LA MÉTROPOLITAINE** développe des Tiers Lieux dont l'authenticité et la légitimité prennent racine dans les nouveaux modes de vie urbains.

Créatrice de **LIEUX DE VIE** à forte valeur ajoutée émotionnelle, elle réhabilite, conçoit, restaure, construit, porte et gère les espaces qui accueilleront les différents exploitants, animateurs des lieux.

LA MÉTROPOLITAINE s'occupe de la sélection de tous les porteurs de projets, veillant à l'harmonie et à la complémentarité des activités, gage du développement d'un écosystème pérenne.

LA MÉTROPOLITAINE garde la souplesse nécessaire pour attirer les jeunes concepts innovants qui rendent l'expérience toujours plus intéressante et satisfaisante pour les citoyens (Démarche IN3).



ÉGLISE SAINT-PIERRE DE CHÂTEL _ ROUEN



LA POUDRERIE ROYALE _ MAROMME



LE 105 _ ROUEN

NOS MARQUES



CO-COON Social Club est un concept de co-living senior©.

MOKA Social Club est un concept de co-living Jeunes Actifs ©.

Un ensemble immobilier au service d'un projet de vie, original et audacieux, Cocoon social club est un lieu de vie augmenté de trois dimensions :

- ✓ **La création et l'animation d'une communauté** d'habitants bienveillants en substitution de voisins anonymes.
- ✓ **Les espaces mutualisés** se caractérisent en substituant des surfaces privées sous-utilisées par des espaces en partage.
- ✓ **Le social club** : Une habile convention tripartite permet de proposer aux résidents un planning d'animations diversifiées et gratuites ...

CO-COON Social Club déploie des solutions de prévention , des réponses à l'isolement, facilite la vie pratique et stimule l'activité relationnelle.

Cocoon social Club est un écosystème favorable au mieux vivre ensemble



**CO-COON _
MAROMME**
LIVRÉ au 3^{ème} trimestre 2024



CO-COON _ MESNIL-ESNARD
PC DÉPOSÉ ET EN COURS
D'INSTRUCTION



CO-COON _ ROUEN
PC OBTENU –
COMMERCIALISATION EN
COURS



CO-COON _ BOIS GUILLAUME
ACQUISITION FONCIÈRE - PC PURGÉ - Lancement commercial fin
1^{er} trimestre 2025.

NOS MARQUES:



LES TERRASSES DE ST VIVIEN _ ROUEN
Espaces tertiaires, crèche et centre de formation

Citizen LA FONCIÈRE est l'organe de gestion et d'administration des biens immobiliers acquis par le Groupe.

Elle possède en portefeuille l'ensemble du parc immobilier détenu directement via des sociétés civiles, et ce depuis ses débuts en 2007.

Les actifs détenus, subtil équilibre entre locaux commerciaux, tertiaires et logements, représentera une surface développée d'environ 40 000 m² en 2025.

Véritable assise patrimoniale, elle a vocation à servir les intérêts des différents métiers du Groupe.



Dernière née du groupe, **Citizen HOSPITALITY** se voit répondre à la stratégie de diversification du groupe et de son envie d'investir dans les métiers d'exploitation.

Sa diversification sera étayée par des compétences externes au démarrage avant d'être capitalisée au sein du groupe.

Deux structures distinctes composent le lancement de ce nouveau métier :

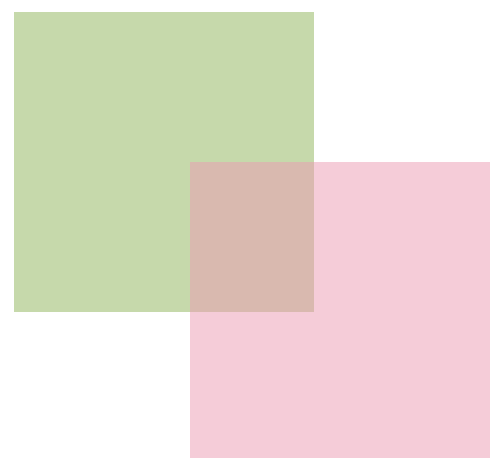
- **HÔTEL du 105** – Projet 2025 /2026

Hôtel 4* au sein du projet du 105, il dispose de 112 chambres, salles polyvalentes, un bar, deux restaurants, un espace SPA avec piscine en rooftop.



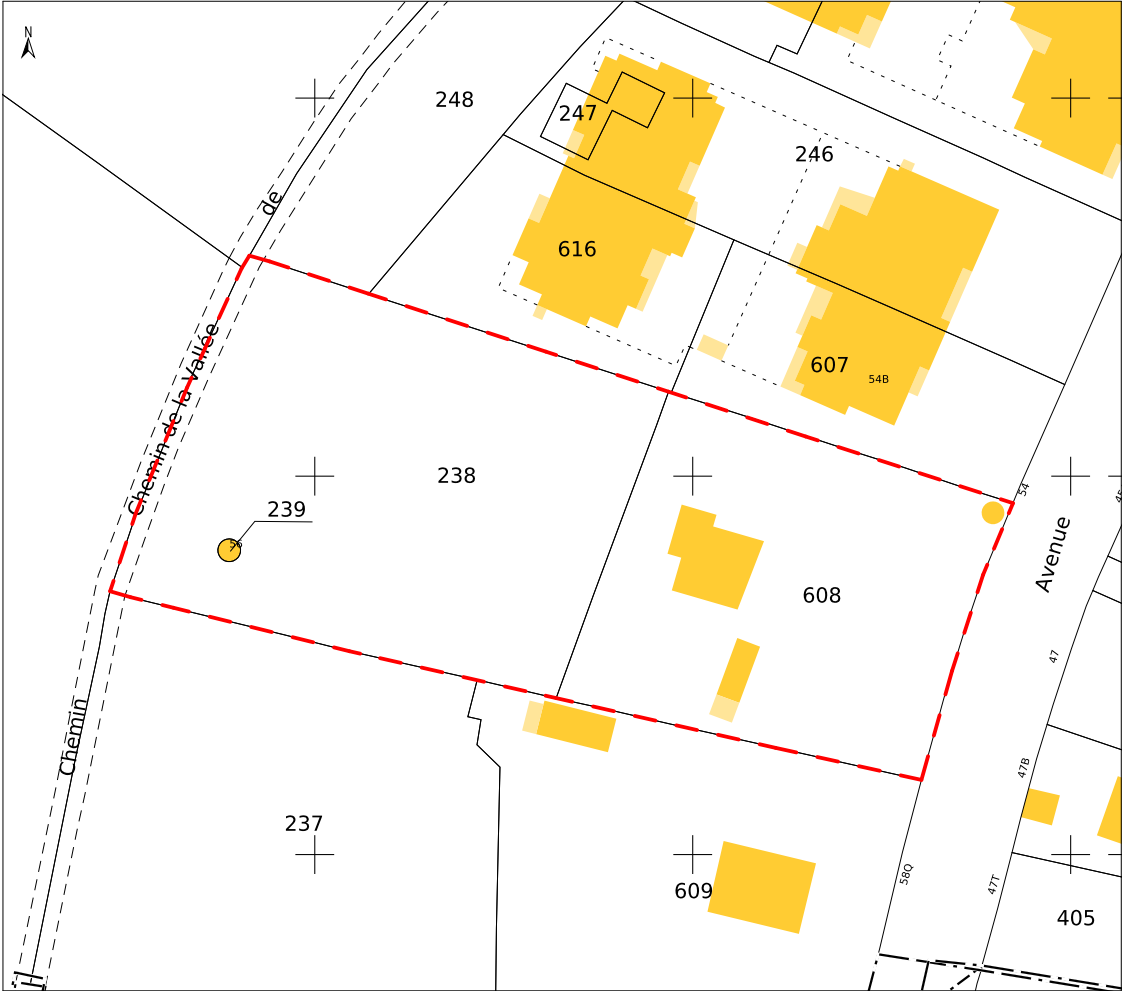
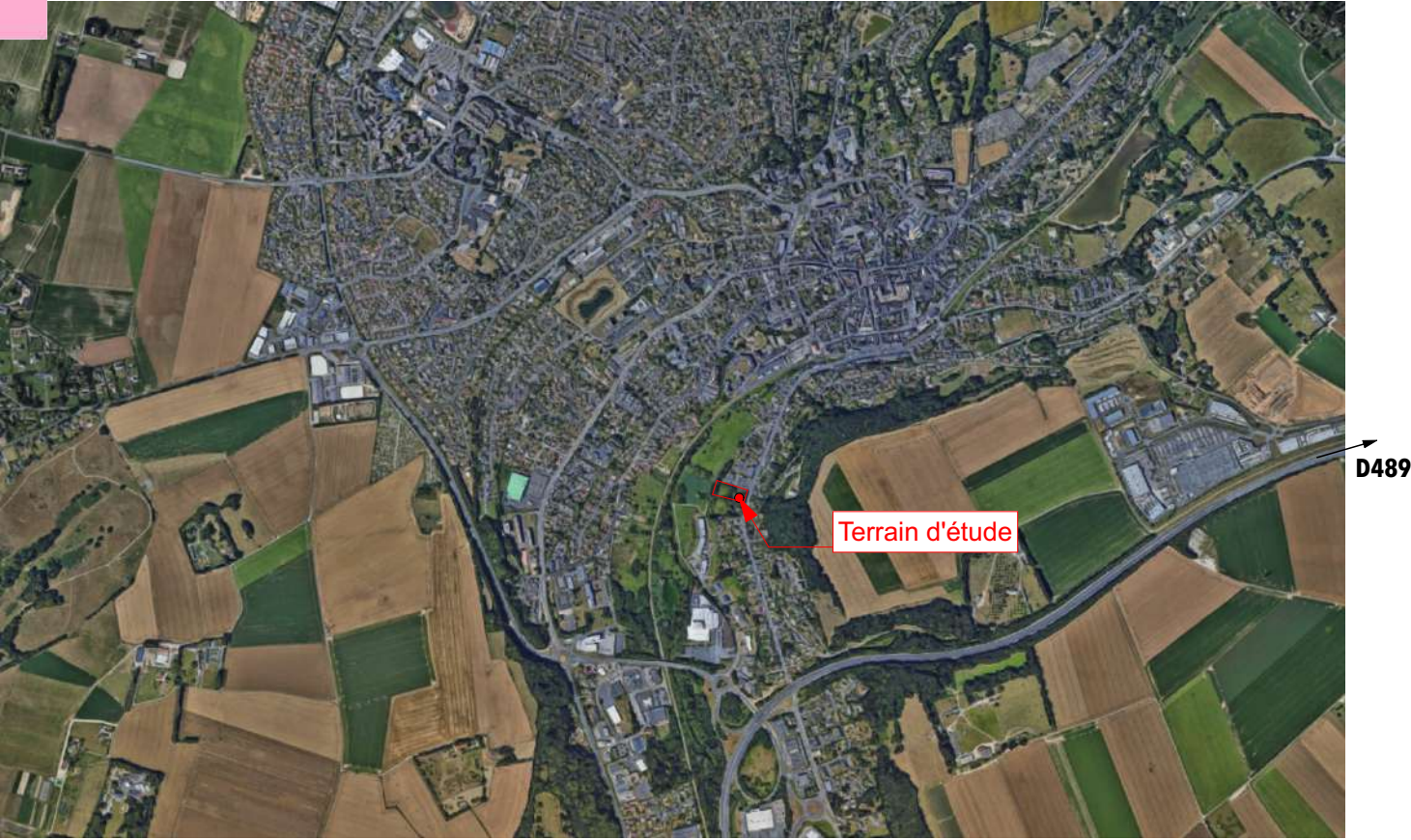
HÔTEL DU 105 _ ROUEN





Présentation du projet

Plan de situation

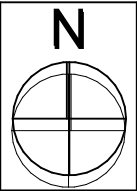


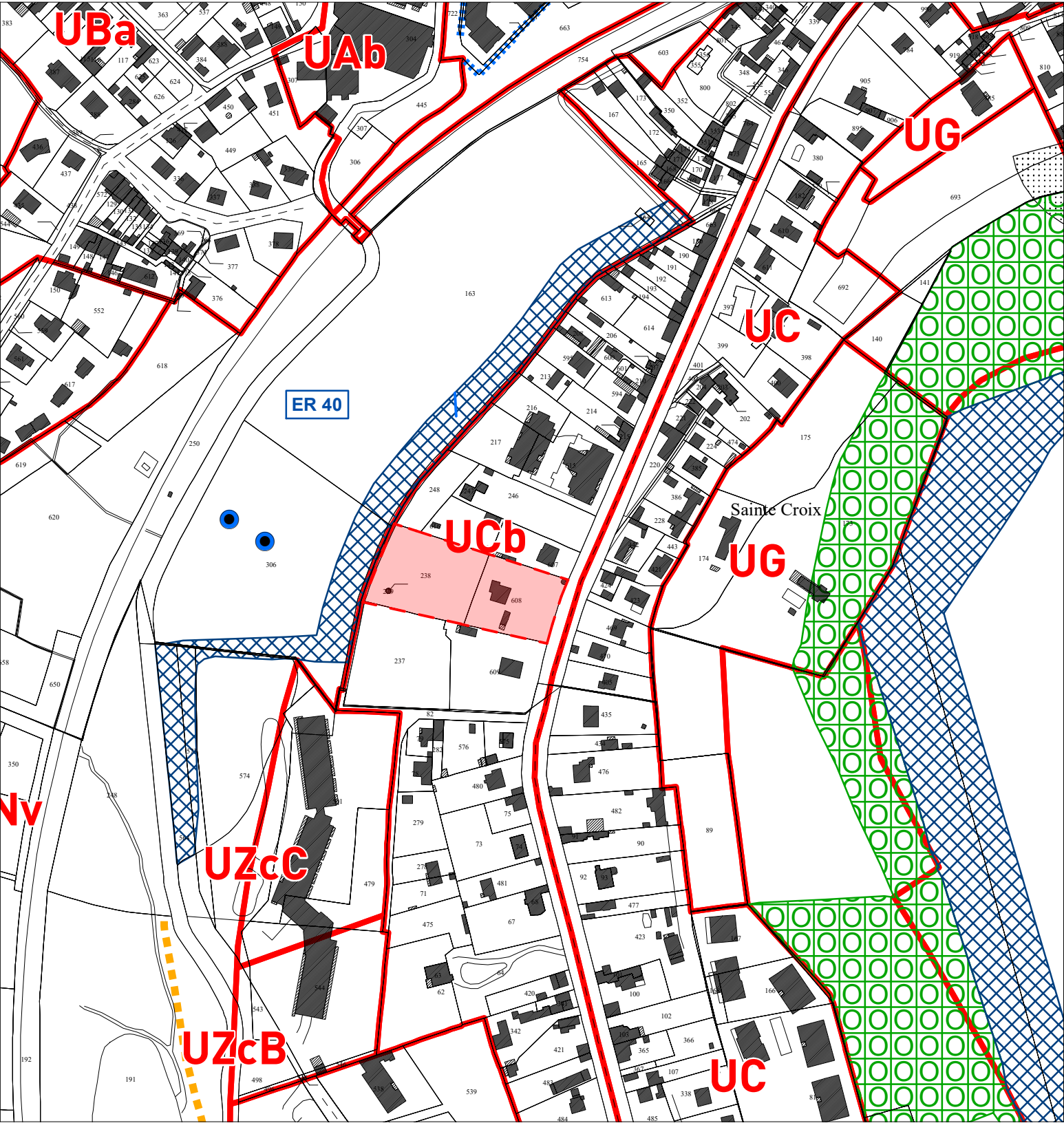
Plan cadastral

Ech : 1/1000

Références cadastrales de la parcelle :

Parcelle : 000 BC 238 —00 BC 239 - 00 BC 608
Surface : 2720 + 1957 + 6 = 4683 m²
Adresse : 56 Avenue Maréchal Foch 76290 Montivilliers





Emplacements réservés :



Emplacement réservé (et son N° d'identification)

Synthèse PLU et données du projet :
Zone UCb

Article UC3 - *ACCES ET VOIRIE*

Desserte d’une largeur minimale de **6 mètres** comprenant un cheminement adapté pour la circulation des piétons.

Article UC6 - *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 5 m** par rapport à l’alignement des voies existantes.

Article UC7 - *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m,
- soit sur l’une des limites séparatives.

Article UC9 - *EMPRISE AU SOL*

L’emprise au sol des constructions à vocation d’habitation est **limitée à 40% de la surface** soit **minimum 1873.2 m²**. de l’unité foncière sur laquelle elles sont implantées. **Projet = 1271 m²**

Article UC10 - *HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*

1. En UC, la hauteur de toute construction, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, ne doit excéder en tout point :

- ni 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable,
- ni 7 m à l’égout de toiture et 12 m au faîtage.

Toiture terrasse autorisée dans le cadre d'une construction contemporaines de qualité s'intégrant au site site.

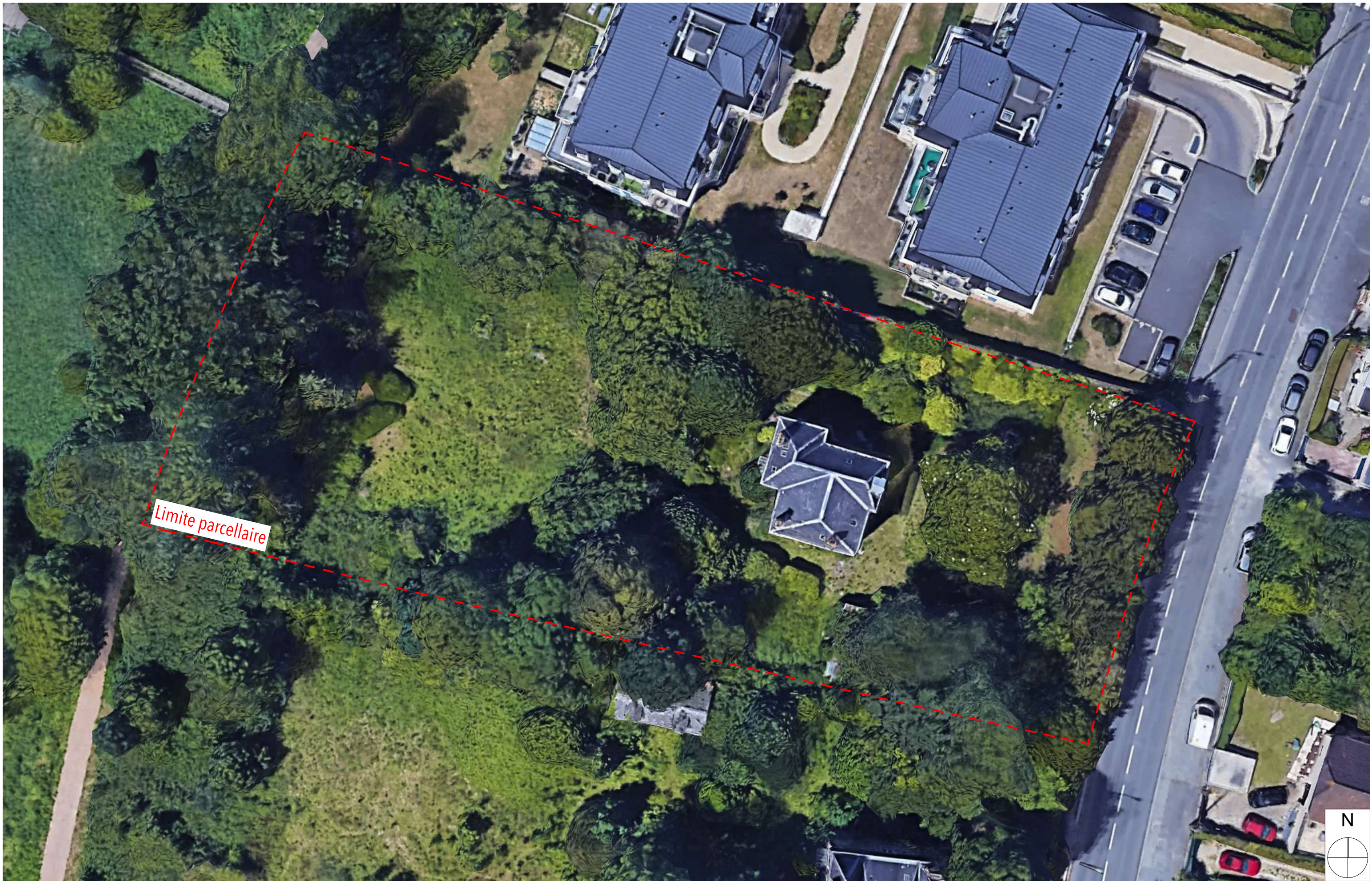
3. Sur les terrains comportant une pente suffisante pour développer un niveau semi-enterré, la création d’un niveau semi-enterré est autorisée à condition de s’adapter au maximum à la topographie du terrain et de respecter une hauteur maximum de 7 m à l’égout du toit et 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

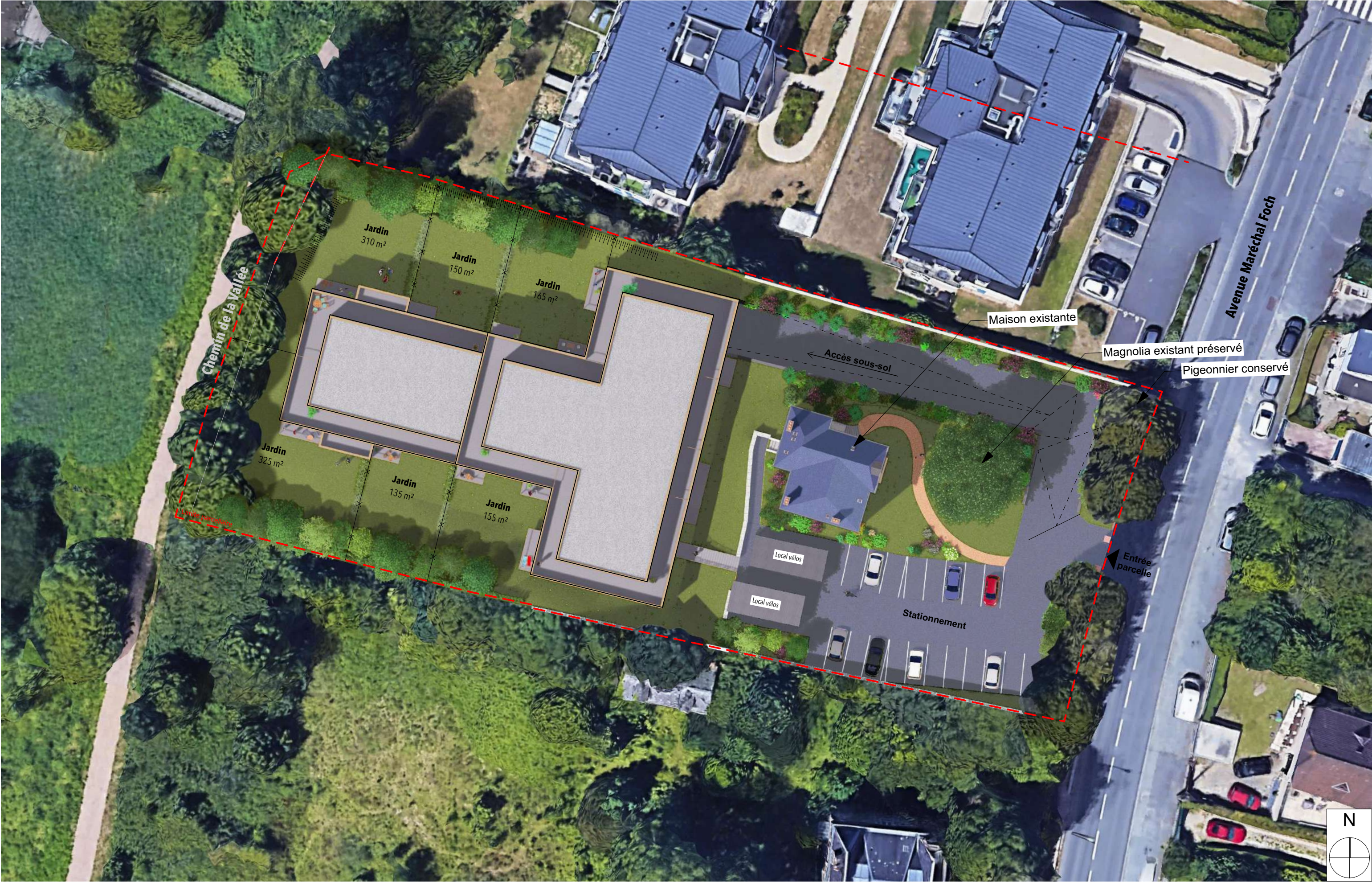
Sur terrain plat, les rez-de-chaussée des constructions ne devront pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

4. Les constructions pourront comporter un niveau en attique, à condition que son retrait de 2,5 m minimum s’inscrive dans le volume du comble aménageable. Le cas échéant, la partie du comble restante surplombant l’attique ne pourra pas être aménagé en niveau habitable et ne pourra qu’accueillir les éléments techniques de la construction.

Article UC13 - *ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES*

Surface minimale de **20%** de l'unité foncière traitée en espaces verts soit **minium 936,6 m²**. **Projet = 2240m²**
+ 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espaces verts.





LE MOT DE L'ARCHITECTE

"Depuis la rue, nous avons voulu que rien ne change : le manoir et le jardin avec son beau magnolia probablement aussi vieux que la maison, le portail, la clôture et son kiosque, c'est tout une part du patrimoine et de la mémoire de Montivilliers qui seront ainsi préservés.

Notre immeuble se dissimulera en contrebas, encastré dans le coteau boisé. Au pied de la Villa, à peine visible depuis la vallée, l'étagement des volumes en terrasses successives, constituera son nouveau piédestal. »

Jean-Luc Boulard – Architecte (Ateliers 6.24)

LE PROJET

En effet, un premier acte fort de ce projet consiste à **conserver l'élégante ambiance** et les éléments qui se présente à nous dès l'arrivée dans la résidence actuelle: Le muret et son entrée, la végétation occultante et préservant la discrétion, **le kiosque, le magnolia et bien sûr la maison de charme.**

Il est prévu que cette dernière soit entièrement réhabilitée afin de pouvoir proposer 3 logements de Type T3 adaptés aux besoins d'aujourd'hui.

Sur la partie arrière du terrain, située en contre-bas du bien existant, notre projet prévoit la réalisation d'une résidence collective en R+1+ Attique de **35 logements**, allant du **Type 2 au Type 4.**

Des jardins seront proposés aux futurs habitants, ainsi que de **généreuses terrasses ou balcons** pour les niveaux supérieurs. L'ensemble s'inscrira dans un écrin de verdure existant et conservé, avec vu sur **les espaces verts bordant la Lézarde.** De généreux **locaux vélos** seront réalisés afin de privilégier les déplacements en « mode doux et actifs ».

L'ensemble sera commercialisé auprès d'un partenaire bailleur dans le cadre d'une opération en L.L.I. (Logement Locatif Intermédiaire) afin de répondre aux besoins du plus grand nombre.

ANANAS Promotion

Etage	SHAB
RDJ	452,36 m2
RDC	994,38 m2
R+1	844,61 m2
ATTIQUE	425,51 m2
TOTAL	2716,86 m2

	Granulométrie			
	Bât A			Total
	T2	T3	T4	
RDJ		3	3	6
RDC	1	8	4	13
R+1	1	6	4	11
ATTIQUE	1	3	1	5
Total	3	20	12	35 logts

+ maison à réhabiliter (3xT3)

Bâtiment	Emprise au sol
Bat A	1 222,32
Maison	101,51
vélo 1	30,92
vélo 2	30,92
	1 385,67 m²

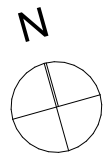
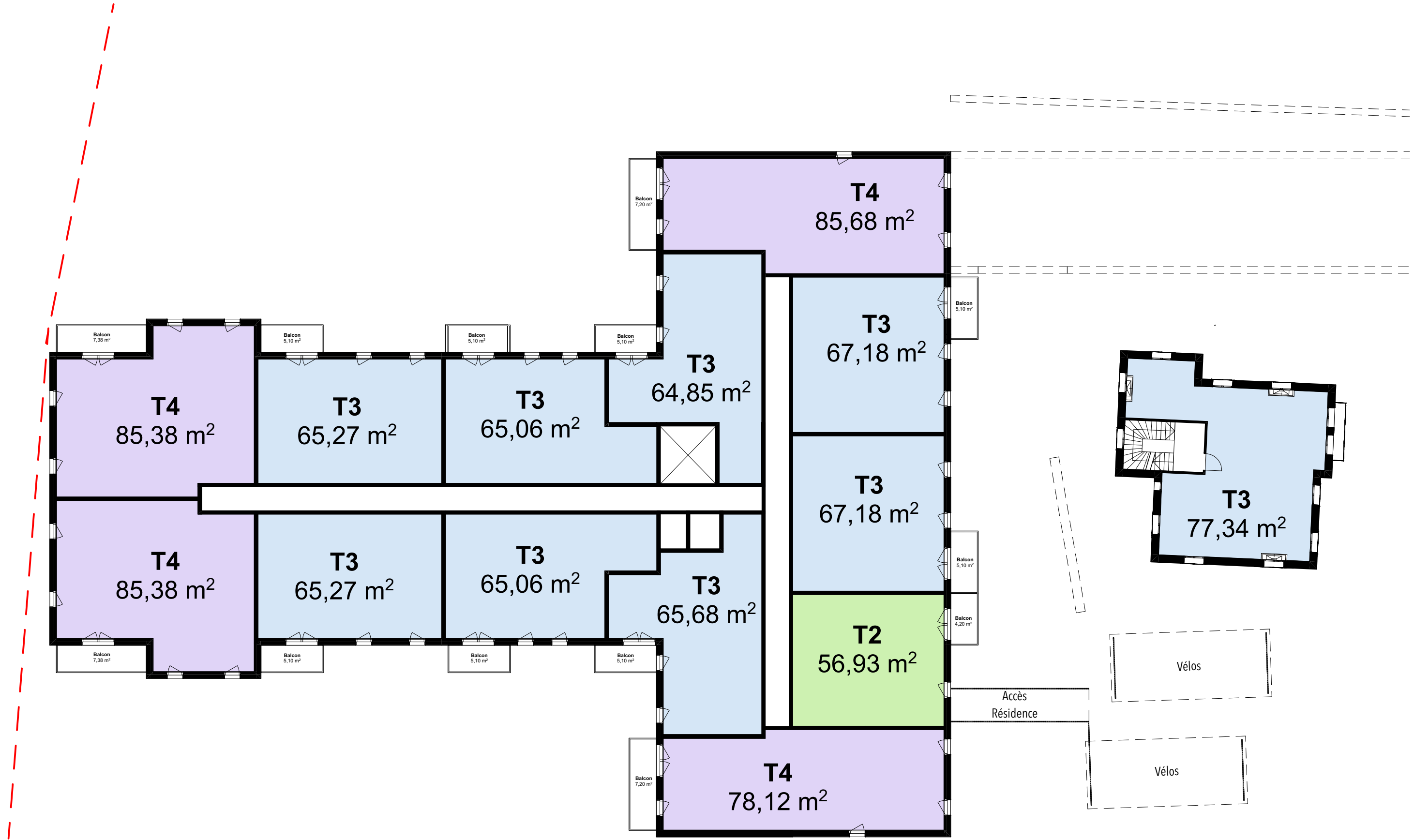
Stationnement

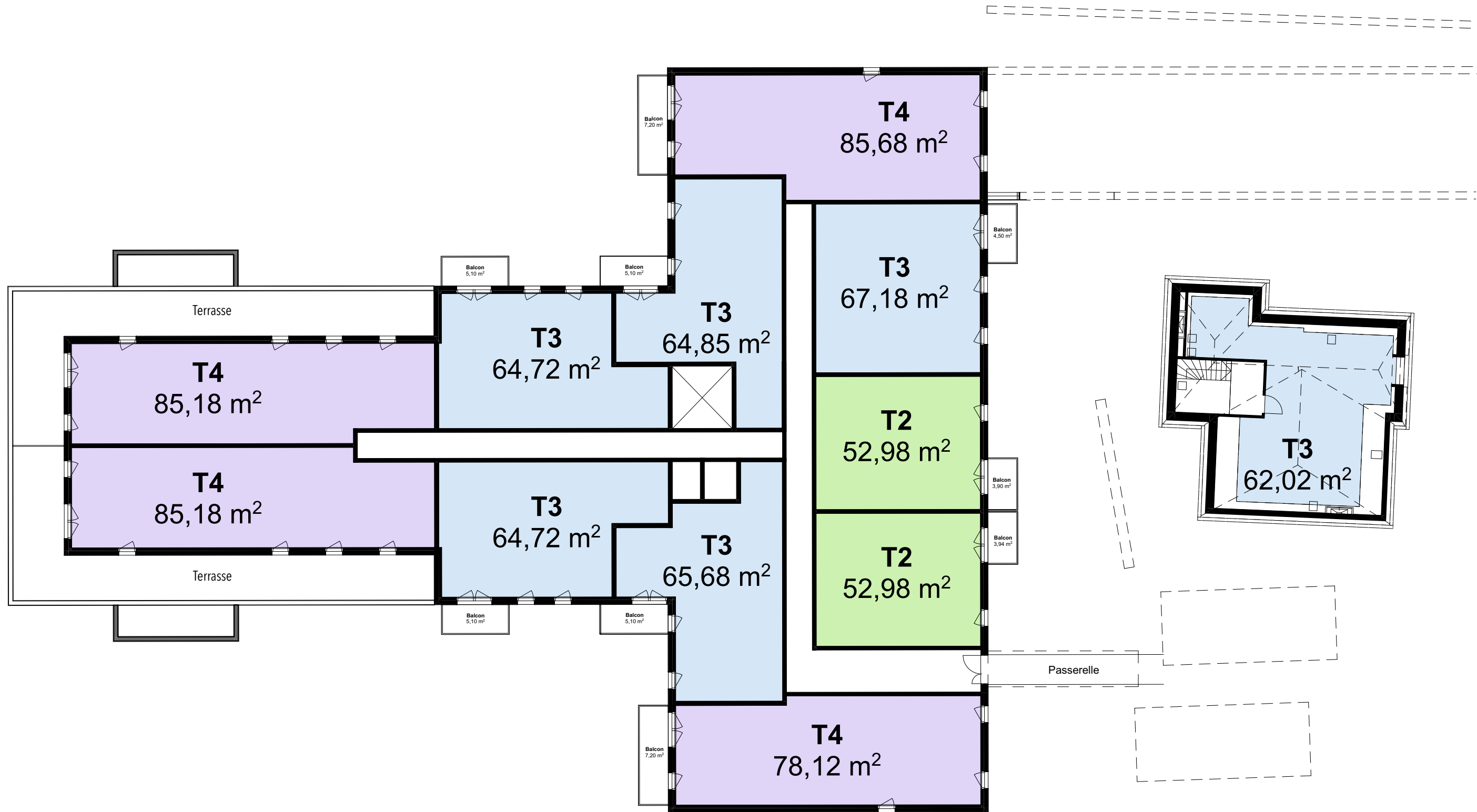
**Le projet prévoit 38 places (1 places par Logement Locatif Intermédiaire (LLI) + 3 pour la maison)
dont 19 en parking enterré et 19 places en extérieur**

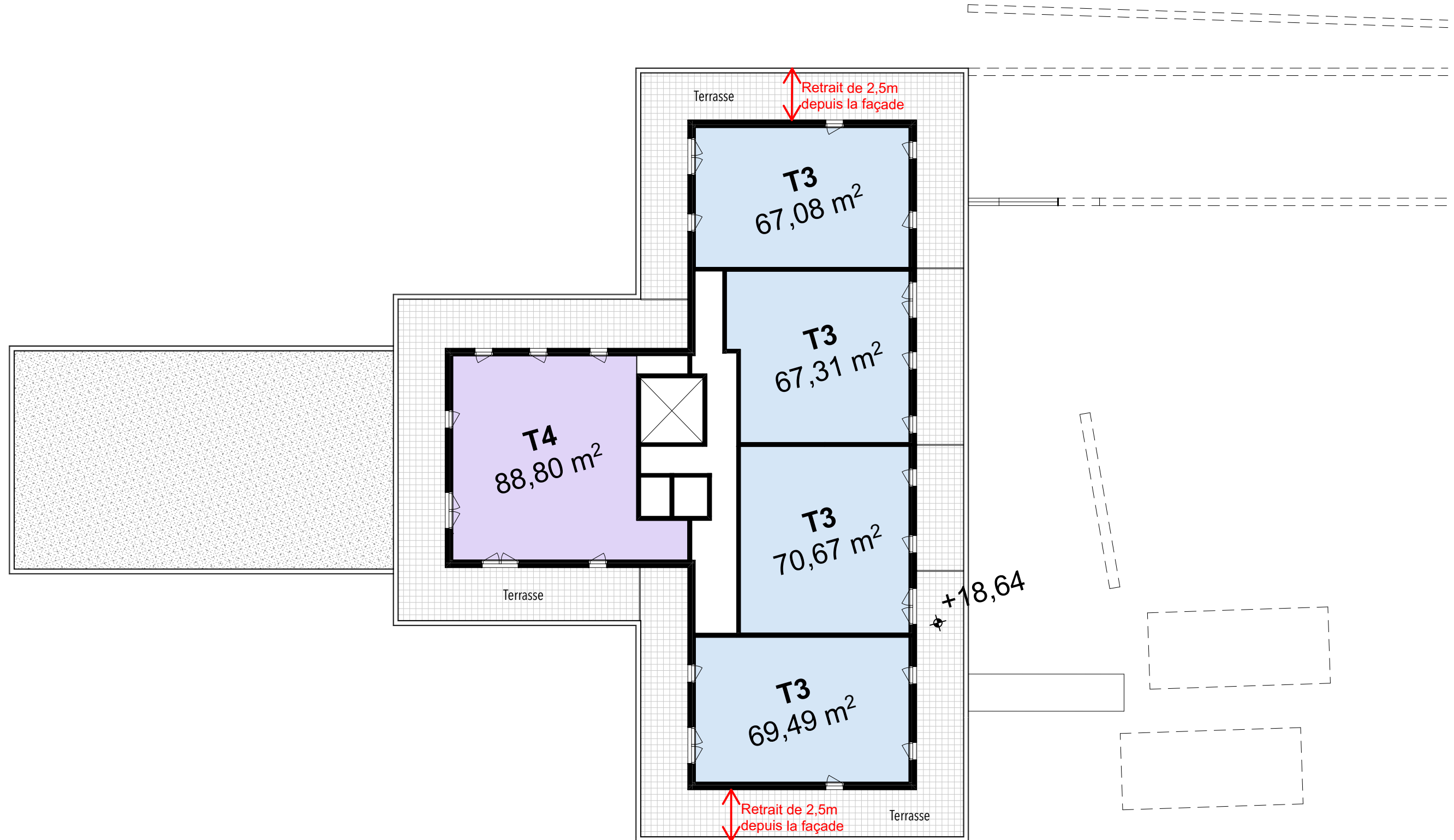
Stationnement vélo
Dans le PLU, il est demandé 1 emplacement pour 100m2 de SDP
Soit 28 emplacements
Dans le CCH, il est demandé 1 emplacement par T2 et 2 places à partir du T3
Soit 67 emplacements

**Le projet prévoit 68 emplacements vélo
dont 21 en parking enterré et 47 en abri couvert.**









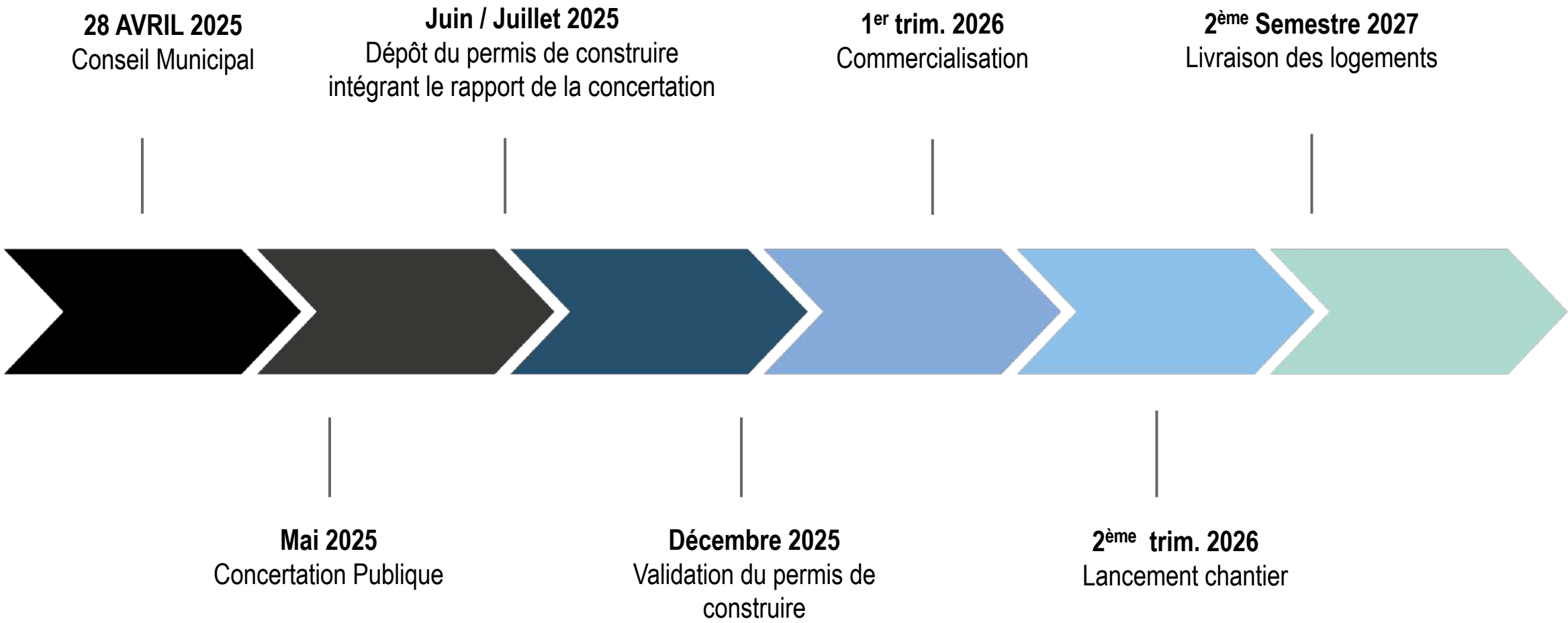








Planning prévisionnel projet



[GROUPE
Citizen]

PRODUCTEUR D'URBANITÉ



HANGAR 105 BIS
ALLEE FRANCOIS MITTERRAND
76100 ROUEN

contact@ananas-promotion.com
Tel. 02 78 77 11 40