

DEPARTEMENT : Seine-et-Marne (77)  
COMMUNE DE VILLEPARISIS

## DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

17, 19, 21, 21<sup>bis</sup> rue du Maréchal Foch  
Construction d'un bâtiment de 42 logements

Maître d'Ouvrage : NEXITY  
Architecte : STUDIO 135 – Architectes

### PC 4 – NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET

[Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

Le projet est situé au 17-19-21-21<sup>bis</sup> rue du Maréchal Foch, dans la commune de Villeparisis sur les parcelles cadastrales 000 AB n°461, 110, 109 et 462. Le terrain est situé en zone UA du plan local d'urbanisme.

#### 1) Etat initial du terrain et de ses abords

Le terrain se situe en périphérie Nord-Ouest de la commune de Villeparisis. Composé par quatre parcelles cadastrales, il est desservi au Nord par la rue du Maréchal Foch.

Il est constitué de la réunion de quatre parcelles cadastrales (000 AB n°461, 110, 109 et 462) ayant une superficie totale de 1659m<sup>2</sup>.

Il est situé dans un tissu qui présente une forte densité, souvent édifiée en ordre continu, en léger retrait par rapport à l'alignement des voies.



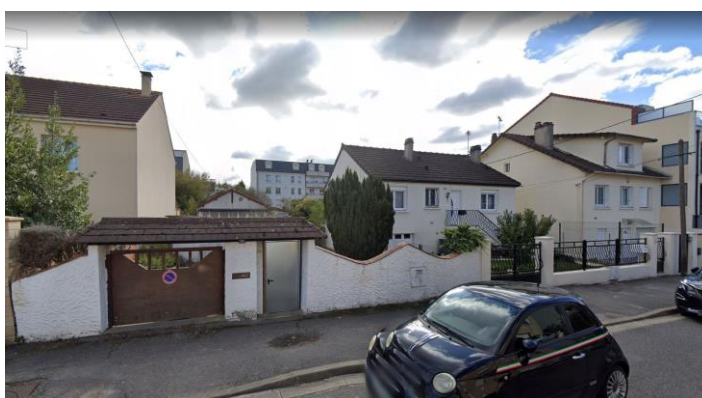
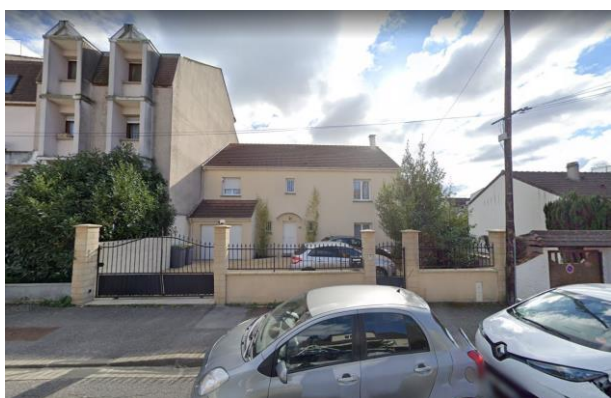
*Situation du terrain*

Le terrain est bordé en limites séparatives par plusieurs parcelles privées occupées par des maisons individuelles et de petits immeubles collectifs (de RdC + Combles à R+2+Combles).

Le terrain présente une légère déclivité sur sa partie Nord, au niveau de la rue du Maréchal Foch, avec un dénivelé atteignant environ 0,66 mètres.

Le site présente actuellement quatre petits bâtiments d'habitation (maisons individuelles) allant de R+1 à R+1+Combles.

Dans un souci de bonne intégration, rue du Maréchal Foch, le projet viendra s'accoler en limites séparatives aux héberges des deux petits immeubles qui bordent la parcelle.



Vues étendues sur le site

## 2) Projet – Aménagement

Le projet prévoit la création d'un bâtiment de 42 logements s'élevant à R+2+2 niveaux d'attique. Une partie du bâtiment accueillera des logements sociaux (62%) tandis que l'autre sera destinée à l'accession libre (38%).

Le projet s'organise autour d'un hall commun, mais deux noyaux distincts desservent la partie accession et la partie sociale. Trois logements sont accessibles depuis le jardin commun, grâce à un cheminement piéton partant du hall traversant.

La répartition de l'opération, accession et social confondus, va du T1 jusqu'au T5, avec de 33% de T1/T2 et de 67% de T3/T4/T5.

L'ensemble de cette opération représente une surface de plancher totale de 2922.30 m<sup>2</sup>.

Le projet compte 30 places de stationnement, elles sont intégralement réalisées en sous-sol.

D'après l'article UA 9 du PLU, le nombre de place de stationnement est calculée de la manière suivante :

Pour les logements en accession, 1 place pour 40m<sup>2</sup> SDP avec au moins 1.1 place par logement, soit :

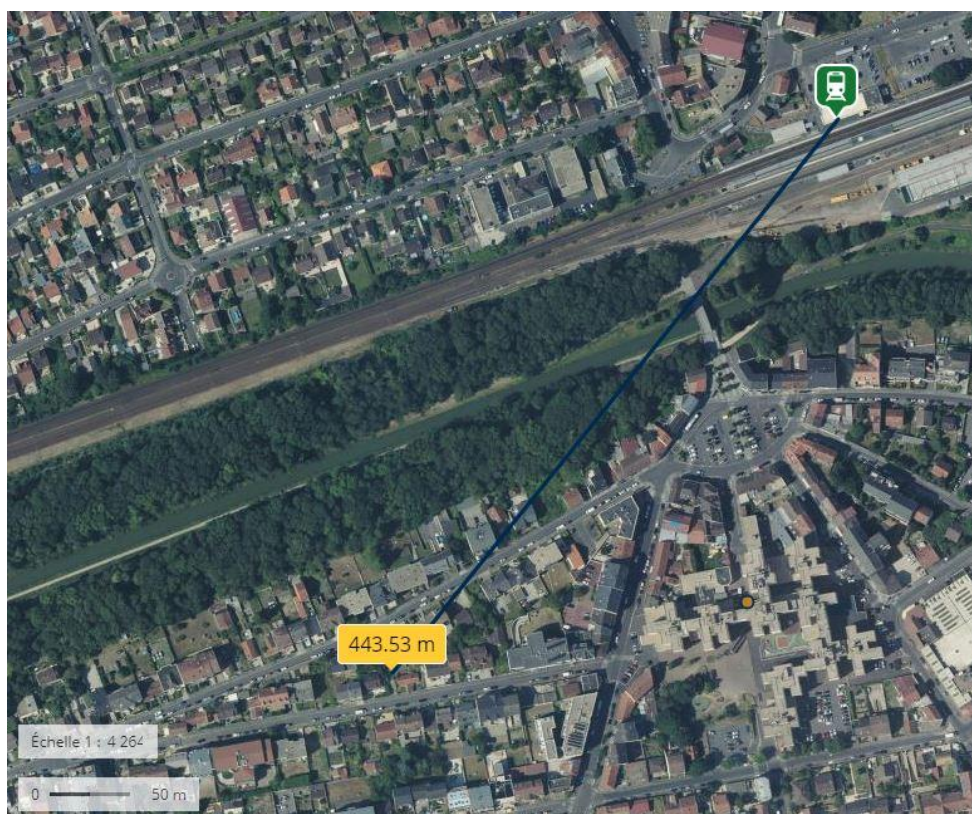
- 1pl / 40m<sup>2</sup> de SDP = 816.5 / 40 = 20.4 = 21 places
- 1.1 pl / logement = 1.1 x 16 = 18 places

Pour les logements sociaux :

- 1pl / logement = 26 places

Soit un besoin total de 47 places conformément au PLU.

Le projet étant situé à moins de 500m de la gare du RER B Villeparisis – Mitry-le-Neuf, nous nous appuyons sur le code de l'urbanisme pour calculer le nombre de places de stationnement.



500m de la gare de RER

Conformément à l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme,

*« Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat [...], si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, [...] le nombre d'aires de stationnement exigibles par logement ne peut dépasser 0.5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme ».*

*« Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare [...] il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ».*

Ainsi nous comptons 1place pour les logements en accession soit 16 places et 0.5 places pour les logements sociaux soit 13 places. Nous devons réaliser 29 places de stationnement.

Le projet compte 29 places directes dont 2 PMR et 6 places équipées de borne de recharge pour véhicules électriques. Une place commandée supplémentaire est créée, mais n'est pas comptabilisée dans le besoin de stationnement.

Les véhicules pourront accéder au parking en infrastructure par à une rampe à sens unique située au Nord-Ouest de la parcelle.

La porte de l'accès au sous-sol se trouve en retrait de 1.50m par rapport au nu de la façade principale, qui elle-même est en retrait de 3m, ainsi un espace d'attente d'une profondeur de 4.50m permet aux véhicules de patienter en dehors de l'espace publique le temps que la porte s'ouvre.

Afin de garantir la sécurité, un feu sera implanté en haut de la rampe et un second sera implanté au pied de la rampe. Un stop complété d'un feu, en retrait du pied de rampe, permettra aux véhicules rejoignant la rue de patienter si un autre véhicule se trouve dans la rampe. L'espace d'attente se trouvant au carrefour de trois circulations il sera facile pour les véhicules de se croiser.

Le projet compte deux locaux vélos. Un à rez-de-chaussée, accessible depuis le passage sous-porche de 29.9m<sup>2</sup> et un second dans le jardin partagé de 22.9m<sup>2</sup>. La surface cumulée des deux locaux est de 52.8m<sup>2</sup>. Conformément au PLU nous comptons 0.75m<sup>2</sup> pour les logements allant du T1 au T2 et 1.5m<sup>2</sup> pour les logements à partir du T3. Soit un besoin PLU de :  $(0.75 \times 14) + (1.5 \times 28) = 52.5\text{m}^2$ .

Le projet d'aménagement prend en charge tous les réseaux nécessaires au raccordement aux réseaux publics.

Le local ordures ménagères se trouve au rez-de-chaussée, accessible depuis le passage sous-porche ; sa surface est de 24.6m<sup>2</sup>. Une aire de présentation des bacs d'ordures ménagère en limite de propriété permet de faciliter la collecte sans encombrer l'espace publique.

## 2-1- Implantation et organisation architecturale

Le projet vient s'étendre sur toute la largeur de la parcelle, au contact des pignons voisins, et avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Son emprise balcons et annexes compris, est de 962m<sup>2</sup>, soit 58% de l'unité foncière ce qui est inférieur au 75% d'emprise au sol maximum définis dans le PLU de la ville.

Le bâtiment principal compte une emprise de 935m<sup>2</sup>. Le local vélo, dans le jardin partagé à une emprise de 27m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur au 30m<sup>2</sup> d'emprise maximale pour une construction annexe.

Le volume construit aura la forme d'un « T » rendant ainsi possible l'aménagement d'espaces verts de part et d'autre du projet à l'arrière de la parcelle, dont une partie (Sud-Est) en pleine terre et l'autre (Sud-Ouest) en espace végétalisé sur dalle.



*Vue depuis la rue du Maréchal Foch*

Une attention particulière est apportée à la composition de la façade Nord qui marque l'entrée de l'opération. Elle se compose d'un corps bâti sur trois niveaux (du RdC à R+2) avec un registre simple et épuré ponctué par des avancées recouvertes de parement en pierre ton beige clair, tandis que les façades légèrement en retrait seront en enduit blanc et arboreront de généreux balcons sur les pièces de vie.

Ce socle est couronné par un double attique en enduit blanc enrichi par des encadrements de menuiseries tantôt en enduit lissé blanc, tantôt en enduit lissé ton champagne. La colorimétrie du projet s'inspire des teintes des projets voisins, pour une meilleure intégration dans le site.

L'ensemble de la toiture du bâtiment sera en toiture terrasse végétalisée avec une épaisseur de terre végétale de 15cm.

La composition d'entrée en double hauteur se fait en retrait sur cette même façade. Le hall offre une transparence sur le jardin. En effet, le passage sous-porche large de 3.8m libre de tout obstacle permet, depuis la rue d'avoir une transparence sur le jardin partagé à l'arrière du projet.



Transparence du hall



Local vélo depuis la rue

Depuis le passage sous porche se font les accès pour les logements, mais aussi pour le local OM, le local vélo rez-de-chaussée et le local vélo jardin.

L'accès aux locaux vélos sera sécurisé par une clôture en limite de propriété et un portail d'entrée avant le passage sous-porche.

Au rez-de-chaussée, les ouvertures donnant sur le local seront habillées avec la même tôle micro perforée des balcons. Ainsi, depuis la rue nous aurons une transparence sur le local et celui-ci sera ventilé.

Dans le jardin, le second local vélos sera habillé, lui aussi par cette tôle micro perforée. Ainsi nous aurons là aussi une transparence sur l'intérieur du local.

### 2-3- Clôtures et aménagement des abords

#### - Les clôtures :

A l'alignement de la voie publique, étant donné la déclivité de la rue, la clôture suivra la pente par tranche de 4 mètres. Elle sera composée d'un mur bahut maçonné recouvert d'enduit blanc et surmonté d'une grille à barreaudage vertical en tube d'acier thermolaqué teinte champagne d'un mètre doublé d'une tôle perforée teinte champagne en harmonie avec la colorimétrie du projet. Sa hauteur totale sera inférieure ou égale à 1.80m en fonction de la pente de la rue.

Le projet conserve, dans la mesure du possible, les dispositifs de clôtures existants présents sur le site, au niveau de la partie jardin côté Sud.

Lorsque qu'il n'existe pas de clôture ou que celle-ci ne peut être conservée, un grillage rigide de 1.8m de haut conformément aux prescriptions urbanistiques sera installée.

Entre jardins privés nous auront un grillage souple de 1.2m de haut doublé d'une haie.

### 2-4- Matériaux et couleurs

Rue du Maréchal Foch, les trois avancées R+2 seront traitées en parement pierre. La pierre choisie est une pierre calcaire, type Branco do Mar de chez Solancis, ou équivalent.

Le corps de bâtiment sera traité en enduit blanc.

Les encadrements de fenêtres sont de trois types.

- Les encadrements de fenêtres sur les façades en pierre seront traités en pierre collée également, tout comme les tableaux de fenêtres.
- Les encadrements de fenêtres en attique, autour des fenêtres simples seront traités en surépaisseur d'enduit finition lissé, teinte dito enduit de façade.
- Les encadrements de fenêtre en attique, autour des fenêtres doubles seront traités en surépaisseur d'enduit finition lissé ton champagne.

La façade sud sera traitée avec deux teintes d'enduit en complément du travail sur les volumes. Enduit blanc et enduit ton champagne. Des jours de souffrances habilleront le pignon sud aveugle.

Les modénatures et les nez de balcons seront peints ton blanc (RAL 9010). Les nez de balcons seront protégés par des couvertines métallique du même ton que celui du garde-corps.

Les menuiseries extérieures sont en PVC blanc.  
Les appuis de fenêtres seront protégés par des bavettes alu blanc.

Les garde-corps seront composés d'éléments de serrurerie à barreaudage verticale agrémentés, côté rue de tôles perforées métalliques ton champagne.

La porte d'entrée est en acier thermolaqué de couleur champagne, un habillage métallique champagne encadre la double hauteur dans cette partie.

#### Nuancier des Peintures :



*Peinture blanche*

#### Nuancier des Enduits :



*Enduit gratté ton blanc*



*Enduit lissé ton blanc*



*Enduit lissé ton Champagne*



*Pierre calcaire Solancis – Branco do Mar*

Les cheminements piétons extérieurs seront traités en béton désactivé teinte sable.

### **3) Labellisation**

Le projet est conçu pour atteindre un niveau de performance énergétique répondant à la réglementation thermique de la RT 2012. Il sera en tout électrique avec des panneaux solaires sur le toit et des ballons thermodynamiques dans les appartements.

### **4) Sécurité**

Le bâtiment est classé en 2<sup>ème</sup> famille. Les deux derniers niveaux, R+3 et R+4 sont dédiés aux duplexes. Son dernier plancher desservi se situe à une hauteur de 8.31m. Il présente donc deux escaliers encloués muni d'un lanterneau de désenfumage en toiture.

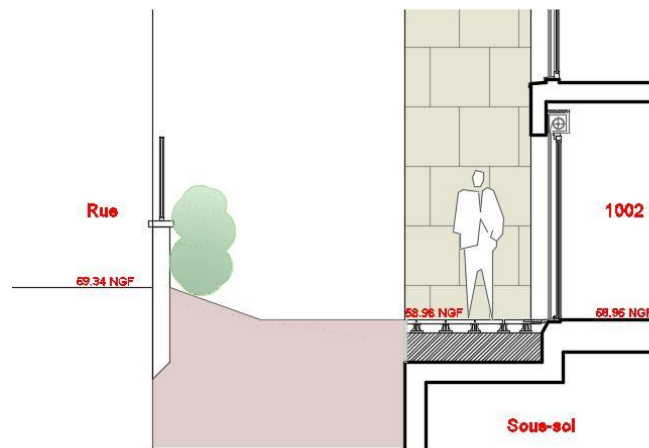
L'accès pompiers se fera depuis la rue du Maréchal Foch.



## 6) Espaces libres et plantations

Les espaces verts sont divisés en deux espaces. Dans la bande de recul entre l'alignement et le bâtiment les espaces verts sont traités en espaces verts de pleine terre.

Pour compenser la déclivité de la rue, le long du mur de clôture un talus sera nécessaire. Sur la partie haute, des haies seront plantées, dans la partie en pente des plantes couvre sol permettront grâce à leur système racinaire de maintenir la terre en cas de forte intempérie.



*Coupe sur talus rue*

A l'arrière, le jardin est traité majoritairement en pleine terre, seule la partie Sud-Ouest est traitée en espace végétalisé sur dalle. Près de 50% du jardin arrière est un jardin partagé avec des espaces dédiés au jardinage avec des espaces potagers. Le projet prévoit l'installation de 3 bacs de jardinage dans l'espace commun.

Les espaces verts représentent 481.58m<sup>2</sup> contre 414.75m<sup>2</sup> demandés par le PLU. Ils sont calculés selon leur nature comme suit :

*Les espaces verts de pleine terre = 382.7m<sup>2</sup> avec un ratio de 1 soit 382.7m<sup>2</sup>.  
Les espaces verts sur dalle de + 50cm = 119m<sup>2</sup> avec un ratio de 0.5 soit 59.5m<sup>2</sup>  
Les espaces verts sur toit terrasse avec 10cm de terre végétale = 393.8m<sup>2</sup> avec un ratio de 0.1 soit 39.38m<sup>2</sup>.*

16 arbres existants seront supprimés, 1 arbres existants sera conservé et 5 arbres seront plantés. Le projet comptera 6 arbres conformément au PLU qui impose 1 arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espace vert, soit  $518.98 / 100 = 5.19 = 6$  arbres.

Fait à Bois-Colombes, Novembre 2021

Maître d'œuvre  
STUDIO 135 – Architectes  
Julien VALOATTO

Maître d'Ouvrage



STUDIO 135 ARCHITECTES  
40, rue Raspail - P 1270 BOIS-COLOMBES  
T : 09 61 20 44 93 - F : 01 42 42 93 69  
C : architectes@studio135.eu  
Web : http://www.studio135.fr

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20230704-23\_08075-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2023  
Date de réception préfecture : 04/07/2023