

Maître d'ouvrage :

CPH
Arcade VYV
33 rue DEFRANCE
94300 VINCENNES



SOISY sur SEINE

6, rue de la Croix de Gerville - 91450

* * *

**Projet de construction
de 31 logements
&
Restructuration
d'une maison de maître**

NOTICE de PRESENTATION

MODIFICATIONS			Pièce n°:
			PC 4
ECHELLE : 1/100 (1 cm/m)			DATE :/.../2026

MLF - ARCHITECTURE
Ordre des Architectes d'Ile de France N° S25697
23, rue DIDEROT - 94300 VINCENNES - Tel: 06 12 46 60 08 - Email: mlf.architecte@gmail.com

TABLE DES MATIERES

1	PRESENTATION	4
1.1	LE TERRAIN	4
2	LE PROGRAMME	6
2.1	LES types LOGEMENTS.....	6
2.2	La programmation	7
2.3	La décomposition des logements	7
2.4	L'atout du PARC	7
3	HISTORIQUE DU SITE	8
4	LE TERRAIN ET SON ENVIRONNEMENT.....	9
	LE VOISINAGE.....	9
4.1		9
4.2	LE VÉGÉTAL.....	12
5	LES DEMOLITIONS	13
6	LE PROJET ARCHITECTURAL	14
6.1	LES BATIMENTS CONSERVÉS.....	14
6.1.1	LE PIGEONNIER	14
6.1.2	LA MAISON DU GARDIEN	16
6.1.3	LES GARAGES	17
6.1.4	LE POOLHOUSE	18
6.1.5	LA MAISON DE MAITRE "MAISON 5"	19
6.2	LES NOUVEAUX BATIMENTS	20
6.2.1	LES MAISONS 1 & 2	21
6.2.2	LA MAISON 3.....	23
6.2.3	LA MAISON 4.....	24
6.3	MURS, CLOTURES et accès	25
6.3.1	MURS ET CLOTURES.....	25
6.3.2	L'ACCES.....	26
7	PROJET PAYSAGER	29
7.1	UN HABITAT A L'OMBRE DE GRANDS ARBRES	29
7.2	UN PARC D'AGRÉMENT	31
7.2.1	LE PARC BAS	32
7.2.2	LE PARC HAUT	34
7.3	UNE IMPLANTATION RESPECTUEUSE DU VOISINAGE	36
7.4	PRÉSERVATION ET RENFORCEMENT DU COUVERT ARBORÉ	36
7.4.1	LES ESPÈCES D'ARBRES RETENUES :	37
7.4.2	UNE TRAME VEGETALE DENSE ET QUALITATIVE	37
7.4.3	UNE STRATEGIE VEGETALE PENSEE DANS LA DUREE.....	37
7.5	HAIES ET BUISSONS :	38
7.5.1	LES HAIES & ARBUSTE RETENUS :	38
8	LES MATERIAUX & couleurs.....	39
	(cf PC 16.6).....	39

8.1	FAÇADES CONSTRUCTIONs NEUVES	39
8.1.1	MAISONS 1,2 & 3	39
8.1.2	MAISON 4	39
8.2	BÂTIMENT EXISTANT “ LA MAISON DE MAITRE” :	40
8.3	LES annexes existantes.....	40
	Conservation des matériaux existant et reprises dans le même esprit.....	40
9	CONTRÔLE DES RÈGLES DU PLU	41
9.1	EMPRISE AU SOL (article UB 8).....	41
9.2	HAUTEUR MAXIMUM (article UB 9).....	41
9.3	IMPLANTATION /VOIES PUBLIQUES (article UB 10)	42
9.4	IMPLANTATION /LIMITES SEPARATIVES (article UB 11).....	42
9.5	IMPLANTATION sur même propriété (article UB 12).....	42
9.6	TOITURES et architectures des facades (article UB 15).....	42
9.6.1	TOITURES :	42
9.6.2	EMPLACEMENT BACS A ORDURES.....	42
9.7	SURFACES NON PERMEABLES (article UB 18).....	43
9.8	ESPACES LIBRES et PLANTATIONS (article UB19)	43
9.8.1	SURFACE DE PLEINE TERRE.....	43
9.8.2	ARBRES	43
9.8.3	CONSERVATION DES PLANTATIONS EXISTANTES	44
9.8.4	LISTE DES NOUVEAUX ARBRES	45
9.9	GESTION DES EAUX PLUVIALES (article UB 21)	46
9.9.1	GESTION DES 10MM.....	47
9.9.2	GESTION DE LA VINCENNALE	47
9.9.3	RESUME ;	48
9.10	CLOTURES ET CONTINUITE ECOLOGIQUE (article UB 22)	48
9.11	STATIONNEMENT (article UB 23).....	49
9.11.1	VOITURES.....	49
9.11.2	VELOS	49
9.12	DESSERTE VOIES (article UB 26)	49
9.13	COLLECTE DES DECHETS (article UB 27).....	50
9.14	BRANCHEMENTS CONCESSIONNAIRES (article UB 28)	51
9.14.1	Branchement électrique :	51
9.14.2	Branchements gaz :	51
9.14.3	Branchements eau :	51
9.14.4	Branchements télécom / réseau fibre :	52
9.14.5	Raccordements égout EU / EV :	52
9.14.6	Raccordements égout EP :	52
10	ACCESSIBILITE (respect des normes PMR).....	53
11	SÉCURITÉ INCENDIE.....	54

SOISY SUR SEINE

91450

6, rue de la Croix de Gerville

* * *

1 PRESENTATION

Le présent projet est situé au 6, rue de la croix Gerville, à Soisy sur Seine dans l'Essonne.

Ce terrain est situé sur deux zones du PLU actuel en vigueur.

La majeure partie est en secteur UB et une petite partie en secteur N du PLU.

C'est un terrain situé en zone d'OAP, il est repéré N°5.



1.1 LE TERRAIN

L'assiette du terrain est constituée par la parcelle cadastrale 000 AL 170

D'une surface cadastrale de **7 718 m²** et mesurée par un géomètre-expert à 7674,22 m².

Dont 5 724 m² sont en secteur UB

Il présente une déclivité importante Nord-Est – Sud-Ouest de plus de 11 m.

Le point haut étant au Nord-Est.

Le point bas au Sud-Ouest.

Ce terrain découle d'une division d'une grande propriété.

Sur lequel est présent :

De beaux arbres anciens et plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial, à savoir :

- Un pigeonnier en brique rouge
- Un pavillon du début XXème dit « Maison de Maître »

Ainsi que quelques annexes telles que, la maison de gardien, des garages, une piscine, une serre, etc.

Ces 2 dernières sont destinées à être démolies.

Extrait du plan cadastral :

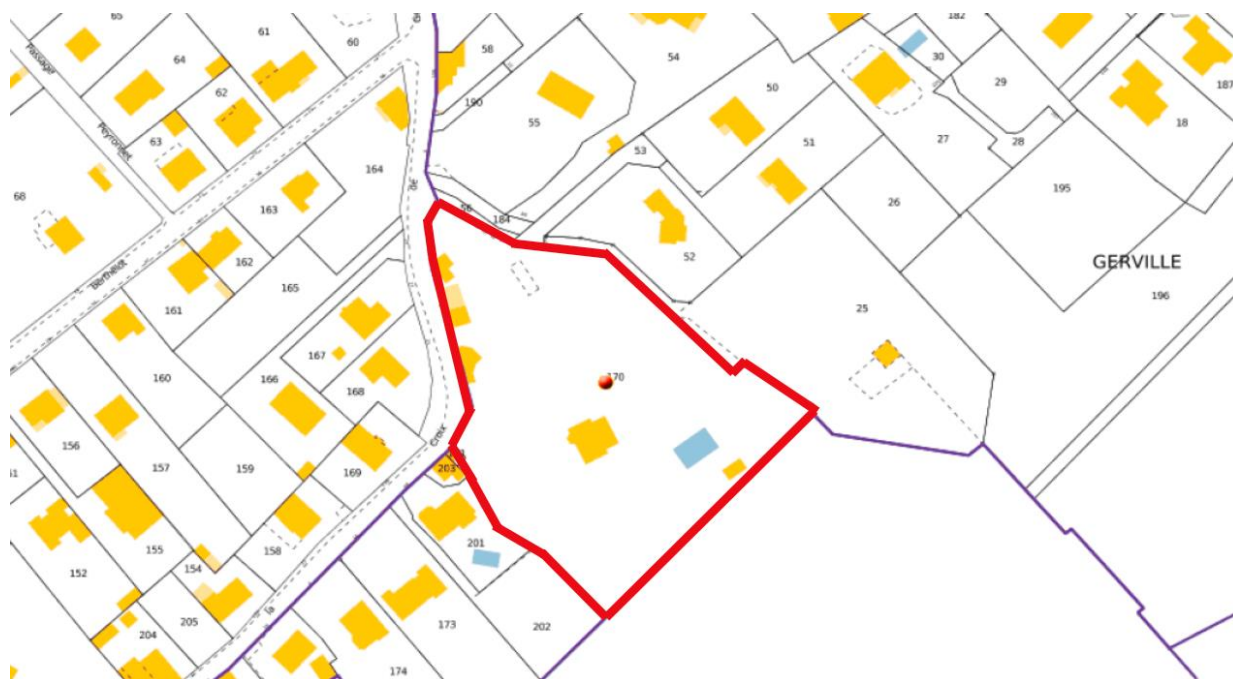


Photo aérienne du site :



2 LE PROGRAMME

L'objet du présent permis de construire est la réalisation de :

- **31 logements en BRS, Locatif Intermédiaire (LLI) et Locatif Social (LLS),**
- **41 places de stationnements,**

Tout en respectant le site et le parc actuel.

2.1 LES TYPES LOGEMENTS

Les 3 types de catégories de logements se décomposent comme suit :

Logements en LLS (Logement Locatif Social)

17 logements sont prévus :

14 dans les « maisons n°1 et n°3 » ainsi que 3 grands logements dans l'ancienne maison de maître restructurée ainsi qu'une salle commune et une salle de télétravail commune.

Logements en BRS (Bail Réel Solidaire)

7 logements sont réalisés dans la « maison n°4 »

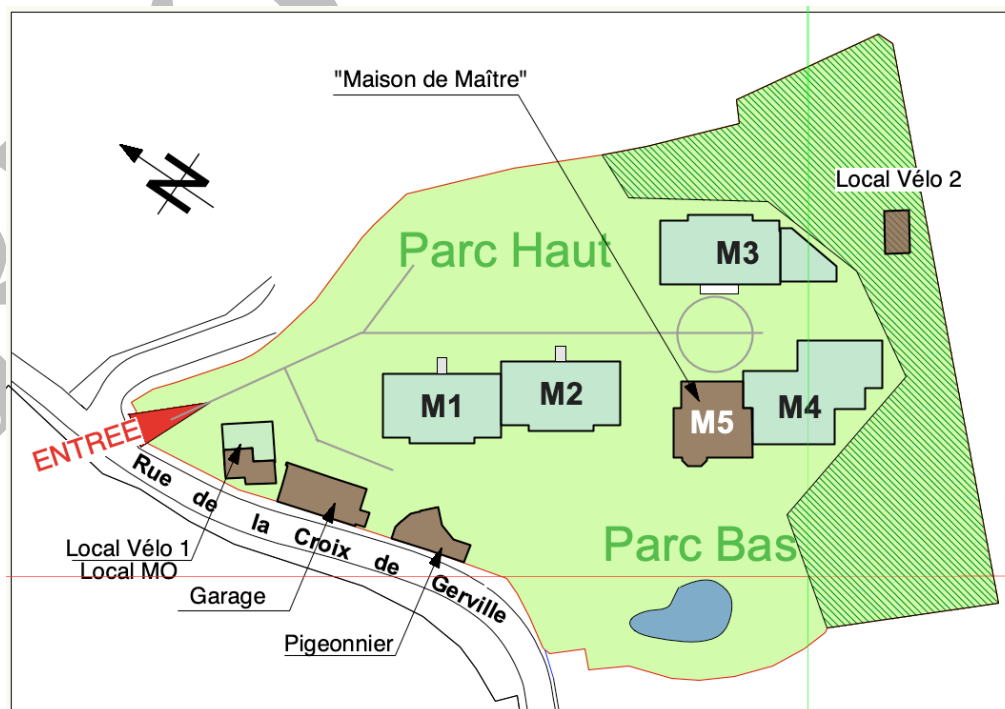
Ces logements sont destinés à la vente pour des ménages modestes à un prix abordable.

Logements en LLI (Logement Locatif Intermédiaire)

7 logements sont réalisés dans la « maison n°2 »

Ces logements s'adressent aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds de ressources du logement social mais restent inférieurs aux prix du marché.

REPERAGE DES BATIMENTS



2.2 LA PROGRAMMATION

La programmation est principalement tournée vers :

- Des logements à destination de personnes âgées avec des 2 pièces à RDC
- Des logements pour de jeunes couples aux travers de 3 pièces duplex
- Une labellisation de l'ensemble des logements en « Mon Logement-santé »



2.3 LA DÉCOMPOSITION DES LOGEMENTS

La décomposition par type de logement et bâtiment est la suivante :

BÂTIMENTS	Type de logements	Nbre
MAISON 1	2 Pièces	3
LOCATIF SOCIAL	3 Pièces duplex	4
MAISON 2	2 Pièces	3
LLI	3 Pièces duplex	4
MAISON 3	2 Pièces	1
LOCATIF SOCIAL	3 Pièces duplex	4
	4 Pièces	2
MAISON 4	2 Pièces	1
BRS	3 Pièces	5
	4 Pièces	1
Batiment existant		
MAISON 5	3 Pièces	1
LOCATIF SOCIAL	4 Pièces	2

2.4 L'ATOUT DU PARC

L'un des objectifs du projet est la préservation et le renforcement du patrimoine végétal existant, afin de constituer un environnement paysager remarquable qu'il convient de préserver, de valoriser et de transmettre.

On peut distinguer 2 grands thèmes dans ce parc :

- La partie haute du parc avec les grands arbres actuels, « le parc haut »
- La partie basse avec son bassin et sa végétation plus basse et tortueuse « le parc bas »

Le projet met en valeur les sujets arborés les plus remarquables, qui participent pleinement à l'identité paysagère du site, tout en favorisant le développement de la biodiversité grâce à un enrichissement raisonné des plantations et à la diversification des essences.

Il s'attache également à offrir aux futurs usagers un cadre de vie agréable, apaisé et propice au bien-être. Un écrin de verdure, protégé des nuisances liées à la circulation automobile, le parc accueille différents jardins à thème, des espaces de détente et un parcours de santé.

Ces aménagements sont conçus pour favoriser les rencontres, les échanges et les activités intergénérationnelles, dans un environnement naturel de qualité.

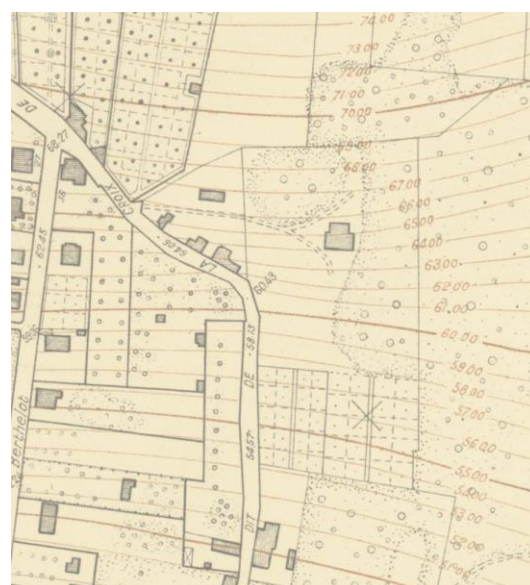
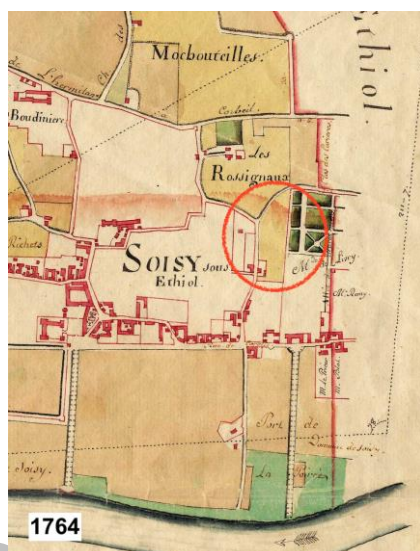
3 HISTORIQUE DU SITE

Les premières traces du parcellaire remontent aux environs de 1764. L'incurvation de la future rue de la Croix de Gerville est déjà présente sur ce document.

Un peu plus tard vers 1824, on note que la zone du terrain actuel n'était qu'un parcellaire agricole dans le sens de la pente.

Les premières traces sur plan des bâtiments existant remontent au début 1900. Le cadastre de 1935 fait mention de l'existence de tous les bâtiments actuels à l'exception de la piscine et les limites du terrain sont plus grandes.

Sur le cadastre de 1950, la parcelle possède déjà ses limites hautes au NE et le terrain descend beaucoup plus bas dans la partie basse.





4 LE TERRAIN ET SON ENVIRONNEMENT

4.1 LE VOISINAGE

L'environnement immédiat du terrain est constitué presque exclusivement d'un parcellaire de maisons individuelles. Les parcelles, de dimensions généreuses, permettent généralement l'implantation des constructions sans nécessité de s'adosser aux limites séparatives.

L'une des caractéristiques majeures de ce tissu pavillonnaire réside dans la présence de toitures à larges débords, majoritairement couvertes de tuiles mécaniques à emboîtement de teinte orangée.

Les rives de toiture sont généralement traitées à l'aide de tuiles de rive à retombée moulée décorative. Les extrémités des faîtages sont fréquemment mises en valeur par des épis de faîtage en terre cuite, participant à la volonté de mise en évidence d'une certaine recherche de la qualité architecturale de ces constructions.

Ces débords de toiture donnent lieu à un traitement architectural soigné des éléments de charpente apparents. Les sous-faces sont le plus souvent peintes en blanc, tout comme les chevrons, aisseliers et jambes de force, participant ainsi à l'identité architecturale de ces constructions.

Les façades présentent une composition riche, fondée sur la superposition de plusieurs matériaux. Les soubassements sont fréquemment réalisés en pierre meulière, tandis que les élévations sont souvent soulignées par de fins bandeaux de briques rouges ou orangées, marquant notamment les changements de matériaux.

On observe également la présence de faux pans de bois, ainsi que la mise en valeur des ouvertures par des linteaux en briques ou des poutrelles métalliques peintes.

Ainsi, l'association de la pierre meulière, des briques rouges-orangées, des enduits aux teintes soutenues et des toitures débordantes mettant en valeur les éléments de charpente apparents constitue l'identité architecturale dominante des constructions qui entourent le site.







4.2 LE VÉGÉTAL

La générosité des espaces libres autour des habitations a permis au végétal de s'implanter durablement et d'occuper une place prépondérante dans le paysage.

Cette configuration a favorisé le développement de nombreux arbres de haute tige, de massifs arbustifs et de jardins, contribuant à la qualité du cadre de vie et à créer une identité à ce quartier.



Certaines propriétés accueillent aujourd'hui des sujets remarquables qui, au fil des décennies, ont atteint un développement important et constituent désormais de véritables repères paysagers.

Ils témoignent d'une époque où l'introduction d'essences exotiques dans les jardins privés traduisait un goût marqué pour la découverte, l'ouverture sur le monde et la recherche d'un certain exotisme.

Ces arbres participent désormais pleinement à l'identité végétale et patrimoniale du quartier.

5 LES DEMOLITIONS



Les démolitions nécessaires à la réalisation du projet demeurent limitées et concernent essentiellement des ouvrages devenus obsolètes ou sans intérêt patrimonial.

Elles portent principalement sur :

- une serre abandonnée depuis de nombreuses années,
- une piscine couverte,
- plusieurs aménagements de terrasses et emmarchements situés dans le jardin.

Les autres démolitions sont ponctuelles et de faible importance. Elles concernent principalement la suppression de petits ouvrages ajoutés au fil du temps en périphérie de l'ancienne maison de gardien, ainsi que la dépose d'un ancien escalier métallique extérieur desservant les combles de ce bâtiment.

Ces interventions, limitées et ciblées, permettent de simplifier les constructions existantes en mettant en valeur les éléments conservés.

Pour une description précise de ces interventions, il convient de se reporter au document **PC9 – « Façades existantes modifiées »**, sur lequel l'ensemble des démolitions et modifications projetées est clairement identifié.



6 LE PROJET ARCHITECTURAL

Comme indiqué ci-dessus le projet se compose de plusieurs entités.

Les bâtiments existants conservés à savoir :

- La maison de Maître
- La maison du gardien
- Les garages
- Le pigeonnier et sa dépendance
- Le Poolhouse

Les constructions neuves :

- Les maisons n°1, 2 ,3
- La maison n°4 accolée à la maison de Maître

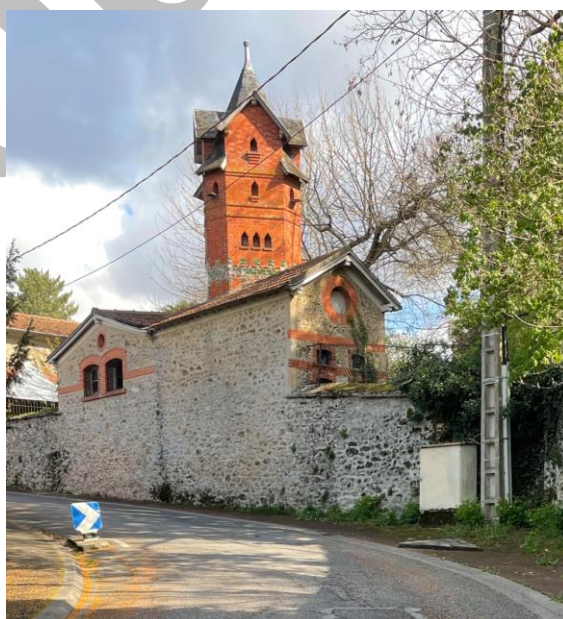
6.1 LES BÂTIMENTS CONSERVÉS

6.1.1 LE PIGEONNIER

Parmi les bâtiments conservés, le pigeonnier et son ancien clapier constituent sans conteste les éléments patrimoniaux les plus emblématiques du site.

Véritable point de repère, ce pigeonnier est un édifice auquel aucun usager de la rue de la Croix de Gerville ne peut soustraire son regard.

Implanté en limite de rue, dans l'axe de la voie et à l'aplomb d'un haut mur en pierre meulière, il domine l'espace public et demeure insolemment visible. Par son implantation, sa silhouette singulière et la qualité de son architecture, il constitue un marqueur fort du paysage environnant.



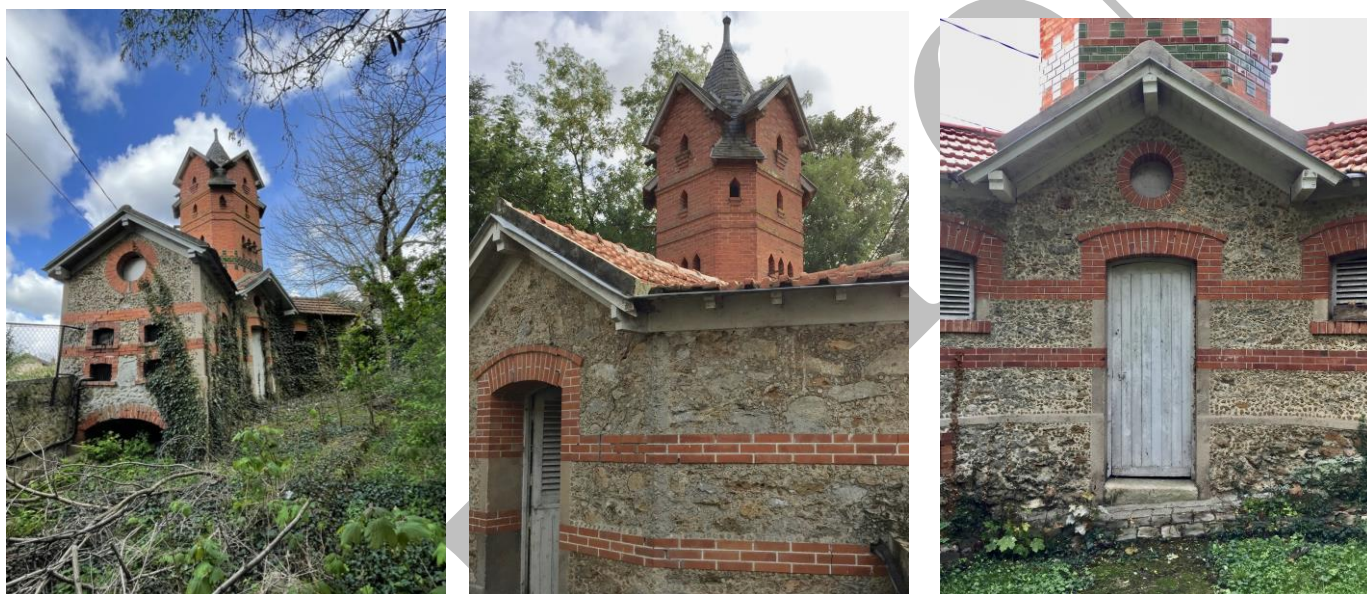
L'édifice se distingue par sa forme octogonale, couronnée d'une toiture composée de quatre petits frontons. Sa composition architecturale est particulièrement soignée : Briques rouges et vernissées accompagnent les ombres des ouvertures destinées au passage des pigeons, ainsi que

les niches intégrées à l'ouvrage. Tout s'inscrit harmonieusement dans l'ordonnancement des façades.

À l'image des constructions présentes sur le site et dans son environnement, le volume supportant le pigeonnier associe la pierre meulière apparente et la brique rouge. La toiture, à larges débords, laisse apparaître les éléments de charpente, tandis que les façades sont rythmées par des bandeaux de deux rangs de briques et par un traitement soigné de l'encadrement des ouvertures.

L'ensemble de ces dispositions confère à l'édifice une qualité architecturale remarquable et justifie son intérêt patrimonial.

Néanmoins il a été noté la présence d'un certain nombre de désordres qui sont à traiter pour ne pas mettre en péril cet édifice.



6.1.1.1 INTÉGRATION DANS LE PROJET

Le pigeonnier et son ancien clapier n'ont pas vocation à être réaménagés ni réoccupés, que ce soit par de nouveaux occupants ailés ou à poils. Le projet prévoit en revanche l'aménagement d'un petit local attenant en local technique dédié à la basse tension électrique.

Ce choix est motivé par la proximité immédiate d'un transformateur et d'un poteau électrique implantés quasiment à l'aplomb de ce local, permettant ainsi de limiter les longueurs de raccordement et l'impact des réseaux sur le site.

Depuis ce local seront distribuées l'ensemble des alimentations électriques desservant les différentes maisons et annexes du projet, sans modification de l'aspect extérieur du pigeonnier ni de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

6.1.2 LA MAISON DU GARDIEN



Cette petite maison, composée de deux corps de bâtiment, est intégralement conservée.

Les seules interventions prévues consistent en :

- la dépose de l'escalier extérieur métallique desservant une lucarne destinée à être supprimée ;
- la démolition d'un petit local situé au rez-de-chaussée ;
- le bouchage d'une fenêtre et d'une porte devenues inutiles dans le cadre de sa nouvelle affectation.

En dehors de ces adaptations ponctuelles, aucune modification des façades n'est prévue. L'ensemble des baies sur rue sera maintenu dans son état actuel, afin de préserver le caractère architectural de cet édifice.

Si sa destination d'origine évolue, cette construction conservera néanmoins son rôle de bâtiment d'accueil et de contrôle de la résidence, constituant le point d'entrée principal du site.



6.1.2.1 INTÉGRATION DANS LE PROJET

Cette ancienne maison de gardien est destinée à accueillir plusieurs fonctions communes indispensables au fonctionnement de la résidence :

- un complément de local vélos ;
- l'ensemble des boîtes aux lettres, de l'interphone et du panneau d'affichage de la résidence ;
- un local destiné au stockage des ordures ménagères.

Afin de répondre à ces nouveaux usages, une extension d'environ 30 m² est créée dans le prolongement des façades existantes.

Cette extension est couverte d'une toiture-terrasse végétalisée, permettant de limiter son impact visuel et conserver la vision globale de ce petit bâtiment d'accueil.

Les matériaux retenus pour cette construction neuve s'inscrivent dans le prolongement de ceux de l'ancienne maison, afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble et de mettre en valeur le caractère patrimonial de ce bâtiment.



6.1.3 LES GARAGES

Les 3 garages existant sont maintenus.

Les seuls travaux envisagés sont au niveau :

- de la réfection des sols ;
- de la vérification de la toiture ;
- du changement des gouttières et des descentes ;
- l'ajout de 2 portes basculantes sur les 2 garages qui n'en possèdent pas.

NOTA : L'un des garages sera PMR.

Côté rue, tout reste à l'identique.



6.1.4 LE POOLHOUSE

Bien que la piscine soit supprimée dans le cadre du projet, son poolhouse est intégralement conservé.

Ce bâtiment est réaffecté afin d'accueillir un local vélos complémentaire, participant ainsi aux équipements communs de la résidence.

Construit en maçonnerie, il est revêtu d'un bardage en clins de bois et couvert d'une toiture en bardeaux de bois, aujourd'hui en mauvais état.



Le projet prévoit de déposer l'ensemble du bardage en bois ainsi que la couverture en bardeaux afin de redonner à ce bâtiment une écriture architecturale cohérente avec celle de l'ancienne maison de gardien.

Les façades feront l'objet d'un ravalement avec un traitement en deux teintes d'enduit, reprenant le vocabulaire architectural retenu pour la maison de gardien. La toiture sera conservée dans sa configuration actuelle, la charpente existante, en bon état, étant maintenue. Elle recevra une nouvelle couverture en tuiles mécaniques à emboîtement.

L'actuelle baie vitrée sera remplacée par un ensemble en serrurerie composé d'une partie fixe et d'une large porte. L'ensemble sera habillé de métal déployé, garantissant une ventilation naturelle permanente du local tout en assurant sa sécurisation.

Sur deux côtés du bâtiment, les dalles en béton existantes sont conservées. Elles permettront d'aménager des espaces de stationnement extérieurs pour les vélos, en complément des emplacements situés à l'intérieur du bâtiment. Ces surfaces constitueront également une aire de préparation et de rassemblement avant les balades à vélo.

6.1.5 LA MAISON DE MAÎTRE “MAISON 5”

Il s'agit d'un pavillon caractéristique de l'architecture du début du XX^e siècle.

De composition classique, cet édifice, de grande qualité constructive, s'élève sur trois niveaux surmontés d'un comble. Il est couvert d'une toiture en ardoises et zinc, ponctuée de hautes souches de cheminées en briques rouges.

Les façades présentent une composition particulièrement soignée. Elles sont rythmées par des panneaux et des tables décoratives constitués de petits moellons de pierre de meulière, qui contrastent avec les surfaces enduites blanches et les encadrements moulurés.

Façade principale, ce décor est organisé de manière à former un effet de pilastres, accentuant la verticalité de l'édifice et lui conférant davantage de noblesse.



Le niveau d'entresol, souligné par un important bandeau horizontal, est traité comme un véritable soubassement. Il accueille les fonctions traditionnellement dévolues aux espaces de service : cuisine, caves, remises, chaufferie et lingerie. L'accès principal s'effectue par un emmarchement de quelques marches conduisant à l'entrée située au niveau du rez-de-chaussée.

6.1.5.1 INTÉGRATION DANS LE PROJET

À l'origine conçu pour accueillir un unique logement, le bâtiment fera l'objet d'une restructuration permettant la création de trois logements indépendants, à raison d'un logement par niveau habitable.

L'entresol sera réaménagé afin d'accueillir une salle commune destinée à l'ensemble des résidents de la propriété. La partie arrière de ce niveau, naturellement semi-enterrée, conservera sa vocation de locaux annexes et sera aménagée en caves privatives.

L'escalier principal existant, élément structurant de la maison, est intégralement conservé. Les circulations communes sont volontairement réduites au minimum et se limitent à un palier desservant un logement par étage.

Les logements créés seront composés de trois et quatre pièces. Au rez-de-chaussée dans l'entrée, une pièce sera spécifiquement aménagée pour permettre le télétravail des résidents.

La restructuration prévoit une remise aux normes complète de l'édifice, tant sur les plans techniques que réglementaire.

Les travaux comprendront notamment une amélioration significative des performances énergétiques du bâtiment, avec pour objectif d'atteindre un niveau de performance thermique correspondant à la classe **B**, tout en préservant les qualités patrimoniales et architecturales de cette ancienne « maison de Maître ».



6.2 LES NOUVEAUX BÂTIMENTS

Ils sont au nombre de quatre et sont appelés « Maison » du fait de leur gabarit, qui est celui d'une grosse maison, et du principe de fonctionnement que nous avons retenu pour ces bâtiments.

- Les Maisons n°1 & n°2 sont situées à proximité de l'entrée et sont mitoyennes ;
- La Maison n°3 fait face à la maison de Maître (Maison n°5) ;
- La Maison n°4 est accolée à la maison de Maître (Maison n°5).

Deux thèmes architecturaux ont été retenus pour les nouvelles constructions :

- **Le thème de la « maison de villégiature » de la Belle Époque**, caractérisé par des toitures à larges débords couvertes de tuiles en terre cuite rouge-orangé et par une composition de façades plus libre, offrant une expression architecturale variée.
- **Le thème de la « maison bourgeoise »**, d'inspiration plus classique, se distinguant par une composition rigoureuse des façades, des alignements stricts des ouvertures et l'emploi de matériaux traditionnels tels que le zinc et l'ardoise (naturelle ou synthétique).

Le choix de ces deux écritures architecturales résulte avant tout de l'analyse du contexte urbain et patrimonial du site.

D'une part, le territoire de la vallée de la Seine est marqué par le développement, à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle, de nombreuses maisons de villégiature. Cette identité est encore très présente dans l'environnement immédiat du projet, où plusieurs constructions de ce type sont présentes. Les maisons n°1, n°2 et n°3 s'inscrivent ainsi dans cette filiation architecturale.

D'autre part, le site accueille un pavillon néoclassique de caractère, conservé dans le cadre du projet, auquel vient s'adosser la maison n°4. Cette dernière reprend naturellement le vocabulaire architectural plus classique de cet édifice afin **d'assurer une intégration sans brutalité** ni extravagance entre les constructions anciennes et la nouvelle.

Enfin, cette diversité d'expressions architecturales et de matériaux est déjà une caractéristique du site. Les bâtiments existants conservés, identifiés au titre du patrimoine dans le PLU de Soisy-sur-Seine, présentent eux-mêmes ces deux typologies et variétés dans les matériaux utilisés.

Le projet s'inscrit donc dans cette continuité en réinterprétant ces deux familles architecturales, et en valorisant la richesse du patrimoine déjà présent sur le site et aux alentours.



6.2.1 LES MAISONS 1 & 2

Ces deux bâtiments projetés sont des constructions similaires, élevées en **R+1 avec combles aménagés**, implantées dans la pente naturelle du terrain. Leur implantation tire parti de la topographie existante : le niveau du rez-de-chaussée (ou rez-de-chaussée bas) correspond au terrain naturel côté aval, tandis que le premier étage (ou rez-de-chaussée haut) se situe sensiblement au niveau du terrain côté amont.

Leur architecture reprend les principaux codes des bâtiments traditionnels présents sur le site, celui de la « maison de villégiature » afin d'assurer une intégration et filiation de l'ensemble.

Ils sont couverts de **toitures à deux versants en tuiles mécaniques à emboîtement**, agrémentées de larges débords de toiture soutenus par des pièces de charpente apparentes, participant au caractère architectural de ce type de constructions.

Les menuiseries, en PVC de teinte blanc cassé/beige, rappellent les nuances des menuiseries anciennes.

Le traitement des façades joue sur l'association de plusieurs matériaux. Les rez-de-chaussée sont revêtus d'un parement en pierre de meulière, interrompu par un fin bandeau composé de deux rangs de briquettes rouges, à partir duquel débute un traitement d'enduit bicolore blanc et beige, en harmonie avec celui des annexes conservées du site.

Les pignons sont animés par des effets de faux pans de bois réalisés dans l'enduit, particulièrement marqués dans les pointes de pignon, renforçant l'évocation de l'architecture de la « Belle Epoque ».

Les combles sont éclairés par 4 lucarnes et 4 châssis de toiture pour chacune des 2 maisons.

Afin de souligner l'inspiration architecturale des constructions de cette époque, les faîtages sont ornés d'épis décoratifs en terre cuite. Les débords de toiture reçoivent des retombées de tuiles moulées assorties à la couverture.

Les éléments de serrurerie participent également à cette composition. Les garde-corps des galeries et des balcons sont réalisés en serrurerie blanche, tandis que les garde-corps des fenêtres sont traités en noir, créant un contraste discret et élégant.

Chaque bâtiment comprend **7 logements**, répartis de la manière suivante :

- trois appartements de deux pièces au rez-de-chaussée accessibles depuis le jardin aval ;
- quatre appartements en duplex de trois pièces, aménagés sur le premier étage et les combles, accessible coté amont ;
- un local technique implanté au rez-de-chaussée, sous l'accès à la galerie extérieure, regroupant l'ensemble des gaines techniques du bâtiment.

La galerie desservant les quatre logements duplex est accessible depuis la circulation piétonnière, en amont, par un escalier extérieur d'environ six à sept marches, permettant de franchir la déclivité avec laquelle les bâtiments se jouent.

Tous les logements sont traversants, et largement éclairés garantissant une bonne qualité de lumière naturelle et une ventilation efficace.

Chaque logement est totalement indépendant et dispose de son propre système de chauffage respectueux pour l'environnement et très peu producteur de CO₂ (chauffage électrique) ainsi que d'une production d'eau chaude sanitaire par un ballon thermodynamique individuel.

Ces bâtiments sont réalisés en maçonnerie de briques « thermiques » associée à un complexe isolant performant, garantissant un haut niveau de performance énergétique et de confort.

L'absence de parties communes et la compacité de ces « maisons » font de ces constructions des bâtiments économiques à plusieurs niveaux.



6.2.2 LA MAISON 3

Cette « maison » est conçue dans le même esprit que les maisons n°1 et n°2, dont elle reprend les principes architecturaux et constructifs. Elle s'en distingue toutefois par une organisation des accès et une distribution intérieure légèrement différentes.

L'ensemble des accès est regroupé sur une même façade, depuis l'aire de manœuvre destinée aux véhicules de secours. Comme pour les autres bâtiments, une galerie extérieure située au premier étage et accessible par un escalier extérieur, dessert quatre logements duplex de 3 pièces.

En revanche, la composition des logements du rez-de-chaussée est différente : les trois logements 2 pièces prévus dans les maisons n°1 et n°2 sont remplacés par un appartement de 4 pièces et un appartement de 2 pièces, tous deux de plain-pied et partiellement intégrés dans la pente du terrain coté du « Parc Haut ».

À ce bâtiment est accolée une petite maison individuelle comprenant un logement de 4 pièces réparties sur un rez-de-chaussée et un premier étage. Bien que rattachée au bâtiment principal, cette habitation dispose de sa propre identité architecturale et de son accès indépendant.

En complément du local technique commun à l'ensemble des bâtiments, un local destiné au stockage des encombrants est aménagé au rez-de-chaussée, sous l'escalier d'accès à la galerie.

Le principe constructif ainsi que le traitement architectural des façades et des toitures sont rigoureusement identiques à ceux des maisons n°1 et n°2. Une pergola bois sert de liaison entre cette maison et la maison n°4 sous laquelle trois places de stationnement sont aménagées.

Les matériaux, les teintes, les modénatures et les détails de couverture assurent ainsi une parfaite cohérence de l'ensemble bâti.

Comme pour les autres constructions du projet, tous les logements sont traversants, favorisant un bon éclairage naturel et une ventilation efficace afin d'intégrer les concepts du « Logement Santé ». Chaque logement est totalement indépendant et dispose de son propre système de chauffage électrique ainsi que d'une production d'eau chaude sanitaire assurée par un ballon thermodynamique individuel en accord avec la volonté de réduire les émissions de CO2 et s'inscrire dans la voix d'un développement durable.



6.2.3 LA MAISON 4

Cette maison se distingue des précédentes par son implantation et son architecture.

Elle est accolée à la « maison de Maître » (Maison 5), dont elle reprend les principaux codes architecturaux. Son écriture s'inspire ainsi de l'architecture classique, avec des façades à ordonnancement régulier et une toiture à la Mansart, composée d'un brisis couvert d'ardoises et de terrassons en zinc, percés de lucarnes.

Les façades reprennent le vocabulaire décoratif de la maison de Maître à travers un jeu de cadres, de panneaux et de tables. Certains de ces panneaux sont traités dans l'esprit des remplissages en petits moellons de pierre de meulière, rappelant les décors présents sur les façades de la Maison 5 à laquelle elle s'accroche. Corniches, gouttières, ouvrages en zinc, balustrades et garde-corps en serrurerie viennent compléter le traitement architectural de l'ensemble.

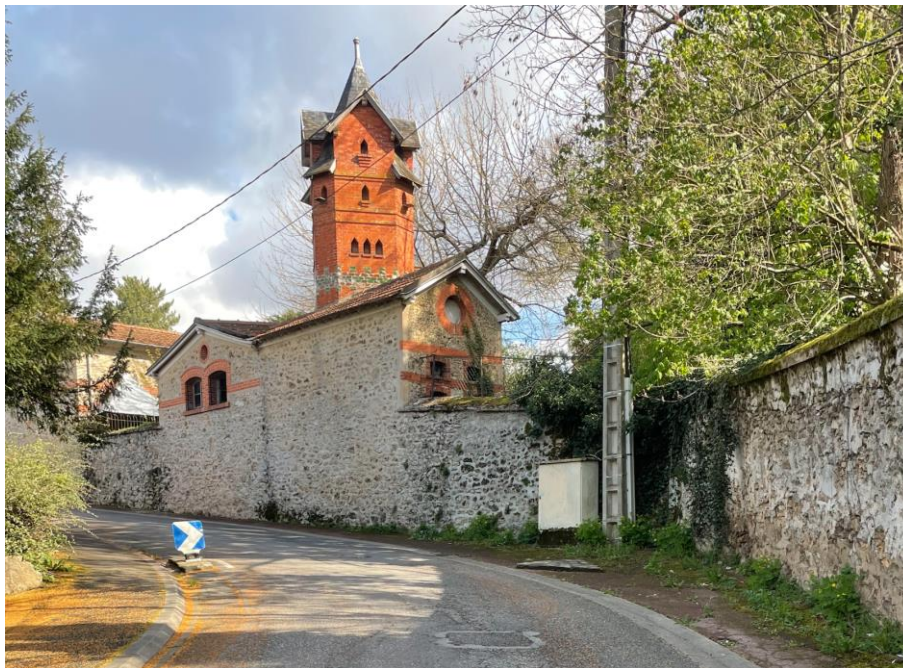
Comme les autres bâtiments de la résidence, cette construction s'adapte à la déclivité naturelle du terrain. Elle est composée d'un entresol de plain-pied avec le jardin du « Parc Bas » d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un niveau de combles aménagés. Sa hauteur demeure toutefois inférieure à celle de la maison de Maître, qui constitue le bâtiment le plus élevé de la résidence.

Aucune liaison intérieure n'est prévue entre la maison de Maître et cette maison.

Le bâtiment comprend 7 logements, répartis de la manière suivante :

- 1 logement de 2 pièces ;
- 5 logements de 3 pièces, dont un duplex ;
- 1 logement de 4 pièces en duplex.

La construction intègre également trois garages fermés, des caves ainsi que les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'ensemble du projet.



6.3 MURS, CLOTURES ET ACCÈS

Côté domaine public, le terrain est entièrement clos par de hauts murs anciens.

La première perception du site est avant tout celle de ces imposants murs en moellons de meulière qui bordent la rue et accompagnent son importante déclivité. Constituants de l'ambiance de cette route bucolique et ancienne, ils confèrent au site une identité forte et participent pleinement au caractère patrimonial de cette partie de Soisy.

Ces murs ne remplissent pas uniquement une fonction de clôture. Ils constituent également les façades de plusieurs annexes, les murs de certaines constructions ainsi que des ouvrages de soutènement destinés à retenir la différence de niveau entre la rue et le parc.

De cet ensemble minéral émergent le pigeonnier, véritable point de repère du site, ainsi que les façades des différents bâtiments, dont les compositions soignées sont soulignées par des encadrements et des chaînages en briques.

L'ensemble forme une séquence architecturale caractéristique du lieu et de cette ancienne petite rue montante et serpentine où murs, bâtiments et ouvrages de soutènement constituent un patrimoine indicible, participant pleinement à la qualité et l'ambiance du site.

6.3.1 MURS ET CLOTURES

Actuellement, le terrain est clos :

- Soit par des murs de moellons,
 - Soit par des clôtures grillagées.
- Partie Sud-Ouest, Côté rue, c'est un haut mur de moellons de pierre chapotés de tuiles qui sont implantés à l'alignement et qui clôt la propriété.

- Sur la partie Nord-Ouest, la partie en mitoyenneté avec les voisins de la propriété est close. Cependant, une partie de mur est à refaire afin de remplacer les tôles provisoires.
- Au Nord, un beau et haut mur de pierre est en bon état.
- Au Nord-Est, dans la zone N/EBC, c'est de la clôture en panneaux treillis, et qui présente un certain nombre de faiblesses du fait de la chute d'arbres et de l'exploitation forestière voisine.
- Sur la partie Sud du terrain, c'est une clôture treillis qui doit être reprise dans son ensemble

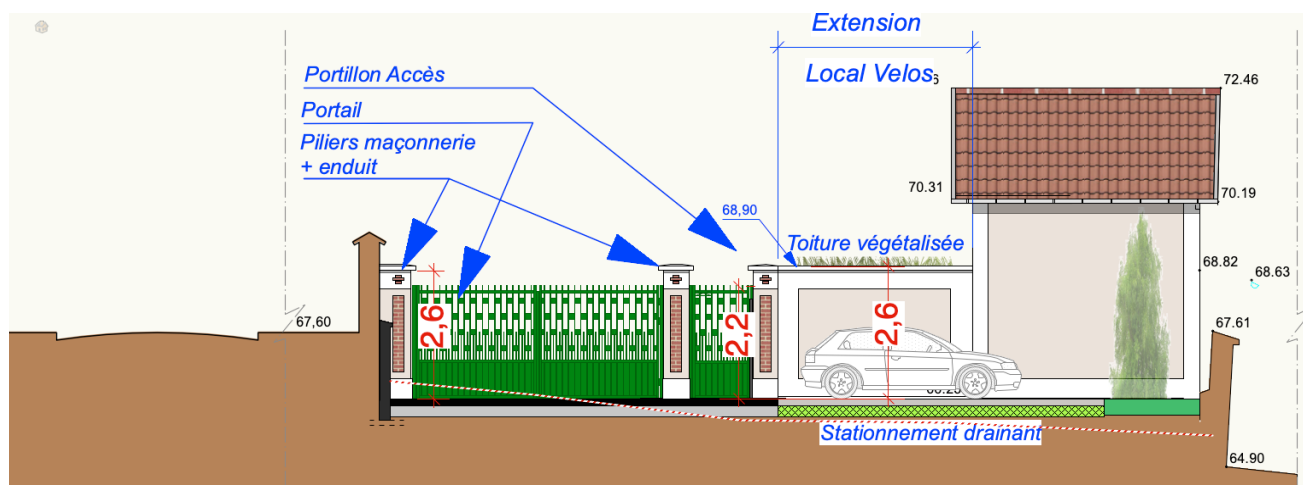


6.3.2 L'ACCES

Compte tenu de la forte déclivité du terrain tout au long de la rue de la Croix de Gerville, il n'est pas possible de créer un accès à la parcelle ailleurs que dans sa partie haute. L'accès existant constitue ainsi la seule solution techniquement envisageable.

C'est à ce titre que nous conservons la position de la future entrée de la résidence.

Afin de sécuriser les entrées et sorties des véhicules, cette zone bénéficiera d'un éclairage renforcé, déclenché lors des mouvements du portail. Cet éclairage contribuera également à améliorer la visibilité de l'accès pour les automobilistes circulant sur la rue de la Croix de Gerville.



6.3.2.2 LE PORTILLON PIÉTON

Le portillon piéton est implanté dans le même niveau de retrait que le portail automobile, en dehors de l'alignement de la rue.

Par sécurité, une circulation de plus de 1,60m de large est différenciée des celles des voitures

Réalisé en serrurerie décorative, le portillon a une largeur de **1,10 m** et est équipé d'un système de contrôle d'accès et de l'interphonie raccordée à chaque logement permettant un contrôle des entrants extérieurs.

Depuis ce portillon, les résidents et visiteurs accèdent directement aux locaux destinés aux vélos, au local des ordures ménagères ainsi qu'à l'ensemble des boîtes aux lettres, avant de rejoindre les différents cheminements piétons desservant la résidence.



7 PROJET PAYSAGER

Le site est largement arboré, il accueille plusieurs arbres remarquables qui constituent le point de départ du projet paysager.

La parcelle présente un fort dénivelé, de la cote +69,00 NGF à l'Est à la cote +59,50 NGF au Sud-Ouest.

Nous prévoyons de réaliser un **espace de qualité**, conjuguant à la fois de l'habitation, des circulations, dans un lieu de nature, de biodiversité et de convivialité.

Celui-ci s'organise en trois séquences complémentaires : l'entrée du village, le village et le parc.

7.1 UN HABITAT A L'OMBRE DE GRANDS ARBRES

L'entrée du site concentre les principales fonctions d'accès, de desserte, de stationnement et de gestion des déchets.

Son insertion dans le terrain a fait l'objet d'un traitement particulièrement soigné. Les terrassements ont été réduits au strict minimum afin de préserver la topographie naturelle ; seul

un léger modelé du terrain est réalisé pour garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La majorité des places de stationnement est regroupée dès l'entrée de la propriété. Ce choix permet de limiter la présence de l'automobile au cœur du site et de préserver le parc, qui demeure largement dédié aux déplacements piétons et aux espaces paysagers.

Le tracé de la voie de desserte a été étudié avec une attention particulière afin de préserver les systèmes racinaires des grands arbres existants. Son emprise a été réduite au minimum nécessaire. D'un côté, elle est bordée par un cheminement piéton surélevé, dont les dimensions permettent ponctuellement le croisement de deux véhicules. De l'autre, elle s'ouvre sur le parc et ses talus plantés, composés de massifs arbustifs et de plantes couvre-sol.

Bien que la circulation soit organisée sous la forme d'un espace partagé, le cheminement piéton est clairement identifié par un traitement de sol spécifique, différencié tant par sa nature que par sa teinte. Un léger ressaut renforce cette distinction et favorise le respect de cet espace par les véhicules.

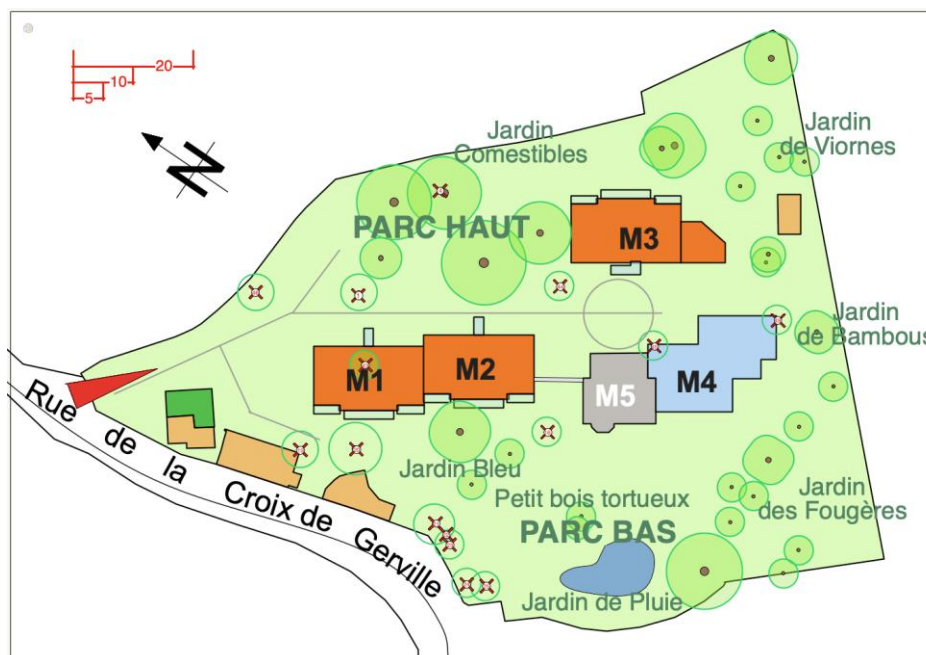
Ce cheminement domine de petits talus végétalisés qui accompagnent la pente naturelle jusqu'aux fenêtres des logements implantés au niveau inférieur du parc, créant ainsi une transition paysagère tout en préservant leur intimité.

L'ensemble des stationnements bénéficie de l'ombrage des arbres remarquables conservés sur le site, notamment le pin marquant l'entrée du village, le platane et le marronnier. Cette ambiance est renforcée par la pergola végétalisée qui relie les maisons n°3 et n°4 aux plantations environnantes. Quelques Arbres de Judée (*Cercis siliquastrum*) ponctuent ces espaces et apportent, au fil des saisons, une floraison et un feuillage léger qui participent à la qualité paysagère des lieux.

Le « village », véritable cœur habité de l'opération, s'insère naturellement dans la pente existante. Les bâtiments génèrent des espaces plantés, parfois aménagés en talus, composés d'essences adaptées aux milieux secs telles que le Tamaris (*Tamarix gallica*) et le Calamagrostis (*Calamagrostis epigejos*).

Ces plantations constituent le premier plan paysager des logements, accompagnent les différences de niveau et préservent l'intimité des rez-de-chaussée.

Les maisons n°1 et n°2 bénéficient d'une double relation avec le terrain : leurs rez-de-chaussée hauts sont accessibles depuis le cheminement du village, tandis que leurs niveaux bas s'ouvrent directement sur la partie du parc inférieur, le « Parc bas », renforçant ainsi le lien entre l'habitat et les espaces paysagers.



7.2 UN PARC D'AGRÉMENT

Le parc constitue l'élément fédérateur du projet. Il enveloppe l'ensemble des bâtiments d'habitation et se déploie jusqu'aux limites de la parcelle, créant une continuité paysagère entre les constructions, les arbres remarquables et les espaces naturels conservés.

En raison de la topographie du terrain, il s'organise en deux grandes entités complémentaires :

- **le Parc Haut**, situé en amont de l'accès, dans les parties les plus élevées du site ;
- **le Parc Bas**, implanté dans la partie inférieure de la propriété, au contact des logements de rez-de-parc.

Chacun de ces parcs est composé d'une succession de jardins thématiques, dessinés à partir de la géographie des lieux, des arbres remarquables existants et de la richesse botanique du site. Chaque jardin développe une identité végétale propre, mettant en scène une famille d'essences ou une ambiance paysagère.

Cette organisation permet de révéler la diversité du patrimoine végétal existant tout en créant un parcours de découverte où le végétal devient un support d'observation, de contemplation et d'échanges entre les habitants et le vivant. Le parc constitue ainsi l'une des composantes majeures de la qualité environnementale et paysagère du projet.

Au-delà de sa vocation d'agrément, il répond à plusieurs objectifs :

- constituer un véritable poumon vert, participant à la production d'oxygène et à la régulation thermique du site ;
- améliorer durablement la qualité de l'air grâce à une importante couverture végétale ;
- favoriser le développement de la biodiversité en offrant des habitats variés à la faune et à la flore locales ;

- créer un vaste espace commun de promenade, de rencontre et de détente, partagé par l'ensemble des habitants.

7.2.1 LE PARC BAS

Le Parc Bas constitue le principal espace de promenade du domaine.

Une allée accessible aux personnes à mobilité réduite serpente à travers cette partie de parc en s'adaptant à la topographie naturelle et en contournant les arbres remarquables conservés, notamment le cèdre bleu, le sophora tortueux et le magnolia.

Elle dessert les logements situés en rez-de-parc des maisons n°1 et n°2 ainsi que la salle commune. Lorsque la pente devient plus importante, le cheminement se prolonge par une passerelle légère permettant de franchir les dénivelés sans recourir à des terrassements importants, notamment pour desservir le rez-de-chaussée bas de la maison n°2.

Au fil de la promenade, les habitants découvrent une succession de jardins thématiques, chacun conçu autour des arbres existants et d'une palette végétale spécifique prévue dans ce projet paysagé. Ces différentes séquences paysagères offrent des ambiances variées, rythment le parcours et mettent en valeur la richesse botanique du site.



7.2.1.1 LE JARDIN BLEU

Le Jardin Bleu s'organise autour du cèdre bleu existant, élément structurant de cette séquence paysagère.

La palette végétale privilégie les feuillages aux nuances bleutées et argentées afin de prolonger l'identité de cet arbre remarquable.

Elle associe des résineux tels que le Cyprés du Bhoutan (*Cupressus cashmeriana*), ainsi qu'un tapis végétal composé de Dentelaire (*Ceratostigma* sp.), de Bonjeanie (*Dorycnium hirsutum*) et de graminées aux teintes bleutées, notamment la Fétuque bleue (*Festuca glauca*).

L'ensemble compose un jardin aux couleurs fraîches et lumineuses, dont les variations de textures et de feuillages mettent en valeur la présence de feuillage tout au long de l'année.

7.2.1.2 LE PETIT BOIS TORTUEUX

Le Petit Bois Tortueux prend place sous le couvert végétal constitué par les lauriers du Caucase existants, aujourd'hui arrivés à maturité. Leurs frondaisons forment une voûte végétale basse, créant une ambiance intime et ombragée propice à la promenade.

La composition végétale met à l'honneur les silhouettes singulières et les écorces décoratives. En strate arbustive, le Noisetier tortueux (*Corylus avellana* 'Contorta') apporte son graphisme caractéristique, tandis qu'en strate arborée le Copalme d'Orient (*Liquidambar orientalis*) enrichit le jardin par son port élégant et ses remarquables couleurs automnales.

Le sous-bois est complété par des plantes couvre-sol venant prolonger le tapis de lierre existant, notamment la Petite Pervenche (*Vinca minor*), assurant une couverture végétale permanente tout en renforçant l'ambiance naturelle de cette séquence paysagère.



7.2.1.3 LE JARDIN DE PLUIE

Cette partie de jardin assure la gestion des eaux pluviales grâce à un bassin planté d'espèces de milieux hygrophiles telles que le Saule (*Salix* sp.) la Salicaire (*Lythrum salicaria*) et l'Iris d'eau (*Iris pseudacorus*).



7.2.1.4 LE JARDIN DE FOUGÈRES

Que l'on trouve en remontant vers le Nord et qui forme des massifs frais aux points bas du terrain, protégés par une ganivelle basse.



7.2.2 LE PARC HAUT

7.2.2.1 LE JARDIN DE BAMBOUS

Situé en limite Est, ce jardin reprend et développe les bambous existants et est complété par une haie bocagère diversifiée propice aux circulations des petit animaux. Une clôture grillagée spécifique ménageant des passages en partie basse pour la petite faune locale est prévue sur toute la longueur de ce jardin.

7.2.2.2 LE JARDIN DE VIORNES

Puis succède le jardin de viornes, ces arbrisseaux à fleurs appartenant au genre *Viburnum* — autrefois classé parmi les Caprifoliacées — qui se plaisent sous le couvert des arbres existants, au Nord-Est, au point haut du site.

7.2.2.3 LE JARDIN COMESTIBLE,

Ce jardin est composé de petits fruits et de plantes aromatiques, il prend place à l'arrière de la maison n°3. Il profite de l'exposition ensoleillée contre le mur ancien en meulière, et il ouvre un parcours de promenade sur le terrain naturel.



Le projet réinterprète ainsi le site comme un hameau intégré dans un parc paysager. Il préserve le patrimoine arboré, valorise les milieux existants et développe une palette végétale diversifiée adaptée aux différentes ambiances.

L'ensemble des espaces verts est ainsi accessible aux résidents, tout en préservant la biodiversité du site.

Nous avons imaginé le Parc d'agrément comme un **lieu de rencontre, de fraîcheur, de détente et de bien-être**. Pensé pour l'agrément des occupants des lieux, il offrira un cadre apaisé, propice à la promenade sous le couvert des **hautes futaies**, aux échanges entre personnes et au bien-être de tous, bien loin des îlots de chaleur urbains.

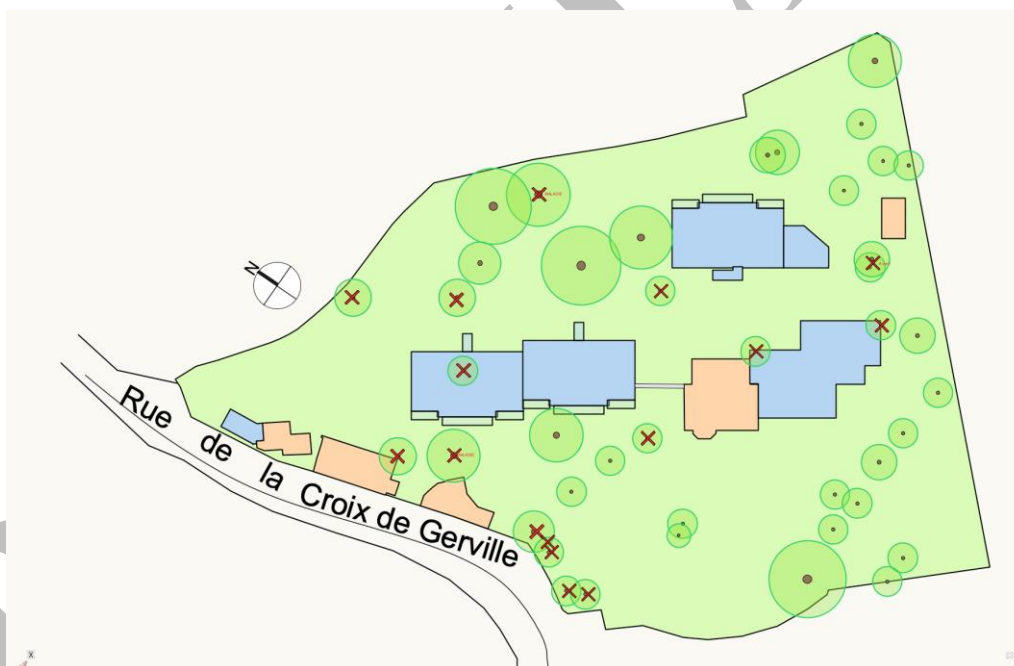
7.3 UNE IMPLANTATION RESPECTUEUSE DU VOISINAGE

La conception du projet a été longuement étudiée afin de limiter son impact sur le couvert végétal existant. Malgré plusieurs hypothèses de plan masse explorées, les contraintes du site nous ont conduits à retenir l'implantation actuelle des bâtiments.

Une attention particulière a été portée à l'implantation des bâtiments et à leur petit gabarit équivalant à de grosses maisons basses afin de garantir une cohabitation harmonieuse avec le voisinage.

Une distance minimale de 10 mètres a systématiquement été maintenue entre les limites parcellaires et la construction projetée, soit au-delà des exigences réglementaires en vigueur.

Cette contrainte volontaire traduit une volonté de respect de l'environnement immédiat et de préservation des vues.



7.4 PRÉSERVATION ET RENFORCEMENT DU COUVERT ARBORÉ

Le site existant compte 50 arbres, dont 35 seront conservés dans le projet. Ces sujets, pour la plupart en bon état sanitaire, contribuent fortement à l'identité paysagère du lieu.

La réalisation du projet implique la suppression de 15 arbres, (cf. photos PC 27).

En réponse à cette perte, et au-delà de la seule obligation réglementaire de compensation, le projet prévoit la plantation de 15 nouveaux arbres. Ce choix vise à :

- enrichir la diversité végétale du site ;
- recréer des effets de canopée en lien avec l'environnement bâti ;
- offrir aux usagers un cadre agréable, apaisé, propice au bien-être et à la découverte.

Un carnet des intentions d'aménagement paysagères est joint dans les annexes (cf. ANNEXE 7).

7.4.1 LES ESPÈCES D'ARBRES RETENUES :

- Acer ginnala en baliveau
- Salix sp.
- Koelreuteria paniculata
- Liquidambar orientalis
- Cercis siliquastrum
- Ulmus laevis
- Ulmus parviflora
- Prunus maackii 'Amber Beauty'
- Prunus avium
- Magnolia sp.
- Nothofagus antarctica
- Cupressus cashmeriana kashmir cypress
- Corylus avellana 'Contorta'
- Salix erythroflexuosa
- Betula sp.

7.4.2 UNE TRAME VÉGÉTALE DENSE ET QUALITATIVE

Ces nouveaux sujets s'inscrivent dans une composition paysagère soignée, pensée avec un paysagiste. Dans une démarche volontariste, 15 arbres sont replantés, en plus de haies libres en cépée à grand développement, afin de :

- Reconstituer un écran végétal protecteur assurant l'intimité du site vis-à-vis du voisinage ;
- Accroître la diversité écologique ;
- Offrir un cadre paysager apaisant, ;
- Favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi, à terme, la parcelle comptera 50 arbres,

Soit le maintien **du même nombre d'arbres** initial sur un terrain initialement déjà très planté.

Est joint en annexe la liste complète des nouveaux sujets plantés (arbres, sujets pour bosquets, haies etc...).

7.4.3 UNE STRATÉGIE VÉGÉTALE PENSÉE DANS LA DURÉE

Nous avons opté pour une approche qui vise à instaurer une gestion arboricole raisonnée, fondée sur la diversité des âges et des formes végétales.

Un parc où coexistent jeunes plantations et arbres adultes assure non seulement un rendu esthétique harmonieux, mais également une résilience écologique à long terme du fait de l'évolution rapide du climat.

Cette gestion proactive du renouvellement avec de nouveaux sujets permet d'éviter les coupes massives liées au vieillissement homogène d'un patrimoine arboré non renouvelé. Ainsi cette gestion assure la continuité paysagère et écologique du site.

7.5 HAIES ET BUISSONS :

Si la plantation d'arbres est un sujet majeur, celle des haies n'en n'est pas moins importante, en particulier pour tout ce qui concerne la continuité écologique et la biodiversité.

Les haies sont une importante source de nourriture, et de protection, un lieu de reproduction pour de nombreuses espèces comme les petits mammifères, les oiseaux et les insectes etc...

Les haies sont aussi de vrais écrans naturels qui préservent l'intimité et créent des ambiances harmonieuses tout en favorisant la qualité de vie.

C'est pour cette raison que nous prévoyons de nombreuses plantations de haies et massifs variés sur l'ensemble du projet et plus précisément le long de la limite Nord où nous prévoyons un important espace pour le développement de massifs de haies champêtres, ceci afin d'assurer la tranquillité entre voisins.

Notre démarche est aussi un engagement en faveur du développement durable en veillant à la préservation des écosystèmes locaux et à la persistance et résilience des espaces verts. La réalisation de ces haies y contribuera fortement. (Cf ANNEXE 7)

7.5.1 LES HAIES & ARBUSTE RETENUS :

7.5.1.1 LES HAIES

Plusieurs espèces végétales sont retenues pour constituer les haies en cépées, afin constituer à la fois un masquage du voisinage et lieu attrayant pour la petite faune des haies que constitue merles, grives, rouges-gorges ... sans parler des insectes et papillons et petits rongeurs.

7.5.1.2 LES ARBUSTES ET MASSIFS:

Pour compléter le végétal, ponctuellement des massifs d'arbustes et de plantes à fleurs sont organisés à proximité des zones de passage de sorte à apporter de la couleur et de la variété de feuillage en fonction des saisons.

Un engazonnement par des semis fleuris adaptés à l'ensoleillement du lieu est aussi prévu dans les zones qui le permettent.

8 LES MATERIAUX & COULEURS

(CF PC 16.6)

8.1 FAÇADES CONSTRUCTIONS NEUVES

8.1.1 MAISONS 1, 2 & 3

Les matériaux listés ci-après sont localisées sur les documents façades (PC 5) ainsi que dans la PC 16-1

8.1.1.1 FACADES

- Parement type meulière de chez ORSOL
- Enduit : finition “grattée”
- Incorporation ponctuelle dans les enduits de plaquettes de brique décoratives
- Des effets d’encadrement finition “lissée” et de joints creux suivant les indications aux plans de façades
- Poteaux : peinture

8.1.1.2 TOITURES

- Tuile de terre cuite à emboîtement avec:
Tuile faitières, frontons faitier, tuiles de rives à rabats, épis décoratif etc.
 - o Teinte : brun-rouge uni
- Gouttières et descentes : zinc
- Pièces de charpente visibles : peinture blanche

8.1.1.3 MENUISERIES

- Châssis sont en PVC blanc cassé/beige clair
- Volets roulants blanc cassé/beige clair
- Portes palières laquées vertes

8.1.1.4 SERRURERIE

Les modèles sont conçus spécifiquement pour le projet

- Garde-corps de baies : laqué Noir
- Garde-corps loggia et balcons : laqué Blanc

8.1.2 MAISON 4

8.1.2.1 FACADES

- Enduit : finition “lissée” et “grattée”
- Incorporation ponctuelle dans les enduits d’un parement meulière décoratif
- Des effets d’encadrement, table, suivant les indications aux plans de façades
- Balustres béton peints

8.1.2.2 TOITURES

- Terrasson zinc
- Brisis ardoise naturelle ou synthétique
- Encadrement des lucarnes : zinc
- Gouttières et descentes : zinc

8.1.2.3 MENUISERIES

- Châssis sont en PVC Blanc
- Volets roulants Blancs

8.1.2.4 SERRURERIE

Les modèles sont conçus spécifiquement pour le projet

- Garde-corps baies et balcons : laquée Noir

8.2 BÂTIMENT EXISTANT “ LA MAISON DE MAÎTRE” :

8.2.1.1 FACADES

Suivant indications aux plans de façades :

- Nettoyage, des reprises ponctuelles des manques de pierre de meulière
- Les parties de façades enduites sont reprises dans les mêmes matériaux de l'existant
- Les modénatures existantes sont maintenues et complétées si nécessaire
- Après reprise, peinture des modénatures en ciments, bandeaux et corniches

8.2.1.2 MENUISERIES

- Conservation des menuiseries existantes et complément des nouvelles baies dito : PVC blanc
- Réfection des volets métalliques existants, laqué bleu dito existant
- Volets roulant des lucarnes et nouvelles baies : PVC blanc

8.2.1.1 SERRURERIE

- Garde-corps baies et terrasse : laqué noir

8.2.1.2 TOITURE ZINGUERIE

- Terrasson zinc
- Brisis ardoise naturelle
- Gouttières, entablements et descentes : zinc

8.3 LES ANNEXES EXISTANTES

Conservation des matériaux existants et reprises dans le même esprit.

Seul le local Poolhouse sera repris avec les matériaux suivants :

- Dépose de l'ensemble du bardage de façade et bardeaux de couverture
- Les façades : ravalement avec un traitement en deux teintes d'enduit, dito existant.
- La toiture : tuiles mécaniques à emboîtement, dito existant.
- La baie : un ensemble en serrurerie avec remplissage en métal déployé.

9 CONTRÔLE DES RÈGLES DU PLU

9.1 EMPRISE AU SOL (ARTICLE UB 8)

Le terrain à une surface totale de 7674,22 m²

Il est situé sur deux zones

en zone UB = 5724 m²

en zone N = 1950,22 m²

EMPRISES				
Bâtiments	ZONE UB		Zone N	
	Emprise	existant		
Emprise M1	218,00			compris balcons
Emprise M2	218,00			compris balcons
Emprise M3	243,00			compris balcons
Emprise M4	259,20	-		compris balcons
Emprise M5 Maître		135,50		
Vélo entrée		32,00		
Vélo poolh	-		25,30	en zone N
garages existant		76,70		
pigeonnier		49,70		
Ordures ménagères	38,30			
TOTAL	976,5 m²	293,9 m²	25,30	
ratio	17,06%	5,13%	1,30%	ratio zone N
ratio zone UB	22,19%			
TOTAL 2 zones		1 295,70	16,88%	

CONCLUSION :

En zone UB = 17,06 %

En zone N = 5,03 %

Soit une emprise au sol total = 1 295,7 m² Soit 16,88 %

9.2 HAUTEUR MAXIMUM (ARTICLE UB 9)

- 7,00m à l'égout

- 10,00m au faîtage

Se référer aux coupes PC 3

Les hauteurs sont mesurées à partir du point le plus bas de la projection des bâtiments sur les limites.

9.3 IMPLANTATION / VOIES PUBLIQUES (ARTICLE UB 10)

L'ensemble des constructions nouvelles **sont construites en retrait de + de 5 m** de toute limite de voie privée ou d'emprise publique.

L'extension de l'ancienne maison de gardien transformée en local vélo, et qui est implantée en limite de propriété, est faite dans **le prolongement des murs existants** de cette maison, conformément au point 3 de l'article 10 du PLU.

9.4 IMPLANTATION /LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE UB 11)

Toutes les nouvelles constructions comportant des baies principales sont construites à plus de 10 m de toutes limites séparatives avec le voisinage.

9.5 IMPLANTATION SUR MEME PROPRIÉTÉ (ARTICLE UB 12)

Il a été tenu compte de la distance imposée de 8 m minimum entre toutes les constructions sur un même terrain (hors annexes).

- La distance minimale entre les maisons n°3 et n°5 est de 9,04 m.
- La distance minimale entre les maisons n°5 et n°2 est de 8,10 m.
- La distance minimale entre la maison n°1 et le bâtiment du pigeonier est de 8,42m.

9.6 TOITURES ET ARCHITECTURES DES FACADES (ARTICLE UB 15)

9.6.1 TOITURES :

- Toiture des maisons n°1, 2 et 3 : pente minimale de 37°
- La toiture de la maison n°4 reprend les pentes de la maison n°5 existante
- La toiture de l'extension du local vélos est réalisée en toiture-terrasse végétalisée. Ce choix architectural répond à la volonté de préserver et de mettre en valeur cette toiture traditionnelle de l'ancienne maison de gardien conservée,

9.6.2 EMBLACEMENT BACS A ORDURES

Un local spécifique destiné au stockage des déchets ménagers (local OM) est aménagé au sein de la propriété.

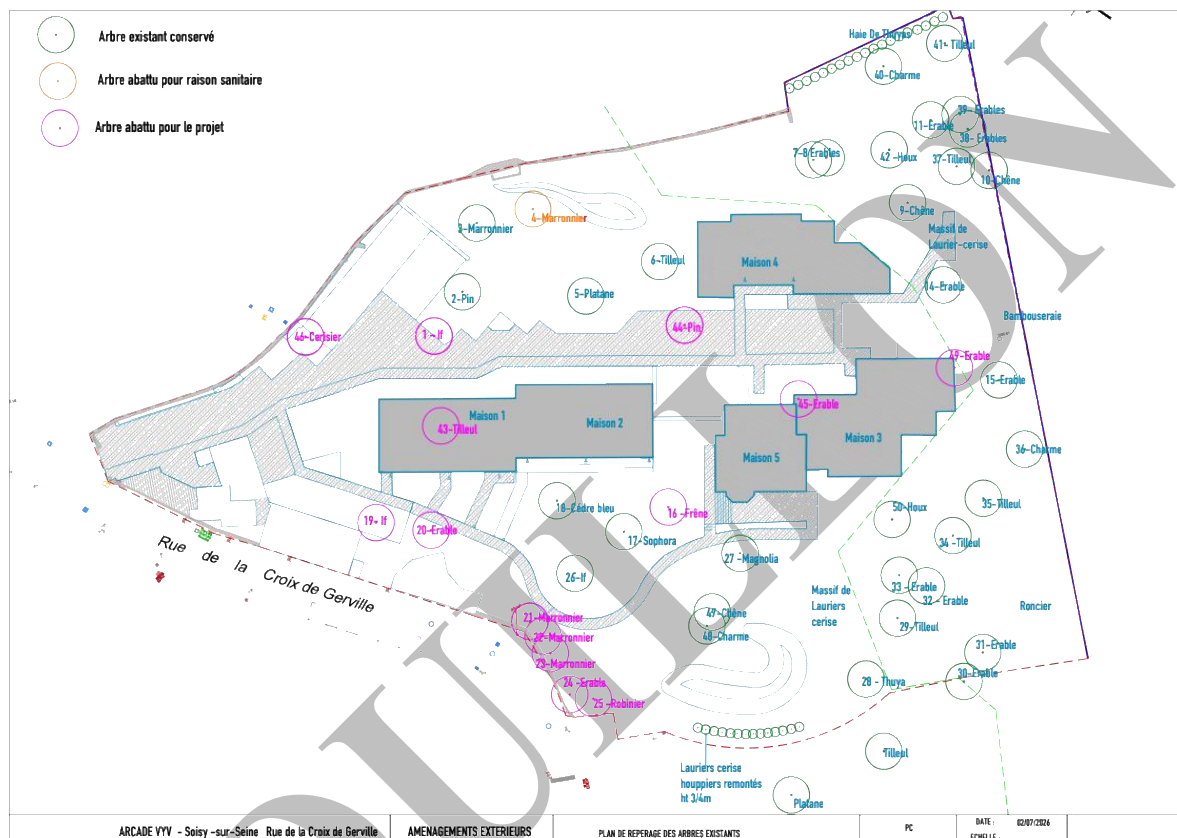
En complément, et conformément aux attentes de Grand Paris Sud, une aire de stockage des conteneurs est créée à proximité immédiate de l'entrée, en limite de la rue. Cet espace permet de regrouper les bacs uniquement lors des jours de collecte, facilitant ainsi leur présentation aux services de ramassage sans encombrer le domaine public.

Cette aire est délimitée par des murets qui masquent les conteneurs depuis la rue, limitant ainsi leur impact visuel tout en garantissant leur accessibilité aux services de collecte.

Il est prévu la plantation de **15 nouveaux sujets**.

Au final seront présents sur le terrain un total de **50 arbres**.
Soit autant d'à l'origine.

Il en résulte que le projet aura **1 arbre pour 153 m²**



9.8.3 CONSERVATION DES PLANTATIONS EXISTANTES

Nous avons recensé 7 arbres remarquables sur le terrain, par leurs dimensions, leur qualité sanitaire et l'intérêt de leurs essences.

Ils sont intégralement conservés et pleinement intégrés à la composition paysagère du projet. Leur préservation et leur mise en valeur participent à la qualité patrimoniale et environnementale de l'aménagement.

Les arbres concernés sont :

- un cèdre bleu,
- un grand marronnier,
- un grand platane,
- un tilleul,
- un grand pin sylvestre,
- un sophora,
- un groupe de 2 grands acers.

Bien évidemment les autres sujets ont aussi leur part dans la qualité du site et participent pleinement à la richesse végétale du lieu.

Relevé des arbres selon plan géomètre et expertise Arborexpert

	N°	NOM LATIN	NOM COMMUN	STATUT PROJET	CAUSE
EXPERTISE PAR ARBOREXPERT	1	Taxus baccata	If	Abattage	Projet
	2	Pinus sylvestris	Pin sylvestre		
	3	Aesculus hippocastanum	Marronnier		
	4	Aesculus hippocastanum	Marronnier	Abattage	Sanitaire
	5	Platanus x acerifolia	Platane		
	6	Tilia x europaea	Tilleul		
	7	Acer campestre	Erable champêtre		
	8	Acer campestre	Erable champêtre		
	9	Quercus robur	Chêne pédonculé		
	10	Quercus robur	Chêne pédonculé		
	11	Acer campestre	Erable champêtre		
	12	Acer campestre	Erable champêtre		
	13	Acer campestre	Erable champêtre		
	14	Acer campestre	Erable champêtre		
	15	Acer campestre	Erable champêtre		
	16	Fraxinus excelsior 'Pendula'	Frêne pleureur	Abattage	Projet
	17	Sophora japonica 'Pendula'	Sophora pleureur		
	18	Cedrus atlantica	Cèdre bleu		
	19	Taxus baccata	If	Abattage	Projet
	20	Acer campestre	Acer champêtre	Abattage	Projet
	21	Aesculus hippocastanum	Marronnier	Abattage	Projet
	22	Aesculus hippocastanum	Marronnier	Abattage	Projet
	23	Aesculus hippocastanum	Marronnier	Abattage	Projet
	24	Acer campestre	Erable champêtre	Abattage	Projet
	25	Robinia pseudoacacia	Robinier	Abattage	Projet
	26	Taxus baccata	If		
	27	Magnolia			
	28	Thuja sempervirens	Thuya		
	29	Tilia x europaea	Tilleul		
	30	Acer campestre	Erable champêtre		
	31	Acer campestre	Erable champêtre		
	32	Acer campestre	Erable champêtre		
	33	Acer campestre	Erable champêtre		
	34	Tilia x europaea	Tilleul		
	35	Tilia x europaea	Tilleul		
	36	Carpinus betulus	Charme		
	37	Tilia x europaea	Tilleul		
	38	Acer campestre	Erable champêtre		
	39	Acer campestre	Erable champêtre		
	40	Carpinus betulus	Charme		
	41	Tilia x europaea	Tilleul		
	42	Ilex aquifolium	Houx commun		
	43	Tilia x europaea	Tilleul	Abattage	Projet
	44	Pinus sylvestris	Pin sylvestre	Abattage	Projet
	45	Acer campestre	Erable champêtre	Abattage	Projet
	46	Prunus	Cerisier	Abattage	Projet
	47	Quercus robur	Chêne pédonculé		
	48	Carpinus betulus	Charme		
	49	Acer campestre	Erable champêtre	Abattage	Projet
	50	Ilex aquifolium	Houx commun		

9.8.4 LISTE DES NOUVEAUX ARBRES

Ci joint la liste des 15 nouveaux sujets plantés.

- *Acer ginnala* en baliveau
- *Salix* sp.
- *Koeulreuteria paniculata*
- *Liquidambar orientalis*
- *Cercis siliquastrum*
- *Ulmus laevis*

- *Ulmus parviflora*
- *Prunus maakii* 'Amber Beauty'
- *Prunus avium*
- *Magnolia sp.*
- *Nothofagus antarctica*
- *Cupressus cashmeriana kashmir cypress*
- *Corylus avellana* 'Contorta'
- *Salix erythroflexuosa*
- *Betula sp.*

La palette végétale est composée d'un panachage d'espèces rustiques et endémiques d'Île-de-France, complété par des essences originaires d'autres régions, choisies pour leur intérêt ornemental et leur excellente capacité d'adaptation aux évolutions climatiques actuelles.

9.9 GESTION DES EAUX PLUVIALES (ARTICLE UB 21)

Une étude d'infiltrométrie a été réalisée sur le terrain.

Selon le rapport GEOLIA Géotechnique G2AVP n°260129 réalisé, 8 essais Porchet ont été réalisés, l'infiltration se trouve de 2.7×10^{-6} à 1.7×10^{-7} .

Soit une perméabilité très faible.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle au maximum.

- La période de retour sera de 20 ans, avec des coefficients de Montana pris sur la station de Villemoisson-sur-Orge.
- L'abattement des premières pluies, pluie de 10mm, est gérée à 100% sur la parcelle, **sans rejet vers le réseau public.**
- Les eaux pluviales des parkings et voiries seront dépolluées par des techniques alternatives (Noues plantées, filtres, etc.).

- sous la zone d'accès aux garages existants,
- sous la zone de retournement.

Ce sont des ouvrages en silico-calcaire (40/70 – 35% de vide)

D'un volume total de 67.10 m³, ils sont munis d'un régulateur de 1.6 l/s (le temps de vidange sera inférieur à 48h).

- Un 4ème bassin de 78,46 m³ en contre-bas pour centraliser les eaux.
- Étant donné la perméabilité du terrain qui ne permet pas d'infiltrer la totalité des eaux, un rejet vers le domaine public avec un régulateur de 1,6 L/s sera installé.
- Le volume utile total est de 145.56m³ pour un volume calculé de 134.00m³ (cf. : note de calcul).
- Nota : Les eaux pluviales centralisées en contre-bas permettront aux arbres et végétaux de capter la ressource en eau via le jardin de pluie ainsi que le vide des cailloux (système racinaire colonisant les espaces de vides pour capter la ressource).
- Le temps de vidange total de l'ensemble des ouvrages est estimé à plus de 24h.

9.9.3 RESUME ;

Pour l'ensemble du terrain.

Surface totale de la parcelle : 7 674,22 m²

Volume pour gestion des eaux pluviales = 145,56 m³

Réparti en 4 bassins

- 3 Sous chaussée
- 1 en bassin ouvert

Pour plus de précisions se reporter à l'ANNEXE 6 jointe au dossier de PC.

9.10 CLOTURES ET CONTINUITE ECOLOGIQUE (ARTICLE UB 22)

Le terrain est en grande partie délimité par des murs anciens conservés, qui participent au caractère patrimonial du site.

Les portions de clôtures à créer ou à remplacer seront réalisées en panneaux grillagés, dans le but de favoriser la continuité écologique des petits animaux.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les nouvelles clôtures auront en partie basse, des ouvertures d'environ 10 × 10 cm permettant le passage des petits mammifères (hérissons, etc.) d'une propriété à l'autre, contribuant ainsi au maintien des continuités écologiques locales tout en conservant la fonction de clôture de la parcelle.

9.11 STATIONNEMENT (ARTICLE UB 23)

9.11.1 VOITURES

41 places sont prévues :

- 3 garages existants,
- 3 places couvertes à rez-de-chaussée de la maison n°4,
- 3 places sous pergolas entre les maisons n°3 et n°4,
- 30 places extérieures,
- 2 places visiteurs extérieures au niveau de l'entrée de la résidence, sur l'emprise du projet.

Dont places PMR = 3

- 1 dans garage existant
- 1 zone M1
- 1 zone M5

NOTA : Il est aussi prévu la possibilité de mise en place de bornes de recharge pour voitures électriques : 50 % des places sont pré-équipées (regards, chemin de câbles, percements et réserves dans l'armoire générale).

- Une puissance électrique est provisionnée afin de permettre la recharge de ces futurs véhicules.

9.11.2 VELOS

LOCAUX VELOS			
Application de l'arrêté du 30 juin 2022			
régle	TI/T2	1 emplacement	1,5 m2
	T3/T4	2 emplacements	3,0 m2
TI+T2	8 lgts	12,0 m2	
T3+T4	23 lgts	69,0 m2	
	TOTAL	81,0 m2	
actuel avec Velo 1+ 2	57,3 m2	114,6	si double niveau de rangement
Complément neuf à Vélo 1	13,0 m2	13,0 m2	
TOTAL	70,3 m2	127,6 m2	

CONCLUSION :

Avec l'utilisation de racks à deux niveaux dans le volume des deux locaux existants

il est obtenu une surface de 127,6 m2 pour 81 m2 réglementaires.

9.12 DESSERTE VOIES (ARTICLE UB 26)

A l'entrée de la résidence, Il est prévu une aire de sécurisation pour les véhicules et les piétons rentrant ou sortant de la résidence.

- Portail et portillon sont reculés de plus de 11 m de l'alignement ménageant une aire de mise en station des engins de secours (8mx4m)

- A l'intérieur de la propriété, une aire de retournement en T respectant les dimensions de la fiche technique 86-2 du SDIS est présente en bout de voirie.

9.13 COLLECTE DES DECHETS (ARTICLE UB 27)

Un local est prévu à l'entrée de la résidence.

Il est accessible dès l'entrée à pied ou en voiture.

- D'une **surface de 25 m²**
- Avec une porte sécurisée d'1,00 m de large, coupe-feu 1 heure avec ferme-porte
- Murs et plancher CF
- Ventilation VH et VB,
- Sol carrelé avec plinthe à gorges et remonté sur mur sur une hauteur de 1,40m,
- Siphon de sol à panier,
- Robinet de puisage,
- Signalétique des bacs et dates d'enlèvements.

REPARTITION		
type lgts	Nbre lgt	Habitants
T1	0	
T2	8	16
T3	18	54
T4	5	20
TOTAL	31	90 habit.
Ordures Ménagère		
QUALITEL :règle	8+0,09/habitants	
Habitants	90 habit.	16,1 m²
	projet	25,0 m²

En complément de ce local, une aire de stockage des conteneurs est aménagée sur la parcelle, en limite de voirie, afin de permettre le regroupement des bacs de collecte hors du trottoir.

Son implantation a été retenue de manière à offrir une accessibilité aisée et à faciliter les opérations de manutention et de collecte par les ripeurs.

Nota :

Cette aire est délimitée par des murs d'une hauteur d'environ 1,80 m tout en demeurant librement accessible aux services de collecte.

Elle est équipée :

- D'un siphon de sol à panier raccordé au réseau approprié, permettant le lavage de l'aire,
- D'un robinet de puisage sécurisé.

9.14 BRANCHEMENTS CONCESSIONNAIRES (ARTICLE UB 28)

Étant donné la configuration du projet il est prévu que tous les raccordements se feront sur la rue de la Croix de Gerville.

Tous les réseaux sont traités en séparatif.

9.14.1 BRANCHEMENT ELECTRIQUE :

Il est prévu la mise en place d'un coffret Rue de la Croix de Gerville.

Il sera implanté dans le mur de clôture existant.

Un local Basse Tension est aménagé dans une pièce en annexe du pigeonnier, non loin du poteau électrique sur rue. Depuis ce local l'ensemble des 7 points seront alimentés avec un coffret de coupure en façade

Tous ces coffrets sont intégrés dans des murs et murets.

Puissances :

Les puissances respectives de chacun des coffrets sont les suivantes :

Maison 1 :		49 KVA
Maison 2 :		49 KVA
Maison 3 :		49 KVA
Maison 4 :		49 KVA
Maison 5 :		27 KVA
Locaux tertiaires :		22 KVA
Services généraux :		36 KVA

Soit un total = 183 Kva

Nota :

Le chauffage est produit électriquement et individuellement.

L'eau chaude sanitaire est produit individuellement par des ballons thermodynamiques.

Les notes de calcul sont jointes en annexe de ce document.

9.14.2 BRANCHEMENTS GAZ :

Sans objet

La production de chauffage est électrique.

9.14.3 BRANCHEMENTS EAU :

Un seul branchement est prévu pour l'ensemble de la résidence.

Un regard enterré spécifique est prévu à cet effet (cf. plan masse).

Cette chambre est située à l'entrée dans l'aire de présentation des containers OM.

9.14.4 BRANCHEMENTS TELECOM / RESEAU FIBRE :

Depuis les chambres France TELECOM situées sur le trottoir à l'entrée de la résidence rue de la Croix de Gerville il sera amené autant de fourreaux que nécessaire.

Un regard intermédiaire sera prévu sous la voirie privée.

Un local Fibre de 7 m² est prévu au sous-sol de la maison 4.

Depuis ce local Fibre il sera amené autant de fourreaux que nécessaire au droit de chacun des locaux technique et gaines techniques « fibres » de chacun des 5 bâtiments.

9.14.5 RACCORDEMENTS EGOUT EU / EV :

Un raccordement unique est prévu rue de la Croix de Gerville où passe une canalisation de 200 mm de diamètre.

Avant le raccordement à la chambre existante, un regard de branchement en limite de propriété est prévu.

La localisation précise la section, matériaux, pentes, et suggestions de raccordement dépendront des demandes du Service Voirie.

Localisation : au point bas du terrain voir plan masse.



9.14.6 RACCORDEMENTS EGOUT EP :

Un raccordement est prévu pour la surverse du fait de la nature du terrain peu perméable. Voir note ci-dessus « gestion des eaux ».

Un Regard de branchement est prévu en limite de propriété au débouché du mur.

Les sections, matériaux, pentes, et suggestions de raccordement dépendront des demandes du Service Voirie de GRAND PARIS SUD.

10 ACCESSIBILITE (RESPECT DES NORMES PMR)

Le projet respecte scrupuleusement les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (arrêté du 1^{er} août 2006 R111-18 et arrêtés précédents).

Accès

Tous les accès et cheminements à RDC ont été étudiés en conséquence.

Les allées de distribution possèdent une pente inférieure à 4 %.

La largeur des circulations est d'au moins 1,40 m.

A l'extérieur, devant chaque porte d'entrée une surface parfaitement plane et horizontale est prévue.

Organisation interne du logement

Tous les logements accessibles PMR respectent la norme et les indications de rotations, d'emprises, de positions sont indiquées sur les plans joints en annexe au PC.

Logements à RDC

Tous les logements situés à RDC sont accessibles aux PMR y compris les accès aux terrasses dans les jardins.

Parkings

Tous les parkings de stationnements qu'ils soient à l'extérieur ou en box comportent au moins 5 % des places PMR.

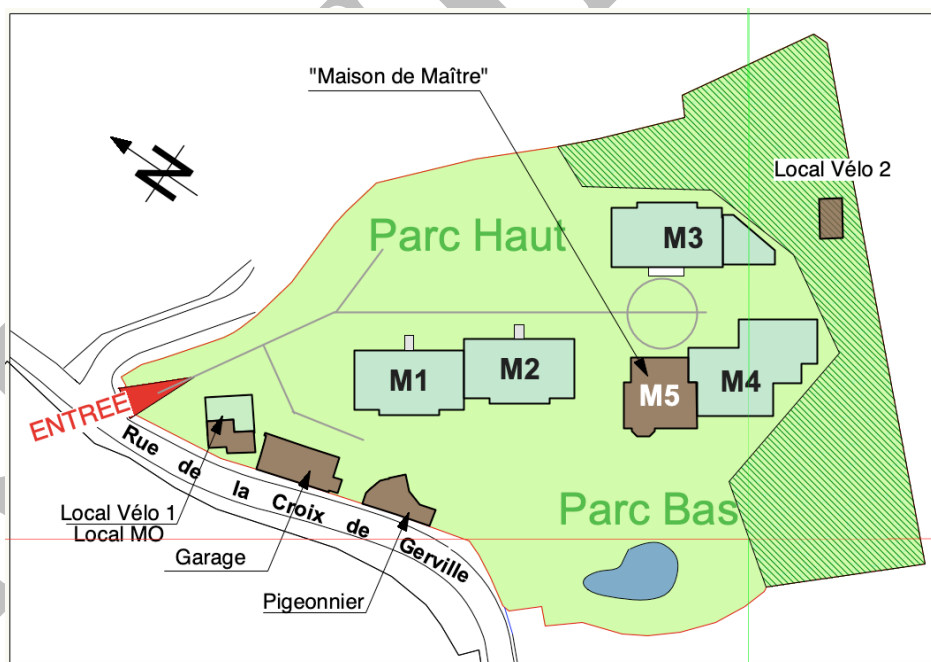
Il est prévu **3 places PMR** pour un total de 41 places soit environ 7,3 %.

- 1 place dans un garage existant
- 2 places prévues à l'extérieur

11 SÉCURITÉ INCENDIE



Le projet se compose de 5 petits bâtiments **R+1+combles**.



Ils respecteront l'arrêté du 31 Janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitations.

Le projet est donc classé en 2ème famille avec l'ensemble des bâtiments n'ayant pas de plancher bas du dernier niveau à plus de 8,00m.

- ESCALIERS :
 - Les escaliers des bâtiments M1, M2, et M3 sont à l'extérieur. Ces bâtiments n'ont pas de sous-sol.
 - Les cages d'escalier des bâtiments M4 et M5 sont à l'abri des fumées avec un tirer lâcher.
 - Ces deux escaliers sont encloués avec une ouverture d'1 m² en partie haute assurant l'évacuation des fumées.
 - Un dispositif de tirer lâcher sera prévu avec un renvoi au RDC.
 - La largeur de l'escalier est prévue pour permettre le passage d'un brancard.
 - Les escaliers menant aux sous-sols sont indépendants de l'escalier des étages
- La résistance au feu des structures sera conforme aux points 3.1 et 3.2 de la fiche technique 86-2.
- Cheminements extérieurs : Tous les cheminements auront une largeur d'au moins d'1,40 m et 1,80 m aux épaules.
- Il est prévu l'implantation d'un PEI sur le domaine privé. Débit 60 m³/h pendant une heure. Elle est implantée de sorte que toutes les entrées des bâtiments soient à moins de 60 m.
- Il existe actuellement un PEI n°27 sur le domaine public, à l'angle de la rue de la Croix de Gerville et de la rue Berthelot. Il est situé en amont à 60 m environ de l'entrée du projet.
- Depuis l'entrée de la résidence, l'entrée du bâtiment le plus éloigné est à 95 m.
- Une voie engin est prévue d'une largeur minimale de 3,00m avec une hauteur libre de 3,5m et une pente maximale de 8% et pouvant accepter une charge admissible de 160kN avec un minimum par essieu de 90kN.
- Étant donné le contexte du site, une aire de mise en station des engins (8mx4m) est aménagée à l'entrée de la résidence.
- Vu la largeur de la voie et le dénivelé du terrain par rapport à celle-ci, le rayon intérieur de giration possible permettant d'accéder à l'entrée du projet est de 6 m. Soit le rayon d'un VSAV urbain Master.
- Une aire de retournement en T respectant les dimensions est présente en fin de voirie interne. Une aire de retournement est prévue. L'aire de retournement est conforme aux caractéristiques de la fiche technique 86-2 du SDIS.
- La surface de manœuvre est en enrobé pouvant accepter une charge admissible de 160kN.
- Il n'y a pas de parking en sous-sol.
- Il n'y a pas d'ascenseur.

PEI n°27 situé à l'angle de la rue Berthelot et de la rue de la Croix de Gerville



Fait à Vincennes le 29 juillet 2026

MLF ARCHITECTURE
L.F. MERMET architecte DPLG
Gérant

ANNEXE



Bilan de puissance électrique Bâtiment de logements

Référence	260603
Client	GROUPE ARCADE VYV
Projet	SOISY SUR SEINE
Phase	PC
Version	V1

Données du projet

Nombre de bâtiment(s)	5
-----------------------	---

Logements				
Typologie	T1 & T2	T3, T4 & T5	T6	Total
	S < 35 m²	35 m² < S < 100 m²	S > 100m²	
Bâtiment 1		7		7
Bâtiment 2		7		7
Bâtiment 3		7		7
Bâtiment 4		7		7
Bâtiment 5		3		3
Total		31		31

Locaux tertiaires (à RDC)	
Type de local tertiaire	Bureau et locaux associatifs
Surface des commerces	53 m²

Hypothèses de dimensionnement

SGX	Nombre	P _{indiv} (KVA)
Ascenseur		
Ventilation	2	1,5
Chaudière		
Borne de recharge VE	41	30
Désenfumage parking		
Désenfumage CH (3ème famille B)		
Eclairage des circulations (H+V)		
Eclairage des circulations sous-sol		
Eclairage parking	341	0,001
Eclairage extérieur	245,6	0,001
Pompes relevage / hydrocarbure	1	3
Autres		

Nombre = 20% des places (arrondi sup.)



Bilan de puissance électrique Bâtiment de logements

Référence	260603
Client	GROUPE ARCADE VYV
Projet	SOISY SUR SEINE
Phase	PC
Version	V1

Résultats

Puissance logements Bâtiment 1	Coef. de foisonnement par cage	0,78
	Puissance foisonnée	49 kVA
	Intensité par phase foisonnée	71 A
	Type de distributeur de niveau	200 A
	Largeur gaines palières	73 cm
Puissance logements Bâtiment 2	Coef. de foisonnement par cage	0,78
	Puissance foisonnée	49 kVA
	Intensité par phase foisonnée	71 A
	Type de distributeur de niveau	200 A
	Largeur gaines palières	73 cm
Puissance logements Bâtiment 3	Coef. de foisonnement par cage	0,78
	Puissance foisonnée	49 kVA
	Intensité par phase foisonnée	71 A
	Type de distributeur de niveau	200 A
	Largeur gaines palières	73 cm
Puissance logements Bâtiment 4	Coef. de foisonnement par cage	0,78
	Puissance foisonnée	49 kVA
	Intensité par phase foisonnée	71 A
	Type de distributeur de niveau	200 A
	Largeur gaines palières	73 cm
Puissance logements Bâtiment 5	Coef. de foisonnement par cage	1
	Puissance foisonnée	27 kVA
	Intensité par phase foisonnée	39 A
	Type de distributeur de niveau	200 A
	Largeur gaines palières	73 cm
Locaux tertiaires	Puissance minimale	22 kVA
	Intensité par phase	32 A
Services généraux Batiment A/B/C	Puissance non foisonnée - SGX	36 kVA
	Intensité par phase non foisonnée	52 A
Puissance totale cumulée		183 kVA



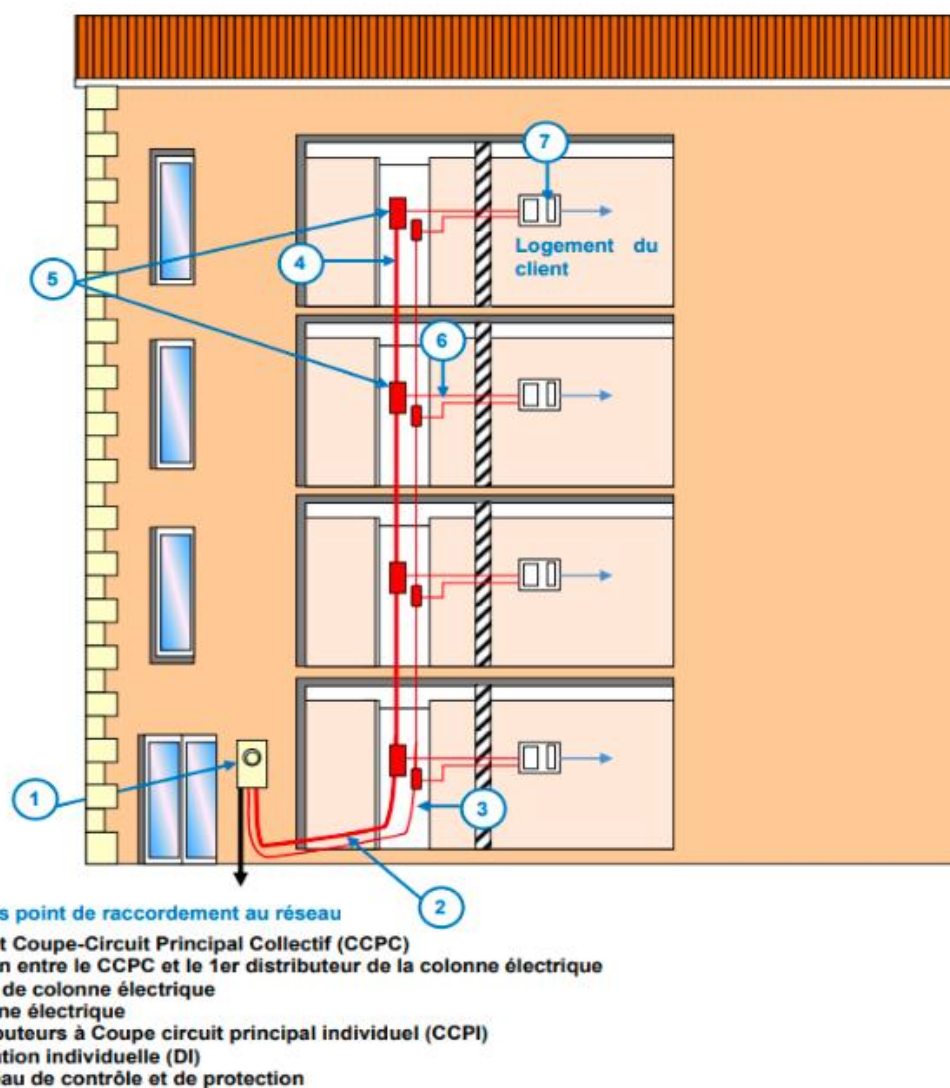
Bilan de puissance électrique Bâtiment de logements

Référence	260603
Client	GROUPE ARCADE VYV
Projet	SOISY SUR SEINE
Phase	PC
Version	V1

Textes références

NF C 14-100 & NF C 15-100

Principe général de colonne électrique (Source Enedis)



SUJETS	NOM DE L'ESPECE	ORIGINE LOCALE / Metro	ORIGINE AUTRE	NOM COMMUN
LE JARDIN DE BAMBOU	Pittosporum tenuifolium		X	Pittosporum à petites feuilles
	Kerria japonica		X	Corète du japon
	Acanthus mollis		X	Acanthe à feuille molles
	Deutzia gracilis Nikko		X	Petit deutzia
	Spiraea arguta		X	Spirée dentelée
	Epimedium perralchicum		X	Fleur des elfes
LE JARDIN BLEU	Cupressus cashmeriana kashmir cypress		X	Cyprés du Boutan
	Betula sp		X	Bouleau
	Perovskia atriplicifolia		X	sauge de Russie
	Potentilla fruticosa 'Goldfinger'		X	Potentille arbustive
	Santolina chamaecyparissus	X		Santoline petit-cyprés
	Cytisus scoparius	X		Genêt a balai
	Euonymus fortunei 'Emerald gold'		X	Fusain de fortune
	Cistus umbellatus	X		Helianthème à bouquet
	Cistus monspessulanum	X		Ciste de Montpellier
	Dorycnium hirsutum		X	Bonjeanie hérissée
	Achillea millefolium	X		Achillée mille feuille
	Leymus arenarius		X	Seigle de mer
	Festuca ovina glauca		X	Fétuque ovine bleue
	Gaura lindheimeiri		X	Gaura blanc
	Scabiosa caucasica		X	Scabieuse du caucase
	Euphorbia characias 'wulfenii'		X	Euphorbe des garrigues
	Aster amellus	X		Aster d'été
	Cerastostigma willmotianum		X	Dentellaire
NOUE ET BASSIN D'ORAGE	Salix sp	X		Saule d'origine indigène
	Phalaris arundinacea	X		Baltingère faux roseau
	Iris pseudoacorus	X		Iris des marais
	Lythrum salicaria	X		Salicaire
	Origanum vulgare	X		Origan
	Cistus albidus		X	Ciste contonneux
ARBRES PARC	Acer ginnala en baliveau		X	Erable du fleuve Amour
	Koeuleuteria paniculata		X	Savonnier
	Liquidambar orientalis		X	Copalme d'orient
	Cercis siliquastrum		X	Arbre de judée
	Ulmus laevis	X		Orme lisse
	Ulmus parviflora		X	Orme de chine
	Prunus maakii 'Amber Beauty'		X	Cerisier de mandchourie
	Prunus avium	X		Merisier des oiseaux
	Magnolia sp.		X	Magnolia
	Nothofagus antartica		X	Faux hêtre de l'antartique
	Corylus avellana 'Contorta'		X	Noisetuer tortueux
	Salix erythroflexuosa		X	Saule tortueux

BI