

*Réalisation de 19 maisons individuelles en accession  
50 logements collectifs en accession répartis sur deux bâtiments  
30 logements collectifs aidés répartis sur un bâtiment.*

**20 rue Janisset SOEBER,  
77240 CESSON**

☆☆☆☆☆☆☆☆

**SNC ALTAREA COGEDIM IDF**

*8 avenue Delcassé à PARIS  
RCS de Paris 810 928 135  
Tel. 01 56 26 24 00*

**ARCHITECTE**

**ATELIER D'ARCHITECTURE SPIRAL**  
*41, Avenue Reille - 75014 PARIS - 01 45 41 69 69*

☆☆☆☆☆☆☆☆

## NOTE DE PRÉSENTATION

**ALTAREA COGEDIM IDF**  
8, avenue Delcassé - 75008 PARIS  
Tél. : 01 56 26 24 00  
N°A 6832 A  
810 928 135 RCS PARIS

**ATELIER D'ARCHITECTURE  
SPIRAL**  
41, avenue REILLE - 75014 PARIS  
FRANCE - Tél. 01 45 41 69 69  
Email spiral.archi@free.fr  
RCS PARIS B 412 217 010

Permis de Construire – NOTE DE PRÉSENTATION  
Construction de 99 Logements dont 19 maisons individuelles - 20 rue Janisset SOEBER,  
77240 CESSON - Altarea Cogedim / Atelier d'Architecture Spiral

## **I. PRESENTATION DU PROGRAMME**

Le projet envisagé consiste en la construction d'un ensemble d'habitations R + 1 + combles, de standing.

Le projet, situé 20 rue Janisset Soeber, porte sur la réalisation de 99 logements répartis de la manière suivante :

19 maisons individuelles en accession

50 logements collectifs en accession répartis sur deux bâtiments « B et C »

30 logements collectifs aidés répartis dans le bâtiment « A ».

Les bâtiments collectifs sont classés en 2eme famille selon l'arrêté du 31 Janvier 1986 relatif à la sécurité incendie. La hauteur maximum est de 12 m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant aménagement.

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

Le terrain se situe dans la commune de CESSON (77240), en limite de la commune de VERT SAINT DENIS dans une zone mixte de petits immeubles collectifs, quelques maisons et équipements.

Il est bordé par la rue Janisset SOEBER au nord, des pavillons côté Ouest, des bâtiments collectifs au Sud et la Mairie de VERT SAINT DENIS dans sa limite Est du terrain.

Le terrain est actuellement composé d'une villa remarquable et d'un jardin sur un grand terrain de plus d'un hectare planté de tilleuls et de nombreux arbres variés dont un grand nombre sera conservé dans le cadre de cette opération.

Le terrain est en zone UBa du Règlement d'Urbanisme (PLU) pour la totalité du terrain.

Il est implanté sur quatre parcelles n° 151 à 154 section BD;

Le terrain sera divisé à l'occasion de la présente demande de permis de construire pour créer trois parcelles :

- Une parcelle de 1682 m<sup>2</sup> attribuée à la villa existante et qui sera conservée en l'état ;
- Une parcelle de 254 m<sup>2</sup> qui constitue la piste cyclable qui sera rétrocédée à la ville ;
- Une parcelle de 11097 m<sup>2</sup> pour le présent projet.

Le projet qui fait l'objet de cette demande de permis de construire ne porte pas sur la maison existante.

Le mur en pierre le long de la rue Janisset Soeber sera conservé en partie.

### **2) Présentation du projet :**

#### **Parti retenu pour assurer l'insertion et la prise en compte des paysages:**

##### **a) L'aménagement du terrain :**

L'aménagement du terrain a fait l'objet d'un soin particulier afin d'offrir aux futurs occupants des espaces paysagers en relation avec les avoisinants.

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

Le site sur lequel la demande de permis de construire est déposée est aujourd'hui un terrain arboré.

Une étude phytosanitaire a été menée par un paysagiste afin de repérer l'ensemble des essences présentes sur le terrain.

Voir le plan du paysagiste joint.

### **b) Implantation, organisation, composition et volume :**

Implantation : Le projet s'implante dans les limites autorisées au PLU, en retrait par rapport aux limites séparatives et à la rue afin de maintenir le mur de clôture existant et des espaces verts et boisés.

#### **Pavillons individuels R+1.**

Pour préserver la qualité de vie des voisins et riverains, et du fait du cadre abondamment arboré du terrain, les pavillons ont été implantés le long de la rue Janisset SOEBER et le long de la limite Est.

L'opération comporte 19 maisons individuelles d'un étage sur rez-de-chaussée destinées à l'accession à la propriété.

#### **Ensembles collectifs R+2.**

Les bâtiments collectifs sont implantés en fond de parcelle au Sud et à l'ouest en respectant les prospects et retraits.

Les bâtiments sont répartis de la manière suivante :

Bâtiment A : 30 logements collectifs R+1+combles destinés aux logements locatifs aidés

Bâtiment B : 21 logements collectifs R+1+combles destinés à l'accession à la propriété

Bâtiment C : 29 logements collectifs R+1+combles destinés à l'accession à la propriété

**Le projet dispose de 143 places de stationnement réparties de la manière suivante :**

#### **Maisons individuelles :**

2 places de stationnement par maison dont une couverte, soit un total de **38 places** dont 19 garages.

#### **Logements collectifs sociaux :**

Une place de stationnement par logement aidé, soit **30 places** dont 10 places situées en sous-sol et 20 en extérieur ;

**Logements collectifs en accession :**

Une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements en accession à la propriété soit **61 places**, dont 45 places situées en sous-sol et 16 en extérieur.

**Stationnement visiteur :**

1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements en accession (69 logements) soit **14 places**. Les places visiteurs sont situées à l'intérieur du cœur d'îlot de la résidence.

Le total des places de stationnement situées en sous-sol est donc de **55 places**. Le parking est accessible par une rampe de 12 % accessible depuis le bâtiment A de la résidence.

Les places de stationnement situées en extérieur sont au nombre de 69 (hors les 19 garages) .

**Conformité aux règles du PLU**

**Le projet est soumis aux règles du PLU de la zone UBa :**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : = 5m  
Notre projet est implanté à 6,90 m de la rue Janisset Soeber et à 8,50 m de la piste cyclable qui sera rétrocedée à la ville de Cesson.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Distance entre le pied du bâtiment et la limite séparative : > 3m  
Notre projet est implanté à 4m des limites séparatives ce qui est plus contraignant que le PLU.

Distance entre tout point d'une baie et la limite séparative : H = L (ici H = 7.77m et L > 8.20m)

Distance entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse et la limite séparative : H = L  
(ici H = 7.70m et L > 8.00m)

Hauteur maximale des constructions au faîtage selon le PLU : 12 m

Notre projet respecte les hauteurs maximales exigées :

Hauteur des collectifs : 10,13 m

Hauteur des maisons : 8,90 m

Hauteur maximal des constructions à l'égout selon le PLU : 7 m

Notre projet respecte les hauteurs maximales exigées :

Hauteur des collectifs : 6,25 m

Hauteur des maisons : 5,30 m

• L'emprise au sol doit être au maximum de 40% de la superficie de la propriété.

Calcul de l'emprise au sol : 11 097 m<sup>2</sup> x 40% = 4 439 m<sup>2</sup>

Emprise au sol du projet = 3 362 m<sup>2</sup> soit 1 0770 m<sup>2</sup> de moins que la limite du PLU.

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

- La surface aménagée en espaces verts doit être au minimum de 40% de l'espace libre.  
Calcul de la surface des espaces verts :  $8\,090\text{ m}^2 \times 40\% = 3\,236\text{ m}^2$   
Espaces verts du projet =  $5\,306\text{ m}^2$  soit  $2\,070\text{ m}^2$  de plus que la limite réglementaire.

### **c) Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain,**

#### **Les espaces extérieurs :**

Le projet est accessible le long de la rue Janisset Soeber, une allée centrale dessert douze maisons et les bâtiments B et C. Une seconde allée permet de desservir sept maisons et le bâtiment A.

Les sept maisons situées le long de la rue Janisset Soeber ont été positionnées de telle sorte que la rangée de tilleuls présente le long du mur existant puisse être conservée.

Le positionnement des accès au bâtiment A et au parking permet également de conserver le maximum de tilleuls présents en cœur d'îlot.

Le sous-sol se situe sous l'emprise des bâtiments A et C, ce qui permet de dégager une large surface de pleine terre permettant de conserver un maximum d'arbres existants et de traiter qualitativement l'espace paysager.

Une aire de convivialité est également prévue entre les deux bâtiments en accession permettant aux habitants de se rencontrer et d'échanger.

#### **Clôtures de la résidence :**

La résidence est clôturée en partie par le mur existant sur la rue Janisset Soeber. L'entrée de la résidence sera traitée par un portail d'accès voiture et un portillon piéton en serrurerie noire. La partie du mur qui sera démolie sera remplacée par un mur en pierre équivalent.

La clôture entre la piste cyclable et la parcelle voisine sera pleine.

L'intérieur de la résidence sera clos par une clôture doublée d'une haie.

La résidence, de par son isolement, offre un parc paysager remarquable et un calme aux futurs habitants.

Les maisons et les grands logements situés au rez-de-chaussée de la résidence bénéficient de jardins privés.

### **d) Matériaux et couleurs des constructions.**

#### **Les maisons individuelles:**

Les maisons sont traitées principalement en enduit blanc avec ponctuellement des enduits de couleurs différentes ou de la plaquette.

Une attention particulière est portée au traitement des maisons et à l'identité de chaque maison. Les maisons sont uniques afin que chaque habitant puisse s'approprier sa maison.

## PC 4- NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

Les toitures sont traitées en ardoise.

Les volets battants présents sur certaines maisons sont en bois et les menuiseries extérieures en PVC.

Chaque maison dispose d'un jardin privatif.

### **Les bâtiments collectifs :**

Les façades des niveaux RDC et R+1 sont traitées en enduit blanc et gris anthracite.

Les garde-corps sont en serrurerie ton gris anthracite.

Les menuiseries extérieures sont en PVC ton gris.

Les volets roulants sont en PVC.

Les combles « à la Mansart » sont recouverts d'une toiture métallique de teinte grise.

De manière générale, la teinte des matériaux a été choisie de telle sorte que le projet s'intègre dans l'environnement et notamment au quartier « Grand Village » se situant juste en face du projet.

### **e) Espaces libres et plantations**

Voir notice paysagère jointe

### **f) Organisation et aménagement des accès au terrain et constructions**

L'accès unique de l'opération se fait sur la rue Janisset Soeber. Cet accès piéton et véhicule dessert :

Le parking situé en sous-sol et bénéficiant aux bâtiments A et C. Ce parking est accessible via une rampe commune située dans le volume du bâtiment A.

Les accès piétons sont matérialisés sur la voie et permettent de desservir l'ensemble des maisons et des halls des bâtiments collectifs.

Le local transformateur est situé en limite de propriété sur la rue Janisset Soeber.

### **Pour les collectifs :**

Les locaux ordures ménagères sont intégrés aux bâtiments.

Pour les bâtiments A et B, ils sont situés au rez-de-chaussée à proximité de chaque hall d'entrée.

Pour le bâtiment C il est situé en sous-sol en face de la sortie ascenseur.

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

Des locaux poussettes sont situés au RDC de chaque bâtiment à côté des sas d'entrée.

Des locaux vélos du bâtiment C sont situés en sous-sol. Les locaux vélos des bâtiments A et B sont situés en extérieur.

Une zone de stockage des ordures ménagères dédiée aux maisons est positionnée au niveau de l'aire de retournement, au cœur du programme. Une zone de collecte par les véhicules d'enlèvement des ordures est prévue en limite de voirie publique à côté de l'entrée générale de la résidence.

La circulation des véhicules est traitée en enrobé.

La desserte des halls et des locaux communs est traitée en béton désactivé.

Les places de parking situées en extérieur seront traitées en béton désactivé.

Le projet intègre le prolongement de la voie cycliste déjà présente à Cesson et qui débouchera sur la rue Janisset SOEBER au nord de la résidence. Cette voie sera rétrocédée à la ville de Cesson.

Le projet respecte de la réglementation RT 2012 pour l'ensemble des logements.

Le réseau des eaux pluviales sera raccordé, après un bassin de rétention qui permettra de réduire le débit de fuite, avant le rejet des eaux pluviales aux réseaux existant des espaces publics.

Une approche environnementale est développée sur les principes suivants :

- . Une attention particulière quant aux choix des matériaux et des végétaux.
- . Une prise en compte de l'impact du projet sur le confort et la qualité de vie.
- . Une optimisation du futur entretien des espaces créés.

### **g) Le parti général d'aménagement:**

Le projet de paysage a pour objectif d'intégrer la nouvelle construction au sein d'une zone d'habitation en requalification ayant actuellement un cœur d'îlot particulièrement vert et occupé par des jardins.

Dans la zone UBa : zone de centre-ville ; l'aménagement est réalisé en cohérence avec les maisons existantes en présentant des volumes comparables.

Il a pour but de mettre en valeur ce site et d'intégrer dans une démarche «douce » les constructions qui viennent s'y poser.

Les choix d'aménagement ont été faits dans le souci à court comme à long terme d'un entretien raisonné et de faciliter de gestion.

SNC ALTAREA COGEDIM IDF

ATELIER D'ARCHITECTURE SPIRAL



Permis de Construire – NOTE DE PRÉSENTATION 010

Construction de 99 Logements dont 19 maisons individuelles - 20 rue Janisset SOEBER,  
77240 CESSON - Altarea Cogedim / Atelier d'Architecture Spiral