

# VILLE DE MONTGERON

## Demande de Permis de Construire

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER  
DE LOGEMENTS EN ACCESSION  
ET DE LOGEMENTS SOCIAUX  
AVEC COMMERCES AU REZ-DE-CHAUSSEE  
ET UN PARKING EN SOUS-SOL

SITUES : 46/48/50/52, RUE DU GENERAL LECLERC  
et 2, RUE DE CONCY  
91230 MONTGERON

### MAITRE D'OUVRAGE

 **EIFFAGE** IMMOBILIER IDF  
11 place de l'Europe  
78140 VELIZY  
VILLACOUBLAY

### MAITRE D'OEUVRE



Agence d'Architecture  
Thierry LANCTUIT  
21, rue Charles Laffitte  
92200 NEUILLY-SUR-SEINE  
tel. 01.46.37.46 00  
fax 01.47.22.14 51



AGENCE D'ARCHITECTURE  
Thierry LANCTUIT  
annexé à l'arrêté  
de permis de construire  
N° 015/2644

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN  
ET PRESENTANT LE PROJET

PC04

indice=

ECH=1/ ème

date = 25 Septembre 2015

# VILLE DE MONTGERON (91)

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS EN ACCESSION  
ET DE LOGEMENTS SOCIAUX AVEC COMMERCE AU REZ-DE-CHAUSSEE  
ET UN PARKING EN SOUS-SOL

Situé :

46/48/50/52, rue du Général Leclerc – 2, rue de Concy  
91230 MONTGERON

## NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET REPRESENTANT LE PROJET

### 1. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS INDIQUANT S'IL Y A LIEU, LES CONSTRUCTIONS, LA VEGETATION ET LES ELEMENTS PAYSAGES EXISTANTS

Le terrain, objet de la présente demande de permis de construire, est occupé actuellement par 2 maisons R+C et R+1+C, des entrepôts des bureaux et des garages.

Il est situé à l'angle de la rue du Général Leclerc et de la rue de Concy à MONTGERON.  
Le terrain est situé à moins de 150 m de la gare RER D.

La parcelle forme pratiquement un rectangle d'environ 51.70 m par 41,00 m, tronqué à l'angle Nord. Sa superficie est de 2.292 m<sup>2</sup>. Il occupe les parcelles cadastrales AE1, AE2, AE3, AE4 et AE5.

La limite nord-est du terrain est impactée par le PPRI de l'Yerres (zone « Ciel ») sur une bande d'environ 5 m. Le reste du terrain se situe en dehors de cette zone

Nous sommes dans un tissu urbain à majorité pavillonnaire, dont la hauteur des maisons varie de R, R+1 et R+1+Combles.

Concernant la végétation et les éléments paysagés existants, il existe un arbre d'une vingtaine de mètres de hauteur qui ne pourra être conservé dans le cadre du projet.

### 2. LES PARTIES RETENUES POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES FAISANT APPARAÎTRE, EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui sera modifié ou supprimé

Les bâtiments existants actuellement sur le terrain seront tous démolis.

Une bande d'1,50 m de largeur sur la rue du Général Leclerc, élargissant le trottoir actuel à 2,60 m, une bande de 5 m de largeur sur la rue de Concy, élargissant le trottoir actuel à 6,10 m et l'aménagement d'une placette à l'angle des 2 rues, représentant une surface totale 234 m<sup>2</sup> environ, sera rétrocédé à la Ville de Montgeron.

Le projet d'ensemble tient compte :

- Des règles d'urbanisme définies par le PLU arrêté le 30/05/2013 de la zone UDb,
- D'une concertation étroite avec la ville de MONTGERON,
- Du PPRI de l'Yerres.
- De la servitude de bruit, le terrain étant situé dans la zone de bruit dû à la proximité de la voie ferrée.

Le projet porte sur la construction de 3 bâtiments accolés à usage de 57 logements dont 36 en accession à la propriété et 21 en locatif social.

Les bâtiments s'élèveront à R+2+combles.

L'ensemble des stationnements est prévu sur un niveau de sous-sol.

Par leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, les futures constructions s'adapteront au caractère des lieux avoisinants, ainsi qu'au paysage urbain, grâce au découpage vertical de ces bâtiments en plusieurs parties, reprenant ainsi la configuration du tissu urbain existant.

Les accès aux bâtiments se feront depuis la rue du Général Leclerc pour les logements en accession et depuis la rue de Concy, pour les logements locatifs.

#### **b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants**

Sur la rue du Général Leclerc, le bâtiment est implanté à 1,50 m de l'alignement actuel, bande représentant un emplacement réservé prévu par la Ville pour élargir le trottoir.

Sur la rue de Concy, les bâtiments sont implantés en recul de 5 m par rapport à la limite actuelle afin, d'une part et de la même façon que sur la rue du Général Leclerc, permettre à la Ville d'élargir le trottoir et d'autre part de permettre une « accroche » plus harmonieuse avec les pavillons implantés le long de la rue de Concy.

Le terrain est tronqué à l'angle de la rue du Général Leclerc et de la rue de Concy par un pan coupé. Cet angle est dégagé de toute construction afin de permettre l'aménagement ultérieur d'une placette au droit du commerce.

Sur la rue de Concy le bâtiment sera implanté sur la limite séparative menant à l'alignement.

Sur la rue du Général Leclerc, le bâtiment sera implanté en limite séparative de la parcelle AE5.

En fond de terrain, il est prévu des jardins.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 m au faitage, mesurée du terrain naturel. Cependant ces hauteurs peuvent être majorées de 0,50 m pour les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces, ce qui est le cas du bâtiment « accession » implanté le long de la rue du Général Leclerc ;

Le projet de par son implantation, sa volumétrie et sa facture architecturale intégrera les différents éléments architecturaux avoisinants.

En effet, les nouveaux bâtiments ne s'érigeront pas comme un « objet » en soi, ayant sa propre identité, sans cohérence avec l'ensemble, mais bien au contraire ils s'inscriront par leur volumétrie et leur écriture architecturale dans une cohérence d'ensemble, en continuité avec le bâti existant.

### c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite du terrain

L'objectif est de réaliser des bâtiments d'insertion adaptés à l'environnement à partir de critères propres, assurant un style architectural néo-classique.

Les bâtiments présenteront une certaine compacité volumétrique, afin de répondre au mieux aux performances énergétiques exigées.

Ils s'élèveront à R+2+C et seront « coiffés » d'une toiture en zinc.

Le traitement des façades prévu en enduit lissé blanc sera volontairement sobre et simple.

Les 3 bâtiments sont imaginés de manière identique, avec une architecture simple et traditionnelle et une composition de façade donnant le rythme du bâti, avec des avancées et des retraits induits dans la composition.

Le socle des bâtiments, marqué à rez-de-chaussée par l'aménagement de devantures, la menuiserie colorée des différents commerces formera l'assise de l'immeuble.

Les étages courants (R+1 et R+2) formeront le corps de l'ensemble et seront recouverts d'un enduit lissé blanc, incluant une composition de cadres aux dimensions variées en enduits taloché fin, autour des fenêtres.

Des volets battants en bois peint en blanc participeront à l'animation des façades.

Enfin, la toiture en zinc formera le couronnement des bâtiments. Elle sera assortie de lucarnes de différentes dimensions.

Les menuiseries extérieures seront en PVC blanc. Les portes des halls et les éléments de serrurerie tels que garde-corps seront de couleur noire.

Les héberges des bâtiments existants, sur la limite de propriété, seront conservées en l'état. Certaines parties le long des clôtures existantes, seront agrémentées de haies et d'arbustes pour venir en complément de ces clôtures.

### d) Les matériaux et couleurs des constructions

Les principaux matériaux de façades prévus sont :

- Le soubassement des bâtiments, sur la hauteur du RDC, sera traité en enduit lissé blanc accompagné de joints creux et de devantures de boutiques couleur pastel avec menuiseries gris anthracite pour les commerces.
- L'ensemble des bâtiments sera revêtu, en étages courants, d'un enduit monocouche lissé, blanc. Des cadres en enduit taloché seront disposés autour de certaines fenêtres. Un effet de chaînage se prolongera verticalement et de manière ponctuelle.
- Volets persiennés en bois peint blanc.
- Les bâtiments seront couverts par des toitures à la « mansart » en zinc.
- Les menuiseries extérieures seront en PVC blanc
- Les garde-corps seront constitués de barreaudage décoratif en serrurerie thermolaquée gris anthracite.



### e) Traitement des espaces libres, notamment des plantations à conserver ou à créer

Les espaces libres seront essentiellement occupés par un jardin planté d'arbres, de buissons et de haies.

Les espaces libres du terrain seront traités avec un soin particulier, afin de participer à l'insertion du projet dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, et à la gestion de l'eau pluviale.

Il n'est pas demandé au PLU de pleine terre pour les terrains d'angle ; cependant le projet en préserve 500 m<sup>2</sup>. Les espaces libres de constructions sont traitées sous forme d'espaces engazonnés et de haies et massifs variés, permettant d'obtenir une plus grande convivialité de l'ensemble.

L'espace situé entre les limites séparatives de fond de terrain feront l'objet d'un aménagement paysagé arboré, pour créer un écran vis-à-vis des terrains voisins.

Le traitement des espaces verts sera conçu, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension des espaces à aménager, en harmonie avec les constructions, et en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Il est prévu de planter 3 arbres à haute tige, choisis dans des espèces locales et peu consommatrices en eau ;

Ces arbres seront :

- 1 Quercus Petraea
- 2 Robinia Pseudoacacia

Seront également plantés en cœur d'îlot des arbustes type :

- Erica Darleyensis
- Spiraea Nipponica Snowmound
- Hypericum Kouytchense

Les haies arbustives persistants, en limite de propriété, seront constituées de :

- Santolina pinnata « sulphurca »
- Kolkwitsia Amabilis
- Viorne de David
- Rosa « Seagull »
- Jovellana Violacea
- Strobilanthes

### f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux accès de stationnement

Les logements se répartissent en 3 bâtiments, respectivement accessibles par la rue du Général Leclerc et la rue de Concy. Les escaliers d'accès au sous-sol déboucheront directement au droit des halls ou sur l'extérieur.

Le parc de stationnement situé au sous-sol sera accessible depuis la rue du Général Leclerc, en limite Sud-Ouest du terrain, par une rampe inscrite dans le volume du bâtiment.

L'intégralité des places de stationnement se situera au sous-sol.

Vu pour être annexé à la  
de permis de construire  
N° 01312644

Suivant le PLU, le parc de stationnement devrait comprendre :

- 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit  $3.483 : 100 = 34,83$  arrondi à 35 places pour les logements. Néanmoins, il est prévu au projet 44 places en sous-sol.
- Les commerces présentant une surface de 289,10 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est requise au PLU.

Concernant le stationnement des 2 roues motorisées, des locaux totalisant une surface de 69,67 m<sup>2</sup>, soit plus de 2% de la surface de plancher logements, sont prévus en sous-sol.

Le stationnement des vélos/poussettes représente une surface totale de 105 m<sup>2</sup>, soit 1,5 m<sup>2</sup> par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de logements. Ces locaux se répartissent en 3 locaux à rez-de-chaussée.

VS pour être annexé à l'arrêté  
de permis de construire  
N° 9220  
TEL : 01 46 31 45 00 - Fax : 01 47 22 14 51

