

L'HAY-LES-ROSES

2/24 RUE DE LALLIER, 19/21 RUE PAUL HOCHART

92/96 RUE DE BICÊTRE ET RUE MICHEL TOGNINI

PARCELLES SECTION I N° : 13-15-19-21-22-23-24-  
25-26-28-39-44-45-56-58-59

---

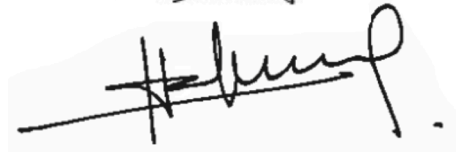
**CONSTRUCTION  
DE 171 LOGEMENTS COLLECTIFS,  
BUREAUX, CRECHE, COMMERCES ET  
ACTIVITES, AVEC PARKING**

**PC4**

**NOTICE DÉCRIVANT ET PRÉSENTANT LE PROJET**

**SCCV L'HAY LES ROSES**

50 Route de la Reine - CS 50040  
92773 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX  
Capital 1 000 € - SIRET 920 175 411 00015



**ATELIER  
D'ARCHITECTURE  
MARIE-ODILE  
FOUCRAS**

SAS MARIE-ODILE FOUCRAS - ARCHITECTE  
11 RUE DES ARQUEBUSIERS - 75003 PARIS  
Tel 01.42.72.90.01.

## SOMMAIRE

<b>1- PRÉSENTATION DU PROJET.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....</b>	<b>4</b>
<b>2- PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 IMPLANTATION ET ORGANISATION DU PROJET.....</b>	<b>7</b>
2.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES.....	7
2.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	7
2.2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	8
2.2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	8
2.2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	8
<b>3- QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 COMPOSITION ET VOLUME .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2 MATÉRIAUX ET COULEURS .....</b>	<b>12</b>
<b>3.3 TRAITEMENT DES CLÔTURES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....</b>	<b>13</b>
3.3.1 TRAITEMENT DES CLOTURES SITUÉES A L'ALIGNEMENT (CF. NOTICE PAYSAGERE) .....	13
3.3.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (CF. NOTICE PAYSAGERE).....	13
<b>3.4 ACCÈS AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DES STATIONNEMENT .....</b>	<b>13</b>
3.4.1 ACCES PIETONS.....	13
3.4.2 ACCES VEHICULES .....	14
3.4.3 STATIONNEMENT VOITURES ET VEHICULES MOTORISES.....	14
3.4.4 STATIONNEMENT VELOS.....	16
3.4.5 LOCAUX ANNEXES .....	17
DES LOCAUX TECHNIQUES SONT PREVUS AUX NIVEAUX RDC ET R-1 : .....	17
- AU RDC : ON TROUVE UN LOCAL TRANSFORMATEUR EDF DONNANT SUR LA RUE PAUL HOCHART.....	17
- AU R-1 : UN LOCAL FIBRE, UN LOCAL TBGT ET UNE SOUS-STATION DE CHAUFFAGE URBAIN. ....	17
DES LOCAUX TECHNIQUES SONT PREVUS AUX NIVEAUX RDC ET R-1 : .....	17
- AU RDC : ON TROUVE UN LOCAL TRANSFORMATEUR EDF A L'ANGLE DE LA RUE DE BICETRE ET LA RUE MICHEL TOGNINI. ....	17
- AU R-1 : UN LOCAL FIBRE, UN LOCAL EAU ET UN LOCAL TBGT ET UNE SOUS-STATION SE TROUVENT SOUS LE BATIMENT DES BUREAUX. UNE RESERVE POUR LE RESTAURANT EST EGALEMENT PREVUE AU NIVEAU R-2.....	17

3.4.6 MODE DE CHAUFFAGE DU PROJET.....18

## 1- PRÉSENTATION DU PROJET

L'objet du présent Permis de Construire valant division concerne la réalisation d'une **opération de 171 logements, bureaux, une crèche, des commerces et des activités**. Le projet est divisé en deux zones distinctes, séparées par une future sente piétonne qui sera rétrocedée à la ville. Chaque zone est conçue par un architecte :

- **ZONE 1** : conçue par l'agence Didier Zoio Architecte.

Elle est composée des trois bâtiments contigus, comportant 86 logements collectifs, ainsi qu'une maison de santé et une activité au rez-de-chaussée, repartis de la façon suivante :

- Bâtiment A : 25 logements collectifs en accession et une crèche en RDC ;
- Bâtiment B : 20 logements collectifs en accession ;
- Bâtiment C : 41 logements collectifs en accession et une activité en RDC ;

- **ZONE 2** : conçue par l'atelier d'architecture Marie-Odile Foucras

Elle est composée des quatre bâtiments contigus, comportant 85 logements collectifs, des bureaux ainsi qu'une crèche, un magasin bio, une brasserie et un laboratoire en rez-de-chaussée, repartis de la façon suivante :

- Bâtiment A : 11 logements collectifs en accession ;
- Bâtiment B : 35 logements collectifs en accession et un magasin bio en RDC ;
- Bâtiment C : 39 logements semi-collectifs en accession et une maison de santé en RDC ;
- Bâtiment D : des bureaux, une brasserie et un laboratoire en RDC ;

Les bâtiments sont posés sur deux niveaux de sous-sol accueillant **283** places de parking au total.

### 1.1 ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain se situe dans la commune de L'Haÿ-les-Roses, entre la Rue de Lallier, la Rue Paul Hochart, la Rue de Bicêtre, et la nouvelle Rue Michel Tognini, à proximité immédiate du futur arrêt du métro de la ligne 14 du Grand Paris Express « Chevilly Trois-Communes » qui est en cours de construction.

Le terrain est marqué par un environnement contrasté, avec une présence des bâtiments aux hauts gabarits mélangés à du pavillonnaire et des petits collectifs. Il se trouve dans un contexte urbain en pleine évolution, qui fait l'objet de l'OAP de la future gare du GPE. L'enjeu majeur de l'OAP est de faire du secteur une nouvelle polarité pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses, avec la création de la gare et l'aménagement de ses abords, la construction de logements et d'activités tertiaires et des commerces, ainsi que la reconstruction du groupe scolaire Lallier et de l'équipement sportif.

Le terrain du projet se situe dans les abords de cette OAP, dans le secteur à potentiel de mutabilité.

Le terrain se situe à 360m de l'Eglise Sainte Colombe, à Chevilly Larue classée Monument Historique.

Le site présente une topographie relativement plate. Actuellement, il est occupé par des maisons individuelles en RDC / R+1. La présence végétale sur place est limitée à celle des jardins privatifs des maisons.

Les matériaux de façade présents dans le quartier sont essentiellement de l'enduit minéral, de la pierre ou de la brique.

Le terrain est bordé par quatre voies publiques existantes, dont une à prolonger :

- Au Nord-Est par la Rue de Lallier, avec la construction de la future gare du GPE et la création de son parvis le long de la Rue de Bicêtre.
- Au Nord-Ouest par la Rue de Bicêtre, marquée par une présence des maisons individuelles au Sud de la Rue des Coquelicots, et des logements collectifs au gabarit R+3 au Nord de cette rue.
- Au Sud-Est par la Rue Paul Hochart, avec des constructions des logements collectifs avec des gabarits allant du R+6 au R+3, et le collège Jean Moulin en face, à l'angle avec la Rue de l'Adjudant-Chef Dericbourg.
- A Sud-Ouest, par la Rue Michel Tognini, et les parcelles cadastrales section I n° 47 et 46. Selon le plan de zonage du PLU, les parcelles 13-15-59-58-56-19-21-22-23-24-47-46 sont en partie concernées par un emplacement réservé (32) de 11 m de largeur pour l'élargissement / prolongement de la Rue Michel Tognini. Un projet des logements collectifs au gabarit R+3 est déjà en construction sur la partie Est de la rue, à l'angle avec la Rue Paul Hochart. A l'Ouest, sont présents aujourd'hui encore des maisons individuelles, ainsi qu'un entrepôt dans la parcelle 47, concerné par l'emplacement réservé.

Le terrain est donc entouré que par des emprises publiques, existants ou à créer. Une sente piétonne est également à créer au titre de l'emplacement réservé, reliant la Rue de Lallier avec la future Rue Michel Tognini, en continuité de celle qui traverse le nouveau quartier de la gare de l'autre côté de la Rue de Lallier. Cette sente marque la distinction entre les deux zones du projet. L'adressage sera à définir avec les services de la ville.

Le terrain occupe une surface totale de 6 961 m<sup>2</sup> (surface cadastrale).

Son emprise comprend les parcelles cadastrales section I n° : 13-15-19-21-22-23-24-25-26-28-39-44-45-56-58-59.

Suivant le PLU de la Ville de L'Hay-les-Roses le terrain se situe dans la zone UBd.

## 1.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, l'ensemble des parcelles composant le terrain du projet sont occupées par des maisons individuelles aux gabarits RDC / R+1.

L'ensemble de ces constructions sont à démolir.

→ *(Se référer à la PC 27)*

## 2- PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet global dans son environnement :

- Division du projet en deux zones séparées par la sente piétonne indiquée comme emplacement réservée au titre du plan de zonage. Cette sente, créée dans la continuité de celle traversant l'ensemble du quartier de la gare, permet de relier la Rue de Lallier à la Rue Michel Tognini. Elle sera rétrocédée à la ville, au même titre que les fonds des parcelles permettant l'élargissement / prolongement de la rue Michel Tognini.
- Deux écritures différentes entre les deux zones, tout en proposant une harmonie dans sa composition et sa matérialité, afin de réaliser un ensemble cohérent et intégré dans son environnement immédiat. L'une tournée vers une écriture plus résidentielle, l'autre vers le dynamisme des équipements en cours de conception autour de la nouvelle gare.
- Un front bâti tenu côté Rue de Lallier face à la future gare, ainsi que côté Rue de Bicêtre et Rue Paul Hochart.
- Une écriture domestique côté Rue Michel Tognini, avec l'implantation des bâtiments en peigne ouvrant ainsi des larges espaces paysagers orientés au Sud le long de cette rue.
- La prise en compte des dessertes existantes pour les véhicules et pour les piétons dans le plan de circulation du projet.
- Le traitement du RDC avec l'intégration de rez-de-chaussée actifs à l'alignement de la Rue de Lallier et la Rue de Bicêtre, en lien direct avec le parvis de la future gare.

Une fois définies ces règles communes d'implantation et composition du projet global, nous allons décrire le reste des points énoncés dans cette notice zone par zone.

### 2.1 L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

#### **ZONE 1**

Dans le cadre du projet, les aménagements du terrain suivants sont prévus :

- Création d'une emprise foncière délimitée par la création d'une sente piétonne au Sud-Ouest, la rue de Lallier, la rue Paul Hochart et l'élargissement et prolongement de la rue Michiel Tognini. L'implantation du bâtiment se fera en retrait d'au moins 2m des limites séparatives. Les espaces en recul de la rue de Lallier seront conçus dans la continuité des espaces publics environnants et seront rétrocédés à la ville après la réalisation du projet. Les autres marges de recul seront privatives (jardins et espaces privatifs), délimitées par des clôtures ou des masses arbustives.
- La création d'un jardin paysagé orienté au Sud en cœur d'îlot côté Rue Michel Tognini. Le hall traversant des bâtiments B et C le rends accessible par les résidents depuis la Rue de Lallier et depuis la Rue Michel Tognini, avec l'intégration d'un cheminement piéton qui traverse ce cœur d'îlot.

Le projet s'organise suivant 3 corps de bâtiments disposés en peigne et reliés entre eux côté rue de Lallier.

- Le bâtiment A de R+4+A situé à l'angle de la rue de Lallier, Paul Hochart et Michel Tognini recevra la crèche au rez-de-chaussée et du logement en étage.

- Le bâtiment B de R+4+A situé rue de Lallier recevra la crèche au rez-de-chaussée et du logement en étage.
- Le bâtiment C de R+4+A situé à l'angle de la rue de Lallier, de la sente piétonne et Michel Tognini recevra un local d'activité au rez-de-chaussée et du logement en étage.

Cette implantation des bâtiments, permet de constituer un front bâti avec un rez-de-chaussée actif rue de Lallier en résonance avec la gare et une architecture plus apaisée rue Michel Tognini, mettant en valeur une cour paysagée. Ces deux fronts seront reliés par un porche double hauteur et prolongés par un cheminement piéton intérieur.

Les accès piétons aux trois bâtiments se feront principalement rue de Lallier : Bâtiment A à l'angle avec la rue Paul Hochart, les bâtiments B et C par un Porche commun traversant.

L'accès aux stationnements en sous-sol se fera par une rampe rue Michel Tognini.

## **ZONE 2**

Dans le cadre du projet, les aménagements du terrain suivants sont prévus :

- Création d'une placette à l'angle de la Rue de Lallier et la Rue de Bicêtre en lien direct avec le parvis de la gare. Cette placette, animée par l'implantation en RDC des bâtiments d'une brasserie et un magasin, s'inscrit dans le dynamisme recherché autour de la nouvelle gare. Elle se prolonge côté Rue de Bicêtre avec l'implantation de l'accès aux bureaux et d'un laboratoire, ainsi que Rue de Lallier avec l'intégration d'une maison de santé. Ces espaces, conçus dans la continuité des espaces publics environnants, seront rétrocédés à la ville après la réalisation du projet.
- Implantation d'un bâtiment des bureaux sur cette placette en fond de perspective du parvis de la gare, proposant des formes courbes avec une façade vitrée dans la continuité des équipements en cours de conception / réalisation autour du nouveau quartier de la gare.
- La création d'un jardin paysagé orienté au Sud en cœur d'îlot côté Rue Michel Tognini. Le hall traversant des bâtiments B et C le rends accessible par les résidents depuis la Rue de Lallier et depuis la Rue Michel Tognini, avec l'intégration d'un cheminement piéton qui traverse ce cœur d'îlot.
- Des jardins privatifs pour les logements à rez-de-chaussée, conçus sous la forme des maisons de ville pour la plupart, profitant d'un accès directement par leur jardin.
- Intégration d'un espace paysagé entre les bâtiments et les clôtures implantées en limite du projet sur la sente piétonne et sur la Rue Michel Tognini, afin de favoriser l'intimité des logements en cœur d'îlot, et favorisant ainsi l'échelle domestique recherchée autour de ces deux rues.

Le plan masse s'organise autour de 4 bâtiments contigus, formant un seul ensemble bâti :

- Le bâtiment des bureaux (bâtiment D), situé à l'angle de la Rue de Lallier et la Rue de Bicêtre, au gabarit R+4.
- Le bâtiment A, en continuité du bâtiment des bureaux, au gabarit R+5, permettant de faire la transition entre les bureaux et les logements à l'angle de la Rue de Bicêtre et la Rue Michel Tognini.
- Les bâtiments B et C, au gabarit R+4+A, conçus comme une seule entité créant un front bâti sur la Rue de Lallier et dégageant un cœur d'îlot végétalisé sur la Rue Michel Tognini.

Cette implantation des bâtiments, permet de garder une alternance bâtie / espace paysager le long de la Rue Michel Tognini, gardant ainsi son échelle domestique, loin de l'échelle urbaine recherchée côté Rue de Lallier et Rue de Bicêtre.

Les accès aux différents halls sont situés le long des rues. Pour le bâtiment A et le bâtiment des bureaux sur la rue de Bicêtre, et pour les bâtiments B et C sur la Rue de Lallier à travers un hall traversant permettant d'accéder également depuis le cœur d'îlot et la Rue Michel Tognini.

L'accès au parking en sous-sol se fait par une rampe depuis la Rue Michel Tognini, à l'angle avec la sente piétonne.

## 2.2 IMPLANTATION ET ORGANISATION DU PROJET

### 2.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Les bâtiments respectent les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques définies dans le PLU.

#### **ZONE 1**

L'assiette du terrain de la zone 1 est bordée par quatre voies publiques, deux existantes rue de Lallier et Paul Hochart, et deux autres prévues au titre du PLU (emplacement réservé 32) pour l'élargissement de la rue Michel Tognini et de la sente piétonne. Les constructions s'implanteront en retrait de 2m minimum des limites dans une bande constructible de 30m.

→ *Se référer à la pièce PC 2 (Plan masse)*

#### **ZONE 2**

Le terrain est bordé par quatre voies publiques, deux existantes (Rue de Lallier et Rue de Bicêtre) et deux prévues au titre du PLU (emplacement réservé 32) pour l'élargissement de la voie Michel Tognini et de la sente piétonne. Les constructions s'implantent en retrait de 2m minimum des limites.

Le terrain ne faisant pas plus de 50 m de profondeur, les constructions sont toutes comprises dans la bande de 30 m à partir de l'alignement actuel ou futur.

→ *Se référer à la pièce PC 2 (Plan masse)*

### 2.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le projet ne présente pas des limites séparatives. Toutes les limites sont considérées comme des voies publiques.

→ *Se référer à la pièce PC 2 (Plan masse)*



### 2.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Chaque zone est constituée des constructions contiguës. Les façades en vis-à-vis créant des vues directes respectent une distance au droit des façades au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute. Les façades en vis-à-vis ne créant pas de vues directes respectent une distance au droit des façades au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute. (Article 8.3 du PLU) Ainsi les circulation des bureaux faisant face à la cage B sont éclairés par des châssis fixes et verre translucide, lesquels ne créent pas de vues directes selon les définitions du PLU

La sente piétonne étant considérée comme une voie publique créant un alignement futur, l'implantation respecte l'article UB 6 du PLU.

→ *Se référer à la pièce PC 2 (Plan masse) et PC 3 (Plans en Coupe)*

### 2.2.4 Emprise au sol des constructions

Le projet respecte les règles d'emprise au sol définies dans le PLU. L'emprise au sol des constructions maximale est fixée à 50 % en zone UBd. Elle peut être portée à 70% en rez-de-chaussée, si ce surplus est affecté au commerce ou à l'activité. Cette règle doit être calculée au regard de chacun des lots, hors emprise de l'emplacement réservé (sente piétonne et Rue Michel Tognini)

#### **ZONE 1**

Le terrain d'assiette de la Zone 1 représente une superficie de **2 582 m<sup>2</sup>** selon le relevé géomètre.

L'emprise au sol en étage est de 1286 m<sup>2</sup>, soit 49,8 % de la superficie du terrain, exception faite des balcons n'excédant pas d'un débord d'1 m.

Au rez-de-chaussée, l'emprise est portée à 1433 m<sup>2</sup>, soit 55 % de la superficie du terrain. Ce surplus est affecté à la crèche.

#### **ZONE 2**

Le terrain d'assiette de la Zone 2 représente une superficie de **3 465 m<sup>2</sup>** selon le relevé géomètre.

L'emprise au sol en étage est de 1 732 m<sup>2</sup>, soit 50 % de la superficie du terrain, exception faite des balcons n'excédant pas d'un débord d'1 m.

Au rez-de-chaussée, l'emprise est portée à 2 053 m<sup>2</sup>, soit 59 % de la superficie du terrain. Ce surplus est affecté aux commerces et activités.

### 2.2.5 Hauteur maximale des constructions

En zone UBd, la hauteur maximale est de R+3 avec une hauteur maximale de 13m. Elle peut être augmentée des deux niveaux, soit R+5 avec une hauteur maximale de 19m si la construction comporte au moins 20% de SDP en bureaux ou activités.

Sur l'ensemble des deux zones, le projet comporte une SDP totale de **13 397 m<sup>2</sup>**, dont 2 681 m<sup>2</sup> sont affectés aux activités et bureaux, soit 20% de la SDP.

De ce fait, le projet respecte la hauteur maximale de 19 m, mesuré au droit de l'alignement de la propriété sur la voie desservant le terrain, avec 5 niveaux maximum sur le RDC.

### **ZONE 1**

Les bâtiments respectent les règles de hauteur maximale définies dans le PLU.

Le point le plus bas du terrain d'assiette bordant le projet est 90,40 NGF au droit du bâtiment A côté rue Paul Hochart. La hauteur maximale prévue au PLU étant de 19m, la cote d'acrotère des bâtiments sera fixée à 109,40 NGF.

### **ZONE 2**

Les bâtiments respectent les règles de hauteur maximale définies dans le PLU.

Le point le plus bas au droit des voies desservant le projet est de +91.07 NGF au niveau du hall d'accès au bâtiment A. De ce fait, la hauteur maximale de 19 m est fixée à la cote +110.07 NGF. Les acrotères ne dépassant pas 40 cm au-dessus du fini de la toiture terrasse ne sont pas comptés dans ce calcul.

Par un souci de continuité, l'acrotère sur l'ensemble de la zone 2 se situe à la cote +110.16 NGF, dans le respect du dépassement de 40 cm de l'acrotère au-dessus du fini de la toiture terrasse.

→ *Se référer aux pièces PC 2 (Plan masse) et PC 3 (Plans en Coupe)*

## **3- QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE**

### **3.1 COMPOSITION ET VOLUME**

#### **ZONE 1**

Le projet a été travaillé dans sa globalité sur les deux zones afin d'offrir une réponse urbaine et architecturale cohérente dans le respect des règles du PLU.

Les bâtiments de la zone 1 ont été conçus à partir des règles suivantes :

- Créer un front bâti sur la Rue de Lallier avec un rez-de-chaussée actif pour un nouvel alignement sur le parvis de la gare. Des reculs ponctuels au droit des entrées notamment du hall double entre les bâtiments B et C, ainsi que des espaces extérieurs traités en loggias et en balcons.
- Créer une façade plus apaisée rue Michel Tognini ouverte sur un jardin paysagé de cœur d'îlot. Orientées au Sud ces façades seront parées de balcons et de terrasses généreux. Cette transition entre la rue de Lallier et la rue Michel Tognini se fera dans une déclinaison graduée des extérieurs.
- Marquer l'angle entre la rue de Lallier et la rue Paul Hochart par un traitement courbe des balcons jusqu'à l'étage en attique faisant écho à la zone 2.
- Rester dans une matérialité des façades en référence au bâti voisin environnant.
- Proposer une écriture de façade dans une composition globale homogène :

- Le socle : rez-de-chaussée, servant de lien entre le bâtiment et l'espace urbain ou l'espace paysager en cœur d'îlot. Ce socle est marqué par une matérialité distincte au reste du bâtiment.
  - Le corps du bâtiment : les étages R+1 / R+2 / R+3 / R+4, se présentant comme une entité homogène grâce à ses bandeaux horizontaux et son traitement uniforme des retraits, alignements, loggias et balcons. La dynamique de cette composition est soutenue par le traitement des linteaux des ouvertures dans la même teinte que les menuiseries. De la pierre collée sur l'espace urbain, de l'enduit reprenant la couleur de la pierre en cœur d'îlot.
  - Le couronnement, R+4+A, conçu comme un étage en attique dans une matérialité de la même teinte que le socle, souligné par des bandeaux et des casquettes et dégageant des larges terrasses. Ponctuellement, ce traitement d'attique descend sur les étages inférieurs, créant ainsi une écriture homogène reliant tous les niveaux.
- Terminer l'écriture du bâtiment avec une acrotère maçonnée, souligné par des bandeaux horizontaux se prolongeant ponctuellement et formant des casquettes afin de protéger certaines terrasses.
  - Végétaliser la toiture terrasse hors cheminements techniques de gaines et implantation de matériel technique. L'édicule des ascenseurs sera traité en enduit. Les antennes seront placées de la façon la moins visible depuis l'espace public.
  - Intégrer les descentes d'eau pluviales dans la composition architecturale du projet. Elles seront placées dans les fonds des loggias afin d'être le moins visibles possible depuis l'espace publique.

## **ZONE 2**

La réflexion sur la composition et les volumes de ce projet a été travaillée afin de répondre à la fois à cet emplacement urbain privilégié et à son environnement proche, tout en respectant les règles du PLU.

Les bâtiments ont été dessinés à partir des règles suivantes :

- Créer une façade signal pour le bâtiment des bureaux à l'angle de la Rue de Lallier et de la Rue de Bicêtre. Ses façades en verre mettent en valeur les formes courbes et contre-courbes. Sa composition simple à l'aide d'un mur rideau alternant des parties vitrées et des parties pleines, marquent le fond de perspective du parvis de la gare, tout en contribuant au dynamisme recherché autour du futur quartier de la gare. Dans ce sens, un recul de la façade est créé à l'angle, permettant ainsi d'accueillir une terrasse au R+1, qui sera exploité par le restaurant. Cette façade virée se prolonge sur la Rue de Bicêtre, créant une contre-courbe qui permet de séquencer son linéaire. Elle se fini par un balcon qui permet d'avoir une transition douce entre les bureaux et les logements à l'angle de la Rue Michel Tognini.
- Dégager une placette en continuité du parvis de la gare autour du bâtiment des bureaux, grâce à l'implantation en recul sur une partie du bâtiment B. La forme trapézoïdale de cette placette accentue l'effet de perspective depuis la place de la Gare, et termine le fond de plan de lecture de son espace urbain. Elle accueille les rez-de-chaussée commerciaux du projet (brasserie et magasin) afin d'assurer son dynamisme. Les logements au R+1 sont implantés en recul de l'alignement de cette placette, afin d'assurer son intimité et de dégager des terrasses plantées qui participent à la mise en valeur de cet espace.
- Créer une façade tenue et continue sur la Rue de Lallier, qui marque l'alignement futur de la rue. Des reculs plus importants autour du Hall double hauteur des bâtiments B et C, ainsi que les espaces extérieurs traités en loggia répondent à cette volonté d'avoir une façade tenue sur cette rue face à la gare, tout en assurant des ruptures architecturales afin de ne pas avoir de linéaires de façade trop

importants. Ce principe de composition de façade se continue de long de la sente piétonne. L'implantation de commerces et de la maison de santé sur la quasi-totalité du rez-de-chaussée sur la Rue de Lallier et la sente permet de contribuer au dynamisme de ce quartier de centre-ville.

- Créer une façade à l'écriture plus domestique dans sa composition côté Rue Michel Tognini grâce à l'implantation des balcons et des loggias plus généreux. L'implantation ouverte des bâtiments permet également de dégager des vues vers le sud, et à créer un cœur d'îlot participant à l'échelle domestique de cette rue.

- Contribuer à l'animation de la Rue Michel Tognini par l'implantation des duplex type « maison de ville » avec ses accès par ses jardins privatifs depuis le cœur d'îlot.

- Dégager un cœur d'îlot paysager au sud qui dessert le hall traversant des bâtiments B et C et qui profite à l'ensemble des usagers de la résidence.

- Répondre aux constructions avoisinantes par le respect de la composition et la matérialité des bâtiments situés aux abords du projet.

- Proposer une écriture de façade dans une composition globale homogène, hors bâtiment bureaux, différenciée par son expression des alignements et de retraits :

- Le socle : rez-de-chaussée, servant de lien entre le bâtiment et l'espace urbain ou l'espace paysager en cœur d'îlot. Ce socle est marqué par une matérialité distincte au reste du bâtiment. Seulement en cœur d'îlot au niveau des duplex, ce socle s'étend au R+1 avec une alternance de tonalité afin de retrouver l'échelle des maisons de ville.
- Le corps du bâtiment : les étages R+1 / R+2 / R+3 / R+4, se présentant comme une entité homogène grâce à ses bandeaux horizontaux et son traitement uniforme des retraits, alignements, loggias et balcons. La dynamique de cette composition est soutenue par le traitement des linteaux des ouvertures dans la même teinte que les menuiseries. De la pierre sur l'espace urbain, de l'enduit reprenant la couleur de la pierre en cœur d'îlot.
- Le couronnement, R+4+A, conçu comme un étage en attique dans une matérialité de la même teinte que le socle, souligné par des bandeaux et des casquettes et dégageant des larges terrasses. Ponctuellement, ce traitement d'attique descend sur les fonds de loggia jusqu'à socle, créant ainsi une écriture homogène reliant tous les niveaux.

- Terminer l'écriture du bâtiment avec une acrotère maçonnée, souligné par des bandeaux horizontaux se prolongeant ponctuellement et formant des casquettes afin de protéger certaines terrasses.

- Végétaliser la toiture terrasse hors cheminements techniques de gaines et implantation de matériel technique. L'édicule des ascenseurs sera traité en enduit. Les antennes seront placées de la façon la moins visible depuis l'espace public.

- Intégrer les descentes d'eau pluviales dans la composition architecturale du projet. Elles seront placées dans les fonds des loggias afin d'être le moins visibles possible depuis l'espace public.

L'ensemble des logements (à l'exception d'un T2), bénéficient d'un espace extérieur et sont au minimum double-orientés à partir du T3 afin de pouvoir profiter d'un ensoleillement maximal. L'ensemble des baies principales du projet, que ce soient des portes-fenêtres ou des fenêtres, seront traités vitrés sur plus de 2 mètres avec un garde-corps vitré ou une allège fixe vitrée (selon emplacement espace urbain ou cœur d'îlot) pour renforcer au maximum l'ensoleillement naturel de l'ensemble des logements.

L'ensemble des bâtiments comportent un ascenseur et un escalier desservant l'ensemble des niveaux.

Les deux niveaux de sous-sol sont desservis par les ascenseurs, ainsi que deux escaliers : l'un donnant directement sur la placette, et l'autre sur la circulation du bâtiment C.

Les locaux communs ont été positionnées soit au RDC (locaux ordures ménagères et encombrants, local transfo) pour faciliter leur utilisation, soit dans le premier niveau de sous-sol, dégageant ainsi une bonne partie du linéaire de façade actif sur le futur espace public le long des rues.

### 3.2 MATÉRIAUX ET COULEURS

Nous avons imaginé l'ensemble du projet avec une matérialité uniforme sur les deux zones.

Les couleurs des matériaux et enduits extérieurs ont été étudiées afin de valoriser le paysage urbain.

Afin de conforter, enrichir et valoriser le parti pris d'une morphologie rythmée et une harmonie avec les constructions avoisinantes, le projet architectural est constitué d'une variété équilibrée de matériaux et de coloris :

*Le choix des coloris se fera sur présentation d'échantillons de façades.*

- Pierre de 8 cm de teinte naturelle sur l'ensemble des façades des logements sur l'espace public ;
- Pierre de 8 cm teinte grise pour le socle ;
- Panneaux en fibre de ciment ou équivalent teinte grise (dito pierre du socle) pour l'attique ;
- Mur rideau teinte blanche, alternant des parties pleines en métal et des parties vitrées pour le bâtiment des bureaux ;
- Enduit teinte dito pierre naturelle et dito pierre grise en cœur d'îlot ;
- Bandeaux béton finition peinture blanche ;
- Menuiseries en PVC plaxé teinte gris moyen ;
- Garde-corps en serrurerie teinte gris moyen pour la Zone 1 ;
- Garde-corps vitrés avec main courante et montants métalliques teinte gris moyen pour la Zone 2 ;
- Clôture en serrurerie aluminium laqué teinte gris moyen ;
- Volets roulants dans la même teinte que les menuiseries ;

Les bâtiments trouvent leur écriture dans un traitement homogène et travaillé, des lignes marquées et des matériaux nobles.

Les toitures inaccessibles sont végétalisées hors zones techniques. La partie minérale restante est traitée avec soin et constituée d'un revêtement soigné.

### 3.3 TRAITEMENT DES CLÔTURES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 3.3.1 Traitement des clôtures situées à l'alignement (cf. notice paysagère)

##### **ZONE 1**

Les clôtures en bordure des voies sont implantées dans le respect du PLU. Les clôtures du projet sont donc composées d'un muret de 0.6m max habillé en pierre collée teinte naturelle, et d'une partie en barreaudage aluminium laqué de teinte gris moyen de 1.2m, pour un total de 1.8m. Elles sont rythmées par des poteaux habillés également en pierre.

Elles sont situées le long de la Rue Michel Tognini, de la sente piétonne et plus ponctuellement sur la rue Lallier, doublées des hais vives.

##### **ZONE 2**

Les clôtures en bordure des voies sont implantées dans le respect du PLU. Les clôtures du projet sont donc composées d'un muret de 0.6m max habillé en pierre collée teinte naturelle, et d'une partie partie en barreaudage aluminium laqué de teinte gris moyen de 1.2m, pour un total de 1.8m. Elles sont rythmées par des poteaux habillés également en pierre.

Elles sont situées le long de la Rue Michel Tognini, de la sente piétonne et plus ponctuellement sur la rue Lallier, doublées des hais vives.

#### 3.3.1 Traitement des espaces libres et plantations (cf. notice paysagère)

Le PLU préconise un minimum de 30% des espaces verts sur l'ensemble du projet, dont la moitié de ces espaces devra être traité en pleine terre, soit 15 % du terrain.

Sont considérées comme espaces verts au titre du PLU, les surfaces paysagées, perméables et les terrains non bâtis.

Le projet comporte donc **1920 m<sup>2</sup>** d'espaces verts (pour 1 814 m<sup>2</sup> réglementaire), dont **1286 m<sup>2</sup>** d'espaces verts de pleine terre repartis sur les deux zones (pour 907 m<sup>2</sup> réglementaire).

**→Concernant les espaces libres et les plantations, se référer à la notice paysagère.**

### 3.4 ACCÈS AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DES STATIONNEMENT

#### 3.4.1 Accès piétons

##### **ZONE 1**

Les accès piétons aux trois bâtiments se feront principalement rue de Lallier. Bâtiment A à l'angle avec la rue Paul Hochart, les bâtiments B et C par un Porche commun traversant. Ces accès permettront aussi d'accéder au parc de stationnement en sous-sol.

### **ZONE 2**

Les résidents disposeront d'un accès direct aux bâtiments B et C depuis la Rue de Lallier, et depuis la Rue Michel Tognini grâce au hall traversant. Le hall du bâtiment A se situe sur la Rue de Bicêtre.

Les halls des bureaux est également accessible depuis la Rue de Bicêtre.

L'ensemble des entrées des bâtiments donnent directement sur un Hall où seront placées les boîtes aux lettres, suivi des circulations horizontales qui mènent aux circulations verticales.

La brasserie, le magasin et la maison de santé ont leurs accès directement depuis la placette et le long de la Rue de Lallier. Le laboratoire profite de son accès propre depuis la Rue de Bicêtre. Des sorties de secours sont placées judicieusement le long des rues. Une sortie de secours de la crèche donnera sur la sente piétonne.

### **3.4.2 Accès véhicules**

#### **ZONE 1**

L'accès des véhicules aux stationnements en sous-sol se fera par une rampe depuis la rue Michel Tognini.

Il sera sécurisé par un portail à l'alignement de la rue et une porte basculant au droit du bâtiment.

#### **ZONE 2**

L'accès aux deux niveaux de sous-sol pour les véhicules se fera depuis le Rue Michel Tognini, par une rampe fermée par un portail sécurisé implanté à l'alignement de la voie.

L'accès piéton au parking se fera depuis les ascenseurs de chaque bâtiment, ou depuis les escaliers de secours donnant sur la placette et sur le bâtiment C.

### **3.4.3 Stationnement voitures et véhicules motorisés**

#### **ZONE 1**

Sur l'ensemble de la zone 1, il est prévu la réalisation de **130** emplacements de stationnement, répartis sur deux niveaux (61 au R-1 et 69 au R-2).

Les places respectent les dimensions prévues au PLU, soit 5m x 2.5 m (libre de tout obstacle) + 5m de dégagement. La largeur est portée à 3.30 m pour les personnes à mobilité réduite sur 5% du nombre total de places. Les places commandées n'excédant pas 10%, et seront attribuées au même logement.

Le nombre de places respecte les préconisations du PLU :

- **HABITATION** : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> jusqu'à 200 m<sup>2</sup>, puis 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà de 200 m<sup>2</sup>. Le projet comportant plus de 5 logements, il doit être crée 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Le projet comporte 5429 m<sup>2</sup> de SDP attribuée aux logements, soit 107 places de parking pour 86 logements, plus 18 places visiteurs. Le projet doit comporter minimum 125 places attribuées aux logements.

- **ACTIVITE :**

- **Etablissement de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : il n'est pas fixé de règle.

Le local d'activité au rez-de-chaussée du bâtiment C, présentant moins de 250 m<sup>2</sup> de SDP, ne sont pas comptabilisés dans le calcul réglementaire.

- **EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERENT COLLECTIF (Crèche)** : le nombre de places doit répondre au besoin, et reste déclaratif.

Le projet prévoit 2 places attribuées à la crèche.

La Zone 1 doit comporter 127 places de parking. Il en prévoit **130**, dont 3 places supplémentaires qui pourront être attribués en plus au personnel des activités ou à la crèche.

## **ZONE 2**

Sur l'ensemble de la zone 2, il est prévu la réalisation de 153 emplacements de stationnement, dont 11 commandées) répartis sur deux niveaux (75 au R-1 et 78 au R-2).

Les places respectent les dimensions prévues au PLU, soit 5m x 2.5 m (libre de tout obstacle) + 5m de dégagement. La largeur est portée à 3.30 m pour les personnes à mobilité réduite sur 5% du nombre total de places. Les places commandées n'excédant pas 10%, et seront attribuées au même logement.

Le nombre de places respecte les préconisations du PLU :

- **HABITATION** : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> jusqu'à 200 m<sup>2</sup>, puis 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà de 200 m<sup>2</sup>. Le projet comportant plus de 5 logements, il doit être crée 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Le projet comporte 5 287 m<sup>2</sup> de SDP attribuée aux logements, soit 104 places de parking pour 85 logements, plus 17 places visiteurs. Le projet doit comporter minimum 121 places attribuées aux logements.

- **BUREAUX** : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 m d'une gare.

Le projet comporte 1 116 m<sup>2</sup> de SDP attribuée aux bureaux. Le projet doit comporter minimum 19 places attribuées aux bureaux.

- **ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX :**

- **Commerces de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente** : il n'est pas fixé de règle.

Le laboratoire et la brasserie, présentant moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente, ne sont pas comptabilisés dans le calcul réglementaire.

- **Commerces de 250 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente** : la surface affectée doit être égale à 25 % de la SDP, avec un emplacement pour le chargement/déchargement.

Le magasin, comportant une SDP de 354 m<sup>2</sup>, doit avoir 4 places de parking + 1 emplacement chargement (89 m<sup>2</sup>, soit 25 % de la SDP, au ratio de 25 m<sup>2</sup> par place de parking), soit 5 places attribuées au magasin.



Le projet prévoit également une place de livraison mutualisée entre la brasserie et la magasin rue de Lallier

- **MAISON DE SANTE ASSIMILEE ACTIVITE :**

**Etablissement de 250 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente** : la surface affectée doit être égale 25 % de la SDP, avec un emplacement pour le chargement/déchargement.

La maison de santé comportant une SDP de 379 m<sup>2</sup>, doit avoir 4 places de parking + 1 emplacement chargement (95 m<sup>2</sup>, soit 25 % de la SDP, au ratio de 25 m<sup>2</sup> par place de parking), soit 5 places attribuées au magasin.

Le projet prévoit 5 places attribuées à la maison de santé. Le projet prévoit également une place de parking PMR sur l'espace publique rue de Lallier

Au total, sur la Zone 2 doit comporter 150 places de parking. Il en prévoit **153**, dont 3 places supplémentaires qui pourront être attribués en plus au personnel des commerces ou à la crèche.

L'ensemble des places de parking sont équipées d'un chemin de câbles vide afin de pouvoir desservir toutes les places pour la mise en place ultérieure de bornes de recharges pour véhicules électriques. La puissance nécessaire est dimensionnée selon la réglementation à savoir pour 20% des places à 7,4 kVA par place.

Le parc de stationnement répond donc aux attentes du PLU.

### 3.4.4 Stationnement vélos

#### **ZONE 1**

La surface prévue respecte les préconisations du PLU. Les locaux vélos doivent être clos et couverts, se situer en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol. Ils sont prévus dans le premier sous-sol :

- **HABITATION** : 0.75 m<sup>2</sup> pour les logements jusqu'au T2, et 1.5 m<sup>2</sup> pour les T3 et plus. Ils peuvent être positionnées au premier sous-sol.

Selon le nombre des logements et la répartition, le projet doit comporter **103, 5 m<sup>2</sup>** de locaux vélos au total (34 T2 + 52 T3 / T4). Le projet comporte deux locaux vélos distincts et fermés au R-1 de 108 m<sup>2</sup>.

- **ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX** : 0.5 % de la SDP.

Le projet comporte 92 m<sup>2</sup> de SDP attribuée aux activités. Le projet doit comporter minimum 0,5 m<sup>2</sup> des locaux vélos.

Le total des surfaces réglementaire des locaux vélos est de 104 m<sup>2</sup> pour **108 m<sup>2</sup>** prévus

#### **ZONE 2**

La surface prévue respecte les préconisations du PLU. Les locaux vélos doivent être clos et couverts, se situer en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol. Ils sont prévus dans le premier sous-sol :

- **HABITATION** : 0.75 m<sup>2</sup> pour les logements jusqu'au T2, et 1.5 m<sup>2</sup> pour les T3 et plus. Ils peuvent être positionnées au premier sous-sol.

Selon le nombre des logements et la répartition, le projet doit comporter 103.50 m<sup>2</sup> de locaux vélos au total (32 T2 + 53 T3 / T4). Le projet comporte deux locaux vélos distincts et fermés au R-1, un pour le bâtiment A de 45 m<sup>2</sup>, et un autre pour les bâtiments B et C de 104.60 m<sup>2</sup>, soit un total de 149.60 m<sup>2</sup>.

- **BUREAUX** : 1.5% de la SDP.

Le projet comporte 1 116 m<sup>2</sup> de SDP attribuée aux bureaux. Le projet doit comporter minimum 17 m<sup>2</sup> des locaux vélos. Le projet dispose d'un espace vélo bureaux de 38,70 m<sup>2</sup> au R-1.

- **ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX** : 0.5 % de la SDP.

Le projet comporte 1098 m<sup>2</sup> de SDP attribuée aux commerces sur la zone 2. Le projet doit comporter minimum 5.50 m<sup>2</sup> des locaux vélos. Le projet dispose de deux espaces vélos commerces au R-2 de 34,70 m<sup>2</sup> et 37,50 m<sup>2</sup> soit un total de 72,20 m<sup>2</sup>.

### 3.4.5 Locaux annexes

#### **ZONE 1**

Des locaux techniques sont prévus aux niveaux RDC et R-1 :

Au RDC : on trouve un local transformateur EDF donnant sur la Rue Paul Hochart.

Au R-1 : un local fibre, un local TBGT et une sous-station de chauffage urbain.

Conformément aux demandes du PLU, le projet comporte des locaux OM au niveau Rez-de-chaussée. La surface des locaux doit être d'au moins 0.5 m<sup>2</sup> par logement, sans pouvoir être inférieur à 4m<sup>2</sup>.

Le projet doit prévoir donc :

Bâtiment A : 25 logements, soit 12,50 m<sup>2</sup>. Le local OM prévu comporte 21,00 m<sup>2</sup>.

Bâtiment B et C : 61 logements, soit 30,50 m<sup>2</sup>. Le local OM prévu comporte 31,70 m<sup>2</sup>.

#### **ZONE 2**

Des locaux techniques sont prévus aux niveaux RDC et R-1 :

Au RDC : on trouve un local transformateur EDF à l'angle de la Rue de Bicêtre et la Rue Michel Tognini.

Au R-1 : un local fibre, un local eau et un local TBGT et une sous-station se trouvent sous le bâtiment des bureaux. Une réserve pour le restaurant est également prévue au niveau R-2.

Conformément aux demandes du PLU, le projet comporte des locaux OM au RDC. La surface des locaux doit être d'au moins 0.5 m<sup>2</sup> par logement, sans pouvoir être inférieur à 4m<sup>2</sup>.

Le projet doit prévoir donc :

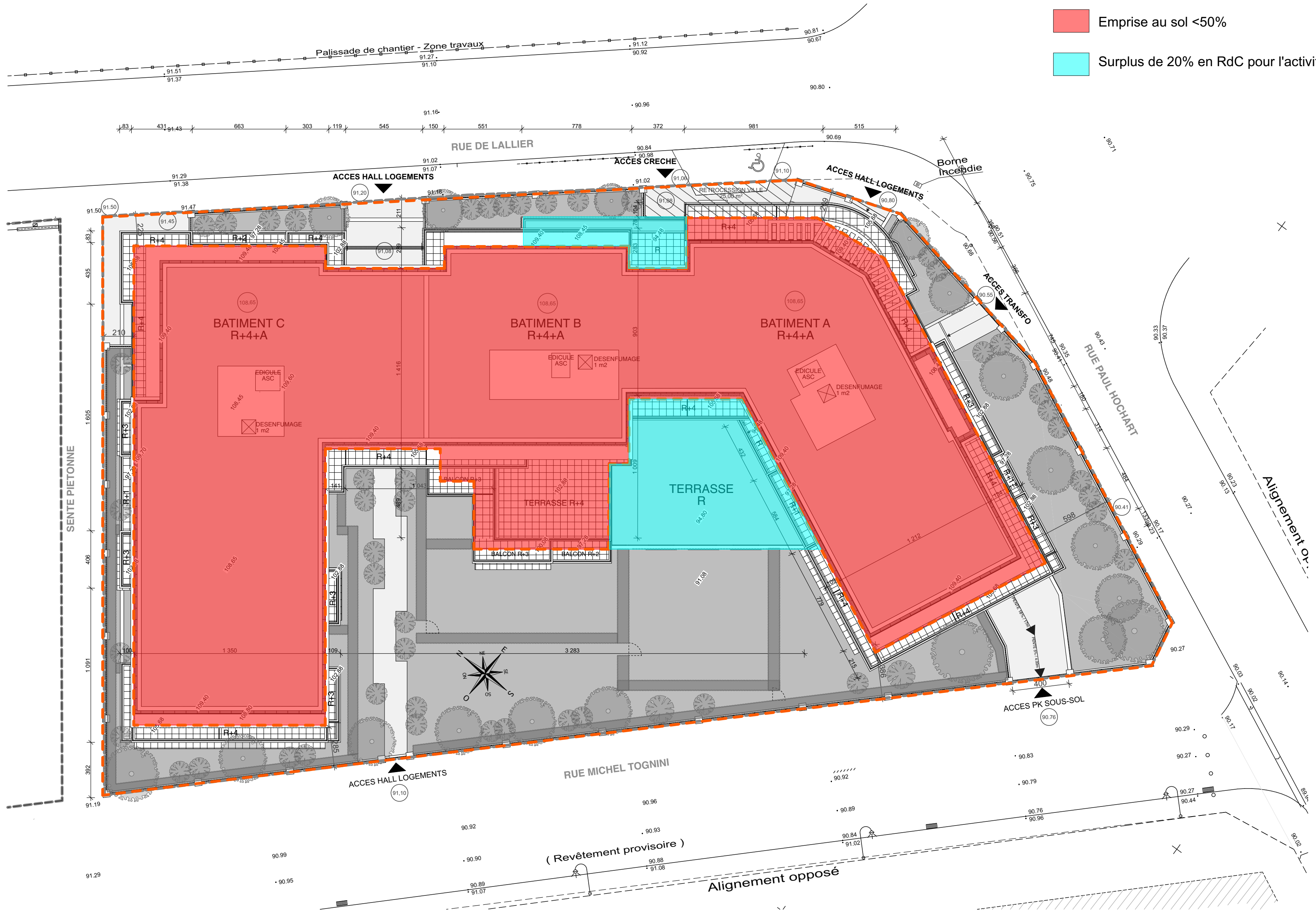
Bâtiment A : 11 logements, soit 5.50 m<sup>2</sup>. Le local OM prévu comporte 6.10 m<sup>2</sup>.

Bâtiment B et C : 74 logements, soit 37 m<sup>2</sup>. Le local OM prévu comporte 37,40 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit au RDC un local encombrants de 15,40m<sup>2</sup>  
26 caves sont également présentes au deuxième niveau de sous-sol.

#### **3.4.6 Mode de chauffage du projet**

Le mode de chauffage est le chauffage urbain, il est prévu une sous-station dans chaque zone, au niveau du premier niveau de sous-sol.



- Emprise au sol <math>< 50\%</math>
- Surplus de 20% en RdC pour l'activité



Ville :  
VILLE DE L'HAY-LES-ROSES



Maîtrise d'Ouvrage :  
**SOPIC**  
11, rue Christophe Colomb  
75008 PARIS

**SCCV L'HAY LES ROSES**  
50 Route de la Reine - ES 50040  
92773 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX  
Capital 1 000 000 € - SIRET 320 175 411 00015

*[Signature]*



Maîtrise d'Ouvrage :  
**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**  
50, route de la Reine  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

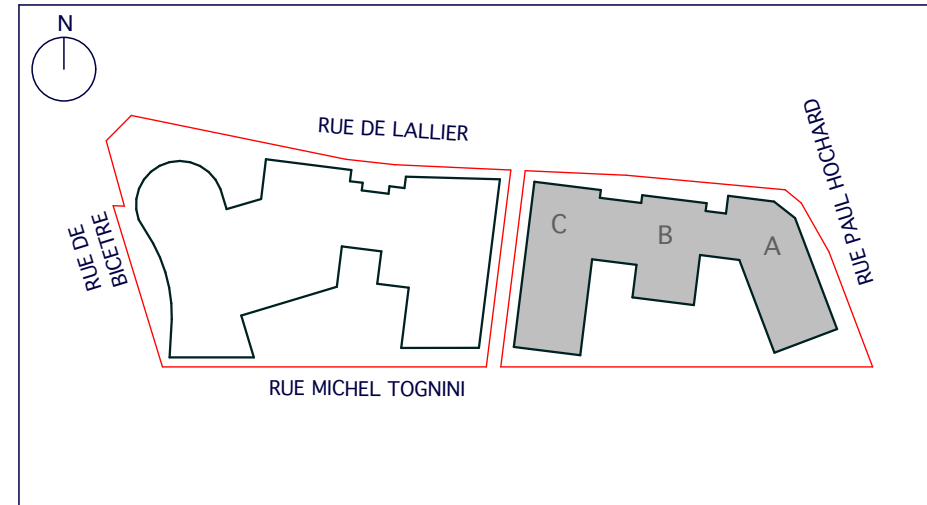


Maîtrise d'Ouvrage / Architecte :  
**DIDIER ZOZIO**  
2, rue de Lancy  
75010 PARIS



Maîtrise d'Ouvrage / Architecte :  
**MARIE-ODILE FOUCRAS**  
11, rue des Arquebusiers  
75003 PARIS

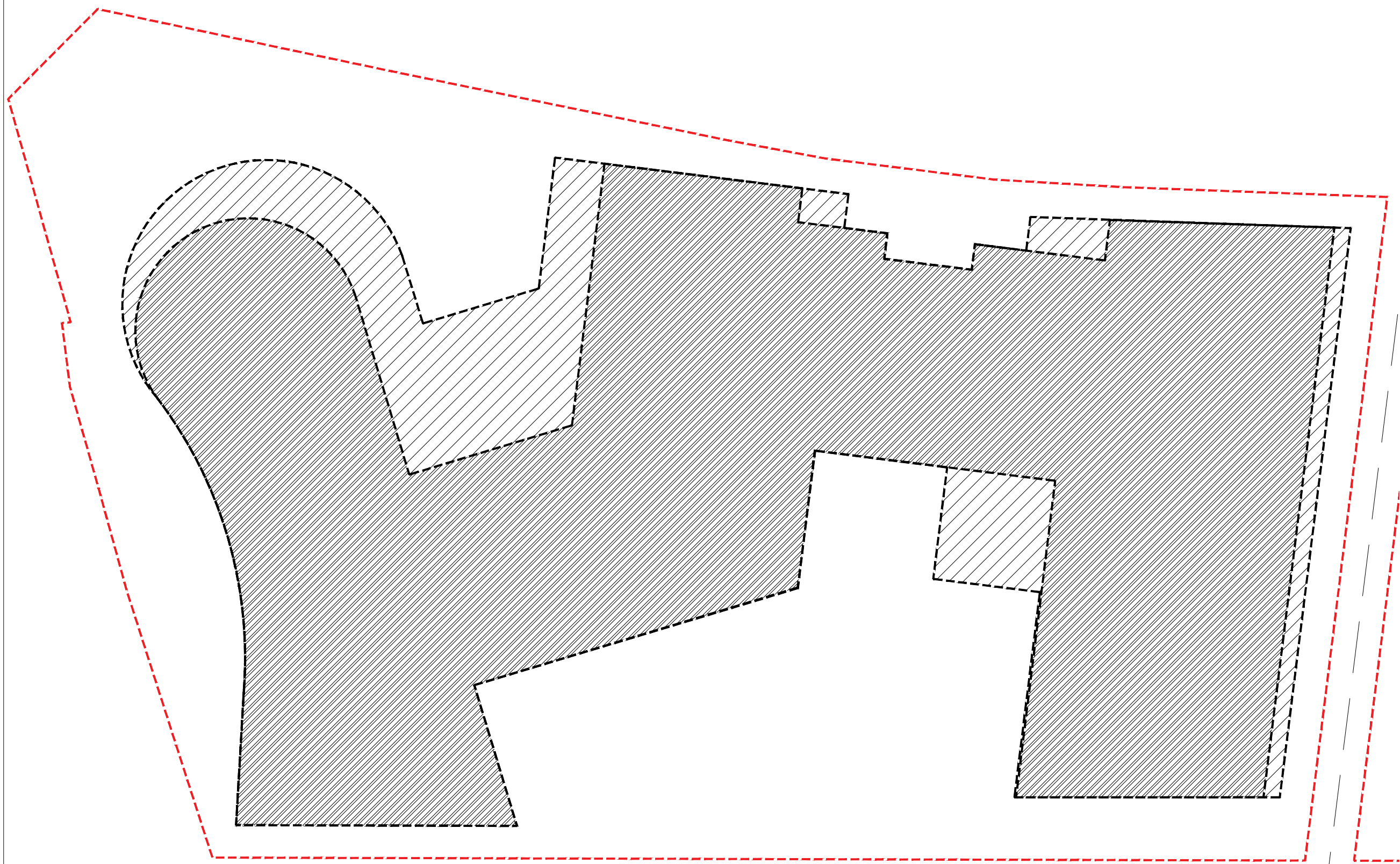
**L'HAY-LES-ROSES**  
**2/24 RUE DE LALLIER**





Phase: **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Document: **Plan schématique d'emprise au sol** N°: **AN PC 4**

Date: 22/12/2022 Echelle: 1:200 Pièces complémentaires: 05/10/2023



 EMPRISE 50 %: 1732 m<sup>2</sup>  
 EMPRISE SUPPLEMENTAIRE ACTIVITE : 321 m<sup>2</sup> : 9,2%  
 EMPRISE TOTALE RDC: 2053m<sup>2</sup> : 59,2 %

Ville :


**VILLE DE L'HAY-LES-ROSES**

Maitrise d'Ouvrage :

**SOPIC**  
 11, rue Christophe Colomb  
 75008 PARIS  
**SCCV L'HAY-LES-ROSES**  
50 boulevard de la République - 92110 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX  
 Capital 1.000 € - SIRET 750 120 175 411 00015  
  
**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**  
 50, rue de la Reine  
 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Maitrise d'Oeuvre / Architecte :


**MARIE-ODILE FOUCRAS**  
 11, rue des Arquebusiers  
 75 003 PARIS  

**DIDIER ZOZIO**  
 2, rue de Lancry  
 75010 PARIS

L'HAY-LES-ROSES  
2/24 RUE DE LALLIER

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

EMPRISE AU SOL - RDC

1/250  
04.07.2023



# PLAN PAYSAGE D'UNE RÉSIDENCE NEUVE À L'HAY-LES-ROSES

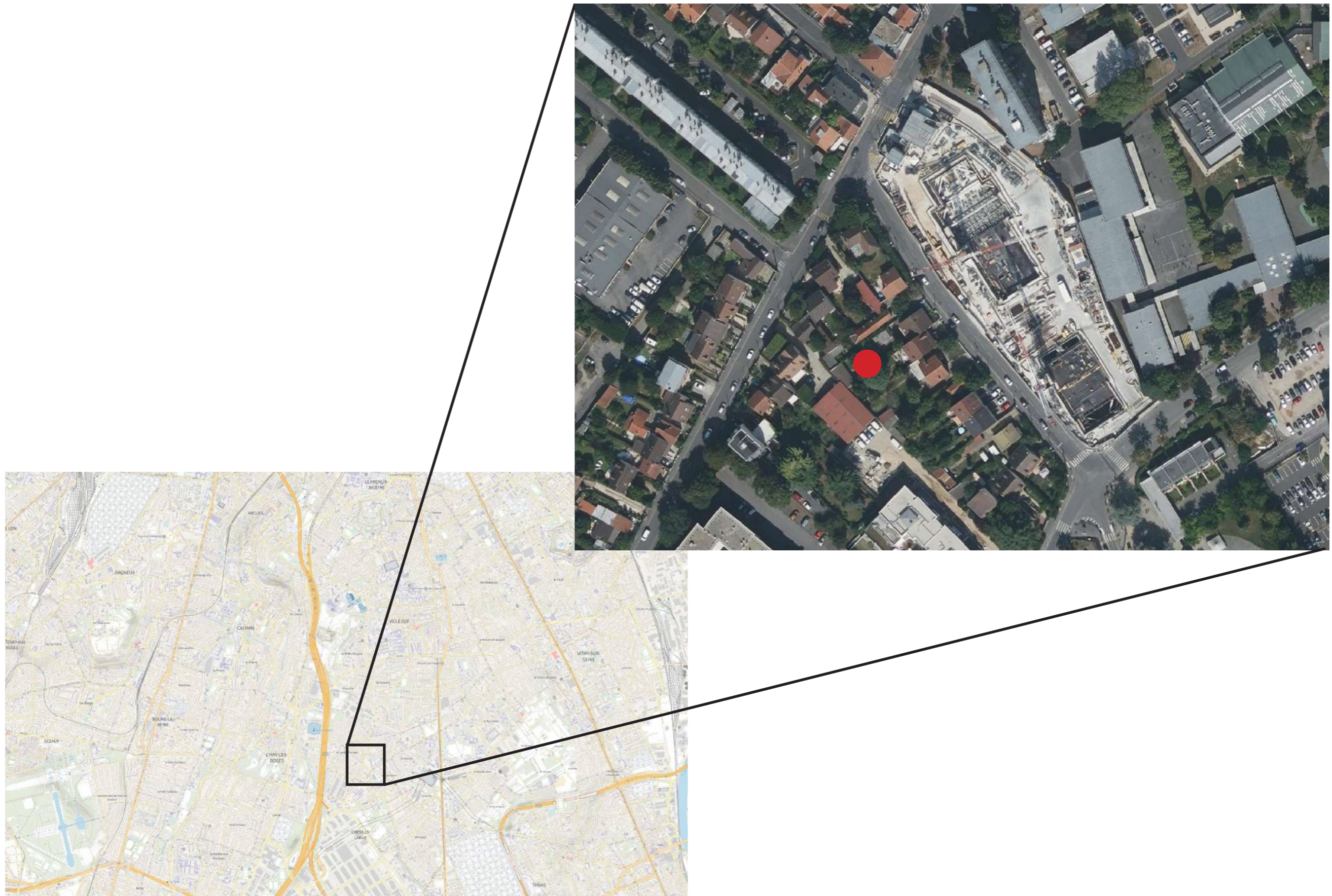
MARDI 3 OCTOBRE 2023

 **LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**

**B/LANDSCAPE**

# PLAN

- 1 - LOCALISATION
- 2 - SCHÉMA PAYSAGER
- 3 - PLAN PAYSAGE
- 4 - PALETTE VÉGÉTALE







- Emprise de la parcelle
- Emprise parking
- Surface granit piétonne

- Béton déactivé
- Pavé joint gazon
- Plantation en pleine terre : 1 286 m<sup>2</sup>
- Plantation sur dalle : 634 m<sup>2</sup>

- Arbre tige
  - 1 - Zelkova serrata - RN - TI - 14 / 16
  - 2 - Celtis australis - RN - TI - 14 / 16
  - 3 - Acer freemanii 'Autumn Blaze' - RN - TI - 14 / 16
  - 4 - Quercus coccinea - RN - TI - 14 / 16

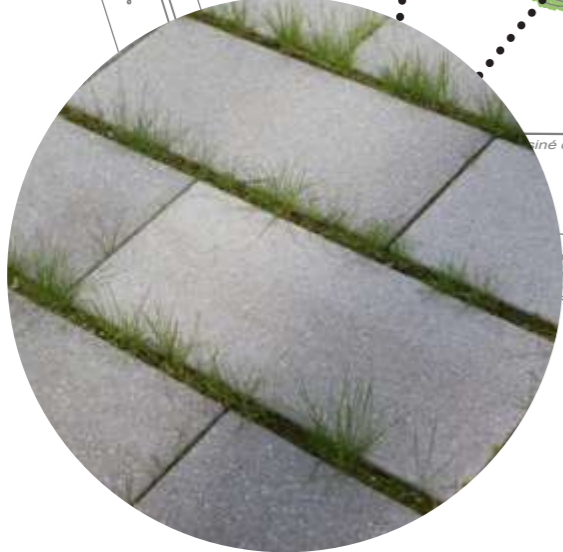
- Cépée
  - A - Koelreuteria paniculata - MG - 300 / 350
  - B - Cercis siliquastrum - MG - 300 / 350
  - C - Prunus maakii - MG - 300 / 350
- Haie avec l'espace public
  - Viburnum tinus 'Eve Price' - Touffe - 60 / 80
  - Carpinus betulus - Touffe - 60 / 80
- Haie entre jardin
  - Elaeagnus ebbingei 'Compacta' - Touffe - 60 / 80
  - Viburnum tinus 'Eve Price' - Touffe - 60 / 80
  - Carpinus betulus - Touffe - 60 / 80
- Graminées
  - Festuca glauca - Godet - Touffe - 5u/m<sup>2</sup>
  - Festuca rubra - Godet - Touffe - 5u/m<sup>2</sup>
  - Salvia pratensis - Godet - Touffe - 5u/m<sup>2</sup>
  - Pennisetum alopecuroides - Godet - Touffe - 5u/m<sup>2</sup>



Espace public  
surface granit



...iné d'après le plan de zonage établi le 26/09/2016 ( échelle 1/2500 )  
" à confirmer en mairie "



Circulation piéton sur pavés  
à joints enherbés



Cépeé



Arbre d'alignement

# Notice paysagère

L'aménagement paysager d'un site doit se penser par l'environnement existant. La mise en place d'une résidence neuve demande une réflexion globale sur la création des espaces, la gestion de ces espaces et pour finir les habitudes de vies. Il est donc nécessaire de prévoir des espaces économes en entretien, en ressources naturelles, conviviales et écologiquement intégrées.

La question se pose également sur la ressource en eau. Conscient d'une imperméabilisation des sols par la réalisation de ce quartier, il sera important de mettre en œuvre des éléments outils paysagers.

Le site présente une pente générale qui offre une faible accélération des eaux de pluie. Dans ce contexte, quelques recommandations peuvent être faites :

1. La mise en place d'un panel d'outil permettant un ralentissement et/ou un stockage des eaux du bassin versant.
2. Conserver les sujets existants le plus possible, en fonction de leur implantation et de leur état phytosanitaire.
3. Concevoir des espaces conviviaux, peu demandeurs en entretien et favorables au développement de la biodiversité.

Dans ce projet, plusieurs espaces se distinguent:

- **Les jardins privés :** Pour permettre à chaque jardin de bénéficier d'un espace intime à l'abri des regards, une haie de persistante a été prévu accompagner d'une clôture et une clôture.
- **L'espace commun :** à l'est de la rue Bicêtre, un espace commun s'offre à la ville un lieu de partage et de détente, cet espace est pensé comme une place publique. Dans ce lieu nous retrouverons la présence d'arbres tiges à la couleur automnale particulière.

## Réglementaire

Concernant le règlement du Plan local d'urbanisme, le site se situe sur la zone **UB** (Fig.1). Le règlement préconise que «Les espaces verts devront occuper au minimum 30 % de la superficie du terrain. La moitié de ces espaces verts devra être traitée en pleine terre.».

La superficie des terrains s'étend pour la zone 1 à 2 581m<sup>2</sup> et la zone 2 à 3 465m<sup>2</sup> (Fig. 2). Il faut alors respectivement 1 039,5 m<sup>2</sup> et 774,3 m<sup>2</sup> d'espace vert. Le PLU prévoit également que « Sont considérées comme espaces verts, les surfaces paysagées, perméables, et les terrains non bâti.»

Les espaces-verts de ce projets sont planter sur une dalle ou de la pleine terre le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des surfaces:

	Surfaces		
	Zone 1	Zone 2	Total
Plantation sur dalle	400,1 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>	634 m <sup>2</sup>
Plantation en pleine terre	502,9 m <sup>2</sup>	783,2 m <sup>2</sup>	1286,1 m <sup>2</sup>
Total	903 m <sup>2</sup>	1 030 m <sup>2</sup>	1920,1 m <sup>2</sup>

Il y a donc 1 920,1 m<sup>2</sup> de surface végétalisée dont 1286,1 m<sup>2</sup> de pleine terre pour un objectif d'espace vert de 1 813 m<sup>2</sup>.

De plus, « Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain non bâti jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.». Le projet comporte actuellement 31 arbres haute tige et 56 cépées.

L'ensemble des espaces est conçu afin de favoriser au maximum la biodiversité, l'intégration au paysage actuel et la réduction des coûts d'entretien.

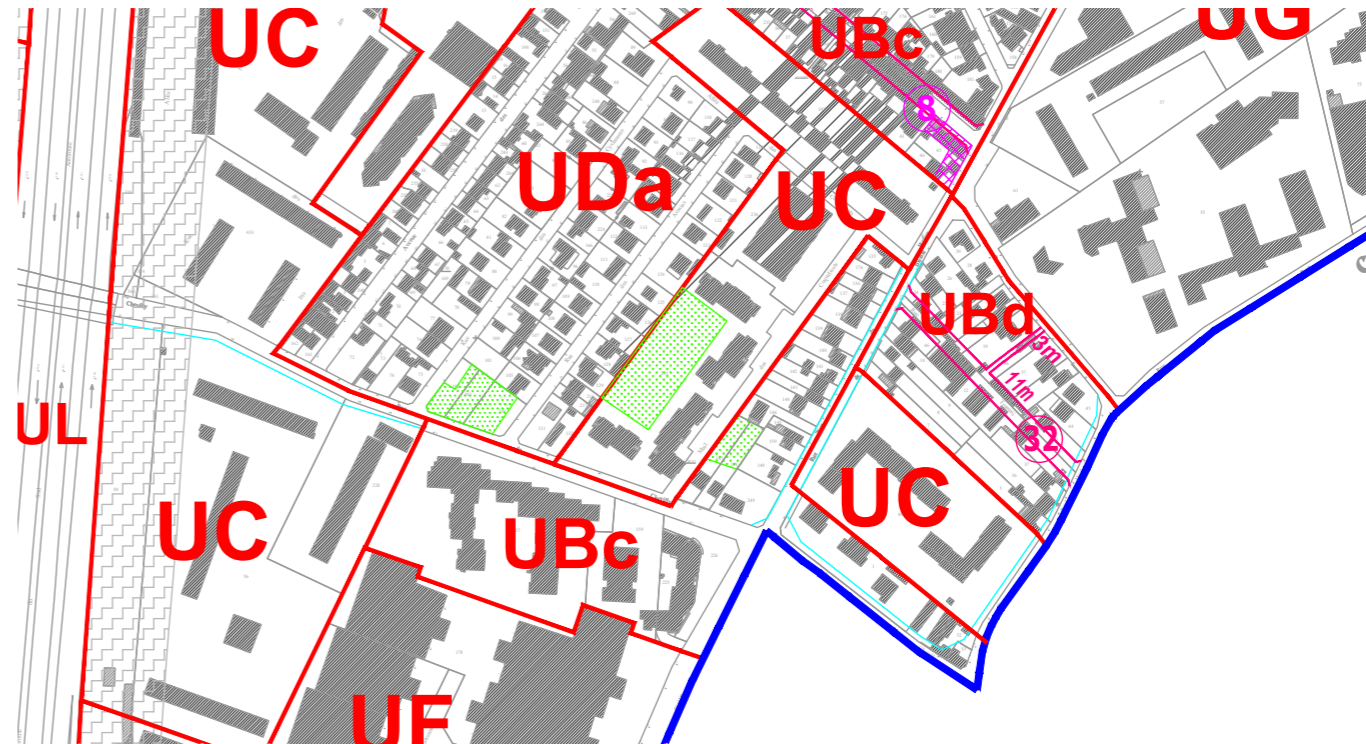


Figure 1 : Extrait du plan de Zonage

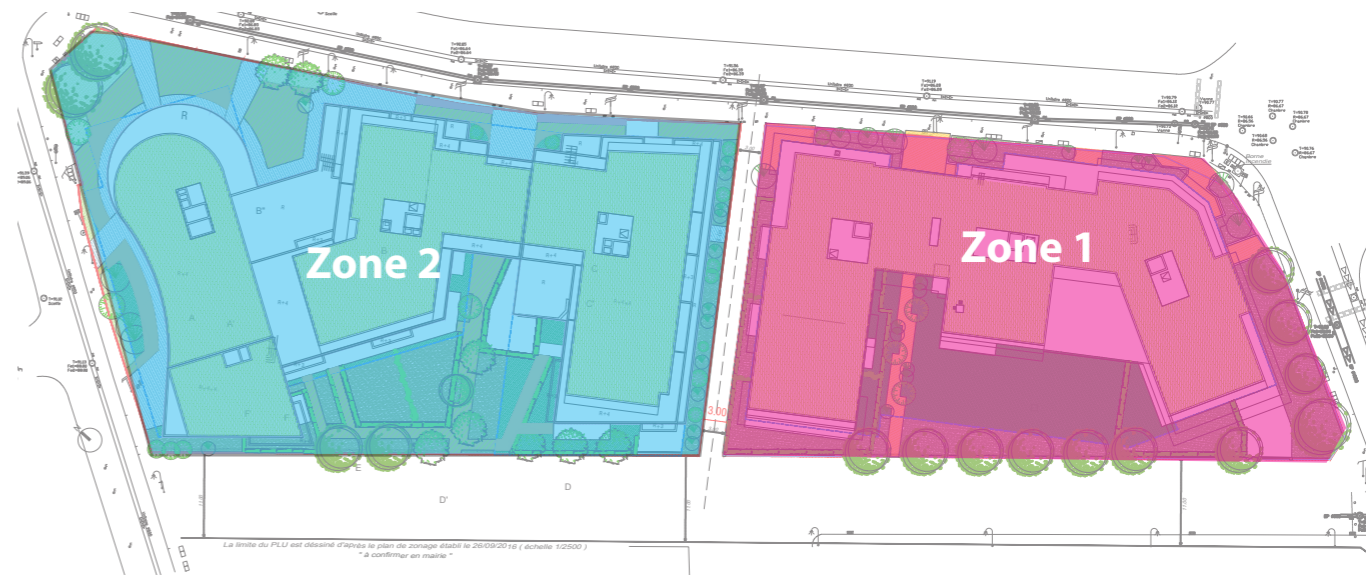


Figure 2 : Identification des zones



- Plantation pleine terre : 1 286 m<sup>2</sup>
- Plantation sur dalle : 634 m<sup>2</sup>
- Plantation sur toiture : 2 303 m<sup>2</sup>

Arbre tige



*Acer freemanii* 'Autumn Blaze' - Tige



*Quercus coccinea* - Tige

Cépée



*Prunus maakii*



*Cercis siliquastrum*



*Celtis australis* - Tige



*Zelkova serrata* - Tige



*Koelreuteria paniculata*

Haie



*Carpinus betulus*



*Eleagnus ebbingei 'Compacta'*



*Viburnum tinus*

Strate Basse



*Pennisetum alopecuroides*



*Festuca glauca*



*Festuca rubra*



*Salvia pratensis*