



## MODE DE DENSIFICATION

### AVANT

Espace bâti



Maison de ville

### APRES

Démolition / reconstruction

Sans changement parcellaire



Logements collectifs

## TYPE D'HABITAT COLLECTIF

« Habitat en maisons de ville »

(IAU IDF)



2002

AVANT



2015

APRES



## ACTEURS

**Maîtrise d'ouvrage**

Opievoy

**Maitrise d'oeuvre/architectes** Rémi

Chevalier

## COUT (HT)

**Total** : 2 060 705 €

*charge foncière* : 490 000 €

*coûts de construction* : 1 365 000 €

**Prix au m<sup>2</sup>** : 2020 €/m<sup>2</sup>

## CARACTERISTIQUES

**Implantation**

115 rue André le Bourblanc

**Destination**

14 logements sociaux

2 PLAI et 12 PLUS

14 places de stationnement dans la cour intérieure

**Densité**

207 logements/ha

**Hauteur**

R+1+C

**Superficie du terrain**

677 m<sup>2</sup>

**Surface plancher**

1020 m<sup>2</sup>

**Avancement**

PC déposé en 2007

(application du PLU de 2007)

Livraison en 2012

La résidence « l'Azalée », propose 14 logements sociaux en centre-ville de Noisy-le-Roi. Elle se caractérise par une très bonne intégration urbaine, à l'angle des rues Rennemoulin et André le Bourblanc, à la limite d'un quartier pavillonnaire.

L'opération reproduit les gabarits des immeubles limitrophes : de petits collectifs en R+2 mitoyens et à l'alignement des rues. La parcelle abritait anciennement une maison de ville vieillissante.

Malgré une longueur sur la rue de Rennemoulin de plus de 45m, les façades sont rythmées par des variations de couleurs ainsi que de hauteurs de toiture, ce qui rompt la linéarité et permet ainsi de ne pas ressentir la densité de l'opération. Celle-ci affiche en effet une forte densité avec 207 logements à l'hectare, pour une emprise au sol de 70%.

Le parking de 14 places devait être initialement souterrain, mais a finalement été réalisé en surface du fait d'impossibilités techniques, après un dépôt de permis modificatif.

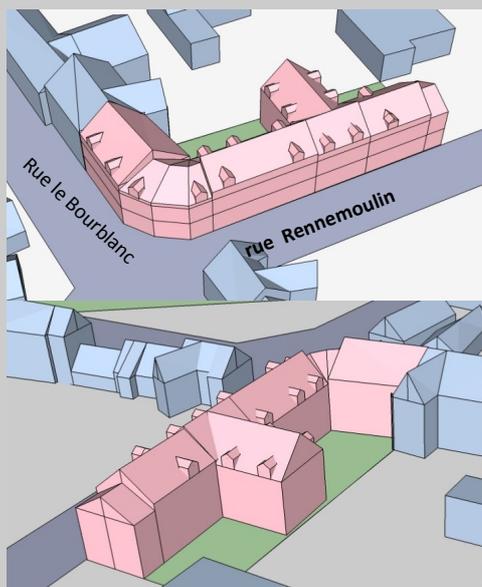
## PLANIFICATION

| Des choix urbanistiques...   | ...au volet réglementaire du PLU  |
|--|---|
| <p>→ Diminuer la perception de la densité sur les longs linéaires de façades<br/><i>Offrir de la souplesse à l'implantation tout en encourageant la constitution d'un front urbain</i></p> <p><i>Limiter l'effet d'uniformité donné par les hauteurs</i></p> | <p>Dans le cas où la façade de la parcelle excède une certaine longueur sur la voie publique, autoriser qu'une partie de la construction soit implantée en retrait.</p> <p>Proposer une rupture des hauteurs au faîtage en cm pour les façades dépassant x m de long.</p>   |
| <p>→ Réglementer les emprises au sol par sous secteurs<br/><i>Favoriser des secteurs variés de densification par un degré d'emprise au sol adapté au contexte urbain</i></p>   | <p>Prévoir un pourcentage différencié de l'emprise au sol pour chaque zone concernée.</p>   |
| <p>→ Réglementer les hauteurs par sous-secteurs<br/><i>Favorise des secteurs variés de densification par une hauteur adaptée au contexte urbain</i></p>  | <p>Prévoir des hauteurs maximales différenciées selon les zones.</p>  |
| <p>→ Favoriser une densification respectueuse du cadre de vie, adaptée aux bâtiments limitrophes<br/><i>Privilégier une continuité dans les hauteurs de bâti sans pour autant limiter la densification</i></p>   | <p>Lorsqu'il existe une construction sur la parcelle mitoyenne et afin d'assurer une transition harmonieuse avec cette construction, prévoir une différence maximale de hauteur entre les deux pignons mitoyens en cas d'implantation en limite séparative.</p> <p>Prévoir une dérogation pour que les constructions existantes annexes inférieures à X m<sup>2</sup> ne soient pas concernées par cette disposition.</p> |
| <p>→ Préserver des espaces libres en pleine terre</p>  | <p>Prévoir l'obligation pour les terrains de préserver des espaces libres de pleine terre (en pourcentage de l'assiette foncière totale).</p>   |

### Les règles du PLU appliquées à la résidence « Azalée »

Au final, la résidence « l'Azalée » utilise les règles du PLU et se rapproche de la densité maximale autorisée.

**L'opération est exemplaire en matière d'intégration urbaine, et de densité élevée.**



Opération réalisée, d'après PC  
Réalisation: CEREMA Dter IF

#### Emprise au sol :

Avant : 25 %

Après : 70 %

Les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies publiques, ainsi qu'en limites séparatives latérales. Sur la rue André le Bourblanc, l'immeuble est implanté en mitoyenneté de l'immeuble limitrophe, dont le gabarit est quasi-identique à celui de la résidence « Azalée ». La façade de la construction est à l'alignement de la rue Rennemoulin sur 46 m.

Ces implantations à l'alignement respectent le PLU et correspondent à l'emprise maximale autorisée, soit 70%.

Les hauteurs sont également proches des maximales autorisées, jusqu'à 7m à l'égout du toit et 11m au faîtage, quand le PLU permet jusqu'à 12m. En limite séparative, la construction respecte une hauteur semblable (moins de 1m de différence) au bâtiment mitoyen, rue de Bourblanc. Les ruptures de hauteurs des façades longues de plus de 20m sont également respectées.

En R+1+C, avec des toitures à double pente et des lucarnes, les façades adoptent une allure et des volumes néo-traditionnels.

13 % de la surface du terrain a été traité par des espaces verts en pleine terre (15 m<sup>2</sup> d'espaces verts et 70 m<sup>2</sup> de places de stationnement végétalisées en pleine terre).