

NOTICE DE PRESENTATION

**RELATIVE
A LA CONSTRUCTION D'UNE
MAISON INDIVIDUELLE
5 bis, rue des Moulins à vents
92120 – Fontenay aux Roses**

1 - GENERALITES

L'objet de la présente demande de permis de construire est relatif à la construction d'une maison individuelle sur un terrain plat situé du côté impair de la rue des Moulins à vent sur la commune de Fontenay-aux-roses dans le département des Hauts de Seine.

Cadastrée sur la section C, l'unité foncière regroupe 2 parcelles :

- n°113 d'une surface de 119,00 m²
- n°23p d'une surface de 21,00 m² constituant le lot B de cette parcelle

qui totalisent une surface de 140,00 m².

Un bâtiment à ossature bois servant d'annexe à la maison individuelle édifiée sur la parcelle n°113 est destiné à être totalement démoli afin de pouvoir construire cette nouvelle maison unifamiliale.

Seule la pergola qui abrite l'aire de stationnement extérieure donnant sur la rue sera conservée.

La parcelle n°113 sur laquelle le projet de construction de la maison est établi a une forme rectangulaire de 5,00 m de large entre les 2 limites parcellaires rejoignant la rue des Moulins à vent.

Située en zone UE, le projet a été élaboré en prenant en compte l'ensemble des règles de constructibilité définies dans la section 2 du PLU applicable depuis le 07/04/17.

Ainsi, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères définies dans les articles de la zone UE sont respectées et plus précisément :

- Article 3.1 – Emprise au sol de la construction :
56,00 m², soit 40% de la surface de l'unité foncière (sachant qu'une emprise au sol maximum de 80,00 m² est autorisée quelque soit la surface de la parcelle)

- Article 3.2 – Hauteur de la construction :

Le projet est implanté dans la bande des 25 m à partir de l'alignement sur la voie publique :

- ° hauteur à l'égout : 6.95 m (< à 8,00 m), côté rue
- ° hauteur au faitage : 9.96 m (< à 10,00 m), côté rue
- ° hauteur à l'acrotère : 6.95m (< à 9,00 m), côté jardin

- Article 3.3 – Implantation de la construction :

Cette construction sera édifiée :

- ° avec un retrait de 5,00 m par rapport à l'alignement sur la voie publique (> 4.00 m minimum)
- ° contre les 2 limites séparatives
- ° à une distance de 8,44 m de la limite du fond de parcelle (< 8,00 m avec baies principales)

- Article 5.1 – Traitement des espaces libres :

La surface non bâtie traitée en espaces verts représente une surface de 70,00 m² (=50% de l'unité foncière) qui se décompose comme suit :

- ° espaces verts de pleine terre : 64,40 m²
 - 38,90 m² de jardin arrière sur la parcelle n°113
 - 4,50 m² de jardin sur rue
 - 21,00 m² de jardin arrière sur le lot B de la parcelle n°23p
- ° espaces verts complémentaires : 5,60 m²
 - 7,00 m² côté rue correspondant à l'allée d'entrée traitée en pas japonais comptabilisé avec un coefficient de biotope de 0,80.

- Stationnement – dispositions générales :

1 place de stationnement extérieure couverte par la pergola décorative conservée et restaurée, sachant que la construction correspondant à 1 seul logement est située à l'intérieur du rayon de 500 m par rapport à la station du Panorama du tramway T6.

2 – DESCRIPTION DE LA MAISON PROJETEE

Le projet devait répondre à une double exigence apparemment contradictoire, à savoir édifier une maison :

- dans laquelle toutes les pièces doivent être accessibles à une personne à mobilité réduite, suivant la demande de la propriétaire de l'unité foncière,
- sur un terrain très étroit dont l'emprise au sol ne peut pas être supérieure à 56,00 m² compte tenu de la surface minimum d'espaces verts libres à préserver sur cette petite parcelle.

Il a donc été imaginé une desserte verticale motorisée pour desservir toutes les pièces superposées, depuis le sous-sol à moitié enterré jusqu'à la terrasse donnant sur le jardin arrière recouvrant la chambre du 1^{er} étage.

Les pièces de la maison sont également desservies par un escalier central à volées droites contrariées.

Depuis l'entrée de la maison située dans la continuité de l'allée extérieure sur rue, le séjour donnant sur le jardin arrière et la cuisine donnant sur la rue sont décalés d'un demi niveau.

Par voie de conséquence, les pièces situées sur l'emprise de l'entrée se décalent également d'un demi niveau par rapport aux pièces situées au-dessus et en-dessous du séjour et de la cuisine.

La fluidité entre les espaces décalés et les vues lointaines au travers de l'escalier central permettront d'appréhender l'intégralité de l'intérieur du volume habitable dans ses 3 dimensions.

Nous avons également cherché à favoriser de larges et profondes transparences visuelles qui se prolongent vers le jardin et vers la rue, en décroissant le séjour et la cuisine du premier demi étage.

Le dimensionnement de toutes les pièces et des dégagements a été défini en respectant les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La façade sur jardin étant orientée pleine Ouest, le séjour du premier demi étage et la chambre située au-dessus bénéficient d'un petit prolongement extérieur de plein pied avec les niveaux de chacune de ces pièces.

Du côté du jardin, la toiture de la maison est traitée en terrasse minérale accessible par le monte handicapé et par l'escalier central.

Des pare vues réglementaires seront positionnés à l'aplomb des 2 murs pignons mitoyens au droit de chaque terrasse et de la toiture terrasse.

Une grande baie vitrée ronde donnant sur la toiture terrasse permettra de faire entrer la lumière dans la partie centrale de la maison jusqu'au niveau de l'entrée du rez de chaussée grâce au vide formé par le décalage des volées des marches sans contre marche de l'escalier.

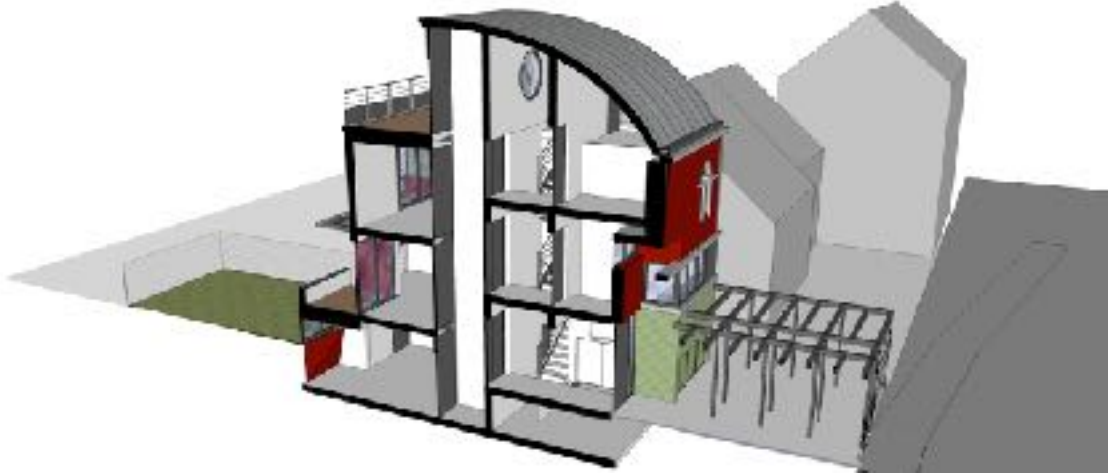
Du côté de la rue, la toiture galbée en zinc vient recouvrir les pièces sur rue, l'escalier central et une partie abritée de la toiture terrasse donnant sur le jardin.

Le volume sous galbe également accessible aux personnes à mobilité réduite est traité en combles partiellement habitable pour la partie distribuée par le dernier palier et habitable sur la totalité de l'emprise décalée correspondant à celle de l'entrée.

Le petit volume situé sous le plancher de la cuisine sera fermé par un ensemble menuisé en lames de bois lasuré afin de dissimuler les containers à ordures visibles depuis la rue et en entrant dans la maison.

Une clôture sur rue en métal thermolaqué délimitera la propriété privée. Une porte pliante à commande électrique viendra clore l'aire extérieure de stationnement et un portillon délimitera l'allée d'entrée.

La maison projetée comptabilisera une surface totale de plancher de 98,50 m²:



COUPE AXONOMETRIQUE DE LA MAISON

3 – MATERIAUX EN FACADE

Nous avons volontairement réduit le nombre de matériaux apparents à mettre en œuvre pour assurer le clos et le couvert du volume habitable et proposons qu'à chacun d'entre eux corresponde une couleur spécifique en harmonie entre elles.

3.1 - MURS PLEINS DE LA FACADE

- * Les parties pleines des murs seront réalisées en maçonnerie de parpaings isothermes et comprendront quelques motifs décoratifs saillants en béton peint.

Un enduit en mortier de chaux sera appliqué sur les maçonneries en parpaings.

Suivant les plans de façade, certaines parties seront recouvertes d'une vêtture en aluminium thermolaqué et de lames de bois lasuré.

Une isolation thermique de 100mm avec finition en Placoplatre sera rapportée par l'intérieur sur les parois.

3.2 - COUVERTURE

* La partie galbée de la toiture sera réalisée par une structure légère, soit en bois lamellé collé, soit en profilés métalliques du commerce.

La même ossature légère sera mise en œuvre en partie supérieure des 2 murs pignons mitoyens pour soutenir la charpente.

La couverture galbée et les parois verticales des combles seront traitées par des longues feuilles en zinc prépatiné posées à joint debout.

La toiture et les 2 parois verticales seront recouvertes de panneaux isolants en polyuréthane et d'un matelas de laine de roche dont les caractéristiques répondent à la réglementation RT 2012.

La sous façade de la toiture galbée sera traitée par des tôles en aluminium thermolaqué pour la partie extérieure donnant sur la toiture terrasse et par des lames de bois traité et lasuré pour la partie intérieure.

La partie en toiture terrasse et les terrasses sur jardin recevront un complexe d'étanchéité bicouche auto protégée en semi indépendance mis en œuvre sur une isolation thermique en panneaux de polyuréthane dont les caractéristiques répondent à la réglementation RT 2012, avec relevés périmétriques des surfaces étanchées.

La protection de l'étanchéité sera réalisée avec des lames de bois traitées par autoclave et posées sur plots réglables sur toute l'emprise de la toiture terrasse et des terrasses de la chambre et du séjour.

3.3 – MENUISERIES - SERRURERIE

* Les ensembles menuisés vitrés seront réalisés par des profilés à rupture thermique en aluminium thermolaqué d'aspect granité.

* Les volets roulants à commande électrique seront intégrés aux ensembles menuisés, réalisés en lames d'aluminium double peau avec mousse isolante, s'enroulant dans des coffres intérieurs isolés en médium hydrofuge peint.

3.4 – PARE VUES

* Des ensembles constitués de cadre en aluminium thermolaqué et d'un remplissage en lames de bois traité par autoclave et lasuré posées

horizontalement seront positionnés sur les limites séparatives au droit des terrasses du séjour et de la chambre ainsi que des 2 côtés de la toiture terrasse afin de créer des pare vues réglementaires de 2,00 m de hauteur.

3.5 – CLOTURES

Les clôtures existantes situées sur les limites parcellaires et sur la limite de fond de parcelle entourant le jardin seront conservées en l'état.

La clôture sur rue sera équipée :

- au droit de l'emplacement de l'aire de stationnement du véhicule : d'une porte basculante en tôle thermolaquée ajourée avec rails de guidage fixés aux poutres en bois de la pergola conservée,
- au droit de l'allée d'entrée : d'un portillon bas également en tôle thermolaquée ajourée.

4 –COLORIS EN FACADE

Les coloris proposés pour chaque ouvrage tiennent compte de la charte des couleurs proposée par la Ville de Fontenay-aux-Roses bien que l'unité foncière ne soit pas située dans l'emprise du centre ville.

La mise en valeur du cadre de vie nous a naturellement amené à proposer les couleurs assez soutenues suivantes :

- * Partie pleine en enduit : revêtement taloché d'aspect gratté fin :
 - ° en façades sur rue et sur jardin avec le retour sur le mur pignon mitoyen avec le n°7 :
 - *coloris : Ocre rouge (RAL 3000)*
 - ° sur l'héberge du mur pignon mitoyen avec le n°5, suivant la demande du nouveau propriétaire de la maison voisine :
 - *coloris : Beige clair (RAL 1015)*
 - ° sur le soubassement du mur pignon mitoyen avec le n°7 :
 - *coloris : Gris vert (RAL 6011)*
- * Éléments décoratifs en béton : peinture hydrofuge sur bandeaux et appuis saillants :
 - *coloris : Beige clair (RAL 1015)*
- * Bardage en aluminium thermolaqué sur certaines parties pleines des 2 façades et du mur pignon mitoyen avec le n°7 :
 - *coloris : Gris anthracite (RAL 7015)*
- * Bardage en lames de bois lasuré sur certaines parties pleines des 2 façades :
 - *coloris : Vert (RAL 6010)*
- * Bardage en zinc prépatiné en partie supérieure des 2 murs pignons :

– *coloris : Gris souris (RAL 7005)*

* Couverture galbé en zinc prépatiné :

– *coloris Gris souris (RAL 7005)*

* Menuiseries vitrées en aluminium sur les 2 façades :

– *coloris : Gris anthracite (RAL 7015)*

* Garde corps métallique de la terrasse en tube creux et ronds pleins :

– *coloris : Gris anthracite (RAL 7015)*

* Pare vues latéraux en lames de bois insérées dans une ossature métallique thermolaquée :

– *coloris : Vert (RAL 6010)*

* Clôture en panneaux métalliques ajourés :

– *coloris : Gris souris (RAL 7005)*

5 - VEGETATION

Pour réaliser cette maison individuelle, aucun arbre à hautes tiges ne sera abattu puisque le projet est localisé sur l'emprise du bâtiment annexe à démolir.

La partie du terrain non construite comprend des arbustes qui seront conservés.

Un arbre à haute tige sera planté à l'arrière de la maison, du côté de la parcelle n°23p

Du côté de la rue, entre l'aire de stationnement et l'allée d'entrée, des arbustes grimpants enracinés dans un parterre en pleine terre se développeront pour recouvrir les poteaux et les poutres de la pergola en bois au cours des ans.

L'allée d'entrée sera traitée avec des petites plantes rampantes entre des dalles en granit ou en ardoise pour former un parterre en « pas japonais ».

L'aire de stationnement sera traitée en dalles gazon.

Les eaux pluviales seront recueillies dans un réseau d'assainissement séparatif jusqu'au regard implanté à l'alignement sur rue avant le rejet à l'égout.

Bernard WELTER
Architecte D.P.L.G.

MISE EN IMAGES DE LA MAISON PROJETEE
VUES DEPUIS LA RUE DES MOULINS A VENT



VUE AERIENNE DE LA MAISON DU CÔTÉ DE LA RUE



VUES AERIENNES DE LA MAISON DU CÔTÉ DES JARDINS



*Quelques exemples de maisons aussi différentes et singulières
les unes que les autres de part leur volume, leur toiture et leur façade
rue des Moulins à vent*



La maison verte au n°5



*Construction à l'angle de la rue du Plateau
et de l'avenue de la division Leclerc*



Toiture galbée en zinc sur la rue Durand Benech