Carnet de perspectives

Modulyse



Résidence privée Modulyse

Châtel

Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Châtel

Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Modulyse



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

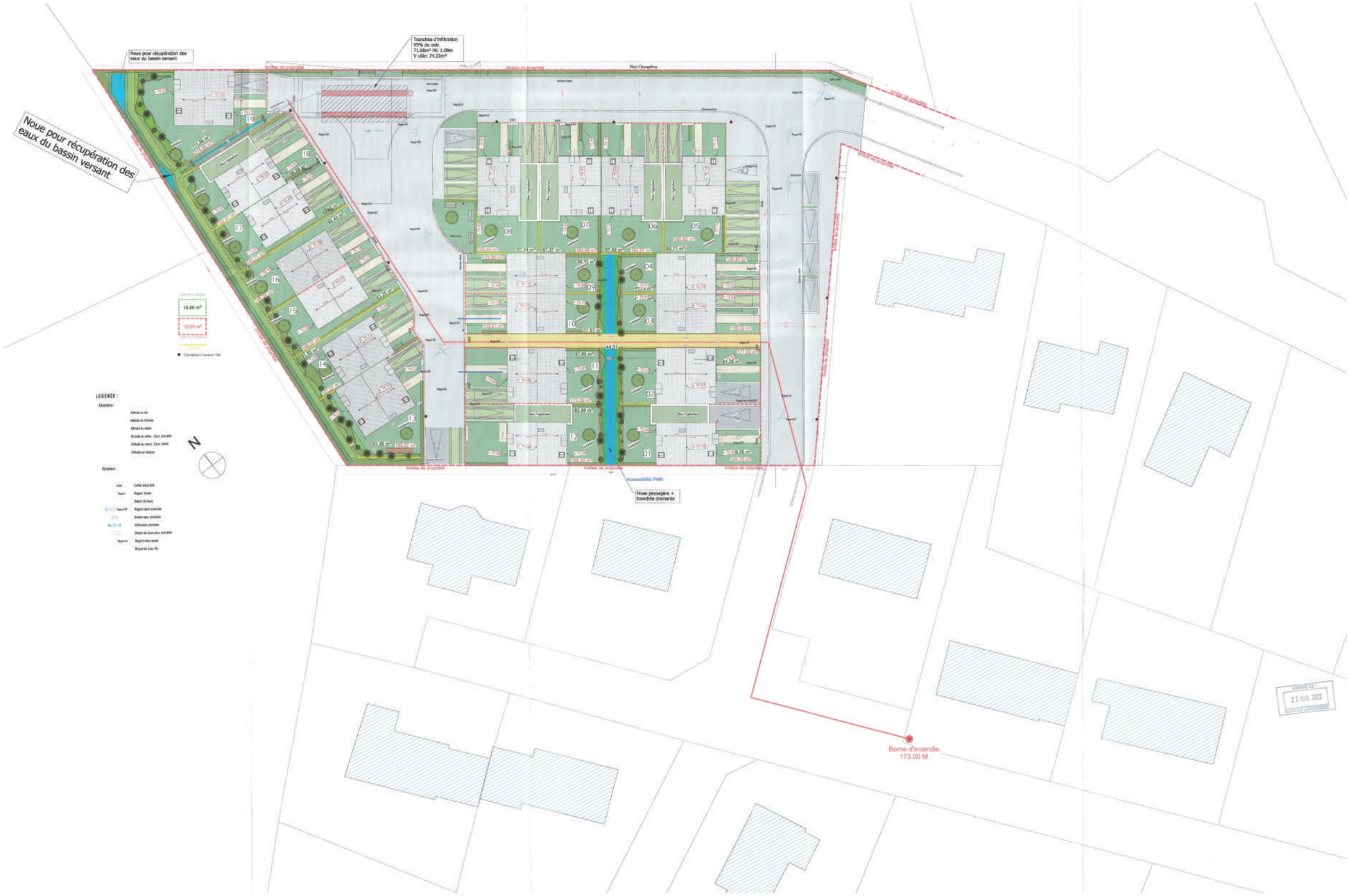
Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Plan de masse éta projeté



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Notice architecturale

PC4. et PC10-1

NOTICE ARCHITECTURALE

1. OBJET DE L'OPÉRATION

Le présent permis de construire porte sur la construction d'un ensemble de maisons individuelles dans le quartier de Villevert et précisément de la rue du Vieux Four à Senlis, dont l'aménagement est resté jusqu'à présent, inachevé
Le Maître d'Ouvrage du projet, réalisera l'ensemble des aménagements dans le cadre d'une promotion immobilière classique.

2. PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain est constitué de trois parcelles cadastrées sections 000 AV 124 (1200m2), 000 AV 125 (3214m2) et 000 AV 126 (1271m2) pour une surface totale de 5685m2.
Situé à la lisière urbaine de la ville, il appartient à la dernière tranche du quartier de la rue du Haut de Villevert, et vient ainsi articuler les espaces urbains (en zone UCb) et les espaces agricoles (en zone A) constituant le grand paysage.
Au Nord et à l'Ouest, le site est en effet largement ouvert sur les terres agricoles. Au Sud et à l'Est, il est en revanche bordé par les dernières maisons construites dans un cadre paysager discret.
Le terrain est marqué par une légère déclivité et il est accessible par deux voies publiques, la rue du Vieux Four (accès principal) et la ruelle de la Fontaine.
Par ailleurs, dans le cadre d'un précèdent permis de construire, certains dispositifs comme les voiries, les bordures, les réseaux et les coffrets électriques ont déjà été réalisés.

3. PRÉSENTATION DU PROJET

3.1 - Intentions générales du projet
Le projet s'installe sur l'ensemble du terrain et consiste à réaliser 19 maisons individuelles et l'aménagement de l'espace public de ce nouveau projet.
Le programme est constitué de 1758(Shab) m2 de logements.
Compte tenu de l'organisation spatiale et des installations existantes, la composition urbaine du projet repose tout d'abord sur l'insertion des volumes bâtis dans le tracé de voirie et les éléments de réseaux en place, en y adaptant certains aspects.

3.2 - Organisation, composition et volume des constructions
Le projet se compose en 4 typologies de maisons à R+1.
Les plus petites (d'une surface habitable totale de 83m2) se regroupent le long de la voie au Nord du terrain. D'une volumétrie simple et ainsi rassemblées, elles évoquent les maisons rurales anciennes.
Les typologies moyennes (Shab 86m2) et grandes (shab 99m2), sont réparties sur l'ensemble du site, sur 3 franges distinctes.
Le projet décline ici une architecture de transition, située entre l'écriture architecturale des corps de ferme (architecture rurale et vernaculaire) et la composition urbaine du quartier du Haut de Villevert, relié au terrain au Sud et à l'Est.
2 maisons plus grandes 99 m2 s'insèrent, dans la composition du plan de masse. L'une en bordure du plateau agricole l'autre en vis-à-vis du lotissement Existant.

3.3 - Choix des matériaux de construction
Les maisons seront majoritairement construites en maçonnerie traditionnelle, quelques lots seront éventuellement construits en ossature bois.
Les façades seront majoritairement enduite d'un enduit ton clair (Ral 9001). Seule une partie des façades sera revêtue d'un bardage à clairevoie.

L'accès aux logements sera ouvert sur l'espace public. L'espace vert viendra délimiter l'espace privé de l'espace public et permettra le stationnement d'un véhicule.

L'ensemble des façades ouvertes sur cet espace de transition seront bardées de bois sur la partie Rdc et viendra créer un socle en matérialisant une forme de clôture sur l'ensemble de l'opération. Le bardage bois sera prolongé sur certains pignons.
Les menuiseries seront en Aluminium (Ral 9010)
la couvertrue sera de type petit moule (Phalampin)

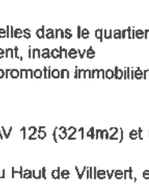


illustration : bardage à clairevoie.

3.4 – Volet environnemental
- Gestion des eaux de ruissèlement.

Le projet se veut responsable et économe vis à vis des enjeux environnementaux, en proposant une implantation soignée, une attention spécifique à la perméabilité des sols et aux rejets des eaux pluviales, une palette végétale locale et des installations permettant de favoriser la biodiversité sur le site.
Le projet prévoit de maximiser les sols perméables et poreux sur l'ensemble des aménagements. Ce type de traitement permet d'améliorer l'infiltration et la percolation des eaux pluviales afin d'en limiter et réduire le ruissellement.
Également, afin de limiter le ruissellement des eaux de pluies du plateau agricole, un dispositif de talus et noues de drainage sera créé en limite nord du site.
Ce premier dispositif sera raccordé à un bassin de stockage enterré sous la chaussée.



Illustration : Photo de Noue

Au cœur de l'îlot « sud » un second dispositif composé d'une noue paysagère sera créée elle favorisera l'infiltration à la parcelle tout en contribuant à l'aménagement paysager dur site.
Le principe général de composition urbaine vise une optimisation de la surface de voirie et stationnement, et par conséquent, à une réduction des espaces imperméables dans l'aménagement.

Les places de stationnement à proximité des garages privés seront traitées en continuité visuelle, afin d'atténuer l'effet voirie.
Les matériaux choisis seront les briques en béton recyclé avec joints engazonnés.

illustration :
Espace libre devant maison



ARRIVÉ LE :
2 2 MAR. 2022
SERVICE URBANISME

- Le choix des végétaux
La végétation indigène est privilégiée ocal et aux caractéristiques des sols présents sur site, tout en permettant de garantir une diversité suffisante au sein des différents espaces aménagés. Cela permettra aussi de réduire les opérations d'entretien et ainsi éviter les arrosages spécifiques.
Pour la plantation des arbres et des arbustes on privilégiera le développement libre du houppier, afin de limiter les opérations de taille et d'élagage.

haies champetre :





Espèces envisagées, Haies champêtre (Charmes, Noisetiers, Cornouiller, Églantier etc.)
44 arbres de haute tige seront plantés: Arbres fruitiers : pommiers, cerisiers,
Les espaces vert feront une surface de 1954 m2 soit 34% du terrain
- Clôtures :

En limite de parcelle, un maillage simple torsion d'une hauteur de 180cm est prévu de teinte verte.
Afin de séparer les parcelles en cœur d'îlot des ganivelles d'une hauteur d'environs 1,20 sera mise en place. Elles seront parfois doublée d'une haies champêtre basse.

Clotures





- Éclairage

Le projet intègrera un éclairage public, permettant d'assurer l'accès sécurisé aux habitations, tout en gardant une approche environnementale responsable. L'éclairage sera assuré par des mats d'hauteur 4,5 mètres. Les réflecteurs seront paralièles au sol, afin d'éviter toutes sources de pollution lumineuse vers le ciel. Les sources lumineuses seront intégralement LED, à couleur blanc chaud.

Stationement: 44 places dont 11 couvertes

PROJET DE CREATION DE MAISONS
MAITRE D'OUVRAGE
SCCV LE CLOS DE LA FONTAINE SAINT RIEUL
21 RUE JACQUES CARTIER - 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX
ARCHITECTES MAÎTRE D'OEUVRE
WAA SAS D'ARCHITECTURE
29 RUE LOUIS MORARD 75014 PARIS
@ : contact@waarchitects.com

WAA
We Are Architects - sas
29 rue Louis Morard Paris 14
Ordre des Architectes N° : S21933
20/12/2021
p.5
SCCV LE CLOS DE LA FONTAINE SAINT RIEUL
SCCV au capital de 1000 €
21, rue Jacques Cartier
78960 Voisins-le-Bretonneux
RCS Versailles 879 488 498
Tél : 01.80.40.20.84
N° TVA INTRA : FR08879488498
Vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour
0 4 MAI 2022
Pascale LOISELEUR
Maire de Senlis

Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Plan d'ensemble étage couleur



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Plan d’ensemble RDC couleur



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z

Plan de composition



Agence de Senlis
5 rue du Châtel, Senlis (60), France
03 75 19 04 14

contact@chatelimmobilier.fr

Agence de Gouvieux
51 rue de la Mairie, Gouvieux (60), France
03 75 00 38 38

contact-gouvieux@chatelimmobilier.fr

chatelimmobilier.fr

Châtel immobilier - siret : 918 189 549 00010 I APE : 6831Z