



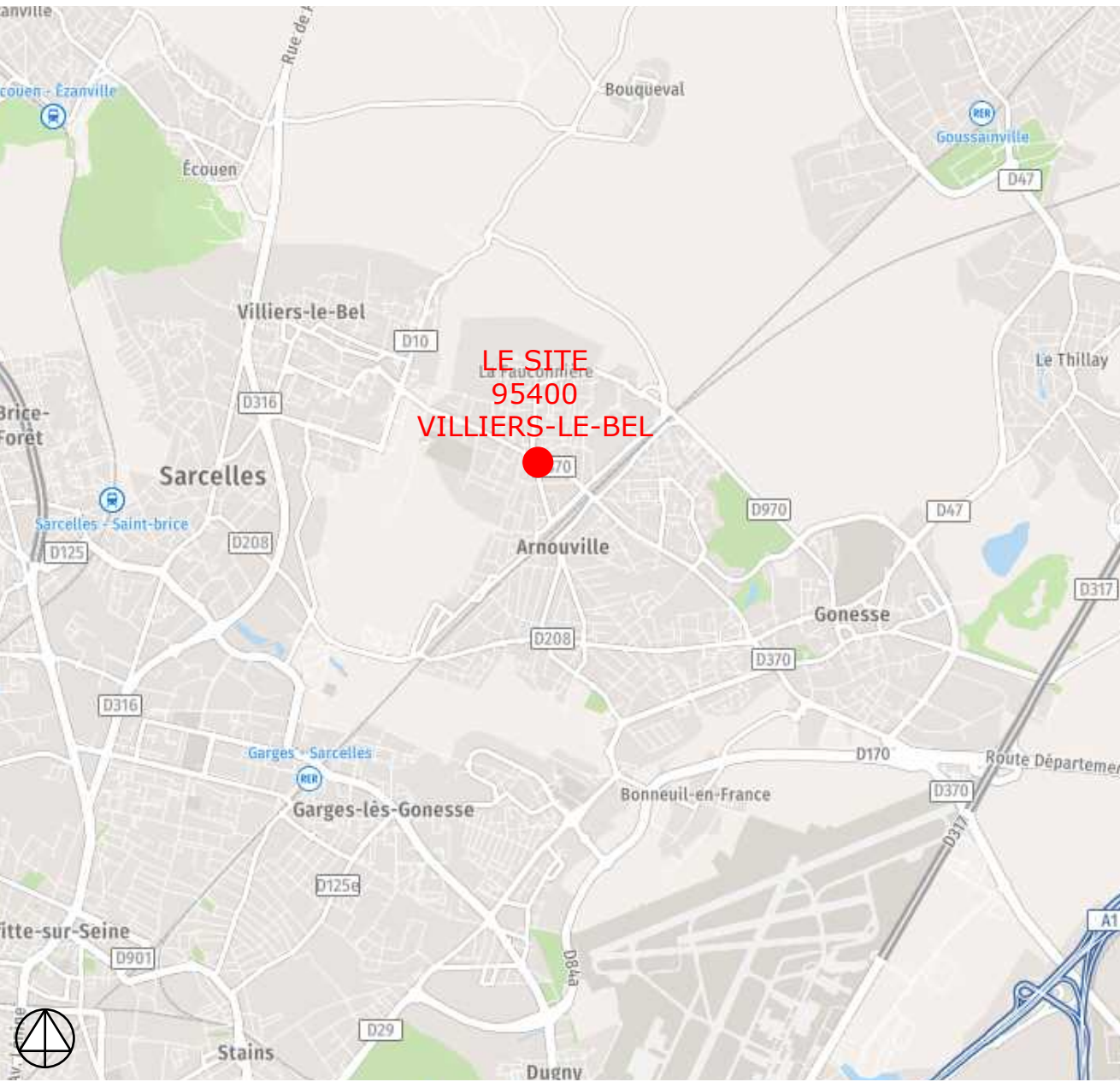
CREATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS & COMMERCE DE PROXIMITE

Avenue de la Concorde / Avenue Pierre Sémard
95400 VILLIERS-LE-BEL

DOSSIER DE PRESENTATION
03/07/2024



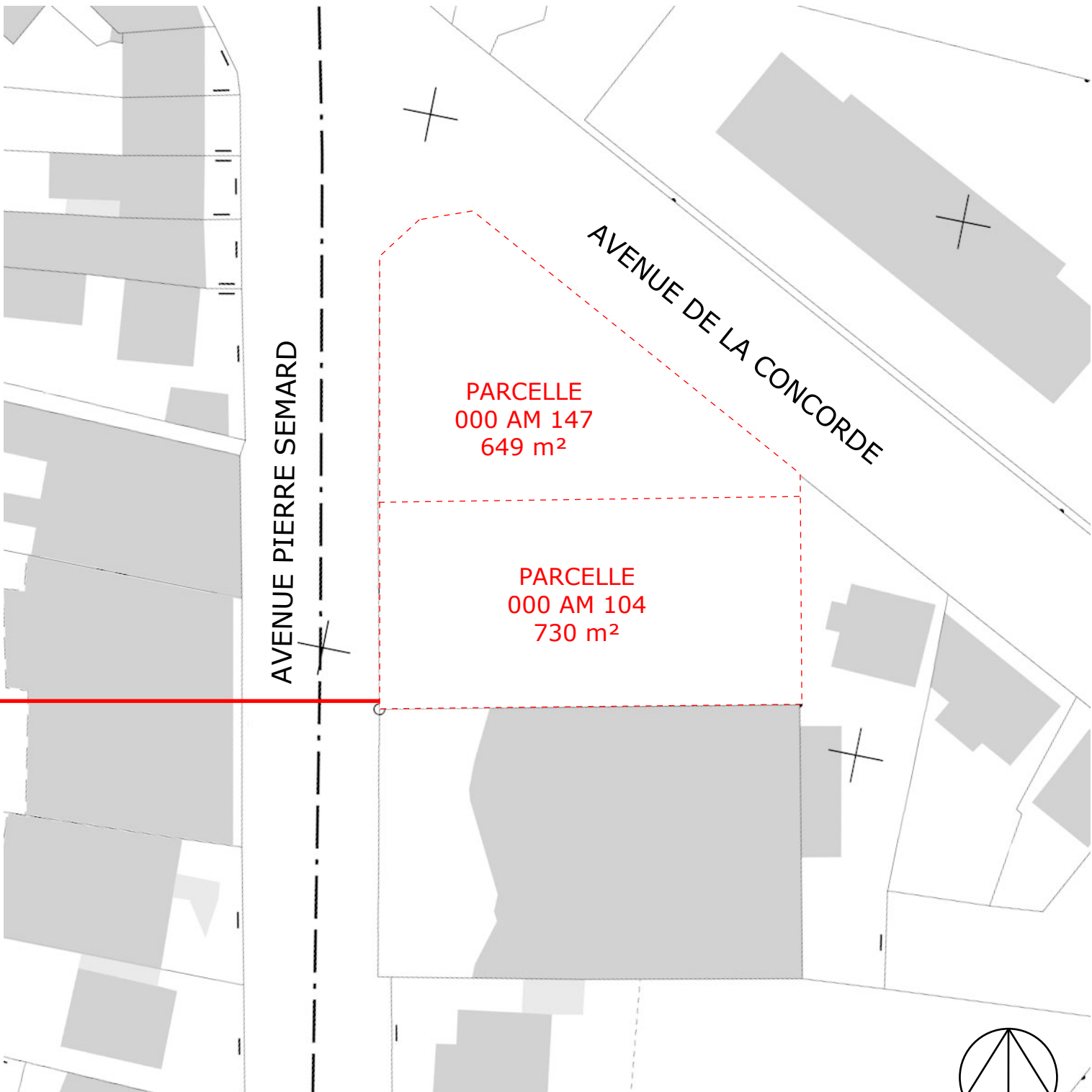
PLAN DE SITUATION



PLAN DE SITUATION
ECHELLE 1:50000

Superficie : 1379 m²

4 Avenue de la Concorde
95400 VILLIERS-LE-BEL
Zone UEcdt (PLU)



PLAN CADASTRAL
ECHELLE 1:500

MOA	ARCHITECTES	95400 VILLIERS-LE-BEL	PLAN DE SITUATION		ESQ		PM01
Groupe Ducher	PHD1	AVENUE DE LA CONCORDE	LOGEMENTS COLLECTIFS		03/07/2024	1:50000 & 1:500	

LOGEMENTS COLLECTIFS
SURFACE DE PLANCHER : 2763 m²

TOTAL : 48 LOGEMENTS

SURFACES LOCAUX COMMERCES (RDC)
TOTAL SURFACE EXPLOITABLE : 700 m²

STATIONNEMENT
Parkings en sous-sol : 49 places
dont 2 places commandées
Parkings extérieurs (RDC) : 5 places
TOTAL : 54 places
dont 5 places munies de bornes électriques

Rappel PLU - Stationnement
Zone 1 (< 500 m de la Gare)
1 place / logement accession
Linéaire restreint de commerces & services

PARCELLES AM 104 & AM 147
Superficie : 1379 m²

RAPPEL PLU
PLEINE TERRE : 15 % soit 207 m² minimum
BIOTOPE : 20 % soit 276 m² minimum

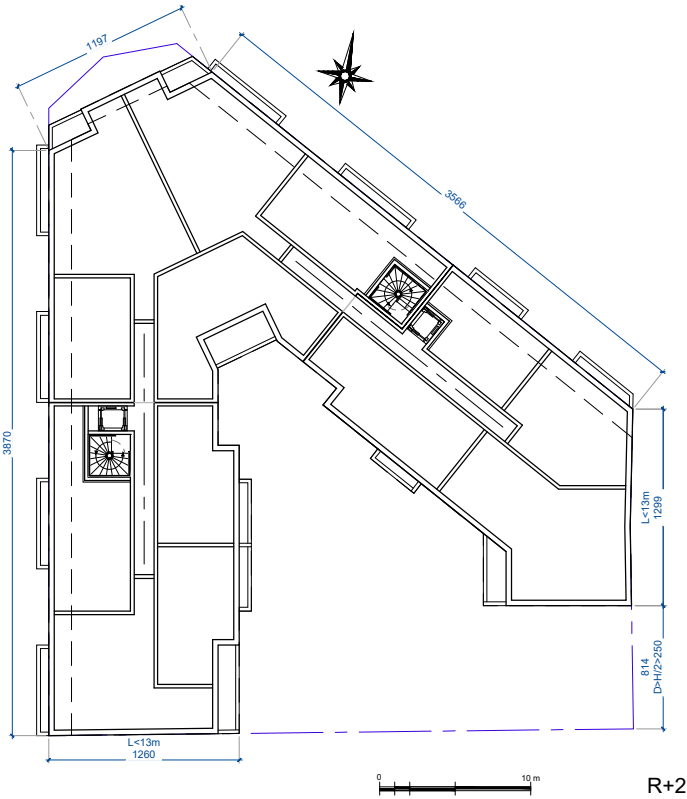
Toiture végétalisée système semi-intensif
facteur pondérateur 0,6 (PLU)

Surface pleine terre : 25 m²

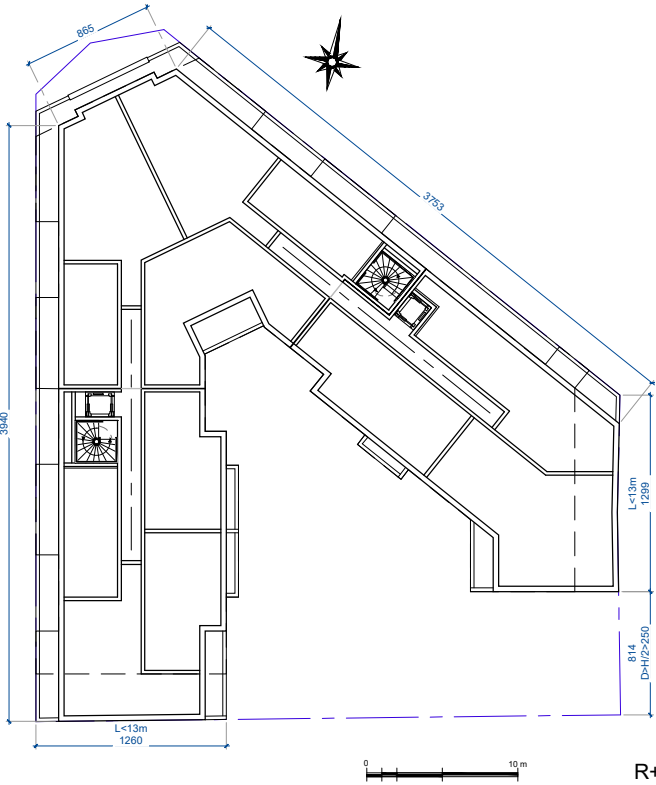
Espace végétalisée RDC : 68 m²

Surface toiture végétalisée : 605 m²

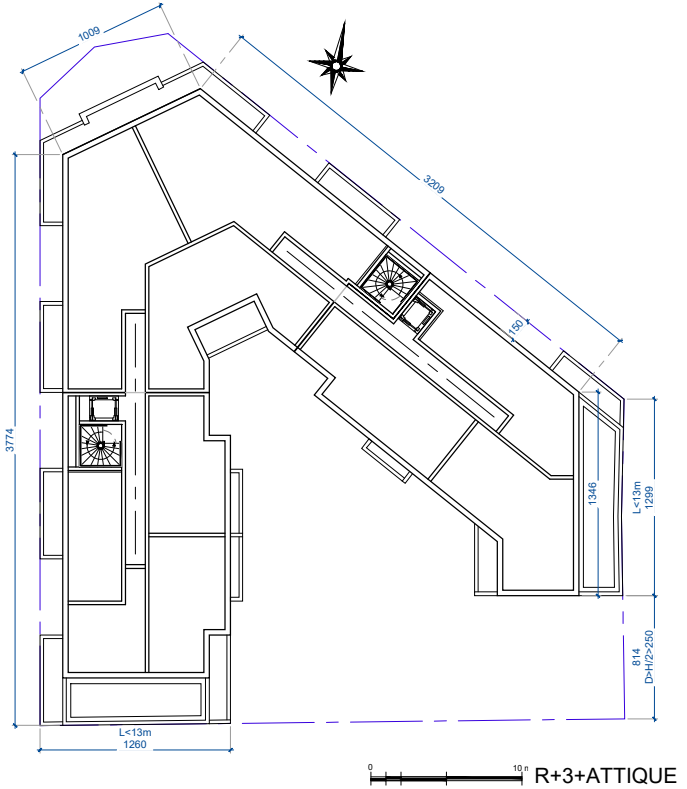
BIOTOPE : (25 x 1,0) + (68 x 0,6) + (605 x 0,6)
= 428,8 m² (>276 m² PLU)



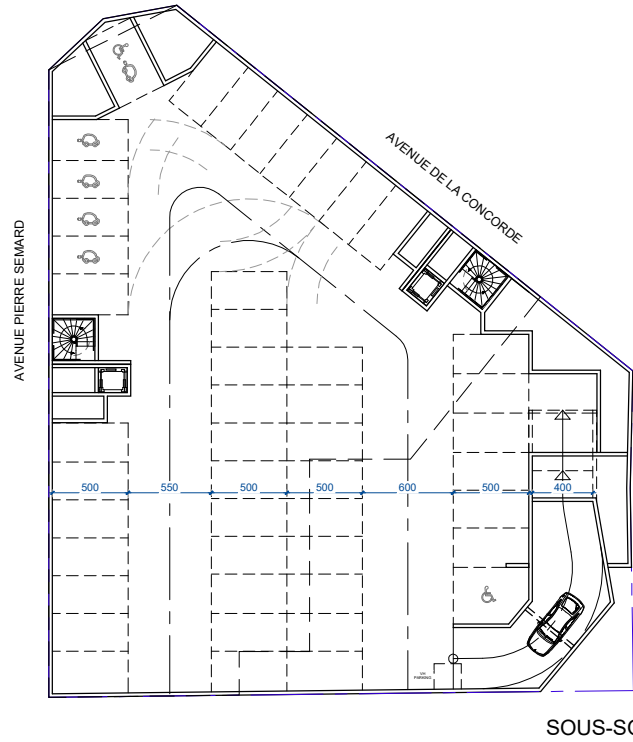
R+2



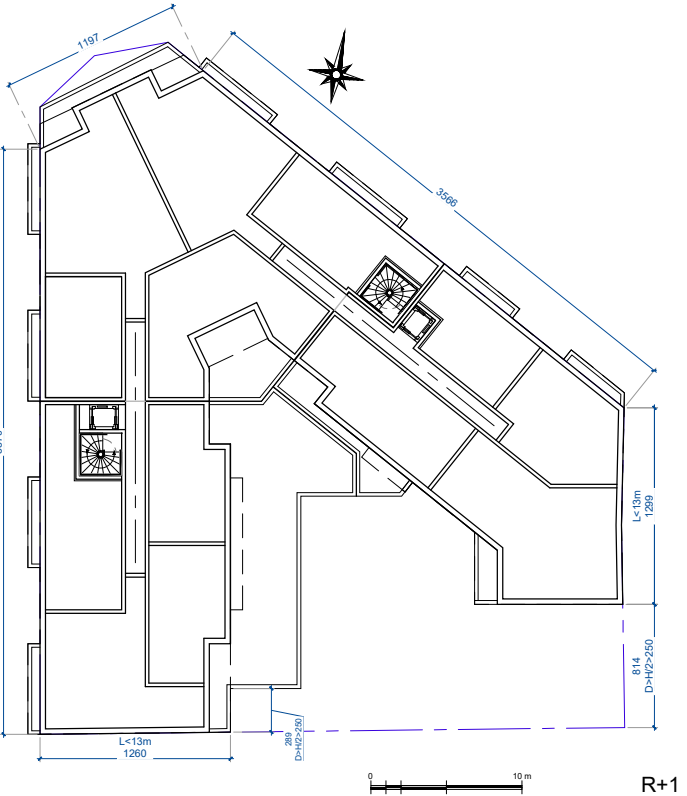
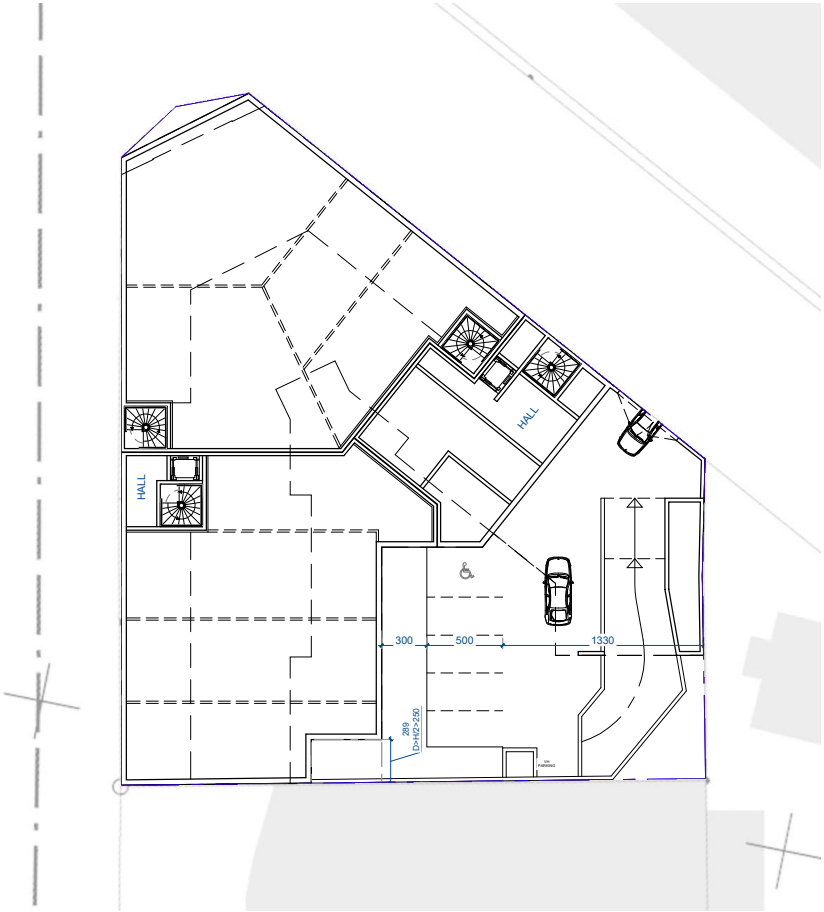
R+3



R+3+ATTIQUE



SOUS-SOL



R+1

PROJET DE CREATION D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS
AVENUE DE LA CONCORDE - VILLIERS-LE-BEL 95400

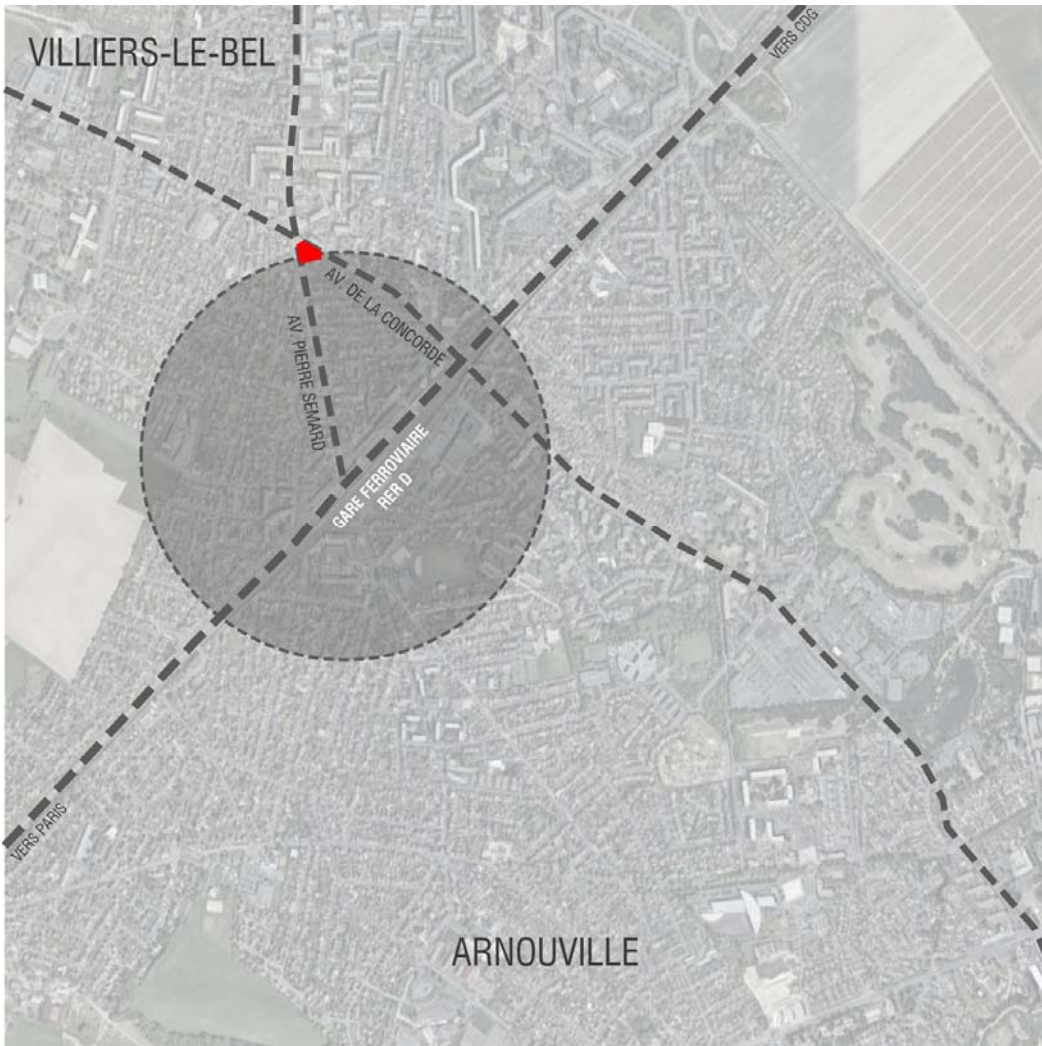
NOTE EXPLICATIVE

Le projet de création d'un immeuble de logements collectifs à Villiers-le-Bel, situé à proximité de la gare SNCF Gonesse, Villiers-le-Bel, Arnouville, vise à répondre aux besoins croissants du quartier en matière de logement. En effet, l'immeuble comprendra 48 logements répartis comme suit :

- 5 T1, 20 T2, 14 T3, et 9 T4 représentant une surface de plancher de 2760 m² environ et
- Des locaux de commerces correspondant à 700 m² environ

Ce projet s'inscrit dans une démarche de revitalisation urbaine et de promotion de la mixité sociale et fonctionnelle, en apportant des logements modernes et adaptés aux besoins actuels, tout en intégrant des nouvelles activités commerciales qui dynamiseront l'économie locale.

La proximité de la gare SNCF Gonesse, Villiers-le-Bel, Arnouville, améliore la mobilité des résidents, facilitant leur accès à d'autres zones d'emploi et de services. Les grandes opérations urbaines déjà incitées à travers le projet « Pôle Gare » vont se traduire par une meilleure qualité de vie et également par une plus grande attractivité des logements pour une population active et dynamique.



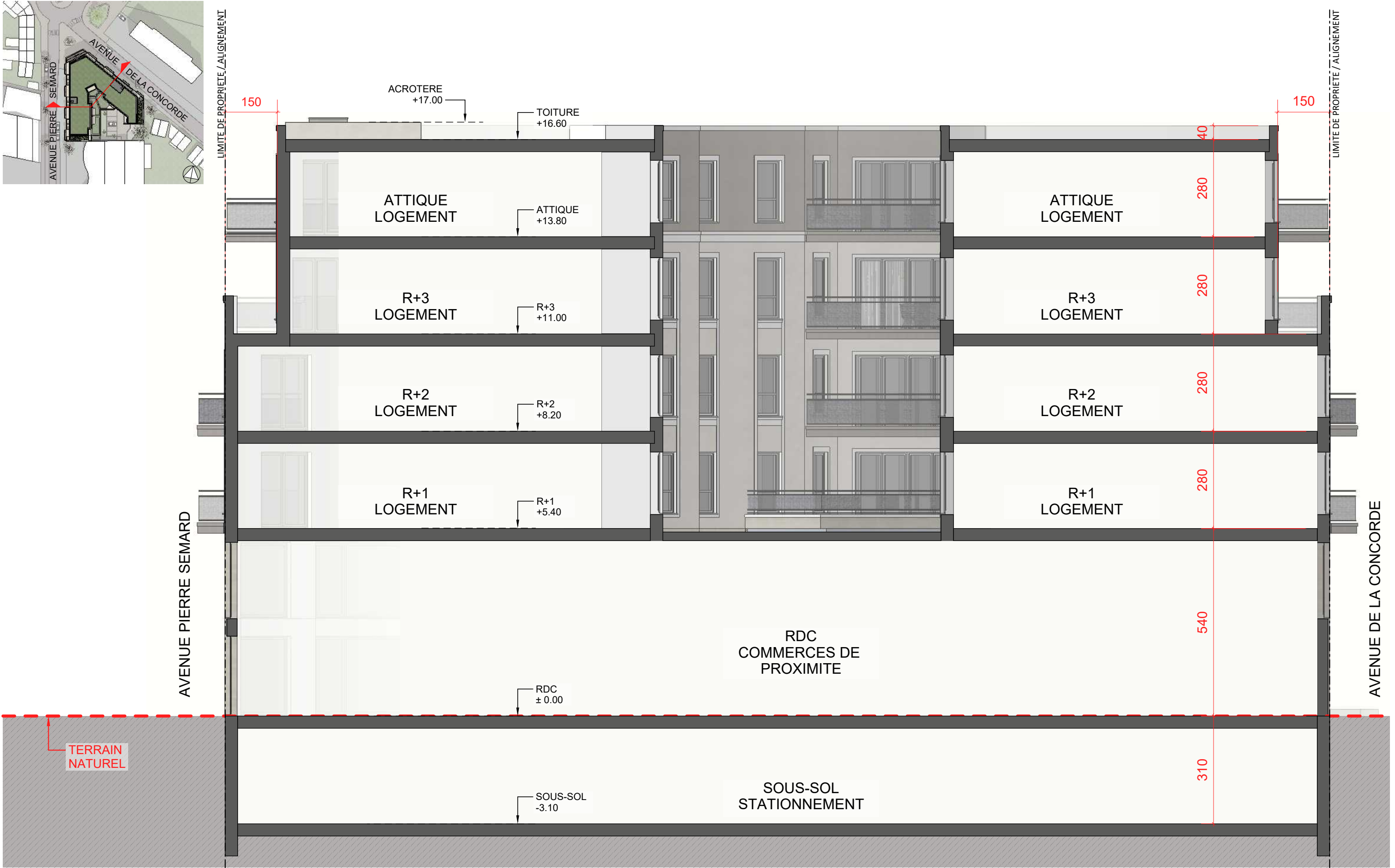
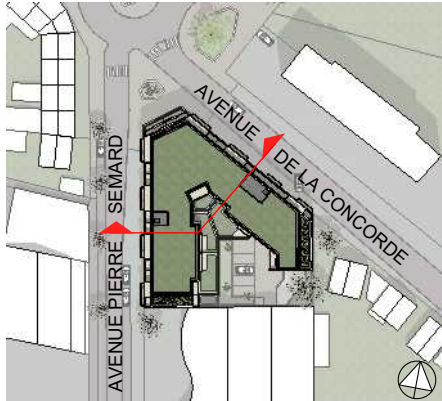
JUSTIFICATION DU CHOIX DES PETITES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

ADAPTATION AUX BESOINS LOCAUX

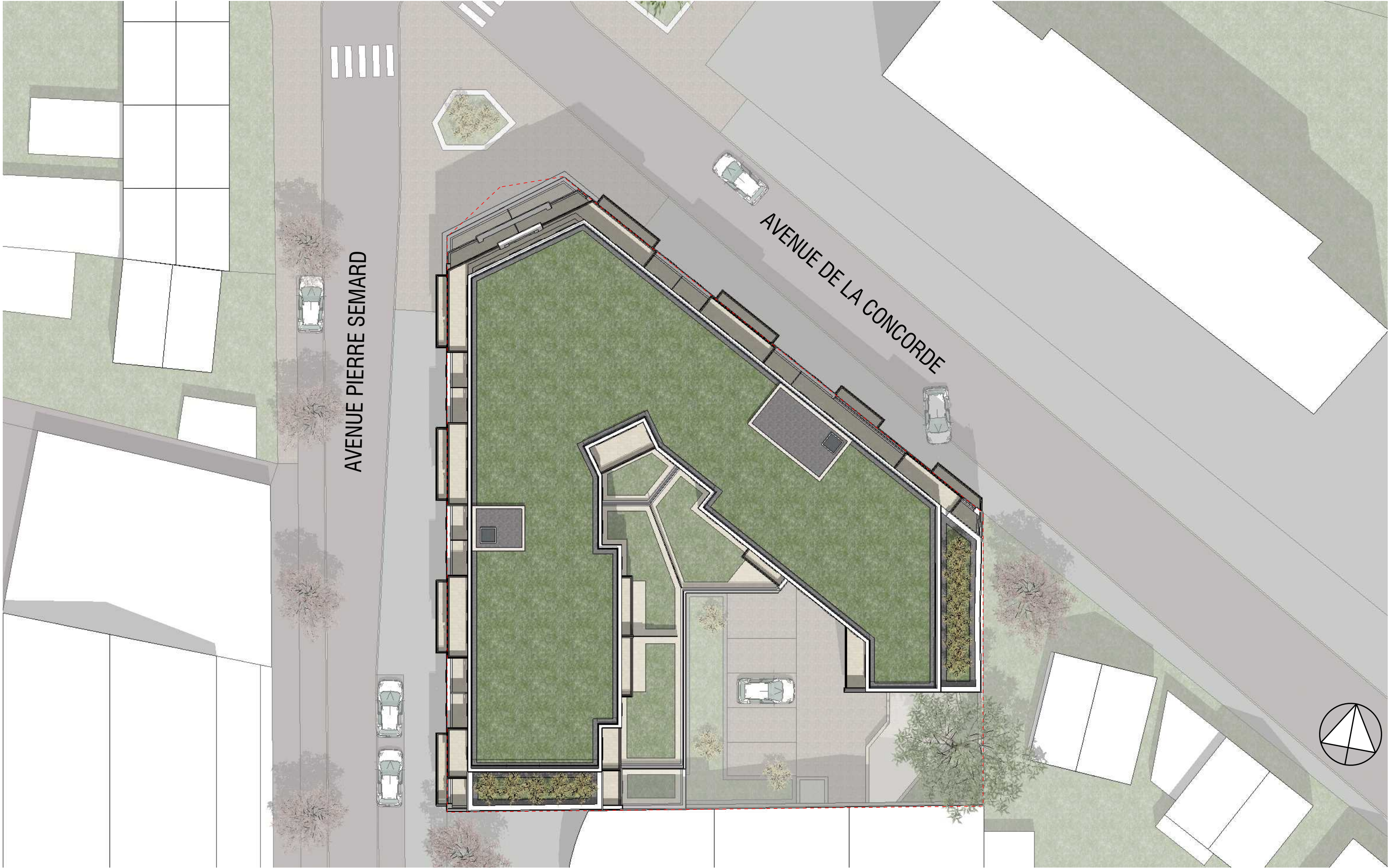
- Suivant l'étude de marché qui a été menée précédemment sur une opération similaire sis 178 avenue Pierre Sémard. Le quartier est en pleine mutation et attire principalement des jeunes actifs primo-accédants. Ces derniers privilégient souvent des logements plus petits en raison de leur coût abordable et de leur adéquation avec un mode de vie urbain et dynamique.
- Les tendances actuelles montrent une demande croissante pour les logements de taille moyenne, en particulier les T2, qui offrent un bon équilibre entre espace et coût. En concentrant une part importante de l'offre sur ces typologies, le projet s'aligne sensiblement sur les dynamiques du marché immobilier local.

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

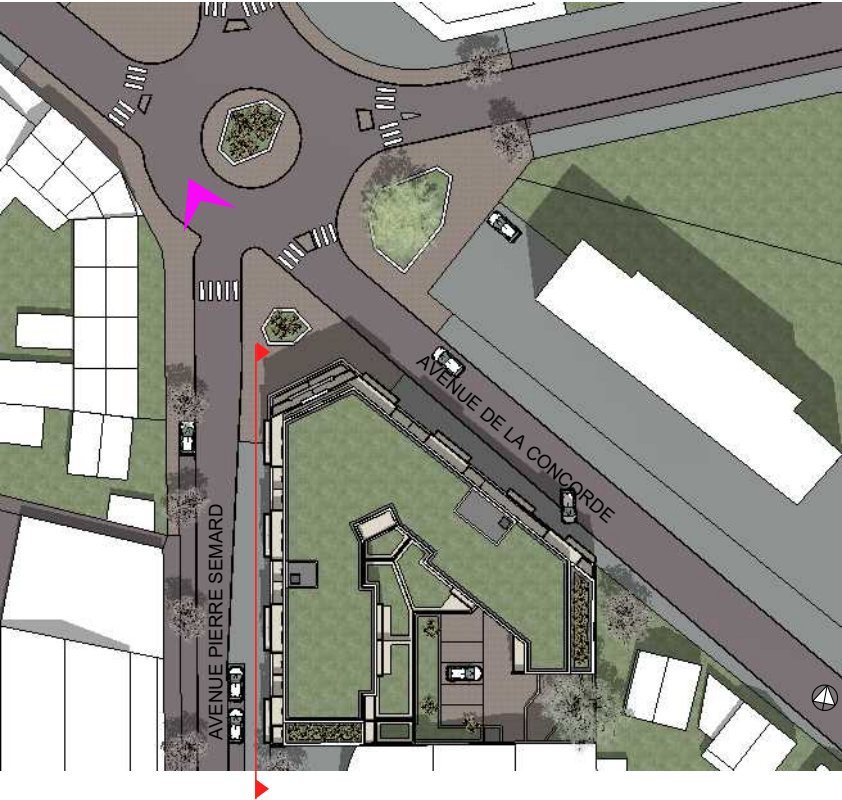
- La diversité des typologies de logements (Studios, T2, T3, T4) permet de toucher une population variée, incluant des jeunes actifs, des couples sans enfants, et des familles. Cette mixité contribue à créer un tissu social riche et inclusif.
- La présence de petites typologies de logements favorise l'accessibilité financière, rendant le quartier attractif pour une population plus large, et soutient ainsi la mixité sociale.
- En créant des nouvelles activités commerciales au sein de l'immeuble, l'opération favorise la mixité fonctionnelle, permettant aux résidents de bénéficier de services de proximité et contribuant à l'animation et à la convivialité du quartier.
- En offrant des logements attractifs et abordables, particulièrement les T2, ce sont directement les jeunes actifs qui sont soutenus dans leur première acquisition immobilière, facilitant ainsi leur installation et leur intégration durable dans le quartier.



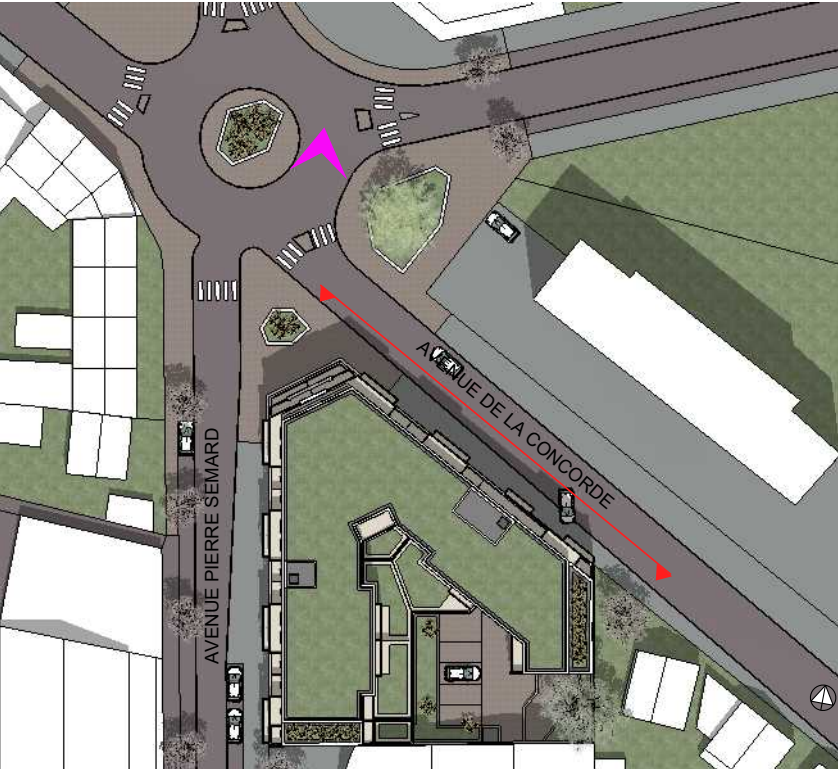
MOA	ARCHITECTES	95400 VILLIERS-LE-BEL	COUPE	ESQ		C01
Groupe Ducher	PHD1	AVENUE DE LA CONCORDE	LOGEMENTS COLLECTIFS	03/07/2024	1:100	



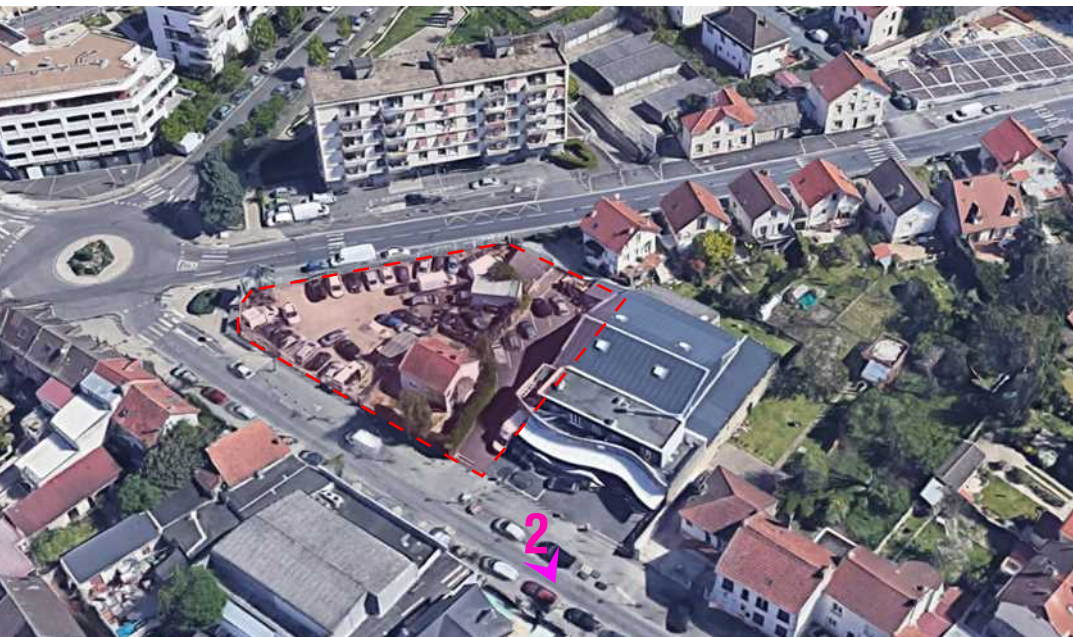
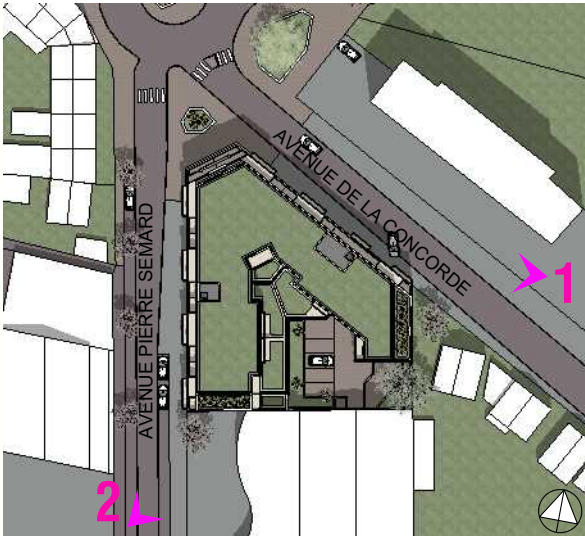
MOA	ARCHITECTES	95400 VILLIERS-LE-BEL	PLAN MASSE	ESQ		PM02
Groupe Ducher	PHD1	AVENUE DE LA CONCORDE	LOGEMENTS COLLECTIFS	03/07/2024	1:250	



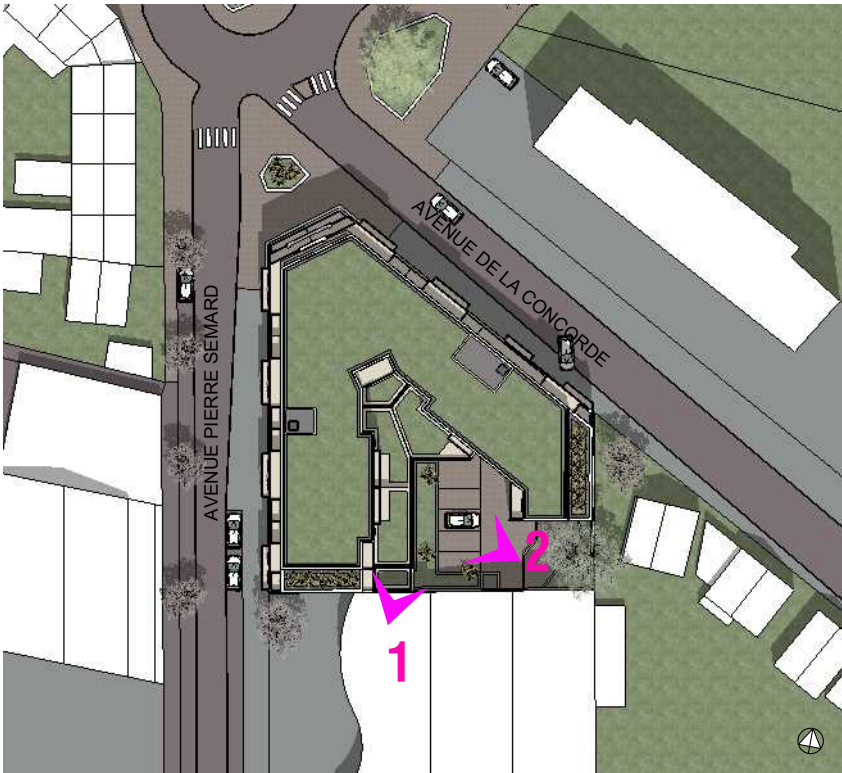
MOA	ARCHITECTES	95400 VILLIERS-LE-BEL	Vue perspective & Façade av. Sépard		ESQ		V01
Groupe Ducher	PHD1	AVENUE DE LA CONCORDE	LOGEMENTS COLLECTIFS		03/07/2024	-	



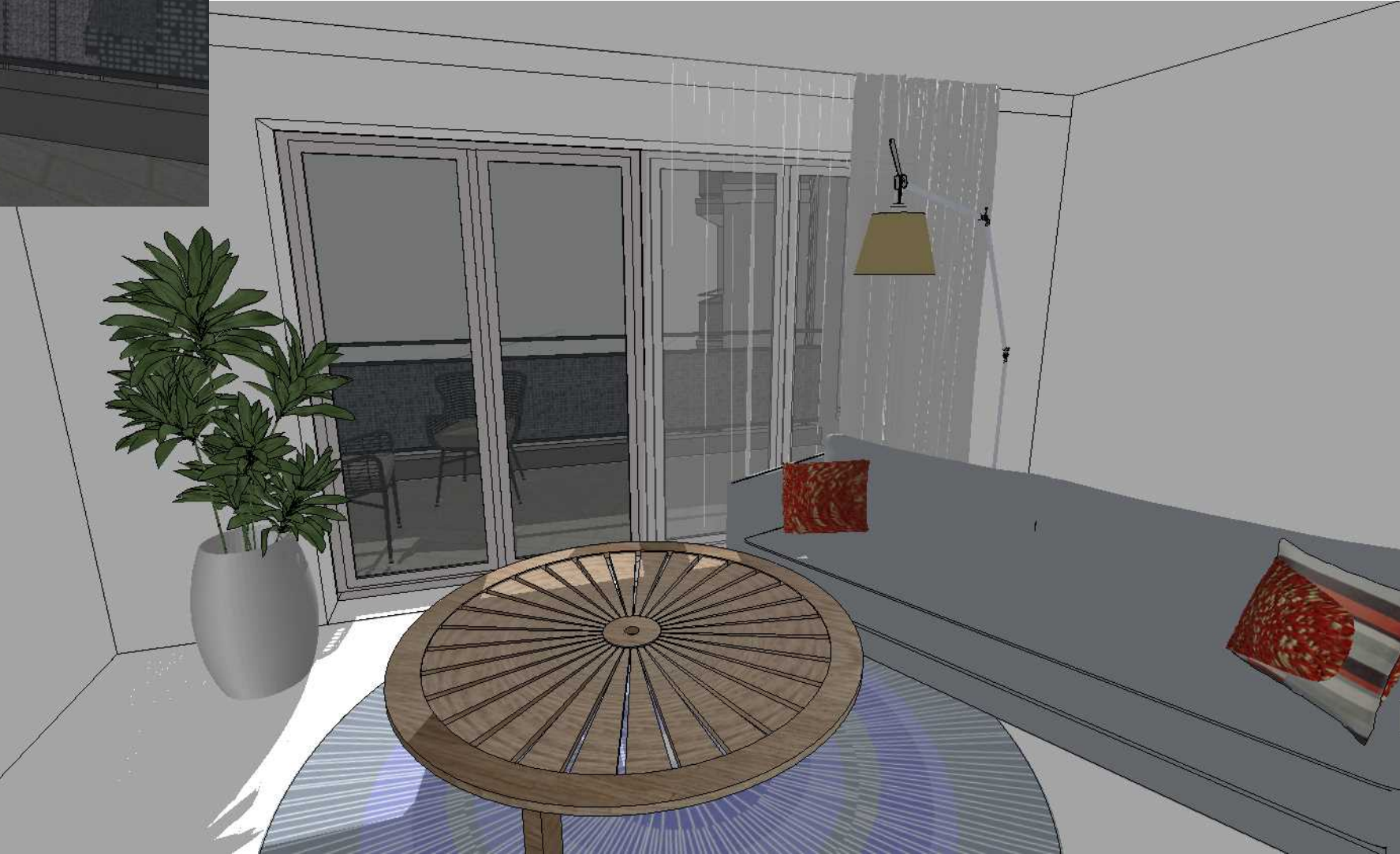
MOA	ARCHITECTES	95400 VILLIERS-LE-BEL	Vue perspective & Façade av. de la Concorde		ESQ		V02
Groupe Ducher	PHD1	AVENUE DE LA CONCORDE	LOGEMENTS COLLECTIFS		03/07/2024	-	



MOA	ARCHITECTES	95400 VILLIERS-LE-BEL	Vues perspectives		ESQ		V03
Groupe Ducher	PHD1	AVENUE DE LA CONCORDE	LOGEMENTS COLLECTIFS		03/07/2024	-	



MOA	ARCHITECTES	95400 VILLIERS-LE-BEL	Vues perspectives - côté cour	ESQ		V04
Groupe Ducher	PHD1	AVENUE DE LA CONCORDE	LOGEMENTS COLLECTIFS	03/07/2024	-	



MOA	ARCHITECTES	95400 VILLIERS-LE-BEL	VUES PERSPECTIVES - INTERIEURE	ESQ		V05
Groupe Ducher	PHD1	AVENUE DE LA CONCORDE	LOGEMENTS COLLECTIFS	03/07/2024	-	