

## **1. PRESENTATION DE LA SOCIÉTÉ GREENCITY IMMOBILIER**

La société GREENCITY IMMOBILIER organise, en accord avec la commune de BUCHELAY une présentation du projet préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire portant sur la réalisation d'un projet de construction de 63 logements dont 19 logements locatifs sociaux, l'ensemble situé 16 à 38 route de Mantes à Buchelay (78).

GREENCITY IMMOBILIER est un promoteur indépendant rayonnant sur toute la France et principalement en région toulousaine et parisienne. Son cœur de métier est la création de logement haut de gamme en accession privée.

C'est une structure relativement récente (création en 2011) mais avec une ambition de développement important.

Premier promoteur de la région toulousaine avec près de 1000 logements par an, elle soutient désormais un développement rapide en Ile-de-France.

La production actuelle dans la région parisienne est d'environ 800 logements par an.

La société GREENCITY IMMOBILIER a la capacité de réaliser des programmes de toutes tailles. En effet, cette dernière allie la solidité financière des promoteurs nationaux et la flexibilité des structures plus légères.

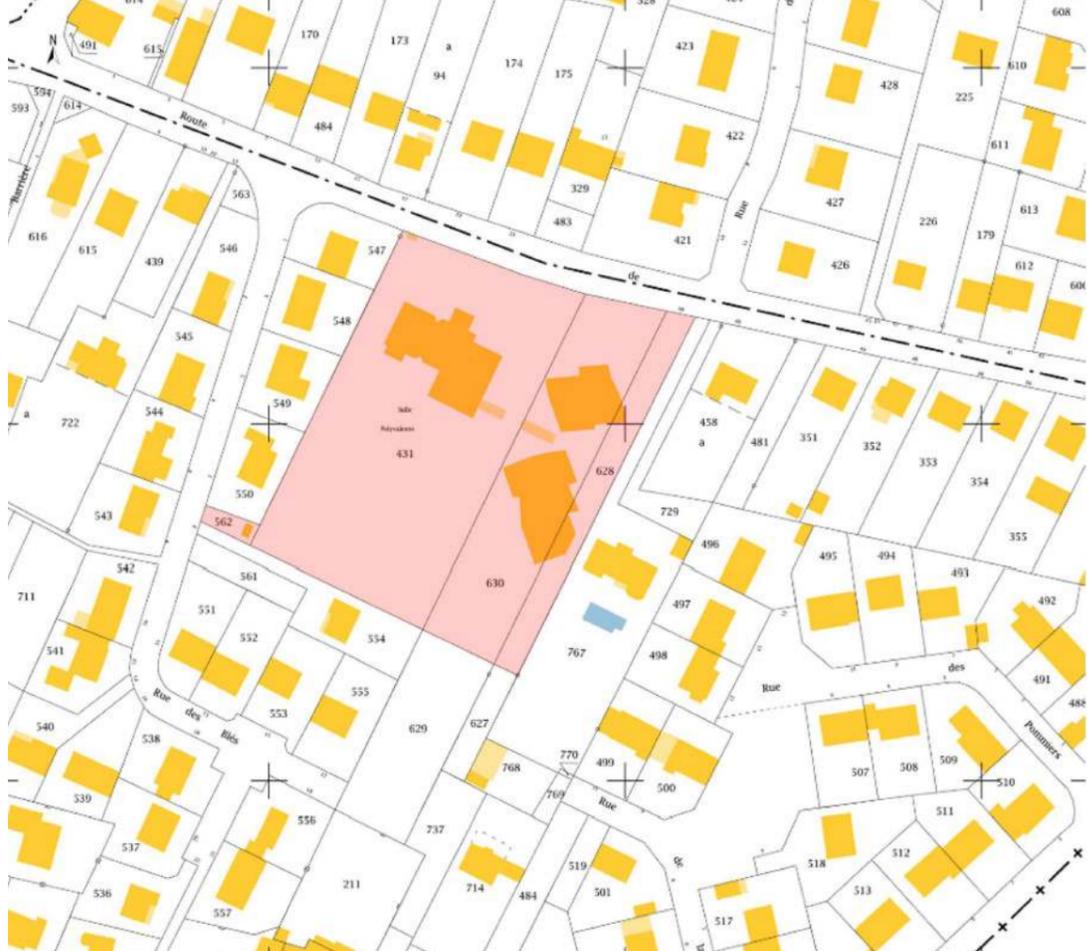
GREENCITY IMMOBILIER est parvenue à créer un lien fort avec les acteurs de la région parisienne et a su s'entourer d'entreprises, d'Architectes et de Maîtres d'œuvre d'exécution permettant la production rapide et de très bonne qualité de logements dans tout le bassin parisien.

A ce jour, la production globale en région parisienne représente quelques 4000 logements répartis sur une centaine d'opérations dont la moitié est déjà livrée.

**2. LOCALISATION DU PROJET**



**PLAN DE SITUATION**



**PLAN CADASTRAL**

### 3. DESCRIPTION DU PROJET

L'opération projetée s'inscrit sur les terrains du 16 à 38 route de Mantes à BUCHELAY (78), cadastrés D n°431/n°628/n°630 et n°562 dont la surface cadastrale totale est d'environ 8 729m<sup>2</sup>. Le terrain présente une pente montante depuis la route de Mantes vers le cœur d'îlot.

Les constructions existantes sur le terrain seront démolies,

Cette opération accueillera 63 logements répartis en 19 logements locatifs sociaux, 30 logements collectifs en accession et 14 logements de type intermédiaires et/ou individuels en accession,

La société GREENCITY IMMOBILIER a présenté, au mois de juin 2022 son projet aux riverains,

A la suite de cette réunion, un certain nombre de remarques ont été émises sur le projet présenté et prises en compte dans ce nouveau dossier,

C'est la raison pour laquelle elle souhaite à nouveau présenter son projet aux habitants à travers cette présentation en mairie de Buchelay,

L'ensemble du programme s'organise dans des volumes à R+1+Combles, sur un niveau de parking en sous-sol.

Le projet est situé en zone UDa du PLUi de la Ville de Buchelay,

Ce programme propose 63 logements et un niveau de parking souterrain décomposé en :

- Trois bâtiments (A, B et C) de hauteur R+1+Attique pour un total de 49 logements collectifs. Ces bâtiments sont positionnés à l'Est de la voie intérieure en cœur d'îlot, dont les accès « piétons » se font depuis cette voie,
- Trois bâtiment (D, E-F-G et H) de hauteur R+1 pour un total de 14 logements de type « intermédiaires et individuels ». Ces bâtiments sont positionnés à l'Ouest de la voie nouvelle du cœur d'îlot.
- 1 niveau de parkings en sous-sol contenant 82 places pour les besoins règlementaires des 63 logements, positionné sous les bâtiments A, B et C, accessible par la rampe depuis la route de Mantes,
- 1 zone de stationnements extérieurs, positionnée au droit de l'entrée de la résidence, contenant 22 places réservées aux visiteurs,
- 16 places de stationnements extérieurs dont 5 PMR pour le fonctionnement de la résidence et pour les visiteurs, implantées au droit de la voie intérieure,



Organisées de part et d'autre de la rue intérieure créée pour les besoins de sécurité incendie et maintenance de la résidence, dont le débouché sur la rue des Blés ne sera utilisé que de manière exceptionnelle, les constructions de hauteur contenue à R+1+C sont implantées de part et d'autre de cette voie sous forme de plots, rythmées par des césures offrant des transparences sur le cœur de l'opération libre de toute construction.

Les bâtiments A, B et C sont implantés de la sorte d'avoir un minimum de 10 mètres entre leurs pignons sans vues principales. Pour les bâtiments D, E-F-G et H, la distance minimum est de 6 mètres, L'ensemble des bâtiments représente une emprise au sol inférieure à 30%.

Les volumes des bâtiments A, B et C sont de R+1+Combles,

Les volumes des D, E, G et H de Rdc + Combles et pour le bâtiment F de R+1,

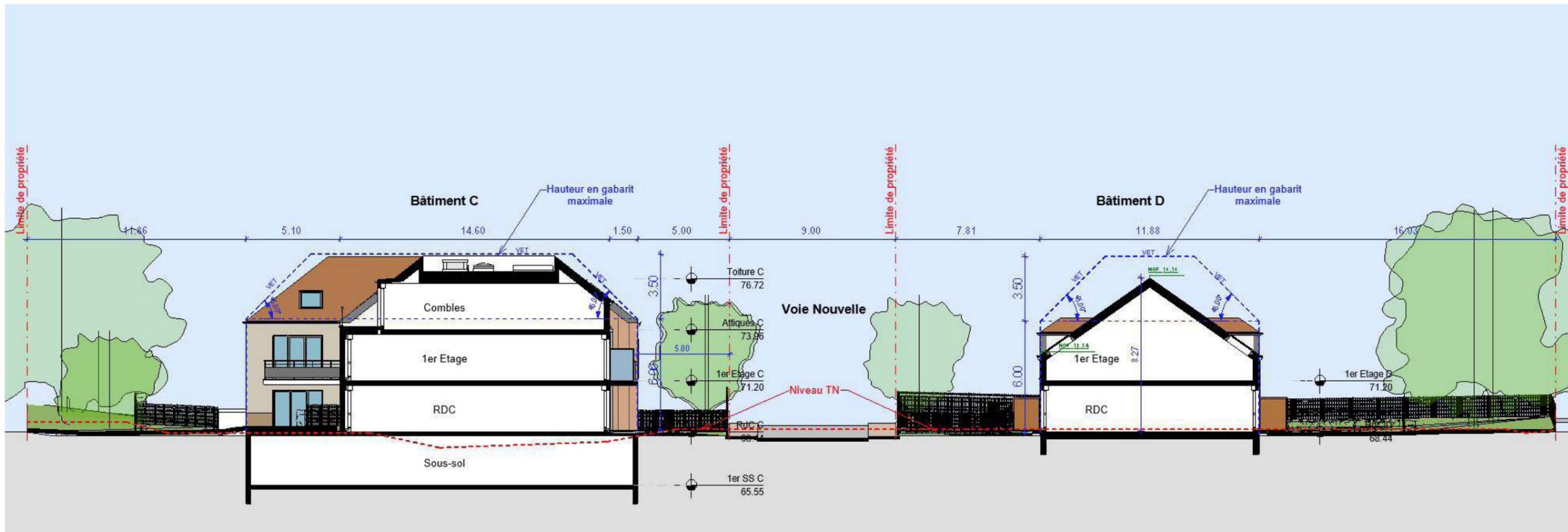
Les volumétries proposées sont à l'échelle de l'environnement, et offrent une intégration architecturale s'harmonisant avec les volumes des bâtiments avoisinants.

On notera que suite aux échanges lors de la présentation de juin 2022, les modifications suivantes ont été apportées :

- Les pignons des bâtiments collectifs sont « aveugles », c'est-à-dire ne comportent pas de vues de manière à respecter l'intimité du voisinage,
- Un écran végétal haut et dense composé d'éléments persistants sera mis en place au droit de la limite séparative Est,
- Les toitures des bâtiments collectifs sont traitées à pente revêtues de tuiles de terre cuite,

Les espaces verts du projet représentent 4500 m<sup>2</sup> dont 3500 m<sup>2</sup> de pleine-terre, 603m<sup>2</sup> espace vert sur dalle et 400m<sup>2</sup> de toiture végétalisées

Les gabarits des constructions ont une hauteur de 6 mètres à l'égout augmenté de 3,5m respectant les VET (volume en toiture) conformément aux dispositions réglementaires,  
 Pour les besoins de traitement des eaux de pluie, et notamment pour la gestion des 1ères pluies, la toiture des bâtiments collectifs est végétalisée pour partie,



**PRINCIPE DE COUPE**

Les Façades :

Elles sont à l'échelle du tissu construit environnant,

Elles sont composées d'un soubassement sur une hauteur de 1 mètre environ, d'un corps de façade principal traité en enduit et d'un couronnement traité en tuiles,



**VUE DEPUIS ROUTE  
DE MANTES**

Certaines fenêtres sont équipées de volets battants,  
Les garde-corps sont en serrurerie de teinte grise,  
Les menuiseries extérieures sont en PVC de couleur blanche,  
Les pentes de toiture sont traitées en tuiles de terre cuite,  
La qualité architecturale ainsi que les matériaux choisis permettent au projet une parfaite intégration dans son environnement.





Les accès:

L'accès principal de l'opération est aménagé sur la rue intérieure, dans le même principe que la voirie du parking existant actuellement sur le site, Des places visiteurs en libre accès sont proposées dès l'entrée de la résidence depuis la route de Mantes,

Les parkings des collectifs sont sous positionnés en sous-sol des bâtiments A, B et C, par une rampe commune intégrée dans le volume du bâtiment A, Les espaces verts sont majoritairement de pleine terre, autorisant la plantation d'arbres de hautes tiges.

