



**DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
VILLE DE CORMEILLE EN PARISIS**

**SPIRIT ENTREPRISES
PARC D'ACTIVITES ET BUREAUX D'ACCOMPAGNEMENT**

**ZAC DE BOIS DE ROCHEFORT
LOT 6.3
95 240 CORMEILLES EN PARISIS**

**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
18 JUILLET 2017**

PC4 : NOTICE DE PRESENTATION

MAITRE D'OUVRAGE :
SPIRIT ENTREPRISES
32 Bd Victor Hugo
92 110 CLICHY
Tel : 01 41 40 80 80

MAITRE D'OEUVRE DE CONCEPTION:
STUDIOS D'ARCHITECTURE ORY & ASSOCIES
6 rue du Général Camou
75 007 PARIS
Tel : 01 44 30 88 88



La présente demande de permis de construire valant division a pour objet la réalisation d'un parc d'activités constitué de bâtiments d'activité et de bureaux d'accompagnement.

1/ GENERALITES

Maître d'ouvrage : **SPIRIT ENTREPRISES**
32, boulevard Victor Hugo - 92110 CLICHY

Le projet se situe dans le lotissement de la ZAC de Bois de Rochefort, à Corneilles en Parisis

Parcelles cadastrales : voir annexe jointe.

Assiette Foncière : 17 765m²

Surface S.d.P. réalisée : 7 695m²

Le projet architectural a été établi par le Studio d'Architecture J.J. ORY & Associés 6, rue du Général Camou 75007 PARIS.

2/ AMENAGEMENT URBAIN

L'opération est inscrite dans la zone UI du PLU de Corneilles en Parisis. Cette zone est à vocation d'activités économiques réservées aux établissements industriels, commerciaux, aux entrepôts et aux activités artisanales.

Le terrain est accessible par la limite Nord, depuis la rue Georges Méliès nouvellement créée. L'entrée proposée est située dans l'axe du terrain et dessert l'ensemble des bâtiments.

Le projet est composé de 4 bâtiments. Chaque bâtiment dispose d'une zone d'activité située au RDC et d'une zone de bureaux répartie sur le RDC et la mezzanine.

L'accès logistique et les parkings sont situés à l'intérieur d'ilot. L'aménagement du cœur de l'ilot et des abords des bâtiments est composé d'une succession d'espaces verts boisés et de noues paysagées.

Le présent permis valant division comprend 5 lots, (4 bâtiments et 1 voie de circulation).

Respect du PLU :

Le projet respectera les règles du PLU et notamment :

- La règle du H=L pour les limites de propriété et entre bâtiments, lorsque la façade comporte des baies d'éclairage de pièces de travail
- La règle du H=L/2 pour les limites de propriété et entre bâtiment, lorsque la façade ne comporte pas de baies d'éclairage.

La hauteur maximum des constructions est de 10.50 m

Emprise au sol :

Pour une surface de terrain de 17 765m², l'emprise maximum autorisée par le PLU est de 8 882m².

Le projet présente une emprise de 7 347m² (41% de terrain).



3/ PARTI ARCHITECTURAL

La position des bâtiments sur le site est déterminée par les alignements imposés par le PLU et la zone de protection de la ligne d'haute tension. Dans ce contexte nous avons recherché une composition harmonieuse et fonctionnelle de l'ensemble.

Le projet est composé de 4 bâtiments. Chaque bâtiment est composé de deux parties : activité et bureaux d'accompagnement.

La volumétrie générale des bâtiments s'inscrit dans la continuité des projets limitrophes. Toutefois le projet exprime son identité et forme une nouvelle entité identifiable.

La qualité architecturale de l'ensemble est assurée par le rythme des volumes et des toitures ainsi que par le traitement qualitatif des façades aussi bien de leur position sur rue qu'en cœur d'îlot.

Le projet s'attache à respecter le terrain naturel en limitant les déblais et remblais.

Les matériaux des façades

L'architecture retenue est sobre et élégante à travers la mise en place de matériaux contemporains. Les matériaux, ainsi que les couleurs sont donc limités.

Les façades orientées Nord sont revêtues, en majeure partie, par un bardage en bois ajouré. Des larges bandeaux métalliques couleur gris anthracite soulignent les pentes des toitures. Un soin particulier est apporté à la zone de bureaux avec des façades largement vitrées sur deux niveaux; ainsi il est facile d'identifier l'accès principal de chaque bâtiment.

Les façades abritant la zone d'activité sont traitées avec les mêmes matériaux mais avec des proportions différentes. Elles sont composées de : bardage en bois ajouré, bardage métallique nervuré et panneaux sandwich ton anthracite. Les portes sectionnelles ainsi que leur encadrement sont métallique ton gris foncé.

Les menuiseries en aluminium sont de ton gris foncé.

La quantité de bois utilisée est supérieure à 30% de la surface totale des façades.

Les toitures à double pente sont métalliques avec des pentes comprises entre 11 et 16%, de couleur gris foncé.

4/ ESPACES VERTS – CLOTURES

Le PLU impose un minimum 15% de la parcelle en espaces verts et 1 arbre à haute tige pour 200m² de terrain non construit.

Le projet prévoit 6610m² d'espaces verts (37% du terrain).

75 arbres à haute tige sont plantés pour une surface de terrain non construit de 10 440m².

Le projet des espaces verts sera conforme au cahier des prescriptions de la zone.



Les clôtures situées en limite du terrain mitoyen seront en treillis métallique rigide soudé de ton gris anthracite.

5/ ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Le projet s'attache à respecter la pente naturelle favorisant l'accès au parc d'activités à l'ensemble du personnel travaillant sur le site ainsi qu'à l'ensemble des visiteurs.

- Les cellules d'activités sont accessibles de plain pied.
- Chaque cellule est pourvue de sanitaire PMR à RdC, ainsi que d'un emplacement réservé pour la mise en place d'un ascenseur adapté PMR pour le niveau R+1.
- Les seuils sont inférieurs aux 2cm réglementaires.
- Les places de stationnements PMR sont de 5.00 X 3.30m. Elles sont au nombre de 3.

6/ STATIONNEMENT

Calcul de places de stationnement suivant le PLU :

Industrie $11,75 \text{ places}/1000\text{m}^2\text{SDP} = 11,75 * 6539 / 1000 = 77 \text{ places}$

Bureaux $24 \text{ places}/1000\text{m}^2\text{SDP} = 24 * 1156 / 1000 = 28 \text{ places}$

Total places suivant le PLU = 105 places

Total places projet 105 dont 3 places PMR

7/ LOCAUX DECHETS

Chaque bâtiment dispose d'un local déchet à l'intérieur de la zone d'activité.

8/ RESEAUX DIVERS

VOIR NOTICE SPÉCIFIQUE

MAITRE D'OUVRAGE :

SPIRIT ENTREPRISES
32, rue Victor Hugo
92110 CLICHY

MAITRE D'ŒUVRE :

Studios d'Architecture J.J. ORY
6 RUE DU GENERAL CAMOU
75007 PARIS