



VILLEPARISIS

# CONSTRUIRE À VILLEPARISIS

LE GUIDE DES BONNES PRATIQUES

**Guide des bonnes pratiques** : Construire à Villeparisis, le guide des bones pratiques - **Directeur de la publication** : Frédéric Bouche / **Rédactrice en chef** : Lina Jali / **Direction de la communication** : Damien Pfister / **Rédaction** : Gérald Reman / **Photographies / illustrations** : Ville de Villeparisis et cabinets d'architectes / **Conception / réalisation** : direction de la communication / **Impression** : Ville de Villeparisis - villeparisis.fr

# ÉDITO

L'enjeu est de taille : construire suffisamment de logements sociaux pour satisfaire les nombreuses demandes des Villeparisiens en attente et être en phase avec la loi SRU, tout en tenant compte des directives préfectorales de zéro artificialisation nette et du respect du caractère pavillonnaire typique de notre ville.

Alors que le préfet vient de lever la carence nous concernant et de nous rendre la maîtrise du foncier, nous entendons désormais développer notre ville de façon raisonnée et diversifiée en favorisant les projets à haute performance énergétique et environnementale, le recours aux matériaux bio sourcés, les jardins / potagers partagés, la circulation des piétons et vélos, la création d'îlots de fraîcheur et le développement de la biodiversité au cœur de la ville.

La mixité sociale est au cœur de nos préoccupations. Au fil de ces quelques pages, nous avons souhaité vous donner des exemples d'orientations architecturales, qui bien sûr ne sont pas limités.

Soyez audacieux, soyons tous audacieux et attentifs aux innovations contemporaines.

En conjuguant vos compétences et notre volonté, nous bâtirons ensemble la ville pour demain.

*Rompre avec une urbanisation aux lignes standardisées et se projeter vers un bâti futur innovant et durable, respectueux des nouveaux enjeux environnementaux, tel est le défi qui se présente à notre équipe municipale.*

## **Frédéric Bouche**

Maire de Villeparisis  
Vice-président de la Communauté  
d'agglomération Roissy Pays de  
France

## **Laurence Grossi**

Adjointe au Maire chargée  
de l'Urbanisme et  
des Actions sociales  
Vice-présidente du CCAS



MO Atland Quartus - Archi. CoBe - Ile-Saint-Denis (93)



*MO Vaucluse Logement - Archi. Atelier Johan Maigre - Martigues (13)*



*MO Pierres & Lumières et Commune de Villiers-le-Bâcle - Archi. Atelier PO&PO - Villiers-le-Bâcle (91)*



*MO Marignan Immobilier - Archi. Tangram Architectes - Marseille (13)*

## INSERTION URBAINE

Au cours de son développement des trente dernières années, Villeparisis a vu l'émergence de bâtiments collectifs et de petites « cités » autour des pôles de centralité. La commune reste cependant à dominante pavillonnaire.

Il est important de créer des transitions douces entre les différentes parties de la ville, entre éléments pavillonnaires et bâtiments collectifs en jouant sur les gabarits et les hauteurs pour éviter de

fermer et d'obscurcir les espaces publics et les rues.

La qualité des projets passe par un important travail à réaliser sur la transition entre l'espace privé et l'espace public. Un projet urbain et/ou architectural doit être un « objet ouvert » sur son environnement et non un bloc fermé sur lui-même. Des liens doivent être tissés et réfléchis entre le projet et ses abords pour une couture urbaine de qualité.

# QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DURABLE

Villeparisis veut s’ancre durablement dans le XXI<sup>e</sup> siècle en favorisant des projets urbains et architecturaux innovants et audacieux.

Les projets devront réfléchir sur des implantations bioclimatiques par rapport à l’ensoleillement et aux vents dominants, l’utilisation de matériaux durables biosourcés sera favorisée : structure bois, aluminium, chanvre etc.

L’intégration d’énergies renouvelables : géothermie, panneaux photovoltaïques etc doit être pensée dès la conception du projet pour viser une sobriété énergétique, allant pourquoi pas au-delà de la réglementation thermique.

La gestion des eaux est à prendre en compte avec une réflexion sur la réutilisation des eaux de pluie pour l’arrosage des espaces verts ou pour un usage sanitaire.



MO Habitat 44 - Archi. AUD Vincent Perraud - Vallet (44)



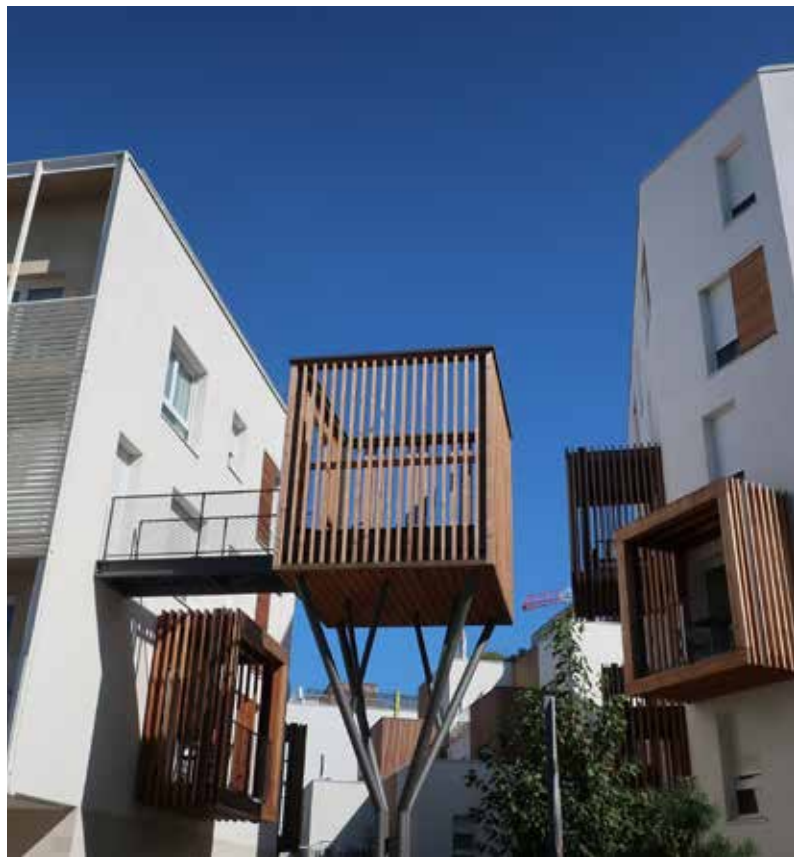
MO Care Promotion et H2 Promotion - Archi. Fragments Architectures - Velizy-Villacoublay (78)



MO Immobilière 3F - Archi. Atelier Pascal Gontier - Bessancourt (95)



MO Ataraxia - Archi. PADW - Nantes (44)



MO Bouygues Immobilier - Archi. Brenac & Gonzalez & Associés Romainville (93)

Des bâtiments HPE, HQE et BEPOS sont à rechercher.

Les façades arrière d'un bâtiment, sur cour ou sur jardin, doivent être traitées avec la même attention et la même qualité que les façades sur rue.

Les éléments de façade comme les occultations (volets et stores, persiennes...), les garde-corps, les pare-vues, les balcons et loggias ainsi que les clôtures, les trouées visuelles et les transitions intérieur/extérieur participent à la qualité globale et à l'animation du bâtiment.

La gestion des déchets, au-delà des locaux à ordures ménagères, peut inviter au compost pour les jardins partagés.

La gestion des déchets de chantier doit être définie et communiquée avant la mise en chantier... Les arbres et la biodiversité en général seront protégés pendant les travaux.



MO Val d'Oise Habitat - Archi. Vagabond architectes Menucourt (95)



MO Nexity - Archi. Oxo Architectes - Marseille (13)



A1

RÉSIDENCE  
CRISTO

A2

A3

A4

PRISMA

MAGMA

RÉSIDENCES  
ALTO

BLANCA

B1

RÉSIDENCE  
ESTRATO

B3

B2

RT BOYER

VILLE DE NANTES

ROUTE DE ST JOSEPH



## ENVIRONNEMENT VILLEPARISIS CITÉ-JARDIN

La municipalité souhaite avant tout garder une ville aérée et à prédominance végétale.

Au fil de son histoire, par sa proximité avec Paris, Villeparisis s'est développée en cité de jardins et de maraichages. Aujourd'hui porte d'entrée en Seine et Marne du Grand Paris, la ville entend garder son caractère.

Il convient donc d'analyser et de préserver les éléments paysagers préexistants de façon à faciliter l'intégration des futurs projets sur les sites visés, en travaillant un plan paysager cohérent, en favorisant des îlots d'habitations ouverts et transparents pour éviter les constructions totalement opaques et en limitant l'imperméabilisation des terrains pour lutter contre les îlots de chaleur urbaine.

Les espaces libres devront être végétalisés, en privilégiant la pleine terre avec une continuité de corridors écologiques sur un même îlot.

Il s'agit d'offrir une large place à la biodiversité en implantant des essences variées qui vont apporter nourriture et habitat à la faune.

Ces différents points montrent l'importance de la consultation d'un paysagiste-concepteur dans les projets en partenariat avec l'aménageur et l'architecte.



*MO Sacoviv - Archi. Pierre Genoud Eurl d'Architecture - Venissieux (69)*



*MO Immobilière 3F - Archi. Atelier Pascal Contier Bessancourt (95)*



*MO Bouygues Immobilier - Archi. Brenac & Gonzalez & Associés - Romainville (93)*



MO Care Promotion et H2 Promotion - Archi. Fragments Architecture- Velizy-Villacoublay (78)



MO Batilaine - Archi. Gerin-Jean Fabienne - Saint Denis (93)

## BIEN ÊTRE DES HABITANTS

Il est indispensable de réfléchir au bien-être des futurs habitants dès la conception du projet, si l'on veut donner une image plus positive du logement social. Les logements aidés doivent bénéficier de la même qualité de prestation que les logements en accession. Le logement social est souvent une première étape dans le parcours résidentiel et vers une possible acquisition à venir.

Travailler les parties communes comme les halls, les couloirs, et cages d'escaliers en lumière naturelle est un gage de confort et de bien-être. Les halls en particulier devront être spacieux et ergonomiques (accessibilité aisée des boîtes aux lettres par exemple), les locaux vélos adaptés à l'usage quotidien et ouverts sur l'extérieur.

Il est important d'éviter autant que possible les logements orientés uniquement au nord, pour réaliser le plus de traversants possibles. L'isolation phonique doit être soignée pour le confort des résidents.

Par ailleurs, les appartements en rez-de-chaussée peuvent se penser comme logements adaptés au handicap ou au maintien à domicile.

Dans chaque projet il est important de favoriser la rencontre des habitants par des espaces partagés : terrasses plantées, salles communes, lieux de convivialité...

Les parkings en sous-sol laisseront les espaces en surface libres et sûrs pour les piétons et vélos.



*MO RIVP - Archi. MG-AU Michel Guthmann  
Architecture & Urbanisme - Paris (75)*



*MO Val d'Oise Habitat - Archi. Vagabond  
architectes - Menucourt (95)*



*MO SMOME*

Outil de partenariat et de négociation avec les acteurs du territoire que sont les promoteurs et les bailleurs sociaux, ce document a pour objectif de poser les bases d'une relation transparente et saine en vue d'une meilleure qualité de la construction à Villeparisis. En fonction des réunions et des projets, des partenaires seront associés : architecte-conseil et/ou paysagiste-conseil de l'état, CAUE de Seine-et-Marne...

Nous espérons vous avoir donné des pistes de réflexion et d'orientation pour vos futurs projets sur notre ville. Nous serons heureux et enthousiastes de travailler avec toutes celles et tous ceux qui s'inscriront dans ce programme en y apportant leur savoir-faire et leur expérience.

## CONTACT

Service urbanisme  
Hôtel de Ville  
32, rue de Ruzé - 77270 Villeparisis  
Tél. : 01 64 67 52 47/ 52 89



VILLEPARISIS