



une belle vie immobilière

# PRÉSENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Rue de la Louveterie  
Lieu-dit « La Nouette »

Mesnil-Saint-Denis (78320)





# SOMMAIRE

- 1. LE SITE ET SES ABORDS**
- 2. PRÉSENTATION GLOBALE DU PROJET**
- 3. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DU PROJET**
- 4. QUESTIONS / RÉPONSES**



une belle vie immobilière

# SITUATION DU PROJET

# 1

# SITUATION DU PROJET

Le projet présenté a pour objectif de se développer sur le site de « La Nouette » dans la commune du MESNIL-SAINT-DENIS.



# SITUATION DU PROJET



# SITUATION DU PROJET



# SITUATION DU PROJET



## Parcelles :

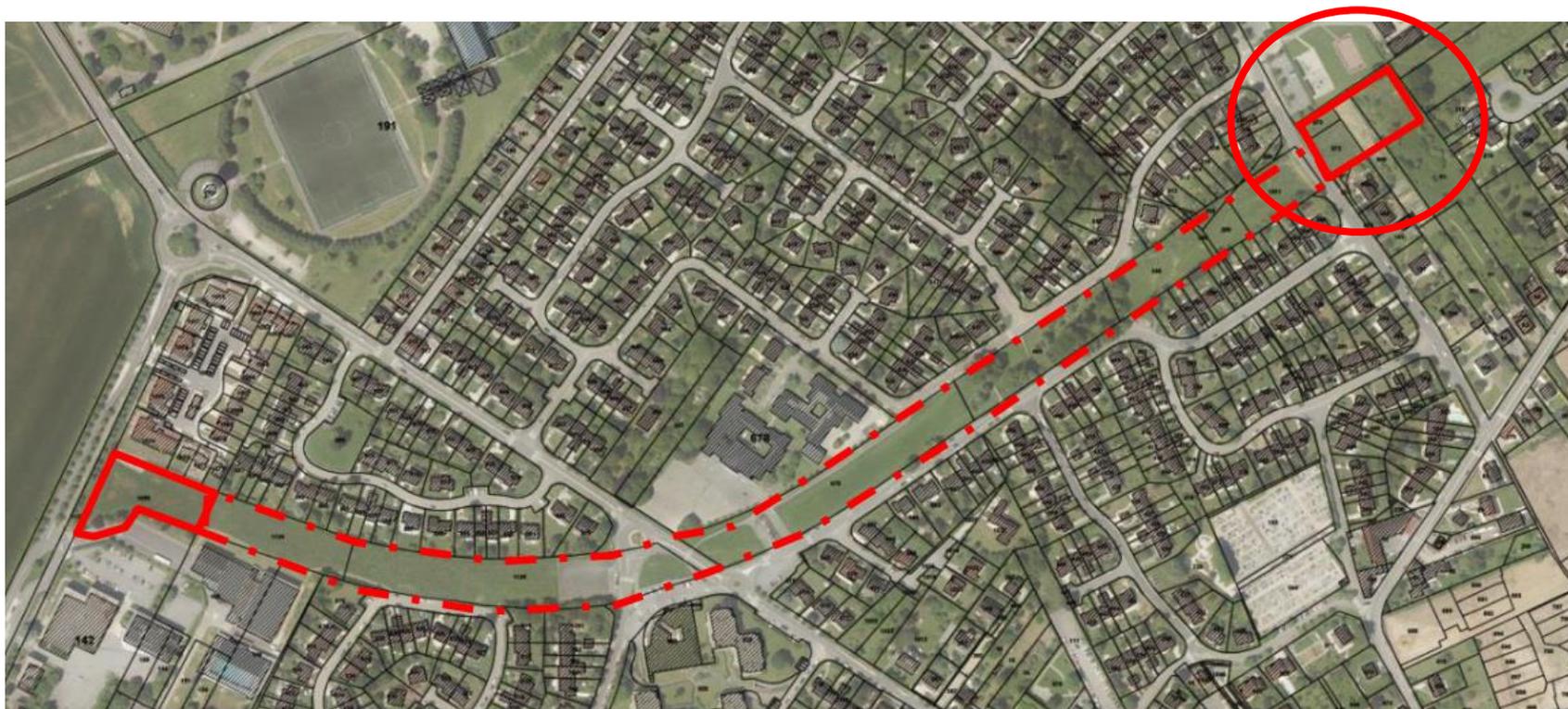
- Z 972
- Z 973
- Z 990
- Z 1142

6.577 m<sup>2</sup>

# SITUATION DU PROJET

Le projet s'inscrit dans le cadre le L'OAP n° 13.

Sur l'ensemble du linéaire, il est prévu l'aménagement d'une liaison douce et deux programmes de logements locatifs sociaux aux extrémités.





une belle vie immobilière

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

# 2

## Projet d'aménagement :

- ✓ Construction de 40 logements (du 2 au 5 pièces) répartis dans 3 petits immeubles collectifs en R+1 et R+1+Combles.
- ✓ 100 % des logements sont à destination d'un bailleur social.
- ✓ Prolongement et aménagement de la coulée verte et d'un fil d'eau.
- ✓ Opération aménagée harmonieusement autour d'une liaison douce ouverte à tous (piste cyclable et piétonnière).
- ✓ Mise à disposition des résidents d'un jardin partagé s'ouvrant sur une noue paysagère.
- ✓ Aménagement de stationnements extérieurs intégrés dans la trame paysagère.

# PLAN MASSE DU PROJET



# LES DONNÉES GÉNÉRALES DU PROJET (2)

## Composition des bâtiments :

✓ 3 bâtiments:

- Bât A : R+1
- Bât B : R+1+C
- Bât C : R+1+C

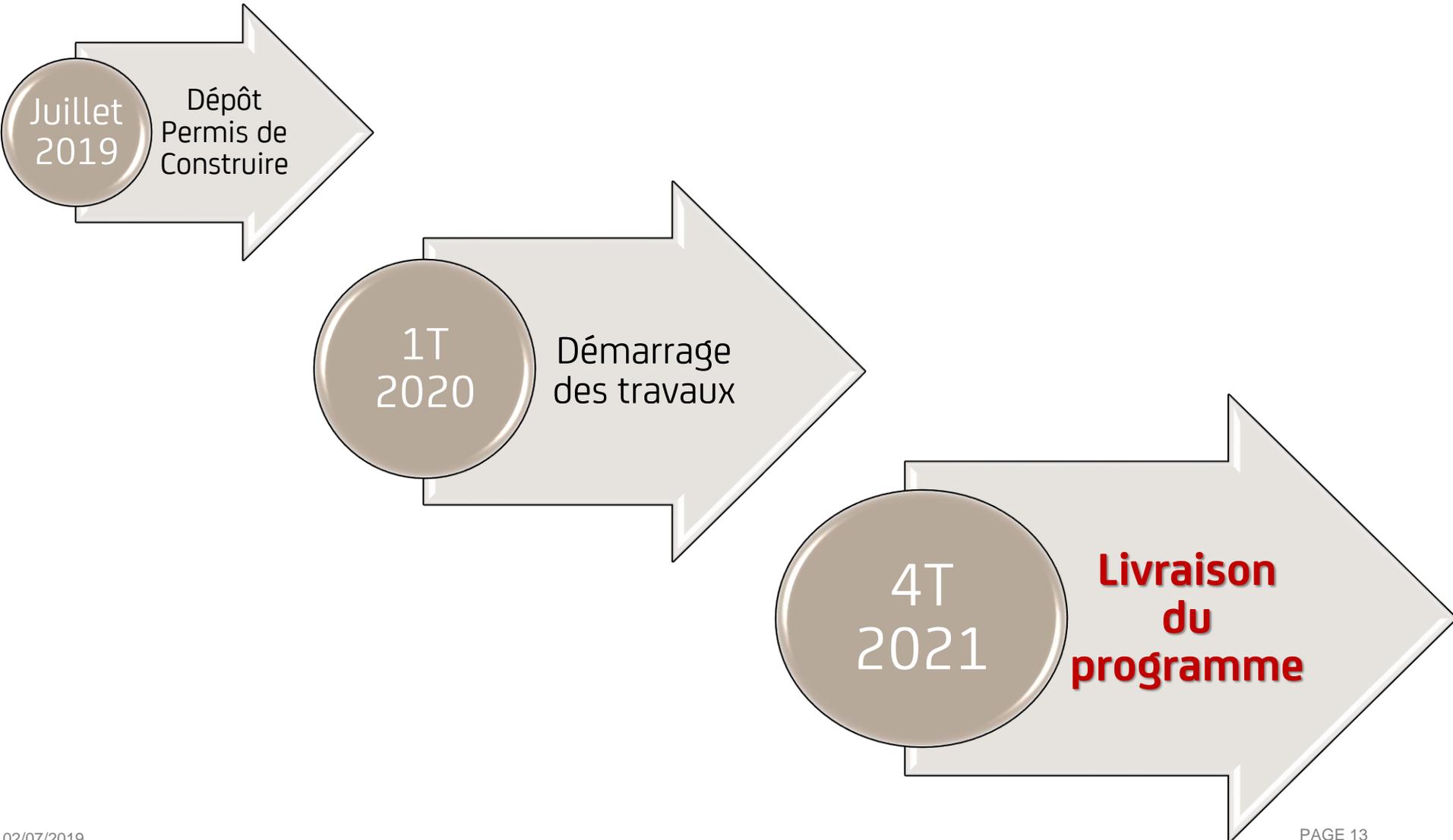
✓ La typologie des logements est répartie de la manière suivante :

Typologie	Nature du lot	Nombre de lots	SHAB MOYENNE m <sup>2</sup>
Bâtiment A,B et C	2 pièces	8	41,9
	3 pièces	15	64,3
	4 pièces	14	83,9
	5 pièces	3	91,4

Nombre Total de lots principaux : 40  
SHAB totale crée : 2 747,92m<sup>2</sup>

✓ Caractéristiques communes des bâtiments:

- Parties Privatives : *Terrasses pour tous les logements situés en RDC, chauffage électrique.*
- Parties Commues : *1 hall d'entrée indépendant pour chaque bâtiment, accès aux étages par escalier, places de stationnements extérieurs, des jardins partagés pour l'ensemble des locataires*



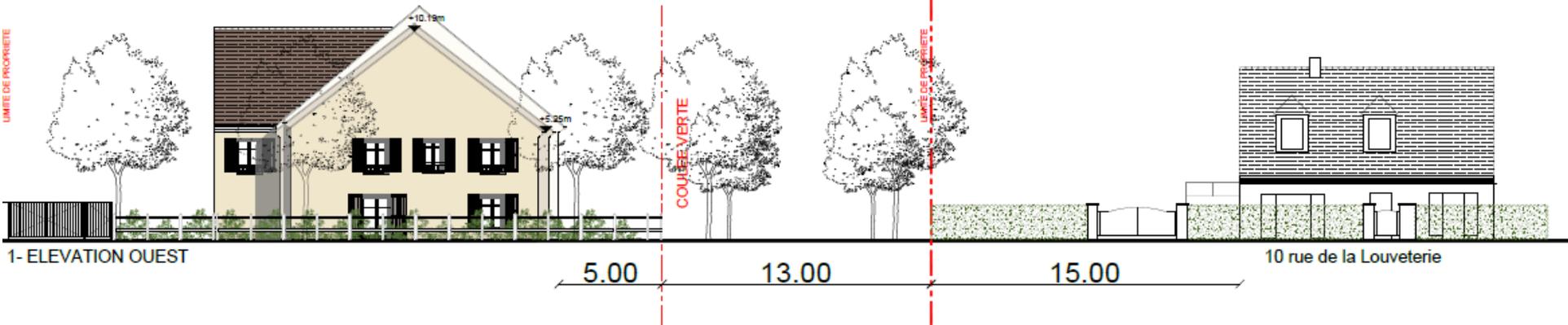
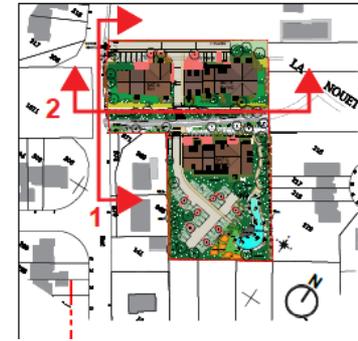


une belle vie immobilière

# PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DU PROJET

# 3

➤ Façade Ouest



1- ELEVATION OUEST

➤ Façade Sud



2- ELEVATION SUD



➤ Façade Nord



3- ELEVATION NORD

# LA DESSERTE DU SITE (1)

## Accès véhicules :

- ✓ Opération directement accessible par un accès unique depuis la rue de la Louveterie.
- ✓ Une circulation à double sens
- ✓ Une voirie privative cheminant à l'intérieur du programme, bordée d'une allée piétonne
- ✓ Traversée sécurisée de la coulée verte



Accès véhicules



Voie douce



# nexity LA DESSERTE DU SITE (2)

## L'accès piéton et cycle par la coulée verte :

- ✓ Une voie accessible aux piétons et aux cyclistes
- ✓ Un Intégration paysagère sur toute la traversée



Coulée Verte  
Coupe de Principe

# VÉGÉTALISATION DU SITE (1)

Le projet s'inscrit dans une démarche globale, favorisant une diversité et une richesse de l'aménagement paysager dans un esprit de cohérence environnementale.

## Etat des lieux :

- ✓ Le terrain est actuellement en friche et vierge de tout élément de végétation remarquable.

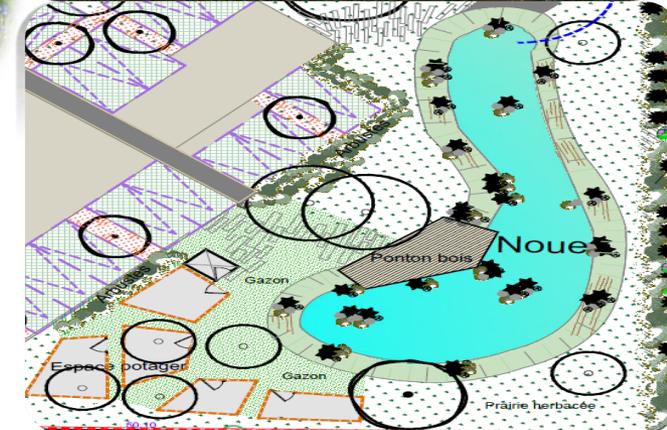
## Ce que nous allons mettre en place :

- ✓ Le paysagement du site est défini en accord avec le PLU et les équipes du PNR (Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse)
- ✓ Traitement en prairie des espaces libres.
- ✓ Traitement doux des circulations (revêtement stabilisé et béton désactivé)
- ✓ Il est également prévu l'aménagement d'un jardin partagé

# nexity VÉGÉTALISATION DU SITE (2)

## Ambiance des espaces extérieurs :

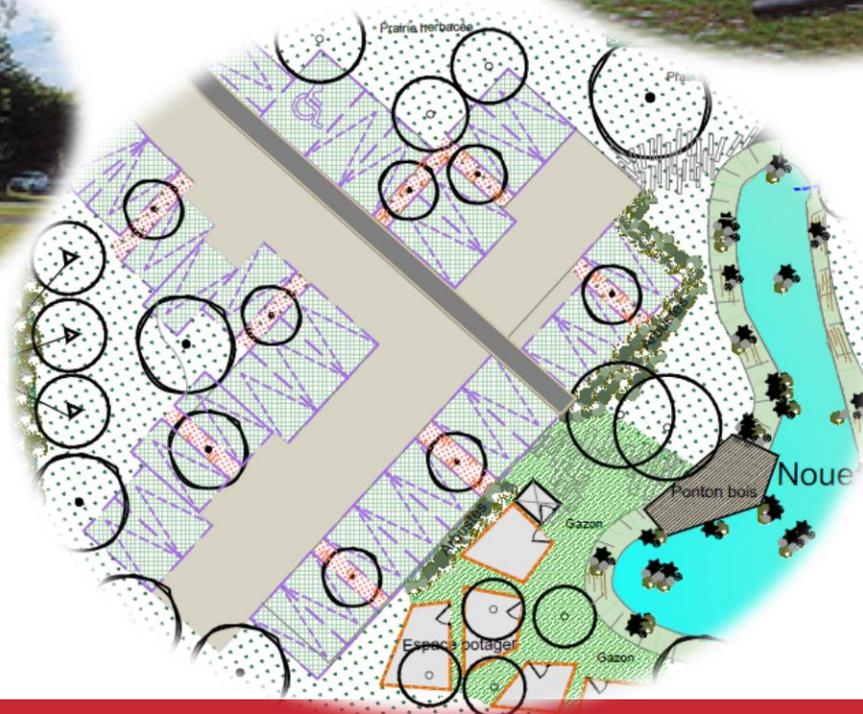
- ✓ Un jardin participatif intégrant le projet dans une démarche biodiversifiée



# nexity VÉGÉTALISATION DU SITE (3)

## Végétalisation de l'air de stationnement :

- ✓ Les stationnements seront intégrés dans la trame paysagère
- ✓ Des plantations pour arborer le parking
- ✓ Revêtement en evergreen



# nexity VÉGÉTALISATION DU SITE (4)

## Ambiances végétales :

### ✓ Plantations :

- Arbres de hautes tiges
- Arbres fruitiers
- Massifs arbustifs
- Haie taillées
- Préservation d'arbres existants

### ✓ La strate arbustive sera diversifiée

- Essences locales
- Respect des écosystèmes en place



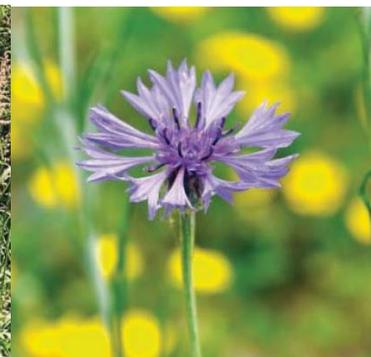
Prunus avium ( 20/25 )  
exposition: soleil  
sol : pas trop sec à frais  
entretien: aucun



Pinus laricio ( 20/25 )  
exposition: soleil  
sol : pousse dans les situations granitiques  
entretien: aucun



Phalaris arundinacea



Valeriana officinalis



Achillea millefolium





une belle vie immobilière

**QUESTIONS /  
REPONSES**

**4**



une belle vie immobilière

**NEXITY VOUS REMERCIE DE  
VOTRE ATTENTION**

**A BIENTÔT**



**5**