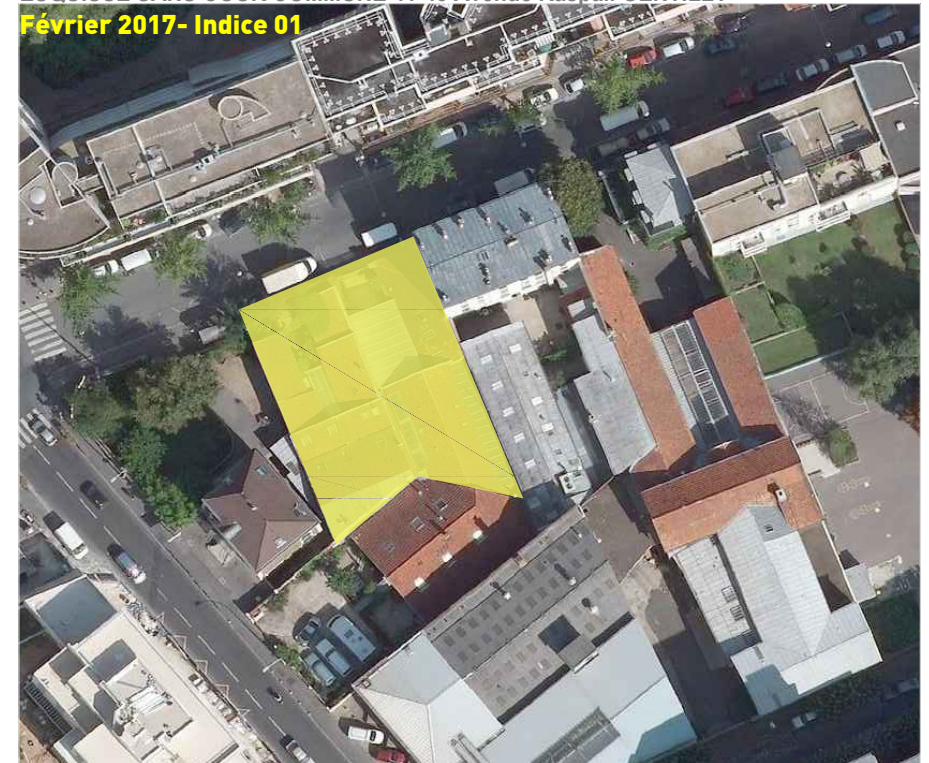


ESQUISSE SANS COUR COMMUNE 41-43 Avenue Raspail GENTILLY

Février 2017- Indice 01



MDH Promotion

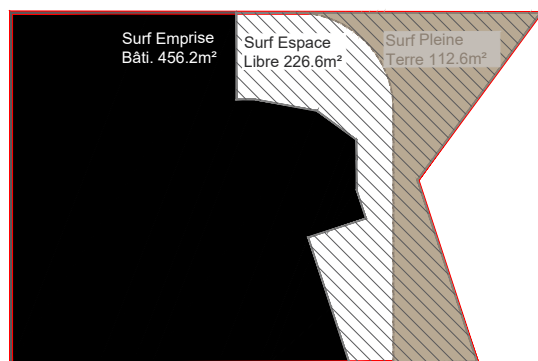
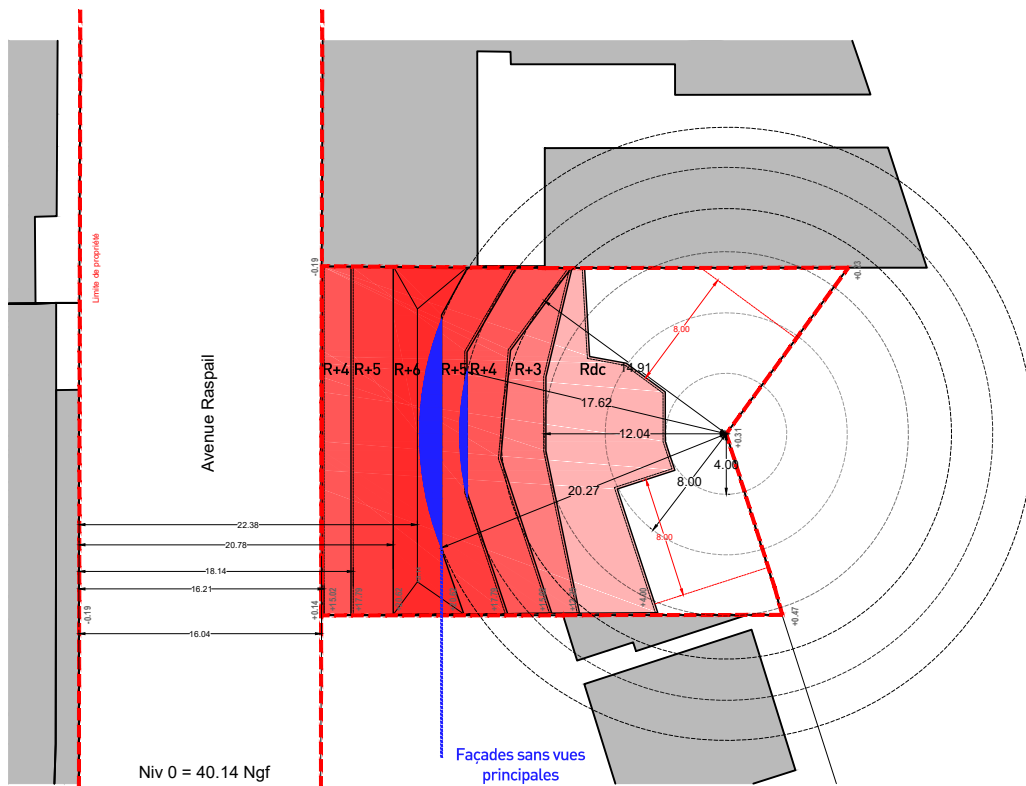
47 Boulevard Diderot
75012 Paris
01 40 01 01 50



Benjamin FLEURY

Architecte-Urbaniste
214 Rue Etienne Marcel
93 170 Bagnolet
01 42 87 94 24





Surf Parcelle 682.8m²

PLU Gentilly :

ZONE UA1

Ua1-6 - implantation par rapport aux voies publiques

- prospect $H = L$.
- Construction dans le prolongement des constructions existantes voisines peut être imposée.

Ua1-7 implantation par rapport aux limites séparatives

- soit en limite séparative, soit en retrait.
- si bâtiment voisin au moins à R+1 avec mur pignon implanté sur la limite latérale, le bâtiment projeté doit obligatoirement être implanté sur la limite latérale.
- Si baie principale Prospect $H = L$. avec 8 m mini
- Si baies secondaires Prospect $H = L/2$. avec 4 m mini
-

Ua1-9 - Emprise au sol

- Si RDC Activité = 100 % mais étage à 70%

Ua1.10 - hauteurs maximales

- Si RDC activités commerciales hauteur max = 22,50 m
- Si toiture comportant de production d'énergie renouvel pour performance énergétique ou équipements de récupération, traitement et réusage externe ou interne des eaux de pluie d'usage = 1.5 m
- Si cumul de deux soit hauteur max = 22,50 + 1.5 = 24 m alors retrait de 3 m du dernier niveau

Ua1-11 - aspect extérieur des constructions

- Toutes les toitures terrasses devront être végétalisées
- Toutes les façades, y compris annexes, doivent être de même matériaux ou de même couleur

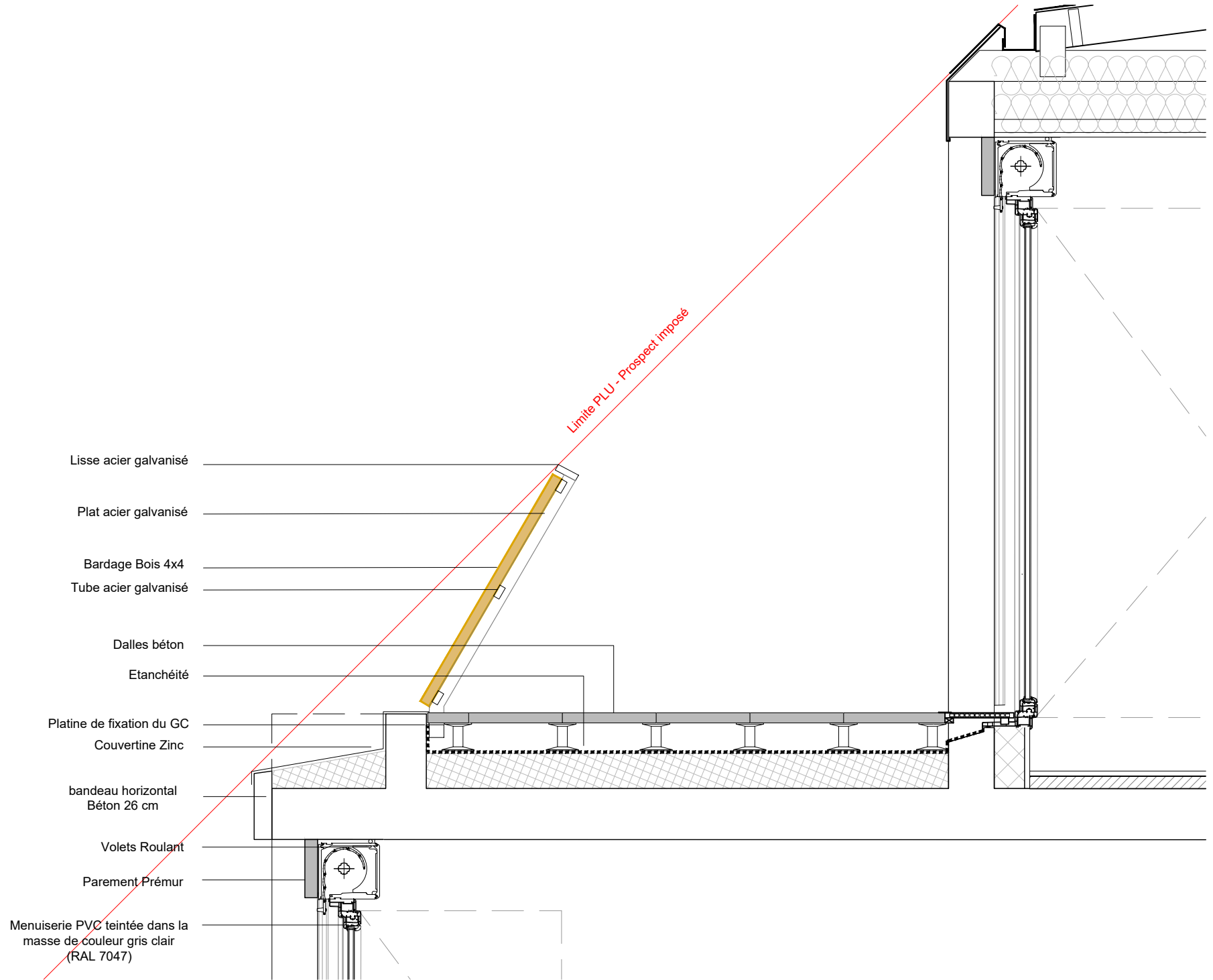
Ua1-12 - stationnement

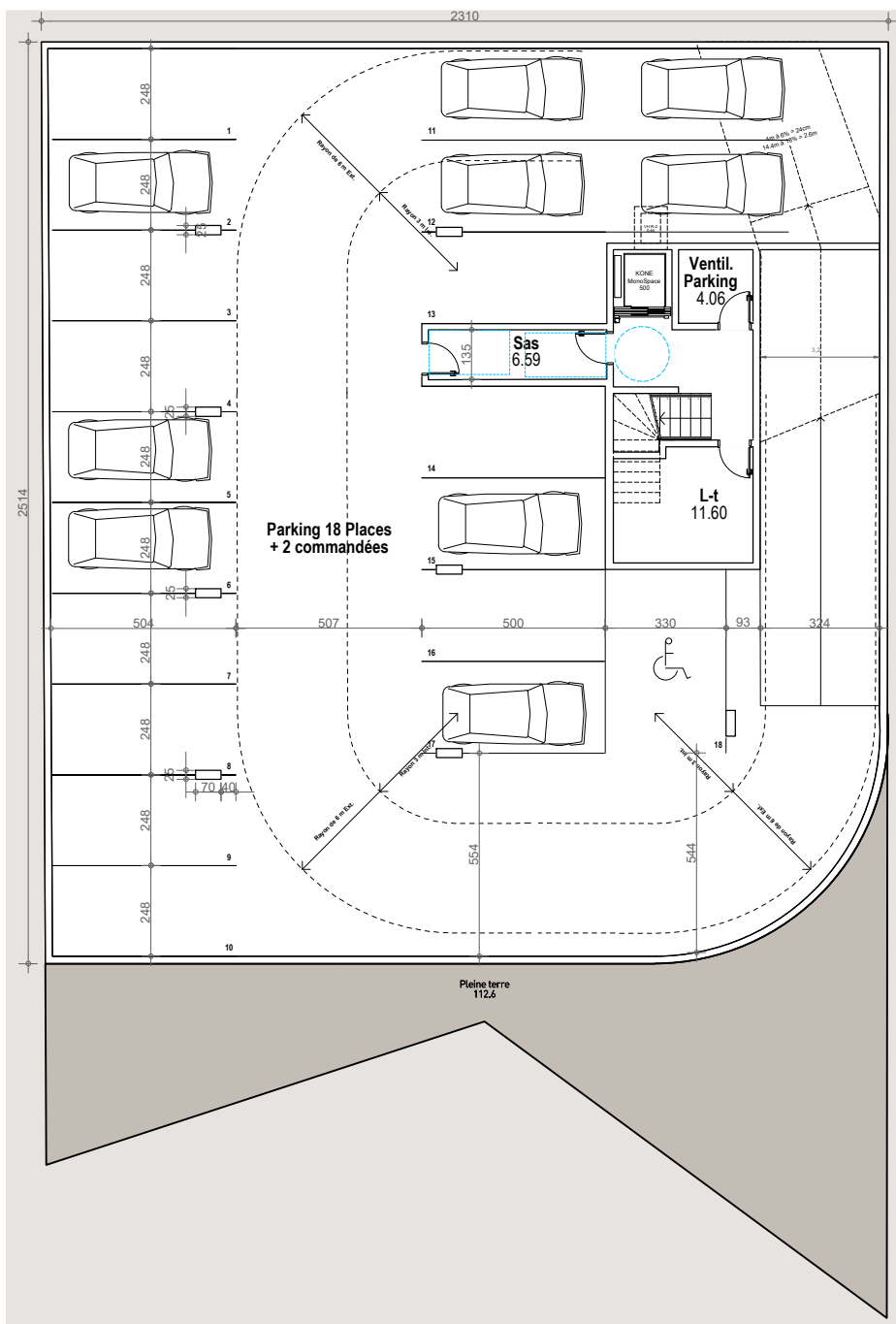
- Logements collectifs (Places attribuées en parking collectif): 1 Place par logement de 4 pièces ou moins et 2 places par logement de 5 pièces et plus soit une place pour les logements inférieurs à 120m² de SHON et 2 au-delà.

Commerciales: Pour les établissements <250m² de la SHON, pas d'obligation en création de place de stationnement.

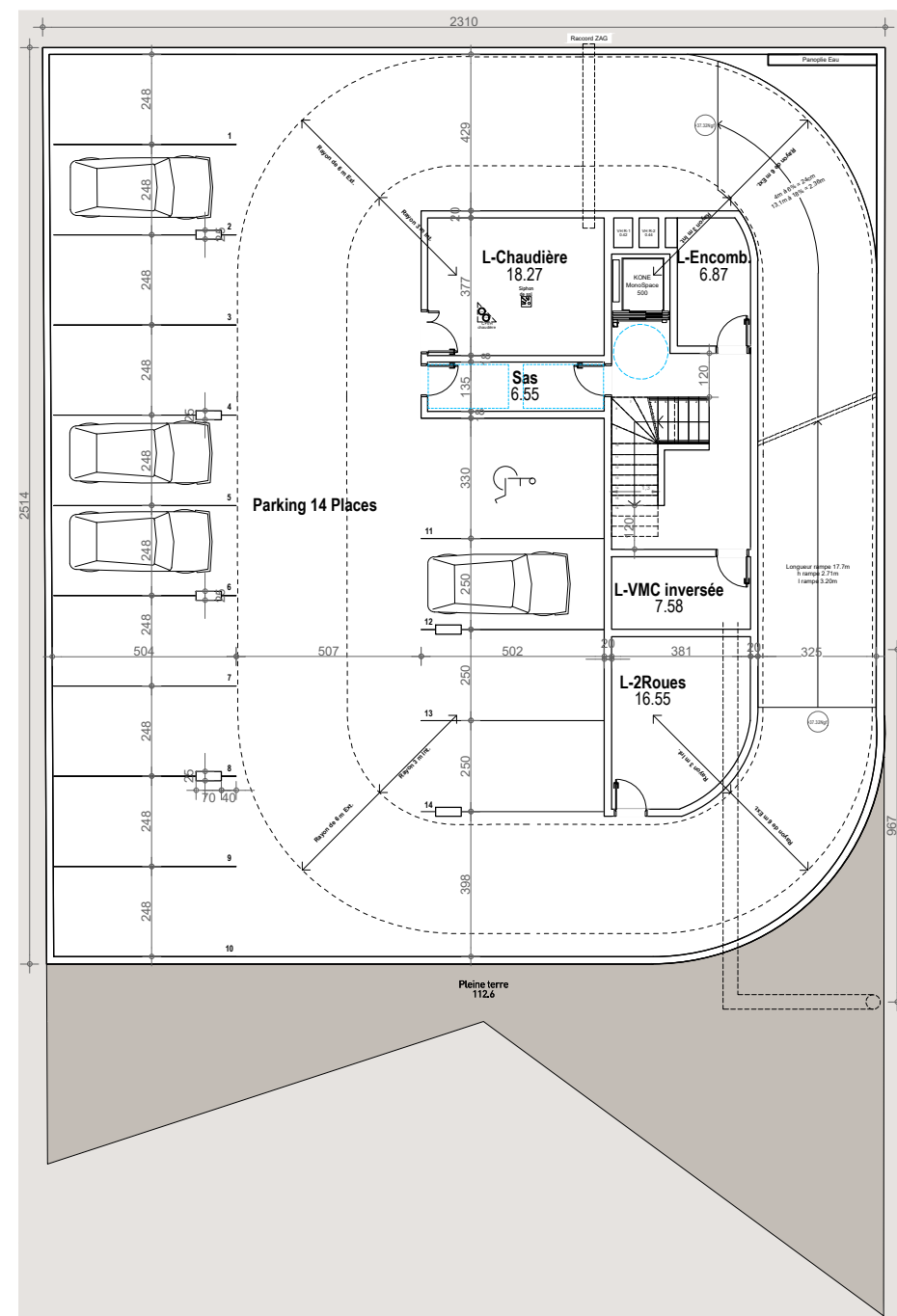
Cycles

- Logement : 2% de la SHON (cycles et poussettes)
- Commerciale : 0.5% de la SHON





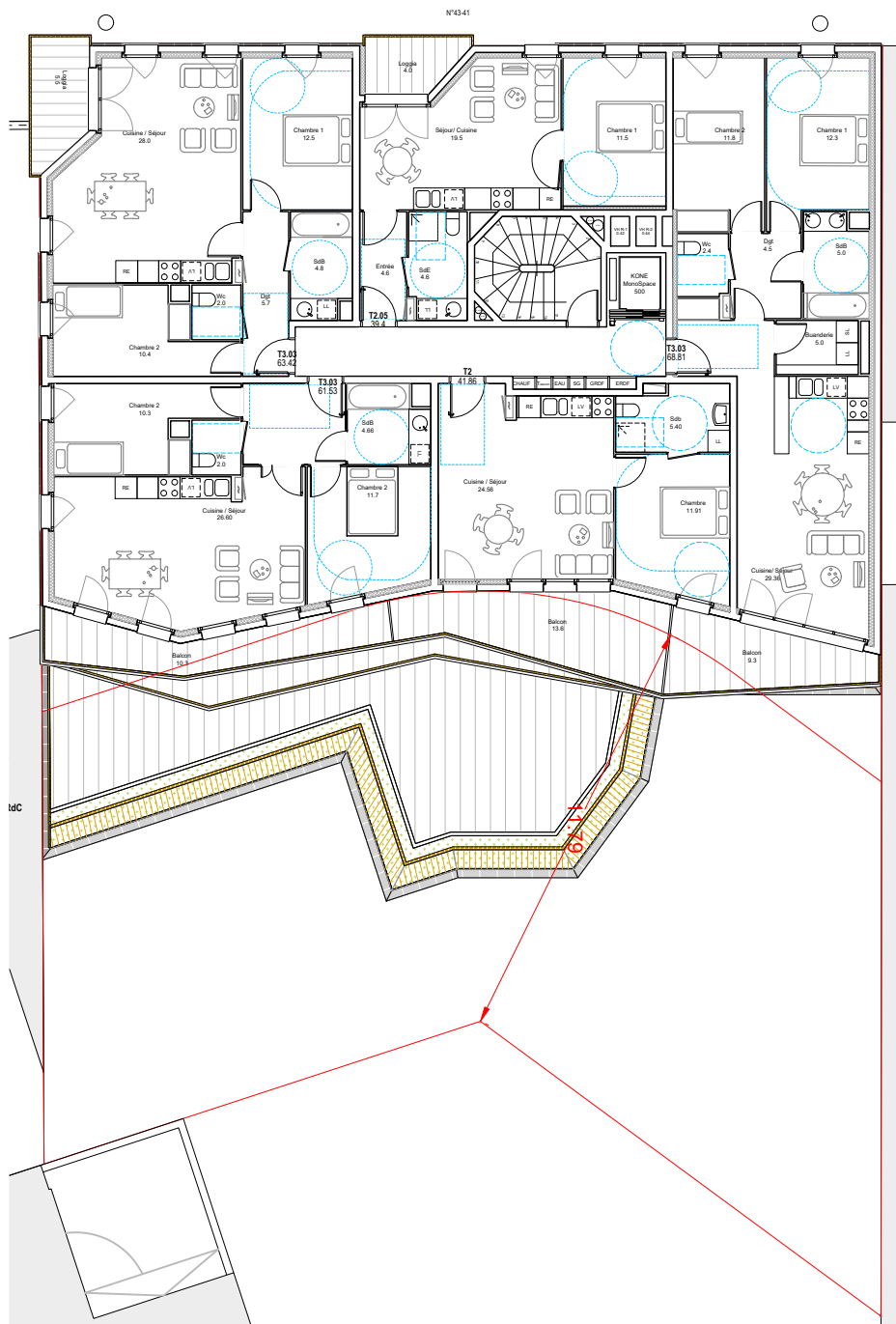
Plan R-2



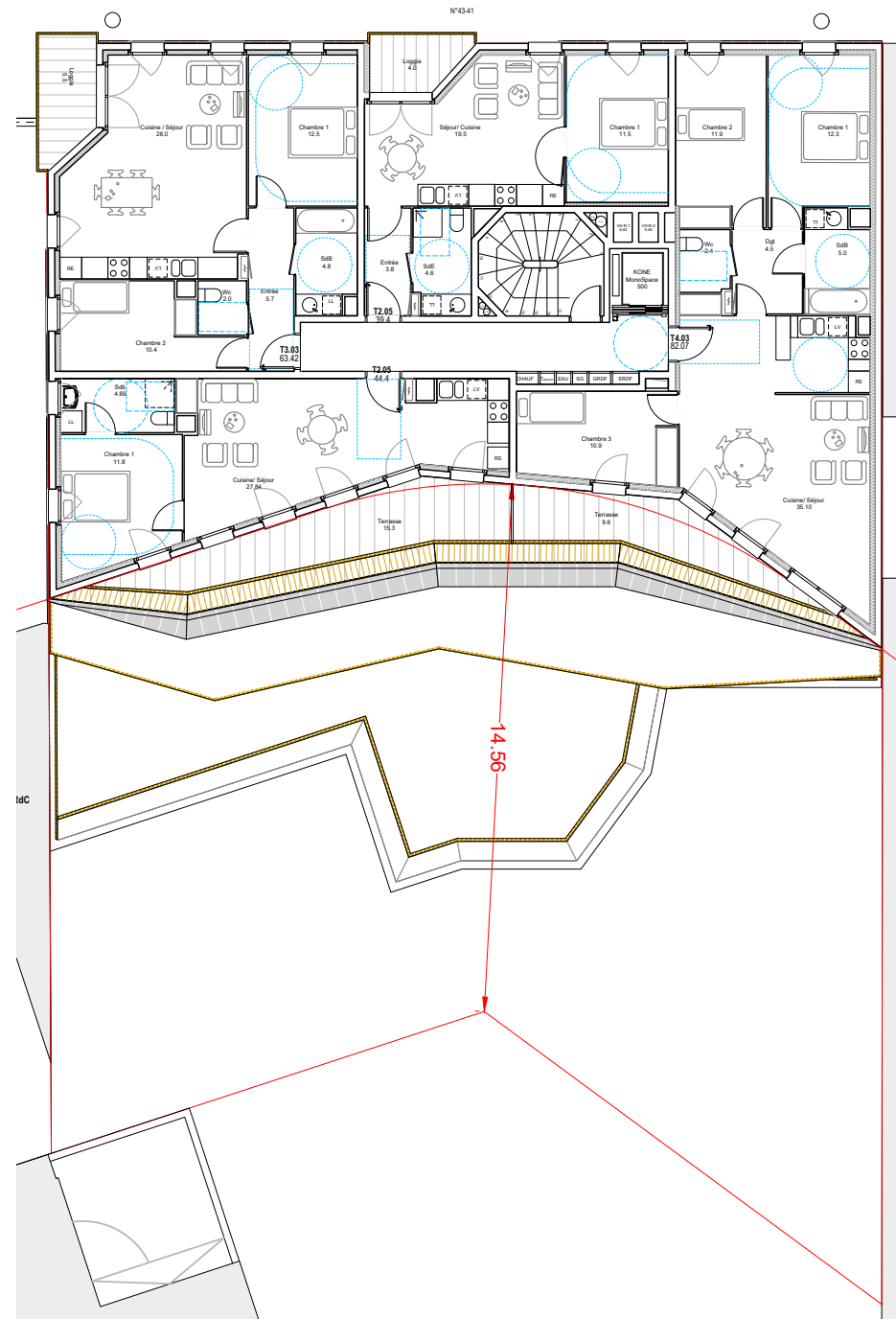
Plan R-1





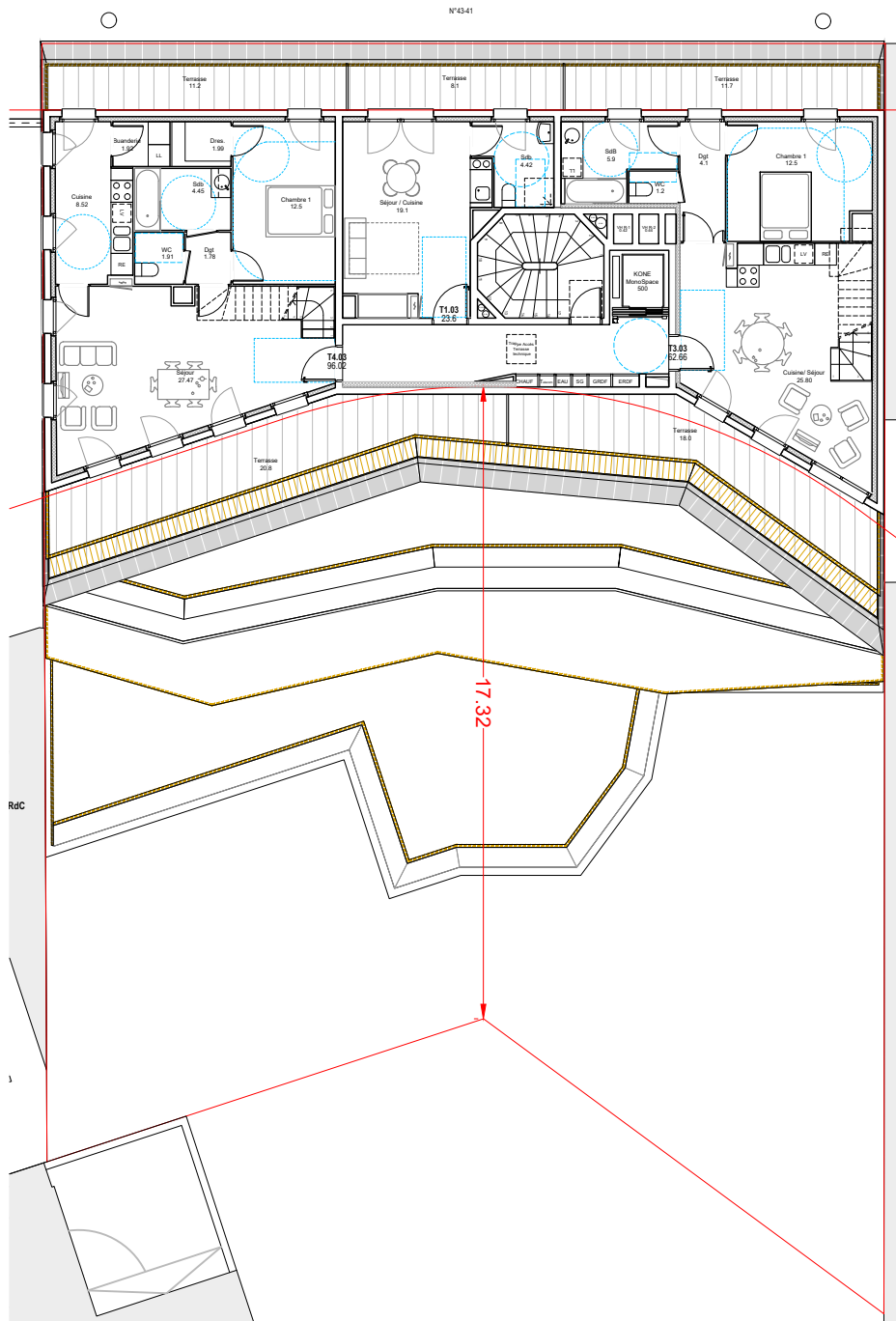


Plan R+123

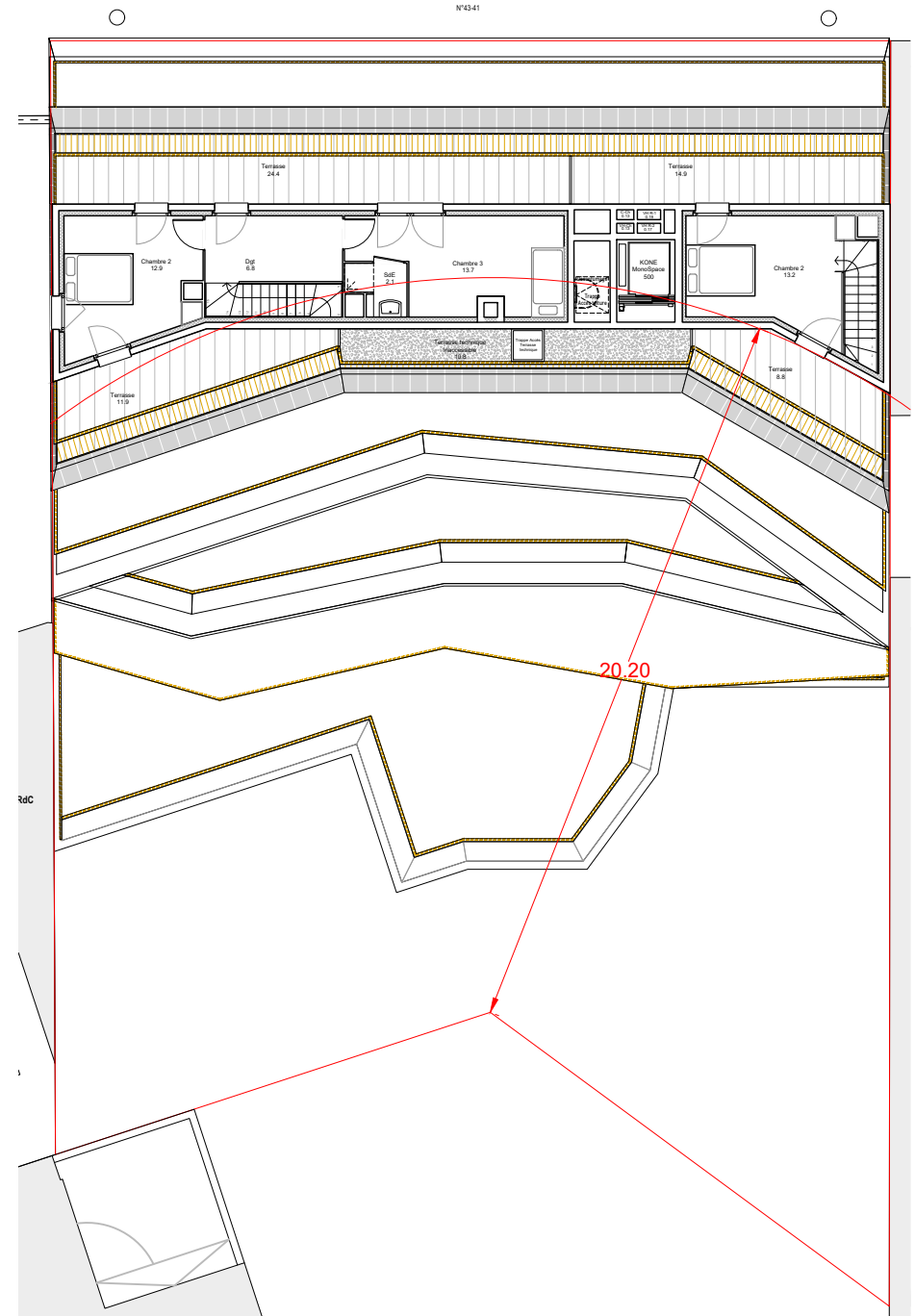


Plan R+4



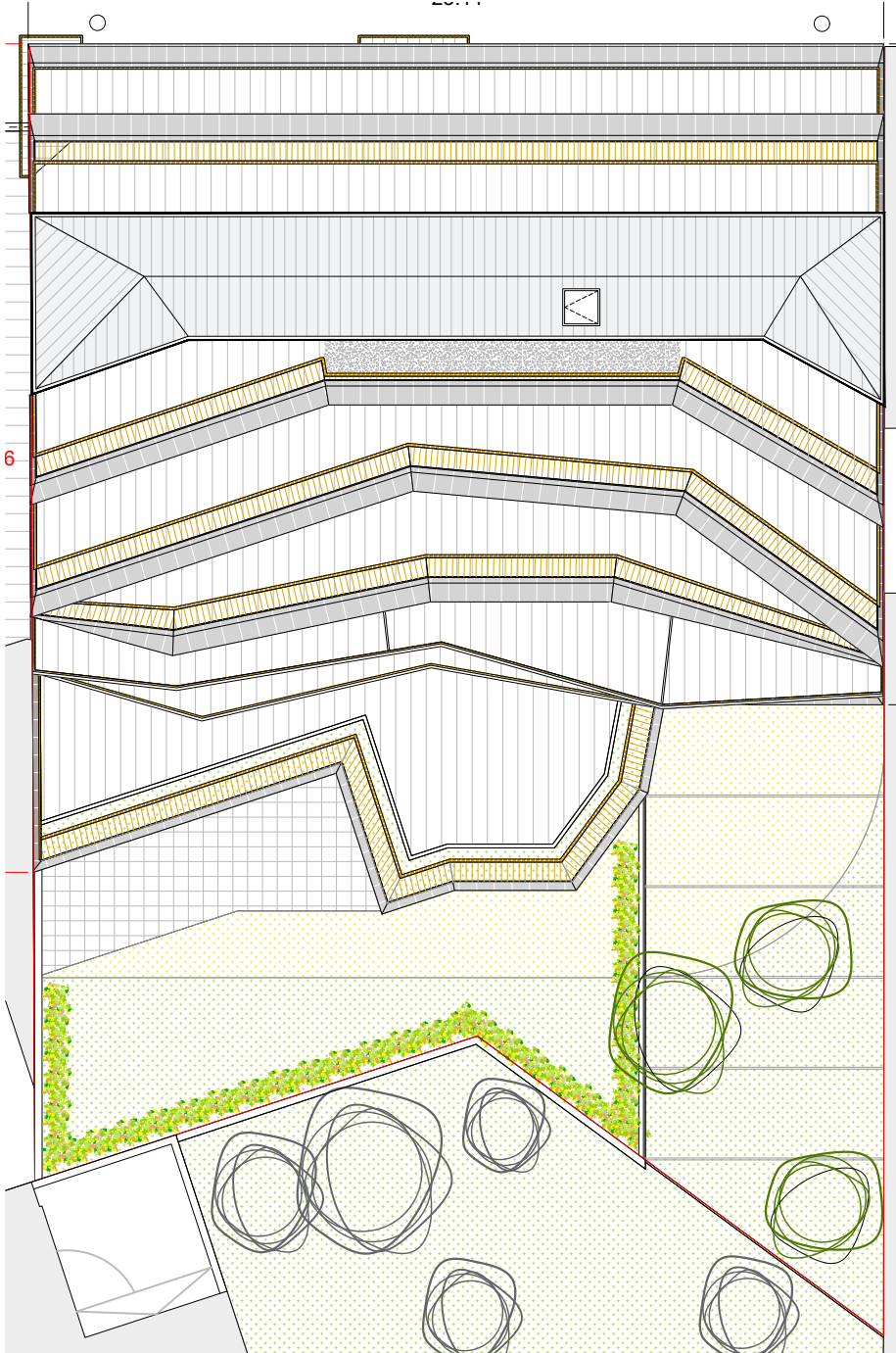


Plan R+5



Plan R+6





Plan de Toiture

Esquisse sans cour commune Ind 01 - Février 2017

	Com.	T1	T2	T3	T4	T5	Lgts	Shab	SU	SdP-Tax.	SP-Ad	Sha/SP
R-2										507,0		
R-1										485,0		
Rdc	140,9					117,6	1	117,6	258,5	338,0	267,3	97%
R+1			41,9	63,4	68,8		5	275,0	275,0	313,0	281,7	98%
			39,4	61,5								
R+2			41,9	63,4	68,8		5	275,0	275,0	313,0	281,7	98%
			39,4	61,5								
R+3			41,9	63,4	68,8		5	275,0	275,0	313,0	281,7	98%
			39,4	61,5								
R+4			39,4	63,4		82,1	4	229,3	229,3	264,0	237,6	97%
			44,4									
R+5+6		23,6		62,7		96,2	3	182,5	182,5	216	194,4	94%
TOTAL	1	8	11		2	1	23	1354,4	1495,3	2749,0	1544,4	97%
		4%	35%	8%		9%	4%					
KVA		6	6	9		9	9	180	kva			
Objectif Faisabilité								1334,0				

Projet :

Parcelle du projet	682,8	m²
Emprise au sol	471,7	m²
Espace libre du projet	211,1	m²
Peine terre projet	112,6	m²
Plantations :		
- Arbres existant à remplacer :	1	
- Arbre à planter	2	
- Total	3	
Hauteur maximum projet	20,5	m
Nbre Habitants	63	habs
Local Vélos	37,69	m²
Stationnements	32 + 2	places
Local OM	17,35	m²
Local encombrants	4,65	m²
Local Chaudière	17,43	m²
Local VMC	7,51	m²
Locaux tech.	17,37	m²
Local entretien	3,84	m²

Réglementation :

PLU: 70% de la parcelle maxi	477,96	m²
PLU: 50% de l'espace libre	105,55	m²
PLU		
PLU: 1 arbre haute tige pour 100 m² de surface plantée		
PLU: Hauteur maximum	22,5	m
LV Réglementation française	33,75	m²
PLU: S Mini LV (2% SHON)	29	m²
PLU: 1/Lgt T1-2-3-4 et 2/Lgt T5+ (5,5*(0,14x nbre Hab)=	24	places
	14,32	m²

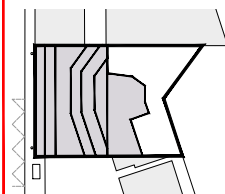
Dimensionnement des GAINES

CUISINE commerces	Ø 300
VMC WC Commerce	Ø 200
ventilation mécanique R-1	Ø 600
ventilation mécanique R-2	Ø 700
Conduit chaudière	Ø 160
VH chaudière	Ø 180

Surfaces à déconstruire :

n°41 / Kn°33	Atelier	258,5
n°43 / Kn°31	Bureaux	283
Total		541,5





Limite de propriété

Toiture zinc naturel à joints debout

Bardeau béton

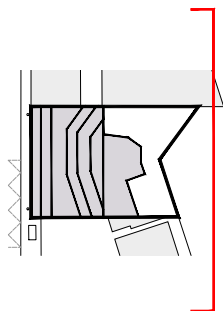
Menuiserie PVC plaqué gris
RAL 4047Garde corps en
lameaux de mélèze
naturelPare-vue en mélèze
naturel

Béton préfabriqué lissé

Limite de propriété

Hauteur Max 22.5 m









41-43, avenue Raspail - GENTILLY

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste 214 Rue Etienne Marcel 93170 Bagnolet (t) 0142879424



23 Logements

Volumétrie
MDH Promotion