AVP - V2 - 30 Novembre 2018

18 Logements 11 Rue Gutenberg à Valenton

Valophis Habitat
OPH 94
9 route de Choisy - CS50079
94048 Créteil Cedex
01 43 97 55 55

Benjamin Fleury
Architecte-Urbaniste
148 Bd Chanzy - Bât B / Rdc
93100 Montreuil
01 42 87 94 24

+

SYNAPSE Ingénierie
Fluide Thermique Envrionnement
7, rue Albert Einstein
77420 Champs-sur-Marne
01 64 73 99 99

+

I+A Laboratoire
structures
10, avenue Val de Fontenay
94134 Fontenay-sous-Bois
01 43 42 15 28

+

ATEEC
Economie du projet
41, Allée des gros saules
95180 Menucourt
01 34 46 91 92

AVP PIECES GRAPHIQUES

SOMMAIRE

Plan Situation	1/500
Plan Masse Projet	1/200
Plan Masse Parking	1/200
Plan Rdc et accès	1/200
Plan Rdc	1/100
Plans Étage courant	1/100
Plan Attique R+4	1/100
Plan de toiture	1/100
Façades Est	1/100
Façades Nord	1/100
Façades Ouest	1/100
Façades Sud	1/100
Coupes AA'	1/100
Coupes BB'	1/100
Détails Façade + Fenêtre	1/20
Détails Balcon	1/20
Perspective	
Zoom perspective + Matière	
Tableau de Surfaces	
Plan de raccordement réseaux	1/150
Plan d'aménagement paysager	1/200

Annexes

Photos + Vues aériennes du Site	
PLU parcelle	
Risques parcelle	
Plans structures	1/100

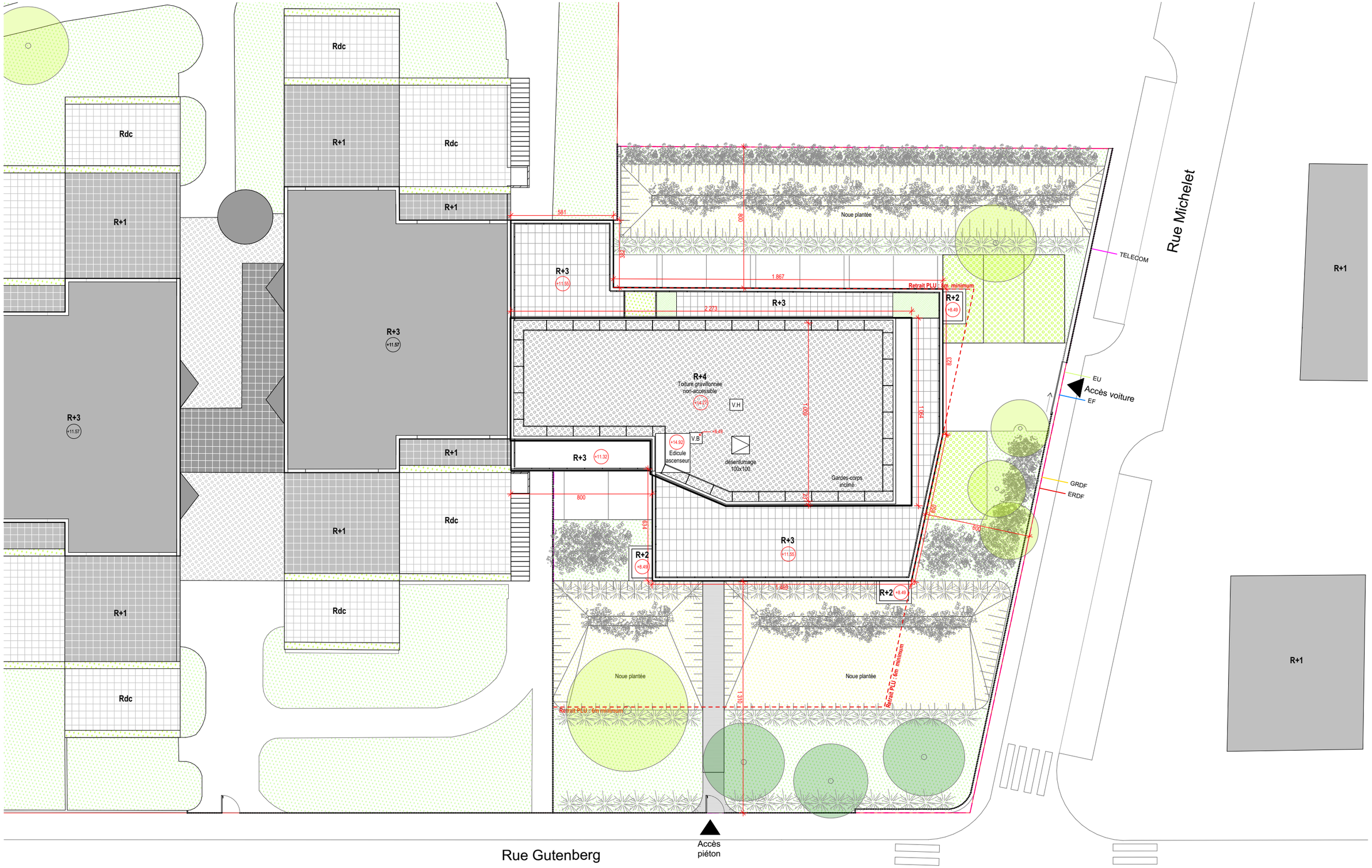
Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

1/500

Plan de situation

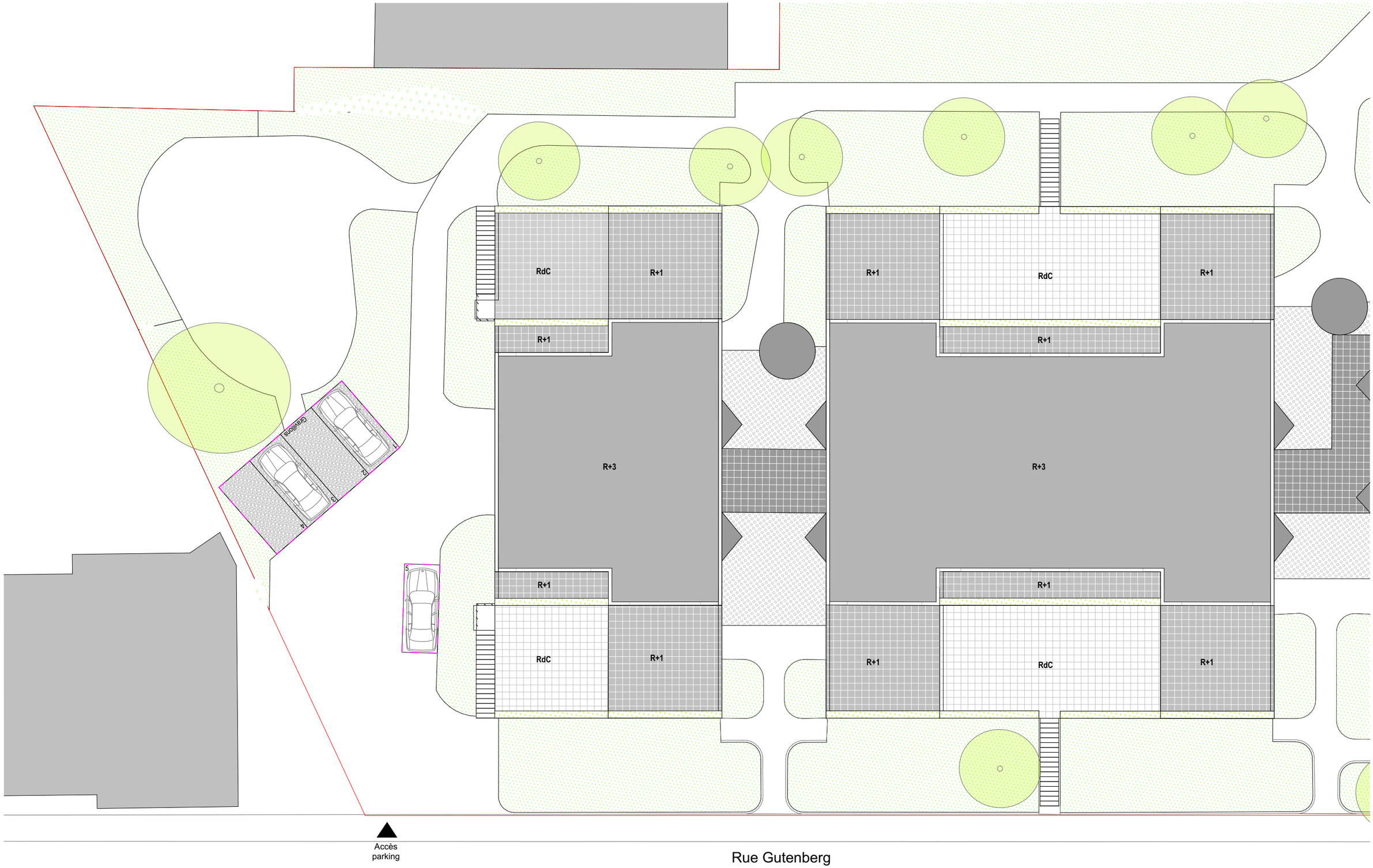


AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

1/200

Plan masse projet



AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

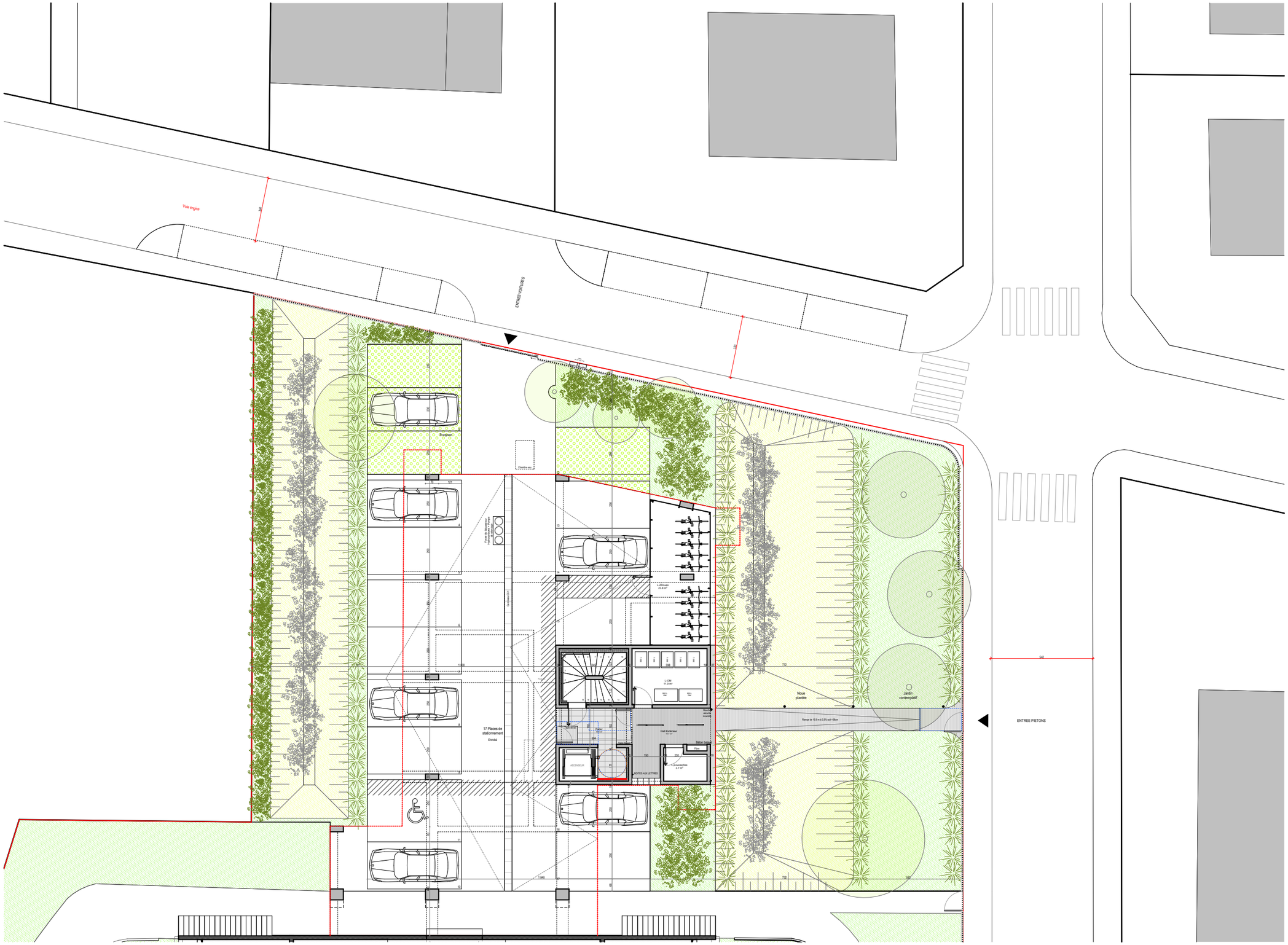
Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

N O E S

1/200

Plan masse parking

Sud



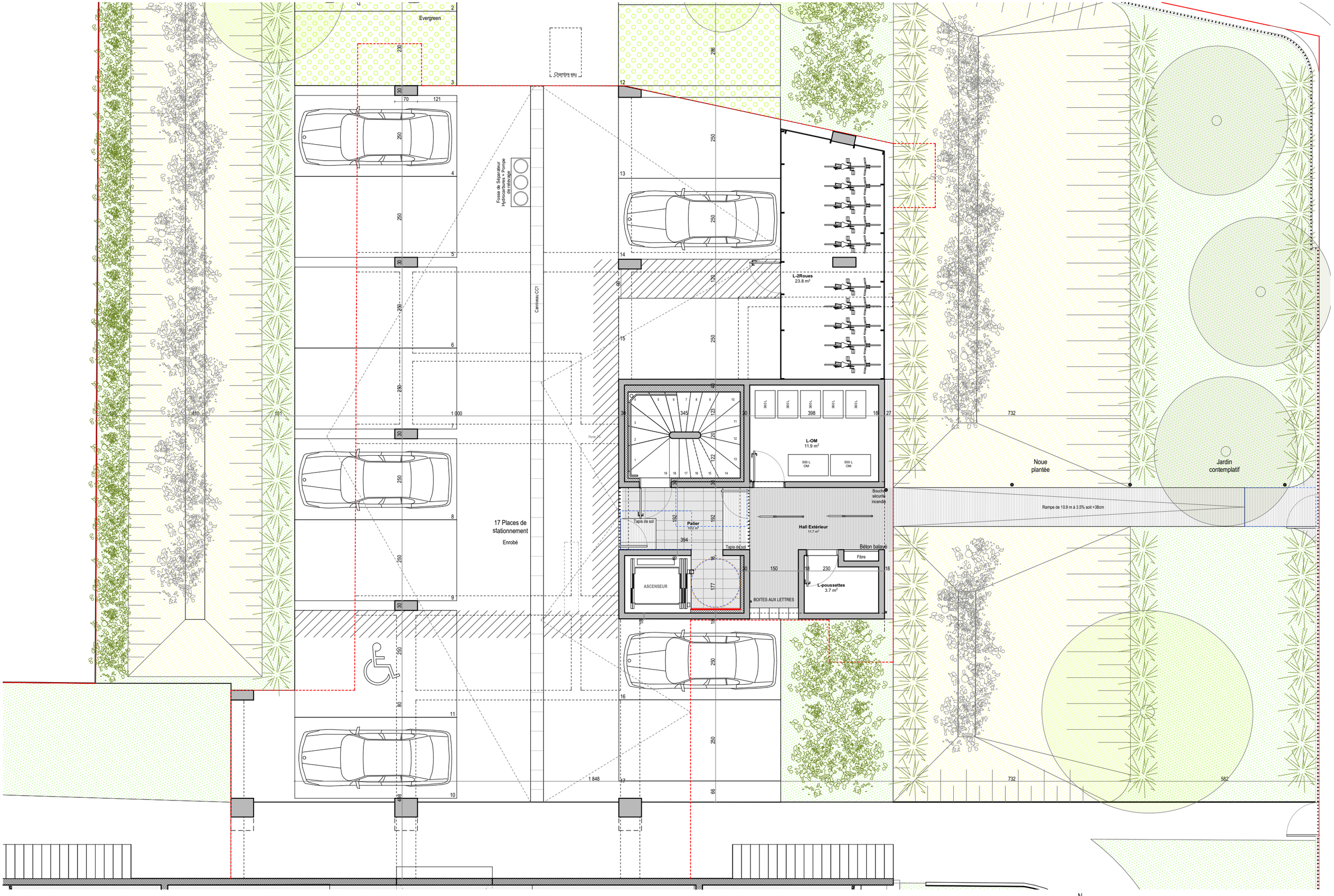
AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

N O E S

1/200

Plan Rdc et accès



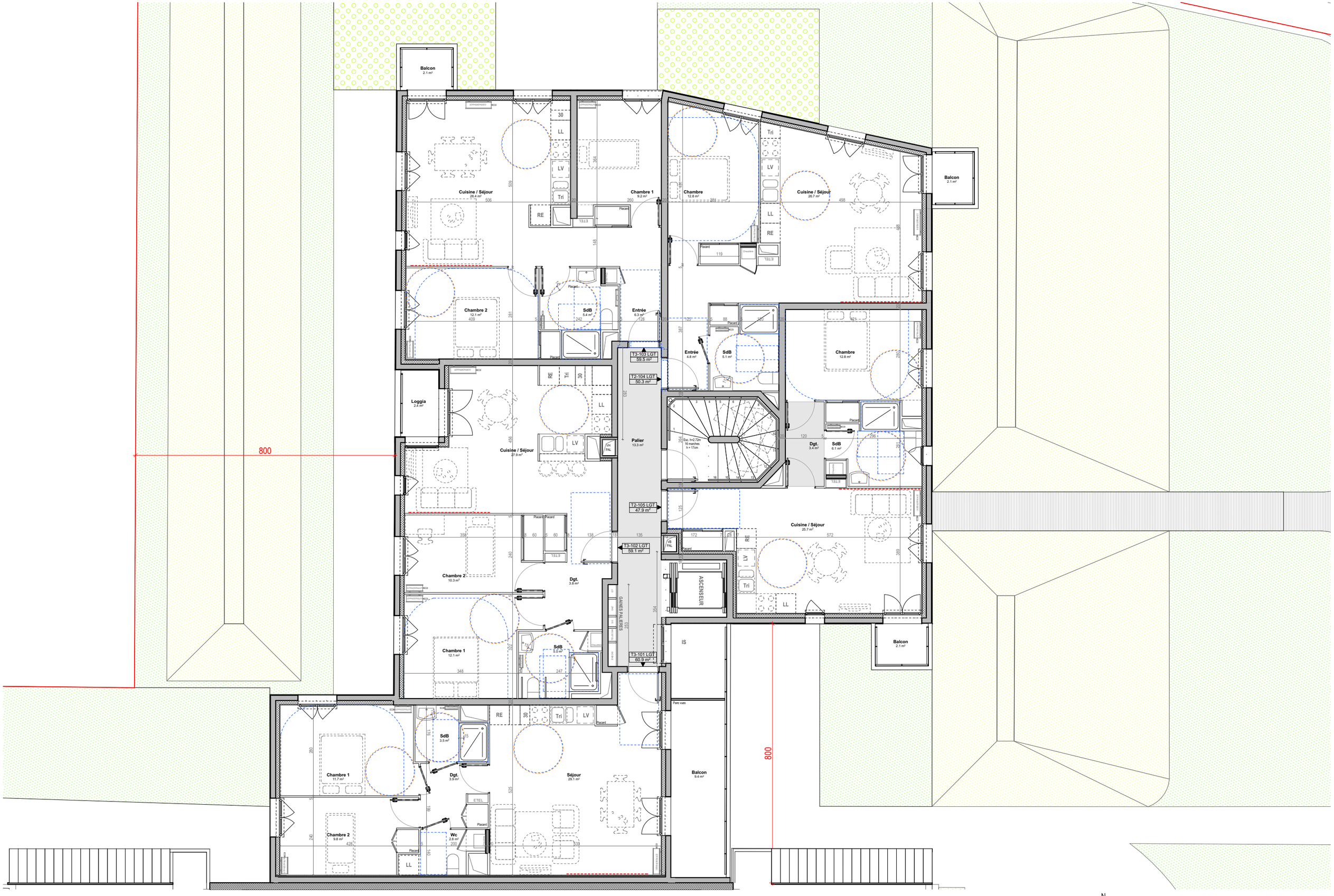
AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

N O E S

1/100

Plan Rdc



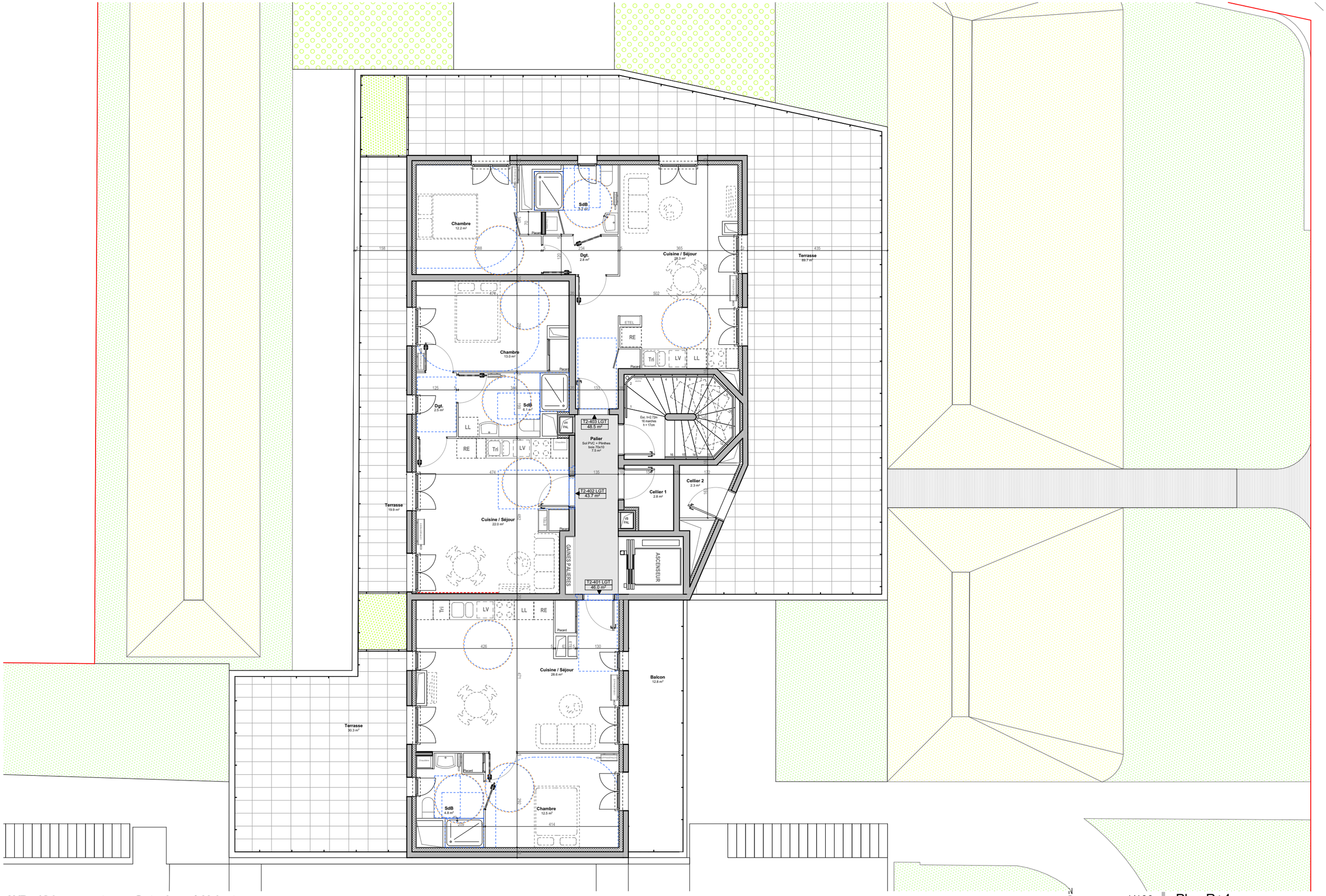
AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

N O E S

1/100

Plan Etage Courant



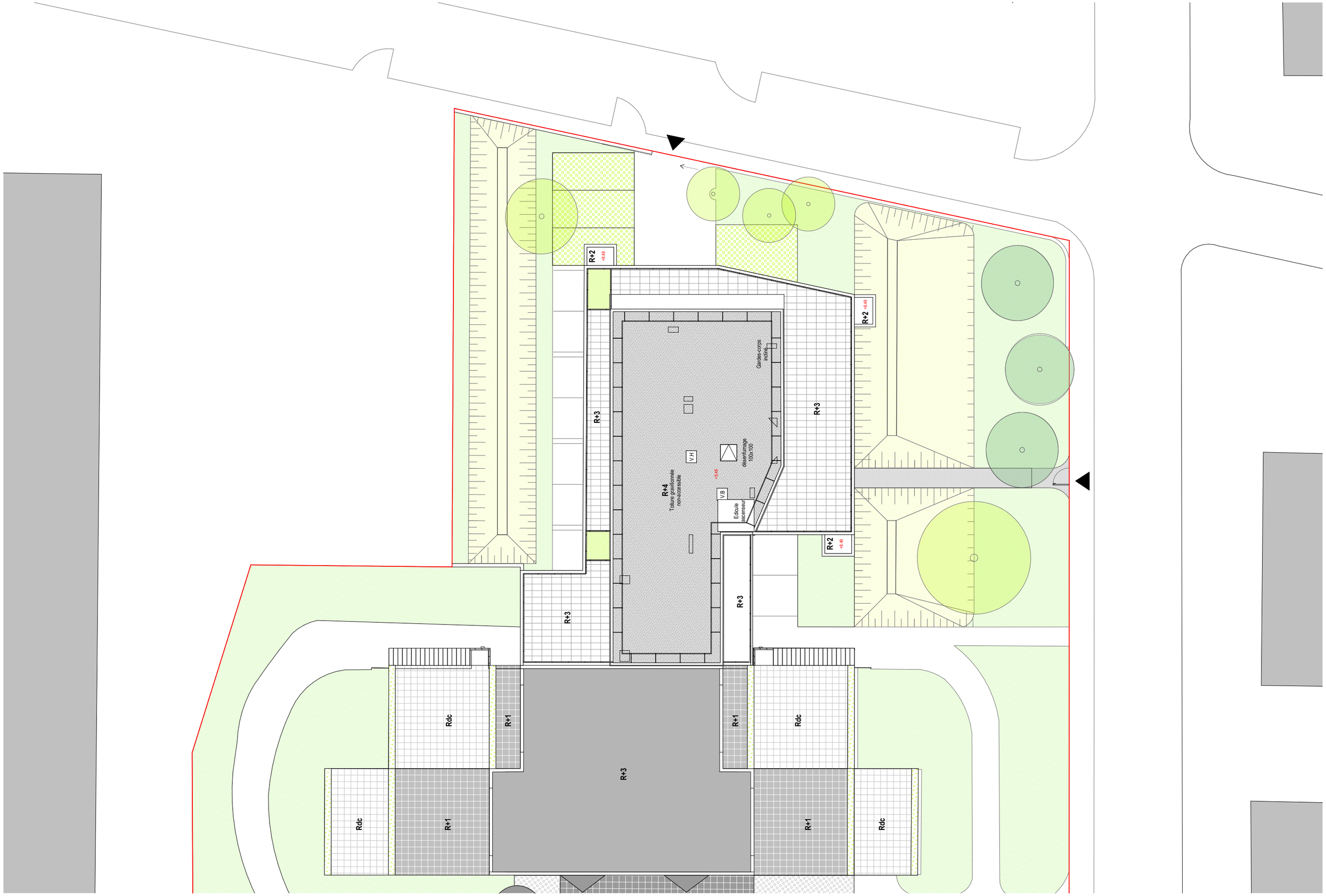
AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

N O E S

1/100

Plan R+4



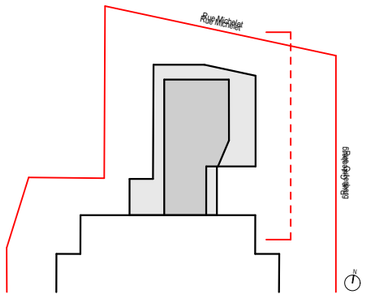
AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

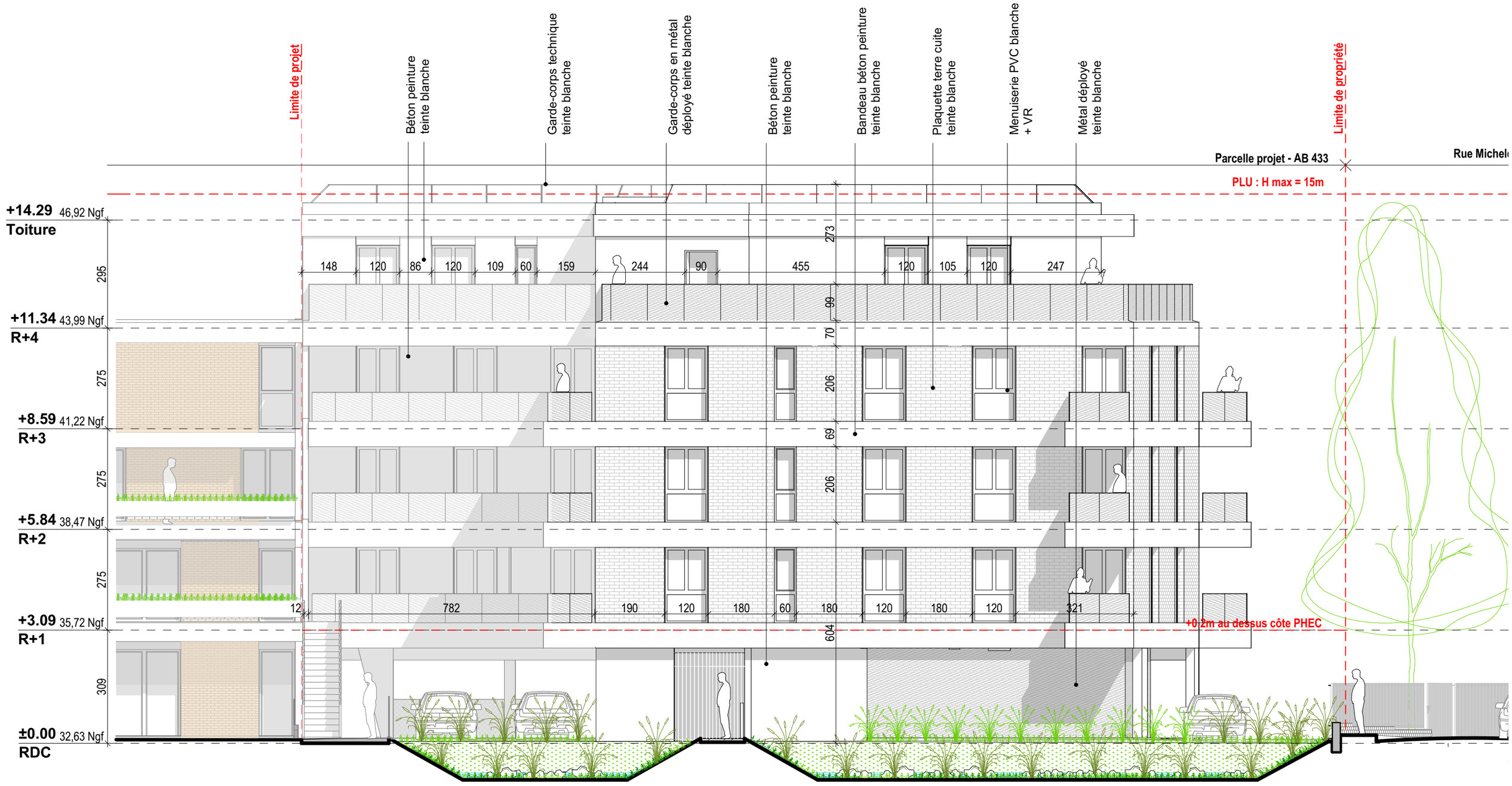
Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079
94048 Créteil Cedex
01 43 97 55 55
✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

N O E S

1/200

Plan toiture

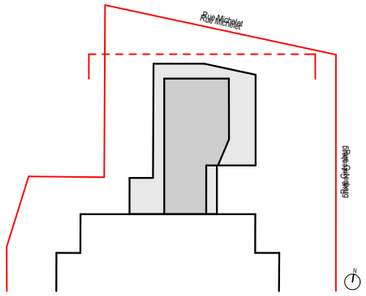


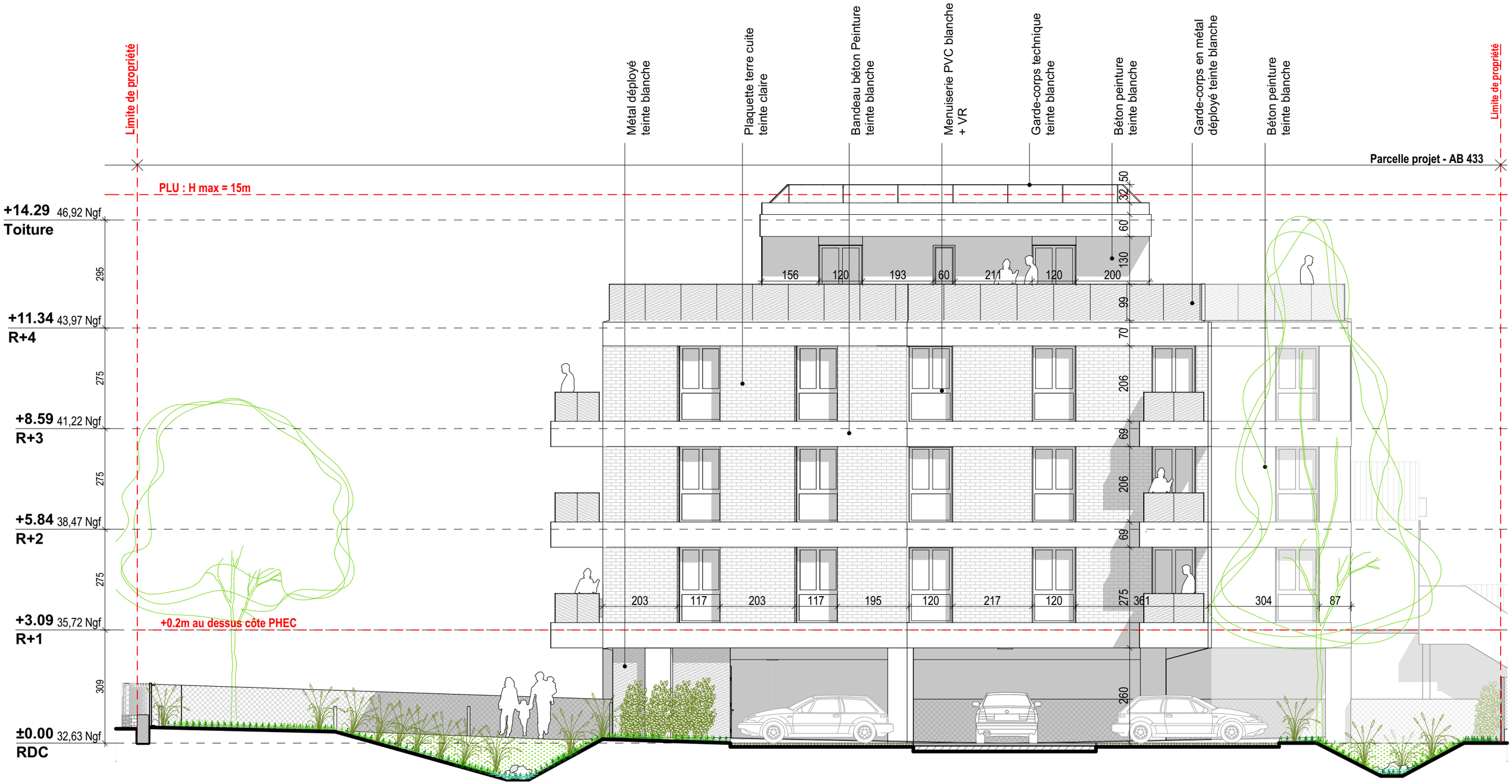


AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

1/100 | Façade Est

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 + Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste + Synapse + I+A + Ateec

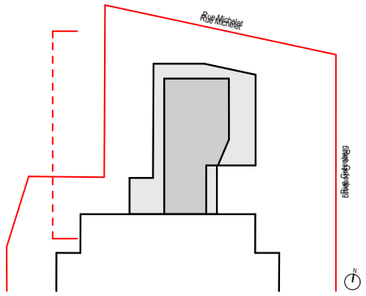


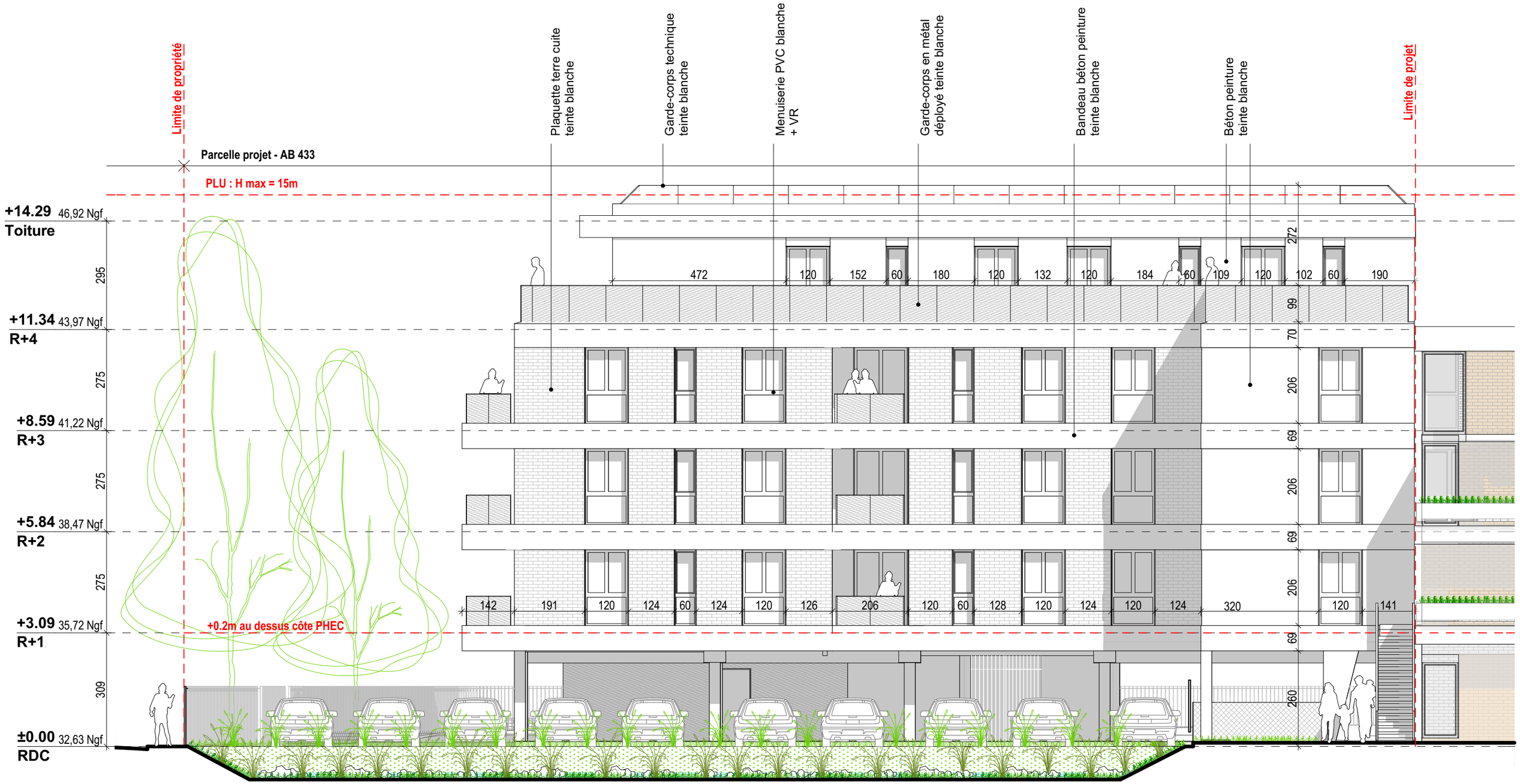


AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

1/100 | Façade Nord

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

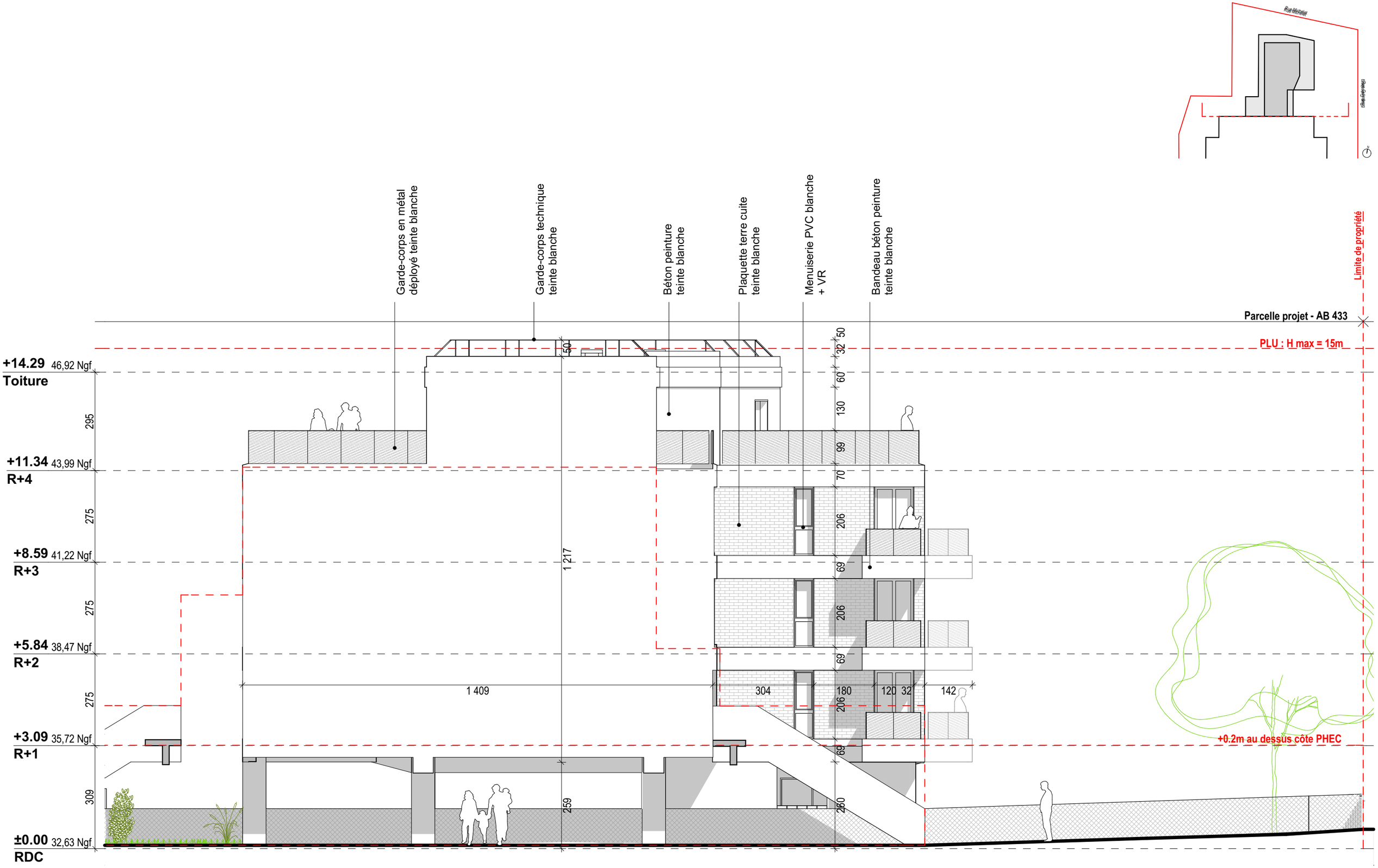




AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

1/100 | Façade Ouest

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

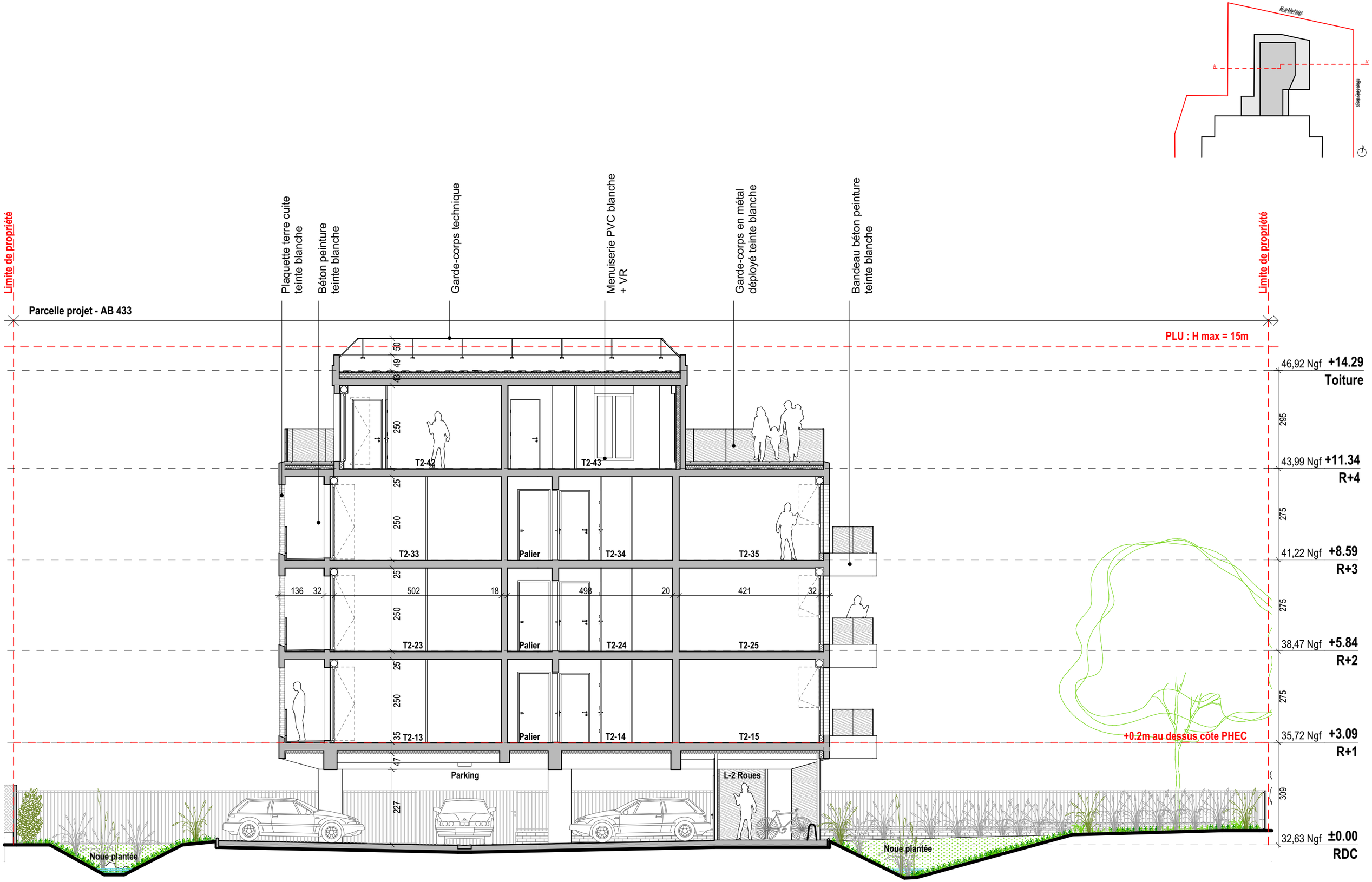


AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

1/100

Façade Sud

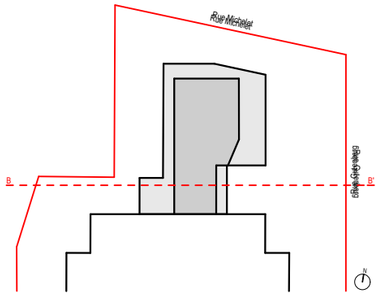
Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

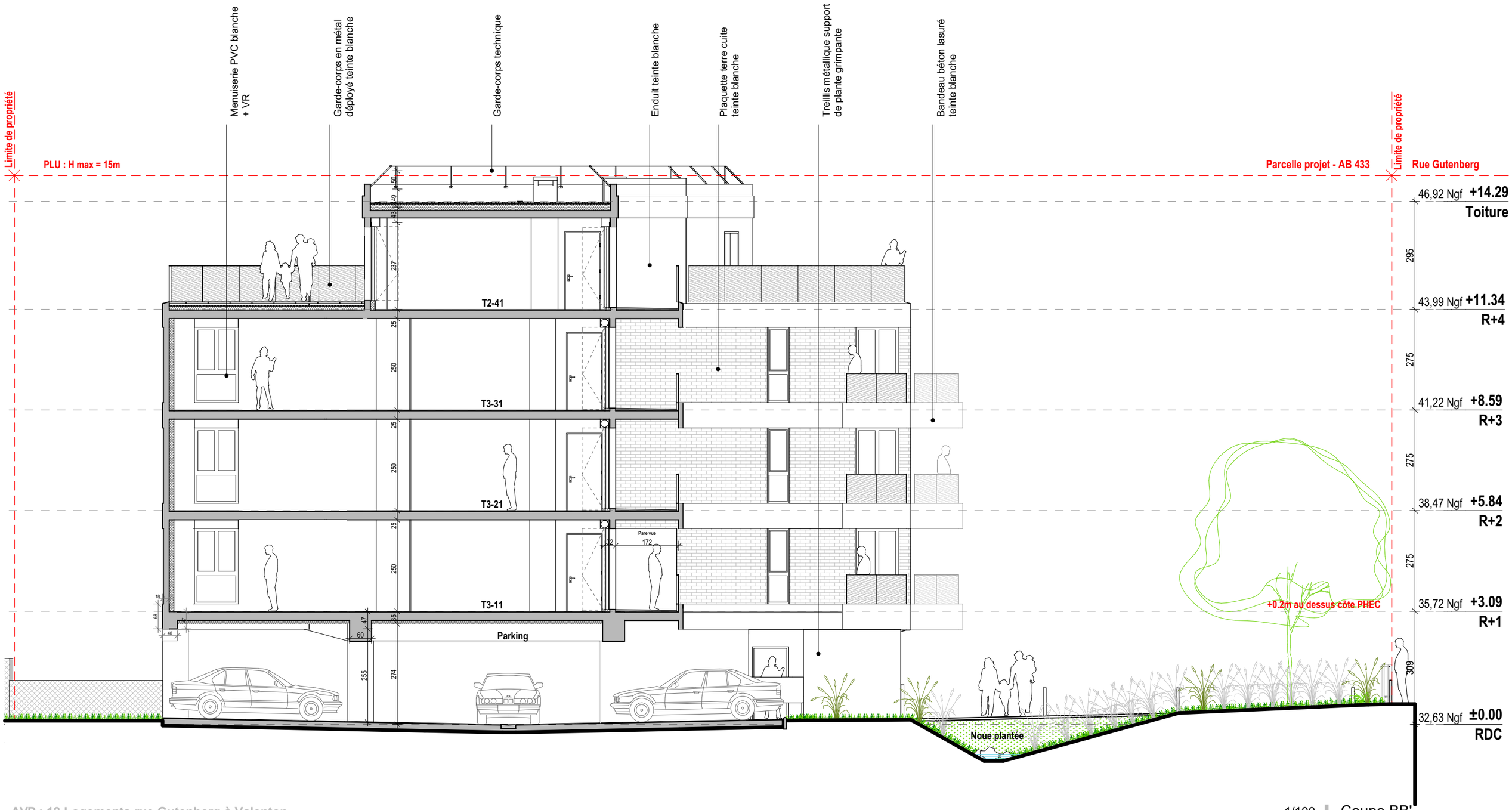


AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

1/100 | Coupe AA'

Valophis Habitat , OPH 94
9, Route de Choisy - CS 50079
94048 Créteil Cedex
01 43 97 55 55
+ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste + Synapse + I+A + Ateec

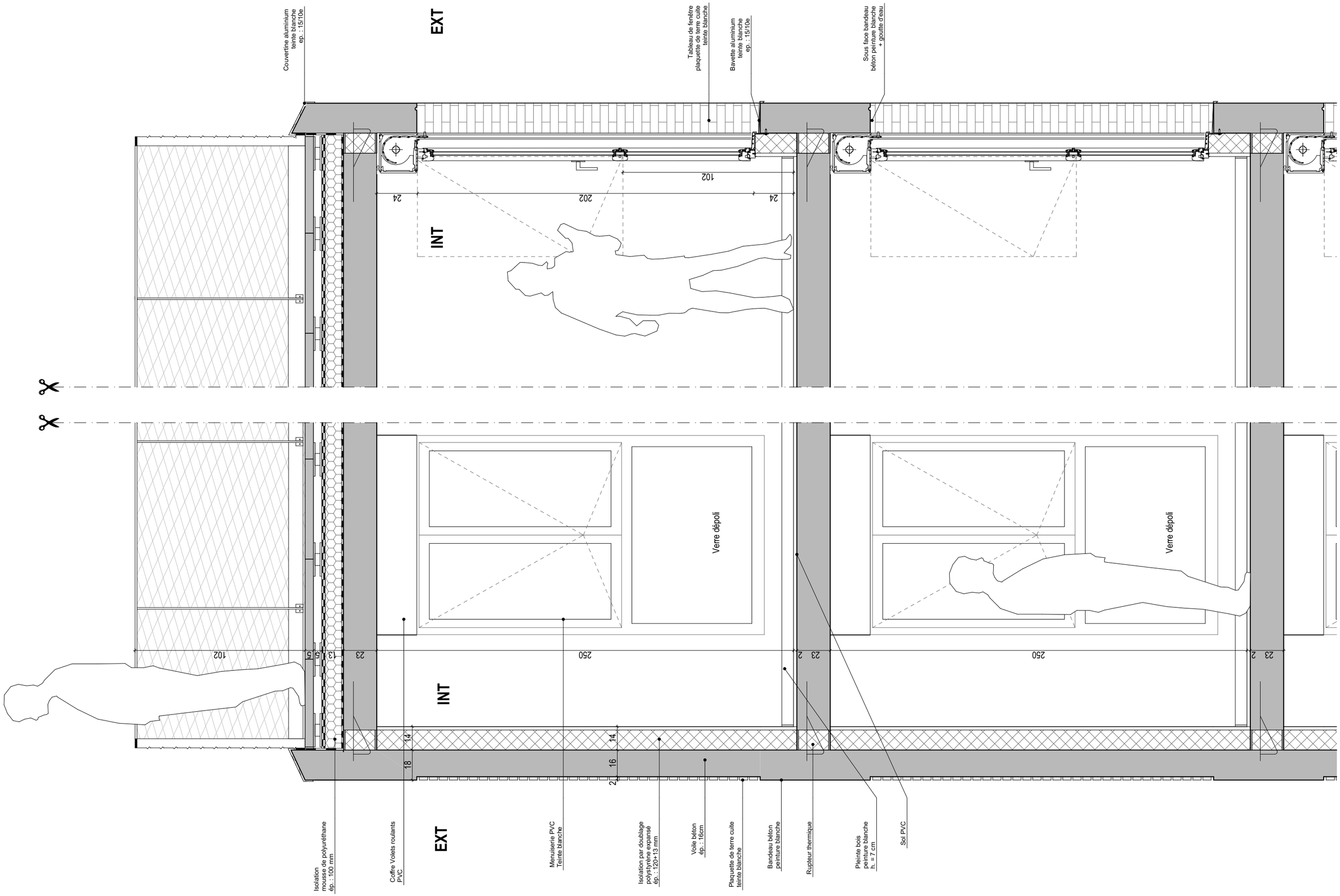




AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

1/100 | Coupe BB'

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

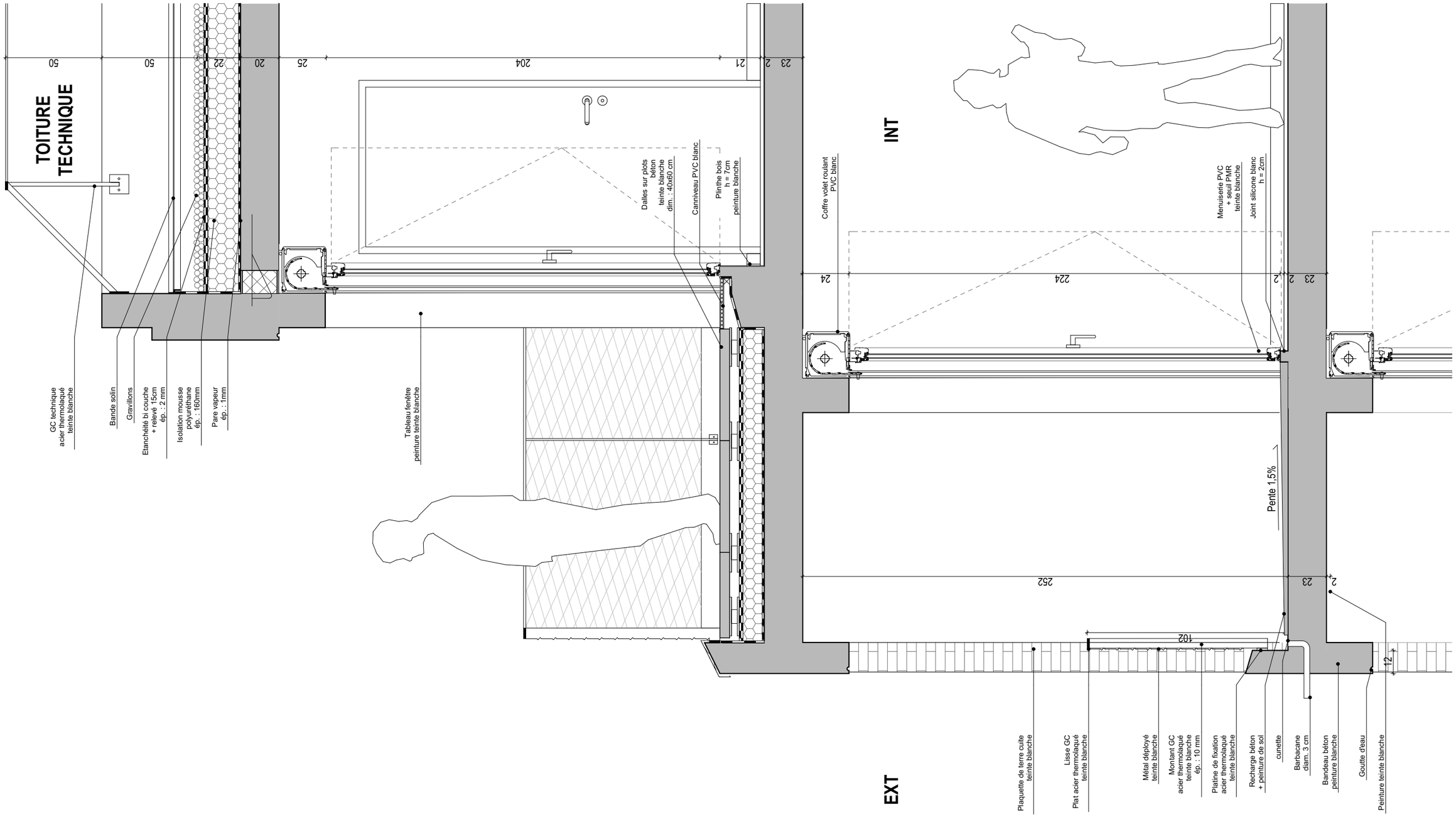


AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

1/20

Détails - Façade + Fenêtre

Valophis Habitat , OPH 94
9, Route de Choisy - CS 50079
94048 Créteil Cedex
01 43 97 55 55
+ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste + Synapse + I+A + Ateec



Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

Perspective

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079
94048 Créteil Cedex
01 43 97 55 55

✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

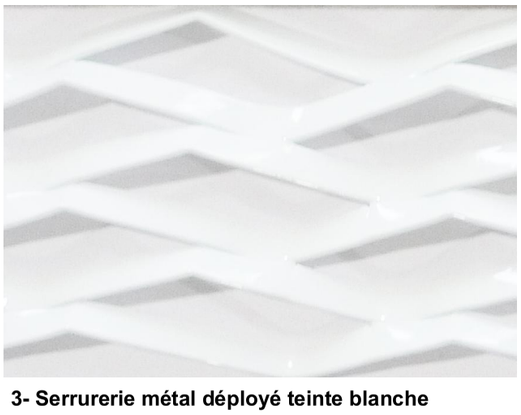
Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079
94048 Créteil Cedex
01 43 97 55 55

+ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste + Synapse + I+A + Ateec

MATERIAUX

1- Béton lasuré de teinte claire

2- Plaquette de terre cuite de teine claire



3- Serrurerie métal déployé teinte blanche

SURFACE HABITATION	T2	T2+	T3	T4	T5	EXT.		Lgts	Shab	Taxable	SP-Ad	Sha/SP	S.Circ.	S.Façade	S.Toit
Rdc														152,9	
R+1		50,3				2,1	Balcon	5	278	311	280	99%	13,3	171,1	
		47,9				2,1	Balcon								
			60,9			9,4	Balcon								
			59,1			2,4	Loggia								
			59,5			2,1	Balcon								
R+2		50,3				2,1	Balcon	5	278	311	280	99%	13,3	159,1	
		47,9				2,1	Balcon								
			60,9			9,4	Balcon								
			59,1			2,4	Loggia								
			59,5			2,1	Balcon								
R+3		50,3				2,1	Balcon	5	278	311	280	99%	13,3	159,1	
		47,9				2,1	Balcon								
			60,9			9,4	Balcon								
			59,1			2,4	Loggia								
			59,5			2,1	Balcon								
R+4	46,0					43,1	Terrasse	3	138	167	150	92%	7,5	167,2	
	43,7					19,9	Terrasse								
	48,5					89,7	Terrasse								
TOTAL	3	6	9	0	0	207		18	971	1099	989	98%	47,4	809,38	187,5

Répartition

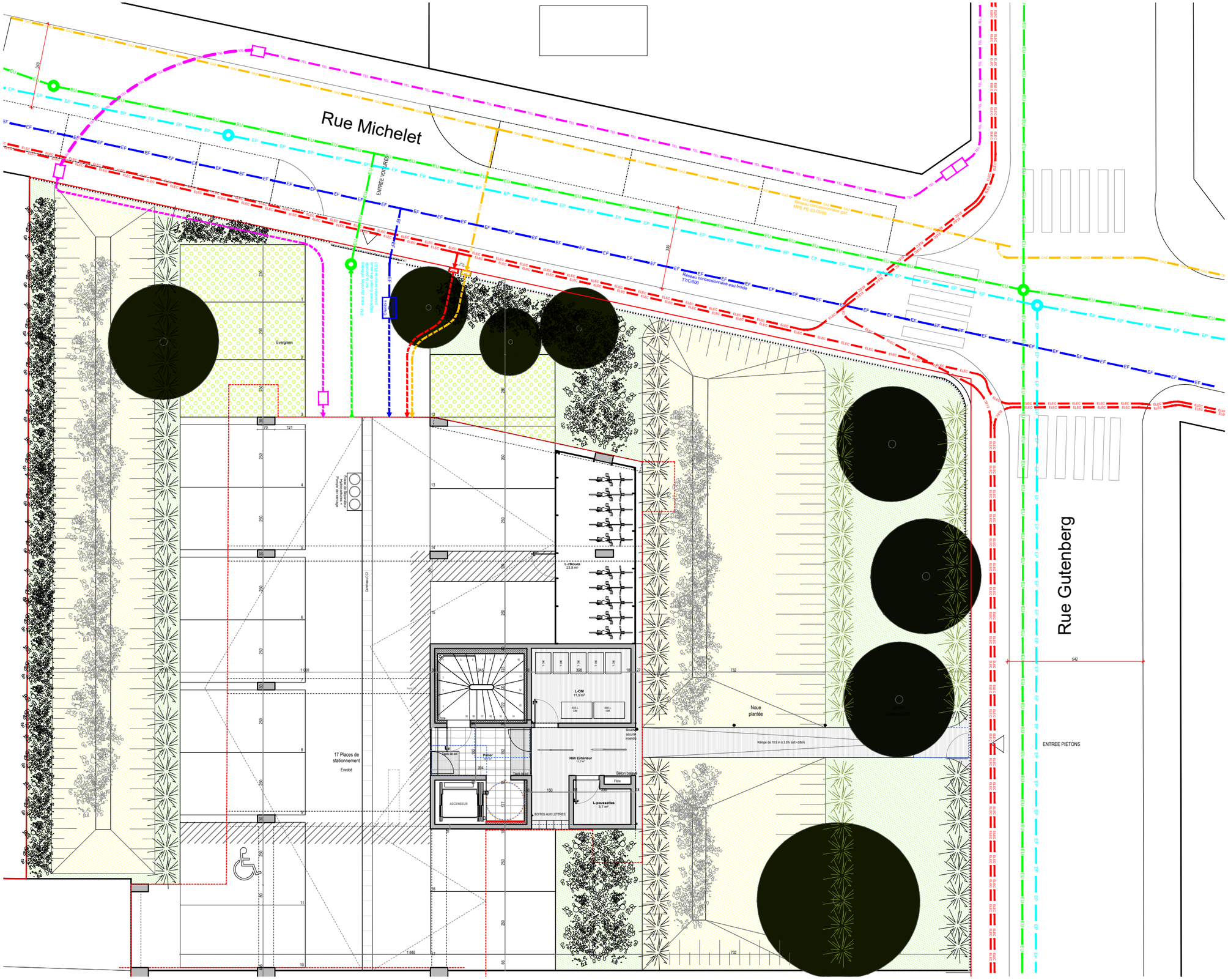
Programme	3	4	12	1	1	21	1240	
Surface m²	44	50	61,2	76	90		1232,4	
Répartition	14%	19%	57%	5%	5%		100%	

S. Parking	374,0
Nbre Etage	4
Nbre Cage	1
Surface parcelle	7969,1

	PLU	Existant		Projet	Ext+Proj	Soit	Règle
Emprise au sol PLU	3187,6	2716,9		458,3	3175,2	39,8%	40% maximum
Emprise au sol "Réelle" PPRI	3984,6	2716,9		458,3	3175,2	39,8%	50 % maximum + 1 I.S. au dessus PHEC
Coeff biotope par Surface	40%	49%			51%		CBS = Surf Eco aménagée /Surf Parcelle > 40% mini
Espace vert PT	50%	92%			93%		50% surface Eco aménageable
Espace libre		5252,2			4793,9		
Arbres	47,9	72			72		1 arbre haute tige pour 100m² d'espace libre

Répartition EcoAménageable	Coefficier	Existant	Coef x Ex	Exist +Pro	Cfx(Exist	Type
_Emprise parking	0	511	0	363,7	0	Enrobé
_Emprise parking	0,5	0	0	0	0	Uniquement traitement type Evergreen ou pavés enherbés
_Emprise Cheminement	0	834,9	0	880	0	Enrobé (Possibilité de Transformation en semi perméable)
_Emprise stabilisé	0,3	166,8	50,04	94,9	28,47	Surfaces semi perméables
_Emprise Espace vert < 80cm	0,5	103,6	51,8	103,6	51,8	Espace vert type 1
_Emprise Espace vert > 80cm	0,7	0	0	0	0	Espace vert type 2
_Emprise Espace vert PT	1	3614,9	3614,9	3743,5	3743,5	Espace vert Pleine Terre
_Mur végétalisé	0,5	0	0	0	0	
_Toiture végétalisé	0,7	292,8	204,96	304,3	213,01	
_Emprise Bâti	0	2443,1	0	3175,2	0	
Total		7967,1	3921,7	8665,2	4036,78	

	PLU	Existant		Projet	Exist +Pro	Règle
Stationnement	70	48+19		22	70	1pl par lgt
2 Roues	20,3			27,5		0,75m² pour T1+T2 et 1,5m² pour T3 + (3m² mini)
Eaux pluviales						0 rejet du SyAGE = 0 rejet dans réseau EP
L-OM H&E	11,8			11,9		5,5+(0,14 x nbre hab)
Nbre Habitants	45					



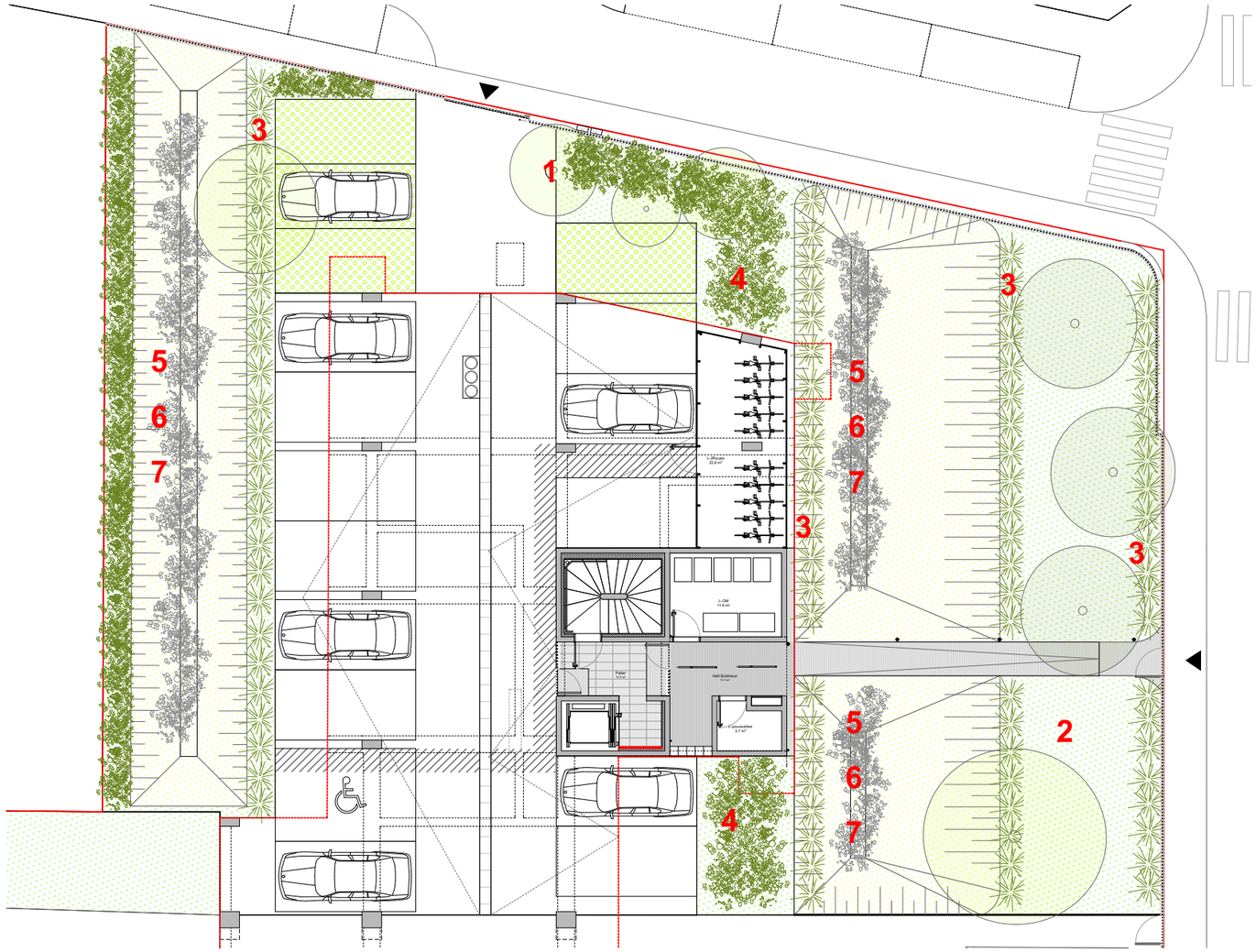
AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

1/150

Plan de branchements

Valophis Habitat , OPH 94
9, Route de Choisy - CS 50079
94048 Créteil Cedex
01 43 97 55 55

✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec



1- Bouleau

2- Pelouse

3- Miscanthus

4- Haie mélangée

5- Roseaux

6- Prêles

7- Phragmites

AVP : 18 Logements rue Gutenberg à Valenton

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

N O E S

1/200

Plan aménagement paysagé

Vue aérienne de la parcelle

Vue du pignon Nord

Escalier existant en pignon Nord

Local OM à détruire

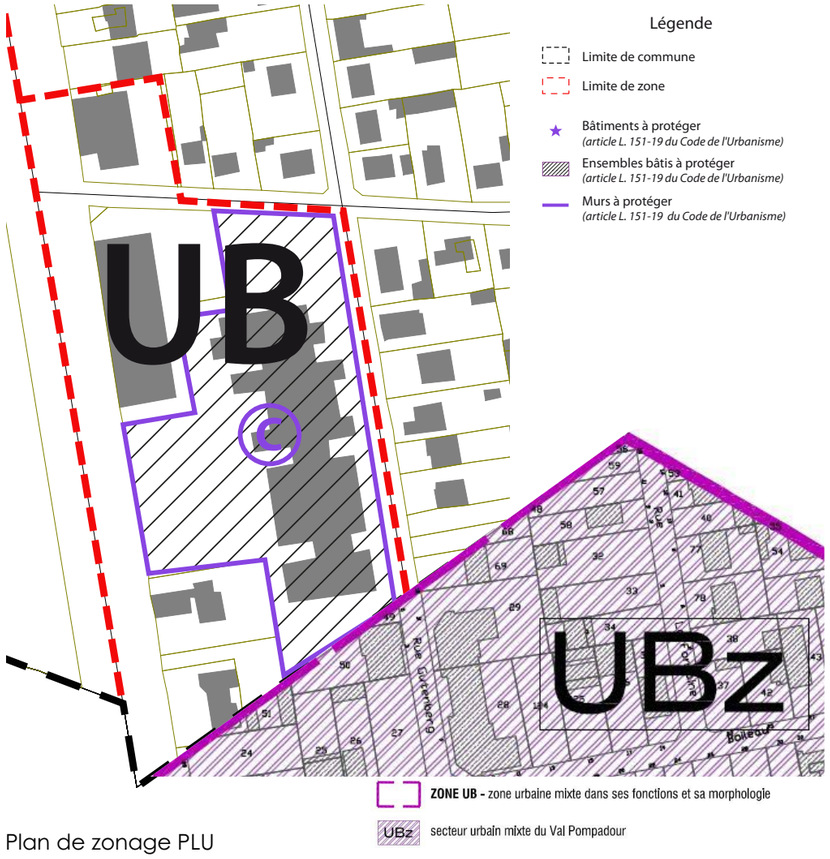
Vue du parking sud

Vue du jardin arrière

Panorama depuis l'angle des rues Gutenberg et Michelet

Valophis Habitat , OPH 94 9, Route de Choisy - CS 50079 94048 Créteil Cedex 01 43 97 55 55 ✚ Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste ✚ Synapse ✚ I+A ✚ Ateec

Plan de repérage cadastrale



Plan de zonage PLU

Le Projet est situé sur 2 parcelles d'une superficie totale de 7955m²:
- AB 433 à Valenton d'une surface de 7902m²
- AB 49 à Villeneuve Saint Georges d'une surface de 53m²

Commune de VALENTON : Zone UB (Secteur habitat collectif discontinu)

Ub4 : Assainissements :
Eaux pluviales :
- Zéro rejet du SyAGE doit être respecté, avec une infiltration à la parcelle par tranchées drainantes, puits bassins etc…

Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
- Recul de 6 mètres minimum
- Saillies de 1,5m maximum autorisé dans la bande des 6 mètres si elles sont situés à 3 mètres minimum du nivellement

Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
- Retrait de 8 mètres si façade comportant des baies
- Retrait de 2.5 mètres si façade ne comportant pas de baies

Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
- Retrait de 8 mètres si façade comportant des baies
- Retrait de 4 mètres si façade ne comportant pas de baies

Ub9 : Emprise au sol :
- 40% de l'emprise du terrain

Ub10 : Hauteur maximum :
- 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère > soit R+4
- 18 mètres au faitage

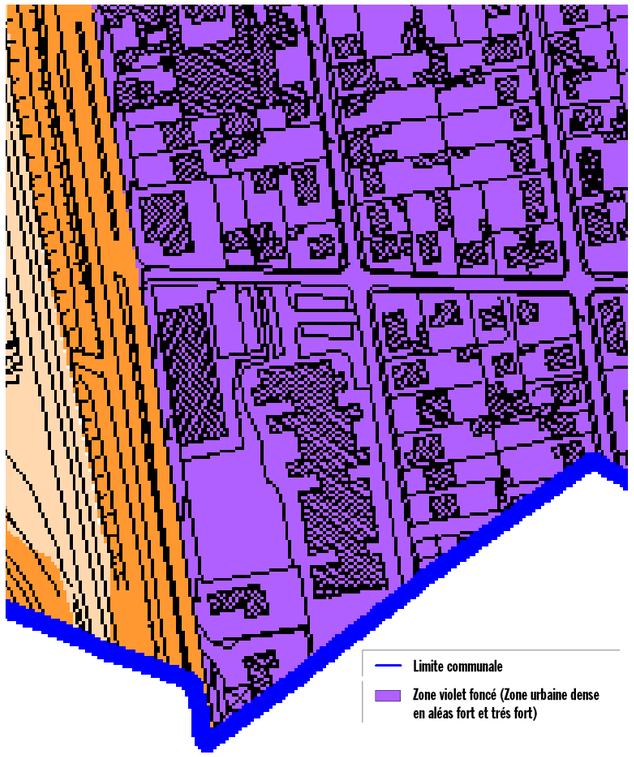
Ub12 : Stationnements :
- Véhicules motorisés (voiture ou moto) : 1 place par logement
- Deux roues : 0.75 m² jusqu'au T2 puis 1.5 par logement (3m² minimum).

Ub13 : Espace libre & plantations :
- Conservation maximum des plantations existantes
- Espace libre planté d'un arbre par tranche complète de 100 m² d'espace libre
- Coefficient de biotope par surface (CSB) : 40% minimum
- Espace vert en pleine terre : 50% de la surface Eco aménageable de la parcelle

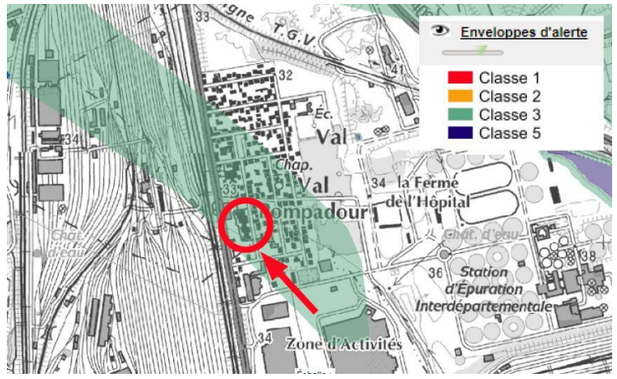
Commune de VILLENEUVE-ST-GEORGES : Zone UBz (Secteur mixte - Zac Val Pompadour)

Ub4 : Assainissements :
Eaux pluviales :
- Zéro rejet du SyAGE doit être respecté, avec une infiltration à la parcelle par tranchées drainantes, puits bassins etc…

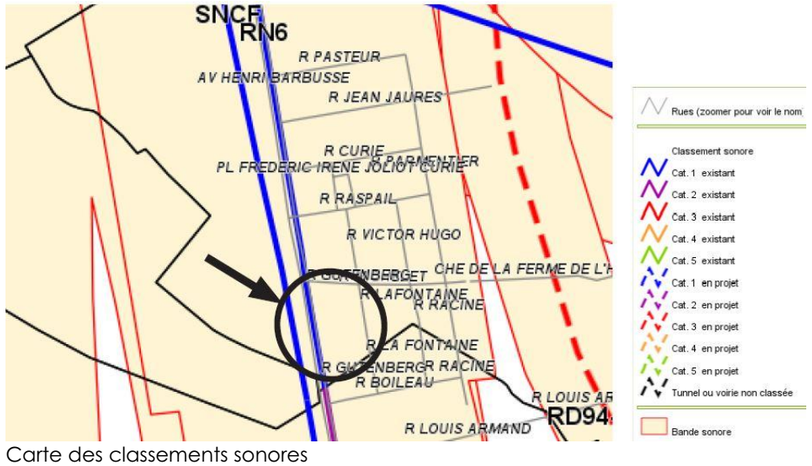
Ub13 : Espace libre & plantations :
- Espaces vert de pleine terre sur 60% minimum de la superficie de la parcelle
- Espaces libres hors stationnement : 1 arbre grand développement planté par tranche de 100m²
- Espaces dédié au stationnement (+ de 2 places) : 1 arbre pour 50m² de surface
- Les délaissés doivent être engazonnés



Plan de zonage PPRI



Carte des zones humides



Carte des classements sonores

<u>PPRI : Zone violet foncé : Zone d'habitat dense situé en zone d'aléas forts ou très forts (submertion supérieur à 1m).</u>

Article 1 (dans le cadre de grandes constructions soit plus de 5 logments ou plus de 500m²)**:**

- Construction d'un sous-sol possible pour stationnement uniquement
- Niveau habitable le plus bas situé au dessu côte PHEC

(Côte de plus hautes eaux connues :35.52 ngf pour 29.65 ngf)

- Emprise au sol maximum : 50% (40% max selon PLU)
- Etude hydraulique permettant de justifier volume d'expansion des crues
- Construction 0.20 m au-dessus de la Côte des PHEC
- Un duplex est un logement habitable comportant au moins un niveau complet habitable(voir définition 19) situé au-dessus de la cote des P.H.E.C.
- Niveau complet habitable d'un logement : Est considéré comme un niveau complet habitable d'un logement un niveau habitabledont la S.H.O.N est supérieure à 30% de la S.H.O.N affectée à l'habitation.

Article 2

- Côtes de dossier PC en NGF
- Fondations en matériaux insensibles à l'eau
- Bâtiments résistant aux tassements différentiels et sous pression hydrostatiques
- Installation production fluides + alimentations au dessus côte PHEC (ou protégés)
- Installation électrique et sensible au-dessus de la côte de PHEC (machinerie ascenseur, production de chaleur...)
- Une issue de secours prévu au-dessus de la côte des PHEC

<u>Zone Humide :</u>

- Classe 3 (DRIEE)
- Une étude pédologique doit être réalisé et transmise à la police des eaux avant dépôt PC. Une éventuelle étude de Flore sera demandée.
- Entre 0.1ha et 1ha : déclaration au titre de la loi sur l'eau

<u>PPRN :</u>

- Nappe sub-affeurante

<u>Acoustique :</u>

- Classement sonore de catégorie 1 dans une Bande 300 m en tissu ouvert (RN6 + SNCF)
- Classement des façades à 40db