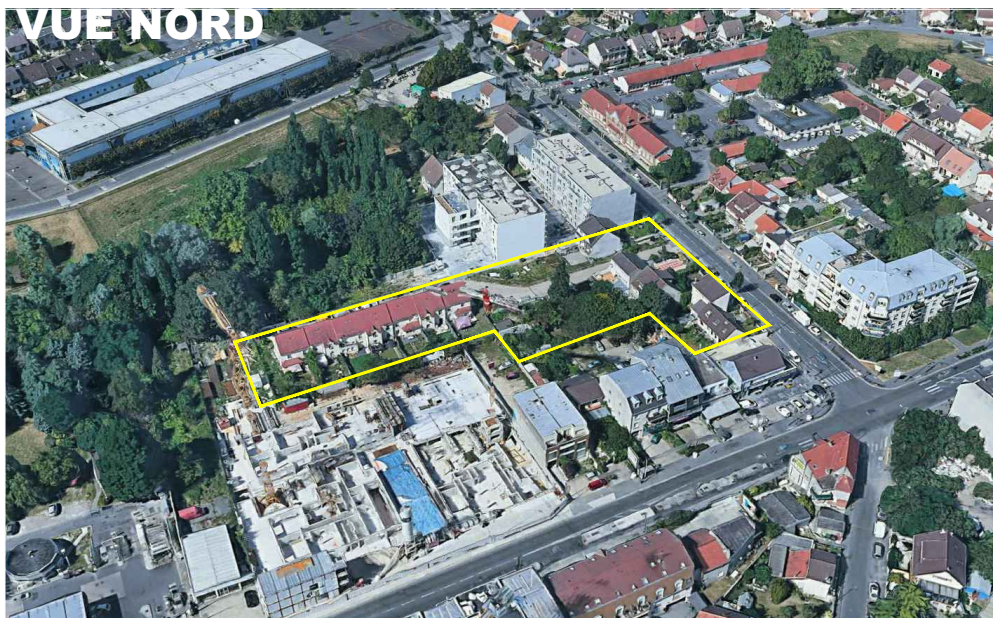
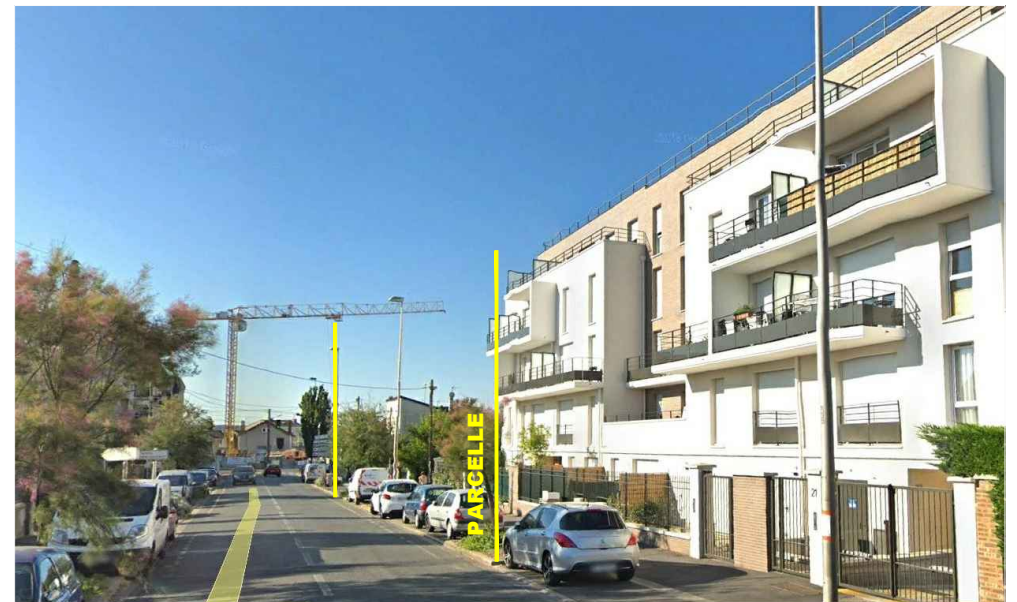










Résumé du PLU - Umb / AUva

ZONE UM, AUV = ZONES URBAINES

6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Umb, AUva: Constructions principales à l'**alignement** ou en **retrait** minimum de 4 mètres, y compris les parcelles d'angle

Umb: Constructions principales à l'**alignement de l'autre rue uniquement sur la parcelle d'angle**

7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Umb, AUva:

en limites séparatives latérales

en retrait :

Umb: L=H/2 >6 m avec ouvertures principales
L=H/2 >3 m sans ouvertures principales

AUva: L=H/2 >6 m avec ouvertures principales
L=H/2 >4 m sans ouvertures principales

8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

en retrait L=H max avec ouvertures principales
L=Hmin ≥ 4m sans ouvertures principales

9 - EMPRISE AU SOL

Umb < 55% de la superficie du terrain
+5% si matériaux biosourcés

AUva < 50% de la superficie du terrain

10 - HAUTEUR MAXIMALE

Umb:

Toiture terrasse :

- Gabarit : R+4
- hauteur ≤ 16m acrotère inclus
- Attique en dernier niveau en recul de 2.5 m à partir du R+3

Toiture en pente :

- Gabarit : R+3+C
- hauteur ≤ 13m égout toit et 16m faitage

Toiture à la Mansart :

- Gabarit : R+3+C
- hauteur ≤ 16m faitage

AUva:

- Gabarit : R+4
- hauteur 16.5 acrotère inclus
- Attique en dernier niveau en recul de 2.5 m à partir du R

Tous sous-secteurs : Lorsque le sol est en pente les façades sont divisées en sections de 20 m prise au milieu de chacune.

11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEUR ABORDS

Façades et toits :

Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent et les toitures végétalisées non accessible.

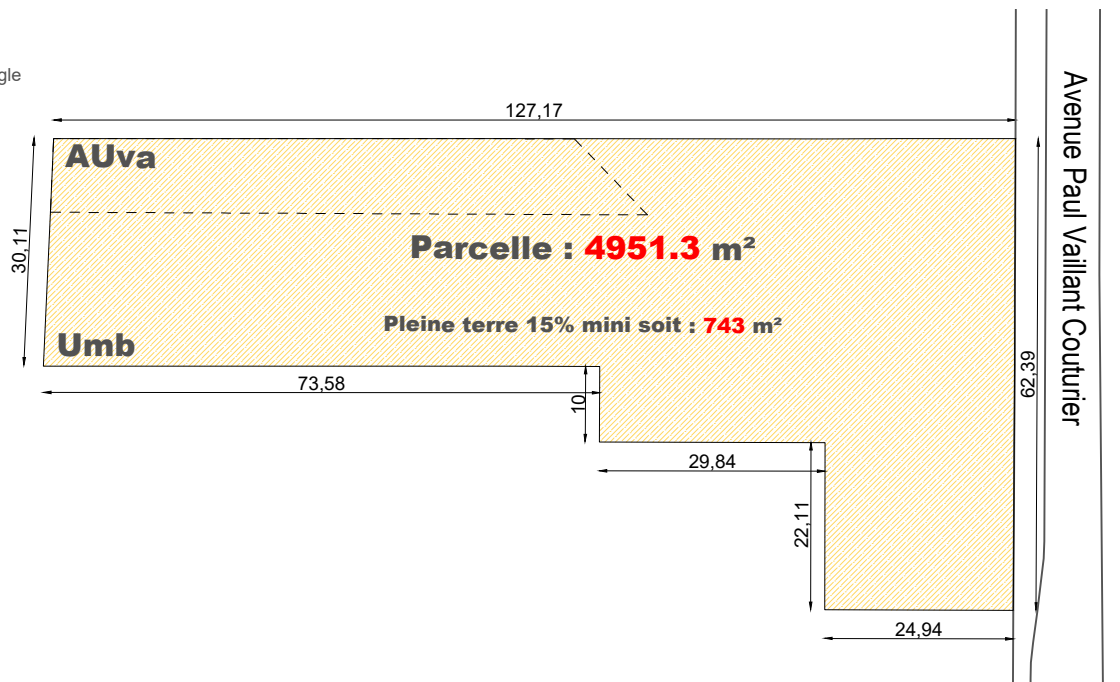
Clôtures : hauteur maximum à 2.10 m

12 - STATIONNEMENT

- 1 place de stationnements pour les logements sociaux
- 1 place de stationnements pour 60m² SdP avec 1.1 place/lgts minimum avec 10 % de places pour les motocycles
- les places supplémentaires peuvent être en commandées
- 2 Roues : Local à rez-de-chaussée ≥ 10m² selon calcul suivant : 2.5 % de SDP

13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres seront paysagers et planté à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain libre,
- 30 % de la parcelle doit être traitée en espaces verts dont la moitié en pleine terre avec les coeff suivants : 1 pour la pleine terre ; 0.7 pour une épaisseur de 80cm sur dalle ; 0.5 pour une épaisseur de 40cm sur dalle ; 0.2 pour une épaisseur de 15 à 20cm sur dalle ; 0,1 pour les toitures et murs végétalisés.



Proposition d'implantation

L'implantation du projet se fait contre les mitoyens des projets voisins, afin de corriger les pignons aveugles.

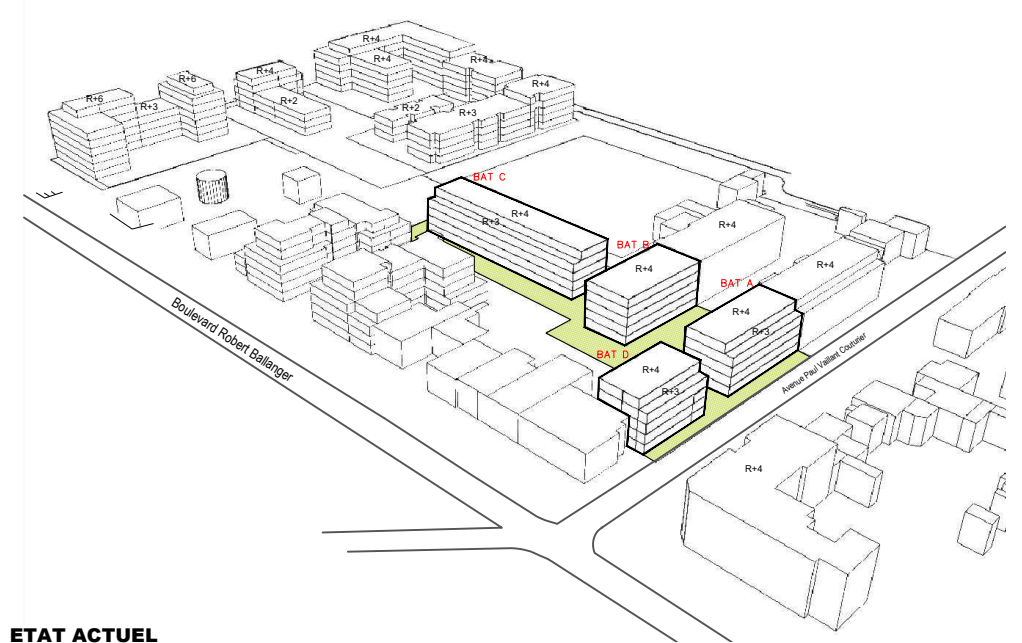
Le bâtiment B propose une implantation en retrait de la limite parcellaire au Sud, afin de permettre la création de façades animées de vues principales.

Dans le cas d'un scénario probable de mutation du foncier voisin avec un bâtiment de gabarit identique à celui de la faisabilité, la création de deux bâtiments distincts (A et D, sur l'Avenue Paul Vaillant Couturier) permet une rupture dans la continuité des linéaires de la rue et crée des vues lointaines vers le mail de la pépinière.

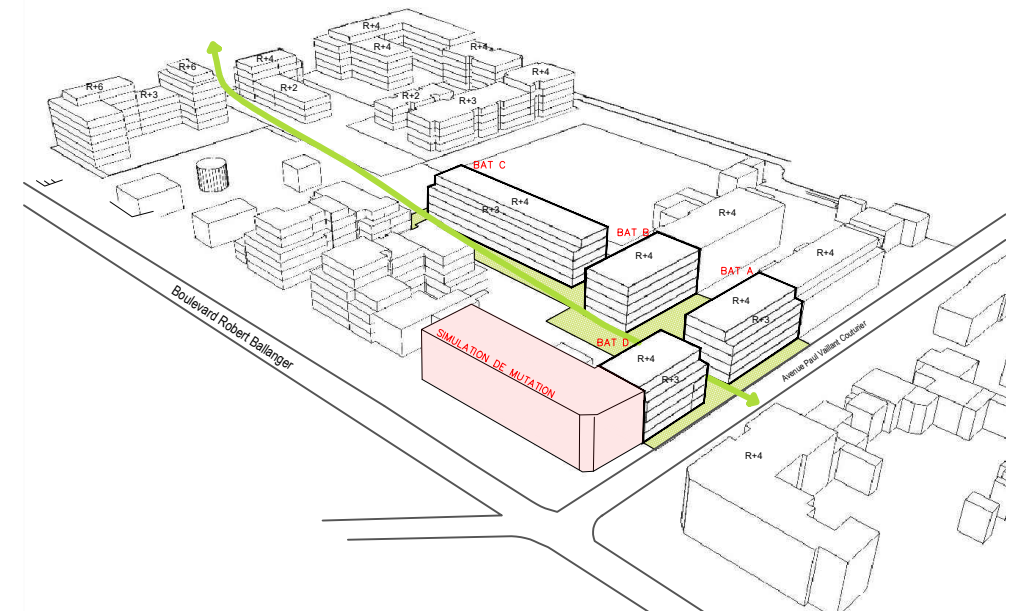


PLAN MASSE

FAISABILITE - 07 à 15 Avenue Paul Vaillant Couturier - VILLEPINTE
Plus ou moins 111 logements - BenjaminFleury Architecte-Urbaniste



ETAT ACTUEL



MUTATION DU TISSU POSSIBLE



Implantation
1/2000

Proposition d'implantation ≈ 111 logements

Parcelle = 4951.3 m²
 Pleine Terre Minimum = 742.7 m²
 Emprise au sol = 1682.9 m²
 Gabarit max. Umb = R+ 4 à 16 m

BAT A

Sho RDC = 421.5 m²
 Sho R+1 = 421.5 m²
 Sho R+2 = 421.5 m²
 Sho R+3 = 421.5 m²
 Sho R+4 = 346.3 m²

Sho lgts = 2032.4 m²
 Shab total (rapport de 74 %) = 1504.0 m²
Sdp globale (rapport de 93 %) = 1617.2 m²
Nombre de lgts = 24

BAT B

Sho RDC = 421.4 m²
 Sho R+1 = 421.4 m²
 Sho R+2 = 421.4 m²
 Sho R+3 = 421.4 m²
 Sho R+4 = 421.4 m²

Sho lgts = 2107.0 m²
 Shab total (rapport de 74 %) = 1559.2 m²
Sdp globale (rapport de 93 %) = 1676.6 m²
Nombre de lgts = 25

BAT C

Sho RDC = 840.0 m²
 Sho R+1 = 840.0 m²
 Sho R+2 = 840.0 m²
 Sho R+3 = 840.0 m²
 Sho R+4 = 660.0 m²

Sho lgts = 4020.0 m²
 Shab total (rapport de 74 %) = 2974.8 m²
Sdp globale (rapport de 93 %) = 3198.7 m²
Nombre de lgts = 48

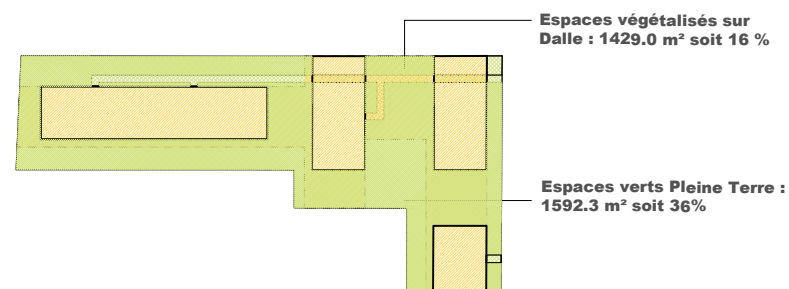
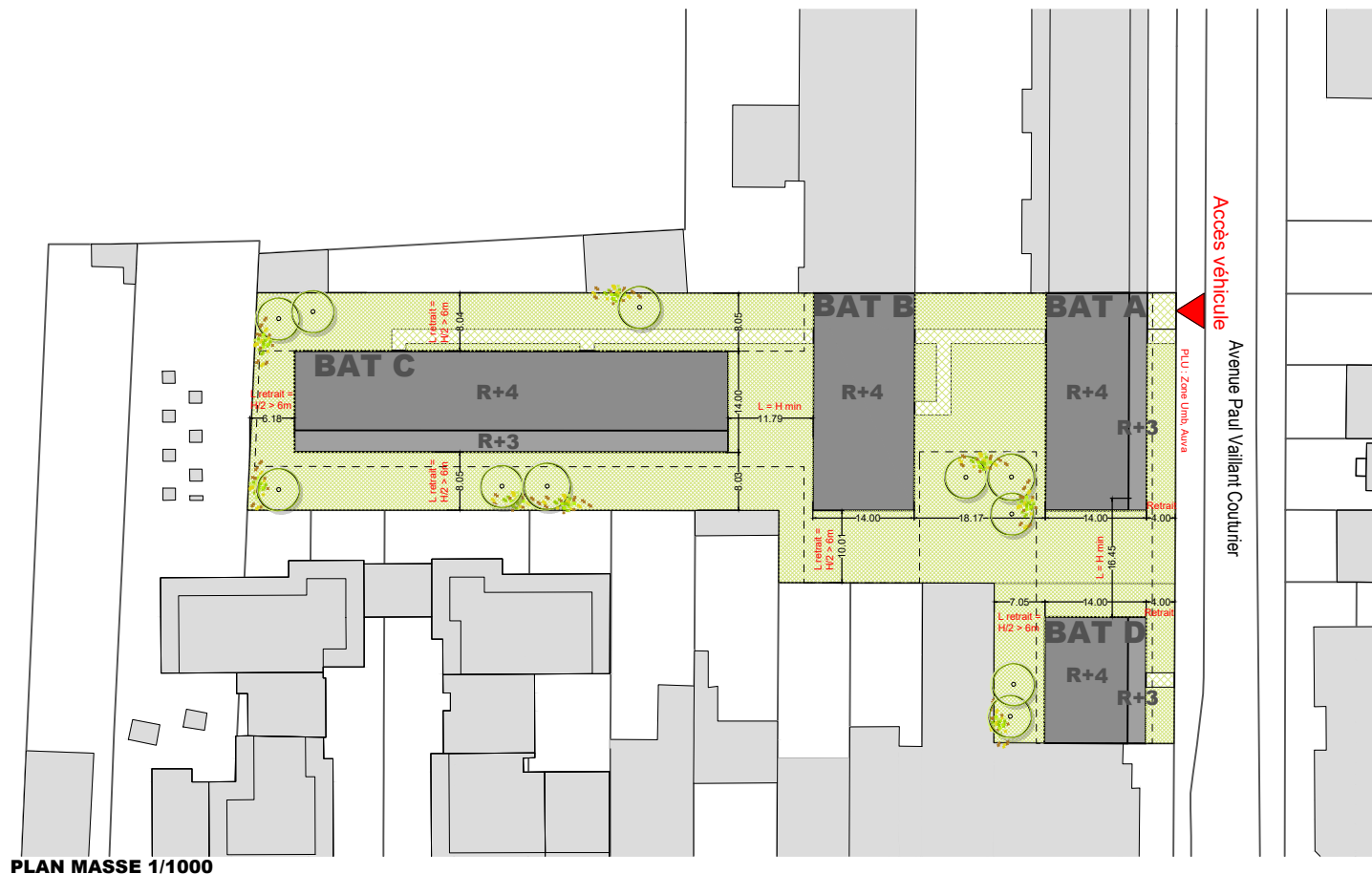
BAT D

Sho RDC = 244.6 m²
 Sho R+1 = 244.6 m²
 Sho R+2 = 244.6 m²
 Sho R+3 = 244.6 m²
 Sho R+4 = 201.0 m²

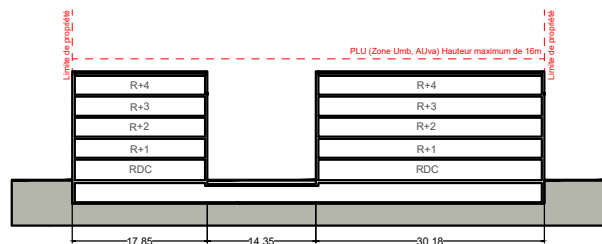
Sho lgts = 1179.4 m²
 Shab total (rapport de 74 %) = 872.8 m²
Sdp globale (rapport de 93 %) = 938.5 m²
Nombre de lgts = 14

Stationnements VL (1place /60m² SDP) = 123.8
 Nbres stats 2R motorisés 10 % = 16.7
 Surface stationnements = 4184.1 m²

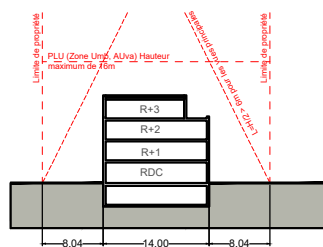
TOTAL SDP = 7680.8 m²
TOTAL LOGTS = 111



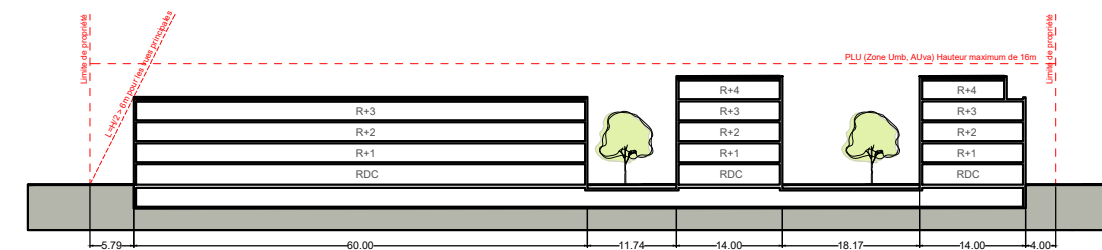
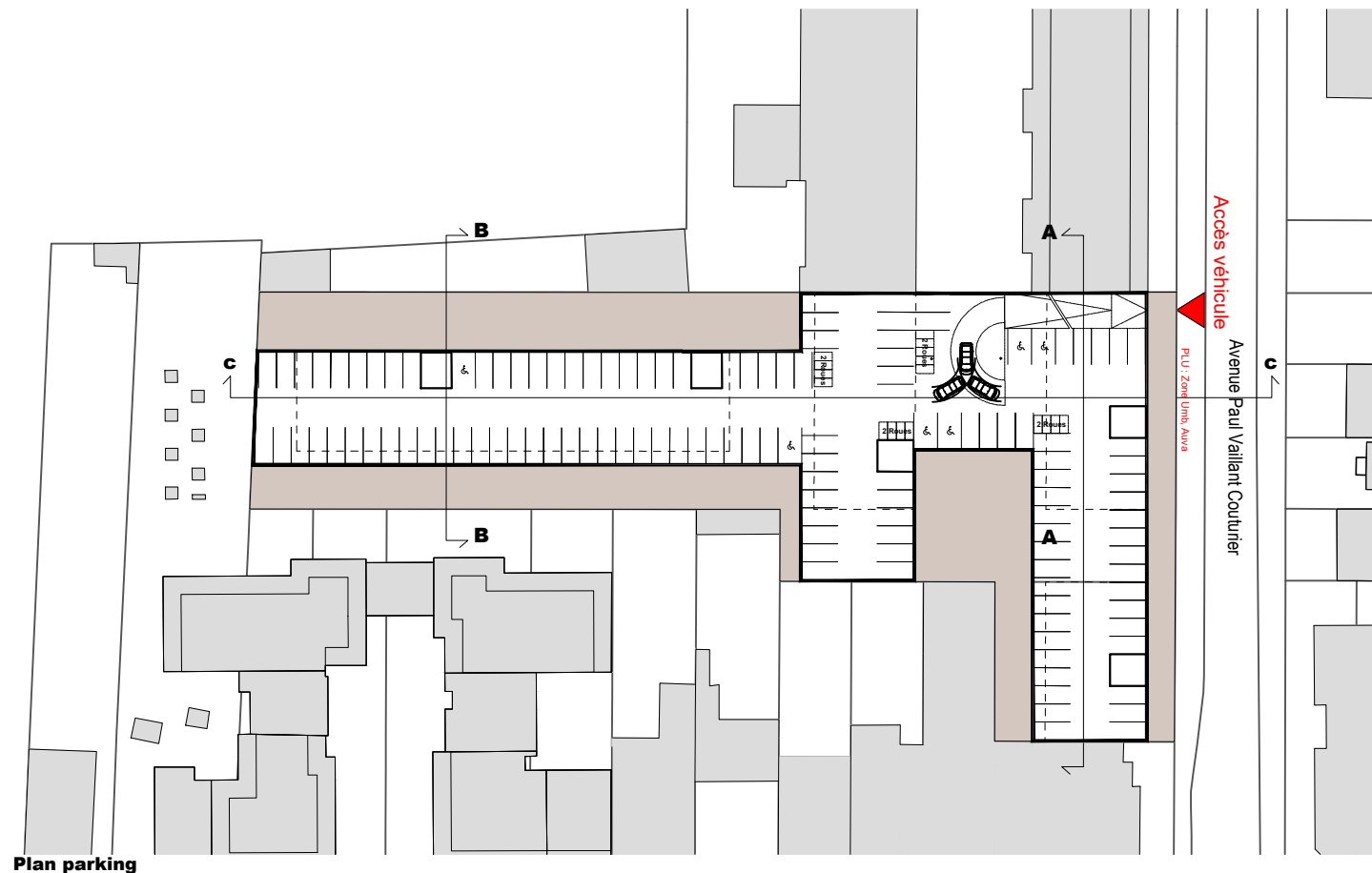
Proposition d'implantation ≈ 111 logements



Coupe AA



Coupe BB



Coupe CC

