

Projet de redéveloppement résidentiel avec commerces 149, 149 bis et 151 Rue Paul Vaillant Couturier



Caisse d'Épargne Alfortville

Picard

Boucherie Djenki

Opticien Kryss Alfortville - Couturier

MONOR RIX

Grand Bazar

Magasin Essentiels

Ulrich

Bouyer Jean-Pierre

ERA MD IMMOBILIER

Plan

Google

OPERATION DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ET COMMERCES

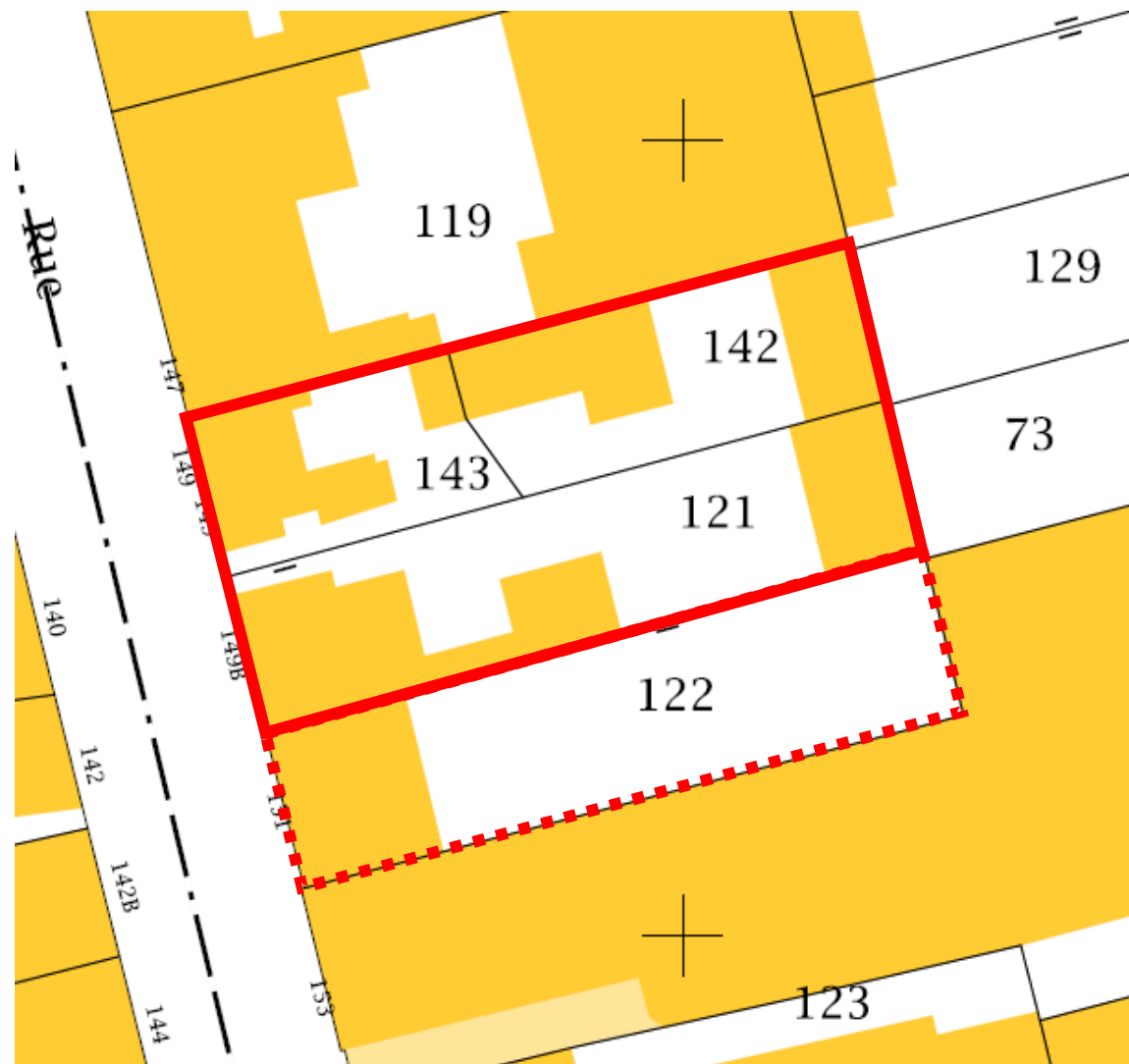
ASSIETTE FONCIERE

PARCELLES 143&142, 121 et 122 (éventuellement)

L'assiette foncière de l'opération envisagée inclue les parcelles 142, 143 et 121. Sous réserve d'un accord avec le propriétaire, la parcelle numéro 122 pourrait être incluse également et qui porterait l'assiette foncière à 1304m² au total. Sans la parcelle 122, l'assiette retombe à 862m².

Les parcelles 143/142 et 121 sont organisées de la manière suivante :

- En face rue : Deux immeubles de logement (avec un linéaire de commerce au rdc pour la 121), les deux bâtiments étant séparés par une rampe d'accès centrale permettant de rejoindre le niveau du terrain sur l'arrière.
- En partie centrale : A cheval sur les parcelles 143 et 142, un bâtiment en RDJ affecté à du stationnement de véhicules et boxes.
- En fonds de parcelles : Sur chacune des parcelles 142 et 121, un bâtiment en RDC affecté à du stationnement de véhicules et boxes.



OPERATION DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ET COMMERCES

ASSIETTE FONCIERE

PARCELLES 143 & 142

- Contenance : 434 m² (177m² + 257m²)
- Linéaire de façade rue : 10 mètres environ
- Profondeur : 43 mètres environ
- Constructions existantes : Immeuble de logements R+1, rez de jardin côté cour. Partie d'immeuble (affectée à du stationnement de véhicules) en RDJ en fond de parcelle. Une partie de la rampe d'accès desservant les parcelles 143, 142 et 121 menant de la rue vers le fond de la parcelle.



OPERATION DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ET COMMERCES

ASSIETTE FONCIERE

PARCELLE 121

- Contenance : 428 m²
- Linéaire de façade rue : 10 mètres environ
- Profondeur : 43 mètres environ
- Constructions existantes : Immeuble de logements (en R+1 et RDJ à l'arrière) et commerce (RDC). Partie d'immeuble (affectée à du stationnement de véhicules) en RDJ en fond de parcelle dont l'accès se fait par la rampe commune.



OPERATION DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ET COMMERCES

ASSIETTE FONCIERE

PARCELLE 122

- Contenance : 442 m2 environ
- Linéaire de façade rue : 10,5 mètres environ
- Profondeur : 43 mètres environ
- Constructions existantes : Immeuble de logements (en R+1 et RDJ à l'arrière) et commerce (RDC). L'accès se fait uniquement par la rue Paul Vaillant Couturier.



OPERATION DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ET COMMERCES

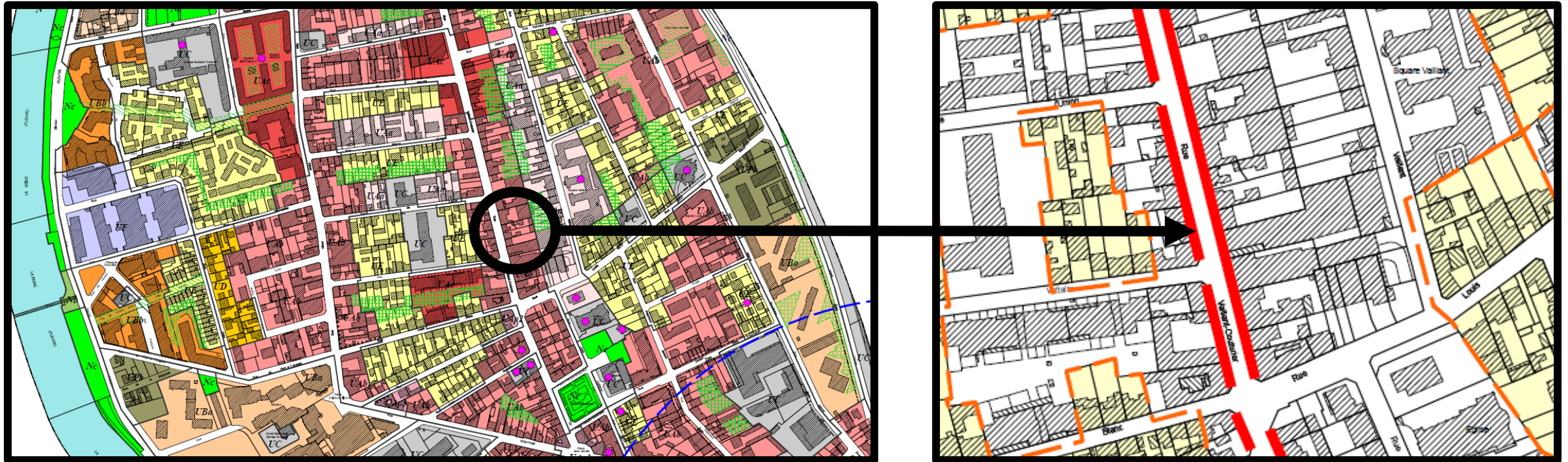
LE PLAN DE ZONAGE DU PLU

Zone UAb



LE PLAN DE ZONAGE DU PLU – Disposition particulières applicables

Linéaire de rez-de-chaussée actif (cf. partie 1, chapitre 1 du règlement)



LE PLAN DE ZONAGE DU PLU – Disposition particulières applicables

Linéaires de rez-de-chaussée actifs (cf. partie 1, chapitre 1, paragraphe 1.8 du règlement)

Les linéaires de rez-de-chaussée actifs figurent au plan de zonage (plan n°4.2). Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire **de rez-de-chaussée actif** doivent respecter les dispositions suivantes :

- Pour les constructions existantes : Il est interdit le changement de destination d'un local ayant une destination autre que l'habitation située au rez-de-chaussée d'une construction vers une destination d'habitation.
- Pour les constructions neuves : Le rez-de-chaussée des constructions doit avoir une destination autre que l'habitation ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur suffisante offrant la possibilité à un commerce de s'implanter sur la partie de la construction devant avoir une destination autre que l'habitation. Cette disposition s'applique dans une profondeur minimale nécessaire à l'implantation d'un local autre que l'habitation, à compter de la façade des constructions le long de la voie.

PLAN LOCAL D'URBANISME – Règles d'urbanisme applicables à l'assiette foncière

Volumétrie et implantation des constructions (cf. PLU – ZONE UA – Chapitre 2)

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- La bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement, actuel ou futur, ou de la limite de la marge de recul (cf. infra) ;
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal de 3 mètres. Interprétation : Pas de marge de recul obligatoire prévue au Plan de zonage. Il est donc possible d'implanter le bien à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans la bande de constructibilité principale*, les constructions doivent être implantées :
 - au moins sur une des limites séparatives* latérales ;
 - en retrait* des limites de fond de terrain*.
- Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond de terrain*, les constructions ou parties de construction ayant une hauteur plafond* de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait* minimum imposé au paragraphe relatif au calcul des retraits ci-après. Les parties de construction implantées en limite séparative* ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres.
- Au-delà de la bande de constructibilité principale*, les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

PLAN LOCAL D'URBANISME – Règles d'urbanisme applicables à l'assiette foncière

Volumétrie et implantation des constructions (cf. PLU – ZONE UA – Chapitre 2)

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance entre deux constructions* au moins égale :
 - à la hauteur de façade* de la construction la plus élevée ($D \geq H_f$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ;
 - à la moitié de la hauteur de façade* de la construction la plus élevée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie*.

L'emprise au sol des constructions

- Dans la bande de constructibilité principale le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 0,70 et à 0,60 pour les terrains d'angle.
- Dans la bande de constructibilité secondaire le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 0,10.

PLAN LOCAL D'URBANISME – Règles d'urbanisme applicables à l'assiette foncière

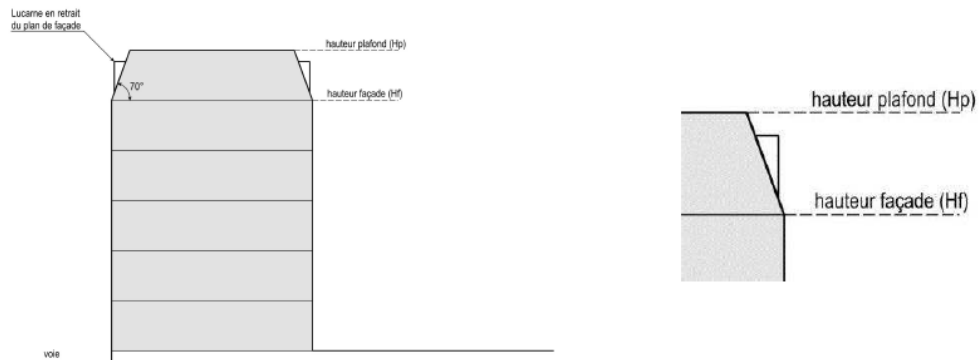
Volumétrie et implantation des constructions (cf. PLU – ZONE UA – Chapitre 2)

La hauteur des constructions

La règle de hauteur des constructions est définie d'une part par des hauteurs absolues et d'autre part par un gabarit d'ilot*. La hauteur des constructions pour la zone Uab est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur de façade* (Hf) : 12 mètres
- une hauteur plafond* (Hp) : 12 mètres pour les toitures terrasses et 14 mètres pour les autres types de toitures.
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade* (Hf) indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond* (Hp). Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

Nota : La hauteur plafond* (Hp) des constructions disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60% de la surface sont aménagés en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre au moins égale à 50 cm, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles reprises ci-dessus.



PLAN LOCAL D'URBANISME – Règles d'urbanisme applicables à l'assiette foncière

Volumétrie et implantation des constructions (cf. PLU – ZONE UA – Chapitre 2)

Gabarit d'îlot

Le gabarit d'îlot* relatif à un point donné de l'alignement* ou de la marge de recul* est la ligne brisée passant par ce point et constitué par :

- a) La verticale formée par la façade (Hf) ;
- a) L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache à l'alignement* opposé. Le point d'attache est pris au niveau de la cote de crue cinquantennale augmentée de 20 centimètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation dont le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la cote de crue 1924 majorée de 20 centimètres, avec dans chaque logement un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote 1910. Cette règle est également applicable pour les commerces, les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;
- b) Un plafond d'îlot correspondant à la hauteur plafond*(Hp).

