



182 rue Etienne Marcel - Bagnole (93170)  
13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce - 15/12/2022

**OPH de Bagnole**  
25 Rue Lemaire  
93170 Bagnole  
01 43 60 01 08

**SOREQA**  
8 Boulevard d'Indochine  
75019 Paris  
01 46 23 70 61

**Benjamin Fleury**  
Architecte-Urbaniste  
148 Bd Charoy - Bât B / Rdc  
93108 Montreuil  
01 42 87 94 24

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

**EVP Ingénierie**  
Structures  
83, Rue du Faubourg Saint Denis  
75010 Paris  
01 40 26 15 07

**ATEEC**  
Economie du projet  
18, Boulevard de la Paix - Bâtiment B  
93800, CERGY-SANT-DENIS  
01 34 45 91 92



**Benjamin Fleury**  
Architecte - Urbaniste

T 70 42 80 84 24  
s / www.benjaminfleury.com  
m / atelier@benjaminfleury.com  
a / 148 Bd Charoy - Bât B / Rdc 93108 Montreuil

PC - Pièces graphiques





**SOMMAIRE**

PC01	Plans de situation du terrain	1/5000 - 1/1000
PC02 1/3	Plan masse des constructions existant	1/200
PC02 2/3	Plan masse des constructions	1/200
PC02 3/3	Plan masse des constructions	1/300
PC03	Plan de coupe	1/200
PC04_01	Notice architecturale	
PC04_02	Notice architecturale	
PC04_03	Notice architecturale	
PC04_04	Notice architecturale	
PC04_05	Notice architecturale	
PC04_06	Notice architecturale	
PC04_07	Notice architecturale	
PC04_08	Notice architecturale	
PC04_09	Notice architecturale	
PC05_01	Plan de façade rue Etienne Marcel	1/200
PC05_02	Plan de façade Est	1/200
PC05_03	Plan de façade Ouest	1/200
PC05_04	Plans de façades Nord - Bâtiments A et B	1/200
PC05_05	Plans de façade Sud et pignon Nord - Bât. C	1/200
PC06_01	Perspective depuis la rue Etienne Marcel	
PC06_02	Axonométrie depuis la rue Etienne Marcel	
PC07	Photographies de l'environnement proche	
PC08	Photographies de l'environnement lointain	
PC17-1	Surface des logements	

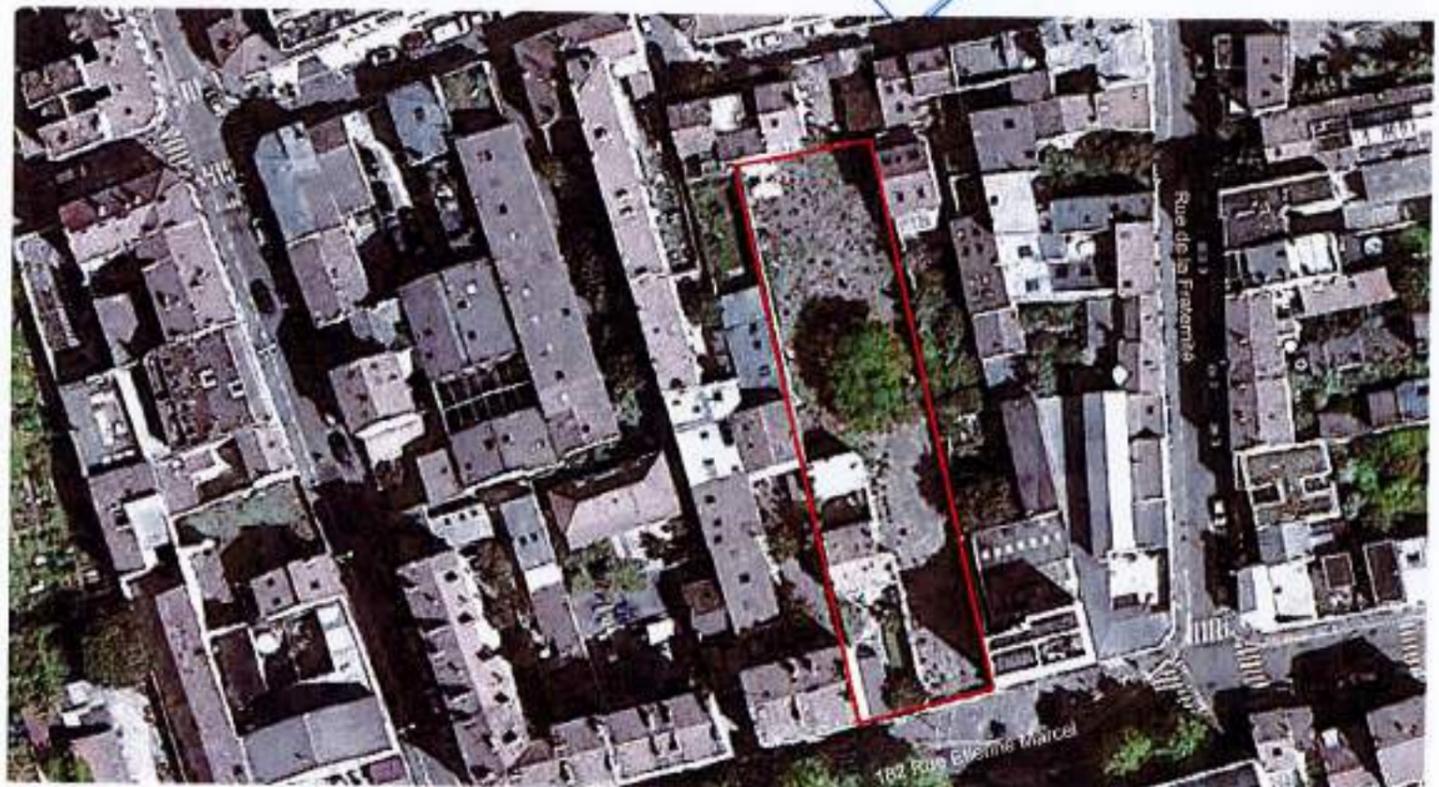




Vu pour être annexé à  
 l'arrêté en date du :  
**07 JUIN 2023**



01 Plan du quartier - échelle 1/5000ème



02 Plan du quartier - échelle 1/1000ème

**13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET**

**OPH Bagnolet**

20 Rue Jeanne  
95170 Bagnolet  
T: 01 42 46 91 08

**Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste**

145 50 Chazy - Bat. B Parc  
95130 Montreuil  
01 31 42 67 34 24

**SYNAPSE**

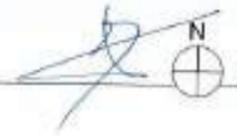
1 - rue Albert Einstein  
77420 Champs-sur-Marne  
(0) 11 51 73 99 88

**ATEEC**

18, bd de la Paix - Bat. B  
95900 Cergy-Saint-Christophe  
(0) 01 34 46 91 92

**EVP**

83, Ave. du Faubourg Saint-Denis  
75010 Paris  
(0) 01 40 26 13 57



PC

Plans de Situation

PC01

Parcelle cadastrée AF n°171  
Démolition selon l'arrêté de permis de démolir  
N°PD 93006 22 B0003

Parcelle cadastrée AF n°170

Arbre remarquable à conserver

Vu pour être annexé à  
l'arrêté en date du :  
**07 JUIN 2023**

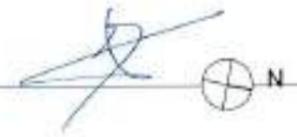
13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

OPH Bagnolet + Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste  
20 Rue Labbé 93170 Bagnolet  
140 Bd Charley - Bld. St RJC 93100 Noisy-le-Grand  
01 42 87 34 24

SYNAPSE  
1 rue Albert Einstein 77420 Champs-sur-Marne  
01 64 73 89 99

ATEEC  
16 rue de la Paix - Bld. B 91000 Gergy-Saint-Denis  
01 34 46 31 92

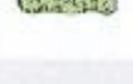
EVP  
81 rue du Faubourg Saint-Denis 75010 Paris  
01 42 26 15 87

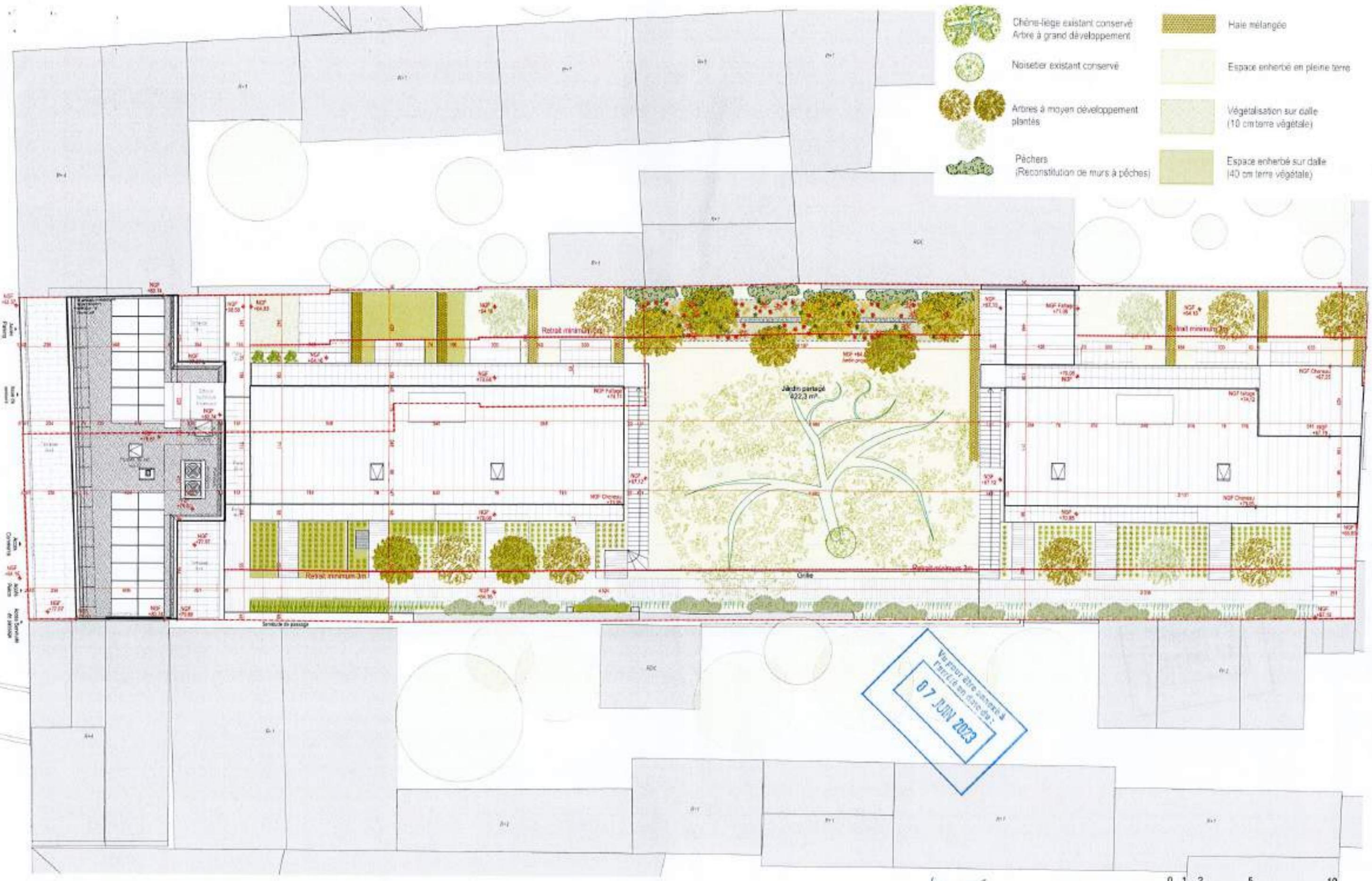


1:200  
PC

Plan masse existant  
PC02 1/3

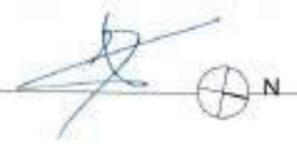


-  Chêne-liège existant conservé
-  Arbre à grand développement
-  Noisetier existant conservé
-  Arbres à moyen développement plantés
-  Pêchers (Reconstitution de murs à pêches)
-  Haie mélangée
-  Espace enherbé en pleine terre
-  Végétalisation sur dalle (10 cm terre végétale)
-  Espace enherbé sur dalle (40 cm terre végétale)



Vu pour être annexé à  
 l'arrêté en date du :  
**07 JUN 2023**

0 1 2 5 10



1:200  
PC

Plan masse projet  
PC02 2/3

13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

OPH Bagnolet

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

SYNAPSE

ATEEC

EVP

21 Rue Lavoisier  
93177 Bagnolet  
01 43 60 01 38

145 Bd Charley - Bat. B Parc  
93159 Montreuil  
01 43 81 04 24

7, rue Albert Einstein  
77420 Champs-sur-Marne  
01 61 34 73 60 50

18, bd de la Paix - Bât. B  
95600 Cergy-Saint-Christophe  
01 61 34 48 71 82

51, rue du Faubourg Saint-Denis  
75010 Paris  
(0) 01 40 26 15 87



-  Limite parcellaire
-  Arbres existants à abattre de moyens développements
-  Cheminement en béton balayé
-  Dalle béton
-  Espace enherbé en pleine terre
-  Végétalisation sur dalle (10 cm terre végétale)
-  Espace enherbé sur dalle (40 cm terre végétale)

Va pour être annexé à  
 l'arrêté en date du :  
**07 JUIN 2023**

0 1 2 5 10

13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET  
 OPH Bagnolet

25 Rue Lemaire  
 93170 Bagnolet  
 01 43 93 01 38

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

148 Rue Charley - Bld. St Paul  
 93101 Aubervilliers  
 01 43 87 94 24

SYNAPSE

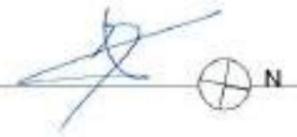
7 rue Albert Einstein  
 77420 Champs-sur-Marne  
 01 61 94 75 90 99

ATEEC

18, bd de la Rivière - B01 B  
 95800 Cergy-Saint-Christophe  
 01 34 46 91 92

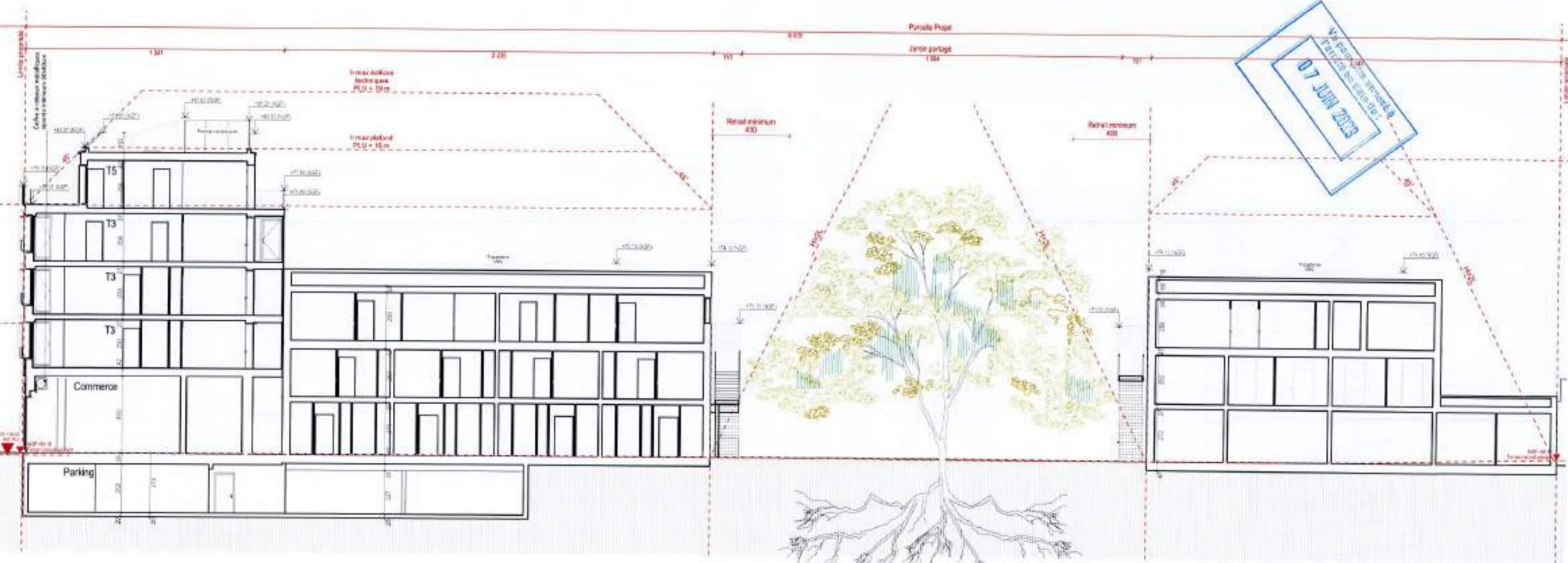
EVP

80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 75011 Paris  
 01 40 26 15 97



1:300  
 PC

Plan masse projet  
 PC02 3/3



Vu par le conseil municipal  
 le 07 JUIN 2013

13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET  
 OPH Bagnolet

25 Rue Lenoir  
 93171 Bagnolet  
 01 43 46 17 36

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste  
 148 Rue Charney - Bât. B Parc  
 93107 St. Ouen  
 01 42 47 94 34

SYNAPSE  
 1, rue Albert Einstein  
 77470 Champoussin-Ménil  
 01 01 54 13 99 99

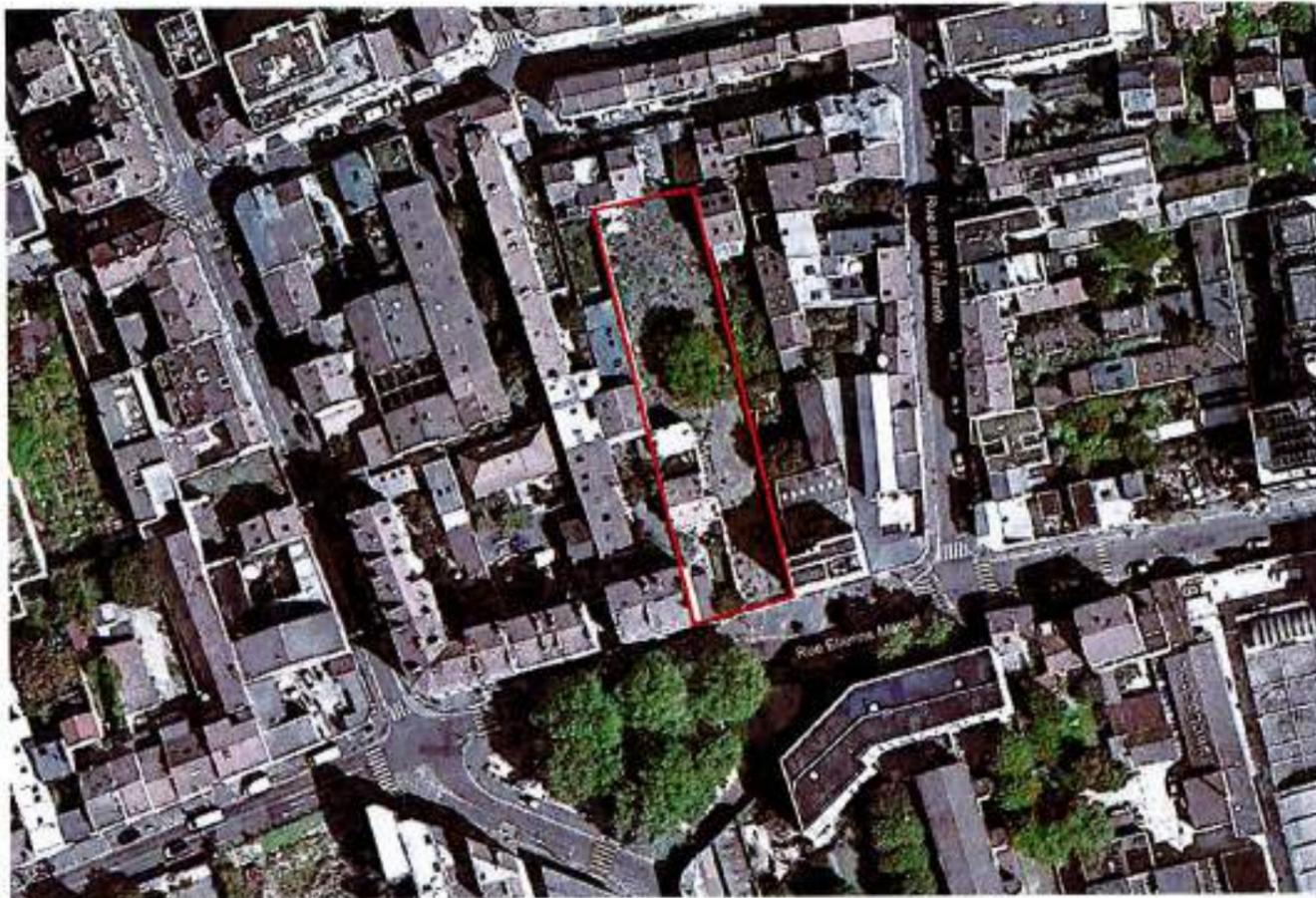
ATEEC  
 10, rue de la Paix - Bât. B  
 95031 Cergy-Saint-Christophe  
 01 31 34 46 01 10

EVP  
 50, rue du Faubourg Saint-Denis  
 75010 Paris  
 01 01 40 26 15 97

1:200  
 PC

Plan de coupe  
 PC03





Implantation

## 1 L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

### A- Caractéristiques du quartier et de la rue Etienne Marcel

Le projet est situé sur la rue Etienne Marcel, faisant face à la place de la Fraternité.

Le linéaire de la voie est composé d'un tissu mixte composé de maisons individuelles et d'immeubles collectifs variants de trois à quatre étages. La plupart des rez-de-chaussée des immeubles donnant sur cette place sont des surfaces commerciales.

### B- Caractéristiques de l'ilot :

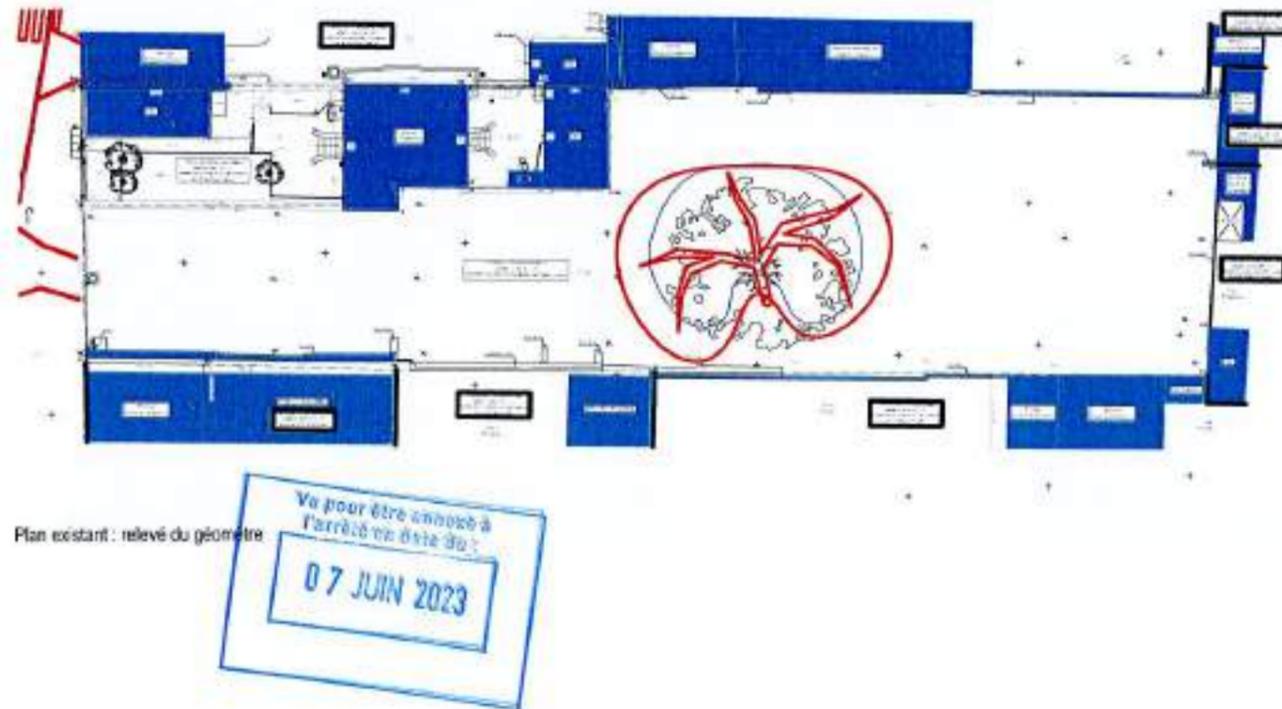
L'ilot est un rectangle d'une longueur de 135m, pour une largeur de 100m environ côté place de la Fraternité. Il est délimité par :

- La rue Etienne Marcel au sud,
- La rue Victor Hugo au nord,
- La rue Robespierre à l'ouest,
- La rue de la Fraternité à l'est.

### C- Caractéristiques de la parcelle :

- Référence cadastrale **AF 170 / AF 171**
- Superficie cadastrale **1599 m<sup>2</sup>**
- Linéaire sur rue Etienne Marcel **19,58 m**
- Profondeur **80,88 m / 79,41 m**

Une servitude de passage est à prévoir du côté Est de la parcelle, afin de conserver l'accès à la parcelle AF 212 en cœur d'ilot.



### PARCELLE CADASTREE SECTION AF N°170

N° des Points	Coordonnées rectangulaires X	Coordonnées rectangulaires Y	Distances en mètre	Angles en grade
1	1013.17	5004.60		98.08
2	1035.31	5002.68	22.20	300.53
3	1035.42	5004.55	1.68	99.21
4	1040.54	5004.13	5.13	100.99
5	1040.53	5003.91	0.22	299.41
6	1050.43	5003.16	9.93	300.95
7	1050.86	5010.27	7.12	100.66
8	1050.11	5009.72	9.27	198.27
9	1093.20	5006.84	33.21	202.17
10	1094.23	5006.75	1.04	95.95
11	1093.57	5001.75	5.04	200.33
12	1092.12	4990.39	11.45	201.90
13	1091.79	4986.97	3.44	101.19
14	1052.70	4990.04	39.20	200.09
15	1034.51	4991.44	18.25	198.74
16	1020.86	4992.76	13.70	200.79
17	1012.65	4993.46	8.20	102.36
1	1013.17	5004.60	11.15	

Surface apparente mesurée : **5m = 1305 m<sup>2</sup>**  
 Contenance cadastrale : **C = 1300 m<sup>2</sup>**

### PARCELLE CADASTREE SECTION AF N°171

N° des Points	Coordonnées rectangulaires X	Coordonnées rectangulaires Y	Distances en mètre	Angles en grade
1	1013.17	5004.60		100.90
2	1035.31	5002.68	22.20	99.47
3	1035.42	5004.55	1.68	300.79
4	1040.54	5004.13	5.13	299.01
5	1040.53	5003.91	0.22	100.59
6	1050.43	5003.16	9.93	99.05
7	1050.86	5010.27	7.12	101.54
8	1050.11	5009.72	4.60	199.60
9	1093.20	5006.84	5.26	99.02
10	1094.23	5006.75	0.11	299.96
11	1093.57	5001.75	8.89	199.91
12	1092.12	4990.39	7.94	199.88
13	1091.79	4986.97	10.50	99.38
14	1052.70	4990.04	8.43	

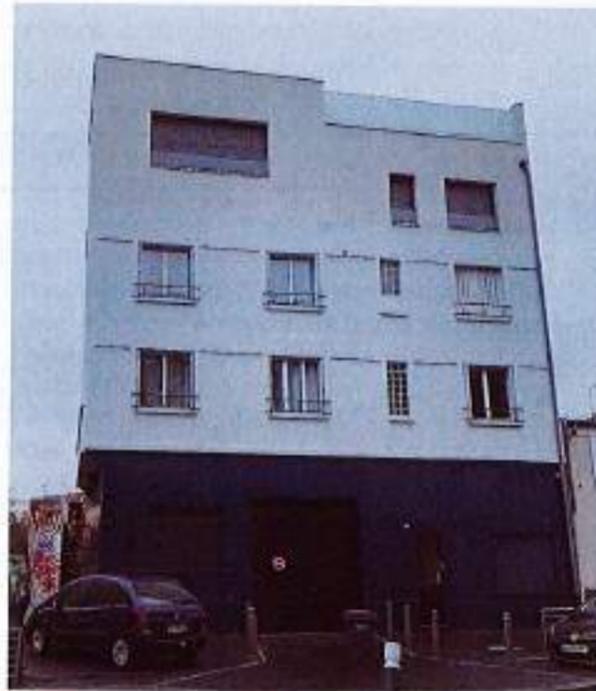
Surface apparente mesurée : **5m = 294 m<sup>2</sup>**  
 Contenance cadastrale : **C = 293 m<sup>2</sup>**



Bâtiments Existants parcelle 71



Bâtiment Voisin - 180 rue Etienne Marcel



Bâtiment Voisin - 185 rue Etienne Marcel

D- Caractéristiques des bâtiments limitrophes :

La parcelle du projet en forme rectangulaire, est entourée le long de la rue Etienne Marcel par deux immeubles à R+4 :

- Le bâtiment situé à l'ouest, au 186 rue Etienne Marcel, a été construit dans les années 1930. Il est constitué d'un socle commercial, d'une partie courante constituée de pierre peinte de teinte beige clair et de brique rouge, avec des modénatures entourant des baies verticales. La toiture est traitée en tuiles rouges. Le pignon mitoyen est composé d'un mur en moellon de 50 cm d'épaisseur environ.
- Le second bâtiment, positionné à l'est au 180 rue Etienne Marcel, a été réhabilité et surélevé récemment avec un langage contemporain. Le R+4 est implanté en retrait. Le pignon donnant sur la parcelle du projet présente en RDC un retrait vis-à-vis de la limite séparative, donnant lieu à un passage d'accès à la parcelle AF 212 située en cœur d'îlot.

E- Caractéristiques des bâtiments existants :

La parcelle 171 est constituée d'une maison et de deux dépendances qui datent des années 1950, elles sont aujourd'hui insalubres et ne présentent pas d'intérêt architectural. Ces constructions font actuellement l'objet d'une demande de permis de démolition n°9300622B0003 déposé par la SOREQA, société publique locale d'aménagement qui gère le foncier du projet.

La parcelle 170 se présente sans constructions. Au milieu du terrain se situe un chêne-liège centenaire dont la conservation et la protection sont rendu obligatoires par le PLU-i d'Est-Ensemble.



## 2 INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

### A- L'aménagement du terrain :

La topographie de la parcelle, qui ne présente pas de dénivelés importants, sera maintenue au plus proche de l'existant.

### B- Implantation, organisation, composition et volume du projet :

Le plan masse et la volumétrie du projet ont été définis afin de répondre aux enjeux suivants :

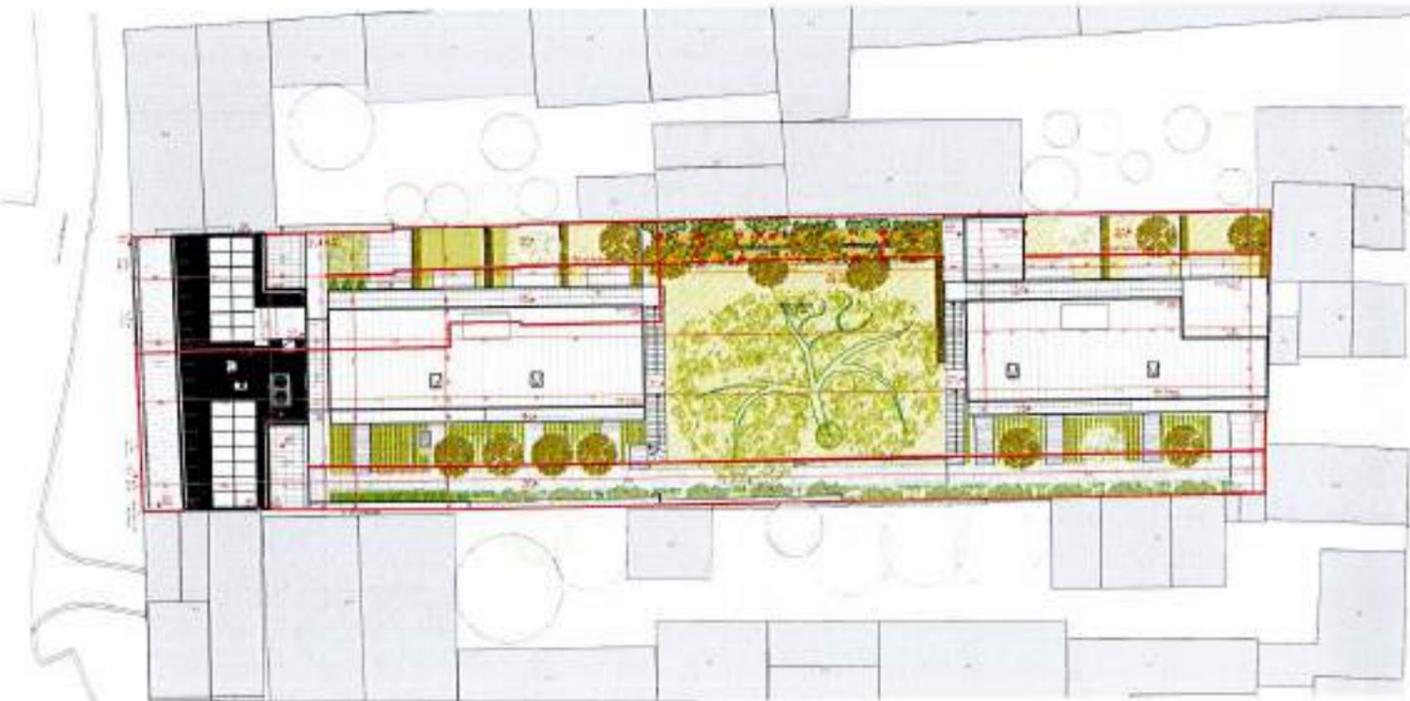
- Générer un front bâti contenant l'espace libre de la place de la Fraternité.
- Faire du chêne-liège au cœur de la parcelle le centre de la composition et y implanter un vaste jardin partagé.
- Favoriser l'implantation longitudinale des bâtiments de cœur d'îlot pour :
  - Maintenir l'histoire urbaine du quartier des coutures construite sous forme de « lanières »,
  - Renforcer le continuum végétal reliant le bois de Vincennes au Parc des Guilands.
- Restreindre l'impact du projet sur les parcelles voisines :
  - Limiter l'adossé en mitoyenneté.
  - Circonscrire les ombres portées.

### Implantation :

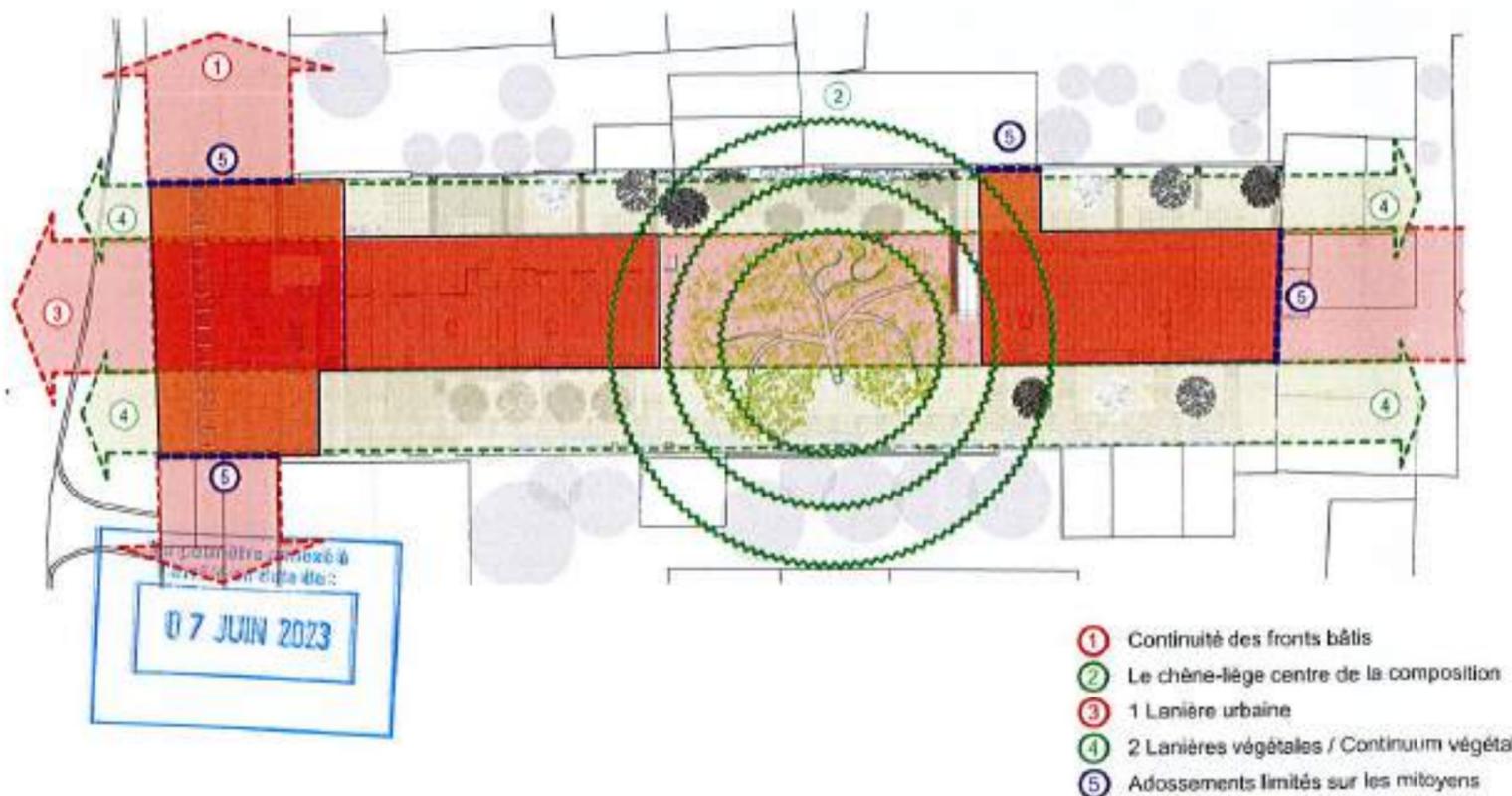
L'intention première fut de comprimer au mieux les trois volumes bâtis en front de rue et en lanière centrale de manière à offrir le maximum d'amplitude au chêne-liège et à son jardin partagé.

- Le bâtiment sur rue (bâtiment A), édifié en front de la place, possède une épaisseur faiblement supérieure à celles des bâtiments mitoyens ; il limite ainsi les ombres portées sur les parcelles voisines. Il est composé de quatre étages construits sur un socle commercial de quatre mètres de hauteur libre, et le dernier étage est positionné en attique. Il est desservi par un bloc escalier ascenseur ouvert sur un palier vitré installé contre le bâtiment sur cour (bâtiment B). Les appartements de cette partie de l'opération sont composés de logements sociaux.
- Les deux bâtiments en cœur d'îlot (bâtiments B et C) ont été implantés de manière longitudinale en partie centrale, respectant ainsi le principe des lanières urbaines, conformément à l'histoire du lieu.

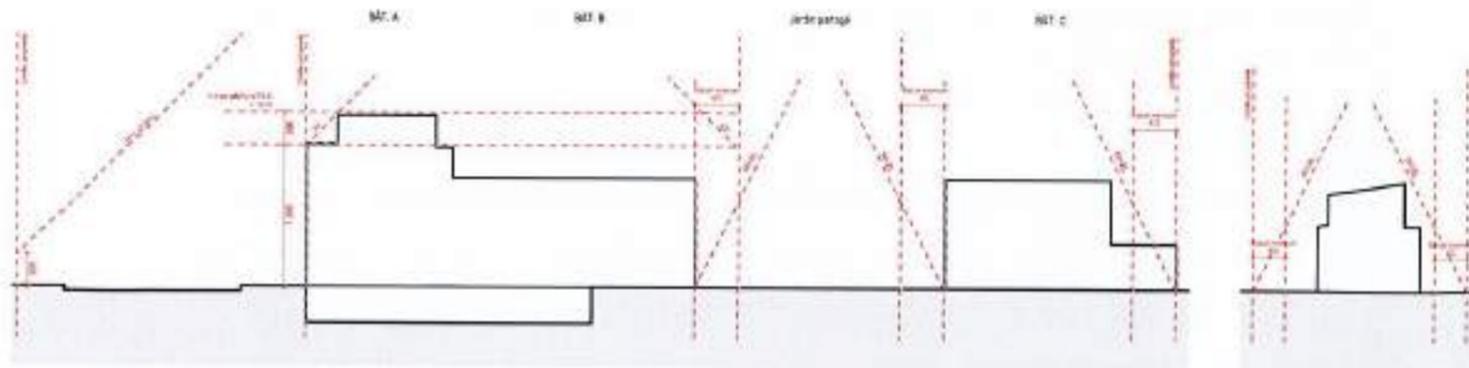
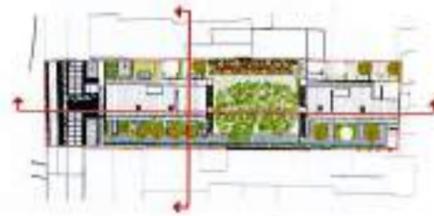
Le bâtiment C possède deux adossés aux murs mitoyens, cependant les faibles épaisseurs et hauteurs de son volume limitent fortement l'impact de ses héberges. Les édifices sont positionnés symétriquement de part et d'autre du chêne-liège dans le but de faire de ce dernier et de son jardin le centre de la composition. Ils sont principalement composés de maisons de ville en duplex surmontés de simplex en recul distribués par les deux escaliers installés symétriquement de part et d'autre de l'arbre remarquable. Ces escaliers, adossés aux pignons, dessinent un mouvement ascendant accompagnant le feuillage. Les jardins avant et arrière de ces maisons de ville, ainsi que la lanière végétale qui accompagne le mur existant en limite Est de la parcelle forment un continuum végétal. Cela permet la valorisation de ses murs périphériques faisant également partie de l'histoire de lieu, ils constitueront de futurs murs à pêches. Les appartements de cette partie de l'opération sont composés de logements en PSLA (Prêt social location accession).



Plan Masse



- 1 Continuité des fronts bâtis
- 2 Le chêne-liège centre de la composition
- 3 1 Lanière urbaine
- 4 2 Lanières végétales / Continuum végétal
- 5 Adossés limités sur les mitoyens



**a- Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux stationnements :**

Le projet comporte 3 accès piétons et 1 accès motorisé :

- 1 accès piéton au commerce (+ issue de secours)
- 1 accès piéton au porche desservant 9 logements sociaux et 13 logements PSLA,
- 1 accès motorisé (accès au parking en R-1),
- 1 accès de servitude de passage en partie sur la parcelle permettant de desservir la parcelle AF-212.

**b- Pignons limitrophes :**

La construction sur rue (Bâtiment A) s'implante en mitoyenneté, mise à part en rez-de-chaussée sur la face Est permettant le maintien de la servitude de passage.

En fond de parcelle, les deux étages du bâtiment C se détachent du mur mitoyen dans l'alignement du bâtiment voisin générant un recul aux prospectifs réglementaires et libérant la vue depuis la fenêtre du bâtiment voisin ouvrant sur le terrain du projet.

**c- Hauteur :**

Afin d'assurer une insertion harmonieuse dans le tissu existant, le projet propose :

- En corrélation avec les deux constructions voisines, un gabarit R+3+Attique est positionné sur toute la longueur de la façade rue Etienne Marcel. Le retrait de l'attique permet de respecter le gabarit de 45° à partir d'une horizontale située à - 3 m de la hauteur maximale (16 m).  
La hauteur libre sous dalle de rez-de-chaussée de 4 m, imposée par le PLUI, est respectée.
- Un gabarit R+1+ R+2 en recul pour les bâtiments B et C en cœur d'îlot, en corrélation avec les pavillons voisins. Cette diminution de la hauteur en cœur d'îlot permet aussi de réduire les ombres portées.

**d- Topographie :**

La topographie existante est maintenue au plus proche du terrain naturel. Le porche d'accès de l'opération situé sur la rue Etienne Marcel est implanté à +64,16 NGF, ainsi que l'accès aux habitations en RDC des bâtiments B et C.

**e- Composition**

Les bâtiments sont composés de 22 logements, d'un commerce, de locaux techniques et d'un parking répartis de la manière suivante :

**Communs à toute la résidence :**

**Niveau R-1 :**

- Un parking
- Un local 2 roues (13,8 m<sup>2</sup>)
- Des locaux techniques

**Rez-de-chaussée :**

- 2 locaux 2 roues (10.4 m<sup>2</sup>+8,8m<sup>2</sup>).
- Porche et rampe d'accès au parc de stationnement commun sous-terrain.
- Local ordures ménagères (14.3 m<sup>2</sup>) et local encombrants (7,7m<sup>2</sup>).

**Bâtiment A : LOCATIF SOCIAL**

Ce bâtiment donnant sur l'espace public est indépendant et possède une desserte verticale exclusive. Il est composé par 9 logements sociaux : 4 T2 + 3 T3 + 2 T5.

**Rez-de-chaussée :**

- Commerce de 79 m<sup>2</sup>,



Niveaux courants R+1 à R+2 :

- 4 T2 traversant Nord / Sud
- 2 T3 traversant Nord / Sud

Niveau courant R+3 :

- 1 T5 traversant Nord / Sud
- 1 T3 traversant Nord / Sud

Atlique (R+4) :

- 1 T5 traversant Nord / Sud

#### Bâtiment B : ACCESSION PSLA (Prêt Social Locatif Accession)

Ce bâtiment situé en cœur d'îlot, sans adossements aux murs mitoyens, est composé par 6 logements PSLA : 4 T4 duplex et 2 T3. Les duplex en RDC ont des accès indépendants. Les logements en R+2 sont accessibles par un escalier indépendant adossé au pignon côté jardin partagé.

Rez-de-chaussée / R+1 :

- 4 T4 duplex traversants Est / Ouest

Niveau R+2 :

- 2 T3 traversants Est / Ouest

#### Bâtiment C : ACCESSION PSLA (Prêt Social Locatif Accession)

Ce bâtiment situé en cœur d'îlot, adossé ponctuellement aux murs mitoyens, est composé par 7 logements en PSLA : 2 T4 duplex, 2 T3, 3 T2. Les logements en RDC ont des accès indépendants. Les logements en R+2 et le T2 en R+1 sont accessibles par un escalier indépendant adossé au pignon côté jardin partagé.

Rez-de-chaussée :

- 2 T4 duplex traversant Est / Ouest
- 1 T3 duplex traversant Est / Ouest
- 1 T2 en angle Sud / Est
- Local technique électrique (2,9m<sup>2</sup>)

Niveau R+1 :

- 1 T2 en angle Sud / Est

Niveau R+2 :

- 1 T3 en angle Sud / Est
- 1 T2 traversant Est / Ouest



Il est à noter que les surfaces habitables des logements respectent les dimensions minimales demandées par l'OAP du PLU-i. (voir tableau de surfaces).

#### f- Traitement des limites parcellaires :

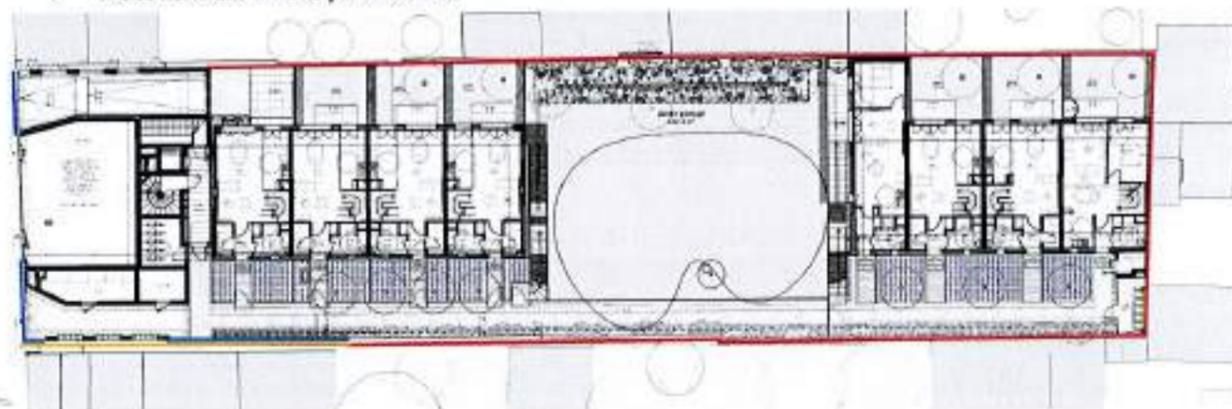


Schéma d'identification des grilles

- Grilles à barreaudage vertical
- Murs ou héberges existants à enduire
- Mur de clôture existant à déconstruire

La parcelle se singularise par la présence de murs limitrophes à conserver situés partiellement à l'intérieur de celle-ci. Les murs séparatifs seront conservés et réhabilités. Les héberges seront enduites.

De plus, des grilles à barreaudage vertical seront mises en place au niveau des accès parking, piéton et de l'accès à la servitude de passage. Ces mêmes grilles seront installées pour séparer la servitude de passage et le cheminement d'accès aux logements du bâtiment B jusqu'au mur existant.

#### g- Principe de développement durable et agencement bioclimatique des appartements :

L'édifice cherche à profiter au mieux des apports calorifiques solaires gratuits permettant de diminuer les consommations d'énergie et donc les charges afférentes aux futurs locataires.

Afin de profiter au mieux des apports calorifiques gratuits du soleil, les séjours et leur espace extérieur sont tous orientés au Sud ou à l'Ouest, et sont généreusement baignés d'une lumière directe grâce aux positionnements de vastes baies vitrées. Les chambres et salles de bain éclairées sont reportées sur les façades Est ou Nord. Afin de contrôler les apports thermiques impliqués par ces surfaces vitrées en période chaude, toutes les baies sont munies de persiennes métalliques.

L'optimisation bioclimatique ainsi que la réduction des déperditions de par la qualité thermique des façades entraînent la diminution de la puissance des appareillages nécessaires. Les coûts d'investissement et de dépenses énergétiques sont amoindris, impliquant ainsi une limitation de l'énergie intrinsèque (production, consommation, entretien et recyclage).

La faible épaisseur des trois bâtiments ( inférieurs à 14m conformément aux dispositions de l'AOP ), résultante de l'implantation urbaine, permet une majorité de logements traversants ou à double orientation. Ainsi, seul 2 T2 sur un total de 22 logements se trouvent strictement mono-orientés :

- 100% des appartements du bâtiment sur rue sont traversants Nord / Sud avec loggias ou terrasses plein Sud,
- L'ensemble des maisons duplex ainsi que les simplex les surmontant sont traversants Est / ouest avec jardins & terrasses plein Ouest,
- Les deux T2 formant l'aile du bâtiment arrière ouverte sur le jardin partagé sont en angle Sud / Est avec jardin et/ou balcon plein Sud.
- Les logements de 3 pièces et plus comportent un espace extérieur (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).

Les façades sont constituées d'un mur manteau bois coupant tous les ponts thermiques linéiques avec 160 + 80 mm d'épaisseur d'isolation. La production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire est effectuée par une pompe à chaleur et la disposition de 28 panneaux de cellules photovoltaïques représentant 45.6 m<sup>2</sup> permettent avec la composition des façades le respect du niveau E3 demandé au PLUi avec comme directive le respect d'un CEPmax RT2012 -20% et la contribution d'ENR de 20 kWh/m<sup>2</sup>.an.

#### C- Traitement des constructions en limite de terrain :

- Le bâtiment sur la rue Etienne Marcel est implanté contre les pignons mitoyens et à l'alignement de l'espace public. Les parties de pignons mitoyens visibles depuis les parcelles adjacentes seront revêtues d'un enduit de teinte claire.
- Le porche extérieur ainsi que la rampe d'accès au parc de stationnement seront clos par des grilles en barreaudage vertical.
- Les adossements ponctuels du bâtiment C en limite latérale et en fond de parcelle seront réalisés en bardage bois. Le local vélo ouvert adossé au bâtiment C en fond de parcelle sera conçu de tel sorte à ne pas empiéter sur les briques en pavés de verre du bâtiment de la parcelle voisine AF 211.



Bâtiment voisin - Parcelle AF 211



#### D- Façades, matériaux et couleurs :

##### a- Composition des façades :

« La zone UM correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition Entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité. Objectifs : • Maintien d'une mixité de fonctions • Densification possible dans le respect de l'environnement urbain • Transition avec les quartiers moins denses à traiter • Volonté de requalification de certains secteurs dégradés Rappel : Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ».

**P149duPLUI**

Comme indiqué sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématiques, dans le volet Qualité de l'habitat, la façade observe un rythme en cohérence avec le tissu avoisinant.

Afin de s'insérer dans l'esprit du lieu, la composition de la façade comporte :

- Un corps, composé d'une trame horizontale et verticale en bardage bois vertical en mélèze huilé, rythmé par les vastes baies vitrées ainsi que par les perforations accueillant les loggias, qui offrent à chaque logement un espace extérieur,
- Des encadrements des baies et loggias en acier thermolaqué blanc marquant la délimitation avec le bardage bois,
- Des lignes métalliques horizontales débordantes de recouplement de la lame d'air du bardage soulignent chaque niveau tout en permettant le respect de la sécurité incendie ; elles sont traitées également en acier thermolaqué de teinte blanche participant au rythme général de la façade,
- Le socle, marqué par un bandeau en béton peint de teinte blanche permet l'installation de l'enseigne commerciale. Les clôtures d'accès au parc de stationnement et au porche seront de 2,10 m, hauteur maximum imposée par le PLUI. La transparence de cette grille permet le maintien de la vue sur le jardin partagé de cœur d'îlot.
- Un attique en retrait de 2,77 m pour respecter le prospect et la hauteur maximale exigés par la commune de Bagnolet, construit en bardage métallique à joint debout de teinte blanche,
- Des garde-corps composés de serrureries en barreaudages verticaux, avec une densité qui permet de privatiser les loggias sans limiter pour autant l'apport de lumière.

##### b- Mode constructif :

Le projet est conçu :

- en mur ossature bois de 35/38 cm (soit 24 cm d'isolation) en façade,
- avec un squelette structurel indépendant en béton (dalles, poteaux, murs séparatifs et escaliers).

##### c- Tableau récapitulatif des matériaux et couleurs :

	Localisation	Matériaux	Teintes
Façades	Façades (R+1 / R+2 / R+3)	Bardage Bois vertical	Mélèze huilé
	Attique Bât A (R+4)	Bardage métallique à joint debout	Blanc
	Fond de loggias Bât A	Enduit sur ossature bois	Blanc
	Bandeau RDC	Béton peint	Blanc
	Vitrine commerce	Acier thermolaqué	Blanc
	Menuiseries extérieures	Bois essence Pin	Vernis de teinte naturelle
	Persiennes	Acier thermolaqué	Blanc
	Cadre Fenêtres	Acier thermolaqué	Blanc
	Recouplement horizontal Coupe-feu	Acier thermolaqué	Blanc
	Garde-corps (y compris sécurité)	Acier thermolaqué	Blanc
	Clôture	Acier thermolaqué	Blanc
Systèmes constructifs	Planchers	Béton	/
	façades	Mur ossature bois	/
	Murs séparatifs entre logements	Voile béton	/
Extérieurs	Porche + Cheminement	Béton balayé	Clair
	Balcons, Loggias, Terrasses et Coursives	Dalles sur plot	Clair
Toitures	Bât B et C : Charpente	Bois	/
	Bât B et C : Couverture	PLX	Blanc
	Bât A : toiture terrasse technique	béton	Blanc
Equipements	Chauffage et ECS	Pompe à chaleur collective	/
	Ventilation	VMC collective (LLS) et VMC individuelles (PSLA)	/



Bardage Bois mélèze traité avec huile saturante



Bardage Métallique à joint debout



Persiennes Métallique



01 - Miscanthus 02 - Salix integra 'Hakuro Nishiki' 03 - Mur à pêches 04 - Chêne-liège existant + Noisetier (Arbre à grand développement x1) 05 - Pelouse 06 - Béton balayé 07 - Dalles béton



08 - Cerisier du Japon (Arbre à moyen développement x4) 09 - Pommier commun (Arbre à moyen développement x4) 10 - Prunier (Arbre à moyen développement x4) 11 - Saule (Arbre à moyen développement x 6)

E- Traitement des espaces libres et plantations :

a- **Jardin partagé central :**

L'espace situé autour du chêne-liège centenaire, centre de composition de l'opération, est entièrement dédié à un jardin partagé permettant à cet arbre protégé de devenir accessible à une association de bénévoles.

Cet espace végétalisé en pleine terre a été conçu le plus vaste possible afin de faire rayonner au mieux le feuillage de cet arbre, de laisser ses racines se déployer de manière optimale et d'être accessible au plus grand nombre de personnes sans pour autant altérer l'intimité et la qualité des logements le jouxtant. D'une surface de 422 m<sup>2</sup>, il correspond à la taille d'un petit square. Les murs de limite de propriété qui entourent le jardin seront réhabilités en fonction de leur reconversion en murs à pêches.

Le type de végétalisation et les fonctionnalités du jardin partagé seront définis et mise en place par la future association qui le gèrera. De fait il sera livré juste avec de la terre végétale qualitative.

Seuls le terrassement et le volume des noues de rétention recoltant les eaux pluviales des toitures des bâtiments B et C seront imposés.

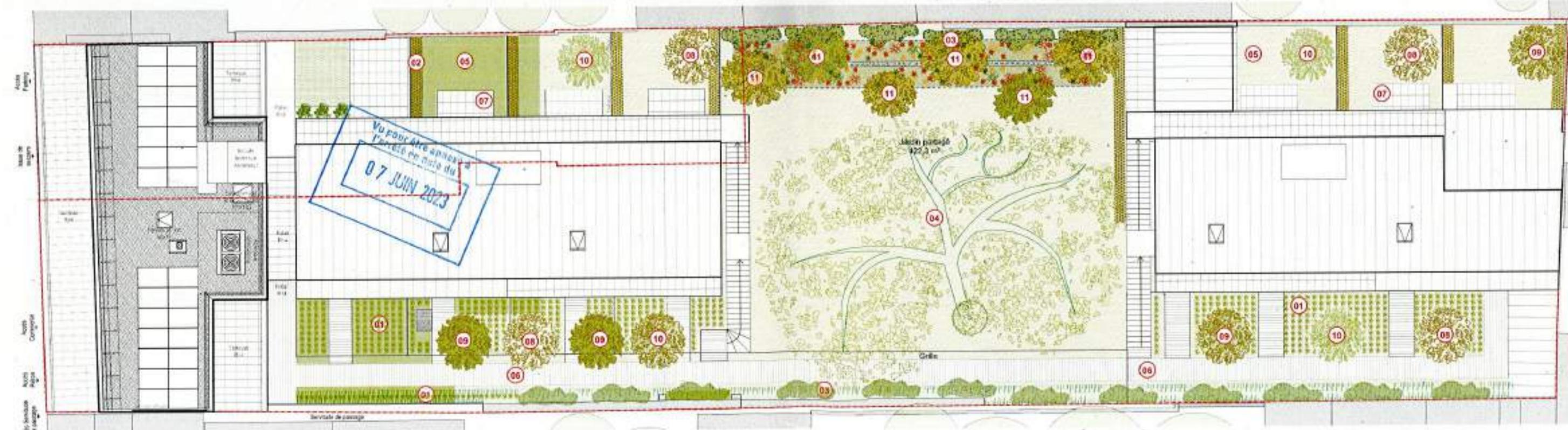
b- **Jardins privatifs nord-est :**

Ces jardins privatifs de type contemplatif sont situés côté cheminement d'accès, avec une partie en pleine terre et une autre sur dalle (40 cm de terre végétale). Ils seront plantés de miscanthus, graminée de haute dimension formant une haie de délimitation et transition entre l'espace semi-public de l'ensemble et l'espace privé des maisons.

c- **Jardins privatifs sud-ouest :**

Ces jardins privatifs orientés sud-ouest composent l'espace extérieur à caractère intime des maisons (duplex en RDC / R+1 des bâtiments B et C). Majoritairement en pleine terre (sauf sur la rampe d'accès au parc de stationnement, où 40 cm de terre végétale sont prévus) ils sont recouverts de pelouse et plantés d'arbres fruités de moyen développement. Les séparatifs entre jardins seront composés d'une clôture de 1m de hauteur et d'une pare-vue doublées d'une haie végétale mélangée.

Les exigences préconisées dans le PLU par rapport aux arbres ( 2 arbres à moyen ou grand développement par tranche de 100m<sup>2</sup> de pleine terre) sont atteintes grâce à un arbre à grand développement (le chêne-liège conservé) et 12 arbres à moyen de développement (arbres fruitiers).



ZONE UM31C16

Rappel éléments réglementaires :

Le projet se situe :

- Sur le plan de zonage en zone UM.3.1.C.16. L'unité foncière se trouve en limite de la zone UH sur une partie des limites séparatives latérales et sur la limite séparative de fond de terrain. Le chêne est identifié comme arbre remarquable ;
  - Dans le périmètre de 500 mètre applicable aux constructions à destination de logement et/ou de bureau (dispositions pour le stationnement).
- Le projet doit prendre en compte :
- L'OAP thématique (Habitat, Environnement)
  - L'OAP territoire (Faubourg)
  - L'OAP sectorielle (Faubourg Fraternité Couture)

A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Indice 3 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 4 mètres.  
 → **Implantation du projet à l'alignement.**

B. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Indice 1 :

L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait). En cas de retrait :

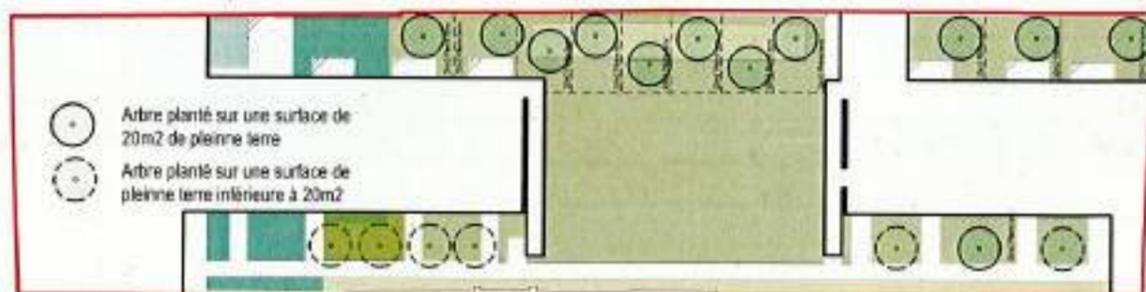
- La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

$L = H/2$   
 → **Bâtiments B et C, d'une hauteur maximale de 9,96 m, implantés à 5,96 m et 5,71 m de limites séparatives latérales.**

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.  
 → **Bâtiments B et C, d'une hauteur maximale de 9,96 m, séparés entre eux de 19,80 m.**

C. Emprise au sol des constructions et nature en ville :

Le PLUi impose lorsque l'unité foncière de l'opération est supérieure à 500m<sup>2</sup> que « ces espaces doivent comporter un minimum de deux arbres à moyen ou grand développement par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50m<sup>2</sup> est dépassé. Dans l'ensemble des cas, une surface de 20m<sup>2</sup> de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés. »

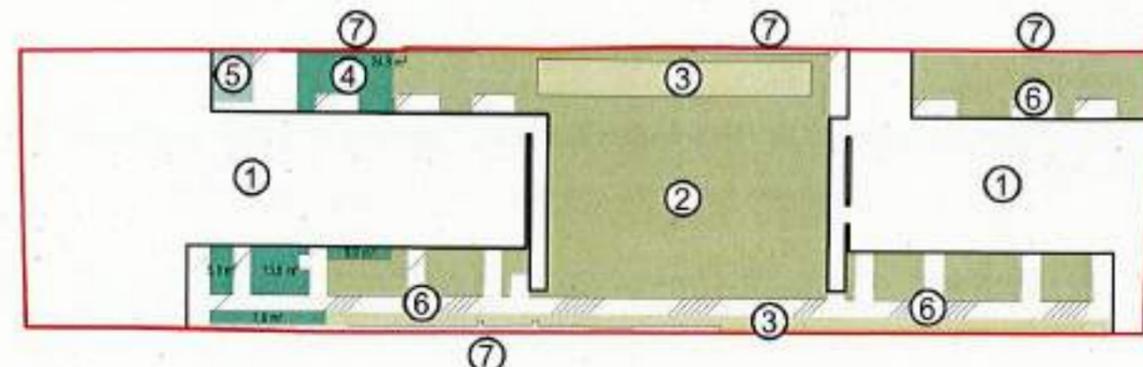


PLU-I

Surface parcelle	
1- Emprise au sol maximale < 60%	= 959,4 m <sup>2</sup>
2- Pleine terre minimale > 25%	= 400 m <sup>2</sup> (Coeff. Biotope 1)
3- Pleine terre de gestion de l'eau	(Coeff. Biotope 1,2)
4- Terre végétale sur dalle > 30cm	(Coeff. Biotope 0,5)
5- Terre végétale sur dalle > 10cm	(Coeff. Biotope 0,2)
6- Cheminement	
7- Emprise murs mitoyens	
<b>(2+3+4+5) Pleine terre + Biotope &gt; 35% = 560 m<sup>2</sup></b>	

PROJET

= 736 m <sup>2</sup> (soit 46 %)
= 490 m <sup>2</sup> (soit 30,6%)
= 104 m <sup>2</sup> * 1,2 = 124,8 m <sup>2</sup> (soit 6,5%)
= 56 m <sup>2</sup> * 0,5 = 28 m <sup>2</sup> (soit 3,5%)
= 11 m <sup>2</sup> * 0,2 = 2 m <sup>2</sup> (soit 0,7%)
= 174 m <sup>2</sup> (soit 10,9%)
= 28 m <sup>2</sup> (soit 1,8%)
<b>= 645 m<sup>2</sup> (soit 40,3%)</b>



D. Hauteurs autorisées :

Indice 16 :

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum
- Le nombre de niveau est limité à R+4 maximum.

Sur la commune de Bagnolet :

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum
- Dépassement de 1m autorisé pour les gardes corps
- Dépassement de 3m autorisé pour les édifices techniques, pare-vues, panneaux solaires et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Le nombre de niveau est limité à R+4 maximum.
- La construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :
  - Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de 3 mètres ;
  - Une oblique à 45° ;
  - Une horizontale située à la hauteur plafond

→ **Projet R+4 maximum ; R+4 implanté en retrait de 2,77 m respectant le gabarit décrit ; hauteur maximale = 16m hors édifices techniques ; Dépassement de 1,6m pour les panneaux photovoltaïques en toiture.**

- Hauteur sous dalle RDC = 4 m
- **Hauteur sous dalle RDC = 4 m**



### E. Stationnements :

#### ACCESSION :

0.5 si périmètres autour des gares identifiées sur plan de stationnements (13 PSLA = 6,5 places)

#### SOCIAL :

0.25 si périmètres autour des gares identifiées sur plan de stationnements (9 LLS = 2,25 places)

→ **Totale places projetées = 9 places voitures + 5 places 2 roues motorisées**

#### Deux roues logements : Création de 2 logements et plus :

- Il est exigé au minima la réalisation d'un local d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1,5m<sup>2</sup> par logement créé.

→ **Totale surface projetées = 34m<sup>2</sup> ( 10,4m<sup>2</sup> + 8,8m<sup>2</sup> + 13,8m<sup>2</sup> ).**

Deux roues commerce : Un emplacement de 3 m<sup>2</sup> sera à prévoir dans le local commercial par le futur preneur.

• Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

→ **5% de pente dans les premiers 5 m**

### F. OAP Thématiques

- **Tailles minimales des logements pour les opérations de plus de 10 logements ou de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher**  
→ **Les tailles minimales préconisées sont respectées (voir Tableau de surfaces)**
- **Espaces de stockage :** 11 Logement sur 22 sont équipés de celliers conformément aux préconisations de L'OAP. Les T3 B22, les T4 B01, B02, B03, B04, C02, C03 et le T5 - A41 sont équipés de celliers à l'intérieur du logements. Les logements T2 A11, T2 C01 et T3 C04 sont équipés de celliers en extérieur.
- La transparence de la grille d'accès piéton permet le maintien de la vue sur le jardin partagé depuis l'espace public et crée une transition verte entre le domaine public et le domaine privé tel que préconisé par les dispositions de TOAP.

### G. Règles concernant les locaux vélos, trottinettes, poussettes :

Pour répondre aux exigences du PLUI concernant les locaux à vélos et à poussettes pour les logements, le projet prévoit 33m<sup>2</sup> de surface de locaux vélos ainsi qu'un espace réservé dans le commerce pour répondre à la règle qui impose 1 place pour 10 employés pour les commerces.

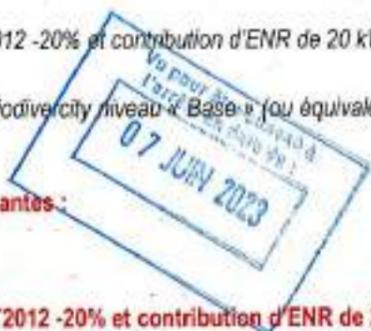
### H. Performances énergétiques et environnementales

Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- RE2020
- Niveau E3 correspondant à un CEPmax RT2012 -20% et contribution d'ENR de 20 kWh/m<sup>2</sup>.an
- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent) ;
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

→ **Le projet prend en compte les certifications suivantes :**

- RE 2020
- Niveau E3 correspondant à un CEPmax RT2012 -20% et contribution d'ENR de 20 kWh/m<sup>2</sup>.an
- NF Habitat HQE
- NF Habitat - Biodiversité



NOM DE L'OPERATION : 182 rue Etienne Marcel

DATE DE SAISIE : 2/11/2022

Commune : Bagnolet

Surface du terrain d'assiette : 1 599 m<sup>2</sup>

Indice du secteur (plan de zonage du PLUI) : C

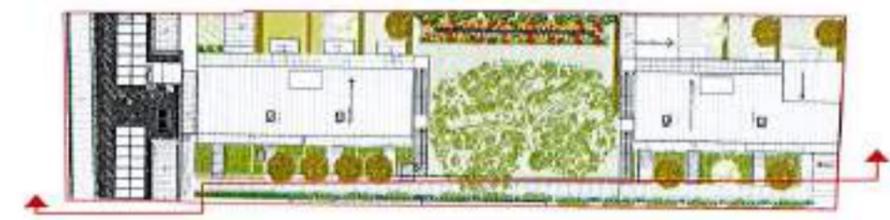
DETAIL DU PROJET	Coef. de biotope	m <sup>2</sup>	Eq. pleine terre
<b>Espace en pleine terre</b> <i>Pleine terre végétalisée et plantée:</i> - Un espace de pleine terre végétalisée est un espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol. - Il constitue un espace de jardin planté qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le terre. - Un espace de pleine terre doit être planté. - Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure de transport souterraine de type réseaux de transport en commun...). Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée. - Les espaces comptabilisés dans l'emprise au sol ne peuvent pas être comptabilisés en espaces de pleine terre végétalisée. - Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations ne constituent pas des espaces de pleine terre végétalisée. - Les espaces de pleine terre de gestion de l'eau ne constituent pas des espaces de pleine terre végétalisée, et ne sont donc pas pris en compte dans le calcul de ces obligations. Ces espaces sont en revanche avantagés dans le calcul du coefficient de biotope. <i>Ne pas comptabiliser ici les surfaces en pleine terre de gestion de l'eau</i>	1,0	547 m <sup>2</sup>	547 m <sup>2</sup>
<b>Espace en pleine terre de gestion de l'eau</b> Espace végétalisé aménagé pour permettre la rétention et l'infiltration des eaux pluviales (ex : noue, jardin de pluie). L'utilisation de ce coefficient est conditionné à l'accord préalable du service gestionnaire des réseaux d'assainissement.	1,2	48 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
<b>Epaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm</b> <i>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes.</i>	0,8	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Epaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm</b> <i>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes.</i>	0,5	56 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
<b>Surface semi-ouverte ou épaisseur de terre végétale d'au moins 10 cm</b> - Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation (ex : pavés à joints engazonnés, evergreen, espaces perméables de circulation ou de stationnement) - Plantations sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 10 cm <i>Cette surface n'est pas prise en compte sur la Commune de Montreuil</i>	0,2	11 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>

CONTRAINTES DU SECTEUR	Obligations du PLUI		Projet
Emprise au sol maximum :	60%	959 m <sup>2</sup> max	734 m <sup>2</sup>
Obligation de pleine terre minimum :	25%	400 m <sup>2</sup> min	400 m <sup>2</sup>
Obligation de coefficient de biotope minimum :	10%	160 m <sup>2</sup> min	235 m <sup>2</sup>

OBSERVATIONS :



Vu pour être annexé au dossier de permis de construire  
07 JUN 2023



Vu pour être annexé à l'arrêté en date du :  
**07-JUIN 2023**

13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET  
 OPH Bagnolet

25 Rue Lemaire  
 93177 Bagnolet  
 T. 01 43 62 91 36

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

140 Bd. Charley - 93118 St. Maurice  
 01 43 00 00 00  
 01 43 42 97 98 24

SYNAPSE

7, rue Albert Einstein  
 77420 Champs-sur-Marne  
 01 71 54 73 98 99

ATEEC

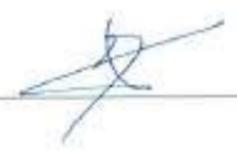
15, rue de la Paix - Bât. B  
 95010 Cergy-Saint-Genois  
 01 01 94 46 31 62

EVP

80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 75116 Paris  
 01 43 26 15 97

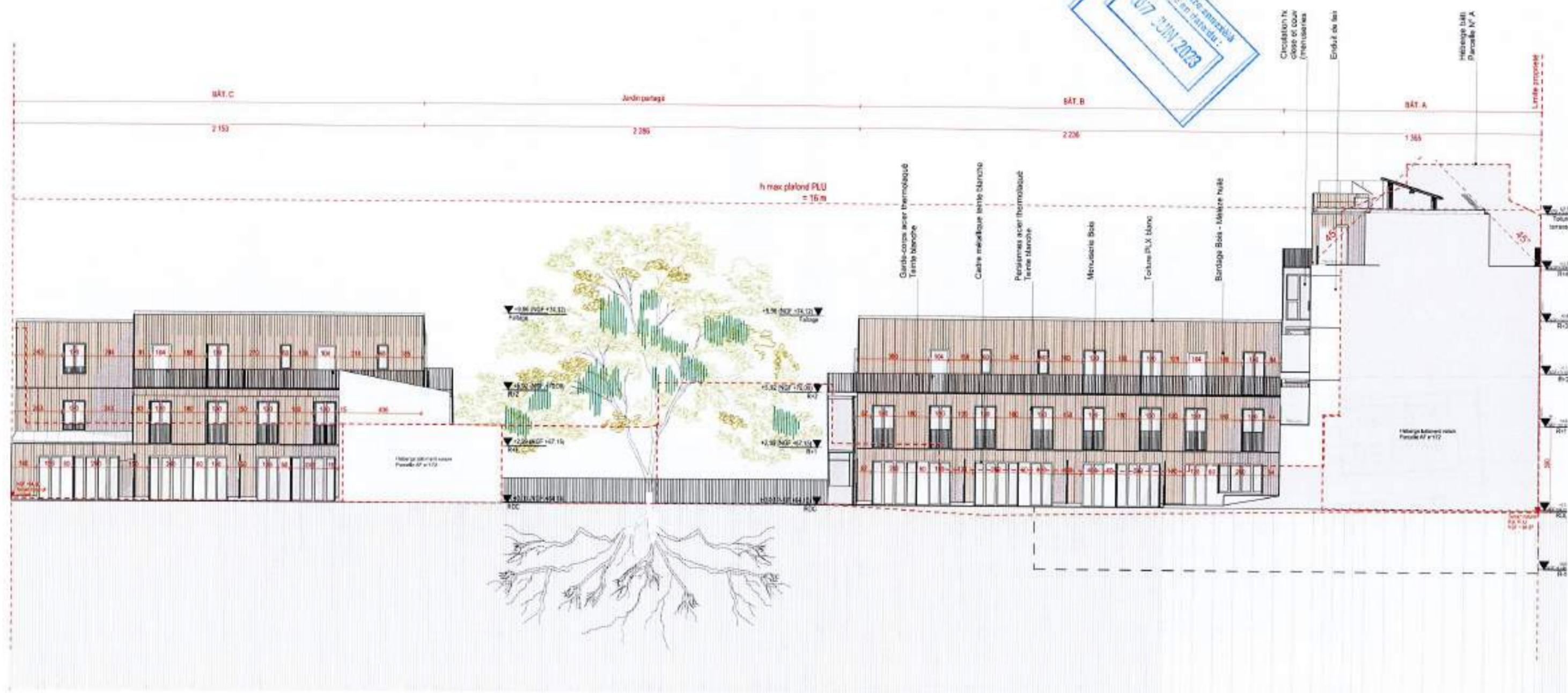
1:200  
 PC

Plan de façade Est  
 PC05\_02





Ma proposition architecturale  
 l'inscrit en date du :  
**07 JUN 2023**



13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET  
 OPH Bagnolet

**Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste**  
 145 Bd Charley - Bât. B R+0C  
 93100 Montreuil  
 01 01 42 87 84 24

**SYNAPSE**  
 1, rue Albert Einstein  
 77420 Champs-sur-Marne  
 01 01 64 73 49 98

**ATEEC**  
 18, bd de la Riv. - Bât. B  
 95011 Cergy-Saint-Christophe  
 01 01 34 46 01 02

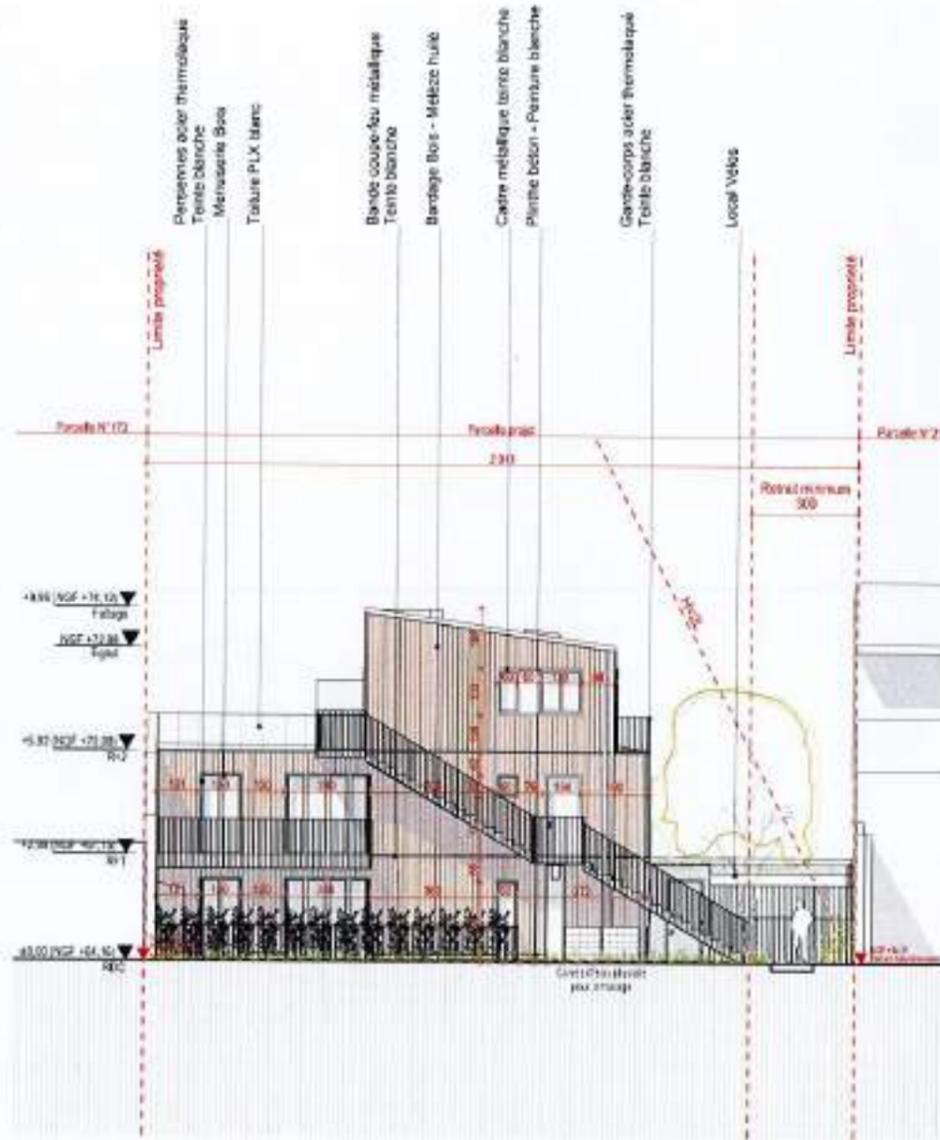
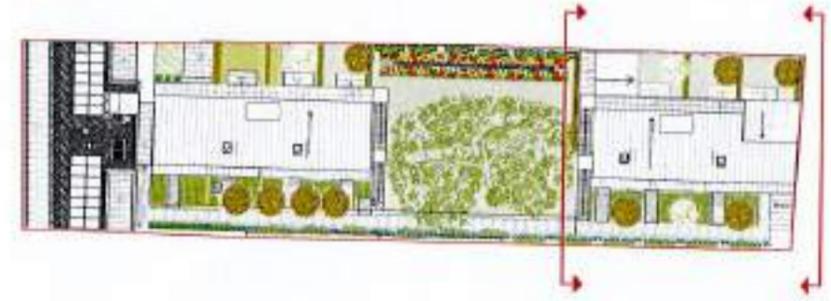
**EVP**  
 80, rue de Valenciennes Saint-Denis  
 75010 Paris  
 01 01 43 26 15 97

1:200  
 PC

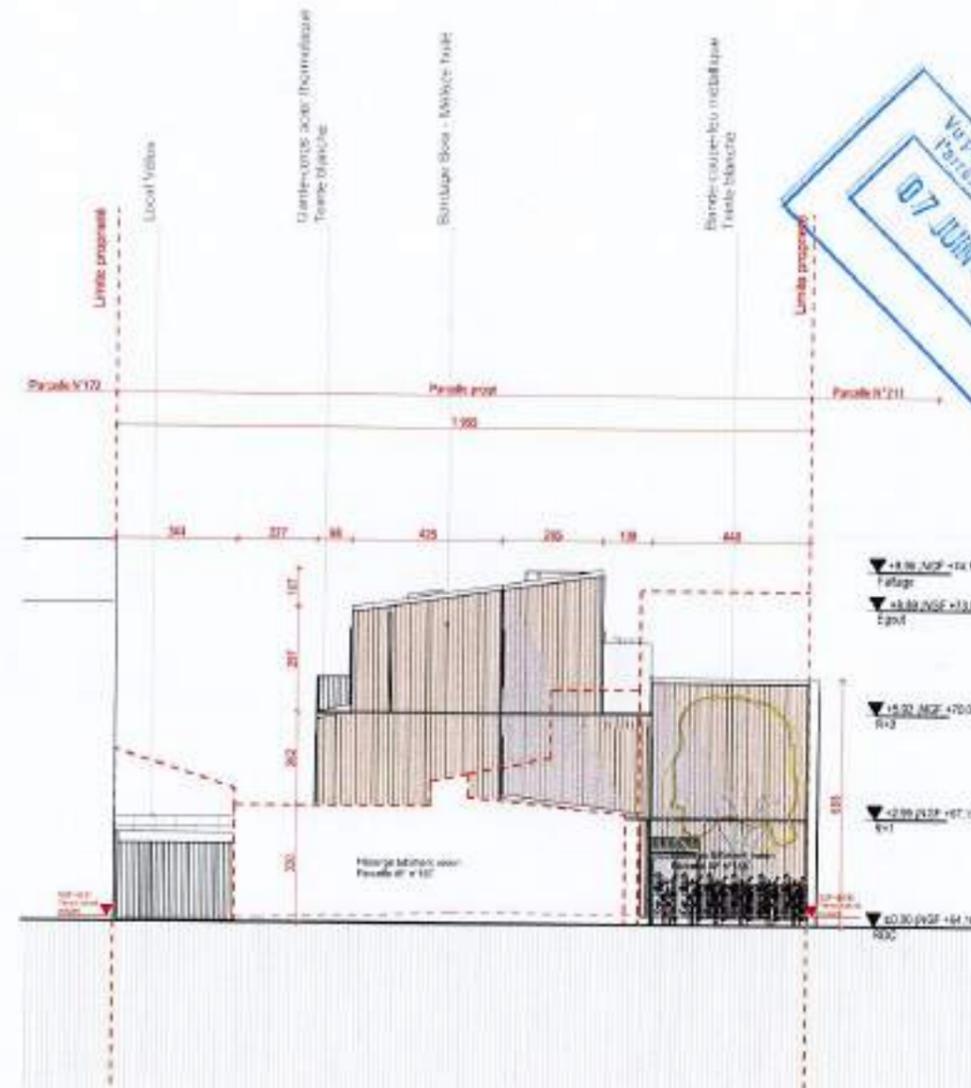
Plan de façade Ouest  
 PC05\_03







Bât C - Façade Sud

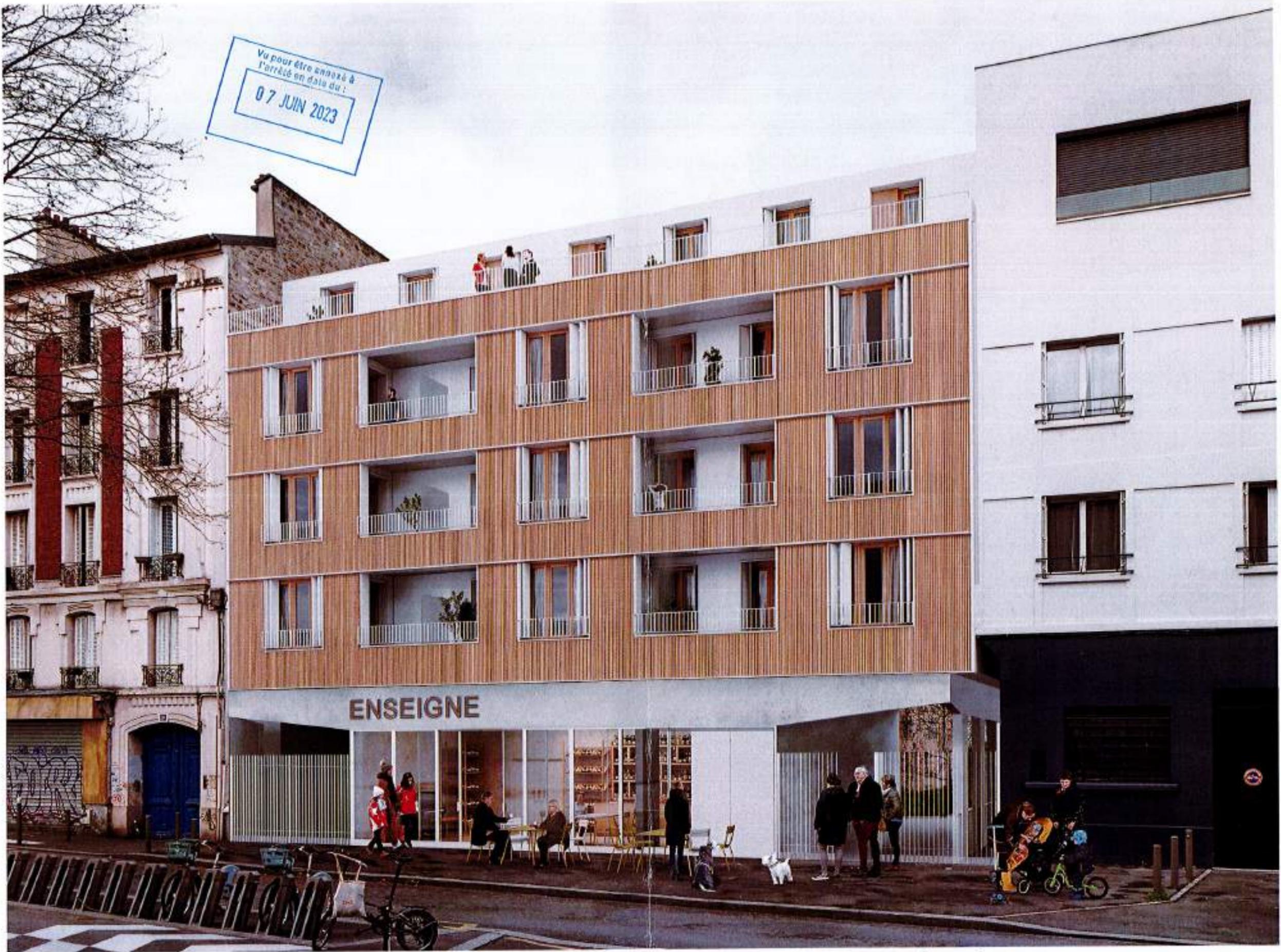


Bât C - Pignon Nord



1:200  
PC

Plans de façade Sud et pignon Nord - Bâtiment C  
PC05\_05



Vu pour être annexé à  
l'arrêté en date du :  
07 JUIN 2023

ENSEIGNE

13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

OPH Bagnolet

21 Rue de la  
11570 Bagnolet  
01 42 42 01 39

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

143 Rue Charley - Rez. B-Res.  
93100 Montreuil  
(01) 42 83 94 24

SYNAPSE

7 rue Albert Einstein  
77420 Champs-sur-Marne  
(01) 71 34 42 91 62

ATEEC

15, rue de la Paix - Bât. B  
95200 Cergy-Saint-Denis  
(01) 31 34 42 91 62

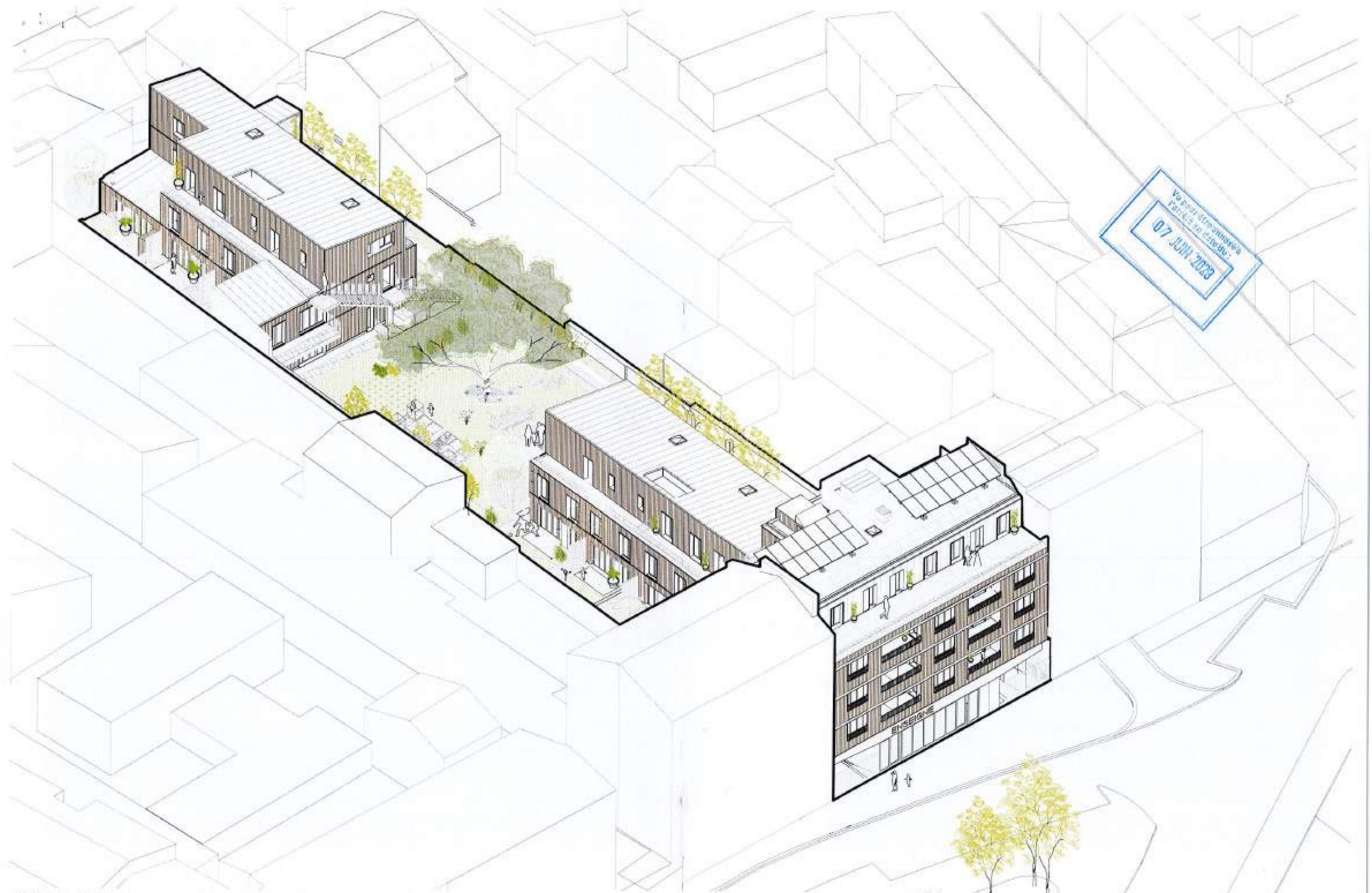
EVP

80, rue du Faouquier Saint-Denis  
75016 Paris  
(01) 41 40 26 15 97

PC

Perspective depuis la rue Etienne Marcel

PC06\_01



Voie pour l'attribution des permis en instance  
07 JUIN 2023

13 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

OPH Bagnolet  
21 Rue Lenoir  
93110 Bagnolet  
01 42 87 17 38

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste  
149 Bd Charley - Bât. B MAC  
93100 Montreuil  
01 42 67 14 24

SYNAPSE  
1 rue Albert Einstein  
77420 Champs-sur-Marne  
01 71 34 73 49 84

ATEEC  
18, bd de la Paix - Bât. B  
93100 Cergy-Saint-Christophe  
01 01 34 46 91 92

EVP  
80 rue du Faubourg Saint-Denis  
75010 Paris  
01 01 45 26 10 97

PC

Axonométrie depuis la rue Etienne Marcel

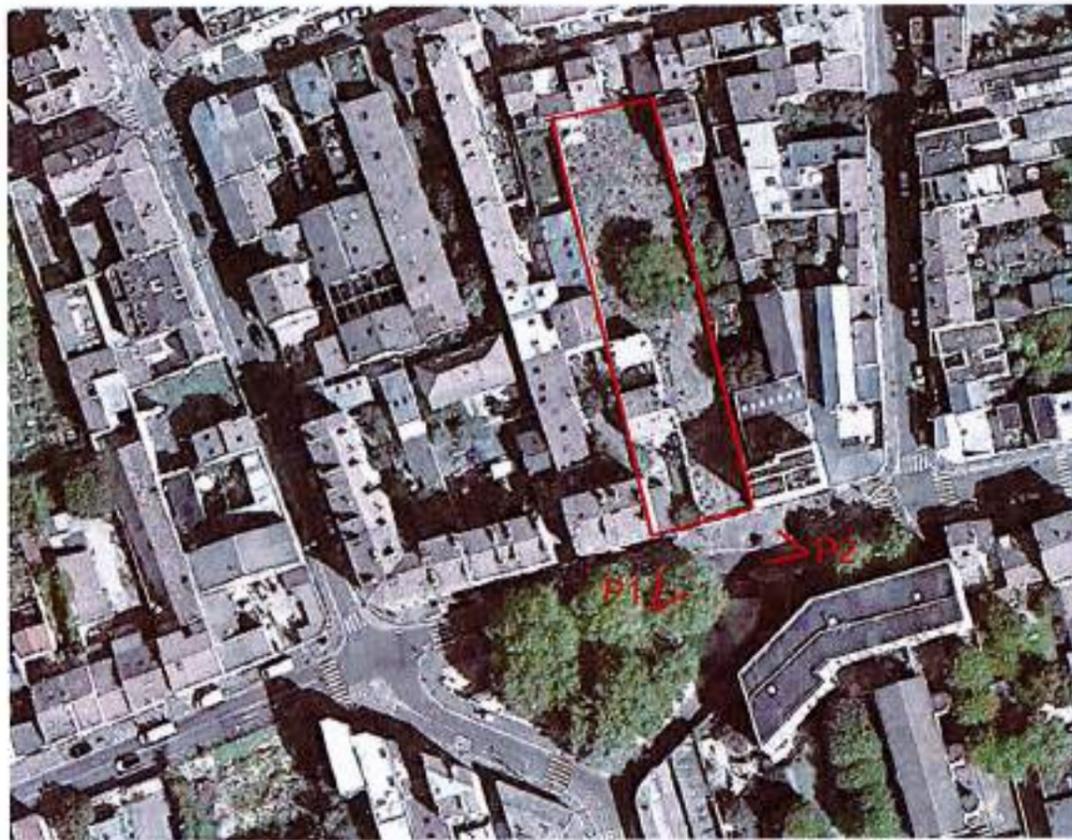
PC06\_02

Vu pour être annexé à  
l'arrêté en date du :

07 JUIN 2023



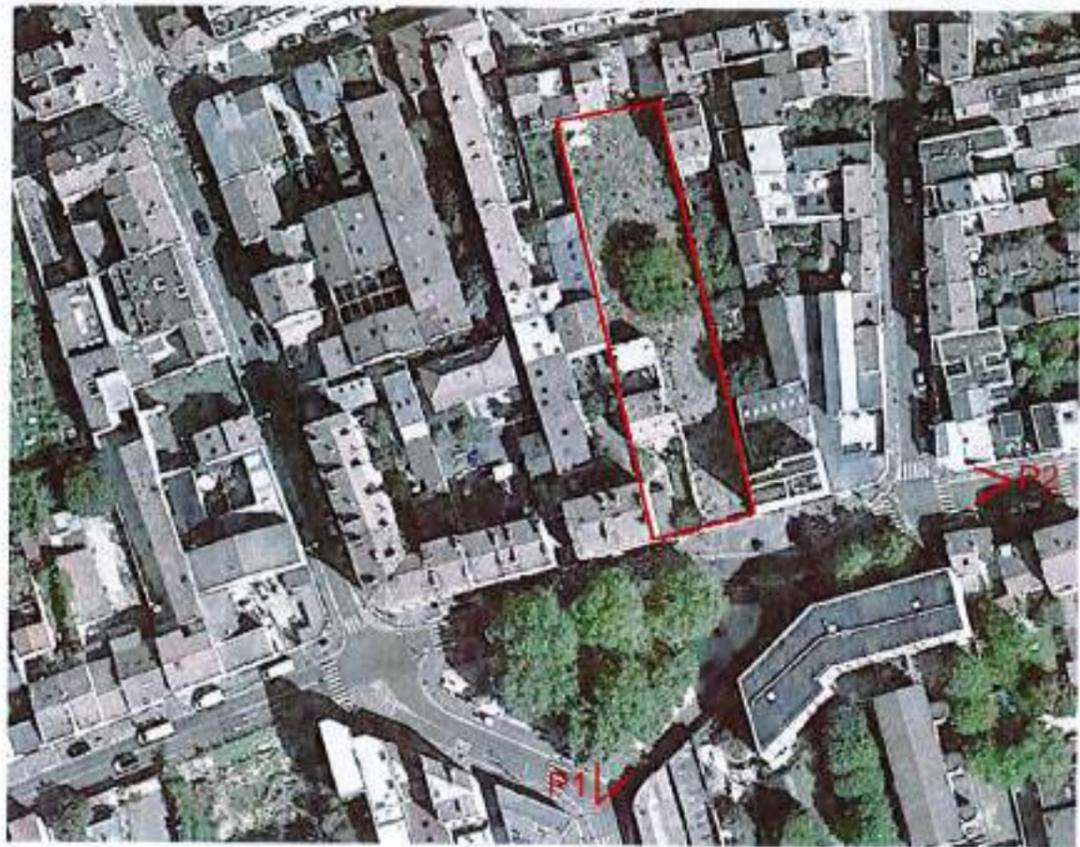
P1 - Vue depuis le sud-ouest de la rue Etienne Marcel



Plan de repérage



P2 - Vue depuis le sud-est de la rue Etienne Marcel



Plan de repérage



P1 Vue depuis la place de la Fraternité



P2 Vue depuis le croisement de la rue Etienne Marcel et la rue de la Fraternité

Tableau de surfaces

EYRIE MARCEL - 9 LLS + 1 PSLA														
BÂTIMENT A - LLS														
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PSLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LLS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commerces	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moyenne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moyenne surface 80% OAP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moyenne surface 20% OAP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moyenne OPH Bagnole	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

EYRIE MARCEL - REPORT EN ASSURANT LE DREEST DE PLS ET DES PARLEMENTATIONS			
SECURITE INCENDIE			
Le bâtiment est sur un terrain en zone feu rouge 4			
Les traitements sur poutres sont classés en zone feu rouge collective			
PLS			PROJET
STATIONNEMENTS			
Stationnement	2,25 m <sup>2</sup> / lg	2,25	
Accessoirs	0,5 m <sup>2</sup> / lg	0,5	
Commerces		0,75	
Total places Stationnement		3,5	
PLS / VLS	0,7 m <sup>2</sup>	0,7 m <sup>2</sup>	
2-BOULES			
BOA			
11-12	0,75 m <sup>2</sup> / lg	30 m <sup>2</sup>	
13-14-15	1,3 m <sup>2</sup> / lg	155 m <sup>2</sup>	
Total PLS		185 m <sup>2</sup>	
TOTAL PLS+LLS		200 m <sup>2</sup>	
Calcul PLS	1,5 m <sup>2</sup> / lg	315 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup> (100% en base 0% en 1)
GRANDS MEMBRÉS & TR			
Calcul M. Membré TR			
DM	15 + 10,00 * (Nbre log)	14,5 m <sup>2</sup>	14,5 m <sup>2</sup>
Calcul PLS: Surface local (Stationnement) + DM			
DM Collectif 2 loc / logement 30 m <sup>2</sup> / lg	1/60	3 locs 601	23 m <sup>2</sup>
DM Collectif 1 loc / logement 30 m <sup>2</sup> / lg	1/60	3 locs 301	23 m <sup>2</sup>
INCORPORATIONS			
Calcul PLS	0,25 m <sup>2</sup> / logement additionnel	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
ESPACE LIBRE & PLANTATIONS			
Surface PLS		185 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>
Surface libre max (en 20%)		370 m <sup>2</sup>	46%
Surface libre min (en 20%)		370 m <sup>2</sup>	50%
Coefficient d'occupation (COE)		150 m <sup>2</sup>	81%
Plaine terre + local (en base 100%)		300 m <sup>2</sup>	161%
Surface à planter 2 grand développement ou 2 moyen développement / 100 m <sup>2</sup>		0	0%

Vo pour être annexé à l'arrêté en date du :  
07 JUIN 2023