



LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

ETUDE DEMOLITION / RECONSTRUCTION

1. Informations générales
2. Règlement PLU
3. Les servitudes et prescriptions
4. Altimétrie
5. Droit de Préemption
6. Implantation réglementaire
7. Calcul du droit à bâtir
8. Nous contacter
9. Annexes
 - A1_Dispositions communes
 - A2_Règlement de zone

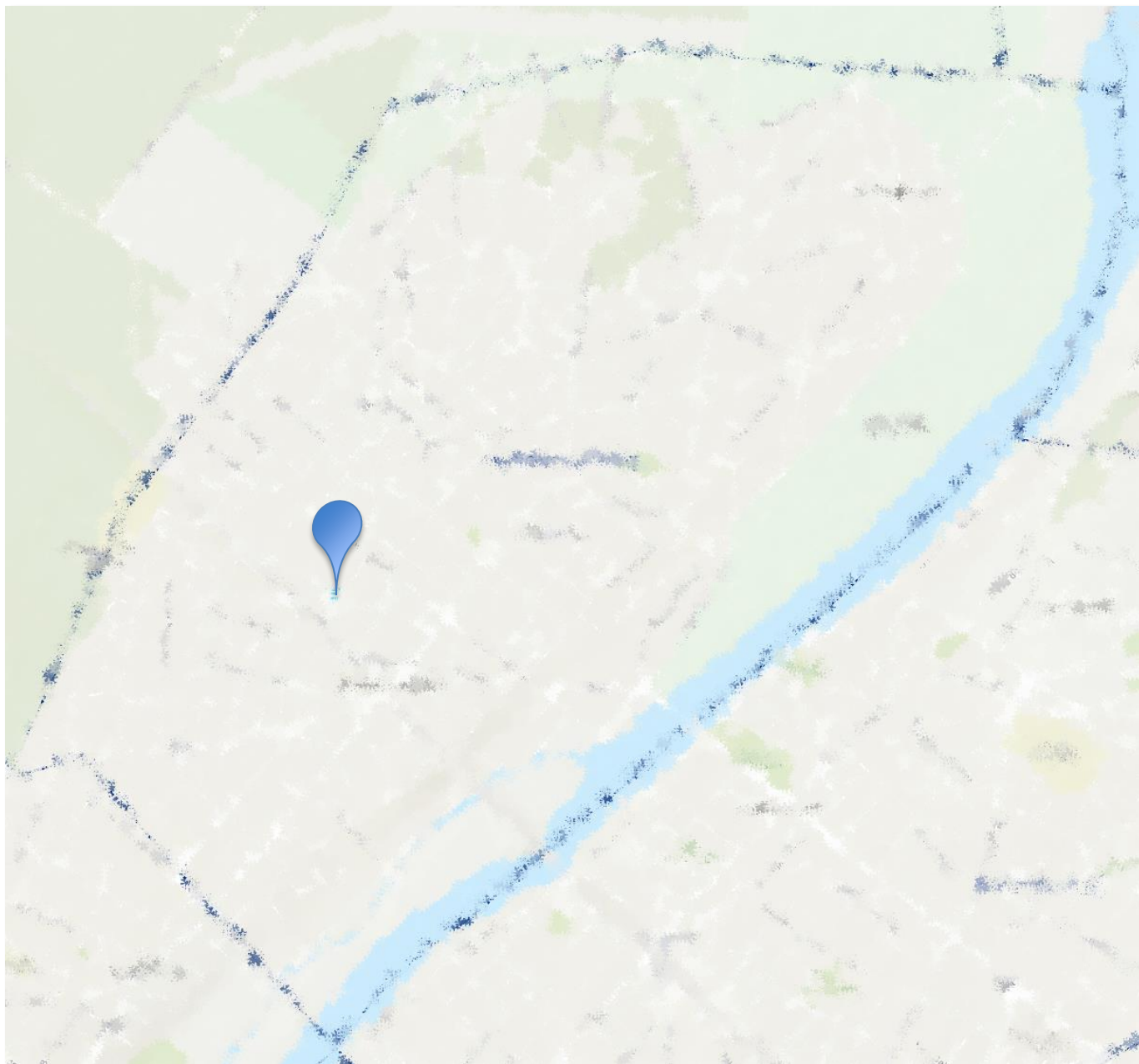




LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

INFORMATIONS GENERALES

Adresse Foncier	Ville	Ref cadastrale	Zone PLU	Superficie
1 rue de Charles de Gaulle	xxxxxxx	AV 140	UAc	846 m2





LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

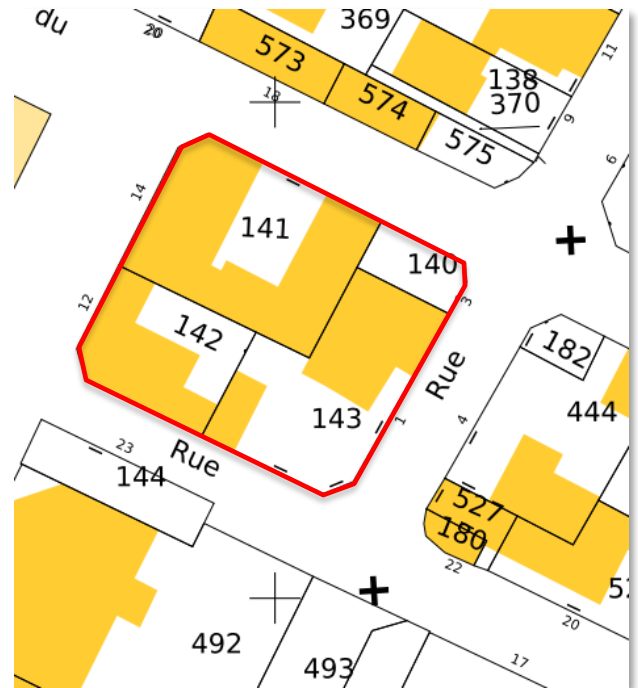
INFORMATIONS GENERALES

Adresse Foncier	Ville	Ref cadastrale	Zone PLU	Superficie
1 rue de Charles de Gaulle	xxxxxxx	AV 140	UAc	846 m2

Vue aérienne



Extrait cadastral





LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

REGLEMENT PLU

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le	6 juin 2021
Les règles générales d'urbanisme s'appliquent et notamment en ce qui concerne les Articles R.111-2, R.111-3, R.111-3/2, R.111-4, R.111-14, R.111-14/2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.	


Zone PLU	UAc	Secteurs d'activités économiques
----------	-----	----------------------------------

Constructions interdites	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation de carrières • Camping, caravaning
Construction autorisées sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> • Commerces et activités si compatibles avec le voisinage • Aménagement des constructions ou d'installations conformes à la législations en vigueur • Reconstruction des construction en cas de sinistre • Les opérations de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² SDP doivent comporter au moins 40% de logements sociaux
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	<ul style="list-style-type: none"> • Alignement ou retrait > 4 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Dans la bande de 20 m : en retrait $R = H/3 > 3m$ • Au-delà de la bande de 20 m : en limite ou en retrait <ul style="list-style-type: none"> - si baies secondaires $R = H/2 > 4m$ - Si baies principales $R = H$ • Parcelles d'angles : à l'alignement sur les limites
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle et de zone UC	<ul style="list-style-type: none"> • $R = H > 6m$ si vues et $H/2 > 3$ si façade aveugle • En limite si $H < 3m$
Implantation des constructions sur une même parcelles	<ul style="list-style-type: none"> • baies secondaires $R = H/2 > 4m$ • baies principales $R = H/2 > 8m$
Emprise au sol des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments d'activité ou comprenant de l'activité : 75 % • Logements y compris sociaux : 50% • Autres constructions : 35%
Hauteur maximale des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • 15 m (R+3+combles ou attique) • Le long de la rue de Lorraine : 16m si bâtiment en retrait (R+3+combles ou attique)
Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement (logements)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 pk / logement libre • 0,5 pk / logement en locatif social • Vélos : 0,75 m² / lgt jusqu'au T2 et 1,5m² / lgt au delà
Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement (commerce et activité de service)	<ul style="list-style-type: none"> • 40% de la SDP • 1 m² / 10 employés
Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement (bureaux)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 pk / 45 m² SDP • Vélos : 1,5 m² / 100 m² SDP
Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> • 15%



LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

PRESCRIPTIONS ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

1. Politique de la Ville	<ul style="list-style-type: none"> • Divisions foncières soumises à déclaration préalable • Zone d'obligation du Permis de Démolir • Secteur de mixité sociale (40 %) • Périmètre de 500 m autour des gares (stationnements)
2. Contraintes architecturales	<p>Volumétrie de implantation des constructions : 16 m</p> 
2. Patrimoine bâti	AC1_Protection des monuments historiques inscrits et classés : « le Pavillon » et « Le Parc ».
3. Risques naturels	PPRN Mouvement de Terrain : affaissement et effondrement des cavités souterraines (toute la commune)
4. Nuisances	Nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre : catégorie 1
4. Autres	Risque d'exposition au plomb (tout le département)



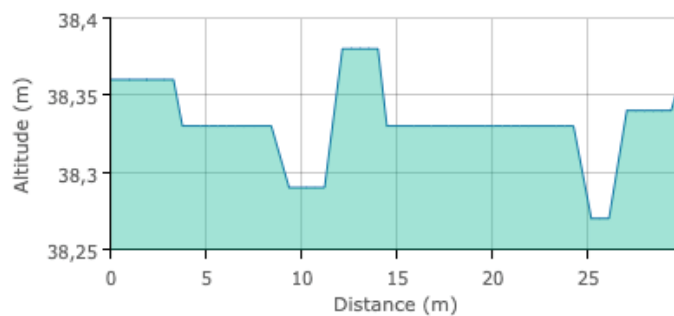


LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

ALTIMETRIE



Distance totale : 47 m Dénivelé positif : 0,13 m
Dénivelé négatif : -0,77 m Pente moyenne : 2 %



Distance totale : 30 m Dénivelé positif : 0,18 m
Dénivelé négatif : -0,18 m Pente moyenne : 1 %





LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Renforcé au bénéfice de la Ville

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption.

Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Le droit de préemption « renforcé » permet à la Ville d'exercer son droit sur l'ensemble des mutations, y compris sur les copropriétés récentes et cession de la majorité des parts de sociétés civiles immobilières (SCI), lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, et dont la cession serait soumise au droit de préemption.



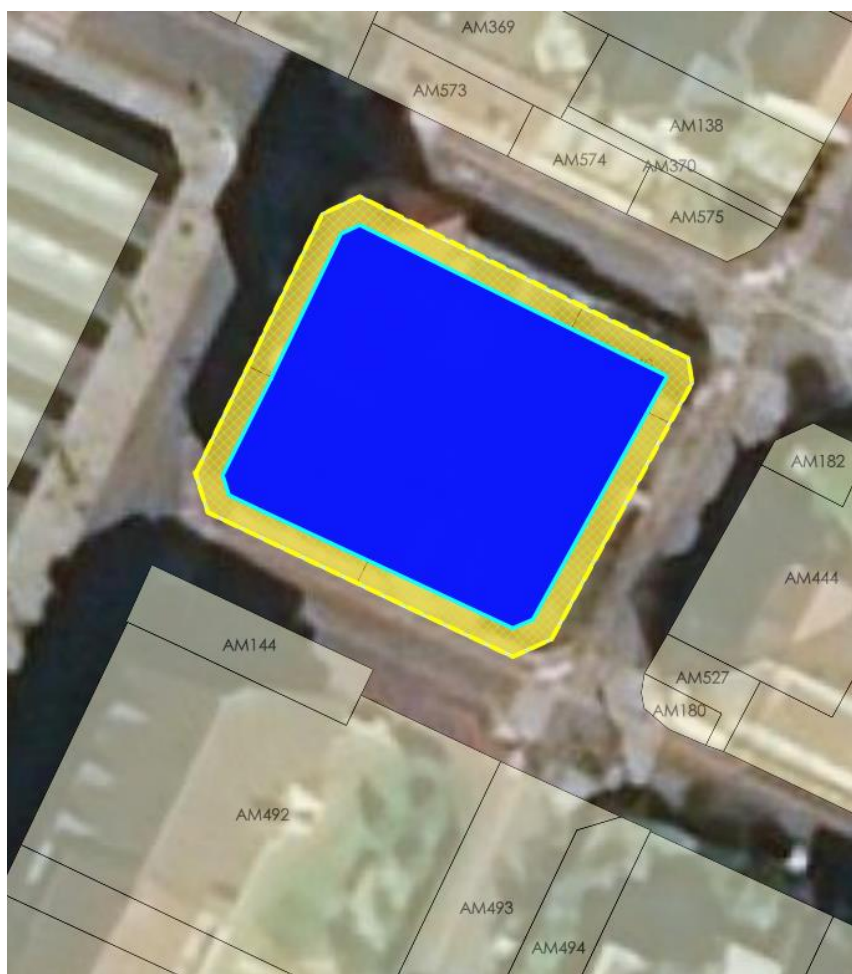
LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

IMPLANTATION REGLEMENTAIRE

Le terrain étudié est un remembrement de 4 parcelles qui forment un îlot. Il est donc bordé sur toutes ses limites par des voies et est couvert à 100% par la bande constructible de 20m. L'implantation en limite est autorisée.

L'emprise au sol dépend du produit développé; nous étudions l'hypothèse la plus favorable, soit un bâtiment mixte, comprenant des commerces ou de l'activité en rez-de-chaussée et des logements en étage, ce qui permet d'envisager une emprise maximale de 75%.

Une seconde hypothèse est aussi étudiée avec une emprise à 50% (projet de logements uniquement).



- Limite sur voie
- Zone d'implantation
- Emprise maximale



LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

CALCUL DU DROIT A BÂTIR

Hypothèse 1 : opération mixte

Surface terrain		846 m2
Surface bande constructible		846m2
Zone d'implantation		846 m2
Emprise max (bâtiment mixte activités / logements)	75 %	634 m2
Emprise max (logements sont logements sociaux)	50%	423 m2
Espaces verts	15%	127 m2
Emprise projet	R+3+combles (4 niveaux et 1 niveau en retrait) = 15 m	634 m2
SDP Commerces / activités (RDC)		570 m2
SDP logements		1960 m2
SDP TOTALE		2530 m2
SU rdc		540 m2
SHAB		1830 m2
Nombre de logements		35
Dont accession libre		21
Dont locatif social		14
Nombre de stationnements R-2		43
Annexes		35 m2



LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

Hypothèse 1 : opération mixte

Projet



Insertion





LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

CALCUL DU DROIT A BÂTIR

Hypothèse 2 : opération de logements

NB : Si la création d'activité en RDC n'est pas souhaitée ou si un R-2 pour les stationnement n'est techniquement ou économiquement pas envisageable, l'emprise maximale est réduite à 50%.

Surface terrain		846 m2
Surface bande constructible		846m2
Zone d'implantation		846 m2
Emprise max (bâtiment mixte activités / logements)	75 %	634 m2
Emprise max (logements sont logements sociaux)	50%	423 m2
Espaces verts	15%	127 m2
Emprise projet	R+3+combles (4 niveaux et 1 niveau en retrait) = 15 m	423 m2
SDP TOTALE		1620 m2
SHAB		1515 m2
Nombre de logements		28
Dont accession libre		16
Dont locatif social		12
Nombre de stationnements aérien et R-1		22
Annexes		28 m2



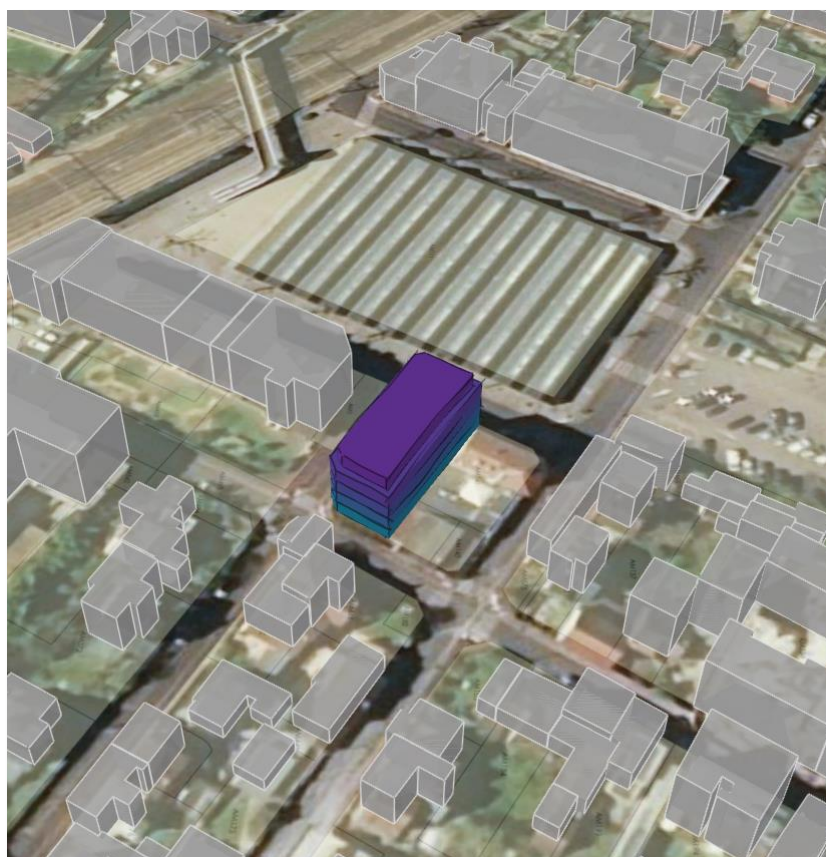
LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

Hypothèse 2 : opération de logements

Projet



Insertion





LA PLACE DES FONCIERS
by ORUS

NOUS CONTACTER

Vous avez encore des questions ?
Contactez-nous !



<http://www.laplacedesfonciers.fr/>



bienvenue@laplacedesfonciers.fr