k.wu@high-graph.net <k.wu@high-graph.net>

4 juin 2020 20:01

À Vanwynsberghe, High-Graph, Vachet, Vanwynsberghe, moi

Bonjour,

Veuillez trouver ci-dessous nos remarques sur le projet transmis.

Pour répondre à la question de Monsieur ROBERT sur le respect du PLU vis à vis du stationnement et de la circulation :

« le PLU impose pourtant 2 places de stationnement par logement (art UG 12) sans distinction de nature de logement ? »

« quand pense l’article UG 11 du PLU »

Nous rappelons que projet à fait l’objet d’une étude de circulation qui a été jointe au PC et que pour les places de stationnement, le projet respect l’article L. 151-35 du code de l’urbanisme qui s’applique dans le cadre de logements sociaux.

Parralement après une première analyse du projet remis par Monsieur ROBERT, nous remarquons :

Des modifications majeures du programme

- 10 logements sociaux contre 18 initialement,

- une typologie de logements constitués de 8 T2 et 2 studios contre 7 T2, 9 T3 et 2 T4.

Des non conformités au PLU

- une implantation semi-ouverte du parking qui se traduit par une sur-élévation des rez-de-chaussée,

PLU : « les constructions seront adaptées au sol naturel afin d’éviter les surhaussements

des rez-de chaussées au-dessus du terrain naturel. Maximum autorisé = 0,40 m. »

- un nombre de places de stationnement insuffisant,

- une typologie de toiture non autorisée,

- une implantation des nouvelles constructions avec le bâtiment existant trop proche - env. 2m,

PLU : « la distance minimale entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 m. »

Parallèlement, Il est à remarquer :

- la création de 2 murs pignons sans possibilité de vue principale, orienté Sud-Est à 2,50m de la parcelle voisine 4491 ;

- un budget de 700 €/m2 pour la rénovation de l’existant et de 1 900 €/m2 pour la construction - budget non réaliste vis à vis des travaux et qualités environnementales souhaitées sur le projet.

Après analyse, les différences entre les deux projets ne nous permettent pas de transposer les éléments proposés par Monsieur ROBERT sur le projet initialement remis.

Bien cordialement,

Serge Berndt & Kaiji WU

High Graph Architecture

05, rue Taylor - 75010 Paris