PC 4

DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

VILLE DE GAP

SAS CHADRU INVESTISSEMENT

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

NOTICE

A) SITUATION

Le terrain, cadastré parcelles 299 – 303 – 305 – 371 – 372 – 373 – 391- 374 – 375 – 376 – 377 – 378 – 379 – 380 - 381 section AL, d'une superficie totale de 47 238 m², est situé lieu-dit "Villa Robert" à GAP (05000).

Il est composé :

- d'une partie non constructible située en zone bleue PPR + espaces boisés de 8 595 m² (zone NA II 1 du POS)
- de 11 710 m² situés en zone NA II1 du POS où le projet prévoit la construction de 161 logements répartis en 6 immeubles de logements collectifs en R+4 sur parkings en sous-sol
- de 6 530 m² situés en zone UB3 du POS où le projet prévoit la construction de 20 maisons en bande en R+1
- de trois lots AL 371, 372 et 373, chacun d'une superficie de 2 410 m² où le projet prévoit la construction de maisons individuelles identiques.
- de huit lots AL 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380 et 381, chacun d'une superficie de 1 487 m² où le projet prévoit uniquement la création de la voirie, les permis de construire correspondant à ces lots seront déposés ultérieurement.

Le terrain a fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel de type B, déposée le 28 décembre 2015 sous le N° : **005061 15 P0909** et tacitement accepté.

Le projet identifie les parcelles qui seront cédées à la ville, l'agglomération ou la région, dans le but d'élargir les voies. Ce projet a été demandé au présent propriétaire et un plan de géomètre ayant été préparé, nous avons tenu compte de celui-ci pour élaborer le projet. Ceci explique les limites indiquées sur le plan masse et les différences avec les parcelles cadastrales. Même si le plan du géomètre est un projet, nous faisons confiance aux donneurs d'ordre pour que ce plan représente la réalité sous peu.

Le terrain est longé :

- en limite Est par la voie communale "rue du Forest d'Entrais"
- en limite Ouest par la voie communale "rue du Plan de Gap"
- en limite Nord par la route départementale "Rue de Villa Robert"
- au Sud par trois lots où sont prévues trois maisons individuelles en dation
- en limite Sud par huit lots où est prévue la création de la voirie 'accès sur une partie des terrains (objets de demandes de permis de construire ultérieures)

Les espaces boisés se trouvent sur la partie Ouest de la propriété.

Il n'y a aucune construction existante sur le terrain.

La limite sud, le long de la voie communale N°3 est végétalisée de divers essence y compris d'arbres à hautes tiges. Cette partie est destinée à être préemptée par la commune pour l'élargissement des voies.

La partie centrale du projet est un pâturage vierge de plantation à l'exception d'un bouquet d'arbre qu'il est prévu de conserver.

La partie ouest du projet est une zone boisée à conserver et celle-ci ne sera pas impactée par le projet.

La végétation existante au sud du projet est située sur des parcelles du propriétaire qui ne sont pas concernées par le projet actuel.

Le terrain est une colline dont le point bas se situe au sud et dont la partie Nord en est le point culminant. Les parcelles destinées aux maisons individuelles se situent dans la partie descendante vers le nord du projet.

B) PROJET

Le Projet de construction est prévu d'être :

- Labellisé « Eco-quartier » suivant la réglementation de la DREAL PACA
- Labellisé « passiv'haus »
- Le projet comporte 25% d'emprise au sol et 60% d'espace vert
- Les routes et parkings extérieurs seront enrobés de bitume TOPMIX de Lafarge, perméable avec la capacité d'évacuer 4000 litres d'eau à la minute au m² (au lieu de 100 litres à la minute du terrain actuel)
- Des cuves de récupération des eaux pluviales pour arrosage des espaces vert seront installées comme indiqué sur le plan masse
- La construction respectera l'étude de Loi sur l'eau
- L'ensemble du chantier pendant la construction sera de 100% de déchets recyclés

Le projet prévoit la construction de :

- 161 logements collectifs répartis en 6 immeubles en R + 4 comportant des parkings en sous-sol

- 20 logements collectifs en R+1 construits en bande et mitoyens par le garage, répartis en 4 zones comme indiquées au plan de masse.

- 3 maisons individuelles en R+1 sur des parcelles identiques en surface et desservies par une voie privée à cheval sur les lots au sud de ces parcelles appartenant à l'actuel propriétaire.

- 1) Partis retenus pour assurer l'insertion du projet :
- Les bâtiments projetés étant tous de la même hauteur, ils contribuent à préserver le dénivelé existant et respecte l'ondulation naturelle de la colline.
- a) Le terrain existant étant une pâture, l'aménagement du terrain sera simplement celui nécessaire à l'implantation des routes et des bâtiments au sol.
 - b) La construction la plus proche du projet est une maison individuelle. Il est prévu d'implanter les maisons en bandes en R+1 à cet endroit. Les volumes de ces logements créeront une transition d'échelle entre ce bâtiment existant et les volumes plus imposants des bâtiments d'habitation collectifs.
 - c) Les clôtures entourant entièrement le projet seront faites d'un mur bahut de 60cm de haut surmonté d'un grillage à torsion simple de couleur verte. Cette clôture sera, dans sa majeure partie, doublée de haies vives et la végétation environnante sera faite d'arbres à hautes tiges pour créer une échelle plus importante entre la rue et les bâtiments collectifs.
 - d) Les espaces libres existants ne sont pas végétalisés autre que de l'herbe. Le projet prévoit de végétaliser les espaces libres de divers matériaux, comprenant pelouse, haies, arbres à hautes tiges, arbustes à fleurs et rampants, comme indiqué sur les plans. Un espace de jeux pour enfant sera créé au centre du projet et accessible aux habitants du projet.
 - e) Le projet sera desservi par une voie circulaire desservant l'ensemble des constructions. Une entrée sera située au sud du projet donnant sur la voie communale proche de la départementale, cet accès sera créé. L'autre accès se fera sur cette même voie communale mais à l'ouest, proche de la maison d'habitation existante. Cet accès est existant.

Accès et voirie :

Le terrain n'est pas enclavé.

Le projet prévoit deux accès différents pour les immeubles et les maisons en bande depuis la voie communale située en limite Ouest du terrain aménagé de manière à ne pas gêner la circulation publique.

L'accès pour les maisons en bande se fera grâce à un droit de passage sur la propriété voisine, comme indiqué au plan de masse.

La largeur circulable des voies d'accès sera supérieure à 4 mètres (8 mètres pour les immeubles et 6 mètres pour les maisons).

Ces deux accès seront reliés par une voie interne pour créer une boucle de circulation. La voie en impasse desservant les maisons en bandes au sud comportera une aire de retournement.

Desserte par les réseaux :

Les raccordements aux réseaux figurent au plan de masse et respecteront le règlement du POS.

La partie du projet situé en ZONE bleu du PPR fera l'objet d'une étude géotechnique et hydrogéologique préalable à la construction qui spécifiera les modalités de la construction du bâti, de l'adaptation au terrain et du drainage de cette parcelle, ainsi qu'une étude de stabilité spécifiant les techniques de mise en œuvre pour la stabilisation des terrasses.

Stockage déchets domestiques :

Un dispositif permettant le tri et le stockage enterré et compatible avec les modalités de ramassage de la ville sera mis en place comme indiqué au plan de masse.

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Les voies desservant le projet dans son intégralité sont considérées comme privées et ne sont donc pas des voies ouvertes au public. De ce fait, le retrait des constructions par rapport aux voies publiques imposé par le POS n'est pas applicable pour ces voies.

Pour les immeubles :

BÂTIMENT A1 :

L = 6,61 m H = 6,61 soit L = ou > H

BÂTIMENT A2 :

L = 6,61 m H = 6,61 soit L = ou > H

BÂTIMENT B1 :

L = 6,83 m H = 6,83 soit L = ou > H

BÂTIMENT B2:

L = 32,30 m H = 6,83 soit L = ou > H

BÂTIMENT B3:

L = 6,61 m H = 6,61 soit L = ou > H

BÂTIMENT B4:

L = 6,61 m H = 6,61 soit L = ou > H

Un retrait de 35m par rapport à l'axe de la route départementale sera respecté.

Pour les maisons en bande :

L = 6,48 m H = 6,48 soit L = H pour le cas le plus défavorable.

Pour les maisons individuelles :

Sans objet car en bordure d'une voie privée.

Conforme aux dispositions du POS de la Commune.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les immeubles :

Sans objet

Pour les maisons en bande :

L = 5,53 m H = 3,63 soit $L > H/2$ et $L =$ ou > 3 mètres

Pour les maisons individuelles (cas le plus défavorable) :

L = 8,38 m H = 4,61 soit $L > H/2$ et $L =$ ou > 3 mètres

Conforme aux dispositions du POS de la Commune.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Conforme aux dispositions du POS de la Commune.

Un recul de 4 mètres entre les bâtiments non accolés est respecté.

Conforme aux dispositions du POS de la Commune.

Emprise au sol :

Non réglementée

Hauteur de la construction :

La hauteur des immeubles, mesurée au plus haut de la construction depuis le sol existant, sera inférieure à 17 mètres.

La hauteur des maisons, mesurée au plus haut de la construction depuis le sol existant, sera inférieure à 10 mètres.

Aspect extérieur :

L'implantation et la volumétrie du projet s'intégreront harmonieusement dans le paysage environnant.

POUR LES LOGEMENTS COLLECTIFS EN BÂTIMENTS R+4 :

Les immeubles, d'expression architecturale contemporaine, seront couverts par une toiture-terrace végétalisée accessible uniquement pour la maintenance et équipé des barrières de sécurité conforme au code du travail.

Leurs façades seront agrémentées par des décrochements évitant l'aspect linéaire des volumes. Ces décrochements abriteront des terrasses en forme de patio agrémentée de pergolas en bois.

Les menuiseries aluminium seront de couleur gris métallique RAL 9007 et les encadrements en enduit frottasse fin, la couleur est définie ci-dessous.
Les enduits seront de finition grattée fin, la couleur dominante sera beige clair conforme au RAL 1015

Les volumes au nord et certaines parties des façades décrochées recevront une couleur pastel spécifique :

Bâtiment A1 :	Enduit contrasté selon RAL 3012 Encadrement de fenêtres : RAL 3012
Bâtiment A2 :	Enduit contrasté selon RAL 1000 Encadrement de fenêtres : RAL 1000
Bâtiment B1 :	Enduit contrasté selon RAL 7002 Encadrement de fenêtres : RAL 7002
Bâtiment B2 :	Enduit contrasté selon RAL 1001 Encadrement de fenêtres : RAL 1001
Bâtiment B3 :	Enduit contrasté selon RAL 1017 Encadrement de fenêtres : RAL 1017
Bâtiment B4 :	Enduit contrasté selon RAL 6019 Encadrement de fenêtres : RAL 6019

POUR LES LOGEMENTS COLLECTIFS EN MAISONS EN BANDES :

Les maisons en bande recevront une toiture-terrasse végétalisée accessible uniquement pour la maintenance et équipé des barrières de sécurité conforme au code du travail.

Les menuiseries aluminium seront de couleur gris métallique RAL 9007 et les encadrements en enduit frottasse fin de couleur RAL 1000.

Les enduits seront de finition grattée fin, la couleur dominante sera beige clair RAL 1015.

Les garages seront en bardage bois.

POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES :

Les menuiseries aluminium seront de couleur gris métallique RAL 9007 et les encadrements en enduit frottasse fin de couleur RAL

Les enduits seront de finition grattée fin de couleur beige RAL .

Les garages seront en bardage bois.

Les toitures des maisons individuelles auront une pente de 40% .

Clôtures :

Le projet sera entièrement clôturé par un mur bahut surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,80m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en bordure de voiries publiques seront doublées d'une haie vive composée de 1/3 de plantes persistantes et le reste en plantes caduques.

Stationnement :

Pour les immeubles :

1 place pour 50 m² de surface de plancher soit $12\ 120 / 50 = 243$ places
+ 1 place par tranche de 5 logements soit $161 / 5 = 32$ places

Soit un total de 275 places à pourvoir avec 50% couvertes.

Les places de parking du projet sont au total : 275 places dont 189 couvertes, soit plus de 50%

+ 5 m² + 2m²/75m² de surface de plancher destinés au stationnement des vélos / 2 roues

($2 * 12\ 120 / 75 = 323 + 5$ m² forfaitaire = 328 m²).

La surface destinée au vélos pourvue est de : m²

Pour les maisons en bande :

1 place pour 50 m² de surface de plancher soit $1\ 520 / 50 = 31$ places

20 places de garage et 15 places extérieures sont prévues, soit un total de 35 places de parking.

+ 5 m² + 2m²/75m² de surface de plancher destinés au stationnement des vélos / 2 roues

($2 * 1\ 520 / 75 = 40 + 5$ m² forfaitaire = 45 m²).

Cette surface de 2,25m² par logement est prévue dans les garages.

Pour les maisons individuelles :

2 places par logements

1 place de garage et 1 place extérieure sont prévues par maison individuelle.

Le projet répond au besoin en stationnement ci-dessus.

Espaces libres et plantations :

L'ensemble des espaces boisés existants en partie Ouest de la propriété sera conservé.

Les espaces libres de construction seront plantés et aménagés.

Les plantes utilisées seront natives de la région et parmi les suivantes :

LES ARBUSTES :

Plantes persistantes : Rhododendron, pyracantha, Genévrier, laurier-cerise, fusain, boronia, Chèvrefeuille arbustif.

Plantes caduques : Weigélia, Althéa, pivoine, berbérís, lilas, forsythia, potentille arbustive, spirée, groseiller à maquereau, viorne d'hivers.

LES ARBRES :

Plantes persistantes : sapin, épicéa et pinus strobus.

Plantes caduques : Charmes, cornouillers, marronnier d'inde, frêne, hêtre et sorbier

Pour les immeubles et les maisons individuelles situées en zone NA11 :

La partie du terrain située en zone NA11 et destinée à recevoir les immeubles a une surface totale de 20 305 m².

Les espaces plantés représenteront au moins 30% de la parcelle, soit 6 091 m².

Les espaces boisés situés en partie Ouest du terrain (zone Bleue PPR) couvrent une superficie de 8 595 m² (donc + de 20% de la surface du terrain)

Pour les maisons en bande :

La partie du terrain située en zone UB3 et destinée à recevoir les maisons en bande a une surface totale de 6 530 m².

Les espaces plantés représenteront au moins 50% de la parcelle, soit 3 264 m² et au moins 1 306 m² constitueront une unité paysagère (donc + de 20% de la surface du terrain)

Coefficient d'Occupation du Sol :

Pour les immeubles :

Superficie de terrain concernée :	20 305 m ²
COS autorisé : 0,6	soit 12 183 m ²
Surface de plancher du projet	12 120 m ²

Pour les maisons en bande :

Superficie de terrain concernée :	6 530 m ²
COS autorisé : 0,3	soit 1 959 m ²
COS avec majoration de 20%	2 350 m ²
Surface de plancher du projet	1 520 m ²

Pour les maisons individuelles (par maison) :

Superficie de terrain concernée :	2 410 m ²
COS autorisé : 0,3	soit 723 m ²
Surface de plancher du projet	158 m ²

Conforme aux dispositions du POS de la Commune.