



**SODEAG**  
Société à responsabilité limitée  
Route du Villaron - Lieudit Larais  
05600 SAINT CREPIN  
Immatriculation : 527 632 889 R.C.S. Gap

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'OEUVRE
<p><b>SODEAG</b></p> <p>3 Rue Roumanille 13 480 CABRIES</p>	<p><b>ATELIER D'ARCHITECTURE ARCADIA</b></p> <p>Michel TEISSIER L'Enclos-139 A, chemin des Magatis 13 300 SALON DE PROVENCE</p> <p>Tél. : 04 42 55 24 40</p>
BUREAU DE CONTROLE	BUREAU D'ETUDE
<p><b>SOCOTEC</b></p>	<p><b>CERRETTI</b></p>

## NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DE PRESENTATION ARCHITECTURALE DU PROJET

*(Art. 431-8 du code de l'urbanisme)*

### SOMMAIRE

- 1 – *Préambule – Objet de la demande de permis de construire*
- 2 – *Etat initial du terrain*
- 3 – *Insertion du projet dans son environnement*
  - a. *Aménagement du terrain*
  - b. *Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles*
  - c. *Matériaux et couleurs des constructions*
  - d. *Stationnement*
  - e. *Végétation et espaces libres*

## 1. Préambule – Objet de la demande de permis de construire

Notre projet se situe à : **Allée de Craponne - Pelissanne (13330)**. L'accès se fait depuis l'Allée de Craponne, au sud du terrain.

Il est composé :

- D'une partie (1499m<sup>2</sup>) de la parcelle AB0078 de 1501m<sup>2</sup>.
- D'une autre part (264m<sup>2</sup>) de la parcelle AB0077 de 283m<sup>2</sup>.
- D'une autre part (695m<sup>2</sup>) de la parcelle AB361 de 1097m<sup>2</sup>.
- De la parcelle AB305 de 483m<sup>2</sup>.

**Pour un total de 2941m<sup>2</sup>.**

**Une division primaire** est réalisée dans le cadre du permis de construire (cf PC32).

Le programme à réaliser correspond à la construction de 2 bâtiments, un sur rue en R+2 et R+3 en intérieur d'îlot et un autre à l'arrière en R+2 en fond de parcelle et R+3 en intérieur d'îlot, composé de **45 logements**.

Ainsi que des stationnements, espaces verts et réseaux nécessaires à l'opération.

La surface de plancher du projet est de **3 109 m<sup>2</sup>**.

Le terrain est situé en **Zone UBb** du règlement.

## 2 – Etat initial du terrain

Le terrain d'emprise se présente sous la forme d'un **polygone** presque trapézoïdale.

Il ne présente pas de **déclivité notable** : de l'ordre d'environ 1% dans sa largeur (d'Est en Ouest).

Il présente **plusieurs constructions existantes** qui feront l'objet d'un permis de démolir :

- 2 bâtis Habitation pour 331.90m<sup>2</sup> de SDP,
- 1 Bâti commerce pour 144.40m<sup>2</sup> de SDP,
- 1 Bâti Entrepôt pour 342.2m<sup>2</sup> de SDP,
- 4 Annexes ne comptant pas dans la SDP.

Il est dans une zone à vocation mixte, affectée à **l'habitat** et aux dépendances associées, ainsi qu'aux **activités** commerciales, artisanales, de service et d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Une **zone de protection des boisements** (n°9) - est présente au Sud du terrain en limite sur voie.

## 3 – Insertion du projet dans son environnement

**Dispositions générales : Dispositifs favorisant la création de logements locatifs sociaux.**

Le programme de la construction est constitué de **plus de 30 % de logements sociaux**, conformément à la demande du PLU.

SDP social / SDP totale = 942 / 3 109 = **30.3 %**

Nombre de logements sociaux / Nombre de logements totaux = 15 / 45 = **33 %**

## **a. Aménagement du terrain**

### **Art. UB3 : Accès et voirie**

L'accès au terrain se fait depuis l'Allée de Craponne, au Sud. Cet accès fera également l'objet d'une servitude de passage jusqu'au LOT B situé en fond de parcelle (cf. plan de géomètre).

### **Art. UB4 : Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Raccordement sur réseau existant depuis la voirie publique par le concessionnaire.

Mise en place du réseau intérieur en desserte des différents coffrets compteur intégrés aux constructions.

Mise en place d'un abri-compteur général pour AEP.

Mise en place de comptages pour chaque logement.

#### **Assainissement :**

Eaux usées : Raccordement sur regards de visite en attente sur réseau unitaire (EU) existant. Réseau interne de l'opération en système séparatif, compris regards de branchement.

Eaux pluviales : Raccordement sur regard de visite en attente sur réseau existant. Réseau interne de l'opération en système séparatif, compris regards de branchement.

#### **Réseaux divers**

##### Electricité basse tension :

Depuis le point de livraison EDF (coffret fausse coupure en limite de propriété ou transformateur le cas échéant).

Mise en place du réseau intérieur en desserte des différents coffrets.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme privé seront souterrains.

##### Téléphone :

Raccordement sur chambre de tirage existante.

Mise en place d'un réseau intérieur compris chambres de tirage et coffrets de branchement.

Les branchements aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme privé seront souterrains.

##### Panneaux solaires :

Une surface de 90 m<sup>2</sup> de panneaux solaires sera installé sur la toiture Sud du bâtiment B. Ils ne seront donc pas visibles depuis l'Allée de Craponne. Ils participeront à réduire les charges de la copropriété.

#### **Gestion EP**

Infiltration des eaux pluviales sur la parcelle dans bassin de rétention cf notice hydraulique.

## **b. Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles**

### **Art. UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux voies : 2,00 m

Ou exceptionnellement en limite pour créer une animation architecturale.

### **Art. UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Implantation en limites séparatives latérales aboutissant aux voies :

Le Bâtiment AC, en façade sur voie, est implanté sur les limites EST et OUEST et ne dépasse pas 16 m de profondeur par

rapport au retrait de 2 m réalisé (cf plan masse et façades EST et OUEST Bât A).

Le bâtiment B s'implante sur une limite séparative latérale

#### 7.2 Implantation sur les autres limites séparatives :

Le bâtiment B est implanté à une distance d'au moins 6.6 m par rapport à la limite de fond de parcelle. La hauteur du faitage par rapport au TN est inférieur à 13 m.

#### **Art. UB9 : Emprise au sol**

$55\% \times 2941 = 1617 \text{ m}^2$  autorisés au PLU

L'emprise au sol du projet est de **1476 m<sup>2</sup>**.

#### **Art. UB10 : Hauteur de la construction**

**13.00m / TN** à l'égout et **16.00m / TN** au faitage.

Le bâtiment respecte ces règles en hauteur (Cf Façades et Coupes).

#### **Art. UB11 : Aspect extérieur**

Notre projet a pour objectif de s'intégrer pleinement dans son environnement direct, composé de différentes typologies cohérentes dans leur expression régionale commune. Au travers d'un gabarit compact et d'un vocabulaire architectural traditionnel ponctué de références contemporaines, notre composition propose une architecture de qualité respectueuse de son voisinage.

### c. Matériaux et couleurs des constructions

TYPE D'OUVRAGE	NATURE	ASPECT	TEINTE
<b>Couvertures</b>			
	Toit terrasse	Gravillon	Clair
	Tuiles	Canal	Rose clair et nuances
<b>Parements façades</b>			
	Enduit	Gratté fin	Type PAREXLANKO <b>T30</b> Terre d'argile  Type PAREXLANKO <b>G20</b> Blanc cassé
<b>Menuiseries extérieures</b>			
	PVC	Mat	Blanc
	Volet roulant inclinable	Mat	Aspect bois
	Volet battant	Mat	Bois
<b>Serrurerie</b>			
	Garde-corps, pergolas Poutres acier	Acier Thermo laqué Ou peint	Gris clair RAL 9022

Les toitures tuiles auront une pente de 35%.

Les terrasses de toit ne seront pas visibles depuis l'espace public (cf perspective). La distance de toiture conservée entre le bas du toit et la terrasse sera d'au moins 2.5m (cf plan de masse).

Il en existera 2 types de volet : volet roulant simple pour les grandes baies, et volet roulant inclinable pour le confort d'été.

Un local poubelle sera disposé en limite sur voie.

### d. Stationnements

#### Art. UC 12 : Stationnement

Selon le PLU : 1 place de stationnement par logement par tranche de 100m<sup>2</sup>.

Soit **45 places**, dont 3 places accessibles aux PMR.

Local pour le stationnement deux-roues :

-**CCH Code de la Construction et de L'Habitat** : 1 emplacement par T1/T2 et 2 emplacements par T3/T4...

Soit (13 x 1P) +(32 x 2P) = **77 places vélos** minimum.

## e. Végétation et espaces libres

### Art. UC13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé en surface.

Nous prenons le parti d'installer du mobilier ainsi que des jeux pour les enfants pour que l'intérieur d'îlot devienne utile. La topographie et la végétation sont travaillées pour générer des ambiances pour rendre les vues sur l'intérieur d'îlot ou sa traversé plus agréable.

La végétation participera à rafraîchir l'intérieur d'îlot. Les essences seront aussi choisies pour leurs dimensions olfactives.

**Haies, plantes et arbustes** (liste végétale non exhaustive) :

1. *Pittosporum Tobira* (Pittospore de Chine)
2. *Myrsine Torreyana* (Myrte de Tarente)
3. *Salvia Leucantha* (Sauge du Mexique)
4. *Phillyrea Angustifolia* (Filaire à feuilles étroites)
5. *Cotinus Coccinifera* (Arbre à perruques)
6. *Westringia Fruticosa* (Romarin d'Australie)
7. *Prunus Lusitanica* (Laurier du Portugal)
8. *Syringa meyeri Palibin* (Lilas de Chine)

#### Herbacées

9. *Pennisetum alopecuroides* (Herbes à écouvillons)
10. *Decorosiers emera* (Laurier du Portugal)
11. *Lagerstroemia Indica* (Lilas des Indes)

#### Tapissantes

12. *Pittosporum Tobira Nana* (Pittospore de Chine)
13. *Vinca Major* (Pervenche)
14. *Erigeron Karvinskianus* (Vergerette de Karvinsky)

### Arbres à haute tige

Ils participent à la structuration des voiries principales, à l'ombrage des aires de stationnement et à la composition de l'espace public avec les essences suivantes (liste végétale non exhaustive) :

1. *Tilia Cordata* (Tilleul)
2. *Quercus Ilex* (Chêne vert)
3. *Quercus Pubescens* (Chêne Pubescent)
4. *Cercis Siliquastrum* (Arbre de Judée)
5. *Prunus Duclis* (Amandier)
6. *Olea Europea* (Olivier)