

SECTEUR CATERMANT - LOT F3**Construction d'une opération de 40 logements et réalisation d'une crèche – local « coque vide » à RDC, l'ensemble sur un niveau de sous-sol contenant 45 places de parkings****Maître d'Ouvrage : In'LI****DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE****Notice de présentation****(Art. R. 431-8 du Code de l'Urbanisme)****PC4 – Avril****2021****PRESENTATION DU PROJET****• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?**

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier composé de :

- Un local « coque vide » (de type crèche) situé à RdC de la cage B
- Un ensemble immobilier de 40 logements,
- Un sous-sol à usage de 45 places de stationnement,

L'accès au bâtiment est prévu par le hall donnant sur la rue Gabriel de Montillet,

L'accès au local « coque Vide » de type crèche est prévu directement depuis la rue Gabriel de Montillet,

L'accès au sous-sol est prévu par la rampe positionnée sur la voie Nouvelle à l'Est du projet.

• Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles ?

L'implantation du bâtiment est proposée à l'alignement sur la rue Gabriel de Montillet, sur la voie Nouvelle et sur la D 934, conformément aux dispositions de la fiche de lot F3,

Les espaces non bâtis sont majoritairement traités en espaces verts,

La configuration du plan de masse permet de générer un cœur d'îlot végétalisé, étant entendu que les logements du RDC bénéficieront d'espaces extérieurs positionnés au droit de la projection verticale des balcons supérieurs, ainsi qu'un espace extérieur voué aux besoins de la future crèche,

Un seul accès véhicules est prévu au droit de la voie Nouvelle au Nord du projet,

Il permet de desservir la rampe de parkings menant au sous-sol et desservant 45 places,



DocuSigned by:
Eric LASCROMPES
57ECECD04EE0445...

L'idée générale du projet tel qu'il est présenté privilégie une ambiance « Résidentielle » marquée par des traitements paysagers et une végétalisation très importante du site, mais aussi par un séquençage fort des façades – balcons ou trames avec volets, variation des hauteurs,

Les hauteurs des bâtiments varient de R+2+C à R+3+C,

Les volumétries proposées permettent par leur composition de séquences et de retraits d'avoir un jeu de balcons et terrasses au bénéfice des logements.

Le jeu de séquençage des toitures, avec les différents traitements, participe à cette volumétrie de type « Résidentielle classique » confirmée par la mise en place de lucarnes,

L'organisation du plan de masse favorise l'ensoleillement des logements et limite le nombre de logements orientés au nord, en apportant à chaque logement des apports solaires naturels. En outre, les appartements multi-orientés proposent des ventilations naturelles ce qui participe à leur confort.

La majorité des logements disposent d'un espace extérieur (balcons ou terrasses) généreusement dimensionné, comme un trait d'union entre le logement et l'extérieur, les espaces plantés en cœur d'îlot par exemple...

• **Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?**

Sur la rue Gabriel de Mortillet, la construction est implantée à l'alignement, conformément aux dispositions de la fiche de lot,

Les clôtures seront en serrurerie à barreaudage vertical, traitées de la même manière que l'ensemble des clôtures des projet des lots F1, F2 et F3.

Les terrasses attribuées aux logements du RDC sont protégées par des haies végétales,

Au droit du local « coque vide » de type crèche, une surface de 100m² demandée au titre du programme de la crèche sera traitée pour partie en sol souple et en zone végétalisée pour le reste,

Les espaces verts du cœur d'îlot seront plantés, conformément aux dispositions paysagères de l'ensemble, la limite séparative Est (entre F1 et F2) étant une clôture composée de lames de bois de hauteur 1,50m,

• **Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?**

Les façades seront traitées comme suit :

- Le soubassement sera réalisé en parement de type « pierre meulière » de teinte Ton pierre moyen, rythmé avec un traitement en enduit avec joints horizontaux pour les parties R+2+C,
- Les façades courantes seront traitées en enduit de teinte « ton pierre » rythmées par des séquences de teinte « blanc Cassé »,
- Les encadrements de baies et les chaînages d'angles seront en enduit lissé de teinte ton blanche,
- Les menuiseries extérieures seront en bois peint de couleur blanche,
- Les serrureries seront de teinte « gris moyen » ou équivalent.
- Les volets battants seront en bois avec finition peinture de teinte « Bleue » pour les parties en R+3+C, et de teinte « gris clair » pour les parties en R+2+C,

- Les toitures seront couvertes de tuiles d'aspect « vieilli », étant entendu que les terrassons seront traités en bardage de type bac acier de teinte similaire aux tuiles,
- Les gouttières et les descentes EP seront en Zinc de teinte grise.

• **Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?**

VOIR NOTICE PAYSAGERE GENERALE

• **Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?**

Accès piétons/Vélos

- Les piétons accèdent aux halls par la rue Gabriel de Mortillet
- Le local vélos de surface 33,18 m² est positionné au droit du hall avec accès direct sur l'extérieur, favorisant ainsi son utilisation par les futurs résidents (1 seule porte à ouvrir),

Bâtiment Collectif Cages A et B :

	STUDIO	2P	3P	4P	
Cage A	2	9	7	5	soit 23 logements
Cage B		6	11		soit 17 logements
TOTAL	2	15	18	5	soit 40 logements

Calcul de Nombre de logements T1 et T2 = 17 soit $17 \times 0,75 = 12,75\text{m}^2$

Nombre de logements T3, T4 = 23, soit $23 \times 1,5 = 34,5\text{m}^2$

Surface PROJET = 33,18 m² et 9,56m² à RdC, soit 42,74m² et 7 m² en sous-sol,

D'où un total projet = 49,74m² pour 47,25m² dus au titre règlementaire

Véhicules motorisés

Le PLU préconise la réalisation de 1,3 places par logement,

Le statut de la Société In'Li produisant des logements de type LLI permet la réalisation de 1 place par logement,

A ce stade, il est proposé 45 places de stationnement pour 40 logements,

