

DEPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE
COMMUNE DE VILLE LA GRAND

REALISATION DE 268 LOGEMENTS

OPERATION LES MOULINS GAUD
CORNIERES 2ème TRANCHE



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
NOTICE PC11 – 7 DECRIVANT LE PROJET

Pétitionnaire : **SEMCODA**
50 rue du Pavillon
01009 - BOURG EN BRESSE
TEL : 04 74 22 40 66 – FAX : 04 74 22 99 44

ARCHITECTE : **François PERON**
68 AVENUE DU Gal de GAULLE
94 160 - SAINT MANDE
TEL 01 43 74 54 82

Février 2013

SEMCODA
Opération : CORNIERES - Les Moulins Gaud – 2^{ème} Tranche
VILLE LA GRAND – 74100 – HAUTE SAVOIE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Construction de logements en accession à la propriété – logements locatifs aidés - parcs de stationnement

PC 11 - NOTICE DECRIVANT LE PROJET

1) - Présentation de l'état initial du terrain

Le terrain, d'une superficie totale de 58 166 m², du fait de sa situation en bordure du Foron sur ses limites Nord Ouest à Nord Est, est inclus dans le périmètre d'un PPR révisé en 2011. La limite de constructibilité de la zone blanche est indiquée sur le plan de masse du projet (PC 2-1). La rive du Foron est plantée d'espaces boisés classés, leurs emprises sont indiquées sur le plan de masse. Il est frontalier avec la Suisse par la berge Suisse du Foron.

Pour les autres limites, les parcelles avoisinantes sont occupées pour :

- la limite Est et Est / Sud par la première tranche de l'opération constituée de logements collectifs et individuels en accession à la propriété allant du R+1 au R+5 et d'une extension du parking du super marché LECLERC.
- la limite Sud / Sud Est par la première tranche de l'opération constituée de logements collectifs allant du R+3 au R+4,
- la limite Ouest par un ensemble de parcelles dont le bâti est constituée de maisons individuelles.

Le terrain est en pente très douce (environ 2 m sur 300 m) de la placette Est de la 1^{ère} tranche jusqu'à la fin de la voirie à l'Ouest du projet.

Il existe sur le terrain 3 servitudes au profit de la 2C2A, elles sont liées aux passages de canalisations EU et EP, à l'implantation d'un bassin de rétention des EP et à la maintenance de ses équipements.

Le site a été l'objet début 2012 d'une procédure simplifiée de révision du PLU avec une orientation d'aménagement les règlements d'urbanisme applicables sont:

- Celui de la zone Ub pour la partie constructible hors zone du PPR. Cette zone est concernée par l'application de l'article L 123.1§ 16 du code de l'urbanisme et 25 % minimum du nombre de logements construits devront affectés à des logements financés dans le cadre des PLAI ou PLUS.
- Celui de la zone NL pour la partie non constructible incluse dans la zone inondable du Foron représentant l'emplacement réservé n° 5 au PLU pour une surface de 3,41 ha.

2) - Présentation du projet

a) – Aménagements du terrain

- **Desserte du projet et création des voiries**

Desserte automobile

Afin de répondre aux orientations d'aménagements figurées sur le schéma de principe, la desserte principale de l'opération pour les véhicules à moteur est prévue par la prolongation de la voie privée existante (l'impasse des Moulins Gaud) à partir de la placette de retournement.

Cet axe se prolonge jusqu'à la servitude 2C2A liée au passage d'une canalisation EP dont il prendra la direction Est / Ouest pour desservir le cœur de l'opération.

En effet, du fait de cette servitude cette zone n'est pas constructible, seule l'implantation d'une voirie peut permettre l'entretien des réseaux souterrains, cette contrainte incontournable génère un axe fort qui induit le parti d'implantation du plan de masse et l'orientation des bâtiments, de plus compte tenu du nombre important de logements desservis, il doit être nécessairement prolongé pour se raccorder sur la placette EST existante ce qui permettra de réduire le flux de circulation sur la voie principale de desserte et éventuellement d'envisager une circulation à sens unique.

Les voiries privées créées ont les caractéristiques demandées à l'article Ub3 § 3 à savoir largeur de chaussée de 6 m et un trottoir de 1.50 m minimum de large de chaque côté.

Une raquette de retournement pour poids lourds et véhicules de secours est prévue entre les bâtiments J1 et K

Les bandes de parkings extérieurs en bordure de chaussée sont fragmentées toutes les 3 ou 4 places par des bandes plantées.

Desserte piétonne

Un réseau très étudié de voiries piétonnes adaptées aux personnes à mobilité réduite et de passerelles permet de créer une perméabilité de passage entre les ilots construits en reliant par des liaisons douces :

- les voiries principales,
- les ilots entre eux,
- les espaces publics sur couvertures des zones de stationnements
- les aires de jeux pour les enfants,
- les bâtiments non desservis directement par les voiries pour automobiles.

Les cheminements principaux ont une largeur minimum du cheminement de 1.50 m et ils sont intégrés dans des bandes plantées de 4 m de large minimum.

- **Compléments d'aménagements par rapport à la 1^{ère} tranche**

Le projet venant se raccorder sur la voirie de la 1^{ère} tranche, il est prévu de compléter les 3 placettes existantes et l'aménagement des parkings extérieurs entre les placettes ainsi que leur végétalisation à l'identique de ce qui a déjà été réalisé.

De plus, en miroir à l'aménagement réalisé sur la voirie d'accès à l'ensemble des 2 tranches sur la rue Albert Hénon, il sera réalisé un alignement d'arbres à haute tige sur le trottoir Est.

La placette de retournement sera réaménagée afin de l'adapter aux flux de circulation plus important engendrés par la nouvelle opération en la rendant plus sûre et plus confortable.

Le projet est destiné à être divisé en 6 lots par le dépôt de la présente demande sous forme d'un permis valant division, les pièces PC 32 et PC 33 sont donc annexées au dossier.

Les lots 1 à 6 sont constitués des emprises des bâtiments et leurs emprises privatives et le lot n° 7 constitue l'ensemble des espaces communs (espaces verts, parkings communs et voiries communes).

- Réseaux Divers

Les blocs de bâtiments E, F et G en limite de la 1^{ère} tranche seront raccordés aux divers réseaux de cette tranche sur les regards de raccordement en attente.

Pour les autres blocs, un ensemble de réseaux secs (EDF, GDF, France Télécom) sera implanté sous les voiries créées.

Pour les réseaux Eau potable, EP et EU, ils seront réalisés suivant les prescriptions de la 2C2A.

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie, existant sur la 1^{ère} tranche et par la mise en place de poteaux judicieusement répartis.

Assainissement

L'assainissement sera de type séparatif à l'intérieur du programme. Il sera raccordé sur :

Eaux Usées

- Un réseau d'eaux usées sera construit à l'intérieur du programme et raccordé à la fois sur les antennes prévues lors de la 1^{ère} tranche et à la fois au réseau Ø 600 existant en limite Nord de l'opération.

- Le nouveau réseau sera réalisé en canalisation PVC SN8 Ø 200. Chaque bâtiment sera raccordé sur ce collecteur par piquage dans un regard de visite.

Eaux Pluviales

Cette tranche de l'opération des moulins Gaud va bénéficier d'une partie des réseaux réalisés pour la première tranche grâce à la présence d'un ouvrage de rétention sous voirie de Diamètre 1200 surdimensionné qui permet de raccorder d'ores et déjà 30% de la seconde tranche.

Conformément au plan de principe joint au dossier de demande de permis de construire appelé PLAN MASSE, PRINCIPE D'IMPLANTATION DES RESEAUX, la gestion des eaux pluviales se décline en un mixte de solutions techniques, savoir :

Pour les toitures, stockage, absorption et évaporation sur les terrasses plantées, rejet du surplus dans le réseau de canalisation enterrées raccordées à des modules de rétention préfabriqués en béton de capacité ad hoc, puis raccordement sur le réseau enterré.

Pour les chaussées, mise en œuvre d'ouvrages à structure réservoir avec buse de rétention.

Les noues existantes réalisées lors de la première tranche et déjà raccordées par une canalisation sont conservées.

Après une régulation des débits de fuite toutes les eaux pluviales seront raccordées sur une canalisation de rejet existante de Ø 300 pour rejoindre le FORON suivant préconisations de la 2C2A.

Aucune noue nouvelle n'est créée compte tenu de l'emprise de la zone rouge y interdisant tout ouvrage.

Toutes les eaux pluviales provenant des voiries et parkings seront préalablement traitées dans des séparateurs d'hydrocarbures.

Lors de l'étude de détail, il sera pris en compte les recommandations du P.L.U. et le dossier de V.R.D.-ASSAINISSEMENT sera soumis à l'approbation de la collectivité locale et de la 2C2A.

- Aménagements de plateformes

Compte tenu du faible dénivelé du terrain, les blocs de bâtiments avec leurs stationnements couverts seront assis sur des plateformes nivelées à un point d'altitude moyen du terrain naturel avant travaux, sur la totalité de leur emprise. Aucun n'exhaussement sans lien avec les constructions n'est prévu.

b) - Organisation des volumes, implantation, composition et rapport aux voisins

Les hauteurs des bâtiments s'inscrivent dans les gabarits réglementaires de l'article Ub 10 à savoir maximum 15 m de hauteur au faîtage par rapport au TN avant travaux: La volumétrie générale des bâtiments est de type R + 2 + attique en retrait avec toiture à 4 pentes. Ces bâtiments sont organisés par ilots autour de leur parc de stationnement dont les hauteurs n'excèdent pas 4 m et dont les couvertures forment des espaces publics plantés.

Suivant les dispositions générales article 6, dans un souci d'unité, le parti architectural retenu prend en compte l'architecture contemporaine du bâti existant de la 1^{ère} tranche de l'opération en reprenant le même vocabulaire et les mêmes principes de volumétrie simples et adaptés à la parcelle tout en y intégrant, par la création d'un nouveau vocabulaire architectural, la nouvelle disposition réglementaire obligatoire de mettre en œuvre 10 dm³ de bois par m² de SPC et la volonté du maître d'ouvrage de réaliser des logements à faible consommation d'énergie (BBC et THPE).

Le projet comporte :

- La construction de 268 logements dont :
- 200 en accession à la propriété,
- 68 en locatif aidés, soit plus de 25% des logements prévus

Répartis selon la grille suivante :

PROJET - GRILLE DE REPARTITION PAR TYPE			
ACCESSION	Nbre	% progr.	% projet
2P	51	25%	26%
3P	108	50%	54%
4P	34	22%	17%
5P	7	3%	4%
TOTAL	200		
SOCIAL			
2P	20	25%	29%
3P	39	60%	57%
4P	9	15%	13%
TOTAL	68		

La surface totale de plancher est de 21 422 m²

Le nombre de places de stationnement est calculé en conformité avec le PLU article 12, à savoir :

- 2 places par logement en accession soit $200 \times 2 = 400$ places

- 1 place collective pour 2 logements soit $200 / 2 = 100$ places
- 1 place par logement social soit 68 places

Soit un total de 568 places dont 29 places handicapés, 368 sont couvertes et 200 en extérieur.
Il est aussi prévu 356 m² de stationnement pour les cycles pour 270 emplacements sécurisés.

L'implantation des bâtiments est organisée à l'intérieur de la zone constructible délimitée par le PPR, conformément aux orientations d'aménagement, le long des voies privées créées et existantes (impasse des Moulins Gauds) en front bâti semi continu suivant :

- un parti d'orthogonalité par rapport à l'axe de desserte principal EST/OUEST pour les bâtiments en accession à la propriété.
- un parti d'orthogonalité par rapport à l'axe d'implantation de référence de l'opération existante (axe d'implantation du bâtiment donnant sur la placette principale et axe de cette même placette) pour les logements locatifs sociaux.

Ces partis d'implantation privilégient une orientation de la grande majorité des logements au Sud.

Les bâtiments sont reliés par leurs parcs de stationnement créant ainsi des îlots, les rez de chaussée de ces bâtiments sont aménagés en logements formant un front bâti semi continu rythmé par les façades percées des bâtiments et les creux plantés des parcs de stationnement couverts.

- En limite Sud Ouest, le long du parcellaire de maisons individuelles, les bâtiments sont implantés dans cette zone à des distances suffisantes pour ne pas créer de masque d'ombre aux principales heures d'ensoleillement, 20,81 m pour le bâtiment K et 18,51 m pour le bâtiment I3 et 4 m au minimum pour le parc de stationnement de faible hauteur (environ 3 m) dont la couverture est largement plantée. De plus la majeure partie de ces annexes sera masquée de la vue du voisinage par des plantations.

c) Traitement des constructions, clôtures et végétation en limite du terrain et limite publique

Traitement des constructions en partie centrale de l'opération

Comme expliqué précédemment, les bâtiments R+2+attique en retrait sont organisés par îlots autour de leur parc de stationnement servant de socle à l'ensemble ainsi créé, les parois de ces socles de faible hauteur seront traitées en maçonnerie enduite recouvert par des touches de végétation grimpante en liaison avec les couvertures largement plantées, voir le § e.

Les corps de bâtiments dont les voiles de façades sont percés de baies verticales et de longues ouvertures abritant des loggias suivant un ordonnancement équilibré recevront des enduits de finition de teintes et de valeurs différentes afin de souligner les variations de leur volumétrie.

Des ensembles de balcons rapportés, réalisés autour de structure bois et métal et garde corps bois et métal complétés de platelages et habillages bois viennent parfaire la composition précédente.

Les bâtiments des îlots F et G destinés aux logements locatifs aidés ainsi que les bâtiments des îlots J et K destinés aux logements en accession à la propriété intégreront dans leur conception les principes d'isolation et la pose en toiture de panneaux solaires pour la production d'eau chaude, en vue de l'obtention d'un label BBC.

Les bâtiments des blocs E, I et H destinés aux logements en accession à la propriété intégreront dans leur conception les prescriptions THPE à minima pour les principes d'isolation et la pose en toiture de panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

Le chauffage et le complément de production d'eau chaude est prévu par des chaufferies collectives au gaz installées dans chaque bloc.

En face de la 1^{ère} tranche, les bâtiments auront un traitement architectural très proche des bâtiments leur faisant front du fait de la reprise du même vocabulaire architectural et du principe de leur volumétrie avec attique en retrait et des couleurs et matériaux retenus.

Les panneaux solaires sont intégrés à la construction dans un projet architectural.

En bordure du Foron :

Cette zone correspond à l'emplacement réservé n° 5 classé en zone NL.

Aucune construction n'est prévue aux abords du Foron en dehors de la limite de la zone blanche.

- pour la zone d'espaces boisés classés, aucune intervention n'est prévue et la ville bénéficie d'une servitude de passage accordée par la SEMCODA le 1^{er} mars 2012.
- entre ces espaces boisés classés, le bassin de rétention de la 2C2A et les ilots construits, il reste un grand espace vert dont la végétation existante est constituée d'arbres à hautes tiges de type feuillu, d'arbustes et de broussailles. Une sélection sera réalisée sur les arbres à hautes tiges et les sujets sains seront conservés, les arbustes et les broussailles seront éliminés et le terrain sera engazonné en prairie fleurie pour servir d'espace collectif et d'aire de jeux pour les enfants et leurs parents.

En limite Sud Ouest :

Le long du parcellaire de maisons individuelles, le terrain sera clos par une clôture grillagée d'une hauteur maximum de 1.80m conforme au PLU, des parkings extérieurs seront réalisés et plantés par un alignement d'arbres à moyenne tige complété par de larges surfaces engazonnées parsemées de massifs d'arbustes.

d) Traitement des constructions, Matériaux et couleurs

Les matériaux utilisés sont repérés sur les façades des documents graphiques de la série PC-5 suivant la numérotation ci-après :

LEGENDE	
MATERIAUX UTILISES	chiffres correspondants
Tuiles brunes	1
Enduit ton clair	2
Enduit ton moyen	3
Enduit ton soutenu	4
Ensemble balcon / structure bois métal / Habillage bois	5
Béton architectonique	6

Panneaux solaires	7
Bardage bois composite	8
Claustra métal ton sombre	9

e) – Aménagements du terrain - Traitement des espaces libres et espaces verts :
description du jardin

Quatre types d'espaces principaux

1) Espaces entre les ilots

Ces espaces marquent la liaison du bâti avec le végétal, ils sont segmentés par des liaisons douces, des passages d'entrée des bâtiments ou des parkings.

Principe de plantation retenu :

- Plantes tapissantes ou taillis dans tous les endroits de faible superficie notamment au droit des entrées de bâtiments (cornouiller blanc, sureau rouge, charmillle).
- Espaces libres engazonnés.
- Quelques massifs d'arbustes (Eléagnus, cornouiller sanguin).
- Des arbres de moyen développement pour border et marquer les liaisons douces (Chêne rouge, Erable).
- Délimitations des jardins privatifs devant les logements par des haies végétales d'espèce locales variée dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 mètre, celles-ci seront doublées à l'intérieur d'un fin grillage évitant le vagabondage des animaux (Cornouiller blanc et rouge, fusain, buddleia)

2) Jardins suspendus sur parcs de stationnement

Ces espaces couvrant les parcs de stationnements participent par leur traitement et leur destination à l'intégration des volumes de faibles hauteurs mais d'emprises importantes en minimisant leur impact visuel.

Ils ont trois destinations principales :

- Couvrir les places de stationnement.
- Offrir des espaces privatifs avec des terrasses aux logements implantés à leurs niveaux
- Reconstituer en hauteur, les espaces plantés collectifs non réalisés au sol (pour le stationnement des véhicules).

Principe de plantation retenu :

- délimitation des jardins privatifs devant les logements par des haies végétales d'espèce locales variées dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 mètre, celles-ci seront doublées à l'intérieur d'un fin grillage évitant le vagabondage des animaux (Cornouiller blanc et rouge, fusain, buddleia).
- Pour les espaces collectifs composition rigoureuse orthogonale avec cheminements piétons en stabilisé concassé fin avec bordurette métallique, espaces engazonnés formant aire de jeux, alignements d'arbres en bac (Amélanchier, Charmes, Erables)

3) Espace de transition avec le Foron

Espace verts collectifs

Les sujets sains seront conservés, les arbustes et les broussailles seront éliminés et le terrain sera engazonné en prairie fleurie pour servir d'espace collectif et d'aire de jeux pour les enfants et leurs parents.

Espaces boisés classés

Ces espaces bénéficiant d'une servitude de passage au profit de la ville pour l'entretien des rives du Foron seront donc entretenus par la ville.

4) Plantations des parkings extérieurs

Tous les parkings extérieurs seront plantés suivant les prescriptions de l'orientation d'aménagement

- Les bandes de parkings extérieurs en bordure de chaussée sont fragmentées toutes les 3 ou 4 places par des bandes plantées (Erable, Chêne rouge).
- Les parkings seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement (Tilleuls à grande feuille, hêtre).

Quelques exemples de la végétation retenue



Cornouiller sanguin



Cornouiller Blanc



Fusain



Amélanchier



Chêne rouge



Erable

Mobilier urbain,

Les lieux de rencontre seront aménagés de bancs, plots, poubelles etc.. Le mobilier urbain sera de conception homogène et de consistance solide ne nécessitant aucun entretien dans le temps. Seront proscrit le mobilier en matériaux de synthèse (jeux en PVC) et toute fabrication métallique non protégée par traitement d'usine contre la corrosion.

f) – Descriptions des accès

Les accès automobiles et piétons sont séparés et identifiables aisément. Ils se font depuis les voiries principales décrites au paragraphe 2a de cette notice.

Les voiries principales seront réalisées en enrobé noir, les parkings attenants en béton désactivé avec marquage séparatif en pavés béton. Les autres parkings seront réalisés en enrobé noir avec marquage séparatif en pavés béton.

Constitution de la chaussée :

- Couche de fondation en grave naturelle épaisseur 0,40m minimum
- Couche de réglage en grave non traitée épaisseur 0,05m minimum
- Tapis en enrobés denses 0/10 à raison de 140 kg/m²
- Les bordures seront de type T1 ou CS1

Les circulations piétonnes seront réalisées :

- pour les circulations bordant les voiries principales dalle de béton préfabriqué ou en dalle de béton désactivé, avec des marquages en dalles béton et pavés pour les entrées des halls et dalles béton pour les traversées de voirie,
- pour les circulations intérieures dans les espaces verts, en stabilisé concassé ton pierre.

Signature du Maître d'ouvrage

DEPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE
COMMUNE DE VILLE LA GRAND

REALISATION DE 268 LOGEMENTS

OPERATION LES MOULINS GAUD
CORNIERES 2ème TRANCHE



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
NOTICE PC11 – 7 DECRIVANT LE PROJET

Pétitionnaire : **SEMCODA**
50 rue du Pavillon
01009 - BOURG EN BRESSE
TEL : 04 74 22 40 66 – FAX : 04 74 22 99 44

ARCHITECTE : **François PERON**
68 AVENUE DU Gal de GAULLE
94 160 - SAINT MANDE
TEL 01 43 74 54 82

Février 2013

SEMCODA
Opération : CORNIERES - Les Moulins Gaud – 2^{ème} Tranche
VILLE LA GRAND – 74100 – HAUTE SAVOIE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Construction de logements en accession à la propriété – logements locatifs aidés - parcs de stationnement

PC 11 - NOTICE DECRIVANT LE PROJET

1) - Présentation de l'état initial du terrain

Le terrain, d'une superficie totale de 58 166 m², du fait de sa situation en bordure du Foron sur ses limites Nord Ouest à Nord Est, est inclus dans le périmètre d'un PPR révisé en 2011. La limite de constructibilité de la zone blanche est indiquée sur le plan de masse du projet (PC 2-1). La rive du Foron est plantée d'espaces boisés classés, leurs emprises sont indiquées sur le plan de masse.

Il est frontalier avec la Suisse par la berge Suisse du Foron.

Pour les autres limites, les parcelles avoisinantes sont occupées pour :

- la limite Est et Est / Sud par la première tranche de l'opération constituée de logements collectifs et individuels en accession à la propriété allant du R+1 au R+5 et d'une extension du parking du super marché LECLERC.
- la limite Sud / Sud Est par la première tranche de l'opération constituée de logements collectifs allant du R+3 au R+4,
- la limite Ouest par un ensemble de parcelles dont le bâti est constituée de maisons individuelles.

Le terrain est en pente très douce (environ 2 m sur 300 m) de la placette Est de la 1^{ère} tranche jusqu'à la fin de la voirie à l'Ouest du projet.

Il existe sur le terrain 3 servitudes au profit de la 2C2A, elles sont liées aux passages de canalisations EU et EP, à l'implantation d'un bassin de rétention des EP et à la maintenance de ses équipements.

Le site a été l'objet début 2012 d'une procédure simplifiée de révision du PLU avec une orientation d'aménagement les règlements d'urbanisme applicables sont:

- Celui de la zone Ub pour la partie constructible hors zone du PPR. Cette zone est concernée par l'application de l'article L 123.1§ 16 du code de l'urbanisme et 25 % minimum du nombre de logements construits devront affectés à des logements financés dans le cadre des PLAI ou PLUS.
- Celui de la zone NL pour la partie non constructible incluse dans la zone inondable du Foron représentant l'emplacement réservé n° 5 au PLU pour une surface de 3,41 ha.

2) - Présentation du projet

a) – Aménagements du terrain

- **Desserte du projet et création des voiries**

Desserte automobile

Afin de répondre aux orientations d'aménagements figurées sur le schéma de principe, la desserte principale de l'opération pour les véhicules à moteur est prévue par la prolongation de la voie privée existante (l'impasse des Moulins Gaud) à partir de la placette de retournement.

Cet axe se prolonge jusqu'à la servitude 2C2A liée au passage d'une canalisation EP dont il prendra la direction Est / Ouest pour desservir le cœur de l'opération.

En effet, du fait de cette servitude cette zone n'est pas constructible, seule l'implantation d'une voirie peut permettre l'entretien des réseaux souterrains, cette contrainte incontournable génère un axe fort qui induit le parti d'implantation du plan de masse et l'orientation des bâtiments, de plus compte tenu du nombre important de logements desservis, il doit être nécessairement prolongé pour se raccorder sur la placette EST existante ce qui permettra de réduire le flux de circulation sur la voie principale de desserte et éventuellement d'envisager une circulation à sens unique.

Les voiries privées créées ont les caractéristiques demandées à l'article Ub3 § 3 à savoir largeur de chaussée de 6 m et un trottoir de 1.50 m minimum de large de chaque côté.

Une raquette de retournement pour poids lourds et véhicules de secours est prévue entre les bâtiments J1 et K

Les bandes de parkings extérieurs en bordure de chaussée sont fragmentées toutes les 3 ou 4 places par des bandes plantées.

Desserte piétonne

Un réseau très étudié de voiries piétonnes adaptées aux personnes à mobilité réduite et de passerelles permet de créer une perméabilité de passage entre les ilots construits en reliant par des liaisons douces :

- les voiries principales,
- les ilots entre eux,
- les espaces publics sur couvertures des zones de stationnements
- les aires de jeux pour les enfants,
- les bâtiments non desservis directement par les voiries pour automobiles.

Les cheminements principaux ont une largeur minimum du cheminement de 1.50 m et ils sont intégrés dans des bandes plantées de 4 m de large minimum.

- **Compléments d'aménagements par rapport à la 1ère tranche**

Le projet venant se raccorder sur la voirie de la 1^{ère} tranche, il est prévu de compléter les 3 placettes existantes et l'aménagement des parkings extérieurs entre les placettes ainsi que leur végétalisation à l'identique de ce qui a déjà été réalisé.

De plus, en miroir à l'aménagement réalisé sur la voirie d'accès à l'ensemble des 2 tranches sur la rue Albert Hénou, il sera réalisé un alignement d'arbres à haute tige sur le trottoir Est.

La placette de retournement sera réaménagée afin de l'adapter aux flux de circulation plus important engendrés par la nouvelle opération en la rendant plus sûre et plus confortable.

Le projet est destiné à être divisé en 6 lots par le dépôt de la présente demande sous forme d'un permis valant division, les pièces PC 32 et PC 33 sont donc annexées au dossier.

Les lots 1 à 6 sont constitués des emprises des bâtiments et leurs emprises privatives et le lot n° 7 constitue l'ensemble des espaces communs (espaces verts, parkings communs et voiries communes).

- Réseaux Divers

Les blocs de bâtiments E, F et G en limite de la 1^{ère} tranche seront raccordés aux divers réseaux de cette tranche sur les regards de raccordement en attente.

Pour les autres blocs, un ensemble de réseaux secs (EDF, GDF, France Télécom) sera implanté sous les voiries créées.

Pour les réseaux Eau potable, EP et EU, ils seront réalisés suivant les prescriptions de la 2C2A.

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie, existant sur la 1^{ère} tranche et par la mise en place de poteaux judicieusement répartis.

Assainissement

L'assainissement sera de type séparatif à l'intérieur du programme. Il sera raccordé sur :

Eaux Usées

- Un réseau d'eaux usées sera construit à l'intérieur du programme et raccordé à la fois sur les antennes prévues lors de la 1^{ère} tranche et à la fois au réseau Ø 600 existant en limite Nord de l'opération.

- Le nouveau réseau sera réalisé en canalisation PVC SN8 Ø 200. Chaque bâtiment sera raccordé sur ce collecteur par piquage dans un regard de visite.

Eaux Pluviales

Cette tranche de l'opération des moulins Gaud va bénéficier d'une partie des réseaux réalisés pour la première tranche grâce à la présence d'un ouvrage de rétention sous voirie de Diamètre 1200 surdimensionné qui permet de raccorder d'ores et déjà 30% de la seconde tranche.

Conformément au plan de principe joint au dossier de demande de permis de construire appelé PLAN MASSE, PRINCIPE D'IMPLANTATION DES RESEAUX, la gestion des eaux pluviales se décline en un mixte de solutions techniques, savoir :

Pour les toitures, stockage, absorption et évaporation sur les terrasses plantées, rejet du surplus dans le réseau de canalisation enterrées raccordées à des modules de rétention préfabriqués en béton de capacité ad hoc, puis raccordement sur le réseau enterré.

Pour les chaussées, mise en œuvre d'ouvrages à structure réservoir avec buse de rétention.

Les noues existantes réalisées lors de la première tranche et déjà raccordées par une canalisation sont conservées.

Après une régulation des débits de fuite toutes les eaux pluviales seront raccordées sur une canalisation de rejet existante de Ø 300 pour rejoindre le FORON suivant préconisations de la 2C2A.

Aucune noue nouvelle n'est créée compte tenu de l'emprise de la zone rouge y interdisant tout ouvrage.

Toutes les eaux pluviales provenant des voiries et parkings seront préalablement traitées dans des séparateurs d'hydrocarbures.

Lors de l'étude de détail, il sera pris en compte les recommandations du P.L.U. et le dossier de V.R.D.-ASSAINISSEMENT sera soumis à l'approbation de la collectivité locale et de la 2C2A.

- **Aménagements de plateformes**

Compte tenu du faible dénivelé du terrain, les blocs de bâtiments avec leurs stationnements couverts seront assis sur des plateformes nivelées à un point d'altitude moyen du terrain naturel avant travaux, sur la totalité de leur emprise. Aucun n'exhaussement sans lien avec les constructions n'est prévu.

b) **- Organisation des volumes, implantation, composition et rapport aux voisins**

Les hauteurs des bâtiments s'inscrivent dans les gabarits réglementaires de l'article Ub 10 à savoir maximum 15 m de hauteur au faîtage par rapport au TN avant travaux: La volumétrie générale des bâtiments est de type R + 2 + attique en retrait avec toiture à 4 pentes. Ces bâtiments sont organisés par ilots autour de leur parc de stationnement dont les hauteurs n'excèdent pas 4 m et dont les couvertures forment des espaces publics plantés.

Suivant les dispositions générales article 6, dans un souci d'unité, le parti architectural retenu prend en compte l'architecture contemporaine du bâti existant de la 1^{ère} tranche de l'opération en reprenant le même vocabulaire et les mêmes principes de volumétrie simples et adaptés à la parcelle tout en y intégrant, par la création d'un nouveau vocabulaire architectural, la nouvelle disposition réglementaire obligatoire de mettre en œuvre 10 dm³ de bois par m² de SPC et la volonté du maître d'ouvrage de réaliser des logements à faible consommation d'énergie (BBC et THPE).

Le projet comporte :

- La construction de 268 logements dont :
- 200 en accession à la propriété,
- 68 en locatif aidés, soit plus de 25% des logements prévus

Répartis selon la grille suivante :

PROJET - GRILLE DE REPARTITION PAR TYPE			
ACCESSION	Nbre	% progr.	% projet
2P	51	25%	26%
3P	108	50%	54%
4P	34	22%	17%
5P	7	3%	4%
TOTAL	200		
SOCIAL			
2P	20	25%	29%
3P	39	60%	57%
4P	9	15%	13%
TOTAL	68		

La surface totale de plancher est de 21 422 m²

Le nombre de places de stationnement est calculé en conformité avec le PLU article 12, à savoir :

- 2 places par logement en accession soit 200 x 2 = 400 places

- 1 place collective pour 2 logements soit $200 / 2 = 100$ places
- 1 place par logement social soit 68 places

Soit un total de 568 places dont 29 places handicapés, 368 sont couvertes et 200 en extérieur.
Il est aussi prévu 356 m² de stationnement pour les cycles pour 270 emplacements sécurisés.

L'implantation des bâtiments est organisée à l'intérieur de la zone constructible délimitée par le PPR, conformément aux orientations d'aménagement, le long des voies privées créées et existantes (impasse des Moulins Gauds) en front bâti semi continu suivant :

- un parti d'orthogonalité par rapport à l'axe de desserte principal EST/OUEST pour les bâtiments en accession à la propriété.
- un parti d'orthogonalité par rapport à l'axe d'implantation de référence de l'opération existante (axe d'implantation du bâtiment donnant sur la placette principale et axe de cette même placette) pour les logements locatifs sociaux.

Ces partis d'implantation privilégient une orientation de la grande majorité des logements au Sud.

Les bâtiments sont reliés par leurs parcs de stationnement créant ainsi des ilots, les rez de chaussée de ces bâtiments sont aménagés en logements formant un front bâti semi continu rythmé par les façades percées des bâtiments et les creux plantés des parcs de stationnement couverts.

- En limite Sud Ouest, le long du parcellaire de maisons individuelles, les bâtiments sont implantés dans cette zone à des distances suffisantes pour ne pas créer de masque d'ombre aux principales heures d'ensoleillement, 20,81 m pour le bâtiment K et 18,51 m pour le bâtiment I3 et 4 m au minimum pour le parc de stationnement de faible hauteur (environ 3 m) dont la couverture est largement plantée. De plus la majeure partie de ces annexes sera masquée de la vue du voisinage par des plantations.

c) Traitement des constructions, clôtures et végétation en limite du terrain et limite publique

Traitement des constructions en partie centrale de l'opération

Comme expliqué précédemment, les bâtiments R+2+attique en retrait sont organisés par ilots autour de leur parc de stationnement servant de socle à l'ensemble ainsi créé, les parois de ces socles de faible hauteur seront traitées en maçonnerie enduite recouvert par des touches de végétation grimpante en liaison avec les couvertures largement plantées, voir le § e.

Les corps de bâtiments dont les voiles de façades sont percés de baies verticales et de longues ouvertures abritant des loggias suivant un ordonnancement équilibré recevront des enduits de finition de teintes et de valeurs différentes afin de souligner les variations de leur volumétrie.

Des ensembles de balcons rapportés, réalisés autour de structure bois et métal et garde corps bois et métal complétés de platelages et habillages bois viennent parfaire la composition précédente.

Les bâtiments des ilots F et G destinés aux logements locatifs aidés ainsi que les bâtiments des ilots J et K destinés aux logements en accession à la propriété intégreront dans leur conception les principes d'isolation et la pose en toiture de panneaux solaires pour la production d'eau chaude, en vue de l'obtention d'un label BBC.

Les bâtiments des blocs E, I et H destinés aux logements en accession à la propriété intégreront dans leur conception les prescriptions THPE à minima pour les principes d'isolation et la pose en toiture de panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

Le chauffage et le complément de production d'eau chaude est prévu par des chaufferies collectives au gaz installées dans chaque bloc.

En face de la 1^{ère} tranche, les bâtiments auront un traitement architectural très proche des bâtiments leur faisant front du fait de la reprise du même vocabulaire architectural et du principe de leur volumétrie avec attique en retrait et des couleurs et matériaux retenus.

Les panneaux solaires sont intégrés à la construction dans un projet architectural.

En bordure du Foron :

Cette zone correspond à l'emplacement réservé n° 5 classé en zone NL.

Aucune construction n'est prévue aux abords du Foron en dehors de la limite de la zone blanche.

- pour la zone d'espaces boisés classés, aucune intervention n'est prévue et la ville bénéficie d'une servitude de passage accordée par la SEMCODA le 1^{er} mars 2012.
- entre ces espaces boisés classés, le bassin de rétention de la 2C2A et les ilots construits, il reste un grand espace vert dont la végétation existante est constituée d'arbres à hautes tiges de type feuillu, d'arbustes et de broussailles. Une sélection sera réalisée sur les arbres à hautes tiges et les sujets sains seront conservés, les arbustes et les broussailles seront éliminés et le terrain sera engazonné en prairie fleurie pour servir d'espace collectif et d'aire de jeux pour les enfants et leurs parents.

En limite Sud Ouest :

Le long du parcellaire de maisons individuelles, le terrain sera clos par une clôture grillagée d'une hauteur maximum de 1.80m conforme au PLU, des parkings extérieurs seront réalisés et plantés par un alignement d'arbres à moyenne tige complété par de larges surfaces engazonnées parsemées de massifs d'arbustes.

d) Traitement des constructions, Matériaux et couleurs

Les matériaux utilisés sont repérés sur les façades des documents graphiques de la série PC-5 suivant la numérotation ci-après :

LEGENDE	
MATERIAUX UTILISES	chiffres correspondants
Tuiles brunes	1
Enduit ton clair	2
Enduit ton moyen	3
Enduit ton soutenu	4
Ensemble balcon / structure bois métal / Habillage bois	5
Béton architectonique	6

Panneaux solaires	7
Bardage bois composite	8
Claustra métal ton sombre	9

e) – Aménagements du terrain - Traitement des espaces libres et espaces verts :
description du jardin

Quatre types d'espaces principaux

1) Espaces entre les ilots

Ces espaces marquent la liaison du bâti avec le végétal, ils sont segmentés par des liaisons douces, des passages d'entrée des bâtiments ou des parkings.

Principe de plantation retenu :

- Plantes tapissantes ou taillis dans tous les endroits de faible superficie notamment au droit des entrées de bâtiments (cornouiller blanc, sureau rouge, charmillle).
- Espaces libres engazonnés.
- Quelques massifs d'arbustes (Eléagnus, cornouiller sanguin).
- Des arbres de moyen développement pour border et marquer les liaisons douces (Chêne rouge, Erable).
- Délimitations des jardins privatifs devant les logements par des haies végétales d'espèce locales variée dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 mètre, celles-ci seront doublées à l'intérieur d'un fin grillage évitant le vagabondage des animaux (Cornouiller blanc et rouge, fusain, buddleia)

2) Jardins suspendus sur parcs de stationnement

Ces espaces couvrant les parcs de stationnements participent par leur traitement et leur destination à l'intégration des volumes de faibles hauteurs mais d'emprises importantes en minimisant leur impact visuel.

Ils ont trois destinations principales :

- Couvrir les places de stationnement.
- Offrir des espaces privatifs avec des terrasses aux logements implantés à leurs niveaux
- Reconstituer en hauteur, les espaces plantés collectifs non réalisés au sol (pour le stationnement des véhicules).

Principe de plantation retenu :

- délimitation des jardins privatifs devant les logements par des haies végétales d'espèce locales variées dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 mètre, celles-ci seront doublées à l'intérieur d'un fin grillage évitant le vagabondage des animaux (Cornouiller blanc et rouge, fusain, buddleia).
- Pour les espaces collectifs composition rigoureuse orthogonale avec cheminements piétons en stabilisé concassé fin avec bordurette métallique, espaces engazonnés formant aire de jeux, alignements d'arbres en bac (Amélanchier, Charmes, Erables)

3) Espace de transition avec le Foron

Espace verts collectifs

Les sujets sains seront conservés, les arbustes et les broussailles seront éliminés et le terrain sera engazonné en prairie fleurie pour servir d'espace collectif et d'aire de jeux pour les enfants et leurs parents.

Espaces boisés classés

Ces espaces bénéficiant d'une servitude de passage au profit de la ville pour l'entretien des rives du Foron seront donc entretenus par la ville.

4) Plantations des parkings extérieurs

Tous les parkings extérieurs seront plantés suivant les prescriptions de l'orientation d'aménagement

- Les bandes de parkings extérieurs en bordure de chaussée sont fragmentées toutes les 3 ou 4 places par des bandes plantées (Erable, Chêne rouge).
- Les parkings seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement (Tilleuls à grande feuille, hêtre).

Quelques exemples de la végétation retenue



Cornouiller sanguin



Cornouiller Blanc



Fusain



Amélanchier



Chêne rouge



Erable

Mobilier urbain,

Les lieux de rencontre seront aménagés de bancs, plots, poubelles etc.. Le mobilier urbain sera de conception homogène et de consistance solide ne nécessitant aucun entretien dans le temps. Seront proscrit le mobilier en matériaux de synthèse (jeux en PVC) et toute fabrication métallique non protégée par traitement d'usine contre la corrosion.

f) – Descriptions des accès

Les accès automobiles et piétons sont séparés et identifiables aisément. Ils se font depuis les voiries principales décrites au paragraphe 2a de cette notice.

Les voiries principales seront réalisées en enrobé noir, les parkings attenants en béton désactivé avec marquage séparatif en pavés béton. Les autres parkings seront réalisés en enrobé noir avec marquage séparatif en pavés béton.

Constitution de la chaussée :

- Couche de fondation en grave naturelle épaisseur 0,40m minimum
- Couche de réglage en grave non traitée épaisseur 0,05m minimum
- Tapis en enrobés denses 0/10 à raison de 140 kg/m²
- Les bordures seront de type T1 ou CS1

Les circulations piétonnes seront réalisées :

- pour les circulations bordant les voiries principales dalle de béton préfabriqué ou en dalle de béton désactivé, avec des marquages en dalles béton et pavés pour les entrées des halls et dalles béton pour les traversées de voirie,
- pour les circulations intérieures dans les espaces verts, en stabilisé concassé ton pierre.

Signature du Maître d'ouvrage

DEPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE
COMMUNE DE VILLE LA GRAND

REALISATION DE 268 LOGEMENTS

OPERATION LES MOULINS GAUD
CORNIERES 2ème TRANCHE



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
NOTICE PC11 – 7 DECRIVANT LE PROJET

Pétitionnaire : **SEMCODA**
50 rue du Pavillon
01009 - BOURG EN BRESSE
TEL : 04 74 22 40 66 – FAX : 04 74 22 99 44

ARCHITECTE : **François PERON**
68 AVENUE DU Gal de GAULLE
94 160 - SAINT MANDE
TEL 01 43 74 54 82

Février 2013

SEMCODA
Opération : CORNIERES - Les Moulins Gaud – 2^{ème} Tranche
VILLE LA GRAND – 74100 – HAUTE SAVOIE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Construction de logements en accession à la propriété – logements locatifs aidés - parcs de stationnement

PC 11 - NOTICE DECRIVANT LE PROJET

1) - Présentation de l'état initial du terrain

Le terrain, d'une superficie totale de 58 166 m², du fait de sa situation en bordure du Foron sur ses limites Nord Ouest à Nord Est, est inclus dans le périmètre d'un PPR révisé en 2011. La limite de constructibilité de la zone blanche est indiquée sur le plan de masse du projet (PC 2-1). La rive du Foron est plantée d'espaces boisés classés, leurs emprises sont indiquées sur le plan de masse.

Il est frontalier avec la Suisse par la berge Suisse du Foron.

Pour les autres limites, les parcelles avoisinantes sont occupées pour :

- la limite Est et Est / Sud par la première tranche de l'opération constituée de logements collectifs et individuels en accession à la propriété allant du R+1 au R+5 et d'une extension du parking du super marché LECLERC.
- la limite Sud / Sud Est par la première tranche de l'opération constituée de logements collectifs allant du R+3 au R+4,
- la limite Ouest par un ensemble de parcelles dont le bâti est constituée de maisons individuelles.

Le terrain est en pente très douce (environ 2 m sur 300 m) de la placette Est de la 1^{ère} tranche jusqu'à la fin de la voirie à l'Ouest du projet.

Il existe sur le terrain 3 servitudes au profit de la 2C2A, elles sont liées aux passages de canalisations EU et EP, à l'implantation d'un bassin de rétention des EP et à la maintenance de ses équipements.

Le site a été l'objet début 2012 d'une procédure simplifiée de révision du PLU avec une orientation d'aménagement les règlements d'urbanisme applicables sont:

- Celui de la zone Ub pour la partie constructible hors zone du PPR. Cette zone est concernée par l'application de l'article L 123.1§ 16 du code de l'urbanisme et 25 % minimum du nombre de logements construits devront affectés à des logements financés dans le cadre des PLAI ou PLUS.
- Celui de la zone NL pour la partie non constructible incluse dans la zone inondable du Foron représentant l'emplacement réservé n° 5 au PLU pour une surface de 3,41 ha.

2) - Présentation du projet

a) – Aménagements du terrain

- **Desserte du projet et création des voiries**

Desserte automobile

Afin de répondre aux orientations d'aménagements figurées sur le schéma de principe, la desserte principale de l'opération pour les véhicules à moteur est prévue par la prolongation de la voie privée existante (l'impasse des Moulins Gaud) à partir de la placette de retournement.

Cet axe se prolonge jusqu'à la servitude 2C2A liée au passage d'une canalisation EP dont il prendra la direction Est / Ouest pour desservir le cœur de l'opération.

En effet, du fait de cette servitude cette zone n'est pas constructible, seule l'implantation d'une voirie peut permettre l'entretien des réseaux souterrains, cette contrainte incontournable génère un axe fort qui induit le parti d'implantation du plan de masse et l'orientation des bâtiments, de plus compte tenu du nombre important de logements desservis, il doit être nécessairement prolongé pour se raccorder sur la placette EST existante ce qui permettra de réduire le flux de circulation sur la voie principale de desserte et éventuellement d'envisager une circulation à sens unique.

Les voiries privées créées ont les caractéristiques demandées à l'article Ub3 § 3 à savoir largeur de chaussée de 6 m et un trottoir de 1.50 m minimum de large de chaque côté.

Une raquette de retournement pour poids lourds et véhicules de secours est prévue entre les bâtiments J1 et K

Les bandes de parkings extérieurs en bordure de chaussée sont fragmentées toutes les 3 ou 4 places par des bandes plantées.

Desserte piétonne

Un réseau très étudié de voiries piétonnes adaptées aux personnes à mobilité réduite et de passerelles permet de créer une perméabilité de passage entre les ilots construits en reliant par des liaisons douces :

- les voiries principales,
- les ilots entre eux,
- les espaces publics sur couvertures des zones de stationnements
- les aires de jeux pour les enfants,
- les bâtiments non desservis directement par les voiries pour automobiles.

Les cheminements principaux ont une largeur minimum du cheminement de 1.50 m et ils sont intégrés dans des bandes plantées de 4 m de large minimum.

- **Compléments d'aménagements par rapport à la 1^{ère} tranche**

Le projet venant se raccorder sur la voirie de la 1^{ère} tranche, il est prévu de compléter les 3 placettes existantes et l'aménagement des parkings extérieurs entre les placettes ainsi que leur végétalisation à l'identique de ce qui a déjà été réalisé.

De plus, en miroir à l'aménagement réalisé sur la voirie d'accès à l'ensemble des 2 tranches sur la rue Albert Hénou, il sera réalisé un alignement d'arbres à haute tige sur le trottoir Est.

La placette de retournement sera réaménagée afin de l'adapter aux flux de circulation plus important engendrés par la nouvelle opération en la rendant plus sûre et plus confortable.

Le projet est destiné à être divisé en 6 lots par le dépôt de la présente demande sous forme d'un permis valant division, les pièces PC 32 et PC 33 sont donc annexées au dossier.

Les lots 1 à 6 sont constitués des emprises des bâtiments et leurs emprises privatives et le lot n° 7 constitue l'ensemble des espaces communs (espaces verts, parkings communs et voiries communes).

- Réseaux Divers

Les blocs de bâtiments E, F et G en limite de la 1^{ère} tranche seront raccordés aux divers réseaux de cette tranche sur les regards de raccordement en attente.

Pour les autres blocs, un ensemble de réseaux secs (EDF, GDF, France Télécom) sera implanté sous les voiries créées.

Pour les réseaux Eau potable, EP et EU, ils seront réalisés suivant les prescriptions de la 2C2A.

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie, existant sur la 1^{ère} tranche et par la mise en place de poteaux judicieusement répartis.

Assainissement

L'assainissement sera de type séparatif à l'intérieur du programme. Il sera raccordé sur :

Eaux Usées

- Un réseau d'eaux usées sera construit à l'intérieur du programme et raccordé à la fois sur les antennes prévues lors de la 1^{ère} tranche et à la fois au réseau Ø 600 existant en limite Nord de l'opération.

- Le nouveau réseau sera réalisé en canalisation PVC SN8 Ø 200. Chaque bâtiment sera raccordé sur ce collecteur par piquage dans un regard de visite.

Eaux Pluviales

Cette tranche de l'opération des moulins Gaud va bénéficier d'une partie des réseaux réalisés pour la première tranche grâce à la présence d'un ouvrage de rétention sous voirie de Diamètre 1200 surdimensionné qui permet de raccorder d'ores et déjà 30% de la seconde tranche.

Conformément au plan de principe joint au dossier de demande de permis de construire appelé PLAN MASSE, PRINCIPE D'IMPLANTATION DES RESEAUX, la gestion des eaux pluviales se décline en un mixte de solutions techniques, savoir :

Pour les toitures, stockage, absorption et évaporation sur les terrasses plantées, rejet du surplus dans le réseau de canalisation enterrées raccordées à des modules de rétention préfabriqués en béton de capacité ad hoc, puis raccordement sur le réseau enterré.

Pour les chaussées, mise en œuvre d'ouvrages à structure réservoir avec buse de rétention.

Les noues existantes réalisées lors de la première tranche et déjà raccordées par une canalisation sont conservées.

Après une régulation des débits de fuite toutes les eaux pluviales seront raccordées sur une canalisation de rejet existante de Ø 300 pour rejoindre le FORON suivant préconisations de la 2C2A.

Aucune noue nouvelle n'est créée compte tenu de l'emprise de la zone rouge y interdisant tout ouvrage.

Toutes les eaux pluviales provenant des voiries et parkings seront préalablement traitées dans des séparateurs d'hydrocarbures.

Lors de l'étude de détail, il sera pris en compte les recommandations du P.L.U. et le dossier de V.R.D.-ASSAINISSEMENT sera soumis à l'approbation de la collectivité locale et de la 2C2A.

- Aménagements de plateformes

Compte tenu du faible dénivelé du terrain, les blocs de bâtiments avec leurs stationnements couverts seront assis sur des plateformes nivelées à un point d'altitude moyen du terrain naturel avant travaux, sur la totalité de leur emprise. Aucun n'exhaussement sans lien avec les constructions n'est prévu.

b) - Organisation des volumes, implantation, composition et rapport aux voisins

Les hauteurs des bâtiments s'inscrivent dans les gabarits réglementaires de l'article Ub 10 à savoir maximum 15 m de hauteur au faîtage par rapport au TN avant travaux: La volumétrie générale des bâtiments est de type R + 2 + attique en retrait avec toiture à 4 pentes. Ces bâtiments sont organisés par ilots autour de leur parc de stationnement dont les hauteurs n'excèdent pas 4 m et dont les couvertures forment des espaces publics plantés.

Suivant les dispositions générales article 6, dans un souci d'unité, le parti architectural retenu prend en compte l'architecture contemporaine du bâti existant de la 1^{ère} tranche de l'opération en reprenant le même vocabulaire et les mêmes principes de volumétrie simples et adaptés à la parcelle tout en y intégrant, par la création d'un nouveau vocabulaire architectural, la nouvelle disposition réglementaire obligatoire de mettre en œuvre 10 dm³ de bois par m² de SPC et la volonté du maître d'ouvrage de réaliser des logements à faible consommation d'énergie (BBC et THPE).

Le projet comporte :

- La construction de 268 logements dont :
- 200 en accession à la propriété,
- 68 en locatif aidés, soit plus de 25% des logements prévus

Répartis selon la grille suivante :

PROJET - GRILLE DE REPARTITION PAR TYPE			
ACCESSION	Nbre	% progr.	% projet
2P	51	25%	26%
3P	108	50%	54%
4P	34	22%	17%
5P	7	3%	4%
TOTAL	200		
SOCIAL			
2P	20	25%	29%
3P	39	60%	57%
4P	9	15%	13%
TOTAL	68		

La surface totale de plancher est de 21 422 m²

Le nombre de places de stationnement est calculé en conformité avec le PLU article 12, à savoir :

- 2 places par logement en accession soit $200 \times 2 = 400$ places

- 1 place collective pour 2 logements soit $200 / 2 = 100$ places
- 1 place par logement social soit 68 places

Soit un total de 568 places dont 29 places handicapés, 368 sont couvertes et 200 en extérieur.
Il est aussi prévu 356 m² de stationnement pour les cycles pour 270 emplacements sécurisés.

L'implantation des bâtiments est organisée à l'intérieur de la zone constructible délimitée par le PPR, conformément aux orientations d'aménagement, le long des voies privées créées et existantes (impasse des Moulins Gauds) en front bâti semi continu suivant :

- un parti d'orthogonalité par rapport à l'axe de desserte principal EST/OUEST pour les bâtiments en accession à la propriété.
- un parti d'orthogonalité par rapport à l'axe d'implantation de référence de l'opération existante (axe d'implantation du bâtiment donnant sur la placette principale et axe de cette même placette) pour les logements locatifs sociaux.

Ces partis d'implantation privilégient une orientation de la grande majorité des logements au Sud.

Les bâtiments sont reliés par leurs parcs de stationnement créant ainsi des ilots, les rez de chaussée de ces bâtiments sont aménagés en logements formant un front bâti semi continu rythmé par les façades percées des bâtiments et les creux plantés des parcs de stationnement couverts.

- En limite Sud Ouest, le long du parcellaire de maisons individuelles, les bâtiments sont implantés dans cette zone à des distances suffisantes pour ne pas créer de masque d'ombre aux principales heures d'ensoleillement, 20,81 m pour le bâtiment K et 18,51 m pour le bâtiment I3 et 4 m au minimum pour le parc de stationnement de faible hauteur (environ 3 m) dont la couverture est largement plantée. De plus la majeure partie de ces annexes sera masquée de la vue du voisinage par des plantations.

c) Traitement des constructions, clôtures et végétation en limite du terrain et limite publique

Traitement des constructions en partie centrale de l'opération

Comme expliqué précédemment, les bâtiments R+2+attique en retrait sont organisés par ilots autour de leur parc de stationnement servant de socle à l'ensemble ainsi créé, les parois de ces socles de faible hauteur seront traitées en maçonnerie enduite recouvert par des touches de végétation grimpante en liaison avec les couvertures largement plantées, voir le § e.

Les corps de bâtiments dont les voiles de façades sont percés de baies verticales et de longues ouvertures abritant des loggias suivant un ordonnancement équilibré recevront des enduits de finition de teintes et de valeurs différentes afin de souligner les variations de leur volumétrie.

Des ensembles de balcons rapportés, réalisés autour de structure bois et métal et garde corps bois et métal complétés de platelages et habillages bois viennent parfaire la composition précédente.

Les bâtiments des ilots F et G destinés aux logements locatifs aidés ainsi que les bâtiments des ilots J et K destinés aux logements en accession à la propriété intégreront dans leur conception les principes d'isolation et la pose en toiture de panneaux solaires pour la production d'eau chaude, en vue de l'obtention d'un label BBC.

Les bâtiments des blocs E, I et H destinés aux logements en accession à la propriété intégreront dans leur conception les prescriptions THPE à minima pour les principes d'isolation et la pose en toiture de panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

Le chauffage et le complément de production d'eau chaude est prévu par des chaufferies collectives au gaz installées dans chaque bloc.

En face de la 1^{ère} tranche, les bâtiments auront un traitement architectural très proche des bâtiments leur faisant front du fait de la reprise du même vocabulaire architectural et du principe de leur volumétrie avec attique en retrait et des couleurs et matériaux retenus.

Les panneaux solaires sont intégrés à la construction dans un projet architectural.

En bordure du Foron :

Cette zone correspond à l'emplacement réservé n° 5 classé en zone NL.

Aucune construction n'est prévue aux abords du Foron en dehors de la limite de la zone blanche.

- pour la zone d'espaces boisés classés, aucune intervention n'est prévue et la ville bénéficie d'une servitude de passage accordée par la SEMCODA le 1^{er} mars 2012.
- entre ces espaces boisés classés, le bassin de rétention de la 2C2A et les ilots construits, il reste un grand espace vert dont la végétation existante est constituée d'arbres à hautes tiges de type feuillu, d'arbustes et de broussailles. Une sélection sera réalisée sur les arbres à hautes tiges et les sujets sains seront conservés, les arbustes et les broussailles seront éliminés et le terrain sera engazonné en prairie fleurie pour servir d'espace collectif et d'aire de jeux pour les enfants et leurs parents.

En limite Sud Ouest :

Le long du parcellaire de maisons individuelles, le terrain sera clos par une clôture grillagée d'une hauteur maximum de 1.80m conforme au PLU, des parkings extérieurs seront réalisés et plantés par un alignement d'arbres à moyenne tige complété par de larges surfaces engazonnées parsemées de massifs d'arbustes.

d) Traitement des constructions, Matériaux et couleurs

Les matériaux utilisés sont repérés sur les façades des documents graphiques de la série PC-5 suivant la numérotation ci-après :

LEGENDE	
MATERIAUX UTILISES	chiffres correspondants
Tuiles brunes	1
Enduit ton clair	2
Enduit ton moyen	3
Enduit ton soutenu	4
Ensemble balcon / structure bois métal / Habillage bois	5
Béton architectonique	6

Panneaux solaires	7
Bardage bois composite	8
Claustra métal ton sombre	9

e) – Aménagements du terrain - Traitement des espaces libres et espaces verts :
description du jardin

Quatre types d'espaces principaux

1) Espaces entre les ilots

Ces espaces marquent la liaison du bâti avec le végétal, ils sont segmentés par des liaisons douces, des passages d'entrée des bâtiments ou des parkings.

Principe de plantation retenu :

- Plantes tapissantes ou taillis dans tous les endroits de faible superficie notamment au droit des entrées de bâtiments (cornouiller blanc, sureau rouge, charmillie).
- Espaces libres engazonnés.
- Quelques massifs d'arbustes (Eléagnus, cornouiller sanguin).
- Des arbres de moyen développement pour border et marquer les liaisons douces (Chêne rouge, Erable).
- Délimitations des jardins privatifs devant les logements par des haies végétales d'espèce locales variée dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 mètre, celles-ci seront doublées à l'intérieur d'un fin grillage évitant le vagabondage des animaux (Cornouiller blanc et rouge, fusain, buddleia)

2) Jardins suspendus sur parcs de stationnement

Ces espaces couvrant les parcs de stationnements participent par leur traitement et leur destination à l'intégration des volumes de faibles hauteurs mais d'emprises importantes en minimisant leur impact visuel.

Ils ont trois destinations principales :

- Couvrir les places de stationnement.
- Offrir des espaces privatifs avec des terrasses aux logements implantés à leurs niveaux
- Reconstituer en hauteur, les espaces plantés collectifs non réalisés au sol (pour le stationnement des véhicules).

Principe de plantation retenu :

- délimitation des jardins privatifs devant les logements par des haies végétales d'espèce locales variées dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 mètre, celles-ci seront doublées à l'intérieur d'un fin grillage évitant le vagabondage des animaux (Cornouiller blanc et rouge, fusain, buddleia).
- Pour les espaces collectifs composition rigoureuse orthogonale avec cheminements piétons en stabilisé concassé fin avec bordurette métallique, espaces engazonnés formant aire de jeux, alignements d'arbres en bac (Amélanchier, Charmes, Erables)

3) Espace de transition avec le Foron

Espace verts collectifs

Les sujets sains seront conservés, les arbustes et les broussailles seront éliminés et le terrain sera engazonné en prairie fleurie pour servir d'espace collectif et d'aire de jeux pour les enfants et leurs parents.

Espaces boisés classés

Ces espaces bénéficiant d'une servitude de passage au profit de la ville pour l'entretien des rives du Foron seront donc entretenus par la ville.

4) Plantations des parkings extérieurs

Tous les parkings extérieurs seront plantés suivant les prescriptions de l'orientation d'aménagement

- Les bandes de parkings extérieurs en bordure de chaussée sont fragmentées toutes les 3 ou 4 places par des bandes plantées (Erable, Chêne rouge).
- Les parkings seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement (Tilleuls à grande feuille, hêtre).

Quelques exemples de la végétation retenue



Cornouiller sanguin



Cornouiller Blanc



Fusain



Amélanchier



Chêne rouge



Erable

Mobilier urbain,

Les lieux de rencontre seront aménagés de bancs, plots, poubelles etc.. Le mobilier urbain sera de conception homogène et de consistance solide ne nécessitant aucun entretien dans le temps. Seront proscrit le mobilier en matériaux de synthèse (jeux en PVC) et toute fabrication métallique non protégée par traitement d'usine contre la corrosion.

f) – Descriptions des accès

Les accès automobiles et piétons sont séparés et identifiables aisément. Ils se font depuis les voiries principales décrites au paragraphe 2a de cette notice.

Les voiries principales seront réalisées en enrobé noir, les parkings attenants en béton désactivé avec marquage séparatif en pavés béton. Les autres parkings seront réalisés en enrobé noir avec marquage séparatif en pavés béton.

Constitution de la chaussée :

- Couche de fondation en grave naturelle épaisseur 0,40m minimum
- Couche de réglage en grave non traitée épaisseur 0,05m minimum
- Tapis en enrobés denses 0/10 à raison de 140 kg/m²
- Les bordures seront de type T1 ou CS1

Les circulations piétonnes seront réalisées :

- pour les circulations bordant les voiries principales dalle de béton préfabriqué ou en dalle de béton désactivé, avec des marquages en dalles béton et pavés pour les entrées des halls et dalles béton pour les traversées de voirie,
- pour les circulations intérieures dans les espaces verts, en stabilisé concassé ton pierre.

Signature du Maître d'ouvrage