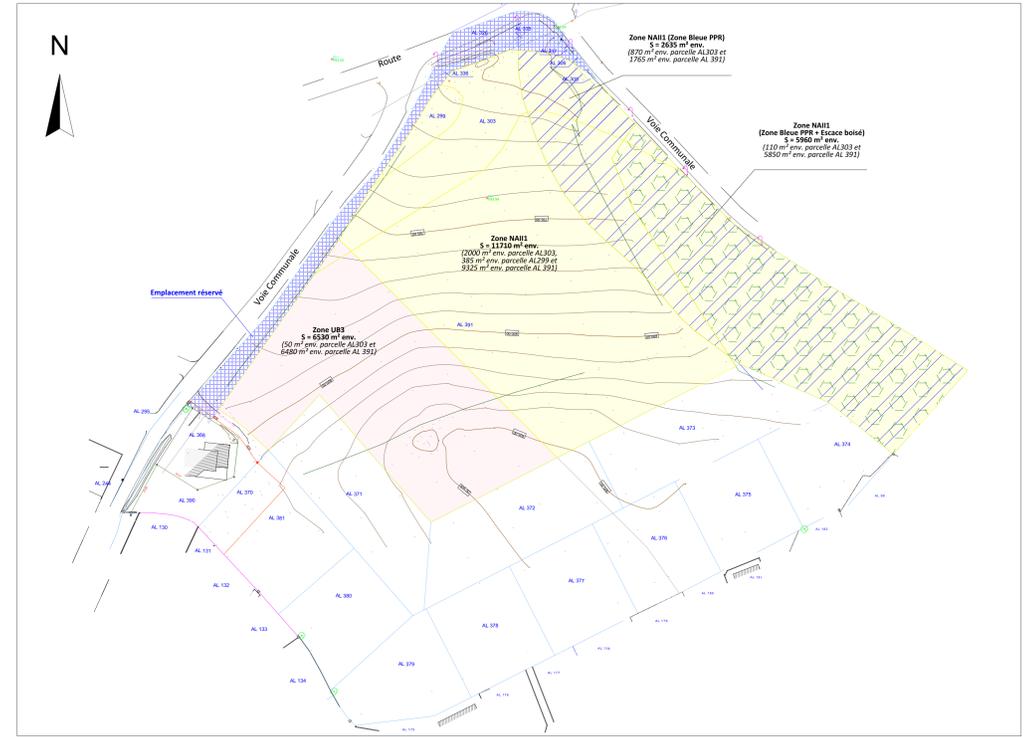


PC1: PLAN CADASTRAL 1:5000



PC1: PLAN DE LOCALISATION SANS ECHELLE



PC 2: PLAN TOPO 1:1000



PC6: INSERTION VUE 1



PC6: INSERTION VUE 2



PC8.1: PHOTO DE L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PC8.2: PHOTO DE L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES - VILLE DE GAP
SAS CHADRU/INVESTISSEMENT

NOTICE

A) SITUATION
Le terrain, cadastré parcelles 299 - 303 - 305 - 311 - 312 - 313 - 391 sections AL, d'une superficie totale de 31,342 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 8 586 m² (zone NA11) ;
- de 11 710 m² situés en zone NA 111 du POS ou le projet prévoit la construction de 161 logements collectifs en 5 immeubles de logements collectifs en R+4 sur arbutus en sous-sol ;
- de 6 530 m² situés en zone UBS du POS ou le projet prévoit la construction de 20 maisons en bande ;
- de 101 m² situés en zone NA 111 du POS ou le projet prévoit la construction de 20 maisons en bande ;
- de 101 m² situés en zone UBS du POS ou le projet prévoit la construction de 20 maisons en bande ;
Le terrain a été l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel de type B, déposée le 28 décembre 2015 sous le N° 05006115 P0909 et tacheement accepté.

B) PROJET
Le projet prévoit la construction de :
- 161 logements collectifs répartis en 5 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 constructibles au plan de masse ;
- 3 maisons individuelles en R+1 sur des parcelles identiques en surface et desservies par une voie privée.

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 circulaire 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 bande au sud comportera une aire de retournement.

Desserte par les réseaux
Le raccordement aux réseaux (eau, électricité, gaz, fibre optique) et respectueux du règlement du POS. La borne de pose est en ZONE bleue PPR, sans l'objet d'une étude géotechnique et géologique préalable à la construction qui spécifiera les modalités de la construction du talus, de l'assèchement du 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 la 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.

Installation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions en bande sont considérées comme privées et ne sont pas soumises aux règles d'alignement. 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 = 6,60 m H = 6,60 m soit L = ou > H
BÂTIMENT A2 : L = 6,60 m H = 6,60 m soit L = ou > H
BÂTIMENT B1 : L = 12,60 m H = 12,60 m soit L = ou > H
BÂTIMENT B2 : L = 12,60 m H = 12,60 m soit L = ou > H
BÂTIMENT B3 : L = 12,60 m H = 12,60 m soit L = ou > H
BÂTIMENT B4 : L = 12,60 m H = 12,60 m soit L = ou > H
Un retrait de 50m par rapport à l'axe de la route départementale sera respecté.

Pour les maisons en bande :
L = 6,52 m H = 6,52 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 = 5,52 soit L > H2 et L > ou > 3 mètres
Pour les maisons individuelles (cas le plus défavorable) :
L = 8,38 m H = 4,06 soit L > H2 et L > ou > 3 mètres
Conforme aux dispositions du POS de la Commune.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
Un recul de 6 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 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-terrasse végétalisée accessible uniquement pour la maintenance et équipée des barrières de sécurité conforme au code du travail.
Leurs façades seront agencées par des décrochements évitant l'aspect linéaire des volumes. Ces décrochements abriteront des terrasses en forme de patio agencées de pergolas en bois.
Les menuiseries aluminium seront de couleur gris métallique RAL 9007 et les encadrements en enduit troffasse fin, la couleur dominante sera beige clair RAL 1015.
Les entrées seront de finition grès porcelaine, 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	Enduit contrasté selon RAL 3012	A1
Bâtiment	Enduit contrasté selon RAL 1000	A2
Bâtiment B1	Enduit contrasté selon RAL 7002	B1
Bâtiment B2	Enduit contrasté selon RAL 1001	B2
Bâtiment B3	Enduit contrasté selon RAL 1017	B3
Bâtiment B4	Enduit contrasté selon RAL 6019	B4

Pour les LOGEMENTS COLLECTIFS EN MAISONS EN BANDES :
Les maisons en bande recevront une toiture-terrasse en gravier beige accessible uniquement pour la maintenance et équipée des barrières de sécurité conforme au code du travail.
Les menuiseries aluminium seront de couleur gris métallique RAL 9007 et les encadrements en enduit troffasse fin de couleur RAL 1000.
Les entrées seront de finition grès porcelaine, la couleur dominante sera beige clair RAL 1015.
Les garages seront en enduit troffasse fin de couleur RAL 1000.

Pour les MAISONS INDIVIDUELLES :
Les menuiseries aluminium seront de couleur gris métallique RAL 9007 et les encadrements en enduit troffasse fin de couleur RAL 1000.
Les entrées seront de finition grès porcelaine, la couleur dominante sera beige clair RAL 1015.
Les garages seront en enduit troffasse fin, la couleur dominante sera beige clair RAL 1015. Les toitures des maisons individuelles auront une pente de 40,40 %.

Closures :
Le projet sera entièrement closuré par un mur balusté surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50m par rapport au terrain naturel.
Les clôtures en bordure de voies 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*12 100/75 = 323 + 5 m² foraine = 328 m²).
La surface destinée au vélos pourvue est de : 437 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 foraine = 45 m²).
Ces surfaces de 2,25m² par logement est prévue dans les garages.

Pour les maisons individuelles :
2 places par logement
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, bonnia, Chèvrefeuille-arbutif
Plantes caduques : Weigelia, Albéa, pivoine, berberis, lilas, Forsythia, potentilla arbutive, spirée, groseiller à maquereau, viorne d'hiver.

LES ARBRES :
Plantes persistantes : sapin, épicéa et pinus strobus.
Plantes caduques : Châmes, cornouilles, marronnier d'inde, hêtre, 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 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 UBS et destinée à recevoir les maisons en bande a une surface totale de 6 530 m².
Les espaces boisés représenteront au moins 50% de la parcelle, soit 3 264 m² et au moins 1 300 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 m²
COS autorisé : 0,6 soit 12 183 m²
Surface de plancher du projet : 12 120 m²

Pour les maisons en bande :
Superficie de terrain concernée : 6 530 m²
COS autorisé : 0,3 soit 1 959 m²
COS avec majoration de 20% : 2 350 m²
Surface de plancher du projet : 1 520 m²

Pour les maisons individuelles (par maison) :
Superficie de terrain concernée : 2 410 m²
COS autorisé : 0,3 soit 723 m²
Surface de plancher du projet : 158 m²
Conforme aux dispositions du POS de la Commune.

PC4: NOTICE DESCRIPTIVE



PC7: PHOTO DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE