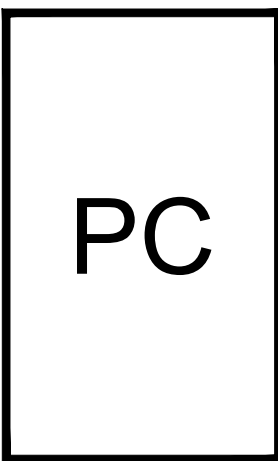
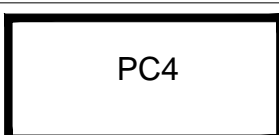


# PERMIS DE CONSTRUIRE

## PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE MAISONS INDIVIDUELLES ET D'UN LOCAL A DESTINATION DE SERVICE D'INTERET PUBLIC

Commune de LONGJUMEAU (91160) LES HAUTS DE GRAVIGNY

<u>MAITRES D'OUVRAGE</u>	
 <b>Bouygues Immobilier</b>  <b>Bouygues Immobilier</b> 207 Avenue de la Division Leclerc 92290 CHATENAY MALABRY Tél : 01 60 12 87 00	 <b>FEDERAL DEVELOPPEMENT</b> 3-5 Place Royale 78100 Saint Germain en Layes Tél : 01 39 73 14 28 federal@wanadoo.fr
<u>MAITRE D'OEUVRE</u>  <b>AGBF ARCHITECTES</b> 9, rue de Limoges 78000 VERSAILLES Tél : 01 39 02 35 30 agence@agbf.eu	<u>BUREAU DE CONTROLE</u>  <b>QUALICONSULT</b> 1bis Rue de Petit Clamart Velizy Plus Batiment E 78140 VELIZY VILLACOUBLAY Tél : 01 40 83 75 75 richard.devaux@qualiconsult.fr
<u>BUREAU D'ETUDES MAISONS</u>  <b>BASTIDE BONDOUX</b> La Cité de l'Environnement 355 allée Jacques Monod 69800 SAINT PRIEST Tél : 04 78 16 07 16	<u>BUREAU D'ETUDES COLLECTIFS</u>  <b>POUGET CONSULTANTS</b> 81 Rue Marcadet 75018 PARIS Tél : 01 42 59 53 64 contact@pouget-consultants.fr
<u>BET VRD-ASSAINISSEMENT</u>  <b>BE EVA Agence Paris-Est</b> 23 Rue Alfred Nobel 77420 CHAMPS SUR MARNE Tél : 01 64 61 74 04 d.bresson@be-eva.com	<u>PAYSAGISTE</u>  <b>LAND'ACT</b> 47 Rue Jules Guesdes 92300 LEVALLOIS Tél : 01 41 11 80 11 dmoreau@land-act.fr

	PIECES GRAPHIQUES
	NOTICE DESCRIPTIVE
AVRIL 2020	

## **DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

### **PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE MAISONS INDIVIDUELLES ET D'UN LOCAL A DESTINATION DE SERVICE D'INTERET PUBLIC**

#### **NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET PRESENTATION DU PROJET**

##### **LE SITE**

Le site se situe à l'extrémité Est de la commune de Longjumeau, au Sud de Paris, dans le département de l'Essonne. Le terrain se situe entre l'autoroute A6 au Nord, l'Yvette et le RER C au Sud. La gare de Gravigny Balizy se situe juste à proximité d'une des entrées de l'opération.

Le terrain se compose de plusieurs parcelles faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU de la commune. Il est situé sur 3 zones du PLU : zone AUH, zone UV et en zone A. Il est délimité à l'Est par des espaces agricoles en friche et un Etang dédié à la pêche, au Sud par l'Yvette, à l'Ouest par des pavillons et au Nord par la rue de Savigny. Le projet fait donc la transition entre les espaces agricoles à l'Est et la ville à l'Ouest. La proximité de la gare de Gravigny-Balizy et du cœur ancien de Gravigny permet le développement d'un projet de logements de qualité, entre ville et nature.

Le terrain présente une forte pente permettant de jouir d'une vue remarquable sur les espaces agricoles attenants au site et sur le paysage verdoyant. En bas du terrain se trouve un Etang de pêche qui participe à la vue champêtre et marque la présence de l'eau. Des sources présentes au Nord du site donnent lieu à un petit cours d'eau qui alimente directement un petit bassin situé au centre du terrain et qui est raccordé par trop plein à l'Etang de pêche. Le projet intègre cette trame bleue de l'eau puisque la majeure partie de ces éléments est conservée.

Du point de vue géologique, des argiles vertes sont présentes sur la moitié Nord du terrain avec de nombreuses résurgences d'eau.

##### **LES ACCES AU SITE**

Dans l'OAP est prévu 3 accès, un sur la rue de la Gare, et deux sur la rue de Savigny . Dans notre opération, les trois accès au site sont donc prévus, un au Sud sur la rue de la Gare, et deux sur la rue de Savigny : un en partie basse, en sens unique, permettant d'entrer dans le programme et, l'autre, en partie haute de la rue de Savigny, en sens unique également le long du Chemin du Lavoir, permettant de sortir du programme. Une des problématiques concerne les difficultés de circulation sur la rue de Savigny ; étant donné son étroitesse, la circulation se fait aujourd'hui de manière alternée par un feu tricolore qui engorge la rue aux heures de pointe. Les nouveaux accès sur la rue de Savigny créent un bouclage via une voie traversant le projet et permettant de passer la portion de la rue en sens unique, supprimant le feu tricolore et fluidifiant ainsi la circulation comme l'indique l'étude circulatoire jointe à la demande de permis de construire. . Le Chemin du lavoir appartenant à la ville fera l'objet d'un aménagement en cohérence avec le projet en vue d'améliorer la desserte du programme. Une voie traverse le projet du Nord au Sud permettant la séparation des flux routiers et la desserte des parcelles agricoles adjacentes. L'accès au grand étang se fera par la nouvelle voie débouchant sur la rue de la Gare.

## LE PROGRAMME

L'objectif est de favoriser une mixité résidentielle, avec des logements individuels et collectifs, en accession à la propriété ou sociaux.

Le programme se compose de la façon suivante par la réalisation de :

- 47 logements sociaux collectifs répartis en 2 immeubles d'habitations, le bâtiment A et le bâtiment BC.
- 57 Maisons individuelles en accession à la propriété.
- 81 logements collectifs en accession à la propriété répartis en 2 immeubles d'habitations, le bâtiment E et le bâtiment FG.
- Un local d'activité à destination d'une crèche située à RDC du collectif A qui sera livrée brute et qui fera l'objet d'une future autorisation d'aménager.

Le projet s'insère dans une démarche de haute qualité environnementale (Voir annexe 4 **Notice de conformité OAP/Projet**) cherchant à privilégier au maximum l'ensoleillement des façades afin de bénéficier des apports solaires et de la lumière naturelle.

Le projet sera labellisé Biodivercity® dans sa globalité, les bâtiments feront l'objet d'une certification E+C-, et les logements en accession NF Habitat et ceux locatifs sociaux NF Habitat HQE.

## LA COMPOSITION

Afin de respecter le relief du site, le programme prévoit l'implantation de maisons individuelles sur le pourtour du terrain. Ces maisons, de type R+1maximum, seront agencées en plateau pour s'intégrer au relief et ainsi bénéficier de la vue sur le paysage. De plus la présence d'argiles vertes dans cette moitié haute du terrain implique l'implantation d'ouvrages légers et sans sous-sol d'où l'implantation des maisons individuelles dans ce secteur.

Plus au centre du projet, des maisons R+1 viennent faire la transition entre les habitations voisines existantes à l'Ouest et un bâtiment de logement collectif FG en R+2 à l'Est. Cet immeuble vient s'agencer autour du petit bassin existant sur le terrain créant ainsi des espaces collectifs extérieurs de qualité.

Au Sud, on trouve trois bâtiments collectifs en R+2+combles : bâtiments A-B-C-E. Les bâtiments A-B-C sont à vocation sociale. Leur localisation leur permet de profiter de la proximité de la gare à l'Ouest, du grand Etang de pêche à l'Est et de la vue sur l'Yvette au Sud.

Dans le respect de l'OAP, 57% des constructions ont une hauteur à l'égout de 6m maximum par rapport au terrain naturel au point médian de la construction et 43% des bâtiments ont une hauteur égout de 9m maximum par rapport au terrain naturel au point médian de la construction. (Plan en annexe1 ci-jointe).

## VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments collectifs à l'entrée de l'opération rue de Copernic au Sud sont les premiers bâtiments visibles depuis la rue de la gare. Ils sont composés de volumes simples : R+2+Combles et traditionnels : toitures à 2 pentes avec des toitures terrasses pour faire des liaisons entre deux corps de bâtiments.

De par la proximité de l'Yvette, un parking en sous-sol n'était pas envisageable, le RDC de ces bâtiments est donc consacré en partie au stationnement.

## BATIMENT A :

Le bâtiment, en R+2+Combles, est composé à RDC d'une crèche (qui fera l'objet d'une future autorisation d'aménager), du hall d'entrée pour les logements avec les locaux nécessaires au bon fonctionnement du

bâtiment ainsi qu'une partie des places de stationnement. Le volume est simple avec des toitures à deux pentes de 28°, l'égout est à moins de 9m et le faitage à moins de 13m par rapport au terrain naturel conformément aux règles du PLU. La ligne du faitage s'aligne à l'axe de la voirie. Le linéaire du bâtiment est séquencé par la présence d'un sous-bassement en béton matricé, de balcons en surplomb et de volumes différenciés par des teintes d'enduits.

Ce traitement permet de souligner les verticalités et annonce avec clarté l'accès de la crèche et du hall d'entrée des logements.

Des volumes en toitures terrasses de part et d'autres viennent redescendre le bâtiment à R+1 et créent des espaces extérieurs pour les logements. Une pergola est installée sur le pourtour de la crèche permettant de protéger les enfants du soleil et des éventuelles chutes d'objets depuis les fenêtres des logements situés au-dessus.

Il est prévu un soubassement béton matricé tel un ruban qui se développe sur l'ensemble des bâtiments collectifs.

#### **BATIMENTS B-C :**

Le deuxième bâtiment est composé en trois parties formant un H. Deux corps de bâtiments en R+2+C sont reliés entre eux par une toiture terrasse en R+2. Les bâtiments en R+2+Combles sont à l'alignement sur rue avec leur ligne de faitage perpendiculaire à celle-ci permettant aux appartements de bénéficier des orientations Est-Ouest. On ne retrouve cependant pas l'effet pignon sur rue car les combles sont en retrait créant des terrasses pour les logements et diminuant la hauteur des bâtiments sur rue à R+2.

Nous retrouvons le soubassement en béton matricé.

#### **BATIMENT E :**

Le bâtiment E est composé en L dont les volumes restent identiques aux bâtiments A,B et C. La partie sur rue possède la ligne de faitage parallèle à la rue.

Des jeux de teintes d'enduits, des balcons en surplomb de tailles variables et des jeux de fenêtres horizontales et verticales viennent rythmer les façades.

L'unicité de traitement du sous-bassement des bâtiments A, B, C et E permet de lier les bâtis et leurs différences dans une logique Architecturale et urbaine commune.

#### **LES MAISONS :**

Il y a 6 modèles de maisons sur l'opération permettant de varier les volumes et ne pas se retrouver dans un nouveau quartier ou toutes les maisons seraient identiques. Elles sont au maximum en R+1 et varient entre 80m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup> de surfaces habitables.

Les maisons, isolées ou jumelées deux à deux ou par trois, forment l'essentiel de la typologie des bâtis.

Toutes sont traitées avec les mêmes matériaux pour avoir une uniformité et une harmonie dans le quartier.

Les toitures des maisons sont des toitures à deux pentes sur lesquelles seront installées des tuiles micro-photovoltaïques afin de faciliter l'autoconsommation d'électricité. 18 maisons auront un caractère plus contemporain avec des toitures mono-pente en zinc et avec l'installation de panneaux micro photovoltaïque.

Le fait d'avoir les implantations des maisons en gradins, avec des maisons en R+1, maximum permet de dégager la vue pour chacune des maisons et de bénéficier également du soleil au Sud

### **BATIMENT F-G :**

Au centre de l'opération se trouve le bâtiment FG qui se veut dans son époque et résolument moderne. Il est en dialogue avec la topographie du site et le tracé des nouvelles voiries.

Le bâtiment se compose en L, l'une des branches du L est orienté Est/Ouest et en retrait par rapport à la rue pour conserver le cheminement de l'eau existant sur le site et conservé dans le projet, et l'autre branche est orienté Nord/Sud. Il s'organise le long de la rue qui traverse l'ensemble de l'opération reliant la rue Copernic au Sud à la rue de Savigny au Nord. Cette rue présente une forte déclivité avec une pente moyenne de 8%. Cette forte pente nous permet de créer un bâtiment en R+2 côté.

Côté jardin Les logements pourront ainsi bénéficier du Sud et de la présence du petit bassin en contre bas et du grand étang encore plus bas.

Pour harmoniser le quartier, le jeu des fenêtres, des enduits et des balcons présents sur les bâtiments A-B-C-E se retrouve également sur ce bâtiment.

Le travail sur le socle en béton matricé est lui aussi reconduit.

### **MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS**

#### Les façades :

Les façades des bâtiments collectifs A-B-C-E sont traitées majoritairement en enduit dont les teintes varient selon leur position sur le bâtiment. A RDC on trouve le béton matricé qui permet d'asseoir le bâtiment dont les étages R+1 et R+2 seront en gris sombre et en blanc. Le fait d'être sombre renforce ainsi la sensation de flottement et de détachement des différents volumes bâtis.

Les façades des maisons seront réalisées en enduit blanc gratté fin sur l'intégralité des façades. Les 18 maisons plus contemporaines ont également des jeux d'enduits gris rappelant ainsi le jeu des collectifs.

#### Les couvertures :

Les toitures des bâtiments collectifs seront en ardoise fibre-ciment grises.

Pour les maisons, pour une harmonie des couleurs sur le programme, il est prévu de la tuile grise aspect plat, 10/m<sup>2</sup> aspect 20/m<sup>2</sup>. Il est prévu pour les maisons l'installation de tuiles micro-photovoltaïques permettant la production d'autoconsommation d'électricité tout en s'insérant dans le paysage.

Les menuiseries seront en PVC blanc sur les collectifs et sur les maisons en PVC plaxé gris anthracite.

Pour les volets, il est prévu des volets roulants électriques pour les bâtiments EFG et les maisons. Qu'ils soient manuels ou électriques, ils seront assortis aux menuiseries (collectif : blanc et maisons gris anthracite). Les portes de garage des maisons seront également en gris anthracite dans le même matériau que les volets roulants.

## LES STATIONNEMENTS

	PLU 1pl par tranche de 45m <sup>2</sup> Sp		PROJET
	rappel SP	nb places	
Maisons UV	422,0	10	12

Maisons AUH	5695,2	127	113
Collectif E	1760,2	40	40
Collectifs FG	2847,0	64	65
Collectifs ABC 1pl / logt	47		47
places visiteurs 15% nb de logts	28		41
CRECHE	5		5
<b>TOTAL AUH</b>	<b>311</b>		<b>311</b>

**L'intégralité des places de stationnement ont les dimensions minimales suivantes :**

- **Largeur : 2,5m**
- **Longueur : 5m.**

### DECOUPAGE PARCELLAIRE

Le projet repose sur une emprise foncière constituée de plusieurs parcelles cadastrales, qui feront l'objet d'un redécoupage cadastral préalablement à l'achèvement des travaux (Permis de Construire Valant Division).

Les parcelles suivantes, ne seront pas acquises, dans leur totalité par les pétitionnaires n'étant pas dans l'emprise du projet, mais feront l'objet d'un découpage cadastral préalable après délivrance du permis de construire :

- Parcelle section AK n°498
- Parcelle section AK n°4
- Parcelle section AK n°470

## PC 4 – Notice descriptive du terrain et présentation du projet

### ANALYSE DU PROJET PAR RAPPORT A L'OAP.

*Référence : PLU – 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation – Dossier de modification n°2*

Le projet de Longjumeau – Les Hauts de Gravigny est situé dans le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « 2. Les Hauts de Gravigny » du PLU de la Ville de Longjumeau. La présente note justifie la conformité du permis de construire à la présente OAP.

***OAP :** Densification des secteurs desservis par les transports et les équipements collectifs et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.*

*Pour cela, l'orientation fixe comme objectif de mettre en œuvre une opération exemplaire sur ce site, conciliant un développement de l'offre en logements et une très haute qualité environnementale. Compte tenu de la proximité de la gare de Gravigny-Balizy et du cœur ancien de Gravigny, la programmation définit un projet de logements mixtes qui sera développé avec une densité proche de 50 logements /ha.*

#### **Une haute qualité environnementale avec l'engagement d'obtenir les certifications suivantes :**

Avec **l'obtention du label E+C-**, l'opération sera plus performante que la réglementation thermique en vigueur, ce qui attestera de la réflexion mise en œuvre pour réaliser des bâtiments les plus sobres possibles et à faibles émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de leurs cycles de vie. La thématique Carbone sera étudiée à travers une analyse de cycle de vie (AVC) mettant en avant les matériaux stockant le carbone. La partie Energie permettra d'optimiser l'efficacité énergétique du projet mettant en avant des systèmes sobres et le recours aux énergies renouvelables.

L'objectif est d'atteindre le E1C1.

Avec la **labélisation BIODIVERSITY ©**, la biodiversité du site sera au cœur du projet pour garantir un projet intégré dans le maillage vert et bleu longjumellois. Ce label récompense les efforts réalisés dans la création d'une urbanité écologique via notamment des espaces partagés entre les différents îlots favorisant les relations humains et nature, la diversité des milieux, écosystèmes (espaces végétalisés, point d'eau), mais également des espèces (oiseaux, insectes, végétaux). L'évaluation concerne quatre grands axes de travail : engagement ,moyen mis en œuvre, évaluation des bénéfices écologiques, et bénéfices pour l'utilisateur. C'est le seul label qui permet de noter et d'afficher la performance des opérations immobilière vis-à-vis de leur niveau de prise en compte et de valorisation sociétale de la biodiversité.

La certification auprès de **l'organisme CERQUAL** :

- Les maisons et les bâtiments EFG feront l'objet d'une certification NF Habitat ;
- L'immeuble ABC fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE.

### Densité du projet :

Le terrain d'assiette foncière du projet est de 41 369 m<sup>2</sup> de surface. Le nombre de logements est de 185 logements ainsi décomposé :

- 57 maisons
- Bâtiments ABC : 47 logements
- Bâtiment E : 29 logements
- Bâtiments FG : 52 logements

L'ensemble de l'assiette foncière du projet situé en zone AUH, dont au sein de l'OAP, est de 36 639m<sup>2</sup> et le nombre de logements est constitué par l'ensemble des logements collectifs et de 52 maisons (5 maisons en zone UV, hors périmètre de l'OAP), soit un total de 180 logements, soit une densité de **49,13 logements/ha** (calcul : 180/3,6639).

*OAP: Par ailleurs, la question des déplacements et des circulations est une problématique importante, les rues Copernic de Savigny traversant le cœur ancien de Gravigny étant étroites. L'orientation inscrit la réalisation d'une voie de desserte nouvelle, maillon indispensable du projet, ainsi qu'une voie « parallèle » à la rue de Savigny permettant de supprimer la circulation alternée par feu tricolore qui conditionnent l'urbanisation du secteur. De plus, la nouvelle voie de desserte devra être suffisamment dimensionnée, afin de permettre le passage des engins agricoles, et du coup désenclaver les terres maintenues à vocation agricole, qui sont aujourd'hui en jachère.*

*L'aménagement des nouvelles voies devra permettre une circulation apaisée et favoriser les mobilités douces.*

Dans le cadre du projet, une étude circulatoire a été réalisée par un bureau d'étude spécialisée et validant le projet de voirie et circulation. A l'issue des études, il est prévu par conséquent la réalisation d'une voirie de desserte nouvelle au sein de l'ensemble du quartier (faisant nord-sud), et une voie « parallèle » à la rue de Savigny.

La voie de desserte nouvelle sera à double sens de circulation et sera aménagée pour permettre le passage des engins agricoles. Il est, également, prévu un accès liaisonnant avec la friche agricole. Cette voie sera aussi aménagée en zone 30 sur le tronçon allant de la rue de Copernic au rond-point et zone 20 pour la partie nord-sud, ce qui permettra une circulation apaisée et favorisant les mobilités douces. La sortie du quartier côté rue Copernic sera gérée de la même manière que la rue de l'Ecuyer à ce jour. Afin de tenir compte de la pente du terrain et des contraintes en matière de circulation, il est prévu que la nouvelle voie sera prioritaire sur la voie parallèle à la rue de Savigny.

Afin de permettre une bonne desserte du quartier et fluidifier la circulation rue de Savigny, il est prévu de réaliser une voie parallèle à la rue de Savigny. Cette voie sera aménagée en zone 30 et en sens unique, ce qui permettra également de mettre en sens unique la rue de Savigny.

Les aménagements en zone 30 et 20 permettront de faciliter la circulation des mobilités douces, qui a été améliorée également avec la mise en œuvre de traverses piétonnes (avec escaliers pour relier la gare).



**OAP :** Cette orientation doit aussi intégrer la question de la trame verte et bleue : en effet, ce secteur est stratégique, car il représente une continuité écologique intéressante, entre l'espace en friche, le plan d'eau puis plus largement l'Yvette et le Rouillon. La majeure partie de ces éléments sera préservée et aménagée, afin de mettre en lien ces différents (milieux humides et prairiaux) et conserver un corridor écologique nord-sud. Le projet devra intégrer et mettre en valeur les sources d'eau émergentes dans le paysage.

Le site étant susceptible d'abriter des zones humides, des sondages de sol devront être réalisés préalablement à tout projet, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Le futur projet sur ce secteur devra respecter le relief du site, notamment en termes d'intégration des bâtiments devra être prévue, afin de s'intégrer le mieux possible dans l'environnement physique et urbain ; par exemple, la hauteur des bâtiments les plus proches des pavillons alentour devra être réduite afin de ne pas créer de nuisances visuelles et diminuer l'ensoleillement. De plus, les bâtiments devront s'intégrer dans la pente, et permettre de conserver des vues lointaines. La modulation des hauteurs se fera selon le ratio suivant : au moins 50% des bâtiments auront une hauteur égout de 6m maximum et les autres bâtiments auront une hauteur égout de 9m maximum.

### **Trame verte et bleue :**

Afin de respecter et mettre en avant la trame verte et bleue du quartier et du projet, une étude d'impact a été réalisée et le projet est réalisé par une équipe pluridisciplinaire (BET VRD, Paysagiste, un AMO pour l'étude d'impact). Cette équipe a une mission en phase conception et en phase réalisation.

Concernant la trame bleue du projet, il est prévu la mise en valeur du ru (conformément au Dossier Loi sur l'Eau qui sera déposé et instruit par les service de l'Etat préalablement au démarrage du chantier), la restauration de la zone humide (conformément à l'Etude d'impact et aux avis éventuels de la MRAE), le maintien du bassin de récupération d'eaux pluviales, et la gestion des eaux pluviales pour les maisons avec des récupérateurs d'eau de pluie pour l'arrosage des jardins.

Concernant la trame verte du projet, il est prévue le maintien d'une frange arborée à plusieurs strates entre la zone agricole actuellement en friche et le projet, la création de nombreux espaces verts variés privatifs et collectifs, et la création de cheminement piéton à travers des espaces paysagers ouverts.

Afin de compléter cet aspect du projet, il est prévu également de développer, avec les futurs habitants, des espaces partagés autour du jardin pour favoriser le lien social, et de mettre de l'agriculture urbaine avec l'implantation de ruches, de vergers/potagers sur la zone agricole.

Dans le cadre du respect des habitants et des animaux, il est prévu également un travail sur la pollution lumineuse avec la mise en œuvre d'une gestion raisonnée de l'éclairage, dans la continuité des actions déjà menées par la Ville de Longjumeau et de ses partenaires. Il sera mis également en place des nichoirs adaptés pour la préservation des oiseaux identifiés sur le site, ainsi que des clôtures permettant de protéger les espèces et favoriser les corridors.

### **Sondages de sol :**

Dans le cadre du projet des études de sol ont été réalisées, et de nouvelles seront réalisées préalablement au démarrage du chantier, afin d'étudier les aspects suivants : la géotechnique, l'infiltration du sol, la qualité environnementale du sol (pollution ou pas) et pour s'assurer de la présence ou non de zone humide.

### **Zones humides et zones pédologiques :**

A l'issue de ces études, il s'avère qu'il y a des zones humides et des zones pédologiques au sein du projet. Ces dernières, conformément aux réglementations en vigueur, seront maintenues et mise en valeur au sein du projet. Des précisions sont apportées dans le cadre de l'étude d'impact, jointe à la présente demande de permis de construire, et ils seront validés également lors de notre déclaration au titre de la loi sur l'Eau.

### **Etudes environnementales :**

Des études de sol environnementales ont été réalisées dans le cadre du futur projet d'aménagement du quartier des Hauts de Gravigny par la société TAUW Environnement, en date de 2014, puis 2016.

Les conclusions sont les suivantes : « *Compte tenu de l'ensemble des résultats obtenus sur les sols et les eaux souterraines de ce site, la qualité du terrain est compatible avec l'usage résidentiel envisagé sous réserve d'un traitement adapté des terres polluées par enlèvement et évacuation en filière adaptée ou recouvrement selon les recommandations, et sous réserve ne pas avoir recours aux eaux souterraines superficielles pour des besoins de consommation* ».

Le projet ne prévoit pas la réutilisation des eaux souterraines superficielles pour des besoins de consommation. Cette hypothèse a été exclue compte tenue de la nature du sol.

Par ailleurs, les sondages montrent également que les terres faisant l'objet de pollution ne se situent pas au niveau de la futur crèche et toutes les mesures conservatoires vis-à-vis des futurs occupant seront prises.

Ces études feront l'objet de complément avec la réalisation d'une Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) permettant de déterminer la compatibilité des sols avec leur usage, et s'il s'avère nécessaire un plan de gestion de la dépollution, ainsi que son suivi sera réalisé également par un bureau d'étude spécialisé. Les mesures prises seront conformes avec la réglementation en vigueur au jour de la réalisation des travaux.

### **Relief du site :**

Dans le cadre de l'étude d'impact, de la gestion des déblais / remblais (mouvement des terres, nuisances pour les riverains) et afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, le projet repose sur les orientations suivantes :

- Implantation des maisons en lisière du tissu urbain existant dans un style architectural assez classique par rapport aux maisons existantes ;
- Implantation des maisons de type R+C afin de tenir compte des pavillons alentours afin de ne pas créer de perte d'ensoleillement et des nuisances visuelles ;

- Implantation des immeubles collectifs épousant la topographie du terrain ;
- Les maisons dites « W » d'un style architectural contemporain sont implantés en lien avec la topographie du terrain (elles ont aussi une fonction de mur de soutènement) et à proximité des immeubles collectifs.

Le projet prévoit aussi une modulation des hauteurs avec 57% des bâtiments qui auront une hauteur égout de 6m maximum et les autres bâtiments d'une hauteur égout de 9m maximum, pour ceux situés en zone AUH (cf. PC4 – Annexe 1).

***OAP :** Afin de compléter l'offre existante sur le quartier et générée par les nouveaux riverains, une crèche de 20 berceaux environ devra être créée avec à proximité des stationnements permettant de gérer la dépose des enfants.*

A cette fin, il est prévu en pied d'immeuble du bâtiment A un local à destination d'une crèche d'environ 20 berceaux. Quant au stationnement, il est prévu la réalisation de 5 places de stationnement longitudinales avec une signalisation spécifique : stationnement dit « vert », afin de permettre une dépose aisée et sécurisée des enfants. Les véhicules pourront ensuite repartir sans retraverser l'ensemble du quartier en utilisant le rond-point.

***OAP :** L'aménagement de ce secteur pourra se faire en deux phases, à condition que la première couvre à minima 85% de la zone à urbaniser et respecte les différentes exigences définies dans l'OAP. La première phase ne devra pas obérer l'urbanisation à terme des parcelles restant à aménager (viabilisation, desserte des réseaux et accès notamment). Les parcelles non couvertes par la première phase devront être ultérieurement aménagées dans une seconde phase dans le respect de la présente orientation.*

Le présent projet constitue la première phase de l'OAP. Cette phase est constituée uniquement des parcelles maîtrisées et sous promesse de vente. L'emprise foncière constituant l'OAP est de 42 078m<sup>2</sup> (zone AUH du PLU). Cette première phase représente une surface de 36 639m<sup>2</sup> (uniquement zone AUH du PLU), soit 87,07% de la totalité de l'OAP. La présente note précise le respect des exigences définies dans l'OAP pour ce projet.

Afin d'intégrer et de ne pas obérer l'urbanisation à terme des parcelles restant à aménager, le projet prévoit : une voie de desserte avec l'ensemble des réseaux permettant le raccord du futur projet.

## **PC 4 – Notice descriptive du terrain et présentation du projet**

### **ANALYSE DU PROJET PAR RAPPORT AU PLU – ZONE A**

Une partie du projet est situé en zone A du PLU. Cette zone correspond aux espaces cultivés aujourd'hui. Elle est dédié à l'activité agricole et la constructibilité est restreinte. Le projet n'est pas situé dans un sous-secteur de la zone A (Aj : jardins familiaux ; Av : verger pédagogiques).

Les éléments prévus dans cette zone sont :

- L'installation de ruches, de vergers, ... ;
- La clôture du bâtiment FG.

#### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Projet conforme à l'article 1 – Pas d'occupations et/ou utilisations du sol interdites prévues.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 – sans objet par rapport au projet

2-2 – sans objet par rapport au projet

2-3 – sans objet par rapport au projet

2-4. Il sera prévu pour la réalisation des bâtiments FG des affouillements et exhaussements de sol, uniquement pour la création de la clôture du bâtiment FG.

2-5 – sans objet par rapport au projet

2-6 – sans objet par rapport au projet

2-7 – le projet sera conforme dans son intégralité au PPRI.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Le terrain situé en zone A ne sera pas enclavé et bénéficiera d'accès. Il n'y est pas réalisé de chemin piéton, voirie,...

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

Alimentation en eau potable : sans objet

Assainissement : le projet dans son ensemble sera conforme au règlement du SIAVHY.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 5 – Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

#### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le projet ne prévoit pas de construction. Donc sans objet.

⇒ **Projet conforme au PLU**

**Article 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le projet ne prévoit pas de construction. Donc sans objet.

⇒ **Projet conforme au PLU**

**Article 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n’est pas fixé de règle

⇒ **Projet conforme au PLU**

**Article 9 – L’emprise au sol des constructions**

Non réglementée

**Article 10 – La hauteur maximale des constructions**

Sans objet

**Article 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

Le projet ne prévoit pas de construction, excepté des clôtures du bâtiment FG. LA clôture sera doublée d’une haie et elle ne dépassera pas 2m de hauteur (cf. notice paysagère et plans de clôture).

⇒ **Projet conforme au PLU**

**Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement**

Considérant qu’il n’est pas prévu de construction, d’extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, le projet ne nécessite pas de prévoir au sein de la zone agricole d’aires de stationnement.

⇒ **Projet conforme au PLU**

**Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations**

Dans le cadre du projet, il a été réalisée une étude d’impact et environnementale du projet. Le projet ne prévoit pas d’impact dans la zone A, exceptée en phase construction pour l’immeuble FG de manière ponctuelle. Toutefois, du fait de cette construction, il n’y aura pas d’impact sur des éléments paysagers et plantations d’intérêt.

Comme l’indique le volet paysager du projet, il n’est pas prévu de plantation dans la zone A et il n’est pas prévu de coupe ou d’abattage d’arbres. Seulement 4 arbres seront plantés dans le périmètre de la zone A du PLU.

⇒ **Projet conforme au PLU**

**Article 14 – Coefficient d’occupation du sol**

Sans objet

**Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matières d'infrastructure et réseaux de communications électroniques.**

Sans objet

## PC 4 – Notice descriptive du terrain et présentation du projet

### ANALYSE DU PROJET PAR RAPPORT AU PLU – ZONE UV.

Dans le cadre du projet, il est prévu de réaliser en zone UV :

- Un accès au terrain depuis la rue de Savigny ;
- La construction de 5 maisons individuelles et leurs places de stationnement.

*Cette zone regroupe les cœurs anciens des hameaux de Balizy et Gravigny. Ils se caractérisent par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments de un à deux étages surmontés de combles. Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées. La délimitation de la zone est justifiée pour prendre en compte l'objectif de préservation et de mise en valeur des formes bâties traditionnelles anciennes et la valorisation du bâti ancien.*

#### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas d'occupations et/ou utilisations du sol interdites prévues. Seuls des affouillements et exhaussements des sols seront réalisés.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 – sans objet par rapport au projet

2-2 – sans objet par rapport au projet

2-3 – sans objet par rapport au projet

2-4. Il sera prévu pour la réalisation du projet des affouillements et exhaussements de sol seront réalisés.

2-5 – sans objet par rapport au projet

2-6 – sans objet par rapport au projet

2-7 – sans objet par rapport au projet qui ne nécessite pas d'emprise au sol supplémentaire

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Le terrain bénéficie d'un accès donnant directement sur la rue de Savigny. Le terrain n'est donc pas enclavé. Le projet prévoit la réalisation d'une voie nouvelle parallèle à la rue de Savigny permettant de desservir l'ensemble des 5 maisons réalisées en zone UV. Chacune des maisons bénéficie d'un accès sur la voie nouvelle qui ne sera pas fermé. Quant à la voie nouvelle, elle sera conforme pour permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

4-1. Eau potable. Chaque nouvelle maison bénéficie d'une arrivée en eau potable.

4-2. Assainissement. L'ensemble du projet sera conforme au règlement d'assainissement du SIAHVY.

Pour les eaux usées, il est prévu un branchement par maison sur le réseau collectif qui sera créé sous la voie nouvelle parallèle à la rue de Savigny.

Pour les eaux pluviales, l'ensemble des constructions seront conformes au règlement du SIAHVY.

4-3. Réseaux divers. Les installations seront faites en souterrain et chaque maison sera desservie. Le raccordement s'effectuera depuis la voie nouvelle vers la rue de Savigny.

4-4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions.

Compte tenu de la topographie du terrain, il n'est pas possible techniquement possible d'organiser un système d'apport volontaire sur l'unité foncière. Par conséquent, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif seront aménagés pour les bâtiments ABC – E – FG avec des aires de présentation des poubelles. Pour les maisons individuelles, il est envisagé un système de collecte en porte à porte.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 5 – Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'ensemble des maisons sont implantées en retrait de la voie nouvelle, avec un retrait d'au moins 2m par rapport à l'alignement.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le projet doit respecter uniquement la règle générale édictée à l'article 7-1, puisque les cas stipulés à l'article 7-2 ne sont pas proposés dans le cadre du permis de construire.



Considérant l'ensemble des éléments graphiques du présent dossier de permis de construire, le projet est conforme au présent article du PLU.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le projet doit respecter uniquement la règle générale édictée à l'article 8-1, puisque les cas stipulés à l'article 8-2 ne sont pas proposés dans le cadre du permis de construire.

Considérant l'ensemble des éléments graphiques du présent dossier de permis de construire, le projet est conforme au présent article du PLU.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 9 – L'emprise au sol des constructions**

La superficie du terrain en zone UV est de 2126m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des constructions en zone UV est de 378m<sup>2</sup>.

Il est donc possible de réaliser :

- Pour les premiers 200m<sup>2</sup> de terrain : 200m<sup>2</sup> (calcul : 100% \* 200m<sup>2</sup>)
- Pour les m<sup>2</sup> entre 200 et 400m<sup>2</sup> : 120m<sup>2</sup> (calcul : 60%\*200m<sup>2</sup>)
- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 400m<sup>2</sup> : 881,60 (calcul : 40%\*2204m<sup>2</sup>)

Par conséquent, l'emprise au sol réalisée est conforme au PLU.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 10 – La hauteur maximale des constructions**

Compte tenu de la topographie du terrain, les hauteurs ont été calculées par rapport au point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Le projet ne prévoit pas de construction à l'alignement.

Considérant l'ensemble des éléments graphiques du présent dossier de permis de construire, le projet est conforme au présent article du PLU. En effet, les 5 maisons sont soumises à la règle des 6m à l'égout du toit et elles sont bien toutes à moins de 6m à l'égout du toit.

Pour les annexes, elles n'ont pas de hauteur supérieur à 3,50m.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **11-1- Composition générale et volumétrie des constructions**

Les toitures des 5 maisons sont des toitures à deux pentes sur lesquelles seront installées des tuiles micro-photovoltaïques afin de faciliter l'autoconsommation d'électricité.

Les façades des 5 maisons seront réalisées en enduit blanc gratté fin sur l'intégralité des façades. Il est prévu en pied de façade pour garantir la pérennité des enduits de réaliser une bande anti-

reajailissement. Les caissons des volets roulants électriques sont tous prévus à l'intérieur de l'habitation et ne sont donc pas visibles depuis le domaine public ou futur domaine public.

#### 11-2 – Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales seront apparentes et seront en zinc.

Les antennes seront installées dans le comble des maisons.

#### 11-3 – Les clôtures et les portails

Les maisons ne sont pas clôturées sur leur façade avant donnant sur la rue (côté garage). Les clôtures existantes seront maintenues. Les clôtures sont réalisées conformément au PLAN DE CLOTURE joint et elles seront toutes inférieures à 2m de hauteur.

#### 11-4 – Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sans objet

#### 11-5 – Eléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sans objet

### **Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### 12-1 – Nombre de places à réaliser

Le projet prévoit que chaque maison dispose d'un garage avec une place extérieure, exceptée pour la maison 57 qui en a deux. Le projet prévoit donc en zone UV un total de 11 places de stationnement.

	<b>SDP</b>	<b>PLACE EXT</b>	<b>PLACE INT</b>	<b>TOTAL PLACE</b>
<b>MI53</b>	84,4	1	1	2
<b>MI54</b>	84,4	1	1	2
<b>MI55</b>	84,4	1	1	2
<b>MI56</b>	84,4	1	1	2
<b>MI57</b>	84,4	1	2	3
<b>TOTAL</b>	422,0	5,0	6,0	11,0

Le nombre de places demandées par le PLU est de : *1 place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement*. Dans le cas présent, il est donc nécessaire de réaliser un minimum de 9,38 places (calcul : 422/45), arrondi au nombre supérieur soit 10 places.

#### 12-2 – Normes techniques

Chaque place réalisée est bien de 5m de longueur, avec un dégagement de 5m. La largeur des places varie entre 2,50m et 3,30m (pour les places PMR).

Il n'y a pas de sous-sol dans le cadre du projet en zone UV.

Les rampes d'accès au garage n'ont pas de pentes excédant 18%.

#### 12-3 – Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Sans objet

#### 12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Les futurs habitants pourront garer leur(s) vélo(s) dans leur garage.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### 13-1 – Analyse paysagère du site

Une analyse paysagère du site a été réalisée (cf. notice paysagère), afin d'analyser la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêts.

#### 13-2 – Les espaces libres

*40% au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. 60% au moins des espaces de pleine terre doivent être d'un seul tenant et présenter les dimensions telles que la largeur ne soit pas inférieure à 4mètres.*

Comme l'indique le plan des espaces libres et le tableau récapitulatif des espaces verts, il y a 40 % des espaces non bâtis qui sont conservés en espaces verts de pleine terre. Les 60% des espaces de pleine terre sont atteints, mais pas d'une seul tenant.

*Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité en un ou plusieurs espaces verts plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.*

Sans objet

*Dans tous les cas, il doit être planté au minimum, un arbre de haute tige par 75m<sup>2</sup> de terrain libre de construction ou d'aménagement, en outre, les arbres à grand développement qui seront plantés auront une circonférence minimum, à un mètre du sol, de 14-16 et seront de préférence fléchés. La moitié, au moins, du nombre de ces arbres devra être plantée dans un espace de pleine terre d'un diamètre d'au moins 1,50mètre.*

Conformément à la notice paysagère, ce point du PLU est respecté.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### 13-3 – Aires de stationnement

Sans objet

#### 13-4 – Constructions et installations nécessaires aux services publics

Sans objet

#### 13-5 – Essences végétales

Le projet prévoit la plantation d'essences végétales locales ou indigènes.

#### 13-6 – Eléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Sans objet

⇒ Projet conforme au PLU

**Article 14 – Coefficient d’occupation du sol**

Sans objet

**Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matières d’infrastructure et réseaux de communications électroniques.**

Sans objet

## PC 4 – Notice descriptive du terrain et présentation du projet

### ANALYSE DU PROJET PAR RAPPORT AU PLU – ZONE AUH

*La zone correspond au secteur des Hauts de Gravigny, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.*

*Cette zone a vocation à accueillir dans le cadre d'une opération d'ensemble un programme de logements diversifiés mettant en œuvre les objectifs de haute qualité environnementale et de mixité sociale.*

*L'aménagement de ce secteur pourra se faire en deux phases, à condition que la première couvre à minima 85% de la zone à urbaniser et respecte les différentes exigences définies dans l'OAP n°2.*

*La première phase ne devra pas obérer l'urbanisation à terme des parcelles restantes (viabilisation, desserte des réseaux et accès notamment).*

*Les parcelles non couvertes par la première phase devront être ultérieurement aménagées dans une seconde phase dans le respect de l'OAP n°2.*

#### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas d'occupations et/ou utilisations du sol interdites prévues. Seuls des affouillements et exhaussements des sols seront réalisés.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Le projet correspond bien aux attentes de l'OAP n°2 et repose bien sur plus de 85% de l'emprise foncière dédiée à cet OAP. L'opération réalisée permettra la réalisation de la deuxième phase en prévoyant un accès, ainsi que la possibilité de se raccorder à l'ensemble des réseaux.

2-2. Sans objet

2.3. L'opération nécessitera des affouillements et exhaussement du sol directement nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement.

2.4. Il sera réalisé au sein du projet 47 logements sociaux sur les 180 logements créés dans le périmètre de l'OAP, soit 27% du projet.

2-5. Les constructions et modes d'occupation du sol seront compatibles avec les dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2-6. Sans objet

2-7. Sans objet

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3-1. Sans objet.

3-2. Les accès.

3 nouvelles voies d'accès sont prévues pour desservir le site, puis chaque maisons et immeuble bénéficie de son propre accès sur ces voies nouvelles. Aucune maison ne sera clôturée sur les voies nouvelles. Les cheminements piétons ont tous une largeur minimale de 2,5m.

3-3. Le dimensionnement des voies a été réalisé en fonction de l'étude circulatoire, ainsi que la volonté de permettre à ce quartier de respecter les trames vertes et bleues.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

4-1. Eau potable. Chaque nouvelle maison et immeuble collectif bénéficie d'une arrivée en eau potable.

4-2. Assainissement. L'ensemble du projet sera conforme au règlement d'assainissement du SIAHVY.

Pour les eaux usées, il est prévu un branchement par bâtiment (maison et/ou collectif) sur le réseau collectif qui sera créé sous les voies nouvelles.

Pour les eaux pluviales, l'ensemble des constructions seront conformes au règlement du SIAHVY.

4-3. Réseaux divers. Les installations seront faites en souterrain et chaque maison sera desservie. Le raccordement s'effectuera depuis les voies existantes (rue de Savigny et / ou Copernic).

4-4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions. Compte tenu de la topographie du terrain, il n'est pas possible techniquement sur l'unité foncière. Par conséquent, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif seront aménagés.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 5 – Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

#### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Comme l'indique le plan masse côté, l'ensemble des constructions respectent en ce point le PLU.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Comme l'indique le plan masse côté, l'ensemble des constructions respectent en ce point le PLU.

⇒ **Projet conforme au PLU**

#### **Article 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Comme l'indique le plan masse côté, l'ensemble des constructions respectent en ce point le PLU.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 9 – L’emprise au sol des constructions**

La superficie du terrain en zone AUH est de 36 639m<sup>2</sup>. L’emprise au sol des constructions en zone AUH possible est donc de 16 487,55m<sup>2</sup> (calcul : 26 639\*45%).

Le projet prévoit une emprise au sol de 9 584 m<sup>2</sup> soit 26.1%.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 10 – La hauteur maximale des constructions**

Compte tenu de la topographie du terrain, les hauteurs ont été calculées par rapport au point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Le projet ne prévoit pas de construction à l’alignement.

Considérant l’ensemble des éléments graphiques du présent dossier de permis de construire, le projet est conforme au présent article du PLU et à l’OAP.

Pour les annexes, elles n’ont pas de hauteur supérieur à 3,50m.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

#### **11-1- Composition générale et volumétrie des constructions**

Les toitures des maisons sont des toitures à deux pentes sur lesquelles seront installées des tuiles micro-photovoltaïques afin de faciliter l’autoconsommation d’électricité. 18 maisons auront un caractère plus contemporain avec des toitures mono-pente en zinc et avec l’installation de panneaux micro photovoltaïque.

Pour les immeubles collectifs, les toitures seront à faible pente et avec des tuiles en fibre-ciment grises.

Les façades des maisons seront réalisées en enduit blanc gratté fin sur l’intégralité des façades. Les 18 maisons plus contemporaines ont également des jeux d’enduits gris rappelant ainsi le jeu des collectifs. Il est prévu en pied de façade pour garantir la pérennité des enduits de réaliser une bande anti-rejaillissement. Les caissons des volets roulants électriques sont tous prévus à l’intérieur de l’habitation et ne sont donc pas visibles depuis le domaine public ou futur domaine public. Les menuiseries seront en PVC plaxé gris, les volets roulants en gris anthracite également, et les portes de garages assorties.

Pour les façades des bâtiments collectifs, il est prévu un soubassement béton matricé, puis un enduit gratté fin soit de ton blanc soit de ton gris. Les menuiseries seront en PVC blanc ainsi que les volets roulants.

#### **11-2 – Les éléments techniques**

Les descentes d’eaux pluviales seront apparentes et seront en zinc.

Les antennes seront installées dans les combles des maisons.

### 11-3 – Les clôtures et les portails

Les maisons ne sont pas clôturées sur leur façade avant donnant sur la rue (côté garage). Les clôtures existantes seront maintenues. Les clôtures sont réalisées conformément au PLAN DE CLOTURE joint et elles seront toutes inférieures à 2m de hauteur.

### 11-4 – Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme

Sans objet

### 11-5 – Eléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme

Sans objet

⇒ **Projet conforme au PLU**

## **Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement**

### 12-1 – Nombre de places à réaliser

Pour les logements, le nombre de places demandées par le PLU est de : *1 place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement ; les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d’un nombre d’emplacement supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.*

Pour la crèche (construction et installations nécessaires aux équipements publics), le nombre doit être adapté à la nature de l’équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal ...

	Nombre de logement	SDP	PLU	REALISEE
Maisons	52	5 695m <sup>2</sup>	127	113
Collectif social	47		47	47
Bâtiment EFG	81	4 607m <sup>2</sup>	103	105
Visiteurs	Base de 180		27	41
TOTAL	180		304	306

Pour la crèche, il est réalisé 5 places de stationnement, ce qui correspond aux besoins et attentes pour l’équipement.



### 12-2 – Normes techniques

Chaque place réalisée est bien de 5m de longueur, avec un dégagement de 5m. La largeur des places varie entre 2,50m et 3,30m (pour les places PMR). La rampe d'accès au sous-sol pour les bâtiments FG n'excède pas 18%.

### 12-3 – Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Sans objet

### 12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Les futurs habitants pourront garer leur(s) vélo(s) dans leur garage pour les maisons.

Pour les immeubles collectifs, il est prévu des locaux vélos (cf. PC4 – Annexe 3 – Plans des locaux vélos)

⇒ **Projet conforme au PLU**

## **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### 13-1 – Analyse paysagère du site

Une analyse paysagère du site a été réalisée (cf. notice paysagère), afin d'analyser la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêts.

### 13-2 – Les espaces libres

*40% au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. 60% au moins des espaces de pleine terre doivent être d'un seul tenant et présenter les dimensions telles que la largeur ne soit pas inférieure à 4mètres.*

Sans objet, car opération d'ensemble.

*Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité en un ou plusieurs espaces verts plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.*

Considérant que l'opération constitue une opération d'ensemble et que le terrain représente une superficie supérieure à 0,5ha, le projet prévoit bien plus de 10% traité en plusieurs espaces verts plantés.

*Dans tous les cas, il doit être planté au minimum, un arbre de haute tige par 75m<sup>2</sup> de terrain libre de construction ou d'aménagement, en outre, les arbres à grand développement qui seront plantés auront une circonférence minimum, à un mètre du sol, de 14-16 et seront de préférence fléchés. La moitié, au moins, du nombre de ces arbres devra être plantée dans un espace de pleine terre d'un diamètre d'au moins 1,50mètre.*

Conformément à la notice paysagère, ce point du PLU est respecté.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### 13-3 – Aires de stationnement

Les aires de stationnement des bâtiments FG en extérieur sont traitées avec un revêtement perméable conformément au plan des revêtements joint.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et les délaissés sont engazonnés et/ou plantés.

### 13-4 – Constructions et installations nécessaires aux services publics

Sans objet

### 13-5 – Essences végétales

Le projet prévoit la plantation d'essences végétales locales ou indigènes.

### 13-6 – Eléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Sans objet

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

### **Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Le projet ira au-delà de la stricte réglementation en vigueur (RT2012), en étant certifié E1C1, labellisé Biodiversity ©, et NF Habitat pour l'accession et NF Habitat HQE pour la partie sociale.

Il est prévu les installations suivantes en matière de production d'énergie renouvelable :

- Maisons : installations de panneaux micro-photovoltaïque, permettant de favoriser l'autoconsommation électrique ;
- Bâtiments ABC : installation d'une pompe à chaleur collective.

⇒ **Projet conforme au PLU**

### **Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques.**

Sans objet