

NOTICE PC04

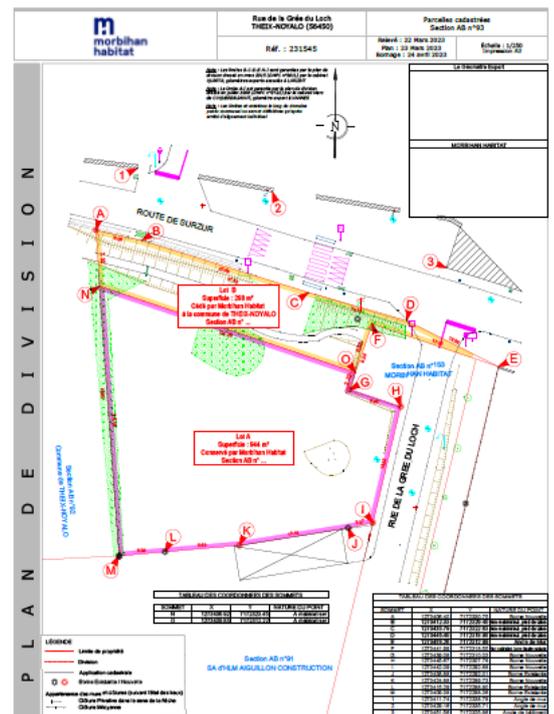
Le terrain et le plan de masse

La parcelle de terrain, appelée lot F, sur laquelle sera implanté le projet est située en dehors du lotissement de la Grée du Loch de Theix-Noyal, au Nord de celui-ci. Le lot F d'une superficie de 944m² est issu d'un découpage de la parcelle cadastrée Section AB n° 93 dont la partie Nord sera cédée à la commune de Theix - Noyal. La parcelle est située en zone Ub du PLU. Elle est actuellement entièrement enherbée.

La parcelle est ancrée au cœur d'une zone pavillonnaire et de bâtiments de service, elle est bordée :

- à l'Ouest par l'école Publique du Tilleul,
- au Nord par la route de Surzur,
- à l'Est par la rue de la Grée du Loch,
- au Sud par une opération d'Aiguillon de 9 pavillons mitoyens.

Le terrain est par ailleurs relativement plat avec une légère pente E/O de l'ordre de 2,5%



Le plan de masse explicite le principe d'organisation de la parcelle :

- 1 bâtiment intermédiaire de 4 logements implanté légèrement à distance de la voie, en pleine parcelle, orienté Nord-Sud, sur le fond Nord de la parcelle pour dégager en RDC deux jardins confortables orientés au Sud.
- 1 petit bâtiment en entrée de parcelle comprenant 4 locaux à vélos et un local Enedis en mitoyenneté.
- 1 cheminement piéton le long des parking pour accéder aux logements, un chemin piéton a déjà été aménagé par la commune au Nord du lot celui-ci sera également connecté, pour les résidents, au chemin d'accès de l'opération.
- un parking de 8 places accroché à la rue de la Grée du Loch.



Le Projet

- Il s'agit d'une opération de construction d'un bâtiment composé de 4 logements individuels semi collectifs de type habitat intermédiaire, en accession sociale (BRS)
- Le bâtiment de type R+1 est composé de deux volumes principaux accolés recouverts d'une toiture à deux pans, et d'un volume adjacent recouvert d'une toiture terrasse.
- Le bâtiment abrite 2T2 et 2T3 superposés.
- Chaque Logement est pourvu d'un abri à vélos ; ils sont regroupés dans un seul bâtiment qui inclut également le local ENEDIS.
- Le projet prévoit d'intégrer une aire de présentation des poubelles positionnée proche de l'entrée du parking, le long de la rue de la Grée du Loch.
- Chaque logement du RDC est doté d'un jardin et d'une terrasse, ceux de l'étage sont équipés d'un balcon très confortable en surface.

Implantation et hauteurs

- Le bâtiment est orienté Nord – Sud, dans le respect des normes bioclimatiques, permettant ainsi aux pièces de vie des logements de tirer profit d'une bonne exposition solaire.
- Les différentes hauteurs des constructions sont inférieures ou égales aux prescriptions maximales du PLU ; Pour le bâtiment intermédiaire *Egout de toiture : 6,00m pour 6,00m maxi, Faitage : 8,60 et 8,70 pour 10,50m maxi ; Pour l'abri à vélos : Egout : 2,57m, Point le plus haut : 2,95m pour 5,50 maxi.*

Performance thermique et matériaux

- Le projet répond aux exigences de la RE2020, la performance thermique sera optimisée.
- Les murs du bâtiment principal seront construits en maçonnerie de parpaings, recouverts d'un enduit ciment et d'un ravalement blanc pour les deux volumes principaux, et d'un ravalement « gris silex » pour le volume adjacent.
- Les murs de l'abri vélos seront construits en ossature bois, ils seront bardés d'un parement en bois douglas pré grisé.
- Les toitures à deux pans du bâtiment principal seront réalisées en ardoises
- La toiture de l'abri vélos sera en bacs acier de couleur anthracite.
- Les rives de toit seront en ardoises.
- Les gouttières et les descentes EP seront en zinc de couleur Anthracite
- Les menuiseries extérieures seront en PVC de couleur blanche et en Alu Blanc pour la baie des séjours
- Les terrasses du RDC seront réalisés en dalles de gravillon lavé.
- Les barreaudages des gardes corps fixés sur une structure métallique seront en bois douglas pré grisé

Accès et parking

- Le parking est constitué de 8 places , dont 2 places PMR
- L'accès aux places de parking s'effectue depuis la rue de la Grée du Loch.
- Un accès piétons – vélos permet aux habitants d'entrer sur le site depuis la rue de La Grée du Loch . Une seconde voie piétonne interne longe la zone de parkings.
- Les stationnements seront enherbés : dalles Evergreen ou similaire

Traitement paysager et espaces communs

- Clôtures paysagères :
 - ❖ Création d'une clôture en limites séparatives entre les logements, l'école, et les pavillons Aiguillon, elle sera constituée d'une haie végétale bocagère d'une hauteur de 2,00m maximum, plantée en quinconce de part et d'autre d'une ganivelle de 1,20m de hauteur.
 - ❖ Création d'une clôture privatif en bordure du parking, elle sera constituée d'une ganivelle d'une hauteur de 1,20m
 - ❖ Création d'une clôture en limite séparatives sur une partie de la limite NORD , elle sera constituée d'une ganivelle d'une hauteur de 1,20m
- Plantation de 4 arbres fruitiers, d'1 arbuste au Nord de la parcelle et de 2 arbustes sur les extrémités des parkings.
- Ensemencement d'un gazon de type prairie sur l'ensemble des parcelles enherbées
- Les différents cheminements piétons desservant les accès aux logements et aux abris de jardin seront réalisés en sablé stabilisé.

Les réseaux

- Les arrivées des réseaux collectifs, Elec, AEP, EU, Tel, sont tirés jusqu'à l'entrée de la parcelle et permettront le raccordement de chaque bâtiment.
 - ❖ Cas particulier de la gestion des EP, elle s'effectuera à la parcelle, pour pouvoir valider le système un test de perméabilité du sol est en attente d'exécution.