

PC 04 NOTICE DESCRIPTIVE

CONSTRUCTION D'UN CŒUR DE VILLAGE

Pôle tertiaire et immeubles résidentiels

14 Route de Malataverne 26780 ALLAN

Section AI 75 & 76 (partiellement) & 77, 78, 79, 186, 185, 130, 178, 176

Contexte physique

Les parcelles concernées par le projet sont cadastrées AI 75, 76, 77, 78, 79, 186, 185, 130, 176 et 178. Elles sont situées à Allan.

Le terrain fera l'objet d'une division parcellaire. A l'issue du projet, le terrain sera divisé en 7 (cf PC02b plan de découpage parcelles).

Le tissu rural à proximité est constitué par le centre-ville d'Allan (maisons individuelles, immeubles, bâtiments publics, ...) et des terrains agricoles.

Le terrain n'est pas plat : pente moyenne de 4 % descendante de l'Est vers l'Ouest. En l'état actuel, le terrain est construit. Il est occupé par des bâtiments et hangars destinés à la vente de matériel agricole. Il est recouvert d'enrobé et de tout venant. L'ensemble des constructions existantes sur le terrain feront l'objet d'une démolition. Deux arbres sont présents sur le terrain. Ils seront supprimés.

La parcelle est bordée au Sud par des maisons d'habitation, au Nord par des immeubles, à l'ouest par des terrains agricoles, et à l'Est par la route de Malataverne, depuis laquelle se fait l'accès au site.

Contexte réglementaire

La construction dont ce permis de construire fait l'objet est à vocation d'immeubles résidentiels et de pôle tertiaire.

L'implantation du bâtiment respecte les règles de reculs et de prospects édictées dans le PLU d'Allan (zone Ua). Une partie du terrain se situe en zone inondable. Il s'agit de la zone Ouest non aménagée (cf plan de masse), qui sera dépourvue de construction.

Les constructions

Le terrain étant situé au cœur du village d'Allan, il s'agira de créer un projet qui s'intégrera à son environnement et qui tiendra lieu de place publique.

La construction respectera l'alignement architectural le long de la route de Malataverne (comme les constructions voisines au Nord du terrain), en s'implantant en limite de propriété Est, et l'alignement de la façade de la mairie, situé à l'Est du terrain.

La façade Est, faisant face à la mairie et à l'école publique, restera ouverte sur la route de Malataverne et sur l'ensemble du village afin de créer une place publique où l'on se réunit.

Il n'y aura donc pas de mur dans le prolongement de la construction (construction qui s'implante en limite à l'alignement de la voie, sans occuper toute la longueur de l'alignement) comme le prévoit l'article Ua6 du PLU d'Allan, afin de créer ce lieu ouvert et public où l'on se rassemble, au cœur du Village.

La construction s'implantera au plus près du terrain naturel, le long de la Route de Malataverne, afin que les cheminements piétons et les entrées soit au même niveau, ou presque, que le trottoir public. Les légères différences de niveau seront traitées avec de faibles pentes sur les cheminements piétons et la place publique.

La forme en L de la construction et son implantation permettent d'optimiser au mieux le terrain, et de créer :

- Un parking extérieur au nord
- Un parking extérieur au sud
- Un parking au sous-sol
- Une place publique centrale

De par son positionnement sur le terrain, la construction s'éloigne des constructions avoisinantes, évitant ainsi le vis-à-vis.

Il s'agira d'une construction en R+3 avec sous-sol.

Le sous-sol est dédié au parking.

Les locaux tertiaires se trouvent au rez-de-chaussée, avec des entrées au sud, à l'est (au niveau de la place publique) et au nord.

Les logements s'organisent en trois bâtiments. Les bâtiments A et B forment un même volume situé entre le parking nord et la place publique. Le bâtiment C situé entre la place publique et la zone ouest compose la seconde partie du L.

Ces deux volumes à toitures traditionnelles sont reliés par le rez-de-chaussée et le sous-sol, pour former un seul ensemble.

Traitements des parois et matériaux

La construction sera réalisée en maçonnerie.

Pour s'intégrer au paysage local, les toitures seront traitées de façon traditionnelle : toiture à quatre pans avec des pentes à 30% recouverte de tuiles romanes de grande ondulation avec un aspect vieilli.

Les façades (cf PC 03, PC05a et b) :

Le sous-bassement constitué par le sous-sol et le rez-de-chaussée des façades nord et ouest sera traité en béton apparent avec une finition ton pierre (3).

Les façades sud et est des locaux tertiaires seront traitées en pierres recomposées apparentes (6). La casquette encadrant ces façades au rez-de-chaussée sera traitée en béton matricé ton pierre (5).

Les façades des logements au R+1, R+2 et R+3 seront traitées avec des enduits ton pierre (1 et 7). Le bâtiment A B sera traité avec un enduit légèrement plus clair que le bâtiment C, toujours dans une tonalité pierre (1). Les parties centrales des bâtiments A, B et C, en renforcement seront traités avec un enduit ton pierre brun (2 et 8).

Les menuiseries du RDC des locaux tertiaires seront en aluminium de teinte RAL 9005.

Les menuiseries des logements seront en aluminium de teinte RAL 7022, avec volets roulants assortis.

Les couvertines des toitures terrasses étanches, des terrasses et jardinières seront de teinte RAL 7021.

Les garde-corps extérieurs au rez-de-chaussée seront métalliques avec une finition thermolaquée de teinte RAL 7021.

Les garde-corps des balcons attribués aux logements seront vitrés : avec une alternance entre vitrage clair et sérigraphié.

Voiries et stationnements

L'accès au projet pourra se faire au nord et au sud du terrain.

Au nord, une voirie en pavage sera créée et desservira le parking extérieur en surface, ainsi que le parking situé au sous-sol.

Cette voie créera une continuité avec l'allée en pavage de la Place du Champs de Mars, qui se trouve juste en face.

Le parking nord contiendra 20 places de stationnement dont 1 place adaptée aux PMR. Cet emplacement réservé sera matérialisé au sol par de la peinture et de dimension 3.30m x 5m. Le dévers de cette place ne dépassera pas 2%.

La voie en pavage et le stationnement, réalisé en enrobé, seront en pente à 5%, pour suivre la topographie du terrain naturel. Cette pente naturelle du terrain permet l'accès au parking situé au sous-sol sans occasionner de gros mouvements de terrain. L'accès au parking sous-terrain se fera à l'Ouest du bâtiment par une voie réalisée en clapicette (surface perméable). 38 stationnements seront créés au sous-sol, dont 1 place PMR.

Le local vélos et les emplacements dédiés aux deux roues se trouveront au sous-sol.

Au sud, l'accès se fera par l'impasse de la Bégude. 11 places de stationnement seront créées le long de l'impasse. Le stationnement de ce parking sud sera réalisé en enrobé.

Au total, le projet comportera 31 stationnements extérieurs et 38 stationnements en sous-sol, soit **69 places**, dont 2 emplacements adaptés aux PMR.

Espaces libres

Les deux arbres existants sur le terrain seront supprimés.

Des arbres à haute tige seront plantés à proximité des stationnements pour ombrager les parkings. Ainsi des alignements d'arbres d'essences locales seront plantés sur les parking nord et sud. Le parking nord sera en harmonie avec la Place du Champs de Mars, en reprenant les codes suivants : allée en pavage desservant le stationnement accompagné d'arbres en alignement.

Dans un souci d'unité, le parking sud sera traité de la même manière : avec un alignement d'arbre le long de l'impasse de la Bégude.

Les zones de parkings seront agrémentées de massifs. Ce qui permettra dans le même temps, la mise en valeur des accès au bâtiment.

La place publique, trouvant place à l'intérieur du L formé par la construction, sera majoritairement traitée en surface perméable : stabilisé, espace vert engazonné, massifs. Ces espaces publics et libres de constructions seront aménagés et plantés d'arbres et d'arbustes d'espèces locales et variées de hauteur et de floraison diverses.

Au total, 23 arbres à haute tige seront plantés à l'issu du projet.

Des jardinières seront installées au premier étage, au droit des terrasses attribuées aux logements. Elles seront composées de mélanges de végétaux locaux de hauteur et de floraison diverses. Des câbles en inox permettront de faire grimper ces plantations jusqu'au deuxième et troisième étage.

En plus de créer une place publique et des parkings ombragés ainsi que des façades végétalisées, la mise en place de ces plantations permettra de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines, et sera une protection naturelle des bâtiments à l'exposition au soleil et au vent.

La zone ouest, située en zone inondable, ne sera pas aménagée.

Les différences de niveaux entre les voies (parking nord et sud) et les entrées des bâtiments seront gérées avec de larges escaliers extérieurs en béton et avec une rampe piétonne côté nord. Cette rampe ne sera pas destinée aux PMR étant donné que les places adaptées se trouvent sur le parking sud et au sous-sol.

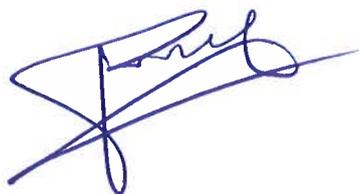
Clôtures

Le projet intégrant une place extérieure ouverte aux publics, l'opération ne sera pas clôturée.

Réseaux

L'opération est raccordée aux réseaux Electricité, AEP, Télécom et assainissement public.

Des descentes d'eaux pluviales seront installées sur la construction. Elles seront connectées à des puits perdus situés sur le terrain.



AGC CONCEPT Architectes
Gérard CHAUSSIGNAND
Royaumont TGV
7, rue Olivier de Serres
BP 21006 - CHATEAUNEUF-SUR-ISERE
26958 VALENCE Cedex 9
Tél. 04 75 48 48 48
www.agc-architectes.fr