

NOTICE DESCRIPTIVE

1- DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain d'assiette est constitué des parcelles identifiées au cadastre sous les numéros 000 BY 1036, 1035, 931, 933 et 937 pour une superficie totale de 18 618m². **La parcelle de la maison bourgeoise B2143 ainsi que les parcelles de ses places de stationnement VL sont exclues de l'assiette foncière du présent projet.**
Le bâtiment sera érigé sur la parcelle 000 BY 1036 (anciennement 939). Actuellement elle comprend un gymnase qui sera démoli (permis de démolition déposé). L'emplacement du projet se trouve en retrait des voies publiques et jouxte une première opération de construction de logements appelées les allées Caillavet, livrée en 2021 desservie par une voie privée, l'allée Caillavet. Le domaine est structuré par des sentes et des volumes en lanières. Cette composition urbaine n'étant pas fermée sur elle-même elle offre des possibilités de connexion. La volonté du projet est de s'inscrire en continuité de ces logements, au sein d'un parc arboré.
A l'est, la parcelle jouxte également plusieurs maisons individuelles.

2- PRESENTATION DU PROJET

Le projet prévoit la construction de 36 logements collectifs sociaux et d'une salle commune suite à la démolition du gymnase existant.
Les typologies de logements vont du T1 au T4 ventilées comme suit : 5xT1, 9xT2, 12xT3 et 10xT4.

Aménagement du terrain :

Desservi depuis l'allée Caillavet existante par une voie privée, le projet comprend en pied de bâtiment l'aménagement de 30 places de stationnements en dalles perméables.
Ce parking en plein air sera pourvu d'une aire de retournement pour l'intervention des véhicules de secours.

En complément du local poubelles prévu au RDC du bâtiment, une aire de présentation pour les ordures ménagères et recyclables de 6m² sera aménagée sur le terrain en bordure de l'allée Caillavet , où circulent actuellement les véhicules de ramassages de l'opération voisine.

Implantation, volumes :

Le projet sera majoritairement implanté sur une zone déjà artificialisée (emprise du gymnase et ancien enrobé) afin de limiter l'impact de la construction sur le sol naturel du terrain. **Un léger déblais est prévu sur le terrain en partie sud du bâtiment afin d'assurer la planéité à proximité du bâtiment, 15cm sous le niveau de dalle finie intérieure. Ce volume de terre sera utilisé pour les besoins de remblais en partie nord dans la mise en oeuvre des aménagements extérieurs : terrasse, cheminements piétons, voirie (voir PC3 Coupe longitudinale).**
Le projet se développe en un épannelage de volumes jusqu'au R+4, et descendant en RDC simple vers les limites avec les maisons voisines les plus proches, au sud. Le bâtiment est lui-même scindé en deux volumes A et B subtilement décalés. Le bâtiment B aura une légère inflexion vers le bois permettant d'éloigner du parking le logement qui se situe au RDC. Cette décomposition résulte d'un équilibre entre la volonté de minimiser l'effet de masse des 36 logements et une construction suffisamment compacte pour répondre aux enjeux environnementaux actuels.
Le projet se développe sur une largeur de 15,80 mètres dont 2 mètres de balcons rapportés, dans un gabarit similaire à l'opération voisine.

Aspect extérieur de la construction :

L'opération Caillavet II se veut en continuité de la première opération, caractérisée par une architecture remarquable et de qualité.
L'expression architecturale reprend les codes des logements des allées Caillavet, avec ses balcons rythmés par des verticales de serrureries ajourées venant créer de l'intimité sur les balcons. Nous avons conservé cette grammaire sur les deux bâtiments. Le système de balcons rapportés a été rationalisé pour se recentrer sur chaque bâtiment, et accompagner l'épannelage des volumes. Cela permet également au projet d'affiner son profil sur ses extrémités alors dénuées surépaisseur, un choix vertueux au regard des tiers.

Les corps de bâtiments seront enduits de couleur blanc cassé ou gris au rez-de-chaussée des façades est et nord (bâtiment A) et de texture lisse.
Si les deux bâtiments opèrent la même logique volumétrique et constructive, ils se distinguent dans la matérialité de leurs balcons rapportés :
- strucutre béton, claustras et garde-corps en serrurerie blanche, fonds de balcons bardés de bois pour le bâtiment A
- structure poteaux-poutres bois, claustras et garde-corps barreaudages bois sur bâtiment B
Le pas des lames verticales des garde-corps et claustras métalliques sera suffisamment resserré afin d'intimiser au maximum les espaces extérieurs privatifs.
Les menuiseries seront en PVC plaxé teinte bois tel que sur l'opération voisine et seront pourvues d'appuis en béton avec larmier afin de préserver l'état des façades. Les fenêtres des logements seront pourvues de volets roulants PVC assortis.
Les portes d'accès aux bâtiments seront des ensembles vitrés en aluminium gris. Les portes d'accès extérieur aux locaux annexes (ordures ménagères, local technique), seront des portes pleines en aluminium gris également.
Les toitures seront des toitures terrasses étanchées, végétalisées pour certaines (voir pièces graphiques) répondant aux exigences environnementales. Elles seront sécurisées par des acrotères hauts maçonnés, traités en prolongation des façades qui serviront de garde-corps.
Les balcons des derniers niveaux seront couverts par des casquettes : béton imperméabilisées sur le bâtiment A, bac acier sur le bâtiment B.
Les descentes d'eaux pluviales seront en aluminium de teinte blanche.
Dans l'objectif de perenniser les façades, les nez de dalles apparents seront protégés par la pose de profilés anti-goutte d'eau, et les acrotères ainsi que les poutres seront pourvus de couvertines en aluminium de teinte blanche.

En rez-de-chaussée, sur tout le linéaire des parties communes, nous avons fait le choix d'un enduit de teinte gris moyen qui unifie l'ensemble, identifie les parties accessibles au public et sera plus résistant au passage des usagers.
La façade des locaux vélos sera pourvue d'une serrurerie verticale intégrant les portes d'accès afin de permettre une ventilation et un éclairage naturels toute en protégeant efficacement des effractions.
Un abris vélo complémentaire sera implanté en bordure de la voie. Il sera constitué d'une plateforme béton équipé d'arceaux ancrés. Il sera couvert par une toiture monopente reposant sur quatre poteaux métalliques blancs.

Espaces libres et plantations :

Il est prévu la préservation des espaces naturels au nord ainsi que la préservation des beaux arbres qui ne s'inscrivent pas dans l'espace boisé classé. En effet, l'objectif du projet est de conserver le maximum de sujets et de préserver au mieux le cadre qualitatif naturel existant du parc.
Le projet prévoit la plantation de nouveaux arbres autour des stationnements créés afin de renforcer la mise à distance végétale vis à vis des riverains voisins.
Les aménagements paysagers sont précisés dans une notice dédiée attachée.

Accès et stationnement :

L'accès au projet se fait via l'allée Caillavet (gérée par l'ASL et ne constituant pas voirie ou emprise publique), depuis l'avenue de la Marne. Nous proposons également le prolongement des aménagements paysagers de sentes de l'opération Caillavet I.

30 places de stationnement aérien sont prévues réparties comme suit :
- 18 places dont 1 PMR pour les 36 logements soit 0,5 place par logement étant en périmètre de modération au PLU
- 12 places dont 1 PMR pour le public accueilli dans la salle commune
Le projet prévoit deux locaux vélos, au RDC des bâtiments, comprenant 4 emplacements vélos cargo/hors gabarit classique. Les locaux vélos seront équipés d'arceaux à vélos métalliques fixés sur la dalle. A ces locaux s'ajoutent d'autres emplacements équipés d'arceaux, situés en pied de bâtiments et couverts par une casquette ainsi qu'un abris vélos couvert non fermé par des murs pleins en bord de voirie. L'ensemble des stationnements vélos -circulations exclues- totalise une surface de 135 m².

Les logements seront desservis par deux halls accessibles par un cheminement piéton couvert, menant au parking et à l'entrée du site. La salle commune aura, en plus de son accès intérieur au bâtiment, un accès direct sur l'extérieur par un cheminement piéton menant à la terrasse dont elle disposera.

PALETTE DE MATERIAUX

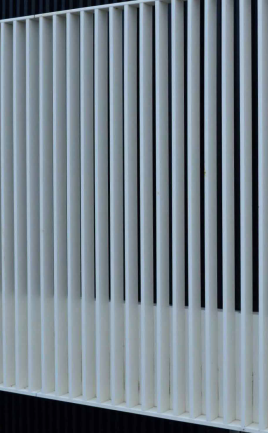
ENDUIT BLANC LISSE



BETON BRUT



SERRURERIE BLANCHE



GARDE-CORPS BOIS



MENUISERIES PVC PLAXE



Projet : Caillavet I
Architectes : Flint