

NOTICE PRÉSENTANT LE PROJET

Préambule

Le quartier « Les Naves », au Sud du centre ville de Manosque prolonge naturellement le centre ville vers la commune voisine de Sainte Tulle. Une dynamique est créée avec la construction de logements, de nouveaux bâtiments d'activité et la transformation du bâti existant. Sur l'axe d'entrée se positionne des commerces dont l'Intermarché actuel qui est vieillissant et ne permet plus aujourd'hui d'accueillir les besoins de ses clients en surface de vente et en parking. Le projet prévoit de transférer l'Intermarché actuel sur un terrain voisin qui permettra d'accueillir de nouvelles enseignes complémentaires pour créer le centre commerciale « Les Jardins ». L'Intermarché actuel sera démolie pour accueillir de nouvelles activités.

Ce projet vient se greffer à l'axe routier de l'avenue Frédéric Mistral avec la création d'un giratoire, de voies vertes et un arrêt d'autobus pour fluidifier le trafic et proposer des alternatives et favoriser les déplacements doux.

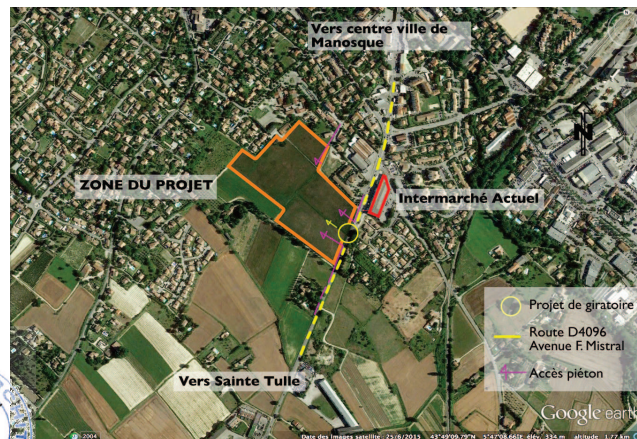
Le projet comprend :

- × Une esplanade largement arborée qui accueille le stationnement des véhicules et les liaisons piétonnes.
- × L'Intermarché avec son mail, ses réserves, ses services et ses locaux administratifs
- × Trois bâtiments de commerces pouvant accueillir de grandes surfaces de vente.

L'aménagement d'ensemble est réalisé en continuité du tissu urbain environnant, dans le respect des règles du PLU en vigueur pour la zone AU1a. Le projet comprend plusieurs parcelles pour une superficie totale de 60877 m².

Une partie du terrain sera rétrocedée pour la réalisation du giratoire qui fait l'objet du copvention avec la commune sous forme d'un PUP.

Le permis de construire est un permis valant division puisque des parcelles seront détachées afin de réaliser la vente VEFA des bâtiments commerciaux. L'ensemble commercial fait l'objet d'une ASL afin d'assurer la gestion du site.



1/ Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords.

Le site du projet s'inscrit dans un terrain en légère pente vers l'avenue Frédéric Mistral, à l'Est. Il est dans la continuité du tissu urbain de la ville de Manosque, qui s'articule le long de l'avenue pour les activités de bureaux, commerces, automobiles et l'Intermarché actuel. Ensuite en second plan se trouve les logements collectifs, les lotissements. L'accès au terrain se fait principalement par l'avenue Frédéric Mistral qui accueillera un giratoire pour desservir le projet.

L'altimétrie du terrain se situe entre les côtes NGF 335,00 et 345,00.

Son environnement naturel est composé par une allée de cèdres, qui constitue un espace boisé classé ; et en limite parcellaire de quelques haies. L'avenue est faiblement arborée avec la présence ponctuelle de platanes, notamment sur le parking voisin de la gendarmerie.

L'espace urbain est très minéral, avec un traitement de chaussée en enrobé, de simples trottoirs discontinus autour desquels s'organisent les constructions. Ces aménagements contrastes avec la prairie et la nature environnante composée de collines, de parcelles agricoles.

Ce quartier accueillent des constructions très différentes puisque l'on trouve des logements collectifs, des habitations individuelles et des commerces. Les matériaux des toitures et de façades sont donc très divers : enduit de façade, toiture tuiles, bac acier de couverture, bardage métallique...

Le terrain accueille une habitation abandonnée qui sera démolie dans le cadre de l'opération.

Le site présente tous les réseaux à proximité pour son raccordement. Le projet prévoit le traitement des eaux pluviales sur le site, précisé par un dossier loi sur l'eau.

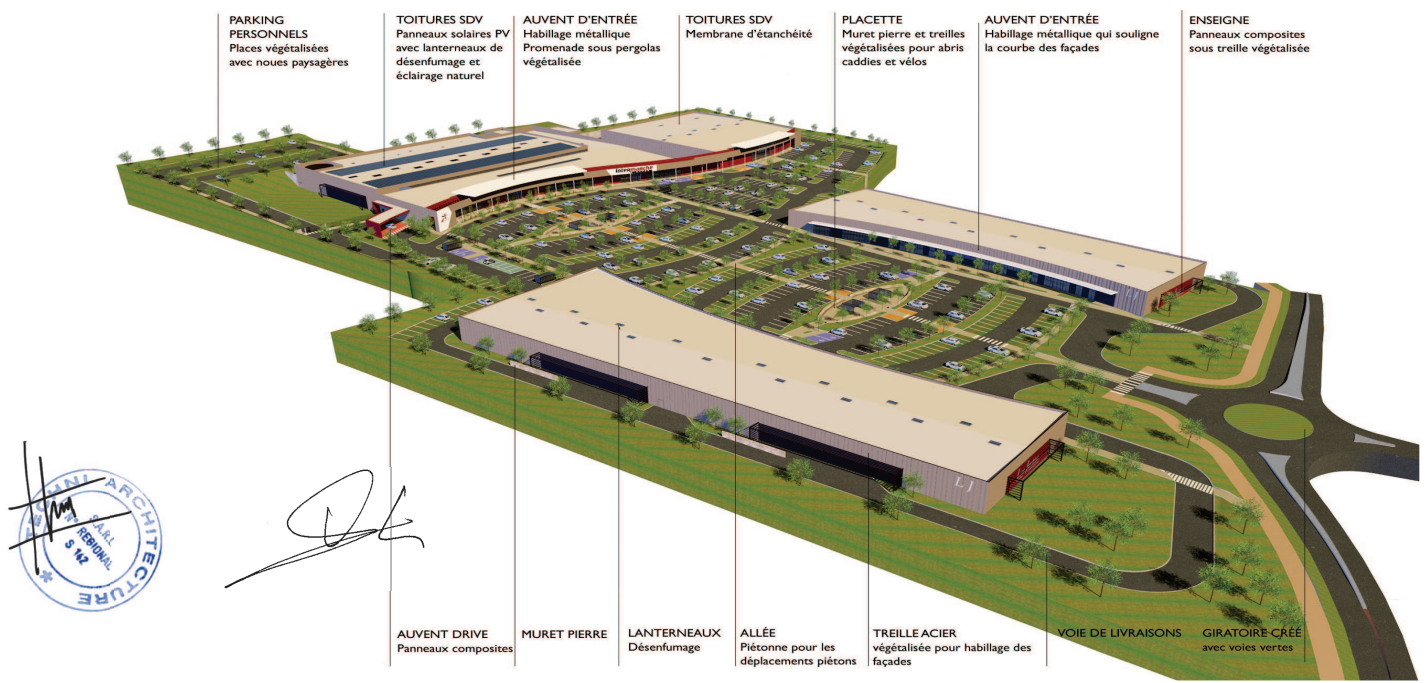


2/ Partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et prise en compte des paysages

Le projet s'articule autour d'une esplanade arborée qui agrémente l'ensemble commercial avec de larges allées piétonnes, des placettes, des noues paysagères... L'allée principale permet de rejoindre l'entrée de l'Intermarché et relie par des traverses piétonnes les parvis d'entrée aux commerces. Les dessins courbes des façades accueillent le visiteur avec les auvents, la végétations et ses supports de type treilles et pergolas. Le projet recherche une symbiose avec la nature, un lien entre le parking et les constructions avec une continuité des formes et de la végétation. La pente naturel du terrain permet d'encadrer le bâtiment I (Intermarché) pour permettre de diminuer sa hauteur et d'avoir un accès par le haut (parking personnels) pour la zone administrative. Les autres constructions s'implantent au plus près des courbes de niveaux avec un aménagement des abords en continuité des existants pour assurer une connexion avec le chemin des Roses, et l'avenue Frédéric Mistral.

L'équipement commercial comprend quatre volumes qui accueillent des activités commerciales de grandes surfaces, dont l'Intermarché. L'ensemble des surfaces de plancher sont accessibles depuis l'esplanade.

Le parti architectural propose des volumes simples qui s'articulent autour de l'esplanade agrémentée de noues paysagères qui permettent d'arborer très largement le stationnement des véhicules. Ces volumes suivent le tracé du terrain et respectent les alignements imposés par le PLU.



PARKING PERSONNELS
Places végétalisées avec noues paysagères

TOITURES SDV
Panneaux solaires PV avec lanterneaux de désenfumage et éclairage naturel

AUVENT D'ENTRÉE
Habillage métallique Promenade sous pergolas végétalisées

TOITURES SDV
Membrane d'étanchéité

PLACETTE
Muret pierre et treilles végétalisées pour abris caddies et vélos

AUVENT D'ENTRÉE
Habillage métallique qui souligne la courbe des façades

ENSEIGNE
Panneaux composites sous treille végétalisée



AUVENT DRIVE
Panneaux composites

MURET PIERRE

LANTERNEAUX
Désenfumage

ALLÉE
Piétonne pour les déplacements piétons

TREILLE ACIER
végétalisée pour habillage des façades

VOIE DE LIVRAISONS

GIRATOIRE CRÉÉ
avec voies vertes

a) Aménagement du terrain:

La topographie du terrain présente une pente douce vers l'Est, ainsi les aménagements suivent se pente naturelle pour venir s'accrocher avec simplicité aux voies existantes. Le parking présente une pente faible de 2% qui permet une évacuation des eaux de ruissellement vers les cuves et bassins de rétention. (Voir plan des réseaux fluides).

La minéralité des places de stationnement et des trottoirs est embellie par des noues végétalisées qui structurent l'espace et dialoguent avec les volumes bâtis, avec des formes courbes dessinées par les espaces verts, les bordures et les murets en pierre.

Certaines places de stationnement seront traitées en dalles végétalisées pour permettre une infiltration des eaux pluviales et participent à l'image de jardin du parking.

b) Implantation, organisation, composition des constructions

Les constructions composent avec les éléments du site en s'alignant le long des limites et dans les courbes de niveaux pour les bâtiments 1 et 2. Les volumes s'inscrivent avec simplicité pour s'ouvrir vers le Sud -Est, l'avenue Frédéric Mistral qui est l'accès unique à la zone. L'équipement commercial privilégie les déplacements doux avec une allée piétonne centrale et des traverses, un stationnement pour les vélos, de larges parvis d'accueil et des placettes. Des auvents animent et protègent les entrées et les vitrines des boutiques. Leur courbe participe à une dynamique qui dialogue avec l'aménagement du parking et rompt la rigidité des volumes.

Le volume des constructions accueillent, sans décroché important, l'ensemble des fonctions nécessaires aux activités : les surfaces de vente, les réserves et les locaux administratifs.

c) Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Les parcelles ne seront pas clôturées pour permettre d'exister comme des espaces publics dans lesquels les visiteurs circulent librement. Seule la zone technique est clôturée pour la dissimuler et contrôler ses accès. Cette clôture composée d'un grillage rigide sera doublée d'une haie végétale.
Le traitement des abords recherche une continuité naturelle avec les terrains voisins. Ainsi le modelage du terrain sera de forme douce pour accompagner les différences de niveaux. Des murs de soutènement sont prévus pour dissimuler les constructions et la cour technique.



d) Matériaux et couleurs des constructions

La construction sera réalisée en béton pour les soutènements et le dallage, et les volumes seront en charpente métallique avec de grande portée pour libérer les espaces intérieurs.
Sa peau extérieure allie l'acier, le bardage composite pour trouver des variations qui animent les façades.

L'enveloppe en acier sera composée par des panneaux nervurés afin d'harmoniser l'ensemble des façades avec une teinte RAL 1019. Ponctuellement sous les auvents et les treilles, l'utilisation de panneaux composites marque la promenade sous les pergolas et la treille avec un rouge, et un brun soutenu rompt la linéarité des façades latérales. Les auvents d'entrée qui soulignent les façades seront en acier blanc mat.

Ces façades sont accompagnées par des menuiseries aluminium, des treilles acier de couleur RAL 8019.
Des murets de pierre permettent de dessiner les placettes et les courbes du parvis d'entrée. Ils seront réalisés en pierre avec des joints creux de type mur en pierre sèche.
La toiture présente une étanchéité minérale de teinte beige, elle recevra des lanternes de désenfumage et des panneaux solaires photovoltaïques, installés dans le plan des toitures.

Les pergolas de la promenade le long de la façade des bâtiments 1 et 2, fera grimper la végétation afin de créer un fond de verdure, comme les tonnelles des jardins.



Façade en bardage métallique RAL 1019	Panneaux composites Red Carmine de Trespa ou équivalent	Panneaux composites Ceramic greige de Trespa ou équivalent et RAL 8019 menuiseries et treilles	Habillage des auvents blanc type Coconut de Arval ou équivalent	Mur et muret en pierre calcaire, type pierre sèche.



e) Traitement des espaces libres.

Notre projet propose de larges noues paysagères pour agrémenter le parking, et harmoniser le projet avec le milieu naturel. Cette maille végétale sera composée d'arbres d'alignement, de bosquets et de petites plantations arbustives. Le choix des essences locales recherche une mixité pour jouer sur le volume et la hauteur des arbres.

Les mesures de protection et de maintien des espaces verts seront assurés par des bordures, des tuteurs (3 par arbre), des mottes grillagées, une couverture au sol en copeaux de bois, un volume de terre de 3m³ par arbre et un arrosage pendant 3 ans minimum.