

REALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS

LIEU DIT LES COULINS

ENSUES LA REDONNE

BOUYGUES IMMOBILIER MEDITERRANEE

Maître d'Ouvrage

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET DE LA

DEUXIEME TRANCHE DE REALISATION

(Art. R 431-8 du Code de l'Urbanisme)

Chaque pièce du dossier de demande de permis de construire apporte des informations sur l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain, notamment les plans et coupes. Cette notice, qui est une des parties du permis de construire, renvoie donc à la totalité du dossier.

1 - PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS indiquant si il y en a, les constructions, la végétation et les éléments de paysage existants

Situation

Le projet est situé sur la commune d'ENSUES LA REDONNE. La demande de permis de construire prend comme terrain d'assiette une partie de la parcelle cadastrée : section B, parcelles n° 377 et 806 en partie, pour une surface de 42 267 m².

Etat initial du terrain

o Les caractéristiques générales du site dans lequel s'inscrit le terrain :

- ☐ Flanc d'une colline assez escarpée, en face du centre historique d'Ensues
- ☐ Pente principale orientée au Sud émaillée de multiples plissements et talwegs
- ☐ Accessibilité depuis la RD 5, soit directement à l'Est, soit par l'intermédiaire du « rond point de l'école ».
- ☐ Pinède assez fournie en frange Sud, à laquelle succède dans la pente une couverture végétale du type garrigue.

Etat des abords du terrain

o Le terrain de l'opération est respectivement bordé :

- ☐ Au Sud, par la route départementale n°5,
- ☒ Au Nord par la garrigue qui occupe le flanc de la colline
- ☐ A l'Ouest, par la première tranche de l'opération aujourd'hui réalisée et habitée
- ☐ A l'Est, par des maisons individuelles réalisées ces dernières décennies.

Végétation et éléments de paysage existants

o L'occupation végétale est :

- ☐ de type pinède sur la frange Sud du site, celle-ci n'étant concernée pour cette deuxième tranche que par le passage de la voie de desserte depuis le CD5



		COMMUNE D'ENSUES LA REDONNE Section B, parcelles n° 377 et 806 en partie <i>Demande de permis de construire</i> Projet de construction de logements et activités	NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET	PC 4
		DATE : 19.12.2014		

- ☐ De type garrigue sur le reste du terrain.

2 – PRESENTATION DU PROJET

☐ Aménagement prévu pour le terrain

L'aménagement envisage la réalisation de :

- ☐ Huit immeubles d'habitation chacun d'emprise très limitée, d'une hauteur de un ou deux étages sur rez de chaussée, et la réalisation des places de stationnements nécessaires en surface et en sous-sol. Certains de ces immeubles sont destinés à une occupation locative sociale (49 logements), d'autres à accueillir préférentiellement des seniors (concept FLEXQM pour 33 logements.).
- ☐ Des locaux d'activité en rez de chaussée d'un des bâtiments pour une surface de 469 m2 environ
- ☐ Dix sept maisons individuelles, de 4 et 5 pièces, avec garages, et places en surfaces.

C'est donc au total 145 logements qu'il est prévu de construire, dont plus de 30% en locatif social.

L'opération se développant dans un secteur de garrigues, non construit, elle n'entraîne la démolition d'aucune construction, ni la disparition d'éléments végétaux significatif

☐ Implantation, organisation, composition, volumes

La présente demande de permis de construire constitue la deuxième tranche d'une opération plus vaste. La composition d'ensemble de celle-ci assure la cohérence de cette tranche par rapport au développement de la ville et à la constitution d'un nouveau paysage bâti.

La composition du plan de masse est donc conçue en référence à deux registres d'éléments qui se complètent les uns, et les autres.

L'un est constitué par le PLU de la ville, doté d'une orientation d'aménagement, fixant les règles de fonctionnement, d'implantation et de gabarits.

Le second est composé par les objectifs établis par rapport au terrain et à son environnement.

Ces deux registres encadrent parfaitement la façon d'installer le projet sur la parcelle, les gabarits et le style des constructions.

- ☐ Implantation
 - ☐ L'opération est implantée dans le secteur Est du site
- ☐ Organisation:
 - ☐ Le tracé des voies intérieures, ainsi que la composition du plan masse sont conçus pour éviter de trop bouleverser les pentes naturelles du site, en favorisant les implantations dans le sens des courbes des niveaux.
 - ☐ La voie principale constitue le prolongement de celle réalisée en première tranche, et assure le boudage en rejoignant, le domaine public.
 - ☐ Les bâtiments sont implantés en recul d'alignement des voies,
 - ☐ Ces bâtiments sont conçus de façon à s'insérer sans heurts dans le paysage vierge, en limitant leur importance: les immeubles sont d'un emprise très réduite et d'une hauteur limitée. Ils sont séparés les uns des autres par des espaces verts.
 - ☐ Les bâtiments sont en quelque sorte « posés » sur le terrain : les profils naturels du site sont à peine bouleversés
- ☐ Composition
 - ☐ La composition met en oeuvre des lieux de vie différents, profitant du relief pour alterner ambiance de rues différentes, et ambiance

	COMMUNE D'ENSUES LA REDONNE Section B, parcelles n° 377 et 806 en partie Demande de permis de construire Projet de construction de logements et activités	NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET	PC
		DATE : 19.12.2014	4

Complété le 14.04.2015

de place amorcée au point le plus haut de l'opération, comme un belvédère.

- ☐ Les bâtiments sont en ordre discontinus afin de réduire leur échelle et de réserver des transparences : le paysage bâti est très ouvert.
- ☐ La densité la plus faible (maisons individuelles) s'inscrit en limite Nord Est conformément à l'orientation d'aménagement.

o Volumétrie :

- ☒ La volumétrie proposée, conforme au règlement, est au maximum de 3 niveaux habitables pour les bâtiments collectifs.
- ☐ Elle est de deux niveaux habitables pour les maisons individuelles.
- ☐ Un soin particulier a été apporté aux inscriptions des volumes construits dans les pentes, diverses, rencontrées selon les endroits.

☐ **Traitement des constructions, des clôtures, de la végétation et des limites**

o Traitement des constructions

Les constructions sont traitées par des compositions de façades traditionnelles :

- ☐ soubassement bien marqué
- ☐ corps de bâtiments rythmés par des séquences et des balcons. Le jeu des ombres a été particulièrement étudié.
- ☐ forme du couronnement qui dans les perspectives, permet de rompre la linéarité de la ligne de ciel, et de réduire l'importance perçue du bâtiment.
- ☐ Rapport hauteur / largeur des fenêtres traditionnel
- ☐ Toitures en tuiles canal

o Traitement des clôtures

- ☐ Seuls les jardins des maisons individuelles sont clos par un grillage simple torsion couleur verte

o Traitement de la végétation

- ☐ Les choix végétaux tiennent compte de l'aridité des lieux et du substrat rocheux ;
- ☐ Dans ces conditions, toute composition végétale de type urbaine (arbres d'alignement à fort développement) n'aurait aucune chance de prospérer
- ☐ Le choix est donc fait d'une végétation domestique d'accompagnement, plantée sur un substrat amendé, à partir d'essences peu exigeantes en eau, et les moins sensibles aux risques d'incendie.
- ☐ il s'agit de recomposer la garrigue, en l'enrichissant de végétaux adaptés au site : végétation basse résistante au vent, à la chaleur, à l'ensoleillement ; végétation arborescente en forme ramifiée.

o Traitement des limites

- ☐ En limite amont, un fossé est créé pour éviter de ruissellement des eaux de la colline à travers les habitations. En deçà sont implantées les clôtures des maisons individuelles.
- ☐ En limite Est de la tranche numéro 1, l'aménagement de la place sera terminée en même temps que les bâtiments de cette deuxième tranche.
- ☐ Ailleurs, les limites ne sont pas marquées, le terrain naturel étant laissé dans son état naturel.
- ☐ Des accès sont permis depuis l'opération vers la colline afin de faciliter l'accès éventuel des véhicules de lutte contre l'incendie.

☐ **Matériaux et couleurs des constructions**

Les constructions seront réalisées en maçonnerie et revêtues d'un enduit décoratif. Les toitures ont des pentes comprises entre 30 et 35 % sont en tuiles canal de teinte « terre cuite ».



COMMUNE D'ENSUES LA REDONNE
Section B, parcelles n° 377 et 806 en partie
Demande de permis de construire
Projet de construction de logements
et activités

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN
ET PRESENTANT LE PROJET

DATE : 19.12.2014

PC
4

La polychromie générale sera claire, le soubassement et certaines parties des façades, dont les couronnements, seront de tonalités plus affirmées, (Cf. planche polychromie).

□ Traitement des espaces libres et plantations

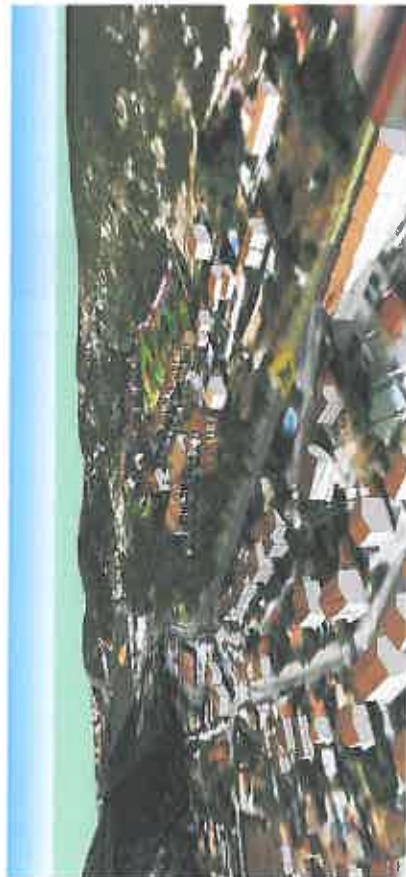
- o Les espaces libres sont pour certains laissés en garrigue pour faciliter les transitions paysagères, notamment vers les limites de l'opération.
- o Pour d'autres, ils sont aménagés, l'un autour de dispositifs de rétention d'eaux pluviales, avec cheminements, plantations d'accompagnement, modelage des terres à l'effet amoindri par des gabions, etc... l'autre autour de la place que nous avons évoqué plus haut.
- o L'usage de gabions permettra une unité de teintes et de matières des ouvrages de soutènement avec les caractéristiques du terrain naturel
- o Le terrain naturel, pauvre, sera amendé par de la terre végétale après concassage partout où une végétation est indiquée sur le plan. Notamment, les talus et lèvres des décaissés bénéficieront du même traitement pour favoriser le développement d'une végétation permettant le rétablissement de continuités visuelles, sans heurts.
- o On se référera au plan espaces verts et traitement de sol, accompagné de la liste des essences choisies pour cette opération.

□ Accès au terrain, aux constructions, et aux aires de stationnement

- o L'accès au terrain s'opère en deux points à partir de la RDS.
- o Une voie principale irrigue l'opération.
- o Sont créés trois points containers enterrés pour les déchets organiques répartis dans l'opération (ramassage chaque jour) et un point d'apport des déchets secs au croisement entre les deux voies.
- o Les aires de stationnement sont situées en sous sol et en surface. Leur nombre est conforme au règlement d'urbanisme. Les places de surfaces accessibles le long des voies sont légèrement inclinées pour permettre des manœuvres de stationnement en meilleure sécurité (accès en marche arrière, sortie en marche avant)
- o Les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont parfaitement appliquées.

MALOT & ASSOCIES – Décembre 2014

 	COMMUNE D'ENSUÈS LA REDONNE Section B, parcelles n° 377 et 806 en partie <i>Demande de permis de construire</i> <i>Projet de construction de logements</i> <i>et activités</i>	NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET		PC 4
		DATE : 19.12.2014		



VUES GENERALES DU PROJET

	COMMUNE D'ENSUEÛS LA REDONNE Section B, parcelles n° 377 et 806 en partie <i>Demande de permis de construire</i> <i>Projet de construction de logements et activités</i>		NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET CROQUIS PERSPECTIF	PC 4
			DATE : 19.12.2014	



Complété le 14.04.2015



ATTB

COMMUNE D'ENSUES LA REDONNE
Section B, parcelles n° 377 et 808 en partie
Demande de permis de construire
Projet de construction de logements
et activités

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET
PRESENTANT LE PROJET
CROQUIS PERSPECTIF

PC
4

DATE : 19.12.2014



Complété le 14.04.2015



COMMUNE D'ENSUÈS LA REDONNE
 Section B, parcelles n° 377 et 808 en partie
Demande de permis de construire
Projet de construction de logements
et activités

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET
 PRESENTANT LE PROJET
 CROQUIS PERSPECTIF

PC

4

DATE : 19.12.2014

