

EH OUEST
10-12 Place Vendôme
75001 PARIS

Construction d'un restaurant / bar

Route de lalande
33450 MONTUSSAN



PC4-a NOTICE DESCRIPTIVE

Dossier	19071
Phase	PC
Date création	10-04-2019
Dessinateur	AG
Echelle	1:200



Ateliers Montarou & Associés

8 Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny
BP 30446 - 86011 POITIERS Cedex
Courriel : contact@amassocies.com

Société d'architecture

63 Rue Paul Louis Lande
33000 BORDEAUX
Tél : 05.49.380.382



LOT ET GARONNE
24 Bis Edouard Lacour - CS 25100
47031 AGEN CEDEX
Tel : 05 53 66 04 13

GIRONDE
13 Allée de Acacias
33700 MERIGNAC
Tel : 05 56 34 68 51

BET VRD
TARN ET GARONNE
28 Cours de Verdun
82400 VALENCE D'AGEN
Tel : 05 53 98 19 99



EUROPEAN HOMES OUEST SAS
10-12 place Vendôme
75001 PARIS
RCS Paris 479 321 713
Tél : 01 44 50 13 13

ATELIERS MONTAROU & Associés
Agence d'Architecture
8 Bd Mal de Lattre de Tassigny
86000 POITIERS
Tél. 05 49 380 382 - Fax 05 49 38 56 83
SARL au capital de 51 667 €
SIRET B 387 967 235 00036
Inscrite à l'ordre des Architectes sous le n° S02379

Ind	Date	Objet de la révision

Dossier de demande de permis de construire pour un Etablissement Recevant du Public

PC 4 - Notice descriptive

Désignation du programme : **Construction d'un bâtiment clos couvert pour recevoir ultérieurement un restaurant**

Adresse : route de Lalande
33 450 MONTUSSAN

Maître d'Ouvrage Demeurant : **EUROPEAN HOMES OUEST**
10 - 12 Place Vendôme
75001 PARIS

Maîtrise d'œuvre Représentant légal du Maître d'œuvre Demeurant : **Ateliers MONTAROU & Associés**
Monsieur Bertrand MONTAROU, Architecte DPLG
8, Bd du Mal de Lattre de Tassigny - BP 30446
86 011 POITIERS CEDEX



PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le projet est situé sur la commune de MONTUSSAN, route de Lalande sur la parcelle cadastrée ZA 380 d'une superficie de 2744 m². L'aménagement du site a fait l'objet d'un Permis d'Aménager comprenant 2 lots. Le lot concerné par le projet est le lot 1 d'une superficie de 1 827.00 m² suivant le plan de composition du Permis d'Aménager. Cette dernière surface est calculée mais non arpentée.

Le terrain est situé en zone AUy du PLU de MONTUSSAN entre une zone d'habitat pavillonnaire diffus et la zone commerciale proche de la voie rapide RN 89.

Sur la parcelle 380, existe une construction désaffectée en simple rez-de-chaussée qui fera l'objet d'une démolition totale dans le cadre du Permis d'Aménager. La limite Est de la parcelle est occupée par des chênes, saules et acacias, et une butte de terre en cours de colonisation par des peupliers. La Limite Nord est constituée d'un mur de clôture maçonné appartenant à la propriété voisine et un accès à partir de la route de Lalande. La limite Sud est constituée d'un talus planté de bambous et de peupliers. La limite Ouest est bordée par le parking automobile du supermarché Casino.

Le terrain présente une pente Nord-Sud d'environ 6.00 m sur sa plus grande longueur et 0.50 m dans le sens Est-Ouest.

PRESENTATION DU PROJET

Aménagement du terrain existant

Le projet prévoit la réalisation d'une voie de desserte commune Nord-Sud depuis la route de Lalande (hors lot) permettant l'accès au parc de stationnement et à la future construction.

L'emprise au sol du bâtiment est de 436.20 m² soit 23.88 % de la surface du lot 1 (emprise maximum 60% suivant le règlement du PLU).

Le parc de stationnement est aménagé le long des façades Nord et Ouest de la construction. Il comporte 30 emplacements, circonscrits de bordures T2, dont 1 est aménagé pour les personnes à mobilité réduite.

A l'entrée du parc est aménagé une aire de présentation des ordures ménagères (hors lot) constituée de 5 conteneurs enterrés d'une capacité de 1300 litres chacun et d'une place PMR suivant le plan de composition du Permis d'Aménager.

Le bâtiment est éloigné des limites séparatives Est et Sud respectivement de 5.01 m et 8.00 m, en concordance avec le règlement de PLU de la zone AUy. La cote du rez-de-chaussée fini est à 56.30 NGF conformément au règlement du Permis d'Aménager.

Les espaces verts plantés sont talutés tout autour de la construction. Ils sont constitués de zones engazonnées plantées d'arbres à hautes tiges d'essences locales et de haies arbustives fleuries à petit développement.

Le long de la limite Nord, bordant le mur de clôture maçonné de la propriété voisine, est planté une haie champêtre doublée d'une clôture en treillis soudé de coloris vert ou gris. Le long de la limite Est, les arbres et arbustes existants sont conservés, doublés d'une clôture en treillis soudé. La limite Sud est clôturée par un treillis soudé.

Le long des façades Nord et Ouest est réalisé un cheminement piéton et une terrasse extérieure en enrobé. Les liaisons piétonnes sont réalisées en béton balayé.

Parti architectural - aménagement

Le projet consiste à construire un bâtiment au volume simple livré clos et couvert sans aménagements intérieurs. La destination du bâtiment est un restaurant. Les aménagements intérieurs ne sont pas connus, le futur exploitant déposera un dossier spécifique pour l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public en précisant la surface accessible au public.

Le principe constructif est une charpente métallique constituée de portiques sur lesquels viennent se fixer les panneaux et bardages métalliques des façades. La peau extérieure est constituée de bardages en acier laqué avec deux finitions distinctes : une finition nervurée verticale et une finition lisse de type « cassette ». Le bardage lisse dynamise les angles en se retournant.

L'entrée principale est située en façade Nord non loin de l'angle formé avec la façade Ouest. Cet angle est marqué par un débord en volume de la partie supérieure accompagnant la casquette de protection de la terrasse extérieure en façade Ouest. Ce volume permet l'affichage de la nouvelle enseigne ainsi que l'incorporation des groupes de ventilation.

Les façades Nord et Sud sont largement vitrées afin de permettre un bon éclairage de la salle à manger. La façade Est, est une façade plus technique, elle permet les livraisons liées à l'approvisionnement de la cuisine et l'accès des personnels.

Deux teintes de bardage sont proposées, blanc pour le bardage lisse et pailleté effet or pour le bardage vertical. Les teintes de la future enseigne ne sont pas définies.

Matériaux et couleur

Les matériaux employés sont des matériaux contemporains :

- Couverture en bacs acier isolés, finition étanchéité multicouche autoprotégée grise.
- Descentes EP, chéneaux et gouttières en acier ou aluminium laqué dans le coloris des bardages.
- Menuiseries extérieures en aluminium laqué de coloris référencé Gris quartz 7039 ou gris basalte 7012 au nuancier RAL.
- Portes de service de coloris Gold pailleté effet or des Ets Bacacier.
- Rideaux métalliques en acier galvanisé ;
- Volets roulants en aluminium laqué de coloris référencé Gris quartz 7039 ou gris basalte 7012 au nuancier RAL.
- Bardage lisse de coloris Blanc référencé 9010 au nuancier RAL.
- Bardage vertical « Cadence » de coloris Gold pailleté effet or des Ets Bacacier.
- Enseigne lumineuse, coloris non défini.

Aménagement en limite de propriété - Aménagement des espaces libres - Aménagement des abords

Aménagement en limite de propriété

Le long de la limite Nord, bordant le mur de clôture maçonné de la propriété voisine, est planté une haie champêtre doublée d'une clôture en treillis soudé de coloris vert ou gris d'une hauteur de 2.00 m. Le long de la limite Est, les arbres et arbustes existants sont conservés, doublés d'une clôture en treillis soudé d'une hauteur de 2.00 m. La limite Sud est clôturée par un treillis soudé d'une hauteur de 2.00 m. La limite Ouest donnant sur la voie de desserte commune ne dispose pas de clôture.

Le long des façades Nord et Ouest est réalisé un cheminement piéton et une terrasse extérieure en enrobé. Les liaisons piétonnes sont réalisées en béton balayé.

Aménagement des espaces libres

Les espaces verts plantés sont talutés tout autour de la construction. Ils sont constitués de zones engazonnées plantées d'arbres à hautes tiges d'essences locales et de haies arbustives fleuries à petit développement.

Suivant le règlement de PLU, un arbre à haute tige doit être planté pour 100 m² d'espace libre. La surface d'espace libre totale représente 637.03 m² soit 7 arbres à planter. 9 arbres sont prévus d'être plantés sur le terrain.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantés d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements.

Surface du parking en façade Nord : 236.43 m² et 20 places soit 5 arbres à planter.

Surface du parking en façade Ouest : 125.00 m² et 10 places soit 3 arbres à planter.

Aménagement des abords

Le long des façades Nord et Ouest est réalisé un cheminement piéton et une terrasse extérieure en enrobé. Les liaisons piétonnes sont réalisées en béton balayé, compris l'escalier. La largeur du cheminement est de 1.40 m avec un dévers de 2% pour l'évacuation des eaux de pluie.

Stationnement

Le règlement du PLU impose pour les établissements commerciaux une surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher de la construction.

- La surface de plancher de la construction est de 419.45 m².
- 50% de la construction représente 209.72 m².
- La surface réalisée dédiée au stationnement est de :
 - Parking en façade Nord (hors circulation) : 236.43 m²
 - Parking en façade Ouest (hors circulation) : 125.00 m²



Réseaux

Les eaux pluviales de la couverture seront collectées via des boîtes de branchement en pied de façades raccordées sur une structure drainante sous voirie régulée avant rejet dans le réseau créé sous la voie d'accès principale.

Le détail des branchements des concessionnaires et des tranchées est décrit dans le Permis d'Aménager du lotissement.

Fait à Poitiers, le 09 octobre 2019

Signature de l'architecte

ATELIERS MONTAROU & Associés
Société d'Architecture
8 Bd N° de Latre de Tassigny - 86000 POITIERS
Tél. 05 49 380 382 - Fax 05 49 38 56 83
SARL au capital de 51 677 €
Siret B 337 921 05 00038
Inscrite à l'Ordre des Architectes sous le n° 502379

Signature du Maître d'Ouvrage

EUROPEAN HOMES OUEST SAS
10-12 place Vendôme
75001 PARIS
RCS Paris 479 321 713
Tél. 01 44 50 13 13

