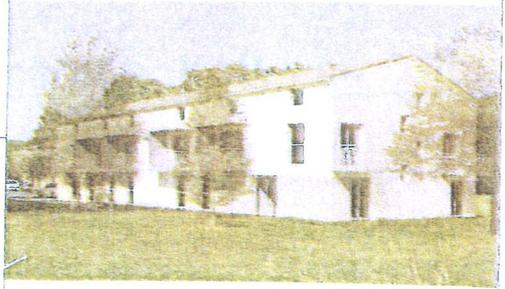


EH OUEST
10-12 Place Vendôme
75001 PARIS



Construction d'un ensemble immobilier
Le Domaine de Lalande / 45 logements

Route de lalande
33450 MONTUSSAN

PC4-a NOTICE DESCRIPTIVE

Dossier	19066
Phase	PC
Date création	15.10.2019
Dessinateur	AG
Echelle	1:200



Ateliers Montarou & Associés

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

Société d'architecture

63 Rue Paul Louis Lande
33000 BORDEAUX
Tél : 05.49.380.382



AMENAGEMENT
CONCEPT
INGENIERIE EN
INFRASTRUCTURE

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

COMMUNE DE
MONTUSSAN - 33450
24 DEC. 2019
COURRIER ARRIVÉE

(Handwritten signature)
EUROPEAN HOMES OUEST S.A.S
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 63
SARL au capital de 51 667 €
SIRET B 367 967 235 0006
Inscrite à l'ordre des Architectes sous le n° SC2379

Ind	Date	Objet de la révision
B	17/12/19	Substitution

Dossier de demande de permis de construire

PC 4a - Notice descriptive (Indice B du 17/12/2019)

Désignation du programme : **Domaine de Lalande**
Construction de 45 logements

Adresse : Route de Lalande
33 450 MONTUSSAN

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

Maîtrise d'œuvre : **Ateliers MONTAROU & Associés**
Représentant légal du Maître d'œuvre : Monsieur Bertrand MONTAROU, Architecte DPLG
Demeurant : 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 les parcelles ZA 226 et 239 de surfaces respectives de 863.00 et 5256.00 m² soit 6 119 m² cadastré. 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 2 d'une superficie de 6 261.00 m² suivant le plan de composition du Permis d'Aménager. Cette dernière surface est calculée mais non arpentée.

Le terrain est situé en zone UD 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 239 existe une habitation à R+1 et un garage 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. La Limite Nord est constituée d'un talus planté d'une végétation dense en limite de la parcelle ZA 380. La limite Sud est constituée d'une voie de circulation en impasse permettant actuellement de desservir la parcelle. La limite Ouest est bordée par la parcelle ZA 138 occupée par une habitation.

Le terrain présente une pente Nord-Sud d'environ 2.60 m sur sa plus grande longueur et 0.75 m dans le sens Est-Ouest.

PRESENTATION DU PROJET

Aménagement du terrain existant

Le projet prévoit de se raccorder à la voie de desserte commune Nord-Sud créée dans le cadre du Permis d'Aménager. Elle permet l'accès au parc de stationnement et aux cheminements piétons desservant les 3 immeubles de logements.

En partie Sud du terrain, 3 arbres existants sont conservés : un tilleul, un magnolia et un épicéa. En limite Ouest du terrain, un bosquet d'arbres existants est conservé ainsi qu'un sapin bleu et un tilleul. En limites Sud et Est, au droit des clôtures nouvellement créées, les haies existantes sont en majorité conservées.

L'emprise au sol de chaque construction est de 405.64 m² (1 216.92 au total) soit 19.43 % de la surface du lot 2 (maximum 20% suivant le règlement du PLU).

Le parc de stationnement est aménagé en partie centrale à partir de la limite Nord jusqu'aux pignons des bâtiments situés au Sud. Il comporte 75 emplacements dont 4 places pour les personnes à mobilité réduite.

End 13

Les espaces réalisés en enrobé seront circonscrits de bordures T2 en limite des espaces plantés et des cheminements piétons.

A l'entrée du lot 1 est aménagé une aire de présentation des ordures ménagères constituée de 5 conteneurs enterrés d'une capacité de 1300 litres chacun et d'une place PMR.

Les bâtiments sont implantés en s'éloignant des limites séparatives d'une valeur au moins égale à la hauteur maximale de chaque construction. Les constructions s'insèrent entre les arbres remarquables prévus d'être conservés. Chaque niveau de rez-de-chaussée suit la topographie du terrain. Les niveaux finis sont respectivement de 58.10 NGF pour le bâtiment social, 59.40 et 59.50 NGF pour les bâtiments en accession conformément au plan de masse du Permis d'Aménager.

Autour des constructions, les espaces extérieurs sont engazonnés délimités par des clôtures grillagées de 1.20 m de hauteur doublées de haies arbustives fleuries à petits développements et de haies champêtres. Autour du parc de stationnement sont plantés des arbres d'ombrages. Les cheminements piétons desservant les logements sont réalisés en béton balayé et par un marquage au sol intégré à la voirie.

Parti architectural - aménagement

Le projet consiste à construire un ensemble de 3 bâtiments de logements collectifs dont l'un est destiné à recevoir des logements sociaux et deux des logements en accession. Chaque bâtiment comprend un niveau sur rez-de-chaussée plus des combles aménagés formant un volume simple couvert par un toit en tuiles à deux pentes. Chaque bâtiment comprend 15 logements : 4 type 3 au rez-de-chaussée, 2 type 3 et 9 type 2 en duplex au R+1.

L'entrée principale de chaque bâtiment est située en pignon Nord tandis que la desserte intérieure est située en pignon Sud. Chaque logement dispose d'un jardin ou d'un balcon.

Les façades Est et Ouest sont rythmées par les balcons donnant sur les espaces de vie largement vitrés. Les chambres situées dans les combles sont éclairées par des fenêtres de toit encastrées sous lesquelles sont ajoutées de petites fenêtres verticales pour permettre la vue sur les jardins.

Le pignon Sud est rythmé par les balcons des séjours et les petites fenêtres verticales éclairant la cage d'escalier.

Deux teintes d'enduit sont proposées pour le marquage du soubassement, gris clair avec un retour sur le pignon Sud et orangé clair avec un retour sur le pignon Nord.

Matériaux et couleur

- Couverture tuile de type romane canal tons brouillés clairs.
- Fenêtres de toit, capotage en aluminium laqué de coloris gris.
- Descentes EP et gouttières en aluminium de coloris gris quartz.
- Débords de toits en PVC blanc.
- Menuiseries extérieures PVC de coloris gris clair référencé 7035 au nuancier RAL.
- Volets roulants en PVC de coloris gris clair référencé 7035 au nuancier RAL.
- Garde-corps en acier laqué de coloris gris poussière référencé 7037 au nuancier RAL.
- Garde-corps vitrés ou barreaudage sur les châssis des combles.
- Pare-vue et protection solaire en acier laqué de coloris gris poussière référencé 7037 au nuancier RAL.
- Enduit de soubassement de type monocouche de coloris 104 Beige ambre au nuancier des Ets Weber ou techniquement équivalent (partiellement en façades Est et Ouest et retours en pignon Nord).
- Enduit de soubassement de type monocouche de coloris 202 Cendre beige foncé au nuancier des Ets Weber ou techniquement équivalent (partiellement en façades Est et Ouest et retours en pignon Sud et au droit des châssis de la cage d'escalier).
- Parties supérieures des façades et partiellement à rez-de-chaussée, enduit de type monocouche de coloris 000 Blanc au nuancier des Ets Weber ou techniquement équivalent.



Réseaux

Eaux usées

Les eaux usées du projet seront collectées et raccordées sur le regard en limite EU créé par l'aménageur au niveau de la voirie d'accès en limite Nord du Lot 2.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales des couvertures et de voiries seront collectées et stockées sous voiries suivant le plan de réseau et l'étude hydraulique présents dans le Permis d'Aménager.

Eau potable

L'origine de l'alimentation en eau potable est située route de Lalande, conformément aux éléments transmis par les concessionnaires et correspondant au Permis d'Aménager.

Réseau basse tension - éclairage

L'origine de l'alimentation électrique s'effectuera soit à partir de la route de Lalande soit à partir du poste existant derrière le supermarché Casino conformément au Permis d'Aménager.

Fait à Poitiers, le 09 octobre 2019

Signature de l'architecte

ATELIERS MONTAROU & Associés
Société d'Architecture
8 Bd M^e de Lattre de Tassigny - 86000 POITIERS
Tél. 05 49 380 382 - Fax 05 49 38 56 83
SARL au capital de 51 677 €
Siret B 387 567 205 00038
Inscrite à l'ordre des architectes sous le n° 502379

Signature du Maître d'Ouvrage

EUROPEAN HOMES OUEST S.A.S.
10/12, place Vendôme
75001 PARIS
RCS Paris 479 321 713
Tél. : 01 44 50 13 13



