

**CONSTRUCTION d'un COLLECTIF
de 21 logements
190, Rue Basse**

CAEN (14)

VINCI IMMOBILIER NORD EST
2, rue René Cassin
14280 SAINT-CONTEST
SNC au capital de 10'000 € - APE 4110A
Siret : 830 854 071 00024 - RCS : NANTERRE

Maîtrise d'Ouvrage :

SNC VINCI IMMO Nord Est
2 Rue René Cassin
14280 Saint Contest

2G
atelier
ARCHITECTES
Boulevard Général Leclerc
Centre Commercial Colbert
14550 Blainville sur Orne
Tél. : 02 31 43 74 59
www.atelier2g.com - contact@atelier2g.com
RCS : 477 662 530 - Ordre les Architectes n° S 06111

Maîtrise d'œuvre :

Atelier 2G architectes
16 Rue Roger Salengro – Centre commercial Colbert
14550 BLAINVILLE SUR ORNE



**NOTICE DESCRIPTIVE et PAYSAGERE
PC 4. / PC10.1**



Le projet concerne la construction de 21 logements en un bâtiment collectif de 5 niveaux dont 4 habités (R+2+combles).

1-LE PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

Le terrain d'assiette du projet se situe au 191 Rue Basse à Caen en bordure proche des rives de l'Orne.

Le quartier est constitué de formes d'habitats disparates, maisons individuelles anciennes et contemporaines ainsi que des collectifs de différentes tailles. Actuellement, le terrain est occupé par une maison d'habitation ancienne implantée en limite Est de la parcelle. Cette maison a subi plusieurs rénovations successives qui lui ont fait perdre tous intérêt patrimonial. En revanche sur le restant de la parcelle, il existe un bâtiment que l'on nommera le Kiosque qui est en fait ce que l'on appelait en 1920 une « Folie » petit pavillon de villégiature située en dehors à l'époque de la ville. Ce Kiosque de style Néo Normand surplombe la Rue et est posée sur un Mur de soutènement en pierre de Caen. Il existe aussi un Portail décoré et surplombée d'une toiture en tuile reprenant l'architecture du Kiosque Néo normand. Le tout constitue un ensemble architectural patrimonial remarquable que Le PLU prend en compte comme devant être conservé et réhabilité.

La végétation existante sur le terrain est constituée d'arbustes et arbres à Hautes tiges qui arrivent en fin de vie en particulier un saule situé en limite Ouest de la parcelle.



La topographie existante

Le terrain possède une déclivité importante de hauteur depuis la rue Basse (point d'accès) au Sud en montant vers le fond de parcelle au Nord. Le niveau de la rue se situe à 6.00 m en NGF et passe progressivement à 11.00 m au milieu de la parcelle pour finir en limite Nord à 13.00m NGF ce qui fait un dénivelé de 7m soit plus de 2 niveaux d'habitations. L'implantation du collectif tient compte de cette déclivité pour limiter son impact en Hauteur en répartissant les volumes en gradins.

2-LA PRESENTATION DU PROJET :

L'implantation, l'Organisation, la composition et le volume des constructions : Les orientations architecturales du projet

Le bâtiment collectif de 21 logements s'implante en retrait de 5m de la limite de parcelle conformément au PLU et préserve de ce fait les éléments architecturaux à conserver.

Le gabarit général se compose de deux volumes en R+2+combles prenant en compte la déclivité. Un premier volume s'implante parallèle à l'alignement de la rue et un second volume s'implante en T à l'arrière de la parcelle s'éloignant ainsi des limites latérales et réduisant les vis-à-vis éventuels. Les deux volumes sont couronnés par des toitures à 40° et couverts de tuile reprenant le vocabulaire de la toiture du Kiosque. Des creux créés dans les volumes permettent de dégager des terrasses accessibles pour les logements en combles.

Profitant de la déclivité, l'accès au sous-sol se fait directement depuis la rue à niveau et passant par le grand portail existant dans le mur en pierre de Caen. A l'est de la parcelle.

Les balcons filant le long de la Façade dégagent les vues tout en étant protégés des vents et des vis-à-vis par des pare-vues. Un jeu de poteaux bois viennent rappeler l'architecture néo normande du Kiosque faite d'horizontales et de verticales bois (ossature).

Les garde corps seront en acier laqué gris à barreaudages verticaux simples de façon à laisser le regard depuis la rue se positionner sur la balustrade du Mur de Clôture conservé.

3-L'AMENAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN ET LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX CONSERVES (PC10.1) :

Comme évoqué en introduction il est prévu de conserver les éléments architecturaux remarquables tel que le Kiosque Néo normand, le Mur de soutènement en pierre de Caen ainsi que sa balustrade en béton, le Grand Portail d'entrée surplombé de la toiture tuile et le petit bâtiment en brique et béton accolé derrière le mur de soutènement et s'appuyant sur le Kiosque. L'idée est d'intégrer au projet ces éléments, Le Portail situé à l'est sert d'accès à la cour d'entrée service et au parking en sous-sol. Le Mur de soutènement servira de clôture générale de la résidence et de socle symbolique au Bâtiment. Il sera prolongé dans le pur style en lieu et place de la maison démolie à l'est.

Le Kiosque devient le Hall d'entrée de la Résidence. Un accès en Rez de Rue est créé dans le Mur de soutènement et une double hauteur sera créée pour apprécier le volume du Kiosque. à l'arrière du Kiosque sera créée un emmarchement paysagé permettant l'accès au fond de parcelle pour son entretien. Un petit escalier existant à l'Ouest du Kiosque sera conservé dans la mesure du possible. Les plantations anciennes présentes sur le site seront déposées et remplacées.

Le bâtiment en béton et brique accolé au mur de soutènement sera réhabilité et utilisé en local encombrant et gestions des déchets. Le local vélos sera créé en Rez de Rue dans le bâtiment collectif à proximité du hall d'entrée.

Les matériaux et les couleurs des constructions

Voici les matériaux prévus pour le collectif de logement neuf de 21 logements :

Descriptif des matériaux du bâtiment collectif :

STRUCTURE

Système de fondations suivant étude de sol

Maçonnerie pour les murs extérieurs, béton pour les refends et le Sous-sol

Dalle béton pour les différents niveaux en étages les parties toitures terrasses.

ENVELOPPE

Enduit taupe et gris moyen pour la façade Sud suivant façades, gris clair pour les façades Nord Est et une partie de la Façade Ouest.

Réhabilitation du Kiosque existant et aménagement en Hall d'entrée de la résidence.

Pare vues en bois lames horizontales de couleur naturelles.

Isolation intérieure des logements suivant réglementation thermique en vigueur

Balcons en béton.

COUVERTURE

Toiture terrasse non accessible : isolation + étanchéité + gravillons.

Toiture terrasse accessible : Isolation + étanchéité + en dalles sur plots

Couverture à pente du collectif en Tuile

MENUISERIES EXTERIEURES – SERRURERIE

Pour les ouvertures des logements : Menuiseries PVC plaxé gris pour la façade Sud du collectif, PVC blanc pour les façades sur Jardin privatif (Est Ouest et Nord).

Fermetures par volets roulants blanc.

Portes des locaux de services en métal de couleur gris clair ou thermolaqué.

Garde-corps acier galvanisé gris à barreaudages verticaux avec poteaux bois verticaux et casquettes bois recouvertes de Zinc au R+2 (bâtiment sur Rue).

Descriptif des matériaux des locaux existants conservés :

STRUCTURE

Mur en pierre de Caen (Clôture sur Rue) à compléter, rejoiner, reconstruire (poteaux brique du Portail. Le mur en pierre de Caen situé en partie Est sera démolie et reconstruit pour permettre l'accès chantier.

ENVELOPPE

Ossature bois du Kiosque, charpente Kiosque et Portail à déposer, sabler traiter et remplacer les éléments abimés

Remplissage brique des murs du Kiosque a déposer et remplacer

Balustrade béton à déposer et compléter pour les poteaux abimés

COUVERTURE

Toiture tuile mécanique à déposer, Tuiles à remplacer.

MENUISERIES EXTERIEURES – SERRURERIE

Portail bois d'accès à remplacer par un portail métal acier galvanisé barreaudage vertical.

Fenêtres bois du Kiosque à déposer, remplacement à l'identique

MURS DE CLOTURES

Les Murs de clôtures en pierre de Caen situés en limite de propriété au Nord-Ouest , Au Nord , et au Nord Est du Terrain seront conservés et seront restaurer à l'identique dans le cas ou ils seraient dégradés par le temps.



L'organisation des accès au terrain et aux stationnements

Les accès sont au nombre de deux. Un accès automobile vers le parking en sous-sol via le Portail existant à L'est et un accès créé dans le mur en pierre à l'alignement du Kiosque pour le Hall d'entrée des piétons.

4-RECAPITULATIF REGLEMENTAIRE DES ANNEXES :

Local vélos

Les demandes en stationnements vélos pour ce programme sont au minimum de 6m² par local. Il est demandé en outre 1.5 m² par T2 et 3 m² par T3 et T4. 7 T2, 9 T3 et 5 T4 sont créés soit 10.5+27+15 m² venant s'ajouter aux 6m² soit 58,5m² demandés pour notre projet. Nous créons un local vélo de 58,64m² en rez de rue dans le bâtiment neuf accessible depuis la cour.

Stationnements Voitures

Il nous a été demandé 1 place par logements
Total nécessaire 21 places dont 5% handicapées (2 places)
Sont créées pour notre projet 22 places dont 2 places handicapées, le tout intégré dans le parking sous-sol.

Dans la mesure où la rue Basse est ici parfaitement rectiligne et qu'il existe un trottoir avant l'arrivée sur la chaussée en tant que tel, malgré la conservation du mur existant, la sortie des véhicules peut s'effectuer en sécurité. Afin d'améliorer encore cette situation un miroir sera installé sur un poteau du portail d'accès.

Locaux poubelles

Comme indiqué au Tableaux de surface PC17 le calcul nous impose un nombre de bacs pour 61 personnes
Soit 6 Bacs ordures ménagères de 770l et 7 bacs recyclage de 770l soit un total de 13 bacs.
Le local poubelles est aménagé dans le local existant en béton et brique situé à proximité du Kiosque derrière le mur de clôture en pierre de Caen.

5-REPONSE AU REGLEMENT :

Article UB10.1 Hauteurs des façades

En réponse à la demande de pièces complémentaires du PC 014 118 23 R0016

Concernant les hauteurs des façades,
Elles font 7,90m respectant la règle de 8 m maximum sur les parties sous toiture en pente et en dessous de 10.5m pour les parties en toiture terrasse conformément au règlement.

Cf article 10.1 et un extrait de façade côté ci-dessous :

10.1 Dans la zone UB, à l'exception de ses secteurs

La hauteur maximale* des constructions est différente selon la nature de la volumétrie de la construction :

- pour les constructions ou parties de construction couvertes par une toiture à pente : les constructions, hormis les lucarnes, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par :
 - une verticale correspondant à la façade* dont la hauteur est limitée à 8 mètres ;
 - une diagonale à 45° partant du sommet de la verticale de la façade ;
 - une hauteur maximale* correspondant au sommet de la construction limitée à 12 mètres.
- pour les constructions ou parties de construction couvertes par une toiture terrasse ou à faible pente ($\leq 10\%$) : la hauteur maximale au sommet de la construction est limitée à 10,50 mètres.

