

PROJET PAYSAGER

REÇU LE
28 NOV. 2024
 MAIRIE DE CHOLET
 DIRECTION AMENAGEMENT

Légende

Végétal :

-  Arbres existants
-  Arbres tiges, coupés et baliveaux projet
-  Arbustes projet

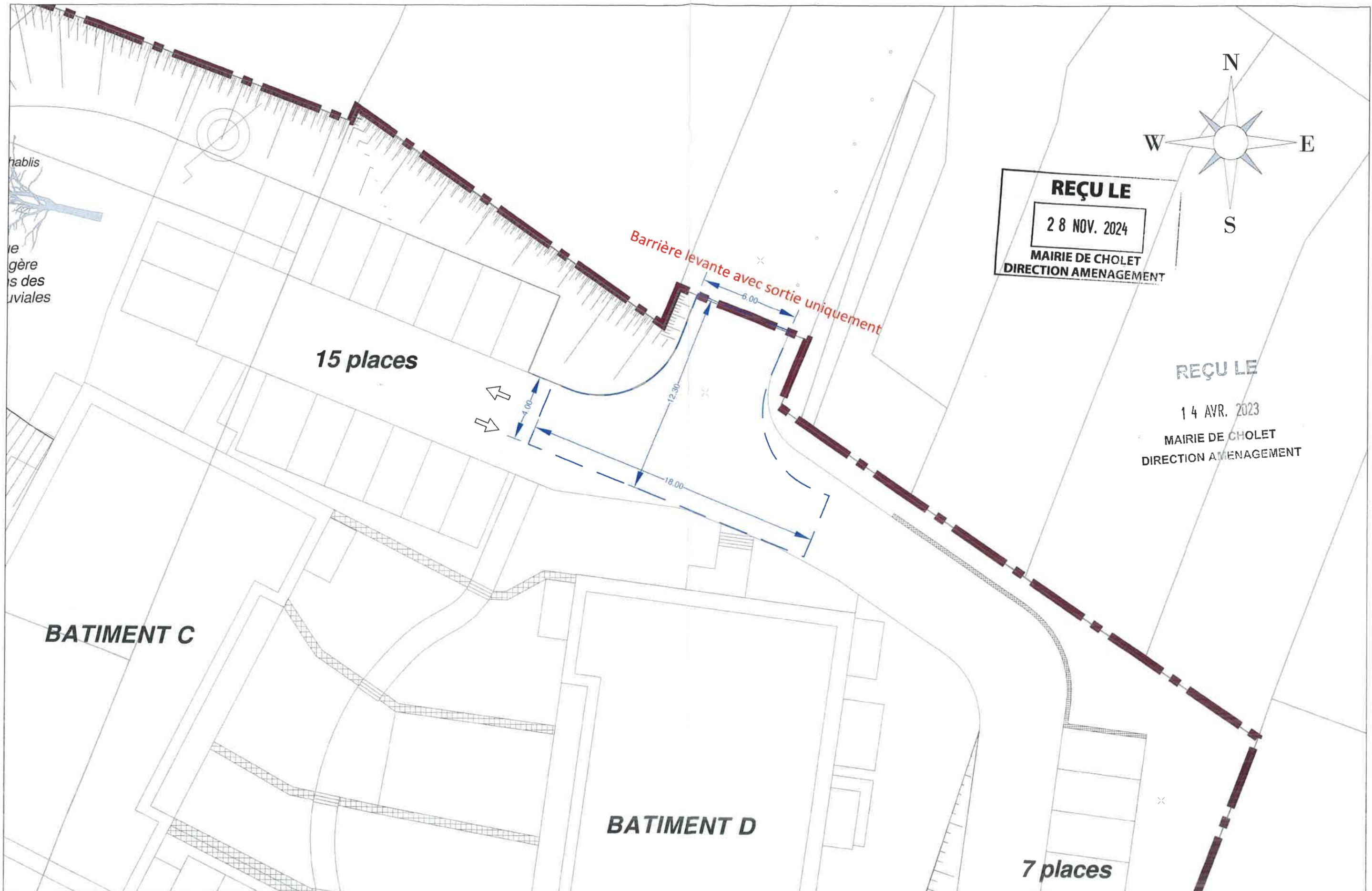
Revêtements et plantations :

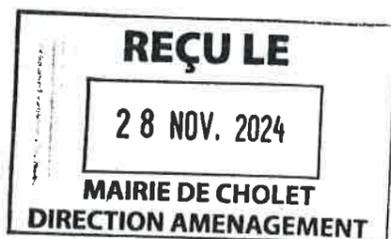
-  Zone de prairies/ pelouse
-  Massifs de vivaces et graminées
-  Noue
-  Cheminement en stabilisé
-  Pavés joint enherbé
-  Béton balayé
-  Enrobé

Mobilier :

-  Gabions 50cm de hauteur
-  Assises sans dossier







CHOLET

Rue Auguste Decelle

PERMIS DE CONSTRUIRE N° 49099 22 C0243

Construction d'un ensemble de logements collectifs et de deux maisons individuelles

PERMIS MODIFICATIF

06 NOVEMBRE 2024

ARCHIMAGE
ET ASSOCIÉS
Architectes

13 Rue Marie Curie
44230 ST Sébastien sur Loire
02 40 89 55 49
architectes@archimageetassocies.com



Légende

- Végétal :**
- Arbres existants
 - Arbres tiges, coupés et baliveaux projet
 - Arbustes projet
- Révetements et plantations :**
- Zone de prairies/pelouse
 - Massifs de vivaces et graminées
 - Noue
 - Cheminement en stabilisé
 - Pavés joint enherbé
 - Béton balayé
 - Enrobé
- Mobilier :**
- Gabions 50cm de hauteur

Rue Auguste Decelle

PLAN DE MASSE MODIFICATION 1 : 500
PC MODIFICATIF N° 49099 22 C0243



Selon la loi N°57-298 du 11 mars 1957 codifiée dans le code de la propriété intellectuelle, le présent document est la propriété exclusive et intellectuelle de la société Archimage & Associés. Par conséquent, il ne peut être ni utilisé, ni diffusé à un tiers sans notre autorisation.

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

La parcelle est située dans le quartier du Planty à CHOLET sur les références cadastrales BO 170, 171, 172p(43m²), 173 à 177, 179, 191, 192,195 à 197, 425, 536, d 'assiette foncière 8338m².

Elle est composée d'une ancienne école primaire, d'un entrepôt de piètre qualité architecturale abritant une société de carrosserie-peinture qui ferme la perspective sur le cœur d 'ilôt, de 2 habitations et quelques annexes qui seront démolis pour les besoins du projet.

Elle est bordée par la rue Auguste Decelle à l'Ouest et se connecte à la contre-allée de la rue du Planty au Nord, par la voie qui dessert l'ancienne école primaire.

L'environnement bâti proche est à la fois pavillonnaire et articulé avec de nombreuses zones de logements collectifs dans ce même quartier avec des niveaux allant du R+4 au R+12. Ces édifices sont anciens mais plusieurs opérations nouvelles voient le jour et participe au renouveau urbain. Notre projet se situe dans la continuité de ce renouvellement de quartier.

Le terrain présente une pente dans son ensemble vers le Sud.

Le projet se situe en zone UAb du PLU.

PRESENTATION DU PROJET.

1 – PROJET D'AMENAGEMENT DU TERRAIN

Le terrain sera aménagé pour accueillir le programme de résidences de logements.

L'aménagement consiste à créer des espaces végétalisés et arborés ainsi que des cheminements piétons pour valoriser le site.

Le projet connecte la rue Auguste Decelle à la contre-allée de la Rue du Planty par une voie interne en double sens, ce qui nécessite un modelage modifiant globalement la topographie du terrain.

L'entrée sur le site se fera uniquement par la rue Auguste Decelle, la connexion rue du Planty au Nord est avec sortie uniquement sur boucle magnétique sans badge (détection véhicule), l'entrée est donc rendue impossible.

Il marque le renouvellement d'un îlot avec une attention particulière sur les avoisinants pour le respect des vis à vis.

Pour respecter l'intimité des maisons adjacentes au terrain, les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives de propriété.

Le périmètre recevra une concentration végétale pour limiter les vis -à-vis grâce aux grandes surfaces libres de construction. Elles accueilleront des noues paysagères et fleuries ainsi que de multiples arbres de hautes tiges ou encore des haies et arbustes.

2 – COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET.

Le projet porte sur la construction de 2 maisons individuelles à l'angle des rues Auguste Decelle et Emile Grasset qui complète le tissu pavillonnaire existant et de 100 logements répartis en 4 bâtiments collectifs formant un ensemble immobilier de 102 logements au total.

Les bâtiments sont articulés en peigne perpendiculairement à la voie interne de manière à dégager des percées visuelles et respirations depuis celle-ci. Ils forment ensemble une architecture cohérente. Ils sont orientés Est/Ouest afin de bénéficier d'un ensoleillement amélioré pour tous les logements. De plus, leur implantation comporte des décalages les uns vis-à-vis des autres pour permettre une animation des volumes et offrir des perméabilités visuelles et une bonne insertion au quartier. Les espaces ainsi formés entre les bâtiments permettent l'aménagement de large espaces végétalisés et arborés ainsi que des cheminements doux pour valoriser le site. Ces promenades mêlent arbres, arbustes haies végétales et engazonnement (Cf. notice paysagère).

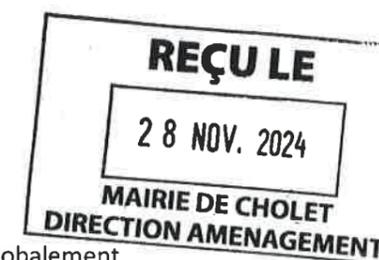
La variation des gabarits (hauteur des bâtiments) et les choix de toiture permettent une intégration adoucie du projet depuis le tissu pavillonnaire proche. Chaque construction est adaptée en fonction de sa situation :

- Les 2 maisons sont en R+1 avec toiture tuile et conserve le langage du quartier. En maçonnerie traditionnelle ou en ossature bois selon les possibilités techniques, leur façade pignon dynamise l'écriture des maisons individuelles et marque le lien avec le quartier.
- Le bâtiment A comporte 19 logements (7T2 - 8T3 - 4T4). Il est parallèle à la rue Auguste Decelle en R+2 afin de rester cohérents face aux maisons de cette même rue. Sa toiture de tuiles à quatre pans conserve le langage du quartier et évite la création de pignons augmentant inutilement les hauteurs de façades. Pour pallier la forte pente du terrain et être accessible aux piétons depuis sa façade Nord via la rue Auguste Decelle, il est partiellement posé sur un socle au Sud dissimulant espaces techniques, 3 places de stationnement et un local à vélos.
- Le bâtiment B comporte 25 logements (10T2 - 9T3 - 6T4). Il n'a pas de sous-sol partiellement enterré. La topographie du site à cet endroit lui permet de s'implanter directement en rez -de-chaussée bas avec trois niveaux superposés (R+3). Les logements du RDC peuvent ainsi profiter d'un accès direct aux espaces paysagers extérieurs. Son accès piéton se fait directement depuis la voie intérieure. Sa toiture se trouvant à la même hauteur que le bâtiment A, le même principe de toiture lui permet de conserver le langage constructif du quartier.
- Les bâtiments C et D comportent 28 logements chacun (2x [14T2 - 14T3]). Ils se situent dans la partie avec le plus de dénivelé entre le point haut au Nord en bout de rue du Planty et la voie interne au Sud. Ils sont entièrement posés sur un socle dissimulant un parking vélos et voitures ainsi que plusieurs éléments techniques accessibles via la rue intérieure au Sud. L'accès piéton se fait par leur pignon Nord. Ils sont en R+3 tout comme le bâtiment B. L'altimétrie naturelle du terrain étant plus élevée à cet endroit, ces deux bâtiments sont en toitures plates. Une toiture tuiles à cette hauteur ne serait que très peu visible et ne participerait donc pas à l'unité architecturale du quartier.

Les 2 maisons et le bâtiment collectif A sont accessibles au piéton par la rue Auguste Decelle alors que les 3 autres bâtiments collectifs, seront exclusivement desservis par la voie interne réalisée dans le cadre de l'opération.

La volonté de ce projet est de recourir au procédé constructif à ossature bois (système YWOOD Résidentiel), pour diverses raisons :

- Intérêt énergétique et environnemental
- Intérêt constructif, système industrialisé
- Gain de temps et limitation des nuisances pour les riverains en chantier



DONNEES DU PROJET	
- S TERRAIN	8338m ²
- S PLANCHER COLLECTIFS	5488m ²
- S PLANCHER MAISONS	178m ²
- PARKING	104
- LOCAUX VELOS	136m ²

Rue Auguste Decelle

NOTICE

PC MODIFICATIF N° 49099 22 C0243

ARCHIMAGE
ET ASSOCIÉS
Agence d'architecture