DEPARTEMENT DU FINISTERE

VILLE DE CONCARNEAU

SITE CROWN

CONSTRUCTION DE 245 LOGEMENTS

AMENAGEUR :

MAITRE D'OUVRAGE :

NEXITY IR PROGRAMMES GFI

P.C 4

INDICE G

PC 4 NOTICE

CAHIER	DATE
4	01/09/2017

FRANCOIS MYSLIWICZ
Architecte D.P.L.G
43 bis Avenue de la Division Leclerc
92320 CHATILLON
Tél : 01.42.53.37.94
Fax : 01.47.35.52.82

CORNOUAILLE INGENIERIE
TOPOGRAPHIE
MAITRISE D'ŒUVRE VRD
GEOMETRES EXPERTS

Jardin Service
ZA de Penhoat
29860 PLABENNEC
Tel : 02 98 02 17 85

NEXITY IR PROGRAMMES GFI
25 ALLEE VAUBAN - CS 50068
59562 LA MADELEINE CEDEX
RCS Lille Metropole 824 381 586
Siret 824 381 586 00018 - APE 6820B

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN.

Le terrain d'emprise, actuellement friche non bâtie ayant été le support d'une activité industrielle sis avenue de la Gare à CONCARNEAU (Finistère), se situe au nord du centre ville de CONCARNEAU sur le site « CROWN ».

Il est bordé à l'Est par l'avenue de la Gare, au sud par la rue Voltaire sur laquelle se greffe un habitat pavillonnaire diffus et par la rue Racine, à l'ouest par la rue Gustave Flaubert desservant elle aussi un habitat pavillonnaire diffus et au sud par la rue Descartes formant césure avec un espace paysager également délimité par les rues de Quimper et de Kernéac'h.

Le terrain d'emprise support de l'opération a une superficie d'environ 30 731 m2.

Le terrain, très accidenté, a une déclivité transversale de 7.3 % entre le rond-point de Kerandon et le bas de la rue Racine et supérieure à 10% le long de la rue Racine. Sa déclivité longitudinale nord/sud moyenne est de 4.3 % et de 1% dans partie nord le long de l'avenue de la Gare.
Son altimétrie minimale est de 26.18 NGF et son altitude maximale de 43.41 NGF

En l'état, le terrain dépourvu de construction, est une friche anciennement industrielle totalement déconstruite. Seul subsiste ponctuellement quelques murets de clôtures dont certains seront conservés et restaurés, notamment le long des voies de desserte de l'opération.

Il s'inscrit dans un tissu urbain fortement marqué à l'est par un habitat collectif dense de volumétrie cubique et toiture terrasse, érigé jusqu'à R+10 et à l'ouest par un habitat pavillonnaire majoritairement érigé à R+1 ou R+1+Combles (à pans compris entre 35° et 60°, recouverts d'ardoise) qui s'étend jusqu'à la plage des sables Blancs distante d'environ 800 m.

Le terrain est clos.

Les réseaux publics sur lesquels se raccordera l'opération au travers de la voie nouvelle qui sera réalisée dans le cadre du projet se situent dans les voies bordant le terrain d'emprise.

PRESENTATION DU PROJET.

1 – PROJET D'AMENAGEMENT DU TERRAIN.

Afin de répondre aux règles d'accessibilité et compte tenu des excavations liées à la démolition du bâti ancien, le projet nécessitera la réalisation de modelages modifiant la topographie du terrain de façon à permettre l'adaptation au sol des futures constructions.

Les terres excédentaires actuellement stockées sur le site seront évacuées en décharge. La nature des terres est évaluée dans le rapport d'analyse des sites potentiellement pollué.

2 – COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET.

1 - Les Enjeux :

Au-delà des normes encadrant la « démarche développement durable », la conception d'un plan de masse doit tenir du bon sens.

L'aspect programmatif de l'opération doit rentrer en cohérence avec les contraintes physiques du site et de ses abords. L'organisation du plan de masse en est l'outil.

Compte-tenu de rupture architecturale et surtout volumétrique, très marquée de la partie Est et de la partie ouest du quartier, le projet par sa centralité devra en être la couture urbaine.
Il proposera à cet effet une volumétrie moyenne, entre l'habitat collectif situé à l'est de l'avenue de la gare et l'habitat pavillonnaire situé à l'ouest du projet, en terme d'emprise au sol, d'épannelage – les constructions seront érigées de R+1+ Combles à R+2+Combles – et d'architectonique proposant une dualité de forme contemporaine, notamment pour la volumétrie, et vernaculaire pour les matériaux utilisés.

La composition urbaine prend en compte ***quatre échelles*** d'appréhension des espaces :

1 Les relations du quartier avec la ville :

Les interrelations entre le quartier et la ville concernent d'une part les immeubles implantés à l'Est de l'îlot et d'autre part les autres lisières du " clos ", délimitées par le réseau de circulation primaire, et s'ouvrant sur les quartiers riverains et les équipements publics.

2 L'espace urbain intérieur du " clos " :

Cet espace comprend notamment la rue de desserte intérieure et la trame verte, qui irriguent le quartier et en définissent l'ambiance paysagère.

3 Les unités de voisinage :

L'échelle des unités de voisinage concerne à la fois l'habitat collectif, réparti en immeubles ou groupes d'immeubles associés, et les groupements de maisons qui structurent l'organisation du secteur d'habitat individuel.

4 les espaces privés de la vie familiale :

C'est l'espace du logement et de ses prolongements extérieurs privatifs.

La première échelle donne à voir le quartier depuis la ville, en constitue l'expression extérieure. La façade du quartier s'ouvre sur les autres espaces urbains, est partie prenante de la ville et à ce titre doit traduire les grandes options d'aménagement du site et entrer en cohérence avec tous les autres éléments significatifs de cet espace : le jardin, les quartiers riverains, l'ambiance paysagère des axes de circulation primaire… **Les façades sur jardin des immeubles collectifs en sont l'élément primordial**. Elles seront traitées avec un niveau d'ambition et de qualité à la hauteur de l'investissement accordé au jardin lui-même.

La seconde échelle est celle de l'ensemble résidentiel, où se définit l'identité du " clos ", sa personnalité. C'est un enjeu important car il conditionne la reconnaissance et l'appropriation du quartier par ses habitants. Il permet d'enclencher un processus de valorisation conjointe des résidents et de leur lieu de vie. Cette personnalisation sera facilitée par le marquage du seuil d'entrée délimitant nettement l'espace du dehors de l'espace interne de la résidence. Elle nécessite également **une unité de conception de l'ensemble et un parti paysager nettement affirmé**.

La troisième échelle met en jeu la convivialité et les relations de voisinage qui prennent place sur les espaces communs des logements, et autour d'équipements partagés : stationnement, rangement des cycles et poussettes, stockage des ordures ménagères, équipements fonctionnels, pouvant être complétés par des aménagements à caractère plus ludique,

La quatrième échelle, celle de l'espace privé du logement et de ses extensions extérieures, jardins, terrasses ou balcons, doit permettre de répondre à tous les besoins de la vie quotidienne, y compris les activités dites annexes, et pourtant indispensables tout en préservant l'intimité de chaque logement par rapport à son environnement.

2 - L'Organisation :

Ces séquences génèreront des transparences qui, liées à des implantations altimétriques (résultant de la topographie du lieu) différentes pour chaque modules, offriront à nombre de logement une vue directe sur la mer.

Le stationnement se fera en sous-sol et en surface. Le stationnement des visiteurs se fera en surface, le long des voies (hormis l'avenue de la Gare). Ces stationnements en surface seront réalisés sur les terrains privés de l'opération et le long de la voie nouvelle.

Le système viaire a été conçu, compte tenu de la taille du programme, de façon à s'intégrer et compléter celui du quartier.

Les voies respecteront une hiérarchie adaptée à la quantité des logements desservis et seront aménagées de façon à privilégier la sécurité de l'opération et du piéton.

3 – Les principes architecturaux :

La conception des bâtiments sera simple, tant dans la volumétrie et l'architectonique de l'enveloppe, que dans l'organisation des cellules et leurs imbrications avec les espaces communs.
Cette simplicité constructive satisfera d'autant plus facilement aux exigences qualitatives et environnementales exigées.
Les bâtiments devront être compacts. Il conviendra de bannir les décrochés inutiles, les rajouts de volumes, de réduire les linéaires de façade.
Il conviendra également d'éviter la surenchère architectonique, les éléments de décoration ostentatoires qui tiennent du pastiche et n'apportent aucune plus-value qualitative.

Le traitement des couronnements devra être soigné, car c'est à la fois un élément sensible thermiquement et un identifiant vernaculaire. Les ouvrages techniques seront intégrés à la toiture.

Au-delà de la stricte perception des volumes, les bâtiments également seront identifiés par la mise en jeu des coloris des revêtements de façade et toiture, des menuiseries et des éléments de serrurerie.

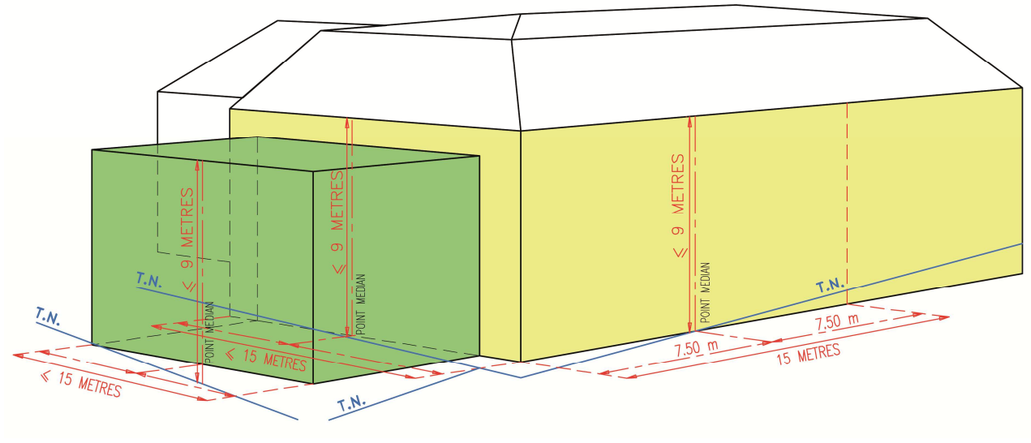
PRINCIPE DE CALCUL DES HAUTEUR.

Le calcul de la hauteur se fait pour chaque module de la construction.

La hauteur à l'égout du toit se mesure depuis le terrain naturel.
Lorsque le terrain est en pente, cette mesure est faite pour chaque module composant le bâtiment par tranche de 15 mètres, en prenant comme cote altimétrique de référence le point médian de cette tranche de 15 mètres.

Lorsque la largeur du module est inférieure à 15 mètres, la cote altimétrique de référence sera le point médian de la façade concernée.

La hauteur comptée depuis le point de référence ainsi défini, jusqu'à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 9 mètres.



4 – Définition :

Le projet porte sur la construction de 10 immeubles abritant 245 logements.

Les immeubles s'implanteront le long de la voie interne et structurante de l'opération et des voies existantes, à l'exception des bâtiments C et D, afin de renforcée le caractère urbain du quartier
L'entrée de l'opération sera fortement marquée par l'implantation au droit du rond point de Kerandon de part et d'autre de la voie de desserte, de deux bâtiments en **L**.

La majorité des bâtiments seront en forme de **L** afin d'éviter les mono orientations au nord.

Chaque construction sera constituée d'un corps central et de part et d'autre de celui-ci de 2 ailes en pignon minorées d'un étage par rapport au corps central de façon à créer des épannelages et séquences verticales rompant la linéarité du bâti projeté.

Les constructions s'érigeront à R+1+combles pour les bâtiments A, B et I, à R+2+combles pour les bâtiments C, D, E, G, H et J, et à R+1/2+combles pour le bâtiment F.
Tous les logements bénéficieront de balcons ou terrasses.

La répartition des logements sera la suivante :

245 logements collectifs, dont :
49 logements à vocation sociale, soit 20% du programme.

- 19 T1 et T1bis
- 123 T2
- 96 T3
- 7 T4

L'emprise au sol des constructions est de 6 230 m2 soit 20 % de la superficie du terrain d'emprise.

3 – TRAITEMENT DES LIMITES DE L'OPERATION.

Les clôtures existantes seront conservées et complétées soit par des murets, réalisés de façon similaire aux murets existants – notamment en réutilisant les matériaux (pierres et moellons de couleur ocre clair) des murets qui seront déconstruit dans le cadre de l'aménagement du site -, soit par un grillage doublé d'une haie vive. Ils seront arasés à une hauteur maximale de 0.80 m. ; la longueur entre redends, compte-tenu de la topographie sera comprise entre 3 et 8 mètres.

4 – MATERIAUX ET COULEUR.

Les constructions, pour les parties maçonnées, seront réalisées en maçonnerie traditionnelle.

	NATURE et COLORIS DES FACADES		PORTES
Bâtiment A	Soubassement	Pierres WB 304	RAL 7005
	Parties courantes	WB 015	
	Ailes	WB 000	
Bâtiment B	Soubassement	Pierres WB 304	RAL 7005
	Parties courantes	WB 016	
	Ailes	WB 000	
Bâtiment C	Soubassement	WB 297	RAL 7005
	Parties courantes	WB 041	
	Ailes	WB 000	
Bâtiment D	Soubassement	WB 297	RAL 7005
	Parties courantes	WB 207	
	Ailes	WB 000	
Bâtiment E	Soubassement	Pierres WB 304	RAL 7005
	Parties courantes	WB 015	
	Ailes	WB 000	
Bâtiment F	Soubassement	Pierres WB 304	RAL 7005
	Parties courantes	WB 016	
	Ailes	WB 000	
Bâtiment G	Soubassement	Pierres WB 304	RAL 7005
	Parties courantes	WB 016	
	Ailes	WB 000	
Bâtiment H	Soubassement	Pierres WB 304	RAL 7005
	Parties courantes	WB 015	
	Ailes	WB 000	
Bâtiment I	Soubassement	WB 297	RAL 7005
	Parties courantes	WB 041	
	Ailes	WB 000	
Bâtiment J	Soubassement	WB 297	RAL 7005
	Parties courantes	WB 041	
	Ailes	WB 000	

Préalablement à la mise en œuvre des enduits de façade, des échantillons in-situ, pourront être réalisés à la demande de la collectivité.

Les menuiseries extérieures seront en PVC de couleur blanche.
Le dimensionnement des vitrages et les menuiseries extérieures permettra un affaiblissement acoustique conforme aux normes et contraintes acoustiques en vigueur.

Les volets seront roulants.

TOITURES

Les toitures seront à pentes. Les brisis seront couverts en ardoises et les terrassons seront métalliques.

PC 4

5 – ESPACES LIBRES.

Les espaces libres non dédiés aux stationnements et aux circulations seront végétalisés, engazonnement, massifs végétaux à faible développement racinaire et arbres tige.

L'opération génèrera 18113 m2 d'espaces verts soit 59% de la surface de l'opération.
Un parc paysager de 9328 m2 environ sera créé à l'ouest et au nord de l'opération et intégrera une aire collective de jeux.
Le lot 1 intègrera 4221 m2 d'espaces verts.
Les lots 2 et 3 intègreront 2733 m2 d'espaces verts.

ARBRES

PINUS RADIATA

FAGUS SYLVATICA

Pinus Radiata : Arbre originaire de la côte ouest des États-Unis, il peut mesurer jusqu'à 60 m (Nouvelle-Zélande) mais reste en général dans les 15 à 30 m. Son tronc parfois court et puissant supporte de très grosses charpentières. Il peut mesurer jusqu'à 2 m de diamètre voire plus. Feuillage ver et aiguilles regroupées par trois.

Fagus Sylvatica : Le Hêtre commun, Fagus sylvatica, couramment désigné simplement comme le hêtre est une espèce d'arbres à feuilles caduques, indigène d'Europe. Arbre majestueux à grand développement, il peut s'élever facilement jusqu'à 25 à 35 m de hauteur et la circonférence de son tronc peut couramment atteindre 1,80 m chez des hêtres centenaires. Son feuillage vernissé, vire au jaune d'or et au roux à l'automne.

QUERCUS ILEX

MORUS BOMBYCIS

Quercus ilex : De 5 à 20m de haut, particulièrement intéressant pour son feuillage persistant de formes variées, ressemblant à celui du houx.
Morus Bombycis : Petit arbre de croissance rapide, il atteint 4 à 5m de haut et forme un parasol naturellement. Ses grandes feuilles vertes foncées polymorphes (en cœur ou de platane) produisent beaucoup d'ombre.

ALNUS CORDATA

PRUNUS X YEDOENSIS

Alnus Cordata : Arbre de taille moyenne (15 - 25 m), c'est une espèce héliophile qui craint la concurrence des espèces sociales. Son houppier est étroit et conique. Ses feuilles cordées, vert foncé lustrées, en forme de cœur, mesurent de 5 à 12 cm de long et sont alternées.
Prunus x Yedoensis : Arbre de 6m de haut qui possède une floraison blanche délicatement parfumée de Mars à Avril.

CORYLUS AVELLANA

MAGNOLIA STELLATA

Corylus Avellana : Petit arbre (5m.00) en touffe dressée, ses feuilles sont rondes, dentées, vert foncé. Chatons jaunes en mars, ses fruits, les noisettes, sont groupés, de 1 à 4.
Magnolia Stellata : Cet arbre mesure de 4 à 6 m de haut comme de large à maturité. Les jeunes arbres affichent une croissance ovale verticale, mais s'arrondissent avec l'âge. Ses feuilles caduques, de forme oblongue, 10 cm de longueur et 4 cm de largeur, passent du vert clair au vert profond à mesure qu'elles vieillissent et se colorent de jaune d'or à l'automne. En mars il s'illumine de grandes fleurs blanches en étoiles parfumées.

ARBUSTES

CAMELLIA SASANQUA ‘BONANZA’

LEYCESTERIA FORMOSA

Camellia Sasanqua ‘Bonanza’ : Petit arbuste de 2m à la floraion automnale rouge et au feuillage persistant.
Leycesteria Formosa : Arbuste de 2m à la floraison automnale suivie d'une fructification comestible, particulièrement appréciée des oiseaux.

KALMIA LATIFOLIA

VIBURNUM TINUS ‘EVE PRICE’

Kalmia Latifolia : Arbuste persistant de 2m50 avec une floraison blanche de Mai à Juin.
Viburnum tinus ‘eve price’ : Arbuste persistant d'une hauteur de 2m50 à la floraison blanche et rose de Janvier à Avril

ESCALLONIA MACRANTHA RUBRA

HAMAMELIS X INTERMEDIA ‘JELENA’

Escallonia Macrantha rubra : Arbuste persistant de 2m50 à la floraison rouge estivale
Hamamelis x Intermedia ‘Jelena’ : Arbuste pouvant atteindre 4m, aux feuilles vert vif, virant au rouge orangé à l'automne et portant de nombreuses grandes fleurs orange cuivré et ocre jaune, du début au milieu de l'hiver.

PHILADELPHUS CORONARIUS

Philadelphus Coronarius : Arbuste de 2m50 produisant des grappes de fleurs blanches parfumées de Mai à Juillet.

GRAMINEES

DESCHAMPSIA GOLDSCHLEIER

MOLINIA CAERULEA ‘HEIDEBRAUT’

Deschampsia Goldschleier : Graminée en touffe dense de feuilles étroites, vert foncé. Floraison de Juin à Septembre
Molinia Caerulea ‘Heidebraut’ : Vivaces en touffes avec une floraison de Juin à Octobre.

MISCANTHUS SINENSIS 'GRAZIELLA'

Miscanthus sinensis 'graziella' : Les feuilles de ce Miscanthus sont très fines avec une nervure centrale blanche, virant au bronze en automne. Sa floraison rouge cuivre, virant au doré, à lieu de Septembre à Octobre.

COUVRES SOL

CORNUS STOLONIFERA KELSEYI

EUONYMUS FORTUNEI COLORATUS

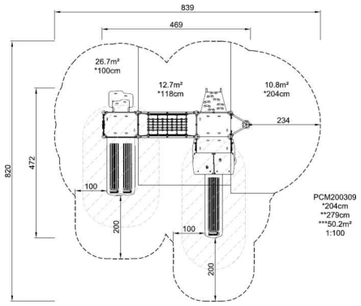
Cornus stolonifera Kelseyi : Petit arbuste de 70cm de haut avec une floraison blanche odorante en Mai et en Juin et qui porte des petites baies blanches en fin d'été. Il présente également un grand intérêt en hiver où ses branches rouges corail sont apparentes.

Euonymus fortunei Coloratus : Petit arbuste au port tapissant. Son feuillage vert est persistant et devient pourpre rougeâtre en hiver.

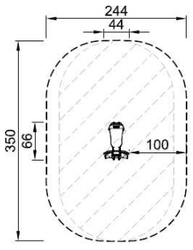
HEDERA HELIX

Hedera helix : Le lierre commun est un très bon couvre sol au feuillage persistant.

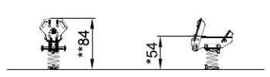
AIRE COLLECTIVE DE JEUX



STRUCTURE DE JEUX COMBINAISON TOUR ELITE

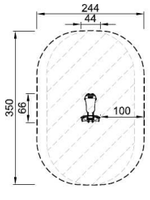


PCM101-xx01
*XXcm
**84.1cm
***7.7m²
1:100

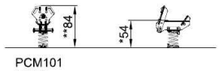


PCM101
1:100

OPTION 1 : RACE BIKE SPRINGER

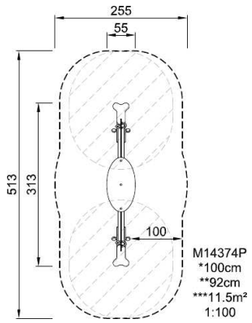


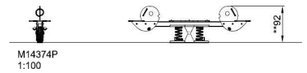
PCM101-xx01
*XXcm
**84.1cm
***7.7m²
1:100



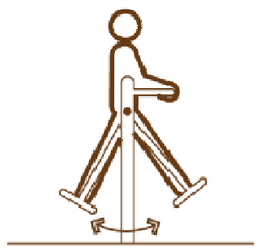
PCM101
1:100

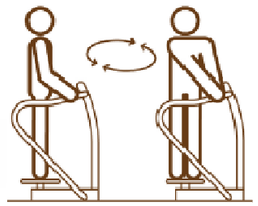
OPTION 2 : LE COUCOU

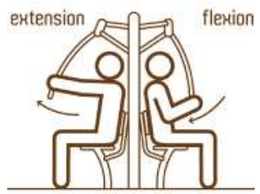




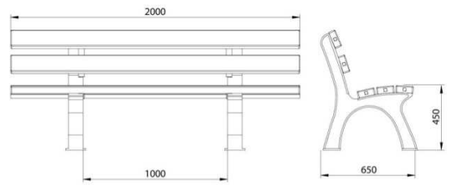
OPTION 3 : L'ALBATROS





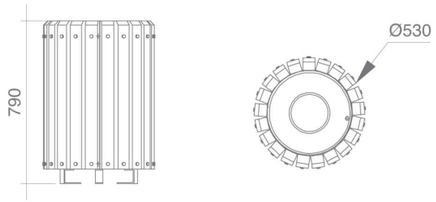


AIRE DE FITNESS



BANC PARIS 1 de SODILOR

Banc 5 lames - Hauteur d’assise 45 cm.
Lames en plastique recyclé avec renfort interne type Premium 200 x12 x 4,7 cm, coloris brun.
Pieds en fonte d’aluminium.



CORBEILLE SOLEIL 70L de PLASECO

Lames en plastique recyclé.
Ossature en acier galvanisé.
Bac en tôle galvanisé.

BORNES AMOVIBLES EN BOIS

Borne ronde amovible en pin traité classe IV
Hauteur: 1m, Diamètre: 15cm

La structure de jeux sera installée dans une fosse remplie de gravillons
Dimensions de la fosse : 12m00 x 9m00 + allée périphérique de 1m50 en béton désactivée
Remplissage de la fosse : gravillons 4/8 marin sur une épaisseur 40cm
Mobilier aux abords : 2 bancs + 1 corbeille

Panneaux d'affichage :
- panneau d'information de l'aire de jeux
- panneau "risque de brûlure sur glissière"
- panneau "interdiction de fumer"

6 – AIRES DE STATIONNEMENT - ACCES.

L’accès des véhicules se fera depuis la voie de desserte interne de l’opération pour les bâtiments A, B, C, D, E, F, G et H et depuis la rue Voltaire pour les bâtiments I et J.

Stationnement des véhicules.

L’opération génèrera **311** places de stationnement dont 140 en sous-sol et 3 couvertes.

20 places seront réservées aux PMR.

Stationnement des cycles.

	Hypothèse réglementaire : arrêté du 20.02.2012	Locaux projetés
Bâtiment A :	20.25 m2	33.29 m2
Bâtiment B :	20.25 m2	33.29 m2
Bâtiment C :	21.75 m2	21.85 m2
Bâtiment D :	28.50 m2	33.29 m2
Bâtiment E :	28.50 m2	32.91 m2
Bâtiment F :	28.50 m2	35.76 m2
Bâtiment G :	28.50 m2	33.50 m2
Bâtiment H :	28.50 m2	28.77 m2
Bâtiment I :	24.75 m2	26.27 m2
Bâtiment J :	33.00 m2	35.31 m2

Les locaux O.M. seront intégrés au bâti. Le dimensionnement sera conforme aux prescriptions de la collectivité.
Les aires de présentation non closes des conteneurs s’implanteront en partie privative au droit des voies de desserte.