

REALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE LOCAUX COMMERCIAUX
ET D'INTERET PUBLIC

QUARTIER « FONT PRE »
AVENUE DU COLONEL PICOT
TOULON

BOUYGUES IMMOBILIER MÉDITERRANÉE
Maître d'Ouvrage

NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET D'ENSEMBLE
(Art. R 431-8 du Code de l'Urbanisme)

Chaque pièce du dossier de demande de permis de construire apporte des informations sur l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain, notamment les plans et coupes. Cette notice, qui est une des parties du permis de construire, renvoie donc à la totalité du dossier.

1 – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS indiquant s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments de paysage existants

Situation

Le projet est situé sur la commune de TOULON, dans le quartier « FONT PRÉ ». La demande de permis de construire prend comme terrain d'assiette les parcelles cadastrées : section AX 629 et 205 pour une surface de 32 754 m². Ces parcelles sont issues de la division de la parcelle numéro AX 610 (Cf CERFA)

Etat initial du terrain

Les caractéristiques générales du terrain sont :

Terrain situé « en ville »

Abondamment construit (ancien hôpital FONT PRÉ)

Pente principale orientée au Sud, avec différents plateaux modelés par les constructions,

Accessibilité principale depuis la rue du Colonel Picot, secondaires par les rues alentours, avenue Max Dormoy et avenue des Sources.

Etat des abords du terrain

Le terrain de l'opération est respectivement bordé :

Au Sud, par des plateaux sportifs, limités sur l'autre coté par l'autoroute A57, la vue se développant vers le lointain sur un paysage collinaire de grande qualité

Au Nord par la rue du Colonel Picot, bordé sur l'alignement opposé par un mur de soutènement couronné de constructions domestiques, de style traditionnel avec des toits en tuiles et des percements de rythme verticaux, à l'exception d'un lieu de culte aux dimensions modestes, mais très présent dans le paysage de la rue.



A l'Ouest, par la rue Max Dormoy, bordées de maisons individuelles des années 80, aux enduits clairs, couvertes de tuiles.

A l'Est, par l'emprise d'une future voie urbaine. Au delà des jardins de maisons individuelles, assez profonds, présentent leurs

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du

09 OCT. 2013

Mairie de Toulon
Service Droit des Sols

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE <small>PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES</small>	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 2	
				éché. _____ date 22.07.2013	complété le 13/09/2013	

13 SEP. 2013

83 137 131 01 02

clôtures.

Végétation et éléments de paysage existants

L'occupation végétale est composée de deux façons :

En accompagnement de l'alignement de la rue du colonel Picot et de la rue Max Dormoy, des arbres haute tige de moyen développement sont perceptibles depuis la rue,

Ponctuellement, entre bâtiments et parcs de stationnement, quelques arbres se sont développés.

Cette végétation de qualité moyenne est interstitielle. Elle s'est développée çà et là, dans les vides, sans projet paysagé.

2 – PRESENTATION DU PROJET

Aménagement prévu pour le terrain

L'aménagement envisage la réalisation de :

- plusieurs immeubles d'habitation, de hauteurs variables, dont 30% au moins sont destinés à des logements locatifs en financement aidé.
- avec aux rez de chaussée de certains bâtiments (ceux sur l'avenue Picot –bâtiments 1 &2- et un en second rang – bâtiment 7-) des locaux à usage de commerces et service,
- et la réalisation des places de stationnements voitures, vélos, motos et poussettes, nécessaires en surface et en sous-sol..

L'opération se développant dans un site très occupé, elle entraîne la démolition de la totalité des constructions existantes, et la disparition de végétaux: ces derniers ne participent pas à des éléments de paysages significatifs. Les bâtiments destinés à être démolis ne présentent aucune valeur patrimoniale, ni sur le plan de l'usage (il sont très difficilement convertibles), ni sur le plan historique, (ils ne sont pas singuliers), ni sur le plan architectural (ils ne sont pas remarquables), ni sur le plan mémorial (celui d'un lieu de souffrance dans l'imaginaire populaire). La présente demande de permis de construire valant demande d'autorisation de division a été précédée du dépôt de la demande d'autorisation de démolir.

Développement Durable

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, qui permettra l'intégration du projet dans le quartier, ainsi que la valorisation de l'ensemble du quartier, de manière pérenne.

Les principales orientations en matière de développement durable concernent :

Dans la conception du projet

Options énergétiques performantes.

Gestion naturelle des eaux pluviales.

Tri sélectif des déchets dès le logement.

Stationnement principalement en sous-sol, permettant une large végétalisation de l'espace en surface.



Priorisation piétons.

13 SEP. 2013

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du

09 OCT. 2013

Mairie de Toulon
Service Droit des Sols

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier	Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE <small>PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES</small>	complète le 13/09/2013		PC 4 3	
	ARTEK.97 MINAMBA Thierry	Architecte DPLG		NOTICE DECRIVANT LE PROJET	éch.		

Dans l'interaction du projet avec le quartier et la ville

Aménagement d'un cœur de quartier réunissant : des commerces de proximité, une mairie annexe, une crèche, des services et des espaces publics.

Aménagements facilitant l'accès aux transports en commun.

Plan de mobilité innovant : mise en place de moyens de déplacement en auto-partage.

Implantation, organisation, composition, volumes

La composition du plan de masse est conçue en référence à deux registres d'éléments qui se complètent les uns, et les autres. L'un est constitué par le PLU de la ville, fixant les règles de fonctionnement, d'implantation et de gabarits. (Zone UDb) Le second est composé par les objectifs établis par rapport au terrain et à son environnement.

Ces deux registres encadrent parfaitement la façon d'installer le projet sur la parcelle, les gabarits et le style des constructions.

- Implantation et Organisation:

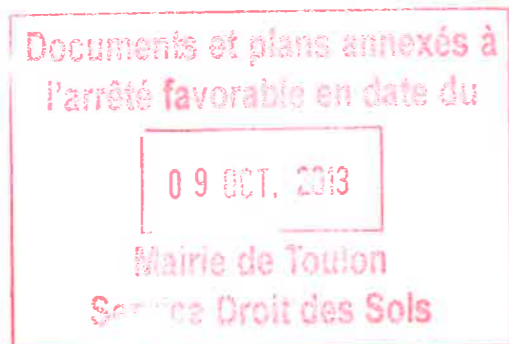
L'échelle et l'identité des quartiers dépendent directement de la maille urbaine dans laquelle ils s'inscrivent. Cette maille conditionne la façon dont les îlots urbains sont perçus, et la façon de les parcourir, en tout cas de passer entre eux. Il est donc essentiel « pour se raccorder à l'environnement urbain et paysager » de mettre en œuvre dans ce nouveau projet des dimensions d'îlots similaires à celles que l'on trouve alentour.

Le principe consiste donc d'abord à prolonger les ouvertures visuelles créées par les voies environnantes, et d'assurer la continuité physique de ces espaces : les parcourir est la garantie de leur appréhension urbaine. C'est ce que nous proposons en inscrivant un axe Est Ouest qui, en traversant l'opération le long de l'ancien mur de fondation de l'hôpital, à travers des espaces très végétalisés, relie l'avenue Max DORMOY, en prolongement de la rue du Commissaire Becker, à la nouvelle rue projetée par la collectivité, en prolongement de l'avenue des SOURCES,

Mais la grande dimension du terrain en façade de l'avenue du Colonel PICOT, et le relief très différent de chaque côté de cette rue, conduit, pour respecter cette maille urbaine, à créer sensiblement au milieu de la façade, une ouverture visuelle vers le Sud. Ces deux axes, l'un Est Ouest, l'autre Nord Sud, découpent donc le site en quatre îlots primaires, dont les dimensions sont parentes avec les îlots environnants.

L'ouverture ainsi créée depuis l'avenue du Colonel PICOT autorise des vues sur le paysage alentour, en contrebas, la vue embrassant ainsi un site très large et lointain. Cette ouverture est singulière : elle met à la fois en liaison le projet avec le grand paysage, c'est à dire la ville et les reliefs naturels dans lesquelles elle s'insère, et le paysage de proximité (conjugaison avec la place Professeur CALMETTE), c'est à dire le quartier avec lequel elle accorde son rythme et ses proportions. D'autant qu'une certaine complexité urbaine est apportée par le cadrage des vues selon deux orientations principales, entre les bâtiments en aval.


Ces bâtiments sont en effet disposés pour répondre à différents objectifs. Tous sont en rapport avec le développement durable : Nous visons à rendre à nouveau visible les caractéristiques géographiques du site c'est à dire son relief et son hydrologie naturelle. Hors ceux situés à l'alignement de l'avenue du Colonel PICOT qui assurent les continuités urbaines, les bâtiments sont implantés perpendiculairement à la pente, soulignant ainsi le relief naturel, masqué ailleurs par l'étroitesse et le peu de profondeur des vues. Les eaux s'écoulent entre les bâtiments gravitairement, de façon naturelle, comme à l'origine. La césure provoquée par la trace des sous sol de l'hôpital ajoute encore à cette perception du cadre naturel d'origine.



83 137 131 0102

13 SEP. 2013

complète le 13/09/2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 4	
				éch.	date	22.07.2013

Il est nécessaire de créer des lieux qualifiés. L'urbanisme moderne a produit des espaces « standard », des béances souvent, rendant la ville illisible. Le tissu ancien est au contraire jalonné de points de repère qui font que l'on sait toujours où on se situe. C'est cette lisibilité que nous souhaitons retrouver, en spécifiant des lieux divers, reconnaissables, différents. Notamment, la conjugaison entre espaces minéraux et végétaux est particulièrement soignée, ces derniers s'inscrivant en peigne sur le terrain constituant une trame verte abondante.

Il faut assurer des liens avec l'environnement proche par une grande porosité de ces nouveaux îlots. Ces liens associent entre eux les divers lieux, en affirmant clairement le statut des espaces, privés ou communs, l'un et l'autre étant parfaitement séparés de façon lisible. Ces liens sont une mise en association visuelle, par les parcours privés, et les parcours communs.

De loin, l'effet sera analogue puisque depuis l'autoroute sera substitué à la vue sur la longue barre de « l'hôpital », des vues profondes, en coulisse entre des façades ponctuelles de bâtiments, façades plein sud particulièrement travaillées pour les différencier entre elles, leur donner une écriture très qualitative, en composant avec une certaine épaisseur et des reliefs afin d'utiliser le jeu des ombres.

Il faut absolument éviter de créer une entité particulière, une « cité ». C'est pourquoi nous proposons de desservir chacun des bâtiments directement par l'espace alentour. La desserte est directe pour les accès automobiles et piéton, et directe aussi pour les services (déménagement, secours, ramassage des déchets). Les habitants seront des citoyens de la ville, avec une adresse urbaine sur une voie lisible et librement accessible (existante ou à réaliser)

Le site de l'hôpital de FONT PRÉ a été soustrait de la ville, par sa fonction et par sa forme. Notre ambition est de remettre ce site dans les réseaux de la ville en produisant de l'espace urbain dans les dimensions et à une échelle qui sont celles du quartier.

Composition

L'ambition urbaine qui soutient ce projet porte une exigence forte sur l'architecture. Elle n'a de sens que si elle s'inscrit pour composer un paysage cohérent dans lequel façades et lieux sont conçus ensemble.

La trame urbaine, la trace dans le sol de l'implantation du bâtiment majeur de l'hôpital, le pendage du site, le programme, les voisinages, la trame verte, la structure hydraulique, tous ces éléments concourent à implanter les bâtiments autour de lieux, et non l'inverse. La démarche suivie par l'équipe consiste en effet à d'abord concevoir des lieux avant d'implanter des bâtiments qui doivent, en plus de leurs qualités domestiques avérées, servir à les qualifier. Ils doivent aussi s'inscrire naturellement, en complément de ceux du quartier. Certains donneront envie de les traverser, d'autres de flâner, d'autres de se dépenser physiquement, d'autres enfin donneront envie de s'y immerger

Les principaux lieux que nous proposons sont :

- Une place qui jalonne l'avenue du Colonel PICOT, implantée sensiblement au milieu de la façade sur cette rue de l'opération. Sorte de belvédère sur la ville, au Sud, elle pourrait accueillir soit des marchands forains, soit un marché paysan, soit des jeux, soit des parties de cartes.... Cette place constitue un jalon singulier dans les parcours de la ville.
- Un ouvrage très particulier, à l'image d'un « fort carré », permet de cadrer, le dénivelé important qui résulte de la conservation des traces du bâtiment démolé. A la fois jalonnement de la liaison douce centrale, proche de la crèche, point d'aboutissement de celle-ci à proximité de la rue Max DORMOY, exaltation de la trace de l'angle de l'imposant bâtiment qu'il est prévu de démolir, ce lieu donne à percevoir des limites claires à l'intérieur desquelles sont installées les jeux pour enfants
- Les abords de la crèche sont singuliers, notamment grâce à ce jardin soigneusement planté d'essences les moins allergènes possibles, qui prolonge et protège le pied d'immeuble qui abrite le service. Une véritable entité, à l'échelle de l'enfant, tel un cocon, sera ici créée, en recul des espaces publics et privés.

83 137 131 0102 13 SEP. 2013

complété le 13/09/2013

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sois

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE <small>PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES</small>	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 5	
	ARTEK.97 MINAMBA Thierry Architecte DPLG 331 CORNICHE Architectes Architecte DPLG MALOT & ASSOCIES Architecte DPLG				

- La rétention des eaux pluviales est assurée par quelques noues et un bassin paysager. Ce dernier donne un caractère très particulier, puisque il exprime la pente naturelle du terrain et met en scène, l'eau, élément naturel exprimant symboliquement la vie. Il est possible que l'eau ne soit présente qu'en cas de précipitations, et qu'alors quelques plaines de jeux soient submergées, transformant profondément la façon de percevoir ces micros paysages.

Même si l'eau n'était pas présente en permanence dans ces ouvrages, leurs caractéristiques seront la promesse de son arrivée prochaine : la symbolique de l'eau sera permanente. Toutefois, au delà de cette symbolique, la toponymie laisse penser que des sources étaient présentes dans ce site puisque FONT signifie en provençal : fontaine, source, eau, et PRÉ : pré ou champs. FONT-PRE signifierait donc : « eau dans le pré ». La présence d'eau est corroborée par le premier usage qui a été fait de ce terrain : d'abord un haras (« Le Haras de la Thérèse » du prénom de la propriétaire), puis un champ de course et un aérodrome, avant d'être vendu pour la réalisation de l'hôpital. Bien sûr, il est possible que l'urbanisation des sites en amont ait tarié les veines d'eaux d'origine. Ou qu'elles aient été captées ou détournées au moment de la construction. Toutefois, si des sources étaient retrouvées après démolition, l'eau serait utilisée comme formidable agrément dans l'opération.

- Les fontaines et grottes sont les attributs du jardin romantique, dans lequel les uns et les autres étaient construits de toute pièce, et les reliefs nécessaires à leurs installations, inventés et modelés à grand renfort de terrassements. Ces « modèles » jalonnaient de façon académique la promenade, très balisée, en créant autant de lieux plutôt intimes, bordant des perspectives plus lointaines. D'une façon analogue, les espaces en pied du mur de fondation conservé du grand bâtiment qu'il est prévu de démolir, bornés de part et d'autre par les façades des immeubles qui le franchissent, créent autant de lieux particuliers. Dans chacun d'eux, il faut peu d'inflexion dans le contre mur, pour laisser passer un escalier, esquisser une fontaine, symboliser une grotte. Chacun de ces lieux est ainsi rendu particulier, et jalonne la liaison douce, véritable colonne vertébrale à l'échelle du quartier.

Nous avons décrit les lieux très singularisés. Pour autant les autres endroits ne sont pas négligés. Notamment les fonctions urbaines caractérisées par des usages divers et des temporalités particulières dans la fréquentation de ce type d'espace qui conduisent à disposer ça et là du mobilier adapté (des bancs aux jeux d'enfants).

Volumétrie :

La hauteur des bâtiments correspond parfaitement au projet d'urbanisation réglementée par le PLU, conduisant à mettre en œuvre une hauteur très mesurée le long de l'avenue du Colonel PICOT, afin d'assurer la continuité urbaine. La même hauteur, en côte NGF, étant autorisée sur le reste du terrain et celui étant en dénivelé, les bâtiments en aval présentent donc plus d'étages. L'élanement de ceux-ci, réalisé dans le droit fil des recommandations du Grenelle II, permet de limiter l'emprise au sol bâtie à moins de 45% de la surface du tènement, les espaces en pleine terre représentant plus de 30% de cette surface.

Un soin particulier a été apporté aux inscriptions des volumes construits dans les pentes et ruptures de pentes rencontrées ici et là.

Traitement des constructions, des clôtures, de la végétation et des limites

- Traitement des constructions

Les constructions sont traitées par des compositions de façades traditionnelles :

soubassement bien marqué

corps de bâtiments rythmés par des séquences et des balcons. Le jeu des ombres a été particulièrement étudié.

forme du couronnement qui dans les perspectives, permet de rompre la linéarité de la ligne de ciel, et de réduire l'importance perçue du bâtiment.

Rapport hauteur / largeur des fenêtres traditionnel

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sols

83 137 1 3 1 0 2 13 SEP. 2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE <small>PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES</small>	NOTICE DECRIVANT LE PROJET		PC 4 6	
	complété le 13/09/2013			éch.	date 22.07.2013		

Toitures en tuiles canal

Chaque logement bénéficie d'au moins une porte-fenêtre.

Les toitures terrasses des constructions en rez de chaussée ne comportant pas de bâtiments en superstructure seront recouvertes d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur.

De plus, tous les réseaux de fluides et de transport d'énergies seront sous terrains.

Enfin des études acoustiques ont permis d'affiner l'organisation des bâtiments et d'orienter le choix des matériaux.

- Traitement des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies avec diverses essences doublées d'un grillage rigide.

- Traitement de la végétation :

« Le dessein du projet est d'insérer l'ensemble bâti dans le quartier existant. La trame des voies, les cœurs d'îlots vont concourir à cette volonté, autant que le projet de végétalisation, important, faisant la part belle aux mails d'arbres, traditionnels dans toute la région Sud. L'axe central, majeur, constitue l'épine dorsale du projet. Orienté Nord/Sud, il est largement ouvert, et sera à la fois fleuri et parfumé ; magnoliers et orangers forment un axe végétal pérenne, en deux temps : les magnoliers forment l'espace de la place haute, sur l'avenue du Colonel Picot, constituant à terme un large plateau d'ombrage. Les orangers amers, sur trois rangs, poursuivent la perspective jusqu'en partie basse du site.

Un canal et un mur traité en ruissellement, apportent fraîcheur et bruissement à cette allée.

L'axe latéral secondaire, à l'Est, offrira une traversée plus intime, sous un mail de jacarandas. De part et d'autre, les jardins des cœurs d'îlots, se succèdent en autant de 'terrasses vertes'.

Les voies Est/Ouest, accessibles aux véhicules, sont traitées en dessertes, plantées en micocouliers, pour la plus haute, en une 'coulée' végétale variée pour la médiane.

Les cœurs d'îlots sont traités en 'respirations' vertes, thématiques, aux ambiances variées. Arbres, arbustes, tapissantes, sont choisis dans la palette locale, pour composer des jardins à dominante persistants, largement fleuris (voir plan). Ces jardins sont aussi enherbés en prés fleuris (pâquerettes et micro-trèfles). Les tontes irrégulières alterneront avec les floraisons des annuelles et des vivaces.

Le bassin de rétention, longeant l'îlot 7, est prétexte à une scène 'humide', à la végétation plus 'fraîche', traversée par une promenade sur une passerelle de bois.

Les parkings souterrains, prévus sous les bâtiments en majorité, permettent de dégager une plus grande surface libre au sol ; ainsi la partie 'jardins' se trouve accrue, moins morcelée. La présence des autos est plus discrète, afin que les habitants bénéficient de lieux préservés, plus calmes, faciles d'usage aux petits.

Les massifs sont complétés d'un paillis (mulch) destiné à en limiter l'entretien et à favoriser la rétention d'eau et le développement des végétaux. Ces paillis donnent aussi aux secteurs en sous-bois une plus grande impression de 'nature'.

Les massifs sont complétés d'un paillis (mulch) destiné à en limiter l'entretien et à favoriser la rétention d'eau et le développement des végétaux.

Les jardins communs de l'opération sont prévus à l'arrosage automatique.

L'installation est associée à un pluviomètre, régulant plus finement les besoins en eau. » Pierre Paul PETEL- Paysagiste


- Traitement des limites :

Les limites sont marquées soit par des façades de bâtiment, sur la Rue PICOT et la place nouvelle qui est créée. Ailleurs, les limites sont marquées par des haies végétales. Celles ci sont interrompues pour permettre d'entrer dans les immeubles, et entrer dans l'opération par des



83 07 1 3 1 C 1 0 2

13 SEP. 2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier Architecte DPLG	Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE <small>PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES</small>	complété le 13/09/2013		NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 7	
	ARTEK.97 MINAMBA Thierry Architecte DPLG	Architecte DPLG		éché.	date			

cheminements communs.

Matériaux et couleurs des constructions

Les constructions seront réalisées en maçonnerie et revêtues d'un enduit décoratif, de différentes teintes spécifiques à l'architecture régionale. Les soubassements, sont traités en rapport avec les lieux avoisinants, (pierre naturelle et bétons matricés) et l'importance de la fréquentation de ceux ci. Les toitures ont des pentes conformes au règlement, les pompes à chaleur étant intégrées de façon à ne pas en rompre la continuité et la cohérence.

La polychromie générale sera claire, le soubassement et certaines parties des façades, dont les couronnements, seront de tonalités plus affirmées, (Cf. planche polychromie).

Traitement des espaces libres et plantations :

Les espaces libres font chacun l'objet d'un traitement paysager spécifique.

Ils sont aménagés, soit autour de dispositifs de rétention d'eaux pluviales, soit en soutient aux grandes perspectives et aux cheminements, soit avec plantations d'accompagnement de pieds d'immeubles, etc.

L'usage de matériaux parents permettra une unité de teintes et de matières des ouvrages de soutènement

On se référera au plan espaces verts et traitement de sol, accompagné de la liste des essences choisies pour cette opération.

Les plantations des aires de stationnement de surfaces comporteront 1 arbre pour 3 places , et un arbre pour deux places isolées..

Accès au terrain, aux constructions, et aux aires de stationnement :

L'hôpital généralit, semblerait il, un trafic réparti tout au long de chaque journée d'environ 3000 véhicules, partagé entre ceux du personnel et ceux des visiteurs. L'offre en places de stationnement intérieures au périmètre de l'établissement ou publiques à l'extérieur était à l'évidence insuffisante et les rues environnantes étaient saturées de voitures. Cette pénurie conduisait à perturber le trafic sur l'axe important qu'est l'avenue du Colonel PICOT, les conducteurs roulant à faible vitesse pour trouver une place, et s'arrêtant soudainement en attendant qu'une voiture finisse de manoeuvrer pour libérer un emplacement, autorisé, ou non.

Cette superposition de plusieurs types de trafic (résidents, visiteurs de l'hôpital, client des commerces et livraisons, transits inter-quartier ou intercommunaux,) sur des voies à gabarits « standard », a conduit par le passé à des dysfonctionnements patents. Les accès publics à l'hôpital, limités à deux, ont amenés encore plus de désordre à leur proximité. Enfin, les visiteurs venaient de tous les alentours et les transports en commun ne représentaient pas une alternative séduisante et pratique à certaines de ces échelles de déplacement.

La mutation du site supprimera les flux de visiteurs et de personnel, et lui seront substitué un parc de 829 voitures dont 21 extérieures. La surface de ces aires de stationnements (y compris accès) est de 20282m², soit supérieure à (829 X 20m²) .
2 aires de livraisons sont prévues , leurs surfaces ,y compris accès (parties de chaussée), sont de 46m² et 59m².

Ce seront celles des résidents qui trouveront toutes à se garer dans le programme, conformément aux règles du PLU. Le stationnement dans le quartier sera incomparablement plus facile, pour les résidents, mais aussi pour la bonne marche des commerces.

Les parcs de stationnement liés aux immeubles de logements, seront accessibles depuis les voies publiques alentour : l'opération est extravertie, et le trafic qu'elle génère est réparti le long des ces voies, afin d'éviter la saturation qui ne manquerait pas d'arriver aux heures de pointe si l'accès aux parcs de stationnement du projet était regroupé en un seul point (planche 9.)



13 SEP. 2013

Le terrain d'assiette de l'opération est en effet bordé d'un emplacement réservé répertorié au chapitre 4 des emplacements réservés du

complété le 13/09/2013

83 137 1 31 C 1 02

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sois

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 8	
				éch.	date	22.07.2013

PLU de TOULON : « emplacements réservés au bénéfice de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée Voirie et Equipements Publics. » Complémentaire, une délibération du conseil municipal consacre cet emplacement réservé à la création de voies publiques Délibération n° 2012/332/S en date du 26 Octobre 2012 instaurant une taxe d'aménagement majorée.).

Enfin, les transport en commun étant une alternative de plus en plus prisée par les résidents urbains, leur proximité devrait permettre un trafic motorisé moindre que celui qui aurait existé en son absence. Complémentaire, l'alternative individuelle au déplacement motorisé qu'est le vélo sera encouragée par la création de garages deux roues accessibles et sécurisés dans chaque résidence. De plus une aire de location de vélos à assistance électrique est créée dans l'enceinte du projet. Ces solutions s'adressent aux résidents.

Il en va autrement pour les commerces et services qu'il est prévu de réaliser en rez-de-chaussée des bâtiments implantés à l'alignement de l'avenue du Colonel PICOT. Le réaménagement de cet espace public en bande, de taille généreuse compris entre la chaussée et le pied des bâtiments organisera le stationnement, y compris pour les personnes à mobilité réduite, des aires d'arrêt minute, de stationnement vélos.

On a vu que le caractère extraverti de l'opération, caractéristique choisie d'abord pour que chaque habitant ait une adresse en ville, et non dans une cité, est de nature à faciliter le fonctionnement du quartier en matière de circulation motorisée et d'approche des services privés (déménagement, livraisons, etc.) et publics (engins de secours, ramassage des déchets, visite des services publics, etc.).

De plus, conformément aux directives du PLU :

les accès sur domaine public existants ou futur, sont fortement limités puisqu'on en compte moins d'un pour 100 logements (sept accès véhicules au total)

les branchements sur les réseaux publics sont aussi en nombre limités au maximum, compte tenu du pendage du terrain, et de l'attention particulière porté à leur conception pour éviter toute stagnation des eaux usées et pluviales.

Côté intérieur, l'opération est traversée par une liaison douce, qui, dans le prolongement de la rue du Commissaire BECKER rejoint l'avenue des SOURCES et se présente comme étant sa colonne vertébrale : tous les habitants peuvent depuis l'entrée de leur immeuble, par un cheminement privé, la rejoindre. Outre l'abondance des espaces libres privés, donnant l'apparence d'un parc public que l'on traverse, ce dispositif se veut particulièrement attractif pour rentrer ou sortir du quartier, ou pour le traverser. Il garantit aussi l'inscription de l'opération dans les réseaux de la ville en proposant de telles continuités physiques et de porosités visuelles.

Évidemment, les voies créées comportent des circulations piétonnes.



Plusieurs aires de présentation des déchets ménagers sont créées ainsi qu'un point d'apport volontaire avec plusieurs containers pour les déchets secs. Les aires de stationnement sont situées en sous sol et en surface. Leur nombre est conforme au règlement d'urbanisme.

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sois

13 SEP. 2013

83 137 131 0102

complété le 13/09/2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet.	2 ADG GARCIA Didier Architecte DPLG	ARTEK.97 MINAMBA Thierry Architecte DPLG	331 CORNICHE Architectes Architecte DPLG	MALOT & ASSOCIES Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 9	
						éch.	date	22.07.2013

REALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE LOCAUX COMMERCIAUX
ET D'INTERET PUBLIC

QUARTIER « FONT PRE »
AVENUE DU COLONEL PICOT
TOULON

BOUYGUES IMMOBILIER MÉDITERRANÉE
Maître d'Ouvrage

BATIMENT 1

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

(Art. R 431-8 du Code de l'Urbanisme)

Chaque pièce du dossier de demande de permis de construire apporte des informations sur l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain, notamment les plans et coupes.

Cette notice, qui est une des parties du permis de construire, renvoie donc à la totalité du dossier. Elle complète la notice générale PC4 en soulignant les particularités du bâtiment 1.

Aménagement prévu pour le terrain

L'aménagement envisage la réalisation d'un immeuble d'habitation en accession à la propriété, de commerces et de bureaux. Il comporte également la réalisation des places de stationnements nécessaires pour voitures, vélos, motos et poussettes.

Implantation et Organisation:

Le corps principal de ce bâtiment est implanté le long de l'avenue du Colonel Picot depuis l'angle de la rue Max Dormoy jusqu'à la place créée dans le projet.

Le rez de chaussée du bâtiment est majoritairement composé de locaux commerciaux, s'ouvrant très largement sur l'avenue du Colonel Picot et sur la place nouvellement créée. La moitié du premier étage abrite les bureaux, et le reste est occupé par des logements.

De vastes espaces piétons sont aménagés le long des façades nord et est, où se trouvent les commerces et halls d'entrée desservant les étages.

Une voie nouvelle est créée au sud afin de desservir les parkings installés en sous-sol, accessible par une rampe.

Composition



Le bâtiment est divisé en 3 volumes afin de créer visuellement des entités de taille plus réduite et s'insérer de façon plus harmonieuse dans l'environnement immédiat.

La lecture du bâtiment est ainsi constituée de séquences, dont la dernière se retourne sur la nouvelle place.

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sois

13 SEP. 2013
83 137 131 C 102

complété le 13/09/2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 11	
				éch.	date	22.07.2013

Le corps des 3 bâtiments est de tonalité blanche avec un attique de couleur. Le rez de chaussée constitue le soubassement du bâtiment. Il est traité de couleur beige en béton matricé. Ceci donne à l'immeuble une assise solide et un visuel fort.

Les teintes utilisées pour les attiques sont de couleurs brique, ocre, ou jaune, de tonalités provençales et accentue la séquence.

Volumétrie :

La hauteur des bâtiments correspond parfaitement au projet d'urbanisation réglementée par le PLU, conduisant à mettre en œuvre une hauteur absolue de 14 mètres mesurée au point le plus bas du terrain sur l'avenue du Colonel Picot.

Traitement des constructions, des clôtures, de la végétation et des limites

Traitement des constructions

Les constructions sont traitées par des compositions de façades traditionnelles :

- Soubassement marqué par un béton matricé.
- Corps de bâtiments rythmés par des séquences et des balcons. Le jeu des ombres a été particulièrement étudié.
- Forme du couronnement qui dans les perspectives, permet de rompre la linéarité de la ligne de ciel, et de réduire l'importance perçue du bâtiment.
- Rapport hauteur / largeur des fenêtres traditionnel.
- Toitures en tuiles canal avec des parties en toiture terrasse afin de constituer de franches ruptures dans les continuités.

Traitement des clôtures

Il n'y a pas de clôture autour de ce bâtiment, entouré d'espaces publics ou communs.

Matériaux et couleurs des constructions

Les constructions seront réalisées en maçonnerie et revêtues d'un enduit décoratif, de différentes teintes spécifiques à l'architecture régionale. Les soubassements, sont traités en rapport avec les lieux avoisinants, (pierre naturelle et bétons matricés). Les toitures ont des pentes conformes au règlement, les pompes à chaleur étant intégrées de façon à ne pas en rompre la continuité et la cohérence.

La polychromie générale sera claire, le soubassement et certaines parties des façades, dont les couronnements, seront de tonalités plus affirmées, (cf. planche polychromie).

Traitement des espaces libres et plantations



Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysagé spécifique. (cf. plan)

Accès au terrain, aux constructions, et aux aires de stationnement

De vastes espaces piétons sont aménagés le long des façades nord et est, où se trouvent les commerces et halls d'entrée desservant les étages.

L'accès au stationnement se fait par la voie nouvellement créée, et les niveaux de parkings se cachent dans le soubassement de l'immeuble.

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sois

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier	Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	complété le 13/09/2013		NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 12	
	ARTEK.97 MINAMBA Thierry	Architecte DPLG		éché.	date			

13 SEP. 2013
83 137 131 C102

REALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE LOCAUX COMMERCIAUX
ET D'INTERET PUBLIC

QUARTIER « FONT PRE »
AVENUE DU COLONEL PICOT
TOULON

BOUYGUES IMMOBILIER MÉDITERRANÉE
Maître d'Ouvrage

BATIMENT 2

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET
(Art. R 431-8 du Code de l'Urbanisme)

Chaque pièce du dossier de demande de permis de construire apporte des informations sur l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain, notamment les plans et coupes.
Cette notice, qui est une des parties du permis de construire, renvoie donc à la totalité du dossier. Elle complète la notice générale PC4 en soulignant les particularités du bâtiment 2.

Aménagement prévu pour le terrain

L'aménagement envisage la réalisation :

d'un immeuble d'habitation, destiné à des logements locatifs en financement aidé,
avec aux rez de chaussée des locaux à usage de commerces, et de service public (mairie annexe),
et la réalisation des places de stationnements nécessaires pour voitures, vélos, motos et poussettes

Implantation et Organisation:

Ce bâtiment est implanté en alignement de la rue PICOT, dans son segment Est, sa façade se retournant vers une place qui ouvre largement le regard sur le grand paysage.

Les vitrines du rez de chaussée sont accessibles depuis l'espace public ou commun, avec des accès aux halls d'entrée des immeubles disposés sur la façade de la rue PICOT.

La rue intérieure permet de desservir les parcs de stationnement en sous sol.

Composition



La composition évite tout monolithisme, en conjuguant plusieurs volumes, comme autant d'immeubles indépendants côte à côte s'inscrivant ainsi dans les rythmes et l'échelle des constructions environnantes. La façade sur la place est traitée avec une certaine emphase pour « tenir » cet espace, avec en vis à vis un bâtiment (n°1) de volume parent mais d'expression architecturale différente.

Sur l'avenue PICOT, l'architecture est composée de façon plus domestique.

13 SEP. 2013

83 137 131 0102

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sois

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	complété le 13/09/2013		NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 13	
				éch.	date	22.07.2013		

Volumétrie :

La hauteur des bâtiments correspond parfaitement au projet d'urbanisation réglementée par le PLU, conduisant à mettre en œuvre une hauteur très mesurée le long de l'avenue du Colonel PICOT, afin d'assurer la continuité urbaine. Celle-ci est en effet de R+3 sur l'avenue PICOT.

Traitement des constructions, des clôtures, de la végétation et des limites

Traitement des constructions

Les constructions sont traitées par des compositions de façades traditionnelles :

soubassement bien marqué

corps de bâtiments rythmés par des séquences et des balcons. Le jeu des ombres a été particulièrement étudié.

forme du couronnement qui dans les perspectives, permet de rompre la linéarité de la ligne de ciel, et de réduire l'importance perçue du bâtiment.

Rapport hauteur / largeur des fenêtres traditionnel

Toitures en tuiles canal avec des parties en toiture terrasse afin de constituer de franches ruptures dans les continuités.

Traitement des clôtures

Il n'y a pas de clôture autour de ce bâtiment, entouré d'espaces publics ou communs.

Traitement de la végétation

La végétation est réduite à une bande accompagnant la voie intérieure. Celle-ci sera couverte de couvre sol et ponctuée de quelques plantations. (Cf plan espace vert)

Traitement des limites

Les limites sont marquées par les façades de bâtiment, sur l'avenue PICOT et la place nouvelle qui est créée. Ailleurs, les limites sont marquées par les traitements de sol.

Matériaux et couleurs des constructions

Les constructions seront réalisées en maçonnerie et revêtues d'un enduit décoratif, de différentes teintes spécifiques à l'architecture régionale. Les soubassements, sont traités en rapport avec les lieux avoisinants, (pierre naturelle et bétons matricés). Les toitures ont des pentes conformes au règlement, les pompes à chaleur étant intégrées de façon à ne pas en rompre la continuité et la cohérence.

La polychromie générale sera claire, le soubassement et certaines parties des façades, dont les couronnements, seront de tonalités plus affirmées, (Cf. planche polychromie).

Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres, très réduits, font l'objet d'un traitement paysagé spécifique.

Accès au terrain, aux constructions, et aux aires de stationnement



L'immeuble se développe sur la presque totalité d'un terrain bordé par des espaces publics ou communs. Ses accès piétons sont situés sur l'Avenue PICOT, alors que les accès véhicules sont accessibles depuis la voie intérieure.



13 SEP. 2013

83 137 131 C 102

complété le 13/09/2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE <small>PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES</small>	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 14	
				éch.	date	22.07.2013

REALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE LOCAUX COMMERCIAUX
ET D'INTERET PUBLIC

QUARTIER « FONT PRE »
AVENUE DU COLONEL PICOT
TOULON

BOUYGUES IMMOBILIER MÉDITERRANÉE
Maître d'Ouvrage

BATIMENTS 3 & 9

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET
(Art. R 431-8 du Code de l'Urbanisme)

Chaque pièce du dossier de demande de permis de construire apporte des informations sur l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain, notamment les plans et coupes.
Cette notice, qui est une des parties du permis de construire, renvoie donc à la totalité du dossier. Elle complète la notice générale PC4 en soulignant les particularités des bâtiments 3 & 9.

Aménagement prévu pour le terrain

L'aménagement envisage la réalisation de :

De deux immeubles d'habitation, destiné à des logements en accession à la propriété .
et la réalisation des places de stationnements nécessaires pour voitures, vélos, motos et poussettes.

Implantation et Organisation:

Ces deux bâtiments sont implantés, l'un à la suite de l'autre, en retrait d'alignement le long de la nouvelle voie Nord Sud qui sera réalisée, à l'Est du tènement, par TPM. Il constitue une des façades du projet sur l'espace public.
Les halls d'entrée sont disposés en façade sur rue. Les parcs de stationnement, uniquement souterrains, sont commandés par un accès unique commun aussi aux bâtiments 4 et 9, accès situé quasi dans l'axe de l'espace qui les sépare, en partie Sud. L'impact des stationnements et de leur accès est minimum.

Composition

Echelonnés sur la pente, plusieurs corps de bâtiments sont exprimés comme autant d'immeubles différents. La composition tient compte de la perception en « enfilade » de cette façade sur rue, en marquant fortement la segmentation des immeubles. Les façades sur jardin (Ouest) suivent les mêmes rythmes avec des balcons plus abondants qui renforce l'aspect résidentiel des façades.



L'extrémité Sud du bâtiment sera visible de loin. Sa composition en tient compte en lui donnant beaucoup de lisibilité par une géométrie affirmée sur laquelle les reliefs seront affirmés par le jeu des ombres.

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sols

13 SEP. 2013

83 137 131 C 102

complété le 13/09/2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 15	
				éch. 1/200	date 22.07.2013	

Volumétrie :

La hauteur des bâtiments correspond parfaitement au projet d'urbanisation réglementée par le PLU, conduisant à mettre en œuvre une hauteur absolue de 14 mètres mesurée au point le plus bas du confront du terrain sur l'avenue du Colonel PICOT.

Traitement des constructions, des clôtures, de la végétation et des limites

Traitement des constructions

Les constructions sont traitées par des compositions de façades traditionnelles :

soubassement bien marqué

corps de bâtiments rythmés par des séquences et des balcons. Le jeu des ombres a été particulièrement étudié.

forme du couronnement qui dans les perspectives, permet de rompre la linéarité de la ligne de ciel, et de réduire l'importance perçue du bâtiment.

Rapport hauteur / largeur des fenêtres traditionnel

Toitures en tuiles canal avec des parties en toiture terrasse afin de constituer de franches ruptures dans les continuités.

Traitement des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies doublées d'un grillage rigide

Traitement de la végétation

La végétation est étudiée à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Le traitement des abords du bâtiment est représenté dans le plan particulier joint.

Traitement des limites

Les limites sont marquées par les façades du bâtiment au Nord et au Sud, Ailleurs, les limites sont marquées par de la végétation.

Matériaux et couleurs des constructions

Les constructions seront réalisées en maçonnerie et revêtues d'un enduit décoratif, de différentes teintes spécifiques à l'architecture régionale. Les soubassements, sont traités en rapport avec les lieux avoisinants, (pierre naturelle et bétons matricés). Les toitures ont des pentes conformes au règlement, les pompes à chaleur étant intégrées de façon à ne pas en rompre la continuité et la cohérence.

La polychromie générale sera claire, le soubassement et certaines parties des façades, dont les couronnements, seront de tonalités plus affirmées, (Cf. planche polychromie).

Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysagé spécifique. (cf plan)

Accès au terrain, aux constructions, et aux aires de stationnement



L'immeuble se développe sur un terrain bordé à l'Est et au Sud par des espaces publics ou communs. Ses accès piétons sont situés sur la nouvelle voie, et secondairement sur la liaison douce centrale, alors que l'accès véhicules est déportés, soustrait aux vues depuis la rue et intégré avec douceur dans le mur de soutènement, trace des fondations du bâtiment démoli.



13 SEP. 2013

83 137 131 C 102

complété le 13/09/2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	NOTICE DECRIVANT LE PROJET éch. 1/200 date 22.07.2013	PC 4 16	
				complété le 13/09/2013		

Volumétrie :

La hauteur des bâtiments correspond parfaitement au projet d'urbanisation réglementée par le PLU, conduisant à mettre en œuvre une hauteur absolue de 14 mètres mesurée au point le plus bas du confront du terrain sur l'avenue du Colonel PICOT.

Traitement des constructions, des clôtures, de la végétation et des limites

Traitement des constructions

Les constructions sont traitées par des compositions de façades traditionnelles :

soubassement bien marqué

corps de bâtiments rythmés par des séquences et des balcons. Le jeu des ombres a été particulièrement étudié.

forme du couronnement qui dans les perspectives, permet de rompre la linéarité de la ligne de ciel, et de réduire l'importance perçue du bâtiment.

Rapport hauteur / largeur des fenêtres traditionnel

Toitures en tuiles canal avec des parties en toiture terrasse afin de constituer de franches ruptures dans les continuités.

Traitement des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies doublées d'un grillage rigide

Traitement de la végétation

La végétation est étudiée à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Le traitement des abords du bâtiment est représenté dans le plan particulier joint.

Traitement des limites

Les limites sont marquées par les façades du bâtiment au Nord et au Sud, Ailleurs, les limites sont marquées par de la végétation.

Matériaux et couleurs des constructions

Les constructions seront réalisées en maçonnerie et revêtues d'un enduit décoratif, de différentes teintes spécifiques à l'architecture régionale. Les soubassements, sont traités en rapport avec les lieux avoisinants, (pierre naturelle et bétons matricés). Les toitures ont des pentes conformes au règlement, les pompes à chaleur étant intégrées de façon à ne pas en rompre la continuité et la cohérence.

La polychromie générale sera claire, le soubassement et certaines parties des façades, dont les couronnements, seront de tonalités plus affirmées, (Cf. planche polychromie).

Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysagé spécifique. (cf plan)

Accès au terrain, aux constructions, et aux aires de stationnement



L'immeuble se développe sur un terrain bordé au Nord et au Sud par des espaces publics ou communs. Ses accès piétons sont situés sur la nouvelle voie, et secondairement sur la liaison douce centrale, alors que les accès véhicules sont déportés et donc totalement masqués.

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sois

13 SEP. 2013

83 137 131 C 102

complété le 13/09/2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 20	
			éch. 1/200	date 22.07.2013		

REALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE LOCAUX COMMERCIAUX
ET D'INTERET PUBLIC

QUARTIER « FONT PRE »
AVENUE DU COLONEL PICOT
TOULON

BOUYGUES IMMOBILIER MÉDITERRANÉE
Maître d'Ouvrage

BATIMENTS 4 & 8

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET
(Art. R 431-8 du Code de l'Urbanisme)

Chaque pièce du dossier de demande de permis de construire apporte des informations sur l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain, notamment les plans et coupes.
Cette notice, qui est une des parties du permis de construire, renvoie donc à la totalité du dossier. Elle complète la notice générale PC4 en soulignant les particularités des bâtiments 4 & 8.

Aménagement prévu pour le terrain

L'aménagement envisage la réalisation de :

De deux immeubles d'habitation, destiné à des logements en accession à la propriété (bat 08) et à la location sociale (bat 04).

et la réalisation des places de stationnements nécessaires pour voitures, vélos, motos et poussettes.

Implantation et Organisation:

Ces deux bâtiments sont implantés, l'un à la suite de l'autre, parallèlement aux bâtiments 3 & 9, et au bâtiment 5, à l'Ouest. Il participe avec le bâtiment 5 à cadrer un des axes de vues sur le lointain Nord Sud qui traverse la place créée dans le projet. Il participe avec les bâtiments 3 & 9 à délimiter un espace de voisinage abondamment planté.

Le hall d'entrée principal est disposé en façade de la rue intérieure, une entrée secondaire est installée côté cheminement doux central.

Les parcs de stationnement, uniquement souterrains, sont commandés par un accès unique commun aussi aux bâtiments 3 et 8, accès situé quasi dans l'axe de l'espace qui les sépare, en partie Sud. L'impact des stationnements et de leur accès est minimum.

Composition

Echelonnés sur la pente, plusieurs corps de bâtiments sont exprimés comme autant d'immeubles différents. La composition, qui exprime plusieurs volumes très rythmés, tient compte de la perception en « enfilade » de cette façade sur rue, en marquant fortement la segmentation des immeubles. L'extrémité Sud du bâtiment forme un seuil avec l'extrémité du bâtiment 11, dans le parcours le long de la liaison douce.



13 SEP. 2013

83 137 131 C 102

complété le 13/09/2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier	Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE <small>PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES</small>	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 17	
	ARTEK.97 MINAMBA Thierry	Architecte DPLG				

Volumétrie :

La hauteur des bâtiments correspond parfaitement au projet d'urbanisation réglementée par le PLU, conduisant à mettre en œuvre une hauteur absolue de 14 mètres mesurée au point le plus bas du confront du terrain sur l'avenue du Colonel PICOT.

Traitement des constructions, des clôtures, de la végétation et des limites

Traitement des constructions

Les constructions sont traitées par des compositions de façades traditionnelles :

soubassement bien marqué

corps de bâtiments rythmés par des séquences et des balcons. Le jeu des ombres a été particulièrement étudié.

forme du couronnement qui dans les perspectives, permet de rompre la linéarité de la ligne de ciel, et de réduire l'importance perçue du bâtiment.

Rapport hauteur / largeur des fenêtres traditionnel

Toitures en tuiles canal avec des parties en toiture terrasse afin de constituer de franches ruptures dans les continuités.

Traitement des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies doublées d'un grillage rigide

Traitement de la végétation

La végétation est étudiée à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Le traitement des abords du bâtiment est représenté dans le plan particulier joint.

Traitement des limites

Les limites sont marquées par les façades du bâtiment au Nord et au Sud, Ailleurs, les limites sont marquées par de la végétation.

Matériaux et couleurs des constructions

Les constructions seront réalisées en maçonnerie et revêtues d'un enduit décoratif, de différentes teintes spécifiques à l'architecture régionale. Les soubassements, sont traités en rapport avec les lieux avoisinants, (pierre naturelle et bétons matricés). Les toitures ont des pentes conformes au règlement, les pompes à chaleur étant intégrées de façon à ne pas en rompre la continuité et la cohérence.

La polychromie générale sera claire, le soubassement et certaines parties des façades, dont les couronnements, seront de tonalités plus affirmées, (Cf. planche polychromie).

Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysagé spécifique. (cf plan)

Accès au terrain, aux constructions, et aux aires de stationnement



L'immeuble se développe sur un terrain bordé à l'Est et au Sud par des espaces publics ou communs. Ses accès piétons sont situés sur la nouvelle voie, et secondairement sur la liaison douce centrale, alors que l'accès véhicules est déportés, soustrait aux vues depuis la rue et intégré avec douceur dans le mur de soutènement, trace des fondations du bâtiment démoli.

Documents et plans annexés à
l'arrêté favorable en date du
09 OCT. 2013
Mairie de Toulon
Service Droit des Sois

13 SEP. 2013

83 137 131 C 102

complété le 13/09/2013

 MALOT & ASSOCIES URBANISTES Coordinateurs du projet	2 ADG GARCIA Didier ARTEK.97 MINAMBA Thierry 331 CORNICHE Architectes MALOT & ASSOCIES	Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG Architecte DPLG	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE TOULON 1208 Avenue du Colonel PICOT Quartier FONT PRE PROJET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET D'ACTIVITES	NOTICE DECRIVANT LE PROJET	PC 4 18	
			écl. 1/200	date 22.07.2013		