

1- ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

Le terrain sur lequel est prévue la construction de ces logements se trouve sur la commune d'Arâches la Frasse, à proximité du centre village de la station, sur la Place des Aravis. Il est à proximité d'une zone déjà urbanisée de manière « traditionnelle ». Les constructions avoisinantes possèdent des matériaux de façade dits « classiques ».

L'accès au terrain se fait depuis la route départementale.

2-PRÉSENTATION DU PROJET :

•1- aménagement prévu pour le terrain :

L'accès automobile se fera depuis la Route Départementale, en partie est du terrain. Depuis cette route une place ainsi que 15 places de stationnements seront desservies en contrebas de la route, à l'arrière du bâtiment. Cette route permettra également de desservir les deux niveaux de sous-sol (sous-sol du projet, sous-sol pour la copropriété des aravis et sous-sol pour le parking communal). Le bâtiment construit respectera l'esprit «village» des constructions alentour.

•2- implantation, organisation, composition et volume des constructions :

Le projet est constitué d'un bâtiment dont l'épannelage s'intègre harmonieusement dans l'environnement. Ce bâtiment comporte 23 logements du T2 au T4. Le projet a été conçu pour s'intégrer en continuité dans le centre du village.

En particulier, le rez-de-chaussée du bâtiment est entièrement constitué de commerces. La circulation piétonne devant ces commerces se faisant sous des arcades, comme dans le centre des Carroz. Devant cette circulation piétonne un élargissement du trottoir permettra l'organisation d'une dépose navette.

Les accès automobiles permettent de desservir 97 places couvertes (dont 27 nécessaires pour la nouvelle construction, 24 pour la copropriété Les Aravis et 46 pour le parking communal) et 15 places extérieures.

Les places de la copropriété existante seront desservies par une servitude d'accès piétons. Cette servitude se fera depuis le bloc Ouest (niveau des caves) de la copropriété Les Aravis, au moyen d'un passage couvert avec un escalier qui donnera accès au niveau du sous-sol de la nouvelle copropriété.

L'aménagement de ces accès sera réalisé par la Société MGM et l'entretien sera supporté par l'utilisateur de cette servitude, comme le stipule l'acte de vente entre les deux parties.



Afin de sauvegarder au maximum les vues et de faciliter les apports solaires les logements ont tous des pièces de vie orientées à l'est ou à l'ouest.

L'implantation ainsi que la volumétrie des bâtiments respectent le PLU de la zone UA. Le terrain est situé en zone F du règlement du PPR (effondrement, affaissement karstiques).

Les règles d'urbanisme relatives à ce règlement sont bien respectées. En effet, la construction est adaptée à la nature du terrain et notamment aux risques d'affaissement, par une étude géotechnique.

Cette étude a été réalisée pour spécifier les modalités de terrassement, de soutènement des talus, de construction du bâti et de drainage des parcelles concernées par le projet. D'autre part, tous les travaux de terrassement (remblai, déblais) de plus de 2m de hauteur feront l'objet d'une étude de stabilité spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et de son environnement à mettre en oeuvre, notamment face aux risques d'affaissements et d'effondrements. Ils seront également drainés. En ce qui concerne les terrassements de moins de 2m de hauteur, les pentes des talus seront appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains. Des ouvrages de conformément ou des dispositifs de drainage pourront éventuellement se révéler nécessaires.

•3- traitement des constructions et aménagements situés en limite de terrain :

L'organisation générale a été pensée pour limiter au maximum l'impact de la construction et notamment pour les terrains situés en limite :

- les bâtiments sont éloignés des limites,
- le niveau du terrain en bordure de propriété n'est pas modifié,
- les cheminements piétons, accès et abords seront particulièrement soignés.

•4- matériaux et couleurs des constructions :

Le bâtiment présente une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec l'ensemble avoisinant. Les façades seront principalement en pierre, bardage et crépi. Les garde-corps seront traités en palines bois s'accordant avec la façade. Le profil horizontal des balcons sera revêtu de bois. Les couvertures seront en tavaillons (pente de 40%) d'une couleur et d'une apparence similaire à celle des constructions voisines. Les menuiseries seront en bois d'une couleur s'accordant avec le bardage et d'une apparence similaire à celle des constructions avoisinantes.

Le projet porte sur une copropriété dont un bâtiment est déjà existant, la copropriété des Aravis. Les façades de ce bâtiment sont traitées en enduit clair, parement pierre et bardage. Les garde-corps quant à eux sont traités en palines bois qui viennent masquer le profil horizontal des balcons. Le projet s'intègre donc bien avec la construction existante qui est la copropriété des Aravis puisque les façades seront traitées dans le même esprit, de même que les garde-corps.

AVIS FAVORABLE

Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation.
Document annexé à mon Arrêté du Permis
de Construire n° PC07401419C0004 du
27/03/2019

MAIRIE D'ARACHES LA FRASSE
08 MARS 2019
COURRIER ARRIVEE

L'insertion du projet dans l'environnement bâti existant ainsi que les bâtiments respectent les recommandations et le règlement du PLU. Tout d'abord, les règles d'implantation par rapport aux voies et aux propriétés voisines sont respectées. D'autre part, le gabarit du projet se rapproche de ceux des bâtiments existants puisque la hauteur maximale des constructions est inférieure à 18m par rapport au faîtage et à 14m par rapport à la panne sablière (par rapport au terrain naturel et au terrain aménagé). Pour finir, l'aspect des toitures ainsi que les matériaux utilisés sont traditionnels et s'intègrent parfaitement dans le paysage architectural alentour. Les teintes définitives de ces matériaux seront choisies en coordination avec le service urbanisme.

•5- traitement des espaces libres et plantations :

Un très grand soin sera apporté au traitement des espaces libres et plantations, notamment :

- les niveaux de terrain aux abords du site ne seront pas modifiés,
- les places extérieures seront matérialisées et banalisées,
- les cheminements piétonniers devant les commerces (arcades) seront particulièrement soignés.

Le traitement des ordures ménagères ainsi que le déplacement des containers semi-enterrés sur le plan masse a été vu en partenariat avec la commune. Les 5 containers existants seront déplacés en coordination avec les services municipaux et un container ordures ménagères sera ajouté pour cette opération. Le dossier est actuellement à l'étude avec les services communaux et intercommunaux.

En ce qui concerne les aménagements paysagers ils seront particulièrement soignés. Du côté de la route départementale un espace vert engazonné sera mis en place pour rattraper le niveau de la rampe d'accès au sous-sol sans plantation d'arbres à haute tige pour permettre de garder les cônes de vision pour les accès à la route départementale. En amont de l'accès au parking sera créée une esplanade piétonne avec un arrêt navette, conformément au plan d'aménagement du centre des Carroz fourni par la mairie. Une route permettra également de desservir la place à l'arrière du bâtiment. Des espaces verts engazonnés seront créés de part et d'autre de cette route d'accès ce qui permettra de rattraper le niveau entre la route départementale et la place arrière.

En ce qui concerne le traitement paysager de la place arrière au bâtiment il sera lui aussi particulièrement soigné notamment les places extérieures qui seront matérialisées et balisées, un traitement du sol qui sera harmonisé et un espace vert qui sera créé du côté de la pharmacie pour éloigner les places extérieures. D'autre part, l'espace vert existant le long de la copropriété des aravis sera maintenu.

•6- accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement :

L'accès automobile se fera depuis la Route Départementale.

Cet accès permettra de desservir 97 places couvertes et 15 places extérieures.

AVIS FAVORABLE

Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation.
Document annexé à mon Arrêté du Permis
de Construire n° PC07401419C0004 du
27/03/2019

