



PLAN DE SITUATION DU PROJET

ANNEXE N°2

N° DOSSIER : IE171328



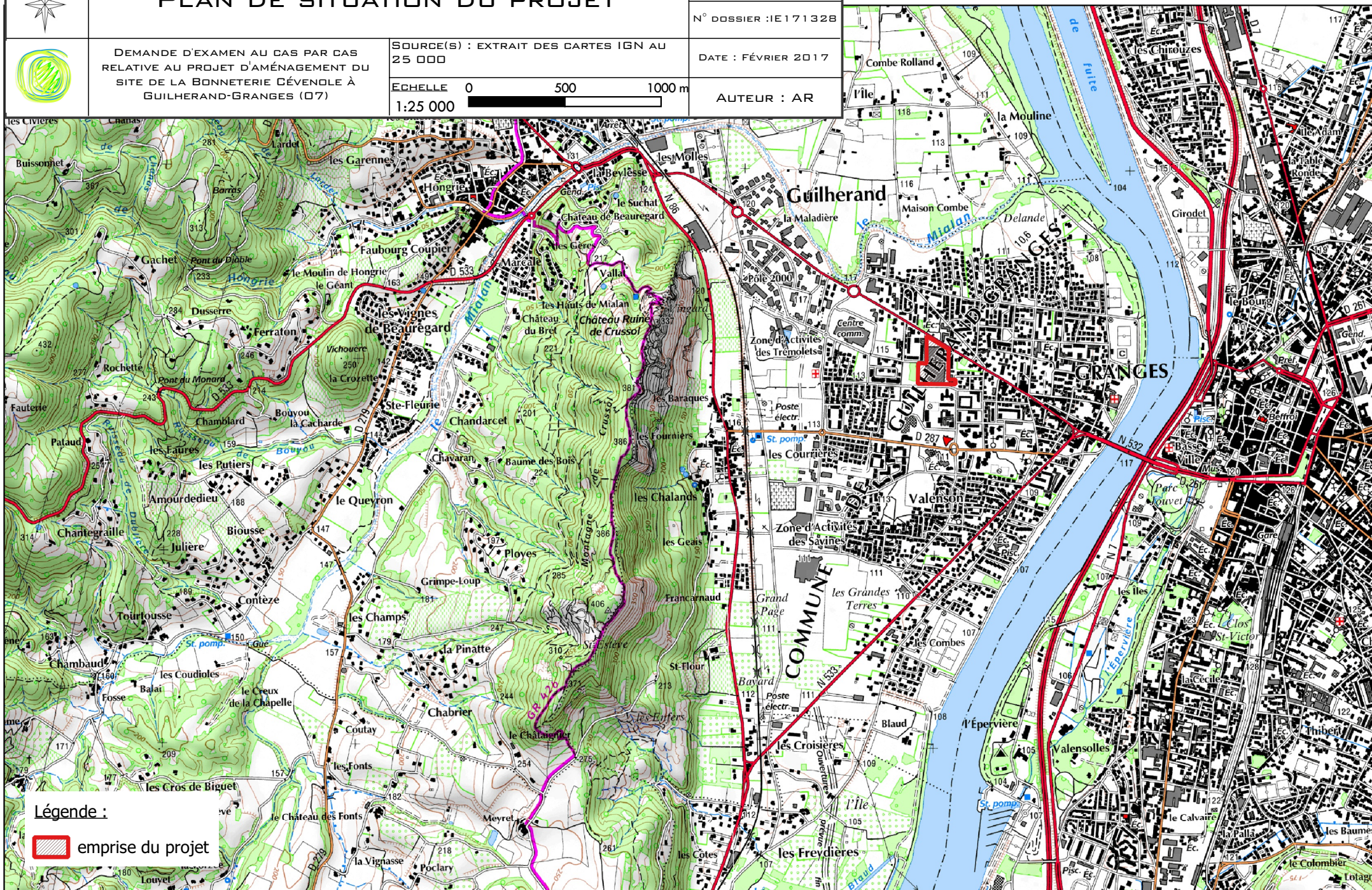
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
RELATIVE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU
SITE DE LA BONNETERIE CÉVENOLE À
GUILHERAND-GRANGES (07)

SOURCE(S) : EXTRAIT DES CARTES IGN AU
25 000

DATE : FÉVRIER 2017

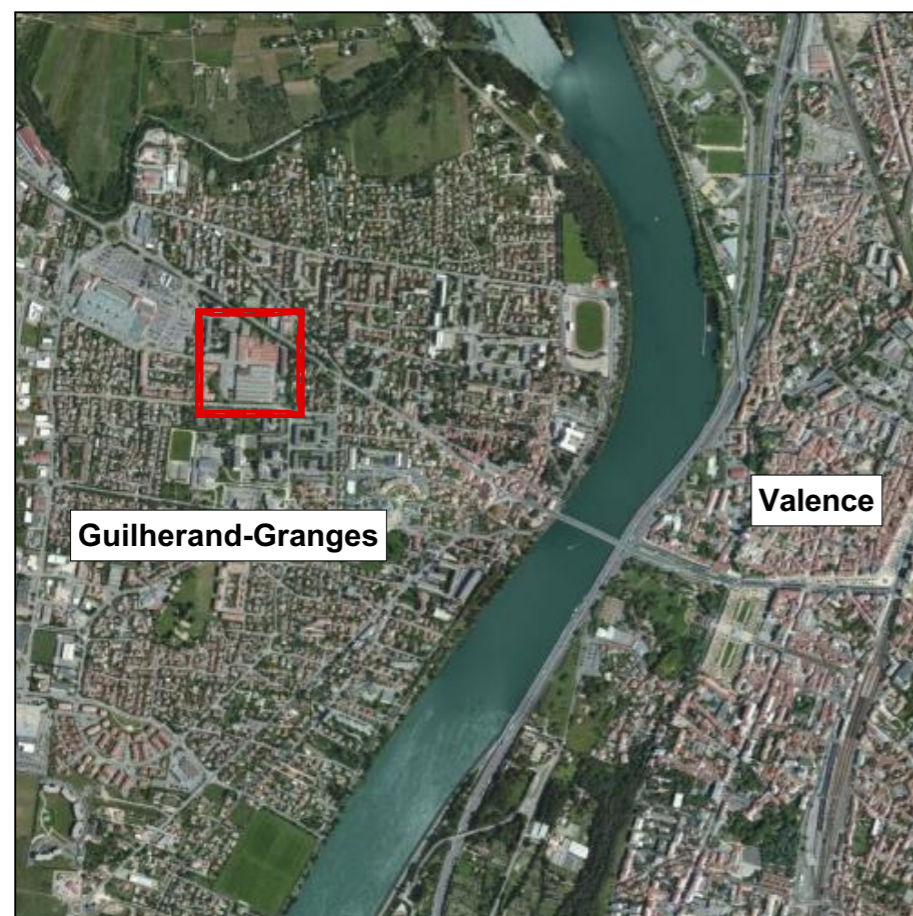
ECHELLE 0 500 1000 m
1:25 000

AUTEUR : AR



Légende :

 emprise du projet



Guilherand-Granges

Valence



Adresse du projet : rue Youri GAGARINE à GUILHERAND-GRANGES
Références cadastrales : 000 AB 270 / 000 AB 334 / 000 AB 340 / 000 AB 341 / 000 AB 342



Maître d'ouvrage

Bonneterie CEVENOLE

1001 Avenue de la République
07500 GUILHERAND-GRANGES

Signatures / cachets

M. Pierre GROS

M. Hubert BALSAN architecte mandataire

Architectes

Atelier Grangeois d'Architecture
Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE



Cabinet TRAVERSIER
SARL d'Architecture

Projet

Construction d'un ensemble de logements
Immeubles collectifs et villas individuelles groupées

Rue Youri GAGARINE
07500 GUILHERAND-GRANGES

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE

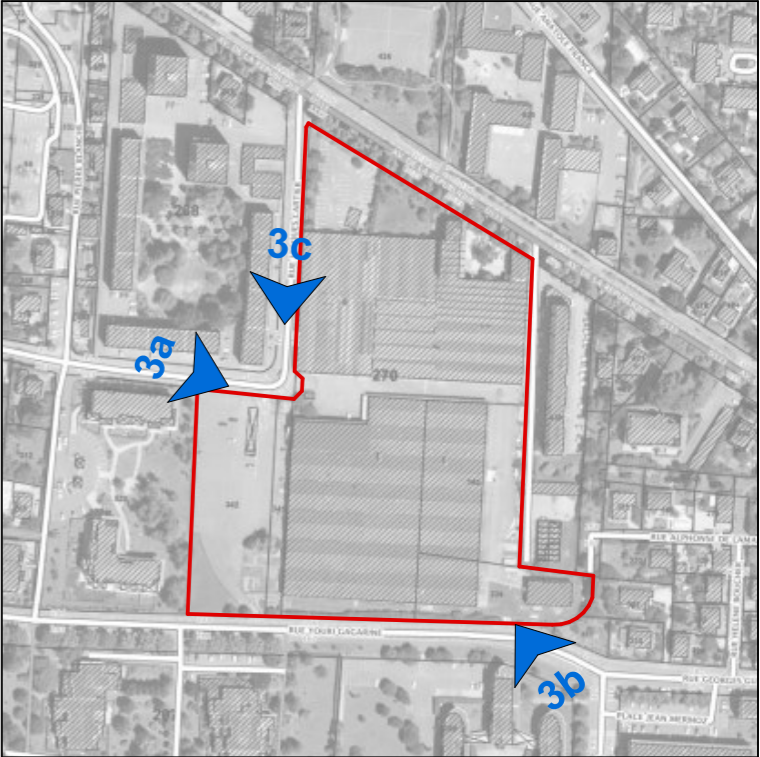
Plan de Situation

12 décembre 2016 Echelle :

Annexe 2



3a - Vue depuis la rue Jacques CARTIER



Plan de repérage des photos



3b - Vue depuis la rue Youri GAGARINE

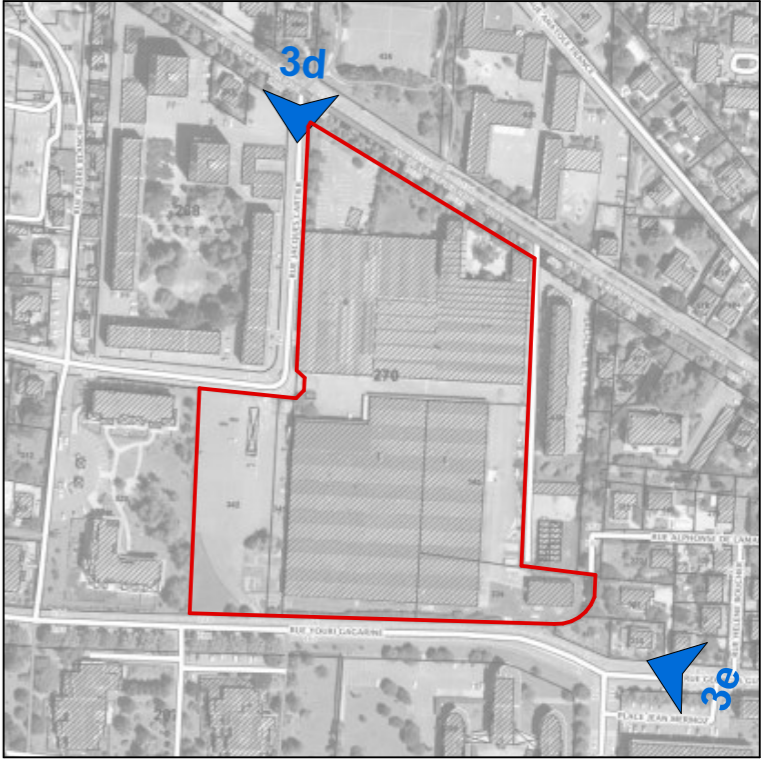


3c - Vue depuis la rue Jacques CARTIER

<p><u>Maître d'ouvrage</u></p> <p>Bonneterie CEVENOLE</p> <p>1001 Avenue de la République 07500 GUILHERAND-GRANGES</p>	<p><u>Signatures / cachets</u></p> <div><div></div><div></div></div> <p>M. Pierre GROS</p> <p>M. Hubert BALSAN architecte mandataire</p>	<p><u>Architectes</u></p> <p>Atelier Grangeois d'Architecture Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE</p> <p>Cabinet TRAVERSIER SARL d'Architecture</p> <div></div>	<p><u>Projet</u></p> <p>Construction d'un ensemble de logements <i>Immeubles collectifs et villas individuelles groupées</i></p> <p>Rue Youri GAGARINE 07500 GUILHERAND-GRANGES</p>	<p><u>Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE</u></p> <p>Photographies Proches</p> <div><div>12 décembre 2016</div><div><u>Echelle :</u></div><div>Annexe 3</div></div>
---	--	--	--	---



3d - Vue depuis la rue Jacques CARTIER



Plan de repérage des photos

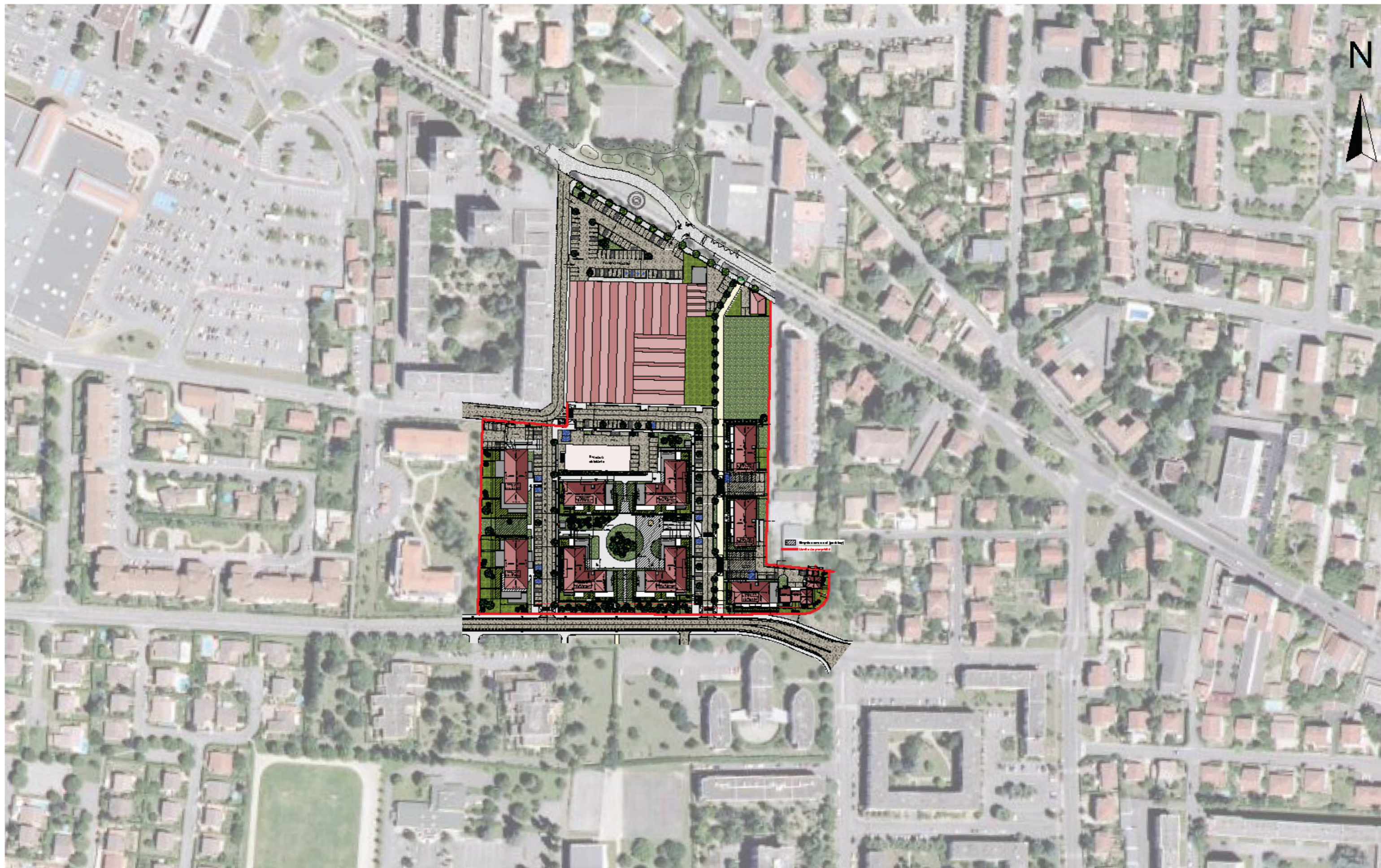


3e - Vue depuis la rue Youri GAGARINE



3f - Vue aérienne

<p><i><u>Maître d'ouvrage</u></i></p> <p>Bonneterie CEVENOLE</p> <p>1001 Avenue de la République 07500 GUILHERAND-GRANGES</p>	<p><i><u>Signatures / cachets</u></i></p> <div></div> <div></div> <div>M. Pierre GROS</div> <div>M. Hubert BALSAN architecte mandataire</div>	<p><i><u>Architectes</u></i></p> <p>Atelier Grangeois d'Architecture Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE</p> <p>Cabinet TRAVERSIER SARL d'Architecture</p>	<p><i><u>Projet</u></i></p> <p>Construction d'un ensemble de logements Immeubles collectifs et villas individuelles groupées</p> <p>Rue Youri GAGARINE 07500 GUILHERAND-GRANGES</p>	<p><i><u>Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE</u></i></p> <p>Photographies Lointaines</p> <div>12 décembre 2016</div> <div><i><u>Echelle :</u></i></div> <div>Annexe 3</div>
--	---	--	---	---



Maître d'ouvrage

Bonneterie CEVENOLE

1001 Avenue de la République
07500 GUILHERAND-GRANGES

Signatures / cachets

M. Pierre GROS

M. Hubert BALSAN architecte mandataire

Architectes

Atelier Grangeois d'Architecture
Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE

Cabinet TRAVERSIER
SARL d'Architecture



Projet

Construction d'un ensemble de logements
Immeubles collectifs et villas individuelles groupées

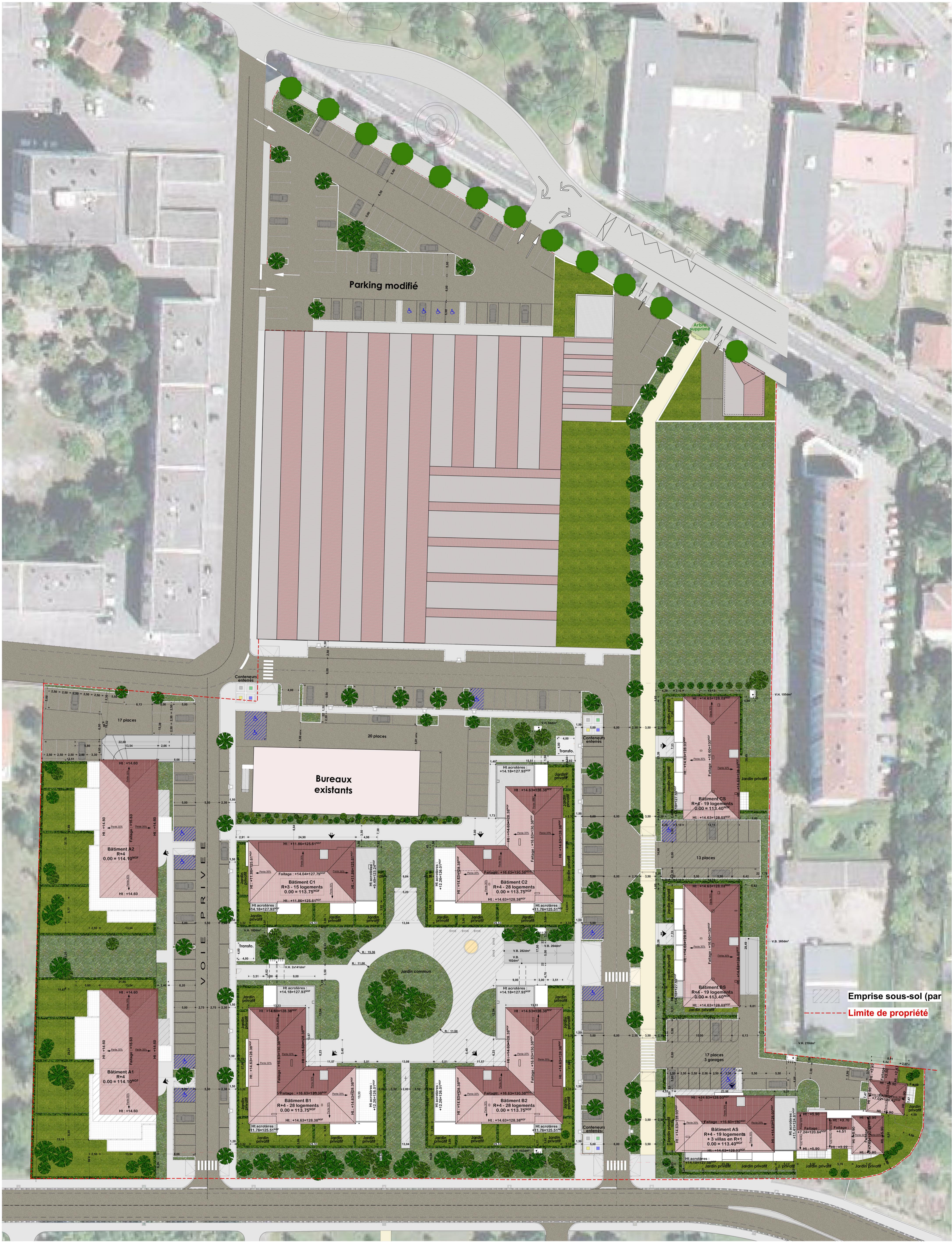
Rue Youri GAGARINE
07500 GUILHERAND-GRANGES

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE

Plan de Masse

12 décembre 2016 Echelle : 1:2000

Annexe 5



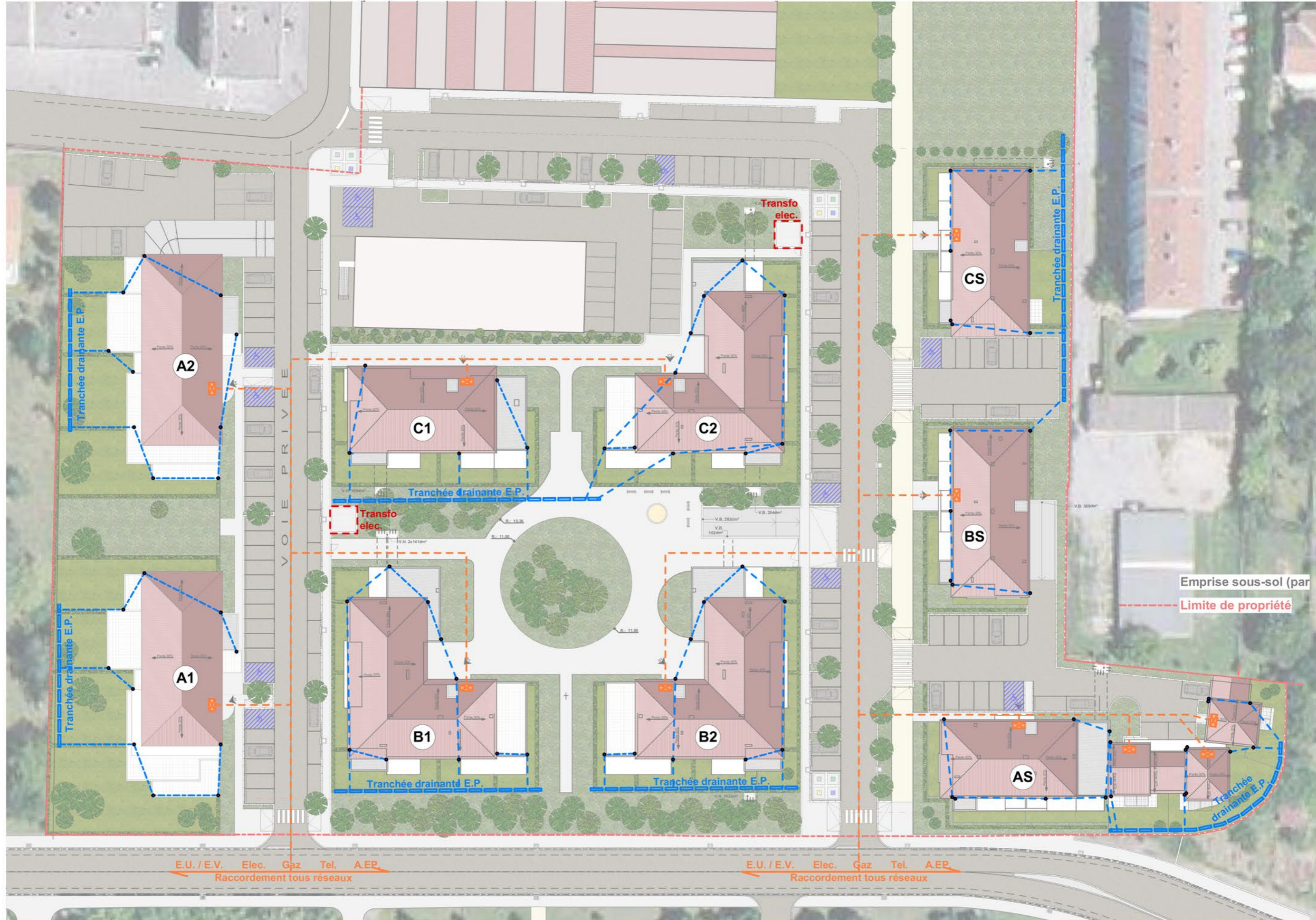
Maître d'ouvrage
Bonneterie CEVENOLE
1001 Avenue de la République
07500 GUILHERAND-GRANGES

Signatures / cachets
M. Pierre GROS
M. Hubert BALSAN architecte mandataire

Architectes
Atelier Grangeols d'Architecture
Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE
Cabinet TRAVERSIER
SARL d'Architecture

Projet
Construction d'un ensemble de logements
Immeubles collectifs et villas individuelles groupées
Rue Yvan GAGARINE
07500 GUILHERAND-GRANGES

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE
Plan de masse
12 décembre 2016 Echelle : 1/300 PC.02



Emprise sous-sol (par
Limite de propriété

Maître d'ouvrage
Bonneterie CEVENOLE
1001 Avenue de la République
07500 GUILHERAND-GRANGES

Signatures / cachets

M. Pierre GROS
M. Hubert BALSAN architecte mandataire

Architectes
Atelier Grangeois d'Architecture
Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE

Cabinet TRAVERSIER
SARL d'Architecture

Projet
Construction d'un ensemble de logements
Immeubles collectifs et villas individuelles groupées
Rue Youri GAGARINE
07500 GUILHERAND-GRANGES

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE
Plan de masse
Réseaux
12 décembre 2016 Echelle : 1:600 **PC.02c**

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

Cet important tènement à usage industriel se situe en centre ville de Guilhaing-Granges, sur l'axe de traverse principal de la commune, ce secteur comprend un habitat individuel et collectif de diverse qualité, à proximité du centre commercial AUCHAN.

Terrain bordé au Nord par l'Avenue de la République et au Sud par la Rue Youri Gagarine.

- **CONSTRUCTIONS**

Ce tènement de plus de 32 000.00 m² est composé d'une série de bâtiments relativement anciens : des ateliers (R+0), des bureaux (R+1), une maison d'habitation (R+2), un logement de gardien (R+1) et un local commercial (R+0). La surface construite est d'environ 18 750 M² (SHO). Constructions en béton armé, toiture charpente métallique, couverture tuiles ou plaques fibrociment.

L'environnement est très « hétéroclite », de la maison individuelle aux immeubles R+3, R+4 et R+5.

- **VEGETATION**

Peu de végétation, un jardin d'agrément au nord pour la maison de maître

- **ELEMENTS PAYSAGERS**

Quasiment inexistant, deux grands parking, un à l'Ouest pour les ateliers et un au Nord pour le local commercial.

2- PRESENTATION DU PROJET

Le projet prévoit une restructuration complète du site,

Au Nord : la création de commerces et de bureaux avec les parkings nécessaires, d'un espace réservé pour un équipement public futur le long d'une traversée « douce » Nord/Sud.

Au Sud : un ensemble de logements comprenant le pourcentage de logements sociaux (voir tableau de répartition en annexes).

- **AMENAGEMENTS PREVUS**

Pour la déserte des divers bâtiments créés, de nouvelles voies seront réalisées : 2 axes Nord/Sud et une transversale Est/Ouest (voir plan de masse).

Une voie « douce » réservée aux piétons permettra de traverser le terrain dans sa totalité afin d'offrir un accès de la Rue Gagarine à l'Avenue de la République

Les entrées du parking de la zone commerciale seront retravaillées (en cohérence avec le projet de la commune sur la requalification de l'Avenue de la République) pour une meilleure sécurité du flux entrée et sortie de la zone.

NOTA : l'axe Nord Sud longeant les Bâtiments A1 et A2 sera une voie privée .

- **IMPLANTATION ORGANISATION ET COMPOSITION**

Comme vu en présentation, ce projet propose 4 grands axes de réalisation.

- 1- Au Nord un ensemble composé de commerces et bureaux avec les parkings attenants ainsi qu'un espace devant recevoir un équipement public.
- 2- Au sud-ouest un ensemble de 6 bâtiments pour le logement réservé à la promotion locative.
- 3- Au Sud-est un ensemble de 3 bâtiments et 3 maisons de ville réservé au logement social.
- 4- Une traversée « douce » Nord/Sud réservée aux piétons et aux deux roues.

- **TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS**

Des volumes simples avec de larges balcons ou terrasses, les maisons de ville à l'ouest feront la transition entre le quartier pavillonnaire et les immeubles collectifs de R+1 à R+5.

- **MATERIAUX ET COULEURS**

Construction de type traditionnel, maçonnerie en béton ou agglos, logements isolés par l'intérieur dans le respect de la RT 2012, toitures tuiles sur charpente de type fermettes. Chaque bâtiment fera l'objet d'une fiche couleur en harmonie avec l'environnement et le cahier des charges de la commune.

Enduit de façades : Beige clair ou blanc en majorité (type Weber n°086 Ocre rose)
 Gris (type Weber n°318 Anthracite rouge)
 Rouge (type Weber n° 343 Rouge carmine)

Couverture toiture : Tuiles terre cuite nuance vieilli

Garde corps : Métallique finition laqué gris

Menuiseries extérieures : Pvc ou aluminium gris clair

Volets : Volets roulants Pvc ou Alu gris clair

Gouttières : Pvc ou zinc

Porte d'entrée : Alu vitrée de couleur gris

Porte d'accès aux garages

- **ESPACES VERTS PLANTATIONS**

L'ensemble des cheminements piétons seront arborés (arbres de haute tige), le long de la rue Gagarine la végétation sera plus dense, une partie des logements du rez de chaussée disposeront de jardins privatifs. De vastes espaces vert semi-public pour les divers ensembles de bâtiments.

En zone UCD (10% de la surface soit 2 105.00 M² d'espace vert) nous disposerons de 4 630.00 M² d'espace vert en pleine terre et de 1 710.00 M² d'espace vert sur dalle (voir répartition sur plan en annexe).

En zone UCD (1 arbre de haute tige pour 100.00 M² d'espace vert soit 21 arbres environ) nous en aurons plus d'une trentaine.

- **ACCES AUX TERRAINS**

Un réseau de voiries sera créé pour une desserte de ces ensembles, un accès à chaque bâtiment, aux parkings et aux stationnements aériens suivant les cotas nécessaires (voir plan de masse).

- **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Deux types de stationnement, en sous-sol ou en aérien.

En sous-sol : TOTAL PLACES EN SOUS-SOL : 226

Coté Ouest (habitat social) accès par le parking aérien Sud ouest, qui dessert les bâtiments As Bs et Cs .Pour un total de 60 places

En partie central accès par la voie principale entre les bâtiments B2 et C2, qui dessert les bâtiments B1 B2 C1 et C2. Pour un total de 108 places.

Coté Est accès par le sud du bâtiment A2, qui dessert les bâtiments A1 et A2. Pour un total de 58 places

En aérien : TOTAL PLACES AERIENNES : 259

Coté Ouest (habitat social) 30 places en 2 parkings

En partie central 64 places le long des voies

Coté Est 47 places le long de la voie et dans le parking au nord du bâtiment A2

Le long du bâtiment de l'usine (coté Sud) 5 places

Pour les bureaux existants 20 places

Au Nord coté Rue de la République 81 places pour le commerce

Le long de la voie douce prévision de 12 places pour la réserve foncière.

- **EMPRISE AU SOL**

La parcelle de 32 194 M² est en zone UIC pour 11 144.00 M² (commerce) et en zone UCD pour 21 050.00 M²

Zone UIC :	Emprise au sol autorisée 11 144.00M² X 60%	soit 6 686.40 M²
	Existant : entrepôt 5 260.00 M²	
	Logement gardien 107.00 M² soit un total de :	5 367.00 M²

Zone UCD :	Emprise au sol autorisée 21 050 M² X 30%	soit 6 315.00 M²
	Existant : bureaux 586.26 M²	
	Logements neuf 5 166.17 M²	soit un total de : 5 752.43 M²

- **TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES.**

Les eaux pluviales des diverses parcelles seront infiltrées dans le sol, par tranchées drainantes, selon l'étude jointe en annexe.

- **TRAITEMENT DES TOITURES TERRASSES.**

Les toitures terrasses accessibles seront recouvertes en dallettes sur plots (gravillons lavés) et celles inaccessibles en gravillons (pour la protection de l'étanchéité).

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

Cet important tènement à usage industriel se situe en centre ville de Guilhaersand-Granges, sur l'axe de traverse principal de la commune, ce secteur comprend un habitat individuel et collectif de diverse qualité, à proximité du centre commercial AUCHAN.
Terrain bordé au Nord par l'Avenue de la République et au Sud par la Rue Youri Gagarine.

• CONSTRUCTIONS

Ce tènement de plus de 32 000.00 m² est composé d'une série de bâtiments relativement anciens : des ateliers (R+0), des bureaux (R+1), une maison d'habitation (R+2), un logement de gardien (R+1) et un local commercial (R+0). La surface construite est d'environ 18 750 M² (SHO). Constructions en béton armé, toiture charpente métallique, couverture tuiles ou plaques fibrociment.
L'environnement est très « hétéroclite », de la maison individuelle aux immeubles R+3, R+4 et R+5.

• VEGETATION

Peu de végétation, un jardin d'agrément au nord pour la maison de maître

• ELEMENTS PAYSAGERS

Quasiment inexistant, deux grands parking, un à l'Ouest pour les ateliers et un au Nord pour le local commercial.

2- PRESENTATION DU PROJET

Le projet prévoit une restructuration complète du site,
Au Nord : la création de commerces et de bureaux avec les parkings nécessaires, d'un espace réservé pour un équipement public futur le long d'une traversée « douce » Nord/Sud.
Au Sud : un ensemble de logements comprenant le pourcentage de logements sociaux (voir tableau de répartition en annexes).

• AMENAGEMENTS PREVUS

Pour la déserte des divers bâtiments créés de nouvelles voies seront réalisées : 2 axes Nord/Sud et une transversale Est/Ouest (voir plan de masse).
Une voie « douce » réservée aux piétons permettra de traverser le terrain dans sa totalité afin d'offrir un accès de la Rue Gagarine à l'Avenue de la République
Les entrées du parking de la zone commerciale seront retravaillées (en cohérence avec le projet de la commune sur la requalification de l'Avenue de la République) pour une meilleure sécurité du flux entrée et sortie de la zone.

• IMPLANTATION ORGANISATION ET COMPOSITION

Comme vu en présentation, ce projet propose 4 grands axes de réalisation.

- 1- Au Nord un ensemble composé de commerces et bureaux avec les parkings attenants ainsi qu'un espace devant recevoir un équipement public.
- 2- Au sud-ouest un ensemble de 6 bâtiments pour le logement réservé à la promotion locative.
- 3- Au Sud-est un ensemble de 3 bâtiments et 3 maisons de ville réservé au logement social.
- 4- Une traversée « douce » Nord/Sud réservée aux piétons et aux deux roues.

• TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS

Des volumes simples avec de larges balcons ou terrasses, les maisons de ville à l'ouest feront la transition entre le quartier pavillonnaire et les immeubles collectifs de R+1 à R+5.

• MATERIAUX ET COULEURS

Construction de type traditionnel, maçonnerie en béton ou agglomérés, logements isolés par l'intérieur dans le respect de la RT 2012, toitures tuiles sur charpente de type fermettes. Chaque bâtiment fera l'objet d'une fiche couleur en harmonie avec l'environnement et le cahier des charges de la commune.

Enduit de façades : Beige clair ou blanc en majorité (type Weber n°086 Ocre rose)
Gris (type Weber n°318 Anthracite rouge)
Rouge (type Weber n° 343 Rouge carmine)

Couverture toiture : Tuiles terre cuite nuance vieilli
Garde corps : Métallique finition laqué gris
Menuiseries extérieures : Pvc ou aluminium gris clair
Volets : Volets roulants Pvc ou Alu gris clair
Gouttières : Pvc ou zinc
Porte d'entrée : Alu vitrée de couleur gris
Porte d'accès aux garages

• ESPACES LIBRES PLANTATIONS

L'ensemble des cheminements piétons seront arborés (arbres de haute tige), le long de la rue Gagarine la végétation sera plus dense, une partie des logements du rez de chaussée disposeront de jardins privés. De vastes espaces vert semi-public pour les divers ensembles de bâtiments.

• ACCES AUX TERRAINS

Un réseau de voiries sera créé pour une desserte de ces ensembles, un accès à chaque bâtiment, aux parkings et aux stationnements aériens suivant les cotations nécessaires (voir plan de masse).

Maître d'ouvrage

Bonneterie CEVENOLE

1001 Avenue de la République
07500 GUILHERAND-GRANGES

Signatures / cachets

M. Pierre GROS

M. Hubert BALSAN architecte mandataire

Architectes

Atelier Grangeois d'Architecture
Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE

Cabinet TRAVERSIER
SARL d'Architecture



Projet

Construction d'un ensemble de logements
Immeubles collectifs et villas individuelles groupées

Rue Youri GAGARINE
07500 GUILHERAND-GRANGES

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE

Notice Descriptive

12 décembre 2016

Echelle :

PC.04

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS A GUILHERAND-GRANGES

TABEAU DES SURFACES HABITABLES TAXABLES et de PLANCHER.

PHASE 1				BATIMENTS A1 A2 AS BS CS				106 LOGEMENTS							
				M²				M²							
BAT A1 23logts	SURFACE HABITABLE		1 774,90		BAT A2 23logts	SURFACE HABITABLE		1 790,40							
	SURFACE DE PLANCHER		1 795,50			SURFACE DE PLANCHER		1 810,80							
	SURFACE TAXABLE		2 991,00			SURFACE TAXABLE		2 654,00							
SOCIAL				M²				SOCIAL				M²			
BAT AS 19logts	SURFACE HABITABLE		1 207,95		BAT AS 3logts	SURFACE HABITABLE		251,55							
	SURFACE DE PLANCHER		1 869,98			SURFACE DE PLANCHER		133,27							
	SURFACE TAXABLE		2 085,06			SURFACE TAXABLE		204,92							
SOCIAL				M²				SOCIAL				M²			
BAT BS 19logts	SURFACE HABITABLE		1 231,72		BAT CS 19logts	SURFACE HABITABLE		1231,72							
	SURFACE DE PLANCHER		1 322,84			SURFACE DE PLANCHER		1 322,84							
	SURFACE TAXABLE		2 125,63			SURFACE TAXABLE		2 125,63							

PHASE 2				BATIMENT B2				28 LOGEMENTS				
				M²								
BAT B2 28logts	SURFACE HABITABLE		2 154,62									
	SURFACE DE PLANCHER		2 258,46									
	SURFACE TAXABLE		3 577,32									

PHASE 3				BATIMENT B1				28 LOGEMENTS				
				M²								
BAT B1 28logts	SURFACE HABITABLE		2 154,62									
	SURFACE DE PLANCHER		2 258,46									
	SURFACE TAXABLE		3 577,32									

PHASE 4				BATIMENT C2				28 LOGEMENTS				
				M²								
BAT C2 28logts	SURFACE HABITABLE		2 154,62									
	SURFACE DE PLANCHER		2 258,46									
	SURFACE TAXABLE		3 577,32									

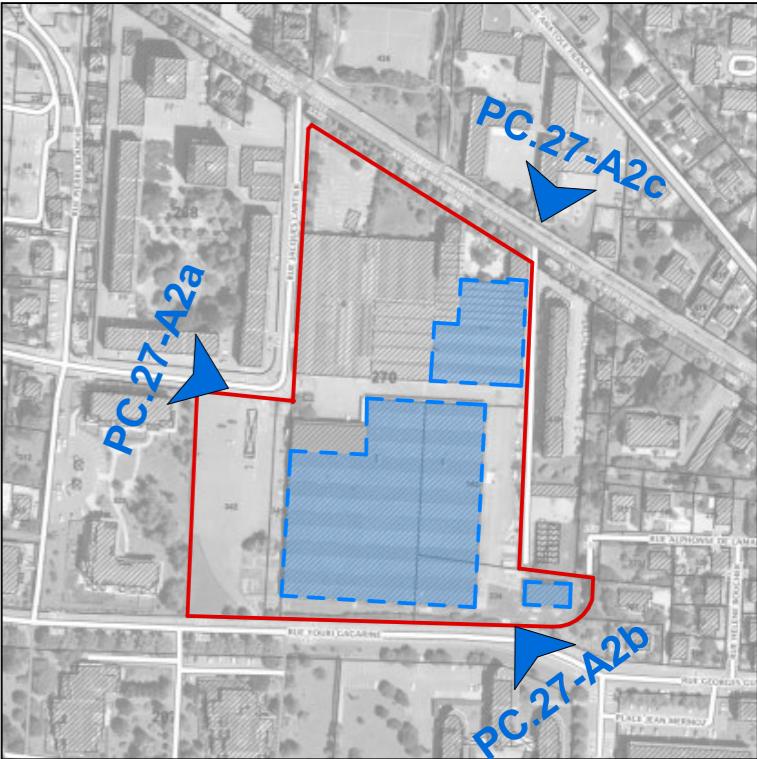
PHASE 5				BATIMENT C1				15 LOGEMENTS			
				M²				SOCIAL			
BAT C1 13logts	SURFACE HABITABLE		936,30		BAT C1 2logts	SURFACE HABITABLE		130,22			
	SURFACE DE PLANCHER		1 031,18			SURFACE DE PLANCHER		138,30			
	SURFACE TAXABLE		1 687,28			SURFACE TAXABLE		184,33			

TOUTES PHASES				BATIMENT A1 A2 B1 B2 C1 C2 AS BS CS				205,00 LOGEMENTS			
				M²				M²			
TOUS BAT	SURFACE HABITABLE		15 018,62		DONT SOCIAL		2 821,44				
	SURFACE DE PLANCHER		16 200,09		DONT SOCIAL		4 787,23				
	SURFACE TAXABLE		24 789,81		DONT SOCIAL		6 725,57				

tableau modifié en date du 25 janvier 2017
suite demande de pièces complémentaires



PC.27-A2a - Vue depuis la rue Jacques CARTIER



Plan de repérage des photos



PC.27-A2b - Vue depuis la rue Youri GAGARINE



PC.27-A2c - Vue depuis l'avenue de la République

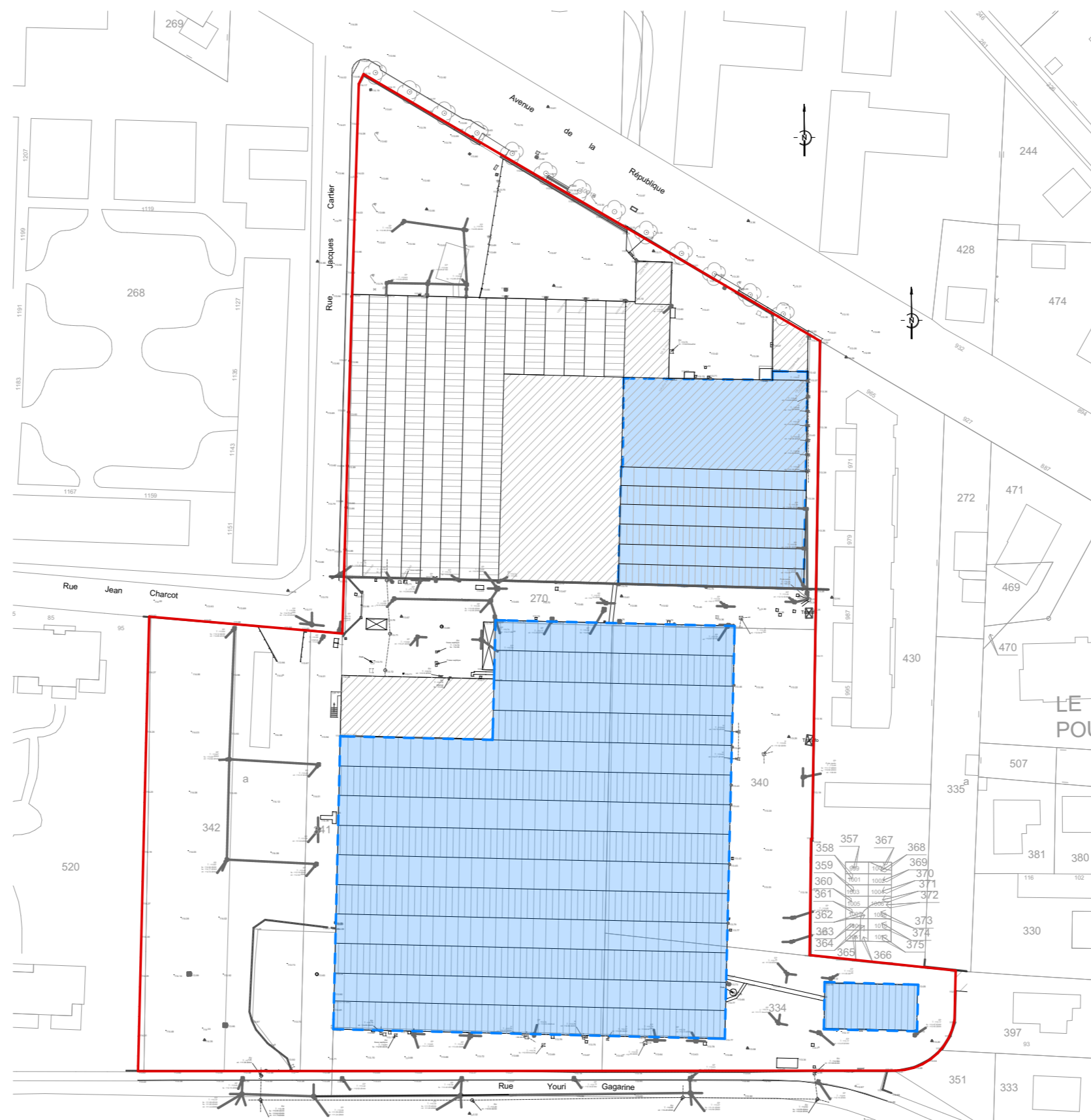
Légende


Bâtiments à démolir



PC.27-A2d - Vue aérienne

<p><u>Maître d'ouvrage</u></p> <p>Bonneterie CEVENOLE</p> <p>1001 Avenue de la République 07500 GUILHERAND-GRANGES</p>	<p><u>Signatures / cachets</u></p> <div><div></div><div></div></div> <p>M. Pierre GROS M. Hubert BALSAN architecte mandataire</p>	<p><u>Architectes</u></p> <p>Atelier Grangeois d'Architecture Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE</p> <p>Cabinet TRAVERSIER SARL d'Architecture</p>	<p><u>Projet</u></p> <p>Construction d'un ensemble de logements <i>Immeubles collectifs et villas individuelles groupées</i></p> <p>Rue Youri GAGARINE 07500 GUILHERAND-GRANGES</p>	<p><u>Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE</u></p> <p>Photographies des Bâtiments à Démolir</p> <div><div>12 décembre 2016</div><div>Echelle :</div><div>PC.27-A2</div></div>
---	---	---	--	--



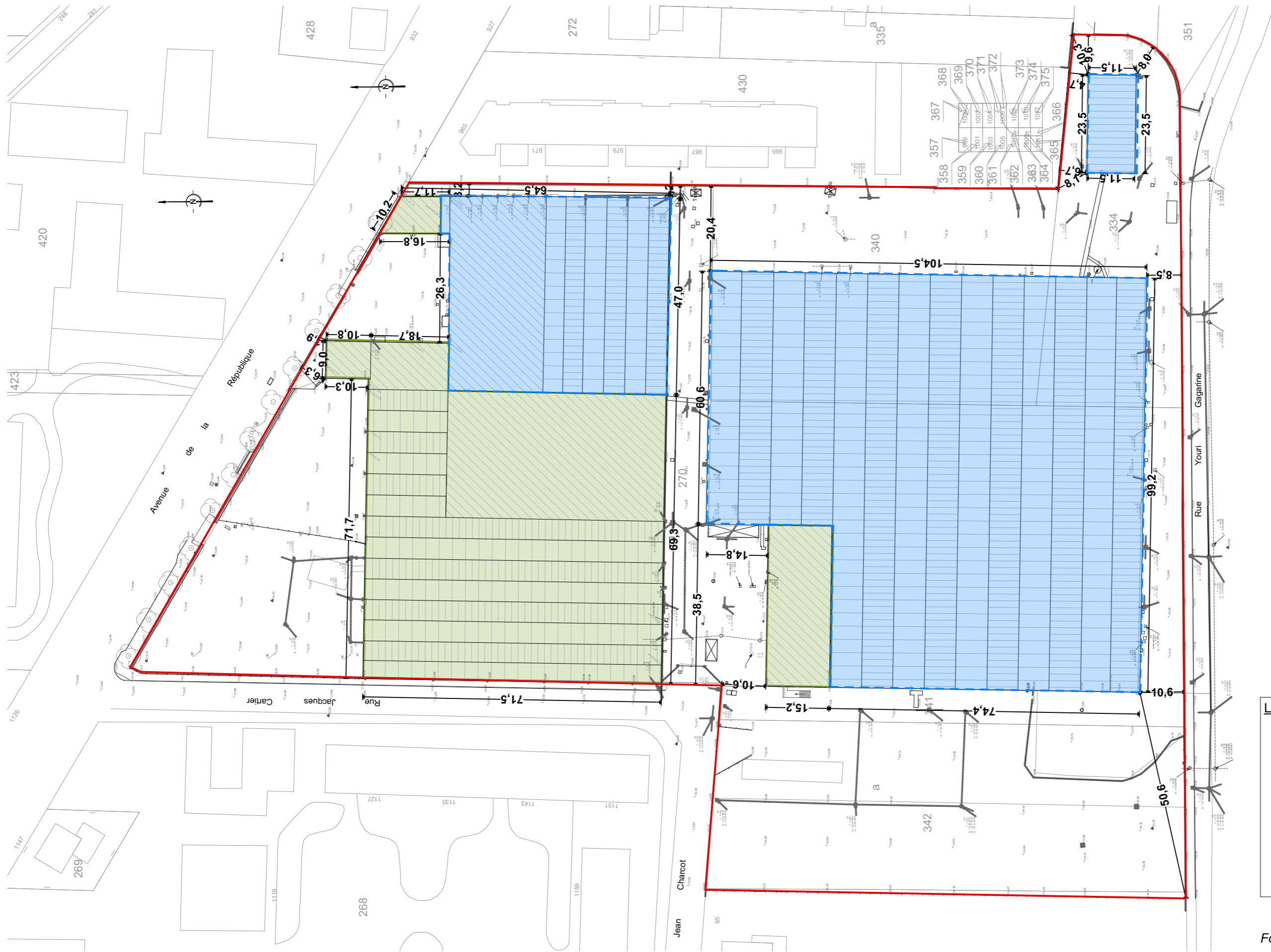
 Limite de propriété
 Bâtiments à démolir

Plan de masse des Constructions à Démolir

PC.27-A1

Rue Youri GAGARINE
07500 GUILHERAND-GRANGES

Fond de plan géomètre



Légende

- Limite de propriété
- Bâtiments existants à conserver
- Bâtiments existants à démolir

Fond de plan géomètre

<p><u>Maître d'ouvrage</u></p> <p>Bonneterie CEVENOLE</p> <p>1001 Avenue de la République 07500 GUILHERAND-GRANGES</p>	<p><u>Signatures / cachets</u></p> <div><div>M. Pierre GROS</div><div>M. Hubert BALSAN architecte mandataire</div></div>	<p><u>Architectes</u></p> <p>Atelier Grangeois d'Architecture Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE</p> <p>Cabinet TRAVERSIER SARL d'Architecture</p>	<p><u>Projet</u></p> <p>Construction d'un ensemble de logements Immeubles collectifs et villas individuelles groupées</p> <p>Rue Youri GAGARINE 07500 GUILHERAND-GRANGES</p>	<p><u>Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE</u></p> <p>Plan de masse Existant</p> <div><div>12 décembre 2016</div><div>Echelle : 1:900</div><div>PC.02f</div></div>
---	--	---	--	--



Maître d'ouvrage

Bonneterie CEVENOLE

1001 Avenue de la République
07500 GUILHERAND-GRANGES

Signatures / cachets

M. Pierre GROS

M. Hubert BALSAN architecte mandataire

Architectes

Atelier Grangeois d'Architecture
Hubert BALSAN - architecte DPLG HQE

Cabinet TRAVERSIER
SARL d'Architecture



Projet

Construction d'un ensemble de logements
Immeubles collectifs et villas individuelles groupées

Rue Youri GAGARINE
07500 GUILHERAND-GRANGES

Dossier PERMIS DE CONSTRUIRE

Perspective générale
(vue aérienne)

12 décembre 2016

Echelle :

PC.06b