

Etat des lieux



PC4

Notice de description terrain [Art. R. 431- 8) du code de l'urbanisme]

Suivant dossier n° CU 034094 24 Z0012

PC4 - Notice décrivant le terrain et présentant le projet
(Art. R. 431-8 du Code de l'urbanisme)

a) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

Le projet concerne la transformation d'une petite grange de 70 m² située en bordure de l'avenue de la Gare, en face du terrain de sport de Tracastel. Située en limite du vieux village, la grange crée une continuité bâtie après une brève interruption de la façade urbaine. À ce stade, l'avenue de la Gare n'est bâtie que d'un seul côté. En face, l'aménagement urbain est paysagé, avec un stationnement et un espace planté.

Le plan rectangulaire de la grange est implanté sur un terrain triangulaire et divise l'emprise foncière en trois parties :
- À l'est : une zone triangulaire libre avec, en limite de propriété, un passage de 1,50 mètre de large distribuant l'accès au jardin du voisin.
- Au sud : le terrain arrière est également triangulaire, en contrebas et enclavé entre les propriétés voisines et la façade sud de la grange.

b) Présentation du projet

1. Aménagement prévu pour le terrain Indications de ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, etc ...) :

- Au sud, le terrain arrière sera construit selon un rapport de 1/4 - 3/4 pour l'extension, avec la création d'un perron permettant d'accéder au fond de la parcelle. L'ensemble sera défriché et le quart restant sera aménagé avec une végétation basse.

À l'est, le terrain sera aménagé en limite par un escalier desservant l'étage, au fond par un petit local vestiaire, et entre les deux, un stationnement restera ouvert sur l'avenue.

2. L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants [Explication du choix retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.]

La grange sera arasée pour la création de l'étage. Au sud, l'extension sera construite dans la continuité altimétrique du niveau de la rue.

L'étage sera construit sur l'ensemble de la grange et des extensions. Au sud, une terrasse sur deux niveaux sera créée pour l'agrément et la préservation de la couronne du micocoulier voisin. À l'exception de la façade sud, située à 7,30 mètres de la pointe du terrain, l'ensemble de la construction sera implanté en limite de propriété.

3. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ? Précisions des parties du terrain plus proches des terrains voisins et de la voie publique, visibles de l'extérieur.

PAS D'OBJET :
La pointe sud du terrain est déjà clôturée par des murs bahuts de 0,80 mètre de haut, surmontés d'un grillage (1,20 mètre) et de végétation voisine. L'ensemble sera doublé par un aménagement de végétation basse.

4. Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions (toiture, murs, menuiseries) ?

Indiquez la nature globale des matériaux extérieurs que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en oeuvre.

Compte tenu des usages projetés, à savoir la transformation de la grange en commerce de boucherie, les extensions en rez-de-chaussée et le logement à l'étage, le bâtiment sera maçonné et revêtu d'un enduit minéral de teinte claire avec une finition talochée (teinte G20 de Parex ou équivalent). Les encadrements de fenêtre côté voie publique seront soulignés par un marquage spécifique.

La couverture du toit, en tuile canal vieille, sera prolongée en limite de propriété et rehaussée de 2,50 mètres. La ligne de faîtage restera parallèle à l'avenue. Au sud, les terrasses d'agrément recevront un platelage en bois. Au niveau du R+1, une pergola en bois assurera une protection solaire.

Côté avenue, au niveau du rez-de-chaussée, les murs de la boucherie seront habillés d'un bardage en bois pour identifier la zone commerciale et mettre en valeur le volume de l'ancienne grange conservée. L'enseigne de la boucherie sera positionnée légèrement au-dessus afin de souligner la continuité altimétrique du traitement de façade lié au commerce.

Les menuiseries en aluminium, avec volet roulant, seront de teinte blanche, identiques aux immeubles voisins.

5. Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

À l'exception de la place de stationnement (entre le commerce et l'escalier) qui sera revêtue d'un béton désactivé dans la continuité de la voirie, l'espace libre est situé dans la pointe sud de la parcelle et représente 9,30 % de la surface totale du terrain. L'espace libre sera gravillonné et agrémenté de végétation basse en limite de propriété.

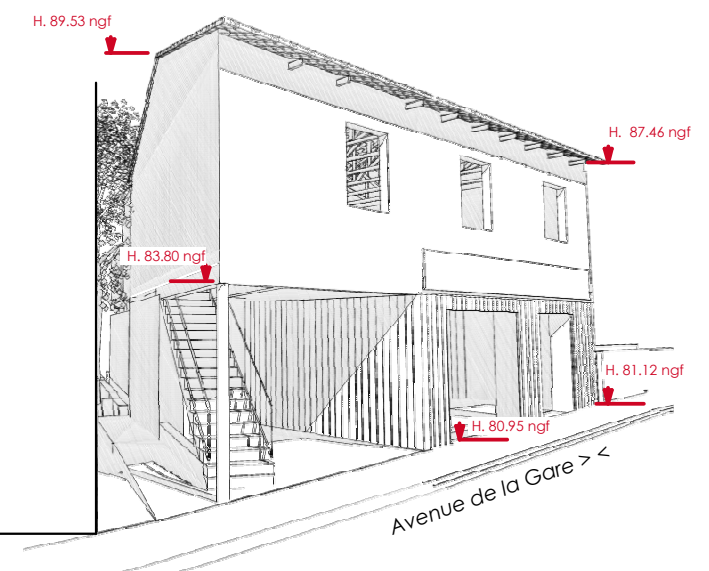
6. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Décrivez sommairement ces accès. Précisez si le projet induit des modifications d'accès ou de stationnement.

Le stationnement dédié au logement est créé sur la voie publique, en lieu et place de l'espace libre existant.

Concernant le stationnement pour répondre aux besoins du commerce, la commune d'Espoudeilhac met à disposition un stationnement de type "arrêt minute" situé en face de la boucherie.

Le certificat administratif, signé par M. LLOP le 5 juillet 2024, est joint au présent dossier.



Projet

Maître de l'ouvrage : SCI THALIE IMMOBILIER / M. Valentin Adresse : 83 rue du Fb. Boutonnet, 34090 MTP Adresse projet : 123 Av. de la Gare, 34290 ESPONDEILHAN Surface Foncière : ± 193 m ² Surface de plancher : ± 285 m ² / Projet Cadastre : A77 PLU : U1	Boucherie VALENTIN Format d'impression - A3 2402-03 CTP Architectes cascales@architectes.org Tel : 06 09 71 23 25	Permis de Construire Dossier PC	
		PC4 - NOTICE	04
		DATE : 10/07/2024	Echelle : 1:548,69, 1:2,05, 1:1,48