

DOSSIER D'AVANT-PROJET SOMMAIRE

PIECES GRAPHIQUES ET ECRITES

Projet : 16.06 SEMCODA RUY MONTCEAU
Typologie : Résidence Séniors
Logements sociaux
Villas individuelles
Lieu : RUY-MONTCEAU
Maitre d'ouvrage : SEMCODA
Adresse : 50, rue du Pavillon
01009 BOURG-EN-BRESSE



ANALYSE DU SITE - LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT

Etat initial du terrain et de ses abords

1/ Localisation

Situé à l'Ouest de la commune de Ruy-Montceau, dans le lieu-dit « Plaine du milieu », le site bénéficie d'un emplacement privilégié.

Il est à la fois proche du centre-ville et de ses commerces, mais aussi de l'entrée de l'autoroute A43, le rendant rapidement accessible à l'échelle du territoire.

En revanche, le site présente une contrainte forte : une partie de sa surface est rendue inconstructible car elle est placée en zone rouge inondable. Et le reste du site est en zone bleue, dont la contrainte majeure est l'obligation de surélever tous les bâtiments et les points d'entrées de 0.60m par rapport au terrain naturel. Ces contraintes ont un impact sur les aménagements extérieurs (rampes, talus,...) et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

2/ Orientation-Topographie

Le terrain présente une surface de 35446 m², relativement plat, à l'exception de sa limite Sud-Ouest qui remonte à l'approche du fossé généré par le grand bassin de rétention voisin. Ce bassin a été créé lors de la construction de l'autoroute (zone de déblais), et présente aujourd'hui un parcours de promenade assez sommaire, voué à être valorisé en parallèle du développement du quartier en amont.

Situé au cœur de la plaine, le site bénéficie d'un bon ensoleillement, sans masque proche.

Le terrain est desservi au Nord par l'Avenue de la Vieille Borne, par un rond-point existant qui sera à terme élargi afin d'intégrer son raccordement à la future déviation.

3/ Constructions existantes

L'environnement bâti est à dominance pavillonnaire, soit des hauteurs autour de RDC+1+combles.

Il faut se rapprocher du centre-ville pour trouver des bâtiments plus élevés, des petits collectifs, ou des maisons de ville plus hautes, bordant l'avenue.



VUE AERIENNE



VUE DEPUIS LE ROND-POINT – AVENUE DE LA VIEILLE BORNE

PRESENTATION DU PROJET

Aménagements prévus pour le terrain

Le site fait l'objet d'une orientation d'aménagement en zone AUaOA3, avec plan de masse. Cette zone à urbaniser présente une vocation d'habitat avec mixité sociale.

Le projet se décompose ainsi en trois secteurs bien identifiables : une Résidence Séniors de 70 logements, quatre immeubles de logements sociaux totalisant 50 logements, et enfin un petit lotissement de 18 villas individuelles ou mitoyennes (par le garage).

Le tracé de la voirie est déterminant dans la délimitation de ces trois secteurs et l'implantation des bâtiments. Une artère principale irigue le site. Elle prend naissance au rond-point de l'Avenue de la Vieille Borne et traverse le terrain en direction du Sud. Elle se termine par une boucle qui dessert chaque villa du lotissement et permet également de faire demi-tour.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions

La Résidence Séniors, les logements sociaux, ainsi que les villas sont pensées dans un projet d'ensemble, cohérent tant dans l'implantation des bâtiments que dans leur architecture, afin de créer un quartier dont l'unité prévaut.

1/Implantation

Les bâtiments qui constituent la RSS et les logements sociaux respectent les mêmes principes d'implantation : ils sont structurés comme deux îlots autour d'un espace central paysager.

Pour la RSS, il s'agit d'un espace paysager privatif, avec un jardin planté, une boucle piétonne pour la promenade, une tonnelle et un terrain de boules.

Pour les logements sociaux, l'espace paysager dédié est à la fois au cœur des immeubles, mais aussi au cœur du projet d'ensemble, à l'entrée du lotissement. Il est ouvert à tous, dans le but d'assurer un lien social, un espace partagé au centre de ce nouveau quartier.

2/Organisation

La Résidence Senior présente un fonctionnement très précis : tous les bâtiments sont connectés entre eux par le rez-de-chaussée. Les flux intérieurs sont ainsi canalisés vers les espaces communs d'entrée, de salon, de fitness, de restauration, afin de faire vivre l'établissement, de créer des occasions de rencontres et d'échanges entre les résidents.

Les espaces communs occupent ainsi une position centrale, en lien avec l'entrée de l'établissement, le parvis et le parking extérieur. Dehors, les aménagements paysagers ont été pensés afin de mettre en valeur ces espaces très largement vitrés, qui composent un socle transparent et fluide, entre la rue et le cœur de l'îlot.



PLAN DE MASSE

La résidence comprend quatre circulations verticales (escaliers + ascenseurs) qui desservent les logements sur 4 niveaux (R+3).

Une nappe de sous-sols de 70 box vient compléter le programme. Pour des raisons de sécurité, seuls les ascenseurs accèdent directement dans les étages, les escaliers de secours donnent quant à eux directement sur l'extérieur (programme SEMCODA)

Les logements ont une SHAB moyenne de 65.50m², et présentent une disposition classique des pièces.

Les logements sociaux sont répartis dans quatre bâtiments. Les bâtiments A et B, côté Avenue, sont assemblés pour ne former qu'un seul volume qui varie de R+3 à R+2. Les bâtiments C et D sont séparés et s'articulent autour de l'espace central paysager.

De par leur hauteur et le nombre de logements desservis, seul le bâtiment A est équipé d'un ascenseur et d'un escalier encoignonné. Les autres ne présentent qu'un escalier ouvert.

Le projet possède une nappe de sous-sol de 50 box, sous les bâtiments A, B et C. Pour des raisons de sécurité, les escaliers de secours donnent directement sur l'extérieur (programme SEMCODA). Un petit kiosque positionné entre les bâtiments C et D sort à l'angle de l'espace central paysager. Il permet de desservir plus équitablement le bâtiment D qui ne possède pas de sous-sol en sous-face.

Les logements ont une SHAB moyenne de 65.20m², et présentent une disposition classique des pièces.



VUE SUR LA RESIDENCE SENIORS

3/Composition et volume des constructions

La Résidence Séniors et les logements sociaux présentent une volumétrie et une architecture similaires, afin de créer un tout cohérent et harmonieux.

Les bâtiments offrent une architecture résolument contemporaine, tant dans sa volumétrie que dans le choix des matériaux.

Les toitures terrasses végétalisées sont privilégiées, afin d'assurer une meilleure intégration à l'échelle du grand paysage de plaine. De plus, le projet est visible depuis la colline en amont. La verdure des toits amènera le projet à mieux s'intégrer avec les espaces paysagers qui l'entourent.

Matières et volumes sont traités en synergie, afin de souligner l'architecture des bâtiments.

Tout d'abord, l'effet de socle est matérialisé par de la pierre. Cet élément noble crée le lien avec l'architecture vernaculaire présente sur la commune (bâtiments anciens, fermes, en pierre ou en pisée)

Les bâtiments se décomposent ensuite en volumes successifs, juxtaposés ou superposés, contrastés par l'emploi de deux matériaux contemporains : l'enduit grésé fin, et le panneau de vêtiture composite (type Trespa ou Eternit).

Les garde-corps sont en tôle perforée laquée, avec recouvrement des nez de dalle afin d'apporter aux balcons une écriture épurée et contemporaine.

Cet enchaînement de volumes est aussi mis en valeur par les différences de niveaux. Les hauteurs diminuent sur les pignons des bâtiments, ou à l'approche des limites parcellaires, afin de créer une connexion avec leur environnement bâti, plus pavillonnaire. Les hauteurs varient ainsi de R+3 à R+2+attique, et de R+2 à R+1+attique.



VUE SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Traitement de la voirie et des espaces paysagers

1/Traitement des espaces libres

Une importance toute particulière est attribuée au traitement des espaces libres, qu'ils soient affectés à la voirie, au stationnement ou aux espaces verts.

Deux espaces qualitatifs se détachent du projet : le traitement des « cœurs d'îlots », pour la RSS et les logements sociaux. Ils présentent des cheminements d'accès soignés vers les entrées ; des plantations arbustives et de moyenne futaie apportent de l'ombrage aux aires de jeux équipées de bancs et de pergolas ainsi qu'aux espaces de stationnement.

L'avenue qui structure le quartier présente des stationnements le long de la voie, et un cheminement mixte piétons/cycles séparé par une bande plantée (arbustes, couvre-sols et arbres d'alignement).

Au Nord, les deux grands espaces de prairie, laissés libres de toute construction, créent un espace de respiration entre le projet et l'avenue. Ces espaces seront à reconquérir par la commune par le biais d'éventuels aménagements de cheminements et de lieux de convivialité. Dans le cadre du projet d'aménagement global, une esquisse de ces espaces est proposée.

Les limites séparatives sont pour la plupart déjà traitées par les pavillons voisins (clôture + haie). Quelques arbres plantés en bosquets sont positionnés de manière stratégique pour créer des effets de filtres entre les maisons existantes et le projet.

2/ Organisation des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnements.

Le projet est situé dans une zone inondable. Le Plan de Prévention des Risques (PPR), impose de relever le niveau des rez-de-chaussée de 0.60m, ainsi que tous les points d'entrée, rampes de sous-sols comprises. Cette contrainte technique impose des aménagements spécifiques.

Pour la Résidence Séniors, l'accès se fait par un parking de 13 places en pente et une rampe piétonne latérale. Ceux-ci mènent à un parvis d'entrée qui est en béton désactivé.

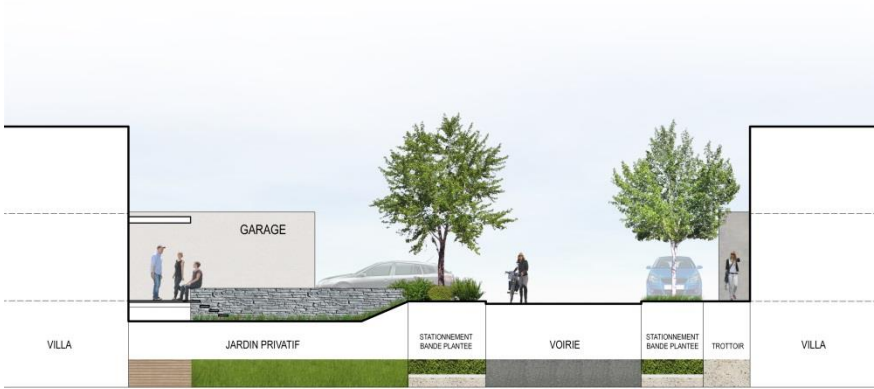
L'accès au jardin en cœur d'îlot, côté restaurant et salon, s'effectue par une grande terrasse puis une succession de deux rampes doublées d'emmarchements soutenus par des murets.

Côté logements sociaux, le cœur d'îlot rassemble un parking de 16 places et les rampes d'accès aux différentes entrées. Tous les cheminements sont paysagers, soutenus par des murets ou des grandes jardinières maçonnées.

Enfin, les locaux vélos sont répartis entre le rez-de-chaussée et le sous-sol des bâtiments, en fonction des montées.



PROFIL DE VOIRIE – AXE PRINCIPAL



PROFIL DE VOIRIE – AXE SECONDAIRE - LOTISSEMENT