

MAÎTRE D'OUVRAGE :

*IMAPRIM
121, allée Albert Sylvestre
73000 Chambéry*

**PROJET DE CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS COLLECTIFS**

NOTICE DE PRESENTATION

296 route d'Annecy - 74410 Duingt - Tel. 04.50.52.42.27 - Fax 04.50.52.63.87
E.Mail : cabinet@duret-archi.com

N° Identif Intracommunautaire F R64 30478426700037 - Code A. P. E. 7111Z
Membre d'une Association de Gestion Agréée - Règlements par chèques acceptés

I- Etat initial du terrain et des abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments de paysage existants :

Ferney-Voltaire est une commune frontalière avec la Suisse, située au Nord-Ouest de l'agglomération Genevoise ; elle en est physiquement séparée par l'aéroport de Cointrin.

La commune est située dans une plaine, dominée par le massif du Jura à l'Ouest.

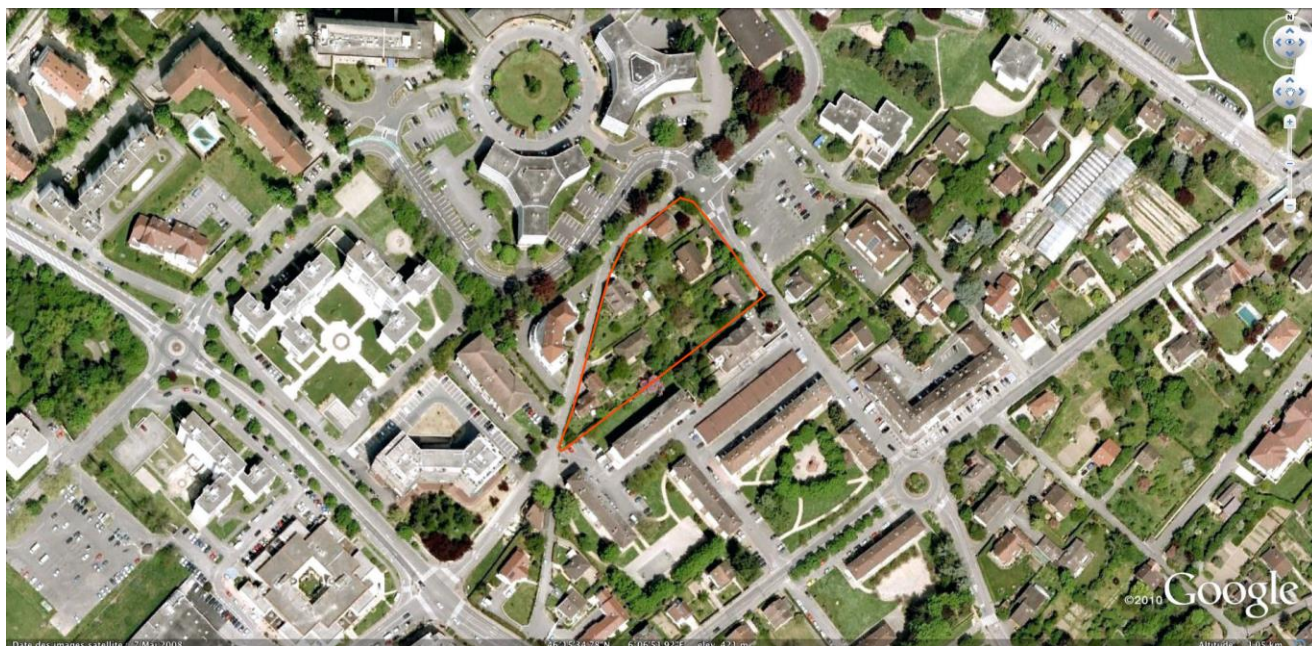


CARTE ROUTIÈRE



VUE AÉRIENNE SUR LE BASSIN GENEVOIS

Notre terrain présente la forme d'un trapèze bordé à l'Ouest par le chemin de Collex et au Nord-Est par le chemin du Levant. Il présente une légère pente orientée globalement Sud-Ouest/ Nord-Est allant de 422,68 à 419,70 pour les points extrêmes.



VUE AÉRIENNE SUR LE TERRAIN

Il est actuellement occupé par sept villas ; autour de chacune d'entre elles, (elles datent pour la plupart de l'immédiate après-guerre), on peut constater que les terrains sur lesquels elles sont construites possèdent une végétation de type parc.



VUE DEPUIS LA VOIE COMMUNALE N°3 DITE DE COLLEX



VUE SUR LE BÂTI ENVIRONNANT – Bureaux au Nord-Ouest

Autour du tènement, au Nord-Ouest se trouve un ensemble de bureaux (R+5), en forme de tripodes ceinturant une aire centrale circulaire, accompagnés de leurs systèmes de parking.

A l'Ouest un immeuble d'habitation récent à vocation sociale (R+3/R+4).

A l'Est un grand ensemble d'habitation datant probablement des années 1960-1970, ainsi que, s'intercalant entre ce grand ensemble et notre terrain, un bâtiment d'habitation en copropriété (les Magnolias), R+2+attique.

Les deux immeubles étant accessibles par le chemin du Levant qui se divise en deux chemins perpendiculaires.



VUE SUR LE BÂTI ENVIRONNANT – Ensemble d’habitation à l’Est



VUE SUR LE BÂTI ENVIRONNANT – Les Magnolias à l’Est

Au Nord-Est, deux villas et un parking important d'environ quatre-vingt dix places de stationnement implantées en pleine air.



VUE DU TERRAIN DEPUIS L'ANGLE NORD
CROISEMENT CHEMIN DU LEVANT ET VOIE COMMUNALE N°3



VUE DU TERRAIN DEPUIS L'ANGLE NORD
CROISEMENT CHEMIN DU LEVANT ET VOIE COMMUNALE N°3



VUE AÉRIENNE SUR LE TERRAIN

A noter que le site se situe à environ 500m du centre historique de Ferney-Voltaire. Une voie importante, l'avenue du Jura, fait une réelle coupure urbaine entre notre terrain et le centre historique.



VUE AÉRIENNE SUR LA COMMUNE

La végétation sur site et environnementale est de type parc (résineux, hêtre, saules, des haies principalement de thuyas ou d'arbustes à fleur séparent les propriétés).



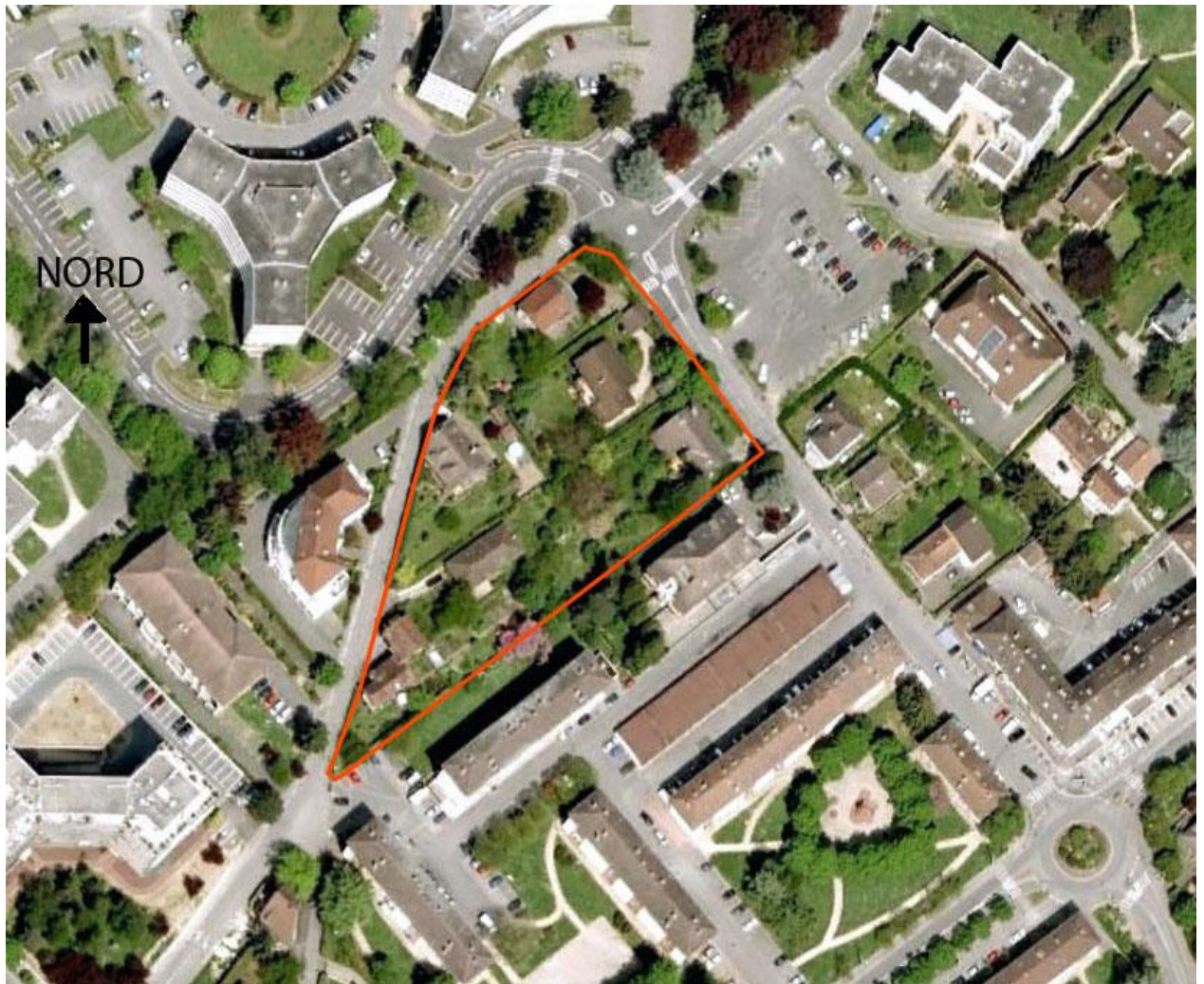
VUE DEPUIS LE CHEMIN DU LEVANT



VUE DEPUIS LA VOIE COMMUNALE N°3 DITE DE COLLEX



VUE DEPUIS LA VOIE COMMUNALE N°3 DITE DE COLLEX



Le terrain se situe dans une zone urbaine en pleine mutation ; son urbanisation d'ailleurs a fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique.

Cette orientation prévoit la création d'un Mail piéton qui va constituer la base du trapèze, qui sera ainsi ceinturé par le chemin de Collex, par le chemin du Levant et par le futur mail piéton. Cette orientation détermine un véritable îlot qui par une action de rachat de l'ensemble des propriétés va permettre de parvenir à une urbanisation de cet îlot cohérente et homogène.

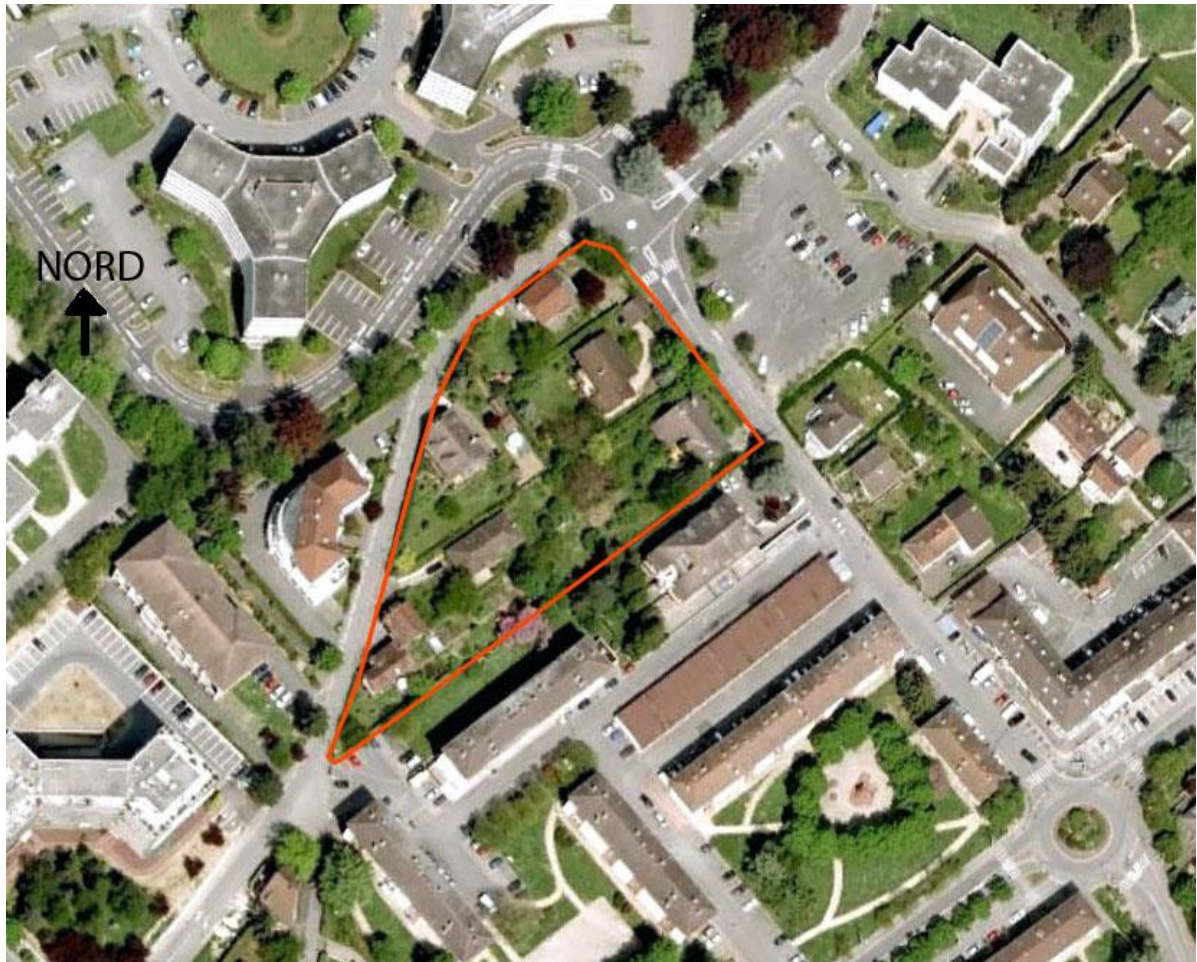
II- Parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages faisant apparaître en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain, éléments modifiés ou supprimés :

Comme nous l'avons explicité dans le premier paragraphe, l'espace compris entre le chemin de Collex, le chemin du Levant et le futur mail piéton, fait l'objet de la création d'un véritable îlot urbain structurant (les hauteurs à l'acrotère sont réglementées à 19 mètres)(R+4+attique).

Une telle réglementation détermine une obligation réglementaire de création de parkings ; ceux-ci ne pouvant être construits en surface, ils vont occuper en sous-sol sur deux niveaux la quasi-totalité de l'emprise de l'îlot.

Il en résulte donc la nécessité de démolir l'ensemble des constructions existantes sur le site et de détruire l'ensemble de leur environnement végétal.



VUE AÉRIENNE SUR LE TERRAIN

b) Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles notamment par rapport aux constructions et aux paysages environnants :

La composition finale d'ensemble consiste en la construction de cinq immeubles accueillant 186 logements implantés sur un sous-sol de deux niveaux.

L'immeuble placé à l'angle du chemin du Levant et du chemin de Collex (angle Nord du tènement) comporte quarante logements sociaux qui seront cédés en VEFA à Dynacité.

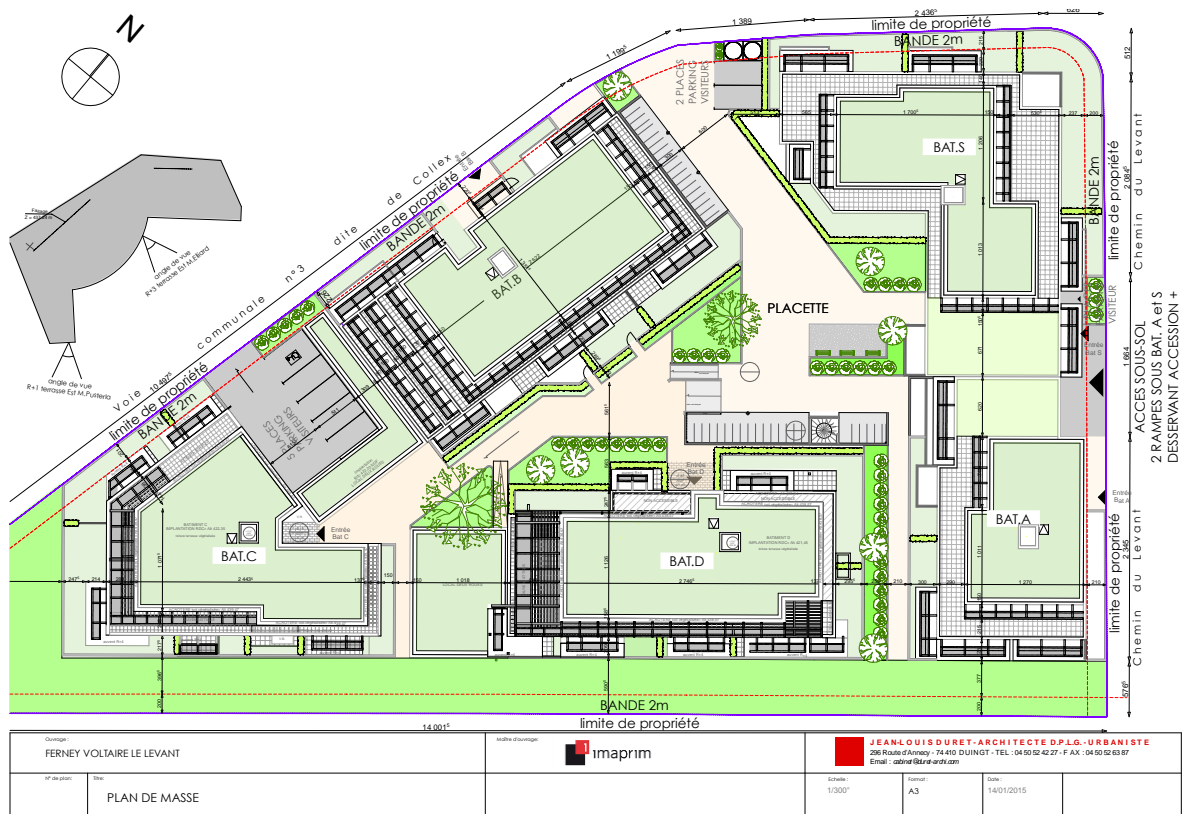
Trois immeubles, dont l'immeuble à vocation sociale cité plus haut, vont constituer la façade sur le chemin de Collex.

Deux immeubles et la façade Sud du bâtiment A borderont le mail piétonnier.

Le bâtiment à vocation locative sociale et la façade Nord-Est du bâtiment A marquent la limite de l'îlot sur le chemin du Levant.

L'examen du plan masse montre que les immeubles exploitent complètement les expositions Ouest et Sud.
Leurs volumétries exploitent aussi complètement les préconisations de l'orientation d'aménagements R+4+attique, hauteur maximum de 19,00m.

En implantant les immeubles correspondants aux droits à construire en cinq blocs, nous avons créé de larges espaces interstitiels faisant pénétrer la lumière dans les espaces centraux.



PLAN MASSE

Fait à Duingt, le 3 mars 2015

Jean-Louis Duret