

PC 4

SCI CARRE SAINT PIERRE
27 rue de la Villette
69003 LYON

Permis de construire

Résidences en Accession et Résidence sociale
Avenue du JURA et chemin des vergers
01 210-FERNEY-VOLTAIRE

NOTE DE PRESENTATION

La SCI CARRE SAINT PIERRE dont le représentant est monsieur Lionel GARCIA s'est rendue acquéreur des parcelles – AM 579 et 582 pour une superficie de 16 601 m² .

Le programme comporte une résidence pour les logements sociaux parfaitement intégrée à l'opération en un bâtiment R+2 et R+3 référencé « A » et représentant une surface de plancher de 2668m² et 41 logements T1,T2,T3,T4.

- Les 5 résidences en accession référencées « B » « C » « D » « E » « F » « représentent une surface globale de 9983m² et 136 logements T1,T2 ,T3 ,T4 .

-Les hauteurs des bâtiments correspondent à des gabarits R+2 et R+2 +att ainsi que R+3 et R+3+att.

-Ont été naturellement pris en compte les normes BBC, développement durable, Grenelle 2 et RT 2012.

ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain se présente sous la forme d'un grand champ presque carré ,en pente douce et régulière du Nord au Sud.

Au Nord il existe sur ce terrain une maison destinée à être démolie.

Sur les limites Nord/Sud/et Ouest les arbres existants de hautes tiges sont conservés .

ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le terrain se situe en « cœur d'îlot » de FERNEY-VOLTAIRE dans sa partie Sud/Est.

En limite Nord existe un collectif de gabarit R+2+att de 24 logts implanté le long de cette limite .

Les arbres sont conservés et mis en valeur pour préserver un écran végétal et ainsi participer à l'intégration et l'intimité de notre opération

A l'Ouest, :l'environnement est plus calme et plus traditionnel..On trouve le prolongement du chemin des vergers qui sera traité en une voie mixte déplacements doux vélos-piétons - véhicules,sous le couvert des grands arbres existants et le long des jardins du conservatoire ,de la Maison St Pierre et du centre de soins infirmiers..

Au Sud :les arbres sont conservés.

A l'Est : Un traitement paysager particulier de qualité est prévu le long de la limite par rapport à la copropriété voisine .

PRESENTATION DU PROJET

L'aménagement ; les accès.

- Les accès au tènement sont au nombre de trois.
- à partir de l'avenue du Jura (pour véhicules et dessertes)
- chemin des vergers (privilégié pour des déplacements doux)
- chemin de pré-similien (pour véhicules et dessertes)

L'avenue du Jura : Cet accès d'Est en Ouest permet de desservir les bâtiments A, B, C, en priorité. Il se prolonge Nord / Sud pour rejoindre le Chemin de Pré-similien créant ainsi un bouclage de l'ensemble sans voie en impasse.

Une placette « zone piétonne » est créée au droit de l'accès réservé pour le jardin du conservatoire et de l'antenne voie mixte auto-piétons qui dessert les bâtiments D, E, F. Cette antenne en impasse se termine par un $\frac{1}{2}$ tour pour véhicules de services.

L'axe Nord/Sud : il est le prolongement du chemin des vergers et permet d'assurer une liaison déplacements doux (piétons et vélos) avec un traitement sensible et qualitatif : matériaux (béton désactivé par ex ;), chicanes, massifs, plantations, arbustes, bosquets, mobilier urbain, ect..., pour former un ensemble agréable pour vélos et piétons et très dissuasif pour les véhicules et réduire ainsi leur vitesse.

Placettes « zones piétonnes » sont aménagées et identifiées aux endroits stratégiques. A chacun des trois accès ainsi qu'aux changements de directions des voies de dessertes. Elles sont également aménagées au droit des accès réservés pour la desserte résidentielle de la zone A, la desserte du jardin de la maison saint pierre, la desserte du jardin du conservatoire.

LES CONSTRUCTIONS.

Le projet se compose de 6 petits immeubles

Afin de préserver les vues et l'adaptation au terrain les 2 bâtiments B et C au Nord ont un gabarit R+3 toitures terrasses végétalisées et R+3+att. couverture 4 pans zing ou bacs aciers, alors que les 4 bâtiments A, D, E, F, en limite Est et Sud sont en R+2 et R+2+att.

Aspect Architectural . Les bâtiments sont construits sur un niveau de sous-sol

Le Rez de Chaussée regroupe un hall d'entrée traversant offrant une transparence et une liaison entre les façades Nord et Sud, entre la voie d'accès et les espaces verts communs. On y trouve les locaux deux roues et poussettes, ainsi que des logements avec terrasses privatives.

Les étages où l'on trouve 7 logements par niveau avec balcons et loggias.

Les attiques avec de grands logements et leurs terrasses

Les terrasses végétalisées afin de gérer esthétiquement les vues plongeantes et mieux traiter l'isolation et la rétention des eaux pluviales.

Les façades d'une architecture à la fois classique, noble et contemporaine, les matériaux utilisés sont ; les enduits de façades type RPE frisé fin dans des coloris dominants de ton pierre et ciment naturel l'ensemble étant réhaussé par des enduits teintés dans les tons beige clair, ocre clair, blanc cassé, gris moyen en attiques, en fonds de loggias étages et rez de chaussée ainsi que pour les césures verticales.

Des joints **creux** viennent également accompagner ces façades pour créer des rythmes et des découpages pour former et faire apparaître une véritable trame .

A noter sur un même bâtiment l'effet de **césure verticale** correspondant au hall d'entrée traversant ayant pour résultat de séparer le volume le **moins haut** traité en toiture terrasse végétalisée du volume **plus haut** traité en attique (volume habitable en retrait sur les 4 cotés) et couvert par une toiture avec couverture zing ou bardage.

Les menuiseries Aluminium laqué ou PVC coloris gris moyen . Volets roulants ou jalousies coloris gris moyen .

Toitures terrasse végétalisées

Toitures quatre pans pente 16% . couverture zing ou bacs acier coloris gris.

Conclusion . Une architecture soignée , noble et moderne , des matériaux pérennes , un ensemble répondant aux normes BBC , à la RT 2012 , au développement durable , dans l'esprit du Grenelle 2 s'intégrant dans la nature pour rester « un cœur d'îlot »

STATIONNEMENT.

Concernant les résidences en **accession B C D E F** le nombre de places est de 2 places par logement .

Les places visiteurs représentent 20% du nombre total.

Les locaux 2 roues sont réalisés au rez de ch. de chacun des immeubles.

Concernant la **résidence sociale A** le nombre de places est calculé sur la base de 1 place par logement, les places visiteurs pour 20% du nombre total , les locaux 2 roues sont réalisés au rez de ch. de la résidence.

Nota : pour détail voir tableau de répartition annexé .

VEGETATION - ESPACES VERTS . ABORDS et CLOTURES

Arbres existants : ils sont situés - **Le long de la limite Nord** du terrain ou ils forment un écran végétal mettant ainsi à l'abri tout en intégrant visuellement l'immeuble voisin .

La voirie prend en compte les végétaux afin de les protéger , et de s'en servir pour animer , ombrager, et créer un point d'appui.

-En un important bosquet autour de la maison existante sur le terrain

Point de départ du chemin piéton Nord / Sud , chemin de liaisons et de promenades pour rejoindre les sous bois conservés au Sud..

-Le long de la limite Sud ou ils forment un séparatif naturel et d'envergure par rapport à l'ensemble des immeubles voisins existants.

-Le long de la limite Ouest sachant que le plus grand nombre se trouvent sur la propriété voisine ainsi que dans le triangle de la parcelle 582.

Ces sous bois sont utilisés pour en faire des lieux de promenades , y sont aménagés les chemins piétons , après avoir élagué et mis en valeur les végétaux et les essences les plus intéressants. Ces cheminements sont traités en stabilisé revêtement doux, naturel qualitatif , ils serpentent entre les arbres , dans les parties en pente , des traverses de chemin de fer seront mises en place pour créer quelques emmarchements.

Espace vert commun : un espace vert commun de 1700m² d'un seul tenant (représentant la moitié des 20%) est aménagé au cœur de l'opération. Il est accessible à partir des halls des résidences A, B et C et à partir du piétonnier Nord-Sud (colonne vertébrale piétonne de l'ensemble).

Cet espace est destiné à être engazonné, planté de bosquets, de végétaux structurants pour en faire un lieu simple et remarquable.

Au sud un 2^{em} espace vert commun de 2100m² intègre les grands arbres existants.

De même la résidence sociale bénéficie de 650m² espace vert commun.

La surface totale de ces espaces vert est de 4450m².

Traitement paysager le long de la limite Est : traitement soigné végétaux abondants en nombre en taille en variétés et en essences régionales. Le but de ce traitement paysager est de créer une liaison douce, arborée pour faire la transition verte ainsi qu'un écran végétal efficace et de qualité par rapport aux collectifs voisins proches existants.

Les abords, les clotures : il est prévu des terrasses privatives pour les logements des Rez de Chaussée, qui seront traitées béton naturel ou autre. Tout le reste du terrain fera partie de la copropriété et sera engazonné et planté de massifs, bosquets, arbustes fleurs etc..... il n'est pas prévu de gillages ni murs ni clotures, seulement des haies vives plantées d'essences variées et régionales.

Concernant la gestion des eaux pluviales : Voir le dossier annexé « Loi sur l'eau »
Chacun des bâtiments comporte deux volumes. L'un traditionnel avec toiture et couverture zing ou bacs aciers, l'autre avec des toitures terrasses végétalisées afin de mieux gérer les eaux pluviales (rétention, évaporation)
Sera aménagé le long de la limite Ouest un système d'infiltration naturel des eaux pluviales. Seront réalisées des noues paysagères pour infiltration et la gestion des eaux pluviales.

Concernant les eaux usées : Raccordement prévu gravitairement à l'égout sur un regard existant Chemin de Pré-Similien.

Eau potable : raccordement au réseau.

EDF : raccordement au réseau

FT : raccordement au réseau

Tri sélectif : mise en place de conteneurs enterrés pour tri-sélectif. Ces bacs sont implantés le long des voies desservant les diverses résidences.

A LYON le 24/05/2013

L'Architecte
Bernard SCHEM
d'architecture
2 rue L. et M.L. BAUMER
69120 VAULX EN VELIN
portable : 06 11 17 51 51
Fax : 04 37 45 12 95


S.C.I. CARRE ST PIERRE
20, rue de la Villette - 69003 LYON
Tél. 04 72 13 53 47 - Fax : 04 72 36 98 49
792 874 240 RCS Lyon

Le maître d'ouvrage