

Concours pour la construction de logements durables et économiques à l'avenue des Paudex - Maurice

Parti général

Le projet fait le choix clair d'une intégration morphologique au quartier en poursuivant le tissu existant au sud jusqu'à l'avenue des Paudex. Les nouveaux bâtiments dialoguent avec leurs voisins par leur gabarit, leur volumétrie, leur échelle mais aussi dans les rapports de vide qu'ils créent entre eux. Leur disposition préserve les dégagements de vue pour chacun, bâtiments existants comme nouveaux, et ménage une distance suffisante pour des vis à vis de qualité.

Les stratégies du projet se focalisent autour des thèmes suivants :

· Trouver le juste équilibre entre optimisation de la densité et qualité des logements, facteur clé pour le financement du projet à long terme

· Offrir aux logements un bon ensoleillement et un dégagement visuel agréable

· Favoriser les liens sociaux par la typologie regroupant les accès aux logements en paliers communs, le traitement des aménagements paysagers ainsi que les éléments de programme commun

· Proposer des solutions architecturales et techniques simples, rationnelles et économiques

Implantation et aménagement extérieur

L'implantation propose un système perméable et non centralisé. Le front côté avenue des Paudex intègre l'alignement de manière fragmentée, alternant bâti et arbres. Côté chemin de Bourg Dessus les arbres existants sont conservés et les plans de façade sont à l'échelle de leur vis à vis. Le réseau de circulation en mobilité douce vient se connecter à plusieurs endroits sur les rues existantes. Les cheminements qui traversent la parcelle sont multiples et non hiérarchisés.

Les espaces extérieurs sont diversifiés et qualifiés : espace de jeu à l'ouest en interface, placette centrale, belvédère Sud sur la vue, bandes de potagers, jardins-prairies au pied des logements, arbres et pelouses pour jouer, une véritable imbrication tissée d'usages et de fonctions. L'espace communautaire prend naturellement sa place au milieu du système, en relation avec ces différents espaces extérieurs. Les bâtiments et les espaces ouverts créent ainsi un ensemble riche en potentiels d'interactions et d'intimité.

Les arbres existants sont maintenus et complétés par un nouveau bouquet d'arbres au Nord ainsi que quelques plus petits sujets (placette, parking). Les textures différenciées de la strate végétale basse enrichissent l'expérience spatiale et la vue depuis les logements.

Le rez est légèrement surélevé, les plantes « hautes » et les distances aux chemins privatisent les appartements. L'espace communautaire et les surfaces administratives profitent de cette plus grande hauteur (H2.90m).

Mobilité

Les places de parc extérieures (visiteurs, mobilité, SCHR) sont proposées au début de l'avenue des Paudex, avec l'emplacement pour les moloks.

Le parking commun (77 places véhicules, 20 places deux-roues et 87 vélos) se développe sous le jardin (optimisation de la hauteur). Son accès mutualisé profite de la déclivité du chemin de Bourg Dessus et se fait de plein pied, économisant ainsi une rampe. Cette solution limite la circulation véhicule à ce premier tronçon du chemin et libère l'angle sud de construction sous-sol. Ceci permet de relier en talus naturel les espaces extérieurs du projet avec le point bas de la parcelle et le chemin de la Bruyère tout en conservant les arbres existants.

Le partage des vélos en sous-sol est facilité par cet accès de plein-pied et par leur position directement en relation avec les cages d'escalier des bâtiments. Des places vélos extérieures sont également aménagées près des entrées d'immeuble ou des zones d'activité.

Développement durable

Dimension sociale

Elle s'exprime dans ce projet au travers trois préoccupations principales :

· Favoriser le vivre ensemble et les possibilités de rencontre et d'échange par les entrées et les paliers de circulations dilatés et ouverts, l'aire de jeu, les potagers, le local commun sur l'espace central

· Offrir des logements de qualité, lumineux et bien orientés sur un espace extérieur de qualité malgré des standards très serrés

· Proposer une mixité dans la répartition des logements à loyers libres et abordables (LIA).

Economie du projet

Les points suivants sont incorporés à la réflexion économique :

· La disposition du parking est simple et efficace, un seul niveau de sous-sol accessible de plein pied et de manière mutualisée. Placé sous les aménagements extérieurs, il peut être librement optimisé structurellement. Les locaux annexes sont placés sous les bâtiments.

· Les bâtiments sont construits en béton coulé pour les dalles et les murs de partitions centraux. Les façades sont des éléments porteurs. Les portées sont économiques (murs façade) et les étages se superposent. Une épaisseur de 25 cm est à prévoir pour les dalles et les murs de refend pour répondre avant tout aux contraintes phoniques.

· Quant aux choix définis des matériaux et des détails constructifs, qui ont également une influence sur le coût, ils seront analysés et choisis avec le maître de l'ouvrage afin de trouver le juste équilibre entre esthétisme, coût et durabilité.

Aspects techniques

· L'approche est pragmatique. Des techniques simples et éprouvées seront préférées à des systèmes trop sophistiqués. Pas de double flux mais une ventilation naturelle, une enveloppe performante et un rapport entre surfaces vitrées et opaques qui assurent un très bon compromis entre coût de l'enveloppe et éclairage naturel. Le chauffage à distance sera complété par un système de ventilation simple flux avec récupération de chaleur. L'orientation assure des gains thermiques, l'éventualité du vitrage des loggias pourra être étudiée (coût/bénéfices). Des protections solaires assurent le confort estival. La circulation présente l'avantage de n'être que partiellement chauffée.

· Afin d'augmenter la pérennité des installations, une gestion efficace de l'exploitation et de la maintenance est déterminante. Le développement du projet veillera donc à innover dans ce sens. De plus, une accessibilité aisée est donnée à tous les composants des installations, la distribution est claire et les tracés facilement identifiables, les installations sont modulaires et évolutives.





Plan masse 1:500



Implantation



Le projet fait le choix d'une intégration morphologique au quartier. Des bâtiments de même gabarit que les voisins (volumétrie et échelle) tissent le dialogue en s'imbriquant en continuité avec l'existant.

Perméabilité



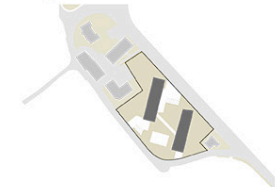
La perméabilité sur les rues est recherchée, des cheminements multiples et non hiérarchisés sont proposés pour traverser la parcelle du nord au sud, de l'est à l'ouest.

Aménagements extérieurs

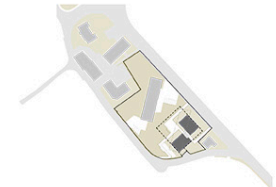


Les espaces extérieurs sont dimensionnés et qualifiés à l'échelle du quartier, place de jeu, coin de rencontre, potagers. Les bouquets d'arbres existants sont conservés et complétés au nord.

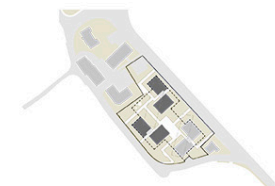
Phasage



1 Etat existant



2 Destruction de la 1ère barre de logement (EST): reste 32 appartements / réduction des nuisances pour les locataires en places et maintien des parkings et accès existants

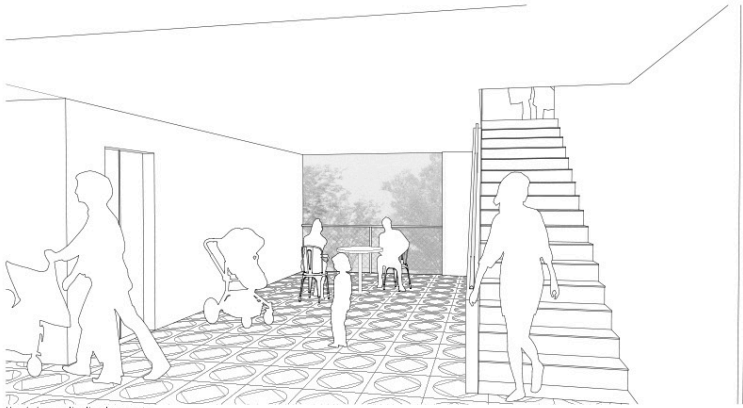


3 Destruction de la 2ème barre de logement (OUEST): mise à disposition de 30 nouveaux appartements et d'un parking de 20 places en SS

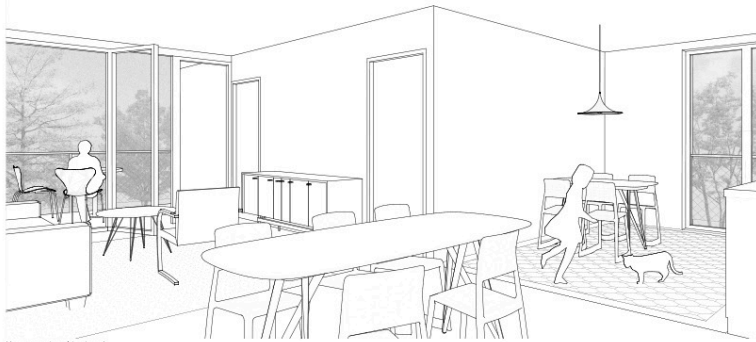


4 Projet réalisé dans son ensemble

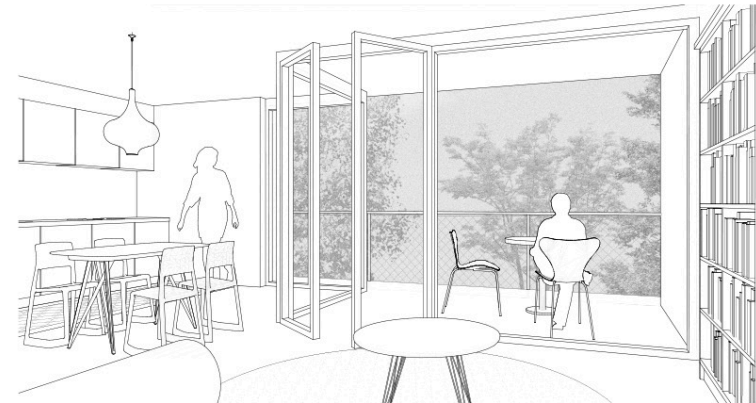




Un généreux palier, lieu de rencontre



Un espace jour bi-orienté



L'espace jour s'articule autour de la loggia

Organisation du programme

Le projet compte 86 appartements desservis par 3 cages d'escaliers seulement. Deux plateaux de 3 logements chacun (4p, 3p, 2p) sont regroupés autour de la circulation centrale, accessible côté rue et côté jardin. L'économie de connecter six appartements permet de dilater ce palier commun qui peut s'adapter aux besoins des habitants de l'étage : espace poussettes, zone de plantations, espace de sociabilisation.

La répartition souhaitée par le maître de l'ouvrage est respectée (30% 2 pièces, 30% 3 pièces, 30% 4 pièces), les normes LLA sont appliquées à tous les appartements. Les étages sont identiques par souci d'efficacité (constructive et économique), mais aussi d'équilibre social. L'attribution LLA ou non LLA est laissée libre. Le projet est conçu comme une seule entité favorisant les échanges et la mixité, les habitants ne sont pas divisés selon leur type de logement. L'attribution d'un étage, par exemple l'attique, aux loyers libres représenterait 21% du parc, répondant au cahier des charges. Une variante de 5 pièces est proposée, elle peut être répétée aussi souvent que souhaité selon les volontés du MO (un plateau 2P, 3P, 4P peut devenir deux 2 pièces et un 5 pièces).

La surface au sol maximale (1600m²) est respectée. La dérogation nécessaire pour atteindre la cible de 8'000m² de SFD est prise sur le gabarit de l'attique, traité à l'identique des autres étages : le retrait réglementaire en appliquant le RPE est minime (20cm), constructivement compliqué, et sans réel impact visuel.

Typologies

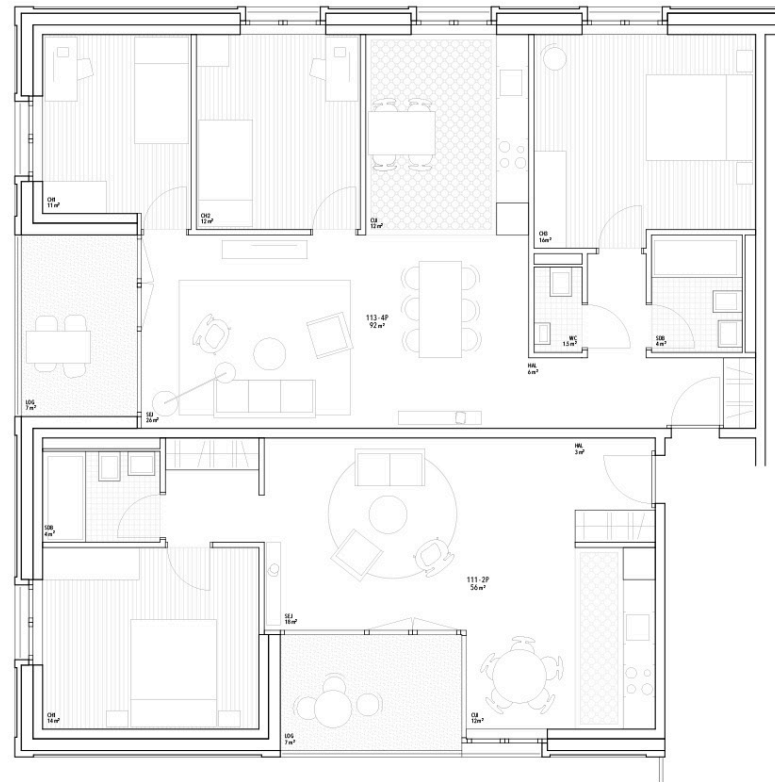
Les appartements sont organisés pour offrir un espace extérieur de qualité orienté sud ou ouest et une bi-orientation même pour les 2 pièces. La Loggia a été retenue pour son intimité et les dimensions pensées pour une belle habitabilité. Les typologies proposent deux variations sur le thème de l'espace jour en L : séjour / cuisine articulés autour d'une loggia ou en grand L traversant bi-orienté. Ces deux types sont déclinés selon le nombre de pièces et l'orientation des bâtiments.

Les surfaces administratives pour la SCHR sont placées au rez de l'Avenue des Paudex. Elles profitent du seul espace qui aurait été problématique pour du logement avec l'avantage d'un accès direct depuis la rue, de la proximité avec les places de parc et de l'arrêt de bus.

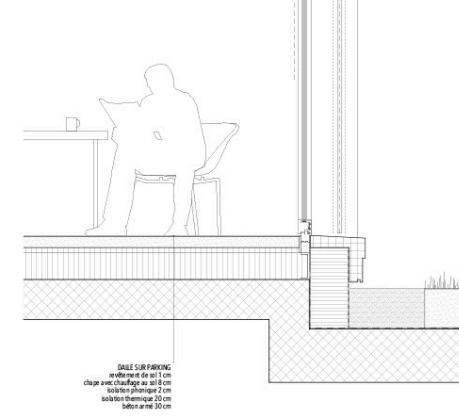
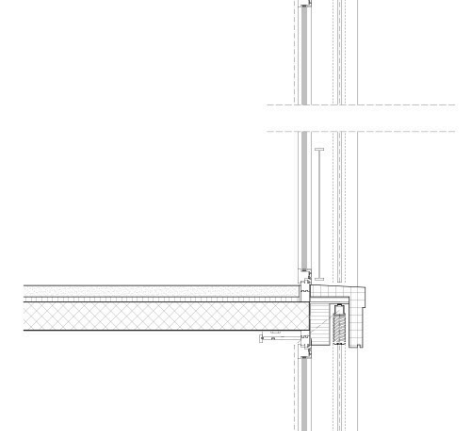
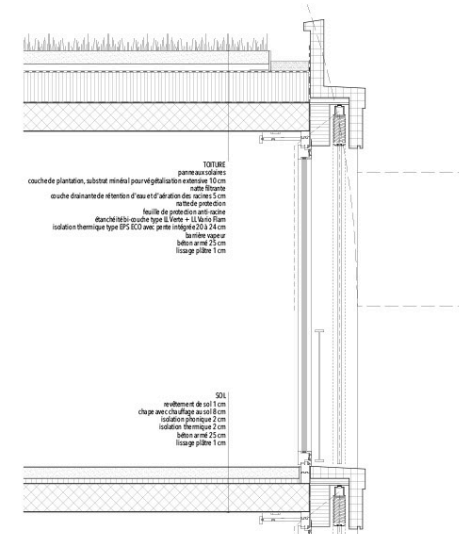
Matérialisation

Le langage choisi pour les façades est délibérément calme, retenu et contemporain, en adéquation avec le parti général d'intégration du projet dans le tissu existant. L'implantation étant volumétriquement déjà complexe, une peau identique tourne autour des bâtiments et leur assure une complexité formelle. Une grille légère marque les têtes de dalle et les angles des bâtiments, plus finement les encadrements de fenêtres, et intègre ainsi loggias et circulations.

La façade peut être composée d'éléments sandwich en béton préfabriqué porteurs, posés de dalle à dalle, offrant un langage sobre et maîtrisé. L'utilisation de panneaux sandwich compacts permet de réduire l'épaisseur des façades, de gagner en surfaces utiles tout en offrant une enveloppe avec un entretien minimum et des gains de temps lors du chantier. Une variante plus traditionnelle est possible, isolation crépie avec encadrement en béton fibré. Les avantages économiques d'une variante sur l'autre sur le long terme pourraient être étudiés.

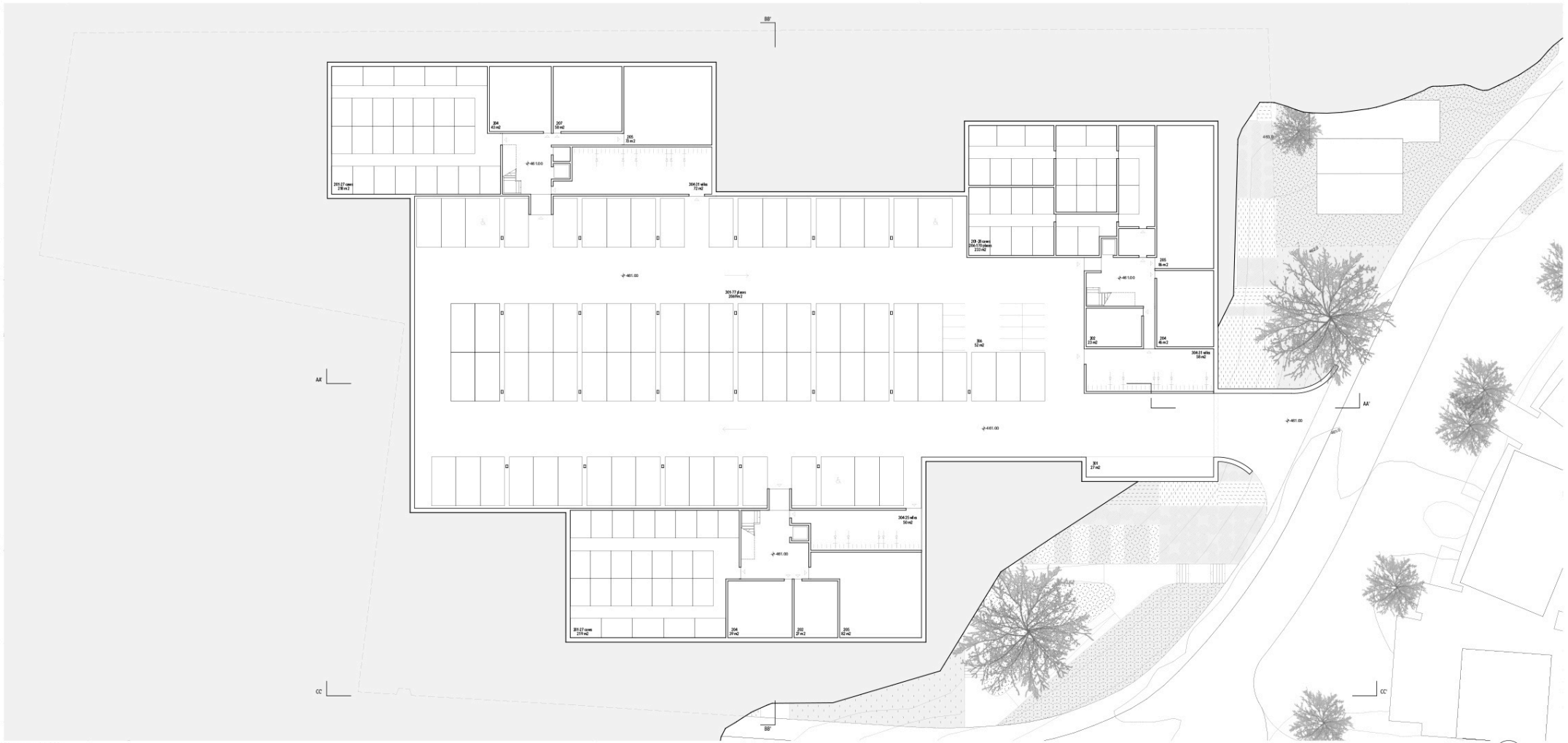


Plan appartement 1:50

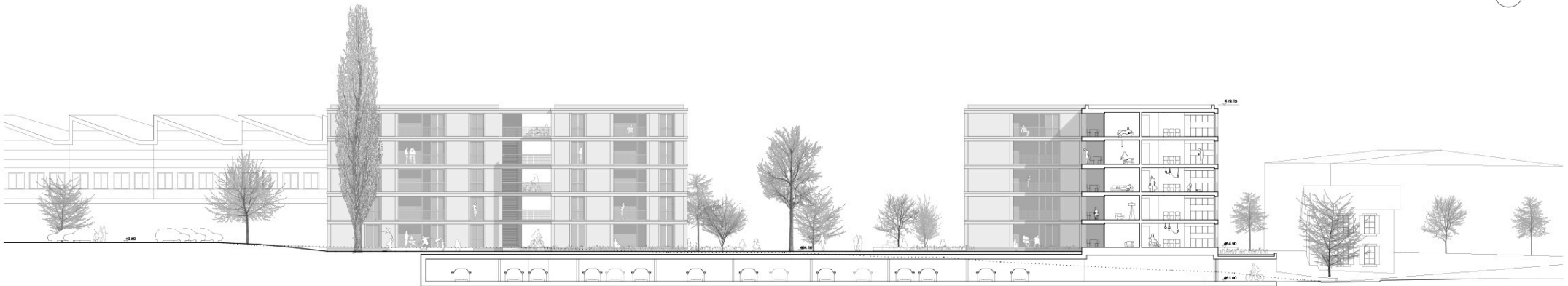


Détail 1:20





Plan sous-sol 1:200



Coupe longitudinale AA' 1:200



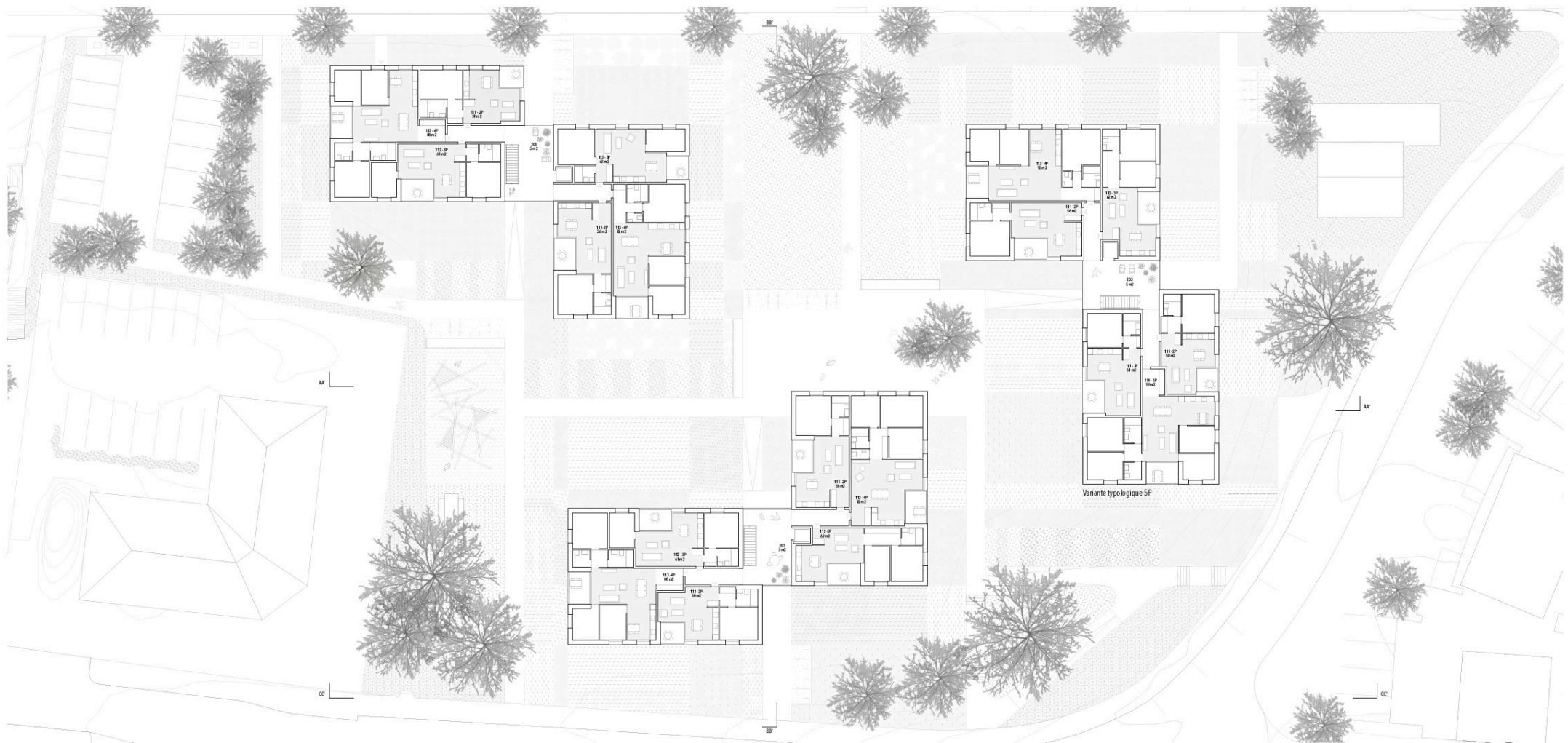


Plan Rez-de-chaussée 1:200

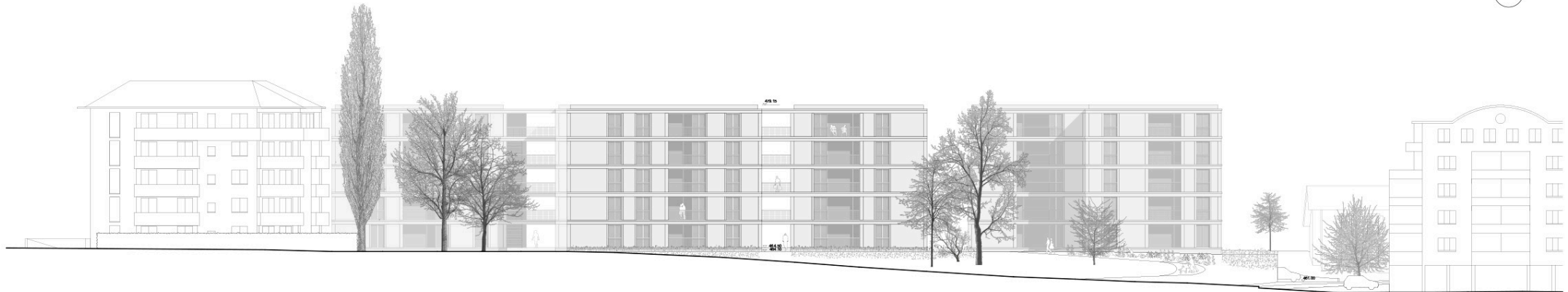


Coupe transversale BB' 1:200





Plan Étage type 1:200



Façade Sud (Coupe C-C) 1:200

