

NOTICE ARCHITECTURALE O D'EA

LES ORIENTATIONS DU PLAN MASSE – LE PARTI URBAIN

Le projet de résidence comprend 51 logements. Le projet comporte un parc de stationnement enterré de 44 places et d'un parc de stationnement extérieur de 16 places.

I - Le site et son environnement

La poésie de ce lieu sur les rives du lac donne un sentiment d'intimité que veut préserver le projet. Ce secteur est marqué par les espaces de travail des hommes, dans ces gravières où le potentiel paysager est très fort. Dans le respect d'un lieu diffus et imperceptible, le projet veut démarrer une urbanisation raisonnée pour donner à vivre ce paysage naturel. La simplicité des volumes et la faible hauteur du bâtiment réalise une intégration de l'intervention au sein d'une nature très présente. La grande part du terrain dédiée aux jardins et le recul sur l'avenue Mirieu de Labarre, créent un écrin naturel au projet, pour maîtriser son impact sur le paysage. L'intérêt du projet réside dans la proposition d'une habitabilité de ce lieu, dominé par l'habitat individuel isolé et les locaux de stockage d'entreprises. Le site porte en lui le démarrage d'une nouvelle urbanisation, et le projet participera à donner une nouvelle façade à l'avenue Mirieu de Labarre sur le lac.

Il intègre une volonté de requalification de cette artère périphérique de la ville qui draine les flux parallèlement à la Garonne. Le faible intérêt patrimonial de quelques habitations individuelles de ce secteur présente un potentiel de reconversion de ce quartier, en un secteur résidentiel paisible pourvu d'interactions sociales entre ville et nature, par la création d'îlots habités et intégrés.

II - Les orientations

L'organisation du plan masse est directement induite par les exigences énergétiques du bâtiment. Pour atteindre les performances optimales des normes en vigueur, les logements ont été placés sur une trame qui favorise majoritairement les apports thermiques solaires contrôlés pour les appartements.

La forme en L permet un ensoleillement de tous les logements à un moment de la journée. Pour les appartements exposés Nord/Est, le projet tente de privilégier au maximum la double orientation pour générer un apport d'énergie solaire conséquent. L'organisation des masses sur le terrain se définit aussi par des impératifs techniques :

- Les flux de circulation et de manoeuvre à l'intérieur de la parcelle sont faciles et conçus pour limiter au maximum les nuisances.
- Les circulations piétonnes déambulent indépendamment de la voie roulante, protégées par les accompagnements minéraux et paysagés.
- L'ensoleillement des volumes accompagne chaque fonction, d'une part, en permettant pleinement à la lumière naturelle de jouer son rôle, et d'autre part, en

contrôlant les incidences énergétiques induites par les différentes expositions.

III - Le stationnement

Le sous-sol du projet est dédié au stationnement et offre 44 places dont 2 aux normes PMR. Il donne accès aux deux entités du bâtiment par des ascenseurs sécurisés. 16 places supplémentaires se situent sur un parking extérieur, au fond de la parcelle, isolé de manière à minimiser son impact sur les usages de l'habitat.

IV - Les espaces verts

La compacité du bâtiment offre aux habitants une grande partie du terrain comme espace d'usage extérieur. Cela permet d'asseoir le projet dans son patrimoine naturel marqué par la proximité de la Garonne et une végétation généreuse. Les transitions de l'espace privé à l'espace public sont gérées par des haies de plantations qui s'intégreront parfaitement aux essences du lieu. Comme une évocation d'une poésie estivale appelée par la proximité de l'eau dans ce site, les rapports entre les différents espaces privés seront soignés par la mise en place de « ganivelles » en bois, qui participent aux rythmes du bâtiment, et à son écriture architecturale.

LE PARTI ARCHITECTURAL

S'inspirant du lieu, l'architecture doit être à même de remplir une double fonction, à la fois à l'échelle du lieu et de la vie.

A l'échelle du lieu tout d'abord : de par sa position, le bâtiment nouvellement créé se doit d'être identifiable. Il se présente comme un nouvel élément fédérateur et moteur du lieu.

A l'échelle de la vie ensuite : cet aspect a conditionné le projet au niveau de la définition des espaces et de la création d'éléments autonomes. Les rapports de vides et de pleins vont générer une structure conviviale et une ergonomie spatiale à la mesure de l'homme.

Le parti architectural est issu d'une analyse des contraintes programmatiques (fonctionnalité, économie), environnementales (cadre de vie), énergétiques (RT21012), réglementaires (PLU, accessibilité PMR, etc...), techniques (choix du système constructif) et esthétiques (image du bâtiment et du quartier).

La volonté d'offrir un espace naturel à chacun permet de générer un écrin paysage, et de donner vie et usages à des espaces tampon importants dans la gestion du quartier, des vis à vis, et de l'intégration de ce projet dans son environnement proche.

Ainsi, la fenêtre ou le balcon deviennent les éléments majeurs du projet qui feront l'objet d'une attention particulière pour soigner l'intimité, les vues, l'apport solaire et l'harmonie du bâtiment. De la simplicité doit jaillir la pureté de ce volume par le traitement de sa peau en enduit blanc lissé rythmé par une succession d'ouvertures,

terrasses, loggias encastrées. Le bâtiment est caractérisé par l'optimisation d'une structure régulière en béton, et la mise en place d'une isolation par l'intérieur dans une volonté de pérenniser la vie de cet immeuble d'habitation. L'attique sera traitée d'une façon plus légère pour affirmer sa singularité et lui donner un confort d'habitabilité. En plus d'une vue dégagée, les usagers profiteront de grandes terrasses sur ces gravières, et bien qu'au dernier niveau, ils pourront restés protégés par la mise en place d'un élément en saillie, qui souligne finement la légèreté du point culminant de ce bâtiment.

Un point d'honneur est mis à l'ouverture de chaque appartement sur un espace extérieur qui lui est propre et qui possède des dimensions appropriées à un usage de vie. Le balcon indépendant donne un rythme à la façade et rompt avec la compacité des volumes.

Il use d'un jeu de porosité entre ouverture et préservation de l'intimité, par la mise en place d'un bardage ajouré. Cette composition permet une appropriation des espaces extérieurs par les habitants, tout en préservant la perception du bâtiment depuis l'extérieur, en anticipant des besoins futurs.

La fenêtre est l'élément répétitif du projet, dessiné pour une maîtrise de l'interaction du logement avec l'extérieur. Son châssis toute hauteur permet un apport de lumière et d'énergie conséquent et génère une grande possibilité d'ouverture vers l'extérieur en maîtrisant et limitant au maximum les déperditions possibles. Les proportions de ces percements donnent un rythme régulier à la façade et participent à l'harmonie générale du bâtiment et à son intégration.

L'idée général du projet consiste à mettre en valeur le caractère paysagé du site. Les accès piétons aux logements sont pensés comme une scène urbaine ; ils sont revêtus en alternance de différents traitements minéraux et bordés de ganivelles ou de barrières végétales selon les rapports d'usage, afin de donner à ces lieux convivialité et chaleur.

Par ces traitements de qualité, les logements deviennent ainsi les référents majeurs de l'identité du quartier. De par leur situation et leur importance, ils se doivent d'initier un urbanisme de qualité. Ils sont volontairement limités en hauteur, et de par leurs proportions, conservent une échelle humaine, sans nuisance pour le lieu.

LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

I - Organisation du bâtiment et des espaces communs

Dans un souci d'optimisation de l'habitabilité, les logements sont desservis par une circulation intérieure pensée de manière ergonomique pour assurer un confort de passage sans altérer les interactions sociales. De part et d'autre, les logements bénéficiant d'orientation Est ou Ouest sont majoritairement mono orientés ; alors que ceux orientés au Nord ou au Sud, sont, de manière générale, doublement orientés pour gérer un apport solaire effectif pour les uns, et un confort d'été et une ventilation naturelle pour les autres.

II - Les logements

Les logements sont accessibles aux PMR. Le séjour et la cuisine sont largement ouverts et donnent sur une terrasse abritée en grande majorité (confort d'été et protection lorsqu'il pleut).

Les logements ont une bi-partition jour/nuit, ce qui permet de bien gérer les problèmes acoustiques entre le séjour, la cuisine et les chambres. Le séjour est prévu dans ses plus grandes dimensions possibles au regard des autres contraintes, avec une cuisine ouverte pour donner un maximum d'espace à cette pièce de vie, le tout donnant également sur l'espace extérieur d'un minimum de 9 m² pour tous les logements.