

Saint-Georges sur Meuse

Présentation « Maison de l'Urbanisme » du 18/3/2010 pour le projet :

Aménagement global d'une zone publique axée sur le développement durable comprenant une maison de repos, une crèche, des logements, et des équipements annexes.

1. L'équipe
2. Rappel de la base du projet concours
3. L'urbanisation du site et l'aménagement des espaces publics
4. La Maison de Repos et la Crèche
5. Les logements
6. -



2. Photos du site



Situation du projet au centre de Saint-Georges

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

2. Photos du site



Vue de l'entrée du terrain à partir du versant à l'opposé avec le bouquet de saules au milieu

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

1. L'équipe

Motivation, know-how, et objectif Durable...



-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

2. Photos du site



Vue de l'entrée du terrain à partir de la rue du centre

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

2. Photos du site



Vue du terrain dans l'axe du ruisseau enterré

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

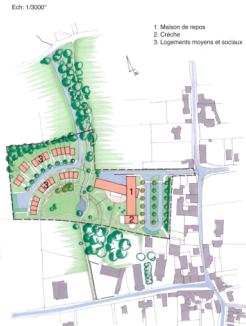
2. Rappel de la base du projet concours :

Schéma d'implantation

Ech: 1/5000*

- L'urbanisation/aménagement du site
 - valoriser et renforcer la structure paysagère
 - rendre le ruisseau apparent qui devient véritable espace de vie au cœur du quartier
 - créer un espace intergénérationnel, véritable espace de vie, au cœur du quartier, avec accès à l'eau et à la nature
 - élargir le périmètre d'étude au delà du site, pour intégrer les réseaux de mobilité, et hiérarchiser les réseaux de mobilité
- La maison de repos
 - améliorer et renforcer la crèche
 - l'implantation « bras ouverts » sur l'espace de rencontre, avec la salle à manger et la crèche, pour faciliter la relation avec le parc
 - l'accès et le parking
 - la souhaitable d'aménagements plus chaleureux selon les nécessités des personnes
- Les logements
 - l'interactivité intergénérationnelle et sociale avec la maison de repos
 - la sécurité (éclairage, hygiène, matériaux...)

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements



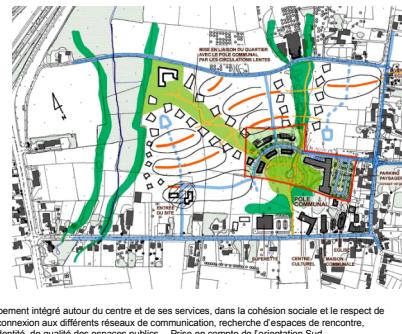
3. L'urbanisme et l'aménagement

- 1. Dans un cadre plus large (autour du périmètre initial du projet) :

- Réflexion globale sur la zone du centre autour du projet
- Proposition de développement intégré dans la cohésion sociale et le respect de l'environnement
- Proposition de modification du plan de secteur en partenariat avec le Collège Communal et la CCATM

Proposition de développement intégré autour du centre et de ses services, dans la cohésion sociale et le respect de l'environnement, avec connexion aux différents réseaux de communication, recherche d'espaces de rencontre, d'échelle humaine, d'identité, de qualité des espaces publics... Prise en compte de l'orientation Sud. Repositionnement de la liaison vers la rue de la Vallée ; Traffic de transit rendu malaisé.

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements



3. L'urbanisme et l'aménagement

2. A l'intérieur du projet :

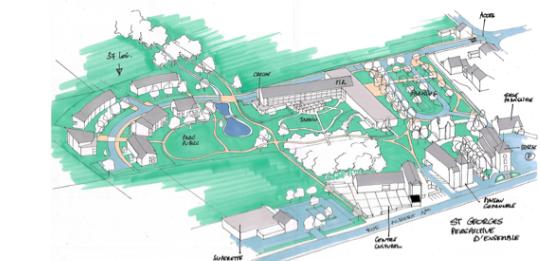
- Cohésion sociale
- Espaces publics et voiries
- Parcage
- La gestion de l'eau
- Les plantations
- Équipements Collectifs



Espace de rencontre à échelle humaine et cohésion sociale

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

3. L'urbanisme et l'aménagement



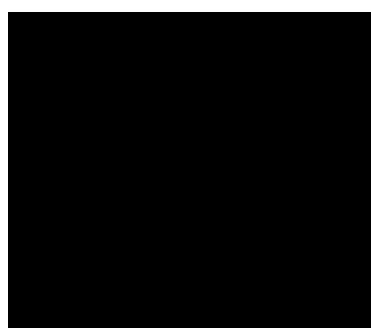
Esquisse d'ensemble du projet

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

3. L'urbanisme et l'aménagement

2. A l'intérieur du projet :

- Cohésion sociale
- Espaces publics et voiries
- Parcage
- La gestion de l'eau
- Les plantations
- Équipements Collectifs



Tout l'aménagement du site traduit la prise en compte :

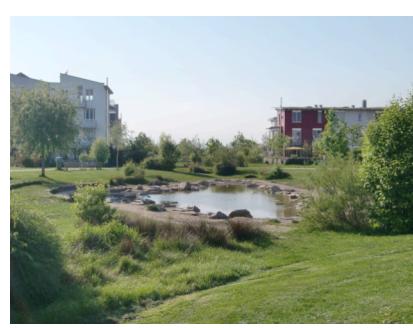
- de la recherche de cohésion sociale
- de la recherche d'identité de l'espace public (autour d'un étang)
- du fonctionnement (et hiérarchisation) des différents réseaux de mobilité
- du parcage
- de la valorisation du ruisseau
- de la gestion de l'eau (infiltration et rétention)
- de l'orientation

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

3. L'urbanisme et l'aménagement

2. A l'intérieur du projet :

- Cohésion sociale
- Espaces publics et voiries
- Parcage
- La gestion de l'eau
- Les plantations
- Équipements Collectifs



L'étang au cœur du projet

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

3. L'urbanisme et l'aménagement

2. A l'intérieur du projet :

- Cohésion sociale
- Espaces publics et voiries
- Parcage
- La gestion de l'eau
- Les plantations
- Équipements Collectifs

Parcage réparti selon les fonctions mais en dehors de l'espace public central :

- pour la maison de repos dans la zone non aedificandi autour d'une noue d'infiltration
- devant les logements : en empièvement engazonné participant à la convivialité de la rue.

LEGENDE

- P Zone d'aire de parking
- Terrains et zones de grands espaces ouverts
- Terrains et zones de petits espaces ouverts
- Terrains et zones en arbres
- Terrains et zones dégagées
- Parking aménagé avec stationnement collectif

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

3. L'urbanisme et l'aménagement

2. A l'intérieur du projet :

- Cohésion sociale
- Espaces publics et voiries
- Parcage
- La gestion de l'eau
- Les plantations
- Équipements Collectifs

Coupe accès maison de repos et zone de parkings

Coupe parking maison de repos :

- intégration paysagère
- infiltration des eaux via une noue

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

3. L'urbanisme et l'aménagement

2. A l'intérieur du projet :

- Cohésion sociale
- Espaces publics et voiries
- Parcage
- La gestion de l'eau
- Les plantations
- Équipements Collectifs

Exemple d'empièvement engazonné pour les parkings devant les logements

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

3. L'urbanisme et l'aménagement

2. A l'intérieur du projet :

- Cohésion sociale
- Espaces publics et voiries
- Parcage
- La gestion de l'eau
- Les plantations
- Équipements Collectifs

L'aménagement des espaces publics se répartit en différentes zones avec financement différencié

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

3. L'urbanisme et l'aménagement

2. A l'intérieur du projet :

- Cohésion sociale
- Espaces publics et voiries
- Parcage
- La gestion de l'eau
- Les plantations
- Équipements Collectifs

Gestion de l'eau :

- Mise en valeur du ruisseau, colonne vertébrale du projet, longé par un cheminement piéton
- rétention de l'eau de pluie par récupération (pour utilisation), par noues d'infiltration, par étang (bassin d'orage)...

Non réalisation du tuyau d'égout « Pash » ayant plusieurs années

- nécessité d'épuration des eaux usées avant rejet
- séparation des eaux de pluie et

- Réalisées de la rue Albert 1^{er} -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

3. L'urbanisme et l'aménagement

2. A l'intérieur du projet :

- Cohésion sociale
- Espaces publics et voiries
- Parcage
- La gestion de l'eau
- Les plantations
- Équipements Collectifs

Les plantations :

- utilisation de saules (et autres végétaux pour sols humides, par ex. frênes et aulnes) dans les zones humides et les saules présents sur le terrain notamment le long de l'étang et du ruisseau, pour structurer l'identité de la zone humide

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

4. La Maison de Repos et la Crèche

- Le projet
- L'approche énergétique
- La gestion de l'eau,
- Le budget

Urban Public d'Action Sociale
Residence pour personnes "à vieillir chez soi"
RUE 2 le 27-01-10

1. L'équipe **2. Rappel du concours** **3. L'urbanisme et l'aménagement** **4. La Maison de Repos et la Crèche** **5. Les Logements**

4. La Maison de Repos et la Crèche

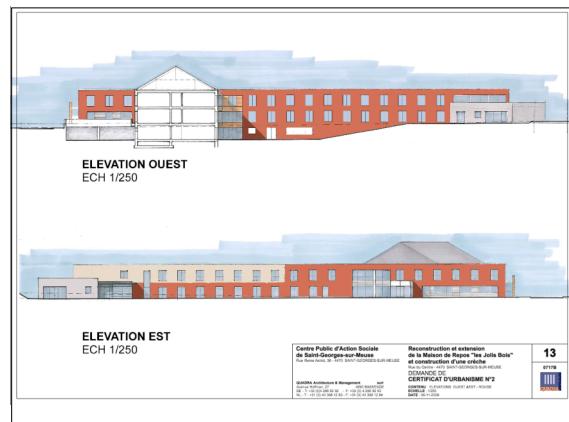
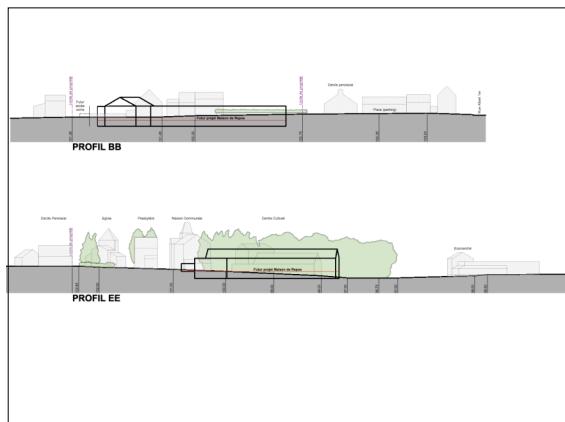
**Centre Public d'Action Sociale
de Montpellier - Agence Béziers**

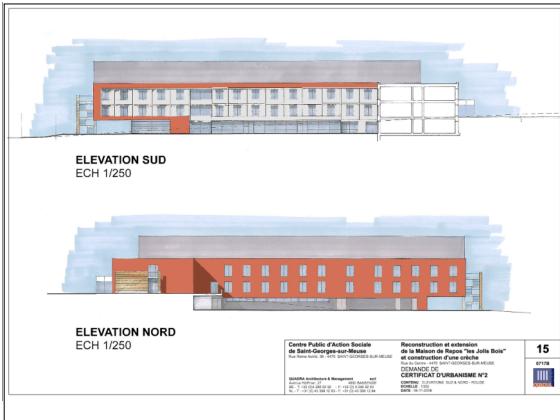
Reconstruction et extension
du bâtiment d'origine avec deux
nouveaux bâtiments accolés pour créer
un espace de vie et de travail partagé.

1er ETAGE le 27-01-10

- Le projet
- L'approche énergétique
- La gestion de l'eau,
- Le budget

1. L'équipe **2. Rapport du concours** **3. L'urbanisme et l'aménagement** **4. La Maison de Repos et la Crèche** **5. Les Logements**





4. La Maison de Repos et la Crèche

- Le projet

- L'approche énergétique
 - étude statique
 - étude dynamique
 - comparatif de systèmes
 - géothermie
 - consommation globale du bâtiment
- La gestion de l'eau,
- Le budget

RAFFRAICHISSEMENT :

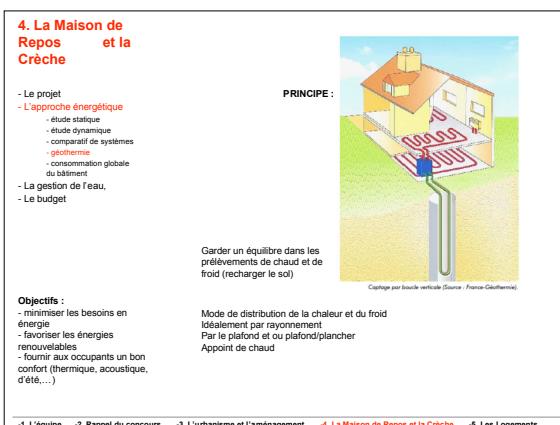
- Le rafraîchissement s'avère nécessaire à l'obtention des conditions de confort dans la mesure où on ne peut pas miser sur une ventilation naturelle diurne ou nocturne (acoustique) et qu'il est difficile de trouver des protections solaires efficaces



Objectifs :

- minimiser les besoins en énergie
- favoriser les énergies renouvelables
- fournir aux occupants un bon confort (thermique, acoustique, d'été,...)

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements



4. La Maison de Repos et la Crèche

- Le projet

- L'approche énergétique
 - étude statique
 - étude dynamique
 - comparatif de systèmes
 - géothermie
 - consommation globale du bâtiment
- La gestion de l'eau,
- Le budget

MINIMISATION DE LA CONSOMMATION D'EAU DE DISTRIBUTION

Objectifs :

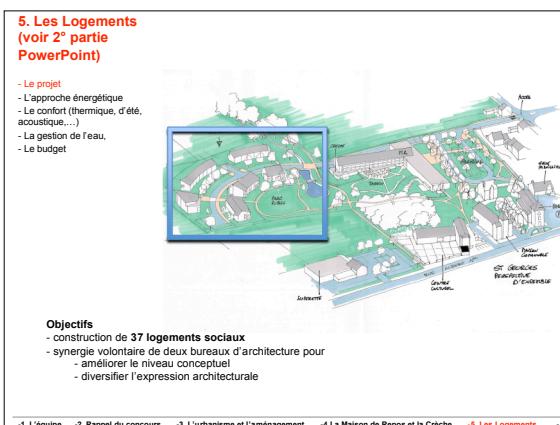
- Gestion responsable d'une ressource naturelle
- Aspect économique
- Moyens :
 - Utilisation d'une eau de moindre qualité là où l'eau potable n'est pas indispensable
 - Récupération de l'eau de pluie
 - Recyclage des eaux grises
 - Utilisation d'équipements limitant la consommation
 - Chasses d'eau de capacité réduite 3/6 litres
 - Réducteurs de débit, mousseurs, ...
 - Robinet à débit limité
 - Commande au genou, ou par cellule, ...
 - Sensibilisation des utilisateurs

QUALITÉ ET QUANTITÉ DU REJET VERS L'ENVIRONNEMENT

Objectifs :

- Limiter les rejets
- Ou non, peut-on différer le rejet après l'orage
- Epurer ou non ?
- Moyens :
 - Minimisation des eaux pluviales dans le sol (limiter)
 - Évaporation partielle (bâche verte)
 - Utilisation rationnelle de l'eau disponible (l'eau qu'on n'a pas consommée, ne doit pas être rejetée)
 - Traitement des eaux usées (EV et EG résiduelles)
 - Rétention
 - Traitement des eaux grises
 - décantation
 - aération (odeurs)
 - désinfection (UV ou filtre spécifique)

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements



5. Les Logements

- Le projet

- L'approche énergétique
- Le confort (thermique, d'été, acoustique,...)
- La gestion de l'eau,
- Le budget

Objectifs

- programme -> construction de 37 logements sociaux à destination locative
- but -> programme répondant aux demandes croissantes actuelles (familles monoparentales, recomposées, personnes âgées,...)
- méthode -> synergie volontaire de deux bureaux d'architecture pour :
 - améliorer le niveau conceptuel
 - diversifier l'expression architecturale

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

- Le projet
 - L'approche énergétique
 - Le confort (thermique, d'été, acoustique,...)
 - La gestion de l'eau,
 - Le budget

L'implantation des bâtiments intégrée :

- Orientation vers le Sud, élément de base d'une démarche de maîtrise énergétique et d'un éclairage diurne naturel
- des jardins individuels au sud utilisables par les occupants
- des terrasses et des loggias sur la place intergénérationnelle
- la pente naturelle du terrain existant
- des hauteurs de constructions limitées
- l'accent donné à un immeuble repère urbanistique
- des ouvertures paysagères « continues » entre les ensembles permettant une perception directe de l'environnement naturel et un contact assé avec lui

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

Des logements-kangourous,
Des maisons
Des appartements

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

Le concept KANGOUROU pour favoriser la cohésion sociale et renforcer le pôle intergénérationnel de l'ensemble du projet

Aux rez, des appartements permettant un contact assé avec l'extérieur, accès de plain pied au jardin, à la place intergénérationnelle, à la maison de repos (ses résidents, voire ses services) et destinés principalement à des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite

Aux étages, des appartements développés sur deux niveaux pour des jeunes couples, petites familles et des familles mono parentales

Le contact interne (l'entraide éventuelle) entre les occupants des rez et les occupants des étages est

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

Relation des logements « KANGOUROU » autour de l'espace de rencontre

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

KANGOUROU REZ

Ces appartements sont pourvus d'équipements « mobilité réduite » de base :

- cercle de rotation de sièges
- largeur des portes intérieures augmentées
- hauteur adaptée des prises et interrupteurs électriques
- bonne accessibilité aux sanitaires avec une possibilité de regroupement wc/s.d.b

Une évolution des appartements est envisageable pour répondre à un handicap spécifique :

- adaptation précise du logement concerné par des aides structurales existantes (démarche à confirmer par le MO)

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

KANGOUROU ETAGES

Les étages sont constitués de duplex répartis sur 2 niveaux pour des personnes jeunes

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

Un recul accentué des maisons permet de situer un jardin au sud, utilisable par les occupants mais formant aussi une zone de transition et de contact avec l'espace public

-8 de 3 ch.

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

Des rangements extérieurs complémentaires

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

En synthèse
Quel public cible ?
Quelles surfaces ?

REPARTITION DES LOGEMENTS - SURFACES - PUBLIC CIBLE

Nombre	Type	Ch	Situation dans l'immeuble	Public cible	Surfaces utiles (m²) et terrasses (m²) /logement	TOTAL	Surfaces de terrasse (m²) /logement	TOTAL
10	Appart.Kangourou	1	rez	/pers, à mobil. réduite	61 à 74			
10	Appart.Kangourou	2	1er + 2ème étage	jeunes couples /familles monoparentales	88 à 103			
3	Appartement	2	rez	familles / couples	70 à 92			
3	Appartement	2	étage	familles / couples	70 à 92			
1	Appartement	3	étage	grandes familles	105			
1	Maison	3	rez	grande famille	97			
2	Maison individuelle	4	rez + étage	grandes familles	115			
37					3 150,76	362,57		4 101,54

SURFACE UTILE : surface du logement (surfaces négligées si HSP<1m et comprises à 50% si 1m>HSP>2,20m)
NON COMPRIS : murs extérieurs, terrasses extérieures, hall commun

SURFACE DE CONSTRUCTION : surface bâtie du logement
COMPRIS : murs, hall commun, terrasses - sauf extérieures à même le sol ...

Un programme de construction qui tente de répondre aux besoins diversifiés actuels

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

Le projet

- L'approche énergétique
- Le confort (thermique, d'été, acoustique,...)
- La gestion de l'eau,
- Le budget

Perspective des logements ... quelques façades

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

Façade postérieure Bloc C

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements

Façade à rue Bloc C

Des façades en parements de briques mesurément plus fermées au Nord

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Log



Perspective des blocs E et F
La volumétrie groupée des maisons

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements



Façade Bloc D
Le bloc D, un repère urbanistique pour le quartier

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements



Façade Ouest Bloc D

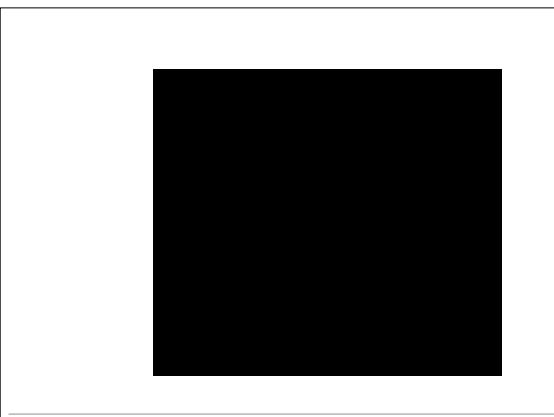
-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

5. Les Logements



Des parements de nature et de couleurs différentes qui donnent de l'orientation

-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements



-1. L'équipe -2. Rappel du concours -3. L'urbanisme et l'aménagement -4. La Maison de Repos et la Crèche -5. Les Logements

L'importance des conditions de l'appel d'offres pour choisir un auteur de projet en vue de développer un projet durable :

L'auteur de projet est l'acteur le plus important pour développer un projet durable. Ses conditions d'intervention lui permettent d'investir dans une recherche de qualité durable, ce sera au bénéfice du maître d'ouvrage. Le cahier des charges de l'appel d'offres sera donc déterminant pour atteindre les professionnels sévères en définissant par exemple les éléments suivants :

- Les intentions, le comité d'accompagnement, le recours à un bureau spécialisé qui analysera les offres, la composition du jury ...
- Analyse qualitative : Demander des références ou de l'expérience en projets durables
- Professionnalisme dans l'analyse de la conformité des offres
- Le critère du prix des prestations de l'auteur de projet ne doit pas compter pour plus de 30 % des critères (en pourcentage) avec une quote de 0 % pour l'écart de prix apparaissant. Prix à l'unité pour les différentes échelles demandées au cahier des charges. Vérification des prix trop bas lors de l'analyse des offres.
- Respect des participants : Pas demander un travail exagéré sans rétribution, mais plutôt des schémas et des intentions surtout si le nombre de participants n'est pas limité.
- Limiter le nombre d'auteurs de projet par une première sélection qualitative. Les deux meilleurs candidats (à 5 %) doivent être rémunérés pour leur participation à une deuxième phase plus significative.
- Permettre la présentation des projets, et accepter la remise de variantes.
- Attention aux partenariats publics privés dont le critère «prix» est bien souvent déterminant et qui fait peu de cas de la qualité architecturale ou du développement durable (l'auteur de projet n'est plus le conseiller indépendant du maître de l'ouvrage mais devient celui du financier)