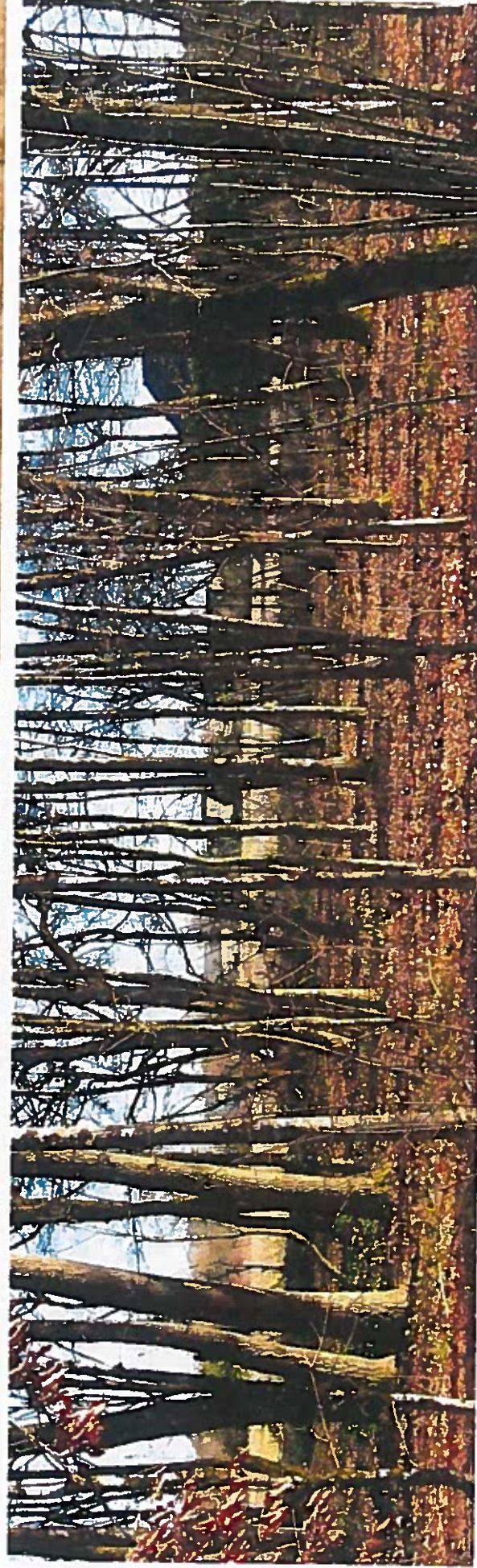


TOUR(S)HABITAT // ÉTUDE URBANISTIQUE SUR UNE RÉSERVE FONCIÈRE DE TOUR(S) HABITAT (OPH)
les Hauts de Sainte Radegonde



ANYOJI BELTRANDO - APRES LA PLUIE - OTCI

A. CONTEXTE

1. une bonne desserte par les transports collectifs
2. de nombreuses aménités urbaines aux alentours du site
3. un réseau viaire contrasté mais capacitaire
4. de nombreux projets non coordonnés
5. des paysages variés et de qualité
6. un patrimoine bâti agricole à mettre en valeur

B. PRINCIPES URBAINS

1. un bâti orienté perpendiculairement aux rues périphériques rendant perceptible le parc
2. un site ouvert liant les différentes aménités
3. un paysage rural préservé et mis en valeur
4. une cohérence globale par des murs en tuffeau
5. des hauteurs bâties en cohérence avec le contexte

C. « VILLE JARDIN » / PRINCIPES GÉNÉRAUX À RESPECTER

1. respecter le dessin du parc en coeur de site et ses différents accès
2. construire les murs en tuffeau de 1,60m de haut (en respectant le cahier des charges à établir)
3. implanter les bâtiments en retrait de l'alignement et des limites parcellaires pour offrir des jardins individuels en rez-de-chaussée
4. développer le maximum de places de stationnement en sous-sol

D. DIVERSITÉ MORPHOLOGIQUE / PRINCIPES ARCHITECTURAUX

1. traiter les bâtiments comme des volumes unitaires
2. développer des couronnements (attique ou toiture) réguliers ou irréguliers
3. utiliser des matériaux pérennes - matériaux interdits : enduit minéral épais, pvc (menuiserie, volet roulant, gouttière, descente eaux pluviales)

E. CHIFFRAGE

F. TABLEAU DE SURFACES

rappel du programme

A.ENJEUX GÉNÉRAUX (selon cctp)

Prendre en compte :

1. la **géographie et le caractère rural** du site
2. le **vallon**, axe majeur de composition
3. les **spécificités morphologiques et architecturales**
4. le **développement urbain du corridor du tramway** (500 m autour de la ligne).

Le projet doit :

1. **articuler la trame urbaine** existante
2. **développer un programme de logements** (primo accédants et propriétaires occupants),
3. permettre la **réduction importante voire l'abolition de l'auto** en coeur d'opération.

B. PROGRAMME

1. **de 600 à 800 logements**
2. **maximum R+3**
3. **distance de 12 m minimum entre bâtiments**

C. FONCIER

1. **foncier «Eiffage»** : 4,84 ha
2. **foncier Tour(S) Habitat** : 4,46 ha concernés sur 6,7 ha total

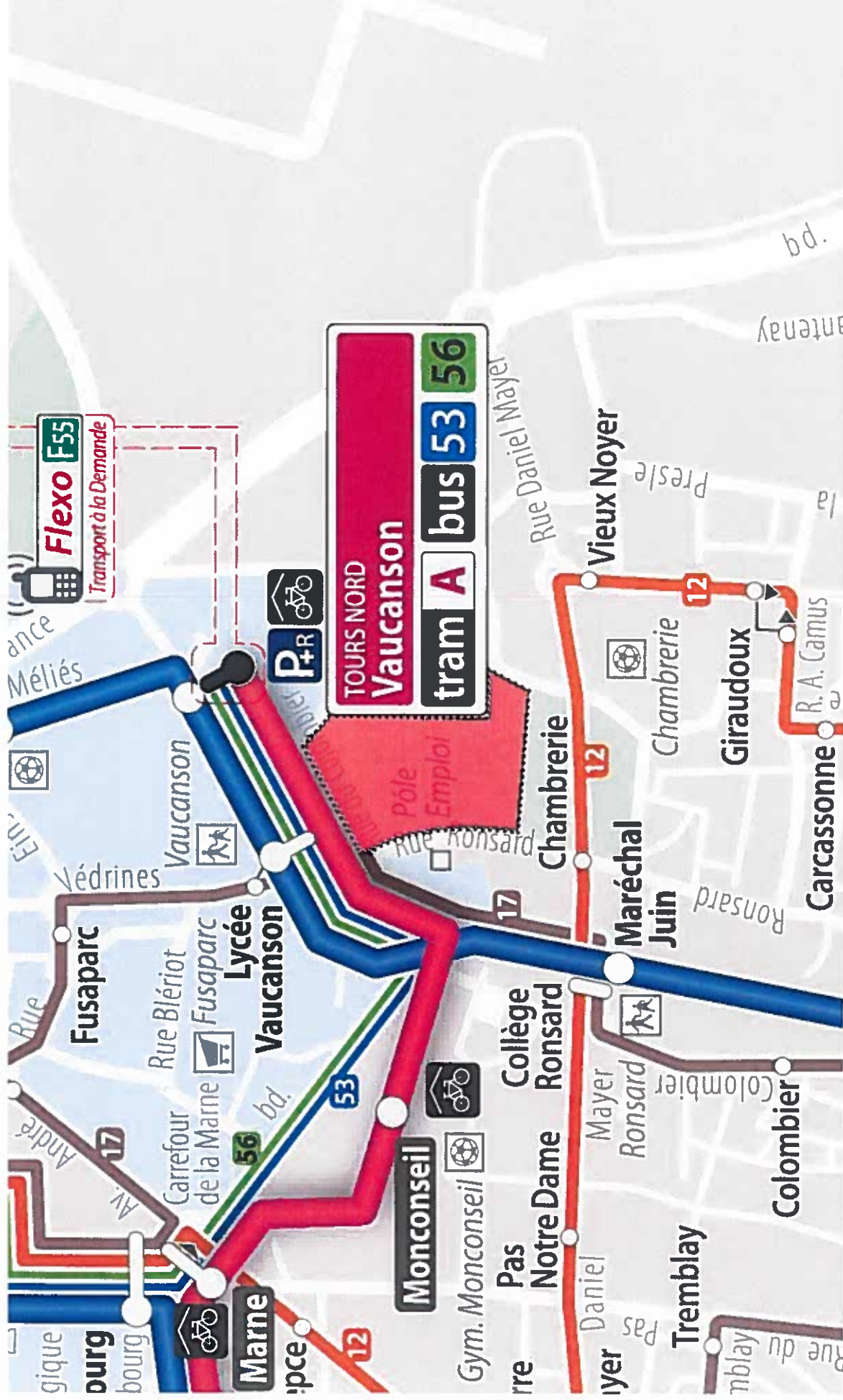
D. CONTRAINTES

le **PEB** - la partie Est du site (zone C) ne peut accueillir que des logements isolés et des activités

contexte

1. une bonne desserte par les transports collectifs
2. de nombreuses aménités urbaines aux alentours du site
3. un réseau viaire contrasté mais capacitaire
4. de nombreux projets non coordonnés
5. des paysages variés et de qualité
6. un patrimoine bâti agricole à mettre en valeur

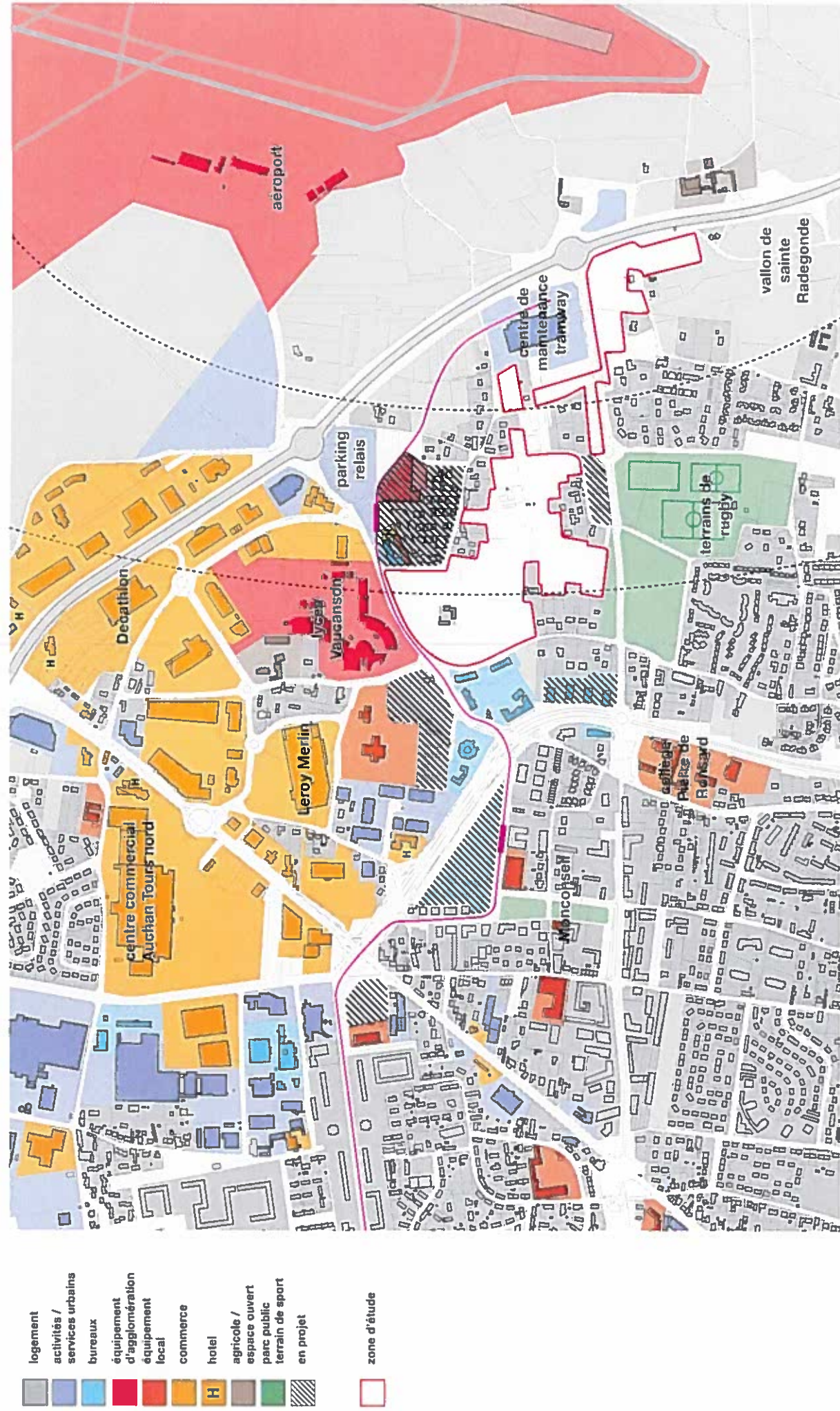
1. une bonne desserte par les transports collectifs



des équipements structurants



2. de nombreuses aménités urbaines aux alentours du site





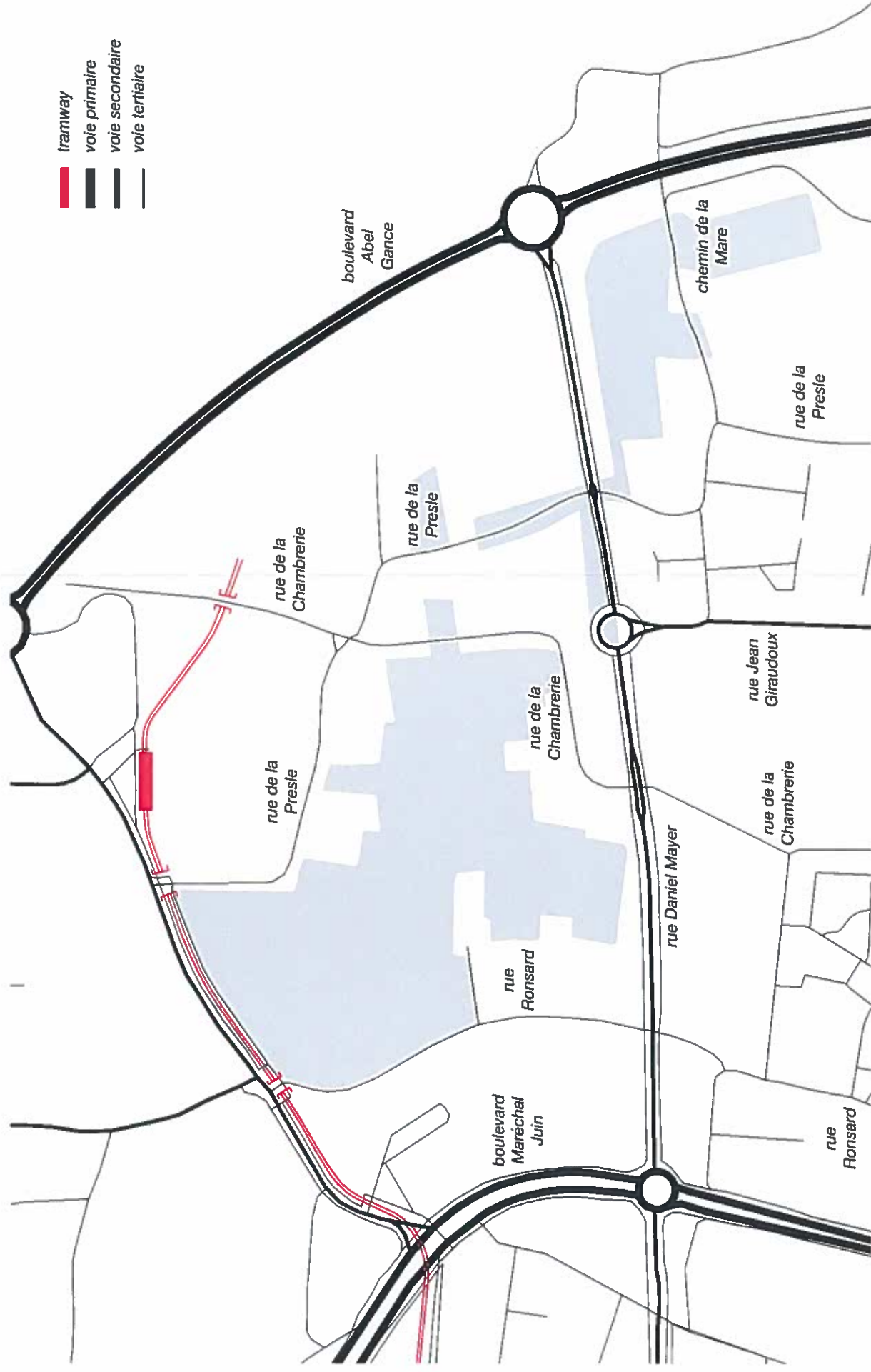
lycée Vaucanson (1400 élèves)



terrains de rugby de la Charbrette



3. un réseau viaire contraint mais capacitaire



des voies **fonctionnelles** - des chemins **ruraux**



4. de nombreux projets non coordonnés

projets en cours

projet forum Melles (ICADE): 27800m² SHOP
170 logements / cinéma / hôtel
/ commerces / bureaux

projet du colombier (SEM Maryse Bastié)
1414 logements

programme d'activités TAT



projet(SEM Maryse Bastié)
4 bâtiments de bureaux

projet(EXEO promotion)
logements

projet Tercera (Fox-Orn)
78 logements / commerces

projet d'extension des terrains
de rugby

zone d'urbanisation du vallon
de sainte radegonde

projet de deux terrains
de football+ vestiaires

des projets en cours



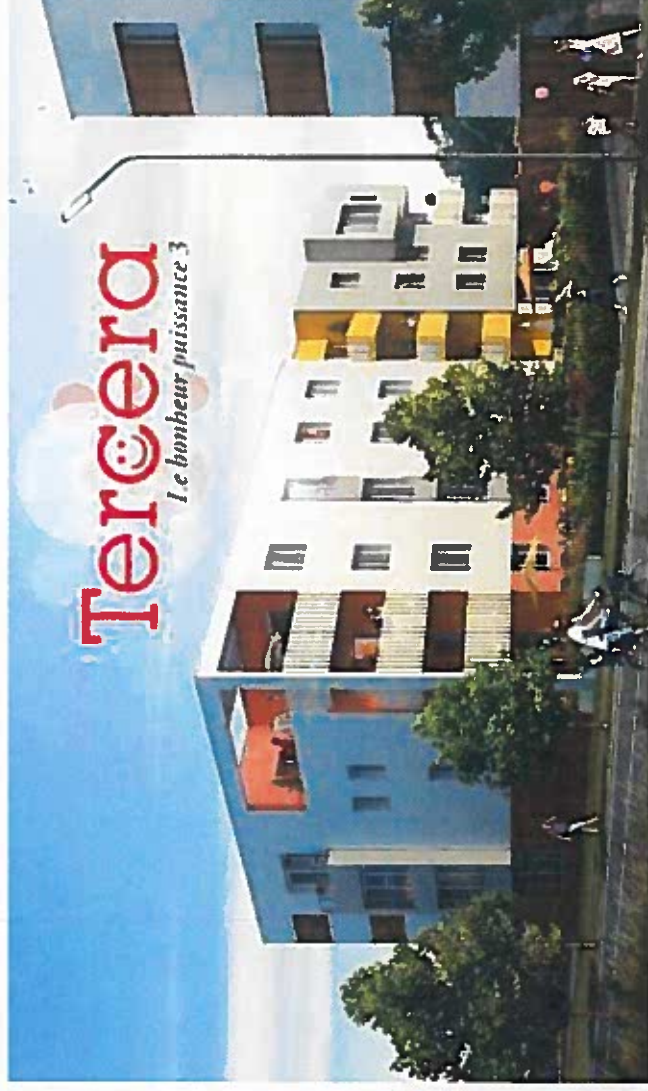
maisons individuelles sur le site du Colombar



l'air tout en M&S



projet tertiaire de la SEM Mayso Basile



projet Tercera de Fox-On

le jeu de plans du paysage



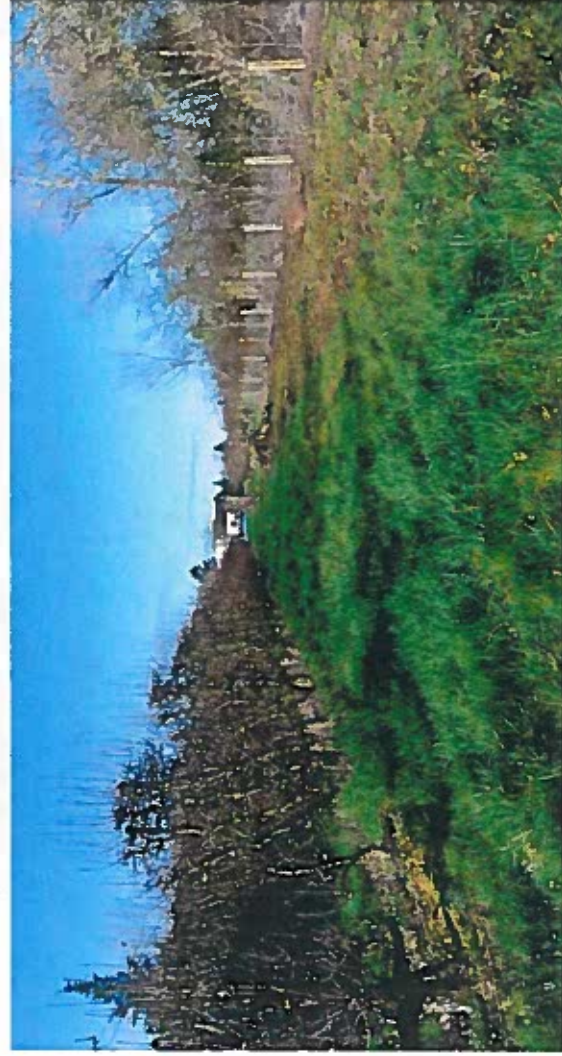
succession de haies existantes vues depuis la rue de la Preste

succession de haies et arbres isolés existants vues depuis la rue de la Preste Nord

5. des paysages variés et de qualité



le bois de la Charbonnière

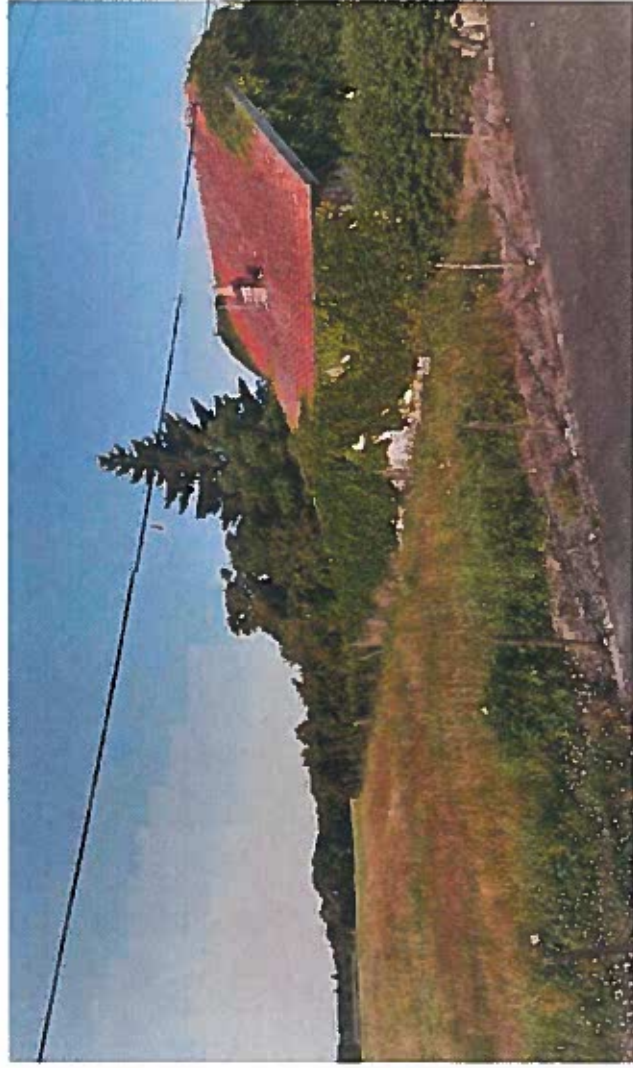


des vergers visible rue de la Charbonnière



la plaine agricole centrale

un patrimoine à valoriser



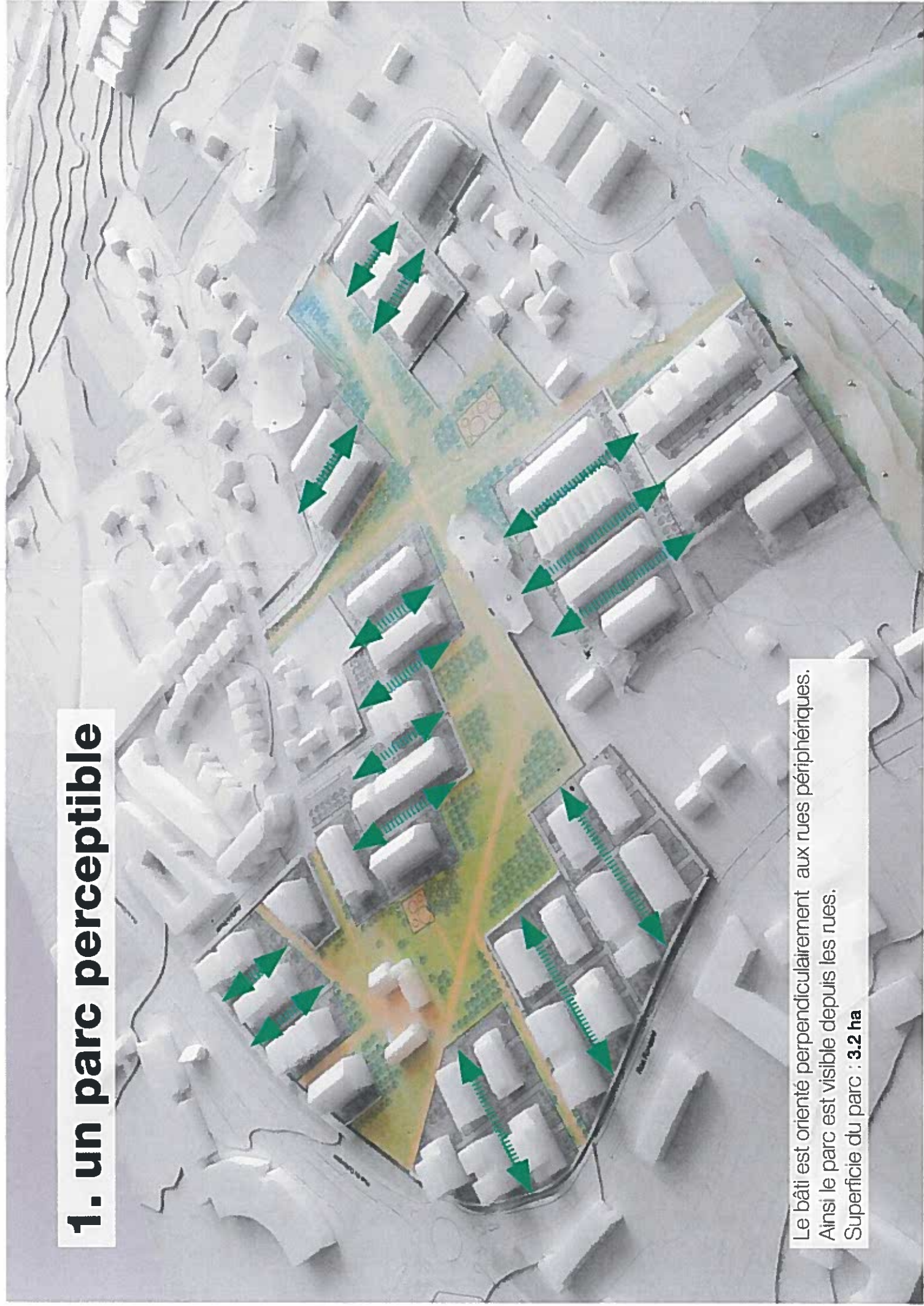
une nouvelle existence des murs de clôture



principes urbains

1. un bâti orienté perpendiculairement aux rues périphériques rendant perceptible le parc
2. un site ouvert liant les différentes aménités
3. un paysage rural préservé et mis en valeur
4. une cohérence globale par des murs en tuffeau
5. des hauteurs bâties en cohérence avec le contexte

1. un parc perceptible



Le bâti est orienté perpendiculairement aux rues périphériques.
Ainsi le parc est visible depuis les rues.
Superficie du parc : **3.2 ha**

accroche du Forum Méliès
et de l'arrêt de tramway

mise en valeur de
l'allée de la ferme

vers le vallon
de Sainte
Radegonde

passage vers
le bois de la
Chambrière et
les terrains de
rugby

ouverture sur le
parvis du Lycée

création d'un
passage public
de 10m de large

2. un site ouvert liant les différentes aménités

3. un paysage rural préservé et mis en valeur

pilliers d'entrée

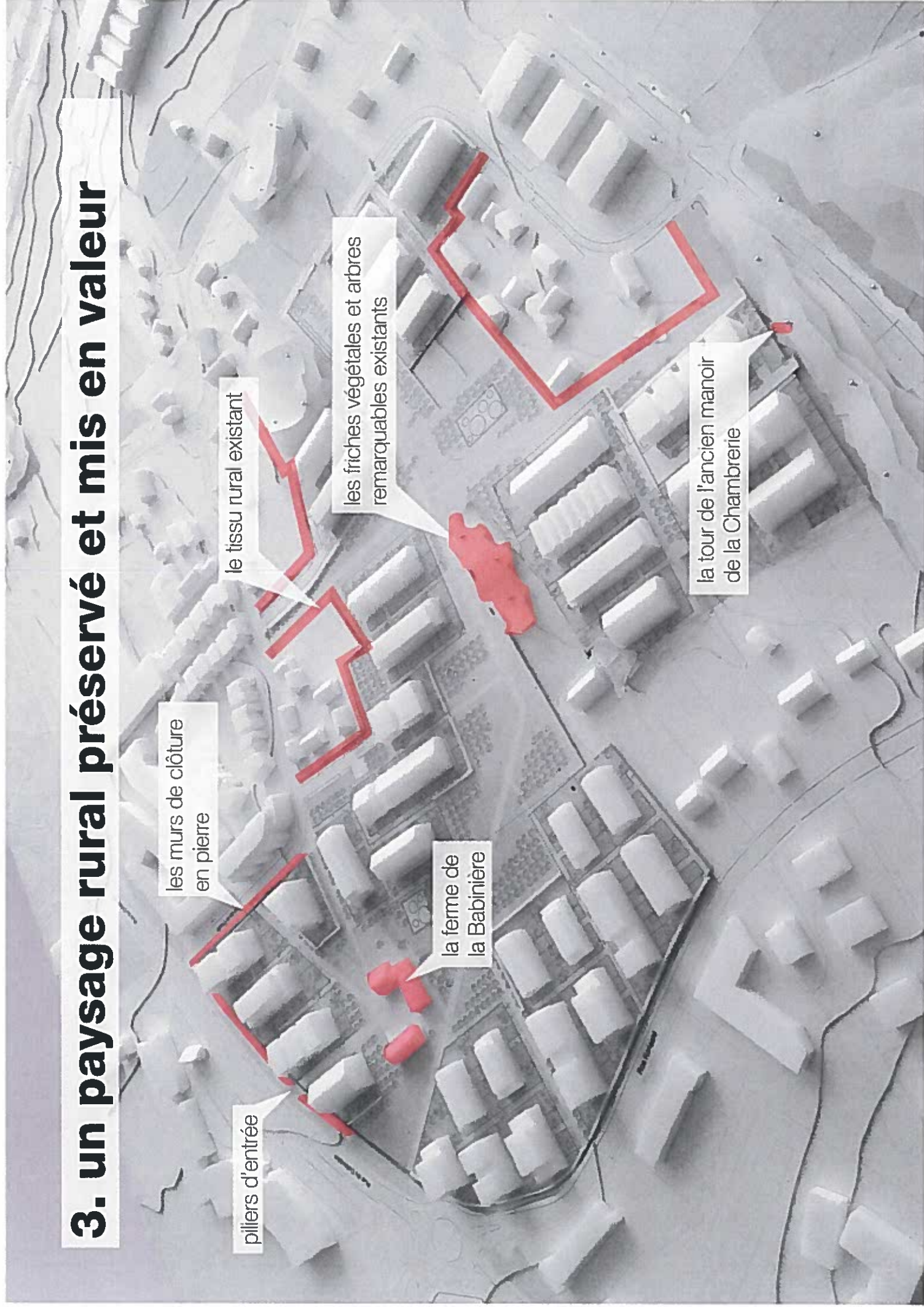
les murs de clôture
en pierre

le tissu rural existant

les friches végétales et arbres
remarquables existants

la ferme de
la Babinière

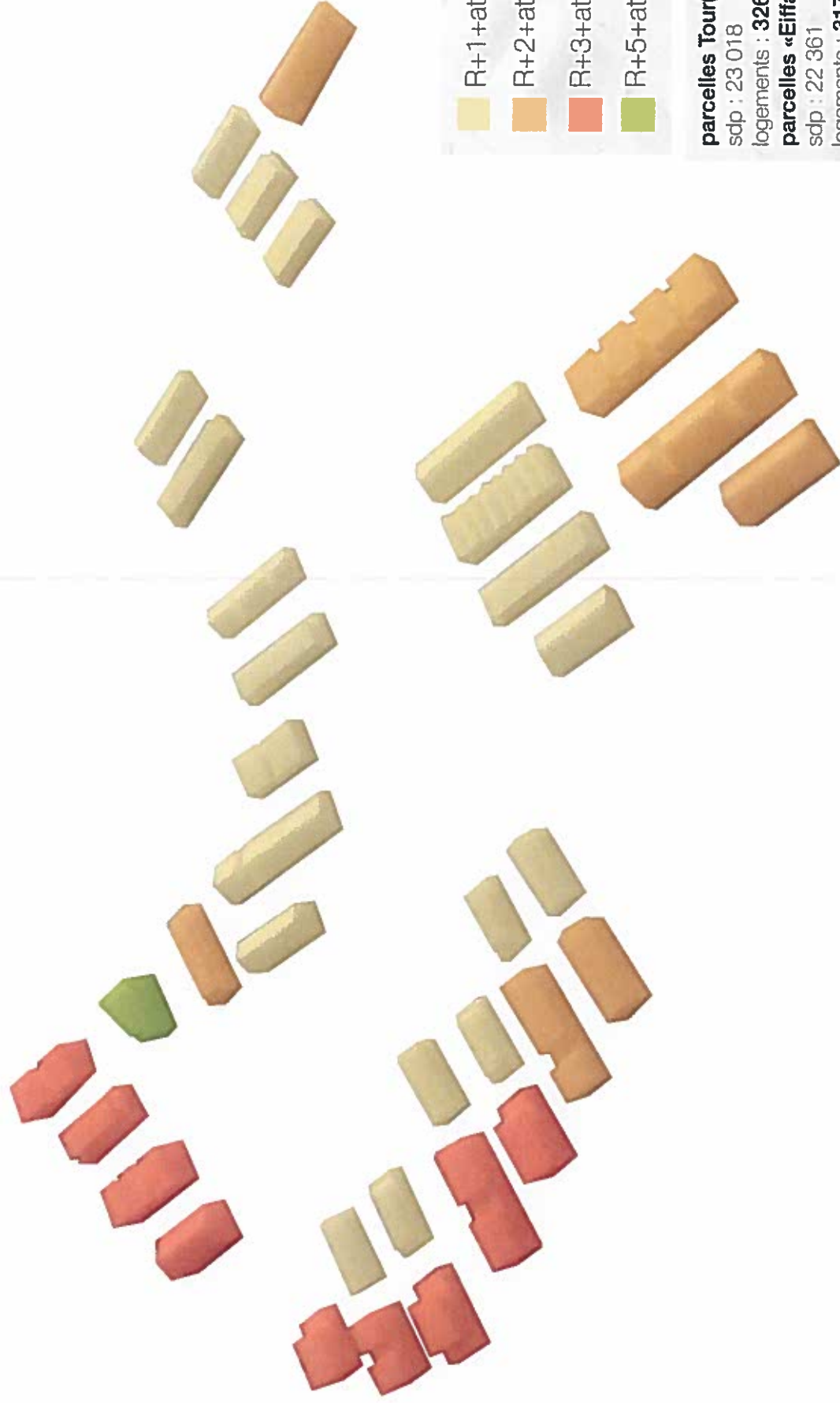
la tour de l'ancien manoir
de la Chambrerie



4. une cohérence globale par des murs en tuffeau



5. des hauteurs bâties en cohérence avec le contexte



- R+1+attique
- R+2+attique/R+3
- R+3+attique
- R+5+attique

parcelles Tour(s)Habitat
sdp : 23 018
logements : 326
parcelles «Eiffage»
sdp : 22 361
logements : 317
Total : 643 logements

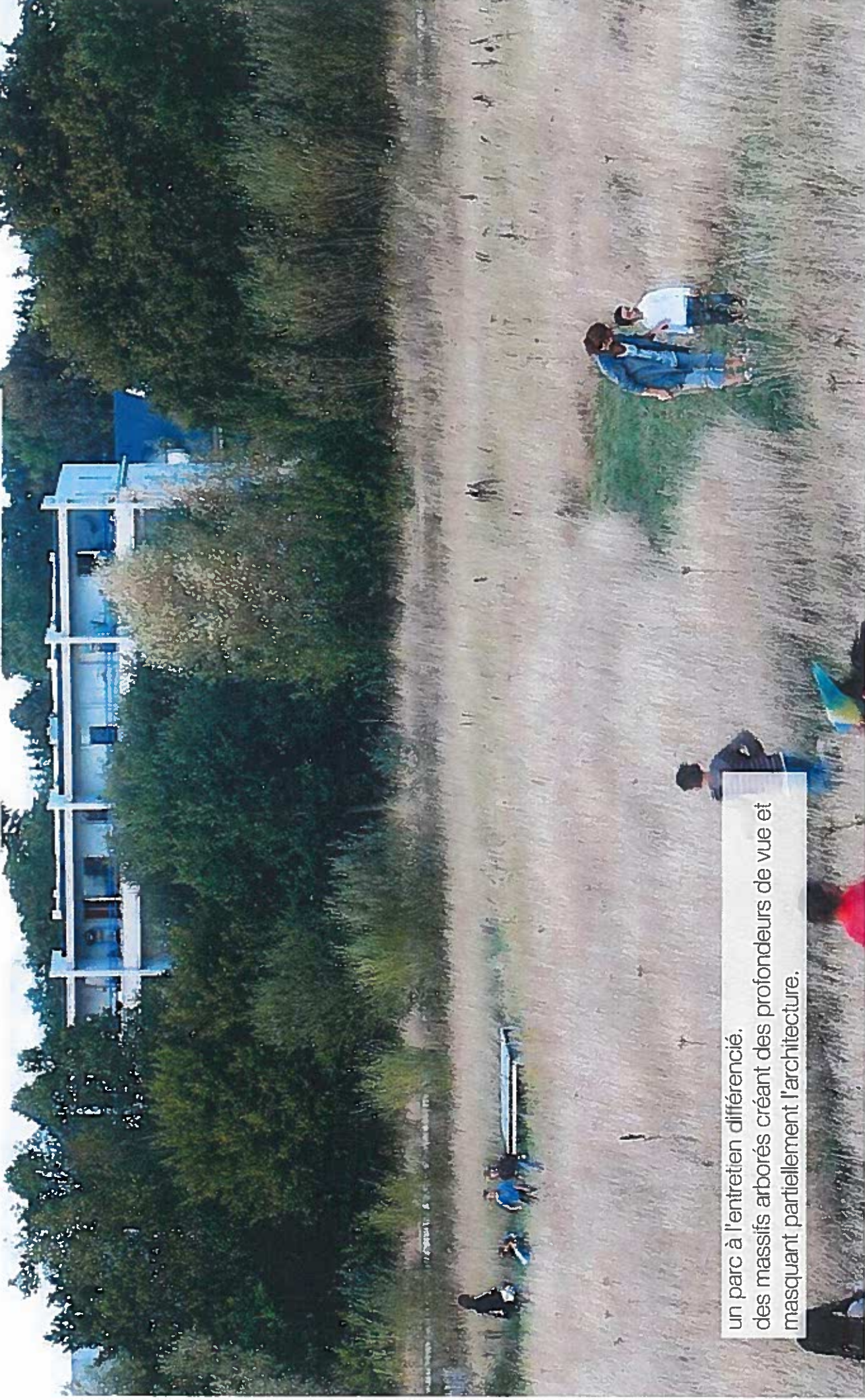




« ville jardin » principes généraux à respecter

1. respecter le dessin **du parc en coeur de site et ses différents accès**
2. construire les **murs en tuffeau** de 1,60m de haut (en respectant le cahier des charges à établir)
3. implanter les **bâtiments en retrait** de l'alignement et des limites parcellaires pour offrir des **jardins individuels** en rez-de-chaussée
4. développer le maximum de **places de stationnement en sous-sol**

1. dessiner un parc en coeur de site



un parc à l'entretien différencié,
des massifs arborés créant des profondeurs de vue et
masquant partiellement l'architecture.

1. dessiner un parc en coeur de site

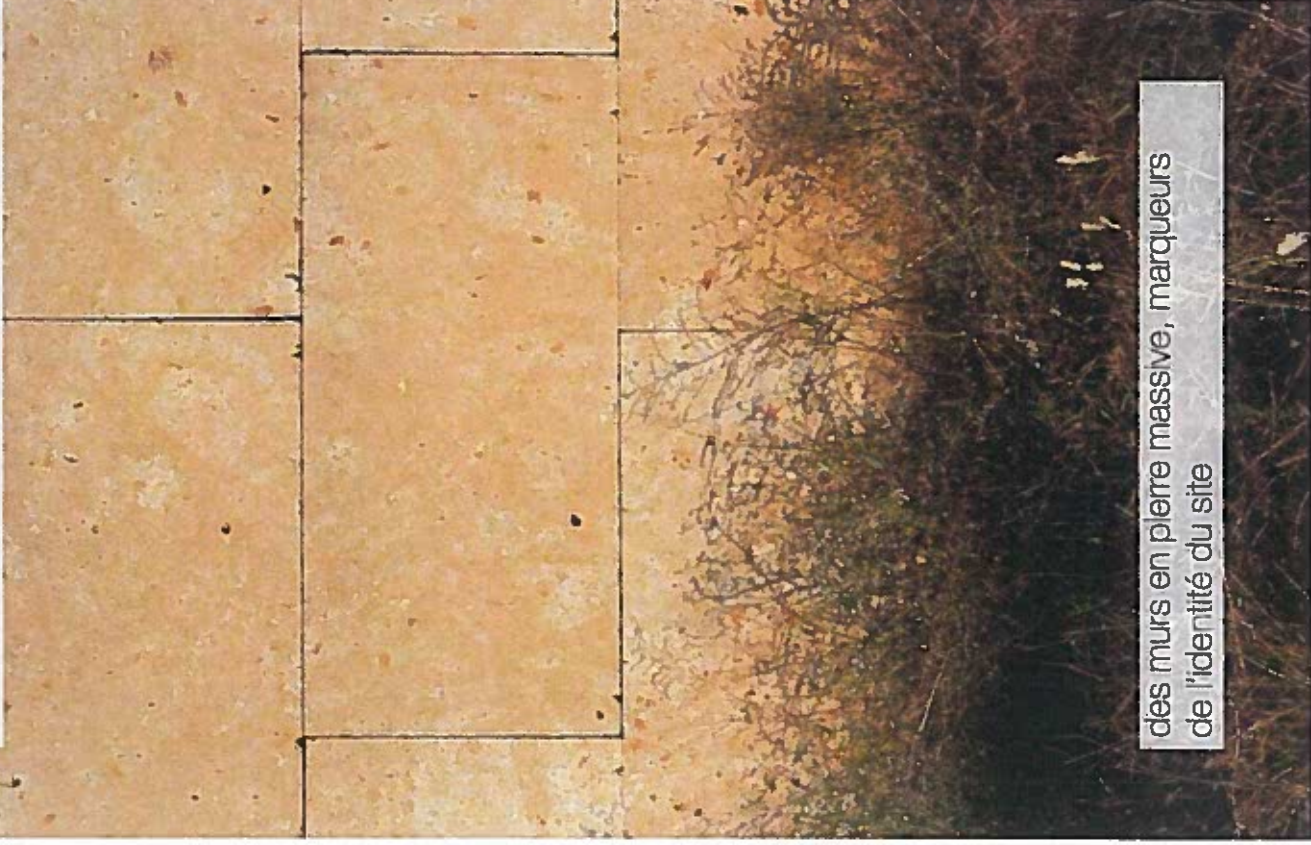


un parc proposant des raccourcis



des murs qui assurent la transition en ville et nature

2. construire les murs en tuffeau



des murs en pierre massive, marqueurs de l'identité du site



des murs qui protègent l'intimité des logements

3. offrir des jardins individuels

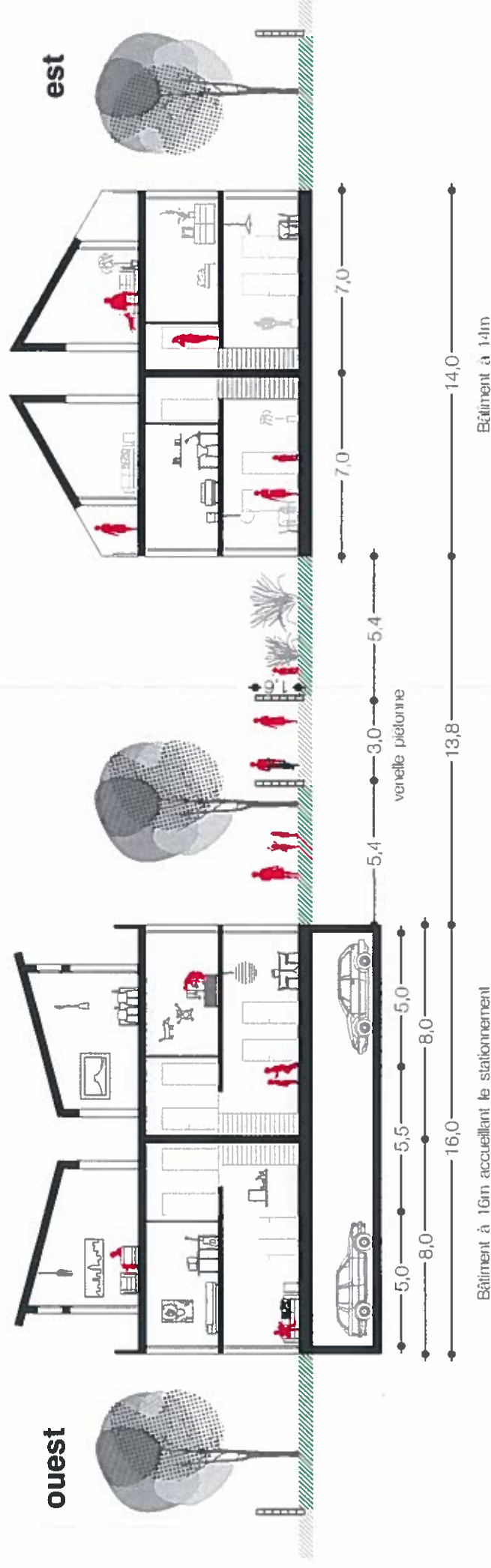
des voies piétonnes, des jardins individuels
pour les logements



des logements **avec des jardins individuels** entre parc et ville habitée

Tour(s) Habitat 1:200e

- immeubles de 14m d'épaisseur ou 16m accueillant le stationnement
- logements en duplex mono-orientés avec jardins individuels ou terrasses sur le toit
- façades obligatoirement orientées E/O
- 21 logements dans un immeuble de 46m de long et 14m de large en R+1+attique
- 23 logements dans un immeuble de 48m de long et 16m de large en R+1+attique



4. développer le maximum de places de stationnement en sous-sol

NORMES DE L'ÉTUDE SARECO

- 1,3 place / logement en accession et primo accédants (A.S.)
- 1 place / logement social (L.L.S.)

AUTRES RÈGLES

- il faut ajouter 10% de places par opération pour le stationnement visiteur
- 5% des places créées par opération doivent être PMR (largeur de stationnement 3m30)
- toutes les places de stationnement pour le logement social et les visiteurs sont en aérien.
- les places PMR dans les bâtiments sans ascenseur sont en aérien

TABLEAU D'APPLICATION DES NORMES SUR LES LOT H

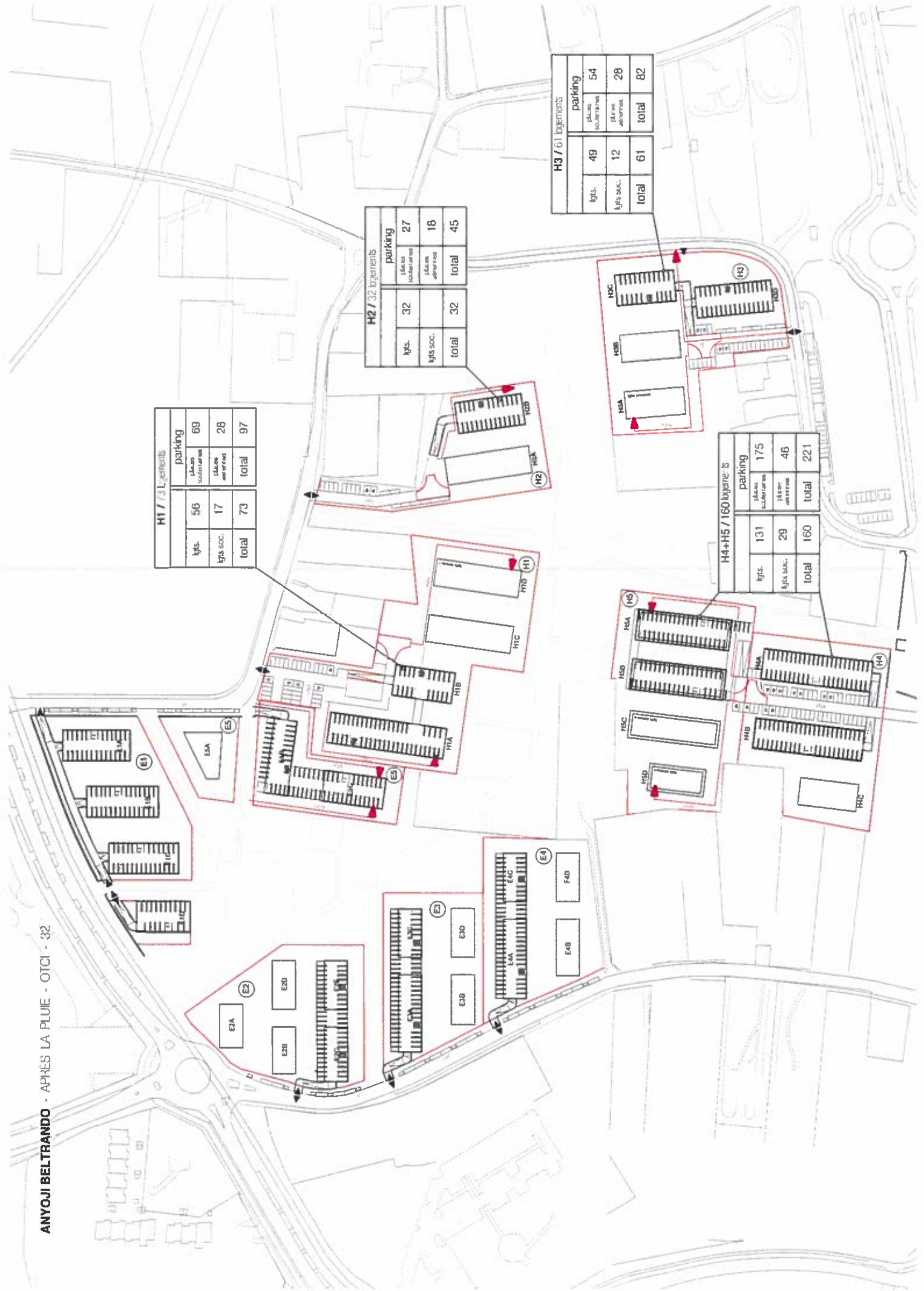
	nbe lgts A.S	ratio	places	nbe lgts L.L.S	ratio	places	nbe lgts total	ratio	p. visiteurs	total places	ratio PMR	nbe p. PMR
H1	56	1,3	73	17	1	17	73	0,1	7	97	0,05	5
H2	32	1,3	42	0	1	0	32	0,1	3	45	0,05	2
H3	49	1,3	64	12	1	12	61	0,1	6	82	0,05	4
H4	89	1,3	116	29	1	29	118	0,1	12	157	0,05	8
H5	42	1,3	55	0	1	0	42	0,1	4	59	0,05	3

H1 / 31 logements			
		parking	
lgts.	lgts soc.	places habitat social	places autres
56	17	69	28
total		73	97

H2 / 32 logements			
		parking	
lgts.	lgts soc.	places habitat social	places autres
32		27	18
total		32	45

H3 / 61 logements			
		parking	
lgts.	lgts soc.	places habitat social	places autres
49	12	54	28
total		61	82

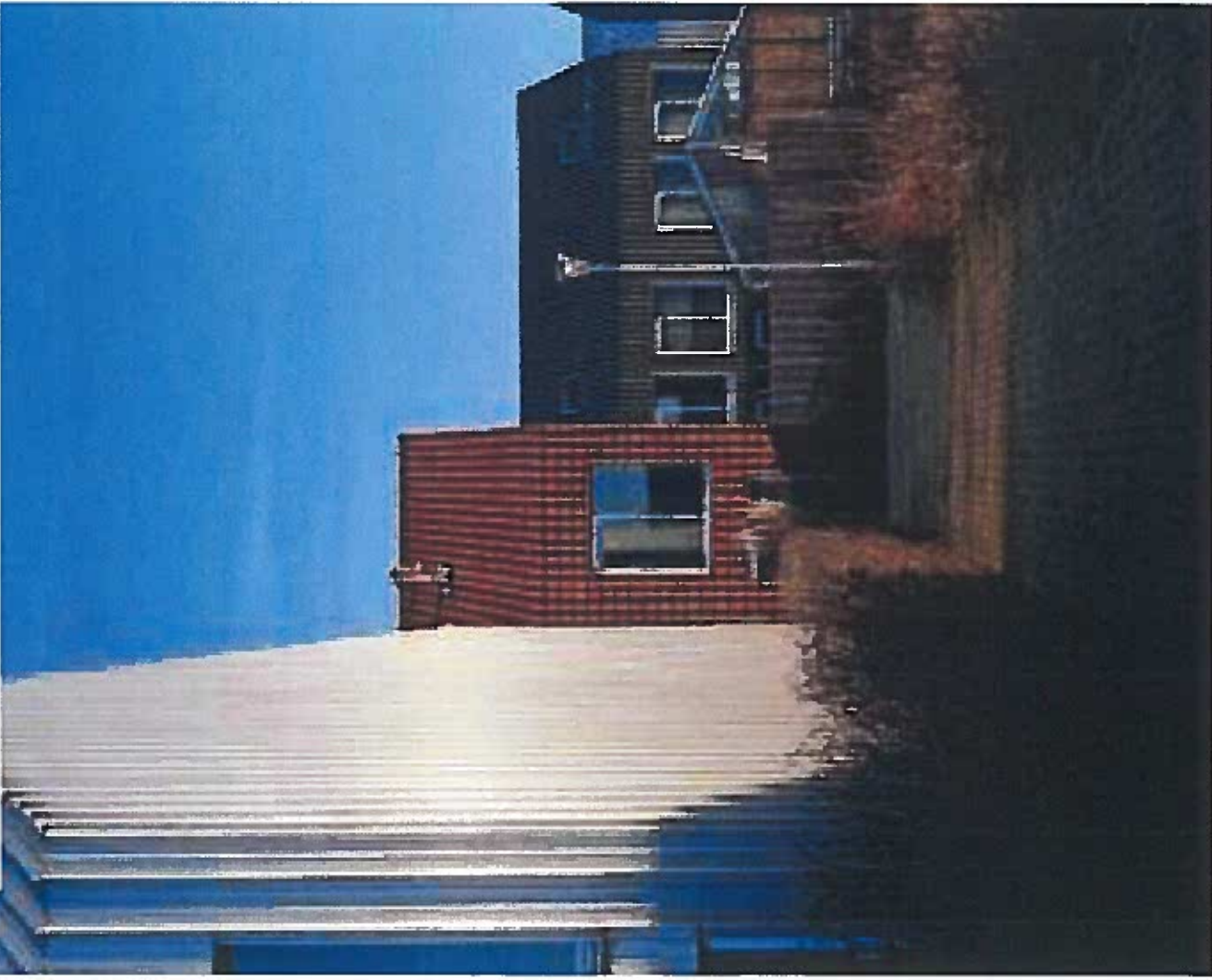
H4+H5 / 160 logements			
		parking	
lgts.	lgts soc.	places habitat social	places autres
131	29	175	46
total		160	221



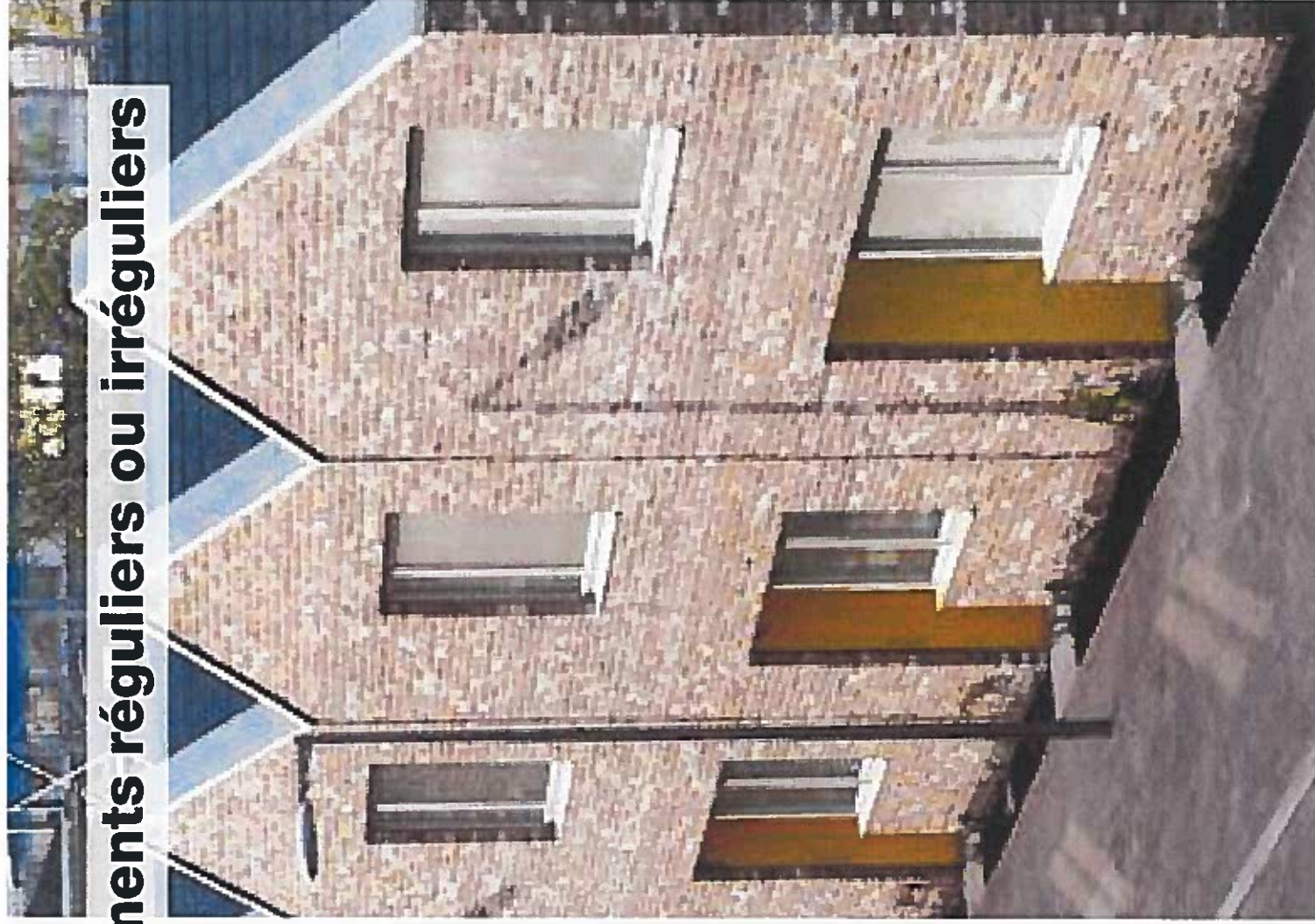
diversité morphologique principes architecturaux

1. traiter les bâtiments comme **des volumes unitaires**
2. développer des **couronnements** (attique ou toiture) réguliers ou irréguliers
3. utiliser des **matériaux pérennes** - matériaux interdits : enduit minéral épais, pvc (menuiserie, volet roulant, gouttière, descente eaux pluviales)

1. traiter les batiments comme des volumes unitaires



2. développer des couronnements réguliers ou irréguliers



3. utiliser des matériaux pérennes





