



PROGRAMMES MIXTES

UN PROGRAMME HABITAT TERTIAIRE COMMERCE AU BORD DU CHER A TOURS

Lieu : Quartier des Deux-Lions à Tours (37)
Maître d'ouvrage : ADIM Normandie Centre
Maître d'oeuvre : Atelier T Architecte mandataire), Sempervirens Paysagiste, Callu BET Thermique et Fluides, IDF BET Electricité, Soderef BET VRD, Ginger BET Géotechnique.
Programme : 52 logements en accession et sociaux , 3 333 m2 de bureaux et 401 m2 de commerces .
Surface totale : 7 183 m2 SPLa,
Coût des travaux : 9,25 M € HT
Avancement : PC obtenu en décembre 2013

Le projet a pour objet l'aménagement et la construction d'un programme mixte de logements, commerces et bureaux sur l'îlot D2 du Secteur D des deux-Lions.

L'opération D2 s'inscrit dans la logique urbaine du Secteur D qui organise un système de 3 îlots mixtes situés entre rues et espaces naturels (rives de Cher, périmètre non aedificandi de la station de captage) et dont Atelier T a établi les principes généraux dans le cadre de sa mission d'urbanisme, en partenariat avec la Ville de Tours et la SET.

Ce programme est constitué de 3 bâtiments distincts réunis autour d'un jardin-noue en coeur d'îlot planté d'arbres de hautes tiges, ouvert sur le Cher, qui recueille les eaux pluviales de la parcelle.

Au sud un espace à dominante minérale crée un parvis aux commerces et aux halls des bureaux. Il est aménagé pour accueillir les terrasses des commerces, des espaces verts en pleine terre, des espaces de repos et des places de stationnement affectés aux différents programmes.



Plan de situation dans le Quartier des 2 Lions



L'îlot D2 dans le secteur D



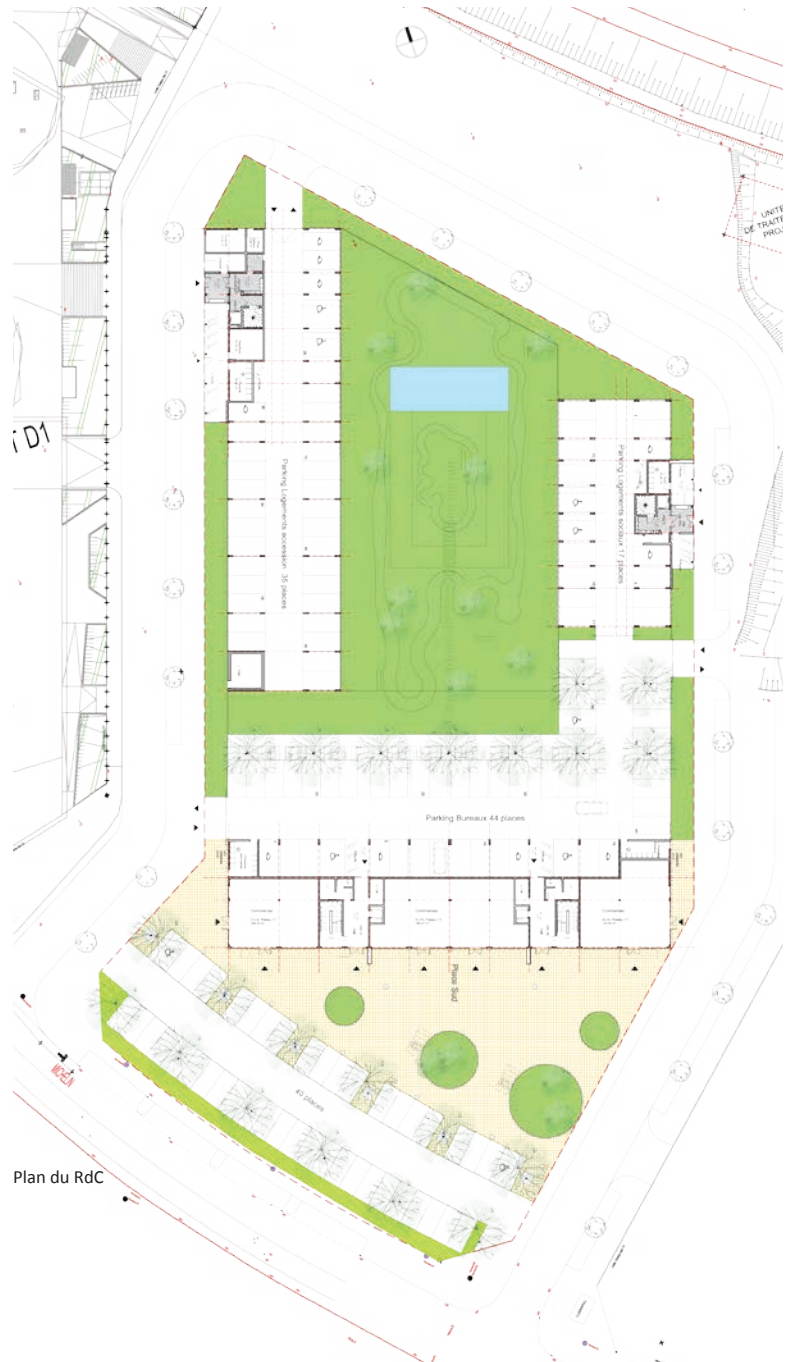
Vue piétonne de l'îlot depuis le Sud Ouest



Plan Masse

Principes généraux de composition urbaine :

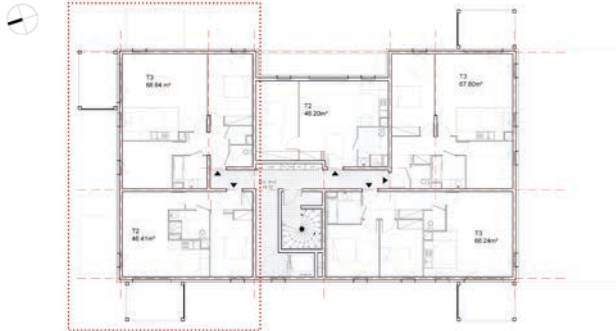
- Hauteur dégressive du bâti entre l'avenue Pont Cher et la station de captage, afin d'assurer la transition entre l'entrée nord/ouest du quartier et le secteur est résidentiel de faible hauteur.
- Assurer la continuité des liens visuels entre l'avenue Ferdinand de Lesseps et les quartiers de la rive sud du Cher à travers les jardins et les rues.
- Créer une « respiration » dans le tissu urbain, au sud de la parcelle D2, afin d'offrir un espace libre accueillant (parvis des commerces, orientation au sud) à mi-distance entre le pôle rives de Cher/Tertiaires/R.I.E et le pôle Station Tram/Heure Tranquille, dégagant ainsi l'entrée des bureaux de l'îlot D1, la proue du projet C3.2 et la façade ouest du futur îlot D3.



Plan du RdC



Vue urbaine depuis les rives de Cher



Plan d'étage courant | Logements en accession

Logements en accession :

Implanté au nord-ouest du terrain, Le bâtiment A en R+7 sur pilotis, accueille un programme de 35 logements en accession. Il est prolongé par son parking couvert en rez-de-chaussée et sa toiture terrasse est végétalisée. Le niveau du rez-de-chaussée est réservé au hall d'entrée, au deux-roues et au stationnement des véhicules.

La totalité des logements comporte un prolongement extérieur, balcon ou loggia. En étage courant, le bâtiment comporte cinq appartements dont quatre sont à double orientation. Les séjours implantés en angle bénéficient des vues lointaines qui caractérisent le site.

Des boîtes métalliques en saillie forment leur prolongement extérieur et s'accrochent aux façades en alternant les orientations, préservant ainsi l'intimité de ces espaces.



Zoom partiel sur le plan d'étage courant | Logements en accession



Façade Ouest



Perspective depuis le Nord

Logements sociaux :

Le bâtiment C situé au nord/est de la parcelle en rive de Cher abrite le programme de logements sociaux. Sa hauteur en R+3 est dégressive par rapport à celle du bâtiment A.

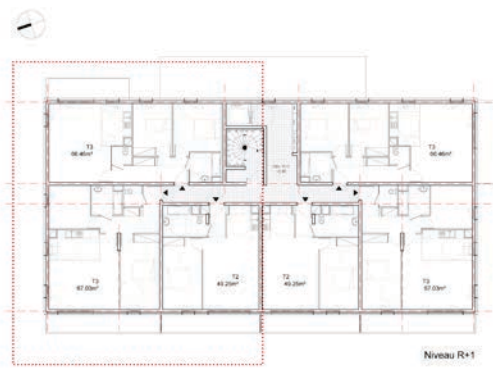
C'est un bâtiment rectangulaire de 15 m de large environ implanté majoritairement en retrait de l'alignement.

Un espace porche implanté en limite est sur l'alignement, abrite le hall d'entrée. Ce porche donne accès aux circulations verticales de l'immeuble, aux espaces dédiés aux vélos et aux poussettes, ainsi qu'au parc de stationnement des voitures et aux locaux techniques.

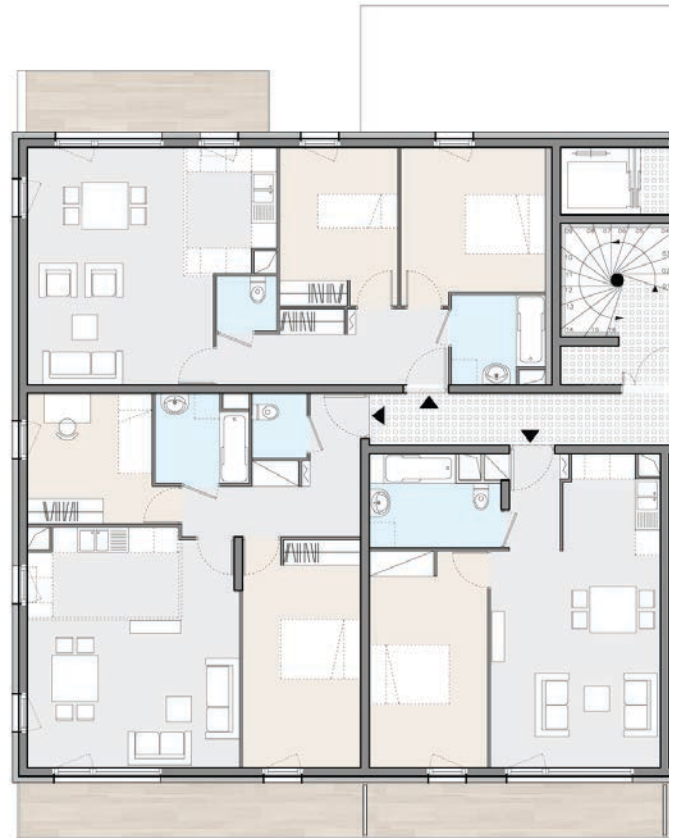
Les logements prennent place à partir du R+1 jusqu'en R+3.

Le bâtiment C accueille dix-sept logements du T2 au T4 desservis par 1 cage d'escalier et un ascenseur.

En étage courant, le bâtiment comporte 6 logements par niveau qui ont tous un espace privatif de type balcon.



Plan d'étage courant | Logements sociaux



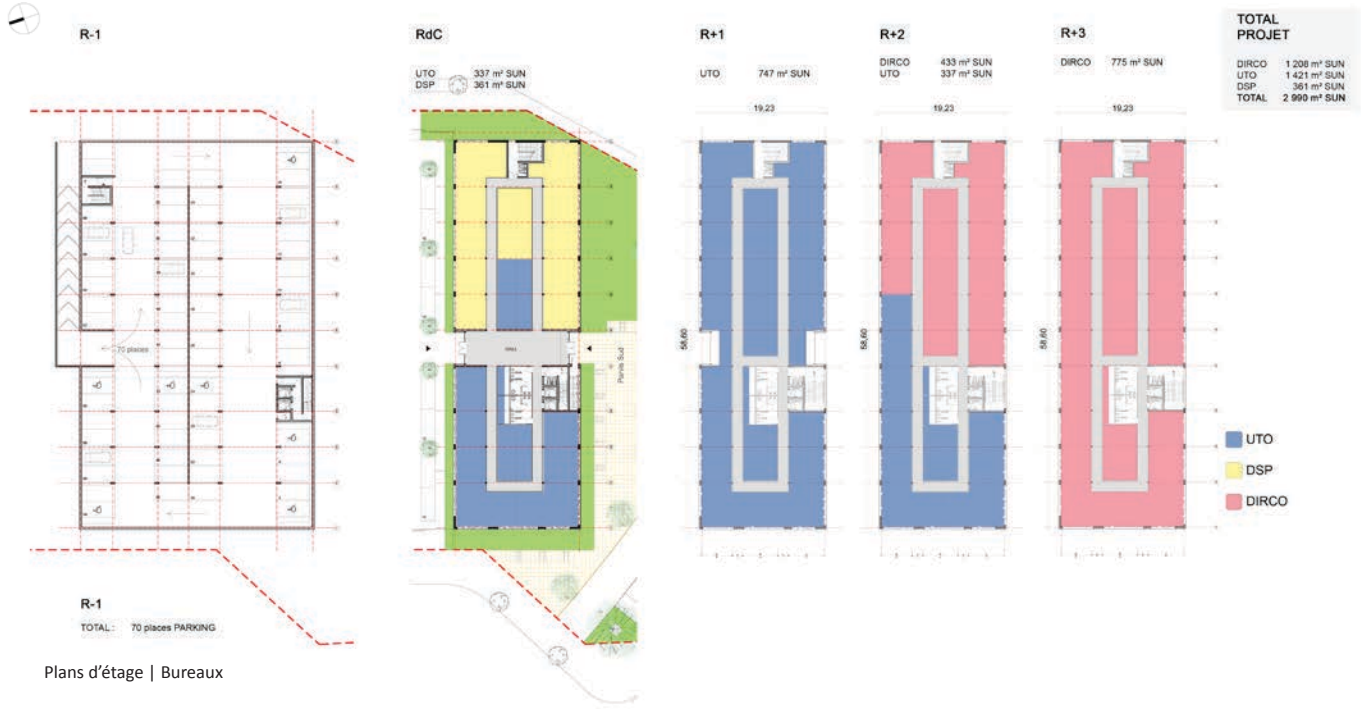
Zoom sur le plan d'étage courant | Logements sociaux



Perspective depuis le Sud Est



Vue urbaine depuis le Sud Est



Plans d'étage | Bureaux

Les Bureaux :

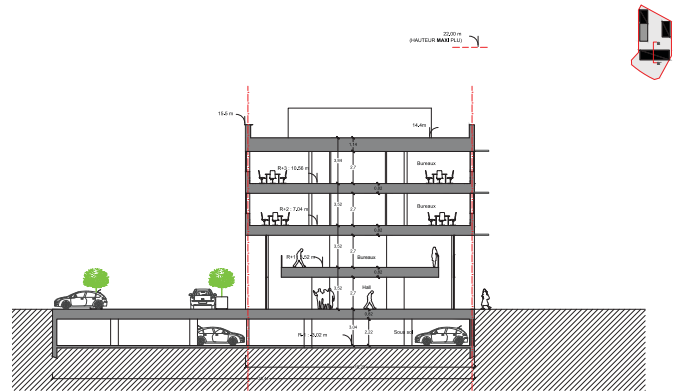
Le bâtiment B abrite 3 plateaux de bureaux (R+1 au R+3), posés dans la 1ère version sur un socle de commerces. Ce socle commercial est accessible depuis le parvis sud ; il peut accueillir 2 ou 3 unités de commerces.

Les bureaux sont desservis par 2 halls : le hall B1 situé à l'ouest et le hall B2 situé sur le parvis au sud. Ces halls sont accessibles depuis le parc de stationnement situé à l'arrière du bâtiment.

Le rez-de-chaussée du bâtiment accueille également les locaux techniques des commerces et des bureaux, ainsi que la chaufferie de l'ensemble de l'opération.

Les plateaux de bureaux sont livrés bruts.

La version présentée ici est une variante du projet étudiée pour EDF. Les commerces sont ici remplacés par des bureaux.



Coupe transversale | Bureaux



Perspective depuis le Parvis Sud



Schéma de paysage | Coupes



Le jardin :

L'espace central, situé entre les bâtiments A et C, s'organise autour d'un îlot rectangulaire délimitée par un bassin végétalisé, rectangulaire lui aussi. D'un point de vue hydrologique ce bassin constitue une zone tampon permettant l'infiltration des eaux de pluie ; d'un point de vue écologique, il permet de reconstituer un écosystème de milieu humide, des poissons permettent de proscrire la présence de moustiques.

Une zone inondable plus étendue est définie, permettant de gérer les précipitations importantes. Le remplissage du bassin et des espaces inondables lors de fortes précipitations change l'aspect de l'aménagement : La montée de l'eau dans le bassin et les espaces inondables

environnants accentue l'effet d'île exotique de l'espace central. L'accès se fait par une série de dalles disposées en pas japonais, qui ne sont pas submergées. Les contours des zones submergées perdent leurs formes géométriques au profit de lignes plus organiques, courbes. L'ensemble des plantations ne sera pas allégée..

Des pelouses composent les espaces périphériques, permettant un déplacement du public libre au sein de l'aménagement. Ces pelouses sont ponctuées par des arbres fruitiers, source d'ombre et invite à la cueillette occasionnelle. Des bancs, incitant à l'arrêt et la contemplation, sont mis en place dans les zones non inondables.



Jardin noue | Essences

UN PROGRAMME MIXTE EN BOIS 4 ETAGES EN 4 JOURS

Lieu : Malakoff (92)

Maitre d'ouvrage : SCI Villa 25

Maitre d'oeuvre : Atelier T (mandataire)

Programme : Logement + Bureaux

Surface totale : 182 m² surface de plancher

Coût des travaux : 0,30 M€

Livraison : 2011

Un concept modulaire en bois. Le choix de construction modulaire a été retenu à cause du site, desservi par une venelle piétonne, difficilement accessible aux engins de chantier traditionnels.

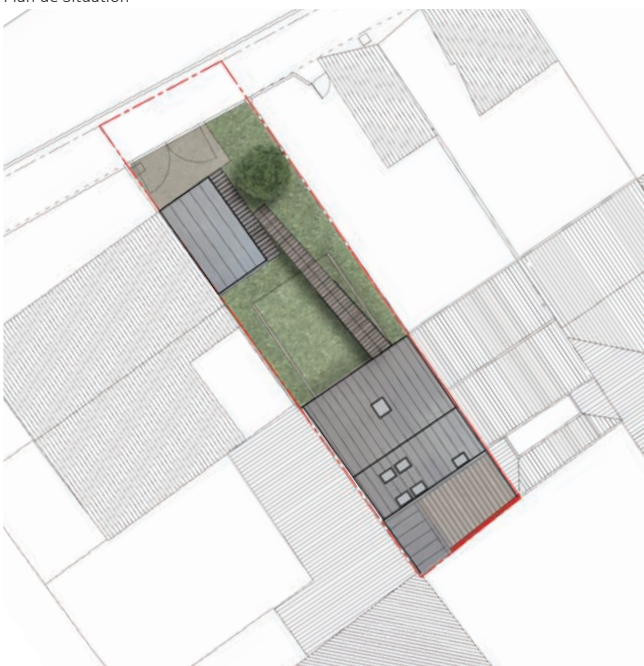
La maison est constituée d'éléments assemblés, préfabriqués en atelier dans la Somme.

Ces éléments sont ensuite désolidarisés puis acheminés en convoi exceptionnel vers le site de Malakoff.

L'assemblage des 8 modules, soit le montage des 4 étages, est réalisé en 4 jours grâce à une grue, réduisant ainsi les nuisances de chantier.



Plan de Situation



Plan Masse





Schéma de la maison existante

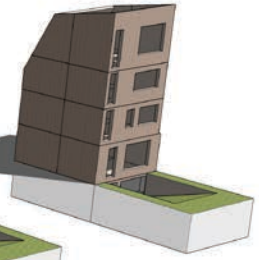
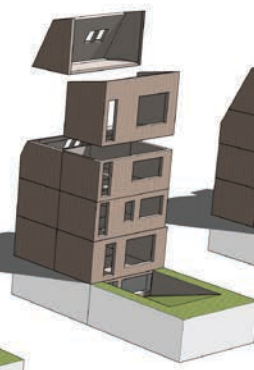
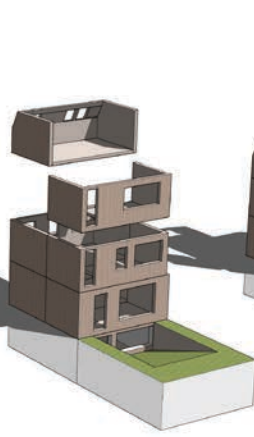
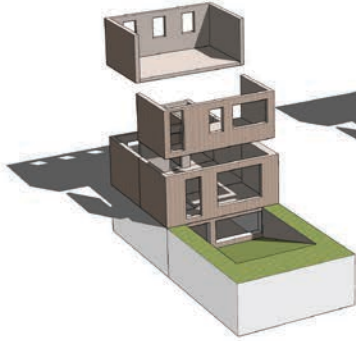
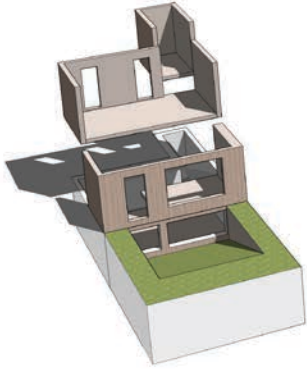
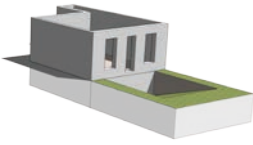
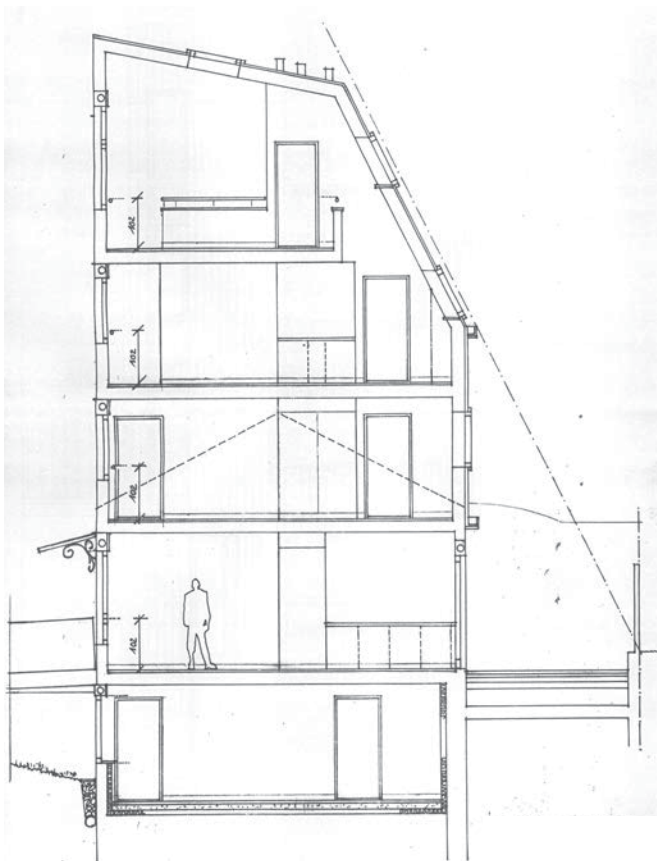
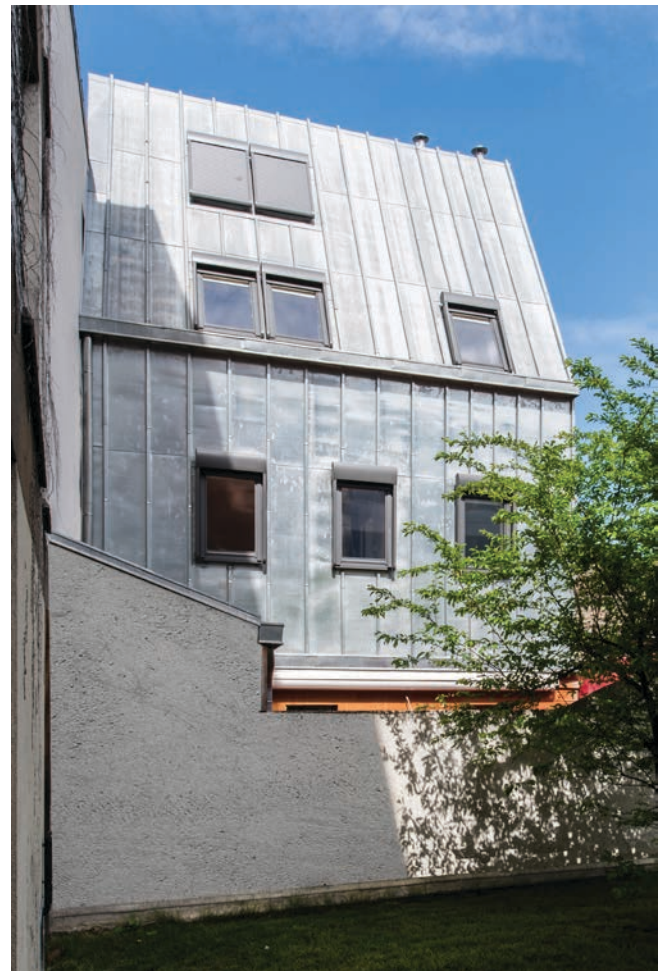
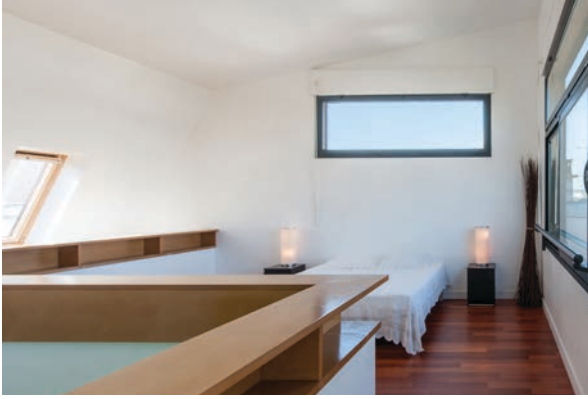


Schéma d'assemblage des 8 modules



Coupe





Niveau : R+3 | LOGEMENT



Niveau : R+2 | LOGEMENT



Niveau : R+1 | AGENCE



Niveau : Rdc | AGENCE

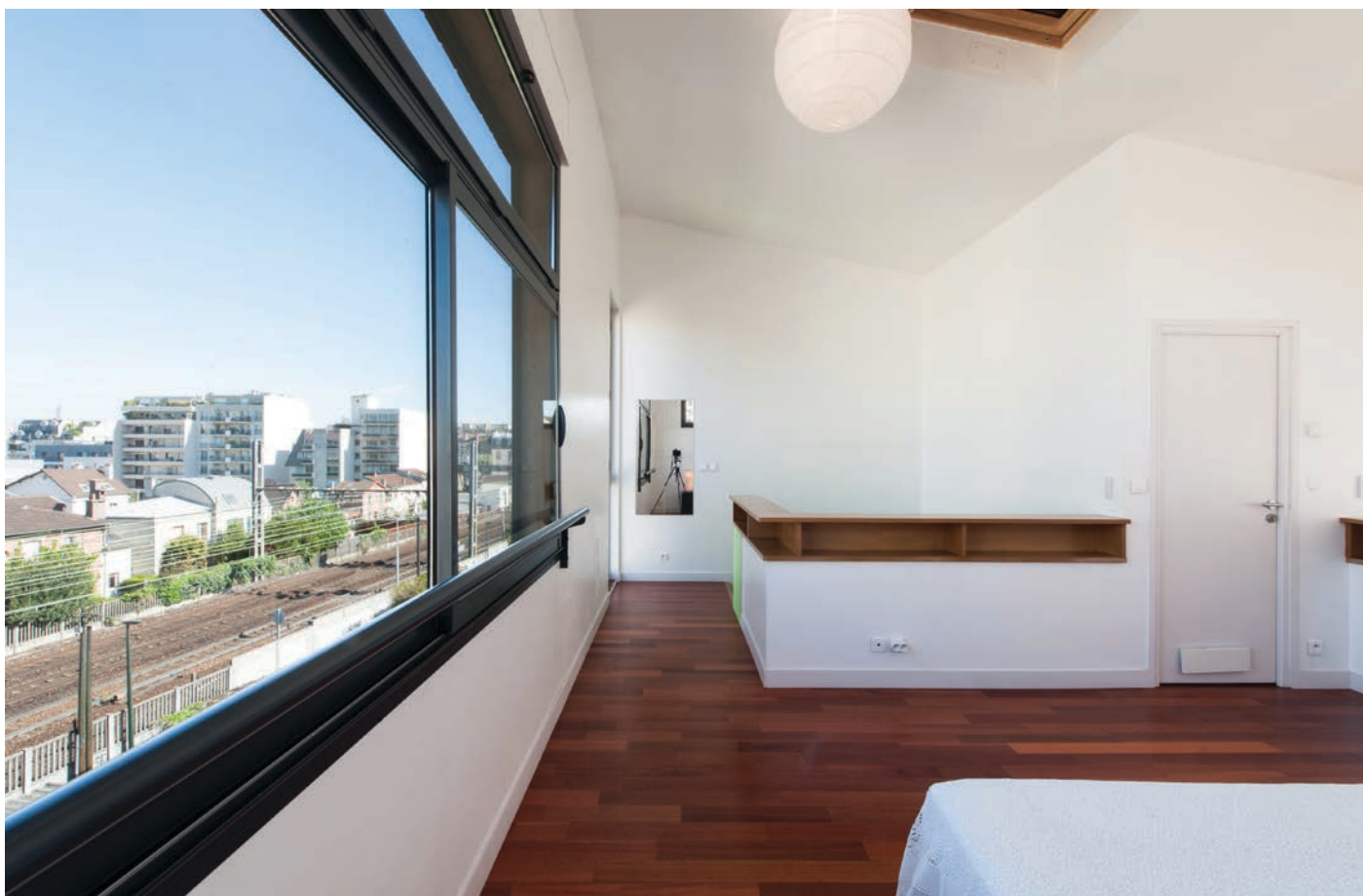


Niveau : R-1 | AGENCE



Les 3 niveaux inférieurs abritent une agence d'architecture et d'urbanisme. La salle de réunion est ouverte sur une cour anglaise créée par un mouvement dans le sol.

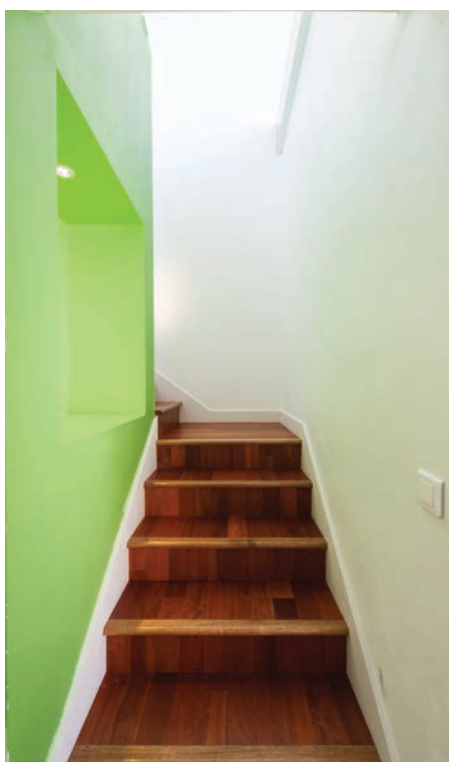
Un logement en duplex occupe les deux derniers niveaux. Chaque niveau est à double orientation à partir du Rdc. La façade Nord est revêtue d'un bardage bois Red Cedar; la façade arrière, dont la forme est définie par le gabarit autorisé, est revêtue de zinc naturel.



Logement en duplex | R+3



Logement en duplex | Salle d'eau



Logement en duplex | Escalier



Logement en duplex | R+2



Lieu : Tours (37)

Maitre d'ouvrage : Nacarat / SSCV Tours Village les 2 Lions

Maitre d'oeuvre : Atelier T Architectes (mandataire), SATOBA Bureau d'étude structure, PSL Électricité Bureau d'étude électricité, Saison Paragot Bureau d'étude chauffage ventilation thermique, C+B Economie.

Programme : 39 logements en accession, 1500 m² bureaux.

Surface totale : 4 425 m² SPla | dont 2 924 m² SPla logements et 1 501 m² SPla Bureaux

Coût des travaux : 5 M€

Permis de construire obtenu Octobre 2012 / en attente de commercialisation

Le projet C3-1 est situé sur la frange ouest de l'îlot C du quartier des deux-Lions à Tours, bordé par l'allée Ferdinand de Lesseps, elle-même en surplomb sur l'avenue Pont Cher et le Parc naturel de la Gloriette.

Il est constitué de 2 bâtiments :

- Le Bâtiment A&B, en bordure de l'allée F. de Lesseps, de programmation mixte, superpose des logements de type intermédiaire à des bureaux. Il comporte 2 ailes parallèles, l'aile A à l'ouest en R+2, l'aile B à l'est en R+4.
- Le Bâtiment C en R+ 5, bâtiment de logements collectifs.

Les deux bâtiments sont construits sur pilotis permettant la perception visuelle à travers l'îlot. L'organisation spatiale est obtenue par glissement et décalage des 2 bâtiments favorisant des profondeurs de champs et des séquences visuelles variées.



Plan de situation dans le Quartier des 2 Lions



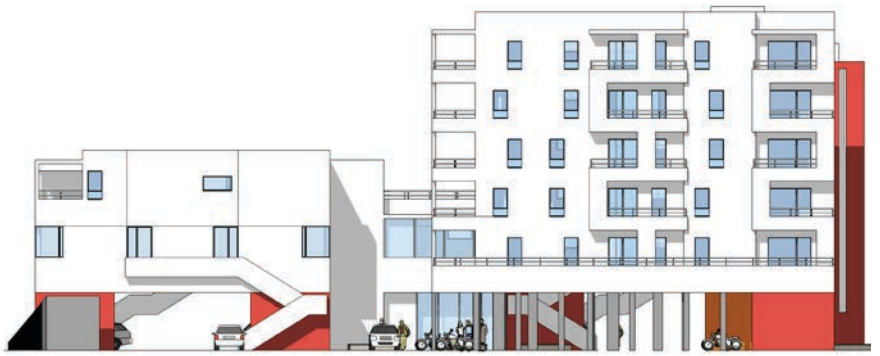
Plan Masse



Perspective depuis l'Avenue de Pont Cher nord



Perspective du bâtiment B

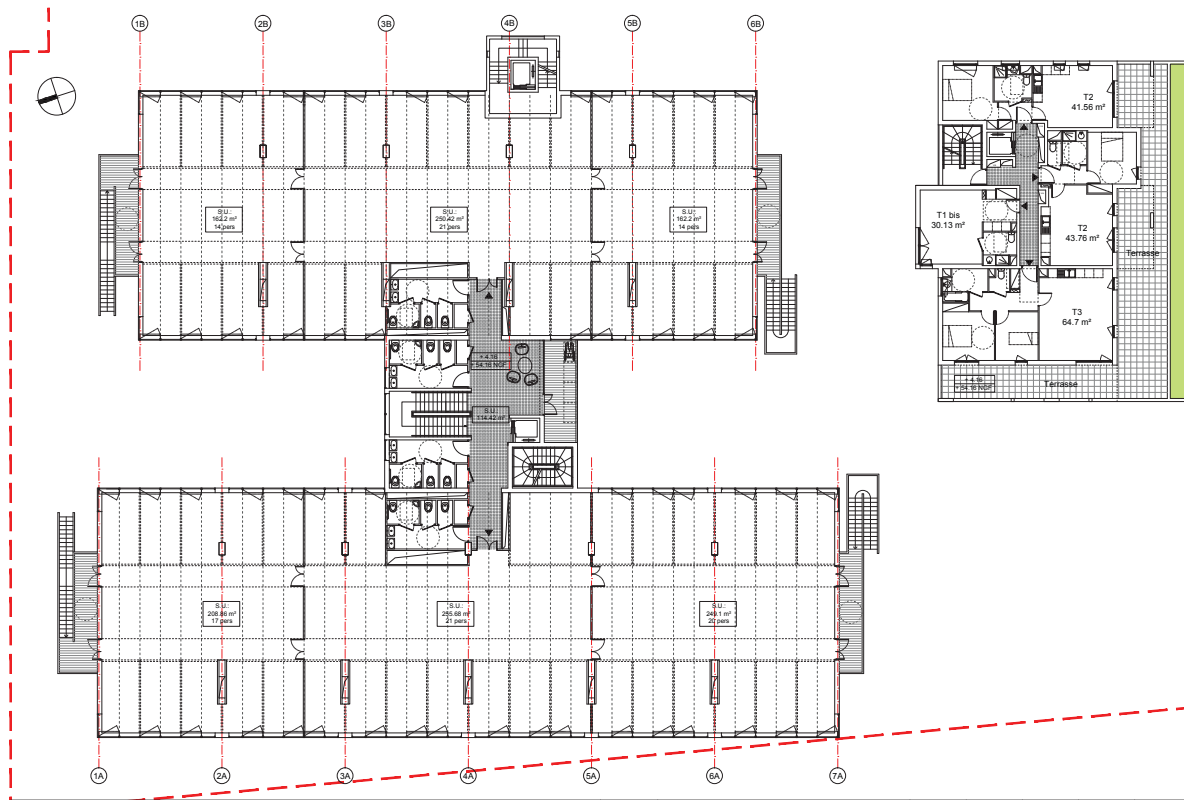


Façade Sud | Bâtiment A et C

Implantés sur pilotis les bâtiments offrent un rez-de-chaussée libre entre jardin-noue en coeur d'îlot et allée F. de Lesseps, s'ouvrant sur la Gloriette. Des stationnements sont implantés en rez-de-chaussée sous les bâtiments.

Le dispositif sur pilotis du bâtiment lie visuellement le jardin-noue paysagé du coeur d'îlot et le Parc de la Gloriette. Il améliore le confort d'été (ventilation naturelle) et offre un rez-de-chaussée « mutable ». En effet la structure du bâtiment permet d'envisager dans le futur l'aménagement de ce rez-de-chaussée, l'utilisation des véhicules individuels devant être drastiquement diminuée dans l'avenir.

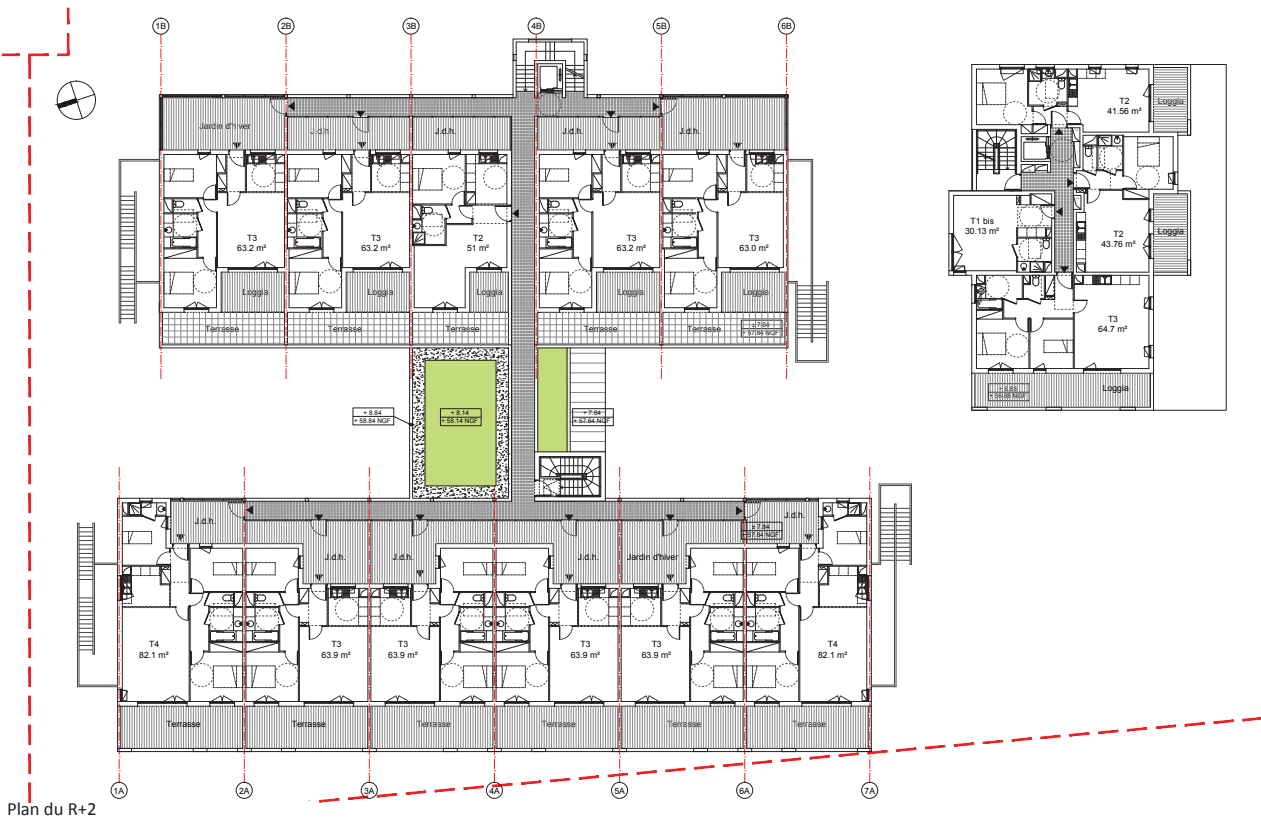
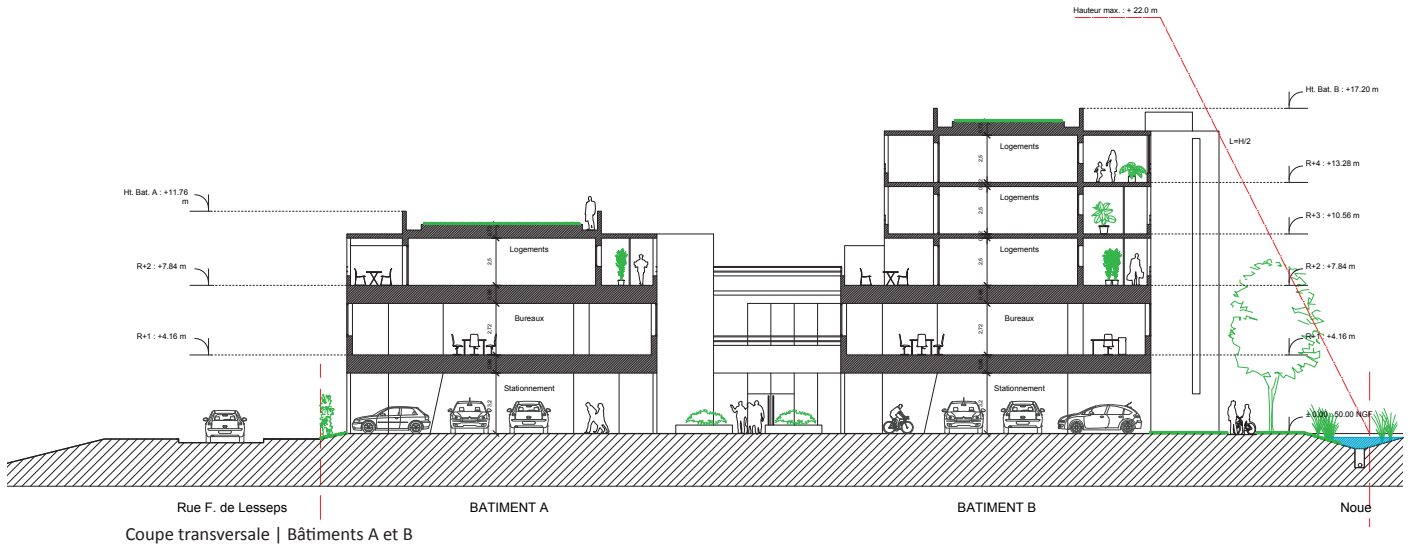
3 halls sont implantés au rez-de-chaussée : 2 halls pour le bâtiment A&B (1 hall destiné aux bureaux, 1 hall destiné aux logements) et 1 hall pour le bâtiment C.



Plan du R+1



Façade Ouest | Bâtiments A et C



Bâtiment A&B :

- Niveaux R+1: 1 niveau de bureaux, livrés finis, en grands plateaux. Ils peuvent être cloisonnés au maximum en 6 espaces.

Bâtiment C :

- Niveaux R+1 à R+5 : Les 5 niveaux de logements sont desservis par une cage d'escalier et un ascenseur, avec 4 appartements par niveau, dont 3 prolongés par des espaces extérieurs. Tous les logements possèdent au moins 2 orientations.