Projet immobilier avenue Lyautey Restitution de la concertation

Important : le projet présenté dans les pages suivantes le 25 janvier dernier n'a pas été retenu. Le travail de concertation se poursuit et le fruit de celle ci fera l'objet ensuite d'une nouvelle étape de rendu prochainement.























INTRODUCTION

- Rappel de l'organisation de la concertation
- L'activation de la clause filet











Rappel des contributions par ateliers et leurs restitutions

Atelier 1 | Biodiversité – Qualité paysagère – Eau Atelier 2 | Forme urbaine & intégration du projet Atelier 3 | Usages et vie de quartier











Atelier 1 | Biodiversité – Qualité paysagère – Eau

Contribution Restitution

Préserver le Tilleul (périmètre de protection)

Conservé dans le cadre de la proposition et protégé durant les travaux (cf plan de masse) et demande de classement IPEN.

Conserver un maximum d'arbres / Compenser les arbres morts

34 arbres ou assimilés sont morts sur pieds (dont 42% des thuyas). Voir étude Aliwen

34 arbres d'essence et de tailles adaptées seront replantés dans le cadre de la proposition en complément de l'aménagement d'un parc. (cf intentions paysagères). La compensation carbone sera ainsi assurée voire améliorée compte tenu des essences à planter.

Corridor écologique / Végétaliser les limites parcellaires / Vigilance impact visuel sur les jardins privatifs

Les arbres précités seront implantés principalement en frange du terrain, sur les limites latérales et en fond de la parcelle. Un corridor écologique sera aménagé en partie latérale Nord (cf plan de masse).

Conserver la perméabilité au profit de la faune et la flore

Actuellement, sur une parcelle de 2 $261m^2$, $341m^2$ sont occupés par les constructions existantes (tx = 15%).

Dans le cadre de la proposition, 637m² seront occupés par la construction future (tx = 28% pour une emprise au sol constructible max de 52%). La surface d'espaces verts développée est de 1 505m² (tx = 67% pour un minimum de 15% à respecter).

Inventaire faune/flore au printemps

(5) Un diagnostic écologique a été lancé et sera complété au printemps.

Vigilance sur les inondations

6 Un piézomètre a été mis en place sur le site. Il permettra de mesurer sur une période donnée la présence de l'eau en sous-sol.











Atelier 2 | Forme urbaine & intégration du projet

Contribution Restitution

Végétalisation des toitures et des murs.

Qualité des matériaux employés / Attention particulière sur la réverbération du bruit.

Privilégier un recul par rapport à l'avenue Lyautey.

Limiter les vis-à-vis / Protéger l'intimité des jardins voisins.

Limiter et graduer la hauteur des bâtiments.

Vigilance sur l'impact du sous/sol.

Limiter le stationnement aérien au profit des espaces verts. Stationnement en nombre suffisant.

Construction exemplaire et basse consommation.

- 1 Une proposition de végétalisation des façades et des toitures est faite (cf images)
- Les matériaux de façades employés sont : bardage terre cuite et bois, menuiseries en aluminium, végétation sur support métallique, garde-corps en verre opalin
- (3) Proposition intégrant un recul de 3m par rapport à l'avenue Lyautey (cf plan)
- Les franges de la parcelle seront plantées afin d'assurer l'intimité des propriétés voisines (cf plan).
- Hauteur maximum autorisée = 19m. Hauteur du projet = 16,70m. Pour mémoire, la hauteur du Tilleul existant est de 20m. Les hauteurs du bâtiment varient de R+3 (11,30m), R+4 (13,90m) et attique.
- 6 Implantation du sous-sol en recul de 3m par rapport à l'avenue Lyautey et en retrait de 6m de la limite nord pour la préservation du corridor écologique.
- L'ensemble des places de parkings, en nombre suffisant, sont localisées en sous-sol, sur 2 niveaux, afin de préserver l'espace de pleine terre dans le parc. En complément, deux places en autopartage (sous réserve de la validation de la MEL) sont situées en partie avant.
- 8 Bâtiment répondant par anticipation aux normes RE2025.











Atelier 3 | Usages et vie de quartier

Contribution Restitution

Privilégier un recul par rapport à l'avenue Lyautey.

Maison existante.

Démolir au profit d'espaces verts ou réutiliser en construisant moins de surfaces neuves.

Privilégier les grandes typologies pour propriétaires occupants.

Besoin d'une maison médical, d'une crèche, d'un lieu de convivialité pour les ainés.

Pas de crèche -> impact sur la circulation du matin et du soir.

Privilégier les accès des véhicules à l'immeuble côté avenue Delecaux

Vigilance sur les avoisinants

- Le recul de 3m par rapport à l'avenue Lyautey à été privilégié (cf plan de masse).
- Compte tenu du recul de 3m ainsi que l'implantation du sous-sol, la proposition intègre la démolition de la maison favorisant ainsi l'aménagement d'un parc (cf plan de masse).
- 39 logements sont prévus aujourd'hui (dont 40% de logements conventionnés). 22 logements de T2 dont 15 sont accolés pour permettre lors de la commercialisation, leur fusion au profit de logements plus grands. En complément, 9 T3 de 70m², 6 T4 de 90m² et 2 T5 de 120m² en attique sont prévus.
- Aujourd'hui, la proposition n'intègre pas de structure indépendante, type maison médical, crèche... (contraintes de stationnements temporaires sur la rue, flux).
- L'accès des véhicules au sous-sol de l'immeuble se situera côté l'avenue Delecaux (cf plan de masse).
- Un référé préventif sera réalisé avant démarrage des travaux sur les avoisinants immédiats.



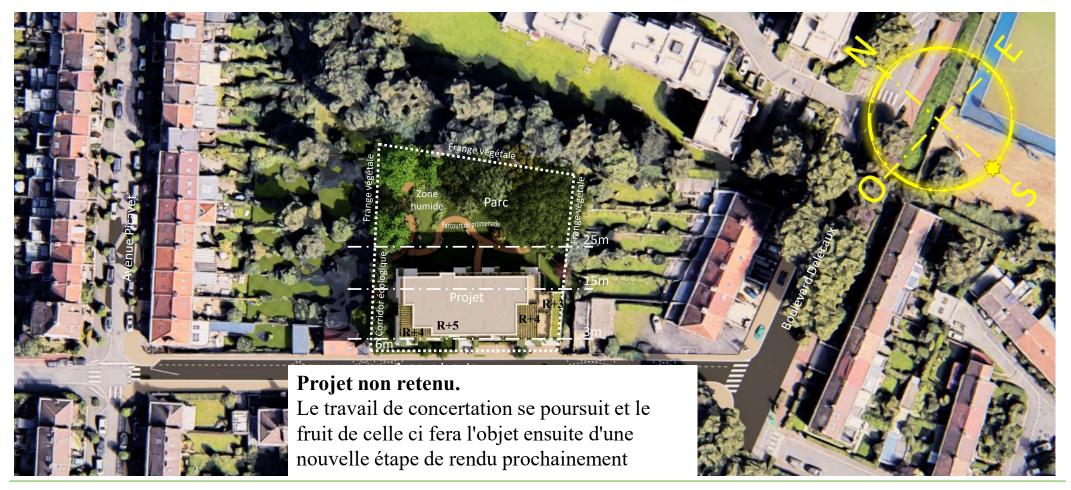








Plan de masse





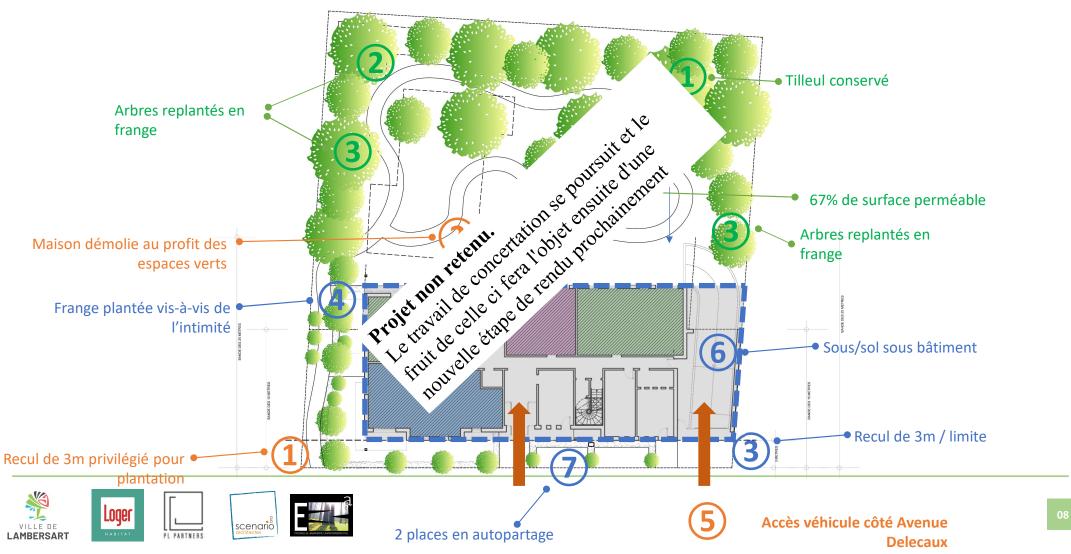








Plan d'implantation & gestion des flux



Intentions paysagères --- BIODIVERSITE E) Des grands arbres d'essences locales Des massifs arbustifs fleuris Des plantes de milieu humide Des arbres de moyen développement adaptés au contexte

Projet non retenu.

Le travail de concertation se poursuit et le fruit de celle ci fera l'objet ensuite d'une nouvelle étape de rendu prochainement







Palette végétale indicative des arbre









SORBUS ARIA
ALISER SLANC
Ht à maturité : 6-12m
Ø à maturité : 4-7m
Potential allemisant : n



Se ressource



Modelés paysagers Gestion en partie in situ des déblais

Partipicer à réduire la chaleur en milieu urba









Au plus près

de la nature













Vue depuis l'avenue Lyautey













Vue depuis l'avenue Lyautey













Vue depuis l'avenue Lyautey













Vue depuis l'avenue Delecaux













Vue depuis le parc de la résidence













Palette de matériaux - références























Merci de votre attention









