

DOSSIER DE CONCERTATION



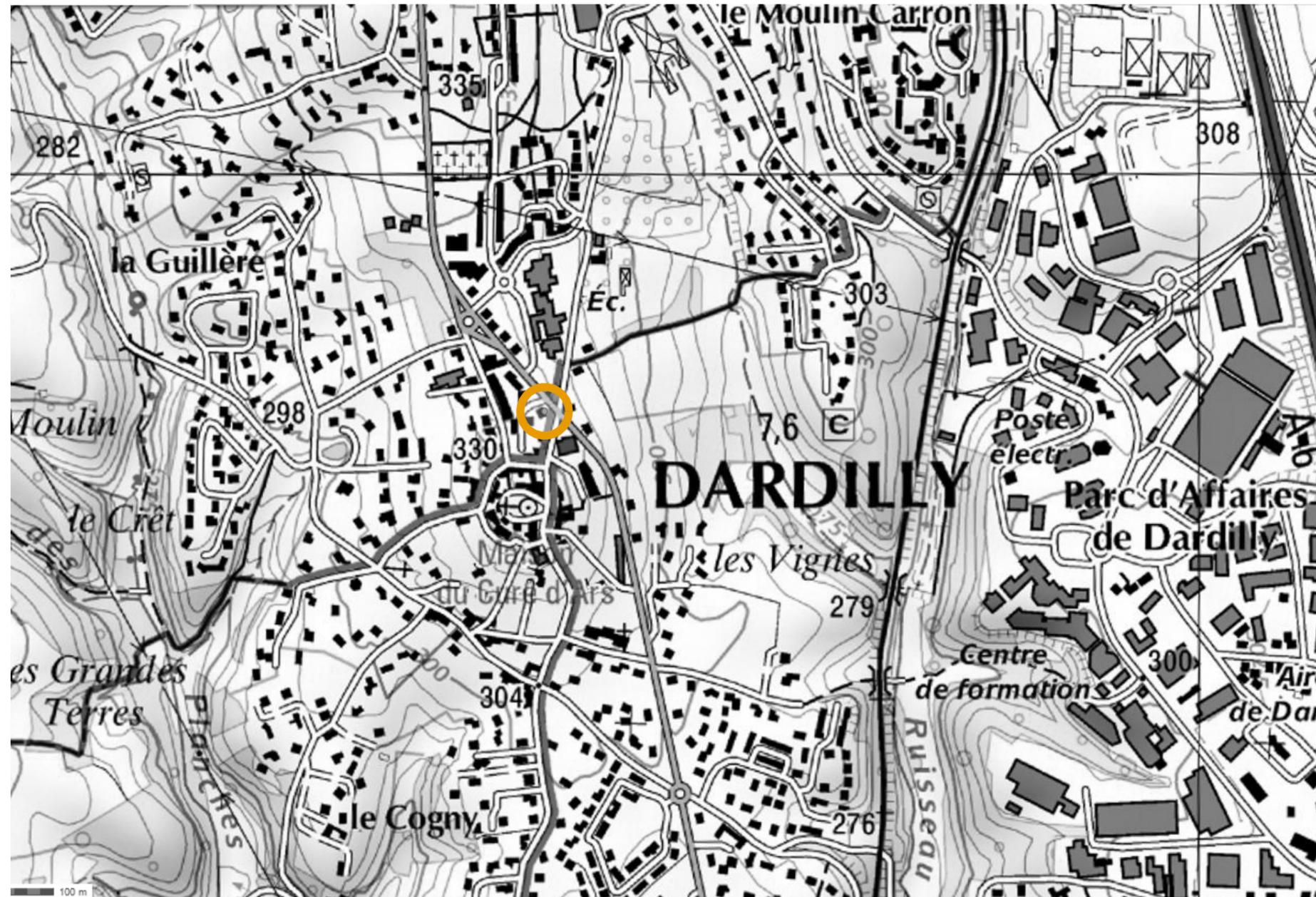
Ensemble Immobilier
70 Avenue de Verdun
69 570 DARDILLY

ENVIRONNEMENT DU PROJET

Le projet est idéalement implanté en plein coeur de "Dardilly le bas", donnant directement sur la place de la Mairie et à proximité immédiate des commerces.

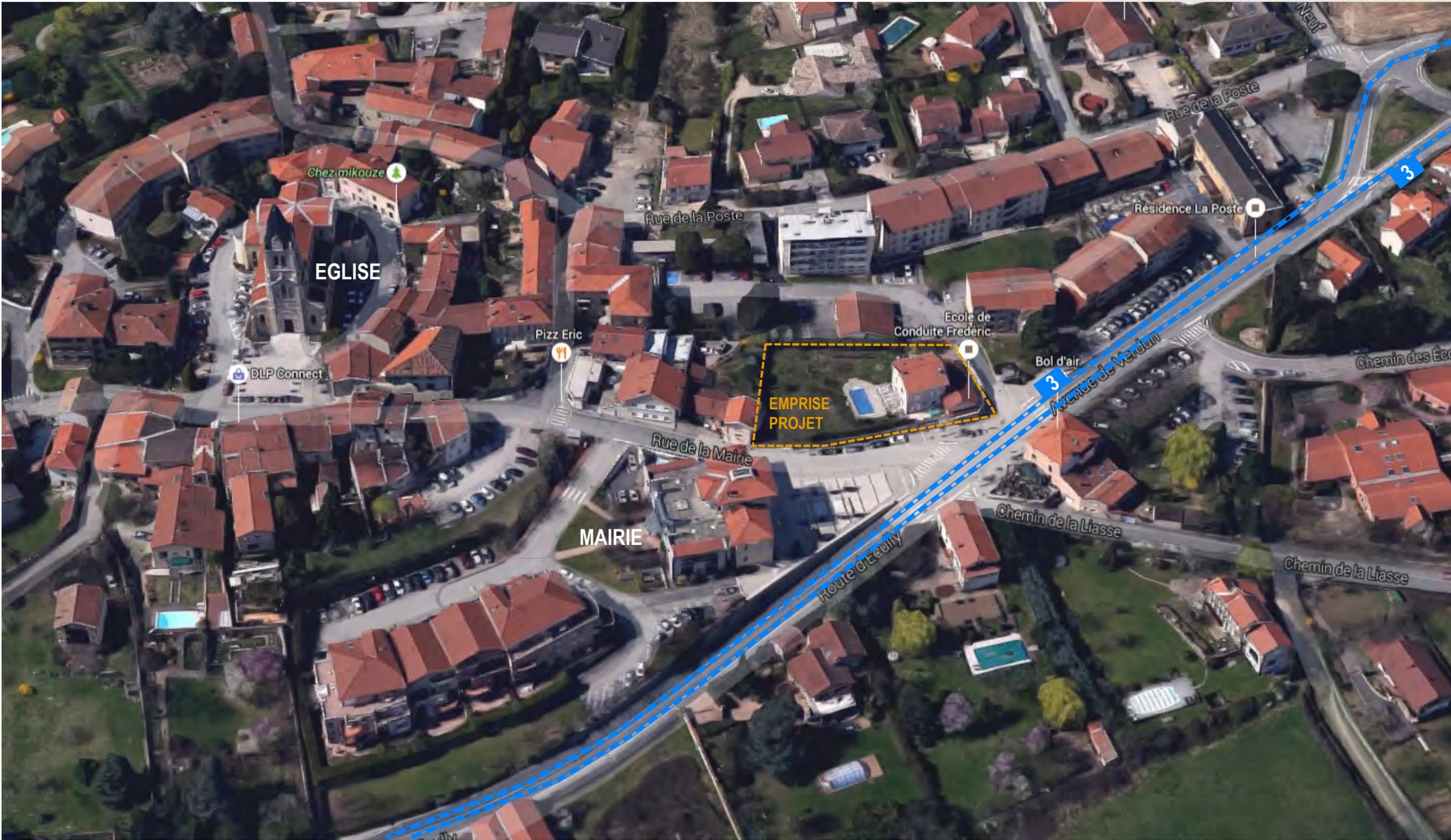
Le tènement est délimité par l'avenue de Verdun et la Place Bayère à l'Est, des copropriétés au Nord et à l'Ouest, ainsi qu'une propriété individuelle au Sud.

Il est composé d'une seule parcelle BA5 d'une superficie de 1330 m².



Plan de Situation

ENVIRONNEMENT DU PROJET

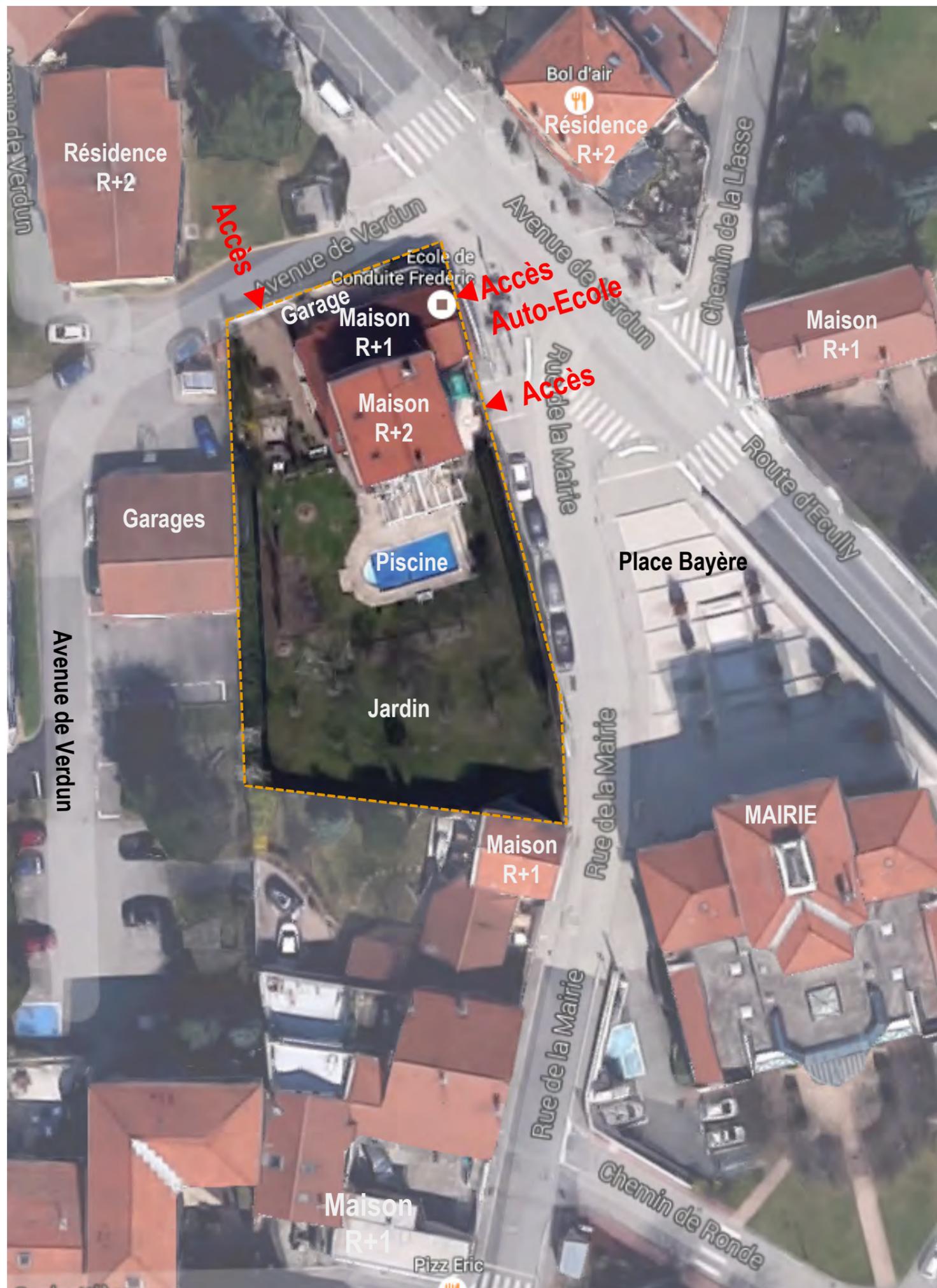


Le terrain correspond à la parcelle BA5 d'une superficie de 1330 m².

LEGENDE DESSERTE

TCL Bus N°3	3
Gorge de Loup - Limonest	

Environnement Lointain



ENVIRONNEMENT DU PROJET

Le tènement concerné est situé à la porte Nord du Bourg, en limite Sud du futur écoquartier, de l'Esplanade. Le Bourg de forme radioconcentrique se développe autour de son église. Il est composé d'un tissu ou bâtiment ancien en oppidum et immeubles collectifs et villas plus récents cohabitent. Des commerces, et services participent également à l'animation du Bourg. La maison du curée d'ARS singularise ce centre Bourg. Il est desservi par la ligne de transport en commun.

Le terrain d'assiette, est occupé par une maison individuelle en R+2 et ses annexes, implantées dans l'angle Nord-Est de la parcelle.

Le reste de la parcelle est aménagé en jardin avec piscine, agrémenté par quelques arbres fruitiers.

Le rez-de-chaussée des bâtiments sur rue est partiellement occupé par un commerce auto-école.

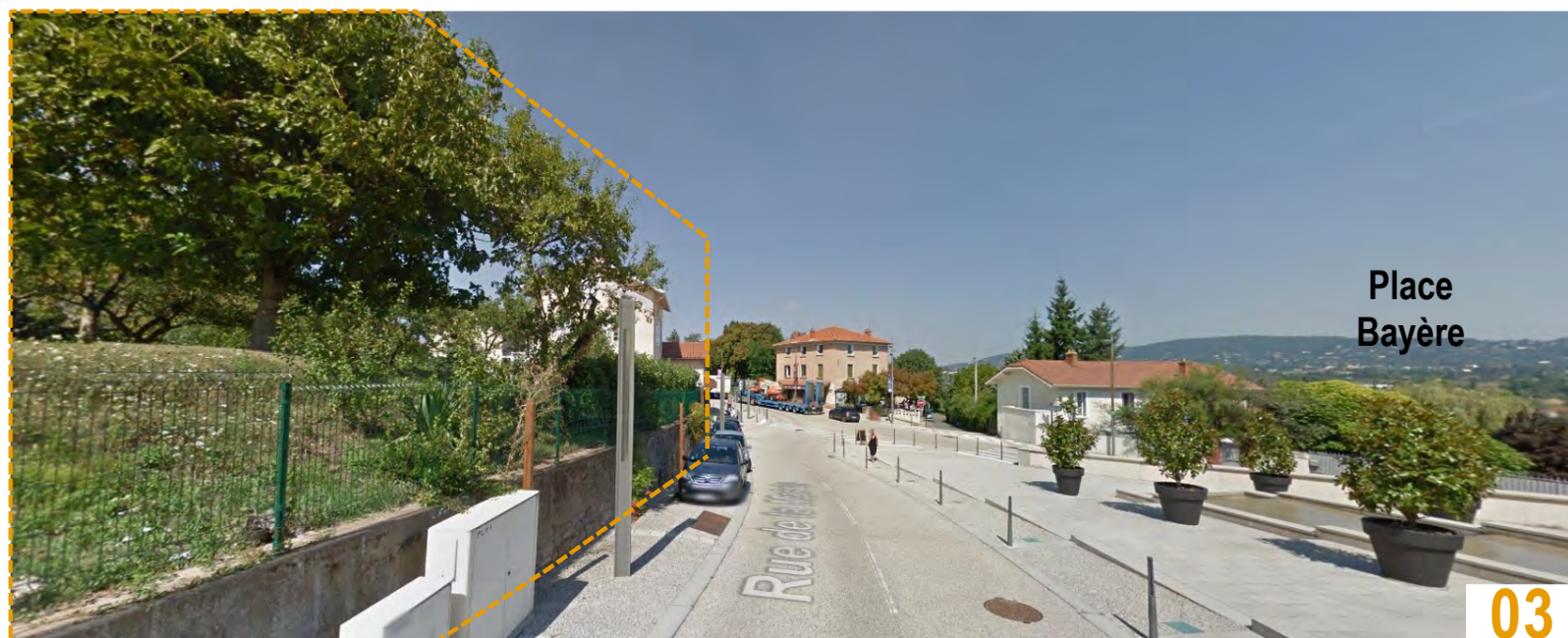
Le terrain est clôturé sur l'avenue de Verdun par un mur de soutènement en pierres, surplombé d'une haute haie d'arbustes.

Sur la voie communale au Nord se trouve l'entrée charretière de la parcelle. Les limites Ouest et Sud de la parcelle sont constituées de clôture grillagée sur des murs bahut.

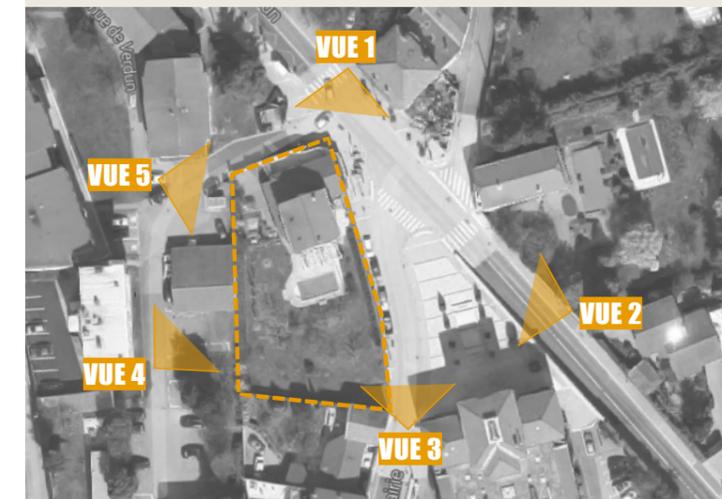
La parcelle présente une pente moyenne de 12% entre ses limites Ouest et Est. L'ensemble constitue malgré son hétérogénéité une façade importante de la place de la Mairie.



Etat des Lieux



ENVIRONNEMENT DU PROJET



Environnement Proche

PRESENTATION DU PROJET



Aménagement prévu

La maison ainsi que les murets seront démolis pour permettre la construction d'un ensemble d'habitation collective constitué de logements, d'un commerce en rez-de-chaussée, et d'un sous-sol pour le stationnement.

Le reste du terrain est aménagé en espaces verts plantés avec quelques terrasses privatives.

Programme de l'opération

L'opération comprend :

- Deux bâtiments mitoyens totalisant 28 logements en R+2, ainsi que des caves. 30% des logements seront en locatifs conventionnés.

19 logements libres: 1T1, 10T2, 4T3, 4T4

9 logements sociaux: 3T2, 2T3, 3T4, 1T5

Un commerce de 110 m² environ en rez-de-chaussée situé à l'angle Nord-Est de l'opération.

- 31 stationnements véhicule sur un niveau de sous-sol, comprenant également les locaux deux-roues.

- Un local dechet commun est positionné au RDC

Organisation et aménagement des accès

Les accès piétons au bâtiment, se font depuis l'avenue de Verdun. Un mini parvis en retrait de l'alignement dessert les deux hall d'entrée des deux cages mitoyennes.

L'accès véhicule au sous-sol se fait depuis la voie communale au Nord du terrain. L'accès est en retrait de 4m par rapport à la chaussée.



Insertion du projet

PRESENTATION DU PROJET

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

L'implantation de l'ensemble a été travaillée suivant les orientations de l'Architecte Conseil et de l'Architecte des Bâtiments de France. Il en découle une implantation qui se déploie le long des voies d'une limite latérale à l'autre.

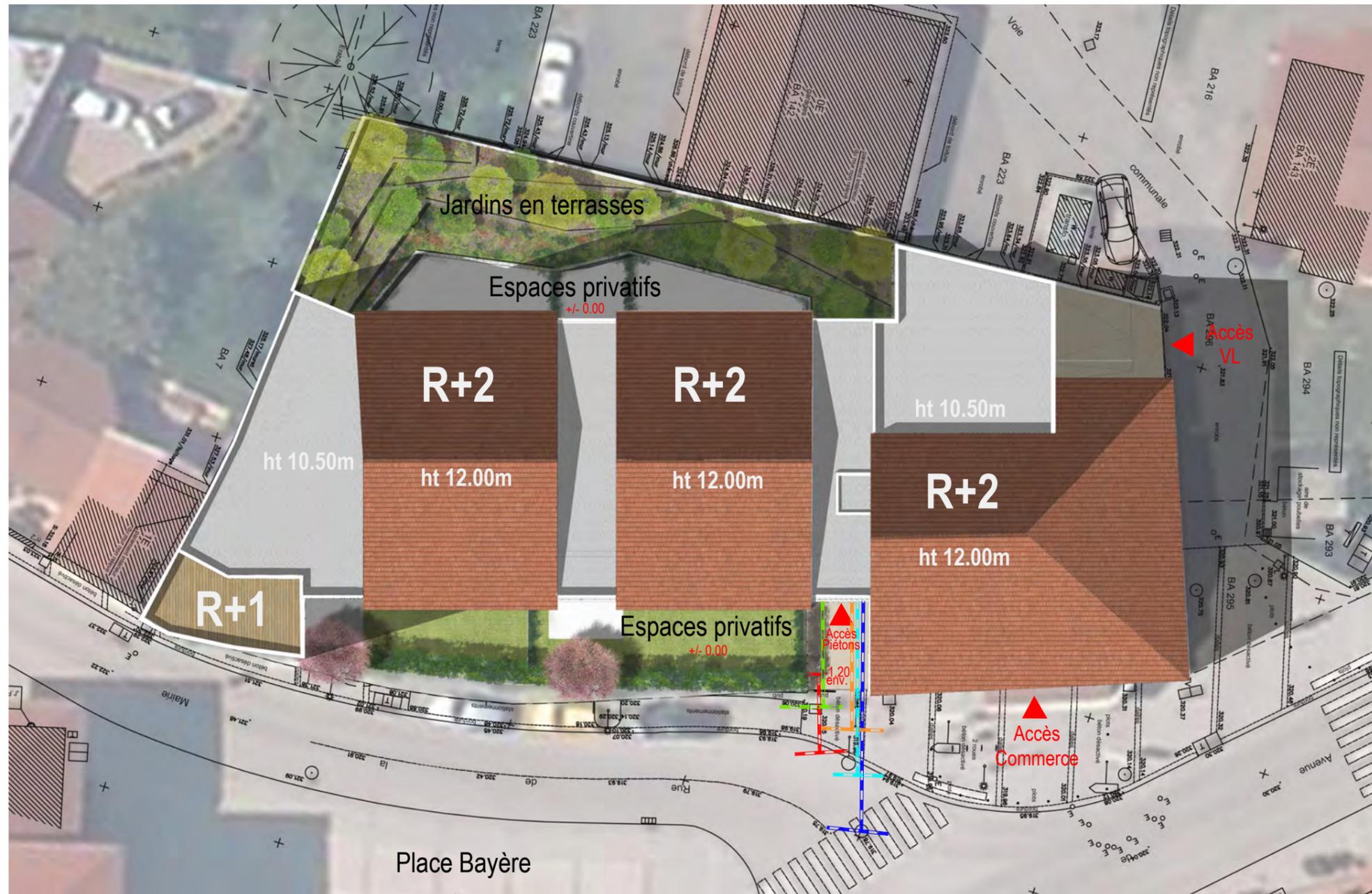
L'alignement sur voie s'effectue soit par le bâti soit par un mur de clôture ouvragé. Des retraits ponctuels existent au niveau de la connexion entre le projet et ses accès :

- au niveau de la rampe d'accès au sous-sol, afin de le sécuriser,
- au droit de l'entrée principale piétonne Avenue de Verdun, offrant ainsi un espace sas/tampon desservant les deux cages d'immeubles,
- au niveau de la sortie de secours du sous-sol, pour intégrer le débattement de la porte ouvrant sur l'espace public.

L'implantation urbaine de cet ensemble s'affirme par :

- La continuité avec les constructions dans l'angle Sud de la parcelle le long de l'avenue en direction du centre Bourg, afin d'en affirmer le caractère urbain.
- La ré-implantation d'un volume simple à l'angle Verdun voie communale, face au bâtiment «restaurant», permet de reconstituer visuellement depuis la route le cadrage d'entrée dans le bourg.
- La partie de construction habitée entre les deux points d'accroche urbaine est réalisé en retrait libérant un espace tampon entre le logement et la rue, traité en jardin dont la limite sur rue est réalisée par un mur ouvragé en béton matricé lasuré.

Notre réponse urbaine s'inscrit dans la morphologie du bourg où jardins et bâtiments sont étroitement liés dans une composition urbaine.



LEGENDE RESEAUX

Téléphone	
Electricité	
Gaz	
Eau Potable	
Assainissement	



Plan Masse

Echelle 1/250e



PRESENTATION DU PROJET



On identifie deux corps de bâtiment :

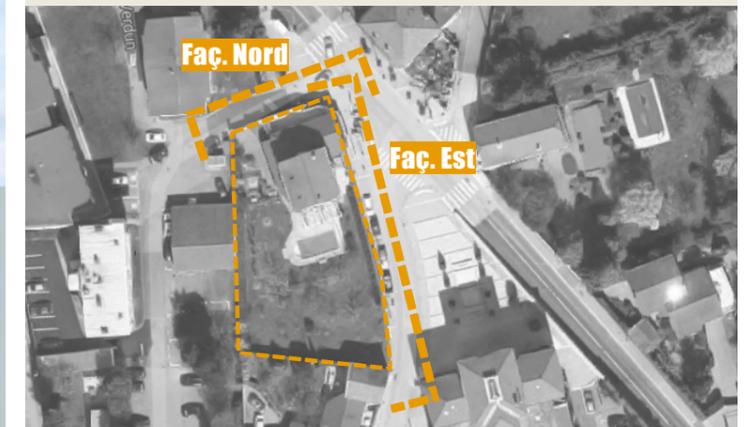
- Le premier formant l'angle urbain et contenant le commerce en rez-de-chaussée. Il est traité de manière monolithique pour assoir sa présence urbaine, à l'image du bâtiment restaurant en face. Seules les loggias, proposant de nouveaux usages, en creusent le volume. Il est principalement couvert d'une toiture en tuile, sa croupe fait écho avec celle du bâtiment restaurant en face.

- Le deuxième corps de bâtiment est rythmé par des aurielles en creux qui le découpe sur sa longueur. Elles contiennent des jardins d'hiver pour les logements. Ce dispositif redonne une échelle de grosse maison villageoise soulignée par le traitement alterné des toitures tuile et terrasse. Le dessin des fenêtres presque unique reprend des proportions classiques de baies, affirmant la verticalité. Deux lisses métalliques formant garde-corps en affinent le dessin.



Insertion du projet

PRESENTATION DU PROJET



Traitement des façades

Les façades sont enduites d'une teinte claire. Le choix d'une seule teinte sert à recomposer une unité à cet ensemble. De même le traitement du mur de soutènement en béton matricé est étendu sur le rez-de-chaussée du bâtiment d'angle et sur l'accroche sud.

Cette assise commune, réalisée en béton matricé lasuré, redonne à cet ensemble une homogénéité. Elle comprend depuis l'angle Nord de l'opération, le rez-de-chaussée du commerce, le mur de soutènement sur l'avenue, et la partie construite en R+1 qui se raccorde au mitoyen Sud.

L'accès piéton au commerce et au bâtiment se fait depuis le trottoir de l'Avenue de Verdun.

- Le commerce est directement de plain-pied et respecte les règles d'accessibilité des PMR depuis le trottoir.

- Le bâtiment de logement possède un accès de plain-pied depuis les halls respectifs. Les logements sont surélevés par rapport aux halls préservant ainsi l'intimité des logements au rez-de-chaussée sur l'Avenue de Verdun.

La hauteur des constructions respecte le PLU. Elle est à 12.00 m au faitage et 10.50 m à l'acrotère par rapport à la limite de référence pour les bâtiments en contact avec cette limite, ce qui est le cas pour l'ensemble.

Façade Nord et Est

Echelle 1/200e



Matériaux et couleurs des constructions

Les matériaux et couleurs proposés soulignent les choix architecturaux. Les teintes seront à confirmer en phase chantier. La finition de la construction sera principalement enduite : Teinte Blanc cassé.

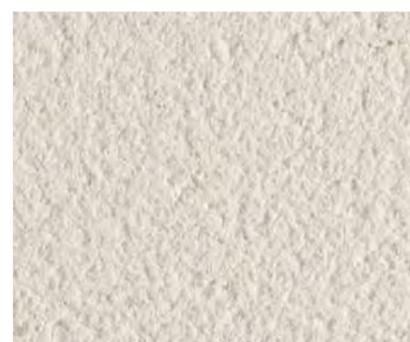
- La serrurerie métallique teinte gris anthracite RAL 7043
- Les gardes corps des loggias seront en métal découpé RAL 7043
- Les lisses gardes corps des fenêtres seront en métal RAL 7035
- Pare vue métallique perforé,
- Les portes métalliques teinte gris anthracite RAL 7043
- Les menuiseries des fenêtres des logements Alu/Bois RAL 7043
- Volet roulant : Alu RAL 7043
- Partie en béton matricé : Type RECKLI lasuré beige foncé
- Toiture terrasse non accessible engravillonnées



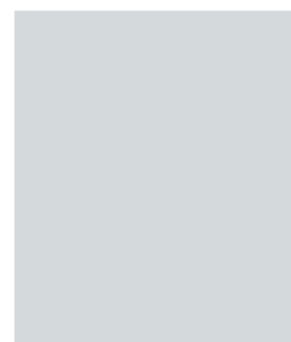
Tuiles Rouge Nuancé



Béton matricé RECKLI lasuré
Beige foncé



Enduit Blanc cassé

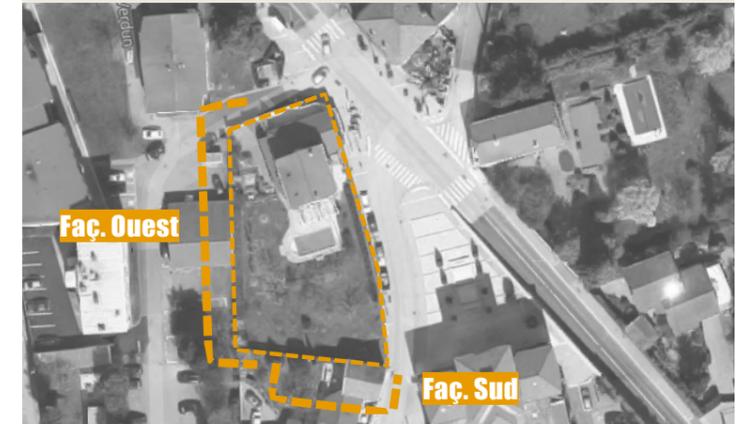


RAL 7035



Menuiseries Serrurerie
RAL 7043

PRESENTATION DU PROJET

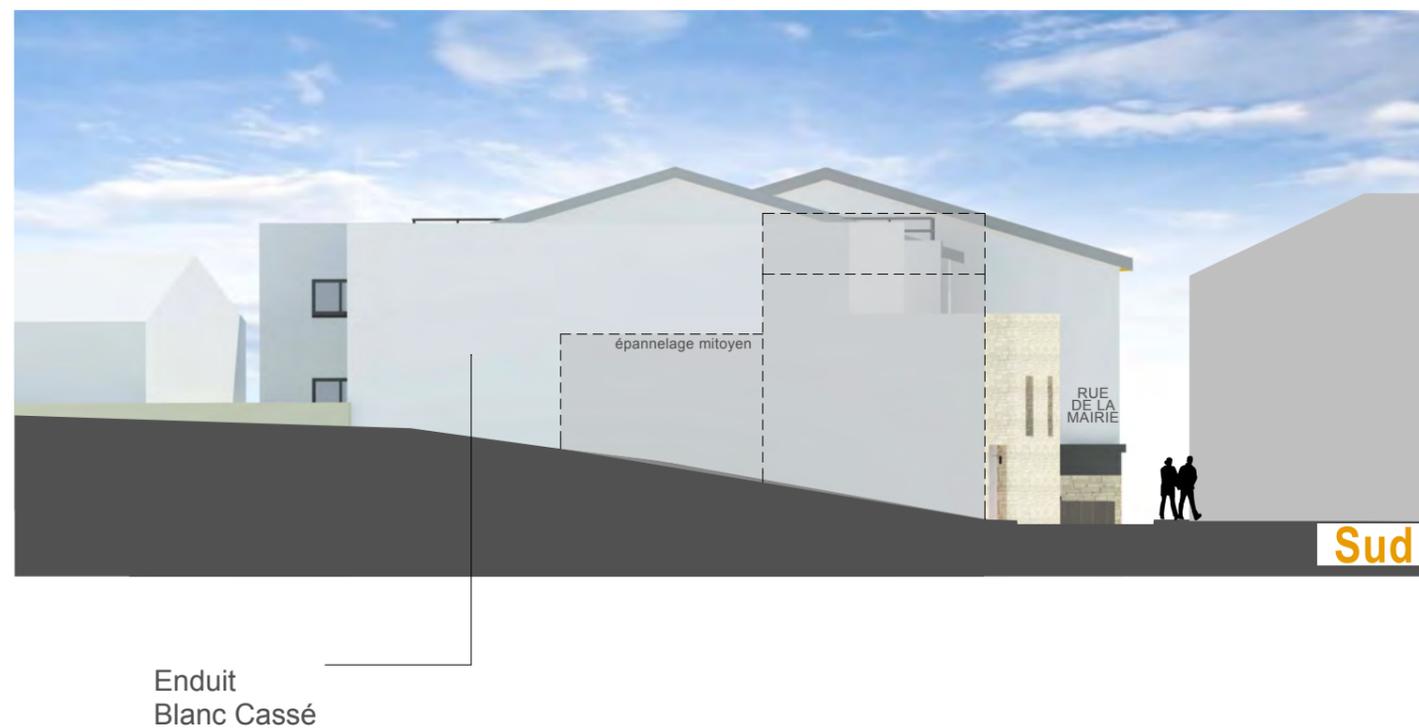


Sur la façade Ouest on retrouve le découpage du volume par l'alternance des toitures terrasses et en pentes. Les mêmes matériaux est teintes sont utilisés. la façade est entièrement traitée en enduit.

Sur la façade Sud mitoyenne aucune ouverture est créée , préservant l'intimité de la parcelle voisine.

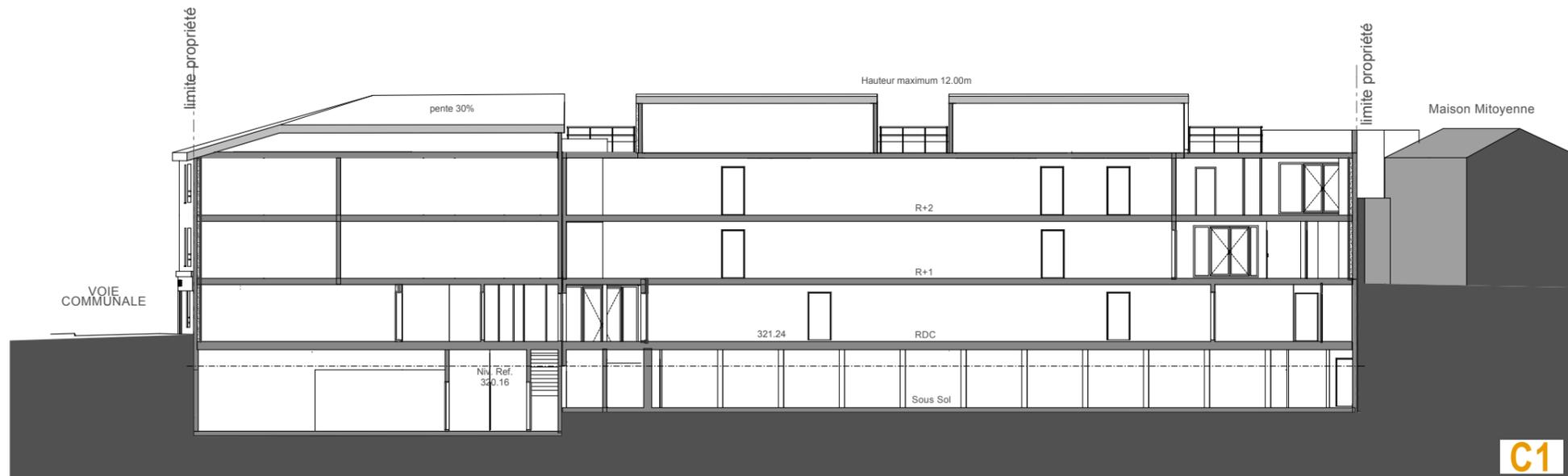
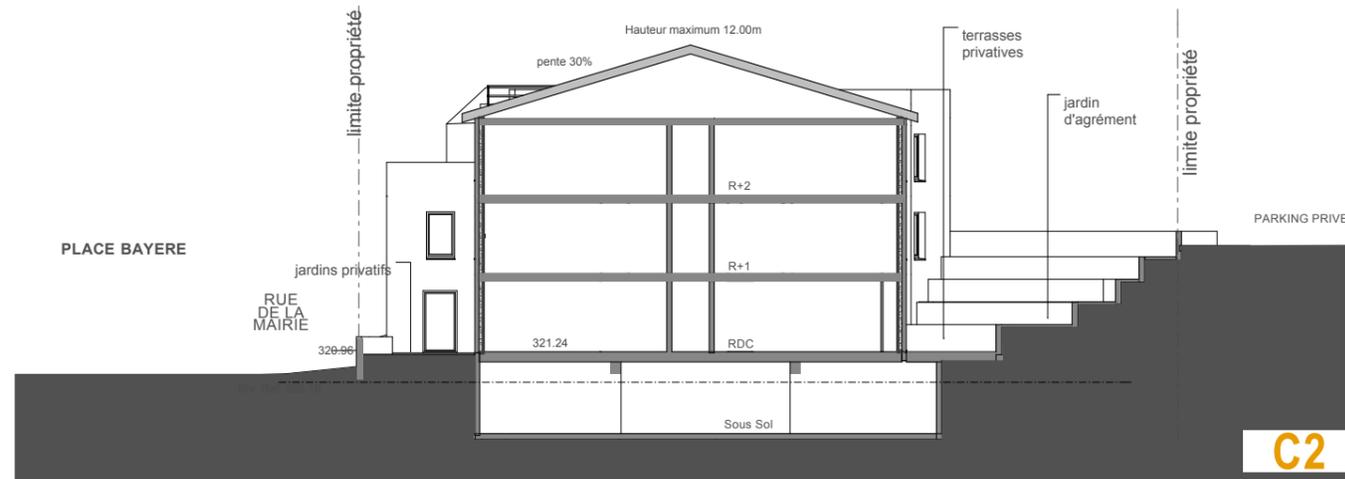
Façade Ouest et Sud

Echelle 1/200e



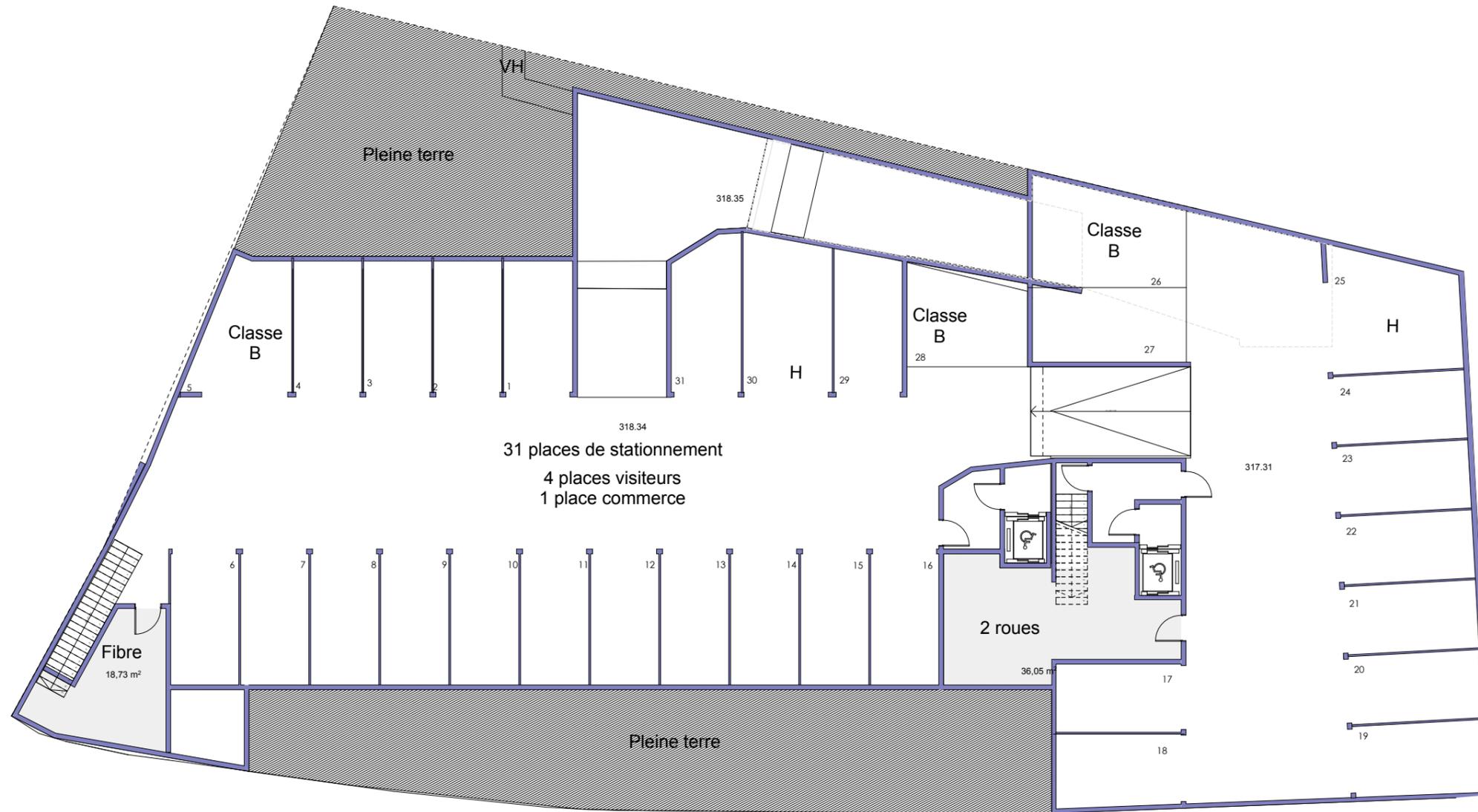
Enduit
Blanc Cassé

PRESENTATION DU PROJET



Façade Est

PRESENTATION DU PROJET

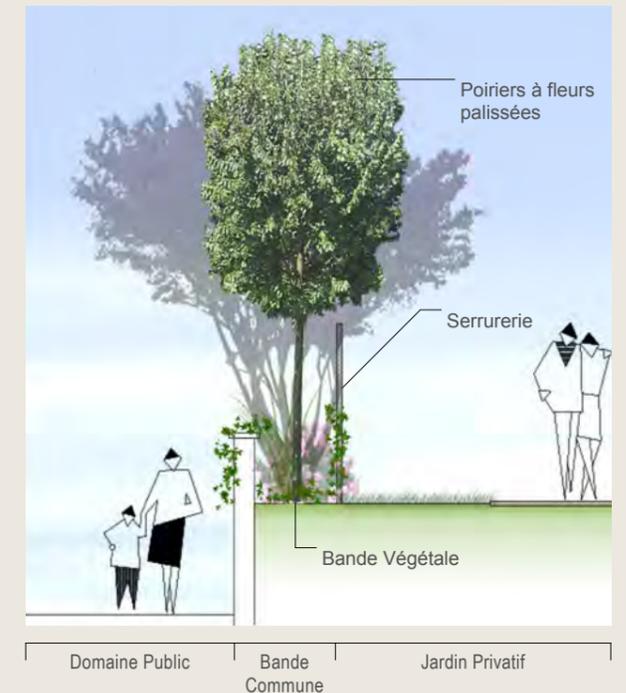


Plan de Sous-Sol

Echelle 1/200e



PRESENTATION DU PROJET



Traitement des limites

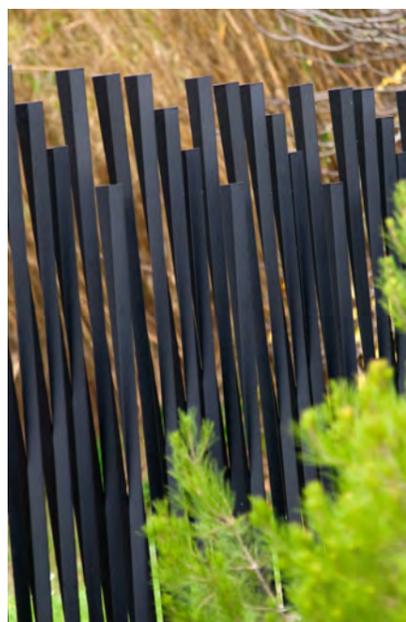
La limite Est, sur la rue de la Mairie, sera traitée par un mur de soutènement en béton matricé lasuré doublé d'une bande végétale. Celle-ci sera composée de poiriers à fleurs palissées, d'arbres de Judée en cépée et d'un ensemble de graminées, rosiers paysagers et plantes tapissantes. Une clôture en serrurerie permettra de créer une délimitation entre cette bande végétale et les jardins privés des logements. Le reste des limites mitoyennes est traité par des clôtures grillagées sur muret bahut, en partie existantes, doublé de haies vives.

Traitement des espaces verts

La partie Ouest de la parcelle sera composée de terrasses privées et de jardins en terrasses. Ces jardins seront créés grâce à des soutènements en bois d'une hauteur de 80cm. Ils seront agrémentés de plate-bandes végétales type vivaces, graminées et couvre-sol ainsi que d'arbres en cépée et arbustes libres plantés aléatoirement.



Jardins en terrasses



Idée de serrurerie



Idée de serrurerie



Poiriers à fleurs palissés



Plantes tapissantes et graminées

Traitement Paysager

PRESENTATION DU PROJET

Jardins en terrasse
Plates bandes vivaces, graminées et couvre sol
plantation de cépées 2 Cerisiers à fleurs + 2 Pommiers à fleurs



Arbres de Judée

Poiriers à fleurs
palissés

Bande végétale
fleuries

Traitement Paysager

PRESENTATION DU PROJET

LA SÉRÉNITÉ ...

Au vu de l'environnement caractéristique dans lequel s'inscrit notre programme, l'aménagement paysager proposé se doit d'être à la hauteur des enjeux. C'est pourquoi il participe grandement à la structure urbaine et à l'accompagnement de l'architecture. L'insertion paysagère est soigneusement définie...

- Une résidence **intimiste** aux jardins **travaillés**.

Le parti végétal de cette nouvelle opération représente un enjeu fort et consiste en la création d'un écrin végétal soigné:

* tourné vers l'**extérieur** à l'Est : une plate bande végétale mettant en scène un premier plan varié et coloré souligne une composition d'arbres spécifiques. En accord avec l'architecture, un rideau de Poiriers à fleurs alterne avec des Arbres de Judée aux formes plus libres.

* composé pour les **résidents** à l'Ouest : l'originalité de ces espaces repose sur des lignes brisées pour une harmonie et une accroche paysagère totales. Dans le respect de la topographie, des terrasses complètement végétalisées prennent possession des lieux pour un agrément visuel réussi.

- Des espaces **privatifs** réfléchis.

La configuration de la résidence propose des jardins engazonnés à l'Est pour les logements du rez de chaussée, tandis qu'à l'Ouest ce sont de vastes terrasses. Les pare-vue entre espaces sont travaillés avec une dominante végétale.

- Une palette végétale étudiée afin de favoriser l'**intégration** paysagère.

Les essences retenues dans la composition de ce paysage regroupent diverses fonctions pour faire de cet espace un jardin complet et adapté à son environnement. Toutes les strates végétales s'associent pour une mise en scène soignée.

Nous nous attachons réellement à la dimension qualitative de ce projet, qui participe tant à la couture urbaine qu'au bien être des habitants et futurs occupants.

Le ton est donné pour une signature de choix à cette nouvelle résidence.



Cercis siliquastrum
Arbre de Judée



Malus 'Rudolph'
Pommier à fleurs



Prunus serrulata 'Kanzan'
Cerisier à fleurs

Qté	Nom	Taille à la plantation (cm)	Taille à 10 ans	Taille à l'âge adulte
ARBRES				
8 u	Tilia x intermedia 'Pallida' / Tilleul palissé	Palissé Tige 20/25	6/8m	6/8m
2 u	Cercis siliquastrum / Arbre de Judée	Cépée 300/350	5/6m	8/10m
2 u	Prunus serrulata 'Kanzan' / Cerisier à fleurs	Cépée 200/250	4/5m	6/8m
2 u	Malus 'Rudolph' / Pommier à fleurs	Cépée 200/250	4/8m	6/8m
ARBUSTES				
	Carpinus betulus / Charmille	150/175	2m50 taillé	2m50 taillé
	Ligustrum japonicum / Troène du Japon	100/125	1m00 taillé	1m00 taillé
	Prunus laurocerasus 'Otto luyken' / Laurier	80/100		1/1m20
	Rosier paysager blanc / rose	RN		1m20/1m
	Choisia ternata 'Aztec pearl' / Oranger du mexique	80/100		2m
GRAMINÉES				
	Pennisetum alopecuroides / Herbes aux écouvillons	C1L		70/80cm
	Calamagrostis X acutiflora Karl foerster / Calamagrostide	C1L		120cm
	Stipa capillata / Stipe	C1L		90cm
	Miscanthus sinensis 'Gracillimus' / Eulalie	C1L		150cm
PLANTES VIVACES				
	Euphorbia characias	C1L		120cm
	Verbena bonariensis/Verveine de Buenosaires	C1L		120cm
	Echinacea purpurea / Rudbeckie	C3L		60/80cm
	Crocasmia 'Lucifer'-'Clyvia' / Montbretia	C1L		120cm/50
	Echinops ritro / Boule azurée	C1L		120cm
	Allium globemaster / Ail d'ornement	C1L		80/90cm
PLANTES VIVACES ET GRAMINÉES				
	Gaura lindheimeri / Gaura	C1L		60/80cm
	Geranium 'Orion'/Géranium vivace	C1L		30/40cm
	Vinca minor/Petite pervenche	C1L		30/40cm
	Hedera colchica/Lierre à grosses feuilles	30/40		20/30cm
PLANTES GRIMPANTES				
	Jasminum nudiflorum / Jasmin d'hiver	100/125		
	Campsis radicans / Bignone	100/125		
	Lonicera japonica 'Halliana' / Chèvrefeuille	100/125		

PRESENTATION DU PROJET



Calamagrostis X acutiflora Karl foerster / Calamagrostide



Pennisetum alopecuroides



Stipa capillata / Stipe



Hedera colchica / Lierre à grosses feuilles



Geranium 'Orion' / Géranium vivace



Allium globemaster / Ail d'ornement



Echinacea purpurea



Choisia ternata 'Aztec pearl' / Oranger du mexique



Gaura lindheimeri



Verbena bonariensis



Vinca minor / Pervenche



Euphorbia characias / Euphorbe



Rosier paysager blanc

Traitement Paysager