

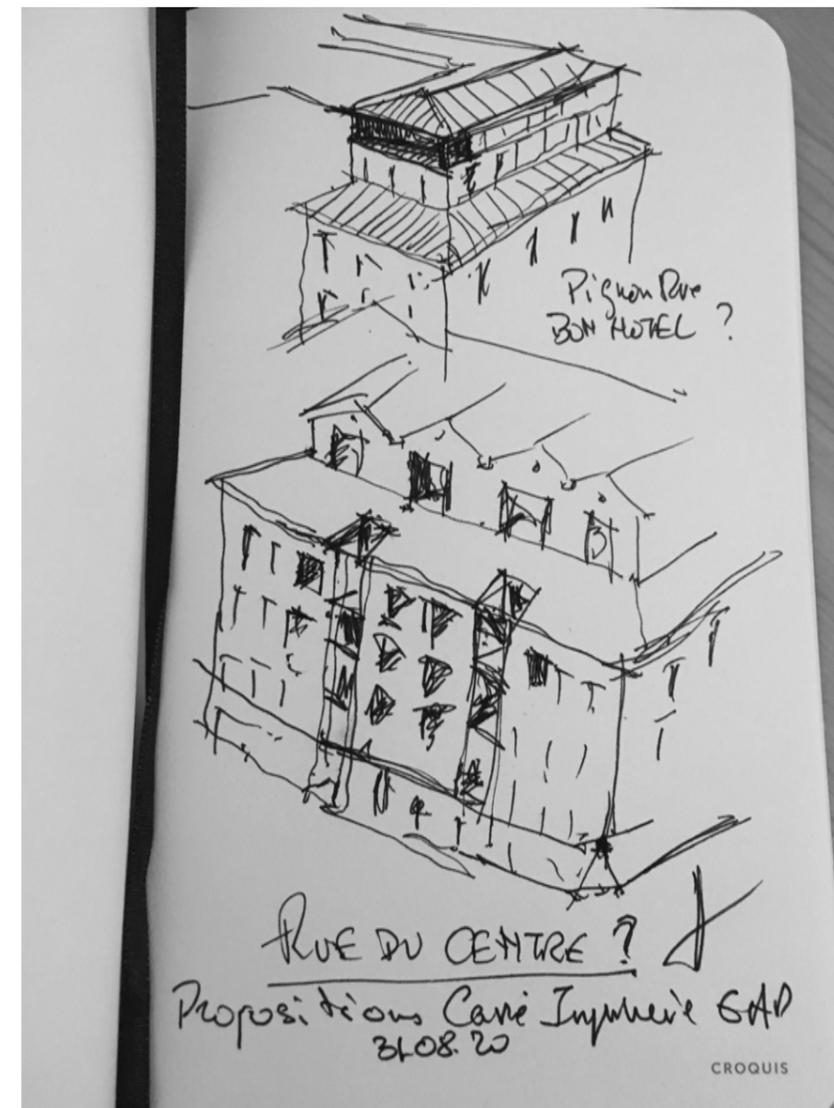
CARRE DE L'IMPRIMERIE

Rue Pasteur - 05000 GAP

MAITRE D'OUVRAGE

GROUPE 3F SUD

72 Avenue de Toulon
13006 - MARSEILLE



3.1.1 - VOLET ARCHITECTURAL

Note explicitant le parti général de façon synthétique

- C'est au croisement d'une double préoccupation que se situent nos recherches :
 - o Créer des conditions résidentielles favorables pour les futurs habitants en centre ville ;
 - o Favoriser une réactivation urbaine du quartier immédiat.
- Respect strict du programme et des conditions urbaines du projet de résidence urbaine, notamment du PLU et de l'OAP ;
- Animation urbaine favorisée par le soin apporté au traitement des pieds d'immeubles, et tout particulièrement aux angles d'îlot afin de créer appel et animation pour le pratiquant urbain ;
- Création d'une percée Est/Ouest, en prolongement de la rue du Four Neuf permettant une aération du tissu urbain, au profit d'une pratique urbaine renouvelée par une fluidité accrue des parcours piétons ;
- Recherche d'une qualité intérieure par la ventilation naturelle favorisée pour tous les logements de taille au-delà du T2, c'est à dire pour tous les T3, T4 et T5 qui sont tous à double orientation, soit traversants pour les deux tiers, soit bi-orientés en angle ;
- Au dernier niveau, en opportunité de respect de la hauteur générale limitée à 19 mètres, cinq logements seront aménagés en duplex avec une partie du logement sous combles ;
- Tous les paliers d'étage sont éclairés et ventilés naturellement ;
- A noter des escaliers à volées droites, permettant une utilisation aisée de ceux-ci pour une pratique raisonnée de l'effort physique ;
- Pour les locaux rez-de-chaussée, commerces et cinémas, sont prévus des gaines de bonne dimension permettant le rejet en toiture du traitement d'air, la prise d'air se faisant au rez-de-chaussée. Cette disposition permet d'éviter les nuisances liées aux rejets dans la rue et/ou à proximité de logements, de la résidence comme des riverains ;
- Les cinémas situés dans l'angle Sud de l'îlot, angle rue du Centre/rue Bon Hôtel permettront de réactiver un flux à partir de la Place aux Herbes par la rue du Content ;
- Les matériaux envisagés sont traditionnels éprouvés localement et pérennes : enduits à la chaux, tuiles canal en terre cuite, calcaire marbrier de Guillestre, Mélèze, ...
- Au plan du registre architectural, c'est avant tout la recherche d'une insertion douce et harmonieuse, préservant et confortant le caractère unitaire du noyau ancien, véritable patrimoine urbain fondant l'identité gapençaise.

NOTICE DE PRESENTATION ARCHITECTURALE

1 - Insertion du programme dans le site

L'objectif de construire 115 logements sur ce terrain d'environ 3 000 m² représente une relative densité bâtie, certes en relation avec la densité actuelle du centre ville, mais nécessitant néanmoins une attention particulière pour en réussir l'insertion au cœur du centre historique de Gap.

Dans cet esprit d'attention au patrimoine composant dans sa forme urbaine, le projet présenté ici a été guidé par une profonde volonté d'intégration, dans le respect de la morphologie du cœur de ville, caractérisée selon les termes de l'OAP, par un bâti dense, implanté en fonction de l'alignement des rues, dans un ensemble cohérent en terme d'architecture de volumes et de matériaux de construction.

Conformément au programme, de deux salles de cinéma occupent le rez-de-chaussée au Sud-Ouest du site, et des locaux commerciaux sont répartis au Nord et à l'Est.

Cet ensemble d'activités à rez-de-chaussée vient donc en confortement de l'animation piétonne du quartier.

Les logements se superposent naturellement dans les étages, répartis en cinq cages d'escalier.

2 - Choix d'implantation au regard de la démarche environnementale

L'implantation et l'orientation des bâtiments étant grandement informées par les règles d'urbanisme et le contexte urbain existant, c'est surtout par la disposition générale des logements que le projet disposait d'une latitude d'action en terme de démarche environnementale informant une valeur d'usage raisonnée.

Notamment, l'éclairage et la ventilation naturelle passive étant parmi les plus grandes qualités d'un logement, nous avons recherché une implantation générale permettant d'offrir un maximum d'appartements traversants ou d'angles.

Ainsi, le projet dispose de 68% de logements traversants ou d'angle, et 19% mono-orientés Sud-Est ou Ouest. Sont mono-orientés les T1 et certains T2, et la totalité des T3/T4 sont à double orientation.

3 - Morphologie et parti architectural

Les maîtres mots sont insertion, adaptation contextuelle, respect de la forme urbaine patrimoniale du centre historique.

Suivant les recommandations de la fiche de lot, les immeubles s'élèvent à l'alignement sur rue jusqu'au R+3, respectant au-delà un retrait de 3 m.

Cette disposition permet d'effacer les étages supérieurs pour le piéton, faire pénétrer la lumière dans la rue, et d'harmoniser le projet avec les immeubles directement voisins, principalement en R+3.

Les deux étages d'attique en retrait renvoient eux aux bâtiments plus élevés répartis dans un environnement proche, l'ensemble respectant une hauteur maximum de 19 m.

En opportunité, des retraits sont effectués pour élargir les rues (Nord de la rue de l'Imprimerie, rue du Centre, Sud de la rue Bon Hôtel), ou pour la mise en valeur locale d'un bâtiment (Chapelle des Pénitents).

Enfin, la rue du Four neuf est prolongée en traversant le projet pour aérer et fluidifier le quartier au bénéfice des piétons.

L'îlot Nord est organisé en U, ouvert à l'Ouest pour tenir compte de la proximité de la construction voisine relativement haute, rue Bon Hôtel.

Cette ouverture permet de dégager des vues et plus de lumière naturelle depuis la rue comme des appartements.

L'îlot Sud est organisé autour d'une cour de 17 m par 19 m de côté, ce qui représente pour les logements un vis-à-vis quatre à cinq fois plus éloigné que pour la plupart des rues voisines.

Notons que ce cœur d'îlot est directement superposé à la grande salle de cinéma, cette dernière étant ainsi désolidarisée des immeubles autour, ce qui est appréciable d'un point de vue structurel aussi bien qu'acoustique.

Les volumes du projet sont également étudiés pour répondre depuis la rue à l'échelle des bâtiments environnants, par le rythme des percements, des traitements de modénatures discrets, le fractionnement des volumes en attique ... la quasi totalité des espaces extérieurs est intégrée en loggias dans le volume bâti, en homogénéité avec la morphologie bâtie du centre historique de Gap.

Les toitures sont en tuiles, avec chiens assis pour les étages hauts des quelques duplex.

Nota : la maquette numérique 3D est rendue en deux exemplaires : une du projet dans la maquette fournie par 3F et une de projet dans la maquette complétée d'après nos relevés, les hauteurs des bâtiments existants étant à priori très sous-évaluées sur la maquette fournie au DCE.

4 - Traitement des espaces libres

Des espaces plantés sont aménagés au sein de chaque îlot :

- au Nord un volume de terre généreux permet d'envisager un jardin suspendu au R+1 planté d'arbres à moyen développement et de massifs buissonnants ;
- au Sud la toiture du cinéma recevra une végétalisation et des plantes grimpantes. L'ensemble végétal installé sera adapté au climat local, et composé d'essences endémiques.

5 - Organisation et valeur d'usage des parties communes

Les espaces d'entrée des immeubles sont clairement identifiés un auvent protégeant chacune des cinq portes de hall, et sont dotés chacun des locaux communs requis, à savoir locaux vélos, poussettes, entretien.

Le local 3F Sud est installé à côté de l'entrée n°5 rue Bon Hôtel.

Les halls sont relativement généreux, et éclairés naturellement depuis la rue.

Le parc de stationnement, accessible aux véhicules depuis la rue Pasteur, est desservi pour les piétons de façon totalement indépendante des immeubles par un hall donnant sur la rue de l'Imprimerie.

Dans les étages, tous les paliers sont éclairés et ventilés naturellement, et les escaliers à volées droites permettent une pratique qualitative favorisant l'effort physique et la vie sociale de l'immeuble.

Sauf exception, les paliers desservent au maximum six logements.

6 - Typologies d'habitat et la valeur d'usage des logements

La répartition des logements par type et par financement respecte strictement le programme de 3F Sud.

Les logements locatifs étant situés du R+1 au R+3, les logements en accession à partir du R+3 comme évoqué précédemment, la valeur d'usage des logements est favorablement impactée par la forte proposition de logements traversant et de logements d'angle, permettant une ventilation naturelle passive.

Le ratio de surface vitrée / SHAB est de 18% ce qui est supérieur au 1/6 réglementaire, assurant un éclairage naturel satisfaisant des logements.

7 - Spécificités techniques

Le mode constructif et les matériaux envisagés sont traditionnels, éprouvés localement, pérennes, et adaptés au registre patrimonial exigé par l'OAP : couvertures tuiles canal terre cuite, enduits à la chaux finition lissée sur structure béton coulé en place, pierre calcaire marbrière de Guillestre en soubassement, menuiseries et volets bois, acier plein laqué pour tous les ouvrages de serrurerie réalisés sur mesure, zinguerie pour tous les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales, ...

La transition énergétique et environnementale est prise en compte dans le cadre de ce projet avec la mise en place d'une démarche globale NF HABITAT HQE et la recherche d'un niveau énergétique RT2012-20% avec notamment la couverture des besoins d'eau chaude sanitaire à la hauteur de 30% minimum par une énergie renouvelable.

Les besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage seront couverts par une chaufferie gaz collective, équipé de deux chaudières gaz à condensation. L'appoint de l'eau chaude sanitaire sera couvert par une installation solaire

thermique, composée de capteurs solaires équipés d'absorbeur à effet thermochromique. Cette technologie a pour effet de prolonger la durée de vie de l'installation et d'éviter des solutions assez peu éprouvée type drain-back (vidange automatique de l'installation).

Une surface d'environ 80m² de capteurs sera intégrée en toiture exposée Sud.

La qualité de l'air intérieur représentant désormais une préoccupation de plus en plus grande dans les orientations d'aménagement prises par les pouvoirs publics compte tenu de son impact sur la santé, nous proposons de mettre en place un plan d'amélioration de la qualité de l'air, qui se traduit en complément du choix de matériaux à faible impact environnemental, par une mise en place :

- D'une démarche volontaire d'étanchéité à l'air sur les réseaux de ventilation (VMC)
- De la mesure des débits d'air suivant un échantillonnage des logements

Le facteur comportemental dans l'atteinte des performances énergétique est fondamental. Il convient donc d'informer, de sensibiliser aux enjeux et spécifiés d'un bâtiment performant et durable. Les occupants doivent passer de l'état de consommateurs passifs à celui de contributeur.

Nous proposons donc d'équiper l'ensemble des postes de consommation des logements et des parties communes, de compteurs communicants suivant des protocoles ouverts (Mbus, Modbus etc..) et de les mettre à disposition sur le cloud via un protocole ouvert standardisé, le « Webservices ».

Ainsi, les habitants auront accès via une application numérique aux données de mesure des flux (électricité, chauffage, eau chaude sanitaire, eau froide) ainsi qu'à des indicateurs environnementaux comme la nature de la production, les émissions de CO2 ou de gaz à effet de serre, afin de pouvoir maîtriser leur dépense énergétique.

8 - Conclusion

Au regard des qualités décrites ci-dessus, le projet proposé permettra de créer des conditions résidentielles favorables pour les futurs habitants du Centre Ville, tout en favorisant une réactivation urbaine du quartier immédiat, dans le respect et le confortement du patrimoine urbain gapençais, et dans le respect strict du programme et des règles d'urbanisme de la Commune de Gap.

DOSSIER GRAPHIQUE

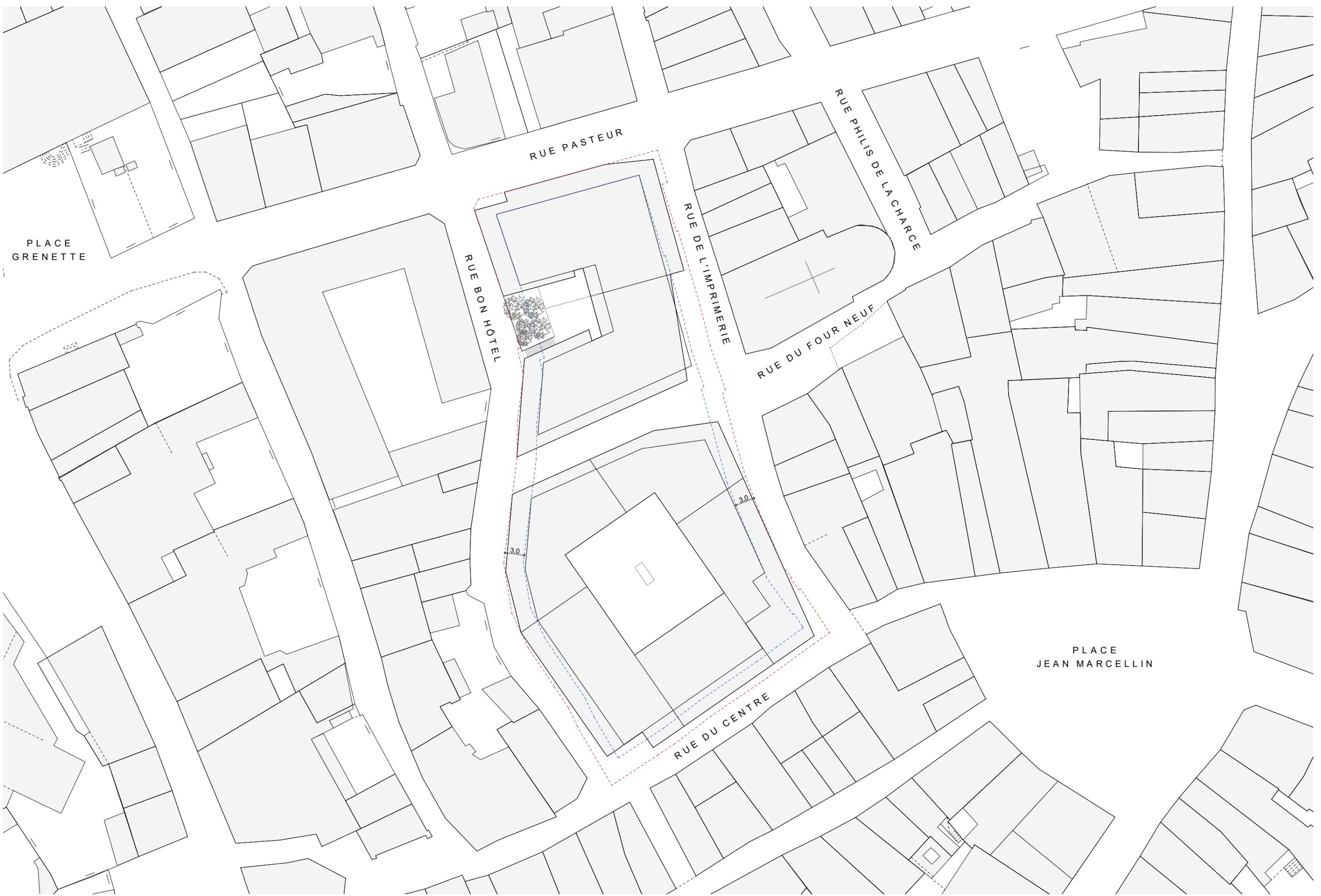


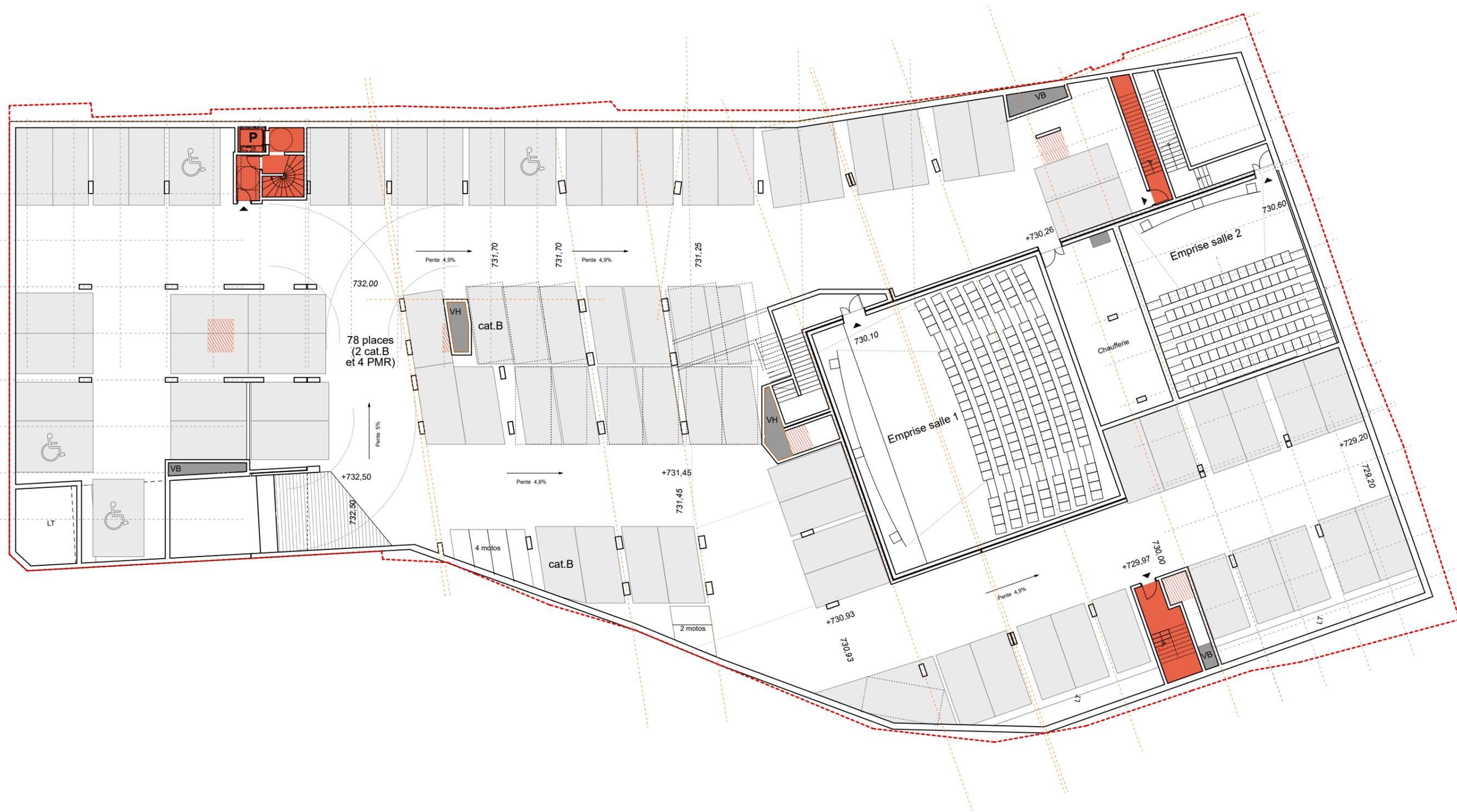


ETAT DES LIEUX



PROJET



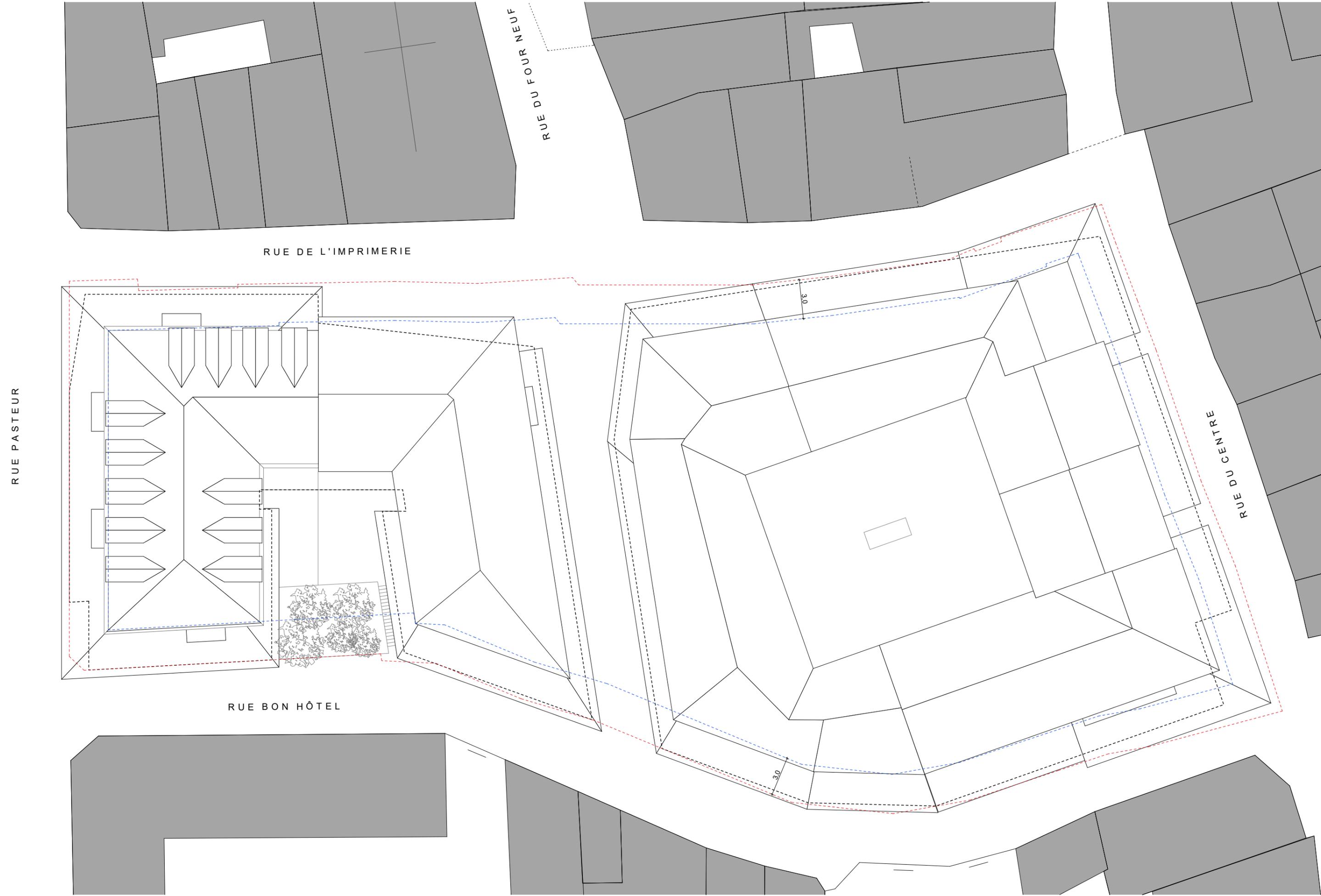










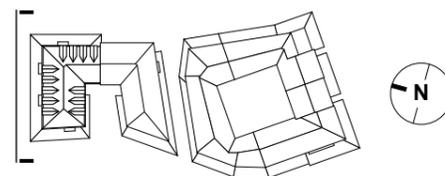




RUE PHILIS
DE LA CHARCE

RUE DE
L'IMPRIMERIE

RUE DU
BON HOTEL

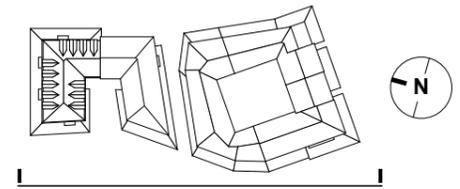




RUE PASTEUR

RUE DU
FOUR NEUF
PROLONGÉE

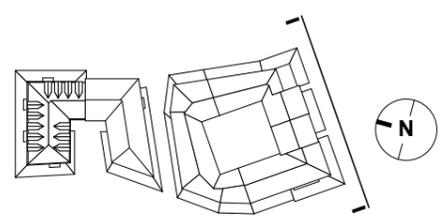
RUE DU CENTRE





RUE DU
BON HOTEL

RUE DE
L'IMPRIMERIE



Hauteur limite 19m

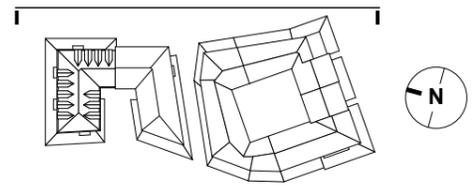
Hauteur limite 19m



RUE DU
CENTRE

RUE DU
FOUR NEUF
PROLONGÉE

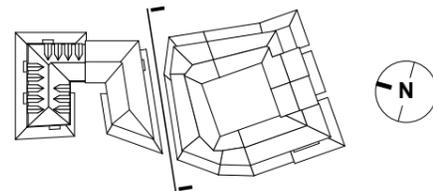
RUE PASTEUR

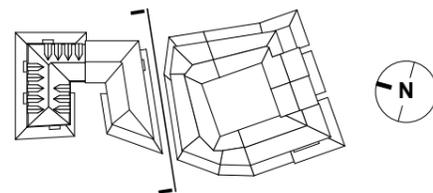


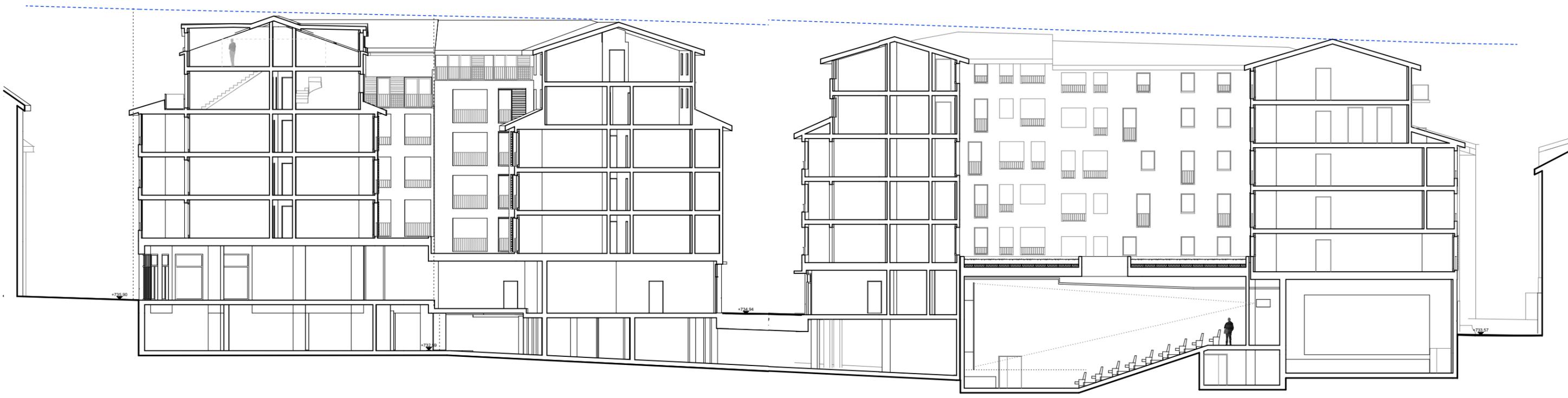


RUE DE
L'IMPRIMERIE

RUE
BON HOTEL



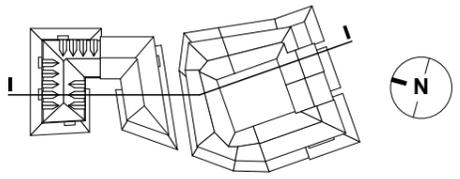


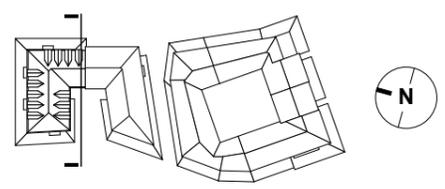
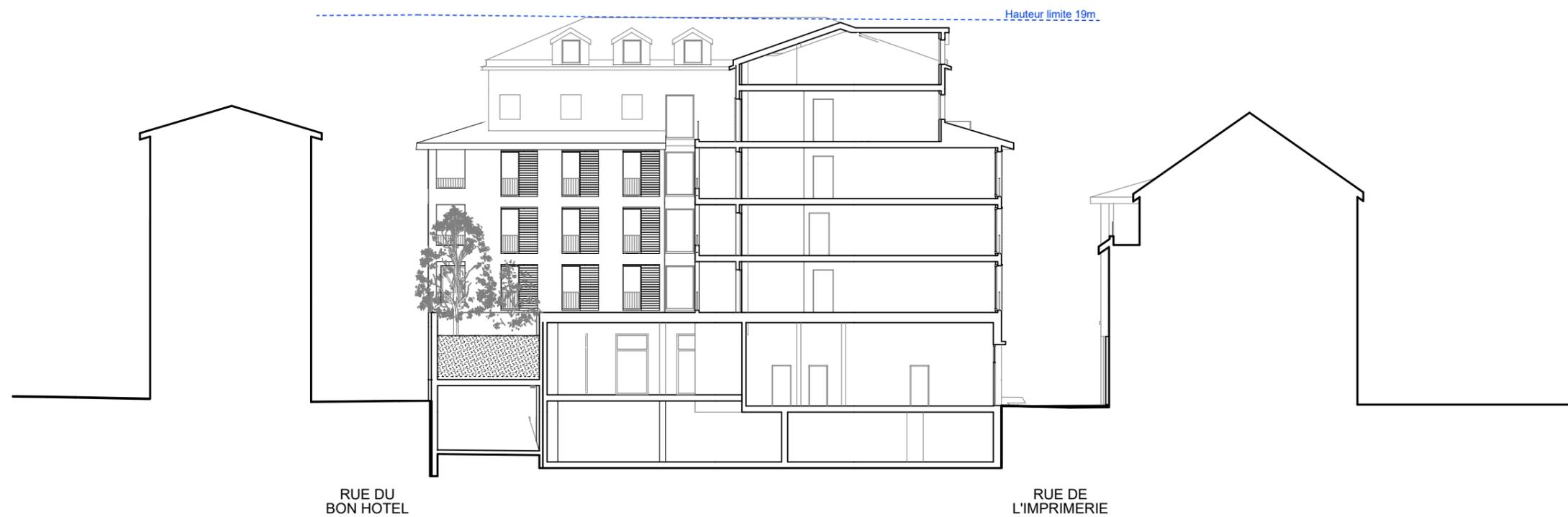


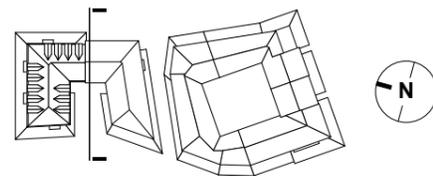
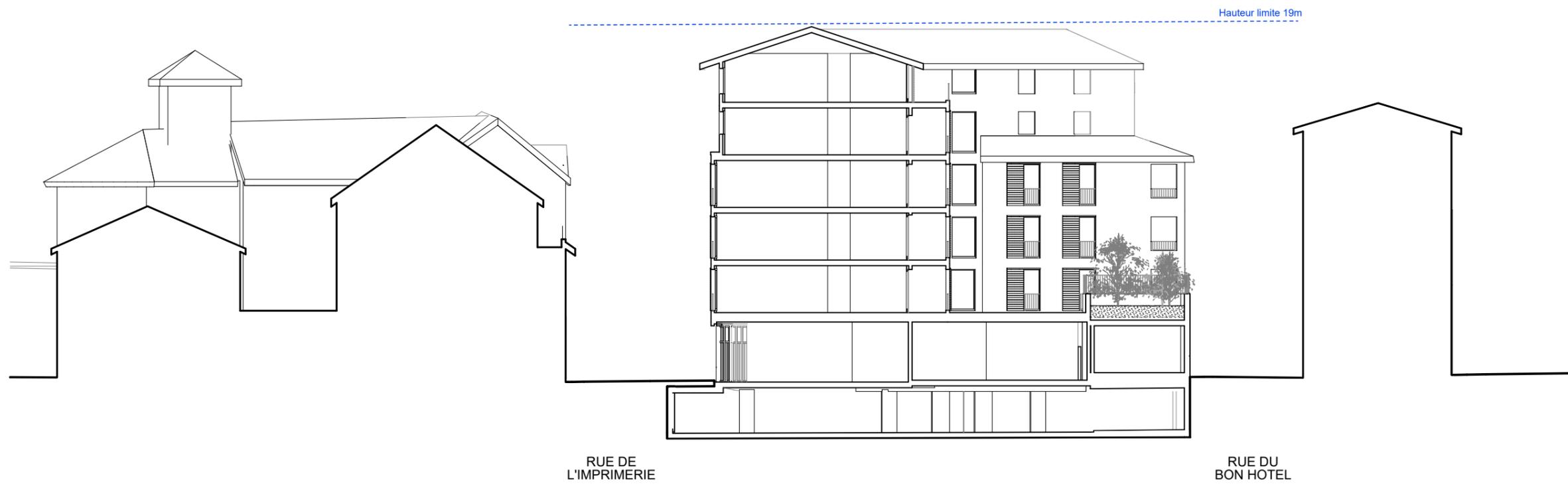
RUE PASTEUR

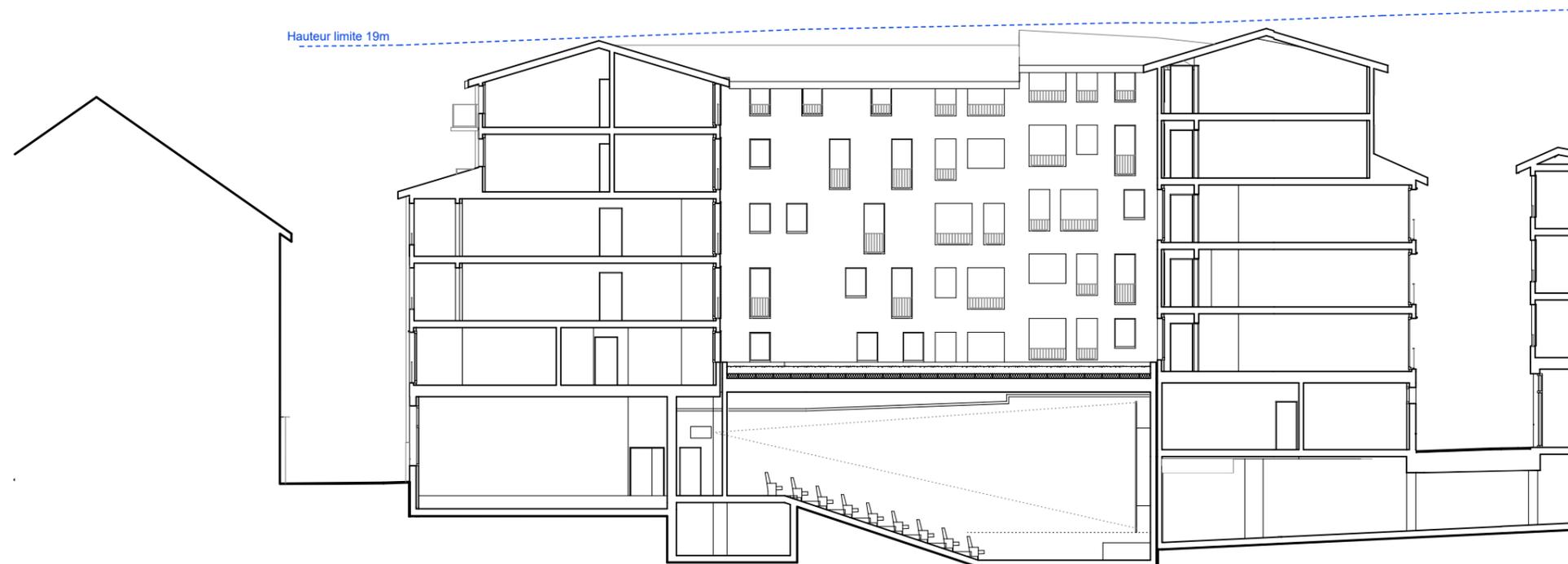
RUE DU
FOUR NEUF
PROLONGÉE

RUE DU CENTRE







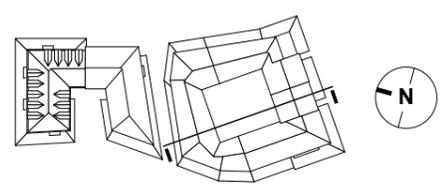


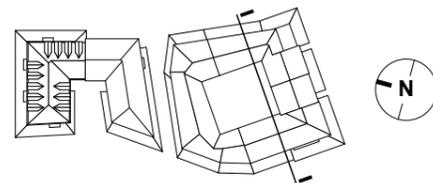
Hauteur limite 19m

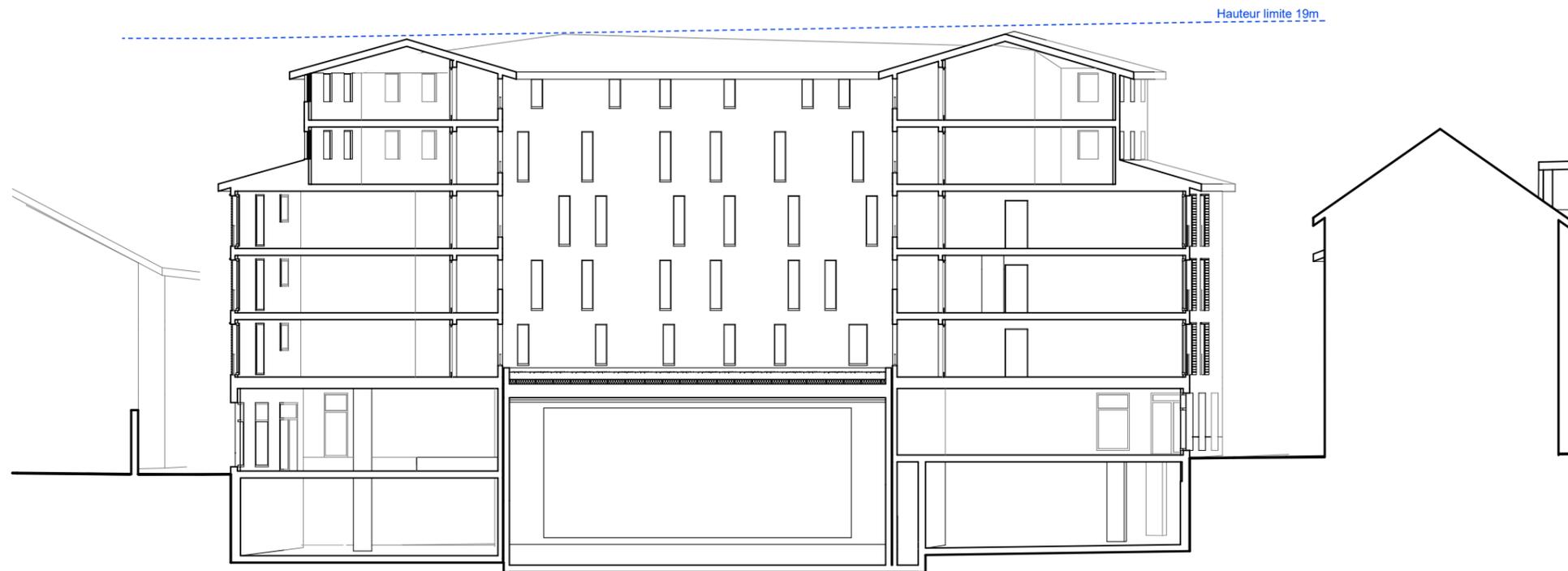
RUE DU
CENTRE

RUE DU
FOUR NEUF
PROLONGÉE

COUPE DD' - ILOT SUD - FACADE INTERIEURE

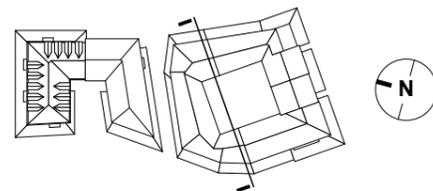


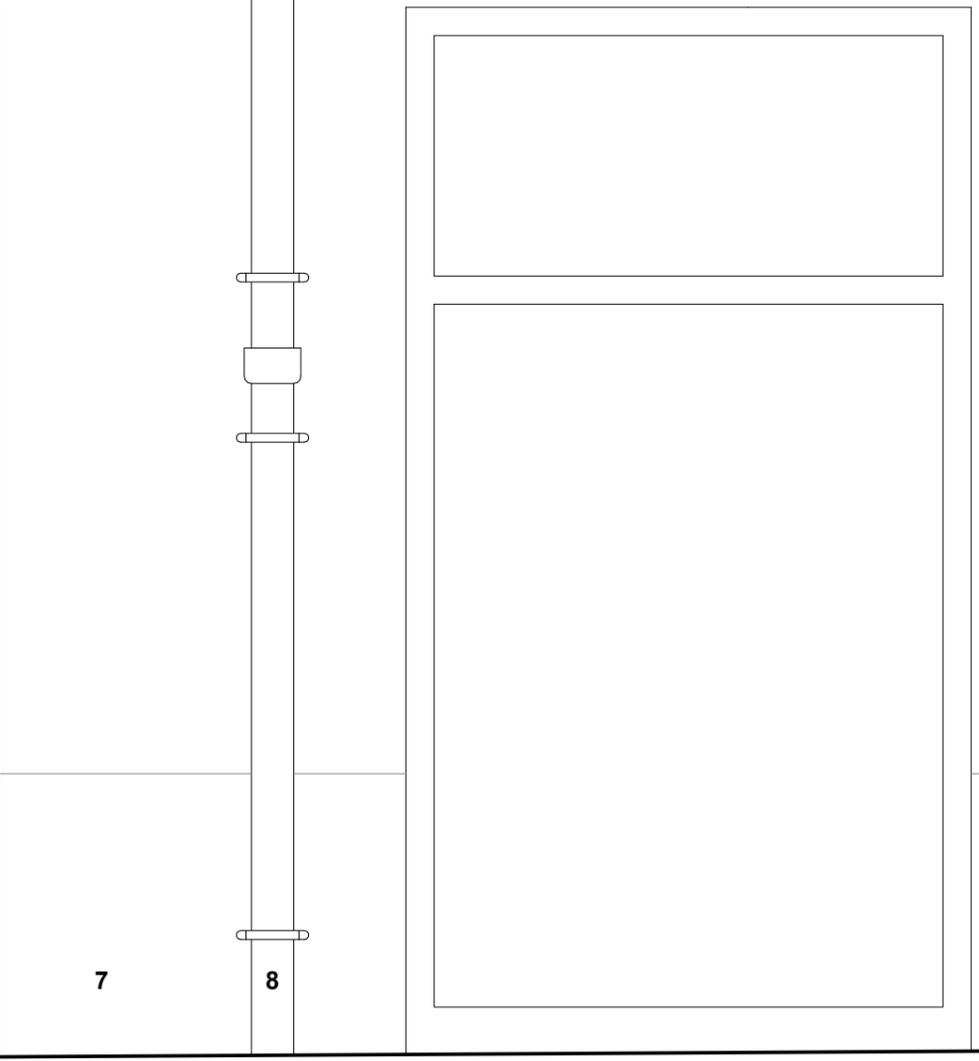
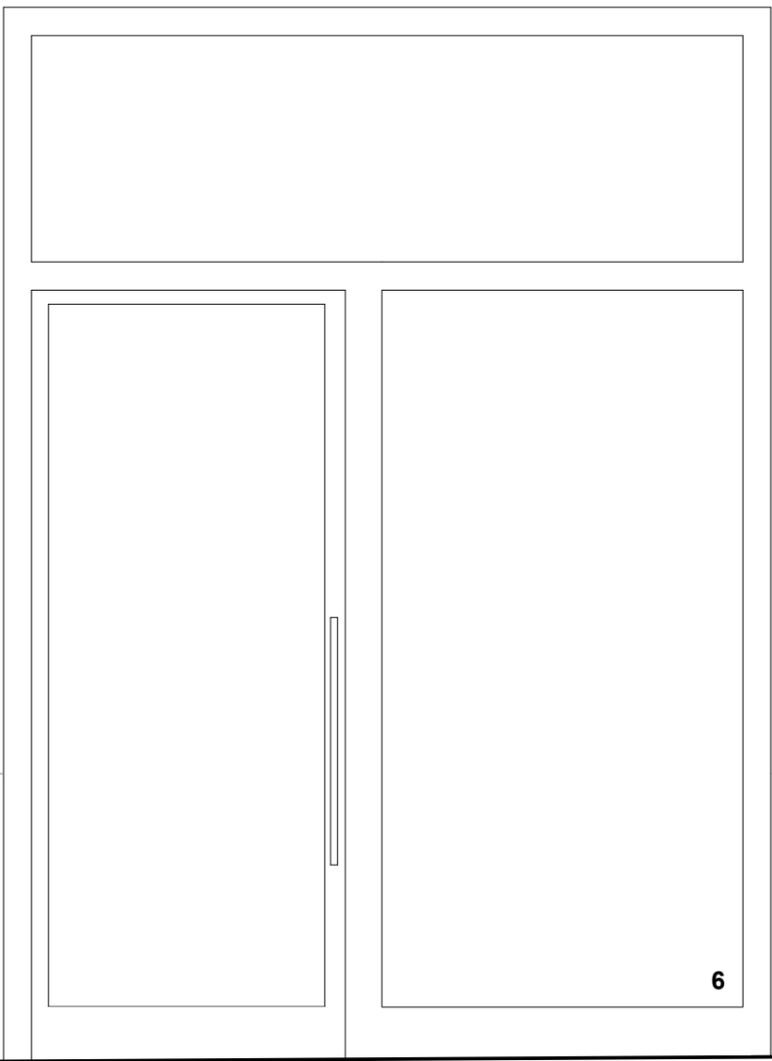
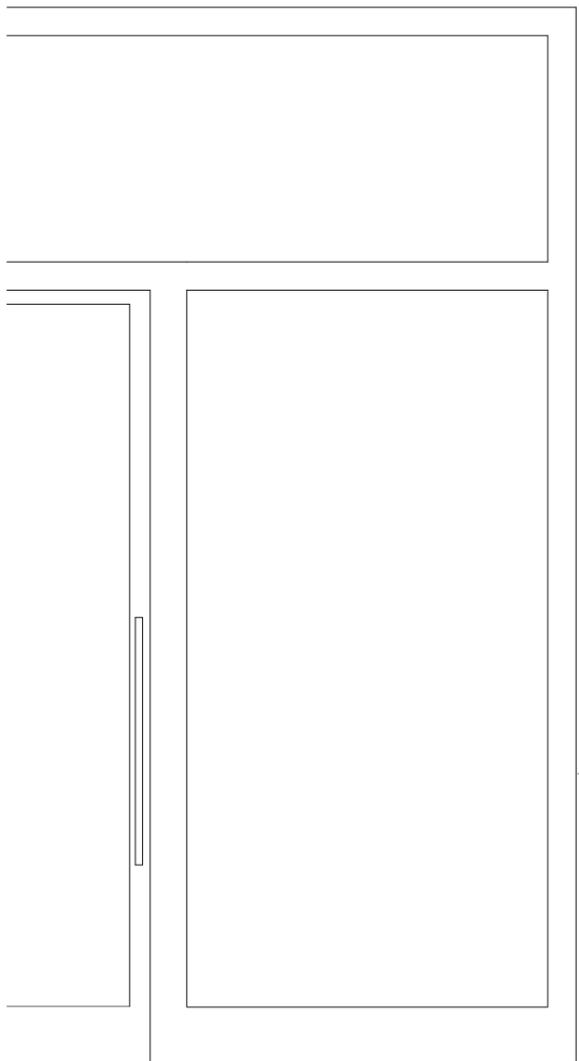
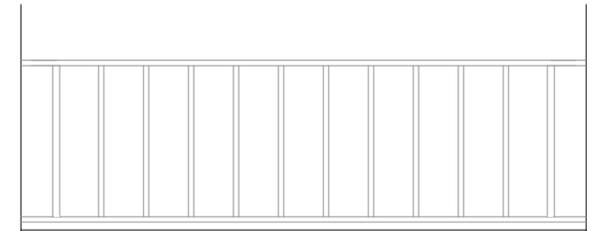
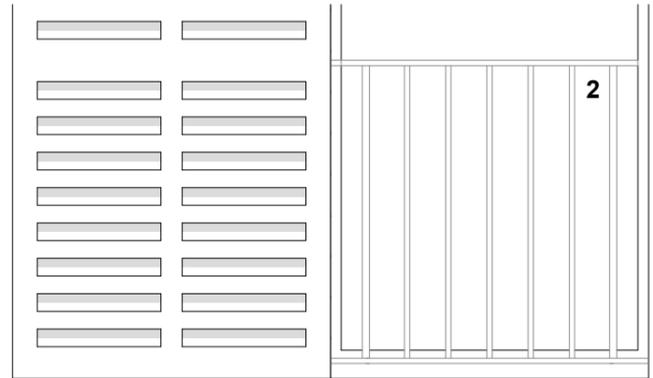
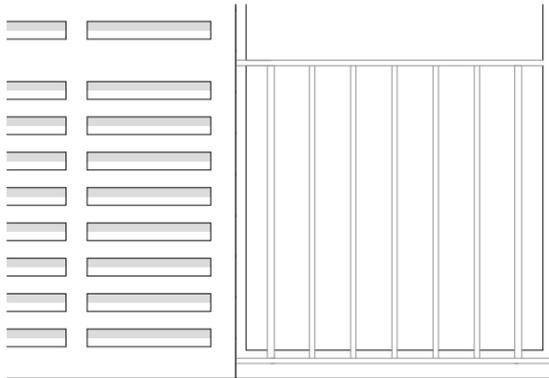




RUE DU
BON HÔTEL

RUE DE
L'IMPRIMERIE





1- Volets persiennés coulissants en Mélèze non traité, lames rases à la française
2- Garde-corps acier plein laqué mat

3- Menuiseries bois en Mélèze non traité, double vitrage clair
4- Enduit à la chaux en trois passes à la brosse

5- Descentes EP zinc
6- Menuiseries du RDC en acier laqué à rupture de pont thermique

7- Calcaire dur marbrier de Guillestre
8- Dauphins fonte hauteur 2m

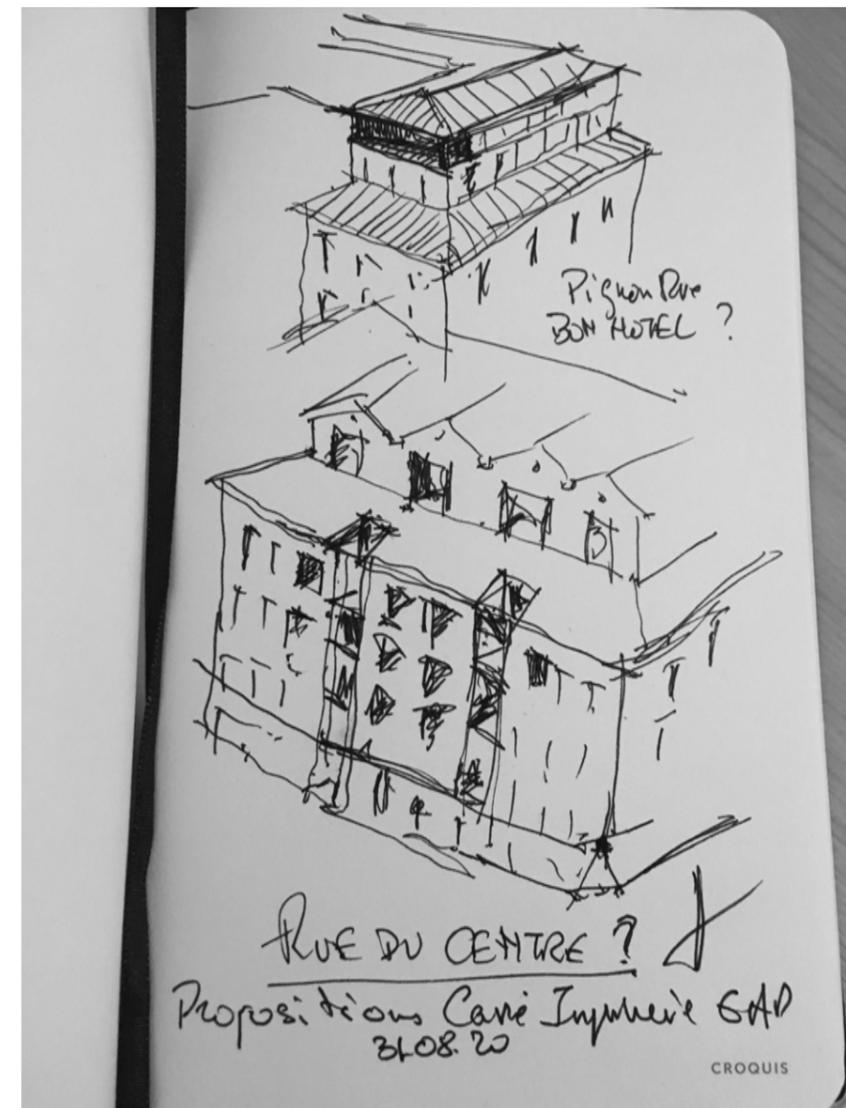
CARRE DE L'IMPRIMERIE

Rue Pasteur - 05000 GAP

MAITRE D'OUVRAGE

GROUPE 3F SUD

72 Avenue de Toulon
13006 - MARSEILLE



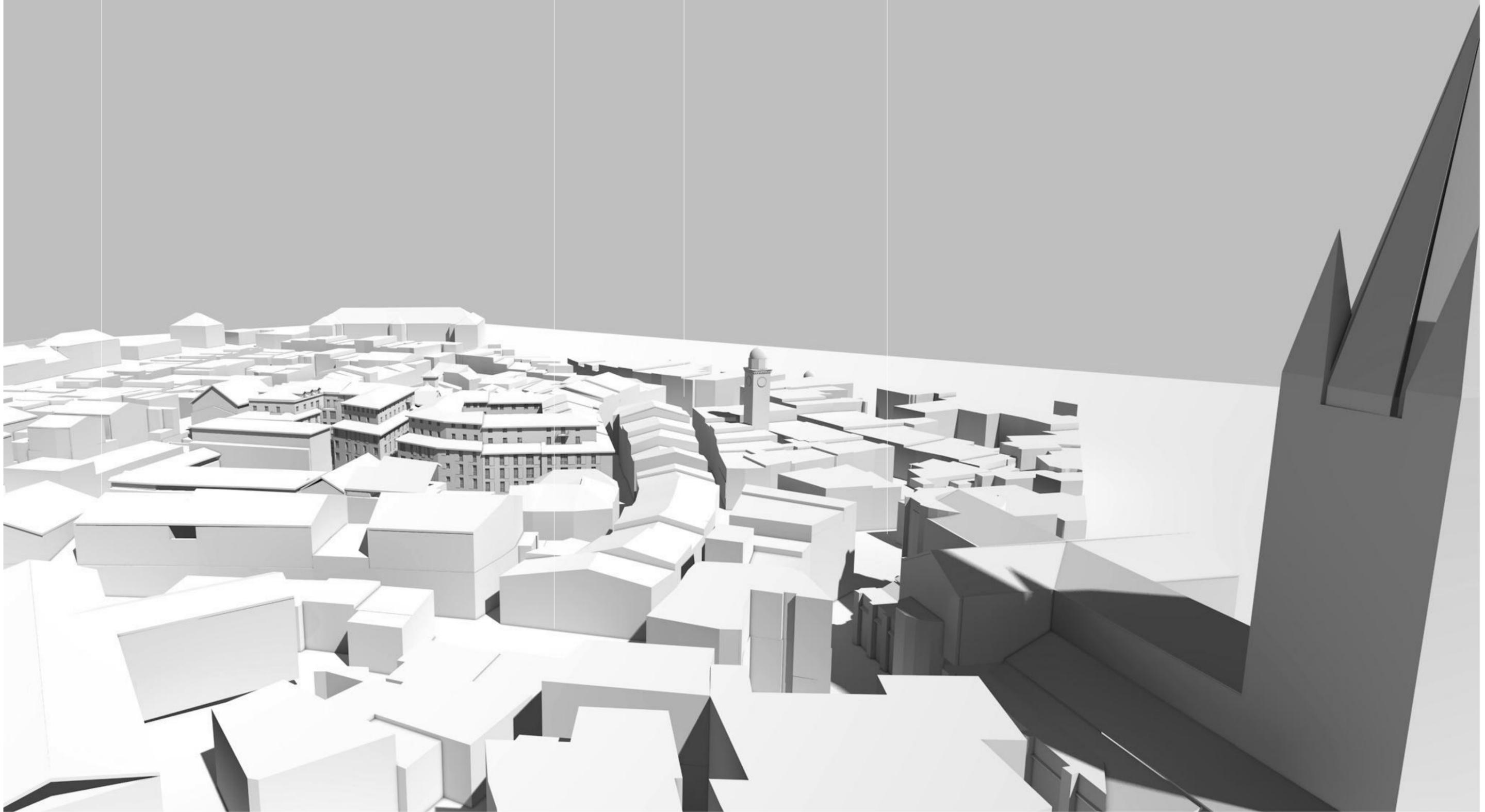
3.1.5 - VUES PERSPECTIVES DU PROJET

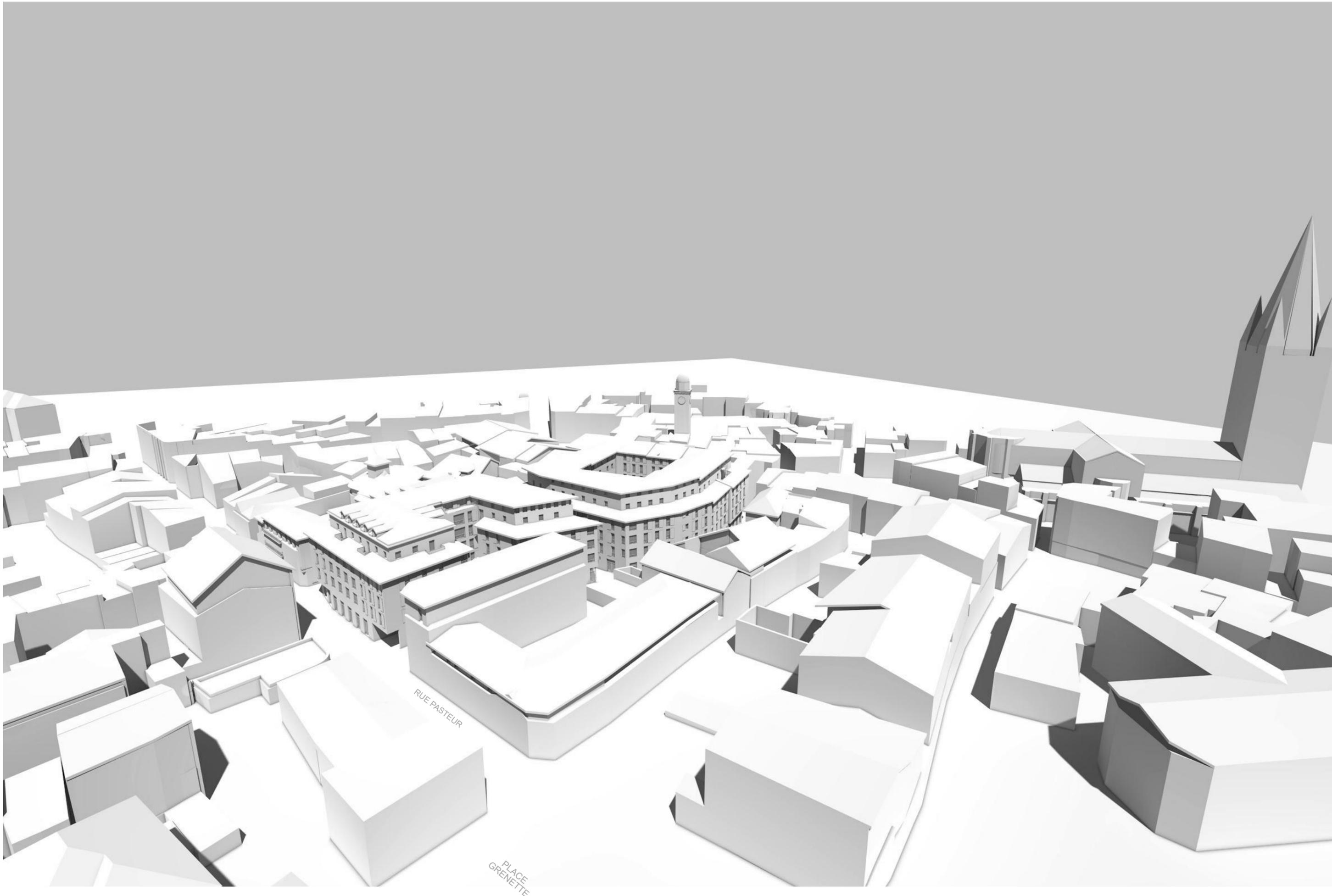
PLACE GRENETTE

PLACE JEAN MARCELLIN

PLACE AUX HERBES

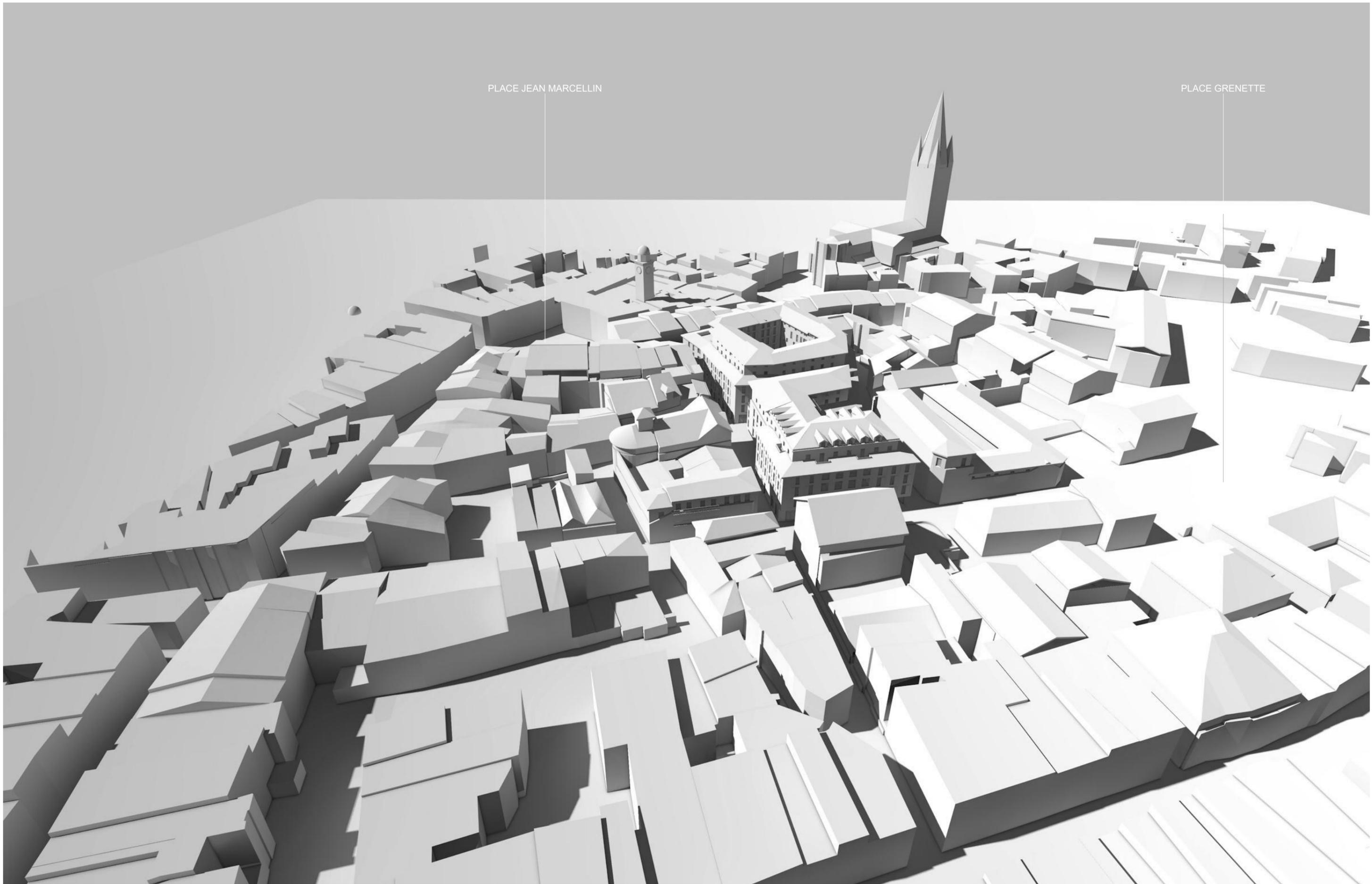
PLACE GAVOTTE



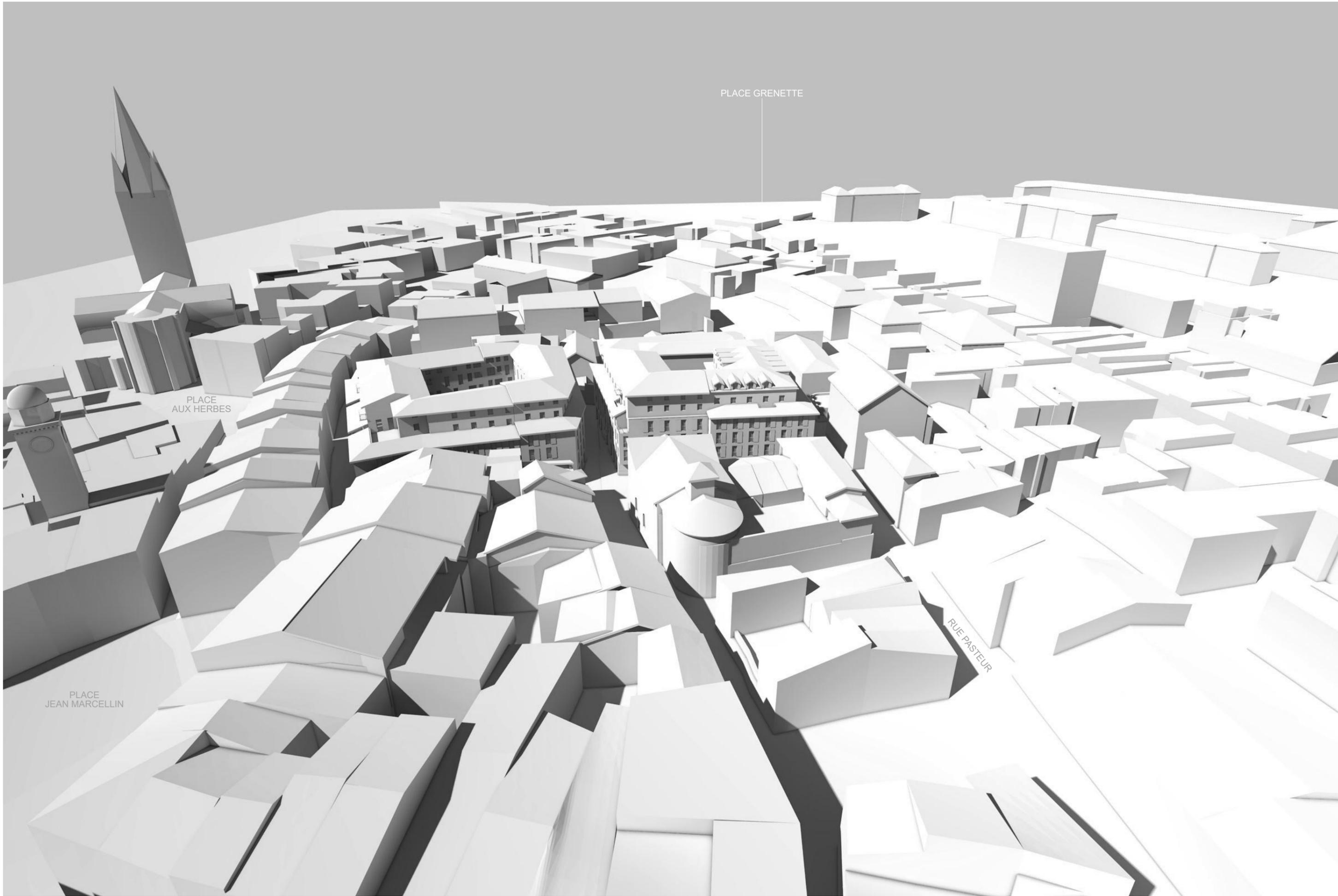


PLACE JEAN MARCELLIN

PLACE GRENETTE

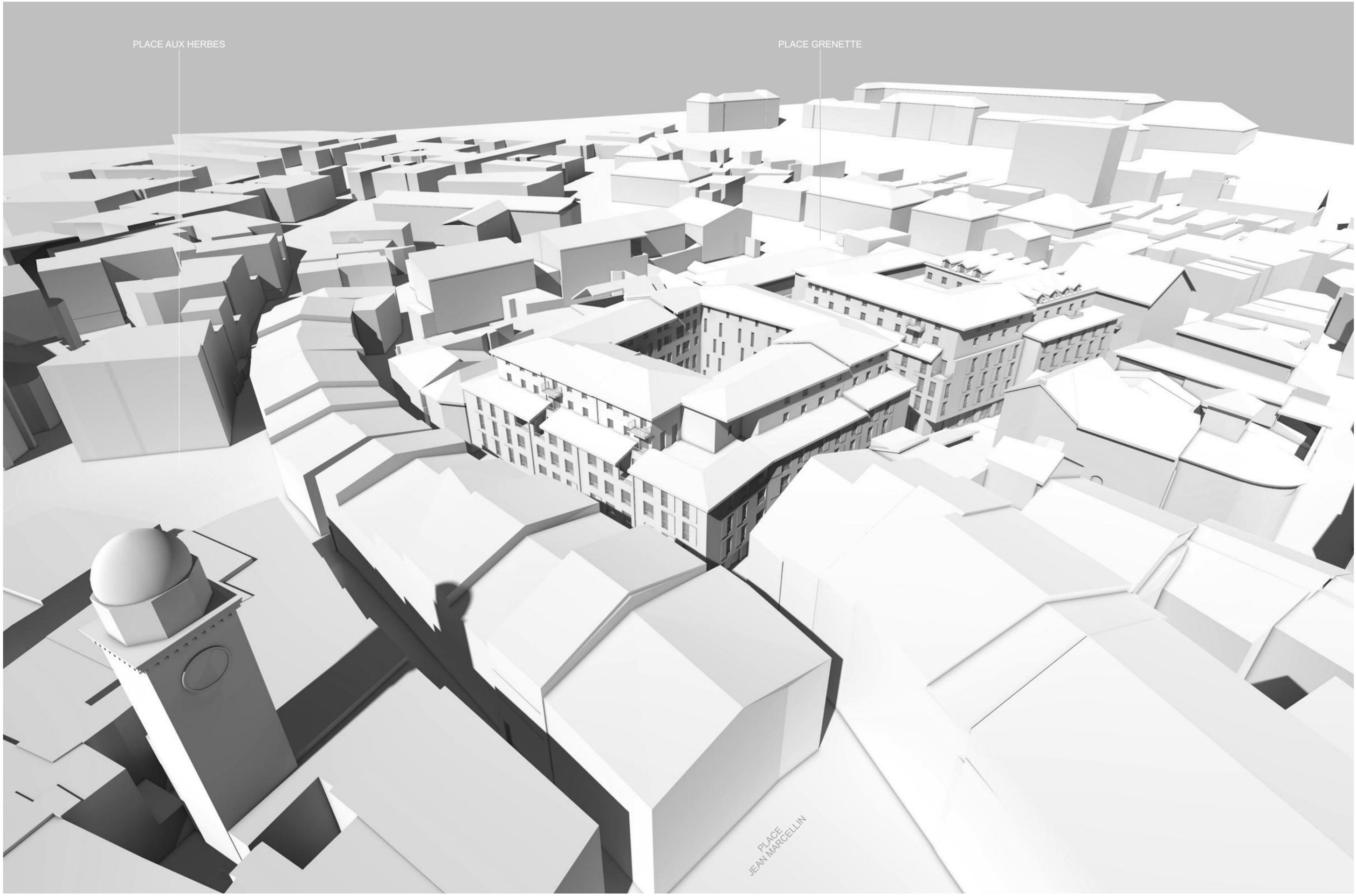




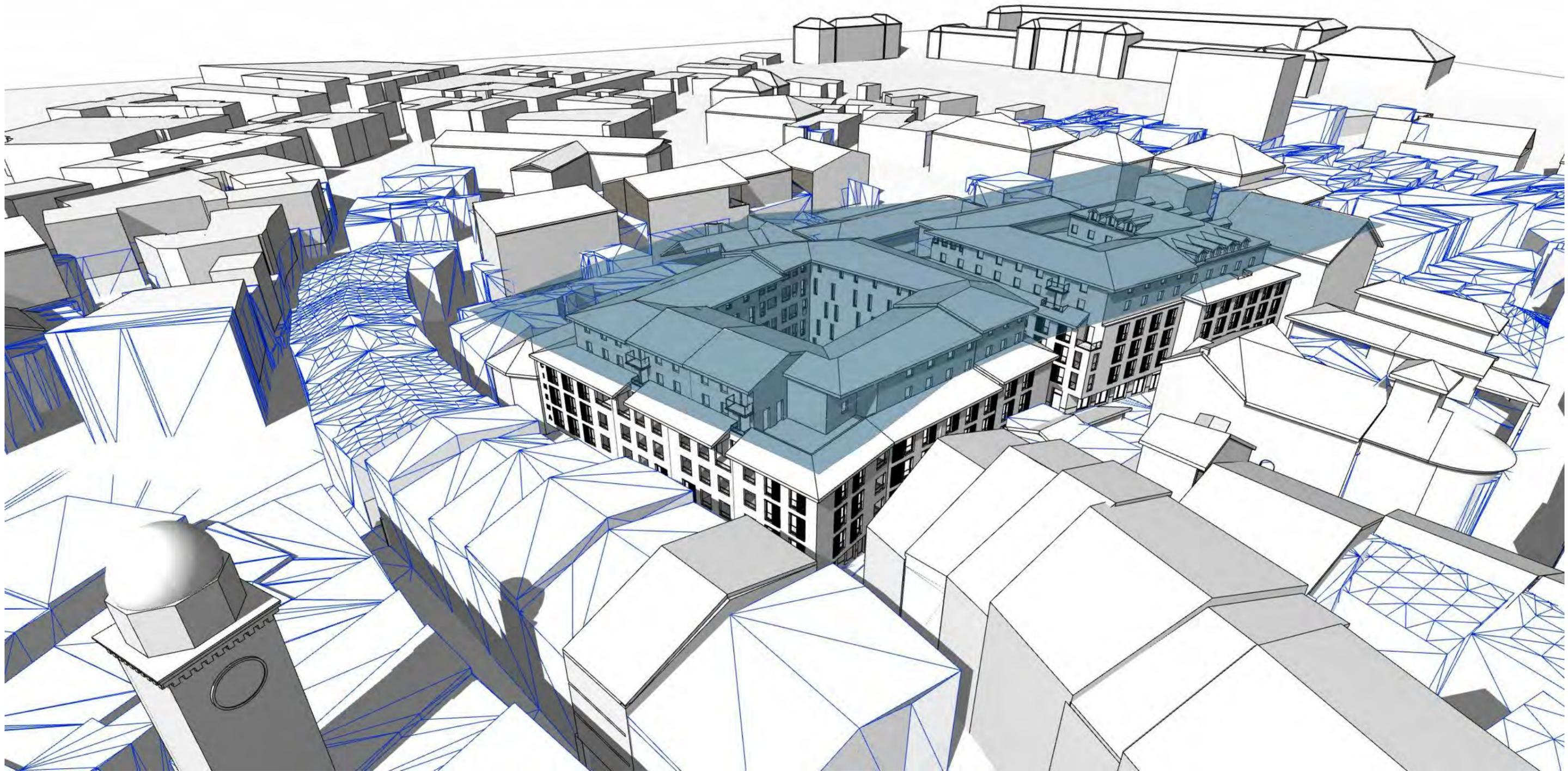


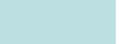
PLACE AUX HERBES

PLACE GRENETTE



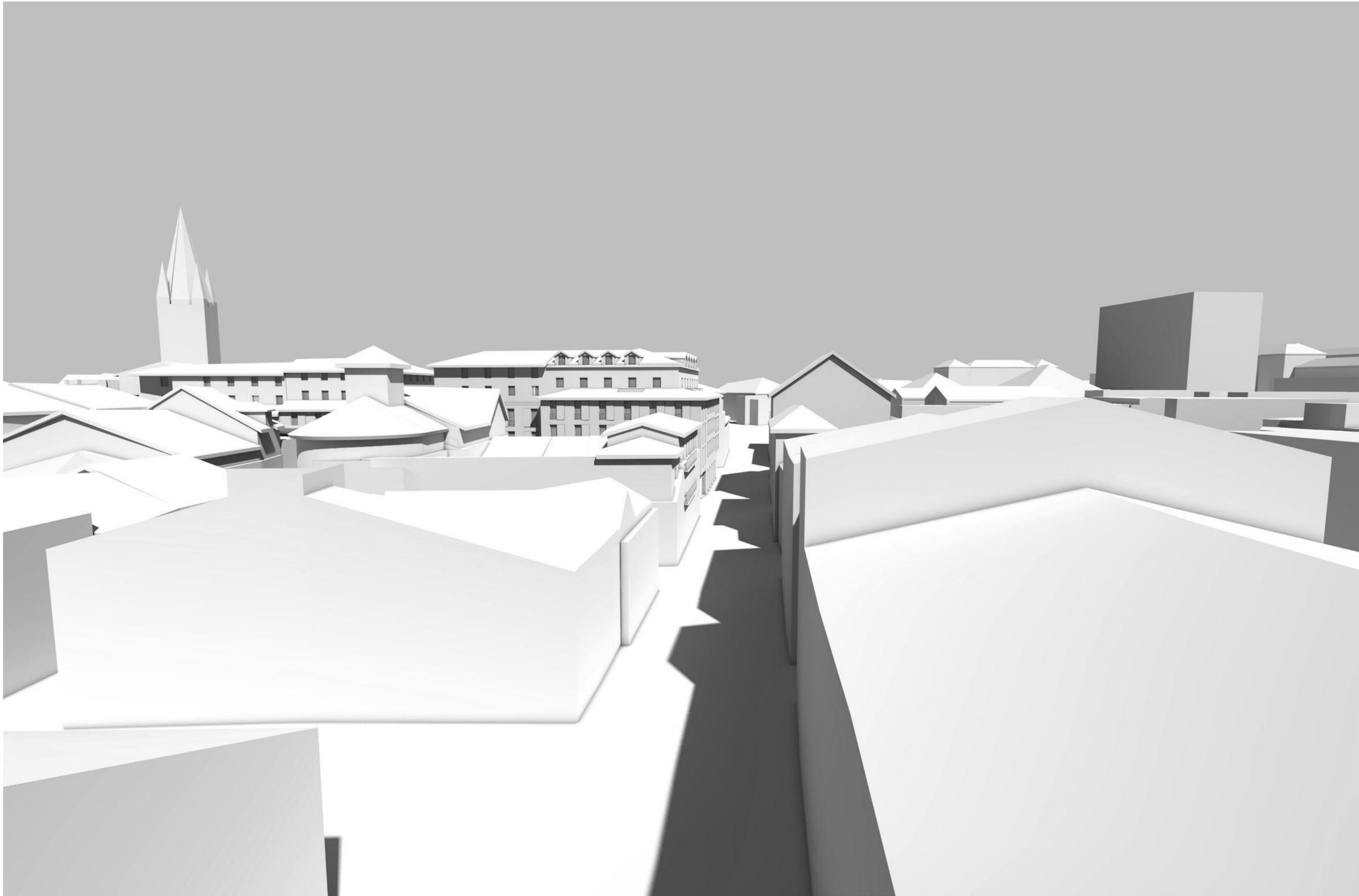
PLACE
JEAN MARCELLIN

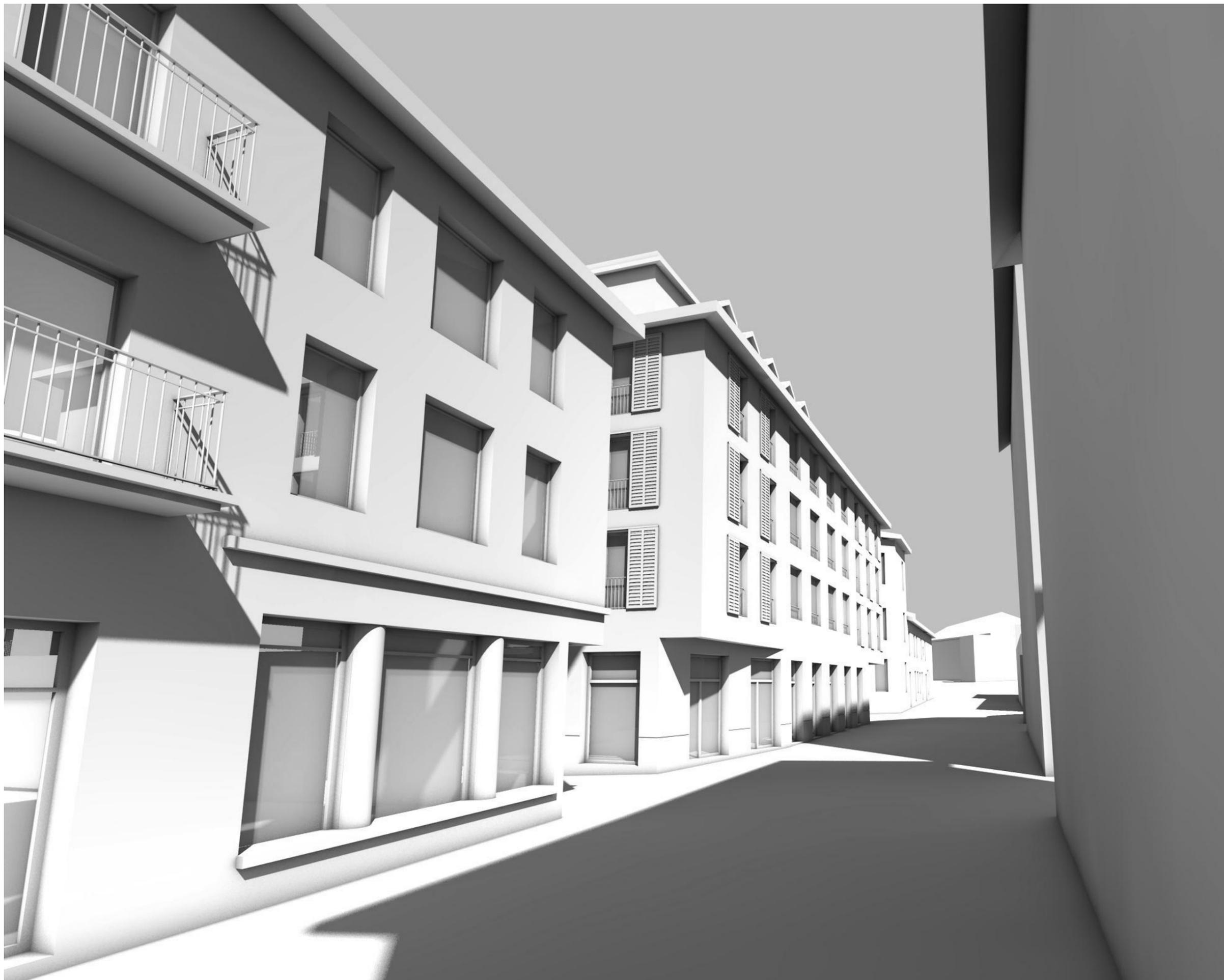


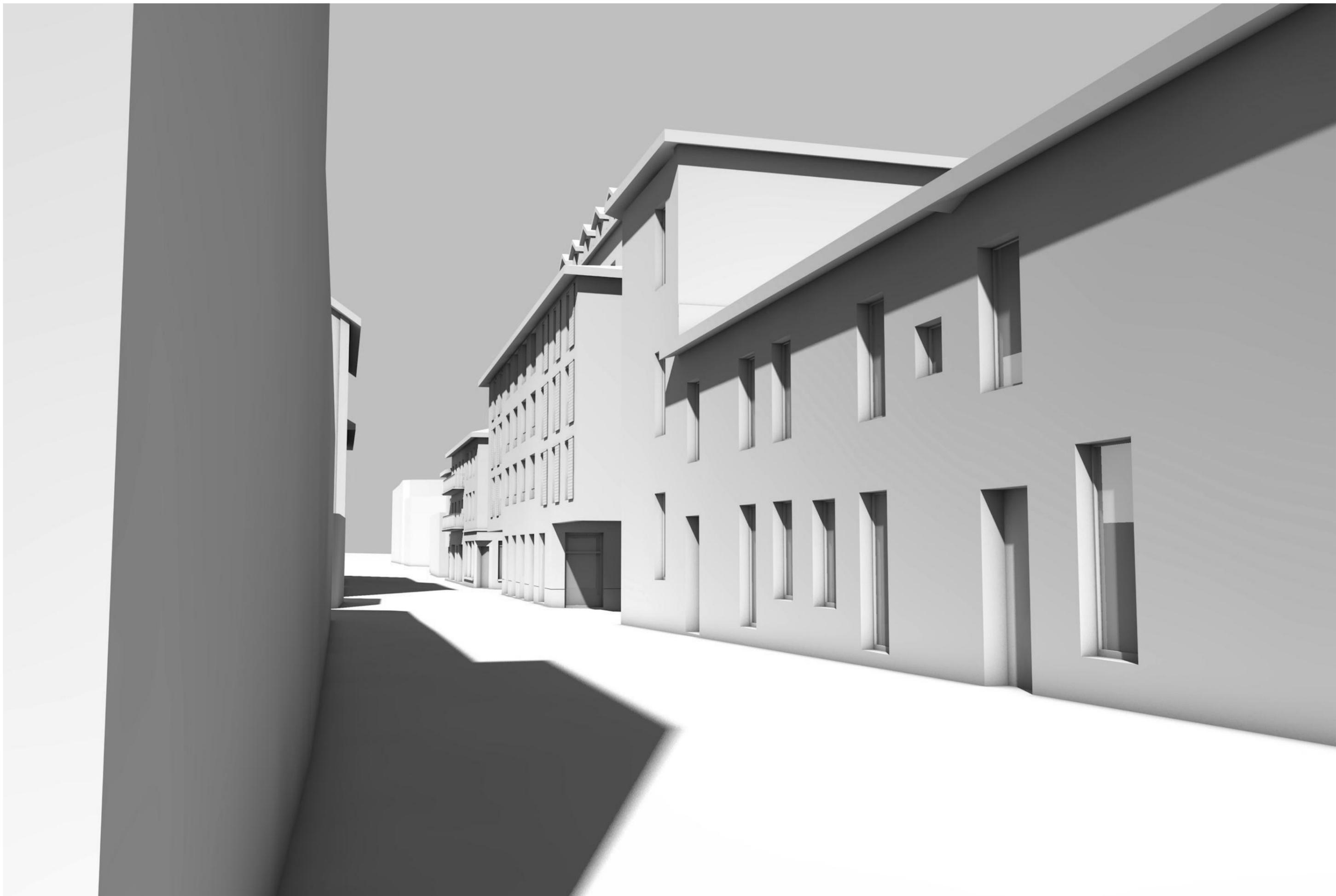
Le projet se situe bien en dessous du vélum constructible de 19m de hauteur, représenté ici en bleu  au dessus des toîts



CROQUIS







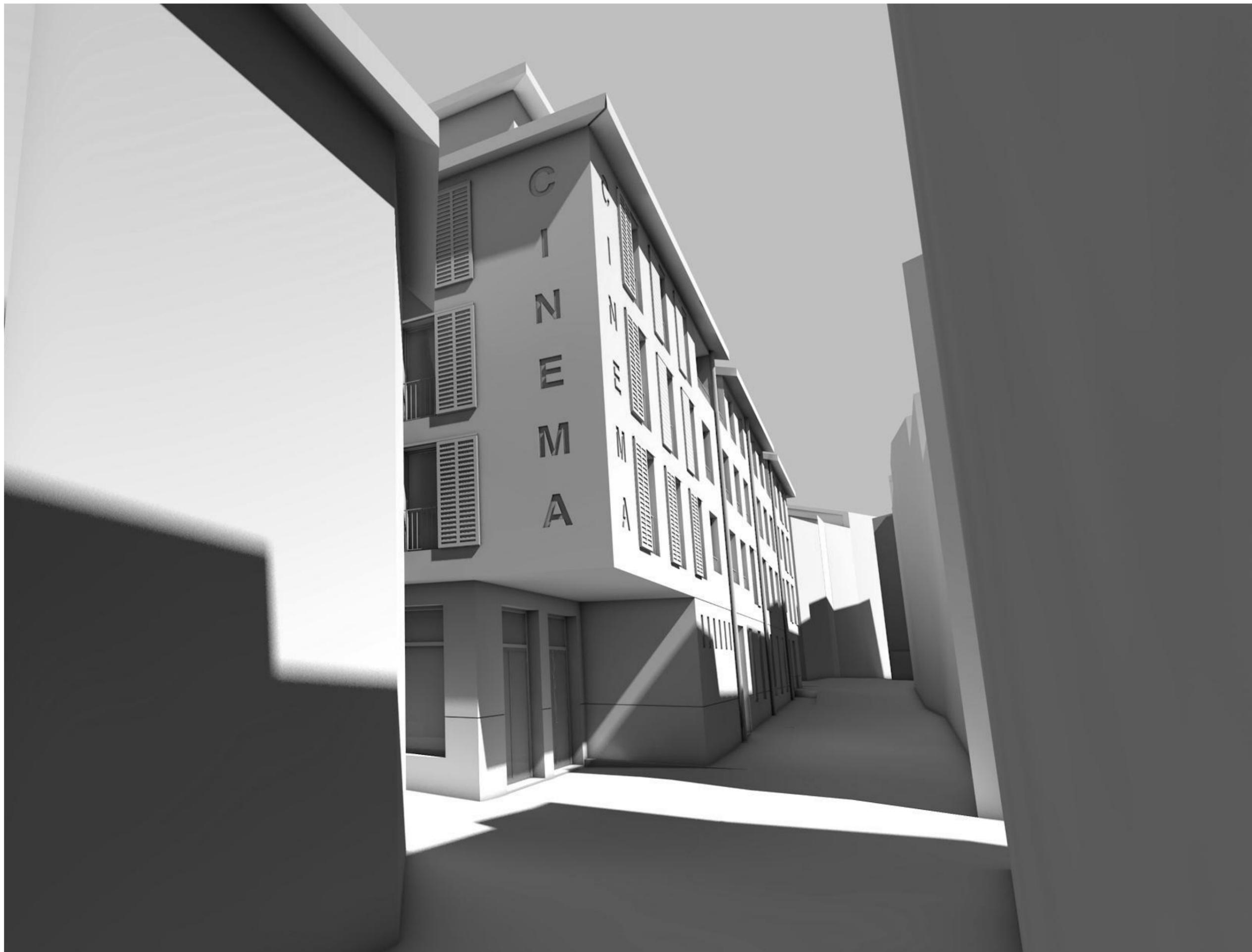


Cour 1 et Nord

CROQUIS



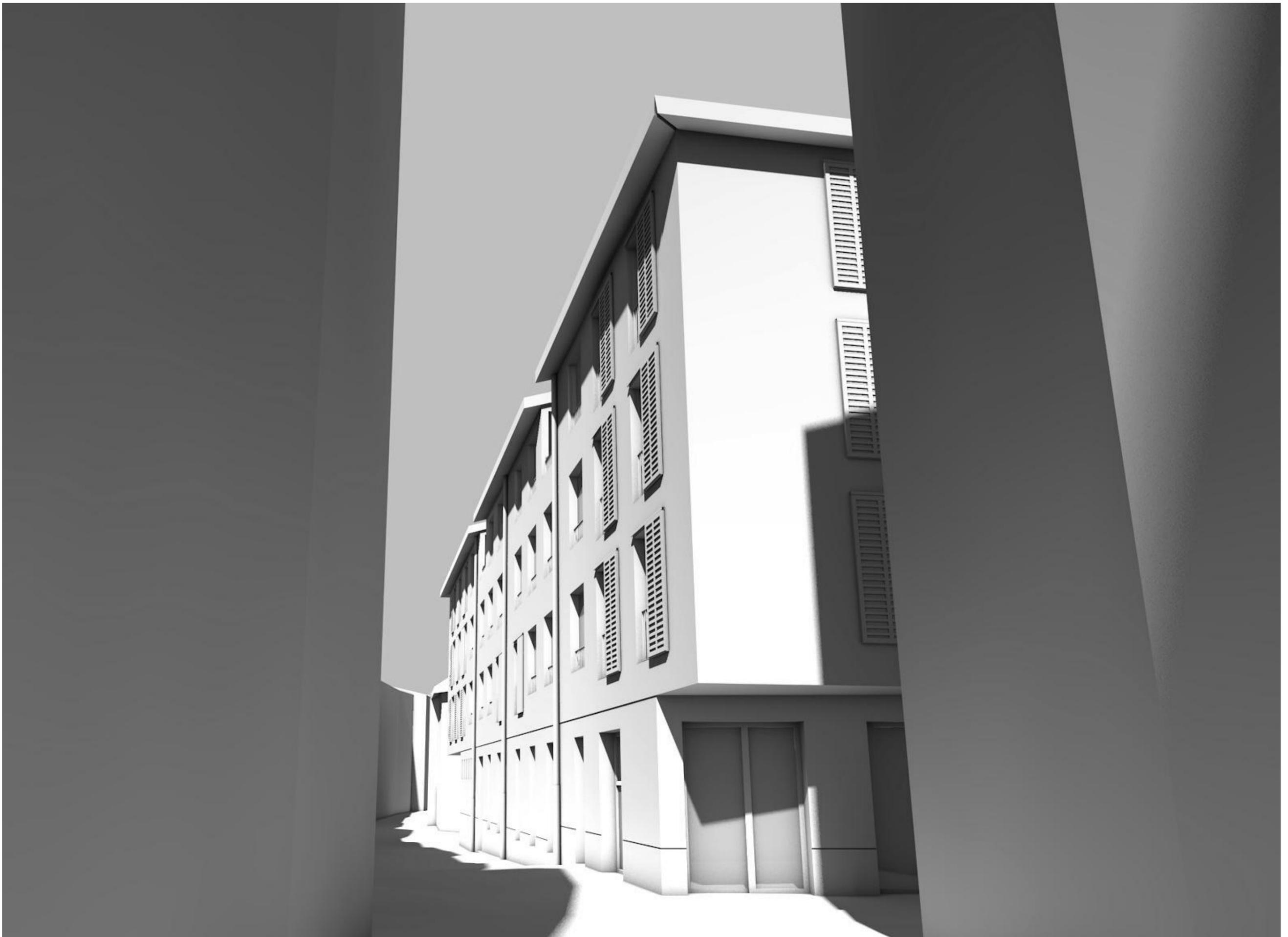


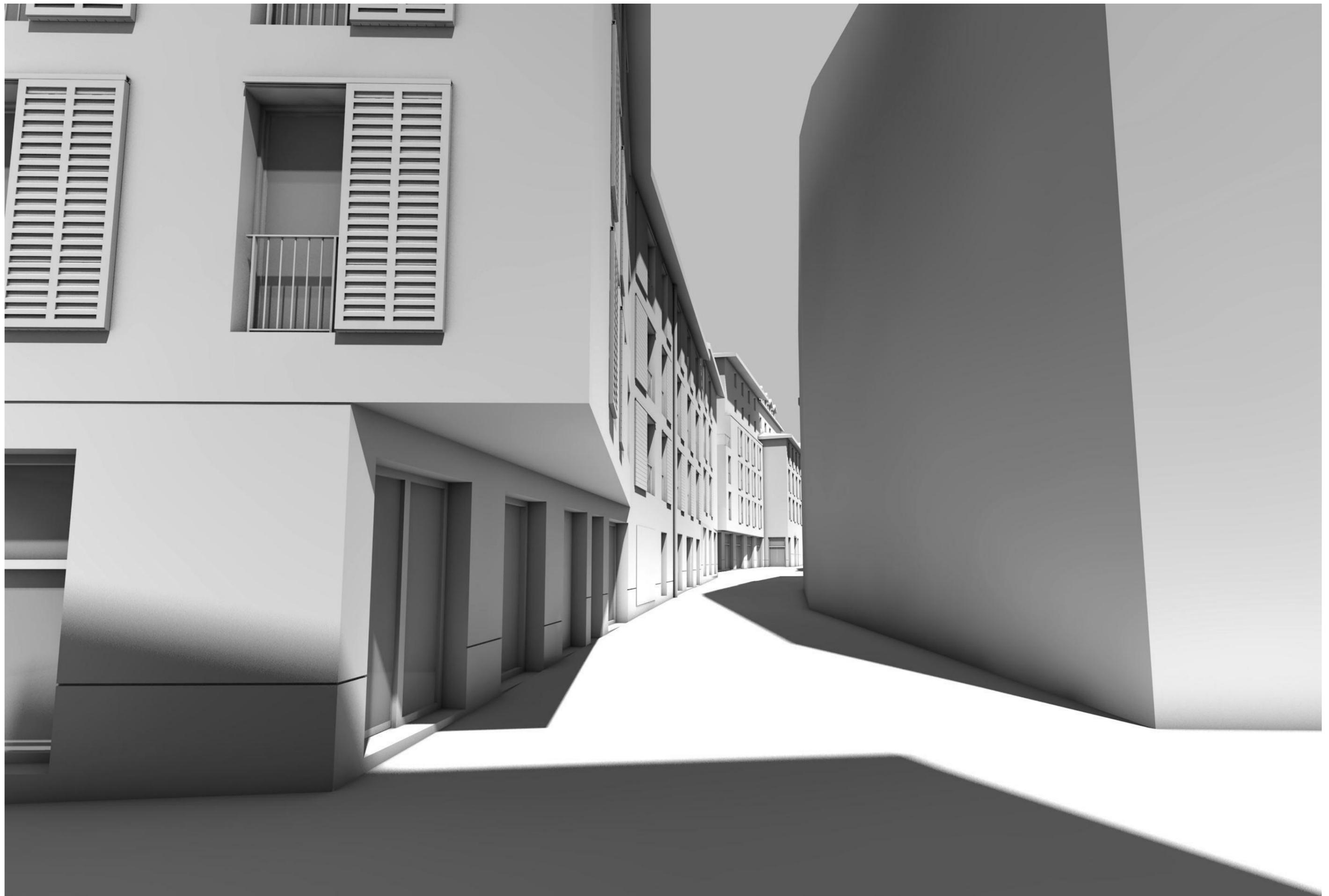




CROQUIS





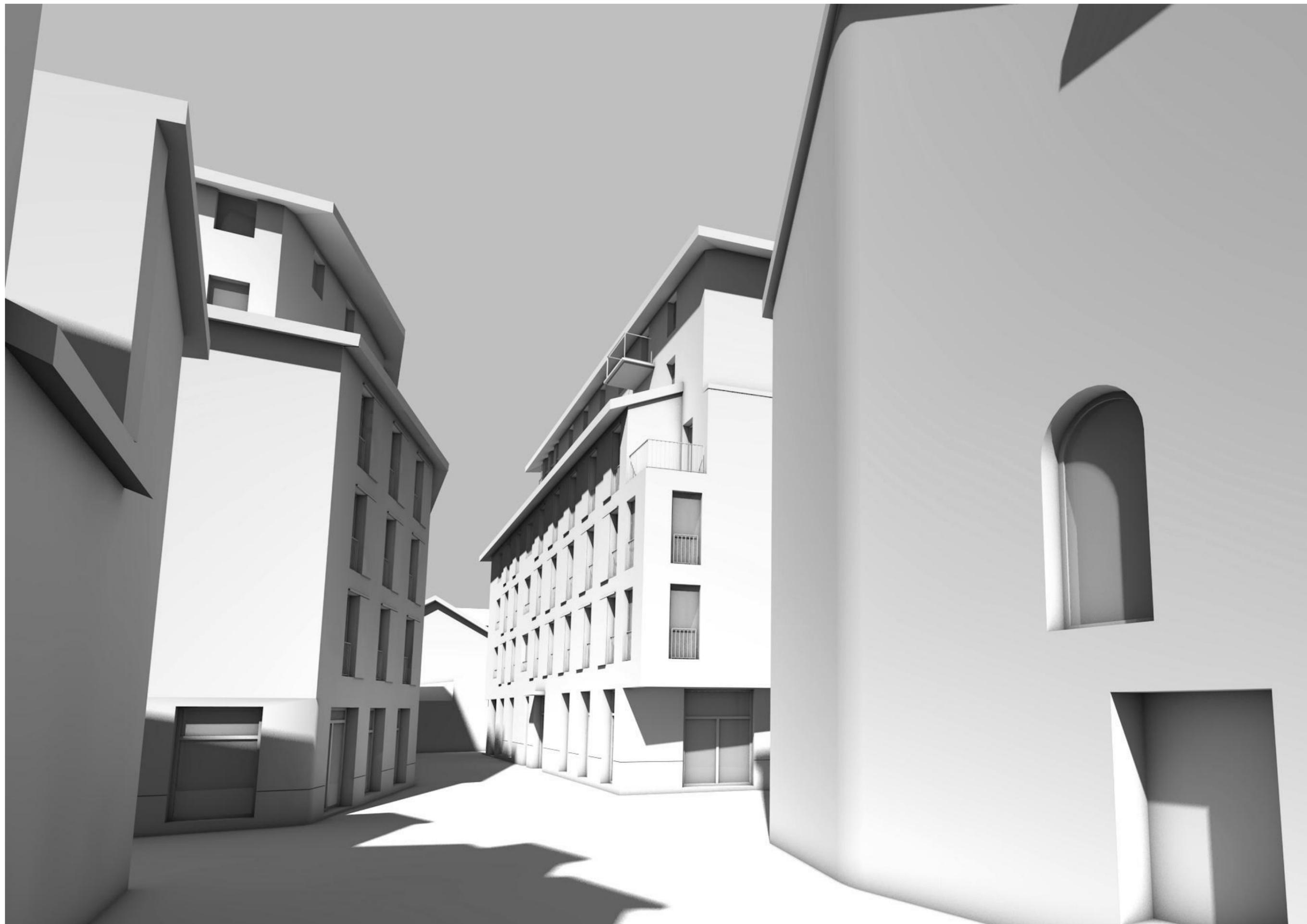




ANGLE RUE FOUR NEUF
MISE EN VALEUR CHAPELLE

CROQUIS









CROQUIS