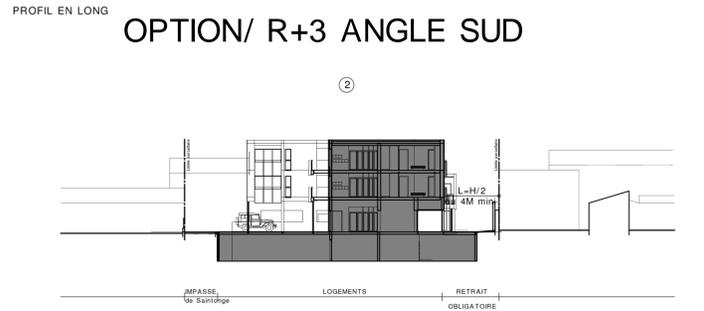
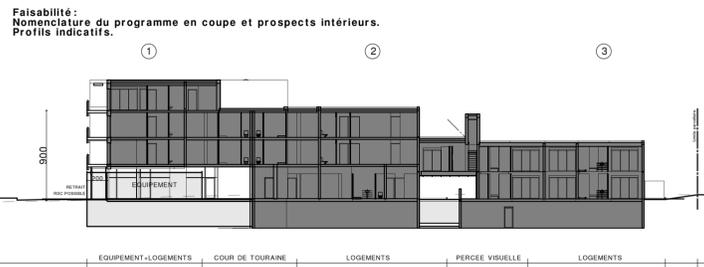


## Ilot de Touraine, Impasse de Saintonge

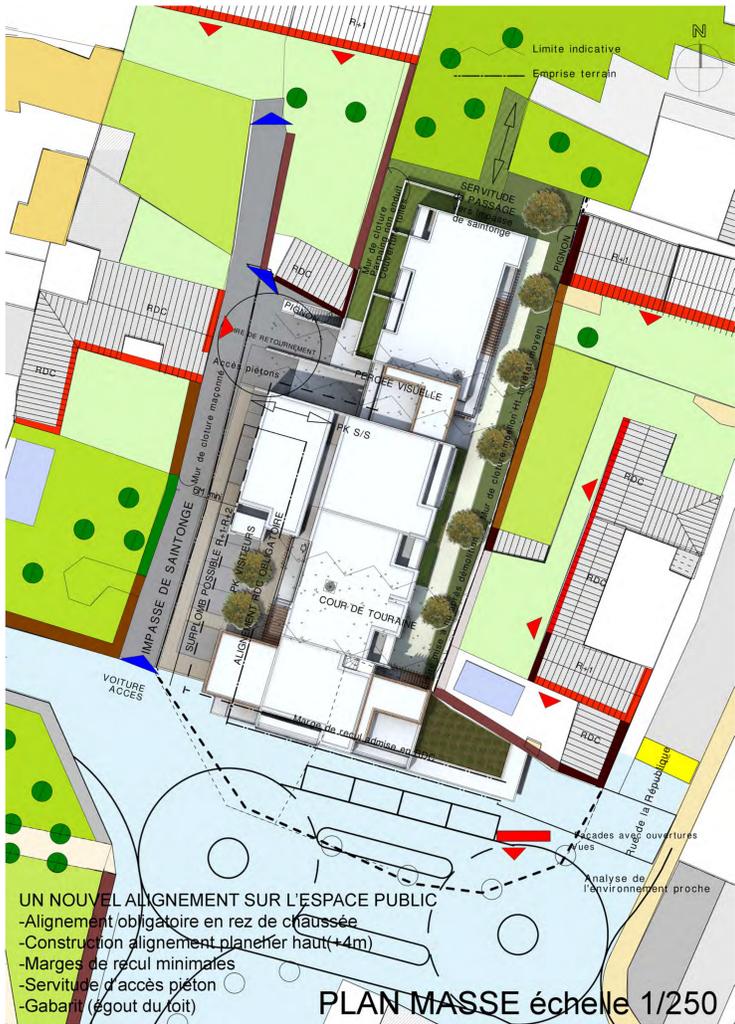


GABARIT/ R+2

OPTION/ R+3 ANGLE SUD



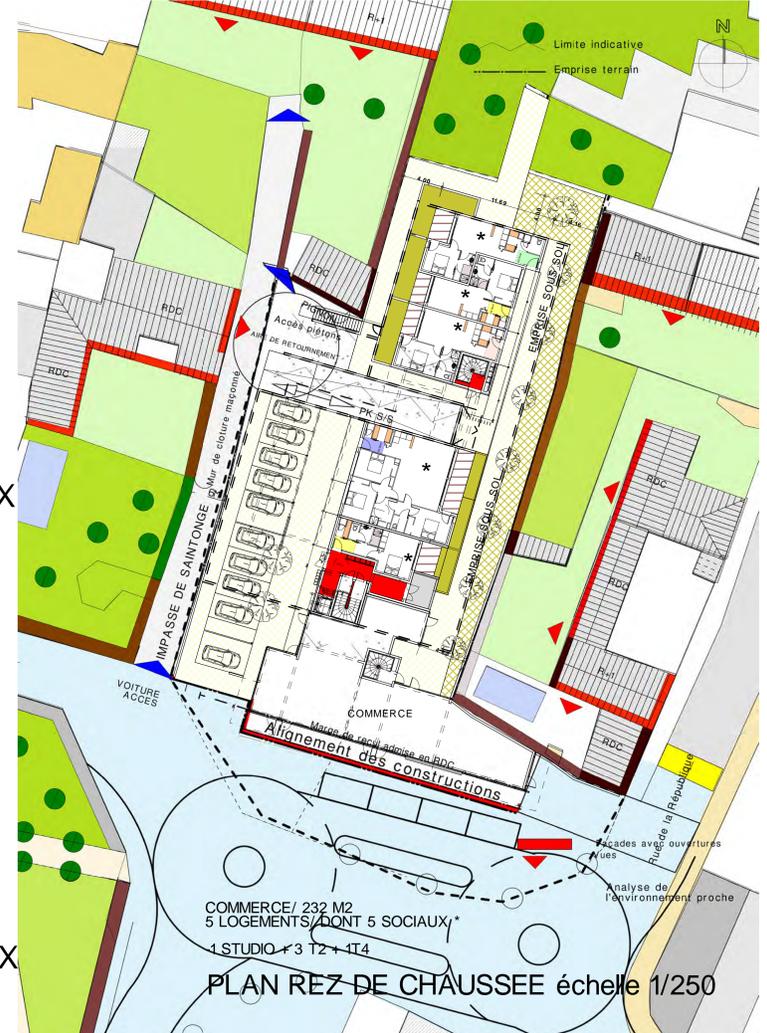
Ilot de Touraine, Impasse de Saintonge



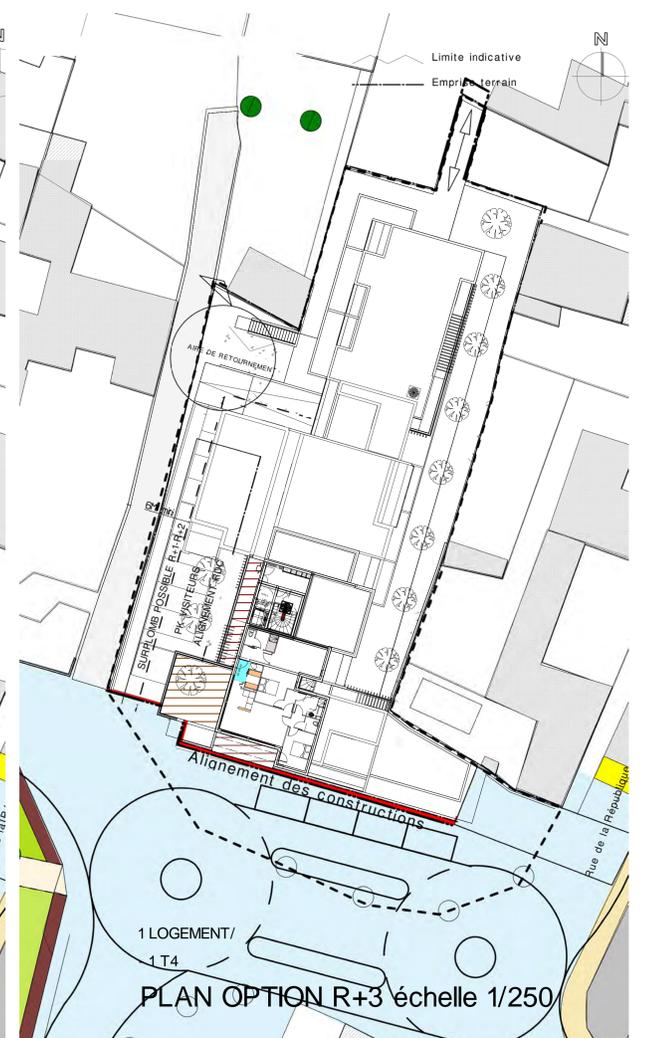
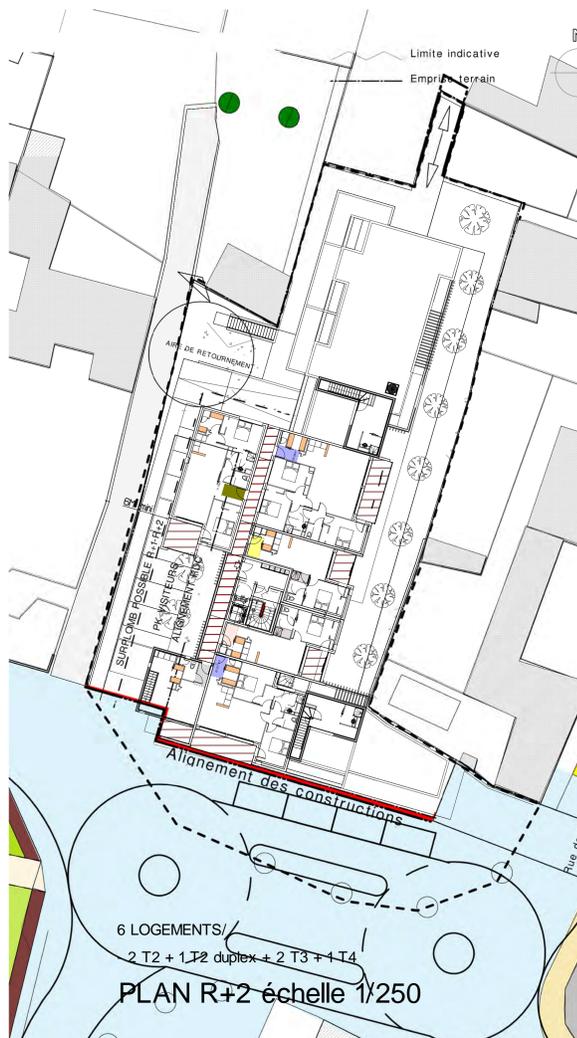
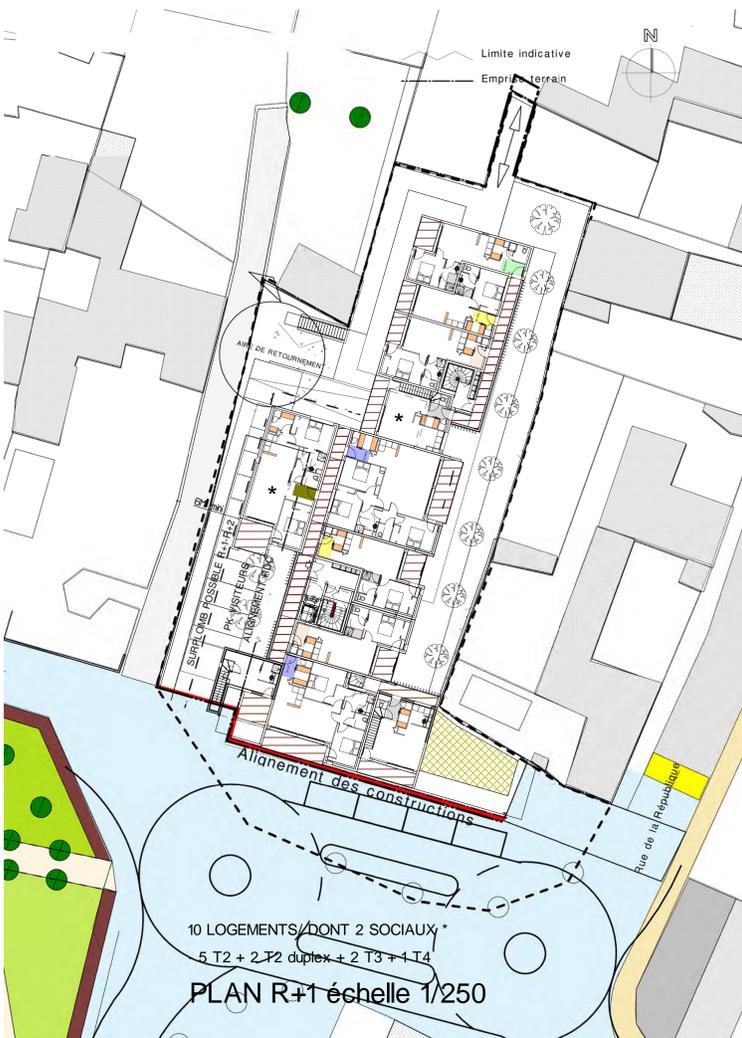
GABARIT/ R+2  
21 LOGEMENTS dont 7 SOCIAUX  
COMMERCE/ 230 M2



OPTION/ R+3 ANGLE SUD  
22 LOGEMENTS dont 8 SOCIAUX  
COMMERCE/ 230 M2



parkings hypothèse 21 logements	PLU zone UB= 37 EMPLACEMENTS + vélos	27 en sous sol + 10 en surface dont 1 hand.	37 EMPLACEMENTS + 4 affiliés COMMERCES									
parkings hypothèse 23 logements	PLU zone UB= 39 EMPLACEMENTS + vélos	39 en sous sol + 10 en surface dont 1 hand.	39 EMPLACEMENTS + 4 affiliés COMMERCES									
sous sol 27/29 stationnements + vélos	T1 (33,00m2)	T2 duplex (50,00m2)	T2 (40,00m2) T3 (65m2/75m2)	T4 (90,00m2-92,00M2)	T1 social(33,00) T2 duplex (50,00) T2 social(40,00) T3 social(65m2/75m2)	T4 social (90,00m2)	LOGEMENTS SHAB	COMMERCES SU	BUREAUX SU	logts sociaux 30%	COS	TOTAL PLANCHER
Niveau 0							1	3				230
Niveau 1	1	5	1	1					1	0	1	9
Niveau2	1	2	2	1								6
OPTION Niveau 3			-1	1								1
TOTAL 21 logts	0	2	7	3	2	1	1	3	1	1	1	21
M2	0	100	280	210	180	33	50	120	70	90	90	1133
TOTAL 22 logts	0	2	6	3	3	1	1	4	1	1	1	22
M2	0	100	240	210	272	33	50	160	70	90	90	1225





## PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR L'ILOT COUR DE TOURAINE

CONSULTATION D'OPERATEURS EN VUE DE LA CESSION D'UN  
TENEMENT FONCIER POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS  
SOCIAUX ET ABORDABLES, ET DE COMMERCES

# GROUPEMENT



- **GEORGE & PARFAIT** –
- **ATLANTIC AMÉNAGEMENT** –
- **ARCHITECTE & PARTENAIRES** –
- **PARFAIT TRANSACTION** –
- **Cabinet DEMOUGIN** –
- **OMEGA** –
- **ATLANTEC** –
- **YAC** –



## MOTIVATION MAITRISE D'ŒUVRE

En premier lieu, l'atelier d'architecture Architecte & Partenaires est l'émergence d'une structure plus ancienne axée sur les fondamentaux de l'exercice d'une société d'architecture classique.

Elle est composée aujourd'hui volontairement d'une équipe partenariale liée par sa charte de la qualité et de la maîtrise architecturale de ses opérations. Ce sera de toute évidence le cas dans l'éventualité où notre candidature retenait votre attention. Notre investissement sur ce type de projet est plein et entier.

SITE: [architecteetpartenaires.com](http://architecteetpartenaires.com)

### HISTORIQUE:

Architecte&Partenaires a été créé pour répondre, à travers une offre globale structurée par métier, aux besoins d'une large maîtrise d'ouvrage en Architecture, Urbanisme, Environnement, Design.

### VALEURS:

Chaque mission réalisée témoigne de l'implication réelle du groupe tout au long d'une collaboration. Engagés par la primauté accordée à l'éthique partenariale et à la transparence, les collaborateurs d'A&P associent, à une sensibilité architecturale première une synergie ingénieriste et une composante humaine, basée sur la disponibilité, l'écoute et la proximité, plus qu'essentielles aujourd'hui.

**Cette mobilisation autour des projets garantit le suivi permanent de leur développement et assure de la qualité du service apporté.**

Dans le cadre de cette opération, nous avons délibérément constitué l'équipe de maîtrise d'œuvre dirigée par H. Gray, l'interlocuteur de la Maîtrise d'ouvrage.

Nous estimons intéressant de proposer l'opportunité d'un regard pluriel sur le programme et le projet.

Chaque composante du programme pourra donc être analysée et faire l'objet d'une réflexion multiple avant que le meilleur parti soit proposé. (économique, thermique et constructif, etc..).

Les bureaux d'études expérimentés composant cette équipe sont des partenaires habituels (et éprouvés) avec lesquels nous avons mené à terme un certain nombre d'opérations, ce qui renforce le potentiel de notre réactivité et professionnalisme :

- OMEGA – Economiste -OPC (La Rochelle 17)
- ATLANTEC – BET Structures (Puilboreau – 17)
- YAC Ingénierie – BET Fluides & Thermique (Bressuire - 79)

Bien entendu, **A&P sera l'interlocuteur privilégié** de la maîtrise d'ouvrage et nous tiendrons notre rôle de management sans partage car cette tâche se doit d'être menée de manière synchronisée, sans concessions, afin de faire avancer le projet dans les meilleures conditions vers son aboutissement.

Nos références (voir site internet : [architecteetpartenaires.com](http://architecteetpartenaires.com)) démontrent notre capacité à traiter des projets pour lesquels des enjeux environnementaux et sociaux ont été définis en amont par la Maîtrise d'Ouvrage ou qui devront faire l'objet d'un travail commun. Nous estimons être en mesure de proposer des solutions adaptées et représenter une force de proposition pour l'aide à la décision sur les différents choix ou orientations envisagés. L'architecture sera au service de la qualité d'usage de la résidence et des locaux en termes de taux d'occupation, de type de population (enfants / adultes), de fonctionnalité et de confort, tendant notamment à emprunter des principes de conception pragmatique qui assureront une optimisation de l'exploitation et une durabilité de la vie du bâtiment.

C'est donc avec une grande envie et une attente plus importante encore, que nous présentons notre réponse dans le cadre de la présente opération en espérant vivement que notre proposition saura retenir votre attention.

# NOTE ARGUMENTAIRE

## Compréhension de l'opération

L'analyse des caractéristiques du programme et la découverte détaillée du site nous engage à partager dès à présent une première vision du projet, matière à réflexions et à produire des intentions.

### Programmation urbaine

Le projet de structuration de l'îlot « Cour de Touraine » s'appuie sur la valorisation de l'espace public environnant générant un espace urbain central en continuité du parc de la Mairie et en modérant l'impact exclusivement routier des ouvrages existants.

Cette place focalisera la mixité des usages assurant la sécurisation des dessertes riveraines garantira l'attractivité d'un lieu où converge le maillage des circulations de la commune. Un lieu animé.

La requalification de cet espace tend à confirmer et imposer le caractère du centre ancien de la commune et les particularités du tissu du bourg d'origine rural marqué par le système des venelles, parfois impasse, qui desservent les cœurs d'îlots.

Cette caractéristique originelle est encore présente dans l'organisation de la venelle sinuant dans l'équipement projeté, lien avec l'espace public qui confirme l'intimité et les voisinages en cœur d'îlot.

La règle à la composition de l'îlot « Cour de Touraine » où s'affirme la fonction et l'usage de la venelle de Saintonge, le lien avec les fonds de parcelles mitoyennes (servitude de passage piétons), la relation des emprises des constructions avec les jardins environnants ainsi qu'avec l'espace public est totalement respectée dans la proposition de l'équipe.

### Composition urbaine et architecturale

L'identité de l'îlot « Cour de Touraine » est renforcée par la création de la place de la Mairie, à l'intersection des rues de la République et du Logis. Elle s'inscrit fondamentalement dans l'organisation urbaine caractéristique du centre bourg.

La composition du programme architectural se structure sur les prescriptions suivantes :

- alignement du bâti en façade de la place de la Mairie
- desserte de l'îlot « Cour de Touraine » par la venelle de Saintonge (en impasse)
- distribution de deux ensembles immobiliers dissociés instituant des espaces libres privatifs ou en copropriété à l'intérieur de l'îlot
- restitution de la servitude de passage vers la venelle de Saintonge
- repositionnement du puits existant selon le projet (valorisation du petit patrimoine).

Les objectifs énergétiques performants (RT 2012) seront atteints.

Le programme d'activité est implanté en façade de la place de la Mairie en retournement sur l'impasse de Saintonge où il bénéficie d'un stationnement de proximité pour les visiteurs.

Plus restrictives que la réglementation du Plan Local d'Urbanisme (zone UB, la hauteur des constructions est limitée) :

1.  à R+2 en façade de la place et en cœur d'îlot
2.  à R+1 en fond de l'îlot.

## Principes architecturaux

L'architecture de l'ensemble immobilier de l'îlot « Cour de Touraine » respectant dans les caractéristiques du site construit s'inscrit dans une lecture contemporaine harmonieuse (ordonnancement des façades, rapport « plein et vide », nature des matériaux de façade ou enduits) proposant une insertion « naturelle » spatiale du projet.

- La façade principale sur la place de la Mairie est un élément fort du projet et son effet de masse est un des enjeux de la structuration et de la composition de l'espace urbain ouvert.

A cet égard les éléments d'architecture du rez de chaussée assurent une transparence et tend à renforcer l'impression d'aérien et d'équilibre judicieux.

Cette façade est la peau extérieure de l'îlot. Elle assure l'échelle et l'homogénéité avec les façades des autres îlots du centre bourg, en indiquant le reflet des immeubles donnant sur l'espace public.

L'autonomie de chaque ensemble d'immeuble permet de répondre aux contraintes particulières de chacun par rapport à son environnement immédiat et aux constructions des parcelles voisines (marge de recul, hauteur, prospects).

**Les toitures terrasse utilisées dans le programme peuvent cependant être alternées avec des toitures traditionnelles ponctuelles (étudiées mais non représentées dans le rendu) dans le gabarit imposé par le respect des prospects.**

Des persiennes sont prévues pour garantir des vues plongeantes sur les fonds voisins et assurer l'intimité des riverains qui partagent le même espace.

# Programme

Le programme global s'inscrit dans une offre résidentielle diversifiée. Il répond aux objectifs du PLH (Programme Local d'Habitat).

parkings hypothèse 21 logements	PLU zone UB= 37 EMPLACEMENTS + vélos	27 en sous sol + 10 en surface dont 1 hand.	37 EMPLACEMENTS + 4 affilées COMMERCES												
parkings hypothèse 23 logements	PLU zone UB= 39 EMPLACEMENTS + vélos	39 en sous sol + 10 en surface dont 1 hand.	39 EMPLACEMENTS + 4 affilées COMMERCES												
sous sol 27/29 stationnements + vélos	T1 (33,00m2)	T2 duplex (50,00m2)	T2 (40,00m2) T3 (65m2/75m2)	T4 (90,00m2-92,00m2)	T1 social(33,00) T2 duplex (50,00) T2 social(40,00) T3 social(65m2/75m2)	T4 social (90,00m2)	LOGEMENTS SHAB	COMMERCES SU	BUREAUX SU	logts sociaux 30%	CG5	TOTAL PLANCHER			
Niveau 0							1	3		1		5	230		
Niveau 1	1	5	1	1			1	0	1			9			
Niveau2	1	2	2	1								6			
OPTION Niveau 2			-1	1								1			
TOTAL 21 logts	0	7	7	3	2	1	1	3	1	1		21	7		
M2	0	100	280	210	180	33	50	120	70	90		1133	230	363 0,90	1476,3
TOTAL 22 logts	0	2	6	3	3	1	1	4	1	1		22		8	
M2	0	100	240	210	272	33	50	160	70	90		1225	230	403 0,97	1577,5

o **Le logement :**

Conformément aux objectifs de la collectivité, 21/22 logements sur le programme, 21 en base et 22 en option.

o **Les activités :**

En rez-de-chaussée de la place de la Mairie, une surface de 230 m2 sera dédiée à l'installation de commerces et sera commercialisées par l'opérateur.

o **Le stationnement :(selon PLU zone UB)**

Réalisé en sous-sol il comprend 27/29 emplacements.

10 places visiteurs seront aménagées en lien avec l'espace public le long de l'impasse de Saintonge.

o La mixité de l'habitat est la diversité de l'offre résidentielle de logements offerte aux habitants locataires ou propriétaires devra s'articuler sur la partition suivante :

1.  33% locatif sociaux
2.  67% accession libre, aidée ou assimilée.

o Une programmation typologique d'offre de logement réparti de la façon suivante :

1.  5% ST
2.  48% T2
3.  14% T2 duplex
4.  19% T3
5.  14% T4

Par sa répartition catégorielle et les typologies variées proposées, le programme permet de répondre aux attentes diversifiées.

## NOTE ORGANISATIONNELLE

### La méthodologie

Dans le travail de cette équipe, l'architecte (Hervé GRAY), outre sa propre action d'architecte, assume l'entière coordination de ses partenaires, de manière à garantir au maître d'ouvrage le confort et l'efficacité d'un **interlocuteur privilégié** pour toutes les transmissions et communications de données, la restitution des études, la direction de chantier.

Pour autant ces partenaires restent parfaitement disponibles pour exposer et commenter leurs contributions spécifiques.

**La méthodologie que nous comptons mettre en œuvre sur cette opération inclura une concertation soutenue avec la maîtrise d'ouvrage et la commune.** En effet, si les enjeux d'un tel projet sont portés par la vocation même des bâtiments, ils se révèlent aussi à l'écoute des différentes sensibilités d'approche du programme et de son site.

Pour cela, nous organisons généralement des réunions fréquentes en inter-phases, nécessaires au cadrage de l'avancement du projet afin qu'il soit la résultante d'une entente entre la Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'œuvre. Cela permet un suivi et un accompagnement du projet durant les phases de conception aussi nourris qu'en phase chantier.

**Cette méthodologie de management de projet** permet en outre de maîtriser les délais d'études et d'éviter les dérives sur cette phase. Elle facilite aussi la prise en compte de manière réactive des attentes du Maître d'Ouvrage ou des éventuelles nécessités d'évolutions du programme.

En outre, dans le cadre d'une opération d'éco-construction, cette méthode permet de s'assurer régulièrement des dispositions prises en faveur des objectifs à atteindre et des moyens mis en œuvre pour en garantir le résultat.

Notre atelier est reconnu pour sa capacité à proposer des projets s'intégrant dans un cadre économique serré. Le projet à nos yeux est une gageure en termes de maîtrise de coûts (**construction, choix énergétiques, coût d'entretien > coût global**).

Le mode de fonctionnement de l'équipe et le dialogue avec le Maître d'Ouvrage doivent obéir à **une méthode**. Elle passe pour nous par la mise en place d'un système de « management » de projet, avec la production, à chaque étape de l'étude (outre les pièces graphiques architecturales et techniques), d'une **notice spécifique évolutive**, constituant le fil conducteur du projet (document « fil rouge ») permettant le suivi régulier des points clefs de l'opération. Cette méthode de « check up » répété nous permet d'éviter toute omission ou perte d'information « en ligne » et répond à un suivi précis dans le temps de l'évolution du détail du projet.

Y sont notamment reportées les décisions actées à l'étape précédente, ainsi que les orientations prises dans les différentes réunions intermédiaires (avec les membres de l'équipe, avec la maîtrise d'ouvrage ou les partenaires extérieurs : contrôleur technique, services administratifs...) ces dernières faisant par ailleurs toutes l'objet de comptes-rendus spécifiques.

Ce document « **fil rouge** » s'appuie pour partie sur le suivi des éléments de la nomenclature de la Phase Esquisse et s'intègre, après mise à jour et développement, à chacune des pièces des étapes du projet, assurant la **traçabilité constante des décisions**.