

# Projet immobilier avenue Lyautey

## Restitution de la concertation

---

# INTRODUCTION

- Rappel du projet présenté en janvier 2023
- Restitution du projet – Agence GBL Architectes

---

# Rappel du projet présenté en janvier 2023

## Projet présenté en janvier 2023



- 39 logements – 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- R+4 + attique
- 2 niveaux de sous-sol avec accès à droite de la parcelle (côté Avenue Delecaux)
- Recul de 3 mètres par rapport à l'Avenue Lyautey
- Matériaux de façade : bardage terre cuite et bois
- Limites latérales plantées notamment à gauche de la parcelle (corridor écologique)

→ Projet refusé en janvier 2023



---

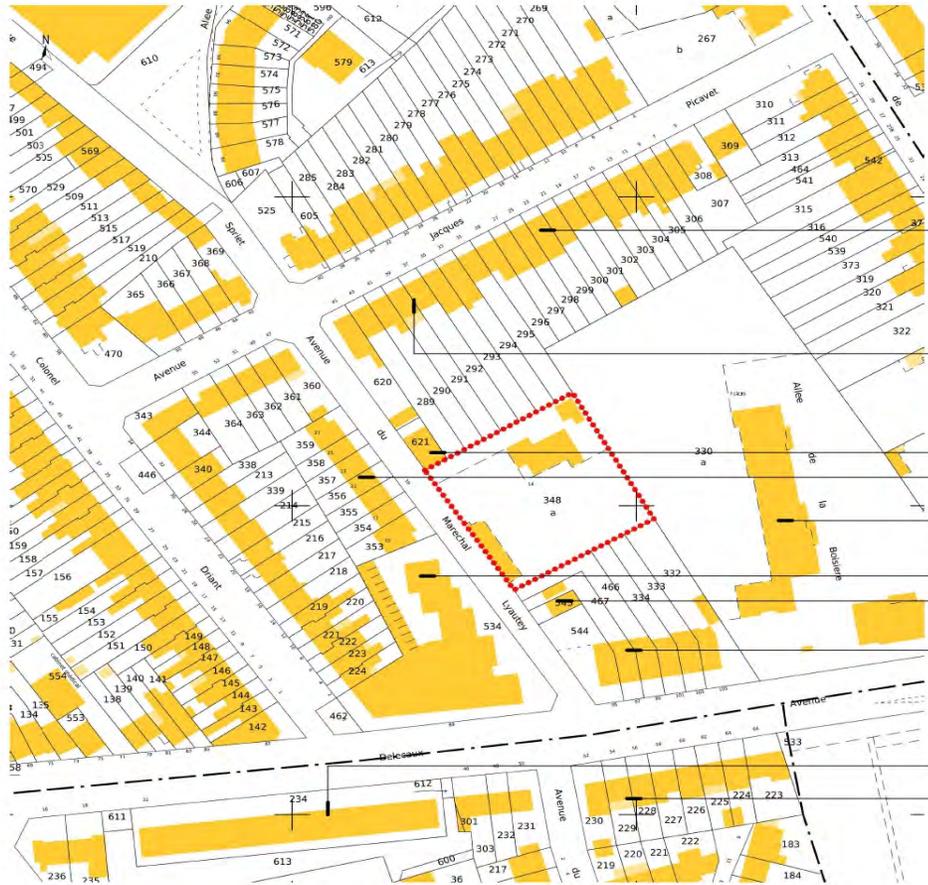
# Restitution du projet – Agence GBL Architectes



**LOGER**  
HABITAT



# Le quartier



Maisons R+2 + combles

Maisons R+1 + combles

Maisons Rdc + combles

Maisons R+2 + combles

Collectif R+5 + combles

Collectif R+4 à R+6

Garage RDC

Maisons R+1 + combles

Collectif R+4

Maisons R+1 + combles



Parcelle 000 AZ 348 de 2314.00m<sup>2</sup>



# Le quartier



# Atelier 1|Biodiversité – Qualité paysagère – Eau

Cahier des charges	Projet
<b>Préserver le Tilleul (périmètre de protection)</b> <span style="float: right;">①</span>	Conservé dans le cadre de la proposition et protégé durant les travaux. Demande de classement IPEN en cours pour les sujets suivants : 2 pins noirs, 1 érable et 1 tilleul.
<b>Conserver un maximum d'arbres / Compenser les arbres morts</b>	34 arbres ou assimilés sont morts sur pieds (dont 42% des thuyas). Voir étude Aliwen (cf. réunion du 30/11/22 : <a href="https://www.lambersart.fr/projet-immobilier-avenue-lyautey">https://www.lambersart.fr/projet-immobilier-avenue-lyautey</a> ) 34 arbres d'essence et de tailles adaptées seront replantés dans le cadre de la proposition en complément de l'aménagement d'un parc. La compensation carbone sera ainsi assurée voire améliorée compte tenu des essences à planter.
<b>Corridor écologique / Végétaliser les limites parcellaires / Vigilance impact visuel sur les jardins privés</b>	Les arbres précités seront implantés principalement en fond et cœur de la parcelle, ainsi que la deuxième moitié des limites latérales. Le corridor écologique sur la partie latérale Nord n'a pas pu être préservé dans cette version car le bâtiment jouxte les deux limites séparatives. Ce choix permet de s'étaler et donc de supprimer un niveau. Afin de conserver cet écran végétal, il est proposé des bacs plantés sur chacune des terrasses latérales. Il est également possible d'envisager une plantation dans les jardins riverains.
<b>Conserver la perméabilité au profit de la faune et la flore</b> <span style="float: right;">②</span>	Actuellement, sur une parcelle de 2 261m <sup>2</sup> , 341m <sup>2</sup> sont occupés par les constructions existantes (15%). Dans le cadre de la proposition, 866 m <sup>2</sup> seront occupés par la construction future (38% pour une emprise au sol constructible max de 52%). La surface d'espaces verts développée est de 1 016 m <sup>2</sup> (44% pour un minimum de 15% à respecter).
<b>Inventaire faune/flore au printemps</b>	Un diagnostic écologique a été réalisé (en hiver et au printemps).
<b>Vigilance sur les inondations</b>	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. (1 niveau dans le projet)



## Atelier 2| Forme urbaine & intégration du projet

Cahier des charges	Projet
<b>Végétalisation des toitures et des murs</b>	① Une proposition de végétalisation des toitures est faite.
<b>Qualité des matériaux employés / Attention particulière sur la réverbération du bruit</b>	Les matériaux de façades employés sont : la brique et le béton peint, menuiseries en aluminium, garde-corps en tôle perforée avec bacs plantés.
<b>Privilégier un recul par rapport à l'avenue Lyautey</b>	Le recul de 3 mètres n'est pas appliqué dans cette version afin de s'éloigner un maximum des arbres à conserver en fond de parcelle. ②
<b>Limiter les vis-à-vis / Protéger l'intimité des jardins voisins</b>	Il est proposé des bacs plantés sur chacune des terrasses latérales et balcons en façade. Le choix de l'essence sera réalisé par notre paysagiste (feuillage persistant, hauteur conséquente à la plantation). Il est également possible d'envisager une plantation dans les jardins riverains. ③
<b>Limiter et graduer la hauteur des bâtiments</b>	Hauteur maximum autorisée = 19m. Hauteur du projet = 14m. Pour mémoire, la hauteur du Tilleul existant est de 20m. Le bâtiment est en R+3 + attique.
<b>Vigilance sur l'impact du sous/sol</b>	La proposition de places de parking aériennes permet de ne retrouver qu'un seul niveau de sous-sol. ④
<b>Limiter le stationnement aérien au profit des espaces verts. Stationnement en nombre suffisant</b>	La proposition de places de parking aériennes (15 places) permet de ne retrouver qu'un seul niveau de sous-sol (34 places). Toutes les places extérieures sont en pavés joints engazonnés qui permettent l'infiltration des eaux.
<b>Construction exemplaire et basse consommation</b>	Bâtiment répondant aux normes RE2020, y compris l'analyse de cycle de vie des matériaux pour limiter l'impact carbone de la construction.



## Atelier 3|Usages et vie de quartier

Cahier des charges	Projet
<b>Privilégier un recul par rapport à l'avenue Lyautey</b>	<p>① Le recul de 3 mètres n'est pas appliqué dans cette version afin de s'éloigner un maximum des arbres à conserver en fond de parcelle.</p>
<b>Maison existante à démolir au profit d'espaces verts ou réutiliser en construisant moins de surfaces neuves</b>	<p>② La proposition intègre la démolition de la maison favorisant ainsi l'aménagement d'un parc et le stationnement aérien. Néanmoins le garage existant est transformé en futur local vélos.</p>
<b>Privilégier les grandes typologies pour propriétaires occupants</b>	<p>39 logements sont prévus (dont 40% de logements conventionnés).            18 T2 : la plupart sont accolés pour permettre, lors de la commercialisation, leur fusion au profit de logements plus grands. En complément, 15 T3 de 68 m<sup>2</sup>, 4 T4 de 85 m<sup>2</sup> et 2 T5 de 150m<sup>2</sup> en attique sont prévus.</p>
<b>Besoin d'une maison médical, d'une crèche, d'un lieu de convivialité pour les aînés.            Pas de crèche -&gt; impact sur la circulation du matin et du soir</b>	<p>La proposition n'intègre pas de structure indépendante, type maison médical, crèche... (contraintes de stationnements temporaires sur la rue et de flux).</p>
<b>Privilégier les accès des véhicules à l'immeuble côté avenue Delecaux</b>	<p>③ Dans cette version, l'accès se fait côté Picavet ce qui permet de se reculer de la partie plantée existante et de conserver un maximum les arbres existants. De plus, il est plus cohérent de proposer le parking aérien sur la partie qui est déjà bâtie aujourd'hui.</p>
<b>Vigilance sur les avoisinants</b>	<p>Un référé préventif sera réalisé avant démarrage des travaux sur les avoisinants immédiats.</p>



Plan masse



# Plan masse et programmation

- 39 logements – 2 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Hauteur : 14 m (R+3 + Attique)
- Stationnement (aérien et sous-sol sur 1 niveau): 49 places
  - Matériaux de façade : briques et béton peint





Vue depuis l'avenue Lyautey



Vue depuis l'avenue Delecaux



# Vue depuis les fonds des jardins de la rue Picavet



# Volet paysager

« L'évasion par le végétal.  
De grands arbres et une prairie libre.  
Du mobilier pour vivre ensemble.  
Les matières nobles et naturelles.  
Des végétaux locaux et nourriciers. »

HABITAT POUR LA FAUNE



PERGOLA VEGETALISEE rampe parking



PASSAGE DE LA FAUNE SOUS LE PORCHE DE L'ENTREE



LE VEGETAL POUR NOURRIR



○ NICHOURS ET ABRIS POUR LES OISEAUX

✱ ARBRES PROTEGES (CLASSEMENT IPEN EN COURS)

■ ZONE REFUGE AMAS DE BOIS HABITAT POUR LA MICROFAUNE

— HAIE LIBRE FAVORISANT L'HABITAT

○ ZONE HUMIDE

PASSAGE HERRISSONS



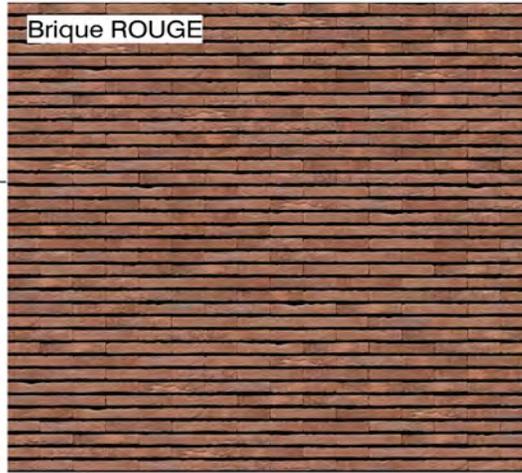
LIEU DE REFUGE



POINT D'EAU



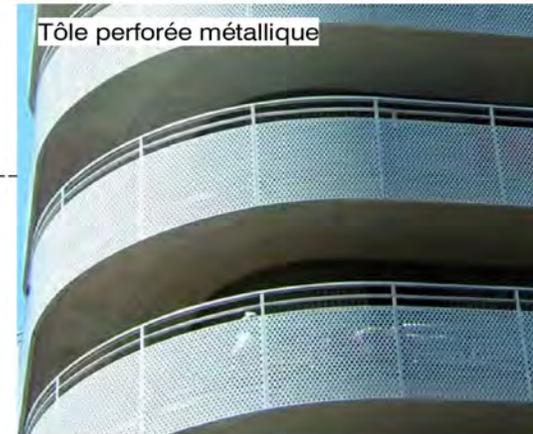
Echanges avec l'Architecte des  
Bâtiments de France pour valider les  
matériaux et leur teinte



Brique ROUGE



Béton peint teinte blanche



Tôle perforée métallique

---

Merci de votre attention

