

Permis de Construire
Décembre 2019
Avril 2020 – Pièces complémentaires

PC 4 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

Dossier complété le

26 JUIN 2020

LIMINAIRE

Le terrain sur lequel doit s'implanter le projet est situé, rue du 82ème Régiment d'Infanterie sur la commune de Montargis sur des terrains de l'ancienne caserne Gudin elle-même accessible par l'avenue André Coquillet . La présente demande de Permis de construire porte sur la construction d'un bâtiment à usage de Résidence Services Seniors de 121 logements.

1-PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

La parcelle est située dans l'enceinte de l'ancienne caserne militaire Gudin. Ces constructions datent de 1877 .Le bâtiment « dit de l'horloge» situé sur notre parcelle fait partie d'un ensemble de 3 bâtiments identiques organisés en U pour former la place d'arme de l'ancienne caserne.

Si l'organisation spatiale des bâtiments forme un espace cohérent, du point de vue architectural nous sommes sur une architecture de « modèle » que l'armée française a dupliqué à l'identique autant que nécessaire sur le territoire national y compris dans les anciennes « colonies ».Ainsi ,on retrouve ces mêmes bâtiments à quelques variantes prêt à Montargis comme à Orléans, Paris ,Nantes, Cambrai, Cahors, Perpignan, Grasse, Châteaudun Etc... de là vient peut-être la connotation négative du mot caserne dans le langage familial tel que le Larousse nous le rapporte ,à savoir « caserne » ;...*immeuble impersonnel comprenant un grand nombre d'appartements....*

Dans le cadre de l'aménagement global du site de la caserne Gudin, les 2 bâtiments latéraux seront conservés, seul le bâtiment de l'Horloge sera remplacé par un bâtiment nouveau, objet de la présente de Permis de Construire.

Le terrain est bordé à l'Est par la place d'arme et à l'ouest par la rue du 82ème régiment d'infanterie. Le dénivelé entre ces 2 limites est de plus de 4 m.

Le terrain comprend quelques arbres de hautes tiges.

Sur la rue du 82ème on trouve un tissu urbain de maisons individuelles, côté avenue André Coquillet c'est un paysage d'entrée de ville, plus urbain, plus proche de l'esprit maisons de villes voire de petits immeubles.

2-PRESENTATION DU PROJET

A-AMENAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN

Le terrain comporte 2 bâtiments désaffectés qui servaient au casernement des militaires. Un 1er bâtiment visible depuis la rue du 82ème d'infanterie d'une hauteur de 3 niveaux et un second situé sur l'ancienne place d'arme à une hauteur de 4 niveaux qui seront déconstruits, quelques arbres seront supprimés.

La Résidence Services Seniors, comprend des services collectifs aux rez-de-jardin, tels piscine, gymnastique, espace Bien-être, buanderie et au rez-de-chaussée « Place » tels qu'accueil, restaurant, salons bar et multimédia, ainsi que les locaux nécessaires à l'exploitation de ces services, bureaux, cuisine collective.

La résidence comprend également 26 places de stationnement à l'air libre, 20 places situées dans le bâtiment à rez-de-jardin et 39 au sous-sol. Les espaces libres seront aménagés en espace vert.

B-IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION

Le plan masse de l'opération se compose d'un bâtiment en forme de « H » orienté dans le sens Nord –Sud .La parcelle a une forte déclivité .La différence de niveau au droit de la Place d'Arme par rapport au Rez-de- jardin de la future résidence est de l'ordre de 3.20m .

Le bâtiment dans son ensemble est implanté en retrait des limites de la parcelle. Sur la Place d'Arme notre bâtiment est implanté avec un recul de l'ordre de 2.60m par rapport à l'alignement. Suivant plan masse ces retraits sont traités en espace vert paysagé sauf en limite Sud ou un parking de surface sera créé.

ORGANISATION

Notre projet de Résidence Services Seniors est un projet de logements en accession à la propriété auxquels sont associés des services du type restauration, bar, espace de rencontre, espace de bien-être piscine etc Les logements sont dotés de larges espaces extérieurs, jardin à RDJ et balcons dans les étages.

Compte tenu des différences de niveau altimétriques de la parcelle, la résidence possède 2 entrées

-Une entrée Place d'Arme qui constitue le rez-de-chaussée du projet.

A ce niveau on trouve les services suivants ; hall, accueil, bureau, salle de réunion, direction, espace multimédia, bar, restaurant, cuisine.

Le reste de ce niveau reçoit des logements

-Une entrée située un niveau plus bas, sous l'aile Est du bâtiment, dénommé rez-de-jardin qui comprend les services suivants ; espace bien être, coiffeur, esthétique, salle de gym, piscine

Le reste de ce niveau reçoit des logements et un parking couvert, des caves, des locaux entretiens.

-2 circulations verticales comprenant 3 ascenseurs et 2 escaliers desservent l'ensemble des étages.

En étage, afin de les rendre plus agréables, les circulations horizontales (couloirs) sont toutes dotées en leur extrémité d'une baie offrant un éclairage naturel.

Les accès piétons et automobiles sont différenciés pour des raisons de sécurité et d'agrément.

Le projet comporte 85 places de stationnement dont 26 à l'air libre, 20 situées dans le bâtiment à rez-de-jardin et 39 places situées sous-sol.

Les espaces libres sont traités en espaces verts paysagés et plantés de végétation arbustive et d'arbres de haute tige. Ils sont aménagés avec du mobilier de jardin et dotés d'un boulodrome.

COMPOSITION

Plusieurs problématiques dans notre proposition:

- Conserver l'organisation spatiale de la place d'arme, conserver sa cohérence.

- Borner le fond de la place par un bâtiment singulier, créer une axialité qui affirme un nouveau rapport entre la place et la ville de sorte qu'elle devienne un véritable espace public.

- Pour la façade sur la place d'arme, faire le décryptage de l'architecture militaire des bâtiments conservés afin d'y trouver des motifs d'inspiration pour notre projet. Introduire un rapport nouveau entre le bâtiment « place » et la place d'arme elle-même .Conserver une trace de l'ancien bâtiment, une sorte de mémoire symbolique. Faire cohabiter une façon moderne d'habiter celle

de la RSS dont les logements sont dotés de larges espaces extérieurs avec l'architecture lisse et répétitive des bâtiments militaires qui bordent les limites Nord et Sud de la place d'arme.

Penser un projet « Janus » avec une face coté place d'arme et ses bâtiments de grande hauteur et une face compatible avec les maisons situées côté rue du 82ème. Gérer la différence de niveau de près de 5.60m entre la place d'arme et la rue du 82ème d'infanterie

1- Conserver l'organisation spatiale de la place d'arme, conserver sa cohérence.

Comme il a été dit précédemment, ce qui est remarquable, (dit ici au sens de « ce que l'on remarque ») sur ce site c'est l'espace généré en creux par le positionnement des 3 bâtiments qui le borde pour former la place d'arme, espace aujourd'hui à usage privatif et qui à terme doit devenir un espace public de référence de la ville de Montargis.

Notre projet s'inscrit dans cette organisation spatiale puisque notre plan masse comporte un seul bâtiment en forme de « H » orienté Nord – Sud dont une des parties vient se substituer au bâtiment actuel pour former le nouveau fond de place

2- Borner le fond de la place par un bâtiment singulier, un bâtiment de fond de place.

Tout d'abord précisons que dans l'organisation spatiale actuelle, ce bâtiment de fond de place existe d'une certaine façon avec « le bâtiment de l'horloge ».

Mais de façon assez faible du point de vue architectural et visuel car ce qui le distingue des 2 autres c'est seulement la présence de cette horloge même si l'on peut considérer que sur le plan symbolique cette horloge a son importance et nous y reviendrons.

Dans l'architecture classique et dans des organisations spatiales de place en U le bâtiment de fond de place n'est pas toujours et forcément de même nature que les bâtiments latéraux.

Avec notre projet nous voulons créer une hiérarchie dans la perception de la place et nous voulons lui donner une orientation. Pourquoi ?

Il convient en effet de dépasser la simple cohérence spatiale de la place d'arme pour rechercher un nouveau rapport entre la place d'arme et la ville

Historiquement cette place d'arme était un espace introverti et à usage privatif, un espace d'entre soi. C'est en créant un bâtiment singulier en fond de perspective, que nous marquons une axialité forte, une orientation lisible. Cette nouvelle axialité a du sens car elle introduit un nouveau rapport entre la place d'arme et la ville.

Cette disposition contribue à faire que cette place d'arme devient un espace extraverti, tourné vers la ville, un véritable espace public.

3- Faire le décryptage de l'architecture des bâtiments militaires conservés afin d'y trouver des motifs d'inspiration pour notre projet. Introduire un rapport nouveau entre le bâtiment « place » et la place d'arme elle-même en proposant un projet singulier. Conserver une trace de l'ancien bâtiment, une sorte de mémoire symbolique. Faire coexister une façon moderne d'habiter celle de la RSS dont les logements sont dotés de larges espaces extérieurs avec l'architecture lisse et répétitive des bâtiments militaires qui bordent les limites Nord et Sud de la place d'arme. - Apporter de la vie et de l'animation sur la place d'arme.

Les bâtiments de la caserne adoptent la composition typo-morphologique rigide des bâtiments militaires. Nous sommes sur un système de façade lisse dont le rythme dans la largeur est donné par une trame répétitive de fenêtres entourées de pierre et de brique.

Dans la hauteur on retrouve classiquement le sous bassement puis l'étage courant, un faux attique et le couronnement par une toiture. Ce qui ressort au premier regard c'est la verticalité donnée par la trame des ouvertures accentuées par la couleur rouge des matériaux.

a- La façade coté place d'arme ;

-Sur la place, tout en étant un peu moins haut notre bâtiment reste dans le gabarit des bâtiments conservés et sa largeur est sensiblement la même. Il est implanté en recul de 5 m par rapport à l'alignement actuel du bâtiment de l'horloge.

Dans cette largeur nous avons imaginé une façade décomposée en 2 séquences qui s'articulent symétriquement autour d'une 3ème séquence centrale matérialisée par un retrait. Ce retrait traité en patio planté marque l'axe et l'entrée de la Résidence. Cette composition classique affirme le statut de « bâtiment de fond de place » que nous avons souhaité donné à ce bâtiment.

Sur la largeur de cette séquence axiale, nous proposons un élément architectural traité sous la forme d'une structure en portique sur 3 niveaux de hauteur .

Derrière cette structure l'on devine par transparence le patio d'entrée et la façade du bâtiment.

Sur cette structure 2 éléments emblématiques du bâtiment de l'horloge seront restitués ;

-Tout d'abord son ancien portail, dont les jambages, le linteau et le fronton seront reconstitués pour former l'entrée principale de la RSS

-Ensuite l'horloge qui une fois déposée, sera elle-même repositionnée au point haut de ce portique.

De part et d'autre de ce portique le sous-bassement du bâtiment de l'horloge sera en partie conservé. Il marquera ainsi la limite entre espace privé et espace public un peu comme le passage symbolique de l'ancien bâtiment au nouveau.

Reste un autre élément symbolique la cloche du bâtiment de l'horloge.....Nous ne l'avons pas oubliée.. Autrefois perchée au sommet du bâtiment, elle devient dans notre projet plus accessible, à échelle plus humaine et son usage sera sans doute plus ludique qu'il ne l'était... Elle trouvera sa place dans l'aménagement paysagé du patio.

Cet ensemble, patio- portique -sous-bassement, constitue un élément fort de la composition à la fois par sa portée symbolique mais aussi par son impact visuel.

Sa position, sa symbolique et son traitement lui confèrent une certaine monumentalité.

Il marque l'axe de la place et devient un élément de repère fort dans le paysage urbain.

Pour la composition et l'écriture des 2 séquences de façade situées de part et d'autre du patio, notre proposition architecturale ne consiste pas à proposer un projet qui soit en rupture complète avec les bâtiments militaires conservés mais plutôt de proposer un projet qui assume sa modernité avec une architecture résolument contemporaine tout en faisant des références, des citations, et des clins d'œil à cette architecture militaire .

C'est pourquoi nous sommes partis de l'analyse architecturale de ces bâtiments militaires et y avons puisé quelques thèmes d'inspiration pour les réinterpréter.

Nous avons vu qu'au premier regard ce qui caractérise l'architecture de ces bâtiments militaires c'est ce rythme donné par une trame répétitive de fenêtres entourées de pierre et de brique .

En vue lointaine ce qui s'impose au regard, ce sont ces grandes lignes verticales couleur terre cuite qui se détachent sur le fond gris des façades lisses du bâtiment.

Coté place, notre projet étant vu avec un certain recul, nous nous sommes affranchis de la modénature et du détail pour proposer une échelle de composition qui joue sur la totalité de la façade, c'est-à-dire sur sa hauteur, sur sa largeur et sur sa profondeur en adoptant le principe de la double peau.

Le principe est le suivant, une première peau, qui est la paroi extérieure des logements, donne la régularité et l'aplatissement de la façade .On vient y superposer une seconde peau formée d'une résille en béton

Cette seconde peau est presque totalement décollée du plan des logements. Derrière cette résille les fenêtres et les balcons des logements sont reléguées au second plan ce qui nous permet de nous affranchir de la contrainte de la fonctionnalité pour gérer une façade globale.

L'effet recherché est d'apporter un contraste avec les façades lisses et répétitives des bâtiments militaires et d'amener un mouvement, un relief, une épaisseur, une animation sur ces façades. Cette résille comporte une trame principale dessinée de façon (presque) aléatoire qui est un clin d'œil à Piet Mondrian l'un des pères de l'abstraction. Si ce premier effet est disruptif, notre second objectif est de trouver dans notre projet un thème architectural commun avec les bâtiments militaires.

C'est pourquoi nous avons repris le thème de la « verticalité colorée » qui les caractérisent et l'avons traduit dans notre projet par de grandes verticales réalisées en acier corten de couleur rouille qui viennent s'insérer dans la résille en béton. Nous avons donc sur un même support une résille en béton dessinée de façon aléatoire dans laquelle viennent s'insérer des bandes verticales en acier coloré qui ramène de la rigueur dans le design de la façade.

C'est cette ambivalence qui vient donner de la singularité à notre projet

b- les autres façades du projet

Les façades arrière du bâtiment sont dans le même esprit que la façade « principale » sur la place. Nous sommes toujours sur un système de double peau mais sur ces façades, la seconde peau ne s'inscrit pas dans une trame totalement indépendante de la façade des logements, on lit plus la fonctionnalité du bâtiment. Les problématiques sont différentes que sur la façade place d'arme. Nous sommes dans un registre plus habituel d'immeuble de logement.

L'enjeu principal est de trouver une transition entre la hauteur de la façade urbaine sur la place et le tissu urbain pavillonnaire de la rue du 82ème. La partie de bâtiment formant la barre du « H » crée une rupture franche en partie médiane des 2 ailes du « H ». Cette rupture se matérialise par la volumétrie R+2 du bâtiment et la couleur rouge terre de sienne du ravalement. Sur la rue du 82ème d'infanterie le bâtiment est fragmenté par une césure qui permet de marquer 2 séquences distinctes et de retrouver une échelle compatible avec le tissu environnant.

VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Sur la partie place d'arme, l'aile Est du bâtiment comprend un RDC surmonté de 4 niveaux. Les extrémités du bâtiment sont traitées en terrasse à R+3 afin de créer un épannelage varié.

De plus compte tenu de la topographie de la parcelle, cette aile Est du bâtiment comporte sous le RDC haut donnant sur la place, un RDJ ouvrant à l'Ouest sur un jardin.

La barre intermédiaire du plan en « H », tout comme le bâtiment située à l'ouest sur la rue du 82ème d'infanterie à une hauteur de R+2.

C-TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATION ET AMENAGEMENT SITUES EN LIMITE DE TERRAIN.

Le bâtiment est implanté en retrait par rapport à l'ensemble des limites.

Ces retraits (hors parkings de surface et accès) seront végétalisés et plantés d'arbres de haute tige et de végétation arbustive.

Les clôtures sur la rue du 82ème d'infanterie et sur les limites Nord et Sud de la parcelle seront constituées d'une haie vive doublée d'un grillage rigide constitué de panneaux acier, soudés et maillés posés sur poteaux.

Sur la place d'arme la clôture sera constituée suivant plan par le sous-bassement du bâtiment de l'horloge conservé et une grille d'une hauteur de 1.35m.

26 JUIN 2020

D-MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS.

Le corps principal du bâtiment recevra ;

- suivant localisation sur les plans des façades ; un enduit gratté de ton blanc légèrement cassé ou gris ou rouge terre de Sienne.
- Les menuiseries des logements seront en PVC de couleur blanche et les menuiseries sur les parties collectives seront en aluminium laqué de ton gris
- Les serrureries des garde-corps seront réalisées en aluminium ton gris et suivant localisation sur plans des façades en tôle laquée dans le même ton
- Les toitures à pente seront réalisées en Zinc prépatiné
- la toiture terrasse sera inaccessible et recevra une protection par gravillons.

E-TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES.

Les espaces libres seront plantés de végétations arbustives, avec ici et là, des massifs de plantes vivaces et des arbres de hautes tiges. Les clôtures seront doublées d'une haie vive avec des persistants (voir plan de paysagisme)

F-ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT.

La résidence possède 2 accès,

A l'Ouest sur la rue du 82ème d'Infanterie et en façade Est depuis la place d'arme

Il s'agit dans les 2 cas d'accès piéton et automobile.

Les accès piétons et automobiles sont différenciés pour des raisons de sécurité et d'agrément.

Le projet comporte 85 places de stationnement dont 26 à l'air libre et 59 places situées en infrastructure dans la construction.

Un grand local vélos est également prévu au sous-sol.

Pour la collecte et le ramassage des ordures ménagères, aux abords immédiats de la rue du 82ème d'infanterie, nous avons aménagé un espace ouvert afin que les containers, après collecte par les services, ne soient pas stockés sur l'espace public.

ALAIN SALIN STUDIO
d'Architecture et d'Urbanisme
Le Moulin Trochet
Route de Vannes
45240 LA FERTE SAINT AUBIN
Inscrit à l'Ordre des Architectes sous le n° 1245

