

# THONES « ILOT ROUSSEAU » »

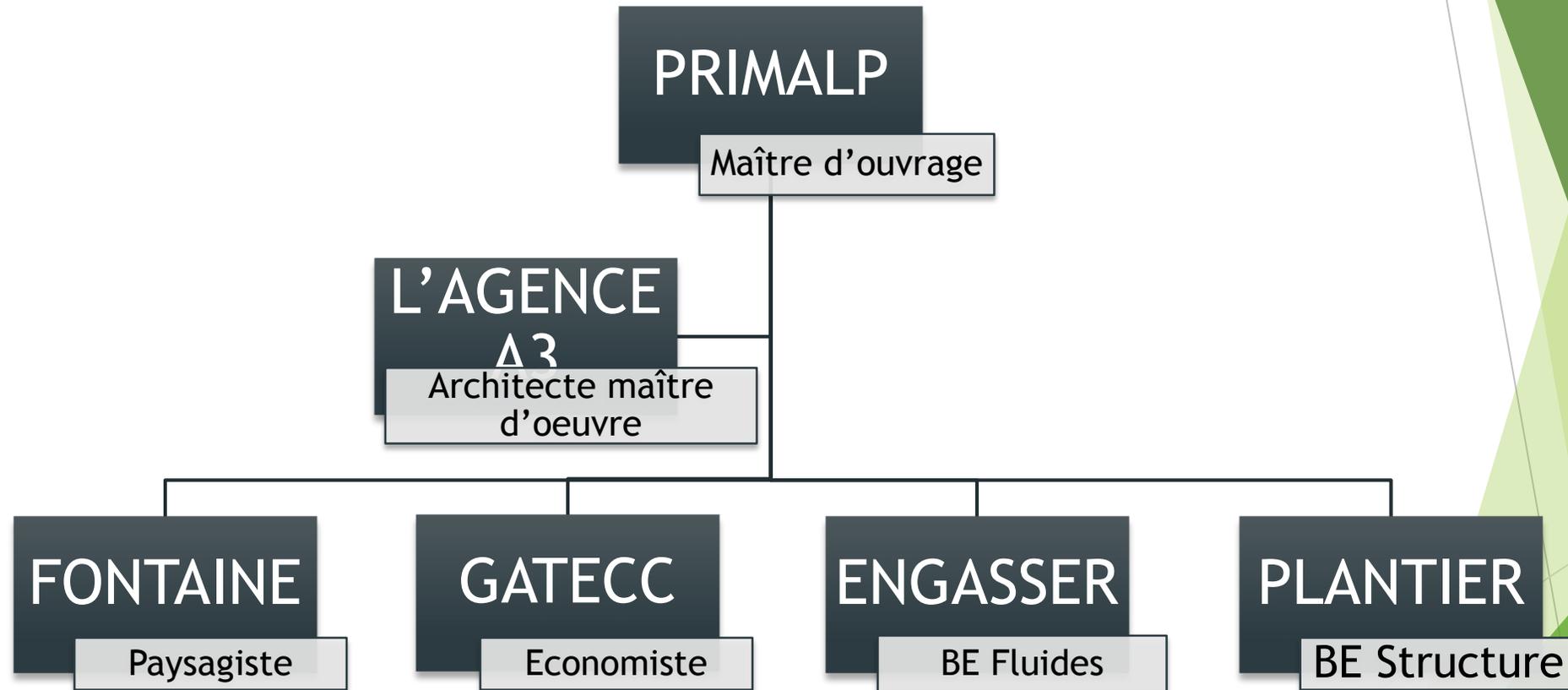
Programme de reconstruction et aménagement du  
centre historique



**PRIMALP**

**AGENCE**  
architectes

# Présentation équipe



# Approche paysagère LE SITE



# Approche paysagère LE SITE

## ***Ilot Rousseau aujourd'hui***

- *Partie du centre bourg peu identifiable*
- *Gabarit de « rue ouverte »*
- *Centre ilot caché et pas mis en valeur*
- *Construction à caractère patrimonial à mettre en valeur*

## ***Ilot Rousseau demain***

- *Projet cœur de ville: compléter un centre ville visible et attrayant pour les commerces*
- *Mettre en valeur le centre ilot Rousseau et l'entrée de ville*



# Approche urbaine Composition

*Affirmer le choix de l'ilot Ouvert : hypothèse retenue en cohérence avec les contraintes de forme urbaine du programme fonctionnel:*

*« éviter l'effet linéaire en travaillant les vides et les pleins »*

*« Créer des espaces publics de qualité en donnant priorité au piéton »*

- Césures jusqu'au sol pour profiter aux piétons
- Echappées visuelles pour le reste de l'ilot
- Conserver le gabarit de la rue ouverte
- Bâtiments partiellement en alignement
- Nouveaux espaces publics qualitatifs véritables espaces de rencontre
- Ces nouveaux espaces valoriseront les futurs commerces



# Approche urbaine Composition

## 3 espaces principaux

- La place
- Le square
- Une entrée de ville marquée ou paysagée dans la variante

## Porosité Est/Ouest et Nord/Sud

en mode doux avec une accessibilité de toute l'opération aux personnes à mobilité réduite



# Approche urbaine Composition

*liaison sensible avec le centre historique*

*Epannelage progressif avec les existants:*

*Liaison cohérente avec retrait du dernier niveau afin de créer une rupture de hauteur*

*Derniers niveaux avec terrasses accessibles et végétalisées*

*Liaison Sud*



*Liaison Nord*

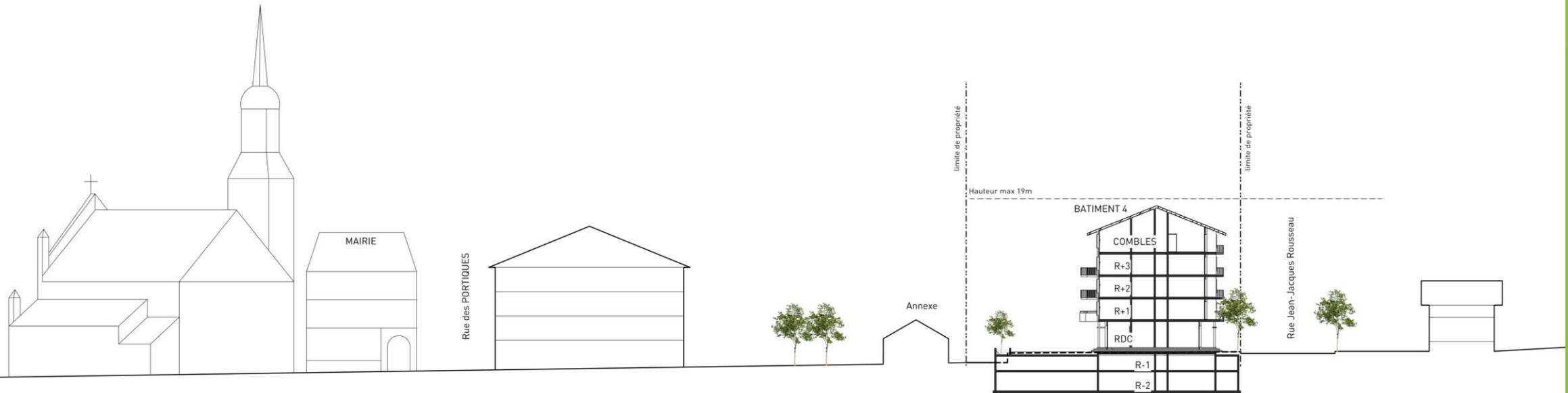


# Approche urbaine Composition

## *Respect des prospects*

- Parfait respect des règles d'urbanisme et hauteur inférieure au maximum autorisé < 19m
- Gabarit en R+3+Combles

## *Coupe d'épannelage sur llot et les avoisinants*



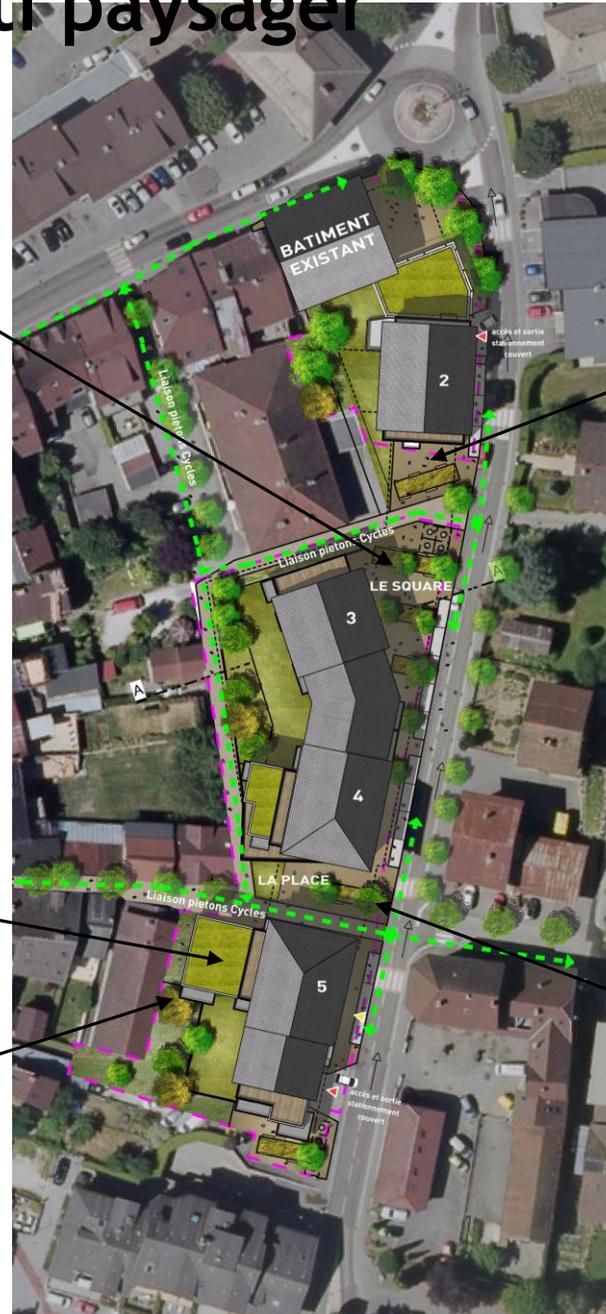
# Approche urbaine parti paysager



Grilles d'arbres en pierre



Carpinus betulus



Béton désactivé



Bancs, murets



Fraxinus excelsior

# Approche architecturale

Forme architecturale: en *cohérence avec les contraintes de forme architecturale du programme fonctionnel*:

« *Architecture moderne, jouer sur les volumes, les hauteurs, les décrochés*  
*façades* »

- RDC socle commerces sous casquette
- Corps du bâtiment séquencé, par des décrochés
- Volets battants bois et balcon semi-loggia
- Dernier niveau avec terrasses accessibles et végétalisées



# Approche architecturale

Forme architecturale: *en cohérence avec les contraintes de forme architecturale du programme fonctionnel:*



# PROGRAMME

**LOGEMENTS COLLECTIFS :**  
**LE PROJET** sur une parcelle de 4 800m<sup>2</sup>

**5 BATIMENTS REZ+3+combles**

87 logements dont 26 en locatifs sociaux

**SURFACES MOYENNES HABITABLES / LGTS**

T2 environ 46,5m<sup>2</sup>

T3 environ 65,5m<sup>2</sup>

T4 environ 82m<sup>2</sup>

T5 environ 105m<sup>2</sup>

**OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL**

- **RT 2012**

- **ESPACES VERTS:**

Avant: 270 m<sup>2</sup> en pleine terre

Après: 700 m<sup>2</sup> en pleine terre et 250 m<sup>2</sup> végétalisés sur sous sol

Surface de Plancher:

5 828m<sup>2</sup> SdP logements et 530m<sup>2</sup> SdP commerces 519m<sup>2</sup> SdP MSP

**soit environ 6 828m<sup>2</sup> SdP au total (soit COS 1,42)**

**STATIONNEMENTS**

227 places couvertes dont 95 publiques

Local vélo couvert et fermé 93m<sup>2</sup>

Caves 580m<sup>2</sup>

# LES EVOLUTIONS DU PROJET

## Traitement des espaces extérieurs

- Hiérarchisation des espaces publics et privés
- Création de 15 places de parking de proximité
- L'ensemble de nos espaces extérieurs et nos logements et les commerces est totalement accessible aux personnes à mobilité réduite



# LES EVOLUTIONS DU PROJET

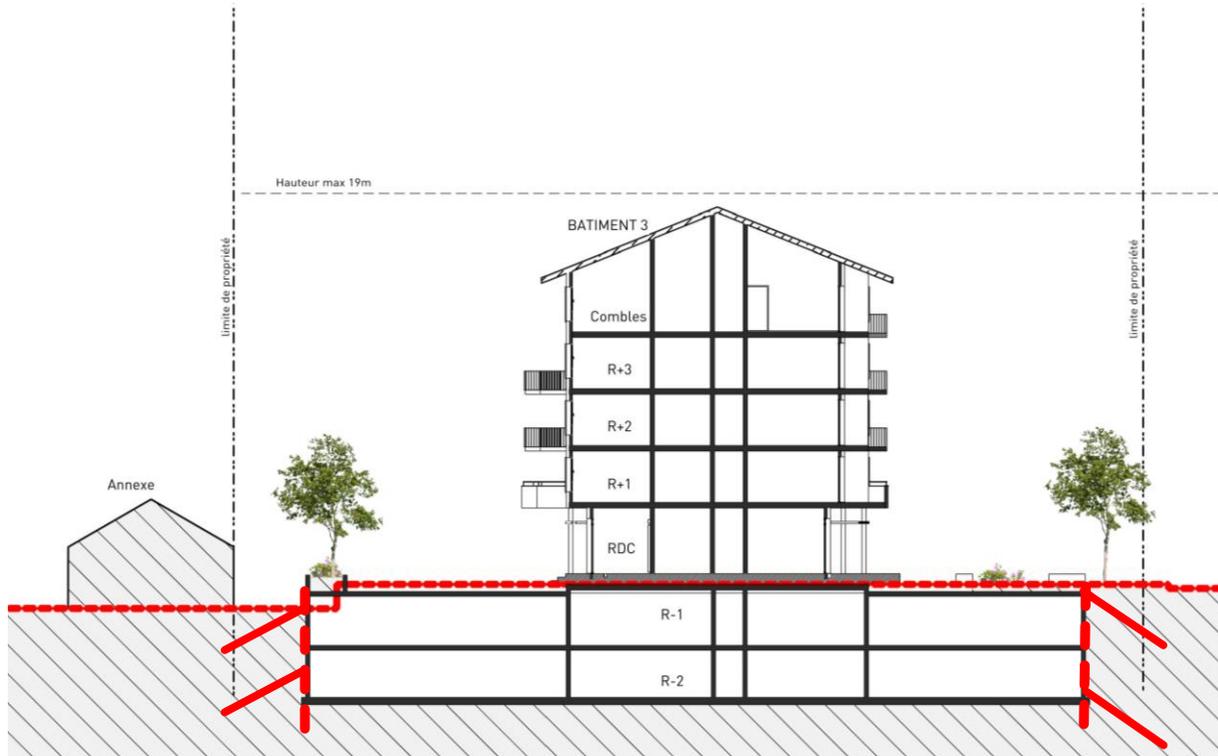
## *Modification de programme*

- *Création d'une MSP de 519m<sup>2</sup> en partie centrale sous les bâtis 3 et 4*



# SOUS SOL

- Rampes intégrées sous les volumes bâtis
- 88+18 sts / niveau soit 212 stationnements
- Caves 860m<sup>2</sup>
- Recul des avoisinants pour permettre les soutènements provisoires et limiter les reprises en Sous Œuvre
- Avoisinants protégés des tassements ou affaissements (fissurations)
- Maintien des accès aux propriétés voisines



# PERSPECTIVES



# PERSPECTIVES



# PERSPECTIVES



MERCI



**PRIMALP**

**LAGENCE**  
architectes







PLAN DE COMBLES - Echelle 1/500

