Les allées cavalières

Bâtiment GH

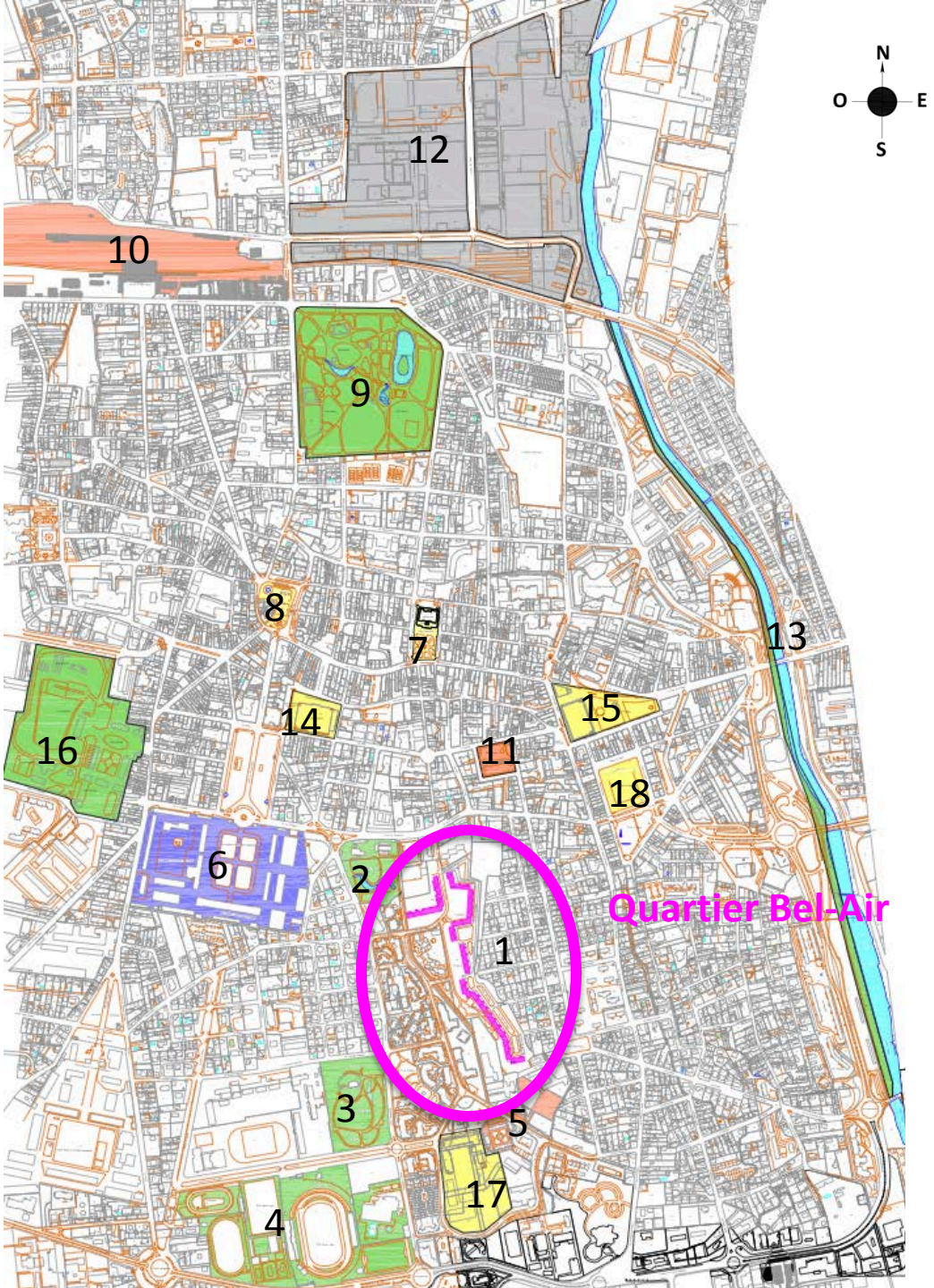
DOSSIER DE PRESSE
28 mai 2018

PROJET DE REAMENAGEMENT URBAIN ET DE RECONSTRUCTION DU QUARTIER ORMEAU/BEL-AIR DANS LE CADRE DU NPNRU

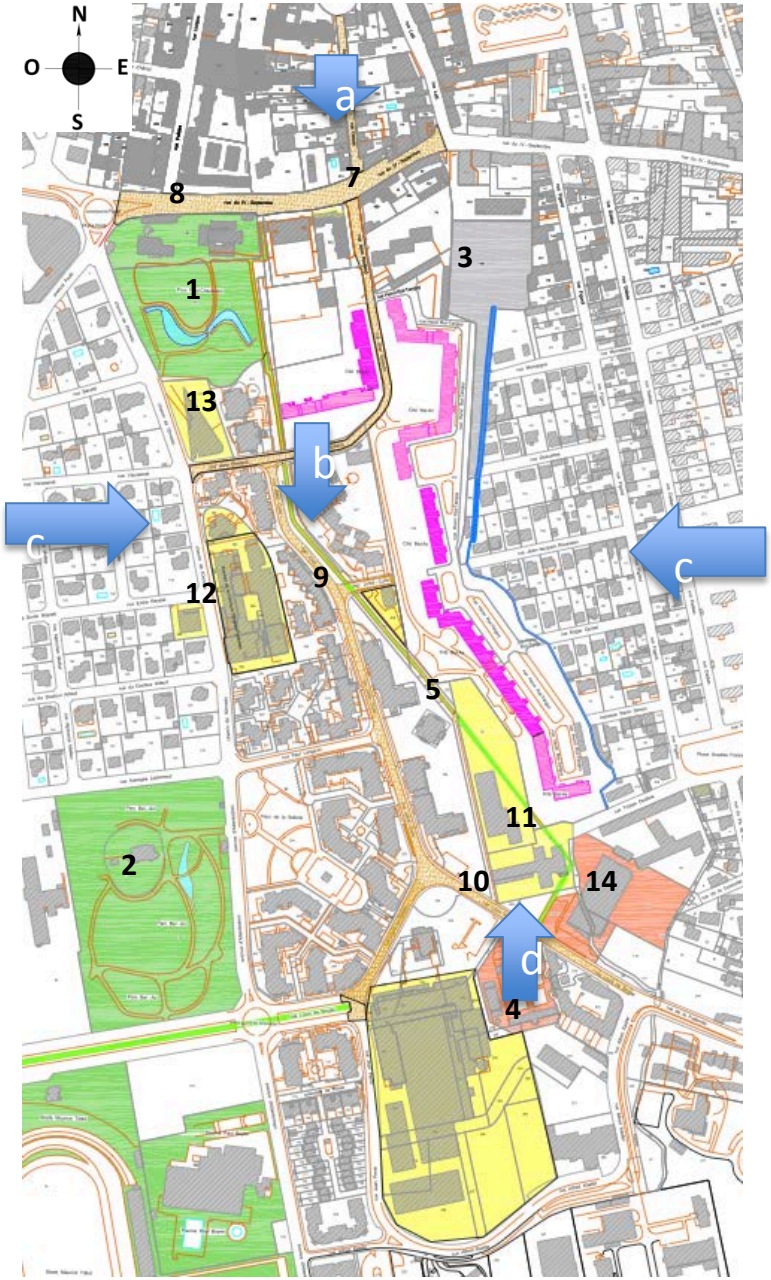
BEL- AIR ET LE CENTRE VILLE

Légende

1. Quartier Bel Air
2. Parc Chastellain
3. Parc bel Air et de la Sellerie
4. Stade Maurice Trélut
5. Ferme Fould et gymnase ormeau-Figarol
6. 1er régiment de Hussards Parachutistes
7. Mairie
8. Place de Verdun
9. Jardin Massey
10. Gare ferroviaire
11. Gare routière
12. L'Arsenal
13. L'Adour et le Caminadour
14. Le marché Brauhauban
15. Les Halles Marcadieu
16. Les Haras
17. Le centre commercial Leclerc
18. La place du foirail



LE QUARTIER BEL-AIR



Problématique majeure

Enclavement du quartier

Réponses

Affirmer

a. **l'entrée nord du quartier** sur la rue du IV Septembre et sa relation au centre ville (rue Jean Rostand/rue Desaix)

b. **les allées cavalières** existantes en tant que liaison centre et quartier

Désenclaver

c. **le quartier Est/ouest** (Figarol-Ormeau)

d. **l'entrée Sud** (écoles – ferme fould))

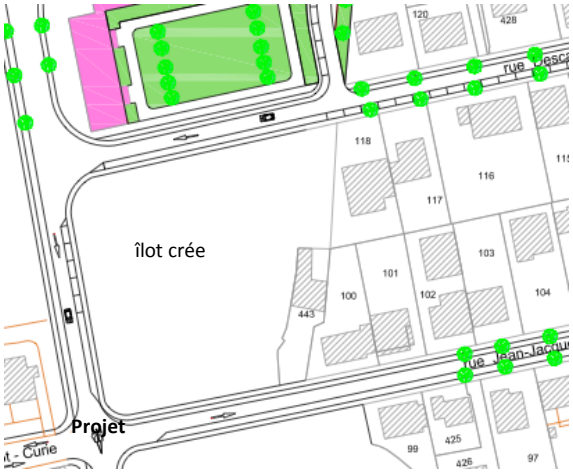
Légende

Propriétés de la SEMI

Copropriétés privées

1. Le Parc chastellain
2. Le parc Bel Air
3. La papeterie (ancien parc DDE)
4. La ferme Fould
5. Les allées cavalières + ancien tracé)
6. Le canal de la papeterie
7. La rue Jean Rostand/ rue desaix
8. La rue du IV Septembre
9. La rue Joliot Curie
10. La rue Louis de broglie
11. Les écoles Anatole France et Ormeau-Figarol
12. Clinique ormeau
13. La trésorerie
14. Le gymnase

LE BATIMENT F



SEMI

Bâtiment F: 64 logements, R+7 (8 niveaux de logements), 4 entrées

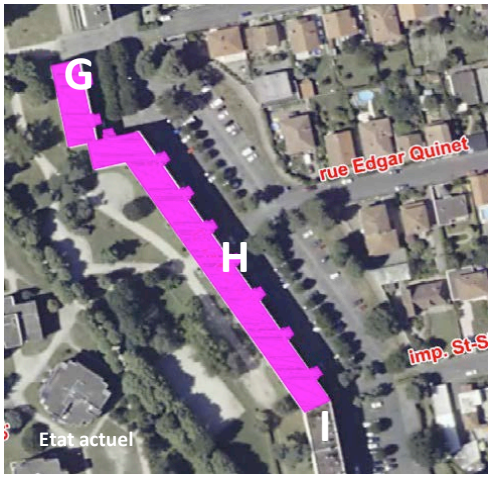
Constats

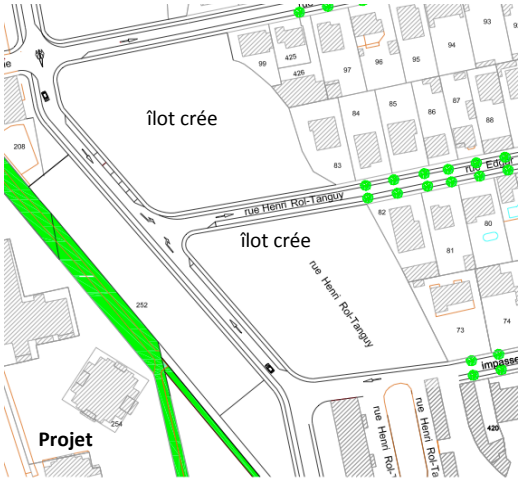
- Places de parking à l'est du bâtiment rue Rol-Tanguy
- Entrées des immeubles donnant sur les parkings – Rupture visuelle, fracture sociale et urbaine
- Etat médiocre de la résidence

Propositions

- Démolir la résidence.
- Prolonger la rue Descartes, et la rue Jean-Jacques Rousseau jusqu'à la rue Joliot Curie (désenclavement Est/Ouest en sens unique. La rue Rol-Tanguy n'existe plus sur ce segment.
- Reconstruire en partie l'offre de logements en prolongeant le quartier du Figarol, en respectant la typologie des quartiers (Figarol et Fould), en réalisant un habitat individuel et semi individuel (maisons individuelles, maisons jumelées et maisons superposées).
- Arrêter l'ilot au droit de la nouvelle rue créée (désenclavement de l'axe nord/sud)

LES BATIMENTS GH





Jonction entre le bâtiment H et I

SEMI

Bâtiments GH: 100 logements, R+4 (5 niveaux de logements), 10 entrées

Constats

- Places de parking à l'est du bâtiment rue Rol-Tanguy
- Entrées des immeubles donnant sur les parkings– Rupture visuelle, fracture sociale et urbaine
- Etat médiocre de la résidence et délabré pour certaines cages d'escaliers

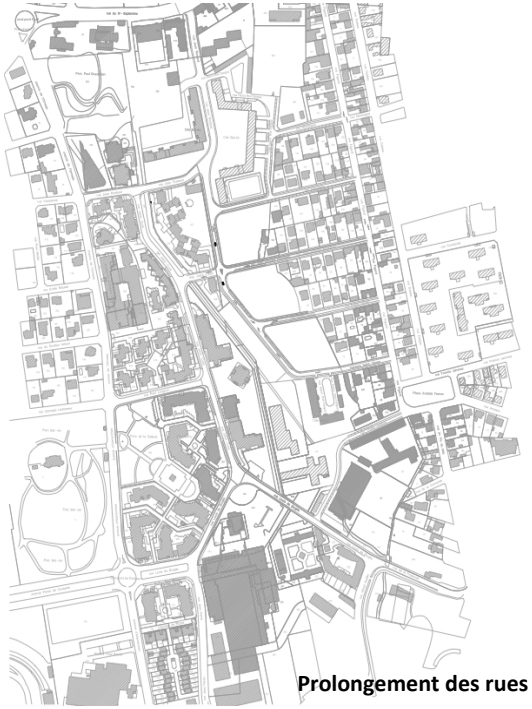
Propositions

- Démolir la résidence
- Prolonger la rue Edgard Quinet et l'impasse Saint Simon jusqu'à la nouvelle rue crée (désenclavement Est/Ouest)
- Reconstruire en partie l'offre de logements en prolongeant le quartier du Figarol, en respectant la typologie du quartier, en réalisant un habitat individuel et semi individuel (maisons individuelles, maisons jumelées et maisons superposées).
- Arrêter l'ilot au droit de la nouvelle rue créée (désenclavement de l'axe nord/sud)

Le projet de reconstruction

Etat actuel

Démolition des bâtiments F et GH



Prolongement des rues

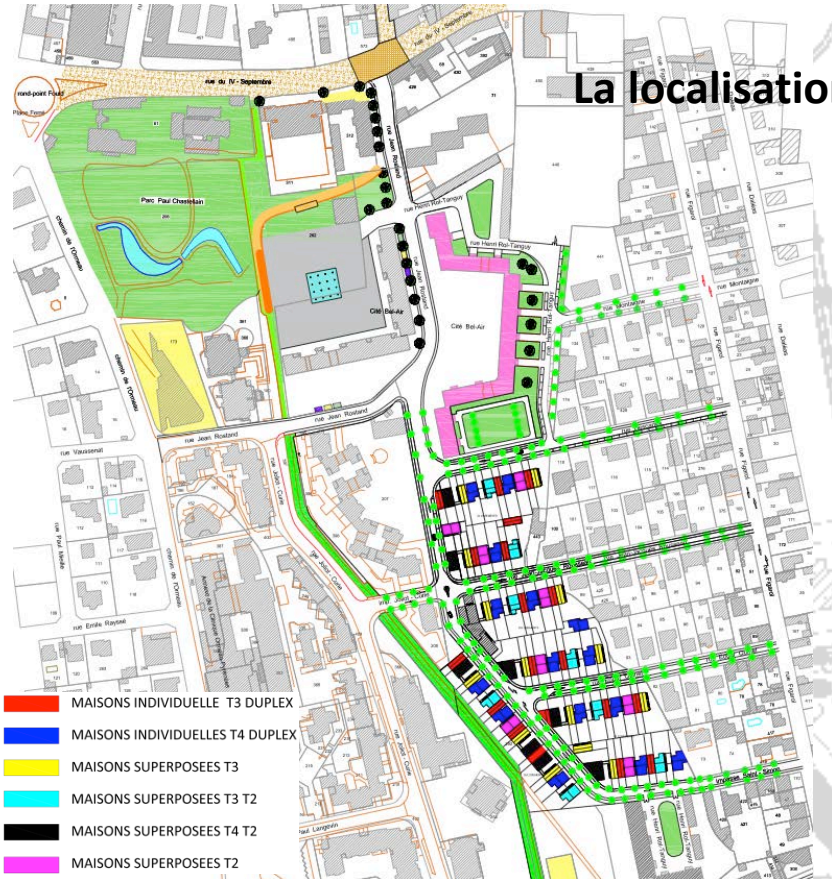
Constats

Les bâtiments F et GH de la SEMI sont démolis. Maintenant le quartier du Figarol pourrait ressembler étrangement au quartier Fould avec en quantité moindre, certes, la présence de maisons de type basque, un habitat plus resserré mais individuel, R+1 ou R+2 maximum.

Propositions

- Prolonger les rues existantes du Figarol jusqu'à la nouvelle rue créée.
- Construire **140** petites maisons. Des logements individuels, accessibles de plain pied pour la majorité, adaptés au handicap.
- Prévoir la possibilité pour la plupart de garer une voiture au sein de chaque parcelle.
- Créer une typologie propre à l'habitat individuel et semi individuel à savoir des maisons jumelées et superposées.
- Eviter des charges trop importantes (pas d'ascenseurs, pas de communs). Répondre à la demande d'habitat individuel en centre-ville.

La localisation des logements



Programme:
Lieu: Quartier du Figarol
Villas individuelles: **35**
Villas superposées: **95**
Petit collectif sur commerce: **10** logements
Surface: **10 000 m2 shab pour un total de 140 logements. (135 dans le scénario 2).**

Coût des travaux: **1550 euros/m2 soit 15.500.000 €**
Performances: NF habitat HQE « très performant » avec option Effinergie + (Cep <48kWh/m2 SHONRT/an)

Le parti pris est de réaliser un bâti rythmé par la variété des maisons le long des voies publiques rallongées ainsi que sur la nouvelle voie crée Nord/Sud afin de border l'allée cavalière et arrêter le quartier.

Ces nouvelles constructions et les bâtiments IJ, deviennent de part leur implantation, partie intégrante du quartier du Figarol.

Le quartier Bel-Air n'existe plus sur ce segment.

L'implantation des maisons sur des parcelles en lanière laissant au cœur même des îlots une respiration végétale, donnent la possibilité de préserver autant que possible les arbres actuels.

Vue depuis la rue Jean-Jacques Rousseau sur les Bâtiments F et G

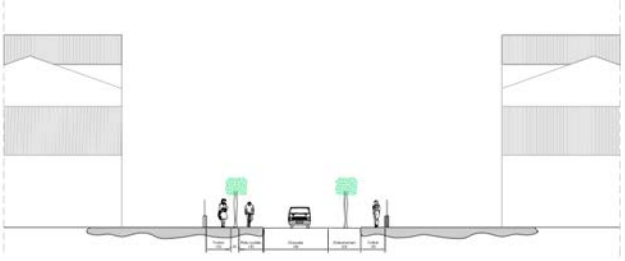
Etat actuel

Vue depuis la rue Edgard Quinet sur le Bâtiment H

La volumétrie des logements

Exemple d'agencement des façades du projet sur les nouvelles rues

Les maisons du Figarol



Coupe sur rue du Figarol

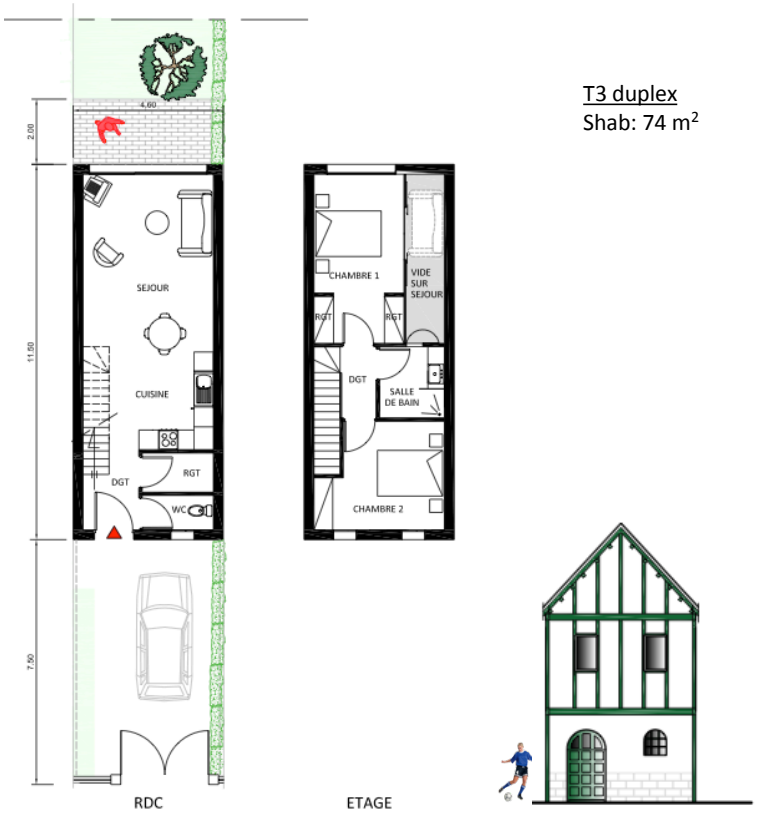
Chaque maison a sa spécificité donnée par sa hauteur, par le sens de sa toiture mais aussi par son architecture et ses couleurs.

La volonté de réaliser une architecture reprenant le style Basque, que nous pouvons retrouver sur le Figarol mais aussi sur le quartier Fould, semble pertinente.

Elle crée un lien entre les deux quartiers, elle donne envie d'habiter, elle est pittoresque.

Le mur de clôture en alignement de l'espace public ainsi que ses grilles devront être particulièrement travaillés pour accentuer l'esprit exclusif et privilégié du lieu.

La typologie des logements
Les maisons individuelles T3/T4



T3 duplex
Shab: 74 m²

T4 duplex
Shab: 102 m²

La maison individuelle en duplex avec stationnement dans la cour privative est desservie par un portail en bordure de voie et possède un jardin privatif en cœur d'îlot.

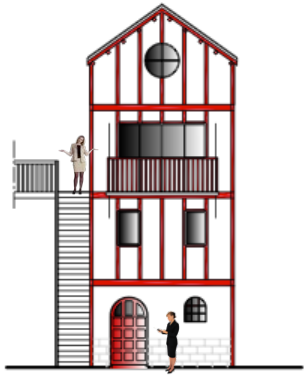
2 types sont proposés, un type 3 et un type 4 avec chambre et salle d'eau en RDC.

Leurs longueurs sont identiques, seule la largeur diffère. Une baie vitrée ouverte sur la totalité de la largeur de la maison permet aux séjours et aux cuisines de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement et du jardin. Un escalier intérieur mène aux chambres. Des placards et des espaces de rangement sont largement prévus dans les logements. Un abri de jardin est également installé au fond du jardin.

La typologie des logements
Les maisons superposées T3

T3 duplex R+1
Shab: 74 m²

T3 duplex R+2
Shab: 74 m²



La maison superposée en duplex à RDC avec stationnement dans la cour privative est desservie par un portail en bordure de voie et possède un jardin privatif en cœur d'îlot.

1 type est proposé, un type 3 en RDC+1 et un type 3 en RDC+2

C'est le même principe qui est appliqué que pour les maisons individuelles de type 3 sauf qu'elles sont superposées.

Un escalier latéral permet un accès à la maison en RDC+2.

La maison en RDC+2 est orientée pour sa pièce à vivre de l'autre côté du jardin afin de ne pas créer de vis à vis sur la maison du RDC. Le séjour se prolonge par une terrasse suspendue côté cour.

Cuisine Mode d'Emploi avec Thierry Marx

Thierry Marx, chef étoilé**, considère la cuisine comme « un lien naturel et social qui peut rassembler les hommes ».

Il grandit dans le quartier de Ménilmontant dans une cité HLM. Il rêvait de devenir boulanger mais avec sa scolarité médiocre, l'entrée à l'école hôtelière lui est refusée.

Depuis avril 2010 il est notamment à la tête du Mandarin Oriental Paris et jusqu'en 2014 il est un des jurés de l'émission Top Chef sur M6.

En 2013, il lance avec **Cuisine Mode d'emploi(s)** la création d'un centre de formation boulangerie, d'un restaurant d'application et d'insertion et un centre de création culinaire.

Cuisine Mode d'Emploi avec Thierry Marx

Son objectif est de former très vite (12 semaines) et gratuitement des professionnels et les accompagner vers l'emploi :

- **Parcours d'insertion professionnelle** de courte durée, qualifiants et immédiatement opérationnels dans les domaines de la cuisine, la boulangerie et du service en restauration-option sommellerie.
- **A destination en priorité** des publics éloignés de l'emploi et en situation de précarité économique et sociale (demandeurs d'emploi de longue durée, bénéficiaires du RSA, jeunes demandeurs d'emploi sans qualification…).
- Chaque cession intègre **8 à 10 stagiaires**.

FIN

Merci de votre attention