



Commune de la Ravoire - Savoie
SAS aménageur

QUARTIER VALMAR – Projet Centre Ville
Développement et restructuration d'un quartier sans voitures

Présentation du 24 juin 2019

Atelier RITZ / architecte en chef - mandataire

En groupement avec :

DESO architectes urbanistes
MSV architectes urbanistes
MENARD architecte-paysagiste
ALBEDO environnement
ARTELIA économiste VRD

Déroulement de la présentation

- 1.Introduction : genèse et histoire d'un quartier sans voitures
- 2.Le marché de définition et la concertation, le site, les enjeux, le projet retenu
- 3.Les acteurs
- 4.Le planning et déroulement sur 10 ans
- 5.Le plan guide initial
- 6.Le cahier des charges par secteurs et fiches de lot et prescriptions environnementales
- 7.Le plan d'ensemble des espaces publics et DCE
- 8.Le quartier Valmar en chiffres
- 9.Conclusions - Retour d'expérience

1 Introduction : genèse et histoire d'un quartier sans voitures

2008 / 2009

- Organisation du **Marché de définition** pour le Projet Centre Ville
- Assistance du CAUE et architecte conseil du département
- Sélection de 3 équipes d'urbanistes architectes paysagistes
- Concertation publique
- Choix du projet lauréat
- Etablissement du **Dossier de ZAC** incluant le PCV

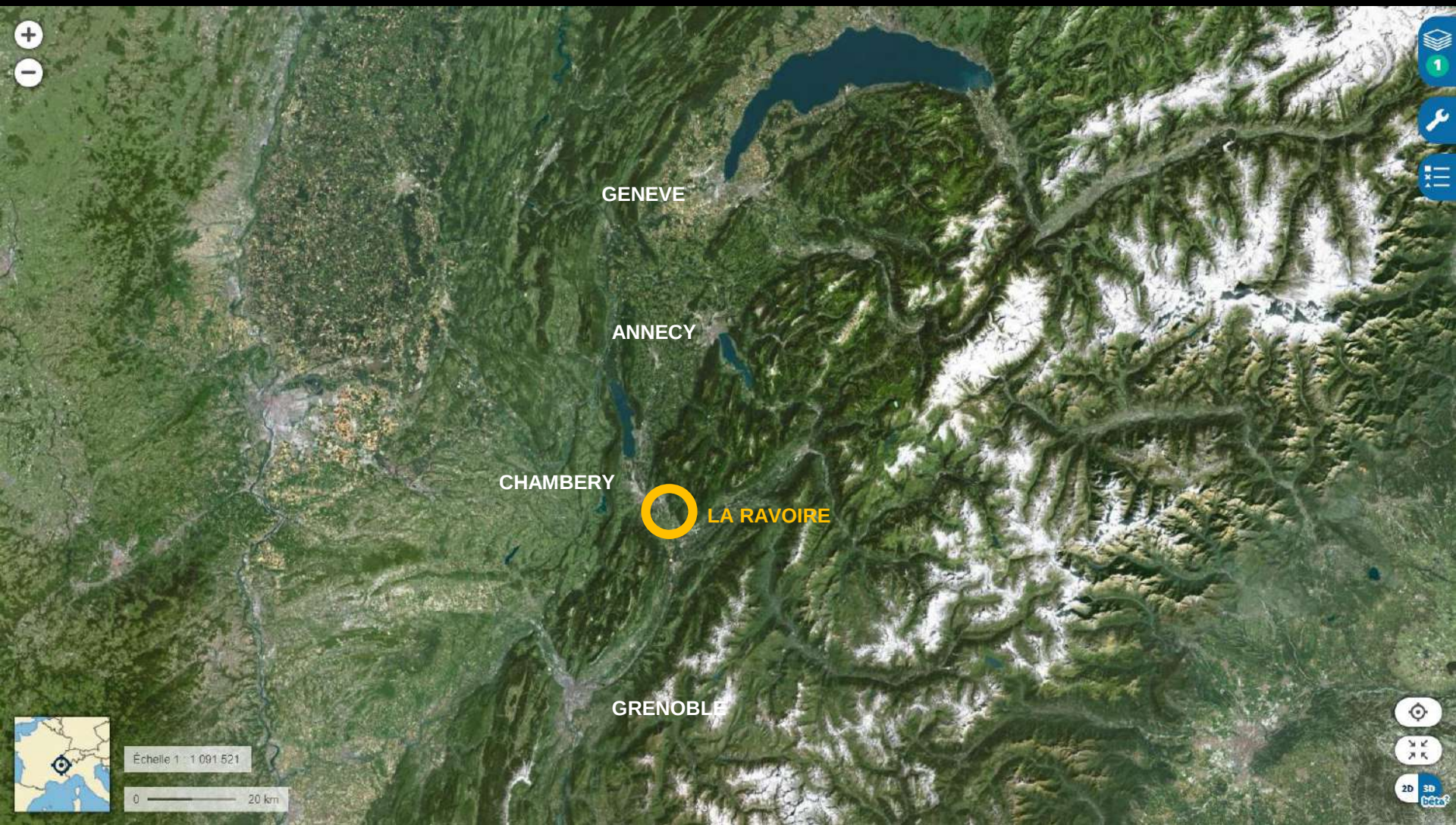
2009 / 2010

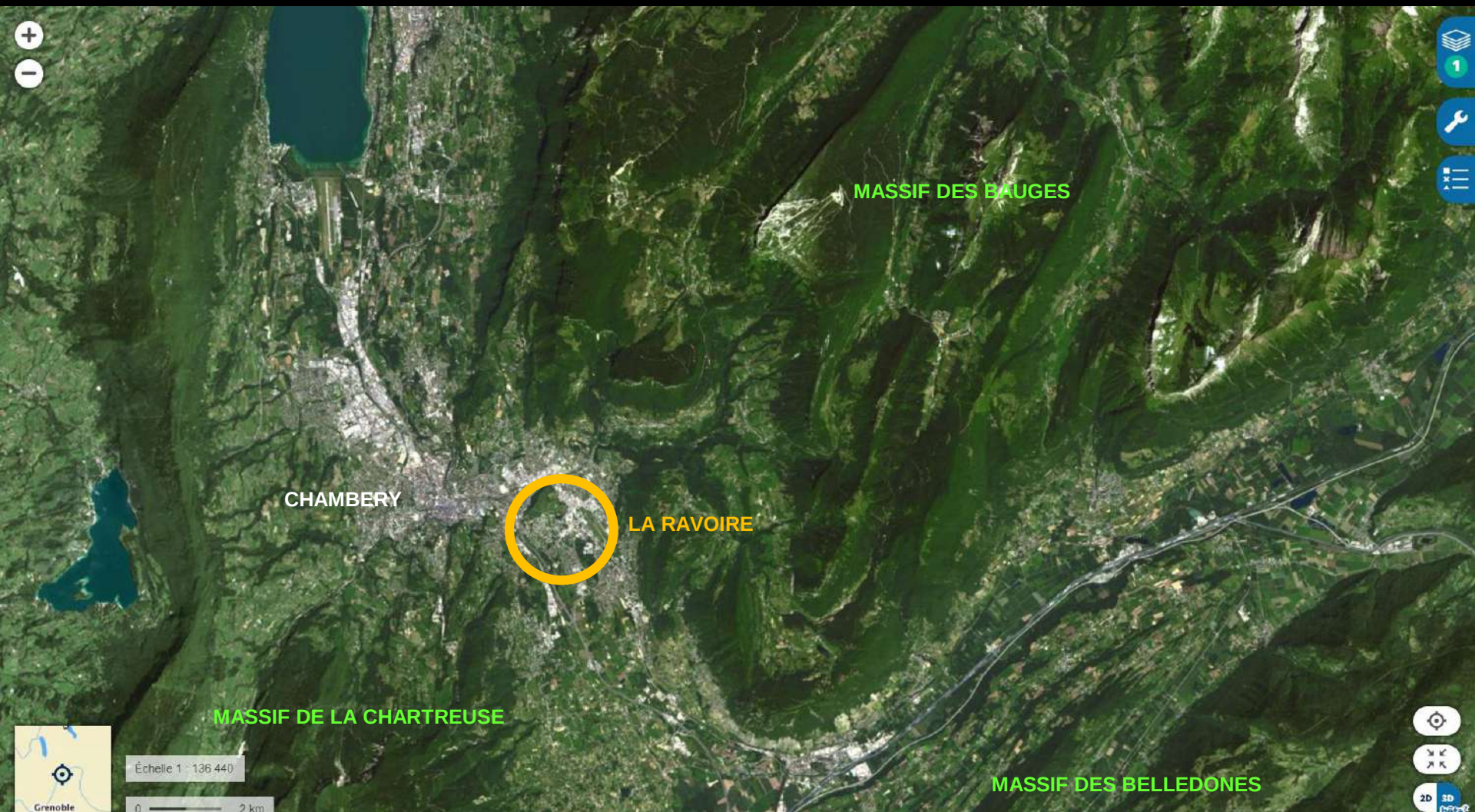
- Élaboration du **Plan guide** sur l'ensemble du périmètre de ZAC / PG
- **Cahier des charges** et fiches de lots par secteurs / CDC
- **Cahier des prescriptions environnementales** / CPE

2010 / 2019

- Sélection des groupements promoteurs architectes
- **Synthèse** régulière avec les MOUV et MOE (études et travaux)
- **Mises à jour** régulières du PG et des CDC avec les élus
- **Maitrise d'œuvre des espaces et parking publics**

2 Le marché de définition et la concertation / site - enjeux - projet retenu





CHAMBERY

LA RAVOIRE

MASSIF DES BAUGES

MASSIF DE LA CHARTREUSE

MASSIF DES BELLEDUNES

Échelle 1 : 136 440

0 2 km

Grenoble

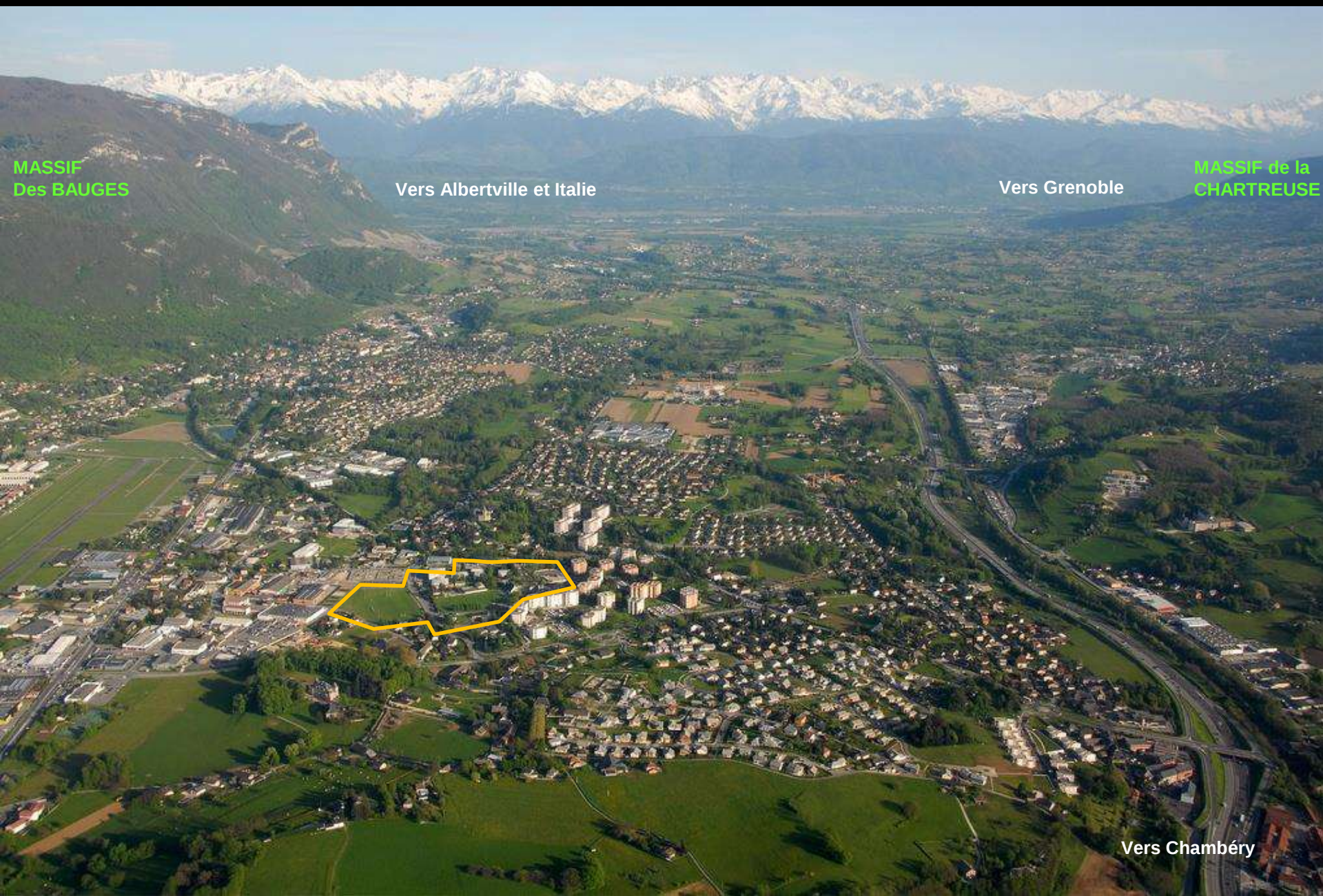
MASSIF
Des BAUGES

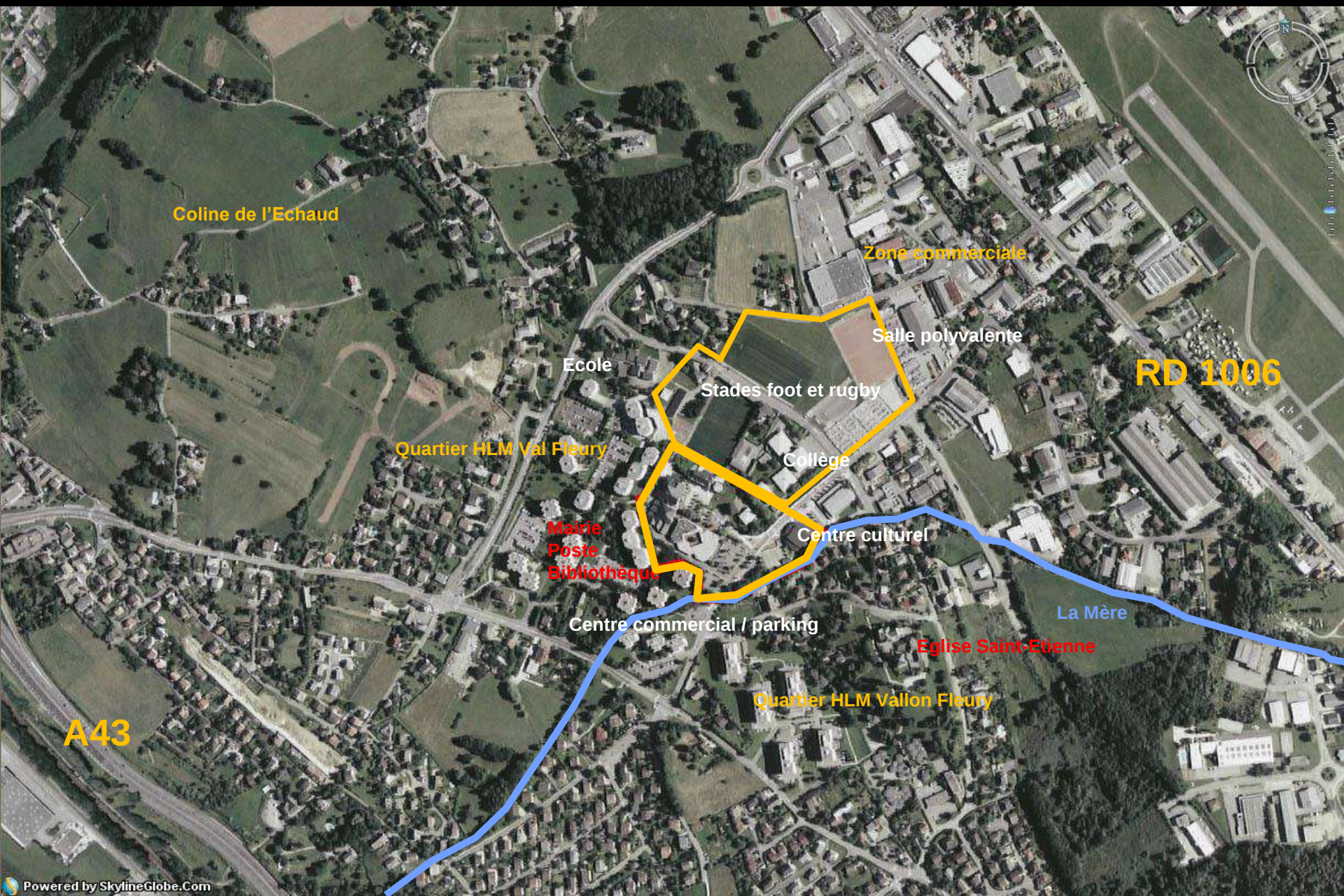
Vers Albertville et Italie

Vers Grenoble

MASSIF de la
CHARTREUSE

Vers Chambéry





Coline de l'Echaud

Zone commerciale

Salle polyvalente

RD 1006

Ecole

Stades foot et rugby

Quartier HLM Val Fleury

Collège

Mairie
Poste
Bibliothèque

Centre culturel

Centre commercial / parking

La Mère

Eglise Saint-Etienne

Quartier HLM Vallon Fleury

A43

Rappel du programme initial PCV

Constructions

Commerces et Services 1 200 m²

Equipements 3 000 m²

- Dojo
- Salle Villar Valmar
- Pôle santé
- Bibliothèque
- Restaurant scolaire
- Logements fonction collège

Logements 9 000 m²

(150 logements du T2 au T5)

Stationnements

Stationnements de surfaces 40 places / réservées rue de la Poste + dépose nouvelle poste
Stationnements souterrains 250 à 500 places sur 1 ou 2 sous sol

Démolitions

centre commercial, TDS , Bâtiments du Collège (logements fonction et garages)



Concertation du public

Ateliers et forum pendant la phase Concours

Présentation des projets à la population

Supports didactiques : maquettes, films, panneaux

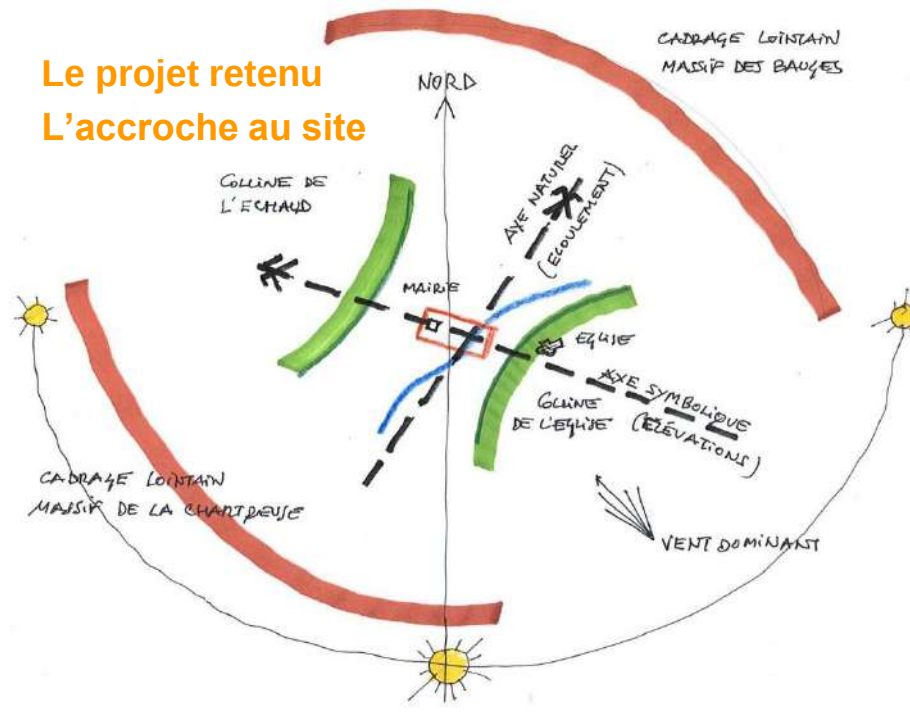
Participation à l'audition des candidats et au choix final par un vote



Le projet retenu



Le projet retenu L'accroche au site



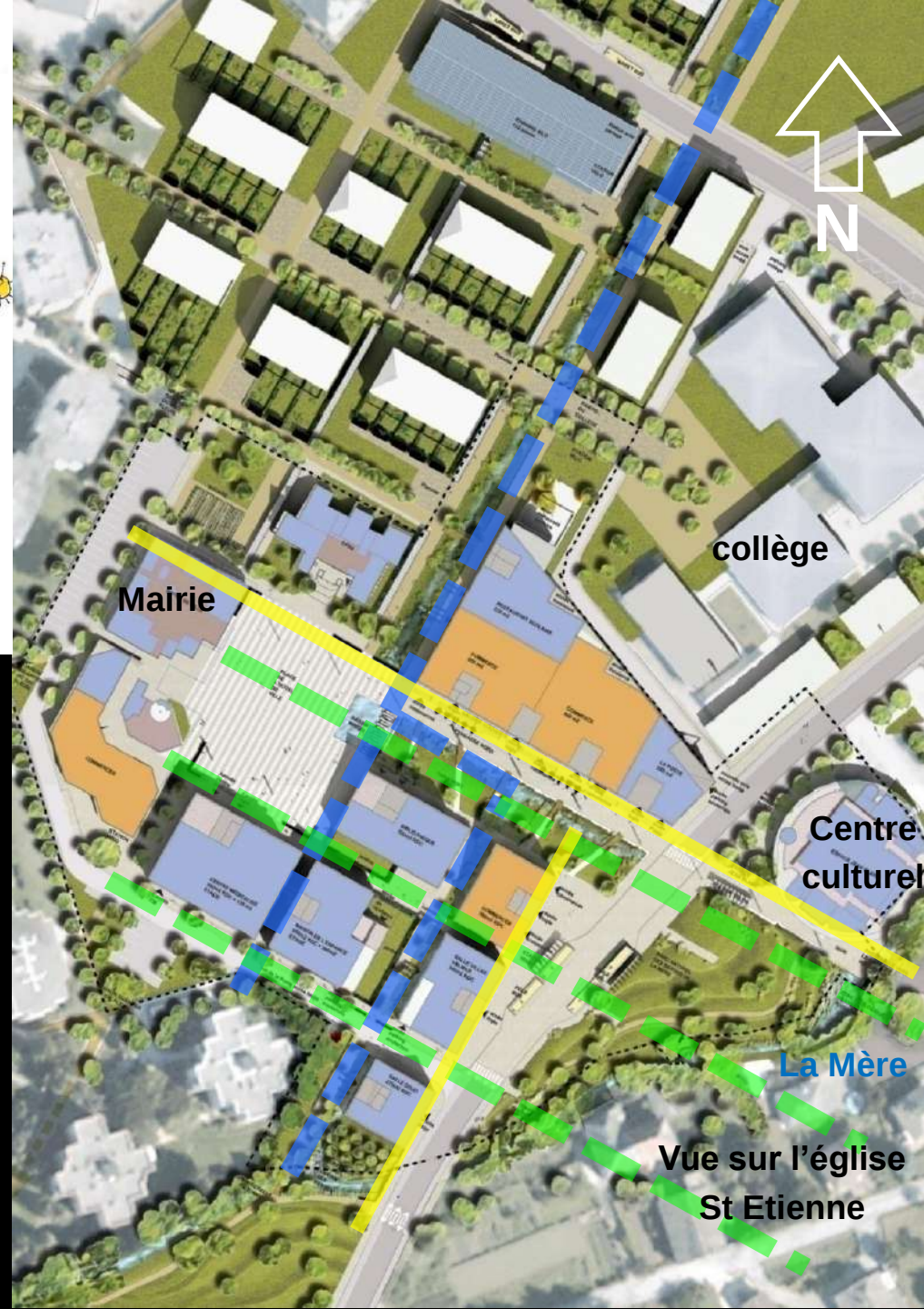
Structure urbaine proposée

2 axes de composition

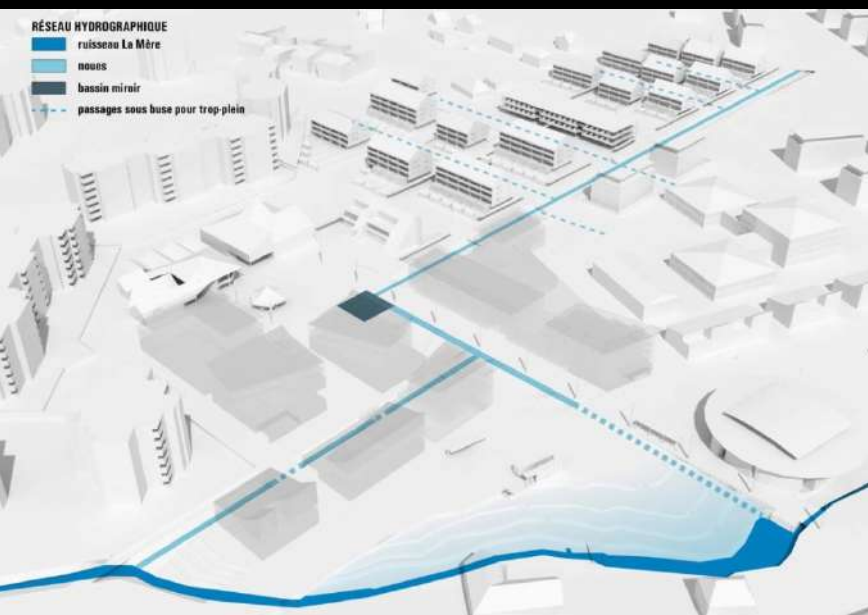
- l'axe « naturel » / écoulement du ruisseau
- L'axe « historique » / mairie – église St Etienne

Sur lesquels s'appuient les **fronts bâtis**

- **Rue de la Concorde** en vis-à-vis de l'espace qui longe la Mère traitée en Parc naturel
- **Promenade des terrasses**, perpendiculaire à celui de la rue de la Concorde structure alors l'espace jusque la place de l'Hôtel de ville



Le chemin d'eau – fil conducteur et ossature des espaces publics



Le chemin de l'eau est l'un des deux axes majeurs de la composition urbaine et paysagère.

Il constitue l'identité forte du nouveau centre et quartier.

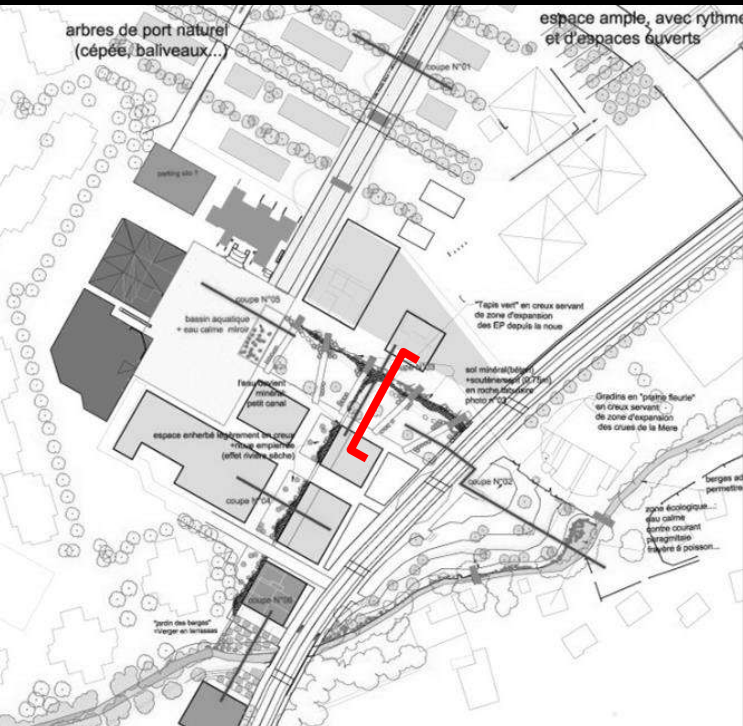
Il ne s'agit pas d'un canal, ni d'un ruisseau, avec de l'eau vive qui coulerait en permanence mais de noues plantées.

C'est avant tout un traitement paysager de creusement en pleine terre d'un sol potentiellement humide qui accompagne la structure urbaine : celles des cheminements, allées, rue ou ruelles, place ou placettes, jusqu'aux accès aux entrées d'immeubles.

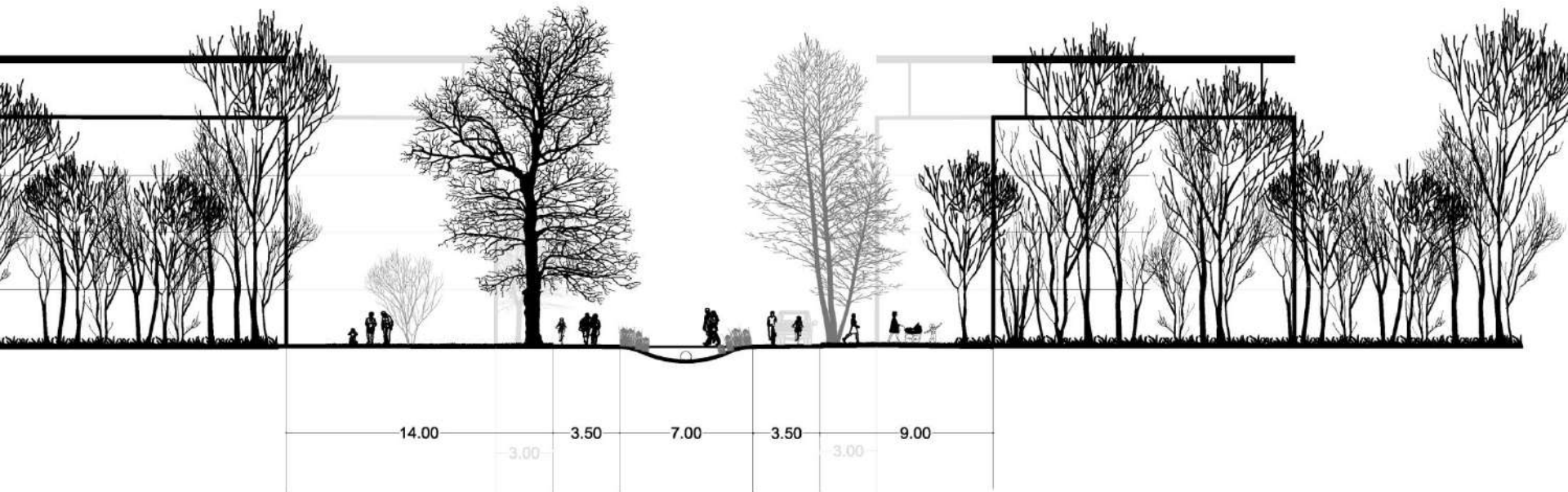
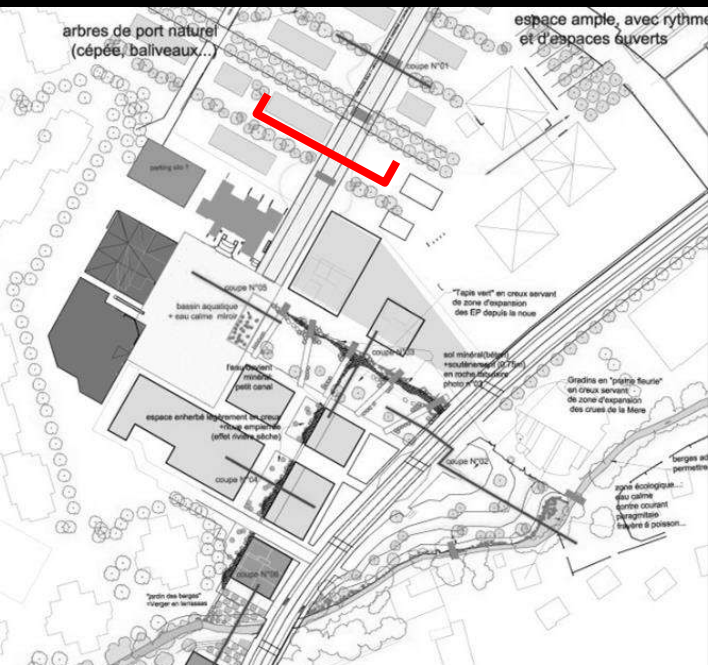
Elle souligne la hiérarchisation des espaces publics et leurs fonctionnements.



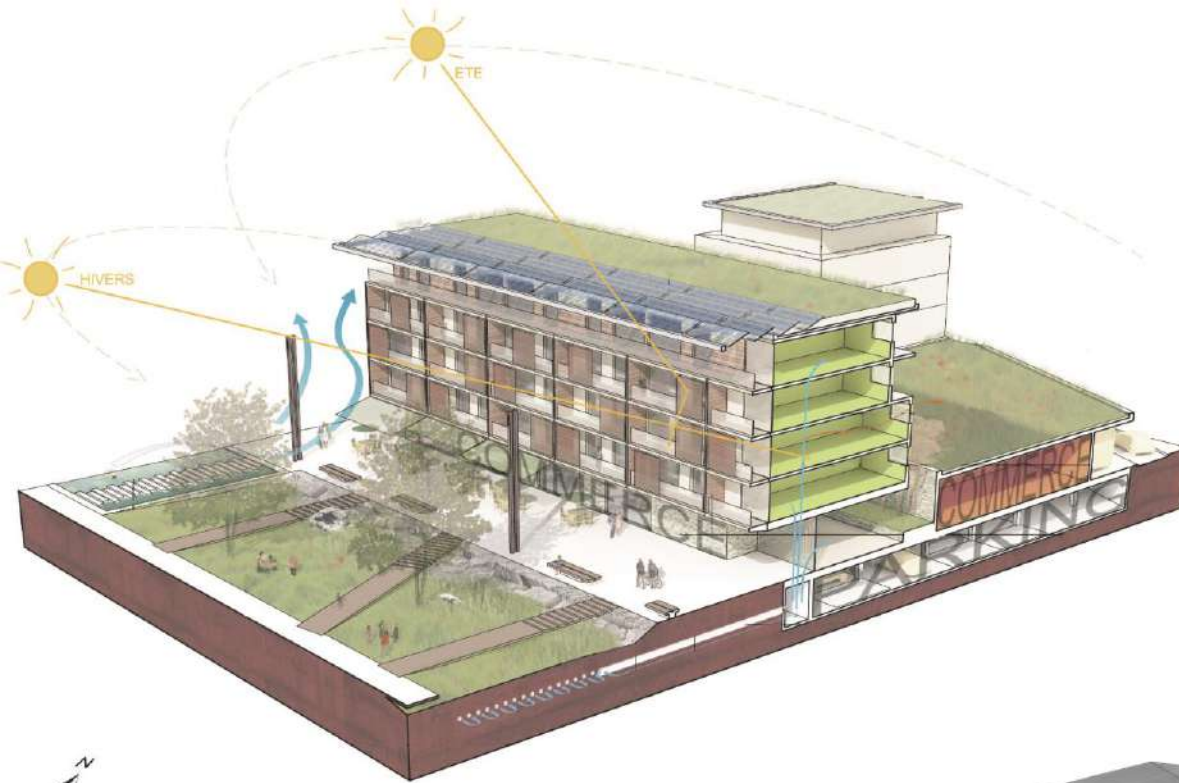
Coupe transversale sur « les terrasses »



Coupe sur la « promenade Nord »



Architectures et exigences énergétiques



LOGEMENTS COLLECTIFS

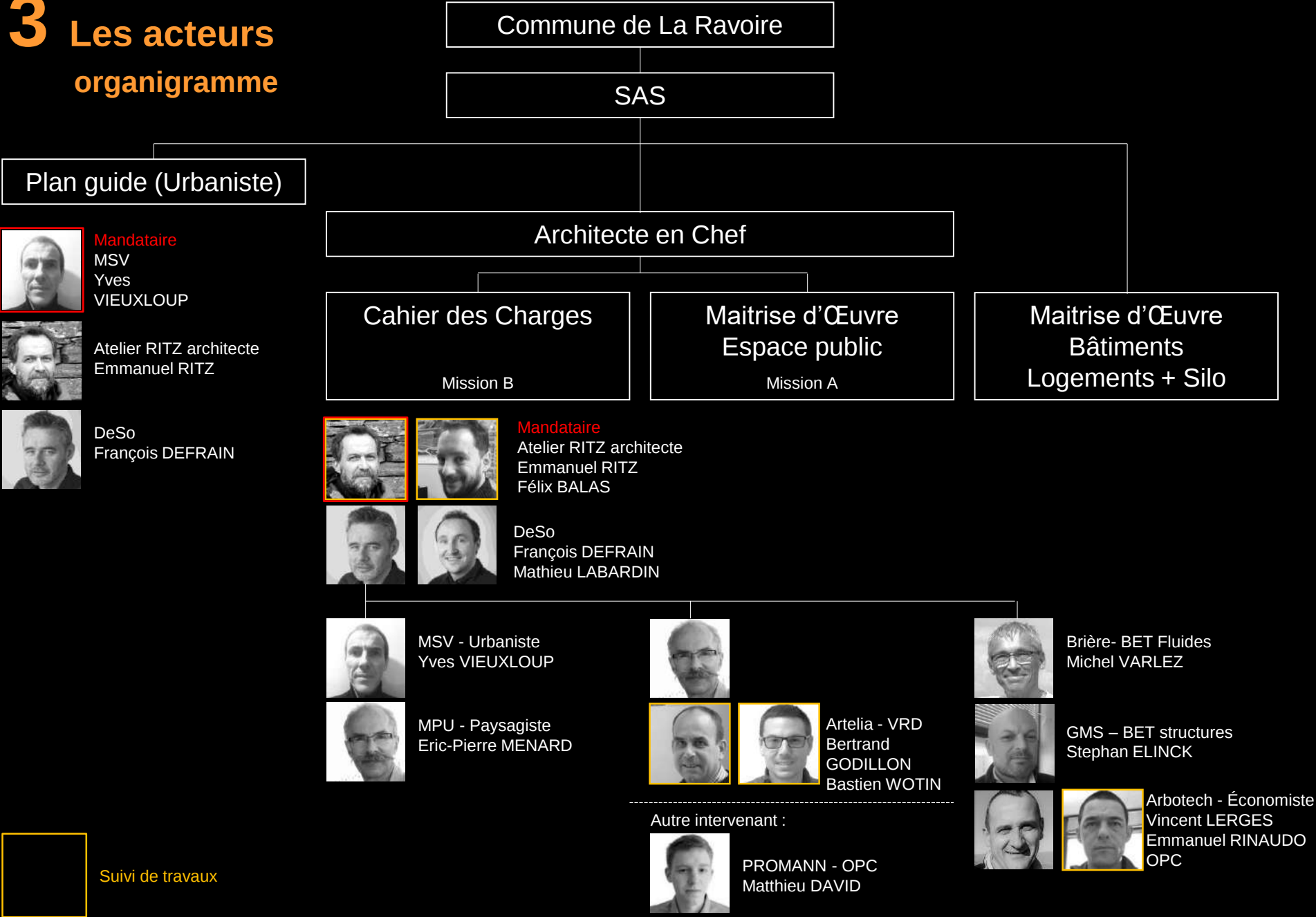


LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

Promenade 3D

Insertion d'une séquence vidéo de quelques secondes tirée de la maquette numérique

3 Les acteurs
organigramme



4 Le planning ou déroulement des missions dans le temps

PLAN GUIDE



Mission B CAHIERS DES CHARGES

Mission A MAITRISE D'ŒUVRE DES ESPACES PUBLICS

MAITRISE D'ŒUVRE SILO + Logements



Remise du Cahier Des Charges Général et des Secteurs 1 à 4



1^{er} Additif secteur 1
Stationnement - Menuiseries - Energie



Début travaux secteur 1



2^{ème} Additif secteur 1 lot 2
% accession / locatif



Début travaux secteur 2



10 Mises à jour Secteur 2 / Indices B à K
Densité - surfaces - adaptation Lot 2.2 / GCO

livraison logements
début travaux silo

livraison
Secteurs 1 et 2



Début des études

PC



PC modificatif

Fin de mission

HISTORIQUE ILOT 1 - PCV



ETUDE DE DEFINITION - avril 2009

10 205 m² shab - 160 logements

1 230 m² de commerce



ETUDE DE RECADRAGE - octobre 2009

13 125 m² shab - 200 logements

3 525 m² d'équipement public

2 312 m² de commerce



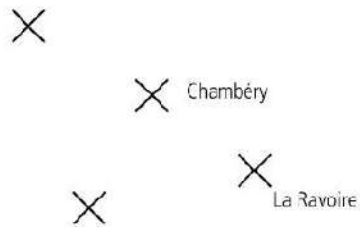
PLAN GUIDE - novembre 2010

16 155 m² shab - 250 logements

2 590 m² d'activité / équipement public

2 610 m² de commerce

5 La ZAC centre ville / plan guide initial - novembre 2010



Objectif

- créer une polarité à l'échelle de Chambéry Métropole

Situation

Atouts :

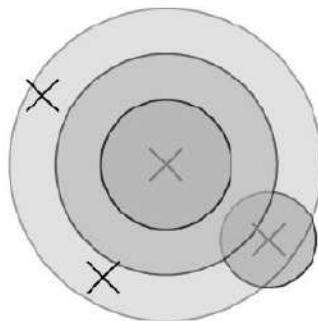
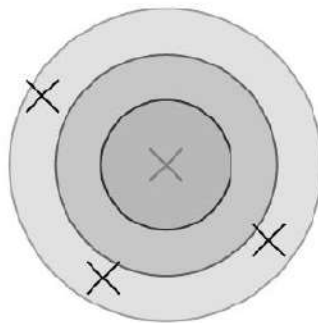
- mixité programmatique
- fort potentiel de développement, de densification
- bonne accessibilité locale (RN6)

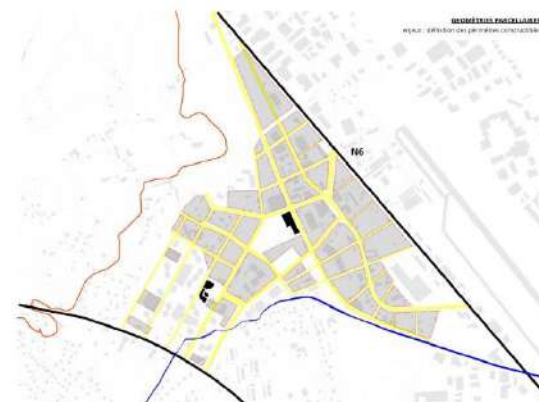
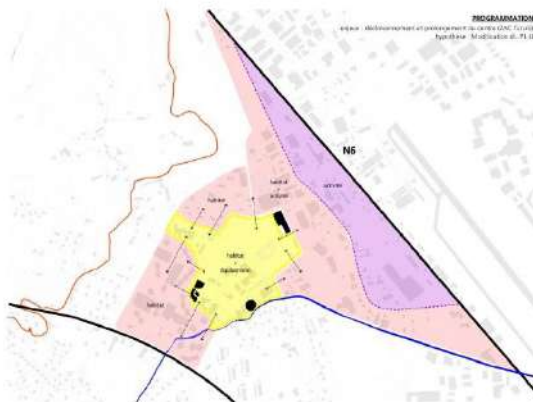
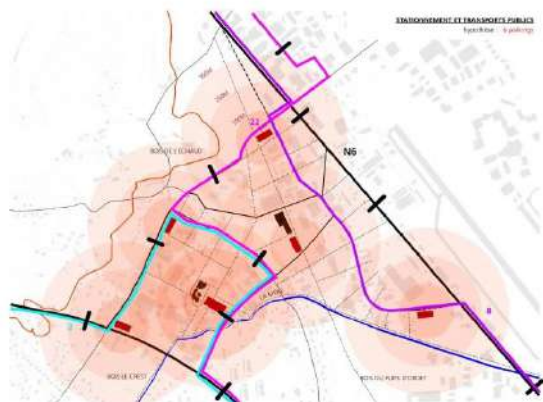
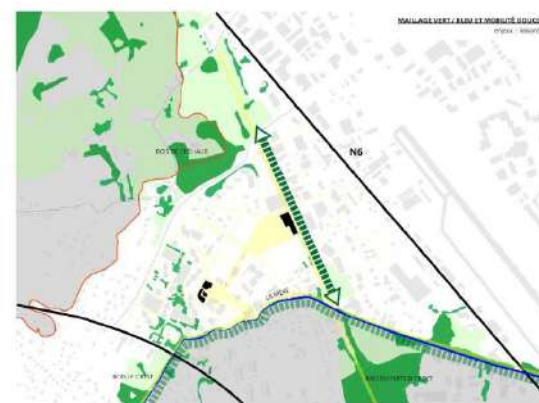
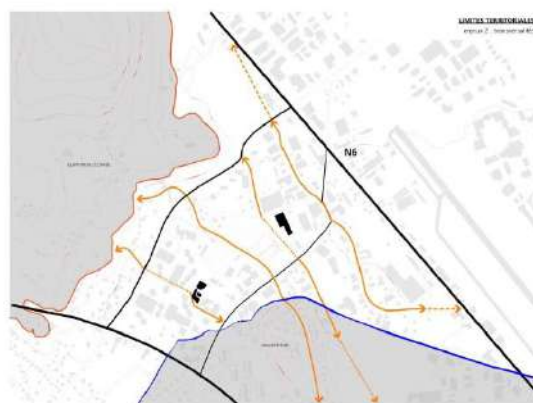
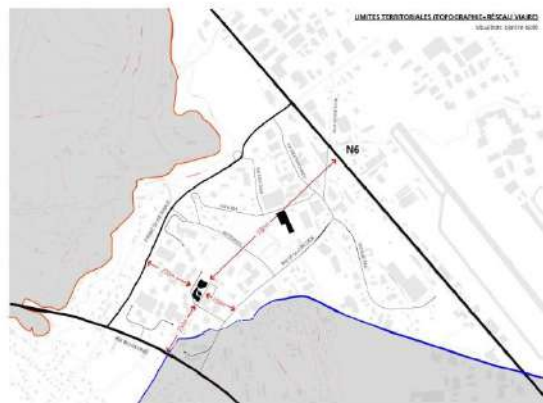
Déficits :

- pas de programme intercommunal
- tissu pas attrayants, mélange activités et logements pavillonnaires

Moyens

- construire un tissage urbain de l'ensemble de cette polarité qui offre une cohésion d'ensemble
- enrichir les potentialités en logements et activités par un programme d'intérêts métropolitain (programmiste)





Analyse des enjeux territoriaux / Maillages

- Limites territoriales, géométrie parcellaires
- Topographie
- Réseaux viaires, réseaux énergies, servitudes
- Trames bleue et verte
- Déplacements, Mobilité douce
- Stationnements et Transports publics
- Périètres constructibles



Synthèse

PERIMÈTRES CONSTRUCTIBLES

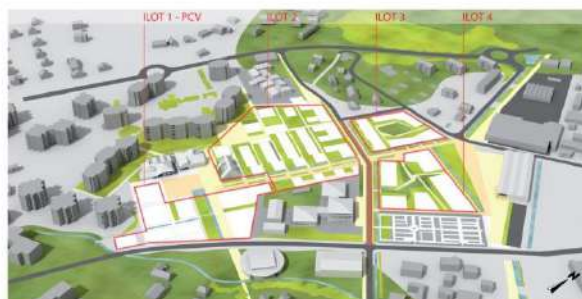




PERSPECTIVE NORD - DEPUIS BOULODROME



DÉCOUPAGE DES ILOTS



CŒUR D'ÎLOT



PARKING SOUTERRAIN



REZ-DE-CHAUSSÉE



VOLUMÉTRIE



VUE GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

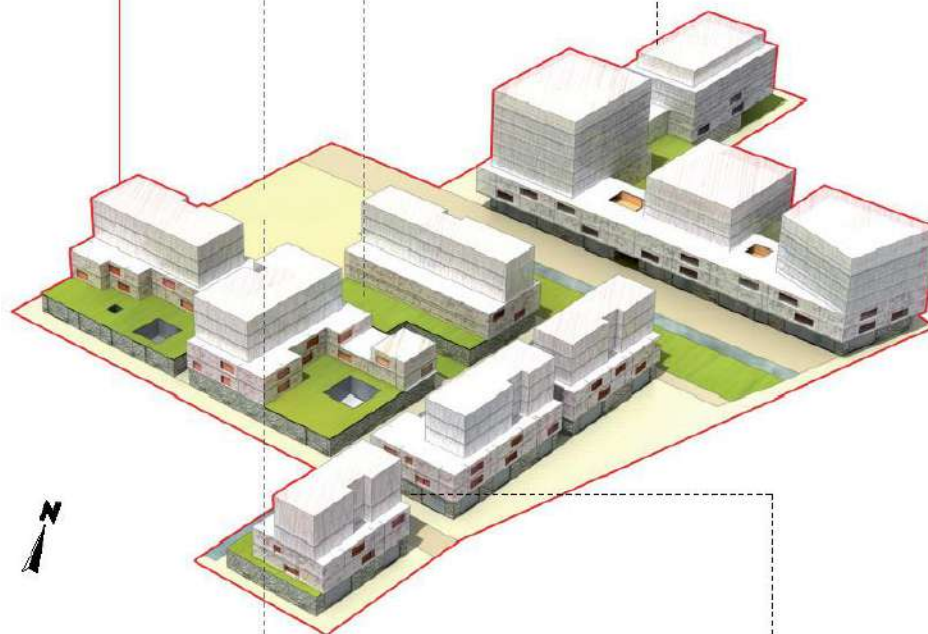


Réflexion architecturale

Définition des typologies d'ilots / densité

ILOT 1 - l'îlot urbain

place publique terrasse végétalisée blocs groupés

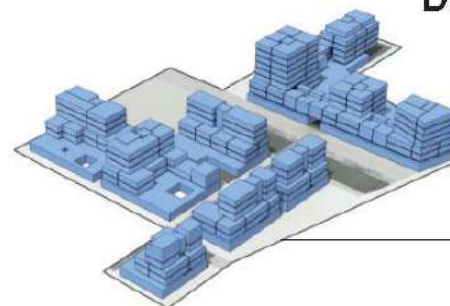


DÉTAIL ILOT 1 - PCV

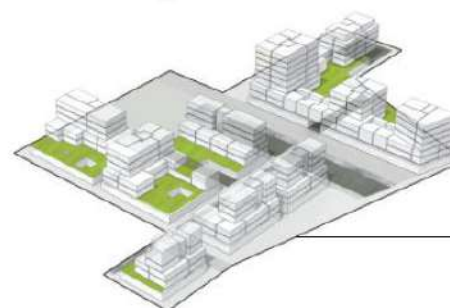
24 208 m² shon

16 155 m² shab

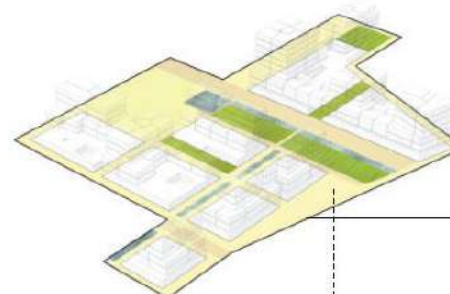
≈ 252 logements



bâtiment

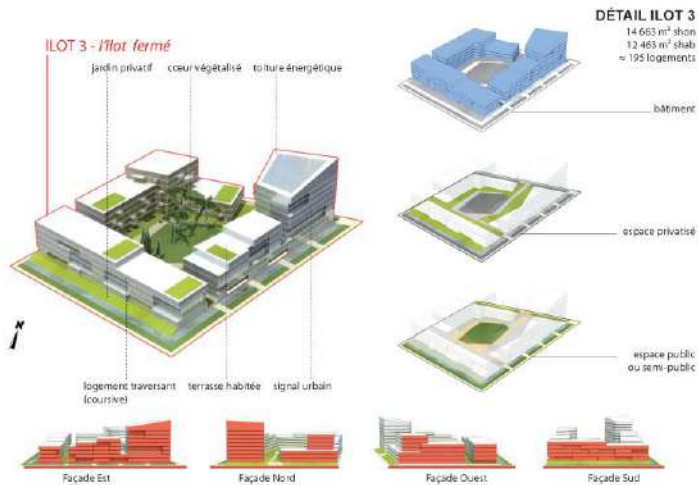
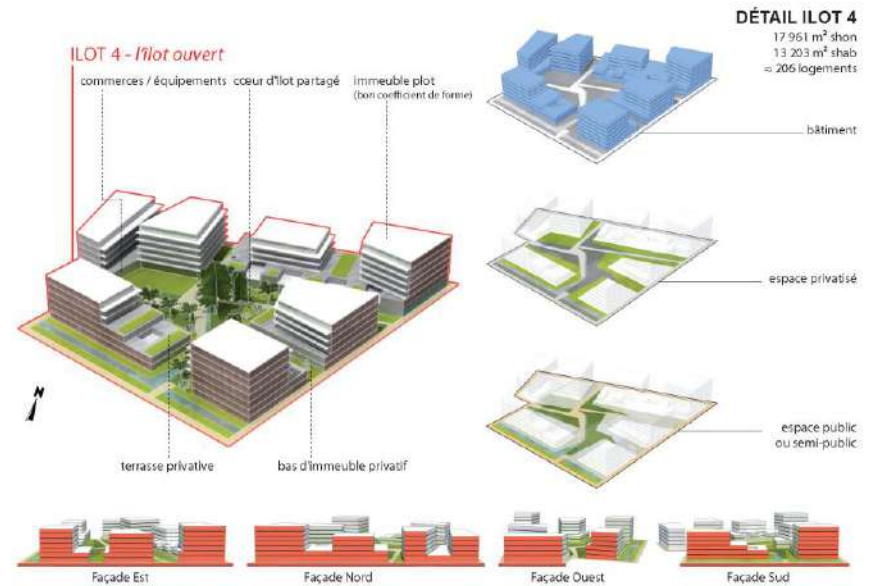
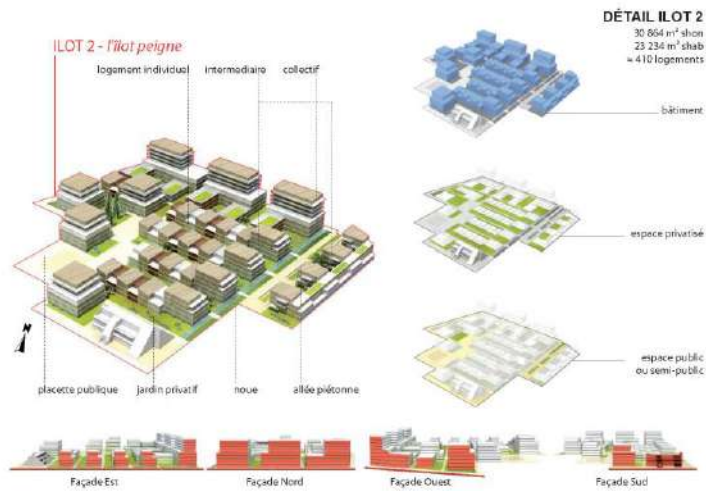


espace privé



espace public
ou semi-public

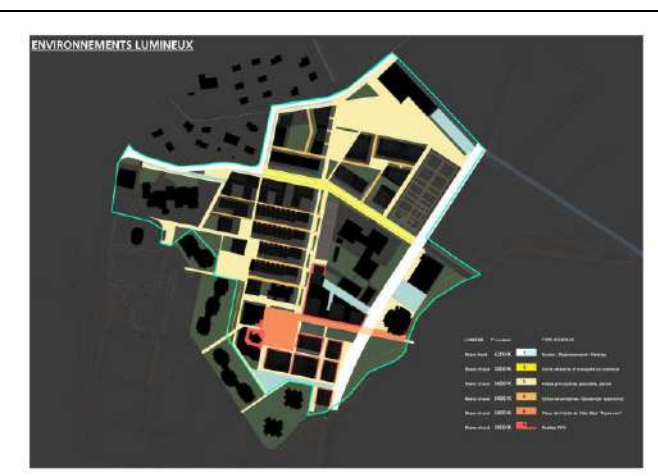
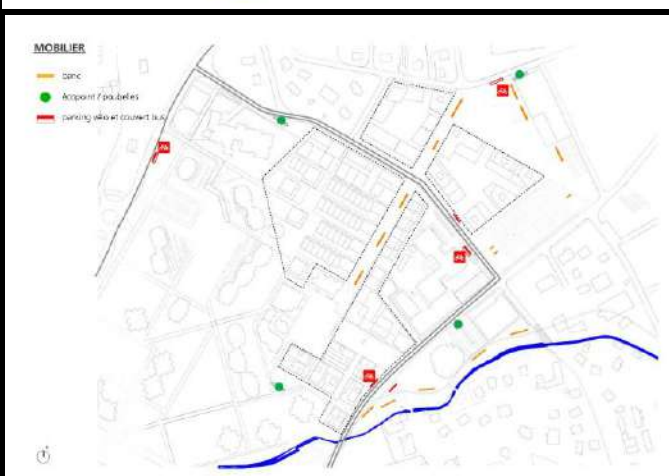
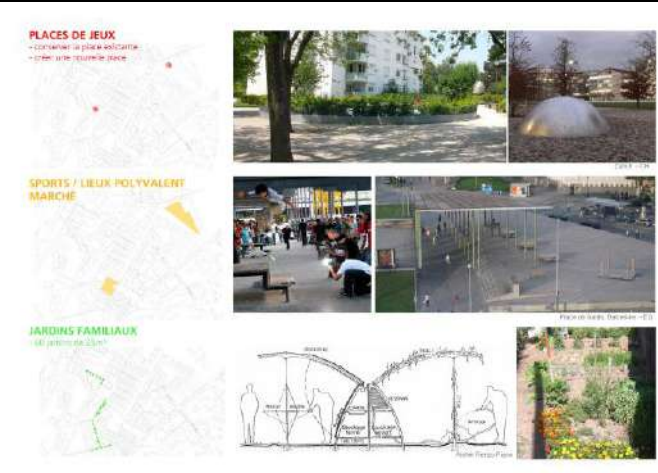
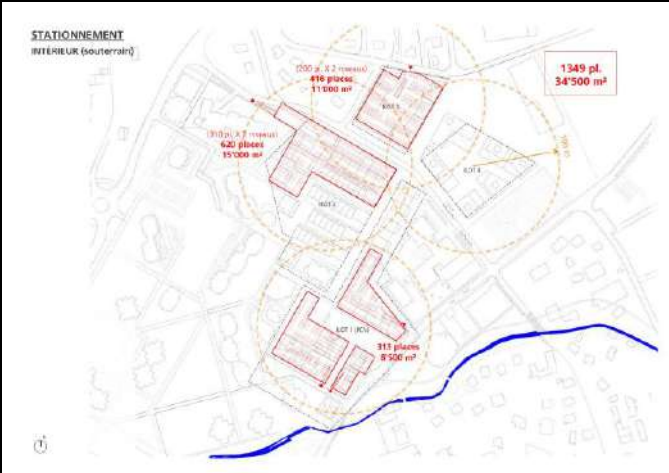
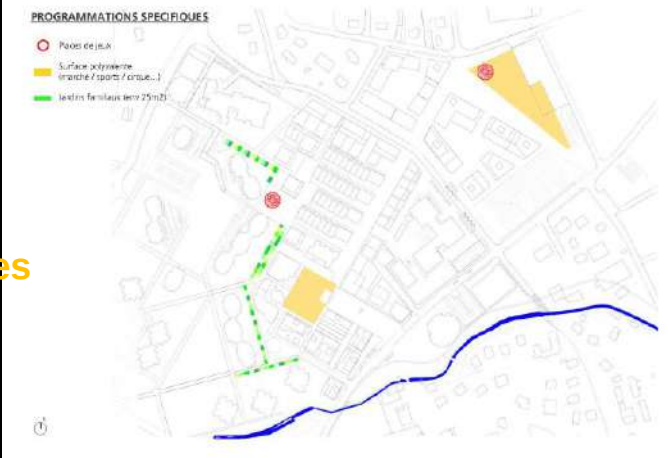




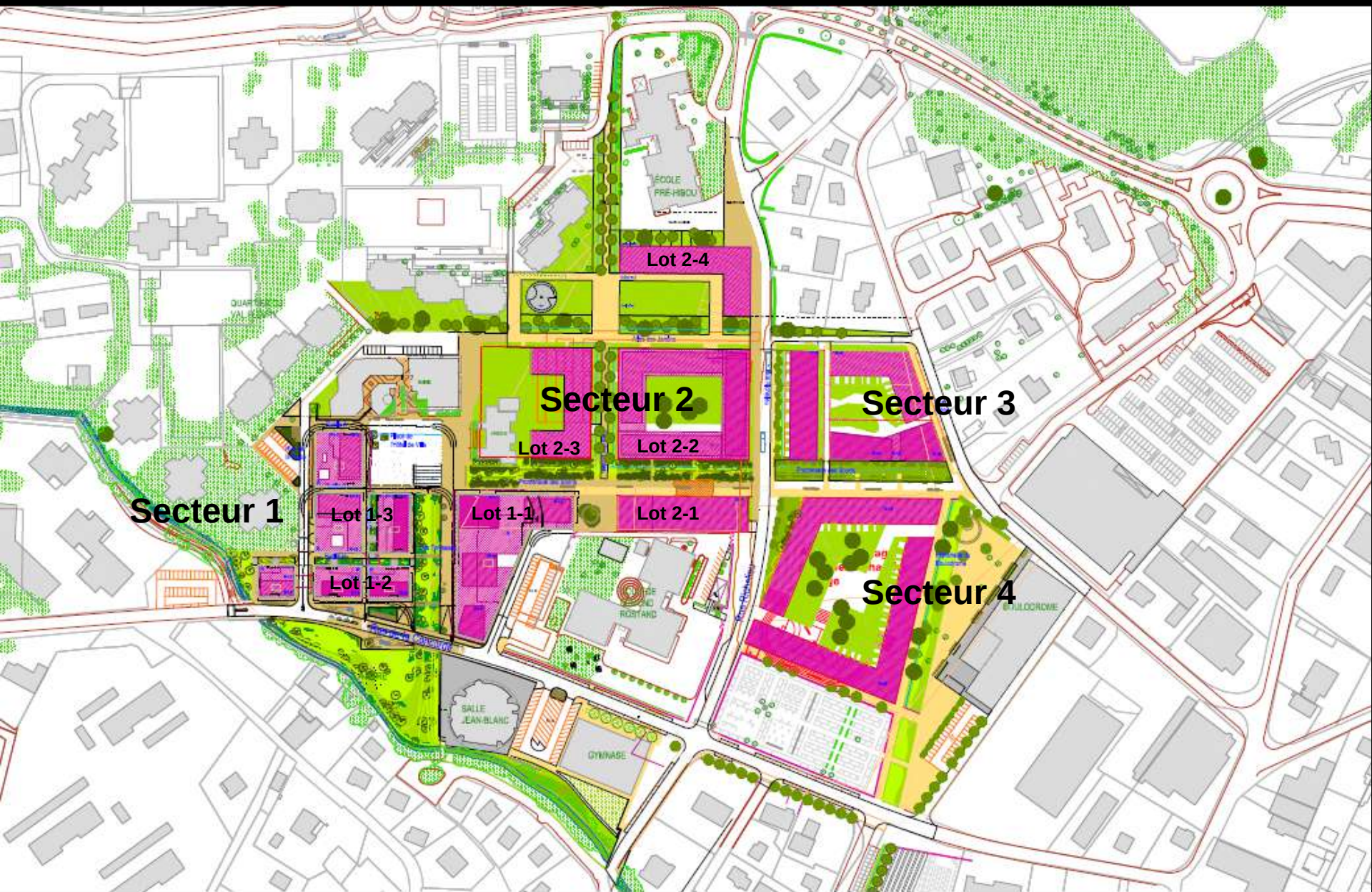
Projet

Cartes thématiques

- Programmations spécifiques
- Mobilier
- Stationnements
- Places et Jeux
- Environnement lumineux

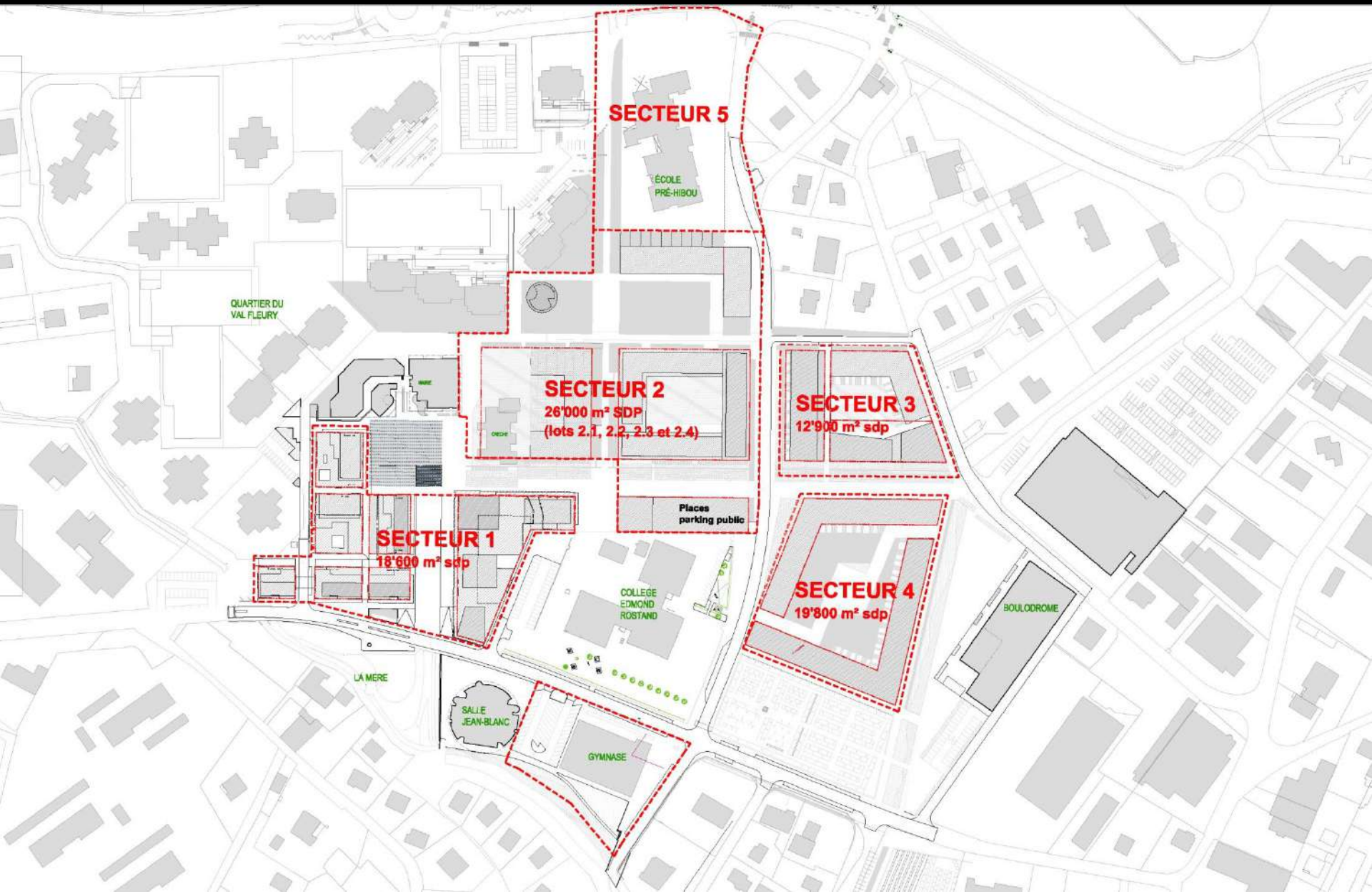


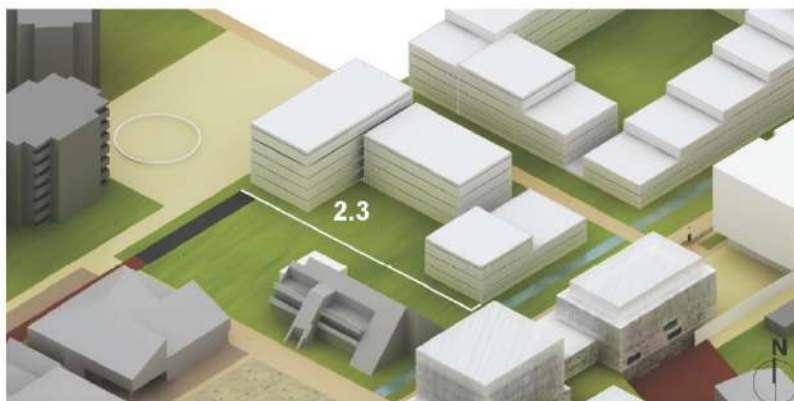
6 Le cahier des charges par secteurs et fiches de lot avec prescriptions environnementales



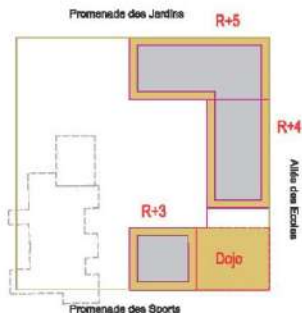
Synthèse des surfaces par secteur

SDP Totale 77 300 m²





Total : 81 appartements
 SHON 8608 m²
 BDP 5444 m²



Environnement immédiat

Promenade des Sports, promenade des Jardins, allée des Ecoles et Place de l'Hôtel de Ville.
 Bâti soumis à un niveau de nuisances sonores admissibles.
 Pas de mesures techniques compensatoires imposées.

Gabarit (hors tout)

Gabarit R à R+5. Hauteur maximale de 20 m (+/- 0.5m).

Composition bâtie

Grande simplicité typologique. Lots composant un îlot de 65 mètres de côté. Construit en deux étapes.

Remarques

Développe un lot de logements avec un RDC comprenant un dojo accessible depuis l'Allée des Ecoles.

L'accès véhicule au parking souterrain sera réalisé par un passage souterrain sous l'allée des Ecoles, traversant le parking du lot 2.2 par la rue Richelieu. Le parking du lot 2.3 pourra être agrandi si nécessaire.

Orientations des logements

Tous les appartements doivent être soit traversants ou orientés. Pas de mono-orientation au nord. Une attention particulière dans le choix des typologies devra être proposée pour les appartements de rdc afin d'éviter un rapport avec l'extérieur trop conflictuel.

Sous-sol

Le sous-sol étant occupé par un parking privé, il est demandé une réflexion sur la localisation de celliers aux différents étages. Si ceux-ci ne sont pas prévus à l'extérieur des appartements alors un espace de rangement supplémentaire de même surface doit être prévu dans chaque appartement.

L'accès au parking sera réalisé par un passage souterrain sous l'allée des Ecoles depuis le parking du lot 2.2. Un mur fusible doit également être prévu côté CPAS afin de rendre possible l'extension future de l'îlot 2.3 en lieu et place du CPAS et de la crèche.

Écoulement des eaux de toitures

Les eaux de toiture seront renvoyées dans la noue de la promenade des Sports ou/et via l'allée des Ecoles.

Toiture

Toiture R+5 :

Toiture non-accessible, acrotère formant garde-corps > 100 cm. Toiture terrasse, toute émergence technique doit rester sous cette cote (<20 m) ou respecter un retrait minimum de 3 m pour ne pas être perceptible depuis la rue. Cette surface pourra recevoir des installations de panneaux solaires posés horizontalement (tubes orientables).

Toitures R (Dojo) à R+3 :

Toiture non-accessible, acrotère formant garde-corps > 100 cm. Toiture terrasse qui doit être végétalisée car visible depuis les immeubles environnants. Les émergences techniques doivent être regroupées, réduites au minimum et surtout le moins perceptible possible.

Toitures visibles :
 Surfaces végétalisées pour rétention des EP

Favoriser l'ensoleillement par un large cœur d'îlot végétalisé

Façades ouvertes au Sud-Ouest



Objectif de performances énergétique : RT 2012

Orientations des logements

Tous les appartements doivent être soit traversants ou orientés avec au moins une façade au Sud ou à l'Ouest.

Une attention particulière dans le choix des typologies devra être proposée pour les appartements de rdc afin d'éviter un rapport avec l'extérieur trop conflictuel.

Sous-sol

Le sous-sol étant occupé par un parking privé, il est demandé une réflexion sur la localisation de celliers aux différents étages. Si ceux-ci ne sont pas prévus à l'extérieur des appartements alors un espace de rangement supplémentaire de même surface doit être prévu dans chaque appartement.

L'aménagement du parking permettra dans un second la création d'un passage vers le parking souterrain du lot 2.3.

Écoulement des eaux de toitures

Les eaux de toiture seront renvoyées dans la noue de la promenade des Sports ou/et via l'allée des Ecoles.

Toiture

Toiture R+6 :

Toiture non-accessible, acrotère formant garde-corps > 100 cm. Toiture terrasse, toute émergence technique doit rester sous cette cote (<20 m) ou respecter un retrait minimum de 3 m pour ne pas être perceptible depuis la rue. Cette surface pourra recevoir des installations de panneaux solaires posés horizontalement (tubes orientables).

Toiture R+4 à R+5:

Toiture accessible, acrotère formant garde-corps > 100 cm. Si la toiture terrasse n'est pas accessible alors elle doit être végétalisée car visible depuis les immeubles environnants. Les émergences techniques doivent être regroupées, réduites au minimum et surtout le moins perceptible possible.

Toitures hautes
(non visibles):
Surfaces pour
panneaux solaires

Toitures basses:
Surfaces
végétalisées pour
rétention des EP

Alignement
d'arbres
(filtre estival)

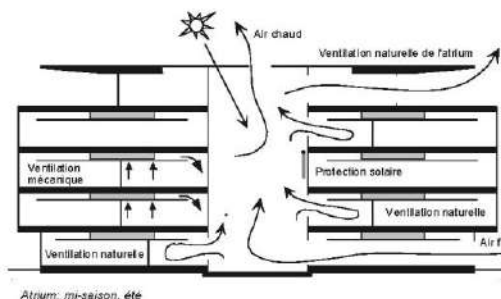
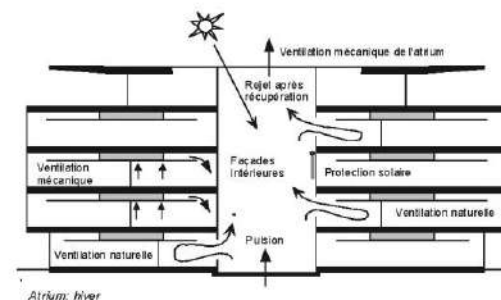
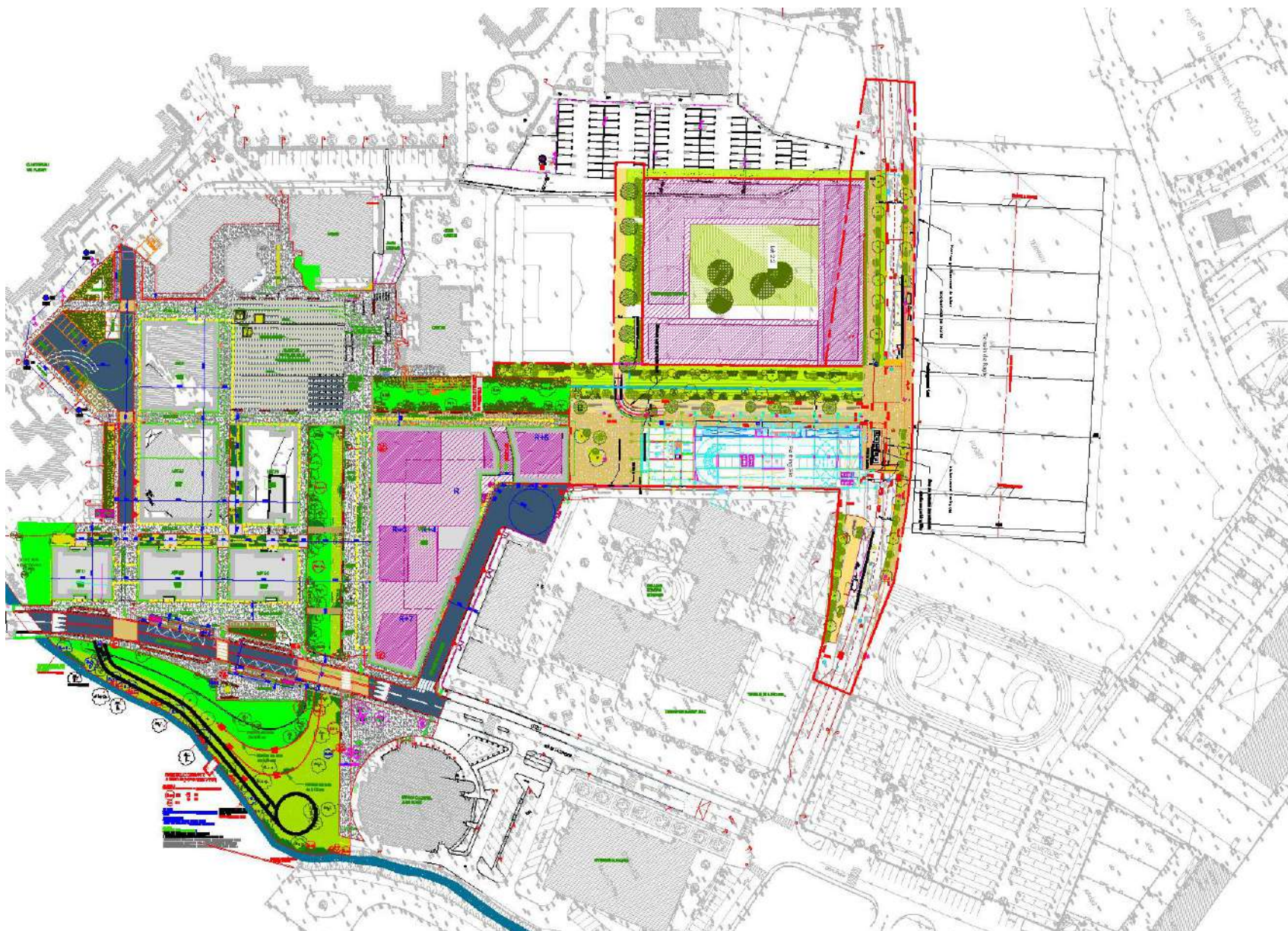


Figure 3 : Exemple de planche montrant le principe de la ventilation naturelle/mécanique

Les exigences concernant la ventilation naturelle peuvent être formulées de la manière suivante :

- Sur une façade exposée au soleil, le pourcentage d'ouvrant par rapport à la surface de la façade doit être de 15 % à 20 % pour les bâtiments de bureaux et entre 20% et 30% pour les bâtiments de forte occupation comme les écoles. Ces rapports ne peuvent être considérés que dans le cas d'une bonne protection du soleil.
- Le principe des ouvrants par rapport à la ventilation naturelle doit être expliqué et joint au dossier.
- Un schéma de principe de la ventilation naturelle doit être joint au dossier montrant par des flèches les courants d'air générés par la ventilation naturelle. Les fonctionnements diurnes, nocturnes, hivernaux et estivaux doivent être explicités sur des coupes du bâtiment.
- Une estimation du débit pour une différence de température de 3 °C (entre l'intérieur et l'extérieur) en stationnaire doit être jointe au dossier.

7 Le plan d'ensemble des espaces publics et DCE



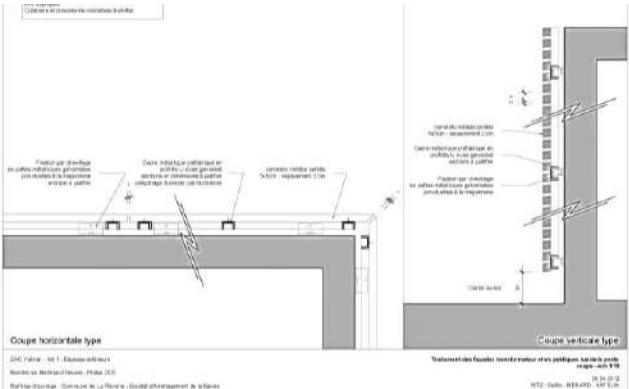
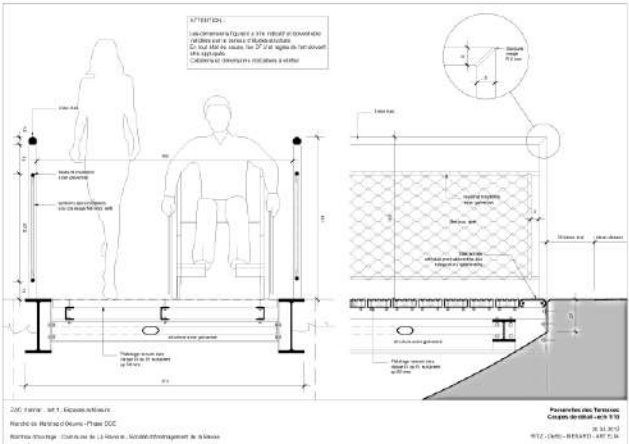
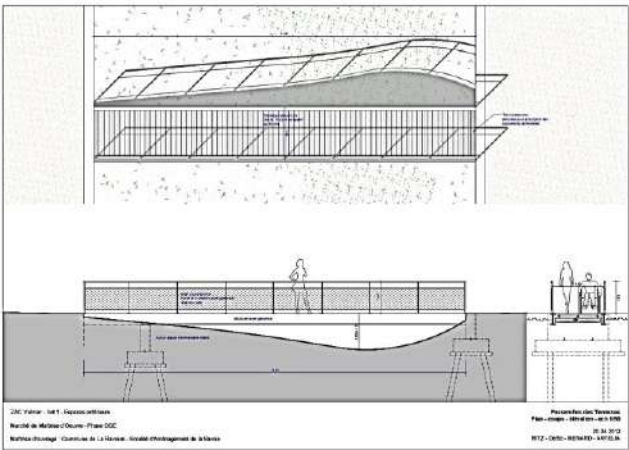
Supports de communication

Images de synthèse des espaces et équipement publics



ORGANISATION DES CHANTIERS / PLANNING

FIN



Exemples de détails

- passerelles piétons et PMR
- habillage bois de petits édifices (WC publics, local cantonnier, transformateurs ...)
- palette végétale

La qualité des espaces publics repose sur le dessin de détail.

La pertinence dans le choix de matériaux durables et des essences végétales est essentielle.

PALETTE VÉGÉTALE

Bosquet d'arbres - noues

- Saule (*Salix tortuosa*), aulne...
- Hauteur: 5 m <x< 8 m
- Distance de plantation: 1 m ~3 m



Bords du cours d'eau - La Mère



+20 cm Mégaphorbiaies

± 0 cm Hélophytes

- 20 cm Roselières

- 40 cm Hydrophytes

Maitrise d'œuvre des espaces publics

Réalisation / suivi de travaux



8 Valmar en chiffres / Nombre de Logements phases 1 et 2

NOMBRES DE LOGEMENTS									
Avancement	Phases	Secteur	lots	Immeubles	Locatifs	Accession libre	Accession social	Résidence sociale	Total
réalisés au 24 juin 2019	PHASE 1		lot 1-1	Bouygues	64	45	20		129
		secteur 1	lot 1-2	Sogimm	22	8	17		47
			lot 1-3	Solar	47	0	21		68
		secteur 2	lot 2-1	SAS		15			15
à réaliser automne 2019	PHASE 2-1	secteur 2	lot 2-2	GCC		40	40	118	198
TOTAL Nombre de Logements					133	108	98	118	457

COMMERCES

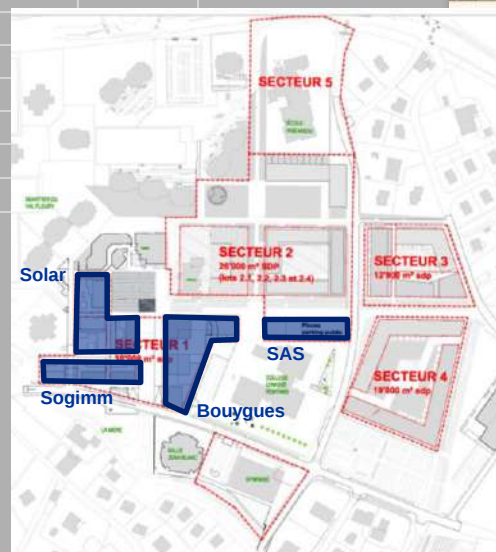
réalisés au 24 juin 2019	PHASE 1		lot 1-1	Bouygues	12
		secteur 1	lot 1-2	Sogimm	6
			lot 1-3	Solar	3
		secteur 2	lot 2-1	SAS	1
à réaliser automne 2019	PHASE 2-1	secteur 2	lot 2-2	GCC	
TOTAL nombre de commerces					22

NOMBRE DE STATIONNEMENTS

réalisés au 24 juin 2019	PHASE 1		lot 1-1	Bouygues	129		129
		secteur 1	lot 1-2	Sogimm	47		47
			lot 1-3	Solar	68	50	118
		secteur 2	lot 2-1	SAS	20	212	232
à réaliser automne 2019	PHASE 2-1	secteur 2	lot 2-2	GCC	120		120
TOTAL places de stationnements					384	262	646

SURFACES

		m ²
ZAC	12 HA	120 000
SHON PHASE 1	BOUYGUES	13 142
	SOGIMM + SOLAR	9 634
	SAS	1 630
	sous total	24 406
	GCC	12 599
SHON PHASE 2-1	GCC	12 599
TOTAL SDP m²		37 005

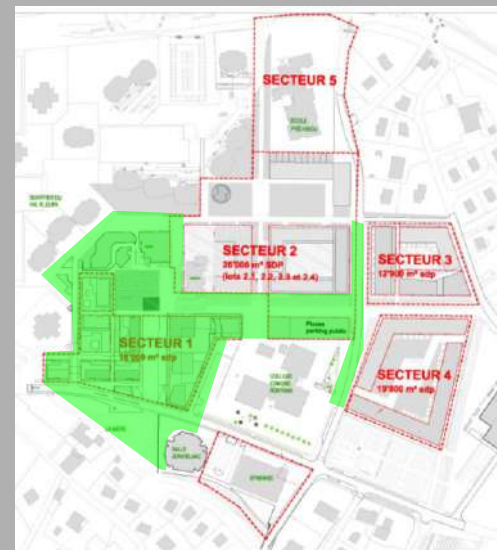


8 Valmar en chiffres / Espaces publics phases 1 et 2

QUANTITES		
espaces verts	3600	m²
arbres et arbustes	1030	unités
Enrobé	5540	m²
Désactivé	8430	m²
Stabilisé	460	m²
Pavage	1460	m²
Fontaine	160	m²
Réseaux Secs	2955	ml
Mats + encastrés	165	U
Réseaux Humides	3296	ml
tranchées d'infiltration	408	ml

COUT		Millions €
ZAC cout global		150
VRD		15
Foncier		15

COUT par lots de travaux Secteurs 1 et 2		€
Réseaux humides, terrassements, revêtements minéraux, chaussées		2 600 366
Eclairage public		677 643
Fontaine		285 225
Espaces verts, mobilier, stabilisé		571 242
Passerelles, Garde-corps		130 062



9 Conclusions - Retour d'expérience

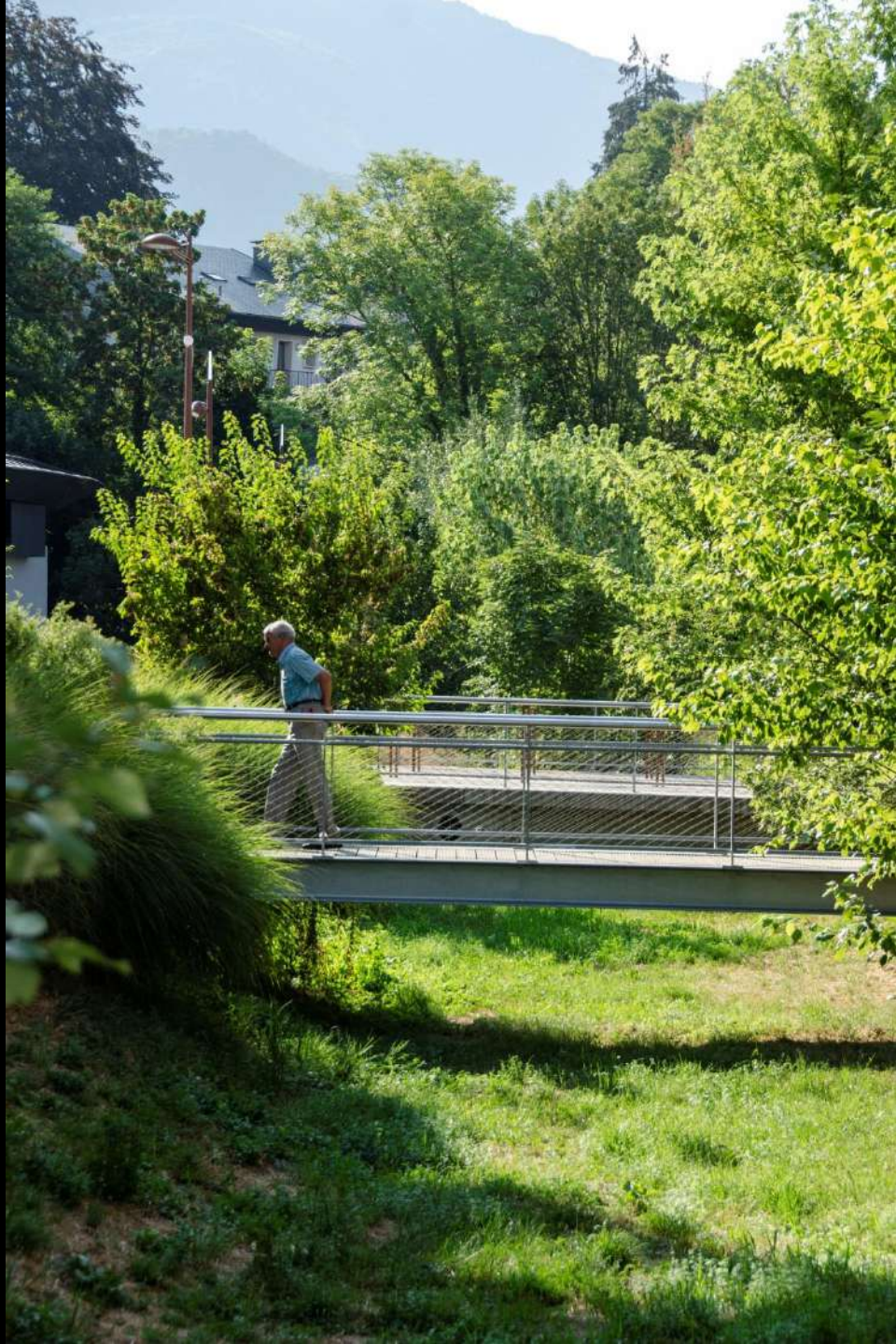
Points forts

- Une concertation publique en amont favorisant l'adhésion de la population et précisant la définitions des enjeux
- Une forte implication des élus et des services techniques
- Un cahier des charges exigeant mais réaliste qui a permis de redonner un centre de vie à La Ravoire
- Le respect d'un phasage « à tiroir » protégeant le maintien des activités et des acteurs locaux (déplacements des activité et commerces avant démolition)
- le respect d'un bon équilibre entre des espaces publics piétons généreux et des modes doux et une densité bâtie réaliste
- L'ouverture à une mixité architecturale qui s'appuie sur des règles urbaines strictes
- La définition de typologies d'ilots urbains variés mais toujours cohérentes avec les spécificités des espaces publics qui les bordent : place, allée, ruelles
- Une attention aux usages et formes des RDC et toitures



- Des trames « verte » et « bleue » injectées au cœur de la conception des espaces publics :
- Par exemple : la grande noue plantée d'arbres avec passerelles le long de terrasses / les petites noues accompagnant les ruelles enjambées par les pontons d'entrées aux immeubles...
- Des espaces urbains qui favorisent et hiérarchisent tous les aspects environnementaux, tels que :
- Par exemple : place = ensoleillement et chaleur / ruelle ou passage couvert = ombrage et fraîcheur ou protection du cheminement des intempéries / espaces d'animation - espace calme...
- Une trame très simple, flexible, ancrée dans le contexte géographique et historique
- Un Plan Guide avec une vision à long terme qui permet au tissu urbain d'évoluer, d'intégrer de nouvelles données, de modifier des parties sans contredire le tout





Quelques difficultés, questionnements, améliorations à rechercher...

- Comment réduire le poids et la lenteurs de la réglementation et de la charge sur les services de l'état, départementaux ou intercommunaux, que ce soient dans les étapes de conception, validation, ou démarrage de travaux (archéologie préventive, loi sur l'eau, PPRI, réseaux, transports en commun, gestion des déchets...) ?
- Réduire la durée générale de l'enchaînement des chantiers et de leurs nuisances : bruit, transports poids lourds, poussière, passages clôturés...
- Comment faciliter la vente des locaux en RDC, commerces, services ou activités, qui restent vides trop longtemps et trop souvent après la livraison ?
- Intégrer dans la « fabrique urbaine » les aléas d'un planning inévitablement variable
- Poursuivre une concertation pédagogique avec le public sur le long terme et notamment pendant la phase travaux



Merci de votre attention