

Etude Patrimoniale

Limay (78)

Résidence Champarts

PROJET DE REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION

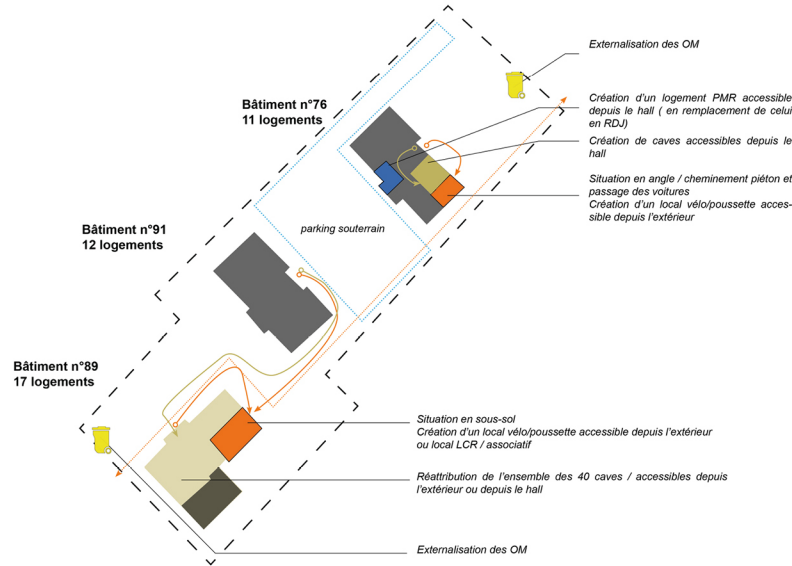
Le site de projet se trouve au coeur de la ville de LIMAY. Le projet de réhabilitation et de résidentialisation concerne un ensemble de 3 bâtiments, comptant au total 40 logements, implanté dans un tissu résidentiel pavillonnaire et à proximité d'un ensemble d'habitat collectif et d'équipements.

Si l'étude porte sur le patrimoine d'Emmaüs Habitat, il faut bien noter qu'aujourd'hui, les villes sont en mutation, de nouvelles opérations remodelent les îlots d'origine, re dessinent des voiries, avec un nouveau type de bâti, de nouvelles couches, auxquelles s'ajoutent les directions urbaines dessinées dans les plans du NPNRU que Interland mène sur la commune de Limay.

Organisation de l'étude :
L'étude patrimoniale, menée pour le compte d'Emmaüs Habitat, a pour objectif de produire un état des lieux qui prend son sens dans la compilation de différentes informations. Elle permet ainsi de conforter ou de discuter les propositions et interventions désirée sur ce patrimoine construit. L'étude patrimoniale commence par cerner des généralités sur l'ensemble du quartier, par définir des directions d'ordre général et aborde les cadres légaux aussi bien qu'un constat des usages, (rudologie, adressage...).

La logique qui sous-tend l'ensemble de cette étude concerne systématiquement deux pôles :
-Le clos couvert, le bâti en lui-même d'une part,
-Les espaces extérieurs, sur l'emprise du domaine Emmaüs Habitat, qui forment d'une certaine manière le négatif des espaces bâtis, du « bâti en creux » à la lecture desquels de nouvelles visions sont dégagées : circulations, espaces verts, leurs qualifications : résidentialisation, voirie, stationnement des véhicules...
Cette division bâti/extérieur, qui n'est qu'une subdivision en deux catégories de l'entité « urbain » permet d'aborder à différentes échelles la complexité du site et de son lien avec le quartier alentour en mutation .

En synthèse de notre analyse seront proposées des interventions en fonction de :
- Ce qui doit être répondre aux exigences du NPNRU,
- Ce qui est conservé et réhabilité en l'état, c'est-à-dire, à la suite des diagnostics sur l'état du bâti, remis aux normes, réhabilité tout en modifiant l'image de l'édifice
- Ce qui peut être remanié pour améliorer les conditions de vie de la résidence : les espaces extérieurs, l'accessibilité, le stationnement



combremment des balcons, la présence non systématique de cave dans les bâtiments.

Comme le bâtiment 91 ne permet aucune récupération de locaux intérieurs, proposer aux résidents une mutualisation de nouveaux locaux résidentiels avec un autre hall pourraient conduire à la mise en place de :
- deux locaux vélos sécurisés accessibles depuis l'extérieur
- deux ensembles de caves accessibles depuis l'intérieur des halls



Existant :



Révéler les volumes par la couleur

Ajout d'éléments verticaux sur les balcons = INTIMITE / GRAPHISME

Peinture en sous face de balcon

Numérotation Grand caractère = REPERE

Encadrement de baies de teinte contrastée par rapport aux façades



Enduit mince sur isolant

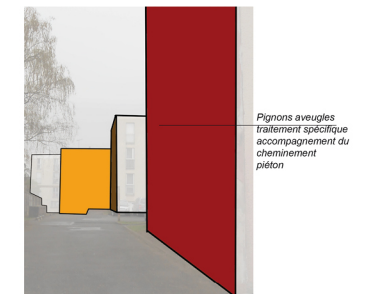
Révéler les creux par la couleur



Mise en valeur des séquences d'entrée SIGNAL

L'enjeu de la réhabilitation est d'apporter une nouvelle lecture à la résidence, plus contemporaine et de mettre en valeur les volumes avec de nouveaux matériaux pérennes.

Nous souhaitons apporter un traitement simple et qualitatif en mettant en valeur le traitement des garde-corps, des séquences d'entrées et des pignons aveugles.

La valorisation du bâti et de l'image résidentielle doit être accompagnée par l'objectif de désencombrement des balcons et de leur utilisation comme un espace d'agrément. Différentes solutions sont possibles :
- la création ou attribution de caves aux résidents
- la mise en place de claire-voies fixes ou mobiles sur les balcons
- la mise en place d'espaces de rangement fermés en façade
- une sensibilisation des résidents



Opération / Lieu	Nature	Maître d'Ouvrage	Mission	Rôle	Avancement	m2 en SHON	Montant (HT)	Observations / Performances environnementales
 Réhabilitation et résidentialisation Résidence Champarts Limay (78)	Réhabilitation en site occupé	 EMMAÜS HABITAT	Base	Mandataire	Phase étude	-	-	-