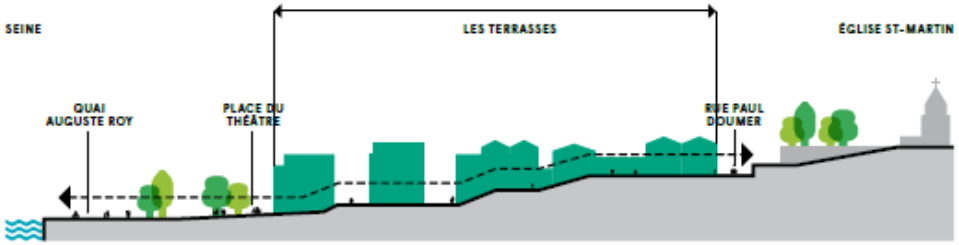
TRIEL-SUR-SEINE - Opération THEATRE

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

PIECE C : PLAN GENERAL DES TRAVAUX

LOCALISATION DU SITE DANS LE CENTRE VILLE DE TRIEL-SUR-SEINE
Un projet d’envergure à l’échelle de la commune

ÉGLISE
SAINT-MARTIN
↓
THÉÂTRE
OCTAVE MIRBEAU
← SEINE



INTEGRATION URBAINE

UNE INSTALLATION DOUCE DANS LA PENTE

Nous avons installé un tracé directeur Est/Ouest qui structure le site de haut en bas, en **générant une faille visuelle et fonctionnelle** qui favorise les flux, les échanges, la diffusion du soleil et participe à la porosité des lieux.
Des vues profondes mettent désormais en relation l'Eglise à la Seine au travers d'un terrain naturel en pente mis en valeur.
Ce dispositif en **terrasses successives** nous permet d'organiser précisément **l'implantation des petits collectifs** et intermédiaires offrant des points de vues croisés le long de la venelle, dans un principe tramé cohérent avec la structure en ossature bois proposée pour les façades.
Cette percée visuelle facilite l'appropriation des lieux et créer des échanges conviviaux entre les habitants, les patients de la MSP, les clients de la Poste, les spectateurs du théâtre et les promeneurs se dirigeant vers les bords de Seine.
Véritable colonne vertébrale de 8m de large du projet, la venelle piétonne fait l'objet d'un traitement particulièrement attentif, notamment au niveau des banquettes végétales latérales qui permettent de **mettre à distance les logements en étage bas** pour leur préserver une certaine intimité. Ces banquettes participent à la mise en scène végétale de cette circulation minérale en **escaliers confortables à pratiquer, qui desservent tous les logements, en terrasses.**

Le long de la venelle, **les ruptures d'échelles et le bâti scindé en petites entités permettent d'assurer une bonne diffusion de la lumière et du soleil** en limitant les effets de masque. Les **lignes de toits variées créent une diversité et une animation** en proposant un nouvel ensemble bâti en dialogue avec l'existant.
L'ensemble immobilier que nous mettons en place est structuré de telle façon à s'intégrer soigneusement vis à vis des différentes parcelles voisines, **en limitant les rapports d'échelles** trop abruptes.
Nous préservons des retraits plantés et épais, de «politesses», qui nous permettent d'implanter des rythmes de façades poreuses et fragmentées composées d'habitat mixte, associant logements intermédiaires bas sur la rue de Seine et collectifs plus hauts sur la venelle aussi bien en locatif qu'en accession.
Le quartier se trouvera ainsi définitivement redynamisé par notre intervention décomposée, soucieuse du contexte proche, de l'aspect historique et patrimonial du site.

Notre démarche architecturale, paysagère et environnementale est orientée et structurée autour d'une conception globale de simplicité et de fluidité, offrant à la fois une véritable qualité d'habitat pour les usagers, une élégance et une sobriété garantissant la facilité d'entretien des bâtiments pour les gestionnaires.

Des combles sous la forme de **«maisons posées sur les toits»** disposent des couvertures à 2 pentes reprenant les volumétries des avoisinants.
Les menuiseries sont prévues essentiellement en bois et ponctuellement en PVC pour participer à la décomposition des volumétries. Les occultations associent des volets roulants aluminium et des volets battants et pliants pour alimenter la diversité.
Tous les logements sont largement éclairés naturellement profitant des bonnes orientations Sud/Est et Sud/Ouest du site, vers la Seine et la Vallée.
Le projet associe également des **jeux de toitures variés mêlant toitures terrasses plates et couvertures en pente**. Les toitures terrasses hautes des R+3 sont pour certaines inaccessibles et servent potentiellement à stocker provisoirement les eaux de pluies avant rejet différé vers le réseau et les zones de rétention localisées au point bas de la nouvelle place créée.
Les parkings enterrés sont réalisés en infrastructure béton de telle sorte à générer le minimum de terrassements.

PRINCIPES CONSTRUCTIFS ET MATÉRIAUX

DURABILITÉ, CHANTIER PROPRE, DIVERSITÉ

Tous les bâtiments sont conçus et installés dans la pente selon une technique structurelle et énergétique commune de **volumes compacts en ossature mixte béton-bois.** La structure est en béton tandis que les façades non-porteuses sont réalisées en panneaux à ossature bois. Ces éléments sont isolés dans leur épaisseur et assurent ainsi des économies d'énergies en supprimant les ponts thermiques. **Ils sont préfabriqués en usine et arrivent prêts à la pose sur le chantier**, potentiellement pré-équipés des menuiseries extérieures en bois et des revêtements de façade. Ce système opérationnel éprouvé, est ambitieux, inventif et respectueux de l'environnement. Par ailleurs, il **garantit des délais optimisés, réduit les interventions à de l'assemblage sur site, et génère un chantier propre soucieux du voisinage et des nuisances.**
Il participe aussi à la création **d'une opération éco-responsable** s'inscrivant de façon affirmée dans une démarche environnementale de qualité mettant en avant la filière locale du bois.
Les prismes aux formes simples à R+3 maximum, sont habillés de revêtements variés participant à la diversité et à la dynamique du projet : **tasseaux bois verticaux, enduits talochés lisses et modules de panneaux composite** (fundermax ou betsinor) associant des teintes déclinées sur une palette chromatique réduite assurant l'unité du projet. Ces discrètes variations de couleurs soulignent et accentuent les jeux des désalignements des volumétries d'une façon délicate.

LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE (MSP)

IMPLANTER UN ÉQUIPEMENT PUBLIC DE PROXIMITÉ

L'équipement est implanté au contact direct de la rue Paul Doumer sur la placette de la Poste avec qui elle participe à constituer un point fort d'activités et de services en centre-ville.
Ainsi, un **dispositif urbain de proximité** est mis en place avec **des façades largement vitrées qui animent la partie haute de la venelle**.
Cette **séquence d'accroche urbaine** à la rue principale de Triel permet **d'amorcer la connexion visuelle et fonctionnelle** de la nouvelle venelle piétonne, qui **met en relation étroite et forte, l'Église, la MSP, le Théâtre et la Seine.**
La MSP s'installe sur près de 730 m2 répartis aux 2 étages supérieurs de la Poste, le volume à simple rez-de-chaussée au dos de la Poste, qui trouve enfin une affectation valorisante, ainsi que les nouveaux locaux adossés au mur pignon du 173 rue Paul Doumer.
Cette organisation fragmentée répond parfaitement au fonctionnement par spécialités du programme de santé.
Tous les locaux sont accessibles par ascenseur pour les patients en difficultés motrices.
Une dépose-minute est proposée sur l'espace public à proximité immédiate.
Un parking accessible par ascenseur est dédié au personnel et accessible au niveau de la rue de Seine.

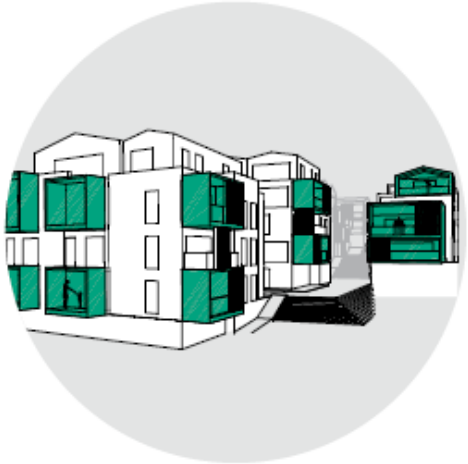
TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

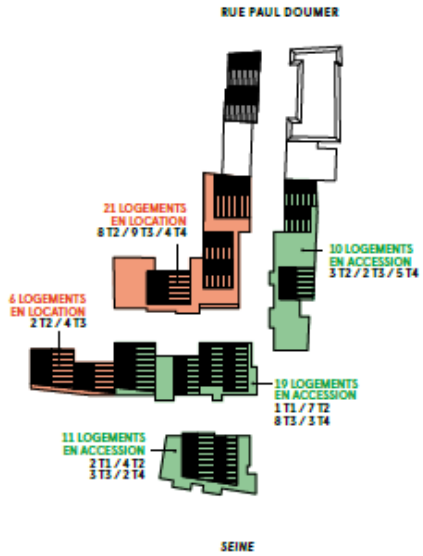
VALORISER L'ENSEMBLE DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE

Nous proposons plusieurs types de logements profitant tous de qualité d'usage d'orientation et d'ensoleillement très élevés. Tous les logements à rez-de-chaussée et ceux desservis en étage par ascenseur dans les immeubles collectifs, respectent les dernières normes concernant les Personnes à Mobilité Réduite.

Nous respectons les exigences du programme en disposant 40% de logements sociaux et 60% de logements en accession libre. les deux types de programmes profitent des mêmes prestations.
Notre démarche consiste à offrir à chaque appartement un espace de vie intégrant les qualités d'une architecture actuelle valorisante quelque soit le type de logement du studio aux cinq pièces.

- **De confortables appartements traversants à rez-de-chaussée avec terrasses privatives sur jardins** offrent l'agrément du rapport direct au sol végétalisé. **Les logements simplex en étage, compacts, à double, voire triple orientation**, sont bien proportionnés, et réellement conviviaux et aménageables,
- **Des logements intermédiaires à R+1 directement accessibles depuis la venelle sont autonomes et disposent de jardins** se développant entre venelle et cœur d'îlot. Un jeu de légers désalignements leur confère discontinuité et intimité,
- **Des séjours larges et bien éclairés par de grandes baies vitrées** donnant sur les espaces extérieurs,
- **Des terrasses, loggias et balcons permettent une véritable qualité d'usage**, bien positionnés en termes de vues et d'orientation. Ces prolongements extérieurs pour chaque appartement sculptent les volumes habités pour en faire des unités de vie à taille humaine,
- **Des chambres confortables** (2.80m aux normes PMR) permettent facilement d'y accueillir des fonctions complémentaires (espace de travail, jeu, rangement), ou tout type de mobilier volumineux,
- **Les cuisines spacieuses** sont bien éclairées et en position proche des espaces extérieurs,
- **Des celliers,** directement sur les loggias, offrent des lieux de stockage/remisage protégés de la vue du voisinage par des résilles en bois à clairevoie,
- **Les parties communes et les halls** sont conçus de façon efficace, bien dimensionnées et largement éclairés naturellement. Les halls sont largement vitrés et accessibles directement depuis la venelle pour limiter les passages devant les fenêtres des logements à rez-de-chaussée.





Les logements sont accessibles par les piétons directement depuis la venelle piétonne installée dans la pente existante, soit depuis le parking par ascenseur.
Les locaux techniques (sous-stations, locaux concessionnaires...) sont principalement positionnés au niveau du parking enterré.
Les locaux d'accompagnement (vélos/encombrants/déchets...) sont également positionnés au niveau du parking enterré.
Les locaux déchets sont positionnés de façon fonctionnelle au pied de chaque cage d'ascenseur dans le parking.

LA PLACE ET LE FOYER-BAR DU THEATRE

METTRE EN VALEUR LE THÉÂTRE EXISTANT

En partie basse du site, au débouché de la venelle piétonne, nous installons **la nouvelle place du Théâtre** qui, une fois remodelée permettra l'accès aisé et direct du théâtre aux Personne à Mobilité Réduite.
Ce vaste espace public développe plus de 2 500m2 qui s'orientent naturellement vers la Seine et le soleil dans un dégradé du minéral vers le végétal. Il permet de disposer une terrasse pour le café, une zone végétale plantée d'essences délicates et pérennes ainsi qu'une noue végétale en transition vers le quai Auguste Roy.
Nous déposons les ajouts disgracieux du théâtre, que nous reconstituons, dans un volume sobre et transparent entre la place et le nouveau jardin dédié à l'équipement culturel.
Ainsi **le nouveau foyer-bar offre une façade largement vitrée qui prend place dans le ré-aménagement général** et **associe l'équipement à la nouvelle dynamique urbaine mise en place.**
Un large emmarchement en fin de venelle met en scène les lieux et donne à voir la terrasse de plain-pied du café où il est désormais possible de **prendre un verre en extérieur après le spectacle**, dans un cadre végétal de qualité profitant des aménagements et du mobilier urbain à disposition.
Le Théâtre retrouve ainsi une place centrale dans le dispositif culturel de la ville et est désormais aisément accessible depuis le centre-ville par la nouvelle venelle ou la ruelle Cadot.

LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

UNE GESTION ÉCONOME OPTIMISÉE

Nous avons pris le parti économique et fonctionnel assumé de limiter les ouvrages partagés en infrastructure, coûteux et difficiles à gérer dans le temps.
2 parkings au fonctionnement totalement indépendant sont mis en place en infrastructure :

- un parking enterré de 41 places, exclusivement dédié aux logements est directement accessible depuis le quai Auguste Roy. Par le biais de 5 ascenseurs, tous les étages de logements sont desservis et ainsi accessibles aux PMR.

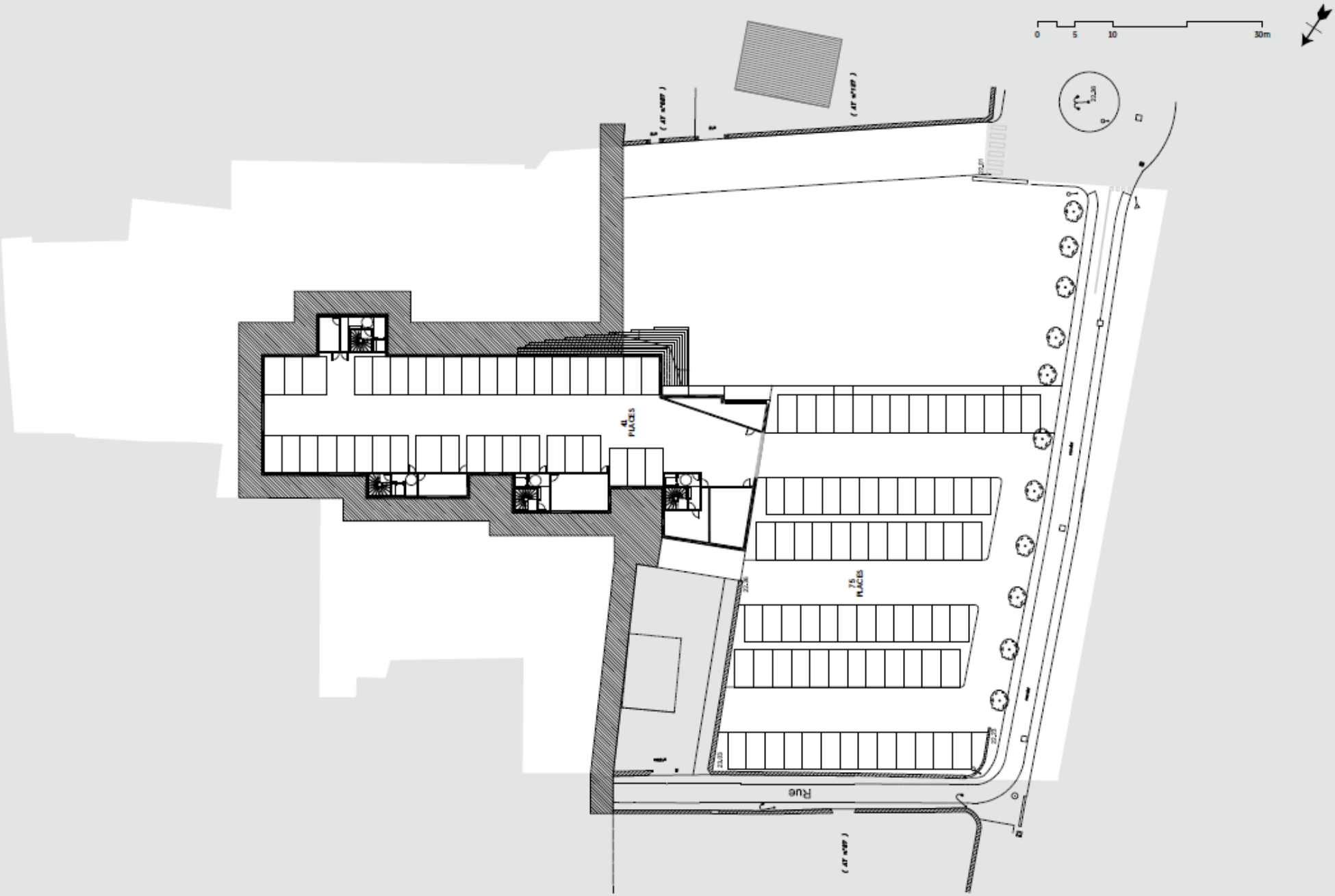
Le parking possède une façade à clairevoie sur l'extérieur qui lui permet de s'éclairer et se ventiler naturellement pour un confort accru des habitants.
Tous les locaux d'accompagnements sont prévus à ce niveau : locaux techniques, locaux vélos, locaux déchets. Les locaux déchets sont implantés en pied de chacune des circulations verticales et la copropriété aura en charge de ramener l'ensemble des conteneurs en un seul point sur le quai pour un lieu de récolte centralisé, plus efficace et hygiénique.

- un parking de 17 places dédié exclusivement au personnel de la MSP et de la Poste est accessible directement depuis la rue de Seine. Un ascenseur permet au personnel d'accéder directement à la placette.

Cette organisation rationnelle prévoit des ouvrages enterrés minimum pour des charges maîtrisées et une maintenance limitée au maximum.
1 parking municipal extérieur paysagé reconstitue l'offre actuelle de 70 stationnements. Il est implanté et accessible le long du quai Auguste Roy. Il est traité de façon soignée en termes de choix d'essences végétales et performant au niveau de la récupération des eaux de pluie.
Des noues semi-aquatiques plantées permettent de gérer passivement en aérien les eaux pluviales en périphérie de l'ouvrage.
Ce parking extérieur peut également constituer une extension de la place publique du Théâtre lors des animations de la ville, vides-greniers, brocantes ou fêtes municipales...

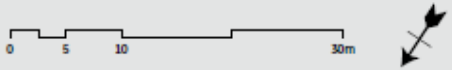
PLAN MASSE — 1/500

PLAN NIVEAU 0 — 1/500
PARKING



PLAN NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE BAS – 1/500

PLAN NIVEAU 2 — 1/500
LOGEMENTS



PLAN NIVEAU 3 — 1/500
PLACETTE / LA POSTE

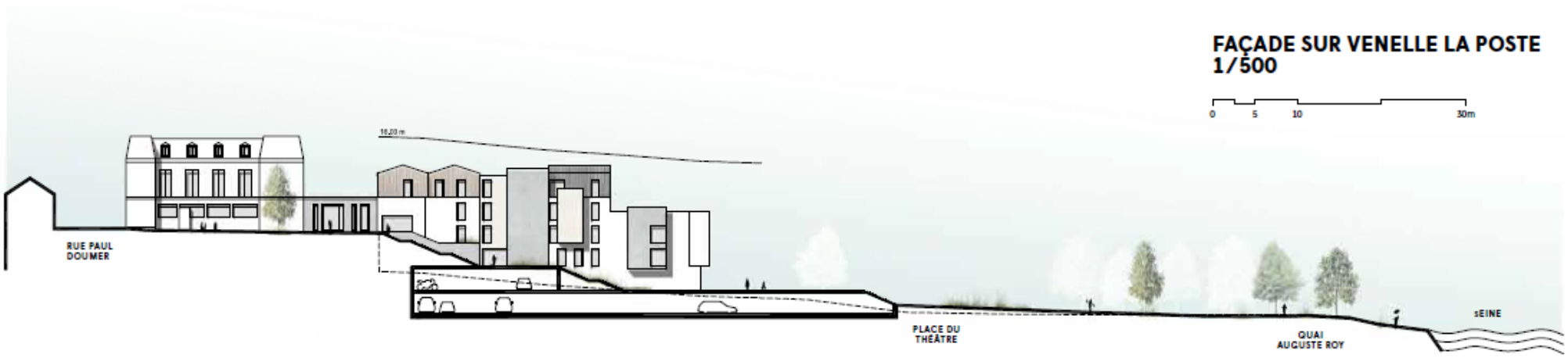
PLAN NIVEAU 4 — 1/500
LOGEMENTS

0 5 10 30m

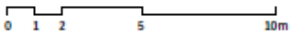
PLAN NIVEAU 5 — 1/500
LOGEMENTS

FAÇADE SUR VENELLE MSP
1/500

FAÇADE SUR VENELLE LA POSTE
1/500



COUPE — 1/200



PLANS LOGEMENTS: APPARTEMENTS AVEC VUE
1/200