

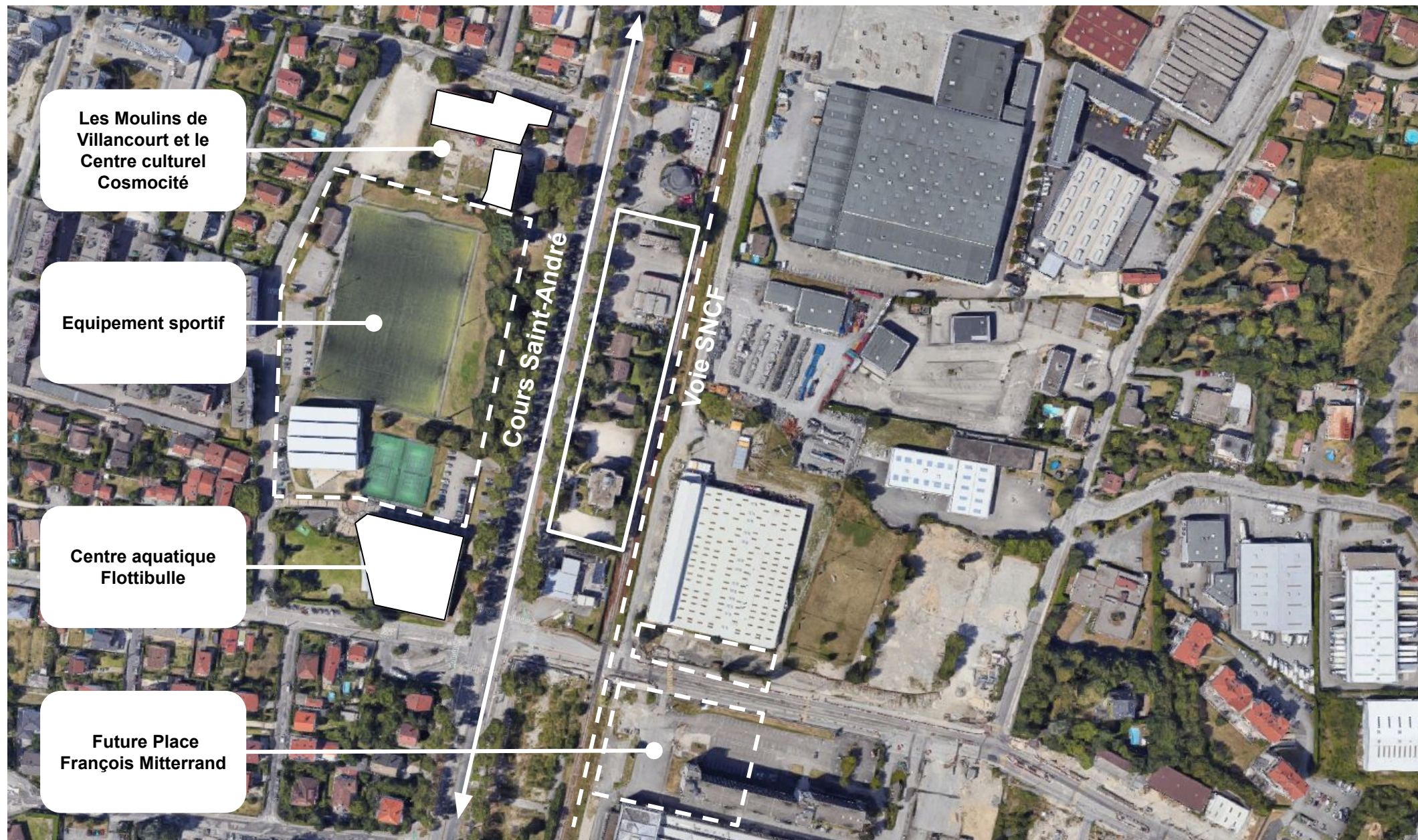
Ville de Pont-de-Claix
Isère Aménagement
ZAC « LES MINOTIERS »



MG | A / U
MICHEL GUTHMANN & ASSOCIÉS
ARCHITECTURE URBANISME



01/0 Contexte L'existant



01/0 Contexte L'existant



01/1 Le lot VB au sein de la ZAC

Les Moulins de Villancourt

Centre culturel Cosmocité

Centre aquatique Flottibulle

Station service Total



* Scénario Plan Guide : hôtel Villancourt démolit

01/1 Le lot VB au sein de la ZAC

LEGENDE

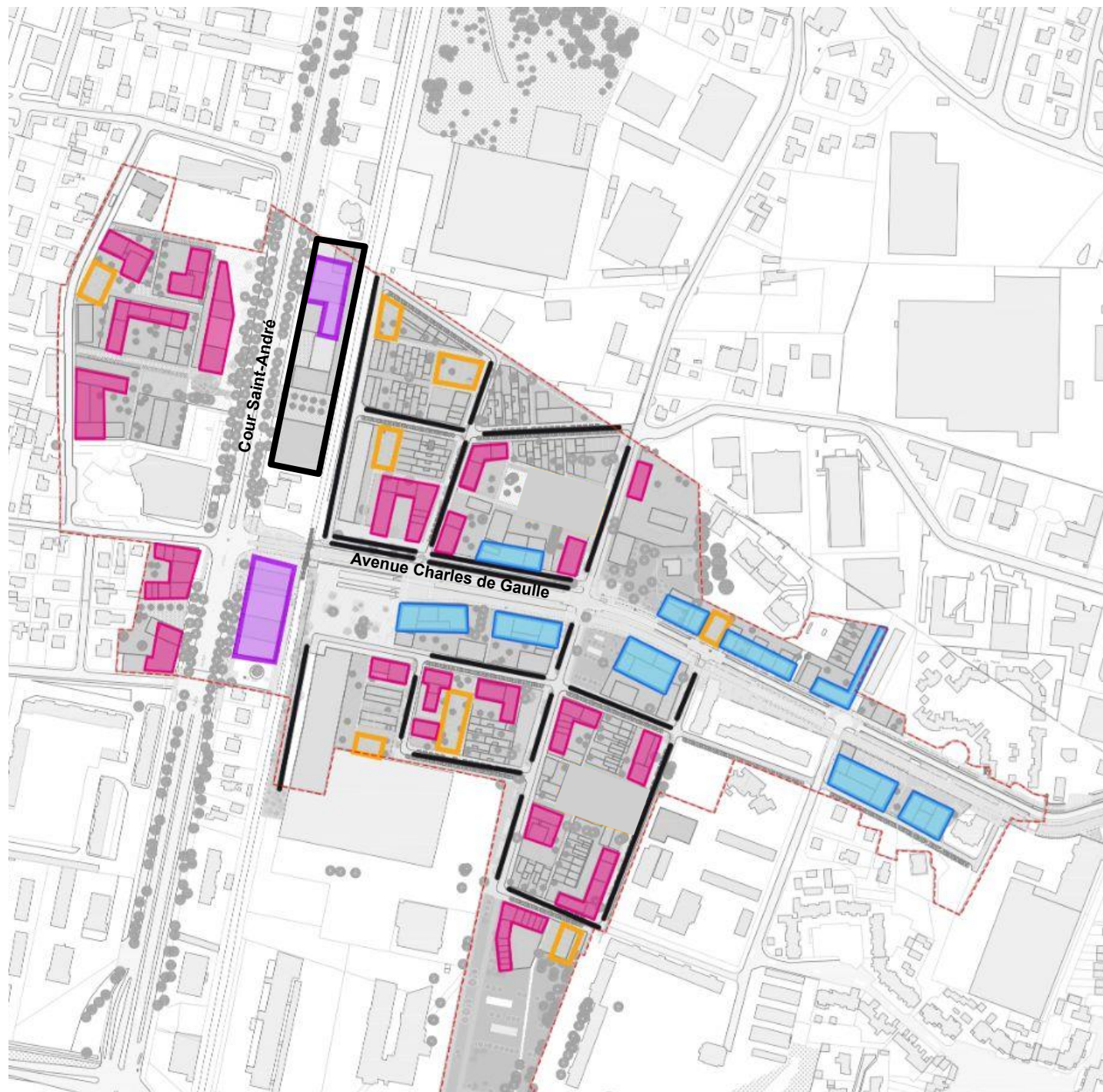
	Activité
	Bureaux
	Industrie
	Hôtel
	Commerce
	Équipement
	Logement collectif
	Logement individuel

- Au nord, un programme mixte (commerces, activités, bureaux, hôtel). Un socle mutable et un parking silo (RDC/R+1).
- Au sud, un équipement sportif en lieu et place de l'actuel hôtel Villancourt.
- Entre l'îlot mixte et l'équipement, un espace public (parvis du gymnase, accès aux programmes,...)



* Scénario Plan Guide : hôtel Villancourt démoli

01/1 Le lot VB au sein de la ZAC



* Scénario Plan Guide : hôtel Villancourt démoli

01/2 Faisabilité - Scénario 0 - Plan Guide

Plan masse



Programme

10 500 m² SDP (hors équipement)

- **LOT VB-1 : 1500 m² SDP**
Foncier = 1500 m²
 - Gymnase = 1 350 m²
- **LOT VB-2 : 10 500 m² SDP**
Foncier = 4674 m²
 - Tertiaire = 6450 m²
 - Hotel = 3250 m²
 - RDC mutable (activités, commerces) = 800 m²
 - Parking silo 180 places

Foncier : 6174 m²

- ➔ Démolition de l'hôtel.
- ➔ L'emprise de l'équipement ne permet pas la conservation de certains arbres et le maintien de la trame verte le long de la voie ferrée.

01/2 Faisabilité - Scénario 0 - Plan Guide

Plan masse



Programme

10 500 m² SDP (hors équipement)

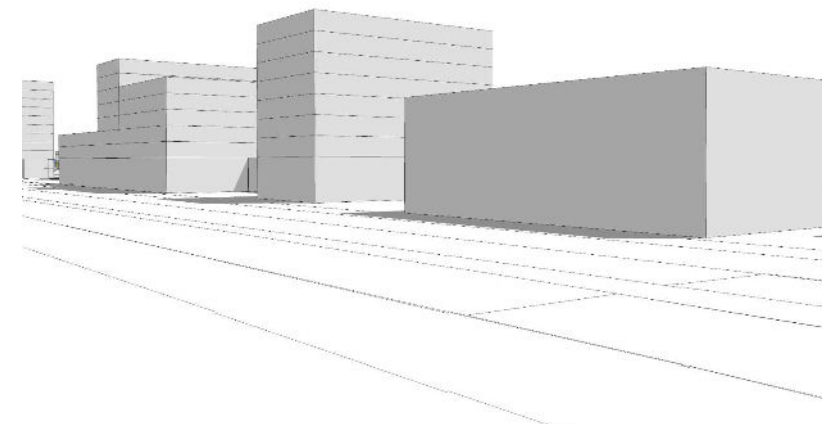
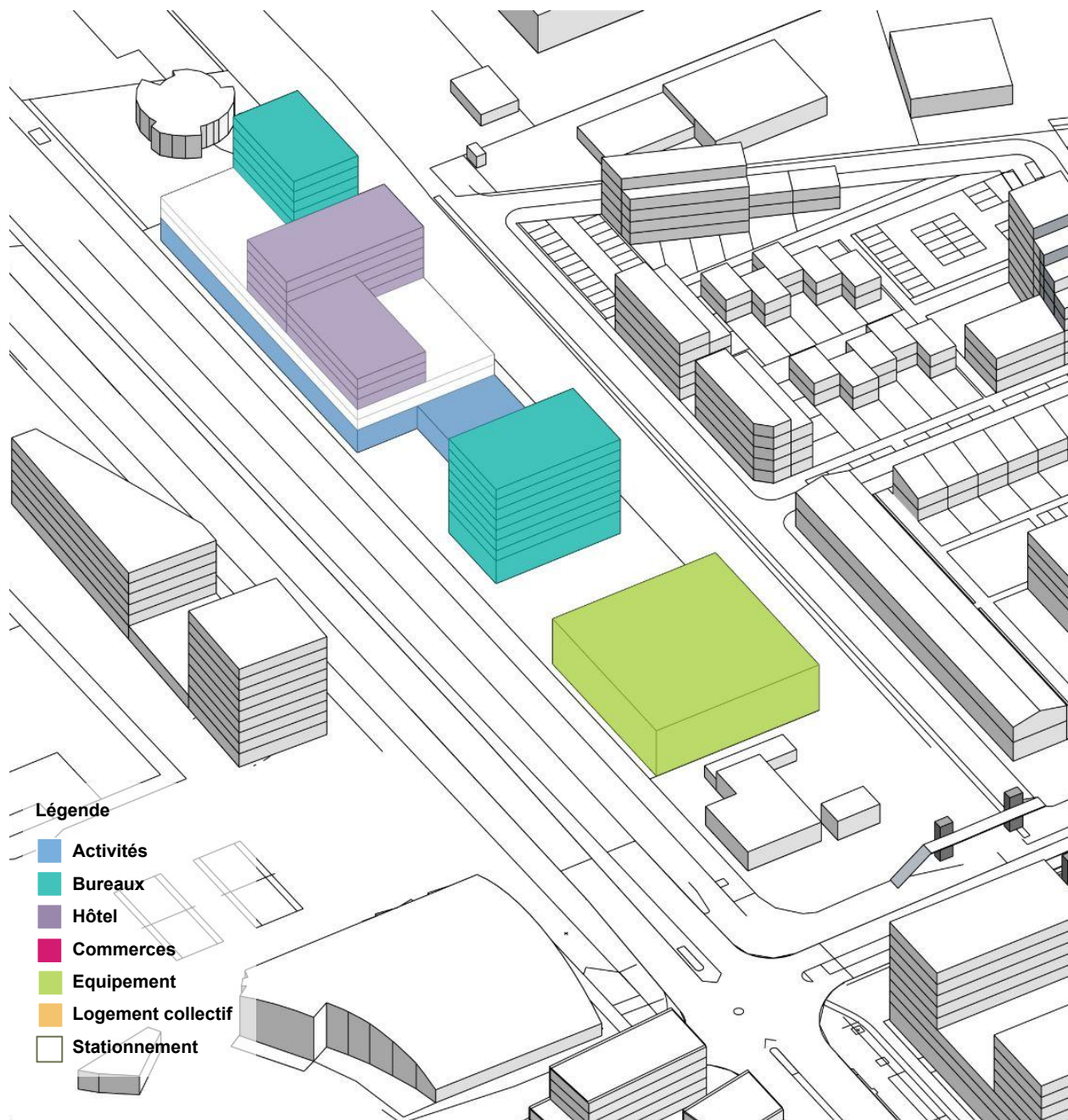
- **LOT VB-1 : 1500 m² SDP**
Foncier = 1500 m²
 - Gymnase = 1 350 m²
- **LOT VB-2 : 10 500 m² SDP**
Foncier = 4674 m²
 - Tertiaire = 6450 m²
 - Hotel = 3250 m²
 - RDC mutable (activités, commerces) = 800 m²
 - Parking silo 180 places

Foncier : 6174 m²

- Démolition de l'hôtel.
- L'emprise de l'équipement ne permet pas la conservation de certains arbres et le maintien de la trame verte le long de la voie ferrée.

01/2 Faisabilité - Scénario 0 - Plan Guide

Vue axonométrique



Programme

10 500 m² SDP (hors équipement)

- LOT VB-1 : 1500 m² SDP (gymnase)
- LOT VB-2 : 10 500 m² SDP (hôtel, tertiaire, activités en RDC)

- ➔ Démolition de l'hôtel.
- ➔ L'emprise de l'équipement ne permet pas la conservation de certains arbres et le maintien de la trame verte le long de la voie ferrée.

01/2 Faisabilité - Scénario 1 - La greffe (Hotel conservé) Plan masse



Programme 9 500 m² SDP (hors équipement)

- **LOT VB-1A : 1300 m² SDP**
Foncier = 1731 m²
 - Hotel = 1300 m² - 30 chambres
- **LOT VB-1B : 3700 m² SDP**
Foncier = 1512 m²
 - Résidence étudiante de 117 studios (T1) ou Hotel de 145 ch.
 - Parking en infrastructure (R-1)
- **LOT VB-2A : 3700 m² SDP**
Foncier = 1414 m²
 - Tertiaire = 3700 m²
- **LOT VB-2B : 2600 m² SDP (yc. sport)**
Foncier = 2085 m²
 - Equipement sportif = 1800 m²
 - RDC activités/comm. = 800 m²
 - Parking en superstructure (R+1)

Foncier total = 6742 m²

- ➔ Intervention à minima sur l'hôtel existant : suppression d'une chambre et greffe d'un objet singulier.
- ➔ Mutualisation possible des stationnements au sein du lot VB-2.
- ➔ Déficit SDP : 1000 m²

01/2 Faisabilité - Scénario 1 - La greffe (Hotel conservé) Plan masse



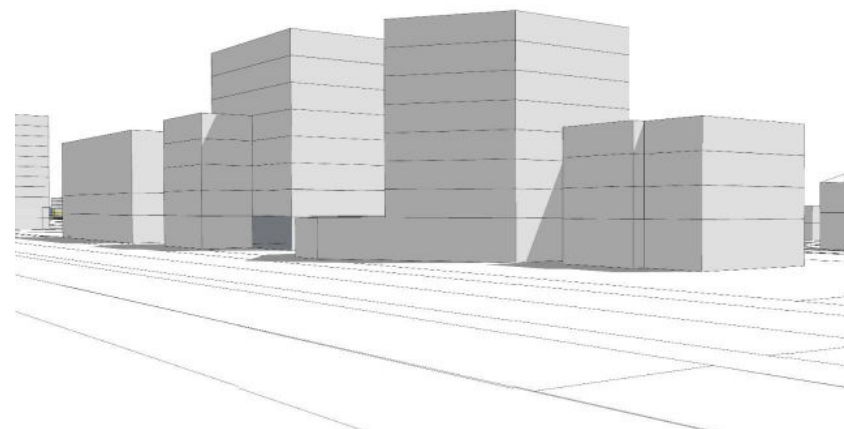
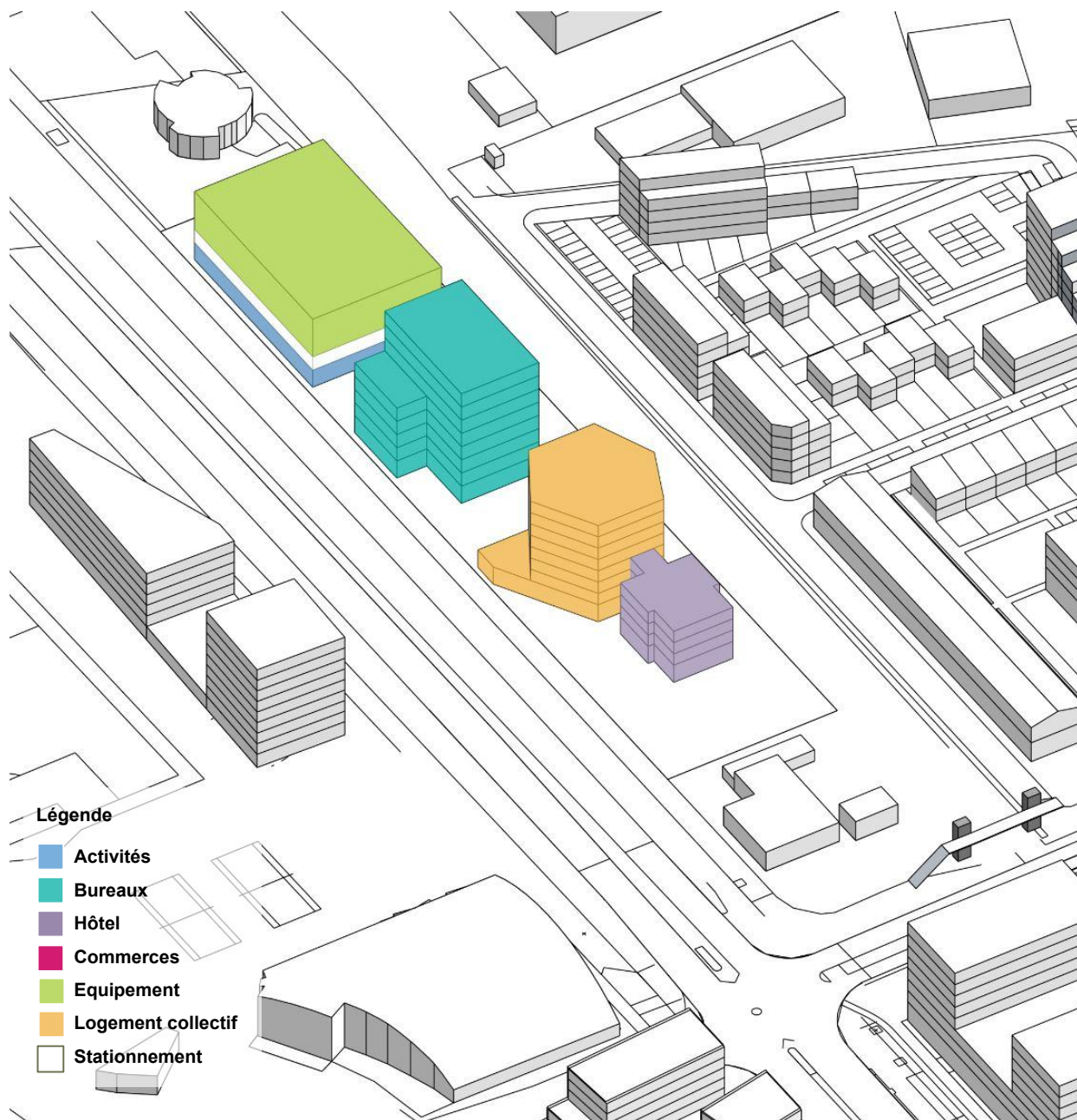
Programme 9 500 m² SDP (hors équipement)

- **LOT VB-1A : 1300 m² SDP**
Foncier = 1731 m²
 - Hotel = 1300 m² - 30 chambres
- **LOT VB-1B : 3700 m² SDP**
Foncier = 1512 m²
 - Résidence étudiante de 117 studios (T1) ou Hotel de 145 ch.
 - Parking en infrastructure (R-1)
- **LOT VB-2A : 3700 m² SDP**
Foncier = 1414 m²
 - Tertiaire = 3700 m²
- **LOT VB-2B : 2600 m² SDP (yc. sport)**
Foncier = 2085 m²
 - Equipement sportif = 1800 m²
 - RDC activités/comm. = 800 m²
 - Parking en superstructure (R+1)

Foncier total = 6742 m²

- ➔ Intervention à minima sur l'hôtel existant : suppression d'une chambre et greffe d'un objet singulier.
- ➔ Mutualisation possible des stationnements au sein du lot VB-2.
- ➔ Déficit SDP : 1000 m²

01/2 Faisabilité - Scénario 1 - La greffe (Hotel conservé) Vue axonométrique



Programme 9 500 m² SDP (hors équipement)

- LOT VB-1A : 1300 m² SDP (hôtel)
- LOT VB-1B : 3700 m² SDP (résidence étudiante ou Hotel)
- LOT VB-2A : 3700 m² SDP (tertiaire)
- LOT VB-2B : 2600 m² SDP (équipement sportif)

- ➔ Intervention à minima sur l'hôtel existant : suppression d'une chambre et greffe d'un objet singulier.
- ➔ Mutualisation possible des stationnements au sein du lot VB-2.
- ➔ Déficit SDP : 1000 m²

01/2 Faisabilité - Scénario 2 - Le miroir (Hotel étendu) Plan masse



Programme 9 000 m² (hors équipement)

- **LOT VB-1 : 2200 m² SDP**
Foncier = 2242 m²
 - Hotel = 2200 m² - 70 chambres
- **LOT VB-2A : 6000 à 6500 m² SDP**
Foncier = 2420 m²
 - Logements = 2400 m² - 34 logements
 - Tertiaire = 3600 m²
 - OU 100% tertiaire = 6500m² SDP
- **LOT VB-2B : 2600 m² SDP (yc. sport)**
Foncier = 2085 m²
 - Equipement sportif = 1800 m²
 - RDC activités/comm. = 800 m²
 - Parking en superstructure (R+1)

Foncier total = 6747 m²

- ➔ **Hotel : réhabilitation et extension à R+5 (plus ouvragée que pour le scénario 1).**
- ➔ **Stationnements : en infra pour le lot VB-2A ; à R+1 pour VB-2B. Possibilité de prévoir davantage de places sur VB-2B pour couvrir les besoins de l'hôtel.**
- ➔ **Déficit SDP : 1000-1500 m²**

01/2 Faisabilité - Scénario 2 - Le miroir (Hotel étendu) Plan masse



Programme 9 000 m² (hors équipement)

- **LOT VB-1 : 2200 m² SDP**
Foncier = 2242 m²
 - Hotel = 2200 m² - 70 chambres
- **LOT VB-2A : 6000 à 6500 m² SDP**
Foncier = 2420 m²
 - Logements = 2400 m² - 34 logements
 - Tertiaire = 3600 m²
 - OU 100% tertiaire = 6500m² SDP
- **LOT VB-2B : 2600 m² SDP (yc. sport)**
Foncier = 2085 m²
 - Equipement sportif = 1800 m²
 - RDC activités/comm. = 800 m²
 - Parking en superstructure (R+1)

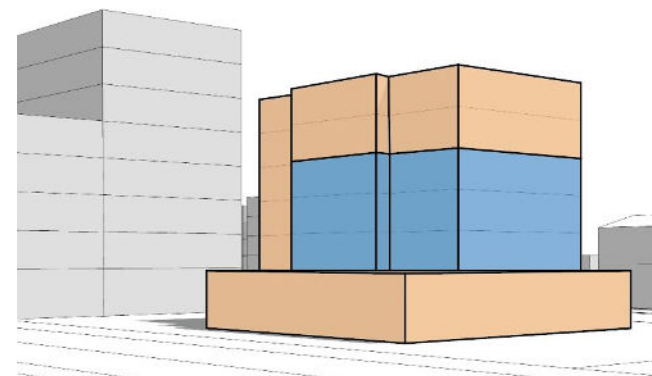
Foncier total = 6747 m²

- ➔ **Hotel : réhabilitation et extension à R+5 (plus ouvragée que pour le scénario 1).**
- ➔ **Stationnements : en infra pour le lot VB-2A ; à R+1 pour VB-2B. Possibilité de prévoir davantage de places sur VB-2B pour couvrir les besoins de l'hôtel.**
- ➔ **Déficit SDP : 1000-1500 m²**

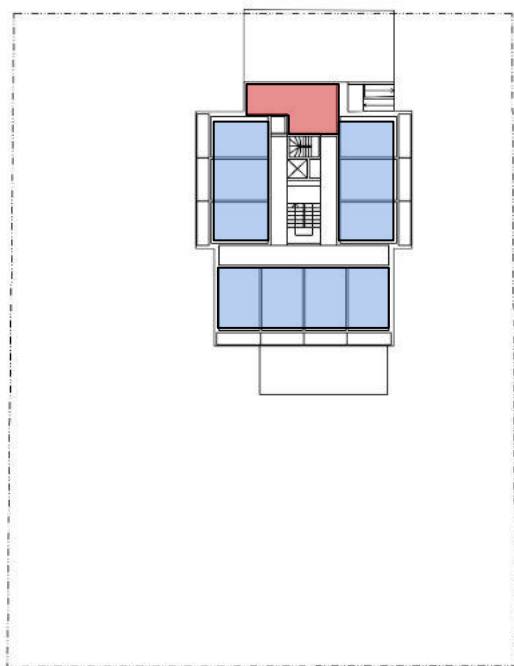
01/2 Faisabilité - Scénario 2 - Le miroir (Hotel étendu) Le devenir de l'hôtel Villancourt questionne la suite à donner sur le lot VB



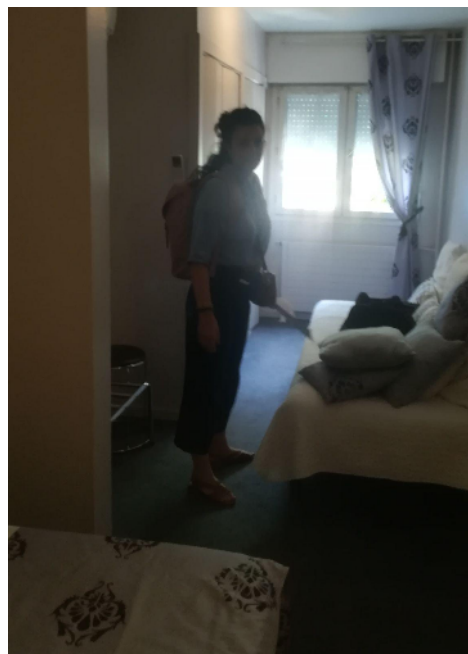
01/2 Faisabilité - Scénario 2 - Le miroir (Hotel étendu) Transformation Hotel



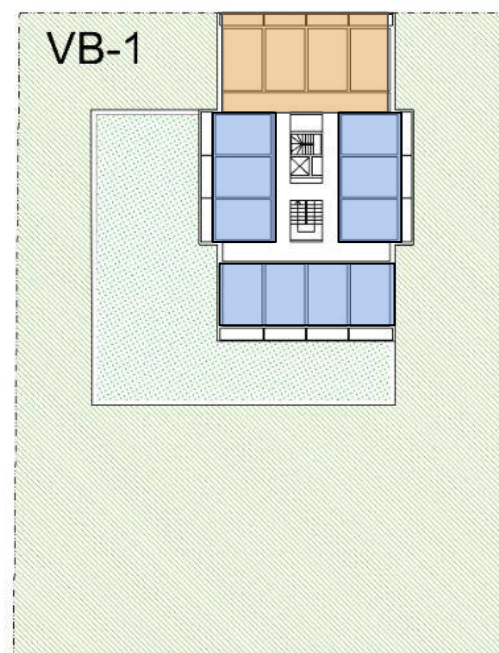
Existant



11 chambres / niveau
dont **1 chambre** "couloir"
(très sombre, pas de balcon)

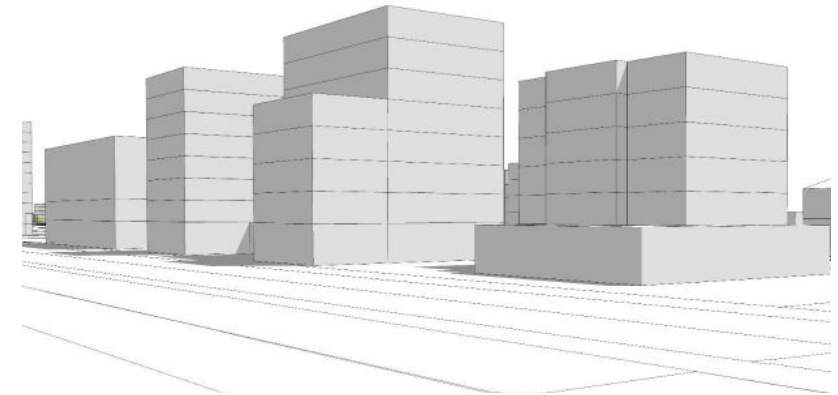
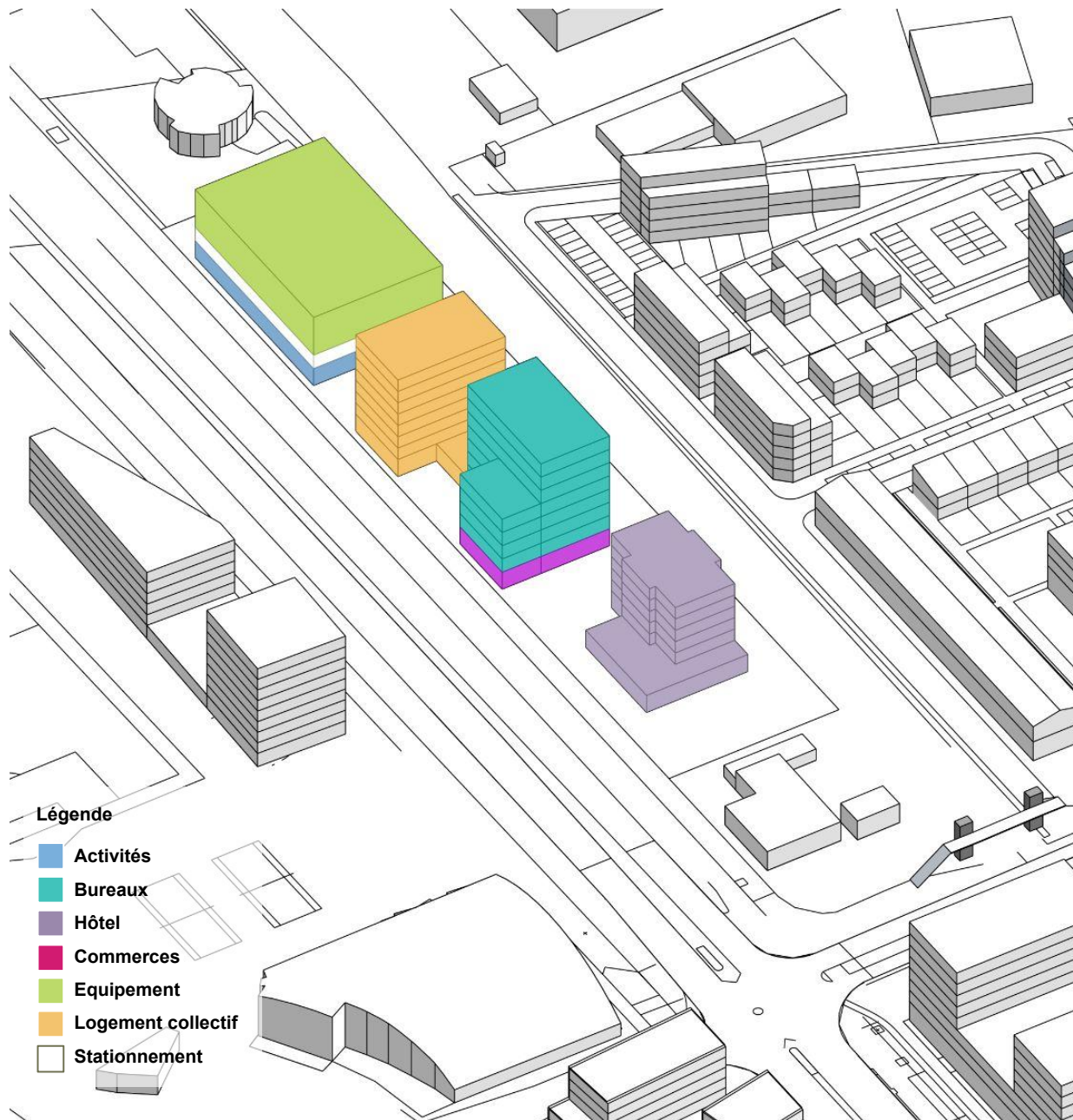


Proposition d'extension



14 chambres / niveau
+3 chambres avec possibilité de balcon

01/2 Faisabilité - Scénario 2 - Le miroir (Hotel étendu) Vue axonométrique



Programme 9 000 m² (hors équipement)

- LOT VB-1 : 2200 m² SDP (hôtel)
 - LOT VB-2A : 6000 à 6500 m² SDP (logements et tertiaire ou 100% tertiaire)
 - LOT VB-2B : 2600 m² SDP (équipement sport)
- ➔ Hotel : réhabilitation et extension à R+5 (plus ouvragée que pour le scénario 1).
- ➔ Stationnements : en infra pour le lot VB-2A ; à R+1 pour VB-2B. Possibilité de prévoir davantage de places sur VB-2B pour couvrir les besoins de l'hôtel.
- ➔ Déficit SDP : 1000-1500 m²

01/2 Faisabilité - Scénario 3 - Hôtel démoli

Plan masse



Programme

10 200 m² (hors équipement)

- **LOT VB-1 : 2600 m² SDP (yc. sport)**
Foncier = 2068 m²
 - Equipement sportif = 1800 m²
 - RDC activités/comm. = 800 m²
 - Parking en superstructure (R+1)
- **LOT VB-2A : 3400 m² SDP**
Foncier = 1824 m²
 - Résidence étudiante de 110 studios (T1) ou hotel 130 ch.
- **LOT VB-2B : 6000 m² SDP**
Foncier = 2831 m²
 - Tertiaire = 3100 m²
 - Logements = 2900 m² - 38 logements

Foncier total = 6579 m²

- ➔ Démolition de l'hôtel
- ➔ Phasage particulier :
démolition/reconstruction
- ➔ Bâtiment réversible (trame de 16m).
- ➔ Stationnements mutualisés en
superstructure (RDC, R+1) au sein des
lots VB-1 et VB-2B.
- ➔ Déficit SDP : 300 m²

01/2

Faisabilité - Scénario 3 - Hôtel démolì Plan masse



Programme 10 200 m² (hors équipement)

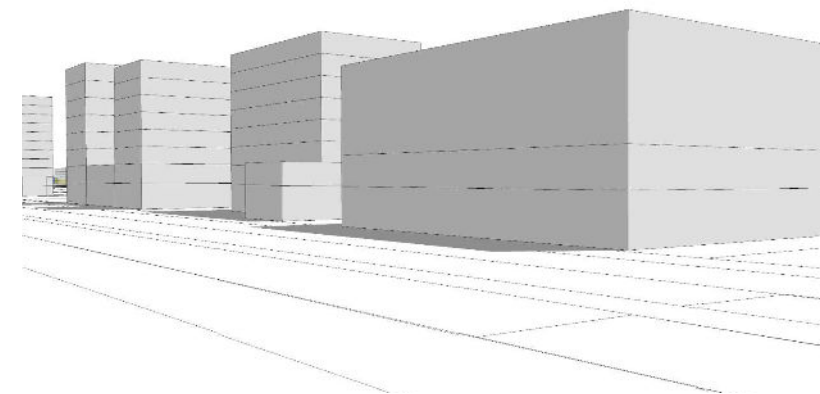
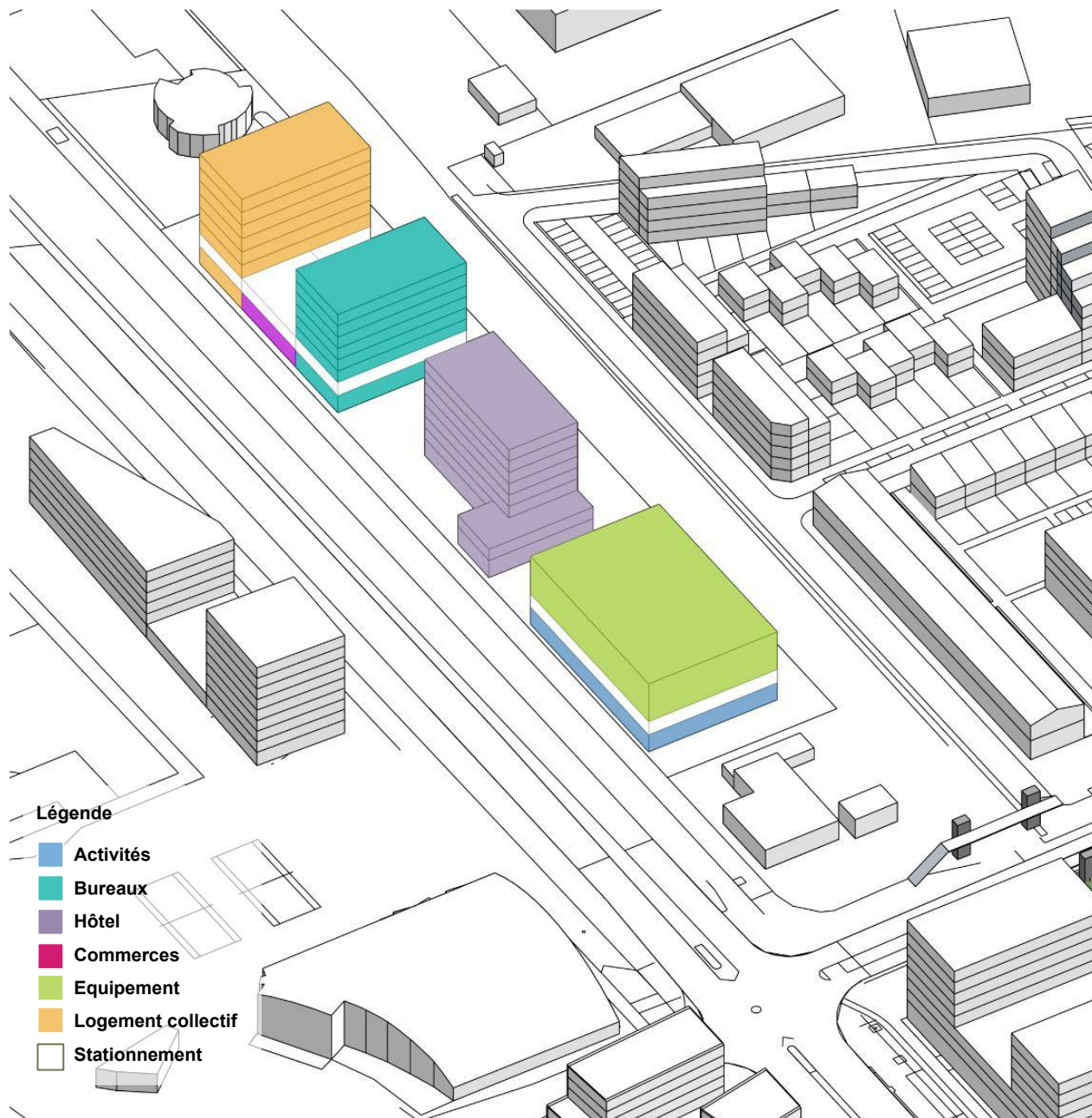
- **LOT VB-1 : 2600 m² SDP (yc. sport)**
Foncier = 2068 m²
 - Équipement sportif = 1800 m²
 - RDC activités/comm. = 800 m²
 - Parking en superstructure (R+1)
- **LOT VB-2A : 3400 m² SDP**
Foncier = 1824 m²
 - Résidence étudiante de 110 studios (T1) ou hotel 130 ch.
- **LOT VB-2B : 6000 m² SDP**
Foncier = 2831 m²
 - Tertiaire = 3100 m²
 - Logements = 2900 m² - 38 logements

Foncier total = 6579 m²

- ➔ Démolition de l'hôtel
- ➔ Phasage particulier :
démolition/reconstruction
- ➔ Bâtiment réversible (trame de 16m).
- ➔ Stationnements mutualisés en
superstructure (RDC, R+1) au sein des
lots VB-1 et VB-2B.
- ➔ Déficit SDP : 300 m²

01/2 Faisabilité - Scénario 3 - Hôtel démolit

Vue axonométrique

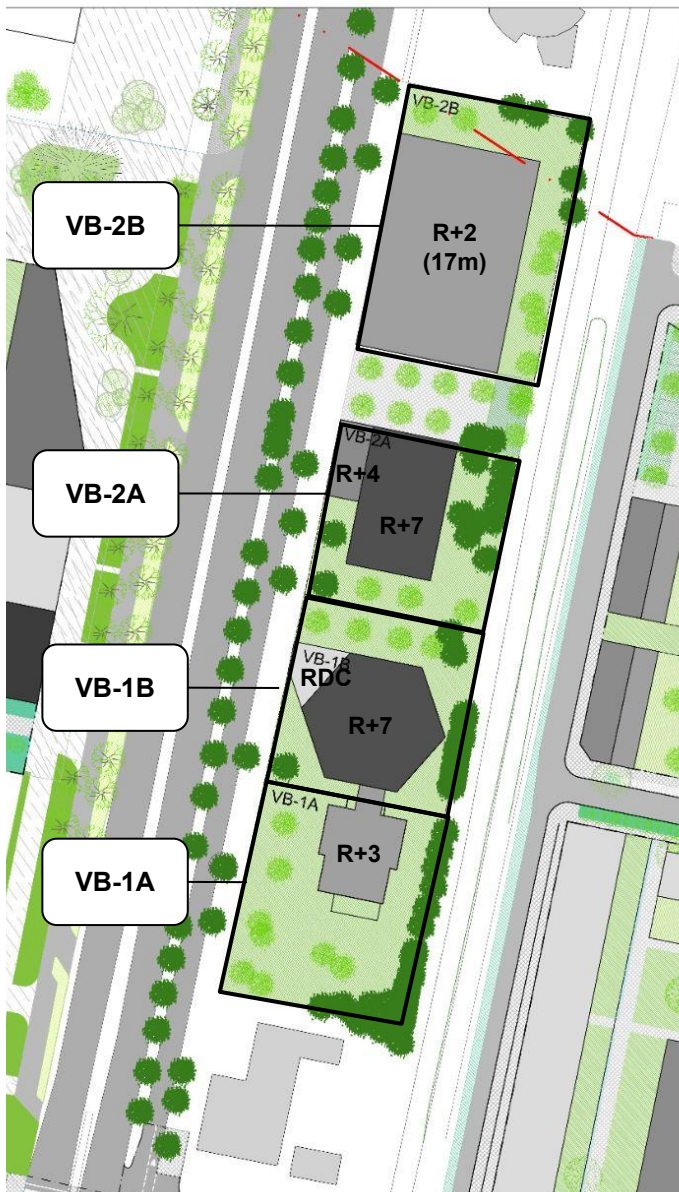


Programme

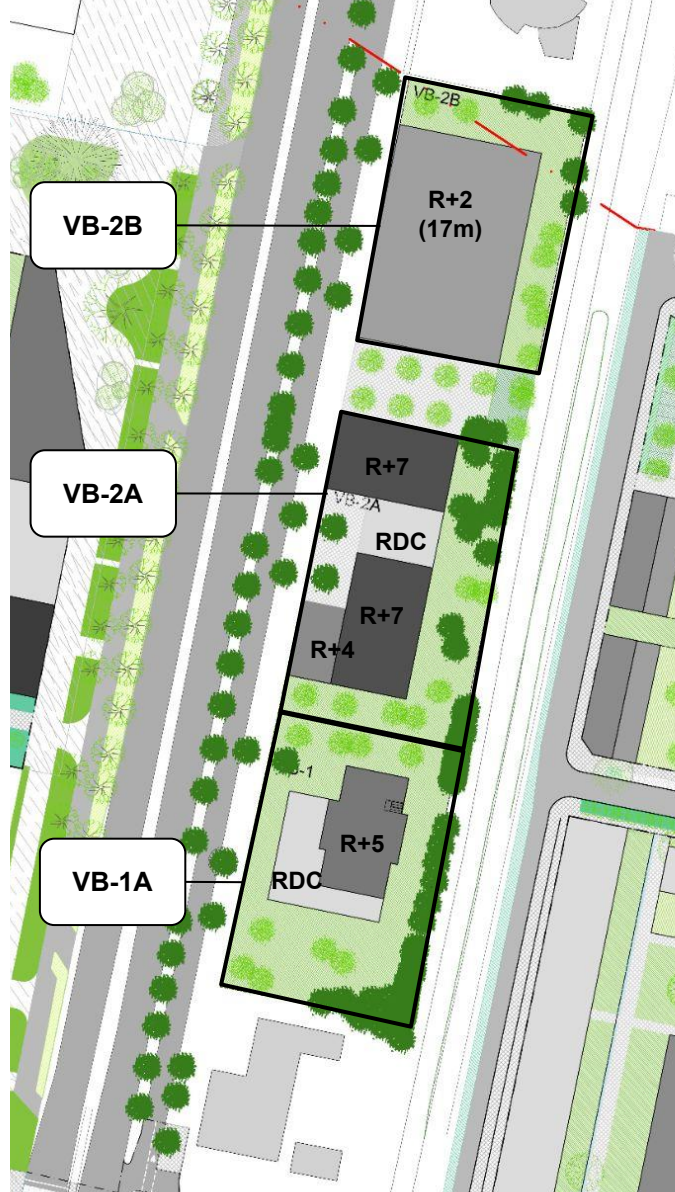
10 200 m² (hors équipement)

- LOT VB-1 : 2600 m² SDP (équipement sportif)
 - LOT VB-2A : 3400 m² SDP (Hotel ou résidence étudiante)
 - LOT VB-2B : 6000 m² SDP (logements ou RE et tertiaire)
- Démolition de l'hôtel
 - Phasage particulier : démolition/reconstruction
 - Bâtiment réversible (trame de 16m).
 - Stationnements mutualisés en superstructure (RDC, R+1) au sein des lots VB-1 et VB-2B.
 - Déficit SDP : 300 m²

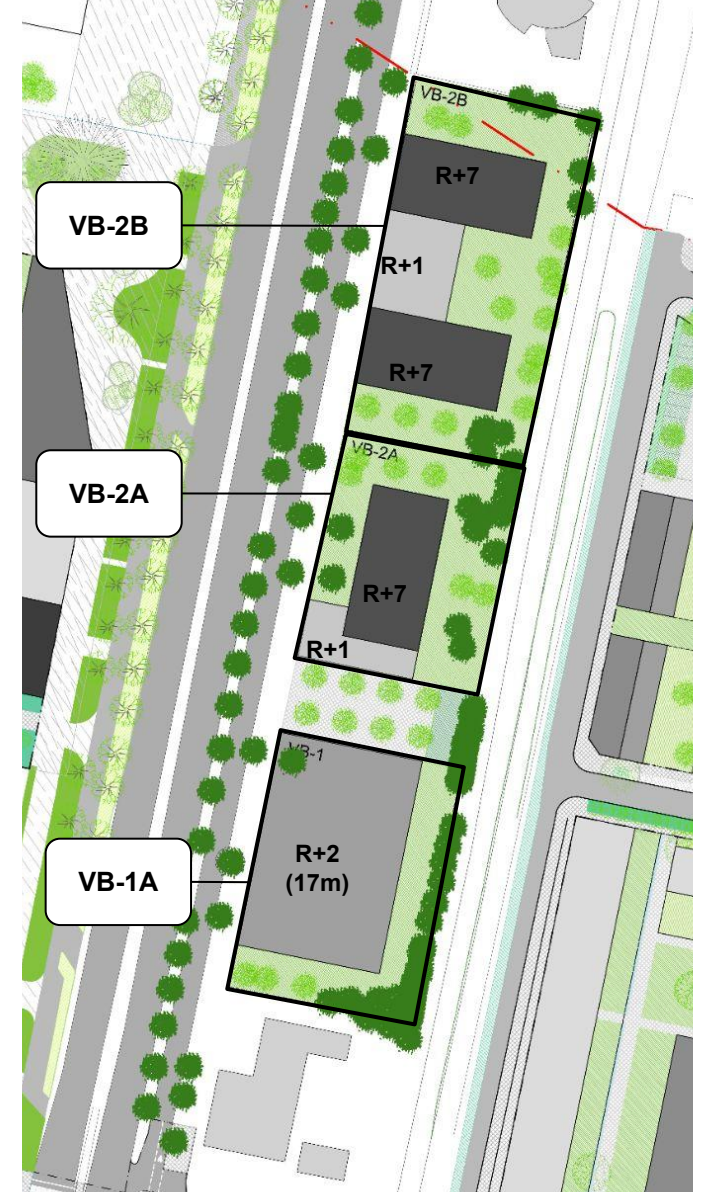
01/3 Synthèse 3 scénarios



SC-1 - La greffe

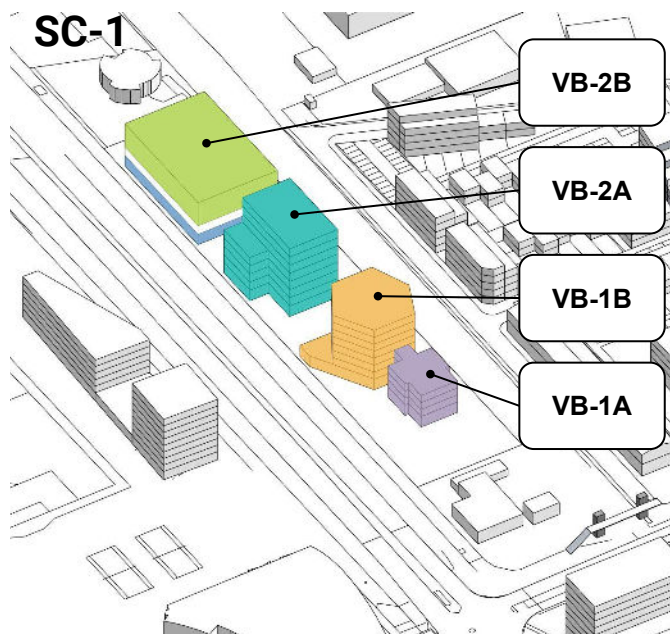


SC-2 - Le miroir



SC-3 - Démolition

01/3 Synthèse 3 scénarios

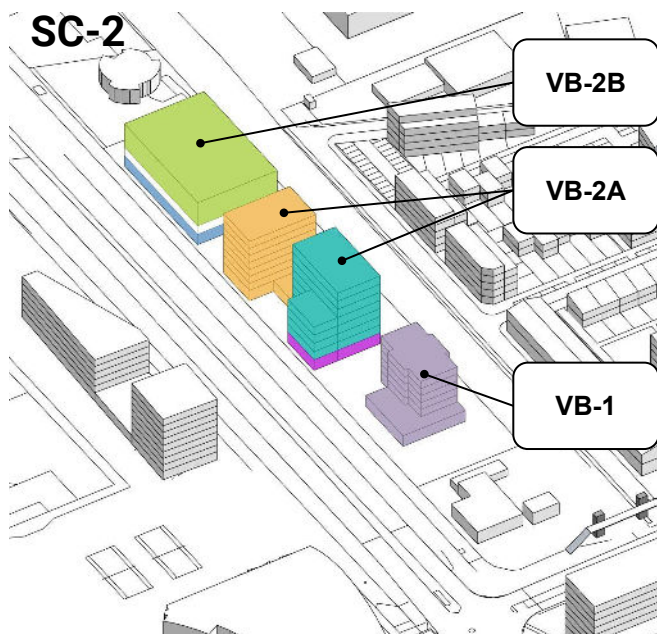


Avantages

- _Hôtel : Intervention à minima sur l'existant : (suppression d'une chambre et greffe d'un objet singulier)
- _Programmation flexible pour le lot VB-1B : hôtel ou une résidence étudiante
- _Stationnements : Mutualisation possible au sein du lot VB-2B.

Inconvénients

- _Répartition inégale de la densité : sous-exploitation du foncier de l'hôtel
- _Déficit SDP : 1000 m²



Avantages

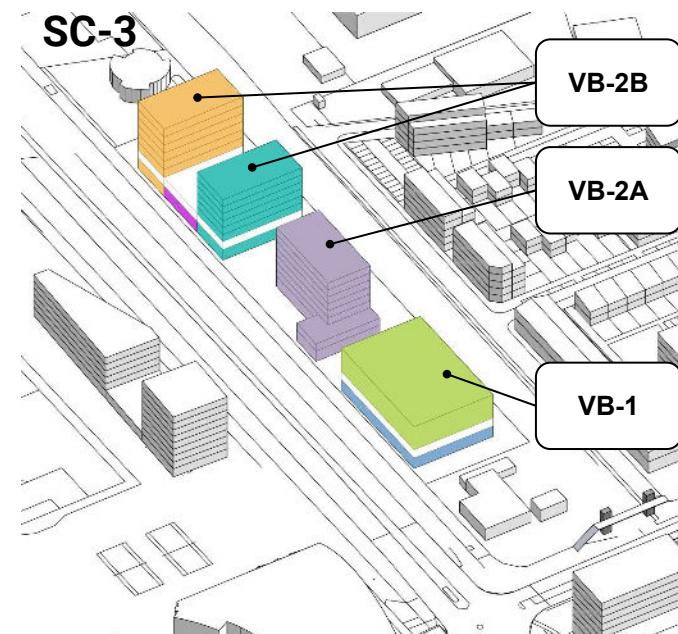
- _Hôtel conservé et réhabilité
- _Stationnements : en infra pour le lot VB-2A ; à R+1 pour VB-2B. Possibilité de prévoir davantage de places sur VB-2B pour couvrir les besoins de l'hôtel.
- _Logements : bâtiments perpendiculaires au cours Saint-André

Inconvénients

- _Hotel : réhabilitation-extension (à R+5) plus ouvragée que pour le scénario 1
- _Répartition inégale de la densité : sous-exploitation du foncier de l'hôtel
- _Déficit SDP : 1000-1500 m²

Légende

Activités	Equipement
Bureaux	Logement collectif
Hôtel	Stationnement
Commerces	



Avantages

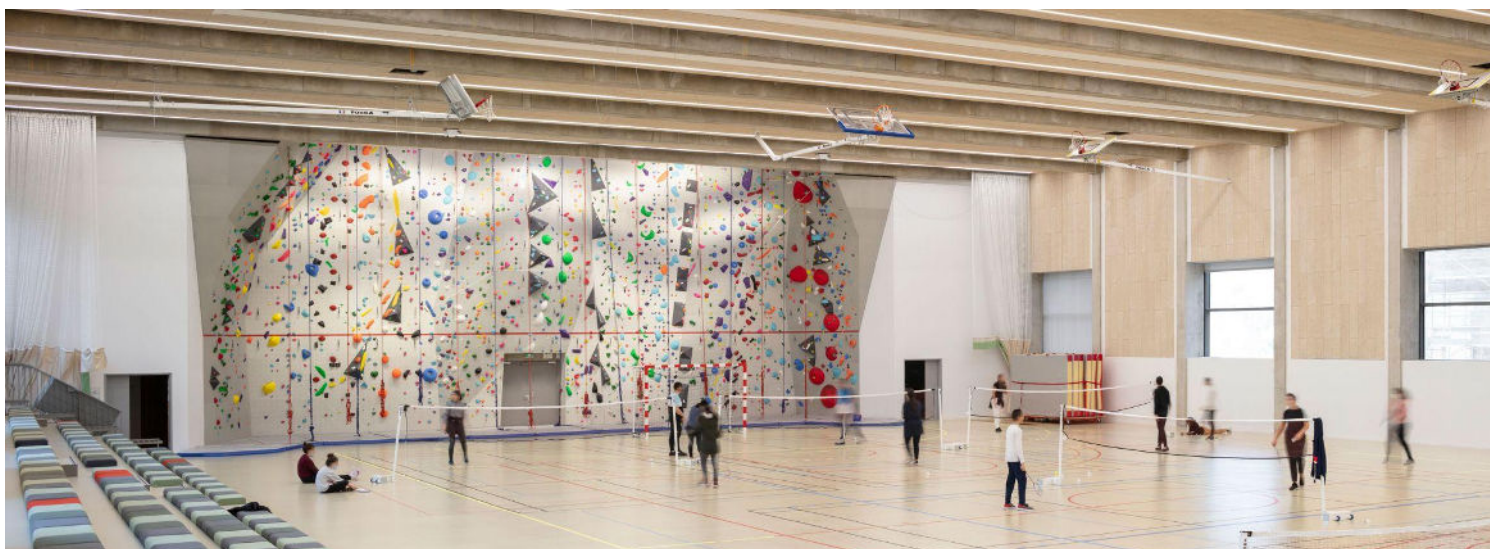
- _Bâtiments réversibles pour les lots VB-2A et VB-2B (trame de 16m)
- _Stationnements : Mutualisation possible au sein des lots VB-1 et VB-2B. Parking en superstructure (RDC, R+1).
- _Meilleure répartition de la densité

Inconvénients

- _Démolition de l'hôtel
- _Impact phasage : construction de l'îlot VB-2A avant démolition de l'hôtel puis construction du gymnase + parking silo
- _Déficit SDP : 300 m²
- _Abattage d'un arbre

01/4 Références

Gymnase Alexandra David Neel à Villeurbanne - ANMA Architectes



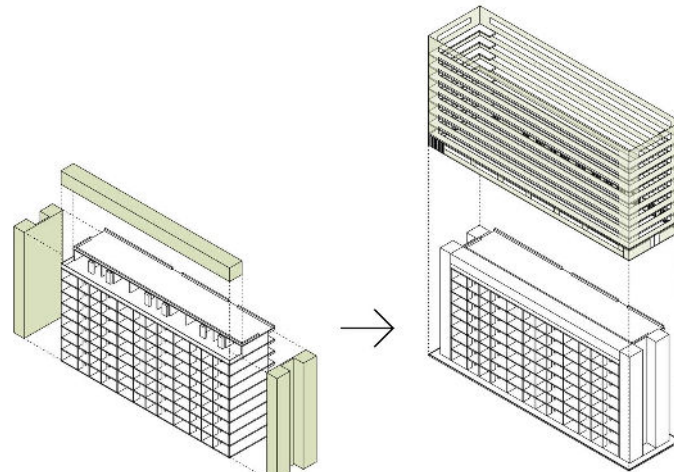
01/4 Références

Gymnase sur le toit d'un immeuble tertiaire - Village Olympique - DREAM Architectes

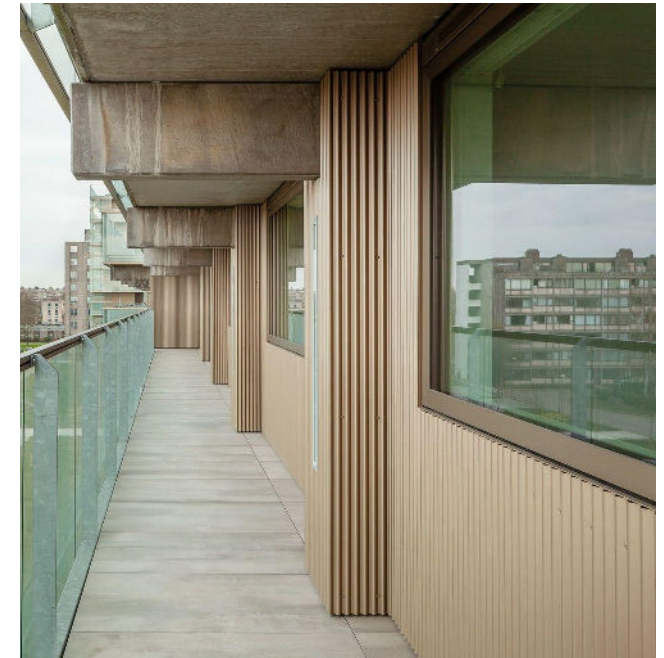


01/4 Références

Projets de réhabilitations - extensions - surélévations



Atelier Kempe Thill - Rozemaai housing - Anvers



01/4 Références

Projets de logements / résidences en rapport avec les infrastructures



L'ÎLOT POREUX - NRAU et MGAU Architectes - ZAC Seine Paris Rive Gauche



Merci !