

PARC DU MADRILLET

ADIM Développement Immobilier

Aménagement Lot n°1
ZAC d'extension du Madrillet

Note Architecturale et paysagère – présentation du 01 juin 2018

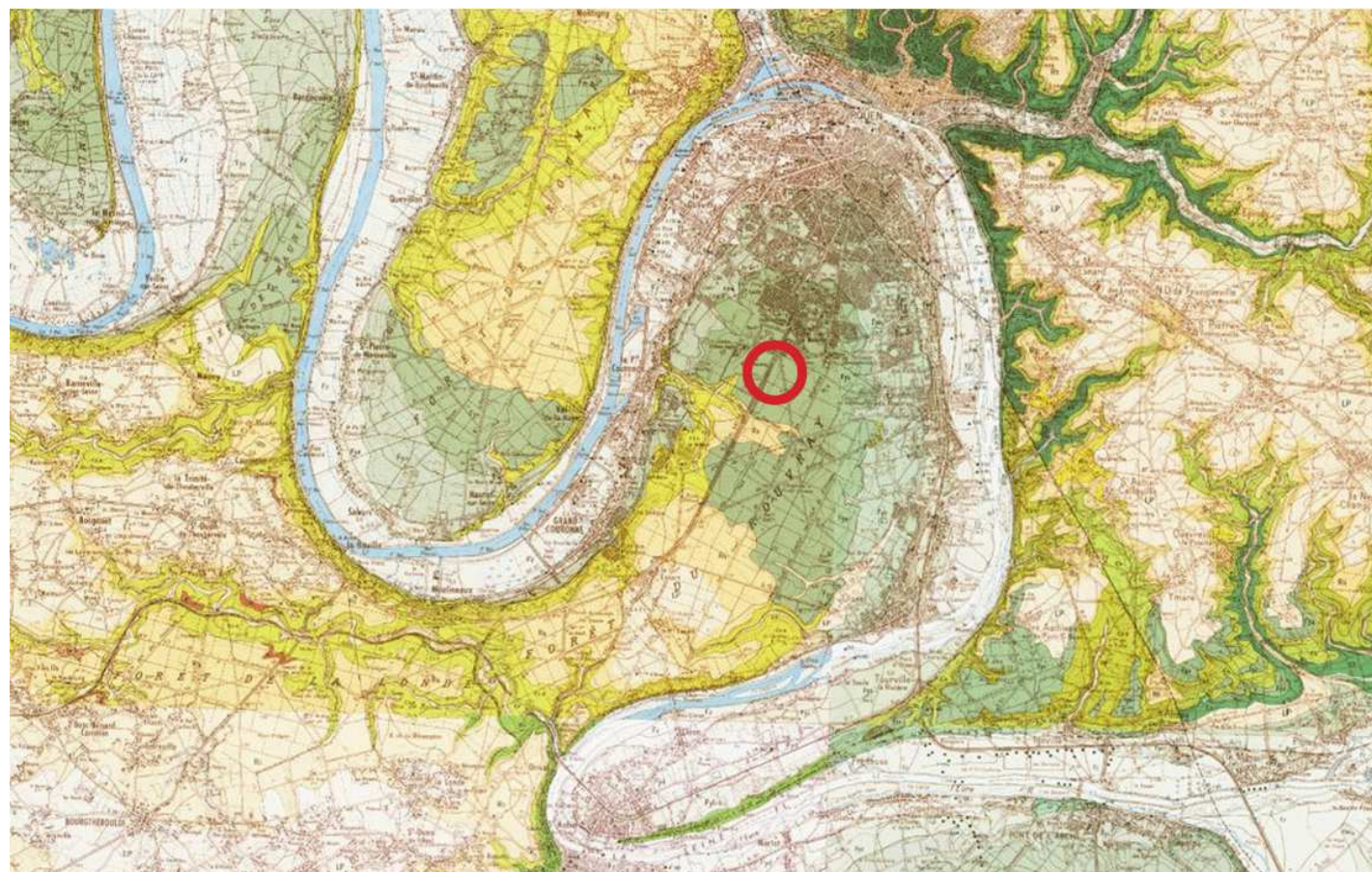
Contexte :

Le site de projet se situe dans la forêt du Madrillet inscrite en limite nord de la forêt domaniale de la Londe-Rouvray, et en entrée sud de l'agglomération rouennaise. Ce massif forestier de grande envergure (5200ha) est composé de deux ensembles liés à la nature du sol et du sous-sol : le Rouvray sur sa partie nord-est se développe sur un socle crayeux et la Londe sur sa plus grande partie sud et ouest sur un sol alluvionnaire.

Le massif forestier du Rouvray est principalement composé de Hêtres, de Chênes sessiles, de Pins sylvestres et de Bouleaux lié à la pauvreté du sol. Les travaux de replantation et de diversification du peuplement engagés par l'ONF introduisent des Erables champêtres, des Merisiers et des Châtaigniers.

Le site est bordé à l'Ouest par le Zénith de Rouen et l'avenue des Canadiens (RD 938), voie principale d'entrée de ville depuis l'autoroute, à l'Est par l'avenue de la mare Sansouire, des Hôtels et le Technopôle de Rouen.

Le projet urbain, réalisé par l'agence HYL, propose de recourir à la forêt comme outil de développement durable : conservation de larges bandes de boisement et replantation en continuité de l'existant. Le maintien du patrimoine forestier constitue un atout en termes d'image et d'identité pour les entreprises qui s'y installent.



*Le site de projet se situe sur un socle crayeux dans l'ensemble forestier du Rouvray.
Source : BRGM Infoterre*

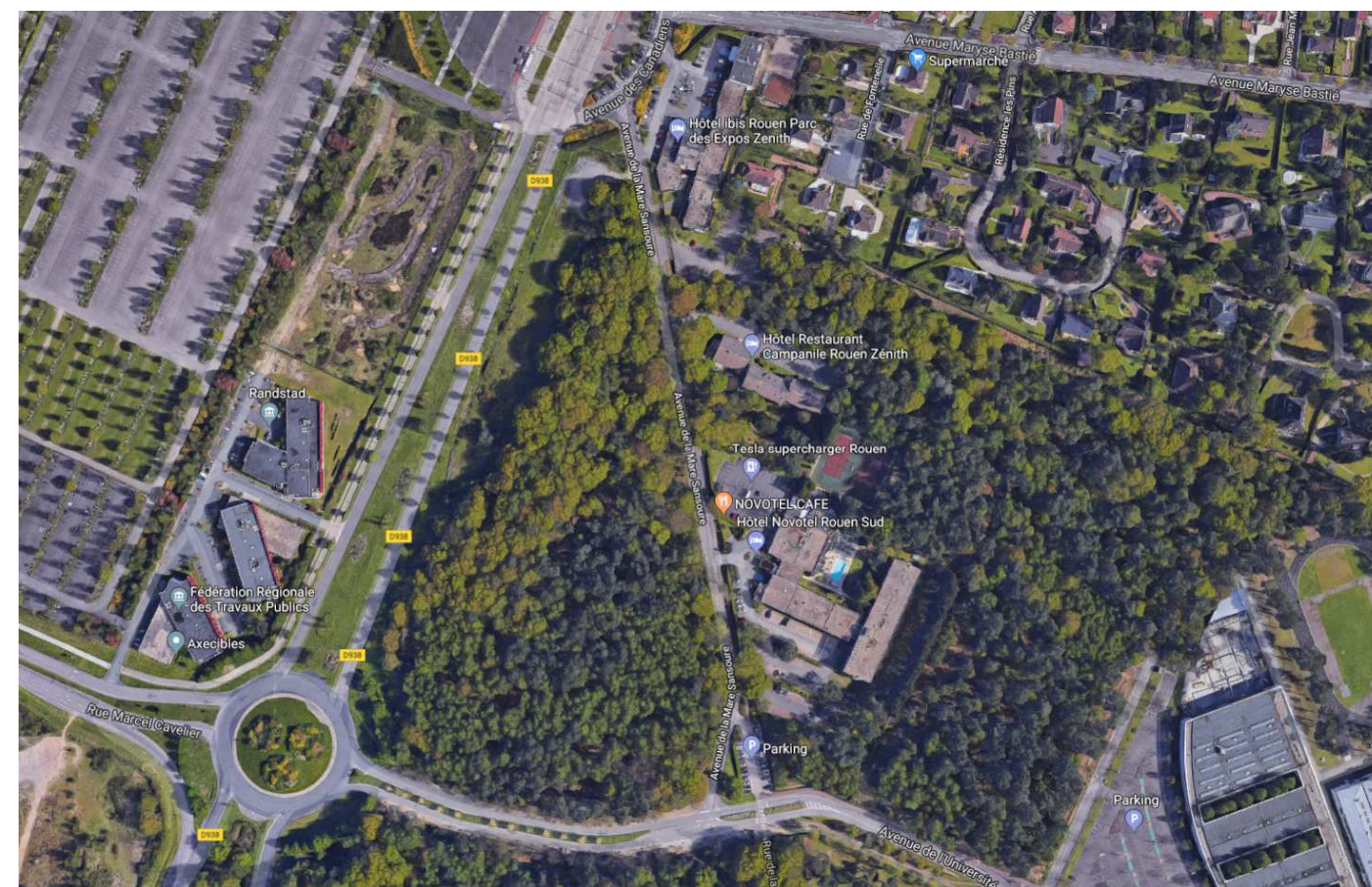


Photo aérienne du site

Intention architecturale et paysagère :

L'objectif du projet est d'articuler l'ensemble des programmes immobiliers autour d'un vocabulaire issu de l'identité forestière du site en assurant le maintien d'ensemble boisés importants au sein même de la parcelle.

- Un défrichage mesuré :

Le défrichage intervient afin de constituer des clairières au sein du boisement pour accueillir les bâtiments et les stationnements. Les ensembles boisés conservés – d'une surface de 300 m² à 1000 m² – permettent d'assurer le maintien du couvert formé par les arbres et de limiter au maximum les interventions sur le sol qui porte une part importante de l'ambiance de sous-bois et du bon développement des arbres.



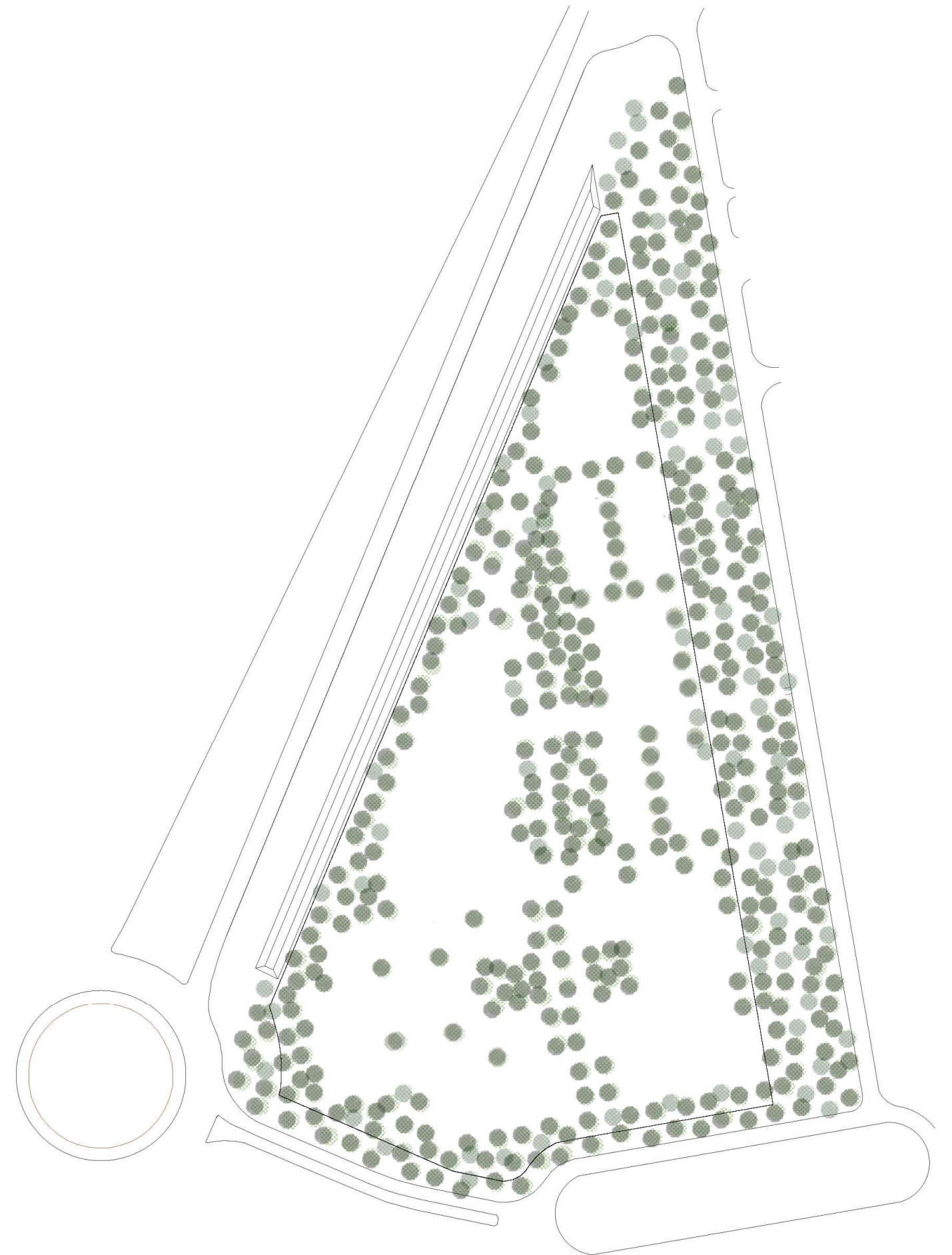
un sol



un couvert

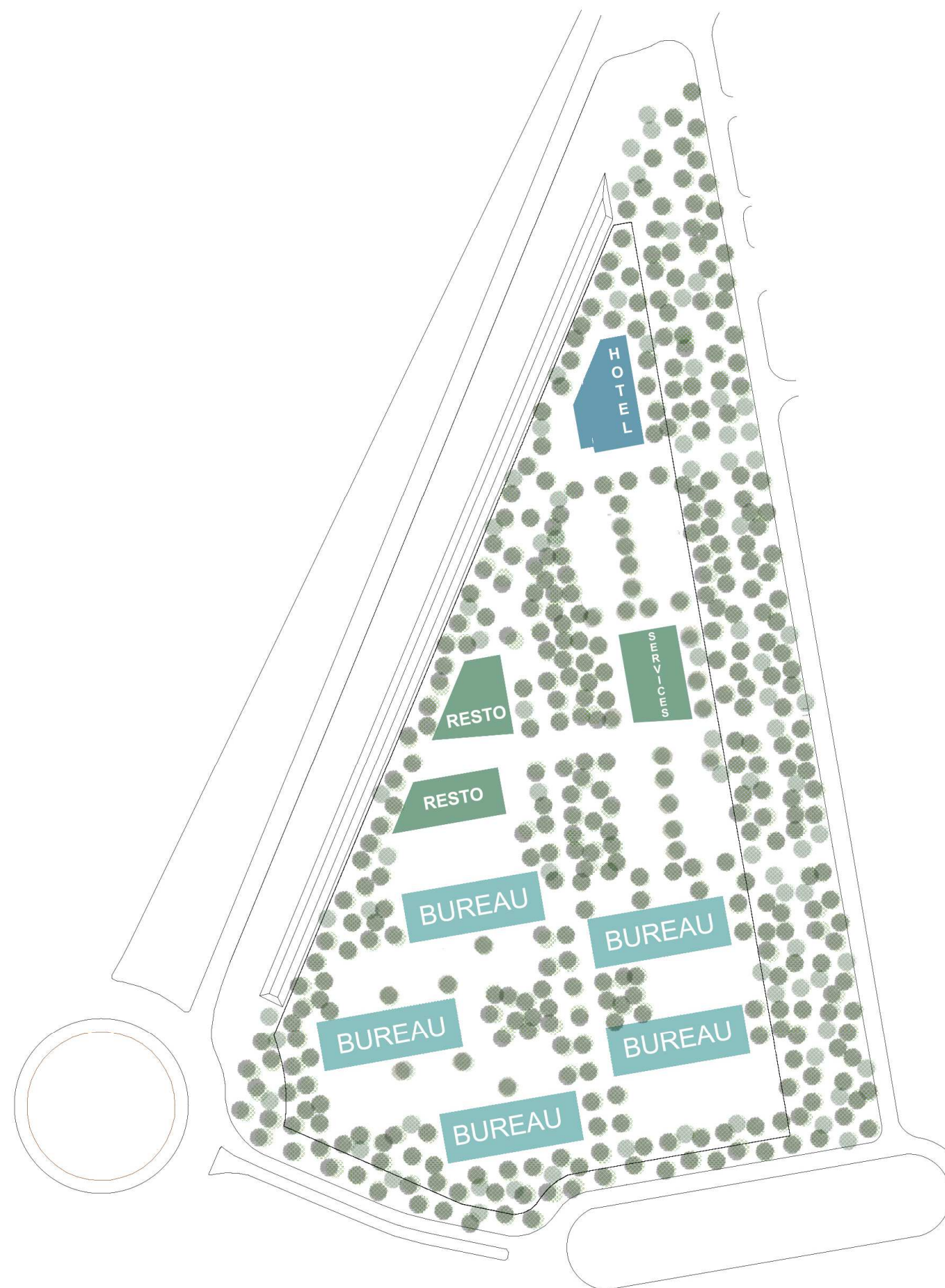


une lisière



○ **Habiter la forêt par des clairières accueillant les bâtiments et stationnements :**

Une étude poussée d'implantation des bâtiments et de positionnement des stationnements connexes nous a permis de contenir le défrichage par « clairière ». L'implantation des bâtiments de bureaux en quinconce associé aux ensembles boisés conservés permettent d'assurer une visibilité permanente des masses arborées, depuis le sol et les étages.



○ **Desservir et structurer l'îlot par des allées et sentiers en fusion avec le paysage de forêt:**

La desserte des différents programmes est assurée par une voie centrale Nord/Sud large de 5,20m, raccordée à l'Est sur l'avenue de la Mare Sansoure en deux points et au Sud sur l'avenue de l'Université. Faisant référence aux allées forestières, ce « parkway » traverse l'épaisseur de la parcelle en desservant les bâtiments et poches de stationnements sur ses latérales. Longée par une noue plantée large de 3,60 m, l'allée piétonne et cycle est mise à distance des circulations véhicules.

Un cône de desserte Est-Ouest piéton-cycle affirme l'ouverture et la connexion des restaurants et du pôle service aux technopoles, Zénith et hôtels voisins.



Vue du boisement central conservé



○ **Un réseau hydraulique aérien :**

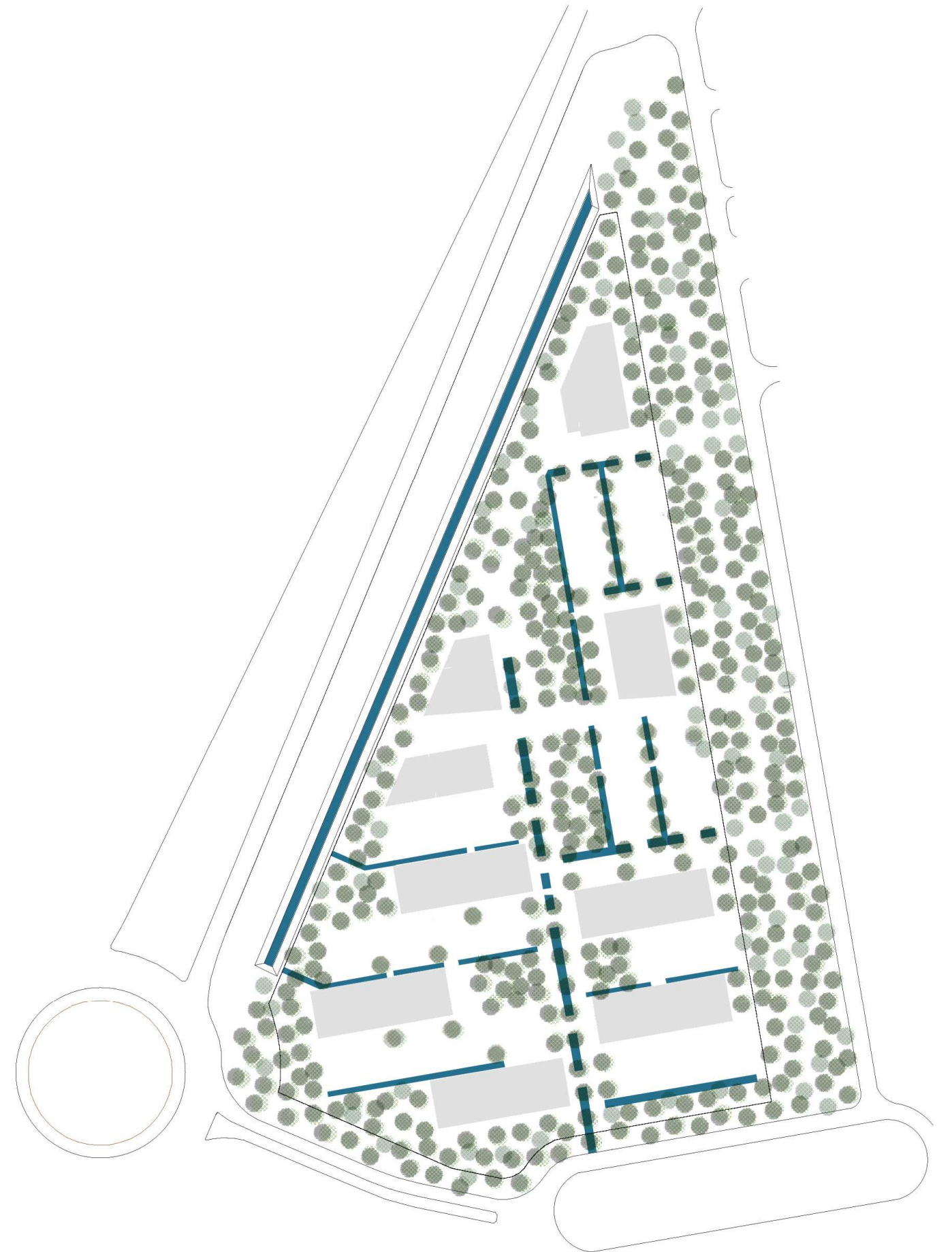
L'ensemble des eaux pluviales des bâtiments, voiries, cheminements et stationnements sont récupérées par un réseau de noues et fossés qui rejoignent la large noue publique à l'ouest. Ce réseau hydraulique fabrique un troisième élément qui structure en creux le paysage de forêt habitée. Les traversées de la noue nord-sud, élément constitutif du « parkway », fabriquent autant de seuils d'accès aux clairières de stationnements et aux bâtiments.



Voie béton + noue monolatérale + passerelle béton



Noue : exutoire pluvial béton



- **un paysage de boisement sublimé :**

o **Accompagner le renouvellement de la forêt par la plantation de sujets en continuité de l'existant :**

Des boisements importants sont conservés en périphérie comme au centre :

4294 m² dans la partie Ouest réglementée par l'autorisation de défrichage et 5982 m² pour le reste du terrain.

Ils assurent la constitution de clairières et mettent à l'écart les bâtiments et stationnements du « parkway » central. Les nouvelles plantations se basent sur le prolongement des arbres existants dans les boisements conservés qui seront complétés et l'introduction de variétés issues de la diversification forestière engagée par l'ONF. L'utilisation de Merisiers sera réservée à la « plaque » des services (restaurants) au centre, dont la floraison apportera une singularité dans le boisement.



Pin sylvestre
Pinus sylvestris



Bouleau verruqueux
Betula pendula



Chêne rouvre
Quercus petraea



Chêne rouge
Quercus rubra



Châtaigner
Castanea sativa



Merisier
Prunus avium



Fougère aigle
Pteridium aquilinum



Fougère
Dryopteris affinis



Bruyère commune
Calluna vulgaris



Anthriscue sauvage
Anthriscus sylvestris



Petite pervenche
Vinca minor



Saule cendré
salix cinerea



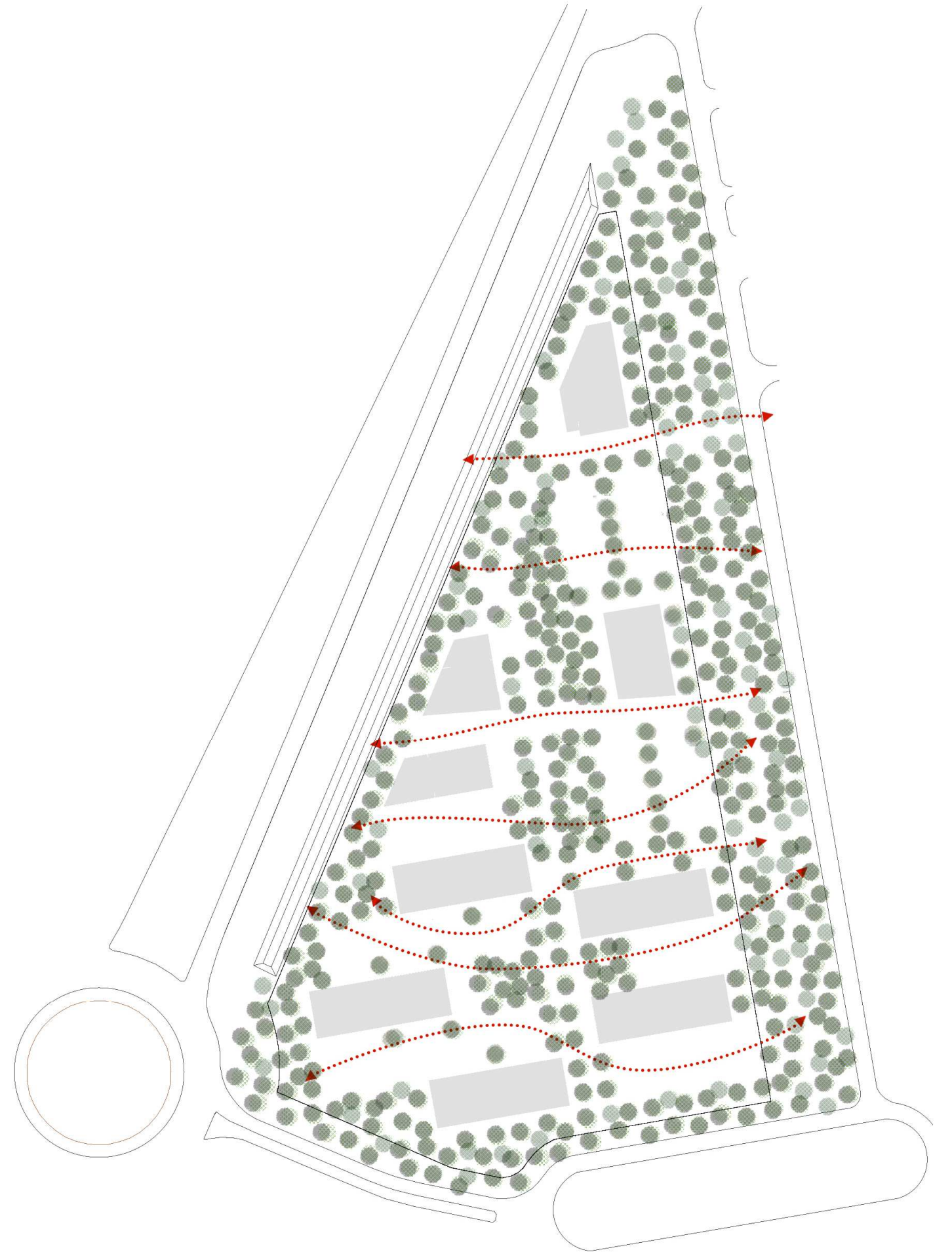
o **Voir les arbres à n'importe quel endroit de l'ilot par un bâti de forme compacte et disposé en quinconce.**



Vue du boisement bureau conservé

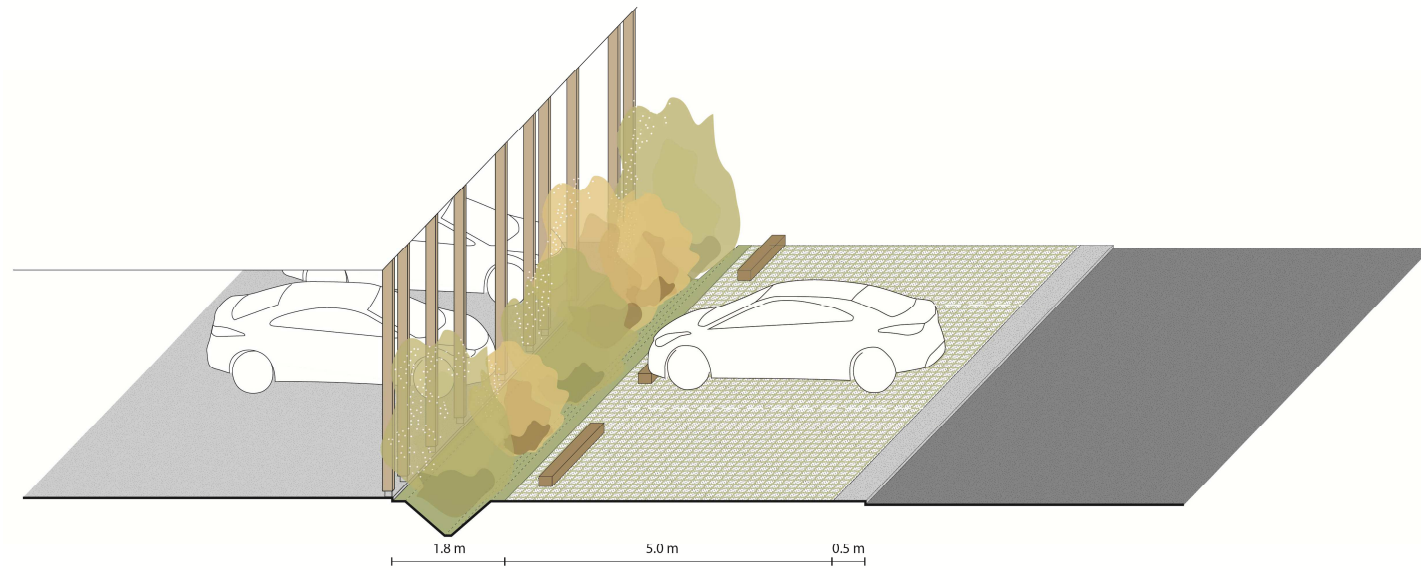


Vue aérienne du projet

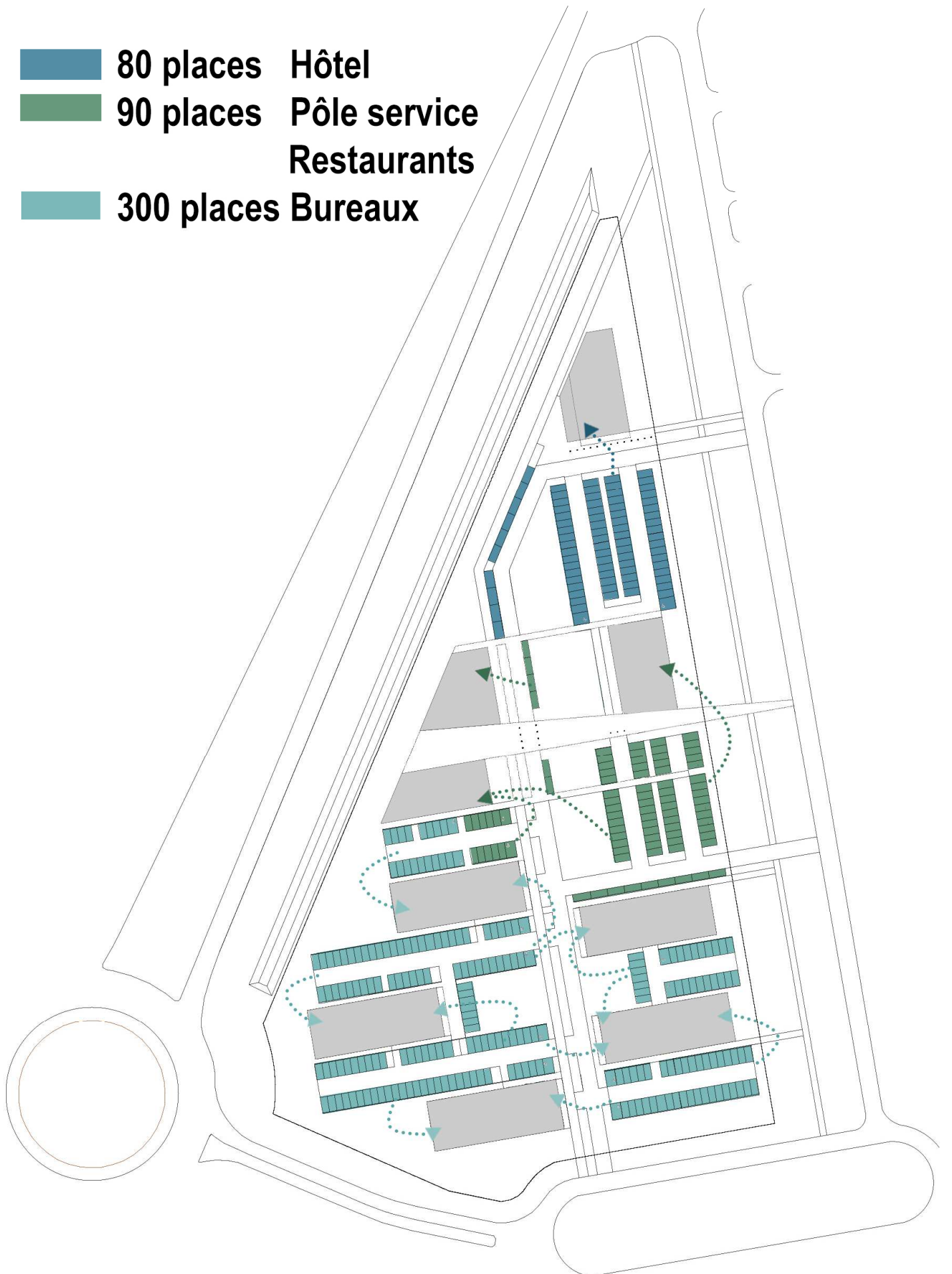


○ **Limiter la vue des véhicules :**

Le parkway est volontairement déchargé de stationnements afin d'affirmer la traversée du paysage rythmé par les masses boisées et les bâtiments. Les 470 stationnements sont concentrés dans les clairières, en poches de 20 à 40 places ainsi qu'en rez-de-chaussée des bâtiments de bureaux. Un réseau de fossés longe les façades nord de ces bâtiments permettant à la fois de conduire les eaux pluviales vers la noue publique à l'ouest et d'installer une strate végétale intermédiaire d'une hauteur de 0,80 à 1,50 m. L'ouverture et l'apport de lumière générée par le défrichage et la concentration d'eau en période de pluie permettent d'assurer le développement d'une végétation de lisière créant un filtre visuel entre les stationnements du RDC et ceux des clairières extérieures.



Strate végétale intermédiaire entre stationnements aériens et sous pilotis



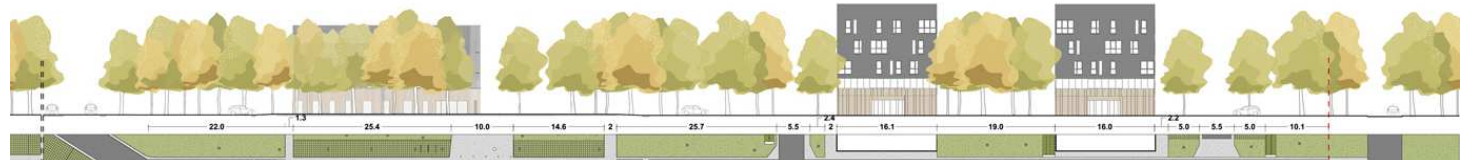
Architecture et paysage:

Le programme rassemble sur un même site des bâtiments d'usage et de volumétrie différents. Pour créer un fil conducteur entre les bâtiments et un dialogue avec le boisement, nous proposons de décomposer les volumes en deux parties au regard de la stratification du bois, des troncs et du velum.

Les bâtiments, les plus hauts, voient leurs étages s'élever en porte à faux sur l'axe central. Cette ponctuation décroche les bâtiments du sol, affirme une composition en 2 volumes et renforce le statut de l'axe central comme axe majeur de la composition de l'ilot.



Coupe Est-Ouest – Bureaux



Coupe Nord-Sud – Bureaux et Pôle service



Plan masse Projet

- **un socle commun, en relation avec le sol :**

L'ensemble des socles des bâtiments sont en bardage bois naturel ajouré pose verticale et de largeur aléatoire. Ce bardage reprend la verticalité et la teinte des troncs et accompagne la structure des pilotis portant les immeubles de bureaux.

- **Des volumes posés sur le socle, en relation avec le « velum de la forêt » :**

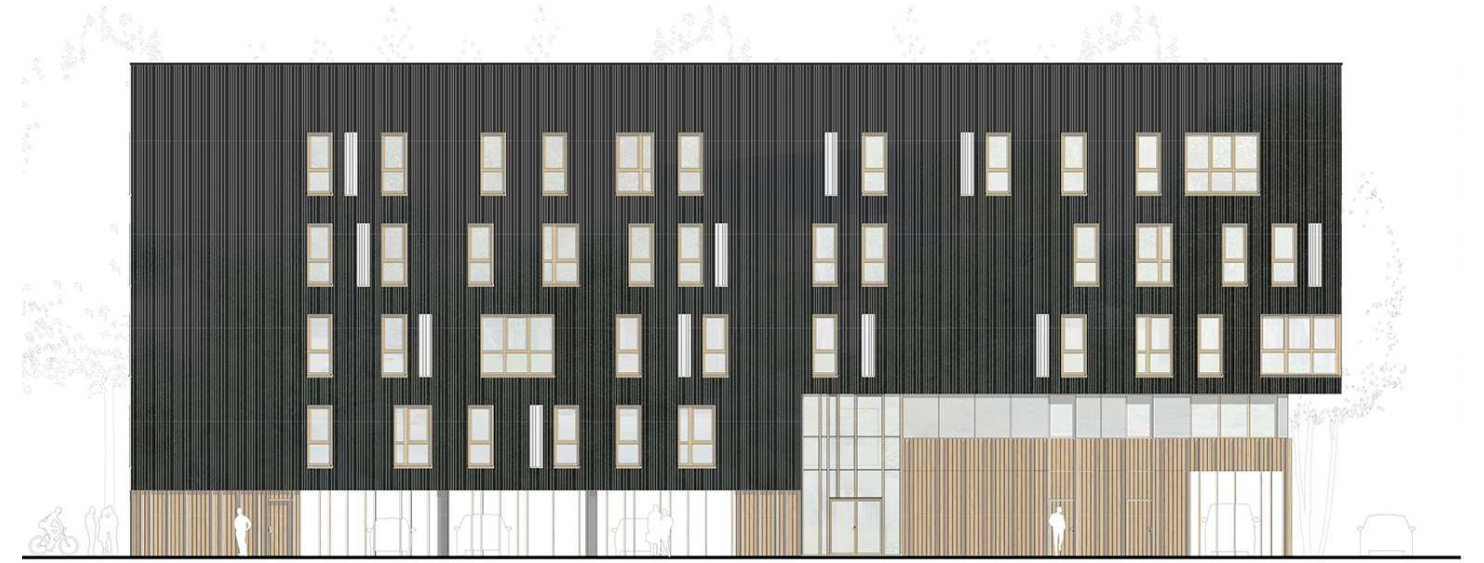
L'ensemble des volumes situés dans les étages sont en bardage métallique laqué noir de nervures aléatoires verticales. Celles-ci prennent la lumière et donnent une couleur changeante au bardage suivant la couleur du ciel. A l'image des tableaux de « Soulages », le noir révèle la lumière et prend tantôt une couleur brune, noir, bleu ou blanche au grès des humeurs du climat. A l'image des feuilles qui changent de couleurs suivant les saisons, ce bardage change subtilement de teinte.



Façade Sud – Hôtel



Pierre SOULAGES – Peinture 1979



Façade Sud – Bureaux



Façade Sud - Restaurant

Cette composition et matérialité donne une image d'un site sobre et discret (dans les camaïeux de gris) et en même temps sensible, généreux, chaleureux et ouvert. Ce mariage réussi entre le bois naturel enraciné dans le sol et ce matériau laqué « flottant » dans les feuilles donne l'image d'un site entre ciel et terre, conscient de son patrimoine tout en se projetant vers l'avenir.

Fonctionnalité :

Le programme est réparti de part et d'autre de l'axe Nord-Sud desservant l'îlot :

SP totale = 18035 m²

SU totale = 17070 m²

470 places de stationnements

- Au Nord, à proximité du Zenith :

Un hôtel comprenant 73 Chambres, des salles de séminaire et 80 stationnements.

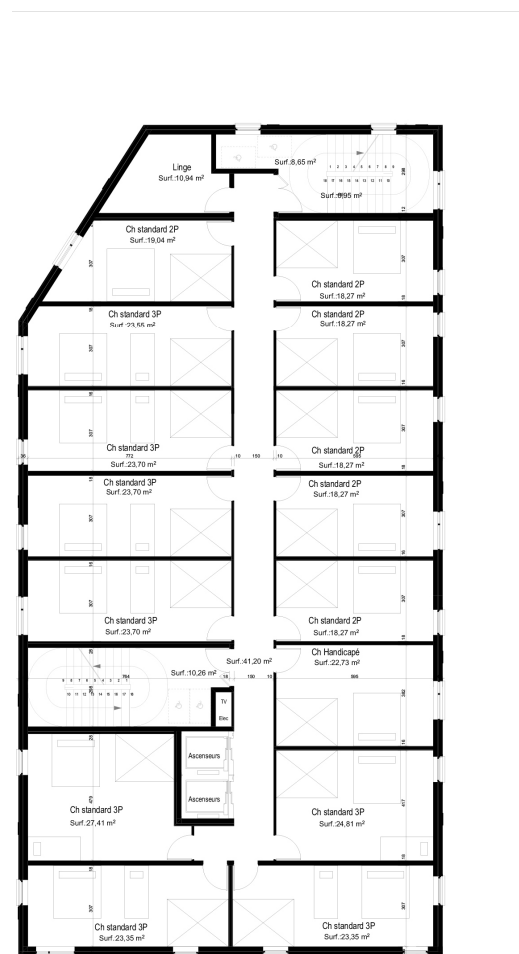
SP = 2410 m² + 95 m² de salles de séminaire

SU = 2128 m² + 95 m² de salles de séminaire

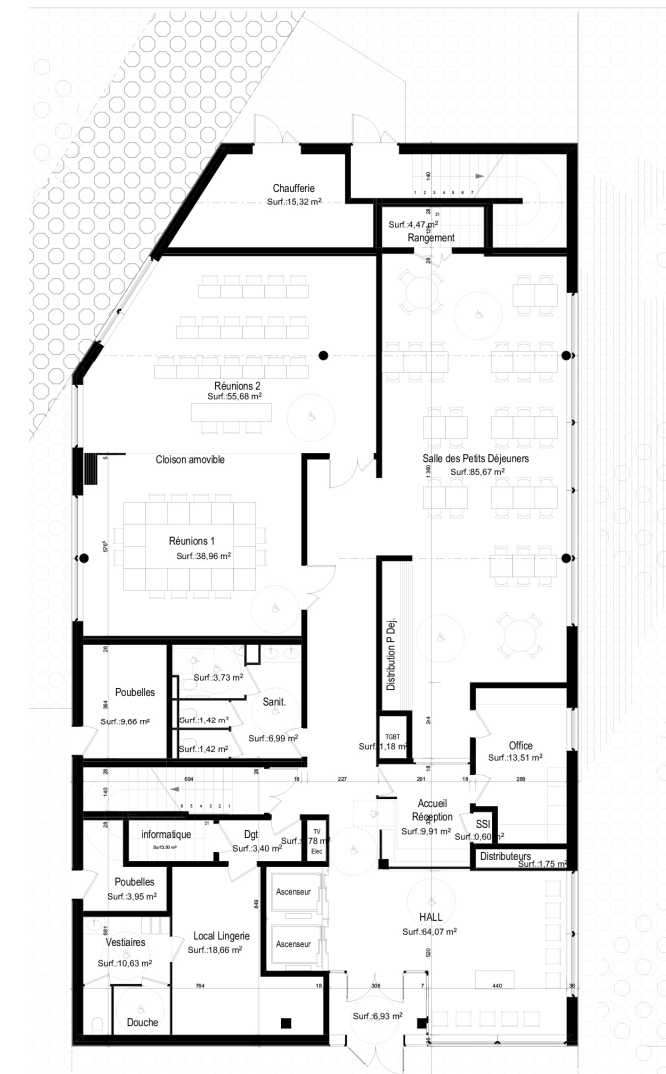
SH totale = 1546 m² de chambres

L'entrée de l'hôtel est ouverte au Sud sur un parvis piéton. C'est également le lieu d'accueil de déchargement sécurisé des bus. Le RDC accueille un Hall, donnant sur la réception. Depuis cette réception, le personnel de l'établissement peut voir les clients arriver, préparer le petit déj dans l'office, le distribuer et gérer la salle de petit déjeuner. Les salles de séminaires sont ouvertes sur le mail piéton à l'Ouest.

Les étages accueillent l'ensemble des chambres de l'hôtel.



Etage courant – Hôtel / Chambres



Rez de chaussée – Hôtel / Espaces communs



Façade Sud



Façade Est

Façades Hôtel



Vue depuis le nord de l'avenue des Canadiens

- **Au centre :**

Le pôle service et les deux restaurants sont implantés sur un sol commun délimité par une emprise unitaire (compris voirie). Les bâtiments sont implantés de façon à créer une relation entre les trois entités accrochées au cône piéton les desservant. Ce sol commun assure « une pause » dans le parcours Nord-Sud en ralentissant les véhicules (zone 20 KM) et en supprimant les repères « routiers ».



Rez-de chaussée – Restaurants / Pôle service



FACADE OUEST

FACADE NORD

FACADE EST

FACADE SUD

Façades - Pôle service



Vue depuis le parkway intérieur d'îlot - Pôle service /Bureaux / Restaurants

○ **Au centre Est :**

Le pôle service comprenant, au RDC un traiteur, une crèche et le Hall d'accès à l'espace Co-working /Fitness situé dans les étages 1, 2 & 3. 90 stationnements sont prévus à proximité du bâtiment à mutualiser avec l'hôtel et les bureaux.

SP totale = 1700 m² / SU totale = 1530 m²

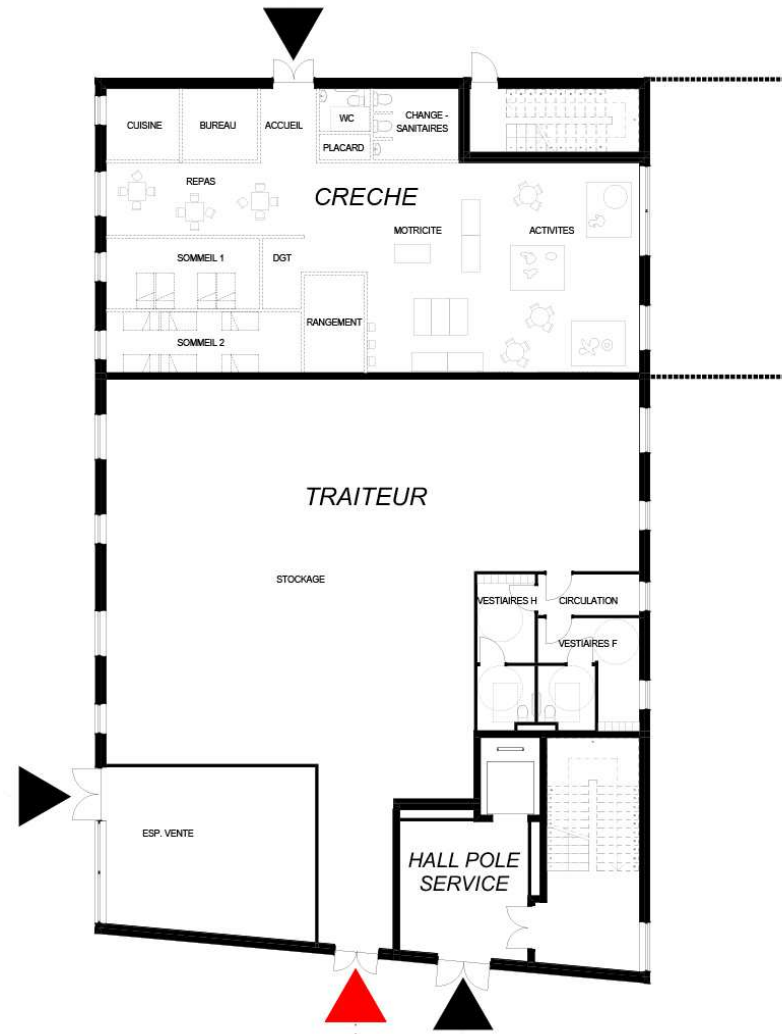
La variante présentée lors du dernier RDV a été actée et avait pour objet :

- d'agrandir le bâtiment vers l'Ouest en décalant la façade de 4,5m
- de supprimer le volume prévu initialement au Sud du cône piéton (anciennement la crèche au RDC, une partie du co-working dans les étages et un escalier de secours)
- d'ajouter un étage supplémentaire pour récupérer la surface supprimée au Sud.

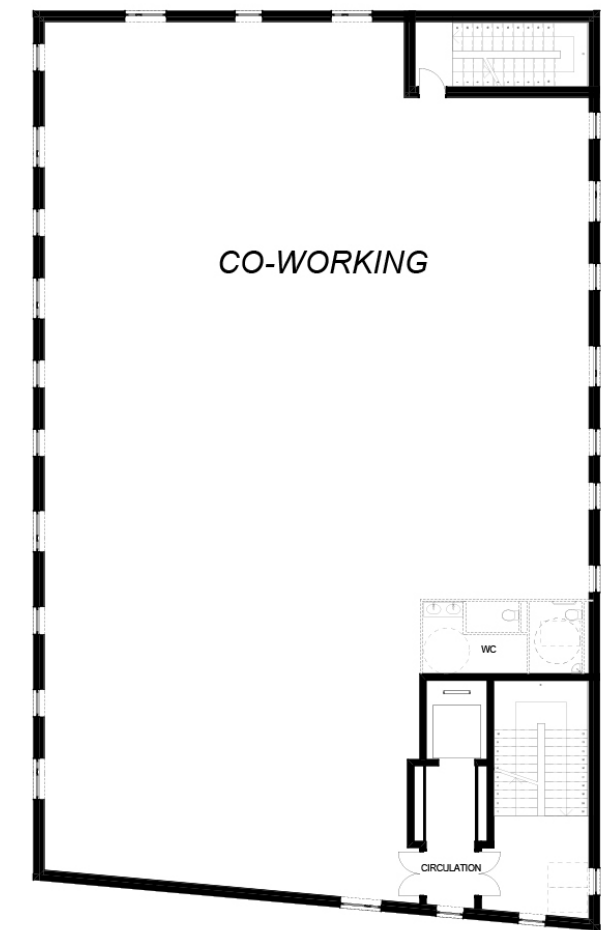
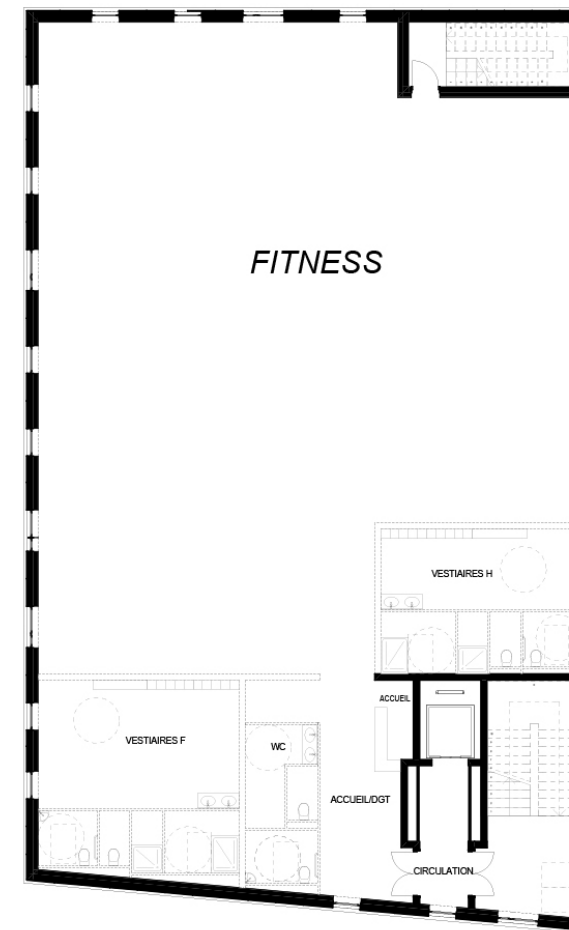
On obtient un pôle service compact, de volumétrie R+3.

Les stationnements prévus à L'Ouest du Pole service sont déplacés à l'emplacement de l'ancienne crèche (on conserve le même nombre de places).

- Traiteur : SP = 255 m² et SU = 231 m²
- Crèche : SP = 145 m² et SU = 139 m²
- Co-working / Fitness : SP = 1300 m² et SU = 1160 m²



Rez de chaussée – Pôle service



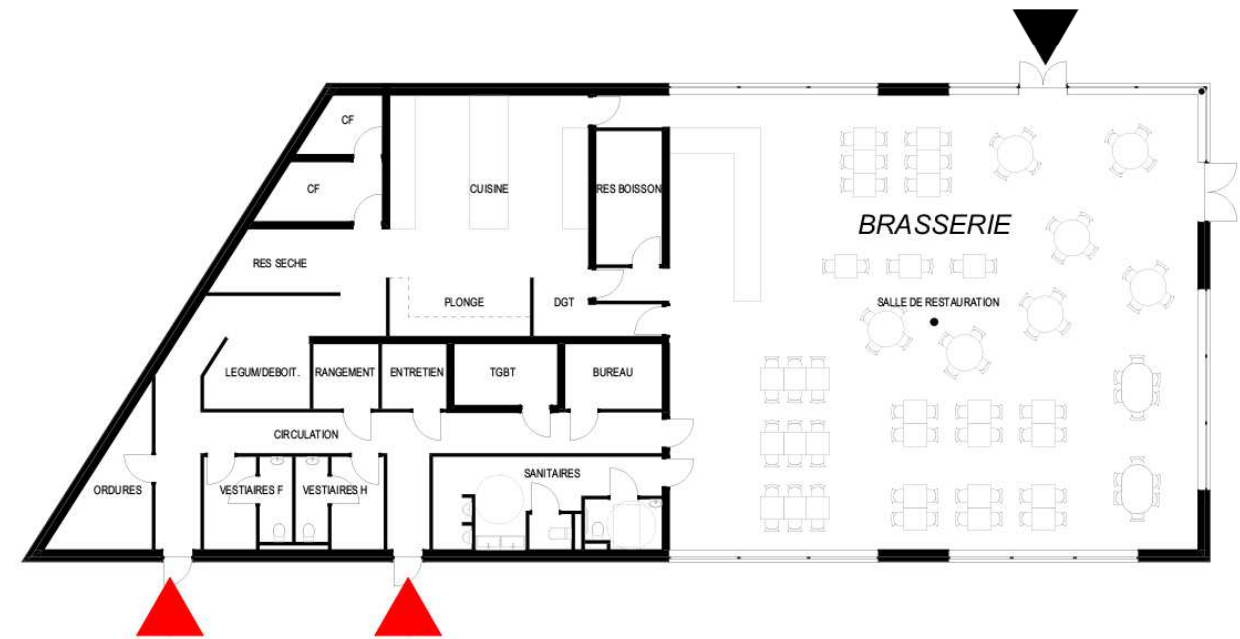
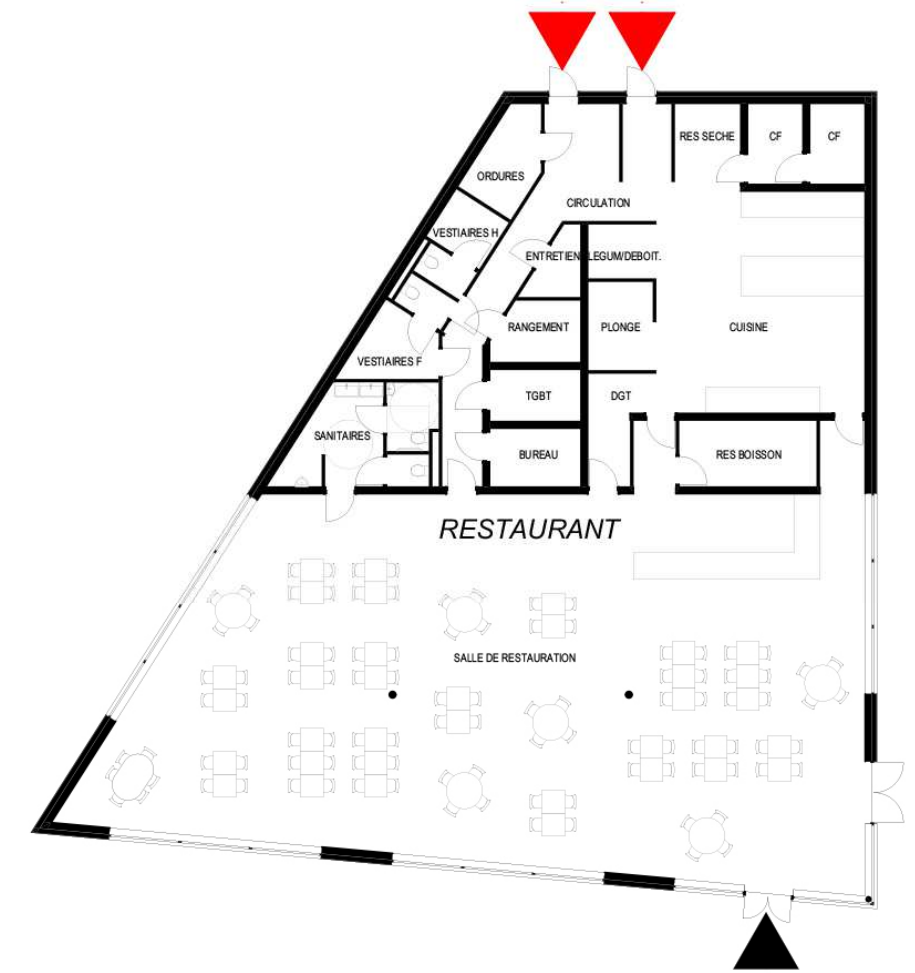
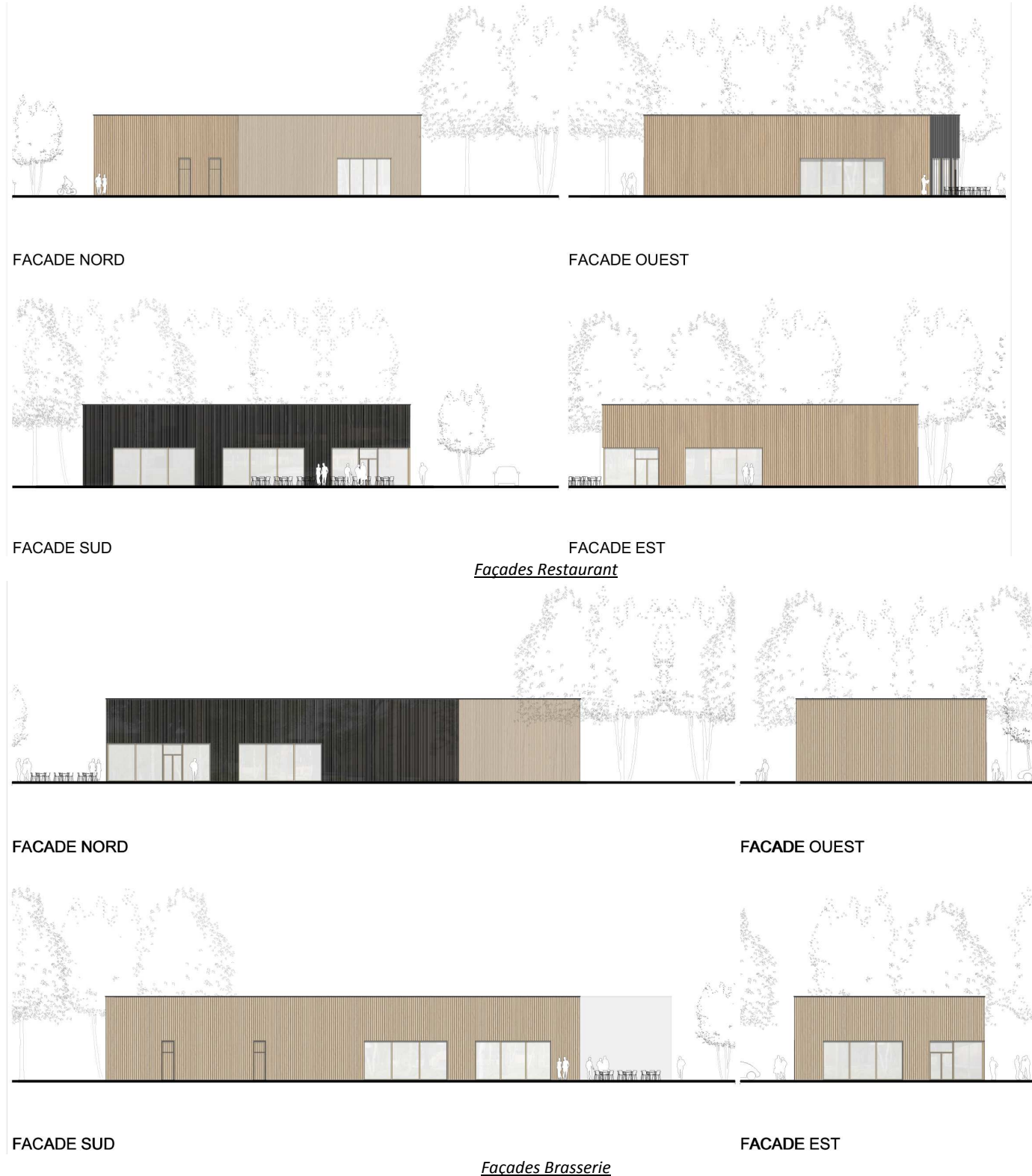
Etages 1, 2 & 3 – Pôle service

○ **Au centre Ouest :**

Deux restaurants implantés face au pôle service et connectés par un vaste espace piéton menant jusqu'à la rue de la Mare Sansoure. 90 stationnements sont prévus à quelques pas, proche du bâtiment co-working ou au Sud du restaurant le plus au Sud à mutualiser avec l'hôtel et les bureaux. Leur position à l'Ouest les rend visibles depuis l'avenue des Canadiens.

Leur proximité, tout en fonctionnant de manière autonome, crée une atmosphère conviviale à l'écart des véhicules. Le fossé central accompagné par le mail piéton assure une transition avec la voirie centrale. Ils possèdent de vastes terrasses extérieures orientées Sud et Sud-Est.

- Restaurant 1 : SP = 421 m² et SU = 405 m²
- Restaurant 2 : SP = 429 m² et SU = 412 m²



Rez de chaussée – Restaurants

- **Au Sud :**

Cinq immeubles de bureau sont implantés en quinconce et organisés autour d'un boisement central. 300 stationnements sont prévus au RDC et à proximité des bâtiments.

SP = 2596 m² par plot soit SP totale = 12980 m²

SU = 2500 m² par plot soit SU totale = 12500 m²

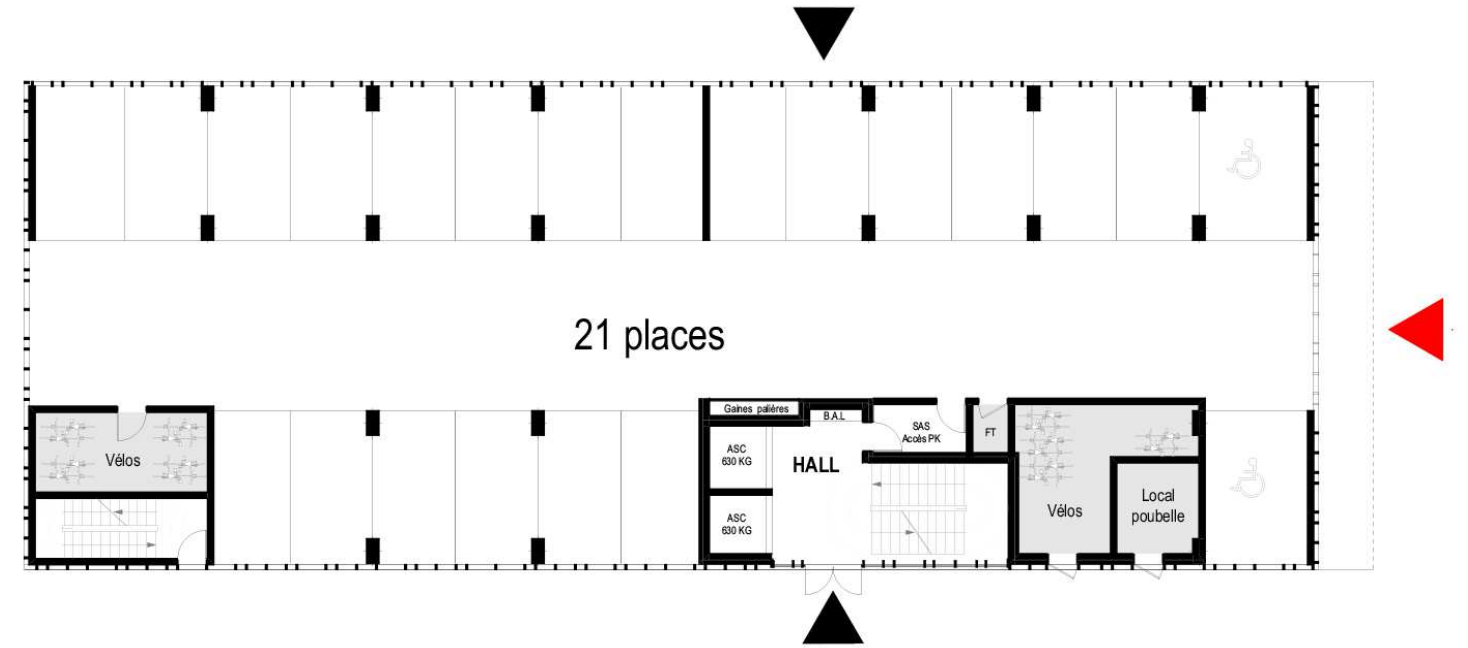
Ils sont organisés autour d'un hall vitré sur deux niveaux. Le RDC sur pilotis accueille 21 stationnements, deux locaux vélos (36m²) et un local déchet. Les étages sont composés de plateaux de bureaux organisés autour d'un noyau central de circulations verticales. Chaque étage peut être découpé de un à quatre plateaux favorisant ainsi sa modularité.



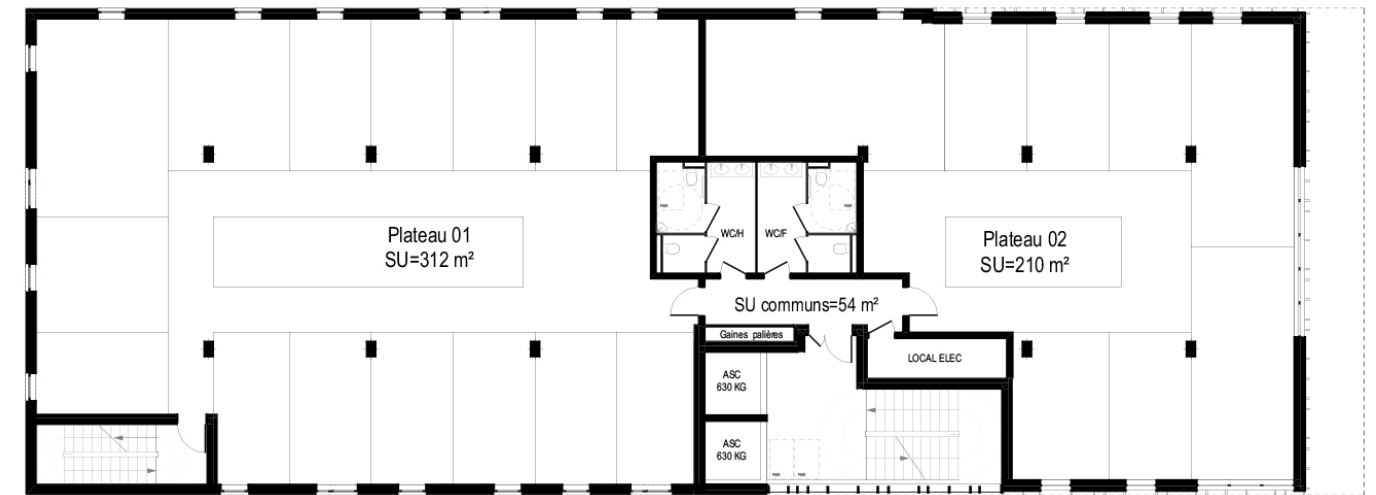
Façades Sud & Est – Bureaux



Façades Nord & Ouest – Bureaux



Rez de chaussée – Bureaux



Etage 1 – Bureaux



Etages 2 à 4 – Bureaux

Environnement :

- Une double certification environnementale dédiée aux bâtiments tertiaires est recherchée :
 - o Certification Bâtiment Durable
 - o Labélisation Energie-Carbone
- La maîtrise des consommations énergétiques permettra d'atteindre un niveau RT2012-15%
- Une réflexion spécifique, avec l'urbaniste et la ville, devra être étudiée sur la densité du rideau d'arbre sur l'avenue des Canadiens



Vue d'hiver depuis le Sud de l'avenue des Canadiens

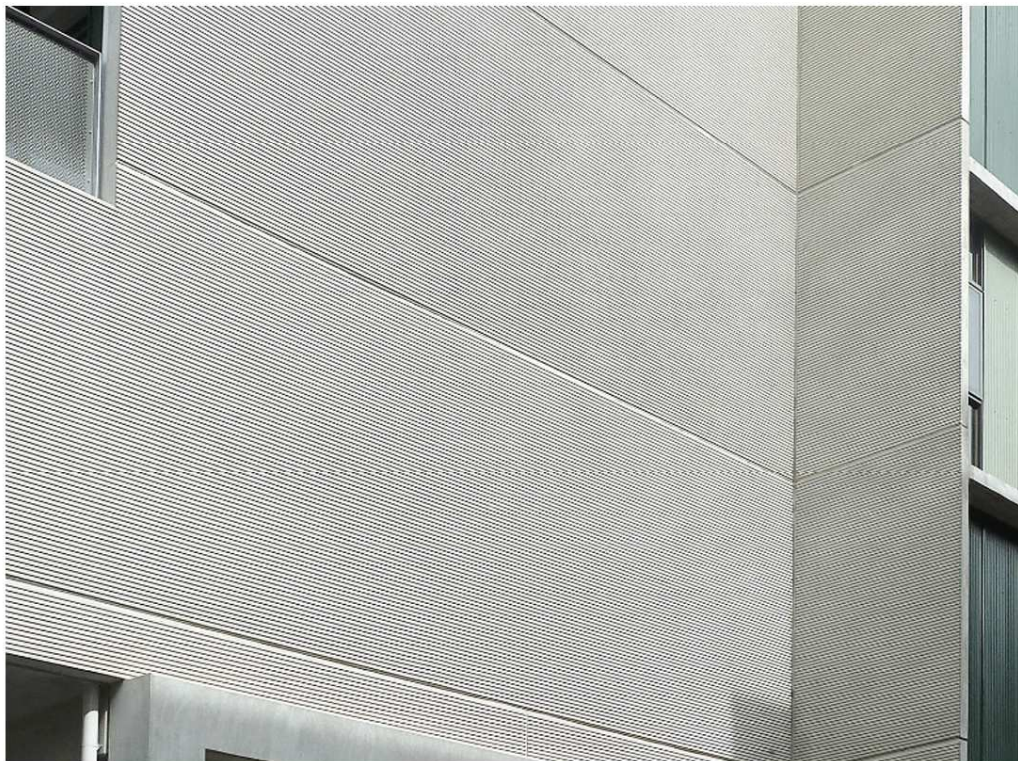
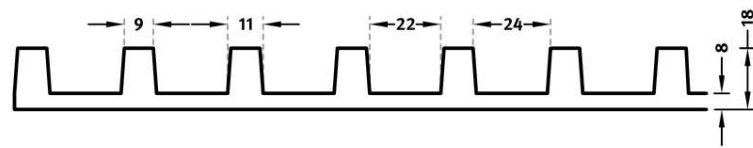
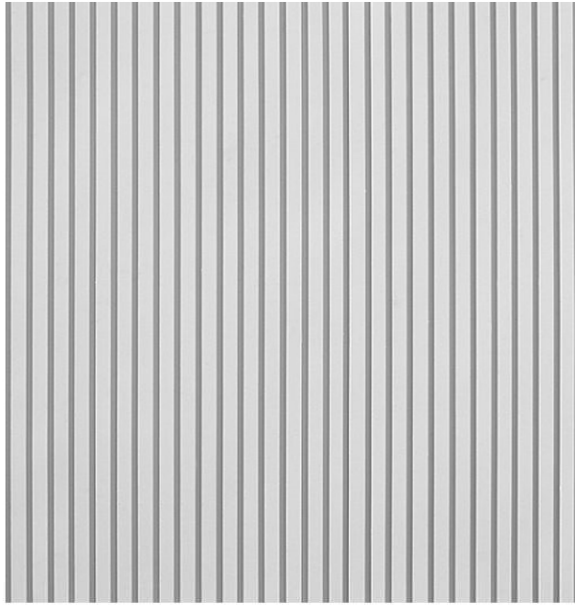
Matériaux de façades :

L'ensemble des bâtiments sont en isolation intérieure - rupteur et façade béton matricé lasuré.

- Pour les Façades RDC de tous les bâtiments : matrice béton Reckli 2/77 TIGRIS (joints réguliers verticaux) : reprend le principe des épines en lames fines verticales ajourées
- Pour les étages de tous les bâtiments : matrice béton Reckli 2/175 FRIESLAND (voilage irrégulier vertical) : reprend le principe du bardage ondulé aléatoire vertical

Ces deux variantes béton reprennent l'aspect des bardages bois et métal prévus initialement.

RDC PROJETS: Matrice Reckli 2/77 TIGRIS



ETAGES PROJETS: Matrice Reckli 2/175 FRIESLAND

