

# Plan de Masse

## Hauteurs et Positionnement

### Positionnement et Orientation:

Les bâtiments sont concentrés dans la partie Est du site afin de libérer un espace de cheminement et de jardins partagés à l'Ouest. Leur placement est dicté par l'emplacement des arbres existants sur le site, à préserver.

Les bâtiments s'articulent autour d'un cœur d'îlot paysagé, et sont disposés de manière à permettre des vues et traversées de la rue Massenet vers la Vallée du Cens.

Le bâtiment 03 articule les deux cheminements traversant l'îlot. Son orientation répond aux courbes de niveaux du terrain naturel du site et adresse le cœur d'îlot, accompagnant les deux cheminements.

### Volumétries et Hauteurs:

Les hauteurs des bâtiments tirent parti de la topographie du site, et sont réparties du R+2/3 au Sud au R+8 au Nord.

La gradation des toitures et terrasses des bâtiment 01 / 02 et 03 crée une transition douce entre les volumétries.



# Plan de site

## RDC Supérieur

**Accès:**  
Accès aux lobbys des bâtiments 01 & 02 et lobby Ouest du bâtiment 05

**Stratégie OM:**  
Les locaux OM des bâtiments 01 & 02 sont localisés au RDC supérieur. Les bennes seront acheminées jusqu'à l'aire de présentation

**Stratégie Stationnement Vélos:**  
Le local vélo du bâtiment 01 est localisé au RDC supérieur et accessible depuis le coeur d'îlot.



# Plan de site

## RDC Inférieur

**Accès:**

Accès aux lobbys des  
bâtiments 03 & 04 et lobby  
Est du bâtiment 05.

## Stratégie Stationnement Vélos:

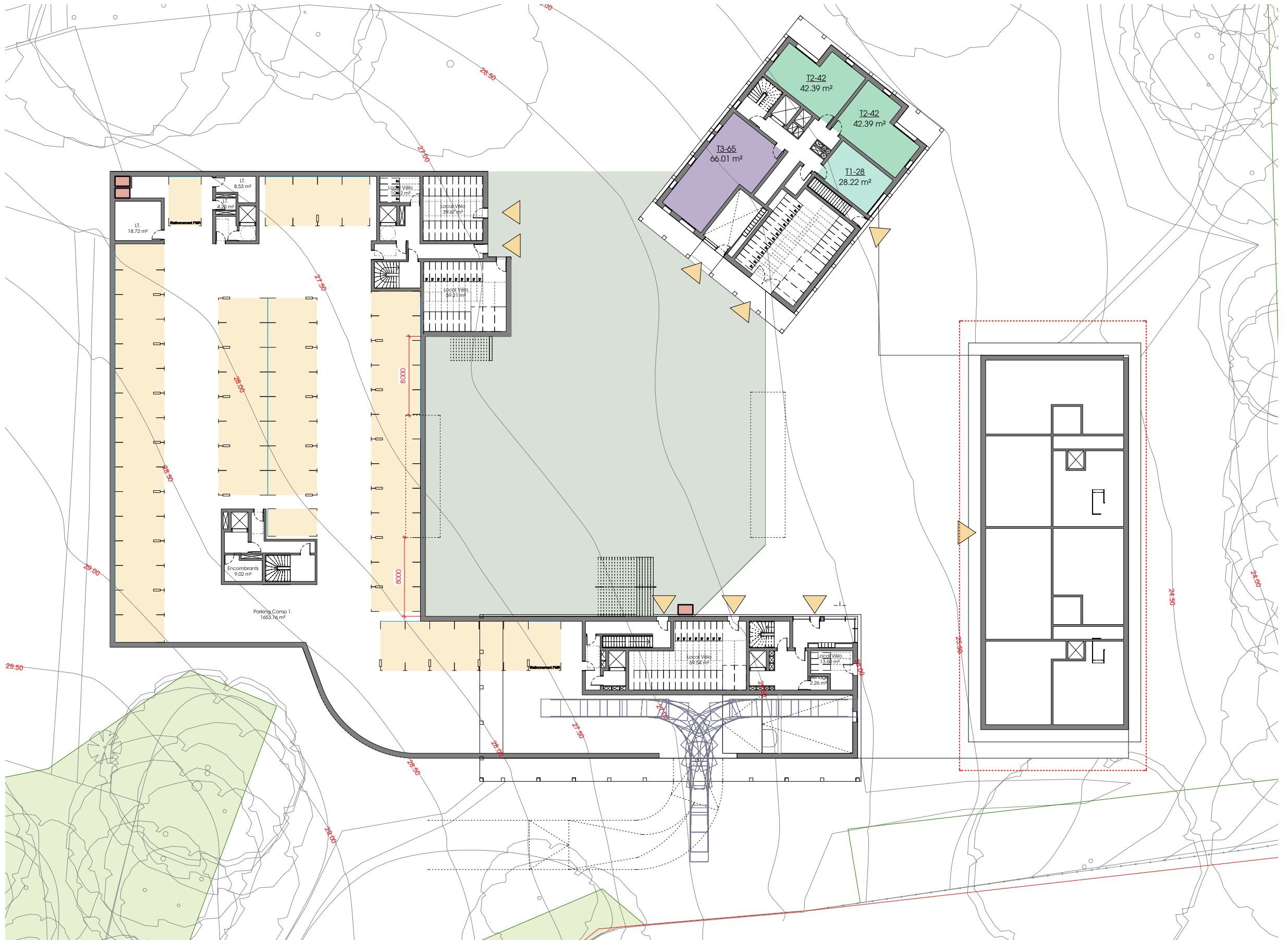
Les locaux vélo du bâtiment 02, 03 et 05 sont localisés au RDC inférieur et accessibles depuis le coeur d'îlot.

Une partie de la provision stationnement vélo du bâtiment 03 est également prévue au sous-sol.

## Stratégie Stationnement Véhicules:

Le parking se déploie en deux poches séparées et se glissant dans la topographie naturelle du site: l'une au niveau RDC inférieur, l'autre au sou-sol.

L'entrée aux deux parkings  
et située sous le bâtiment  
05.





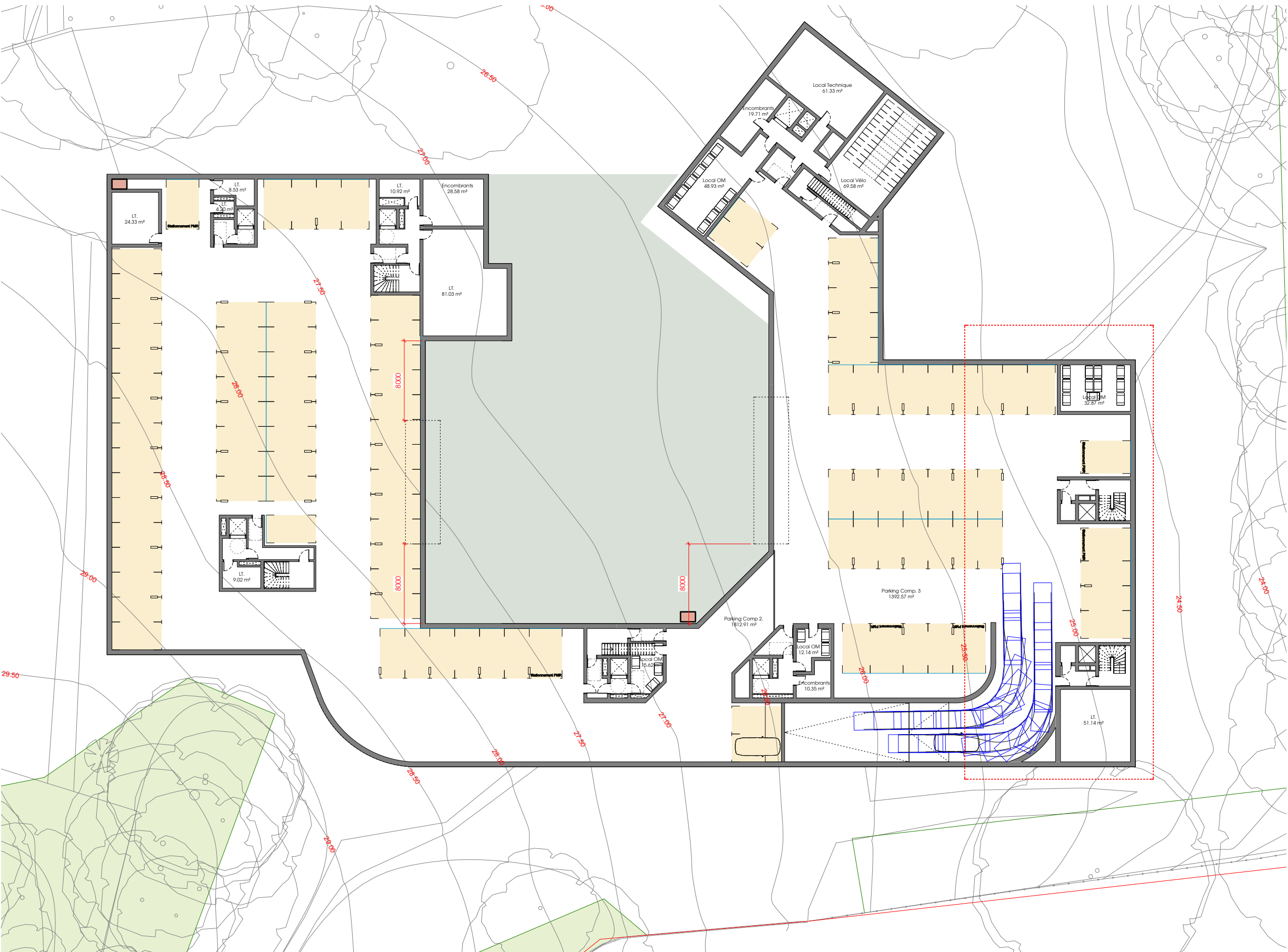
# Plan de site

## Sous-sol

**Stratégie OM:**  
Les locaux OM des bâtiments 03, 04 & 05 sont localisés au sous-sol. Les bennes seront acheminées jusqu'à l'aire de présentation via le sous-sol.

**Stratégie Stationnement Vélos:**  
Une partie de la provision stationnement vélo du bâtiment 03 est prévue au sous-sol avec accès depuis le parking.

**Stratégie Stationnement Véhicules:**  
Le parking se déploie en deux poches séparées et se glissant dans la topographie naturelle du site: l'une au niveau RDC inférieur, l'autre au sou-sol.  
L'entrée aux deux parkings et située sous le bâtiment 05.



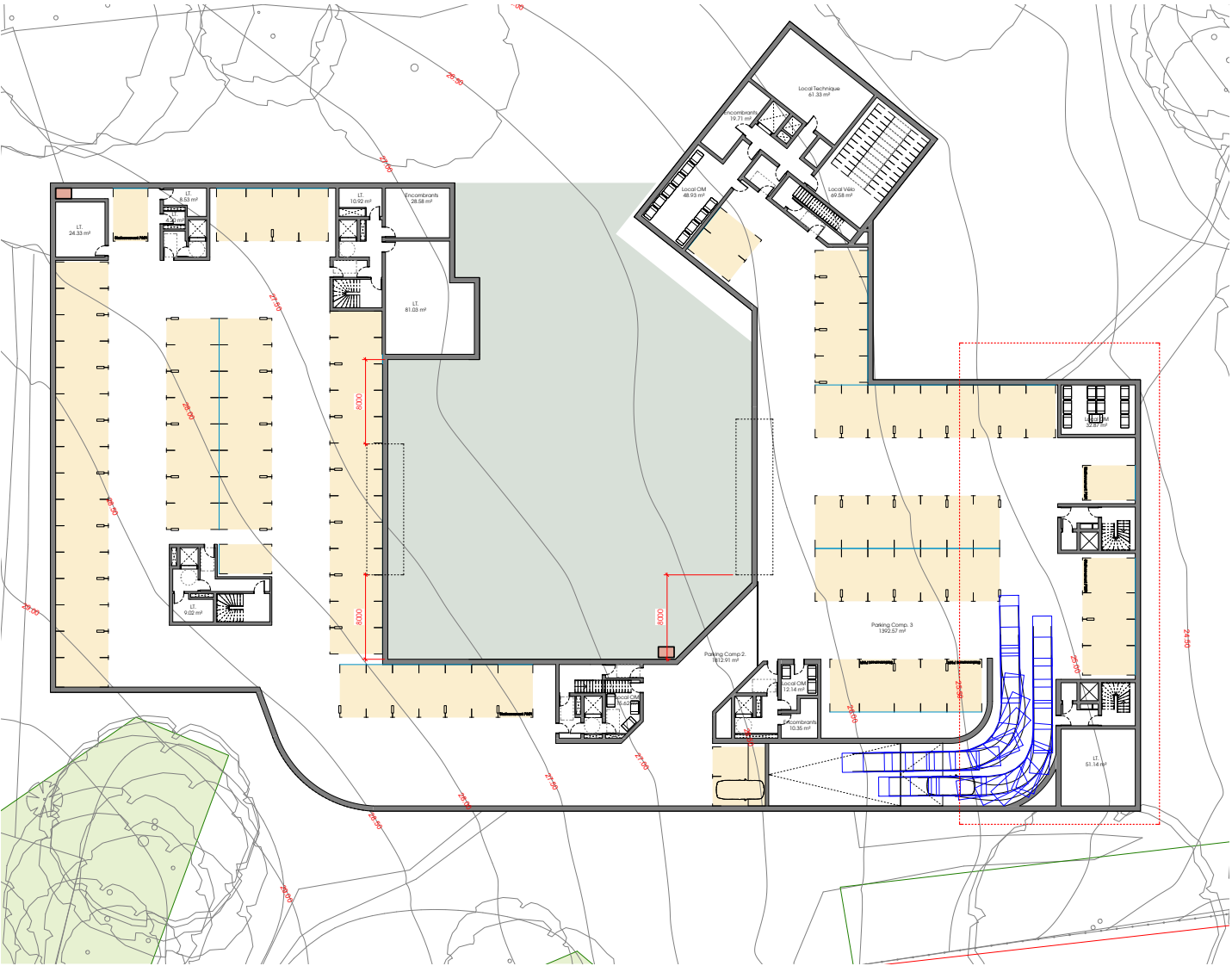


# Stationnement

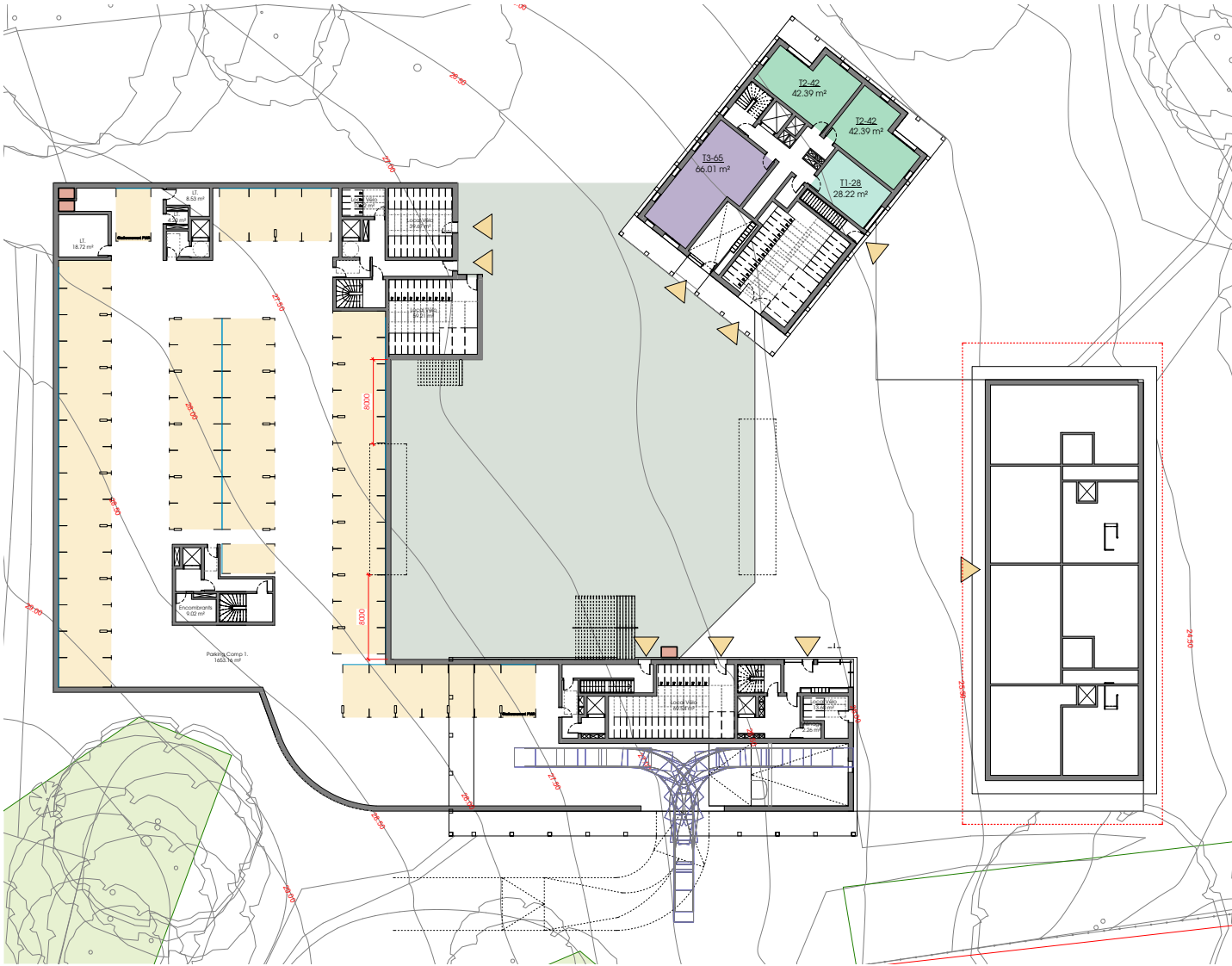
## Plan de Sous-sol et RDC Inférieur

**Provision Nombre de Stationnement Voitures:**  
\*PLUm Règlement Graphique (Plan 4-2-5-1)  
Min 1 x stationnement / logement

- Description:**
- 2 parkings séparés sur 1 niveau chacun (RDC inférieur & Sous-sol -01) - ventilation naturelle
  - 1 accès localisé en limite Sud de propriété
  - Tous les bâtiments sont connectés au parking
  - Total places: 158 (incluses 8 places PMR)
  - Surface de pleine terre en coeur d'îlot : 1289m<sup>2</sup>
- + Stationnement additionnel visiteurs en surface



Niveau Sous-Sol -01 - 100 places de stationnement



Niveau RDC Inférieur - 58 places de stationnement

# Logements

## Positionnement et orientations

### Orientation & ventilation naturelle:

La majorité des logements sont à orientation multiples. Nombre restreint de logements mono-orientés et uniquement de petites typologies (T1 / T2). Aucun logement mono-orienté Nord n'est proposé.

Les grands balcons sur les faces Ouest et Sud, protègent la façade d'un ensoleillement direct pour éviter la surchauffe des logements. Les façades Nord sont dépourvues de balcons. La majorité des logements disposent de grands balcons (profondeur 1,95m), seul certains T1 sont dépourvus de balcons.





# Développement du Plan de Masse

## Principes fondateurs

Principes fondateurs du plan de masse:

- Perméabilité de l'îlot composé de 5 bâtiments, permettant des traversées et des vues vers le grand paysage
- Cœur d'îlot paysager dégagant un espace de pleine terre permettant la plantation de grands spécimens
- Gradation des hauteurs, allant du R+2 au Sud au R+8 au Nord-Est, et espacement des bâtiments permettant un ensoleillement du cœur d'îlot et limitant les ombres portées d'un bâtiment à l'autre

Réflexion architecturale proposant une homogénéité des matériaux au travers de l'îlot mais avec variations de détails d'un bâtiment à l'autre.



Vue du cœur d'îlot, du seuil du Bâtiment 04 et ver le Bâtiment 01



# Développement du Plan de Masse

## Principes fondateurs

Principes fondateurs du plan de masse:

- Perméabilité de l'îlot composé de 5 bâtiments, permettant des traversées et des vues vers le grand paysage
- Cœur d'îlot paysager dégagant un espace de pleine terre permettant la plantation de grands spécimens
- Gradation des hauteurs, allant du R+2 au Sud au R+8 au Nord-Est, et espacement des bâtiments permettant un ensoleillement du cœur d'îlot et limitant les ombres portées d'un bâtiment à l'autre

Réflexion architecturale proposant une homogénéité des matériaux au travers de l'îlot mais avec variations de détails d'un bâtiment à l'autre.



Vue depuis le seuil d'entrée de l'îlot, vers la lisière Nord et l'EBC



# Développement Plan de Masse

## Hauteurs

Les hauteurs proposées tirent parti de la topographie naturelle du site en créant deux niveaux de rez-de-chaussée.

Les hauteurs sont réparties du R+2/3 au Sud au R+8 au Nord afin de permettre un ensoleillement maximum du cœur d'îlot et de minimiser les ombres projetées sur les logements.

L'utilisation de la pente naturelle du site et l'emplacement stratégique des bâtiments permet de rendre certains étages non perceptibles - notamment concernant le Bâtiment 03. Celui-ci n'est pas perceptible depuis l'entrée de site, uniquement depuis le cœur d'îlot.

