



© CAUE 78

PERCÉES SUR LE PARC DE LA CHÂTAIGNERAIE



© CAUE 78

TERRASSES DÉSOLIDARISÉES DES PLANCHERS



© CAUE 78

TOITURES PLIÉES



© CAUE 78

CONTINUITÉS AVEC LE BÂTI EXISTANT



© CAUE 78

«CAMOUFLAGE»



© CAUE 78

© CAUE 78

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS



LES SENTES DE BAILLY DENSITÉ APAISÉE EN COEUR DE VILLE

LOGEMENT - FICHE PROJET 2019-10

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

« Le terrain se caractérise par une végétation constituée de grands sujets. [...] C'est pour cela que nous avons imaginé un principe d'implantation des bâtiments qui adapte leurs morphologies à la présence des masses végétales existantes ainsi qu'à la topographie. »

Mariu Sananikone, agence TAG

La connexion piétonne et visuelle entre les parcs de la mairie et de la Châtaigneraie est un premier tracé directeur. Des promenades aux abords plantés sont créées entre les logements. Ces continuités

végétales complétées par des toitures végétalisées sur les logements collectifs permettent une connexion paysagère aux parcs environnants et la création d'un corridor biologique à petite échelle.

Les différents traitements de sol et la topographie distinguent les espaces publics et privés sans qu'il n'y ait de clôture. L'intervention paysagère se compose d'une promenade minérale bordée d'un côté par des bandes végétales surélevées, et de l'autre par une noue en graviers. Cette séparation entre les sentes et le RDC des logements, permet le développement de jardins privatifs et de terrasses sans limite matérielle.

Le mobilier urbain (long réseau de bancs en lamelles bois suivant le tracé des sentes), la gestion de la dualité porosité/séparation des espaces publics et privés, montrent la volonté de rendre agréable les déplacements des différents publics, qu'ils soient résidents ou qu'ils souhaitent juste traverser les sentes pour aller d'un parc à l'autre.

Par de nombreux effets (non cloisonnement des espaces extérieurs, implantation en peigne, toitures repliées vers l'intérieur, variété typologique), cette opération parvient à une densité assez élevée de 121 logements/ha qui ne se ressent pas, pour une densité de population de 316 habitants/ha.

GOVERNANCE ET INTENTIONS

Bordée par la forêt de Marly au nord, le parc du château de Versailles au nord ouest, et par des parcelles agricoles au sud, la commune de Bailly (3 932 habitants en 2015) possède une identité paysagère particulière que les architectes et les paysagistes de ce projet ont su saisir et révéler.

Le projet des Sentes de Bailly est une opération d'aménagement globale (logements, espaces publics et équipements) remarquable par sa gouvernance. Il se situe dans l'environnement direct de la mairie (1). La commune a su s'entourer de différentes compétences de conseil (architecte urbaniste et paysagiste conseil) et prendre en compte les attentes de ses habitants présents et futurs. Ceci a conduit à l'élaboration d'un cahier des charges précis, puis à l'organisation d'une consultation de promoteurs/architectes/bailleurs. L'opération a été portée par Bouygues Immobilier et le bailleur social Domnis.

Un contrat PUP (Projet Urbain Partenarial) a permis de financer la réalisation des espaces publics en limite de l'opération (placettes végétalisées reliant au parc de la mairie (2), au parc de la Châtaigneraie (3) et à l'école (4)), afin de créer une cohérence d'ensemble entre le nouveau projet, les équipements, les parcs déjà présents ainsi qu'avec les bâtiments réhabilités (5).

« C'est un travail d'équipe. Nous avançons en étroite collaboration avec l'Établissement Public Foncier des Yvelines [...], notre architecte urbaniste Francis Audouin (qui a assuré le pilotage de l'élaboration du cahier des charges pour le promoteur et a conçu le centre de loisirs de l'école élémentaire) et par notre architecte paysagiste Benoist Garnero (concepteur de l'aménagement du Parc de la Châtaigneraie). »

Claude Jamati, maire de Bailly

FICHE TECHNIQUE

Lieu : Bailly (78)

Calendrier : acquisition parcelle : janvier 2012, concertation riverains : juin 2012 - janv. 2013, PC : sept. 2014, vente parcelle à l'EPFY : janv 2013, travaux : 2015-2017

Surface plancher : 5 850m²

Maîtrise d'œuvre : TAG Architectes
TUP Paysagiste
Pouget (Thermicien)

Maîtrise d'ouvrage : Bouygues Immobilier
Domnis (bailleur social)

Programme : 4 immeubles collectifs
+ 9 maisons individuelles (84 logements)

Coûts : 11 M€HT (hors paysage)

THÈMES ABORDÉS

- Continuités végétales
- Implantations en fonction du contexte
- Aménagement des espaces extérieurs
- Qualités architecturales



SOUS-SOL

© TAG Architectes

1 5 10

58 LOGEMENTS COLLECTIFS

26 LOGEMENTS INDIVIDUELS



REZ-DE-CHAUSSÉE

© TAG Architectes

1 5 10



PARC DE LA MAIRIE



FRONTS BÂTIS



BELVÈDÈRE



RUE DES CHÊNES



MICRO CRÈCHE

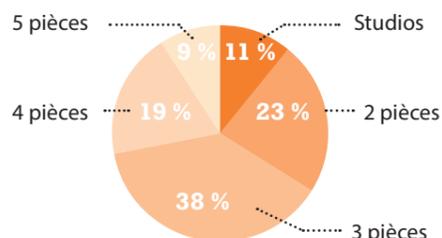
CHOIX DES TYPOLOGIES

Afin de répondre aux besoins spécifiques des Baillacois, le projet propose des logements collectifs et individuels plus petits, qui ne sont pas uniquement en accession. Il en résulte la réalisation de 84 logements, répartis sur quatre bâtiments collectifs (du T2 au T5) et neuf maisons individuelles mitoyennes (T4 et T5). Le bailleur social Domnis a la gestion de 27 logements locatifs aidés sur l'ensemble, les 57 autres étant en accession.

« Le projet coeur de ville est une des composantes de notre politique communale de construction de logements pour

toutes les catégories de Baillacois, en particulier nos enfants, nos anciens et les personnes qui travaillent sur notre territoire (entreprises, commerces, professions libérales et services publics).»

Claude Jamati, maire de Bailly



PROJET ARCHITECTURAL ET IMPLANTATIONS

La parcelle d'une surface de 6 887 m², est bordée au nord ouest par des bâtiments existants en pierre meulière, au nord est par la mairie et son parc, au sud est par la rue des Chênes bordée par des bâtiments collectifs et au nord ouest par des maisons individuelles.

Le projet prévoit l'implantation de l'habitat individuel, en continuité du quartier pavillonnaire. L'habitat collectif, reprend le tracé de la copropriété voisine. L'implantation en peigne atténue l'impact des fronts bâtis et ménage des percées

visuelles sur le contexte environnant. Les maisons individuelles mitoyennes se développent en duplex + combles, avec de larges ouvertures donnant sur des petites terrasses et des jardins qui bordent la promenade. Les pignons visibles depuis le parc de la mairie et les façades nord sont en parement de briques blanches, alors que les façades sud et ouest sont en parement bois. Les toitures en zinc sont pliées vers l'intérieur sur un pan, découvrant les grands arbres du parc de la Châtaigneraie.

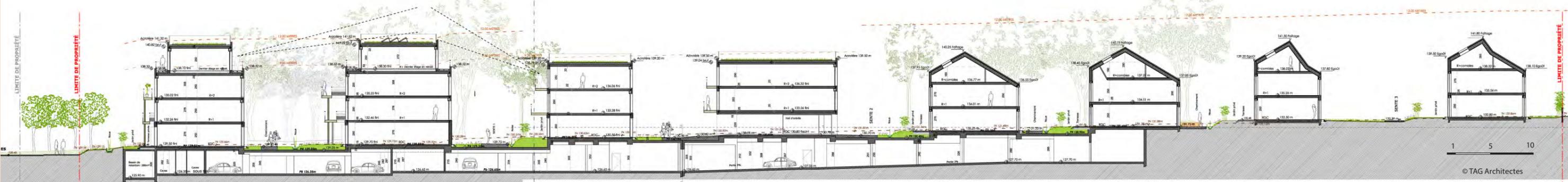
Les deux immeubles de logements collectifs en bordure sud de la parcelle sont sur quatre niveaux (dont le dernier en retrait), tandis

que les deux autres sont sur trois niveaux afin de se raccorder à la volumétrie des maisons mitoyennes. Chaque bâtiment collectif est entouré d'un réseau de terrasses sur pilotis qui selon les configurations, crée parfois des belvédères ou des anneaux. Cela offre un dégagement extérieur à chaque logement. La structure métallique des terrasses est indépendante des bâtiments en béton lasuré, ce qui évite les ponts thermiques.

Les bâtiments existants en pierre ont été préservés. Ils entourent une cour et forment un front bâti le long du chemin de la Halte qui mène au parc de la Châtaigneraie ((A) sur le plan de RDC). Parmi ces bâtiments réhabilités, l'un est

transformé en habitation (B) et l'autre en micro crèche (C), dont le projet a été confié à l'agence d'architecture MODAL. La cour est aménagée en continuité des sentes et crée une cohérence entre le nouveau projet et les bâtiments réhabilités.

L'ensemble de l'opération repose sur un parking souterrain qui accueille 167 véhicules afin de limiter la présence des voitures dans le projet. Un des défis a été de maintenir les arbres remarquables en pleine terre, malgré la construction d'un sous-sol prenant presque l'intégralité du terrain.



© TAG Architectes

1 5 10