

Maître d'ouvrage :

ECOTECHNIC

Europole d'Archamps - 74 rue Louis Rustin - 74166 - Saint Julien en Genevois

SITE DE LA FERME D'AVOISE – MONTCHANIN (71210)

REALISATION D'UNE RESIDENCE DE TOURISME



NOTE DE PRESENTATION

URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT- ARCHITECTURE

Avril 2024

Vision :

L'objectif des porteurs du projet est de dynamiser un environnement de loisirs existant à travers une démarche éco-responsable.

Mission :

Créer un écosystème touristique, économique, durable et réversible à partir d'un golf en activité.

Adopter des pratiques et des matériaux respectueux de l'environnement.

1 - Objectifs du projet :

Le projet de dynamisation du site de la ferme d'Avoise à Montchanin s'appuie sur un concept touristique et économique éco-responsable qui vise à transformer ce lieu en un site multi-usages dans un cadre naturel existant de qualité.

Le projet répond à d'importantes demandes :

- d'hébergement touristique,
- d'hébergement d'affaires lié aux activités économiques et industrielles situées à proximité : Le Creusot, Montceau, Montchanin,
- d'espaces d'animation, d'échanges et de réunions dans un cadre convivial et propice au ressourcement (mariages, séminaires etc...).

Il s'agit de mettre en valeur un site déjà en partie aménagé pour y implanter différents espaces d'accueil et d'hébergement en s'appuyant sur les qualités paysagères existantes dans un environnement préservé.

Le projet s'inscrit dans une nouvelle forme de tourisme avec des activités de découverte, de nature et de culture. L'évolution de la société et ses diverses mutations induisent de nouveaux comportements : envie de prendre du temps pour soi, de passer du temps avec sa famille, de se ressourcer au contact de la nature, de ralentir le rythme.

La résidence de tourisme projetée sera totalement indépendante fonctionnellement du golf existant (non concerné par le présent permis d'aménager).

2 - Présentation générale :

La localisation du site de la ferme d'Avoise est centrale, au cœur des déplacements ferrés et routiers nationaux et interrégionaux.

La Gare TGV Le Creusot, située à moins de 2 km de l'entrée du terrain, est un atout de tout premier plan :

- TGV Paris - Le Creusot : 1h20 mn
- TGV Lyon - Le Creusot : 45 minutes
- Montchanin-Genève : 2h30mn

La route dite « express » Centre-Atlantique proche du site (N80 en direction de Chalon et de l'Autoroute A6, puis N70 en direction de l'Ouest) est un axe très fréquenté.

Elle rejoint au Rond - Point « Jeanne Rose » proche du site la RD 680, voie importante qui mène à Autun et au Morvan, région prisée pour le tourisme - nature.

La région Sud-Bourgogne bénéficie globalement d'une image et d'une attractivité intéressantes pour les pays voisins européens. (Suisse, Allemagne, Royaume Uni, etc...). La situation de ce lieu est centrale dans la région Bourgogne-Franche Comté avec une grande facilité pour découvrir le patrimoine, la gastronomie, le vignoble et le vin, avec de nombreux sites remarquables aux alentours.

Par ailleurs l'activité économique autour de Montchanin est très développée avec le pôle industriel du Creusot et de l'ensemble de la Communauté Urbaine.

Ce projet est porteur d'une dynamique à l'échelle intercommunale :

Il est pensé et partagé avec les élus locaux et la Communauté Le Creusot-Montceau - Montchanin.

Les effets du projet de Résidence de Tourisme dans son contexte sont appréhendés de manière positive :

Effets sur la vie locale :

Le projet est conçu comme un support d'accompagnement des activités économiques locales.

Effet sur le paysage :

Le maître mot de ce programme immobilier et paysager est de travailler avec le « déjà-là » sans artificialiser les sols et en préservant l'esprit du lieu au maximum en respectant la richesse botanique en place. Le projet est donc organisé en préservant et en mettant en valeur la végétation actuelle.

Effet sur le patrimoine :

Le patrimoine bâti existant est constitué essentiellement de la Ferme d'Avoise, patrimoine aux qualités indéniables, en majeure partie désaffecté et qui a vocation à être réhabilité.

Effet sur les transports et déplacements :

Le projet confortera la capacité des stationnements à l'entrée du site sans en ajouter.

3 - Un site naturel de qualité à préserver :

Le terrain pris dans sa globalité est d'une surface conséquente.

Il constitue un poumon vert compact, limité au Nord-Est et au Sud par des voies de circulation, et à l'Ouest par le tissu urbain de la ville de Montchanin. La zone de sports et de loisirs de Montchanin se développe à l'Ouest en continuité du site.

Au Sud un bâtiment industriel important crée une limite vis-à-vis de la RN 70.

Ce lieu est caractérisé par son relief doux formant un coteau orienté globalement vers le Sud-Ouest.

Il comporte 2 étangs artificiels en partie basse : le grand étang proche de la RN 70, et le petit étang proche de la ferme d'Avoise, dans un site privilégié.

D'importantes zones boisées existent au Nord et au Sud-Ouest (essentiellement d'essences feuillues, nombreux chênes).

D'autres zones boisées se développent en lanière à l'Est et au Sud, ainsi qu'un important boisement au Sud - Ouest dans un paysage vallonné très qualitatif.

Au centre du site, une vaste zone en partie déboisée, est laissée en friche avec différentes espèces d'arbres qui subsistent ponctuellement : petits chênes, bouleaux, etc...

4 - Accès et desserte interne :

L'espace circulé par les véhicules est limité à l'entrée du site du Golf à proximité du Club-house selon l'état existant actuellement.

L'accès aux mobilités douces par transports en commun, cycles notamment depuis la gare TGV sera favorisé.

Le parking existant au nord sera réaménagé sur son emprise actuelle avec une réorganisation des emplacements, un accompagnement végétal et des matériaux perméables.

Le centre du site est organisé autour d'une petite voie de desserte assimilable à un chemin rural, qui relie l'entrée Est (entrée principale) à la ferme d'Avoise située dans la partie Est du site. Cette traversée se prolonge au-delà vers les quartiers d'habitat individuels de Montchanin.

Le projet prévoit de conforter cette voie existante comme desserte du site de la Résidence de Tourisme, sans autre créations que les chemins d'accès aux différents hameaux qui constituent la résidence. Cette voie sera essentiellement utilisée par des voitures électriques permettant d'acheminer les résidents et leurs bagages vers leurs habitats ainsi que les flux de livraisons (matériels, lingerie etc...).

5- Domanialité et définition du périmètre d'aménagement :

Périmètre du projet :

Une emprise restreinte du projet a été définie en regard de l'ensemble du site. La surface aménagée envisagée est de 7,5 hectares.

Une analyse poussée du site a été réalisée en amont de la conception afin de définir les espaces les plus adaptés pour l'installation des habitats légers de loisirs constituant la Résidence de tourisme.

Cette analyse a été faite en croisant des données géographiques générales sur plans et une approche fine, concrète et complète sur le terrain. Elle s'appuie sur les données géographiques et sensibles relevées sur place : relief, intimité, vues lointaines et proches, végétation en place, indépendance vis-à-vis des parcours golfiques, facilité de viabilisation.

Deux emprises ont été retenues comme particulièrement favorables :

a) Une emprise située à l'Ouest du boisement qui se développe après l'entrée principale. Ce quartier est nommé « **la lisière** ». Il bénéficie d'un relief doux et régulier en pente vers le Sud-Ouest et de vues dégagées dans cette direction. Un chemin existant bordé d'un fossé irrigue ce terrain, reliant la desserte principale au sud du site.

De nombreux chênes isolés ou en bosquet donnent à cette partie du terrain une grande qualité paysagère tout en ménageant des espaces libres appropriés pour la mise en place d'habitats.



Site du quartier « lisière »

b) Une emprise assez vaste située entre la ferme d'Avoise, le petit étang et la desserte centrale.

Ce vaste terrain est desservi par un chemin existant descendant de la ferme vers l'étang, qui est conforté en tant que petit axe de desserte principal des quartiers d'habitat.

Cette emprise est organisée en 3 « quartiers » au nom choisi pour évoquer leur paysage propre : « **l'étang** » à l'Ouest, le « **coteau1** » et le « **coteau 2** » vers l'Est

Le quartier « **l'étang** » bénéficie de la proximité du petit étang, dans un cadre très agréable. Il s'implante sur un coteau relativement prononcé orienté au sud. Il est peu végétalisé à l'exception de la ripisylve de l'étang (bouleaux) et d'une haie en « bouchure » en partie basse qui sera préservée.

Le quartier « **coteau1** » est organisé autour de la présence d'un bosquet de chênes et autres essences, en partie supérieure.

Le quartier « **coteau 2** » complète l'aménagement en partie inférieure sur un site actuellement peu végétalisé.



Site des quartiers « coteau1, coteau 2, étang »

Entre ces deux emprises retenues pour l'implantation des habitats, une zone de terrain libre est ménagée et laissée en friche, générant un corridor de biodiversité entre le haut et le bas du terrain et favorisant la gestion naturelle des eaux pluviales grâce à un relief en léger « thalweg » dans le coteau.

Au sud de la voie de desserte, une bande de terrain vierge de 20m de large en moyenne est maintenue, espace de respiration paysager favorisant aussi l'intimité des habitats.

6 - Programme immobilier :

La Résidence de Tourisme est constituée de 120 logements en habitat léger de type individuel avec des typologies variées allant du T1 au T5 selon la granulométrie suivante :

- 18 studios pour 2 personnes,
- 30 logements 2 pièces pour 4 personnes,
- 36 logements 3 pièces pour 6 personnes,
- 30 logements 4 pièces pour 8 personnes,
- 6 logements 5 pièces pour 10 personnes,

La reconversion de la Ferme d'Avoise :

Les deux bâtiments de la ferme sont réhabilités en deux espaces d'accueil complémentaires :

-Le bâtiment nord (ancien bâtiment agricole) est aménagé en 2 salles de séminaires et réunions avec office traiteur et sanitaires. Construit en briques, il est rénové en conservant son caractère et ses ouvertures existantes. 2 sas d'entrée améliorent ses qualités thermiques et acoustiques.

-Le bâtiment sud (ancien logement de la ferme) est reconverti en « country- club ». Construit en pierre, il accueille un salon-bar au rez de chaussée, un petit office, agrémenté d'une terrasse avec pergola en façade sud. Au premier étage des salons sont aménagés dans l'espace existant de belles proportions, avec une mise en valeur de la charpente.

Après démolition d'un appentis en mauvais état, une nouvelle entrée est créée en façade nord, exprimant sobrement la nouvelle vocation d'accueil de ce bâtiment.

Une piscine extérieure est prévue avec des vestiaires - sanitaires intégrés au rez de chaussée du bâtiment et une petite « pool - house » réutilisant un bâtiment annexe existant.



Etat actuel du bâti de la ferme d'Avoise

7 - Conception environnementale, paysagère et architecturale :

La « philosophie » du projet urbanistique et architectural consiste à proposer une densité bâtie raisonnée et maîtrisée :

-évitant le mitage et la dispersion,
-garantissant simultanément une bonne orientation et une bonne intimité pour les habitats.

Le principe général retenu est la constitution d'un « **bocage habité** » accueillant les logements dans un milieu propice à leur parfaite intégration au site et à la préservation et au développement de la bio - diversité.

Il est indéniable que le thème du bocage résonne parfaitement dans cette région du cœur de la Saône-et-Loire où ce paysage ancestral est omniprésent.

On connaît les multiples bénéfices du bocage pour sa capacité de lutte contre le dérèglement climatique, de préservation du vivant, de gestion intégrée des eaux pluviales, mais aussi par la simple beauté du paysage qu'il façonne en association avec l'habitat traditionnel de notre région.

Principes architecturaux :

Les bâtiments accueillant ces habitats individuels sont à RDC ou R+1.

Ils sont conçus pour concilier une bonne diversité avec une rationalisation des modes constructifs dans une démarche qui se résume en une recherche de **synthèse entre variété et simplicité**.

Pour cela, il est prévu 2 de formes de bâtiments par typologie de logement (du T1 au T4/5), sur la base de plans rectangulaires simples :

-1 forme allongée avec la terrasse positionnée sur le grand côté.

Implantation du bâti longitudinale parallèle aux courbes de niveau.

-1 forme allongée avec la terrasse positionnée sur le petit côté.

Implantation du bâti transversale perpendiculaire aux courbes de niveau.

C'est grâce à la variété dans les assemblages de ces 8 types de logements que l'on obtient la variété architecturale requise par de multiples formules :

-Bâtiments autonomes,

-Assemblages 2 à 2 jouant avec les 2 formes longitudinales et transversales implantées judicieusement dans la pente naturelle.

-Assemblage de logements à RDC (T1,T2,T3) et en duplex (T4, T5).

Les caractéristiques communes à tous les logements sont :

-Un accès piéton par une courte passerelle avec une entrée abritée par le haut du terrain et depuis le Nord-Nord-Est.

-Des séjours prolongés par une terrasse abritée orientée vers les vues qui s'ouvrent prioritairement en orientation Sud-Ouest (bio-climatisme).

- Implantation des maisons désolidarisées du sol afin de permettre une réversibilité du site.

- Conception des façades en bardage bois pour insérer les volumes dans le cadre nature et forêt.

- Toitures en légères pentes avec végétalisation pour une bonne insertion des volumes construits en privilégiant un ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales.

Sur cette base conceptuelle, le projet d'habitat de la Résidence de Tourisme s'articule en trois hameaux ou quartiers implantés sur des terrains qui ont été retenus après l'analyse fine du site (voir §5).

Les habitats sont desservis par un réseau de chemins optimisé en boucles, sans cul-de-sac, de largeur limitée (3 m) traités en matériaux perméables.

A - La lisière :

Ce hameau regroupe 43 logements (du T1 au T4) dont 12 logements « pmr » soit 10% du total des logements selon la réglementation en vigueur. Un petit parking de 6 places aux normes « pmr » soit 5% du nombre total logements est prévu à l'entrée de ce quartier.

B - Le coteau 1 et 2 : quartier qui rassemble deux groupes de 26 maisons (du T1 au T4) et de 22 maisons (du T1 au T4) implantées autour d'un espace boisé existant en forme

de cœur. Ce quartier est en légère déclivité et bénéficie d'une belle vue sur les collines alentours.

C - L'étang : quartier de 29 maisons (du T1 au T4) couplées par deux implantées dans la pente naturelle avec vue sur l'étang.

La démarche de conception du projet s'appuie sur le respect du milieu naturel en favorisant les interactions habitat-nature et mettant en valeur l'esprit du lieu.

L'idée étant que l'environnement immédiat a une influence sur la maison, et sur les personnes qui l'habitent. En retour, les occupants ont un impact sur les éléments alentours. Cette relation donnant-donnant se doit d'être la plus harmonieuse possible. L'objectif est aussi de concevoir une architecture bioclimatique en tirant parti des éléments environnants afin de créer un habitat très confortable et très économe en énergie grâce à l'optimisation des apports passifs.

8 - Gestion des eaux (EP, EU) :

Eaux pluviales :

Actuellement, l'eau de pluie s'écoule naturellement vers le bas du terrain et les étangs par des fossés et noues existantes. Ce principe est inchangé et adapté aux constructions en tirant partie du thème du « bocage habité ».

Les cheminements d'accès traités en mélange terre-pierre perméable sont bordés de haies vives de type bocager, accompagnées d'un réseau de petits fossés qui permet une gestion intégrée des eaux pluviales, vertueuse et favorable au développement du « vivant ».

Une complète transparence hydraulique est prévue grâce au « décollement » sur pilotis ou plots de l'ensemble des logements : conservation du sol en place et de sa perméabilité, déblais-remblais extrêmement réduits, préservation de l'intégrité du bassin-versant.

NOTA : un bureau d'études spécialisé en matière de dossier « Loi sur l'eau » a été mandaté afin d'anticiper la présence d'éventuelles zones humides qui se doivent d'être préservées.

Eaux usées :

Les eaux usées seront reliées à l'assainissement public collectif à travers un réseau existant en attente. En effet, les travaux préparatoires ont déjà été réalisés sur le site en prévision d'un futur projet.

9 - Gestion de l'énergie :

Les habitats sont conçus de manière performante et durable :

- Compacité et simplicité des volumes bâtis
- Isolation répartie très performante avec une très grande attention à l'étanchéité à l'air
- Réduction drastique des déperditions, minimisation des consommations d'énergie
- Bio-climatisme : conception du plan de masse avec généralisation des apports solaires au Sud.
- Confort d'été bio - climatique, masques végétaux, ventilation naturelle
- Energie renouvelable : intégration de panneaux solaires photovoltaïques en toiture qui permettront une part conséquente d'autoconsommation.
- Filières de construction faisant une large part à la préfabrication afin de réduire l'impact sur le milieu en phase chantier,
- Filières de matériaux bio - sourcés engendrant un faible bilan carbone global, notamment ossatures et bardage bois.

Conclusion :

La volonté de tous les acteurs du projet est de proposer des services complémentaires aux activités du Golf tout en respectant l'équilibre naturel du site, de ses paysages, de la biodiversité, en y intégrant des habitats vertueux avec parcimonie et beauté.

Etabli par Atelier d'architecture Sénéchal-Auclair - Avril 2024