

Notice de présentation du projet - Annexe complémentaire 8.2.1

L'existant

Le projet se situe sur la commune de Biot, dans le secteur des Dolines, le long de la route des Dolines. Cette voie permet de desservir de nombreux sites dédiés aux activités tertiaires de la Technopole.

Le terrain se compose des parcelles n° 44 et 48 (section AB) représentant une superficie totale d'environ 27 879 m². Il se situe dans la zone UXb du PLU de Biot.

La configuration du site se présente avec une topographie en pente Nord - Sud. L'unité foncière est bordée au Sud par la route des Dolines, au Nord par une zone forestière, classée en zone rouge au PPRIF et sa piste DFCI, à l'Est et à l'Ouest par des propriétés privées.

Dans le cadre du projet, il est prévu la démolition et la requalification de ce site industriel créé en 1988 et qui a accueilli jusqu'en 2022 les activités de la Société INTEGRA spécialisée dans les implants chirurgicaux et instruments médicaux. Les locaux existants à démolir d'une surface de plancher totale de 4350 m² comprennent des espaces de production, des laboratoires et des bureaux ainsi qu'un local préfabriqué de 250 m² environ dans sa partie est.



Vue Nord-Ouest – Bâtiment existant



Vue Sud – Bâtiment existant



Bâtiment annexe préfabriqué en partie Est

La genèse du projet :

L'organisation spatiale du projet est passé par de multiples phases pour le bien fondé a terme de ce projet mixte et innovant en termes d'usages.

La localisation du projet correspond aux emprises des constructions, voiries et parkings existants. Le terrain n'affecte qu'en partie les espaces végétalisés. Cette volonté nous a guidé depuis le début des études.

1^{ère} approche : un plan de masse avec des constructions « en grappe » dans l'esprit d'un village

2^{ème} approche : un parti architectural en « peigne » favorisant la compacité des volumes bâtis et des usages.

3nd approche : La programmation se précisant, la contrainte d'une séparation physique et volumétrique des deux entités bureaux/co-living est apparue

4^{ème} approche : Après les études de paysage et l'expertise écologique simplifiée, la volumétrie du co-living a évolué dans sa forme pour préserver une plus grande partie de l'espace naturel



1^{ère} approche



2^{ème} approche



3nd approche



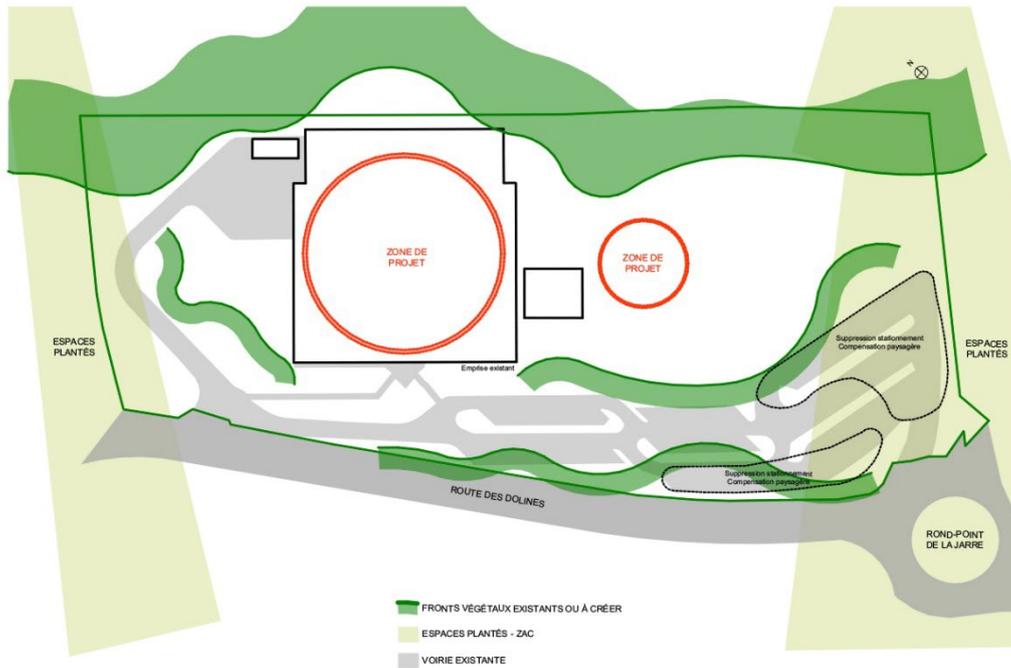
Plan de masse final

Le projet:

Le projet ambitionne de réaliser un programme mixte de bureaux/co-working, restauration, industrie type « Life Science » et du co-living à même de satisfaire les besoins des actifs et de répondre aux attentes des entreprises high tech tant au niveau des usages qu'en matière de nouvelles pratiques émergentes pour les lieux de travail tertiaire. Le projet a été étudié pour aboutir à une proposition sensible d'intégration et une qualité de cadre de vie pour les futurs usagers en les positionnant dans un « écran » de verdure. A ce titre, le projet vise une **certification BREEAM niveau excellent.**

Le parti architectural retenu consiste à :

- **construire sur les emprises existantes** ou minéralisées pour impacter au minimum le boisement existant et tendre vers une **diminution des surfaces imperméabilisées,**
- **reconstituer la coulée verte** prévue dans la ZAC en supprimant plus de 30 places de parking existantes,
- **insérer les volumes bâtis** naturellement dans la topographie existante,
- réaliser la quasi-totalité des places de stationnement en sous-sol,
- **améliorer la situation sur le plan hydraulique** en créant des bassins de rétention aujourd'hui inexistants
- créer des espaces interstitiels paysagers pour **valoriser la qualité des espaces de travail,**
- favoriser des transparences sur les espaces boisés existants depuis tous les nouveaux locaux de manière à **conférer à ce nouveau programme l'image recherchée d'un « Ensemble multifonctionnel intégré dans les arbres ».**



Les places de stationnement extérieures existantes seront en partie maintenues et réaménagées. Un tiers environ de l'emprise du parking existant sera déconstruit et végétalisé pour recréer une coulée verte prévue initialement au plan d'aménagement de la ZAC.



Aire de stationnement existante – Sud parcelle



Vue d'ensemble

En partie basse de l'unité foncière, les stationnements extérieurs seront au nombre de 40 places. Les murets et restanques existants en pierres seront préservés et adaptés à la nouvelle configuration du site afin de redessiner les espaces de voiries et ceux végétalisés.

La totalité des places extérieures existantes seront re-traitées avec un revêtement drainant et perméable.

Pour la qualité des aménagements paysagers et de l'insertion dans le site, la majorité des nouvelles places de stationnement sont positionnées en sous-sol. Cette disposition en infrastructure permettra de libérer au maximum le pied des bâtiments et d'éviter toutes les nuisances sonores et visuelles que peut occasionner du stationnement en surface

Les accès :

Actuellement, l'unité foncière est desservie par un accès principal pour véhicules légers et poids lourd situé sur la route des Dolines et une sortie véhicules légers située sur le rond-point de l'Eganaude.



Accès Ouest – depuis la route des Dolines



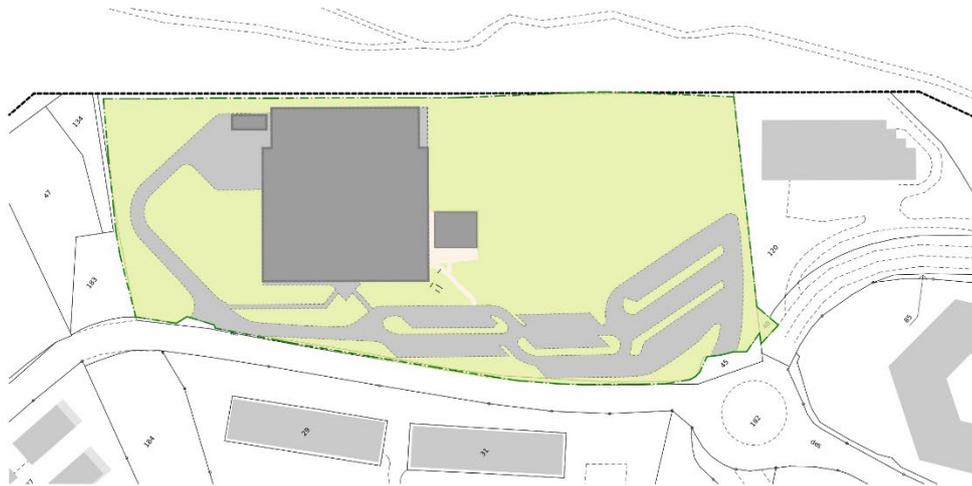
Accès Sud – depuis le rond-point de l'Eganaude

Pour le projet, et conformément aux dispositions envisagées avec les services techniques, les deux accès existants seront conservés mais adaptés aux nouvelles contraintes de trafic générées par l'opération.

L'accès principal (entrée/sortie) se fera sur le rond-point des Eganaudes. La seconde desserte se fera depuis la route des Dolines et dédiée exclusivement aux livraisons et engins de secours.

Le terrain est également assujéti aux Plans de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF). Il est classé en zone Bleue B1a – zone de danger modéré à prescriptions particulières. Les diverses contraintes de ce classement ont bien été prises en compte dans la conception du projet notamment par la création d'une piste périmétrale en partie haute de l'unité foncière.

Synoptique des surfaces des espaces verts et imperméabilisées du projet :



AUJOURD'HUI : 11 000 m² imperméabilisés

Surfaces imperméables :
 Emprise bâtie
 + voirie
 + cheminements piétons
 + espaces verts sur dalle

39.5 %
 environ 11 000 m²



DEMAIN : 10 763 m² imperméabilisés

38.6 %
 environ 10 763 m²

- 237 m²
 -1 %

Surfaces perméables et paysagées :
 Espaces verts de pleine terre
 + cheminements paysagers (gravillons)
 + parkings végétalisés

60.5 %
 environ 16 880 m²

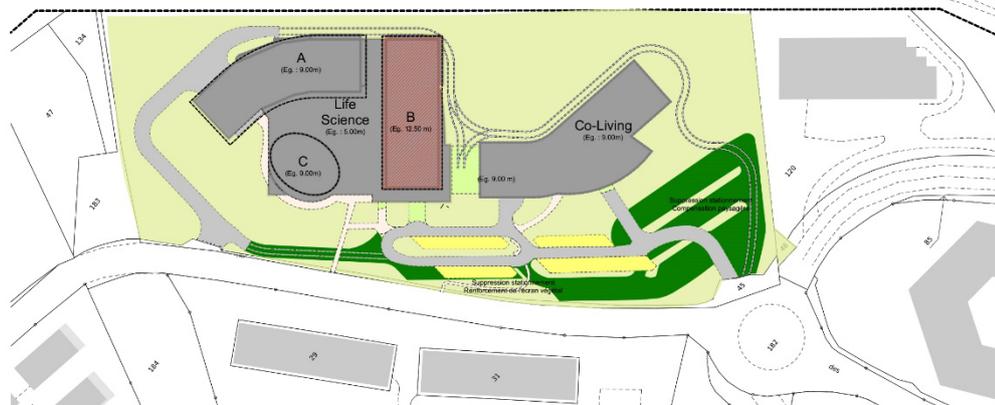


61.4 %
 environ 17 116 m²

+ 236 m²

Pleine terre :
 dont :

renforcement de l'écran végétal : + 1 155 m²
 zone de compensation : + 1 400 m² } + 2 555 m²



Majoration des volumes sur 1 331 m², soit 17.9 % de l'emprise au sol globale projetée (7 456 m²)

Les espaces verts et la quasi-totalité des beaux arbres seront préservés ; ceux impactant le futur projet seront soit déplacés si leur nature ou leur état le permet, soit abattus. A ce titre une étude sanitaire et

biomécanique a été réalisée par la société spécialisée ARBORIS consultants diligentée par le maître d'ouvrage.

Les surfaces bâties du projet :

Une **première entité (A)** située en partie Ouest du terrain est implantée sur l'emprise du bâtiment existant à démolir et comprend :

- Le volume A1, en R+3 partiel, orienté est-ouest, à usage de bureaux pour env. 2 800 m² de surface de plancher
- Le volume A2, en R+5 partiel à usage de bureaux pour env. 4 000 m² de surface de plancher
- Le volume A3, de plein pied pouvant accueillir un restaurant pour env. 490 m² de surface de plancher
- Le volume A4, sur un niveau à usage de Life Science pour env. 4 000 m² de surface de plancher
- une infrastructure avec 3 niveaux de stationnement totalisant environ 396 places

Une **seconde entité (B)**, implanté parallèlement aux courbes de niveaux est située en partie Est du terrain comprend :

- Un volume d'hébergement hôtelier (co-living) incluant du co-working, salles de sport et restauration pour 6 700 m² de surface de plancher
- une infrastructure avec 2 niveaux de stationnement totalisant environ 93 places

La surface de plancher administrative totale de l'opération est d'environ 18 000 m² avec un nombre total de 529 places de stationnement dont 40 places de stationnement extérieur.

