

**VALTORSEUR**  
 Z.I. de l'Argile CS 40202  
 06372 MOUANS-SARTOUX CEDEX  
 Tél : + 33 (0) 4 92 28 87 40  
 RCS CANNES 824 505 754

**K**  
**KARDHAM**  
**CARDETE HUET**  
**ARCHITECTURE**  
 38 rue Alfred Duméril  
 31400 TOULOUSE  
 Tél. : +33 561 537 602  
 contact-architecture@kardham.com  
 kardham.com  
 SELAS Association  
 de 78 Ave Europe  
 RCS Toulouse 446 492 565

**VALTORSEUR**

UNE FILIALE  
**VALIMMO**

**CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE  
 DE BUREAUX ET PARKINGS**

**KARDHAM**

Architecture  
 38, rue Alfred Duméril - 31400 TOULOUSE  
 contact-architecture@kardham.com - Tél : 0561537602

Titre du Document :

**NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET**

**PC 04**

Echelle(s):

Format: **A4**

Approuvé par : MD  
 Conçu par : AG

**NOV 23**

Num. projet	Emetteur	Corps d'état	Phase	Type document	Niveau	Bâtiment	Numéro d'ordre	Indice
2332	KARDHAM		PC					0

# NOTICE DESCRIPTIVE

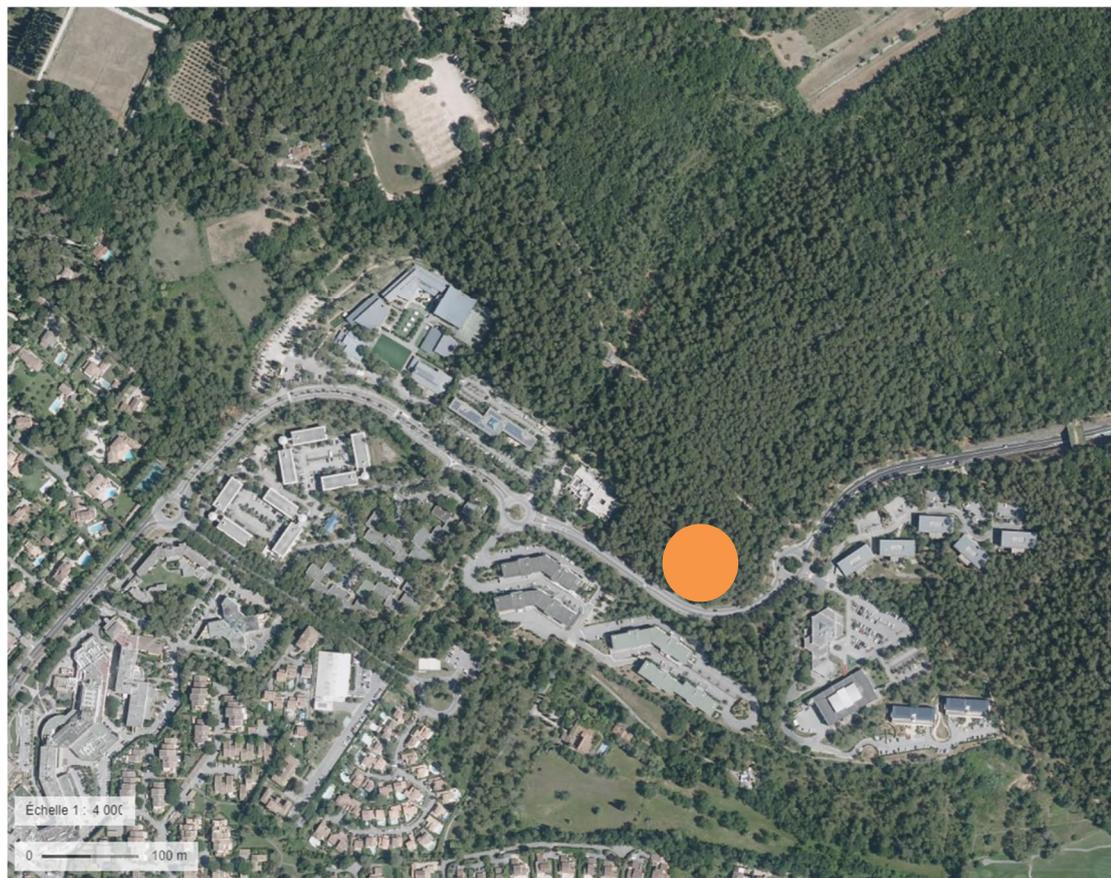
# SOMMAIRE

---

1	PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS.....	3
2	PRESENTATION DU PROJET .....	5
2.1	Aménagement du terrain .....	5
2.2	Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles .....	6
2.3	Matériaux et couleurs des constructions .....	6
2.4	Traitement des espaces libres.....	7

# 1 PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS

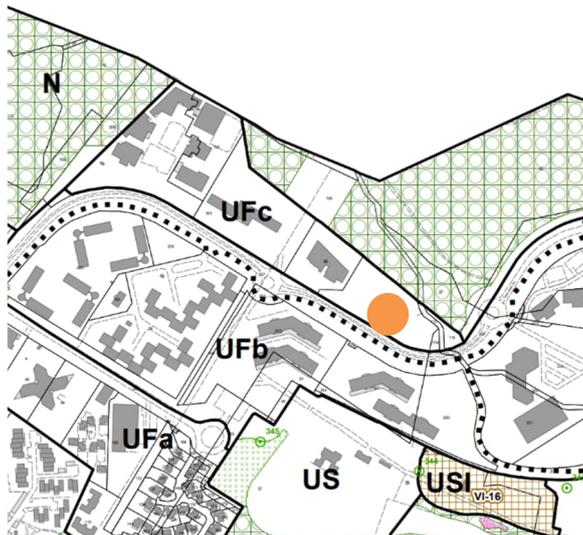
La présente demande de permis de construire auprès de la commune de Mougins a pour objet la construction d'un bâtiment de bureaux et un parking en silo.



Le terrain global est constitué des parcelles cadastrales AA 112/ 114/ 116/ 118 d'une superficie de 9 273m<sup>2</sup>.  
Le terrain présente une pente importante (20% environ) orientée sud.

Plus précisément, le terrain alloué à l'opération est situé 855 avenue du docteur Maurice Donat. Il est inscrit dans un contexte urbain constitué d'ensemble de bureaux et autres activités tertiaires.

Il se positionne en zone UFc du PLU du 28 OCTOBRE 2010 de Mougins, modification simplifiée n°4 approuvée.



En Application du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain approuvé en date du 17/07/2019 : Les parcelles AA.86, AA.112, AA.114, AA.116 et AA.118 sont entièrement situées en zone bleue (E) : zone d'aléa faible à moyen soumise à des mesures de prévention.

E : Effondrement.

Le terrain a été intégré au sein de la ZAC « Font de l'Orme » approuvée le 8 octobre 1986, supprimée par délibération du conseil municipal du 10 octobre 2016.

Le terrain alloué à cette opération est bordé par :

- A l'Ouest : un bâtiment de bureaux existants,
- Au Nord : une zone végétalisée constituante d'un espace boisé classé,
- A l'Est : la voir d'accès, l'avenue du Docteur Maurice Donat,
- Au Sud : la voir d'accès, l'avenue du Docteur Maurice Donat.

#### NOTA IMPORTANTE

Il n'existe pas de construction sur le terrain mais des arbres. Ils ont été relevés par un géomètre et font l'objet d'un travail de recensement par l'office national des forêts qui devra émettre une analyse phytosanitaire des sujets présents sur site.

## 2 PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 Aménagement du terrain

La réussite du projet tient d'abord dans sa capacité à s'intégrer dans un site qui possède un fort caractère : une pente importante (20% environ) et un point de vue privilégié sur la ville et son paysage. L'implantation est faite eu égard à ce constat.

A l'échelle du site, l'écriture architecturale du projet est étudiée afin que les deux entités bâties s'articulent dans l'ossature naturelle du site, suivant les courbes de niveaux.

Le parking en silo vient se positionnement sur la partie la plus accessible du site, à l'est, où l'accroche altimétrique est la plus naturelle.

Sur la partie ouest vient s'étendre l'édifice des bureaux, profitant du point de vue et d'une exposition sud/ sud-ouest.

Par ailleurs, cette implantation a été dictée par l'analyse du site en prenant en compte les reculs réglementaires, les contraintes de fonctionnement ainsi que les données physiques (visibilité, vues dégagées) et climatiques (notamment orientation, ensoleillement, vent ...)

Un escalier s'insère entre les deux corps de bâtiment, dans une brèche dessinée par le projet.

Cet accès dédié aux piétons fait face à l'arrêt de bus.

Cet escalier mène vers un parvis faisant le lien entre tous les accès : entre silo et bureaux notamment.

Aucune clôture n'est prévue sur l'enceinte de l'opération.

Le projet fait l'objet d'une demande de défrichage (cf PC 24).

La position de certains végétaux est incompatible avec l'implantation des futurs bâtiments et voiries. Leur essence ou leur état phytosanitaire les rendant intransplantables, ils seront abattus.

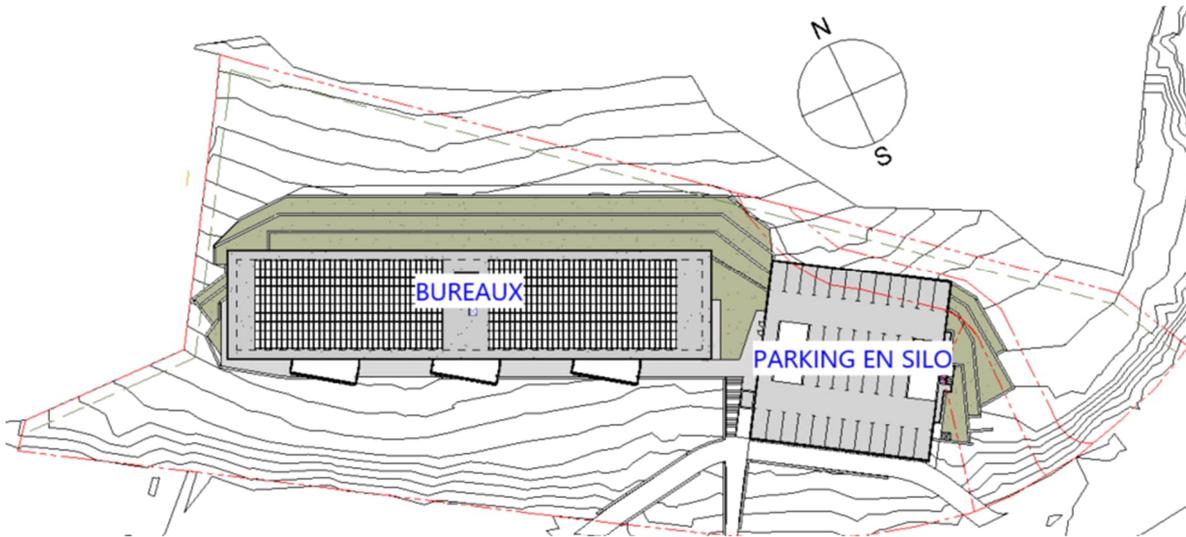
Ils seront remplacés en partie par des essences similaires dans le futur projet afin de venir renforcer les boisements en limite de propriété. Les végétaux plantés seront majoritairement des chênes verts, des chênes pubescents, des sorbiers des oiseleurs et des pins d'Alep.

La totalité des végétaux présents dans la zone nord ( zonage « Élément de Paysage et Oliveraies à protéger »), n'est pas impactée par le projet. Les travaux de mise en conformité vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage y seront effectués.

Dans le but d'une gestion durable du boisement, 2 missions vont être confiées à l'Office Nationale des Forêts :

- Un marquage de conformité vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage. Un marquage des arbres à abattre va être effectué par l'Office Nationale des Forêts en coordination avec la Paysagiste afin d'être conforme vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage avec entre autres une suppression des sujets dépérissant au profit de jeunes sujets et la préservation des espèces feuillus (chênes verts et pubescents) au détriment des conifères (pins d'Alep). Les travaux d'abattage seront effectués par une Entreprise spécialisée sous le contrôle du Paysagiste hors des périodes de nidification.
- Une étude phytosanitaire du Patrimoine Arboré existant. L'expert arboricole de l'Office Nationale des Forêts va réaliser un diagnostic phytosanitaire des sujets existants sur la parcelle projet afin de sélectionner les sujets à mettre en valeur, de supprimer les sujets dépérissant ou présentant des risques pour les usagers. Les travaux résultant de cette étude seront réalisés par une entreprise spécialisée.

## 2.2 Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles



Le bâtiment de bureaux est implanté selon une orientation Sud/Ouest - Nord/Est suivant la pente naturelle du site. Il est composé d'un corps en R+2, compact et de forme géométrique rectangulaire simple. L'accès aux plateaux se fait par le centre de la construction, depuis le parvis. Sa hauteur ne dépasse pas les 11m. Tous les étages sont dédiés à des aménagements de bureau. Ils sont réguliers et organisés de façon fluide et linéaire. Ils représentent 4 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La voie d'accès, au sud de la parcelle, permet d'atteindre directement le parking en silo, en contre bas du niveau rez de chaussée des bureaux et son parvis. La voie est établie sur 3.5 m de largeur totale et à sens unique. L'entrée est située sur le point le plus élevé sur l'avenue du Docteur Maurice Donat.

Le silo est organisé en dix demi-niveau afin d'épouser la pente du terrain. Il contient 178 places de stationnements, dont 4 places PMR conformément au code du travail.

Sur son premier niveau d'accès, il est prévu un poste transformateur, accessible depuis la voie créée, 47 m<sup>2</sup> de vestiaires et 99 m<sup>2</sup> de son emprise est dédiée au stationnement des vélos.

Afin de permettre une meilleure incorporation, une série de restanques tapissent l'arrière des bâtis et permettent l'assise du projet. Conformément au règlement, ces restanques ou murets de soutènement, n'excèdent pas une hauteur de 1.5 m.

L'implantation du futur bâtiment se situe au centre d'urbanisation en clairière développé sur la technopole de Sophia-Antipolis. Le projet paysager vise à renforcer ce principe en venant densifier le boisement en périphérie du bâtiment. Cette densification s'effectue dans des zones ayant été impactées par les travaux de terrassement où dans des espaces où la forêt est clairsemé.

Une notice paysagère intégrant les aménagements prévus est jointe au présent dossier.

L'emprise au sol de ces deux constructions représentent 2553 m<sup>2</sup> soit 28% de l'emprise foncière.

## 2.3 Matériaux et couleurs des constructions

Les matériaux utilisés pour les deux édifices sont les suivant :

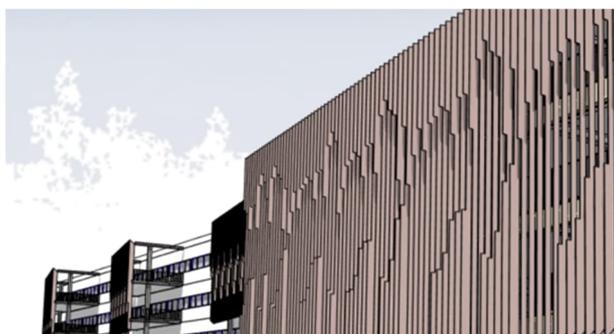
Pour la partie bureau (bâtiment linéaire) :

La toiture sera traitée en toit terrasse à pente nulle et pour partie couverte de panneaux photovoltaïque extra plats, dont la superficie permettra de répondre aux attentes réglementaires de la loi climat. Les 900 m<sup>2</sup> prévus permettront de couvrir les besoins à la fois des activités de bureaux et le parking silo.

Le principe des façades accentue la linéarité du volume. Elles seront constituées de bandeaux filants recoupés en section de 120 cm, faisant apparaître un jeu d'alternances de vitrages clairs et panneaux pleins.

Le volume reste sobre dans son traitement, ainsi assemblé de bandeaux de vitrages clairs et de bandeaux pleins en alliage métallique de teinte gris beige.

Toutefois, trois claustras viennent briser ces lignes et abriter des terrasses accessibles depuis les plateaux de bureaux. L'implantation et l'orientation de ces claustras ont été réfléchies afin de donner un effet de persiennes depuis les bureaux : voir sans être vu, tout en profitant de failles ouvertes vers le paysage environnant et se protéger du soleil du sud-ouest. Ces claustras seront réalisés en profilé métallique de teinte ocre rouge, ils pourront ainsi se fondre dans le paysage arboré du site. Leur profil à profondeur variable leur donnera un effet d'optique changeant au gré du mouvement.



#### Pour la partie parking en silo :

Déjà marqué par de fortes lignes de plancher épousant la forme du terrain, soulignées par des bandeaux métalliques de teinte claire, le parking présente lui aussi, sur sa face la plus visible depuis l'avenue et le territoire environnant, des claustras de même modénature que ceux abritant les terrasses des bureaux.

Les garde-corps et serrurerie, afin de se fondre en arrière-plan, seront en métal de teinte grise beige.

Le projet, dans sa volonté de sobriété et d'humilité dans les arbres existants, n'utilise que de peu de matériaux.

#### Concernant le traitement des sols et des aménagements :

A cause de la forte pente du terrain des aménagements tels que voirie de desserte à sens unique, escalier d'accès et ascenseurs complètent la composition et permettent d'accéder au bâtiment depuis les voies et depuis l'arrêt de bus. Ces aménagements s'intègrent au projet paysager de la parcelle qui sera détaillé dans la note annexe.

## 2.4 Traitement des espaces libres

Autour des constructions se dessinent :

- Des restanques autour des édifices, dans les pentes en contre haut,
- Une voirie d'accès entrée/ sortie,
- Un cheminement piéton inscrit dans une trace existante naturellement sur le site (creusé par des eaux de ruissèlement)
- Un escalier, accédant directement depuis la rue sur le parvis entre les bureaux et le silo.

Tout le reste de la parcelle est laissé libre d'aménagement et de nouveaux arbres seront plantés.

Les espaces de pleine terre représentent 5 936 m<sup>2</sup> soit 64% de l'unité foncière.

Les surfaces libres de toutes occupation seront traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espaces vert, soit 118 sujets.

L'accès piétons (et véhicules) de la parcelle s'effectue depuis l'avenue du Docteur Maurice Donat à proximité des arrêts de bus communaux (réseau Palmbus).

Deux escaliers séquencés en paliers permettent de rejoindre le niveau Rez-de-Chaussée des bureaux et du parking silo.

Un espace de rencontre extérieur est créé entre les bâtiments. Il permet une pause extérieur bienvenue avant l'entrée dans l'immeuble. La plantation d'érables permet à la forêt de traverser les bâtiments et de créer une continuité paysagère Nord-Sud.

Un cheminement forestier d'aspect naturel longe le bâtiment de bureaux au pied de façade Sud et permet de rejoindre l'avenue Docteur Maurice Donat en contrebas à l'Ouest. Ce cheminement permet une connexion avec les autres activités du Font de l'Orme.

Au Nord, les soutènements, leur distance par rapport aux bâtiment, leur séquençage... sont pensés afin d'être intégrés passagèrement. Ils sont aussi recouverts de végétation.

La végétation arbustive se développant autour des bâtiments et des voies de communication est composée de végétaux méditerranéens. Cette palette végétale forestière méditerranéenne devient plus travaillée en se rapprochant des bâtiments afin de retrouver des floraisons et des parfums mettant en valeur ces espaces. Ces masses arbustives aux formes moutonnantes permettent d'intégrer les bâtiments tout en gardant des respirations.

La palette végétale développée est de type méditerranéen afin d'être économe en eau et en opération d'entretien. Ces végétaux adaptés aux conditions du milieu apporteront une plus-value écologique. Ayant pour habitude de cohabiter entre eux dans la nature méditerranéenne, ils ont des besoins en eau faible et un développement adapté à ces contraintes.

La palette végétale développée dans le projet ainsi que le positionnement des arbres tiennent compte des prescriptions du PPRIF.

Un paillage composé de coques de bois raméal fragmenté (BRF) sera mis en place à la surface de la totalité des massifs afin d'éviter l'évaporation de sols et la levée de plantes adventices.

## 2.5 Stationnements et accès au site

L'accès véhicules au projet se fait par une voie privée à sens unique dont l'entrée est située à l'est, sur le point le plus élevé de l'avenue publique. Cette voie dessert directement des stationnements accessibles (PMR) dès l'entrée du silo en demi-niveaux.

Le projet prévoit 178 places de stationnements, soit 6 de plus que les 172 règlementaires ( $4280 / 25 = 172$  places) dont 4 places PMR conformément au code du travail.

Sur son premier niveau d'accès, 99 m<sup>2</sup> de son emprise est dédiée au stationnement des vélos au niveau plus bas accessible depuis la voie de desserte.

Un ascenseur extérieur, juxtaposé au silo, permet l'accessibilité depuis les stationnements PMR et le point de desserte de la voirie interne jusqu'au nouveau parvis commun au niveau du RDC des bureaux.

L'accès piéton se fait par deux escaliers en discontinu faisant face à un arrêt de bus existant et menant au parvis desservant les bureaux.