



NEXIMMO 129

**DOSSIER CAS PAR CAS – VOLET ARCHITECTURAL – 06/06/24**  
**– VAL DE CRÊTES –**  
**CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE DE LOGEMENTS ET DE BUREAUX**  
399 route des Crêtes – SOPHIA ANTIPOLIS - 06320 VALBONNE



**KARDHAM ARCHITECTURE – BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITEKTEN – ARCHI & PARTNERS**  
**ATELIER AGAPIT PAYSAGE**



# Le projet de bureaux

## Les atouts du nouveau plan de masse

UN GRAND COEUR VERT EN PLEINE TERRE DE 3000 m<sup>2</sup> soit  
0,30 ha :  
**AUGMENTATION de 5 % DE PLEINE TERRE ET DES  
ESPACES PLANTES**

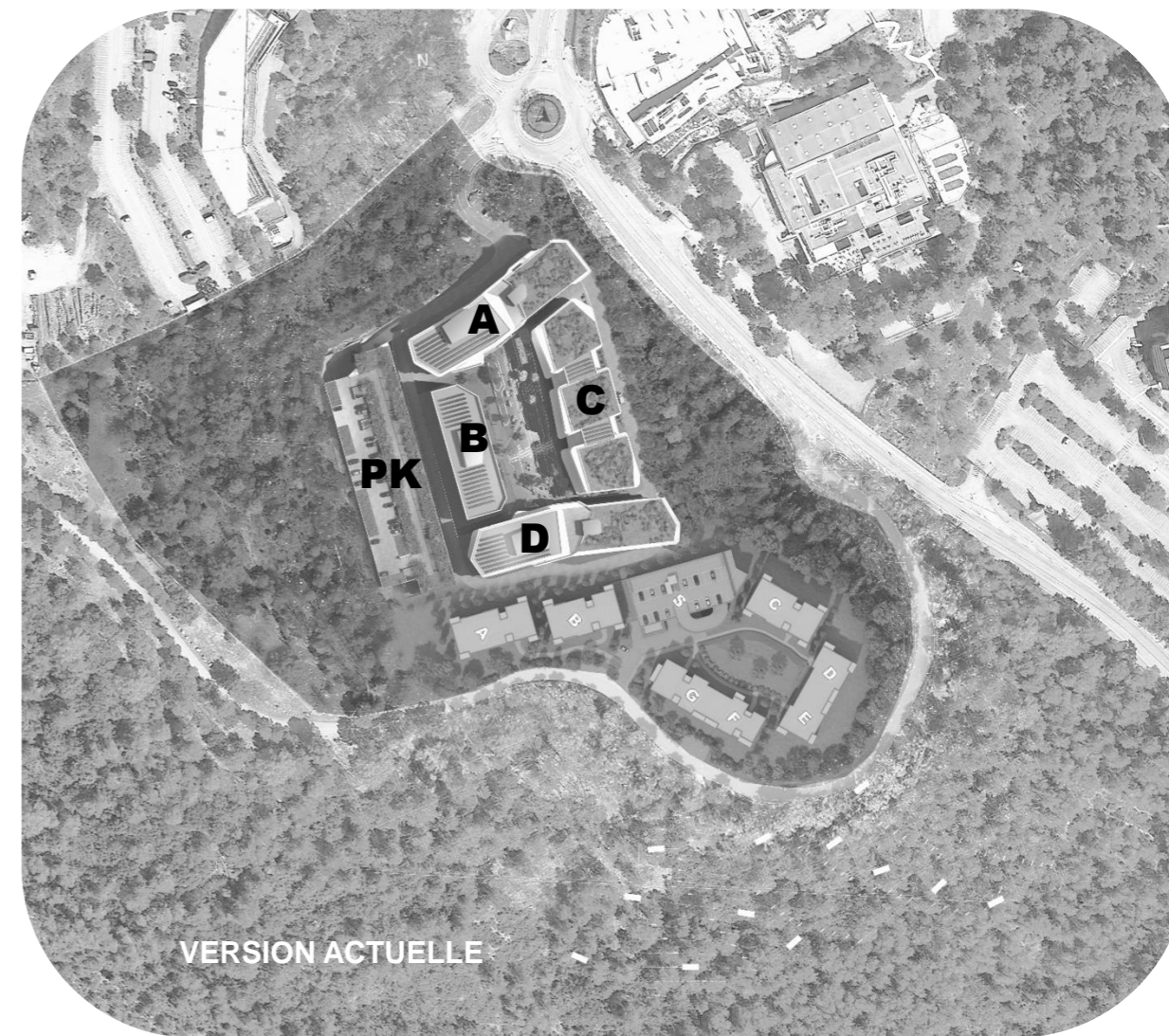
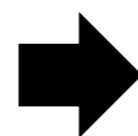
UN PLAN DE MOBILITE DOUCE PRIORITAIRE  
DES REVETEMENTS PERMEABLES MAJORITAIRES :  
**DIMINUTION VOIERIE ENROBEE DE 50 %**

UN PARKING AERIEN DIT » SILO » REMPLACE LES  
PARKINGS ENTERRES :  
**REDUCTION DE 80% DES VOLUMES DE TERRASSEMENTS**



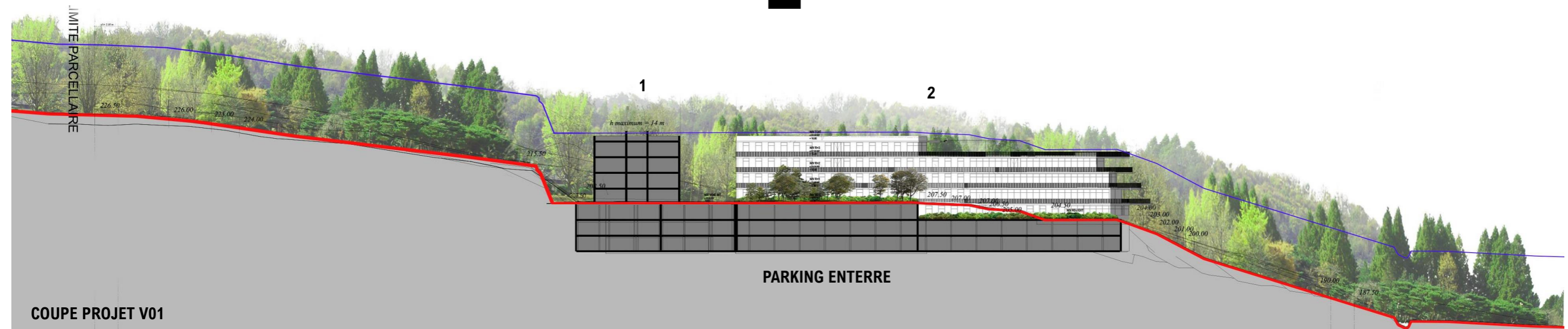
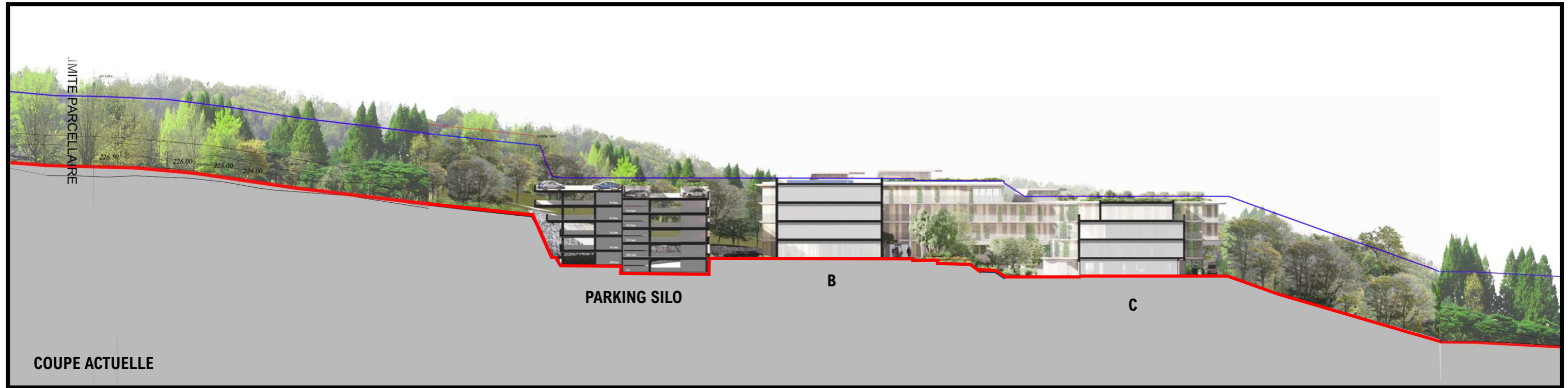
# Le projet de bureaux

## Evolutions projet



# Le projet de bureaux

## Evolutions projet



# Le projet de bureaux

Visibilité depuis l'espace public – revalorisation du talus et masquage végétal du projet



# Le projet de bureaux

## Evolutions projet

Le projet de bureaux a évolué pour une meilleure cohabitation entre le milieu naturel et l'espace artificiel construit existant

### « CE QUI A CHANGÉ » : AMELIORATIONS NOTABLES

contre le morcellement, le fractionnement et la re-division des espaces extérieurs artificiels et naturels

- ❖ la réorganisation spatiale des immeubles de bureaux : changement d'orientation du bâtiment 3, qui devient B et C
- ❖ le parking enterré devient un parking silo panoramique et paysagé en lieu et place du bâtiment 1 – il se glisse contre la pinède amont et le soutènement existant sans jamais les toucher. Il offre de nombreux points de vue sur toutes ses façades, vers le site et le grand paysage
- ❖ **LA DIMINUTION DES TERRASSEMENTS DE 80% GRACE A LA SUPPRESSION DU PARKING ENTERRE**
- ❖ la création d'un cœur d'îlot végétalisé sans voitures, et la définition d'une parcelle intégralement dédiée aux mobilités douces
- ❖ **L'AUGMENTATION CONSÉQUENTE DU BIOTOPE, SURFACES DE PLEINE TERRE DES ¾ DE LA PARCELLE SOIT ENVIRON 75%**
- ❖ la mutualisation des voies de défense incendie (DFCI et pompiers) en une seule boucle périmétrale autour des bâtiments A, B, C et D
- ❖ **LA DIMINUTION TRÈS IMPORTANTE DES SURFACES DE VOIRIES EN ENROBÉS LIMITÉES EXCLUSIVEMENT À LA PARTIE NORD DU SITE ET PROXIMITÉ IMMÉDIATE DU SILO**

### « CE QUI PERDURE » : NATURE DU PROJET INCHANGÉ

*CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE ET MAÎTRISE DES IMPACTS MODÉRÉS*

- ❖ la programmation identique des bureaux
- ❖ le non-dépassement de la zone imperméabilisée existante hors soutènement (considéré comme non perméable)
- ❖ le gabarit de hauteur à 14 mètres maximum
- ❖ les grandes zones naturelles de pinède

# Le projet de logement

## Les atouts du nouveau plan de masse

DANS SA NOUVELLE VERSION, LE PROJET PROPOSE A PEU PRES LA MEME DISPOSITION DES BATIMENTS QUE DANS LA VERSION PRECEDENTE.

LA GRANDE NOUVEAUTE SE SITUE AUX NIVEAU DU STATIONNEMENT AVEC LE CHOIX D'UN PARKING AERIEN DIT « SILO », QUI CONCENTRE LA TOTALITE DES PLACES DE PARKING NECESSAIRES AU PROJET.

CE BATIMENT EST PLACE AU CŒUR DU PROJET DE FACON A EN FACILITER L'ACCES ET REDUIRE AINSI LES SURFACES DE VOIRIE.

LES ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE SONT PLUS NOMBREUX ET LES DALLES DE PARKING EN SOUS-SOL INEXISTANTES

LES AVANTAGES :

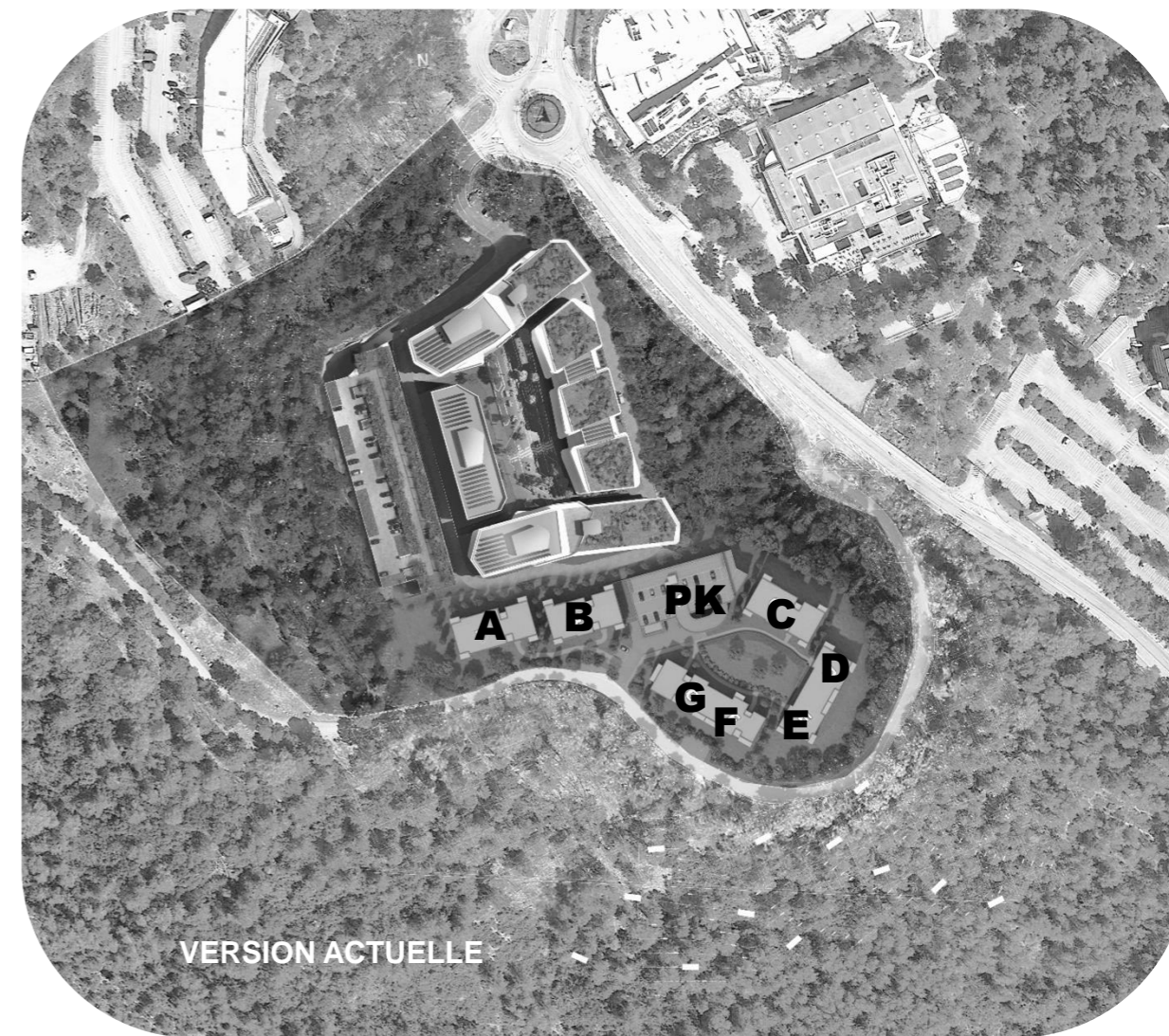
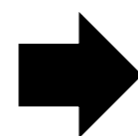
UN PLAN DE MOBILITE DOUCE PRIORITAIRE  
DES REVETEMENTS PERMEABLES MAJORITAIRES =  
**UNE DIMINUTION DE LA VOIRIE ENROBEE DE PRES DE 50 %**

UN PARKING AERIEN DIT SILO REMPLACE LES PARKINGS ENTERRES =  
**REDUCTION DE 80% DES VOLUMES DE TERRASSEMENTS**



# Le projet de logements

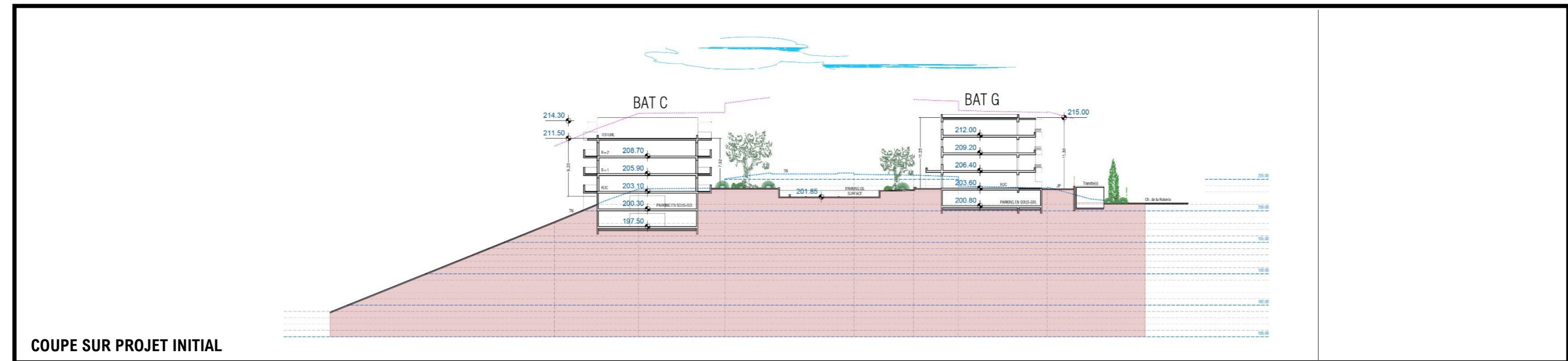
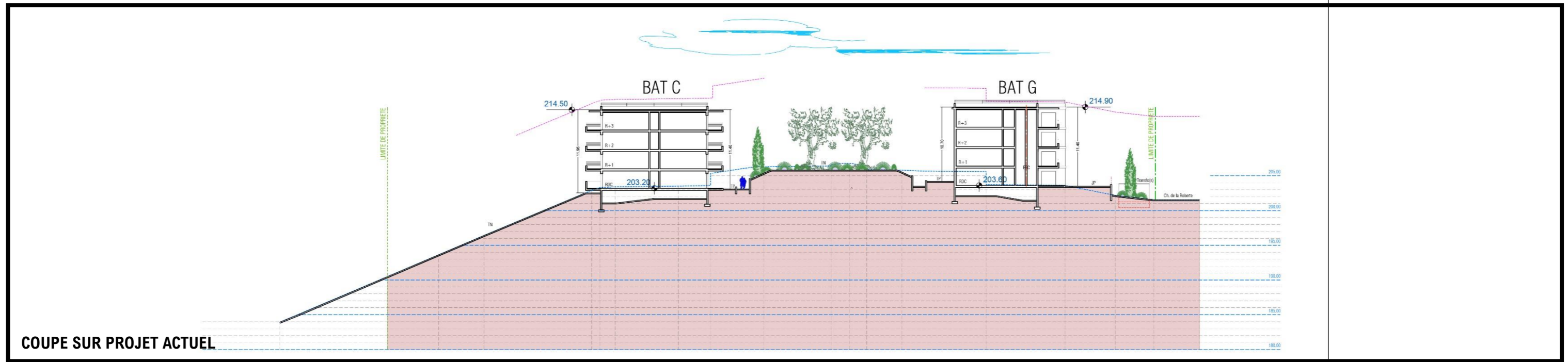
## Evolutions projet





# Le projet de logements

## Evolutions projet



# Le projet de logements

## Evolutions projet

### « **CE QUI A CHANGÉ** » : AMELIORATIONS NOTABLES

Le projet s'inscrit toujours dans la zone occupée avant démolition par un parking de plein air

- ❖ la réorganisation spatiale des immeubles de logements et du stationnement
- ❖ le parking enterré devient un parking silo panoramique - Il se place au cœur du projet de façon à faciliter l'accès des véhicules et à limiter les voies de circulation des VL, tout en restant proche des différents halls d'entrée des bâtiments pour le cheminement des piétons
- ❖ **LA DIMINUTION DES TERRASSEMENTS GRACE A LA SUPPRESSION DES SOUS-SOL OU PARKINGS ENTERRES**
- ❖ la création d'un cœur d'îlot végétalisé sans voitures avec la préservation de la partie culminante du terrain au droit des bâtiments nommés C à G et la création de sentiers de mobilité douce. Les bâtiments A et B sont, eux aussi, protégés par un écran de verdure.
- ❖ **LE RESPECT DU BIOTOPE AVEC UNE SURFACES DE PLEINE TERRE REPRESENTANT 63 % DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELLE**
- ❖ **LA DIMINUTION TRÈS IMPORTANTE DES SURFACES DE VOIRIES EN ENROBÉS LIMITÉES EXCLUSIVEMENT À LA PARTIE NORD DU SITE ET PROXIMITÉ IMMÉDIATE DU SILO**

### « **CE QUI PERDURE** » : NATURE DU PROJET INCHANGÉ

*CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE ET MAÎTRISE DES IMPACTS MODÉRÉS*

- ❖ la programmation identique des logements
- ❖ le gabarit de hauteur à 12 mètres maximum
- ❖ les grandes zones naturelles situées dans les parties en pente du terrain, aux abords immédiats du chemin de la Roberte qui délimite le projet dans ses limites nord et est

# Analyse réglementaire du projet

## Les surfaces

**Les surfaces de plancher sont diminuées au global de 4% depuis la V01**

**LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE EST DE 29 650 m<sup>2</sup> dont :**

- 21 000 m<sup>2</sup> de BUREAUX
- 8650 m<sup>2</sup> de LOGEMENTS

**Les surfaces de biotope :**

- sont augmentées de 7% par rapport à l'existant
- sont augmentées de 7% par rapport à V01 du projet

SURFACE PARCELLE	61 525 m <sup>2</sup>
BIOTOPE REGLEMENTAIRE	60 % soit 36 915 m <sup>2</sup>
BIOTOPE EXISTANT	68% soit 41 683 m <sup>2</sup> environ
<b>BIOTOPE BUREAUX+LOGEMENTS</b>	<b>75%</b> soit 45 881 m <sup>2</sup>

**L'emprise au sol toujours largement inférieure à la règle**

**Avec une faible augmentation de 2% par rapport à la V01 du projet**

SURFACE PARCELLE	61 525 m <sup>2</sup>
EMPRISE AU SOL REGLEMENTAIRE PLU	35% soit 21 534 m <sup>2</sup>
EMPRISE AU SOL BATIMENT EXISTANT	12% soit 7500 m <sup>2</sup>
<b>EMPRISE AU SOL TOTAL BUREAUX + LOGEMENTS</b>	<b>22%</b> <b>Soit 13 775 m<sup>2</sup></b>

**Les surfaces imperméabilisées**

- diminuées de 7% par rapport à l'existant
- diminuées de 6% par rapport à la V01

SURFACES IMPERMEABILISEES EXISTANT	20 382 m <sup>2</sup> soit 33% de la parcelle
<b>SURFACES IMPERMEABILISEES PROJET BUREAUX + LOGEMENTS</b>	<b>15 927 m<sup>2</sup> soit 26 % de la parcelle</b>

\* La surface totale de la parcelle a très légèrement changé depuis le premier Cas par Cas, suite à une précision du relevé géomètre et d'un bornage