

Bouygues Immobilier

Agence Var Ouest

1186 avenue du Colonel Picot

83100 TOULON

Tél. : 04 94 12 15 35 - 04 94 12 15 36

Siret : 852 051 546 01397 RCS - Toulon - NAF4110A

TVA - identification fiscale : FR 72 562 091 546

JENZI S.A.

Capital 457.347,05 €

ZI TOULON EST

BP 39

83097 TOULON CEDEX 9

SIRET 729 502 526 0002

T. 04 94 08 00 19 - F. 04 94 21 00 71

SAGEM

Sté Anonyme Gardéenne d'Economie Mixte

SA au capital de 17 919 826 €

RC TOULON 78 B 32

Siret 811 91 29 401 - N° de RC 78 B 32

132 rue Le Corbusier - 83130 LA GARDE

Tél : 04 94 08 63 08 - Fax : 04 94 08 50 88

Charles IGNATOFF

Directeur Général

C+B ARCHITECTES
Serge BOTELLO Architecte DPLG
Le Nobel - Avenue de l'Université
83160 LA VALETTE DU VAR
Tél. 04 94 00 69 09 - Fax 04 94 31 50 63
E. mail : cb.architectes@orange.fr

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE



L'opération

Construction d'un ensemble mixte comprenant des logements, des locaux d'activités ERP et des parcs de stationnement.

Références cadastrales

Section AN n° 8/ 371/ 1611p/ 1636/ 1637/ 1654/ 1655/ 406

D'une superficie totale de 9165m²

Zone UCz du PLU de la commune de La Garde – ZAC de la Planquette

Adresse du projet

Avenue Flora Tristan –

Avenue du Premier Bataillon d'Infanterie de Marine du Pacifique

Commune de La Garde - 83130, département du Var

Maître d'Ouvrage

BOUYGUES IMMOBILIER VAR OUEST

1186 Avenue Colonel Picot – 83 100 Toulon - Tel: 04 94 12 15 35

JENZI PROMOTION

375 Rue des Frères Lumières – 83 130 La Garde - Tel: 04 94 08 00 19

SAGEM

132 Rue Le Corbusier – BP 50024 – 83 951 La Garde - Tel: 04 94 08 63 08

Maître d'Œuvre

C+B Architectes

M. BOTELLO Serge et Mme CHUI-TI-SING Liliane, Architectes DPLG

« Le Nobel » Avenue de l'Université - 83160 La Valette du Var

Tel: 04 94 00 69 09 - Fax: 04 94 31 50 63 - cb.architectes@orange.fr

Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

L'unité foncière du projet en forme de trapèze isocèle occupe une superficie de 9165 m², elle est constituée de 8 parcelles sur lesquelles se trouvent un garage Renault, un bâtiment de France Telecom, des lots de garages et 4 maisons d'habitation en R+1 avec des annexes. Toutes les parcelles ont des entrées indépendantes depuis l'avenue Flora Tristan et depuis l'avenue du 1^{er} Bataillon d'Infanterie Marine du Pacifique.

Les constructions existantes sur ces parcelles dont les références cadastrales indiquées ci-dessus seront démolies. (Voir PDA)

L'assiette de notre projet est située en zone urbaine UC du PLU de La Garde ; en périphérie du centre historique et dans la sous-zone UCz de la ZAC de la Planquette. Elle correspond aux quartiers dynamiques mixtes où les grands ensembles de logements côtoient les activités commerciales et les équipements publics.

Notre terrain n'est pas impacté par l'emplacement réservé ER 15, ni par le périmètre de l'ABF.

Une partie centrale de notre parcelle est frappée par la zone bleue du PPRI. La cote de plancher du niveau aménagé doit être hors d'eau à 0,20m au-dessus de la cote 24,50m NGF ; soit à 24,70m NGF.

Notre terrain en forme de trapèze isocèle allongé dont

- la petite base au Sud-Ouest est face au rond-point.
- la grande base au Nord-Est est en limite mitoyenne d'un terrain de stationnement public avenue Barbusse.
- au Nord-Ouest, sa grande longueur est délimitée par l'avenue du 1^{er} Bataillon d'infanterie Marine du Pacifique.
- au Sud-Est, sa grande longueur opposée est longée par l'avenue Flora Tristan.

La parcelle presque plate présente une très faible déclivité.

La végétation existante composée en général de petits d'arbres fruitiers agrémentent les habitations.

Présentation du projet

Le projet présenté répond à un programme mixte complexe, d'une résidence de 156 logements, d'espaces communs, d'un parc de stationnement et de locaux d'activités ERP au nombre de deux.

La coexistence de plusieurs fonctions au sein d'un même espace, nécessite la recherche de fluidités spatiales et une approche contextuelle dans le respect de l'environnement.

La cote projet du RDC est prévue à 24,95m NGF suivant les points altimétriques du TN et des abords, au-dessus de la référence de la cote PPRI imposée 24,70m NGF. La construction de sous-sol n'est pas autorisée.

En rez-de-chaussée de notre programme se trouvent notre grand parc de stationnement et les 2 locaux d'activités.

L'activité du garage Renault qui existait sur la parcelle, sera positionnée au S-O de notre projet face au rond-point pour plus de visibilité commerciale.

La 2^{ème} activité se trouve au nord de notre terrain au croisement de l'avenue du 1^{er} Bataillon d'infanterie Marine du Pacifique et de l'avenue Henri Barbusse.

D'autres locaux liés au commerce et à l'habitat comme le local vélo, les réserves, les locaux ordures ménagères, locaux techniques pour la bonne gestion de l'ensemble du projet se trouvent également au niveau du RDC.

Au R+1, nous trouvons nos immeubles d'habitation posés sur la dalle, bordée de jardinières plantées d'une végétation méditerranéenne. Un parking commun au R+1 complétera le nombre de places du grand parc de stationnement situé au RDC.

Sur la dalle du 1^{er} étage, nos 156 logements sont regroupés en 4 plots aux dessins et hauteur différentes, résultant de l'analyse urbaine et environnementale.

Cette composition associant les différents programmes révèle une volumétrie significative de l'îlot. Elle enrichira les perspectives des 3 avenues d'entrée de ville de la commune de La Garde.

Choix urbain

Notre terrain est un îlot de forme trapézoïdale se reprochant du triangle. Nos choix URBAINS ont fortement influencé nos compositions :

- 1) Nous voulions en premier lieu redonner un sens dimensionnel aux 3 avenues qui bordent notre projet. Dans l'esprit étymologique du 19^{ème} siècle « largeur hauteur longueur ».
- 2) De ne pas avoir d'appartements mono-orientés au nord « pour donner suite aux nouvelles et futures directives énergétiques » (s'ouvrir vers des appartements plus lumineux)
- 3) Éviter d'avoir des immeubles face au mistral en choisissant le bon positionnement géographique (couloir de vent).
- 4) Éviter d'avoir des immeubles face aux nuisances de la circulation des avenues pénétrantes de la ville en optant pour une implantation favorable.
- 5) Choisir une hauteur variable des immeubles pour donner une échelle plus urbaine (de l'immeuble village R+2 à l'immeuble ville R+5). Cette association d'échelle dynamisera fortement les avenues d'entrée du village et sa périphérie proche.

Composition urbaine :

Notre opération, bordée par les 3 avenues, draine un trafic fluide du quartier. Chaque avenue donne une échappée visuelle différente sur la ville. Dans notre composition urbaine, nous les avons considérées comme « portes identitaires de la ville ».

- Sur l'avenue du 1^{er} Bataillon d'Infanterie de Marine du Pacifique, les pignons des 4 immeubles se reculent en paliers successifs d'étages en étages « libérant l'espace et la lumière » redonnant aussi une dignité dimensionnelle à une entrée de ville plus accueillante (largeur /hauteur /longueur).
- Sur l'avenue Flora Tristan, les façades pignons de nos 4 immeubles s'alignent en ordre continu vertical du R+3 au R+5 (18 m).
Ce crescendo des toitures terrasses en palier donne à l'avenue une échelle urbaine libérant la vue sur le Rocher de La Garde coté rond-point en R+3, depuis l'avenue Barbusse en R+5.
- Sur l'avenue Henry Barbusse, notre bâtiment D est posé sur un parking à deux niveaux et partiellement sur le commerce de 1500 m². Notre bâtiment s'aligne sur les autres bâtiments voisins parallèles à l'avenue Henry Barbusse. A l'entrée de l'avenue, la façade d'angle du commerce sur 2 niveaux, au rez-de-chaussée, créera une

signalétique forte. La construction du bâtiment D, tout en jouant avec les règles d'alignement, renfermera le volume de l'îlot.

Un tiers du terrain est dans une zone inondable, nous obligeant à ne pas réaliser de sous-sol. Ce qui influence largement sur notre organisation fonctionnelle de notre projet. Les parkings et les 2 ERP sont implantés au rez-de-chaussée.

La tête d'îlot donnant sur le rond-point d'entrée de la ville, en proue nous aurons un ERP type garage RENAULT. Sur l'avenue Barbusse à l'opposé, nous aurons un ERP de 1500 m² (commerce /réserve comprise) et entre les deux ERP notre plateau de parking.

Notre projet privilégie un linéaire des façades parallèles aux avenues pour implanter des activités type ERP.

Le projet met en scène cette volonté d'habiter collectivement le paysage, entre l'ERP et nos 4 plots d'habitations.

Nos 4 plots d'habitations sont posés sur un soubassement aux parois végétales renfermant nos parkings et nos locaux d'activités.

Entre chaque bâtiment au pied des immeubles d'habitations, sur la dalle parking du R+1, seront implantés nos espaces d'aire de jeux liés au projet de 780 m². Ces espaces seront bordés d'espaces verts créant des barrières végétales pour l'intimité des usagers. Certains arbres jailliront des dalles (arbres plantés en RDC pleine terre / voir façade projet).

L'idée majeure consiste à mettre en œuvre les 4 immeubles de logements « ouverts et espacés » tout en permettant à la lumière de pénétrer ; d'éclairer les façades permettant à la lumière de pénétrer dans chaque logis. Perpendiculaires aux avenues, nos immeubles ne génèrent pas d'obstacles au mistral N-O, ils épousent les couloirs de vent.

Notre implantation permet aussi de détacher de grands espaces au R+1, avec une aire de jeux communes (le PLU demande au total 780 m²) bordée d'espaces verts (jardinières). Ces barrières végétales entre espace public (avenue) et espace privé (logement) apportent une intimité au tant vis-à-vis de l'aire de jeu que pour les terrasses ou balcons des logements. Cette superstructure végétalisée nous garantit une bonne insertion paysagère.

Tous les logements bénéficient de terrasses qui s'ouvrent sur des vues favorables et dégagées (sur le Thouar, sur le village patrimonial de La Garde ...), ils disposent de la meilleure orientation possible Est-Ouest.

Par sa situation, notre architecture s'insère parfaitement dans son milieu avoisinant et paysager. Sa composition simple, sa volumétrie paysagère et les matériaux traditionnels (balcons en serrurerie, enduits en façade...) affirment le caractère urbain et contribuent à valoriser l'identité du quartier.

Performance énergétique et environnementale :

Nous effectuerons une recherche des plus pertinentes sur la performance énergétique qui est l'enjeu des années à venir, ce qui explique l'orientation de nos 4 plots de logements. Nous sommes associés à un organisme habilité qui nous aidera au mieux à répondre à ces objectifs. Nous aurons la même vigilance pour toutes les études de voiries et du bassin de rétention / d'orage qui pourraient toucher à l'environnement proche.

Les attestations de performance énergétique jointes et le calcul du bassin de rétention, ont été produits par des organismes habilités.

Article UC 1 : Constructions, activités, usages et affectations des sols.

...

*Destination : Habitation**Sous-destinations : Logement**Destination : Commerce et activités de service*

Autorisés en zone UC

BOUYGUES IMMOBILIER, JENZI PROMOTION et la SAGEM souhaitent réaliser un ensemble mixte comprenant des logements, des locaux d'activités et des parcs de stationnement. La Résidence de 156 logements en 4 bâtiments A-B-C-D sont posés sur la dalle végétalisée de la superstructure enfermant des locaux d'activités ERP et des parkings.

Voir tableau de répartition et de typologie.

Article UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

...

*a) Mixité fonctionnelle**Dans la sous-zone UCz, sont interdits les changements de destinations ...**b) Mixité sociale**Non règlementée***VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Article UC 4 : Emprise au sol des constructions**

...

*La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain n'est pas règlementée dans la sous-zone UCz***Article UC 5 : Hauteur des constructions****Hauteur relative***La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.*

...

Hauteur absolue*Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.*

...

*La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder :
-18 mètres dans la zone UCz,*

...

Notre composition architecturale respecte la morphologie du terrain. Pour mieux s'inscrire dans l'environnement, nos 4 bâtiments A/B/C/D implantés sur la dalle plantée du R+1 ont chacun une hauteur d'égout du toit, toujours inférieure à 18 m par rapport au Terrain Naturel ; et la hauteur relative par rapport à la voie est respectée pour chaque façade.

Article UC 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter un recul de :

...

-10m de l'axe des voies communales,

-35m de la RD29 pour les constructions de la destination « habitations » dans la sous-zone UCZ

-25m de la RD29 pour les constructions des autres destinations que « habitation » dans la sous-zone UCz

Notre terrain est délimité au Nord-Ouest par l'avenue du 1^{er} Bataillon d'Infanterie Marine du Pacifique ; au Sud-Est par l'avenue Flora Tristan et au Nord Est par l'avenue Henry Barbusse. L'implantation de notre projet respecte les distances demandées par le PLU (voir plan masse).

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

...

3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée dans la sous-zone UCz.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE**Article UC 9 : Qualité des constructions**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain. ...

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas, elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

...

Les toitures de notre projet sont des toitures terrasses en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'ensemble des équipements techniques placés en toiture seront centralisés et capotés.

Façades et ouvertures

Notre projet en R+5 se décompose en 2 unités :

-Du RDC au R+1 : locaux d'activités et les parkings

-Du R+1 au R+5 : les logements

Chaque élément répond à des règles différentes ; la composition de façade sera liée à la fonction. Les commerces auront une dalle de protection solaire face à leurs vitrines de grande hauteur de type brise soleil ; alors que les parkings d'après la règle de calcul de ventilation, demandent des façades largement ventilées.

Notre réponse sera de trouver une résille végétale qui permettra de masquer les véhicules tout en laissant une ventilation naturelle.

PC4/ BOUYGUES IMMOBILIER / JENZI PROMOTION / SAGEM – Construction de 156 logements + des locaux d'activités + stationnements - 83 130 La Garde - C+B ARCHITECTES Décembre 2023

Page 6

Du R+1 au R+5 : les logements se trouvent sur une dalle végétalisée qui apportera une hygrométrie ambiante aux résidents.

Les balcons en quinconce largement ouverts sur l'extérieur, rythment et dynamisent verticalement les façades par les jeux d'ombre. Par ce jeu de balcons, les appartements se protègent du soleil mutuellement.

Matériaux

Les façades des commerces seront composées de baies en alu laqué blanc. Sur les façades des parkings, nous aurons une structure verticale en câbles inox pour maintenir la végétation.

Pour les immeubles d'habitation A/B/C/D, nous aurons un enduit de teinte claire type « blanc de la côte » agrémenté de garde-corps des balcons en tôle alu déployée naturelle et des garde-corps en serrurerie laquée blanc couronneront les immeubles A/B/C/D.

Article UC 10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

...

Les espaces verts doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas dans la sous-zone UCz

Il doit être aménagé 5m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 5 logements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 4 pour 1).

Lexique PLU « arbre de haute tige » : Arbre dont le tronc est supérieur à 3m.

Plusieurs aires de jeux, respectant le PLU, se situent sur la dalle parking entre les plots d'habitation.

Notre opération, composée de 156 logements, a une aire de jeux de 780 m² (156x5=780).

26 arbres de hautes tiges seront plantés pour les 6 arbres de hautes tiges existants supprimés (6x4=24 demandés au PLU)

Article UC 11 : Stationnement

...

Logement locatif aidé par l'état : 1 place/logement

Logement : 3 places/logement

Activités de service : établissement > 400m² : 1 place /100m² de SPD

Visiteur : 1 place / 60m² de SDP

Notre opération totalise en tout 300 places de stationnement, dont 15 PMR.

- 63 stationnements pour les logements en accession (21 logements x3=63)
- 135 places pour les logements sociaux (135 logements)
- 19 places pour les deux locaux d'activités (1900m² de surface d'activités : 1900/100=19)
- 15 places pour la copropriété Park avenue
- 68 places visiteurs (accession 2150m² + commerce 1900m² = 4050/60 =68)

-Deux roues non motorisés :

Logement : 1m²/70m² de SDP

Artisanat et commerce de détail : 1% de l'espace automobile

Notre opération prévoit 252m² de surface de stationnement vélos pour les habitations.
Et une surface de 16.80m² pour les stationnements vélos liés au commerce et 4.00m² liés au garage.

27+54+37+134=252m² au RDC destinés au stationnement des deux roues pour les logements (10523/70=151m² demandé au PLU).
4m² au RDC destinés à l'activité 1/Garage (214m²x1%=2.14m² demandé au PLU)
16.80m² au RDC destinés au commerce (1239x1%=12.39m² demandé au PLU).

Article UC 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les différentes dessertes à notre projet sont les suivantes :

- Tous les accès véhicules aux parkings des logements et des commerces s'effectuent depuis l'avenue Flora Tristan. La perspective de l'avenue Flora Tristan sera aménagée en concertation avec la commune pour la réfection de large trottoir avec la plantation d'arbres. L'accès au local de réserve se fera par l'Avenue du 1^{er} Bataillon d'Infanterie Marine du Pacifique, sur l'entrée existante de la parcelle AN 406 (locaux France Télécom). Les accès aux locaux des ordures ménagères se feront sur l'Avenue Flora Tristan et sur l'Avenue du 1^{er} BIM du pacifique.
 - Les multiples accès piétons aux différents halls de logements des immeubles A/B/C/D (Chaque bâtiment possédera 1 à 2 cages d'escalier selon les règles de sécurité.) et aux entrées des locaux d'activités sont situés sur les 2 avenues : Flora Tristan et 1^{er} Bataillon d'Infanterie Marine du Pacifique.
- Chaque plot de logement conserve un accès direct et distinct de celui des activités depuis le niveau RDC de la rue.

Article UC 13 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Notre construction est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux Usées

Notre construction est raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux pluviales

Voir l'étude hydrologique et hydraulique établie par le BET VRD jointe en annexe.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte : électricité, téléphonie, fibre optique... seront enterrés.
Deux emplacements, réservés à la mise en place d'un transformateur, sont prévus à dans notre projet, sur la façade donnant sur l'avenue Tristan Flora.

Local O.M

Trois locaux d'ordures ménagères sont intégrés dans les bâtiments pour couvrir l'ensemble du projet :

- 2 locaux OM sont placés au pied de la façade donnant sur l'avenue Flora Tristan.
 - Le troisième est implanté côté avenue du 1^{er} BIM du Pacifique.
- Ces locaux totalisent une surface de 67m². Ils seront équipés d'un siphon de sol et d'une arrivée d'eau.