

Annexe 5 : Projet

➤ Programmation globale

Le projet objet du présent dossier prévoit le développement **d'une Surface de Planchers (SdP) totale de 17 734 m²** dont :

- 17 341 m² de SdP pour la réalisation de 296 logements ;
- 393 m² de SdP pour la réalisation de trois locaux d'activité à rez-de-chaussée de deux des bâtiments prévus.

➤ Composition

Il est composé de **deux ensembles immobiliers** répartis dans trois lots (A, B et C) :

- Ensemble immobilier prévu sur le lot A

Cet ensemble immobilier est composé de 2 bâtiments distincts (A1 et A2) dont l'épannelage maximum est de R+6 (pour le bâtiment A1).

Dans cet ensemble immobilier, le projet prévoit le développement **d'une SdP totale de 4 513 m²** dont :

- 4 346 m² de SdP pour la réalisation de 72 logements dont :
 - 27 logements dans le bâtiment A1,
 - 45 logements dans le bâtiment A2,
- 167 m² de SdP pour la réalisation de deux locaux d'activité à rez-de-chaussée du bâtiment A1, sur l'avenue Pablo Picasso.

- Ensemble immobilier prévu sur les lots B et C

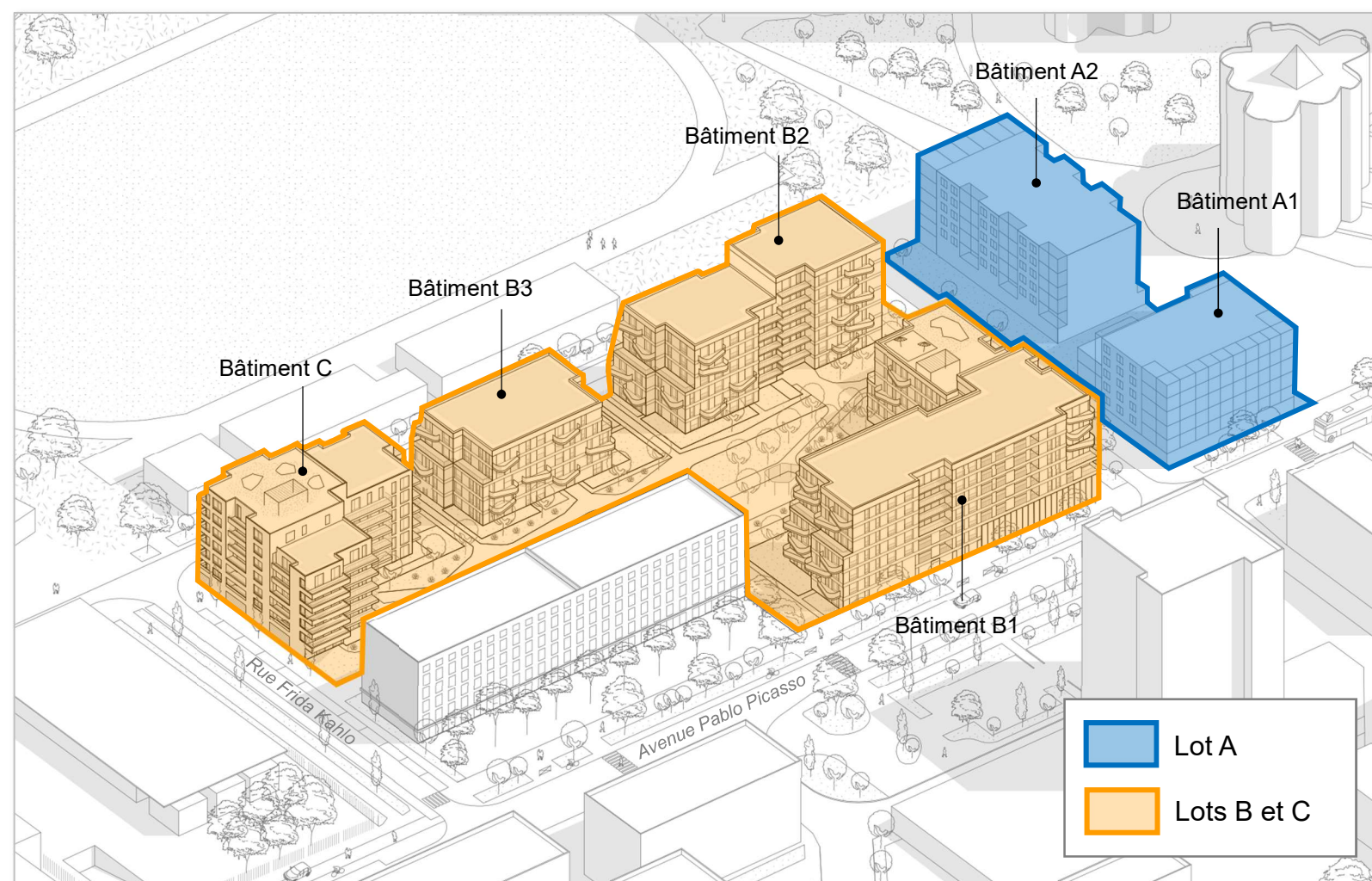
Cet ensemble immobilier est composé de 4 bâtiments distincts (B1, B2, B3 et C) dont l'épannelage maximum est de R+6 (pour les bâtiments B1, B2 et C).

Dans cet ensemble immobilier, le projet prévoit le développement **d'une SdP totale de 13 221 m²** dont :

- 12 995 m² de SdP pour la réalisation de 224 logements dont :
 - 90 logements dans le bâtiment B1,
 - 48 logements dans le bâtiment B2,
 - 33 logements dans le bâtiment B3,
 - 53 logements dans le bâtiment C.
- 226 m² de SdP pour la réalisation d'un local d'activité à rez-de-chaussée du bâtiment B1, à l'angle de l'avenue Pablo Picasso et de l'allée des Trois-musiciens prolongée.

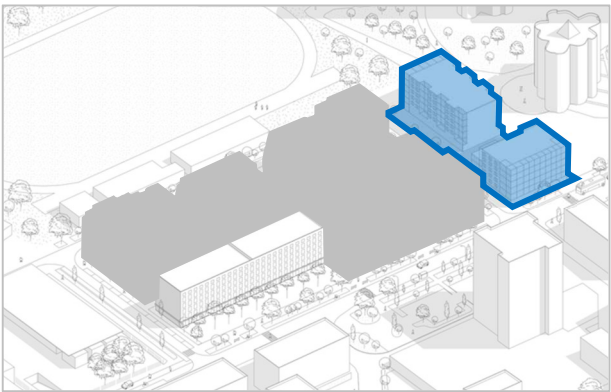
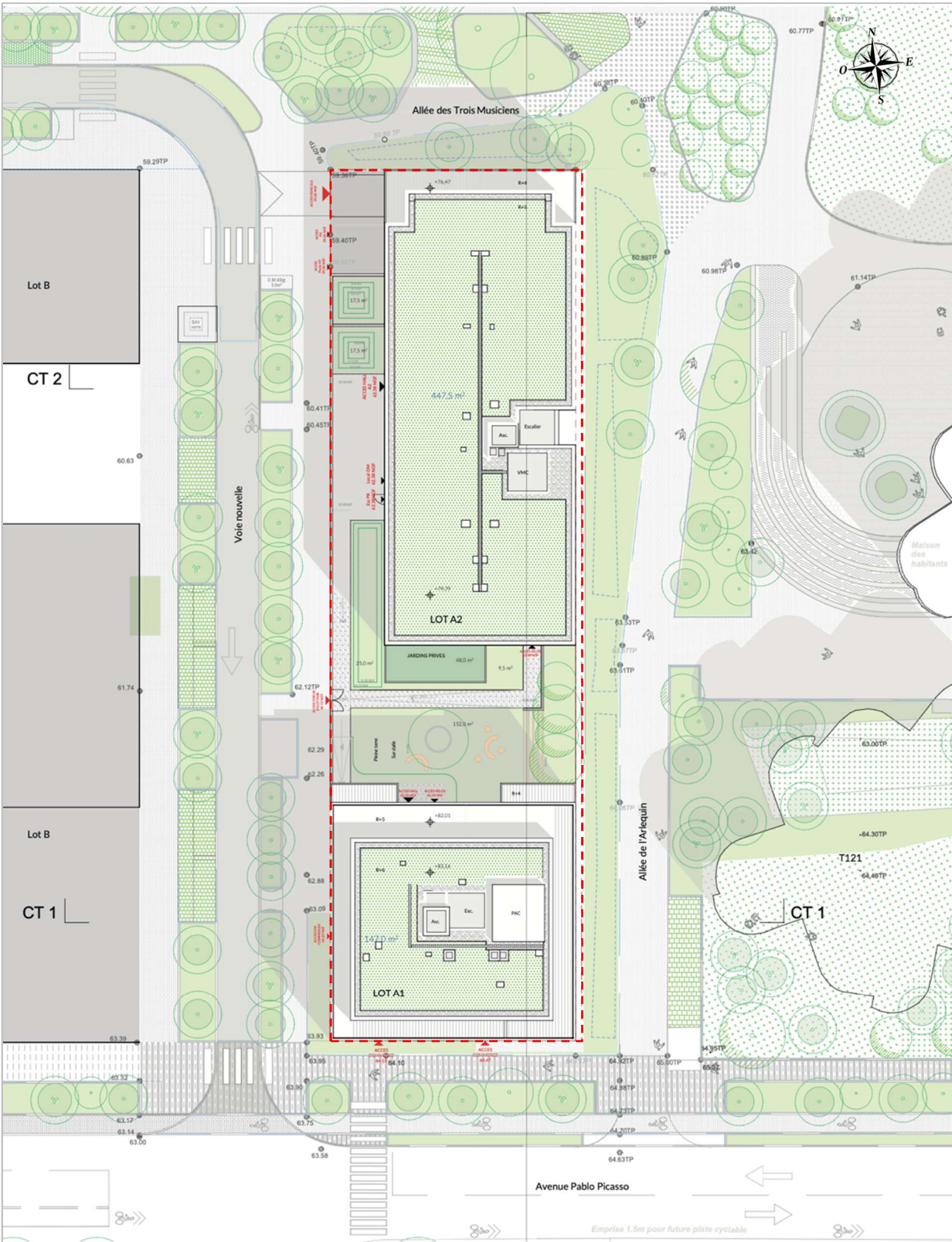
Chacun de ces deux ensembles immobiliers fera l'objet d'une demande de permis de construire dédiée.

Axonométrie du projet
(Illustration provisoire fournie à titre indicatif)

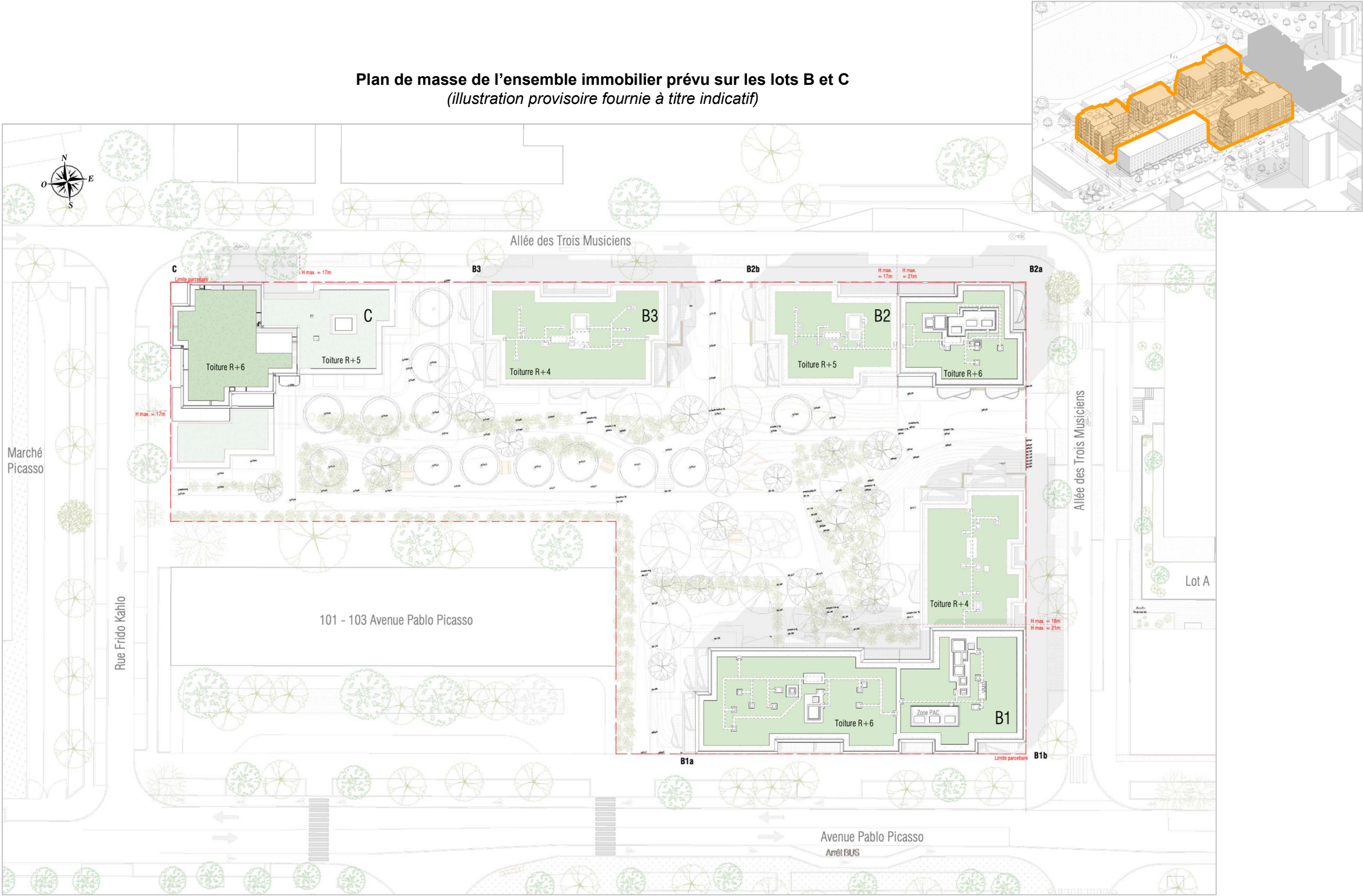


Source : Maîtrise d'œuvre

Plan de masse de l'ensemble immobilier prévu sur le lot A
 (illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source :
 LAMT (Architecte)



Source : ITAR Architectures / TEMPLE bureau d'architecture

➤ Accès

- Accès des piétons

S'agissant des halls des logements prévus dans les bâtiments A1 et A2 à construire sur le lot A, le projet prévoit un accès dédié depuis la voie nouvelle à réaliser par l'aménageur du projet d'aménagement Parc Sud (dans le prolongement de l'allée des Trois-Musiciens jusqu'à l'avenue Pablo-Picasso) ainsi que des accès aux locaux vélos et de collecte des ordures ménagères.

Depuis cette voie également est prévu un accès au cœur d'îlot aménagé entre les 2 bâtiments pour les PMR piétons et les vélos.

L'accès des piétons à destination des deux locaux d'activité s'organise depuis l'avenue Pablo Picasso.

S'agissant des bâtiments prévus sur les lots B et C, l'accès aux logements s'effectue par les différents halls traversants, situés entre les voies publiques bordant les bâtiments et le cœur d'îlot.

L'accès aux locaux vélos prévus pour être aménagés dans le volume de ces bâtiments s'effectue de plain-pied depuis l'espace public, facilitant l'usage quotidien.

Le local commercial implanté dans le bâtiment B1 dispose d'un double accès : depuis l'avenue Pablo-Picasso et depuis la voie nouvelle. Une issue de secours est également prévue en direction du cœur d'îlot pour des raisons de sécurité et de conformité réglementaire

Le bâtiment C accueille à rez-de-chaussée, dans son angle formé par la rue Frida Kahlo et la voie nouvelle, un édicule permettant aux futurs habitants y disposant d'un stationnement de rejoindre le parc de stationnement souterrain indépendant du marché Pablo-Picasso.

- Accès des véhicules motorisés

L'accès aux stationnements prévus dans le niveau de sous-sol prévu, d'une part, sous les bâtiments du lot A et, d'autre part, sous les bâtiments B1, B2 et B3 s'organise, à chaque fois (cf. illustration page suivante), via une rampe créée depuis la voie nouvelle que l'aménageur du projet d'aménagement Parc Sud doit réaliser dans le prolongement de l'allée des Trois-Musiciens jusqu'à l'avenue Pablo-Picasso afin d'éviter toute concentration sur l'avenue Pablo Picasso susceptible et donc de nuire à la fluidité de circulation sur cette voie.

➤ Stationnements des véhicules motorisés

- Stationnements associés aux surfaces de l'ensemble immobilier prévu sur le lot A

S'agissant des véhicules automobiles, il est prévu un nombre total de 64 emplacements dont :

- 41 emplacements en infrastructure des bâtiments du lot A, dans un niveau de sous-sol semi-enterré ;
- 23 emplacements en amodiation dans le parking Pablo Picasso existant, situé à l'Ouest de la rue Frida Kahlo.

S'agissant des deux roues motorisées, il est prévu une surface de 24 m² dans le niveau de sous-sol prévu sous le lot B.

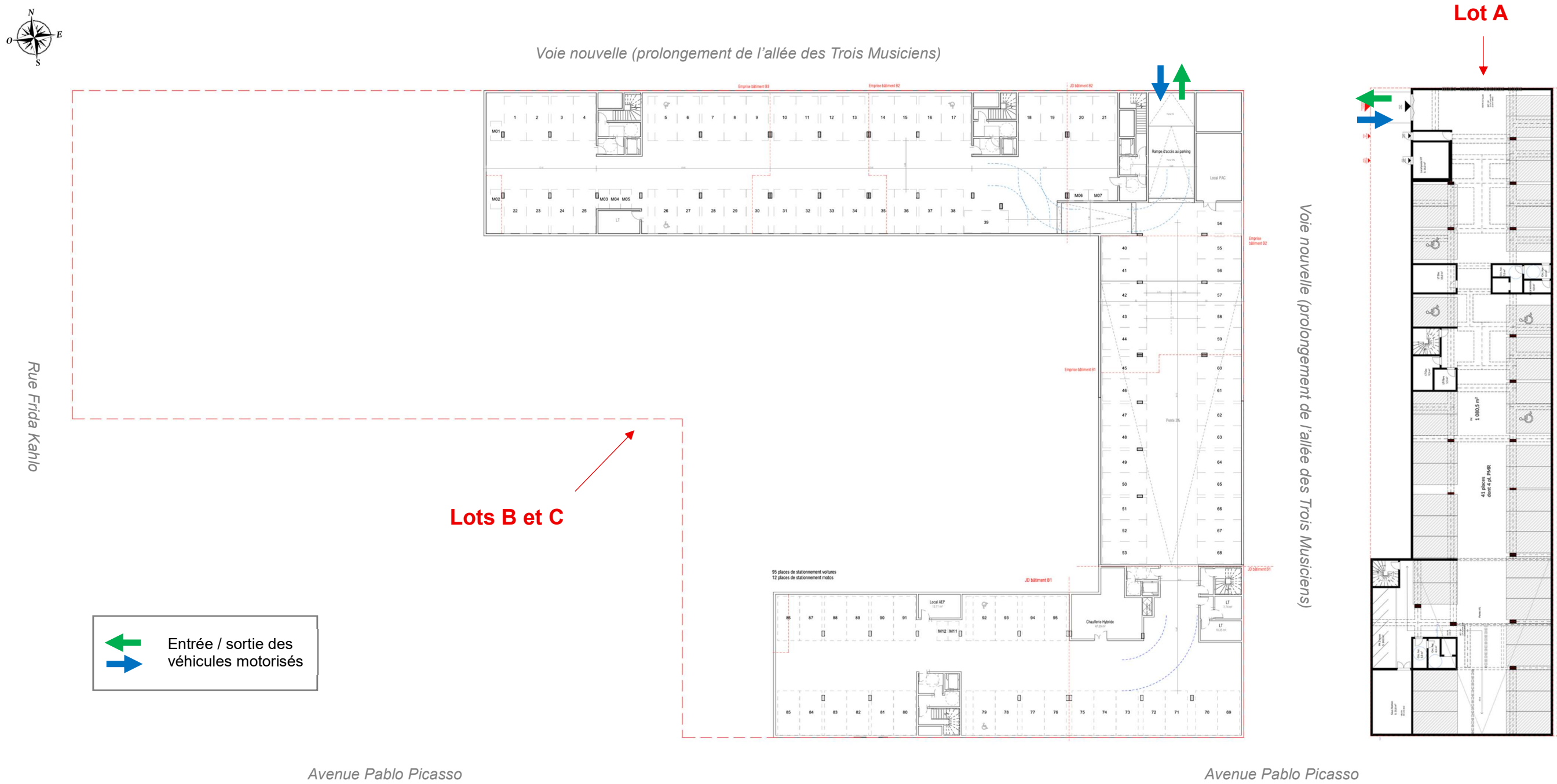
- Stationnements associés aux surfaces de l'ensemble immobilier prévu sur les lots B et C

S'agissant des véhicules automobiles, il est prévu un nombre total de 197 emplacements dont :

- 95 emplacements en infrastructure des bâtiments du lot B, sur un niveau de sous-sol ;
- 102 emplacements en amodiation dans le parking Pablo Picasso existant, situé à l'Ouest de la rue Frida Kahlo.

S'agissant des deux roues motorisées, il est prévu 21 emplacements dont 12 seront aménagés dans le niveau de sous-sol prévu sous le lot B et 9 sont prévus dans local du bâtiment B2 accessible de plein pied.

Niveau de sous-sol du projet - Stationnements des véhicules motorisés
 (illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



Source :
 (plan pour les lots B & C) :
 ITAR Architectures / TEMPLE bureau d'architecture

Source
 (plan pour le lot A) :
 LAMT (Architecte)

➤ Stationnements des vélos

- Stationnements associés aux surfaces de l'ensemble immobilier prévu sur le lot A

Chaque bâtiment dispose d'un local sécurisé et équipé de systèmes d'accroche pour le stationnement des vélos en rez-de-chaussée, accessible depuis le jardin.

La surface utile totale prévue pour les 120 emplacements vélos du lot A, compris la double hauteur constituée par les racks, est de 225 m².

- Stationnements associés aux surfaces de l'ensemble immobilier prévu sur les lots B et C

Les stationnements vélos sont répartis dans plusieurs locaux dédiés, situés en rez-de-chaussée de chaque bâtiment de l'ensemble immobilier.

L'accès à ces locaux s'effectue de plain-pied depuis l'espace public, facilitant l'usage quotidien. Un dispositif de sécurité sera mis en place pour garantir un accès réservé exclusivement aux habitants

La surface utile totale prévue pour les 357 emplacements vélos de cet ensemble immobilier, compris la double hauteur constituée par les racks, est de 648 m².

➤ Espaces libres / espaces verts

Le cœur d'îlot du projet, au sein de l'emprise foncière formée par les lots B et C, propose des espaces généreux favorables au développement de la biodiversité, tout en offrant des lieux de vie aux habitants. Ils sont donc pensés comme des espaces collectifs de partage entre les habitants qui en ont l'accès.

Ce cœur d'îlot propose ainsi quatre entités et usages : jardins privés, verger cultivé collectif, jardins végétalisés d'ornement et espaces végétalisés.

Les volontés paysagères en faveur de l'écologie sont indissociables de la qualité d'usage recherchée et du bien-être des habitants qui est lié. C'est pourquoi les espaces extérieurs sont composés d'une diversité d'usages. Les espaces de circulations nécessaires à la desserte des bâtiments sont ainsi agrémentés d'espaces de détente. L'aménagement du cœur d'îlot n'obstrue pas les perspectives depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots et puis le parc André Malraux.

Le respect du nivellement intègre le projet dans une ambition plus large de créer des parcours apaisés, accessibles pour tous et d'établir des connexions entre l'avenue Pablo Picasso et le parc André Malraux. Le cœur d'îlot doit donc être nivelé pour permettre l'accessibilité PMR.

La topographie du site distingue un niveau bas où on y retrouve des jardins privés et des espaces accessibles à tous sous les alignements d'arbres conservés et complétés. Dans le talus qui fait la jonction avec la partie haute, un mobilier ludique immergé dans la végétation offrira un espace sécurisé aux plus jeunes pour venir s'y amuser. Une ombrière vient également animer le paysage.

La parcelle est marquée par une trame arborée structurante existante. La préservation d'un maximum de sujets est l'un des objectifs majeurs du projet. Les arbres abattus (au nombre de 33) se situent sur l'emplacement des futurs bâtiments et sous-sol et/ou dans la bande des 5 mètres de distance depuis la façade¹. En compensation, et dans le respect des dispositions prévues par le P.L.U., le projet prévoit la plantation d'un total de 46 arbres au sein de l'emprise foncière de l'ensemble formé par les lots B et C. Les arbres sélectionnés sont des espèces locales (indigènes) avec différentes tailles, ports et intérêts. Tous les arbres à grands développement sont plantés dans la surface de pleine terre. Pour le projet, 1 arbre de 3^{ème} grandeur / moyen développement est planté pour 100 m² d'espaces libres.

Malgré sa trame arborée actuelle, la qualité écologique de ce cœur d'îlot est particulièrement pauvre. Les strates arbustives et herbacées sont quasiment absentes ou très restreintes dans leur diversité. Par conséquent, les espèces végétales proposées sont résilientes, locales et diversifiées pour favoriser la biodiversité. Le projet paysager vise à enrichir le site en proposant différents milieux de croissances et élargir la palette végétale en la recomposant.

Au total, sur l'ensemble des lots B et C, plus de 67 % de la superficie sera perméable ou semi-perméable. La surface de pleine terre y sera de 2 254 m² soit environ 56,20 % de l'ensemble des espaces libres prévus, excédant donc largement le minimum de 20 % imposé par le P.L.U.

Par ailleurs, plus de 90 % de la surface de toiture des bâtiments des lots B et C seront végétalisés.

¹ Afin de respecter une des dispositions prévues par le P.L.U. imposant notamment la plantation d'arbres à plus de 3 mètres de la façade de tout bâtiment et une des dispositions contenues dans la fiche de lot définie dans le projet d'aménagement imposant, de son côté, une plantation à une distance de 5 mètres.

Illustration des différents types de végétation prévues et des arbres existants destinés à être conservés ou abattus
(illustration fournie à titre indicatif)

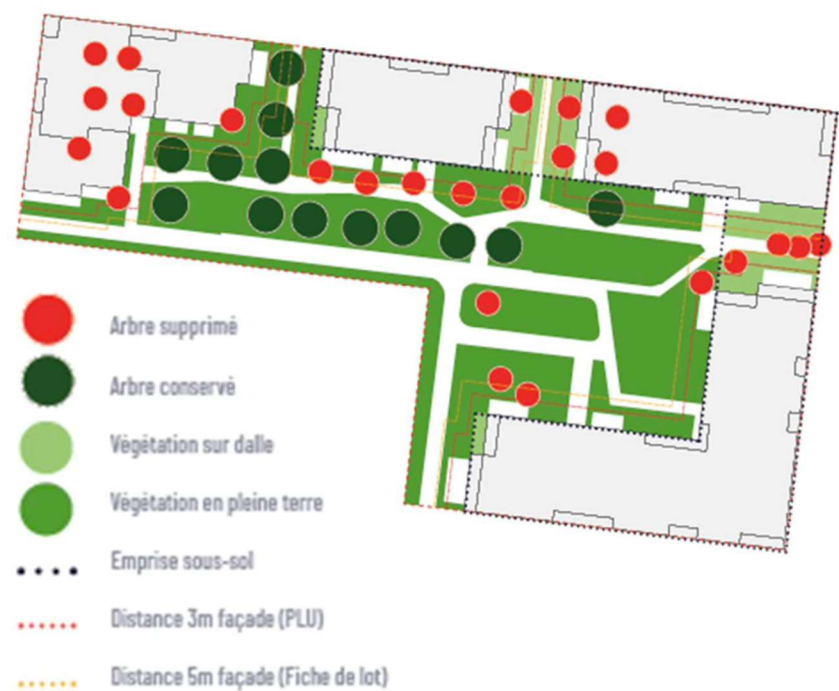
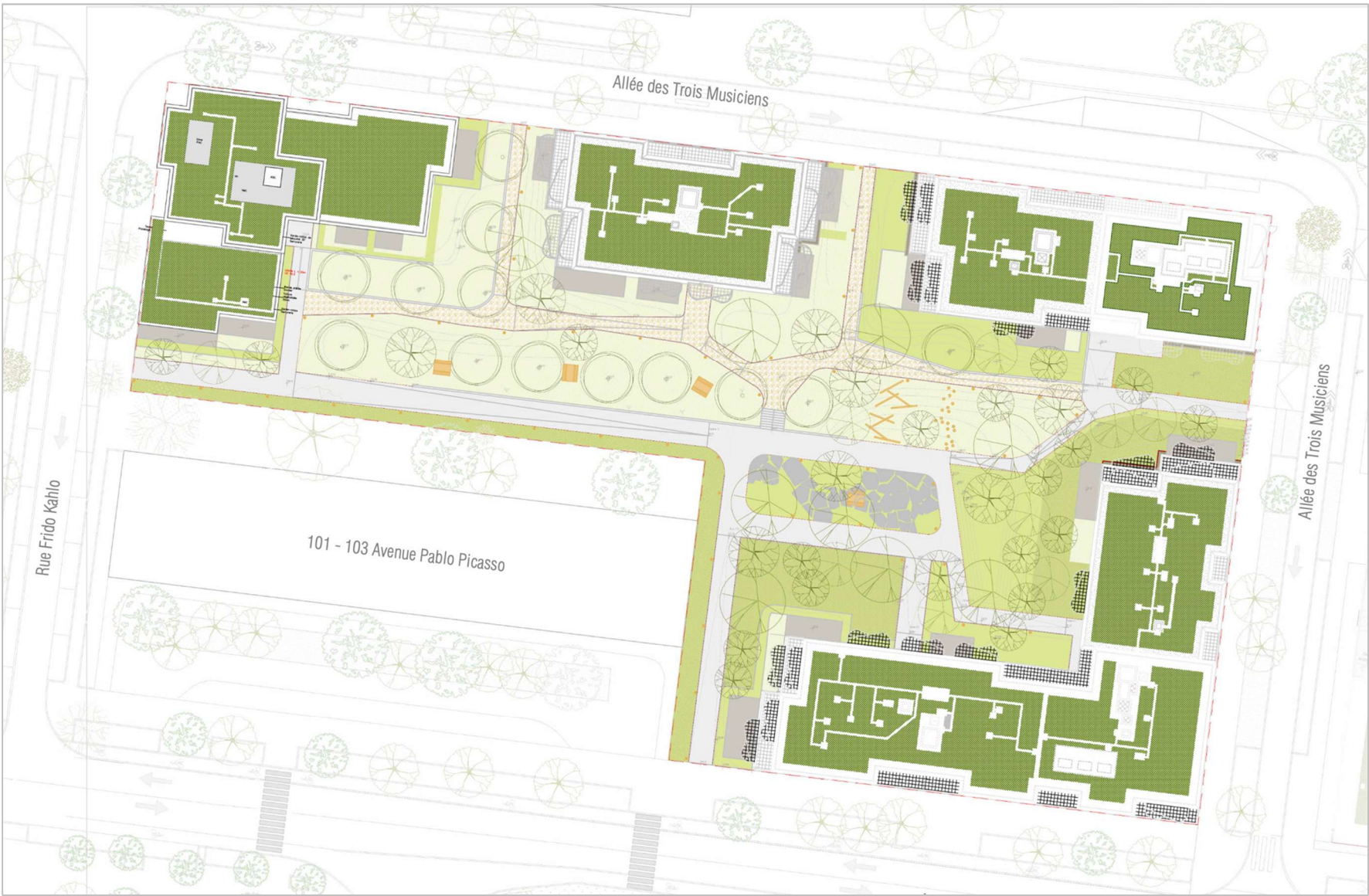


Illustration des arbres existants destinés à être conservés et des arbres dont la plantation est prévue
(illustration fournie à titre indicatif)



Plan paysage des lots B et C
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source :
ITAR Architectures / TEMPLE bureau d'architecture