

1. Présentation du périmètre de l'OAP et de l'évolution des aménagements

Figurent ci-dessous les aménagements et constructions actuels au droit du site de l'OAP d'une emprise de 20 ha.

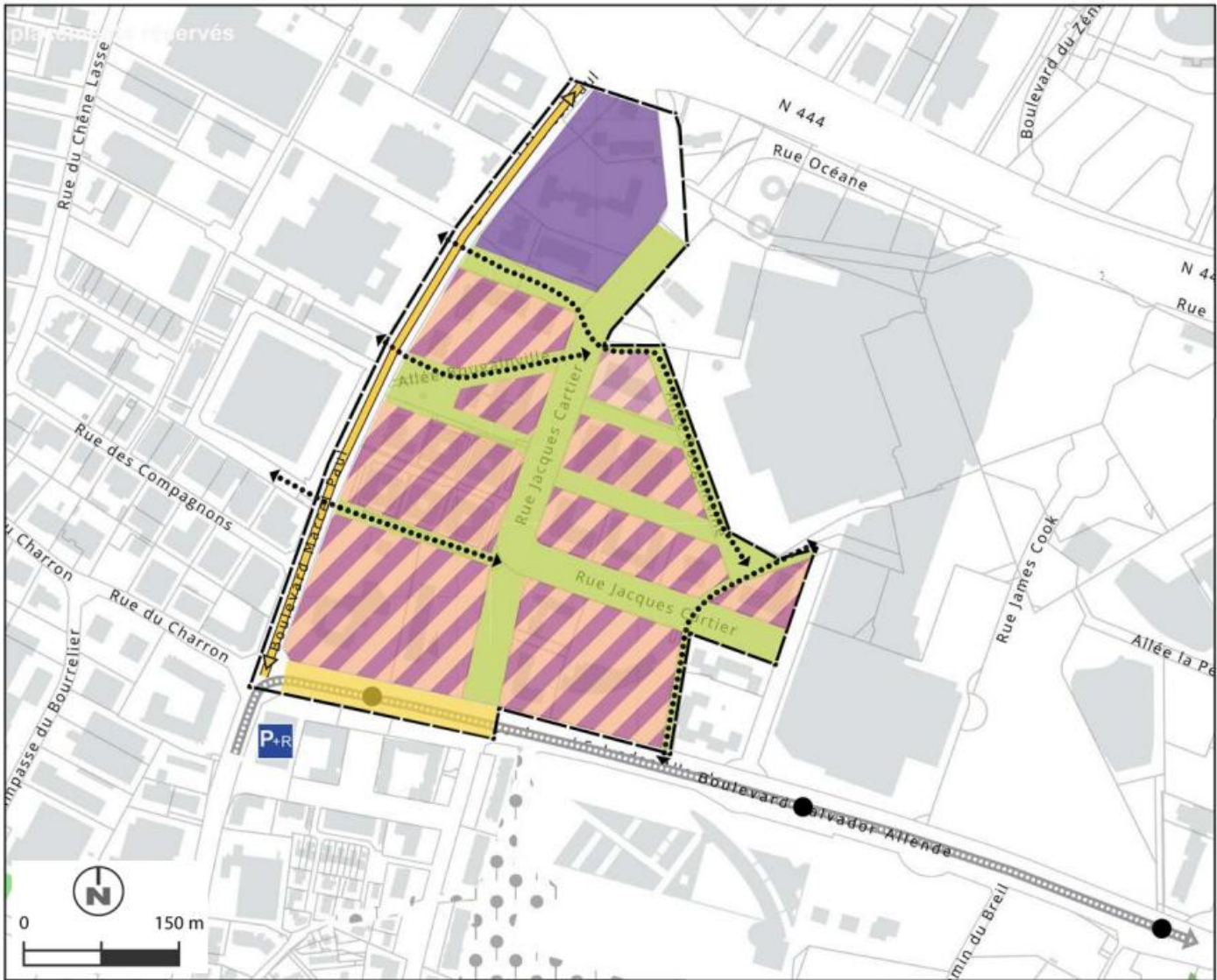


Périmètre de l'OAP de 20 ha



Périmètre du site d'étude

Figurent ci-dessous les éléments de programmation sur le site de l'OAP.



- Périmètre de l'OAP
- Axe de transport en commun structurant
- Arrêts de transport en commun
- Espaces végétalisés à préserver hors OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur d'activités économiques

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

- Voirie à requalifier
- Parking relais
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Espaces publics à structurer/conforter/créer

Éléments de programmation

A l'échelle de l'OAP la surface de plancher maximale est fixée à 150 000 m² :

- environ 90 000 m² dédiés à l'habitation avec une part dédiée à l'hébergement plafonnée à 15 % du programme de l'habitat. La part de la SP dédiée aux logements doit comprendre 20% de logements sociaux (PLUS-PIAI) et 15 % de logements abordables (PLS, BRS)
- environ 60 000 m² dédiés aux activités diverses (commerces, services, hôtellerie, loisirs...).

Objectifs d'aménagement

- Faire émerger progressivement un quartier mixte exemplaire en terme de mobilités (ville marchable, cyclable, accès aux Transports en Communs) et proposant des aménités de proximité pour les résidents et les actifs du secteur (services, espaces verts, commerces,...)
- Améliorer la qualité architecturale et paysagère dans le cadre du renouvellement urbain du site.
- Connecter ce nouveau quartier avec la rive Ouest, du Boulevard M. Paul qui connaîtra également une mutation et le quartier de la Solvardière.

Principes d'aménagement

- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
 - Maintenir la vocation économique du site et son renouvellement par diversification en développant notamment la vocation tertiaire Boulevard M. Paul et Boulevard Allende.
 - Créer une centralité de quartier Boulevard Allende autour du terminus du tramway avec l'implantation prioritaire de commerces de proximité.
 - Développer un secteur mixte à dominante d'habitat collectif, comprenant une part de mixité sociale permettant de répondre aux objectifs du PLH.
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
 - Organiser l'implantation des constructions en offrant des RDC actifs en façade des Boulevards M. Paul et Allende. La hauteur des RDC actifs sera de 5 m sur les Boulevards Allende et M. Paul.
 - Proposer des variations de la forme urbaine, entre les secteurs et à l'intérieur de chaque îlot. Des émergences pouvant aller jusqu'à R + 10 pourront être créées le long des Boulevard M. Paul et Allende.
 - Rechercher la qualité architecturale et la pérennité des bâtiments.
 - Garantir pour les logements une qualité d'habitabilité : vues, intimité, modulabilité, espace extérieur...
 - Développer des cheminements piétons et des voies cyclables à travers le quartier, connectés avec les autres quartiers.
- Garantir la qualité environnementale
 - Élargir et transformer le boulevard M. Paul en un boulevard urbain planté et confortable et sur, pour chaque usage permettant une animation de ses rives.
 - Améliorer l'aménagement de la rive nord du Boulevard Allende pour conforter la polarité du quartier.
 - Conserver et conforter des espaces paysagés de la rue J. Cartier et créer un jardin public de proximité.
 - Renaturer le site et procéder à sa désimperméabilisation.
 - Assurer des continuités paysagères à l'intérieur du quartier et en connexion avec les autres quartiers.
 - Intégrer 100 % du stationnement dans des volumes construits et favoriser sa mutualisation par la réalisation de parkings en ouvrage.

Figure ci-dessous la présentation du quartier en considérant les principes d'aménagements de l'OAP.



Zoom sur l'évolution du terrain retenu pour l'opération

Le terrain présente une superficie totale de 15 600 m² dont :

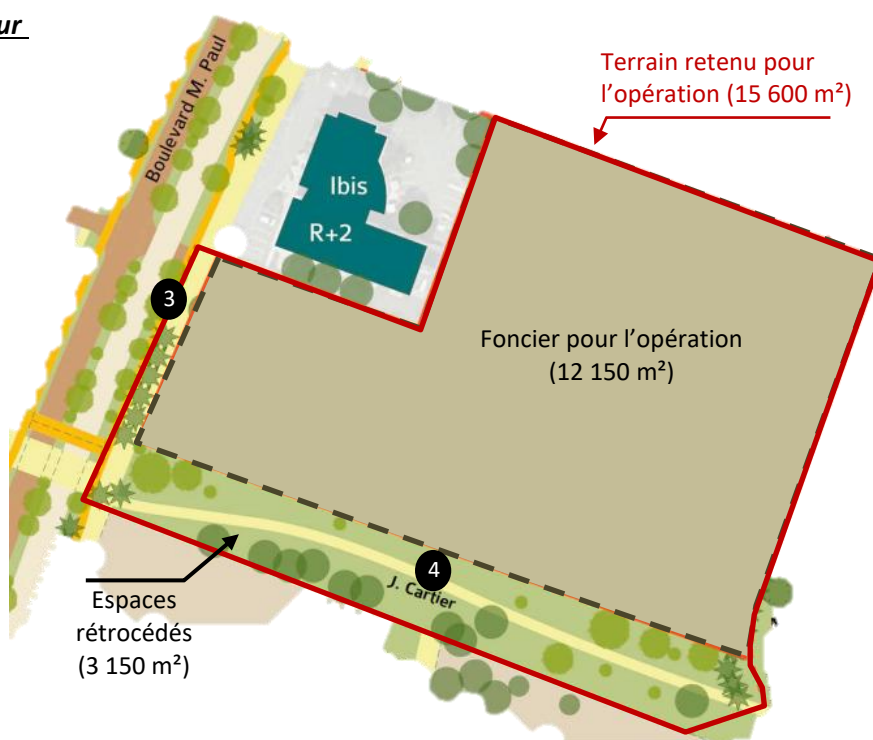
- 12 150 m² dédiées à l'opération,
- 3 450 m² rétrocédées à la commune (emplacements réservés au PLUm) correspondant aux aménagements suivants.

Emplacement réservé n°3 :

Elargissement de l'emprise publique du bd M. Paul pour le passage du TCSP

Emplacement réservé n°4 :

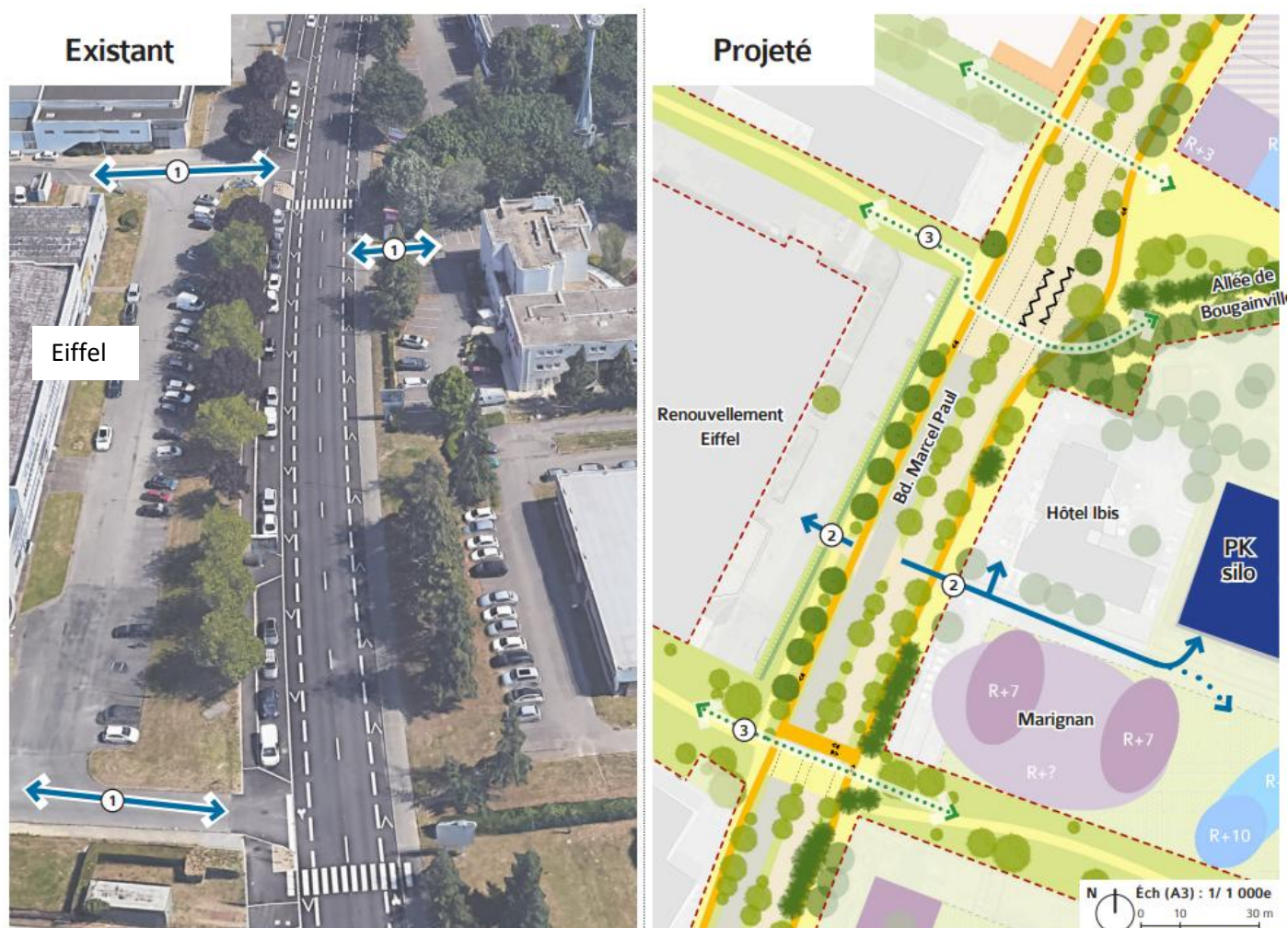
Création d'un cheminement transversal planté entre bd M. Paul et le mail J. Cartier.



2. Description du projet



Traitement des accès aux abords de la parcelle



1. Suppression des accès véhicules au Nord et au Sud vers le centre Eiffel.
2. Création d'un nouvel accès véhicules à la parcelle Eiffel à l'ouest et un accès mutualisé pour l'Hôtel Ibis et le parking silo à créer sur le terrain de l'opération.
3. Aménagement de traversées piétonnes et cycles.

Préservation des arbres existants sur le site et en mitoyenneté

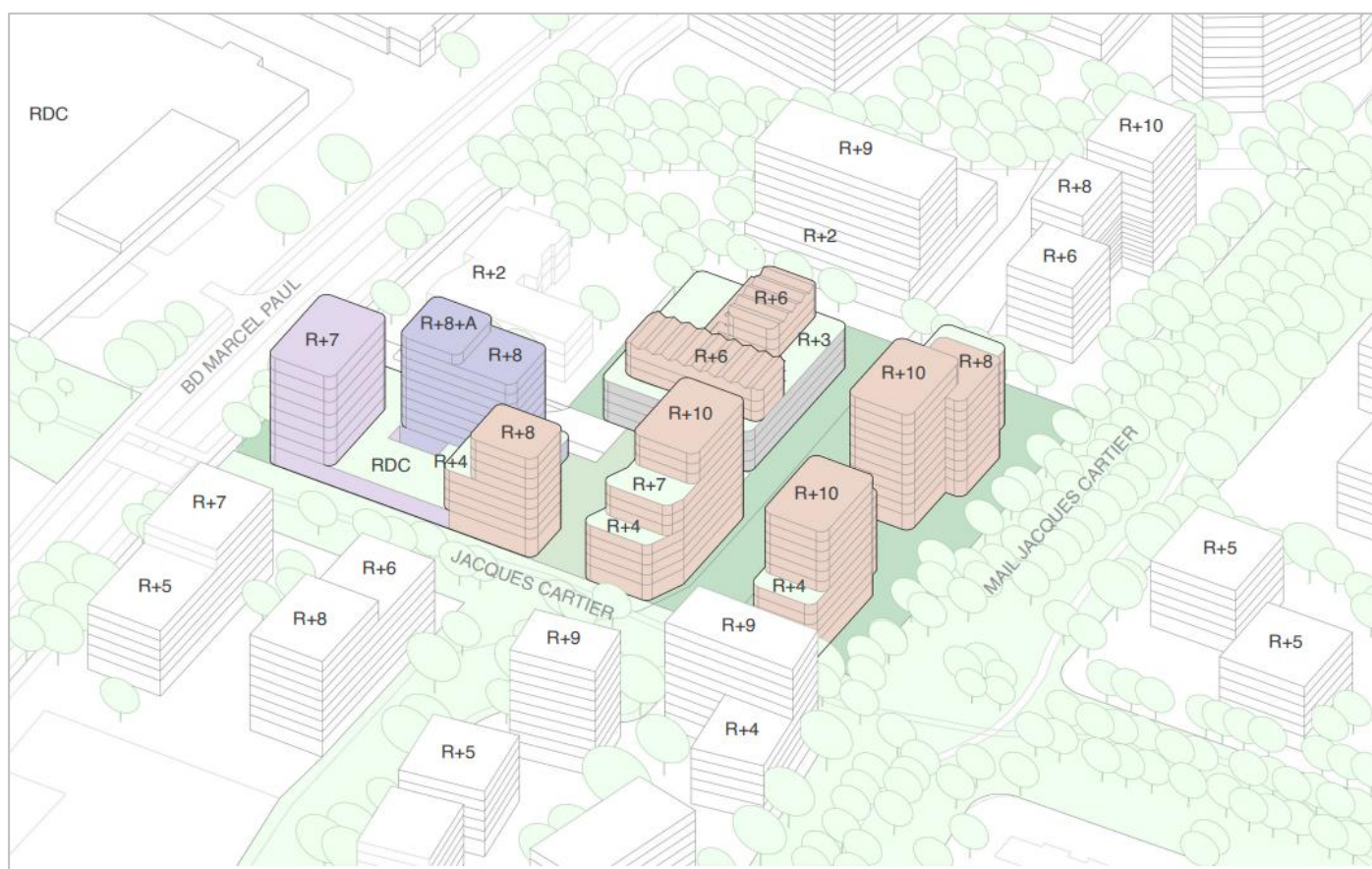


Présentation du programme de l'opération

- Logements (lgts)	14 380 m ² SDP (252 lgts)
➔ Lgts sociaux (20 %)	3 610 m ² SDP (51 lgts)
➔ Lgts Prêt Locatif Social	600 m ² SDP (30 lgts)
➔ Lgts Bail Réel Solidaire	1 720 m ² SDP (8 lgts)
➔ Logts Local Intermédiaire	8 450 m ² SDP (163 lgts)
- Bureaux	2 700 m ² SDP
- Hôtel	3 300 m ² SDP
TOTAL	20 300 m²

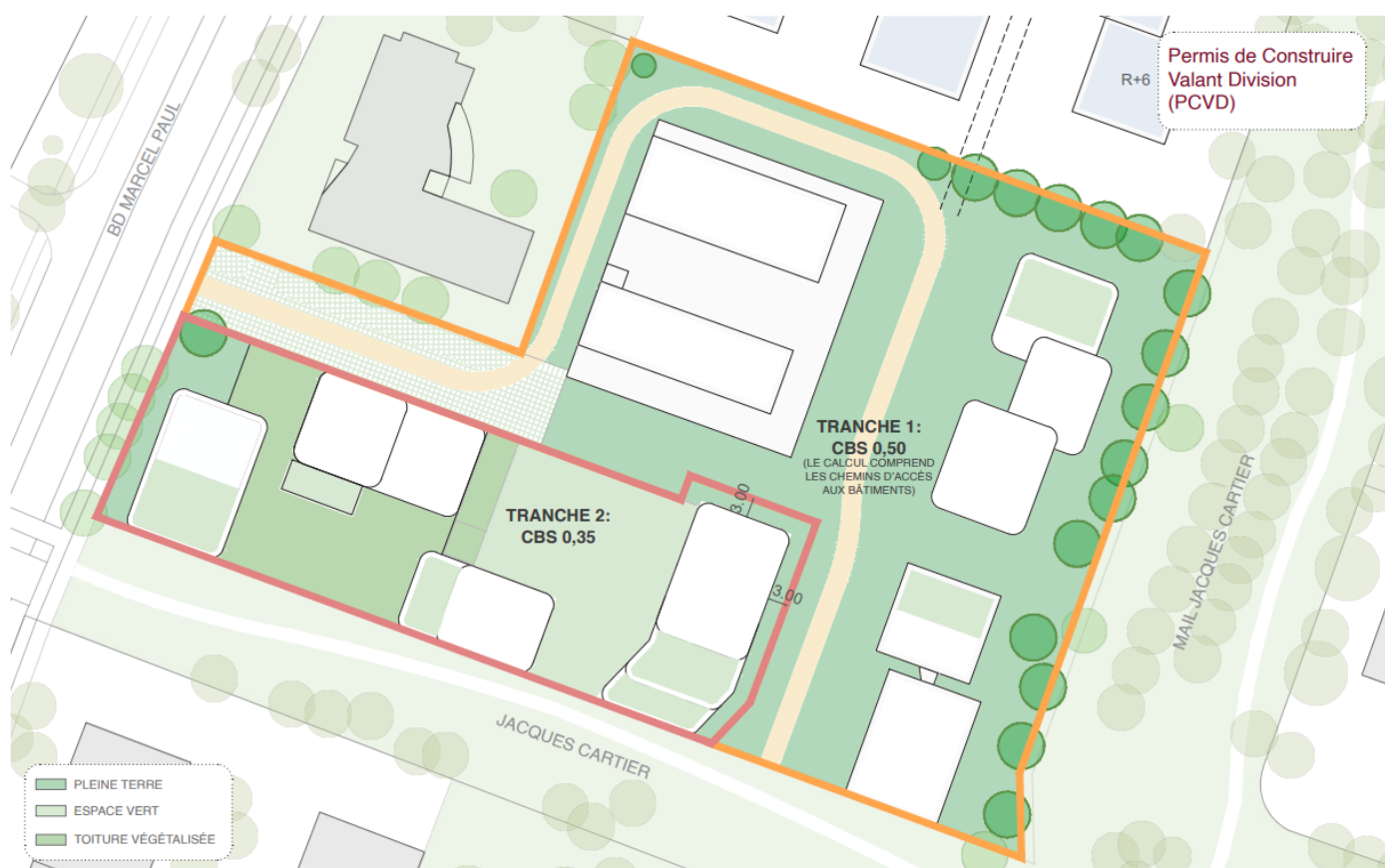
- Parking sous-sol	125 UPK
- Parking silo	269 UPK
TOTAL	394 UPK (+10 UPK)

Elévation du projet avec vue depuis le Mail Jacques Cartier



Dépôt d'un Permis de Construire Valant Division (PCVD)

Figure ci-dessous la division de la parcelle en deux tranches



Coefficient de biotope

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un CBS de 0,3. Le projet présente pour chaque tranche un CBS très nettement supérieur à 0,3 :

	Tranche 1	Tranche 2
Coefficient biotope	0,50	0,35

Références et matérialités des façades



LOGEMENTS, EMERIGE, ZAC ROUGET-DE-LISLE, VITRY-SUR-SEINE



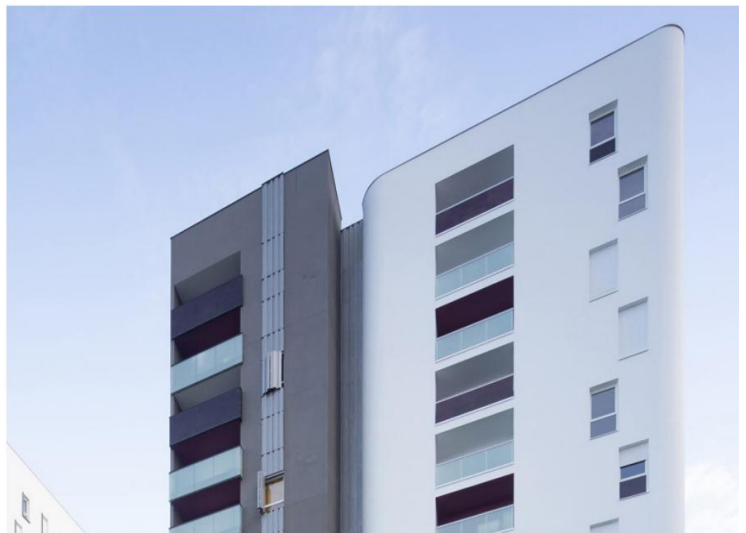
ARCHIKUBIK, LOGEMENTS, BOUYGUES IMMOBILIER, VITRY-SUR-SEINE



ARCHIKUBIK, LOGEMENTS, EMERIGE, ZAC ROUGET-DE-LISLE, VITRY-SUR-SEINE



VITRY-SUR-SEINE

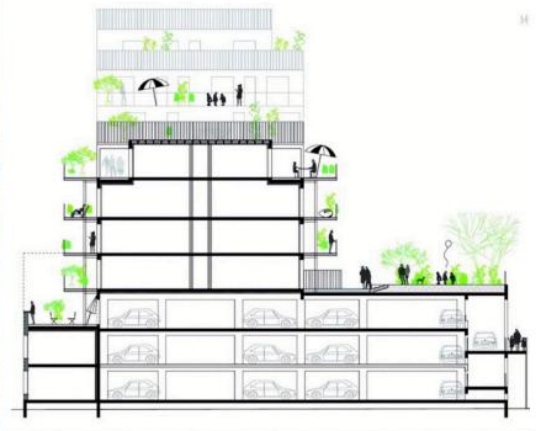


ARCHIKUBIK, LE SUD AU NORD, LOGEMENTS, ÉVRY

Logements sur parking silo



ADH ARCHITECTES, LOGEMENTS SUR PARKING SILO, BORDEAUX



LAMÉROU ARCHITECTURE, LOGEMENTS SUR PARKING SILO, BORDEAUX

