

Ilot Beaumarchais - 2 Avenue de l'Yser 33 693 Mérignac		PCM 04
Réalisation d'un ensemble immobilier : logements, commerces et parking		
Maîtrise d'Ouvrage		
 Domofrance Groupe ActionLogement Domofrance 110, avenue de la Jallère 33 042 Bordeaux Cedex Tel: 05 56 43 75 75		
Architecte		
 LACROUTS-MASSICAULT SA ARCHITECTES Lacrouts-Massicault SA Architectes d.p.l.g - d.e.s.a 135, rue du Tondu 33 000 BORDEAUX  J. B. Lacrouts architecte d.p.l.g Ph. Massicault architecte d.p.l.g s.a. au capital de 33 000 € 135, rue du Tondu - 33000 Bordeaux Tel: 05 56 98 02 03		
Bureau d'étude		
 GROUPE CETAB Groupe CETAB 61, rue du Professeur Lannelongue 33300 Bordeaux Tel: 05 57 19 12 00		
Paysagiste		
HARISTOY. LANDSCAPE Haristoy Paysagiste 17, place des Matyrs de la Résistance 33000 Bordeaux Tél : 05.56.52.24.51		
Bureau de contrôle		
 apave Apave Rue Gay Lussac 33370 Artigues Près Bordeaux Tél : 05 56 77 27 19		
Géomètre		
 de Quénétain Géomètre-expert Cabinet de Quénétain 1 Rue Tiphaine 75015 Paris Tél : 01 45 75 59 69		
Géomètre		
 Urbis Foncier Florent Morellet - Géomètre-Expert Urbis Foncier 13 impasse Peybouquey 33400 Talence Tél : 05 35 40 42 95		
PCM	Notice architecturale	PC 033 281 22 Z0139 obtenu le : 27/02/2023
	Nom du fichier:	

Notice Architecturale

1) Présentation de l'état initial du terrain, des constructions, de la végétation et des éléments paysagers environnants.

Le projet est situé au 2 avenue de l'Yser, 1 rue Beaumarchais à Mérignac (33 693).

Références cadastrales du terrain : Parcelles n° BC 271 - BC 396 - BC 272 - BC 573 - BC 483 (surface cadastrale totale : 6861 m2)

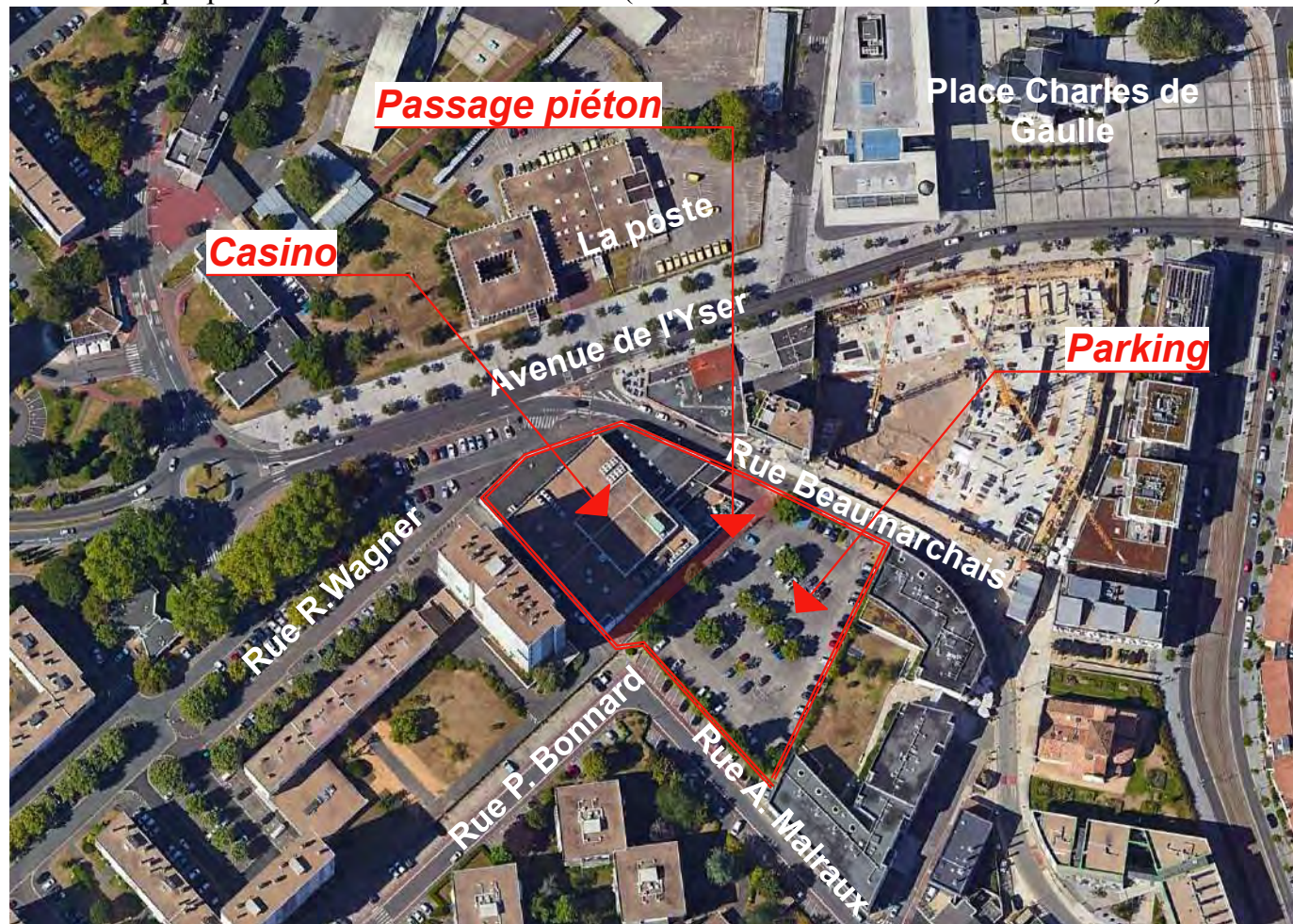
Le tissu urbain proche est composé de typologies différentes : Bâtiments d'habitation collectifs, des bâtiments abritant des activités culturelles et commerciales, un patchwork de volumétries, de gabarits et de formes bâties se côtoient.

Le terrain est bordé par la rue Beaumarchais au Nord, la rue Richard Wagner à l'Ouest et la rue André Malraux au Sud.

Un passage piéton totalement goudronnée (reliant la rue Beaumarchais à la rue André Malraux) scinde l'assiette du projet en deux îlots : le premier îlot est aujourd'hui occupé par le magasin Casino, abandonné depuis 2 ans et qui sera démoli dans le cadre du projet de permis de démolir N°003 281 19 Z 0020 du 20/02/20, tandis que le deuxième îlot est actuellement occupé par un parking aérien vétuste.

Le site est principalement goudronné, artificialisé avec quelques arbres épars situés sur le pourtour du parking existant.

Le terrain est marqué par un dénivelé du Nord au Sud (Rue Beaumarchais / Rue André Malraux).



2- Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

Programmation du projet :

Le passage piéton existant, totalement goudronnée, sera transformé en une césure verte, véritable artère piétonne, cette voie piétonne scinde le projet en deux îlots :

- **Ilot 1 : Ouest**, situé sur la rue Richard Wagner, l'avenue de l'Yser et la rue Beaumarchais au Nord et la voie piétonne Sud-Est.
- **Ilot 2 : Est**, situé entre la rue Beaumarchais au Nord et la rue André Malraux au sud et la nouvelle voie piétonne à l'Ouest.

Au Rez de chaussée :

Ilot 1 : Ouest :

- Une halle gourmande (livrée coque brut) : le projet répond à l'exigence du PLU : linéaires commerciaux LC 167.4
- 2 locaux commerces (livrés coque brut)
- Des locaux vélos et locaux OM
- Des locaux techniques (local s.station, local transfo, local numérique..)
- Une rampe d'accès au Sous-sol : parking logement (accès depuis la rue R. Wagner)
- Les halls d'accès aux immeubles de logements situés aux étages supérieurs : Halls A - B1 - B2 - B3

Ilot 2 : Est:

- Un parking à usage du public PS (accès depuis la rue Beaumarchais)
- 3 locaux commerces (livrés coque brut)
- Des locaux vélos et locaux OM
- Des locaux techniques (local s.station, local transfo..)
- Les halls d'accès aux immeubles de logements situés aux étages supérieurs Halls C1 - C2 - D

- Aux Étages :

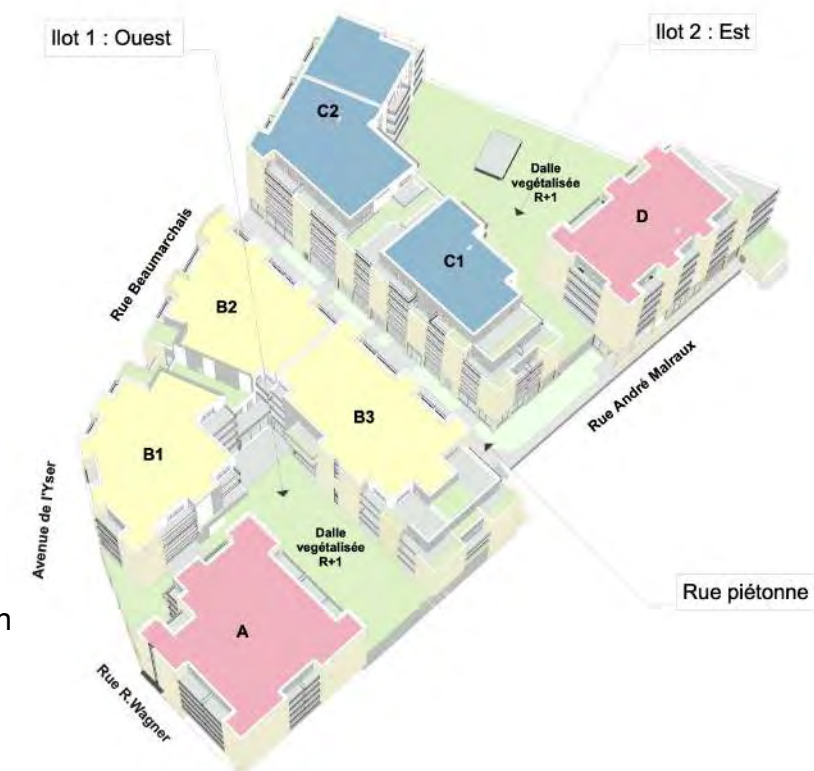
le projet diversifie l'offre de logement et propose :

- Une **Résidence Service Séniors** de 99 Unités.

- **Des logements sociaux** (58 logements) : logements locatifs (41 logements) et en accession sociales (17 logements) : A la demande de la mairie et bien que non redevable du point de vue du PLU, le projet propose 30,9% de logements sociaux. : 22,4% locatifs et 8,5 % en Bail Réel Solidaire (BRS)

- **Des logements libres** (56 logements)

-  Logements sociaux : logements locatifs et en accession sociale BRS
-  Logements Libre
-  Résidence Service Senior



Notice Architecturale

1) Présentation de l'état initial du terrain, des constructions, de la végétation et des éléments paysagers environnants.

Le projet est situé au 2 avenue de l'Yser, 1 rue Beaumarchais à Mérignac (33 693).
Références cadastrales du terrain : Parcelles n° BC 271 - BC 396 - BC 272 - BC 573 - BC 483 (surface cadastrale totale : 6861 m2)

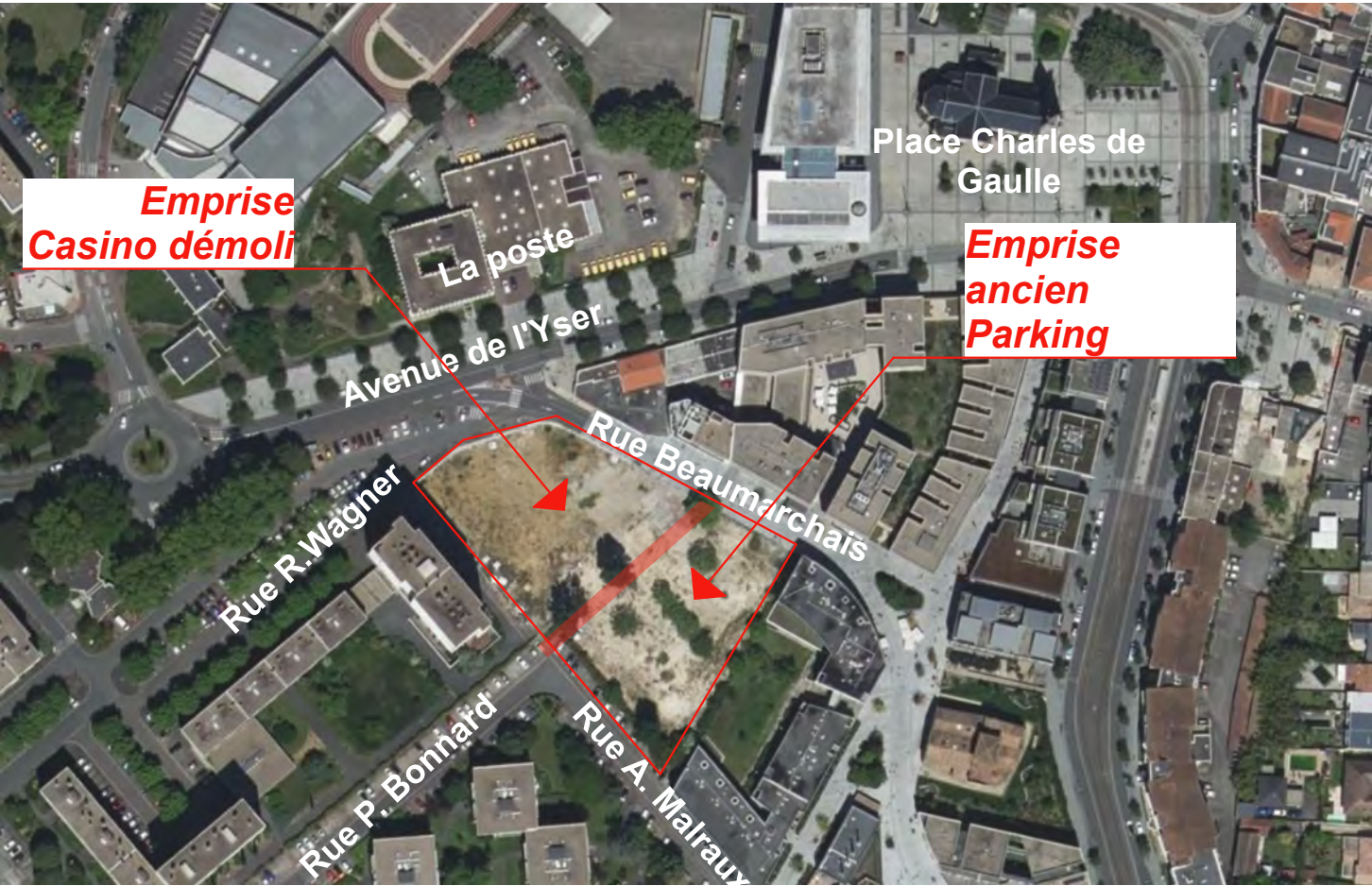
Le tissu urbain proche est composé de typologies différentes : Bâtiments d'habitation collectifs, des bâtiments abritant des activités culturelles et commerciales, un patchwork de volumétries, de gabarits et de formes bâties se côtoient.

Le terrain est bordé par la rue Beaumarchais au Nord, la rue Richard Wagner à l'Ouest et la rue André Malraux au Sud.

Un passage piéton totalement goudronnée (reliant la rue Beaumarchais à la rue André Malraux) scinde l'assiette du projet en deux îlots : l'îlot 2 était occupé par le magasin Casino, il a été démoli dans le cadre du projet de permis de démolir N°003 281 19 Z 0020 du 20/02/20, tandis que l'îlot 1 était occupé par un parking aérien vétuste.

Le site est principalement goudronné, artificialisé avec quelques arbres épars situés sur le pourtour du parking existant.

Le terrain est marqué par un dénivelé du Nord au Sud (Rue Beaumarchais / Rue André Malraux).



2- Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

Programmation du projet :

Le passage piéton existant, totalement goudronnée, sera transformé en une césure verte, véritable artère piétonne, cette voie piétonne scinde le projet en deux îlots :

- **Ilot 2 : Ouest**, situé sur la rue Richard Wagner, l'avenue de l'Yser et la rue Beaumarchais au Nord et la voie piétonne Sud-Est.
- **Ilot 1 : Est** : situé entre la rue Beaumarchais au Nord et la rue André Malraux au sud et la nouvelle voie piétonne à l'Ouest.

Au Rez de chaussée :

Ilot 2 : Ouest : (l'îlot sera réalisé en phase 2)

- Une halle (livrée coque brut) : le projet répond à l'exigence du PLU : linéaires commerciaux LC 167.4
- Des locaux vélos et locaux OM
- Des locaux techniques (local s.station, local transfo, local numérique..)
- Deux rampes d'accès aux 2 parkings logement, semi enterré et en mezzanine : (accès depuis la rue R. Wagner)
- Les halls d'accès aux immeubles de logements situés aux étages supérieurs : Halls A - B1 - B2 - B3

Ilot 1: Est: (l'îlot sera réalisé en phase 1)

- Un parking pour logements (accès depuis la rue Beaumarchais)
- 3 locaux commerces (livrés coques brutes)
- Des locaux vélos et locaux OM
- Des locaux techniques (local s.station, local transfo..)
- Les halls d'accès aux immeubles de logements situés aux étages supérieurs Halls C1 - C2 - D

Aux Étages :

le projet diversifie l'offre de logement et propose :

- Des logements libres : 63 logements
- Des logements pour seniors : 46 logements
- Des logements sociaux : 119 logements
- LLS 50 logements
- LLI 31 logements
- Accession sociales 38 logements

-  Domofrance : logements locatifs sociaux LLS, logements locatifs intermediaires, et logements en accession sociale BRS
-  Logements Libre
-  Logements pour seniors



Le projet sera réalisé en deux phases : la phase 1 portera sur la réalisation de l'îlot 1, tandis que la phase 2 concernera la réalisation de l'îlot 2.

Notice Architecturale

- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants :

Les constructions s'implantent sur le terrain à l'aplomb de la rue Beaumarchais et la rue Richard Wagner, de façon à recréer des alignements urbains cohérents.

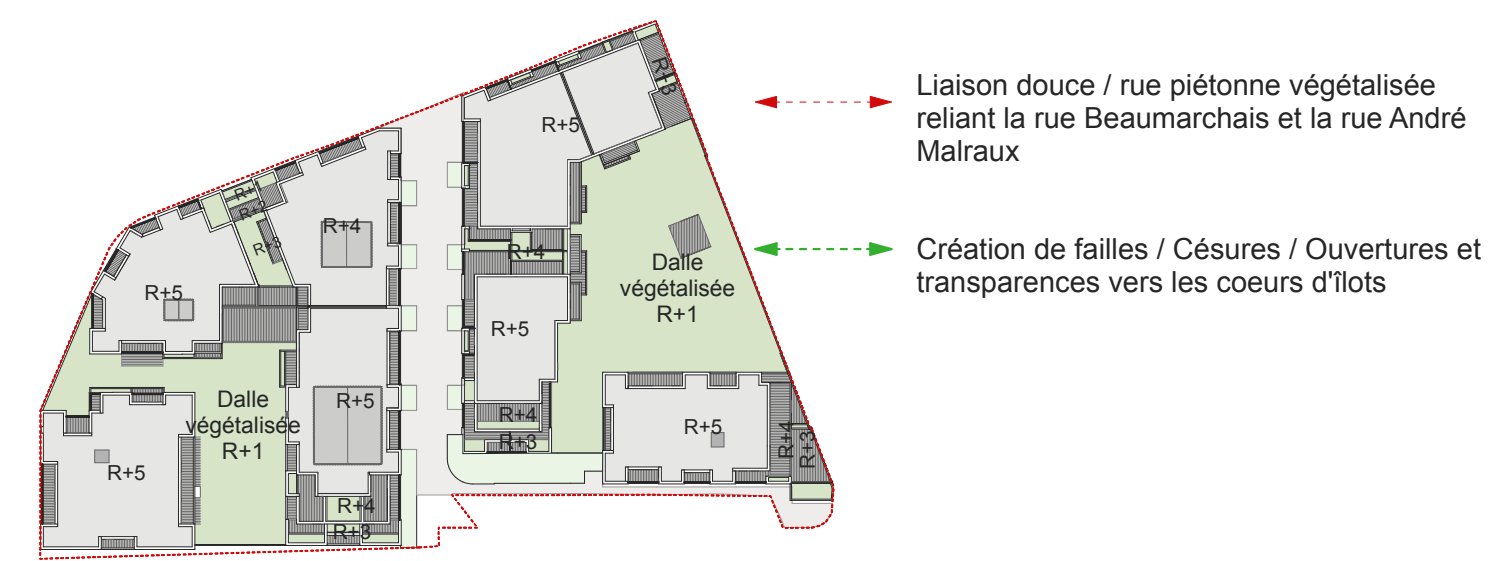
Les bâtiments de l'ilot 2 se positionnent naturellement contre les bâtiments de logements existants et se prolongent en crénelage du R+3 au R+5.

Le bâtiment D est en retrait de 1m80 de la limite parcellaire Sud, afin de mettre à distance les places de stationnement existantes de la rue André Malraux.

Le passage piéton existant, sera transformé en une césure verte, véritable voie piétonne végétalisée > le projet répond à l'exigence du PLU : Servitude de localisation V109 : création d'un cheminement doux entre la rue Pierre Bonnard et la rue Beaumarchais.

Le projet prévoit la création en R+1 de deux espaces verts en cœur d'ilots, autour desquels s'implantent les bâtiments de logements.

Le projet propose une variation de hauteur du R+3 au R+5, avec des failles et des césures judicieusement placées afin d'éviter les effets de linéarité et de front bâti continu depuis l'espace public et de permettre des percées visuelles vers les cœurs d'ilots créés (dalles végétalisées du R+1)



Plan masse schématique

Extrait PLU UP 33 Page: 19

Extrait PLU UP 33 Page: 17

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs		
Emprise bâtie (EB)	EB non réglementée	<i>Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_f et H_t :</i> - les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ; - les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ; - les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ; - une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.
Recul (R)	R ≥ 0 m ou adapté à la séquence	
Retrait latéral (L1)	L ≥ 0 m	
Retrait fond parcelle (L2)	L ≥ 0 m	
Espace en pleine terre	Non réglementé	
Hauteur façade (H _f)	H _f ≤ 17 m ou indiqué au plan de zonage	
Hauteur totale (H _t)		

Extrait PLU UP 33 Page: 20

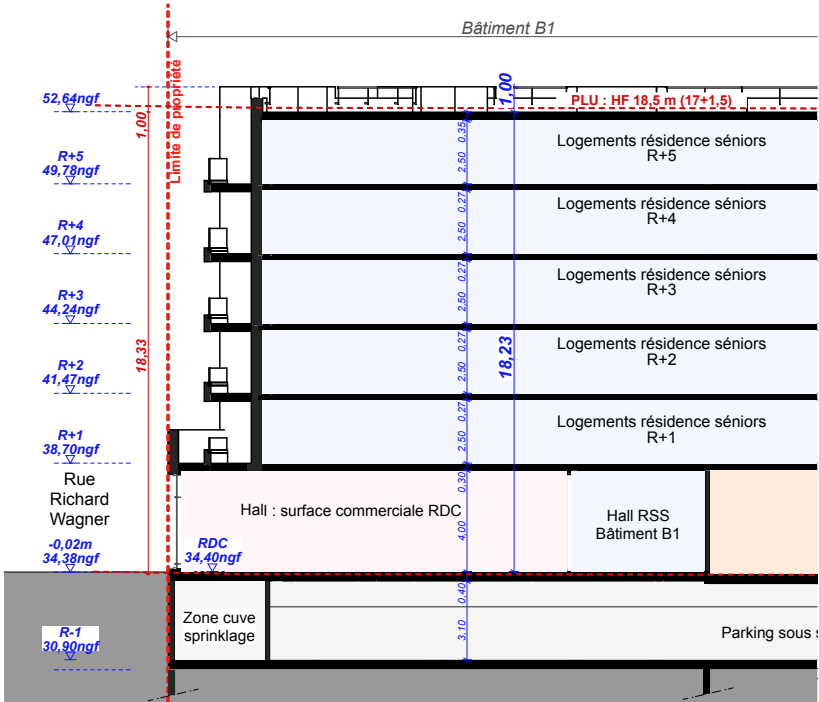
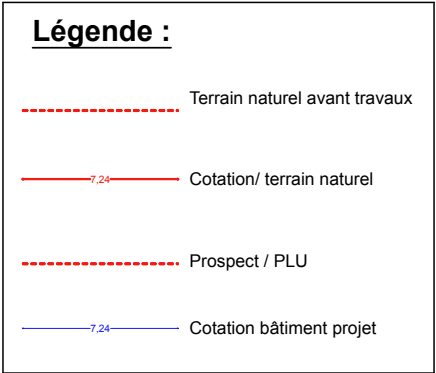
2.3.4. Hauteurs différentes
La hauteur H peut être augmentée de 1,50 m pour réaliser une sur-hauteur du rez-de-chaussée affectée à une activité de commerce.

Le gabarit du projet opère une transition urbaine harmonieuse entre la résidence des médecins (R+15) et les autres bâtiments de logements du quartier (R+3 // R+4) et notamment le nouveau projet de l'ilot de la place Charles de Gaulle.

La hauteur façade de l'ensemble est d'environ (au plus haut) 18,48 m (< 18,5 m : 17 m +1,5) par rapport au terrain naturel (l'acrotère fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles, sa hauteur de 1m n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)

Le projet profite de la sur-hauteur de 1m50 qu'offre le PLU : Commerces au RDC

- Les installations techniques situées en toiture (conduit et gaine de ventilation/désenfumage, centrale de traitement d'air, pompe à chaleur..) ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs totales tel que l'autorise le PLU (Page 17)



Extrait de coupe projet

- Traitement des limites de terrain :

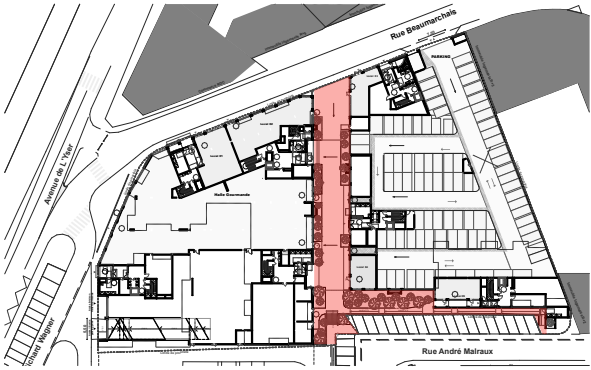
L'ouvrage s'implante principalement en limite de propriété, constituant ainsi la limite physique du projet par rapport à l'espace public et au voisinage.

La rue André Malraux est en contre bas, un escalier ainsi q'une rampe sont mis en place pour rejoindre la voie piétonne et la rue Beaumarchais.

La limite coté sud avec les places de stationnement de la rue André Malraux, est traitée avec un mur bahut de hauteur variable selon le dénivelé de la rue surmonté d'une grille verticale à barreaudage métallique teinte grise. (voir façade PC 05.4)

La voie piétonne, les escaliers et la rampe créés ainsi que les espaces verts du RDC ne sont pas clôturés et seront rétrocedés.

Voie piétonne a rétrocéder



Notice Architecturale

- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants :

Les constructions s'implantent sur le terrain à l'aplomb de la rue Beaumarchais et la rue Richard Wagner, de façon à recréer des alignements urbains cohérents.

Les bâtiments de l'ilot 1 se positionnent naturellement contre les bâtiments de logements existants et se prolongent en crénelage du R+3 au R+5.

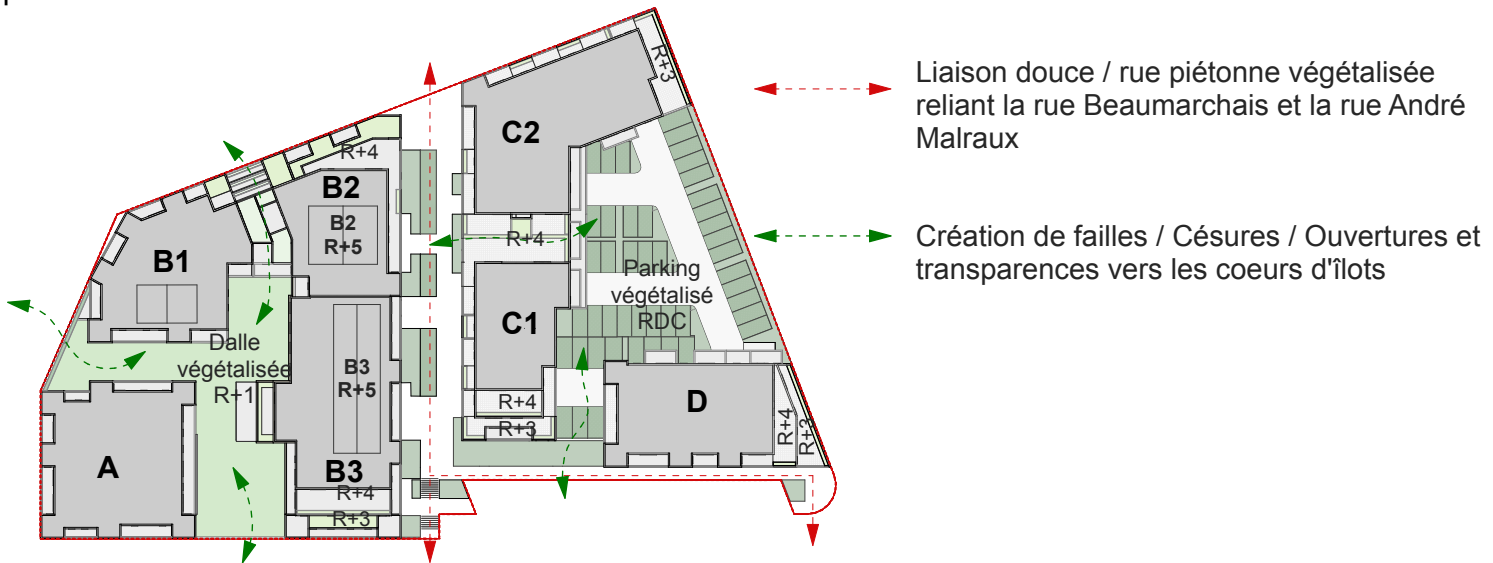
Le bâtiment D est en retrait d'environ 2m de la limite parcellaire Sud, afin de mettre à distance les places de stationnement existantes de la rue André Malraux.

Le passage piéton qui existait entre la rue Beaumarchais et la rue Bonnard sera transformé en une césure verte, véritable voie piétonne végétalisée. Le projet répond à l'exigence du PLU : servitude de localisation V109 : création d'un cheminement doux entre la rue Pierre Bonnard et la rue Beaumarchais

Pour l'îlot 2, le projet prévoit la création, en R+1, d'un espace vert en cœur d'îlot, autour duquel s'implantent les bâtiments de logements.

Pour l'îlot 1, le projet prévoit la création, en RDC, d'un parking végétalisé.

Le projet propose une variation de hauteur du R+3 au R+5, avec des failles et des césures judicieusement placées afin d'éviter les effets de linéarité et de front bâti continu depuis l'espace public et de permettre des percées visuelles vers les cœurs d'îlots.



Plan masse schématique

Extrait PLU UP 33 Page: 19

Extrait PLU UP 33 Page: 17

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs		
Emprise bâtie (EB)	EB non réglementée	<i>Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_g et H_t :</i> - les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ; - les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ; - les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ; - une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.
Recul (R)	R ≥ 0 m ou adapté à la séquence	
Retrait latéral (L1)	L ≥ 0 m	
Retrait fond parcelle (L2)	L ≥ 0 m	
Espace en pleine terre	Non réglementé	
Hauteur façade (H _f)	H _f ≤ 17 m ou indiqué au plan de zonage	
Hauteur totale (H _t)		

Extrait PLU UP 33 Page: 20

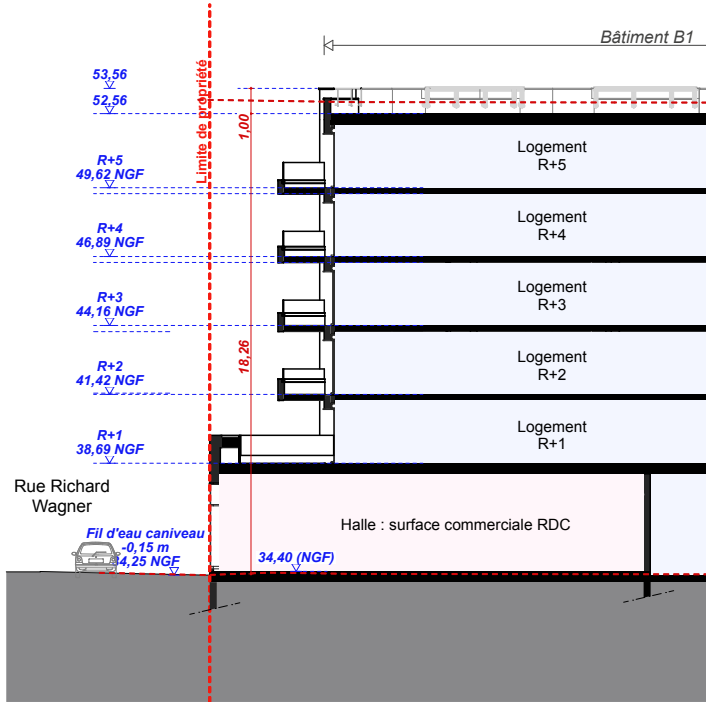
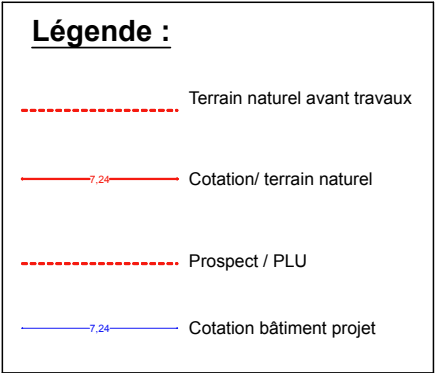
2.3.4. Hauteurs différentes
La hauteur H peut être augmentée de 1,50 m pour réaliser une sur-hauteur du rez-de-chaussée affectée à une activité de commerce.

Le gabarit du projet opère une transition urbaine harmonieuse entre la résidence des médecins (R+15) et les autres bâtiments de logements du quartier (R+3 // R+4) et notamment le nouveau projet de l'ilot de la place Charles de Gaulle.

La hauteur façade de l'ensemble est d'environ (au plus haut) 18,48 m (< 18,5 m : 17 m +1,5) par rapport au terrain naturel (l'acrotère fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles, sa hauteur de 1m n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)

Le projet profite de la sur-hauteur de 1m50 qu'offre le PLU : Commerces au RDC

- Les installations techniques situées en toiture (conduit et gaine de ventilation/désenfumage, centrale de traitement d'air, pompe à chaleur..) ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs totales tel que l'autorise le PLU (Page 17)



Extrait de coupe projet

- Traitement des limites de terrain :

L'ouvrage s'implante principalement en limite de propriété, constituant ainsi la limite physique du projet par rapport à l'espace public et au voisinage.

La rue André Malraux est en contre bas, un escalier ainsi q'une rampe sont mis en place pour rejoindre la voie piétonne et la rue Beaumarchais.

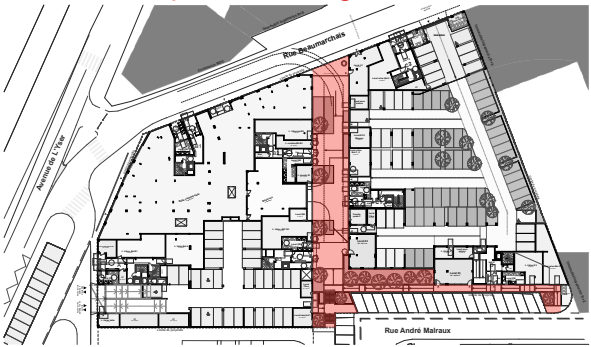
La limite coté sud avec les places de stationnement de la rue André Malraux, est traitée avec un mur bahut de hauteur variable selon le dénivelé de la rue surmonté d'une grille verticale à barreaudage métallique teinte grise. (voir façade PC 05.4)

La voie piétonne, les escaliers et la rampe créés ainsi que les espaces verts du RDC ne sont pas clôturés et seront rétrocedés. voir PC 32

Pour la limite Est, le parking aérien de l'ilot 1 du projet sera bordé par une clôture en panneaux rigides Elle sera doublée d'une bande plantée de 50 cm minimum , renforcée par une végétation variée et suffisamment dense pour occulter les vues.

Voie piétonne a rétrocéder à Bordeaux metropole voir PC 32

Une borne de contrôle d'accès à la venelle sera mise en place afin d'éviter tout stationnement sauvage. Par ailleurs, un dispositif d'éclairage adapté sera étudié en phase PRO en concertation avec Bordeaux Métropole, de manière à assurer son intégration harmonieuse aux façades du projet tout en répondant aux exigences liées à la rétrocession de la venelle.



Notice Architecturale

-Matériaux et couleurs des constructions :

L'ensemble du projet est traité d'une manière homogène. Les façades sont élaborées comme des séquences développées le long de chaque rue, alternant pleins et vides.

- Le Rez-de-chaussée constitue l'interface entre le projet et l'espace public, son traitement est particulièrement soigné :

- Les façades des commerces sont habillées en murs rideaux pour animer le parcours urbain du centre-ville de Mérignac et rendre visibles et lisibles les activités de commerces. Les murs rideaux sont séquencés avec des poteaux en Béton architectonique matricé façon pierre, en reprenant les grandes lignes de compositions des étages.

- Le parking est habillé par des grilles à lames métalliques verticales inclinées à 45°,teinte grise, la pose verticale avec inclinaison crée ainsi un "paysage vibrant" permettant de dissimuler les voitures tout en garantissant la perméabilité à l'air requise pour le parking.

- Les locaux techniques sont habillés par du bardage métallique nervuré perforé teinte grise.

- Aux étages, les façades , suivent un dessin régulier alternant pleins et vides :

Les façades visibles depuis le domaine public :

- Les volumes pleins, permettant de mettre en relief le jeu de volumes sont en béton architectonique matricé façon pierre.

- Les loggias en bardage métallique nervuré teinte grise constituent des éléments aériens face à la présence massive des pleins, structurant ainsi la façade.

- Les garde-corps : Bardage métallique nervuré teinte grise + vitrage clair

Les façades en coeur d'ilots (non visibles depuis le domaine public) :

- Les volumes pleins sont en enduit gratté ton pierre

- Les loggias sont en enduit lisse blanc

- Les garde-corps sont en barreaudage vertical métallique teinte grise

- Les menuiseries de tout le projet sont en Alu teinte grise

- La végétation s'invite un peu partout sur les façades : dans des jardinières et/ou en toiture terrasse.

- Les descentes des eaux pluviales sont gérées à l'intérieur des bâtiments

Vitrines commerciales et enseignes / enseignes drapeaux

- Les preneurs veilleront à installer des enseignes dont l'esthétique vient en cohérence avec l'architecture des bâtiments. Les dimensions, la typologie, le positionnement, le lettrage et les couleurs devraient répondre aux prescriptions architecturales et paysagère du centre-ville de Mérignac.



-  Béton architectonique matricé façon pierre
-  Bardage métallique nervuré teinte grise
-  Enduit gratté ton pierre // enduit lisse Blanc



Plan repérage R+1

- Les installations techniques situées en toiture (conduit et gaine de ventilation / désenfumage, centrale de traitement d'air, pompe à chaleur..) sont traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le domaine public et depuis les constructions voisines plus hautes. Elles sont habillées par un bardage métallique type ventelles verticales et couverts par une toiture en bac acier).

Ces éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs totales tel que l'autorise le PLU. (Page 17)



Béton architectonique matricé façon pierre

Fond de loggias + Garde corps + sous face de loggias : Bardage métallique nervuré teinte grise, légèrement brillant qui capte la lumière et la reflète.

Garde corps : Bardage métallique nervuré + verre
La hauteur du bardage est graduelle du R+1 > R+5

Poteaux en Béton architectonique Façon pierre, poteaux qui rythment la façade vitrée du RDC

Notice Architecturale

-Matériaux et couleurs des constructions :

L’ensemble du projet est traité d’une manière homogène. Les façades sont élaborées comme des séquences développées le long de chaque rue, alternant pleins et vides.

- **Le Rez-de-chaussée** constitue l'interface entre le projet et l'espace public, son traitement est particulièrement soigné :

- Les façades des commerces sont habillées en murs rideaux pour animer le parcours urbain du centre-ville de Mérignac et rendre visibles et lisibles les activités de commerces. Les murs rideaux sont séquencés avec des poteaux en Béton architectonique matricé façon pierre, en reprenant les grandes lignes de compositions des étages.

- Le parking est habillé par des grilles à lames métalliques verticales inclinées à 45°,teinte grise, la pose verticale avec inclinaison crée ainsi un "paysage vibrant" permettant de dissimuler les voitures tout en garantissant la perméabilité à l'air requise pour le parking.

- Les locaux techniques sont habillés par des grilles à lames métalliques verticales inclinées à 45°,teinte grise,

- **Aux étages**, les façades , suivent un dessin régulier alternant pleins et vides :

Les façades visibles depuis le domaine public : ←→

- Les volumes pleins, permettant de mettre en relief le jeu de volumes sont en béton architectonique préfabriqué matricé façon pierre.

- Les loggias (mur fond de loggia, nez de dalle loggia et sous face loggia), en béton matricé lasuré brillant métallisé.

- Les garde-corps : **béton matricé lasuré brillant métallisé**+ vitrage clair

- Les menuiseries des façades visibles depuis le domaine public sont en Alu teinte grise

Les façades en coeur d'ilots (non visibles depuis le domaine public) : ←→

- Les volumes pleins sont en enduit gratté ton pierre

- Les loggias sont en enduit lisse blanc

- Les garde-corps sont en barreaudage vertical métallique teinte grise

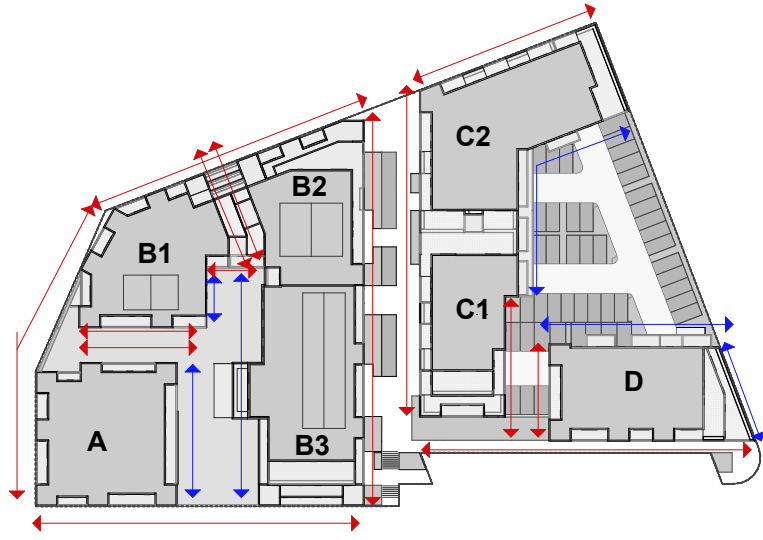
- Les menuiseries en coeur d'ilots sont en PVC teinte grise

- La végétation s’invite un peu partout sur les façades : dans des jardinières et/ou en toiture terrasse.

- Les descentes des eaux pluviales sont gérées à l’intérieur des bâtiments et les fonds de loggias

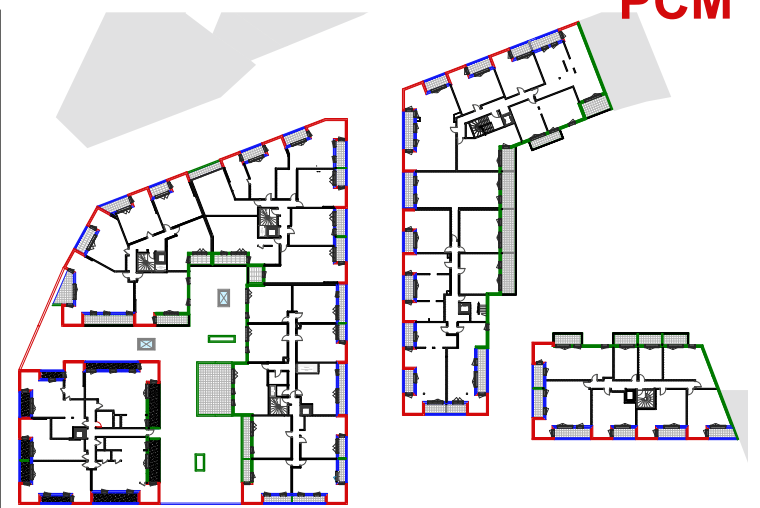
Vitrines commerciales et enseignes / enseignes drapeaux

- Les preneurs veilleront à installer des enseignes dont l'esthétique vient en cohérence avec l'architecture des bâtiments. Les dimensions, la typologie, le positionnement, le lettrage et les couleurs devraient répondre aux prescriptions architecturales et paysagère du centre-ville de Mérignac.



Plan repérage R+1 : matériaux murs

- ←→ Les façades visibles depuis le domaine public
- ←→ Les façades en coeur d'ilots (non visibles depuis le domaine public)



Plan repérage R+1 : matériaux murs

- Béton architectonique matricé façon pierre
- Enduit gratté ton pierre // enduit lisse Blanc
- Béton matricé lasure aspect métallisé

- Les installations techniques situées en toiture (conduit et gaine de ventilation / désenfumage, centrale de traitement d’air, pompe à chaleur..) sont traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le domaine public et depuis les constructions voisines plus hautes. Elles sont habillées par un bardage métallique type ventelles verticales et couverts par une toiture en bac acier). Ces éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs totales tel que l’autorise le PLU. (Page 17)



- Béton architectonique matricé façon pierre
- Fond de loggias + Garde corps + sous face de loggias : Béton matricé lasuré aspect métallisé brillant
- Menuiserie Alu, teinte grise
- Garde corps : Béton matricé lasuré aspect métallisé brillant + verre
- Mur rideau Alu, teinte grise
- Poteaux en Béton architectonique Façon pierre, poteaux qui rythment la façade vitrée du RDC

Notice Architecturale

-Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer : > voir notice paysage PC 02.4

Le projet offre des espaces pleine terre : espaces vert de la voie piétonne + espace vert au Sud du bâtiment C1
Le projet réduit fortement l'artificialisation du sol actuellement, vu que le terrain est occupé par le bâtiment Casino et le parking aérien.

Le passage piéton existant, totalement goudronnée, sera transformé en une césure verte, véritable artère piétonne, son revêtement drainant et perméable type Greenstone est créé pour répondre au besoin du passage éventuel du camion pompiers.

De plus, le projet prévoit la création de deux espaces verts en cœur d'ilots de 1 737m² (dalle végétalisée en R+1 : épaisseur minimale de 60cm de terre végétale pour les arbustes et vivaces et 1,5m pour les arbres tiges et cépées) : 1 317m² de surfaces plantées (hors cheminement, terrasses, boulodrome...).

La végétation s'invite également sur les façades: dans les jardinières des loggias, en toiture terrasse végétalisée, en façade des pignons avec une maille pour les plantes grimpantes.

Un savant équilibre entre grands sujets et arbres de moyen développement et/ou arbres fruitiers ainsi que des merlons végétalisés permet de créer une ambiance végétale agréable et poétique, où la nature est à nouveau présente (voir notice Paysagère PC02.4).

-L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement :

La dalle finie des RDC est au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d’eau du caniveau pour les bâtiments implantés à l’alignement.

L'accès au projet est multiple du fait des nombreux programmes qu'il accueille.

Accès Halle gourmande :

L'accès principale de la Halle gourmande se fait depuis la rue Richard Wagner - Avenue de l'ysér, d'autres accès secondaires se font depuis la voie piétonne, pour les personnes arrivant du parking à usages du public.

Accès logements :

Les halls d'entrée des logements sont accessibles de plain-pied et sont largement vitrés, ils sont marqués par des auvents, teinte grise, et permettent l'accès aux logements situés aux étages supérieurs.

Accès véhicules :

- Parking à usage du public :

L'accès // sortie du parking RDC à usage du public (85 places dont 2 PMR) se fait depuis la rue Beaumarchais. (Dans le cadre du projet, un plot métallique commandé sera déplacé pour permettre l'accès au parking à usage du public) 85 places > 20 places imposées par le PLU.



- Parking logement :

Le point haut de l’accès de la rampe au parking souterrain est à 15 cm au-dessus de la cote fil d’eau du caniveau.

Le projet se situe à moins de 500 m d’une d’une station Tramway > le nombre de places de stationnement réglementaire est : (PLU UP33 page 12)

- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l’Etat, d’établissements assurant l’hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour les autres catégories de logements.

L'accès // sortie du parking logement se fait depuis la rue Richard Wagner. Le parc comporte 179 places de stationnement > 155 places imposées par le PLU (ZONE UP33 Page 12) :

DESTINATION	Nombre	Règle du PLU	Calcul					
Logements libres	56 logements	1 place par logement Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser : - 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ; - 1 place par logement pour les autres catégories de logements.	56					
Logements Social locatif (PSLA)	41	1 place par logement Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser : - 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ; - 1 place par logement pour les autres catégories de logements.	41					
Logement Social Accession (Logements aidés par un prêt de l'Etat)	17	0,5 place par logement (*) Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser : - 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ; - 1 place par logement pour les autres catégories de logements.	8,5					
Résidence personnes âgées ou étudiantes	99	0,5 places par logement Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser : - 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ; - 1 place par logement pour les autres catégories de logements.	49,5					
TOTAL s.sol			155					
Commerces		<table><tr><td rowspan="2">Commerces</td><td>Surface de plancher affectée aux commerces ≤ 300 m² hors réserves</td><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>Surface de plancher affectée aux commerces > 300 m² hors réserves</td><td>1 place au plus pour 50 m² de surface de plancher</td></tr></table>	Commerces	Surface de plancher affectée aux commerces ≤ 300 m² hors réserves	Non réglementé	Surface de plancher affectée aux commerces > 300 m² hors réserves	1 place au plus pour 50 m² de surface de plancher	20 places pour la halle
Commerces	Surface de plancher affectée aux commerces ≤ 300 m² hors réserves	Non réglementé						
	Surface de plancher affectée aux commerces > 300 m² hors réserves	1 place au plus pour 50 m² de surface de plancher						

Notice Architecturale

-Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer : > voir notice paysage PC 02.4

Le projet offre des espaces pleine terre : espaces vert de la voie piétonne + espace vert au Sud du bâtiment C1 + **des espaces pleine terre dans le parking végétalisée de l'ilot 1**. Le projet réduit fortement l'artificialisation du sol actuellement, vu que le terrain était occupé par le bâtiment Casino et le parking aérien.

Le passage piéton existant, totalement goudronnée, sera transformé en une césure verte, véritable artère piétonne, son revêtement drainant et perméable type Greenstone est créé pour répondre au besoin du passage éventuel du camion pompiers.

De plus, le projet prévoit la création d'un espace vert en cœur de l'ilot 2 de 815 m² (dalle végétalisée en R+1 : épaisseur minimale de 40 cm de terre végétale pour les arbustes et vivaces et 1,50 m pour les arbres tiges et cépées) : 478 m² de surfaces plantées (hors terrasses, verrières ...).

La végétation s'invite également sur les façades: dans les jardinières des loggias, en toiture terrasse végétalisée.

Un savant équilibre entre grands sujets et arbres de moyen développement et/ou arbres fruitiers ainsi que des merlons végétalisés permet de créer une ambiance végétale agréable et poétique, où la nature est à nouveau présente (voir notice Paysagère PC02.4).

-**L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement :**

La dalle finie des RDC est au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d’eau du caniveau pour les bâtiments implantés à l’alignement.

L'accès au projet est multiple du fait des nombreux programmes qu'il accueille.

Accès Halle :

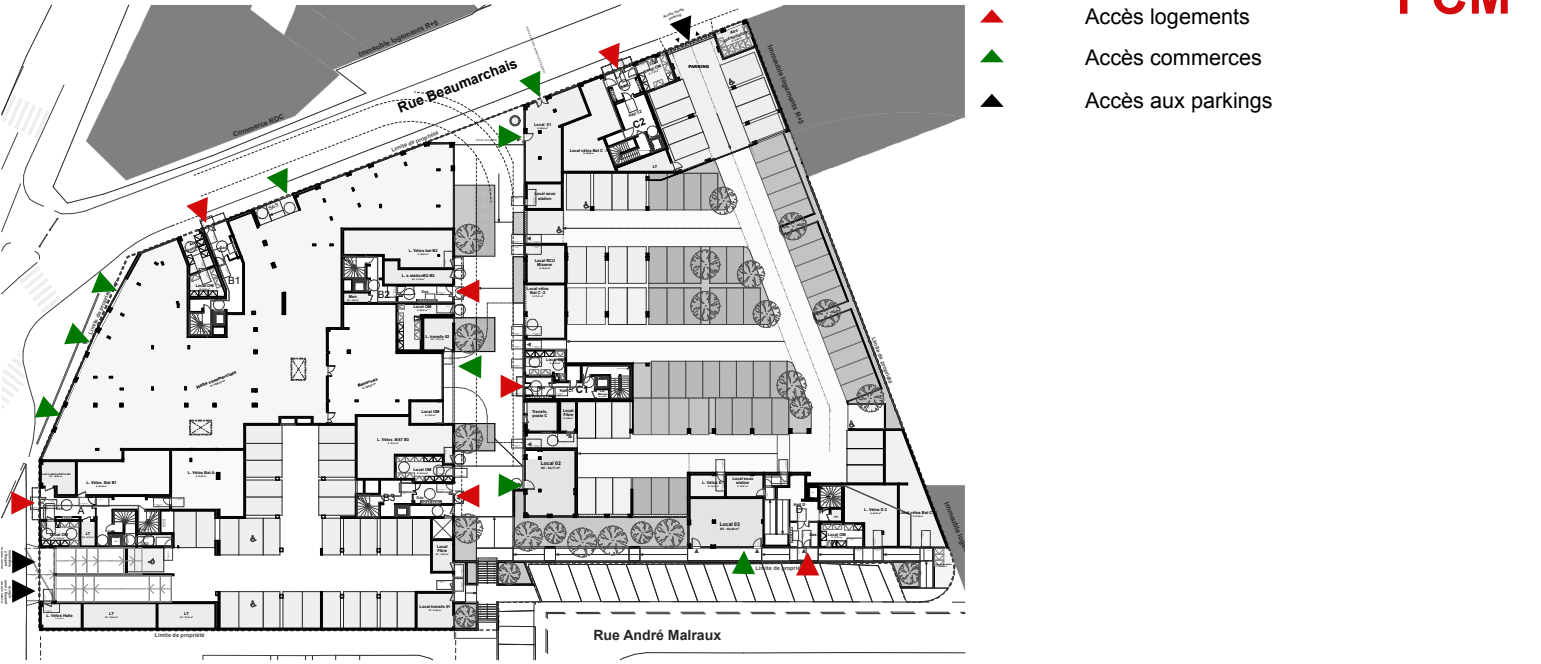
L'accès principale de la Halle se fait depuis la rue Richard Wagner - Avenue de l'Yser, d'autres accès secondaires se font depuis la voie piétonne et la rue Beaumarchais pour assurer les issues de secours .. L'accès livraison de la halle pourra être fait depuis la venelle.

Accès logements :

Les halls d'entrée des logements sont accessibles de plain-pied et sont largement vitrés, ils sont marqués par des auvents, teinte grise, et permettent l'accès aux logements situés aux étages supérieurs.

Accès véhicules :

- **Parking ilot 2 :** L'accès // sortie des deux parkings se fait depuis la rue Richard Wagner
- **Parking ilot 1 :** L'accès // sortie du parking RDC (80 places dont 4 PMR) se fait depuis la rue Beaumarchais. **(Dans le cadre du projet, une borne amovible sera déplacé pour permettre l'accès au parking)**



- Parkings logements :

Le projet comprend **trois parkings dédiés aux logements**, répartis sur les îlots 1 et 2.

Îlot 2 : deux parkings superposés, accessibles depuis la rue Richard Wagner. Ces deux niveaux s’inscrivent dans le volume du socle, en tirant parti de la surhauteur du rez-de-chaussée créée pour la halle commerciale :

- un parking en partie semi-enterré de 32 places,
- un parking en mezzanine de 35 places.

Le site présente un fort différentiel altimétrique entre la rue André Malraux (≈ 32,70 NGF) et la rue Richard Wagner (≈ 34,16 NGF). Cette différence explique la configuration du niveau bas : il est semi-enterré côté Malraux, tout en se retrouvant au niveau du terrain naturel de l’autre côté. Par ailleurs, les issues de secours du niveau bas débouchent de plain-pied côté rue piétonne, ce qui facilite l’évacuation.

Îlot 1 – un troisième parking, accès rue Beaumarchais
Le troisième parking est implanté sur l’îlot 1. Son accès se fait depuis la rue Beaumarchais. Il s’agit d’un parking aérien, traité en parking végétalisé, pour un total de 80 places.

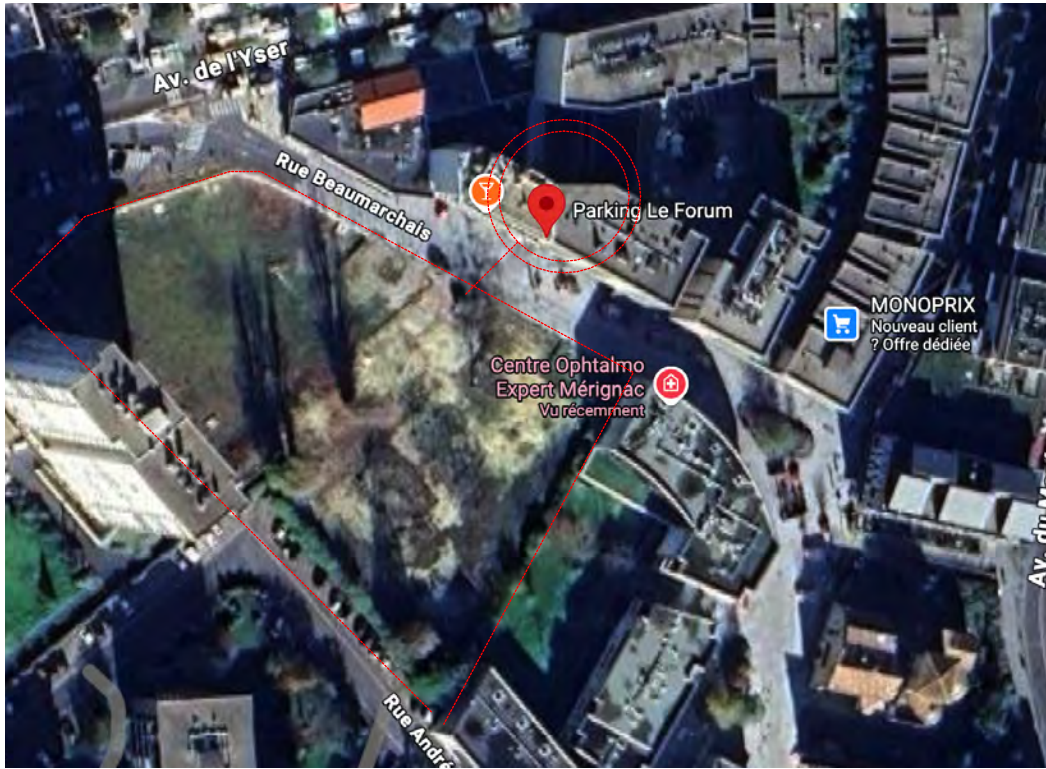
De plus, le projet prévoit 38 places en amodiation ou en location longue durée extérieure au projet.

Au total, l’opération comprend donc 185 places de stationnement : 32 + 35 + 80 + 38.

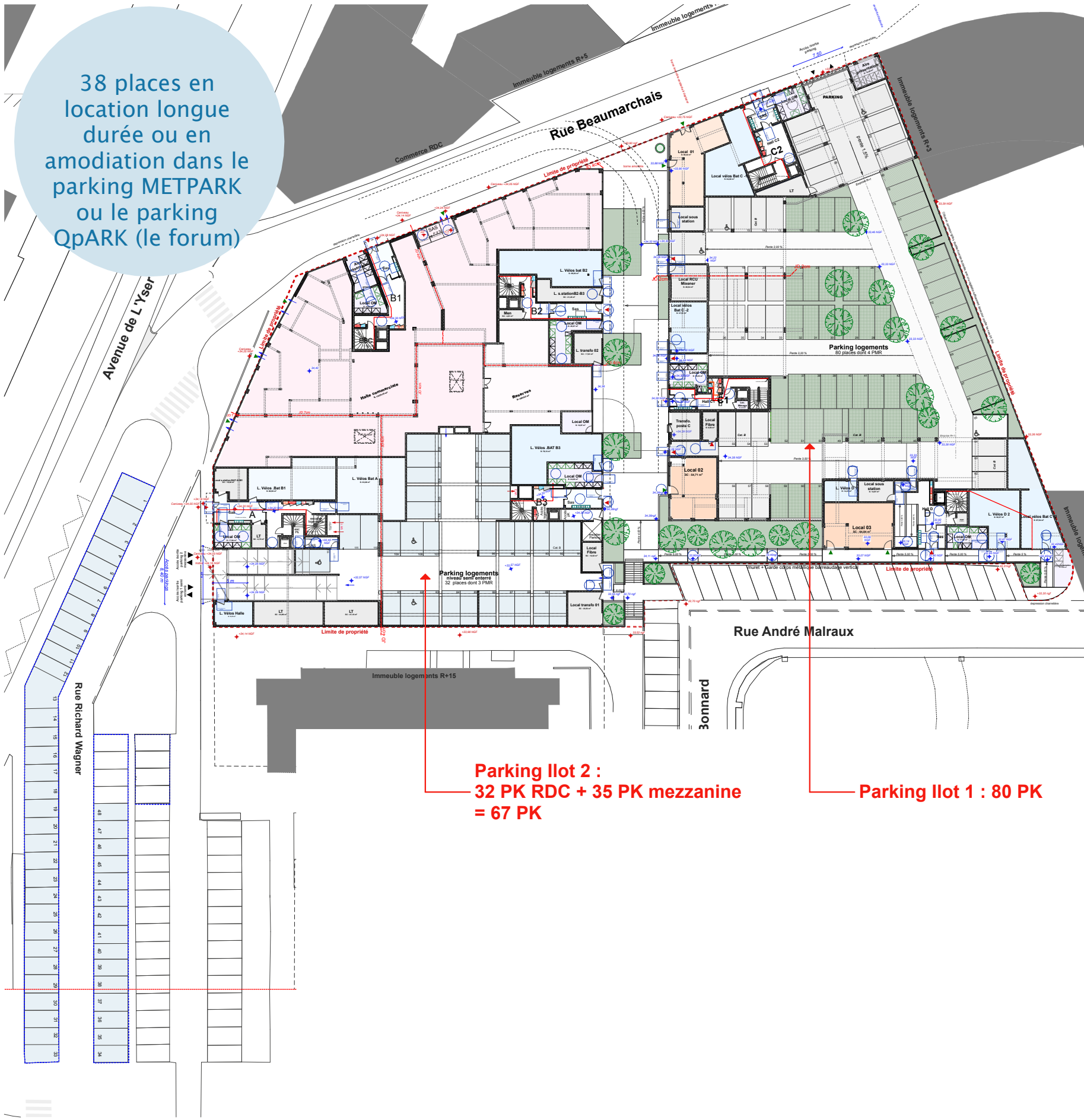
Le projet se situe à moins de 500 m d’une d’une station Tramway > le nombre de places de stationnement réglementaire est : (PLU UP33 page 12)



Plan de situation -
Parking METPARK - Projet Beaumarchais



Plan de situation -
Parking le Forum Qpark - rue Beaumarchais



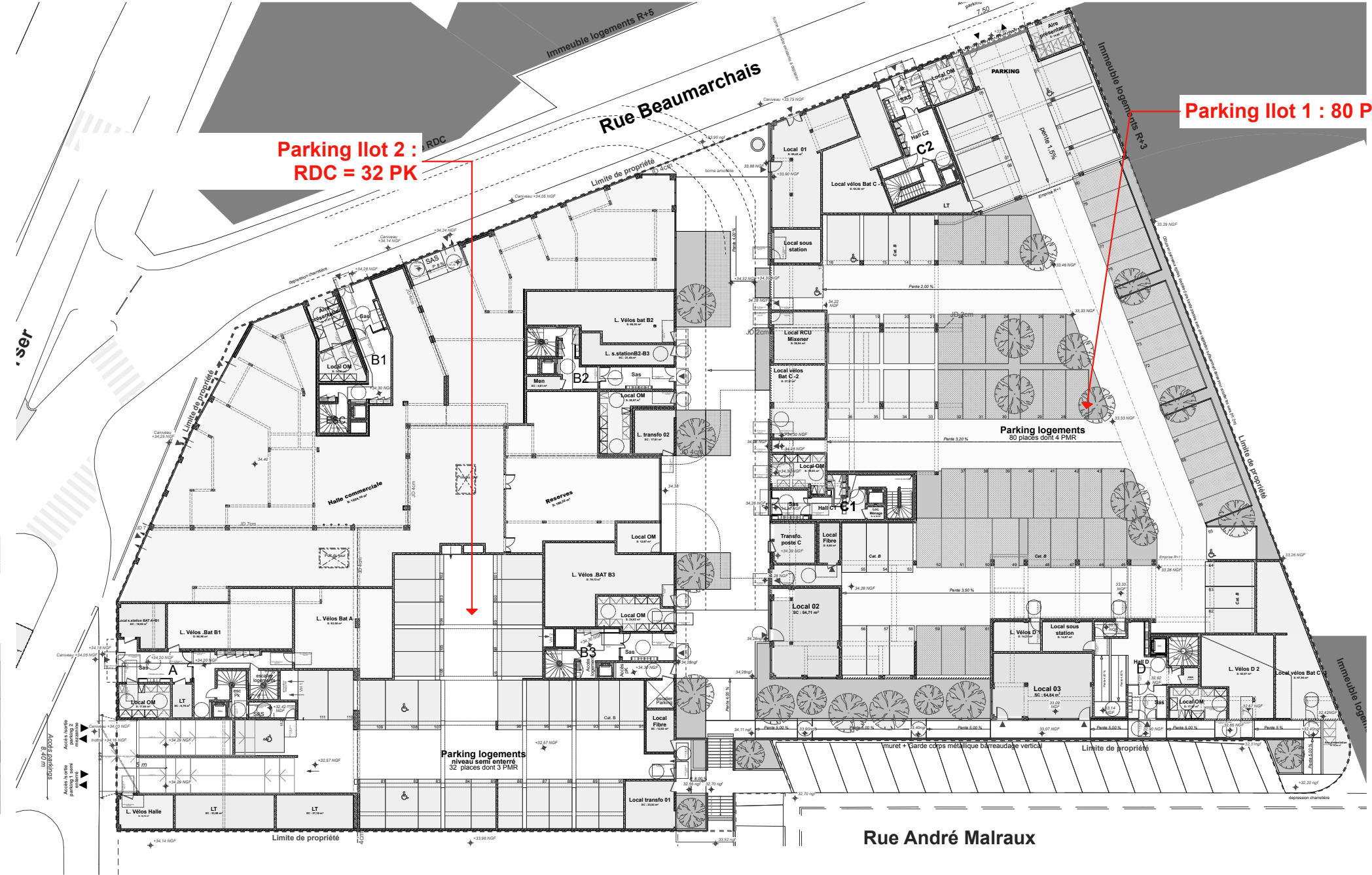
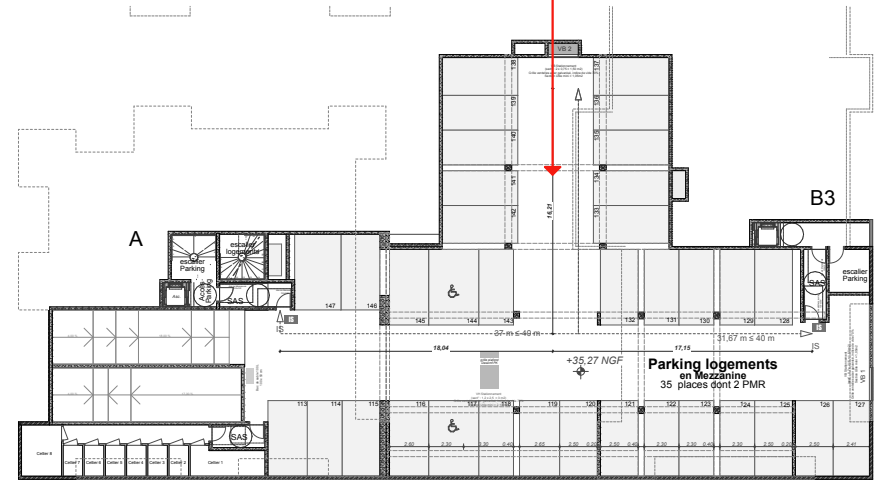
**Total parking : 80 Parking ilot 1 + 67 PK ilot 2 = 147
+ 38 en amodiation ou location longue durée = 185 PK**

38 places en location longue durée ou en amodiation dans le parking METPARK ou le parking QpARK (le forum)

Parking Ilot 2 : Mezzanine = 35 PK

Parking Ilot 2 : RDC = 32 PK

Parking Ilot 1 : 80 PK



PCM	Destination	SURFACE SDP	Nombre de logement	Reglementation PLU	Place de stationnement Mini PLU	PROJET
Logements DOMOFRANCE	Accession sociale	2 243	38	1 Place par logement	38	38
	Logements locatifs intermédiaire LLI	2 206	31	1 Place par logement	31	31
	Logements locatifs sociaux LLS	3 552	50	0	0	0
Logements MOA PRIVÉE	Libres + seniors	6 073	109	1 Place par logement	109	109
TOTAL LOGEMENT		14 074	228		178	178
Commerces	Commerce > 300 m2	1 235		1 place au plus pour 50 m2 de SP	0	0
	Commerces (1+2+3) < 300 m2	186		Non reglementer		
TOTAL					178	178

Total parking projet : 80 Parking ilot 1 + 67 PK ilot 2 = 147 + 38 en amodiation ou location longue durée = 185 PK

185 PK > 178 PK (PLU)

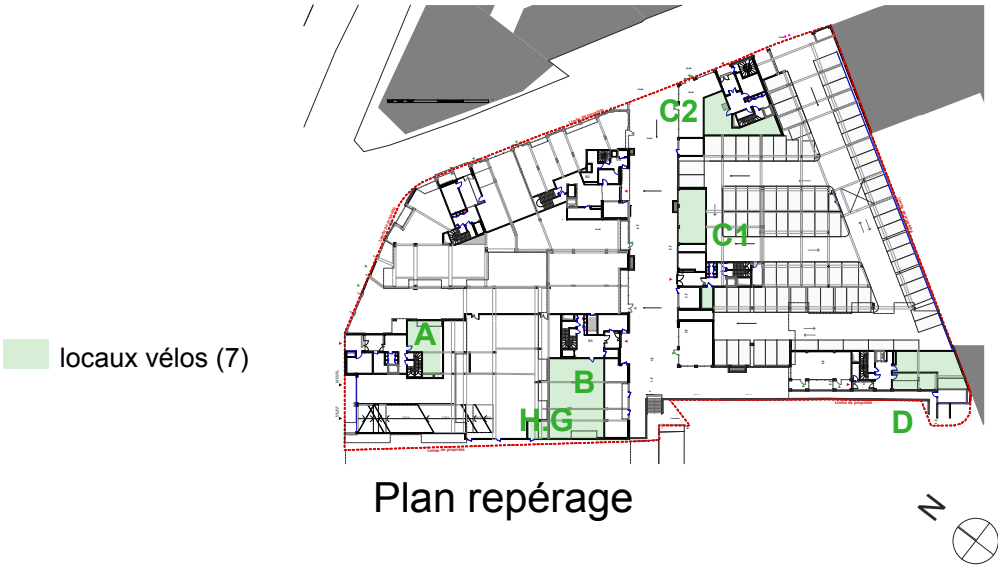
Notice Architecturale

-Les locaux 2 roues :

Les locaux deux roues sont répartis dans 7 entités. (voir annexe 08)

- 1 local pour le bâtiment A : logements libres
- 1 Local pour le bâtiment B : la Résidence services seniors
- 1 local pour la Halle Gourmande
- 2 Locaux pour le bâtiment C1 : logements sociaux
- 1 local pour le bâtiment C2 : logements sociaux
- 1 local pour le bâtiment D : logements libres

L'accès est sécurisé. Des racks à vélos double hauteur sont disposé à l'intérieur pour l'attache des vélos, les locaux faisant plus de 3m de hauteur sous plafond.

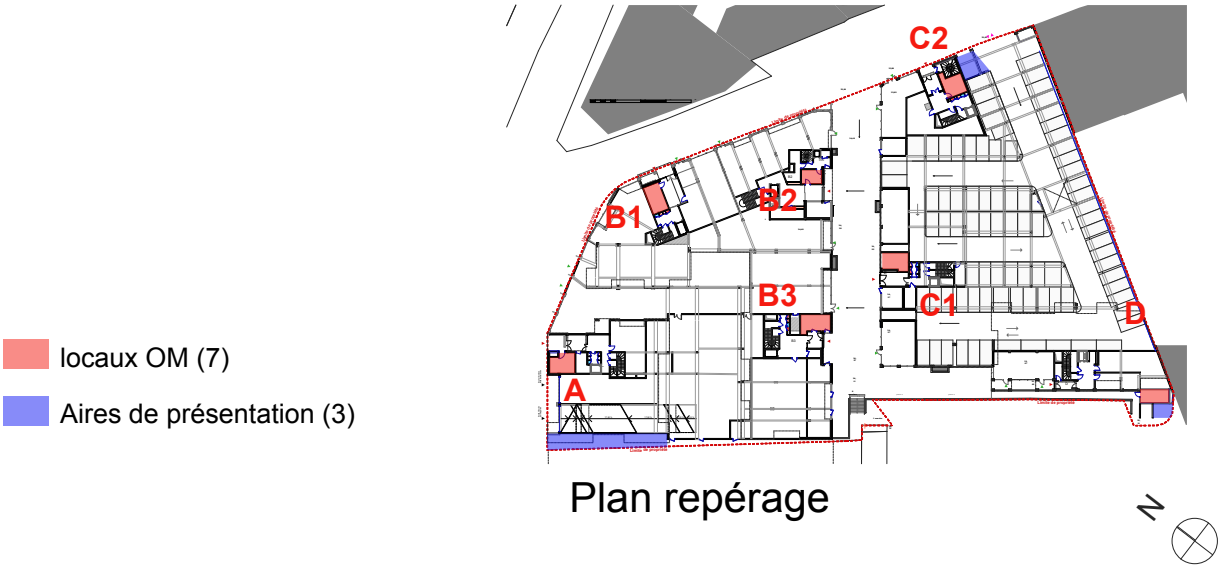


-Les locaux ordures ménagères :

Les locaux ordures ménagères sont répartis dans 7 entités. (voir annexe 09)
Chaque hall d'immeuble de logement possède un local poubelle en RDC

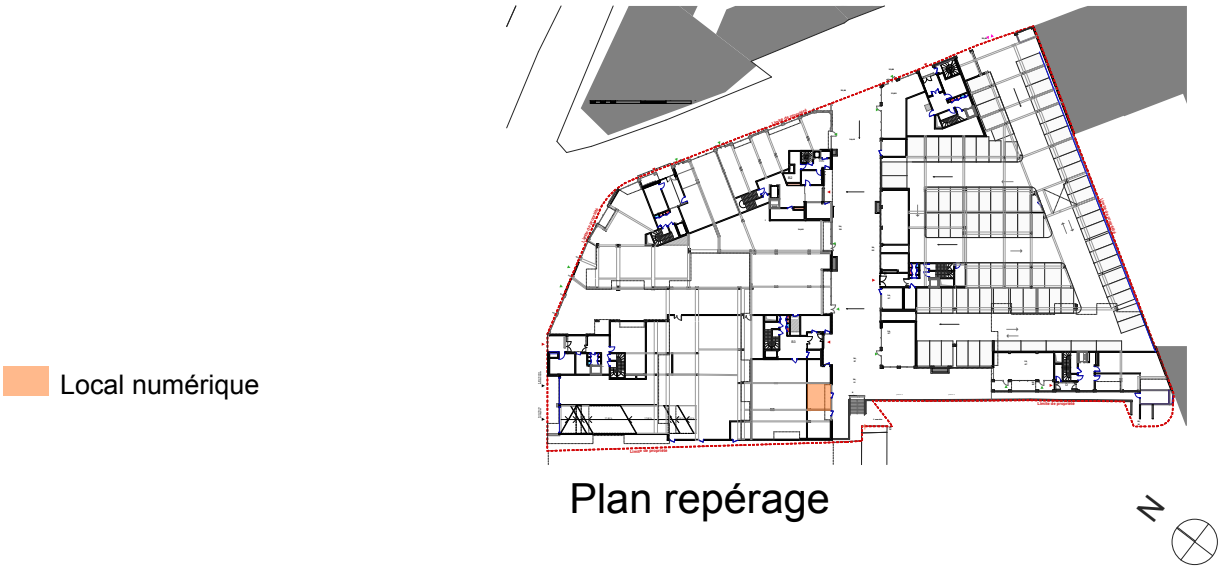
- Les commerces / Locaux sont livrés non aménagés, ils disposeront de leur propre local poubelles à aménager par les futurs exploitants, et ils devront souscrire un contrat de redevance spéciale afin d’assurer la collecte et le traitement des déchets produits, soit en passant par un prestataire privé soit en passant par la collectivité.

3 aires de présentations des containers à ordures ménagères sont prévues (voir annexe 09)



-Local numérique

Un local numérique de 15 m2 est prévu au RDC (Hall B3), il sert à l'ensemble de l'opération.



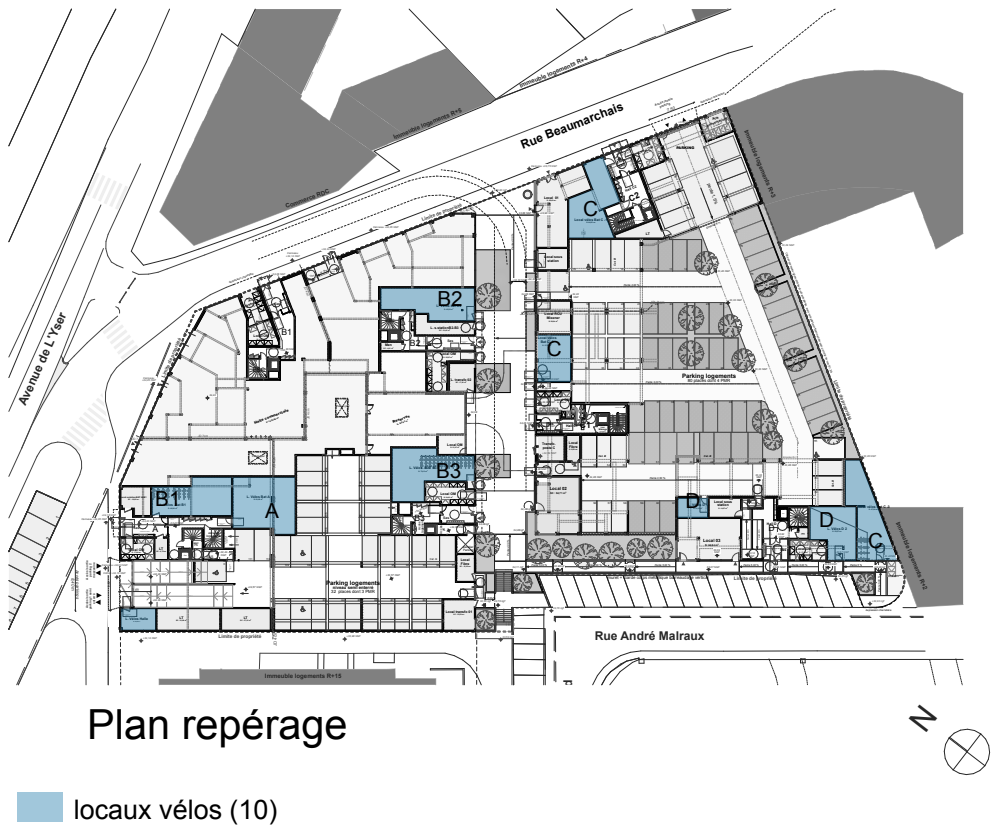
Les locaux 2 roues :

locaux vélos (10)

Les locaux deux roues sont répartis dans 10 locaux.

- 1 local pour le bâtiment A : logements sociaux
- 1 local pour le bâtiment B1 : logements sociaux
- 1 local pour le bâtiment B2 : logements Libres
- 1 local pour le bâtiment B3 : logements seniors + jeunes actifs
- 3 locaux pour le bâtiment C1+C2 : logements sociaux
- 2 locaux pour le bâtiment D : logements Libres
- 1 local pour la halle gourmande : Commerce > + 300m²

L'accès est sécurisé. Des racks à vélos double hauteur sont disposé à l'intérieur pour l'attache des vélos, les locaux faisant plus de 3m de hauteur sous plafond.

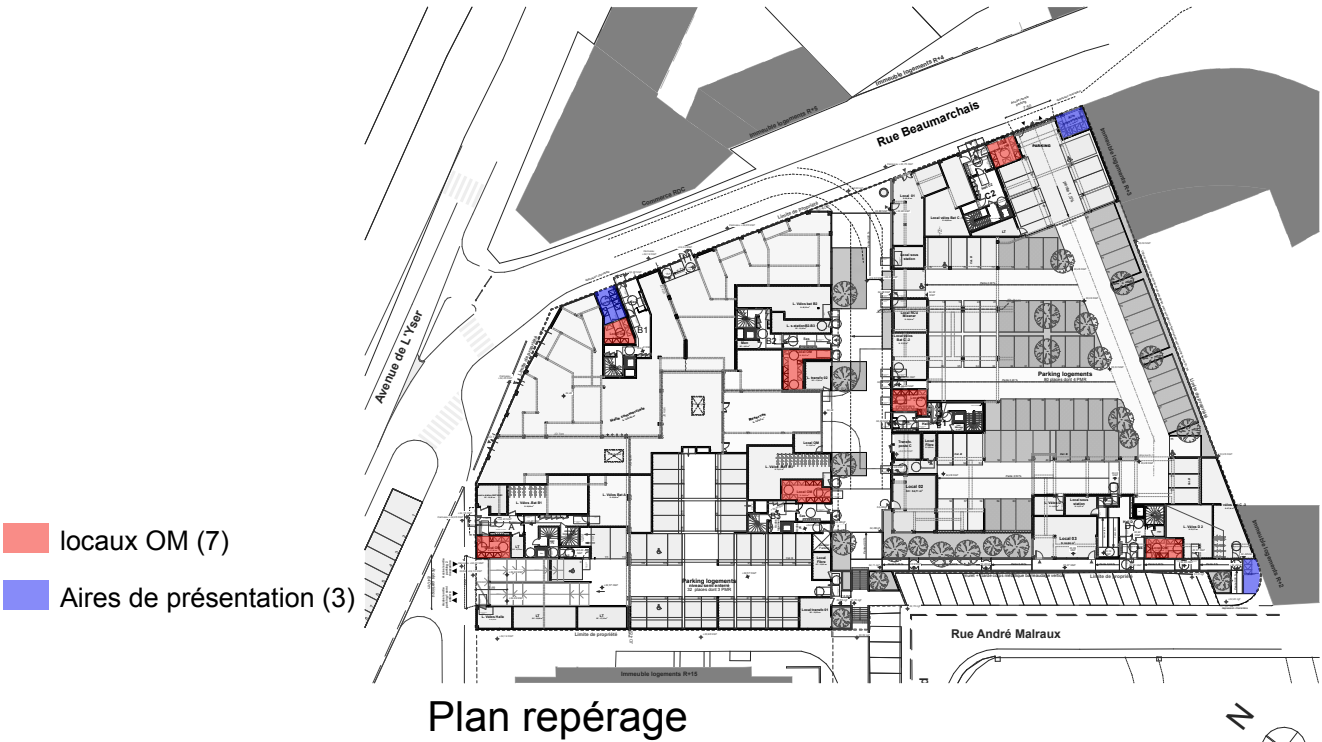


-Les locaux ordures ménagères :

Les locaux ordures ménagères sont répartis dans 7 entités. (voir annexe 09)
Chaque hall d'immeuble de logement possède un local poubelle en RDC

- Les commerces / Locaux sont livrés non aménagés, ils disposeront de leur propre local poubelles à aménager par les futurs exploitants, et ils devront souscrire un contrat de redevance spéciale afin d’assurer la collecte et le traitement des déchets produits, soit en passant par un prestataire privé soit en passant par la collectivité.

3 aires de présentations des containers à ordures ménagères sont prévues (voir annexe 09)



-Local numérique
deux locaux numériques sont prévus

