

PROJET

AVANT SEINE 1
Construction d'un ensemble immobilier
Hôtel - Logements - Commerces

CLIENT

MAITRE D'OUVRAGE :

SCCV ROUEN LUCILINE ILOT I1

87 rue de Richelieu
75002 PARIS

25-2470

PHASE:

Permis de construire

Date :

2026-08-26

Echelle :

N°:

PC4

Indice :

####

Notice architecturale

Fichier: BIMcloud: CBS-APP-03 - BIMcloud Basic pour Archicad 29/25- 2470_AVANT SEINE 1_PC_2026

BUREAUX D'ÉTUDES

PAYSAGISTE

ESPACE LIBRE

Contact: M. REVIRON Julien

27, rue de Verdun - 76240 BONSECOURS

Tel : 02 35 61 00 18

e-mail : jreviron@espace-libre.fr

BET FLUIDES

PRISME

Contact: M. POUSSIN Charlie

119, rue Jean Mermoz - 76240 BOIS-GUILLAUME

Tel : 02 32 86 45 50

e-mail : c.poussin@prisme-ing.fr

BET THERMIQUE

SYNERGIA

Contact: M. DAMIEN Benoît

20, passage dela Luciline - 76000 ROUEN

Tel : 02 35 07 45 45

e-mail : b.damien@synergia-bet.fr

BET STRUCTURE

BEHD

Contact: Mr MAISSE Daniel

330, rue de l'Avenir - 27310 BOSGOUET

Tél. : 06 64 73 71 12

e-mail : d.maisse@behd.fr

VRD

GEODIS

Contact: Mr GOBBE David

21, quai de Paris - 76000 ROUEN

Tél. : 02 35 71 55 22

e-mail : d.gobbe@geodis-ge.com

CONTRÔLE

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC Rouen

Contact: M. LAMBERT Emilien

114, rue louis Blériot- 76230 BOIS GUILLAUME

Tel : 07 88 05 45 10

email : emilien.lambert@socotec.fr

CSPS

TABLE DES MATIÈRES

1	Introduction	3
2	Etat initial du terrain et de ses abords	4
3	Partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement.....	7
3.1	Aménagement du terrain.....	7
3.2	Implantation, organisation, composition et volume des constructions	7
3.3	Traitement des constructions en limite de terrain.....	13
3.4	Matériaux et couleurs.....	13
3.5	Accès et stationnements.....	16
3.6	Gestion des ordures ménagères	17
4	Présentation du projet paysager	18
4.1	Respect du PLUI	18
4.2	Traitements des espaces libres et paysagers	20
4.3	Palettes végétales	25
4.4	Végétalisation verticale.....	33
4.5	Favoriser la biodiversité	34
4.6	Strate arborée.....	35
5	NOTA SUR PPRL.....	37
5.1	Organisation du rez-de-chaussée.....	37
5.2	Gestion des eaux en cas d'inondation.....	37
5.3	Dispositions de réduction de la vulnérabilité	37

1 Introduction

Le projet porte sur la transformation d'un terrain bâti situé au sein de la **ZAC Luciline**, à l'angle de la rue Amédée Dormoy et de l'avenue du Mont-Riboudet à Rouen.

L'opération prévoit la démolition des constructions existantes et la réalisation d'un **ensemble immobilier mixte** comprenant un hôtel 3 étoiles, des espaces commerciaux, trois bâtiments de logements ainsi qu'un parc de stationnement hors sol.

Le projet s'inscrit dans les objectifs d'aménagement de la ZAC Luciline, notamment en matière de densité bâtie, de mixité programmatique et d'animation des rez-de-chaussée.

Adresse du terrain :	85 avenue Mont Riboudet 76000 ROUEN
Références cadastrales :	KW446 / KW449 / KW451 / KW453 / KW454 / KW456 / KW489
Surface parcelle :	6563 m ²
Maîtrise d'ouvrage :	SCCV ROUEN LUCILINE ILOT I1
Maîtrise d'œuvre :	CBA
Organisme de contrôle :	SOCOTEC
Nature des travaux :	Construction neuve

2 Etat initial du terrain et de ses abords

Le terrain est situé à l'angle de la **rue Amédée Dormoy** et de l'**avenue du Mont-Riboudet**, au sein de la ZAC Luciline. D'une superficie de **6 563 m²**, il est actuellement occupé par plusieurs bâtiments liés à une activité automobile ainsi que par des espaces extérieurs dédiés au stationnement et à la circulation des véhicules. Les constructions existantes se répartissent de la manière suivante :



- sur l'**avenue du Mont-Riboudet**, un bâtiment datant d'environ 1930 accueille une halle de vente automobile à rez-de-chaussée et des bureaux à R+1 ;



- à l'**angle de l'avenue du Mont-Riboudet et de la rue Amédée Dormoy**, une dalle à ciel ouvert, issue de la démolition d'un ancien bâtiment, est utilisée pour la présentation de véhicules d'occasion. Elle est bordée à l'alignement par une structure métallique et une clôture ;



- sur la **rue Amédée Dormoy**, une halle plus récente, anciennement occupée par le garage Volvo, présente une façade largement vitrée et accueille l'exposition de véhicules ;



- dans les parties **Sud-Ouest et Sud-Est de la parcelle**, plusieurs bâtiments en bardage métallique et maçonnerie, implantés à l'alignement, accueillent des activités liées à la réparation et à l'entretien automobile ;



- au centre de cet ensemble bâti, une aire extérieure d'environ **60 places de stationnement** occupe une part importante de la parcelle.

Dans son état actuel, le terrain est ainsi **entièrement bâti ou minéralisé**. Les espaces non construits sont principalement consacrés au stationnement et aux circulations automobiles et aucune végétation significative n'est présente sur la parcelle.

Le site s'inscrit dans un environnement urbain présentant des **typologies bâties, des hauteurs et des expressions architecturales variées**.

- À l'**Ouest**, sur la rive opposée de la rue Amédée Dormoy, le front bâti est principalement constitué de bâtiments commerciaux et artisanaux de faible hauteur, notamment liés à l'activité automobile. En arrière-plan se distinguent deux équipements de plus grande échelle : **les Docks** au Sud-Ouest et le **Palais des Sports – Kindarena** à l'Ouest.



- Au **Sud**, le site se prolonge vers l'écoquartier Luciline, caractérisé par des constructions récentes de logements et d'activités, associées à des espaces publics et paysagers aménagés. Ce secteur présente des bâtiments de hauteurs et de compositions variées, intégrant notamment balcons, terrasses et espaces végétalisés ; la densité des expressions architecturales, fabriquent ici un paysage urbain remarquable.



- À l'**Est**, le tissu existant est plus hétérogène. Il comprend notamment des maisons ouvrières organisées autour d'une ancienne venelle ainsi qu'une halle commerciale liée à l'activité automobile. Au-delà de la promenade piétonne aménagée dans le cadre de la ZAC Luciline se développe un ensemble résidentiel de plus grande échelle.



- Au **Nord**, dans le prolongement de la rue Amédée Dormoy, la perspective s'ouvre vers le coteau boisé de Mont-Saint-Aignan. Sur la rive opposée de l'avenue du Mont-Riboudet, les constructions sont principalement occupées par des activités commerciales et automobiles et présentent des hauteurs généralement comprises entre **R+1 et R+3**. Une construction résidentielle plus récente introduit ponctuellement un gabarit plus élevé, de l'ordre de **R+5 avec attique**.



Le terrain se situe ainsi à **l'interface entre plusieurs séquences urbaines** : les constructions commerciales de l'avenue du Mont-Riboudet, les grands équipements situés à l'Ouest, les développements récents de la ZAC Luciline et un tissu bâti plus ancien à l'Est.

3 Partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement

3.1 Aménagement du terrain

L'ensemble des bâtiments existants sera démoli. Les surfaces actuellement occupées par les constructions, les circulations et le stationnement automobile seront entièrement réaménagées dans le cadre du projet.

Le stationnement extérieur existant sera supprimé et intégré au sein d'un **parc de stationnement hors sol**, permettant de libérer une partie de la parcelle pour la création d'espaces paysagers.

Conformément aux prescriptions applicables à la ZAC et aux dispositions liées au **PPRL**, la dalle basse du rez-de-chaussée de chaque bâtiment (hors parking, hall d'entrée logements et locaux communs) sera implantée à une cote minimale de **6,49 NGF**. Les halls d'accès, locaux communs et espaces de stationnement répondent à des dispositions altimétriques spécifiques, détaillées dans la partie **5 – NOTA SUR PPRL**.

Les accès piétons et automobiles seront entièrement réorganisés pour répondre au fonctionnement du nouvel ensemble immobilier. Leur implantation et leur fonctionnement sont précisés dans la partie **3.5 – Accès et stationnements**.

Enfin, le projet prévoit un **recul de 2 m par rapport à l'alignement existant** sur la rue Amédée Dormoy et l'avenue du Mont-Riboudet. Les emprises ainsi dégagées ont vocation à être rétrocédées au domaine public, conformément aux prescriptions d'aménagement de la ZAC.

3.2 Implantation, organisation, composition et volume des constructions

3.2.1 Volumétrie générale

Les bâtiments occupent une large partie de la parcelle, à l'exception notamment de l'angle Sud-Ouest, laissé libre afin d'accueillir le jardin-square en pleine terre.

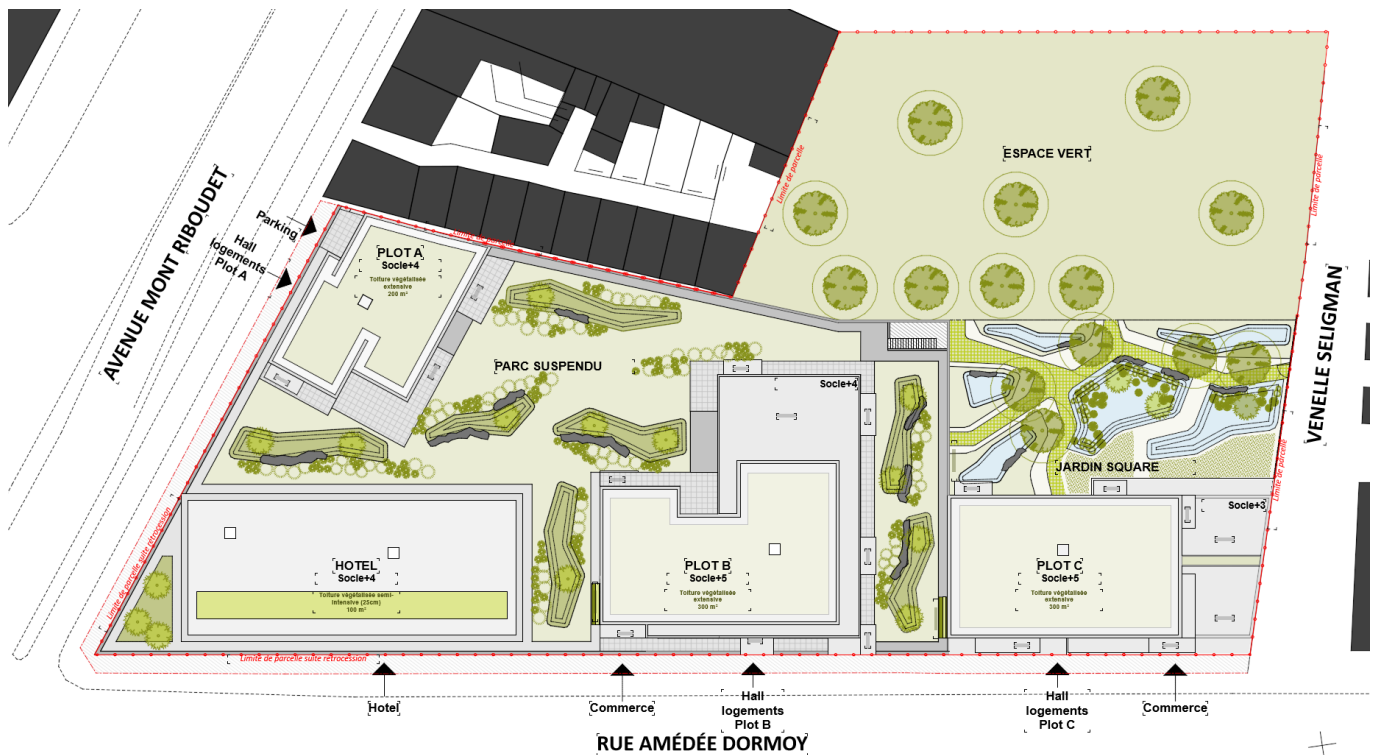
Superficie du terrain : 6 563 m²

Emprise au sol finale : 4 071 m²

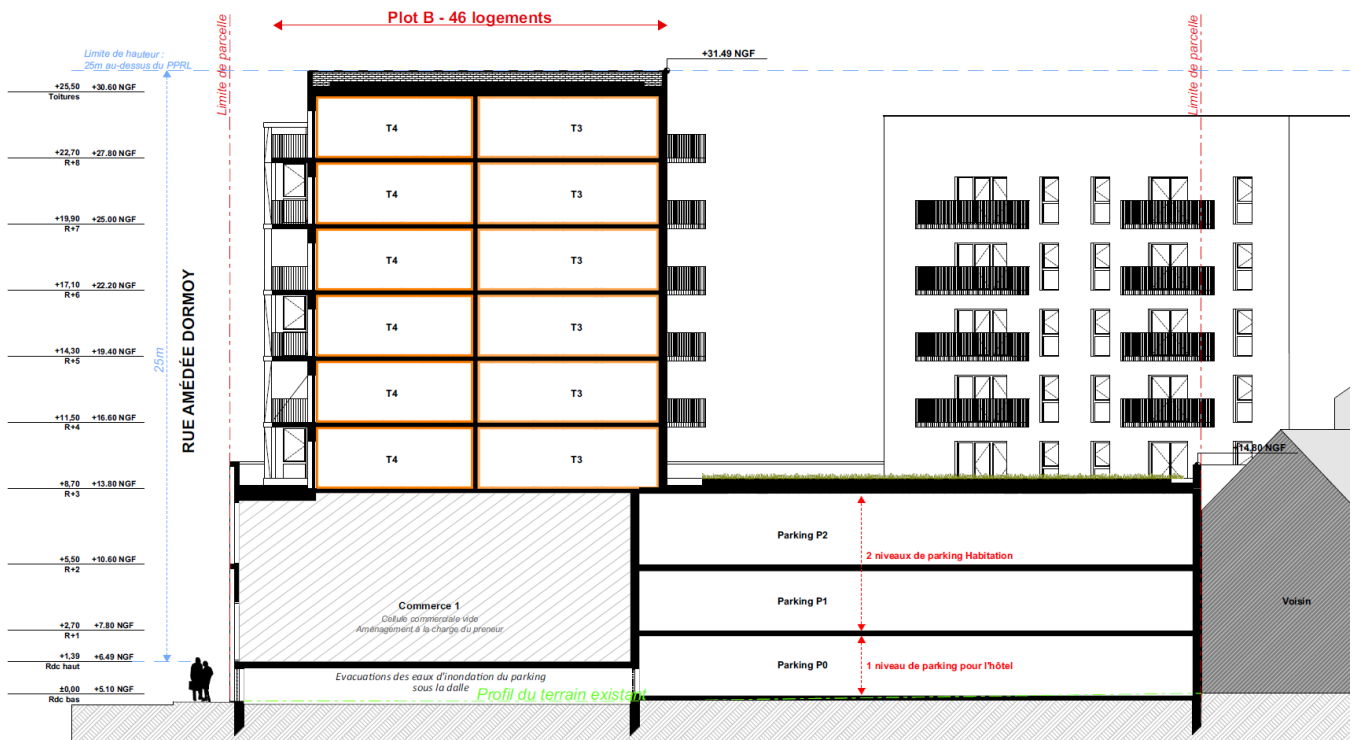
Surface hors emprise au sol : 2 492 m²

Le projet s'organise autour d'un **socle commun surmonté de quatre bâtiments distincts** : trois bâtiments de logements et un hôtel. Ce principe permet de regrouper le stationnement au sein même de la construction et de supprimer les aires de stationnement automobile extérieures existantes.

Le socle est implanté au nouvel alignement de la **rue Amédée Dormoy et de l'avenue du Mont-Riboudet**. Au contact de l'espace public, il accueille le lobby de l'hôtel, les commerces et les halls d'accès aux logements. En partie arrière, il intègre le parc de stationnement, réparti sur trois niveaux : rez-de-chaussée, R+1 et R+2.



Afin de répondre aux prescriptions du **PPRL**, le rez-de-chaussée est organisé selon **deux niveaux altimétriques**. Le **RDC bas**, situé au niveau du trottoir, accueille les halls d'accès, les locaux cycles, les locaux dédiés aux ordures ménagères ainsi que le niveau bas du parc de stationnement. Le **RDC haut**, établi à la cote de référence du PPRL, soit **6,49 NGF**, accueille les surfaces de vente des commerces, le lobby de l'hôtel ainsi que les postes de transformation électrique. Cette organisation permet de maintenir les locaux et équipements les plus sensibles à la cote imposée par le PPRL, tout en conservant les principaux accès au niveau de l'espace public.



Le parking situé au RDC bas est conçu pour permettre le libre écoulement des eaux en cas d'inondation. Des exutoires largement dimensionnés sont notamment aménagés au Nord et à l'Ouest du bâtiment afin d'assurer sa **transparence hydraulique**.

Voir annexe « Adaptations au PPRL ».

La différence d'altimétrie entre le RDC bas et le RDC haut est intégrée dans la conception du socle. Les espaces commerciaux bénéficient ainsi d'une **hauteur libre d'environ 7,00 m à partir du plancher du RDC haut**, permettant d'intégrer, en partie arrière et dans une hauteur équivalente, les trois niveaux de stationnement.

Le parc de stationnement est couvert par une dalle sur laquelle est aménagé un **vaste jardin suspendu**. Celui-ci constitue le principal espace paysager au cœur de l'opération et offre aux logements ainsi qu'aux clients de l'hôtel des vues sur un environnement végétalisé.

Afin de limiter la perception de la masse bâtie, les quatre bâtiments implantés sur le socle sont **disjoints et séparés par des césures de plus de 6 m**. Ces espaces ménagent des vues entre les constructions et permettent, depuis l'espace public, des perspectives vers le cœur de l'opération. Une césure plus importante, de minimum **10 m**, est notamment ménagée entre l'hôtel et le bâtiment de logements A.



L'épannelage du projet est adapté aux différentes échelles bâties rencontrées autour de la parcelle. Sur la **rue Amédée Dormoy**, les volumes les plus élevés atteignent une hauteur d'environ **25 m, comptée à partir de la cote 6,49 NGF**. Vers le Sud et la traverse Seligman, les constructions s'abaissent progressivement, passant d'un gabarit pouvant atteindre **R+8 à R+5**, afin d'assurer une transition avec les immeubles voisins de plus faible hauteur.



Sur l'**avenue du Mont-Riboudet**, l'hôtel occupe la proue du projet. Son volume, visible depuis l'entrée de ville, constitue un point de repère à l'échelle de l'avenue et répond à la présence du Palais des Sports situé plus à l'Ouest.



Au Nord, le gabarit des constructions est ajusté à celui des bâtiments récemment réalisés sur la rive opposée de l'avenue du Mont-Riboudet. Cette diminution progressive des hauteurs assure la transition entre le volume de l'hôtel et le tissu bâti de plus faible échelle situé à l'Est, sans obérer les potentiels projets futurs sur cette limite.

3.2.2 Traitement du socle :

Le projet s'organise autour d'un **socle commun**, implanté à l'alignement de la rue Amédée Dormoy et de l'avenue du Mont-Riboudet. Ce socle accueille, au contact de l'espace public, les commerces, le lobby de l'hôtel et les halls d'accès aux logements. En partie arrière, il intègre les trois niveaux de stationnement sur lesquels est aménagé le jardin suspendu.

Son traitement architectural vise à donner une **écriture homogène à l'ensemble du rez-de-chaussée**, malgré la diversité des fonctions qu'il abrite, tout en maintenant des façades aussi ouvertes et actives que possible sur les rues.

La façade est ainsi structurée par une **trame régulière de poteaux et de linteaux en béton**, qui se développe de manière continue sur la périphérie du socle. Cette ossature apparente constitue le principe unificateur de la façade. À l'intérieur de cette trame, les remplissages varient en fonction des usages situés à l'arrière :

- de **grandes baies vitrées** au droit des commerces et du lobby de l'hôtel, afin d'établir une relation visuelle directe entre les espaces intérieurs et la rue et de participer à l'animation du rez-de-chaussée ;
- des **grilles à ventelles en aluminium laqué** devant les locaux et espaces nécessitant une ventilation, permettant d'intégrer les contraintes techniques dans la composition générale de la façade ;
- des **panneaux ajourés de type claustra** en briques devant les niveaux de stationnement, assurant leur ventilation naturelle tout en filtrant la perception des véhicules depuis l'espace public.

Ce principe se prolonge sur le **pignon Sud, le long de la traverse Seligman**. Les parties vitrées accompagnent ainsi le cheminement piéton et permettent d'établir des vues vers le jardin-square aménagé en pleine terre au cœur de l'opération. Depuis la rue Amédée Dormoy et la traverse Seligman, ces transparences rendent perceptible la présence du jardin et participent à l'ouverture du cœur d'îlot sur l'espace public.

Le traitement des vitrines tient également compte de la contrainte altimétrique liée au **PPRL**. Les surfaces principales du lobby de l'hôtel et des commerces sont implantées à la cote de référence du PPRL, tandis que le trottoir se situe à un niveau inférieur.

Au droit du **lobby de l'hôtel et du commerce Sud**, la façade vitrée est néanmoins prolongée jusqu'au niveau du trottoir. Un espace intérieur de plain-pied d'environ **1,80 m de profondeur** est ainsi aménagé entre la façade et le niveau principal du rez-de-chaussée haut. Ce dispositif évite la réalisation, directement sur rue, d'un soubassement opaque d'environ 1,40 m correspondant à la différence d'altimétrie. Il permet de conserver une vitrine toute hauteur et une relation directe entre les activités du rez-de-chaussée et l'espace public.

Au droit du **commerce central**, la configuration est différente : la vitrine est implantée au niveau du plancher situé à la cote PPRL. La partie inférieure de la façade, correspondant aux événements du parking situé en RDC bas, est alors traitée par des **grilles à ventelles en aluminium laqué**. Ces éléments assurent à la fois la continuité architecturale du socle, la **transparence hydraulique**, nécessaire au libre écoulement des eaux en situation d'inondation.

Ainsi composé, le socle assure une double fonction : il constitue un **soubassement architectural continu** à l'échelle de l'ensemble immobilier tout en adaptant précisément son degré d'ouverture et son traitement aux différents usages et contraintes techniques qu'il accueille.

3.2.3 Traitement des logements :

Les trois bâtiments de logements adoptent une écriture architecturale sobre, afin de préserver une lecture claire des différentes composantes du projet et de laisser à l'hôtel, situé en proue, son rôle de marqueur urbain.

Leur volumétrie est décomposée en plusieurs séquences, différenciées par leur hauteur et leur implantation. Ce fractionnement permet de réduire la perception de la masse bâtie et d'accompagner les variations d'échelle des constructions environnantes.

Sur la rue Amédée Dormoy, les façades des logements sont implantées en retrait d'environ **1,50 m par rapport au nu extérieur du socle**, tandis que les balcons viennent à son alignement. Cette disposition affirme la continuité du socle et donne davantage de profondeur aux façades des logements.

La conception des bâtiments privilégie également la qualité d'orientation des logements : **85 % des logements de type T3 et plus bénéficient d'une double orientation et aucun n'est mono-orienté au Nord.**

Les **pignons Nord des bâtiments B et C**, volontairement peu percés, sont accompagnés de treilles verticales végétalisées. Ce dispositif permet de qualifier les façades donnant sur les espaces séparant les bâtiments et de prolonger la présence végétale du jardin suspendu.

Enfin, en limite Sud-Est, le long de la **traverse Seligman**, les volumes s'abaissent et se fragmentent davantage. Cet épannelage assure une transition progressive entre les bâtiments les plus hauts de l'opération et les constructions de plus faible gabarit présentes au Sud.

3.2.4 Traitement de l'hôtel :

Le volume accueillant l'hôtel, implanté en proue du projet et particulièrement visible depuis l'entrée de ville, bénéficie d'une écriture architecturale spécifique destinée à affirmer sa présence dans la composition d'ensemble.

Les façades sont rythmées par des **panneaux préfabriqués en béton clair**, dont certains présentent des **reliefs biseautés et facettés** orientés de manière variable. Ce dispositif crée, au gré de la lumière, une succession d'ombres et de nuances qui anime l'enveloppe tout en estompant la répétitivité des baies liée au programme hôtelier.

De fines **corniches horizontales en béton clair**, disposées au droit des planchers, soulignent les niveaux et structurent la façade dans sa longueur. Cette trame régulière contraste avec le dessin plus libre des facettes, générant un léger effet de plissé. Cette géométrie établit par ailleurs un écho avec le traitement de la sous-face de l'auvent du Palais des Sports situé plus à l'ouest.

À la nuit tombée, un **éclairage ponctuel et rasant** révèle certaines faces inclinées et accentue leur géométrie. Associé à la lumière intérieure perceptible à travers les baies, il confère à l'hôtel une présence de **lanterne urbaine**, sans mise en lumière uniforme de l'ensemble.



Par son implantation et son expression singulière, l'hôtel constitue ainsi un **marqueur urbain** qui dialogue avec le Palais des Sports et participe à la qualification de l'entrée de ville.

3.3 Traitement des constructions en limite de terrain

Comme cela a été présenté plus avant, le bâtiment occupe la majeure partie du terrain, hormis le jardin-square au Sud (espace en pleine terre) et la parcelle Sud-Est.

Sur les façades Nord (Mont-Riboudet), Ouest (rue A. Dormoy), Est, le bâtiment lui-même constituera les constructions en limite.



Au Sud et à l'Est, le jardin-square sera délimité avec l'espace public grâce à une clôture à barreaudage en métallerie; cette clôture répondra aux exigences esthétiques du cahier des charges de la ZAC :

1,50m de haut, Barreaudage avec traverse haute et basse entremêlées de barreaux ronds inclinés rappelant la végétation, Couleur vert clair ral 6021.

3.4 Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux et des teintes accompagne la composition architecturale du projet et permet de distinguer ses trois principales composantes : le socle, les bâtiments de logements et l'hôtel.

La palette retenue associe principalement **béton clair, terre cuite, enduit et aluminium laqué**, dans des tonalités sobres et cohérentes avec les matériaux présents dans l'environnement urbain de la ZAC

Luciline. Les variations de matières et de teintes permettent d'identifier les différents volumes tout en maintenant une unité à l'échelle de l'opération.

3.4.1 Matérialité du socle

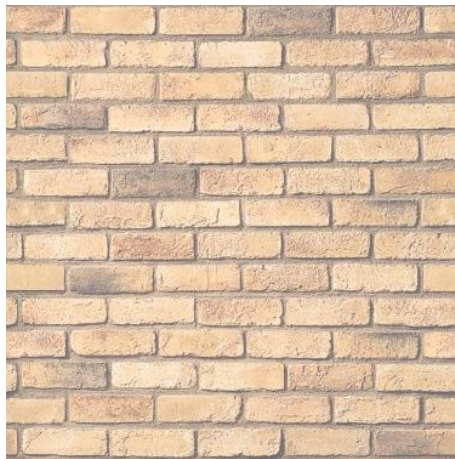
Le socle est caractérisé par une **trame de poteaux et de linteaux en béton lasuré blanc cassé**. Cette structure apparente encadre différents remplissages adaptés aux fonctions situées à l'arrière : ensembles vitrés au droit des commerces, du lobby de l'hôtel et des halls, grilles à ventelles devant les espaces nécessitant une ventilation et claustras au droit des stationnements.

Les menuiseries extérieures du socle seront réalisées en **aluminium laqué gris foncé**. Leur teinte contraste avec le béton clair et permet de conserver une lecture homogène des différentes parties vitrées du rez-de-chaussée.

3.4.2 Matérialité des logements

Les façades des trois bâtiments de logements associent **plaquettes de terre cuite et enduit hydraulique taloché lissé**. La répartition de ces deux finitions accompagne le séquençage des bâtiments en plusieurs volumes et permet de différencier les séquences de façade.

Les plaquettes de terre cuite présenteront une palette nuancée associant des tonalités **beige, gris chaud et marron clair**. Les parties enduites seront traitées en **blanc cassé**.



Les garde-corps des balcons seront constitués de **barreaudages verticaux en aluminium laqué brun doré**. Les rives des balcons seront habillées de tôle d'aluminium laqué dans la même teinte, afin d'assurer la continuité de leur traitement. Les sous-faces seront également peintes dans une tonalité coordonnée.

Les menuiseries seront différenciées selon le traitement des façades : **PVC plaxé gris foncé** sur les façades en enduit blanc cassé et **PVC blanc** sur les façades revêtues de plaquettes de terre cuite. Cette disposition accompagne les contrastes de matières et de teintes entre les différents volumes.



3.4.3 Matérialité de l'hôtel

Le volume de l'hôtel est principalement traité en **panneaux préfabriqués de béton clair à finition minérale**, associés à des menuiseries en **aluminium laqué gris foncé**.

Les panneaux de béton présentent ponctuellement des reliefs biseautés et facettés. Leur finition claire met en évidence les variations de profondeur de la façade et les jeux d'ombre produits par ces reliefs. Les corniches horizontales disposées au droit des planchers sont réalisées dans le même béton clair, assurant la continuité du traitement de l'ensemble.



Des échantillons des différents matériaux, finitions et teintes seront présentés en phase chantier afin d'arrêter les choix définitifs.

3.5 Accès et stationnements

3.5.1 Accès automobiles et stationnement

Le projet dispose d'un **accès automobile unique depuis l'avenue du Mont-Riboudet**.

Cet accès débouche sur un sas largement ventilé qui dessert :

- le parking public situé au rez-de-chaussée ;
- une rampe permettant d'accéder aux deux niveaux supérieurs de stationnement destinés aux logements et aux commerces ;
- une voie couverte permettant une future connexion avec la parcelle située au Sud-Est.

Le stationnement est ainsi réparti sur **trois niveaux : rez-de-chaussée, R+1 et R+2**.

Le **parking public**, implanté au rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel, comprend **56 places, dont 3 places PMR**. Compte tenu de sa situation sous la cote de référence du PPRL, il est conçu de manière à assurer la transparence hydraulique du bâtiment. Des ouvertures sont aménagées au Nord, sur l'avenue du Mont-Riboudet, à l'Ouest, sur la rue Amédée Dormoy, ainsi qu'au Sud vers le jardin en pleine terre, afin de permettre le libre écoulement des eaux en cas d'inondation.

Les deux niveaux supérieurs accueillent le **parking destiné aux logements et aux commerces**, qui comprend **130 places, dont 10 places PMR**. Ces niveaux sont directement reliés aux trois halls des bâtiments de logements.

Les places de stationnement présentent une largeur minimale de **2,40 m pour une profondeur de 5,00 m**. Les places accessibles aux personnes à mobilité réduite présentent une largeur de **3,30 m pour une profondeur de 5,00 m**.

Voir annexe « Localisation stationnement ».

3.5.2 Stationnement des cycles

Le stationnement des cycles est prévu **à rez-de-chaussée**. 2 locaux sont ainsi prévus accessibles soit depuis la rue soit depuis le jardin.

Chacun des locaux comportera au moins deux prises électriques permettant la recharge des batteries non démontables

Ces locaux seront fermés par badge et clé avec arceaux à vélo pour les attacher de manière sécuritaire

Voir Annexe Localisation locaux cycles

3.5.3 Accès piétons

Les accès piétons sont différenciés selon les différents programmes et permettent d'identifier clairement les entrées des commerces, des logements et de l'hôtel depuis l'espace public.

Les **deux commerces** disposent chacun d'un accès depuis la rue Amédée Dormoy. Compte tenu de la différence d'altimétrie entre le niveau du trottoir et le RDC haut établi à la cote PPRL, des dispositifs élévateurs permettent d'assurer l'accessibilité aux surfaces commerciales.

Les **trois bâtiments de logements** disposent chacun d'un hall dédié : deux sont accessibles depuis la rue Amédée Dormoy et le troisième depuis l'avenue du Mont-Riboudet. Les halls sont implantés au niveau de l'espace public et accessibles de plain-pied.

L'**hôtel** bénéficie d'un accès principal destiné à la clientèle depuis la rue Amédée Dormoy et d'un accès technique depuis l'avenue du Mont-Riboudet. Depuis l'entrée située au niveau du trottoir, l'accès au RDC haut est assuré par un escalier et un dispositif élévateur.

3.6 Gestion des ordures ménagères

Les accès piétons sont différenciés selon les différents programmes et permettent d'identifier clairement les entrées des commerces, des logements et de l'hôtel depuis l'espace public.

Les **deux commerces** disposent chacun d'un accès depuis la rue Amédée Dormoy. Compte tenu de la différence d'altimétrie entre le niveau du trottoir et le RDC haut établi à la cote PPRL, des dispositifs élévateurs permettent d'assurer l'accessibilité aux surfaces commerciales.

Les **trois bâtiments de logements** disposent chacun d'un hall dédié : deux sont accessibles depuis la rue Amédée Dormoy et le troisième depuis l'avenue du Mont-Riboudet. Les halls sont implantés au niveau de l'espace public et accessibles de plain-pied.

L'**hôtel** bénéficie d'un accès principal destiné à la clientèle depuis la rue Amédée Dormoy et d'un accès technique depuis l'avenue du Mont-Riboudet. Depuis l'entrée située au niveau du trottoir, l'accès au RDC haut est assuré par un escalier et un dispositif élévateur.

Voir Annexe Localisation locaux OM

4 Présentation du projet paysager

4.1 Respect du PLUI

4.1.1 Secteurs de biotope

Le projet répond aux enjeux liés au secteur de biotope.

Superficie du terrain : **6563 m²**

Emprise au sol finale : **4071m²**

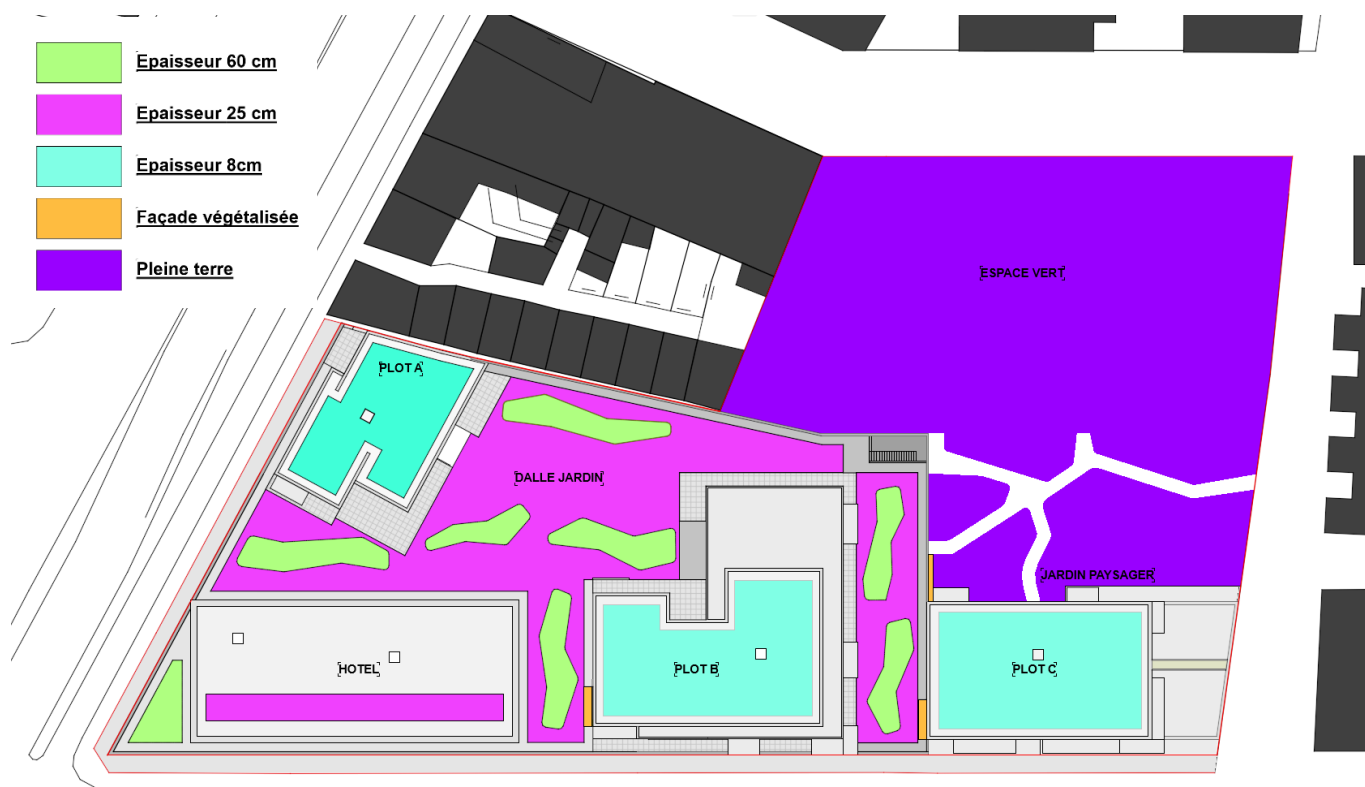
Hors emprise au sol : **2492m²**

Le PLUI impose 10 % d'espace en pleine terre exigés **soit 656m²**

Le PLUI impose 25 % d'espace végétalisé dans le calcul biotope **soit 1 640m² de biotope exigés.**

Le projet se découpe en deux zones :

- une partie au Sud Est laissée libre de construction sur une surface de 1831m² de pleine terre nommé « espace vert »
- une deuxième partie (4732m²) correspondant à tout l'aménagement le long de la rue Amédée Dormoy comprenant les constructions et le jardin paysager.



Se reporter à l'annexe « Calcul du biotope ».

	Bilan des surfaces secteur de biotope	RDC	coef.	Surfaces pondérées (m²)
	Surface végétalisée de pleine terre dans la zone non bâtie	1831	1,00	1831
	Surface végétalisée de pleine terre dans le jardin paysager	550	1,00	550
	RDC - Pavages enherbés	116	N.C.	0
	RDC - Noues	238	1,00	238
	RDC - Gazon / Prairies	193	1,00	193
	RDC - Massifs	119	1,00	119
	RDC - Bandes stériles	80	N.C.	0
	Toiture et terrasse végétalisées à partir de R+2 (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieur à 25cm	1 171	0,40	468
	R+3 Toitures semi-intensives 25cm	1 071	0,40	428
	R+3 Bandes stériles	324	N.C.	0
	Toitures semi-intensives 25cm R+4 HOTEL	100	0,40	40
	Toiture et terrasse végétalisées à partir de R+2 (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 60 cm	132	0,60	79
	Buttes ou jardinières ép 60 à 70cm	132	0,60	79
	Surface végétalisée verticale	230	0,40	92
	Végétalisation sur câbles - RDC	77	0,40	30
	Végétalisation sur câbles - R+3	153	0,40	61
Total surface biotope après pondération				3020
Objectif				1 640

N.C. = Non comptabilisé

4.1.2 Arbres

Le PLUI impose 1 arbre de moyen à grand développement pour 200 m² d'espace libre.

Espace libre : **2492m²**

Nombre de sujets de moyen à grand développement minimal : **12 unités**

Le projet comporte :

- 5 arbres tiges de moyen à grand développement et 16 sujets port naturel (cépées) répartis dans le jardin paysager et sur le parc suspendu.
- 9 arbres tiges de moyen à grand développement sur la zone « espace vert ».

4.2 Traitements des espaces libres et paysagers

Le terrain étant initialement totalement construit ou minéralisé, aucun végétal n'a pu être conservé.

A l'occasion du projet, deux espaces libres principaux seront créés :

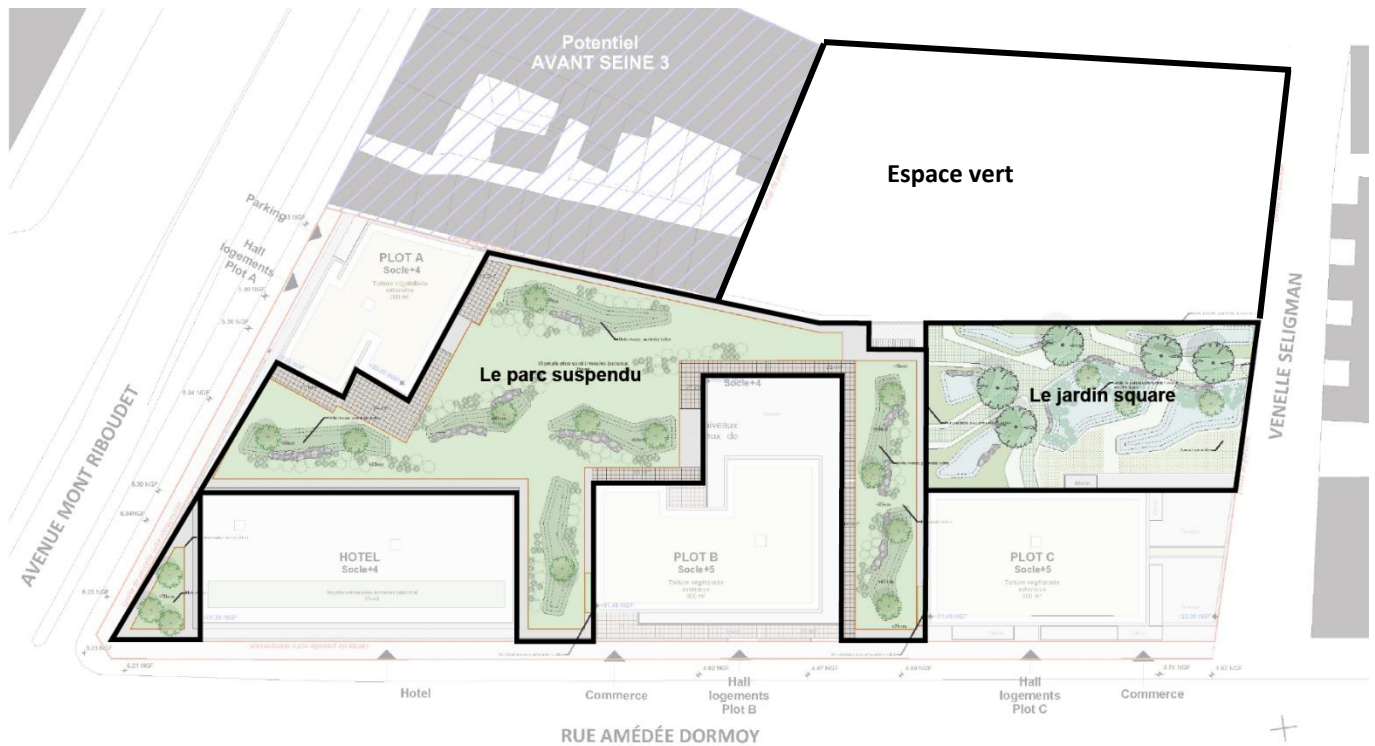
D'une part, le jardin-square à rez-de-chaussée, en continuité de la future traverse Seligman.

D'autre part, le jardin suspendu, en dalle haute du rez-de-chaussée.

En parallèle, les toitures des logements et de l'hôtel recevront des traitements différenciés.

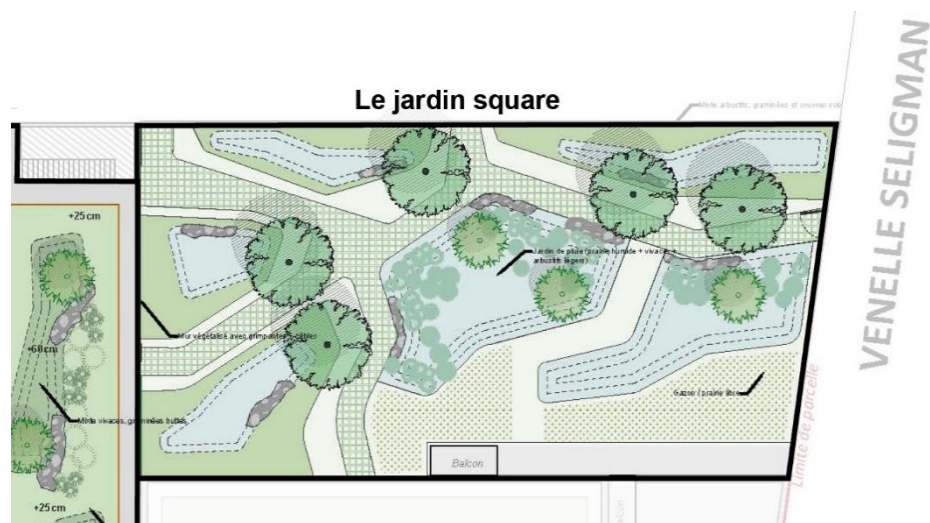
Le projet paysager se compose de trois grandes entités :

- Le jardin square en RDC (pleine terre)
- Le parc suspendu (à partir de R+3)
- L'espace vert (laissé libre de construction)

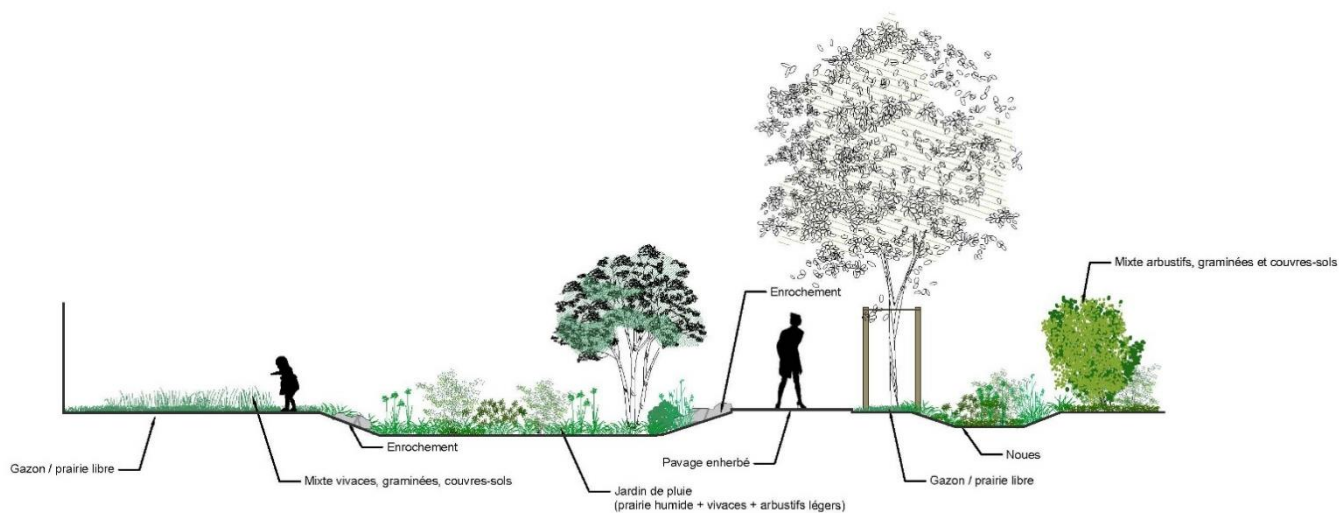


4.2.1 Le jardin-square

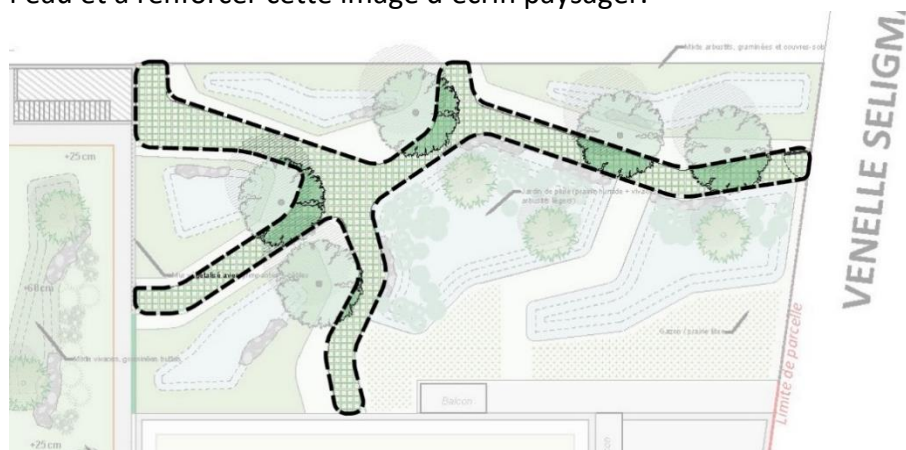
Le jardin de pleine terre est ouvert sur la venelle Seligman. Il sera sécurisé par une clôture barreaudée en limite de parcelle. Un chemin en pavage enherbé permet de connecter les différents accès et sorties de secours.



Ce jardin offrira un cadre paysager composé d'espaces en creux permettant la gestion alternative des eaux pluviales. Le projet propose d'optimiser les surfaces perméables afin de traiter les eaux pluviales.



Les cheminements d'accès sont traités en pavages enherbés drainant participant à la fois à la gestion de l'eau et à renforcer cette image d'écrin paysager.



Principe de pose du pavage enherbé pour les cheminements en RDC :

- Terrassements
- Géotextile anti-contaminant
- Grave non-traitée 0/31.5
- Lit de pose
- Pavés joint écarteur 2 ou 3cm



HYDROJOINT 30
20x20x8 cm

Des bandes stériles seront mise en œuvre en pied de bâtiment afin de favoriser la maintenance des espaces et favoriser une diversification de la biodiversité selon le principe suivant :

- Terrassements
- Géotextile anti-contaminant
- Grave non-traitée 0/31.5
- Enrochement léger sur 10cm

4.3 Palettes végétales

Ces espaces singuliers recevront des conditions climatiques spécifiques auxquels les végétaux devront s'adapter :

- Lieu semi-abrité du vent sur la partie RDC (exposition plein sud mais forte ombre portée liée au contexte bâtiment en début et fin de journée),
- Contexte urbain,
- Exposition modérée au vent à partir du R+3,
- Exposition soleil à ombragé en toiture,
- Absence ou très peu de risque de gel l'hiver.

La palette végétale prendra en compte toutes ces contraintes et proposera globalement des végétaux ombre à soleil, faible rusticité, résistance à la sécheresse et à l'atmosphère urbaine.

Notre vision propose également la prise en compte du contexte de changement climatique et l'absence d'arrosage avec faible maintenance sur le RDC. Pour les toitures, l'arrosage est prévu afin de pérenniser le couvert végétal et les arbres plantés sur buttes. Les essences proposées seront adaptées afin de proposer des végétaux pérennes et en relation avec l'évolution climatique. Le caractère endémique (végétaux locaux) est donc pris en considération ainsi que l'autonomie des végétaux dans leur milieu (pas d'arrosage).

L'ensemble de la palette proposée ne qualifie pas massif par massif les espaces plantés mais définit une liste élargie de végétaux composant les massifs.

4.3.1 Palette arbustive

Frangula alnus - MG ou
conteneur 60-80



Sarcococca Fragrant Mountain -
MG ou conteneur 40-60



Pittosporum tobira 'nanum' -
MG ou conteneur 60-80

Ligustrum vulgare - MG ou
conteneur 60-80



Cornus sanguinea ssp sanguinea
- MG ou conteneur 60-80



Viburnum opulus 'Nanum' - MG
ou conteneur 40-60

Rosa arvensis - MG ou
conteneur 60-80



Salix elaeagnos 'Angustifolia' -
MG ou conteneur 60-80



Cornus mas - MG ou conteneur
60-80



Pinus mugo 'Mops' - MG ou conteneur 3x tr. 40-50



Osmanthus heterophyllus - MG ou conteneur 60-80



Euonymus europaeus - MG ou conteneur 60-80



4.3.1 Les noues (espaces en creux)

Palette végétale :

- Carex sylvatica
- Salix rosmarinifolia
- Lythrum salicaria
- Carex testacea
- Briza media
- Salvia officinalis
- Butomus umbellatus

Carex sylvatica



Salix rosmarinifolia



Briza media



Salvia

officinalis



Carex

testacea



Lythrum

salicaria



Butomus umbellatus



4.3.2 Les espaces d'ombres

Le long de la limite de propriété, un massif d'ombre de type arbustif et couvres sols permettra de conforter l'image d'écrin paysager.

Cet espace sera constitué d'une palette de végétaux d'ombre :

- Tiarella morning star
- Cornus canadensis
- Blechnum spicant
- Asplenium scolopendrium
- Liriope muscari
- Hakonechloa macra
- Pachysandra terminalis
- Hedera algerian 'Bellecour'
- Choisya ternata 'White dazzler'
- Sarcococca hookeriana humilis
- Viburnum tinus
- Cornus

Tiarella morning star



Cornus canadensis



Blechnum spicant



Asplenium scolopendrium

Liriope muscari

Hakonechloa macra



Pachysandra terminalis



Hedera algerian 'Bellecour'



Sarcococca hookeriana humilis



Viburnum tinus



Choisya ternata



Cornus



4.3.3 Les massifs mixtes (arbustifs, graminées et couvres sols)

Palette végétale :

- Valériana officinalis
- Hebe carnosula
- Hedera algerian 'Bellecour'
- Carex sylvatica
- Verbena bonariensis
- Geranium macrorrhizum
- Pennisetum alopecuroides 'Hameln'
- Agastache Black Ader
- Sarcococca hookeriana humilis
- Viburnum tinus
- Vinca minor

Valériana officinalis



Hebe carnosula



Hedera algerian 'Bellecour'



Carex sylvatica



Verbena bonariensis



Geranium macrorrhizum



Pennisetum alopecuroides



Agastache Black Ader



Sarcococca hookeriana humilis



Viburnum tinus



Vinca minor



4.3.4 Végétalisation de toiture

Les espaces de toitures seront installés sur un substrat d'épaisseur 25cm minimum.

Liste des végétaux pour les buttes en toitures R+3 – exposition soleil :

Achillea millefolium 10%



Linaria vulgaris 10%



Aster alpinus 10%



Briza media 10%



Ajuga reptans 10%



Origanum vulgare 10%



Agapanthus 'Midnight Sky' 5%



Sedum album 10%



Stachys bizantina 'Silver carpet' 5%



Pennisetum alopecuroides 'Little Bunny' 10%



Lavandula angustifolia 'Thumbelina Leigh' 5%



Liste des végétaux pour les buttes en toitures R+3 – exposition mi-ombre :

Tiarella running tiger 10%



Tiarella sugar and spice 5%



Geranium rotundifolium 10%



Stachys bizantina 'Silver carpet'
5%



Briza media 10%



Linaria vulgaris 10%



Hedera helix 10%



Ajuga reptans 10%



Primula veris 10%



Allium flavum 10%



Hyacinthoides non-scripta 5%



Liste des massifs naturel endémique pour les espaces en +25cm de susbtrat seul :



Achillea millefolium



Allium schoenoprasum



Alyssum montanum



Arenaria montana



Coronilla minima



Dianthus carthusianorum



Dianthus deltoides



Echium vulgare



Koeleria pyramidata



Linaria vulgaris



Malva moschata



Origanum vulgare



Sedum album



Sedum acre



Sedum sexangulare



Silene vulgaris



Bellis perennis



Bromus secalinus



Campanula rotundifolia



Cichorium intybus



Epilobium tetragonum



Erigeron annuus



Festuca ovina



Helianthemum nummularium



Papaver rhoeas



Poa compressa



Salvia pratensis

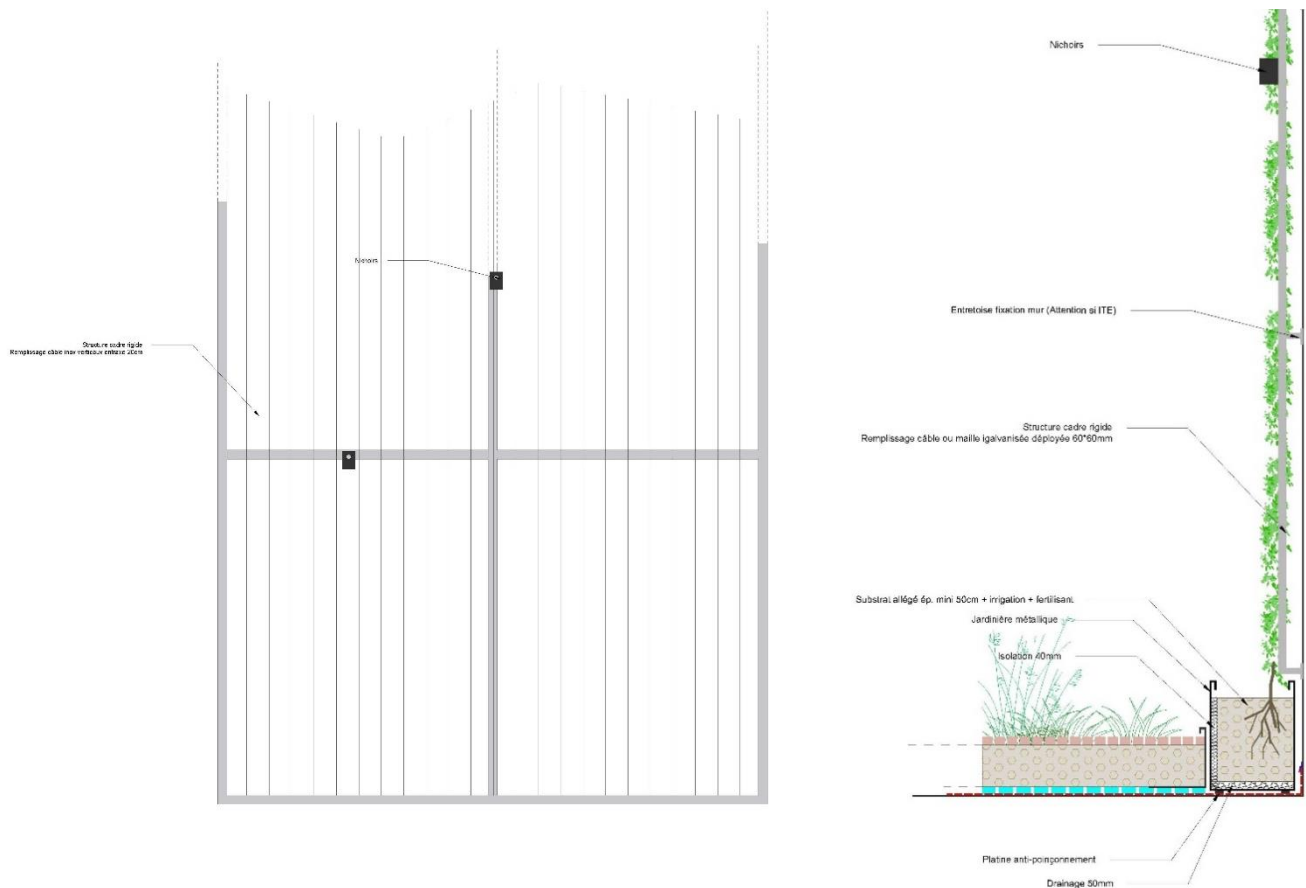


Saponaria officinalis

4.4 Végétalisation verticale

Afin de compléter le dispositif végétalisé de toiture, des structures verticales permettront d'habiller les grandes façades aveugles et donner une lecture paysagère du cœur d'îlot depuis les espaces publics attenants.

Le système de végétalisation de façade sera de type câble galvanisé verticaux tendu par fixation favorisant le développement des grimpantes.



Les végétaux seront d'essences suivantes pour la façade orientée sud sur le RDC :

Aristolochia macrophylla



Trachelosporum jasminoides



Clematis vitalba



Les végétaux seront d'essences suivantes pour les façades orientées nord :

Hedera helix

Hydrangea petiolaris



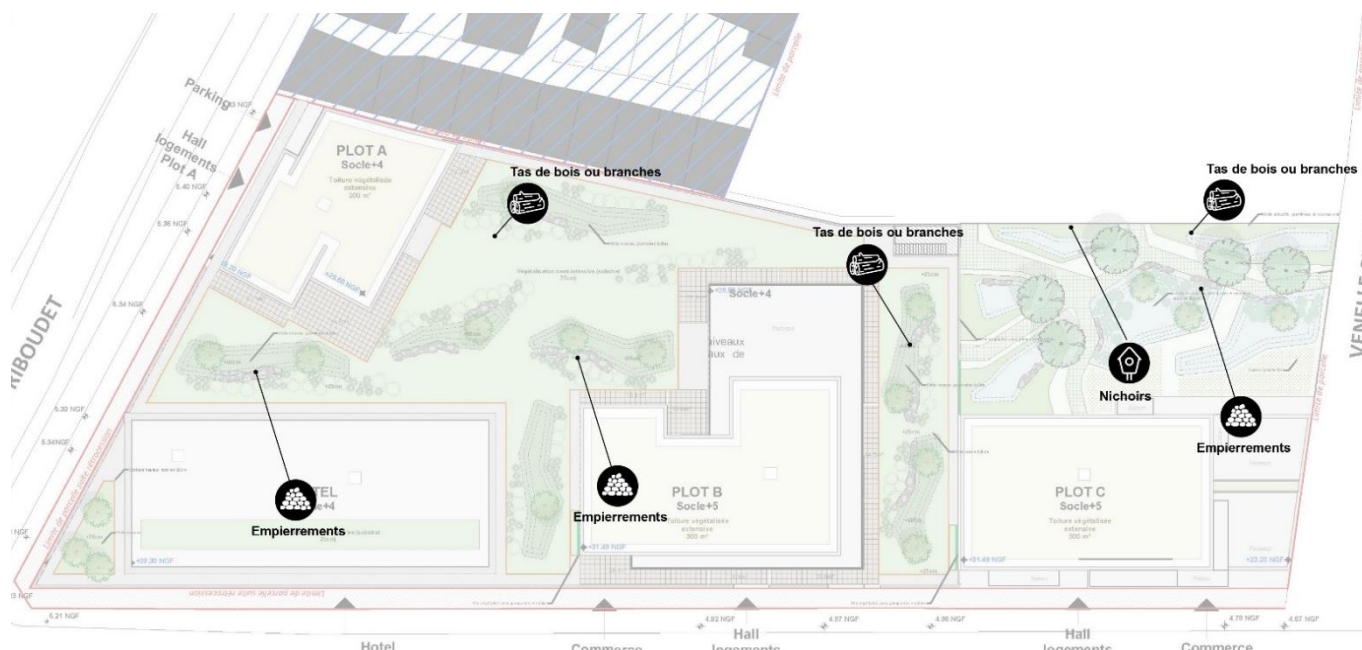
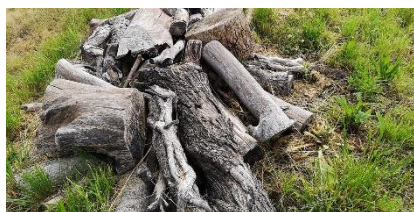
Ces essences sont adaptées à la pousse sur système hors sol et garantiront une couverture optimale du système.

4.5 Favoriser la biodiversité

Le projet propose de valoriser des habitats pour la faune. Des ouvrages pour la faune viendront ponctuer le dispositif et permettre d'offrir des habitats diversifiés pour la faune urbaine. Ces éléments s'intégreront essentiellement sur les espaces en retrait des zones de circulation et majoritairement dans les espaces arbustifs ou en toiture. Des massifs d'empierrement seront créés de manière plus systématique sur l'ensemble du projet afin d'accompagner les buttes en toiture, et les ruptures de niveau dans les noues sur le RDC.

Proposer des habitats diversifiés :

- Tas de bois mort,
- Empierrement irrégulier,
- Nichoirs,
- Gîtes à chiroptères sur les façades végétales



4.6 Strate arborée

Dans le jardin square de pleine terre en RDC, l'espace permet de planter :

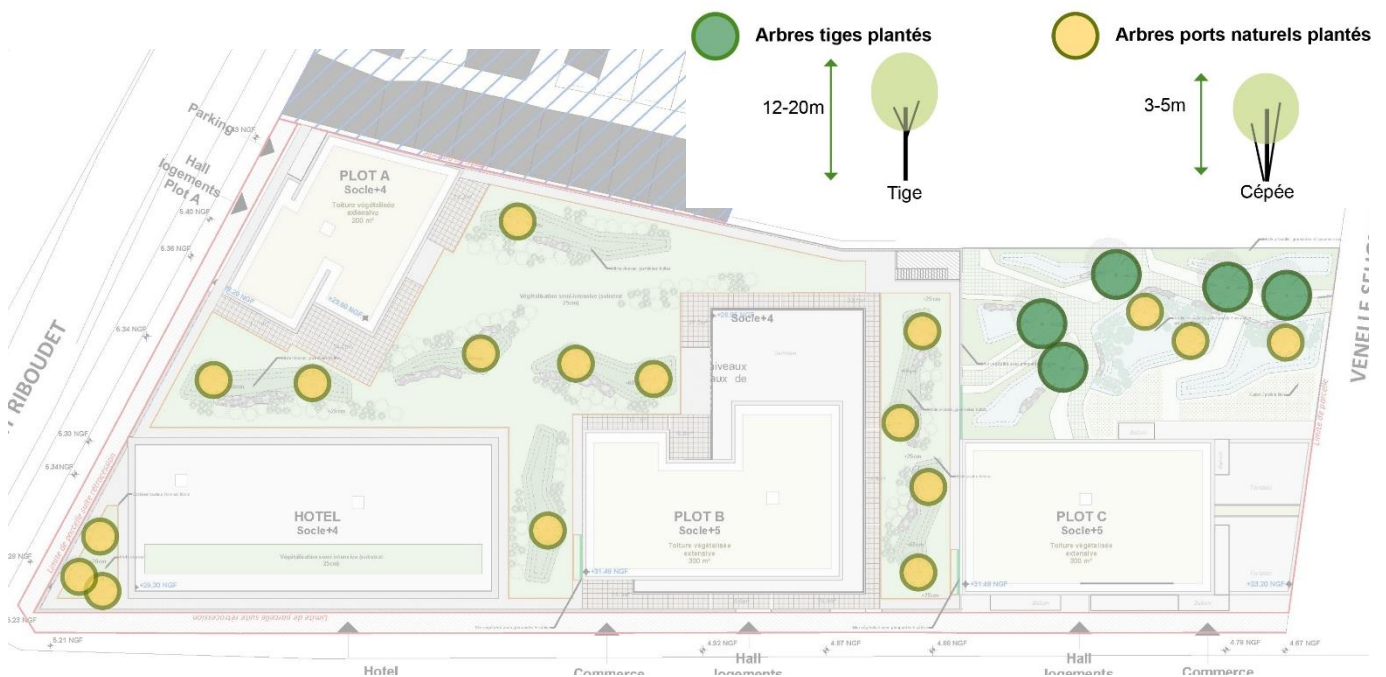
- 5 sujets de haute tige à moyen développement à des distances minimales de 3m des façades et limite de propriété afin de garantir une croissance optimale dans ce contexte.
- 3 sujets de type cépée port naturel de faible à moyen développement plantés dans les noues

Dans la zone « espace vert » l'espace permet de planter :

- 9 sujets de haute tige à moyen développement.

Sur les espaces de toitures, l'espace permet de planter :

- 14 sujets de type cépée port naturel de faible développement plantés sur des buttes ponctuelles ou dans des jardinières. L'épaisseur de substrat sera au minimum de 60cm au droit des plantations.



Exemple de palette végétale (à préciser au cours des études) :

(C) : cépée

(T) : Arbre tige

Quercus cerris (T)



Ostrya carpinifolia (T)



Osmanthus burkwoodii (C)



Acer campestre (C)



Acer triflorum (C)



Prunus avium (C)



*Heptacodium
miconoides* (C)



5 NOTA SUR PPRL

5.1 Organisation du rez-de-chaussée

Afin de répondre aux prescriptions du **Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)**, le rez-de-chaussée du projet est organisé selon **deux niveaux altimétriques distincts**, en fonction de la vulnérabilité des locaux et de leurs usages :

- **RDC bas**, situé au niveau du trottoir : il accueille les halls d'accès, les locaux cycles et les locaux dédiés aux ordures ménagères (OM) ;
- **RDC haut**, établi à la **cote de référence définie par le PPRL** : il accueille notamment les surfaces de vente des commerces, le lobby de l'hôtel ainsi que les postes de transformation électrique.

Cette organisation permet de maintenir hors d'eau les espaces et équipements les plus sensibles, tout en assurant la continuité des accès depuis l'espace public.

5.2 Gestion des eaux en cas d'inondation

Afin de permettre l'évacuation des eaux susceptibles de pénétrer dans le parking situé au niveau du RDC bas, des **exutoires sont aménagés au nord et à l'ouest du bâtiment**. Largement dimensionnés, ils permettent le libre écoulement et l'évacuation des eaux, conformément au principe de transparence hydraulique recherché.

Se reporter à l'annexe « Adaptations au PPRL ».

5.3 Dispositions de réduction de la vulnérabilité

En complément de l'organisation altimétrique du projet, les dispositions suivantes sont intégrées afin de limiter la vulnérabilité du bâtiment et de ses équipements en cas d'inondation :

- Implantation des **locaux et équipements techniques sensibles** hors de la zone exposée au risque d'inondation, notamment les équipements de fibre, transformateurs, compteurs généraux et machineries d'ascenseurs ;
- Lorsque leur implantation hors d'eau ne peut être assurée, **surélévation maximale des équipements** et mise en place de dispositifs de protection adaptés, tels que portes étanches ou batardeaux, notamment lorsque la hauteur d'eau potentielle reste inférieure à 1 m ;
- Implantation en hauteur des **équipements sensibles liés aux ascenseurs** et mise en sécurité automatique des appareils en cas d'alerte ;
- Mise en place de **dispositifs de coupure des réseaux**, notamment par bretelles ou systèmes équivalents, afin de permettre leur mise en sécurité en situation d'inondation ;
- **Étanchéification des traversées et réseaux** situés sous la cote de référence du PPRL ;
- Mise en place de **clapets anti-retour sur les réseaux d'évacuation**, afin d'empêcher les remontées d'eau dans le bâtiment.

L'ensemble de ces dispositions vise à **réduire la vulnérabilité du projet, protéger les équipements sensibles et favoriser une remise en fonctionnement rapide du bâtiment après un épisode d'inondation**.