

LA CANOPEE

CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE DE LOGEMENTS, RESTAURANT & BUREAUX
300 Route des Crêtes - 06320 VALBONNE

DREAL
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXE 04.b – PRESENTATION DU PROJET



Vue satellite du site existant

Notre projet s'inscrit sur la propriété sise au 300 route des Crêtes sur la commune de Valbonne, plus précisément dans le secteur de Sophia-Antipolis.

Le terrain se compose des parcelles AC 70 et 71 pour une superficie de 35 147m² et accueille actuellement un complexe de bureaux, un restaurant et un centre événementiel disposant d'un espace bien être (sauna, piscines...), d'un auditorium, de salles de réception... etc

La partie amont du site laisse apparaître les stigmates d'un chantier non achevé, laissé à l'abandon depuis de nombreuses années. Les terrassements, la minéralisation et la production d'une structure en béton armé de type R+4 avec 2 niveaux d'infrastructure effectués sur cette zone ont conduits à une friche immobilière.

Le projet s'implante dans une démarche de durabilité qui répond aux besoins des environs dans le respect du site existant.



Vue satellite avec projection du projet

L'activité tertiaire existante sera préservée et renforcée avec la réhabilitation d'une partie des bureaux existants, la conservation du restaurant et la création de surface d'activité supplémentaire.

La superstructure de la friche immobilière sera démolie pour permettre l'implantation du nouveau projet d'habitation. Il est généré par des volumes de moyennes importances, implantés pour créer des percées visuelles et des perspectives à échelle humaine dans un esprit de village. Ses toitures végétalisées conduisent également à une meilleure intégration pour l'accompagnement du terrain naturel et se fondre ainsi dans la végétation du site. La qualité de vie des occupants sera privilégiée par cette disposition au sein du secteur paysager de Sophia-Antipolis.

L'infrastructure en béton armé de la friche immobilière sera conservée pour l'intégration d'une partie des stationnements générés par le programme. 95% des stationnements seront enterrés, soit 15% de plus par rapport aux règles d'urbanisme de la commune.

La partie centrale et amont du projet s'inscrit dans la continuité de l'existant et minimise ainsi son impact sur le tissu végétal.

La partie aval sera implantée sur un espace clairsemé et partiellement minéralisé par des voiries et stationnements existants. Cet espace a également souffert des nombreuses interventions et modifications menées sur le site.



Les zones classées en « éléments de paysage et oliveraies à protéger » seront conservées et protégées. Aucune intervention ne sera effectuée sur ces espaces.

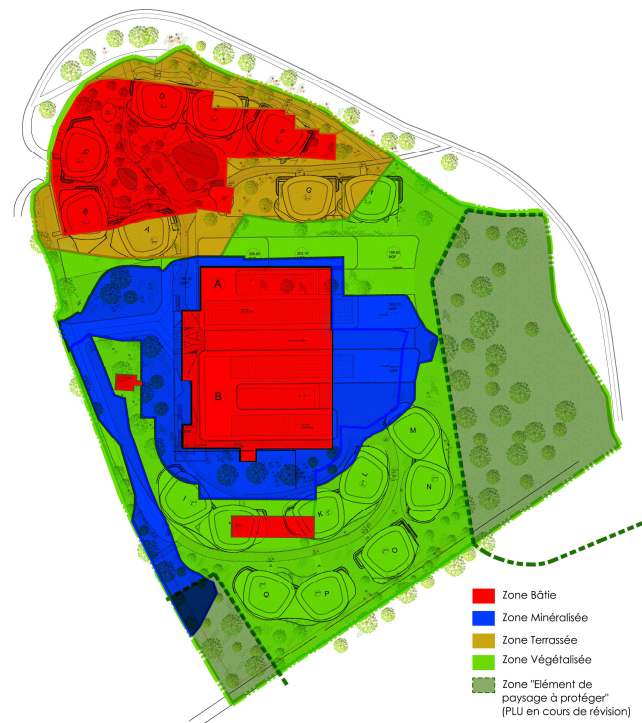
Une zone tampon sera maintenue entre ces limites de zones et les constructions prévues.

L'implantation du programme découle de la préservation du site et s'inscrit dans un souhait de restauration de la zone.

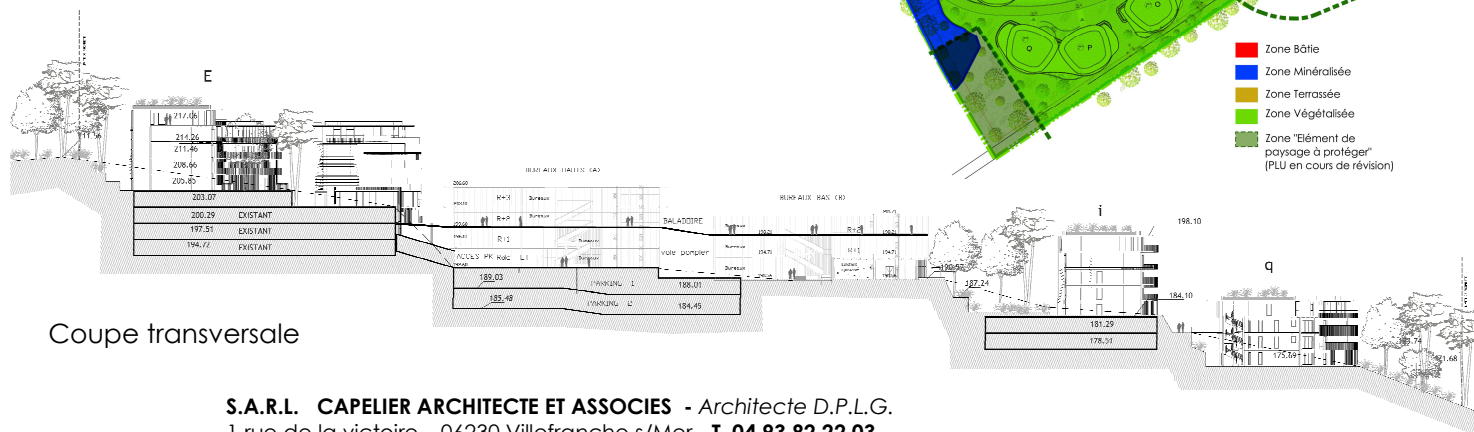
Le profil du terrain a déterminé la progressivité du bâti à travers la perspective paysagère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.



Plan masse du projet

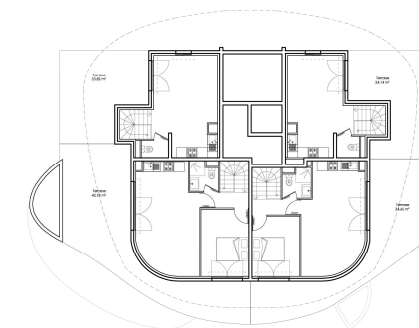
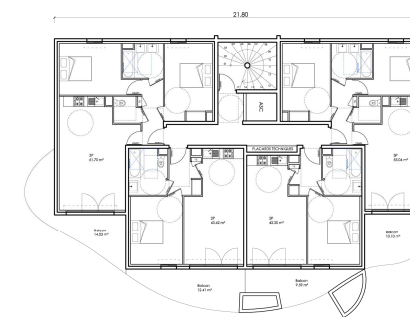
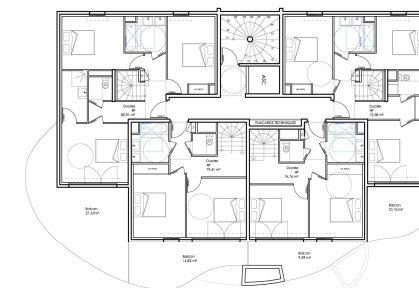
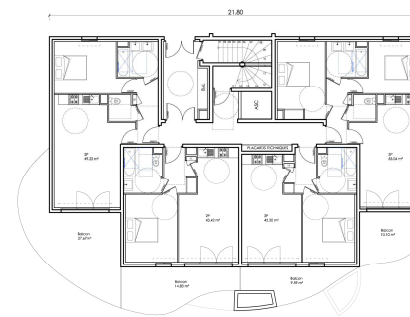
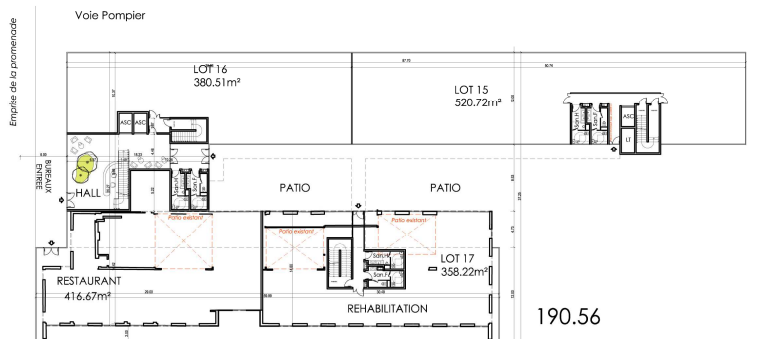
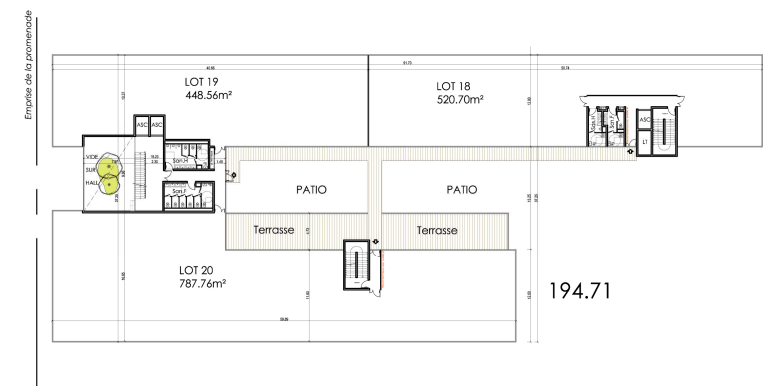
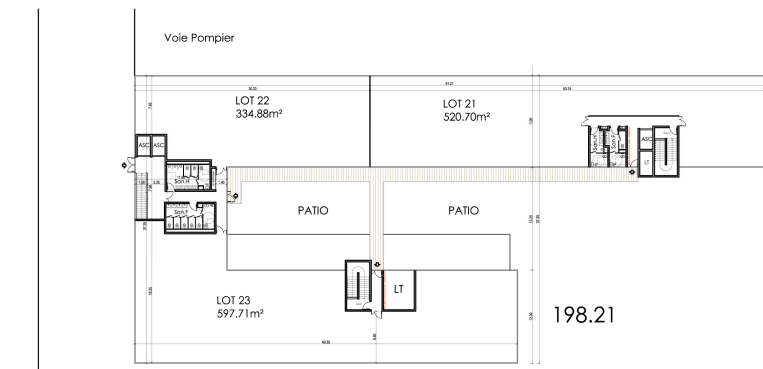


- Zone Bâtie
- Zone Minéralisée
- Zone Terrassée
- Zone Végétalisée
- Zone "Élément de paysage à protéger" (PLU en cours de révision)



Coupe transversale

L'ensemble du projet a été étudié selon le nouveau règlement d'urbanisme en cours d'étude sur la commune de Valbonne et en concertation avec les différents services, acteurs de l'agglomération et du département.



Plans des bureaux (bâtiment bas)

Plans type des logements



Vue des logements



Vue des bureaux

Les modes de transports doux seront mis en avant avec la création d'un cheminement central au travers du site dont le point névralgique sera situé sur la promenade projetée au droit de la zone d'activité tertiaire.

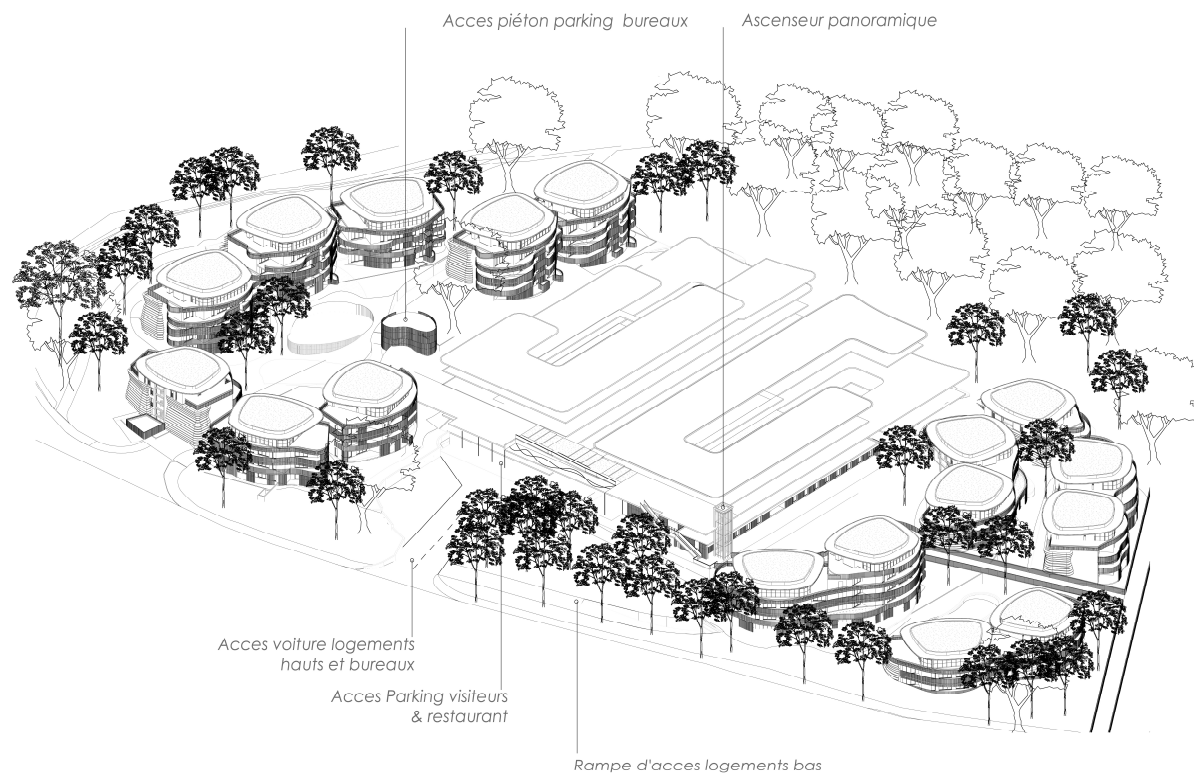
Le projet est situé à un emplacement stratégique qui peut être assimilé à un carrefour de liaison des différentes activités de la zone (transports en communs, commerces, bureaux, habitations...)

Ce cheminement sera ouvert à tous, magnifié par la progression végétale imaginée par l'atelier de paysagiste AAP et rythmé par des jeux d'eau.

Il sera un gain de temps et de distance à parcourir pour les usagers actuels de la piste cyclable existante sur la périphérie de la propriété.

Des entrées spécifiques seront prévues en partie basse et haute du terrain pour libérer la progression des piétons et des vélos au travers de la canopée.

La liaison prévue avec la gare multimodale de Garbejaire répondra aux besoins du public et absorbera un flux de vélos et de piétons supplémentaire afin de désengorger la zone et de diminuer une partie du trafic généré par les envions proches.



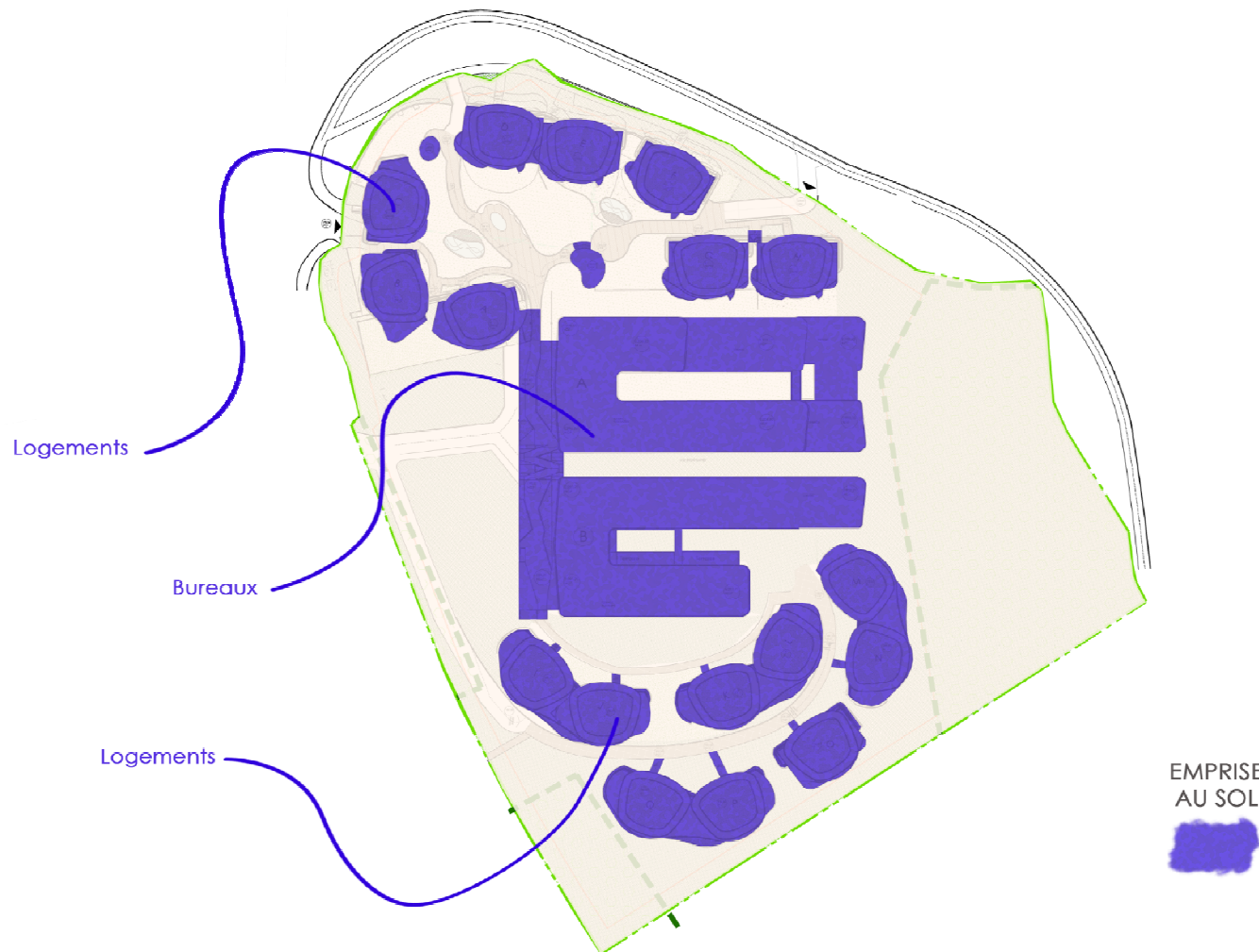
LA CANOPEE

DOSSIER DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

300 Route des Crêtes
06560 VALBONNE

EMPRISE AU SOL

SURFACE D'EMPRISE AU SOL (projection au sol)	
Surface Existante	7697,45 m ²
Surface Projet	11668,00 m²
<i>soit 33% de la superficie du terrain</i>	



ESPACE VERT

SURFACE D'ESPACE VERT (BIOTOPE)			
	Surface (m²)	Pondération	Surf.comptabilisée
Espace vert en pleine terre	15 514,00	100%	15 514,00
Espace vert > 80cm d'épaisseur	8 082,00	40%	3 232,80
Revêtement perméable sur TN	1 162,00	40%	464,80
Mur végétalisé	1 200,00	10%	120,00
TOTAL			19 331,60
<i>soit 55% de la superficie du terrain</i>			



BUREAUX / RESTAURANT

Bât.	Niveaux	Surf. Utile	Effectif	S. Existante	S. Démolie	S.Taxable	S.Plancher	SURFACE DE PLANCHER

HAUT	R+3		6 404,86	640	
BAS	R+2		4 469,76	447	4 645,12
Restaurant existant			416,67		
TOTAUX			11 291,29	1 087	4 645,12

	7 629,60	7 341,88
3 863,48	4 792,84	4 792,84
	0,00	0,00
3 863,48	12 422,44	12 134,72

Surface Plancher Existante	4 645,12
Surface Plancher Démolie	3 863,48
Surface Plancher créée	12 134,72
TOTAL	12 916,36

LOGEMENTS

Catégories	Lots	Nbre Pkg	Ratio/lgt	SHAB	S.Taxable	S.Plancher	Social
Libre	121	242	2	6 964,73	8 271,35	8 271,35	0,00
Primo acc.	26	52	2	1 334,55	1 622,89	1 622,89	0,00
Démemb. PLS	24	24	1	1 035,24	1 291,42	1 291,42	1 291,42
Social	75	75	1	4 425,39	4 949,09	4 949,09	4 949,09
TOTAUX	246			13 759,91	16 134,75	16 134,75	6 240,51

SURFACE DE PLANCHER ADMINISTRATIVE (LOGEMENTS)		
	16 134,75	Social
-10%	1 613,48	38,68%
	14 521,28	6 240,51



PARKINGS

MODE DE CALCUL DES STATIONNEMENTS SELON DEMANDES REGLEMENTAIRES (PLU)					PROJET
Logements "LIBRE"	1 PKG/60m ² - min.2PKG/log	Nb. Log.	147	294	318

EXIGENCES CERTIFICATION BREEAM (BUREAUX)			
1 vélo / 10 personnes	Effectifs	1 087	109

HABITATION	Logements "SOCIAL"	1 PKG / logements
		1 PKG visiteur/3 logements
BUREAUX	selon appréciation	1 PKG /35m ²
RESTAURANT		1,5 PKG / 10 m ²
DEUX-ROUES		1 2R / 80 m ²
VELOS	(sauf logements & bureaux)	

Nb. Log.	99	99	99
Nb. Log.	246	82	82
Surf. Bureau	12 134,72	347	351
Surf. Salle	existant	0	0
		822	850
SdP Totale	26 656,00	333	476
		333	476
		0	109
		0	109

1 douche / 10 vélos	Vélos	109	11
---------------------	-------	-----	-----------

	Parkings	Deux-roues	Vélos
BUREAUX	351	279	109
LOGEMENTS	499	197	locaux
TOTAUX	850	476	109

