

Dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la
réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

-Annexes-

ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN 06340 DRAP



ARCHITECTE :

DP ARCHITECTURE

26 RUE PAUL BOUNIN - 06100 NICE

MAÎTRE D'OUVRAGE :

SAGEC MEDITERRANEE

13 RUE ALPHONSE KARR 06000 NICE

18/09/2018

PC 85-15

Annexe 3

85-15 - ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN 06340 DRAP

Annexe 3 A



SITE DU PROJET

SITE DU PROJET

Annexe 3 B



DEMANDEUR	ARCHITECTE	PROJET	DESIGNATION	ECHELLE / DATE
SAGEC MEDITERRANEE 13 RUE ALPHONSE KARR 06000 NICE	DP ARCHITECTURE	ILOT JAUFFRET ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN 06340 DRAP	Annexe 3 PHOTOGRAPHIES VUES RAPPROCHEES	18/09/2018

Annexe 3

85-15 - ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN 06340 DRAP

Annexe 3 C



SITE DU PROJET

DEMANDEUR
SAGEC MEDITERRANEE
13 RUE ALPHONSE KARR
06000 NICE

ARCHITECTE
DP
ARCHITECTURE

85-15

PROJET
ILOT JAUFFRET
ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN
06340 DRAP

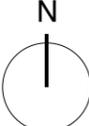
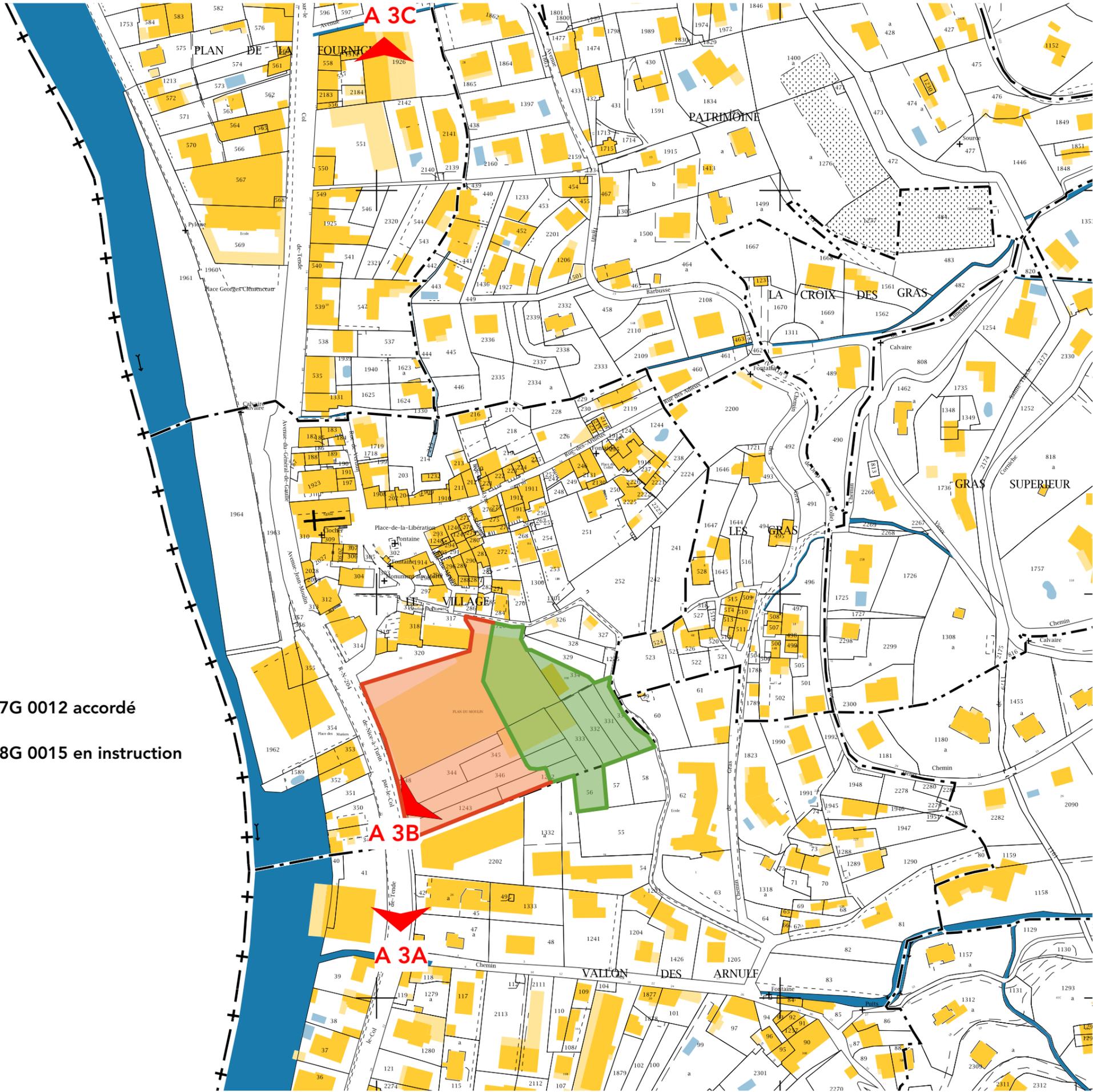
DESIGNATION
Annexe 3
PHOTOGRAPHIE VUES DE LOIN

ECHELLE / DATE
18/09/2018

Annexe 3

85-15 - ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN 06340 DRAP

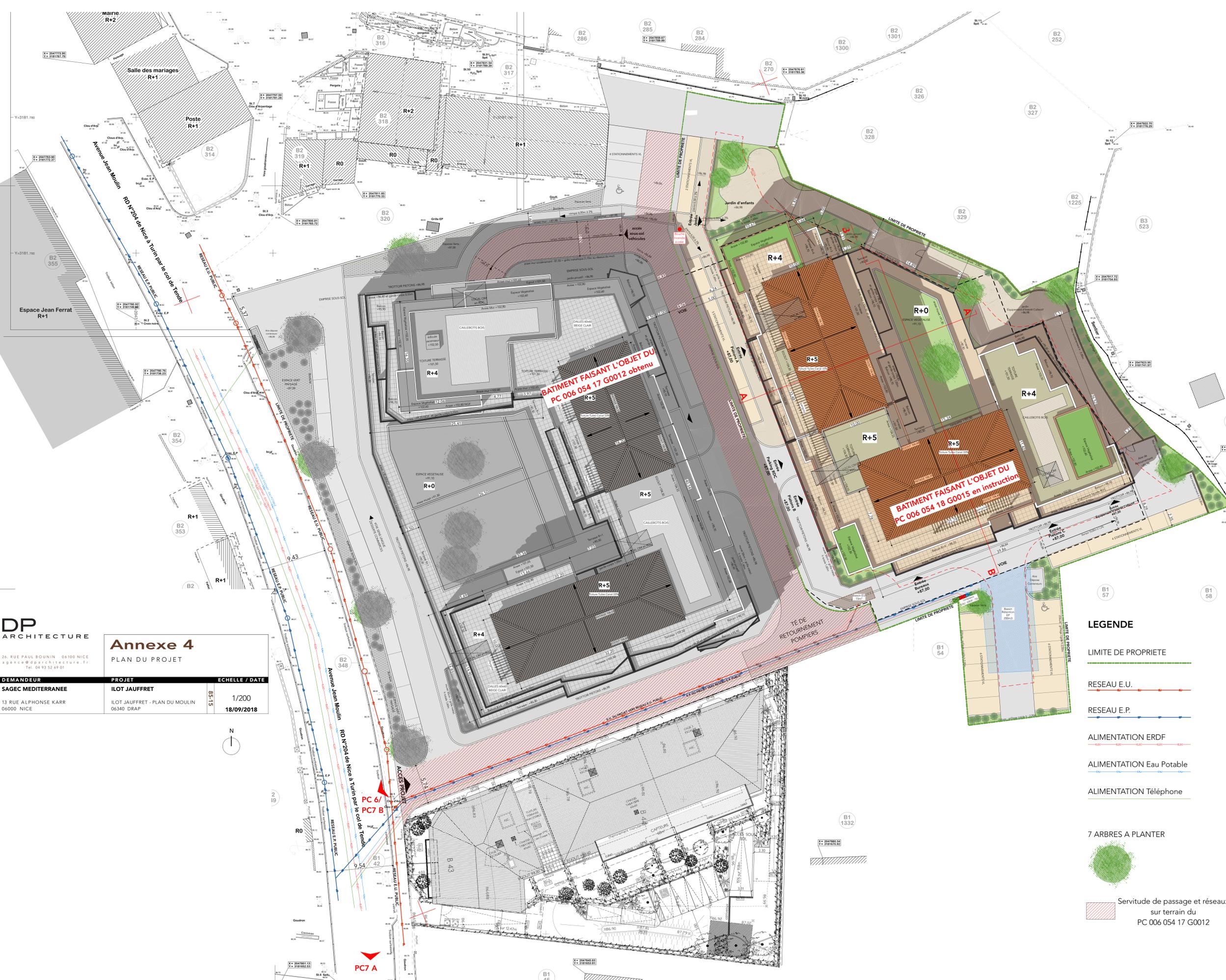
-  Terrain du PC00605417G 0012 accordé
-  Terrain du PC00605418G 0015 en instruction



DEMANDEUR SAGEC MEDITERRANEE 13 RUE ALPHONSE KARR 06000 NICE	ARCHITECTE DP ARCHITECTURE	PROJET ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN 06340 DRAP	DESIGNATION Annexe 3 Localisation des prises de vues	ECHELLE / DATE 1/2000 18/09/2018
---	----------------------------------	--	--	--

85-15

PC8



DP ARCHITECTURE

26, RUE PAUL BOUNIN 06100 NICE
agence d'architecture.fr
Tel. 04 93 52 49 01

Annexe 4

PLAN DU PROJET

DEMANDEUR	PROJET	ECHELLE / DATE
SAGEC MEDITERRANEE	ILOT JAUFFRET	85-15 / 1/200
13 RUE ALPHONSE KARR 06000 NICE	ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN 06340 DRAP	18/09/2018



LEGENDE

--- LIMITE DE PROPRIETE

--- RESEAU E.U.

--- RESEAU E.P.

--- ALIMENTATION ERDF

--- ALIMENTATION Eau Potable

--- ALIMENTATION Téléphone

7 ARBRES A PLANTER



--- Servitude de passage et réseaux sur terrain du PC 006 054 17 G0012

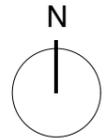
Annexe 5

85-15 - ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN 06340 DRAP



- 01 : Espace Culturel Jean Ferrat
- 02 : Église St Jean-Baptiste
- 03 : Mairie / Poste
- 04 : Garage Automobile
- 05 : EHPAD

-  Terrain du PC00605417G 0012 accordé
-  Terrain du PC00605418G 0015 en instruction



DEMANDEUR SAGEC MEDITERRANEE 13 RUE ALPHONSE KARR 06000 NICE	ARCHITECTE DP ARCHITECTURE	PROJET ILOT JAUFFRET ILOT JAUFFRET - PLAN DU MOULIN 06340 DRAP	DESIGNATION Annexe 5 Plan des abords du Projet	ECHELLE / DATE 1/2000 18/09/2018
---	----------------------------------	---	--	--

PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE

La commune de Drap est située à 10 km au nord-est de Nice. La principale liaison routière entre Drap et le littoral s'effectue par la pénétrante du Paillon reliant Nice à Drap- Cantaron en moins d'un quart d'heure.

Commune dynamique et attractive, la population communale a connu un réel essor depuis les années 1980. Alors que l'on comptait 1561 habitants en 1980, il est recensé 4 368 habitants en 2015. Ainsi, de nombreuses jeunes familles et actifs viennent s'installer sur la commune.



La RD 2204 ou Avenue Jean Moulin, directement liée à la pénétrante du Paillon, est le principal axe routier communal auquel vient se raccorder l'ensemble de la trame viaire secondaire, desservant l'ensemble des commerces, services, équipements et quartiers résidentiels de la commune.

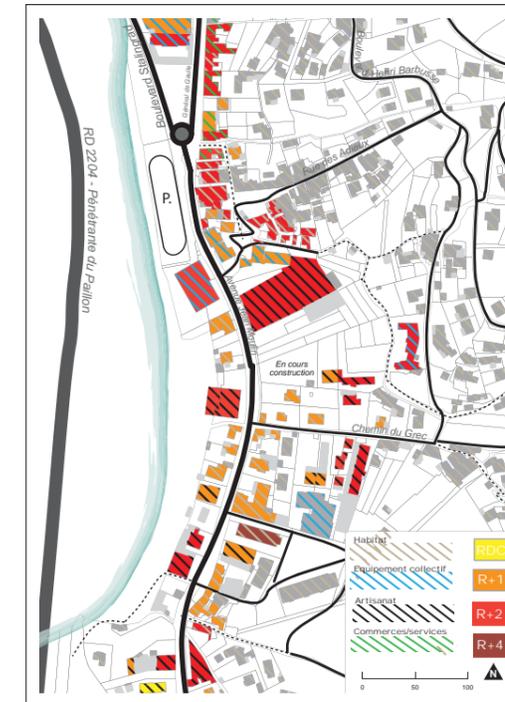
La RD 2204 constitue donc l'axe majeur et structurant de Drap. De plus, l'espace urbain autour de cet axe constitue le centre-village de Drap, comportant le village ancien, les principaux services, équipements publics et commerces de la commune.

PAYSAGE URBAIN

L'entrée de ville, qui constitue également le centre-village de la commune, présente un paysage urbain assez dense avec des constructions à vocations multiples de niveaux R+1 à R+4 le long de la route départementale. Urbanisé au coup par coup, le tissu urbain ne présente pas d'opérations d'ensemble mais une succession de constructions de tailles et destinations variées sur chaque parcelle : mairie, poste, espace Jean Ferrat, commerces en RDC, garages automobiles, carrossiers, habitations, scierie Jauffret, etc...Le paysage urbain semble ainsi morcelé.

Plusieurs éléments sont cependant facilement identifiables et créent des repères dans ce paysage d'entrée de ville :

- La silhouette du village ancien avec la mairie et la Poste,
- l'espace Jean Ferrat et son parvis,
- la scierie Jauffret.

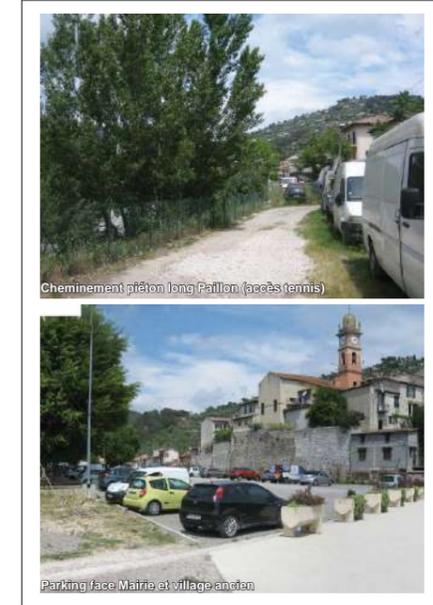
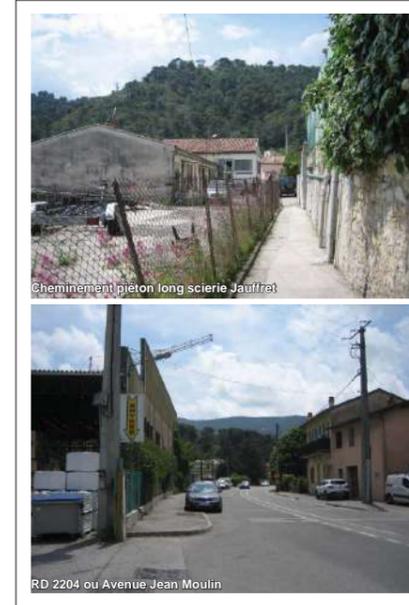
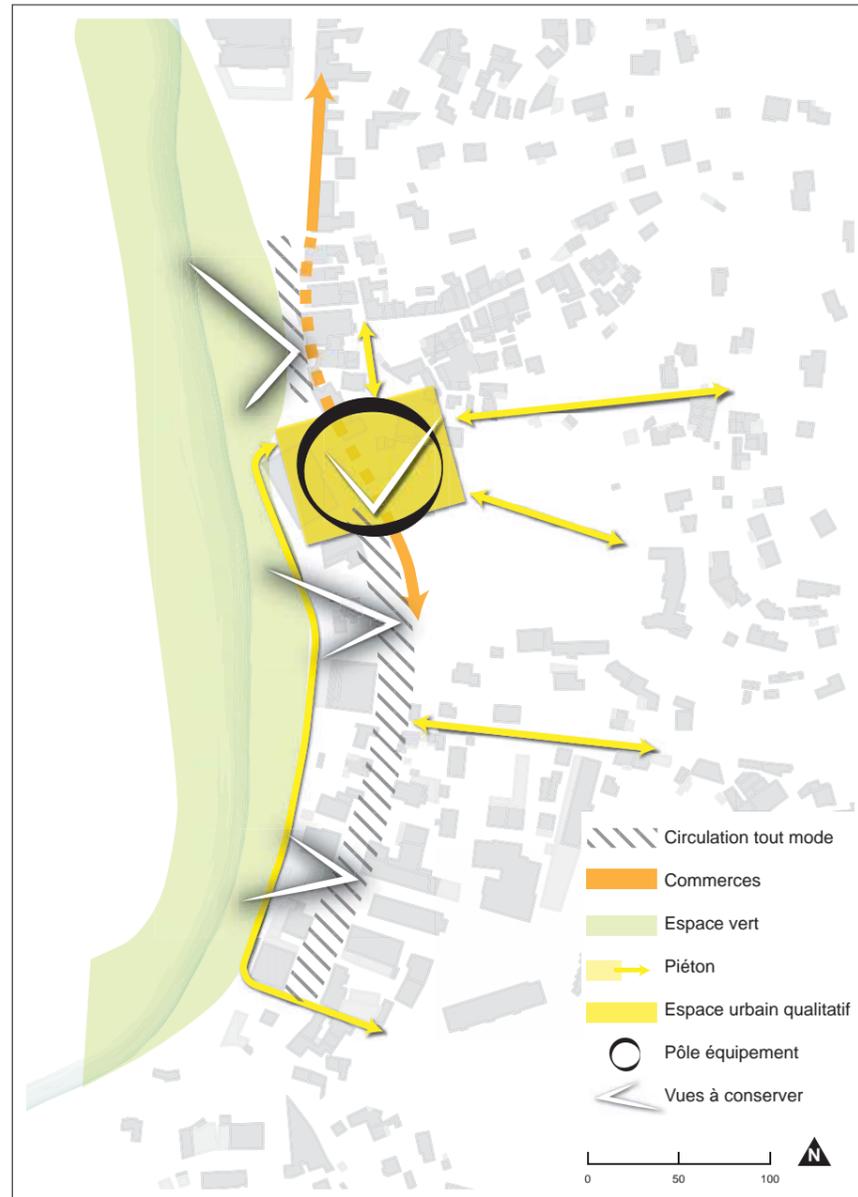


ENJEUX DU PROJET

ASSURER L'AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE URBAIN À DOUBLE ÉCHELLE : ENTRÉE DE VILLE ET CENTRE - VILLAGE

Affirmation de la centralité du village ; renforcement et hiérarchisation des fonctions urbaines :

- maintenir et développer les activités existantes,
- renforcer le pôle équipement,
- renforcer le linéaire commercial,
- développer une offre commerciale et des services diversifiés.
- Aménagement d'un centre de vie convivial et attractif :
- renforcer les espaces piétons entre les entités urbaines : village ancien, équipements, commerces, espaces résidentiels,
- développer le lien avec le Paillon et intégrer cet espace vert au centre urbain par le développement des cheminements piétons et la préservation des percées visuelles depuis la RD,
- assurer l'aménagement d'espaces urbains qualitatifs.
- Restructuration d'une entrée de ville qualitative :
- permettre une circulation sécurisée pour tout mode de déplacement (piétons, vélos, automobiles) le long de la RD,
- préserver les vues sur l'église.



SCÉNARIO DU PROJET

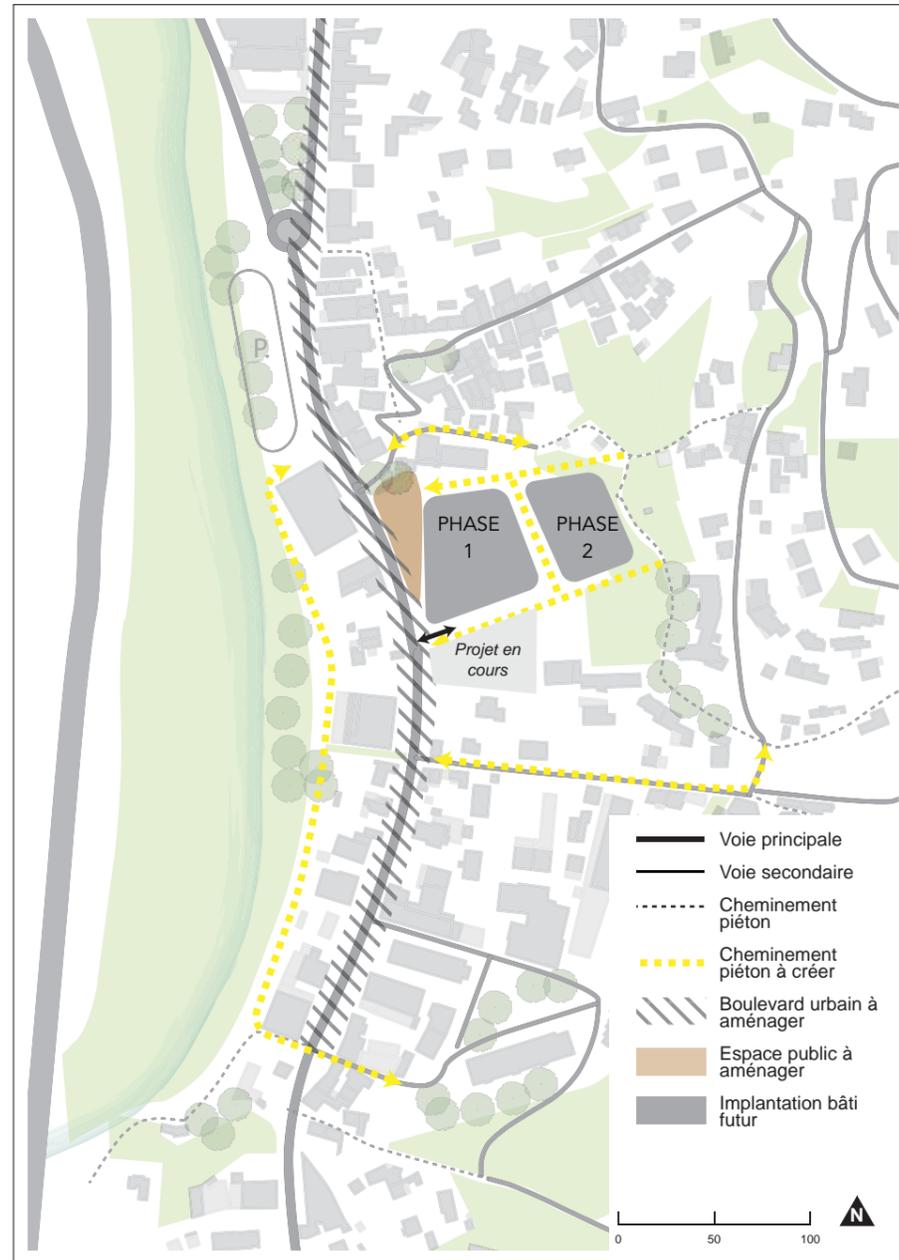
Ce scénario permet d'envisager une mutation progressive du centre-urbain par un aménagement en deux phases.

L'implantation des futures constructions permettent de développer un réseau de cheminements piétons qui traversent le site de part en part et de déambuler aisément dans le centre urbain.

La localisation des surfaces dédiées aux équipements et commerces sera privilégiée face au boulevard urbain et à l'espace public créé et éventuellement en étages. Les logements s'implanteront dans les niveaux supérieurs.

L'espace public ouvert sur le boulevard urbain permettra une mise en valeur des équipements publics et constituera ainsi un nouveau point de repère dans l'espace urbain.

La vue sur l'église est affirmée et mise en valeur par une orientation en biais de la façade de la future construction.



LE TERRAIN DU PROJET, OBJET DU P.C.

Le terrain d'assiette du projet se situe en secteur urbain, au coeur de la commune de Drap.

Il se trouve au pied du village historique, construit sur un surmontoir, et dominant le site du projet.

Les constructions environnantes sont principalement des maisons de village, des villas individuelles, et des équipements publics.

Le site, surnommé l'ilot Jauffret, est actuellement occupé par la scierie, bâtiment de type hangar industriel datant de la moitié du 20^e siècle, à l'est de la voie principale, l'avenue Jean Moulin, qui traverse le village du sud au nord. Le long de cette avenue, face au site du projet, nous trouvons un équipement public contemporain, l'espace Jean Ferrat, réalisé en bardage bois. En limite nord, au pied du village, se trouve la Poste et la Mairie.

Le terrain d'assiette du projet est composé des parcelles cadastrée B2408, B2410, B2412, B2414, B330, B331, B332, B333, B334 et B56. Il est desservi par l'Avenue Jean Moulin, via le PC 006 054 17 G 0012.

PRÉSENTATION DU PROJET

1. AMÉNAGEMENTS PRÉVUS

Un Permis de Démolir en cours de validité prévoit la suppression totale des bâtiments composant la scierie actuelle. Le projet, qui concerne uniquement une partie du site de l'ilot Jauffret, prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier de logements et d'activités. Un précédent PC (PC 006 054 17 G 0012) a été déposé pour l'autre partie de l'ilot.

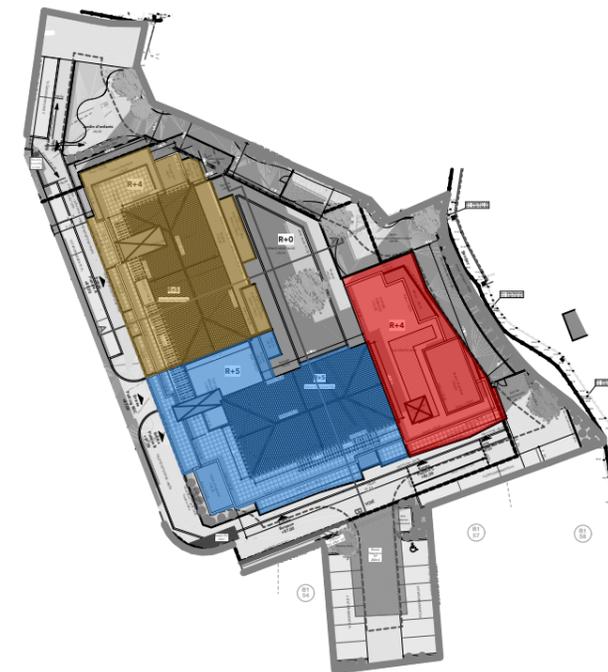
Une voie de desserte du projet est créée, afin de desservir les futures activités, mais également les stationnements du projet répartis sur un niveau général de sous-sol et en partie du RDC du projet. Quelques emplacements de stationnement sont prévus le long de la voie. Une partie de la voirie de desserte est comprise dans le PC 006 054 17 G 0012.

Le projet est d'une surface de planchers totale de 5.169 m², et d'une emprise au sol de 1.815m²

Il comporte 86 logements du T1 au T4, pour une surface de planchers de logements de 4.929m². Les logements sont répartis dans 3 blocs desservis par 3 entrées distinctes. Le projet comprend également un équipement d'intérêt collectif de 240 m². Le projet prévoit enfin la réalisation de 119 stationnements V.L. et 18 stationnements pour deux-roues, répartis sur l'ensemble du projet.

A l'occasion du projet, il sera créé 24 logements locatif sociaux pour 25% de la surface de plancher de la destination Habitation projetée.

- Bloc A
- Bloc B
- Bloc C



2. IMPLANTATION DU BÂTIMENT / COMPOSITION D'ENSEMBLE

La zone d'activité "équipement d'intérêt collectif", ainsi que le parking du RDC et 3 logements, sont utilisés comme un véritable "socle" esthétique du projet, formants une part de la façade Sud et de la façade Est.

Plusieurs espaces verts paysagers sont réalisés en bordure de voies, largement plantés de buissons et plantes régionales, mais aussi de quelques arbres, redonnant ainsi un certain volume végétal à cet espace.

Le bâtiment est implanté en respectant les distances réglementaires du PLU sur les limites.

En plan, les étages supérieurs du R+1 au R+4 forment un L posés sur un épais socle permettant l'aménagement d'une large terrasse avec jardin au niveau du R+1. Ce jardin apporte une note végétale au coeur de l'opération. Le R+5 est traité en attique, tel un ensemble de "maisons sur le toit", avec une toiture en tuiles. Cet attique vient couronner la composition. Il s'implante sur deux des trois ailes du bâtiment.

Le bâtiment est décomposé en 3 blocs (A, B et C), ayant chacun leur propre entrée, escalier et ascenseur. Les halls sont accessibles via des sas, dont l'accès se fait en façades Ouest et Sud.

Les parkings sont répartis au sous-sol et au rez-de-chaussée, pour un total de 119 places de stationnements VL, et 18 stationnements pour 2 roues. L'accès au sous-sol se fait par une rampe, via le sous-sol du bâtiment objet du PC 006 054 17 G 0012. L'accès au parking couvert du rez-de-chaussée se fait depuis la voie carrossable créée sur site dans le PC 006 054 17 G 0012, à l'Ouest du bâtiment à créer.

Outre des logements, du T2 au T4, le rez-de-chaussée accueillent un local de 240m² à destination d'équipement d'intérêt collectif. Les niveaux supérieurs, du R+1 au R+5, accueillent uniquement des logements, du T1 au T4.

Les logements bénéficient tous d'un prolongement extérieur en forme de balcon, terrasse accessible ou espace végétalisé. Les logements sont desservis par une circulation propre à chaque bloc. Certains logements bénéficient, aux angles et en bout de circulation, d'une orientation multiple.

Conformément au règlement d'urbanisme en vigueur, la hauteur des façades n'excède pas les 15,00m à l'égout du R+4, tandis que l'égout du R+5 n'excède pas les 17,50m. Le R+5 n'excède pas 45% de l'emprise du R+4.

Les toitures du R+5 sont en tuiles type canal terre cuite. Ces toitures sont à 4 pentes. Une partie des toitures est de type "toiture-terrasse inaccessible". Le R+5 comprend également de grandes terrasses accessibles depuis les logements.

Les édicules techniques (ascenseurs) et autres éléments techniques (VMC, etc.) sont en grande partie dissimulés dans les combles sous la toiture en pente. Les locaux déchets ménagers sont aménagés au RDC : un local pour chaque entrée (A, B, C). Ils sont directement accessibles depuis les voies d'accès et le trottoir, exception faite du local du bloc C, accessible depuis l'intérieur. Les coffrets concessionnaires sont situés sur le terrain, le long de la voie carrossable.

3. TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS : CLÔTURES ET VÉGÉTATION

Une partie du soubassement du bâtiment est traitée en béton matricé effet pierre, et en enduit gratté fin gris, créant ainsi un socle englobant l'équipement d'intérêt collectif. Les façades principales -côté Sud et Ouest- donnent sur la voie créée. Elles ne répondent pas réellement à une grande composition canonique. Elle présente bien un soubassement -pour la façade Sud uniquement-, des étages courant et un attique en recul ; néanmoins, les jeux de volumes, les balcons, les dissymétries, permettent de donner un côté contemporain à la composition d'ensemble.

D'une manière générale, cette opération reprend l'écriture architecturale et les teintes du bâtiment objet du PC 006 054 17 G 0012.

Le corps du bâti sera traité en RPE de deux teintes, une teinte sobre, blanc, et une teinte plus contrastée, ocre orangé, distinguant les différents volumes créés. Les murets bordant la voie d'accès seront également recouverts de RPE blanc. Un mur de soutènement de 2,00m de haut, créé à l'Est de la parcelle, recevra un parement de pierre du pays gris beige.

Les balcons seront habillés de garde-corps, à barreaudage horizontal en acier galvanisé et thermolaqué, de teinte gris Anthracite (RAL 7016). Les menuiseries seront en PVC de teinte gris clair (RAL 7035). Elles seront équipées selon les cas de volets battants en PVC ou de volets roulants intérieurs en PVC blanc.

L'attique -formant deux volumes en R+5- sera traité en RPE teinte beige clair, se distinguant ainsi du reste du bâtiment.

Les murets bordant les jardins privés créés font 50cm de hauteur. Ils sont surmontés d'une grille en acier galvanisé de teinte gris anthracite (RAL 7016) d'une hauteur d'1m10, et sont doublés d'une haie vive. Les clôtures en limite Sud et Nord sont inchangées, exception faire des limites de la parcelle B56 (parking extérieur) qui sont aujourd'hui inexistantes, et seront donc assurées par un grillage rigide. En limite Est du terrain, la clôture sera assurée par un grillage rigide (2,00m de haut) et partiellement grillage sur muret (50cm de muret et 1,50m de grillage).

En limite Ouest, la limite se fait sur la voirie comprise entre le bâtiment projeté et le bâtiment objet du PC 006 054 17 G 0012.

4. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Soubassement

A- Béton matricé effet Pierre, RECKLI modèle COLUMBIA gris béton
N- enduit teinte gris moyen (RAL 7036 / Ville Nice 34)

Façades RPE

B- teinte ocre orange (Soframap 8015 / Ville Nice 106)
C- teinte blanc cassé (RAL 9001 / Ville Nice 162)
D- teinte beige clair (Soframap 8554 / Ville Nice 118)

Garde-corps

E- Acier Galvanisé et thermolaqué gris anthracite (RAL 7016 / Ville Nice 35)
F- Acier Galvanisé et thermolaqué gris anthracite (RAL 7016 / Ville Nice 35) + vitrage sablé

Menuiserie

G- PVC Teinte gris clair (RAL 7035 / Ville Nice 13)

Volets Battants

H- PVC Teinte Ocre-Orange clair (Soframap 8016 / Ville Nice 111)
I- PVC Teinte gris-bleuté (RAL 7036 / Ville Nice 16)

Porte de garage

J- Teinte gris anthracite (RAL 7016 / Ville Nice 35)

Toiture en pente

K- Tuile canal terre cuite

Pergola

L- Métallique thermolaquée teinte bois naturel

Mur de soutènement / mur bahut de clôture en limite de site

M - parement de pierres du pays gris beige

5. TRAITEMENTS DES ESPACES VERTS ET ESPACES LIBRES

Le PLU n'impose pas de pourcentage d'espaces verts, mais conformément à l'article UB13, les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts. Ainsi, hormis la construction du bâtiment, les accès piétons et voitures, les stationnements extérieurs, le reste des surfaces libres sera entièrement végétalisé, afin de réduire au maximum l'emprise des surfaces imperméables.

Les espaces végétalisés seront plantés de végétaux d'espèces méditerranéennes.
7 arbres seront plantés sur le terrain.

6. ORGANISATION DES ACCÈS AU TERRAIN, CONSTRUCTIONS ET STATIONNEMENTS

Les accès VL et piétons se feront depuis l'Avenue Jean Moulin, via l'espace de voirie créée dans un précédent PC (PC 006 054 17 G 0012). Sur le terrain, la voirie dudit précédent PC est prolongée, permettant la desserte de la crèche et des entrées de l'immeuble. Cette voie est bordée de trottoirs et stationnements extérieurs.

Les stationnements sont réparties au rez-de-chaussée (à l'extérieur et en intérieur) ainsi qu'en sous-sol.

119 places V.L. sont réparties entre le RDC et le R-1, dont 23 en extérieur au RDC.

Le PLU indique :

équipement d'intérêt collectif : 1VL / 120m² de Surface (2 places minimum)

habitation : 1VL / logement (86 places minimum)

Le projet respecte donc le PLU

18 stationnements deux roues sont réparties entre le RDC et le R-1, dont 3 à l'extérieur au RDC.

Le PLU indique :

habitation : 1 place / 5 logements (17 places minimum)

Le projet respecte donc le PLU

PALETTE DES MATÉRIAUX

A	SOUBASSEMENT : Béton matricé effet pierre, RECKLI modèle COLUMBIA gris béton
B	FACADE RPE : teinte Ocre Orange Soframap 8015 Ville Nice 106
C	FACADE RPE / MURET des Jardins: teinte Blanc cassé RAL 9001 Ville Nice 162
D	FACADE RPE : teinte Beige Clair Soframap 8554 Ville Nice 118
E	GARDE-CORPS : Acier galvanisé et thermolaqué gris anthracite RAL 7016 / Ville Nice 35
F	GARDE-CORPS : Acier galvanisé, thermolaqué et vitrage sablé gris anthracite RAL 7016 / Ville Nice 35
G	MENUISERIE : PVC Teinte Gris clair RAL 7035 Ville Nice 13
H	VOLETS BATTANTS : PVC Teinte Ocre Orange clair Soframap 8016 Ville Nice 111
I	VOLETS BATTANTS : PVC Teinte Gris-bleuté Clair RAL 7036 Ville Nice 16
J	PORTE DE GARAGE / Grille Métallique de jardins : Teinte gris anthracite RAL 7016 Ville Nice 35
K	TOITURE PENTE : Tuile canal TERRE CUITE
L	PERGOLA : Métallique thermolaquée teinte bois naturel
M	MUR DE SOUTÈNEMENT / MUR BAHUT DE CLÔTURE EN LIMITE DE SITE : Parement de pierres du pays gris beige
N	SOUBASSEMENT : Enduit gris moyen RAL 7036 Ville Nice 34



SCÉNARIO DU PROJET

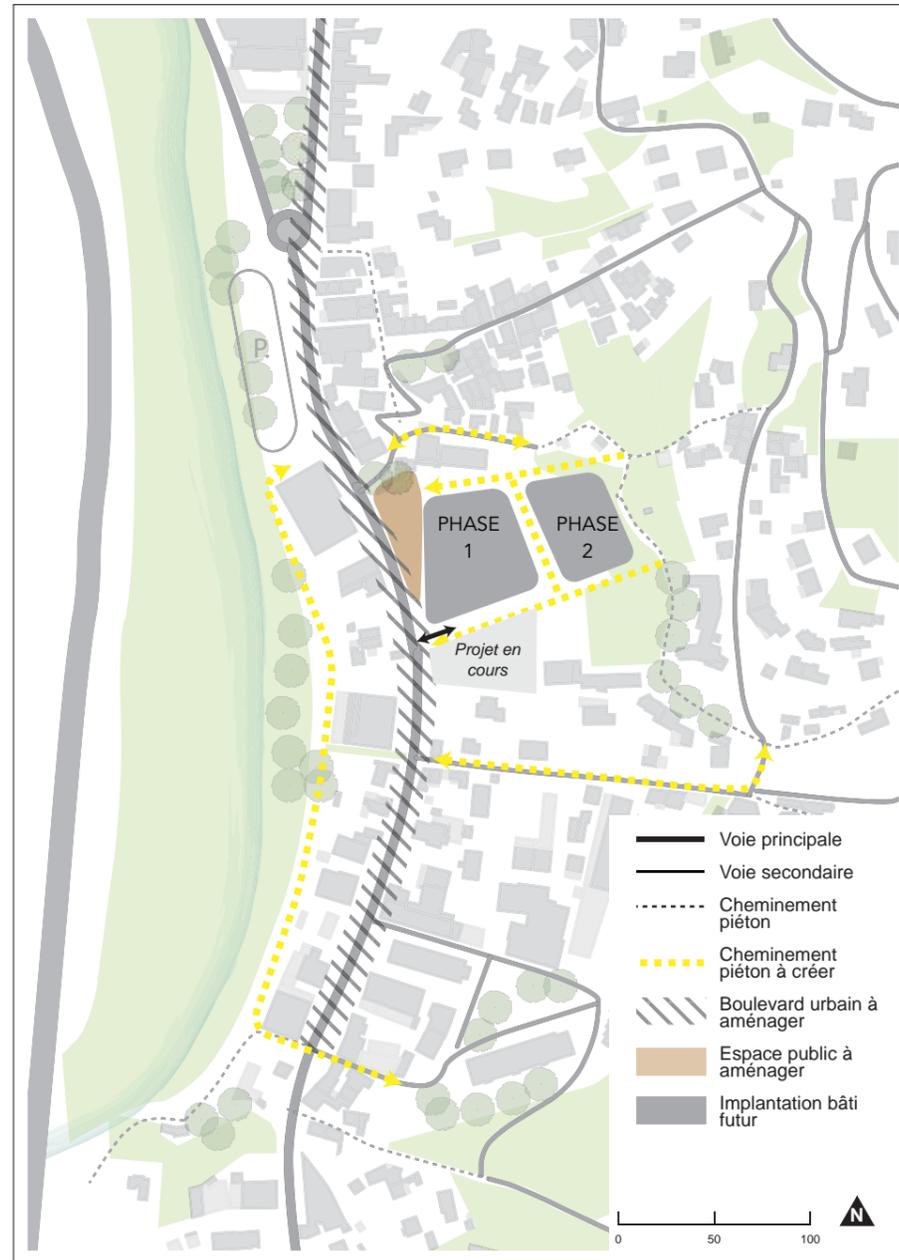
Ce scénario permet d'envisager une mutation progressive du centre-urbain par un aménagement en deux phases.

L'implantation des futures constructions permettent de développer un réseau de cheminements piétons qui traversent le site de part en part et de déambuler aisément dans le centre urbain.

La localisation des surfaces dédiées aux équipements et commerces sera privilégiée face au boulevard urbain et à l'espace public créé et éventuellement en étages. Les logements s'implanteront dans les niveaux supérieurs.

L'espace public ouvert sur le boulevard urbain permettra une mise en valeur des équipements publics et constituera ainsi un nouveau point de repère dans l'espace urbain.

La vue sur l'église est affirmée et mise en valeur par une orientation en biais de la façade de la future construction.



LE TERRAIN DU PROJET, OBJET DU P.C.

Le terrain d'assiette du projet se situe en secteur urbain, au coeur de la commune de Drap.

Il se trouve au pied du village historique, construit sur un surmontoir, et dominant le site du projet.

Les constructions environnantes sont principalement des maisons de village, des villas individuelles, et des équipements publics.

Le site, surnommé l'ilot Jauffret, est actuellement occupé par la scierie, bâtiment de type hangar industriel datant de la moitié du 20^e siècle, à l'est de la voie principale, l'avenue Jean Moulin, qui traverse le village du sud au nord. Le long de cette avenue, face au site du projet, nous trouvons un équipement public contemporain, l'espace Jean Ferrat, réalisé en bardage bois. En limite nord, au pied du village, se trouve la Poste et la Mairie.

Le terrain d'assiette est composé des parcelles cadastrée B 344, 345 p, 346 p, 1242 p, 1243 et 1720 p.

PRÉSENTATION DU PROJET

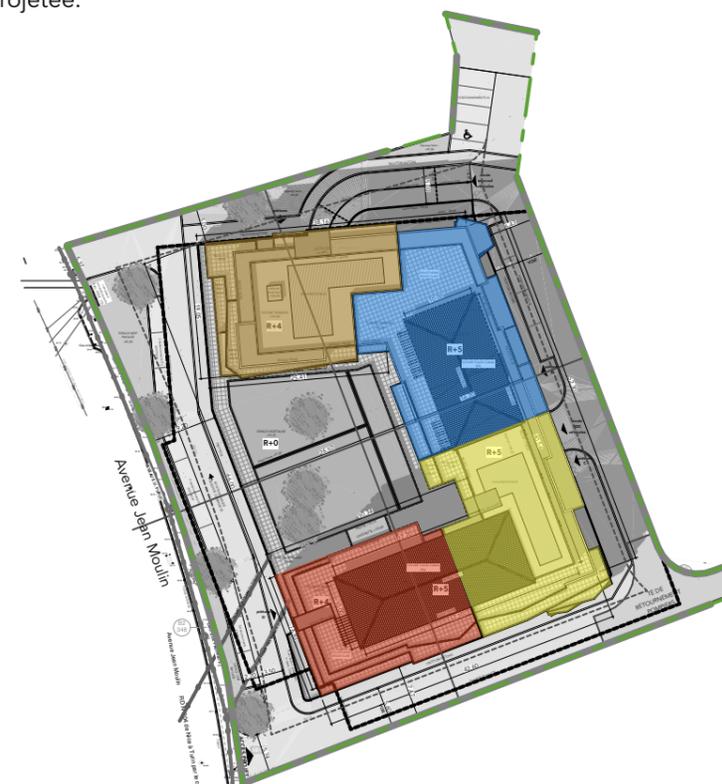
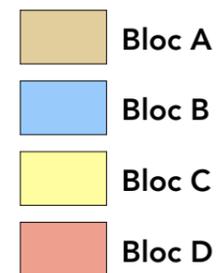
1. AMÉNAGEMENTS PRÉVUS

Un Permis de Démolir en cours de validité prévoit la suppression totale des bâtiments composant la scierie actuelle. Le projet, qui concerne uniquement une partie du site de l'ilot Jauffret, prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier de logements et d'activités. Une voie de desserte du projet est créée, afin de desservir les futures activités de commerce et de bureau prévues, mais également les stationnements du projet répartis sur un niveau général de sous-sol et en partie du RDC du projet. Quelques emplacements de stationnement sont prévus le long de la voie.

Le projet est d'une surface de planchers totale de 6.871 m².

Il comporte 103 logements du T1 au T4, pour une surface de planchers de logements de 6.271m². Les logements sont répartis dans 4 blocs desservis par 4 entrées distinctes. Le projet comprend également 250 m² d'activités commerciales et 350m² de bureaux. Il prévoit enfin la réalisation de 160 stationnements V.L. et 26 stationnements pour deux-roues, répartis sur l'ensemble du projet.

A l'occasion du projet, il sera créé 24 logements locatif sociaux pour 25% de la surface de plancher de la destination Habitation projetée.



2. IMPLANTATION DU BÂTIMENT / COMPOSITION D'ENSEMBLE

La zone "espace commercial et bureaux" est utilisée comme un véritable "socle" du projet. Elle est disposée parallèlement à l'avenue Jean Moulin et bordée par la voie de desserte créée et de ses stationnements extérieurs. Un espace vert paysager est réalisé en limite de domaine public, le long de l'avenue, largement planté de buissons et plantes régionales, mais aussi de quelques arbres, redonnant ainsi un certain volume végétal à cet espace urbain.

Le bâtiment est implanté en respectant les distances réglementaires du PLU sur les limites publiques et séparatives. En plan, les étages supérieurs du R+1 au R+4 forment un U posés sur un épais socle permettant l'aménagement d'une large terrasse avec jardin au niveau du R+1. Ce jardin apporte une note végétale au centre de l'opération. Le R+5 est traité en attique. Tel deux "maisons sur le toit", avec une toiture en tuiles, il vient couronner la composition. Il s'implante sur deux des trois ailes du bâtiment.

Le bâtiment est décomposé en 4 blocs (A, B, C, D), ayant chacun leur propre entrée, escalier et ascenseur. Les halls sont accessibles via des sas, dont l'accès se fait en façades Nord, Est et Ouest.

Les parkings sont répartis au sous-sol et au rez-de-chaussée, pour un total de 160 places de stationnements VL, et 26 stationnements pour 2 roues. L'accès au sous-sol se fait par une rampe extérieure, situé au Nord du bâtiment. L'accès au parking couvert du rez-de-chaussée se fait depuis la voie carrossable créée sur site, à l'Est du bâtiment. Le rez-de-chaussée accueille en outre une surface de 350m² de bureaux, 250m² de commerce, ainsi que 11 appartements, du T1 au T4. Les niveaux supérieurs, du R+1 au R+5, accueillent uniquement des logements.

Les logements bénéficient tous d'un prolongement extérieur en forme de balcon, terrasse accessible ou espace végétalisé. Les logements sont desservis par une circulation centrale propre à chaque bloc. Certains logements bénéficient, aux angles et en bout de circulation, d'une orientation multiple.

Conformément au règlement d'urbanisme en vigueur, la hauteur des façades n'excède pas les 15,00m à l'égout du R+4, tandis que l'égout du R+5 n'excède pas les 18,00m. Le R+5 n'excède pas 45% de l'emprise du R+4.

Les toitures du R+5 sont en tuiles type canal terre cuite. Ces toitures sont à 4 pentes. Elles concernent les Blocs B et D, et partiellement le bloc C. Le bloc A est couvert par une toiture-terrasse inaccessible. Le R+5 comprend également de grandes terrasses accessibles depuis les logements.

Les édicules techniques (ascenseurs) et autres éléments techniques (VMC, etc.) sont en grande partie dissimulés dans les combles sous la toiture en pente. L'ascenseur du bloc A est dissimulé par un acrotère.

Les locaux déchets ménagers sont aménagés au RDC. Deux sont directement accessible depuis les voies d'accès et le trottoir. Un dernier est accessible depuis le parking du RDC. Les coffrets concessionnaires sont en limite de site, le long de l'Avenue Jean Moulin.

3. TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS : CLÔTURES ET VÉGÉTATION

Le soubassement du bâtiment est partiellement traité en béton matricé effet pierre, créant ainsi un socle côté rue et permettant de distinguer les logements de la zone "bureaux et commerces". La façade principale, côté rue, ne répond pas réellement à une grande composition canonique. Elle présente bien un soubassement, des étages courant et un attique en recul sur deux des trois ailes ; néanmoins, les jeux de volumes, les balcons, les dysimétries, permettent de donner un côté contemporain à la composition d'ensemble.

Le corps du bâti sera traité en RPE de deux teintes, une teinte sobre, blanc, et une teinte plus contrastée, ocre orangé, distinguant les différents volumes créés. Les murets bordant la voie d'accès seront également recouverts de RPE blanc.

Les balcons seront habillés de garde-corps, à barreaudage horizontal en acier galvanisé et thermolaqué, de teinte gris Anthracite (RAL 7016). Les menuiseries seront en PVC de teinte gris clair (RAL 7035). Elles seront équipées selon les cas de volets battants en PVC ou de volets roulants intérieurs en PVC blanc.

L'attique -formant deux volumes en R+5- sera traité en RPE teinte beige clair, se distinguant ainsi du reste du bâtiment.

Les murets bordant les jardins privés créés font 50cm de hauteur. Ils sont surmontés d'une grille en acier galvanisé de teinte gris anthracite (RAL 7016) d'une hauteur d'1m10, et sont doublés d'une haie vive. Les clôtures en limite de site ne sont pas changées, exception faite le long de l'Avenue Jean Moulin : La partie située entre l'Avenue Jean Moulin et la voie carrossable créée sur site est traitée comme un terre plein, avec trottoirs, places de stationnements automobiles et espace végétalisé planté. Le grillage et le muret actuels en bordure de l'Avenue Jean Moulin sont abattus.

4. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Soubassement

A- Béton matricé effet Pierre, RECKLI modèle COLUMBIA gris béton

Façades RPE

B- teinte ocre orange (Soframap 8015 / Ville Nice 106)

C- teinte blanc cassé (RAL 9001 / Ville Nice 162)

D- teinte beige clair (Soframap 8554 / Ville Nice 118)

Garde-corps

E- Acier Galvanisé et thermolaqué gris anthracite (RAL 7016 / Ville Nice 35)

Menuiserie

F- PVC Teinte gris clair (RAL 7035 / Ville Nice 13)

Volets Battants

G- PVC Teinte Ocre-Orange clair (Soframap 8016 / Ville Nice 111)

H- PVC Teinte gris-bleuté (RAL 7036 / Ville Nice 16)

Porte de garage

I- Teinte gris anthracite (RAL 7016 / Ville Nice 35)

Toiture en pente

J- Tuile canal terre cuite

Pergola

K- Métallique thermolaquée teinte bois naturel

5. TRAITEMENTS DES ESPACES VERTS ET ESPACES LIBRES

Le PLU n'impose pas de pourcentage d'espaces verts, mais conformément à l'article UB13, les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts. Ainsi, hormis la construction du bâtiment, les accès piétons et voitures, les stationnements extérieurs, le reste des surfaces libres sera entièrement végétalisé, afin de réduire au maximum l'emprise des surfaces imperméables.

Les espaces végétalisés seront plantés de végétaux d'espèces méditerranéennes.
8 arbres seront plantés sur le terrain.

6. ORGANISATION DES ACCÈS AU TERRAIN, CONSTRUCTIONS ET STATIONNEMENTS

Les accès VL et piétons se feront depuis l'Avenue Jean Moulin. Sur le terrain, depuis l'accès, une voie est créée permettant la desserte de la zone commerciale et des bureaux. Cette voie à sens unique est bordée de trottoirs et stationnements extérieurs. Sur le terrain, depuis l'accès, une voie est créée, permettant la desserte des entrées de l'immeuble, ainsi que la desserte des parkings couverts au rez-de-chaussée et au sous-sol.

Les stationnements sont réparties au rez-de-chaussée (à l'extérieur et en intérieur) ainsi qu'en sous-sol.

160 places V.L. sont réparties entre le RDC et le R-1, dont 18 en extérieur au RDC.

Le PLU indique :

commerce : 1VL / 40m² de Surface (7 places minimum)

habitation : 1VL / logement (103 places minimum)

Le projet respecte donc le PLU

26 stationnements deux roues sont réparties entre le RDC et le R-1, dont 3 à l'extérieur au RDC.

Le PLU indique :

commerce : 1 place / 100m² de surface (3 places minimum)

habitation : 1 place / 5 logements (21 places minimum)

Le projet respecte donc le PLU

PALETTE DES MATÉRIAUX

A	SOUBASSEMENT : Béton matricé effet pierre, RECKLI modèle COLUMBIA gris béton
B	FACADE RPE : teinte Ocre Orange Soframap 8015 Ville Nice 106
C	FACADE RPE : teinte Blanc cassé RAL 9001 Ville Nice 162
D	FACADE RPE : teinte Beige Clair Soframap 8554 Ville Nice 118
E	GARDE-CORPS : Acier galvanisé et thermolaqué gris anthracite RAL 7016 / Ville Nice 35
F	GARDE-CORPS : Acier galvanisé, thermolaqué et vitrage sablé gris anthracite RAL 7016 / Ville Nice 35
G	MENUISERIE : PVC Teinte Gris clair RAL 7035 Ville Nice 13
H	VOLETS BATTANTS : PVC Teinte Ocre Orange clair Soframap 8016 Ville Nice 111
I	VOLETS BATTANTS : PVC Teinte Gris-bleuté Clair RAL 7036 Ville Nice 16
J	PORTE DE GARAGE : Teinte gris anthracite RAL 7016 Ville Nice 35
K	TOITURE PENTE : Tuile canal TERRE CUITE
L	PERGOLA : Métallique thermolaquée teinte bois naturel

