

V3 – PROVISoire
20/01/23



DREAL – DEMANDE D’EXAMEN AU CAS PAR CAS – VOLET ARCHITECTURE
– VAL DE CRÊTES –

CONSTRUCTION D’UN COMPLEXE DE LOGEMENTS ET DE BUREAUX
399 route des Crêtes – SOPHIA ANTIPOLIS - 06320 VALBONNE



KARDHAM ARCHITECTURE – BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITEKTEN – ARCHI & PARTNERS

Sommaire Volet Architecture

analyse du projet architectural et de ses éventuels impacts

Préambule et intentions

La situation réglementaire PLU

Zone USOC4

La connaissance et la valorisation des existants

Le milieu naturel et sa structure

La topographie respectée

Présentation du projet

De la préservation des espaces naturels vers l'augmentation des espaces végétalisés

La transformation des existants en conscience pour leur valorisation

L'intégration des bureaux dans la pente pour un modelage de la pente minimal

L'intégration des logements dans la pente pour un modelage de la pente minimal

Les interstices, prolongements extérieurs naturels

Les accès et les circulations : principe conservé, simplifié, minimisé

Analyse réglementaire et chiffrée du projet

L'emprise au sol minimisée

Le biotope protégé, requalifié et conservé

Les surfaces imperméabilisées diminuées

Les surfaces

Préambule et intentions

LE PROJET ARCHITECTURAL DE VAL DE CRÊTES DESSINE UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE BUREAUX ET DE LOGEMENTS NEUFS COMME UNE REQUALIFICATION GLOBALE D'UN SITE REMARQUABLE EN UNE COHABITATION IDEALE ENTRE ARTIFICIEL ET NATUREL.

Les intentions motrices qui guident et structurent le projet sont les suivantes :

- Participer à maintenir le caractère naturel de Sophia-Antipolis
- Limiter et maîtriser les impacts sur le milieu naturel, biodiversité et paysages
- Utiliser les qualités de site et les conserver
- Valoriser la structure topographique actuelle du site
- Minimiser l'emprise au sol, de manière moins compacte pour alterner les zones naturelles et les zones construites, sans dispersion
- Conserver les vues magnifiques et dégagées sur les collines et sur la mer
- Redonner au site une majorité de surfaces naturelles ou végétalisées
- Offrir un cadre de travail calme et très verdoyant
- Travailler les trois échelles de paysage, du grand paysage du territoire, au paysage à l'échelle du site avec sa grande pente, sa falaise et sa ligne de crête, à l'échelle des espaces piétons.



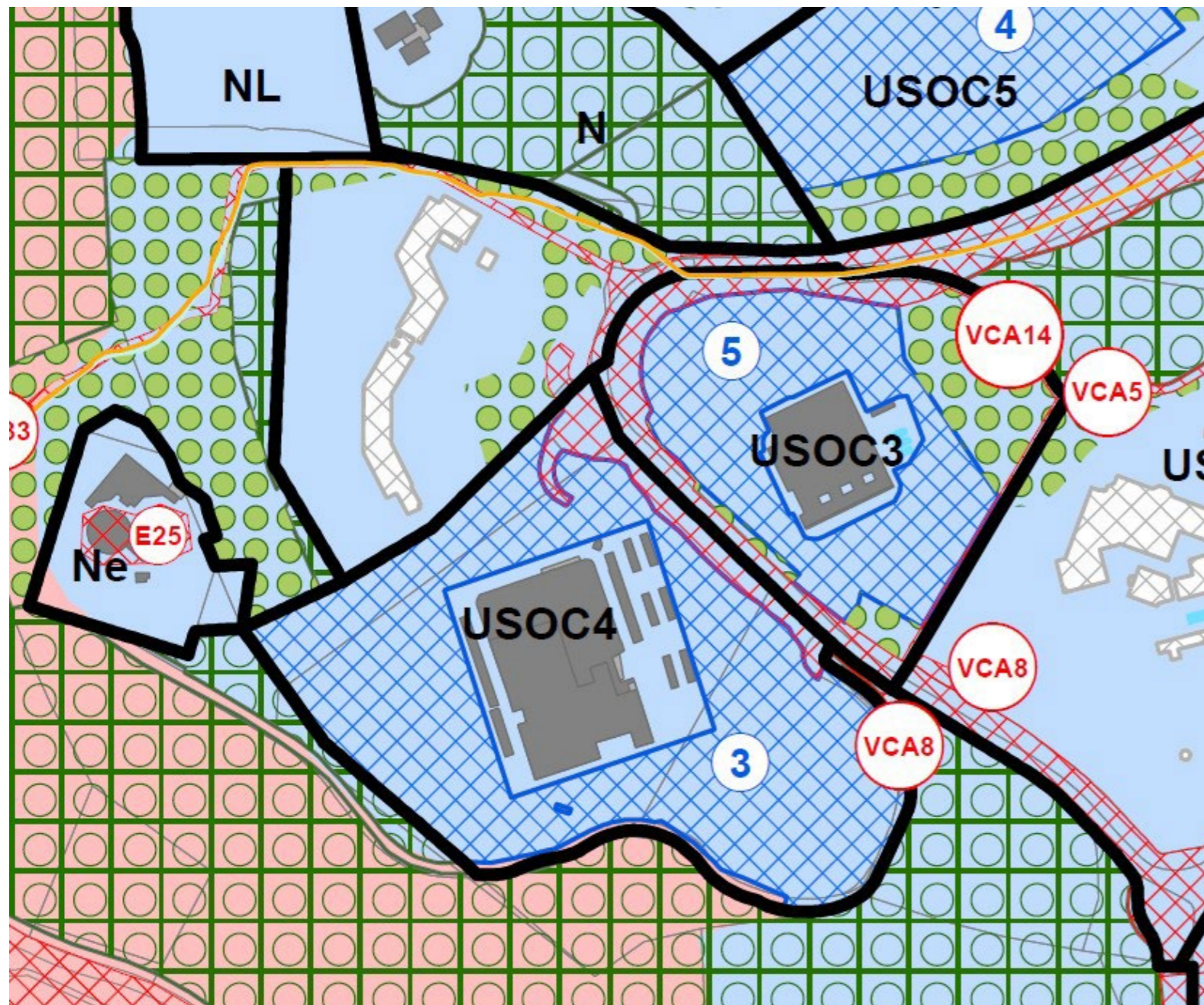
1 BUREAUX 22 26 PERFORMANTS
SANS TECHNOLOGIE

2 BUREAUX

3 LOGEMENTS

La situation réglementaire PLU

Zone USOC4



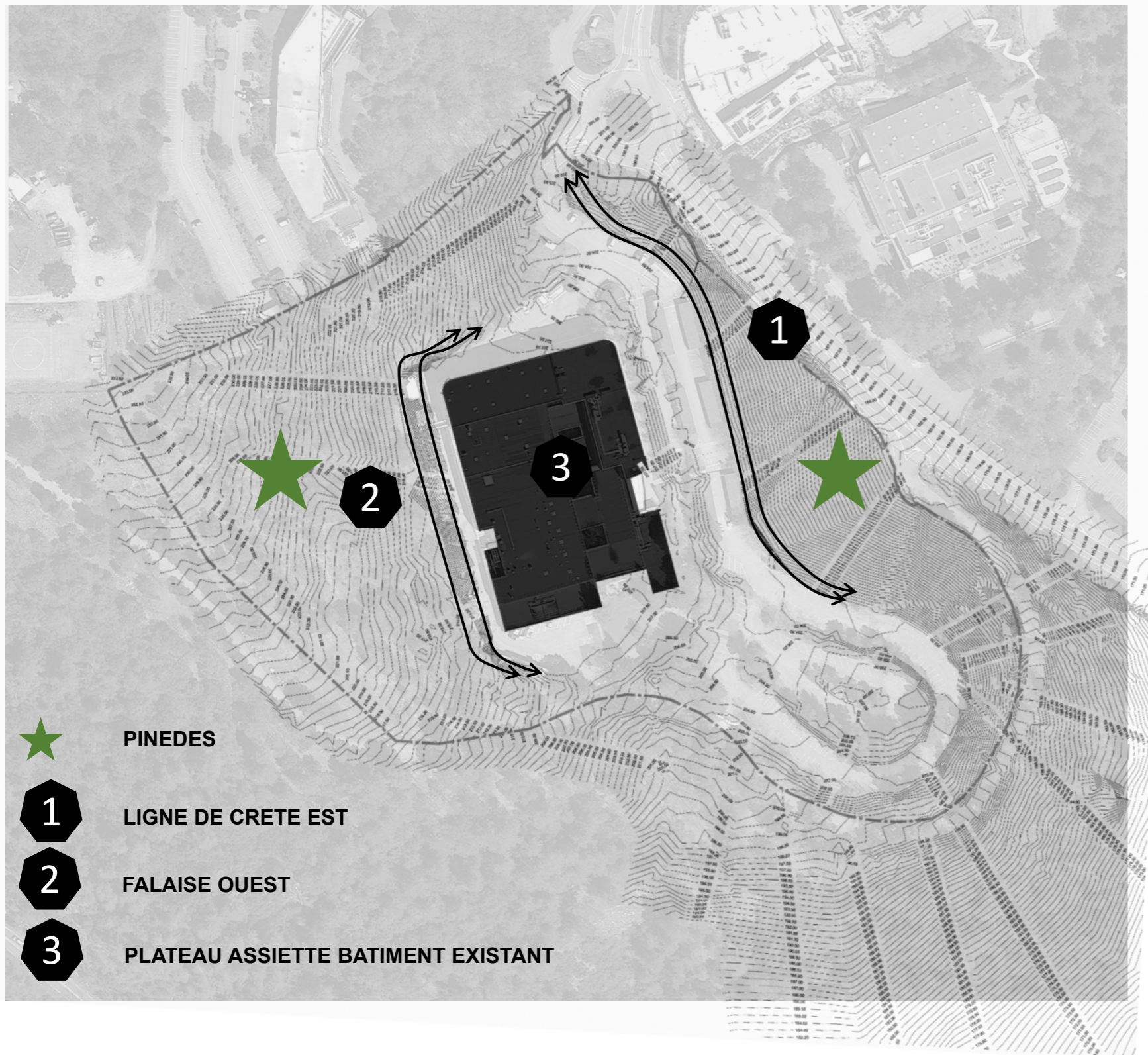
LA PARCELLE ASSIETTE DU PROJET SE SITUE AU 399 ROUTE DES CRÊTES SUR LA COMMUNE DE VALBONNE.

LA PARCELLE APPARTIENT A LA ZONE URBAINE USOC4 Val de Crêtes, SECTION AB, parcelles 205, 207, 99, 213.



La connaissance et la valorisation des existants

Le milieu naturel et sa structure



Le site du projet offre une structure naturelle et construite bien lisible et qualitative pour sa partie naturelle.

Il est modelé de part en part, de la pointe Nord Ouest, à la pointe Sud Est par une déclivité importante d'environ 40 mètres.

Un plateau quasi central offre une assiette horizontale, tenue à l'Est par une longue ligne de crête en amont de la voie publique et à l'Ouest par une falaise.

Ce plateau est entouré de pinèdes importantes à l'Ouest et à l'Est.

Ces qualités de site remarquables seront conservées.



La connaissance et la valorisation des existants

La topographie respectée

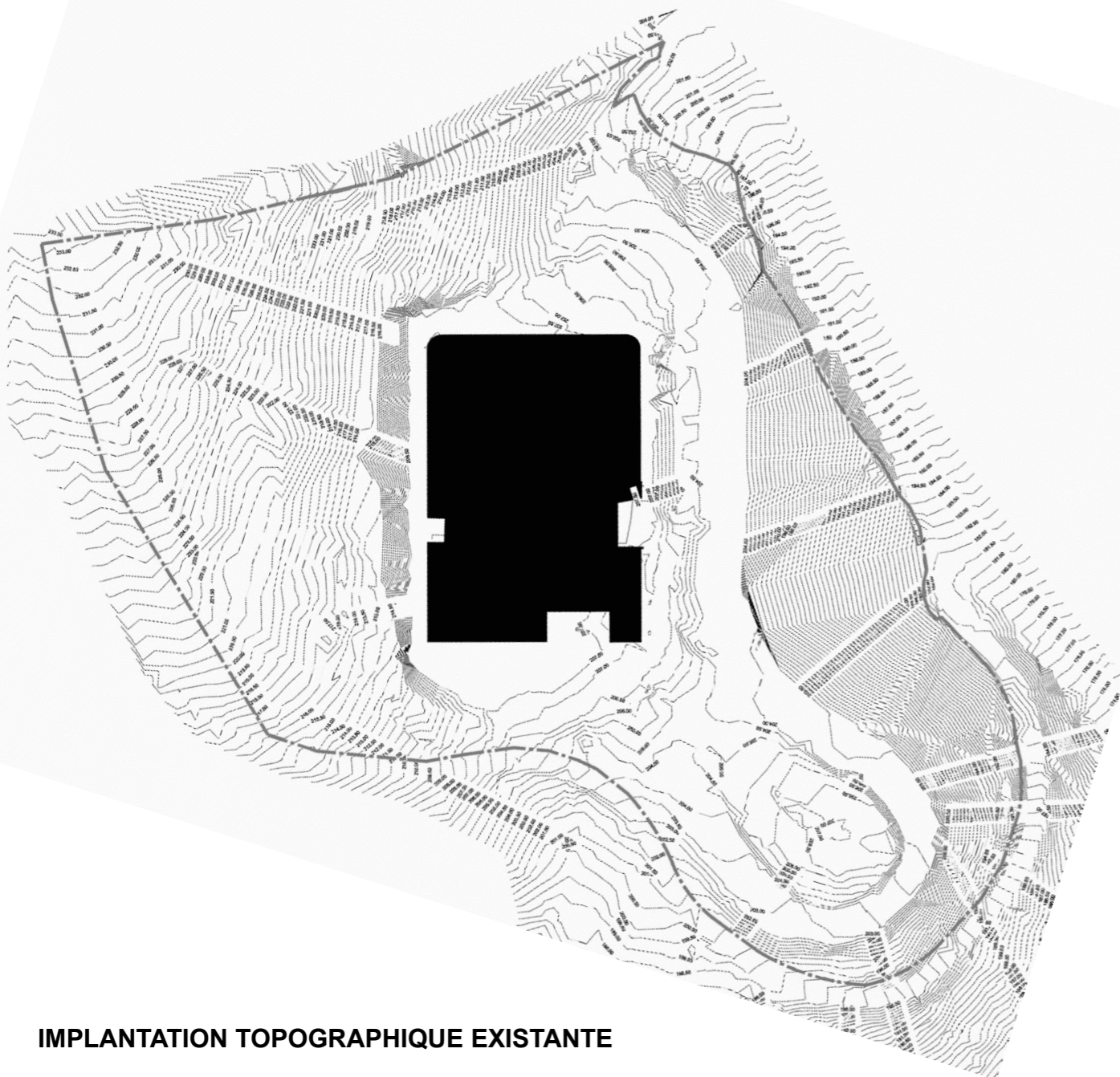
La disposition des volumes du projet dans la pente est choisie pour utiliser la structure du site.

La grande pente est conservée intacte, elle est renforcée par le positionnement des 3 branches de bureaux parallèles qui s'orientent vers le paysage du grand territoire.

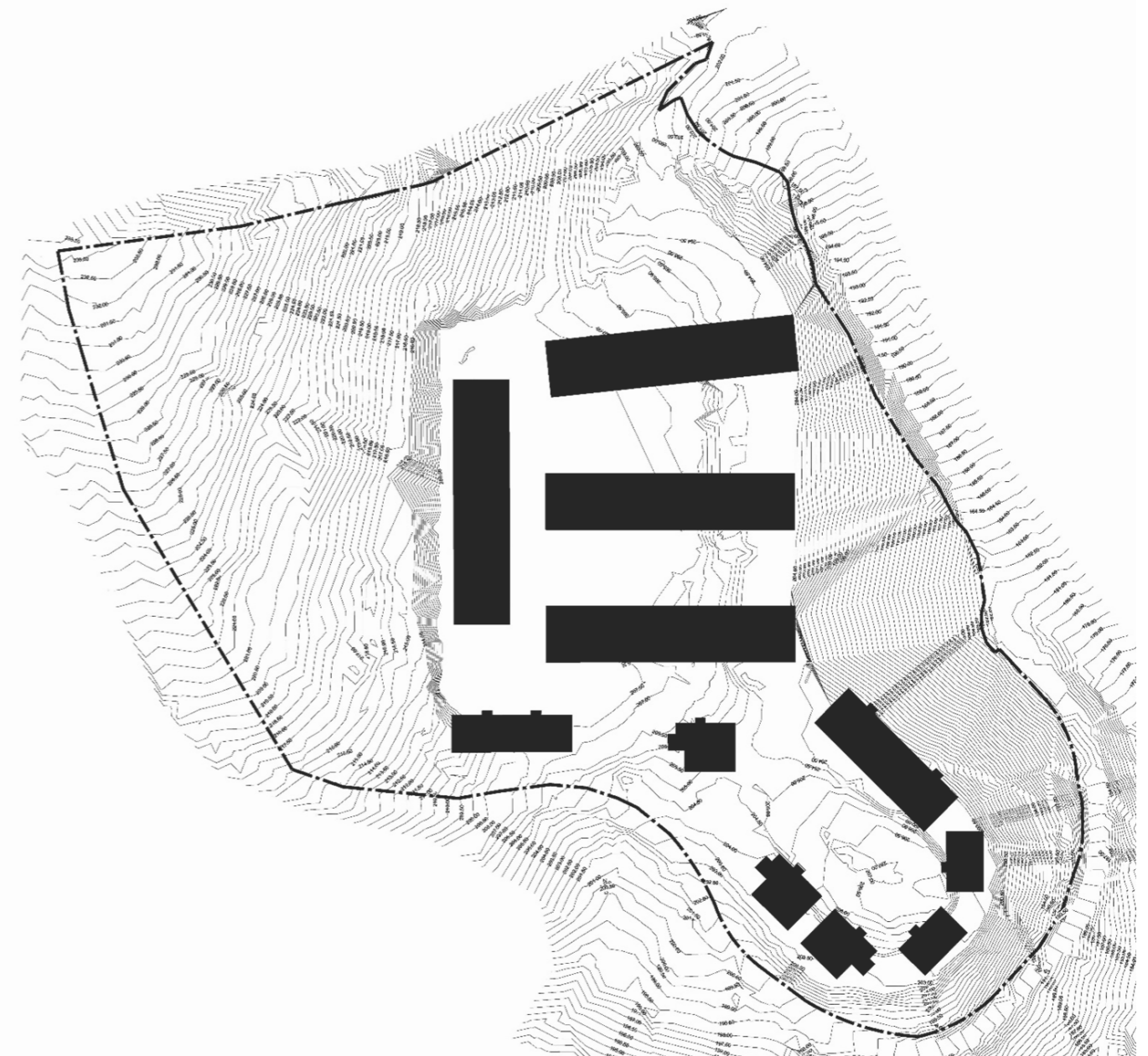
Le plateau central assiette horizontale est utilisé pour asseoir l'ensemble des bureaux, qui s'ouvrent à l'Est en bout de longue ligne de crête. Une des branches de bureau se glisse parallèlement à la falaise, pour tenir la zone à l'Ouest.

Les pinèdes autour du site construit sont conservées

Le projet dessine donc un ensemble construit qui génère des paysages intérieurs et extérieurs qui utilisent les qualités de site remarquables conservées.



IMPLANTATION TOPOGRAPHIQUE EXISTANTE



IMPLANTATION TOPOGRAPHIQUE PROJET

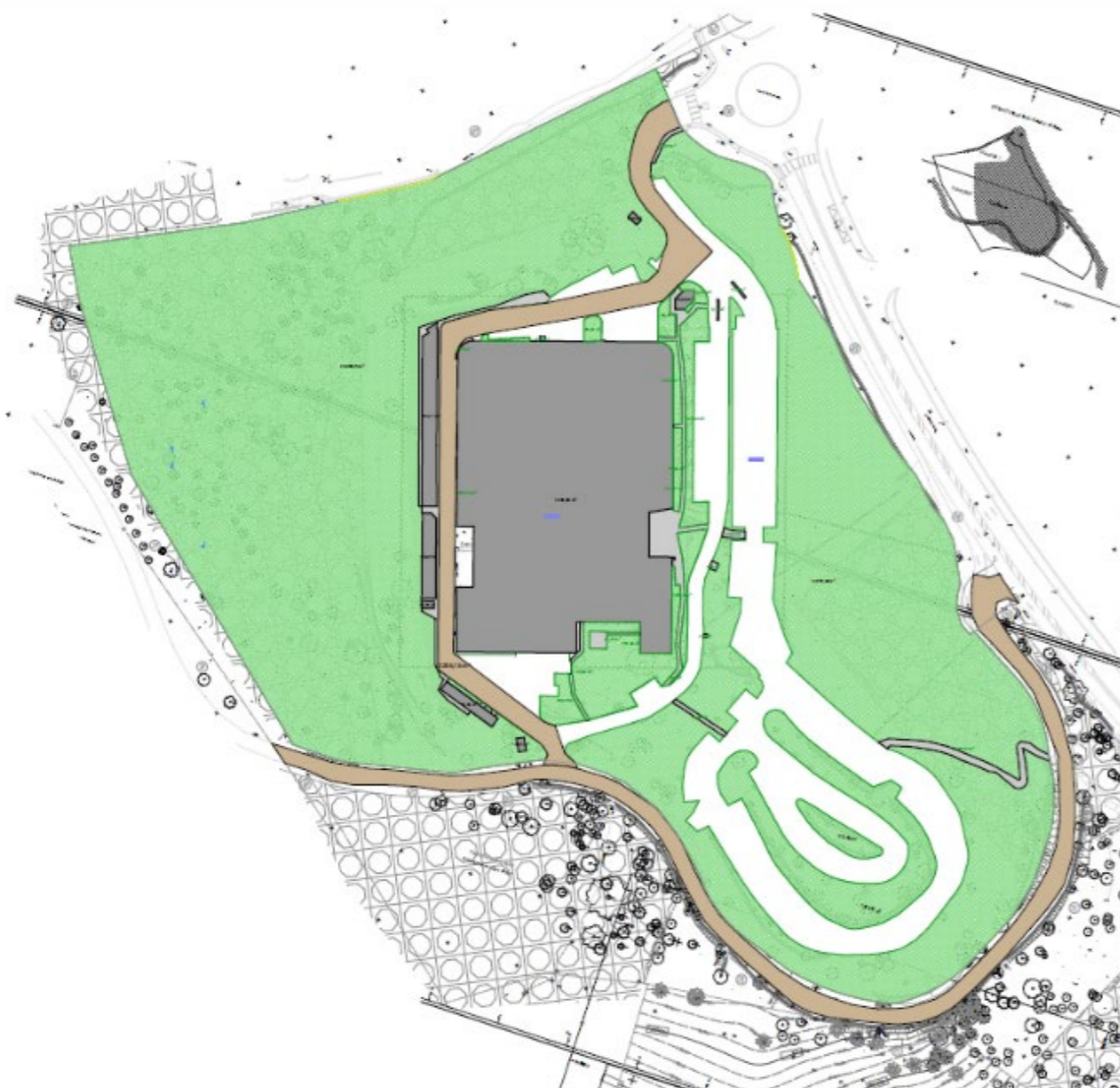
Présentation du projet

De la préservation des espaces naturels vers l'augmentation des espaces végétalisés

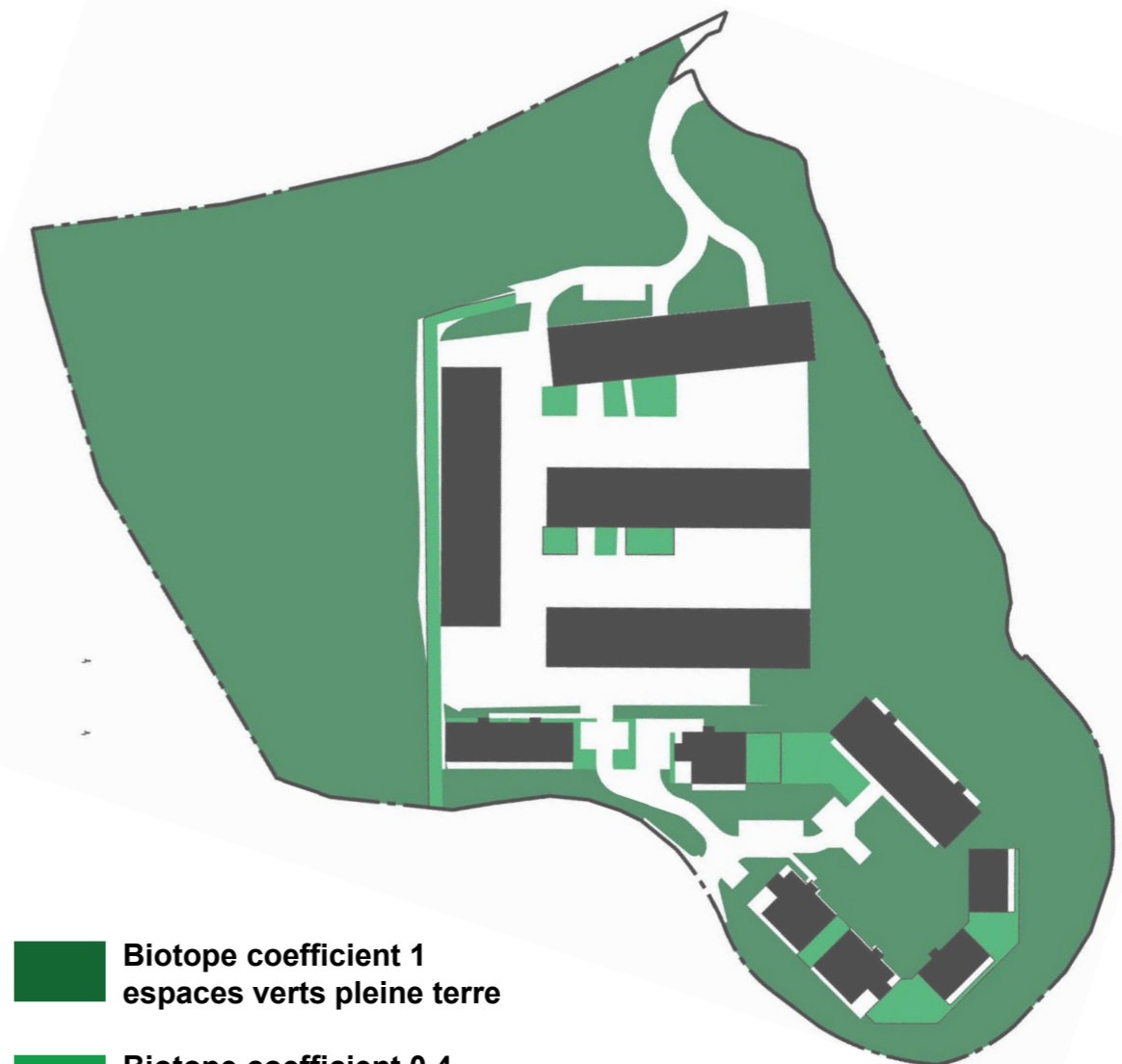
L'opération immobilière est pensée de manière à conserver les espaces naturels vierges existants et à retrouver des zones naturelles perdues.



Le positionnement de plusieurs volumes de bureaux et de logements axés sur les grandes lignes du site permet de redessiner des espaces végétalisés dans leurs généreux interstices. Ainsi, l'imperméabilisation actuelle du site est un peu diminuée.

Les intervalles et entre-deux végétalisés offriront aux utilisateurs des espaces de vie qualitatifs tout en redonnant une majorité d'espaces verdoyants au site.



BIOTOPE EXISTANTS



-  Biotope coefficient 1
espaces verts pleine terre
-  Biotope coefficient 0.4
espaces verts terre 80 cm ou perméables

BIOTOPE PROJET

Présentation du projet

La transformation des existants en conscience pour leur valorisation

Le projet consiste à démolir toutes les constructions existantes sur le site et à créer un ensemble de bureaux et un ensemble de logements avec leurs parkings majoritairement enterrés.

Une disposition des ouvrages plus diffuse, sans être trop dispersée, permet moins de compacité et minimise l'impact sur la biodiversité. De cette manière, s'opère plus de transparence, de vue et d'interactions entre les espaces naturels et les espaces artificiels.

Le contact permanent tangible ou visuel avec le site, permet aux utilisateurs de pratiquer le site en pleine conscience et connaissance de l'environnement qui les entoure, afin de le préserver dans son usage.

SITE EXISTANT

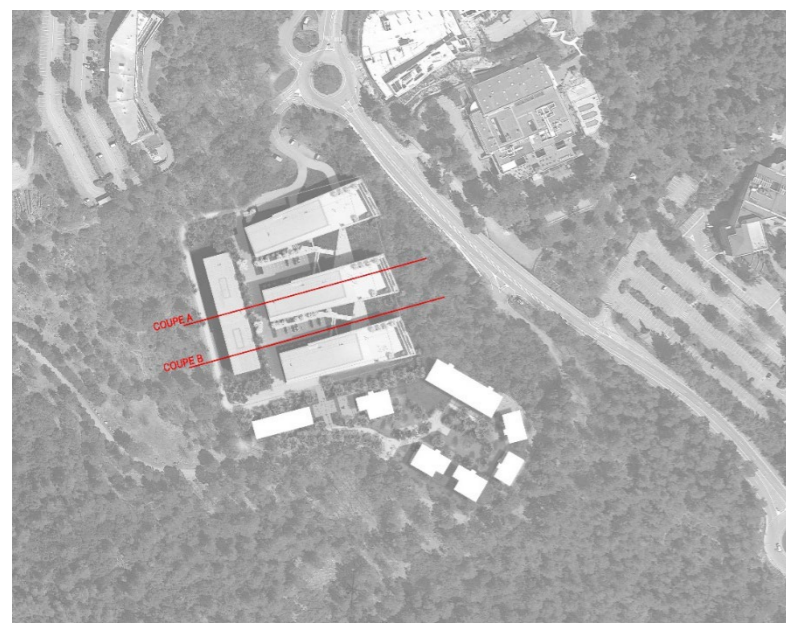


INTEGRATION PROJET



Présentation du projet

L'intégration des bureaux dans la pente pour un modelage de la pente minimal



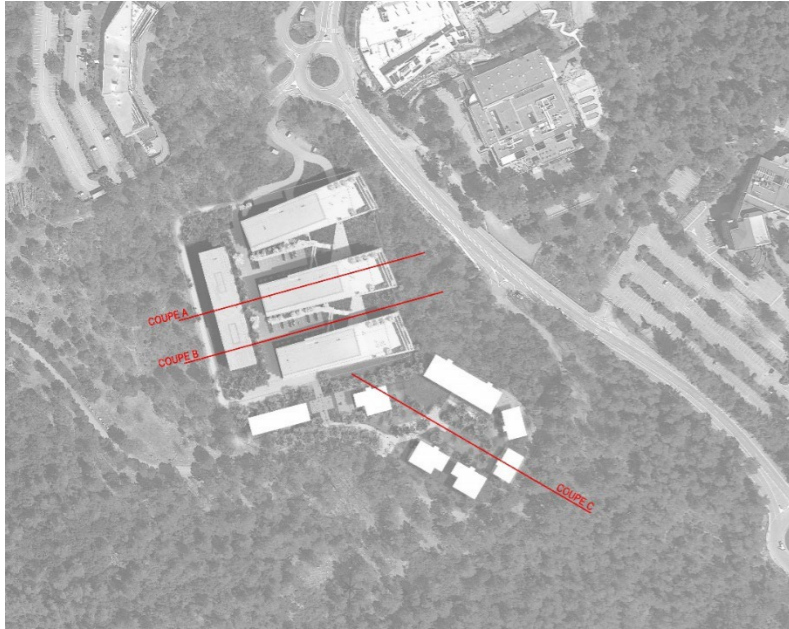
Le principe d'implantation de l'ensemble de bureaux dans la pente minimise les modelages de terrain en superstructure.

Etant donné que le plateau existant est réemployé pour asseoir l'ensemble de bureau, les premières opérations de terrain sont faibles compte tenu de la déclivité très importante du site. Un minimum de déblais résultera de cette opération.



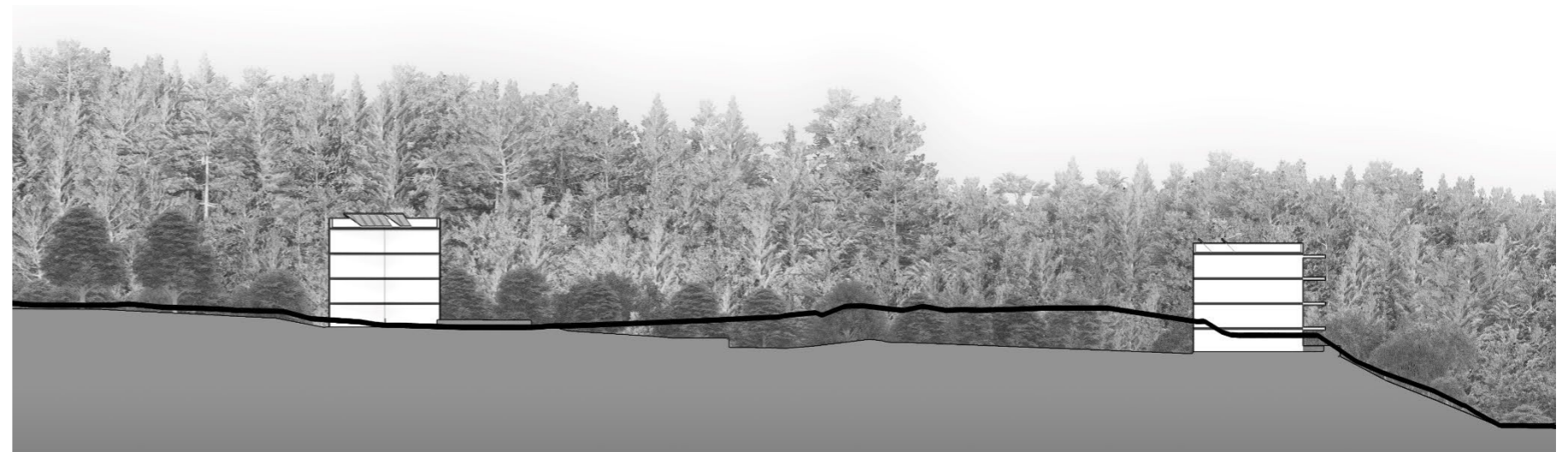
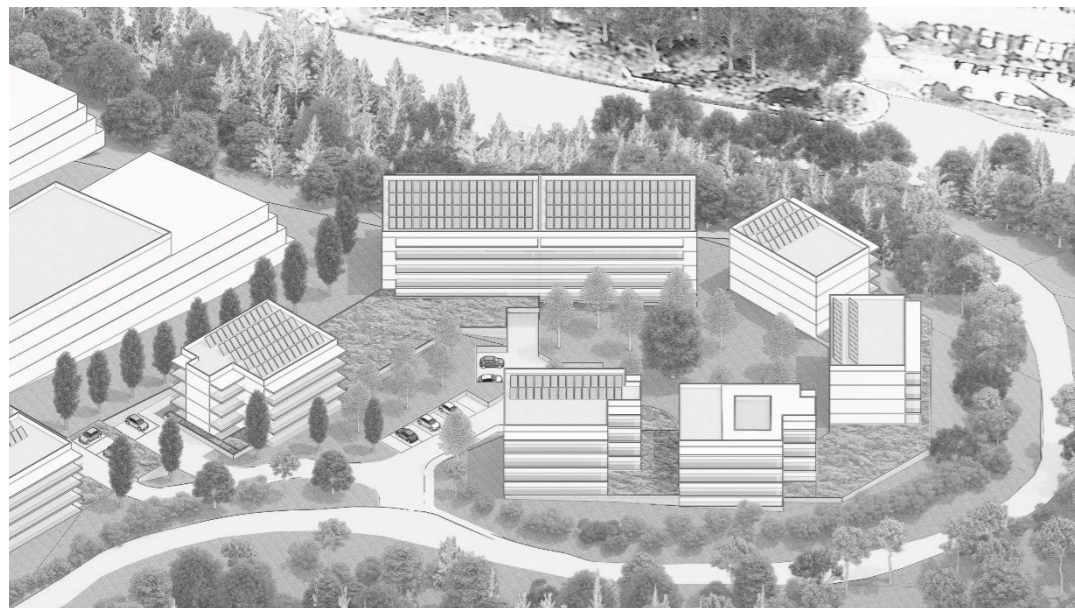
Présentation du projet

L'intégration des logements dans la pente pour un modelage de la pente minimal



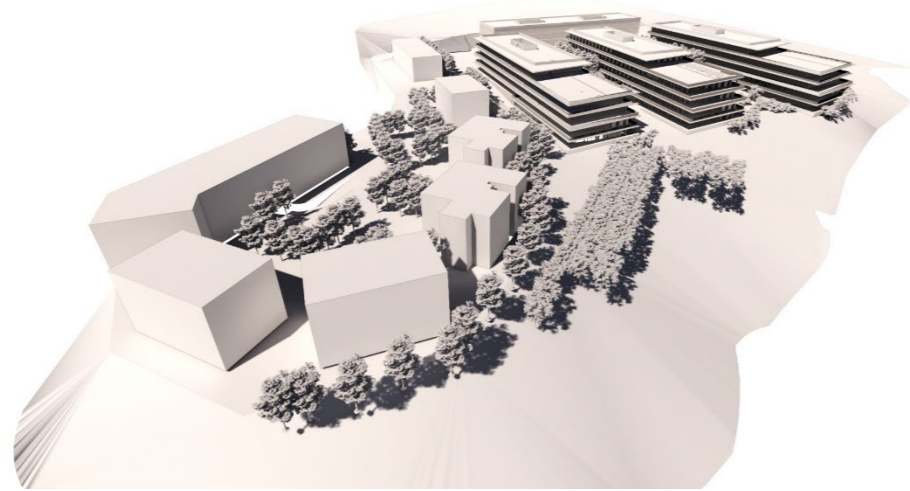
Le principe d'implantation de l'ensemble de logement dans la pente minimise les modelages de terrain en superstructure.

Les lignes de niveaux Ouest et Est sont conservées, tout en créant un plateau d'assiette pour le projet. Les modelages de terrain généreront du déblai mais de manière contenue. Ces déblais pourront être éventuellement réemployés pour réaliser les jeux de topographie des espaces verts.



Présentation du projet

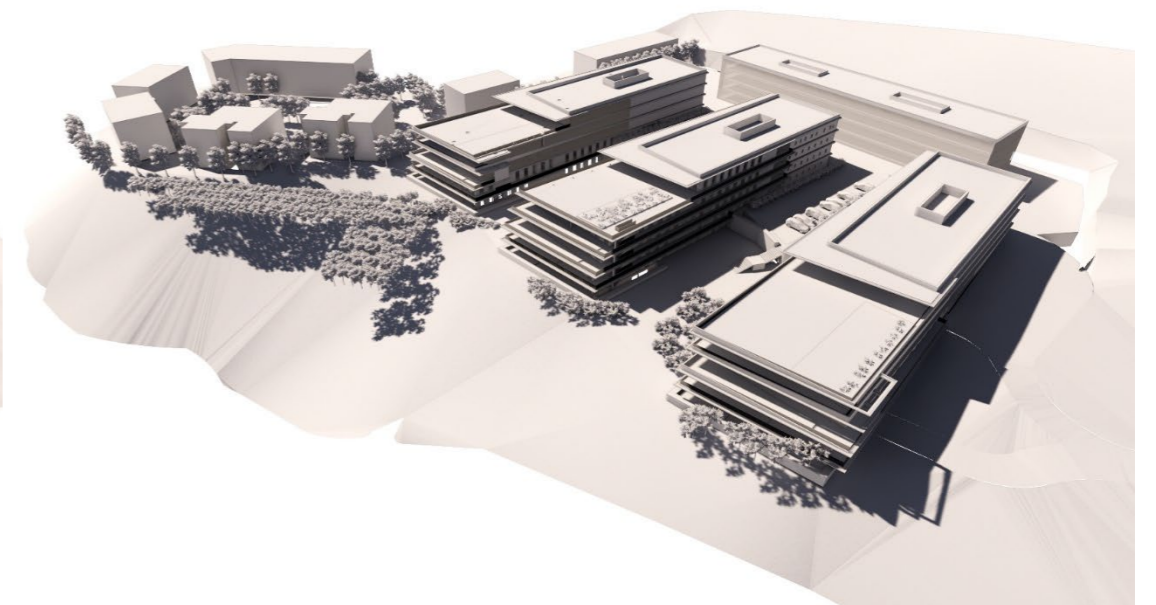
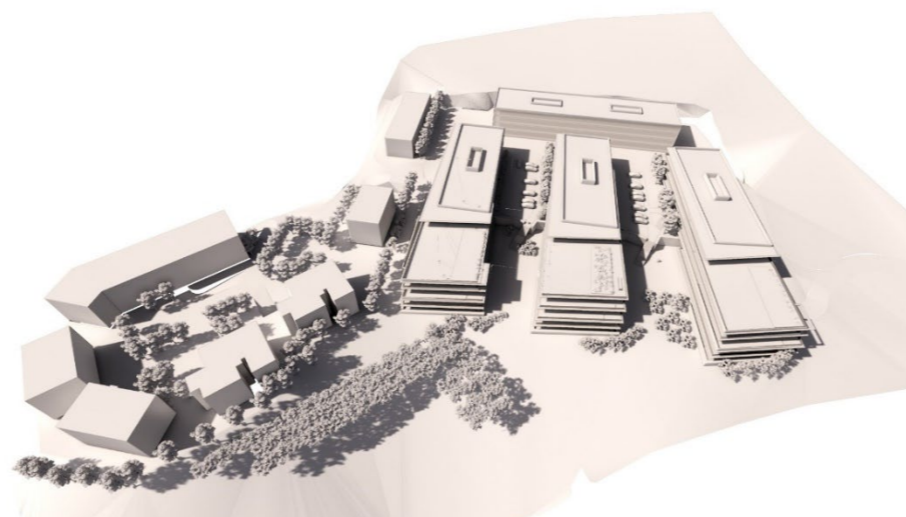
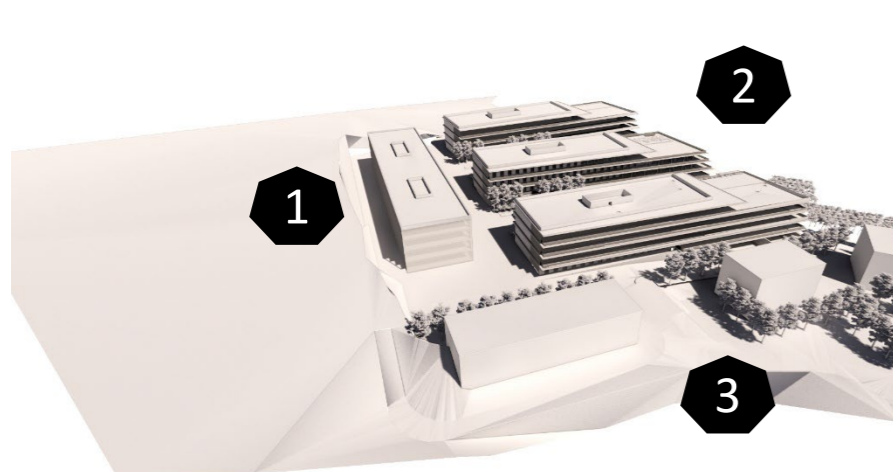
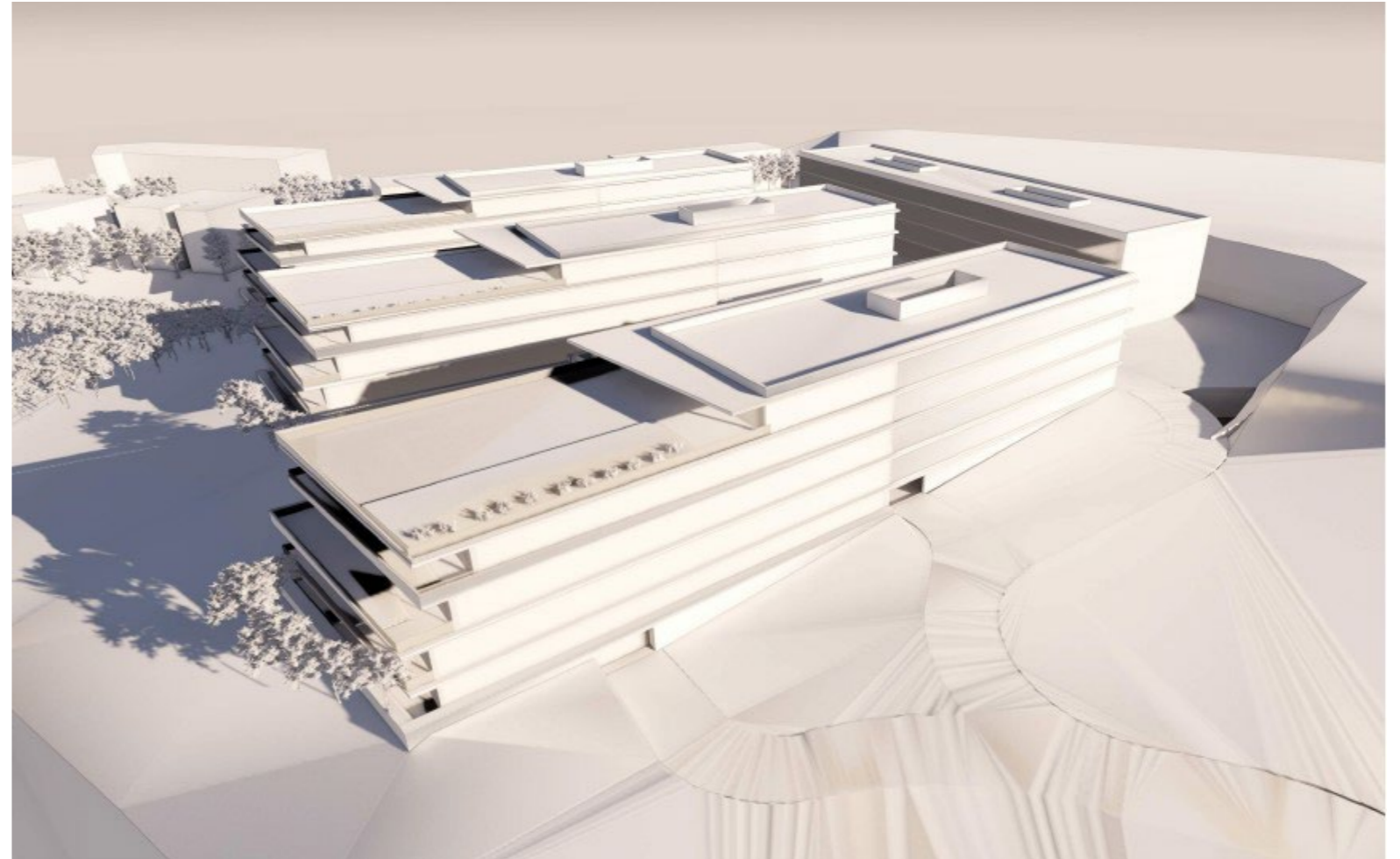
L'intégration des bâtiments dans la pente pour un modelage de la pente minimal



C'est aussi en réemployant un vocabulaire de l'architecture vernaculaire et traditionnelle méditerranéenne que le projet s'encre dans son site en redonnant du sens à ce dernier.

Les grandes lignes horizontales du projet se dessinent et se vivent comme des terrasses, à la manière des stratifications naturelles. La petite falaise ou « baus » est maintenue et renforcée par le bâtiment n°1.

Les grandes séquences linéaires des bureaux et le ruban de plots souples des logements font échos à l'échelle du grand territoire en juste proposition.



1

BUREAUX 22 26
PERFORMANTS SANS TECHNOLOGIE

2

BUREAUX

3

LOGEMENTS

Présentation du projet

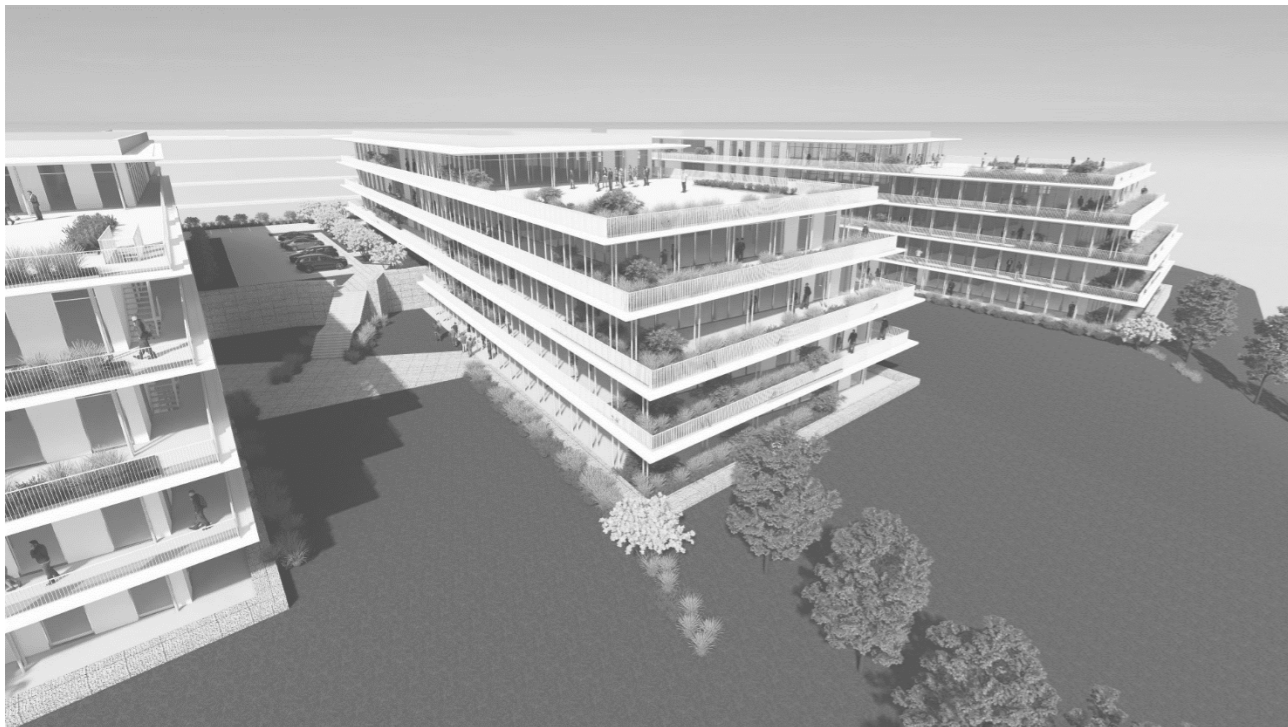
Les interstices, prolongements extérieurs naturels

Le rapport des utilisateurs aux espaces extérieurs est crucial pour rendre réelle la connaissance du biotope au quotidien et donc la minimisation des impacts d'exploitation lors de sa pratique.

LES TERRASSES EN TOITURE : une partie des bureaux disposent de grandes terrasses qui entretiennent un rapport visuel avec tout le site, pour mieux l'appréhender notamment.

LES INTERSTICES : tous les bâtiments définissent des zones d'entre-deux qui offrent des espaces végétalisés aux qualités thermiques importantes été comme hiver.

LES PROMENADES : les voies sont mutualisées et simplifiées, et laissent une part importante aux cheminements piétonniers dans les zones construites. Au-delà de ces zones des aménagements paysagers de type promenades seront dessinés pour permettre aux utilisateurs de se promener dans les zones naturelles du site, de faire du sport.

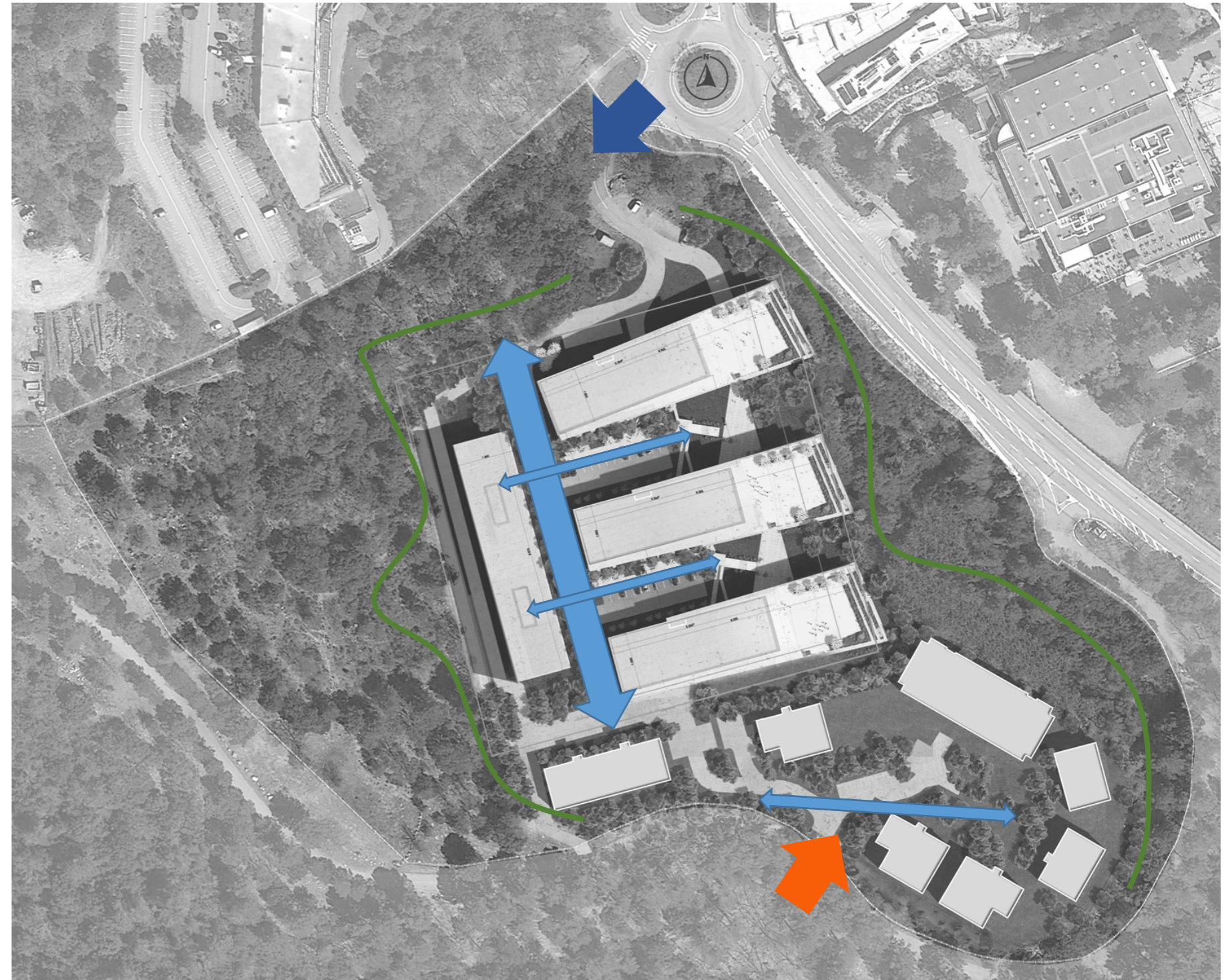


Présentation du projet

Les accès et les circulations : principe conservé, simplifié, minimisé

Les bâtiments sont disposés de manière à réduire radicalement les surfaces perméables, à réduire la part des enrobés existants sur site.

Les circulations sont au maximum mutualisées et optimisées.



ACCES PRINCIPAL LOGEMENTS



ACCES PRINCIPAL BUREAUX



AXE DE CIRCULATION PRIMAIRE



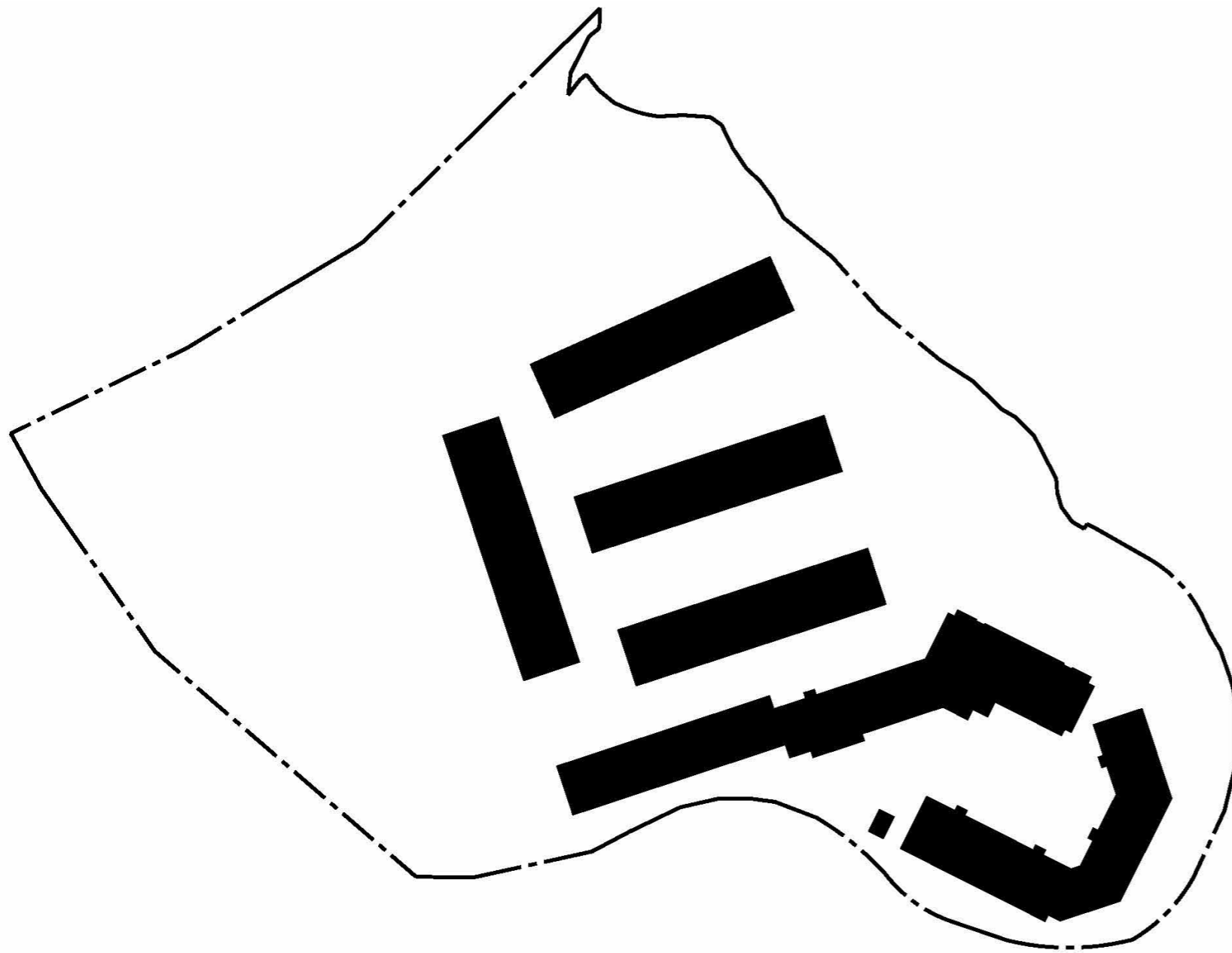
AXES DE CIRCULATIONS SECONDAIRES



PROMENADES MILIEU NATUREL

Analyse réglementaire du projet

L'emprise au sol minimisée

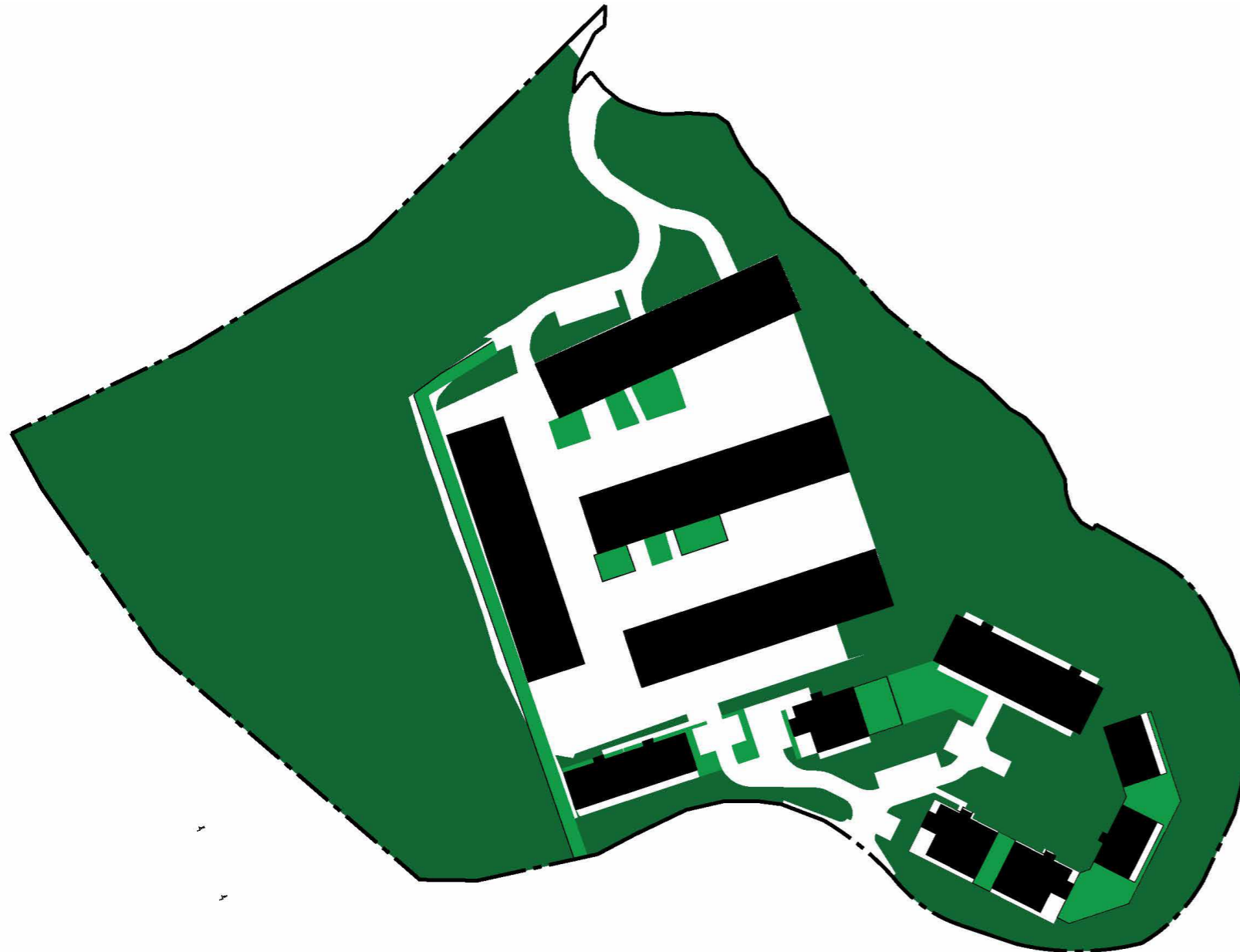


L'emprise au sol du projet est largement inférieure aux 35% réglementaires.

SURFACE PARCELLE	60711,58 m ²
EMPRISE AU SOL REGLEMENTAIRE PLU	35% soit 21249,05 m ²
EMPRISE AU SOL BATIMENT EXISTANT	12% soit 7500 m ²
EMPRISE AU SOL BATIMENT PROJET	20% soit 11968 m ²

Analyse chiffrée du projet

Le biotope protégé, requalifié et conservé



- Biotope coefficient 1
espaces verts pleine terre
- Biotope coefficient 0.4
espaces verts terre 80 cm ou perméables

Le biotope du projet est supérieur aux 60% règlementaires.

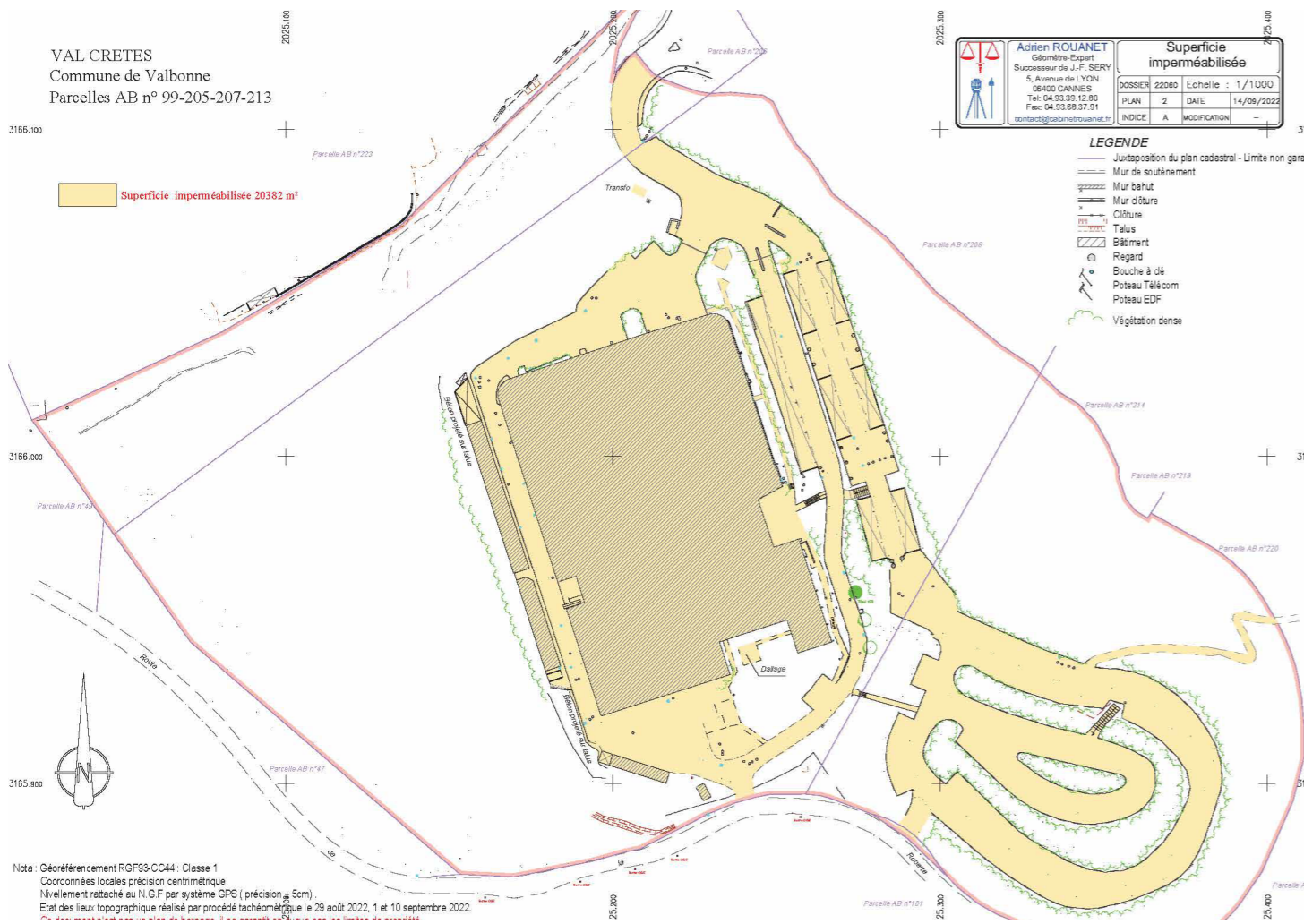
SURFACE PARCELLE	60 711,58 m ²
BIOTOPE REGLEMENTAIRE	60 % soit 36 426,95 m ²
BIOTOPE EXISTANT	68% soit 41 683,00 m ²
BIOTOPE PROJET	68% soit 41 461,85 m ²

Analyse chiffrée du projet

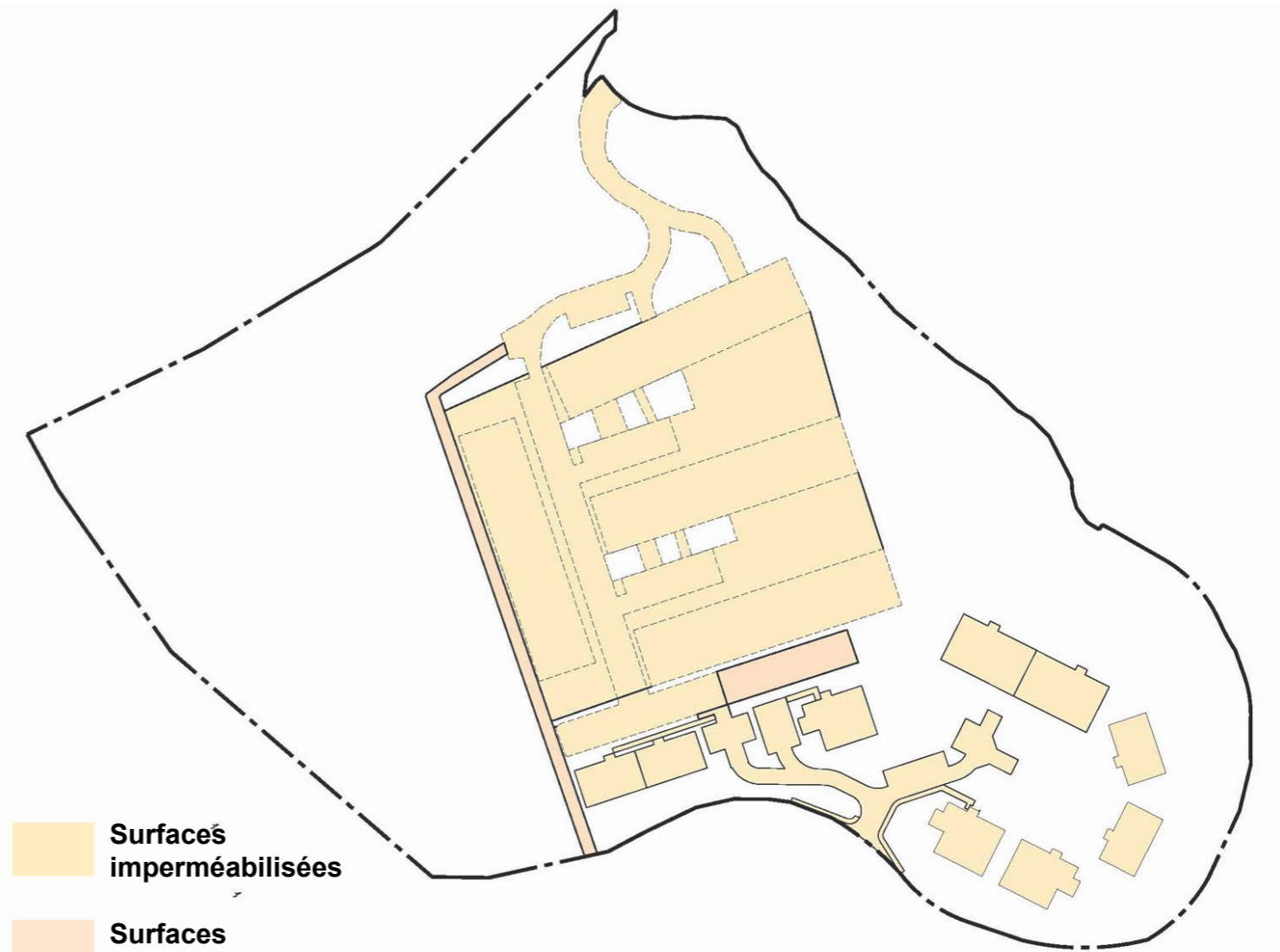
Les surfaces imperméabilisées diminuées

Les surfaces imperméabilisées sont réduites de 12 % par rapport à celles qui existent aujourd'hui.

SURFACES IMPERMEABILISEES EXISTANT	20 382 m ² soit 34% de la parcelle
SURFACES IMPERMEABILISEES PROJET	18 031 m² soit 30% de la parcelle
SURFACES SEMI - IMPERMEABILISEES PROJET type voie pompiers « calade »	2 292 m ² soit un 4% de la parcelle



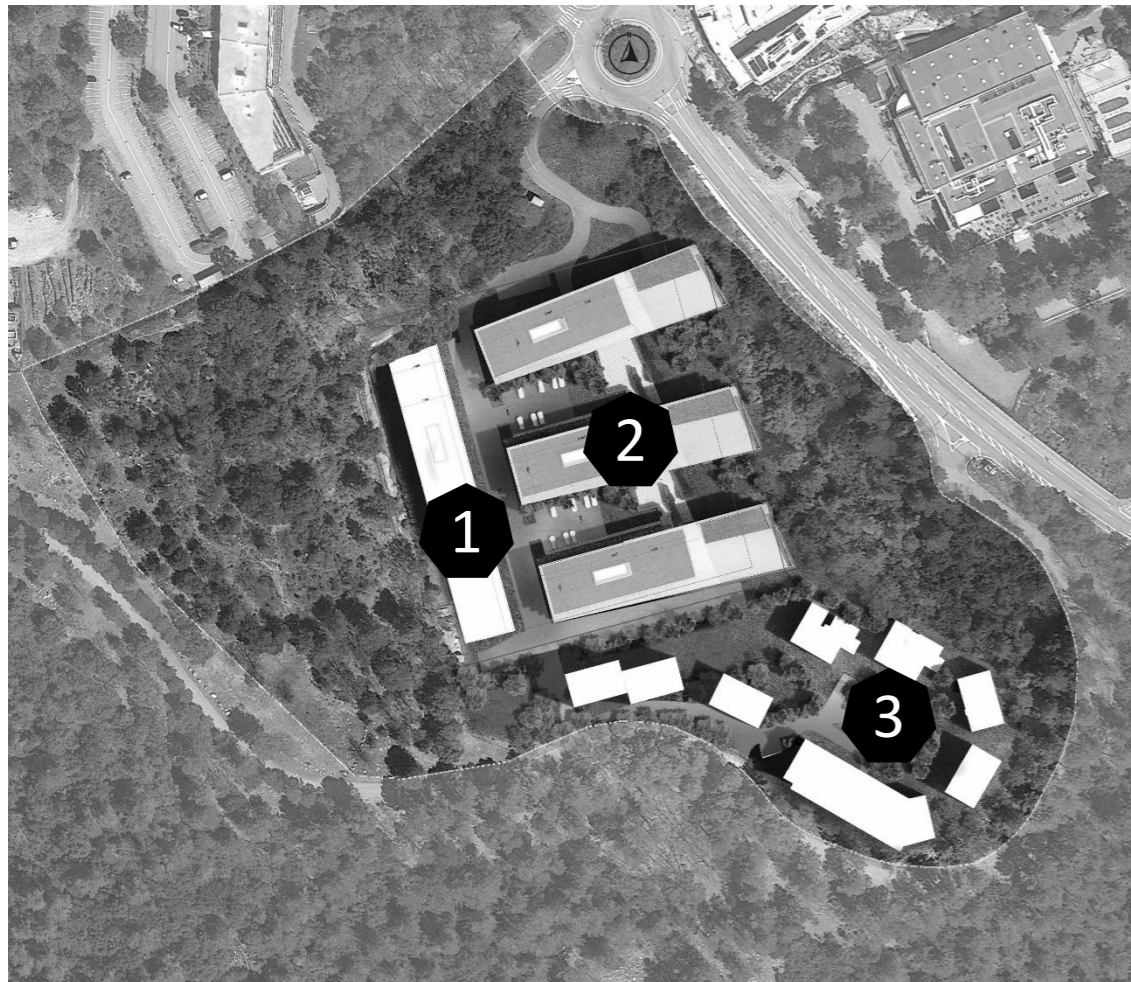
SURFACES IMPERMEABILISEES EXISTANTS



SURFACES IMPERMEABILISEES PROJET

Analyse chiffrée du projet

Les surfaces



LES BUREAUX

SURFACE DE PLANCHER TOTALE		22 600 m²
SURFACE DE PLANCHER BATIMENTS 2	2	17100 m ²
SURFACE DE PLANCHER BATIMENT 1	1	5 500 m ²
STATIONNEMENTS		904 places soit 1/25 m ² de SDP : - 724 en sous sol soit 80% - 180 en surface soit 20%

LES LOGEMENTS

SURFACE DE PLANCHER TOTALE	3	8400 m² 132 logements
STATIONNEMENTS		261 places: - 209 en sous sol soit 80% - 52 en surface soit 20%