

MAITRISE D'OUVRAGE		NEXIMMO 129		VAL DE CRETES – NEXITY PROJET GLOBAL DOSSIERS RECOURS GRACIEUX Arrêté n°AE-F09323P0039 Portant décision d'examen au cas par cas					
COORDINATION		KARDHAM CARDETE HUET ARCHITECTURE TEL : 04 91 08 55 61						X	
MAITRISE D'ŒUVRE		KARDHAM CARDETE HUET ARCHITECTURE							
BUREAU D'ETUDE STRUCTURE BUREAU D'ETUDE VRD BUREAU D'ETUDE FLUIDE BUREAU D'ETUDE ENVIRON.		KEPHREN SUD VRD BARBANEL CEREG							
PAYSAGISTE		A+A+P							
BUREAU DE CONTROLE		QUALICONSULT							
				NOTE SYNTHESE MOBILITES DOUCES					
				Affaire suivie par : LD2A Camille Hernandez		Contrôlée par : Blaise Perisson	08		
K	22020	APS	PE	--	PLAN MASSE	--	--	IND . 0	
Emetteur	Affaire	Phase	Type	Niveau	Bâtiment	Zone	Ech	Mai 2023	

01 PREAMBULE

La présente note apportera une description de l'ensemble des mobilités douces sur le programme complet de bureaux et logements de Val de Crêtes.

Le parcelle assiette de projet se situe à quelques centaines de mètres du quartier "Haut-Sartoux", disposant de commerces, de cabinets médicaux, de points de restauration et de banques mais aussi du Collège International de Valbonne (CIV).

Il est à noter que ce programme immobilier est à proximité de la ligne de Bus-Tram qui dessert le technopôle de Sophia-Antipolis. Ce réseau se développe rapidement et propose toujours plus de services depuis quelques années.

Les trois principales mobilités douces favorisées sont les suivantes, compte tenu des contraintes topographiques de site et des conditions qu'offre la zone du projet :

- Cheminements pour **LES PIETONS**
- Cheminements pour **LES PERSONNES A MOBILITES REDUITES** comme les personnes en fauteuils roulants, les personnes victimes de déficiences sensorielles et mentales, les utilisateurs de poussettes ainsi que les enfants en bas âges et leurs accompagnants, les personnes chargées
- Cheminements pour **LES VELOS, TROTTINETTES ET AUTRES MODES DE DEPLACEMENT APPARENTES**

Les locaux associés seront en nombre suffisant et bien dimensionnés. Ils seront répartis entre les différents bâtiments et permettront à tous les utilisateurs d'y accéder très rapidement et simplement depuis leurs halls d'entrée respectifs notamment.

L'objectif du projet de mobilité douce consiste à diminuer le trafic des véhicules et augmenter les mobilités douces, donc à développer au quotidien le réflexe de la mobilité douce. La prise en compte de cette nécessité fut intégrée dès les premières esquisses de la conception architecturale. En effet, les circulations communes structurantes font partie intégrante des bâtiments, et ne se résument donc pas qu'à de simples équipements des espaces extérieurs.

02 DONNEES CHIFFREES

02.1 LE RAPPEL SURFACES PROJET

La surface de plancher du projet de bureaux est de 22 485 m².

La surface de plancher du projet de logements est de 8 650 m².

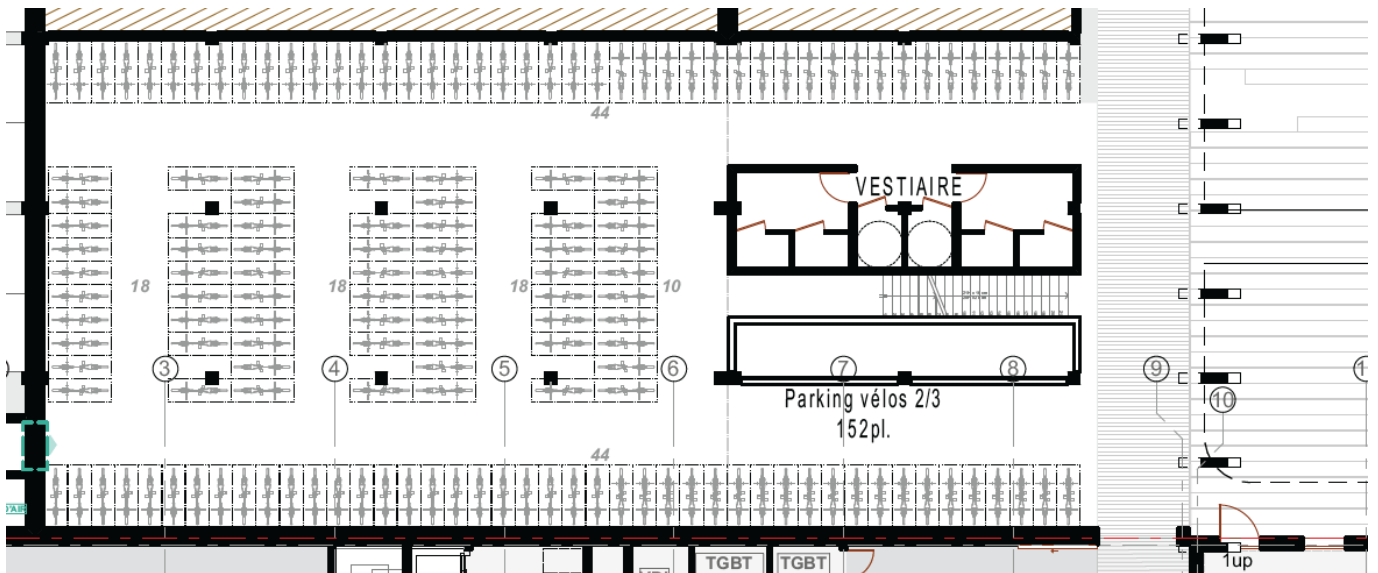
La surface de plancher de l'intégralité de l'opération est de 31 135 m²

02.2 LES VELOS

Le programme met à disposition 484 places pour les vélos sur la totalité de l'opération, réparties de la manière suivante :

- 130 places pour les LOGEMENTS réparties dans les deux niveaux de sous-sol entre RDJ et R-1
- 354 places pour les BUREAUX : 36 en rez-de-chaussée abritées pour les bureaux ESSENTIELS et 318 en rez-de-jardin pour les bureaux 2.3.4

Ce nombre de place est vérifiée sur la base de la dernière réglementation en vigueur de stationnement des vélos. Elle compte 15% de l'effectif total des salariés, plus contraignante que celle mentionnée aux règlements d'urbanisme. Le programme propose d'ailleurs plus que cette règle avec quasiment 16%.



Extrait de plan du RDJ – IMPLANTATION VELOS ET VESTIAIRES - exemple entre deux BATIMENTS 2 et 3

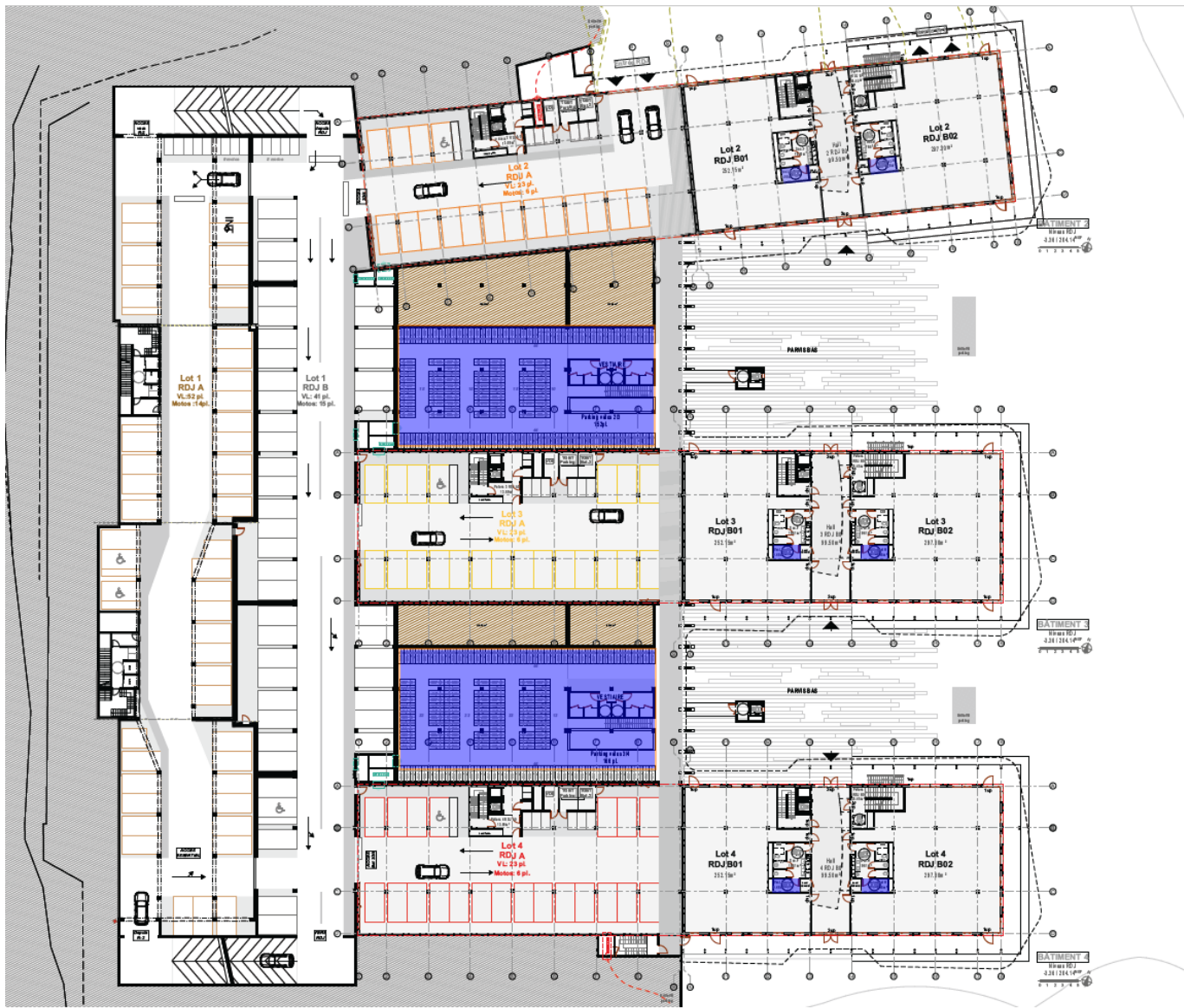
02.3 LES VESTIAIRES

Le programme de bureaux met à disposition 30 vestiaires pour les acteurs de la mobilité douce en priorité, répartis de la manière suivante :

- 30 vestiaires pour les BUREAUX 2.3.4 : 12 accolés aux sanitaires des halls d'entrée en RDC et RDJ + 18 en RDJ près des placettes basses
- 4 vestiaires pour les BUREAUX ESSENTIELS en RDC



Extrait de plan du RDC – repérage en bleu des locaux vélos et vestiaires BATIMENT ESSENTIEL à gauche et vestiaires BATIMENT 2.3.4 à droite.



Extrait de plan du RDJ – repérage en bleu des locaux vélos et vestiaires BATIMENT 2.3.4

02.4 LES VOITURES ET MOTOS

Le programme met à disposition 883 places pour les véhicules légers, et 335 places motos, réparties à plus de 90% en sous-sol, pour laisser notamment plus d'espaces disponibles alloué à la mobilité douce en surface dans les espaces communs. Cette offre est conditionnée par le respect des règles d'urbanisme.

03 GRANDS PRINCIPES

Les principes de mobilités douces ont été pensés pour permettre aux utilisateurs d'accéder à la quasi-intégralité de la parcelle compte tenu de sa déclivité importante, de sa couverture végétale plus ou moins dense, et de la protection des faunes / flores existantes.

Un grand soin a été pris en positionnant les bâtiments pour générer des tendances de mouvements intuitives.

Les mobilités seront simples et efficaces pour les déplacements fonctionnels et favoriseront les déambulations et balades pour les déplacements d'agrément.

Les principes axes de déplacement des mobilités douces seront répartis de manière équilibrée sur les niveaux principes extérieurs :

- RDC bureaux / RDC logements : parvis et talus hauts communs respectivement aux utilisateurs bureaux / logements
- RDJ bureaux / RDJ logements : parvis et talus hauts communs respectivement aux utilisateurs bureaux / logements
- AVAL EST parcelle au-dessus de la Route des Crêtes : cheminements sur sentier. Ce sentier permettra aux plus jeunes, notamment, de se déplacer en toute sécurité, à l'abri de la circulation.
- AMONT OUEST parcelle côté chemin de la Roberte : cheminements libres en pinède

On distingue deux mobilités principales analysées ci-dessous :

03.1 LES MOBILITES EXTERIEURES – voir PLANCHE 01 des mobilités douces

LES FLUX FONCTIONNELS QUOTIDIENS

Se développent sur la quasi-totalité du niveau RDC RDJ des bureaux et logements, respectivement pour les utilisateurs bureaux et les utilisateurs logements

Le passage du niveau RDC vers RDJ des bureaux se fait par escaliers et/ou ascenseurs

LES PROMENADES LIBRES

Sont possibles sur la quasi-totalité de la parcelle, hormis les zones impénétrables de végétations conservées trop denses. Très libres en AMONT à L'OUEST, guidées par un sentier en AVAL à l'EST.

03.2 LES MOBILITES INTERIEURES ET PROLONGEMENTS EXTERIEURS - voir PLANCHE 2 des mobilités douces

LA TRANSVERSALE SEQUENCEE DES BUREAUX EN REZ-DE-JARDIN

Une longue circulation piétons/vélos NORD/SUD relie l'accès NORD de la parcelle côté Rond-Point des Chênes Lièges vers les sud de la parcelle en cheminant en RDJ à l'abri sous le parvis RDC à l'air libre.

Sur tout le parcours, l'utilisateur peut ressortir au Sud, accéder aux aires de stationnements des vélos et vestiaires, monter dans les bureaux, pratiquer le parvis RDJ, remonter au RDC. Il a accès à toutes les fonctionnalités et circulations.

LE RUBAN CONTINU DES LOGEMENTS

Les utilisateurs à pied, à vélos et autres déplacements associés, pourront parcourir l'intégralité de l'emprise des logements, de l'Ouest vers l'Est, en RDJ et R-1.

En règle générale, à l'intérieur du programme les déplacements pour les Personnes à Mobilité Réduites seront possibles. Ainsi, les pentes et les largeurs seront règlementaires et si, ponctuellement, la déclivité d'un point à l'autre du projet ne permet pas d'assurer la liaison dans les conditions exigées, un dispositif spécifique, comme une plateforme élévatrice PMR, sera prévu.

08 PLANCHE 01 : MOBILITES DOUCES EXTERIEURES

LES FLUX FONCTIONNELS QUOTIDIENS

LES PROMENADES LIBRES



LEGENDES



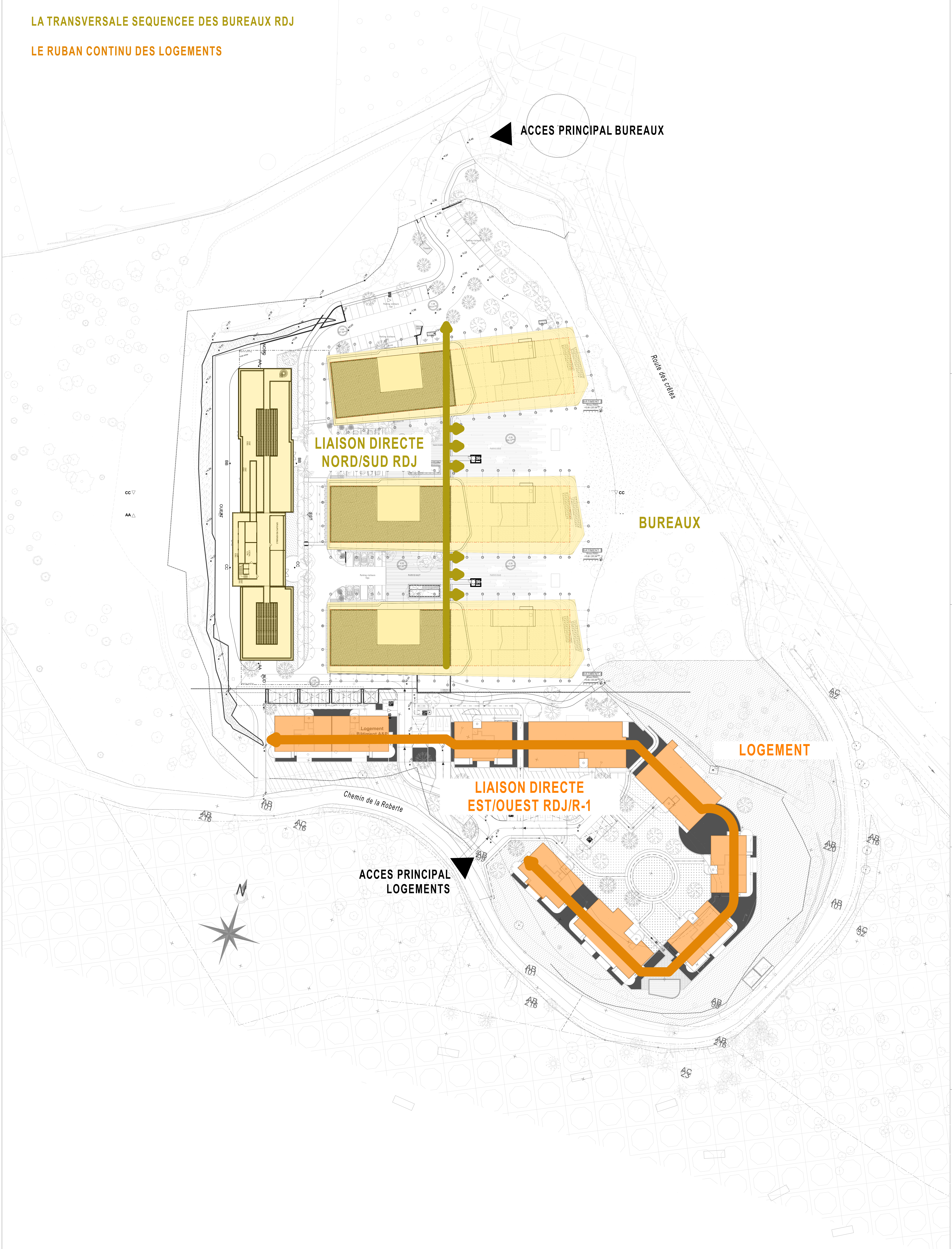
BUREAUX
LOGEMENT

<p>ARCHITECTES & PAYSAGISTE KARDHAM</p> <p>BUREAUX ETUDIÉS KHEPHREN</p> <p>BUREAUX CONTRÔLE ET AMBASSADEUR Opus</p>	<p>PROGRAMME BUREAUX L2E DÉVELOPPEMENT DURABLE ARCHITECTURE</p> <p>PROGRAMME LOGEMENTS INEX</p> <p>PROGRAMME GLOBAL A.A.P. KARDHAM</p> <p>SUD VRD céréq</p> <p>Opus L. Courtois</p> <p>dave</p>	<p>VAL DE CRÊTES - PROGRAMME BUREAUX ET LOGEMENTS</p> <p>MAIRIE DE VAL DE CRÊTES</p> <p>KARDHAM</p> <p>ENTREPRENEUR GÉNÉRAL KARDHAM</p> <p>Mobilités & Flux RDC</p> <p>22020 APRIL</p> <p>APS PROJET</p> <p>ARC VOLET</p> <p>PG TYPE</p> <p>PM NIVEAU</p> <p>334 BÂTIMENT</p> <p>- ZONE</p> <p>A0 FORMAT</p> <p>01 NUMÉRIQUE</p>
--	---	---

08 PLANCHE 02 : MOBILITES DOUCES INTERIEURES / PROLONGEMENTS EXTERIEURS

LA TRANSVERSALE SEQUENCEE DES BUREAUX RDJ

LE RUBAN CONTINU DES LOGEMENTS



LEGENDES



BUREAUX
LOGEMENT

ARCHITECTES & PAYSAGISTE KARDHAM		PROGRAMME BUREAUX L2E L2E ARCHITECTURE & PAYSAGISTE		PROGRAMME LOGEMENTS A.A.P. A.A.P. ARCHITECTURE & PAYSAGISTE		PROGRAMME GLOBAL KARDHAM		VAL DE CRÊTES - PROGRAMME BUREAUX ET LOGEMENTS	
COORDINATION BUREAUX ETUDES		BUREAUX ETUDES KHEPHREN		BUREAUX ETUDES INEX		BUREAUX ETUDES cereq		BUREAUX ETUDES GROUP	
BUREAUX CONTRÔLE ET VALIDATION GROUP		BUREAUX CONTRÔLE ET VALIDATION GROUP		BUREAUX CONTRÔLE ET VALIDATION GROUP		BUREAUX CONTRÔLE ET VALIDATION GROUP		BUREAUX CONTRÔLE ET VALIDATION GROUP	
DATE: 22/02/2020		PROJET: APS		ARCT: VOLET		PG: PM		N°: 234	
EMETTEUR: K		APPR: 22020		VOLET: APS		TYPE: PM		N°: 234	
DATE: 22/02/2020		PROJET: APS		ARCT: VOLET		PG: PM		N°: 234	
EMETTEUR: K		APPR: 22020		ARCT: VOLET		PG: PM		N°: 234	
DATE: 22/02/2020		PROJET: APS		ARCT: VOLET		PG: PM		N°: 234	