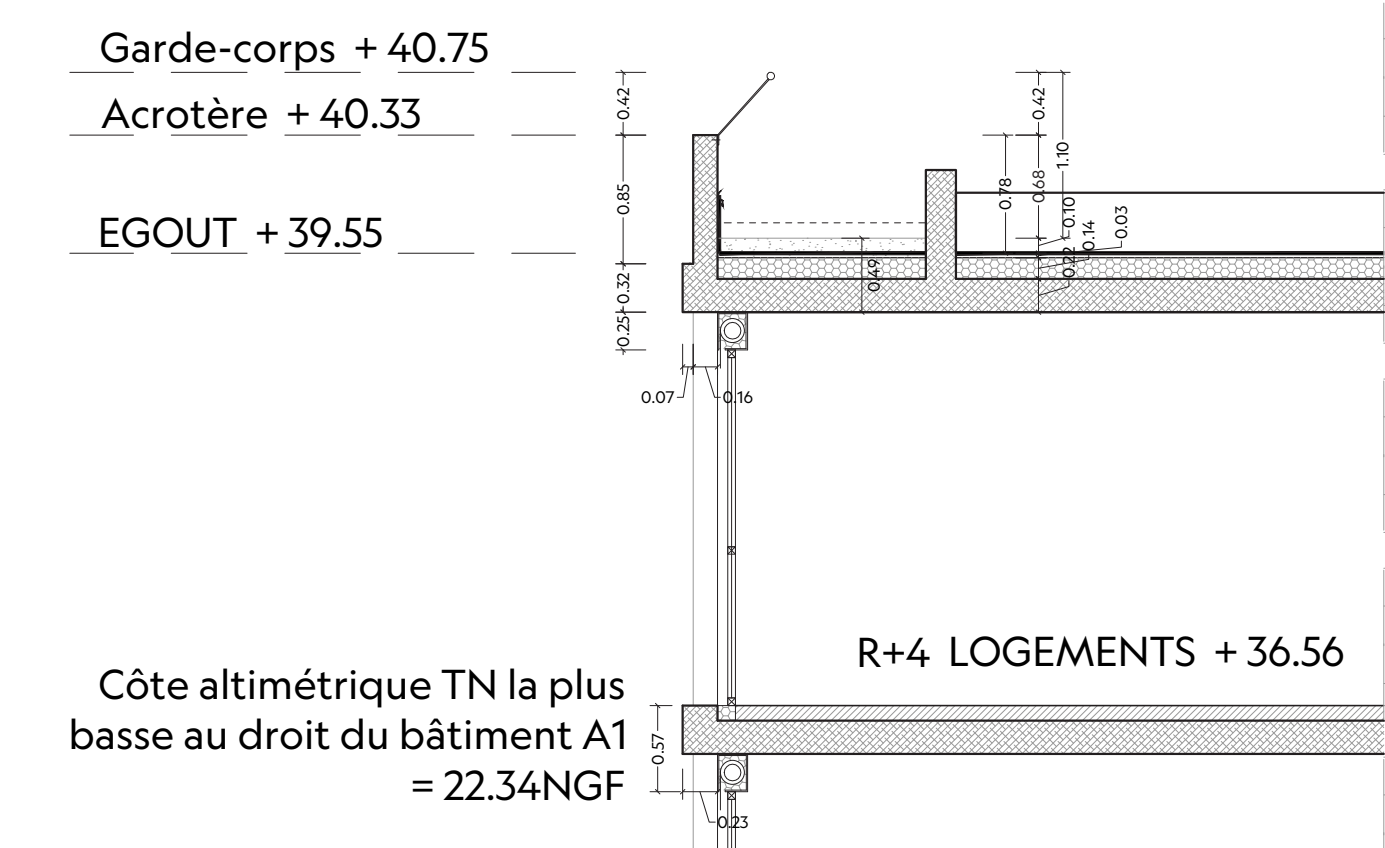


NOTICE DESCRIPTIVE 1/PRESENTATION DU TERRAIN Ce dossier de permis de construire concerne la construction de 55 logements, de commerces et d’un parc de stationnement souterrain situé à l’Est de l’actuel square Benes à Saint-Laurent du Var, une portion de l’avenue du Général De Gaulle et un bloc de deux bâtiments. TERRAIN La superficie totale du périmètre d’intervention concerné par ce projet est de 2204m² en superstructure, et 2967m² en infrastructure. Les parcelles composant l’unité foncière sont issues de la déclaration préalable de Division foncière n° DP 006 123 22 C0121 déposée le 22/09/22. Le terrain est accessible depuis l’Avenue de la Libération, l’avenue François Bérenger, la rue Baptiste Bermond et l’avenue Thomas Decaroli. Le terrain initial était composé d’un square, d’un segment de l’avenue du Général De Gaulle ainsi que par deux bâtiments: une clinique et une école maternelle qui font l’objet d’un permis de démolition. Il supporte une différence de niveau : _d’environ 0,6m de la limite séparative Nord, à la limite séparative Sud ; _d’environ 0,5m de la limite séparative Est à la limite séparative Ouest. 2/PRESENTATION DU PROJET/ORGANISATION/ COMPOSITION DU PROJET Le projet est implanté de manière à respecter les morphologies du terrain. Celui-ci se compose de deux volumes le bâtiment A1 sur 5 niveaux (R+4) et le bâtiment A2 sur 3 niveaux (R+2). Le socle (RDC) sert de soubassement à la construction et accueille les commerces et activités, les halls et accès au parking. Il est surmonté d’une « toiture socle » végétalisée comme un trait d’union dans la composition d’ensemble. Le rez-de-chaussée du bâtiment A1 est constitué d’un café de 180 m² avec terrasse, un local de 130m² et une brasserie de 355m² tandis que le bâtiment A2 héberge un local d’activité dont la destination future sera retenue par consultation des futurs usagers et riverains du quartier, un local commercial de 85m², un commerce alimentaire biologique de 225 m² et un glacier de 145m² avec terrasse positionné face aux jeux d’enfants. Les niveaux dédiés à l’habitation sont simples et rationnels de manière à organiser efficacement les logements et ainsi optimiser toutes les surfaces construites. Le parc de stationnement situé au R-1 et au R-2 accueille 218 places V.L., un local 2 roues et les locaux techniques. INSERTION DANS LE SITE L’implantation du projet dans le site respecte la morphologie du terrain et l’ensemble des prospects et règles d’urbanisme. L’accès piéton aux bâtiments se fait par deux halls au nord du bâtiment A1 et deux halls à l’Est du bâtiment A2. L’accès au parking se fait par une rampe située au nord de la place. Cette opération de requalification du Square Bénès a pour objectif de recréer une centralité à travers la création d’un ensemble immobilier et d’une nouvelle place à l’échelle de la ville et non plus du quartier. Afin de bénéficier d’une certaine visibilité, cet espace a été conçu avec une écriture architecturale identifiable comme un repère. La forme urbaine que nous vous proposons dans ce projet a également été guidée par une réelle volonté de proposer un cadre bâti favorisant avant tout le confort d’usage, l’ensoleillement, la ventilation et l’éclairage naturel de tous les espaces, une architecture jouant sur des volumétries interrompues, des transparences, des respirations. Des perméabilités visuelles et physiques ont également été créées sur les niveaux supérieurs grâce au fractionnement des volumes en plots transversaux (bâtiment A2) ou plots longitudinaux (bâtiment A1) minimisant ainsi l’impact volumétrique de ces 2 bâtiments pour leur environnement proche. Ces fractionnements permettent également d’offrir aux avoisinants et aux résidents des perspectives sur des espaces généreusement végétalisés (ruelle patio et espaces entre plots), véritable relais écologique de la forêt de la Vallière. Ces perméabilités visuelles pourraient être accentuées avec la mise œuvre de végétaux de hauteur réduites. TRAITEMENT CONSTRUCTION L’ensemble des façades est traité avec la même attention, de la façade nord à la 5ème façade, aux façades des halls afin de prolonger la qualité des matériaux utilisés sur l’espace public de la place et proposer un ensemble de qualité sous tous ses angles et sans négliger le moindre espace. L’ensemble de bâtiments de volumes variés et d’écritures architecturales différentes selon le contexte environnant. Le bâtiment A1 se développant sur 4 niveaux, est fractionné dans sa largeur afin de créer une « ruelle-patio» végétalisée et minimiser la perception du pignon Est visible en entrant dans la ville par l’avenue Bérenger et en longeant l’avenue de la libération. Tandis que le bâtiment A2, se développant sur 1 à 2 niveaux, est composé d’une succession de plots de tailles et hauteurs différentes, à l’échelle de petites maisons de ville. MATERIAUX Les murs sont en béton blanc bas carbone, ainsi la couleur est apportée par la présence du végétal sur cette architecture aux tons clairs et lumineux. Les menuiseries sont en PVC.  PHASE Permis de construire - Pièces complémentaires Avril 2023 TITRE DU DOC. PC4.1 Notice descriptive PROJET Construction de 55 logements - Commerces et 218 places de stationnement en Sous-sol Square Benes 06 700 Saint-Laurent du Var MAÎTRE D’OUVRAGE Vinci Immobilier Crystal Palace, 369-371, Promenade des Anglais 06000 Nice ARCHITECTES ERADES ARCHITECTES BOUZAT 1725 route départementale 6007 06270 Villeneuve-Loubet contact@eradesbouzat.com +33 (0)4 92 13 03 17 www.eradesbouzat.com
--

Afin de respecter la règle de hauteur, l’acrotère du bâtiment A1 a une hauteur de +40.33 NGF soit + 1799m du point altimétrique le plus défavorable du TN au droit du bâtiment. Une lisse en retrait de la façade permettra le respect de la réglementation relative à l’accessibilité de la toiture.



ESPACES LIBRES / PLANTATIONS

Les espaces verts du projet sont traités en utilisant des essences méditerranéennes. Le projet s’intègre au projet du square, ainsi le végétal se glisse jusqu’au niveau supérieur des logements en passant la « toiture socle » du RDC, pour atteindre la toiture terrasse entièrement végétalisée.

L’objectif du projet est de proposer une architecture non seulement climatisée par la grande présence du végétal, mais aussi intégrée dans l’écosystème globale de la commune et enfin apaisée par lui, adoucie.

Ainsi, le bâtiment propose-t-il une stratification végétale : chaque étage, chaque façade proposant un biotope particulier.

Notre longue pratique des jardins sur dalles et toitures est mise à profit pour suivre quelques règles essentielles garantissant la réussite du projet et le bon développement des plantes dans des conditions artificielles.

Il faut tenter de faire communiquer au maximum les volumes de terre les uns avec les autres, et créer des continuums pédologiques. Ainsi les systèmes racines peuvent-ils se développer et explorer des grand volume de substrat ; le développement aérien est en effet proportionnel au développement souterrain.

Les alignements le long des rues procèderont de la même logique de création de paysages arborescents au sein de l’urbanité.

En compensation des espaces verts de pleine terre sont créés au coeur de notre projet:

- 246 m² d’espaces verts sur dalle d’une épaisseur de terre de 1m répartis dans 22 jardinières selon les plans de plantation PC 2.2.2/ PC2.2.3
- 270m² d’espaces verts sur dalle d’une épaisseur de terre de 60cm selon les plans de plantation PC 2.2.2/ PC2.2.3
- 997m² de toiture végétalisée d’une épaisseur de terre de 40cm selon le plan de plantation PC 2.2.4.

Les rues

Bien que plantés en géométrie parfaite du fait des contraintes spatiales, ils offriront une grande variabilité des qualités et des attraits. Le grévillea sera présent car il vit bien le long des rues. Là encore, il nous faut choisir des arbres d’avenir , dans le sens où il nous faut anticiper le changement climatique. Les Mélaleuca et acacia sur la façade Est et magnolia kobus ou encore firmania simplex sur la façade nord.

Voila des rues plantées qui offriront bien des effets en toute période de l’année.

Le bâtiment joue avec les strates végétales.

La première est constituée par ce vaste balcon planté formant l’angle de la place. La continuité des terres végétales nous permet ainsi de planter des arbres de moyen développement, recréant un véritable « effet de sol ».

La plaque végétale est parfois percée pour laisser traverser une frondaison de quelques Grevillea, dont le port relativement fastigié sera parfaitement adapté et dont les floraisons ocre-orangers sont tout à fait remarquables.

Nous imaginons que la plus belle façon de traiter cette strate serait d’y créer **une orangerie**. L’orientation est parfaite et la dimension des agrumes correspond bien à l’espace dont nous disposons. Bien entendu les floraisons printanières embaumeront tout le square . En sous étage les vivaces florifère formeront un élément de couleur et de continuité ; agapanthes, gora ou encore gravilea arbustifs offrent une multitude de possibilité . Les citrus satsuma, les bigaradiers et plusieurs variétés d’agrumes ne demandant pas d’entretien spécifique et sont parfaitement adaptés aux conditions urbaines. Un arrosage au goutte à goutte à la fois économe et suffisant pour garantir les meilleurs condition de développement des arbres sera installé.

La bâtiment A1 laisse une faille fraîche entre les deux volumes.

Des cycas formeront un univers végétal semi-ombragé et apaisant.

Au-dessus, les toitures bénéficieront d’une épaisseur de terre permettant de sortir des pauvres et triste mélanges de sedum trop souvent répandus et peu réjouissants. Il nous sera alors possible de retrouver la flore mellifère de garigue ; des lavandes, des thyms et romarins, et surtout de cistes de nombreuses variétés, des sauges , des immortelles (helichrysum) rependront ce parfum de soleil , et ne demanderont aucun entretien.

Les façades aussi s’animeront aussi grâce aux plantes.

D’une part sur les jardinières au sud, les plantes disposeront d’un volume important de terre. Un paillage sera installé en surface afin de laisser passer l’eau de pluie tout en conservant l’humidité du sol.

Les cistes encore feront sans aucun doute le succès des floraisons, mais aussi les céanothes aux bleus puissants, sans parler des sauges polymorphes et des cassia dont les floraison s’étaleront tout au long de l’année.

ACCES / STATIONNEMENTS

Les accès au projet se font pour les locaux commerciaux sur la place. Les entrées piétonnes menant aux logements mènent à des halls sécurisés abritant les boîtes aux lettres, ceux du bâtiment A1 se trouvent rue François Béranger et ceux du bâtiment A2 se trouvent rue Baptiste Bermond. Le parking est accessible par une rampe rue François Béranger.

Conformément au PLU, le projet compte 218 places de stationnement dont 102 places au R-1 et 116 places au R-2 dont 10 places PMR ainsi que 27 places deux roues motorisés et un local vélo de 114 m².

Les grilles de ventilation n’émergerons pas du sol et seront positionnées au même niveau que le parvis.

Mutualisation : (CF ANNEXE ETUDE DE MUTUALISATION)

Obligation réglementaire du parking résidentiel : 142 stationnements
Le PLUm nous autorise à mutualiser 20% des 142 stationnements privés (en dehors des zones «corridor transport en commun», «secteur intermédiaires», «périmètre vélos») ce qui représente 28 places mutualisables.
Nous obtenons donc la répartition suivante :
- 120 stationnements privés (148 stationnements privés - 28 places mutualisées)
- 98 stationnements publics (70 stationnements publics + 28 places mutualisés)

PHASE Permis de construire - Pièces complémentaires Avril 2023	TITRE DU DOC. PC4.1 Notice descriptive	PROJET Construction de 55 logements - Commerces et 218 places de stationnement en Sous-sol Square Benes 06 700 Saint-Laurent du Var	MAÎTRE D’OUVRAGE Vinci Immobilier Crystal Palace, 369-371, Promenade des Anglais 06000 Nice	ARCHITECTES ERADES ARCHITECTES BOUZAT 1725 route départementale 6007 06270 Villeneuve-Loubet contact@eradesbouzat.com +33 (0)4 92 13 03 17 www.eradesbouzat.com
--	---	---	--	--

SURFACES ET STATIONNEMENTS CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU PLUM

Saint Laurent du Var Square Benes Surfaces et stationnement										
Type	Destination: Commerce et activités de service/ Sous-destination	Surface de Plancher	Surface de réserves	%	Surface de cellule (hors réserve)	Nombre de place de stationnement Auto	Nombre de place de stationnement Vélo	Surface stationnement vélo	Nombre de place de stationnement 2 roues	Nombre de place de livraison
Alimentaire	Artisanat et commerce de détail	260m²	60m²	23%	200m²	4	0		2	4
Restaurant	Restauration	355m²	142m²	40%	213m²	11	2	3m²	3	
Café	Restauration	180m²	72m²	40%	108m²	6	0		2	
Glacier	Restauration	86m²	17m²	20%	69m²	4	0		2	
Local	Artisanat et commerce de détail	109m²	16m²	15%	93m²	2	0		1	4
Local	Artisanat et commerce de détail	130m²	20m²	15%	111m²	3	0		1	
Total		1 120m²	327m²		793m²	30	2	3m²	11	4
Nb Logements						Nombre de place de stationnement Auto	Nombre de place de stationnement Vélo	Nombre de place de stationnement 2 roues		
Logement libre		38				76	110m²	13		
Logement social		17				17				
Visiteur						8				
Total		55				101	110m²	13		

ACCES LOCAL VELO

L'accès au local vélo se fait depuis l'ascenseur situé dans le bâtiment A2 au RDC. Sa superficie totale est de 114m² et répond aux demande du PLUM.

PLACES IRVE

Logement : L'ensemble des places réservées aux logements est pré-équipées, soit 103 places.

Commerces/ Restaurant: 22 places pré-équipées et 1 place PMR équipée

PLACE LIVRAISON

5 places de livraison seront prévues au R-1 d'une dimension minimale de 3.50×5.00m. Les emplacements sont situés proche de l'ascenseur (dimension cabine 2.30×1.10m) permettant l'accès à tous les commerces/ restaurants.

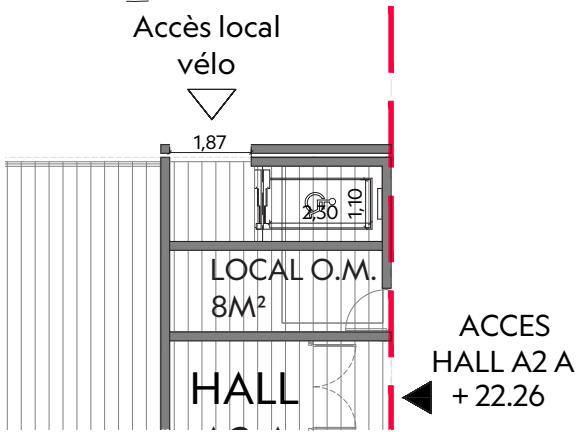
TOITURE

Une attention particulière sera portée au traitement de la toiture, en effet celle-ci est considérée comme une cinquième façade. Cette toiture terrasse végétalisée est inaccessible conformément aux prescriptions du PLUM mais conçus pour l'être si les règles tentaient à évoluer.

Les acrotères hauts nous permettent de régler plusieurs problèmes techniques :

_éviter les gardes corps métallique disgracieux

_ne pas donner à voir depuis la rue les édicules des ascenseurs



La toiture intégrera également le rôle de rétention des eaux ruisselées. Le règlement d'assainissement pluvial métropolitain met à disposition des données liées au ruissèlement pour ce type d'ouvrage. Quatre types de toitures végétalisées sont identifiées, la note hydraulique en annexe du présent permis présentera les résultats pour une toiture de végétalisation intensive avec une épaisseur de substrat de 40 cm.

SYSTEME DE PRODUCTION D'ENERGIE

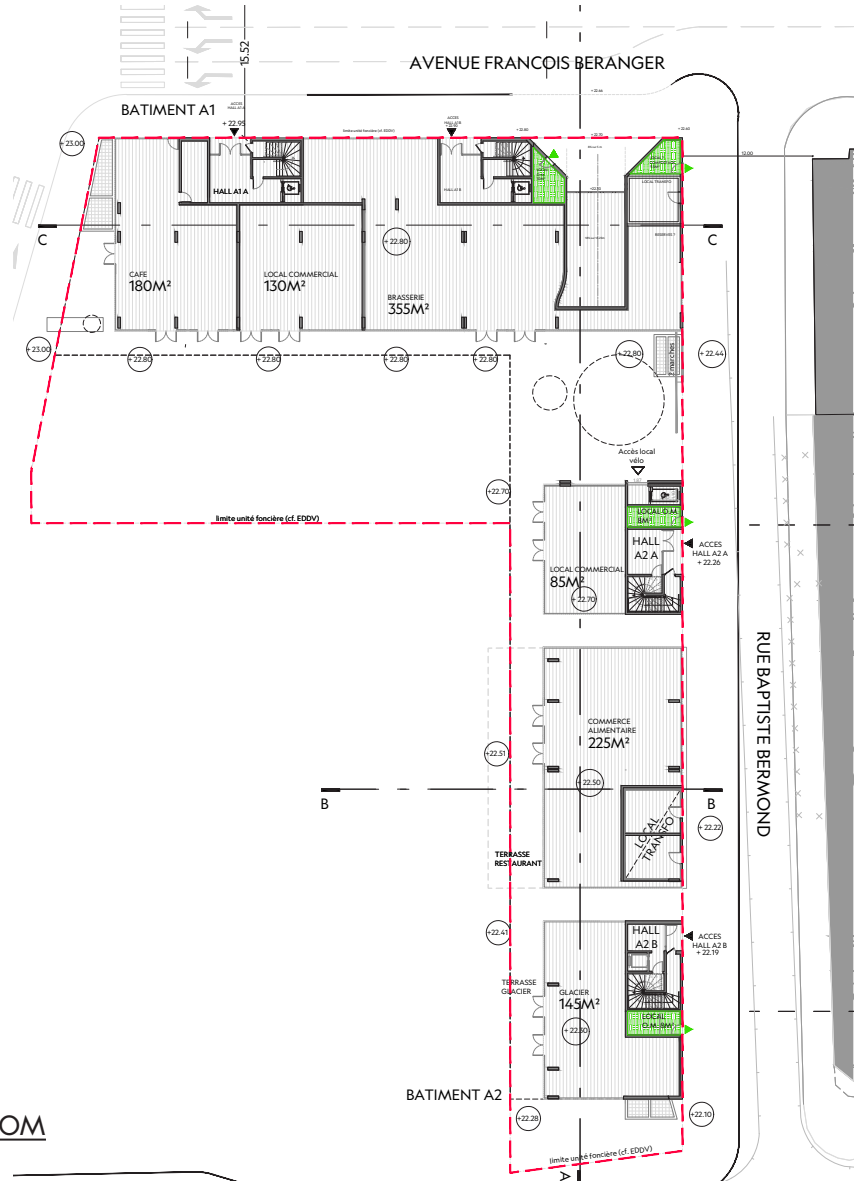
Le système de production d'énergie sera le plus économe, il prendra en compte la totalité des dernières réglementations, et va au-delà de la RT2012 en consommant 20% de moins de la RT2012.

ORDURES MENAGERES

Les locaux à ordures ménagères se situent sur l'Avenue François Berenger et la rue Baptiste Bermond.

Une convention sera mise en place entre la commune de S.L.V et le futur syndic de copropriété pour permettre au service de collecte des O.M. un accès direct aux locaux O.M. afin d'éviter les aires de présentation des containers sur la voie publique. (Annexe PC4 - Attestation SPL concernant accès rue Bermond)

Un dispositif de compostage sera mis en place pour répondre au PLUm: Le dispositif de compostage sera un bac de compostage aux déchets verts et sera installé dans le Local O.M. Il présentera une capacité suffisante et sera adapté à la production.



Repérage en vert locaux OM

DISPOSITION OAP

Le projet sera équipé de nichoirs augmentant la capacité d'accueil des oiseaux et des chiroptères au sein du quartier (Cf Annexe 4 - Etude conclusive approfondie, connaissance et prise en compte de la biodiversité)

PHASE Permis de construire - Pièces complémentaires Avril 2023	TITRE DU DOC. PC4.1 Notice descriptive	PROJET Construction de 55 logements - Commerces et 218 places de stationnement en Sous-sol Square Benes 06 700 Saint-Laurent du Var	MAÎTRE D'OUVRAGE Vinci Immobilier Crystal Palace, 369-371, Promenade des Anglais 06000 Nice	ARCHITECTES ERADES ARCHITECTES BOUZAT 1725 route départementale 6007 06270 Villeneuve-Loubet contact@eradesbouzat.com +33 (0)4 92 13 03 17 www.eradesbouzat.com
--	---	---	--	--