

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

ENSEMBLE IMMOBILIER

MAISONS - IMMEUBLES DE LOGEMENTS

COMMERCES - HOTEL - ESPACE MEDICAL

1, avenue Georges Brassens - 89, rue Jean Jaurès
Rue Crémieux - Rue du Général de Gaulle
13 230 PORT SAINT LOUIS DU RHONE

NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN

ET PRESENTATION DU PROJET

GROUP LIFE
Capital de 182.938 €
31, Rue Montgrand
13006 MARSEILLE
TEL 04 91 33 70 70 - Fax. 04 91 55 71 11
RCS Marseille 383 748 936 - APE 741 J

Pierre et Cédric VIGNERON & Part.
S.A. d'Architecture
14, rue de Siam
75116 PARIS
Tél. 01.71.49.68.45

MAITRE D'OUVRAGE

SAS GROUPLIFE

31, rue Montgrand
13006 MARSEILLE
Téléphone : 04.91.33.70.70

MAITRE D'ŒUVRE

S.A d'Architecture Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires

14, rue de Siam
75116 PARIS
Téléphone : 01.71.49.68.45

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

2. PRESENTATION DU PROJET

- LOT 1 - LOGEMENTS ET MAISONS INDIVIDUELLES
- LOT 2 - LOGEMENTS ET MAISONS INDIVIDUELLES
- LOT 3 - LOGEMENTS ET MAISONS INDIVIDUELLES
- LOT 4 - IMMEUBLES COLLECTIFS ET MAISONS INDIVIDUELLES
- LOT 5 - STATIONNEMENTS EN SILO
- LOT 6 - IMMEUBLES COLLECTIFS - COMMERCES
- LOT 7 - IMMEUBLES COLLECTIFS - COMMERCES
- LOT 8 - HOTEL - CENTRE MEDICAL.

- **Aménagement du terrain.**

- **Implantation, organisation et composition des volumes de constructions.**

- **Traitement des constructions, clôtures, végétation en limite de terrain.**

- **Matériaux et couleurs des constructions**

- LOT 1 - LOGEMENTS ET MAISONS INDIVIDUELLES
- LOT 2 - LOGEMENTS ET MAISONS INDIVIDUELLES
- LOT 3 - LOGEMENTS ET MAISONS INDIVIDUELLES
- LOT 4 - IMMEUBLES COLLECTIFS ET MAISONS INDIVIDUELLES
- LOT 5 - STATIONNEMENTS EN SILO
- LOT 6 - IMMEUBLES COLLECTIFS - COMMERCES
- LOT 7 - IMMEUBLES COLLECTIFS - COMMERCES
- LOT 8 - HOTEL - CENTRE MEDICAL.



- **Traitement des espaces libres et plantations.**

- **Organisation et aménagements des accès.**

1. - PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain d'emprise du projet est situé dans la commune de Port Saint Louis du Rhône.

Il est composé d'une parcelle cadastrée en section 000 C n°587, et une **superficie mesurée de 43 975.00 m².**

Le terrain est placé dans la zone 1AU1 du PLU et fait l'objet d'une OAP Orientation d'Aménagement Particulières.

Le terrain d'emprise du projet a une forme générale de grand heptagone bordé au Sud le long du canal Saint-Louis par l'avenue Georges Brassens, au Sud/Ouest par la rue Jean Jaurès, à l'Ouest par la rue Montesquieu et au Nord/Ouest par la rue Crémieux.

Il est donc bordé :

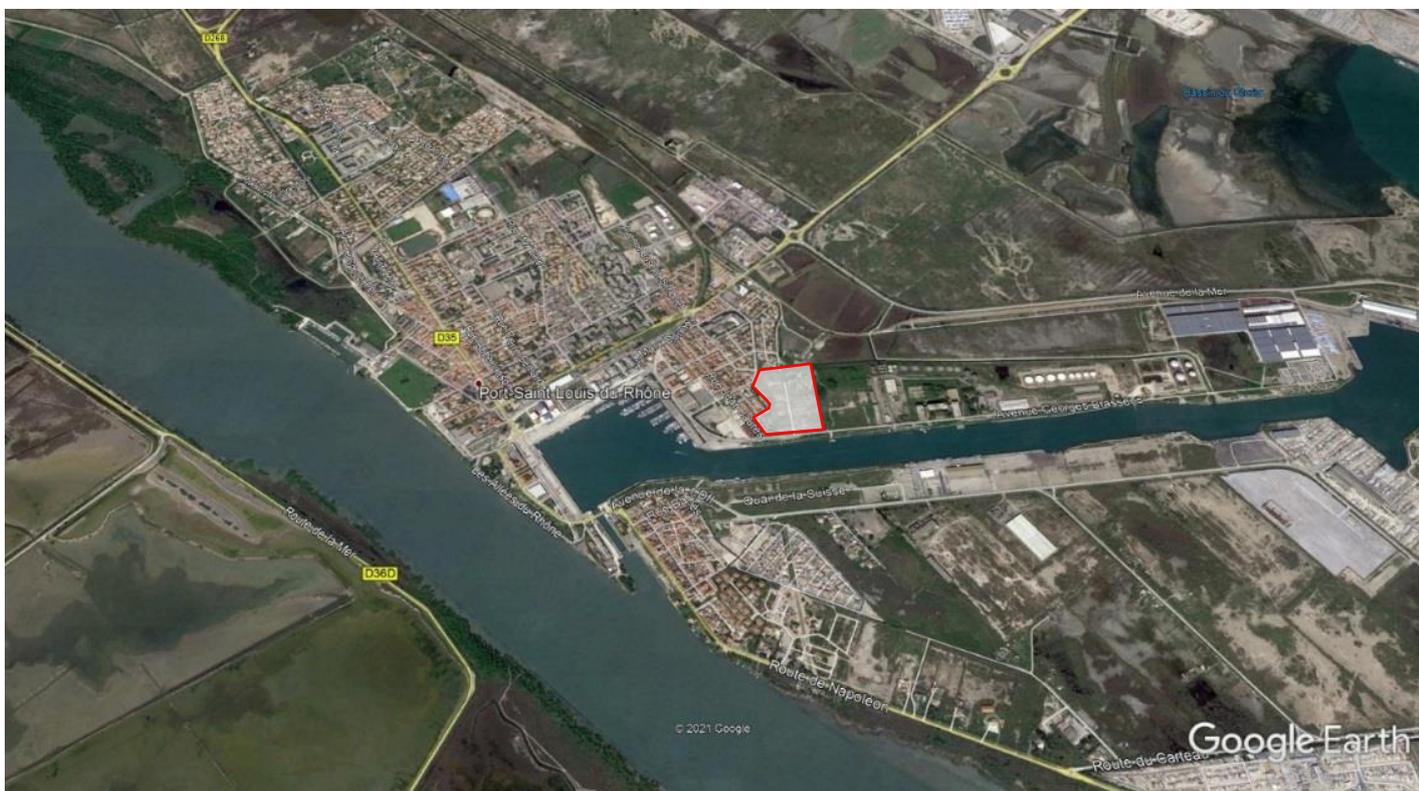
- Au Sud par l'avenue Georges Brassens d'environ 7 mètres de largeur qui forme un axe viaire reliant la rue Ct Favier et l'avenue de la Mer. Il y a également un trottoir qui longe la parcelle sur l'avenue et qui fait approximativement 2 mètres de largeur.
- Au Sud/Ouest par la rue Jean Jaurès qui fait 6m de largeur et qui est un axe reliant l'avenue Georges Brassens et l'avenue Max Dormoy.
- En Ouest par la rue Montesquieu qui relie la rue Jean Jaurès à la rue Crémieux.

Ci-dessous, deux vues aériennes du centre-ville de la commune de Port-Saint-Louis.

La première photo montre le terrain d'emprise du projet dans le contexte général de la commune.

Sur la photo, on aperçoit un bras du Rhône ainsi que le canal Saint-Louis mais également un bout de la mer Méditerranée.

Le terrain est représenté de couleur claire avec un contour rouge et se situe sensiblement au centre de la photo.





Cette deuxième photo (ci-dessus) montre le terrain dans son environnement direct. La rue principale traversant la zone industrielle est nettement visible sur la photo en limite Sud. L'environnement est principalement composé de volumes bas couverts par des toitures en pente en tuile. Le port Saint-Louis n'est pas visible sur la photo mais se trouve à l'Ouest de la parcelle qui nous intéresse.

Au Sud du terrain sur les quais du canal Saint-Louis, il y a de nombreux arbres plantés en ligne faisant un lieu idéal pour les pêcheurs qui souhaitent s'abriter du soleil, ce qui fait partie du charme de l'endroit.

Le reportage photographique qui suit montre bien l'environnement immédiat et plus lointain du terrain. On y voit bien l'architecture et les volumes des mitoyens. Ces photos permettent également de se rendre compte du tissu viaire du quartier.



Sur cette photo on peut voir des hangars en brique rouge qui représentent bien l'environnement dans lequel se trouve le terrain c'est-à-dire un environnement mi-industriel, mi-urbanisé. Ces bâtiments sont de l'autre côté de la rue Jean Jaurès à moins de 50m de la parcelle qui nous intéresse.

Comme vu précédemment, le terrain est à proximité direct du canal Saint-Louis, d'une longueur de 3km, alimenté par le Rhône et le golfe de Fos, ce qui offre une belle luminosité mais aussi une vue dégagée sur des étendus d'eau et de verdure.





Cette photo prise depuis la rue du commandant Favier reprend la 1^{ère} vue de ce joli bâtiment industriel en briques avec sa cheminée cerclée de métal. La vue est prise Ce bâtiment a servi d'inspiration pour certains bâtiments du projet. A l'extrême droite de l'image, le quai Georges Brassens qui longe le canal qui n'est pas visible sur la photo.

Le quai Georges Brassens en quittant le centre de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône vers le cimetière. A droite, derrière les arbres se trouve le canal et à gauche de la voie le terrain du projet. La limite de propriété le long de l'avenue Georges Brassens est bordée par un mur en briques qui correspondait au mur d'enceinte de l'ancienne propriété industrielle de traitement et le stockage d'huile d'olive.

L'accotement le long du canal est composé d'une étendue engazonnée qui sert de stationnement aux campings cars et aux pêcheurs. Au fond et au centre de l'image la construction beige clair correspond à l'ancienne rizerie.



Le quai Georges Brassens vu du côté opposé, en regardant vers l'entrée de Port-Saint-Louis. Le terrain du projet se trouve à droite derrière le mur d'enceinte en briques rouge qui sert aujourd'hui de support aux tagues.

Cette photo est prise depuis le carrefour de la rue Crémieux avec la rue du docteur Simon Colonna et de la rue Lazare Carnot au Nord de la parcelle qui est visible dans l'axe de la voie. L'environnement bâti est constitué principalement de pavillons en R et R+1 avec des clôtures le plus souvent pleines. Le parcellaire est morcelé. La rue Crémieux est bordée d'arbres d'alignement sur son accotement Est.





En continuant le long de la rue Crémieux vers le Sud approximativement au droit du carrefour avec la rue du Général de Gaulles. A gauche de la photo derrière le panneau sens interdit se trouve la palissade qui borde une partie du terrain du projet. La rue Crémieux rejoint l'avenue Max Dormoy au Nord à la rue du commandant Favier au Sud en formant une large boucle dans ce quartier à prédominance pavillonnaire. Au fond de l'image le long de la rue Crémieux se trouve un petit espace vert aménagé avec des jeux d'enfants et un petit parking automobile.



Ces deux photos sont prises au droit de la limite Nord de la parcelle dans la continuité de la rue du Général de Gaulles. Sur la photo de gauche, la vue plutôt bucolique de la limite Nord de la parcelle et sur la photo de droite, l'angle de la limite Nord avec la rue Crémieux.

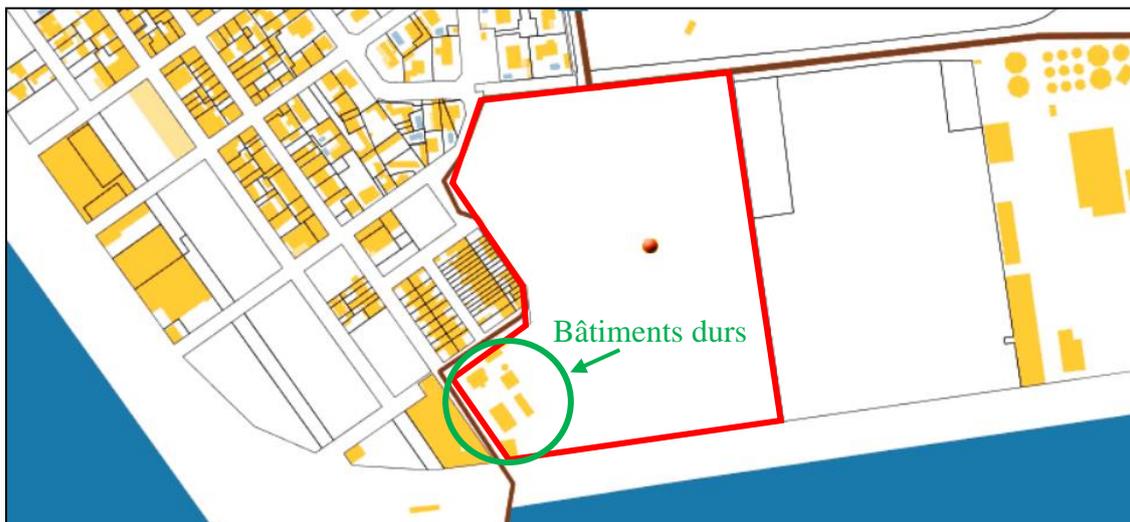
Cette photo est prise le long de la rue Crémieux en regardant vers le Nord-Est. Au 1^{er} plan à droite de l'image, le mur en parement de pierres beige des longs hangars bâti qui se trouve entre la rue Jean Jaurès et l'espace public voisin de la rue Cité André. La limite du terrain du projet et palissadée au fond de la rue Crémieux. C'est en avant de cette palissade au-delà de l'espace public avec ses aménagements pour les enfants que débouchera la rue Montesquieu.



Grâce au service Géoportail proposé par l'Etat nous avons pu trouver des vues aériennes datant des années 1950-1965 (voir photo ci-dessous). La parcelle avait la même forme qu'aujourd'hui cependant, il y avait un grand nombre d'infrastructures tels que des hangars, des réservoirs et quelques maisons.



Plusieurs bâtiments sont existant au Sud/Ouest de la parcelle mais sont en état de ruine. Ces bâtiments servaient autrefois de logements et de bureaux pour les employés travaillant sur le site. Ces infrastructures seront démolies.



Etant donné que le terrain est dans sa majorité bétonné, il n'y a pas beaucoup de verdure mis à part des plantes invasives et quelques bosquets. Il y a cependant quelques platanes au Sud/Ouest de la parcelle qui seront abattus.

Du fait de son historique le terrain sera dépollué avant le démarrage du projet. En effet, le terrain servait de lieu de dépôt pour différents types d'hydrocarbures (voir la photo ci-dessous).

Il y avait autrefois un salin juste derrière notre parcelle qui n'est plus existant aujourd'hui. Ceci est dû au fait que désormais la majorité du sel est récolté en Atlantique.



A l'Est de la parcelle qui nous intéresse (parcelle fond blanc et contours rouges sur la photo ci-dessous) se trouve une parcelle vide suivie par des parcelles sur lesquelles se trouvent des entrepôts et des bâtiments désaffectés. La zone industrielle a perdu beaucoup d'utilité en stockage et en production au fil des années. C'est un environnement désertique qui permettra à de nouveaux projets innovants de prendre vie et d'animer la ville et augmenter son attractivité.



Infrastructures

Le terrain présente une altimétrie quasiment horizontale. La différence altimétrique est de 0,87 m entre le point le plus bas (1,45 NGF) qui est situé près de l'angle Nord/Est du terrain et les points les plus haut (2,33 NGF) qui se situent près de l'angle Sud/Est et au milieu de la limite de propriété Est.

Au Nord sur la limite de propriété le long de la future rue du Général de Gaulle prolongée les niveaux sont de 2,16 NGF à l'angle Nord/Est et de 1,93 NGF à l'angle Nord/Ouest soit un dénivelé de 23 cm.

A l'Est sur la limite de propriété avec le terrain voisin la différence altimétrique est de 28 cm entre l'angle au Nord/Est du terrain (2,16 NGF) et l'angle Sud/Est (1,88 NGF).

Au Sud sur la limite de propriété le long de l'avenue Georges Brassens la différence altimétrique est de 34 cm entre l'angle au Sud/Est du terrain (1,88 NGF) et l'angle Sud/Ouest (2,22 NGF).

A l'Ouest le long de la rue Jean Jaurès les niveaux varient de 2,22 NGF au Sud à 2,13 NGF au Nord avec un accès cocher au centre qui est à 1,97 NGF.

Enfin le long des limites du terrain à l'Ouest les niveaux varient de 1,93 NGF au Nord à 1,99 NGF au centre du terrain près de l'impasse Montesquieu.

Le terrain se trouve à l'Est de la commune le long du canal Saint-Louis. Ce canal relie le grand bassin au centre-Ville de la commune et le Rhône vers l'Ouest au bassin des Tellines à l'Est et la mer.

Il est desservi principalement par l'avenue Georges Brassens au Sud qui longe le canal. L'avenue Georges Brassens mène au centre-Ville par la rue Ct Favier qui suit le bassin principal du port et vers l'Ouest mène au cimetière.

Sur la façade Est le terrain est desservi par la rue Jean Jaurès qui mène également au centre-Ville tout comme la rue du Général de Gaulle au Nord.

La rue Crémieux qui borde une partie Nord/Ouest du terrain débouche sur la rue du Ct Favier et le Quai Est du grand bassin.

Le terrain est actuellement occupé par un ensemble de petites constructions de petites hauteurs et de destinations principalement industrielles qui sont implantées dans

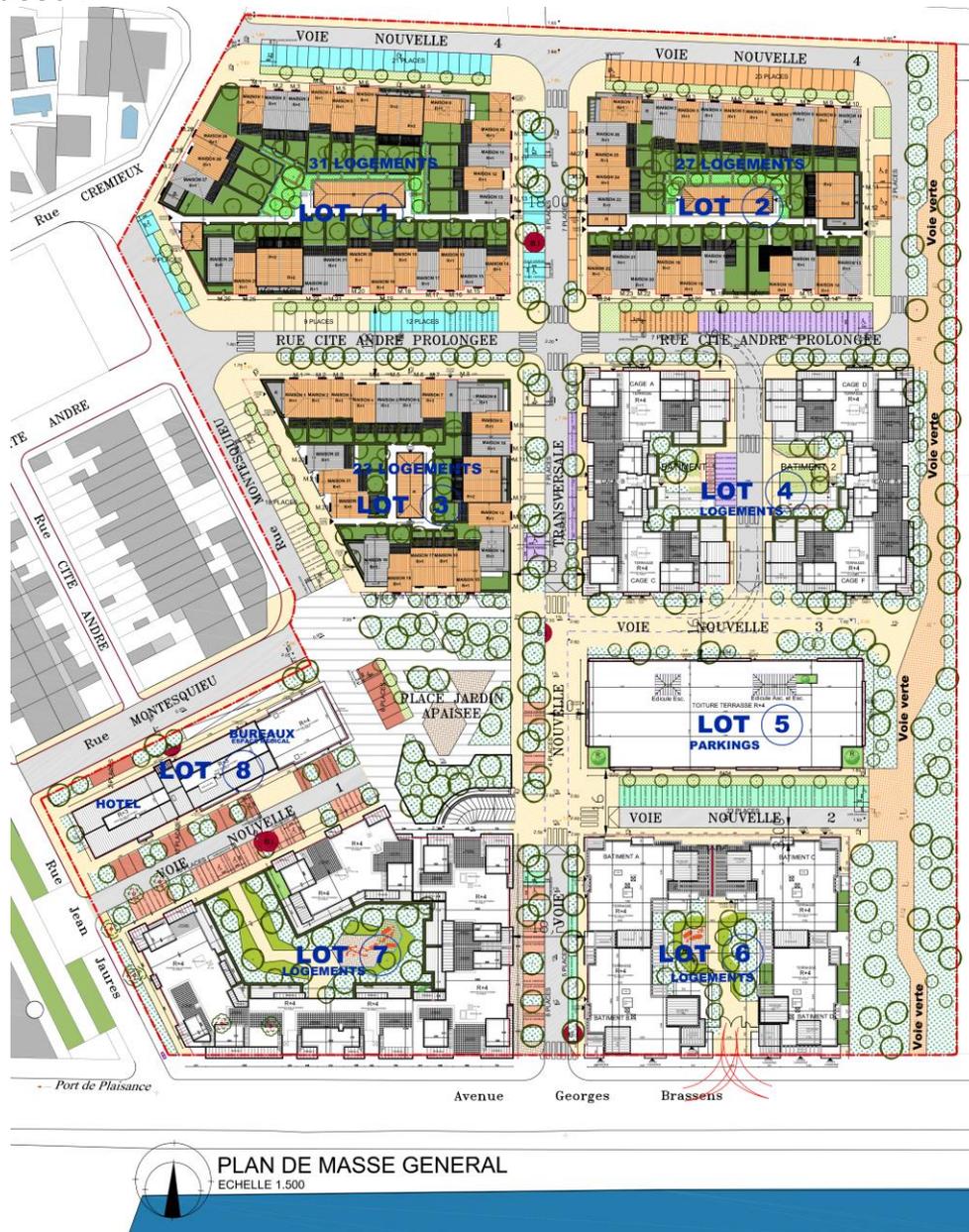
l'angle Sud/Ouest. Un mur de clôture en brique accompagne une partie de l'avenue Georges Brassens, la rue Jean Jaurès et une partie de l'impasse qui fait suite. Toutes ces constructions et ces clôtures seront démolies Cf. PC27. 6 arbres de hautes tiges qui se trouvent près de ces constructions dans l'angle Sud/Ouest du terrain seront abattus. Le terrain comprend deux zones en déblais, la première située près de l'angle au Sud/Est non loin de l'avenue Georges Brassens et la seconde plus centrale se trouve au bout de l'impasse qui fait suite à la rue Jean Jaurès.

2. - PRESENTATION DU PROJET

Le projet d'implantation et le plan de masse ont été validés avec les services d'urbanisme de la ville de Port Saint Louis du Rhône avec une vision générale conforme aux orientations d'aménagement particulières OAP 1 : Centre-ville / Bassin Central / Nord canal Saint Louis.

C'est un projet **valant division** qui consiste dans l'édification d'un ensemble de maisons et de bâtiments qui s'implantent de part et d'autre de voiries créées qui viennent dans la continuité des rues existantes du quartier conformément au plan masse de l'OAP.

Plan de masse :



Ci-dessus le plan de masse du projet. Le terrain est partagé en 8 Lots qui sont occupés par des Maisons et des Logements individuels au Nord et des Logements collectifs au Sud. Le Lot 5 comprend un silo de stationnements automobiles pour une partie des besoins des logements collectifs.

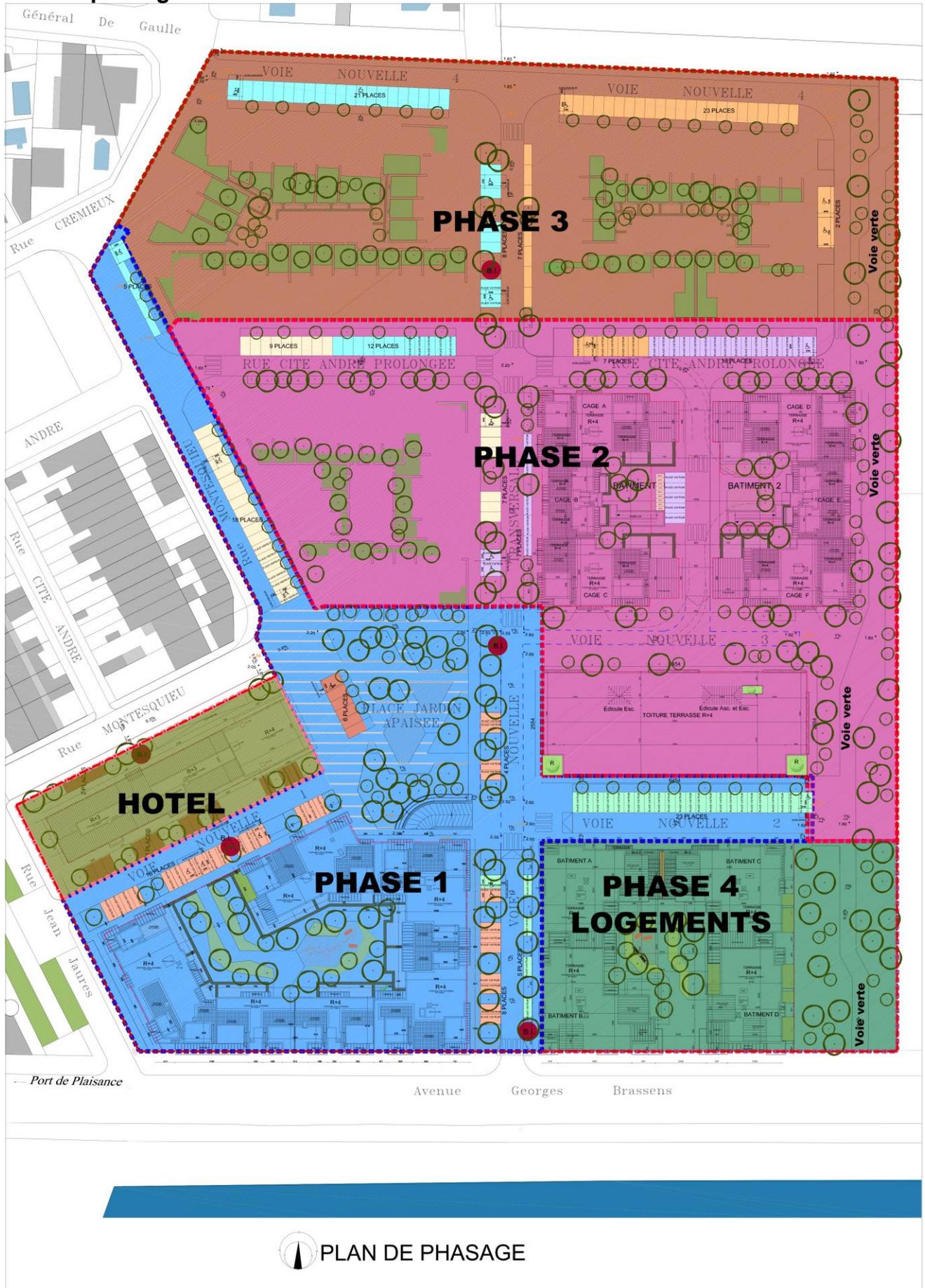
Projet de division :



Ci-dessus le plan de division qui est présent en PC32 du dossier.
 8 Lots bâtis sont placés du Nord au Sud formant autant de lots de division.
 Le Lot de division 9 est constitué des voiries qui entourent les constructions et se raccordent aux voiries environnantes.
 Ci-contre la légende du plan de division avec ses 9 Lots.



Plan de phasage :



Ce plan indique une proposition de phasage qui pourrait être envisagée en termes de commercialisation et de réalisation de travaux.

La première phase est autonome en places de stationnements en corrélation avec le besoin des logements et des commerces.

La seconde phase au centre du terrain mixe les logements collectifs et les maisons individuelles. Des besoins généraux en stationnements de l'opération sont recalés avec la construction du parking en silo.

La phase 3 au Nord du terrain ne comprend que des maisons et logements individuels avec ses stationnements sur la périphérie des maisons.

La phase 4 le long du canal au Sud complète la réalisation du projet.

La phase qui n'est pas numérotée et qui comprend l'hôtel et les bureaux/centre médical peut être réalisée à quelque moment que ce soit. Cette phase est indépendante en besoin de stationnement.

Le récapitulatif du projet est le suivant :

- Les **Lots 1, 2 et 3** correspondent à **77 maisons et 4 logements individuels** accolées en R+1 et R+2.
- Le **Lot 4** correspond à deux bâtiments en R+4 comprenant **139 logements** collectifs et un niveau partiel de sous-sol réservé aux stationnements vélos, caves et locaux techniques.
- Le **Lot 5** est aménagé en silo pour accueillir une partie des stationnements automobiles réglementaires du projet avec **340 places** et des emplacements de stationnements pour les motos.
- Le **Lot 6** correspond à un bâtiment de logements en R+4 avec un total de **113 logements** collectifs, et **6 commerces livrés bruts** en rez-de-chaussée et un niveau partiel de sous-sol réservé aux stationnements vélos, caves et locaux techniques.
- Le **Lot 7** correspond à un bâtiment en R+4 comprenant **140 logements** collectifs, **12 commerces livrés bruts** en rez-de-chaussée et un niveau partiel de stationnements en sous-sol avec **88 places** de stationnements automobiles, des emplacements de stationnements pour les vélos, caves et locaux techniques.
- Le **Lot 8** est aménagé pour partie en un **Hôtel de 90 chambres** et pour partie en un espace de bureaux en ERP destiné à recevoir un **espace Médical**.
Un niveau avec **78 places** de stationnements automobiles, des emplacements de stationnements pour les vélos et locaux techniques est prévu en sous-sol.

Ci-dessous la grille générale de répartition des Logements dans le projet :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
LOT 1			2	29		31
LOT 2			1	26		27
LOT 3			1	22		23
LOT 4	24	33	44	38		139
LOT 6		30	58	17	6	111
LOT 7	16	43	50	27	4	140
TOTAL	40	106	156	159	10	471 Lgts.

Les stationnements du projet sont répartis dans des sous-sols partiels qui sont placés sous les Lots 7 et 8, dans un silo de stationnement en superstructure qui est placé sur le Lot 5 et enfin le long des voies devant les constructions.

Conformément à l'Article DG6.3 concernant le stationnement des véhicules électriques hybrides rechargeables : Les constructions seront alimentées en électricité pour permettre

la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (Article R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Conformément à la Loi LOM, 100% des emplacements des logements seront pré-équipés (fourreaux prévus) pour l'installation de bornes de rechargement pour véhicules électriques avec une réserve de puissance électrique 60kva + 3.6Kva par tranche de 10 emplacements au-delà de 100 places.

Pour les stationnements des Commerces et de l'équipement d'intérêt collectif (Espace médical) 20% des places sont conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour les stationnements de l'Hôtel 30% des places sont conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les **LOTS 1, 2 et 3** qui sont situés dans la partie Nord du terrain sont aménagés avec des maisons individuelles accolées en R+1 et des constructions en R+2 constituées d'un appartement en rez-de-chaussée et de 2 appartements en duplex situés au-dessus. Elles sont placées le long des voies de circulation qui bordent chacun des Lots.

Ces maisons sont des 4 Pièces avec une terrasse extérieure située dans le prolongement du séjour au rez-de-chaussée et un jardin individuel bordé par des haies végétales.

Les besoins en stationnements sont réalisés en extérieur le long des voies de circulation traitées en circulation douce partagée.

Ci-dessous la grille générale de répartition des Maisons et des logements individuels dans le projet :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
LOT 1			2	29		31
LOT 2			1	26		27
LOT 3			1	22		23
TOTAL	0	0	4	77	0	81 Lgts.

Le détail par Lot du programme de maisons individuelles et logements individuels contenu dans le projet consiste en :

● **LOT 1 - MAISONS INDIVIDUELLES :**

Ce Lot comprend un ensemble de **29 maisons individuelles en R+1** et **2 logements individuels** placés en rez-de-chaussée et qui sont directement accessibles depuis le domaine public.

9 maisons et 1 logement individuel en rez-de-chaussée sont situés le long de la voie qui borde le Lot au Nord.

4 maisons sont situées le long de la voie qui borde le Lot à l'Est. Un local OM et un local déchet vert sont placés dans la continuité de ces maisons.

13 maisons et 1 logement individuel en rez-de-chaussée sont situés le long de la voie qui borde le Lot au Sud. Un local OM et un local déchet vert sont placés près de l'angle avec la voie qui longe l'eau au Sud-Ouest.

3 maisons sont situées le long de la voie qui borde le Lot à l'Ouest. Un local transformateur électrique est situé dans la continuité de ces 3 maisons.

Les maisons et les logements individuels en rez-de-chaussée sont **classées en 1^{ère} famille habitations individuelles** et sont en bandes avec une structure indépendante.

Une terrasse extérieure et un jardin privatif sont placés dans la continuité du séjour au rez-de-chaussée. Les jardins privatifs sont séparés par des haies végétales. Au fond des jardins un portillon donne accès au local vélos qui est placé au centre du Lot.

A l'Article 1AU-12 du PLU, les besoins en places de stationnements pour le Lot 1 sont de 1 place pour 70,00 m² SDP avec un minimum d'1 place par logement.

La surface SDP des maisons est de 2685,00 m² / 70 = 38.35 arrondis à 39 emplacements réglementaires.

1 place de stationnement visiteur non close par tranche de 5 logements.

Les 31 logements justifient de 7 places visiteurs.

Le total des stationnements réglementaire pour le Lot 1 est de 46 places.

Ces places sont disposées en extérieur le long des voies de circulation devant les maisons.

2 locaux déchets intégrant un local ordures ménagères et un local pour les déchets verts sont situés sur la périphérie du Lot et sont accessibles depuis toutes les maisons par le trottoir qui borde le Lot.

Un local vélos comprenant 60 emplacements est prévu au centre du Lot. Il est accessible depuis les portillons placés sur l'arrière des maisons par une circulation qui débouche également sur le domaine public. 2 emplacements vélos sont placés à côté de la Maison 9 le long de la voie.

● LOT 2 - MAISONS INDIVIDUELLES :

Ce Lot comprend un ensemble de **26 maisons individuelles en R+1 et 1 logement individuel** qui sont accolées.

10 maisons sont situées le long de la voie qui borde le Lot au Nord ainsi qu'un local ordures ménagères qui est placé entre la Maison 1 et la Maison 2.

2 maisons et 1 logement individuel accessible directement depuis le domaine public sont situées le long de la voie qui borde le Lot à l'Est. Un local ordures ménagères et un local déchet vert sont placés dans la continuité de ces maisons.

10 maisons séparés par un espace planté sont situées le long de la voie qui borde le Lot au Sud.

4 maisons sont situées le long de la voie qui borde le Lot à l'Ouest. Un local ordures ménagères et un local déchet vert sont placés dans la continuité de ces maisons.

Les maisons et les logements individuels sont **classées en 1^{ère} famille habitations individuelles** et sont en bandes avec une structure indépendante.

Une terrasse extérieure et un jardin privatif sont placés dans la continuité du séjour au rez-de-chaussée. Les jardins privatifs sont séparés par des haies végétales. Au fond des jardins un portillon donne accès au local vélos qui est placé au centre du Lot.

A l'Article 1AU-12 du PLU, les besoins en places de stationnements pour le Lot 2 sont de 1 place pour 70,00 m² SDP avec un minimum d'1 place par logement.

La surface SDP des maisons est de 2296,00 m² / 70 = 32.80 arrondis à 33 emplacements réglementaires.

1 place de stationnement visiteur non close par tranche de 5 logements.

Les 27 logements justifient de 6 places visiteurs.

Le total des stationnements réglementaire pour le Lot 2 est de 39 places.

Ces places sont disposées en extérieur le long des voies de circulation devant les maisons.

Les locaux déchets (poubelles et déchets verts) sont situés sur la périphérie du Lot et sont accessibles par les trottoirs qui bordent les voies qui ceignent le terrain.

Un local vélos comprenant 54 emplacements est prévu au centre du Lot. Il est accessible depuis les portillons placés sur l'arrière des maisons par une circulation qui débouche également sur le domaine public.

● LOT 3 - MAISONS INDIVIDUELLES :

Ce Lot comprend un ensemble de **22 maisons individuelles en R+1 et 1 logement individuel** qui sont accolées afin de former une continuité de volume le long des 2 voies qui bordent le Lot au Nord et à l'Est et de l'espace public qui longe le Lot au Sud.

8 maisons sont situées le long de la voie qui borde le Lot au Nord. Deux locaux ordures ménagères et un local déchet vert sont placés dans la continuité de ces maisons.

6 maisons et 1 logement individuel sont situées le long de la voie qui borde le Lot à l'Est dans une continuité avec les maisons implantées au Nord et au Sud.

5 maisons sont situées le long de l'espace public qui borde le Lot au Sud dans une continuité avec les maisons implantées à l'Est le long de la voie. Un local ordures ménagères et un local déchet vert sont placés dans la continuité de ces maisons.

3 maisons sont situées le long de la voie qui borde le Lot à l'Ouest.

Les maisons sont toutes **classées en 1^{ère} famille habitations individuelles** et sont en bandes avec une structure indépendante.

Une terrasse extérieure et un jardin privatif sont placés dans la continuité du séjour au rez-de-chaussée. Les jardins privatifs sont séparés par des haies végétales. Au fond des jardins un portillon donne accès au local vélos qui est placé au centre du Lot.

A l'Article 1AU-12 du PLU, les besoins en places de stationnements pour le Lot 3 sont de 1 place pour 70,00 m² SDP avec un minimum d'1 place par logement.

La surface SDP des maisons est de 1980,00 m² / 70 = 28,28 arrondis à 29 emplacements réglementaires.

1 place de stationnement visiteur non close par tranche de 5 logements.

Les 23 logements justifient de 4,6 places visiteurs arrondies à 5 places.

Le total des stationnements réglementaire pour le Lot 3 est de 34 places.

Ces places sont disposées en extérieur le long des voies de circulation devant les maisons.

Les locaux déchets (poubelles et déchets verts) sont situés sur la périphérie du Lot et sont accessibles par les trottoirs qui bordent les voies qui ceignent le terrain.

Un local vélos comprenant 42 emplacements est prévu au centre du Lot. Il est accessible depuis les portillons placés sur l'arrière des jardins des maisons par une circulation qui débouche également sur le domaine public. 2 emplacements vélos sont placés à côté de la Maison 8 et de la Maison 14 le long des voies.

Le **Lot 4** est situé sensiblement au milieu du terrain près de la limite de propriété à l'Est et au Sud du Lot 2. Au Sud du Lot 4 se trouve le parking en silo qui regroupe des stationnements automobiles.

Le Lot 4 est constitué de 6 cages indépendantes qui sont regroupées par trois autour d'une place centrale. Les extrémités des deux bâtiments sont constitués de maisons individuelles qui sont plus basses et qui forment épannelage.

Le détail par Lot du programme contenu dans le projet consiste en :

● **LOT 4 - IMMEUBLES COLLECTIFS DE LOGEMENTS ET MAISONS INDIVIDUELLES :**

2 bâtiments indépendants de logements en R+4 avec des toitures terrasses accessibles depuis les grands appartements du dernier étage sont placés sur le Lot 4.

Chacun de ces bâtiments est composé de 3 cages ayant une entrée séparée. Les bâtiments sont implantés pour partie à l'alignement des voies de circulation qui sont placées autour du Lot 4 et entourent un grand espace central qui est aménagé avec une circulation de desserte pour les voitures et pour les véhicules de secours avec une placette formant aire de recul devant l'entrée du bâtiment 2.

Quatre maisons individuelles sont placées en extrémité des 2 Bâtiments.

Toutes les cages de ces deux immeubles sont **classées en 3^{ème} famille A**.

Les maisons sont **classées en 1^{ère} famille habitations individuelles** et ont une structure indépendante.

Des espaces verts en pleine terre sont placés aux pieds des 2 bâtiments de part et d'autre de l'espace central.

Les besoins en emplacements de stationnement sont assurés dans le silo à usage de parking qui est placé sur le lot 5 voisin.

La répartition des logements sur le LOT 4 est la suivante :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
BATIMENT 1	13	15	22	19		69
BATIMENT 2	11	18	22	19		70
TOTAL	24	33	44	38	0	139 Lgts.

Le détail du programme par bâtiment est le suivant :

BATIMENT 1 :

Le bâtiment 1 comprend un total de : 69 logements collectifs dont 2 maisons individuelles.

Ce bâtiment en R+4 à une forme générale de U avec 2 maisons individuelles en R+1 placées aux extrémités.

La répartition des logements dans le bâtiment 1 est la suivante :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
TOTAL	13	15	22	19	0	69 Lgts.

Le détail du programme dans chacune des cages est le suivant :

CAGE A :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Nord et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage A est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m. Une maison de Ville en R+1 est accolée à la façade Est de la Cage. La maison a une entrée indépendante depuis l'extérieur. Elle est prise en compte dans le tableau ci-dessous :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée	3		1	2		6
1 ^{er} Etage	1	2	2	1		6
2 ^{ème} Etage	1	2	3			6
3 ^{ème} Etage	1	2	3			6
4 ^{ème} Etage	1		1	2		4
TOTAL	7	6	10	5	0	28 Lgts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situent :

- Un **local transformateur électrique** accessible directement depuis le domaine public.
- Un **local ordures ménagères**.

Au sous-sol sous cette cage se situent :

- 29 emplacements vélos.
- 2 zones de caves cumulant 22 caves.

CAGE B :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Ouest et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours à moins de 8.00m.

La cage B est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée			1	1		2
1 ^{er} Etage		1		2		3
2 ^{ème} Etage		1		2		3
3 ^{ème} Etage		1		2		3
4 ^{ème} Etage				2		2
TOTAL	0	3	1	9	0	13 Lgts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situe :

- Un **local ordures ménagères**.

Au sous-sol sous cette cage se situent :

- 50 emplacements vélos.
- 1 zone de caves cumulant 13 caves.

CAGE C :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Sud et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours à moins de 8.00m.

La cage C est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

Une maison de Ville en R+1 est accolée à la façade Est de la Cage. La maison a une entrée indépendante depuis l'extérieur. Elle est prise en compte dans le tableau ci-dessous :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée	2		2	2		6
1 ^{er} Etage	1	2	2	1		6
2 ^{ème} Etage	1	2	3			6
3 ^{ème} Etage	1	2	3			6
4 ^{ème} Etage	1		1	2		4
TOTAL	6	6	11	5	0	28 Lgts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situent :

- Un **local ordures ménagères**.

Au sous-sol sous cette cage se situent :

- 31 emplacements vélos.
- 2 zones de caves cumulant 22 caves.

BATIMENT 2 :

Le bâtiment 2 comprend un total de : 70 logements collectifs dont 2 maisons individuelles.

Ce bâtiment en R+4 à une forme générale de U avec 2 maisons individuelles en R+1 placées aux extrémités placées à l'Ouest.

La répartition des logements dans le bâtiment 2 est la suivante :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
TOTAL	11	18	22	19	0	70 Lgts.

Le détail du programme dans chacune des cages est le suivant :

CAGE D :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Nord et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage D est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

Une maison de Ville en R+1 est accolée à la façade Ouest de la Cage. La maison a une entrée indépendante depuis l'extérieur. Elle est prise en compte dans le tableau ci-dessous :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée	1	1	2	2		6
1 ^{er} Etage	1	2	2	1		6
2 ^{ème} Etage	1	2	3			6
3 ^{ème} Etage	1	2	3			6
4 ^{ème} Etage	1		1	2		4
TOTAL	5	7	11	5	0	28 Lgts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situe :

- Un **local ordures ménagères**.

Au sous-sol sous cette cage se situent :

- 28 emplacements vélos.
- 2 zones de caves cumulant 22 caves.

CAGE E :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Ouest à l'intérieur du terrain sur une circulation accessible aux véhicules de secours qui est à moins de 8.00m.

La cage E est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée	1	1		1		3
1 ^{er} Etage		1		2		3
2 ^{ème} Etage		1		2		3
3 ^{ème} Etage		1		2		3
4 ^{ème} Etage				2		2
TOTAL	1	4	0	9	0	14 Lgts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situe :

- Un **local ordures ménagères**.

Au sous-sol sous cette cage se situent :

- 56 emplacements vélos.
- 1 zone de caves cumulant 9 caves.

CAGE F :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Sud et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours à moins de 8.00m.

La cage F est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

Une maison de Ville en R+1 est accolée à la façade Ouest de la Cage. La maison a une entrée indépendante depuis l'extérieur. Elle est prise en compte dans le tableau ci-dessous :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée	1	1	2	2		6
1 ^{er} Etage	1	2	2	1		6
2 ^{ème} Etage	1	2	3			6
3 ^{ème} Etage	1	2	3			6
4 ^{ème} Etage	1		1	2		4
TOTAL	5	7	11	5	0	28 Lgts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situe :

- Un **local ordures ménagères**.

Au sous-sol sous cette cage se situent :

- 28 emplacements vélos.
- 2 zones de caves cumulant 22 caves.

A l'Article 1AU-12 du PLU, les besoins en places de stationnements pour le Lot 4 sont de 1 place pour 70,00 m² SDP avec un minimum d'1 place par logement.

La surface SDP des Bâtiments 1 et 2 est de 8198,00 m² / 70 = 117,11 arrondis à 118 emplacements réglementaires.

C'est le nombre des logements qui indique donc le nombre des places nécessaires soit : **139 places**.

1 place de stationnement pour les visiteurs par tranche de 5 logements.

Les 139 logements justifient de 27,8 places arrondies à **28 places visiteurs**.

Le total des stationnements réglementaire pour le Lot 4 est de 167 places.

Tous ces emplacements sont placés sur le Lot 5 voisin dans la construction en R+4 qui comprend des stationnements en silo. Ces emplacements sont repérés sur les plans du Bâtiment sur le Lot 5 à usage de parkings.

Le calcul réglementaire pour le stationnement des vélos du Lot 4 est de 221 places. Détail en suivant :

- 57 lgts. (ST. et 2P.) x 1 place = 57 places.

- 82 lgs. (3P. et plus) x 2 = 164 places.

Les 221 places sont réparties dans les sous-sols du Bâtiment 1 et du Bâtiment 2. Ils sont accessibles depuis les logements des 6 cages.

L'accès depuis l'extérieur se fait par deux rampes à 12%.

Conformément à l'article DG6.4 le nombre de places pour les deux-roues motorisés est de 1 place pour 20 places de stationnement automobile avec 1 place supplémentaire par tranche de 20 places soit : $167 \text{ places} / 20 = 8,35$ arrondies à **9 places deux-roues motorisés**. Ces emplacements sont situés en extérieur sur le Lot 4.

Les locaux déchets (poubelles avec tri sélectif) sont dimensionnés suivant la demande réglementaire et sont situés au rez-de-chaussée de chacune des cages avec un accès direct sur le domaine public pour l'enlèvement.

● LOT 5 - STATIONNEMENTS EN SILO :

Le lot 5 qui est placé sensiblement au milieu du terrain est occupé d'un parc de stationnement en silo en R+4. La toiture terrasse couvrant le 4^{ème} étage est également utilisée en stationnements.

Les places qui sont regroupées dans ce silo sont les emplacements de stationnement réglementaires pour une partie des logements qui sont placés autour. Il comprend un total de **340 places**.

Les emplacements de chacun des Lots du projet sont repérés sur chacun des niveaux du silo avec des couleurs différentes et reportées sur les légendes :

Le tableau ci-dessous montre la répartition des emplacements suivant les niveaux et les affectations :

	LOT 4	LOT 6	LOT 7	LOT 8 BUREAUX
Rez-de-Chaussée :	4	6 commerces	17 commerces	18 bureaux
1er Etage :	10		49	
2 ^{ème} Etage :	29	30		
3 ^{ème} Etage :	29	30		
4 ^{ème} Etage :	29	30		
Toiture :	38	21		
TOTAL :	139	117	66	18

Les accès automobiles du silo, entrée et sortie sont placées sur la façade Ouest du lot et débouchent sur la voie nouvelle Longitudinale qui traverse tout le projet suivant un axe Nord-Sud.

Au rez-de-chaussée de ce Bâtiment à usage de stationnement se situent :

- Un **local transformateur électrique** accessible directement depuis le domaine public.
- Un local d'entretien avec sanitaire, douche et kitchenette.

Les façades sont ouvertes en majeure partie et les allèges périphériques sont constituées par des jardinières plantées formant garde-corps qui auront un arrosage automatique afin de garantir la pousse des végétaux.

L'étage supérieur formant toiture est également entouré d'une jardinière. Un arbre est planté dans une jardinière sur ce niveau.

● **LOT 6 - IMMEUBLES COLLECTIF DE LOGEMENTS – COMMERCES :**

Le bâtiment comprend un total de : **111 logements collectifs** qui sont répartis dans 4 cages qui ont une entrée indépendante et 6 Commerces le long de l'avenue Georges Brassens.

Ce bâtiment en R+4 à une forme générale de U ouvert vers le Sud. Il est placé au Sud de la parcelle le long de l'avenue Georges Brassens. La voie qui coupe le terrain suivant un axe Nord-Sud longe la façade Ouest du bâtiment et la voirie qui contourne le parking en silo situé sur le Lot 5 voisin longe la façade Nord. Le niveau de sous-sol partiel placé sous les bâtiments est à usage de stationnements vélos et caves.

La répartition des logements dans le bâtiment est la suivante :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
TOTAL	0	30	58	17	6	111 Apts.

Toutes les cages de cet immeuble sont **classées en 3^{ème} famille A.**

Un espace vert en pleine terre est placé au centre du Lot.

Les besoins en stationnement sont assurés dans le silo à usage de parking qui est placé sur le Lot 5 voisin.

Le détail du programme dans chacune des cages est le suivant :

CAGE A :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Nord et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage A est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieures à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée		1	4	1		6
1 ^{er} Etage		2	4	1		7
2 ^{ème} Etage		2	4	1		7
3 ^{ème} Etage		2	4	1		7
4 ^{ème} Etage		1		1	2	4
TOTAL	0	8	16	5	2	31 Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage se situe :

- Un **local ordures ménagères.**

CAGE B :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Nord et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage B est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieures à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée			2	1		3
1 ^{er} Etage		3	3	1		7
2 ^{ème} Etage		3	3	1		7
3 ^{ème} Etage		3	3	1		7
4 ^{ème} Etage		1	2	1	1	5
TOTAL	0	10	13	5	1	29 Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage se situe :

- Un **local ordures ménagères.**

- **3 Commerces indépendants** face à l'avenue Georges Brassens.

CAGE C :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Nord et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage C est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieures à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée		1	4			5
1 ^{er} Etage		2	5			7
2 ^{ème} Etage		2	4	1		7
3 ^{ème} Etage		2	4	1		7
4 ^{ème} Etage		1		1	2	4
TOTAL	0	8	17	4	2	30 Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage se situe :

- Un **local ordures ménagères**.
- Un **local transformateur électrique** accessible directement depuis le domaine public.
- La rampe d'accès à 12% aux locaux vélos placée en sous-sol.

CAGE D :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Ouest et donne sur une zone de recul des véhicules de secours depuis l'avenue Georges Brassens.

La cage D est classée en 3^{ème} famille B avec des circulations palières inférieures à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée		1	2			3
1 ^{er} Etage		1	3	1		5
2 ^{ème} Etage		1	3	1		5
3 ^{ème} Etage		1	3	1		5
4 ^{ème} Etage			1	1	1	3
TOTAL	0	4	12	4	1	21 Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage se situe :

- Un **local ordures ménagères**.
- **3 Commerces indépendants** face à l'avenue Georges Brassens.

COMMERCES :

6 Commerces sont prévus en rez-de-chaussée du projet.

Ils sont numérotés de 1 à 6 sur le plan du rez-de-chaussée et donnent sur l'avenue Georges Brassens et les voies qui entourent le Lot 7.

- **Commerce 1** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 51,00 m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment B à l'angle Sud/Ouest.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 2** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 54,00 m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment B entre le Commerce 1 et 3.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 3** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 40,00 m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et donne au Sud sur l'avenue Georges Brassens.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 4** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 20,00 m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment D et donne sur l'avenue Georges Brassens.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 5** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 68,00m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment D entre les Commerces 4 et 6 et donne sur l'avenue Georges Brassens.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 6** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 20,00m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment D à l'angle Sud/Est et donne sur l'avenue Georges Brassens.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

A l'Article 1AU-12 du PLU, les besoins en places de stationnements pour le Lot 6 sont de 1 place pour 70,00 m² SDP avec un minimum d'1 place par logement.

La surface SDP du Bâtiment de logements est de 7147,00 m² / 70 = 102,10 arrondis à 103 emplacements réglementaires.

Le nombre de places pris en compte correspond au nombre d'appartements soit 111 places qui sont placés sur le Lot 5 dans la construction en R+4 qui comprends les stationnements en silo.

1 place de stationnement pour les visiteurs par tranche de 5 logements.

Les 111 logements justifient de 22,20 places arrondies à **23 places visiteurs**.

Le total des stationnements réglementaire pour les logements du Lot 6 est de 134 places.

Le total de stationnement réglementaire pour les Commerces du Lot 6 est de 6 places.

Le total général du Lot 6 est de 140 places. Ces stationnements sont situés :

- 111 places logements dans le silo sur le Lot 5,
- 23 places visiteurs logements situées le long des voies en extérieur,
- 6 places commerces situées dans le silo sur le Lot 5.

*Conformément à l'article DG6.4 le nombre de places pour les deux-roues motorisés est de 1 place pour 20 places de stationnement automobile avec 1 place supplémentaire par tranche de 20 places soit : 140 places / 20 = **7 places deux-roues motorisés** qui sont placées dans le silo du Lot 5.*

Le calcul réglementaire pour le stationnement des vélos du Lot 6 est de : **118,50 m²**

- 30 lgts. (ST. et 2P.) x 1 = 30 places.
- 81 lgts. (3P. et plus) 2 = 162 places.

Ces emplacements des vélos sont placés au sous-sol du Lot et sont accessibles depuis l'extérieur par une rampe à 12%.

Les locaux déchets (poubelles avec tri sélectif) sont dimensionnés suivant la demande réglementaire et sont situés au rez-de-chaussée avec un accès direct sur le domaine public pour l'enlèvement.

La gestion des déchets sera prise en compte dans l'enceinte des Commerces.

● **LOT 7 - IMMEUBLE COLLECTIF DE LOGEMENTS - COMMERCES :**

Le bâtiment comprend un total de : 140 logements collectifs et 12 coques de Commerces livrés bruts en rez-de-chaussée.

Ce bâtiment en R+4 à une forme générale de grand U irrégulier ouvert au Nord-Ouest vers le Lot 8. Il est composé de 6 cages indépendantes mitoyennes possédant chacune leur accès depuis le domaine public et les voies de circulation placées autour et ouvertes aux véhicules de secours.

Toutes les cages de cet immeuble sont **classées en 3^{ème} famille A.**

Un espace vert en pleine terre est placé au centre du Lot.

Les besoins en stationnement sont assurés dans un niveau de sous-sol placé sous les constructions et dans le silo à usage de parking qui est placé sur le lot 5 voisin.

C'est au 1^{er} sous-sol de ce Lot que sera placé un local technique permettant d'abriter une station ENGIE de production renouvelable de calories et frigos à partir de l'eau du canal voisin. La station de production est dimensionnée pour le projet et pour les futures constructions voisines qui viendraient se brancher dessus. Un accès indépendant depuis le domaine public est prévu avec un accès pour le matériel lourd par le 1^{er} sous-sol à usage de parkings.

La répartition générale des logements est la suivante :

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
TOTAL	16	43	50	27	4	140 Apts.

Le détail du programme dans chacune des cages est le suivant :

CAGE A :

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Nord-Ouest le long de la rue Jean Jaurès qui est une voie de circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage A est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée		2	1			3
1 ^{er} Etage		3	3	1		7
2 ^{ème} Etage		3	3	1		7
3 ^{ème} Etage		3	3	1		7
4 ^{ème} Etage	1		1	3		5
TOTAL	1	11	11	6	0	29 Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situent :

- Les **Commerces** 1, 2 et 3 qui se trouvent le long de la rue Jean Jaurès et de l'avenue Georges Brassens.
- Un **local ordures ménagères.**

CAGE B :

A une forme générale de rectangle.

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Sud sur l'avenue Georges Brassens Jaurès qui est une circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage B est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée	1	1				2
1 ^{er} Etage		1		2		3
2 ^{ème} Etage		1		2		3
3 ^{ème} Etage		1		2		3
4 ^{ème} Etage				1	1	2
TOTAL	1	4	0	7	1	13Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situent :

- Un **local ordures ménagères**.
- Un **passage** en R offrant une perméabilité visuelle vers le jardin en cœur du Lot 7 et une liaison piétonne entre l'avenue Georges Brassens au Sud et la voirie au Nord qui sépare le Lot 7 du Lot 8 voisin.

CAGE C :

A une forme générale de rectangle.

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Sud sur l'avenue Georges Brassens qui est une circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage C est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée		2				2
1 ^{er} Etage		1		2		3
2 ^{ème} Etage		1		2		3
3 ^{ème} Etage		1		2		3
4 ^{ème} Etage				1	1	2
TOTAL	0	5	0	7	1	13 Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situent :

- Le **Commerces** 4 qui se trouve le long de l'avenue Georges Brassens.
- Un **local ordures ménagères**.

CAGE D :

Cette cage à une forme générale de L située à l'angle de l'avenue Georges Brassens et de la voie de desserte qui coupe le terrain suivant un axe Nord-Sud.

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Est et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage D est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée	2		1			3
1 ^{er} Etage	1	2	4			7
2 ^{ème} Etage	1	2	4			7
3 ^{ème} Etage	1	2	4			7
4 ^{ème} Etage			1	2	1	4
TOTAL	5	6	14	2	1	28 Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus d'un logement se situent :

- Les **Commerces** 5, 6 et 7 qui se trouvent le long de l'avenue Georges Brassens et de la voie de desserte qui coupe le terrain suivant un axe Nord-Sud.
- Un **local ordures ménagères**.
- Un accès indépendant depuis le domaine public pour un local technique ENGIE placé au 1^{er} sous-sol.

CAGE E :

Cette cage à une forme générale de L située à l'angle de la voie de desserte qui coupe le terrain suivant un axe Nord-Sud et du square central qui est placé au centre du terrain.

L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Est et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours.

La cage E est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée	2		1			3
1 ^{er} Etage	1	2	4			7
2 ^{ème} Etage	1	2	4			7
3 ^{ème} Etage	1	2	4			7

4 ^{ème} Etage			1	2	1	4
TOTAL	5	6	14	2	1	28 Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus d'un logement se situent :

- Les **Commerces** 8, 9 et 10 qui se trouvent le long de la voie de desserte qui coupe le terrain suivant un axe Nord-Sud et du square central qui est placé au centre du terrain.
- Un **local ordures ménagères**.

CAGE F :

Cette cage finie la composition du Lot. L'accès des piétons au hall d'entrée est situé sur la façade Nord et donne sur une circulation accessible aux véhicules de secours à moins de 8.00m.

La cage F est classée en 3^{ème} famille A avec des circulations palières inférieure à 10m.

	Studio	2P.	3P.	4P.	5P.	
Rez-de-Chaussée		2		1		3
1 ^{er} Etage	1	3	3			7
2 ^{ème} Etage	1	3	3			7
3 ^{ème} Etage	1	3	3			7
4 ^{ème} Etage	1		2	2		5
TOTAL	4	11	11	3	0	29 Apts.

Au rez-de-chaussée de cette cage en plus des logements se situe :

- Les **Commerces** 11 et 12 qui se trouvent le long du square central et de la voie de desserte qui sépare le Lot 7 du Lot 8 voisin.
- Un **local transformateur électrique** accessible directement depuis le domaine public.
- Un **local ordures ménagères**.

COMMERCES :

12 Commerces sont prévus en rez-de-chaussée du projet.

Ils sont numérotés de 1 à 12 sur le plan du rez-de-chaussée et donnent sur l'avenue Georges Brassens et les voies qui entourent le Lot 7.

- **Commerce 1** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 75,00 m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment A à l'angle Nord/Ouest.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 2 places.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 2** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 61,00 m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment A au Sud/Ouest.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 3** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 85,00 m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment A et donne au Sud sur l'avenue Georges Brassens.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 2 places.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 4** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 80,00 m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment C et donne sur l'avenue Georges Brassens.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 2 places.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 5** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 73,00m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment D et donne sur l'avenue Georges Brassens.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 2 places.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 6** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 54,00m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment D à l'angle entre l'avenue Georges Brassens et de la voie Nouvelle transversale.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 7** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 61,00m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment D et donne sur la voie Nouvelle transversale.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 8** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 61,00m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment E et donne sur la voie Nouvelle transversale.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 9** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 67,00m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée sous le bâtiment E et donne à l'angle de la voie Nouvelle transversale et la Place Jardin.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 10** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 63,00m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment E et donne sur la Place Jardin.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 11** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 74,00m² SDP.

Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment F à l'angle de la Place Jardin et de la voie qui longe le bâtiment au Nord.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 2 places.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

- **Commerce 12** : Type M de 5^{ème} catégorie. Il a une surface de 34,00 m² SDP. Il est situé au rez-de-chaussée du bâtiment F et donne sur la voie qui longe le bâtiment F au Nord.

Les besoins réglementaires de stationnements sont de 1 place.

Ce commerce est livré coque vide avec les fluides en attentes. Les baies du commerce seront livrées en carreaux de plâtre et reprendront le dessin des façades du Permis de Construire lors de leur exécution. Le dossier d'aménagement sera déposé par le futur preneur qui n'est pas connu actuellement.

A l'Article 1AU-12 du PLU, les besoins en places de stationnements pour le Lot 7 sont de 1 place pour 70,00 m² SDP avec un minimum d'1 place par logement.

La surface SDP des logements du Lot 7 est de 8467,00 m² / 70 = 120,95 arrondis à 121 emplacements. Ce nombre est inférieur au nombre des logements. C'est donc dernier qui est pris en compte soit **140 emplacements**.

1 place de stationnement visiteur non close par tranche de 5 logements.

Les 140 appartements justifient de 28 places visiteurs.

Le total des stationnements réglementaire pour les logements du Lot 7 est de 168 places.

Le total de stationnement réglementaire pour les Commerces du Lot 7 est de 17 places.

Le total général du Lot 7 est de 185 places. Ces stationnements sont situés :

- 91 places logements au sous-sol,
- 49 places logements dans le silo sur le Lot 5,
- 28 places visiteurs logements situées le long des voies en extérieur,
- 17 places commerces situées dans le silo sur le Lot 5.

Conformément à l'article DG6.4 le nombre de places pour les deux-roues motorisés est de 1 place pour 20 places de stationnement automobile avec 1 place supplémentaire par tranche de 20 places soit : 185 places / 20 = 9,25 arrondies à **10 places deux-roues motorisés**. 9 places sont placées au sous-sol du Lot et 1 place pour les commerces est placée dans le silo du Lot 5.

Le calcul réglementaire pour le stationnement des vélos du Lot 7 est de :

- 59 lgts. (ST. et 2P.) x 1 place = 59 places.
- 81 lgts. (3P. et plus) x 2 = 162 places.

Soit 221 emplacements qui sont répartis dans le sous-sol du Lot 7 et sont accessibles depuis l'extérieur par une rampe à 12%.

Les locaux déchets (poubelles avec tri sélectif) sont dimensionnés suivant la demande réglementaire et sont situés au rez-de-chaussée avec un accès direct sur le domaine public pour l'enlèvement.

La gestion des déchets sera prise en compte dans l'enceinte des Commerces.

● **LOT 8 - HOTEL - CENTRE MEDICAL :**

Le bâtiment en R+4 en forme de rectangle allongé qui est implanté sur le Lot 8 est divisé en deux parties distinctes et comprend :

- **Un HOTEL de 90 chambres** dans la partie implantée à l'Ouest du Lot 8 avec un accueil et un espace petit-déjeuner avec son office en rez-de-chaussée. Les locaux techniques, les vestiaires et locaux du personnel ainsi que les réserves de l'hôtel se trouvent également au rez-de-chaussée.

L'entrée de l'établissement donne sur la rue Montesquieu. Il est classé en ERP de 1^{er} groupe - type O avec activités de type N - 4^{ème} catégorie.

L'opérateur de l'hôtel n'est pas connu actuellement et fera l'objet d'une validation par les services de la ville.

Conformément à l'Article 1AU-12 du PLU, les stationnements pour les hébergements hôteliers sont d'1 place par chambre soit 90 places.

4 places sont prévues pour le personnel assurant le fonctionnement de l'hôtel soit un total général de **94 places** de stationnement automobile :

- 78 places de stationnement sont situées sous la construction au 1^{er} sous-sol,
- 16 places sont situées en extérieur.

Les places en sous-sol sont accessibles par une rampe à double sens de circulation débouchant sur la rue Montesquieu.

*Conformément à l'article DG6.4 le nombre de places pour les deux-roues motorisés est de 1 place pour 20 places de stationnement automobile avec 1 place supplémentaire par tranche de 20 places soit : $94 \text{ places} / 20 = 4,7$ arrondies à **5 places deux-roues motorisés** qui sont placées au sous-sol.*

Le calcul réglementaire pour le stationnement des vélos est de 1.5% de la surface de plancher : $1996 \times 1.5\%$ soit 29.94m^2 arrondis à 30m^2 .

L'espace réservé aux vélos est placé au sous-sol dans un espace sécurisé.

La gestion des déchets est prise en compte à l'intérieur des locaux.

- **Un ESPACE DE BUREAUX** en ERP qui sera **aménagé en CENTRE MEDICAL**.
Le rez-de-chaussée sera destiné à l'entrée du public depuis la rue de Montesquieu avec une zone d'accueil et une zone d'attente.
Les étages seront aménagés suivant les besoins avec des bureaux ou cabinets fermés.

Un **local transformateur électrique** accessible directement depuis le domaine public est placé au rez-de-chaussée.

Conformément à l'Article 1AU-12 du PLU, les stationnements pour les Bureaux sont d'1 place par tranche de 50m^2 SDP.

Le calcul est le suivant : $880\text{m}^2 \text{ SDP} / 50\text{m}^2 = 17,60$ arrondis à 18 places.

Le nombre de place réglementaire est de **18 places** qui sont situées sur le Lot 5 dans le silo de stationnements.

*Conformément à l'article DG6.4 le nombre de places pour les deux-roues motorisés est de 1 place pour 20 places de stationnement automobile avec 1 place supplémentaire par tranche de 20 places soit : $18 \text{ places} / 20 = 0.90$ arrondies à **1 place deux-roues motorisés** qui est placée sur le Lot 5 dans le silo de stationnements.*

Le calcul réglementaire pour le stationnement des vélos est de 1.5% de la surface de plancher : $880 \times 1.5\%$ soit 13.20m^2 arrondis à 22m^2 .

L'espace réservé aux vélos est placé au sous-sol dans un espace sécurisé.

La gestion des déchets est prise en compte à l'intérieur du bâtiment dans un local indépendant en rez-de-chaussée.

Le projet comprend au 1^{er} sous-sol du Lot 7 - qui sera construit dans la 1^{ère} tranche - un local technique permettant d'abriter une station ENGIE de production renouvelable de calories et frigories à partir de l'eau du canal voisin.

Cette station de production est dimensionnée pour le projet mais également pour les futures constructions voisines qui voudraient se brancher dessus.

La distribution du chaud et du froid aux différents Lots du projet se fera par un réseau enterré.

L'ensemble de ce programme de logements est prévu en RE 2020.

Le chauffage / refroidissement des maisons individuelles sera réalisé par des PAC AIR/EAU individuelles. L'eau chaude sanitaire sera réalisée par des appareils électriques individuels de production d'eau chaude sanitaire thermodynamique. Un raccordement au réseau de chaleur urbain sera toutefois réalisable par lots complets.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements collectifs, l'Hôtel et les Bureaux/Centre Médical seront produits par un réseau de chaleur et de froid ENR. La diffusion sera effectuée par plancher chauffant/refroidissant.

La gestion et la rétention des eaux de pluies seront réalisées conformément à la réglementation avec une rétention des eaux pluviales à la parcelle de 1634 m³ qui sera infiltrée pour partie. (Cf. notice hydraulique placée en Annexe 4 du dossier).

L'emprise au sol du projet correspond aux emprises des ilots prévus dans le 1^{er} plan d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui recouvre le secteur 1 : Centre-Ville / Bassin Central / Nord Canal St Louis.

Ci-dessous les surfaces des emprises au sol de chacun des Lots du projet. (Pour mémoire la surface du terrain est de 43975,00 m²) soit une emprise générale de 33% pour le projet.

LOTS	EMPRISE AU SOL
LOT 1	1707,00m ²
LOT 2	1544,00m ²
LOT 3	1345,00m ²
LOT 4	2485,00m ²
LOT 5	1645,00m ²
LOT 6	2290,00m ²
LOT 7	2660,00m ²
LOT 8	865,00m ²
TOTAL:	14541,00m²

• Aménagements du terrain

Le terrain est actuellement libre de toute construction.

Il était occupé par un ensemble de 7 constructions qui étaient placées près de l'angle entre la rue Georges Brassens et de la rue Jean Jaurès avec une hauteur qui variait de R à R+2. Ils étaient tous en très mauvais état et libres d'occupants.

Les **aménagements du terrain** consistent en la mise en place d'un réseau viaire qui reprend le plan de l'OAP et qui continue pour partie la trame des rues adjacentes. Un axe vertical rejoint l'avenue Georges Brassens au Sud près du canal à la rue du Général de Gaulle prolongée au Nord. Un réseau de voirie entoure les 8 Lots du projet et en assure leur desserte. Une voirie supplémentaire coupe le Lot 4 en deux parties afin d'en assurer l'accessibilité aux véhicules de secours et une autre voirie entoure la Place centrale (Place Jardin apaisée) qui est aménagée en espace vert.

Enfin, une grande voie verte réservée aux piétons rejoint l'avenue Georges Brassens à la rue du Général de Gaulle prolongée le long de la limite Est du terrain.

Des stationnements pour les résidents et les visiteurs sont **aménagés** de part et d'autre des voiries créées et sont rythmés par des plantations d'arbres d'alignement de hautes tiges.

Un maillage des espaces publics sera réalisé en accord avec le végétal.

La couverture végétale est assurée sur l'ensemble du terrain par des arbres d'alignement plantés le long des voies, par des arbres de hautes tiges plantés au cœur des Lots et par une zone verte qui accompagne la voie du même nom le long de la limite Est du terrain. Cette zone verte sera abondamment plantée de manière à constituer un espace végétal et une canopée venant en continuité avec les aménagements et constructions futurs sur les terrains voisins.

Les Lots et les voies seront bordés par des trottoirs et par des stationnements plantés. Les limites avec le domaine privé sont clairement marquées par des haies végétales.

Les espaces dédiés uniquement aux piétons seront en béton balayé. Les stationnements automobiles seront réalisés en pavés enherbés.

Les promenades piétonnes seront stabilisées avec des rives en pavés et les rues seront en enrobé de couleur noire. Ces aménagements extérieurs sont décrits dans l'Annexe 5 (Plan des espaces verts et aménagement de voirie).

Les aménagements de terrasses extérieures privatives qui sont situées dans le prolongement des séjours des logements en rez-de-chaussée seront réalisés en revêtement de lames bois.

• **Implantation, organisation et composition des volumes des constructions.**

L'implantation, l'organisation et la composition des volumes des bâtiments sont conformes aux règles de la zone UAa1 du P.L.U ainsi qu'à l'OAP de la Ville de PORT SAINT LOUIS DU RHONE.

L'Orientation d'Aménagement Particulières sur la zone implante un réseau de voiries qui définissent des Lots bâtis. L'implantation des volumes du projet respecte cette OAP.

Les constructions du projet sont **implantées** sur le pourtour des **Lot 1, 2 et 3**. En effet, les maisons individuelles en R+1 forment des alignements le long des voies qui entourent ces trois Lots.

Ils s'**organisent** avec des reculs d'alignement afin de créer des séquences le long des voies. Ces reculs se retrouvent à l'arrière sur les jardins intérieurs. Les toitures ont également des hauteurs différentes afin de créer une **composition** générale.

Des percées dans ces alignements de maisons permettent d'accéder depuis les voies au centre de chacun des Lots où se trouve un volume bâti en R qui couvre les locaux vélos. L'accès depuis les Maisons se fait par un portillon placé au fond des jardins privatifs.

Les locaux des ordures ménagères et les locaux pour les déchets verts sont placés sur la périphérie des Lots 1, 2 et 3.

Les percées permettant l'accès aux locaux vélos depuis les voies de circulation offrent des vues vers les cœurs plantés et paysagés des 3 Lots.

Le centre de ces 3 Lots est largement planté et engazonné. Les jardins privatifs qui sont placés en arrière et sur le côté de certaines maisons sont bordés de haies végétales.

Le projet est **implanté** sur le **Lot 4** à l'alignement sur les côtés Est et Ouest. Les bâtiments en forme de grand U sont **organisés** de part et d'autre d'une large percée qui suit un axe

Nord/Sud. Cet axe permet l'accessibilité aux véhicules de secours et créé au centre du Lot une placette et deux espaces verts plantés de part et d'autre.

Les volumes des constructions en R+4 ont des retraits d'alignements et de hauteurs. Des terrasses sur les toitures sont directement accessibles depuis les appartements du dernier étage. Les deux ensembles bâtis sont épaulés aux extrémités avec des maisons individuelles en R+1 rentrant dans une **composition** générale de volumes. Les accès aux halls d'entrée des logements **s'organisent** depuis la voie qui longe le bâtiment qui est placé à l'Ouest et depuis le centre du Lot pour le bâtiment qui est placé à l'Est.

Les volumes des constructions alternent donc des toitures terrasses horizontales avec les toitures en pentes placées au-dessus des maisons.

Pour le **Lot 5** la construction **s'implante** sur l'ensemble du Lot. Ce volume en R+4 qui **s'organise** en stationnement en silo et est couvert par une toiture terrasse horizontale et par deux toitures en pente qui couvrent deux petits volumes placés le long de la façade Nord. Ces volumes correspondent aux circulations verticales d'accès réservées aux piétons. Deux petits décrochés en rez-de-chaussée animent les deux angles au Sud créant ainsi deux grandes jardinières plantées. Toutes les façades périphériques sont largement ouvertes pour permettre la ventilation naturelle du parc et sont agrémentées avec des jardinières plantées formant garde-corps. Une grande jardinière sur le niveau formant toiture permet l'implantation d'un arbre de taille significative et d'arbustes.

Les accès automobiles de ce parking vertical **s'organisent** depuis la voie nouvelle transversale qui coupe le terrain suivant un axe Nord/Sud.

Le projet est **implanté** sur le **Lot 6** à la manière d'un grand U largement ouvert sur l'avenue Georges Brassens et le Canal. Une circulation piétonne relie l'avenue Georges Brassens au Sud à la voie de circulation qui borde le silo de stationnement sur le Lot 5 au Nord. Cette circulation passe sous le bâtiment au Nord par une ouverture dessinée sur une hauteur de deux niveaux.

Les bâtiments en R+4 à usage de logements avec commerces en rez-de-chaussée le long de l'avenue Georges Brassens sont **implantés** à l'alignement sur trois côtés dégagant au centre un grand espace intérieur qui sera aménagé en jardin en pleine terre. Ce jardin s'ouvre au Sud sur l'avenue Georges Brassens et le canal. Il est séparé du trottoir de l'avenue Georges Brassens par une grille en serrurerie.

La façade au Nord **s'organise** de part et d'autre de l'entrée du passage traversant le Lot 6 qui sépare les constructions en deux parties.

La façade Est des logements donne sur une voie verte réservée aux piétons qui est abondamment plantée et qui longe la limite Est du terrain.

Le volume bâti est couvert avec des toitures terrasses et des toitures à faible pente dessinées avec une **composition** générale qui intègre au dernier étage des retours de toiture et des pergolas. Le centre de ces toitures est horizontal afin d'y placer les éléments techniques de ventilation.

Le projet est **implanté** sur une grande partie du périmètre du **Lot 7**. En effet, les constructions en R+4 **s'organisent** autour d'un espace vert central qui s'ouvre au Nord/Ouest sur la voie nouvelle qui sépare le Lot 7 du Lot 8 voisin. Un passage sous porche en rez-de-chaussée est placé sur l'avenue Georges Brassens et mène les piétons à travers le jardin en cœur de Lot vers la voie nouvelle au Nord/Ouest. Ce porche offre une transparence vers l'espace vert central.

Les volumes des constructions en R+4 ont des retraits d'alignements et de hauteurs. Des terrasses sur les toitures sont directement accessibles depuis les appartements du dernier étage. Les espaces extérieurs des 4^{ème} étages sont couverts par des pergolas qui forment les séquences de façade.

Les volumes bâtis du Lot 7 répondent aux volumes des Lot 6 et 8 voisins qui ont des hauteurs similaires et rentrent ainsi dans une **composition** générale de volume le long de l'avenue Georges Brassens et de la rue Jean Jaurès.

Les accès aux halls d'entrée des logements **s'organisent** depuis les voies et les espaces piétons qui sont placés sur le pourtour du Lot.

Le **Lot 8** est occupé par une construction qui regroupe un Hôtel et des Bureaux/Centre Médical. Ils sont **implantés** sur une emprise qui occupe l'ensemble du Lot. La volumétrie de l'Hôtel est en R+3 avec un jeu de toitures en pente à des hauteurs différentes. Le centre de cette toiture est horizontal afin d'y placer les installations techniques. La volumétrie des Bureaux/Centre Médical est en R+4 avec une toiture terrasse. Cette partie est donc plus haute et sert de calage à la **composition** des volumes de la construction.

Des retraits d'alignement réalisés sur la hauteur de la façade forment des séquences sur les façades donnant sur la rue Montesquieu et sur la voie Nouvelle en arrière.

• **Traitement des constructions, clôtures et végétations en limite de terrain.**

L'ensemble des constructions est placé en retrait des limites de propriété à l'exception de la partie au Sud le long de l'avenue Georges Brassens.

En effet, la **limite du terrain au Nord** qui est placée le long de la rue du Général de Gaulle prolongée est constituée par des emplacements de stationnements qui viennent se caler en limite de voie. Ces stationnements sont longés par une bande plantée et végétalisée et rythmée par des arbres d'alignement de hautes tiges. Les constructions qui sont constituées par des maisons en bande sont placées en retrait au-delà d'un trottoir réservé aux piétons. Les revêtements des stationnements, des trottoirs et les espaces verts sont décrits dans l'Annexe 5 (plan des espaces verts et aménagements de voirie).

A l'extrémité Est de la rue du Général de Gaulle prolongée se trouve le débouché Nord de la voie verte qui joint l'avenue Georges Brassens au Sud.

La **limite du terrain à l'Est** est longée par la voie verte qui relie la rue du Général de Gaulle prolongée à l'avenue Georges Brassens au Sud le long du canal. Cette voie verte est traitée comme une promenade boisée abondamment plantée d'arbustes et d'arbres de hautes tiges en pleine terre. Le revêtement du sol de la promenade est stabilisé avec des rives en pavés de couleur gris clair.

Ces aménagements sont décrits dans l'Annexe 5 (plan des espaces verts et aménagements de voirie).

Les **limites du terrain à l'Ouest** sont longées au Nord par la rue Crémieux puis par la rue Montesquieu qui forme un angle et enfin au Sud par la rue Jean Jaurès qui débouche sur l'avenue Georges Brassens. Les limites sur ces voies sont traitées par un trottoir piéton et par des emplacements de stationnements automobiles qui sont longés par une bande plantée et végétalisée et rythmé par des arbres d'alignement de hautes tiges.

Les constructions sont constituées par les maisons sur les Lots 1 et 3 puis par le volume bâti sur le Lot 8 comprenant l'Hôtel et les Bureaux/Centre Médical et enfin les logements en R+4 sur le Lot 7.

Toutes les constructions sont placées en retrait de ces limites séparatives.

Les revêtements des stationnements, des trottoirs et les espaces verts sont décrits dans l'Annexe 5 (Plan des espaces verts et aménagements de voirie).

La **limite du terrain au Sud** est placée le long de l'avenue Georges Brassens près du canal.

Les constructions placées sur les Lots 6 et 7 sont implantées pour partie sur la limite du terrain.

Sur le Lot 6 les constructions en R+4 sont couvertes par des toitures terrasses et entourent un espace vert central qui donne sur l'avenue Georges Brassens en limite du terrain. Une circulation piétonne traverse le Lot 6 suivant un axe Nord/Sud. Les deux constructions de part et d'autre seront en briques et en enduit (Cf. PC6 Insertions du projet dans son environnement) avec des balcons principalement placés aux angles, des pergolas faisant office de Brises-soleil couvrent les balcons du 4^{ème} étage et des terrasses devant les appartements placés en retrait au 4^{ème} étage. L'espace vert central est séparé de l'espace public et de la voie par une grille en serrurerie à barreaudage placée en retrait afin de former un parvis devant les commerces livrés en coques brutes du rez-de-chaussée. Le jardin qui est en grande partie en pleine terre sera engazonné et planté d'arbustes et d'arbres.

Sur le Lot 7 les constructions sont en R+4 avec des toitures terrasses accessibles depuis les appartements du dernier étage et avec des séquences de façades en brique. Les rez-de-chaussée du Lot 7 comprennent des commerces qui sont tous livrés en coques brutes avec les fluides en attente. Les façades des commerces seront réalisées par les futurs preneurs et reprendront les dessins du Permis de Construire.

Une voie de desserte transversale qui relie la rue du Général de Gaulle prolongée au Nord à l'avenue Georges Brassens est placée sensiblement au centre du terrain. Cette voie de desserte sera en enrobée et avec des aménagements latéraux de stationnement alternant avec des bandes plantées. Des arbres de hautes tiges sont plantés de part et d'autre de cette voie. Ces aménagements sont décrits dans l'Annexe 5 (Plan des espaces verts et aménagements de voirie).

A l'extrémité Est de cette limite se trouve les débouchés de la voie verte qui relie la rue du Général de Gaulle prolongée au Nord à l'avenue Georges Brassens au Sud en longeant toute la limite du terrain à l'Est. Cette voie piétonne est stabilisée avec des bandes de pavés sur les côtés viendra se raccorder aux futurs aménagements de l'avenue Georges Brassens. Les côtés de cette circulation piétonne seront enherbés et plantés d'arbustes et d'arbres de différentes hauteurs. Tous ces aménagements seront réalisés en pleine terre.

• **Matériaux et couleurs des constructions.**

Toutes les couleurs et les matériaux des façades du projet seront validés par les services de la Ville lors d'une mise en œuvre de grands échantillons in situ.

Les matériaux et couleurs de la construction sont les suivants :

Toutes les façades sont traitées dans une composition générale par Lots qui intègre les façades avant sur les voies et les façades sur l'arrière sans distinction de matériaux ni de couleurs.

Les différents matériaux de ces façades permettent de former une composition générale urbaine offrant des atmosphères et ambiances différentes suivant les rues et les points de vue tout en respectant malgré tout une unité sur l'ensemble du projet.

• **LOT 1 - LOT 2 - LOT 3 - MAISONS INDIVIDUELLES**

Ces 3 Lots comprennent uniquement des maisons individuelles en bandes. Les façades des maisons sont de matériaux et de couleurs différents avec une composition générale formant séquences.

Les façades arrière de chacune des maisons reprennent les couleurs et matériaux de leurs façades avant.

Les toitures alternent les tuiles plates, des tuiles romaines et le zinc.

Les numéros des matériaux sont repris sur les élévations des Lots placés en PC 5.2.

- 1● Façades en enduit de couleurs blanche ou ocre jaune formant séquences.
- 2● Façades en briques de parement de couleur rouge orangé finition sablé avec joints ferrés de couleur beige clair.
- 3● Façades en clins horizontaux d'aspect bois clair.
- 4● Partie basse du soubassement faisant office de pierre de rejaillissement en béton préfabriqué blanc.
- 5● Bandeaux horizontaux et pilastres en enduit de couleur blanche sur les angles de certaines maisons.
- 6● Encadrement des baies en enduit de couleur blanche.
- 7● Menuiseries des baies : fenêtres, portes fenêtres et portes d'entrée en bois :
 - Couleur blanche sur les façades en clins horizontaux aspect bois clair.
 - Couleur gris foncé sur les façades en briques.
 - Couleur jaune foncé sur les façades en enduit jaune clair.
 - Couleur ocre foncé sur les façades en enduit ocre jaune.
- 8● Volets roulants d'occultation sur les fenêtres.
- 9● Volets battants extérieurs de la même teinte que les menuiseries.
- 10● Pergolas en bois naturel au-dessus de certaines terrasses extérieures.
- 11● Vitrages clairs.
- 12● Rives de balcons avec façon de décroché de couleur gris foncé sur les maisons avec façades en briques.
- 13● Gardes corps en serrurerie et fermes métalliques sous le débord de toiture avec potelets verticaux de soutien de couleur gris foncé sur les maisons avec façades en briques.
- 14● Toitures en pente en tuiles plates ou romaines de couleur rouge orangé aspect vieilli ou bacs métalliques d'aspect zinc naturel de couleur gris clair métal suivant les maisons.
- 15● Auvents au-dessus de la porte d'entrée assortis à la toiture (tuiles de couleur rouge orangé aspect vieilli ou bacs métalliques d'aspect zinc naturel de couleur gris clair métal suivant les maisons).
- 16● Revêtement des balcons et des terrasses en dalles sur plot de couleur beige très clair.
- 17● Les locaux placés au centre des Lots qui abritent les locaux vélos ont des façades légères partielles en clins verticaux d'aspect bois clair. Couvertures en tuiles rouge orangé aspect vieilli.

● **LOT 4 - IMMEUBLES COLLECTIFS et MAISONS INDIVIDUELLES**

Ce Lot est formé par deux bâtiments qui se font face. Le revêtement des façades est composé de séquences verticales alternant les briques de parement et l'enduit. Les 4 maisons qui sont situées aux extrémités des deux bâtiments sont traitées dans une continuité de matériaux avec les immeubles collectifs.

Les numéros des matériaux sont repris sur les élévations du Lot placées en PC 5.2.

- 1● Façades en briques de parement de couleur rouge orangé finition sablé avec joints ferrés de couleur beige clair.
- 2● Façades formant soubassement sur la hauteur du rez-de-chaussée en enduit de couleur blanche avec façon de joints creux horizontaux réalisés dans l'épaisseur de l'enduit.
- 3● Façades en enduit de couleur blanche.
- 4● Partie basse du soubassement faisant office de pierre de rejaillissement, partie en imposte des baies du rez-de-chaussée et encadrement de portes d'entrées avec façon de porche sur deux niveaux en béton préfabriqué blanc. Façon de triglyphe au-dessus des portes d'entrées en béton préfabriqué blanc.
- 5● Bandeaux horizontaux surplombant le rez-de-chaussée et l'étage formant attique de couleur blanche.

- 6● Menuiseries des baies : fenêtres et portes fenêtres en PVC de couleur blanche y compris encadrement dans l'épaisseur des murs.
- 7● Volets roulants d'occultation sur les fenêtres.
- 8● Volets extérieurs persiennés coulissants ou fixes formant pare-soleil sur les balcons et terrasses de couleur blanche.
- 9● Pergolas bois ou acier laqué de couleur blanche.
- 10● Façon de fermes métalliques de couleur gris clair sous le débord de toiture des 4 maisons individuelles.
- 11● Vitrages clairs.
- 12● Rives de balcons avec façon de décroché en sous-face de couleur blanche.
- 13● Gardes corps en serrurerie sur certaines baies, des balcons et terrasses de couleur blanche.
- 14● La porte d'entrée donnant sur le hall est de couleur blanche avec des poignées de tirages en bâton de maréchaux de couleur chrome.
- 15● Diverses portes d'accès aux locaux techniques et locaux de service en métal laqué de couleur blanche.
- 16● Revêtement des balcons et des terrasses en dalles sur plot de couleur beige très clair.
- 17● Toitures en pente en couverture des maisons individuelles et au-dessus des sur-hauteurs des salons pour les appartements du 4^{ème} étage en bacs métalliques d'aspect zinc naturel gris clair métal.
- 18● Escaliers extérieurs d'accès aux terrasses situées en toitures en bois naturel de couleur marron bois moyen.

● LOT 5 - STATIONNEMENTS EN SILO

Ce Lot est formé par parc de stationnement en silo.

Le revêtement des façades est composé de séquences verticales en briques de parement et des séquences horizontales en enduit

Les numéros des matériaux sont repris sur les élévations du Lot placées en PC 5.2.

- 1● Façades en briques de parement de couleur rouge orangé finition sablé avec joints ferrés de couleur beige clair.
- 2● Parties de façades formant gardes corps et jardinières sur les niveaux en enduit de couleur blanche.
- 3● Partie basse du soubassement en béton préfabriqué blanc faisant office de pierre de rejaillissement.
- 4● Bandeaux horizontaux surlignant les niveaux de couleur gris clair.
- 5● Diverses portes d'accès aux stationnements, locaux techniques et locaux vélos en métal laqué de couleur gris clair.
- 6● Toitures en pente en couverture des sorties des escaliers et ascenseurs en tuiles de couleur rouge orangé aspect vieilli.

● LOT 6 - IMMEUBLES COLLECTIFS - COMMERCES

Ce Lot est formé par un bâtiment en forme de U qui entoure un grand jardin intérieur qui s'ouvre vers le canal et le Sud.

Le revêtement des façades est composé de séquences verticales alternant les briques de parement et l'enduit.

Les numéros des matériaux sont repris sur les élévations du Lot placées en PC 5.2.

- 1● Façades en briques de parement de couleur beige foncé finition sablé avec joints ferrés de couleur beige clair.
- 2● Façades en enduit de couleur blanche.
- 3● Partie basse du soubassement faisant office de pierre de rejaillissement, partie en imposte des baies du rez-de-chaussée et encadrement de portes d'entrées avec façon de porche sur deux niveaux en béton préfabriqué blanc. Façon de triglyphe au-dessus des portes d'entrées en béton préfabriqué blanc.

- 4● Bandeaux horizontaux surlignant le rez-de-chaussée et l'étage formant attique de couleur blanche.
- 5● Menuiseries des baies : fenêtres et portes fenêtres en PVC de couleur blanche sur les parties de façades en briques et PVC plaxé de couleur gris vert sur les parties de façades en enduit.
- 6● Volets roulants d'occultation sur les fenêtres.
- 7● Volets extérieurs persiennés coulissants.
- 8● Pergolas bois ou acier laqué de couleur blanche.
- 9● Vitrages clairs.
- 10● Rives de balcons avec façon de décroché en sous-face de couleur blanche.
- 11● Gardes corps en serrurerie des balcons et terrasses de couleur gris vert.
- 12● Les portes d'entrée donnant sur les halls sont de couleur blanche sur les parties de façades en briques et de couleur gris vert sur les parties de façades en enduit. Portes avec poignées de tirages en bâton de maréchaux de couleur chrome.
- 13● Diverses portes d'accès aux locaux techniques et locaux de service en métal laqué de couleur blanche sur les parties de façades en briques et de couleur gris vert sur les parties de façades en enduit.
- 14● Revêtement des balcons et des terrasses en dalles sur plot de couleur beige très clair.
- 15● Toitures à faible pente au-dessus des sur-hauteurs des séjours pour les appartements du 4^{ème} étage en bacs métalliques d'aspect zinc naturel gris clair métal.
- 16● Toitures terrasses non accessibles au public en végétalisées.

● LOT 7 - IMMEUBLES COLLECTIFS - COMMERCES

Ce Lot est formé par une suite de bâtiments placés autour d'un espace vert central.

Le revêtement des façades sur les rues et face au jardin est composé de séquences verticales alternant les briques de parement et l'enduit.

Les façades des commerces en rez-de-chaussée seront livrées brutes et reprendront les dessins et calepinages du Permis de Construire pour les autorisations d'aménagements.

Les numéros des matériaux sont repris sur les élévations du Lot placées en PC 5.2.

- 1● Façades en briques de parement de couleur rouge orangé finition sablé avec joints ferrés de couleur beige clair.
- 2● Façades formant soubassement sur la hauteur du rez-de-chaussée et dans le passage sous porche en enduit de couleur blanche avec façon de joints creux horizontaux réalisés dans l'épaisseur de l'enduit.
- 3● Façades en enduit de couleur blanche.
- 4● Partie basse du soubassement faisant office de pierre de rejaillissement, partie en imposte des baies du rez-de-chaussée et encadrement de portes d'entrées en béton préfabriqué blanc. Façon de triglyphe au-dessus des portes d'entrées en béton préfabriqué blanc.
- 5● Bandeaux horizontaux surlignant le rez-de-chaussée et l'étage formant attique de couleur blanche.
- 6● Menuiseries des baies : fenêtres et portes fenêtres en PVC de couleur blanche y compris encadrement dans l'épaisseur des murs.
- 7● Volets roulants d'occultation sur les fenêtres.
- 8● Volets extérieurs persiennés coulissants ou fixes formant pare-soleil sur les balcons et terrasses de couleur blanche.
- 9● Pergolas bois ou acier laqué de couleur blanche.
- 10● Vitrages clairs.
- 11● Rives de balcons avec façon de décroché en sous-face de couleur blanche.
- 12● Gardes corps en serrurerie sur certaines baies, des balcons et terrasses de couleur blanche.
- 13● Les portes d'entrée donnant sur les halls sont de couleur blanche avec des poignées de tirages en bâton de maréchaux de couleur chrome.

- 14● Diverses portes d'accès aux locaux techniques et locaux de service en métal laqué de couleur gris clair.
- 15● Revêtement des balcons et des terrasses en dalles sur plot de couleur beige très clair.
- 16● Toitures à faible pente en couverture au-dessus des sur-hauteurs des salons pour les appartements du 4^{ème} étage en bacs métalliques d'aspect zinc naturel gris clair métal.
- 17● Escaliers extérieurs d'accès aux terrasses situées en toitures en bois naturel de couleur marron bois moyen.
- 18● Porte de garage basculante en bas de rampe d'accès aux stationnements de couleur gris clair.

● LOT 8 - HOTEL - CENTRE MEDICAL.

Ce Lot est formé par un bâtiment qui est partagé entre l'hôtel en R+3 et les Bureaux/Centre Médical en R+4. Le revêtement des façades est composé de séquences verticales alternant les briques de parement et l'enduit.

Les numéros des matériaux sont repris sur les élévations du Lot placées en PC 5.2.

- 1● Façades en briques de parement de couleur rouge orangé finition sablé avec joints ferrés de couleur beige clair et façon de calepinage ou bandeaux horizontaux en relief de couleur blanche
- 2● Façades en enduit de couleur blanche avec façon de calepinage en relief et joints horizontaux réalisés dans l'épaisseur de l'enduit pour la partie formant séquence entre l'Hôtel et les Bureaux/Centre Médical.
- 3● Partie basse du soubassement faisant office de pierre de rejaillissement, partie en imposte des baies du rez-de-chaussée et encadrement de portes d'entrées en béton préfabriqué blanc.
- 4● Large bandeau horizontal surlignant le rez-de-chaussée des Bureaux/Centre Médical de couleur blanche avec façon d'ailettes hautes et basses.
Bande horizontale entre les fenêtres des 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'Hôtel en enduit de couleur blanche.
- 5● Façon de fermes métalliques de toiture et renforts de couleur blanche en haut du mur formant retour de l'Hôtel.
- 6● Menuiseries des baies : fenêtres et portes fenêtres en PVC de couleur blanche y compris encadrement dans l'épaisseur des murs et façon de cintres au 3^{ème} étage de l'hôtel.
- 7● Brises-soleil ajourés horizontaux de couleur blanche au-dessus des fenêtres des étages courant des Bureaux/Centre Médical et brise-soleil de couleur blanche formant casquette en couronnement du bâtiment.
- 8● Vitrages clairs.
- 9● Les portes d'entrées donnant sur les halls sont de couleur blanche avec des poignées de tirages en bâton de maréchaux de couleur chrome.
- 10● Porte basculante d'accès aux parkings en sous-sol en métal laqué de couleur blanche avec façon de joints creux horizontaux.
- 11● Diverses portes d'accès aux locaux techniques et locaux de service en métal laqué de couleur blanche.
- 12● Toitures en pente en couverture de l'Hôtel en tuiles de couleur rouge orangé d'aspect vieilli.
- 13● Toiture terrasse végétalisée au-dessus des Bureaux/Centre Médical.
- 14● Auvent au-dessus des portes d'entrées en verre stadip clair avec structure métallique de couleur blanche.

Traitement des espaces libres et plantations

1-LA TRAME VERTE ET BLEUE

Révéler les composantes du territoire existant

Ce nouveau quartier s'inscrit dans une géographie à la fois exceptionnelle et très sensible.

La structure des espaces publics vise à lier les différentes composantes du paysage existant. En effet, une grande structurante Nord/Sud vient lier les marais salants aux bords du quai Georges Brassens. Celle-ci introduit au sein de son gabarit et

de son volume une généreuse canopée abritant les modes doux et intègre harmonieusement le stationnement nécessaire au juste équilibre du fonctionnement du quartier.

A cela s'ajoute les rues transversales Est/Ouest arborées mettant en relation les quais déjà réaménagés à une nouvelle frange boisée où le piéton et les vélos y sont exclusifs.

Enfin le nouveau quartier se dote de places et parvis jardinés proposant des lieux de respiration et de rassemblement favorisant le lien social entre les habitants et les riverains de ce futur quartier contemporain.

Ces nouveaux espaces seront non seulement des relais de biodiversité mais aussi des espaces extérieurs qui participeront au rafraîchissement urbain.



Schéma d'intention



2-LA TRAME DOUCE ET LES USAGES

Un espace pacifié révélateur d'usages liés au site

L'ambition est de proposer un quartier apaisé permettant d'offrir du confort d'usages à ces habitants. Ainsi, le projet donne la priorité aux piétons. Toutes les rues sont en zone 30 ou en zone de rencontre.

De plus l'un des enjeux est aussi de fabriquer des lieux repères

identitaires du nouveau quartier, ceux des places et parvis ou des intensités d'usages peuvent se développer. En même temps la valorisation des rez-de-chaussées commerciaux est travaillée en offrant de larges trottoirs confortables où il fait bon vivre.

En parallèle le stationnement est intégré grâce à des structures

végétales personnalisées pour chaque rue sans nuire aux autres fonctionnements et usages des espaces publics.

Enfin un itinéraire cyclable est proposé afin de lier harmonieusement les quais du canal Saint-Louis et le centre-ville aux nouvelles promenades longeant les marais salants.



Schéma d'intention



1-UN MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS EN COMMUNION AVEC LE VEGETAL



1
Une grande structurante urbaine intégrant du stationnement sous la canopée



2
Des rues toujours plantées



3
D'autres rues libérées du stationnement où la priorité est donnée aux piétons



4
Une voie verte allant des salines jusqu'à la mer



LA PLACE DU VEGETAL EN CHIFFRE

Surface totale du périmètre aménager :	44 106 m ²
Surface totale au sol des constructions :	13 405 m ²
Surface totale d'espace libre :	30 701 m ²
Surface totale d'espace vert :	10 071 m ²

Répartition des surfaces d'espace public:

Surface d'espace vert sur le domaine public :	5744 m ²
Surface d'espace vert collectif en cœur d'îlot :	1688 m ²
Surface d'espace vert privé (jardin privé) :	2603 m ²



33 % de l'espace libre global est traitée en espace vert



Nombre d'arbres total :	440 arbres
dont arbres coté espace public :	305 arbres
dont arbres en cœur d'îlot :	135 arbres
Nombre total de stationnement en extérieur	224 places



2 arbres pour une 1 place de stationnement

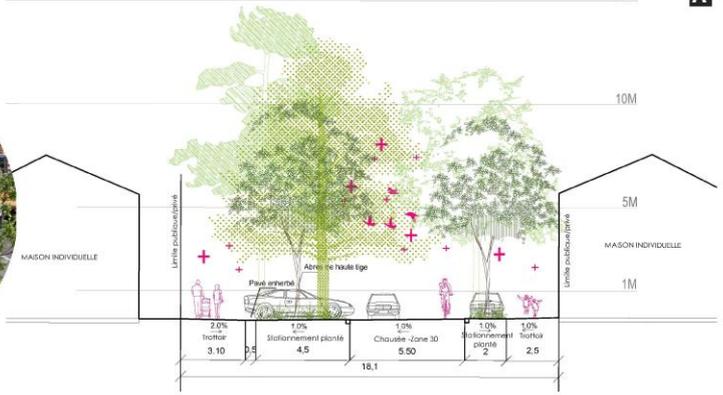


1

Une grande structurante urbaine intégrant du stationnement sous la canopée

15M

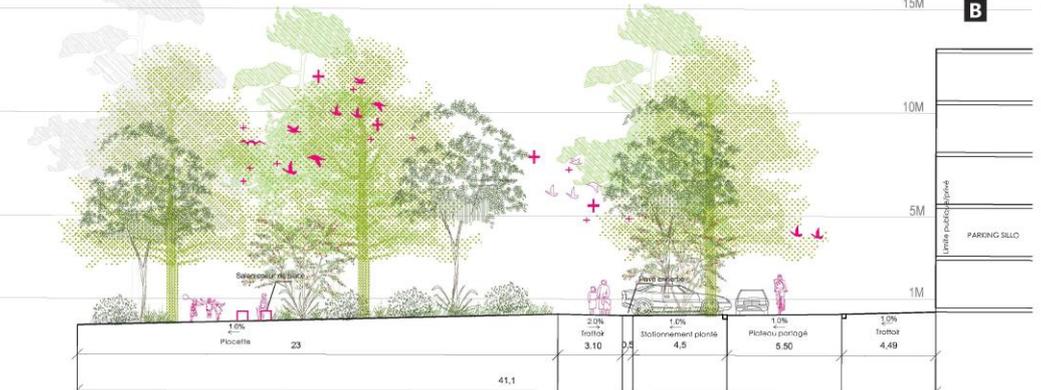
A



- Type de mobilité : **Piétons/vélos/voiture (zone 30)**
- Type stationnement : **Bataille et créneau**
- Nombre de stationnement sur le linéaire : **46**
- Nombre d'arbres sur le linéaire : **52**

15M

B



Béton balayé pour l'espace 100% dédié aux piétons

Mélange vivaces, graminées, arbustes et arbres de haute tige

Bordure béton arasée pour les chaussées en zone 30 en enrobé granaille

Stationnement en pavé enherbé



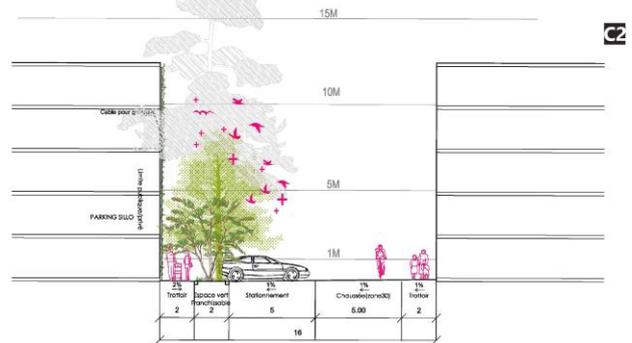
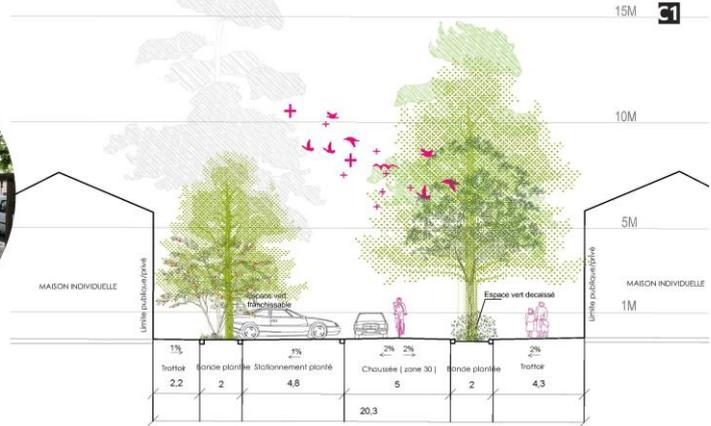
2

Des rues toujours plantées permettant l'intégration du stationnement



- Type de mobilité : **Piétons/vélos/voiture (Zone 30)**
- Type stationnement : **Bataille et créneau**
- Nombre de stationnement sur le linéaire : **177**
- Nombre d'arbres sur le linéaire : **101**

Coupe DD



Béton balayé pour l'espace 100% dédié au piéton



Mélange vivaces, graminées, et arbres de haute tige



Bordure béton arasée pour les chaussées en zone 30 en enrobé granallé



Stationnement en pavé enherbé



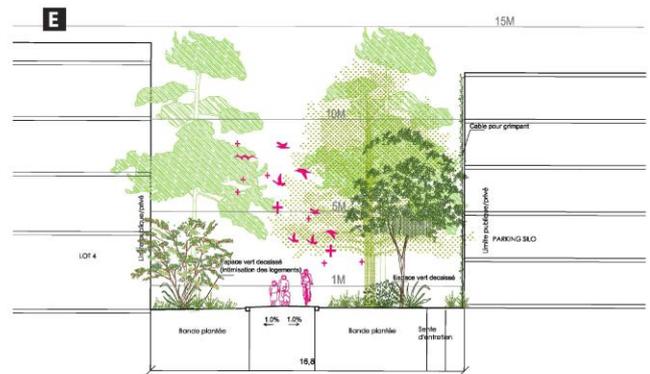
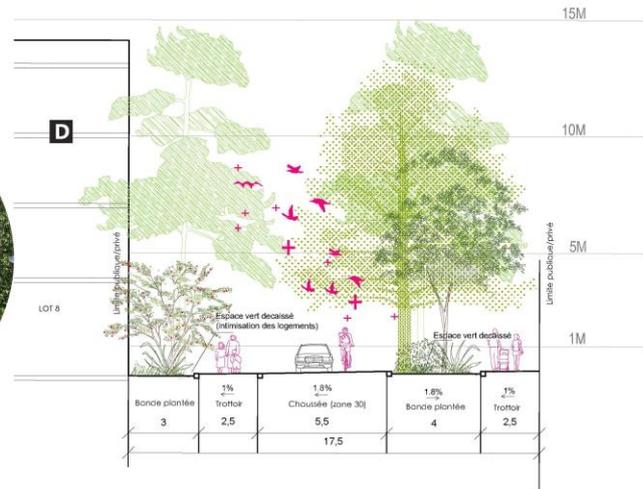
Stationnement avec espace vert « de rocaille » franchissable



4 Rues apaisées et amplification du végétal



- Type de mobilité : **Piétons/vélos/voiture (zone de rencontre)**
- Type stationnement : **Pas de stationnement**
- Nombre de stationnement sur le linéaire : **3** dont 1 place de livraison
- Nombre d'arbres sur le linéaire : **30**



Promenade en stabilisé et rive en pavés



Bordure béton arasée pour les chaussées en zone 30 en enrobé granulaire



Béton balayé pour le plateau partagé



Mélange vivaces, graminées, arbustes et arbres de haute tige



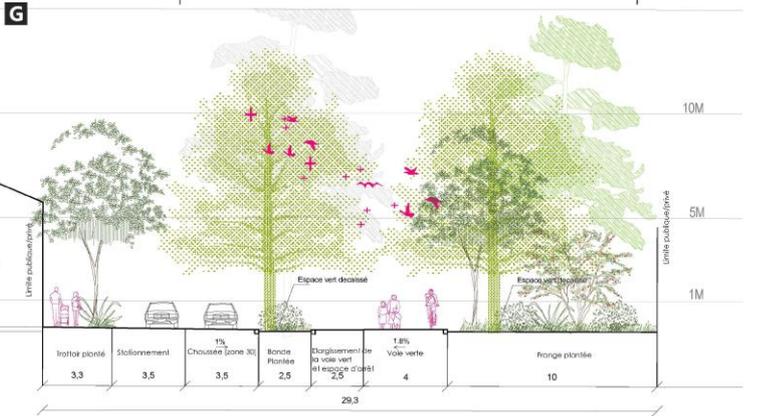
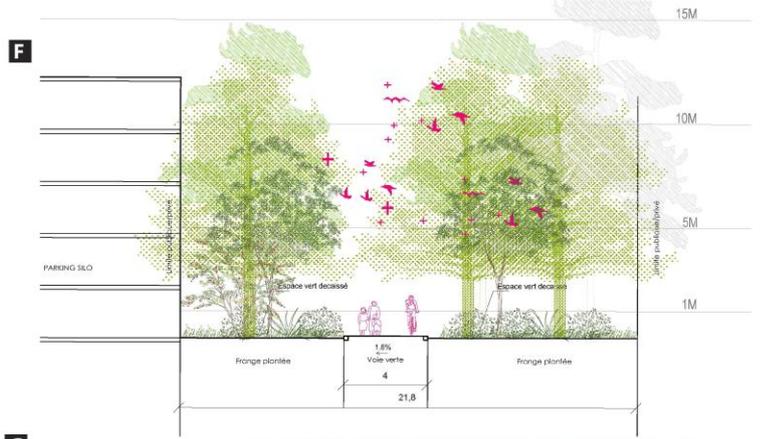
Facade végétalisée par des grimpanes et pieds-jardinés



3 La promenade nature



- Type de mobilité : **Piétons/vélos**
- Type stationnement : **Pas de stationnement**
- Nombre de stationnement sur le linéaire : **2**
- Nombre d'arbres sur le linéaire : **74**
- Pourcentage d'espace où la priorité est donnée au piéton sur le linéaire : **100%** avec juste la proximité avec une voie résidentielle séparée sur le premier tronçon



2-LES DIFFERENTS POINTS DE REPERES ET D'INTENSIFICATION D'USAGES AU SEIN DE L'ESPACE PUBLIC



1 l'Observatoire

2 La promenade boisée

3 La place jardin apaisée

4 Le parvis d'entrée

5 La promenades des quais



La place jardin apaisée

Béton balayé ou égrésé pour les trottoirs avec insertion d'un Lanierage en pavés béton au niveau de la place

Des espaces de détente tels des salons en platelage bois

Melange vivaces, graminées, arbustes et arbres de haute tige



• Nombre d'arbres sur la place au coeur du quartier: **43 arbres**



3-LA PALETTE VEGETALE DES ESPACES PUBLICS

Strate basse

Vicaces persistantes et semi-persistantes

Floraison : Jaune-verte de mars à juillet



ACHILLEA MILLEFOLIM
Hauteur : 0.8-1m • Largeur : 0.6 m
Exposition : Soleil • semi persistante
Entretien :



EUPHORBIA DENDROIDES
Hauteur : 1.5 m • Largeur : 1.5 m
Exposition : Soleil • Persistant
Floraison : Jaune d'avril à juin
Entretien :
Sans entretien.



SALVIA OFFICINALIS
Hauteur : 0.6m
Exposition : soleil • Persistant
Entretien :



PHLOMIS LYCHNITIS
Hauteur : 0.20-0.30 m • Largeur : 0.4 m
Exposition : Soleil • Persistant
Floraison : Jaune de mai à juillet
Entretien :
Possibilité de tailler légèrement après la floraison en été pour supprimer les rameaux qui déséquilibrent le port.



SANTOLINA CHAMAECYPARISSUS
Hauteur : 0.6 m • Largeur : 0.4 m
Exposition : Soleil - mi-ombre • Persistant

Entretien :
Tailler en fin d'hiver et lui donner la forme de coussin typique.



PHORMIUM TENAX 'VARIEGATUM'
Hauteur : 2.00m • Largeur : 2.00m
Exposition : Soleil • Semi-persistant

Entretien :
A l'aide d'un sécateur ou d'une cisaille, taillez les anciennes feuilles et les vieilles hampes florales à 20 cm du sol en sortie d'hiver.



ARTEMISIA ABSINTHIUM
Hauteur : 1m • Largeur : 0.6 m
Exposition : Soleil •persistant
Floraison : Crème de mai à octobre

Vicaces caducs



ECHINOPS RITRO
Hauteur : 0.9 m • Largeur : 0.45 m
Exposition : Soleil - mi-ombre • Caduc

Entretien :
Rabattre les hampes florales à la fin de l'hiver.

Strate intermédiaire

Les arbustes



GREVILLEA JUNIPERINA

Hauteur : 2 m • Largeur : 1 m
Exposition : Soleil • Persistant
Floraison : Rouge de mars à juin

Entretien :

Taille éventuelle de mise en forme en fin de floraison au début de l'été.



PHILLYREA ANGUSTIFOLIA

Hauteur : 3 m • Largeur : 3 m
Exposition : Soleil • Persistant

Entretien :

Tailler soit avant la reprise de la végétation (fin d'hiver) pour ne garder que les branches vigoureuses et obtenir un bon port ou tailler après la floraison (début été) légèrement pour rééquilibrer.



ATRIPLEX HALIMUS

Hauteur : 1.5 à 2 m • Largeur : 2 m
Exposition : Soleil • Persistant

Entretien :

Supprimer les tiges mortes en sortie d'hiver et rabattre les plantes après leur floraison. Éviter les tailles trop tardives à l'automne.



ROSMARINUS OFFICINALIS

Hauteur : 1.5 m • Largeur : 1.5 m
Exposition : Soleil • Persistant
Floraison : violette fin printemps, parfois à l'automne

Entretien :



JUNIPERUS PHOENICEA

Hauteur : 3 m • Largeur : 2 m
Exposition : Soleil • Persistant



CASSIA X FLORIBUNDA

Hauteur : 2.5 m • Largeur : 1.5 m
Exposition : Soleil • Semi-persistant

Entretien :

Une taille peut être nécessaire au début du printemps pour supprimer les rameaux ayant souffert du froid. Un



CRATAEGUS MONOGYNA

Hauteur : 8-10 m • Largeur : 8 m
Exposition : Soleil-mi ombre • Caduc
Floraison : fruit rouge foncé mai-juin

Entretien :

Nécessite très peu de soin. Pensez juste à lui donner à boire la première année qui suit la plantation en période de sécheresse estivale



PISTACIA LENTISCU

Hauteur : 2 m • Largeur : 2 à 3 m
Exposition : Soleil • Persistant
Floraison : Printemps

Entretien :

Éliminez les rejets qui se trouvent à la base du pistachier. Défoliez le pistachier au printemps, mais jamais au cours de l'année du rempotage.

Strate haute

Les grands arbres



PINUS PINEA

Hauteur : 20 m • Largeur : 10 m
Exposition : Soleil • Persistant

Entretien :

Avant la reprise de la végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.



PINUS HALEPENSIS

Hauteur : 20 m • Largeur : 10 m
Exposition : Soleil • Persistant

Entretien :

Surveiller l'arrivée de chenilles processionnaires et traiter au besoin.



PINUS PINASTER

Hauteur : 30 m • Largeur : 10 m
Exposition : Soleil • Persistant

Entretien :

Pas de taille nécessaire.



CARPINUS BETULUS

Hauteur : 25 m • Largeur : 20 m
Exposition : Soleil-mi ombre • Caduc

Entretien :

(Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses



QUERCUS ILEX - CHÊNE VERT

Hauteur : 20 m • Largeur : 15 m
Exposition : Soleil • Persistant

Entretien :

Avant la reprise de la végétation au printemps, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.



POPULUS ALBA

Hauteur : 20-30 m • Largeur : 12 m
Exposition : Soleil à mi ombre • caduc
Floraison : rougeâtre ou grise de mars à avril

Entretien :

Tailler Février-Avril Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches pour ne garder que les branches vigoureuses



PLATANUS HISPANICA

Hauteur : 25-30 m • Largeur : 20 m
Exposition : Soleil • Caduc
Floraison : Printemps

Entretien :

Supporte les élagages sévères, la taille s'effectue de préférence au cours de l'hiver.



TILIA TOMENTOSA

Hauteur : 20-25 m • Largeur : 8-10 m
Exposition : Soleil à mi ombre → Caduc
Floraison : gris-vert mai à juillet

Entretien :

L'entretien est très réduit. Il se limite à un ramassage des feuilles mortes à l'automne ou en hiver

Strate haute

les petits arbres



ACER MONSPESSULANUM
Hauteur : 6-15m •
Exposition : Soleil • Persistant
Entretien :
Supprimer le bois mort



TAMARIS PTENDRE
Hauteur : 6m • Largeur : 5 m
Exposition : Soleil • Caduc
Floraison : mai à aout
Entretien :
supprimez les vieilles branches et taillez si vous souhaitez leur donner une forme ; ils supportent bien la taille.



ACER CAMPESTRE
Hauteur : 15 m • Largeur: 5m
Exposition : Soleil • Caduc
Entretien :
Taille en Novembre-Décembre De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses



CORYLUS AVELLANA
Hauteur : 6 m • Largeur : 5 m
Exposition : Soleil • Caduc
Entretien :
Veiller à la propreté du sol et au désherbage en cours de végétation.
Taille en juillet aout



TAMARIX GALLICA
Hauteur : 6m • Largeur : 5 m
Exposition : Soleil • Caduc
Floraison : mai à aout
Entretien :
supprimez les vieilles branches et taillez si vous souhaitez leur donner une forme ; ils supportent bien la taille.



CYDONIA OBLONGA
Hauteur : 5 m • Largeur : 4 m
Exposition : Soleil • Caduc
Entretien :
Taille en janvier -février de la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses

Vue axonométrique sur un coeur îlot composé de maisons individuelles

- Nombre d'arbres sur l'ensemble des coeur d'îlot : **135 arbres**



5-LES ESPACES PRIVATIFS RESIDENTIELS

amenagements des coeurs d'îlots



1 les coeurs d'îlots entre maisons individuelles



2 Les jardins des l'immeuble collectifs_ point de rencontre et îlot de fraîcheur



La palette vegetale

Strate basse : graminée vivaces au coeur de l'îlot



ARCHILEA MILLEFOLIM
Hauteur : 0.8-1m • Largeur : 0.6 m
Exposition : Soleil • semi persistante

Entretien :



PHLOMIS LYCHNITIS
Hauteur : 0.20-0.30 m • Largeur : 0.4 m
Exposition : Soleil • Persistant
Floraison : Jaune de mai à juillet

Entretien :
Possibilité de tailler légèrement après la floraison en été pour supprimer les rameaux qui déséquilibrent le port.

Strate intermediaire : haies taillées pour mise a distance des jardins privatifs



CARPINUS BETULUS (HAIE DE CHARMILLE)
Hauteur : 2.00m-2.50m • Largeur : 0.4 m
Exposition : Soleil -mi ombre • Caduc

Entretien :
En général, une taille annuelle suffit, le meilleur moment pour l'effectuer la première fois est avant le 21 juin, la journée la plus longue de l'année

Strate intermediaire : haie vives our mise a distance des jardins privatifs



PHILLYREA ANGUSTIFOLIA
Hauteur : 3 m • Largeur : 3 m
Exposition : Soleil • Persistant
Entretien :
Tailler soit avant la reprise de la végétation (fin d'hiver) pour ne garder que les branches vigoureuses et obtenir un bon port ou tailler après la floraison (début été) légèrement pour rééquilibrer le port.



CASSIA X FLORIBUNDA
Hauteur : 2.5 m • Largeur : 1.5 m
Exposition : Soleil • Semi-persistant
Entretien :
Une taille peut être nécessaire au début du printemps pour supprimer les rameaux ayant souffert du froid. Un rééquilibrage est également possible à la fin de floraison.



CRATAEGUS MONOGYNA
Hauteur : 8-10m • Largeur : 8m
Exposition : Soleil-mi ombre • Caduc
Floraison : fruit rouge foncé mai-juin
Entretien :
Nécessite très peu de soin. Pensez juste à lui donner à boire la première année qui suit la plantation en période de sécheresse estivale

Strate haute : Les grands arbres



PINUS PINEA
 Hauteur : 20 m • Largeur : 10 m
 Exposition : Soleil • Persistant
Entretien :
 Avant la reprise de la végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.



QUERCUS ILEX - CHÊNE VERT
 Hauteur : 20 m • Largeur : 15 m
 Exposition : Soleil • Persistant



TILIA TOMENTOSA
 Hauteur : 20-25m • Largeur : 8-10m
 Exposition : Soleil à mi ombre → Caduc
 Floraison : gris-vert mai à juillet
Entretien :
 L'entretien est très réduit. Il se limite à un ramassage des feuilles mortes à l'automne ou en hiver

Les petits arbres



ACER CAMPESTRE
 Hauteur : 15 m • Largeur:5m
 Exposition : Soleil • Caduc
Entretien :
 Taille en Novembre-December De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses

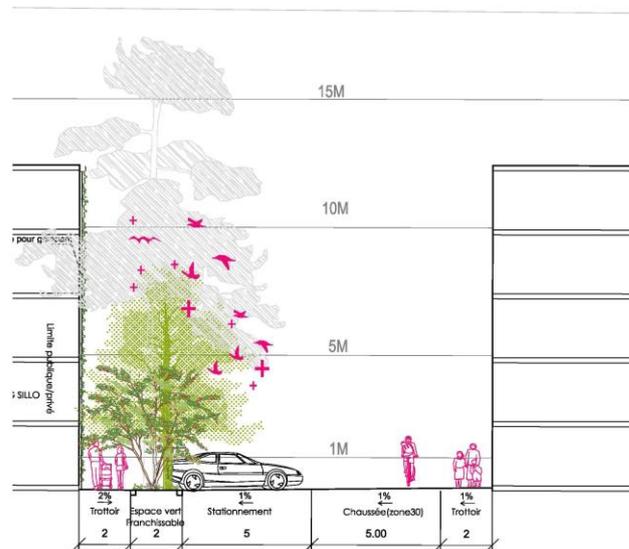


TAMARIX GALLICA
 Hauteur : 6m • Largeur :5 m
 Exposition : Soleil • Caduc
 Floraison : mai à aout
Entretien :
 supprimez les vieilles branches et taillez si vous souhaitez leur donner une forme ; ils supportent bien la taille.



CYDONIA OBLONGA
 Hauteur : 5 m • Largeur : 4 m
 Exposition : Soleil • Caduc
Entretien :
 Taille en janvier -février de la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses

6-LA VEGETALISATION DU PARKING SILO



La palette vegale

Grimpantes persistantes de soleil



PASSIFLORA CAERULEA
Hauteur : 8 à 10 m • Largeur : 8 à 10 m
Exposition : Soleil • Semi-persistant
Croissance très rapide
Système d'accrochage par vrilles
Besoin d'un support type treillage ou fils tendus
Entretien :
A tailler si nécessaire au printemps en supprimant les rameaux à 2 ou 3 yeux de la ramure principale.



BIGNONIA CAPREOLATA
Hauteur : 8 m • Largeur : 5 m
Exposition : Soleil • Semi-persistant
Croissance rapide
Système d'accrochage par vrilles
Besoin d'un support type treillage ou fils tendus
Entretien :
Une taille de rafraîchissement peut être opérée après la floraison à la fin de l'été ou en fin d'hiver. Supprimer le surplus de



JASMINUM OFFICINALE
Hauteur : 5 m • Largeur : 5 m
Exposition : Soleil • Semi-persistant
Croissance rapide
Système d'accrochage volubile
Besoin d'un support type grillage, treillage ou fils
Entretien :
Avant le départ de la végétation au début du printemps, on peut opérer une taille de nettoyage simple.



TRACHELOSPERMUM JASMINOIDES
Hauteur : 6 m • Largeur : 3 m
Exposition : Soleil - ombre • Persistant
Croissance très rapide
Système d'accrochage volubile
Besoin d'un support type grillage, treillage ou fils
Entretien :
Une taille de rénovation au début du printemps est possible.

Grimpantes persistantes d'ombres



CLEMATIS ARMANDII
Hauteur : 6 m • Largeur : 3 m
Exposition : Soleil - ombre • Persistant
Croissance moyenne
Système d'accrochage par vrilles
Besoin d'un support type treillage ou fils tendus
Entretien :
La taille se fait après la floraison à la fin du printemps. Raccourcir les branches si nécessaire et supprimer les branches mortes ou abîmées.



AKEBIA QUINATA
Hauteur : 10 m • Largeur : 10 m
Exposition : Soleil - ombre • Semi-persistant
Croissance rapide
Système d'accrochage volubile
Besoin d'un support type grillage, treillage ou fils
Entretien :
Il est possible de faire une taille de rénovation après la floraison en fin de printemps.



TRACHELOSPERMUM JASMINOIDES
Hauteur : 6 m • Largeur : 3 m
Exposition : Soleil - ombre • Persistant
Croissance très rapide
Système d'accrochage volubile
Besoin d'un support type grillage, treillage ou fils
Entretien :
Une taille de rénovation au début du printemps est possible.

Grimpantes caduques de soleil



PERIPLUCA GRAECA
Hauteur : 10 m • Largeur : 10 m
Exposition : Soleil • Caduc
Croissance très rapide
Système d'accrochage volubile
Besoin d'un support type grillage, treillage ou fils
Entretien :
Supprimer le surplus de rameaux à 2 ou 3 yeux de la ramure principale après la floraison au début de l'été ou en fin d'hiver.



CLEMATIS FLAMMULA
Hauteur : 6 m • Largeur : 1 m
Exposition : Soleil • Caduc
Croissance rapide
Système d'accrochage par vrilles
Besoin d'un support type treillage ou fils tendus
Entretien :
Rabattre toutes les tiges de l'année précédente au-dessus d'une belle paire de bourgeons, entre 15 et 20 cm du sol, en mars avant l'entrée en végétation.



CAMPSIS RADICANS
Hauteur : 10 m • Largeur : 6 m
Exposition : Soleil • Caduc
Croissance très rapide
Système d'accrochage par crampons
Pas besoin de support autre qu'un plan vertical
Entretien :
Supprimer le surplus de rameaux à 2 ou 3 yeux de la ramure principale après la floraison au début de l'automne ou à la fin



IPOMEA INDICA
Hauteur : 3 m • Largeur : 3 m
Exposition : Soleil • Caduc
Croissance très rapide
Système d'accrochage volubile
Besoin d'un support type grillage, treillage ou fils
Entretien :

Grimpantes caduques d'ombres



ARISTOLOCHIA DURIOR
Hauteur : 10 m • Largeur : 8 m
Exposition : Mi-ombre - l'ombre • Caduc
Croissance très rapide
Système d'accrochage volubile
Besoin d'un support type grillage, treillage ou fils
Entretien :
Supprimer le surplus de rameaux à 2 ou 3 yeux de la ramure principale après la floraison ou en fin d'hiver.



PODRANEA RICASOLIANA
Hauteur : 10 m • Largeur : 4 m
Exposition : Soleil - ombre • Semi-persistant
Croissance rapide
Système d'accrochage volubile
Besoin d'un support type grillage, treillage ou fils
Entretien :
Peut être rabattue sévèrement à l'automne ou au printemps avant la reprise de la végétation pour améliorer la floraison ou réduire le développement.



POLYGONUM AUBERTII
Hauteur : 12 m • Largeur : 12 m
Exposition : Soleil - ombre • Caduc
Croissance rapide
Floraison : Blanche de septembre à novembre
Système d'accrochage volubile
Besoin d'un support type grillage, treillage ou fils
Entretien :
Il est possible d'effectuer une taille de rénovation après la floraison à la fin de l'automne ou en fin d'hiver.

Organisation et aménagements des accès

Le projet est entouré de voiries qui regroupent les flux de circulations automobiles et piétonnes depuis le centre de Port-Saint-Louis-du-Rhône et des quartiers voisins. Les voiries qui desservent le projet sont, du Nord au Sud :

La rue du Général De Gaulle, la rue Crémieux, la rue Cité André, la rue Montesquieu et l'avenue Georges Brassens qui longe le canal au Sud du terrain. Enfin la rue Jean Jaurès longe une partie Sud/Ouest du terrain.

Les flux piétons et automobiles s'organisent depuis ces voies qui constituent le domaine public de la manière suivante :

- **Les flux piétons :**

Les accès piétons s'organisent sur les **Lots 1,2 et 3** depuis les trottoirs qui entourent ces 3 Lots vers les portes d'entrées des maisons individuelles qui sont placées sur les pourtours. Des passages sont également prévus depuis les voies qui entourent ces Lots ainsi que depuis le fond des jardins vers les locaux vélos qui sont situés au centre des îlots. Les locaux poubelles et les locaux déchets verts sont situés le long des voies qui entourent les îlots et sont accessibles aux résidents depuis les trottoirs qui longent les maisons.

Les accès piétons s'organisent sur le **Lot 4** depuis les trottoirs qui entourent les Bâtiments 1 et 2 vers les halls d'entrées qui sont placés : Pour le Bâtiment 1 le long de la voie nouvelle transversale qui irrigue le terrain suivant un axe Nord/Sud et pour le Bâtiment 2 à l'intérieur du Lot par une voie de desserte. Les accès des quatre maisons qui sont placées à l'extrémité des deux bâtiments de logements collectifs se fait directement depuis les trottoirs qui longent les voies.

Les accès piétons s'organisent sur le **Lot 5** depuis trois des trottoirs qui entourent les côtés du silo formant parkings. Ces accès permettent depuis le Nord, l'Ouest et l'Est de rejoindre les stationnements et les circulations verticales qui irriguent les plateaux à usage de stationnements automobiles.

Les accès piétons s'organisent sur le **Lot 6** vers les entrées des halls depuis les trottoirs qui longent le bâtiment ainsi que depuis la circulation piétonne qui traverse le Lot 6 suivant un axe Nord/Sud en passant par un porche sous une partie du bâtiment.

Les accès piétons vers les 6 Commerces qui sont situés en rez-de-chaussée au Sud de l'îlot de l'avenue Georges Brassens se font directement depuis le trottoir où les espaces piétons qui longent les façades des Commerces.

Les accès piétons s'organisent sur le **Lot 7** depuis les trottoirs et les zones piétonnes qui entourent les six bâtiments de logements placés sur le Lot. En effet, les halls d'accès de ces six bâtiments sont répartis sur la périphérie du Lot.

Un passage piétons sous porche permet de relier l'avenue Georges Brassens au Sud à la voie Nouvelle à l'Ouest qui sépare le Lot 7 du Lot 8 voisin en passant par le jardin situé au centre du Lot.

Les accès piétons vers les 12 commerces qui sont situés en rez-de-chaussée sur la périphérie du Lot se font directement depuis les trottoirs ou espaces piétons qui longent les façades des commerces.

Les accès piétons s'organisent sur le **Lot 8** depuis le trottoir qui longe la rue Montesquieu au Nord/Ouest et depuis le trottoir qui accompagne la voie nouvelle créée entre le Lot 8 et le Lot 7 voisin.

L'entrée de l'Hôtel se trouve sur la rue Montesquieu tout comme l'entrée des Bureaux/Centre Médical. Des accès secondaires se situent sur la périphérie du Lot que ce soit pour l'Hôtel et pour les Bureaux/Centre Médical.

Des circulations piétonnes parcourent le terrain : Une voie verte est placée en limite Est de la parcelle et traverse tout le terrain depuis la rue du Général de Gaulle prolongée au Nord jusqu'à l'avenue Georges Brassens et le canal au Sud.

- **Les flux vélos :**

Les voiries sont traitées en circulations partagées qui mixent les véhicules automobiles et les vélos.

Des locaux vélos sont répartis sur l'ensemble des Lots.

Les Lots 1, 2 et 3 qui comprennent des maisons individuelles ont chacun un local vélos situés au centre du Lot et sont accessibles depuis le domaine public par une circulation adaptée.

Les autres lots ont tous des locaux vélos intégrés aux bâtiments placés au 1^{er} sous-sol. Ces espaces dédiés aux vélos sont accessibles par des rampes dédiées à 12%.

Tous ces locaux vélos sont accessibles directement depuis le domaine public.

- **Les flux automobiles :**

Les stationnements du projet se composent d'emplacements placés en extérieur devant les différents Lots, d'un grand parc de stationnement en silo qui est placé sur le Lot 5 et de stationnements en sous-sols qui sont placés sous les Lots 7 et 8.

Les parkings du Lot 5 sont accessibles par une rampe double d'entrée et de sortie qui débouchent sur la voie nouvelle transversale qui rejoint l'avenue Georges Brassens au Sud à la rue du Général de Gaulle prolongée au Nord. L'accès au stationnement du Lot 7 se fait par une rampe à double sens de circulation qui débouche également sur la voie nouvelle transversale.

Les stationnements enterrés sous le Lot 8 sont accessibles par une rampe à double sens de circulation qui débouche sur la rue Montesquieu.

Les voies du projet se raccordent aux rues et avenues existantes qui entourent le terrain.

Les emplacements visiteurs réglementaires au projet sont tous situés en extérieur le long des voies.

Des espaces de stationnements réservés aux deux-roues motorisés sont prévus dans l'emprise du sous-sol et dans le parking en silo.

- **Les flux de services :**

Le **circuit des poubelles** s'organise directement depuis les rues vers les locaux poubelles qui sont tous placés au rez-de-chaussée en liaison avec les circulations verticales des différents bâtiments.

Les **transformateurs électriques**, au nombre de 6 sont répartis sur l'ensemble des Lots, ils sont placés en rez-de-chaussée des constructions et sont accessibles directement depuis les voiries raccordées au domaine public.

Une station de production d'énergie renouvelable est située en sous-sol du Lot 7. Elle est accessible directement depuis l'extérieur 24h/24h.