

# LA BUFFA

Boulevard Gambetta  
Rue Marechal Joffre  
Rue de la Buffa

Parcelle : 000KV22 - 000KV23 - 000KV24 - 000KV25

## Maîtrise d'ouvrage :

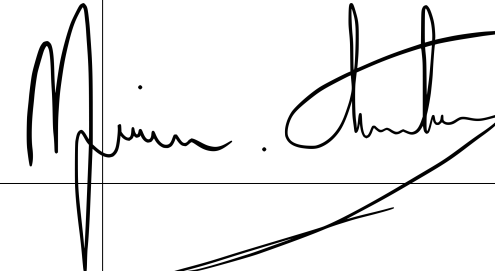
### BUFFA 54

6 rue des Haudriettes, 75003Paris  
01 82 28 18 00

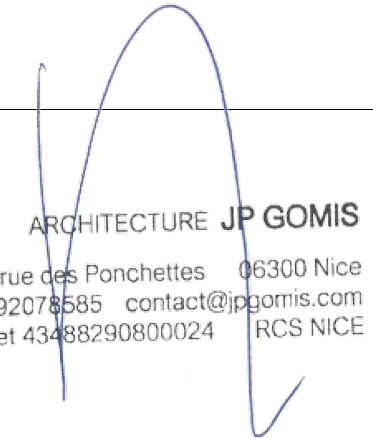
## DESCRIPTION

### PC04

### NOTICE ARCHITECTURALE



ARCHITECTURE **JP GOMIS**  
15 rue des Ponchettes 06300 Nice  
0492078585 contact@jppgomis.com  
Siret 43488290800024 RCS NICE



## Maîtrise d'oeuvre :

### Jean-Paul GOMIS architecture

15 rue de Ponchettes - 06000 Nice  
T: T: 04 92 07 85 85

## Assistant maîtrise d'ouvrage :

### FITIZERS

31 Rue Tronchet, 75008 Paris  
T: 06 62 86 86 41

## Bureau d'étude Structure :

### INGEROP

866 Route Nationale 7 - 6270  
Villeneuve-Loubet  
T: 04 92 13 42 51

## Bureau d'étude Fluides :

### CONSEIL PLUS

1952 Route des Pugets - 06700 Saint-Laurent du Var  
T: 04 93 07 70 50

## Bureau de contrôle :

### APAVE

BUROPOLIS - Bât 2, 1240 Rte des Dolines - 06560  
Valbonne  
T: 04 92 96 09 99

## CSSI :

### PCA

10-12 Cours Louis Lumière - 94300 Vincennes  
T: 01 43 65 04 29

Phase	Numéro		Echelle	Emetteur	Secteur	Indice	DATE
PC	PC04			Jean-Paul Gomis		00	Fév. 2024

# NOTICE ARCHITECTURALE

## Objectif du projet

La présente demande de permis a pour objet la construction d'un hôtel et d'un supermarché en lieu et place de la cité marchande de La Buffa et des locaux actuels du supermarché CASINO.  
C'est pourquoi nous nous inscrivons dans le cadre d'une demande de permis de construire valant permis de démolir.  
Si l'immeuble existant angle Gambetta / Buffa n'est pas concerné par cette démarche, une partie de son rez-de-chaussée (dit « petite cité ») va être intégrée dans le projet (futur restaurant de l'hôtel et annexes).

Le projet correspond au secteur plan masse UPM1 du PLUm, issu de la modification simplifiée votée au conseil métropolitain du 30 novembre 2023 et validée par la préfecture.  
Cette modification intègre les pré-requis de la réglementation de l'AVAP et notamment les cœurs d'îlot paysagers en pleine terre.



Extrait cadastral

<b>LA BUFFA</b> Boulevard Gambetta Rue Marechal Joffre Rue de la Buffa	<b>Maîtrise d'ouvrage :</b> <b>BUFFA 54</b> 100 Avenue de Suffren, 75015 Paris	<b>Maîtrise d'oeuvre :</b> <b>Jean-Paul GOMIS architecture</b> 15 rue de Ponchettes - 06000 Nice	<b>DESCRIPTION</b> <b>NOTICE ARCHITECTURALE</b> <b>objectif du projet</b>	Emetteur	Echelle	Légende	Numéro
				Jean-Paul GOMIS architecture			
					Bâtiment		<b>PC</b>
							Fév. 2024

**1° Etat initial : Le contexte - un site requalifié**

Situé à proximité de l'église Saint-Pierre d'Arène et du Jardin Alsace-Lorraine, le terrain d'assiette du projet est constitué de 3 parcelles formant un îlot urbain entre le boulevard Gambetta, la rue Maréchal Joffre, la rue de la Buffa et une venelle privée dans le prolongement de la rue René Sainson

- La parcelle KV22, située à l'intersection du boulevard Gambetta et de la rue Maréchal Joffre est aujourd'hui construite à 100% et occupée par un supermarché CASINO. Le bâtiment ne possède qu'un seul niveau à RDC avec une véture métallique sur une façade en en grande partie opaque.

- La parcelle KV23, à l'intersection du boulevard Gambetta et de la rue de la Buffa est occupée par l'immeuble Azur Palace construit en 1926 par les architectes Dalmas. Le bâtiment qui occupe 100% de la parcelle abrite une copropriété de logements et l'hôtel de la Buffa, un petit hôtel \*\* de 13 chambres accessible depuis la rue de la Buffa et La Petite Cité. La Petite Cité est une extension de la Cité Marchande de la Buffa. Elle occupe une partie du RDC et du sous-sol de l'immeuble, et relie le Boulevard Gambetta à la cité marchande contigüe.

- La parcelle KV24, qui relie la rue Maréchal Joffre à la rue de la Buffa est entièrement bâtie et occupée par la Cité de la Buffa. Une cité marchande construite en 1925 par l'architecte Victor Passet et définitivement fermée en 2022.

L'ensemble du terrain d'assiette est donc aujourd'hui bâti à 100%, sans aucun aménagement paysager et contraste avec les fronts bâtis homogènes sur la rue de la Buffa et le Boulevard Gambetta. Avec ces constructions à 1 ou 2 niveaux le supermarché Casino et la Cité Marchande apparaissent comme des dents creuses entre des bâtiments de R+6 à R+8.

La venelle étroite (+/- 3 mètres) cadastrée KV25, située dans le prolongement de la rue René Sainson est entre la cité marchande et les immeubles de la rue Cronstad est une copropriété entre les immeubles qui la bordent, et divise l'îlot en deux îlots distincts.

Dans le cadre du projet, et conformément au nouveau secteur plan masse du PLUm, nous allons l'élargir de 8 mètres dans notre emprise pour porter sa largeur finale à 11 mètres. Elle devient la continuité de la rue René Sainson au Sud, dans le même gabarit et le même alignement.

Grâce à cette nouvelle voie, nous avons créé un îlot autonome, bordé par quatre rues, fussent-elles de nature très différente.

Ceci est une grande opportunité pour les réponses du projet, dans ces différents rapports à l'espace urbain, pour poursuivre et renforcer la requalification d'ensemble du quartier.

Cette requalification en cours concerne le statut et le traitement des voies, comme un premier pas vers une requalification globale que doivent porter des bâtiments nouveaux ou rénovés et de nouvelles fonctionnalités. Le présent projet s'inscrit dans cette logique.



Extrait cadastral

<p><b>LA BUFFA</b> Boulevard Gambetta Rue Marechal Joffre Rue de la Buffa</p>	<p><b>Maîtrise d'ouvrage :</b> <b>BUFFA 54</b> 100 Avenue de Suffren, 75015 Paris</p>	<p><b>Maîtrise d'oeuvre :</b> <b>Jean-Paul GOMIS architecture</b> 15 rue de Ponchettes - 06000 Nice</p>	<p><b>DESCRIPTION</b> <b>NOTICE ARCHITECTURALE</b> <b>Le contexte</b></p>	Emetteur	Echelle	Légende	Numéro	
				Jean-Paul GOMIS architecture				<b>PC.4.2</b>
					Bâtiment			<b>PC</b>
							Fév. 2024	

## 2° Le projet

### La morphologie

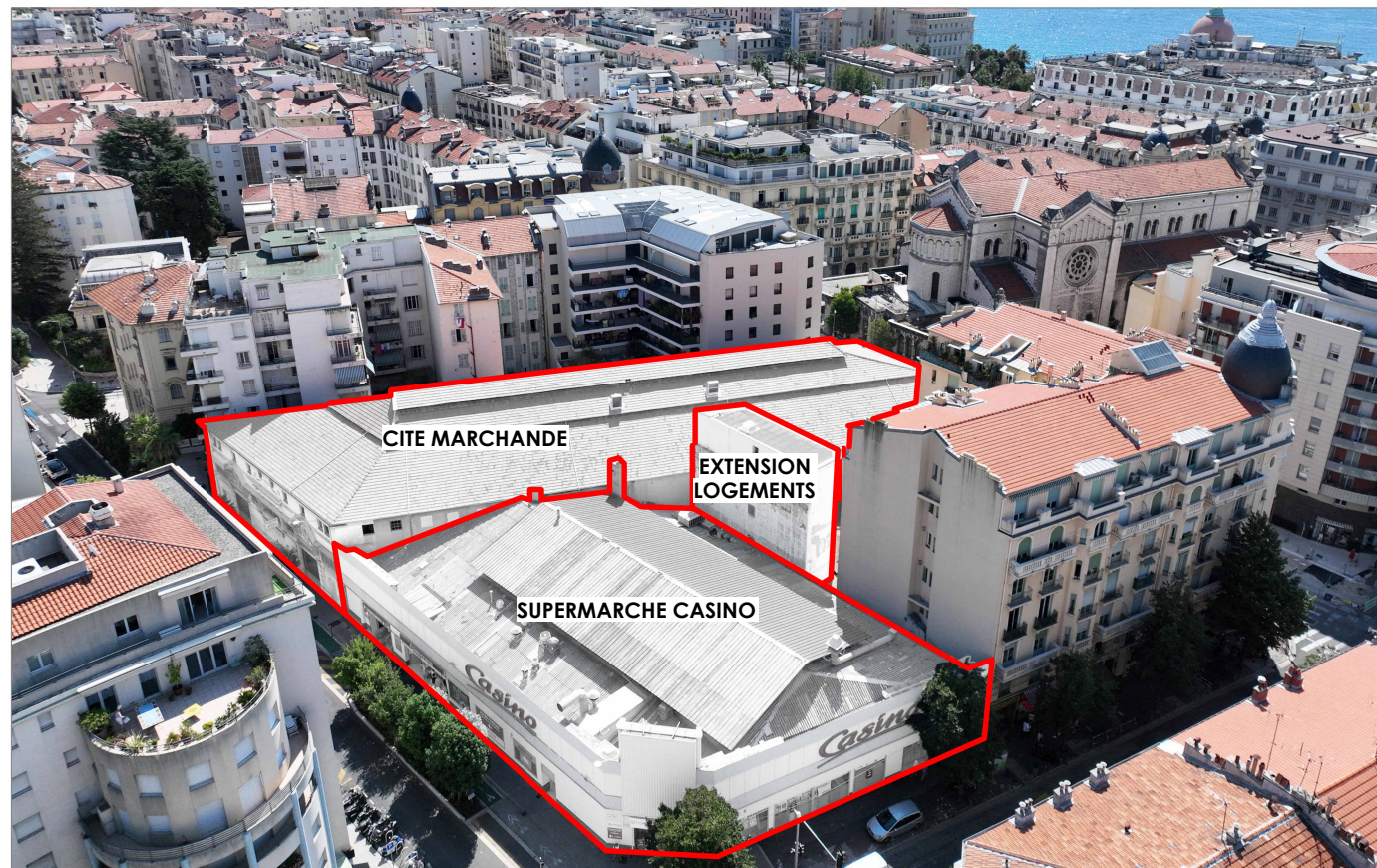
La création de la venelle élargie permet de reconstituer un îlot ouvert sur quatre faces, de taille comparable aux îlots de la ville classique de Nice (Consiglio d 'Ornato).

Conformément à l'AVAP, son cœur en pleine terre reçoit un traitement paysager, et une grande partie de la venelle est traitée de la même façon (pleine terre avec strate basse et arbres).

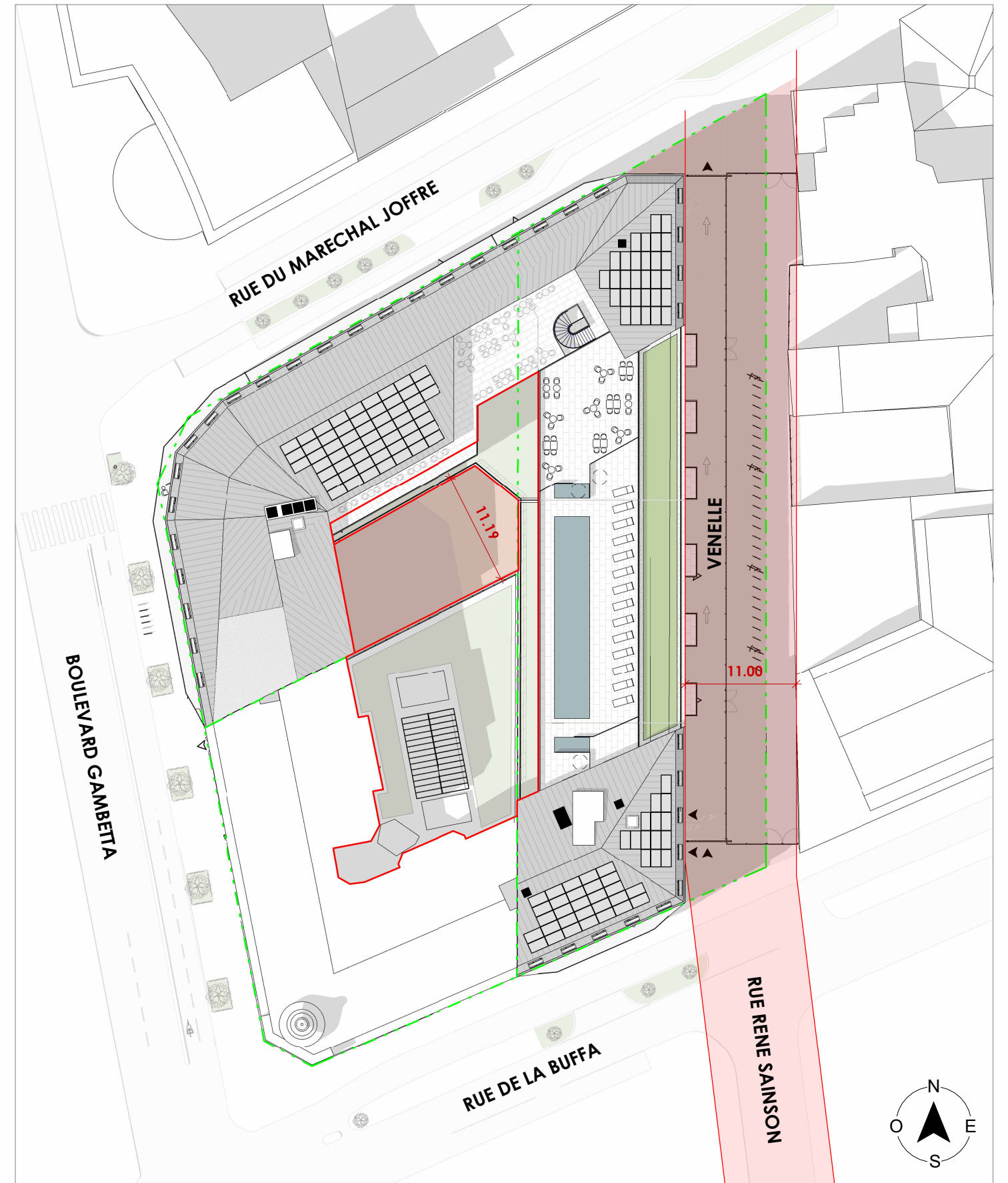
La hauteur constante des bâtiments en R+7 (« le velum » du centre-ville) subit deux altérations.

Sur la venelle, un gabarit diminué (R+5) permet de respecter l'échelle de la voie, et à l'inverse, à l'angle Gambetta / Maréchal Joffre, un niveau supplémentaire (R+8) marque l'identité de l'hôtel.

Là encore, c'est s'inscrire dans l'histoire de Nice et des règles adaptées aux hôtels (surhauteurs, coupoles, etc...) depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle.



Bâtiments démolis



Plan Masse Projet 1/500

## LA BUFFA

Boulevard Gambetta  
Rue Maréchal Joffre  
Rue de la Buffa

### Maîtrise d'ouvrage : BUFFA 54

100 Avenue de Suffren, 75015 Paris

### Maîtrise d'oeuvre : Jean-Paul GOMIS architecture

15 rue de Ponchettes - 06000 Nice

### DESCRIPTION NOTICE ARCHITECTURALE La morphologie

Emetteur	Echelle	Légende	Numéro
Jean-Paul GOMIS architecture			PC.4.3
	Bâtiment		PC
			Fév. 2024

## L'organisation

Dans l'enveloppe décrite ci-dessus, conforme au secteur plan masse du PLUm, nous allons intégrer deux entités distinctes :

La relocalisation et l'agrandissement d'un supermarché et un hôtel de 358 chambres pour le groupe Motel One.

Un parking sur deux niveaux de sous-sol va répondre aux exigences de PLUm. L'accès des véhicules au Nord se fait sur la rue Maréchal Joffre sous le futur bâtiment. Dans la venelle élargie, nous organisons le long du bâtiment, au Nord, les livraisons du supermarché, et au Sud celles de l'hôtel.

Ainsi, les trois façades urbaines sont totalement libérées des flux et des nuisances induites par les véhicules. A l'accès piéton du supermarché à l'angle Gambetta / Maréchal Joffre, succède au Sud sur le boulevard Gambetta, l'accès principal de l'hôtel.

La façade sur le boulevard va aussi être animée par les vitrines du restaurant et la continuité des commerces existants au Sud.

Compte tenu de la taille de l'hôtel, un deuxième accès secondaire sur la rue de la Buffa va permettre un accès plus fluide aux chambres du Sud et un éventuel accès indépendant au restaurant.

□

Au-dessus de ce grand rez-de-chaussée qui regroupe les espaces communs (Hall, lobby, restaurant) et leurs annexes (réparties entre le 1<sup>er</sup> sous-sol et le rez-de-chaussée), l'hôtel va se développer du R+1 au R+4 selon le même plan, avec des chambres sur rue et sur cœur d'îlot, toutes desservies par un large couloir central.

Au R+5, la piscine et sa plage interrompent le volume unique en créant une rupture entre le Sud (chambres rue de la Buffa) et le Nord (chambres sur Maréchal Joffre et Gambetta), ceci du R+5 au R+7.

Au R+8, une grande terrasse prolonge le volume fermé du second restaurant et établit la liaison, par un escalier extérieur, avec la piscine et sa plage.

## L'architecture

Notre projet s'inscrit dans la continuité du patrimoine de la ville classique de Nice, celle du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, depuis le Consiglio d'Ornato, jusqu'au début du XX<sup>ème</sup>.

Il va en réinterpréter les grandes caractéristiques comme la verticalité, la minéralité, l'ordonnement (socle, corps, tête), etc ...

Le socle actif en rez-de-chaussée va recevoir le supermarché et les espaces communs de l'hôtel dans un grand volume de plus de 4 mètres sous plafond, et s'ouvrir par de larges vitrines sur l'espace public.

Sur ce socle, le corps du bâtiment va recevoir deux traitements distincts. En cœur d'îlot, des façades assez simples vont mettre en valeur le paysage intérieur et différencié selon les lieux (pleine terre, terrasses plantées de différentes épaisseurs, etc...). Sur les rues, une autre logique a guidé le dessin qui apporte une réponse unique/unitaire à des problématiques différentes :

- Boulevard Gambetta, façade Ouest du projet nous incite à chercher le Sud et la mer,
- Rue Maréchal Joffre, façade Nord du projet avec un confront difficile, nous incite à éviter ce confront et chercher l'Ouest et la vue dégagée rue Bottero vers les collines Ouest,
- Rue de la Buffa, façade Sud du projet avec aussi un confront important à atténuer et chercher le soleil levant de l'Est pour les chambres.

□

A ces trois sujets différents, notre réponse est formalisée par un pliage des façades, en alternant plein et vide, sur une géométrie très régulière.

Outre l'agrément pour les futurs usagers de l'hôtel, ce dispositif va donner une lecture verticale et cinématique depuis l'espace public.

Pour renforcer et dynamiser cette perception, nous avons composé avec des balcons inscrits dans la géométrie principale, mais avec une double alternance : un niveau sur deux à l'aplomb, et un vide face à un balcon en ligne.

L'ensemble de ce traitement est tenu entre un débord horizontal qui marque le socle (à 5 mètres du trottoir) et un second, identique au premier, qui annonce le traitement de toiture. Cet ultime marquage intègre les derniers niveaux dans un volume à double pente en zinc, identique à l'immeuble existant angle Buffa / Cronstadt.

## LA BUFFA

Boulevard Gambetta  
Rue Marechal Joffre  
Rue de la Buffa

### Maîtrise d'ouvrage : BUFFA 54

100 Avenue de Suffren, 75015 Paris

### Maîtrise d'oeuvre : Jean-Paul GOMIS architecture

15 rue de Ponchettes - 06000 Nice

## DESCRIPTION NOTICE ARCHITECTURALE Organisation et constructions

Emetteur	Echelle	Légende	Numéro
Jean-Paul GOMIS architecture			<b>PC.4.4</b>
	Bâtiment		<b>PC</b>
			Fév. 2024

## Les matériaux et couleurs

Bien que ce type d'équipement soit forcément énergivore, nous avons voulu le rendre le plus vertueux possible avec un travail particulier sur l'enveloppe :

Une isolation thermique par l'extérieur protégée par un « bardage » en béton fibré vont permettre cette efficacité énergétique, mais aussi garantir la qualité et la pérennité du matériau de façade.

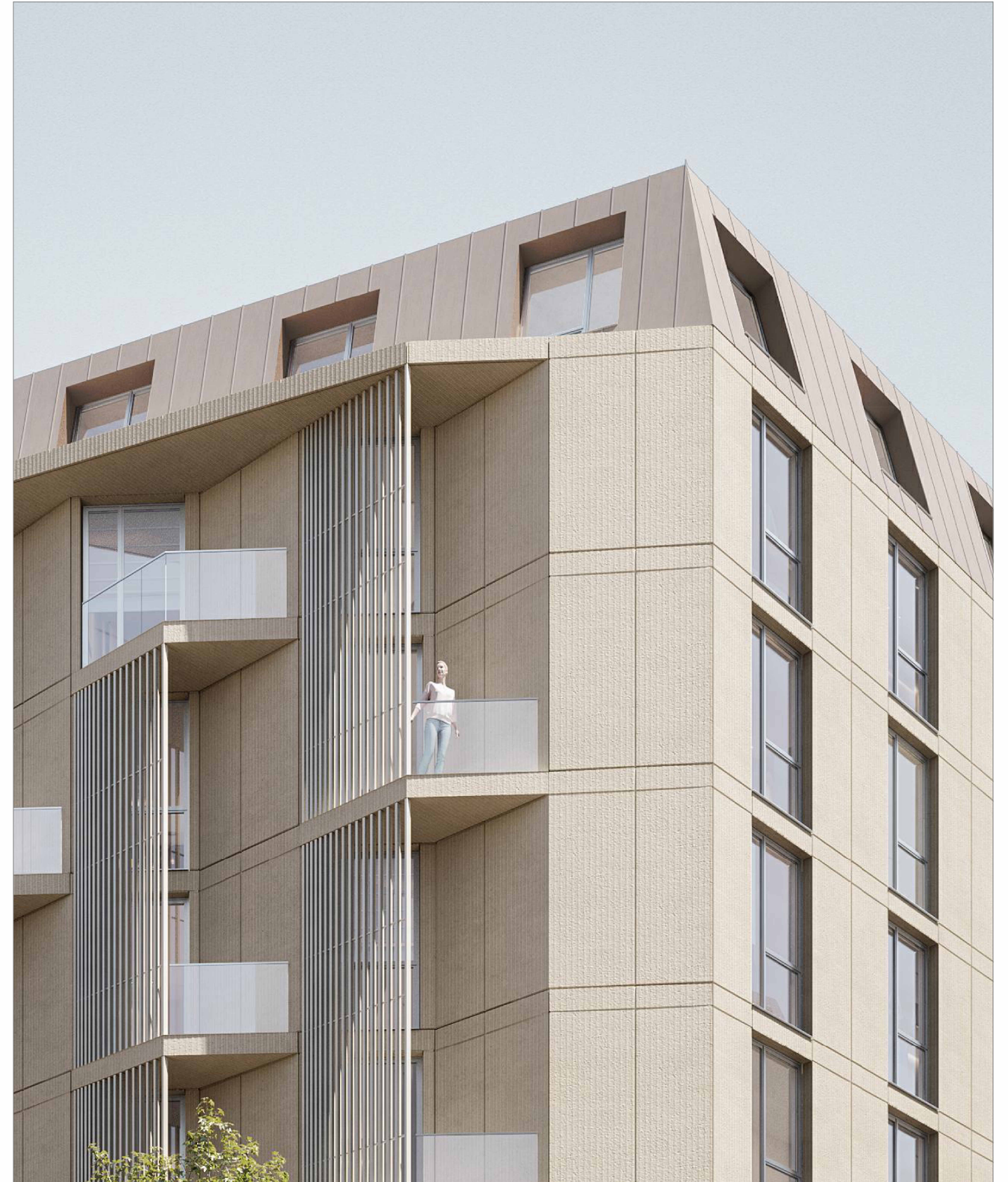
Grâce à leur grand format (hauteur d'étage), la façade est calpinée d'éléments « agrafés » sur une géométrie maîtrisée, renforçant la verticalité choisie du projet. Ces grands panneaux (de marque Rieder) vont habiller toutes les façades urbaines.

En cœur d'îlot, un enduit minéral est appliqué sur le reste des élévations.

Les châssis sont également en aluminium thermolaqué gris foncé afin de souligner les percements et la trame des panneaux.

La toiture qui intègre le dernier niveau des chambres est en zinc pré patiné de couleur Rouge Terre. Cette couleur fait écho aux toitures locales en terre cuite tout en s'intégrant à une architecture plus contemporaine.

Des panneaux photovoltaïques installés sur la toiture seront de couleur similaire pour s'intégrer au mieux à la toiture.



Perspective projet depuis la rue de la Buffa

## LA BUFFA

Boulevard Gambetta  
Rue Marechal Joffre  
Rue de la Buffa

### Maîtrise d'ouvrage : BUFFA 54

100 Avenue de Suffren, 75015 Paris

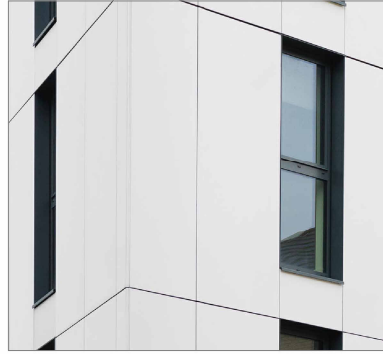
### Maîtrise d'oeuvre : Jean-Paul GOMIS architecture

15 rue de Ponchettes - 06000 Nice

## DESCRIPTION NOTICE ARCHITECTURALE Les matériaux

Emetteur	Echelle	Légende	Numéro
Jean-Paul GOMIS architecture			<b>PC.4.5</b>
	Bâtiment		<b>PC</b>
			Fév. 2024

**FACADES RUE**



Bardage minéral panneaux RIEDER



Partie courante :  
Finition texturée ferro light  
Coloris pierre : Cotton - NS03



Soubassement RDC :  
Finition Ferro light  
Coloris brun rouge : Walnut - TI04

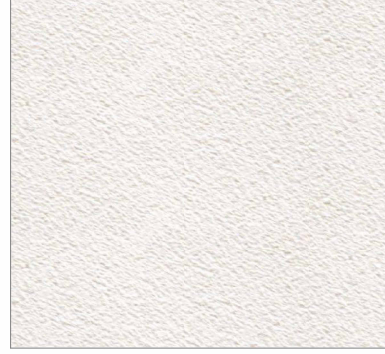
**BRISES VUE**



Tubes métalliques thermolaqués  
teinte dito façade



Garde corps vitrés



Enduit minéral teinte pierre

**TOITURES**



Zinc prépatiné à joints debouts



VMZINC PIGMENTO  
Coloris Rouge Terre



Panneaux photovoltaïques type  
VOLTEC TARKA Coloris Rubis noir

**MENUISERIES EXTERIEURES - SERRURERIE**



Menuiseries aluminium à ouvrant  
cachés thermolaquées  
Coloris anthracite



Porte d'accès hôtel tambour vitré  
type ASSA ABLOY RD300



Portes garages et grilles ventilation  
en ventelles filantestype DUCOWALL  
Coloris dito menuiseries



Perspective projet du coeur d'îlot

**LA BUFFA**

Boulevard Gambetta  
Rue Marechal Joffre  
Rue de la Buffa

**Maîtrise d'ouvrage :**  
**BUFFA 54**

100 Avenue de Suffren, 75015 Paris

**Maîtrise d'oeuvre :**  
**Jean-Paul GOMIS architecture**

15 rue de Ponchettes - 06000 Nice

DESCRIPTION  
**NOTICE COMPLEMENTAIRE**  
**Les matériaux**

Emetteur	Echelle	Légende	Numéro
Jean-Paul GOMIS architecture	Bâtiment		<b>PC.4.6</b>
			<b>PC</b>
			Fév. 2024

### Accès au bâtiment

L'entrée du supermarché se fait à l'angle du Boulevard Gambetta et de la rue Maréchal Joffre.

L'entrée principale de l'hôtel quant à elle se fait par le boulevard Gambetta, afin de permettre une visibilité de l'hôtel sur un grand axe desservant la promenade.

Une entrée secondaire de l'hôtel est implantée sur la rue de la Buffa, pour permettre un accès facilité aux étages des clients de l'hôtel disposant déjà de chambres et de cartes d'accès. L'entrée principale de l'hôtel étant sur le boulevard.

### Accès au parc de stationnement

Le parc de stationnement mutualisé est accessible par la rue du Maréchal Joffre. L'angle de l'accès par rapport à la rue et le recul de la porte du parking assurent une parfaite visibilité et des manoeuvres aisées aux utilisateurs.

L'accès au parking sera fermé la nuit et précédé d'une borne d'appel pour les utilisateurs de l'hôtel. Un panneau d'affichage indiquera le nombre de place disponibles dès l'entrée afin qu'un utilisateur ne s'engage pas inutilement si le parking est complet.

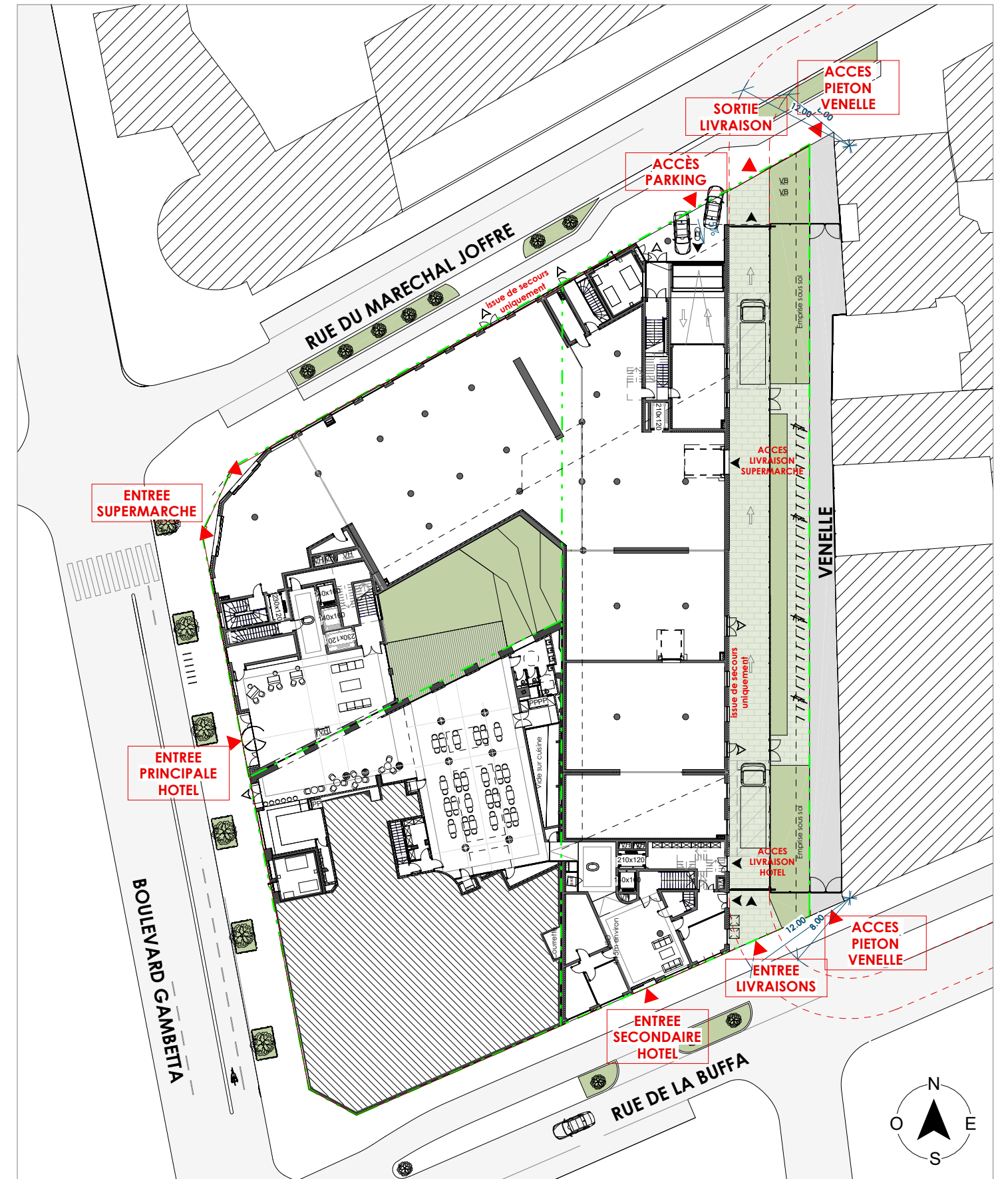
### La venelle

La venelle une fois élargie permet en plus du cheminement piéton aménagé, d'intégrer une voie circulaire pour les livraisons.

Elle sera sécurisée et clôturée de part et d'autre mais pourra être ouverte pour un usage piéton sous la gestion de l'hôtel. Un abri pour le stationnement des vélos des usagers de l'hôtel, complémentaires aux locaux situés au -1 est installé au milieu de celle-ci pour favoriser son utilisation.

L'accès se fait par la rue de la Buffa et débouche sur la rue du Maréchal Joffre, en desservant les accès livraisons de l'hôtel puis du supermarché. Les horaires de livraisons seront définis afin que les camions ne se gênent pas. Les sorties des ordures seront aussi assurées par cette voie, les locaux étant prévus au 1er sous-sol avec des accès par monte charge.

Cette voie pouvant aussi servir de dépose minute en mesure d'accueillir un car de tourisme si nécessaire.



Plan du RDC 1:500

## LA BUFFA

Boulevard Gambetta  
Rue Marechal Joffre  
Rue de la Buffa

### Maîtrise d'ouvrage : BUFFA 54

100 Avenue de Suffren, 75015 Paris

### Maîtrise d'oeuvre : Jean-Paul GOMIS architecture

15 rue de Ponchettes - 06000 Nice

## DESCRIPTION NOTICE ARCHITECTURALE Accès au terrain

Emetteur  
Jean-Paul GOMIS  
architecture

Echelle  
Bâtiment

Légende

Numéro

PC.4.7

PC

Fév. 2024



2° Le projet

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

- Stationnement des véhicules légers

Un parking occupe les deux niveaux de sous-sol du projet.

Ce parking est à usage commun du supermarché et de l'hôtel. Des barrières levantes sont prévues pour organiser les flux et empêcher toute utilisation non désirée des places de stationnement.

Etant à l'intérieur du corridor de transports en commun, le projet nécessite **112 places** :  
 Pour l'hôtel : 1 place pour 120m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
 soit **100 places** pour **11 887 m<sup>2</sup>** de SDP créée.  
 Pour le supermarché : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
 soit **12 places** pour **1 704 m<sup>2</sup>** de SDP créée.

Le nombre de places VL disponibles dans le parking commun est de **114 places**, dont **6** sont accessibles PMR et **7** sont équipées d'un dispositif de recharge pour véhicules électriques.

- Stationnement des deux-roues motorisés

Intégrés à ce parking, on retrouve **46** emplacements 2RM pour **37** exigés :

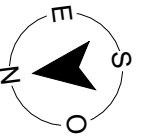
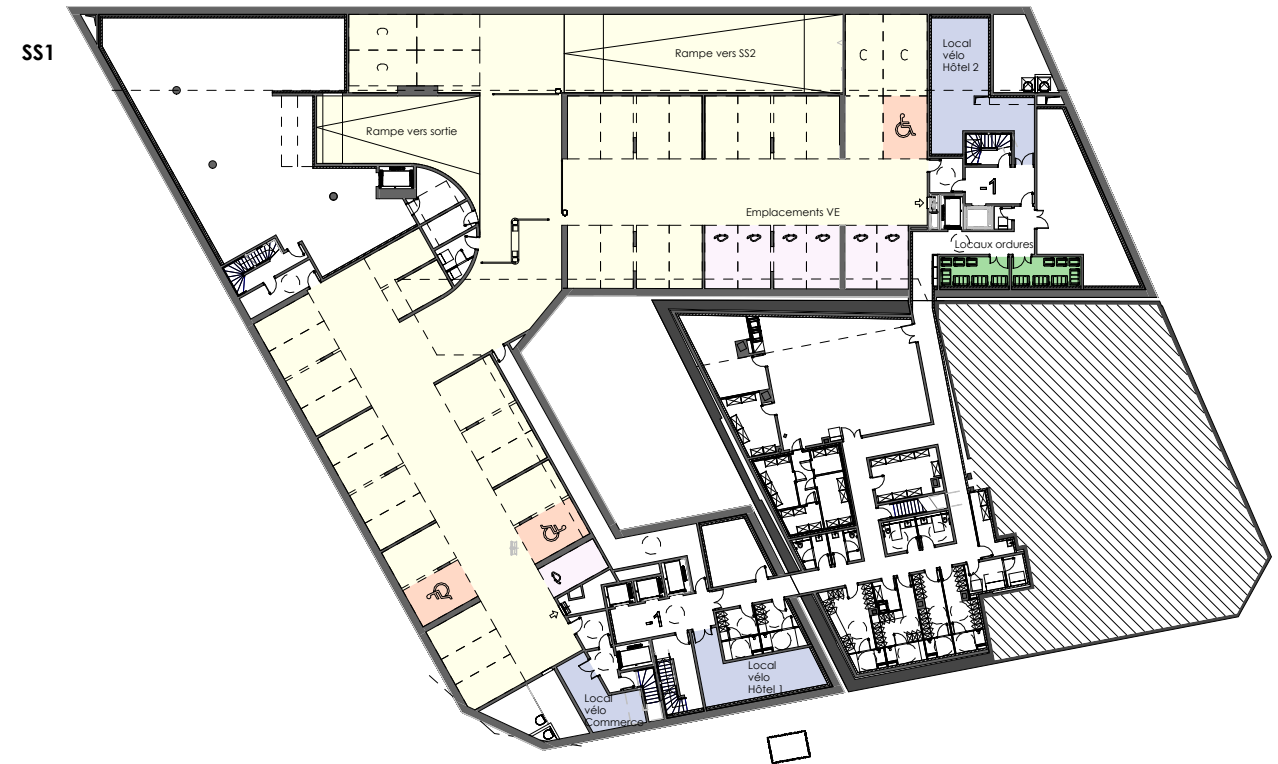
Pour l'hôtel : 1 place pour 15 chambres,  
 soit **24 places** pour **358** chambres.  
 Pour le supermarché : 1 place pour 140m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
 soit **13 places** pour **1 704m<sup>2</sup>** de SDP créée.

- Stationnement des vélos

Chaque entité possède son ou ses locaux couverts et sécurisés :

Pour l'hôtel : 0,45 m<sup>2</sup> par chambre,  
 soit **161 m<sup>2</sup>** pour **358** chambres.  
 Cette surface est réparties en 3 espaces distincts pour un total de **165m<sup>2</sup>** :  
 - deux locaux de **35 m<sup>2</sup>** et **59 m<sup>2</sup>** situés au -1 et accessibles par un ascenseur de 230x120 cm  
 - un abri extérieur de **71m<sup>2</sup>** constitué d'un abri et équipé d'arceaux, situé dans la venelle dont l'accès est sécurisé et vidéosurveillé.

Pour le supermarché : 1,5m<sup>2</sup> pour chaque place VL visiteur,  
 soit **18 m<sup>2</sup>** pour **12** places VL exigées.  
 Ce local est situé au -1 et accessible par un ascenseur de 230x120 cm.



Plan des sous-sols 1:600

<p><b>LA BUFFA</b>                  Boulevard Gambetta                  Rue Marechal Joffre                  Rue de la Buffa</p>	<p><b>Maîtrise d'ouvrage :</b>  <b>BUFFA 54</b>                  100 Avenue de Suffren, 75015 Paris</p>	<p><b>Maîtrise d'oeuvre :</b>  <b>Jean-Paul GOMIS architecture</b>                  15 rue de Ponchettes - 06000 Nice</p>	<p>DESCRIPTION  <b>NOTICE ARCHITECTURALE</b>  <b>Stationnement</b></p>	Emetteur	Echelle	Légende	Numéro
				Jean-Paul GOMIS architecture	Bâtiment		PC.4.8
							PC
							Fév. 2024

---

# NICE - LA BUFFA

## DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE



## SOMMAIRE

Le projet paysager	1
Plan masse	2
La venelle	3
Le patio et les balcons végétalisés	4
Le jardin exotique du rooftop	5
La ligne végétale	6

---

# LE PROJET PAYSAGER

# Plan général d'aménagement



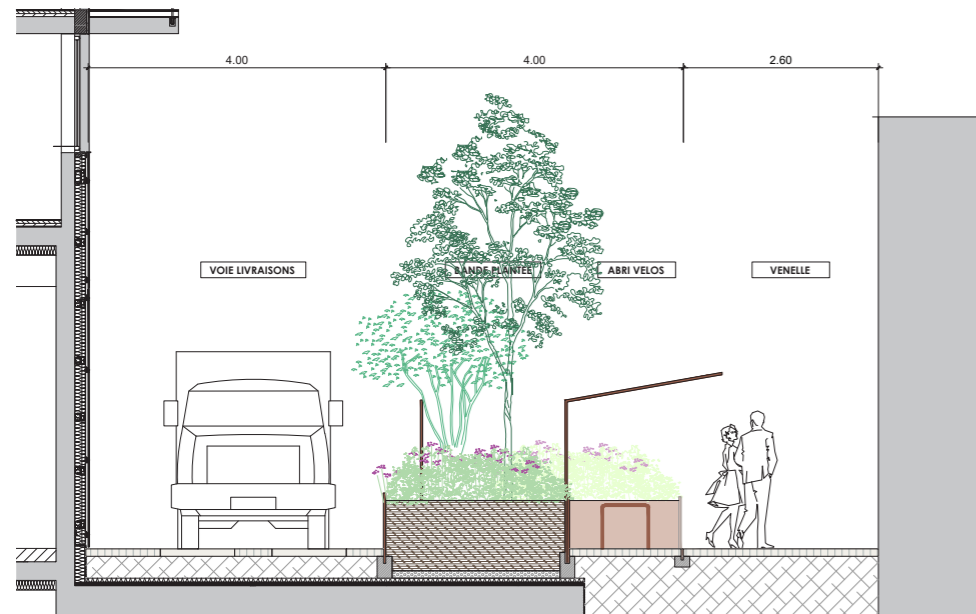
## La venelle

La création de cette ruelle piétonne s'inscrit dans la continuité urbaine de la rue René Sainson. Avec un statut semi-public la venelle est clôturée de part et d'autre par un système de portails avec contrôle d'accès.

La venelle est séparée dans sa longueur par une bande plantée de 4m de large réhaussée par un voile en acier Corten. Ce voile corten que l'on retrouve par ailleurs ponctuellement dans les nouveaux aménagements de la rue Buffa.

La bande végétale, permet de dissocier deux usages : une voie de desserte pour livraison du supermarché et de l'hôtel et une voie piétonne. A mi-parcours, inséré dans l'épaisseur de la bande plantée, un abri à vélo d'une surface de 70 m<sup>2</sup> reprendra l'écriture des voiles corten qui soutiennent les massifs de plantation.

Dans cette bande, une végétation adaptée à l'échelle de la venelle, avec comprenant des arbres de petites tailles mélange d'albizia et de tipuanu, des vivaces et des graminées adaptées à une exposition plutôt mi-ombre ainsi qu'aux effets de venturi. L'éclairage est assuré par des appliques encastrés dans les voiles corten, assurant un balisage continu des cheminements.



# La venelle

Amelanchier lamarkii



Corylopsis sinensis



Hakonechloa Macra



Phaenospma globosa



Dryopteris affinis



Alchemilla vulgaris



Tellima grandiflora



Luzula nivea



Anthriscus sylvestris 'Ravenswing'



Actea simplex 'Atropurpurea'



Astrantia maior



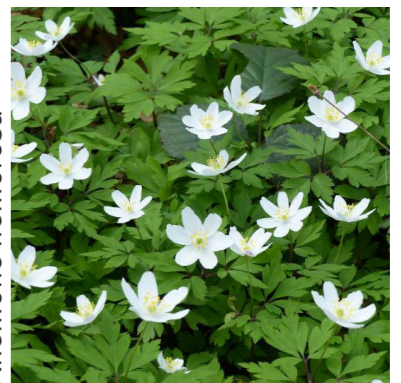
Geranium macrorrhizum 'White ness'



Anemone 'Honorine Jobert'



Anemone nemorosa



## La venelle



Jardinière en acier corten



Cloture en acier corten intégré dans le massif planté



Appui vélo en acier corten



Exemple de design pour abris vélo structure en acier corten



revetement de sol en pavé calcaire

