

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

16/06/2014

Dossier complet le

16/06/2014

N° d'enregistrement

F-072-14-C-0057

1. Intitulé du projet

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL ET D'ACTIVITE TERTIAIRE

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCCV BORDEAUX BRIENNE et SCCV LES JARDINS DE L'ARS

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Mathieu CAPDEVILLE / Responsable de programme

RCS / SIRET

7 8 8 8 2 9 7 7 8 0 0 0 1 8
7 9 2 0 7 0 3 8 5 0 0 0 1 0

Forme juridique

Société civile de construction vente

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
Rubrique n°36: Travaux ou construction soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale; réalisée en une ou plusieurs phases, lorsque lorsque l'opération crée une SHON supérieur ou égale à 10 000m ² et inférieur à 40 000m ²	Le projet consiste en la création de deux bâtiments à usage d'habitation et de bureaux . Création de logements pour une surface de plancher totale de 5750m ² . Création de bureaux pour une surface de plancher totale de 4311m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'opération Bordeaux Euratlantique, qui consiste à réaménager le quartier Saint-Jean Belcier en un quartier mixte à proximité de la gare.

Le projet situé 12-16 quai de Brienne, sur une parcelle inoccupé, la démolition d'un bâtiment d'environ 6000m² à été réalisé par l'aménageur.

La superficie de la parcelle est de 20 133m²,

le projet prévoit la construction de deux bâtiments en R+9 et R+6, à usage d'habitations et de bureaux, et la création d'un sous-sol en R-1.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à répondre à la demande construction de logements et de bureaux par la mairie de Bordeaux et de la CUB dans le cadre du programme de réaménagement de la ZAC Saint Jean Belcier. Le projet s'inscrit dans le programme d'opération d'intérêt national présenté par l'EPA "Bordeaux Euratlantique".

Le projet de construction suivra une démarche environnementale avec notamment pour objectif le respect de la réglementation RT2012, bâtiment à énergie positive.

Le projet sera conforme au PLU (secteur Ubb) ainsi qu'aux différents cahiers des charges de la ZAC. En particulier ont été prises en compte:

- les contraintes de gabarit
- le respect des débords et alignements obligatoires

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le démarrage des travaux est prévu en Juin 2015

Les travaux seront séquencés en plusieurs phases:

- Terrassements des parkings souterrains et des bâtiments
- Création des bâtiments (GO et second œuvre)
- Réalisation des aménagements extérieurs

La livraison des bâtiments est prévue en en Décembre 2016 pour les bureaux et Juin 2017 pour les logements.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase d'exploitation sera à usage d'habitations et de bureaux

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à un permis de construire et une loi sur l'eau.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

La demande d'examen au cas par cas est réalisée dans le cadre de l'autorisation du permis de construire.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Emprise totale du projet	20 133 m ²
Surface plancher créée	10 061 m ²
Nombre de bâtiments	2 U
Nombre de logements à créer	79 U

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Commune de BORDEAUX (33):
12-16 Quai de Brienne

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 32 ' 58 " 7

Lat. 44 ° 49 ' 22 " 2

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

30 Mars 2012

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le projet s'inscrit dans la 1ere phase opérationnelle de la ZAC Saint Jean Belcier, visant à la création d'un projet urbain de 340 000 m² de programmes diversifiés, à savoir:

- 90 000 m² de bureaux dont 50 000 m² en cours de montage avec des utilisateurs identifiés
- 4 000 m² d'activités + 15 000 m² d'hôtels
- 105 000 m² de logements
- 10 000 m² de commerces + 20 000 m² de résidences spécialisées
- 50 000 m² d'équipements dont 23 000 m² d'équipements de santé
- 12 000 m² pour la MECA

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site est actuellement libre d'occupation depuis la démolition du bâtiment en Mars 2014.
L'établissement BROSSETTE installé sur cette parcelle exerçait une activité d'exposition et de vente de matériels sanitaires

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de la communauté Urbaine de Bordeaux, approuvé le 21 Juillet 2006 et rendu opposable le 18 Janvier 2008.
Le projet est actuellement situé en zone UEu1
Dans le PLU en cours d'élaboration, le projet se situera en zone Ubb.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à proximité de la Garonne, zone classée Natura 2000. Rive droite, des zones naturelles d'intérêts écologiques floristiques et faunistiques de type 1(ZNIEFF) existent. Cependant, il n'y a aucune espèce de faune ou de flore particulière sur le terrain aux vues de son aménagement actuel. De ce fait, la restructuration des bâtiments et de la parcelle n'aura pas de conséquences négatives sur l'écosystème.
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Voie classé au niveau du quai de Brienne (cf: arrêté du 30 Mai 1996 portant sur le classement sonore des voies de la CUB)

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est dans la limite de l'emprise des crues historiques, et en zone jaune du PPRI. Le PPRI de l'agglomération bordelaise attestent que le risque d'inondation au droit du site est considéré comme faible (zone 2). Seules des crues exceptionnelles de la Garonne peuvent présenter un risque d'inondation au droit du site (niveau de crue exceptionnel 5.50ngf) D'après "le dossier d'autorisation au titre du code de l'environnement pour la ZAC Saint-Jean-Belcier", aucune préconisation constructive n'est imposée, en particulier sur l'autorisation ou non de mettre des murs d'enceinte pleins ou sur le maintien d'un volume libre sur la parcelle pour conserver le champ d'expansion des crues de la Garonne. (Voir annexe 6)
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il y a un fort risque de pollution des sols sur le site, l'étude environnementale, réalisée par ARCAGEE, a permis de mettre en évidence: - La présence locale de remblais industriels, et d'argiles remaniés - Un enrichissement généralisé en métaux - Traces d'hydrocarbures lourds, présence ponctuelle de PCB - Absence de détection de BTEX et COHV dans les remblais. - Absence d'impact sur les terres réputées naturelles
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les nappes en eaux souterraines profondes sont exploitées pour l'alimentation en eau potable et sont d'excellente qualité (utilisation réglementée et régulièrement contrôlée). Elles sont en principe peu vulnérables aux pollutions de surface en raison de l'intercalation de formations peu perméables.
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création d'un parking souterrain engendrera un rabattement d'eau pendant la phase travaux. Une étude hydraulique déterminant les volumes prélevés sera à réaliser. Une demande de rejet sera faite auprès du SGA-CUB avant le démarrage des travaux.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création d'un sous-sol entraînera une modification des masses d'eau, un système de drainage permettra de limiter au maximum ces perturbations.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase terrassement des sous-sols entraînera des déblais.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a aucune espèce de faune ou de flore particulière sur le terrain aux vues de son aménagement actuel
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux n'est pas située dans un périmètre d'un PPR technologique
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se situe dans une zone où la sensibilité face aux inondations est faible d'après les cartes de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) - Zone PPRI jaune (voir annexe 6)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les risques sanitaires sont liés à la présence de sols enrichis en métaux et présentant des traces d'hydrocarbures lourds. Les terres polluées seront envoyées en filière agréée.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase chantier pourra être génératrice de nuisances sonores. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum ces nuisances
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase chantier pourra être génératrice de vibrations. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum ces nuisances
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des émissions lumineuses provenant de l'éclairage extérieur</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Un rejet des eaux pluviales limité à 3l/sec/ha sera prévu, et un système de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts sera mise en place.</p> <p>Les jardins seront conçu avec un maximum de surfaces végétales permettant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase travaux, les déchets de chantier seront stockés et traités selon la filière adaptées (bacs de rétention étanches pour les déchets polluants et évacuation dès que nécessaire; tri et valorisation des déchets courants lorsque cela est possible). L'entreprise en charge des travaux mettra en place les moyens appropriés pour recueillir et traiter les eaux usées de chantier avant le rejet dans les systèmes de récupération municipaux.</p> <p>En phase d'exploitation, les eaux usées et les ordures ménagères seront collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Un dispositif d'élimination des déchets de chantier est prévu entre les différentes maîtrises d'ouvrage de la ZAC.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet permettra l'accueil de nouveaux habitants sur la commune de bordeaux, et permettra d'accéder à une zone d'activité tertiaire (bureaux).</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Ce projet s'inscrit dans le programme de construction "Bordeaux Euratlantique" (voir 4.8).

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
ANNEXE 6: LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES SUR L'ILOT 5.1 ET LE DOSSIER D'AUTORISATION AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT
ANNEXE 7: NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

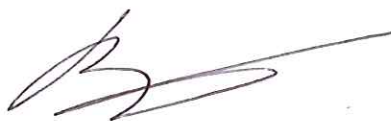
Fait à

PESSAC

le,

17 Juin 2014

Signature



ANNEXE 2 : Plan de situation

12/16 qu de brienne, 33000 Bor



Longitude : 0° 32' 58.7" W
Latitude : 44° 49' 22.2" N

**ANNEXE 3 : 2 Photographies du
projet de la zone d'implantation**



Nicolas Laisné*
Architecte Urbaniste
 27 rue Barbès
 93100 Montreuil - France
 Tel : (+33) 1 42 87 18 23 contact@laisnearchi.com
 Fax : (+33) 1 55 86 39 80 web www.laisnearchi.com

MAITRISE D'OUVRAGE

 20-24 avenue de Canteranne
 33608 Pessac Cedex
 Tél : 05 56 07 93 01
 Fax : 05 56 07 47 01

PROJET
 EURATLANTIQUE
DOCUMENT
 INSERTION PAYSAGERE 1

PHASE	ECHELLE
APS	...
DATE	FORMAT
24/03/14	A3

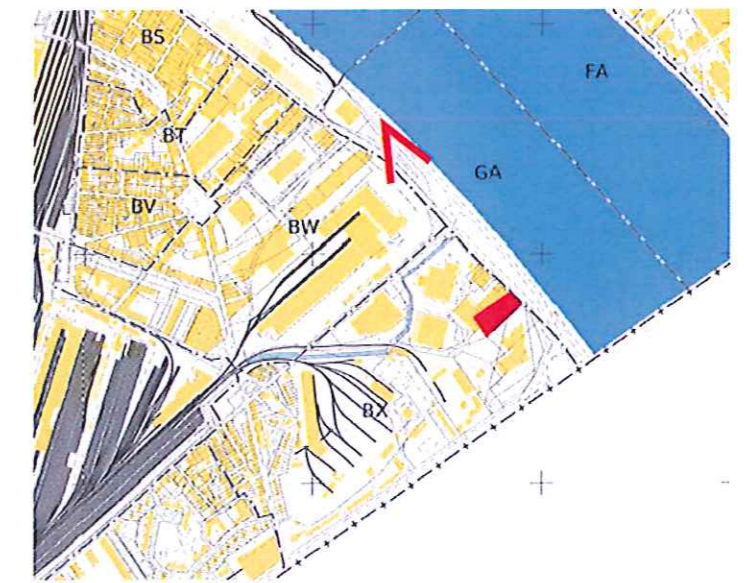


Adresse

Adresse approximative

BORDEAUX EURATLANTIQUE - PHOTO DU SITE CORRESPONDANT A
L'INSERTION PAYSAGERE 1





Nicolas Laisné*
Architecte Urbaniste
 27 rue Barbès
 93100 Montreuil - France
 Tel : (+33) 1 42 87 18 23 contact@laisnearchi.com
 Fax : (+33) 1 55 86 39 80 web www.laisnearchi.com

MAITRISE D'OUVRAGE

 20-24 avenue de Canteranne
 33608 Pessac Cedex
 Tél : 05 56 07 93 01
 Fax : 05 56 07 47 01

PROJET
 EURATLANTIQUE
DOCUMENT
 INSERTION PAYSAGERE 2

PHASE	ECHELLE
APS	...
DATE	FORMAT
24/03/14	A3



ANNEXE 4 : PLAN ET COUPE DES TRAVAUX PROJETES



PRÉSENTATION

EURATLANTIQUE - IMMEUBLE DE BUREAUX EN BOIS

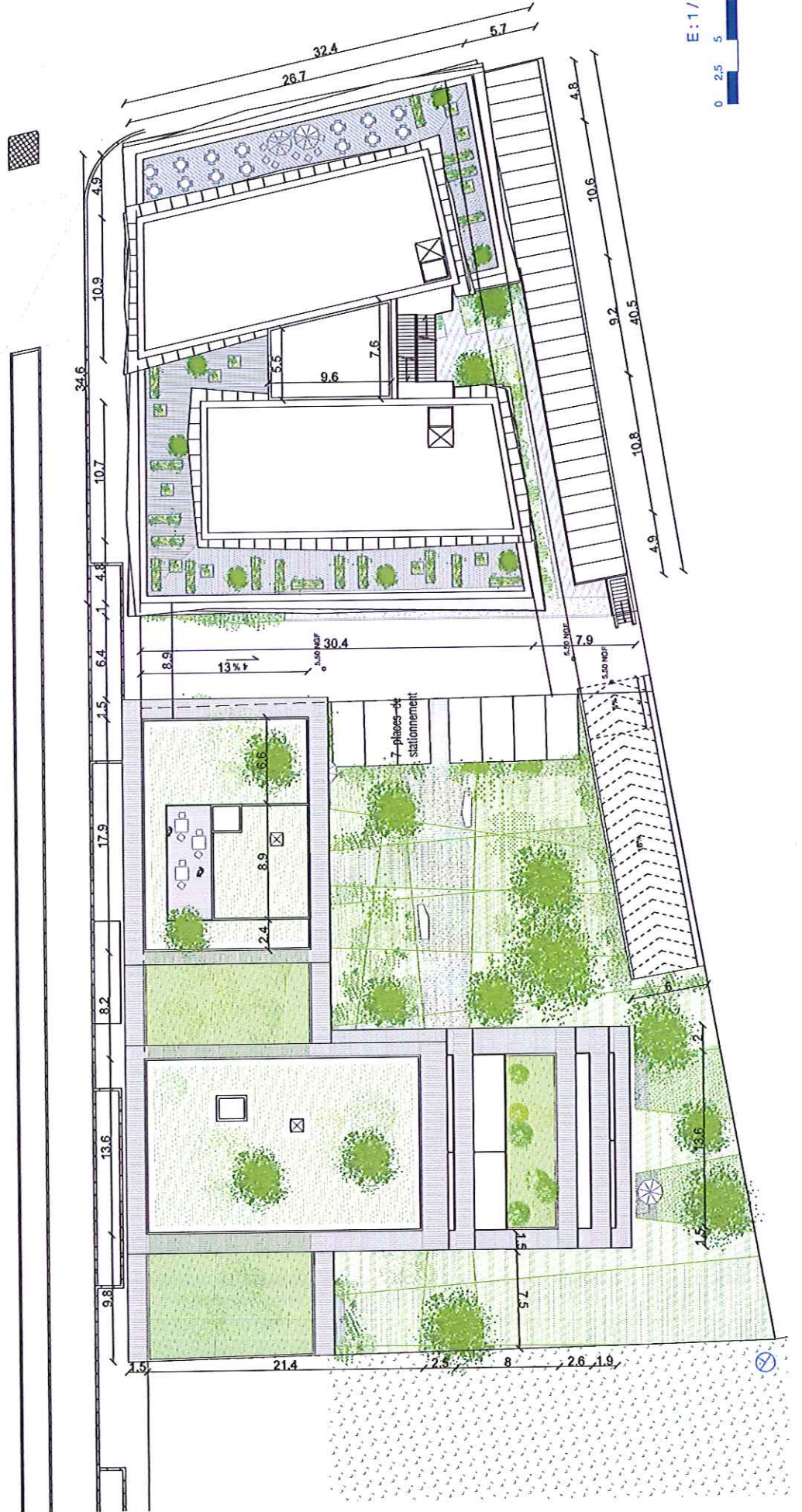
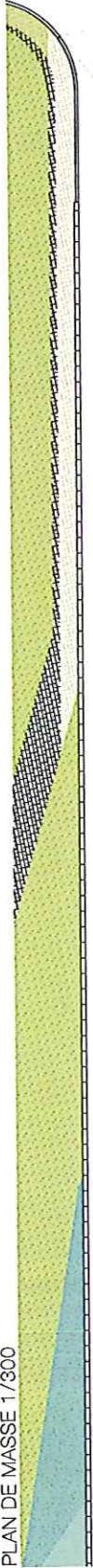
01/04/2014



IMMEUBLE TERTIAIRE SUR LE 1ER LOT DE LA ZAC BORDEAUX-EURATLANTIQUE

2/ PIÈCES GRAPHIQUES

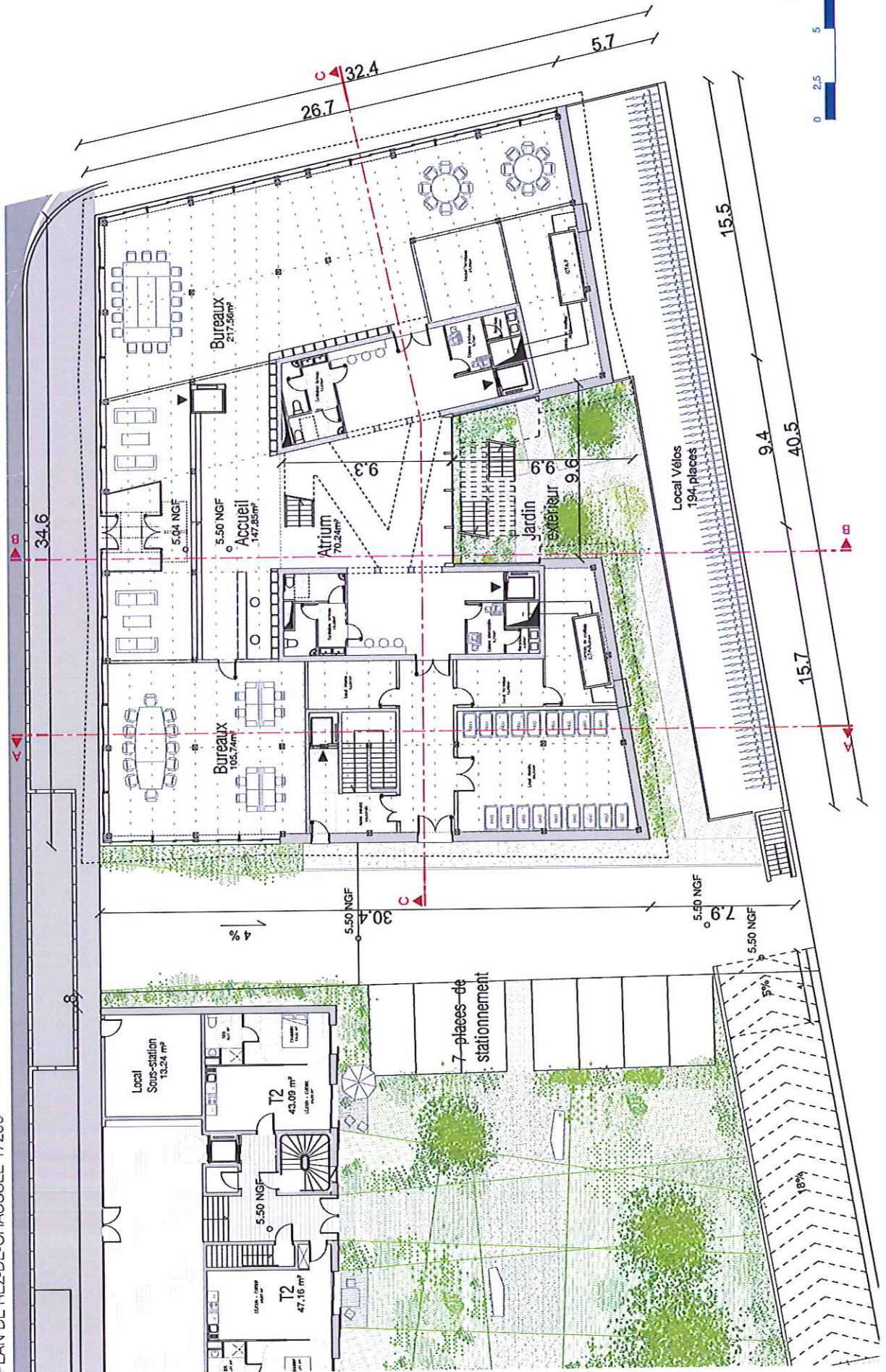
PLAN DE MASSE 1/300



E : 1 / 300
0 2.5 5 10 7



PLAN DE REZ-DE-CHAUSSEE 1/200

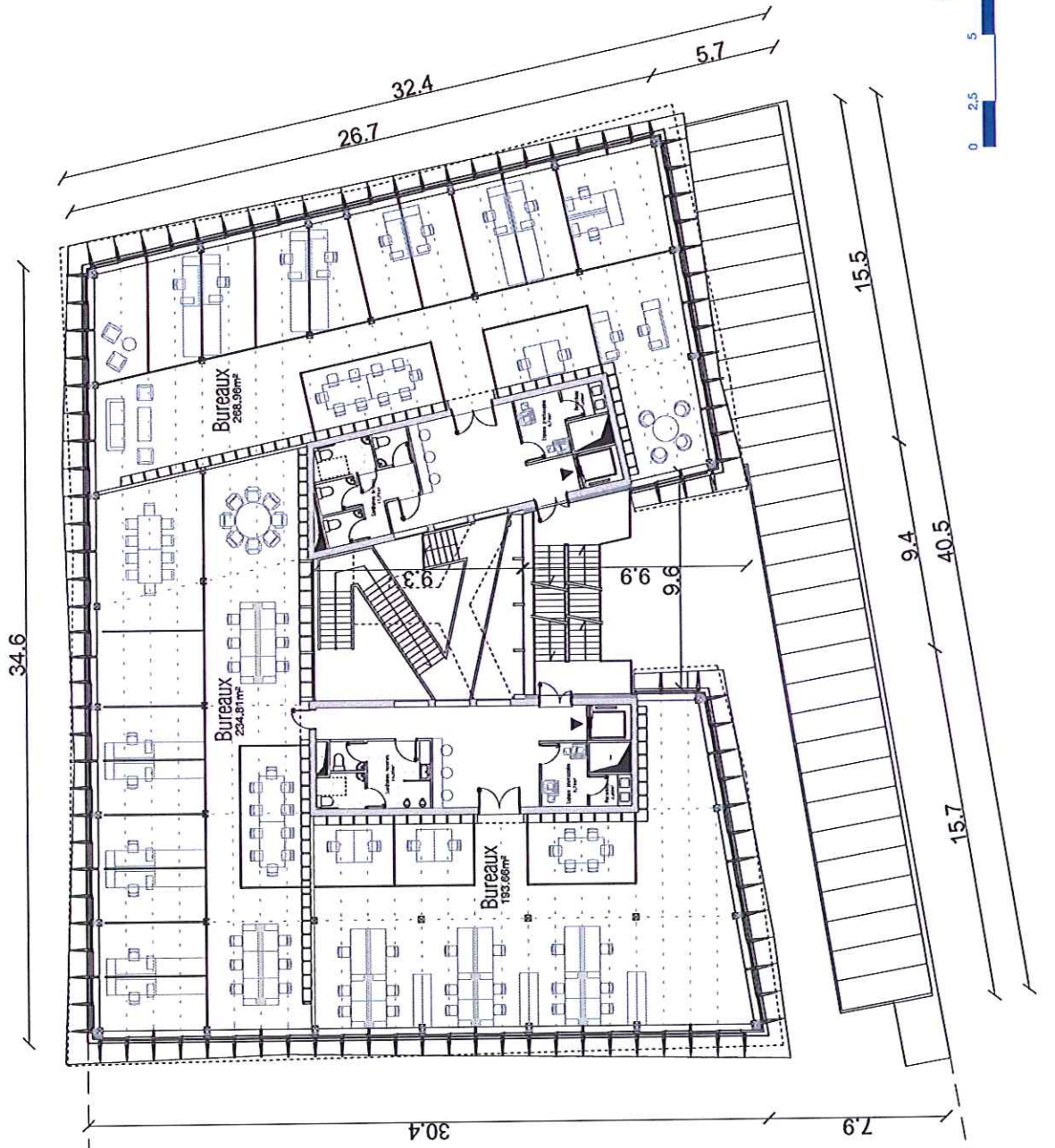
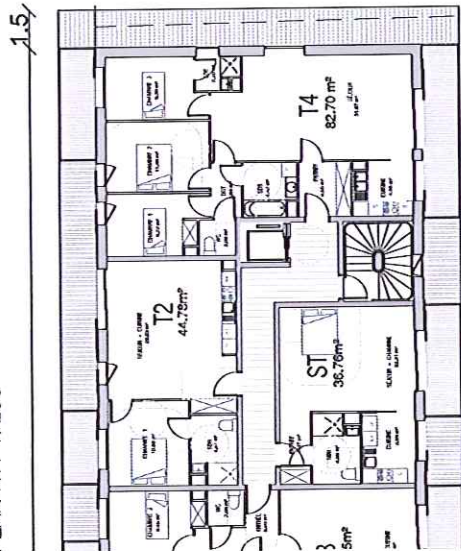


E : 1 / 200





PLAN R+1 1/200

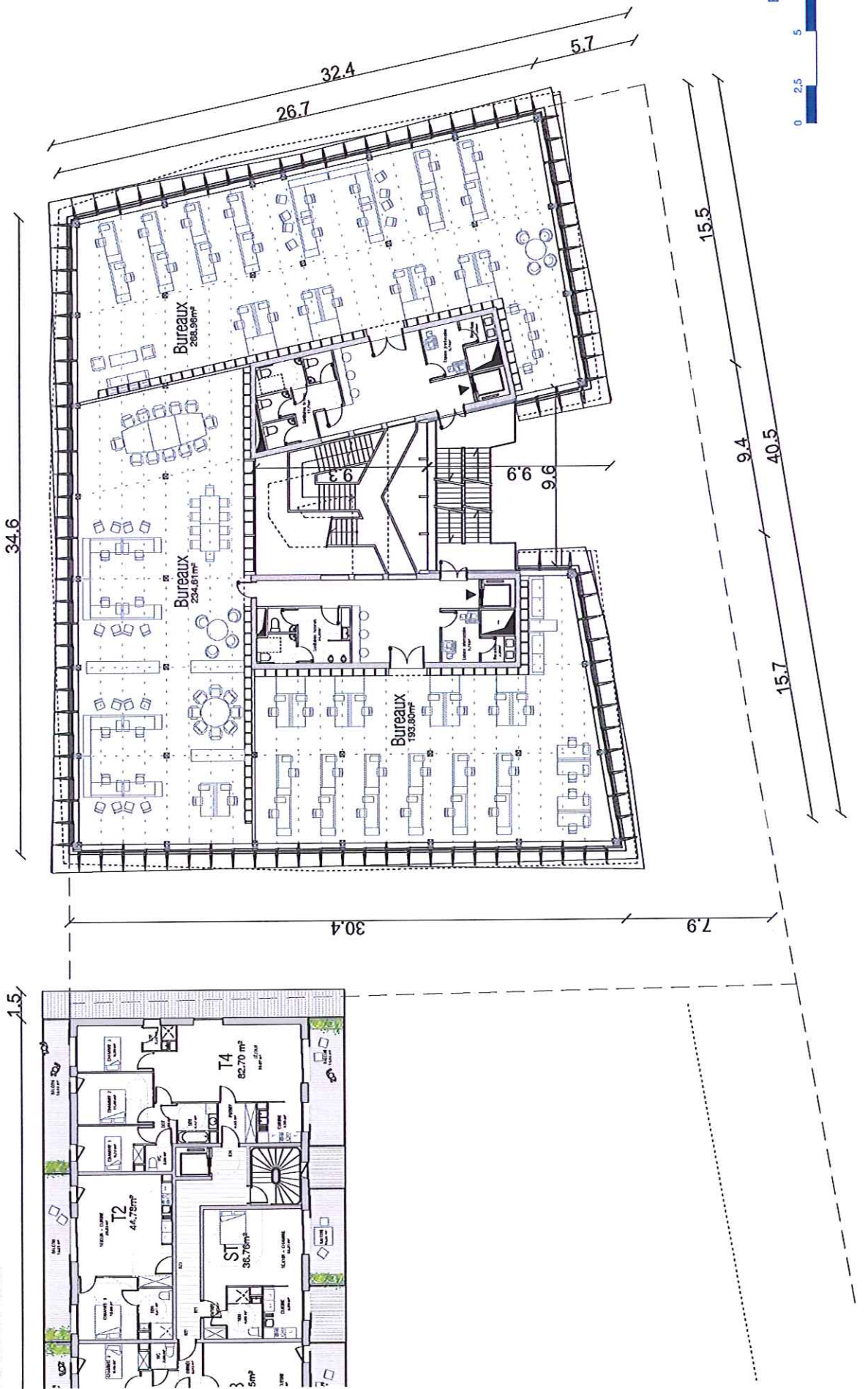


E : 1 / 200





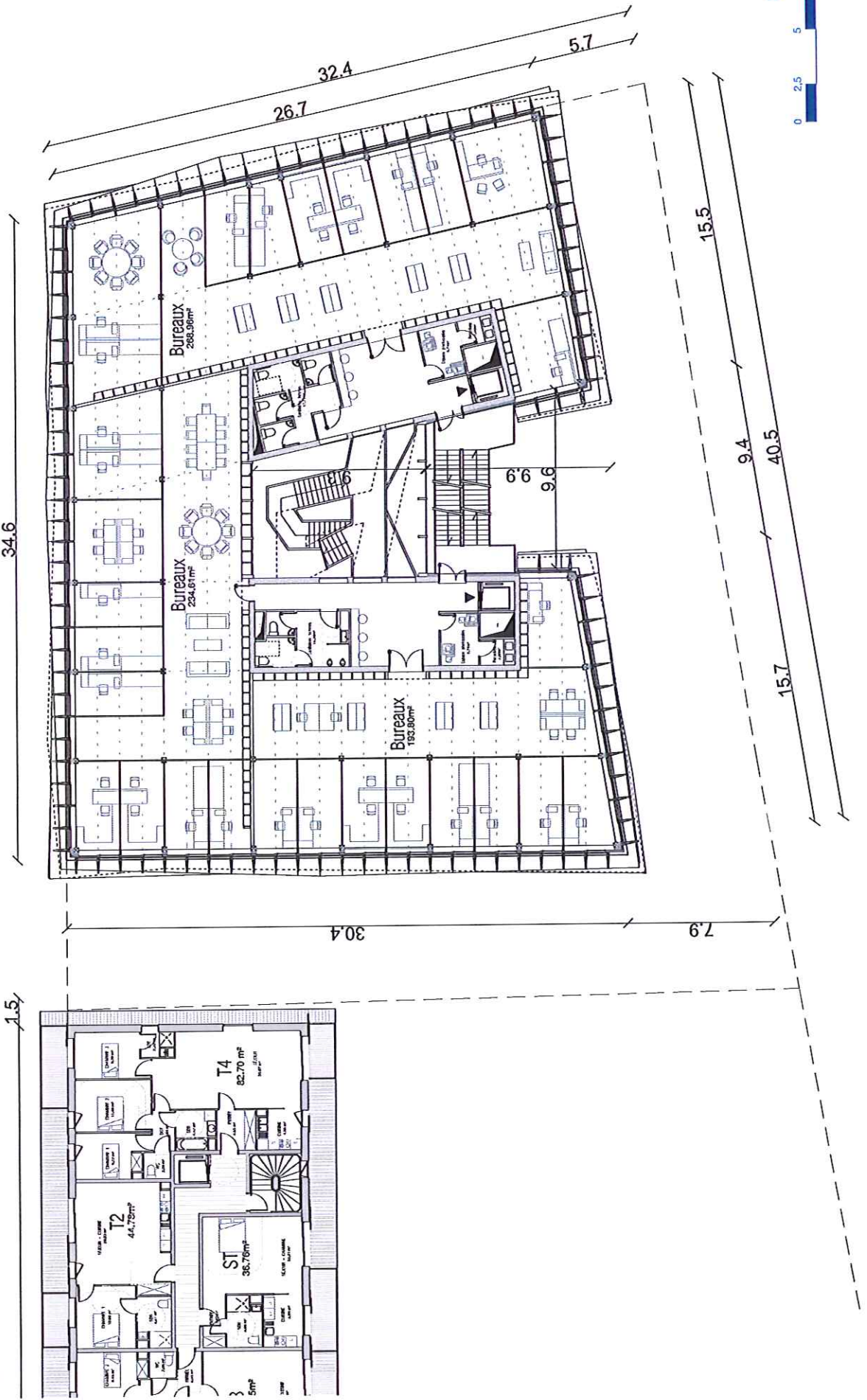
PLAN R+2 1/200



E : 1 / 200
0 2.5 5 10 10



PLAN R+3 1/200

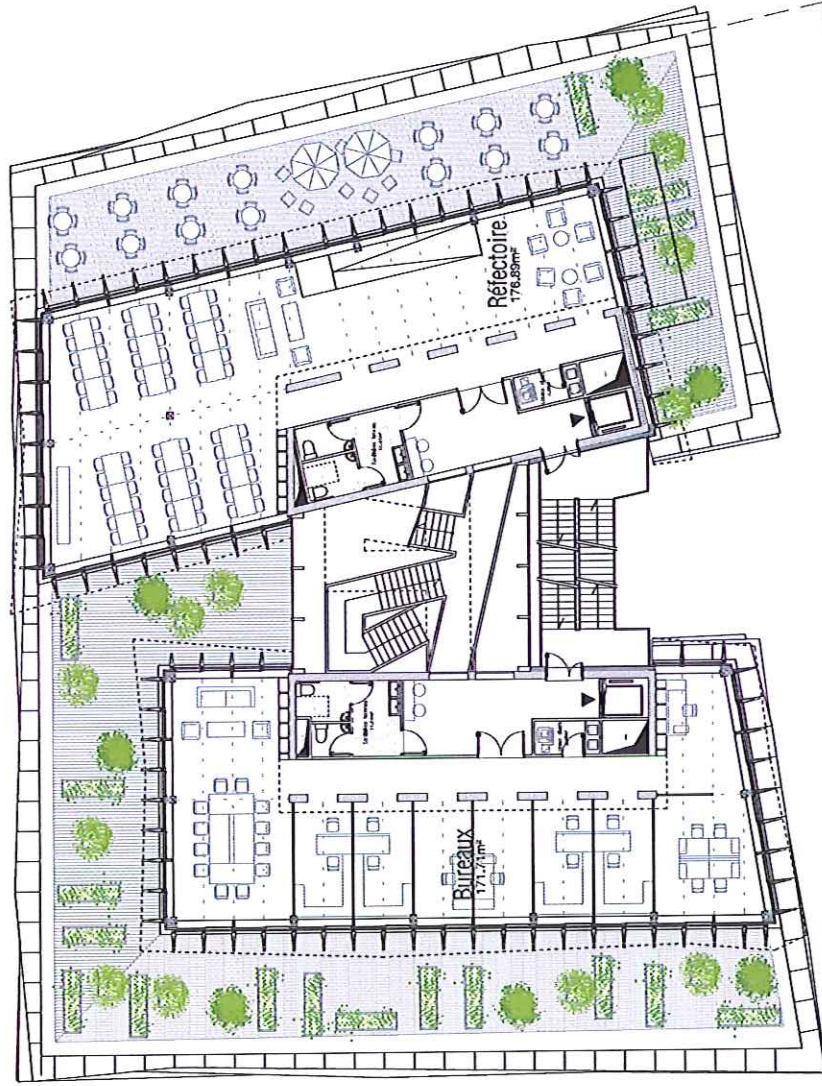
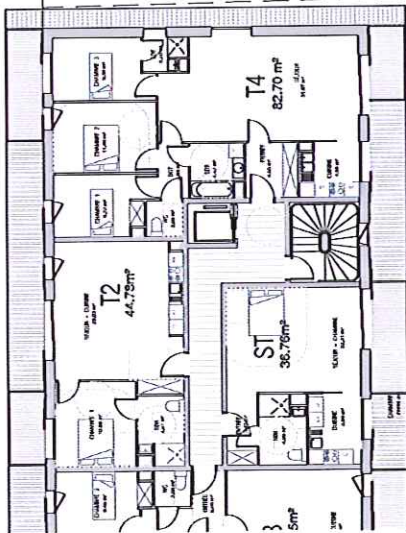


E : 1 / 200





PLAN R+4 1/200

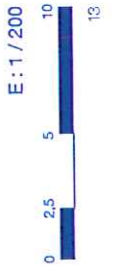
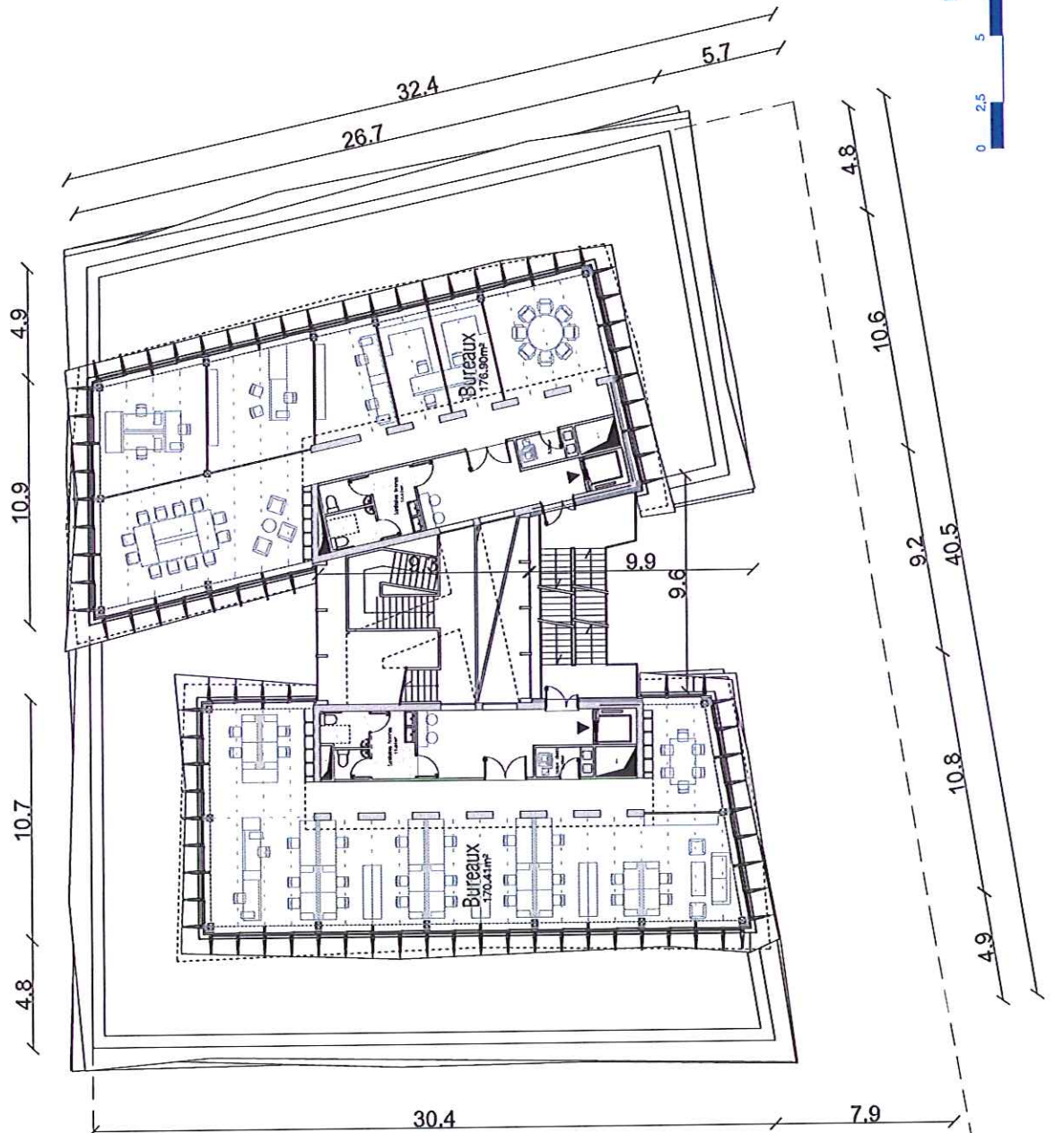


E : 1 / 200



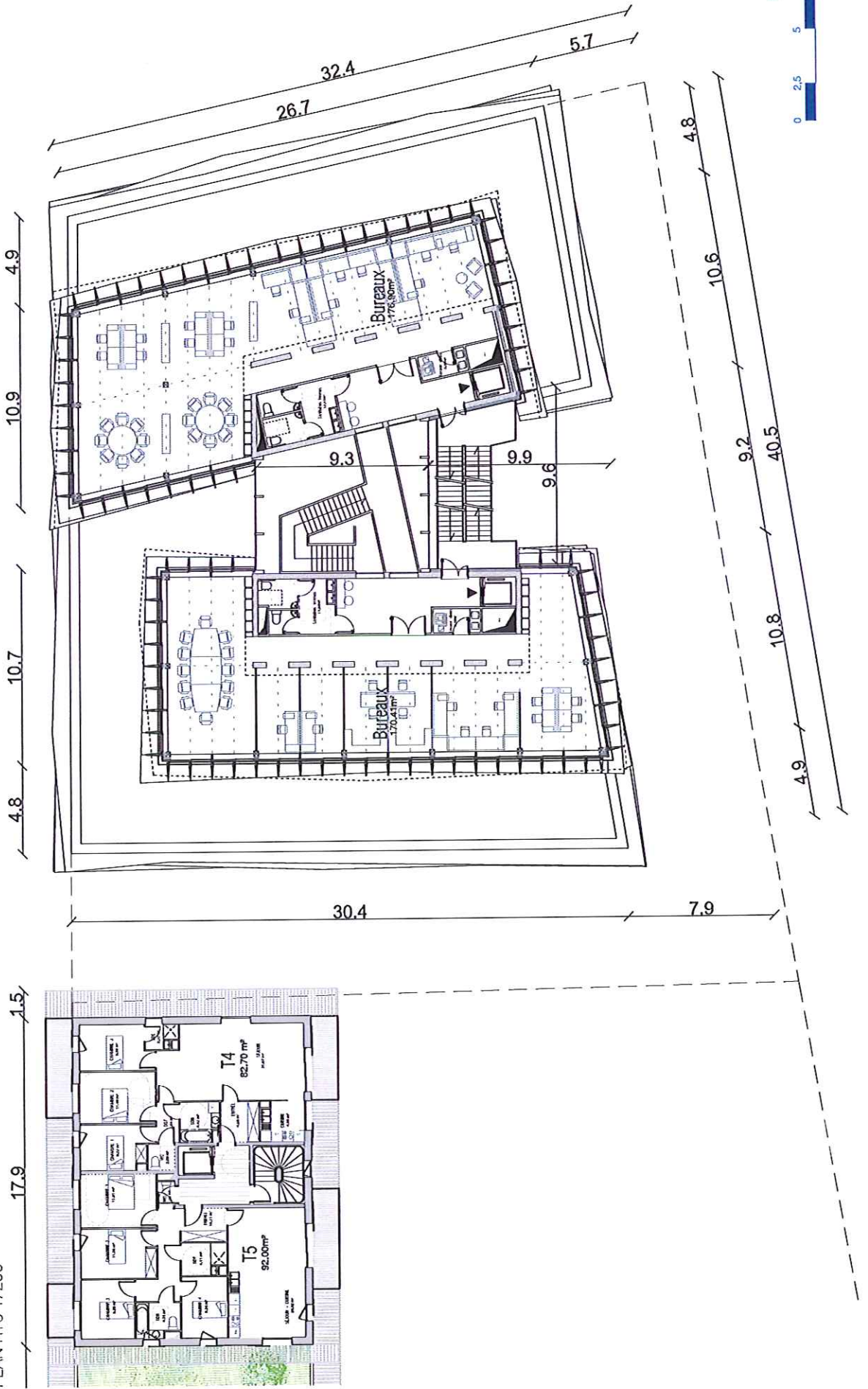


PLAN R+5 1/200





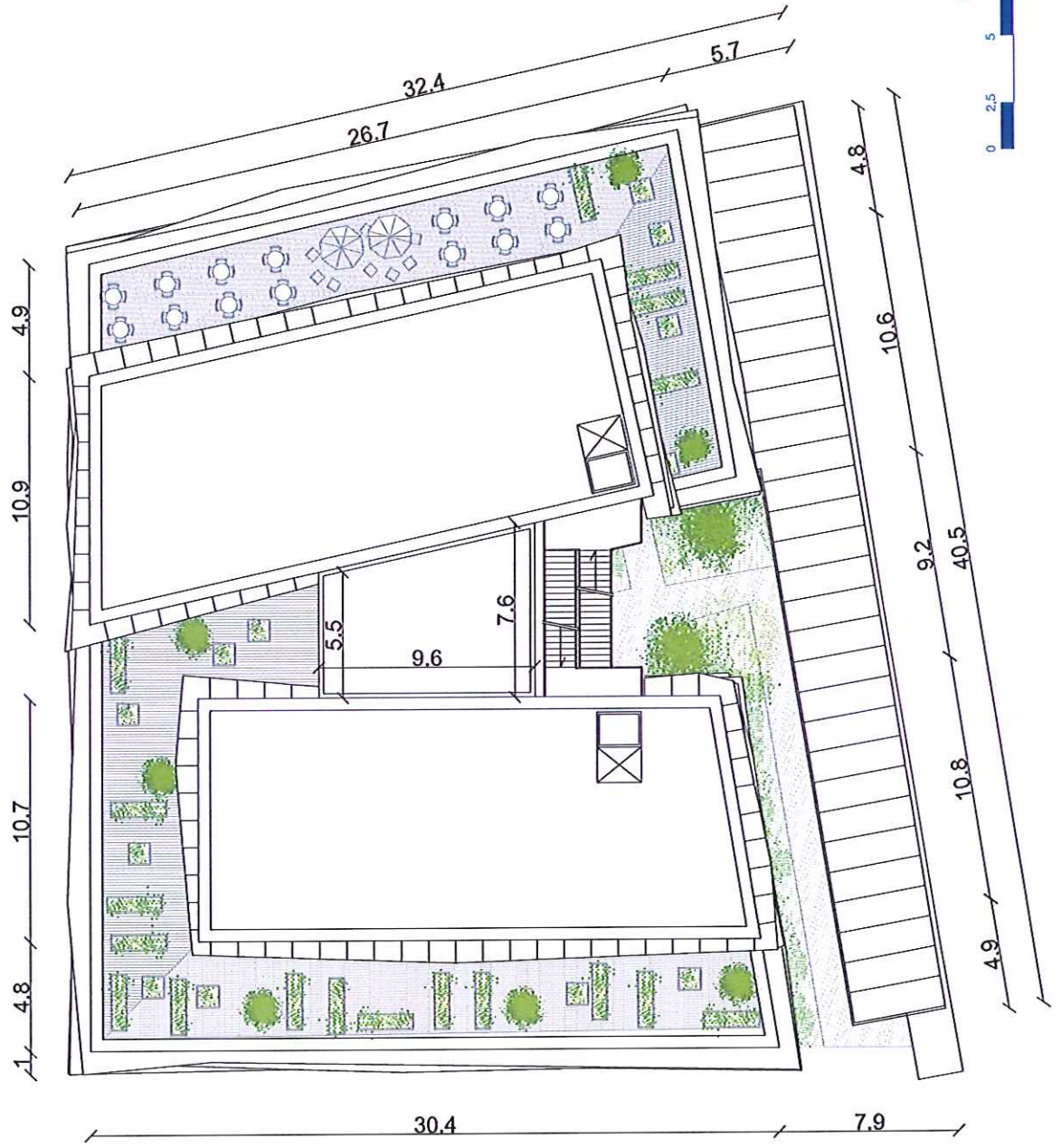
PLAN R+6 1/200



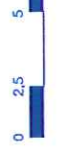
E : 1 / 200



PLANDE TOITURE 1/200



E : 1 / 200



COUPE AA 1/200

31.67NGF

R+6 27.55NGF

R+5 24.10NGF

R+4 20.65NGF

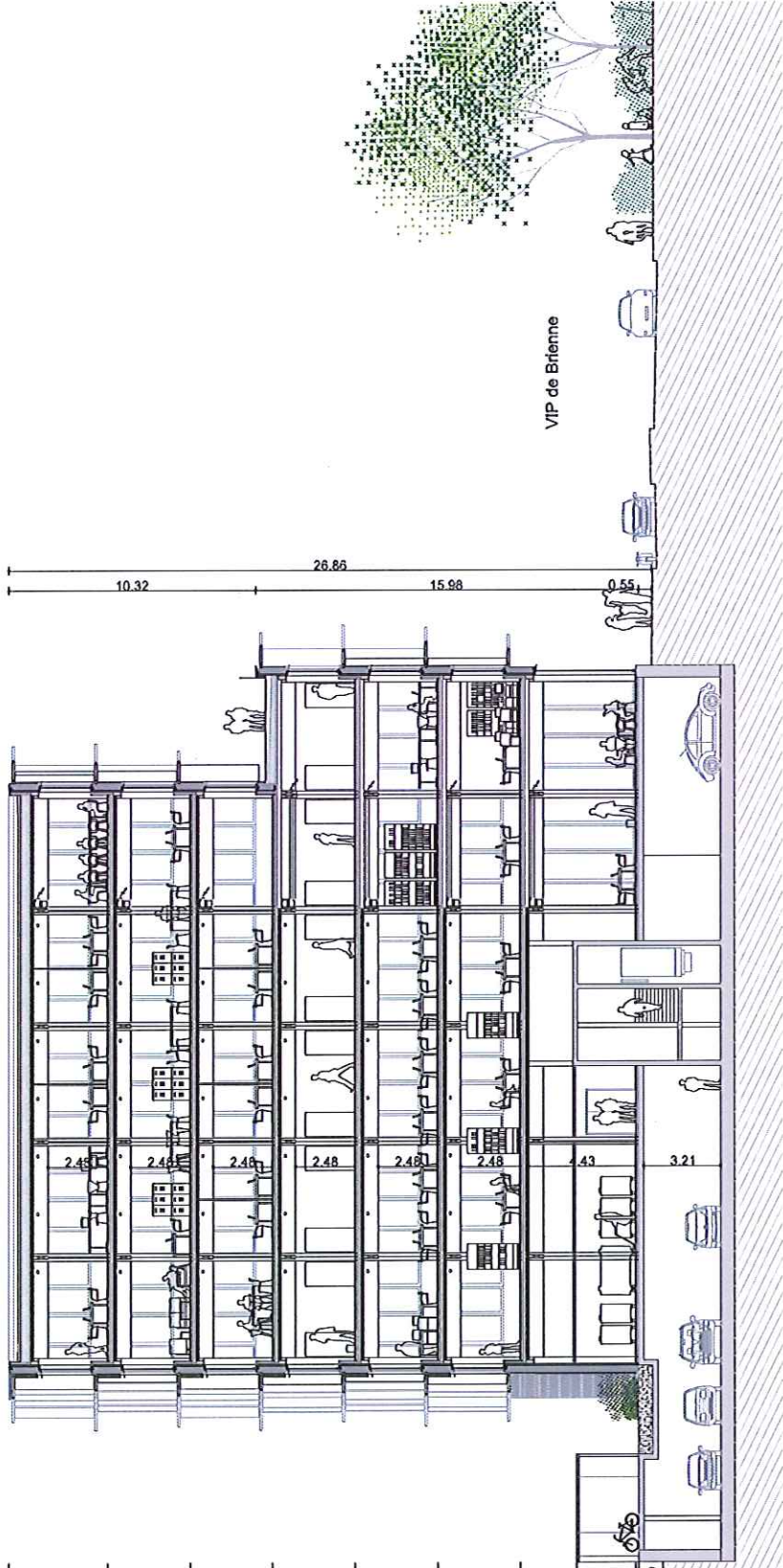
R+3 17.20NGF

R+2 13.75NGF

R+1 10.30NGF

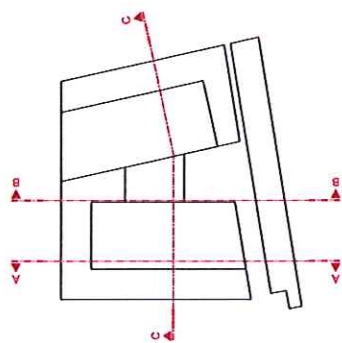
RDC 5.50NGF

BMW Car Shop



E : 1 / 200





33.37NGI

R+6 27.55NGI

R+5 24.10NGI

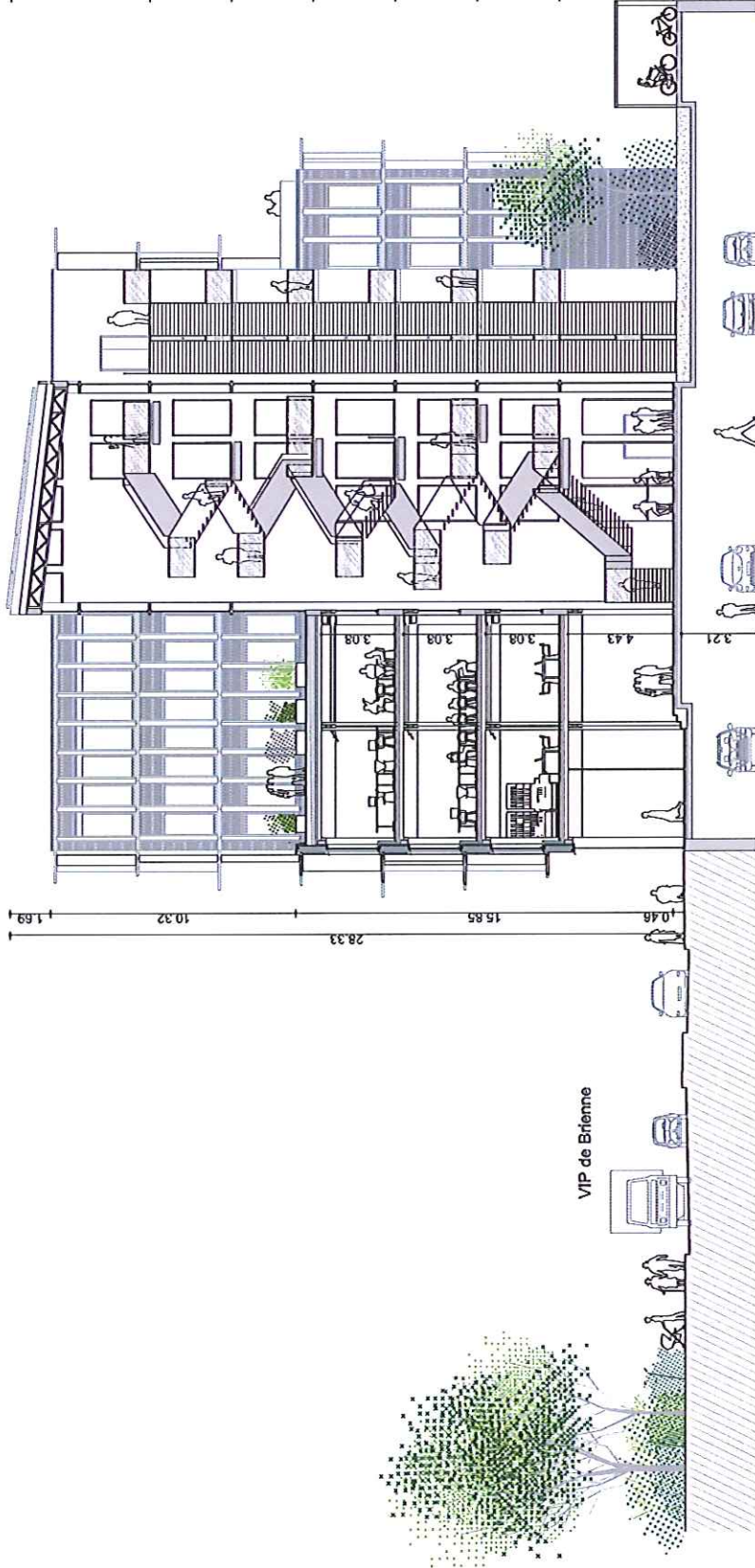
R+4 20.65NGI

R+3 17.20NGI

R+2 13.75NGI

R+1 10.30NGI

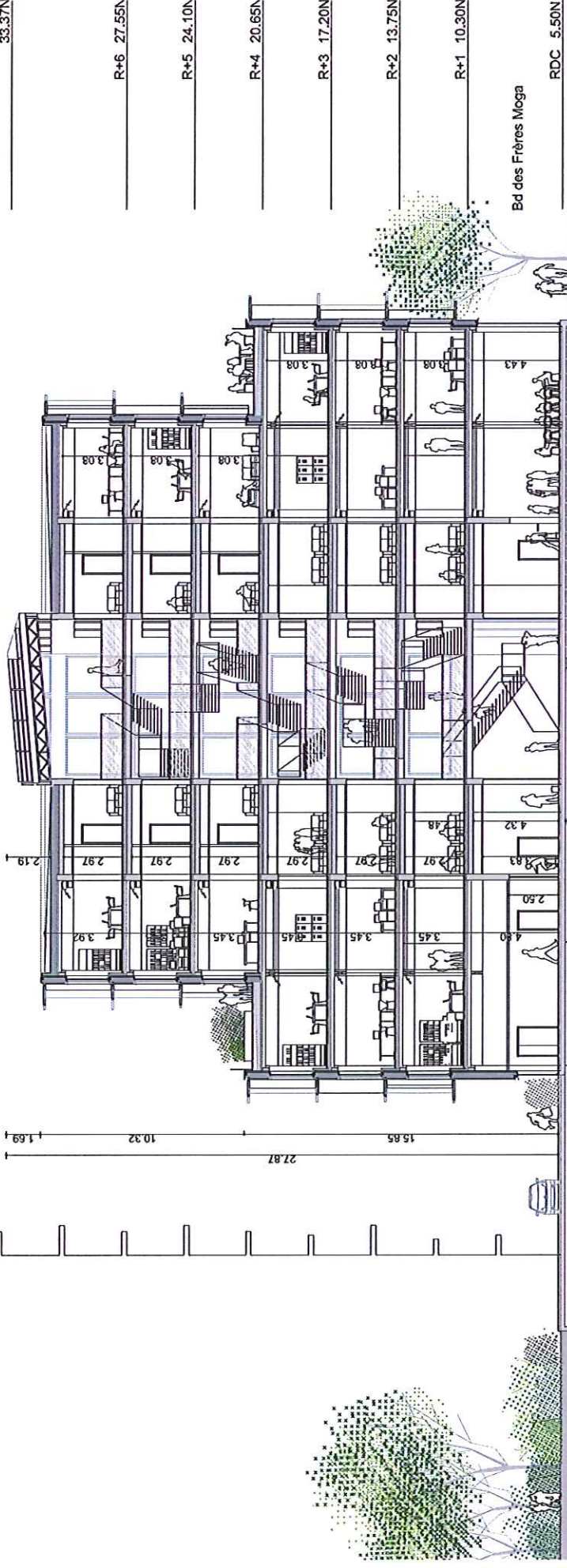
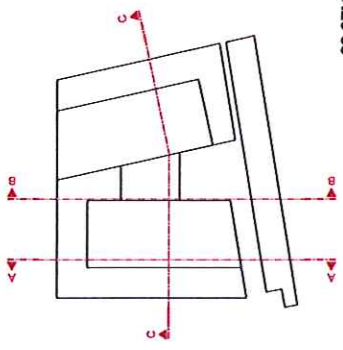
RDC 5.50NGI



E : 1 / 200



COUPE CC 1/200



E : 1 / 200



PRÉSENTATION

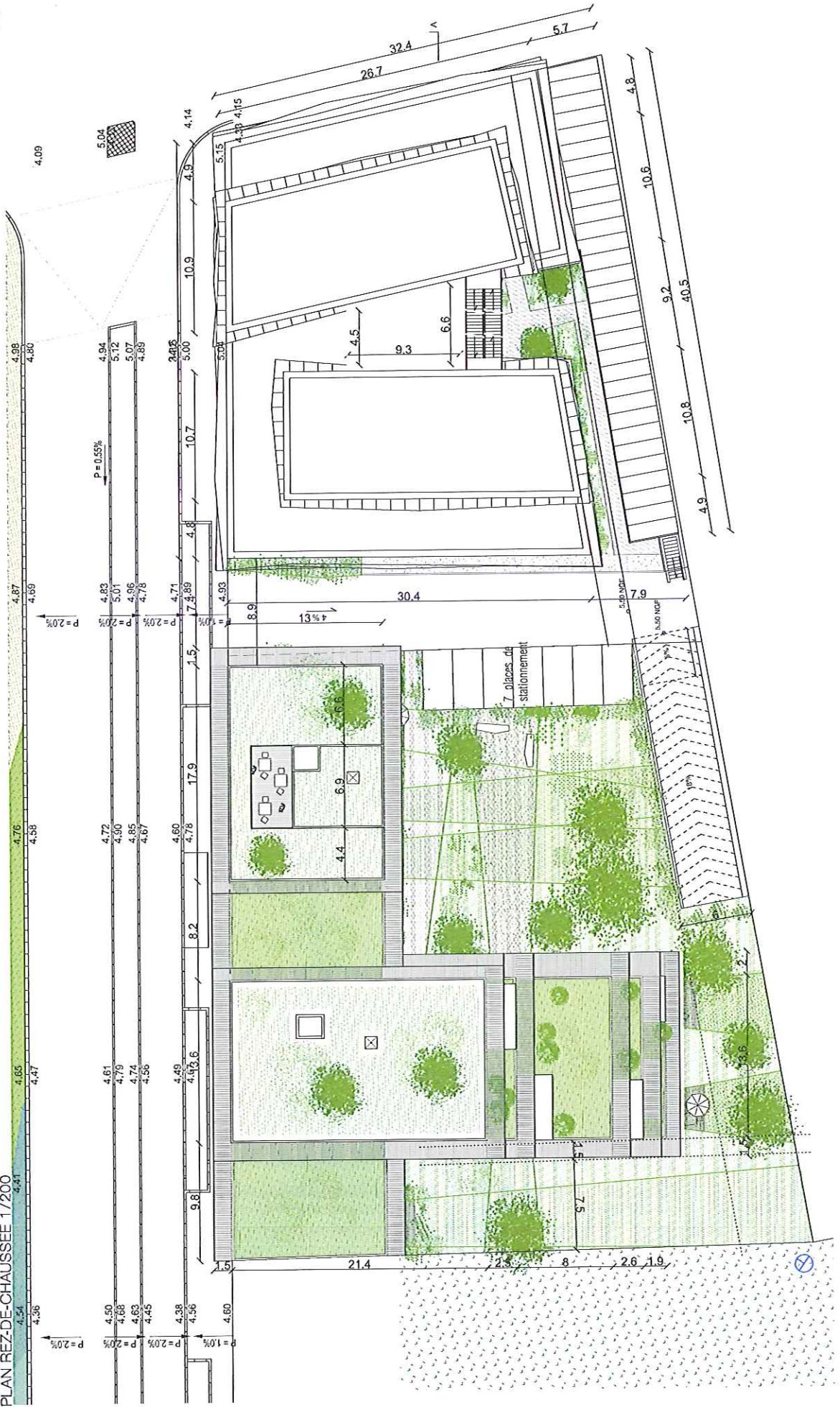
EURATLANTIQUE - IMMEUBLE DE LOGEMENTS



IMMEUBLE DE LOGEMENTS LOT 5.1 B DE LA ZAC BORDEAUX-EURATLANTIQUE

2/ PIÈCES GRAPHIQUES

PLAN REZ-DE-CHAUSSEE 1/200



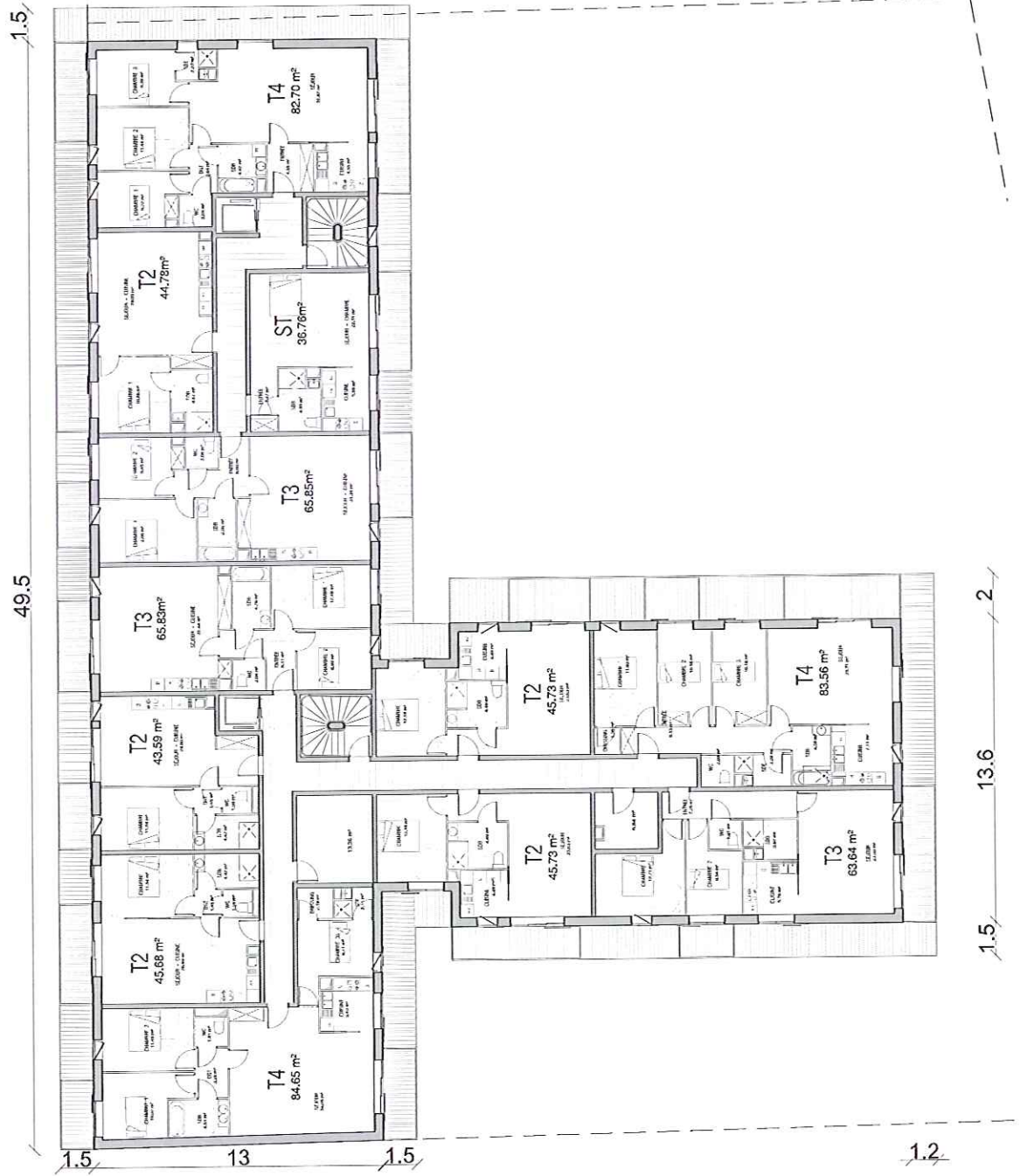


PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE 1/200





PLAN R+1 1/200



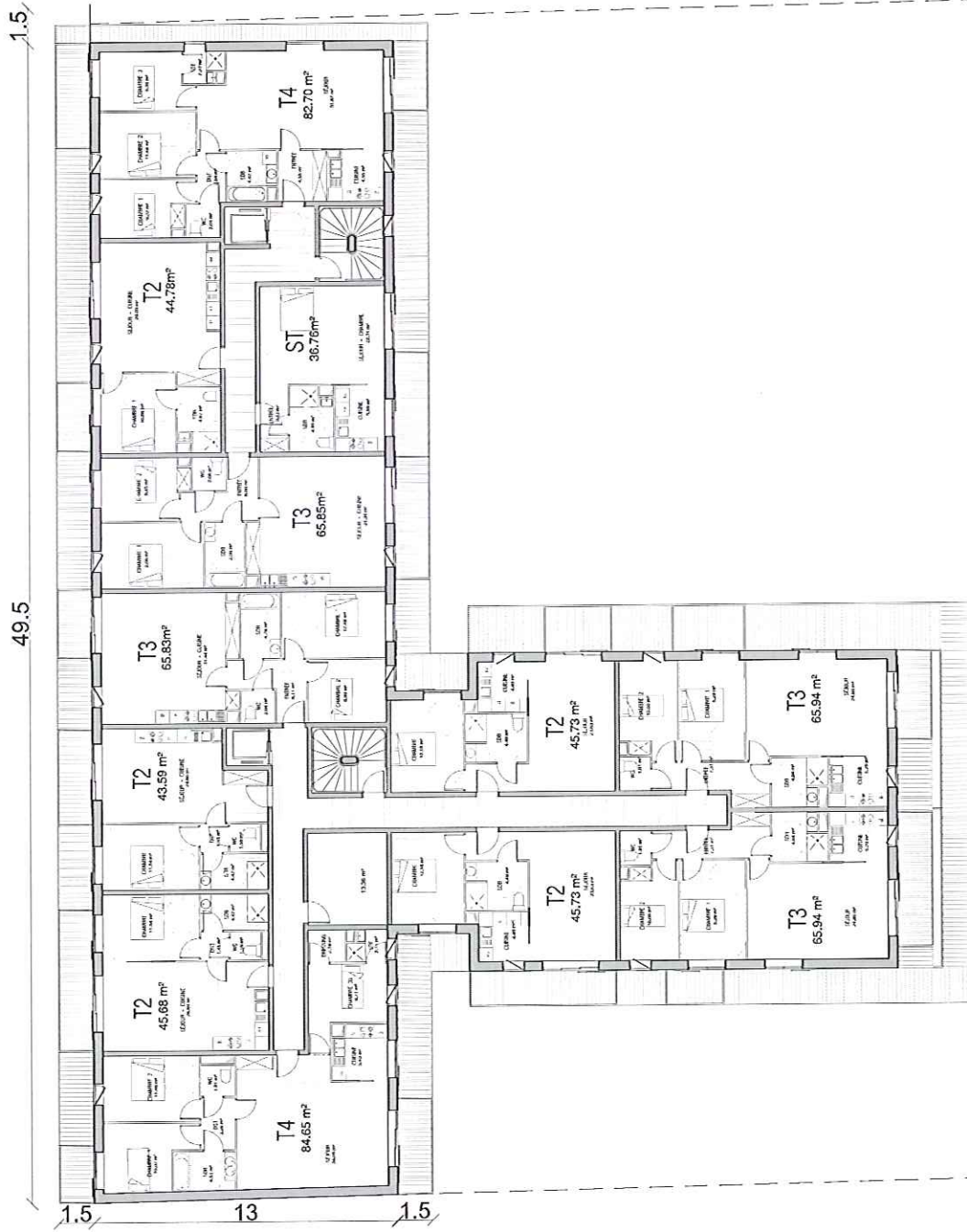


PLAN R+2 1/200



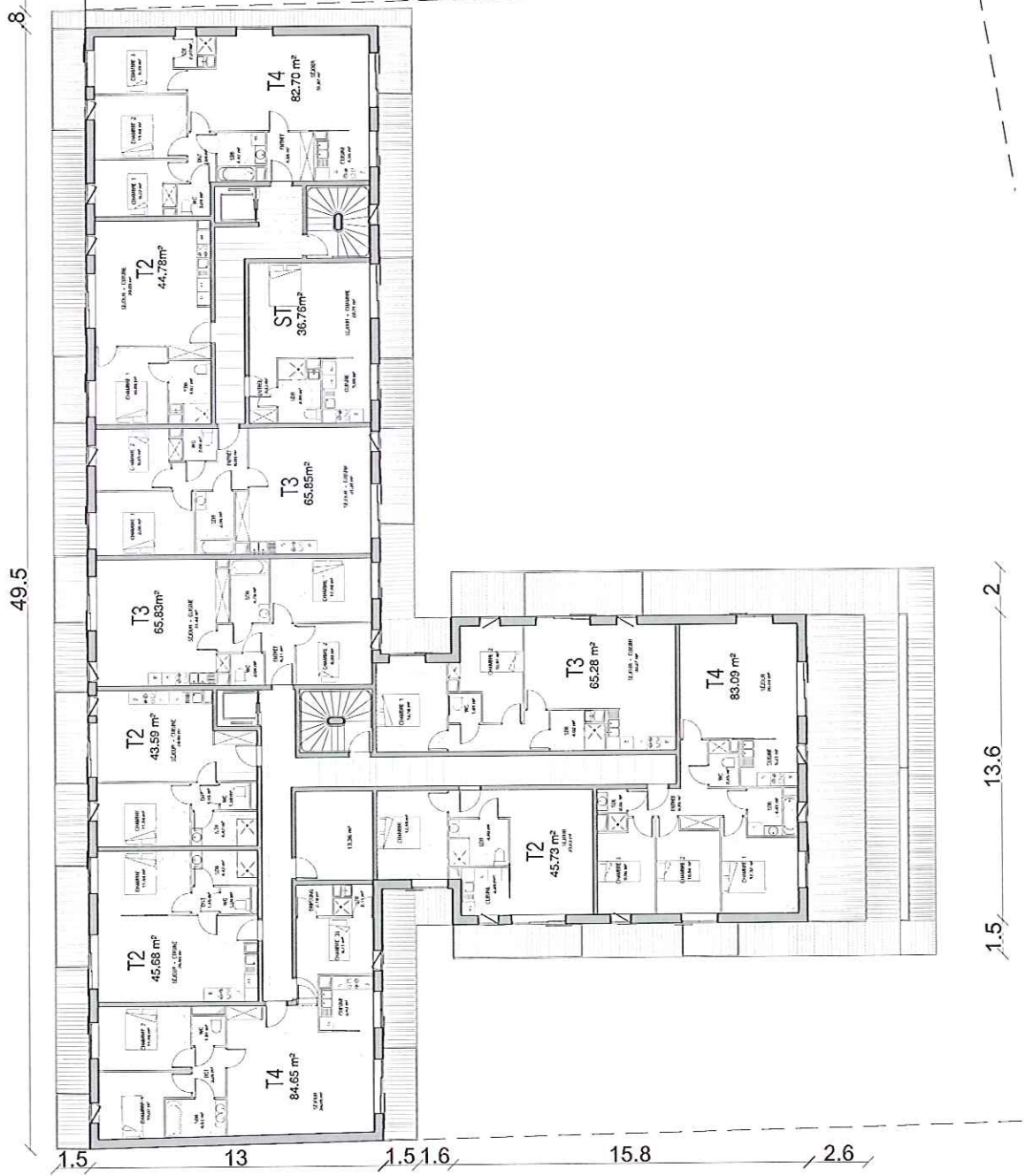


PLAN R+3 1/200





PLAN R+4 1/200





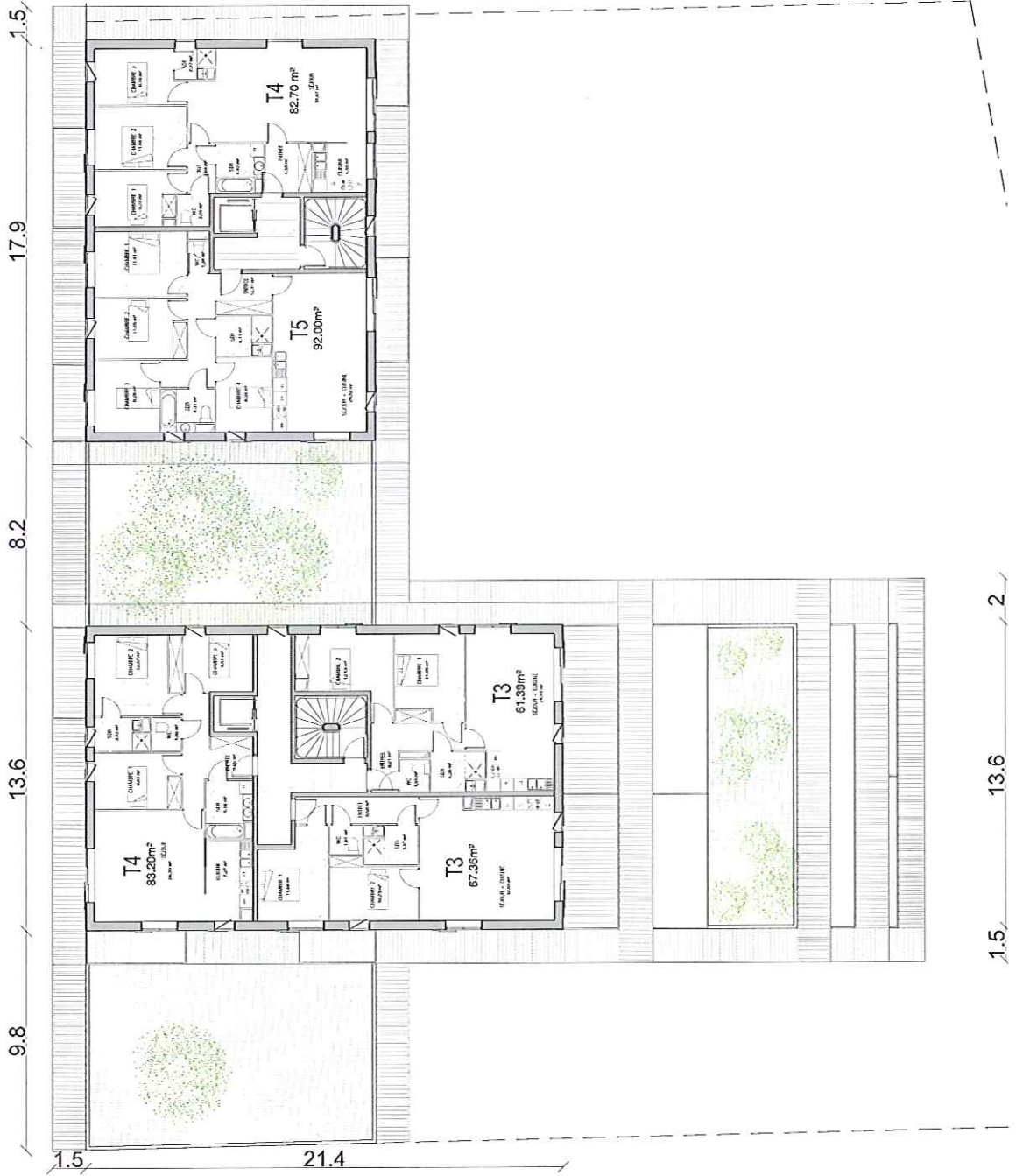
PLAN R+5 1/200

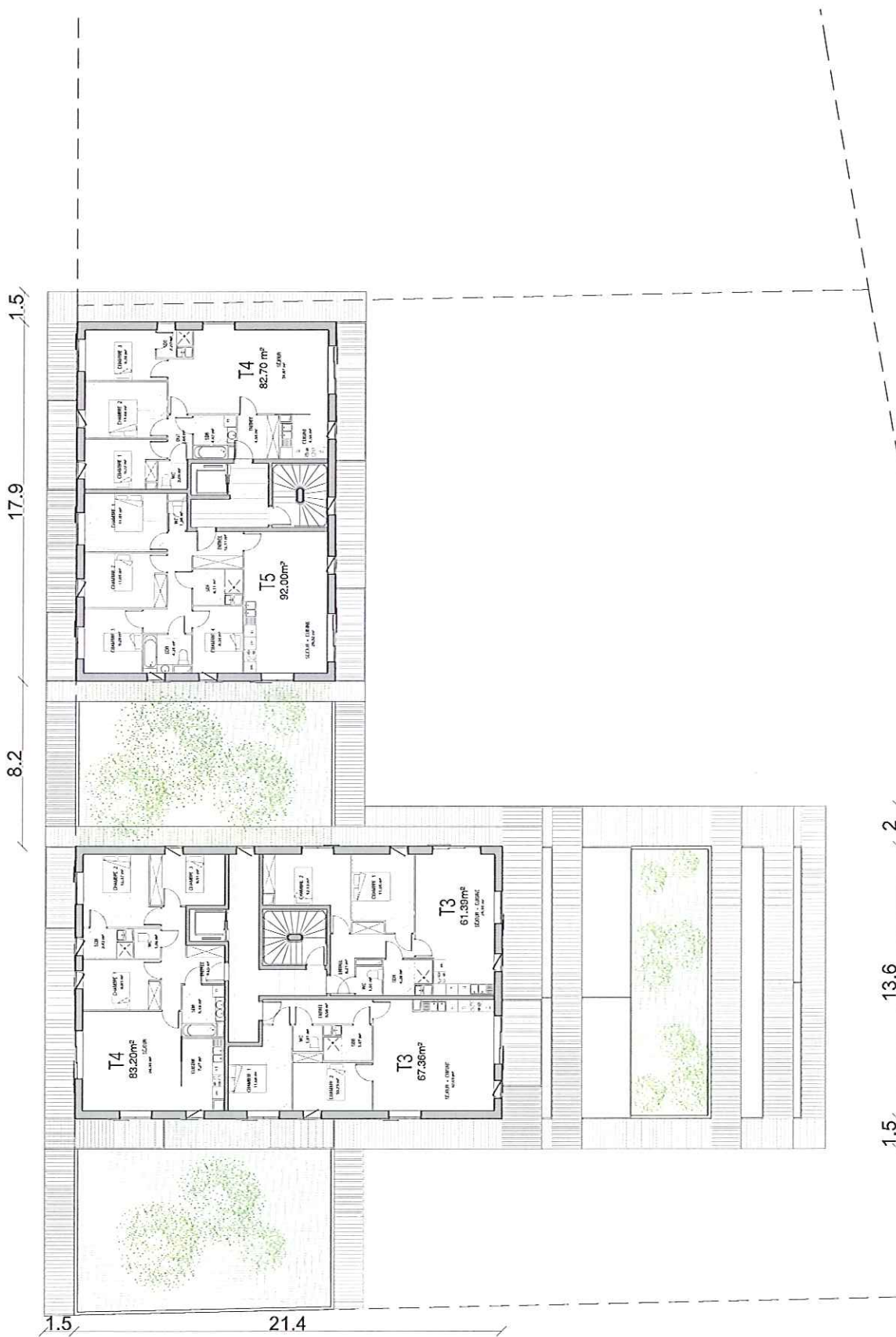


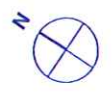




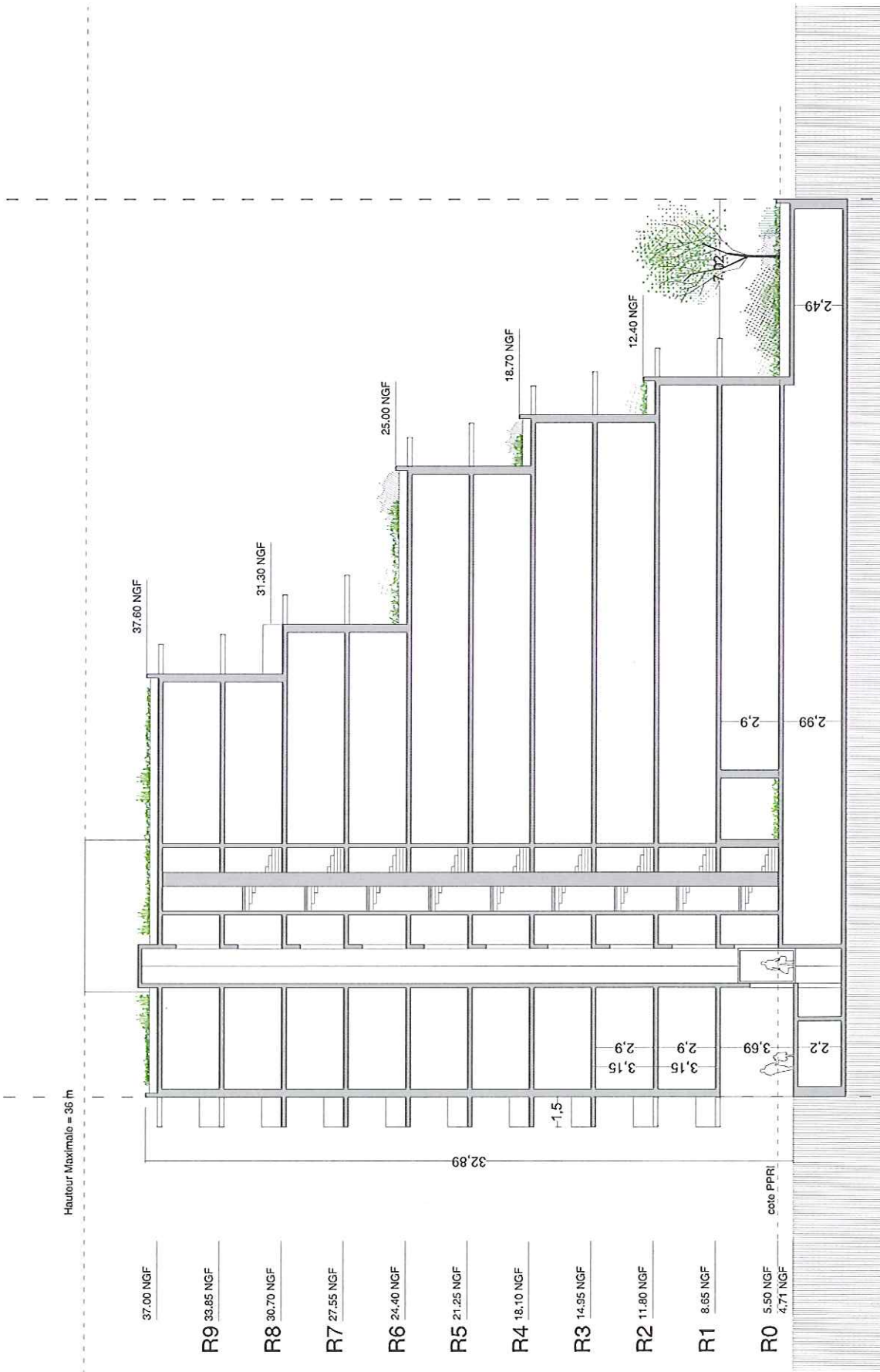
PLAN R+8 1/200



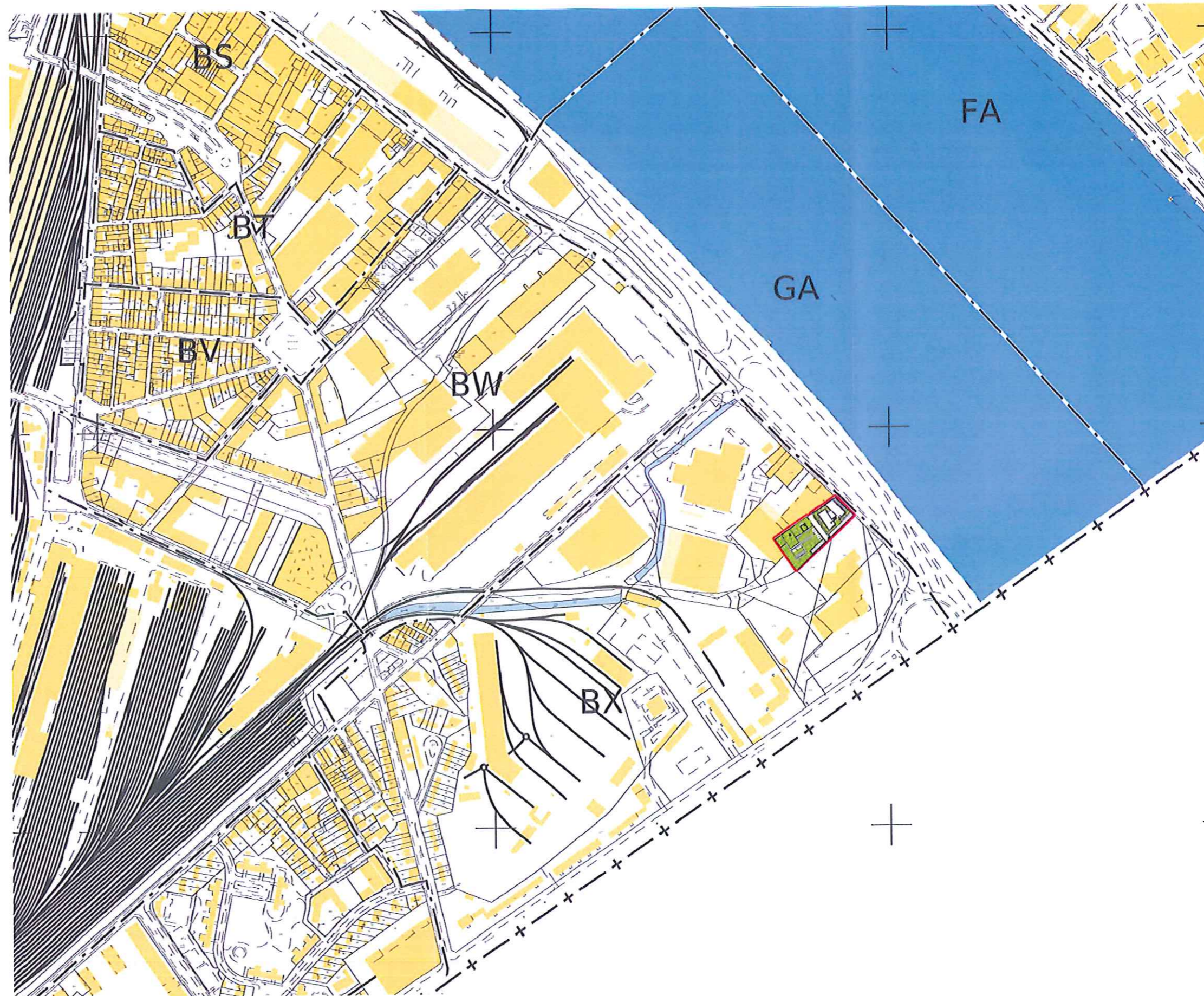




COUPE TRANSVERSALE 1/200



**ANNEXE 5 : Plan des abords du
projet au 1/5000**



Nicolas Laisné*
Architecte Urbaniste
 27 rue Barbès
 93100 Montreuil - France
 Tel : (+33) 1 42 87 18 23 contact@laisnearchi.com
 Fax : (+33) 1 55 86 39 80 web www.laisnearchi.com

MAITRISE D'OUVRAGE

 20-24 avenue de Canteranne
 33608 Pessac Cedex
 Tél : 05 56 07 93 01
 Fax : 05 56 07 47 01

PROJET
 EURATLANTIQUE
DOCUMENT
 PLAN de SITUATION CADASTRAL

PHASE	ECHELLE
APS	1/5000
DATE	FORMAT
24/03/14	A3



Nicolas Laisné*
Architecte Urbaniste
 27 rue Barbès
 93100 Montreuil - France
 Tel : (+33) 1 42 87 18 23 contact@laisnearchi.com
 Fax : (+33) 1 55 86 39 80 web www.laisnearchi.com

MAITRISE D'OUVRAGE

 20-24 avenue de Canteranne
 33608 Pessac Cedex
 Tél : 05 56 07 93 01
 Fax : 05 56 07 47 01

PROJET	PHASE	ECHELLE
EURATLANTIQUE	APS	1/500
DOCUMENT	DATE	FORMAT
PLAN de MASSE	24/03/14	A3

ANNEXE 6 :

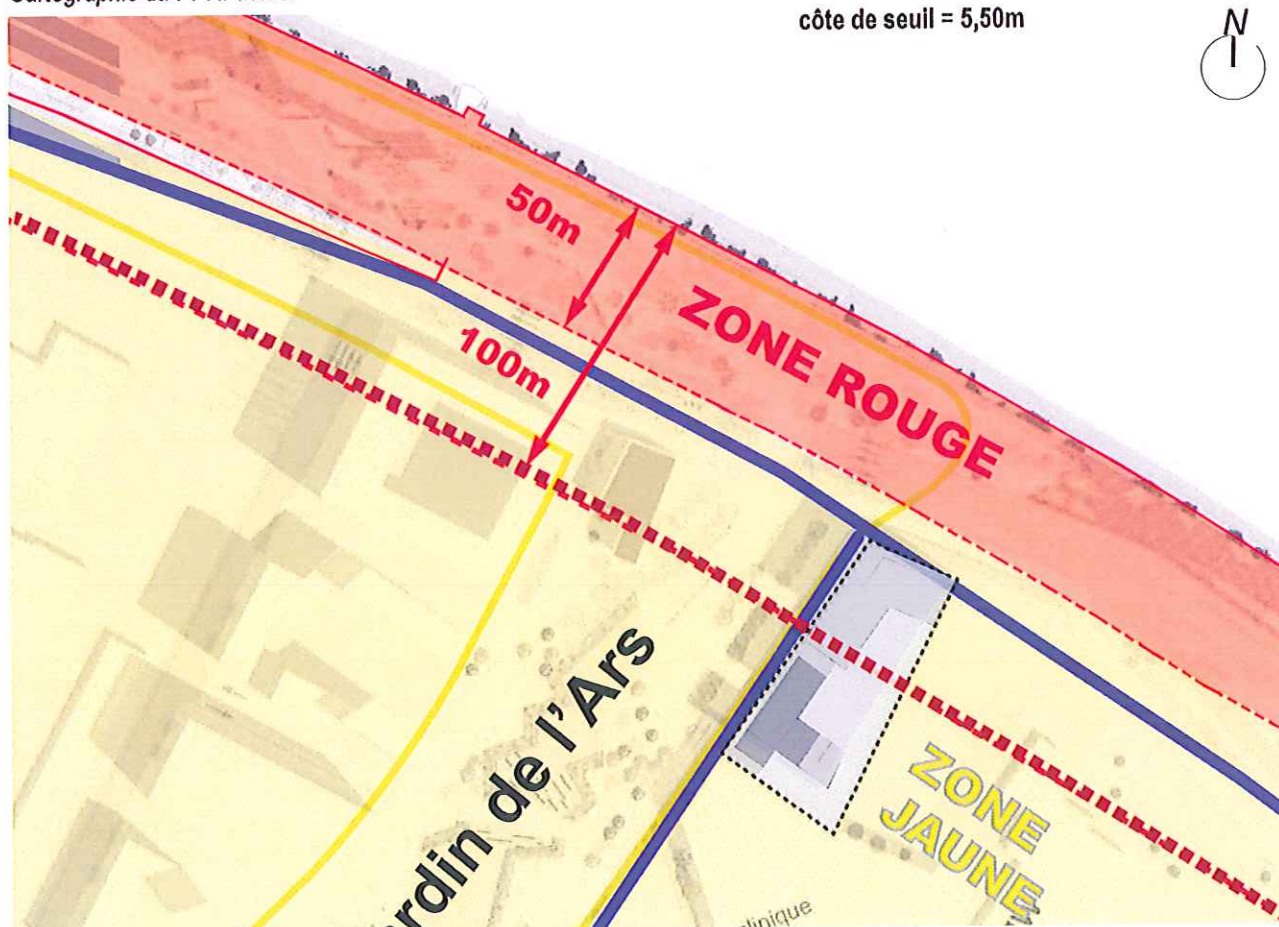
- LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES SUR L'ILOT 5.1**
- LE DOSSIER D'AUTORISATION AU TITRE DU CODE DEL'ENVIRONNEMENT**

2.2 Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

Le PPRI actuel classe la parcelle du projet en zone jaune, c'est-à-dire inondable par un événement exceptionnel. Les prescriptions dans cette zone ne concernent que les établissements dits sensibles. Ce PPRI est en cours de révision. Elles demeureront en vigueur jusqu'à la date d'approbation de ce PPRI révisé.

La révision vise à intégrer les nouvelles connaissances sur l'aléa inondation et mieux intégrer les conséquences du réchauffement climatique ainsi que les conditions d'appréciation du risque à l'arrière d'ouvrage de protection (circulaire du 27 juillet 2011). En l'espèce, il s'agit des risques qui seraient engendrés par une rupture localisée de la digue protégeant le secteur Saint-Jean Belcier. Il s'agit d'une digue gérée par la Communauté Urbaine de Bordeaux et considérée comme pérenne et en bon état (étude de danger de mai 2013).

Cartographie du PPRI actuel



Dans l'attente de l'approbation de ce nouveau document, les études hydrauliques conduites par l'EPA en lien avec les services de l'Etat conduisent à considérer que la parcelle du projet serait inondable durant la survenue de l'événement de référence «1999+60» si la digue rompait de manière localisée et accidentelle. Cette situation engendre deux types de contraintes à prendre en compte, à savoir :

- d'une part des prescriptions constructives prises à titre de précaution et pour diminuer la vulnérabilité de la construction envisagée (prescriptions établies en concertation avec la DDTM et analogues à un règlement de PPRI dans l'attente de l'approbation de sa révision),
- d'autre part des préconisations de conception de la construction sur sa parcelle d'implantation issues de la modélisation hydraulique du projet global et visant à garantir le fonctionnement hydraulique de circulation des eaux étudié sur l'ensemble de la ZAC et notamment l'absence d'impacts sur des tiers. Le respect de ces préconisations est nécessaire pour bénéficier du Dossier Loi sur l'Eau déposé par l'EPA sur ce volet.

L'appréciation de la cohérence de chaque projet immobilier avec le Dossier Loi sur l'Eau de l'aménageur est du seul ressort de la DDTM.

Les prescriptions constructives visant à diminuer la vulnérabilité des constructions

Le niveau de plancher « aménagé » doit être situé au-dessus de la cote de seuil de 5,50m NGF. Compte tenu du caractère sensible de l'équipement projeté, le PPRI en vigueur est applicable avec des prescriptions notamment en terme de cote de seuil.

En conséquence par plancher aménagé, il est entendu pour les constructions à caractère de bureaux, d'activités commerciales industrielles ou artisanales qu'il s'agit du niveau du plancher des locaux dans lesquels sont exercées les diverses activités professionnelles (restauration, bureau, vente, ateliers, locaux professionnels, locaux du personnel ...)

Les seules constructions autorisées en enterré ou semi-enterré sont les constructions à usage de stationnement souterrain ou des caves cuvelées totalement étanches à la crue à l'exclusion de tout local technique, à usage professionnel et notamment de tout local de surveillance etc. Ces locaux devront être accessibles via des entrées situées au-dessus de la cote de seuil.

Les fondations et parties de bâtiment construites sous la cote de seuil doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau, dits hydrofuges. Il en sera de même des revêtements des sols et des murs. Les bâtiments doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et sous pression hydrostatiques. Ils devront être dimensionnés pour supporter la poussée correspondant à la crue 2100 (événement 1999+60) et résister aux effets d'érosion de celle-ci.

Les citernes non enterrées devront être fixées à l'aide de dispositifs résistants à la crue. Les ancrages des citernes enterrées devront être calculés de façon à résister à la pression engendrée par la crue centennale. Les événements devront se situer au-dessus de la cote de seuil.

Les installations de production et d'alimentation en fluides doivent être situées au-dessus de la cote de seuil. En cas d'impossibilité, les réseaux et alimentations inondables doivent être protégés et il doit être possible de les isoler automatiquement du reste de l'installation.

Toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes telles qu'appareillages électriques ou électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie, devront être implantées au-dessus de la cote de seuil.

Des clapets et dispositifs anti-retour seront mis en place pour empêcher les remontées d'eaux par les réseaux d'eaux pluviales et usées. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

Les établissements abritant des personnes vulnérables doivent pouvoir continuer à fonctionner en cas de crue (distributions en fluides situées hors crue, alimentation assurée par des dispositifs autonomes ou garantis par les concessionnaires).

Tout dépôt ou stockage en dessous de la cote de seuil de produits ou matériaux susceptibles de flotter ou faire obstacle à l'écoulement des eaux est interdit. Il en va de même de produits dangereux ou polluants tels que ceux identifiés dans la nomenclature ICPE ou dans la RSD, ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.

Le matériel d'accompagnement des espaces verts, aires de jeu et de sports doit être déplaçable ou ancré.

Le risque inondation devra être pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier.

Ces prescriptions ne couvrent que le champ des constructions neuves, elles sont modulées pour l'aménagement et le changement de destination de locaux existants.

Ces prescriptions sont fixées en l'état actuel des connaissances du risque inondation. Des nuances, voire des compléments, pourront cependant être introduits au fur et à mesure de l'avancement des travaux de révision du PPRI de l'agglomération bordelaise (échéance d'approbation à fin 2015).

Il n'y a pas de préconisation de conception de la construction sur la parcelle d'implantation.

2.3 Le Classement sonore des infrastructures de transport terrestres et protection des bâtiments nouveaux

Concernant le classement des voiries, l'arrêté préfectoral du 3 mars 2009 s'applique. Cependant cet arrêté ne tient pas compte des aménagements projetés dans la cadre de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier (nouvelles voiries créées, évolutions de déplacements attendus, etc...).

Un nouveau classement acoustique des voies routières est en cours d'élaboration. Ce dernier sera approuvé après obtention de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier et valant mise en compatibilité du PLU.

Néanmoins et en l'état actuel des études il ressort que le lot 5.1a serait situé dans la zone des 100 m affectée par la présence de voirie classe 3 (bd des Frères Moga).

La carte du classement sonore des infrastructures de transport est en annexe de la présente fiche d'ilot.



bordeaux euratlantique

AMENAGEMENT DE LA ZAC SAINT-JEAN / BELCIER

Dossier d'autorisation au titre du Code de
l'Environnement
(Articles L.214-1 A L.214-6)

**EXTRAIT – PRECONISATIONS DE CONCEPTION
APPLICABLES SUR CERTAINS PROJETS EN ZONE
INONDABLE**

Pièce n°6 : Eléments graphiques

Prescriptions constructives découlant du modèle numérique

L'analyse ci-dessus donne lieu à une série de contraintes à respecter par les architectes afin de ne pas créer d'impact sur les tiers.

Les hypothèses de modélisation du projet d'aménagement du quartier St Jean Belcier sont traduites en termes de préconisations constructives afin de définir les liaisons hydrauliques à maintenir entre les voiries et les parcelles projetées.

Parcelles concernées

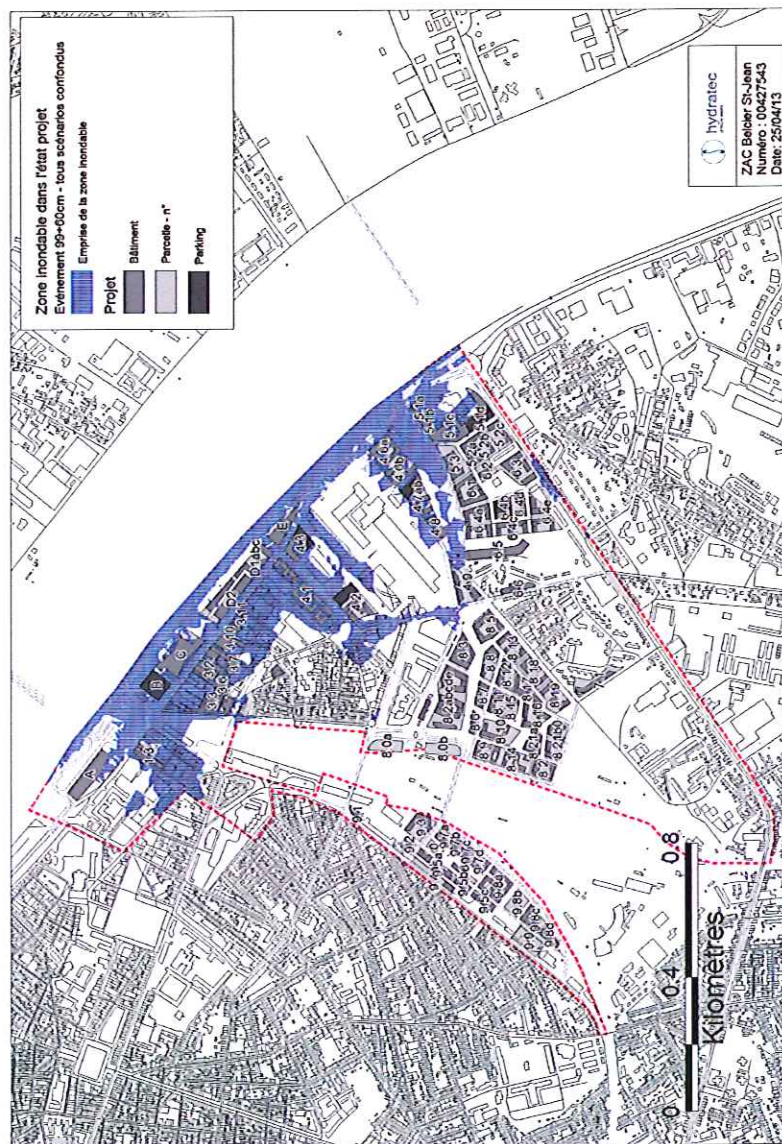
Sont concernées les parcelles situées en zone inondable dans l'état projet, pour l'événement 99+60cm tous scénarios confondus (ouvrage existant et scénarios de brèche). La carte donnée ci-contre présente donc les parcelles projetées et la limite de cette zone inondable.

Les parcelles projetées et situées en zone inondable dans l'état projet pour l'événement précité et donc susceptibles de faire l'objet de prescriptions constructives sont :

- sur le domaine de Brienne-Gattebourse :
 - parcelles 5.1a, 5.1b, 5.1c, 5.1d,
- sur le domaine du MIN :
 - parcelles 4.6a, 4.6b, 4.7a, 4.7b, 4.8,
 - parcelles 4.2, 4.3,
 - parcelle 4.1,
- sur le domaine de Paludate :
 - parcelles 3.10, 3.11,
 - parcelle 3.2,
 - parcelles 3.6, 3.7,
 - parcelle 3.3
- sur le domaine des berges :
 - parcelle E,
 - parcelles D2, D1a, D1b, D1c,
 - parcelles B, C,
 - parcelle A,
- sur le domaine de la gare,
 - parcelle 1.3.

Ne sont en particulier pas concernées les parcelles du domaine d'Armagnac et d'Amédée St Germain.

Figure 1 : Carte des parcelles en zone inondable pour l'événement 99+60cm, tous scénarios confondus



Principe des préconisations

Les cartes fournies à la suite par domaine indiquent les largeurs et les cotes des liaisons hydrauliques modélisées entre l'intérieur des parcelles et les voiries et qui sont indispensables pour ne pas engendrer d'impact hydraulique sur les tiers, ainsi que le volume à maintenir libre à l'intérieur des parcelles. Le respect de ces préconisations projet par projet permet de garantir le fonctionnement hydraulique global étudié à l'échelle de la ZAC.

Lorsque les bâtiments constituent un front bâti le long de la voirie, aucune liaison n'a été modélisée et par conséquent aucune préconisation constructive n'a été établie (par exemple pour les parcelles 5.1c et 5.1d le long de la rue de Brienne).

Les préconisations reposent sur les éléments suivants :

- **Largeurs de liaison** : il s'agit des distances minimales à maintenir sur le front de rue entre les bâtiments envisagés, distances permettant une rentrée d'eau depuis la voirie vers l'intérieur des parcelles en cas de crue ; Les positions indiquées pour les liaisons sont indicatives. Dans le cas où plusieurs largeurs de liaisons successives sont indiquées sur un même front de rue, ces liaisons pourront être regroupées ou dissociées de manière différente. Des éléments de clôture ajourés sur plus de 50% de leur surface sont considérés comme valides.
- **Cotes de liaison** : elles correspondent aux cotes moyennes des voiries et espaces publics projetés au droit des liaisons. Elles sont données à titre d'indication. Les cotes des terrains projetés à l'intérieur des parcelles pourront être supérieures ou inférieures à ces cotes.
- **Cotes de référence** : il s'agit de la cote d'inondation maximale atteinte sur la voirie au droit de la parcelle. Elle est inférieure à la cote de seuil pour laquelle une marge de sécurité de 10 à 15 cm a été prise.
- **Volume libre** : sur chacune des emprises concernées, ce volume global devra être au minimum maintenu libre pour la circulation des eaux. Il est comptabilisé entre la cote du terrain projeté sur la parcelle du projet et la cote de référence applicable. Ce volume devra être en connexion avec les liaisons hydrauliques sous la cote de référence au droit des liaisons sollicitées. Il sera recherché préférentiellement en espace ouvert. Le cas échéant, la prise en compte de vides sanitaires de plus de 80 cm de hauteur et ajourés sur plus de 50 % de leur surface périmétrale sera admise.

A titre d'exemple, sur une emprise d'une surface de 10 000 m², un volume libre est défini pour 1 500 m³ sous la cote de référence 5,30 m. NGF avec une largeur de liaison de 20 m. vers la rue qui présente une cote de liaison moyenne de 5,00 m. NGF. Sur la base d'une emprise bâtie de 50%, le projet immobilier répondra aux préconisations si le niveau moyen du terrain projeté est également à 5 m NGF (5000 m² * (5,30-5,00) = 1500 m³).

3. DOMAINE BRIENNE-GATTÉBOURSE

Sur le domaine de Brienne-Gattébourg, aucune liaison entre les voiries et l'intérieur des parcelles projetées n'est indispensable.

Sur la parcelle 5.1, aucune ouverture vers les rues avoisinantes (rue du Jardin de l'Ars et rue de Brienne) n'a été modélisée ; cet îlot est inondable par les parcelles existantes côté rue Boss.

Sur les autres parcelles, les rues au droit des ouvertures vers l'intérieur des parcelles ne sont pas inondables.

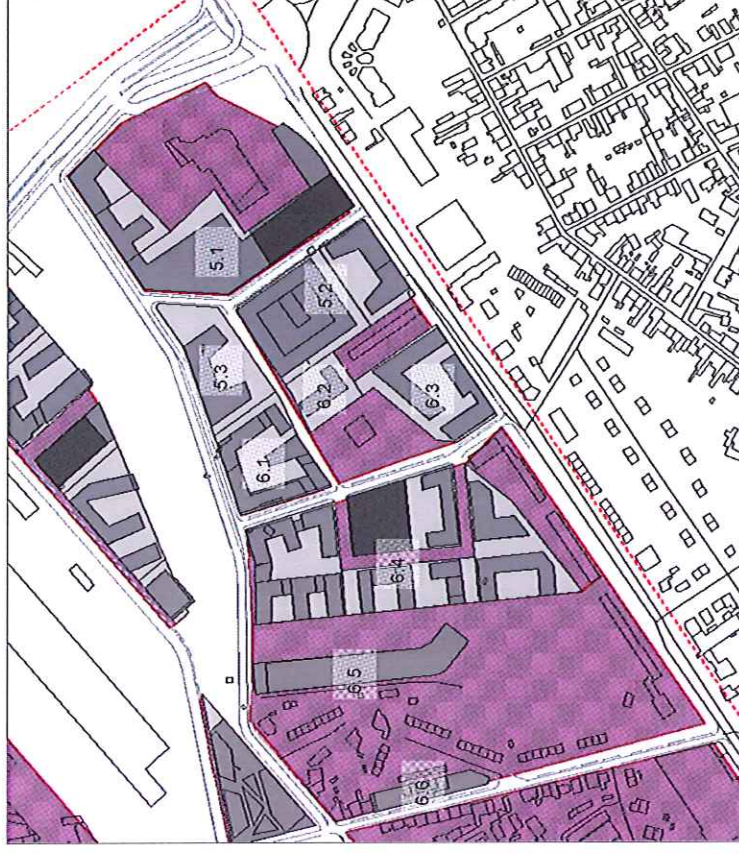


Figure 2 : Carte des liaisons - domaine de Brienne-Gattébourg

Ainsi, sur ce domaine, aucune préconisation constructive n'est imposée, en particulier sur l'autorisation ou non de mettre des murs d'enceinte pleins ou sur le maintien d'un volume libre sur la parcelle pour conserver le champ d'expansion des crues de la Garonne.

b. DOMAINE DU MIN

Les largeurs (Figure 3) et les cotes (Figure 4) des liaisons hydrauliques à maintenir entre l'intérieur des parcelles et les voiries sont indiquées sur les cartes ci-dessous pour les parcelles situées dans le domaine du MIN.
Aux emplacements des liaisons indiquées, aucun mur plein n'est autorisé.

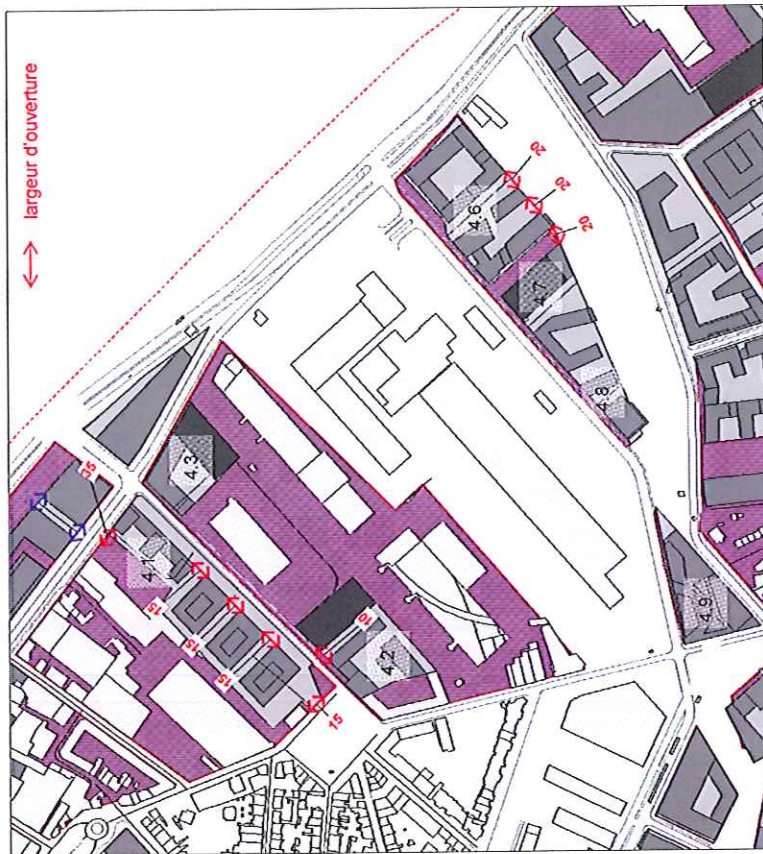


Figure 3: Carte des largeurs de liaisons - domaine du MIN

Remarque : pour les liaisons entre la parcelle 4.1 et la rue de la Seiglière, il s'agira de maintenir une ouverture équivalente de 42m sur la voirie, la distinction en 3 liaisons successives donnée à titre indicatif sur la figure ci-dessus n'étant pas obligatoire.

De même pour la parcelle 4.6 où une ouverture totale de 49m devra être maintenue vers le Jardin de l'Ars.

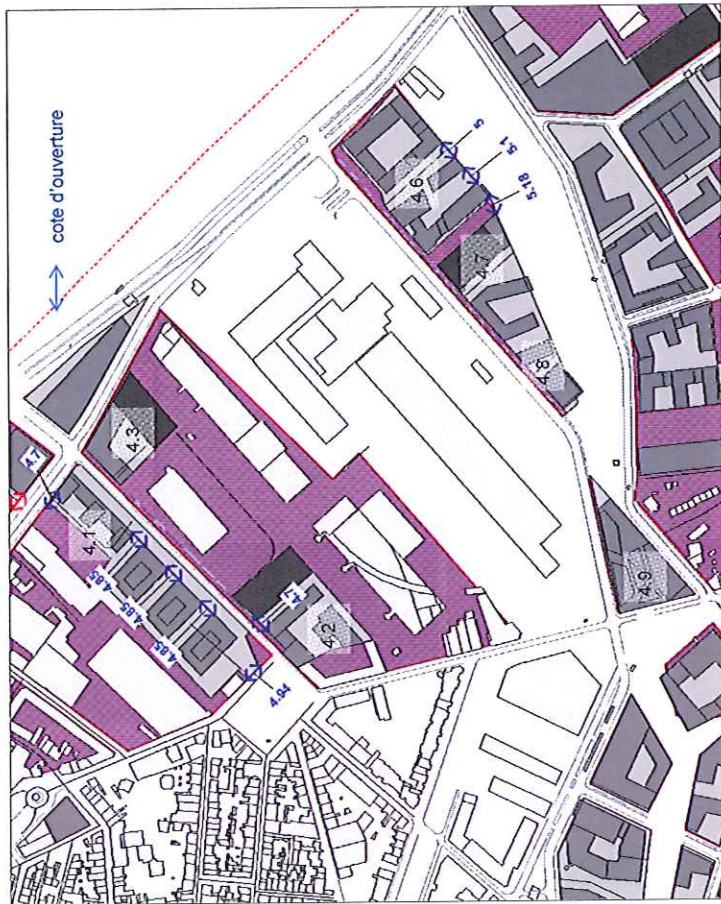


Figure 4: Carte des cotes de liaisons - domaine du MIN

Le tableau donné ci-après indique, pour l'évènement 99+60cm et tous scénarios confondus :

- le volume à maintenir libre sur les parcelles projetées : « volume libre »,
- la moyenne des cotes d'eau maximales atteintes sur les voiries au droit des parcelles : « cote de référence »,
- le numéro de figure illustrant ces informations.

Domaine du MIN	Volume libre (m ³)	Cote de référence (mNGF)	Illustration
4.6a et 4.6b	1 200	5.29	Figure 5
Parcelles 4.1	3 400	5.20	Figure 6
4.2	1 100	5.10	Figure 7

Tableau 1 : Synthèse des préconisations constructives - domaine du MIN

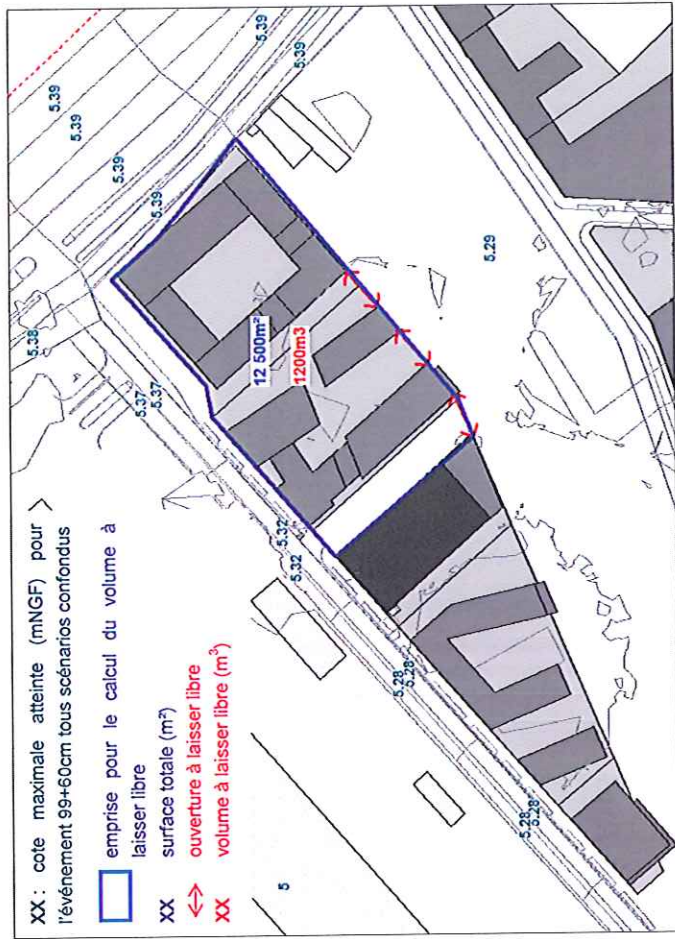


Figure 5: Parcelles 4.6a et 4.6b – synthèse des préconisations constructives

Remarque : l'emprise indiquée dépasse la stricte emprise des parcelles 4.6a et 4.6b et tient compte en particulier du passage public entre la parcelle 4.6b et le parking silo du Jardin de l'Ats.

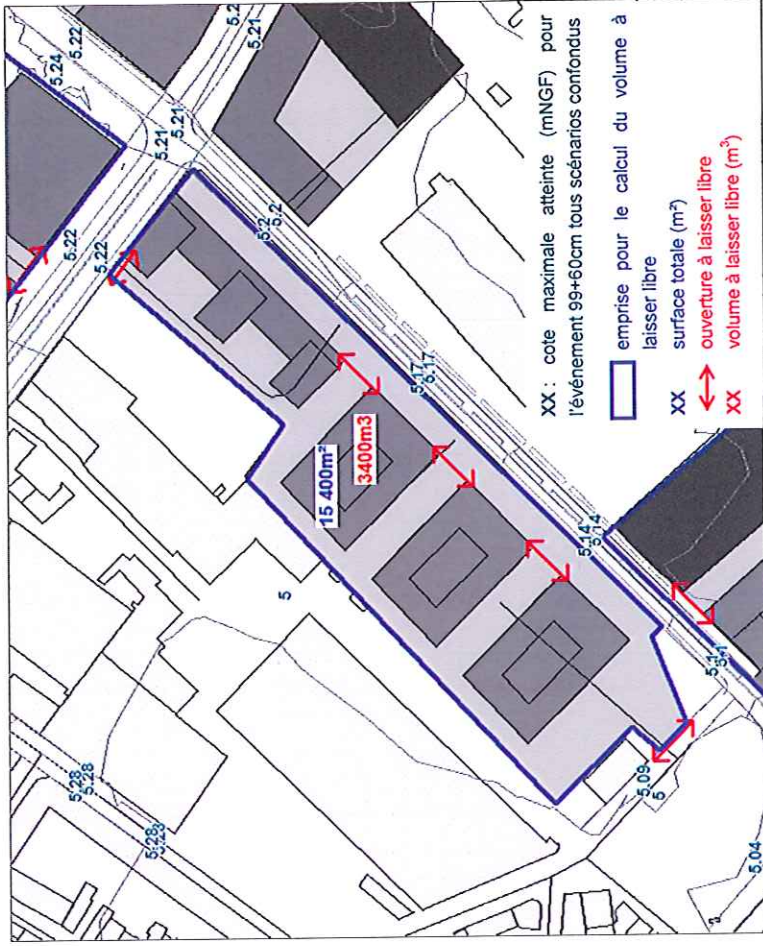


Figure 6: Parcelle 4.1 – synthèse des préconisations constructives

C. DOMAINE DU PALUDATE

Sur le domaine de Paludate (parcelles 3.3, 3.6, 3.7, 3.2, 3.10 et 3.11) densément bâti dans l'état actuel, le projet ne prévoit pas de densification du bâti actuel.

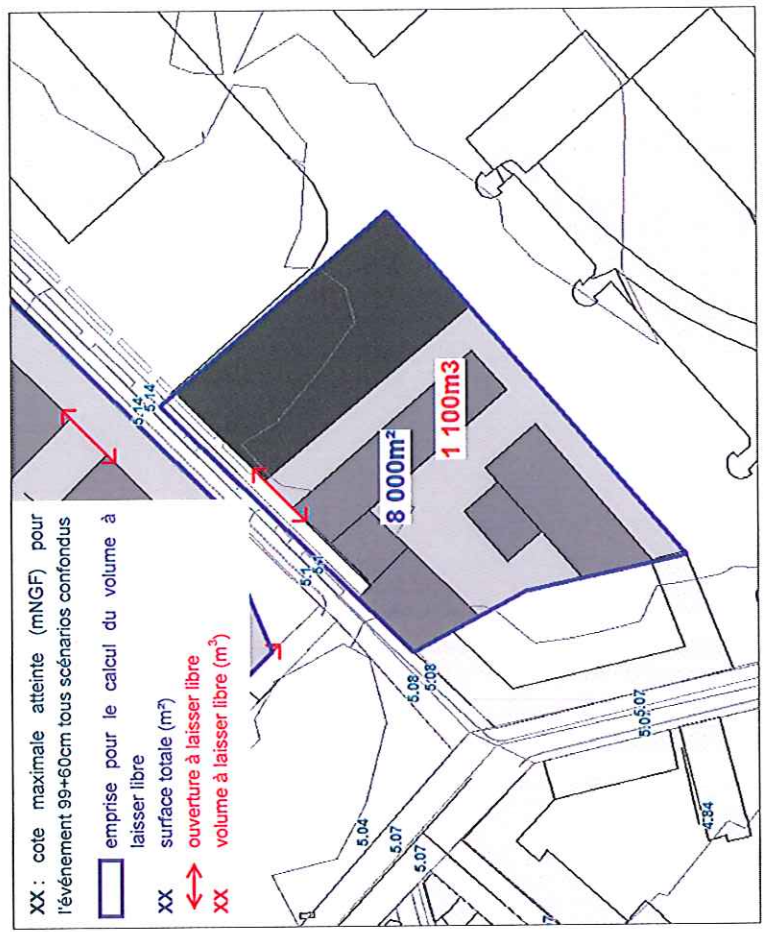


Figure 7: Parcelle 4.2 – synthèse des préconisations constructives

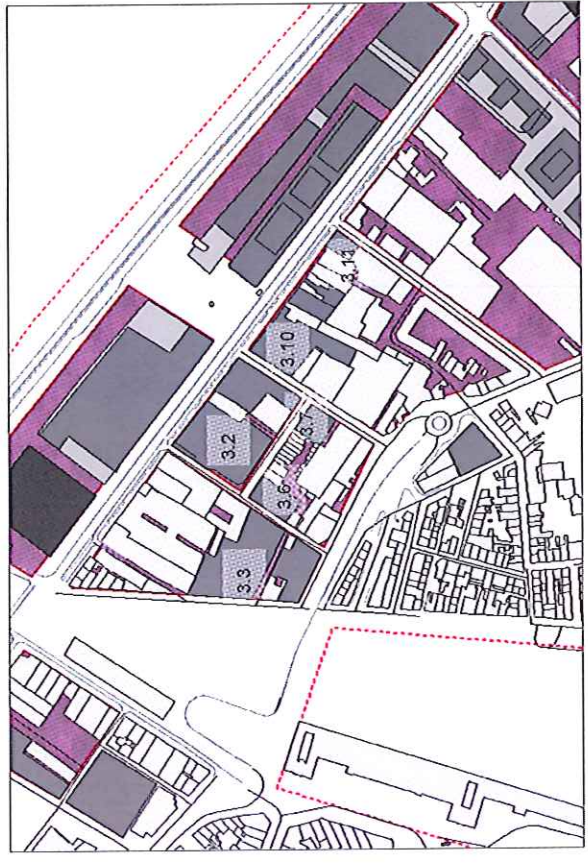


Figure 8: Carte des liaisons – domaine de Paludate

Ainsi, sur ce domaine, aucune préconisation constructive n'est imposée, en particulier sur l'autorisation ou non de mettre des murs d'enceinte pleins ou sur le maintien d'un volume libre sur la parcelle pour conserver le champ d'expansion des crues de la Garonne.

d. DOMAINE DES BERGES

Les largeurs (Figure 9) et les cotes (Figure 10) des liaisons hydrauliques à maintenir entre l'intérieur des parcelles et les voiries sont indiquées sur les cartes ci-dessous pour les parcelles situées dans le domaine des berges. Aux emplacements des liaisons indiquées, aucun mur plein n'est autorisé.

Sur la parcelle E (piscine), aucune liaison vers l'intérieur de la parcelle n'a été modélisée.

Sur la parcelle A, pour mémoire la partie située contre le pont ferroviaire est située dans l'emprise de la bande de précaution donc inconstructible et pour la partie devant le château Descas (zone projetée bâtie indiquée sur la figure ci-dessous), aucune liaison vers l'intérieur de la parcelle n'a été modélisée.

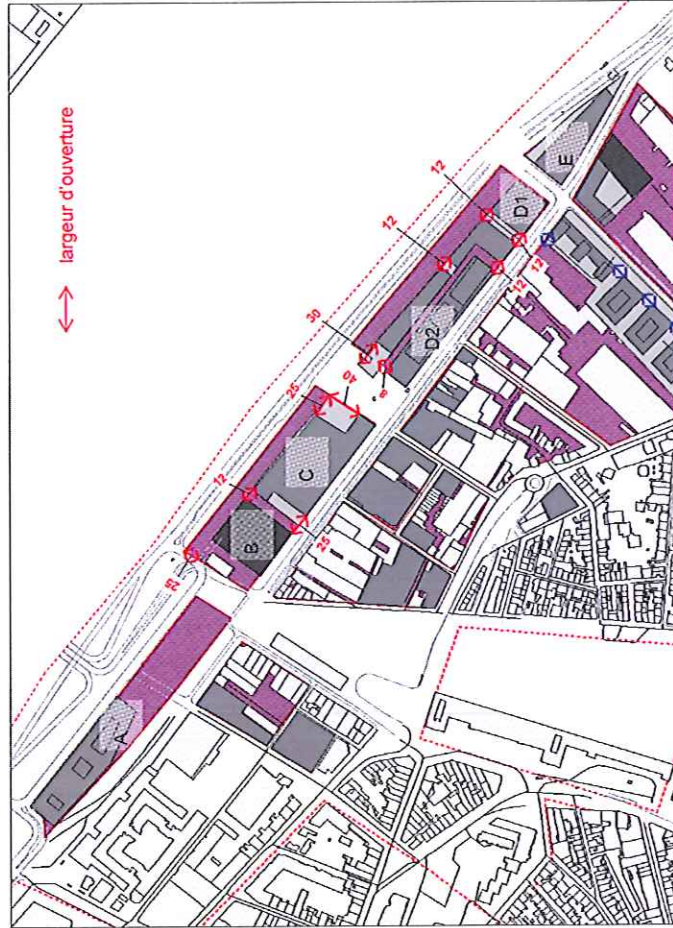


Figure 9: Carte des largeurs de liaisons - domaine des berges

Remarque : la liaison de 30 m au nord ouest de la parcelle D1 est imposée par ailleurs par la nécessité que le projet soit en retrait de la Halle Débat Ponsan.

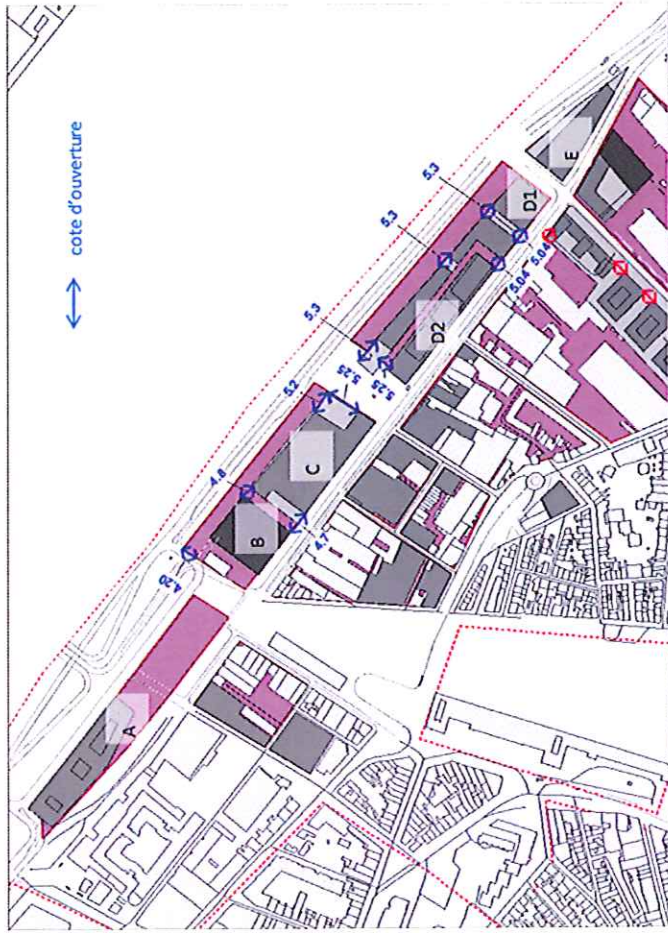


Figure 10: Carte des cotes de liaisons - domaine des berges

Le tableau donné ci-après indique, pour l'événement 99+60cm et tous scénarios confondus :

- le volume à maintenir libre sur les parcelles projetées : « volume libre »,
- la moyenne des cotes d'eau maximales atteintes au droit des parcelles : « cote de référence »,
- le numéro de figure illustrant ces informations.

Domaine du MIN	Volume libre (m ³)	Cote de référence (mNGF)	Illustration
B et C	4 200	5.35	Figure 11
D2 et D1abc	1 000	5.30 ¹	Figure 12

Tableau 2 : Synthèse des préconisations constructives - domaine des berges

¹ Il s'agit d'une cote moyenne atteinte autour des parcelles D1 et D2, les cotes maximales variant entre 5.38mNGF sur le bd des Frères Moga et 5.22mNGF sur les quais de Paludate - Figure 12Erreur ! Source du renvoi introuvable.

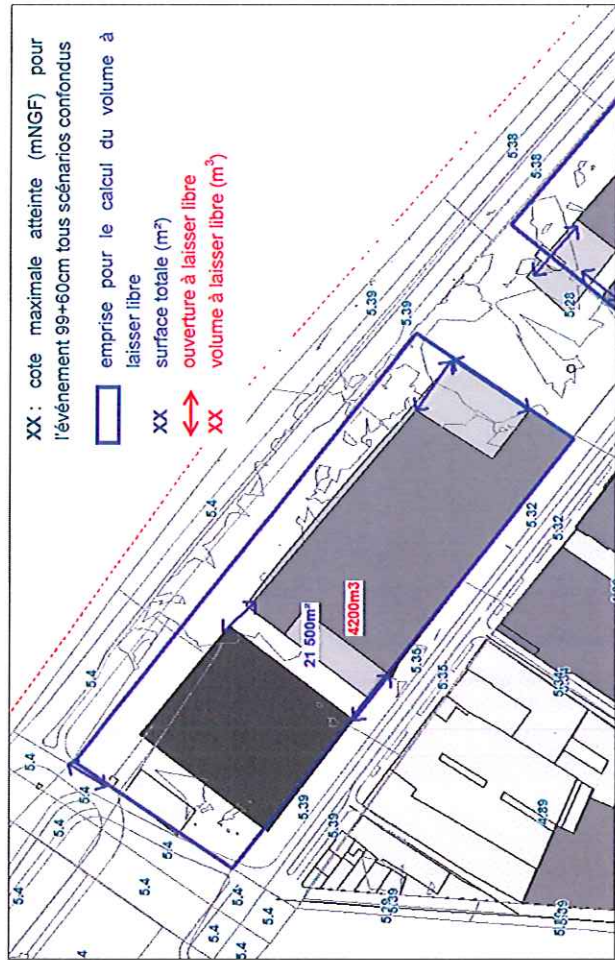


Figure 11: Parcelles B et C – synthèse des préconisations constructives

Remarque : l'emprise indiquée dépasse la stricte emprise des parcelles B et C et tient compte en particulier du passage public entre la MECA et le parking silo du lot B.

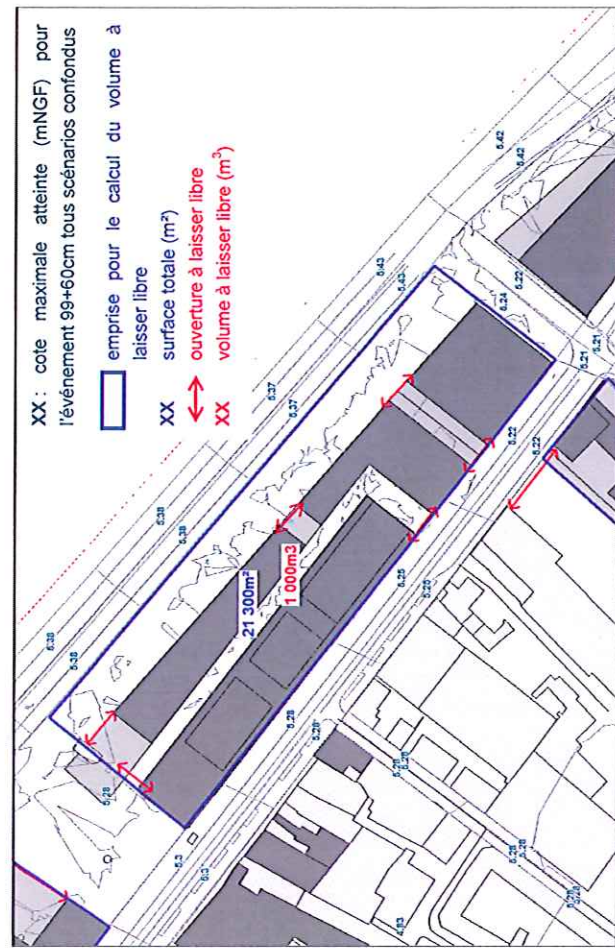


Figure 12 : Parcelle D2 et D1abc – synthèse des préconisations constructives

6. DOMAINE DE LA GARE

Sur le domaine de la gare (parcelle 1.3 densément bâti dans l'état actuel, le projet ne prévoit pas de densification du bâti actuel.

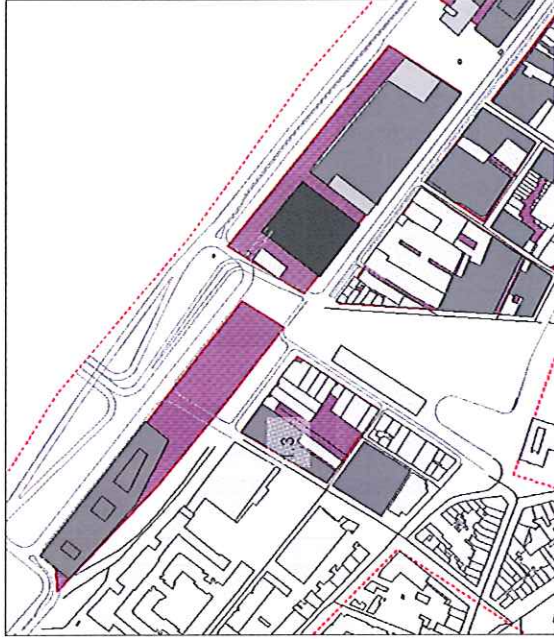


Figure 13: Carte des liaisons - domaine de la gare

Ainsi, sur ce domaine, aucune préconisation constructive n'est imposée, en particulier sur l'autorisation ou non de mettre des murs d'enceinte pleins ou sur le maintien d'un volume libre sur la parcelle pour conserver le champ d'expansion des crues de la Garonne.

**ANNEXE 7 : NOTICE
ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**



DOSSIER DE DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE / PROVISoire
EURATLANTIQUE - LOTS 5.1 A/B



14/05/2014

1.1 PRESENTATION DE L'OPERATION

L'opération se situe dans la zone urbaine de Bordeaux Belcier, au Nord du domaine de Brienne Gattibours, le long des jardins de l'Arx, et bordé par le boulevard des Frères Moga. La parcelle est réformée par deux lots : l'lot 5.1a/b.

Situé au bord de la Garonne l'lot 5.1a/b marquera l'entrée du nouveau quartier et bénéficiera d'une excellente visibilité.

L'lot 5.1a/b sera en liaison directe avec le Jardin de l'Arx et le Parc des Berges. Il est délimité au Nord-Est par le Boulevard des Frères Moga, axe principal qui longe la Garonne, au Nord-Ouest par la rue du VIP de Brienne, et au Sud par le lot 5.1 c et l'emprise BMW.

L'aménageur de la ZAC est l'EPA, l'urbanisme est Reichen et Robert & Associés Architectes-Urbanistes.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble en bois de 4579m² de surface plancher accueillant des bureaux sur le lot 5.1a et d'un immeuble d'habitation regroupant 79 logements destinés à l'accession sur le lot 5.1b. Le bâtiment compte 9 niveaux en superstructure (P+9) et un niveau en infrastructure correspondant à un parking mutualisé pour les deux lots.

Les accès piéton à l'lot sont tous localisés sur la rue VIP de Brienne. Un accès commun traversant l'lot dessert le parking.

Le Maître d'Ouvrage demandeur de la présente demande de permis de construire est constitué de deux groupes en cotitularité. Les jardins de l'Arx et Bordeaux Brienne. Les coordonnées des principaux acteurs de l'opération sont les suivantes :

1/ MAITRISE D'OUVRAGE :

Jardin de l'Arx et Bordeaux Brienne

20-24 avenue de Carlieranne

33608 Pessac Cedex

Tél : 05 56 07 93 01

Fax : 05 56 07 47 01

Représentant : X

Responsable de programme : Mathieu Casadeville

2/ MAITRISE D'OEUVRE :



NICOLAS LAISNE ET ASSOCIES

27 rue Barbès

93100 Montrouil

Tél : 01 42 87 18 23

Fax : 01 55 86 39 80

Représentant : Nicolas Laisné

Chef de projet bureaux : Julie Sici

Chef de projet habitation : Vanila Leandro

1.2 CONFORMITE DU PROJET AU PLU

L'ilot appartient au secteur Ubb du PLU. Le projet est conforme au PLU et aux différents cahiers des charges de la ZAC. En particulier ont été prises en compte les prescriptions concernant :

- les contraintes de gabarit
- le respect des débords et alignements obligatoires (le débord de 1.50m sur la voie publique ayant été autorisé).

IMPLANTATIONS ET GABARITS

Le terrain se situe à la côte altimétrique moyenne projetée de +04.93 NGF au niveau de la rue YIP de Brienne, et de +04.98 NGF au niveau du Boulevard des Frères Moggi.

Le PPRI actuel classe la parcelle en zone jaune avec une côte de Seuil à +05.50 NGF. Tous les niveaux de planchers • aménagés • seront donc situés au-dessus de cette côte.

Les constructions seront implantées en respectant les conditions suivantes :

- Par rapport aux limites séparatives : L=0 si mur aveugle, sinon L ≥ H/4m, avec L ≥ 4 et L ≥ 5 pour le bâtiment d'habitation quand la façade comporte des baies.
- Par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement avec un débord autorisé de 1.50m maximum pour les balcons et les éléments de modénature, conséquence dans le cas des logements, D=8.20, nous proposons d'atténuer les ouvertures de façade à façade afin que les vis-à-vis ne soient jamais direct, le système des brise-soleils quant à lui apportera plus d'intimité d'étage en étage. Les ouvertures seront traitées comme des jours en verre translucide. Entre les logements et les bureaux D=8.50, nous proposons donc le même traitement pour cette façade.

Le principe général d'épannelage a été respecté :

- un socle est marqué le long du VIP, le rez-de-chaussée des logements avec une hauteur de 3.50m et 4.85m pour celui des bureaux.
- un podium continu jusqu'en R+4 pour les logements et R+3 pour les bureaux.
- des émergences qui animent la ligne de ciel avec des hauteurs de bâti inférieures à 36m.

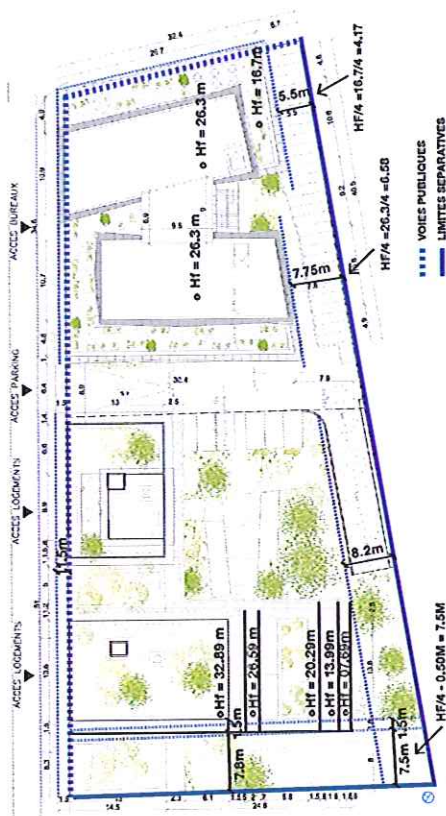
STATIONNEMENT, LOCAUX VELOS ET POUBELLES

Selon les normes de stationnements, il doit être prévu :

- Pour l'habitation, 118.50 m² pour les vélos et 79 places pour les automobiles.
- Pour les bureaux, 183 places pour les vélos et 46 pour les automobiles.

Actuellement sont prévus dans le projet : un parking de 190 places, 121.03 m² de locaux vélos pour l'habitation et un local vélos de 194 places pour les bureaux.

Il n'y a pas de locaux poubelles prévus pour les logements. Le bâtiment de bureaux possède quant à lui un local déchets en rez-de-chaussée. Des points de collecte (BAV) seront installés sur la rue du VIP de Brienne.



IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES



IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Stationnement des deuxroues

Habitat	nombre de logements	79
Surface demandée		118.50 m ²
Surface projet		121.03 m ²
Bureaux	Surface de plancher	4579
Nombre de places demandées		183
Nombre de places projet		194

Stationnement des véhicules automobiles

Habitat	nombre de logements dont la SPC < 100 m ²	79
nombre de logements dont la SPC > 100 m ²		0
nombre de places demandées		79
Bureaux	Surface de plancher	4579
nombre de places maximum demandé		46
TOTAL nombre de places demandées		125
TOTAL nombre de places projet		193

dont 6 au RDC
dont 123 au R-1

1.3 ORGANISATION DES BATIMENTS

BUREAUX 5.1 a

Le bâtiment se compose de deux ailes principales organisées autour d'un atrium central orienté sud sur un jardin. Chacune de ces ailes comporte un noyau qui concentre les locaux à risques, sanitaires mutualisés ainsi que les circulations. Ce sont les noyaux qui assurent la connexion entre l'escalier central de l'atrium et les 12 plateaux de bureaux répartis dans le bâtiment.

Le rez-de-chaussée abrite le hall d'accueil orienté sur la façade rue VIP de Brienne et situé dans l'alignement de l'atrium et du jardin. L'accès se fait à +S.04NGF, un escalier ainsi qu'un élévateur FVIR permettent d'atteindre l'escalier central et les deux noyaux qui desservent les différents espaces ainsi que les ascenseurs. Une entrée secondaire se situe le long de la voie d'accès en cœur d'îlot (accès à +S.50NGF). Elle permet de relier le parking souterrain accessible par une cage d'escalier et d'ascenseur autonome, ainsi que la voie d'accès commune en cœur d'îlot. Le local vélos est situé en fond d'îlot le long de la parcelle BMW voisine. Enfin un accès direct depuis l'atrium vers le jardin est prévu afin de permettre aux occupants un véritable usage de cet espace central.

Les plateaux de bureaux sont découpés en compartiments fixes de moins de 300m². Organisés sur une trame de 4,80m conforme aux standards bois, ils permettent une large modularité d'aménagements (de l'open space, aux bureaux individuels, semi-doisonnés etc.).

Deux terrasses accessibles prévues en R+4 permettant de profiter des différentes vues offertes par l'environnement (la Garonne, le futur pont, le jardin de l'Ars).

LOGEMENTS 5.1 b

Le bâtiment abrite 79 logements du T1 au T5, desservis par deux blocs de circulations verticales.

Le rez-de-chaussée abrite un large hall d'entrée sur la totalité de la façade rue VIP de Brienne. L'accès se fait à +04.71 NGF et +04.82 NGF. Une rampe et un escalier permettent ensuite d'atteindre les circulations verticales, les locaux vélos et le cœur d'îlot qui se trouvent à la côte de soul de +05.50 NGF. L'accès au parking mutualisé se fait depuis la rue VIP de Brienne. Ce passage permet aussi l'accès au cœur d'îlot et aux allégements locaux vélos.

Les logements sont organisés autour d'un jardin aménagé au centre de l'îlot. 96% des logements sont traversants, offrent ainsi une double orientation et un éclairage naturel confortable. Chaque logement propose au moins une chambre de 12m² et un séjour de 23m². Tous les logements bénéficient de grands espaces extérieurs voir deux pour les grands logements. Sur la toiture, largement végétalisée, se trouve une salle commune. Une terrasse de cailliers répartis dans tous le bâtiment pourront être associés à certains logements.

Matrification typologique

	ST	T2	T3	T4	T5	
R+0				2	2	
R+4				2	2	
R+7				1	3	
R+5				3	5	
R+4			1	3	5	
R+3		1	4	3	3	
R+2		1	5	4	2	
R+1		1	5	4	3	
RDC				3	3	
TOTAL	4	20	26	26	20	6
%	5,1%	26,1%	31,6%	27,8%	6,2%	6,2%

Double Orientation (hors T2 et T1)

	Non-orientés	Double-orientation	
R+0	0	5	
R+4	0	5	
R+7	0	5	
R+5	0	5	
R+4	0	5	
R+3	1	5	
R+2	0	5	
R+1	0	6	
RDC	0	2	
TOTAL	1	38	39
%	3,8%	96,2%	

1.4 FACADES ET MATERIAUX

BUREAUX 5.1 a

LES FACADES

Les façades ont été conçues de manière à apporter un éclairage optimisé et équivalent en tout point des plateaux de bureaux afin de permettre leur entière modularité. En cohérence avec la structure bois, les ouvertures suivent d'un étage à l'autre la même trame régulière et permettent de sassurer des vues panoramiques sur toutes les orientations.

Les façades des bureaux sont traitées de façon homogène sur toutes les faces du bâtiment. Des éléments de modénatures métalliques de dimensions variables viennent permettre de créer de la variation tout en produisant un premier élément de protection visuelle et solaire auquel s'ajoute des éléments de brise-soleil extérieurs permettant de protéger ponctuellement du sur-ensoleillement.

Les éléments de modénature métallique sont des pare-vue verticaux en inox recuit brillant de 3 dimensions variables. Ils viennent s'insérer entre des éléments de auvents horizontaux irréguliers (1m maximum de débord) en calébois métallique installés au niveau des allèges de fenêtres.

Les allèges à 80cm du plancher intérieur permettent d'optimiser le rapport entre luminosité et enssoleillement direct. Elles sont habillées en bardage bois résineux à effet faux clair-voie traité par un saturateur gris moyen proche de la couleur naturelle du bois vieilli. Les pare-vues métalliques verticaux en inox recuit brillant viennent par leur effet miroir démultiplier la présence du bois en façade tout en créant des vibrations. L'apparence de ces façades évolue en fonction de la position de l'observateur, jouant avec les reliefs de verdure du jardin de l'Ars, de la Garonne et de la lumière.

Les façades sont composées par la juxtaposition de deux murs à ossature bois 120mm préfabriqués et assemblés sur place, un doublet intérieur de 10cm d'isolant assurera la continuité de l'isolation. Supportés par la structure poteau/poutre intérieure les murs comprennent également un élément de l métallique tous les 4,80m qui permet d'assurer la fixation des éléments de modénature métallique en façade.

Les menuiseries sont en bois, tous les châssis sont ouvrants pour permettre l'entretien simple des vitrages et les brise-soleil extérieurs les protégeant en aluminium de couleur assortie au bois des bardages.

Les garde-corps des terrasses sont en verre avec ossature métallique gris anthracite.

LE SOCLE

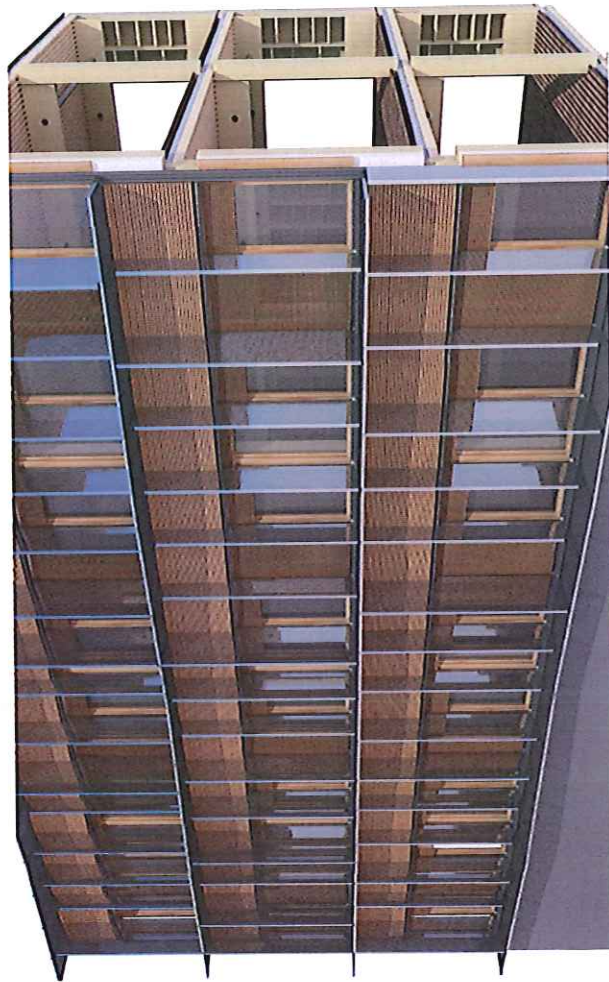
Le socle est constitué du rez-de-chaussée. Prévu en vitrage extérieur collé sur la rue VIP de Brienne et le Boulevard des Frères Moga, il est traité en bardage horizontal gris anthracite sur les façades inférieures de l'ilot, en avant du bardage métallique, des arêtes (poutre inox en T) reprenant la rythmique des pare-vue viennent faire la liaison avec le sol.

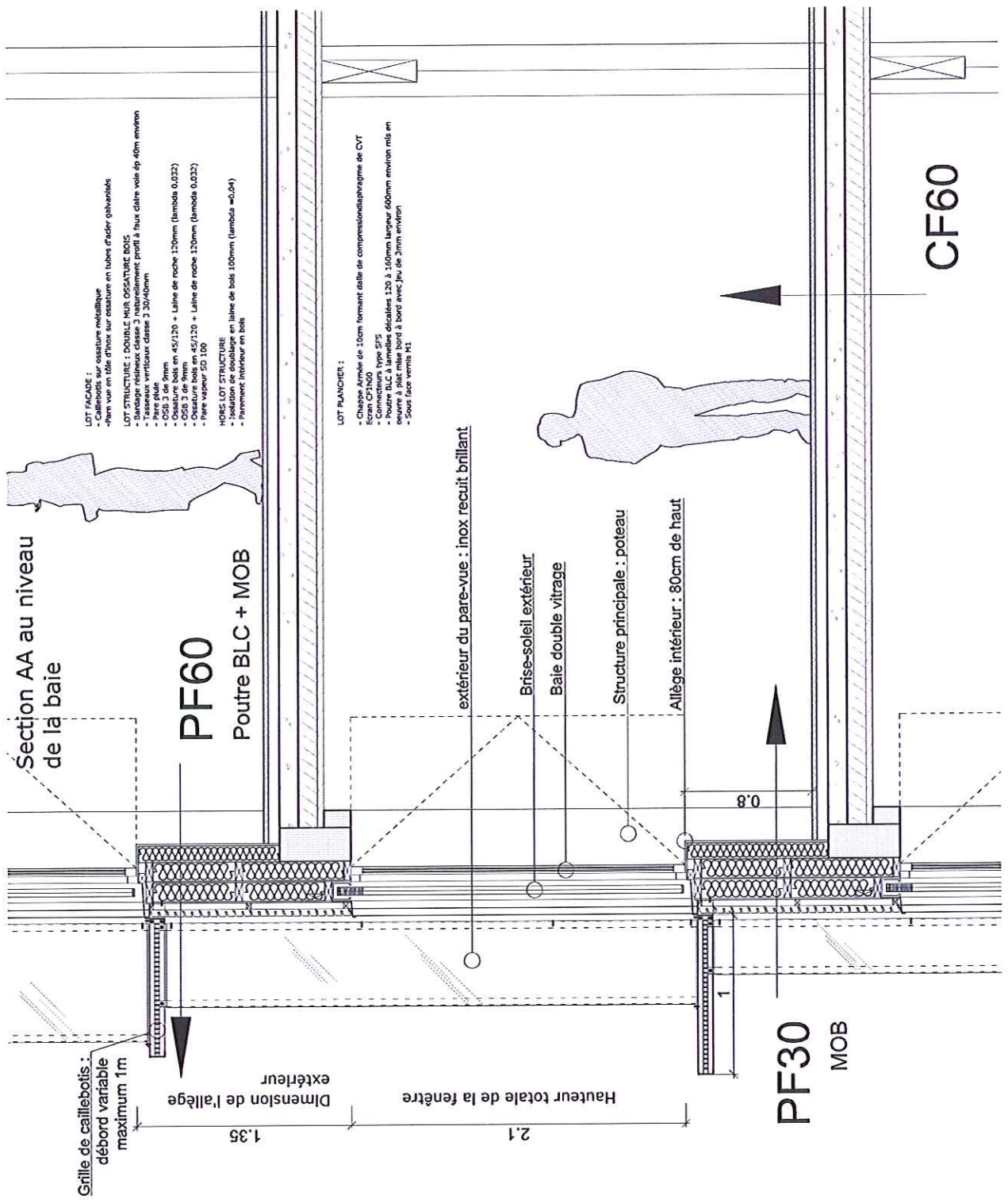
La transparence du socle sur les espaces passants permet de donner un aperçu direct depuis la rue sur l'escalier central spectaculaire et dans la continuité sur le jardin de l'immeuble.

La façade de l'atrium est traitée en mur ossature bois habillée du même bardage aluminium qu'en rez-de-chaussée, rythmée de cadre de fenêtre en bandeaux verticaux afin de se protéger de la surchauffe tout en assurant une bonne luminosité. L'autre face au nord de l'atrium, au-dessus de la terrasse ainsi que la partie chapeau sont entièrement réalisées en mur-rideau vitré pour bénéficier au maximum de la belle lumière diffuse du nord et de l'est.

LA TRAITEMENT DES TOITURES

Les appareils techniques, déduites et rainassés sont intégrés dans la volumétrie du bâtiment et ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ou depuis les bureaux. La toiture de l'atrium pourrait accueillir les panneaux photovoltaïques, son inclinaison au sud permettant un rendement maximum des équipements.



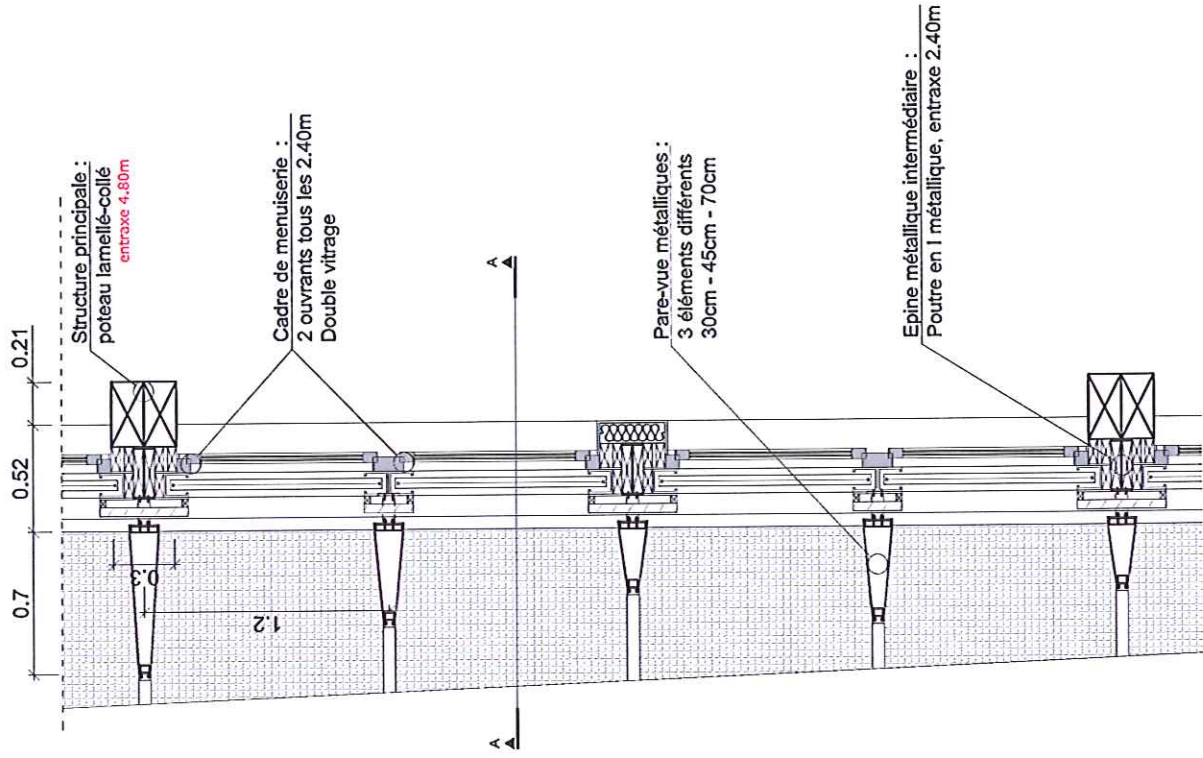


- LOT FACADE :**
- Calfeutrage sur ossature métallique
 - Pare vitre en tôle d'inox sur ossature en tubes d'acier galvanisés
- LOT STRUCTURE : DOUBLE MUR OSSATURE BOIS**
- Surlage extérieurs classe 3 natuellement profilé à faux dalle voile 40mm environ
 - Tasseaux verticaux classe 3 30/40mm
 - Pare pluie
 - Ossature bois en 45/120 + Laine de roche 120mm (lambda 0,032)
 - OSB 3 de 9mm
 - Ossature bois en 45/120 + Laine de roche 120mm (lambda 0,032)
 - Pare vapeur S0 100
- HORS LOT STRUCTURE**
- Isolation de doublage en laine de bois 100mm (lambda =0,04)
 - Pavement intérieur en bois

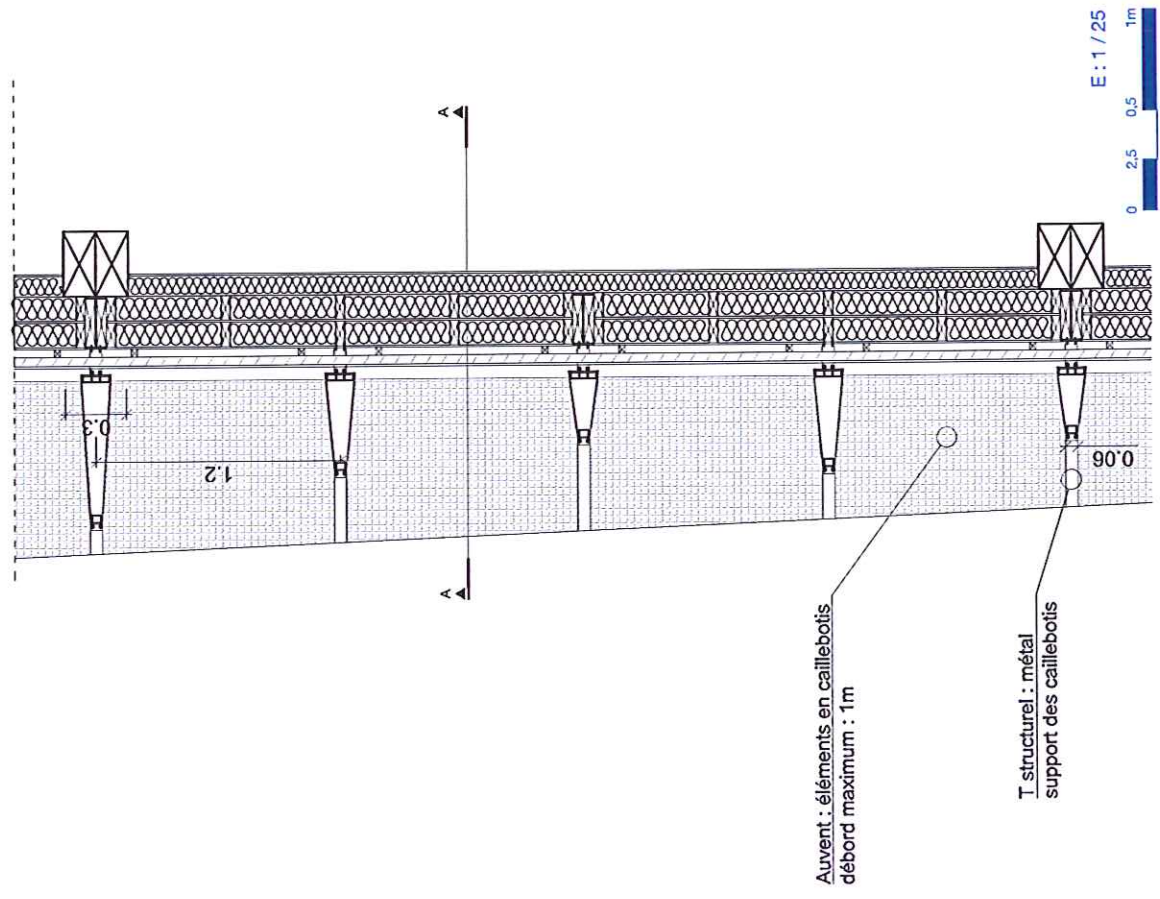
- LOT PLANCHER :**
- Chape Armée de 10cm formant dalle de compression/diaphragme de CVT
 - Escan CP100
 - Lattes 575
 - Poutre BLC à lamelles décalées 120 à 160mm largeur 600mm environ mise en oeuvre à plat mise bord à bord avec jeu de 3mm environ
 - Sous face vernis M1

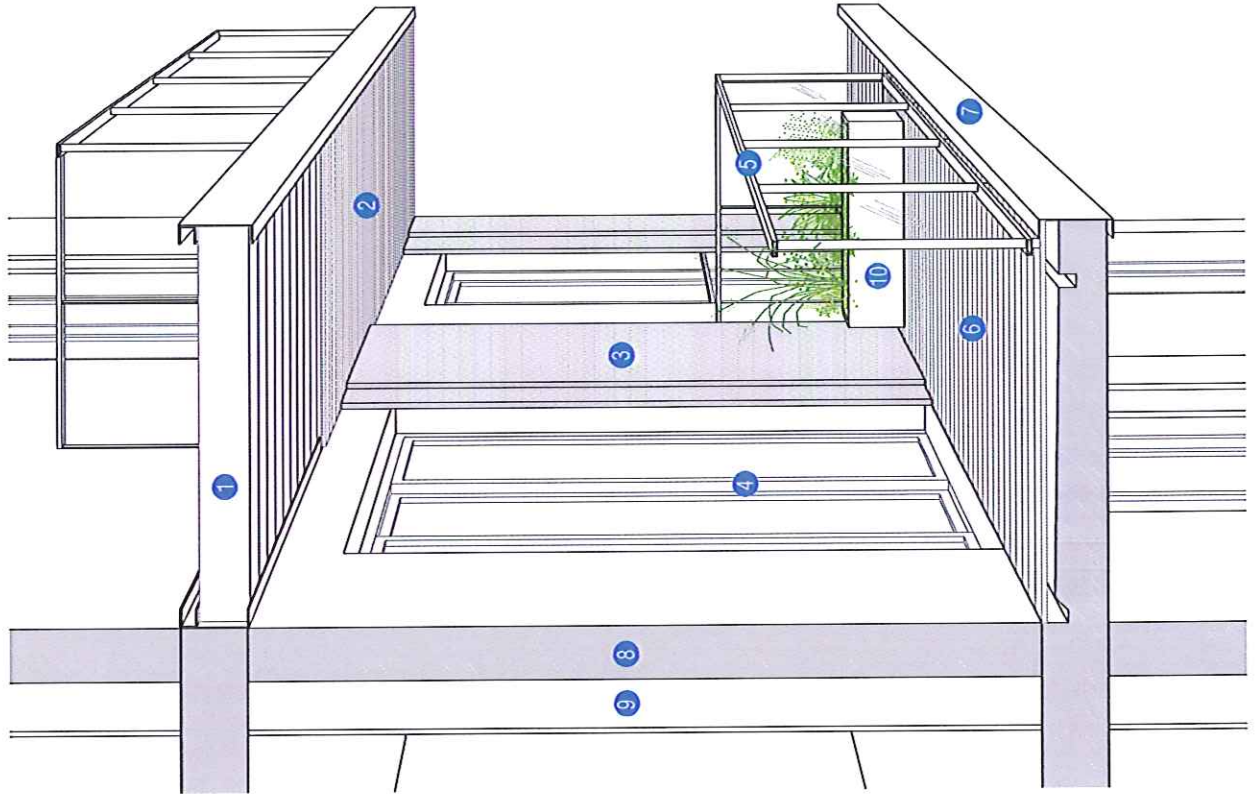


Vue en plan au niveau de la baie



Vue en plan au niveau de l'allège





LOGEMENTS 5.1 b

LES FAÇADES

La conception des façades a été guidée par la volonté d'offrir à tous les logements une bonne exposition, une double orientation, des vues panoramiques sur la Garonne, et de véritables espaces extérieurs tout en respectant la densité programmatique.

Le bâtiment a été conçu selon un principe de façades porteuses en béton, elles intègrent une épaisseur d'isolant intérieur, le béton sera texturé et lésuré en finition extérieure. Les menuiseries extérieures des logements seront réalisées en aluminium gris anthracite et intégreront des volets coulissants en inox. Cette façade supporte de larges balcons dont les garde-corps sont en verre avec ossature métallique gris anthracite et un système de brise-soleils métalliques. Les différentes combinaisons entre les balcons et les brise-soleils permettent d'alterner les superpositions des balcons d'étage en étage afin d'optimiser l'insollement des logements. Tous les nez de dalles seront habillés d'un bandeau métallique en inox recuit brillant.

Un traitement particulier sera accordé aux menuiseries extérieures sur les façades des logements en vis à vis pour préserver au maximum l'intimité et optimiser l'usage des pièces éclairées. Elles seront disposées en quinconce par rapport à celles de la façade voisine. Le verre sera opalescent, et les systèmes d'ouvertures seront adaptés à l'usage de la pièce. Ce traitement concernera les fenêtres de 9 salles de bains, de certaines circulations, et de 4 fenêtres secondaires fixes de séjours. Cf : Façades intérieures 4, 5 et 6. Les fenêtres des petites chambres seront en verre clair et seront déportées pour éviter les vues directes.

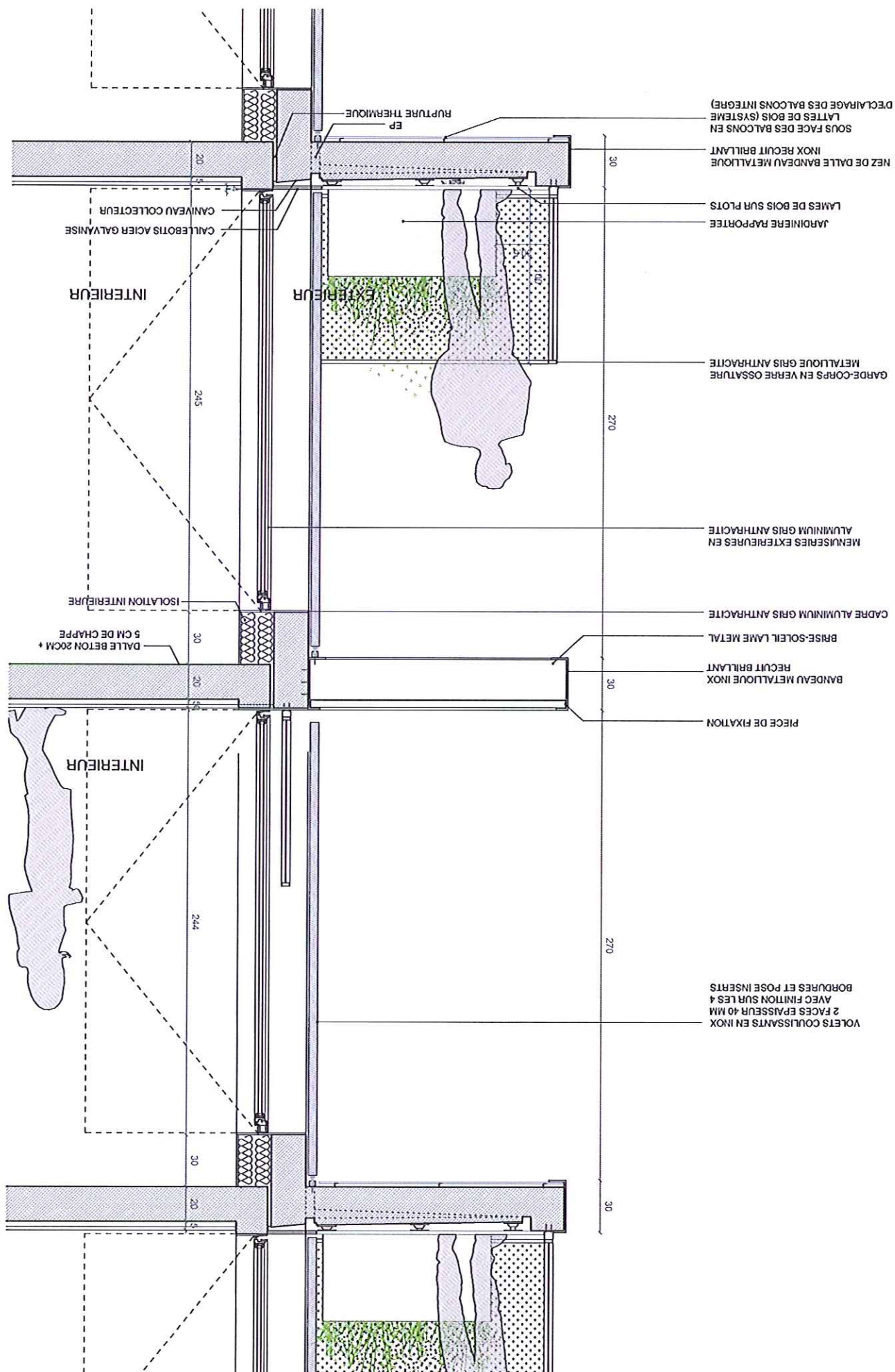
La façade sera perceptible de deux manières différentes :

- Depuis l'autre rive, le bâtiment émerge au-dessus des arbres. Ilot développe ainsi un registre commun identifiable qui assure l'harmonie visuelle de l'ensemble.
- Depuis la rue, le plateau découvre une composition bien plus subtile. La variation des balcons et des brise-soleils permet de mettre en scène la vue en contre-plongée.

LA TRAITEMENT DES TOITURES

Les appareils techniques, édicules et trainasses sont intégrés dans la volumétrie du bâtiment et ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ou depuis les logements. Toutes les toitures seront végétalisées.

- 1 Brise-soleil lames métal
- 2 Sous-hor des balcons lattes de bois
- 3 Volets coulissants en inox 2 lames épaisseur 40 mm avec finition sur les 4 bordures et poses inserts
- 4 Menuiseries extérieures Aluminium gris anthracite
- 5 Garde-corps Ossature métallique gris anthracite et remplissage verre
- 6 Sol balcon Lames de bois sur plots
- 7 Nez de dalle Bandeau métallique inox recuit brillant
- 8 Murs béton maillés
- 9 Isolation par l'intérieur
- 10 Jardinières rapportées





1.5 SECURITE ET ACCESSIBILITE

BUREAUX 5.1 a

Le bâtiment comporte 5 étages sur rez-de-chaussée, le plancier bas du dernier étage se situe entre 8m et 25m. Le maître d'ouvrage s'engage à faire une déclaration d'effectif maximal fixé à 300 personnes.

Les contraintes réglementaires (notamment code du travail R4216 et suivants, R4227 et suivants, arrêté du 05/06/1992, arrêté du 22/09/1995, réglementation spécifique au traitement des atrium IT253, règles antisismiques) seront respectées afin de veiller en permanence à la sécurité et l'évacuation des personnes occupées dans l'enceinte de l'établissement.

Cf : annexes : notice de sécurité jointe au dossier

L'ensemble du bâtiment répondra aux exigences de la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite : accès, aménagement des parties communes, espaces de travail et évacuation.

Cf : annexes : notice d'accessibilité jointe au dossier

LOGEMENTS 5.1 b

Le bâtiment comporte 5 étages sur rez-de-chaussée, le dernier niveau abritant une salle commune. Le bâtiment sera classé en 3^{ème} famille B.

Les contraintes réglementaires de conception de ce type de construction seront respectées : en particulier les conditions d'accessibilité, les conditions d'évacuation, les exigences de C-H, le désenfumage des galeries d'étage, les moyens de secours.

Cf : annexes : notice de sécurité jointe au dossier

L'ensemble du bâtiment répondra aux exigences de la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite : accès, aménagement des parties communes et des logements.

Cf : annexes : notice d'accessibilité jointe au dossier

1.6 PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

BUREAUX 5.1 a

La construction des bureaux suivra une démarche environnementale avec notamment pour objectif le respect de la réglementation RT 2012, bâtiment à énergie positive.

Les bureaux seront raccordé au réseau de chaleur urbain de la ZAC.

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE :

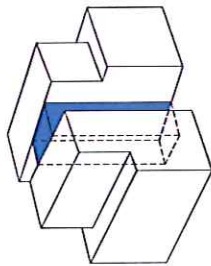
La compacité du bâtiment ainsi que le facteur forme ont été travaillés et optimisés afin de s'assurer un bon équilibre entre éclairage naturel et performances énergétiques.

Le bâtiment a été dessiné de manière à réduire au maximum les locaux d'usage courant ne bénéficient pas de tout de lumière naturelle. La volumétrie en U du bâtiment permet de venir éclairer naturellement en premier ou en second-jour les espaces mutualisés et toutes les circulations en plus des espaces de bureaux. Le hall d'entrée directement connecté à la rue est éclairé naturellement d'une part par les vitrages de façade, d'autre part par l'atrium. Il bénéficie d'une vue traversante de la rue jusqu'au jardin, passant par l'atrium.

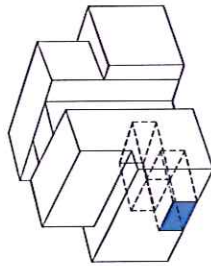
La ventilation naturelle est également favorisée par la forme en U du bâtiment. L'atrium joue le rôle de cheminée thermique (système de ventilation jour/nuit avec ouvrants automatisés en partie haute et ouvertures d'écoulement sécurisées vers les circulations et espaces de bureaux). La ventilation naturelle de l'atrium est également prévue en cas de surchauffe en journée.

Le taux de vitrage a été optimisé pour l'éclairage naturel (allège à 80cm et vité jusqu'au plafond) pour s'assurer un maximum de luminosité tout en évitant l'ensoleillement direct et les risques de surchauffe. A l'extérieur plusieurs dispositifs sont prévus pour la bonne gestion des apports solaires. Les pare-vue

ESPACES EXTERIEURS DES BUREAUX



Atrium

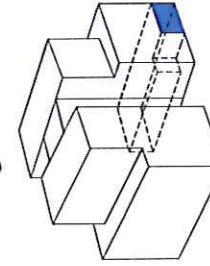
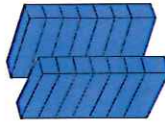


Entrées

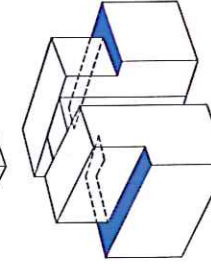
- 1.principale
- 2.secondaire



Espaces mutualisés



Réfectoire



Terrasse



verticaux et les auvents font office de protections fixes auxquelles s'ajoutent des protections mobiles pour pouvoir moduler la protection en fonction des heures de la journée (briso-soleil extérieurs).

La façade sud du tarrim, la plus exposée a reçu un traitement particulier afin d'éviter les risques de surchauffes, elle n'est vitrée que pour moins de 50% de sa surface. Les escaliers de secours extérieurs passent au devant des vitrages, ils permettent de limiter également l'ensoleillement direct tout en permettant un entretien facile de ces vitrages.

Les choix de conception des façades et des matériaux est fait pour assurer au bâtiment des performances thermiques optimales.

Toutes ces options seront testées, ajustées et validées via des simulations thermiques dynamiques et des calculs réglementaires.

CONFORT THERMIQUE ET QUALITE D'USAGE :

La ventilation et l'éclairage naturels sont optimisés pour être appliqués à la majorité des locaux d'usage ainsi qu'aux circulations.

Le bâtiment dispose de plusieurs espaces extérieurs utilisables par l'ensemble des occupants : le jardin central, une partie des terrasses idéalement située au sud avec vue sur la Garonne. Un réfectoire est prévu en rez-de-chaussée permettant à tous les occupants de disposer d'un espace dans lequel réchauffer leur nourriture et de partager des repas conviviaux. Un espace dédié plus spécifiquement aux pauses cigarettes ou café est plus spécialement proposé au R+4 donnant sur la terrasse, en position centrale du bâtiment.

La circulation principale du bâtiment est mise en scène au sein même de l'atrium sous la forme d'un escalier spectaculaire, véritable colonne de lumière et de flux articulant et reliant les plateaux de bureaux les uns aux autres. Naturellement éclairé et ventilé et bénéficiant de la vue sur le jardin les espaces générés tout au long de l'ascension deviennent des lieux de croisement et de convivialité.

Les passerelles larges et irrégulières permettent l'ouverture d'espaces à investir desservant les différents espaces mutualisés des noyaux tertiaires, coins pause et détente, reprographie et circulations).

Les espaces mutualisés permettent une optimisation de l'utilisation de l'espace et assurent des décharges entre les plateaux et les niveaux au sein de tout le bâtiment.

Enfin le projet a été dessiné de manière à proposer des espaces de travail chaleureux dans lequel le bois est très présent (structure, paravent, mobilier fixe, sol, menuiseries etc.). Le recours aux faux-plafonds a été limité au minimum afin de permettre de lire la structure en solives bois du bâtiment et de mélanger des hauteurs d'espace les plus importantes possibles.

QUALITES ENVIRONNEMENTALES :

Le bâtiment fait partie de la démarche Ecocité au titre de son expérimentation du bois. Ainsi, en plus de maximiser l'emploi de matériaux sains à faible impact sanitaire, le projet a été conçu pour maximiser le recours à la ressource bois locale ainsi que l'utilisation de matériaux régionaux et renouvelables.

Les espaces extérieurs seront généreusement plantés. Les terrasses accueillent des jardinières bois d'une largeur et d'une profondeur de 60cm pour 240cm de long, répartis sur l'espace en fonction des contraintes structurelles elles permettront une végétalisation abondante. Contraint par l'emprise du parking souterrain, le jardin central sera sur dalle avec une épaisseur de terre de 60cm, généreusement planté. Des locaux de stockage des eaux de pluie sont prévus dans le parking et permettront l'entretien du jardin en période sèche.

Le local vélos donne directement sur le jardin et la voie d'accès commune. Il contiendra un point d'eau ainsi que des casiers permettant aux usagers un stockage de leur matériel. Pour optimiser l'organisation du local et offrir le plus de places de stationnement possible un dispositif de range-vélos sur 2 niveaux sera installé. Pratique et simple d'utilisation il permet un réel gain de place en accueillant deux fois plus de vélos. Formés de manière sécurisée par un système de façade bois en clair-voie vertical, les locaux restent visuellement très ouverts sur les deux jardins (central au bâtiment et grand jardin des logements). A l'intérieur du bâtiment des locaux de recyclage ont été disposés à chaque niveau, aux côtés des locaux à risques destinés à accueillir les espaces reprographie ou archivage. Installés à chaque niveau ils sont facilement accessibles depuis les ascenseurs et permettent un transfert aisé des déchets jusqu'à une zone de stockage en rez-de-chaussée en vue du ramassage.

6ème étage

5ème étage

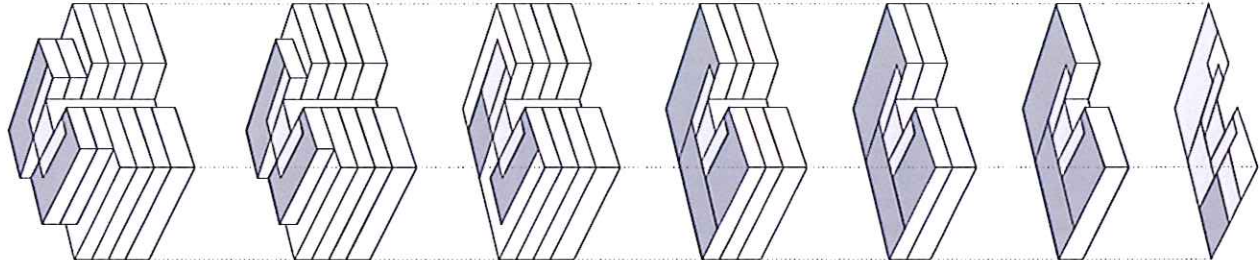
4ème étage

3ème étage

2ème étage

1er étage

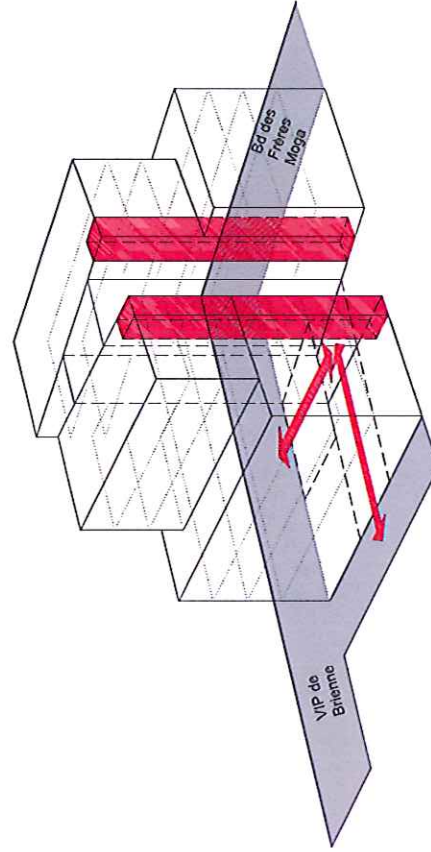
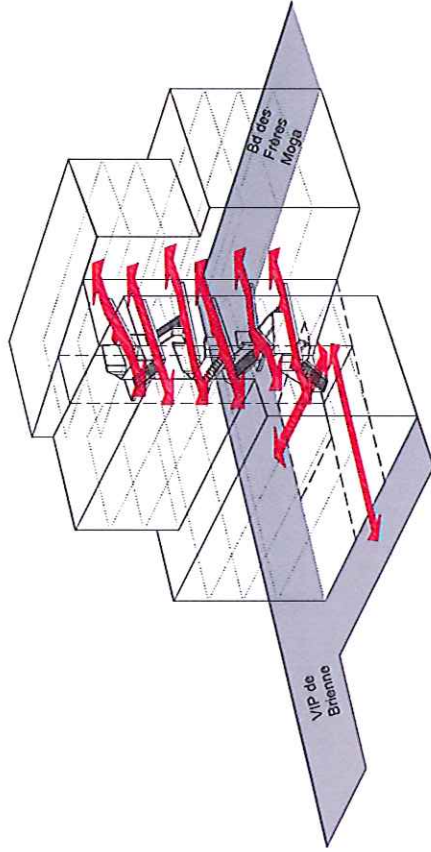
Rez-de-chaussée



RAPPORT ESPACES MUTUALISES /
PLATEAUX DE BUREAUX

- Bureaux
- Espaces communs

CIRCULATIONS VERTICALES



PERSPECTIVE INTÉRIEURE D'UN PLATEAU DE BUREAUX



LOGEMENTS 5.1 b

La construction des logements collectifs suivra une démarche environnementale avec notamment pour objectif le respect de la réglementation RT 2012. L'ensemble des logements de l'îlot sera raccordé au réseau de chaleur urbain de la ZAC.

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE :

L'implantation et l'orientation du bâtiment a été conçue dans le but de favoriser un éclairage naturel apportant luminosité et confort d'usage à tous les logements. Le traitement des façades, linéaire au Nord et en gradins au Sud, permet de profiter au mieux des apports solaires tout ménageant une bonne compacité à l'ensemble du bâtiment.

Le hall d'entrée directement connecté à la rue est éclairé naturellement. Il bénéficie de vues traversantes vers le jardin généreusement planté.

Une attention particulière est portée au traitement des escaliers. Les circulations verticales sont placées en façade et sont éclairées naturellement. Elles profitent de vues dégagées vers le jardin du cœur d'îlot.

Dans le choix des matériaux, des modes de construction et de conception, tout est mis en œuvre pour atteindre des performances thermiques optimales.

Toutes ces pistes seront testées, ajustées et validées via des simulations thermiques dynamiques et des calculs réglementaires.

CONFORT THERMIQUE ET QUALITE D'USAGE :

La ventilation naturelle traversante des logements est favorisée grâce à un maximum de logements double orientés ou traversants (plus de 80% d'ontro eux).

Les débords de balcons, les brise-soleils ainsi que les arbres à feuilles caduques seront placés stratégiquement de manière à permettre une protection solaire optimum en été. La volumétrie du bâtiment, en gradins sur la façade Sud, permet de profiter des apports solaires en hiver.

Chaque logement dispose d'un prolongement extérieur généreux offrant des vues variées sur le jardin de l'Av ou sur le cœur d'îlot arboré. Qualités environnementales :

L'emploi de matériaux sains à faible impact sanitaire sera envisagé ainsi que l'utilisation de matériaux régionaux.

Une gestion alternative des eaux pluviales est mise au point à partir des toitures végétalisées. En cas de surplus, des locaux de rétention sont prévus en sous-sol dans le parking souterrain.

Les locaux vélos sont directement accessibles depuis le jardin de la parcelle et sont également connectés à une cage d'escalier. Ils sont donc éclairés naturellement. Tout en étant fermés de manière sécurisée depuis l'extérieur, ils restent largement ouverts sur le jardin et favorisent ainsi les modes de circulations durables.

1.7 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Il n'est pas imposé de coefficient de végétalisation sur cet îlot

Les aménagements des espaces extérieurs concernent essentiellement le traitement du passage et des jardins.

Au sol dans le passage qui doit permettre le passage de véhicules, le béton sera traité (ébéactivé ou balayé).

Les jardins apportent une ambiance végétale, forte au cœur de l'îlot et par la transparence des halls ils viennent faire le lien avec le jardin de l'Av. Les toitures végétalisées, les balcons et terrasses des deux bâtiments sont traités comme autant de déclinaisons d'espaces paysagers qui se soit par des plantations sur dalle ou dans les jardinières qui sont directement intégrées au projet.

Les locaux vélos situés en cœur d'îlot, seront traités en structure métallique légère avec un revêtement bois en dalle-voile vertical.