



# Conception Réalisation et maintenance en BIM pour la construction du Technocentre à Marignane (13 700)

## Notice architecturale





## Table des matières

1. INTRODUCTION .....	3
LE PARTI ARCHITECTURAL .....	3
LA SYMBOLIQUE .....	3
L'APPROCHE PÉDAGOGIQUE / CIRCUIT DE VISITE .....	3
RÉSUMÉ DES POINTS FORTS DU MÉMOIRE PAYSAGER .....	4
2. QUALITE ARCHITECTURALE ET INSERTION DANS LE SITE.....	5
Le terrain .....	5
Le programme .....	5
Le projet.....	6
Traitement architectural de l'enveloppe des bâtiments. ....	6
Traitement architectural de l'enveloppe des plateformes .....	6
Traitement architectural de l'enveloppe des bâtiments de bureaux .....	7
Protection solaire .....	8
Perception depuis les espaces proches .....	8
Le circuit de visite.....	11
L'Energie renouvelable.....	11
3. SITE .....	12
4. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES .....	14
Plan Local d'Urbanisme Intercommunale du Territoire Marseille Provence .....	14
Orientation d'aménagement et de programmation N° MGN – 02 .....	19

## 1. INTRODUCTION

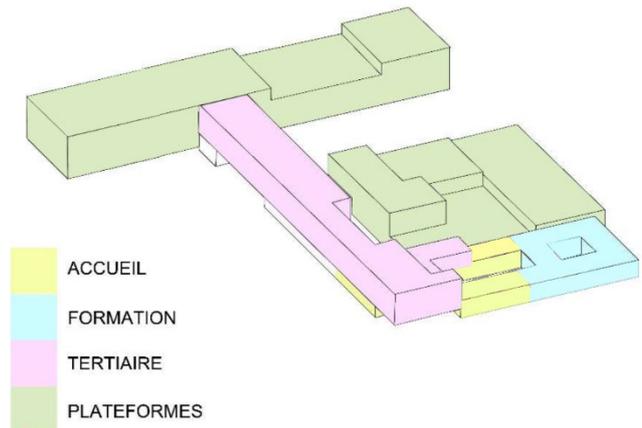
### LE PARTI ARCHITECTURAL

Le Technocentre entretiendra une relation forte avec le grand paysage du Parc des Florides. Il se veut innovant, fédérateur et respectueux du paysage de Marignane.

Le projet permettra d'offrir une façade soignée et emblématique sur le Canal du Rove à l'image d'un bâtiment public.

La disposition de deux volumes principaux augmente la sensation d'ouverture du bâti vers l'extérieur et sur son environnement. Le volume tertiaire relie les deux volumes des plateformes et accompagne le personnel et le public vers un grand parvis minéral au Sud.

Cette implantation en synergie est essentielle au bon fonctionnement du grand site du futur pôle de vie et de la deuxième tranche du Technocentre. Elle permettra d'offrir l'image d'un bâtiment unitaire.



### LA SYMBOLIQUE

Les règles d'implantation et la complexité du process peuvent bien souvent traduire une architecture rigide et monolithique, où l'utilisation de matériaux bruts et lourds renforce cet aspect.

Notre démarche architecturale se veut en contradiction complète avec ce ressenti.

Lors de notre réflexion, la référence au paysage et au concept « dedans-dehors » nous est apparue comme une évidence, comme un point de départ de notre intervention architecturale.

À la lecture du patrimoine naturel, notre réflexion architecturale tend vers une thématique dominante, celle de grand paysage du site.

Notre écriture architecturale se dessine à partir des formes simples et d'une interprétation de la vibration des couleurs que nous retrouvons dans la garrigue.

### L'APPROCHE PÉDAGOGIQUE / CIRCUIT DE VISITE

Au Sud, l'accueil des visiteurs et des chercheurs est organisé. Le bâtiment de formation et accueil avec son showroom est la vitrine d'un Technocentre ouvert sur l'extérieur. Cet

ensemble ouvre les portes de ce projet exemplaire face aux enjeux environnementaux des générations d'aujourd'hui et à venir.

Dans une démarche d'apprentissage et d'échange un chemin de visite est créé. Celui-ci connecte l'ensemble des bâtiments entre eux et permet aux visiteurs d'observer le process, tout en gardant une ouverture visuelle sur le paysage environnant.

Les flux sont séparés et hiérarchisés. Les flux extérieurs sont orientés vers les directions opposées : les camions, les semi-remorques et d'autres véhicules de livraison sont orientés vers l'ouest ; les voitures légères ainsi que les piétons et les cyclistes sont orientés vers l'est.

Concernant les flux intérieurs, on distingue trois types de flux :

- Les élèves qui ont l'accès à la zone de formation et sont accompagnés pour accéder à la zone d'accueil et zone tertiaires ;
- Le personnel qui a l'accès dans l'ensemble des installations ;
- Les visiteurs qui sont accompagnés pour accéder dans les zones prédéfinies avant la visite.



## RÉSUMÉ DES POINTS FORTS DU MÉMOIRE PAYSAGER

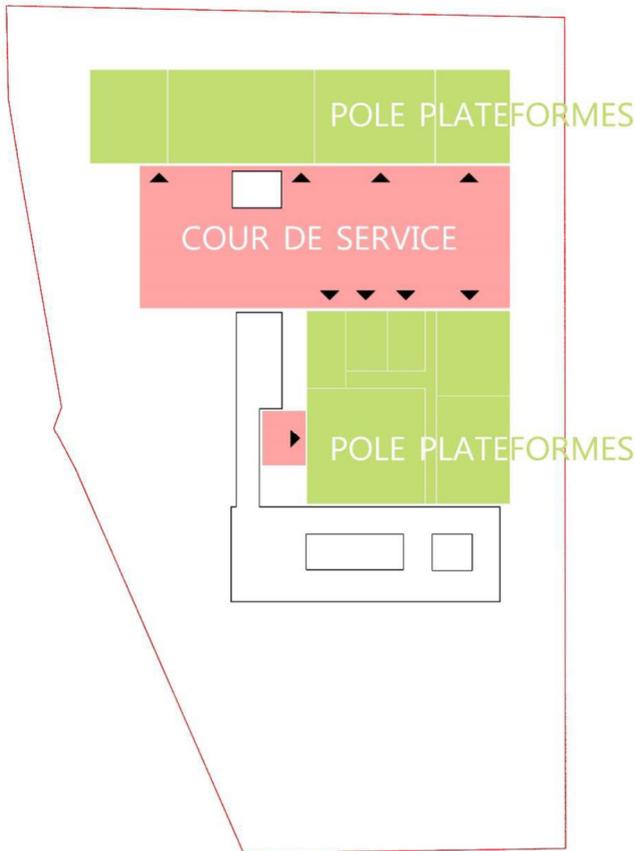
Le projet paysager a été pensé pour participer activement au renforcement des entités paysagères et écologiques du Technoparc des Florides. Il met en avant des mesures d'intégration paysagère réfléchies et anticipées pour diminuer l'impact des infrastructures bâties dans son environnement. Il répond aux problématiques qui résident entre les contraintes fonctionnelles et la proximité du Technocentre avec des lieux de vie.

Le projet veut démontrer son attachement à sa situation géographique. Il propose un véritable tableau paysager pour renouer des liens intimes entre les bâtiments, le canal du

Rove et la végétation de la ZAC, marqueurs paysagers majeurs pour nous tous. Dans une vitrine paysagère, côté voie du Parc des Florides, le végétal vibre et se met en résonance avec le travail architectural de la façade.

Sur ce front du projet, les bâtiments sont encadrés au Nord et à l'Ouest par des boisements d'essences locales. Des ponctuations des arbres de haute tige s'en détachent et flottent dans un drapé de la prairie. Ils laissent apparaître le bâti dans un équilibre certain et mettent ainsi en scène la délicate architecture du bâtiment. Là, lorsque les graminées laissent entrevoir un grand bassin de rétention végétalisé d'une prairie haute, l'esprit des lagunes environnantes prend la place qui lui est due et révèle le génie du lieu.

## 2. QUALITE ARCHITECTURALE ET INSERTION DANS LE SITE



### Le terrain

Le projet s'implante sur une assiette foncière de 31460 m<sup>2</sup>. Cet espace foncier se situe au cœur de la zone d'activité des Florides sur la commune de Marignane.

### Le programme

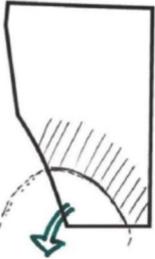
Conformément au programme fonctionnel, le projet est composé des quatre grands pôles : l'accueil, le pôle plateformes, le tertiaire et le pôle formation. La composition du projet répond à l'ambition architecturale à savoir : « Le Technocentre est un lieu de rayonnement et de partage qui doit refléter l'image d'excellence ». Nous proposons ainsi dans la version finale du projet une seule cour de service abritée du Mistral qui dessert de part et d'autre des volumes de plateforme au gabarit de taille adéquate par rapport au contexte industriel du site. La disposition de ces deux volumes augmente la sensation d'ouverture du bâti vers l'extérieur et sur son environnement.

Le volume tertiaire relie les deux volumes des plateformes et accompagne le personnel et le public vers un grand parvis minéral au Sud. Ces deux grands ensembles sont ainsi reliés par une circulation couverte. Notre volonté a été de créer un ensemble immobilier liaisonné.



#### DE LA CRÉATION D'UN ESPACE D'ACCUEIL

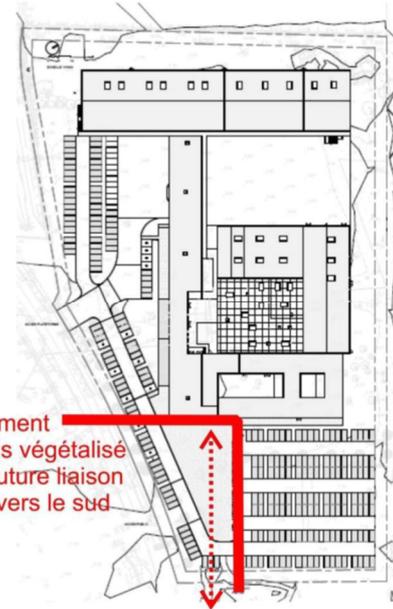
L'entrée du technocentre se présente comme un lieu ouvert de partage, et de croisement des savoirs. Le dispositif d'entrée doit traduire et accompagner l'ouverture sous forme d'un vaste parvis, végétal ou minéral. Un espace généreux.



#### UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE

Rapprocher les surfaces denses, bureaux du pôle tertiaire, de la partie sud de la parcelle pour favoriser la proximité avec les composantes annexes du technocentre; le pôle services, l'extension future du technocentre et les parcs.

aménagement  
d'un parvis végétalisé  
et d'une future liaison  
piétonne vers le sud



## Le projet

Le projet est constitué de plusieurs volumes cubiques disposés de manière à créer des barrières contre le mistral tout en maintenant des ouvertures visuelles sur le contexte environnant.

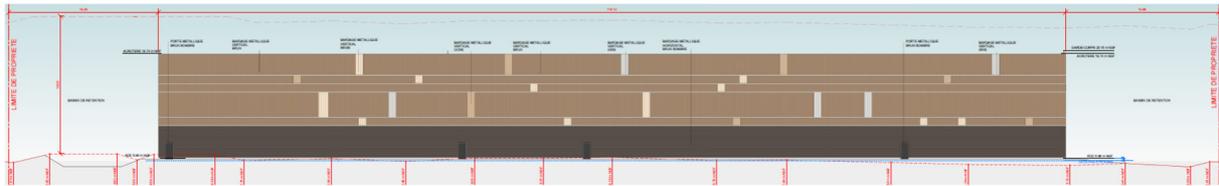
## Traitement architectural de l'enveloppe des bâtiments.

Le revêtement des façades participe également à l'insertion du projet à son contexte. Le choix des coloris gris pour le soubassement et bruns pour le corps principal se jumellent avec des teintes minérales et végétales grises et ocres. Le mixage des coloris des panneaux sur la zone tertiaire du corps principal et les ondulations verticales du revêtement de la façade Nord font écho à cet aspect végétal et plus particulièrement aux écorces des arbres. L'enjeu de cohérence architecturale reste un exercice délicat dans le cas présent de « fonctions différentes » (tertiaire, zones d'activités...). Notre volonté a été d'utiliser des matériaux et un « code couleur » identique dans une conception adaptée. Le projet crée une harmonie toute en hiérarchisant des espaces.

## Traitement architectural de l'enveloppe des plateformes

Le socle est commun aux bâtiments tertiaires et aux plateformes. Cependant, le revêtement du corps principal comme vu précédemment est différent suivant les secteurs d'activités (Tertiaire/Exploitation) et permet de distinguer la fonction des volumes. Le revêtement vertical des parois s'harmonise avec les menuiseries verticales des bureaux au point de les dissimuler.

Le bardage vertical nervuré de couleur brun est recoupé horizontalement pour souligner le mouvement de la façade. Les taches de couleur positionnées aléatoirement sont en dialogue avec les façades de la partie tertiaire.

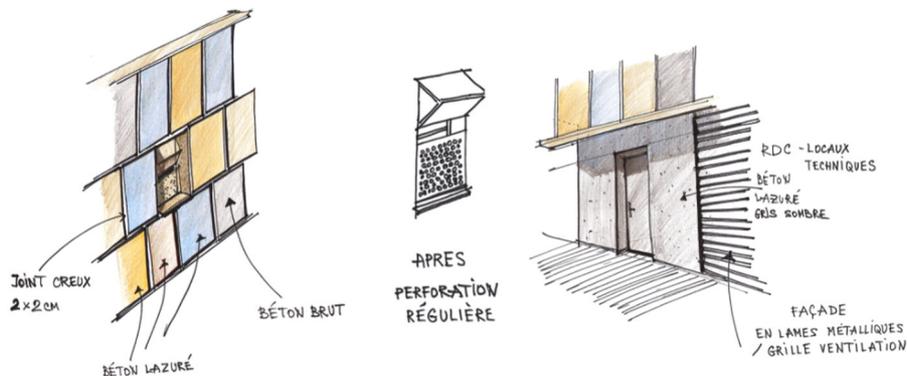


## Traitement architectural de l'enveloppe des bâtiments de bureaux

Les façades situées sur la voie principale présentent ainsi une qualité et une expression tertiaire en complète harmonie urbaine avec les bâtiments de bureaux. Notre volonté de créer un véritable axe avec une structuration bâtie, un rythme, une qualification des espaces piétons s'appuie sur cette cohérence architecturale. Le béton, lasuré dans plusieurs nuances de couleur ocre, est structuré par des joints horizontaux et verticaux, en créant un rythme dans lequel les châssis s'intègrent harmonieusement.

La mise en valeur du bâtiment d'accueil est engendrée par une surélévation de ce dernier. En effet, on découvre depuis la placette au Sud un volume cubique aux teintes brunes et ocre en lévitation qui surplombent une boîte en verre. Ainsi, un porche d'entrée est créé, animé et rythmé par des poteaux, où l'on peut ainsi visualiser l'aménagement du hall.

La végétation des patios intérieurs domine ponctuellement le bâtiment de formation et détache ce volume par rapport aux plateformes adjacentes.



## Protection solaire



Le contrôle des apports solaires pour le confort des usagers est un enjeu important dans le cadre du projet. Ainsi, le projet propose des systèmes d'occultations des fenêtres verticales des bureaux et autres systèmes de protection solaires comme l'emploi d'auvents.

Dans la zone tertiaire, le projet propose et apporte un confort supplémentaire aux usagers comme aux visiteurs en agrémentant cette zone de patios plantés. Ces derniers apportent une lumière naturelle au cœur de la zone tertiaire et permettent cet échange entre l'intérieur et l'extérieur, entre la zone de travail et la zone de relaxation, entre le bâti

et la nature. Les casquettes profondes orientées au sud garantissent également un confort intérieur des locaux.

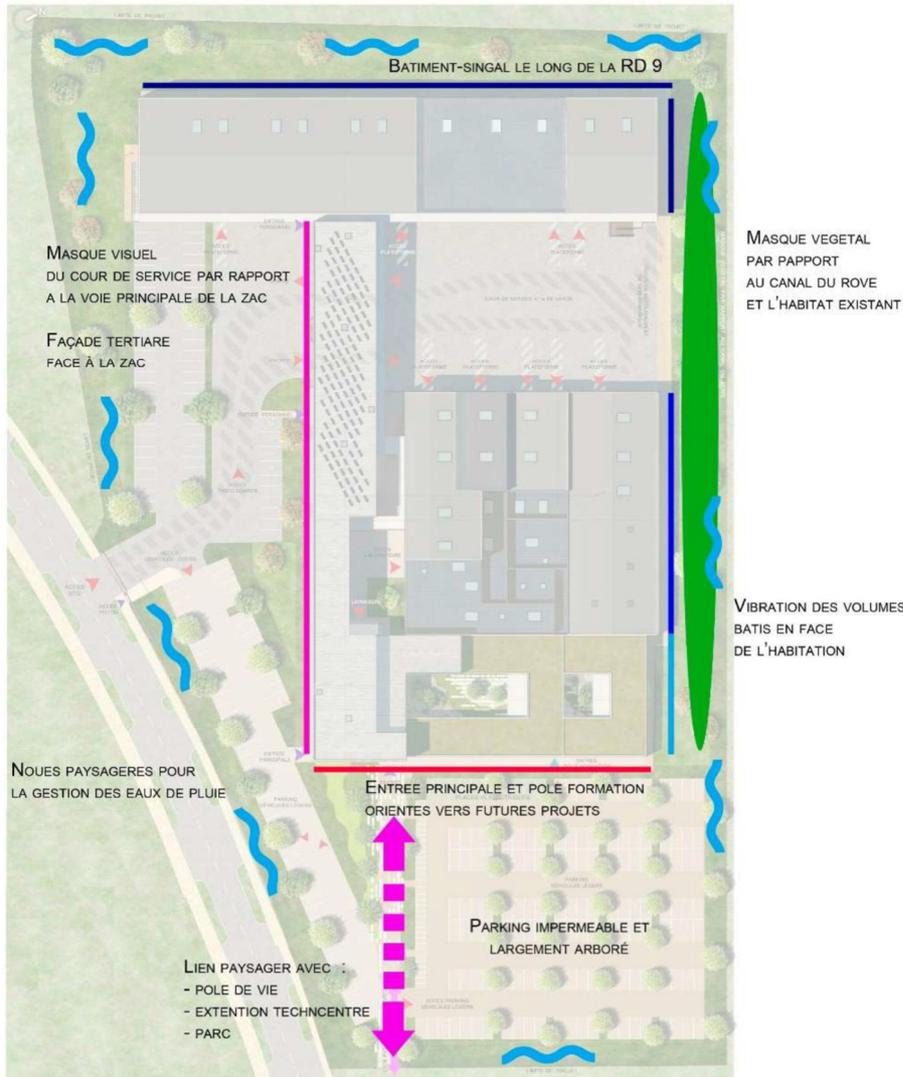
## Perception depuis les espaces proches

Le bâtiment des plateformes au Nord-Ouest au bord de la route départementale D9 d'une longueur importante (120 m) offre une protection adéquate contre le mistral. Ainsi, la cour de livraison positionnée entre les deux volumes des plateformes en rez-de-chaussée se retrouve à l'abri des vents.

Il en est de même pour le volume en longueur (120 m) et en R+2 de la zone tertiaire situé à l'Ouest, et protégé du mistral. Il représente le lien physique entre les deux plateformes et constitue une seconde barrière physique et visuelle, créant une délimitation claire entre la zone de stationnement à l'Ouest et la zone d'exploitation à l'Est.

Le volume comprenant la zone tertiaire offre une barrière visuelle sur le canal du Rove sauf à un endroit, sous le porche, au niveau de la cour de service. Cette cour de service est cependant protégée par un écran végétal à l'Ouest le long du canal.

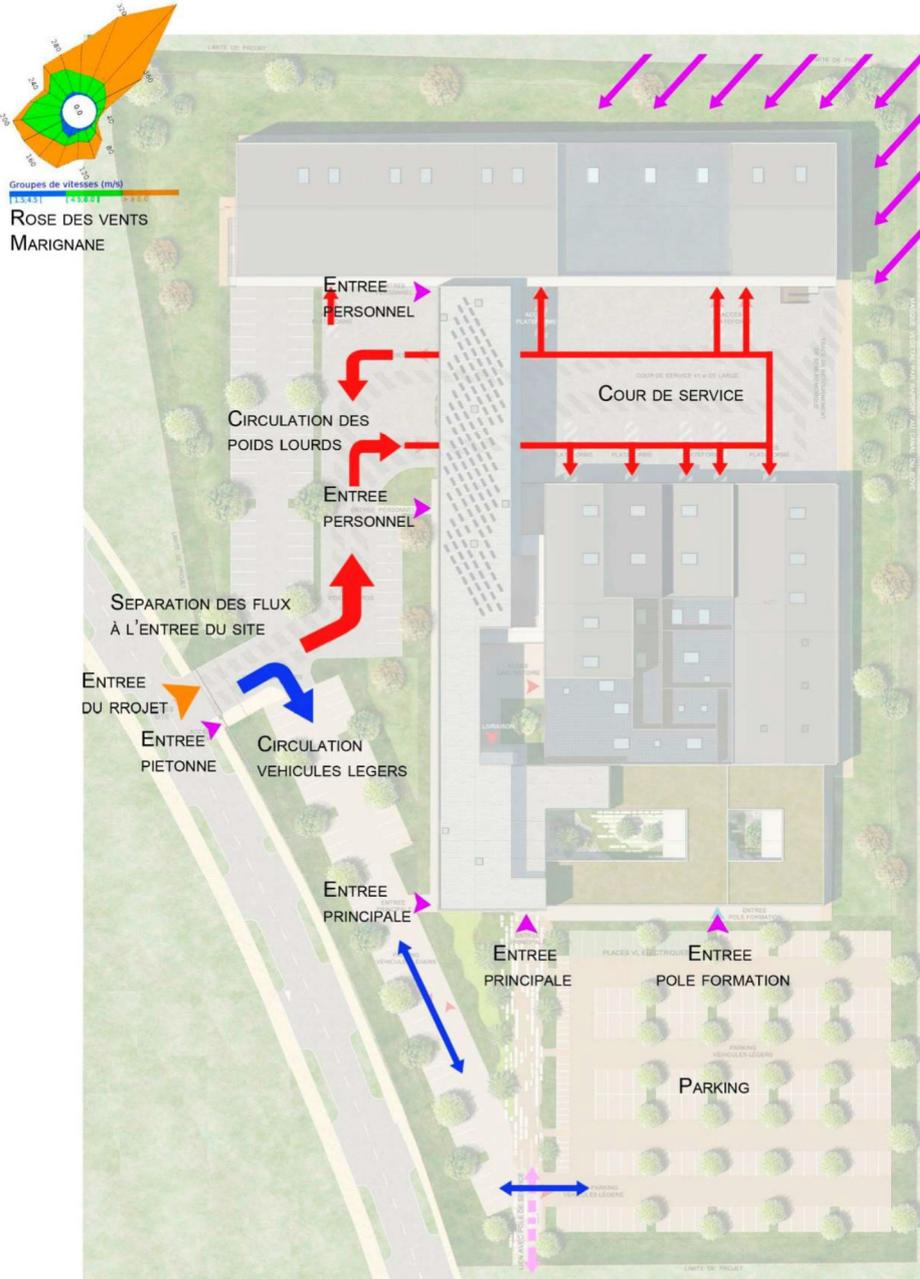
Les volumes de l'espace d'accueil, de réunion et de formation se positionnent au Sud du terrain face à la deuxième zone de stationnement paysagers dédiée au personnel et au public, et viennent animer cette partie du projet. Ce volume est situé à l'extrémité Sud en tant que point de départ du projet et permet ainsi par sa position écartée de ne pas perturber le site d'exploitation tout en étant connecté.



Il permettra de créer un lien vers le futur pôle Service au Sud du terrain.

L'alternance entre les volumes bâtis et les espaces libres libère des perspectives toutes orientées nord/sud. Ces axes visuels sont traités à la manière de liens paysagers permettant à la fois :

- une hiérarchisation des flux et des espaces
- les circulations des véhicules
- le stationnement
- les circulations piétonnes dites « douces »
- les « pieds » des bâtiments plantés et traités en parterre.



La disposition des volumes comme celle des zones de stationnement permettent dès l'entrée du site depuis la Rue Jacqueline Auriol de distinguer les flux des semi-remorques et le flux du personnel et du public. L'objectif est ainsi de distinguer les fonctions des volumes et de ne pas engendrer des conflits dans la gestion et l'exploitation du Technocentre.

Les flux piétons sont tous privilégiés, marqués par une lecture immédiate (revêtement, accessibilité PMR, protection des voiries). Ainsi les usagers pourront évoluer dans la zone à partir des parkings vélos ou véhicules, d'un bâtiment à l'autre, dans une configuration strictement piétonne et conviviale. Les espaces verts localisés tout autour des bâtiments renforcent la notion de détente et repos. Les espaces extérieurs deviennent alors des lieux

d'échanges et rencontres qui améliorent la notion de « vivre ensemble » et « travailler ensemble ». Les parkings des véhicules bien que situés à proximité de chacun des bâtiments ne sont plus perçus comme un espace intrusif, car ils sont répartis dans des lieux paysagers et traités de manière perméable.

Le technocentre est situé au cœur du Technoparc des Florides à Marignane. Le site dans lequel s'intègre le projet possède une grande qualité environnementale et de fortes ambitions. Le projet du technocentre doit alors s'insérer au cœur des différentes séquences paysagères et s'appuyer sur les trames vertes et bleues existantes.

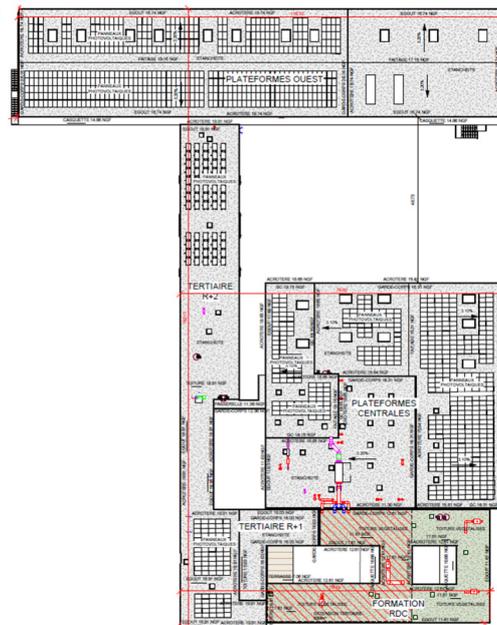
## Le circuit de visite

La distinction des flux visiteurs des flux de circulation des exploitants a été précisément étudiée et ce depuis le volume d'accueil. En effet, depuis l'accueil, une circulation extérieure en coursive contrôlée et supervisée permet de parcourir en hauteur le site sans gêner les exploitations au sol ou dans les locaux. Les visiteurs circulent sur une circulation centrale protégée qui parcourt le cœur des installations. Ensuite les visiteurs sortent à l'extérieur sur le cheminement piéton protégé et long le bâtiment tertiaire jusqu'aux plateformes. Ils rejoignent la circulation extérieure située à la hauteur contre la façade des plateformes, depuis laquelle ils découvrent des fenêtres qui permettent avoir une vue plongeante vers l'intérieur des plateformes.

Ce parcours visiteur représente un espace « Vitrine », indépendant de la circulation réservée au personnel et destiné aux visiteurs extérieurs (accès contrôlé) devra permettre de donner une visibilité sur les différentes plateformes (façades vitrées), sans pour autant donner accès au bâtiment plateforme. En effet, il devra être possible de faire une présentation des travaux de R&D développés au sein des plateformes à des visiteurs sans leur présence dans le bâtiment plateforme. Le circuit est toujours accompagné et organisé par le personnel de l'établissement.

## L'Energie renouvelable

Le projet répond à la loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi « AREP »). À cet effet, il a été envisagé l'installation d'une surface de 2445 m<sup>2</sup> de panneaux à ce stade sur la toiture du technocentre.



### 3. SITE

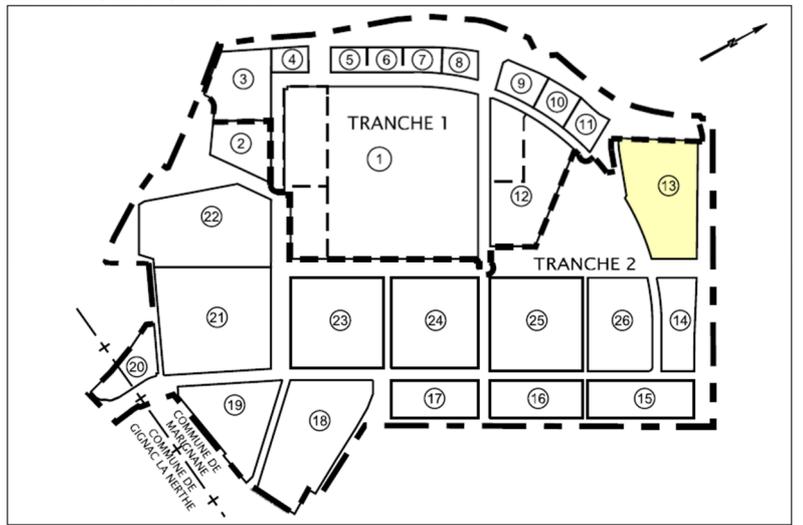
Le terrain est situé au sud de la commune de Marignane et occupe une parcelle sous le numéro 13, située au nord de la ZAC de Florides.

Le lot est bien visible depuis la route départementale D9 qui le borde au nord-ouest. Les côtés sud-est, sud-ouest sont ouverts vers la ZAC tandis que le côté nord-est est délimité par le canal de Marseille au Rhône.

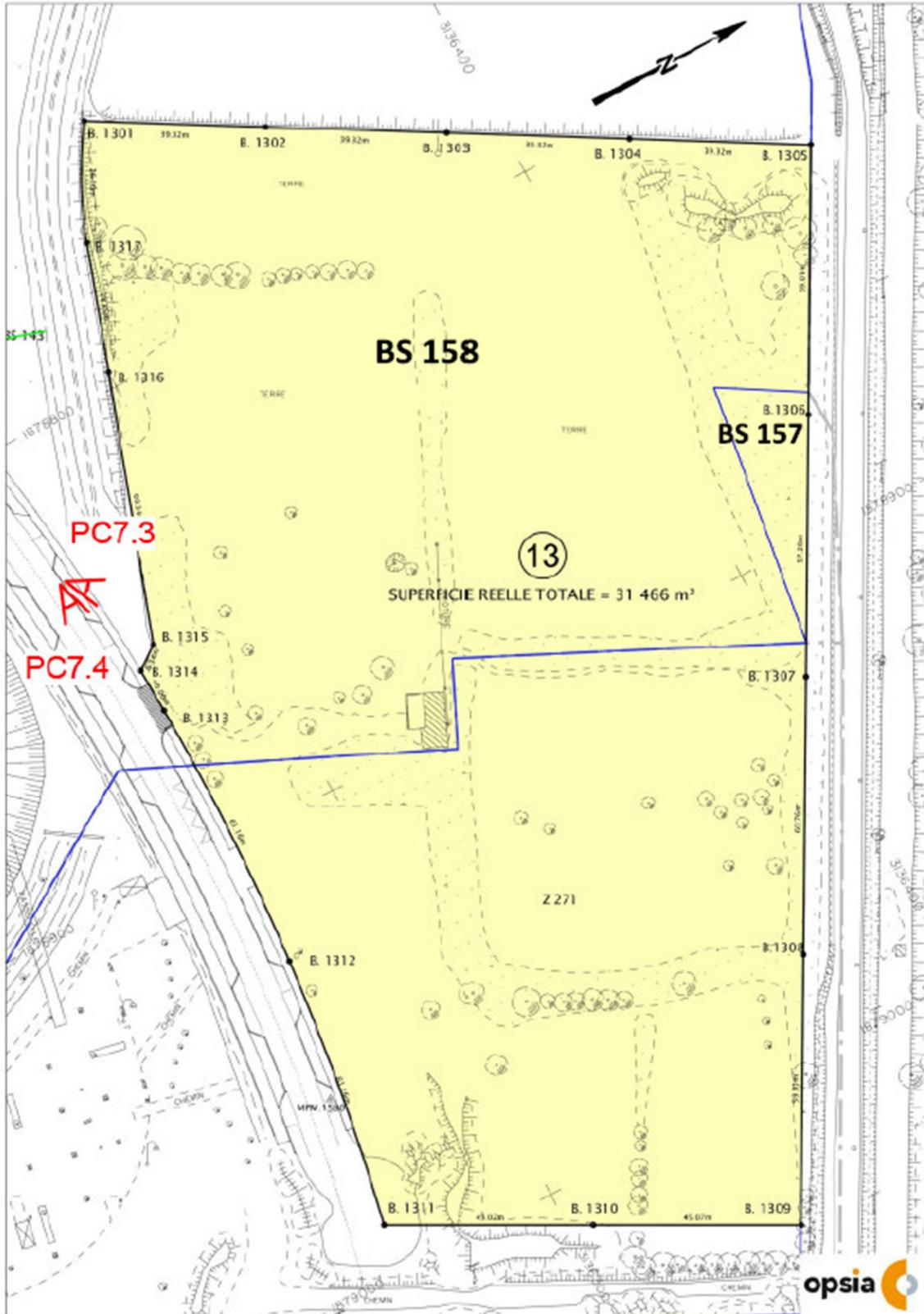
La parcelle dispose d'un seul accès depuis la route intérieure de la ZAC des Florides.



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



COMMUNE DE GIGNAC-LA-NERTHE-SECTION AL / COMMUNE DE MARIGNANE-SECTIONS BV-BT-BS-Z

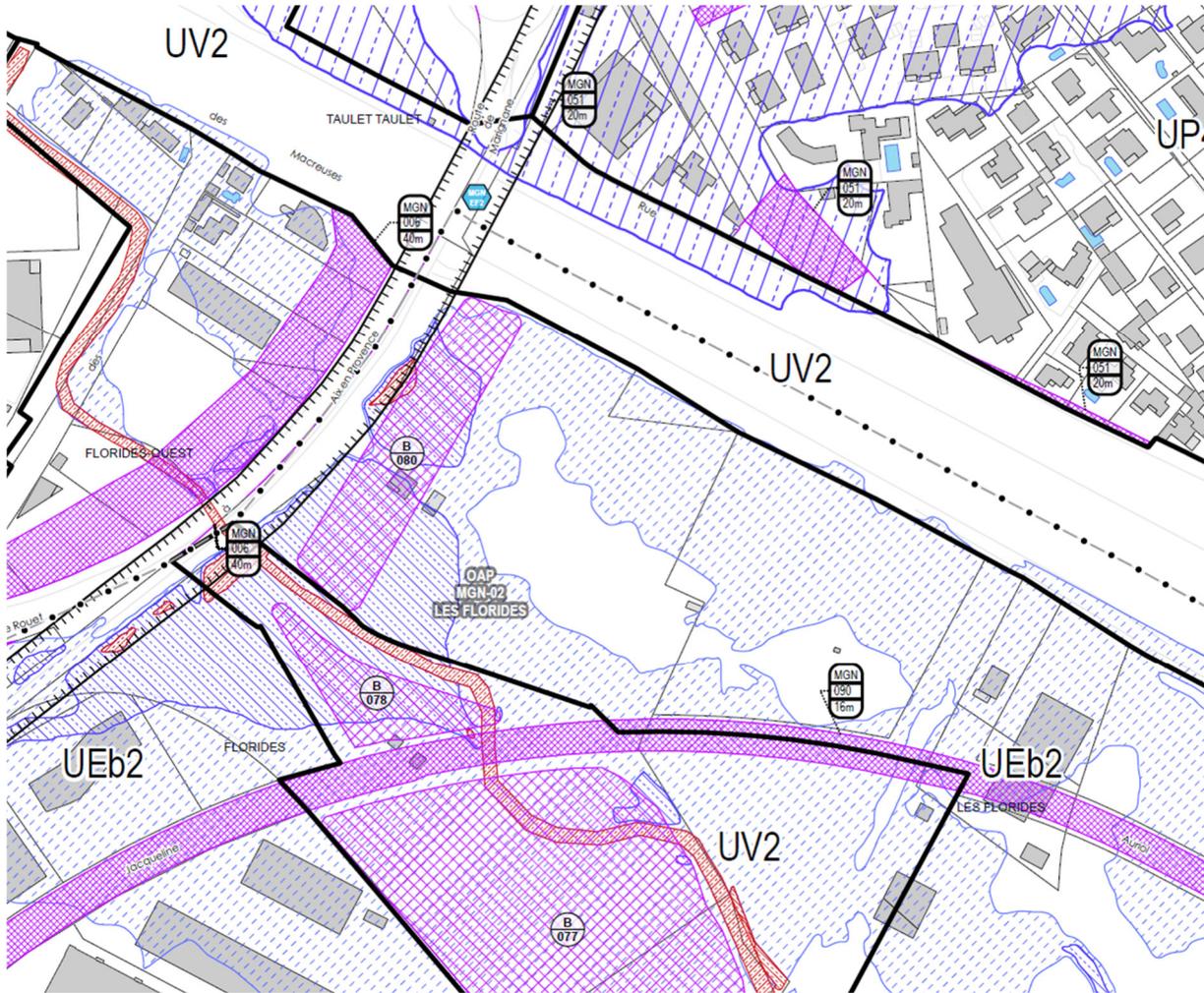


LOT 13 = 31 466 m<sup>2</sup>

## 4. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

### Plan Local d'Urbanisme Intercommunale du Territoire Marseille Provence

Le terrain se situe dans la zone : UEb2 avec des hauteurs de façades maximales limitées à 18 m.



#### Art 1 Constructions nouvelles et affectation des sols

Les constructions avec les destinations suivantes sont autorisées :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

*Art 4 Emprise au sol des constructions.*

*L'emprise au sol est limitée à 65%.*

S terrain : 31466 m<sup>2</sup>.

Emprise au sol règlementaire (65%) = 20453m<sup>2</sup>

L'emprise du projet est de 9522 m<sup>2</sup>, soit environ 30 %.

*Art 5 Hauteur des constructions.*

*La hauteur de façade des constructions est inférieure ou égale à 18m*

*La hauteur totale des constructions est inférieure ou égale à la hauteur de la façade constatée augmentée de 3 mètres.*

La hauteur des façades est inférieure à 14,50m.

La hauteur totale des bâtiments des plateformes à l'acrotère est inférieure à 15,00m.

La hauteur totale des bâtiments tertiaires à l'acrotère est inférieure à 14,50m.

*Art 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

*La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprise publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 mètres.*

*Les locaux techniques ne sont pas concernés par cette disposition.*

Les constructions se situent à une distance supérieure à 4 m par rapport à l'emprise publique.

*Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

*La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :*

*$d \geq DA/2$  et  $d \geq 3$  mètres*

Les bâtiments projetés respectent cette contrainte.

*Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*

*Lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à :*

- 3 m si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10m ;

- 5 m si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10m ;

L'ensemble des constructions est accolé.

*Art 9 Intégration des constructions dans le paysage*

*f) Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et / ou coloris variés.*

*g) Les installations techniques doivent être intégrées dans la composition architecturale sauf impossibilité techniques.*

Les façades de l'ensemble des plateformes industrielles sont en bardage métallique. Nous avons apporté l'animation sur l'ensemble des façades :

- En travaillant la mode pose (horizontale et verticale)
- En variant les textures (lisse et nervuré) et la trame (découpe avec les joints creux de largeur différente)
- En proposant une palette des quatre couleurs

Les façades du bâtiment tertiaire sera prévu en béton lasuré.

Les installations techniques sont soigneusement intégrées dans les volumes des plateformes.

#### Art 10 Qualité des espaces libres

c) La surface totale des espaces de pleine terre est supérieure ou égale à 15% de la surface totale du terrain. Ces espaces de pleine terre\* exigés doivent être totalement végétalisés.

d) Les espaces libres doivent être le plus ouvert possible plantés en pleine terre ou traités avec des matériaux perméables (gravillons, stabilisés, dalles alvéolées...)

e) Les espaces de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 200m<sup>2</sup>. Dans ce dénombrement :

- sont pris en compte les arbres maintenus ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

g) Les espaces situés entre les constructions\* et les emprises publiques\* ou voies\* sont végétalisés sur au moins deux tiers de leur longueur.

Lorsque ces espaces sont d'une profondeur suffisante – c'est-à-dire quand les constructions\* sont implantées à une distance des emprises publiques\* ou des voies\* supérieure ou égale à 4 mètres – ils doivent être plantés, d'arbres de haute tige en pleine terre\*.

S terrain = 31 466 m<sup>2</sup>.

Emprise au sol = 9522 m<sup>2</sup>.

S surfaces imperméables (coef. perméabilité moins 50 %) = 11 559 m<sup>2</sup>

S pleine terre = 31466 – 9522 – 11559 = **10 385 m<sup>2</sup>**.

10 385 m<sup>2</sup> / 200 = **52 arbres**.

#### Calcul d'arbres suivant art. 11 :

250 places de stationnement / 4 = **63 arbres**.

#### Calcul d'arbres suivant la loi climat et résilience :

250 pl pK / 3 = 84 arbres.

**Le projet prévoit 115 arbres (52 + 63).**

#### Art 11 Stationnement

##### Stationnement des voitures :

- Pour les constructions à destination des bureaux situés en dehors des zones de bonne desserte minimum **1 place par tranche de 50<sup>2</sup> de surface** de plancher entamée.
- Pour les constructions à destination de l'industrie situés en dehors des zones de bonne desserte minimum **1 place par tranche de 100<sup>2</sup> de surface** de plancher entamée.

##### Stationnement des deux-roues motorisés :

- 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.

##### Stationnement des vélos :

- Pour les constructions à destination de l'bureaux, il faut prévoir minimum 1m<sup>2</sup> de stationnement dans le volume des constructions par tranche de **60m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

- Pour les constructions à destination de l'industrie, il faut prévoir minimum  $1\text{m}^2$  de stationnement dans le volume des constructions par tranche de  **$250\text{m}^2$**  de surface de plancher

Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins dans les autres zones, un arbre **pour quatre places** de stationnement voiture.

Les aires de stationnement en plein air et les aires de stockage sont :

- Positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou, à défaut, sur le côté.
- Dissimilées de la voie ou de l'emprise publique par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Les surfaces de plancher se décomposent comme suit :

- Industrie  $6031\text{ m}^2$
- Bureaux  $4949\text{ m}^2$

Le nombre de places de stationnement défini par le PLUi est :

- 61 pour l'industrie ( $6031/100=61$ )
- 100 pour la partie bureaux ( $4949/50=100$ )

Soit 161 places au total règlementées.

Le projet prévoit la création de **250 places** conformément à la demande de concours, dont 10 équipées de bornes de recharge électrique.

Le nombre de places de stationnement deux roues défini par le PLUi est :

- 11 pour l'industrie ( $61/6=11$ )
- 17 pour la partie bureaux ( $100/6=17$ )

Il est également prévu **41 places de motos**.

Le nombre de surface de local vélo défini par le PLUi est :

- 25 pour l'industrie ( $6031/250=25$ )
- 83 pour la partie bureaux ( $4949/60=83$ )

Le projet prévoit  **$142\text{ m}^2$**  de locaux vélos dans le volume du bâtiment permettant de stationner 75 places de vélos.

### **Règlement graphique :**

Présence de la zone inondable à prescriptions simples et de la zone à prescriptions renforcées.

Dans la zone à prescriptions renforcées, la nouvelle construction est admise à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE).

Dans la zone à prescriptions simples, la nouvelle construction est admise à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE).



Les niveaux des planchers les plus bas sont positionnés à 20 cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux :

PHE 5,76 + 0,2 = 5,96 – Plateformes à l'Ouest du site, accès secondaire du tertiaire.

PHE 6,65 + 0,2 = 6,85 – Plateforme au centre du site, accès secondaire du tertiaire.

PHE 6,86 + 0,2 = 7,06 – Accueil et formation à l'Est du terrain.

## Orientation d'aménagement et de programmation N° MGN – 02

Le projet est inclus dans l'OAP Marignane Les Florides. Les principes d'aménagement de l'OAP correspondent, en majorité, aux principes d'organisation et d'aménagement élaborés dans le cadre de la procédure de la ZAC. Ces principes sont fondés sur l'intégration de la zone d'activité dans le grand paysage, la préservation des vues et des espaces végétalisés ainsi que des logiques de liaisons douces et viaires respectueuses des contraintes fonctionnelles et du contexte urbain présent ou à venir.

Conformément aux prescriptions de l'OAP, l'implantation de bâtiments, la création des écrans paysagers limitent l'impact des constructions sur l'environnement et réduisent les nuisances visuelles et sonores. Le parti d'aménagement du site privilégie une architecture contemporaine et réfléchie, soucieuse de développement durable.

Les deux aspects importants soulignés dans l'OAP sont la perception du projet depuis :

- La RD9 et le long du canal du Rove, future vitrine de la ZAC sur la ville
- La zone en interface avec la future zone résidentielle «Toès», en limite Est du secteur de l'OAP

Le projet porte une grande attention à la perception des bâtiments depuis la RD9 et depuis le canal du Rove. Les façades sont soignées, elles sont traitées avec un bardage métallique assez sombre et animées par le rythme des couleurs plus vives. Les différentes trames et les textures du bardage apportent une vibration aux ouvrages.

La cour de service est discrète, un masque paysager dense est créé en limite nord-est le long du canal du Rove. Les aires de stockages et de déchets sont intégrées dans les volumes bâtis.

Le projet prévoit d'utiliser les énergies renouvelables : les panneaux photovoltaïques sont positionnés sur la toiture du bâtiment tertiaire et l'énergie produite sera utilisée en autoconsommation pour les bureaux.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les noues paysagères sont prévues contre les limites du terrain. Elles permettent de canaliser, retenir et infiltrer l'eau pluviale en avant du bassin de rétention.

### L'OAP rappelle les règles de stationnement :

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Il est exigé pour les :

- bureaux, services d'intérêt collectif, de commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP; soit **100 places**
- établissements industriels, artisanaux ou de stockage :
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SDP dans la tranche de 0 à 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; soit **50 places**
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SDP dans la tranche au-delà de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit **6 places**.

**Selon l'OAP le nombre de places à prévoir est de 156.**

**Au total le projet prévoit 250 places conformément au programme.**

## PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

La zone dédiée à la construction du Technocentre impose le respect des contraintes suivantes :

- L'emprise au sol maximale fixée à 65% de la surface du terrain ;
- Des hauteurs de façade maximale de 15m et des hauteurs totales maximales de 18 m.

Un traitement qualitatif des façades bâties sera prévu le long du canal du Rove. La planche graphique impose un principe d'alignement avec possibilité d'interruption sur la façade le long du canal du Rove. Le projet est conçu pour répondre à l'ensemble des exigences évoquées dans l'OAP. Un traitement qualitatif des façades bâties sera prévu le long du canal du Rove. La planche graphique impose un principe d'alignement avec possibilité d'interruption sur la façade le long du canal du Rove. Le projet est conçu pour répondre à l'ensemble des exigences évoquées dans l'OAP.



#### Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2012)
-  Pôle d'échanges multimodal
-  Servitude liée au transport de gaz

#### Composition urbaine

-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer
-  Trouée non constructible (vocation paysagère avec composition d'ensemble)
-  Principe d'alignement avec possibilité d'interruption

#### Gestion des eaux pluviales

-  Bassin de rétention
-  Cours d'eau à conserver et confortés par des ouvrages de collecte et de rétention

#### Espace collectif et accessibilité

-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement à créer
-  Voie existante à aménager
-  Principe de raccordement (tracé à préciser)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer

#### Vocations et formes urbaines

-  Activités : industries et entrepôts, nécessitant des constructions de grande emprise
-  Activités : industries et bureaux
-  Activités : industries, petites industries (artisanats), bureaux et entrepôts
-  Activités : services d'intérêt collectif et bureaux
-  Activités : industries, entrepôts et bureaux
-  Technocentre
-  Activités de loisirs
-  Pôles de vie potentiels
-  12 Hauteur de façade (m)
-  30 Emprise bâtie (%)