

# CONCERTATION PUBLIQUE

Projet immobilier de logements individuels, libres et sociaux



Pépinières Gaudissart - Quartier de La Sine

**06 140 - Vence**

DECEMBRE 2024



# L'EQUIPE

**Maitrise d'ouvrage**



**Architecte**



**Bureau de contrôle  
AMO environnemental**



**BET VRD**



**BET Structure**



**BET Fluides**

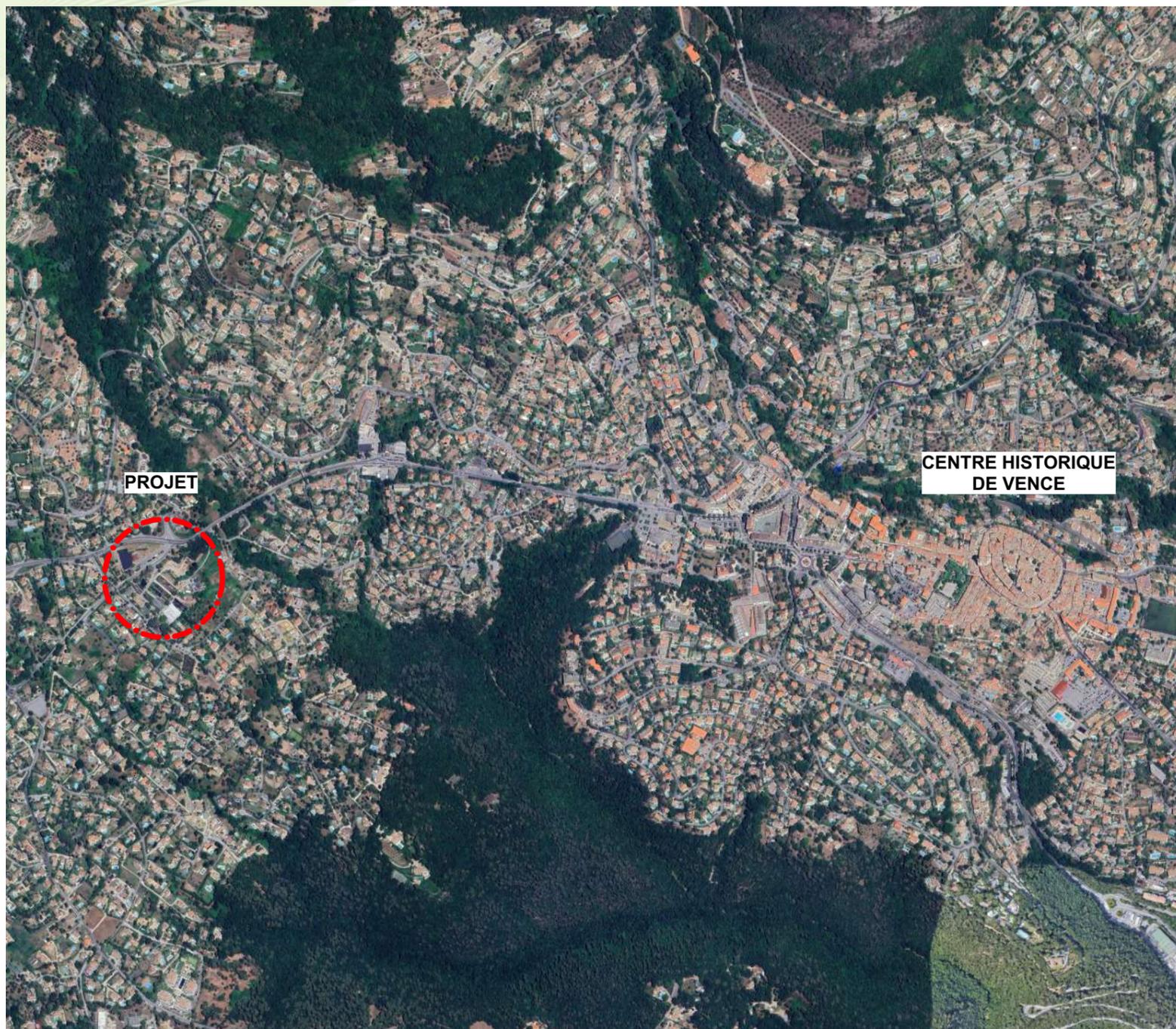




## LES GRANDES ORIENTATIONS

- adaptation à la **typologie environnante** à vocation pavillonnaire avec des **volumes à taille humaine** pour une meilleure intégration dans le quartier
- Création de **maisons de villes** avec chacune son **espace extérieur privatif**
- adaptation au site et à sa topographie en s'implantant au plus proche du terrain naturel et de ses restanques pour **limiter au maximum les volumes des terrassements**
- conservation des quelques **arbres remarquables** sur site et création d'espaces verts communs et privés pour ne pas dénaturer le site
- majorité des stationnements en sous-sol pour **minimiser l'impact de la voiture** et favoriser des espaces extérieurs qualitatifs
- **Désimperméabilisation** du site et **augmentation des espaces verts**







N



Vue aérienne du site

N



**Parcelles cadastrales:**

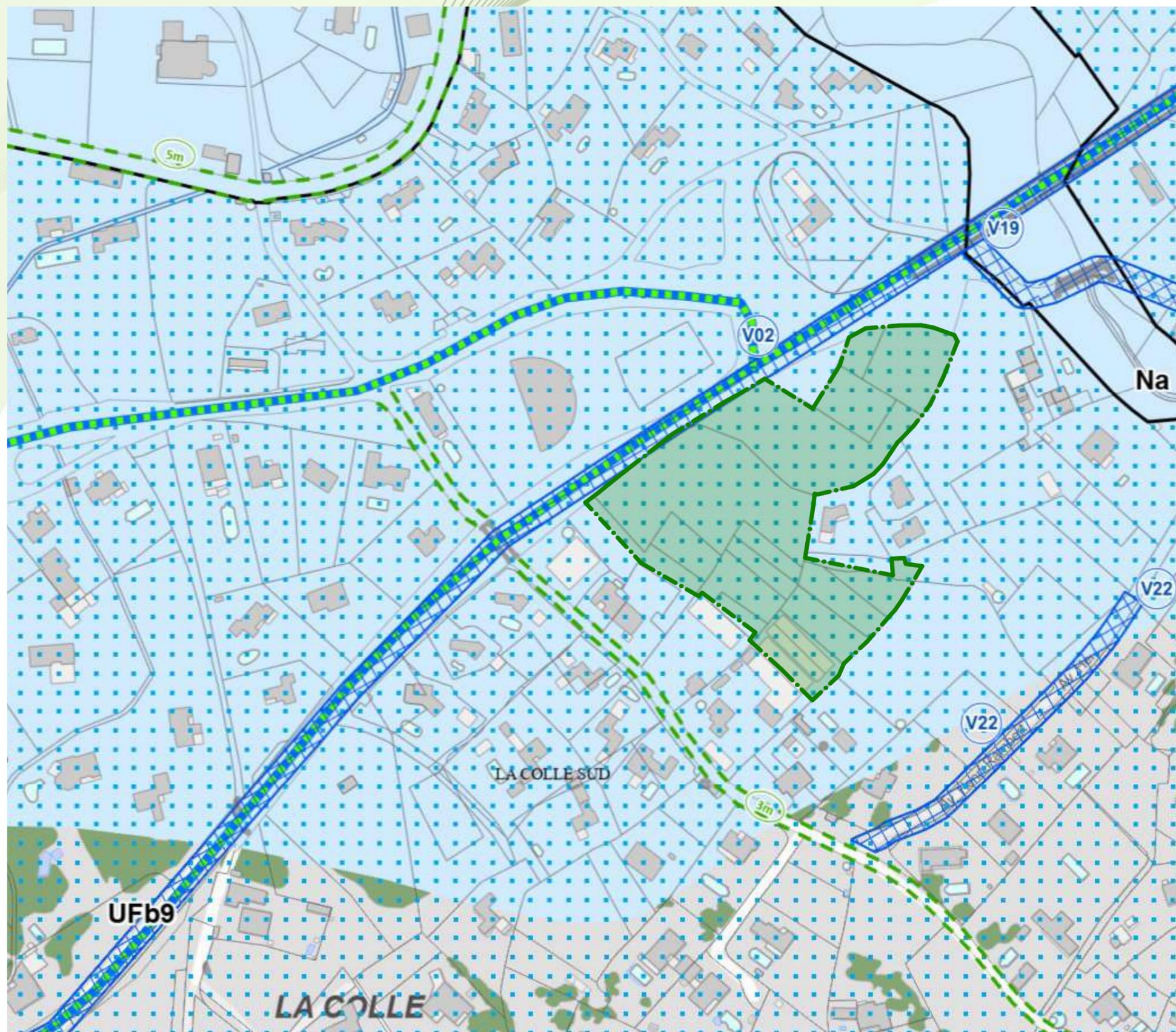
00 AK 17-18-20-21-24-25-26-27-28-29-30-34-35-36-37-385

dont 00 AK 30-34-35-36 en partie.

Soit environ 13 794m<sup>2</sup>

LA COLLE SUD

AK



### DEPLACEMENTS DOUX

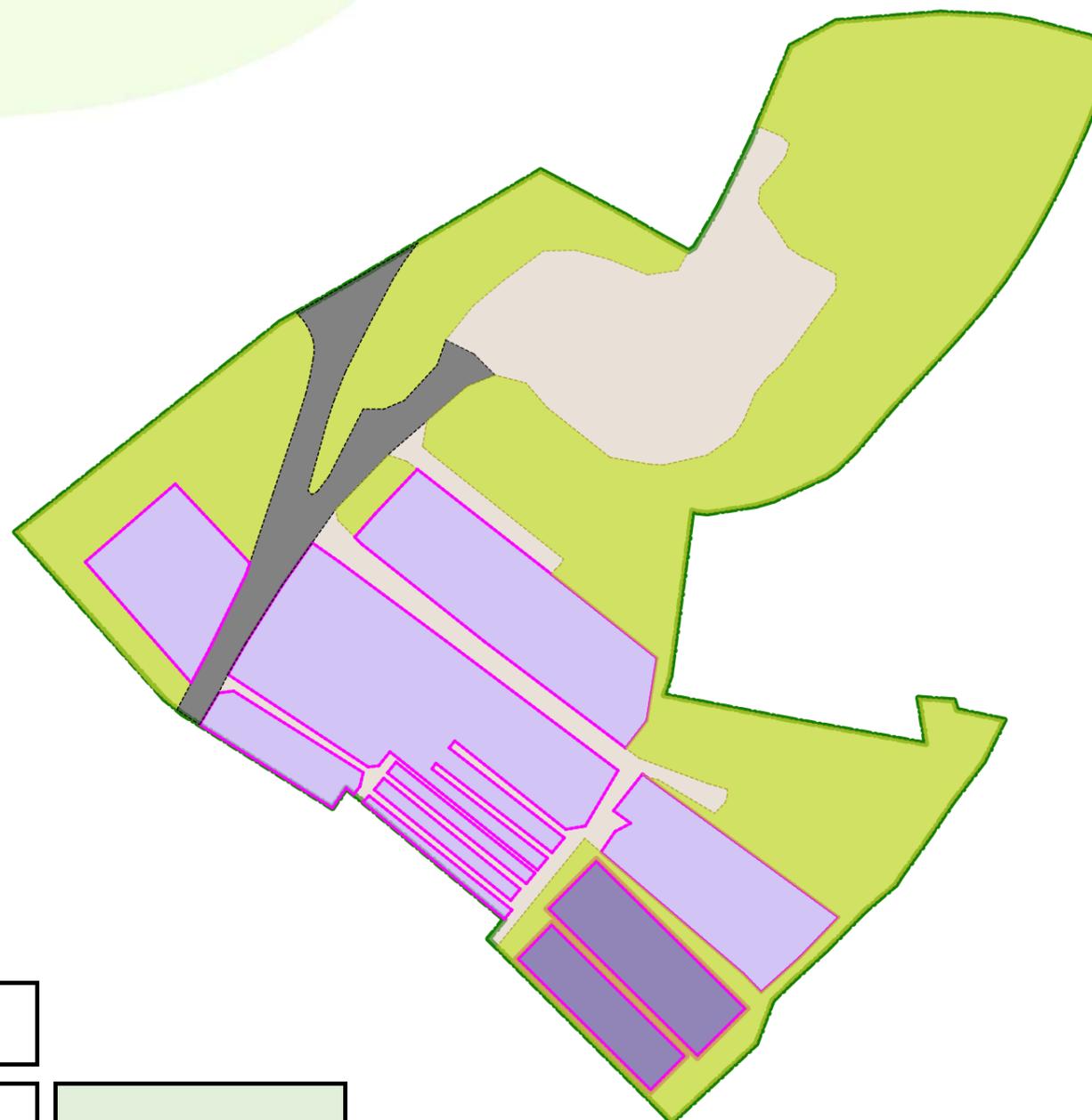
-  Limite d'implantation des ouvrages aériens de cheminement
-  Piste cyclable existante, à créer ou à conserver
-  Cheminement piéton existant, à créer ou à conserver

### EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Marge de recul en entrée de ville : traitement d'une zone de recul de 6m de profondeur
-  Marge de recul en bordure de voie
-  Marge de recul par rapport à l'axe de la voie

### RÉCAPITULATIF PLUm (MS2 par arrêté métropolitain du 30 novembre 2023) Zone UFb9 (30% LLS)

- CES: 15% (30m<sup>2</sup> d'annexe, limité à 2 annexes) - hors balcons
- Hauteur: 7m à l'égout  
8.5m frontal  
Faîtage non réglementé, R+1 maximum
- Recul / emprises publiques: 5m  
2m piscine
- Recul / limites séparatives: 5m  
3m piscine
- Espaces libres: TVB: 65% d'espaces verts dont 60% en pleine terre
- Stationnement:  
1pl/lgt <60m<sup>2</sup> de sdp  
2pl/lgt >60m<sup>2</sup> de sdp maximum 2 places
- Toitures terrasses autorisées (traitées architecturalement ou plantées avec 40cm minimum de terre)
- Zone bleue PPR - Télécommunications



		SURFACES		Besoins PLU	
	Espaces verts pleine terre	<b>6 905 m<sup>2</sup></b>	<b>50%</b>	60% EV dont 35% en pleine terre	Soit environ <b>66%</b> de surfaces perméables
	Espaces verts sur dalle	0 m <sup>2</sup>	0%		
	Cheminement piéton perméable	2 219 m <sup>2</sup>	16%		
	Evergreen	0 m <sup>2</sup>	0%		
	Emprise bâtie (serres)	621 m <sup>2</sup>	5%	15% maximum	Soit environ <b>34%</b> de surfaces imperméabilisées
	Emprise espaces imperméables	3 373 m <sup>2</sup>	24%		
	Voirie	676 m <sup>2</sup>	5%		
SURFACE TERRAIN		13 794 m <sup>2</sup>			



		SURFACES	
	Espaces verts pleine terre	<b>8 712 m<sup>2</sup></b>	<b>63%</b>
	Espaces verts sur dalle	<b>586 m<sup>2</sup></b>	<b>4%</b>
	Cheminement piéton semi-perméable	987 m <sup>2</sup>	7%
	Evergreen	125 m <sup>2</sup>	1%
	Emprise bâtie	2 064 m <sup>2</sup>	15%
	Piscine - Transformateur	58 m <sup>2</sup>	1%
	Voirie	1 262 m <sup>2</sup>	9%
SURFACE TERRAIN		13 794 m <sup>2</sup>	

Besoins PLU

65% EV  
dont 60% en pleine  
terre (TVB)

15% maximum

Soit environ **75%**  
**de surfaces perméables**

Soit environ **25%**  
**de surfaces  
imperméabilisées**

→ Augmentation des espaces verts de 50% à 67%  
**soit +17%**

→ Amélioration de la perméabilité du site de 66% à 75%  
**soit +9%**



- ➔ **Imperméabilisation du site** trop importante
- ➔ Parc de **stationnement extérieur très visible et peu qualitatif**
- ➔ Plus de **50 logements collectifs** et plus de **200m<sup>2</sup> de sdp supplémentaires**
- ➔ **Forme bâtie non adaptée** à l'environnement, immeubles collectifs au coeur d'un quartier pavillonnaire



- ➔ **Densification trop importante** de la partie Nord du terrain
- ➔ Bâti trop étalé sur le site, impact plus important
- ➔ Parc de **stationnement extérieur visible, peu qualitatif** et proche des logements

**Premières propositions non retenues**



Plan masse paysager



- 45 logements dont 28 individuels avec chacun son **jardin privatif**
- **Parfaite intégration** à l'environnement, **échelle de volumes adaptée** au quartier
- Augmentation des **espaces verts**, résidence au coeur d'un **parc arboré et agréable**



**POSSIBILITÉ D'AMENAGEMENT  
D'UN JARDIN PUBLIC POUR ENFANTS**

**SECURITÉ INCENDIE**

**• AIRE DE RETOURNEMENT ENGINS POMPIERS**

**PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

**Toitures orientées SUD**

**ECRAN VEGETAL RENFORCÉ**

**Protection des villas existantes**

**STATIONNEMENTS VISITEURS EN PARTIE CENTRALE**

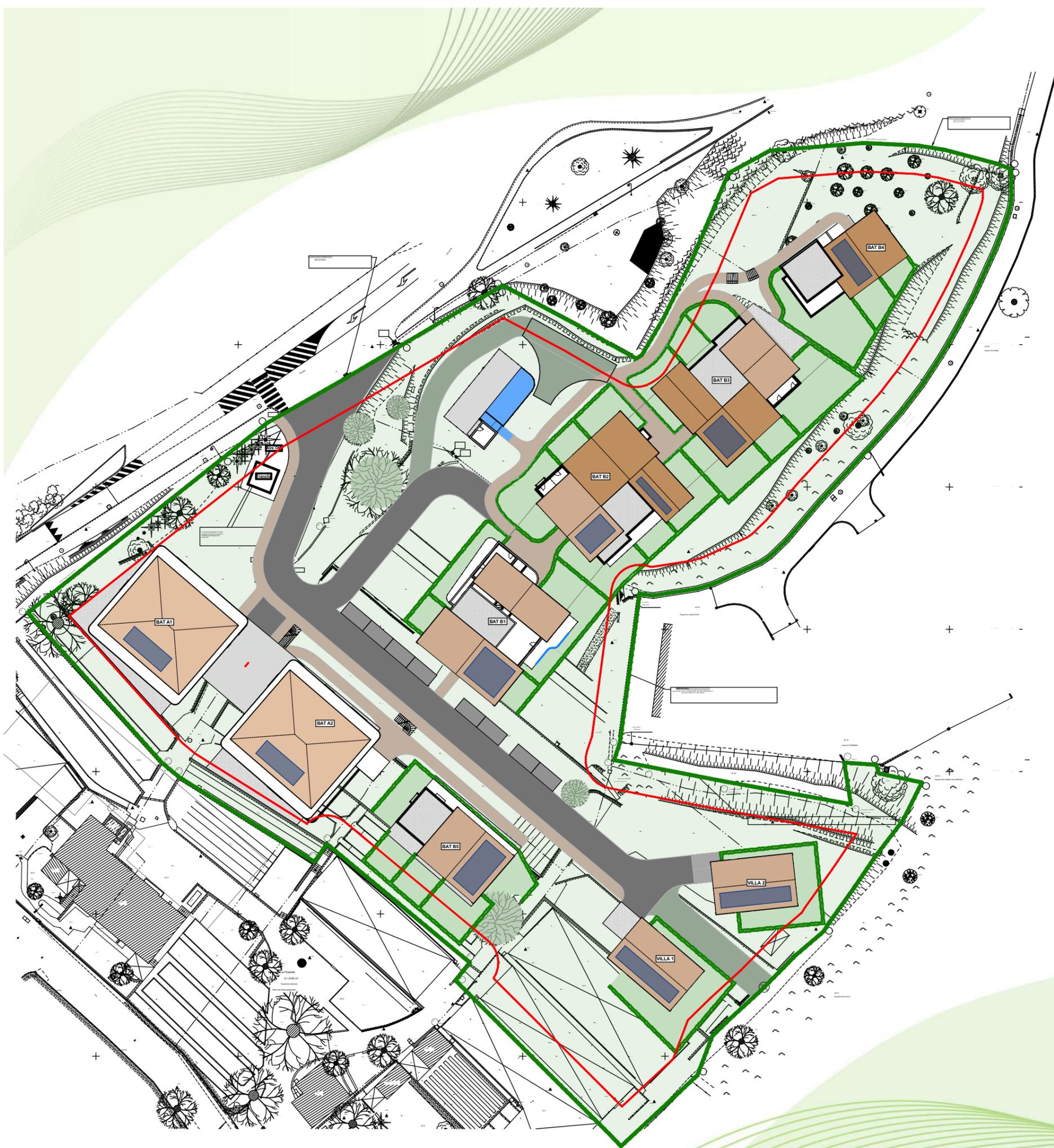
**4 places**

**ZONE TECHNIQUE PROCHE DE L'ACCES**

**AIRE PRESENTATION OM - POSTE TRANSFORMATEUR**

**ZONE TECHNIQUE R-1**

**LOCAL ENCOMBRANTS - Accessible depuis la voie**



## LE PROJET

Terrain: env. 13 794m<sup>2</sup>  
Emprise au sol: env. 2 064m<sup>2</sup> soit 15% (PLUm max. 15%)

Environ **45 logements**  
dont 17 Logements sociaux, 2 villas individuelles,  
20 villas groupées et 6 appartements

## LES STATIONNEMENTS

1pl/LLS - 1pl/Lgt <60m<sup>2</sup> - 2pl/Lgt >60m<sup>2</sup>  
1pl 2 roues/6lgt  
Local vélo: 0.75m<sup>2</sup>/Lgt<50m<sup>2</sup> - 1.5m<sup>2</sup>/Lgt >50m<sup>2</sup>

### Besoins:

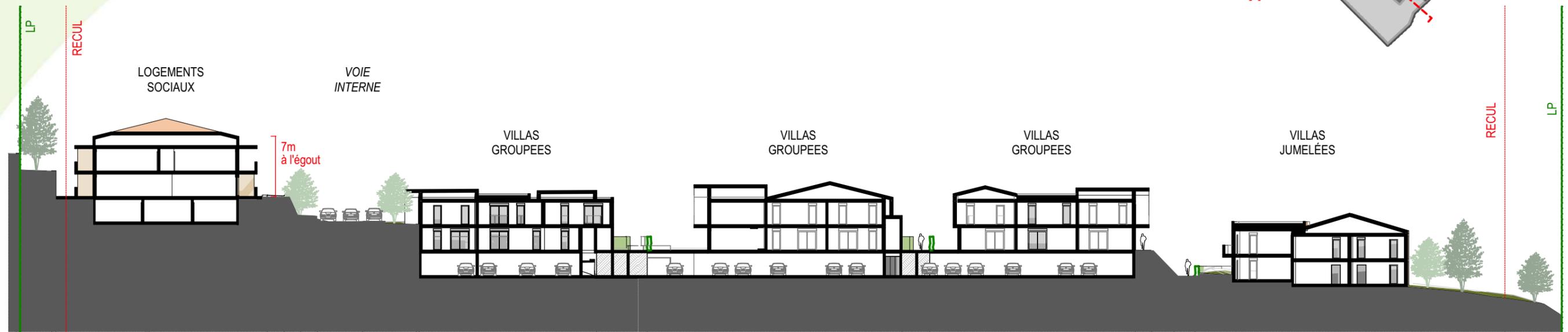
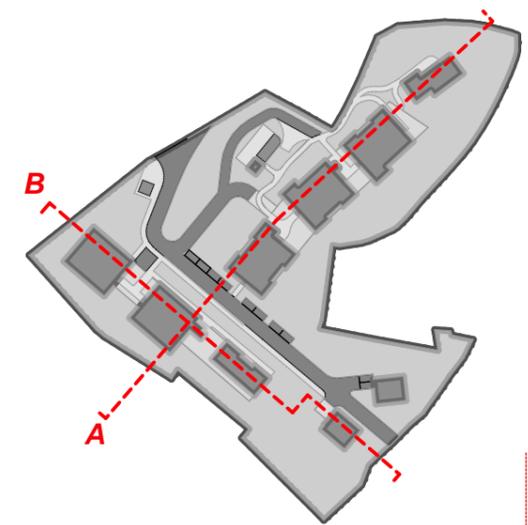
- 69 places VL
- 8 places 2 roues motorisés
- 57.75m<sup>2</sup> local vélos

### PROJET:

- env. 69 places VL + 4 places visiteurs
- env. 10 places 2 roues motorisés
- env. 70m<sup>2</sup> local vélos

SOIT (par rapport aux besoins PLU) :

- + 4 PLACES VEHICULES
- + 2 PLACES 2 ROUES MOTORISÉS
- + 13M<sup>2</sup> DE LOCAL VÉLOS



COUPE A

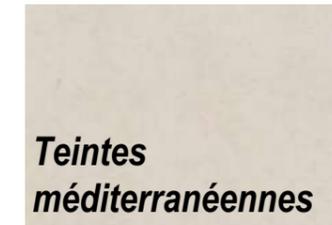


COUPE B

## PROPOSITION DE TRAITEMENT DES EXTERIEURS



## PROPOSITION DE TRAITEMENT DU BÂTI





**Insertion de principe - Avant/Après**



**Insertion de principe - Avant/Après**

