

PC4-A NOTICE ARCHITECTURALE & PAYSAGERE
ZAC MARTELLY



SOMMAIRE

A NOTICE ARCHITECTURALE

1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS 3

1.1.....PRESENTATION DU SITE ELARGI.....3

1.2..... LE PERIMETRE DE LA ZAC.....4

1.3.....CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU TERRAIN.....4

1.4.....LES ABORDS DIRECTS DU TERRAIN.....4

1.5. OCCUPATION ACTUELLE DU TERRAIN.....5

1.6.ZONAGE URBAIN.....8

2. PRESENTATION DU PROJET DANS SON ENSEMBLE11

2.1.....INTENTIONS GLOBALES DU PROJET.....11

2.2.....IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 11

2.3.....DESCRIPTION DES ACCES ET PROGRAMMATION 13

2.4.....DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS.....15

2.5..... LE PARTI ARCHITECTURAL.....19

2.6..... LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET LEUR COLORIMETRIE.....21

2.7.....DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE.....23

B NOTICE PAYSAGERE

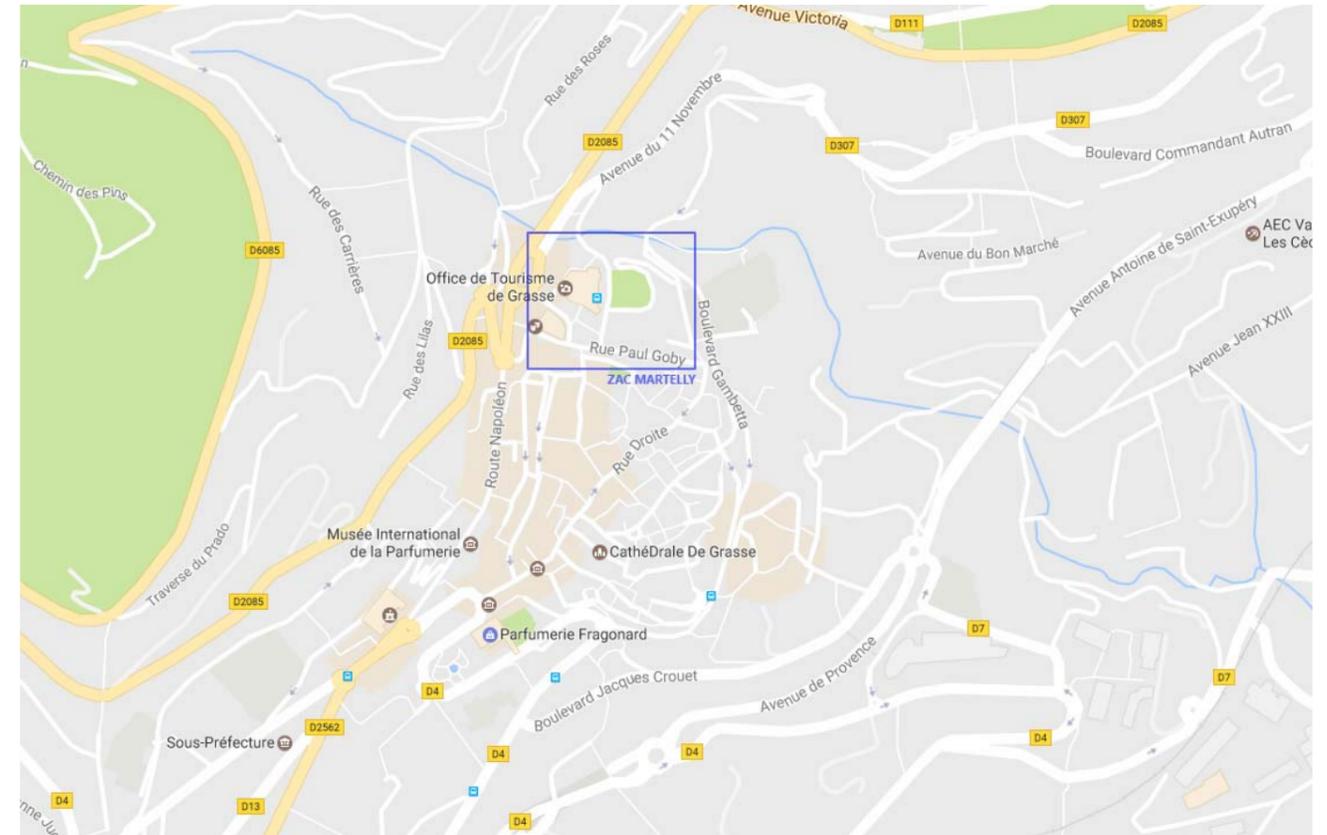
1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1.1. PRESENTATION DU SITE ELARGI

Le site est implanté dans le département des Alpes Maritimes et plus précisément dans la commune de GRASSE. Il correspond à une ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE intitulée « ZAC MARTELLY » d'une superficie d'environ 22.100 m² qui se situe en plein centre de la ville historique. Ce quartier est situé en continuité direct avec le quartier piétonnier de la vieille ville, à quelques rues à peine de la place de la Mairie.

Malgré sa position à proximité directe d'un quartier piéton, Il est très bien desservi d'un point de vue routier, puisque situé au carrefour de plusieurs axes départementaux ; d'où la présence de la gare des bus sur le site de la ZAC. Nous trouvons en partie haute du site, l'avenue Thiers et la route Napoléon, qui permettent d'y accéder depuis tous points du pays Grassois, puis en partie basse du site, l'avenue Care mil et le boulevard Gambetta qui permettent surtout d'en repartir et de rejoindre le Plan de Grasse et le quartier de la gare ferroviaire.

Le projet s'inscrit donc dans un site urbain à très fort patrimoine historique, caractérisé par une topographie très affirmée, mais également par une situation, aux portes du centre ancien de la ville de Grasse et dans un cadre paysager d'exception. L'atout majeur de ce site consiste principalement en un large panorama qui dégage des perspectives sur les alentours avec de véritables belvédères qui mettent en valeur le grand paysage.



1.2. LE PERIMETRE DE LA ZAC

Le périmètre opérationnel de la Zac Martelly retenu lors de l'approbation du dossier de création le 29 mars 2012 s'étend sur 22.100 m² environ et il est constitué de plusieurs parcelles cadastrées AY et BE.

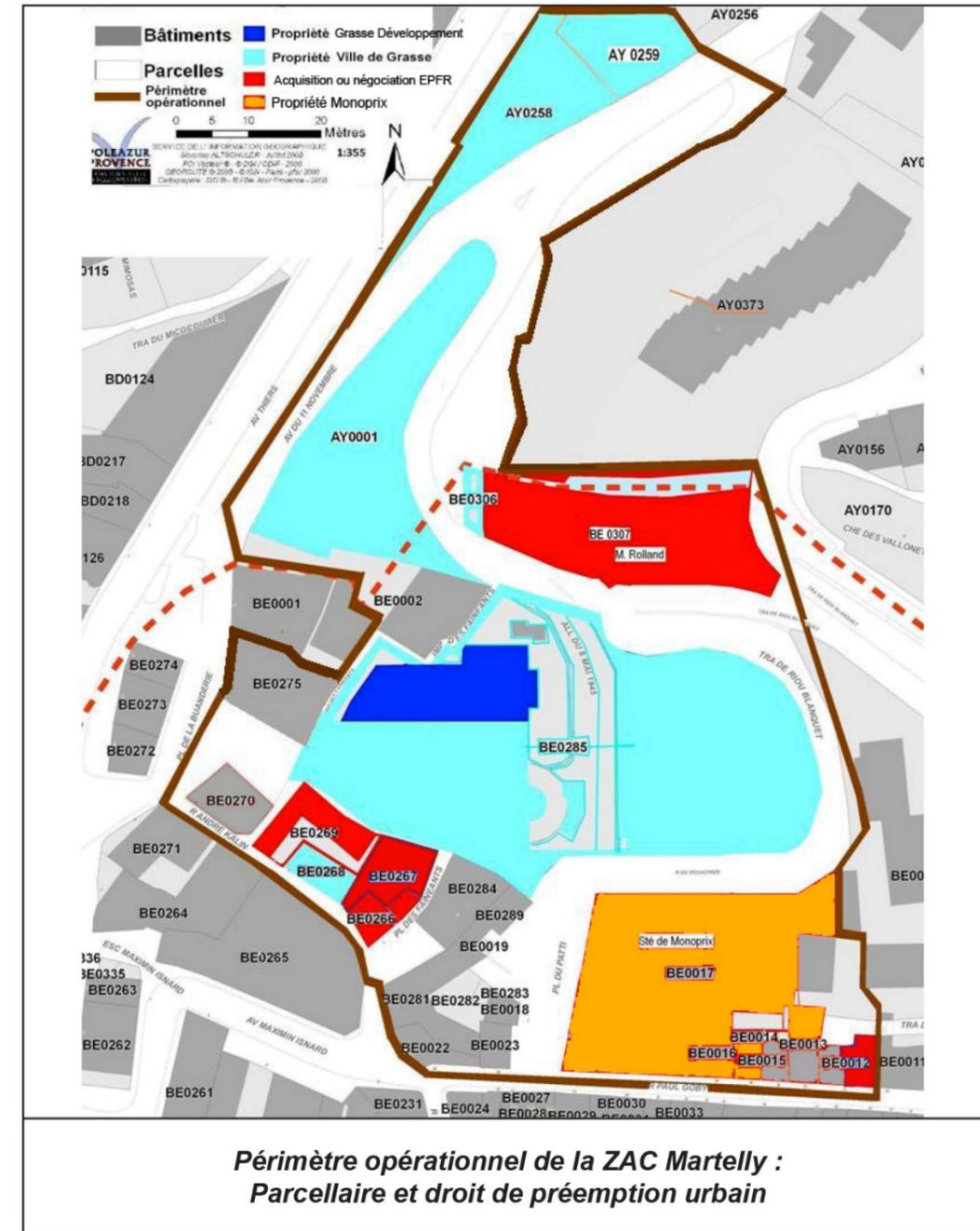


Figure 1 - extrait du dossier de création de la ZAC

1.3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU TERRAIN

Un terrain divisé en plusieurs strates urbaines

La ville de Grasse est située face à la mer, sur les contreforts d'un massif préalpin. Le site MARTELLY possède donc comme la plupart des autres quartiers anciens, une très forte déclivité, qui est ici axée dans le sens Est-Ouest avec une orientation générale vers le paysage lointain dirigée vers l'Ouest.

Le site possède donc plusieurs niveaux de strates urbaines s'étagant entre différents niveaux de voiries, serpentant tout autour et à l'intérieur de la ZAC. Le site MARTELLY réunit ainsi trois niveaux de strates urbaines, s'étagant sur environ 36m de hauteur.

- Il y a le niveau haut, situé à l'Est du site, où se situe la place de la Buanderie qui abrite elle-même la gare actuelle des Bus (Alt : +347.30). Cette place est en connexion directe avec la route départementale intitulée Avenue Thiers et qui est l'un des accès principaux de la ville depuis l'EST du Pays Grassois.
- Il y a le niveau intermédiaire, situé au centre du site, où se situe l'actuelle Allée du 8 mai 1945 (Alt : +332.50). Ce niveau correspond à celui de la vieille ville et au quartier piéton.
- Enfin, il y a le niveau bas, situé à l'Ouest du site, où se situe le Boulevard Gambetta (Alt : +311.50)

1.4. LES ABORDS DIRECTS DU TERRAIN

Périphérie directe

- Au Sud, l'emprise foncière est bordée par une rue étroite intitulée rue Paul Goby, qui sépare le site MARTELLY avec le centre ancien et piétonnier de la vieille ville. Cette rue qui est le prolongement de l'avenue Maximin Isnard prend son départ au niveau de la route départementale, juste au niveau de sa jonction entre la route Napoléon et l'avenue Thiers. De l'autre côté de la rue Paul Goby, se situe le quartier piétonnier de la vieille ville, constitué d'un tissu dense et urbain, fait de petites ruelles commerçantes de quelques mètres de largeur et de grandes places, comme le Parvis de la Médiathèque, la place aux aires, ou encore la Place de la Mairie.
- Au Nord, le site est bordé par un vallon humide et encaissé, intitulé « Vallon du Rossignol », dans lequel coule un petit ruisseau de montagne, en partie busé. « L'embouchure » de ce petit vallon, se fait au niveau de la route départementale, juste au niveau de sa jonction entre l'Avenue Etienne Caremil et le Boulevard Gambetta.
- A l'Est, vers le haut du terrain, se situe la gare routière et la place de la Buanderie. Cette place se termine par un grand belvédère surplombant l'allée du 8 mai et faisant face au paysage lointain. Plus haut, à l'Est, s'étend un site remarquable et paysager intitulé « Les fontaines parfumées », créé par le groupe LVMH et qui comprend des ateliers de création de parfum, au sein d'un écrin de verdure.
- Enfin, à l'Ouest, vers le bas du terrain, se situe une grande copropriété, intitulée « Résidence des Cordeliers ». Cette résidence privée possède plusieurs accès dont certains se situent en lien direct avec le terrain de la ZAC MARTELLY.



Figure 4 -vue aérienne

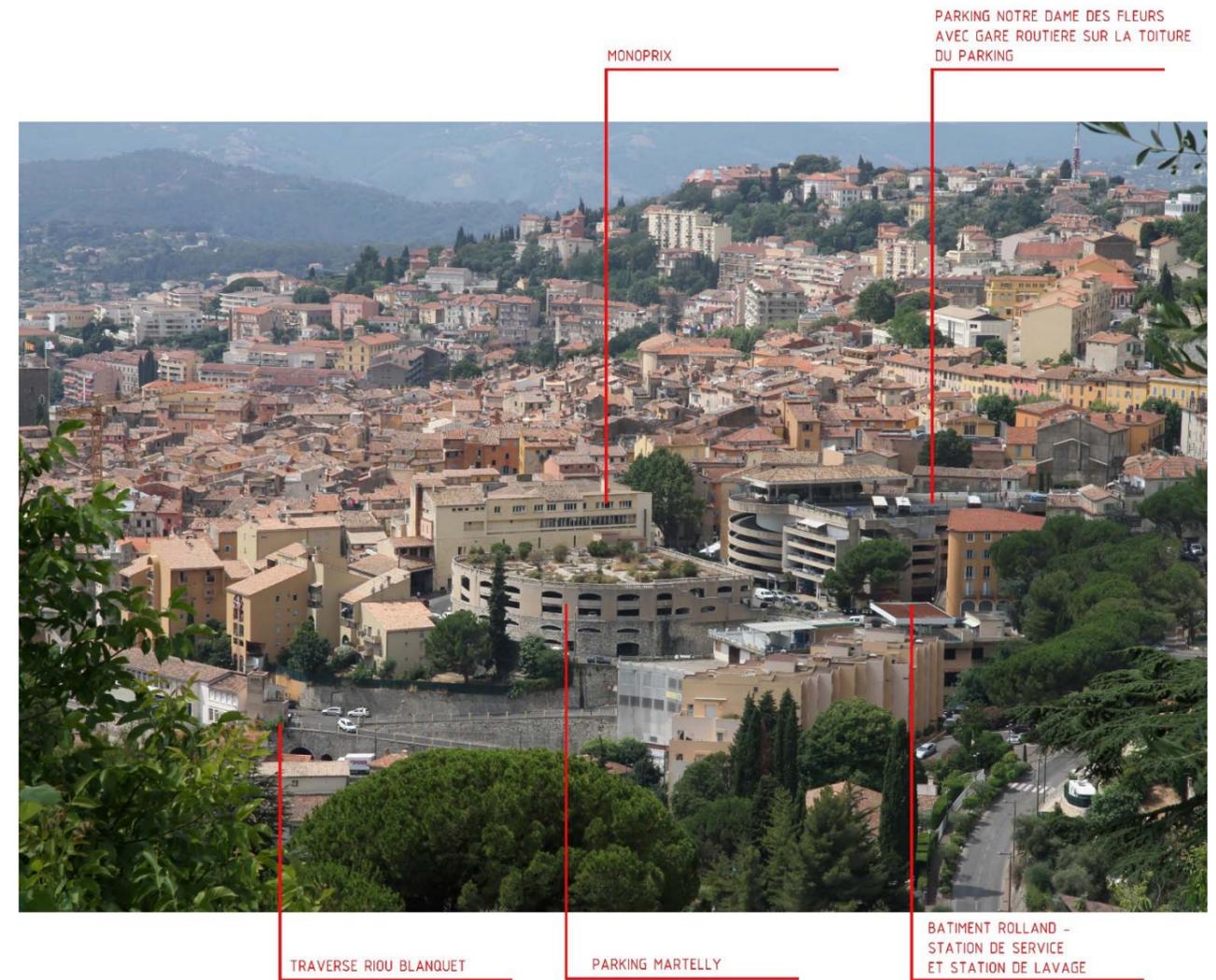


Figure 3- vue du site depuis l'est



Figure 5- le bâtiment Rolland vu depuis le boulevard Gambetta



Figure7 - le bâtiment MONOPRIX à droite, la toiture du parking Martelly à gauche, vus depuis la gare routière



Figure 6- le bâtiment Rolland avec la station de lavage vu depuis la gare routière



Figure 8- vue du bâtiment MONOPRIX



Figure 9 - le parking Notre Dame des Fleurs vu depuis l'allée du 08 mai 1945



Figure 10 - l'office de Tourisme vu depuis la gare routière

1.6. ZONAGE URBAIN

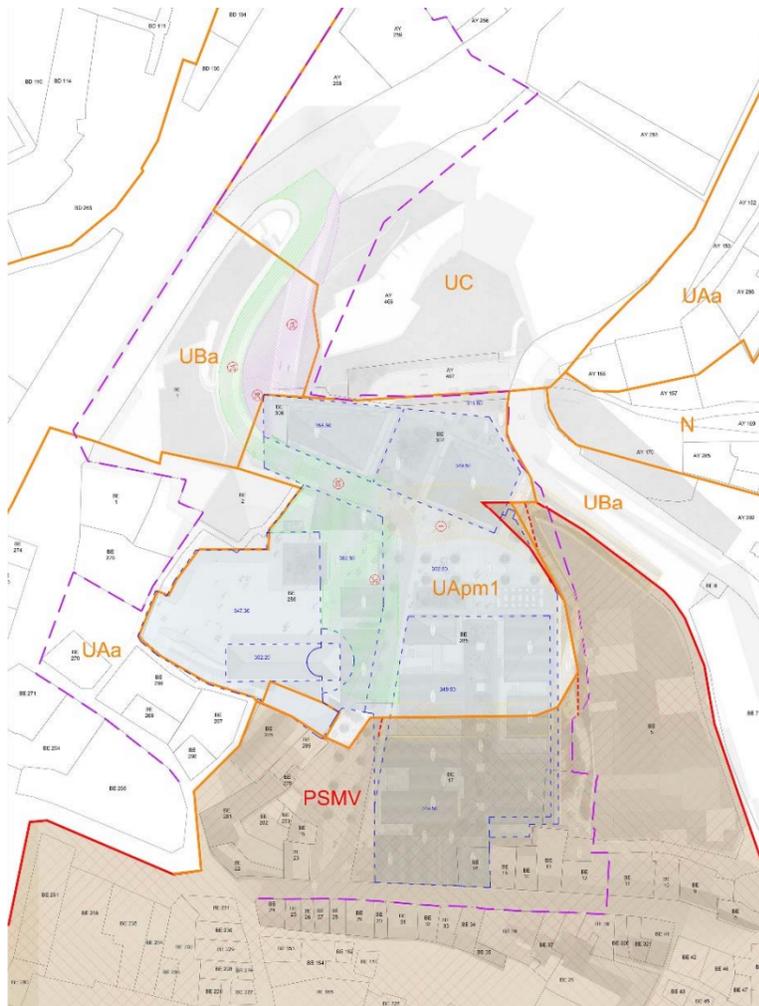
Le terrain du projet est situé à cheval sur deux règlements d'urbanisme. La limite entre ces deux règlements se fait dans la partie centrale du terrain, sur un axe Est-Ouest.

Le premier règlement d'urbanisme en vigueur sur ce site est le PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU). La zone urbaine correspondante au terrain du projet est la zone UAPM1. L'indice de révision en vigueur est l'indice 12, approuvé en janvier 2017.

- La zone du terrain occupée par le PLU correspond à la partie Nord du projet.
- En termes de planning chantier, cette zone correspond à la construction de la première phase d'aménagement.

Le second règlement d'urbanisme en vigueur sur ce site est le PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV). Ce plan de sauvegarde est un règlement national d'urbanisme qui permet une attention et une protection toute particulière du patrimoine historique de la vieille ville.

- La zone du terrain occupée par le PLU correspond à la partie Sud du projet.
- En termes de planning chantier, cette zone correspond à la construction de la seconde phase d'aménagement.



Point particulier du Zonage

Extention des limites constructibles du PSMV

Le plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de la ville de Grasse a été approuvé par arrêté préfectoral le 16 Novembre 2012. D'autre part, l'article R 313-21 du code de l'urbanisme permet, pour tout projet d'aménagement ou de construction, de procéder à une adaptation mineure du PSMV.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC MARTELLY, certaines adaptations ont été apportées au cadre réglementaire du PSMV en 2014, sur la base des principes d'aménagement du projet MARTELLY retenu en phase de dossier de création de la ZAC.

Ainsi dans l'article US 6.2 du règlement du PSMV imposant les reconstructions à s'implanter à l'alignement préexistant, une limite maximale d'emprise de construction imposée avait donc été ajoutée sur le plan réglementaire afin de permettre une constructibilité sur la Traverse du Riou Blanquet au-delà de la limite de l'îlot « Surface alimentaire ». Celle-ci a donc été créée au droit du bâtiment « surface alimentaire » existant, jusqu'en limite du périmètre du PSMV (implantée à l'axe de la voie).

De même, il a été proposé de compléter la limite maximale d'emprise de construction imposée le long de la traverse du Riou Blanquet au droit de l'espace végétalisé de la résidence des Cordeliers.

Ces extensions des zones constructibles du PSMV sont représentées sur le plan réglementaire par une limite en pointillés.



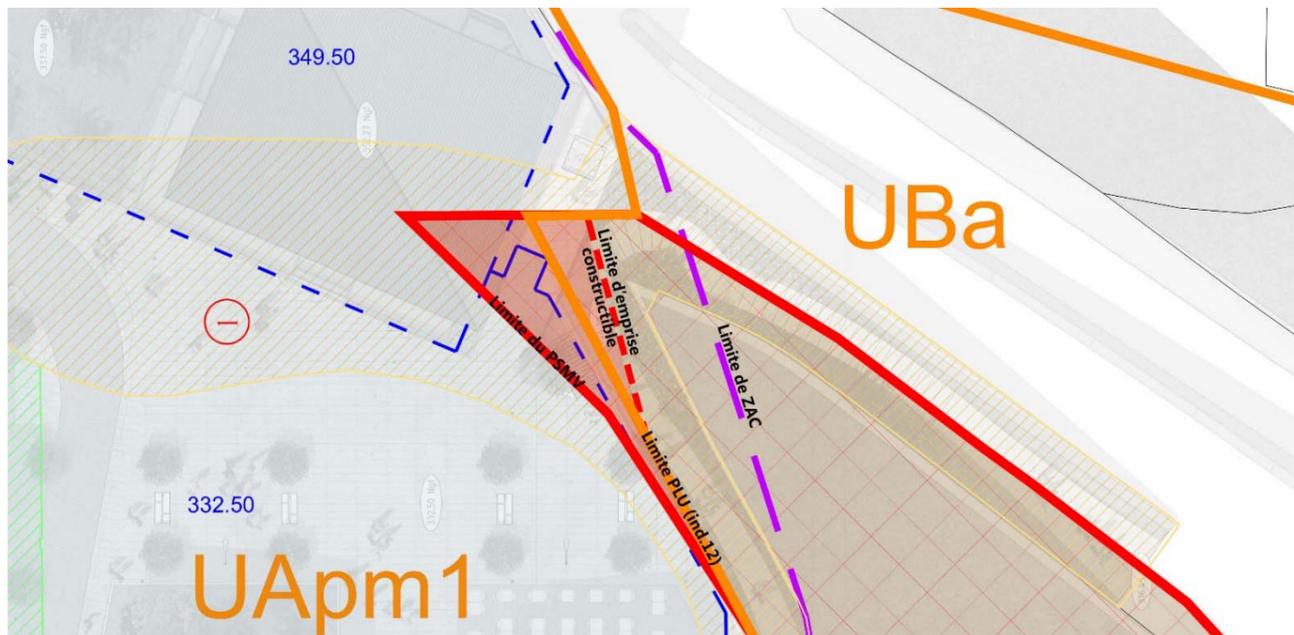
Ces adaptations mineures du PSMV ont été présentées en Commission Locale du Secteur Sauvegardé du 10 mars 2014 et ont été annexées au Procès-Verbal de cette Commission.

Superposition des zones PLU et PSMV

Le projet repose pour moitié sur le zonage PLU (Zone UApm1) et sur le zonage PSMV. Par contre, il est à noter qu'il existe un chevauchement sur les documents graphiques réglementaires, entre les deux limites de zones. Ce dernier est situé dans la partie Nord-Est du projet, dans le prolongement de la pointe du jardin de la résidence des "Cordeliers".

En effet, le contour de la limite sur le plan masse PLU (indice 12), ne coïncide pas tout à fait avec la limite du PSMV.

Par défaut, le projet tiendra compte du règlement le plus défavorable dans cette zone.



Révision du PLU

Le règlement du PLU approuvé le 28 juin 2007 a défini des secteurs soumis à une servitude d'urbanisme particulière au titre de l'article L. 123-2a du Code de l'urbanisme.

Ce règlement a fait l'objet de plusieurs révisions en vue de l'aménagement de la ZAC MARTELLY. La dernière en date qui a modifié plus précisément la zone UApm1 a été approuvée le 17 janvier 2017.

Cette dernière a entre autres modifié le plan de zonage et a défini des nouveaux polygones d'emprise sur la ZAC MARTELLY ainsi que des hauteurs réglementaires maximales pour les constructions.

Ces informations sont représentées sur notre plan d'impact (p4).

2. PRESENTATION DU PROJET DANS SON ENSEMBLE

2.1. INTENTIONS GLOBALES DU PROJET

Le présent permis porte sur la construction d'un ensemble immobilier constitué de 3 îlots comprenant du logement, des commerces, un cinéma et un parc de stationnement public.

L'aménagement des espaces publics ne fait pas partie du présent Permis de Construire (celui-ci étant à la charge de l'aménageur de la ZAC).

Le but du nouveau quartier Martelly est de redynamiser le cœur de ville de Grasse et de renouer avec un passé florissant tout en créant des espaces connectés et perméables afin de proposer un tissu urbain où visiteurs et habitants cohabitent. Il faut pour cela inventer des espaces publics faciles d'accès et compréhensibles tout en permettant la promenade et une meilleure qualité de vie. Le tout doit fournir une transition importante, vers une ville plus contemporaine, tout en conservant ses caractéristiques historiques et naturelles qui font de Grasse une des villes les plus visitées de la côte d'Azur.

Le nouveau quartier Martelly a donc un rôle important dans ce développement et doit se placer en tant qu'articulation dans le nouveau paysage Grassois.

Tout d'abord, il se placera en tant qu'articulation historique, car le site doit permettre la transition entre son passé moyenâgeux et industriel et un avenir de ville plus urbaine où les activités humaines et professionnelles retrouvent leur place en centre-ville.

Ensuite, il se placera en tant qu'articulation géographique entre le centre ancien, fait de petites rues et de places typiques de l'architecture méditerranéenne, et les collines arborées.

Enfin, le futur quartier Martelly se placera en tant qu'articulation verticale importante pour le centre-ville, en raison d'une topographie Grassoise très accidentée et pentue. La liaison entre toutes les altimétries du projet sera assurée pour une accessibilité au site renforcée. Relier le boulevard Gambetta à la place de la Buanderie, séparée par 36 m de dénivelé, est un défi que le quartier doit relever pour devenir un point d'entrée de la ville, un lieu de passage et un nouveau centre. Cette liaison verticale permettra aussi de mieux gérer les problématiques actuelles très fortes, liées aux circulations dans le centre-ville, que ce soit des piétons, des automobiles, ou des transports en commun, et permettra aussi d'offrir une interconnexion plus fonctionnelle entre les différents parkings publics.

2.2. IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Composition urbaine

Le nouveau quartier Martelly se développera autour de **deux axes forts** :

- un Axe Horizontal avec un étirement de l'activité commerciale du centre historique et avec un prolongement des circuits piétonniers existants, qui seront également dynamisés par le nouvel aménagement urbain et paysager du quartier de la médiathèque. Ce développement horizontal se fera par l'intermédiaire de nouvelles voies à vocation principalement piétonnes et par l'intermédiaire de nouveaux espaces publics ouverts qui serviront de lieux d'échange, d'interconnexion et d'intercommunication entre les différentes entités du projet.

- un Axe Vertical avec une mise en relation des différentes strates urbaines que ce quartier comprend. L'objectif étant de créer un étagement allant de la place de la Buanderie jusqu'au Boulevard Gambetta avec des liaisons piétonnes simples et rapides et permettant d'unifier et de rapprocher les différents quartiers autour d'un même lieu fédérateur et attractif.

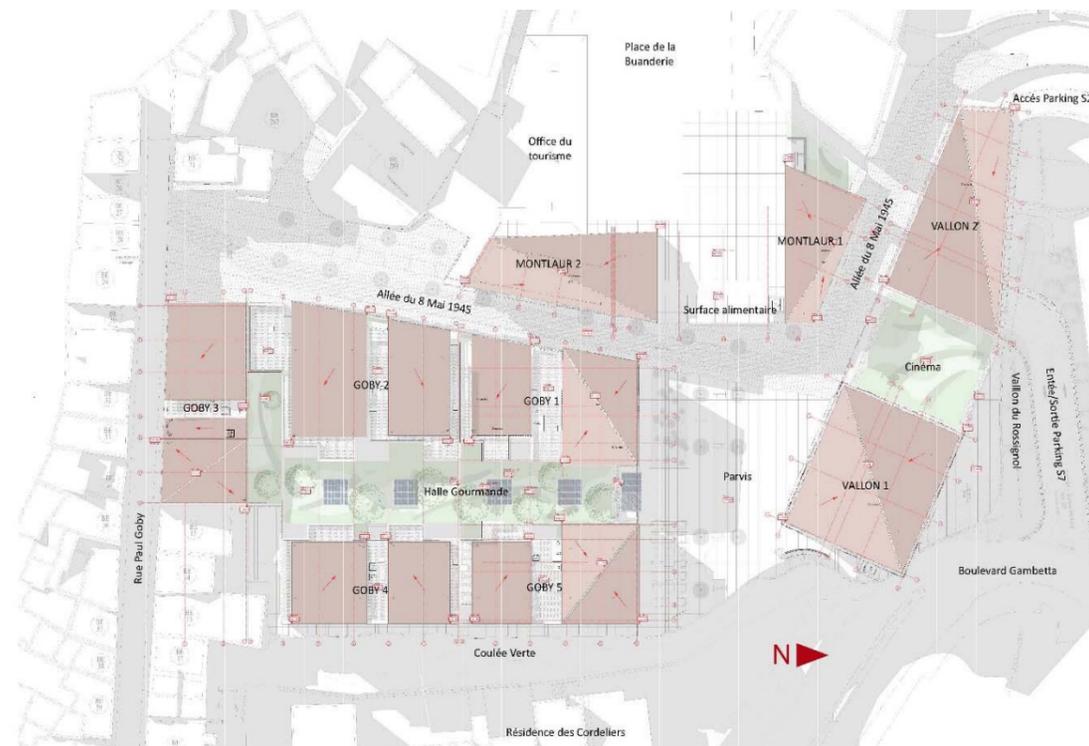


La composition urbaine de ce projet repose donc tout d'abord sur la création d'une nouvelle place urbaine, à la jonction de ces deux axes forts. C'est le FORUM romain, un lieu d'échange et de vie qui permettra à ce quartier de gagner sa véritable identité. Ce sera un point de jonction, un point de rencontre mais ce sera également un objectif, une véritable destination qui drainera jusque-là les riverains, les habitants de la région et les touristes.

Enfin, pour rendre le quartier plus lisible par les riverains, l'Allée du 8 Mai et sa nouvelle place urbaine seront donc entièrement piétonnes (sauf ponctuellement pour les commerçants et riverains, les déménagements, la collecte des ordures et en tant que voie d'accès pour les services de secours).

Le reste de la composition repose ensuite sur le découpage des îlots urbains.

Le nouveau quartier a été divisé en trois îlots bien distincts, dont chacun à son identité propre et sa fonction.



PLAN DE MASSE AVEC INDICATION DES ILOTS

Le premier et le plus important est l'îlot central, intitulé **ILOT GOBY**. Cet îlot massif possède son propre cœur d'îlot. Il forme un U ouvert sur la nouvelle place, et se referme au Sud par un front bâti le long de la rue Paul Goby, d'où son Nom. Sa forme et sa disposition structurent l'espace urbain, en créant de part et d'autre des cheminements piétons de différentes natures. A l'Est, le long de l'allée du 8 mai, l'îlot Goby, offrira un linéaire de petits commerces, dans le prolongement du « passage des remparts » en venant de la vieille ville ou du haut du nouveau parvis de la médiathèque. A l'Ouest, le long de la résidence des Cordeliers l'îlot Goby sera bordé par une promenade paysagère, une « coulée verte » qui permettra de relier le bas de la rue Paul Goby et la Médiathèque avec le quartier du boulevard Gambetta. Un ruban de verdure tire un trait d'union entre deux quartiers paysagers. Le vallon du Rossignol et les terrasses paysagères de la médiathèque.

Le second îlot est l'**ILOT VALLON**, en raison de sa disposition le long du vallon du Rossignol, d'où il puise son nom. C'est également un îlot structurant au niveau du paysage urbain. En effet, il permet avant tout de cadrer les vues, les perspectives vers le paysage lointain en accentuant la force de chacune.

A ce titre, nous pouvons dénombrer 3 perspectives importantes. La première, est celle située dans l'axe de l'allée du 8 mai, en regardant vers le Nord, depuis le passage couvert, dit « des remparts ». Ici, la morphologie bicéphale de l'îlot Vallon crée naturellement une trouée visuelle, au travers de laquelle se dévoilent les collines grassoises en arrière-plan.

La seconde est celle située sur la nouvelle place en regardant vers l'ouest. C'est une vue élargie de type belvédère, avec un angle de vision encadré par les îlots Vallon et Goby.

Enfin, la dernière est celle située sur la place de la Buanderie en regardant toujours vers l'Ouest. C'est une vue similaire à la précédente, mais avec un effet de resserrement plus prononcé.

Le troisième et dernier îlot est l'**ILOT MONTLAUR**. C'est un îlot qui fait office de masque. Ce dernier a en effet pour principal objectif de venir habiller la façade du parking Notre-Dame des fleurs, afin de lui redonner une image plus urbaine, au travers d'activités plus humaines tels que le logement ou les commerces.

Nature des nouveaux espaces publics

Nota : Bien que le découpage urbain fasse partie intégrante du projet architectural, l'aménagement des espaces publics ne fait pas partie du présent Permis de Construire (celui-ci étant à la charge de l'aménageur de la ZAC).

Les espaces publics sont constitués de :

- La nouvelle place
- La place de la Buanderie
- Le haut de l'Allée du 8 mai
- La coulée verte
- Le Vallon du Rossignol

2.3. DESCRIPTION DES ACCES ET PROGRAMMATION



- Plusieurs immeubles d'habitation totalisant environ 150 logements (30% de logements locatifs sociaux et 70% de logements en accession libre)
- Un parc de stationnement public et privé de 730 places

L'ensemble des fonctions sont desservies par l'espace public existant et à créer.

L'allée du 8 mai 1945 donne accès :

- à la surface commerciale Surface alimentaire à l'ouest
- aux commerces de l'îlot Goby et de l'îlot Montlaur
- aux logements du bâtiment Goby 1 et 2 dans l'îlot Goby, Montlaur 1 et 2 de l'îlot Montlaur
- aux logements du bâtiment Vallon 2 dans l'îlot Vallon (au nord)

Le nouveau parvis donne accès :

- à la halle commerçante et aux commerces de l'îlot Goby au sud
- au cinéma, aux logements du bâtiment Vallon 1 et aux commerces de l'îlot Vallon au nord

La rue Paul Goby donne accès :

- à la halle commerçante de l'îlot Goby
- aux logements du bâtiment Goby 3
- au commerce G07

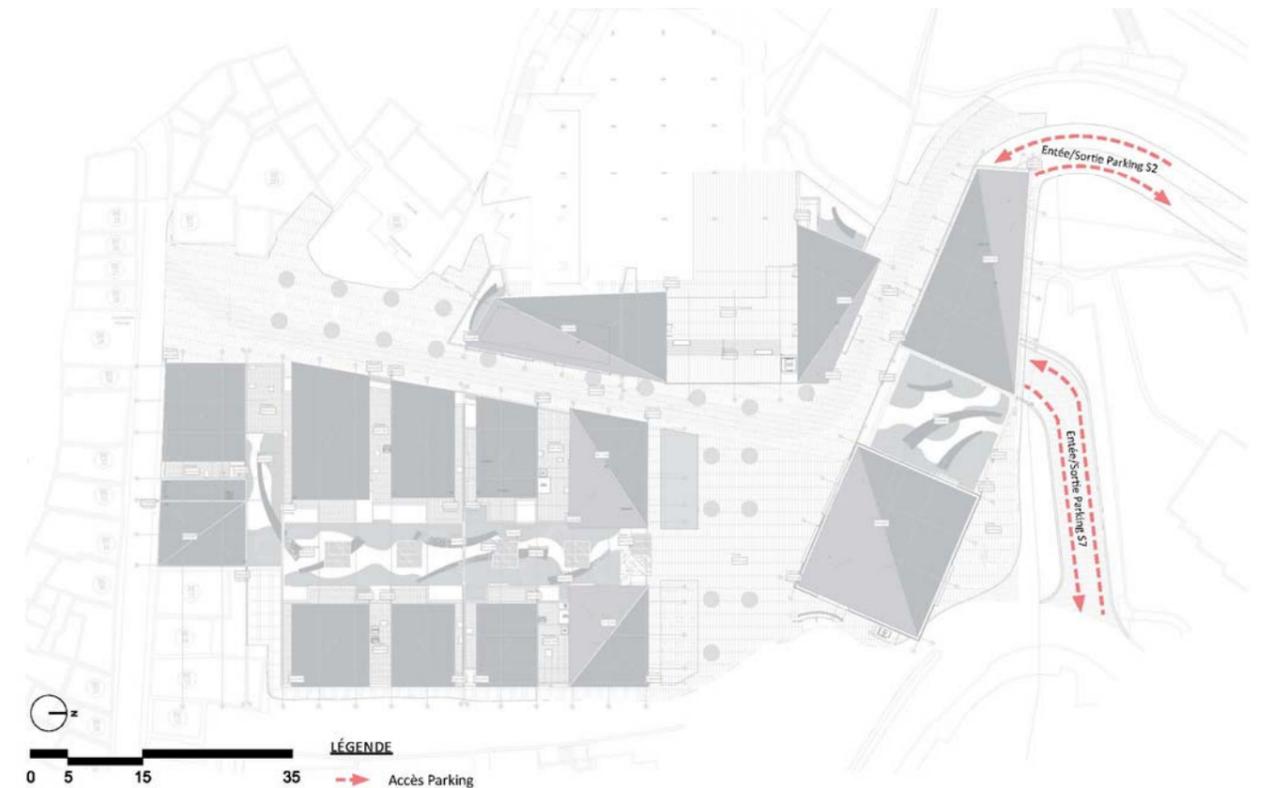
La coursive à l'est en prolongement du parvis donne accès :

- aux logements du bâtiment Goby 4 et 5 et un accès technique à la toiture jardin au cœur d'îlot de Goby

La place de la Buanderie donne accès :

- aux commerces en dernier étage de l'îlot Montlaur

Le parking du projet possèdera deux nouveaux accès. Ces derniers seront à double flux et fonctionneront donc en entrée - sortie.



PLAN DE MASSE - INDICATION DES ACCES PARKING

Le premier accès sera implanté au niveau S2 et sera accessible directement depuis le haut de l'allée du 8 mai. Une bretelle d'accès sera créée à partir de cette voie, juste avant l'embranchement avec l'avenue du 11 novembre. La rampe d'accès aura une largeur de 7 mètres. Elle permettra l'accès aux véhicules légers voulant emprunter le parking public et aux véhicules lourds utilisés pour la livraison du Surface alimentaire.

Le second accès sera implanté au niveau S7 et sera accessible directement depuis la route départementale D307 à la jonction entre l'avenue Etienne Caremil et le boulevard Gambetta. La voie d'accès extérieure de 6,50m de largeur circulera depuis la route départementale le long du cours d'eau situé au fond du vallon du Rossignol. Cette voie enjambera le cours d'eau avant de pénétrer dans le parking public.

Le dimensionnement du parc de stationnement répond aux besoins de l'opération vis-à-vis du PLU, à la conservation des parkings correspondant au parc Martelly actuel ainsi qu'aux demandes de la ville.



PLAN DU NIVEAU -2 - ACCES PARKING DEPUIS LE HAUT DE L'ALLEE DU 08 MAI



PLAN DU NIVEAU -7 - ACCES PARKING DEPUIS LA ROUTE DEPARTEMENTALE D307

FONCTIONNEMENT DES LIVRAISONS

Les livraisons sont gérées sur le site de manière différente entre la halle et la surface alimentaire, et les commerces en pied d'immeuble.

Les commerces en pied d'immeuble seront livrés par la rue selon le schéma ci-après, aux horaires spécifiques.



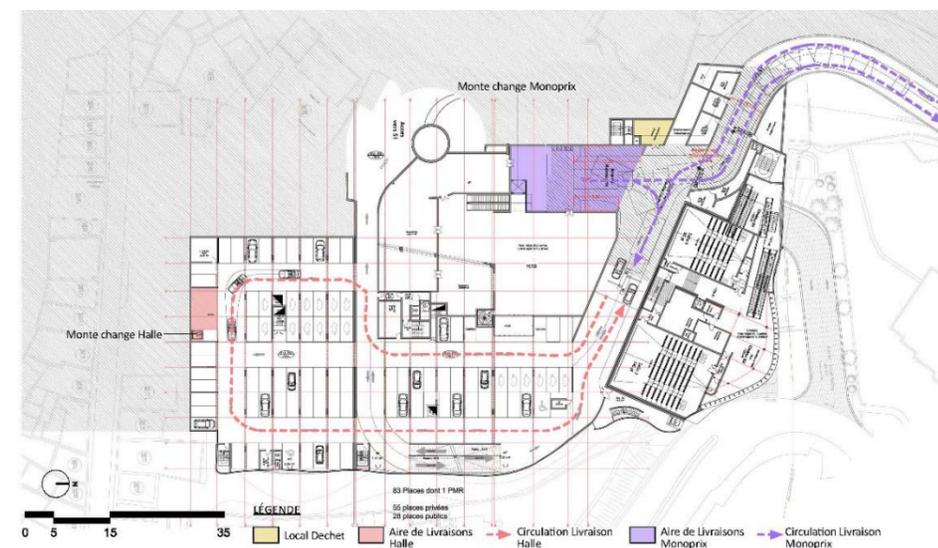
PLAN DU REZ DE CHAUSSEE

EN ROSE LE CIRCUIT DES LIVRAISONS DES COMMERCES

EN JAUNE LES LOCAUX DECHETS DES COMMERCES

La halle et la surface alimentaire seront livrées par le sous-sol -2. La surface alimentaire a une aire de livraison spécifique indépendante du parking, en violet sur le schéma ci-après.

La halle sera livrée par le sous-sol-2 : une zone de livraison (en rouge dans le schéma) lui est dédiée, reliée au rez-de-chaussée par un ascenseur.



PLAN DU REZ DE CHAUSSEE

EN VIOLET LE CIRCUIT DE LIVRAISONS DE LA SURFACE ALIMENTAIRE

EN ROUGE LE CIRCUIT DE LIVRAISON DE LA HALLE

2.4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Description des constructions

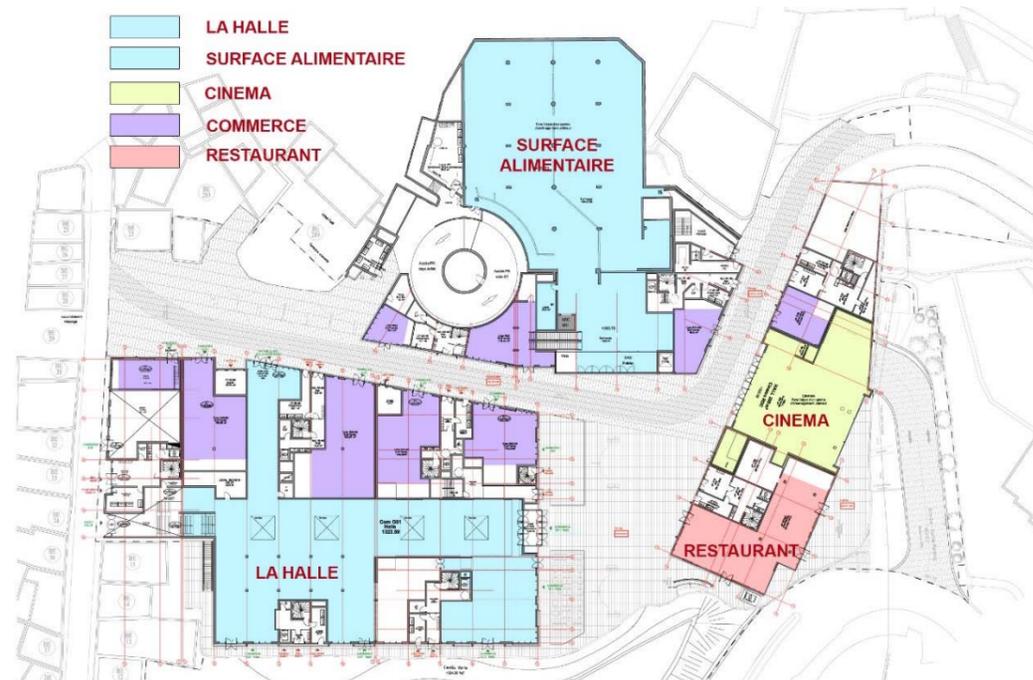
Le projet d'aménagement de la ZAC Martelly a pour vocation de recréer un nouveau quartier de ville qui soit à la fois le prolongement du centre commerçant de la vieille ville mais également un nouveau quartier, moderne et vivant permettant de redynamiser le quartier ancien. Cela doit donc se faire au travers d'un programme mixte et équilibré, entre la proposition de logements neufs de qualité et la proposition d'activités commerciales et culturelles attractives et intergénérationnelles.

D'un point de vue commercial, le projet prévoit une surface de plancher globale d'environ 10.480 m². Celle-ci peut être répartie de la façon suivante :

- environ 2980 m² pour la grande surface alimentaire
- environ 1380 m² pour la halle
- environ 4290 m² pour le cinéma
- environ 1830 m² pour les autres commerces

Le reste du programme est constitué d'environ 9410 m² de logements dont environ 6490 m² en accession et environ 2920 m² en social et d'un parking de 730 places, regroupant à la fois les places publiques nécessaires à la vie du quartier ainsi que les places privatives des logements créés sur cette opération.

L'aménagement des commerces du présent permis est donné à titre indicatif : chaque commerce fera l'objet d'une demande d'autorisation d'aménagement auprès des autorités compétentes.



PLAN DU REZ DE CHAUSSEE AVEC INDICATION DES SURFACES COMMERCIALES

1- La nouvelle Surface alimentaire

La nouvelle Surface alimentaire sera répartie sur deux niveaux. Le premier sera situé au Rez-de-chaussée de l'ILLOT MONTLAUR et récupèrera entre-autre l'emprise du niveau bas de l'actuel parking Notre-Dame des Fleurs.

La deuxième partie sera située au deuxième niveau de sous-sol, en communication directe avec le parking public de l'opération. Ce deuxième niveau permettra à la clientèle venant en voiture d'avoir un accès direct au magasin.

La livraison du magasin se fera principalement au sous-sol ou sera aménagée une aire de livraison accessible aux camions.

2- La halle commerçante

Le projet d'aménagement de la ZAC MARTELLY prévoit la création d'une grande halle commerçante d'environ 1380 m².

Ce lieu de vie et d'échange a été créé de telle manière qu'il puisse être aussi un des vecteurs principaux des flux piétons qui donneront vie à ce nouveau quartier.

La halle est constituée d'un long mail traversant avec une entrée principale qui prend naissance au milieu de la nouvelle place et un accès qui débouche à l'extrémité, au milieu de la rue Paul Goby. Un troisième accès, perpendiculaire au mail, donnant sur l'allée du 8 mai en face de la place du Patti, viendra compléter les deux précédemment cités.

Cette halle « traversante » devrait capter les flux piétons du centre ancien en les amenant vers la nouvelle place et aussi redynamiser les commerces de la rue Paul Goby, qui sont aujourd'hui à la peine.

Etant donné les différences de niveaux de sol, dues à la forte pente de la rue Paul Goby, le mail piéton de la halle se terminera, coté Goby, par un grand escalier monumental. Une liaison par ascenseur se fera sur le côté pour les personnes à mobilité réduite.

Le cœur de la halle sera constitué de larges espaces marchands sous forme d'étals de marché, le projet d'aménagement fera l'objet d'une demande d'autorisation spécifique. Le tout sera largement éclairé par des baies vitrées situées sur la façade ouest et donnant directement sur la cime des arbres de la coulée verte qui longera la halle en contrebas. Le mail central sera quant à lui éclairé zénithalement par une série de puits de lumière.

L'entrée de la halle sur la place sera marquée par un élément architectural particulier faisant office de signal visuel fort, pour bien marquer son emplacement. Cet élément architectural sera matérialisé par un fronton en métal laqué de couleur noire afin de contraster vivement avec les couleurs blanches et pastel, qui dominent le reste du projet.

L'ensemble sera saillant par rapport au reste de la façade et sera détaché de celle-ci par des renforcements, faisant office de joint creux architecturaux.

3- Le Cinéma

Le complexe cinématographique proposé dans la cadre de ce projet comprendra 6 salles pour une capacité d'environ 1080 places assises.

L'accès au cinéma se fera depuis la nouvelle place. L'entrée étant située dans le prolongement de l'allée du 8 mai et dans l'axe du flux piéton provenant du centre ancien au travers du « passage des remparts ». Cette perspective sur l'entrée du Cinéma depuis la lisière de la vieille ville est d'ailleurs un des points clés de l'attractivité que doit représenter cette place vis-à-vis du reste de la ville.

Depuis la nouvelle place, seule la façade du hall d'entrée sera visible ; le reste du complexe cinématographique se développant coté boulevard Gambetta, dans un volume sur 3 niveaux adossé au parc de stationnement.

Le cinéma figure dans les plans appelés « sous-sols », bien qu'il bénéficie d'une véritable façade sur le boulevard Gambetta, qui est par ailleurs la façade accessible au secours, avec des ouvrants de 90 x140 cm minimum. Les ouvrants sont repérés sur le plan de façade.

Depuis le boulevard, le complexe sera clairement perceptible, avec une façade vitrée se détachant à l'aplomb de la zone verte du vallon. L'une des caractéristiques architecturales de cette grande façade vitrée est l'ajout d'une seconde peau faite de brise-soleils fixes. Ces derniers seront constitués de grands panneaux en aluminium thermolaqués. Ces panneaux de teinte unique (rouille ou Corten) orientés aléatoirement conféreront à cette façade une animation et une vibration, en captant plus ou moins directement la lumière naturelle.

L'organisation interne du cinéma est liée directement à cette configuration. C'est une organisation verticale avec une disposition étagée et superposée de l'ensemble de ses organes. L'organisation schématique est la suivante :

4- Les commerces de proximité

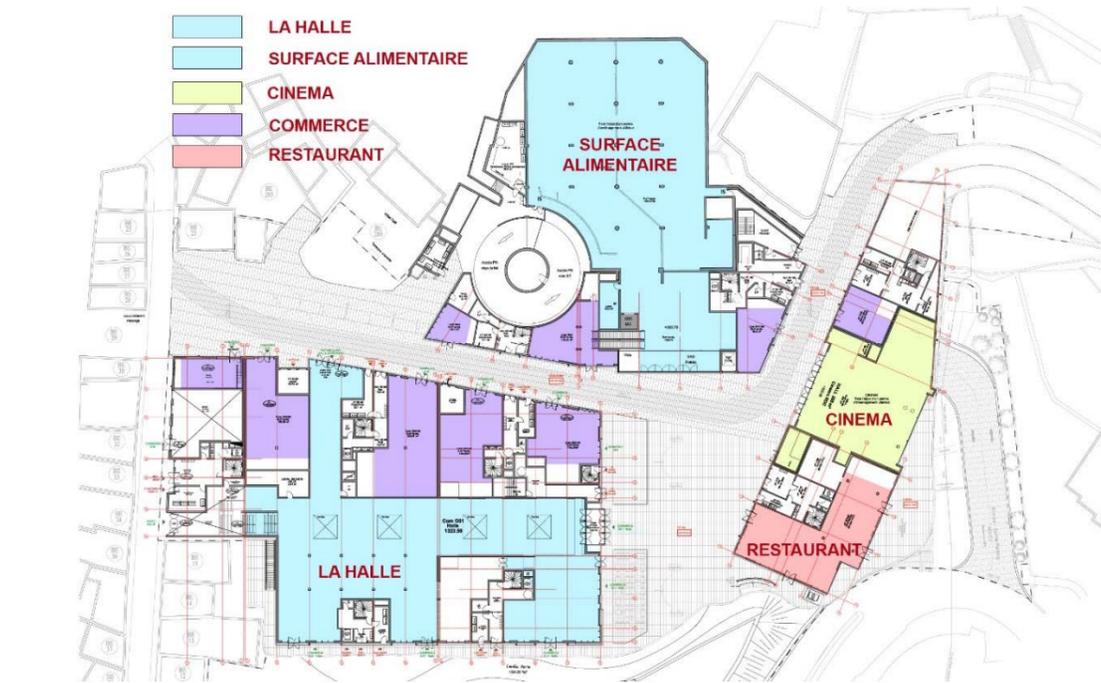
Les commerces de plus petite taille développés au sein de cette opération s'inscrivent dans le prolongement des axes commerciaux du centre-ville. Ces nouveaux commerces sont donc principalement situés le long de l'allée du 8 mai et forment ainsi un socle commercial continu, se développant tel un ruban, le long de la nouvelle voie piétonne.

Ces commerces de proximité sont pour la plupart aménagés dans le sens de la profondeur, avec des réserves disposées dans le fond et des façades sur rues les plus vitrées possibles. Les surfaces peuvent être variables et oscilleront entre 30 et 200 m². Les accès de ces commerces donneront exclusivement vers l'extérieur, coté voie piétonne ou nouvelle place.

Afin de faire une liaison commerciale continue avec la strate haute de ce quartier, trois commerces seront implantés au niveau de la place de la Buanderie, afin d'étirer la zone commerciale existante qui se situe en amont de la place. Ces commerces un peu particuliers seront disposés en encadrement du belvédère, largement ouverts sur le paysage et bénéficieront de la vue plongeante sur le reste du quartier MARTELLY.



VUE DU CINEMA DEPUIS LE BOULEVARD GAMBETTA



PLAN DU REZ DE CHAUSSEE AVEC INDICATION DES SURFACES COMMERCIALES



VUE DEPUIS L'ALLEE DU 08 MAI



PLAN DU NIVEAU 4 - COMMERCE SUR LA PLACE DE LA BUANDERIE EN VIOLET

5- Les logements

L'objectif du projet MARTELLY étant de recréer un quartier de ville, alliant animation commerciale avec une fonction résidentielle de qualité, la seconde moitié du programme concerne donc bien évidemment le logement.

Ces derniers représentent à eux-seuls environ 9 410 m² de surface de plancher, soit pratiquement 45% de l'ensemble de la surface de plancher bâtie sur cette opération. Ils seront répartis en 150 logements divisés en deux catégories. La première correspondra aux logements en accession libre et représentera 70% de l'ensemble, tandis que la seconde correspondra aux logements locatifs sociaux avec les 30% restants.

L'ensemble des logements seront répartis sur les trois îlots. Chacun sera lui-même décomposé en plusieurs bâtiments distincts avec pour chacun d'entre eux, une cage d'escalier indépendante, un hall indépendant et un local «ordures» indépendant donnant sur l'espace public.



PLAN DE MASSE AVEC INDICATION DES ILOTS

L'îlot Goby sera divisé en 5 bâtiments. Les bâtiments intitulés G1 et G2 seront disposés sur la façade Ouest de l'îlot, le long de l'allée du 8 mai et comprendront 4 niveaux de logements. Le bâtiment G3 sera quant à lui positionné le long de la rue Paul Goby et sera également constitué de 4 niveaux. Enfin, les bâtiments G4 et G5 seront positionnés le long de la façade Est de l'îlot et seront étagés uniquement sur 3 niveaux de logements, à l'aplomb de la coulée verte.

L'intérieur du U formé par ces 5 bâtiments sera aménagé en espace paysager par l'intermédiaire d'une grande toiture végétalisée située à l'aplomb de la halle commerçante.



VUE AXONOMETRIQUE ILOT GOBY

L'ilot Vallon sera divisé en 2 bâtiments (V1 et V2) disposés de part et d'autre de l'entrée du Cinéma. Ces derniers comprendront respectivement 4 et 5 niveaux de logements. Chacun de ces bâtiments sera traversant entre la nouvelle place et le vallon du Rossignol situé en contrebas. Ces deux bâtiments seront exclusivement réservés à l'accession libre.



VUE AXONOMETRIQUE ILOT VALLON

Enfin, l'ilot Montlaur sera également divisé en deux bâtiments distincts (M1 et M2) qui viendront habiller l'actuel parking Notre-Dame des fleurs. Les deux bâtiments, constitués de 3 niveaux de logements sur un rez-de-chaussée commercial, seront donc compris dans la hauteur du parking existant. Ils seront chapeautés d'un étage de commerces donnant sur la place de la buanderie.

Le bâtiment M1 formera un angle en suivant le contour de l'allée du 8 mai. Il possèdera donc deux façades. L'une orientée au Nord-Est, sur la voie piétonne et l'autre à l'Est, face à la place et au panorama. Son accès se fera sur sa façade Nord-Est, en face de l'entrée du Cinéma. Ce bâtiment sera réservé uniquement à l'accession libre.

Le bâtiment M2 est le second bâtiment. Son accès se fait depuis l'allée du 8 mai sur lequel est tournée sa façade principale ainsi que son petit retour, du côté de la place du Patti. Ce bâtiment est réservé au logement locatif social.



VUE AXONOMETRIQUE ILOT MONTLAUR

- Les logements en accession libre.

Cette catégorie de logements sera donc constituée de 105 logements. Leur typologie variera du T1 au T4, avec une majorité d'appartements moyen de type T2 et T3.

- Les logements locatifs sociaux

Cette catégorie de logements sera gérée par un bailleur social et sera constituée de 45 logements. De la même façon que pour l'accession, leur typologie variera du T1 au T4, avec une majorité de type T2 et de type T4.

6- Le parking public et privé

Le projet prévoit la réalisation d'un parking public et privé de 730 places, qui se développe sur 8 niveaux et constitue le socle de l'opération. Ce parking viendra se connecter au parking actuel intitulé Notre-Dame des fleurs. Les deux parkings fonctionneront à terme ensemble. En effet le parking Notre-Dame des Fleurs conservera son entrée actuelle au niveau de la place de la Buanderie. Par contre sa sortie se fera via le nouveau parking, en utilisant sa rampe actuelle qui descendra jusqu'au niveau -2 et qui viendra se connecter avec les deux premiers niveaux de stationnement du nouveau parking.

Le parc de stationnement public et privé constitue le socle de l'opération, sur lequel sont implantés les commerces et les logements. Sa façade est constituée d'un jeu de courbes en béton matricé, qui reprend la matérialité minérale des murs de la ville.



VUE AXONOMETRIQUE D'ENSEMBLE DE L'OPERATION

2.5. LE PARTI ARCHITECTURAL

Le projet MARTELLY décline une architecture de transition située à mi-chemin entre « Patrimoine historique » et « modernité ». Cela passe tout d'abord par des formes architecturales contemporaines reprenant les codes et les lignes d'une architecture urbaine locale. Mais cela passe également par des coloris et des matériaux identitaires propres à la région de Provence et à la ville de Grasse.



1- Des façades de logements aux proportions très verticales

A l'image des immeubles de la ville historique de Grasse, les bâtiments de logements du projet MARTELLY reprennent une proportion étroite et verticale. Ces éléments verticaux sont marqués ici par un découpage des corps de bâtiments. Ce phénomène est accentué par des décalages de nus de façade par rapport à l'alignement du socle commercial situé au rez-de-chaussée. Ainsi, les volumes étroits implantés en saillie du socle commercial et qui viennent l'entrecouper matérialisent la verticalité, en opposition avec le reste des façades situées en creux et venant buter sur le socle.



toitures en béton teinté à pentes stylisées, qui évoquent les couleurs de la tuile locale et provençale. Cette double écriture permet à la fois de garder, vue de haut, une continuité visuelle avec les toitures limitrophes du centre historique et permet simultanément de donner une image beaucoup plus légère et plus contemporaine, en étant à l'échelle du piéton. Les rives seront traitées par des habillages métalliques thermolaqués.

L'évacuation des eaux pluviales de ces sur-toitures se fera au moyen de naissances disposées au niveau des extrémités basses de ces toitures (pour la configuration de toitures à pans uniques, inclinés). Pour les toitures à 2 pans, la récupération des eaux se fera par une noue centrale qui permettra l'évacuation directe vers la toiture terrasse étanchée. L'entretien de ces éléments d'évacuation se fera par un accès direct depuis la toiture terrasse technique.

Ces sur-toitures à pentes permettront également de cacher les éléments techniques des logements, des commerces et du parking situés en dessous. L'ensemble des rejets d'air seront centralisés sous les emprises de ces toitures et seront rejetés par-dessous et latéralement.

2- Des éléments de façades architectoniques

Entre « Patrimoine historique » et « modernité » : si les proportions des bâtiments s'inscrivent dans la continuité de la ville historique, les façades expriment leur modernité par le biais d'éléments architecturaux contemporains et de modénatures particulières au projet.

- Surlignage des façades
Encadrement des volumes principaux par des voiles en béton venant en saillie et se retournant en partie haute par des débords de casquette. En fonction des configurations, l'espace compris entre ces voiles verticaux formera à certains endroits des failles étroites assimilées à de véritables joints creux à l'échelle urbaine.
- Habillage des façades
Habillage partiel de certains balcons par des parois semi-ajourées. Ces habillages sont composés de profils superposés formant des brises soleil. A l'échelle urbaine, ces profils rentreront dans une composition plus générale jouant sur une répartition équilibrée entre les pleins et les vides.
- Végétalisation des façades
Création de volumes de jardinières suspendues permettant de végétaliser les façades des logements. Des blocs de jardinières viendront ainsi s'adosser de façon aléatoire aux pignons des redents. Ils seront par contre systématiquement accolés à des balcons privatifs permettant ainsi d'assurer leur entretien.

3- Des sur-toitures à pentes

Les toitures sont dans ce projet des éléments architecturaux fondamentaux et rentrent pleinement dans la composition urbaine de l'ensemble. En effet, la ville étant construite sur le versant d'une colline, les quartiers et les bâtiments sont donc étagés les uns au-dessus des autres, démultipliant ainsi les vues sous différents angles. Les toitures seront donc ici nettement visibles depuis la partie haute du site, et plus encore, en prenant du recul. Le parti architectural a donc été de développer des bâtiments aux lignes contemporaines surmontées par des sur-

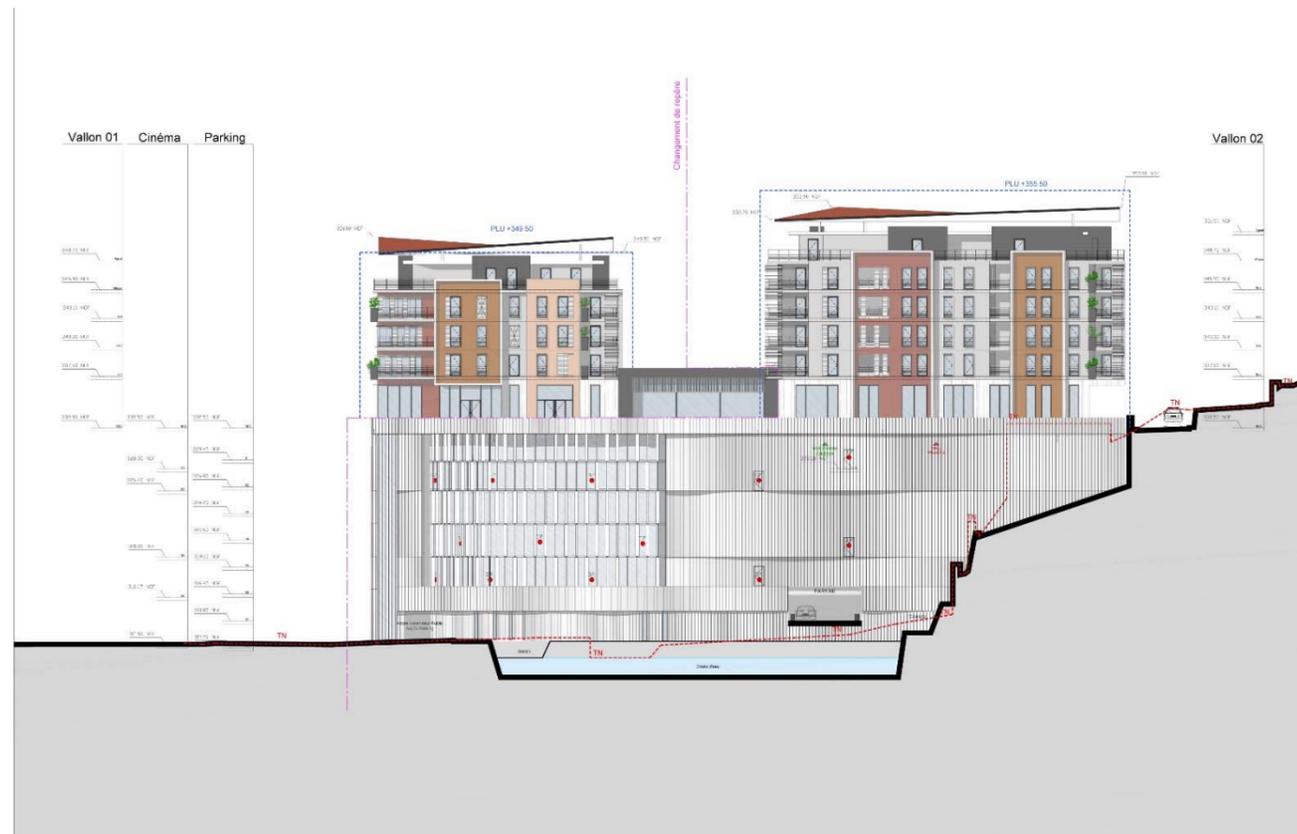


4- Une façade d'équipement contrastée formant un signal urbain

Afin de faciliter la lecture des formes architecturales, la façade du complexe cinématographique donnant sur le vallon du Rossignol sera nettement contrastée avec les façades des logements situés en contre-haut. En effet, cette façade sera traitée principalement par une grande paroi vitrée sur toute la hauteur des salles de cinéma, ce qui donnera de la transparence et de la légèreté au socle urbain de l'îlot Vallon. De plus, cette grande façade vitrée recouverte de sa peau de brise-soleils jouant avec les reflets du soleil permettra aussi de créer une sorte de signal urbain à l'échelle de la ville, en profitant au mieux de sa position stratégique.

Enfin, le contraste procuré par ce grand mur rideau lumineux sera amplifié par les façades neutres en béton ondulé matricé, situées dans le prolongement du socle (niveaux de parking) : du côté du Vallon du Rossignol la façade

vitrée se poursuivra par ce traitement minéral brut, en béton matricé qui viendra se fondre dans la masse végétale des restanques du vallon. De l'autre côté, en direction de la coulée verte, la façade vitrée se poursuivra par un long socle minéral de nouveau ondulé, offrant par la superposition de courbes et contre-courbes des ouvertures donnant sur le parking.



2.6. LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET LEUR COLORIMETRIE

Le parti architectural repose donc ici sur l'idée d'une architecture qualitative de transition qui se veut à la fois respectueuse de l'architecture locale et historique de la ville et à la fois résolument tournée vers l'avenir en utilisant des lignes sobres et contemporaines. Mais cela ne repose pas exclusivement sur la forme du bâti mais également sur le choix des matériaux et sur la colorimétrie de ces derniers.

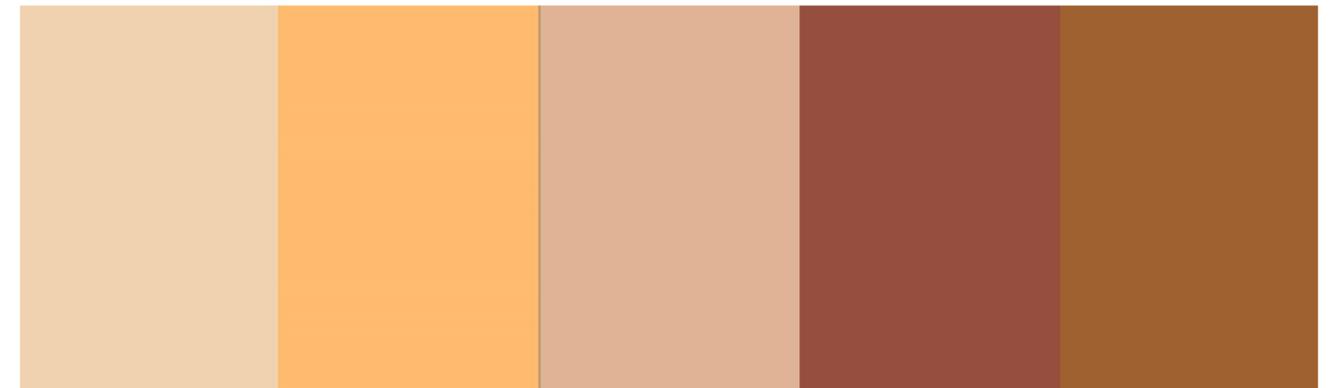
Les matériaux choisis pour le traitement des façades seront des matériaux nobles et de qualité, afin d'être le plus respectueux du caractère historique de la ville de Grasse et pour conférer à ce nouveau quartier une image pérenne pour les prochaines décennies à venir.

1- Les revêtements de façade

Les murs de façades des logements

Concernant les immeubles de logements, le matériau de revêtement de façade qui sera privilégié est l'enduit de construction de type minéral constitué de chaux, afin de mettre en avant les techniques traditionnelles de construction, propre à la région et à la ville.

Malgré le fait qu'il n'y ait pas un nuancier propre à la ville Grasse, les enduits de façade employés sur cette opération seront dans des teintes communes à celles de la région et de la ville de Grasse. 5 teintes ocres ont donc été retenues dans ce sens. En fonction du fournisseur qui sera sélectionné lors de la construction, ces teintes devront être converties fidèlement dans le nuancier de ce dernier.



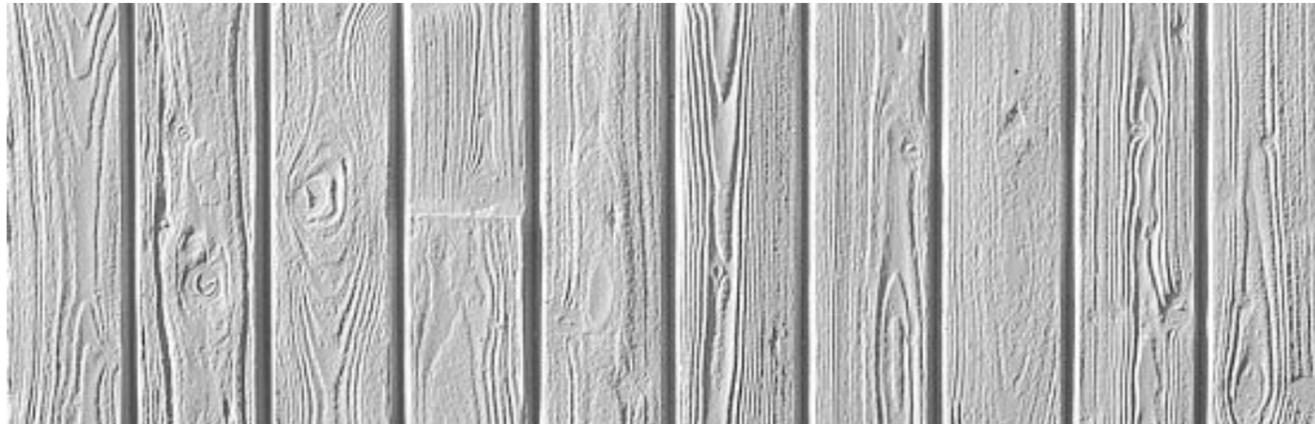
Concernant la répartition des coloris, les 5 couleurs décrites ci-dessus marqueront des volumes situés en avancé, contrairement aux corps de bâtiments qui seront implantés en renforcement. Ces derniers seront revêtus d'enduit de couleur « gris moyen », afin de contraster plus nettement avec les couleurs pastel.

D'un point de vue thermique, les murs de façades seront en béton et revêtus à la fois par un isolant intérieur et un isolant extérieur collé. Le niveau de rez-de-chaussée sera lui isolé uniquement depuis l'intérieur afin de ne pas exposer de revêtement léger au contact des usagers.

Par ailleurs, tous les éléments architectoniques, à l'exception des encadrements de fenêtre et des vitrines et des brise-soleils dans les étages supérieurs, qui viendront en saillie des façades ou en débord de toiture ainsi que les modénatures architecturales seront réalisées en béton lasuré de couleur blanche.

2- Le socle du parking

Les murs de façades composants le socle de l'infrastructure où se situeront le parking et une partie du cinéma seront réalisés en béton matricé. Le matriçage du béton répondra au motif visible sur les vues en PC6, à savoir un coffrage type planches de bois, assemblées verticalement.



3- Les menuiseries

Les menuiseries visibles depuis la voie publique de l'opération seront réalisées en aluminium thermolaqué de couleur « gris anthracite ».

4- Les Garde-corps

Deux types de garde-corps seront présents sur cette opération. Le premier utilisé principalement pour les balcons ou les terrasses des logements sera en métal laqué de couleur gris anthracite. Le barreaudage et la main courante seront composés de fers plats horizontaux.

Le second garde-corps utilisé uniquement au droit du belvédère sera quant à lui composé de panneaux verriers avec une fine lisse supérieure ; la volonté étant de conserver la plus grande transparence possible.

5- Les éléments de fermeture

Les trois types de fermeture seront : des volets roulants, des volets coulissants et des volets pliants. Ces éléments seront en aluminium thermolaqué de teinte « rouille ou Corten ».

6- Les matériaux de toitures

Revêtements des toitures terrasses

Les toitures terrasses seront recouvertes d'une étanchéité bitumineuse protégée par une couche de gravillons.

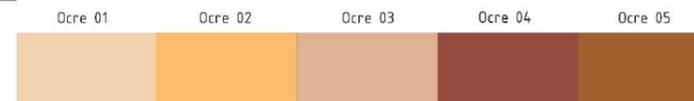
Sur-toitures

Les sur-toitures seront en béton teinté ocre. Les sous-faces seront en béton peint. Les rives seront habillées d'un profil métallique teinté.

PC- 01 - Vue réaliste depuis le boulevard Gambetta



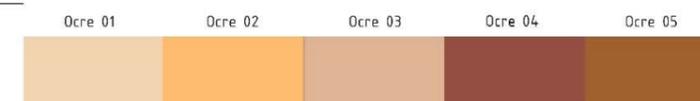
Palette des teintes



PC- 02 - Vue réaliste d'ensemble depuis le parvis



Palette des teintes



PC - 03 - Vue réaliste depuis l'allée du 8 Mai / Place du Patti



2.7. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Les éléments clefs de notre démarche de qualité environnementale des bâtiments (QEB) ont porté sur :

- La qualité d'insertion des bâtiments sur un site très complexe et visible ;
- La conception d'une image architecturale remarquable, compatible avec une bonne performance énergétique, avec un niveau RT2012 - 10%,
- L'optimisation du confort des usagers (optimisation de la lumière naturelle, accès aux vues, isolation performante) et de leur qualité de vie (création d'espaces de convivialité de qualité, choix des matériaux sains),
- La prise en compte des déplacements doux et de l'accessibilité au site,
- La prise en compte des critères environnementaux et d'entretien maintenance pour le choix des matériaux, des systèmes...

Sous le pilotage de notre assistant à maîtrise d'ouvrage en qualité environnementale, OASIIS, cette démarche de QEB sera encadrée par divers labels ou certifications :

- La démarche **Eco Quartier** engagée par la ville, afin de garantir une cohérence environnementale d'ensemble ;
- La certification **NF Habitat Démarche HQE** pour les logements ;
- La certification britannique **BREEAM**, niveau **very good**, pour les commerces - certification dont le rayonnement est international.