

Construction d'un immeuble de bureaux France Travail

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET - PC4

182 – 186 Av. du général Leclerc
87000 LIMOGES

PRESENTATION GENERALE

Le permis de construire a pour objet la construction d'un ensemble de bureaux. Le projet est situé sur la partie haute de l'avenue du Général Leclerc sur les parcelles BS 405, BS 404, BS 403, BS 669 et BS 670. Elles sont situées dans le secteur zone urbaine **UA 1** du PLU en vigueur.

Notre travail de conception entend atteindre deux objectifs principaux :

1. Répondre aux impératifs fonctionnels fixés par le programme ;
2. Proposer une architecture à fort potentiel d'intégration paysagère, soucieuse de son rapport au paysage et à l'environnement.

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

Le terrain :

Les parcelles du projet sont situées le long de l'avenue du Général Leclerc sur leurs limites Ouest. Au Nord et au Sud du projet, se trouvent des maisons individuelles avec leurs jardins privatifs. La limite Est juxtapose un alignement de garages situés en contrebas par rapport au terrain naturel de la parcelle.

Les parcelles voisines / constructions existantes

- **Type** : Autour du projet, le tissu urbain est hétérogène et moyennement dense. Il s'agit principalement d'habitations individuelles avec jardins, organisées et alignées à la voie publique. Néanmoins, nous retrouvons aussi des résidences de logements collectifs, un grand parking, et quelques commerces spécifiques.
- **Hauteur** : Les hauteurs des constructions voisines sont globalement homogènes. On recense des constructions de maisons individuelles à simple rez-de-chaussée ou à niveau R+1. En revanche, les quelques immeubles d'habitations collectives sont entre R+8 et R+12.
- **Aspect** : Les maisons avoisinantes sont de types maisons de villes, mitoyennes et d'époques variés. Elles sont en majorité en enduit de teinte claire avec des couvertures en tuiles. Les logements collectifs en face du projet sont des immeubles typiques des années 1970.

Environnement spécifique (PLU) :

Le terrain se situe en zone urbaine : « ville centre dense et métropolitaine, et ses axes structurants », dite **zone UA 1** régie par le P.L.U. de la ville de Limoges.

Une des dispositions spécifiques à la zone est la surface paysagère végétalisée qui doit atteindre un minimum de 10%. Le projet proposé offre une surface végétalisée de 591.90m² soit un pourcentage de 30.75%.

PRESENTATION DU PROJET

Topographie :

- Les parcelles existantes disposent d'une assiette foncière pour le projet de **1 925 m²**.
- Le terrain est particulièrement en pente. Le point le plus haut se situe le plus au nord à la cote 316.47 m NGF et le point le plus bas se situe au sud de la parcelle à 310.14 m NGF. Une pente importante dessine alors le site qui comporte par conséquent, deux murets de soutènements : un en limite ouest et un au milieu du terrain.
- Nous retrouvons cette importante pente d'environ 6.50% sur l'avenue du Général Leclerc.
- La hauteur du terrain permet d'avoir une vision dégagée sur la ville de Limoges.

Implantation et plan masse

Le projet des nouveaux bureaux s'implante dans la « bande de densité de 15.00 m » le long de l'avenue du général Leclerc dans la partie Ouest de la parcelle. Cette implantation permet de garder un alignement avec les bâtiments alentours le long de la voie publique et de dissimuler les places de stationnement à l'arrière. Au-delà du respect des règles d'urbanisme, cela permet de conserver une vue dégagée sur la ville de Limoges depuis le haut de l'avenue du Général Leclerc.

De plus, la majeure partie du terrain peut accueillir de la végétation et plusieurs arbres de moyennes tiges.

Les terrassements liés au projet sont contenus par une implantation attentive au relief naturel du terrain en alignant le niveau du rez-de-chaussée au point altimétrique de la rue à l'axe du bâtiment.

La zone de parking à l'arrière du bâtiment est divisée en deux parties pour s'adapter au mieux à la topographie naturelle du site et pour limiter les talus.

Le bâtiment

Le projet se présente comme un seul ensemble rectangulaire simple qui longe la majorité de la limite Ouest donnant sur la voie publique dialoguant ainsi avec les bâtiments alentours. Ce parallépipède de 36 m de long par 15 m de large, s'élève jusqu'au niveau R+2. En retrait par rapport aux façades, se trouve un attique au troisième étage offrant un volume capable important pour les locataires, mais moins visible depuis l'espace public. Cet étage de 25 m de long et 12 m de large, est aligné sur la façade Est permettant le retrait sur les trois autres façades. Au niveau le plus défavorable de la pente, le projet s'élève à 16.80 m.

L'accès pour les voitures, vélos et motos se fait depuis l'avenue du Général Leclerc, au Nord de la limite Ouest, par un passage traversant le projet au rez-de-chaussée de part en part, débouchant sur le parking arboré.

Ce passage est contenu dans ses dimensions et soigné dans son traitement, dissimulé derrière une porte basculante en serrurerie intégré dans l'ensemble serruré de la façade.

L'accès piéton du bâtiment se fait par le même accès que celui des voitures, puis en longeant la partie évidée de la façade permettant d'accéder à l'entrée dans les locaux. Ce parvis couvert amène les utilisateurs jusqu'à l'entrée du hall par une pente conforme à la réglementation PMR (5%).

Le niveau rez-de-chaussée est dédié au hall d'entrée, au local vélos, aux locaux techniques et à un plateau libre pour des bureaux. Les étages sont, quant à eux, entièrement aménageables pour les bureaux avec sanitaires et circulations verticales.

Le projet repose sur un socle en béton avec lasure anti-graffitis teinte pierre, rythmé par des renforcements pour les menuiseries et les accès. Ce socle se trouve évidé sur une double hauteur pour marquer l'entrée du bâtiment. Dans les vides de ce socle, se trouve un barreaudage vertical en serrurerie de teinte d'une nuance assortie aux menuiseries. Cette serrurerie permet de dissimuler les locaux ordures ménagères, le local vélos, et la porte basculante permettant l'accès au parking.

À partir du premier niveau, les façades sont en maçonneries recouvertes d'un enduit à la chaux de teinte claire type pierre. Le dessin des joints creux et les menuiseries viennent rythmer les façades sur une trame de 1.35 m.

L'attique quant à lui, sera en enduit peigné vertical, d'un ton plus foncé que l'enduit à la chaux. Ce matériau se retrouve aussi dans le renforcement double hauteur marquant l'entrée du bâtiment.

Les renforcements pour les ouvertures sont volontairement plus hauts que les menuiseries, une allège et une imposte dans le même registre que celles-ci permettent une lecture plus verticale des ouvertures. Le dessin de ces menuiseries contribue à contrebalancer l'aspect horizontal du projet. Les menuiseries sont en PVC plaxées de teinte claire type champagne pour s'intégrer au mieux à la façade.

La terrasse accessible au R+2 en dalles sur plots, offre aux utilisateurs un espace de détente extérieur de qualité avec une vue unique sur l'architecture de Limoges ainsi que sur le grand paysage environnant.

Un escalier de secours en colimaçon en acier galvanisé se trouve en façade Ouest, judicieusement positionné pour être le plus discret possible.

La toiture du projet est plane, pouvant ainsi accueillir la toiture accessible en R+2 et la toiture technique en R+3.

La toiture technique accueille 44 m² de panneaux photovoltaïques répondant aux besoins des occupants ainsi que les unités extérieures correspondantes et les CTA. Cette toiture technique est accessible par une échelle à crinoline positionnée de manière discrète sur la façade Nord de l'attique.

L'écriture architecturale de l'ensemble est contemporaine et délibérément sobre, elle recourt à des matériaux aux teintes naturelles. Ils ont été choisis pour leur intégration au contexte bâti de Limoges.

REGLEMENT D'URBANISME

Le site du projet se situe en zone urbaine : « ville centre dense et métropolitaine, et ses axes structurants », dite **zone UA 1** régie par le P.L.U de la ville de Limoges.

Surface de la parcelle cadastrale du projet = 1 925 m²

Parcelles cadastrales : section BS numéros 403 – 404 – 405 – 669 – 670.

- **Stationnements autos et vélos :**

*Le règlement, pour la destination de bureaux, stipule que le nombre de places de stationnement doit atteindre : **1 place pour 50 m² de surface de plancher**, au-delà des 120 m² de surface de plancher.*

Le règlement, pour la destination de bureaux, stipule que le nombre de stationnement pour les vélos doit atteindre :

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher jusqu'à 30 places.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles comportent des places matérialisées dont les dimensions minimales sont de 5 mètres sur 2,30 mètres.

Les aires de stationnement des vélos sont prévues à raison de 1,5 m² par place. Pour les immeubles d'habitations collectifs et de bureaux, elles sont situées dans les locaux réservés à cet effet ou à l'extérieur mais dans ce cas, elles seront couvertes.

Autos :

Pour les bâtiments à usage de bureaux, le PLU impose 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Le bâtiment possède une SP de 1 492 m².

Le nombre de places minimum imposé est de $1\,492\text{ m}^2 / 50\text{ m}^2 = 29.84$ places soit **30 places minimum**.

Le projet propose un total de 40 places de stationnement (soit 10 places excédentaires pour répondre au cahier des charges de France Travail).

Vélos :

Pour les bâtiments à usage de bureaux, le PLU impose 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Le bâtiment possède une SP de 1 492 m².

Le nombre de places imposé est de $1\,492\text{ m}^2 / 100 = 14.90$ vélos soit un minimum de **15 places de vélos**.

La surface du local doit faire au minimum : $15\text{ vélos} \times 1.50\text{ m}^2 = \mathbf{22.50\text{ m}^2}$

Le projet propose aux utilisateurs un **local vélos de 27 m² pouvant accueillir 15 vélos**.

- **Volumétrie et implantation :**

Une bande de construction de 15 mètres, dite « bande de densité » est définie à partir de l'implantation autorisée ou imposée des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le projet est implanté dans la bande de densité de 15 m en respectant ainsi l'alignement dominant du front bâti.

- **Espace en pleine terre :**

En zone UA 1 les surfaces paysagères végétalisées représentent une surface minimale du terrain d'assiette de l'opération de 10%.

Le projet proposé offre une surface végétalisée de 591.90m² soit un pourcentage de 30.75%.

- **Recul :**

Dans la bande de densité, l'implantation est soit en limite, soit à 3 mètres et plus en tout point. En dehors de cette bande, l'implantation n'est pas réglementée mais il devra être justifié de la cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.

Le projet s'implante en limite Ouest, dans la bande de densité de 15 m. Il respecte un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

- **Hauteur :**

La hauteur correspond à celle des immeubles de la séquence bâtie ou au profil général des immeubles qui composent le front bâti, la rue ou la zone.

Les bâtis alentours ont des hauteurs variés (du R+1 au R+12). Le projet est en R+2 avec un attique.

- **Façades**

Les couleurs retenues pour les divers éléments participant à l'architecture de l'immeuble sont définies en référence au nuancier municipal, selon le type architectural de l'immeuble existant ou la dominante architecturale de l'environnement bâti.

Le socle béton avec lasure de teinte claire et l'enduit sur les murs maçonné est de teinte pierre clair et foncé. Les menuiseries sont en PVC plaxées de teinte champagne accompagnées de stores électriques, teinte au choix de l'architecte en harmonie avec les menuiseries.

- **Clôtures**

A l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées, les murs, murets et les portails s'intègrent au paysage environnant notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux, et participent à la cohérence architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Tout dispositif de clôture est d'une hauteur de 2 mètres maximum.

En limite séparative de propriété, Le dispositif retenu est d'une hauteur de 3 mètres maximum.

En limite Ouest, le projet sera bordé d'une nouvelle clôture en serrurerie, barreaudage vertical de teinte clair, nuance assortie aux menuiseries.

Les nouvelles clôtures au sud seront de type : panneaux clôtures rigides, d'une hauteur maximum de 1.80 m.

Pour les autres limites, les clôtures existantes seront conservées (cf. plan VRD).

- **Plantations :**

Toute aire de stationnement est plantée à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire.

Le projet comporte 40 places de stationnement soit un minimum de $40 / 4 = 10$ arbres minimum.

Le projet offre 13 arbres répartis au mieux pour ombrager les places de stationnement et limiter les vis-à-vis.

Des haies arbustives au feuillages persistants seront plantés le long de la limite Sud, créant ainsi un filtre végétal pour les riverains.

- **Assainissement / réseaux divers :**

Voir **notice VRD** du BE LEHMANN concernant les réseaux nécessaires au fonctionnement de cet ensemble de bureaux : assainissement EU/EV, gestion des eaux pluviales, adduction AEP, télécom et défense incendie extérieure du bâtiment.

- **Gestion des déchets :**

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés (ordures ménagères et déchets recyclables) en conformité avec les dispositions fixées par la collectivité compétente.

Un local OM et une aire de présentation OM sont intégrés au projet et jouxtent la voie publique.