

# Cavalaire - Coeur de ville

Avenue Pierre et Marie Curie  
83240 Cavalaire-sur-Mer

## MAITRISE D'OUVRAGE



Commune de Cavalaire  
Place Benjamin Gaillard  
83240 Cavalaire-sur-mer

CAVALAIRE  
HOTEL DE VILLE

## MAITRISE D'OEUVRE

### ATELIER DU PONT

Anne-Cécile COMAR  
Philippe CROISIER  
9, Impasse Lamier  
75011 Paris  
adp@atelierdupont.fr  
01 53 33 24 10

#### BET STRUCTURE, FLUIDES

OTEIS  
18 Parc du Golf  
350 avenue JRGG de la Lauzière  
13290 Aix en Provence

#### BET VRD

PRESENTS  
Pôle Ingénierie-Marseille  
18-20 avenue Robert Schuman  
13002 Marseille

#### ECONOMISTE

ALPHA-I & CO  
57 Avenue de Nice  
13120 Gardanne

#### ACOUSTICIEN

MARSHALL DAY  
68 boulevard Carnot  
06400 Cannes

#### SCENOGRAPHE

KANJU  
68 Bd Marcel Parraud  
13 760 Saint Cannat

#### PAYSAGISTE

AGENCE BABYLONE  
56, rue de Paradis  
75010 Paris

#### BET ENVIRONNEMENT

PLAN 02  
89 rue de Reuilly  
75012 Paris

#### PREVENTIONNISTE

CASSO  
18 avenue Léon Gaumont  
75020 Paris

#### BUREAU DE CONTROLE

APAVE  
Agence de Puget sur Argens  
Espace Vernèdes 2  
Route des Verdènes  
83480 Puget sur agens

#### SIGNALETIQUE

STUDIO BRIAND & BERTHEREAU  
8 rue Eugène Varlin  
75010 Paris

#### COORDINATEUR SPS

SOCOTEC  
Agence Construction Toulon-Fréjus  
1110 Chemin des Plantades  
83130 La Garde

#### BET GESTION EAU ET ENV.

AQUAGEOSPHERE  
13 avenue des Maquisards  
13126 Vauvenargues

**ATELIER  
DU  
PONT**  
9 IMPASSE LAMIER  
75011 PARIS  
+ 33 (0)1 53 33 24 10  
WWW.ATELIERDUPONT.FR  
RCS PARIS B 412 667 479

### Notice décrivant le terrain et présentant le projet

INTITULE DU DESSIN

PC  
PHASE

PC04-01  
IDENTIFIANT

ECHELLE

| CVL    | PC    | PC04-01     | ADP      | ARC | NTE  | TTZ  | A   | 18/02/25 |
|--------|-------|-------------|----------|-----|------|------|-----|----------|
| PROJET | PHASE | IDENTIFIANT | EMETTEUR | LOT | TYPE | ZONE | IND | DATE     |

|      |                                                                                                                          |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION .....                                                                                    | 3  |
| II.  | NOTICE.....                                                                                                              | 5  |
| 1.   | L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.....                                                                          | 5  |
| a)   | Etat initial du terrain .....                                                                                            | 5  |
| b)   | Les abords du terrain.....                                                                                               | 5  |
| c)   | Constructions existantes .....                                                                                           | 5  |
| d)   | Végétation et éléments paysagers existants.....                                                                          | 6  |
| 2.   | LES PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN<br>COMPTE DES PAYSAGES ..... | 7  |
| a)   | L'aménagement du terrain .....                                                                                           | 7  |
| b)   | L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles.....                             | 13 |
| c)   | Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain.....                  | 21 |
| d)   | Les matériaux et couleurs des constructions .....                                                                        | 22 |
| e)   | Le traitement des espaces libres.....                                                                                    | 23 |
| f)   | L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. ....              | 26 |
| III. | PLU DE LA VILLE DE CAVALAIRE-SUR MER .....                                                                               | 27 |
| a)   | U.T1 Affectation et destination des constructions.....                                                                   | 28 |
| b)   | U.T2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères .....                                          | 29 |
| c)   | U.T3 Thématiques sur les équipements et les réseaux.....                                                                 | 30 |
| d)   | Prescriptions générales .....                                                                                            | 31 |

# I. CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

## Demandeur

La commune de Cavalaire-sur-Mer a décidé de lancer une grande consultation publique, demandant aux citoyens d'exprimer leurs attentes sur l'évolution de la ville dans les prochaines années. Cette consultation a permis de mobiliser de nombreux habitants et un consensus s'est établi autour du projet de construction d'un nouvel équipement à vocation socio-culturelle en cœur de ville.

Le site retenu pour cet équipement est le lieu communément appelé « stade », ancien terrain de football aujourd'hui en friche et utilisé comme vaste parking extérieur. Ce site comprend l'actuelle salle des fêtes, équipement vieillissant et désormais peu adapté aux attentes de tous, la place Jean Moulin qui accueille le marché hebdomadaire, ainsi que les abords du complexe sportif Henry Gros, équipement de qualité, mais qui tourne le dos au quartier.

Ce site est en relation directe avec les deux grands pôles commerciaux de la ville : le port et l'avenue des Alliés. Sa surface et son environnement lui donnent un potentiel considérable en termes d'animation urbaine et de lien économique et social. L'enjeu est d'améliorer ses liaisons avec le port et l'avenue des Alliés, tout en travaillant l'espace conjoint au complexe sportif Henry Gros.

Une concertation a été menée en 2018 et 2019. Celle-ci a mis en évidence de réelles attentes en termes d'animation économique et socio-culturelle de la ville. De nombreux enjeux sont également ressortis concernant la qualité des espaces publics : espaces verts, organisation du stationnement, circulation des piétons et des cyclistes, sécurité...



## Objectifs architecturaux et urbains

Les études de programmation ont permis de définir et de préciser les principales entités qui composeront le Cœur de Ville:

• **Le Cœur événementiel**, regroupe un large panel d'usages autour des pratiques artistiques et musicales. Il est notamment composé des espaces suivants :

- une grande salle modulable de 1 200 places,
- une salle de cinéma de 200 places,
- une salle de conférence – auditorium de 80 places,
- des loges et vestiaires,
- un magasin événementiel et des espaces de stockage spécifiques,

- des locaux annexes, des bureaux et espaces d'accueil,
- des salles de danse,
- des salles de cours de musique et de répétition.

• **Le Cœur de vie**, regroupe des activités culturelles, associatives et administratives. Il est composé des pôles suivants :

- un accueil commun avec espace d'exposition,
- une agora culturelle : salles associatives modulables ou dédiées, salles de réunion, espace adolescents, une médiathèque, des bureaux, des locaux annexes etc.,
- un pôle administratif mutualisé : il regroupe des services administratifs à destination des habitants (CCAS, Cavalaire Famille, service des Sports, Cavalaire Quartier) il est principalement composé de bureaux, les locaux support sont mutualisés entre les différents services,
- un poste annexe de la police municipale.

• **Le Cœur économique** est composé d'emprises commerciales ou tertiaires qui seront livrées en coques brutes. Il accueillera à termes une salle de sport privée, un coworking, une maison médicales, un office du tourisme, une halle gourmande et des locaux commerciaux variés. L'enjeu est de réaliser un travail d'articulation fin entre les axes routiers et piétons ainsi que les espaces publics et paysagers qui composent le cœur de la parcelle.

• Un stationnement souterrain de 290 places

• Le projet compte plusieurs espaces extérieurs : la place du marché requalifiée, les bouledromes, les espaces de jeux, de détente, de loisirs, de sports, une aire de stationnement et de logistique en lien avec le pôle événementiel. Les espaces extérieurs contribueront à faire le lien entre les différentes entités du projet et les espaces publics. La valorisation des qualités urbaines et paysagères du site est un attendu fort de ce projet.

Dans le cadre de ce projet, la commune s'engage dans une forte démarche de qualité environnementale et suivra les principes de conception du bâtiment frugal.

### Périmètre du projet

Le projet se situe sur les parcelles cadastrées BV 178, 179, 180, 181 et 183 représentant une surface foncière totale de 24 228.5 m<sup>2</sup>. Le projet est délimité à l'ouest par l'Avenue Pierre et Marie Curie et au sud par l'Avenue Charles de Gaulle.

Le projet est composé de 5 parcelles :

- n°178 : 2105,92 m<sup>2</sup>
- n°179 : 10 024,00 m<sup>2</sup>
- n°180 : 10 905,68 m<sup>2</sup>
- n°181 : 25 m<sup>2</sup>
- n°183 : 1 167,88 m<sup>2</sup>



Illustration 2 : Parcelles BV 178, 179, 180, 181 et 183



## II. NOTICE

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

#### a) Etat initial du terrain

Le terrain actuel se trouve à l'ouest de la commune proche du port. Il est bordé :

- au nord par la rue Aubanel
- au nord-est par l'avenue Pierre et Marie Curie
- au sud par l'avenue Charles de Gaulle

#### b) Les abords du terrain

Le terrain se trouve en centre-ville non loin du port dans le prolongement de la rue commerçante Pierre et Marie Curie. Il est bordé à l'est et au nord par des jardins de résidences petites à moyennes. A l'ouest et au sud se trouve un tissu résidentiel plus dense.



Vue aérienne

#### c) Constructions existantes

*Le complexe sportif Henri Gros, parcelle 179*

Le site présente un gymnase existant non modifié dans le cadre du projet. Le gymnase Henri Gros a été construit fin du XXe siècle et étendu en 2005. C'est un bâtiment moderne en métal brun et noir, haut de 15.5 m. Cet équipement sportif peut recevoir jusqu'à 2066 personnes et à une emprise au sol de 2400 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est longé au nord par l'allée piétonne Henri Gros, qui sert également de voie pompier du site. Cette allée n'est pas modifiée dans le cadre du projet, elle est actuellement aménagée avec un auvent en caillebotis et bordée de plantations en limite de parcelle. Le gymnase est légèrement encaissé dans le sol son RDC se situe au niveau 3.44NGF.

Le projet vient s'implanter le long de la façade technique du gymnase coté place du marché afin d'en habiller les abords. Le projet de cœur de ville ne prévoit aucune intervention sur le gymnase. L'implantation des bâtiments neufs tient compte des différentes sorties de secours et des accès actuels de l'équipement en les laissant libres et inchangés.

#### *La salle des fêtes, parcelle 178*

La salle des fêtes est un bâtiment des années 1975 et se compose d'un grand RDC surélevé d'un mètre par rapport à la rue. L'état de ses façades est détérioré. Le projet prévoit la démolition de cet édifice.

#### *Les anciens vestiaires, parcelle 180, 181*

A l'angle nord-ouest du site se situe de petits bâtiments à RDC qui sont les anciens vestiaires de l'époque où le parking en plein air était un terrain de sport. Ces bâtiments sont aujourd'hui condamnés. Le projet prévoit la démolition de ces bâtiments.

#### *Local transfo ville, parcelle 179*

A l'angle nord-ouest le long de l'avenue Pierre et Marie Curie se trouve un local électrique de la commune. Le projet ne modifie pas ce local.

## **d) Végétation et éléments paysagers existants**

Le site est composé de plusieurs espaces extérieurs :

- L'allée Henri Gros au nord-ouest, non-modifiée, la haie de cyprès est donc conservée.
- Le square Léon Marius au nord, non modifié. L'accès au site par la rue Aubanel est agrémenté d'une fontaine en pierre est d'une promenade végétalisée.
- La place du marché en enrobé avec des alignements de palmiers sans rapport avec les rues. Le projet requalifie complètement la place du marché et les abords des avenues Pierre et Marie Curie et Charles de Gaulle. Sur l'esplanade se trouve le monument aux morts, il est réimplanté dans le square Léon Marius à proximité de la fontaine.
- Le city stade, au centre de l'unité foncière en promontoire avec un pin remarquable. Le projet replace le city Stade dans le jardin accolé au gymnase, le pin est lui conservé sur la futur place du marché.
- Le parking en plein air et le gradinage béton de fond de parcelle. Le parking en stabilisé devient dans le cadre du projet le lieu d'implantation des nouveaux bâtiments et voit la création d'un nouvel espace public : le jardin des cultures.



Vue aérienne



## 2. LES PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

### a) L'aménagement du terrain

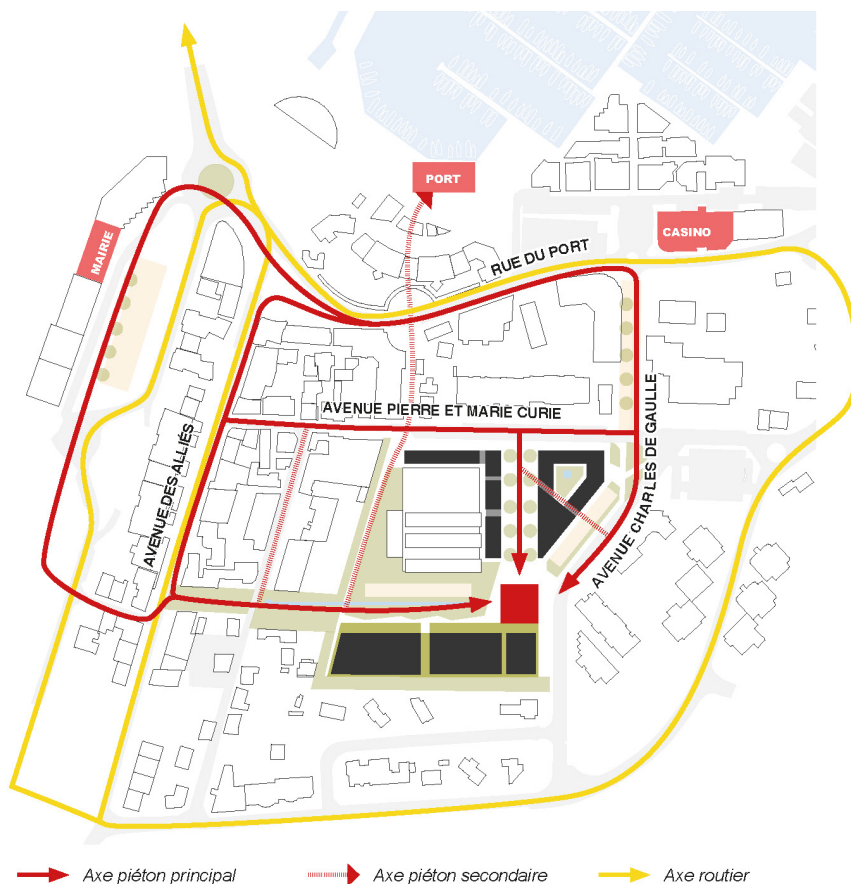
#### Intentions urbaines

Le parti pris urbain du projet est de créer un Cœur de ville clairement identifié dans le centre de Cavalaire-sur-Mer. Pour cela, nous proposons de délimiter une « emprise » de centre-ville, dédiée aux piétons et aux mobilités douces, se voulant entièrement végétalisée. Cette centralité réaffirmée, prend la forme d'un quadrilatère bordé par la rue Aubanel, l'Avenue Pierre et Marie Curie, la rue du port et l'Avenue Charles de Gaulle. On cherche ici à créer un « centre de gravité » pour la commune, dont la temporalité permet d'accueillir tout au long de l'année, résidents et touristes.

Le projet repose sur 2 intentions fortes :

Créer une identité claire et signal des espaces publics, permettant de rendre lisible ce nouveau périmètre de centre-ville grâce à différents éléments, parmi lesquels : la matérialité des sols, les essences variées d'arbres de hautes tiges ainsi qu'une charte du mobilier urbain signature de Cœur de ville.

Offrir une « collection » d'espaces particuliers, à la manière des centres anciens de la côte d'Azur (Antibes, Nice...), invitant ainsi les usagers à les découvrir à pied : une place du marché ombragée, un grand parc arboré structuré par des jeux d'eaux, des aires de jeux et de sports, des petits salons-jardins, des jardins suspendus sur les toits des nouveaux équipements, une cour intérieure plantée et un mail planté longeant les nouvelles terrasses de café à proximité des terrains de pétanque.



### **Un projet recréant un Cœur de ville**

Afin de répondre aux différents enjeux du site et de la ville, le projet met en œuvre différents principes. La place du piéton est réaffirmée et sécurisée. Les usagers peuvent ainsi, déambuler dans ce nouveau Cœur de ville aux multiples-usages : marché en extérieur, terrasses plantées, espace de détente ombragés, bouledromes, aire de jeux...

La ville de Cavalaire-sur-Mer étant sujette à une grande variation de population au cours de l'année, l'aménagement extérieur s'inspire des cœurs de villes anciens et se découpe en plusieurs placettes, évitant ainsi l'effet grande place peuplée en été et désertée en hiver. Afin de garantir une certaine harmonie végétale avec les espaces environnants du projet, les arbres plantés seront de tailles variables et d'essences locales souhaitant mettre en valeur et compléter les strates arborées existantes.

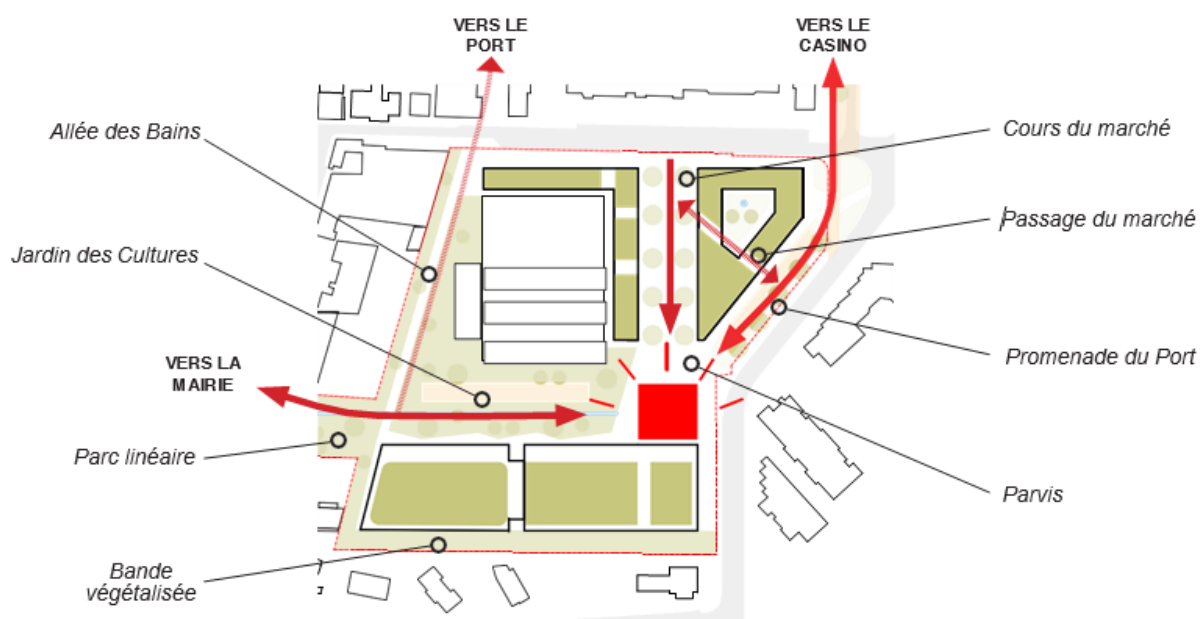


Schéma concours

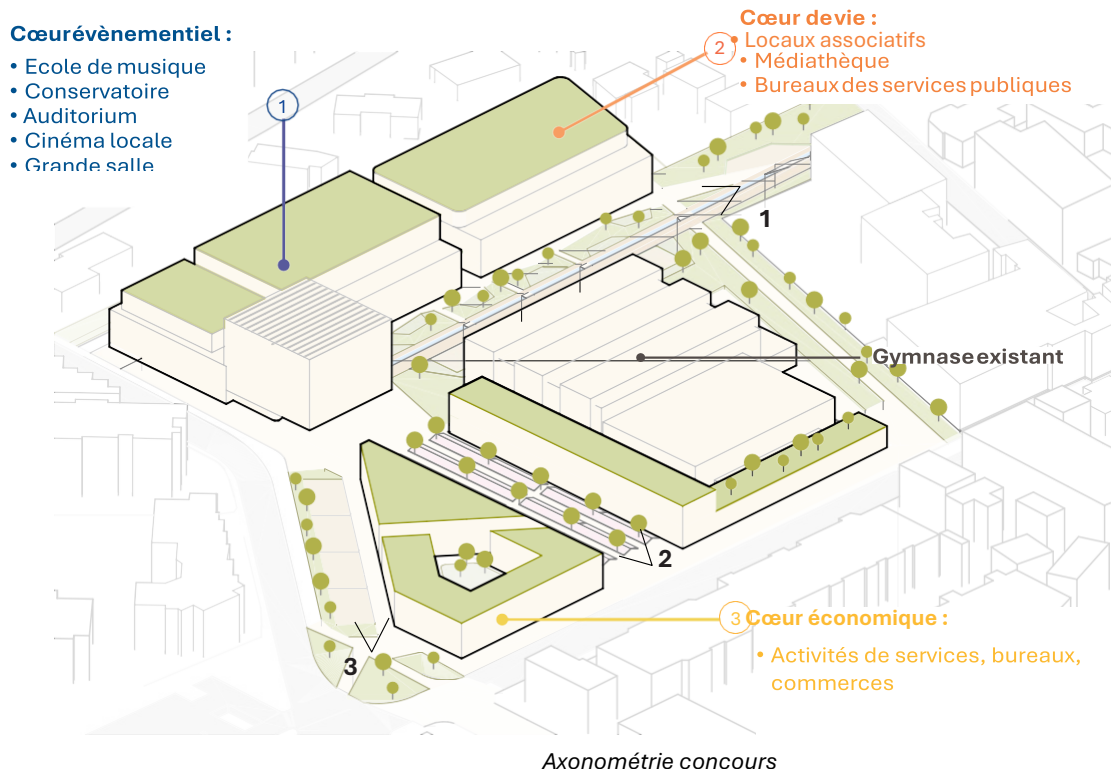
### **La composition des espaces**

Cavalaire-sur-Mer est une ville agréable disposant d'atouts remarquables néanmoins depuis la genèse de la ville à ce jour, la commune présente quelques lacunes. En effet, depuis les années soixante, la ville a continué à se développer mais sans la planification urbaine nécessaire à la réalisation d'un espace public de qualité et d'une offre culturelle et économique digne d'une commune de cette renommée. Comme de nombreuses villes balnéaires de la région, son développement a été porté par l'attractivité de sa côte, la douceur de son climat et un afflux croissant de visiteurs.

La réalisation du projet Cœur de ville est l'occasion de bâtir pour la ville une identité forte, d'offrir à ses habitants un lieu de vie prospère et adapté aux multiples modes de vie de ses habitants. Cavalaire-sur-Mer reste une ville touristique qui doit s'adresser à tous et faire face à une fluctuation importante de sa population au cours de l'année.

En toute saison, l'espace public et la programmation qui l'anime doivent être attractifs, favoriser la rencontre et s'adapter à des pratiques urbaines variées et changeantes. Le projet souhaite établir une culture commune, entre résidents permanents, touristes et saisonniers, où chacun s'y retrouve, tout en créant une centralité permettant d'accueillir 100 000 habitants l'été et dix fois moins en saison creuse. Pour cela, il faut imaginer un lieu unique, différent d'un espace public unitaire qui serait en fonction des saisons trop exigü, ou trop lâche.





Le nouveau Cœur de ville de Cavalaire-sur-Mer s'inspire des villes et villages séculaires où l'espace public se développe dans une succession et une variété de lieux - places, cours jardins, ruelles et passages - que l'on parcourt avec le plaisir de la découverte et le sentiment de s'y sentir à l'abri, d'appartenir au lieu. Il offre à ses habitants un espace public à géométrie variable capable d'accueillir la vie du quotidien et ses pratiques de proximité, mais aussi la capacité d'absorber l'afflux de ses visiteurs par la continuité spatiale des différents parcours qui le traversent.

Nous proposons trois espaces publics majeurs à dimension humaine et piétonne - le cours du Marché, le jardin des cultures et la promenade du Port - qui connectent les différents lieux de vie du centre-ville.

Trois espaces publics spécifiques et complémentaires qui s'enchaînent et se rassemblent sur le parvis du Cœur Événementiel dont le volume d'entrée vertical, point central de la composition, est un repère aisément identifiable qui émerge de l'horizon et offre sur son toit terrasse un point de vue imprenable sur la ville et la mer.

Ces espaces publics s'inscrivent dans des parcours en boucle qui joignent la Place de la République, la mairie, les rues commerçantes, l'avenue Pierre et Marie Curie, le port et le casino. On y découvre des lieux plus confidentiels, à l'écart des flux principaux - l'allée des Bains, le passage et le patio du marché - qui créent une trame secondaire, des raccourcis et des points de vue différents sur la ville.

La superposition de ces trames urbaines sur un même lieu crée des liaisons à l'échelle du territoire, du quartier et des îlots, ainsi qu'une richesse et une diversité de lieux où le regard rebondit toujours d'un espace à l'autre, où l'expérience urbaine est sans cesse renouvelée sans qu'on y perde ses repères. Une succession d'espaces publics où on flâne d'une ambiance à l'autre sans jamais perdre son chemin, où l'on a plaisir de découvrir de nouveaux endroits.

## **Le cours du marché**



*Perspective place du marché*

Le cours du marché se situe entre l'avenue Pierre et Marie Curie et la Cœur Événementiel. Ces proportions allongées s'inspirent du cours Saleya à Nice et son ambiance ombragée sous les platanes évoque la place des Lices de Saint Tropez.

C'est un espace public adapté à un marché où l'on déambule d'un stand à l'autre et dont les proportions permettent, en dehors des jours de marché, d'y maintenir une ambiance animée par les commerces qui le bordent.

Les bâtiments de part et d'autre du cours sont bas, permettant de baigner de soleil la place du marché. Ils créent une perspective dans l'axe du marché d'où émerge le Cœur événementiel, point de ralliement des différents parcours du centre-ville.

## **Le jardin des cultures**

De la même manière que le cours du marché, c'est un espace longiligne, une promenade végétalisée, qui débute rue des Alliés par une succession de jardins aux proportions et ambiances intimistes qui s'ouvrent progressivement sur le ciel et mettent en scène dans l'axe de la composition, le volume d'entrée de la Cœur Événementiel.

Le jardin est bordé à l'est par le gymnase du centre-ville et à l'ouest par la nouvelle médiathèque et le foyer de la grande salle de spectacle. Sa topographie se raccorde au terrain naturel pour ouvrir visuellement les salles d'entraînement du gymnase sur l'espace public et permettre, par un décalage fin des niveaux, de faire coexister des activités et pratiques diverses sur l'espace public : terrains de boules, promenade, jardins et terrasses de la Médiathèque et du foyer de la salle de spectacle.



## Le jardin des cultures



*Perspective jardin des cultures*

Le long de ce parcours, un bassin conçu comme un cours d'eau en mouvement (permettant d'éviter la présence de moustique), accompagne les promeneurs et apporte de la fraîcheur. Il crée une ambiance sonore paisible loin du flux automobile.

Les strates végétales composent le jardin des cultures ainsi que l'épannelage en hauteur des façades de la médiathèque et de la salle de spectacle laissent le soleil se diffuser sur l'espace public.



*Perspective jardin des cultures*



### **La promenade du port**



*Perspective promenade port*

La promenade du port le long de l'avenue Charles de Gaulle met en relation directe les aménagements du centre, le Casino et le port. Elle marque aussi l'entrée Sud du centre-ville, laissant entrevoir le long de son parcours la richesse des activités qui l'animent. Des terrains de boules supplémentaires y profitent d'une exposition optimale et créent avec les terrasses des cafés qui la bordent, un lieu de villégiature agréable à l'ombre des pins.

### **Le passage et le patio du marché**



*Perspective patio du marché*

Entre la promenade du Port et le cours du marché, un passage public traverse l'îlot situé à l'angle de l'avenue Pierre et Marie Curie et l'avenue Charles de Gaulle. Accessible de part et d'autre par un porche il crée un raccourci et une percée visuelle d'un espace public à l'autre.



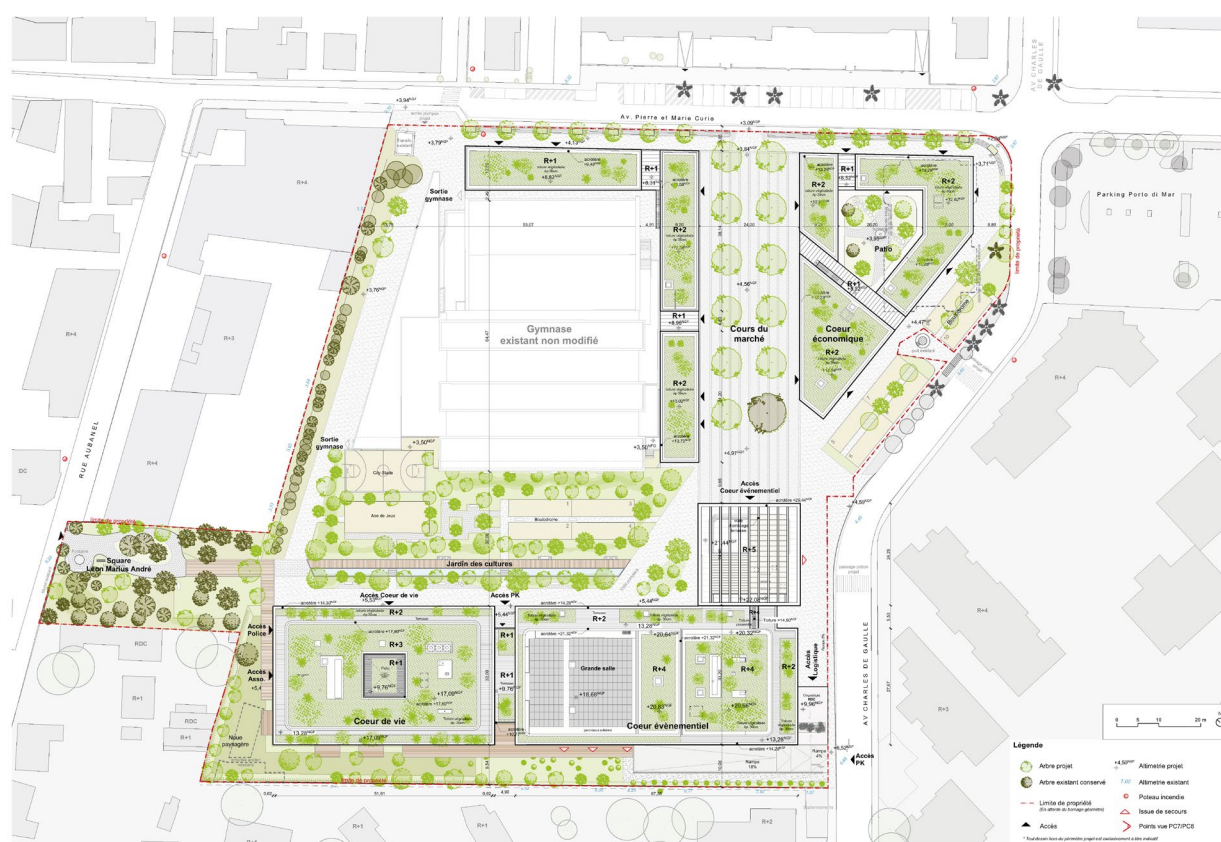
Il révèle un cœur d'îlot arboré, un patio de fraîcheur à l'abri des regards où l'on peut se désaltérer à la fontaine. Il réinterprète dans un langage contemporain, les places de villages intimistes qui ponctuent l'espace public.

L'ensemble de ces espaces publics qui créent le Cœur de ville de Cavalaire-sur-Mer sont caractérisés par les programmes qui les bordent. Le cours du marché et la promenade du port sont le Cœur économique du programme porté par une offre commerciale continue, des locaux professionnels permettant à des activités de proximité de s'y installer, et des équipements annexes qui renforcent son dynamisme.

Le jardin des cultures est le Cœur de vie regroupant les activités culturelles sportives et de loisirs où les familles et les générations partagent un lieu privilégié à l'écart du bruit de la ville.

Dans chacun de ces espaces publics, le pavillon d'entrée du Cœur Événementiel est mis en scène. Son architecture contemporaine et unitaire, sa volumétrie simple et élevée en font un repère. Il est le clocher qui replace la culture, la vie de quartier et les instants partagés par les cavalois au centre.

## b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles



Plan masse

### Le Cœur Événementiel

C'est une agora à laquelle on peut accéder depuis les trois espaces publics qui structurent le centre-ville. Elle est composée d'un double niveau à rez-de-chaussée et d'un attique en retrait pour limiter l'impact visuel de la salle dans le tissu environnant.

Son volume d'entrée est surélevé du sol pour laisser le regard passer d'un espace à l'autre et accueillir un large public en toute saison. Il est entièrement vitré sur le guichet d'accueil centralisé et profite d'un parvis couvert et protégé.

Dans l'élaboration de son cahier des charges du Cœur événementiel de l'opération, la ville de Cavalaire-sur-Mer a exprimé la volonté de créer un équipement culturel qui puisse rassembler des activités festives et culturelles dans un lieu unique. Le défi d'un tel programme est de pouvoir offrir un outil qui, par ses caractéristiques dimensionnelles et techniques, puisse répondre à une pluralité d'utilisations.



## Fonctionnalités générales

Les principes qui nous ont guidés ont été la simplicité et l'efficacité fonctionnelle : séparation des flux publics et techniques, efficacité de la desserte logistique pour les techniciens et prestataires extérieurs. Il s'agit ici d'offrir un champ des possibles pour chaque salle, pour permettre aux artistes ou intervenants d'investir facilement les lieux. Le projet présenté est une synthèse de réflexions sur chacun des espaces quant à la qualité d'usage, l'efficacité du travail de chacun et l'économie générale de fonctionnement.

## La grande salle

La Grande Salle peut accueillir une programmation très variée : de spectacles associatifs ou professionnels, d'assemblées générales, de réunions privées ou publiques, de congrès, de salons, mais également des événements plus festifs tels que des dîners dansants.

C'est une salle de forme rectangulaire avec une partie vitrée, pour un confort d'utilisation hors spectacles. Ce vitrage est totalement occultable pour que l'attention des spectateurs puisse se focaliser sur scène, lorsque les éclairages scéniques s'expriment pleinement lors de spectacles. Afin de proposer des jauges variant de 310 places assises à 1200 assis/debout tout en gardant un rapport de proximité entre le public et la scène, nous avons imaginé une salle disposant d'un parterre et de deux coursives latérales formant des promenoirs.

La salle dispose d'un caractère et d'une typologie singulière, élément qui nous semble important pour inciter un maximum de programmeurs à intégrer cette dernière dans leurs tournées (sortir du stéréotype de la grande boîte vide). Le dispositif proposé permet d'imaginer une multitude de configurations supplémentaires. Les issues de secours de la salle sont étudiées finement afin de répondre aux différentes configurations proposées.

Un plancher de scène sur lambourdes est prévu, en cohérence avec les surcharges inhérentes aux lieux de spectacle, tout en offrant une souplesse indispensable aux acteurs et aux danseurs.



*Perspective salle- phase APD*

Les acteurs et techniciens peuvent circuler à l'arrière du plateau et accéder à la scène au lointain cour et jardin, sans avoir à traverser les parties publiques du bâtiment.

Le bureau du régisseur et de la direction sont positionnés à cette interface entre la scène et aire logistique.

Les artistes auront leurs espaces dédiés avec au R+1 : un foyer des artistes, trois loges dont une loge collective, un espace laverie, des sanitaires et des douches.

Sur scène et en salle sont prévues les infrastructures scéno-techniques nécessaires au bon fonctionnement du lieu : un ensemble gril de marche / faux-gril en partie haute de la scène, un réseau de passerelles scéniques en périphérie de la scène qui se prolongent en salle vers la passerelle de face et la passerelle de poursuite. Ces passerelles permettent à la fois de faciliter la mise en place d'éclairages en toute sécurité et le cheminement des réseaux scéniques répartis dans le volume. Elles permettent également de passer les câblages des équipements vers les porteuses, sans encombrer le plateau. Côté salle, les coursives béton permettent d'accueillir du public mais aussi de circuler rapidement de la régie vers les passerelles de scène. Des loges techniques proches du cadre permettent d'installer des éclairages latéraux. L'ensemble des réseaux spécifiques d'éclairage scénique et d'audiovisuel sont prévus et distribués dans l'espace depuis des locaux techniques dédiés. Un ensemble de tentures de scène est également prévue. Un proscenium démontable en praticable permet d'augmenter la profondeur de scène.

### Approche acoustique

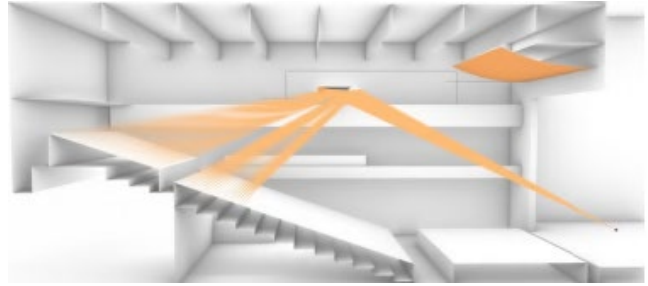
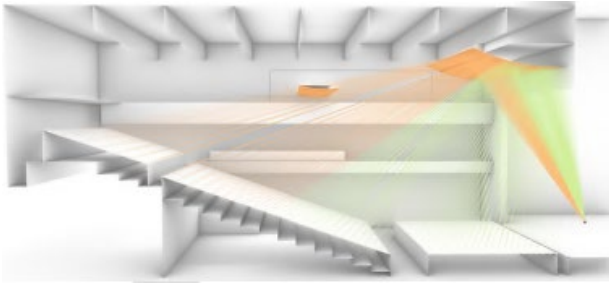
L'approche collaborative de toute la maîtrise d'œuvre est impliquée et sensibilisée à la dimension acoustique au sein du processus de conception, et tout particulièrement dans la proposition présentée pour la grande salle.

Cette salle de concert modulable doit trouver un équilibre parfait entre modernité et tradition, entre l'informel qui attirera une nouvelle génération et le traditionnel qui maintiendra l'intérêt des fidèles, pour l'ensemble des événements qui y sont imaginés : des concerts et des spectacles vivants, du théâtre et de la danse, mais aussi des expositions, des salons ou encore des séminaires. Ces considérations sont significatives et ambitieuses sur le plan acoustique. La grande salle se veut unique, intime et polyvalente, faisant écho à la tradition et aux aspirations d'une ville moderne comme Cavalaire-sur-Mer.



*Perspective foyer – phase APD*





*Grande salle : réflecteurs 1 et 2, tir des rayons*

Le prolongement du balcon en deux galeries, côtés cour et jardin, permet la création de réflexions acoustiques latérales, essentielles à la qualité acoustique d'une salle de spectacle, car elles permettent un ressenti sonore immersif, enveloppant.

Ces éléments architecturaux sont indispensables à la réussite de la grande salle, ils la rendent compacte et chaleureuse. Ces réflexions acoustiques latérales s'ajoutent à celles provenant du plafond de la salle, dessinées avec de grands réflecteurs, qui permettent de traduire une image sonore précise et bien localisée des artistes sur scène. Ces surfaces sont méticuleusement optimisées en 3D afin d'orienter au mieux les réflexions sonores (en vert, sur les figures ci-dessus) vers les spectateurs de la grande salle.



*Perspective Grande salle*

### Le Cinéma

Cette salle dispose de 191 places dont 5 PMR, le public est réparti sur un gradin fixe à pente progressive. Nous avons intégré dès la conception les différentes épures cinéma, afin de proposer un confort optimal aux futurs spectateurs, en veillant à respecter la norme.

Sont prévus aux lots scéniques la distribution de l'ensemble des réseaux nécessaires au bon fonctionnement des projections cinéma (armoires de puissances, réseaux vers les différentes sources, baies, onduleurs, serveurs), un système de sonorisation spécifique au cinéma et un projecteur 4K. Un dispositif HF d'accessibilité est également mis en place. Les réseaux cinéma sont complétés par des réseaux scéniques permettant la mise en place de petites conférences, de présentations de projection ou d'échanges avec le public lors d'avant-premières. L'accès à la régie est indépendant de la salle, permettant de ne pas déranger une projection ou un spectacle en cours.

### L'auditorium

L'auditorium dispose d'un gradin fixe aux rangs droits, de 75 places dont 3 PMR. La scène est à plat et équipée d'un plancher sur lambourdes. Un vitrage latéral permet une amenée de lumière naturelle qui sera occultable à 100% lors des conférences, projections ou toute utilisation dans laquelle le contre-jour serait jugé gênant. La scène dispose d'une résille d'accroche fixe en plafond. Elle est équipée des réseaux d'éclairages scéniques, d'un système de diffusion, d'un écran motorisé et de vidéo projection.



*Perspective auditorium*

### Accès Logistique

L'aire de livraison dispose d'un quai couvert, abrité des intempéries, adapté aux semi-remorques et d'une rampe permettant la livraison de matériel via des camions plus petits dépourvus de haillon. Elle permet d'accéder directement aux locaux de stockage et au plateau de la grande salle grâce à un espace tampon et à une circulation largement dimensionnée. Cette disposition permet une optimisation maximale des liaisons et donc des opérations de chargement/déchargement. L'implantation de la zone logistique permet de décharger dans les locaux de stockage sans perturber les activités du plateau. A proximité du quai de livraison est prévu un branchement forain pour utilisation par des équipes professionnelles et prestataires extérieurs. Un monte-charge dessert tous les niveaux techniques de la grande salle (plateau, passerelles et gril) afin de permettre d'acheminer du matériel rapidement et sans pénibilité. Un élévateur est positionné le long de la scène pour relier le niveau +0.00 (salle/hall/auditorium) au niveau +0.96 (scène/quai de déchargement/magasin scénique). Dans le hall côté cinéma, un ascenseur est dimensionné pour permettre le transport de matériel ou d'instruments encombrants vers la salle de cinéma ou les salles du conservatoire.

La loge du gardien est placée à l'entrée de l'accès logistique. Un local de sécurité et de sûreté central est positionné entre le hall et l'espace logistique.



## Les Arts Vivants

Depuis l'accueil, le foyer de la grande salle de spectacle et d'expositions longe le jardin des cultures où il est prolongé d'une vaste terrasse pour s'ouvrir à l'extérieur.

La grande salle est compacte avec une partie en balcon pour rapprocher le public de la scène dans les configurations de jauge maximale. Les gradins rétractables du parterre, les fermetures mobiles du foyer et l'ouverture de ses façades en étage sur le jardin des cultures, permettent de la transformer en un espace d'exposition adapté à des manifestations de tout type dans un cadre agréable sans gêner les riverains.

Les accès techniques et de livraison sont concentrés sur l'avenue Charles de Gaulle pour séparer les flux piétons de la voiture et sécuriser l'espace public. Les espaces de stockage et les locaux techniques sont intégrés au volume du bâtiment pour préserver l'harmonie du quartier.

## L'école de musique et le conservatoire de danse

Dans les étages : le conservatoire et l'école municipale de musique et de danse se déploient chacun sur un niveau dédié et un accueil distinct. Ils profitent de terrasses extérieures et s'organisent de façon rationnelle pour pouvoir se reconfigurer aisément en fonction de l'évolution des activités demandées par les habitants. Dans le bâtiment signal, sont regroupés trois grandes salles de danse.

## Locaux administration de la salle

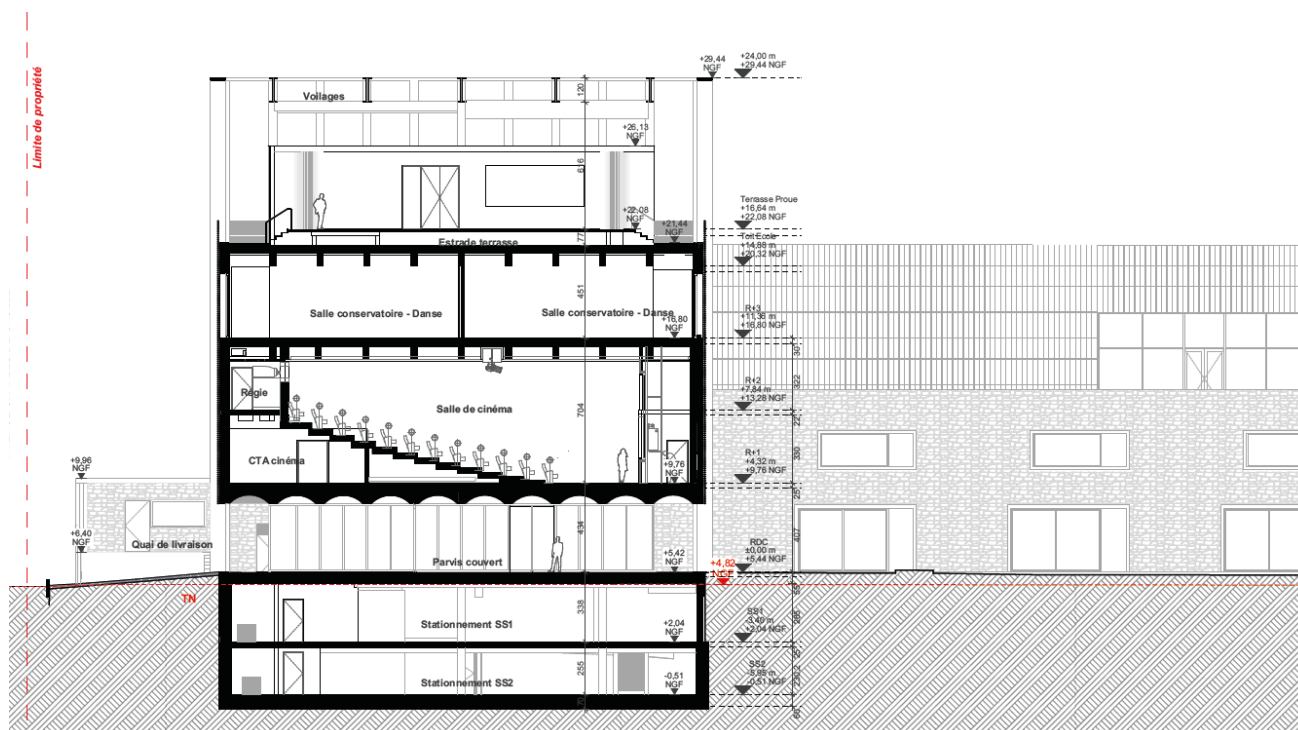
Au R+2, on retrouve les bureaux administratifs du cœur événementiel.

## Sur les toits

En toiture, le Cœur Événementiel, se décompose en deux volumes.

La terrasse à R+2 propose une vue sur le jardin des cultures. La salle de spectacle profite d'un accès direct à ce balcon, idéal pour s'aérer lors des entractes des spectacles ou lors des pauses des séminaires.

La terrasse R+4, accessible depuis le hall principal, dont le noyau de circulation principal se prolonge jusqu'à la toiture pour profiter du toit terrasse. Couvert par un velum en toile, il offre un point de vue imprenable sur la mer et pourrait accueillir un café/restaurant éphémère en été.



*Coupe Cœur Événementiel (entrée, cinéma, salle de danse)*

## **Le Cœur de vie**

### **La médiathèque et les services aux habitants**



*Perspective médiathèque*

La médiathèque s'inscrit dans le prolongement et la continuité architecturale de la salle de spectacle dont elle est toutefois, totalement désolidarisée pour des questions de confort acoustique et de sécurité incendie.

Elle est accessible par un porche double hauteur qui marque l'entrée de l'équipement dans la perspective du jardin des Cultures.

Les locaux associatifs et les espaces d'accueil pour les familles sont situés à l'arrière, au calme et sur le jardin. Ils disposent d'un accès indépendant.

L'antenne de police se situe à l'extrémité du cœur de vie, à l'angle du square Léon Marius André et de l'allée du gymnase.

Depuis le hall, un grand escalier ouvert permet d'accéder aux espaces de consultation et de prêt. Ils s'organisent autour d'un patio central qui garantit un éclairage naturel homogène de tous les espaces. Il offre un jardin de lecture protégé et une ouverture sur l'extérieur contrôlée.

A l'étage, le pôle administratif dispose de larges terrasses sur son pourtour pour un cadre de travail agréable.





*Perspective médiathèque*

### **Le Cœur économique**

Il se répartit dans plusieurs bâtiments à rez-de-chaussée ou d'un étage maximum, qui composent l'espace public et créent des continuités spatiales et fonctionnelles avec les rues alentour. Ils « habillent » pour partie les façades du gymnase tout en préservant ses accès fonctionnels et ses ouvertures à la lumière naturelle.

La hauteur des façades à R+1 permet à l'échelle du piéton de masquer le volume, d'enseigner l'espace public et de lui redonner une échelle de quartier.

Autour du gymnase à RDC se trouve sur Marie Curie un local commercial, un local déchets pour le marché, un local transfos. Le long de la place du marché sont implantés un commerce, des sanitaires publics, un local vélos pour les salariés du coworking du R+1, et enfin l'office du tourisme (sur 2 niveaux) au plus près du jardin et la sortie du parking public.

Autour du patio, les commerces se situent sur l'avenue Pierre et Marie Curie où le marché peut s'étendre où ils bénéficient des meilleurs emplacements. Simples, ils sont modulables et peuvent s'adapter à la demande. A la pointe une halle gourmande qui profite d'une ouverture sur le marché, sur les terrasses et les terrains de boules au Sud. A l'étage, la salle de sport accessible depuis le passage du marché profite d'un large espace d'un seul tenant, à la fois en vitrine et en surplomb de l'espace public.

La maison médicale se situe à l'angle de l'avenue Pierre et Marie Curie et de l'avenue Charles de Gaulle pour être facilement accessibles et visibles. Ils bénéficient d'un hall situé dans le patio et se développent essentiellement à l'étage.

Les porches sont équipés de portails, qui peuvent restés ouverts ou se fermer selon les périodes de la journée. Des emplacements pour les vélos ont été aménagés sous les passages couverts.

### **Le parking public**

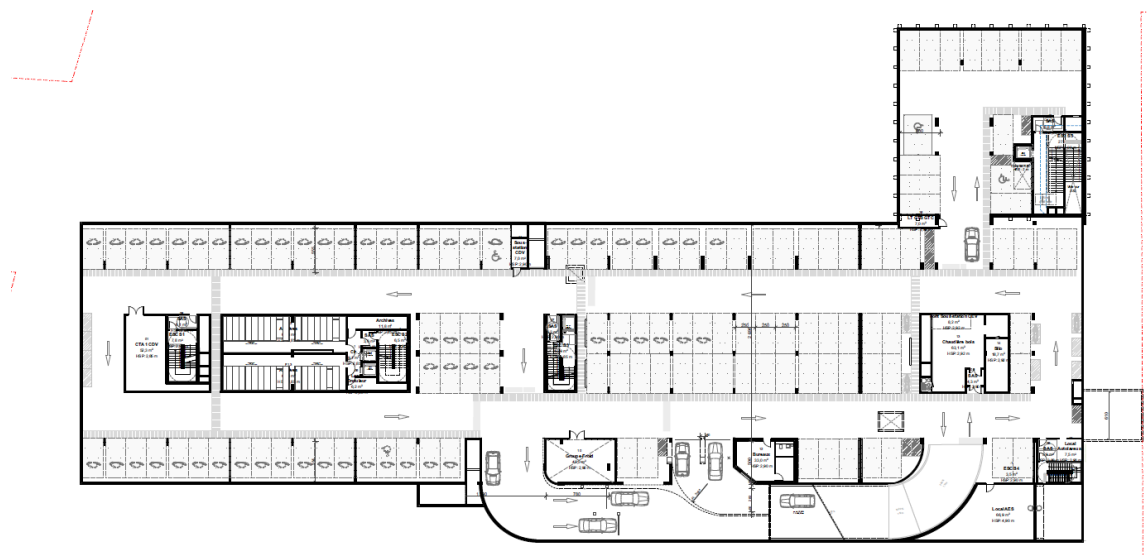
Il se développe sur deux niveaux en sous-sol sous le cœur événementiel et le cœur de vie. Il est compact, rationnel et fonctionne en sens unique simplifiant les flux. Son emprise sous les bâtiments libère la pleine terre pour le jardin des cultures.

Son accès se situe sur l'avenue Charles de Gaulle, à l'angle Sud/ouest de la parcelle pour canaliser au plus tôt le flux des voitures qui vont au centre-ville.

La rampe du parking dispose de pentes particulières permettant de protéger les parkings d'éventuels ruissellement d'eau de pluie. La rampe monte depuis l'avenue jusqu'à la cote 7.43 NGF, c'est-à-dire 50cm plus haut que la cote des plus hautes eaux connues. Puis elle redescend jusqu'au sous-sol avec une pente de 15%. Ce dispositif permet d'empêcher l'eau pluviale ruisselant dans l'avenue Charles de Gaulles de se diriger vers les sous-sol conformément aux prescriptions du règlement du PLU.

Les sorties piétonnes sont réparties aux points stratégiques des aménagements publics :

- Dans le hall du Cœur Événementiel,
- Dans la faille en creux entre les deux équipements,
- A l'extrémité du cœur de vie, dans le hall secondaire,
- Le long de la rampe du parking.



Plan R-1

### c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Le long de l'avenue Pierre et Marie Curie les bâtiments en pierre du Cœur économique s'implantent dans l'alignement donné par les constructions venant de la rue des Alliés. Des emmarchements en pierre ponctués d'arbres relient le niveau du trottoir de la chaussée et le niveau de la promenade publique du site le long des commerces. Cette différence d'altimétrie permet d'implanter les bâtiments en surplombs des rues et des plus hautes eaux connues. En effet, l'objectif est de réduire la vulnérabilité des constructions en cas de pluie centennale. A deux endroits l'aménagement de pentes avec des bornes permet l'accès des pompiers, des forains et des véhicules de maintenance.

Le long de l'avenue Charles de Gaulle, le long de Cœur économique une large bande plantée et arborée permet d'ombrager la promenade depuis le port. L'espace des bouledromes profite également de ce masque végétal. La végétation est le trait d'union progressif entre l'altimétrie de la rue et du terrain. Une rampe permet l'accessibilité douce de la rue à l'angle vers le site. Les bâtiments ici s'implantent en arrière de ces espaces publics de la promenade permettant une montée progressive en limite de site.

Sur la portion arrière du site le long de Charles de Gaulle se trouve un muret de pierre naturelle permettant d'intégrer l'accès logistique de la salle de spectacle. Au point d'inflexion de l'avenue Charles de Gaulle la chaussée commence à monter et l'espace des livraisons est en contrebas ce qui limite l'impact visuel de celui-ci.

Le muret guide, devient la façade du bâtiment du gardien en RDC, la pierre naturelle se prolonge sur la façade. Le gardien dans cette position à la fois la visibilité sur le déchargement et l'entrée de la rampe parking. Le bâtiment du Gardien dispose d'un auvent béton permettant le déchargement en cas d'intempéries.



La rampe qui longe le bâtiment événementiel est séparée de la limite du site à l'ouest par une allée pompiers de 2m et des plantations contre le mur mitoyen. Ce cheminement relie les issues de la salle de spectacle à la rue.

Le long de la limite ouest un mur de soutènement voisin est conservé et largement planté. Le projet prévoit d'aménager un large espace tampon entre les constructions neuves et les voisins. Les bâtiments s'implantent largement en retrait de cette limite. Une noue végétalisée de 8 à 10m de large sépare la limite séparative des bâtiments. La noue joue un rôle majeur dans le dispositif de traitement des eaux pluviales de la parcelle.

La noue se retourne en partie nord, le projet prévoit la conservation des cyprès et une clôture métallique simple.

Autour du square Léon Marius et le long de l'Allée Henri Gros il n'est pas prévu de modification en limite de terrain.

## **d) Les matériaux et couleurs des constructions**



Le choix des matériaux a été réalisé avec pour objectifs de réduire l'impact carbone de l'opération et de favoriser les matériaux biosourcés. Les solutions techniques ont été adaptées au cas par cas en tenant compte des différentes contraintes techniques.

### **Structure**

Le cœur de vie est réalisé en structure poteau-poutre bois, plancher bois et toiture béton.

Le cœur événementiel presque complètement réalisé en béton pour des raisons acoustiques.

La structure du bâtiment du cœur économique correspond à une façade porteuse pierre massive, avec plancher bois et toiture béton.

### **Enveloppe extérieure**

Les façades du socle sont en béton avec petit appareillage en pierres naturelles. Les baies sont encadrées par des cadres préfabriqués en béton.

Les façades de l'attique sont pour la plupart construites en ossature bois, sauf pour la salle où la structure est en béton. Elles sont revêtues d'un bardage de terre cuite émaillée blanc qui se fond dans la végétation de la terrasse à R+2.

Le volume phare du Cœur Événementiel est constitué de piles en béton clair teinté dans la masse et de brise-soleil fixes métalliques de teinte claire créant un effet de persiennes affirmant un volume pure tout en éclairant naturellement les différents espaces intérieurs.

Les châssis vitrés sont en bois côté intérieur et aluminium à l'extérieur ou tout aluminium avec des brise-soleil extérieurs orientables en aluminium laqués ou des stores toile à projection.

### **Couvertures**

Sur la terrasse du R+4, le volume en retrait est habillé de terre cuite émaillée, la terrasse est en platelage bois.

En partie haute de la structure est suspendu un vélum de toiles motorisées de teintes claires.

Le patio de cœur de vie dispose d'une toile tendue en été permettant de limiter les apports solaires.

Les toitures du R+2, du R+3 et du R+4 de l'école sont plantées avec des bandes stériles en gravillons clairs et des espaces accessibles réalisés en platelage bois.

Au-dessus de la salle de spectacle se trouve une toiture technique, aucun équipement n'est visible grâce aux façades périphériques qui montent à la hauteur des équipements et de la canopée de panneaux photovoltaïque qui recouvre la zone.

## **e) Le traitement des espaces libres**

Ces principes permettent au projet de s'articuler autour de plusieurs zones :



*Schéma concours*

### **Revêtements minéraux**

Le parvis minéral devant le Cœur évènementiel, met en valeur ce bâtiment visible depuis l'ensemble de la ville. Le revêtement en pierre est disposé en chevron avec un panachage de plusieurs teintes sur toute la place du marché.

La place de marché, véritable place arborée, permet aux étales de se développer à l'ombre d'une canopée composée du pin maritime existant et de nouveaux arbres tiges. Cet alignement offre une belle perspective sur le Cœur évènementiel depuis l'avenue Pierre et Marie Curie.

Des emmarchements permettent de rejoindre la rue.



La voie pompier et les trottoirs périphériques sont en béton drainant de teinte beige.  
L'espace du quai logistique est en béton désactivé pour une plus grande résistance.

### **Zones plantées**

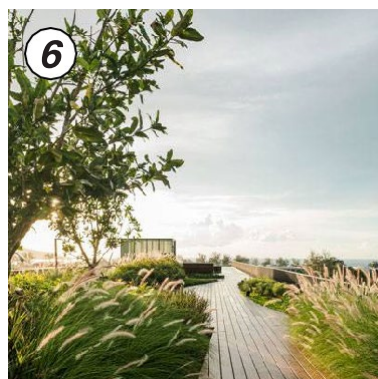
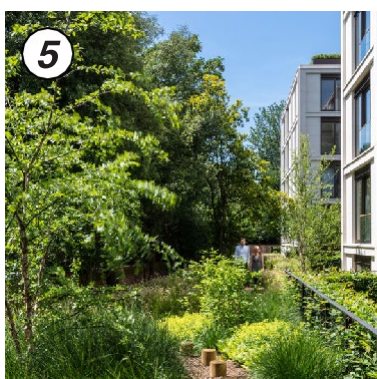
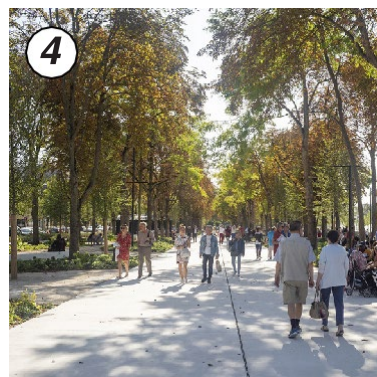
Le jardin des cultures est un grand parc linéaire qui connecte le nouveau Cœur de ville à l'avenue des Alliés. Cette promenade arborée, composée à la manière d'une forêt urbaine, permet de donner accès à différents lieux intimistes et appropriables par les habitants (aires de jeux, espaces de détente, bouledromes, etc.) dans un cadre naturel où l'eau prend tout son sens, sous la forme d'une rivière centrale, apportant à la fois un rafraîchissement lors des périodes chaudes et un lieu ludique pour les enfants.

Plus au Sud, le long de Charles de Gaulle un mail planté permet aux terrasses des restaurants de se développer face à huit terrains de pétanques. De grands arbres tiges à feuilles caduc, viennent végétaliser la zone et assurent un confort climatique en toute saison. Cette placette en continuité avec l'avenue Charles de Gaulle, crée un axe piéton structurant, assurant une bonne connexion entre le casino et le pôle événementiel.

Enfin, à l'ouest une large bande végétalisée avec une noue paysagère permet de créer un espace refuge pour la biodiversité tout en rendant leur intimité aux jardins privés des parcelles voisines.

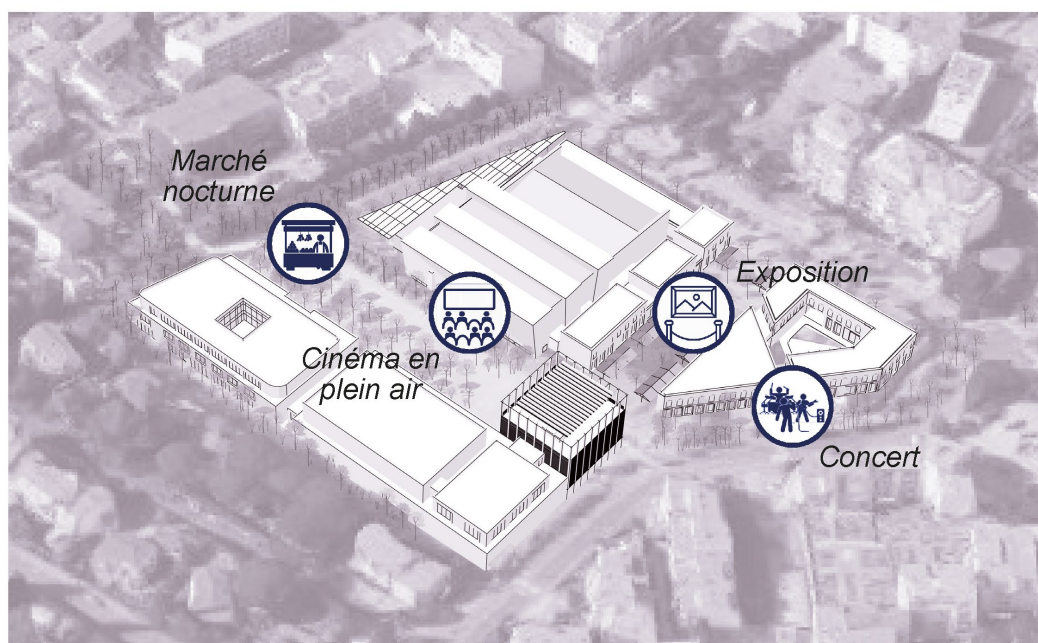
Sur un autre plan spatial, les toitures végétalisées des nouveaux bâtiments permettent de repenser les relations entre la ville et la nature. Des jardins suspendus y prendront place, offrant de nouveaux points de vue depuis le centre de Cavalaire-sur-Mer sur le massif des Maures et la mer Méditerranée.

L'objectif des espaces extérieurs est d'apporter une plus-value esthétique et écologique au centre-ville de Cavalaire-sur-Mer. Ainsi, les espaces végétalisés seront plantés avec une diversité de plantes méditerranéennes nécessitant peu d'entretien, filtrant la lumière lors de journées estivales et créant des espaces favorables à la faune locale. Dans ce contexte, cette multitude de strates permet la création d'un véritable îlot de fraîcheur. Outre leurs aspects environnementaux, les espaces extérieurs permettront d'affirmer l'identité du site comme nouveau Cœur de ville de Cavalaire-sur-Mer, apte à accueillir ses usagers au quotidien





*Schéma de fonctionnement du Cœur de ville de jour, phase concours*



*Schéma de fonctionnement du Cœur de ville de nuit, phase concours*



### **Un projet vivant le jour et la nuit**

Ce nouveau Cœur de ville est pensé comme un support de programmation et d'animations culturelles et commerciales tout au long de l'année, de jour comme de nuit, à la manière d'une « salle des fêtes à ciel ouvert ».

De jour, le chemin principal partant de l'Avenue des Alliés traverse le square Léon Marius André avant de déboucher sur un grand parc linéaire où une grande ligne d'eau guide vers la place du marché. Cet espace ombragé propose plusieurs petits salons jardinés où l'on peut se poser à l'ombre des grands arbres (pins, platanes et micocouliers) tout en étant proche des terrains de pétanque situés au centre de cette clairière animée. Arrivé au bout de cette séquence, le piéton débouche sur le parvis du bâtiment « signal », espace charnière entre d'un côté la place du marché, se déployant en long vers l'avenue Pierre et Marie Curie et de l'autre côté l'Avenue Charles de Gaulle. Le long de cette Avenue menant vers le Casino, un mail arboré accompagne des terrains de pétanques jouxtant les terrasses de café, créant un lieu vivant et animé tous les jours.

## **f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.**

### **Accès au terrain**

Les accès piétons au terrain se font librement sur toutes les avenues Pierre et Marie Curie et Charles de Gaulle. Une entrée libre par la Rue Aubanel.

Seul les pompiers et des services exceptionnels de livraisons et de maintenance peuvent traverser le site avec un véhicule.

L'accès des véhicules au parking souterrain se fait par le haut de l'avenue Charles de Gaulle dans l'angle de la parcelle.

Une zone logistique dédiée aux camions déposant le matériel scénique est aménagée le long du bâtiment Cœur événementiel coté Charles de Gaulle. Les véhicules peuvent stationner et s'adosser au quai de livraison sans gêne pour la circulation.

### **Le stationnement des véhicules**

Le stationnement souterrain est prévu sur 2 niveaux et prévoit 290 places véhicules et 44 places deux-roues.

Le premier niveau est de 125 places (dont 3 places PMR) et 20 places deux-roues moteurs

Le second niveau est de 165 places (dont 3 places PMR) et 24 places deux-roues moteurs.

Conformément à la réglementation 20% des places seront pré-équipées à la charge électrique.

### **Le stationnement des vélos**

Conformément à la réglementation des stationnements couverts sécurisés pour le public totalisant 164 places sont réparties sur l'ensemble de la parcelle, dans les zones suivantes :

- Devant l'entrée du gymnase
- Sous les porches du patio du cœur économique
- Sur le parvis couvert de cœur événementiel

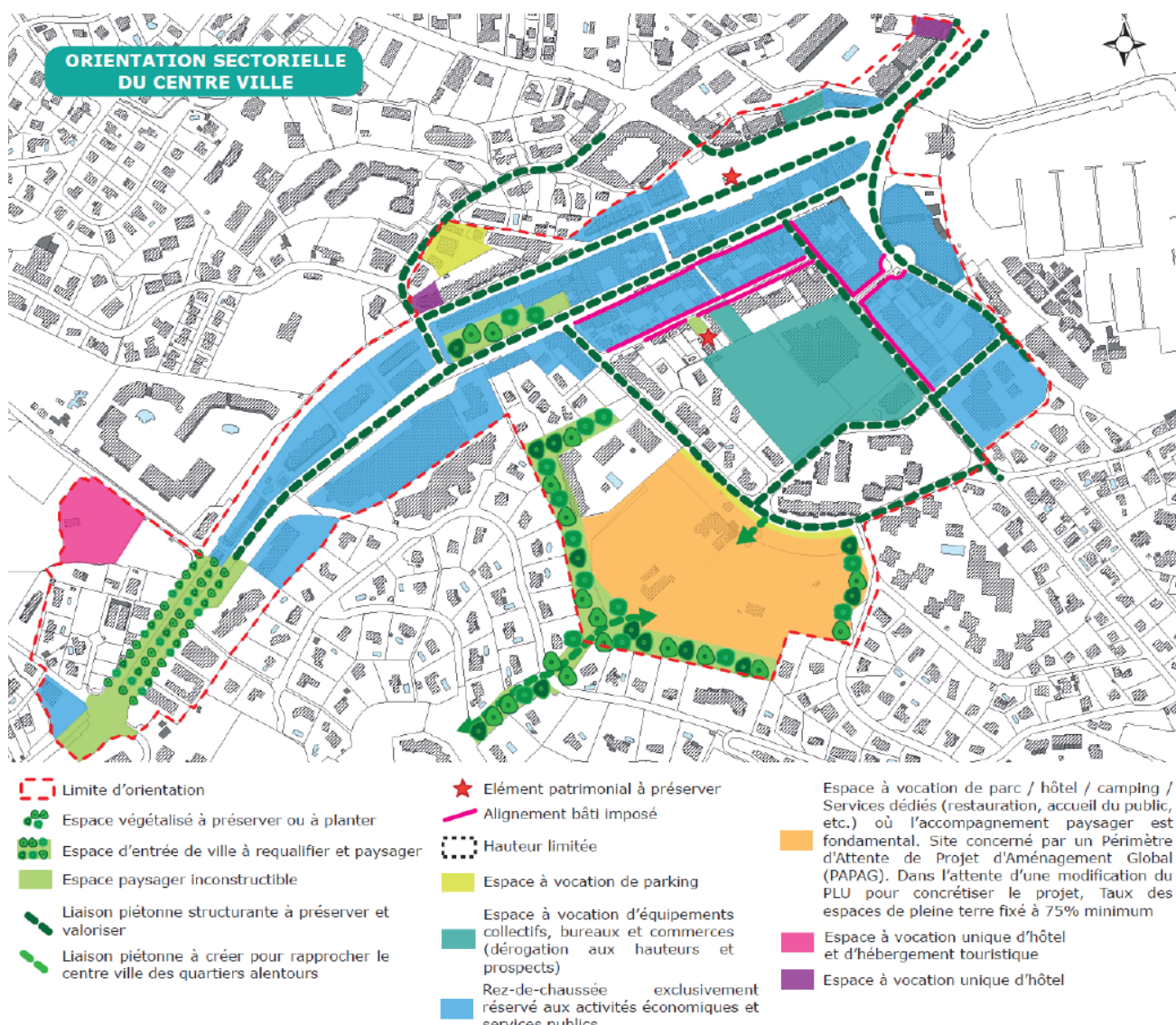
Des locaux vélos fermés dans les bâtiments sont prévus pour les salariés, un local dans cœur de vie de 21 places et un local dans le cœur économique de 19 places.

### **L'aire de déchargement**

Un stationnement de camion est prévu sur la zone dédiée le long du bâtiment côté avenue de Charles de Gaulle pour la livraison de matériel scénique.







## a) U.T1 Affectation et destination des constructions

Le projet prévoit les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle
- Cinéma
- Equipement d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux

Le projet se compose de plusieurs bâtiments abritant en leur sein plusieurs sous destinations.

Le cœur événementiel est composé à 93% d'équipements d'intérêt collectif et à 7 % du cinéma (une salle unique locale de 190 personnes qui appartient au pôle culturelle de la ville).

Le cœur de vie est composé à 100% d'équipements d'intérêt collectif. Le cœur économique pourra accueillir des commerces, de la restauration et des activité de service accueillant de la clientèle (office du tourisme, salle de sport, maison médicale.)

Dans la zone Ua toutes ces destinations sont autorisées. L'Artisanat et le commerce de détail est autorisé sous conditions : (4) : Sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives pour les quartier alentours.

## **b) U.T2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

- **U.T2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation**

Le projet est concerné par l'orientation d'aménagement de sectorielle 3 : Le centre-ville, nous sommes dans les cas n°1a et le cas n°1b du règlement. Un alignement bâti est imposé sur la rue Aubanel. Aucune construction n'est prévue dans le projet sur la rue Aubanel. Aucun alignement n'est réglementé pour les autres voies du projet.

- **U.T2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions se trouvent en tout point en retrait des limites séparatives de plus de H/2 et de plus de 3 m.

- **U.T2.3 Hauteur maximale des constructions**

Le terrain naturel avant travaux est au plus bas à 4,65 m NGF sur la zone Cœur de vie Cœur événementiel.

Le terrain projeté au pied du bâtiment, à la suite de la réhausse exigé par la DDTM, est prévu à 5,44m NGF.

La majeure partie du projet (91% des constructions) ne dépasse pas 16 m, les bâtiments du cœur économique à R+1 s'élèvent à 8m, le cœur de vie à 13.38 m, et le cœur événementiel à 15.88m.

Seule la structure du bâtiment Cœur événementiel dans sa partie « signale » s'élève à 29,44m NGF soit 24 m du sol conformément à la dérogation n°2 de l'OAP afin de marquer la centralité du site.

La volumétrie des bâtiments correspond à une urbanisation limitée, mettant en valeur une partie du bâtiment qui est le point d'entrée aux équipements publics, et dont les autres bâtiments plus compactes respectent la nappe plus basse du tissu existant alentours.

- **U.T2.4 Emprise au sol des bâtiments**

L'emprise au sol est non réglementée dans la zone Ua.

- **U.T2.5 Les façades**

Les choix de matériaux de façades garantissent un aspect extérieur adapté à l'environnement du site et son paysages. L'harmonie dans les teintes est respectée.

Les façades sont revêtues avec des matériaux qualitatifs et en résonance à ceux existants dans l'ensemble de la zone : pierre naturelle, bois, béton clair. Les teintes prennent en compte les constructions voisines et les prescriptions sectorielles sur le cœur de ville et la palette chromatique associée.

- **U.T2.6 Eléments apposés au bâti**

Sans Objet. Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale.

- **U.T2.7 Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone Ua, elles sont parfaitement intégrées et végétalisées.

Les locaux techniques et tout édifices émergents en toitures est dissimulé et traité avec soin avec des habillages métalliques neutres.

L'implantation de capteur solaire est autorisée en toiture. La canopée de panneaux photovoltaïque sur la toiture de la grande salle est à hauteur d'acrotère. Elle n'est pas visible du bas du bâtiment et s'intègre au volume.

- **U.T2.8 Prescriptions propres aux éléments patrimoniaux**

Sans objet.

- **U.T2.9 Clôtures**

Les portails seront en métal ajouré. Les murs de clôture seront revêtus en pierre naturelle.



- Les clôtures existantes seront conservées Elles sont naturellement doublées d'une végétation spontanée.
- Les clôtures projetées seront en barreaudage métallique doublé d'une haie.

- **U.T2.10 Aménagements extérieurs**

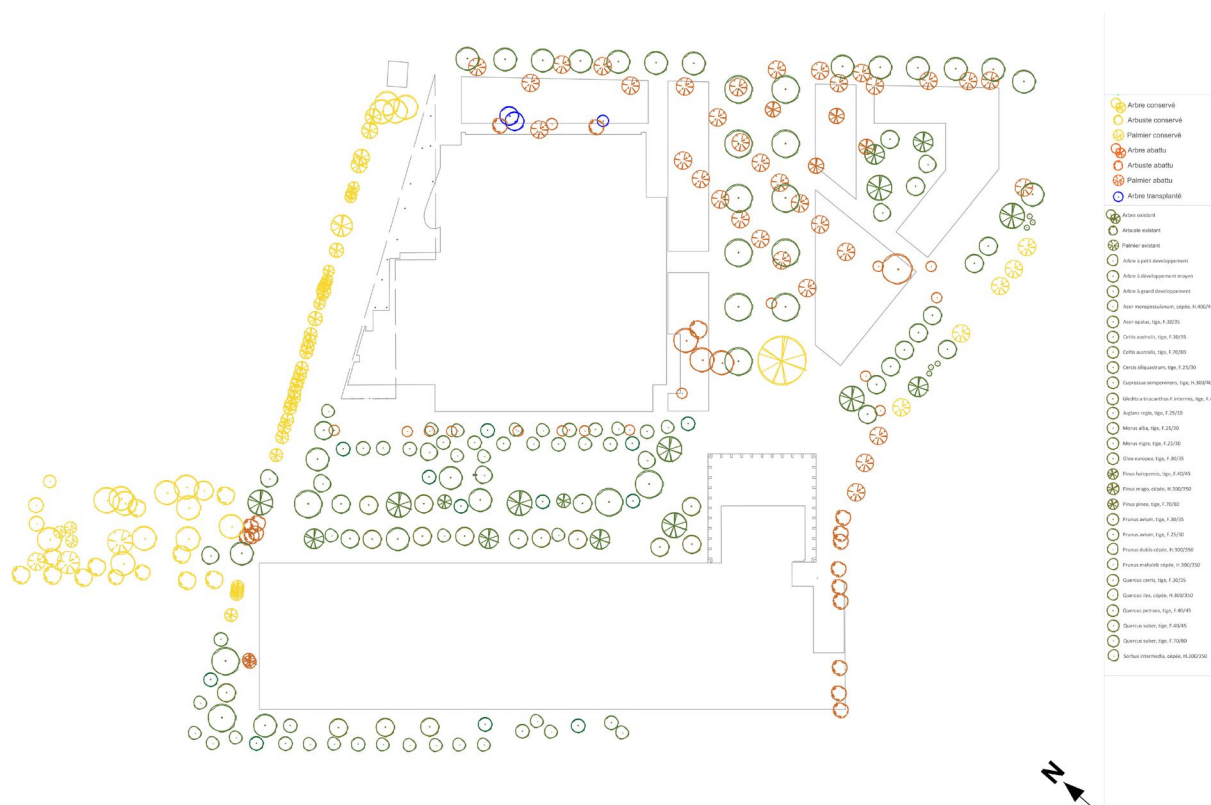
Les aménagements extérieurs ne sont pas règlementés en zone Ua. La sélection des sujets prend en compte les espèces prosrites par la ville.

Les arbres existants sur le site sont conservés au maximum, il s'agit d'eucalyptus, de muriers à feuilles de platane, d'oliviers d'Europe, de palmiers nains et de palmiers de Washington et d'un pin parasol remarquable au centre. Ils sont en jaunes sur le repérage ci-dessous.

77 arbustes et palmiers sont abattus dans le cadre du projet (en orange), ce sont des palmiers de petites envergures et des mimosas spontanés.

153 arbres sont plantés dans le cadre du projet, les espèces endémiques sélectionnées sont : l'Acre de Montpellier, les érables à feuilles d'obier, le néflier, le hêtres des forêts, le pommier Sylvestre, le muriers blanc et noirs, les pins d'Alep, à crochets, et parasol, les merisier, les amandiers, les cerisier, chênes Kères, chêne pubescent, chêne liège et chênes de tuner.

Ils sont répartis en différentes strates de hauteurs, 81 sont à grand développement, 61 à moyens développement et 21 à petit développement.



La modification de la topographie du site a été étudiée afin d'améliorer l'écoulement des eaux de pluies. Il permet la réduction de la vulnérabilité à la fois des constructions et des avoisinants. L'écoulement des eaux de pluies a fait l'objet d'une modélisation afin de déterminer les pentes et les noues appropriées. L'ensemble des talus sont végétalisés.

### c) U.T3 Thématiques sur les équipements et les réseaux

- **U.T3.1 Caractéristique de la voiries et portail d'accès**

Le terrains est desservi par 3 voies publiques. Le terrain est considéré comme piéton. Il est prévu deux points d'accès aux engins de lutte contre l'incendie et la protection civile contrôlés par des bornes escamotables et un

point d'accès aux véhicules du marché et de maintenance au centre de la place du marché également contrôlé par des bornes escamotables.

- **U.T3.2 Stationnement des deux roues**

Les besoins en stationnement vélos sont dictés d'une part par le PLU en vigueur et d'autre part par l'arrêté du 30 juin 2022. Le PLU exige 1 place deux-roues pour 30 visiteurs pour les équipements, soit 60 places attendues.

L'objectif imposé par l'arrêté du 30 juin pour le stationnement des vélos pour équipements publics et des commerces étant supérieur à l'objectif du PLU, c'est l'objectif de l'arrêté qui a été respecté.

Le besoin calculé selon l'arrêté, est de 164 places pour les vélos couvert, sécurisé et de 21 et 18 places fermés et sécurisés pour les salariés.

Les stationnements de deux-roues vélo et moteurs du projet sont donc supérieurs au minima du PLU avec 203 places vélos et 44 places motos dans le parc de stationnement.

- **U.T3.3 Stationnement pour les véhicules légers**

Le PLU exige 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> pour les commerces ou activités de services et 1 places par tranche de 10 pour les restaurants soit 158 places attendues.

Il n'y a pas d'exigence pour les équipements publics.

Les stationnements de véhicules légers sont supérieurs au minima du PLU avec un parc de stationnement du projet disposant de 290 places.

- **U.T3.4 Eau potable**

Le site est raccordé au réseau.

- **U.T3.5 Réseaux hydraulique et défense**

Les réseaux de défense sont précisés dans la notice de sécurité incendie du projet pièce PC40-03.

- **U.T3.6 Assainissement des eaux usées**

Le site est raccordé au réseau.

- **U.T3.7 Gestion des eaux de piscine**

Sans objet.

- **U.T3.8 Electricité et télécommunication**

Le site est raccordé au réseau. Les infrastructures d'accueil de réseaux sont dimensionnées et intégrées aux bâtiments.

- **U.T3.9 Eclairage extérieur**

L'éclairage extérieur est du domaine publique et sera pris en charge par Territoire d'Energie 83 ainsi les prescriptions concernant la puissance et l'extinction seront en adéquation avec les exigences de la commune.

## **d) Prescriptions générales**

- **PG.5 Gestion des écoulements des eaux pluviales**

Une note spécifique de gestion des eaux pluviales en annexe pièces PC04-02 justifie l'ensemble des calculs de rétention relatifs à la parcelle.



- **PG.6 Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels**

#### PG.6.1 Le risque inondation

Le projet se trouve dans la zone actualisée de l'étude SCE : Aléa ruissellement 2024. Le projet présente : des zones d'aléas modérées à très fortes. Le projet n'est pas dans une zone d'aléa débordement.

Une modélisation hydraulique spécifique au projet a été réalisée pour démontrer l'absence d'impact du projet sur les avoisinants.

La note hydraulique jointe en annexe pièces PC04-02 développe l'ensemble des dispositifs visant à la diminution de la vulnérabilité des constructions.

Notamment au niveau de la rampe d'accès au parking. La rampe dispose de pentes particulières permettant de protéger les parkings d'éventuels ruissellement d'eau de pluie. La rampe monte depuis l'avenue jusqu'à la côte 7.43 NGF, c'est-à-dire 50 cm plus haut que la côte des plus hautes eaux connues. Puis elle redescend jusqu'au sous-sol avec une pente de 15%. Ce dispositif permet d'empêcher l'eau pluviales ruisselant dans l'avenue Charles de Gaulles de se diriger vers les sous-sol conformément aux prescriptions du règlement.