

DOSSIER PC

PC 4-1 NOTICE ARCHITECTURALE

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE "LES CASCADES"
rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PHASE : PC
ECHELLE :
DATE : 05/12/2024
INDICE : 3

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETIT DIDIER PRIOLUX
47, rue Popincourt
75011 Paris



ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3, rue d'Espagne
35200 Rennes

MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

**BUREAU D'ÉTUDES
STRUCTURES**
BOLLINGER+GROHMANN
15, rue Eugène Varlin
75010 Paris

**BUREAU D'ÉTUDES
CERTIFICATION-LABEL**
ECHOS
42, rue de l'Eglise
76150 Saint Jean d'u Cardonay

**BUREAU D'ÉTUDES FLUIDES
ECONOMISTE**
SERO
18, avenue du Camp Dolent
75700 Gontreville-l'Orcher

**BUREAU D'ÉTUDES
ACOUSTIQUE**
ABC DECIBEL
4, place Louis-Armand
75012 Paris

PAYSAGISTE
MOABI
45, rue Lepic
75018 Paris

BIM MANAGER
BIM BAM BOOM
3C, rue Domremy
76000 Rouen

BUREAU DE CONTROLE
BUREAU VERITAS
Immeuble Ambassadeur
4 place de Boston
14200 Hérouville-Saint-Clair

COORDONNATEUR SPS
BUREAU VERITAS
Immeuble Ambassadeur
4 place de Boston
14200 Hérouville-Saint-Clair

CALCUL REGLEMENTAIRE DES LOCAUX VELOS - LOGEMENTS

LOGEMENTS

LOGEMENTS	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
ACCESSION	7	13	11	6	3	40
LLS	4	11	7	3	0	25
LLI	3	10	7	4	0	24
TOTAL	14	34	25	13	3	89

PLU - LOGEMENTS

TPOLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL Bâtiment L	TOTAL Bâtiment A-B-PK	TOTAL
Demande PLU (m²/typologie)	1,5	1,5	3,0	3,0	4,5	-	-	-
BESOIN REGLEMENTAIRE	21,0	51,0	75,0	39,0	13,5	-	-	199,5
Accession	15,0	34,5	54,0	30,0	13,5	-	-	147,0
Social	6,0	16,5	21,0	9,0	0,0	-	-	52,5
PROJET	-	-	-	-	-	130,2	115,7	245,9
Accession	-	-	-	-	-	74,8	93,3	168,1
Social	-	-	-	-	-	55,4	22,3	77,7
ECART	-	-	-	-	-	-	-	46,4
Accession	-	-	-	-	-	-	-	21,1
Social	-	-	-	-	-	-	-	25,2

ARRETE DU 30/06/2022 - LOGEMENTS

TPOLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL Bâtiment L	TOTAL Bâtiment A-B-PK	TOTAL
Demande Arrêté (emplacement/typologie)	1	1	2	2	2	-	-	-
BESOIN REGLEMENTAIRE	14	34	50	26	6	-	-	130
Accession	10	23	36	20	6	-	-	95
Social	4	11	14	6	0	-	-	35
NB simple rack - Accession (min 40%)	4	9	14	8	2	-	-	38
NB simple rack - Social (min 40%)	2	4	6	2	0	-	-	14
PROJET	-	-	-	-	-	68	69	137
NB double rack - Accession	-	-	-	-	-	20	36	56
NB double rack - Social	-	-	-	-	-	16	8	24
NB simple rack - Accession	-	-	-	-	-	19	20	39
NB simple rack - Social	-	-	-	-	-	13	5	18
ECART	-	-	-	-	-	-	-	7
Accession	-	-	-	-	-	-	-	0
Social	-	-	-	-	-	-	-	7
NB simple rack - Accession	-	-	-	-	-	-	-	1
NB simple rack - Social	-	-	-	-	-	-	-	4

CALCUL REGLEMENTAIRE DES LOCAUX VELOS - TERTIAIRE

PLU - COMMERCES

Bâtiment	Bâtiment A-B	Bâtiment D-E
Demande PLU	0,75% de la SDP	0,75% de la SDP
SDP	975,3	447,3
BESOIN REGLEMENTAIRE	7,3	3,4
PROJET	17,0	15,2
ECART	9,7	11,9

PLU - BUREAUX

Bâtiment	Bâtiment A-B	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E
Demande PLU	3m ² + 1,5 pour 80m ² SDP	3m ² + 1,5 pour 80m ² SDP	3m ² + 1,5 pour 80m ² SDP	3m ² + 1,5 pour 80m ² SDP
SDP	3 093,8	2 598,5	2 077,5	2 770,5
BESOIN REGLEMENTAIRE	61,0	51,7	42,0	54,9
PROJET	86,1	64,6	41,8	57,4
ECART	25,1	12,8	-0,2	2,5

ARRETE DU 30/06/2022 - TERTIAIRE

Bâtiment	Bâtiment A-B	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E
Demande Arrêté	15% de l'effectif	15% de l'effectif	15% de l'effectif	15% de l'effectif
Effectif	244	226	175	244
BESOIN REGLEMENTAIRE	37	34	27	37
NB simple rack (min 40%)	15	14	11	15
PROJET	40	38	27	40
NB double rack	24	24	16	24
NB simple rack	16	14	11	16
ECART	3	4	0	3
NB simple rack	1	0	0	1

CALCUL REGLEMENTAIRE DES LOCAUX ORDURES MENAGERES - LOGEMENTS

LE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES

Confère «La récolte des ordures ménagères» et «La gestion du compostage» du PC4-2 Notice Paysage

Pour les logements, le principe de ramassage des ordures ménagères est prévu en apport volontaire. Le PLU exige un minimum de 3 colonnes (Confère calculs réglementaires et détails ci-contre).

Ainsi, conformément au Cahier ressources déchets Aménagement Urbanisme du PLU, les trois unités (4m² min par unité) sont prévues en limite de propriété sur le cours Montallivet, contre la clôture et selon les dispositions dimensionnelles fournies par les services concernés. Ce calcul inclut les déchets pour l'ERP du bâtiment L, dont le dimensionnement a été calculé sur la base de 3.6L/m², soit un bac de 660L inclu dans les 3 unités en apport volontaire.

Concernant le compostage collectif, le Cahier ressources déchets Aménagement Urbanisme du PLU prévoit au maximum 13 bacs de 800L, 1 de 600L, 2 de 300L, soit 18m² (Confère calculs réglementaires et détails ci-contre).

Dans le projet, nous avons donc prévu environ 16m² sous la forme suivante :

- 2 bacs composteurs de dégradation , totalisant 4 800L
- 2 bacs composteurs de maturation , totalisant 3 600L
- 2 bacs de structurant , totalisant 3 600L



«La gestion du compostage» du PC4-2 Notice Paysage

PLU - LOGEMENTS

LOGEMENTS + ERP						
LOGEMENTS	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
PROJET	14	34	25	13	3	89
Nb max. d'occupant (Cahier ressources déchets Aménagement Urbanisme, p.47)	21	68	75	52	15	231
Nb théorique de litres par jour et par personne :						
Ordures Ménagères Résiduelles (O.M.R.) en L (5L/pers)	105	340	375	260	75	1155
Déchets recyclables (hors verre) en L (4L/pers)	84	272	300	208	60	924
Colonne d'apport volontaire OMR et recyclables : 1 pour 120 habitants						2
Colonne à verre : 1 pour 150 à 400 habitants						1

COMPOSTAGE COLLECTIF (Cahier ressources déchets Aménagement Urbanisme, p.42)	Litres pour nb max d'occupants	Composteurs 800L	Surface au sol selon volume (m ²)
Composteur de dégradation : 20L par personne (composteurs de 800L)	4620	soit 5 bacs de 800L et 1 de 600L	7
Composteur de maturation : 15L par personne (composteurs de 800L)	3465	soit 4 bacs de 800L et 1 de 300L	5,5
Bac de structurant : 15L par personne (composteurs de 800L)	3465	soit 4 bacs de 800L et 1 de 300L	5,5
TOTAL		13 bacs de 800L, 1 de 600L, 2 de 300L	18

ERP	PROJET SDP	Calcul OM sur la base de 3,6L/m ²	Bac de 660	Surface au sol
	165,80	596,88	1	2,1

CALCUL REGLEMENTAIRE DES LOCAUX ORDURES MENAGERES - TERTIAIRE

LE TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES

Confère «La récolte des ordures ménagères» du PC4-2 Notice Paysage.

En ce qui concerne les commerces, chaque local commercial dispose d'un local OM contigu et accessible depuis la rue (y compris pour le restaurant en étage dont le local OM est mutualisé avec celui du restaurant à rdc)

Pour les bureaux chacun des hall comporte un local dimensionné en proportion des surfaces de plateaux de bureaux.

Les surfaces des locaux ordures ménagères ont été dimensionnées conformément au PLU et à la demande de Caen la Mer datant du 17/05/2022, et correspondent aux surfaces jointes au tableau ci-contre «Surface local OM projet».

PLU - ACTIVITES

ACTIVITES											
VOLUME A STOCKER POUR 3 COLLECTES HEBDOMADAIRE (Cahier ressources déchets Aménagement Urbanisme, p.48)	PROJET SDP BUREAUX A	PROJET SDP BUREAUX B	PROJET SDP BUREAUX C	PROJET SDP BUREAUX D	PROJET SDP BUREAUX E	PROJET SDP RESTAURANT B-R-1	PROJET SDP RESTAURANT B-R-2	PROJET SDP COMMERCE A	PROJET SDP COMMERCE B	PROJET SDP COMMERCE D	PROJET SDP COMMERCE E 1-2
	1 906,59	1 187,17	2 598,50	2 077,52	2 770,53	432,21	204,65	110,32	228,13	224,12	223,13
BUREAUX : 1,1L/m ² de SDP	2097,249	1305,887	2858,35	2285,272	3047,583						
COMMERCES ALIMENTAIRES : 11,2L/m ² de SDP						4840,752	2292,08				
COMMERCES NON ALIMENTAIRES : 3,6L/m ² de SDP								397,152	821,268	806,832	803,268
NB bac 770L	2,7	1,7	3,7	3,0	4,0	6,3	3,0	0,5	1,1	1,0	1,0
Emprise au sol	9,72	7,56	11,8	10,23	12,31	17,20	10,25	5,08	6,24	6,20	6,19
Surface local OM projet	9,74	7,77	15,5	11,6	13,1	29,74	8	12,1	8,4	6,3	
Ecart avec objectifs PLU	0,02	0,21	3,70	1,37	0,79	2,29	2,92	5,86	2,20	0,11	

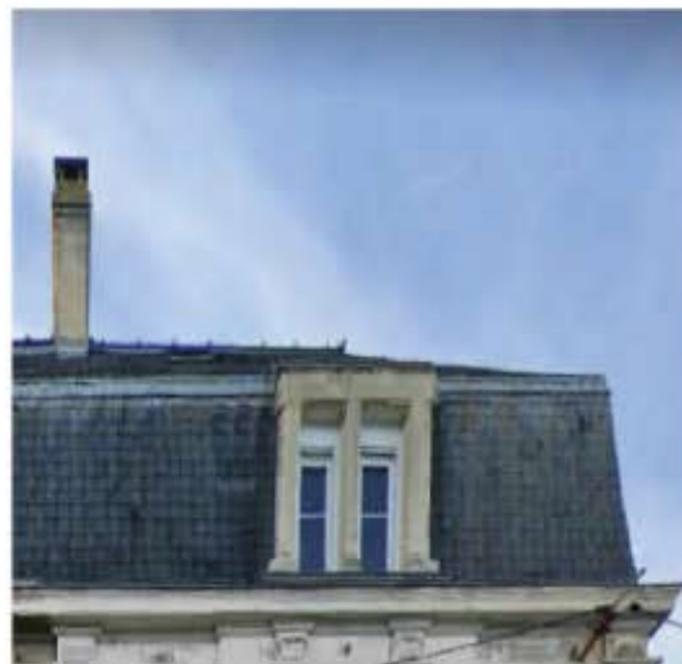
TRAITEMENT DES FAÇADES - RÉFÉRENCES : TYPOLOGIES ET RYTHMES DES FAÇADES CAENNAISES

DÉLIMITATION FORTE DU SOUBASSEMENT/
DISTINCTION PROGRAMMATIQUE

ÉDIFICES COURONNÉS PAR DES CORNICHES
ET LUCARNES OU DES COMPOSANTES
LES RÉINTERPRÉTANT

PERCEMENTS RÉGULIERS,
ALIGNÉS SELON DES TRAVÉES RYTHMÉES

OUVERTURES MARQUÉES PAR BANDEAUX
ET CADRES DE BAIES



MAÎTRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPROUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIDIERPROUX
47 rue Popincourt
75011 Paris



ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES FAÇADES - RÉFÉRENCES : COLORIMETRIE DU PAYSAGE CAENNAIS



1. Teinte pierre de Caen _ nuance claire



2. Teinte pierre de Caen _ nuance moyenne



3. Teinte pierre de Caen _ nuance soutenue



TRAITEMENT DES FAÇADES : LES TEINTES

ASPECT EXTÉRIEUR, COULEURS ET MATÉRIALITÉ

Le langage architectural de notre projet repose sur un souci de clarté et de raffinement en cherchant à mettre en valeur la forme urbaine. L'ambiance générale de la proposition repose sur l'utilisation de matériaux bruts, des panneaux de béton préfabriqués teintés dans la masse, en cohérence avec l'environnement et assurant la pérennité du projet. La couleur s'exprimera par la matérialité des façades. Les façades sont traitées de façon homogène et accompagnent la structure des bâtiments par l'expression d'une trame régulière.

Les nuances et la singularité de chaque ensemble bâti sont apportées par le dessin et les proportions différenciées des baies, le traitement des bétons préfabriqués et le choix d'un camafeu de tons pierre, nuancés et harmonieux. Seule l'émergence du bâtiment B contrastera dans la skyline avec une teinte plus foncée à l'image des toits foncés caennais, marquant l'angle.



Illustration des teintes de toits caennais

L'ensemble des panneaux de béton seront protégés : les parois extérieures étant revêtues d'une lasure transparente, correctrice de teinte, ou d'une lasure teintée.

- o Teinte pierre de Caen nuance claire pour les logements.
- o Teinte pierre de Caen nuance moyenne pour les bâtiments du parking silo et des bâtiments A et C.
- o Teinte pierre de Caen nuance soutenue pour le bâtiment D-E.
- o Teinte toits de Caen nuance soutenue marron pour le bâtiment B.



1. Teinte pierre de Caen
_ nuance claire



2. Teinte pierre de Caen
nuance moyenne



3. Teinte pierre de Caen
_ nuance soutenue



4. Teinte toits de Caen
nuance soutenue



TRAITEMENT DES FAÇADES : TYPES DE FAÇADES

ASPECT EXTÉRIEUR, COULEURS ET MATÉRIALITÉ

DIVERSITÉ DANS LA MATIÈRE

Pour accompagner le traitement des teintes des différents bâtiments, le dessin des menuiseries, leurs proportions et tonalités ainsi que les éléments de modénature de la baie (défoncés, finition des bétons) mettent en place des variations subtiles qui vont singulariser et identifier chaque ensemble construit.

Ainsi, les teintes des menuiseries s'accordent aux teintes des bétons:

- o Beige nacré pour les menuiseries des bâtiments logements, parking, A, C et DE.
- o Gris marron pour le bâtiment B.

Le traitement des panneaux préfabriqués suivra la logique suivante :

- o Aspect lisse pour les parties courantes des façades.
- o Aspect texturé (sablage/désactivation) pour les tamponnements autour des fenêtres.



Exemple 3 forces de sablage _ fin, moyen, prononcé



sablage fort

béton lisse



sablage fort

béton lisse

TRAITEMENT DES FAÇADES : BUREAUX

ASPECT EXTÉRIEUR, COULEURS ET MATÉRIALITÉ

Les façades des bâtiments de bureaux sont traitées selon un même système constructif pour créer une harmonie générale de proportion et de finition au sein du nouvel îlot.

En revanche, des nuances de traitement dans le choix des finitions du béton ou des châssis vont permettre d'ajouter des nuances qui vont singulariser chaque ensemble construit.

Les bâtiments A et C

Les façades des bâtiments A et C sont traitées uniformément par une trame régulière qui accentue le registre horizontal des fenêtres et leurs proportions généreuses. Des trumeaux fins en béton préfabriqué et d'épaisseurs régulières rythment les façades.

Les menuiseries métalliques et les trumeaux forment un ensemble cohérent et sont traités dans une tonalité beige nacré proche de celle du béton de façade. Un aspect minéral clair est recherché sur l'ensemble de la façade où seules les horizontalités sont soulignées par la mise en oeuvre de bandeaux en béton filants au niveau des appuis et des voussures de baies.

Le bâtiment B

Le volume de bureaux du bâtiment B, érigé sur le toit du parc de stationnement appartient à un registre différencié de par son implantation atypique en retrait. L'écriture des ouvertures se rapproche des portes-fenêtres du restaurant et constitue une trame singulière qui fait écho au bâtiment de logement diamétralement opposé. Les menuiseries sont équipées de BSO derrière une tôle de la même teinte que les menuiseries.

Le bâtiment PK

La trame des façades de parking se veut volontairement simple. Elle présente des baies libres qui s'élargissent subtilement et progressivement du bas vers le haut en jouant sur les largeurs de trumeaux qui s'affinent pour élargir les ouvertures aux étages les plus élevés.

Les bâtiments D et E

L'expression des façades des bâtiments D et E doit s'accorder avec la volumétrie spécifique de l'ensemble bâti, en gradin et sculpté qui façonne l'angle nord-ouest de l'opération.

Ainsi sur une composition toujours tramée, les obliques marquées par les escaliers extérieurs rejoignent le motif horizontal formé par les baies et souligné par la mise en oeuvre de fins bandeaux horizontaux hauts et bas qui affirment cette horizontalité.

Les façades se distinguent des autres bâtiments de bureaux dans une teinte pierre de Caen plus soutenue. Les châssis métalliques sont coordonnés en beige nacré. Les menuiseries sont équipées de stores ou BSO pour la protection solaire.

Escaliers d'agrément reliant les prolongements extérieurs traités, garde corps en béton

Châssis Aluminium teinte beige nacré

Trumeau en béton (teinte pierre de Caen nuance moyenne)

Panneaux de béton préfabriqué teinte ton pierre, 2 finitions, lisse et sablée

Mur-rideaux Aluminium teinte beige nacré



TRAITEMENT DES FAÇADES : LOGEMENTS

ASPECT EXTERIEUR, COULEURS ET MATERIALITE

Les matériaux sélectionnés sont choisis en accord avec le mode constructif: panneaux de béton en préfabrication lourde et teints dans la masse, isolation intérieure, les parois extérieures étant revêtues d'une lasure transparente, correctrice de teinte, ou d'une lasure teintée.

Pour affirmer des lignes verticales et souligner la trame structurelle, les allèges et linteaux de bales sont composés du même béton teinté et la finition en surface est différente, finement sablée ou désactivée.

Les menuiseries des logements sont prévues en PVC plaxé, teinte beige nacré. Pour garantir une harmonie générale toutes les ensembles vitrés métalliques à rez-de-chaussée sont laqués dans la même teinte beige nacré.

Les bales des deux halls et de l'ERP sont closes par des rideaux aluminium dans la même teinte que les autres châssis. Enfin, l'ensemble des éléments de modénatures rapportés, garde-corps, couvertines de protection des ouvrages horizontaux et pergolas sont également prévus en acier laqué dans le même RAL beige.

L'ensemble des descentes EP seront masquées dans les angles de loggias et invisibles ou bien intégrées dans les gaines technique du bâtiment.

PROTECTION SOLAIRE

En complément des volets roulants qui équipent toutes les pièces principales, les pergolas métalliques sont dessinées sur toutes les terrasses orientées sud-est / sud-ouest et placées devant les porte-fenêtres pour éviter les surchauffes estivales.

Installation de mats lumineux élancés formant un signal fin, à l'image d'un phare terrestre.

Modénature en défoncé et revêtement de façade légèrement contrasté, prolongeant la trame des ouvertures sur le registre de la fausse fenêtre

Pergola métallique laquée, teinte dito châssis, beige nacré

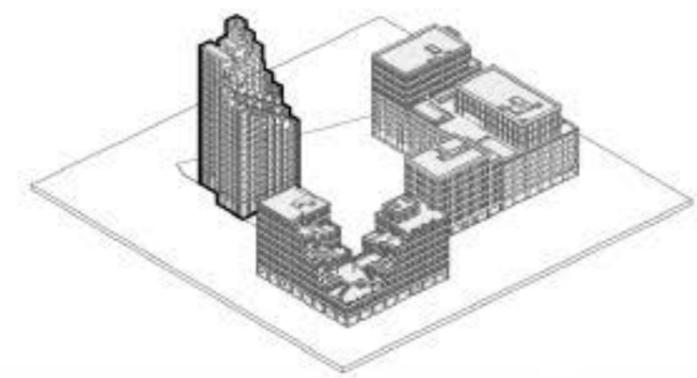
Châssis PVC plaxé teinte beige nacré

Garde-corps en acier, motif sur mesure - teinte dito châssis Beige nacré.





TRAITEMENT DES FAÇADES : LOGEMENTS LA COIFFE



MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITIDIERPRIoux
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITIDIERPRIoux
47, rue Papincourt
75011 Paris



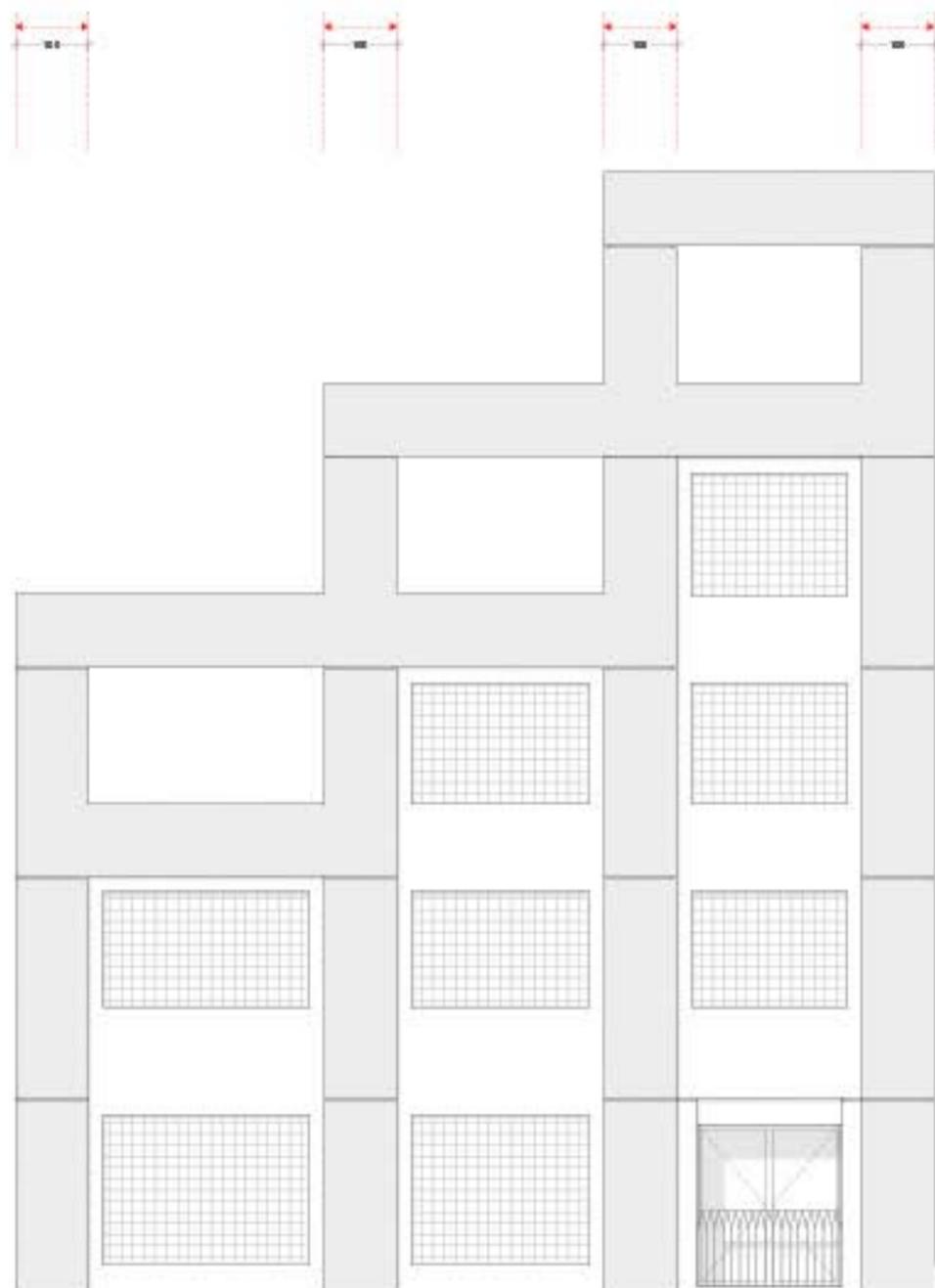
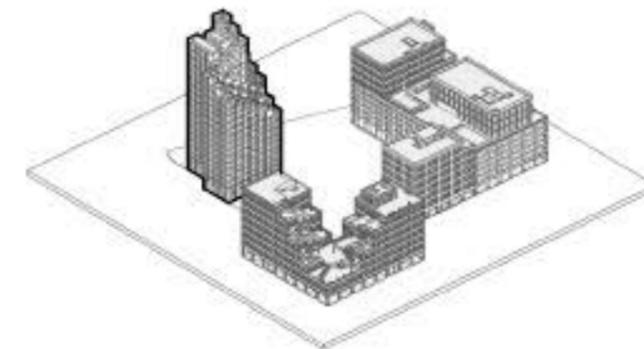
ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES FAÇADES : LOGEMENTS LA COIFFE



MAITRISE D'OUVRAGE
 SCCV ROSA PARKS
 66, avenue de Thiès
 14000 Caen
 FRANCE

PPX
 PETITDIDIERPRIOUX
 ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
 PETITDIDIERPRIOUX
 47, rue Popincourt
 75011 Paris



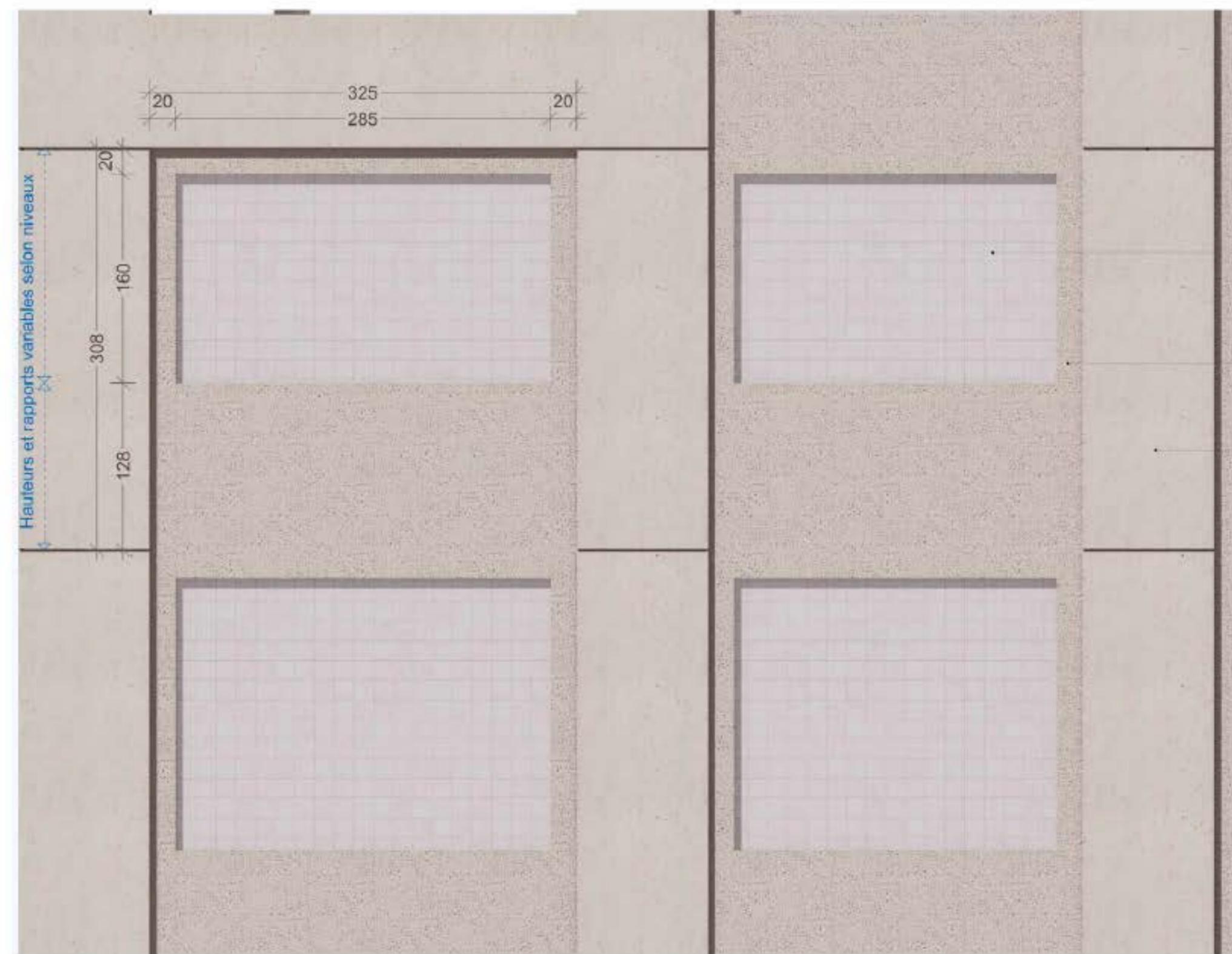
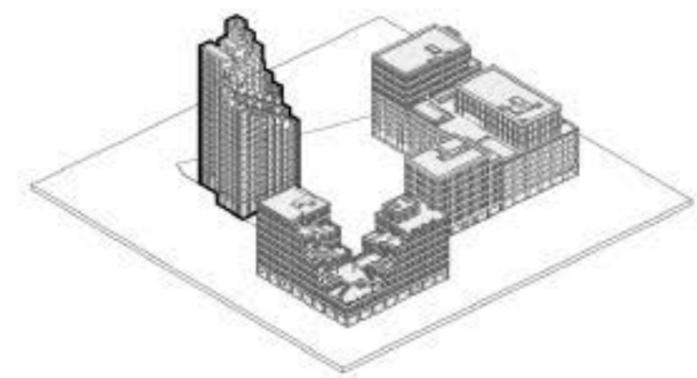
ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
 ATELIER L2
 3 Rue d'Espagne
 35200 Rennes

OPERATION
 ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
 Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
 ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES FAÇADES : LOGEMENTS LA COIFFE - MOSAIQUES TYPE ZELLIGES



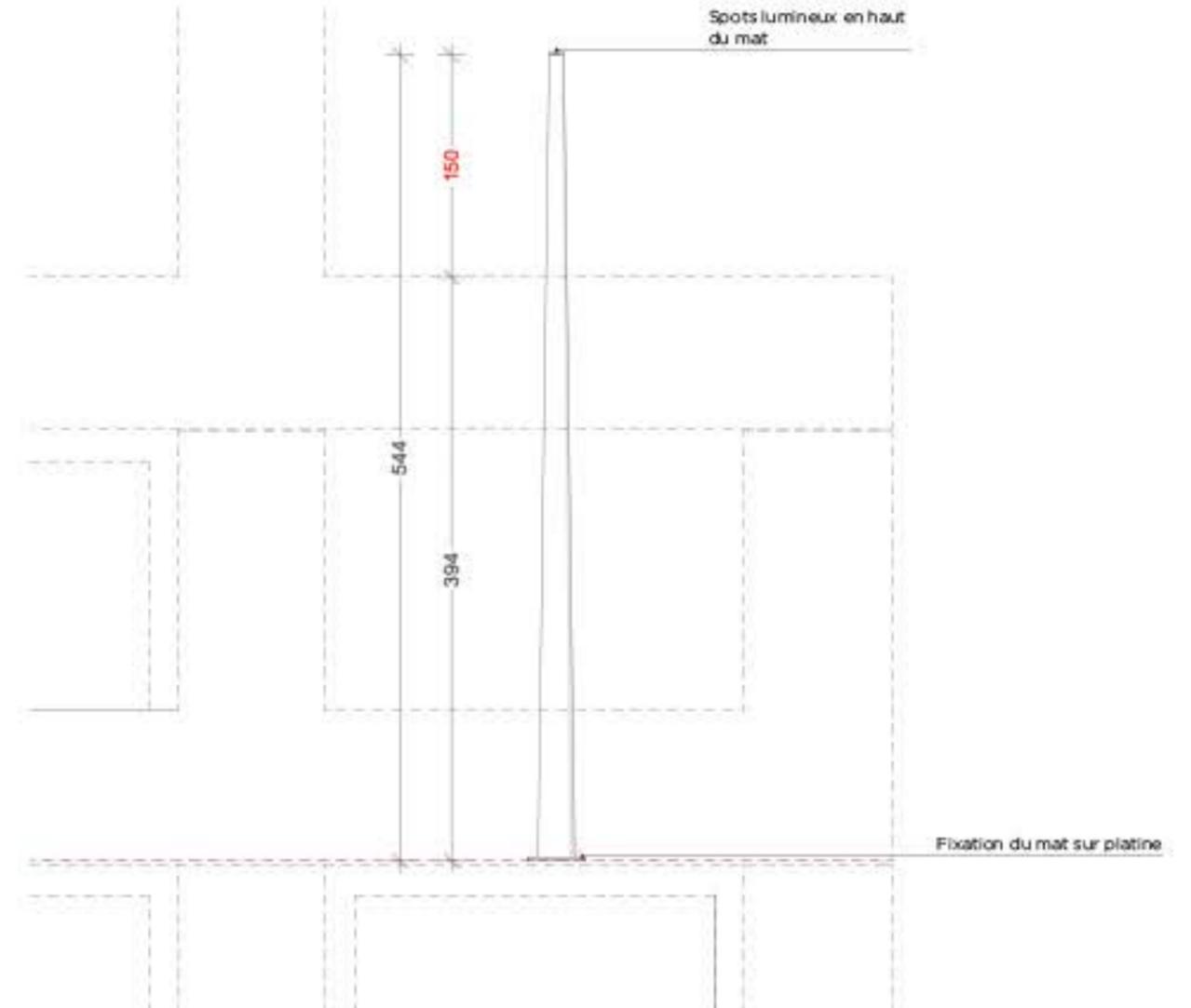
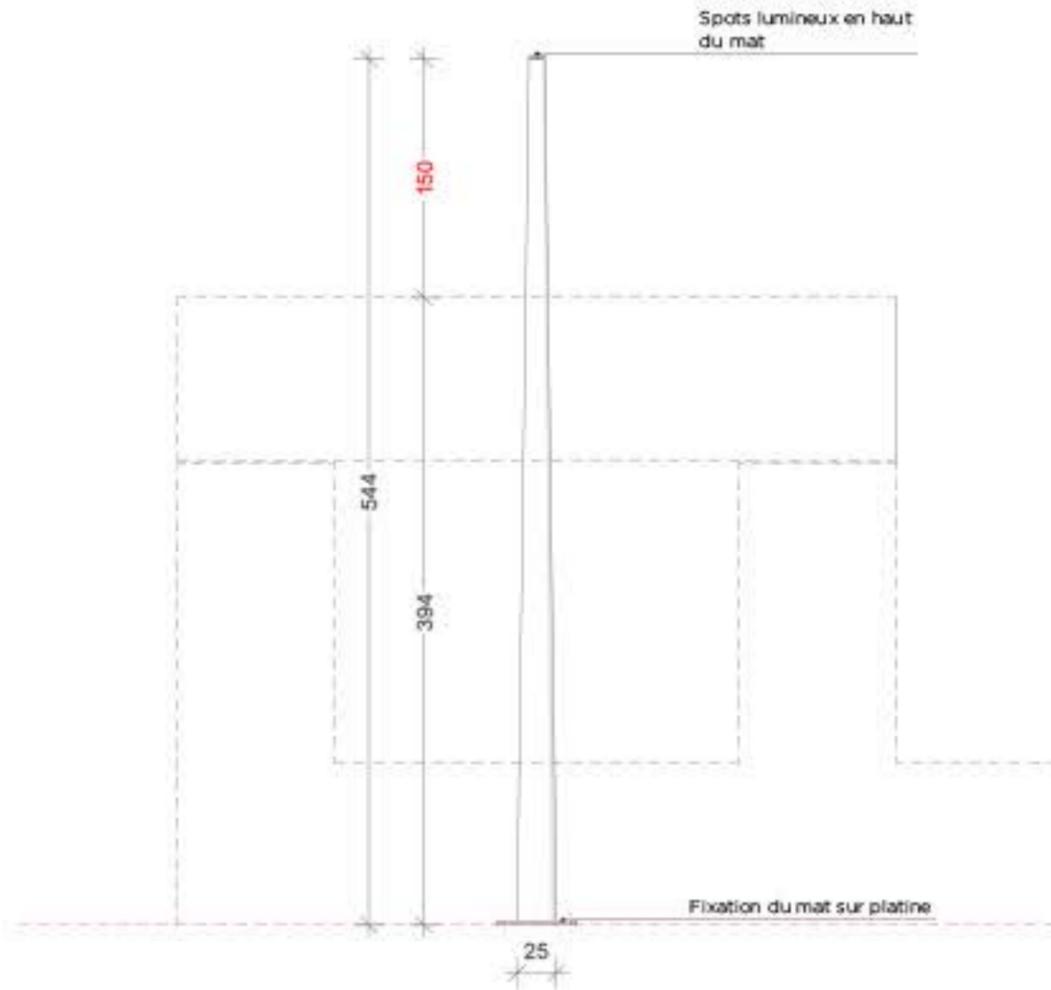
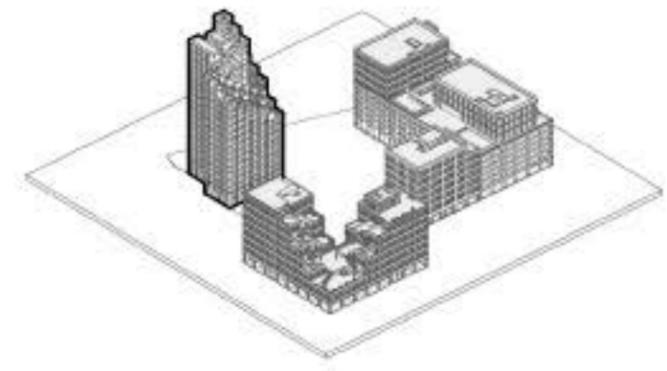
Joint creux

Mosaïque type Zellige
format carré
teinte blanc brillant

Tamponnement béton
sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire

Béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance claire

TRAITEMENT DES FAÇADES : LOGEMENTS LA COIFFE - DETAILS DES MATS LUMINEUX



MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIERRIQUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIERRIQUX
47, rue Popincourt
75011 Paris




ATELIER L2

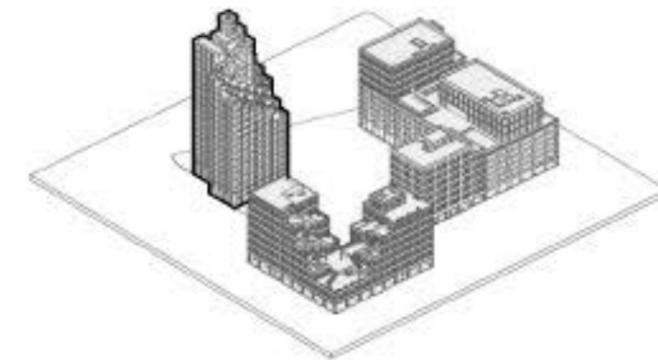
ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1: NOTICE
ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES FAÇADES : LOGEMENTS

DETAILS DES GARDE-CORPS



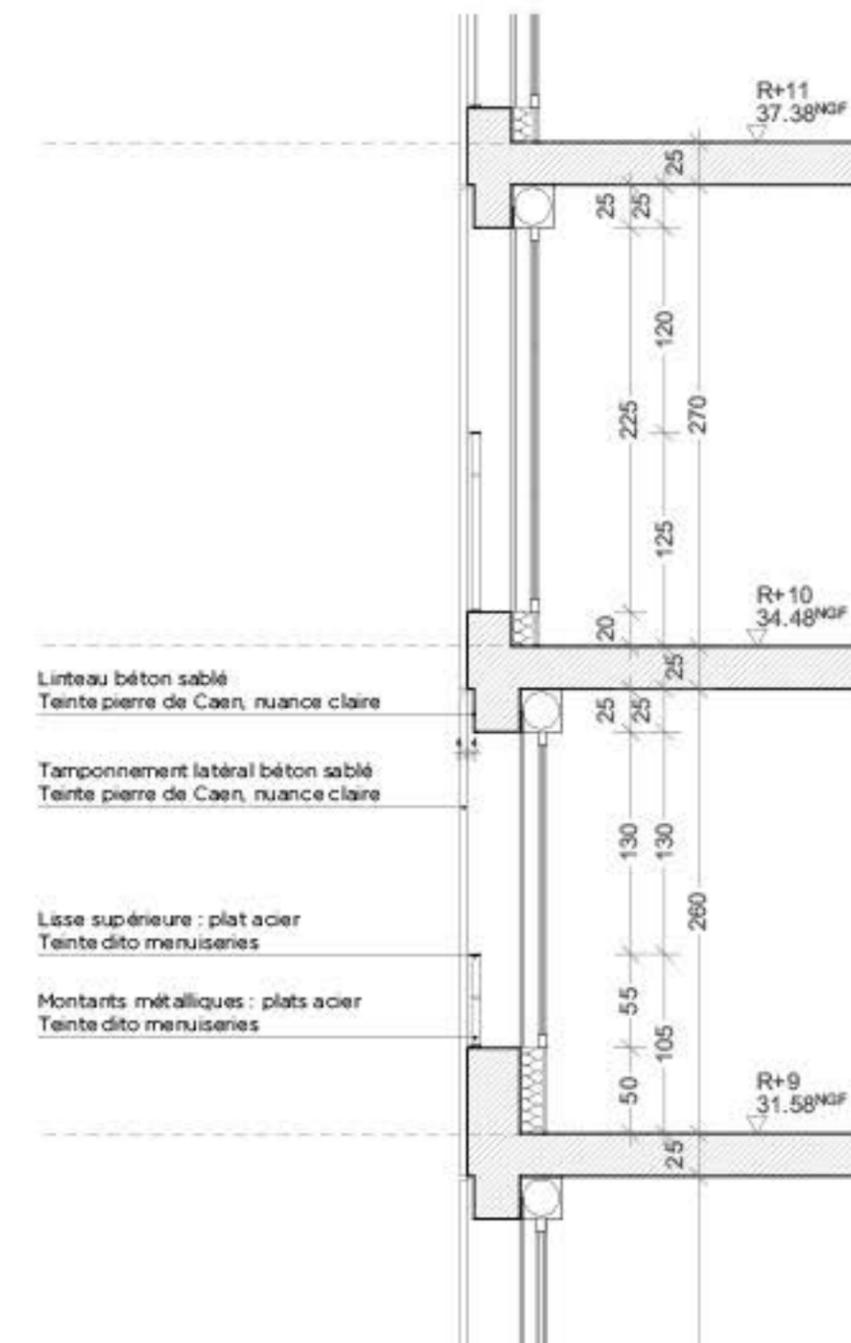
Linteau béton sablé
Teinte pierre de Caen, nuance claire

Tamponnement latéral béton sablé
Teinte pierre de Caen, nuance claire

Menuiserie PVC plaqué
Teinte beige nacré

Garde-corps métallique
Teinte dito menuiseries
Fixation par vis tête fraisée

Poteau béton lisse
Teinte pierre de Caen, nuance claire



Linteau béton sablé
Teinte pierre de Caen, nuance claire

Tamponnement latéral béton sablé
Teinte pierre de Caen, nuance claire

Lisse supérieure : plat acier
Teinte dito menuiseries

Montants métalliques : plats acier
Teinte dito menuiseries

MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPROUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIDIERPROUX
47, rue Popincourt
75011 Paris



ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

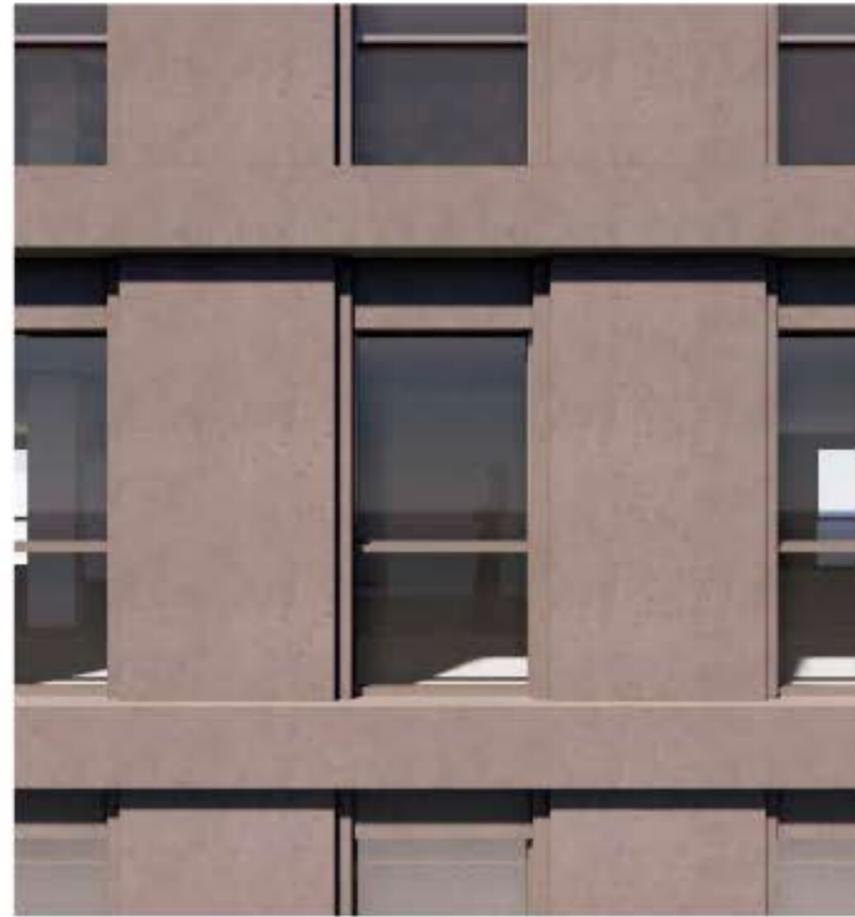
PC 4-1: NOTICE
ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES OUVERTURES : DES FAÇADES ADAPTÉES AUX FUTURS AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

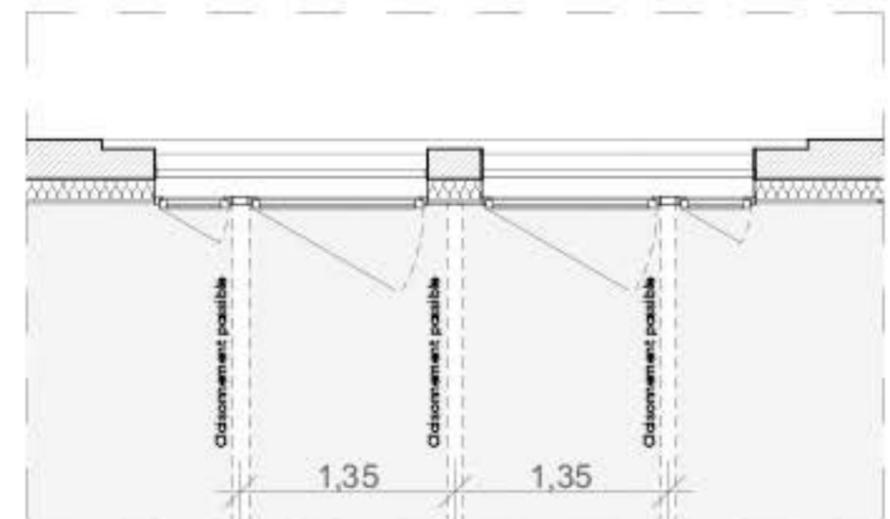
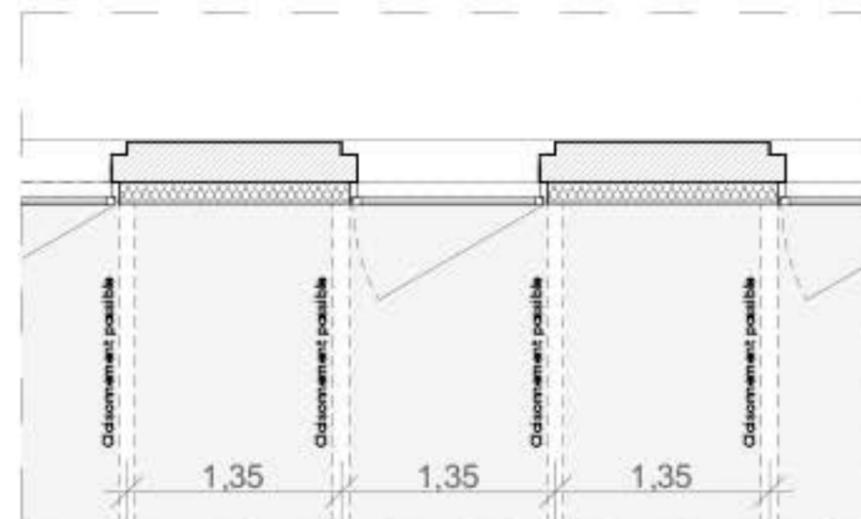
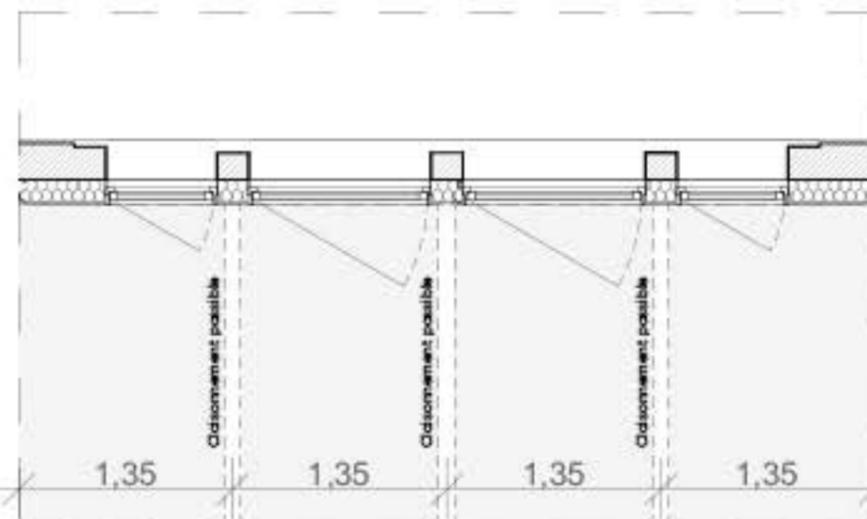
Bâtiment A - DE



Bâtiment B



Bâtiment C



MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS

66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITODIERPRIOUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITODIERPRIOUX
47, rue Papincourt
75011 Paris



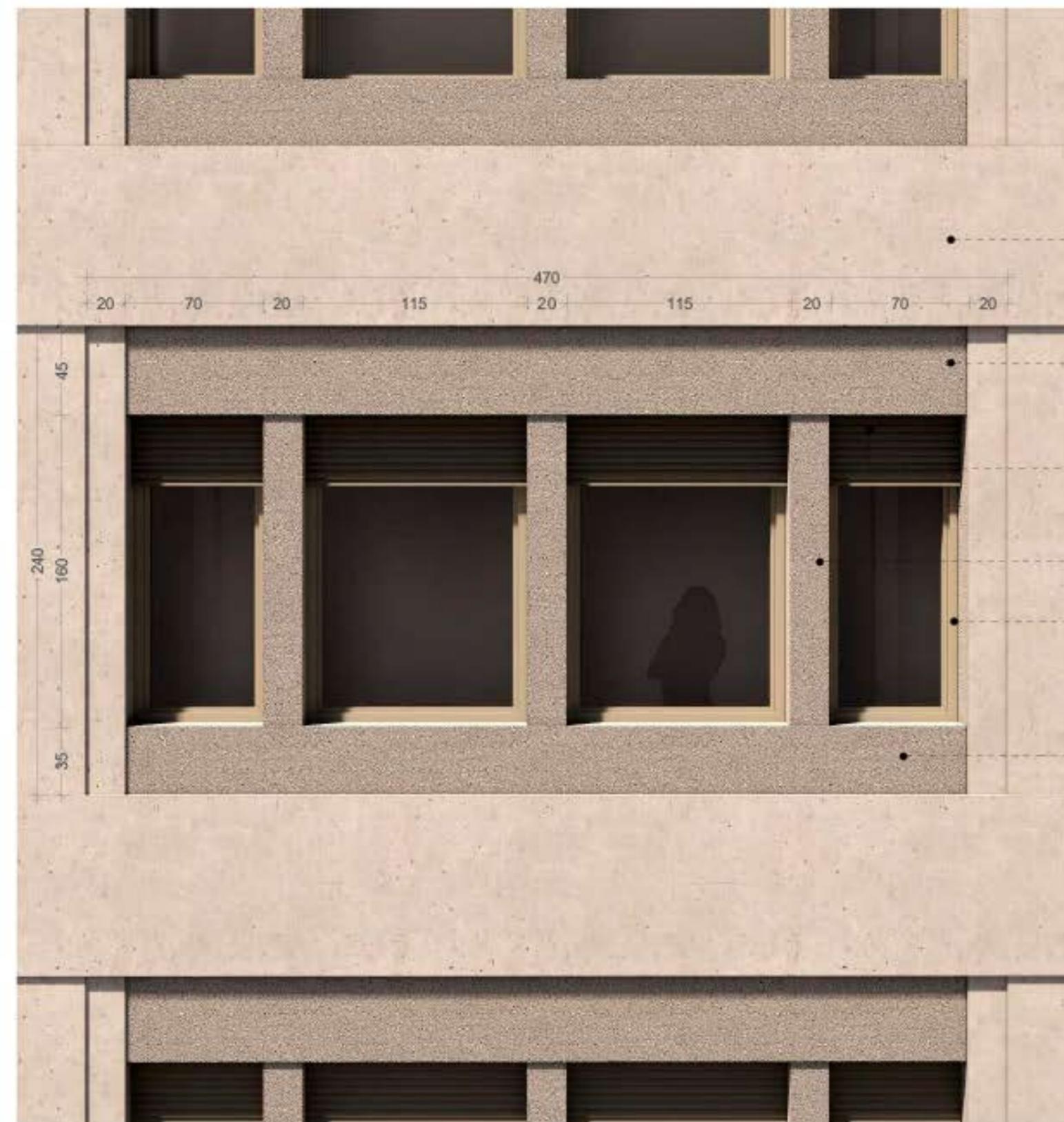
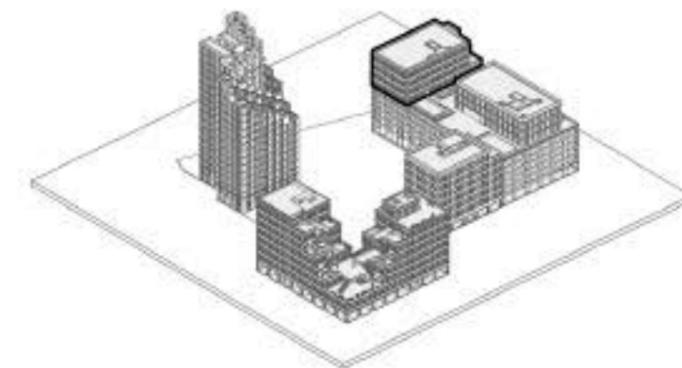
ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES OUVERTURES : BATIMENT A



Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

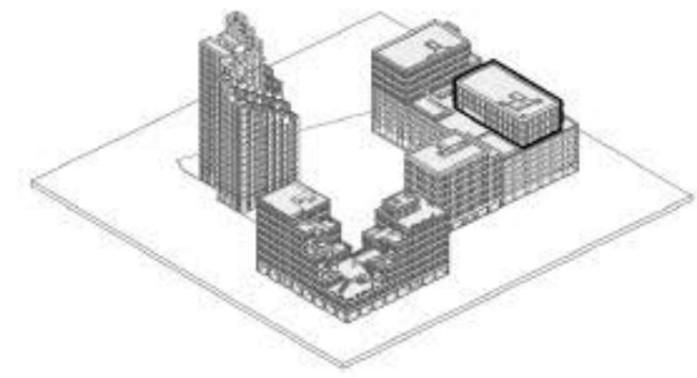
Linteau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Brise-Soleil Orientable
thermolaquée teinte dito
menuiseries beige nacré

Trumeau central béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte beige nacré

Allège fenêtre maçonnée
teinte pierre de Caen
 finition sablé



Bandeau béton lisse
teinte toits de Caen

Linéau en tôle
teinte toits de Caen

Brise-Soleil Orientable
thermolaquée teinte dito
menuiseries toits de Caen

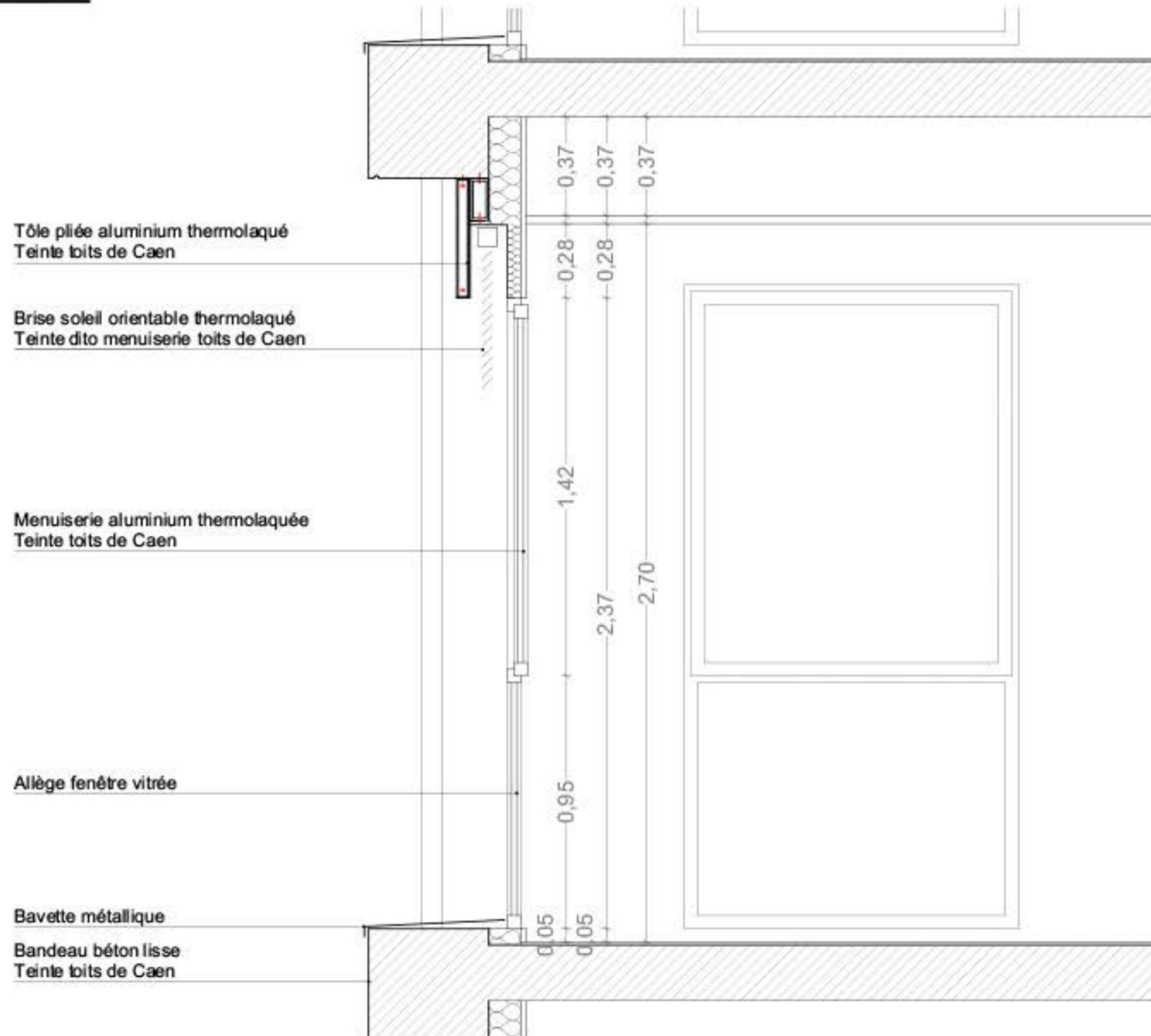
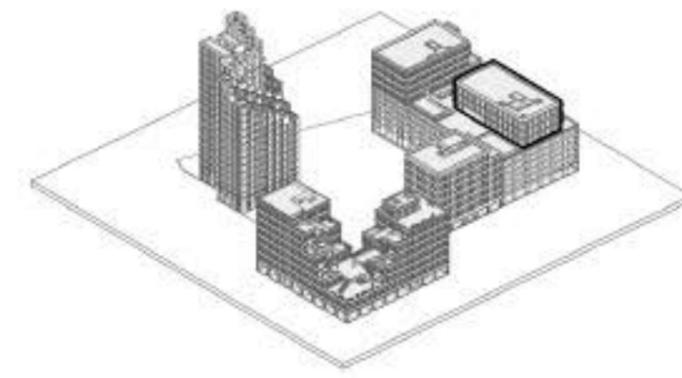
Trumeau central béton lisse
teinte toits de Caen

Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte toits de Caen

Allège fenêtre vitrée

TRAITEMENT DES OUVERTURES : BATIMENT B

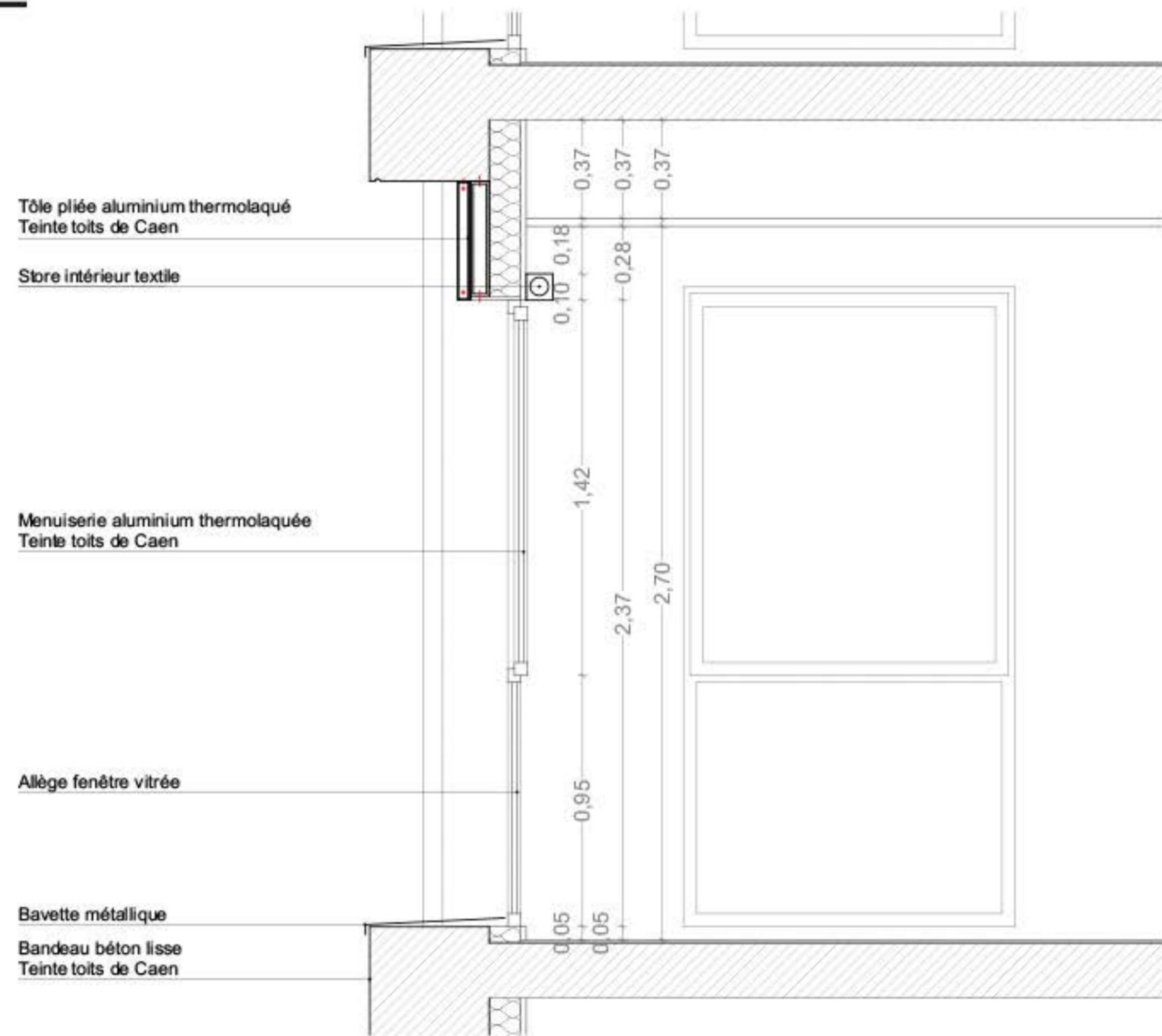
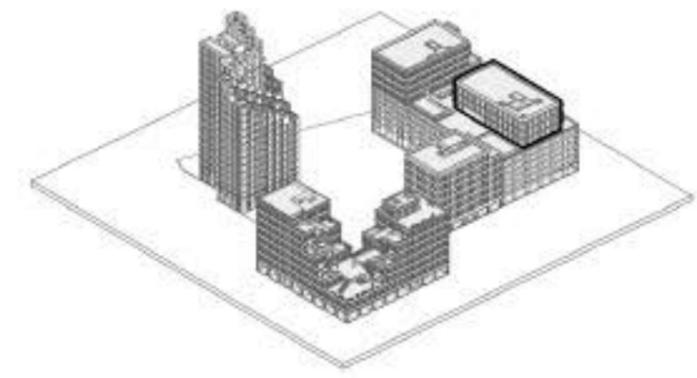
DETAILS SUR FENETRES FACADES EST, OUEST ET SUD



Détail _ Brise-soleil

TRAITEMENT DES OUVERTURES : BATIMENT B

DETAILS SUR FENETRES FACADE NORD



Détail _ Store intérieur

NOTICE ARCHITECTURALE

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

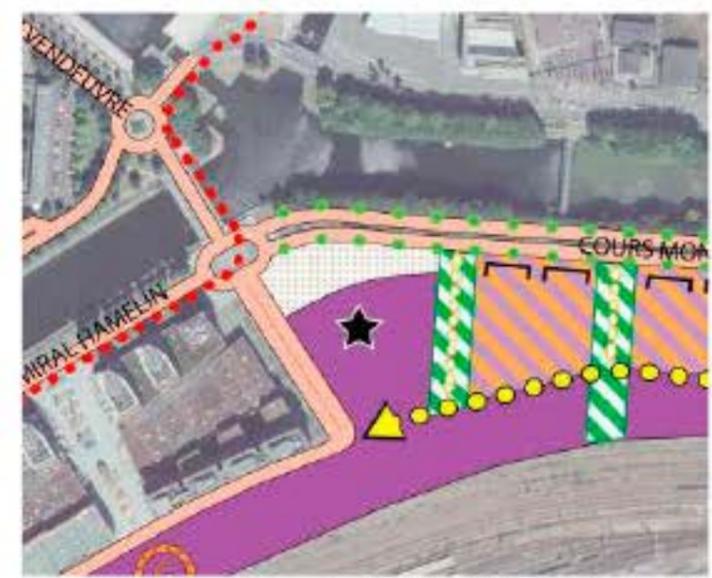
L'îlot qui constitue le projet s'inscrit dans un nouveau dispositif urbain, localisé sur les bords de l'Orne à Caen (14000) en continuité directe du centre-ville, du quartier de la Presqu'île et en bordure des voies SNCF.

Il est situé dans la zone en limite ouest du secteur Montalivet défini dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur dit « Montalivet » et secteur « Emergences ».

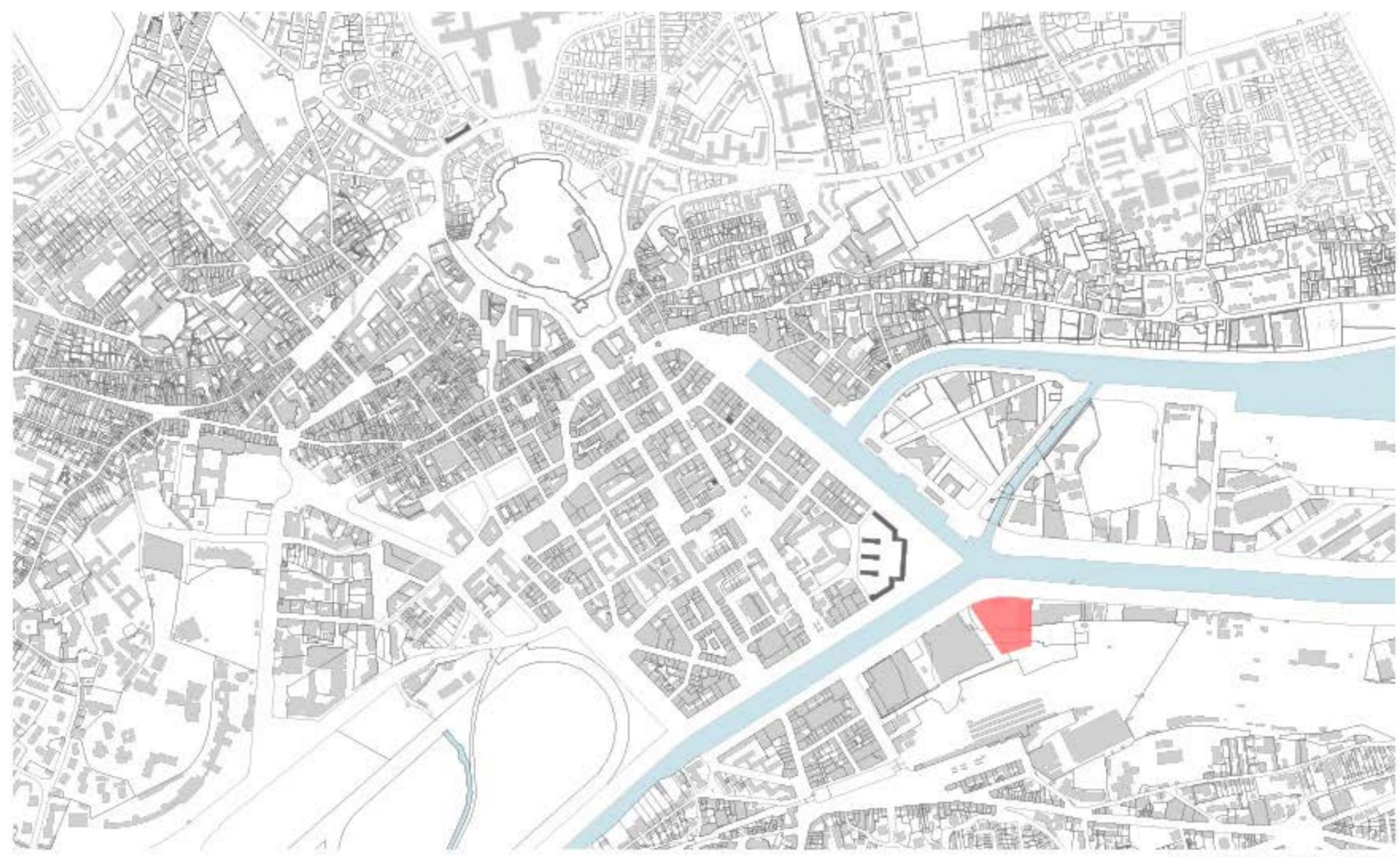
Sa localisation en fait un marqueur de l'entrée de Ville, point d'articulation entre le port de Caen, les rives aménagées de l'Orne et le quartier de la Gare.

- Il sera aussi l'expression de la mixité attendue
- par sa programmation riche en accueillant des logements, des bureaux mais aussi un parking silo, des commerces et un grand jardin central
 - par sa mixité sociale, le bâtiment de logement étant constitué d'un programme de logements en accession et d'un programme de logements sociaux.

L'assiette foncière de cet îlot, objet du présent Permis de Construire dont les références cadastrales sont numérotées 8-34-45-87 section LH, est de 10 461 m². Le projet architectural respecte les règles d'urbanisme du PLU de Caen et en particulier les dispositions de la zone UP.



Plan extrait de l'OAP 'MONTALIVET'
PLU Caen



Plan général du bâti / Caen
Le terrain de l'opération en entrée Est de la ville

MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIDIÉRIEUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIDIÉRIEUX
47, rue Popincourt
75011 Paris



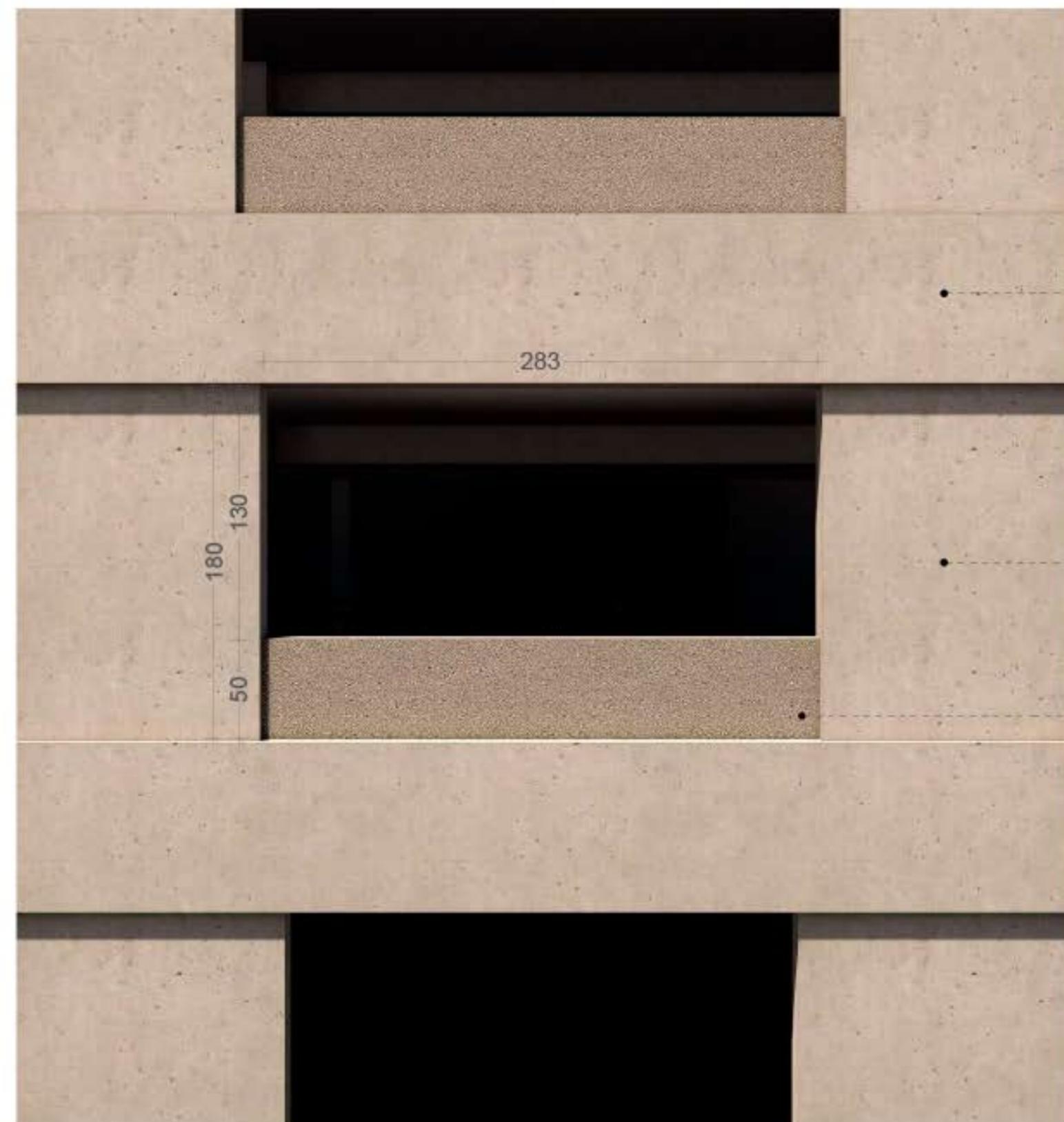
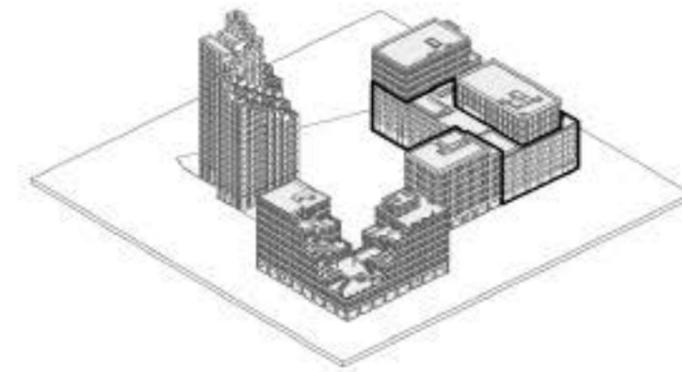
ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

**PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE**

TRAITEMENT DES OUVERTURES : BATIMENT PARKING

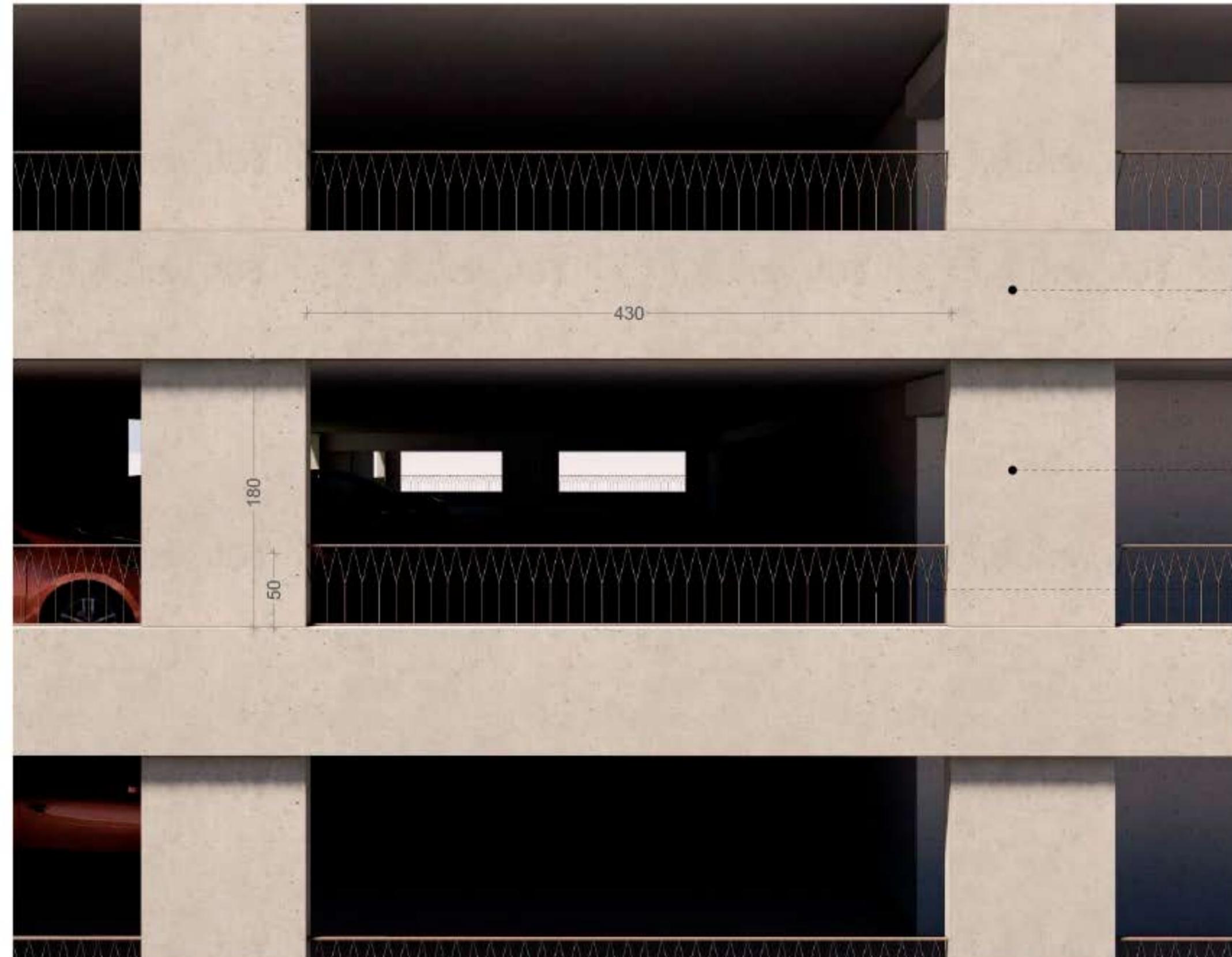
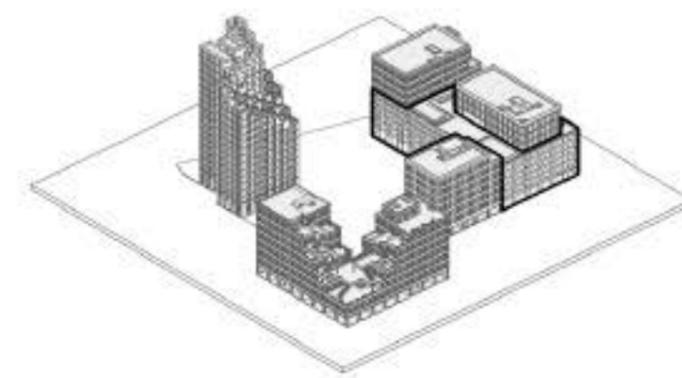


Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Garde-corps maçonné béton
teinte pierre de Caen
nuance moyenne
 finition sablée

TRAITEMENT DES OUVERTURES : BATIMENT PARKING



Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Garde-corps métallique
teinte dito menuiseries

MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIDIER PRICOUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIDIER PRICOUX
47, rue Papincourt
75011 Paris



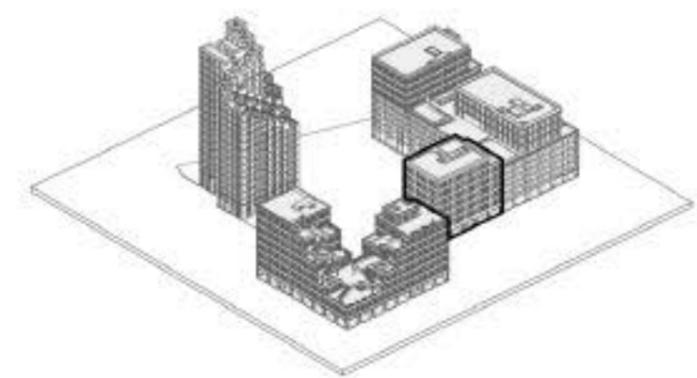
ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES OUVERTURES : BATIMENT C



Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Linteau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

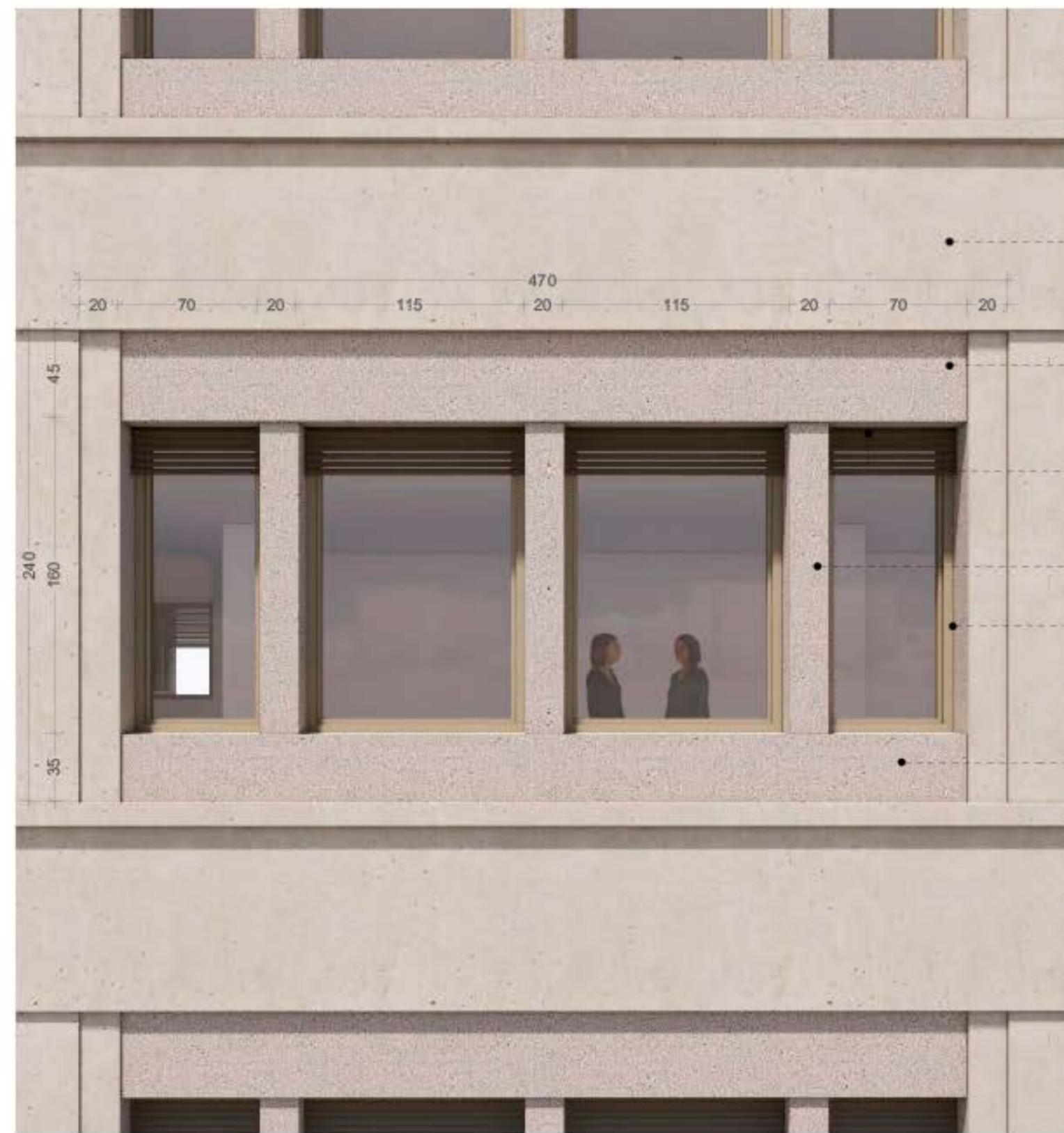
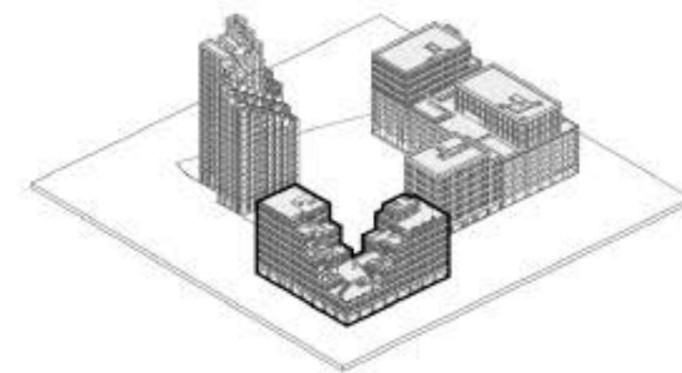
Brise-Soleil Orientable
thermolaquée teinte dito
menuiseries beige nacré

Trumeau central béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte beige nacré

Garde-corps métallique
teinte dito menuiseries

TRAITEMENT DES OUVERTURES : BATIMENT D-E



Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Linteau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Brise-Soleil Orientable
thermolaquée teinte dito
menuiseries beige nacré

Trumeau central béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte beige nacré

Allège fenêtre maçonnée
teinte pierre de Caen
 finition sablé

MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS

66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRICOUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIDIERPRICOUX
47, rue Papincourt
75011 Paris




ATELIER L2

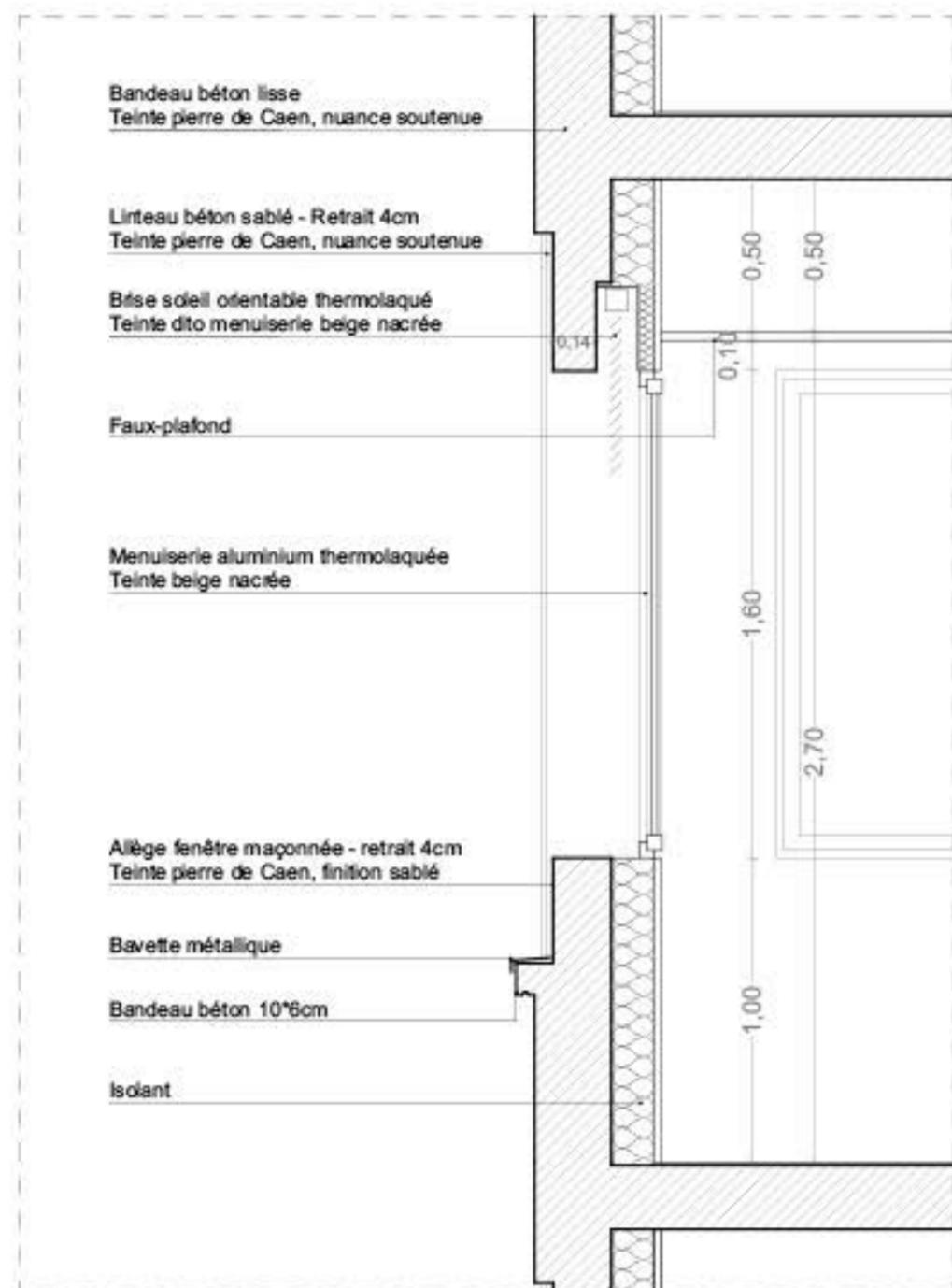
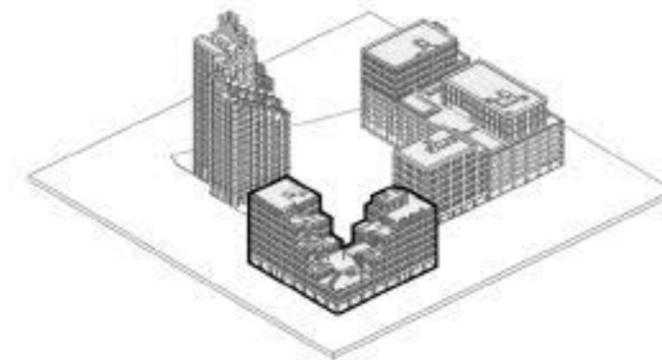
ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

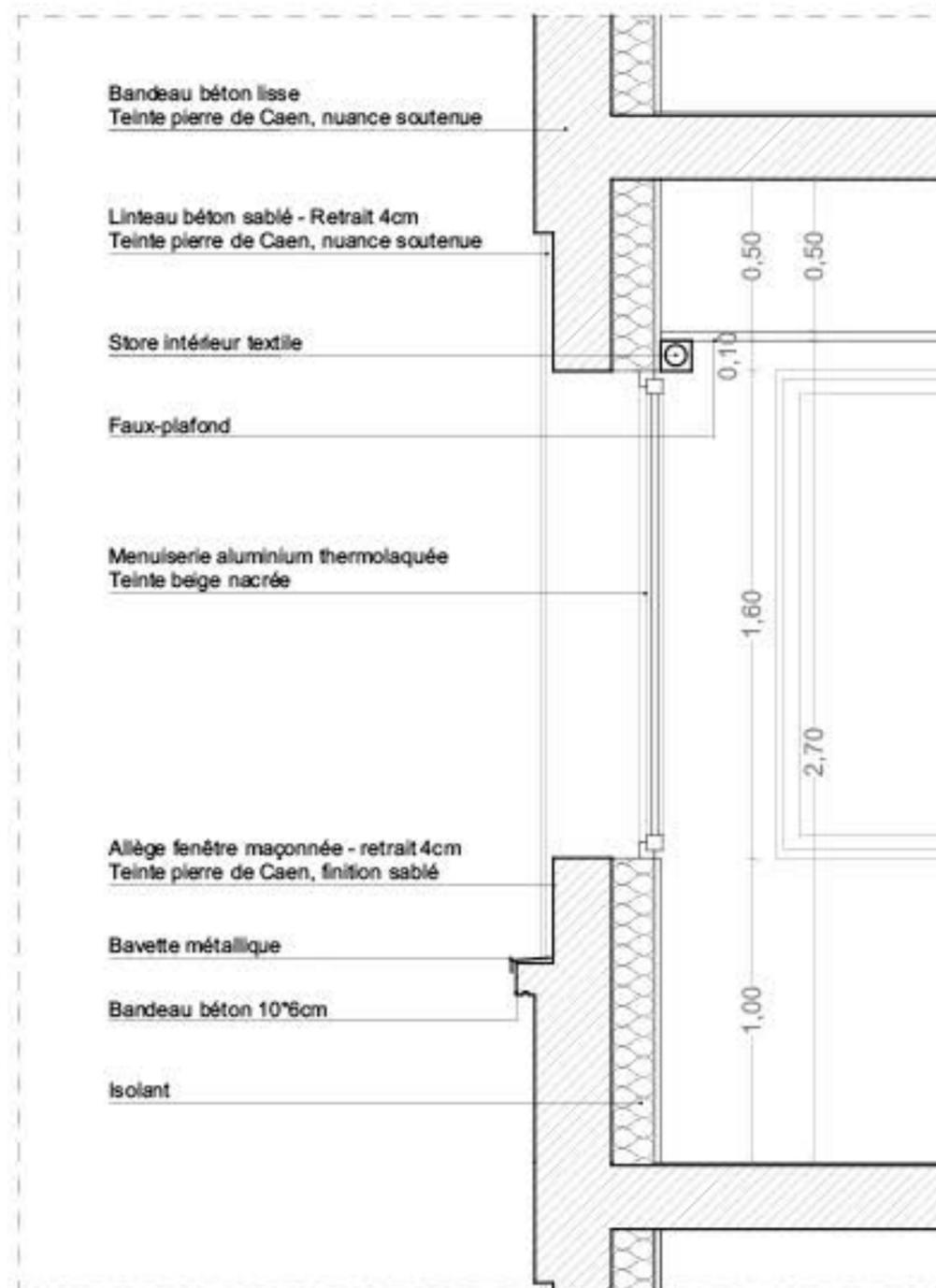
PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES OUVERTURES : BATIMENT D-E

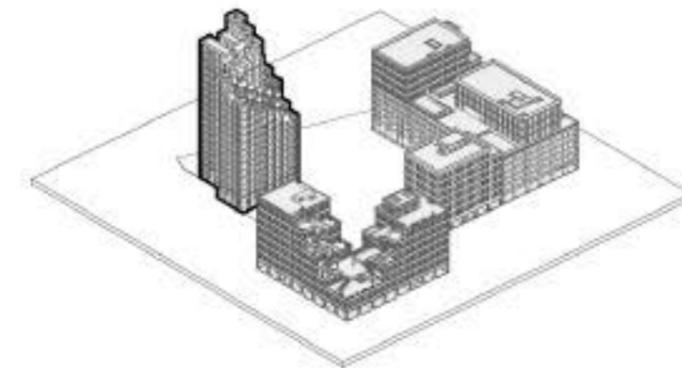
DETAILS SUR FENETRES



Détail _ Brise-soleil façades Est, Ouest et Sud



Détail _ Store intérieur façade Nord



Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance claire

Linteau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire

Tamponnement latéral béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire

Menuiserie PVC Plaxé
teinte beige nacré

Garde-corps métallique
teinte dito menuiseries

TRAITEMENT DES OUVERTURES : BATIMENT LOGEMENT - SALLE PANORAMIQUE



MAITRISE D'OUVRAGE
SOCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRIOUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIDIERPRIOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris

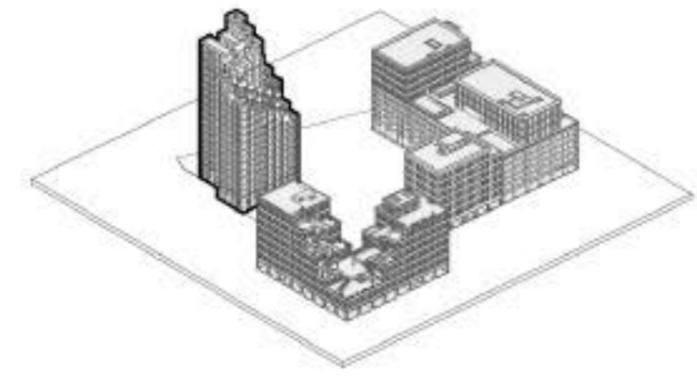


ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE



TRAITEMENT DU SOCLE

Les façades du bâtiment d'habitation s'étendent sur plus de 60m de haut. Aussi, un édifice de cette nature nécessite une accroche urbaine et une relation aux espaces publics fortes. Pour inscrire cet édifice dans le paysage public nous avons traité l'assise du rez-de-chaussée sur un registre de double niveau formant socle.

Développé sur environ 6,50m de haut ce double registre donne l'ampleur et la mesure aux entrées principales en rapport avec l'échelle du bâti. Il intègre sur son pourtour une plinthe en béton sablé en protection des rejaillissements du sol minéral.

LES HALLS

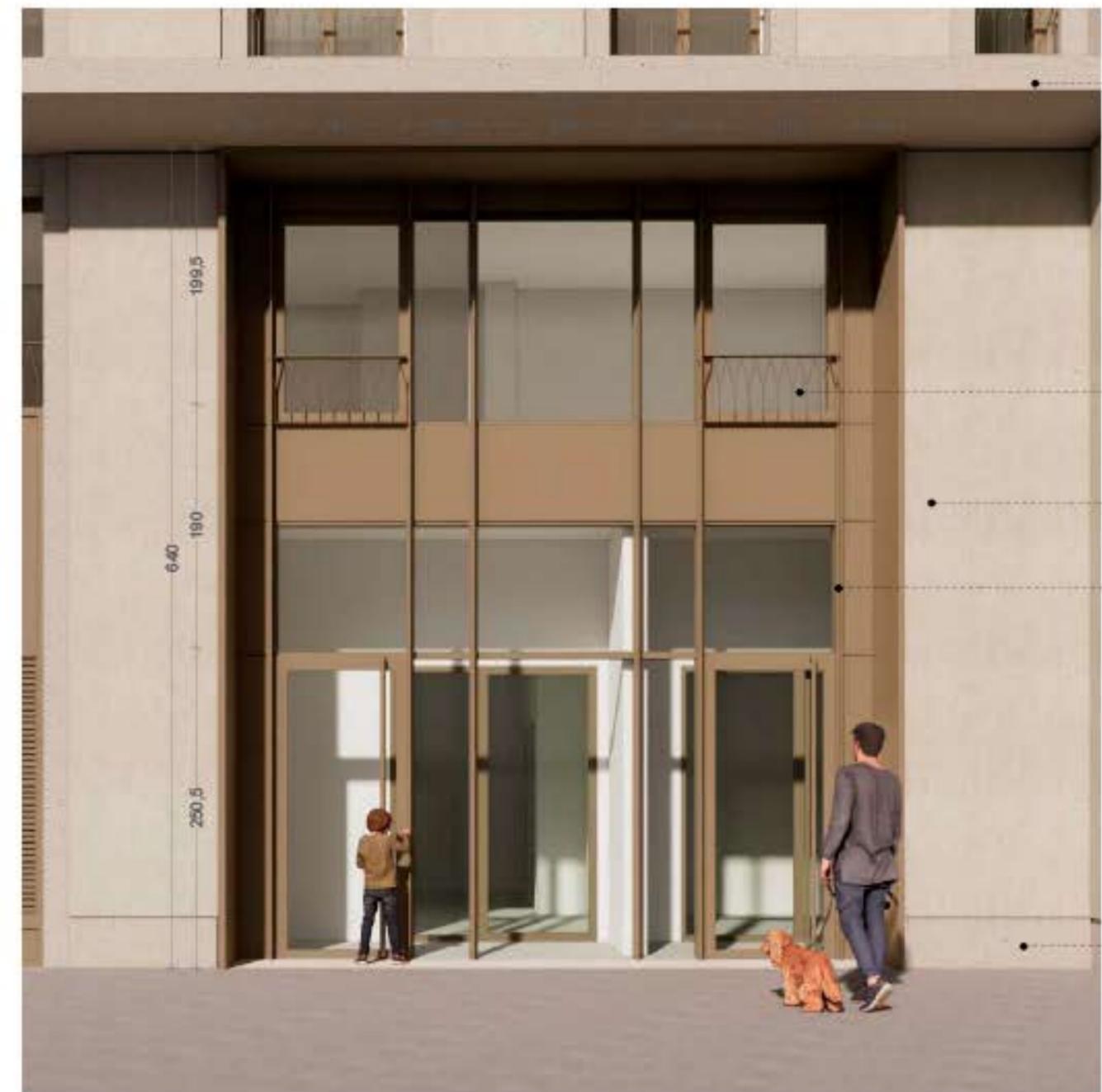
Les halls sont donc composés de murs rideaux en aluminium sur un registre en double hauteur. Ils reprennent la teinte beige de toutes les serrureries de l'opération.

Un habillage métallique formant cadre souligne la zone d'accueil des résidents. En outre une marquise en béton sablé saillante signale le hall double ERP / Logements sociaux sur la voie nord et offre un espace tampon protégé entre le trottoir et l'espace habité privé.

LES LOCAUX TECHNIQUES

Les locaux techniques sont intégrés dans le registre du socle sur double niveau de la même manière que les accès principaux. Les grilles de ventilations sont dessinées sur mesure et s'insèrent dans un panneau d'habillage métallique. Tous les locaux vélos qui peuvent être éclairés naturellement possèdent de larges baies vitrées ouvertes sur le coeur d'îlot.

Les halls de l'ERP et des logement sociaux sur le cours Montallvet



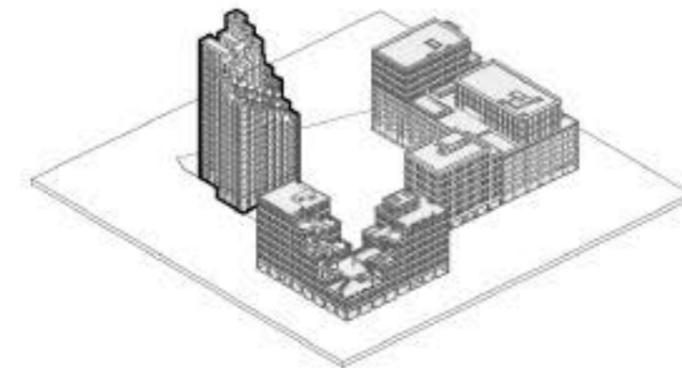
Débord béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire

Garde-corps métallique
teinte dito menuiseries

Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance claire

Menuiserie Mur-rideau aluminium
thermolaquée teinte beige nacré

Pied de façade béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire

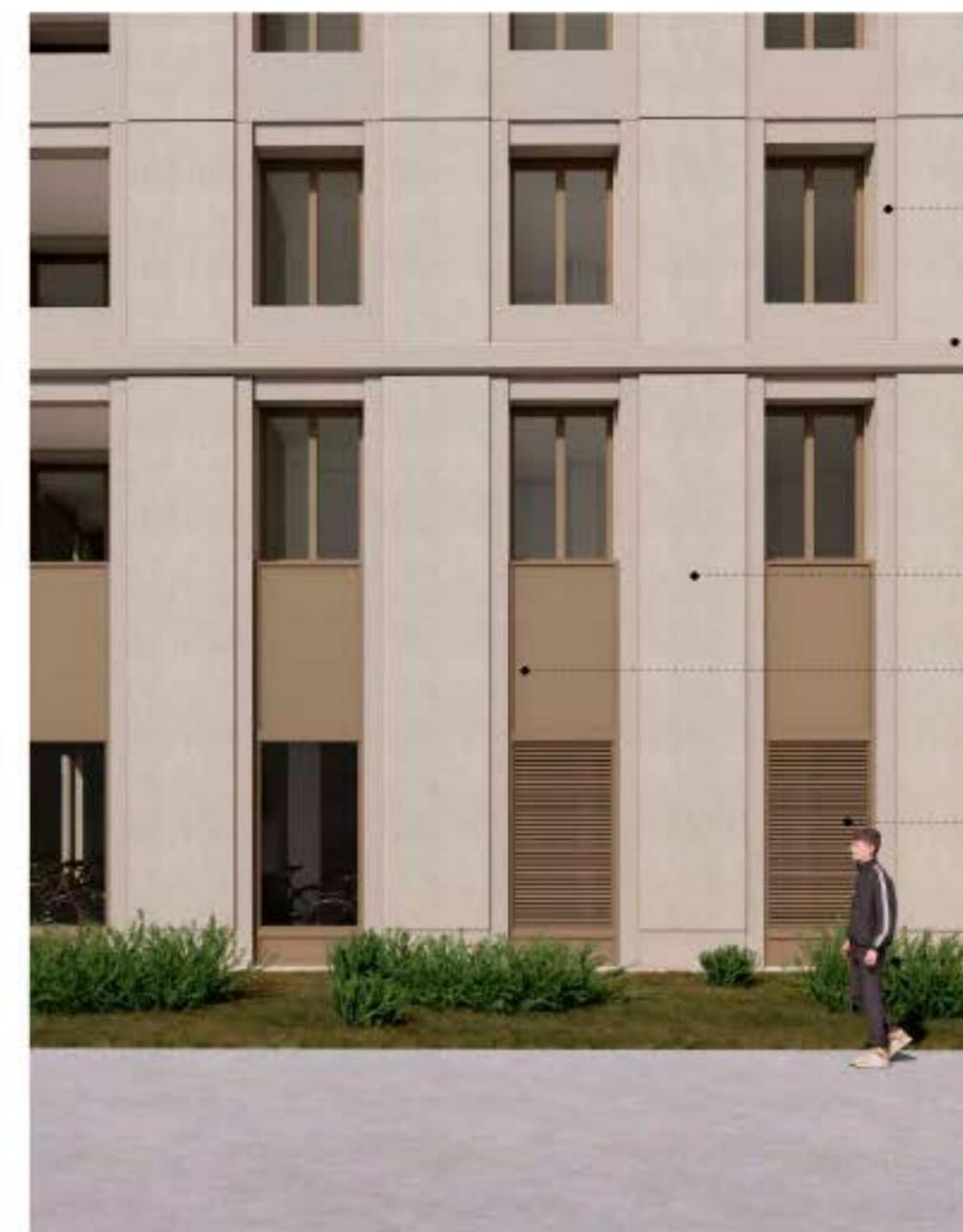


Les hall des logements en Accession depuis l'allée piétonne est

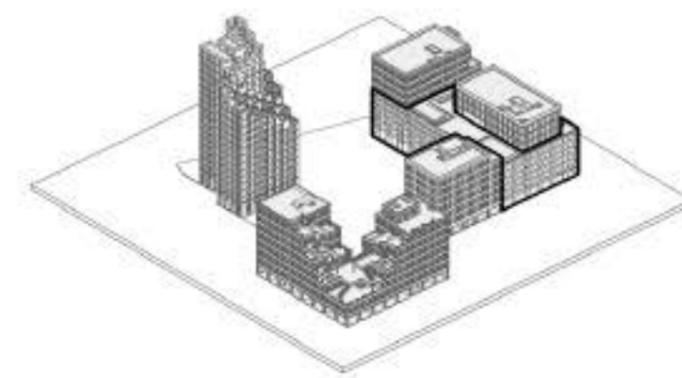


- Débord béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire
- Tamponnement béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire
- Garde-corps métallique
teinte dito menuiseries
- Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance claire
- Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte beige nacré
- Pied de façade béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire

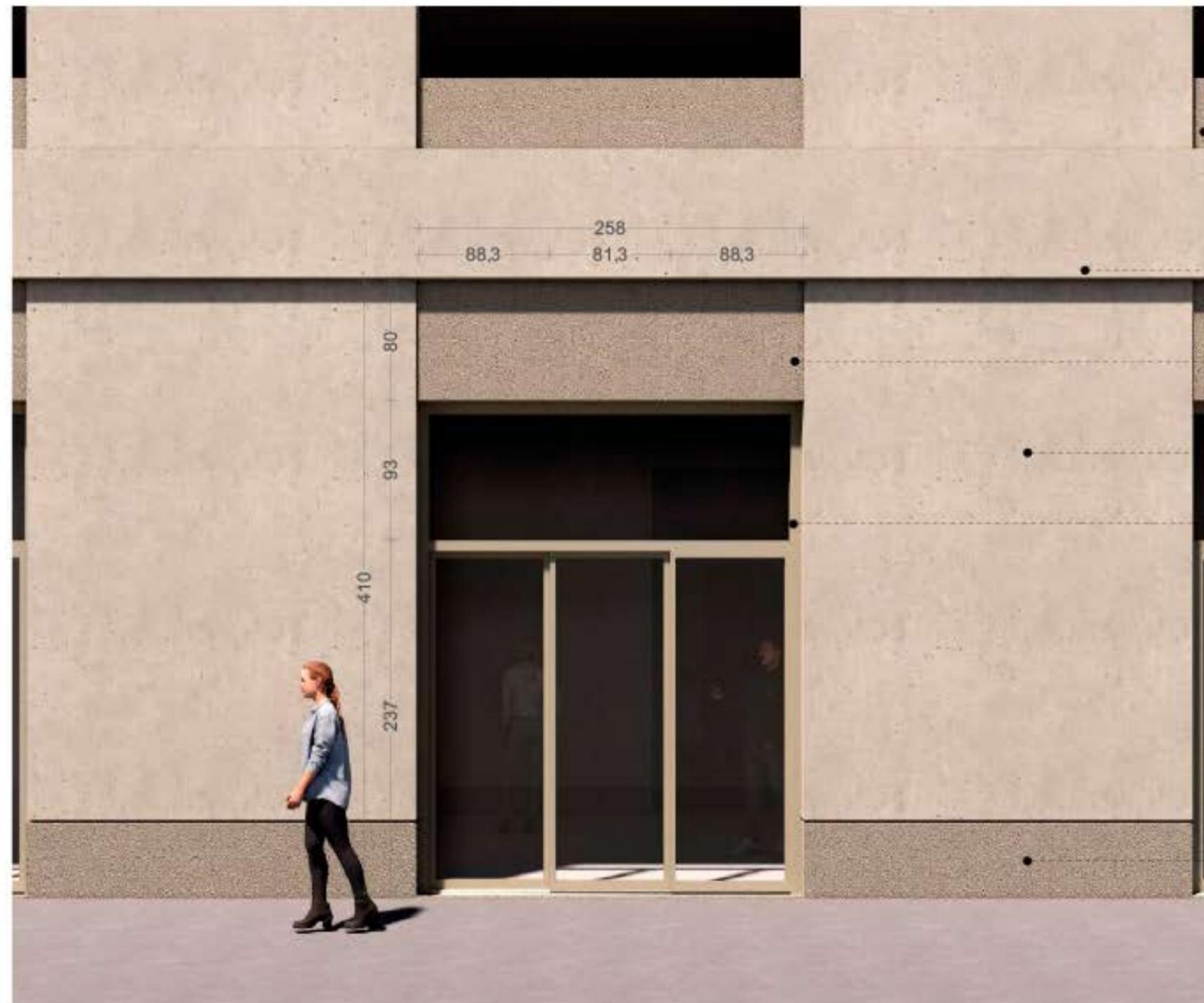
Le principe d'intégration des locaux techniques



- Tamponnement béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire
- Débord béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire
- Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance claire
- Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte beige nacré
- Menuiserie aluminium
ventelles métalliques pour locaux
techniques
thermolaquée teinte beige nacré
- Pied de façade béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance claire



Socle _ Traitement du socle du bâtiment ABPK



Garde-corps parking maçonné
teinte pierre de Caen
nuance moyenne
 finition sablé

Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Linteau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte beige nacré

Pied de façade béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

NOTICE ARCHITECTURALE

L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain actuel de l'opération est majoritairement libre de construction, issu de la démolition d'anciens entrepôts. Subsistent une grande zone de stationnement aérien à l'angle du cours Montalivet et de la rue Rosa Parks.

L'environnement proche du terrain actuel est le suivant :

- Le cours Montalivet au nord qui constitue l'entrée de ville Est. Il est bordé de chaque côté et sur le terre-plein central d'arbres d'alignement imposants.
- Un terrain issu de la démolition d'entrepôts industriels à l'est
- des voies ferrés, du parking silo de la gare dans sa frange sud
- de l'opération 'Rives de l'Orne' comprenant son ensemble de commerces et bureaux côté ouest le long de la rue Rosa Parks.

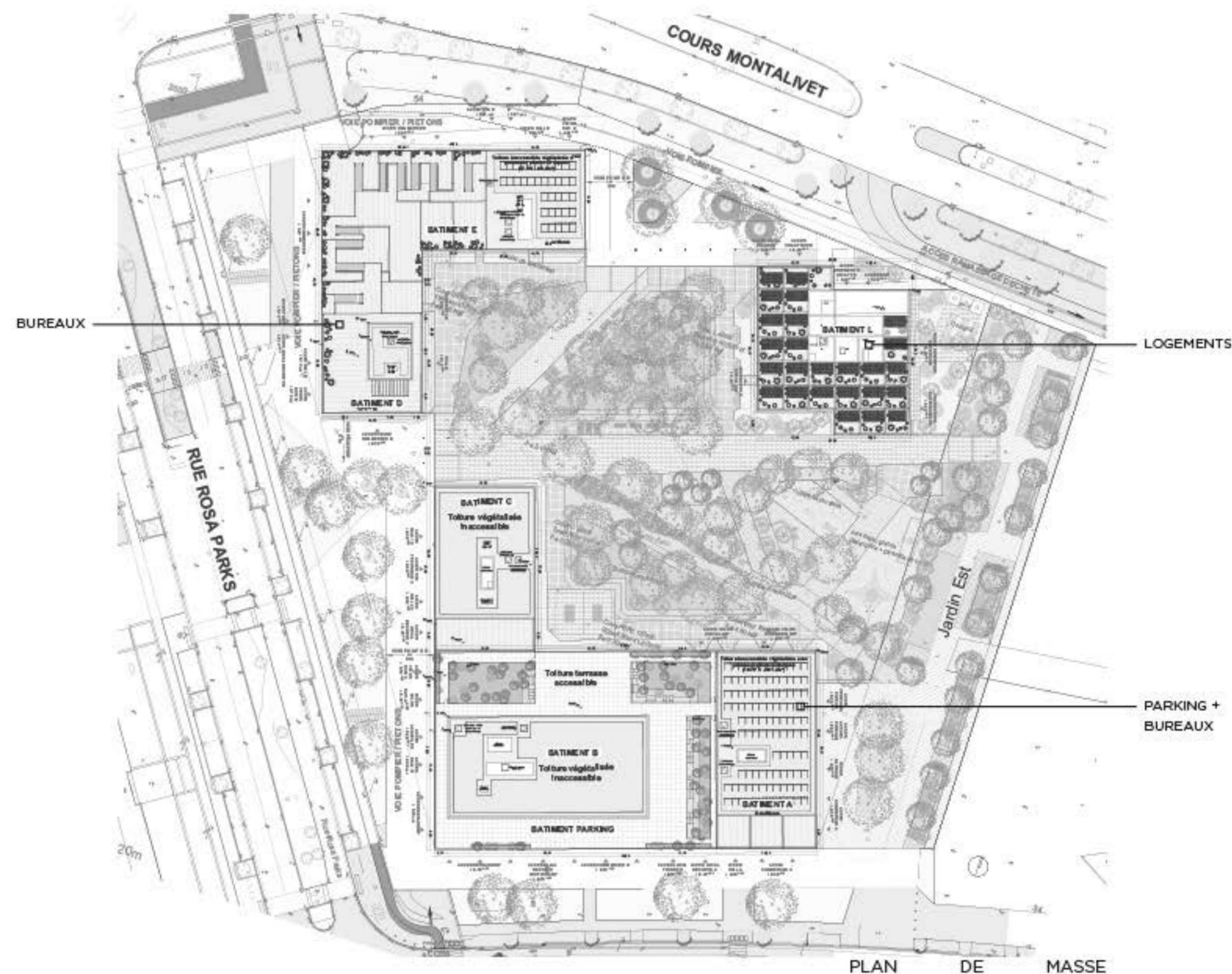
Le terrain est situé à proximité immédiate de la ligne 2 de Tramway, proches des lignes 1 et 3 de Tramway et de nombreuses lignes de bus. L'arrêt 'Port de Plaisance' de la ligne bus 11 expresse étant situé à moins de 200m de l'angle nord ouest du terrain.

L'ENVIRONNEMENT FUTUR

L'aménagement de l'ensemble des espaces publics en jonction du terrain de l'opération est prolongé;

- au nord par l'agrandissement du trottoir et la création d'une placette plantée
- à l'ouest par l'élargissement du trottoir rue Rosa Parks, la plantation d'arbres de hautes tiges et la création d'un parvis en liaison avec l'ensemble Immobilier des Rives de l'Orne
- Au sud, par la création d'un trottoir sur le prolongement est de la rue Pierre Mendès France

Côté est, l'opération prévoit la création du Jardin Est, semi-piéton, qui permettra à la fois de desservir le parking silo sur sa façade est et de relier les voies Pierre Mendès France et Montalivet au moyen d'une voie très largement plantée.



MAÎTRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS

66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIERPRILOUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIERPRILOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris

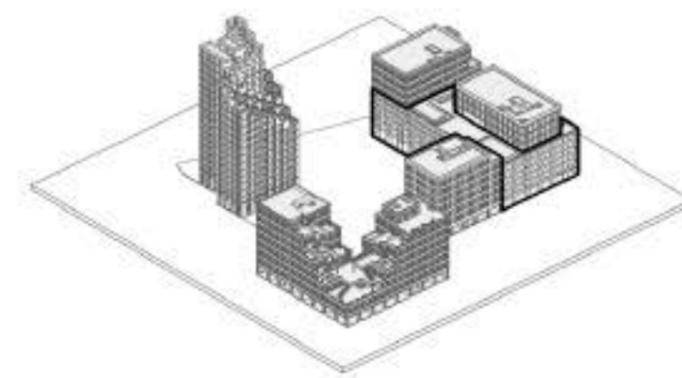



ATELIER L2

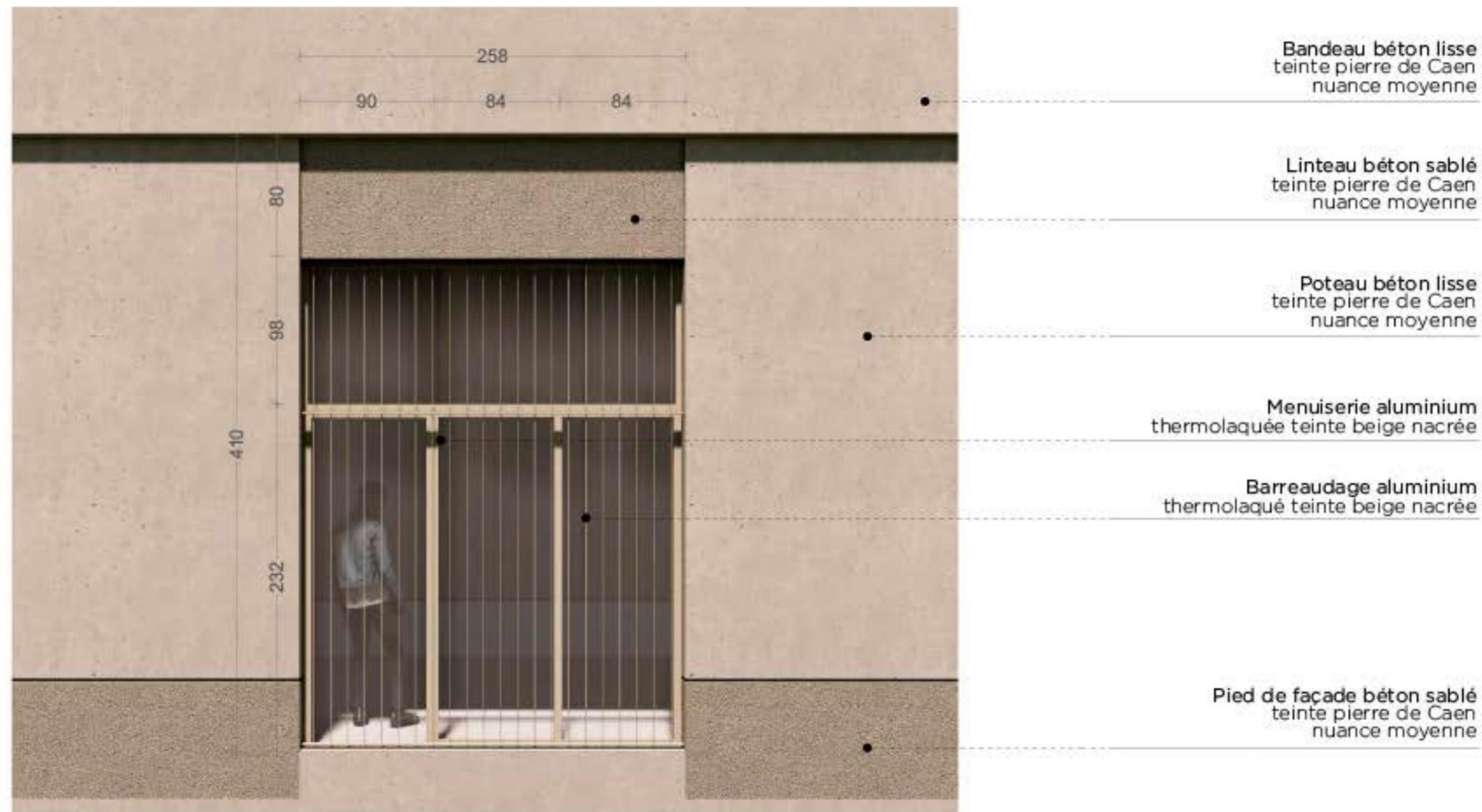
ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

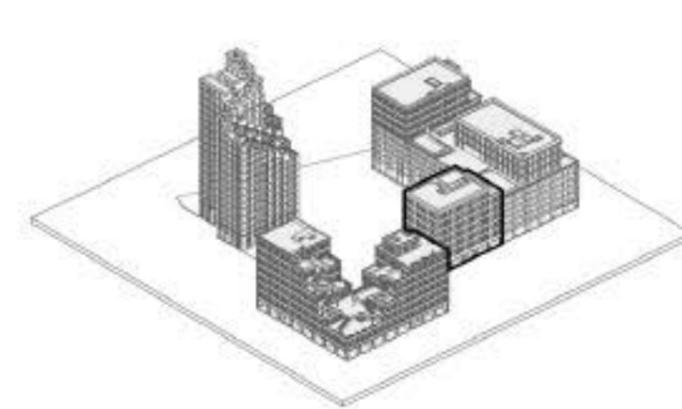
OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE



Socle _ Traitement du socle du bâtiment ABPK





TRAITEMENT DES VITRINES

Le socle des bâtiments de bureaux est constitué de façades vitrées des commerces. Aussi nous avons porté un soin particulier au dessin de leurs vitrines et à l'insertion des enseignes commerciales.

Le motif des vitrines est calé sur le découpage des ensembles vitrés tramés des bureaux. Ainsi nous retrouvons deux grands vantaux ouvrants coulissants et des châssis fixes latéraux. La partie basse des vitrines est découpée pour accueillir selon les besoins des châssis vitrés ou un ensemble de boîte aux lettres intégré. Chaque pied de pilastre entre les vitrines est traité à l'aide de béton texturé formant plinthe.

Certains éléments verriers des vitrines pourront être remplacés par des grilles à ventelles en cas de nécessité, pour l'installation d'équipements techniques.

LES ENSEIGNES

Les enseignes principales sont intégrées dans un bandeau métallique appartenant à la vitrine elle-même. Ses dimensions et caractéristiques dimensionnelles sont définies pour l'ensemble des commerces. Un système de bandeau éclairant haut et bas est masqué derrière le bandeau métallique. Un panneau en drapeau rétro-éclairé vient compléter le dispositif.

Socle _ Traitement du socle du bâtiment C



Garde-corps métallique
teinte dito menuiseries

Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

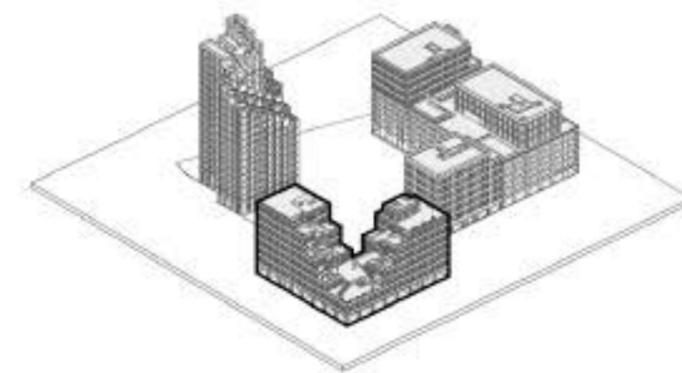
Linteau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Tamponnement poteau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte beige nacré

Pied de façade béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne



Socle _ Traitement du socle du bâtiment DE



Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

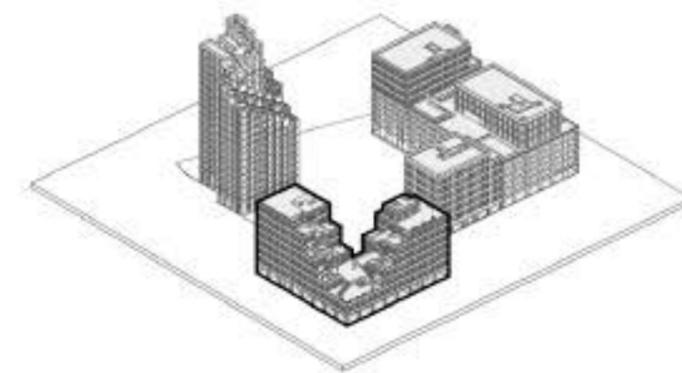
Linéau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Tamponnement poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte beige nacré

Pied de façade béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne



Socle _ Traitement du socle du bâtiment DE _ Locaux vélos



Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Linteau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

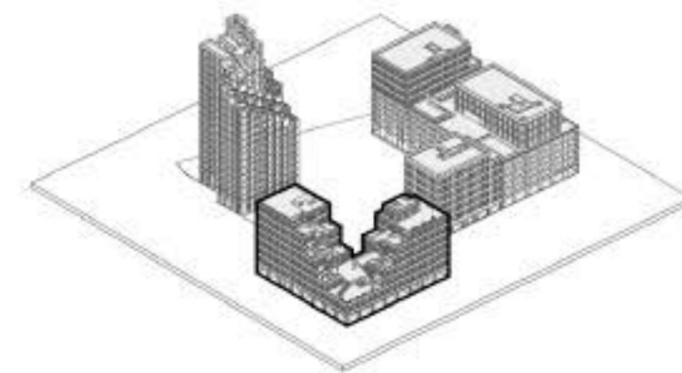
Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Tamponnement poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Menuiserie aluminium
thermolaquée teinte beige nacré

Vitrage clair sur locaux vélos
transparence sur l'espace public

Pied de façade béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne



Socle _ Traitement du socle du bâtiment DE _ Locaux techniques



Bandeau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Linteau béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

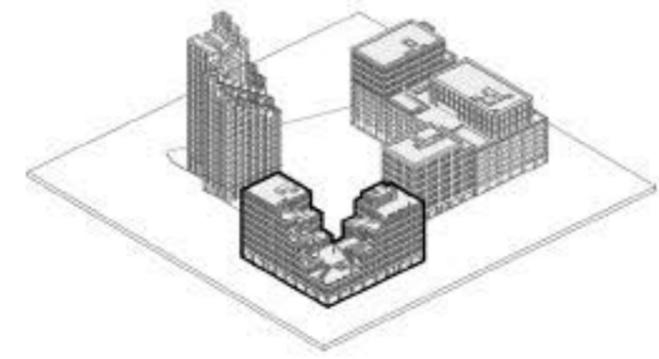
Poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Tamponnement poteau béton lisse
teinte pierre de Caen
nuance soutenue

Ventelles métalliques sur locaux
techniques
thermolaquée teinte beige nacré

Pied de façade béton sablé
teinte pierre de Caen
nuance moyenne

TRAITEMENT DES RDC COMMERCIAUX TRAITEMENT DES VITRINES ET DES ENSEIGNES- BATIMENT D-E



Certains éléments verriers des vitrines pourront être remplacés par des grilles à ventelles en cas de nécessité, pour l'installation d'équipements techniques.

Bandeau préfabriqué en béton lisse
Teinte pierre de Caen, nuance soutenue

Enseigne commerciale (bandeau et drapeau) en tôle pliée métallique
teinte beige nacrée dito menuiseries

Ensemble menuisé en aluminium thermolaqué
teinte beige nacrée

Tamponnement poteau béton lisse
Teinte pierre de Caen, nuance soutenue

Poteau béton lisse
Teinte pierre de Caen, nuance soutenue

Intégration boîte aux lettres dans panneau plein de l'allège
Teinte dito menuiserie

Pied de façade béton sablé
Teinte pierre de Caen, nuance moyenne

MAITRISE D'OUVRAGE
SOCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRIOUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIDIERPRIOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris



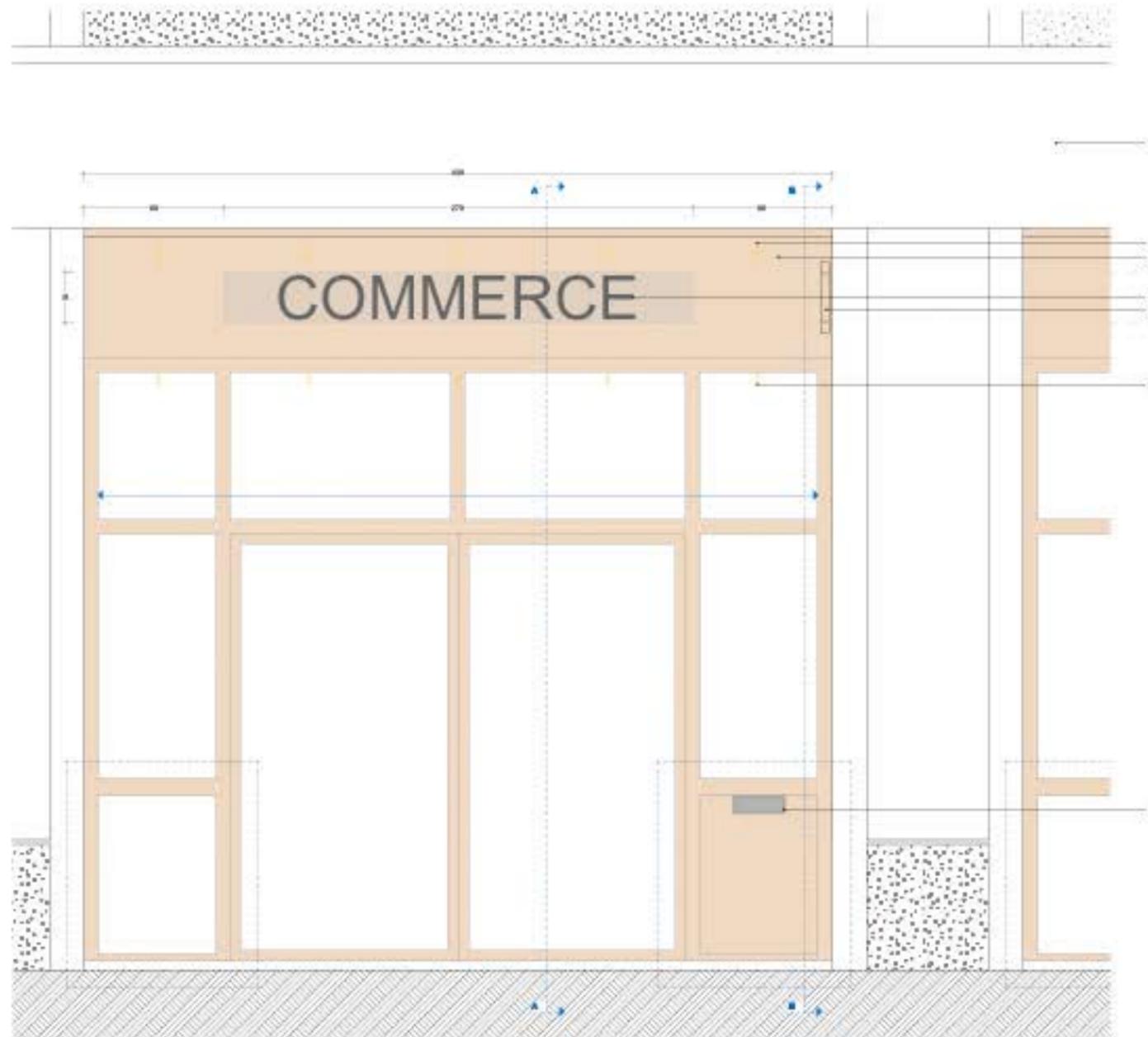
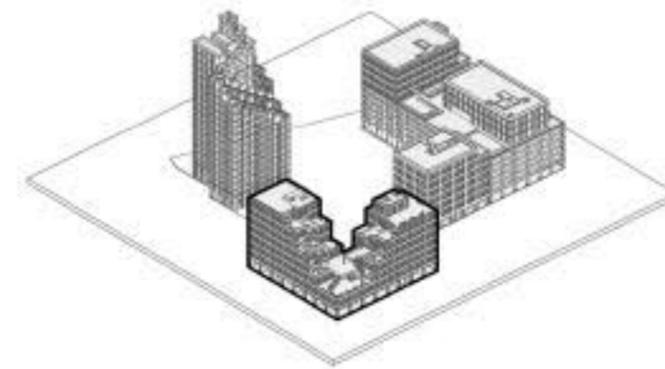
ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

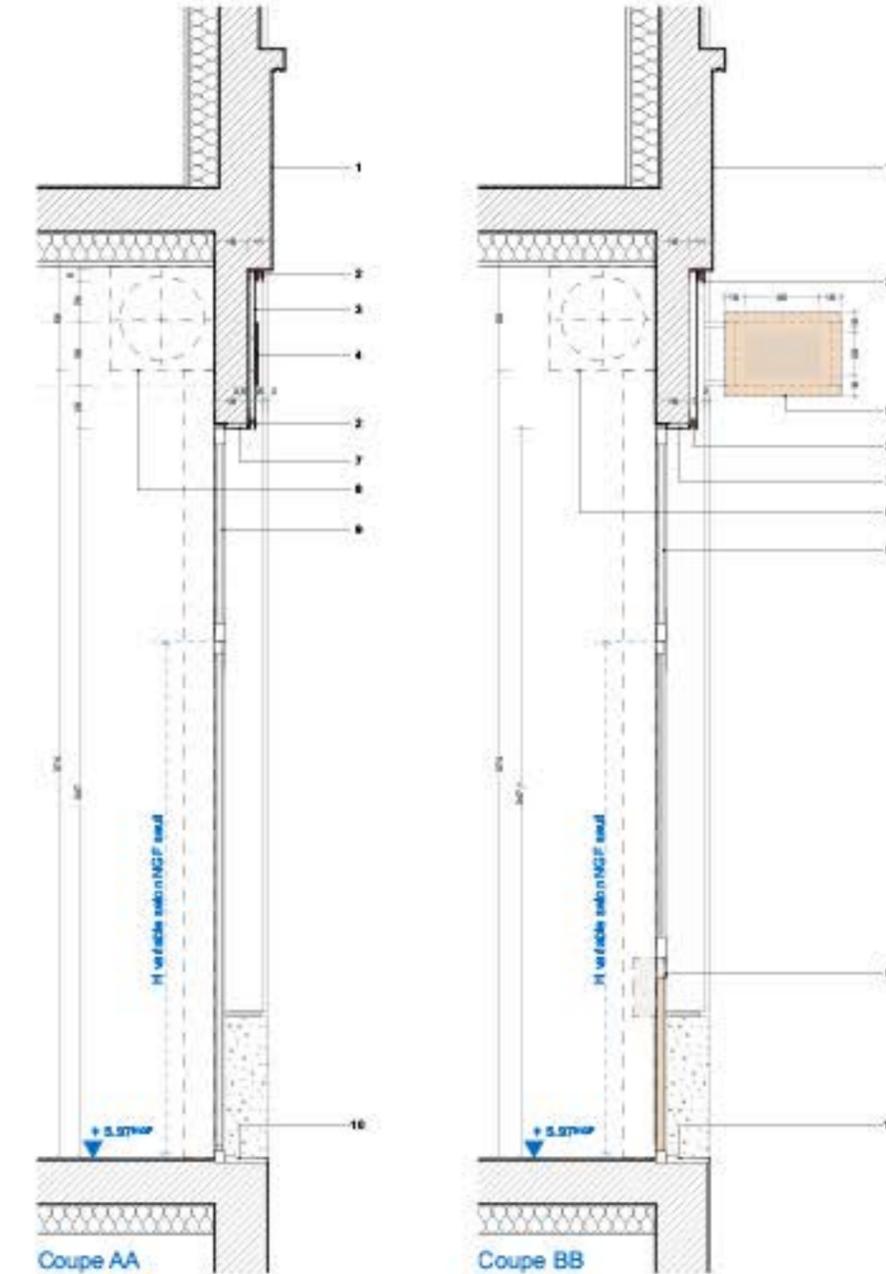
OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES RDC COMMERCIAUX TRAITEMENT DES VITRINES ET DES ENSEIGNES- BATIMENT D-E



1. Bardage préfabriqué en béton laqué - Teinte pierre de Caen, nuance soutenue
2. Bardage lumineux encastré dans le système d'enseigne
3. Enseigne en bardage : tôle plate métallique support de l'attache - Teinte beige recrée d'isomatériaux
4. Le filtrage avec nœud de commerce, hauteur 30cm intégré dans 270x20 cm, en surplomb - Police et couleur au choix du prestataire, en contraste l'enseigne en bardage
5. Enseigne en drapage rétroéclairée : enseigne de 55x40cm avec support cadre métallique - Logo lettres intégré dans 35x20 cm - Police/couleur au choix du prestataire, en contraste l'enseigne en bardage
6. Intégration laque sur la face dans le panneau plein de l'attache de l'ensemble métallique - selon prestataire
7. Habitatage métallique de sous-face - Teinte beige recrée d'isomatériaux
8. Râtelier métallique
9. Ensemble métallique en aluminium anodisé - Teinte beige recrée d'isomatériaux
10. Scaud béton laqué - Teinte d'isomatériaux



MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIERPROUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIERPROUX
47, rue Popincourt
75011 Paris



ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

PRINCIPE D'ORGANISATION DE L'ÎLOT

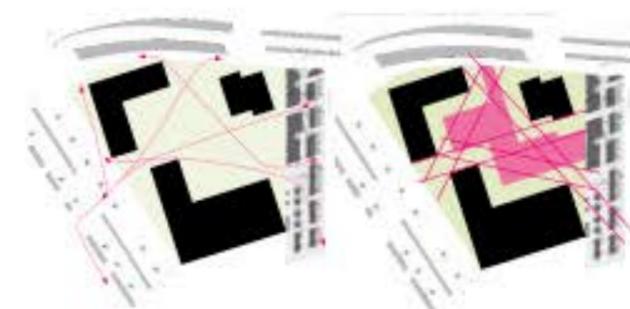
LA COMPOSITION DE L'ÎLOT

La composition d'un ensemble comprenant 89 logements, 10540 m² de bureaux, 1422 m² de commerces et 327 places de parkings ne peut être dissocié d'un regard urbain à grande échelle.

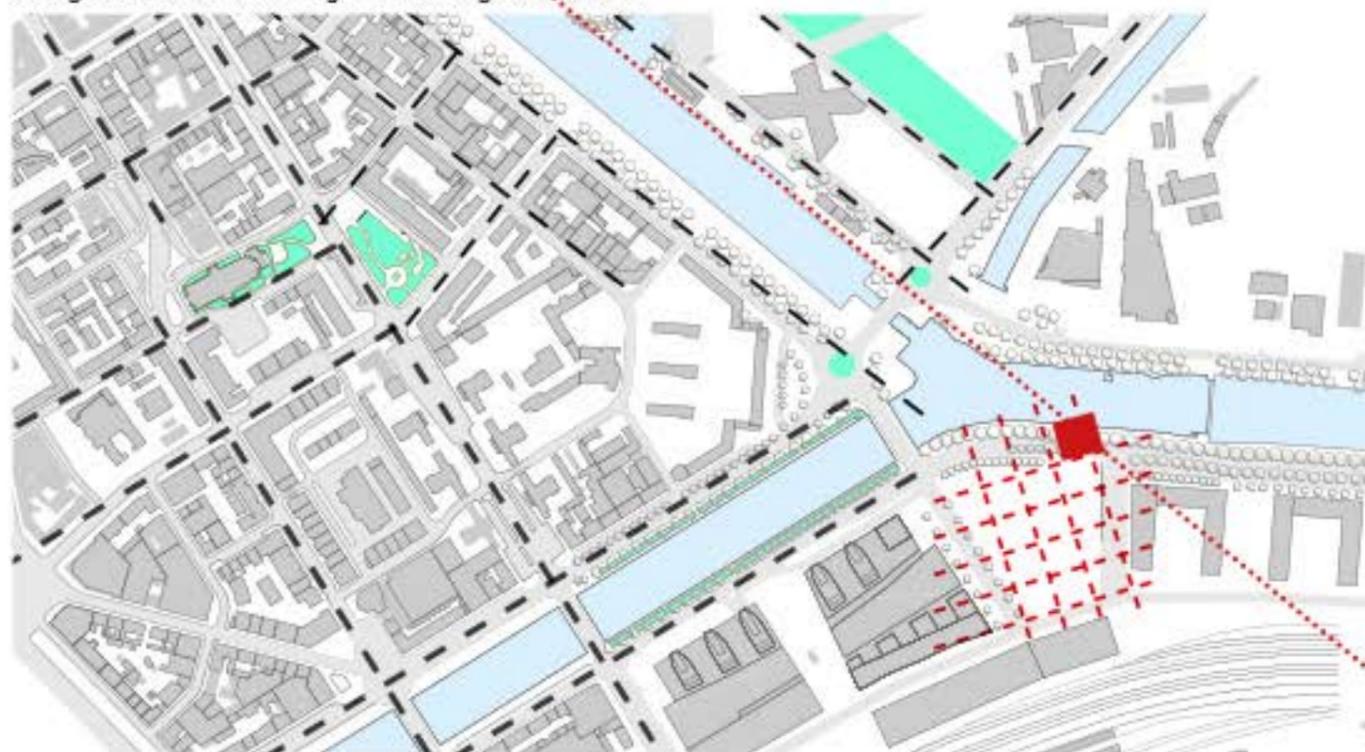
L'organisation de l'îlot relève plus d'une stratégie urbaine à long terme que d'une simple opération architecturale.

Ainsi pour ancrer la première opération du secteur Montallivet dans le contexte urbain, l'implantation des constructions respecte une composition précise à partir de laquelle nous avons agencé les volumes selon les principes suivants :

1. Définition d'une trame orientée nord-ouest / sud-est pour axer les constructions dans une direction favorable à l'ensoleillement de la parcelle, à la réduction des ombres portées sur l'espace public et au lien des bâtiments créés avec le grand paysage. Cette trame est aussi composée autour du point de rencontre avec l'axe du bassin Saint-Pierre (axe structurant entrée de Ville / château) pour placer stratégiquement la future émergence du bâtiment de logements en regard sur la Ville.



2. Création d'une large respiration urbaine transversale et piétonne, au centre de la parcelle Est-Ouest et en continuité du programme immobilier des Rives de l'Orne pour créer un flux traversant au milieu de l'îlot qui irrigue le terrain et permet une desserte fluide des nouveaux bâtiments. Cet espace libre en pleine terre est fortement végétalisé et arboré.



3. Mise en place d'un épannelage général différencié. Au sud, dans la continuité des gabarits de l'avenue Pierre Mendès France, un ensemble bâti à R+8 et R+9, au nord ouest à l'articulation du nouveau quartier, un ensemble fortement gradiné allant progressivement du R+1 au R+ 8 en transition vers un bâtiment emblématique du lien de l'opération avec le paysage caennais, à l'image des nombreux clochers de la ville avec un bâtiment signal culminant à 65m de haut.

4. Agencement des ensembles bâtis structuré en fonction des profondeurs de vues. Chaque bâtiment est judicieusement positionné pour mettre à distances les façades principales entre elles et offrir des orientations et des vues lointaines remarquables sur les éléments structurant le paysage urbain.



MAITRISE D'OUVRAGE
SOCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRILOUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIDIERPRILOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris



ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

PRINCIPE D'ORGANISATION DE L'ILOT

L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Le projet immobilier se compose de trois ensembles de bâtiments :

- Un bâtiment de belle hauteur est implanté à l'angle nord-est de la parcelle. (bâtiment L)
- Un bâtiment en « angle » (bâtiments D et E) au nord-ouest assure l'articulation entre la rue Rosa Parks et le Cours Montalivet.
- Un ensemble plus épais s'implante sur la limite sud de l'îlot (bâtiments A, B et PK) et présente un volume en retour sur la rue Rosa Parks (bâtiment C).

Le projet propose une épannelage progressif en liaison avec son contexte.

L'immeuble en « angle » en gradin affirme son rôle de transition et amorce le gabarit métropolitain de l'émergence. Du socle à R+1, le projet progresse jusqu'à une toiture inaccessible à R+7

ou R+8 suivant les alés.

Le bâtiment de l'émergence est un volume indépendant. Il présente la particularité de gradins réguliers dans les derniers niveaux qui affinent son gabarit et propose le traitement d'un attique aux derniers niveaux qui fait signal dans le grand paysage.

Le parc de stationnement est constitué d'un volume 'socle' à R+5 sur lequel s'appuient les bâtiments A et C. Le bâtiment A, aligné à la façade du Jardin Est à R+9 présente une façade sud en gradin et apporte également une transition vers l'émergence de logements. Le bâtiment B à R+8 est positionné en retrait des façades du parking au milieu du volume pour constituer naturellement une grande terrasse en rooftop.

Le bâtiment C à R+6 est un volume rectangulaire accolé au parking et en position centrale qui profite de sa proximité avec le cœur d'îlot.

LA PROGRAMMATION

Programmation

Cette opération est constituée d'une programmation volontairement mixte et variée;

- BÂTIMENTS A, B, PK et C : cet ensemble bâti en angle le long des voies Rosa Parks et PM France comprend des commerces à RDC ainsi qu'un restaurant, un parking silo sur 5 niveaux, des bureaux et un deuxième restaurant au 5ème étage et en terrasse du bâtiment d'angle.

- BÂTIMENTS D et E : un ensemble bâti à l'angle du cours Montalivet et de la rue Parks comprenant des commerces à rdc et des bureaux en étage

- BÂTIMENT L : un immeuble d'habitation en émergence donnant sur le cours Montalivet et surplombé d'un programme annexe au niveau de sa 'coiffe', un ERP à destination de la communauté urbaine.

• Bâtiment A

Les bureaux sont situés à l'angle de l'avenue Mendès France et du Jardin Est semi-piéton. Le rdc regroupe l'accès du parc de stationnement, un accueil des bureaux et une zone de commerces. Les plateaux de bureaux sont situés aux R+6 à R+9 du bâtiment (au-dessus des niveaux de parking) avec un accès au rooftop par le R+6.

• Bâtiment B

Pendant du bâtiment A, le bâtiment B présente un accès depuis la Rue Rosa Parks et l'avenue Mendès France. Le bâtiment B accueille également un restaurant sur le niveau de toiture du parking ouvrant sur le jardin central et le jardin du rooftop. Les deux niveaux supérieurs qui surplombent l'ensemble sont deux plateaux de bureaux.

• Bâtiment PK

Le parking est un parc de stationnement de 327 places sur 5 niveaux. Accessible depuis la rue PMF et sur la façade ouest du bâtiment A.

Un système de boucle permet une circulation fluide montante et descendante. Deux noyaux pour les piétons (escaliers et ascenseurs) sont localisés de part et d'autre du bâtiment et desservent en outre les étages de bureaux et du restaurant.

• Bâtiment C

Le bâtiment est accessible depuis la rue Rosa Parks. Il est composé de 6 niveaux de plateaux de bureaux.

• Bâtiment D et E

Les bâtiments D et E possèdent un socle commun à RDC et R+1. Un commerce marque l'angle nord-ouest. Les étages

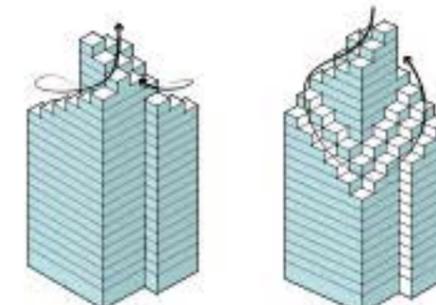
sont composés de plateaux de bureaux avec un jeu de retraits successifs offrant des terrasses en cascade et donc des espaces extérieurs ouverts sur la ville de Caen et sur l'Orme.

• Bâtiment L

La composition volumétrique du bâtiment d'habitation s'est construite pour affirmer une construction 'signal', élancée et offrant des façades principales sur toutes les orientations.

Ainsi, le volume est constitué d'un socle monolithique solide du Rdc au R+9 sur la moitié de la hauteur et amorce ensuite un épannelage régulier et progressif en gradin depuis l'angle sud-ouest jusqu'à son sommet.

Cet évidement du volume suit la trame constructive carré de 4.20m x 4.20m selon un mouvement hélicoïdal pour renforcer la perception dynamique de l'affinement du volume et l'élançement général de l'émergence.

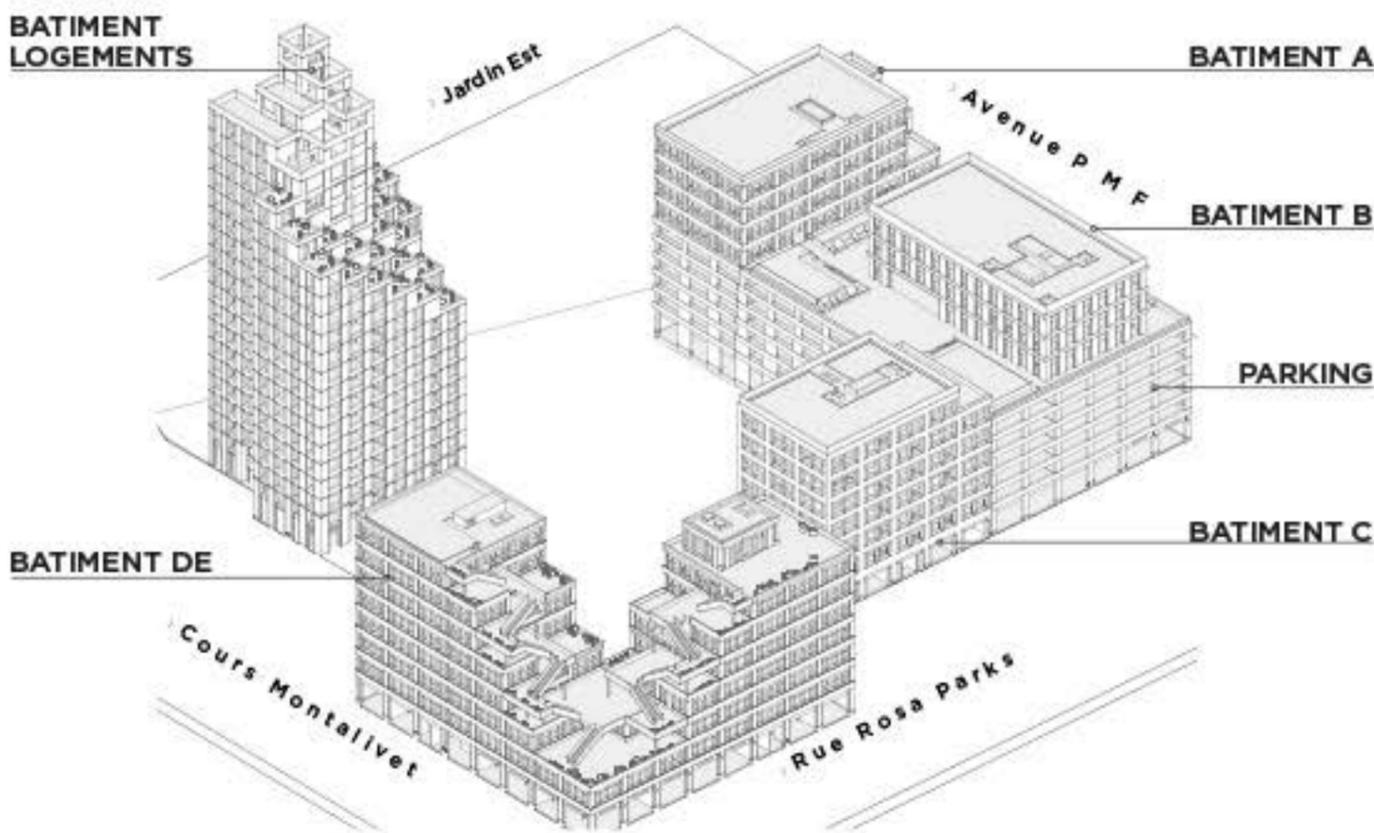


Trois halls desservent le bâtiment. Le premier pour les logements locatifs sociaux, le deuxième pour l'ERP positionné au dernier niveau et le troisième dévolu aux logements en accession.

La hauteur libre sous plafond augmente par palier pour atteindre 2.70m. Les cinq premiers niveaux sur RDC présentent une hauteur de 2.50m libre et accueillent les logements sociaux. Les quatre suivants présentent une hauteur libre de 2.60m, et les sept suivants (accession), une hauteur de 2.70m.

Enfin le dernier étage accessible, en double hauteur accueille dans la coiffe l'ERP en panorama sur la ville vers le nord et vers le sud (HSP:2.70m et 5.45m en double hauteur).

Dans les étages bas, les espaces extérieurs sont intégrés au volume à l'aide de loggias dans le prolongement des séjours d'angle. A partir du R+10 le gradinage tramé fabrique des terrasses privées multiples pour les habitations, terrasses en superposition qui permettent d'éviter au maximum l'effet de vertige sur les étages les plus hauts.



MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITODIERPRIOUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITODIERPRIOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris



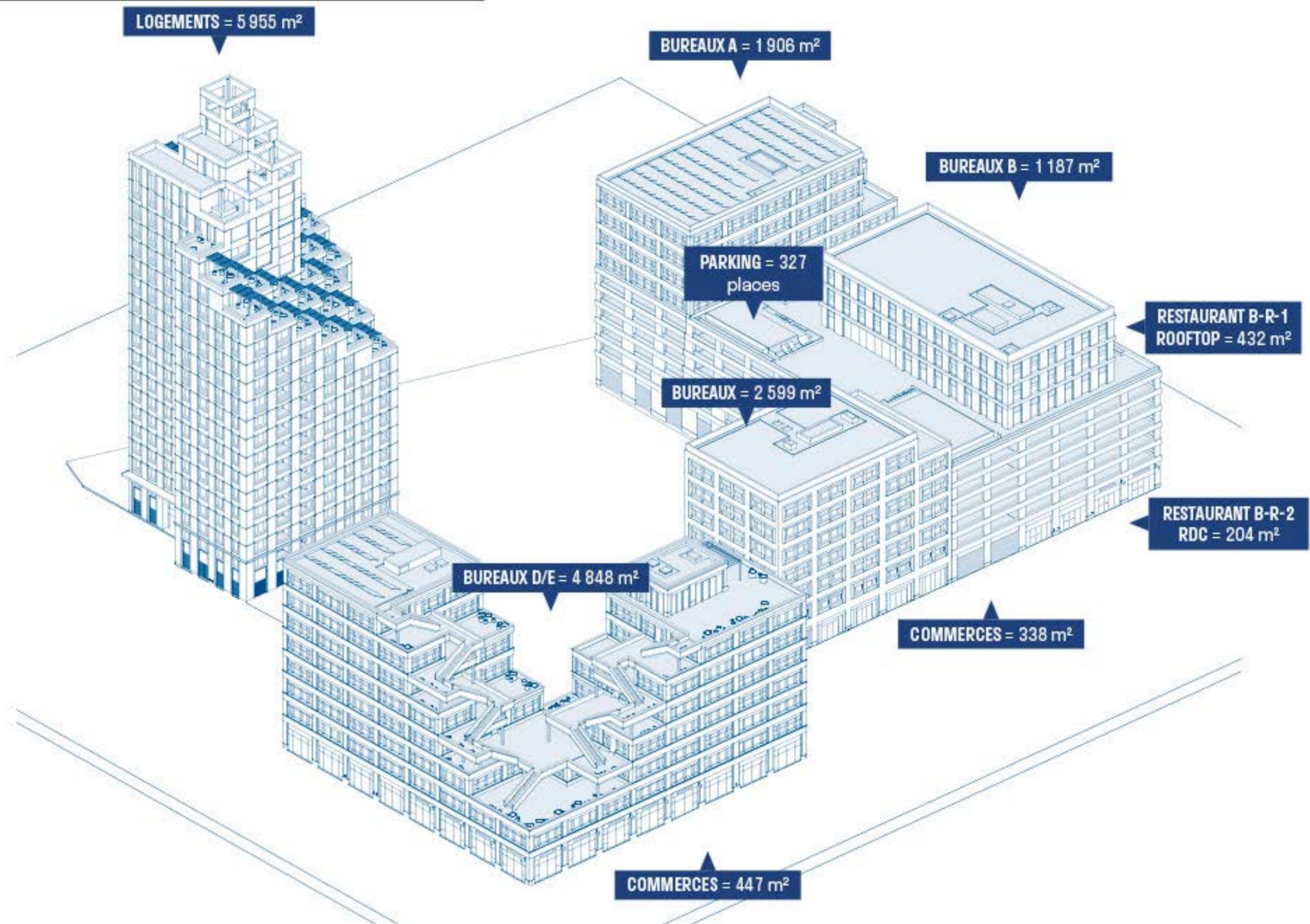
ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

PRINCIPE D'ORGANISATION DE L'ILOT : RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE



MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

PPX
PETITDIDIERPRIOUX
ARCHITECTES

ARCHITECTES MANDATAIRES
PETITDIDIERPRIOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris




ATELIER L2

ARCHITECTES CO-TRAITANTS
ATELIER L2
3 Rue d'Espagne
35200 Rennes

OPERATION
ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE - CASCADES
Rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PC 4-1 : NOTICE
ARCHITECTURALE

PRINCIPE D'ORGANISATION DE L'ILOT : DESSERTES ET STATIONNEMENT

LE PRINCIPE DE DESSERTE DE L'ILOT

Le principe de distribution de l'îlot permet de faciliter les déplacements intérieurs et d'identifier clairement les principaux accès aux programmes différenciés de l'opération.

D'une manière générale, tous piétons et cycles pourront librement et à tout moment traverser l'îlot dans toutes les directions au travers d'un grand jardin arboré (lots 5&6), articulé autour d'une traverse est-ouest, et d'une venelle nord-sud pour liasonner le cours Montalivet avec l'avenue Pierre Mendès France

L'ensemble des pieds d'immeubles sont directement accessibles depuis l'espace public pour garantir un accès simple et confortable dans la mesure où les espaces publics sont tous élargis et dimensionnés pour le niveau programme:

- Au nord avec la création d'une placette plantée
- à l'ouest, les futures voies échelles dessinent des parvis d'accès minéraux pour les programmes de bureaux
- au sud la largeur de l'avenue urbaine se prolonge dans la continuité de l'accès Gare SNCF.

L'AMÉNAGEMENT DES ACCÈS

L'accès au bâtiment de Logement se fait en deux points :

- directement depuis la façade donnant sur le cours Montalivet pour accéder au Hall des logements sociaux ou de l'ERP.
 - depuis le Jardin Est pour le Hall des logements en Accession.
- Deux accès directs depuis le jardin aux locaux vélos de proximité complètent le dispositif d'accès à rez-de-chaussée.

Tous les halls des bâtiments de bureaux et des deux restaurants sont en contact direct avec les espaces publics (bâtiment A, B, C, D et E.)

Les commerces sont également en vitrine sur la rue et parfois traversant (RDC bâtiment CD) pour ménager une terrasse accessible en coeur d'îlot

Enfin une voirie doublée d'un parvis minéral se fond avec l'aménagement des trottoirs et du Jardin Est, venant prendre place au sud-est de la parcelle pour desservir le parc de stationnement.

LES STATIONNEMENTS DES VÉHICULES MOTORISÉS

La totalité des places de stationnement réglementaires des véhicules motorisés est mutualisée dans le bâtiment de parking silo (PK) dévolu à cette fonction. Ce principe de stationnement concentré permet de libérer la totalité du coeur d'îlot et laisse la part belle aux déplacements doux.

Le procédé évite également de multiplier les ouvrages en sous-sol qui viendraient perturber les niveaux de la nappe phréatique et qui empêcheraient l'infiltration naturelle.

Réglementairement, le PLU nous impose un total de 276 places dont 10 places PMR : 67 pour logements en accession et LLI, 20 pour LLS, 211 pour bureaux, et aucune n'est exigée pour commerces.

Le projet est bien conforme aux réglementations, car il comporte 327 places, dont 14 places PMR (Confère calcul réglementaire joint en page 9).

Le parc de stationnement prévoit 45% du nombre de places pré-équipées ou équipées pour les véhicules électriques, soit 149 (dont 11 PMR) sur 327 places.

LES STATIONNEMENTS DES VÉLOS

Le projet privilégiant les modes de déplacements doux, le positionnement des locaux vélos dans chaque bâtiment et à proximité des usagers s'est imposé.

C'est pourquoi chaque bâtiment comporte un ou plusieurs locaux vélos dimensionnés selon les exigences réglementaire de l'arrêté du 30 juin 2022 exigible en terme de nombre d'emplacements et de surfaces minimales. Il est à noter que les caractéristiques dimensionnelles du décret sont plus contraignantes que les surfaces réglementaires du PLU. (Confère calculs réglementaires et détails joints en pages 10 et 11)

Les locaux sont conformes aux deux réglementations et sont donc dimensionnés ainsi :

LOGEMENTS : 137 emplacements (Arrêté exige 130 emplacements) répartis de la manière suivante :

Accession : surface projet de 168.1 m² : 74.8 m² dans le bâtiment L et 93.3 m² dans le bâtiment A-B-PK

Social : surface projet de 77.7 m² : 55.4 m² dans le bâtiment L et 22.3 m² dans le bâtiment A-B-PK



TERTIAIRE : 145 emplacements (Arrêté exige 135 emplacements) répartis de la manière suivante :

Commerces : surface projet de 15,2m² dans le bâtiment DE et surface projet de 17,0m² dans le bâtiment A-B-PK.

Bureaux : surface projet de 249.9 m² : 86.1 m² dans le bâtiment A-B pour les bureaux A-B ; 64.6 m² dans le bâtiment A-B-PK pour les bureaux C ; 99,2m² dans le bâtiment D-E pour les bureaux D- E.

CALCUL REGLEMENTAIRE STATIONNEMENT

LOGEMENTS

LOGEMENTS	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
ACCESSION	7	13	11	6	3	40
LLS	4	11	7	3	0	25
LLI	3	10	7	4	0	24
TOTAL	14	34	25	13	3	89

	HABITATION Accession	HABITATION LLS / LLI	BUREAUX	COMMERCES	TOTAL
Demande PLU (Zone 2 transports)	PLU : 1 place minimum / lgts	PLU : 0,5 place minimum / lgts	dans la zone 2 : > 1 place / 50 m ² SDP < 1 place / 200 m ² SDP	Aucune place de stationnement n'est exigée	-
BESOIN REGLEMENTAIRE	40	25	53	0	118
PROJET	50	37	211	29	327
ECART	10	12	0	29	209

STATIONNEMENT PMR

	HABITATION Accession	HABITATION LLS / LLI	BUREAUX / COMMERCES	TOTAL
Demande réglementaire	5%	5%	2%	-
BESOIN REGLEMENTAIRE	3	2	5	10
PROJET	3	2	9	14
ECART	0	0	4	4

STATIONNEMENT PRE-EQUIPE

	HABITATION Accession	HABITATION LLS / LLI	BUREAUX / COMMERCES	TOTAL
Demande réglementaire	100%	100%	20%	-
BESOIN REGLEMENTAIRE	50	37	48	135
PROJET	50	37	62	149
ECART	0	0	14	14