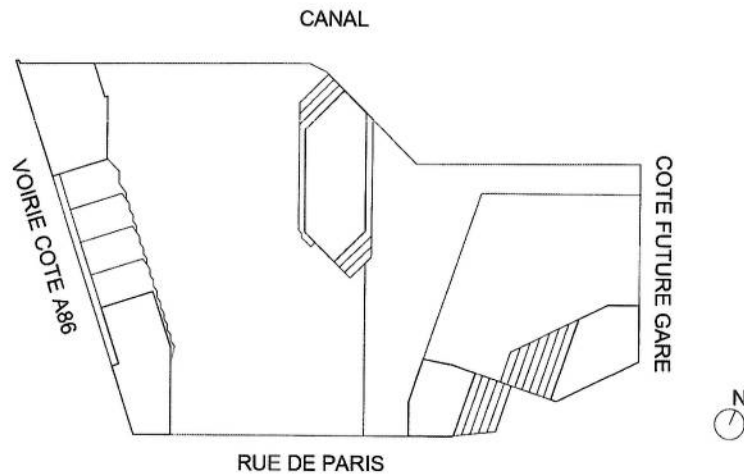


PC04 NOTICE ARCHITECTURALE



ZAC DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ ILOT PORT DE NOISY

PC04

INDICE

Juin 2019

NOTICE ARCHITECTURALE

SAS DE L'OURCQ

220 rue Jean Jaurès

59150 Villeneuve d'Ascq

SIRET 841 837 304 00018 APE 4820B

N° TVA : FR 23842837304

URBAN ACT

Architecture et écologie urbaine

Capital de 2500 euros

33 Rue de Montreuil

75011 Paris

Tél. : 01 44 93 20 99 Fax : 01 44 93 21 07

SIRET 527 769 392 00020 NAF 7111Z

Maitre d'ouvrage : **SAS DE L'OURCQ**
220, rue Jean Jaurès, 59650 Villeneuve d'Ascq
mpicouret@nodi.fr

Architecte : **URBAN ACT**
33, rue de Montreuil - 75011 PARIS
urbanact@alexandrebuton.com

Maitre d'ouvrage aménagement ZAC : **SEQUANO**
15-17 Promenade Jean Rostand 93022 Bobigny
f.bruyere@sequano.fr

Architecte piscine : **BVL ARCHITECTURE**
bouet@bvlarchitecture.com

Bureau de contrôle : **BTP CONSULTANT**
rony.chebib@btp-consultants.fr

Architecte bâtiment C Logement : **OAW**
oaw.architectes@gmail .com

Prévention Incendie : **VULCANEO**
marc.mathe@vulcanéo.fr / 06 27 83 16 02

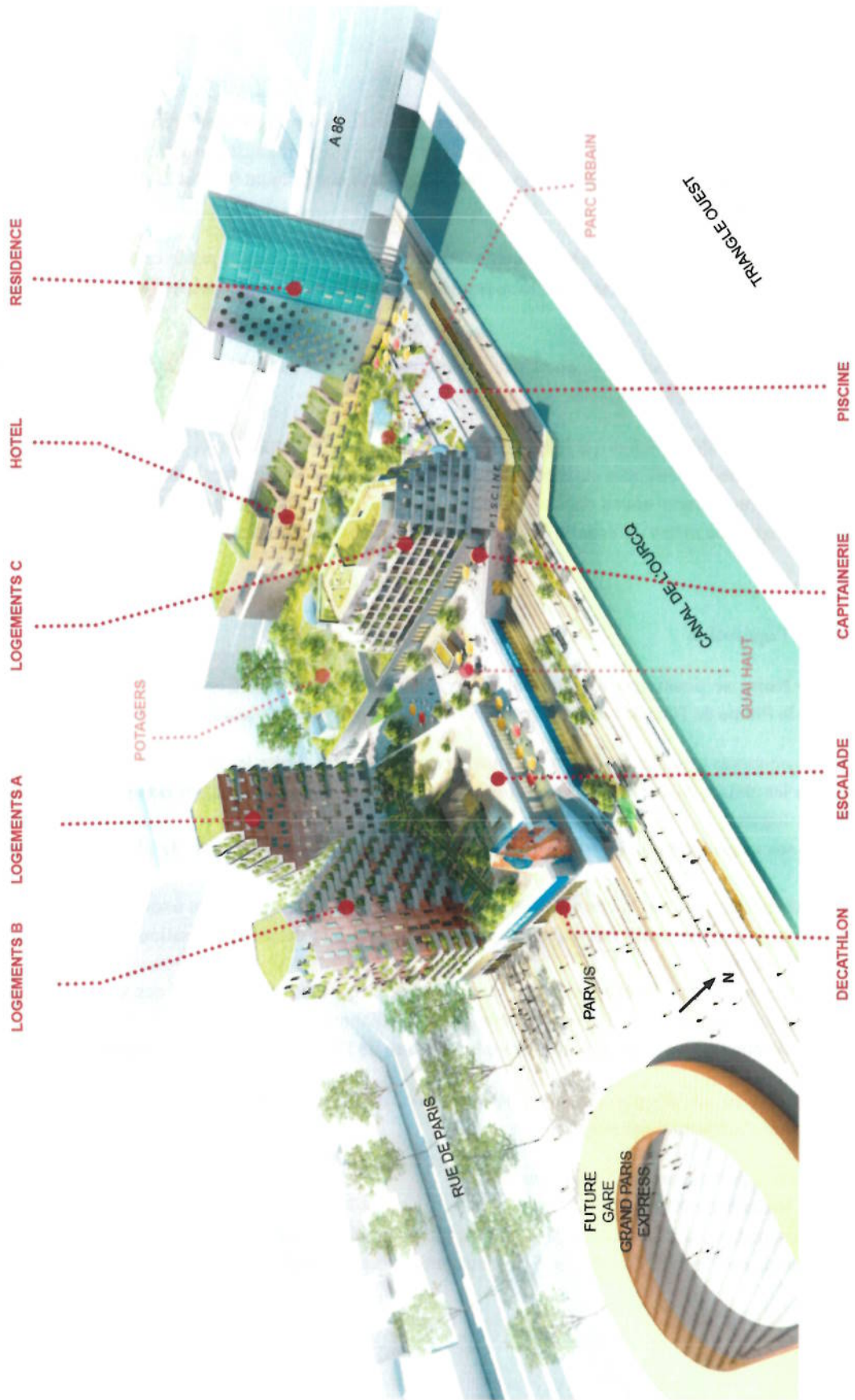
BET Fluides & structure / économiste : **PROJEX**
o.vidal@projex.fr

ESSP : **SECURBA**
r.bernaud@securba.fr

BET Environnemental: **ETAMINE**
tanguy.mulliez@etamine.coop

BET VRD: **EGIS**
laurent.mouret@egis.fr

<u>I- LE CONTEXTE DE L'OPERATION.....</u>	<u>4</u>
HISTORIQUE DU SITE DU ILOT PORT DE NOISY.....	4
CONTEXTE URBAIN DE L'OPERATION.....	4
TENEMENT FONCIER CONCERNE PAR L'OPERATION	6
<u>II- LES ENJEUX DE L'OPERATION.....</u>	<u>7</u>
ENJEUX URBAINS DE L'OPERATION	7
ENJEUX PROGRAMMATIQUES DE L'OPERATION	7
ENJEUX ARCHITECTURAUX DE L'OPERATION	7
<u>III- FONCTIONNEMENT DU PROJET.....</u>	<u>8</u>
FONCTIONNEMENT GENERAL DE L'ILOT PORT DE NOISY.....	8
PISCINE.....	9
DECATHLON.....	9
COMMERCES.....	10
TOITURE-JARDIN.....	10
HOTEL	10
RESIDENCE GEREE	11
LOGEMENTS.....	11
<u>IV- PRINCIPAUX MATERIAUX EMPLOYES.....</u>	<u>12</u>
STRUCTURE/GROS ŒUVRE	12
FAÇADES.....	12



I- LE CONTEXTE DE L'OPERATION

Historique du site du ilot Port de Noisy

La présente opération s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain de grande envergure visant à réhabiliter en profondeur les abords du canal de l'Ourcq depuis les portes de Paris jusqu'à la ville de Noisy. Il s'agit d'un des projets structurants de l'agglomération Est-Ensemble, territoire de la métropole du Grand Paris comprenant 9 villes et plus de 400 000 habitants marqué par une longue histoire industrielle.

Le canal de l'Ourcq est historiquement destiné à alimenter Paris en eau potable, mais a perdu cette vocation première pour devenir un axe de transit fluvial majeur destiné au transport de matériaux de construction, sables, graviers et produits de démolition.

Cependant, la désindustrialisation transforme peu à peu ces emprises en bord du canal en d'immenses friches qui nuisent à l'image du territoire et qu'il s'agit de résorber au plus vite.

Le canal de l'Ourcq s'engage donc depuis quelques années dans une profonde mutation et devient un des plus larges territoires de projet urbain de la métropole parisienne. Plus de 200 ha, des Portes de Paris à Bondy sont en effet appelés à être réaménagés. Cette dynamique s'inscrit dans une suite de projets de grande ampleur (requalification de la RN3, création de nouvelles lignes de métro à l'échelle du Grand Paris) menées concomitamment.

Contexte urbain de l'opération

L'opération Port de Noisy se positionne à l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) intitulée « ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq » et dont les objectifs indiquent très nettement la volonté de renouveau territorial:

- Réduire les coupures urbaines en créant de nouveaux axes pour raccorder les quartiers aux centralités urbaines.
- Revaloriser les abords du canal de l'Ourcq et son aspect paysager en améliorant son accès et en y développant des activités de loisirs.
- Réorienter ses usages vers de la mixité en introduisant des installations de frêt, de plaisance, culturelles et de loisirs.
- Créer un quartier durable par la construction de logements diversifiés, accessibles à tous.
- Accompagner la transformation de l'activité économique liée à la désindustrialisation en redonnant une image qualitative au territoire.
- Aménager l'espace urbain en proposant des zones réservées aux piétons, aménager des voies dédiées aux vélos, créer des espaces verts de qualité et des espaces publics agréables.
- Valoriser l'avenue Gallieni, lien essentiel entre le territoire de l'Ourcq et le centre-ville/pôle gare.

L'opération Port de Noisy est une des plus remarquables de la ZAC du fait de sa localisation et de sa volumétrie. Le site de projet est en effet bordé d'infrastructures majeures :

- A l'Ouest, la superstructure de l'autoroute A86,
- Au Nord, le Canal de l'Ourcq,
- A l'Est, la superstructure de l'autoroute A3, le passage du tram et le pont de Bondy,
- Au Sud, la rue de Paris (RN3), avec son réaménagement dont les études sont déjà engagées pour le TZEN.

Localisation de l'opération

Le futur bâtiment est positionné dans la partie nord de la ville de Noisy-le-Sec, sur une emprise actuellement occupée par un magasin Décathlon et son parking. A ses côtés se trouve l'entreprise CGFP, spécialisée dans la vente de canalisations aux professionnels. Le site réunissant ces deux entreprises est localisé entre les deux infrastructures autoroutières qui surplombent le site à l'Est et à l'Ouest et lui donne une accessibilité exceptionnelle.

Au-delà de ces infrastructures et de l'autre côté du canal de l'Ourcq se trouvent d'autres grandes emprises économiques, plus ou moins désaffectées, dont beaucoup témoignent de la longue histoire industrielle des abords de l'ex-RN3. On retrouve également, tout autour du site du projet un tissu urbain hétéroclite fait d'une imbrication de maisons individuelles pour certaines de très belle nature et pour d'autres en plus mauvais état, ainsi que des bâtiments collectifs de rapport et des tissus de grands ensembles issus de la période de la reconstruction.

La pointe Sud du triangle formé par le canal et les autoroutes est occupée par des poches résidentielles constituées de maisons de villés et de petits collectifs, parfois vétustes.

Le projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » qui s'implante juste en face du site de projet, de l'autre côté de l'avenue de Paris, vient conforter les dynamiques de valorisation en cours à cet endroit.

Avec l'implantation de la future gare du grand Paris, et dans le cadre de la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, ce secteur du territoire à vocation à devenir l'une des plus belles centralités de la métropole.

Accessibilité du site de l'opération

Le positionnement du site de projet en contrebas de la jonction entre l'A86 et l'A3, et sur le parcours de la rue de Paris (ex-RN 3), en fait un secteur accessible très facilement depuis l'ensemble de la région parisienne. Cette surabondance d'infrastructures routières peut même être vue comme un handicap d'un point de vue urbain, tant elle donne l'impression de se trouver sur un pôle logistique.

La desserte en transports en commun est déjà très bonne et va encore s'améliorer : la rue de Paris accueillera à terme la future ligne de tramway T-Zen 3 reliant la Porte de Pantin à Livry-Gargan, ce qui fera de l'arrêt "Pont de Bondy" un pôle d'interconnexion à l'horizon 2020. Le "Pont de Bondy" sera également un arrêt de la ligne "Grand Paris Express" (future ligne 15), ce qui viendra parachever l'accessibilité en transports en commun sur ce secteur vers 2025. D'ailleurs, c'est précisément sur le site de l'entreprise CGFP (voisin de la parcelle étudiée ici) que viendra s'implanter la station de cet arrêt de la ligne 15.

Au croisement entre l'A3 et l'A86, sur un nœud d'échange exceptionnel, avec le confortement du tram, l'arrivée du TZEN et du métro du Grand Paris, à environ 5 kilomètres du périphérique parisien le périmètre d'intervention s'inscrit dans un environnement où l'intensité des échanges sera de plus en plus important.

Tènement foncier concerné par l'opération

Le tènement foncier forme un îlot unique composé de plusieurs parcelles :

- B n°52
- B n°54
- B n°56
- B n°59
- B n°61
- B n°77
- B n°116
- B n°113
- B n°117
- B n°127
- B n°128
- B n°129

Ainsi que d'une partie d'emprise publique en cours de déclassement le long de la rue de Paris

Le projet occupe complètement l'emprise parcellaire, à l'exception d'un petit délaissé côté nord, qui participe du parvis de la future piscine en tant qu'équipement public.

La partie de terrain située le long de l'A86 à l'ouest, future voie nouvelle, rejoindra à terme le domaine public de la Ville de Noisy-le-Sec.

Les toitures du Décathlon et de la piscine (équipement majeur pour le territoire accessible depuis le rez-de-chaussée, au niveau du sol naturel) sont aménagées en quai haut (balade urbaine qui longe le canal et offre de beaux points de vue), en terrasse pour rejoindre la RN3 et installer des terrasses de café en prolongement des parties aménagées en terrasses jardinées et potagers qui seront ouvertes au public.

La partie ouest située sous l'A86, en continuité des toitures jardinées sera également aménagée en espace sportif accessible.

II- LES ENJEUX DE L'OPERATION

Enjeux urbains de l'opération

Le projet se situe au cœur d'un véritable nœud urbain, puisque le site est bordé par deux autoroutes, une voie ferrée, un canal et la RN3. Ce nœud urbain, demande une échelle adaptée, avec un projet signal qui répond au global et aux flux, ainsi qu'au local et à la lenteur, tant à l'intensité des échanges qu'aux moments de pause nécessaires à l'agrément :

- A l'échelle métropolitaine, il propose une nouvelle centralité générée par l'arrivée des nouveaux moyens de transport et par la recherche de densification intense, à l'échelle des nouveaux flux générés ;
- A l'échelle territoriale, il répond à des besoins programmatiques exprimés, aussi bien en matière d'équipements (et notamment l'équipement piscine), de logements que de commerces et d'activités : hôtel, résidence gérée, etc. ;
- A l'échelle locale, il répond aux besoins et aux pratiques d'un tissu urbain en mutation, entre la future station de métro de la ligne 15, l'arrêt du T1, celui du futur TZen 3, etc.

L'objectif général est de créer une nouvelle centralité, qui conjugue aux nouveaux moyens de transport un équipement public structurant, d'intérêt territorial, des commerces et différentes formes résidentielles : logements locatifs et/ou en accession, résidence gérée, hôtel, ainsi que la toiture habitée, qui fonctionnera comme un véritable parc public pour l'ensemble du quartier avec plusieurs équipements de convivialité (guinguette, mur d'escalade, etc). L'ensemble de l'îlot sera conçu et géré autour de la thématique du sport, avec, outre la piscine, plusieurs équipements dédiés à l'activité sportive.

Par ailleurs, et compte tenu de la situation singulière du terrain, le projet fonctionne comme un véritable signal urbain, aussi bien depuis l'autoroute A86 qui le longe que depuis la RN3, le Pont de Bondy et la future station de métro. En cela, il répond à l'opération « triangle ouest » réalisée en face dans le cadre de l'opération « Réinventer la Métropole ».

Enjeux programmatiques de l'opération

Au cœur de ce territoire contraint, la présente opération s'inscrit dans un terrain de 13029 m² et prévoit la construction de près de 38 000 m² de surface de plancher pour répondre au programme suivant :

- La réalisation d'un parking de 405 places sur deux niveaux de sous-sol qui sera utilisé par les différents établissements de l'îlot.
- La réalisation d'une piscine intercommunale comportant avec water-polo d'une surface d'environ 8 000 m² (6639m² Spd). Cette piscine rentre dans le cadre des équipements de Paris 2024, comme piscine d'entraînement notamment pour le Water-polo. Elle devra permettre de répondre à la demande du public, des scolaires et des associations sportives locales.
- La réalisation d'un Magasin Décathlon de 3 846 m² en rez-de-chaussée et de plain-pied.
- La réalisation d'un hôtel de 4 169 m² situé en partie au-dessus de la piscine. Cet hôtel comprend 126 chambres, et un restaurant au septième et dernier étage.
- La réalisation d'une résidence service de 6 155 m², composée de 172 logements et locaux communs répartis sur 18 étages.
- La réalisation de trois bâtiments résidentiels pour un total de 201 logements.
- La réalisation de commerces en Rez-de-chaussée, R+1 et R+2 pour une surface totale de 1 716 m².
- La réalisation d'une salle d'escalade de 1 345 m² située au-dessus du magasin Décathlon, mais indépendante de celui-ci.

Enjeux architecturaux de l'opération

Sur le plan architectural, le projet vise un triple objectif :

- Constituer un signal architectural fort dans un site actuellement dépourvu d'identité ;
- Assurer la cohérence formelle de l'ensemble de l'îlot au-delà de sa diversité programmatique ;
- Assurer également la lisibilité de chacune des entités programmatiques de l'opération, et notamment celle de l'équipement public piscine et des commerces, qui doivent être facilement reconnaissables depuis la future station de métro et les espaces publics.

La fonction de signal est assurée à la fois par la recherche d'une grande hauteur, visible aussi bien depuis les infrastructures routières (autoroutes, RN3) que depuis les espaces publics de la ville de Noisy, et à la fois par un travail très contemporain d'écriture de façades qui renvoie à un imaginaire métropolitain : couleurs, effet de patchwork, intégration des enseignes commerciales, travail sur l'éclairage nocturne, etc.

La cohérence formelle est assurée par la création d'un socle unifié, qui regroupe les composantes publiques du programme (piscine, Décathlon, commerces, accueils de l'hôtel et de la résidence service...). Sur ce socle sont disposés les composantes privées du programme (immeubles de logements, hôtel, résidence service) qui trouvent elles-mêmes leur cohérence dans le traitement volumétrique en gradins, depuis le gradin doux de l'hôtel à la pente raide de la résidence, en passant par les différentes formes de gradins des logements.

Ce socle permet aussi une meilleure intégration des enseignes des commerces et équipements en leur donnant une bonne visibilité, une cohérence.

*La recherche de cohérence n'interdit pas l'identification aisée des différentes composantes du programme. C'est bien évidemment le cas pour les superstructures : logements, hôtel, résidence service, qui déclinent des spécificités aussi bien dans leur traduction volumétrique que dans le dessin des façades et des percements : balcons pour les logements, facetage pour les façades de l'Hôtel, traitement en hublots pour la résidence-service. De même, la continuité du socle vitré est modulée selon les différents programmes qu'il abrite pour que la piscine puisse être clairement identifiée.

III- FONCTIONNEMENT DU PROJET

Fonctionnement général de l'îlot Port de Noisy

Les éléments programmatiques d'intérêt ou d'usage collectifs sont tous disposés dans le socle urbain. On y trouve donc, outre la piscine, la surface commerciale (Décathlon), les commerces, quelques locaux d'activité et l'entrée au parking. On y trouve également les différents accès aux logements (halls, locaux encombrants) ainsi que les parties collectives de la résidence-service (accueil, locaux partagés) et de l'hôtel (lobby) à l'exception du restaurant disposé en *rooftop* afin de bénéficier des vues lointaines.

La toiture du socle est traitée en espace d'usage public. Cet espace est accessible depuis le parvis du futur métro, la RN3 côté Noisy-centre et depuis la berge du canal au pied de la résidence-service. Il est envisagé qu'à terme cette toiture-jardin puisse être reliée à l'autre rive du canal de l'Ourcq par une passerelle. Non prévue à ce stade du projet, cette passerelle pourra être réalisée dans une phase ultérieure sans que cela modifie l'organisation et la morphologie du projet actuel et l'aménagement de la toiture-jardin.

Stationnement

L'ensemble du stationnement, soit 405 places, est regroupé en sous-sol. Il est accessible depuis une trémie unique située sur la RN3. Cette trémie a été positionnée afin de ne pas générer de gêne sur la circulation de la voie publique. De même, le contrôle d'accès au parking sera positionné en retrait de la limite parcellaire, afin de permettre le stockage d'attente des véhicules entrant à l'intérieur de la parcelle, et non sur la voie publique.

Au sous-sol, le stationnement est divisé en différents secteurs :

- Le parking du Décathlon, soit 90 places, situé au 1^{er} sous-sol ;
- Le parking de la piscine, réservé aux employés, soit 26 places, situé au 1^{er} sous-sol ;
- Les parkings des commerces, réservés aux employés, soit 29 places, situé au 1^{er} sous-sol ;
- Les parkings respectifs de l'hôtel et de la résidence gérée, de 20 et de 28 places, situés au 2^d sous-sol ;
- Le parking des différents plots de logements, soit 212 places, également situé au 2^d sous-sol.

Piscine

L'équipement dispose de plusieurs accès distincts :

- L'accès du public individuel au nord, depuis le parvis qui relie la piscine à la future gare du Grand-Paris ;
- L'accès groupes et sportifs (clubs) à l'ouest, depuis la future voie créée le long de l'A86 ;
- L'accès du public lors des compétitions au sud, depuis un niveau intermédiaire de la toiture-jardin.

L'accès principal – accès public – se fait côté nord, depuis la berge et le parvis face au futur métro. Il est envisagé que le parvis de la piscine fasse l'objet d'un aménagement spécifique en rapport avec l'activité de l'équipement et du Décathlon : animations et démonstrations, bassin de plein air, douches et vestiaires de plein air, etc.

Cet accès débouche sur le hall principal de l'équipement, dans lequel on trouve l'accueil public de l'équipement : banque d'accueil, billetterie, etc. Ce hall est vitré vers la halle des bassins. Après le contrôle d'accès, il est prévu une zone de déchaussage/beauté qui débouche sur le couloir d'accès aux vestiaires. Ceux-ci sont situés en tampon entre la zone de déchaussage et la halle des bassins à laquelle ils donnent accès. Un escalier/ascenseur relie également la zone des vestiaires à l'espace bien-être situé à l'étage.

La halle des bassins regroupe :

- le bassin olympique de 50 mètres par 25 mètres ;
- le bassin de water-polo de 33,33 mètres par 25 mètres ;
- le bassin d'apprentissage de 210m² ;
- les jeux d'eau ;
- L'ensemble des plages pour une surface globale de 1850 m².

Elle est largement vitrée sur l'extérieur sur ses faces nord et sud, et bénéficie également d'un éclairage zénithal par le moyen de lanterneaux qui s'ouvrent dans la toiture-jardin située au-dessus de la halle des bassins. Un dispositif de cloison vitrée ouvrable isole le bassin de water-polo du reste de la halle.

Un second accès regroupe les accès groupes, clubs sportifs et personnel. Il se situe le long d'une voie nouvellement créée à l'ouest du projet et s'accompagne également d'un accès technique permettant les livraisons. Les vestiaires des groupes sont situés en tampon entre le hall d'accès groupes et sa zone de déchaussage/beauté et la halle des bassins. A l'étage sont regroupés les locaux ainsi que les vestiaires dédiés aux clubs sportifs. Une passerelle traversant la halle des bassins relie les locaux dédiés aux clubs avec l'espace réservé aux spectateurs des matches (hall, gradins, salle de presse et VIP) au-dessus des vestiaires destinés au public.

Enfin, l'entrée des spectateurs est située au R+2. Elle est accessible depuis la toiture jardin. Elle dessert un hall spécifique menant aux gradins du public situés au-dessus du bassin de water-polo. Cette zone comprend également un salon VIP, une buvette ainsi que divers locaux en lien avec l'activité de compétition.

Décathlon

Cette grande surface prend la place d'un équipement similaire situé sur la même parcelle, avec toutefois une surface de vente diminuée de moitié par rapport au magasin actuel.

L'accès principal se situe sur le parvis principal à l'est, face au futur métro. Le sas d'entrée permet également l'accès depuis le parc de stationnement situé en sous-sol. Le magasin se développe sur un seul niveau au rez-de-chaussée, et développe une surface de vente d'un peu moins de 3000 m². La façade nord, côté berges, sera vitrée sur toute sa longueur, en lien avec l'aménagement futur des quais. Elle participera de l'animation du parvis d'accès à la piscine qui borde le canal.

L'accès livraison se fait depuis la RN3. Il a été disposé en sorte de limiter l'impact éventuel sur la circulation sur la voie publique et de permettre un accès en marche-avant, avec une zone de manœuvre et de livraison située à l'intérieur du volume du bâtiment. Cette zone débouche sur une circulation et une aire de stockage. Un escalier et un ascenseur intérieur desservent les bureaux et les locaux sociaux du magasin situés en étage.

Commerces

Le projet comporte trois cellules de commerces :

- deux cellules de respectivement 176m² (bât A) et 287 m² sur deux niveaux (bât B) positionnées à l'angle de la RN3 et du parvis du futur métro ligne 15.
- Une cellule de 284m² positionnée à R+2 sur la toiture-jardin, dans le bâtiment C

Toiture-jardin

La toiture-jardin couvre la totalité du socle, à l'exception des édifices en superstructure qui la surplombent : hôtel, résidence gérée, logements et salle d'escalade. Ouverte au public le jour, elle est d'usage contrôlé la nuit venue. Elle est accessible par des escaliers monumentaux depuis la RN3 au sud et le parvis du futur métro à l'est et, à l'ouest depuis un escalier situé au pied de la tour de la résidence gérée. Un accès PMR est également prévu par un ascenseur situé le long du canal, près de l'entrée grand public de la piscine.

La partie centrale de la toiture-jardin est conçue comme un passage public, qui dessert notamment un vaste espace de restauration, une salle d'escalade et les locaux du capitaine de quartier (bureau, salle polyvalente).

De part et d'autre de ce passage sont disposés deux jardins : à l'est, une terrasse panoramique privative, en lien avec l'espace de restauration situé juste en dessous, offre des vues sur le canal, tandis qu'à l'ouest un parc urbain se déploie autour de différentes ambiances :

- une continuité arborée assure un lien visuel et volumétrique entre les différents édifices en superstructure ;
- une continuité sportive offre un parcours d'activité en lien avec la vocation sportive de l'îlot Port de Noisy ;
- des jardins potagers associatifs sont organisés sous la houlette du capitaine de quartier ;
- les lanterneaux monumentaux qui éclairent la piscine sont intégrés dans le dessin paysager.

(Voir la notice paysagère pour les différentes essences et ambiances développées)

Hôtel

L'entrée de l'hôtel est positionnée à l'angle sud-ouest de l'îlot Port de Noisy, à l'angle de la RN3 et de la future voie située à l'ouest de l'îlot. Ce positionnement permet de bénéficier du stationnement des cars, qui dessert la piscine dans la journée et l'hôtel de préférence en soirée.

L'hôtel se développe sur 8 niveaux :

- Le rez-de-chaussée est strictement limité à l'accueil, ainsi qu'à la zone de livraison logistique ; le lobby de l'hôtel sera situé au R+7

- Le R+1 se décompose entre le vide sur le lobby et le back-office ;
- Les 126 chambres se répartissent dans les niveaux en gradins entre le R+3 et le R+6 ;
- Le R+7 accueille un restaurant en *rooftop*, offrant des vues sur la toiture-jardin, le canal de l'Ourcq et, côté sud-ouest, vers Paris au lointain ; ainsi que le lobby de l'hôtel, complétant l'accueil du RDC.

Résidence gérée

La résidence service, ou résidence gérée, occupe l'angle nord-ouest du site. Sa silhouette élancée surplombe le site et fonctionne comme un signal depuis l'A86 et le canal de l'Ourcq. Son entrée est positionnée à l'angle nord-ouest du site, sur la future voie située à l'ouest de l'îlot. Comme pour l'hôtel, ce positionnement permet de bénéficier de la desserte véhicules et du stationnement des cars, qui dessert la piscine dans la journée.

La résidence se développe sur 18 niveaux :

- Le rez-de-chaussée se partage entre l'accueil de la résidence et un café ;
- Les R+1 et R+2 se décomposent entre le vide sur le café et les locaux communs de la résidence gérée. A R+2 ces locaux bénéficieront de la terrasse aménagée sur la toiture-jardin ;
- Les 172 logements se répartissent dans les niveaux situés entre le R+3 et le R+17.

Logements

Les logements se répartissent en deux édifices distincts :

- Le premier est constitué de deux volumes (bâtiments A et B). Il est situé sur le côté sud de l'îlot, et regroupe 152 logements en deux cages d'escalier de respectivement 66 et 86 logements dans les niveaux situés entre le R+1 et le R+16
- Le second, constitué d'un seul volume (bâtiment C), est situé au nord de l'îlot, regroupe 49 logements en une seule cage d'escalier dans les niveaux situés entre le R+3 et le R+8.

Pour les cages A et B, les rez-de-chaussée sont strictement limités aux halls des immeubles et, côté sud, d'un local encombrant partagé, ainsi qu'un local poussette.

Au niveau de la cage C, le RDC comportera également un local poubelles (la présentation des bacs se fera sur la voie créée le long de l'A86), un local encombrant et un local poussettes.

IV- PRINCIPAUX MATERIAUX EMPLOYES

Structure/Gros œuvre

L'essentiel de la structure est prévu en béton armé. Les ouvrages de grande portée seront réalisés en béton précontraint. Ponctuellement, la structure en béton armé pourra être complétée par des ouvrages en charpente métallique afin de réduire l'encombrement des éléments de structure.

V. notice technique

Façades

Socle

Le socle constitue l'élément structurant du projet. Une base de 12m de haut, à l'échelle du projet, constitué de deux strates distinctes :

A rez-de-chaussée la première strate, largement vitrée, est constituée de parois vitrées qui donnent des vues vers les éléments nobles que le socle accueille : hall d'accès logement et halle des bassins de la piscine, hall de l'hôtel et de la résidence service, vitrines du Décathlon et des commerces, ERP. Les façades des commerces sont constituées d'une vitrine de 3.5m surmontée d'un espace réservé aux enseignes de 2m. Les halls des logements reprennent ce principe. La piscine est entièrement vitrée sur ces 5,5m de hauteur. Un traitement graphique opacifiera en partie le bas de cette façade. Les quelques éléments techniques présents à RdC, sorties de secours, grille de ventilation, accès parking, etc., sont traités en habillage métallique gris foncé, dans la façade RDC qui est traitée en béton clair avec revêtement anti graffiti.

Au-dessus, une seconde strate plus opaque, accueille sur la rue de Paris et le futur parvis la façade haute de la piscine, des locaux professionnels, quelques logements (dont l'intimité est préservée par des volets pliants) et la salle d'escalade. La façade piscine est vitrée, protégée par une tôle métallique dont les perforations dessineront une image qui identifiera cet équipement. Les volets métalliques, présents aux deux premiers niveaux de logements sur la rue de Paris, reprennent ce principe tout en amenant des variations de géométrie pour bien différencier ces usages. A l'intérieur du socle les différents programmes, escalade, entrée visiteur de la piscine, salle polyvalente, etc., seront traités avec des façades légères constituées de châssis aluminium vitrés toute hauteur, alternant avec des parties opaques en béton clair et ou recouvertes d'un bardage métallique perforé, du côté de la piscine.

Enfin, le socle est couronné par un large acrotère de couleur claire, marquant fortement la limite entre le socle et les édifices disposés sur celui-ci. Il sera réalisé en béton clair. Au droit de la piscine cet acrotère disparaît, recouvert par la tôle métallique perforée.

Résidence service

La résidence service reçoit deux types de façades :

- Au nord, sur le canal, une alternance de parties vitrées et de parties pleines. Celles-ci sont recouvertes de plaques de polycarbonate extrudé rétro-éclairées.
- Au niveau du socle, des façades pleines et percées d'autre part, réalisées en béton armées et recouvertes d'un bardage en plaques ou en cassètes métalliques (aluminium colaminé, ou acier thermo-laqué par exemple)

Ces types de façade permettent de prévoir, pour cette partie du projet, une isolation thermique par l'extérieur.

Hôtel

L'hôtel reçoit deux types de façades :

- Une façade principale qui s'enroule de l'A86 passant de la rue de Paris jusqu'à la toiture.
- Cette façade reprend de manière subtile la matérialité du socle, des percements viennent rythmer cette trame donnant le sentiment d'un épaissement du socle pour ainsi l'adresser sur l'A86.
- Coté intérieur de l'îlot, des façades pleines et percées d'autre part, réalisées en béton armées et recouvertes d'un bardage en plaques ou en cassettes métalliques (aluminium colaminé, ou acier thermolaqué par exemple).
- Coté A86, un jeu de gradins, marqué par le bandeau, se déploie du dessous de la résidence jusqu'au toit permettant d'affirmer une diagonale vers le ciel et le rooftop.
- Sur ce jeu de gradin viennent se poser des « boîtes » dorées rappelant ainsi le passé industriel du territoire tout en s'ouvrant sur des terrasses végétales, des vues sur le canal et l'horizon.

Ces types de façade permettent de prévoir, pour cette partie du projet, une isolation thermique par l'extérieur.

Logements

Les bâtiments de logements A et B reçoivent également deux types de façades :

- Les façades des failles et des gradins : elles seront réalisées en éléments de béton de couleur claire. Un soin particulier sera apporté à la fois à la couleur et à la texture du parement extérieur de béton clair, et à la fois au calepinage et à la mise en œuvre des joints entre les différents éléments constituant la façade.
- Des façades courantes : elles seront réalisées en béton coulé en place laissé apparent au travers d'une lasure. Dans tous les cas, l'effet recherché est celui d'un dégradé du clair au foncé, du haut vers le bas ou du bas vers le haut selon les plots.
- Les menuiseries seront en aluminium de couleur gris foncé.
- Les volets roulants seront de teinte identique aux menuiseries.
- Les garde-corps des balcons (Bâtiment A) seront à barreaudage vertical, de couleur gris foncé et posés devant les nez de dalle.
- Les garde-corps des balcons (Bâtiment B) seront en verre translucide et posés devant les nez de dalle.

Le bâtiment de logements C

- Les façades et gradins du bâtiment C seront réalisées soit en béton clair, soit en béton coulé en place laissé apparent au travers d'une lasure. Un soin particulier sera apporté à la fois à la couleur et à la texture du parement extérieur de béton, et à la fois au calepinage et à la mise en œuvre des joints entre les différents éléments constituant la façade.
- Le bâtiment présente deux types de façades à l'aspect architectonique différent mais complémentaire :
 - o À l'Est, côté terrasse panoramique, la façade est traitée comme une double peau et les balcons des logements se situent à l'intérieur du nu de la façade. La façade intérieure sera traitée en béton lasuré gris.
 - o À l'Ouest, côté parc urbain, les éléments clairs de la façade Est seront repris horizontalement ils viendront appuyer les balcons et les corniches en béton clair qui se trouveront en saillie de la façade.
- L'ensemble des fenêtres du bâtiment seront des fenêtres aux menuiseries en aluminium de couleur gris foncé. Elles seront ouvrantes à la française et se déclineront sur 3 types de taille : un vantail, deux vantaux, trois vantaux. Les ouvertures des fenêtres seront intentionnellement disposées avec des décalages d'un niveau à l'autre (tout en respectant une trame prédéfinie) afin de donner plus de rythme à l'ensemble.

