

NOTICE ARCHITECTURALE

I PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT

La réalisation du Complexe cinématographique va permettre de constituer un pôle de loisirs attractif et diversifié pour l'ensemble du centre ville.

Le souci de qualité urbaine et d'insertion du projet dans la trame urbaine du centre ville est pris en compte au travers d'une architecture soignée et des gabarits compatibles avec l'environnement proche.

Tel qu'il est défini, le projet de complexe cinématographique permet de répondre aux objectifs poursuivis par la commune :

- Renforcer la centralité de la Place de la Victoire
- Dynamiser l'activité de loisirs et commerciale du centre ville
- Renforcer l'activité économique de Gien en exploitant mieux ses ressources propres (capter l'évasion commerciale) et en créant des emplois

La programmation du complexe cinématographique en lien avec les activités commerciales situées dans le voisinage (notamment le centre commercial AUCHAN) permettront de constituer un pôle attractif et fédérateur : un hypermarché AUCHAN "locomotive alimentaire", une galerie commerciale composée d'enseignes locales et nationales, le Musée de Faïencerie avec son magasin adjacent et un certain nombre de restaurants implantés à proximité.

L'aménagement du projet favorisera les liaisons directes entre le tissu urbain existant et le nouvel équipement en permettant de restructurer notamment les linéaires commerciaux de la Place de la Victoire et au-delà celui de la rue Bernard Palissy vers le centre-ville.

Les nouveaux aménagements prévus par la Ville favoriseront les liaisons piétonnes entre le Centre-ville, la galerie AUCHAN, le Musée de la Faïence et Complexe cinématographique

Associée étroitement aux aménagements prévus par la ville, la réalisation du complexe cinématographique permettra de composer et de compléter un centre-ville diversifié dans son type d'occupation spatiale, fonctionnelle et sociologique.

Dans son ensemble, le programme envisagé sera complémentaire à la vocation commerciale et résidentielle du secteur et recréera une polarité forte de loisirs en relation avec la restructuration du centre-ville de Gien et ses nouveaux aménagements.

A ce titre, il contribue à la cohérence fonctionnelle et spatiale souhaitée par la commune pour ce quartier.

II PRESENTATION DE L'OPERATION

L'EXISTANT

Le Complexe cinématographique s'inscrit dans un ensemble tripartite articulé autour de l'axe routier rue Charles Geoffroy –rue de la Fabrique.

L'ensemble tripartite du secteur est constitué par :

- La partie Nord, le Complexe cinématographique proposé accessible principalement depuis les parkings de la place de la Victoire.
- La partie Ouest, un Musée de la Faïencerie abritant également un important magasin de vente des produits de l'atelier et l'usine de Faïence
- La partie Sud, qui correspond au centre commercial Auchan, comprenant un hypermarché AUCHAN de 6 000 m² de vente et une galerie marchande.
- La Place de la Victoire important espace public du centre-ville est située au cœur de ces projets.

III INSERTION DU PROJET DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

L'opération de Complexe cinématographique est située entre la rue Charles Geoffroy, accès Nord de la ville, la Place de la Victoire et la rue de la Fabrique, une des principales artères de la ville permettant d'accéder au Centre commercial Auchan..

- L'objectif recherché" est de concevoir un équipement urbain capable de donner une nouvelle dimension à Gien dont la ville a prévu de restructurer tous les espaces publics du Centre-ville.
- Cette opération va renforcer le caractère animé de la Place de la Victoire. :
place commerciale traditionnelle alliant les fonctions commerciales de Marché et résidentielle

Le projet de complexe cinématographique affirmera une nouvelle image du centre-ville répondant aux volontés :

- d'insertion urbaine et de revitalisation commerciale
- de cohérence urbaine et architecturale
- de mise en valeur des fonctions de centralité pour la Place de la Victoire
- d'affirmation d'une recherche écologique dans la gestion technique du projet.

L'insertion urbaine du projet s'exprime par le gabarit du Complexe cinématographique s'inscrivant dans la silhouette générale du quartier.

Avec une hauteur moyenne d'environ 9 m rue Charles Geoffroy, le projet est compatible avec les constructions voisines (9 m correspond à un R+2 de logement).

Sur la rue des Combattants d'Afrique du Nord cette hauteur sera plus ou moins importante d'environ 2 m du fait du volume de la grande salle et aura un peu plus d'impact.

- L'insertion du projet sera facilitée par la toiture en spirale de type « ruban de Moebius » créant une image architecturale de référence pour le quartier.
- Un matériau unique à base de lames de métal laqué de ton Corten donnera son unité à un projet d'architecture contemporaine dont la volumétrie est très plastique

La cohérence urbaine et architecturale :

- D'un point de vue paysager, le projet du Complexe cinématographique va offrir un ensemble bâti composé et cohérent qui va se substituer à un quartier marqué par l'ancienneté du patrimoine bâti, l'hétérogénéité des volumes, le contraste entre les masses bâties et les espaces vides existants.
- Le traitement du Complexe cinématographique a fait l'objet d'une attention particulière. Le but est de réaliser un Complexe cinématographique de centre-ville avec une architecture contemporaine parfaitement intégrée qui rompt avec l'image de la "boîte à chaussures" des bâtiments commerciaux de périphérie. Les façades sont traitées en conséquence de manière très qualitative.
- Ce projet relie la rue Charles Geoffroy puis la rue Bernard Palissy par un cheminement qui intègre les commerces dans un véritable parcours piéton de centre-ville.
- La qualité des espaces extérieurs est recherchée et passe par le traitement prévu par la Ville des espaces publics tout au long de la rue Bernard Palissy dans le cadre de la restructuration des espaces publics du Centre-ville.

Une attention très particulière est portée à l'intégration architecturale de chaque élément du projet.

La toiture du centre commercial bénéficie d'un traitement particulier, les édicules techniques seront proscrits (intégrés dans le bâtiment),

Une partie des espaces publics donnant sur la Place de la Victoire seront végétalisés, notamment les pieds des façades donnant sur les rues environnantes .

La mise en valeur des fonctions urbaine du quartier :

Les façades donnant sur la rue des Combattants d'Afrique du Nord et sur la rue de la Fabrique préservent le caractère résidentiel du site et le souci de continuité urbaine

Les liaisons piétonnières entre la Place de la Victoire et le Complexe cinématographique sont traitées de manière à donner une forte impression de continuité des espaces publics.

Les circuits piétons

Une entrée monumentale est prévue en prolongement des circuits piétons traditionnels du quartier sur la Place de la Victoire et sur la rue Bernard Palissy:

- La Place de la Victoire va accueillir les principaux flux piétons au cœur du quartier;
- Les restaurants placés en angle sur la rue Charles Geoffroy vers la Faïencerie tireront parti des flux piétons venant directement de l'Ouest du centre-ville.

Les accès automobiles

Il y a deux accès au parc de stationnement public de la Place de Victoire dont les flux seront gérés par les nouveaux aménagements prévus pour le centre-ville :

- Un accès par l'Ouest depuis la rue Charles Geoffroy
- Un accès par le Sud depuis la rue de la Fabrique

Ces deux accès sont dimensionnés pour répondre aux flux de circulation : leur conception permet de « stocker » les véhicules avant d'accéder au parking.

Une nouvelle sortie directe sur la rue des Combattants de l'Afrique du Nord sera créée pour éviter de renvoyer les sorties du parking vers l'entrée du complexe cinématographique

Ces dispositions contribueront à créer une meilleure qualité urbaine pour les riverains de la Place de la Victoire.

L'identification des entrées du parking est simple et claire, l'accès ouest sur la rue Charles Geoffroy et l'accès sud sur la rue Bernard Palissy conduisent directement au parking.

Un autre accès depuis le centre-ville par la rue Bernard Palissy est prévu pour fluidifier les flux des véhicules.

Depuis le parking des cheminements matérialisés au sol, guideront les visiteurs vers l'entrée des cinémas et des restaurants

Le stationnement

Il n'y a pas de stationnement dans l'emprise du projet mais il existe des stationnements publics situés à proximité à une distance inférieure à 300 m du projet.

L'offre de stationnement public autour du projet se compose de :

- 104 places en périphérie de la Place de la Victoire
- 20 places à proximité immédiate
- 45 places sur les deux façades latérales du projet

Soit un total de 169 places

Il existe 61 places sur un parking à l'extrémité de la Place de la Victoire et une réserve de stationnement de 180 places sur la place qui va être mise en œuvre dans le cadre des aménagements urbains portant ainsi **cette offre de stationnement public à 335 places**

Nous avons également pour mémoire recensé plus de 600 places publiques dans un rayon de 300 m autour du projet réservées à une utilisation résidentielle ou professionnelle mais qui pourraient également être utilisées dans le cadre d'événements majeurs pour le complexe cinématographique

A ces capacités pourraient s'ajouter celles du parking privé Auchan puisque leur utilisation est largement désynchronisée (le dimanche notamment)

Les liaisons douces:

Le circuit des pistes cyclables du centre-ville permettra à la clientèle d'accéder directement au Complexe cinématographique.

Un parking vélos couvert et sécurisé sera réalisé à proximité sur la Place de la Victoire.

IV LE PROGRAMME

PREAMBULE

La présente demande de permis de construire concerne :

- La réalisation du clos couvert du bâtiment.
- La réalisation des aménagements intérieurs du complexe cinématographique.
- L'aménagement des parties communes intérieures et des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'ensemble.
- L'aménagement des abords et des accès compris dans le périmètre de l'opération.

Les dispositions particulières relatives à la sécurité de l'ensemble du bâtiment sont prises en compte dans la présente demande de Permis de Construire.

LE PROGRAMME

Le projet soumis à l'autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Cinématographique du Loiret porte sur la réalisation d'un complexe cinématographique comprenant 6 salles et 850 fauteuils.

Aux surfaces des salles s'ajoutent les espaces d'accueil et de services et des locaux à usage privé.

- **Le programme de complexe cinématographique représente 2439 m² SP et comprend :**
 - six salles de cinéma
 - un hall d'accueil
 - des services destinés à la clientèle
 - des réserves
 - un bureau de gestion
 - des parties communes, et locaux techniques
 - un logement de fonction
 - une mezzanine technique

1 Le complexe cinématographique

▪ La conception du projet

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes :

- Le complexe cinématographique se développera principalement sur le niveau RDC et pour partie au niveau mezzanine technique.
- L'implantation du complexe favorisera les liaisons directes entre le tissu commercial existant du centre-ville en renforçant et en valorisant notamment les linéaires commerciaux de la rue Bernard Palissy et de la Place de la Victoire jusqu'au centre commercial AUCHAN et au Musée de la Faïencerie.
- Les accès piétons depuis la Place de la Victoire seront privilégiés afin d'inscrire le complexe cinématographique dans le tissu urbain du centre-ville
- Ce projet deviendra une extension naturelle des parcours piétons existants du cœur de ville depuis la rue Bernard Palissy jusqu'à la place de la Victoire.

▪ Confort et sécurité

L'établissement étant un lieu recevant du public, toutes les dispositions seront prises pour respecter la réglementation en vigueur et assurer la sécurité de la clientèle et des employés.

L'ensemble des parties communes et des locaux seront chauffés et rafraîchis.

Un ensemble de sanitaires sera mis à la disposition des clients. Conformément à la législation du travail, nous avons prévu d'installer des sanitaires et douches privatifs pour les employés.

Un local CMSI regroupant les alarmes de tous les dispositifs de sécurité est prévu.

Les bureaux de gestion du complexe cinématographique sont prévus en mezzanine du projet donnant sur le hall.

V LE PARTI ARCHITECTURAL

Le projet de complexe cinématographique s'inscrit dans le tissu urbain traditionnel de Gien, affreusement bombardé pendant la seconde guerre mondiale et reconstruit avec soin sur ses tracés et ses gabarits dans l'après guerre .

1 La volumétrie

La volumétrie du projet s'inscrit dans les gabarits du quartier. Les façades s'inscrivent dans les alignements actuels ou futurs. Un jeu de toitures en spirale de type « *ruban de Moebius* » a été mis en place pour rythmer la silhouette du projet et dynamiser les façades vues depuis toutes les rues environnantes.

Au centre de ce dispositif une toiture émerge nettement et organise la lecture des volumes, elle sera végétalisée.

Ce parti architectural suggère un mouvement continu et permanent des points de vues sur le bâtiment à l'instar des projections cinématographiques

2 L'entrée principale

L'entrée du projet située sur la Place de la victoire est largement vitrée et couverte afin de faciliter l'accès du public et la lecture du projet depuis les rues environnantes.

La nuit, cet accès largement éclairé, contribuera à modeler les ambiances urbaines du quartier.

3 Les façades

Une homogénéité de l'écriture contemporaine du projet a été recherchée même si le périmètre de l'opération s'imbrique à l'intérieur du tissu urbain traditionnel de centre-ville.

Les façades du projet réalisées en structure métallique seront recouvertes de cassettes de métal laquées de ton Corten, en référence aux couleurs chaudes des parements en brique rouge que l'on trouve en centre-ville.

Ce type de revêtement présente l'avantage de bien résister dans le temps et de se patiner avec l'âge.

L'ensemble des façades a été traité en rapport avec l'environnement existant notamment sur le plan des ouvertures et des rythmes afin d'assurer une ouverture sur la ville et une continuité commerciale nécessaire.

- Façade Sud Place de la victoire

Cette façade donnant sur la place de la Victoire et sur un axe très emprunté par les véhicules accédant à la zone commerciale AUCHAN est traitée comme un signe lisible depuis le quartier, et un appel pour les visiteurs venant de l'Ouest de la ville.

Le projet s'inscrit dans les gabarits moyens du quartier. Un grand mur-rideau donne une grande lisibilité vers l'intérieur, un large auvent marque et protège l'entrée piétonne du complexe cinématographique au cœur de la principale place du centre-ville dont les commerces existants seront ainsi valorisés.

Une partie de la façade sera illuminée la nuit, elle contribuera à donner un caractère agréable à cette place qui sera réaménagée dans le cadre des aménagements prévus par la Ville de Gien.

- Façade Est sur la rue des Combattants d'Afrique du nord

Cette façade reprend l'architecture générale du projet, il n'y a aucun accès du public vers le complexe, elle concentre une partie des sorties de secours.

La façade respecte les gabarits du centre ville et reprend les rythmes de percement de la façade nord.

Un traitement paysager a été réalisé en pied de façade pour isoler visuellement cette façade des logements proches :

- Façade Nord sur la rue de la Fabrique.

Cette partie correspond à l'accès du logement de fonction et aux sorties de secours, elle reprend l'architecture générale du projet.

Le hall vitré se retourne au nord afin de bien montrer l'animation qui règne à l'intérieur du projet.

4 Le traitement paysager

Toutes les rives du bâtiment donnant sur les espaces publics seront plantées par de la végétation arbustive contribuant ainsi à isoler et à protéger les façades du public.

Quelques arbres seront plantés sur le parvis entre les cinémas et les restaurants avec quelques cerisiers du japon, pawlonia et magnolias

5 Les enseignes

Ce projet se conformera au règlement de publicité de la ville de Gien.

Une réflexion d'ensemble a déjà été menée avec la ville pour déterminer les lignes directrices des locations et des tailles des enseignes du projet, de telle façon qu'elles puissent répondre à leur objectif sans nuire à la qualité des espaces publics ni gêner la vie des riverains.

Les enseignes seront présentées ultérieurement dans le cadre d'un permis d'enseigne qui les intégrera à l'architecture du projet

VI LES PRINCIPES DE CONSTRUCTION

1 Gros Œuvre / Structure

- La structure sera en charpente métallique acier ; les planchers des mezzanines seront réalisés en planchers collaborants.
- Les fondations seront réalisées sur pieux suivant les études de sol.

2 Les Toitures du Projet

Les toitures du projet ont été traitées comme une cinquième façade placée à l'exposition « permanente » des immeubles en surplomb.

La toiture du complexe cinématographique :

La toiture est divisée en deux parties :

Une grande partie de la toiture en « *ruban de Moebius* » entoure le bâtiment et contribue à une volumétrie générale très plastique du projet.

La toiture est inaccessible sauf pour l'entretien, des espaces verts et de l'étanchéité, aucun appareillage technique ne sera réalisé en toiture.

Tous les édifices techniques du Complexe cinématographique ont fait l'objet d'une étude qui les intègre à l'intérieur du bâtiment.

Deux types de couvertures sont prévus :

- Toiture en bac acier avec isolation étanchéité pour la partie courante.
- Toiture en bac acier avec isolation étanchéité et végétation pour la partie centrale.

3 Les Façades

Les façades sont principalement réalisées en structure acier revêtu de cassettes métal laqué. Des éléments en pierre viennent compléter ces façades en élévation ou à la jonction avec le sol de la rue.

L'entrée du complexe est constituée par de grands châssis vitrés comportant un sas également vitré.

Elle est marquée par un dispositif architectural spécifique : un grand auvent couvrant les cheminements piétons menant à l'entrée.

4 Locaux techniques.

Afin d'assurer le fonctionnement du complexe cinématographique, les locaux techniques suivants sont prévus :

- Locaux de projection
- Locaux de climatisation (CTA en mezzanine)
- Local poubelles
- Sanitaires publics
- Locaux électriques (poste, transformateur, TGBT, locaux de comptage).
- Locaux d'entretien et de maintenance
- Locaux de gestion

VII UNE APPROCHE DURABLE DU PROJET

UNE CONCEPTION LIEE AUX PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Un certain nombre de techniques à mettre en œuvre vont contribuer à l'efficacité énergétique et à la préservation de l'environnement, il s'agit :

- De la gestion des eaux pluviales : un système de récupération des eaux de pluies est prévu, il permettra d'alimenter les chasses d'eau, l'entretien et l'arrosage des plantations.
- D'installation de panneaux solaires en toiture permettant de fournir l'eau chaude pour les sanitaires et le logement de fonction
- De la création d'une large baie vitrée permettant d'éclairer naturellement le hall, de faire des économies d'énergie importantes et d'apporter un confort en matière d'ambiance et de santé pour les employés.
- De la réalisation d'une couverture végétalisée partielle qui permettra une rétention des eaux pluviales et une meilleure isolation thermique du bâtiment.
- De la récupération par des pompes à chaleur des calories importantes extraites des projecteurs afin de chauffer les salles
- De l'utilisation systématique de lampes LEDS contribuant à des économies significatives de fonctionnement