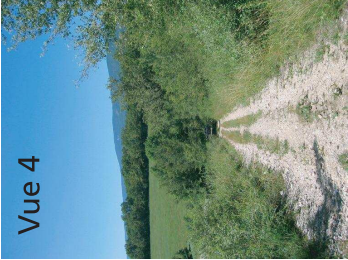
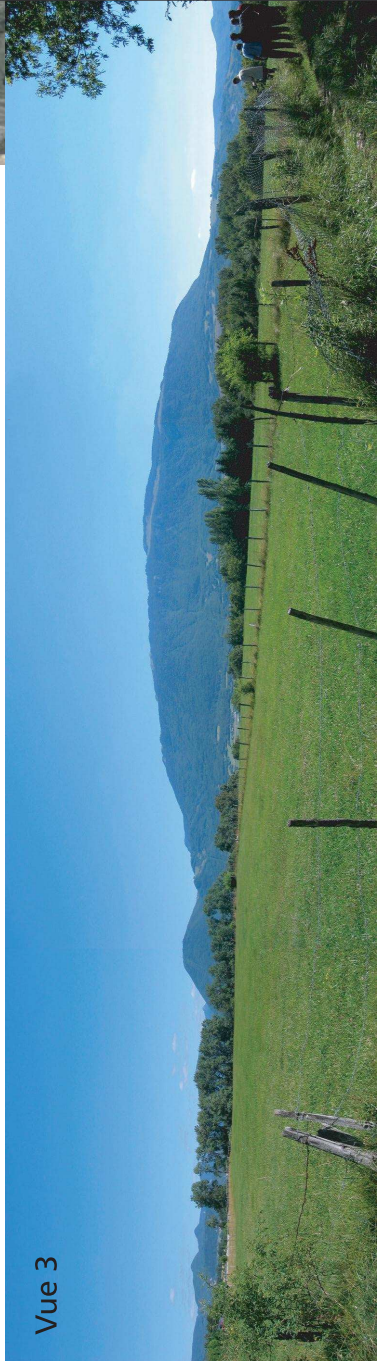
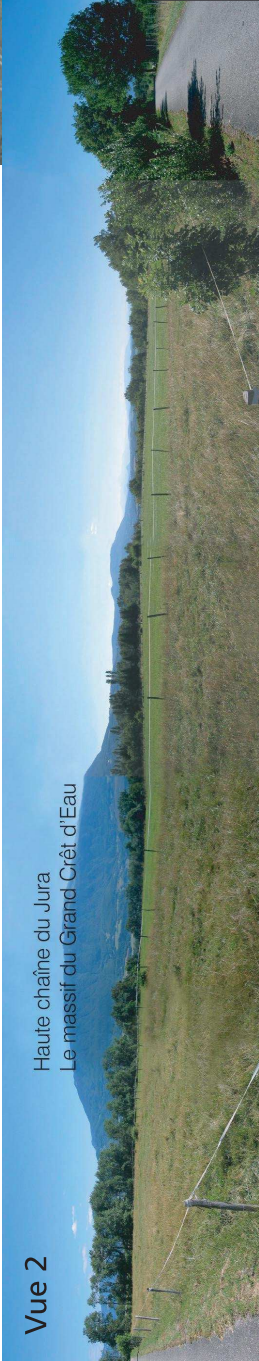
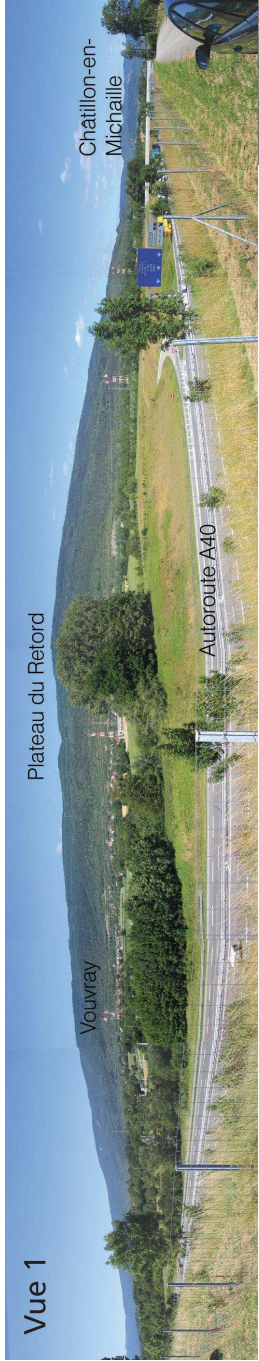


Annexe 2 : plan de situation



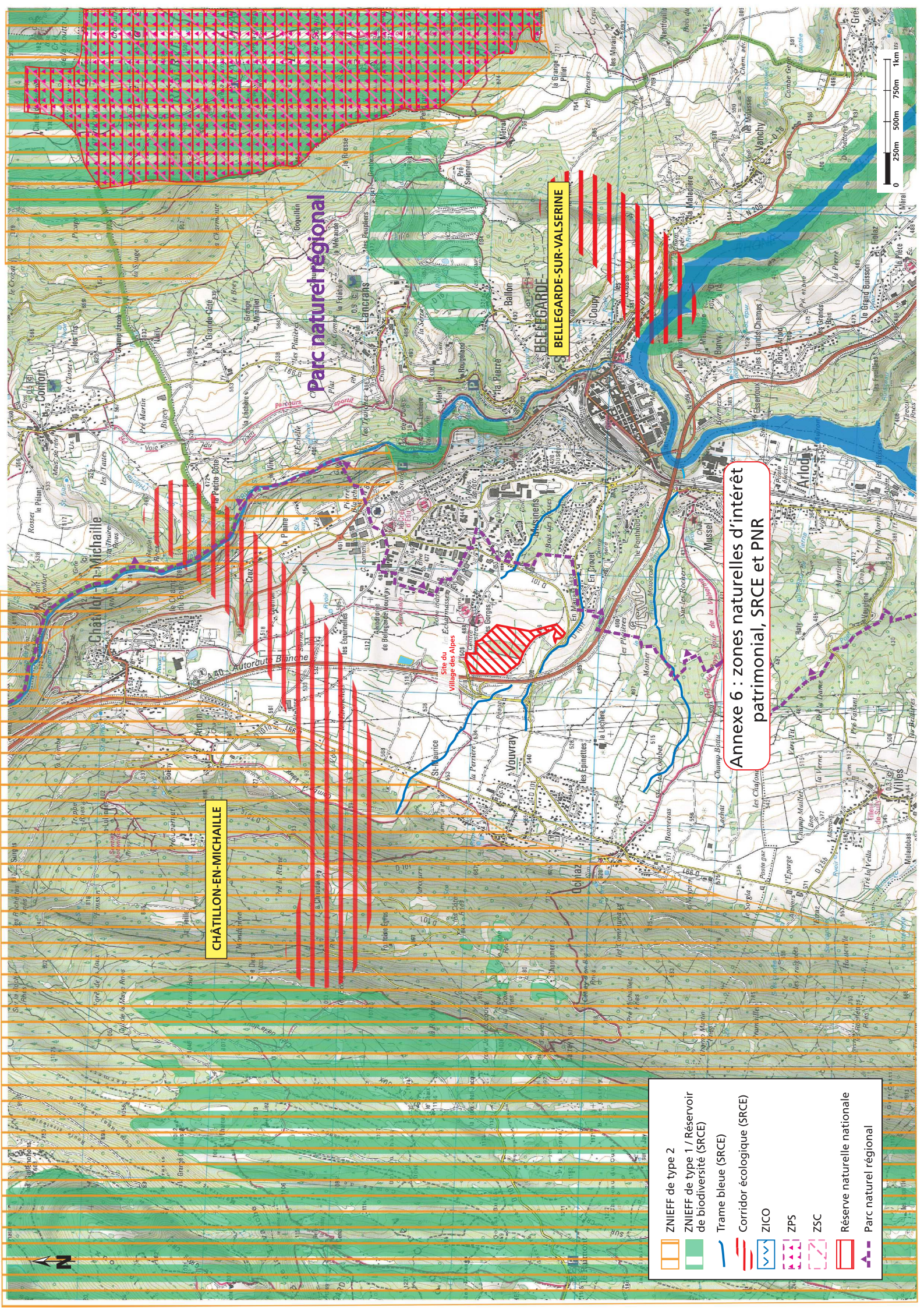


Annexe 3 : vues du site









CHÂTILLON-EN-MICHAÏLE

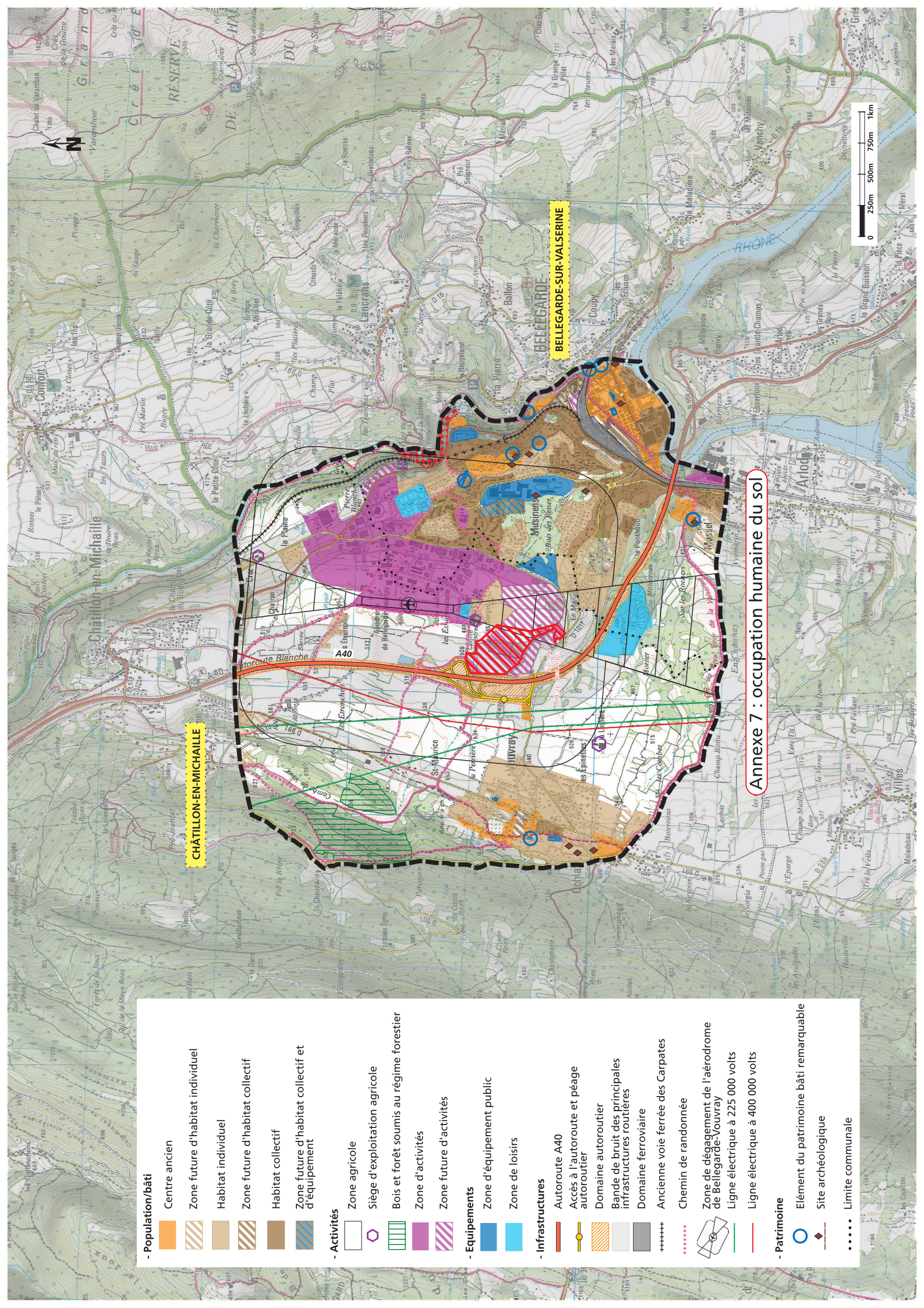
Parc naturel régional

BELLE GARDE-SUR-VALSERINE

Annexe 6 : zones naturelles d'intérêt patrimonial, SRCE et PNR

- ZNIEFF de type 2
- ZNIEFF de type 1 / Réservoir de biodiversité (SRCE)
- Trame bleue (SRCE)
- Corridor écologique (SRCE)
- ZICO
- ZPS
- ZSC
- Réserve naturelle nationale
- Parc naturel régional





- Population/bâti

Centre ancien

Zone future d'habitat individuel

Habitat individuel

Zone future d'habitat collectif

Habitat collectif

Zone future d'habitat collectif et d'équipement

- Activités

Zone agricole

Siège d'exploitation agricole

Bois et forêt soumis au régime forestier

Zone d'activités

Zone future d'activités

- Equipements

Zone d'équipement public

Zone de loisirs

- Infrastructures

Autoroute A40

Accès à l'autoroute et péage autoroutier

Domaine autoroutier

Bande de bruit des principales infrastructures routières

Domaine ferroviaire

Ancienne voie ferrée des Carpatas

Chemin de randonnée

Zone de dégagement de l'aérodrome de Bellegarde-Vouvray

Ligne électrique à 225 000 volts

Ligne électrique à 400 000 volts

- Patrimoine

Élément du patrimoine bâti remarquable

Site archéologique

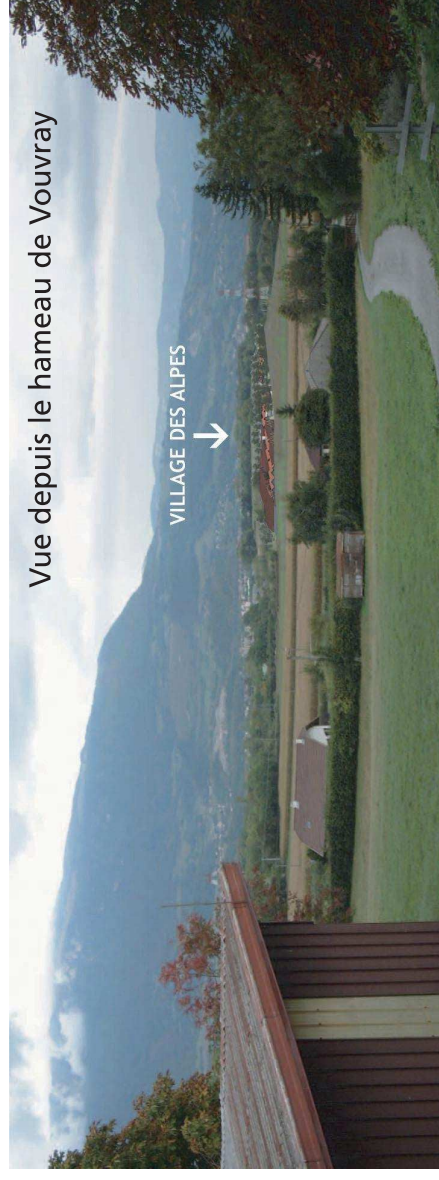
Limite communale

Annexe 7 : occupation humaine du sol

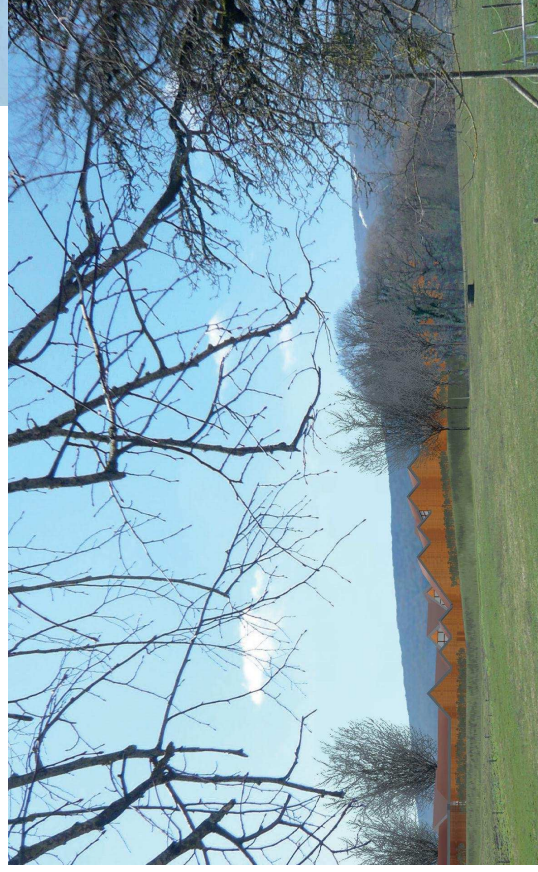




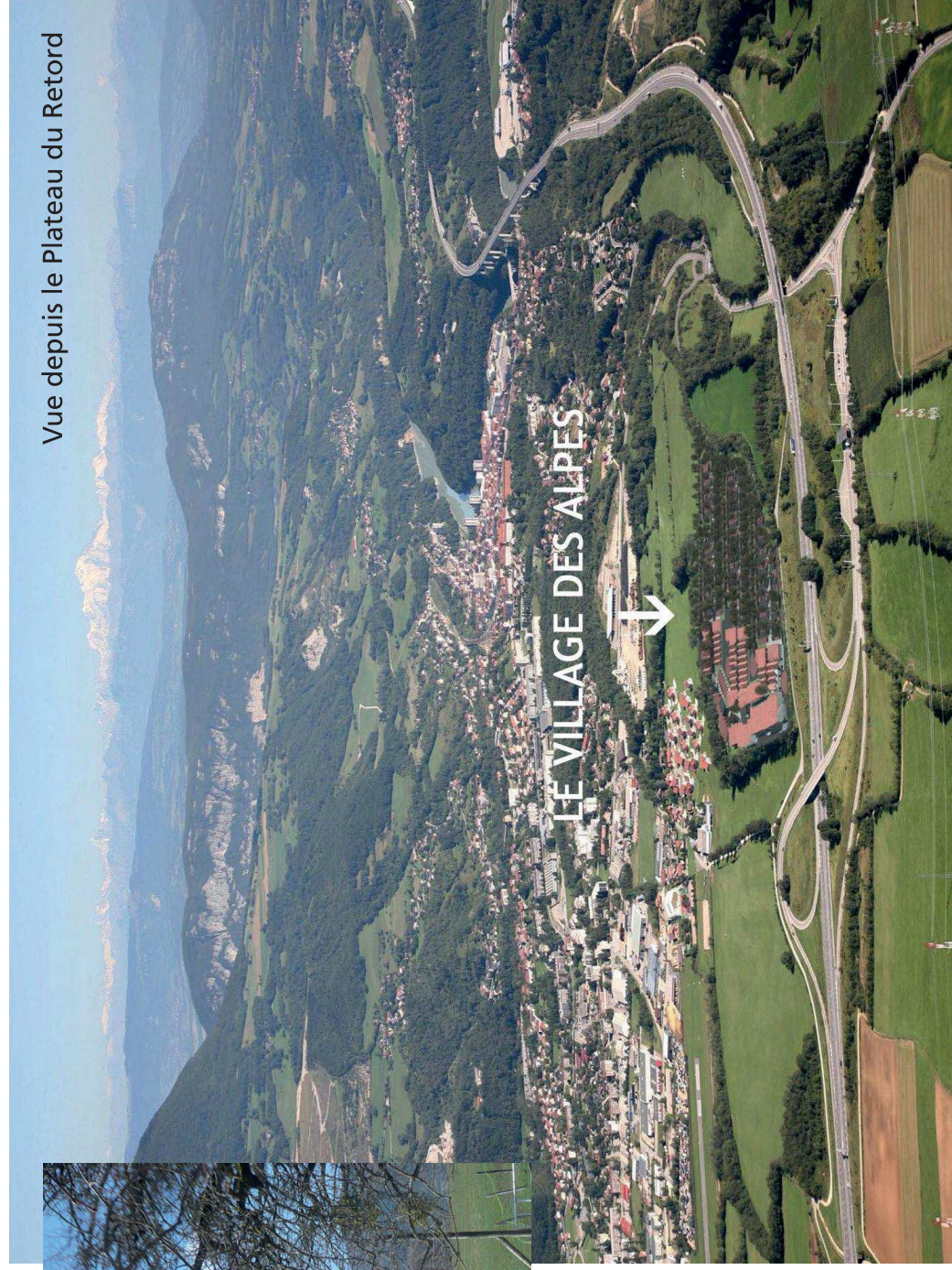
Vue depuis l'A40



Vue depuis le hameau de Vouvray



Vue depuis le centre équestre



Vue depuis le Plateau du Retord



# NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

## Architecture

Sur le site de la Communauté de Commune du Pays Bellegardien, au débouché des grands axes de communication nationaux et à la porte du bassin franco-genevois : le centre de marques est situé au lieu-dit La Rache proche du hameau de Vouvray sur la commune de Chatillon-en-Michaille ; le long de l'autoroute A 40 à proximité de l'échangeur d'autoroute de Bellegarde-sur-Valserine.

Le site du centre de marques se trouve à mi-pente sur le piémont de « la Michaille » entre le point culminant qui se situe sur le Plateau du Retord (1300m) et le point bas des rives du Rhône à Bellegarde (340m).

Le site est dominé par le hameau de Vouvray et le Plateau du Retord et il domine le bassin de Bellegarde confluent du Rhône et de la Valserine.

Les caractéristiques du terrain : une quinzaine d'hectares qui présente une forte déclivité d'Ouest (autoroute) en Est (côté Bellegarde).

L'accès véhicules le plus naturel se trouvant sur la D101, un rond-point sera créé à l'embranchement existant avec la route de Vouvray, la branche nord de ce rond-point servira d'entrée au site. Cela permet dans un flux ascendant d'enchaîner : accès depuis le giratoire, choix de l'un des trois parkings en terrasse, le Village avec sa rue intérieure. On monte pour accéder au Village des Alpes.

Le Village s'étire le long de la limite nord du site, le long d'une haie naturelle bordée d'arbres, à l'abris des vents dominants.

Son plan de masse se présente sous la forme d'un peigne à trois dents ; au droit de chaque dent, on trouve une entrée dans le Village depuis les terrasses de parking.

Les trois niveaux du Village sont décalés, avec 5 mètres de dénivelé entre chaque niveau, ainsi les volumes bâtis s'encastrent parfaitement dans la pente naturelle du terrain.

Les trois terrasses en gradin du parking sont également décalées avec un dénivelé 5 mètres de hauteur entre chacune d'entre elles ; les différents niveaux sont reliés entre eux par des talus végétalisés.

L'ensemble est organisé de telle sorte que les clients ou les promeneurs puissent trouver des ambiances paysagères variées, faisant référence au paysage environnant, essences végétales locales : épicés, hêtres, chênes.

Reprenant l'étagement des espèces végétales du thalweg entre le Plateau du Retord et le Rhône, le parc de stationnement offre un progression d'ambiances paysagères d'un plateau à l'autre, incorporant ainsi les différentes espèces végétales du site dans son ensemble.

Pour les parkings, nous avons choisi une unité de matériaux avec des nuances de modénature pour les chaussées, le stationnement, les allées. Les espaces verts réalisés en périphérie des parkings dissimulent les véhicules, ainsi l'impact visuel du parking noyé dans la verdure, est minimisé.

Sur chaque terrasse, une allée centrale conduit les visiteurs vers une porte d'accès du village. Au droit de chaque accès, ce cheminement minéral est flanqué de part et d'autre de boutiques formant des pavillons plus imposants pour marquer l'entrée.

L'entrée de la plateforme du centre, s'ouvre sur la place du village où seront implantées des terrasses de cafés et de restaurants, un manège et des jeux pour les enfants ainsi que le centre d'information touristique.

La rue centrale est l'épine dorsale du projet, les changements de niveaux sont gérés par une circulation verticale regroupant escalier, escalier mécanique, ascenseur. En descendant la rue intérieure les visiteurs pourront admirer le panorama du versant sud de la partie méridionale de la haute chaîne du Jura (Grand Crêt d'Eau 1550 m) et le Mont Blanc. Dans l'autre sens, en remontant la rue, les visiteurs apercevront le Plateau du Retord (1300m) au-dessus des toits des boutiques. Pour les visiteurs qui déambulent dans les rues du Village, les vues sur le paysage de moyenne montagne autour du site sont un spectacle permanent.

Cette implantation du plan d'ensemble permet de protéger les rues piétonnes du vent du nord dominant sur le site.

## Annexe 9 : notice architecturale et paysagère



Cette volonté d'intégrer le Village dans le site se retrouve dans son architecture, le Village des Alpes sera réalisé dans l'esprit d'un village de montagne. C'est la volonté de structurer le bâti sous la forme d'un groupement de volumes couverts de toits de tuiles. Nous avons poussé ce choix pour préserver les vues plongeantes des villages voisins, accrochés à la pente du Plateau de Retord.

L'architecture joue sur le caractère ludique du programme. Elle privilégie une ambiance de villégiature, de divertissement, de fantaisie. Les rues piétonnes sont constituées d'une chaussée centrale ouverte et de deux allées de part et d'autre protégées du soleil ou des intempéries par des auvents de natures différentes, le long des vitrines, auvent indépendant ou avancée de toiture. Espace de promenade piétonne, les rues intérieures concourent à offrir à la clientèle un cadre de shopping agréable, en toute sécurité.

Séparer des flux visiteurs, les livraisons se feront soit par la voie arrière au dos du peigne côté nord, soit par les cours de livraisons aménagées entre les dents du peigne côté sud.

### **Ambiance et matériaux :**

L'impact des enjeux environnementaux nous a incité à utiliser des solutions constructives bois techniquement éprouvées qui permettent d'apporter des garanties de performances au niveau de la qualité environnementale, des performances énergétique et de la participation au développement de la filaire bois locale.

Ce parti pris est en parfaite adéquation avec le lieu.

L'enveloppe est un subtil mélange de matériaux traditionnels et de technique contemporaine.

Les rues sont exclusivement piétonnes, les vitrines sont protégées par des auvents pour marcher à l'abri des intempéries toute l'année. Les boutiques, les rues, le mobilier urbain (bancs, fontaines, éclairages) sont construits avec des matériaux de qualité : le bois, la pierre, les toits en tuiles de terre cuite supportés par des charpentes bois ou mixte bois-métal, les menuiseries des façades sont en aluminium réalisées sur le thème de la Montagne.

Les espaces des boutiques mis à disposition des preneurs sont livrés «blanc vanille», les preneurs prennent en charge l'aménagement intérieur des boutiques.

### **Descriptif sommaire**

La qualité des matériaux utilisés valorise le site et facilite son intégration dans l'espace environnant original.

Les dallages des boutiques seront livrés bruts, chape béton lissé anti-poussière.

La couverture sera composée de panneaux sandwichs isolants avec sous face bois, fixations sur pannes bois, couverture en tuiles teinte rouge. Faîtages tuile, tuiles de rive sur pignons.

Les auvents situés à l'avant des bâtiments seront composés d'une ossature métallique et d'une couverture de type verrière ou banne de couleur.

Les façades principales sur entrées des boutiques seront traitées en châssis aluminium laqué, avec double vitrage clair. Margelle avec habillage pierre pour le soubassement des vitrines.

Le principe de composition des façades de boutiques est une division en trois parties égales avec deux châssis fixes et une porte d'entrée à deux vantaux.

Les poteaux ou trumeaux en façade seront en bois ou en béton habillés de pierres de placage.

L'isolement entre deux boutiques sera réalisé en murs agglomérés de béton

Les façades arrières sont en bardage de Mélèze à profil clins avec deux couches d'isolant. Les réserves sont équipées d'une porte pleine.



## Les réseaux

Chaque boutique sera alimentée de la manière suivante :

Fourreau électrique en attente à l'intérieur du local avec logette sur façade arrière.

Fourreau téléphone en attente à l'intérieur du local .

Evacuation eau usée en attente à l'intérieur du local avec regard extérieur sur façade arrière, raccordé au réseau général.

Un local technique est prévu par boutique en mezzanine au-dessus des réserves. Les sorties de ventilation s'effectueront par les lucarnes de toiture avec grilles à vantes. Aucune unité ne sera visible en toiture des bâtiments.

Chaque preneur aura à sa charge les installations de sécurité intérieure des boutiques, à savoir balisage des issues de secours par blocs autonomes, extincteurs etc...

Chaque boutique sera reliée au poste de sécurité situé dans le bâtiment principal d'accueil, pour cela le promoteur prévoit l'installation complète du réseau depuis le poste de sécurité et les attentes dans chaque boutique.

Eau potable : plumbum d'alimentation (section suivant besoins) en attente à l'intérieur du local

Compteur dans regard extérieur à l'arrière des boutiques.

Le chauffage des locaux communs, local information tourisme, sanitaires sera traité à partir d'un réseau d'eau chaude provenant de la chaufferie bois, l'eau chaude sanitaire des sanitaires sera produite par les capteurs solaires installés sera la chaufferie..

Les sanitaires publics seront habillés de carreaux de grès céram au sol et sur les parois. Le faux plafond sera lisse pour faciliter le nettoyage. Les plans de toilettes seront équipés de vasques encastrees, surmontés d'un miroir toute hauteur avec des éclairages décoratifs. Les appareils sanitaires seront pourvus de systèmes automatiques d'économie d'eau permettant de réduire les consommations.

## Approche Développement durable

### ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE

La démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est l'application au secteur du bâtiment des principes de développement durable, formalisés lors des « Sommits de la Terre » de Rio de Janeiro (1992), de Kyoto(1997) et de Johannesburg (2007). Elle a pour objectif de diminuer les impacts du bâtiment sur l'environnement extérieur en phases de construction et d'exploitation. Elle vise également à assurer des conditions intérieures confortables et saines aux occupants, au delà des strictes exigences réglementaires.

La construction d'un « Village des Marques » participe en soi d'une démarche de qualité, puisqu'à l'opposé des centres commerciaux qui rassemblent à moindre coût autour d'un immense parking des magasins divers comme autant de « boîtes à sucre » sans aucune cohérence architecturale, on recherche une intégration urbaine, signalétique et paysagère de différents modules de magasins appelés à fonctionner en synergie commerciale.

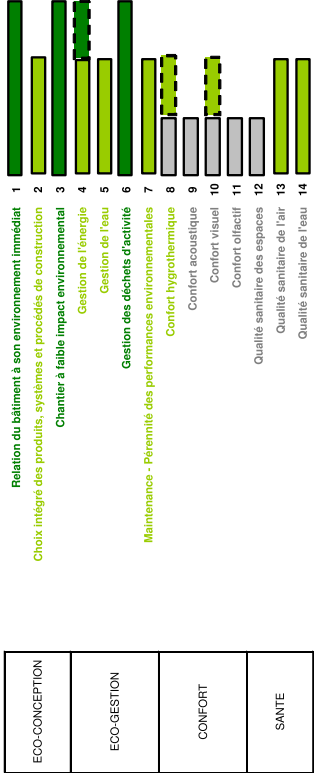
Mais, au-delà de cet objectif initial de valorisation d'un espace bâti, la prise en compte dans le projet d'objectifs de qualité environnementale accompagne idéalement les intentions premières, dans le contexte d'une prise de conscience majeure des acteurs professionnels, de la collectivité, et du grand public en général, de l'urgence d'agir en faveur du développement durable



IDENTIFICATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

A partir d'une analyse du site et du contexte de l'opération, des priorités environnementales ont été définies, ce qui donne le profil suivant selon la grille des 14 cibles de la démarche HQE :

- Les enjeux principaux ont été repérés comme suit :
- la gestion des espaces extérieurs : accès, circulations, approvisionnements, évacuations... pour la fluidité des trafics, un impact environnemental limité et la valorisation des modes doux
  - l'intégration paysagère, la gestion des nuisances (visuelles, acoustiques, odeurs...) vis-à-vis du voisinage, la préservation d'une biodiversité...
  - la gestion des eaux pluviales, entraînée par l'imperméabilisation d'un espace naturel
  - la gestion de l'énergie, en particulier l'éclairage, très consommateur en commerces.
  - le choix de matériaux et procédés constructifs expressifs de la qualité environnementale.



En réponse à ces enjeux, nous décrivons ci-après les points forts du projet par rapport à l'environnement :

POINTS REMARQUABLES DU PROJET

1 Gestion des eaux pluviales, liée à l'imperméabilisation du site

La parcelle est exigüe et ne permet pas facilement une rétention paysagère, très consommatrice d'espace, et pouvant par ailleurs poser des problèmes de contamination hydrocarbure en cas d'accident. C'est pourquoi nous optons pour un principe de parking en chaussée réservoir capable de stocker les eaux pluviales ruisselantes sur les surfaces imperméables : stationnements, voiries, toitures. En aval de ces réservoirs tampons, les eaux sont rejetées à débit limité sur le réseau public.

2 Gestion bioclimatique de l'espace

L'organisation générale du plan masse permet de protéger les visiteurs contre les effets indésirables du vent, de la pluie et du soleil. Les vents du sud sont les plus gênants sur le site. C'est pourquoi des dispositifs atténuateurs (arbustes ou végétation appropriée...) seront installés près des trois entrées au débouché des parkings. La forme des toitures permet également une déflexion du vent au-dessus des allées piétonnes.

Les auvents sur les façades sont des protections adaptées contre la pluie et le soleil.



### **3 Intégration paysagère**

L'intégration paysagère est également une priorité, avec la minimisation des nuisances visuelles, acoustiques, et olfactives.

Le site est dominé par des constructions et des habitations voisines. C'est pourquoi les toitures sont dessinées en pente et vêtues de tuiles. Les parties plates aux différents angles sont des terrasses végétalisées. Aucun équipement technique n'est visible en toiture. Ceux-ci sont positionnés en mezzanine des commerces sous le plan de toiture.

Au niveau du traitement des espaces extérieurs, le projet respecte la topographie existante pour minimiser les impacts environnementaux. Le stationnement est réparti en trois nappes qui épousent le terrain naturel. La trame végétale existante est conservée. Un jeu de haies arbustives complète le traitement paysager des stationnements. La rétention des eaux pluviales est gérée en sous face (concept de chaussée réservoir).

Entre le parking et les rues piétonnes desservant les commerces, un espace de transition permet de faire converger les visiteurs vers les entrées sans les nuisances des circulations automobiles. La végétalisation dans cet espace assure la protection le vent et permet aussi de dissimuler les zones logistiques et les façades arrière des commerces positionnées entre les trois plateformes.

### **4 Gestion des flux et des accès**

L'accès automobile au site se fait depuis un rond-point créé au sud de la parcelle.

A l'intérieur de celle-ci les flux visiteurs et logistiques sont très clairement différenciés. Les livraisons se font par une voirie périphérique au nord du parc et par des accès directs parallèles au nappes de stationnement pour les commerces implantés au sud. Ces accès sont également utilisés par les autocars pour l'accompagnement de groupes, qui stationnent ainsi au plus près des entrées.

Les stationnements pour les PMR et les familles sont situés à proximité des bâtiments ; de même les abris spécifiques pour vélos et pour deux roues motorisés.

Les flux piétons échappent totalement à la circulation automobile, celle-ci étant maintenue à distance des commerces.

### **5 Consommations énergétiques**

#### **Qualité thermique du bâti**

L'isolation thermique des parois, toitures et vitrages est renforcée, au-delà de la référence réglementaire.

De même, le traitement des ponts thermiques et l'étanchéité à l'air seront des points de vigilance renforcée en phase chantier.

#### **Recours aux énergies renouvelables**

Les besoins d'eau chaude sanitaire sont limités aux sanitaires publics et restaurants : installation de capteurs solaires thermiques sur le toit de la chaufferie.

En revanche, le chauffage des espaces communs (bureaux du centre, sanitaires publics, locaux d'informations touristiques...) est assuré par une chaufferie bois. C'est donc une contribution des énergies renouvelables dans le bilan énergétique du site. Et d'autant plus approprié que la région dispose d'un potentiel de bois énergie important.



## Performance technique globale

Afin d'assurer une certaine souplesse à l'usage et tenir compte de la nécessaire modularité, le principe d'installations individuelles, à la charge des preneurs de chaque unité commerciale, a été retenu, sous la forme de PAC individuelles VRV :

- simplicité de mise en œuvre,
- meilleure adéquation aux besoins de chaque boutique,
- simplicité de gestion pour l'exploitant.

Un volet spécifique Energie sera intégré au cahier des charges Preneurs, précisant le niveau de performance que devront respecter les équipements techniques qui sont laissés à la charge des preneurs :

- coefficient de performance minimal des pompes à chaleur, le cas échéant,
- performance des ventilateurs,
- puissance maximale d'éclairage,
- mise en place de moyens permettant de gérer les équipements par rapport à l'occupation effective : programmation horaire, ou gestion par détection de présence...
- obligation d'entretien et de maintenance des équipements et fourniture de la copie des contrats de maintenance à l'exploitant,
- définition de procédures spécifiques pour l'implantation des équipements en toiture, sur les emplacements dédiés, en respectant le bâti.

Les consommations d'eau sur le site sont également maîtrisées avec des dispositifs hydro-économes et des alarmes en cas de détection de fuite.

## 6 Déchets d'activité

La circulation technique spécifique, créée à l'arrière des commerces et entre les poches de stationnements, intègre trois points de collecte des déchets d'activités avec tri sélectif. Cette implantation, profitant de la barrière visuelle que constitue les talus et aménagements végétalisés, permet de les rapprocher des lieux de production, généralement au niveau des points de livraison, ou de stockage. Elle en facilite par ailleurs l'enlèvement, sans interférer avec les flux des visiteurs.

Parmi les déchets identifiés pouvant être triés sur place :

- le carton, compacté,
- les films d'emballage,
- le bois,
- le métal,
- le papier,
- les déchets organiques,
- les déchets dangereux, notamment les sources d'éclairage artificiel, certains produits d'entretien...

Autour du mail, des aires de collecte à destination du public : piles, cannettes, bouteilles en plastiques, pourront être mises en place, avec un affichage spécifique d'information et de sensibilisation.

## 7 Choix des matériaux, gestion de l'entretien et de la maintenance

Tous les choix constructifs et techniques sont déterminés afin que les coûts d'exploitation, d'entretien et de maintenance soient très faibles, pour garantir l'équilibre économique des magasins, et aussi la pérennité des performances.

Cet objectif économique a été croisé avec la volonté d'exprimer à travers les matériaux la qualité environnementale du projet : Le bois est privilégié pour la charpente et les façades. Les soubassements intègrent des pierres en parement.



## 8 Chantier propre

Puisque l'objectif est de réaliser un bâtiment à haute qualité environnementale, il est nécessaire d'appliquer les concepts dès la phase de construction. Ce sera d'autant plus facile d'impliquer les preneurs dans une démarche éco-responsable que le bailleur aura pris ses responsabilités à son niveau.

Par ailleurs, un chantier respectueux de l'environnement est très important pour l'acceptation du projet par la collectivité d'une part, et le respect des écosystèmes voisins qu'on propose de préserver d'autre part.

Pour ce faire, une charte « chantier propre » sera intégrée aux DCE engageant les entreprises adjudicataires sur son respect. Des prescriptions seront données pour la protection des espaces environnants, la limitation des nuisances et des pollutions, et une gestion collective des déchets de construction, avec tri à la source.