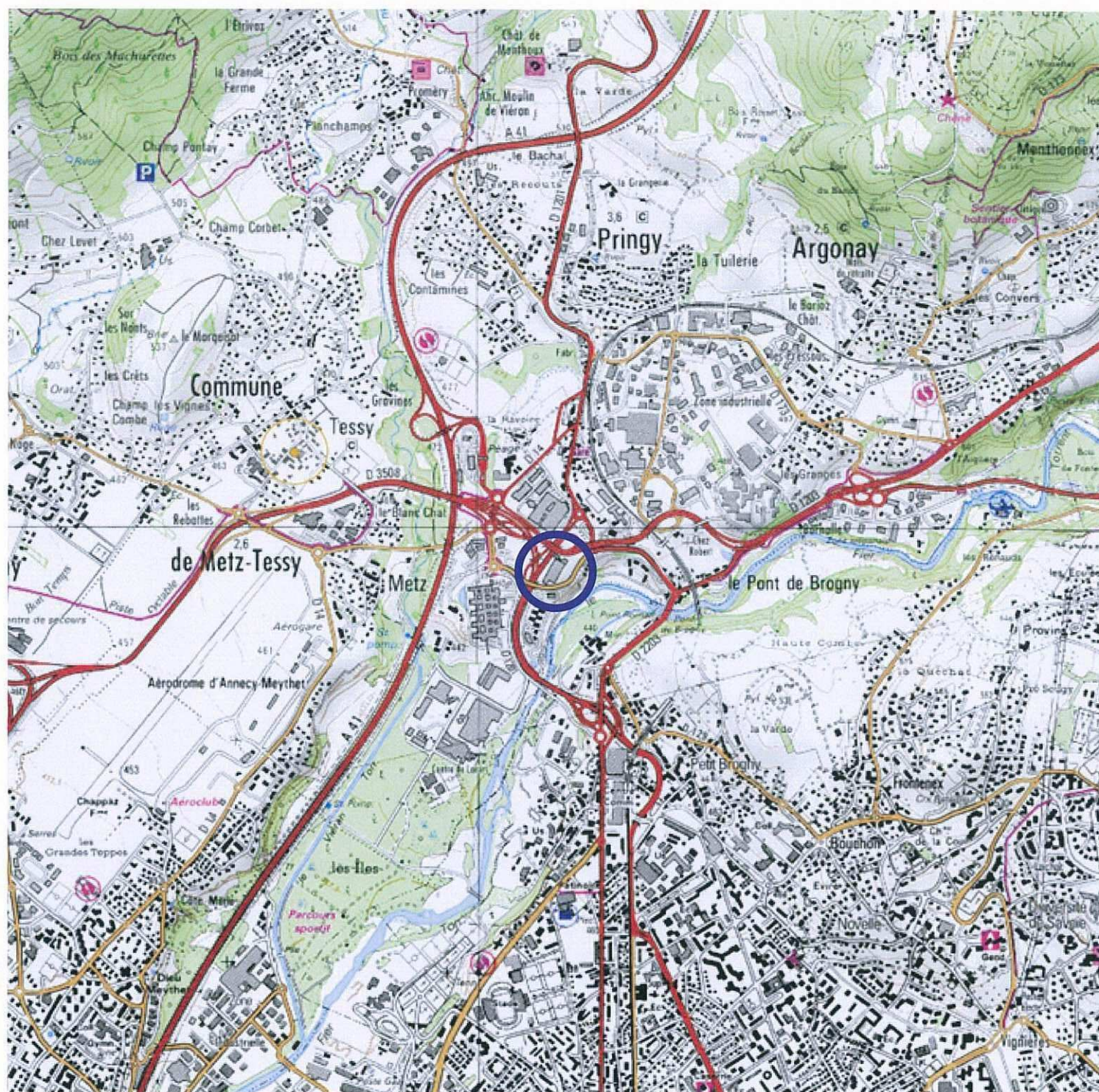


## **PLAN DE SITUATION**



# PLAN DE SITUATION



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



Localisation du projet





## **PHOTOGRAPHIE**



VUE SUR LA FACADE PRINCIPALE



VUE DEPUIS LA ROUTE DE BOUVARDE



VUE SUR L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT



VUE SUR L'ENTRÉE



## **PLAN DU PROJET (dossier CDAC)**





METZ TESSY

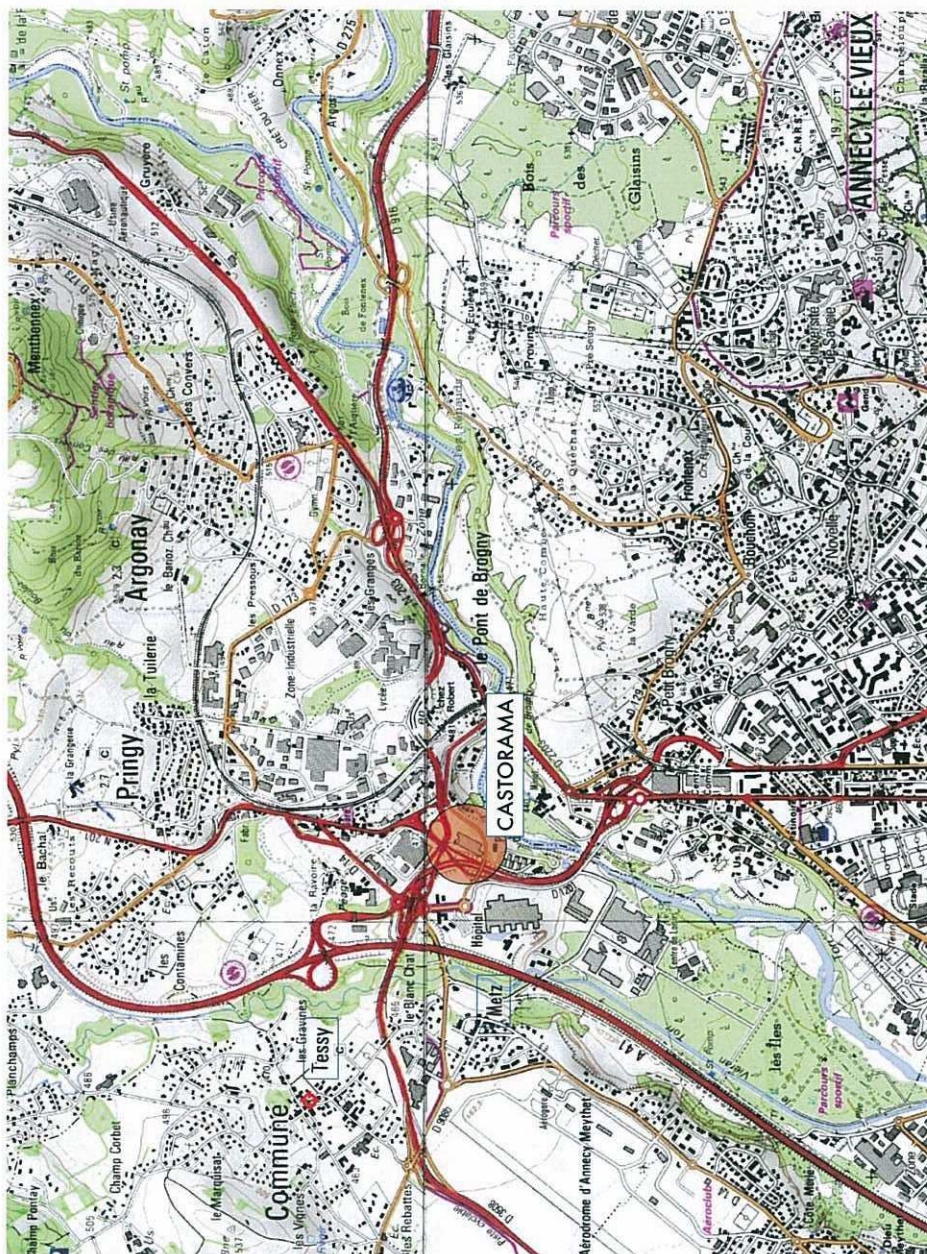


## DOSSIER CDAC

Projet de reconstruction du magasin **CASTORAMA** de **METZ TESSY**  
zone de la Bouvarde 74370 Metz Tussy

PHASE	Dossier CDAC
DATE	15 - 03 - 2012







DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
INFORMATISÉ  
-----



Département :  
HAUTE SAVOIE  
Commune :  
METZ-TESSY

Section : AI  
Feuille : 000 AI 01

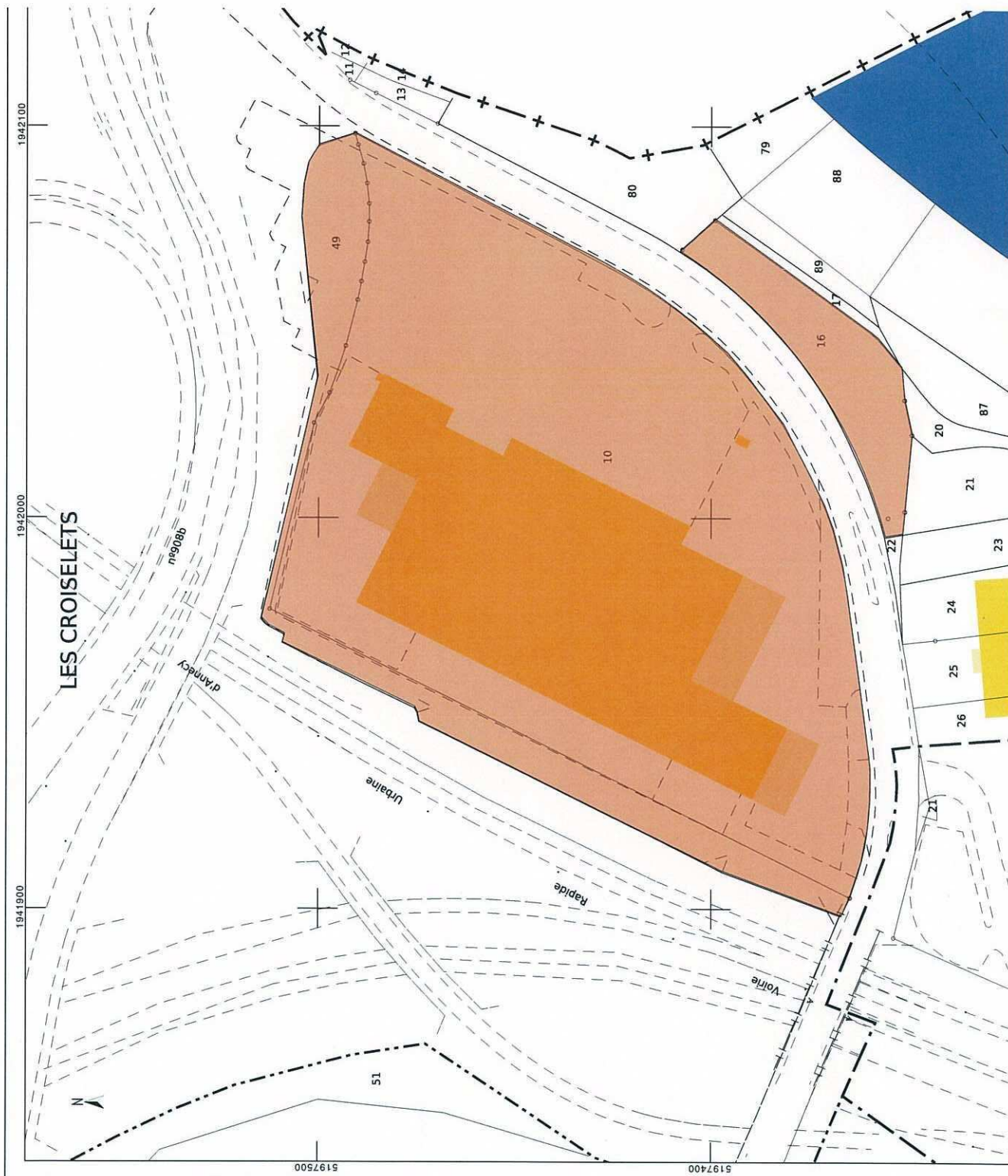
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 19/01/2012  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
ANNECY  
Cité administrative 7, rue Dupanloup 74040  
74040 ANNECY  
tél. 04.50.88.40.43 - fax 04.50.88.47.94  
cdif.annecy@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :



Projet de reconstruction du magasin **CASTORAMA** de METZ TESSY  
zone de la Bouvarde 74370 Metz TESSY

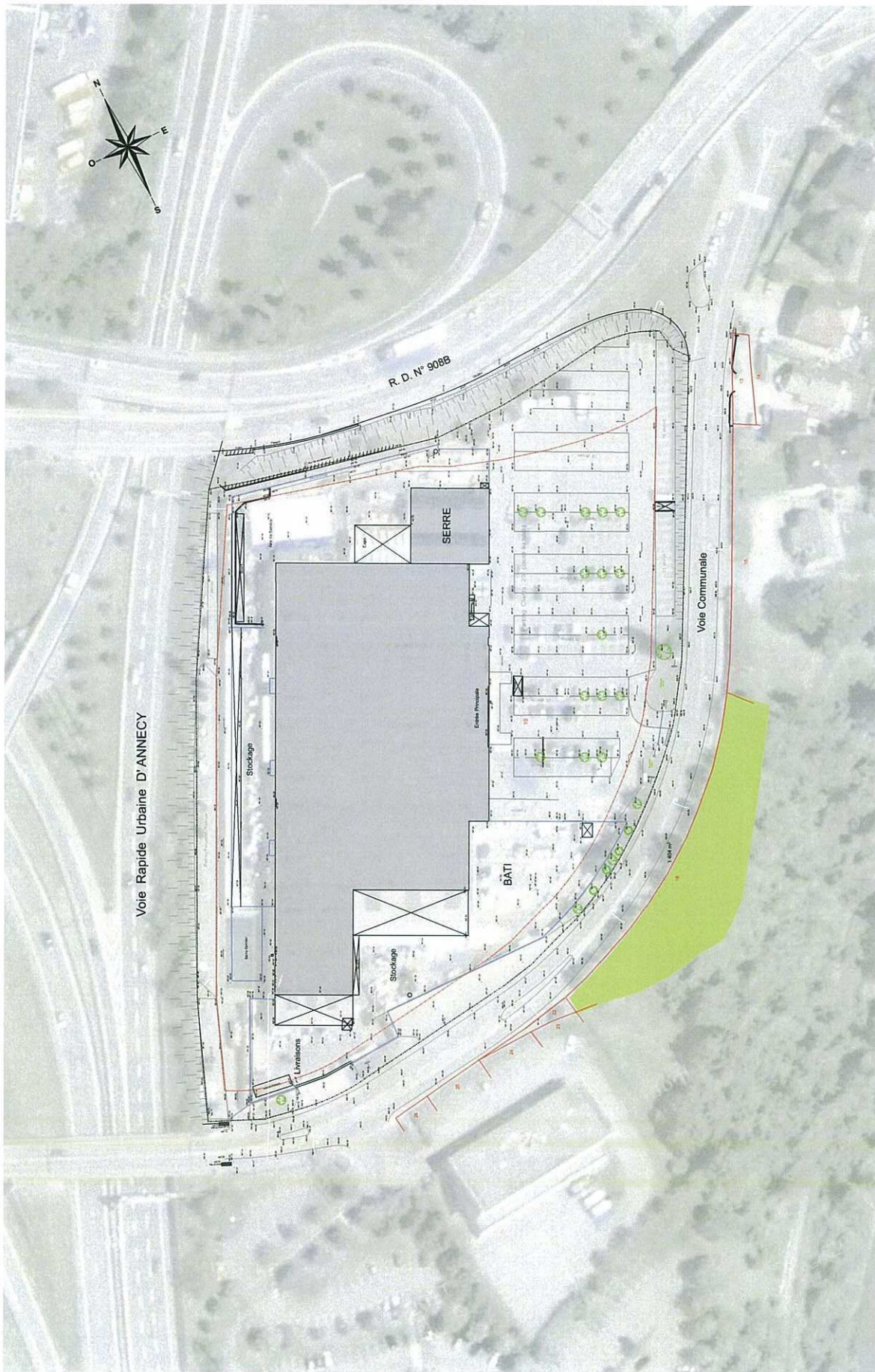


PHASE  
DATE

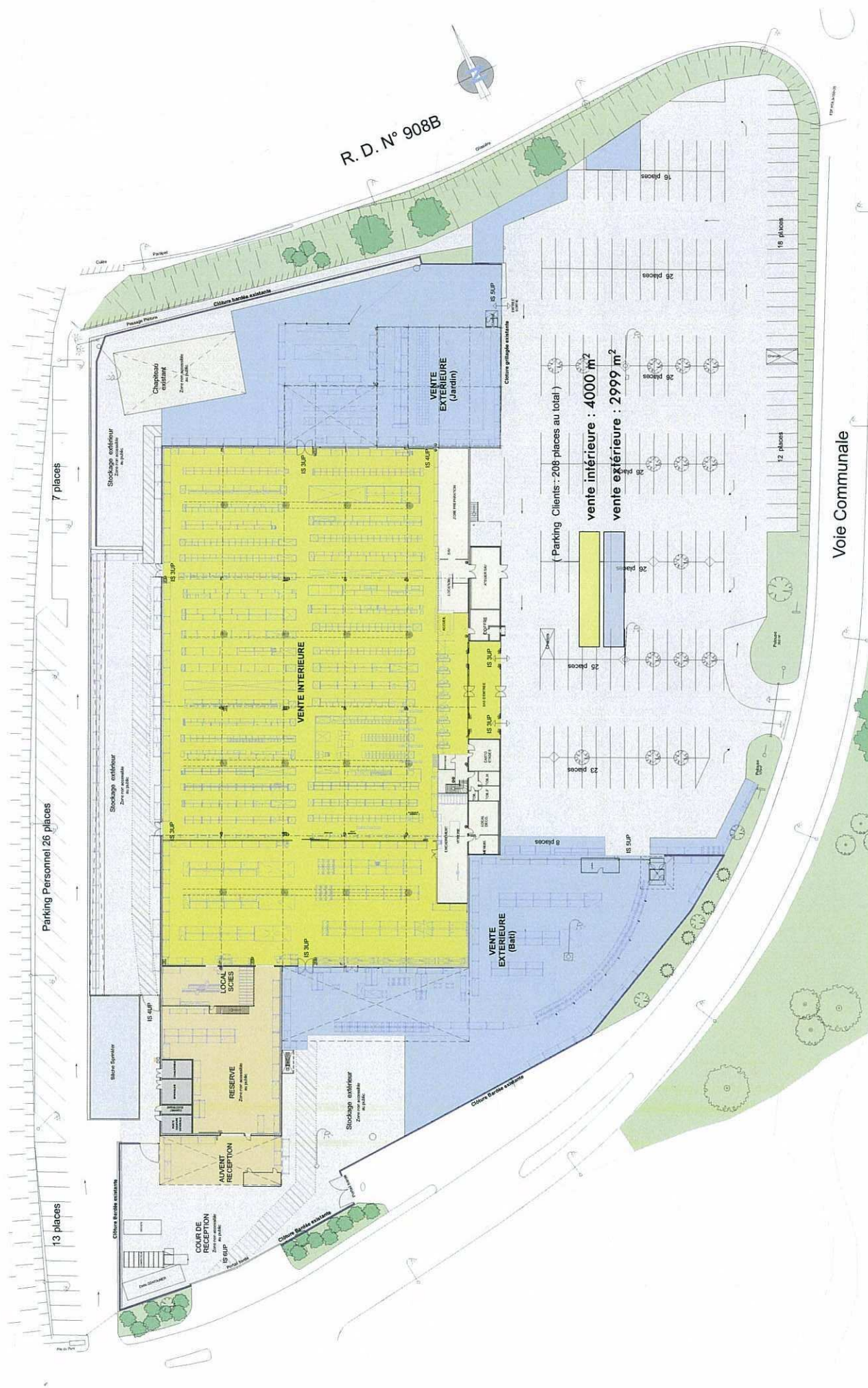
Dossier CDAC  
15 - 03 - 2012

EXTRAIT CADASTRAL













VUE SUR LA FACADE PRINCIPALE



VUE DEPUIS LA ROUTE DE BOUVARDE



VUE SUR L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT



VUE SUR L'ENTRÉE





Projet de reconstruction du magasin **CASTORAMA** de **METZ TESSY**  
zone de la Bouvarde 74370 Metz TESSY

**castorama**

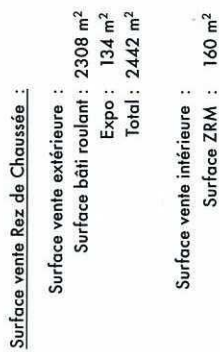
PHASE  
DATE

Dossier CDAC  
15 - 03 - 2012

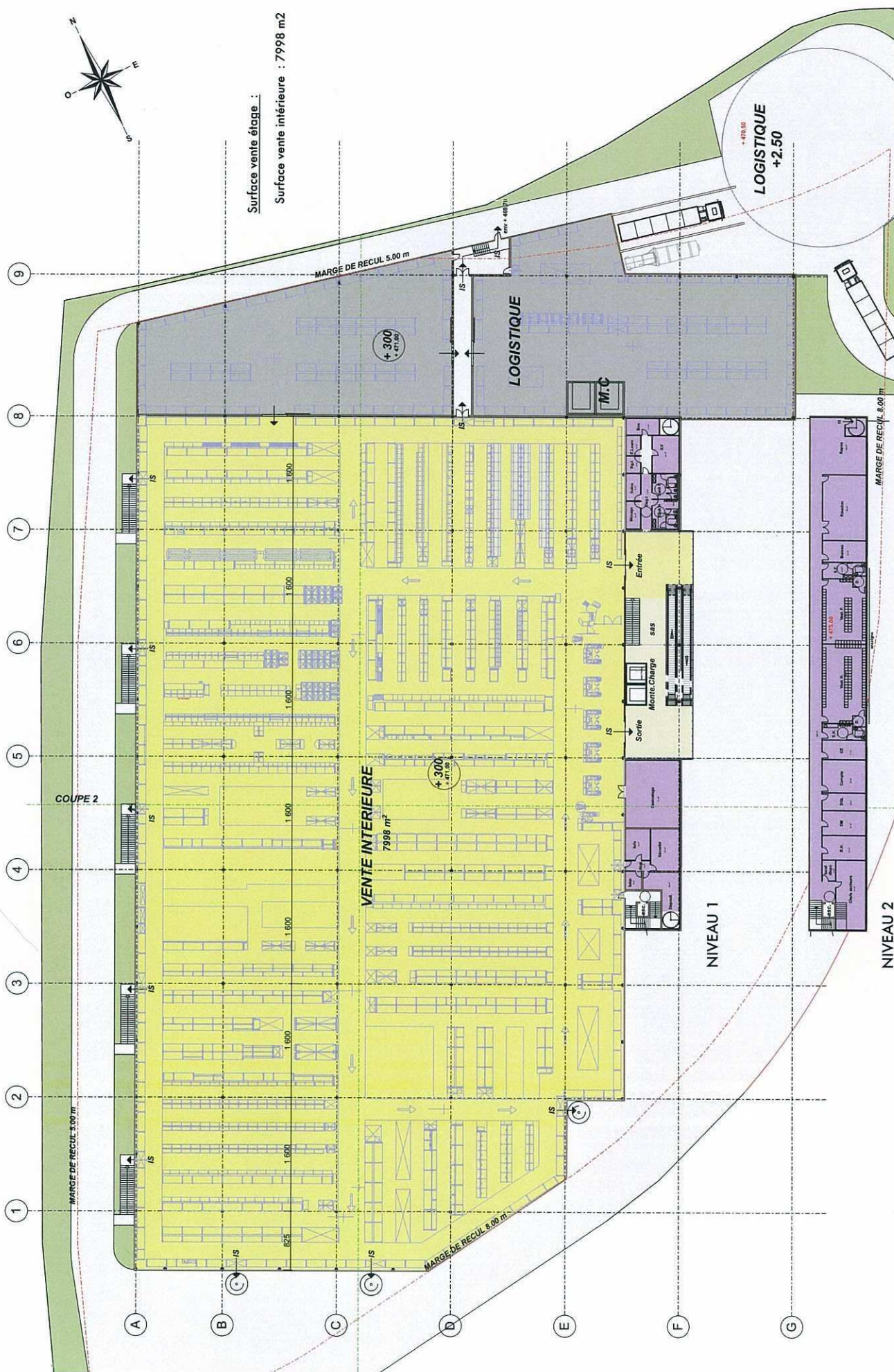
PLAN DE MASSE  
projet











Surface vente étage :

## LOGISTIQUE

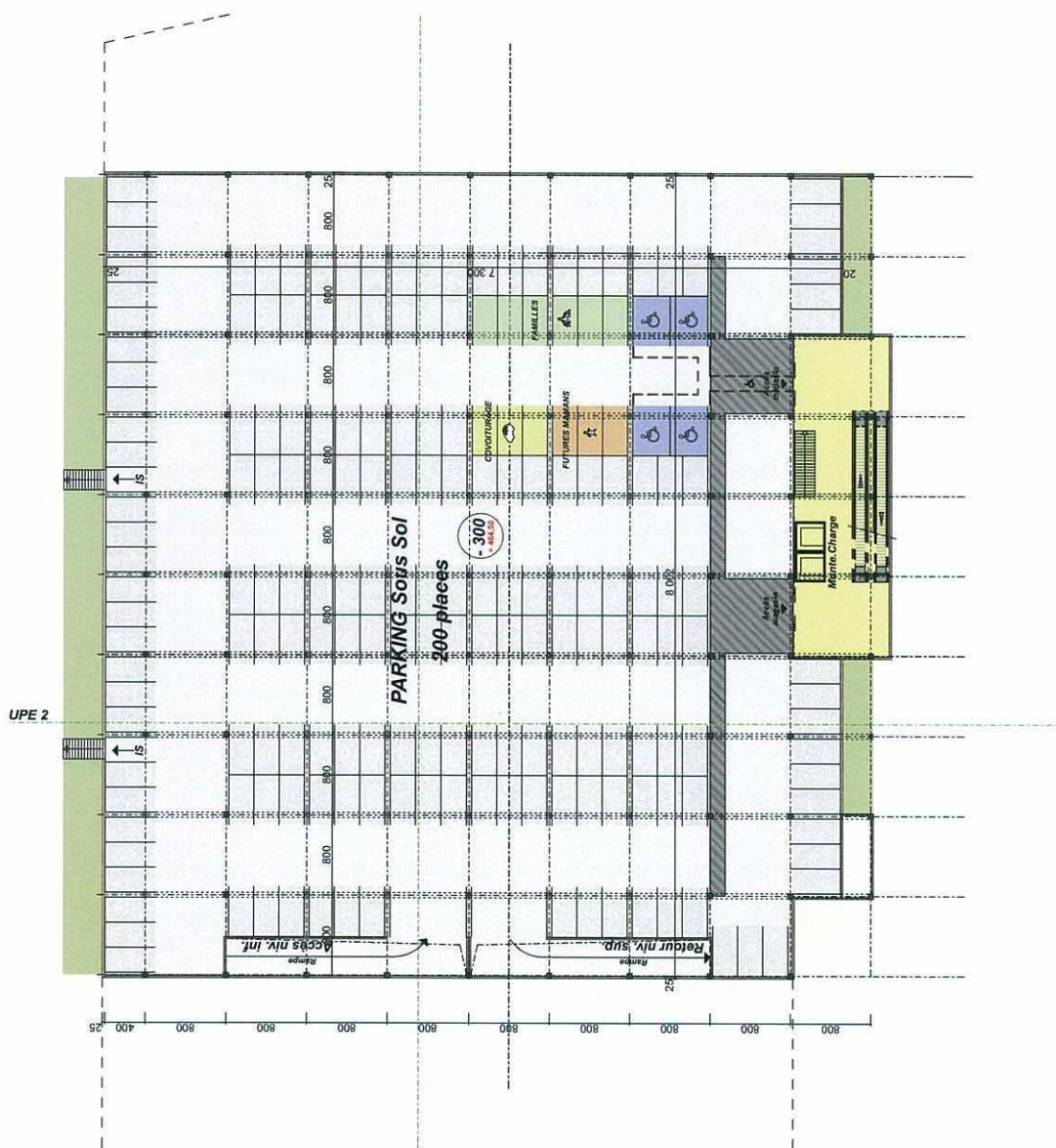
## NIVEAU 1

Projet de reconstruction du magasin **CASTORAMA** de **METZ TESSY**  
zone de la Bouvarde 74370 Metz Tassy

## PLANS DES NIVEAUX SUPÉRIEURS

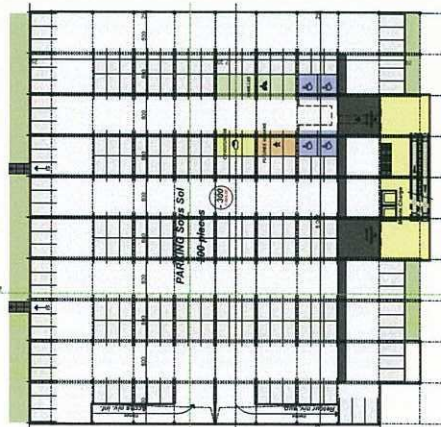








Rez de chaussée - vente extérieure et parking



Niveau inférieur - parking

Surface vente intérieure : 8158 m<sup>2</sup>  
 surface vente extérieure : 2442 m<sup>2</sup>  
**Total surface vente: 10600 m<sup>2</sup>**  
 surface stationnements : 11736 m<sup>2</sup>  
 surface espace vert : 3810 m<sup>2</sup>  
 (Soit 20% de la superficie du terrain : 19020m<sup>2</sup>)  
 surface de manoeuvre de livraison : 1000 m<sup>2</sup>

Surface de plancher :

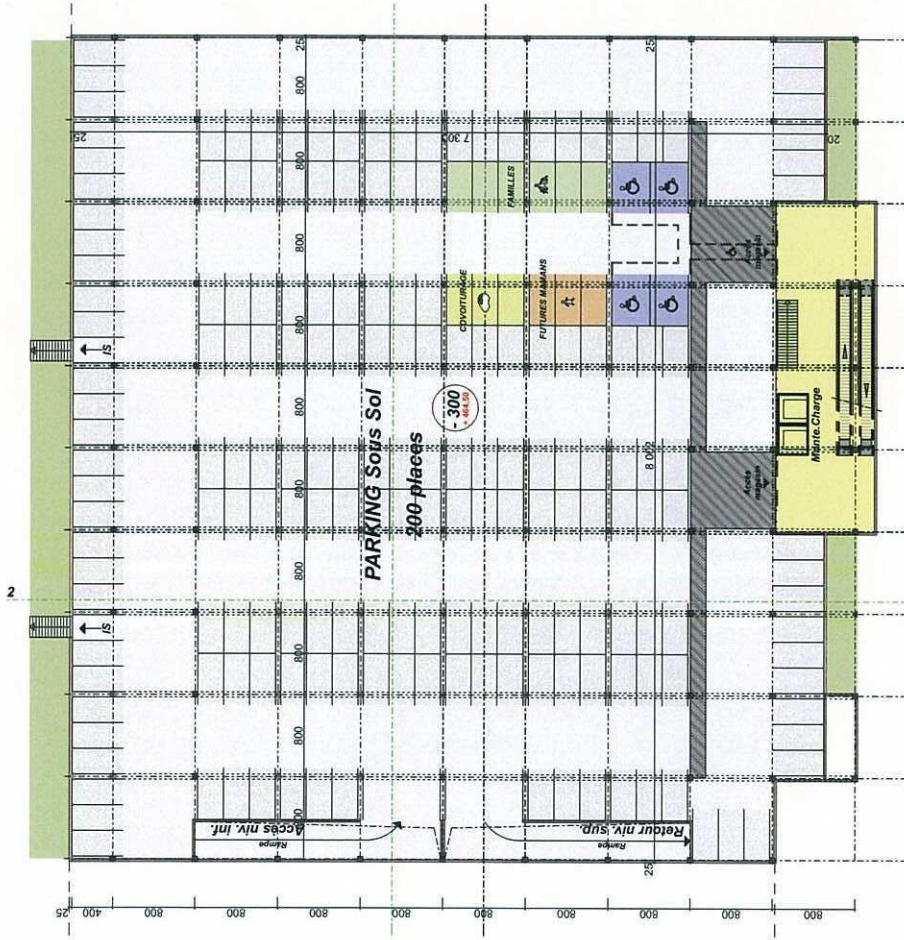
Niveau inférieur : 214m<sup>2</sup>  
 Rez de chaussée : 1 923m<sup>2</sup>  
 Étage R+1 : 10 282m<sup>2</sup>  
 Étage R+2 : 556m<sup>2</sup>  
**Total surface : 12 975m<sup>2</sup>**

R+2 - Locaux sociaux



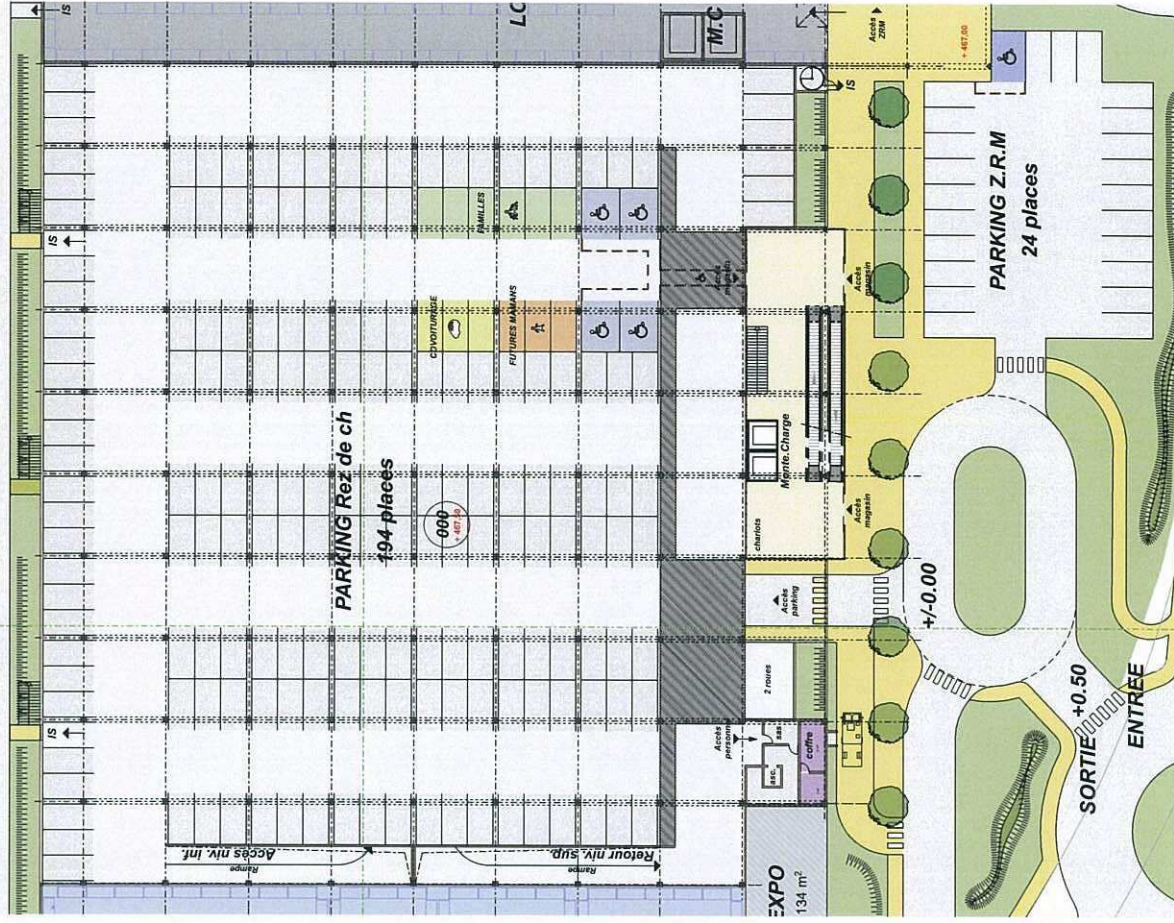
R+1 - vente intérieure et logistique





STATIONNEMENT NIVEAU INFÉRIEUR : 200 PLACES  
 STATIONNEMENT NIVEAU REZ DE CHAUSSEE : 194 PLACES  
 STATIONNEMENT Z.R.M. : 24 PLACES  
**TOTAL STATIONNEMENT : 418 PLACES**

Dont 9 places PMR  
 Dont 6 places futures mamans  
 Dont 6 places covoiturage  
 Dont 12 places familles



PARKING Z.R.M  
 24 places

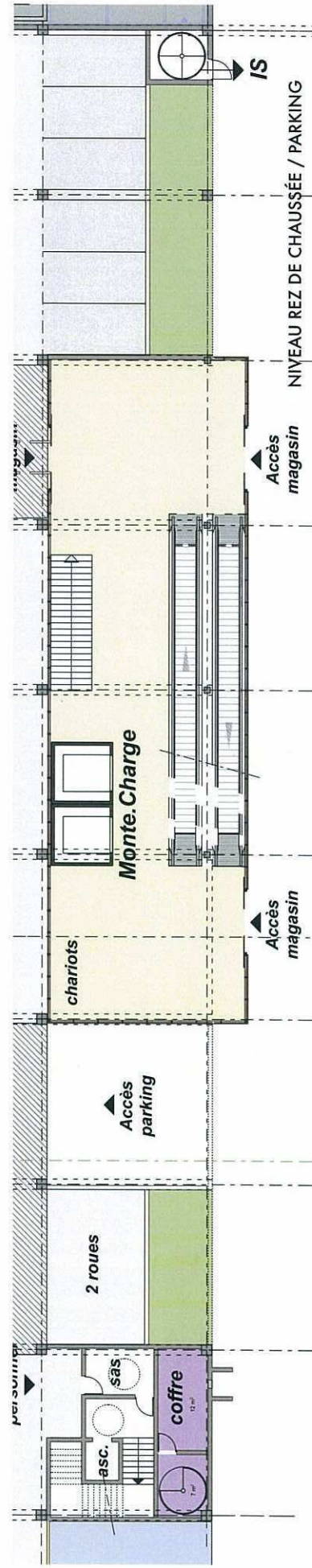
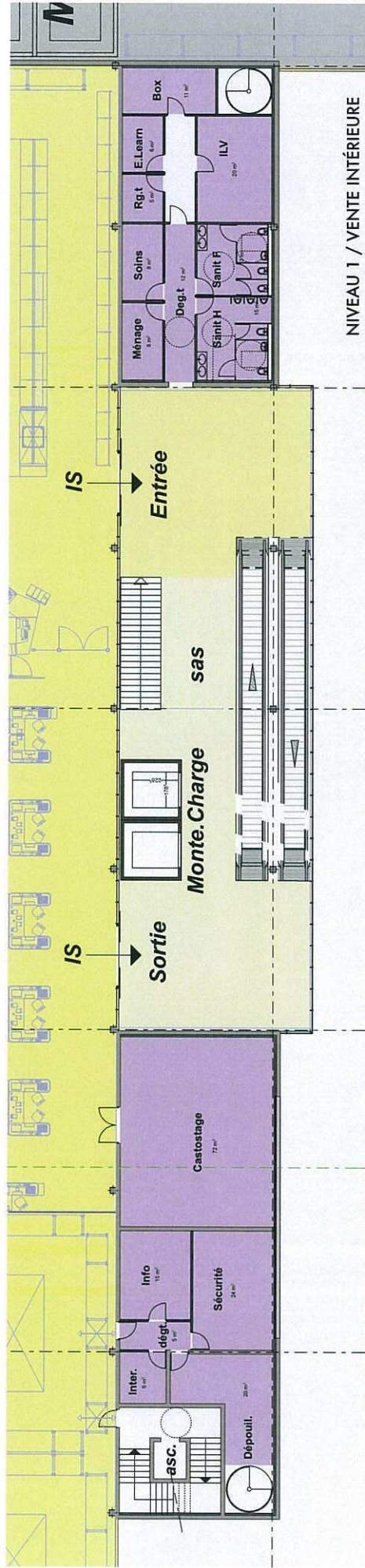
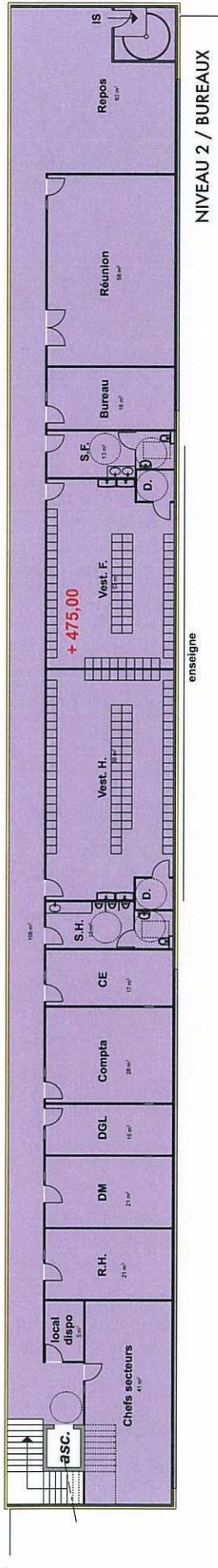
+/-0.00

+0.50

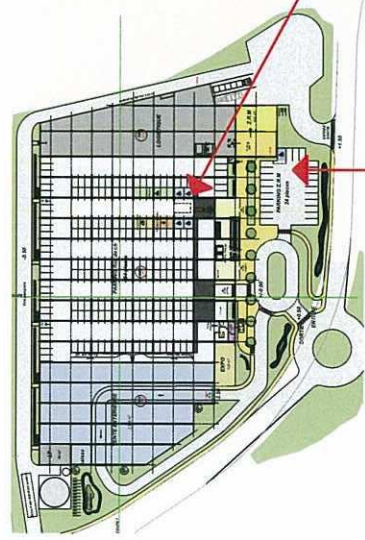
ENTRÉE

SORTIE

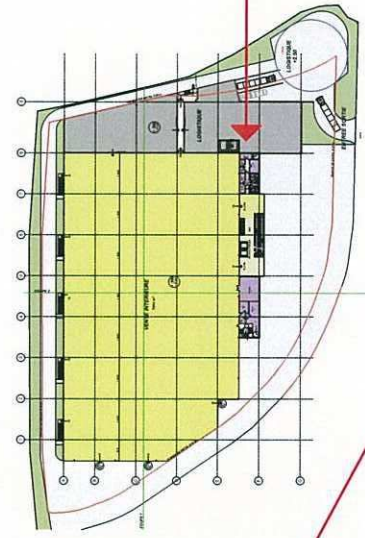




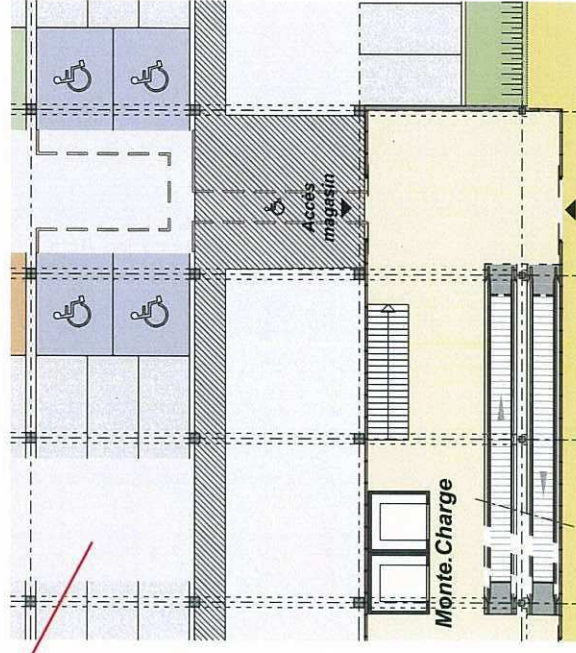
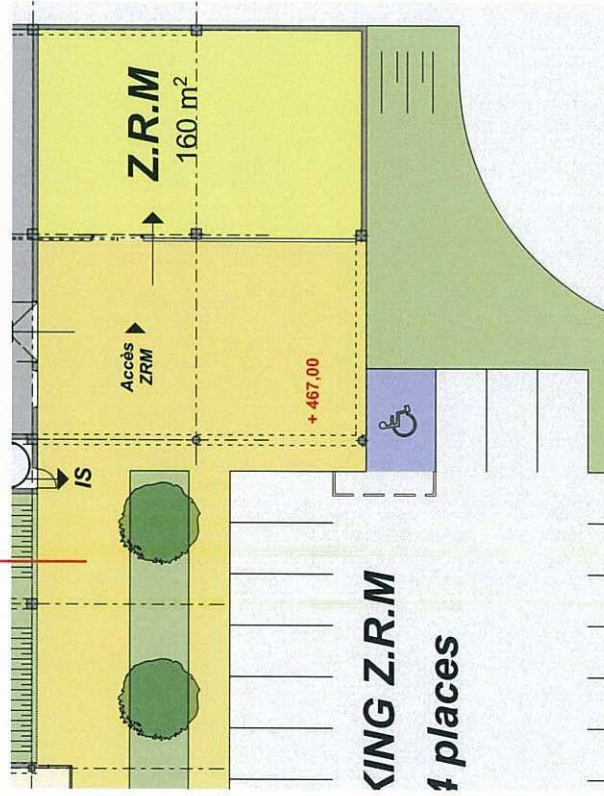
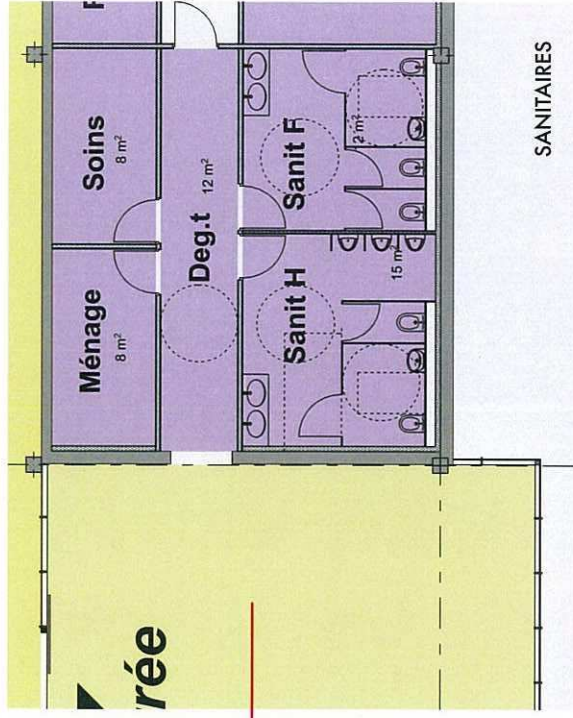




rez de chaussée



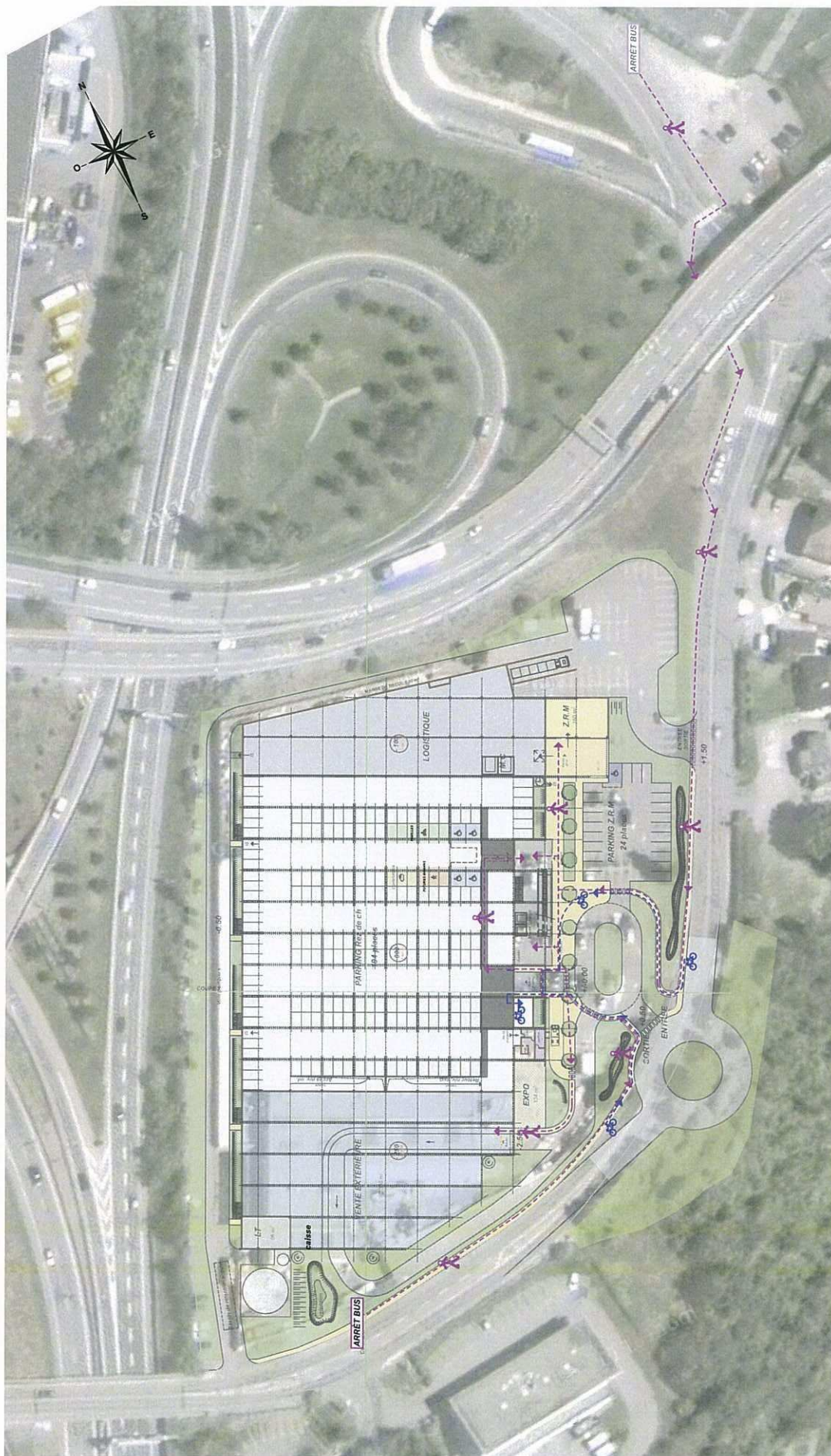
niveau 1











— FLUX 2 ROUES

- - - FLUX PIÉTONS

Projet de reconstruction du magasin **CASTORAMA** de **METZ TESSY**  
zone de la Bouvarde 74370 Metz TESSY

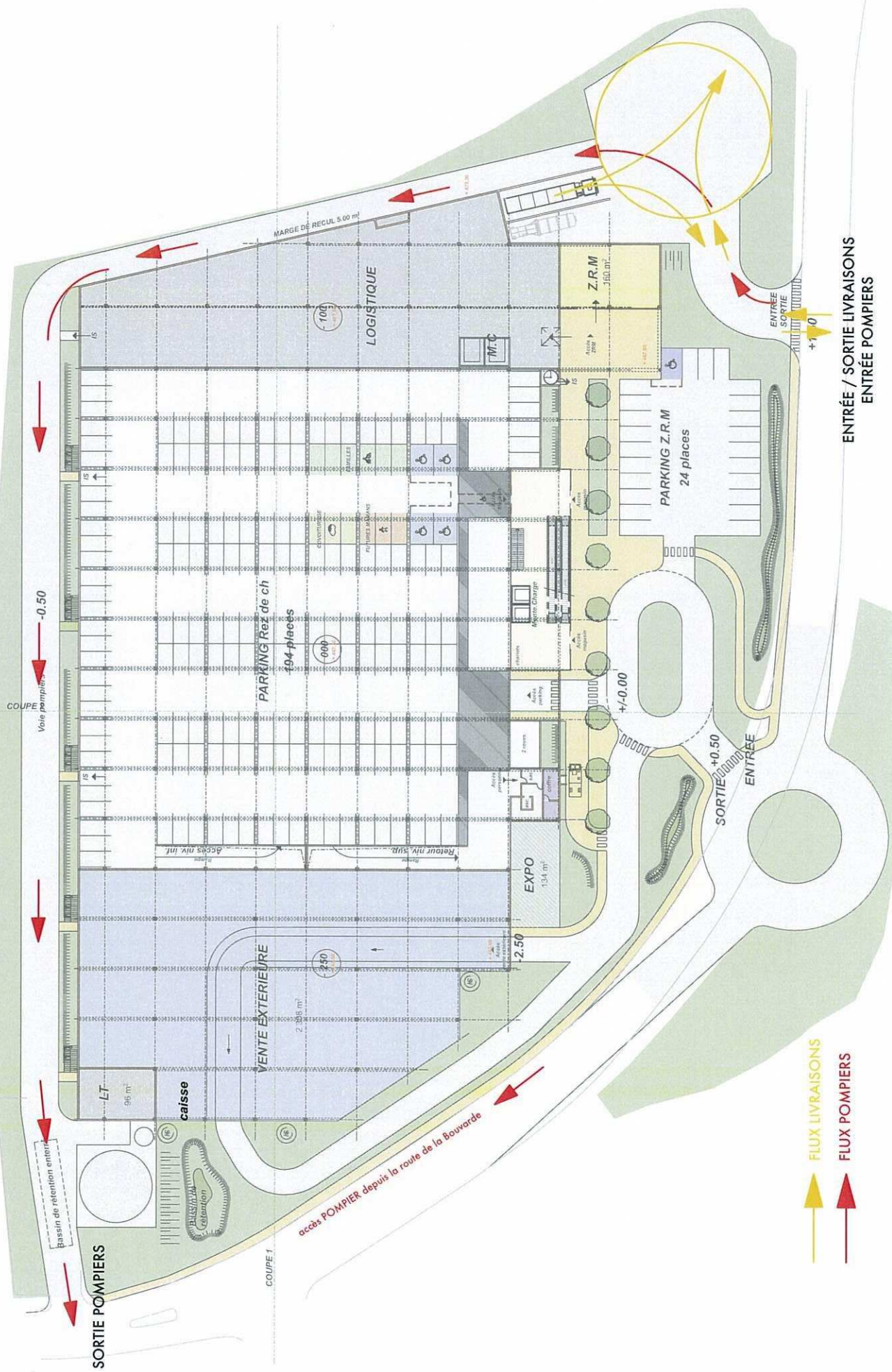
PHASE  
DATE

**castorama**

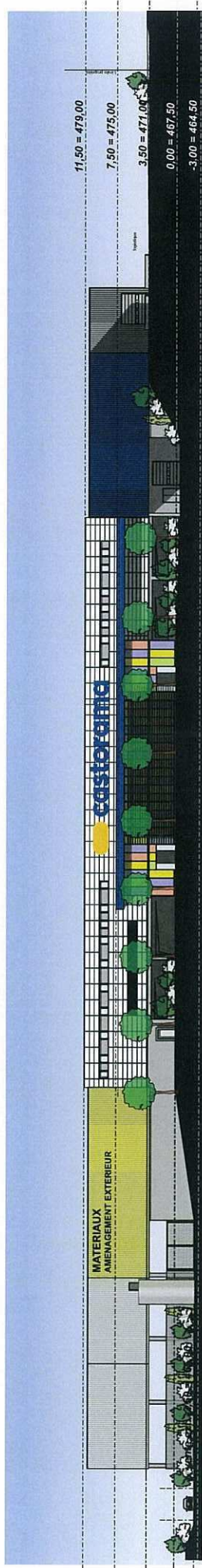
FLUX LIAISONS DOUCES

Dossier CDAC  
15 - 03 - 2012

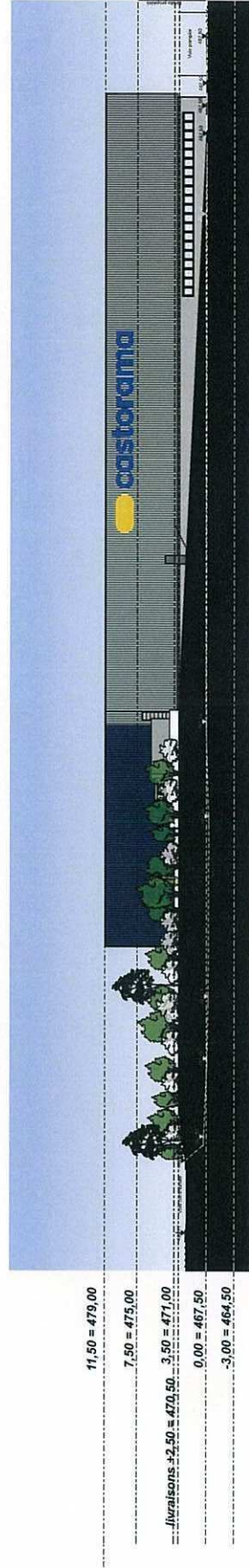




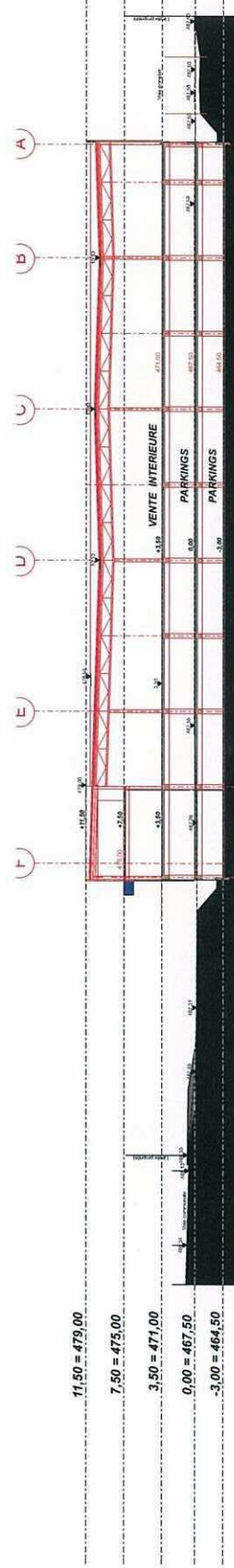




FACADE EST

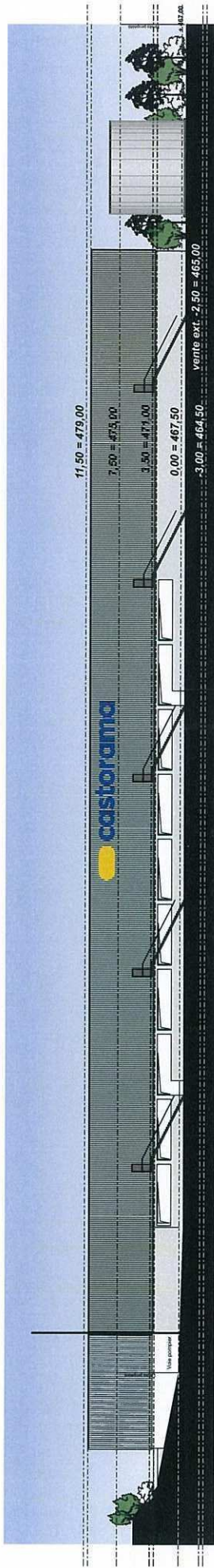


FACADE NORD

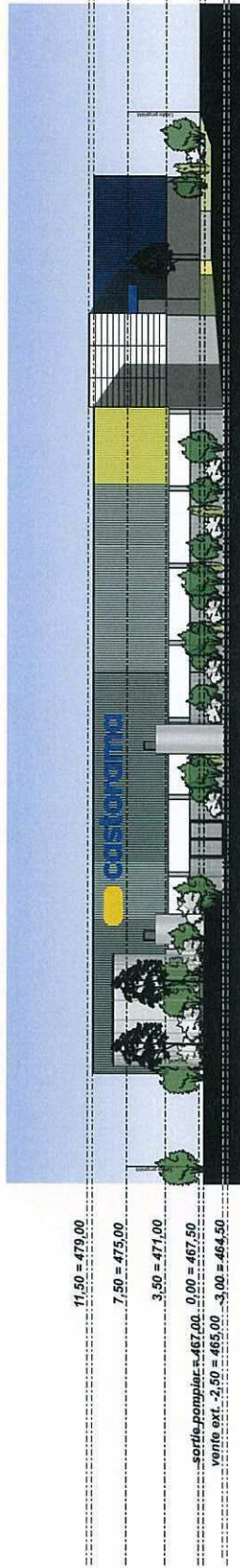


COUPE 1

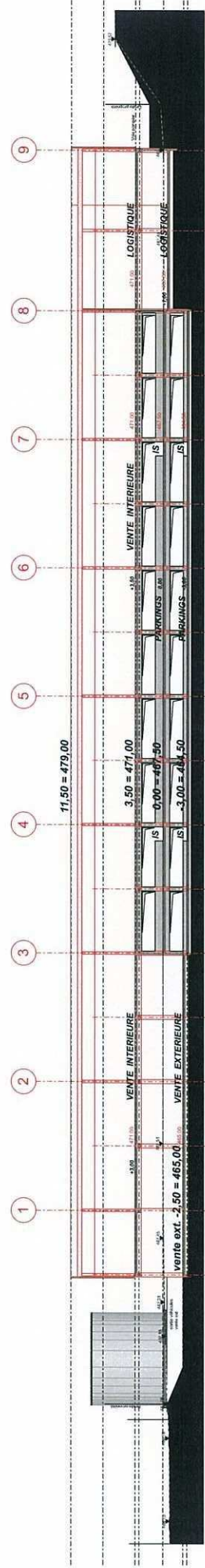




FACADE OUEST



FACADE SUD



COUPE 2







Le projet cherchera à limiter l'imperméabilisation du terrain, à réduire les débits rejetés et à contrôler le ruissellement des eaux de pluie par la mise en place de dispositifs de rétention. Ils seront composés de cassettes, avec regard de nettoyage. Afin de limiter la pollution des eaux, un prétraitement des EP issues des parkings sera effectué, en aval des rejets, par l'installation de séparateurs d'hydrocarbures. En sortie de ces bassins de rétention, les regards seront équipés d'un limiteur de débits et d'une vanne pompier en cas d'incendie.

L'ensemble des installations sera dimensionnée en fonction de la surface et du volume d'eau de pluie à traiter, selon le dossier Loi sur l'eau qui sera réalisé au moment du permis de construire.

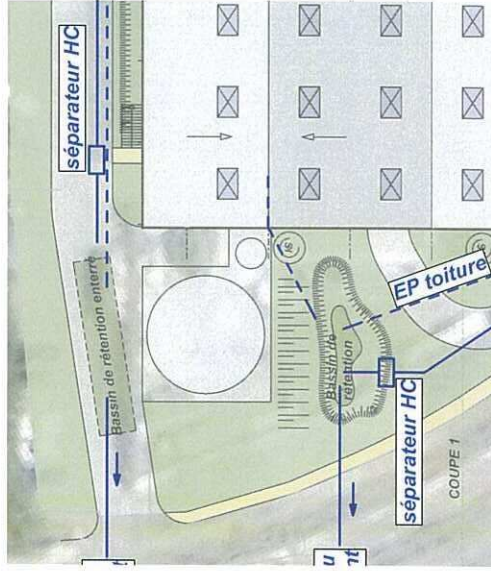
## 1-Surfaces imperméabilisées réduites.

La compacité du bâtiment et les places de stationnement sous l'espace de vente permettront de limiter les surfaces imperméabilisées.



## 3-Traitement des eaux de pluie et rétention.

Deux bassins de rétention seront réalisés. L'un enterré composé de cassette collectera les eaux de ruissellement de la cour de service et de la voie pompier. Il sera équipé d'un regard de nettoyage. L'autre, aérien, paysagé, collectera les EP de la toiture et du parking à l'avant. Ces eaux de surface, seront traitées avant rejet dans le bassin, par l'installation de séparateurs d'hydrocarbures.



## 2- Noue paysagère et cuve de récupération des EP

Une noue paysagère située à l'entrée du terrain, récupérera une partie de la toiture de la surface de vente et de la réserve. En plus de son intérêt paysager, elle permet de drainer ces eaux, de limiter la collecte par des canalisations enterrées, et ainsi favorisera l'infiltration dans le sol.



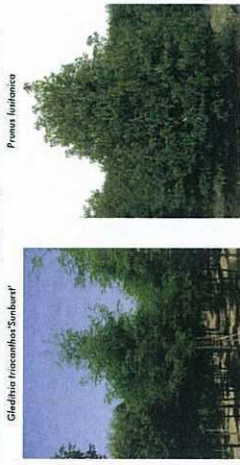
## 4-Cuve de récupération de RP

Une cuve enterrée collectera également une partie des EP toiture, et sera utilisée pour l'arrosage. Ces deux équipements seront munis de trop plein et raccordés au réseau menant à un second bassin avant rejet vers les canaux d'irrigation existants





**Composition de Gleditsia triacanthos 'Sunburst',  
Prunus lusitanica, Pinus sylvestris, Berberis gagnepainii.**



Le long de la cour logistique et de la zone technique, un écran végétal sera planté devant les clôtures. Les arbres proposés sont des espèces ornementales de développements moyens. La plupart seront persistants afin d'assurer un écran visuel toute l'année. Des grimpantes seront ajoutées à cet endroit pour compléter l'écran végétal. Elles apporteront plus d'opacité à l'écran végétal rapidement après la plantation.



**Composition de Acer triflorum  
Malus denboeri 'Evelyn',  
Pyrus calleryana', Prunus 'Accolade'.**



Le long de la rue de la Bouvarde Les espèces proposées sont ornementales avec des floraisons et/ou des feuillages automnaux colorés et des troncs ornementaux. Ils sont choisis pour permettre une bonne perception du magasin et favoriser la visibilité des voiries.

Le projet concerne la reconstruction d'un magasin Castorama neuf sur un site existant. Compte tenu de la configuration du tènement, le magasin est prévu sur plusieurs niveaux dont un niveau de vente intérieure, un niveau de vente extérieure pour les gros matériaux et deux niveaux de stationnements. Il épouse la forme de la parcelle en s'adossant contre les limites au Nord et à l'Ouest laissant simplement une voie piétonne entre le bâtiment et les limites de propriété.

Le bâtiment forme une équerre à l'entrée du magasin pour dégager un recul permettant d'organiser les différents accès aux différentes fonctions. Un stationnement de proximité est aménagé dans ce recul devant la zone de retraits des marchandises. L'ensemble des autres stationnements est intégré dans le volume du bâtiment et donc pratiquement invisible. La cour logistique est implantée à l'écart, le long de la limite Nord avec un accès indépendant. La superficie d'espaces verts représente 3810 m<sup>2</sup> soit 20% env. du terrain. 87 arbres de haute et moyenne futaie sont plantés à l'occasion de ce projet. (1 arbre pour 100m<sup>2</sup> de terrain non occupé par la construction).

A l'arrière du bâtiment, les espaces verts périphériques non circulables sont traités en couvre sol permettant un entretien facile des terrains en dévers.



Au pied de la façade principale, des massifs végétaux soulignent le parvis d'entrée par des plantations d'arbres et d'arbustes différents du reste du projet pour rendre le parvis accueillant et convivial. Les arbres proposés seront des espèces résistantes aux conditions, notamment de sécheresse, inhérentes à ce genre de situation.



**Composition de Euodia daniellii  
Tilia henryana, Fraxinus ornus.**





Le grenelle de l'environnement prévoit la division par 4 des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. La réduction de la demande énergétique, des consommations d'énergie primaire et des pollutions associées sera recherchée pour obtenir une sobriété énergétique du projet.

Dans le cadre de la reconstruction du magasin, une attention particulière sera apportée sur le traitement des parois, et sur les équipements techniques dans le respect de la réglementation thermique en vigueur et dans une volonté d'une réponse pertinente aux enjeux environnementaux. Quelques orientations sont données selon les 3 axes suivant. Elles devront être confirmées et développées lors des études techniques du projet.

### 1-Limiter les déperditions :

L'enveloppe sera effectuée afin de limiter à son maximum, les déperditions thermiques avec pour objectif un label haute performance énergétique.

Les déperditions des façades seront limitées par l'emploi de façades "double peau" formant une isolation répartie renforcée (180 mm d'isolant)

La performance du complexe de toiture sera particulièrement recherchée avec la mise en œuvre d'une isolation renforcée qui assurera également un meilleur confort d'été.

Une attention particulière sera également portée à la perméabilité à l'air lors de la construction.

Les menuiseries seront à rupture de ponts thermiques et le double vitrage pour permettre de réduire les déperditions notamment des vitrines extérieures. Les vitrages pour les bureaux seront dotés d'une protection spécifique afin d'éviter les surchauffes et assurer un confort intérieur estival, par la présence de brise-soleil orientables. Par ailleurs, les vitrages de la vitrine principale seront teintés pour limiter les apports solaires.



Dans le cadre de cette démarche de réduction énergétique, l'éclairage naturel sera privilégié. Les consommations d'éclairage artificiel représentent un poste conséquent dans le bilan énergétique des ensembles commerciaux. L'objectif est d'optimiser les apports de lumière naturelle, tout en prévenant les risques d'inconfort tels que l'éblouissement ou les déperditions de chaleur.

Ainsi, l'entrée du magasin sera largement vitrée et comportera un sas permettant la vue sur l'extérieur et la pénétration de la lumière naturelle sur une partie de la surface de vente.

D'autre part, les « skydômes » en toiture (puits de lumière) nécessaires pour assurer le désenfumage de la surface de vente seront plus nombreux que nécessaire pour un meilleur apport de lumière naturelle. (5% de la surface de la couverture).

Les locaux communs et techniques seront équipés de détecteurs de présence.

Une surventilation naturelle traversante du magasin sera réalisée



### 2-Choix de systèmes de production énergétiques et d'équipements performants :

Le chauffage et le rafraîchissement seront assurés par des pompes à chaleur à fluide "vert" de très haute performance énergétique permettant de fonctionner en free-cooling.

Des tubes fluorescents à très haute performance énergétique seront utilisés pour l'ensemble des locaux (T5) Une séparation (1/3, 2/3, 3/3) des éclairages de la surface de vente seront installés ainsi que l'automatisation pour adaptation des flux lumineux aux justes besoins

Des capteurs de luminosité et de présence dans les zones de bureaux et de sanitaires seront mis en oeuvre pour la gestion de l'éclairage

L'Eclairage du parking sera de type basse consommation et asservi à une sonde de luminosité et une horloge hebdomadaire.

Les appareils sanitaires seront équipés de dispositifs hydroéconomes.

L'éclairage extérieur (signalétique, balisage, enseigne, picto) sera asservi à la luminosité extérieure. Il sera privilégié des sources d'éclairage performantes à basse consommation telles que leds pour les enseignes.

### 3-Recours à l'énergie renouvelable :

Un ensemble de panneau solaire sera installé permettant de produire l'eau chaude sanitaire utilisée sur le site.

Le système de chauffage rafraîchissant par pompe à chaleur réversible air/air permettra de limiter la consommation d'énergie primaire











Projet de reconstruction du magasin **CASTORAMA** de **METZ TESSY**  
zone de la Bouvarde 74370 Metz Tussy

**castorama**

Dossier CDAC  
15 - 03 - 2012

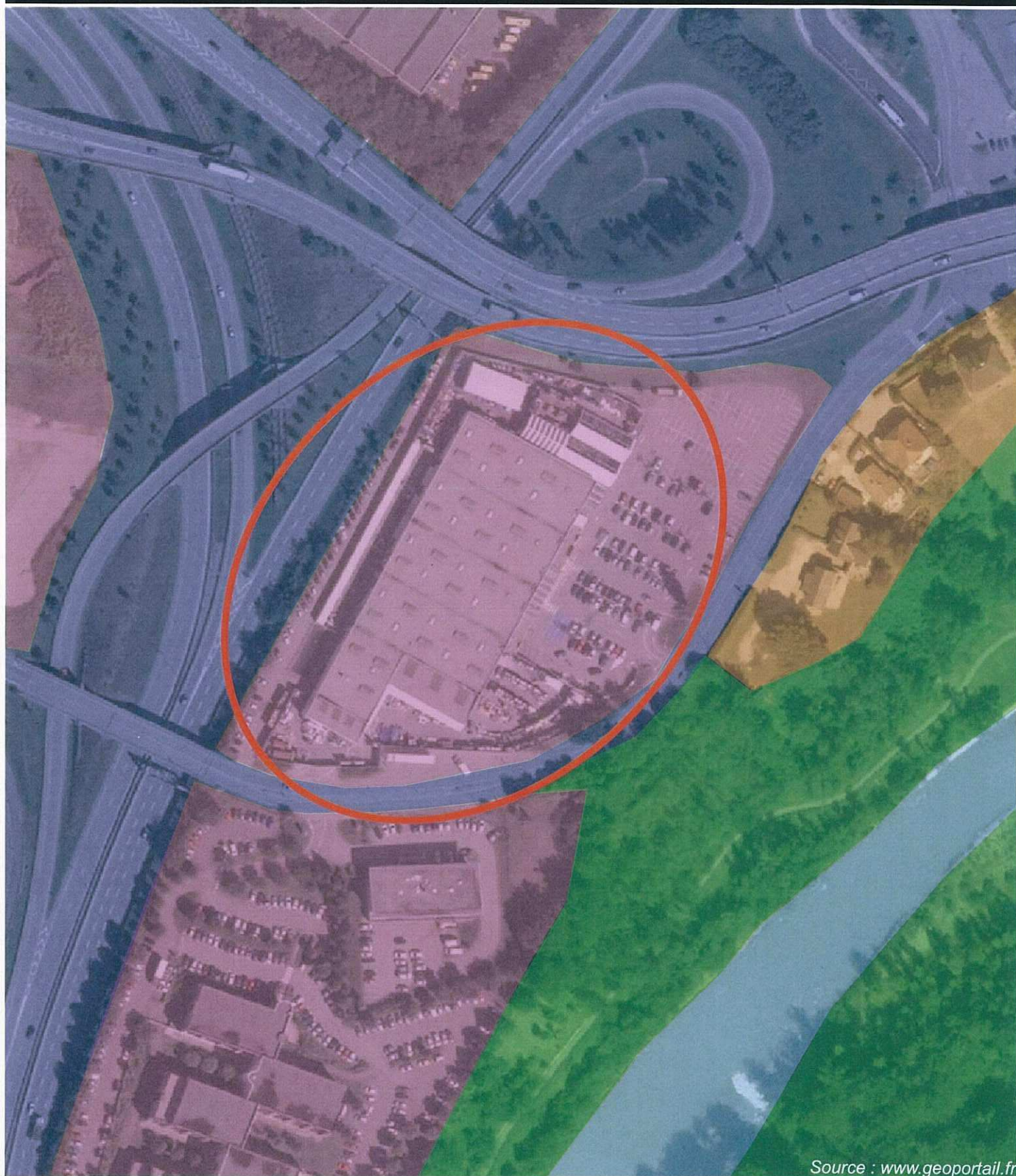
PERSPECTIVE  
LOINTAINE



## **PLAN DES ABORDS DU PROJET**



# PLAN DES ABORDS DU PROJET



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  | Zone vouée à l'activité commerciale        |  | Cours d'eau permanent "Le Fier"                           |
|  | Emprise liée aux infrastructures routières |  | Espace vert au niveau des berges du cours d'eau "Le Fier" |
|  | Zone à vocation d'habitat                  |   |   |



DÉMOLITION-RECONSTRUCTION DU MAGASIN CASTORAMA  
COMMUNE DE METZ-TESSY

1 50m

