

CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES A PIERRELATTE

Maîtrise d'ouvrage :

SCI DE L'AVENIR

1414 Route de Roaix, 84110 Buisson

x.jonas@alianstp.fr / f.leaune@alianstp.fr



Romain Jamot Architecture

7 rue des Halles – 30 250 Aubais

Tél : 04 66 88 57 11 – Courriel : architecte@jamot.fr

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Spécialité métier N° du lot :	Phase du projet :	N° et Nom du bâtiment :	Type de document:	Document n° :	Date :
ARCH	PA		Notice architecturale et paysagère	PA 2	12/2018

Dénomination de l'établissement :

Création d'un parc d'activités : « LE PARC D'ACTIVITES DE L'AVENIR »

Adresse principale :

Route de Faveyrolles, 26700 Pierrelatte

Maîtrise d'ouvrage (Nom ou raison sociale) :

SCI de l'Avenir

route de Roaix 84110 Buisson

Contacts : Fabrice Leaune

Téléphone fixe : 04 90 30 84 47 Portable : 06 18 97 02 84 Mail : f.leaune@alianstp.fr

Maîtrise d'œuvre (Nom ou raison sociale de l'architecte) :

Romain Jamot Architecture

7 rue des Halles

30 250 AUBAIS

Contact : Mr Romain Jamot

Téléphone fixe : 04 66 88 57 11 Portable : 06 61 93 97 51 Mail : architecte@jamot.fr

Table des matières

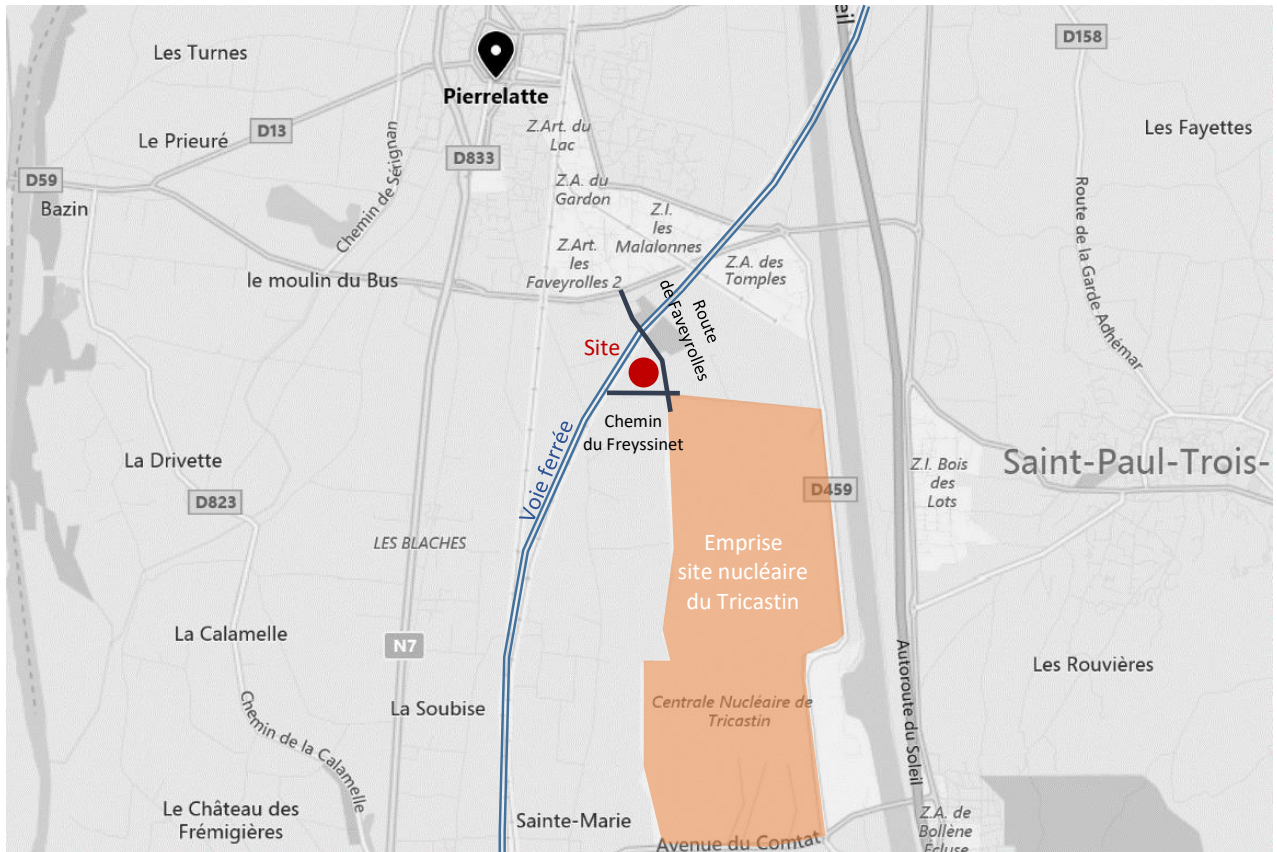
_Toc532394567

1. CONTEXTE ET ETAT INITIAL :	4
A. LOCALISATION :	4
A. ENVIRONNEMENT URBAIN DU SITE	4
B. CARACTERISTIQUES ACTUELLES DU TERRAIN	5
C. CADASTRE	6
2. PROJET	6
A. PROGRAMME	6
B. EQUIPEMENTS URBAINS	7
DESSERTES DEPUIS LE RESEAU PUBLIC EXISTANT	7
VOIRIES PROJETÉES	7
STATIONNEMENTS	9
SEUILS D'ACCES AUX LOTS ET LOCALISATION DES COFFRETS ET TRANSFORMATEURS	10
DESSERTES DES RÉSEAUX	11
CLOTURES	11
ECLAIRAGE PUBLIC	12
C. AMENAGEMENTS PAYSAGERS	13
PALETTE VEGETALE	14
D. ARCHITECTURE	16
VOLUMES ET HAUTEURS	16
MATERIAUX	17
E. ACTIVITES & EFFECTIFS	18
F. TABLEAU DE SURFACES	18

1. CONTEXTE ET ETAT INITIAL :

A. LOCALISATION :

Situé au sud de la ville de Pierrelatte, le projet de parc d'activités s'inscrit dans un contexte urbain particulier. En effet, il est bordé à l'Ouest par la voie ferrée ainsi que par la route de Faveyrolles à l'Est et le chemin du Freyssinet au Sud par la D378. De plus, le projet se situe à proximité du site nucléaire du Tricastin. De par sa localisation ce projet a pour but de s'intégrer dans le paysage environnant tout en proposant des aménagements fonctionnels et paysagers afin que sa perception et son utilisation soient des plus adaptés.



Plan de localisation du site et de son environnement urbain

A. ENVIRONNEMENT URBAIN DU SITE

Les terrains concernés sont des terrains agricoles en friche avec des variations de pente faibles. Il sont bordés par le chemin du Freyssinet au Sud, par la route de Faveyrolles à l'Est et la voie ferrée au Nord-Ouest. Le voisinage est constitué d'un entrepôt côté Ouest ainsi que d'une maison individuelle au Sud-Est.



Accès Terrain voisin, Ouest, Chemin du Freyssinet



Site vu depuis le chemin du Freyssinet



B. CARACTERISTIQUES ACTUELLES DU TERRAIN

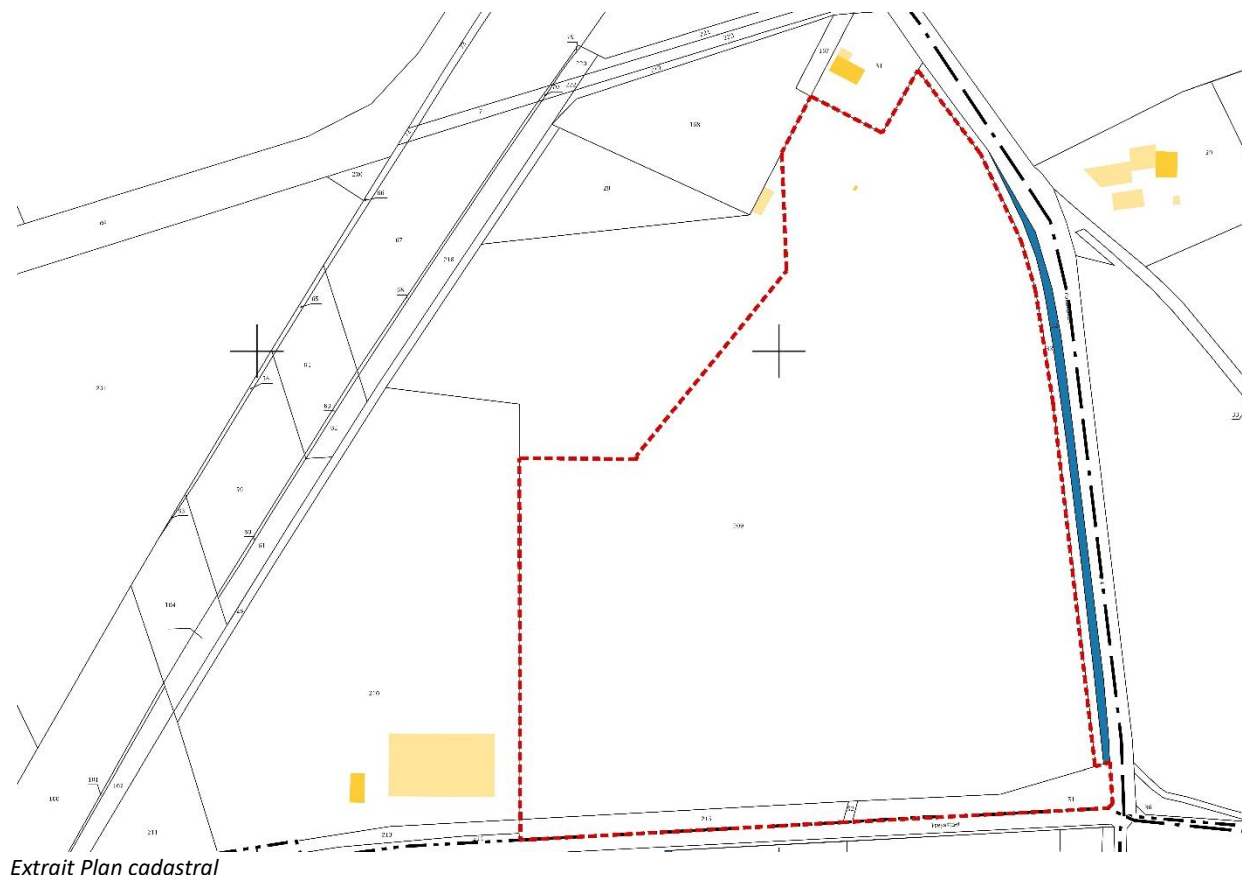
Aucune construction n'est établie. Le terrain est bordé d'une haie d'arbre doublée d'une noue en bordure de route. Des haies divisent également la superficie du terrain principalement planté d'arbres fruitiers.



Les terrains sont placés en zone UI regroupant des « terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités artisanales et industrielles. »
(cf. *Règlement PLU Pierrelatte*)

C. CADASTRE

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager concernant les parcelles cadastrées : YH 219 (80208 m² dont 65467m² concernés par le projet), YH 215 (1467m²), YH51 (1535m²), YH52 (50m²) soit **68519m²** au total.



2. PROJET

A. PROGRAMME

Dans le cadre de la présente demande, les futurs acquéreurs des différents lots n'étant pas encore tous désignés, les bâtis sur les lots sont représentés sous forme d'emprises vides. L'objectif de ce parc d'activité est d'accueillir des activités de type industrielles et artisanales conformément au PLU.

Les deux premiers bâtiments réalisés par les porteurs de projet, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, sont sur les lots 17 et 18. Pour information, le lot 17 est dédié à la construction d'un bâtiment de bureau et un bâtiment atelier pour la société Alians, entreprise de TP. Concernant le lot 18, il est prévu la réalisation d'un bâtiment de bureaux et ateliers pour l'entreprise Provenloc qui réalise de la maintenance sur du matériel de TP. Cette demande de permis d'aménager concerne donc les lots 01 à 16.

L'objectif est maintenant de développer ce parc d'activité afin de créer un nouveau pôle industriel et artisanal en lien avec l'activité nucléaire du Tricastin. Les porteurs de projet prévoient de réaliser des bâtiments ateliers et bureaux sur les lots 13 et 14 en plusieurs tranches, notamment pour accueillir des bureaux d'étude en relation avec l'activité nucléaire.

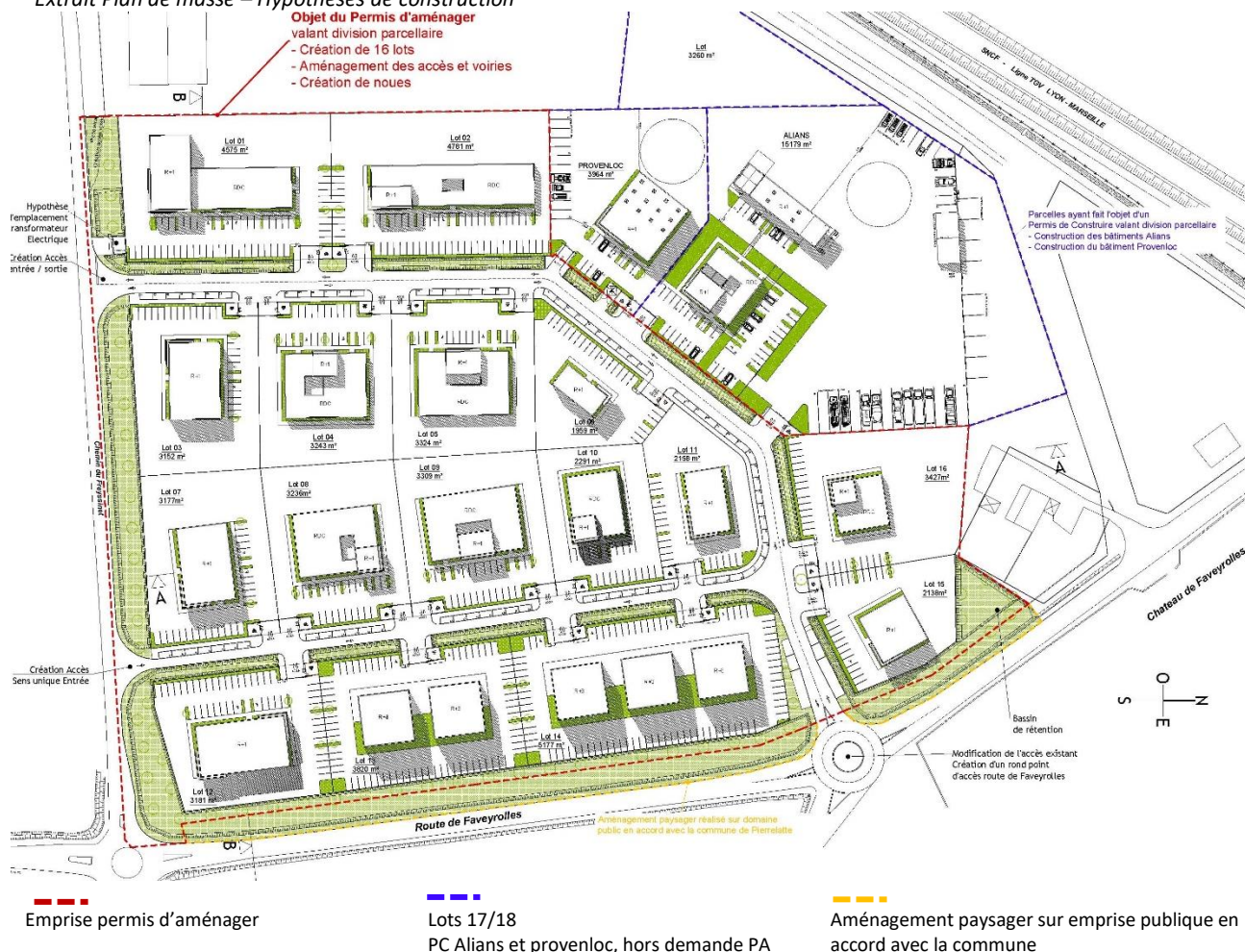
Dans la continuité d'un pôle attractif et dynamique, le projet prévoit aussi la possibilité d'accueillir des activités annexes apportant un service à la zone avec par exemple la création d'une sandwicherie, voir une salle de gym et musculation. Ces ERP de 5^{ème} catégorie seront de type W (bureaux en co-working, M (sandwicherie), X (salle de musculation/gym).

Extrait Plan de masse – Hypothèses de construction

Objet du Permis d'aménager

valant division parcellaire

- Création de 16 lots
- Aménagement des accès et voiries
- Création de noues



B. EQUIPEMENTS URBAINS :

DESSERTES DEPUIS LE RESEAU PUBLIC EXISTANT :

L'accès au parc d'activité sera à la fois possible depuis la route de Faveyrolles et le chemin du Freyssinet. Le carrefour existant sur la route de Faveyrolles sera transformé en rond-point afin que la circulation et l'accès au parc d'activité soit plus sécurisé. Deux accès, créés sur le chemin du Freyssinet, desserviront les voies internes au parc d'activité. Ces voies ont été définies de manière à pouvoir circuler facilement et accéder à chaque parcelle sans avoir à faire un demi-tour sur la voie.

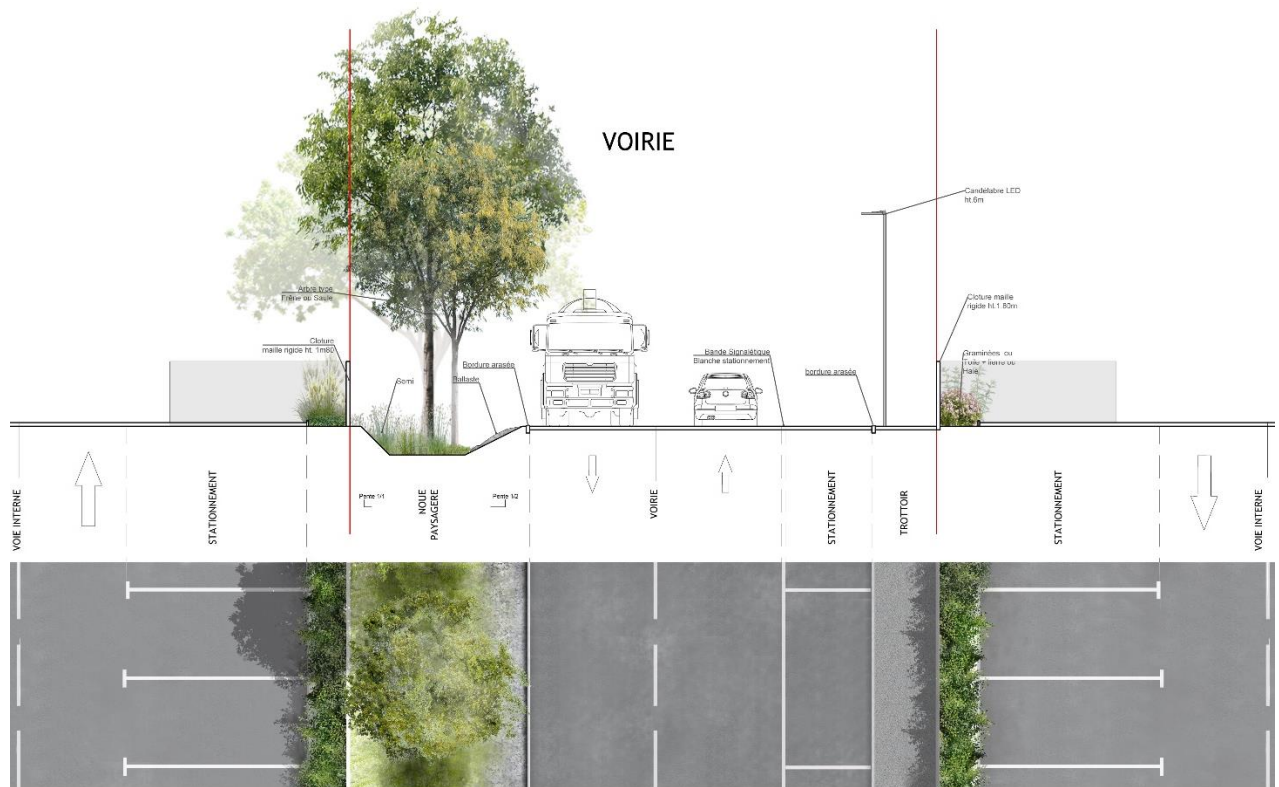
VOIRIES PROJETÉES :

Les entrées et les sorties seront dimensionnées afin de mieux s'adapter aux usages du parc d'activité et de faciliter l'accès aux véhicules et autres camions de livraison (rayon de giration). Comme on peut le voir sur la vue aérienne ci-dessus, une voirie principale à double sens est implantée de manière à desservir les parcelles et de lier les deux accès à la zone d'activité depuis la route de faveyrolles et le chemin du Freyssinet. Une deuxième voirie à sens unique permettra de desservir les lots situés le plus à l'Est.



Vue Aérienne 01

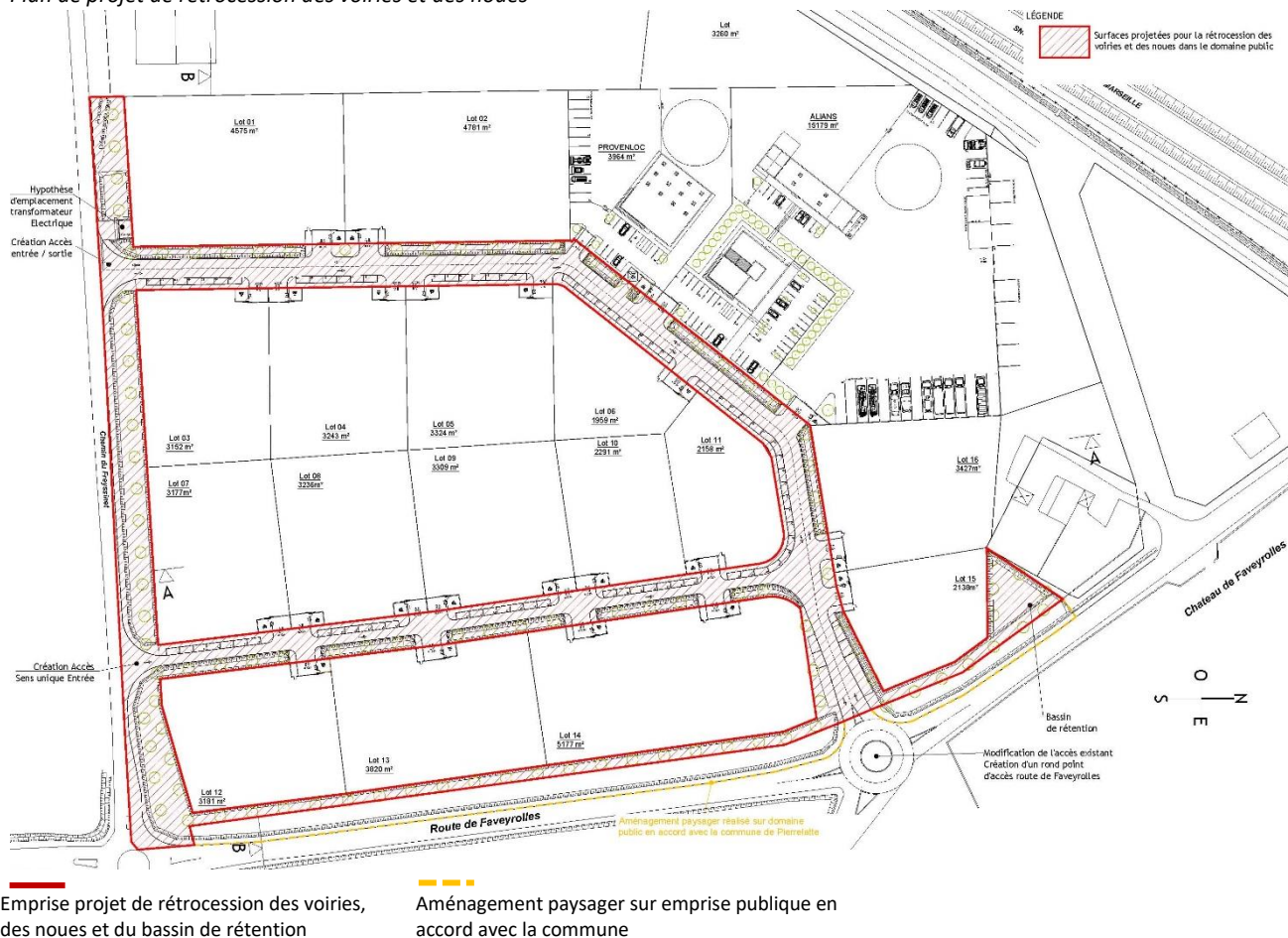
Les voiries seront bordées sur le pourtour extérieur de noues paysagères et coté ilot central d'une bande de stationnement doublée d'un trottoir piéton. La voirie, le stationnement et le trottoir seront à la même altimétrie mais différenciés par des tracés signalétique au sol. Ainsi les accès de lots sont mis à distance (5 mètres) de la route grâce l'épaisseur générée par ces aménagements.



Extrait Coupe texturée B1

Une rétrocession des voiries et des noues à la municipalité est envisagée afin que ces emprises deviennent publiques. Ainsi le projet assure une pérennité et un bon entretien des voiries et des noues paysagères.

Plan de projet de rétrocession des voiries et des noues



STATIONNEMENTS :

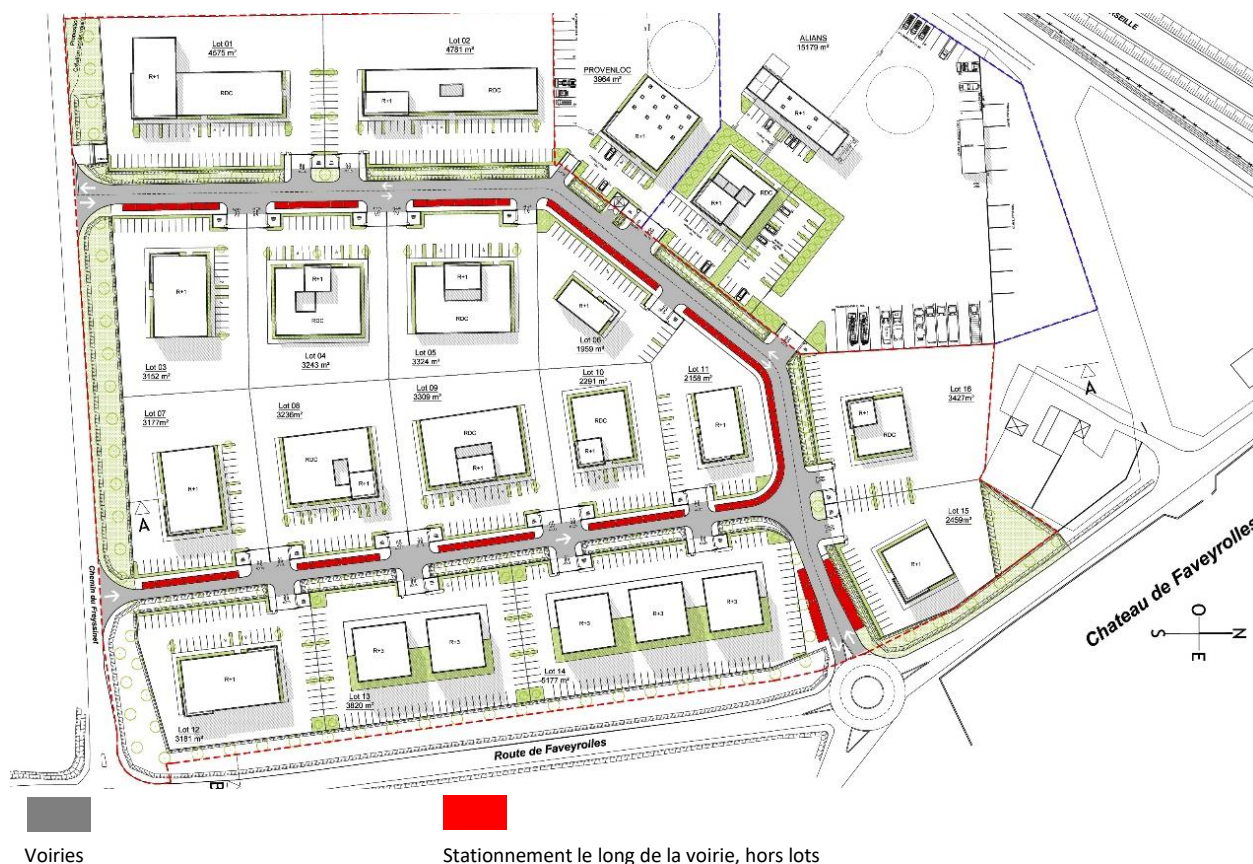
A l'entrée principale de la zone, située au rond-point créé Route de Favayrolles une zone de stationnement permet aux usagers de stationner en entrée et en sortie afin de pouvoir consulter le plan de situation de la zone et repérer son chemin.



Perspective depuis l'entrée route de Favayrolles

Les stationnements implantés le long des voies de circulation communes assureront le stationnement des visiteurs en dehors de voies.

Plan masse – Stationnements et voiries

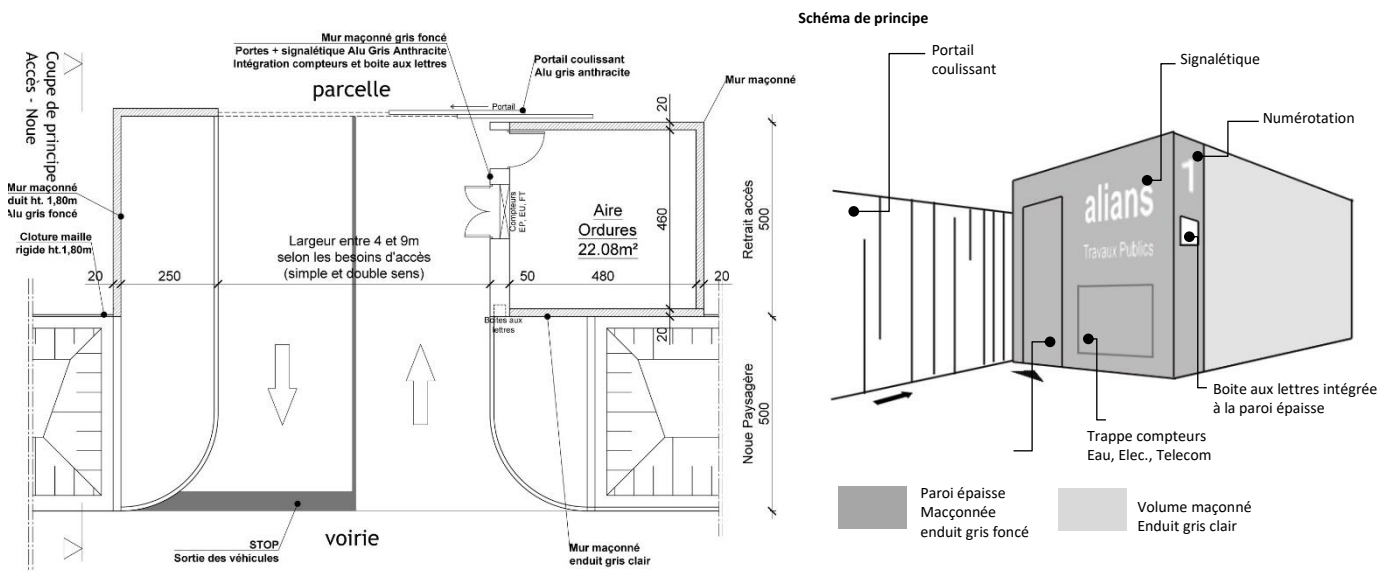


Chaque lot devra assurer ses besoins en stationnement, selon son activité et ses besoins, à l'intérieur de sa parcelle. Les zones en limite de voirie seront privilégiées pour l'emplacement des stationnements, les zones à l'arrière des bâtiments seront dédiées à l'activité et au stockage de chaque lot.

SEUILS D'ACCES AUX LOTS ET LOCALISATION DES COFFRETS ET TRANSFORMATEURS :

Chaque lot sera livré avec une délimitation claire matérialisée par les clôtures et leurs accès aménagés dont le local d'ordures ménagères.

Les accès de chaque parcelle seront matérialisés par le retrait de clôture de 5 mètres par rapport à la voirie. Ce renfoncement permettra d'intégrer l'aire à ordures ménagères en bordure de parcelle, ainsi que la boîte aux lettres et les niches des réseaux dans la paroi épaisse prévu à cet effet. Le volume du local poubelle permet le stockage du portail en position ouvert. La signalétique sera implantée afin d'identifier chaque entreprise. Elle devra respecter la charte graphique imposée dans le règlement. L'entretien et l'équipement (portail) sera à la charge de chaque propriétaire de lot.



DESSERTES DES RÉSEAUX :

Chaque parcelle sera desservie à l'ensemble des réseaux (AEP, EP, EU, TELECOM, EDF).

- Eau potable : Le raccordement au réseau collectif d'eau potable seront créées par le lotisseur, par canalisations souterraines.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur créé par le lotisseur.
- Eaux usées domestiques : Le raccordement au réseau collectif d'assainissement créé par le lotisseur, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.
- Electricité et téléphonie : Les lots seront branchés aux réseaux électrique et téléphonique créés par le lotisseur conformément aux prescriptions des concessionnaires. Les arrivées seront situées dans le mur technique à l'entrée de chaque lot à proximité du local poubelle. Ces branchements seront réalisés en souterrain et chaque acquéreur aura à sa charge les branchements qui lui sont nécessaires.

CLOTURES:

Le site se verra doté de clôtures qui permettront une utilisation du site en toute sécurité et viendront agrémenter l'espace et le rythmer. En bordure de voirie, les clôtures seront réalisées en maille rigide et rythmées par les renforcements des entrées de lots réalisés en maçonnerie et éléments de serrurerie.

Référence Clôture à maille rigide Gris



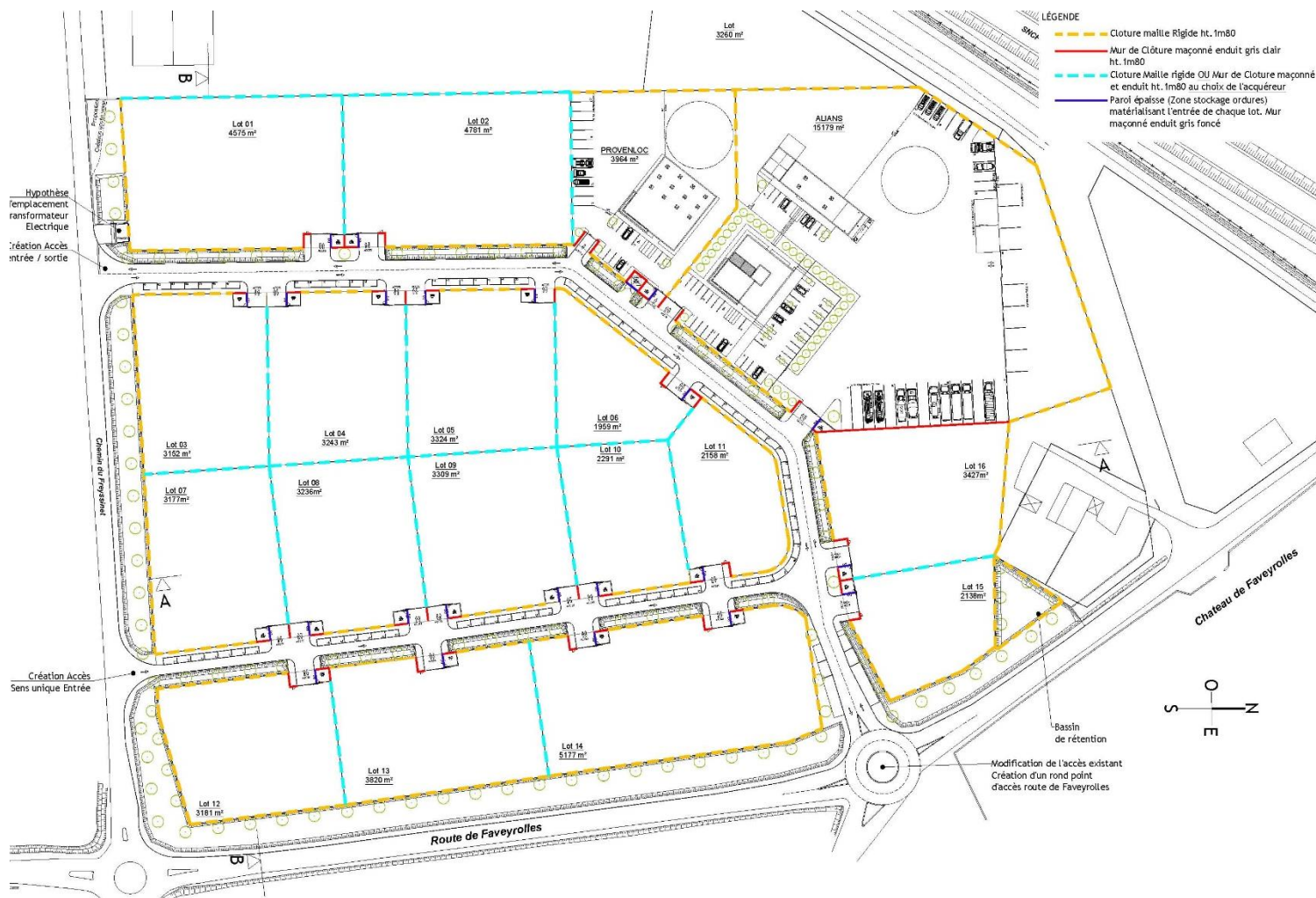
Alternative clôture anti intrusion à maille rigide Gris



Référence mur maçonné enduit Gris



Elles respecteront une hauteur d'1,80 mètres et pourront être en limite séparative de lot soit des clôtures à maille rigide soit des murs maçonnés et enduit gris clair, au choix de l'occupant.



Extrait – Plan masse Clôtures

ECLAIRAGE PUBLIC :

Le réseau d'éclairage public sera réalisé en souterrain par câble. Il sera raccordé à l'armoire de commande, depuis le poste de distribution public.

Le site se verra doté de candélabres et de clôtures qui permettront une utilisation du site en toute sécurité mais qui viendra agrémenter l'espace et le rythmer. Les candélabres et bornes seront de teinte homogène avec les éléments de serrurerie des entrées de lots.

Référence Candélabre VFL540 LED



Référence Borne Antares – métal gris anthracite



Les candélabres posés dans la voie neuve interne au parc d'activité sur le pourtour de l'îlot. Il seront de type LEDs avec une hauteur de foyer fixée à 6 mètres.



Projet référence de candélabre weef VFL 520 (circuit Paul Ricard, le Castelet)

C. AMENAGEMENTS PAYSAGERS :

Au nord du site, un bassin de rétention d'eau paysager a été mis en place. Sur les parcelles qui bordent les routes, des noues paysagères sont implantées ainsi que le long des voiries internes au parc d'activité. Le projet est donc bordé dans toutes les directions par des aménagements paysagers qui en plus d'être



fonctionnels et de répondre aux attentes techniques (bassins de rétention), mettent en valeur le site et le projet un proposant un environnement végétal et des ambiances agréables.

Perspective depuis la Rue – Stationnements, Noue végétalisée, Clôtures maille

Les aménagements paysagers font partie intégrante du projet d'aménagement et structurent l'organisation du site de la même manière que les voiries. L'épaisseur générée par ces noues définit un profil de voirie adapté à la giration des véhicules pour entrer dans chacun des lots et permet aussi de mettre à distance les bâtiments le long des dessertes principales comme la route de Faveyrolles et le chemin de Freyssinet. Les noues seront plantées avec des arbres de type frêne, peuplier ou Saule. Un semi végétalisera l'ensemble. De plus, chaque lot est bordé d'une bande végétale (Arbustes, graminées, plantes couvre-sol) de 1.20 mètres en limite de voirie. Des arbres seront plantés sur les zones de stationnement implantées en limite séparative de lot.

PALETTE VEGETALE :

Afin d'intégrer le projet dans son contexte, le traitement des espaces paysagers sera composé de plantations de végétaux adaptés à la région et au biotope déjà en place. Les nouvelles plantations seront adaptées au climat et peu consommatrices d'eau.

- Arbres Noues paysagères et stationnement

Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Frêne à feuilles étroites



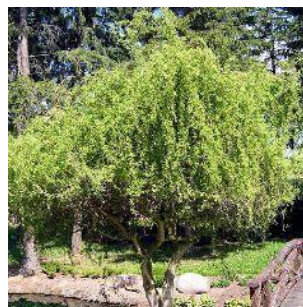
Micocoulier

POPULUS ALBA
Peuplier blanc de Hollande



Arbre de Judée

Salix matsudana 'Tortuosa'
Saule de Pékin tortueux



Olivier de bohème
Elaeagnus angustifolia

Frêne
Fraxinus ornus



Erable du Japon pour les zone
ombargées & patios



- Arbres Haies

ELEAGNUS EBBENGEI
CHALEF



Photinia x fraseri 'Red Robin'



Pittosporum tenuifolium



VIBURNUM TINUS
LAURIER TIN



- Graminées

Miscanthus sinensis 'Zebrinus'
Eulalie zébrée



Miscanthus sinensis
Roseau de Chine



Pennisetum alopecuroides
Herbe aux écouvillons



Stipa tenuissima
Stipe



Imperata cylindrica
'Red Baron'



Festuca glauca
Fétuque bleue



Carex testacea
Laîche orange



- Plantes et couvre sols

Agapanthus Umbellatus
Agapanthe bleue



Aster ericoïdes
'Blue Star'



CEANOTHUS THYRSIFLORUS
Ceanothe rampante



Centranthus ruber 'Alba'
Valériane blanche



Centranthus ruber
Valériane

Cotinus coggygria 'Royal Purple'
Arbre à perruque

Euphorbia characias
Euphorbe des vallons

GAURA



HEDERA HELIX
LIERRE COMMUN



Lonicera henryi
Chèvrefeuille de Henry



Nerium oleander
(Laurier Rose Nain)



Pittosporum NANA



Rosmarinus Corsica 'Blue' rampa



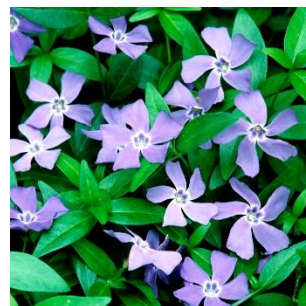
Salvia greggi



Vinca major
Grande Pervenche



Vinca Minor
Petite Pervenche

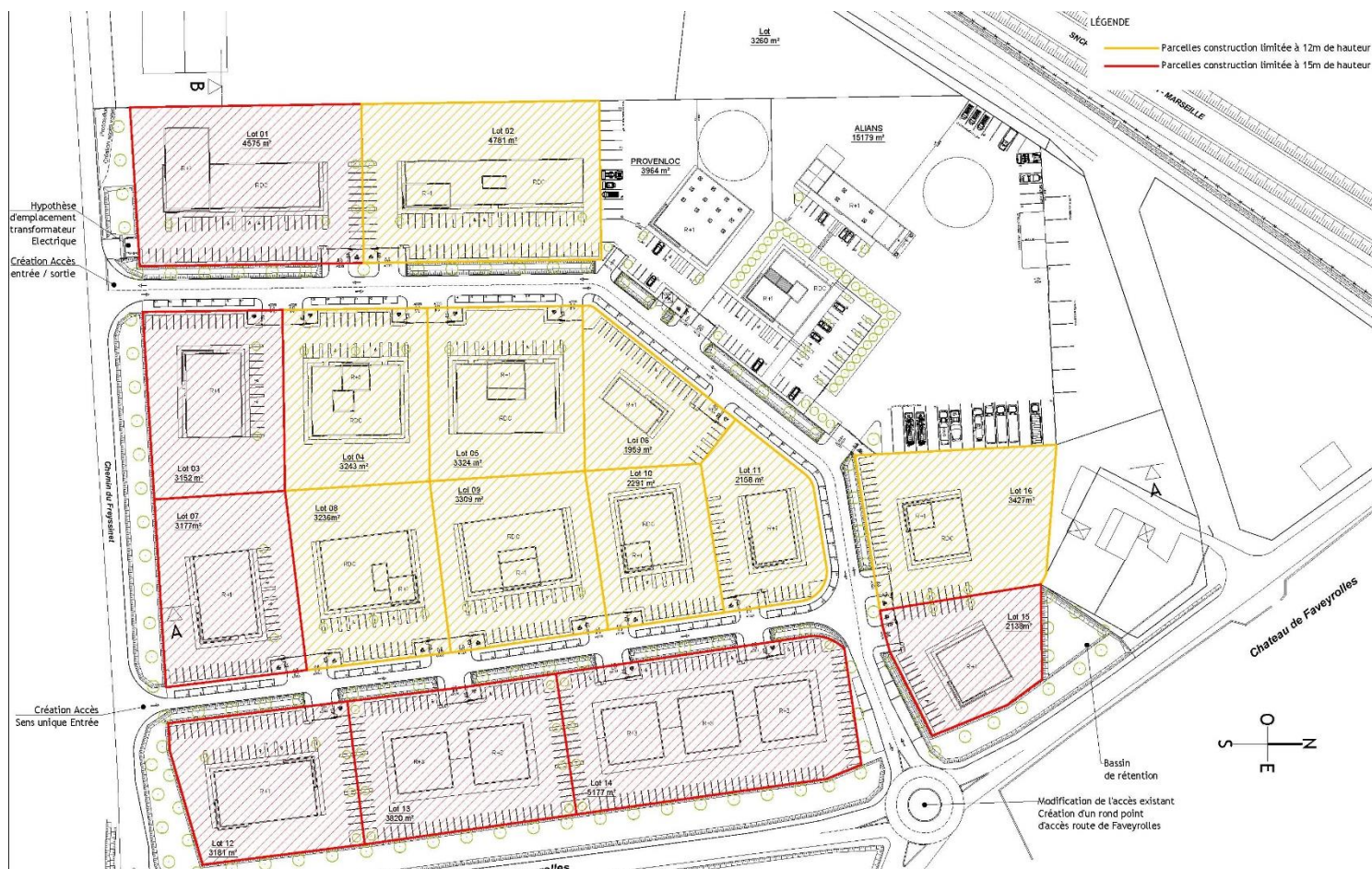


D. ARCHITECTURE :

VOLUMES ET HAUTEURS :

Les hauteurs des hypothèses d'aménagement ont été pensées et établies en fonction des règles imposées sur le site par le règlement d'urbanisme mais aussi avec un travail de topographie traitant les niveaux des voiries, des espaces piétons et enfin des hauteurs de bâtiments limitées à 15m pour les lots en bord de la route de Faveyrolles et du chemin du Freyssinet, et 12m pour les lots en cœur de zone.

Ainsi un front urbain sera matérialisé par les bâtiments en limite de route. Ces constructions seront privilégiés en R+1 avec un volume homogène.



Extrait Plan Masse – Hauteur maximale bâtiments

MATERIAUX :

Les bâtiments devront être traités de la même manière afin de proposer et de mettre en place une unité sur le site. Les bâtiments Alians et Provenloc déjà conçus et soumis à une demande de permis de construire serviront de base et d'exemple quant au traitement de volumes et à l'utilisation des matériaux.



Perspective – Bâtiment Alians

Concernant les façades extérieures on retrouve l'utilisation d'un enduit pour les bâtiments réalisés en maçonnerie ou bien un bardage métallique voir un parement minéral de type Eternit pour les bâtiments en charpente métallique. Les soubassements sont traités en gris, Les volumes en porte à faux sont eux

traités en parement minéral ou cassettes métalliques proches du blanc associé à des ensembles menuisé avec des cadres gris anthracite.

Le règlement associé à la demande de permis d'aménager précise les dispositions et préconisations architecturales à appliquer.

E. ACTIVITES & EFFECTIFS :

Afin d'estimer la population qui pourra prendre possession des locaux, nous présentons ci-après une extrapolation des effectifs par lots sur la base des lots 17 et 18 dont les activités sont connues.

Alians :

- Effectif maximum permanent dans le bâtiment de bureaux : 15 personnes
- Effectif maximum permanent dans les ateliers : 5 personnes
- Effectif maximum ponctuel sur site avant de partir sur les chantiers extérieurs : 40 personnes

Provenloc :

- Effectif maximum permanent dans le bâtiment de bureaux : 4 personnes
- Effectif maximum permanent dans les ateliers : 6 personnes

Sur la base de ces effectifs on peut considérer que sur les grand lots, l'effectif maximum permanent sera de l'ordre de 25 personnes et que sur les petits lots de 10 personnes, soit $6 \times 20 = 120$ et $7 \times 10 = 70$.

Concernant les lots 12,13 et 14 dont les constructions pourront être édifiées en R+3, et en fonction des activités décrites ci avant, l'effectif peut être estimé en fonction de sa surface : environ 2500 m² d'ateliers soit environ 50 personnes et 5000 m² de bureaux soit 150 personnes.

Au total nous pouvons estimer la population sur le site à environ : 390 personnes ramené à 400 maximum en simultané.

F. TABLEAU DE SURFACES :

Tableau des surfaces			
LOTS	SURFACE DES TERRAINS (m ²)	EMPRISE CONSTRUCTIBLE DES TERRAINS (m ²)	EMPRISE BATIE (m ²) cf. hypothèse d'implantation PA9
1	4575	3300	1087
2	4781	3469	1014
3	3152	2115	600
4	3243	2198	793
5	3324	2269	880
6	1959	1116	200
7	3177	2136	600
8	3236	2192	793
9	3309	2257	908
10	2291	1423	500
11	2158	1328	375
12	3181	2151	700
13	3820	2657	800
14	5177	3768	1200
15	2138	1312	400
16	3427	2346	400
TOTAL	52948	36037	11250

Projet rétrocession (voiries, stationnement sur voiries, noues, bassin de rétention, trottoirs): 15571 m²