

SARL d'architecture DWA
au capital de 50.000€
RCS Lyon B 379 198 740



t. 04 72 766 766
m. contact@dwa-architectes.fr
w. www.dwa-architectes.fr

Siège social
10, boulevard Yves Farge
69007 Lyon

Agence de Lyon
10, boulevard Yves Farge
69007 Lyon

Agence de Mâcon
9, rue Perrier
7100 Mâcon

Agence de Cavailon
155, rue de la République
84300 Cavailon

PC4 - Notice descriptive du projet Information relative à l'Article R 434-8 du code de l'urbanisme

en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007

créé par Décret n°2007-18 du 18 janvier 2007 – art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

REAMENAGEMENT SITE COMMERCIAL

PC Pièces complémentaires 10 février 2021

nature de l'établissement : Réaménagement d'une surface commerciale avec division en cellules, création d'un restaurant et bureaux

adresse : 43 avenue de Bellande

commune : 07200 Aubenas

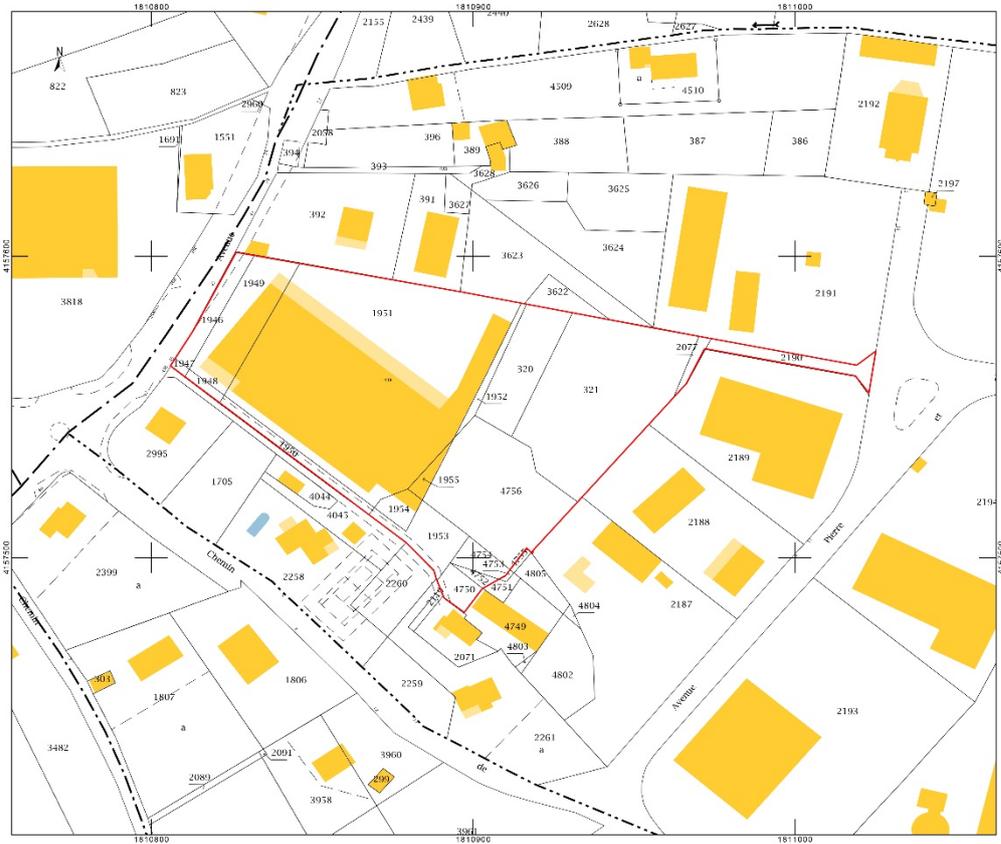
type d'activité(s) exercées(s) dans l'établissement : Type M N P et bureaux code du travail



I. PRÉSENTATION DU TERRAIN

1. Données cadastrales

Le tènement se trouve sur les parcelles Section D : 320, 321, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 2190, 2077, 4750, 4752, 4754, 4756 pour une contenance totale de 10 567 m².



Plan de cadastre



Vue aérienne

2. État initial du terrain et ses abords

L'avenue de Bellande constitue un des axes principaux de la Ville d'Aubenas.

Le tissu est caractérisé par la présence de plusieurs bâtiments commerciaux qui s'alternent aux maisons individuelles.

Le site objet du Permis de Construire est bordé à l'Ouest par l'avenue de Bellande, d'où s'effectue l'accès principal, au Nord et au Sud par des voiries de desserte privées ouvertes à la circulation, à l'Est par des terrains occupés par des entrepôts et donnants sur la rue Pierre et Marie Curie.

Le terrain est caractérisé par des différences altimétriques importantes.

Les bâtiments se trouvent au niveau de l'avenue de Bellande.

Le site est occupé principalement par un bâtiment de 2680m², qui était un magasin de bricolage jusqu'en 2016.

Une extension de ce bâtiment, réalisée dans les années 1990, fait l'objet du Permis de Démolir 007 019 20 D 0003 accordé le 12 octobre 2020.

Le bâtiment existant conserve son usage commercial et est divisé en plusieurs cellules.

Un bâtiment neuf sur deux niveaux est construit à la place de la construction démolie, en conservant le sous-sol.

Il a une quantité importante d'espaces verts sur l'unité foncière, mais pas d'arbres remarquables.

Il s'agit pour la plupart d'une végétation sauvage de basse hauteur dans la partie en contrebas à l'Est.

Une clôture décorative de grande hauteur, support d'enseigne, caractérise l'entrée du site.



Vue depuis l'avenue de Bellande



Vue Nord du bâtiment commercial existant



Vue de la voirie au Sud



Vue de la partie Est du terrain

II. RESPECT DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet se situe en zone UE, à vocation d'activités économiques.

Les distances des limites sont inchangées par rapport aux constructions existantes sur le site.

La hauteur maximale autorisée est de 12m : la construction projetée aura une hauteur de 11.35m.

Au regard du règlement, les places de stationnement à créer sont à calculer uniquement sur les surfaces de nouvelle construction.

Les places existantes avant le projet sont 39, situées en partie Ouest du terrain au niveau des commerces.

Cette partie du stationnement est réaménagée pour rendre plus aisé l'accès aux places et aux commerces. On y retrouve 32 places (25+7).

Il faut prévoir 20 places pour le restaurant (surface de la salle = 193m² - exigé 1 place / 10m²) et 13 places pour les bureaux (SDP = 262m² - exigé 1 place / 20m²).

Le parking créé à l'Est du terrain en partie basse totalise 40 places dont 2 accessibles PMR :

- 7 place pour compenser les places existantes
- 20 + 13 soit 33 places pour les nouvelles constructions.

Un local clos et couvert pour le stationnement des vélos est prévu sous la terrasse du restaurant au niveau du nouveau parking : il contient 1 place vélo pour 2 places de stationnement véhicules règlementaires créés (33), soit minimum 17 vélos sur une surface de 34m².

10 arbres à haute tige sont plantés aux abords du nouveau parking (1 arbre / 4 places de stationnement).

III. PRÉSENTATION DU PROJET

1. Aménagement du terrain

L'aménagement actuel du terrain est respecté : l'accès direct depuis l'avenue de Bellande aux surfaces commerciales, les voiries internes de desserte, et la volumétrie du bâti existant sont conservés.

2. L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles

Le bâtiment existant sur le site est caractérisé par une architecture atypique, constituée d'une structure bois remarquable. La structure principale est conservée, les façades Nord et Ouest sont remplacée par un bardage métallique type cassette et des ouvertures généreuses

La nouvelle construction s'implante à l'endroit de l'ancienne extension, au-dessus du sous-sol qui est conservé.

Elle est constituée d'un restaurant au RDC et des bureaux au R+1.

Il s'agit d'une volumétrie simple, caractérisé par des ouvertures adaptées aux usages et des éléments décoratifs en bois.

Le bâtiment est couvert par une toiture terrasse gravillonnée.

Entre les deux bâtiments une circulation verticale extérieure pour le public est créée, qui relie le parking en contrebas à l'Est au niveau des commerces et du restaurant. **Elle est constituée d'un ascenseur et d'un escalier extérieur en structure métallique.**

Des grandes terrasses sont créées en porte-à faux sur la façade Est des constructions.

La relation satisfaisante du bâtiment avec son environnement immédiat est préservée et améliorée.

Le bâtiment existant conservé (SDP totale = 2680m²), qui était occupé précédemment par une surface commerciale, sera divisé en 4 cellules :

- Cellule A : vente aux professionnels, comprenant 670m² de surface de vente, 144m² de bureaux et 154m² de réserves (SU totale = 968m²)
- Cellule B : vente aux particuliers, comprenant 499m² de surface de vente, 32m² de bureaux et 67m² de réserves (SU totale = 608m²)
- Cellule C : vente aux particuliers, comprenant 295m² de surface de vente, 196m² d'atelier, bureaux et locaux sociaux, dont 100m² en mezzanine (SU totale = 491m²)
- Cellule D : salle de jeux, comprenant 632m² accessibles au public et 38m² de bureaux (SU totale = 670m²), plus une terrasse de 330m²

La nouvelle construction comprend (SDP totale = 524m²) :

- RDC : restaurant de 262m² de SDP (dont 193m² de salle de restaurant et bar), plus une terrasse de 125m²
- R+1 : bureaux de 262m² de SDP (SU = 259m²), plus un balcon de 50m².

Chaque aménagement intérieur fera l'objet d'un AT spécifique à déposer par le preneur.

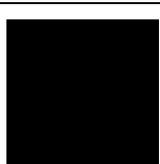
3. Le traitement des constructions, clôtures et aménagements situés en limite de terrain

La clôture sur rue actuelle est constituée d'une structure métallique haute, qui est supprimée pour améliorer la visibilité des bâtiments.

Seul le muret est conservé, afin de gérer la différence altimétrique.

Les autres clôtures existantes sont conservées.

4. Les matériaux et les couleurs des constructions

	Bâtiment neuf : enduit gratté fin gris
	Bâtiment existant : béton lasuré gris
	Bâtiment existant : bardage métallique en cassette noir

	Serrureries laqué RAL noir
	Menuiseries laqué gris
	Bardage et éléments décoratifs en bois

5. Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer

Les surfaces non occupées par les constructions ou le stationnement sont aménagés en espaces verts.

4 bacs plantés sont prévus pour agrémenter le parking existant au niveau des commerces.

En partie basse, la surface du terrain non occupé par le parking (3000m² environ) est conservée en pleine terre et plantée de végétation de type local et qui demande peu d'eau et d'entretien.

Ceci favorisera l'infiltration des eaux de pluie.

10 arbres à haute tige sont plantés aux abords du nouveau parking.

6. L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

La sécurité des usagers travaillant sur le site et des futurs clients est prise en compte.

Les circulations et les accès existants sont conservés, les aires de stationnement existantes sont réaménagées afin d'élargir les espaces de circulation.

Des protections type potelet sont prévues entre la circulation automobile et les espaces utilisées par les piétons le long des vitrines des commerces.

L'abri pour les vélos est situé sous la terrasse du restaurant, au niveau du parking créé.

7. Eaux pluviales du parking

Le parking créé est situé en contrebas de la construction et entouré d'espaces verts.

Il est prévu avec une déclivité de 2% pour récupérer les eaux de pluies gravitairement.

Les eaux sont filtrées par séparateur hydrocarbure.

IV. ÉNERGIE

L'isolation du bâtiment créé est conforme à la RT 2012.

Des climatisations réversibles indépendantes sont prévues pour chaque surface de vente, le restaurant et les bureaux : elles produiront du chaud et du froid, ce qui permet de réguler la température de manière constante et d'éviter les amplitudes thermiques.

Les menuiseries aluminium sont à rupture de pont thermique.

La gestion des zones d'éclairage aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur permettra d'optimiser les consommations électriques.

Quelques places de stationnement sont dotées de bornes pour la recharge des véhicules électriques.

Chaque cellule, le restaurant, les bureaux et les parties extérieures communes sont indépendants au niveau des réseaux pour une optimisation des consommations : électricité, télécom, eau potable.

La puissance électrique nécessaire estimée est de 35 kVA pour chaque commerce, les bureaux et les parties communes, et de 90 kVA pour le restaurant.

Confort visuel et éclairage naturel

Le confort des usagers est optimisé dans les commerces par l'éclairage naturel : les grandes baies vitrées des entrées en façade servent à éclairer naturellement les espaces utiles et les circulations intérieures.

Le restaurant est éclairé par des larges baies vitrées.

Les ouvertures des bureaux sont proportionnées à l'usage et assurent l'éclairage naturel des espaces de travail.

Gestion des déchets

Le tri sélectif des déchets sera prévu et optimisé par bacs séparatifs et par bennes de tri sélectif.

NOTE HYDRAULIQUE

Afin de réguler le rejet des eaux de pluie, le dispositif prévu est :

- Bassin de rétention à ciel ouvert
- Emplacement à l'Est du parking créé, en partie basse du terrain
- Son volume doit correspondre à 45l/m² pour toutes les surfaces nouvellement imperméabilisées. (le parking inférieur, le nouveau bâtiment et la terrasse supérieure).
- Le débit de fuite est égal à 80l/s/ha
- Prévoir un ouvrage de régulation avec surverse.
- L'ensemble sera raccordé sur le domaine public rue Marie Curie (à l'Est).
- Volume estimé = $45 \cdot (1140 + 330 + 280) / 1000 = 45 \cdot 1750 / 1000 =$ environ 80m³
- Débit de fuite = $80 \cdot 0.1750 = 14l/s$