

Notice descriptive

Le projet proposé concerne la construction de bâtiments sur la ZAE Fortuneau située à l'Ouest de Montélimar. Ces bâtiments de type halls industriels sont destinés à l'accueil de surfaces commerciales sous forme de show-room, d'entrepôts liés à l'activité ainsi que des bureaux pour les commerciaux et administratifs de la société. L'activité projetée est destinée exclusivement à une clientèle professionnelle. Le show-room permettra d'exposer les matériaux et matériels que les entreprises pourront commander sur place ou par l'intermédiaire de la plateforme numérique mise en place dans les bureaux du bâtiment arrière (B). Aucune vente à emporter n'est prévue. Les livraisons aux entreprises seront assurées par le maître d'ouvrage.

Au stade du dépôt de la demande de permis de construire, l'aménagement des locaux n'est pas encore défini. Chaque cellule devra faire l'objet d'une déclaration individuelle (AT) suivant ses caractéristiques propres. La présente demande ne traite que l'enveloppe et les circulations communes pour chaque bâtiment. Le bâtiment A accueillera du public et sera classé ERP, le bâtiment B est destiné à la plateforme de vente avec ses entrepôts destinés aux livraisons et sa plateforme de bureaux pour les commerciaux travaillant par téléphone et internet.

Le site

Le terrain support de l'opération est composé des parcelles cadastrées ZW 340 & 285 A et a une superficie de 6775 m2. Situé à l'intersection des chemin Fortuneau et de Pouloumard, il est accessible par ce dernier sur son alignement Ouest. Sa topographie est plane et ne comporte pas de végétation remarquable. Il est longé par une voie ferrée coté Est et adossé à un massif arboré en façade Nord. Une ligne à haute tension traverse le tènement dans le sens Nord-Sud et le divise en deux parties. Aucun portique n'est sur la propriété. L'obligation du respect des distances de sécurité vis-à-vis des câbles pour toute construction a déterminé la répartition du programme initial sur deux bâtiments situés de par et d'autre de la ligne HT avec une zone de stationnement intermédiaire. Cette proposition présentée préalablement à l'organisme en charge des lignes électriques a été validé par la RTE.

Le terrain est en zone AUIcg du PLU en vigueur. La zone de sismicité est modérée (3) et il n'est pas concerné par le PPRI. Le terrain est situé en zone de prévention archéologique. Un diagnostic archéologique assuré par l'INRAP sera donc réalisé en parallèle de l'instruction du permis de construire. L'historique des parcelles constituant la propriété montre que celles-ci ne sont pas touchées par l'arrêté préfectoral N° 05-278 du 3 octobre 2005 imposant une réhausse de 80 cm de l'assise du projet par rapport au niveau du terrain naturel.

Les réseaux d'adduction électrique, téléphonique et d'eau sont en bordure de parcelle ainsi que le réseau de tout à l'égout. Les eaux pluviales seront traitées par absorption sur le terrain.

Un poteau incendie (S26) assurant 106 m3/h pour une pression de 1 bar localisé à l'angle du chemin de Pouloumard et du chemin dit de Fortuneau à moins de 200m participera à la défense incendie du site.

Le projet

Suite aux contraintes des lignes électriques H.T. et dans le respect des règles du PLU de la zone (zone non aedificandi de 5 m en périphérie), le bâti proposé optimisera la possibilité d'implantation. Pour une emprise au sol globale de 3021 m2 inférieure aux 2/3 de la surface du terrain, les trois activités professionnelles prévues se répartiront sur deux niveaux. Les deux volumes de type construction industrielle et d'une hauteur maximale de 15 m (au niveau de l'enseigne principale sinon 12.30 m au maximum pour le bâtiment A) seront de forme simple. Les façades « extérieures » seront parallèles aux limites de propriété, l'angle des façades « intérieures » déterminé par la contrainte des lignes H.T.. Couverts de toitures à deux pans, un acrotère périphérique horizontal en relevé permettra d'éviter un effet de pignons multiples et la mise en place de barrières de sécurité pour les interventions techniques éventuelles.

La façade commerciale proprement dite sera tournée vers le chemin de Pouloumard à l'Ouest. Cette façade, largement vitrée, sera équipée d'un auvent sans appui au sol permettant d'atténuer l'effet trop massif en donnant du relief. Un support d'enseigne visible depuis le chemin Fortuneau marquera la situation du commerce. Les premiers étages seront éclairés naturellement par de grands châssis vitrés disposés en bandeaux. Les entrepôts seront équipés de portes sectionnelles. Chaque activité aura un accès indépendants des autres.

Une voie de desserte interne longera la limite Sud. Les places de stationnement au nombre de 70 (nombre déterminé suivant les surfaces de chaque activité) se répartiront en position centrale entre les bâtiments et le long des limites parcellaires Nord et Sud. Aucun cul-de-sac ne sera aménagé.

La zone accessible au public sera concentrée à l'entrée de la parcelle. Un parking dédié leur y sera réservé.

Les matériaux

Les bâtiments auront des façades habillées de bardages métalliques type cassettes à dominante anthracite RAL 7016. Le bâtiment B se différenciera par « un portique » de couleur blanche sur sa façade Ouest, couleur que l'on retrouvera sur le long pan Sud du bâtiment A sous forme d'éléments verticaux qui briseront la monotonie de la façade. Le rez-de-chaussée des commerces sera largement vitré avec de vitrines aluminium de même couleur que le bardage. Les châssis des étages reprendront également la même teinte RAL. Les couvertures seront en bac acier de couleur blanche pour éviter la surchauffe, non visibles depuis le sol. Elles supporteront des panneaux photovoltaïques sur toute leur surface. Les façades principales seront supports d'enseignes. La surface de ces panneaux sera inférieure à 15% de la surface des façades porteuses. Des éclairages leds souligneront les points importants amenant ainsi une animation visuelle à la tombée du jour tout en respectant les horaires d'éclairage autorisés.

Aménagements extérieurs

L'accès au site depuis le chemin de Pouloumard sera contrôlé par un portail coulissant de 5.00m, dimension suffisante pour permettre le croisement de véhicules. Ouvert en permanence dans la journée, il sera décalé de la chaussée afin d'éviter tout stationnement perturbatoire pour le trafic lors de son ouverture.

Les zones de stationnements seront recouvertes de dalles alvéolaires gravillonnées ou en stabilisé pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront récupérées et infiltrées directement sur la parcelle par des tranchées drainantes, des puits d'infiltration, des noues voire des zones de stockage tampon permettant une inertie dans le traitement de ces eaux. Une partie de ces eaux sera utilisée pour l'arrosage des espaces verts. Une étude de dimensionnement hydrologique est jointe au dossier.

Conformément au PLU, les espaces verts représenteront plus de 15% de la superficie de la parcelle. Pour 3 places de stationnement et 100 m2 de terrain, un arbre de haute tige sera planté soit un total de 98 unités réparties en périphérie du projet, la présence des lignes à haute tension interdisant leur implantation au niveau du stationnement central. Bien que règlementaire, cette mesure est difficilement applicable sur cette parcelle à cause des lignes HT.

Le terrain sera entièrement clôt par des grillages métalliques à mailles rigides de couleur noire et d'une hauteur de 1.80m.

	EURL d'Architecture Frédéric CHABUT 8 rue A. de Vigny - 26000 VALENCE Tél. 04 75 78 04 49 - atelier.chabut@orange.fr <small>Ordre Architectes n° S18150 - SIRET 81534652300013</small>	CONSTRUCTION D'UN SHOW ROOM, D'ENTREPOTS ET DE BUREAUX - SCI JAD		04a	A
		Notice descriptive		PC	
		EN 22/12/2021	Echelle :	ATELIER FRÉDÉRIC CHABUT <small>EURL d'architecture</small>     	