

# **NOTICE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE**

## **21 064 Ensemble commercial / CHATUZANGE-LE-GOUBET**

### **SOMMAIRE**

#### **1° INTRODUCTION**

#### **2° L'ACCÈS AU TERRAIN ET SES ABORDS**

#### **3° LE PROJET**

##### **a) L'aménagement du terrain / Le parti pris architectural et paysager**

##### **b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles**

##### **c) L'organisation et l'aménagement de l'espace extérieur**

###### **° *Les espaces libres***

###### **° *Le parc de stationnement, la gestion des flux et des accès***

##### **d) Les aménagements techniques liés à la gestion des réseaux**

###### **° *Les réseaux***

##### **e) Energie et Développement durable**

###### **° *Les choix énergétiques et thermiques***

###### **° *Les déchets***

## **1° Introduction**

La société **SAS SEMAYORK** envisage de créer un ensemble commercial. Le projet se situera à CHATUZANGE-LE-GOUBET (26 300) – 8 Rue Marcel Battelier .

## **2° L'accès au terrain et ses abords**

Le terrain est référencé au cadastre de la commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26 300) sous la section AC et concerne les parcelles 25, 80 et 81. Il se situe en zone « Ui » du PLU de la commune. Sa superficie totale est de **10 193 m<sup>2</sup>**.

Le terrain est accessible via une nouvelle rue créée à partir de l'Avenue du Général de Gaulle. L'urbanisation environnante est variée et comprend des zones comportant des bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux et des bâtiments d'habitations.

## **3° Le projet**

### **a) L'aménagement du terrain / Le parti pris architectural et paysager**

Situé en zone périurbaine de la commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET et aux portes de ROMANS-SUR ISERE, le terrain est une friche d'une ancienne activité artisanale. Le projet a pour but de moderniser cette friche et de lui donner une nouvelle destination afin d'en faire un centre d'activité commerciale, d'activités tertiaires et de service idéalement placé de part sa situation géographique. Le parti pris architectural et paysager sera de créer un ensemble compact de manière à optimiser l'emprise au sol sur le foncier. Les deux bâtiments projetés permettront d'accueillir plusieurs activités diversifiées ; d'une part économiques avec un commerce alimentaire, une cellule d'exposition type showroom, des activités de service ( garage, réparation pare-brise), et aussi tertiaire avec deux cellules de bureaux ( non accessible au public ). La cellule 2 pourrait accueillir du public dans une activité tertiaire. En ce qui concerne le paysage, l'environnement proche est construit avec parcimonie. Des parcelles alentours sont vierges de construction. La stratégie adoptée est d'approcher une urbanisation de l'unité foncière, avec conservation du végétal ( surface d'espace verts de pleine terre répartie sur l'ensemble du site, plantation d'arbres de haute tige ). Concernant les matériaux et les teintes utilisés, ceux-ci seront mis en place de manière à créer une harmonie entre, d'une part, la sobriété de l'architecture commerciale et d'autre part, un écho à la nature et au paysage environnant ; notamment grâce au concept du bardage type claire voie ton marron combiné au bardage métallique ton gris noir. Des auvents type claire-voie animeront également les façades.

### **PROJET :**

Actuellement, la parcelle est occupée par un bâtiment d'une surface de plancher de 980 m<sup>2</sup>. Le projet nécessite la démolition de celui-ci.

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial composé de 2 bâtiments :

#### **Bâtiment 1 :**

##### **RDC :**

Cellule 1 : magasin grande distribution / alimentaire + auvent Drive associé  
Surface de plancher = 962 m<sup>2</sup>  
Surface de vente = 650 m<sup>2</sup>

Cellule 2 :  
Surface de plancher = 200 m<sup>2</sup>  
Surface accessible au public = 120 m<sup>2</sup>

Cellule 3 :

Surface de plancher = 337 m<sup>2</sup>

Surface accessible au public = 320 m<sup>2</sup>

+ Surface pour accéder au R+1 (bureaux) = 42 m<sup>2</sup>

**R+1 :**

Bureau n°1 :

Surface de plancher = 273 m<sup>2</sup>

Non accessible au public

Bureau n°2 :

Surface de plancher = 167 m<sup>2</sup>

Non accessible au public

+ Surface pour accéder aux bureaux = 16 m<sup>2</sup>

SOIT TOTAL BÂTIMENT 1 = 1997 m<sup>2</sup>

**Bâtiment 2 :**

Cellule 3 : garage réparation automobile

Surface de plancher = 322 m<sup>2</sup>

Surface accessible au public = 25 m<sup>2</sup>

Cellule 4 : cellule réparation pare-brise

Surface de plancher = 196 m<sup>2</sup>

Surface accessible au public = 34 m<sup>2</sup>

SOIT TOTAL BÂTIMENT 2 = 518 m<sup>2</sup>

+ 1 station service (**Fera l'objet d'une demande de permis de construire ultérieure avec dépôt du dossier ICPE associé**)

+ 1 station de lavage. La zone d'aspiration sera camouflée de l'espace public par un paravent ajouré de tasseau ton bois.

SURFACE DE PLANCHER TOTALE SUR L'UNITE FONCIERE APRES-PROJET = 2515 m<sup>2</sup>

**b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles**

Le projet totalise une surface de plancher de **2515 m<sup>2</sup>** pour une emprise au sol totale de **2469 m<sup>2</sup>** soit **24 %** de la superficie totale du terrain.

Le traitement paysager du site, les teintes et les matériaux de façade seront pensés de manière à fabriquer un ensemble commercial permettant à la fois de moderniser cette friche artisanale et de créer un environnement attrayant et paysager.

**Matériaux et teintes :**

**BÂTIMENT 1 :**

**Façade Est:**

- Bardage claire-voie ton marron / Auvent claire-voie ton marron / Lames Hairplan 300 ton gris noir / Menuiseries aluminium ton gris foncé

**Façade Sud:**

- Bardage claire-voie ton marron / Lames Hairplan 300 ton gris noir / Menuiseries aluminium ton gris foncé

**Façade Ouest:**

- Bardage claire-voie ton marron / Auvent claire-voie ton marron / Lames Hairplan 300 ton gris noir / Menuiseries aluminium ton gris foncé

**Façade Nord:**

- Bardage claire-voie ton marron / Auvent claire-voie ton marron / Lames Hairplan 300 ton gris noir / Menuiseries aluminium ton gris foncé

De grandes baies vitrées mettront en évidence les entrées et sorties des cellules.

La toiture sera traitée en bac acier avec une finition étanche ton gris, elle aura une pente de 3,1 %.

**BÂTIMENT 2 :**

**Façade Est:**

- Bardage claire-voie ton marron / Lames Hairplan 300 ton gris noir / Menuiseries aluminium ton gris foncé

**Façade Sud:**

- Bardage claire-voie ton marron / Lames Hairplan 300 ton gris noir / Menuiseries aluminium ton gris foncé

**Façade Ouest:**

- Bardage claire-voie ton marron / Lames Hairplan 300 ton gris noir

**Façade Nord:**

- Bardage claire-voie ton marron / Lames Hairplan 300 ton gris noir / Menuiseries aluminium ton gris foncé

De grandes baies vitrées mettront en évidence les entrées et sorties des cellules.

La toiture sera traitée en bac acier avec une finition étanche ton gris, elle aura une pente de 3,1 %.

**c) L'organisation et l'aménagement de l'espace extérieur**

***Les espaces libres***

Espaces verts après-projet : **1480 m<sup>2</sup>** soit environ **15 %** de la superficie totale du terrain.

**Environ 73 arbres seront plantés :** Seront privilégiés les essences vives et locales, le mono-spécifisme sera évité au maximum. Les plantations permettront de participer à l'amélioration et à la valorisation de l'aménagement projeté, elles assureront des vues agréables sur les espaces extérieurs.

***Le parc de stationnement, la gestion des flux et des accès***

Les flux des camions de livraisons seront indépendants des flux de la clientèle. Par ailleurs, la livraison des magasins n'aura pas lieu lors des horaires d'ouverture des établissements. Les zones de livraison se trouveront à l'arrière des bâtiments.

Le parking extérieur de l'ensemble projeté, sera composé de **119** places de stationnement dont **4** places réservées et sécurisées pour les personnes à mobilité réduite. Des emplacements pour la recharge des véhicules électriques seront présents ( 10 % du nombre de places total soit 12 places ). Des emplacements abrités sous les auvents pour les cycles seront prévus.  
**( 15 emplacements prévus au total )**

Les voies de circulation des véhicules de la clientèle auront une largeur de 6,00 m dans les deux sens. L'entrée et la sortie de la surface commerciale seront protégées par une zone piétonne sécurisée et éclairée, facilement identifiable par sa couleur et son aspect. Elle desservira l'ensemble du parking. Elle assurera une circulation ouverte, abritée et sécurisée à l'ensemble des piétons .

Pour la sécurité des personnes, le parc de stationnement sera équipé de candélabres L.E.D, et seront intégrés des dispositifs de régulation ou de baisse d'intensité.

L'allumage, l'extinction et la variation seront pilotés par un système de prise en compte de la lumière naturelle afin de réduire les consommations électriques.

#### **d) Les aménagements techniques liées à la gestion des réseaux**

##### ***Les réseaux***

Tous les réseaux nécessaires au projet seront raccordés en souterrain.

Le réseau d'eaux usées se raccordera sur le réseau public existant en respectant les dispositions du cahier des charges d'assainissement de la commune.

Le traitement des eaux pluviales sera réalisé à la parcelle, par infiltration dans les espaces verts et les revêtements perméables ( matériaux drainants au niveau des places de stationnement ).

Des ouvrages de rétention seront prévues en complément des ouvrages d'infiltration, selon la perméabilité des sols.

#### **e) Energie et Développement durable**

Le secteur du bâtiment étant le plus gros consommateur d'énergie en France, nous nous engageons à appliquer la réglementation thermique « Grenelle de l'environnement 2012 » avec un résultat de +15% par rapport à la valeur réglementaire.

Pour ce faire l'enveloppe du bâtiment sera isolée en respectant la RT 2012 avec une perméabilité à l'air inférieure à 1,00m<sup>2</sup>/h.m<sup>2</sup> de parois déperditives, un coefficient de transmission thermique (U) inférieur à 0,36W/m<sup>2</sup>.K, et un ratio de transmission thermique linéaire des ponts thermiques du bâtiment n'excédant pas 0,28W/m<sup>2</sup>SHONrt.K.

##### ***Les choix énergétiques et thermiques***

- Le auvent qui anime la façade joue également le rôle de protection solaire en été et permet une diminution de consommation d'énergie liée au refroidissement du bâtiment.
- Des ventilations mécaniques contrôlées double flux permettront un recyclage de l'air ambiant sans déperdition calorifique.
- Des clapets anti-retour seront mis en place sur les arrivées d'alimentation en eau de ville afin d'éviter toute pollution accidentelle du réseau.
- Les châssis vitrés permettront un éclairage naturel afin de diminuer le temps de fonctionnement des rampes d'éclairage.
- Des capteurs de lumière crépusculaire piloteront la mise en route des éclairages extérieurs du bâtiment.
- Des détecteurs de présence seront mis en place dans les locaux sociaux du personnel afin de piloter leur éclairage .
- Mise en place de pompes à chaleur aérothermique à haut rendement utilisant les calories en diminuant la consommation d'énergie des surfaces de vente .

##### ***Les déchets***

Concernant la cellule n°1 du bâtiment 1 (magasin alimentaire) :

Il n'y aura pas de bennes de stockage des déchets.

Des compacteurs plastiques et cartons seront implantés dans la cour de service (quai de livraison) afin de réaliser des bottes compactées. Elles seront évacuées 1 fois par semaine voir tous les 2 jours lors de livraisons (le camion repart chargé et non à vide). Il s'agit du même fonctionnement pour les palettes et les conditionnements.

Concernant les déchets ménagers, ceux-ci seront collectés dans des poubelles entreposées dans la cour de service (quai de livraison) et ramassées par le SICTOM local.

Le 02/08/2022

