

PC4 - NOTICE PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

24 098 - Création de cellules commerciales/SCIONZIER (74)

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION

II. L'ACCÈS AU TERRAIN ET SES ABORDS

III. LE PROJET: - L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

- L'ORGANISATION & L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE EXTERIEUR
- LES AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE EXTÉRIEUR
- ENERGIE & DÉVELOPPEMENT DURABLE



***Nb:** Toutes les modifications apportées à cette notices seront de couleurs rouges.*

I. INTRODUCTION

La société **SCI HEPHAISTOS** prévoit le réaménagement d'une ancienne usine désaffectée en **deux cellules commerciales** sur un terrain situé au **662 rue César Vuarchex à Scionzier (74)**, au cœur de la **zone commerciale du Val d'Arve**, récemment développée. Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du tissu commercial local et contribuera à dynamiser l'activité économique de ce secteur.

II. L'ACCÈS AU TERRAIN ET SES ABORDS.

*Le terrain est référencé au cadastre sous la section C et concerne les parcelles 41 de la commune de **SCIONZIER** qui a pour référence cadastrale : 000 C 41.*

La superficie totale du terrain **est de 6006 m2.**

Il est accessible depuis la rue César Vuarchex et la rue Achille Benoit.

A proximité du site se trouve l'autoroute A40, la rivière l'Arve ainsi que l'ensemble commercial du Val d'Arve.

L'urbanisation environnante est variée et comprend des zones d'habitations, des entreprises industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

III. LE PROJET

a- L'aménagement du terrain

État existant: Le bâtiment existant dispose d'une **surface de plancher totale de 2 924 m²**, répartie sur **deux niveaux** : un **rez-de-chaussée de 2 540 m²** et un **étage (R+1) de 384 m²**. La parcelle comprend actuellement à l'état existant **16 places de stationnement**.

Projet: Le bâtiment existant fera l'objet d'une **réhabilitation** afin d'accueillir **deux cellules commerciales**, s'intégrant harmonieusement dans la continuité des constructions voisines. Il s'agira aussi de réaménager l'environnement extérieur comprenant le parking et l'installation d'ombrières.

La **surface de plancher totale** dédiée à ces deux cellules sera de **2 500 m²**.

- **Cellule 1** : 1 150 m² de surface de plancher, dont **1 000 m² de surface de vente**.

- **Cellule 2** : 1 350 m² de surface de plancher, dont **1 100 m² de surface de vente**.

Un parking extérieur de l'ensemble commercial, sera composé de **97** places de stationnement dont **3** places réservées et sécurisées pour les personnes à mobilité réduite, **10** places pour les véhicules électriques dont 1 place PMR. Un parkings à vélos comprenant, 10 places dont 2 places pour les cycles rechargeables.

Conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience, et en application de l'article L171-4 du Code de l'environnement, le projet prévoit l'installation d'ombrières et la plantation d'arbres (Soit 28 arbres et 4 arbustes) afin de garantir un ombrage d'au moins 50 % de la surface du parc de stationnement, dont la superficie.

Par ailleurs, en raison du recul imposé par rapport à la voie publique ainsi que le retrait de 8 mètres obligatoire par rapport au bâtiment, il n'est pas possible d'implanter davantage d'ombrières que celles déjà prévues dans le projet.

À défaut, il est prévu de végétaliser la limite parcellaire par la plantation d'un arbre pour trois places de stationnement, conformément aux principes de gestion paysagère et environnementale du site.

Par ailleurs, en conformité avec les obligations de la loi APER (Accélération de la production des énergies renouvelables), ces ombrières seront équipées de panneaux photovoltaïques destinés à la production d'électricité.

Les équipements solaires couvriront une surface totale de 367 m², participant ainsi à l'atteinte des objectifs de transition énergétique fixés par la réglementation. De plus, une surface totale de 1 237 m² est dédiée aux aires de stationnement. L'ensemble des places, à l'exception de celles réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR), sera aménagé en pavés drainants. Ce choix permet de renforcer l'infiltration naturelle des eaux pluviales, contribuant ainsi à réduire l'imperméabilisation des sols et à améliorer la gestion des eaux de ruissellement sur la parcelle, en cohérence avec les objectifs de résilience écologique.

PLAN DE MASSE	
	Projet
Surface unité foncière	6 006,00 m ²
Surface de plancher du projet affectée au commerce	2 500,00 m ²
Surface emprise au sol bâtiment(s) y compris auvent (le cas échéant)	2 443,00 m ²
Surface aire de stationnement	1 237,00 m ²
Surface des espaces perméables (incluant revêtements de surfaces, aménagements hydrauliques ou espaces verts)	1 549,00 m ²
Surface panneaux photovoltaïques en toiture	0,00 m ²
Surface ombrières photovoltaïques	367,00 m ²
	Surface panneau n°1
	245,00 m ²
	Surface panneau n°2
	123,00 m ²
Surface sous ombrage arborée à large canopée (le cas échéant)	0,00 m ²

On compte 1549 m² d'espaces verts en pleine terre + pavés drainants soit 25,79 % de la parcelle.

La réhabilitation de l'existant inclut la démolition d'une partie du bâti, représentant une emprise au sol de 132 m².

Ci-dessous les surfaces dans le tableau.

PROJET - Création de cellules commerciales		
Cellule n°1 – Produits culturels	Surface de plancher : 1150 m2	Surface de vente : 1000 m2
Cellule n°2- Equipement à la personne	Surface de plancher : 1350 m2	Surface de vente : 1100 m2

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

Les façades seront conçues de manière à offrir une animation architecturale sobre et contemporaine, grâce à l'association de matériaux contrastés et à un jeu de superpositions maîtrisées. Cette composition permettra de dynamiser la perception du bâtiment, tout en assurant une intégration cohérente et élégante dans son environnement immédiat.

----- Les matériaux des façades du bâtiment:

Façade Sud

La partie haute de la façade est équipée d'un **bandeau métallique** de 35 cm d'épaisseur, encadrant les enseignes des cellules 1 et 2. La majeure partie de la façade est recouverte d'un **bardage vertical** de ton Opal. Une partie de la façade sera végétalisée. Une partie de la façade sera en panneaux composites de ton rouge/brun. Les **menuiseries** seront en **aluminium gris foncé** et les vitrines des cellules 1 et 2 seront installées sur cette façade.

Façade Est

La façade est majoritairement recouverte d'un **bardage vertical** de ton Opal. En partie haute, un **bandeau métallique** du même ton est présent. Six **ouvertures carrées** en hauteur rythment la façade. En partie basse, des **panneaux composites** de ton rouge/brun sont installés. Les **menuiseries** sont en **aluminium gris foncé**.

Façade Nord

La façade nord est principalement en **bardage vertical** de ton Opal. Une **fenêtre** en partie haute est équipée de **menuiseries en aluminium gris foncé**. Trois **issues de secours** (3 UP chacune) sont présentes sur cette façade.

Façade Ouest

La façade ouest présente la **vitrine** de la cellule 1 et son accès. En partie haute, un **bandeau métallique** de ton Opal encadre l'enseigne du magasin. En partie basse, des **panneaux composites** de ton rouge/brun sont installés.

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

Les espaces libres:

Actuellement, la parcelle dispose de **4 arbres à hautes tiges** et d'une **surface perméable** représentant **19,1 %** de la totalité de la parcelle. Cette configuration actuelle sera modifiée dans le cadre du projet, qui visera à renforcer l'**aspect végétal** du site tout en respectant les principes de **durabilité** et d'**intégration environnementale**.

Le projet prévoit l'**ajout de 24 nouveaux arbres** sur la parcelle. Par ailleurs, 4 **arbustes** seront également plantés pour chaque arbre, contribuant ainsi à l'enrichissement de la biodiversité locale et à l'agrément des espaces extérieurs. Ces arbres seront principalement des **essences locales** soigneusement sélectionnées pour leur adaptation au climat et au sol de la région. Chaque **arbre à haute tige** sera planté en cohérence avec l'aménagement du stationnement, à raison de **1 arbre pour 3 places de stationnement**.

En termes de **surface perméable**, le projet permettra d'augmenter cette proportion à **26 %** de la parcelle. Cette amélioration passera par l'aménagement des **aires de stationnement en pavés drainants**, permettant ainsi une meilleure gestion des eaux pluviales et une réduction de l'imperméabilisation des sols. Le reste de la parcelle sera aménagé en **espaces en pleine terre**, favorisant ainsi une meilleure infiltration de l'eau et une gestion plus naturelle des eaux de pluie.

Il est important de noter que toutes les plantations seront composées d'**essences locales**, en ligne avec l'engagement du projet pour la préservation et la valorisation du patrimoine végétal local. Les choix végétaux seront réalisés de manière à optimiser l'intégration paysagère tout en respectant les critères écologiques, tels que la résistance aux conditions climatiques locales, la nécessité d'entretien limité, et la création d'un environnement favorable à la biodiversité.

Les plantations végétales ne se contenteront pas d'améliorer l'aspect esthétique du site. Elles auront également un rôle fonctionnel en créant des **zones d'ombre**, en **réduisant les îlots de chaleur** et en favorisant une **meilleure qualité de l'air**. Ces aménagements participeront activement à l'**amélioration de la qualité de vie des usagers** et des riverains, en apportant une dimension naturelle et apaisante à l'espace urbain. En outre, elles contribueront à la **valorisation de l'aménagement paysager**.

La gestion des flux et des accès:

Chaque entrée et sortie des cellules commerciales sont protégées par une zone piétonne sécurisée et éclairée, facilement identifiable par sa couleur et son aspect, et desservant l'ensemble du parking. Elles assureront une circulation ouverte, abritée et sécurisée à l'ensemble des piétons.

La gestion des déchets s'effectueront uniquement en bordure de parcelle du côté de la rue Achille Benoit sur la partie Ouest de la parcelle. Il sera encadré par un claustra et sera visible et accessible depuis la rue Achille Benoit pour la collecte des déchets.

Les flux de déchets ont également été étudiés pour ne pas croiser les flux « nobles ».

En ce qui concerne, les livraisons des magasins auront lieu le plus possible en dehors des horaires d'ouverture de l'ensemble commercial.

Concernant la circulation, les voies de circulation des véhicules pour la clientèle ont une largeur de 6,00 m dans les deux sens et une largeur de 4,50 m sans unique.

d) Les aménagements techniques liées à la gestion des eau

Les réseaux

Tous les **réseaux nécessaires** au fonctionnement du projet, y compris les **réseaux d'eau**, seront intégralement **raccordés en souterrain** afin de garantir un aménagement esthétique, sécurisé et en conformité avec les normes urbaines en vigueur. Le **réseau d'eaux usées** sera raccordé au **réseau public existant**, en suivant scrupuleusement les **prescriptions techniques** et les **exigences du cahier des charges d'assainissement** définies par la commune. Ce raccordement respectera les critères de **sécurité**, de **performance** et de **durabilité** pour assurer une gestion optimale des eaux usées, tout en minimisant l'impact environnemental du projet.

e) Energie et Développement durable

Le secteur du bâtiment étant le principal consommateur d'énergie en France, nous nous engageons à respecter la réglementation thermique « Grenelle de l'Environnement 2012 » et à dépasser les exigences réglementaires. Dans cette optique, l'enveloppe du bâtiment sera soigneusement isolée, conformément aux prescriptions de la RT 2012. Nous garantirons une perméabilité à l'air inférieure à $1,00 \text{ m}^2/\text{h.m}^2$ de parois déperditives, un coefficient de transmission thermique (U) inférieur à $0,36 \text{ W/m}^2.\text{K}$, et un ratio de transmission thermique linéaire des ponts thermiques ne dépassant pas $0,28 \text{ W/m}^2$. Ces mesures permettront de limiter les pertes énergétiques et de garantir une performance thermique optimale, contribuant ainsi à la réduction de la consommation d'énergie du bâtiment.

Les choix énergétiques et thermiques

- 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.
- Luminosité apportée par l'éclairage naturel; ceci se fait par un système de gestion horaire permettant d'affiner la plage d'utilisation en fonction des besoins.
- 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 réservés au personnel afin de piloter leur éclairage.

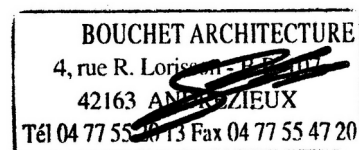
Les grandes surfaces sont des sites pertinents à l'autoconsommation puisque leur consommation est maximale durant les heures d'ensoleillement, permettant ainsi une valorisation directe et optimale de l'énergie. La production est ainsi consommée localement par les charges de l'infrastructure et provoque une diminution de la demande d'énergie au réseau public.

Les déchets

La gestion des déchets représente un **enjeu majeur** pour la protection de l'environnement, c'est pourquoi nous avons mis en place des solutions visant à optimiser le recyclage et à minimiser

l'impact écologique du projet. Les **bâtiments** disposeront de plusieurs **bennes de recyclage**, spécifiquement dédiées à différents types de déchets (papier, plastique, verre, etc.), qui seront stockées dans des **zones déchets** soigneusement aménagées. Ces zones seront **végétalisées**, contribuant ainsi à l'intégration paysagère du site tout en offrant une solution esthétique et pratique pour la gestion des déchets. Les bennes seront stratégiquement placées à proximité des **accès de livraison** afin de faciliter leur utilisation et d'éviter toute gêne dans les zones de circulation. L'enlèvement des déchets sera effectué de manière régulière, en moyenne **une fois par mois**, afin d'assurer une gestion optimale et de garantir que les espaces restent propres et bien entretenus, tout en respectant les principes de **durabilité** et de **protection environnementale**.

Le 22/08/2025



La surface des espaces libres est de 10066 m2 dont :