

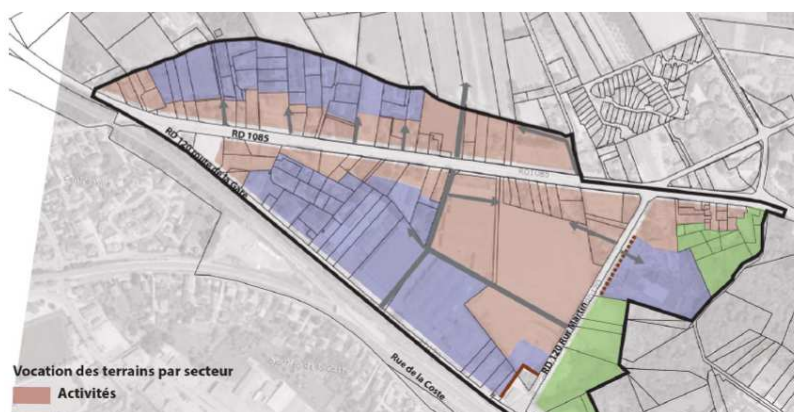
**PROJET DE BATIMENT COMMERCIAL POUR LA SCI GARE DE MOIRANS**

Le dossier objet du présent dossier PC-AEC concerne la réalisation d'un bâtiment commercial de 2000 m<sup>2</sup> surface de vente non alimentaire.

Sur ce terrain a été précédemment déposé, par la SCI MOIRANS GARE, et obtenu le PC n°38 239 19 1 0028 qui concerne lui en 1<sup>ère</sup> phase la réalisation d'un bâtiment commercial de 950 m<sup>2</sup> surface de vente alimentaire.

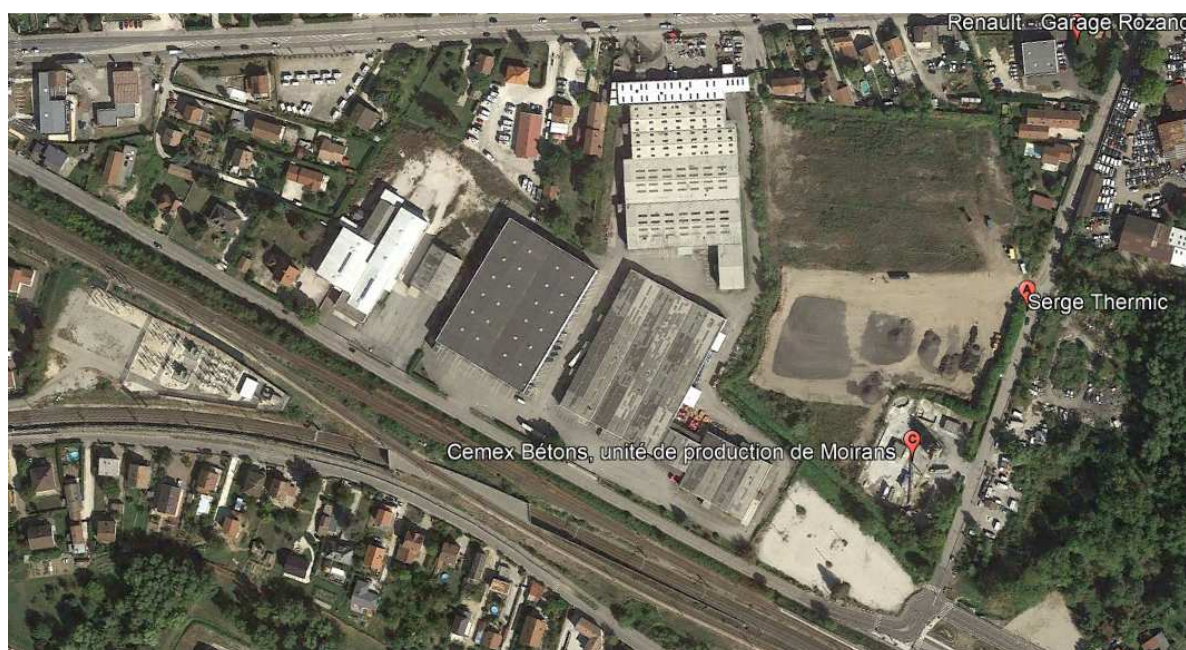
**1 - L'ETAT INITIAL DU TERRAIN – LOCALISATION :**

Le terrain visé par ce projet se situe sur la commune de MOIRANS rattaché au Pays Voironnais. Ce projet se situe le long de la Route Vincent Martin (RD120) dans le secteur de la gare qui a fait l'objet d'une OAP. Localisé en entrée de ville de Moirans mais coupé du reste de la commune par les infrastructures ferrées, ce quartier a fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain de façon à associer et mixer les fonctions d'habitat, économie et commerce repérées ci-dessous en activités et donc compatible avec l'opération ici projetée :



Le terrain d'une superficie de 31127 m<sup>2</sup> est cadastré sous les réf. Section AI, N° 185, 288p et 289. Il se présente actuellement comme une friche dans un environnement peu structuré et relativement disparate :

- Au nord quelques constructions individuelles sont positionnées le long de la RD1085 (axe structurant de l'agglomération qui rejoint Lyon à Grenoble).
- A l'Est des entrepôts à requalifier suivant les principes d'aménagement retenus par l'OAP
- Au Sud, un fossé hydraulique et l'unité Cémex Bétons unité de production de Moirans.
- De l'autre côté de la rue Vincent Martin, une aire pour gens du voyage.



Cette unité foncière, relativement plate sans déclivité particulière supporte quelques tas de graviers à évacuer et ne présente pas de végétation remarquable. Les haies diffuses et quelques arbustes sauvages seront abattus.

## ETAT ACTUEL :



## 2 - DESSERTE ET ACCES :

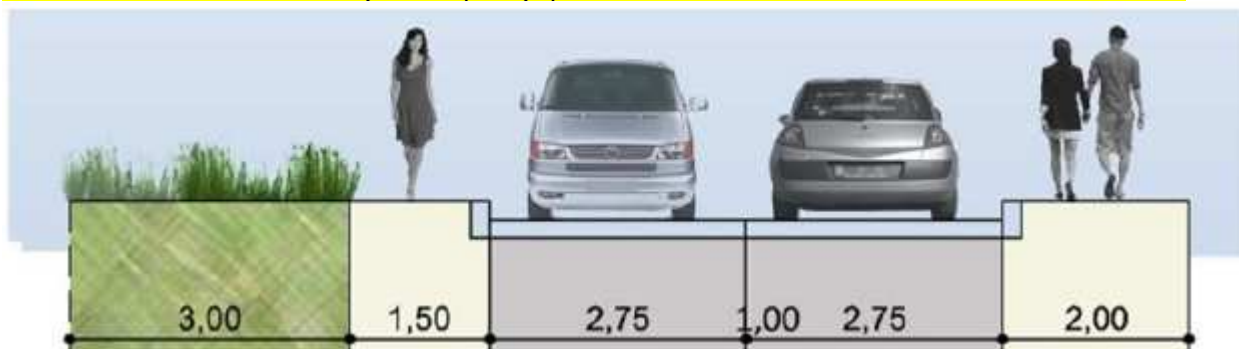
### a) Desserte routière :

La rue Vincent Martin relie la RD1085 à la rue de la Coste. Cette voie est suffisamment calibrée pour les différents modes de transports.



Dans le cadre du réaménagement global du quartier Gare de Moirans, projet dont traite l'OAP et porté par le service Aménagement du Pays Voironnais il est prévu la requalification de cette voie pour création à terme d'une voie publique nouvelle desservant le cœur du quartier. Au débouché de cette dernière sur Vincent Martin, l'accès actuel au terrain sera déplacé pour être en cohérence avec les aménagements publics définis dans le bon respect du schéma de desserte global.

En effet sur cette unité foncière est repéré un emplacement réservé (n°7) d'une largeur de 12m afin d'y recevoir à terme une voie structurante (suivant profil) qui sera elle-même connectée à la Rue Vincent Martin.



Le schéma d'accès envisagé ici nécessitera un aménagement hydraulique (busage) complémentaire (DLE et travaux de desserte gérés par le service Aménagement du Pays Voironnais).



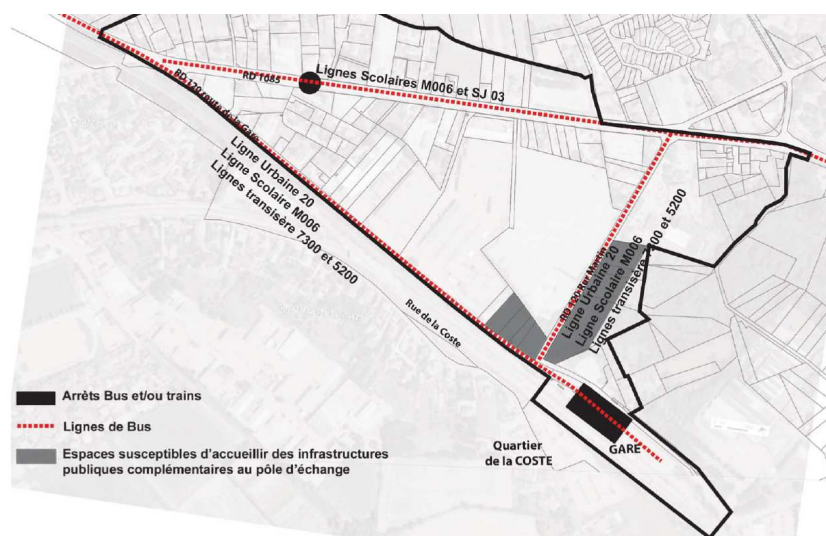
En effet cette rue est longée par un fossé (rep.17) qui est actuellement en partie busé jusqu'à l'emplacement proposé puis bordée par un fossé ouvert en partie sud et qui sera donc déplacé dans le cadre des aménagements publics définitifs.

Le parking client foisonné pour couvrir les besoins des magasins de 188 places dont 1+6 PMR sera ainsi accessible depuis l'axe structurant de la zone connectée à la rue Vincent Martin, elle-même desservie par les voies de desserte routières principales de l'agglomération de MOIRANS notamment pour les livraisons.

#### **b) Accès pédestre et cycliste :**



Il est important de souligner que la très grande majorité de la clientèle se déplace en voiture en 2 roues, ou en transport en commun de par la proximité du projet avec le secteur Gare. (A noter la présence d'espace susceptibles d'accueillir les infrastructures complémentaires au pôle d'échange sur la rue Vincent Martin)



L'aménagement du parking est donc conçu de manière à sécuriser et faciliter la cohabitation des divers flux de circulation des piétons ainsi que 2 roues avec un accès le plus direct possible à la zone prévue à cet effet.

Le projet bénéficie d'un parc vélos mutualisé sur le parking, proche des entrées des établissements commerciaux.

Des passages piétons et un cheminement matérialisé de couleur sont implantés pour sécuriser au mieux la circulation des clients sur le parking.

#### **c) Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**



Le parc de stationnement de 188 places (capacité suffisante voir annexe) 1+6 places de stationnement dédiées PMR qui sont aménagées à proximité des accès au magasin. Le cheminement sur l'aire de parking est non glissant, sans obstacle et avec des pentes < a 4%. Une majeure partie de celles-ci (141 soit 1762 m²) seront réalisées en surfaces non imperméabilisées type sur ever-green de façon à ce que

- D'une part l'emprise au sol des places de stationnement  $1343 \text{ m}^2$  ( $462 + 1762/2 = 1343 \text{ m}^2$ ) n'excède pas la moitié des surfaces des planchers des activités ( $1920+2470 = 4390/2$  soit  $2195 \text{ m}^2$ )
- D'autre part la surface des voiries VL dont voies soit  $1943 \text{ m}^2 + 462 \text{ m}^2 + 1762/2 = 3286 \text{ m}^2$  ne dépasse pas 75 % de la surface de planchers ( $1920+2470$ ) x 0.75 soit  $3292.50 \text{ m}^2$

L'accès à la surface de vente non alimentaire du magasin est de plein pied.

Des dispositifs d'accueil spécifiques seront mis en œuvre par le magasin (caisse de paiement adaptée, tablette PMR, signalisation, commande de secours,)

### **3 - DECHETS - CHARGEMENT & DECHARGEMENT DES MARCHANDISES :**

#### **Déchets magasin :**

Le Chargement et déchargement des marchandises s'effectue sur la zone de livraisons.

Un zone déchets sera présente dans la réserve du magasin afin d'éviter le stockage extérieur des palettes et déchets.

Une presse sera également prévue pour limiter le volume des déchets et le recyclage.

#### **Déchets clientèles :**

Une zone de tri sélectif petits encombrants est mise à disposition de la clientèle vers l'accueil du magasin. Elle permettra le recyclage du petit électroménager, des piles & des ampoules.

Une aire de tri sélectif est également prévue en entrée de site le long de la voie structurante.

### **4 - DESCRIPTION DU PROJET :**

Le projet consiste à :

- 
- Aménagement d'une plateforme, pour recevoir la construction, en remblais et surélevée de 50 cm/TN conformément aux spécifications du PPRI Isère aval (zonage Bir correspondant aux remontées de nappe)
- Construction d'un bâtiment commercial pour 1990 m<sup>2</sup> de surface de vente avec locaux spécialisés de plan pied associés (réserves, bureaux-locaux sociaux et zone de livraison).
- Aménagement des parkings et des abords, nivelés depuis le niveau bâti de façon à se raccorder au TN sur axe structurant, suivant PC.3

La création de ce nouveau bâtiment se fera sur une zone actuellement en tout venant, limitant ainsi l'impact sur l'environnement tout en préservant les espaces libres de constructions dans la partie sud du tènement.

Dans le cadre d'une volonté du porteur du projet, le magasin est conçu avec une attention particulière en matière d'Eco construction, de gestion des ressources (récupération d'eau, limitation des énergies artificielles et toiture photovoltaïques installation en sheds rapportés pour auto-consommation) de recyclage et d'aménagement des espaces verts.

#### ***LE PROJET :***



## **5 - SURFACES DE PLANCHER :**

Surface de vente 1990 m<sup>2</sup>

Sas Thermique 20 m<sup>2</sup>

Bureaux Locaux sociaux 75 m<sup>2</sup>

Réserves 385 m<sup>2</sup>

***TOTAL : 2470 m<sup>2</sup>***

## **6 - ARCHITECTURE :**

L'intégration dans le site se fera dans le respect des orientations définies par le schéma directeur de l'OAP qui prévoit sur cette zone des bâtiments d'activités de moins de 12m en alignement libre sans heurter la perception des riverains et ce en limitant les impacts visuels.

La création du nouveau magasin se voudra d'une qualité esthétique à l'échelle du projet de renouvellement urbain du secteur de la Gare qui s'inscrit en entrée de ville de Moirans. Cette construction de hauteur 7.50 m/TN naturel permet de respecter la typologie définie dans l'OAP afin d'assurer la mixité des fonctions (habitat, économie, commerce...) tout en valorisant et en améliorant les perceptions pour les usagers des grands axes.

L'établissement s'inscrira donc à terme dans une zone de renouvellement urbain qui vise à constituer un nouveau quartier associant activités et habitat pour requalifier cette entrée de ville de Moirans.

Le bâtiment s'inscrit dans le cadre des équipements de proximité du quartier de la Gare, la modénature de celui-ci a été conçue de façon contemporaine, privilégiant l'ouverture vers l'extérieur (vitrage au sud pour les apports) avec sas thermique pour atténuer également les déperditions.

L'implantation du bâtiment se fera suivant l'axe NORD-SUD :

- au sud le parc de stationnement qui se prolonge jusqu'à la voie structurante
- au nord la zone de livraisons
- tout en laissant libre, à l'Est, la zone RI' du PPRI dans laquelle seront aménagés les ouvrages pour la régulation des eaux pluviales du site y compris celles d'ordre exceptionnel.

Le magasin est implanté à une cote altimétrique de 190.00 NGF.

L'entrée, positionnée en façade SUD du bâtiment est surmontée et bordée d'un généreux volume vitré afin de favoriser les apports solaires et coiffé d'une casquette pour le confort clients.

Une bande d'éclairage naturel se retourne également en façade Est de façon à limiter le recours à l'éclairage artificiel.

Le vocabulaire contemporain du projet allie la sobriété des formes et la qualité des matériaux sans tomber dans le pastiche. Les façades NORD et OUEST, très peu visibles, seront traitées en bardage Gris.

Toutes les zones non bâties seront engazonnées et plantées.

Les constructions avoisinantes auront une perception visuelle sur le magasin filtrée grâce à des écrans végétaux servant également d'écran acoustique.

## **7 - LES MATERIAUX – COULEURS :**

Sas Thermique et ensemble vitrée : Vitrage Clair

Casquettes en débord : Bardage Type TRESPA Gris Anthracite RAL 7016

Façade : Bardage façade entrées Type TRESPA Gris Satine RAL 9006

et sinon bardage verticale métallique Gris Satiné RAL 9006

Menuiserie métallique Gris Satiné RAL 9006

Menuiseries aluminium Gris anthracite RAL 7016

Toiture hors photovoltaïque en étanchéité Gris ardoise

## **8 - ENSEIGNES ET LOGOS :**

Non défini actuellement, fera l'objet d'une demande ultérieure

## **9 – AMENAGEMENT PAYSAGER - ESPACES VERTS :**

Conformément aux préconisations de l'OAP en la matière, le demandeur a veillé à développer le traitement paysager suivant plan de plantations annexé (prenant en compte des espaces verts en pleine terre, des plantations de préférence en bosquets et végétalisation dans le respect des bandes de servitudes autour des fossés 17 et 18.

Ce traitement paysager de qualité sera effectué dans le respect du schéma directeur et des principes d'implantation de trame vert de l'OAP (bande en limite fond de parcelle au Nord de la propriété).

Les surfaces résiduelles de constructions, d'aires de circulation et de stationnement sont aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère globale.

Le tènement sera arboré de 63 arbres de hautes tiges plus d'arbustes en composition.

L'entretien en sera assuré par les exploitants des surfaces commerciales.

## **10 - PARKINGS :**

Après adjonction de 93 places au permis n° du 26/02/2020, la capacité totale d'accueil du parking sera de 188 places clients dont environ 30 pour les besoins des personnels.

Il est également prévu un emplacement proche des entrées pour les 2 roues.

Des places de recharge pour véhicules électriques sont également prévues, 2 bornes et pré-équipement en fourreaux pour les besoins à venir.

Le parc de stationnement est suffisamment dimensionné pour l'accueil de la clientèle et du personnel (voir notice annexe). Il se décompose de la manière suivante :



- 158 + 30 PLACES pour les VL



- Dont 1+6 PLACES PMR



- 20 PLACES RESERVEES AUX 2 ROUES

## **11 – GESTION DES EAUX PLUVIALES :**

Conformément aux préconisations de l'OAP et afin de limiter les rejets d'eaux pluviales au domaine public, une part non négligeable sera laissée en espaces perméables. En effet, 18424 m<sup>2</sup> soit plus 59 % du tènement comprenant 15% mini de pleine terre est réservé aux espaces verts. Il est prévu un système de régulation des EP sur le tènement. Ce dispositif est calibré pour un débit de fuite, rejet maximum à raison de  $7.07 \times 10^{-4}$  x surf.tènement (ha) et est décrit en annexe au dossier (voir porter à connaissance en annexe pour caractéristiques techniques).

Fait à Moirans,  
Le 03 Juillet 2020

**MARNAT & ASSOCIES**  
SELARL D'ARCHITECTURE  
19, Rue Verdié - 42700 FIRMINY  
Tél. 04 77 56 38 49 - 06 08 61 64 99  
Siret : 791 828 221 00014 - APE 7010 Z  
N° régional Ordre des Architectes SO2811