

Projet de création d'un Parc d'Activité Commerciale



A DAVEZIEUX



NOTICE ARCHITECTURALE

PRESENTATION DU PROJET



Vue de l'existant

Le projet se situe sur la commune de Davézieux, en partie Nord du centre-ville, dans la zone commercial « Le Mas Nord », en zone « Ux » du PLU.

Il consiste en la création d'un ensemble commercial constitué de 4 cellules et d'un parking s'y rattachant.

Le terrain est actuellement inoccupé, globalement plat et bordé par des talus en limite Sud et Ouest.

Ce projet architectural ne propose pas une simple et froide construction. Avant tout, les intentions du projet portent sur la volonté de donner à la zone son rôle d'équipement urbain à échelle humaine : Donner de la place aux piétons et aux deux roues, créer un lieu attractif et convivial.

Outre la construction des cellules, le projet porte également sur un engagement en

matière de développement durable. Ce souci d'engagement s'applique à tous les niveaux du projet : aussi bien dans le traitement des espaces verts, dans les choix techniques, dans l'exploitation du site au quotidien.

Elle s'applique à engager :

- Une valorisation des espaces libres et plantations
- Une collecte des déchets pensée pour faciliter le tri,
- Une maîtrise de la consommation énergétique,

La notice se décompose en cinq parties distinctes :

- A) La création de 4 cellules commerciales
- B) Le traitement des parkings
- C) Le traitement cheminements PMR et deux roues.
- D) Le traitement paysager
- E) Le développement durable

Vue du projet



A) La création de 4 cellules commerciales

Le projet se situe sur la commune de Davézieux, à l'entrée de la ville. Il consiste en la création d'un ensemble commercial de 4 cellules et du parking clients s'y rattachant. L'ensemble commercial sera composé de deux boutiques et deux moyennes surfaces. Les boutiques auront chacune 270 m² de surface de vente, et les moyennes surfaces, 800 et 900 m². Pour une surface de vente totale de 2240 m². L'activité commerciale proposée sera exclue de la vente de denrées alimentaires. Elle sera dédiée et orientée vers l'habillement ; les articles de sport ; l'équipement de la maison....

1) Matériaux et coloris :

L'orientation du bâtiment jouxtant la route de Lyon et l'impasse Saint-Clair, apporte une ouverture sur laquelle nous nous appuyons pour développer un caractère confortable à échelle humaine.

Les façades du bâtiment et le traitement paysager en périphérie donne une identité au site, un état d'esprit moderne et convivial.

Les matériaux employés :

- Bardage de type Clins horizontal en fibre ciment « Eternit » + Isolation laine de verre 130mm
- Bardage zinc « Rheinzink » + Isolation laine de verre 130mm
- Bardage métallique vertical + Isolation laine de verre 130mm
- Couverture bac acier + Laine de roche 160mm + membrane d'étanchéité
- Double vitrage 33.2/16arg./33.2 fe + profilés aluminium à rupture de pont thermique
- Longrine béton

Les nuances appliquées :

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Bardage clins « Eternit » | Réf : Cédral Lap Classic 105 C55 Noyer foncé |
| - Bardage zink « Rheinzink » | Réf : PréPatina ton « graphite-grey » Ardoise |
| - Bardage métallique verticale | Teinte Gris ardoise RAL 7015 |
| - Membrane d'étanchéité | Teinte Gris Réf : Sika 12g ziegelrot similaire RAL 7015 |
| - Longrine béton | Teinte gris ardoise RAL 7015 |

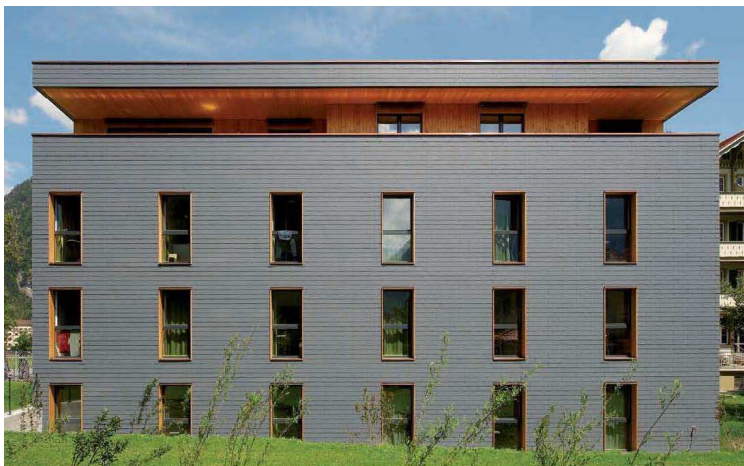
Les façades seront traitées avec des matériaux et des couleurs donnant au projet un état d'esprit moderne et convivial.

2) Mise en situation des matériaux :



◀ Gamme Eternit - Bardage clins fibres-ciment
Réf : Cédral Lap Classic 105 C55 Noyer foncé

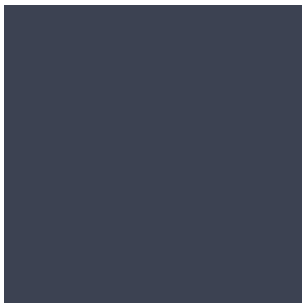
Exemple de réalisation ►





◀ Gamme Rheinzink - Bardage zink
Réf : PréPatina ton « graphite-grey » Ardoise

Exemple de réalisation ▶
Yellow square, Lyon



◀ Référence RAL 7015 Gris Ardoise

Exemples de réalisation ▶
Bardage métallique vertical



Exemples de réalisation ►
Membrane d'étanchéité



B) Traitement des parkings

Le parking se composera de **132** places de stationnement dont **3** places PMR. Il comprendra :

- 41 places clients de dimensions standards (5.00 x 2.50 m) en enrobé.
- 3 places clients en enrobé, de dimensions adaptées au PMR (5.00 x 3.30 m)
- 10 places pour le personnel de dimensions standards (5.00 x 2.50 m)
- 12 places Auto-Partage de dimensions standards (5.00 x 2.50 m)
- 12 places pré-équipées pour bornes électrique de dimensions standards (5.00 x 2.50 m)
- 54 places non imperméabilisées de dimensions standards (5.00 x 2.50 m)

Les places de stationnement dites « non imperméabilisées », seront soit réalisées en enrobé perméable soit en stabilisé. En fonction des contraintes.

Surface consacrée au stationnement :

Le rapport de la surface consacrée au stationnement et de la surface de plancher du bâtiment limitant l'imperméabilisation des espaces commerciaux (Coefficient 0.75 fois la surface de plancher).

Surface de plancher : 2 708 m²

Surface de stationnement autorisée : $0.75 \times 2\,708 \text{ m}^2 = 2\,031 \text{ m}^2$

Surface de stationnement enrobé projet : $54 \times 25 = 1\,350 \text{ m}^2$

Surface stationnement non imperméabilisé : $54 \times 12.50 = 675 \text{ m}^2$

Totale surface de stationnement : 2 025 m²

Soit un rapport ALUR de 0.75

B) Définition des cheminements PMR et deux roues

Accès Piétons et Personnes à Mobilité Réduite :

Un cheminement piétons et personnes à mobilité réduite sera créé dans le cadre du projet. Celui-ci permettra de relier l'accès au domaine public aux 4 boutiques, tout en desservant le stationnement PMR. Cet accès, prendra naissance route de Lyon au moyen d'une rampe conforme à la réglementation PMR.

Accès cycliste :

Un abri deux roues sera créé sur le parc de stationnement, ainsi qu'une voie cycliste sécurisée prenant naissance au niveau de l'impasse Saint-Clair et rejoignant l'emplacement deux roues.

D) Traitement paysager

1) Espaces libres et plantations.

Outre le traitement du bâtiment, l'accent sera mis sur la valorisation des espaces libres et plantations.

Dans le cadre d'une démarche environnementale, le projet a été pensé et conçu avec pour objectif de valoriser les espaces végétalisés. Les zones d'espaces verts seront plantées et agrémentées de compositions végétales réfléchies privilégiant les espèces locales et celle adaptées à ce type d'installation.

Les aménagements paysagers le long des rues jouxtant le site, seront conservés et renforcés afin de valoriser la vue sur le parc d'activité commerciale.

En plus de la composition existante sur le site (carotte sauvage ;Jonc ;Ronce commune ;Mélilot blanc...), les aménagements projetés seront composés de mélange d'arbuste buissonnants et d'ornement avec des floraisons décalées comme le « Noisetier » ; « Cornouiller Sanguin » ; « Troène » « Sureau Noir » « Fusain » et le « Groseillier ».

Ce mélange d'arbustes à feuillages persistants et caduques avec des périodes de floraison saisonnières permet une persistance et un nuancement de la végétalisation au gré des saisons.

Après travaux le site comptabilisera 22 arbres de hautes tiges de types : « Aulne Glutineux » ; « Chêne Pédonculé » ; « Chêne Pubescent » et « Chame ».

En outre les espaces verts et plantations seront agrémentés d'hôtels à insectes et de nichoirs à oiseaux, dans le but de préserver la biodiversité.

Au total le site comportera 2 682 m² d'espaces libres et de plantations, composées de :

- 2007 m² d'espaces verts de pleine terre
- 675 m² de stationnement non imperméabilisés.

2) Entretien des espaces verts

Au niveau national le groupe CARREFOUR, a mis en place des contrats d'entretien des espaces verts avec des prestataires locaux et/ou régionaux qui sont reconduits tous les ans. Le contrat fixe à minima un certain nombre de passage par an, suivant l'importance du site pour la tonte et la taille des arbres, arbustes, haies et parterre de fleurs. Les prestataires passent régulièrement vérifier la croissance des végétaux et programment leurs interventions suivant leur constat mais peuvent également être sollicités directement par les exploitants pour une intervention plus ponctuelle et motivée par un besoin spécifique.

Pour ce qui est de l'aspect qualitatif

Les pelouses sont tondues régulièrement de manière à maintenir une hauteur uniforme sur toutes les surfaces afin que l'herbe reste à une hauteur comprise entre 6 et 12 cm.

Les espaces peu fréquentés par le public pourront être laissés en herbe et fleurs spontanées. Les secteurs où le passage de la tondeuse risque de causer des dommages feront l'objet d'une finition manuelle (ex.: rotofil).

Les travaux comprennent avant chaque passage l'enlèvement des divers déchets (plastique, papiers, branchage...)

Le gazon réensemencé doit être une variété rustique résistante au piétinement, et à la localisation: sécheresse, humidité, ombre (le cas échéant).

La taille des haies sera réalisée à l'automne et aura pour objectif le contrôle du développement végétal et la préparation des floraisons à venir, tandis que la taille des arbres se fera en hiver et prendra en considération les caractéristiques de port et de ramification propres à chaque genre et espèce.

3) Protéger la zone humide

Il sera nécessaire de protéger la zone humide (localisée sur la planche « Aménagements paysagers »), car elle comporte de nombreux bénéfices écologiques, et notamment la caractéristique d'être une potentielle zone de refuge pour de nombreuses espèces faunistiques (Lépidoptères, Orthoptères, Odonates...)

Afin d'assurer la protection de la zone humide pendant la phase chantier, il sera mis en place des barrières et des filets de protection.

E) Développement durable

1) Equipements spécifiques

Dans le cadre du projet, le site se verra doté d'éléments spécifiques dans un but de respect de l'environnement, comme :

a) La gestion de l'eau :

- Les équipements qui seront installés seront systématiquement équipés de systèmes limitant les débits (chasses à double commande sur les WC, mitigeurs à cellules de détection, limiteurs de débits..)

b) La gestion des déchets :

Une étude a été menée à l'échelle du groupe CARREFOUR pour le retraitement des déchets. De ce fait un local commun dédié au tri des déchets sera réalisé au sein du bâtiment.

2) La gestion des Eaux Pluviales

Une étude géotechnique a été réalisée en janvier 2017 définissant comme non réalisable l'infiltration des eaux pluviales générée sur le site par la construction et le parking s'y rattachant.

Par conséquent, suivant une étude hydrologique menée en février 2017 par le bureau d'étude AD ENVIRONNEMENT, et suivant leurs résultats, les eaux pluviales seront collectées, stockées et régulées par un système mixte de noues paysagères et de surdimensionnement de canalisation.

Les noues périphériques auront une capacité de rétention d'environ 140 m³. Un réseau EP réalisé en buses de béton de Ø 1000 mm posées sur 180 ml pour une rétention d'environ 140 m³ également, viendra compléter la capacité afin d'atteindre environ 280 m³ (pour un volume calculé de 277 m³).

Après stockage le rejet se fera via une pompe de relevage sur le réseau public, avec un débit limité de 30 l/Seconde.

3) La réglementation thermique

Le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial introduit la notion de « Compacité des bâtiments ».

La compacité d'un bâtiment est définie de deux manières. Généralement, elle est calculée comme le rapport entre le volume protégé et la surface de déperdition, l'enveloppe extérieure du bâtiment. Cependant, le rapport inverse est parfois proposé. Nous n'utiliserons ici que la première définition.

Privilégier une forte compacité revient, pour un volume habitable fixé, à limiter la surface de déperdition du bâtiment, et donc, d'une part, sa demande de chauffage, et d'autre part la quantité de matériaux à mettre en œuvre pour construire son enveloppe.

Ces 2 points ont une influence directe sur l'impact environnemental du bâtiment et sur son coût.

La compacité dépendant directement de l'architecture du bâtiment, il est difficile de lui donner des limites chiffrées.

Pour tous types de bâtiment, on cherchera la compacité maximale. Les trois objectifs minima ci-dessous doivent être lus comme des pistes de réflexion lors de l'élaboration du projet d'architecture

Minimum :

- Privilégier une forme simple
- Privilégier les bâtiments de grande taille

La conception de notre projet c'est appuyée sur ces 3 objectifs.

Une forme simple : un parallélépipède rectangle

Une taille adaptée à nos besoins et un volume induit par nos contraintes de hauteur (hauteur nécessaire pour la structure, à la mise en place des installations techniques et au stockage)

On définit :

- Sp : Surface des parois d'échange, à savoir :
Sp surface verticale : $(153 \text{ ml} \times \text{ht } 8 \text{ ml}) + (72 \text{ ml} \times \text{ht } 6 \text{ ml}) : 1\,656 \text{ m}^2$
Sp surface horizontale : $2566 \text{ m}^2 \times 2 : 5\,132 \text{ m}^2$
Total Sp : $6\,788 \text{ m}^2$
- V : Volume du bâtiment, à savoir :
V surface : $(\text{ht } 8 \text{ ml} \times 1\,966 \text{ m}^2) + (\text{ht } 6 \text{ ml} \times 600 \text{ m}^2) : 19\,328 \text{ m}^3$

Le rapport Sp/V est donc de 0.35

4) Maîtrise de la consommation énergétique.

La maîtrise de la consommation énergétique et la réduction des émissions de CO2 sont parmi les enjeux des années à venir. C'est dans ce cadre que le groupe CARREFOUR s'est fixé plusieurs objectifs :

- Réduire les consommations liées à l'éclairage
- Engager ses fournisseurs dans cette démarche
- Lutter contre le gaspi
- Valoriser les déchets
- Optimiser les livraisons...

C'est donc dans la continuité de cette démarche qu'un cahier des charges précis sera remis aux futurs exploitants avec pour obligations dans leurs aménagements :

- La mise en place d'un éclairage basse consommation avec outils de gestion intelligente
- La réalisation d'un mode de chauffage/refroidissement basé sur des systèmes air/air.
- La mise en place d'équipements sanitaires visant à limiter les consommations d'eau
- Le tri sélectif des déchets

Pour sa part, CARREFOUR PROPERTY, porteur du projet mettra en place des équipements visant à réduire la consommation électrique liée à l'éclairage des parties communes. Pour ce faire, l'ensemble des luminaires sera équipé de lampes Leds, l'éclairage du parking sera totalement autonome grâce à la mise en place de candélabres hybrides solaires et éoliens et la production électrique de l'éclairage en façade et pour les locaux communs, sera assurée par une installation photovoltaïque (membrane en toiture).

Exemple ►
Candélabre hybride



Exemple ►
Membrane photovoltaïque

