

# NOTICE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

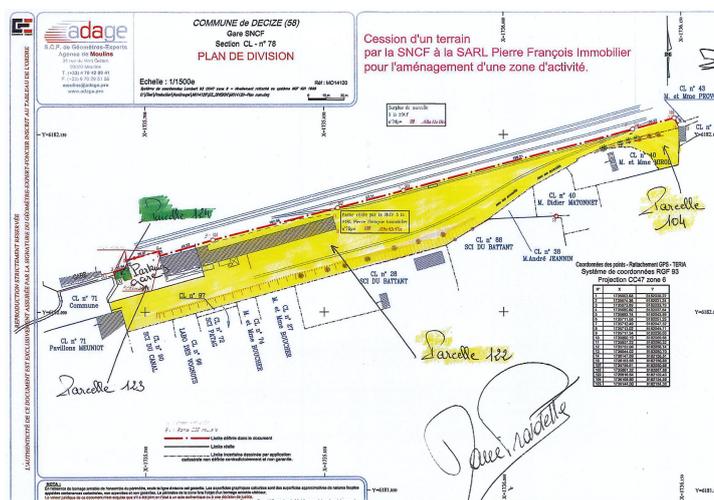
## INTRODUCTION :

PROJET : IB NUMERO 15 souhaite construire un ensemble commercial sur la commune de Decize.

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
CL	104	2B RUE DE VAUZELLES	0	09	21
CL	122	RUE DE CHAUMONT	1	85	94
<b>Contenance Totale :</b>			<b>1ha 95a 15ca</b>		

Le cadastre n'étant pas encore mis à jour, les parcelles concernées sont issues de la division de la parcelle n°100 réalisée par le cabinet de géomètre ADAGE.

Le projet concerne les parcelles **CL 104** et **CL 122** d'une superficie totale de **19 515 m<sup>2</sup>**



Sur le terrain accessible par la voie existante, le projet consiste en la reconversion d'une ancienne friche industrielle (libre de bâtiments), et prévoit la construction de deux bâtiments commerciaux en RDC, avec l'aménagement des voiries de dessertes internes et l'aménagement des espaces verts. Les bâtiments seront positionnés en retrait des limites du terrain.

Cellules	Surface de plancher	Surface de vente
Marie Blachere	415 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
Provenc'halles	619 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>
Cellule 3 (alimentaire spécialisé)	350 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Cellule 4 (non alimentaire / service)	350 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Cellule 5 (non alimentaire)	649 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>
Cellule 6 (non alimentaire)	694 m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>
Cellule 7 (non alimentaire)	377 m <sup>2</sup>	332 m <sup>2</sup>
Cellule 8 (non alimentaire)	1 095 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4 549 m<sup>2</sup></b>	<b>3 725 m<sup>2</sup></b>

Le projet se situe Rue de Chaumont à DECIZE (58300).

Le groupe Blachere pétitionnaire du présent permis de construire (par la SCI IB NUMERO 15) s'inscrit dans 3 démarches :

- Promoteur de l'opération immobilière en concevant, construisant le projet.
- Investisseur : une fois les bâtiments créés, ils resteront la propriété du groupe BLACHERE qui en assurera la gestion.
- Commerçant : en exploitant les magasins MARIE BLACHERE et PROVENCHALLES.

Ce projet représente un investissement d'environ 6 millions d'euros pour le bailleur, les locataires du projet vont en plus investir sur leur aménagement pour environ 4 millions d'euro.  
Le projet représente en totalité 10 millions d'euros d'investissement.

Lors des appels d'offres les entreprises Nivernaises seront consultées en priorité afin d'optimiser les déplacements et réduire les émissions de CO2.

Economiquement et socialement, ce projet va générer la création de 60 à 80 emplois directs équivalents temps plein.

## 1°) TERRAIN :

Le terrain actuel est référencé sous la section 000 CL et concerne la parcelle n° 104 et n°122.  
L'unité foncière totalise une surface de 19 515 m<sup>2</sup>.  
L'accès au terrain se fera en partie OUEST depuis la gare.

### Photos de la friche industrielle avant démolition.



### Photos actuelles du site.



Le terrain est une friche industrielle délaissée située à coté de la gare de Décize. Cette friche a été libérée de toute construction.

Le terrain de l'opération est globalement plat hormis au Sud où il y a un talus en pente négative. Cette friche offre en effet de réelles opportunités foncières pour développer des projets qui s'inscrivent dans une stratégie d'économie circulaire, privilégiant le recyclage foncier à la consommation d'espaces agricoles.

Les bâtiments existants en périphérie du site sont très hétéroclites allant des habitations de l'autre côté de la voie ferrée, aux bâtiments commerciaux récents en bardage métallique de l'autre côté du canal, aux activités de service (gare, la poste, laboratoire, clinique vétérinaire, restaurant,...) et aux parcs de stationnement (gare, restaurant).

Le parking comportera 171 places de stationnement dont 4 places réservées aux personnes à mobilité réduite (dont 1 électrique), il sera commun aux 8 cellules commerciales.

Le parking sera également composé de 4 places familles, 37 places électriques (dont 1 PMR), et 8 places autopartage.

Pour rappel, le PLU nous demande 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée, le projet a une surface de vente de 3 725 m<sup>2</sup> soit la création de 149 Places : Le PLU est respecté Concernant le code de la construction, qui demande à ce que 1 place sur 5 soit pré-équipé pour recevoir à terme une borne de recharge électrique, soit 35 places pré-équipé demandé.

Pour notre projet nous allons équiper 37 places (dont 1 PMR) de borne électrique.

Hormis les places PMR, les 167 autres places seront recouvertes d'un revêtement perméable.

Un emplacement pour les 2 roues sera prévu sur le parking sous les ombrières, proche de l'entrée des cellules .

## 2°) TRAITEMENT ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

Le choix des matériaux de qualité et la création d'une animation des façades, par l'association de matériaux de couleurs différentes et d'emplacements spécifiquement pensés donne un aspect contemporain et harmonieux à l'architecture.

Les bâtiments resteront de forme simple, la hauteur du bâtiment 1 sera de 7,00 m et le bâtiment 2 aura quant à lui une hauteur de 8,00m, le PLU nous autorise jusqu'à 12,00 m de hauteur.

En façade SUD, des auvents de teinte noire seront installés au dessus des châssis vitrés dans le but d'empêcher le soleil d'entrer dans le bâtiment en été. En hiver le soleil étant plus bas dans le ciel, les rayons du soleil pourront entrer dans le bâtiment et le réchauffer. Les auvents ont également un rôle de protection pour les piétons en cas de pluie.

Les façades principales (Sud ,Est et Ouest) seront traitées avec le même soin pour obtenir une cohérence architectural d'ensemble. Elles seront composées en alternance de panneaux « Trespa » de teinte gris anthracite ( RAL 7016), de bardage (Bois ou imitation) , de grand châssis vitré ainsi que de façade végétalisée.



Sur ces façades arrières seront implantées les différentes issues de secours pour chaque cellule, ainsi que les accès pour les livraisons. Elles seront composées de bardage vertical teinte gris anthracite (RAL 7016).

Concernant la circulation, les voies des véhicules légers sont à double sens, de largeur 6,00m minimum et desservent l'ensemble de l'air de stationnement. Les entrées / sorties des bâtiments seront protégées par une zone piétonne sécurisée et éclairée, facilement identifiable par sa couleur et son aspect.

Les plantations existantes (haies ou arbres) seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes .

Les espaces libres non bâtis et non aménagés en voies de circulation, aires de services ou de stationnement seront aménagés en espaces verts afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Sur les 4 838 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement, 2 088 m<sup>2</sup> seront perméabilisée soit (43%)

Le projet envisagé permet la création de 5 889 m<sup>2</sup> d'espaces verts, grâce notamment à la création d'une bande verte longeant la voie d'accès au site, ainsi qu'un espace paysagé composé d'une prairie d'essences indigènes complétées avec 50 % de graminées pour garantir la pérennité de la prairie dans le temps.

La conception des aménagements paysagers de ces espaces répond à la volonté de créer un quartier au paysage verdoyant, proposant notamment des zones ombragées et un quartier propice à la biodiversité.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

La surface de l'aire de stationnement est 4 838 m<sup>2</sup>, il est prévu de planter 60 nouveaux arbres qui mettront le projet en valeur, de façon à conserver un milieu naturel.

### **3°) ECONOMIES D'ENERGIE :**

Les châssis vitrés permettront un éclairage naturel afin de diminuer le temps de fonctionnement des rampes d'éclairage.

Mise en place de détecteurs de présence dans les locaux sociaux afin de piloter leurs éclairages.

Mise en place de rampes d'éclairage équipées de ballast électrique et de tubes T5 à haut rendement énergétique gérées par un système de gestion à cellules crépusculaires permettant la régulation de l'intensité de l'éclairage du magasin en fonction de la luminosité apportée par l'éclairage naturel ( système de gestion horaire permettant d'affiner la plage d'utilisation en fonction des besoins ).

Des Ventilations Mécaniques Contrôlées double flux permettront un recyclage de l'air ambiant sans déperdition calorifique.

2 514 m<sup>2</sup> de photovoltaïque seront installé en toiture et sur des ombrières au niveau du parking.

Les panneaux solaires des ombrières seront installés sur des structures porteuses fixes ancrées au sol.

Les panneaux seront orientés à 25° en direction du SUD, la structure porteuse sera protégée contre la corrosion conformément aux normes Eurocode.

En plus de produire de l'électricité pour l'éclairage du parking, des enseignes ,..., les ombrières photovoltaïques ont également un rôle de protection contre le soleil et lors des épisodes de pluie.

#### 4°) AU NIVEAU DES CONSOMMATIONS D'EAU :

Des cuves de récupération des eaux pluviales seront mises en place afin d'arroser les espaces verts et de subvenir à 100% des besoins en arrosage.

Des chasses doubles seront mises en place sur les sanitaires ainsi que des robinets à temporisation pour diminuer les consommations.

Des clapets anti-retour seront mis en place sur les arrivées d'alimentation en eau de ville afin d'éviter toute pollution accidentelle de réseau.

#### 5°) PUISSANCE ELECTRIQUE :

- Marie Blachere : 240 kVA (tarif jaune)
  - Provenc'halles : 180 kVA (tarif jaune)
  - Cellule 3 : 36 kVA (tarif bleu)
  - Cellule 4 : 36 kVA (tarif bleu)
  - Cellule 5 : 80 kVA (tarif bleu)
  - Cellule 6 : 80 kVA (tarif bleu)
  - Cellule 7 : 36 kVA (tarif bleu)
  - Cellule 8 : 120 kVA (tarif jaune)
  - Parking : 18 kVA (tarif bleu)
- TOTAL : 826 kVA**

#### 6°) LES RESEAUX :

Tous les réseaux nécessaires à cette opération seront raccordés, en souterrain, aux réseaux existants le long des dispositifs routiers.

Concernant les eaux pluviales, sur le terrain un réseau d'eau pluviale est existant, celui de l'ancienne friche industrielle.

Les eaux pluviales des surfaces imperméable supplémentaire seront stocké sur le terrain à l'aide d'un bassin de rétention avant rejet vers le réseau existant ou infiltré sur la parcelle avec un drain enterré sous voirie.

15/03/2022

**BOUCHET ARCHITECTURE**  
4, rue R. Lorisson - B.P. 107  
42163 ANDREZIEUX  
Tél 04 77 55 20 13 Fax 04 77 55 47 20

