



MARIOTTI & ASSOCIÉS
architectes - SAS capital de 50 000€
3 avenue Robert Schuman 57000 METZ
Tel: 03 72 72 62 12 - Siret: 493 575 401 00036
contact@mariotti-associes.com

COMMUNE DE AUDINCOURT

CREATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL DE RESTAURATION ET DE SERVICE

ARCHITECTES  3, avenue Robert Schuman 57000 METZ tél: +33 (0) 3 72 72 62 12 fax: +33 (0) 3 87 62 59 97 E-Mail: contact@mariotti-associes.com N° d'inscription à l'ordre : rlo S01088	MAITRE D'OUVRAGE AXIS LAREDO 28 Pl. St Thiebault 57000 Metz	MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE BETSIM
---	---	---



PERMIS DE CONSTRUIRE

Ind	Date	Modification	Rédigé	Vérifié	Approu
J					
I					
H					
G					
F					
E					
D					
C					
B					
A	15/02/2024	Document d'origine	MJA	MJA	CHM

N° affaire :	2221	NOTICE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE PC4 – PC6 – PC7 – PC8
Phase :	PC	
N° de plan :	2221-005-A	
Date :	15/02/2024	

PREAMBULE

Les éléments joints au dossier sont :

1. La présente notice du projet architectural et paysager
2. Un plan de repérage photographique,
3. Des photographies du site,
4. Images d'insertion dans le site.

1. Généralités

Audincourt est une commune française située dans le département du Doubs en région Bourgogne-Franche-Comté. En 2010, elle est la huitième commune de l'ancienne région de Franche-Comté par la population avec 14 825 habitants, devant Valentigney et derrière Vesoul.

Le terrain se situe dans la zone des arbletiers, au 41 rue de Belfort. Cette zone est composée d'un tissu commercial comprenant l'espace lumière et un secteur d'industries et d'artisanat.

Ainsi, des objectifs et des niveaux d'exigences sur un certain nombre d'axes constitutifs d'une démarche de développement durable sur ce site ont été formulés par la maîtrise d'ouvrage.

Notre mission consiste à démolir le bâtiment existant et d'en construire de nouveaux ; Ceci dans un seul but de démontrer une volonté de renouvellement urbain, architectural, énergétique dans une démarche environnementale.

2. NOTICE DU PROJET ARCHITECTURAL

2.1. L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

2.1.1. Situation et environnement

Le terrain du projet est constitué d'un regroupement de parcelles sur lesquelles existaient une construction qui sera démolie dans le cadre de ce permis de construire. Le terrain du projet compte les parcelles : 492, 501 partielle et 442 de la section AK et d'autres cédées par le département.

Notre projet porte ainsi sur cet ensemble cadastral, sur lequel est implanté un bâtiment regroupant les deux enseignes suivantes : LAPEYRE et WEHR.



PLAN DE SITUATION DU SITE

VUE AERIEENNE DU TERRAIN AVANT NOUVEAU PROJET.

Le terrain est limité :

- Au Nord, par un giratoire et différents bâtiments commerciaux et de restaurations : Boulangerie Ange, McDonald's, un cimetière, King jouets,
- Au Sud, par différents bâtiments commerciaux tels que Supeco cuisines Aviva Gemo mais aussi par un quartier de logements collectifs, un caviste
- A l'Est, par McDonald's, Intermarché, Gifi...
- A l'Ouest, par Leclerc Drive, la brasserie du 7^{ème} art.

Unité foncière

Le terrain est cadastré sur la commune d'AUDINCOURT, en zone UY du PLU ; section AK.

La superficie globale du terrain compte 12 128m²-115,56m² destinés à l'élargissement du trottoir du domaine public au droit du giratoire auxquels on ajoute le parcellaire cédé par le département de 220m²+240m²+20m²et -15m² rétrocédés au département pour le trottoir rue de Belfort soit 12477.44m². Le détail du parcellaire sera indiqué dans le CERFA.

Contraintes d'urbanisme

Le projet est soumis aux dispositions du plan local d'urbanisme de AUDINCOURT, en zone UY section AK, approuvé en novembre 2015, modifié et approuvé en 2019, révisé et approuvé en novembre 2023.

2.1.2. Accès et desserte routière

On compte plusieurs accès :

- Le premier, à l'Est, existant, réservé uniquement aux chalands, depuis la D437 ou Avenue de la révolution de 1789.
- Au moins trois, à l'ouest, rue de Belfort, réservés au personnel, aux poids lourds pour la livraison de toutes les cellules des trois bâtiments faisant l'objet du présent permis, mais aussi pour la livraison du futur Drive.

Toutes les voies ont parfaitement été étudiées et dimensionnées pour accueillir les chalands et pour la manœuvre des poids lourds, séparées pour sécuriser la gestion des flux.

Les Piétons :

La desserte piétonne de la zone commerciale se fait par un trottoir « Avenue de la révolution ». Un passage piéton sera matérialisé sur le parking par un tracé en peinture blanche permettant le cheminement piétons jusqu'au parvis des bâtiments.

Depuis les places PMR, le cheminement sera balisé par des lignes de guidage et des bandes d'éveil. Les piétons seront protégés par une signalétique adaptée.

Les Cycles :

Une piste cyclable, aménagée par la ville, existe à proximité de la parcelle 442.

Sur notre site, nous avons prévu un balisage sur la voirie pour les cycles et les piétons.

Deux zones de stationnement pour cycles sont prévues :

- La première, à proximité de la parcelle réservée au bail à construction et du bâtiment 4.
- Une seconde zone de stationnement est prévue à l'extrémité du parvis du bâtiment 3, isolée de la circulation, à proximité de l'escalier de secours.

Des panneaux photovoltaïques situés en toiture assureront l'alimentation des bornes prévues sur le parvis à proximité des arceaux de stationnement.

Bus :

A proximité du site on compte deux arrêts de bus :

- Le premier, au Sud-Est, sur l'Avenue de la révolution devant « Akyol Market »
- Le second, au Nord-Ouest Boulevard Moise Foglia

2.2. LE PARTI RETENU

2.2.1. Objet du permis de construire

L'objet de ce permis concerne la démolition totale de la construction existantes totalisant 3662m² de surface de plancher et la réalisation d'un ensemble multi activités en clos couvert : un commerce, des restaurants et une salle d'activités. La mission consiste à construire l'enveloppe des bâtiments, dans le respect des normes de sécurité incendie et PMR applicables aux établissements recevant du public.

L'aménagement intérieur de chacune des cellules commerciales sera étudié par le dit preneur et fera l'objet d'un dépôt de demande d'autorisation de travaux. Ce dossier sera remis en mairie et instruit par les services instructeurs.

Le projet lié au permis de construire consiste en la réalisation de trois bâtiments totalement isolés les uns des autres.

- Le premier, BATIMENT 4, de petite dimension, indépendant, comptant une seule cellule, de 336m² de surface de plancher, dédiée à la restauration.

- Le second, BATIMENT 2, légèrement plus grand, aussi indépendant, divisé en deux cellules, de 404m² de surface de plancher, dédiées à la restauration.
- Le troisième ; BATIMENT 3, le plus imposant, en forme de trapèze, de 2652m² de surface de plancher sur R+1 (1407m² en RDC et 1245m² en étage) La terrasse n'est pas comptée en SDP.

En Rez de chaussée l'unique cellule commerciale de la zone, tournée vers l'équipement de la maison et de la personne.

En étage une salle d'activités est accessible depuis le Rez de chaussée par un accès indépendant comprenant escalier et ascenseur ainsi qu'un local technique.

Une tranche de terrain sur le site est réservée à un futur BAIL à construction destiné à un fast Food envisagé à 360m² de surface de plancher, ne faisant pas partie du présent permis.

Le parking sera suffisamment végétalisé, et planté d'arbres de moyennes tiges, d'arbustes afin de minimiser l'impact des enrobés.

Le parc de stationnement compte aussi 5 places PMR, 3 places réservées aux familles et .40 places affectées aux véhicules électriques,

Toutes les places de stationnement seront traitées en revêtement perméable à l'exception des places pour le personnel, des places PMR et famille.

La société Axis Laredo est soucieuse de construire des projets en privilégiant la qualité de vie en respect avec l'environnement.

Ce projet a pour ambition d'apporter une architecture qualitative, dynamique, avec des espaces verts soignés, un confort de services, des lieux sécurisés et des abords soignés.

Cet ensemble regroupe un commerce, des restaurants, mixant petites, moyennes surfaces ainsi qu'une salle de sport.

Notre projet se décompose en plusieurs cellules au nombre de 5, dont le détail de surface de plancher est donné ci-dessous :

Ceci est à titre indicatif.

- **Bâtiment 2** (Restauration) :
 - Cellule B : 202m²
 - Cellule C : 202m²
- **Bâtiment 4** (Restauration) :
 - Cellule F : 336m²
- **Bâtiment 3** (équipements de la maison, équipements de la personne, loisirs)
 - Cellule D : 1365m²
 - Cellule E : 1287m²

SDP commerce totale = 1365m² pour une aire de vente totale de 995 m²<1000m² (ne nécessitant pas de CDAC).

SDP « salle d'activités » totale = 1287m² dont une surface accessible au public de 1230m² pour l'activité.

SDP restauration totale = 740m² pour une surface de salles de 355m²

Surface de plancher totale : 3392m²

2.2.2. Implantation, organisation, composition et volumétrie

Les bâtiments sont implantés au-delà de la limite de constructibilité de 6.00m au droit du domaine public et de 5.00m en limite séparative.

Ils seront isolés les uns des autres par une distance supérieur à 8.00m

Les bâtiments 2 et 4 sont prévus à simple rez-de-chaussée dont le niveau +/- 0.00m de référence est à la côte 322.70NGF.

Le bâtiment 3 sur R+1 est à -0.30m par rapport au niveau de référence soit 322.40NGF.

Les cheminements piétons, adaptés aux PMR, devant les bâtiments seront valorisés par la création d'un parvis le long de la façade principale et la possibilité d'accéder aux magasins depuis les cheminements piétons/cycles présents à proximité. Le parvis (largeur de 3.50m) permettra de circuler le long des enseignes, en toute sécurité des véhicules. Le parvis, est à la fois lieu de transition et lieu de déambulation devant les boutiques. Il ne sera pas continu du fait de la fonction des entités.

Le projet propose des formes architecturales simples.

Les bâtiments 2 et 4 de forme rectangulaire auront une hauteur maximale de 8.00m à l'acrotère.

Ils seront entièrement conçus en structure métallique avec une vêtiture métallique et des panneaux stratifiés « trespa » ou similaire. Les toitures seront partiellement végétalisées. Une zone technique en toiture sera réservée aux équipements

Le bâtiment 3 disposera d'une hauteur globale de 10m à l'acrotère. Il nécessitera de garde-corps amovibles en toiture pour les travaux d'entretien et la maintenance de panneaux photovoltaïques. Sa toiture ne sera pas visible du sol et les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants.

La charpente sera réalisée en structure lamellé collé et la structure « poteaux poutres » de la coque en béton avec une vêtiture métallique et panneaux stratifiés « trespa » ou similaire

2.2.3. Matériaux et couleurs

Façades :

Les constructions seront en structure métallique, avec couverture en bac acier, habillages en bardage minéral de type « Trespa » et métallique (CF plans).

Les façades principales des bâtiments sont très largement vitrées, offrant une transparence maximale, surlignée par un auvent

Au-dessus de l'auvent en façade principale et sur les façades latérales pour partie, sera mis en œuvre un bardage métallique de teinte gris clair en bardage de type ST 500 à plis biais Ces ondes asymétriques créent des façades esthétiques, animées.

Les façades arrière et latérales pour partie seront traitées en bardage de type « Trapeza » de teinte gris clair. Ces deux bardages « St 500 et Trapeza » en pose double peau sont combinables.

Les angles des bâtiments seront traités en panneaux stratifiés de type « Trespa » ou similaire de teinte gris foncé. La tranche de l'auvent sera étudiée avec le même matériau.

Les matériaux sont choisis pour leur durabilité dans le temps, leurs atouts éco-responsables comme celles du bardage bois, mais aussi pour ceux de l'acier qui apporte de nombreux avantages pour l'environnement (durabilité, performances énergétiques, réutilisation aisée).

Toutes les façades arrière quant à elles composées d'un bardage Trapeza seront ponctuellement animés par des cadres métalliques sur lesquels seront fixés des câbles servant de supports pour plantes grimpantes.

Derrière le bâtiment 3 sont prévus des supports câble pour plantes grimpantes sous condition que les plantations en limite soient élaguées. Si les plantations gardent leur très grande hauteur, on ne mettra pas en place ces supports.

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures sont en profilés aluminium à rupture de pont thermique, équipées de vitrages peu émissifs et seront de teinte noire.

Les portes des murs rideaux sont prévues en portes automatiques ou ouvrant à la française. Le choix définitif sera fait par les preneurs.

Les portes annexes seront métalliques de teinte dito bardage.

Auvent :

L'auvent d'une hauteur de 0.80m, est conçu en structure métallique. Il couronne les murs rideaux des cellules (3.35m). La sous-face en lames métalliques grises intègre des luminaires. Les façades verticales de l'auvent seront traitées en panneaux métalliques de teinte grise. L'auvent sera conçu à l'identique sur tous les bâtiments anciens ou neufs).

La teinte des ossatures acier est prévue identique à celle des menuiseries, permettant une bonne intégration d'ensemble.

Enseigne :

A la charge du futur preneur.

2.2.4. Traitement des espaces libres

Accès et stationnement

Le projet disposera d'un parking totalisant de 199 places dont :

- 5 places aux normes PMR à proximité des entrées.
- 3 places dédiées aux mamans.
- 40 places dédiées aux véhicules électriques.

Toutes les places de stationnements seront prévues en revêtements perméables (pavés drainants) à l'exception des places PMR et Famille et des places pour le personnel

Le parking sera agrémenté par des îlots de verdure agrémentés par des plantations d'arbres et d'arbustes.

Le parvis, sera traité en béton désactivé.

Deux emplacements pour vélos (15 places environ) sont prévus à proximité du parvis décrits

Enfin, l'accessibilité des véhicules de secours est assurée dans des conditions optimales de sécurité.

Calcul stationnement au sens du PLU et de la loi Alur.

Stationnement

Au regard du PLU de novembre 2023 :

Partie restauration

(Zone UY du PLU / article 12) pas de prescriptions dans le PLU pour les Restaurants.

Nous avons prévu :

- Pour le restaurant de type Fast-Food Drive, estimation d'une salle de 191m², 45 places de stationnement
- Pour les restaurants du bâtiment 2, deux salles totalisant 190m² de salle (2+95m²), 42 places de stationnement
- Pour le restaurant du bâtiment 4, salle de 160m², 35 places de stationnement
 - Soit un total de 122 places pour la partie restauration.

Salle d'activités

(Zone UY du PLU / article 12) Nombre de stationnement pour les établissements de service : 60% de la surface de plancher

- Pour la salle d'activités du bâtiment 3, en Etage, 1287m² de surface de plancher, 30 places de stationnement

Commerces

(Zone UY du PLU / article 12) Nombre de stationnement pour les établissements commerciaux : 1 place pour 30m² de surface de vente.

- Pour le bâtiment 3, en RDC, commerce de 995m² de vente, 33 places de stationnement
 - **Total place de 185 places selon prescriptions du PLU**

Par conséquent :

- Nous avons prévu un ratio de stationnement à raison d'une place pour 30.15m² de surface de vente. Soit un total de 33 places pour 995m² de surface de vente.

Parking mutualisé :

Le projet prévoit un parking mutualisé entre la partie restauration et la partie commerciale comprenant :

- 151 places standard dont 14 pour le personnel
 - 5 places PMR
 - 3 places Familles
 - 40 places pour véhicules électriques
- Soit un total de 199 places de stationnement

Le ratio de parking affecté à la restauration est de 82.16% de l'ensemble du parking.

Le ratio de parking affecté à la partie commerciale est de 17,84% de l'ensemble du parking.

Au regard de la Loi ALUR

La surface de plancher des commerces est de 1365 m². La surface maximum dédiée au stationnement est limitée à 75% de la surface de plancher, soit 1023.75 m².

La surface totale du parking (comprenant la voirie du BAC) est de : 4494.00 m²
La surface du parking affectée aux commerces (17.84%) est de : 802,00 m²
La surface des places pour véhicules électriques (7 pour le commerce) est de : 46 m²

Au regard de la Loi ALUR, la surface dédiée au stationnement pour les commerces est de :

802m² - 46m² = 756m², surface inférieure à la surface maximale de 1023.75m².

A noter que la majeure partie des places de stationnement (185 pl.) sera réalisée en revêtement perméable, ce qui réduit notablement la surface du parking au sens de la Loi ALUR. Nous n'avons pas intégré la perméabilité des places dans le calcul ci-dessus.

Cheminement piétons

Depuis l'extérieur de la parcelle, l'accessibilité des piétons est facilitée par l'aménagement des cheminements marqués sur la voirie traversant le parking jusqu'au parvis.

Les cheminements piétons, adaptés aux PMR, devant les bâtiments seront valorisés par la création d'un parvis le long de la façade principale et la possibilité d'accéder aux magasins depuis les cheminements piétons/cycles présents à proximité. Le nouveau parvis largement dimensionné permettra de circuler le long des enseignes, en toute sécurité des véhicules.

Espaces verts

Les aménagements paysagers participent naturellement à l'intégration du projet dans le site.

Le projet prévoit la plantation d'arbres et d'arbustes dont le détail est précisé sur le plan paysager.

Les espaces libres sont engazonnés et plantés d'essences endémiques. Le traitement de ces espaces participe à la limitation de l'impact du site, et donc des bâtiments, sur son environnement.

Outre la plantation d'arbres, le parking et les cheminements piétons seront agrémentés par la plantation des arbustes et des massifs végétaux respectant la réglementation en vigueur.

La surface des espaces verts est d'environ 1800m², soit 14.42% de la surface du terrain (12477.44m²).

2.3. Gestion de l'énergie et développement durable

2.3.1. Mise en œuvre d'une toiture végétalisée

Dans le cadre de cette opération, le projet respectera la loi Biodiversité. Le projet intègre une toiture avec un dispositif végétalisé.

Le projet présente une toiture mixte, partiellement végétalisée :

Le toit végétal du bâtiment 2 d'une surface de 233.63m² environ sera aménagé sur le maximum de la surface disponible, soit 56.91 % environ de la surface totale du toit (410.46m²).

Le toit végétal du bâtiment 4 d'une surface de 189.42m² environ sera aménagé sur le maximum de la surface disponible, soit 53.73 % environ de la surface totale du toit (352.50m²).

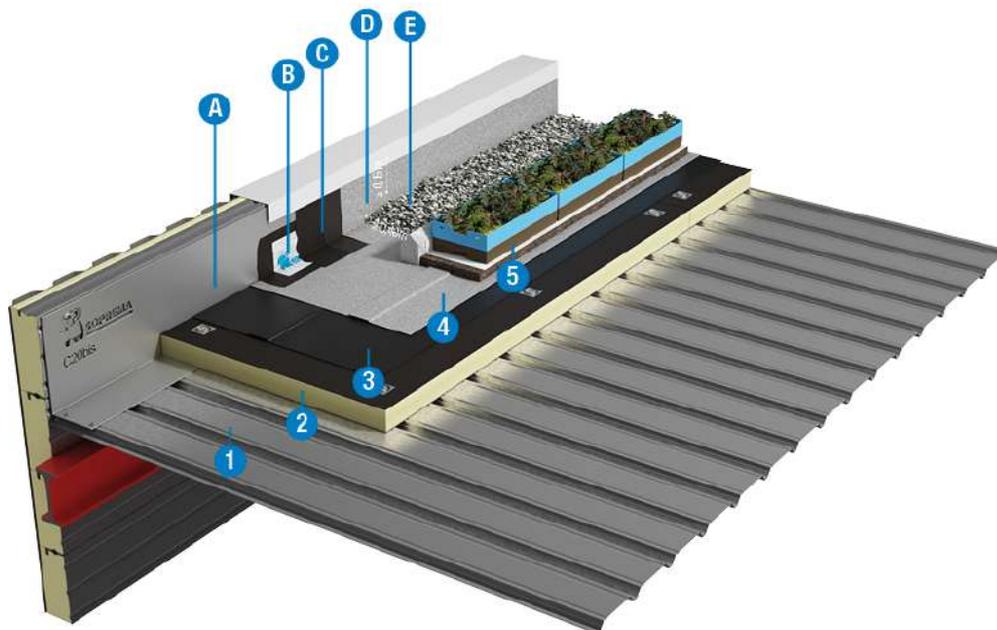
La toiture restante est une toiture standard de teinte grise réalisée en étanchéité sur bac acier et isolation. Elle sera le support des éléments techniques tels que les lanterneaux, pose groupes clim, extraction, etc.

Le toit végétalisé sera de type SOPRANATURE ou de type équivalent, système qui a fait ses preuves depuis 30ans.



SOPRANATURE est un procédé de végétalisation des toitures-terrasses, qui met en œuvre un complexe végétal, composé de matériaux de culture et de végétaux, combinés à un complexe d'étanchéité anthracine spécifique, conformément aux Règles Professionnelles en vigueur.

Une toiture végétalisée est constituée de différentes couches. Tout d'abord le support porteur, puis l'isolant thermique, le complexe d'étanchéité et enfin le complexe de végétalisation.



PARTIE COURANTE

- 1 Tôle d'acier nervurée
- 2 Isolant surfacé en laine minérale soudable de classe C
- 3 Élastophène® Flam 70-25
- 4 Sopralène® Flam Jardin
- 5 Complexe Sopranature®

RELEVÉS

- A Costière métallique
- B Voile Alsan® Flashing
- C Alsan® Flashing Jardin (2 couches)
- D Finition optionnelle par paillettes d'ardoise
- E Bande stérile avec gravillons, 40 cm de large minimum (facultative en solution Toundra)

Concernant le support porteur, il faudra s'assurer que la charpente supporte une charge supplémentaire qui peut atteindre 250 kg/m² (en fonction du type de complexe).

La toiture végétalisée peut être mise en œuvre sur tout type d'isolant admis sous étanchéité (polyuréthane, verre cellulaire, laine minérale, polystyrène) dont la résistance à la compression est compatible avec les surcharges prévues.

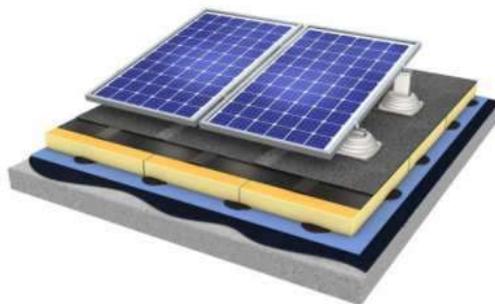
Par leurs performances techniques et énergétiques, alliées à leur valeur ajoutée environnementale, les toitures végétalisées servent de nombreuses cibles de la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale). Outre l'image « écologique » qu'elles peuvent donner, les toitures végétales présentent de nombreux avantages réels.

Avantages :

- Une toiture esthétique et vivante offrant une bonne solution d'intégration avec l'environnement.
- Une qualité de l'air améliorée dans l'environnement.
- Un confort thermique et acoustique du bâtiment, avec une économie des coûts de climatisation et de chauffage.
- Une augmentation de la biodiversité.
- Une rétention temporaire de l'eau en cas de fortes pluies : un toit végétal peut absorber jusqu'à 50% de la quantité d'eau pluviale.
- Une réduction du volume d'eau rejeté annuellement, en permettant d'éviter une situation de surcharge des réseaux d'eaux pluviales.
- Une protection durable de l'étanchéité.

2.3.2. Panneaux photovoltaïques et Eclairage extérieur

En effet, la surface totale des panneaux produira une puissance totale installée de 177 kWc pour 434 panneaux. L'énergie électrique produite part dans le réseau du concessionnaire local « ES » ; Electricité de Strasbourg. Ci-dessous modules photovoltaïques rigides de types SOPRALOR (SOPREMA GROUPE). Mise en place de modules photovoltaïques inclinés à 7° et 10° sur un système de plots breveté avec réhausses intégrées et sans percement.



Les aménagements veilleront à réduire les nuisances nocturnes et la pollution lumineuse (éclairages orientés vers le sol, réduction de l'éclairage entre 23h et 6h).

2.3.3. Eclairage extérieur

Dans le cadre de cette opération, le projet respectera la loi Biodiversité. Le projet intègre des panneaux photovoltaïques pour l'autoconsommation d'électricité. Les panneaux produiront de l'énergie électrique pour le fonctionnement de la recharge des vélos électriques et autre.

2.3.4. Confort Hygrothermique

L'isolation des bâtiments est un atout majeur pour le confort. Celle-ci ajoutée à une ventilation correctement dimensionnée permettra de répondre aux attentes des usagers.

Le bardage acier, ainsi que le bardage minéral facilitent l'utilisation de la technique de l'isolation par l'extérieur (ITE) qui permet de réduire très fortement les ponts thermiques au niveau des jonctions de parois et de renforcer l'isolation thermique du bâtiment.

Les aménagements paysagers du parking, en plus d'offrir un environnement qualitatif, de créer un ombrage naturel, limitent le rayonnement chaud des enrobés devant et entre les bâtiments.

2.3.5. Etanchéité à l'air

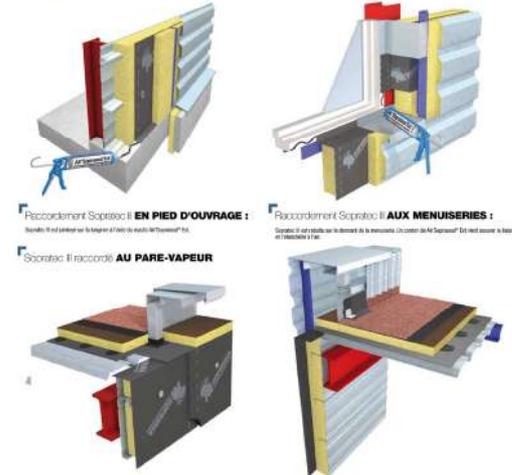
L'étanchéité à l'air est un facteur important de la performance énergétique du bâtiment. Aujourd'hui, compte tenu des hautes performances atteintes en matière d'isolation thermique, le paramètre « étanchéité à l'air » devient un des facteurs déterminants à optimiser pour l'amélioration de la performance globale.

Sur la structure primaire en béton et sur une structure secondaire en acier, le système constructif retenu pour ce projet, fait appel à des façades légères, de type bardage minéral et bardage métallique.



Raccordements aux POINTS SINGULIERS

COMMENT RÉUSSIR UNE ÉTANCHÉITÉ À L'AIR OPTIMALE ?



Apport de lumière naturelle

L'architecture du projet prévoit au droit des accès, la mise en place des vitrines. Ces vitrines seront une source de lumière naturelle qui pénètre largement à l'intérieur du bâtiment.

Le projet prévoit l'implantation de lanterneaux en toiture pour apporter de la lumière naturelle zénithale dans les bâtiments lorsque c'est nécessaire ou réglementaire. Cette lumière naturelle est source d'économie d'éclairage artificiel et contribue à l'apport énergétique en calories positives en hiver.

2.3.6. Gestion des eaux pluviales (Etude et note hydraulique faite par le Bureau d'études « BETSIM »)

Voir plan et note de gestion des eaux pluviales annexés au présent permis.

2.3.7. Raccordement aux réseaux :

Chaque cellule sera desservie par un réseau d'alimentation en fluides (électricité, eau, gaz, téléphone) et d'évacuations, (eaux usées, eaux vannes), AEP, RIA. Des bacs dégraisseur seront prévus pour les trois cellules de restauration F, B, C.

Toutes les installations techniques seront en attente en pied de bâtiment dans les armoires techniques situées en façade pour raccordement avec les réseaux étudiés dans le projet d'aménagement général de la zone.

2.3.8. Traitement des déchets

Optimisation de la gestion des déchets de chantier

Le tri des déchets de chantier sera assuré sur le site par le biais de bennes spécifiques pour :

Les déchets dangereux

Les déchets inertes (déchets n'ayant pas subi de modification tels que béton, tuiles, céramiques, isolants minéraux, verre...)

Les déchets industriels banals (séparation de chaque typologie : bois, métaux, papier cartons...)

Les déchets industriels spéciaux (séparation de chaque typologie : plâtre, solvants, colles, peintures...)

Les déchets d'emballage

Entre 50% et 70% des déchets générés par le chantier seront valorisés.

Enfin, l'utilisation de structures et de bardages métalliques permet de limiter au maximum les déchets de construction (peu ou pas de chute car l'ensemble est préfabriqué en atelier). Les déchets résiduels sont également facilement recyclables.

Gestion des déchets des cellules commerciales

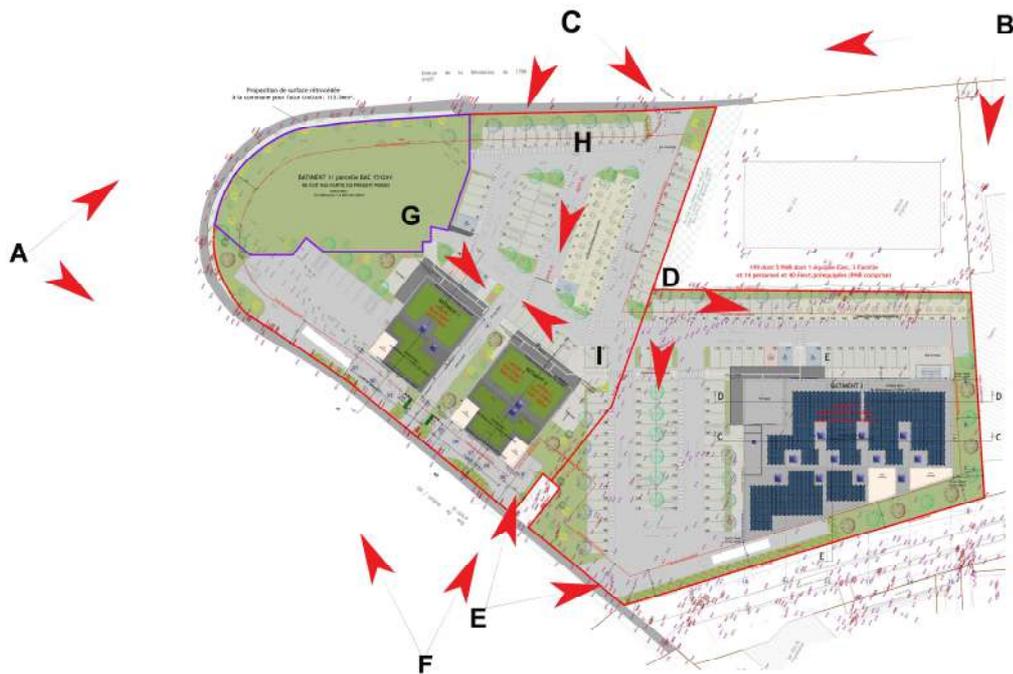
Le projet prévoit plusieurs emplacements pour bennes à déchets à l'arrière des bâtiments sur l'espace de livraison.

Les déchets propres aux cellules seront stockés au sein des bâtiments, et devront se référer au règlement de ramassage de la commune.

Gestion des déchets des restaurants

Les restaurants devront stocker leurs déchets dans des locaux spécifiques à l'intérieur de leur cellule. Toutefois des aires de stockage sont prévues en extérieur par conteneurs dédiés.

3. PLAN DE REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE (PC8)



4. PHOTOGRAPHIES DU SITE (PC7)



A Perspective existante depuis le giratoire « Lumière »
Voie de droite rue de Belfort
Voie de gauche Avenue de la révolution de 1789



B-Vue aérienne existante

5. IMAGES D'INSERTION DANS LE SITE



A - Perspective depuis le giratoire « Lumière »
Voie de droite rue de Belfort
Voie de gauche Avenue de la révolution de 1789



B-Vue aérienne sur le projet



C-Perspective sur les bâtiments 3-2-4



D-Perspective sur bâtiment 3



E-Perspective sur bâtiment 3 et sa cour de service



F-Perspective sur bâtiments 2-4 et leur cour de service



G-Perspective sur bâtiments 2-4



H-Perspective sur bâtiments 2-4



I-Perspective sur bâtiments 2-4