

PC4 NOTICE ARCHITECTURALE

Demande de permis de construire

Construction de 2 bâtiments, Bâtiment A à usage commercial

et Bâtiment B à usage de service.

Lieu du projet :

Rue du Champ des Noyers/ Rue Henri Bouquillard

58840 VARENNES VAUZELLES

Maître d'ouvrage : SAS REDEIM

2 rue du Commerce

51350 CORMONTREUIL

Le Paysage et l'Environnement existants

Indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants :

ETAT INITIAL DU TERRAIN :

Le terrain d'implantation du projet est situé en bordure de la départementale n°40 Henri Bouquillard 58840 VARENNES VAUZELLES, sur les parcelles cadastrées 000 AX 128 surface 10979 m², AX 129p surface 4859 m², AX 127 surface 2044 m² et AX 123 surface 77 m² pour une surface totale de 17959 m².

La parcelle dépend de la zone UE du règlement du PLU, en partie Nord limite de zone A.

La parcelle du projet se situe sur une zone qui est principalement à vocation commerciale.

Le site actuel, pour la parcelle n°128 est l'emplacement d'un ancien bâtiment commercial démolis, la parcelle n°127 et 123 sont occupées par la voie de liaison « Rue du Champ des Noyers » entre les parcelles 128 et 129p, voie d'accès au centre commercial existant.

La parcelle 129p est actuellement une aire de stationnement de 135 places, dont 5 PMR, totalisant 1421 m² d'espaces verts soit 29% de la parcelle.

ETAT INITIAL DES ABORDS :

Le terrain est situé dans une zone commerciale, à l'OUEST de NEVERS, le long de rue de la départementale n°40 rue Henri Bouquillard.

La présence d'un aéroport lie le terrain à une servitude aérienne, limitant la hauteur du projet.

PARTIE ARCHITECTURALE



Indiquant l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages:

L'IMPLANTATION, L'ORGANISATION, LA COMPOSITION ET LES VOLUMES BATIS :

SARL Arcade Architecture // 325 Rue de Sauxmarais // 50110 Cherbourg En Cotentin//
TEL :06.18.89.69.22// www.arcade-architecture.fr
N° inscription à l'Ordre Des Architectes : S21180

Le projet commercial se développe en 2 parties. Réalisation d'un bâtiment principal à usage commercial (objet de la CDAC) au Nord de la rue du champ des Noyers épousant la servitude aérienne. Le second bâtiment, à usage de service (hors CDAC) est réalisé au Sud de la rue du champ des Noyers, en extrémité Est de parcelle afin de conserver l'actuel aire de stationnement existante.

Au Nord, Une aire de stationnement complémentaire à la partie Sud existante sera créée, tout en respectant la réglementation loi Alur. Création de 85 places dont 5 places famille et 3 places PMR, 19 places en Evergreen dont 6 places pour le covoiturage et 31 en pavés drainants 8 places sont destinées à l'alimentation de véhicules électriques avec 16 places pré-équipées et création de deux espaces sécurisés, couverts pour 16 places 2 roues.

Au Sud, L'aire de stationnement sera modifiée. Suppression de 21 places, soit 114 places, dont 1 place famille et 1 place PMR, avec création de 28 places en pavés drainants, 8 places destinées à l'alimentation de véhicules électriques et 8 places supplémentaires pré équipées.

La Voie centrale de liaison et desserte du centre commercial existant, réalisée en enrobé sera conservée et remise en état avec des matériaux identique à l'existant.

Une aire de livraison sera prévue à l'arrière du bâtiment commercial, ainsi que 2 emplacements pour les bennes à déchets.

Les espaces libres au niveau des aires de stationnements seront plantés d'essences arbustives « Viburnum Tinus Sprit, Cotoneaster Lacteus, Elaeagnus pungens maculata » et Arbres de hautes tiges de type « Quercus Cerris ».

La gestion des eaux de ruissellement, en partie infiltrées par les aires perméables et espaces verts, ainsi que les eaux de toiture, seront stockées sur les parcelles par des bassin d'orage créés sur la voirie.

Un rejet des eaux (débit de 2.5l/s/hectare conforme au règlement de zone) avec traitement par séparateur hydrocarbures, sera réalisé sur le réseau existant.

Il n'est pas prévu de clôture sur la limite parcellaire.

MATERIAUX :

La qualité architecturale du bâtiment réside dans l'usage de matériaux de qualité. La forme générale du bâtiment, sous la contrainte de la servitude aérienne sera réalisé en pente, coiffée d'un auvent.

La structure porteuse du bâtiment est en acier, la toiture du bâtiment est en bac acier revêtu d'une étanchéité multicouches, isolé selon la réglementation en vigueur, avec une finition en toiture végétalisée de 2287 m², permettant de garantir en outre, un effet de

climatisation générant ainsi des économies d'Énergie en période chaude. Une production d'énergie électrique sera créée par l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture représentant 1461 m², 30% de la couverture, dissimulé par l'acrotère du bâtiment, diminuant ainsi la demande en énergie du bâtiment. Les panneaux photovoltaïques afin d'éviter toute gêne par rapport à la proximité de l'aéroport, seront traités anti-éblouissement selon norme, inférieure à 20000 CD/m² avec une luminance selon fournisseur inférieure à 8000 cd/m².

Modèle documentation en pièce jointe ou similaire.



Antiéblouissement

Panneaux monocristallins – VSMS

Panneaux polycristallins – VSPS

Verre anti-éblouissement Albarino P – 4 mm

« SGG Securit @ Albarino P »

Luminance inférieure à 8 000 cd/m²

selon indications du fabricant



Fabriqué en France - Alsace

* Garanties selon conditions générales et particulières de vente et de garanties

Bâtiment :

- Façades avec bardage double peau, côté intérieur, plateaux type JI 90.500 Blanc RAL 9010, Isolation selon réglementation en vigueur, finition extérieure par un bardage plan, lame de 300 mm, gris anthracite RAL 7016, posé verticalement et bardage de type « BACACIER Cadence de teinte Gold posé verticale avec un auvent de 3.00 m réalisé avec un bardage plan de teinte gris 9006.



Bardage plan, lame de 300 mm

- Menuiseries aluminium d'entrée, sortie, menuiseries d'accès livraisons et issue de secours sont de teinte gris anthracite RAL 7021



BACACIER Cadence

LES ESPACES LIBRES :

Les parcelles totalisent 17959m².

Les espaces de pleine terre suivant réglementation représentent 3652 m² soit 20% (y compris places réalisées en Evergreen).

Afin de respecter la loi ALUR, 906.91 m² de places de stationnement sont perméables.

Le projet comportera 40 arbres à hautes tiges de type « Quercus Cerris », ainsi que des plantations arbustives de types « Viburnum Tinus Sprit, Cotoneaster Lacteus, Elaeagnus pungens maculata » qui viendront ponctuer les places de stationnements et cheminements piétons.

LES ESPACES VERTS :

L'aménagement des espaces verts du projet valorise les vues depuis l'espace public.

Le choix d'espèces végétales sont bien adaptés au climat et au terrain afin de limiter les besoins en arrosage, maintenance et engrais.

Pour des arbres à hautes tiges un entretien régulier sera mis en place, afin de respecter la servitude aérienne.

ORGANISATIONS DES FLUX :

2 accès existants sont organisés sur la voie de desserte « Rue du Champ des Noyers » en prenant en compte les différents flux suivants :

- Véhicules légers : 2 accès, Ouest en sens unique depuis le rond-point de la rue Henri Bouquillard et Est en double sens depuis la zone commerciale existante vers la zone de parking des véhicules légers, Sud et Nord, totalisant 199 places, dont 4 PMR, 6 places familles et 16 places avec des bornes de recharges pour voitures électriques.
- Poids lourds : 2 accès, Ouest en sens unique depuis le rond-point de la rue Henri Bouquillard et Est en double sens depuis la zone commerciale. L'accès est à sens unique, les livraisons se faisant à l'arrière du projet.
- Deux roues : 2 aires de stationnement couvertes totalisant 16 places est prévue à proximité du bâtiment. Actuellement il n'y a pas de piste cyclable dans les environs du projet.
- Piétons : 1 accès piétons réalisé depuis l'espace public, vers les cheminements, matérialisés au sol par un enrobé de teinte beige reliant les différents bâtiments, le parking et l'extérieur de la zone.

La dissociation claire des flux sur le projet est la première garantie d'une sécurité maximale et d'une plus grande fluidité des déplacements.

Outre un dimensionnement adapté des accès et des espaces de circulations, le projet prévoit en premier lieu une organisation cohérente des différents flux : tandis que les flux logistiques sont organisés à l'arrière des bâtiments, les flux visiteurs s'organisent sur l'espace avant. Cette organisation permet d'opérer livraisons et interventions techniques sans créer de gêne aux flux client.