

**LES PORTES DU SUD  
CHALON SUR SAONE – SAINT MARCEL**

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE – PIECE COMPLEMENTAIRE**

**21 Juin 2017**

**PC4 – NOTICE DESCRIPTIVE PORTANT SUR LES TRAVAUX PROJETES**

---

**1 – LE SITE**

Le centre commercial « Les Portes du Sud » se trouve rue René Cassin sur la limite communale définissant Chalon sur Saône et Saint Marcel. Il est positionné entre le site commercial « Terre de L'âne » et la parcelle Décathlon ; au sud, la voie de chemin de fer vient préciser la limite parcellaire.

Le centre commercial est aujourd'hui en activité, il se compose d'un grand bâtiment (bâtiment A) au Sud et du Bâtiment B au Nord-Ouest dans la continuité de la banque. Un parc de stationnement a été créé entre ces constructions avec les voies de dessertes nécessaires à son fonctionnement, mais également servant de liaisons avec les sites commerciaux mitoyens. De grands espaces verts plantés se déclinent le long des voies au Nord de la parcelle ainsi que le long de la voie marquant l'entrée du site.

**2 – AMENAGEMENTS DE LA PARCELLE**

**2.a - Création d'un cheminement piéton**

Il est prévu la création d'un cheminement piéton permettant de relier le bâtiment A au bâtiment B suivant un axe Nord-Sud. Ce cheminement sera réalisé avec un traitement minéral lisse mais non glissant permettant l'accessibilité à tous ; des « passages bateau » seront aménagés au niveau des bordures de trottoir afin de pouvoir circuler convenablement. Une zone engazonnée et plantée accompagnera ce cheminement. Ces travaux impacteront la suppression de 12 places de stationnement.

**2.b - Création du mail piéton bâtiment B**

Un aménagement au niveau des bordures sera créé en face du nouveau cheminement piéton Nord-Sud afin que la liaison puisse être praticable par tous. Deux formes de pente seront ainsi créées afin de retrouver le niveau existant du mail piéton.

**2.c – Aménagement Nord-Est du site**

Afin de pouvoir construire un nouveau bâtiment (bâtiment c) 140 places de stationnement seront supprimées au Nord-Est de la parcelle. La bande végétale longeant la rue René Cassin sera adaptée pour permettre la création d'une voie logistique destinée à l'activité de la nouvelle construction. La bande d'espace vert attenante à la voie Nord-Sud d'entrée de site sera élargie afin de gagner en surface perméable plantée et également pour s'adapter à l'implantation du futur bâtiment. Une place sera réalisée avec un traitement minérale afin de permettre le passage des véhicules livraison pour le bâtiment C, cet espace sera majoritairement dédié au piéton étant donné qu'il est prévu un flux livraison d'un véhicule par jour pour la future activité. Cette place fera l'articulation entre les différents flux piéton menant aux trois bâtiments (Axes Nord-Sud & Est-Ouest), un abri vélo sera ajouter pour répondre aux besoins des cyclistes. Les arbres présents sur ces aménagements seront supprimés puis replantés afin de conserver le même nombre. A noter également la création de 4 places équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques.

### **3 – PROJET / IMPLANTATION / FORMALISATION / MATERIALITE**

L'élément majeur du projet et ce sur quoi porte la présente demande de permis de construire réside en la création du nouveau bâtiment C. Quelques interventions mineures seront tout de même à observer sur le bâtiment B. Le bâtiment A ne subira aucune modification.

#### **Bâtiment C :**

L'implantation du nouveau bâtiment a été pensée dans la continuité du bâtiment B, cela permet un prolongement du cheminement piéton suivant l'axe Est-Ouest et donc une lisibilité urbaine et commerciale sur l'ensemble du site. Un fond bâti est donc ainsi créé le long de la rue René Cassin, marquant par ailleurs l'entrée du centre commercial. Un décalage de la limite de propriété avec la parcelle Décathlon est respecté d'une part pour le respect du PLU et d'autre part afin de permettre le bon fonctionnement des flux véhicules légers entre les deux parcelles.

Le cheminement piéton créé dans la continuité de celui existant pour le bâtiment B longera la façade Sud pour accéder à l'entrée du nouveau commerce. Ce cheminement sera aménagé avec deux rampes accessibles aux personnes à mobilité réduite afin d'accéder au bâtiment. Le bâtiment sera bordé à l'Ouest et au Nord par une voie logistique permettant les livraisons marchandises.

Cette nouvelle construction se veut simple et sobre afin de ne pas rompre avec l'architecture environnante. Les façades seront composées par un jeu vertical de deux revêtements afin de donner un rythme architectural. Les matériaux utilisés seront similaires à ceux déjà employés sur le site à savoir des cassettes métalliques blanches ou de teinte claire et un bardage métallique nervuré horizontale de teinte grise. Les enseignes seront intégrées à l'architecture des façades. L'ensemble de la toiture sera réalisé selon le concept de toiture végétalisée type Sedum. Une zone en toiture sera réservée pour l'installation des équipements techniques, cette zone sera située au centre de la toiture pour moins de visibilité et sera également bardée de vantelles métalliques pour assurer un masque complet des équipements techniques.

#### **Bâtiment B**

Il est prévu deux interventions portant sur l'aspect extérieur du bâtiment B.

La première consiste à réaliser des vitrines en façade Nord, face à la rue du Commerce afin d'avoir plus de visibilité commerciale et d'obtenir un apport de lumière naturelle dans les cellules.

La seconde modification prévoit la réalisation de trois auvents en façade Sud. Ils seront situés au-dessus des entrées aux commerces et seront réalisés de la même manière que le auvent du bâtiment A afin de respecter l'homogénéité architecturale du site. Ainsi, ces ouvrages seront réalisés avec une structure métallique légère recouverte de panneaux en polycarbonate.

### **4 – ESPACES LIBRES & PLANTATIONS**

Les principes développés lors de la création du centre commercial seront conservés et développés. Tous les arbres supprimés pour la création des ouvrages décrits précédemment seront replantés afin d'obtenir un nombre d'arbres identiques. Ainsi les marges de recul traitées en espaces verts en limite de propriété Nord Est se verront plantées de manière plus dense, créant un filtre végétal devant la façade Nord.

Le projet envisagé permet la création de 983 m<sup>2</sup> d'espaces verts perméables supplémentaires grâce notamment à l'élargissement conséquent de la bande verte longeant la voie d'accès au site ; cela favorisera d'autant plus l'infiltration & l'évaporation des eaux de pluie.

Les essences végétales qui seront mises en œuvre seront les mêmes que celles existantes sur le site : Erable, Tilleul & couvres sol.

## **5 – ACCES**

Le fonctionnement du site sera peu impacté par le projet, les principes restants identiques. Un accès clientèle depuis le rond-point central et une sortie au Nord-Ouest ainsi que des liaisons avec les commerces mitoyens favorisant la fluidité sur l'ensemble de la zone. Une voie longeant la façade Est du bâtiment C permet un bouclage des flux VL entre le parking Décathlon et le site Les Portes du Sud.

Les flux piétons fonctionnent également de la même manière et se trouvant même développés grâce à la création de la liaison Nord-Sud décrite précédemment et au prolongement du cheminement bâtiment B vers le bâtiment C. La place piétonne au carrefour des différents flux piéton est également un atout supplémentaire du site.

Les livraisons des bâtiments A & B ne sont pas impactées par le projet, la conservation de la voie logistique Sud mutualisée sur l'ensemble de la zone est toujours en vigueur.

La seule nouveauté concerne le bâtiment C pour lequel une voie a été spécialement aménagée. On accède à cette voie depuis la place piétonne puis celle-ci ressort directement sur la rue René Cassin, le trafic occasionné représente un véhicule par jour. Afin de gérer ces aménagements, le portique limitant les gabarits sera repoussé après la place piétonne et un autre sera créé à l'entrée de la voie longeant le bâtiment B ; une barrière automatique sera installée au droit de la place piétonne pour interdire l'accès au VL.

## **6 – ASPECT HYDRAULIQUE & PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INNOUDATION**

Les principes mis en œuvre lors de la création du centre commercial seront inchangés. A savoir que les niveaux des bâtiments existant avaient été réalisés au-dessus de la côte référence donnée dans le dernier règlement PPRI, par anticipation. Le site comporte aujourd'hui deux bassins de rétention le long des voiries Nord (Rue René Cassin & rue du Commerce) permettant de temporiser le rejet d'eau dans le réseau public et ainsi respecter le débit de fuite réglementaire. Une Noue végétalisée située au Sud de la parcelle le long du chemin de fer permet la rétention puis l'infiltration des eaux de pluie. Par ailleurs, les surfaces des espaces verts rendent possible l'infiltration des eaux de pluie résiduelles.

Le projet envisagé vient conforter et améliorer le fonctionnement hydraulique car le bâtiment créé est implanté en lieu et place des anciens parkings, ne créant pas de surface imperméable supplémentaire. Le projet va même créer plus de surfaces perméables car plus d'espaces verts à hauteur de 983 m<sup>2</sup> ce qui permettra une infiltration sur la parcelle plus importante et donc moins de rejet dans le réseau public.

Le niveau fini du bâtiment C sera construit à la côte 178.08 NGF soit plus haut que la côte de référence donnée par le PPRI. Pour arriver à cela le bâtiment sera surélevé par rapport au niveau existant du parking, un procédé sera mis œuvre pour assurer une transparence hydraulique sous le bâtiment et les aménagements attenants. Le principe de transparence hydraulique consistera à intégrer sous dallage des tubes PVC Ø 250 mm raccordés de part et d'autre du bâtiment aux caniveaux ; l'ensemble de ce système sera directement raccordé au bassin de rétention situé à proximité.

## **7 – ASPECT ENVIRONNEMENTAL**

Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment supplémentaire ainsi que quelques aménagements ponctuels sur un site commercial existant. A noter qu'il n'y a pas de surface de stationnement créée dans cette présente demande de permis de construire ; le parc de stationnement existant sera conservé en l'état sauf la suppression de 152 places de parking afin d'implanter la nouvelle construction. Une attention particulière a été portée sur le cheminement Nord-Sud créé entre les bâtiments A & B où des espaces verts ont également été créés pour accompagner cette liaison piétonne.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable ayant pour objectif d'apporter des solutions performantes et pérennes au regard du respect de l'environnement, par ailleurs les solutions proposées répondront aux critères de la réglementation « RT 2012 ».

Pour cela, voici quelques orientations qui seront confirmées et développées lors des études techniques. Une attention particulière sera apportée aux postes thermiques afin de limiter les dépenses énergétiques :

Les déperditions seront limitées au maximum par l'emploi de façades « double peau » et la mise en œuvre d'isolation thermique performante. La façade « double peau » permet une isolation par l'extérieur limitant ainsi les déperditions.

Réduction des ponts thermiques : les déperditions linéiques (ponts thermiques) représentent de 10 à 40% des pertes totales du bâtiment lorsque celles-ci ne sont pas traitées, une attention sera donc portée au traitement de ces ponts thermiques.

Un double vitrage à faible émissivité (dont les performances sont 50 % meilleures que celles d'un vitrage classique) permettra de réduire les déperditions par les vitrines extérieures.

Autre enjeu majeur concernant l'enveloppe : l'éclairage naturel. En effet, les consommations d'éclairage artificiel représentent un poste conséquent dans le bilan énergétique des ensembles commerciaux. L'objectif est donc d'optimiser les apports de lumière naturelle, tout en prévenant les risques d'inconfort tels que l'éblouissement ou les déperditions de chaleur...

Ainsi, les entrées de chaque enseigne seront totalement vitrées de part et d'autre des dégagements, donnant aux visiteurs droit à la vue depuis le mail extérieur et permettant la pénétration de la lumière naturelle sur une partie des locaux commerciaux. Les skydômes en toiture servant au désenfumage seront translucide pour également obtenir un apport de lumière naturelle.

Concernant l'éclairage extérieur (signalétique, balisage, enseigne, architecture...) Il sera asservi à la luminosité ; il sera privilégié des sources d'éclairage performantes à basse consommation telles que les leds...

Les locaux communs et techniques seront équipés de détecteurs de présence.

L'éclairage au sol servant à baliser les cheminements piétons est déjà réalisé par des plots lumineux encastrés à leds auto-alimentées par cellules photovoltaïques intégrées à chaque plot, ce principe sera poursuivi pour les espaces piétons à créer. Ceci représentera une économie d'énergie substantielle et permettra également la mise en œuvre d'un éclairage sans câbles électriques.

Les dispositifs liés au chauffage et à la climatisation de la moyenne surface étant laissés à la charge du preneur, un volet spécifique Energie sera intégré au cahier des charges Preneur précisant le niveau de performance que devront respecter ces équipements techniques. Ce volet devra notamment faire figurer le coefficient de performance minimal des pompes à chaleur, la performance et les caractéristiques des ventilateurs utilisés ainsi qu'il devra définir les procédures pour l'implantation des équipements en toiture, sur les emplacements dédiés à cet effet.

De la même manière, l'éclairage intérieur de la cellule est à la charge du preneur ; le maître d'Ouvrage veillera à ce que les dispositifs d'éclairage s'inscrivent dans une démarche de développement durable et pourra imposer au preneur des appareils peu énergivore tel des systèmes Leds et favoriser des fonctionnements comme la temporisation d'éclairage ou l'asservissement de l'éclairage artificiel à la luminosité. L'ensemble de ces dispositions pourra être intégré dans le volet spécifique Energie du cahier des charges Preneur.

Nous proposerons dans ce cadre un dispositif d'éclairage nommé « LightCatcher ». Cette lampe d'un nouveau genre réutilise le principe du puits de lumière – un dispositif placé sur le toit capte la lumière du soleil pour la redistribuer à l'intérieur d'une structure – tout en l'améliorant. Constituée d'un dôme en polycarbonate, le LightCatcher possède un système de miroir intelligent qui optimise la captation de la lumière naturelle en fonction des heures de la journée. Le tout permet une redistribution de lumière intérieure maximale : un LightCatcher (1,6 m<sup>2</sup>) peut éclairer entre 60 et 120 m<sup>2</sup> de la surface intérieur d'un bâtiment, et ceci pendant 10 heures. Une efficacité à laquelle s'ajoute une économie d'énergie électrique d'environ 70 % par rapport aux systèmes d'éclairage classiques.

D'autre part, les matériaux utilisés seront des matériaux de construction durables (avec une analyse de cycle de vie intéressante) et « écologiques », n'ayant pas d'impact sur la santé des artisans et occupants (par exemple, l'utilisation de peintures sans composés organiques volatiles, sans formaldéhydes...). L'utilisation des bardages métalliques et des isolants mis en œuvre, matières recyclables, participe à cette démarche.

La toiture végétalisée, cinquième façade du bâtiment, permet une intégration plus harmonieuse dans le paysage environnant. Outre le fait d'assurer une bonne inertie thermique au bâtiment, elle permettra également une meilleure gestion de l'eau en assurant en partie la rétention des eaux pluviales de toiture. Les équipements techniques en toiture feront l'objet d'un traitement particulier, un habillage en vanelles métalliques, qui permettra une bonne ventilation ainsi qu'une meilleure intégration visuelle à l'ensemble. Ils seront regroupés en partie centrale de la toiture, en retrait des façades principales. Ainsi le choix d'une espèce de plante sempervirente, telle qu'une espèce de Sedums semble adéquat. Elle permettra, tout en réduisant l'épaisseur de substrat nécessaire, d'assurer une meilleure isolation thermique. Par ailleurs, son importante résistance aux différents aléas climatiques lui permettra d'assurer les mêmes fonctions quelles que soient les conditions.

Le site comporte aujourd'hui une zone avec 2 bennes et compacteurs monoblocs implanté dans l'espace logistique au Sud Ouest du bâtiment A. Une benne à carton sera aménagée en façade Ouest du nouveau bâtiment C, celle-ci sera dissimulée depuis l'entrée du site avec un pare-vue métallique végétalisé (identique façade Nord Bâtiment B). De plus, un tri des déchets est assuré après ramassage par un prestataire extérieur.

Des poubelles intégrant des cendriers seront disposées le long du mail piéton extérieur; nous veillerons à ce que ces éléments soient bien intégrés « esthétiquement » dans l'architecture du site.

Le choix des entreprises qui participeront aux travaux d'exécution se portera de préférence sur des entreprises locales. La démarche de chantier vert sera régie par un cahier des charges ; il s'agira de réduire au maximum les nuisances occasionnées par les travaux. Cela consistera à surveiller et limiter les bruits sur le site, limiter les impacts sur la circulation aux alentours avec les rotations des camions et autres engins (organisation de la circulation, planning...), faire attention à l'impact visuelle du chantier sur le quartier, éviter la pollution des sols et de la nappe phréatique en interdisant tous rejets de produits toxiques...

Engagement de proscrire dans les CCTP des dossiers de consultations, les produits à très forte toxicité (T et T+), les produits CMR (cancérogènes, mutagène, et toxique pour la reproduction) 1 et 2, ainsi que les colles EC 2 et 3. De plus, un choix dans les matériaux doit être fait afin d'éviter les COV, composés organiques volatiles.

Une attention particulière sera portée sur le traitement et le tri des déchets par la mise en place de containers de tri, et également, dans la mesure du possible, assurer une traçabilité des déchets...

L'opération de « Châlon Porte Sud » s'inscrit dans la zone industrielle de Châlon jouxtant Décathlon, et s'insérant dans la bande de tènement entre la rue René Cassin et les voies ferrées. Le projet s'implante à cheval sur les communes de Châlon sur Saône et St Marcel, sans toutefois marquer de rupture vis à vis de cette limite administrative.

### 1. Implantation des masses

Le projet est constitué de deux bâtiments à vocation commerciale composés de moyennes surfaces mitoyennes. Le **bâtiment A** constitue le bâtiment majeur de par sa taille, son emprise et sa hauteur. Il est calé en fond de parcelle et vient ainsi former un cadre construit unitaire sur l'ensemble du linéaire du tènement.

A l'avant de ce bâtiment viennent s'agencer les peignes de stationnements se connectant à une voie centrale de desserte à double sens. Dans le premier plan et dans la continuité de l'agence bancaire déjà réalisée, vient se positionner le **bâtiment B**, plus court et moins profond.

Sa faible hauteur (4m50), comparable à l'agence bancaire permet de préserver les vues vers l'arrière du tènement. L'accès principal au site emprunte la voirie créée à partir du rond point central situé sur la rue René Cassin. Cette pénétrante se singularise de par ses traitements latéraux en larges bandes plantées venant créer un axe fort marquant l'identité qualitative du projet.

Une sortie complémentaire est aménagée à l'ouest des stationnements pour venir rejoindre la sortie de la voie livraisons longeant l'arrière du bâtiment A. Cette voie s'inscrit dans la continuité de la voirie existante de Décathlon et permet dans sa largeur des déchargements latéraux au bâtiment le long de la voie ferrée.

### 2. Traitement architectural

La façade du bâtiment A relativement longue, malgré le décroché dû à son épaisseur variable, est composée d'une succession de porches venant créer ainsi un rythme dynamique et coloré. Ces porches enjambent la circulation piétonne longeant les entrées des enseignes.

Ils sont reliés entre eux par un auvent « lumineux » puisqu'il est constitué de panneaux translucides type polycarbonate.

L'ensemble du linéaire du cheminement piéton est alors abrité. Il est également doublé d'une bande végétalisée épaisse (4 mètres) constituée de couvre-sols venant ainsi ajouter au confort des clients complètement isolés du parc automobile.

Par ailleurs, la fréquence de ces porches est calée sur la trame constructive du bâtiment et isolés entre eux, par l'application de modules constitués de trumeaux et de vitrines.

Les porches et les trumeaux sont traités en bardage métallique clair, avec une grande largeur des ondes horizontales. Chaque module est constitué de vitrines ou de panneaux verriers supports de signalétique surmontés d'un cadre réservé à l'application des enseignes. Une « pré-enseigne » visible depuis les stationnements surmonte une enseigne en « base ligne » indiquant les entrées et se calant sous l'auvent horizontal.

La couleur de chaque enseigne aura la particularité de s'étendre à l'ensemble du cadrage rectangulaire lui étant destiné.

De plus, le bardage clair à ondes larges vient marquer les angles du bâtiment. Sur les façades latérales et arrières vient s'appliquer un bardage anthracite à ondes horizontales serrées soigneusement calpiné selon la trame constructive.

Le bâtiment B reprend l'idée de porche, mais qui s'étend cette fois à toute la longueur de la façade. Sous ce cadre ainsi constitué de bardage à ondes larges, on retrouve les vitrines en partie basse, surmontées d'un bandeau horizontal concentrant l'ensemble des enseignes.

Côté rue René Cassin, ce porche encadre simplement un bandeau horizontal d'enseignes qui s'appuie sur un bardage métallique à ondes horizontales.

### **3. Les traitements paysagers.**

Une hiérarchie est établie entre les gabarits et essences des arbres plantés sur le site. Sur les peignes de stationnements, un arbre pour 4 emplacements sera planté dans un souci d'harmonisation avec le parking de Décathlon.

Des arbres au port plus conséquent, viendra indiquer l'alignement de la voirie de desserte centrale, pour se retourner sur le barreau d'accès, et enfin pour venir longer les bandes plantées des voiries publiques.

Parallèlement, les couvre sols des larges bandes du mail viendront qualifier les déambulations piétonnes. Des parcs à vélos seront disposés à proximité directe des commerces. La voie vélo de la rue René Cassin sera prolongée à l'intérieur du site, le long du barreau d'accès.

Le mail piéton longeant le bâtiment A se poursuivra à l'ouest pour venir croiser la voirie de sortie et permettre ainsi une future connexion avec les bâtiments voisins. A l'est, un axe piéton s'articule logiquement avec le trottoir en béton désactivé de Décathlon.

### **4. Organisation des voiries.**

L'accès au terrain pour la clientèle se fait à partir du rond point de la rue René Cassin, il s'agit d'une voie à double sens de circulation bordée d'espace verts (entrée et sortie). Cette voie dessert les deux parkings du projet et permet d'accéder aux parcelles voisines. Une liaison est établie avec les espaces commerciaux environnant créant ainsi une homogénéité dans les circulations de cette zone. Les voiries des parkings viennent partiellement longer les bâtiments A et B pour que l'accès aux surfaces commerciales soit facilité, des stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sont prévues à proximité des entrées. Une sortie complémentaire à sens unique est également prévue sur la nouvelle voie. La circulation piétonne est assurée par un cheminement spécialement aménagé à cet effet allant du rond point au bâtiment A et rejoignant une large bande également réservée au piéton, longeant le bâtiment et se prolongeant vers les commerces voisins.

Les poids lourds ne devront pas circuler sur les voies et parkings destinés à la clientèle, une voirie pour les livraisons est aménagée derrière le bâtiment A, le long de la voie ferrée. Cette voirie à double sens est desservie directement par le lot voisin Décathlon jouissant d'une entrée et sortie sur la rue René Cassin. Une aire de retournement est prévue entre le bâtiment A et King Jouet afin que les poids lourds puissent suivre le même cheminement pour sortir. Les livraisons provenant de la zone voisine pourront également emprunter cette voie et ressortir sur la rue René Cassin.

Une voie est aménagée à l'Ouest de la parcelle pour l'accessibilité aux véhicules de secours, cette voie sera interdite aux poids lourds ainsi qu'à la clientèle.