

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

VILLE DE BEAUNE

SCI JOCH

16 rue Sainte Marguerite, appartement 115

21200 BEAUNE

NOTICE EXPLICATIVE
DU PROJET ARCHITECTURAL

(Article R 431-8 du Code de l'Urbanisme)

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT COMMERCIAL

Le projet présenté par la SCI JOCH concerne la création d'un bâtiment regroupant des cellules commerciales et de services, sur un terrain cadastré section CD parcelles n°352, 546, 427, 547, 549, et 522 pour une contenance de 30205 m², desservi par le chemin de la Maladière et la route de Savigny.

Le projet consiste à construire un bâtiment comportant 3 cellules, 2 cellules commerciales (MS1 et MS2) pour un total de 4880 m² de surface de vente et une cellule servant de stockage (3).



Récapitulatif des surfaces de plancher :

	Surface de plancher			Total après projet
	Existant	A supprimer	A créer	
MS1	0 m ²	0 m ²	5087 m ²	5087 m ²
MS2	0 m ²	0 m ²	RDC : 2640 m ² R+1 : 53 m ²	2693 m ²
Cellule 3	0 m ²	0 m ²	269 m ²	269 m ²
Habitation (existante sans changement)	53 m ²	0 m ²	0 m ²	53 m ²
TOTAL	53 m ²	0 m ²	8049 m ²	8102 m ²

La gestion des eaux pluviales sera entièrement traitée à la parcelle, à ce titre, une buse de rétention infiltration ainsi qu'un bassin d'infiltration reprendront l'intégralité des EP du site. Ces ouvrages ont fait l'objet d'une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau en commun avec les cellules commerciales développée de l'autre côté de la voie de desserte.

Ce projet s'attachera à prendre en compte les notions de développement durable :

- Mise en place de panneaux photovoltaïques sur une partie de la toiture, dont l'énergie sera destinée à la revente
- Installation d'Ombrières photovoltaïques sur le parking, apportant Ombrage et participant également à la production d'énergie
- Utilisation de bardage bois de type Laudescher pour l'habillage d'une partie des façades.
- Utilisation de panneaux composite à base de fibres de bois de type Fundermax, matériaux biosourcé à 60 %, bois issus de forêt gérées durablement
- Infiltration des eaux de pluie à la parcelle
- Mise en place de certaines places de stationnement en place non imperméabilisées de type pavés drainants
- Mise en place de bornes électriques pour recharge des véhicules et mise en place de précâblages en vue d'un développement ultérieur.
- Utilisation de LED pour les éclairages

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

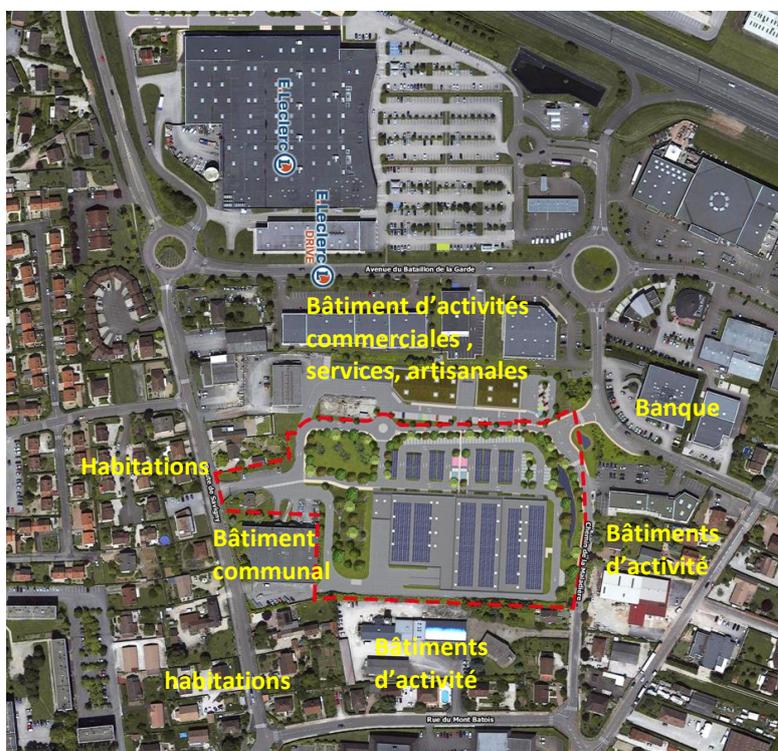
Le site est implanté en partie Nord de la ville de Beaune. Le paysage est varié grâce à son relief vallonné et caractérisé par son vignoble abondant.

Le terrain est situé en pied de colline, dans une zone d'activité positionné à proximité de l'autoroute du soleil (A6).



Le paysage proche est constitué par :

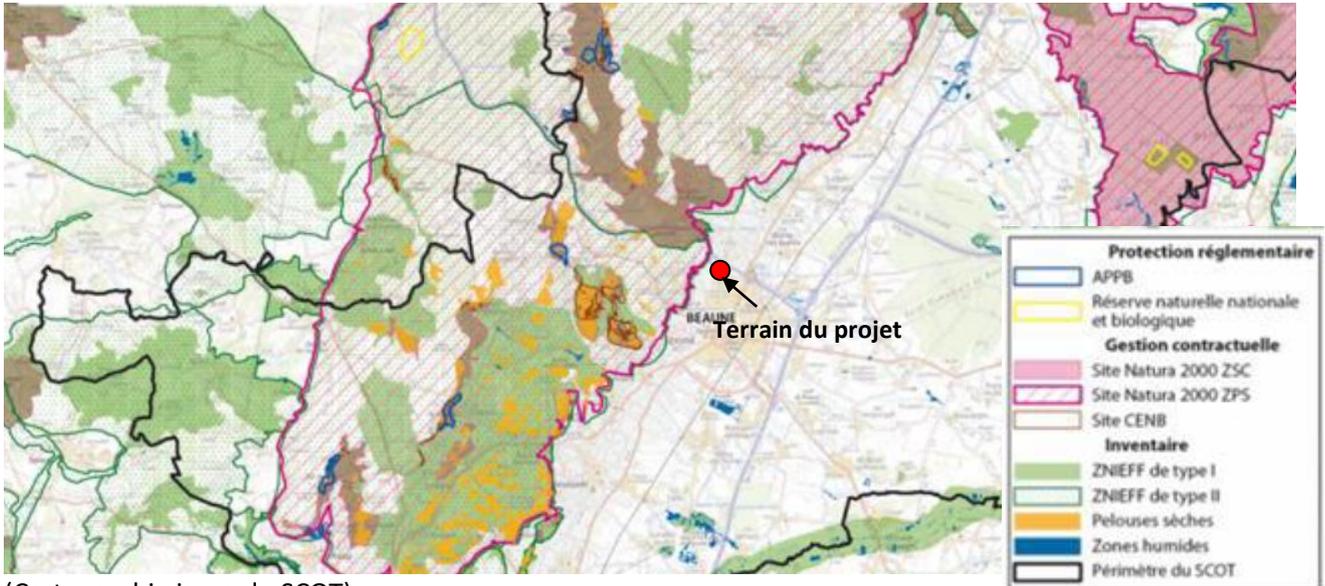
- Au Nord : bâtiments d'activité (magasin « Feu vert », Magasin « Action », bâtiment artisanal...), puis l'avenue du bataillon de la garde et la zone commerciale E. LECLERC
- A l'Ouest : bâtiment communal, des habitations, puis la route de Savigny et des habitations
- Au Sud : un bâtiment d'activité de menuiseries (Etablissements Augey), et des habitations, puis la rue du Mont Batois
- A l'Est : chemin de la Maladière puis des Habitations, et des bâtiments d'activités.



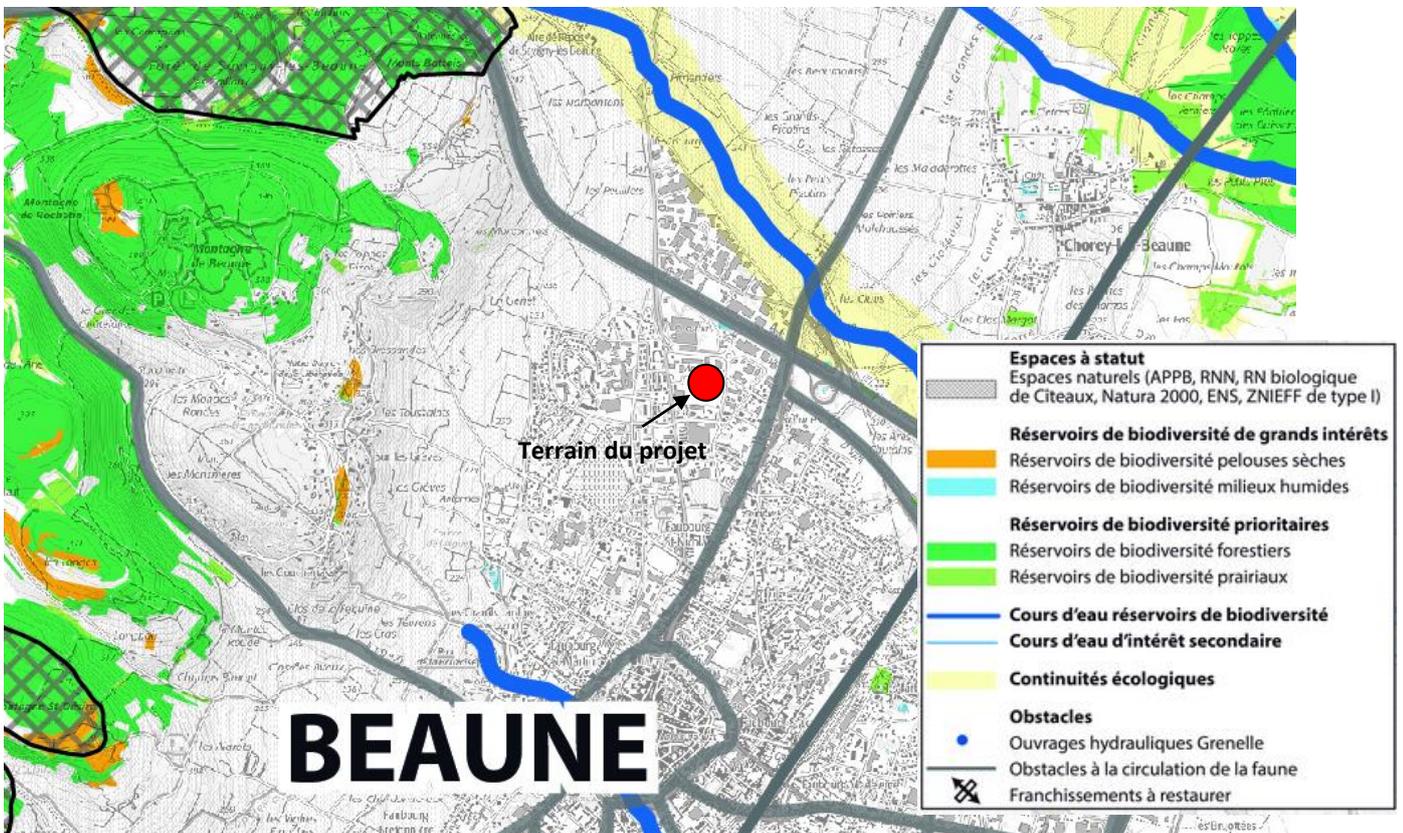
Le terrain concerné ne se situe pas dans un contexte environnemental nécessitant une protection particulière (aucune ZNIEFF, ZYCO ou site Natura 2000, n'y est représenté) en effet :

- Le terrain est situé au sein d'une zone d'activité comportant déjà des bâtiments d'activités commerciales, de services, artisanal...
- Le terrain est une friche dont les anciennes activités industrielles ont été démolies.
- La zone se trouve également segmentée par les différents réseaux de transports tels que L'A6, la RD 18...

Le site n'est pas répertorié dans la trame protection réglementaire environnementale,



(Cartographie issue du SCOT)



(extrait issu du SCOT : Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques)

PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Aménagement du terrain

Le terrain actuel est vierge de toutes constructions, mais il a été historiquement le site d'une activité industrielle (voir photographie ci-dessous).



(Artificialisation historique du site)

Les précédentes activités ont été démolies, et aucune pollution n'a été répertorié au droit du terrain. Le terrain depuis est libre en attente d'un développement.



(Terrain après démolition de l'activité industrielle)

Le projet consiste à construire un bâtiment comportant 3 cellules, 2 cellules commerciales (MS1 et MS2) et une cellule servant de stockage (3). Il sera installé en partie Sud du terrain.



La voie de desserte positionnée en partie Nord, a déjà été réalisée dans le cadre du développement des cellules commerciales voisines situées au Nord du terrain.

La partie du terrain devant recevoir le bâtiment projeté avec ses parkings est actuellement une friche en terre battue avec une végétation pionnière.

Le terrain est relativement plat et ne nécessitera pas beaucoup de mouvements de terre, l'équilibrage des délais remblais sur le terrain sera recherché.

Le bâtiment sera implanté à une cote de 230,80 m NGF.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions et paysages avoisinants

Le bâtiment projeté sera composé d'un volume général de parallélépipède rectangle avec des décrochés sur l'arrière en « escalier », devant recevoir les zones de réserves des cellules commerciales. L'acrotère maximal sera à 9,00 m (en partie centrale du bâtiment), la cellule commerciale centrale MS2 sera quant à elle à une hauteur de 8,00 m et la dernière cellule à l'Ouest (3) sera d'une hauteur plus faible à 6,50 m.

Les perspectives visuelles pour les tiers seront modifiées et le nouveau bâtiment développé sur le terrain viendra fermer la dent creuse laissée par cette friche au sein d'une zone commerciale et d'activités de services.

Afin toutefois de minimiser l'impact visuel direct pour les habitations riveraines, des plantations seront prévues en périphérie du site et sur les zones de stationnement afin de créer un filtre végétal.

Traitement des constructions, clôtures et végétations en limite de terrain

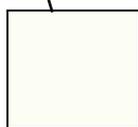
Aucune construction ou clôture ne sera réalisée en limite parcellaire, le positionnement du bâtiment respectera les marges de reculs. Les plantations réalisées en limite de propriété seront décrites dans le chapitre des espaces verts.

Matériaux et couleurs des constructions

Le bâtiment sera traité en donnant une part importante aux matériaux à base de bois, notamment par l'utilisation de bardage bois de type Laudescher en pose à clair voie et par les panneaux composites à base de fibre de bois.

Ces matériaux seront développés principalement sur la façade principale en compléments de larges zones vitrées. Les panneaux composites bois de type Fundermax seront déclinés en deux teintes, à savoir une teinte sombre « Cave réf 0428 » et une teinte claire « White » réf 0085, qui s'entremêleront pour créer du contraste et marquer les différences de volumes en acrotère.

Le bardage bois type Laudescher sera réservé aux parties basses de la construction, entre les zones vitrées, et en retour sur certaines parties des façades



Fundermax
Réf 0085
White



Fundermax
Réf 0428
Cave



Laudescher
Lauer Parea
Teinte bois clair

Les façades latérales reprendront les mêmes codes.

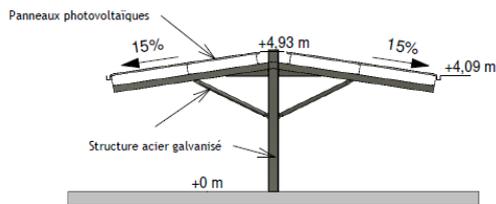
La façade arrière, sera traitée sur le même principe de contraste entre le Fundermax « Cave » et « White », la partie basse ne sera pas traitée en Laudescher mais en bardage métallique vertical de ton gris anthracite RAL 7016



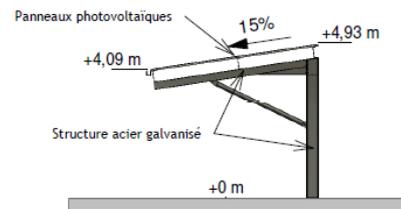
Les linéaires de façade seront ponctués des bandes verticales et horizontales de vitrage apportant de la lumière naturelle dans les locaux. L'ensemble des menuiseries seront en aluminium de ton gris anthracite RAL 7016.

La couverture sera en étanchéité de ton gris et comportera sur certaines portions, des panneaux photovoltaïques pour une surface de 3778 m², soit plus de 47 % de la toiture à créer de 7919 m² pour le bâtiment.

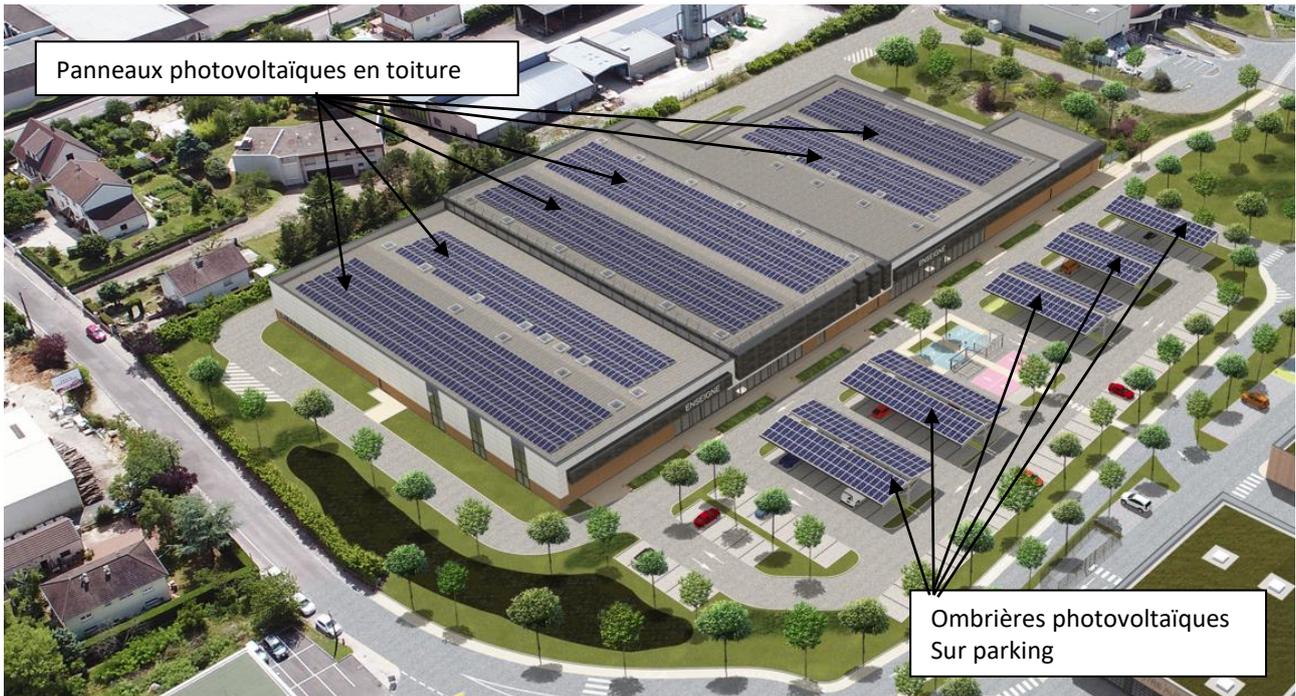
En complément, le parking sera également équipé d'ombrières photovoltaïques (950 m² de panneaux photovoltaïques) permettant d'apporter de l'ombrage aux véhicules tout en produisant de l'énergie, elles seront en structure galvanisé couleur naturelle.



Ombrières sur un double râteau



Ombrières sur un râteau simple



Traitement des espaces libres

Dans le cadre de son approche paysagère, le Maître d'Ouvrage a souhaité conserver une dominante végétale en assurant 28 % d'espaces verts. Afin de minimiser au maximum les parties à tondre (gazon), il sera privilégié l'utilisation de végétations basses et de plantes couvre-sol offrant un verdissement permanent. Le choix d'essences locales pour le verdissement de la zone permettra de limiter les arrosages, celles-ci étant adaptées au climat régional. Concernant les plantations, les essences seront choisies en fonction de la zone d'implantation, parmi des essences locales. On comptabilisera la plantation de 84 arbres à hautes tiges sur le projet en complément des 11 existants conservés sur le site (3 arbres existants ne pourront pas être conservés). On peut proposer la palette végétale suivante à titre d'exemple et non contractuelle, qui pourra être discutée avec les services techniques de la ville :

A proximité du bassin :

Aulnes glutineux (*Alnus glutinosa*)



Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)



Sur les parkings : ce seront des essences à développement moyen.

Charme commun (*Carpinus betulus*)



Erable champêtre (*Acer campestre*)



Strate arbustive :

Rosa Rugosa



Amélanchier Lamarckii



Organisation et aménagement des accès du terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

L'accès au site se fera principalement depuis le chemin de la Maladière, par une voie existante traversant le terrain et reliant la route de SAVIGNY qui peut également servir d'entrée. Cette voie centrale desservira le parking du nouveau projet.

Le projet développera un total de 163 places de stationnement :

- 97 seront des places traitées en places perméables sans affectation particulière
- 36 seront des places traitées en places perméables pré câblées
- 4 seront accessibles aux personnes à mobilité réduite dont une avec borne électrique
- 4 seront dédiés aux grandes familles,
- 2 équipées de bornes pour la recharge des véhicules électriques
- 20 places imperméables existantes près du bâtiment existant en partie Ouest du terrain

Une partie des places de stationnement seront traitées en places non imperméabilisées de type pavés drainants de manière à respecter la loi ALUR en termes de consommation d'espaces et de respect du ratio de 0,75 fois la surface de plancher en surfaces pour les stationnements.

La surface de plancher à usage de commerce développée pour le projet correspond au à la MS1 et la MS2 : est de 7780 m² soit une possibilité de surface de stationnement de 5835 m². L'emprise au sol des 163 places est déterminée de la manière suivante :



Type de surface	Surface arrondie	Coef Loi alur	Surface comptabilisée pour la LOI ALUR
Cheminement piéton imperméable	44 m ²	1	44 m ²
Espaces paysagers en pleine terre	411 m ²	0	0 m ²
Places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides	42 m ²	0	0 m ²
Places imperméabilisées	402 m ²	1	402 m ²
Places perméables	1 668 m ²	0,5	834 m ²
Voirie d'accès imperméabilisée	3 930 m ²	1	3 930 m ²
Total de l'emprise au sol de l'aire de stationnement	6 497 m ²		5 210 m ²

Le ratio Loi ALUR est donc 0,67

Le projet prévoit également l'installation de 2 abris vélos comportant 20 emplacements au total. Un cheminement piétonnier répondant aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite permettra de desservir chaque entrée des cellules depuis le domaine public et depuis les places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.