

PC 4. NOTICE ARCHITECTURALE

Présentation générale :

A une heure de Lyon et 25 minutes de Genève, sur la commune de Valserhône, en bordure de l'autoroute A40, le village de marques « Alpes The Style Outlet » ouvrira ses portes en 2027. Ses nombreuses boutiques offriront aux visiteurs une expérience shopping résolument premium.

Sur le site, un hôtel et un restaurant viendront compléter l'offre de services proposée à cette clientèle locale et internationale.

L'objet de cette demande de permis de construire est ainsi la construction d'un établissement hôtelier et d'un restaurant, à proximité immédiate du futur village de marques.

Cet hôtel disposera de 72 chambres (extensible à 110) réparties sur 4 niveaux (18 chambres par niveau) et proposera des espaces d'accueil, de bar et petits-déjeuners, de services et d'activités (séminaires et fitness) au rez-de-chaussée. Une terrasse aménagée au Sud-Ouest prolongera ces espaces d'accueil. Le dernier niveau de ce bâtiment R+5 abritera les locaux techniques en combles.

Le restaurant, bâtiment en simple rez-de-chaussée, sera livré brut sans aménagement intérieur (bâtiment "coque"). L'aménagement spécifique fera l'objet d'une demande d'autorisation de travaux ultérieurement.

Alpes The Style Outlet est conçu dans le style d'un « village alpin », par conséquent dans un souci de cohérence marketing et d'intégration architecturale, l'hôtel et le restaurant sont également conçus dans un « style montagne », notamment par l'utilisation de matériaux comme le bois ou la pierre en façade.

La particularité du site, libre de toute construction, est marquée par des terrains en pente. Nous avons joué avec cette contrainte altimétrique pour accentuer le côté alpestre. De par sa position sur le haut de la parcelle, l'hôtel est très visible de l'autoroute dans le sens Genève Lyon. Inversement, les visiteurs bénéficieront de belles vues sur les reliefs des montagnes autour : le Grand Crêt d'Eau à l'est, le Mont-Blanc au Sud et les contreforts boisés du Plateau de Retord à l'Ouest.

A l'entrée de l'hôtel, le porte-à-faux constructif vient former un large auvent qui protège des visiteurs à leur arrivée. Un parking est aménagé de plain-pied devant l'entrée de l'hôtel. A l'opposé, une cour de services à l'arrière du bâtiment est aménagée pour l'accès du personnel, les livraisons, la gestion du linge propre / sale, ainsi que la collecte des déchets.

Un poteau incendie sera installé à l'entrée du site et à moins de 200 mètres de l'entrée des 2 établissements.

Les matériaux en façade de ces deux bâtiments ont été choisis dans l'esprit « montagne » : bardage bois aux lignes verticales en pignon, parement pierre en soubassement, toiture et lucarnes métalliques façon joint debout. La décoration intérieure sera conçue dans le même esprit. Le détail des matériaux utilisés est indiqué dans la légende des façades de chaque bâtiment.

Développement durable :

La prise en compte dans le projet d'objectifs de qualité environnementale passe en particulier par la valorisation architecturale de l'espace bâti. Cette volonté d'intégrer l'hôtel et le restaurant dans le site et notamment grâce aux toitures qui constituent la « 5ième façade » permettent de préserver les vues plongeantes sur des équipements techniques inesthétiques depuis les contreforts du Plateau de Retord. Au-delà de l'insertion dans le site, les principaux enjeux environnementaux ont été pris en compte par :

- Qualité thermique du bâti.
L'isolation thermique des parois, toitures et vitrages est renforcée. De même, le traitement des ponts thermiques et l'étanchéité à l'air seront des points de vigilance renforcée.
- Performance technique globale
Il n'y a pas de gaz sur le site, on va chauffer et refroidir l'hôtel par des PAC réversibles. La pompe à chaleur (ou PAC) est un équipement de chauffage thermodynamique à énergie renouvelable. Elle prélève des calories dans une source renouvelable tels que l'air extérieur pour la transférer à plus haute température vers les différents locaux de l'hôtel. Les consommations d'eau de l'hôtel seront également maîtrisées avec des dispositifs hydro-économes et des alarmes en cas de détection de fuite.
- Déchets d'activités de l'hôtel et du restaurant
Le local déchet créé à l'arrière est suffisamment grand pour intégrer un point de collecte avec tri sélectif (déchets divers, déchets organiques, emballages plastiques des produits d'entretien...). Le restaurant dispose d'un local déchets intégré au bâtiment.

Éléments naturels et traitement des limites et clôtures du terrain :

Aucune clôture n'est prévue sur les limites du terrain. La végétation existante qui borde la parcelle actuellement est laissée en l'état, à l'exception de l'accès principal depuis le rond-point Nord.

En complément des haies et arbres existants conservés en périphérie, le projet prévoit la plantation de 65 arbres d'essences locales et variées dont 46 arbres de haute tige et 19 arbustes. Les arbres de haute tige assureront notamment l'ombrage des 91 places de stationnement. Conformément au PLUiH, au moins 10% de la surface de pleine terre sera couverte par des arbres de hautes tiges (voir plan de masse et légende des essences).

Surfaces du projet :

La surface utilisée pour le projet sur la parcelle N°458-ZC-62 sera de 14 993 m².

L'emprise au sol des bâtiments et de leurs terrasses (> 60 cm) représentent 1 371 m² et totalisent une surface de plancher de 2 943 m². Le CES est donc inférieur à 0.1.

Le coefficient de biotope par surface de terrain à atteindre sera donc de 0.20.

Un détail du calcul du coefficient de biotope est joint en annexe à la présente notice. Le coefficient de biotope obtenu est de 0.60.

Stationnement :

L'Hôtel disposera de 59 places de stationnement pour véhicules dont 3 places adaptées PMR et 12 places pré-équipées de bornes de recharge, ainsi que d'une dépose-minute pour autocars et leur stationnement spécifique.

De son côté, le restaurant disposera de 32 places de stationnement, dont 3 places PMR et 7 places pré-équipées de bornes de recharge.

Le stationnement des cycles non motorisés sera réparti sur 3 emplacements sur l'ensemble du site totalisant une surface de 80 m² (60 places) dont 40 m² seront couverts (30 places). La couverture des abris vélos sera en polycarbonate.

Le stationnement complet de l'hôtel et du restaurant comporte 91 places réparties sur les surfaces suivantes :

- Voie desserte parking en enrobé = 1 296.15 m²
- Voie desserte parking en stabilisé = 211.45 m²

- Places de stationnement véhicules PMR en enrobé = 101.57 m²
- Places de stationnement véhicules en stabilisé = 1 021.97 m²
- Emplacement de stationnement vélos en stabilisé = 80 m²
- Cheminement piéton en stabilisé = 255.78 m²

Le stationnement des véhicules, compris dessertes et cheminements totalise 2 967 m².

Les surfaces perméables représentent 1 569 m² soit 52.89 % de la surface totale du stationnement.

PLUiH : Zone 1AUAm		SURFACES (m ²) / NOMBRES	PROJET
PARCELLES (SURFACE TOTALE)		14993	
CES (inf. à 0,40)		1371	0,091
COEFF. BIOTOPE (mini suivant CES < 0,1)			0,604
COEFF. BIOTOPE 1	Pleine terre	8764,37	0,585
COEFF. BIOTOPE 0,3	Terrasses végétalisées	316,2	0,006
COEFF. BIOTOPE 0,1	Terrasses bois et stabilisés	1979,12	0,013
Nbre. des places de stationnement en surface			91
Nbre. d'arbres haute tige (minimum 1 pour 3 places)		30	46
Surface de pleine terre couverte par les houppiers des arbres de haute tige adultes		1748,78	19,953%
Minimum : 10%			