

Département du DOUBS
25 800 VALDAHON
12 Ter Grande Rue

EXTENSION ET RESTRUCTURATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL

MAITRE D'OUVRAGE

SAS DES DRAGONS



ARCHITECTE
ACGC
Architecture

5 Avenue Charles de GAULLE
51510 FAGNIERES
Tél. : 06.13.32.20.55
Siret 810 501 767 00018
E.mail : acgc.architecture@gmail.com



MAITRE D'OEUVRE

ATEBAT

5 Avenue Charles de GAULLE
51510 FAGNIERES
Tél. : 03.26.68.57.93
Fax. : 03.26.68.58.13
Siret 493 009 484 00012
E.mail : contact@atebat.fr
Web : www.atebat.fr



NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET ARCHITECTURAL

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2

PC 4		INDICE	PAR	DATE	MODIFICATIONS
N° PLAN	INDICE				

FAGNIERES LE : 09/06/2026

ECHELLES :

N° DOSSIER : 1068L

N° D'AFFAIRE : 4793-0916

DESSINE PAR : G.L.

Ce document est réalisé spécialement pour l'affaire en référence. Toute utilisation totale ou partielle des informations contenues dans celui-ci, ainsi que la divulgation à un tiers ne peuvent être réalisées qu'avec l'autorisation écrite d'ATEBAT et d'ACGC-ARCHITECTURE.

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE VALDAHON

SAS DES DRAGONS

**Centre commercial E. LECLERC
12 Ter Grande Rue
25800 VALDAHON**

NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET ARCHITECTURAL

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

EXTENSION ET RESTRUCTURATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL

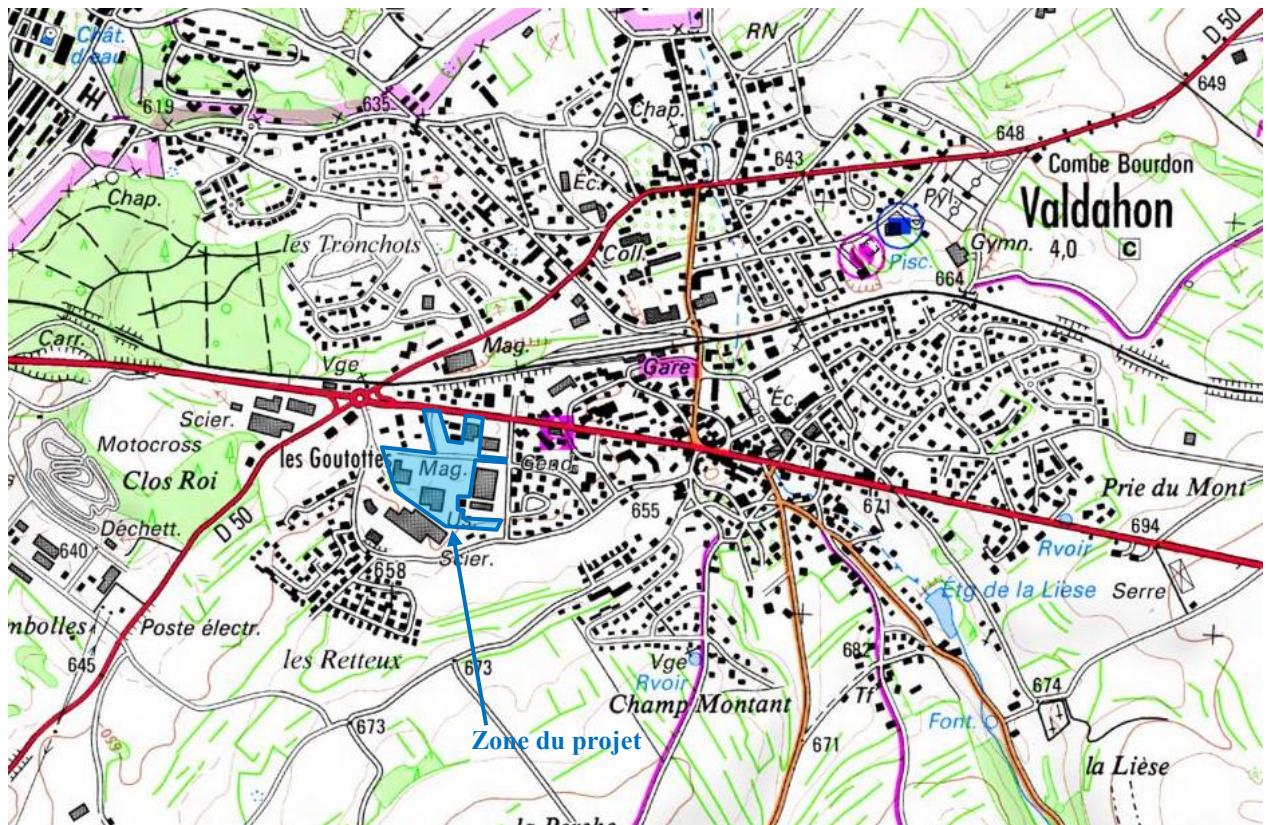
Le projet consiste à restructurer les bâtiments existants sur le terrain de manière à pouvoir agrandir les réserves et bureaux de l'hyper, et créer des cellules commerciales et un drive.

Ce projet nécessitera la démolition de certaines parties des bâtiments. Les nouvelles constructions s'établiront au niveau des dents creuses afin de former un ensemble commercial harmonieux, disposer en U autour de la zone de stationnement centrale. Ce projet s'accompagnera également de la création d'une activité drive qui sera situé en lieu et place d'un ancien bâtiment situé le long de la Grande rue.

Ce projet a fait l'objet d'un accord de PC le 14 mai 2020 sous le numéro PC025 578 19 V 0038, et d'un PCM accordé le 28 octobre 2024 l'ensemble des modifications apportées au projet sont listées dans la notice explicative jointe au dossier. La présente PC4 reprend ci-après la description de ce projet en intégrant les changements du PCM, elle décrit donc le nouveau projet en repartant de l'état existant avant PC.

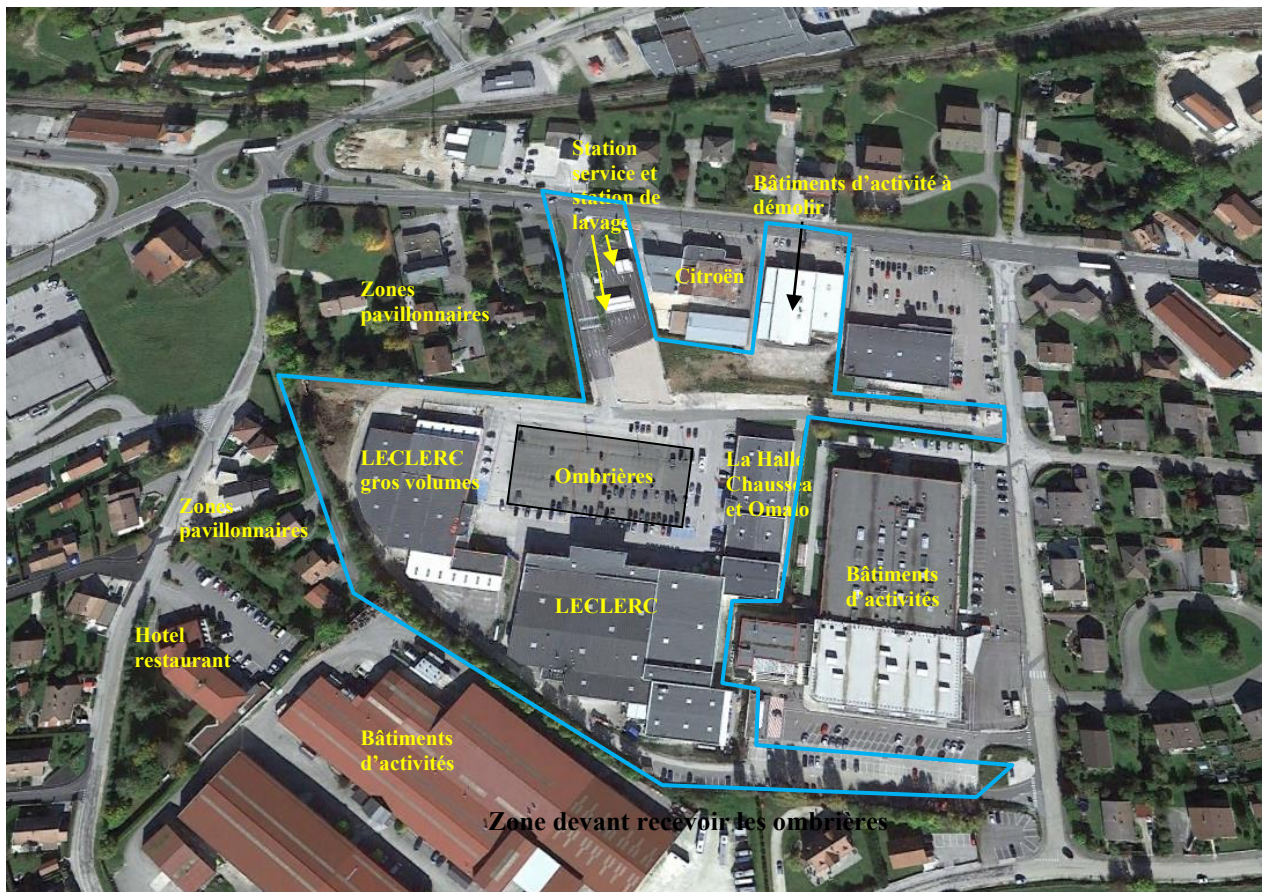
ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain est situé en périphérie Sud-ouest de la commune, au sein d'une zone commerciale déjà existante caractérisée par des bâtiments commerciaux et leurs parkings. La zone est ensuite entourée par des bâtiments d'activités et des zones d'habitations.

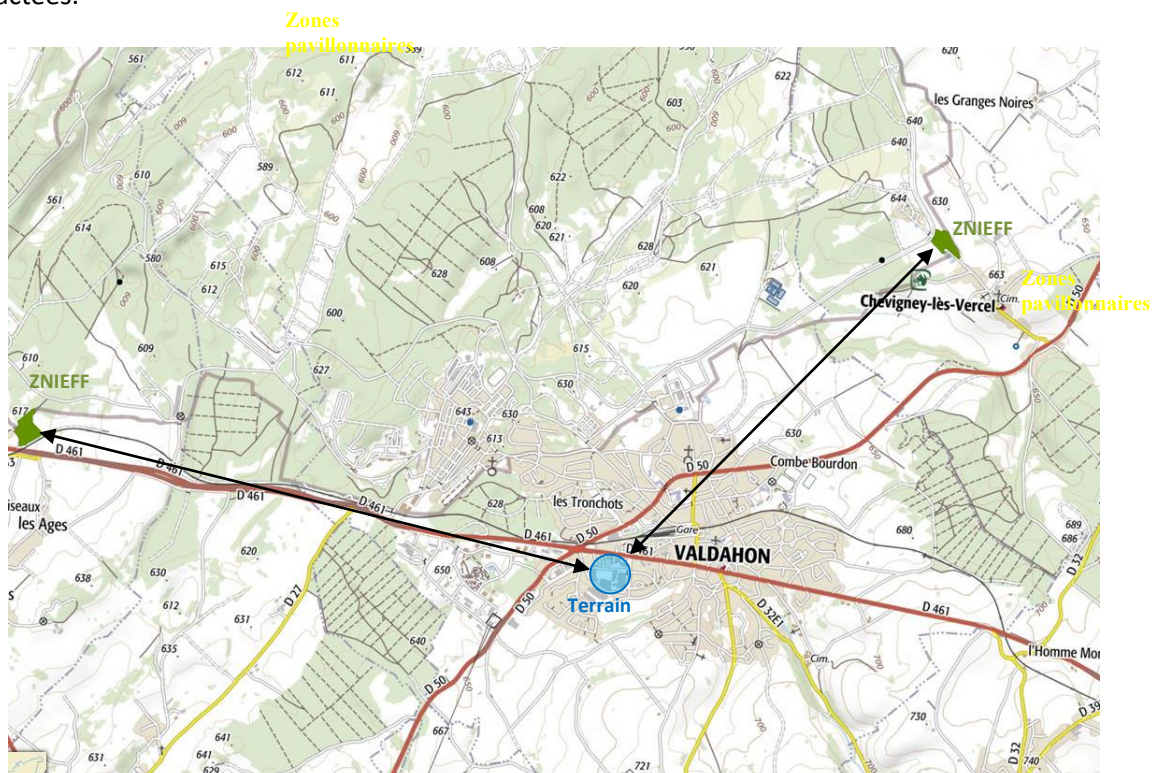


Le paysage proche est donc déjà fortement marqué par la présence des bâtiments commerciaux, des zones de stationnement et voiries d'accès. On peut apercevoir dans l'environnement proche :

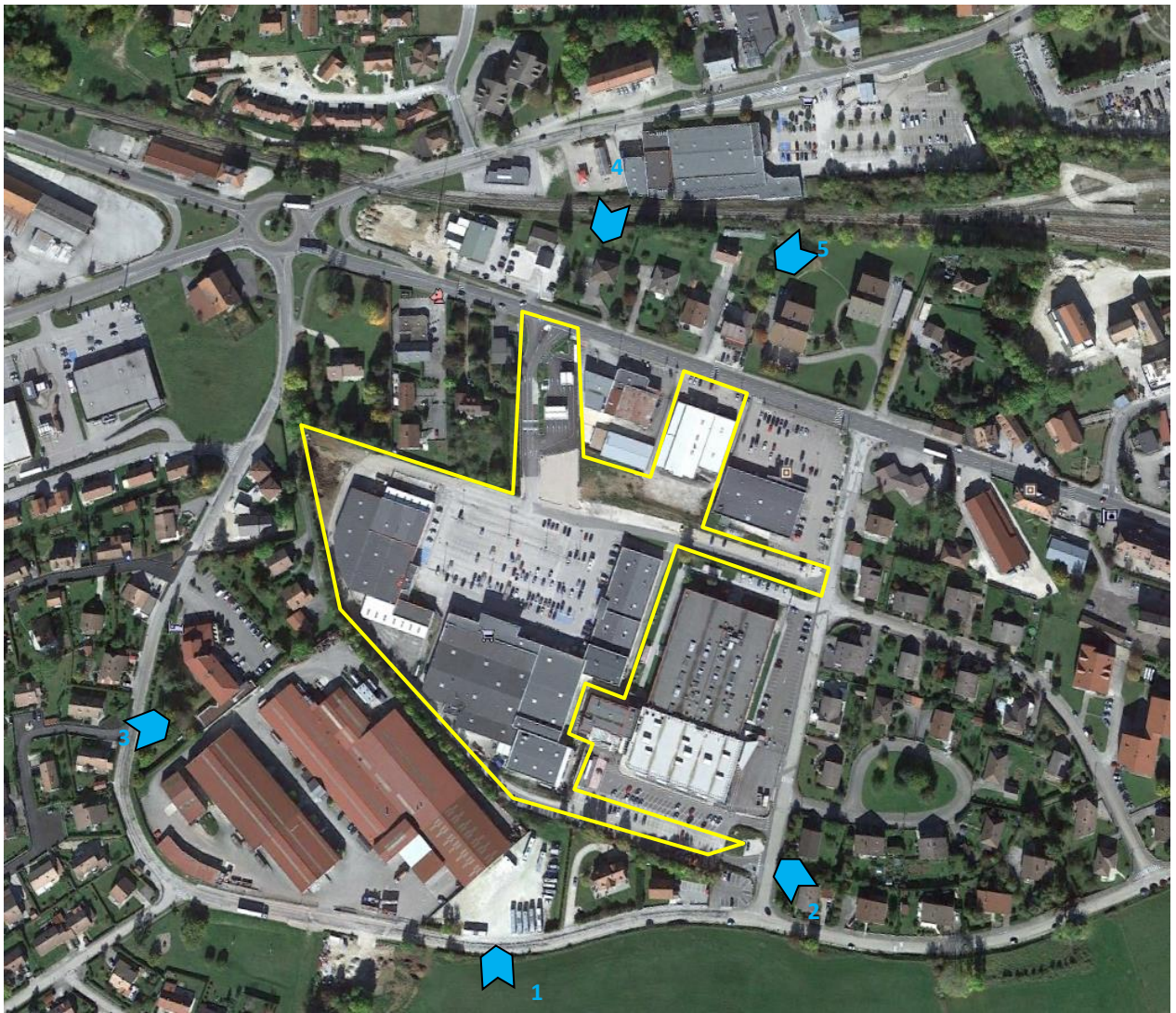
- Au Nord : bâtiments commerciaux (LIDL, Cuisines et Références... puis la Grande rue)
- Au Sud : bâtiments de la zone commerciale (Centre commercial E. LECLERC...)
- A l'Est : Bâtiments d'activités (DEFI MODE, CHAUSSEA...)
- A l'Ouest : ancien magasin de bricolage puis des zones d'habitations.



Le paysage proche, où se trouve le terrain, ne se situe pas dans un contexte nécessitant une protection particulière. Aucune ZNIEFF, ZYCO, site Natura 2000 ou autre ..., n'est répertorié sur le terrain, la plus proche est situé à plus de 3 km au Nord est « Marais de bois SAINT PIERRE » et à l'ouest « Le Marais de l'Epine », ces ZNIEFF sont suffisamment éloignées du projet pour ne pas être impactées.



Reportage photos du terrain



Vue 1



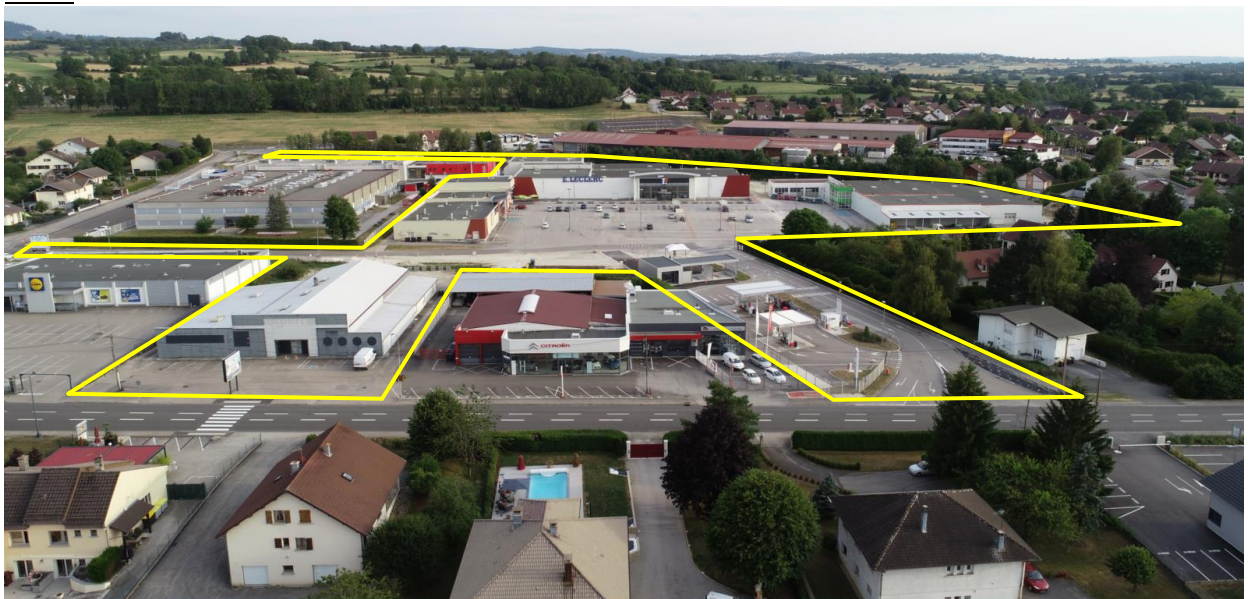
Vue 2



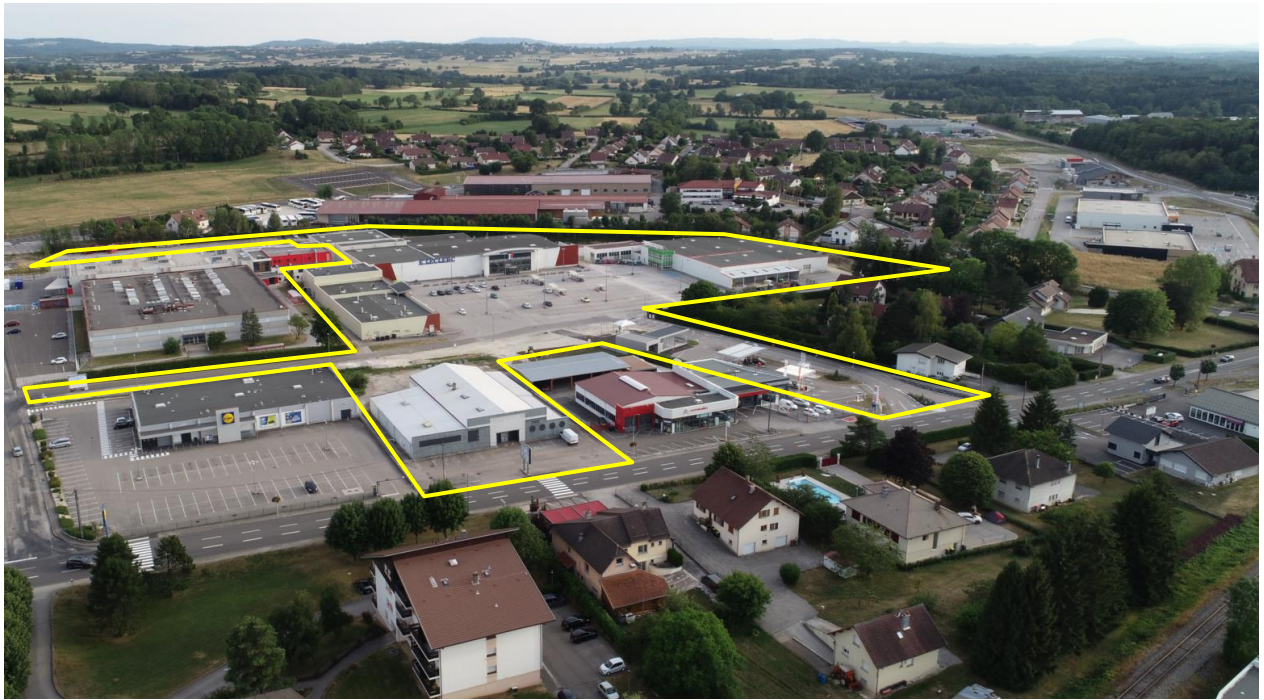
Vue 3



Vue 4



Vue 5



Le terrain est situé dans une zone urbanisée comportant déjà de nombreux bâtiments, le projet de restructuration consistant principalement à combler des dents creuses, ne modifiera que peu le paysage général de la zone.

Seule la nouvelle activité Drive, positionnée en premier plan le long de la grande rue, aura un impact visuel pour les usagers circulant sur cette voie.

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

Aménagement du terrain

Le terrain comporte déjà plusieurs bâtiments commerciaux (surface de plancher existantes de 11227 m²) positionnés autour de la zone de stationnement (qui a été couverte d'ombrières photovoltaïques accordées dans le cadre d'un PC distinct). Cette zone est donc actuellement fortement imperméabilisée. Aucune modification des nivellements ne sera apportée sur le terrain, les nouvelles constructions viendront s'implanter au niveau des dents creuses sur le terrain. Pour le nouveau drive, il s'implantera en lieu et place d'un ancien bâtiment d'activité à l'enseigne Expert qui sera démoli à l'occasion du projet.

Ce projet ne nécessitera donc pas de mouvements de terrain important, les nouvelles constructions s'établissant sensiblement au niveau du terrain existant.

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

Le projet comporte deux parties :

1. Les extensions apportées au niveau du centre commercial E. LECERC en fermant une dent creuse afin de créer une continuité de façades, en U, autour de la zone de stationnement existante,

Avant-projet

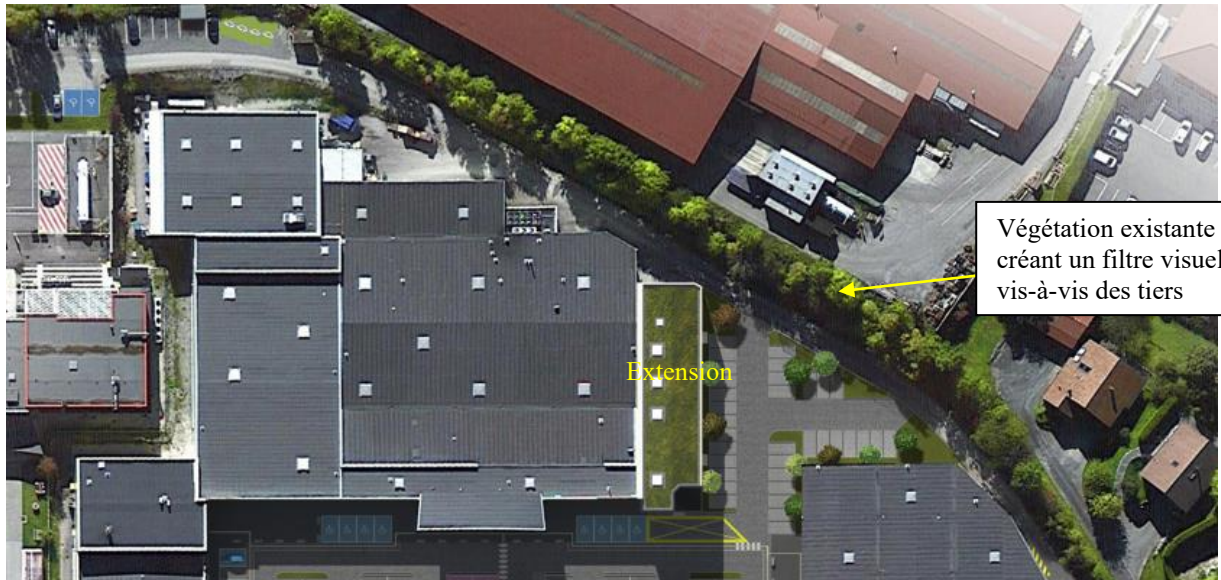


Après projet



Les extensions seront réalisées dans le prolongement des parties existantes. Les extensions seront réalisées avec un acrotère maximal de 8,10 m. Cette hauteur reste inférieure à la casquette marquant l'entrée du centre commercial qui atteint 10,00 m. De plus, cet ensemble étant positionné en second plan depuis les voies du domaine public, il est donc partiellement masqué par une première rangée de bâtiments en front de rue, l'impact visuel pour les tiers circulant sur la grande rue, sera donc minime.

Enfin, la végétation existante le long de l'extension, crée un filtre visuel vis-à-vis des tiers.



Volumétrie du bâti existant :



Volumétrie du bâti projet : perception des volumes en façades similaire à l'existant



← Nouvel habillage des façades existantes, Extension →



- la seconde partie du projet concerne la création de l'activité drive en lieu et place d'un ancien bâtiment de services à l'enseigne l'EXPERT

Avant-projet



Après projet



La nouvelle construction aura une façade sur rue moins large que l'existant afin de créer une voie de liaison avec la zone de parking du centre commercial LECLERC en second plan. En revanche la construction s'étendra davantage au sein du terrain en formant un L à l'arrière.

L'impact visuel des tiers depuis la Grande Rue sera donc modifié. La hauteur d'acrotère du nouveau bâtiment est plus importante que celle de l'existant dans le respect du PLU. Toutefois, son traitement plus contemporain que le bâtiment existant, dans la même veine que ceux de l'ensemble commercial situé en second plan, donnera le ton de cet ensemble commercial dès les premières visions sur la Grande Rue.

Avant projet



Après projet

Nouvelle façade sur la Grande Rue, avec des volumes plus contemporains



Le nouveau bâtiment sera travaillé en deux volumes, la partie drive correspondant au volume le plus haut, rendu nécessaire de par son activité de stockage, avec une hauteur d'acrotère à 12 m. Un second volume, plus bas, pour les 2 cellules commerciales, à 7,50 m. Cette partie sera prolongée par l'auvent du drive à la même hauteur de manière à créer une liaison entre ces deux volumes.



Traitement des constructions, clôtures et végétations en limite de terrain

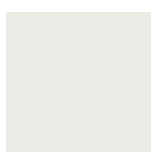
Les marges de recul du PLU sont respectées. Le projet ne prévoit aucune nouvelle clôture sur le site.

Matériaux et couleurs des constructions

Le parti pris architectural de ce projet est de redonner une harmonie sur le site en formant une harmonisation du traitement des façades. A ce titre, l'ensemble des façades des bâtiments existants sur le terrain seront travaillées en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes teintes.



Les nouvelles façades seront traitées dans des tonalités de blanc et matériaux métallique aspect bois de Type ONWOOD donnant un l'effet de tasseaux à claire voie. Ce visuel apportera une note plus chaude à l'ensemble commercial.



Bardage métallique
Blanc RAL 9010



menuiseries aluminium
gris anthracite RAL 7016



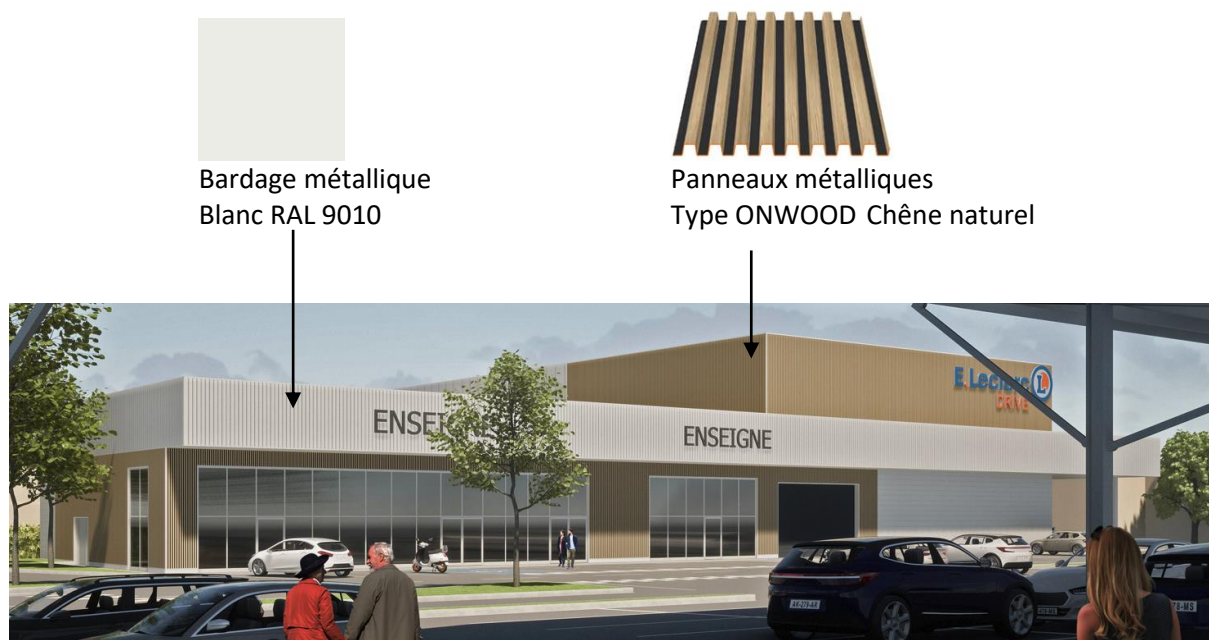
Panneaux métalliques
Type ONWOOD
Chêne naturel



Alternance des tons de bois apporte rythme à ce nouvel habillage des façades

Bâtiment DRIVE et cellules commerciales 1, 2 :

Le bâtiment sera développé dans le même esprit que l'ensemble commercial :



Traitement des espaces libres

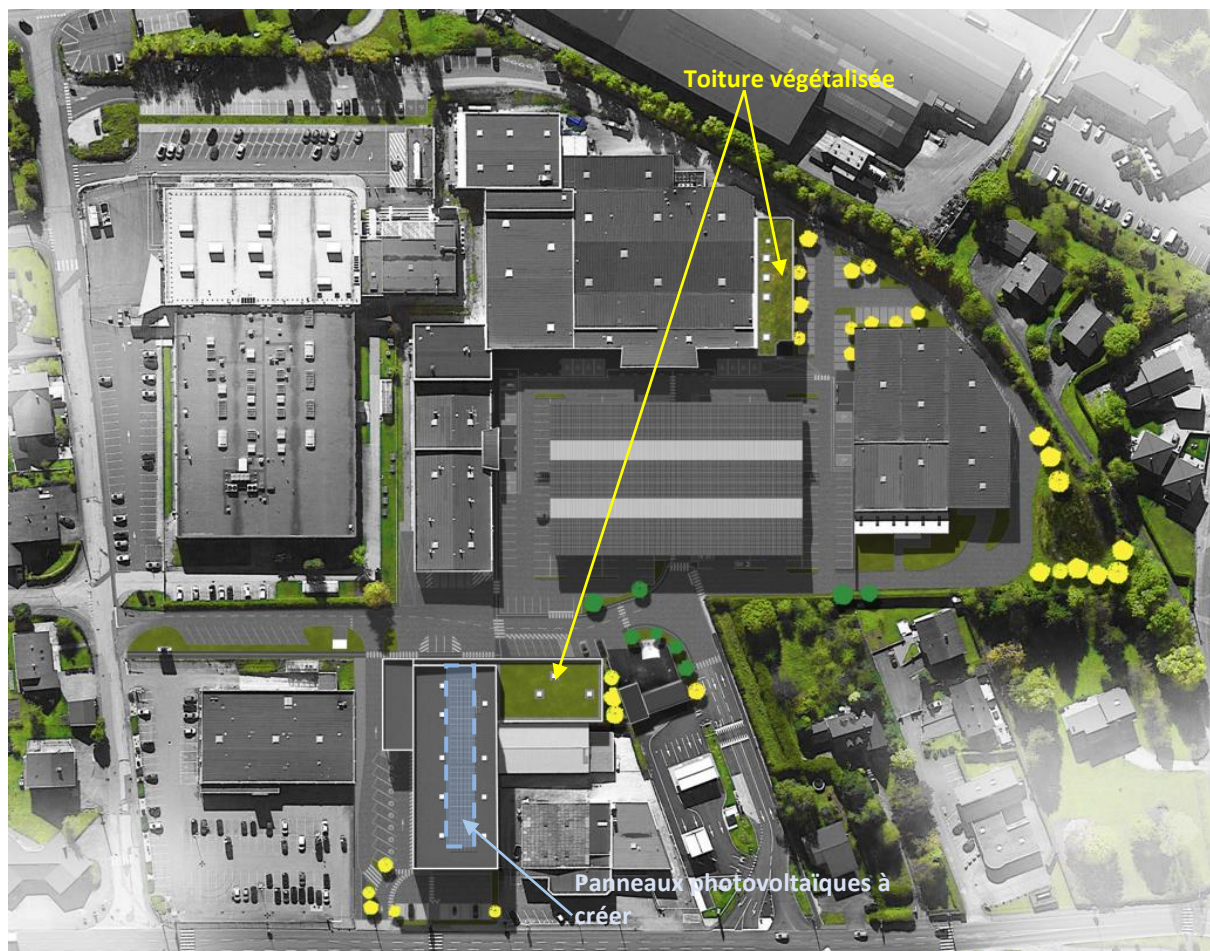
Le projet d'extension consiste principalement à étendre les réserves de l'hypermarché, et à reconstruire un bâtiment en lieu et place d'un autre. Il y a peu d'impact sur les espaces verts existants du site qui passeront de 4102 m² dans l'existant à 5036 m² à l'issue du projet.

27 nouveaux arbres seront plantés sur le site, ils s'ajouteront aux 8 arbres existants conservés sur les 10, soit un total après projet de 35 arbres.

Il est à noter également que les nouvelles places de stationnement qui seront mises en place en front de la Grande Rue seront des places en pavés drainants.



A noter que les nouvelles parties en construction seront traitées en toiture végétalisée, à l'exception d'une partie de la toiture du drive qui sera pourvue de panneaux photovoltaïques pour une autoconsommation de l'énergie produite (il est à noter que le site est déjà pourvu d'un ensemble d'ombrières sur le parking central, pourvu également de panneaux photovoltaïques)



● Arbres à planter

● Arbres existants

Ces toitures végétalisées seront composées d'un tapis de sedum type SOPRANATURE, plantes nécessitant très peu d'entretien :



Cette mise en place permettra notamment de :

- Limiter la mise en charge des réseaux en cas de fortes pluies (les pluies sont évacuées avec un phénomène de retard vers les canalisations), et en cas de faibles précipitations, celles-ci peuvent être partiellement retenues.
- Participer à la protection de la membrane d'étanchéité du bâtiment (absence de chocs thermiques ou mécaniques, protections contre les UV).
- Participer à une meilleure isolation thermique du bâtiment.

Concernant les plantations, les essences seront choisies parmi des essences locales, similaires à celles déjà présentes sur site.

On peut proposer la palette végétale suivante (non contractuelle), qui pourra être discutée avec les services techniques de la ville :

ESSENCES D'ARBRES A HAUTES TIGES

Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)



Erable Champêtre (Acer Campestre)



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

L'accès au terrain restera inchangé et se fait principalement depuis la Grande Rue et depuis la Rue de l'Industrie pour la partie du centre commercial E. LECLERC, pour la partie DRIVE l'accès se fera depuis la Grande Rue.

Les places de stationnement seront modifiées par le projet, 11 places de stationnement seront supprimées (principalement sur la partie de l'ancien bâtiment Expert) pour en recréer 74, réparties différemment, soit un total sur site après projet de 417.

Sur ces 417 places 18 seront réservées aux personnes à mobilité réduite et 7 seront réservées aux familles, 72 sont précâblées et 12 équipées d'une borne électrique.

En plus on trouvera 8 places dédiés aux motos, positionnés sous les ombrières

Des places pour les vélos seront mis en place sous la zone des Ombrières du parking central pour une surface de 25 m².

Le projet prévoit également de dédier 9 places pour les véhicules de Location à l'enseigne LECLERC.

49 des nouvelles places (positionnées le long de la Grande Rue en façade du drive et sur la nouvelle partie créée entre l'hyper et la MS4), seront des places perméables réalisées en pavés drainants.

Le drive sera pourvu de 4 pistes de retraits dont une réservée aux personnes à mobilité réduite.

Les cheminements piétons existants seront prolongés au droit des nouvelles entrées de cellules mises en place sur le site. Les cheminements piétonniers permettront de gagner les entrées de bâtiments depuis l'entrée du terrain et depuis les places de stationnement adaptées aux personnes en situation de handicap. Ils seront adaptés aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées.