

PC4 - NOTICE PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

25036 – Ensemble Commercial ex site Poppe & Pottoff SCIONZIER (74)

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION

II. L'ACCÈS AU TERRAIN ET SES ABORDS

III. LE PROJET: a- L'aménagement du terrain

b- L'organisation et l'aménagement de l'espace extérieur

c- Organisation, composition et volume des constructions

d- Les aménagements techniques liées à la gestion des eaux

e- Energie et Développement durable



I. INTRODUCTION

Le projet consiste au réaménagement d'une ancienne usine désaffectée **avec la création de cellules commerciales** sur un terrain situé au **780 rue César Vuarchex à Scionzier (74)**, au cœur de la **zone commerciale du Val d'Arve**, récemment développée. Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du tissu commercial local et contribuera à dynamiser l'activité économique de ce secteur.

II. L'ACCÈS AU TERRAIN ET SES ABORDS

*Le terrain est référencé au cadastre sous les sections C et concerne plusieurs parcelles : 44,45,46 de la commune de **SCIONZIER** qui ont pour référence cadastrale :*

- 000 C 44, 000 E 45, 000 E 46, .

La superficie de la parcelle sur laquelle est implanté le bâtiment **est de 12693 m²**.

Le terrain est accessible depuis la rue César Vuarchex.

A proximité du site se trouve l'autoroute A40, la rivière l'Arve ainsi que l'ensemble commercial du Val d'Arve.

L'urbanisation environnante est variée et comprend des zones d'habitations, des entreprises industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Scionzier est une commune du département de la Haute-Savoie et en Auvergne Rhône Alpes. La ville, dominée par les contreforts du Bargy, est localisée en amont de la moyenne vallée de l'Arve qui s'étend de Cluses à Arenthon.

Scionzier appartient au canton de Cluses et elle est une des dix villes de la Communauté de Communes Cluses-Arve et Montagnes (2CCAM).

Implantée sur la rive gauche de l'Arve, la commune de Scionzier se situe à 3 kms de Cluses, 11kms de Bonneville, 39 kms du canton de Genève, 47 kms d'Annecy la Préfecture de la Haute-Savoie. Scionzier est à mi-chemin entre Genève et Chamonix, dans la plaine alluviale de l'Arve qui contingente fortement les flux routiers. La ville se localise à l'entrée d'un défilé qui sépare la basse vallée de l'Arve de la Haute vallée de l'Arve.

Scionzier est traversée par le Foron, un torrent qui est un affluent de l'Arve.

Le relief densifie les constructions alors que les flancs montagneux sont marqués par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (61,2%).

Le projet s'inscrit dans la reconversion du décolletage de l'Arve à Scionzier, dont une partie des bâtiments en friche ou en cessation ont été reconvertis en commerces. L'entreprise Poppe Potthoff cesse ses activités. Le projet prend place pour une reconversion du bâtiment en activités commerciales, évitant ainsi une friche industrielle.

III. LE PROJET

Le projet est la garantie de recyclage du bâtiment industriel Poppe Potthoff qui a cessé ses activités. Ainsi le projet ne génère pas de nouvelle construction ni d'artificialisation de sol. Le projet recycle une friche industrielle.

a- L'aménagement du terrain

Le bâtiment existant fera l'objet d'une **réhabilitation** afin de créer **des cellules commerciales**, s'intégrant harmonieusement dans la continuité des constructions voisines. Il s'agira aussi de réaménager l'environnement extérieur comprenant un parking ouvert et un parking couvert en sous-sol.

Le stationnement sera de 234 places de parking dont 102 places perméables, 4 places pour les personnes à mobilité réduite, 2 places pour les familles, dont 74 places seront en sous-sol.

Actuellement le site est totalement imperméable.

Le parking comprendra **12 places équipées d'une borne pour les véhicules électriques** (dont 1 place PMR), **24 places pré-équipées** (dont 1 place PMR).

- **1 emplacement abrité pour 10 cycles et vélos cargos** dont 2 places pour les recharges des batteries des cycles.

b- L'organisation et l'aménagement de l'espace extérieur

L'amélioration du volet paysagé : Le site industriel est reconverti pour accueillir des cellules commerciales avec des espaces verts agréables.

La plantation de 59 nouveaux arbres de hautes tiges et des arbustes, de la végétation dans un îlot de fraîcheur au centre du bâtiment, des plates et fleurs.

Création de 1.345 m² d'espace de pleine terre, 968 m² de parking perméable, la plantation de 59 arbres de hautes tiges.

Les aménagements paysagers de pleine terre, les espaces verts seront améliorés.

59 arbres de hautes tiges seront plantés (le site en est dépourvu actuellement).

Des arbustes seront disposés dans le projet.

Un hôtel à insectes et des nichoirs seront disposés dans les arbres et à plus de 2.50m. Les nichoirs seront entretenus chaque année.

Surface d'espace de pleine terre : 1.345 m², soit 10,60% d'espaces verts sur la parcelle (12.693 m²), contre 1.538 m² et 12,12% d'espaces verts existants sur le terrain.

De la création de voies douces en liaison avec l'environnement commercial permettant aux clients de mutualiser des achats. La zone d'activités a bénéficié d'aménagement de voies douces qui permettent aux habitants de Scionzier et de Cluses de se déplacer à pied ou en cycle en alternative à l'automobile. Ces aménagements ont été prolongés rue Ballaoud rejoignant l'avenue du Faucigny. Le site est desservi par des trottoirs le long des axes de circulation de la ZAE des Bords de l'Arve et jusqu'au centre-ville.

Un arrêt de bus est situé à Val d'Arve à 150m. et 1' à pied. Les trottoirs et les passages protégés sur la rue César Vuarchex permettent aux usagers des transports en commun de se déplacer aisément dans Val d'Arve.

Les **cycles et vélos cargos** pourront accéder au projet et ils auront un abri pour 10 cycles à proximité des entrées des magasins.

Une bande podotactile guidera les personnes malvoyantes jusqu'à l'entrée des magasins du projet.

c- Organisation, composition et volume des constructions

Création d'un ensemble commercial de 3.990,00 m² de surface de vente dans un bâtiment existant en friche.

Pour se faire une partie du bâtiment sera déshabillée en toiture et laissera apparaître le structure de béton. Celle ci sera mis en valeur et recouverte de végétation afin d'ombrager le nouveaux stationnement.

Les façades de panneau de béton préfabriqué seront conservées et partiellement habillées d'une toile perforée ton rouille et conçues de manière à offrir une animation architecturale sobre et contemporaine, grâce à l'association de matériaux contrastés et à un jeu de superpositions maîtrisées. Cette composition permettra de dynamiser la perception du bâtiment, en assurant une intégration cohérente, élégante dans son environnement immédiat, tout en rappelant sa mémoire industrielle passée.

d- Les aménagements techniques liées à la gestion des eaux

Les réseaux pour assainissement

Tous les **réseaux nécessaires** au fonctionnement du projet, y compris les **réseaux d'eau**, seront intégralement **raccordés en souterrain** afin de garantir un aménagement esthétique, sécurisé et en conformité avec les normes urbaines en vigueur.

Les réseaux des eaux pluviales

Sur la parcelle, le dispositif existant comprend **des grilles d'évacuation des eaux pluviales** raccordées au **réseau communal**. Les eaux de pluie s'écouleront sur les surfaces en enrobé selon la pente naturelle du terrain pour rejoindre ces grilles et être **rejetées directement dans le réseau public**. Ce principe permet de **conserver le fonctionnement hydraulique existant** tout en intégrant les nouveaux aménagements du projet.

Le **réseau d'eaux usées** sera raccordé au réseau public existant qui se situe du même côté que les grilles d'évacuation pour les eaux pluviales en suivant scrupuleusement les **prescriptions techniques** et les **exigences du cahier des charges d'assainissement** définies par la commune. Ce raccordement respectera les critères de **sécurité**, de **performance** et de **durabilité** pour assurer une gestion optimale des eaux usées, tout en minimisant l'impact environnemental du projet.

e- Energie et Développement durable

Le bâtiment est bien isolé et répond à la RT 2020.

Les éclairages seront tous à LEDS ainsi que l'enseigne extérieure

Des détecteurs de présence sont installés dans les locaux sociaux

La lumière naturelle est favorisée.

Un volet paysagé et soigné sera aménagé permettant un îlot de fraîcheur par des ombrages créés entre les 2 bâtiments. Des végétaux seront disposés sur les poutres entre les bâtiments en retombant vers le sol. De chaque côté, des plantations de végétaux renforceront ce dispositif d'îlot de fraîcheur.

Le Projet va permettre la plantation de 59 arbres de hautes tiges, des arbustes, de la végétation et des fleurs. **Des nichoirs seront installés** à plus de 2m du sol et vers le bois candide, **ainsi qu'un hôtel à insectes**.

Le volet environnemental est particulièrement pris en compte avec de nouveaux arbres et l'aménagement qualitatif des espaces de pleine terre, la plantation de végétaux, de plantes et fleurs. Un hôtel à insectes et des nichoirs LPO seront disposés dans les espaces de pleine terre les plus tranquilles et à une hauteur supérieure à 2,50m. Un panneau pédagogique sera installé. Ce panneau présentera la faune et la flore locale et les gestes nécessaires pour préserver la faune.

Les portes d'entrée/sortie sont automatiques

Une horloge crépusculaire gère l'éclairage de l'enseigne et du parkin.

Une gestion des consommations permet de les suivre en temps réel avec une politique de sobriété. Le projet n'artificialise pas de sol, il utilise la friche industrielle Poppe Pothoff déjà artificialisée.

EDL - Artificialisation des Sols :



PROJET 25 036 / Cellules Commerciales Ex Usine POPPE + POTTHOFF - Sciezler

CONCEPTION SAS BOUCHET ARCHITECTURE - 4 rue Roger Lorisson BP 107 42163 Andrézieux Boutheon 04 77 55 20 13

PROJET - Artificialisation des Sols :



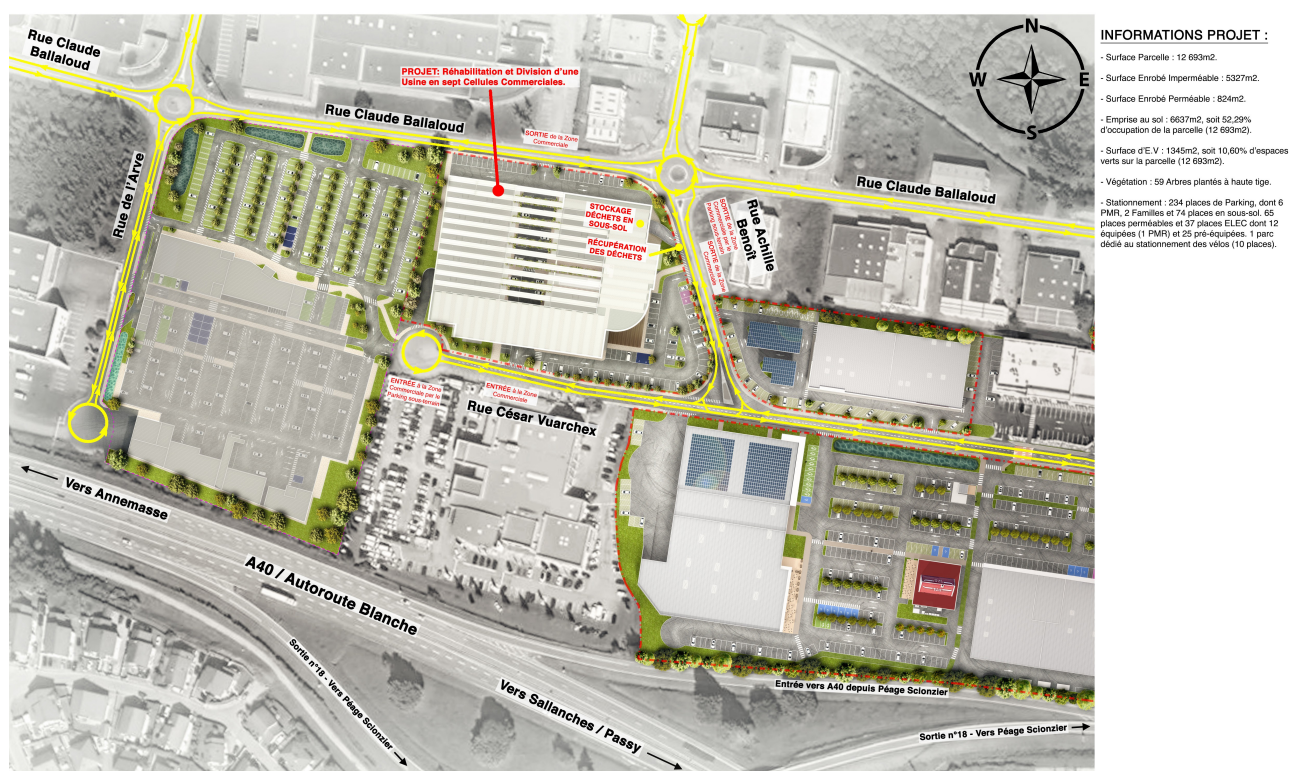
PROJET 25 036 / Cellules Commerciales Ex Usine POPPE + POTTHOFF - Sciezler

CONCEPTION SAS BOUCHET ARCHITECTURE - 4 rue Roger Lorisson BP 107 42163 Andrézieux Boutheon 04 77 55 20 13

Les déchets

La gestion des déchets représente un **enjeu majeur** pour la protection de l'environnement, c'est pourquoi nous avons mis en place des solutions visant à optimiser le recyclage et à minimiser l'impact écologique du projet. Les **bâtiments** disposeront de plusieurs **bennes de recyclage**, spécifiquement dédiées à différents types de déchets (papier, plastique, verre, etc.), qui seront stockées dans des **zones déchets** soigneusement aménagées. Ces zones seront **végétalisées**, contribuant ainsi à l'intégration paysagère du site tout en offrant une solution esthétique et pratique pour la gestion des déchets. Les bennes seront stratégiquement placées à proximité des **accès de livraison** afin de faciliter leur utilisation et d'éviter toute gêne dans les zones de circulation. L'enlèvement des déchets sera effectué de manière régulière, en moyenne **une fois par mois**, afin d'assurer une gestion optimale et de garantir que les espaces restent propres et bien entretenus, tout en respectant les principes de **durabilité** et de **protection environnementale**.

FLUX - *Déchets* : Flux Déchets →



PROJET 35 036 / Cellules Commerciales Ex Usine POPPE - POTHOFF - Scionzier

CONCEPTION SAS BOUCHET ARCHITECTURE - 4 rue Roger Lorissou BP 107 42163 Andrézieux Bouhâton 04 77 55 20 13

Le 20/05/2026

Signature

BOUCHET ARCHITECTURE
4, rue R. Lorissou
42163 ANDRÉZIEUX
Tél 04 77 55 20 13 Fax 04 77 55 47 20