

PC4 - NOTICE PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

25 036 – Ensemble Commercial Ex Site POPPE + POTTHOFF

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

F- Les Déchets



I. INTRODUCTION

La société **SCI HEPHAISTOS** envisage un projet de réaménagement du site de l'usine désaffectée **POPPE + POTHHOFF**. Ce projet consiste en **la création de six cellules commerciales** sur un terrain situé au **780 rue César Vuarchex à Scionzier (74)**. Ce terrain se situe notamment au cœur de la **zone commerciale du Val d'Arve**, récemment développée. Ce projet s'inscrit donc 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 accessible depuis la Rue César Vuarchex et la Rue Claude Ballaloud. À 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.

Le terrain est référencé au cadastre sous la section «000 C» et concerne plusieurs parcelles de la commune de **SCIONZIER** qui ont pour numérotation cadastrale :

44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 et 62 (000 C).

La superficie totale de la parcelle sur laquelle est implanté le bâtiment **est de 12 693 m²**.

Scionzier est une commune du département de la Haute-Savoie, en région Auvergne Rhône Alpes. La ville, dominée au Sud 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 km de Cluses, 11km de Bonneville, 39 km du canton de Genève et à 47 km 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 également 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 d'importantes 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 assure la garantie de recyclage de l'usine 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**, qui s'intégreront harmonieusement dans la continuité des constructions voisines. Il s'agira aussi de réaménager qualitativement l'environnement extérieur.

Le stationnement totalisera 241 places de parking, réparties entre un parking aérien **de 160 places** et un parking sous-terrain **de 81 places**.

Le parking aérien sera équipé de 4 places réservées aux personnes à mobilité réduite, de 2 places réservées aux familles, de 12 places réservées à la recharge de véhicules électriques ainsi que 25 places supplémentaires pré-câblées pour la recharge de véhicules électriques. 65 places seront également aménagées d'un revêtement perméable pour une meilleure gestion des eaux pluviales. Enfin, un emplacement couvert sera également prévu pour le stationnement de jusqu'à 10 cycles et vélos cargos ; dont 2 places équipées de borne de recharge des batteries des cycles.

Le parking sous-terrain sera équipé de 2 places réservées aux personnes à mobilité réduites.

Les stationnements perméables seront réalisées par la pose de dalles alvéolées (en béton ou en plastiques recyclés). Dalles qui seront ensuite comblées d'un substrat fertile permettant enfin l'engazonnage des stationnements.

Les stationnements existants, 178 places de stationnements dont 53 en sous-sol, sont exclusivement imperméables et ne comprennent qu'une place réservée aux PMR.

Le calcul des besoins en stationnements suivront les exigences du PLU suivant :

- Pour les Restaurants : Une place de stationnement pour 10m² de Salle de restauration.
- Pour les Commerces : une Aire de stationnement $\geq$ à 100% de la Surface de vente des Commerces projetés.
- Pour les Autres destinations : une Aire de stationnement $\geq$ à 50% de la Surface de plancher des constructions projetées.
- Une place correspond à 25m² de surface.

	Surfaces utiles	Méthode de Calcul	Besoins en stationnement
Cellule 1 Equipement de la Maison	1600m ² de Surface de vente	Aire de stationnement : $\geq 100 \%$ de la Surface de vente	64 Places
Cellule 2 Equipement de la Maison	490m ² de Surface de vente	Aire de stationnement : $\geq 100 \%$ de la Surface de vente	20 Places
Cellule 3 Equipement de la Personne	1200m ² de Surface de vente	Aire de stationnement : $\geq 100 \%$ de la Surface de vente	48 Places
Cellule 4 Equipement de la Personne	700m ² de Surface de vente	Aire de stationnement : $\geq 100 \%$ de la Surface de vente	28 Places
Cellule 5 Restaurant	190m ² de Surface de salle	Une place pour 10m ² de Salle de restauration.	19 Places.
Cellule 6 Salle de Sport	3088m ² de Surface de plancher	Aire de stationnement : $\geq 50 \%$ de la Surface de plancher	62 Places
Total			241 Places

Les nouveaux aménagements des commerces et espaces libres (espaces verts, circulations piétonnes et des véhicules, stationnements) seront réalisés de manière à respecter les exigences de la Loi ALUR :

La Loi ALUR limite l'emprise au sol des aires de stationnement des nouveaux commerces à un maximum de 75 % de la surface de plancher des bâtiments concernés.

	Niveau	Surface de Plancher
Détermination de la Surface de plancher affectée aux commerces	R-1	126 m2
	RDC	5008 m2
	R+1	3290 m2
	Total	8424 m2
Détermination de l'emprise au sol maximale de l'aire de stationnement	<i>Coefficient Loi ALUR</i>	<i>0,75</i>
	Surface maximale de l'aire de stationnement	6318 m2

	Type de surfaces	Surface réelle	Coeff.	Surface à prendre en compte
Surfaces à prendre en compte pleinement	Places de stationnement imperméabilisées	1037 m2	<i>1</i>	1037 m2
	Voirie d'accès imperméabilisée	2459 m2	<i>1</i>	2459 m2
	Cheminement piétons	1578 m2	<i>1</i>	1578 m2
Surfaces à prendre en compte pour moitié	Places perméables	824 m2	<i>0,5</i>	412 m2
Surfaces à soustraire	Places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides	154 m2	<i>0</i>	0 m2
	Espaces paysagers en pleine terre	1473 m2	<i>0</i>	0 m2
Total		7525 m2	-	5486 m2

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

En dehors des circulations et des stationnements, les espaces libres restants seront traités en espaces verts de pleine terre ou en circulation piétonne.

Une surface de 1473m2 d'espaces verts de pleine terre sera aménagé au projet, soit 11,60% d'espaces verts sur la parcelle (12 693 m2). À l'état des lieux la parcelle comptait également 1473m2 d'espaces verts de pleine terre ; **le projet n'artificialise donc pas de surfaces supplémentaires.**

De plus, un grand nombre d'arbres à haute tige sera intégré à ces espaces, ainsi que des plates bandes et de la végétation basse au cœur du centre commercial. Des nichoirs et hôtels à insectes seront implantés dans les arbres.

65 places de stationnement seront aménagées d'un revêtement perméable **pour une surface de 824m²**.

Le terrain ne comptait aucune plantations à l'état des lieux. **61 nouveaux arbres à haute tige** seront plantés sur l'assiette parcellaire. **Des arbustes, plates bandes et de la végétation basse** seront aménagés au centre du projet pour valoriser cet îlot de fraîcheur.

Les nouvelles plantations respecteront un ratio d'au moins un arbre à large canopée planté pour au moins trois places de stationnements créées sur le parking aérien. Cette disposition permettra ainsi d'assurer un ombrage sur au moins la moitié (50%) du parc de stationnement créer.

Il est important de noter que toutes les plantations sont composées **d'essences locales**, en lien avec l'engagement du projet pour la préservation et la valorisation du patrimoine végétal local. Les choix des végétaux ont été réalisés de manière à optimiser l'intégration paysagère tout en respectant les critères écologiques, tels que la résistance aux conditions climatiques locales, la nécessité d'entretien limité, et la création d'un environnement favorable à la biodiversité.

Les plantations **auront également un rôle fonctionnel en créant des zones d'ombre, en réduisant les îlots de chaleur** et en favorisant **une meilleure qualité de l'air**.

Un hôtel à insectes et des nichoirs seront disposés dans les arbres. Ces derniers seront régulièrement entretenus chaque année.

Ces aménagements participent activement à **l'amélioration de la qualité de vie des usagers** et des riverains, en apportant une dimension naturelle et apaisante à l'espace urbain.

Des voies douces, en liaison direct avec l'environnement commercial voisin, permettront aux clients de mutualiser des achats. La zone d'activités bénéficie de la présence 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 localisé à 150m et une minute à pied du site d'étude. Les trottoirs et les passages protégés sur la rue César Vuarchex permettent aux usagers des transports en commun de se déplacer aisément dans l'Ensemble Commercial du Val d'Arve. Une bande podotactile guidera les personnes malvoyantes jusqu'à l'entrée des magasins du projet.

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

C- Organisation, composition et volume des constructions

La réalisation du projet se fera par la déshabillage en façades et en toiture d'une partie du bâtiment ; laissant apparaître la structure existante. Cette dernière sera notamment mise en valeur en la recouvrant de végétation basse et tombante afin d'ombrager les nouveaux stationnements.

Une fois que la démolition et le déshabillage partiel du bâtiment sera achevé, l'intégralité de la structure et de la toiture existante restante sera conservée et employée sans modifications pour la réalisation des volumes du projet.

Les façades existantes en panneaux béton préfabriqués seront majoritairement conservées, puis partiellement habillées d'une tôle perforée de ton rouille, conçue de manière à offrir une animation

architecturale sobre et contemporaine. Ces matériaux permettront une animation contrastée et dynamique des façades grâce à un jeu de superpositions maîtrisées. Cette composition permettra de renforcer 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

Le projet ne créant pas de surfaces artificialisées supplémentaires, tous les **réseaux nécessaires** au fonctionnement du projet, y compris les **réseaux d'eau**, seront intégralement **raccordés en souterrain aux réseaux existants si nécessaire**, afin de garantir un aménagement esthétique, sécurisé et en conformité avec les normes urbaines en vigueur.

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 secteur du bâtiment étant le principal consommateur d'énergie en France, nous nous engageons à respecter la réglementation environnementale 2020 et à dépasser les exigences réglementaires. Dans cette optique, l'enveloppe du bâtiment sera soigneusement isolée, conformément aux prescriptions de la RE 2020. Nous garantirons une perméabilité à l'air inférieure à 1,00 m²/h.m² de parois déperditives, un coefficient de transmission thermique (U) inférieur à 0,36 W/m².K, et un ratio de transmission thermique linéaire des ponts thermiques ne dépassant pas 0,33 W/m². Ces mesures permettront de limiter les pertes énergétiques et de garantir une performance thermique optimale, contribuant ainsi à la réduction de la consommation d'énergie du bâtiment.

Un volet paysagé et soigné sera aménagé permettant un ilot de fraîcheur par des ombrages créés entre les 2 bâtiments. De la végétation basse sera disposée sur les poutres entre les bâtiments en retombant vers le sol. De chaque côté, des plantations de végétaux renforceront ce dispositif d'ilot de fraîcheur. Le projet permet la plantation de 61 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**. Un panneau pédagogique sera installé. Ce panneau présentera la faune et la flore locale et les gestes nécessaires pour préserver la faune.

Les éclairages des enseignes et des parkings seront tous à LEDS. Une horloge crépusculaire gèrera l'éclairage des enseignes et des parkings. La lumière naturelle sera favorisée.

EDL - Artificialisation des Sols :



PROJET - Artificialisation des Sols :



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**.

PROJET : Réhabilitation et Division d'une Usine en sept Cellules Commerciales.

ENTRÉE à la Zone Commerciale

STOCKAGE DÉCHETS EN SOLUS-SEN RÉCUPÉRATION DES DÉCHETS

ENTRÉE à la Zone Commerciale

Rue Claude Ballaloud

Rue de l'Arve

Rue Achille Benoît

Rue César Vuarchex

A40 / Autoroute Blanche

Vers Annemasse

Vers Sallanches / Passy

Sortie n°18 - Vers Péage Scionzier

Entrée vers A40 depuis Péage Scionzier

Sortie n°16 - Vers Péage Scionzier

N
S
E
W

INFORMATIONS PROJET :

- Surface Parcelle : 12 693m².
- Surface Enrobé Imperméable : 5327m².
- Surface Enrobé Perméable : 824m².
- Emprise au sol : 6637m², soit 52,29% d'occupation de la parcelle (12 693m²).
- Surface d'E.V. : 1345m², soit 10,60% d'espaces verts sur la parcelle (12 693m²).
- Végétation : 59 Arbres plantés à haute tige.
- Stationnement : 234 places de Parking, dont 6 PMR, 2 Familiales et 74 places en sous-sol. 65 places perméables et 27 places ELEC dont 12 équipées (1 PMR) et 25 pré-équipées. 1 parc dédié au stationnement des vélos (10 places).

Garrett

BOUCHET ARCHITECTURE
4, rue R. Lorisson - 42100
42163 ANDREZIEUX
Tél 04 77 55 40 13 Fax 04 77 55 47 20