

Notice architecturale et paysagère



1/Etat initial du terrain et des ses abords



Le terrain se situe à l'Est du centre-ville. Il sera accessible de l'avenue d'altacomulco. La parcelle est une parcelle agricole qui n'accueille aujourd'hui aucune construction. La zone de la parcelle est délimitée par la présence de 3 rues/routes. On retrouve au sud la RD512 qui relie VIRE à CONDE-SUR-NOIREAU. L'avenue d'Altacomulco marque aujourd'hui une césure entre la ville et le début des terres agricoles. La rue du Luxembourg, au Nord, donne accès à l'EHPAD Symphonia, à la résidence services Le Karousel et à un lotissement constitué de maisons. La parcelle ne présente aucun relief. Le terrain est parcouru par des haies bocagères dont deux au sud et à l'Est qui forment les limites de la parcelle. La parcelle a une surface de 32289m².

Le terrain ne vient en bordure de voies qu'au niveau de l'avenue Altacomulco avec un retrait de 15m. La limite Sud est en retrait de la RD512 à une distance allant de 50m à 100m au Sud-Est du terrain. La limite Nord donne elle sur un terrain voisin.



L'environnement, dans lequel est situé la parcelle, est constitué de différents types d'occupation. Le terrain fait partie aujourd'hui de la frange périurbaine de VIRE avec une démarcation nette entre les derniers lotissements à l'Est de la ville et les champs.

A l'Ouest du terrain, on peut donc observer la présence de plusieurs lotissements principalement occupés par des habitations mitoyennes et un peu plus loin l'école Pierre Mendès-France. Plus loin encore, on retrouve un pôle constitué par l'IUT de Caen, le

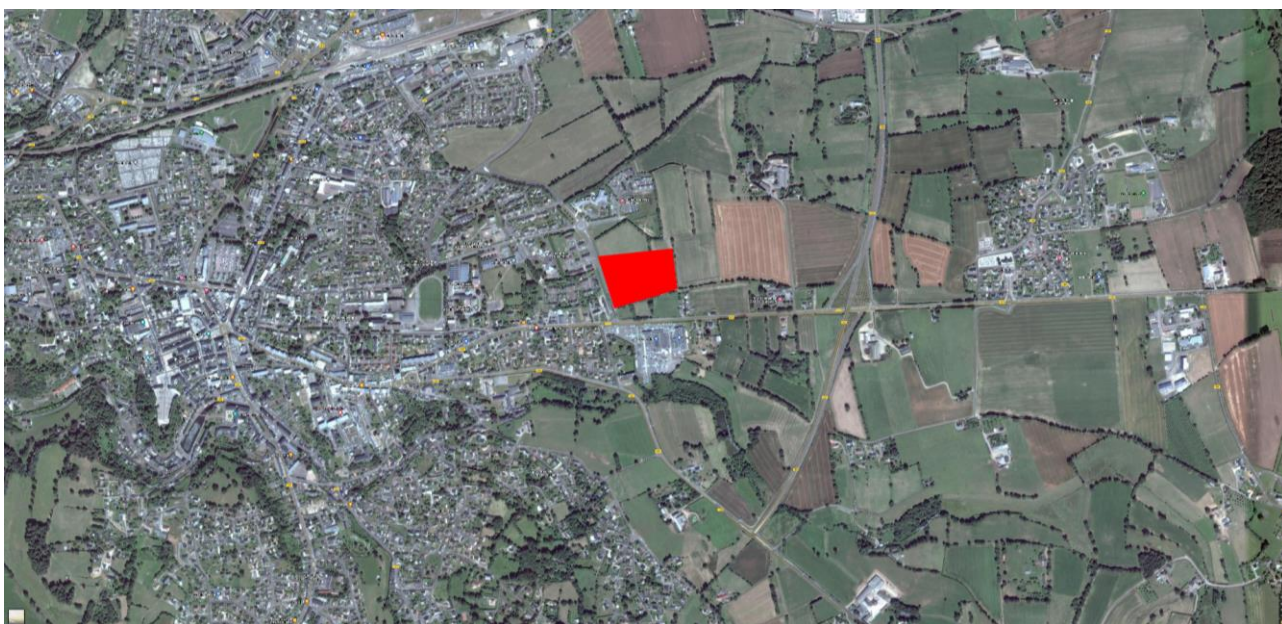
VIRE_E.LECLERC

lycée Professionnel Jean Mermoz, le Greta Sud Normandie et l'atelier de Pédagogie Personnalisée.

Au Nord, on remarque la présence de l'EPHAD Symphonia, la résidence services « Le Karousel » et un petit lotissement. Cette partie de ville est assez récente et vient rompre la frange périurbaine nette marquée par l'avenue d'Altacomulco. Plus loin, des champs agricoles forment une frange végétale avec la zone au Nord-Est de VIRE.

A l'Est, le paysage est composé de champs, d'une ferme et de quelques habitations le long de la RD512. La RD407 marque la césure entre la ville de VIRE et de VAUDRY.

Le Sud est constitué par la RD512 qui elle aussi marque la césure entre VIRE et VAUDRY. Le paysage proche est constitué par une zone commerciale regroupant le E.Leclerc, le E.Leclerc Culturel et le E.Leclerc Brico. Cette partie de ville est aussi constituée d'habitations regroupées en lotissement ou sur des parcelles plus grandes. On remarque notamment la présence d'habitations plus anciennes en entrée de ville avec des façades en pierre, des clôtures en fer forgé et font penser à de vieilles fermes. Le paysage est principalement constitué par des champs agricoles et un mélange de lotissement et de fermes agricoles.



2/ Présentation du projet

Le projet consiste en la construction d'un centre-commercial E.Leclerc

a/ Implantation, organisation, composition et volumétrie des constructions



Le centre commercial viendra s'implanter en retrait de 80m par rapport à l'avenue Altacomulco. L'espace entre la voie et la construction sera occupé par une partie des stationnements, l'autre partie étant située sous le bâtiment.

Cette implantation répond à des objectifs d'intégration du projet au paysage proche tout en accompagnant le parcours du client (Les clients ont aujourd'hui pris l'habitude d'identifier les centres commerciaux par leur parking). Le bâtiment en retrait permet aussi de ne pas confronter les hauteurs des bâtiments voisins avec le projet et contribue à mettre en valeurs le boulevard Altacomulco.

Le parking en surface sera constitué de 306 places dont :

- 8 places handicapées
- 10 places pour les familles nombreuses et femmes enceintes,
- 16 places dévolues à la recharge des véhicules électriques.

Le parking couvert situé sous le bâtiment, accueillera 311 places dont 9 places handicapées.

Le bâtiment est en retrait de toutes ses limites :

- 80m environ à l'Ouest,
- 5m au minimum au Nord,
- 18m au minimum à l'EST,
- 15m minimum au SUD.

La partie Est du terrain sera occupée par la cour de service ou de livraison. Elle ne sera pas visible depuis la route. Cette cour sera accompagnée par un bassin de rétention des eaux pluviales au Nord-Est et par la cuve de sprinklage. Une voie, longeant la façade Sud, permettra l'accès à la cour depuis l'avenue.

VIRE_E.LECLERC

Le centre commercial présente une forme simple et parallépipédique de 126m maximum de longueur par 133 m maximum de largeur avec une hauteur de 10m environ.

La façade principale, située à l'Ouest et donnant sur l'avenue recevra un auvent sur toute sa longueur. Cet auvent jouera le rôle de brise soleil et de protection pour les clients les jours de pluie. Il sera accompagné d'un habillage à claire-voie débutant à 4 m de hauteur jusqu'au auvent.

Les clients accéderont au magasin par deux entrées :

- un premier grand SAS
- un SAS à porte tambour.

Le restaurant présentera lui aussi un accès depuis l'extérieur (accessible aussi depuis l'intérieur).

Cette façade sera largement vitrée et laissera transparaître la vie à l'intérieur de la surface de vente, du mail et du restaurant. L'angle Sud-Ouest sera lui traité par des façades pleines du fait des fonctions des pièces situées derrière (sanitaires, nurserie, ...).

Les retours d'angles de la façade SUD seront traités en continuité de la façade principale (Pierre en soubassement et bardage à claire-voie en partie haute).



Les autres façades seront traitées plus simplement. Elles seront habillées d'un bardage vertical ondulé de teinte Arval MOKA. L'idée est de fondre ces façades dans le paysage. La teinte moka, la plantation d'arbres et la simplicité des façades permettront d'atténuer la perception lointaine du magasin. Le choix de la pierre en socle fait référence aux constructions anciennes du centre notamment la porte de l'horloge ou encore l'église Notre-Dame. La teinte moka, utilisée en partie sur le reste du bâtiment fait référence à la couleur de la pierre de la région de VIRE, d'une teinte beige foncé.

Les façades secondaires seront majoritairement planes. Seules deux excroissances de 5m de hauteur seront visibles à l'arrière du magasin (local chargeur et local sprinklage). Les réserves seront éclairées naturellement par des bandeaux en partie haute sur la façade EST.

La façade Nord sera percée en partie haute de bandeaux vitrés pour l'éclairage des bureaux. Deux terrasses en creux seront accessibles depuis les bureaux au R+1.

Un dernier bandeau translucide éclairera naturellement la réserve textile située à l'étage et à l'angle Nord-Est. Une des deux sorties du parking souterrain sera visible sur cette

VIRE_E.LECLERC

façade. Elle sera surmontée d'une passerelle, avec un escalier en fin, dévolue pour une issue de secours.

Les matériaux utilisés pour les façades ont une durée de vie élevée. La pierre, le bardage métallique ou encore le verre permettent de garantir au bâtiment un bon vieillissement. Les matériaux sont aussi facile d'entretien et demandent un simple nettoyage périodique.

b/ Limite du terrain (construction, clôtures, végétation ou aménagements)

Toutes les limites seront libres de construction, le centre commercial étant en retrait de chacune des limites.

Les limites Nord, Ouest et Sud seront sans clôtures mais seront végétalisées. Ses limites seront plantées d'arbres et seront accompagnées de végétations basses.

Au niveau de la cour arrière, les limites seront traitées par des haies végétales doublées d'une clôture. L'idée est de limiter l'accès à cette zone et de masquer l'activité de la zone arrière (livraisons, ...).

Les essences végétales utilisées sont décrites dans le volet « espaces libres et plantations ».

c/ Matériaux et couleurs des constructions

Le projet, dans son traitement architectural s'adapte de manière cohérente avec le



paysage et le contexte existant, de par la teinte des matériaux proposés et les contrastes de couleurs proposés.

Nous avons une volonté d'inscrire le projet dans son territoire. Nous avons donc choisi des matériaux en relation avec la ville de VIRE et son cadre bâti. Le choix de la pierre en socle fait référence aux constructions anciennes du centre notamment la porte de l'horloge ou encore l'église notre dame. La teinte moka, utilisée en partie sur le reste du bâtiment fait référence à la couleur de la pierre de la région de VIRE, d'une teinte beige foncé.

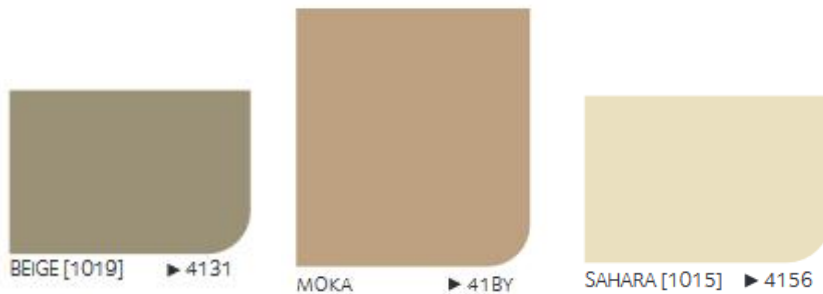
VIRE_E.LECLERC



Le bâtiment revendique néanmoins sa modernité et la façade vitrée sur l'avenue et le parking veut rendre visible la vie du centre commercial en créant une relation visuelle entre l'extérieur et l'intérieur. L'auvent est une composante essentielle des centres commerciaux. L'auvent accompagne le client en le protégeant jusqu'à l'entrée. Il permet aussi une protection de la façade vitrée du soleil et les entrées des intempéries. Les brises soleil verticaux ont aussi ce désir d'accompagner le parcours des clients puisqu'ils continueront à l'intérieur mais cette fois ci pour servir de support aux signalétiques intérieures.

Liste des matériaux :

- Parement en pierre sous bassement (jusqu'à 4m ou 4,50m)
- Bardage plan de teinte Moka derrière brise soleil à claire-voie
- Brise soleil à claire-voie en lame métallique laqué de trois teintes :



Beige 1019

Moka 41BY

Sahara 1015

- Auvent en bardage métallique plan de teinte blanche
- Bardage ondulé ou nervuré pose verticale de teinte Moka
- Menuiserie de teinte RAL 1015 Ivoire au niveau du parement pierre (suivant teinte pierre)
- Poteaux de teinte dito bardage (Teinte moka ou équivalent)



- Menuiserie métal de teinte Ral 1019 Beige

d/ Espaces libres et plantations

Notre souhait, à travers ce projet, est de participer à l'effort de préservation de la biodiversité et surtout de maintenir des conditions favorables à l'épanouissement des différentes espèces présentes initialement sur le site.

Les limites sur rue seront donc largement végétalisées et seront composées par un tapis végétal constitué de plantes couvre sol et d'arbustes bas. Cet aménagement permettra une mise en valeur des bâtiments tout en laissant une perméabilité visuelle.

Le stationnement sera accompagné d'une végétation abondante permettant de limiter l'impact visuel du parking.

Le terrain aura une dominante végétale. La présence d'un maillage végétal existant situé autour du projet (talus et haie bocagère) jouera un rôle de corridor pour la faune et la flore. Malgré les césures opérées par la présence des voies de circulation, la présence de haie bocagère et du maillage végétal du projet permettra aux espèces végétales, aux insectes et animaux de survivre, de se développer et d'évoluer. Les espaces verts plus grand sur la parcelle pourront servir de refuge pour les oiseaux et insectes. Pour le client et les riverains, les plantations joueront le rôle de brise vent et permettront aussi d'embellir le cadre de vie collectif.

Espèces d'arbres :

- Chêne pédonculé (*Quercus Robur*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Noyer (*Juglans regia*)



Chêne



Merisier



Frêne



Noyer

Les arbres seront accompagnés de massifs arbustifs. Ces massifs seront composés de différentes espèces :

- Noisetier commun (*Corylus avelana*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Rosier des haies (*Rosa Canica*)
- Cornouiller blanc (*Cornus Alba*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)



Noisetier



Troène



Prunellier



Rosier des haies



Cornouiller blanc



Fusain d'Europe

e/ Accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnements



Le projet sera accessible par plusieurs accès depuis l'avenue Altacomulco.

VIRE_E.LECLERC

Les deux premiers seront dévolus aux clients et aux personnels, quand le troisième sera lui réservé aux livraisons.

Les deux accès clients sont positionnés au nord- Ouest et au Sud-Ouest du projet. Ils comporteront tous les deux une entrée et une sortie. Ces deux accès permettront de rejoindre le parking aérien et souterrain.

L'accès Sud-Ouest permettra un accès direct (entrée/sortie) au parking souterrain, l'accès Nord-Ouest étant principalement utilisé pour la sortie du parking souterrain.

Les livraisons et l'accès à la cour arrière du centre commercial se feront par un accès bien distinct. Il proposera donc une entrée et sortie sur l'avenue. Son positionnement fait que les clients ne pourront pas le confondre avec les accès clients.