

LOT 01/000 B1631 CREATION DE MOYENNES SURFACES ZAC DE LA GREE A GREZ-NEUVILLE

ZAC de la Grée
49220 GREZ-NEUVILLE



PC4

Notice descriptive du terrain et du projet

Carquefou, Novembre 2022

OBJET DU PROJET

Le projet, objet de la présente notice, concerne la création de moyennes surfaces dans la ZAC de la Grée à Grez-Neuville.

SITUATION DU PROJET

Le projet est situé sur la commune de Grez-Neuville, commune française du Maine-et-Loire, en région Pays de la Loire.

La commune fait partie de l'intercommunalité des Vallées du Haut-Anjou, issue de la fusion de 3 communautés de communes : Ouest-Anjou, Haut-Anjou et Région du Lion-d'Angers.



Localisation du projet

Le projet porte sur la parcelle cadastrée B 1631 pour une surface de 8365 m², en zone UYZ du plan de zonage du PLU de Grez-Neuville.

Il est intégré dans la ZAC de la Grée. Située en entrée de ville au Nord de la commune, elle est accessible depuis la D775 et la Route d'Angers et regroupera plusieurs secteurs d'activités :

- Grandes surfaces alimentaires
- Commerce automobile
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Bricolage
- Sport
- Pôle santé / social



Références de la parcelle 000 B 1631

Référence cadastrale de la parcelle

Contenance cadastrale

Adresse

000 B 1631

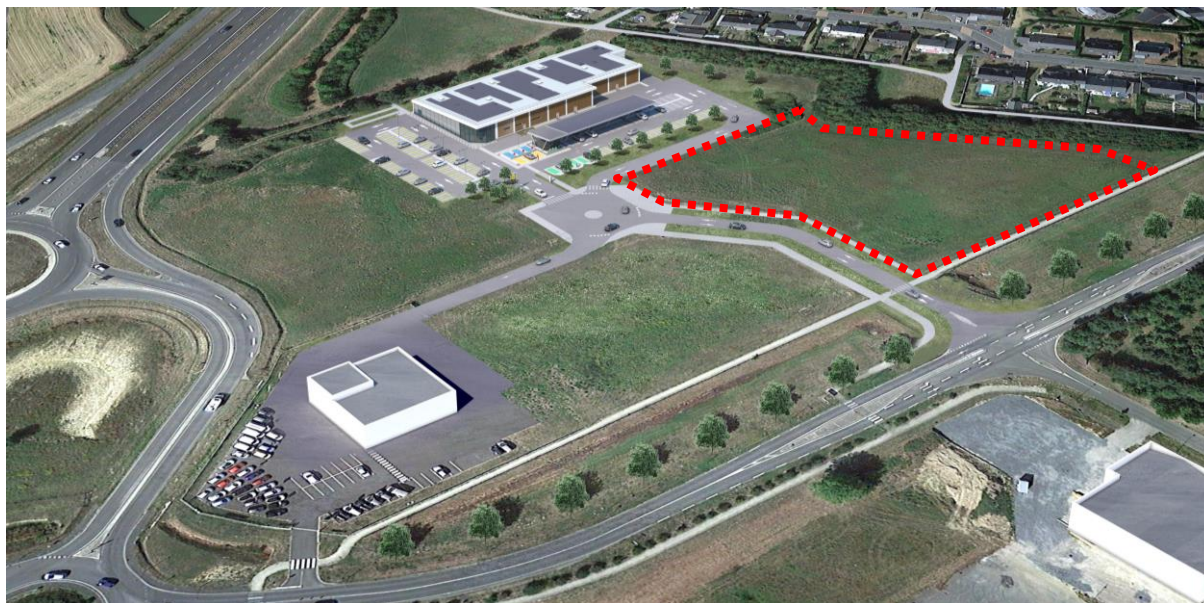
8 365 mètres carrés

LA GREE

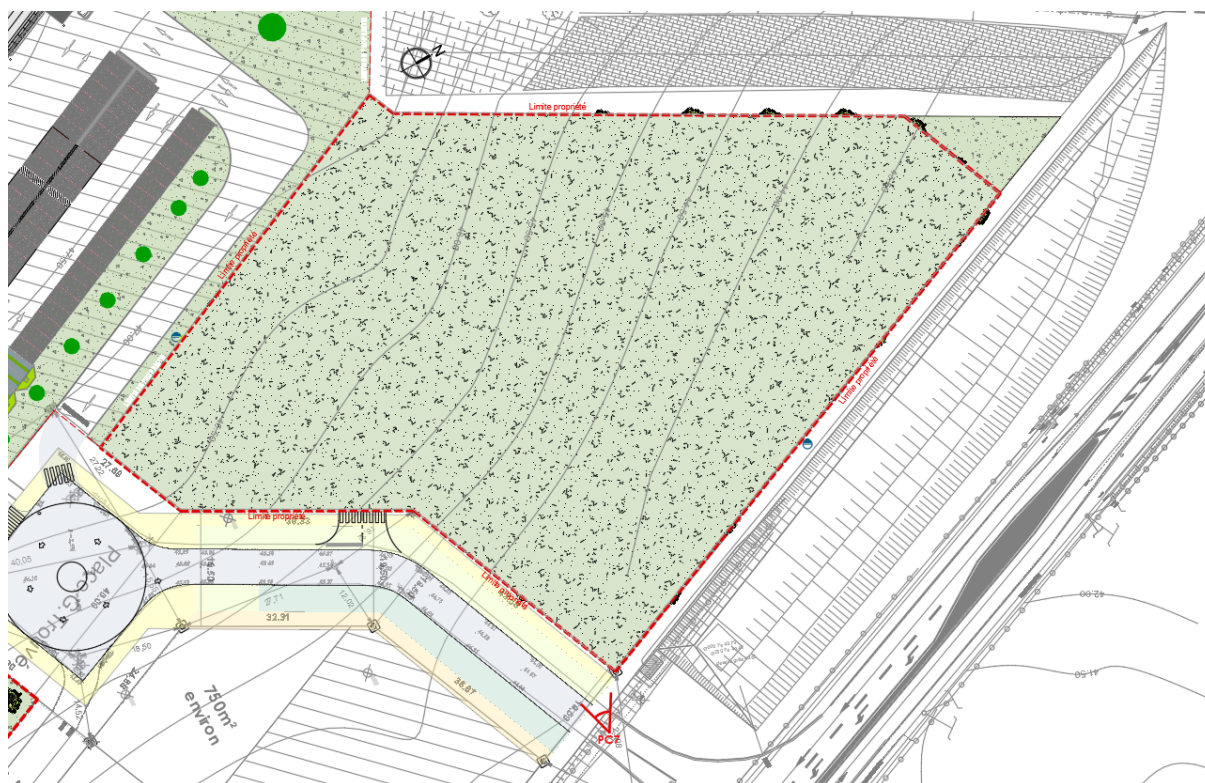
49220 GREZ-NEUVILLE

Plan cadastral

LE SITE ACTUEL



Le terrain est actuellement libre de toute construction et desservi par la voirie centrale de la ZAC réalisée par l'aménageur (ALTER).



Plan masse existant

Accès :

Le site est accessible depuis la rue Gustave TROUVE, desservie par la route d'Angers.

Espaces libres & plantations :

L'emprise foncière est actuellement plantée sur la limite Nord-Ouest.

Un bassin de rétention est également implanté coté Est le long de la piste cyclable et piétonne.

Topographie :

Le terrain accuse une déclivité vers l'Est.

PRESENTATION DU PROJET REpondant AUX QUESTIONS SUIVANTES :

Le projet consiste en la création d'un retail parc, regroupement de plusieurs cellules indépendantes, à vocation commerciale et non commerciale, au sein d'une même construction.

Les travaux consistent en :

La construction d'un bâtiment unitaire abritant 7 cellules pour une surface plancher totale de 2 292 m².

Chaque cellule est accessible depuis un parvis commun et une aire de stationnement mutualisée.

La toiture projetée sera recouverte en panneaux photovoltaïques.

• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le site sera accessible depuis la voirie centrale de la ZAC. Son accès desservira un parking perméable et végétalisé de 95 places au total.

> Le parc de stationnement fluide simple et fonctionnel de 95 places perméables comprendra :

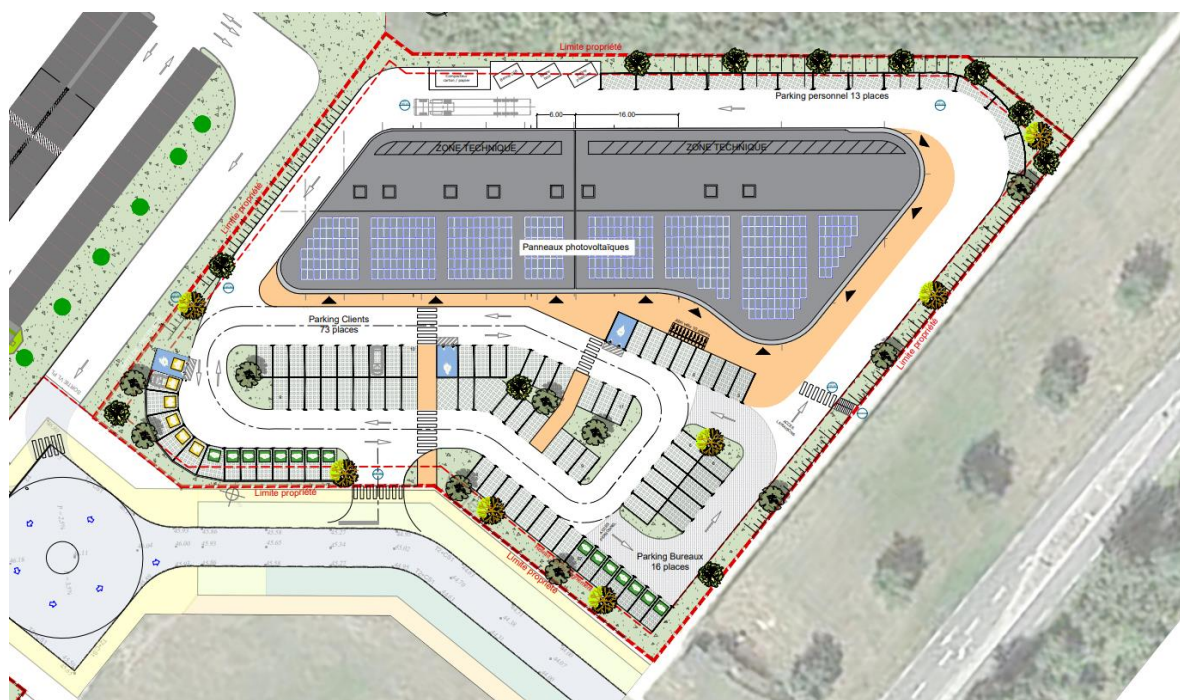
3 places PMR

15 places électriques pré-équipées

6 places électriques équipées

67 places seront dédiées aux clients et 15 aux visiteurs pour les bureaux. 13 places réservées au personnel sont prévues derrière le bâtiment.

S'ajoutent également, un stationnement vélo couvert de 10 places.



Plan masse projet

• Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Le projet vient s'implanter au-delà du retrait réglementaire de 3 m, imposé sur l'ensemble de la parcelle, dans un volume simple et pragmatique.

Le volume bâti présente une forte compacité, toutes les cellules sont contenues dans un bâti unitaire à simple RDC, aux angles arrondis, forme la plus vertueuse pour limiter les déperditions thermiques.

• Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements si limite de terrain ?

Chaque cellule est identifiée en façade par une grande et haute façade vitrée qui sert d'accès au public et à la mise en scène des enseignes.

Les cellules sont également accessibles par l'arrière pour faciliter les livraisons sans gêner les zones accessibles au public et limiter les nuisances.

Le projet anticipe un éventuel agrandissement ultérieur avec la création d'un étage. Les surfaces nécessaires à l'accès et aux sorties de secours sont déjà intégrées dans le projet au RDC.

Le bâtiment est conçu en structure métallique et toiture bac acier pour la partie gauche (cellules 1 à 3) et structure béton et couverture béton pour la partie droite (cellules 3 à 7) qui pourra recevoir un étage ultérieurement.

Les murs séparatifs entre cellules seront maçonneries et les façades seront en bardage métallique double peau plus un bardage déporté de montants de bois ajourés situé en façade commerciale entre les vitrines.

Les cellules seront réalisées vides, brutes de béton avec les fluides en attentes. Elles respectent toutes les dispositions de sécurité et d'accessibilité selon la réglementation des établissements recevant du public.

Chaque exploitant déposera ultérieurement un dossier AT ERP pour déclarer ses aménagements intérieurs.

• Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

L'axe de travail principal a été la recherche d'une intégration du projet dans son environnement et une mise en valeur de l'identité du site :

- Une architecture sobre et puissante
- Une façade largement vitrée qui apporte de la transparence et de la luminosité à l'intérieur du magasin
- Des façades rythmées alternant vitrage et bardage bois toute hauteur
- Traitement soigné des couvertures.

Le bâtiment présente une simplicité de volume assumée avec un acrotère linéaire qui règne à 6.50m.

Le rythme est donné par l'alternance entre des façades rideau toute hauteur en aluminium

gris anthracite RAL 7022 et du bardage bois ajouré en Douglas naturel.

Une rive de toiture fine de couleur blanche RAL 9010 chapeaute l'ensemble.

La façade arrière sera traitée en cassettes métalliques verticales, de type Hairplan, de couleur blanche RAL 9010.

La toiture sera traitée en étanchéité bi-couche ardoisée et sera équipée de 770 m² de panneaux photovoltaïques.



• Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Le projet a fait l'objet d'un travail paysager dont l'objectif est de végétaliser l'ensemble du site en convoquant une trame d'essences locales, à la fois pour les arbres et les vivaces.

La composition paysagère cherchera à garantir une qualité paysagère riche, abondante avec une alternance des essences, des tailles et une bonne rotation tout au long de l'année.

Les essences utilisées ont été choisies afin de s'adapter au mieux au territoire, au climat, au type de sol, pour créer des écosystèmes fonctionnels.

Le choix des essences s'est fait selon 3 critères majeurs, à savoir :

- Des essences locales résistantes avec des contraintes d'entretien maîtrisées.
- La qualité des ambiances au fil des saisons.
- Biotope, faune et mise en valeur du paysage.

Tous les arbres seront plantés sur de grands espaces de pleine terre pour garantir un bon développement, les essences choisies sont le bouleau, le tilleul et le frêne commun.

Pas de surface enherbée, difficile à entretenir et pauvre en biodiversité ; les talus seront recouverts par du lierre en couvre-sol et les surfaces planes seront plantées de graminées et de paillage pour conserver l'humidité et limiter l'entretien.

Les zones arrière seront masquées par des haies vives en limite de propriété pour limiter les

nuisances visuelles. Ces haies offriront un habitat aux oiseaux et seront complétés par des gîtes à insectes implantés le plus à l'écart possible de l'activité.



PROJIMMO
SARL AU CAPITAL DE 10 000 €
LA CROIX CADEAU - BP 70129 - 49240 AVRILLE
SIRET : 852 303 577 00013
M^{me} Marie MENARD

MARRAUD ARCHITECTURE
"Rayrol"
Route d'Auch - BP 60
47552 BOE
Siren : 501 493 035