

Caract

Miguel



LES COMMANDIERES 6: Activités de services + parking silo

Route des Commandières, 44600 SAINT-NAZAIRE

MAITRE D'OUVRAGE : SCCV LES VIREES JULIES

ADRESSE : 44600 SAINT-NAZAIRE

PC

ind

oct 2023

21039 BD

NOMENCLATURE DES PIECES PC :

Imprimé de demande de PC

PC 1 : Plan de situation 1/1000

PC 2.1 : Plan masse général 1/1000

PC 2.2 : Plan masse 1/200

PC 2.3 : Plan masse réseaux 1/200

PC 3 : Plan en coupe du terrain et de la construction 1/200

PC 4 : Notice présentant le terrain et décrivant le projet.

PC 5 : Plans des façades des bâtiments 1/200

PC 5 : Plans des toitures 1/200

PC 6 : Perspectives d'insertion du projet

PC 7 : Photographies environnement proche

PC 8 : Photographies environnement lointain

PC 39-40 : Plan masse RdC

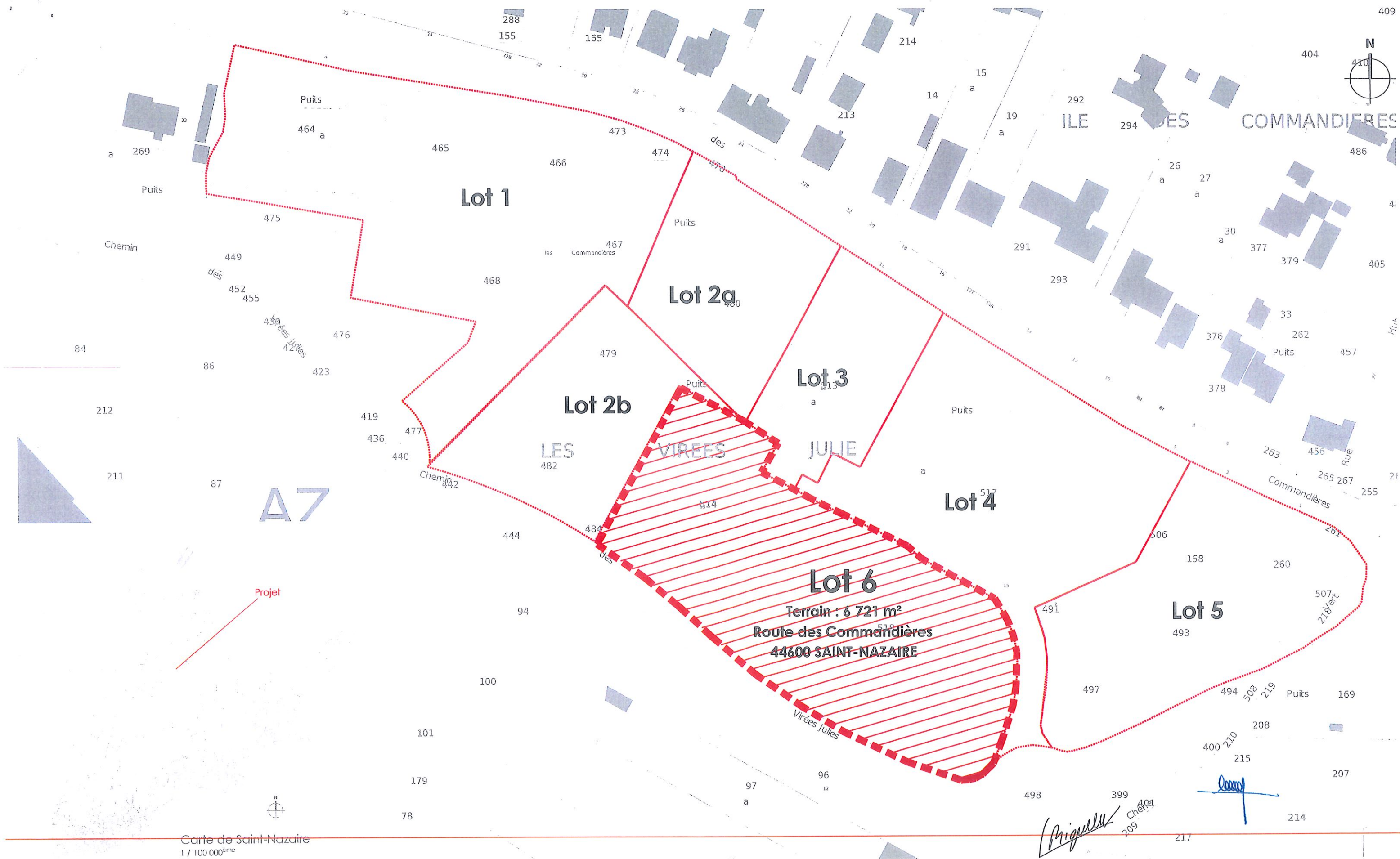
PC40 : Façades bâtiments d'activités de service

Annexes :

- Plans étages bâtiment Activités de service+ parking silo
- Notice incendie bâtiment Activités de service+ parking silo
- Notice PMR bâtiment Activités de service+ parking silo
- Cerfa ERP bâtiment Activités de service+ parking silo
- Répartition des parkings
- Attestation bbio
- Notice paysagère.

(Signature)

(Signature)



Carte de Saint-Nazaire
1 / 100 000^{ème}

Plan de situation
1 / 1 000^{ème}

SITE ET ENVIRONNEMENT

Le terrain d'assiette de l'opération projetée s'étend sur une superficie cadastrée de 6721 m². Il est limité sur sa façade Sud par la présence d'une voie de desserte de la zone commerciale Leclerc sur lequel viendra se brancher son futur accès. Il est actuellement libre de toute occupation bâtie. Il constitue un sous-ensemble d'une assiette foncière plus vaste comprise entre la route des Commandières au Nord, le Chemin Vert à l'Est, le chemin des Virées Julies au Sud, le chemin des Commandières à l'Ouest.

L'ensemble de ce secteur fait l'objet d'un aménagement global dans lequel s'inscrit le terrain d'assiette de ce projet qui continue la dynamique d'aménagement et de recomposition urbaine du Faubourg des Commandières.

Cette réflexion est menée autour d'un concept de Village Commercial à vocation mixte comportant autant de programmes de logements que de programmes d'activités tertiaires ou commerciales. L'environnement bâti le plus proche est essentiellement composé, sur la rive Sud, de la Route des Commandières, d'un habitat individuel de faubourg organisé de manière discontinue de faible gabarit à R+1, avec des retraits de la route constitués par des jardins.

L'environnement bâti plus lointain, au Sud et à l'Ouest, est constitué des bâtiments de la zone d'activité commerciale (Leclerc, Décathlon, Bricoman, etc.) avec ses parkings d'accueil.

Un des enjeux saillants du concept du futur Village Commercial reste donc d'assurer la transition, la compatibilité des programmes et des échelles, entre habitat de faubourg et zone à vocation commerciale.

Ce projet constitue donc une seconde réponse à part entière à cet enjeu, dans la continuité et en cohérence avec la première tranche déjà engagée.

PROJET ET INSERTION

Le projet prévoit la construction d'un ensemble composé d'un bâtiment d'activités tertiaires et d'un bâtiment central dédié aux parkings nécessaires à l'ensemble des futures activités.

Les gabarits se composent de R+3, pour le bâtiment tertiaire et d'un R+1+toiture pour le bâtiment silo regroupant les parkings. Le projet répond à une demande de densification de ce lot, permettant d'offrir une centralisation des activités tertiaires.

Les gabarits proposés vont dans le sens d'une progressivité d'échelle dans la variation des gabarits afin d'assurer une transition et une compatibilité d'échelle, d'ambiance et d'usage entre les habitations existantes sur la rue des Commandières et le paysage bâti de la zone d'activité commerciale, ainsi qu'avec les premières phases d'aménagement en cours.

L'implantation des constructions projetées poursuit la recomposition urbaine de la zone des Commandières sous forme d'un nouveau front bâti discontinu, rythmé par des porosités visuelles.

Cette recomposition organise au Sud la continuité d'un mail paysager de dessertes sur lequel se greffent les accès des piétons aux commerces et bureaux. Ce mode d'organisation spatiale est décliné sur l'ensemble du secteur des Commandières, depuis l'Ouest vers l'Est.

L'espacement entre les bâtiments et leurs retraits par rapport aux voies permet aussi la mise en scène à part entière de chacune des façades de l'ensemble projeté.




L'écriture architecturale s'inscrit dans une écriture architecturale en continuité avec le bâtiment tertiaire situé à l'entrée de la Zone des Commandières pour marquer l'identité des fonctions abritées dans les bâtiments.







Le contraste des formes souligne la particularité de la destination de chacun des bâtiments. Les espaces extérieurs au pourtour demeurent des espaces ouverts d'interface avec l'environnement actuel et au devenir.

Au Sud, un espace paysager composé de différents arbustes accompagne le chemin piéton et le fossé. Le fossé et le chemin ont été inscrits dans l'assiette foncière afin de pouvoir mettre en place cet aménagement et ainsi répondre à l'OAP.

Le registre du choix des matériaux et teintes reste sobre mais contrasté, soulignant les spécificités d'écriture architecturale entre les fonctions tertiaires, de parkings ou de logements. Il n'en participe pas moins à la reconstitution d'un nouveau paysage et d'une nouvelle ambiance urbaine pour la route des Commandières et son secteur d'activités commerciales.

MATERIAUX

-  Lames stratifiées bois aléatoires ajourées épiciéa
-  Bardage métallique kingpan blanc RAL 9010
-  Couvertine, lisses de garde-corps aluminium RAL 9005
-  Bardage métallique kingpan jet RAL 9005
-  Menuiseries aluminium RAL 9005

-  Structure métallique galva
-  Tôle déployée
-  Lames stratifiées bois aléatoires ajourées épiciéa
-  Platelage lame composite gris beige
-  Etanchéité +Panneaux photovoltaïques
-  Chassis de toiture aluminium




RÈGLES DE VEGETATION

En zone UBa1 :
L'assiette foncière du projet d'aménagement est de 570 m². Il y a une partie du bâti dans cette zone, d'une surface de 56m². la surface non bâties est donc de 514m².

Selon la règle de végétation, la surface réglementaire de pleine terre doit être de 20 % de la superficie de l'unité foncier soit 114m². Le projet comptabilise une surface de pleine de 370m².

Le CBS du projet, doit être au minimum à 0.3 comprenant :
-100% de la zone pleine terre du projet : 370 m²,
-30% de l'emprise des places végétalisées :56 m²
Le CBS du projet est de 0.68.

En zone UE : L'assiette foncière du projet d'aménagement est de 6151 m². L'emprise du bâtis est de 2980m². La surface non bâties est donc de 3171m².

Selon la règle de végétation, la surface réglementaire de pleine doit être de 10 % de la superficie de l'unité foncier soit 615.1 m². La surface de pleine terre du projet est de 2306m².

Le CBS du projet, doit être au minimum à 0.2 comprenant :
-100% de la zone pleine terre du projet : 2306 m²,
-la 30% de l'emprise des places végétalisées : 184 m²
Le CBS du projet est de 0.38.

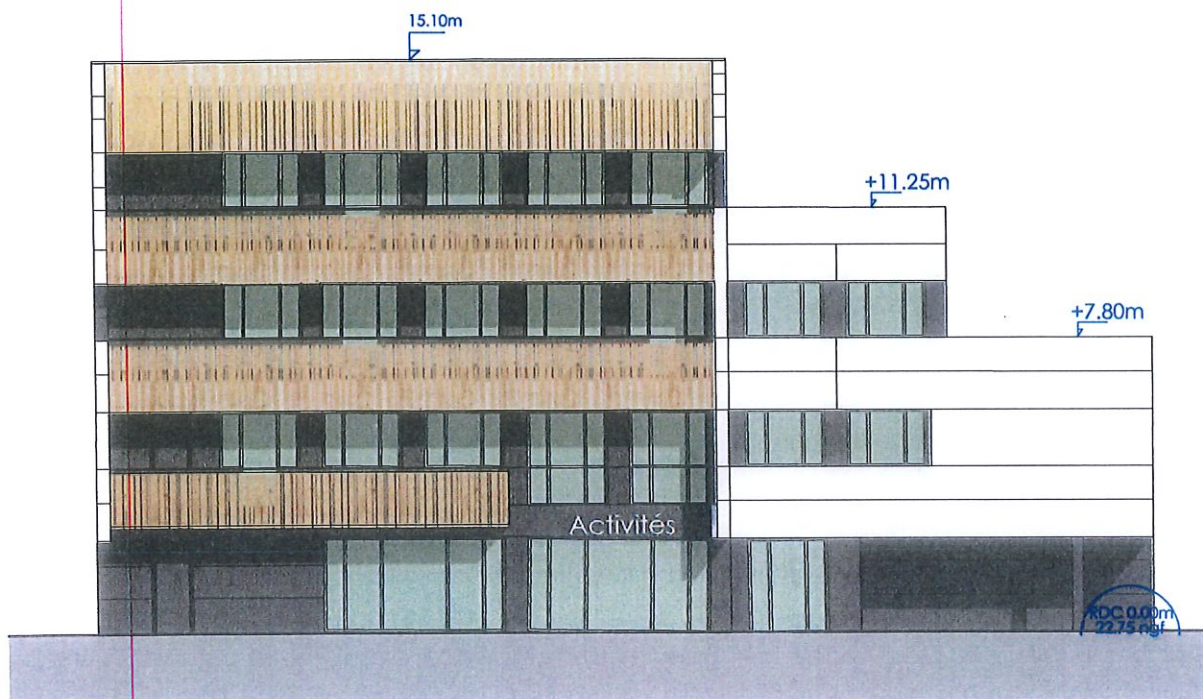
ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Mise en place de panneaux photovoltaïques pour la production d'énergie renouvelable

Gestion des flux

- Cheminement piéton
- Cheminement doux mixte (piéton-cycle)
- Cheminement véhicules

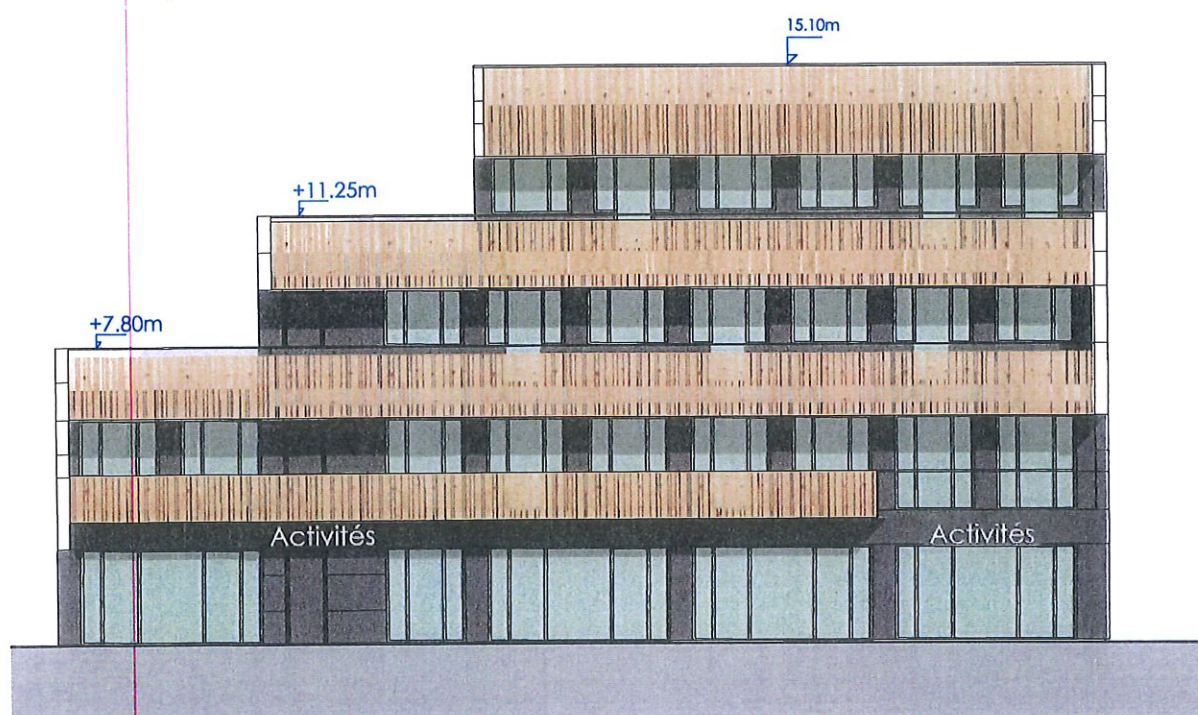




Façade NORD-EST



Façade NORD-OUEST



Façade SUD-OUEST



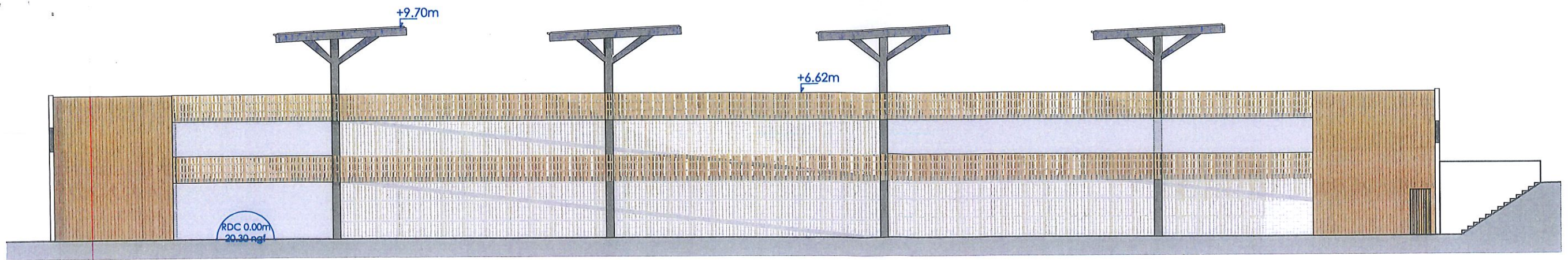
Façade SUD-EST

- Lames stratifiées bois aléatoires ajourées épicea
- Bardage métallique kingpan blanc RAL 9010
- Couvertine, lisses de garde-corps aluminium RAL 9005

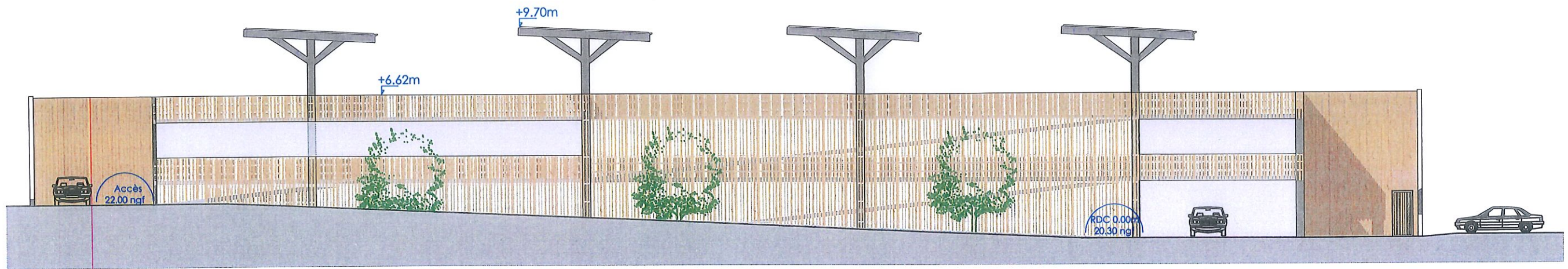
- Menuiseries aluminium RAL 9005
- Bardage métallique kingpan jet RAL 9005

Lucas

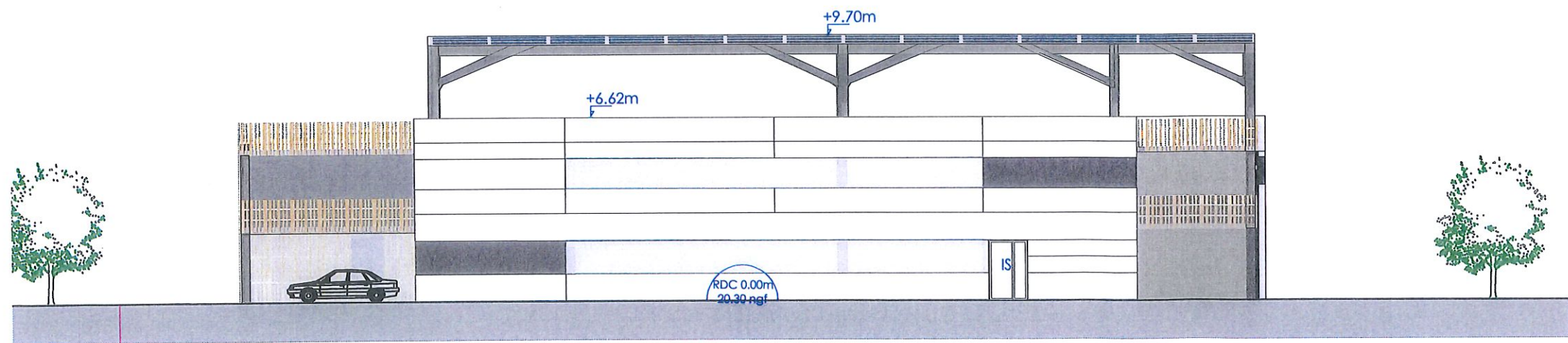
(Miquel)








Façade SUD-OUEST

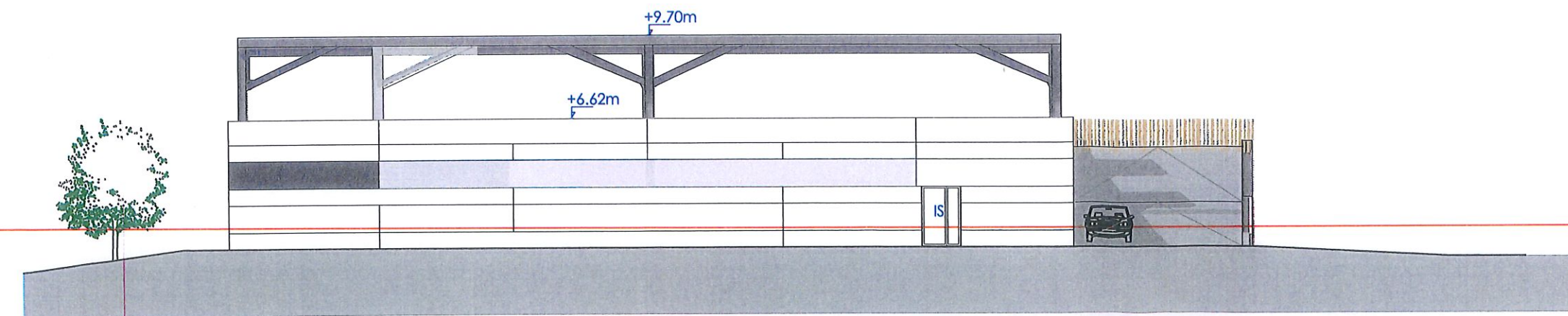


Façade NORD-EST



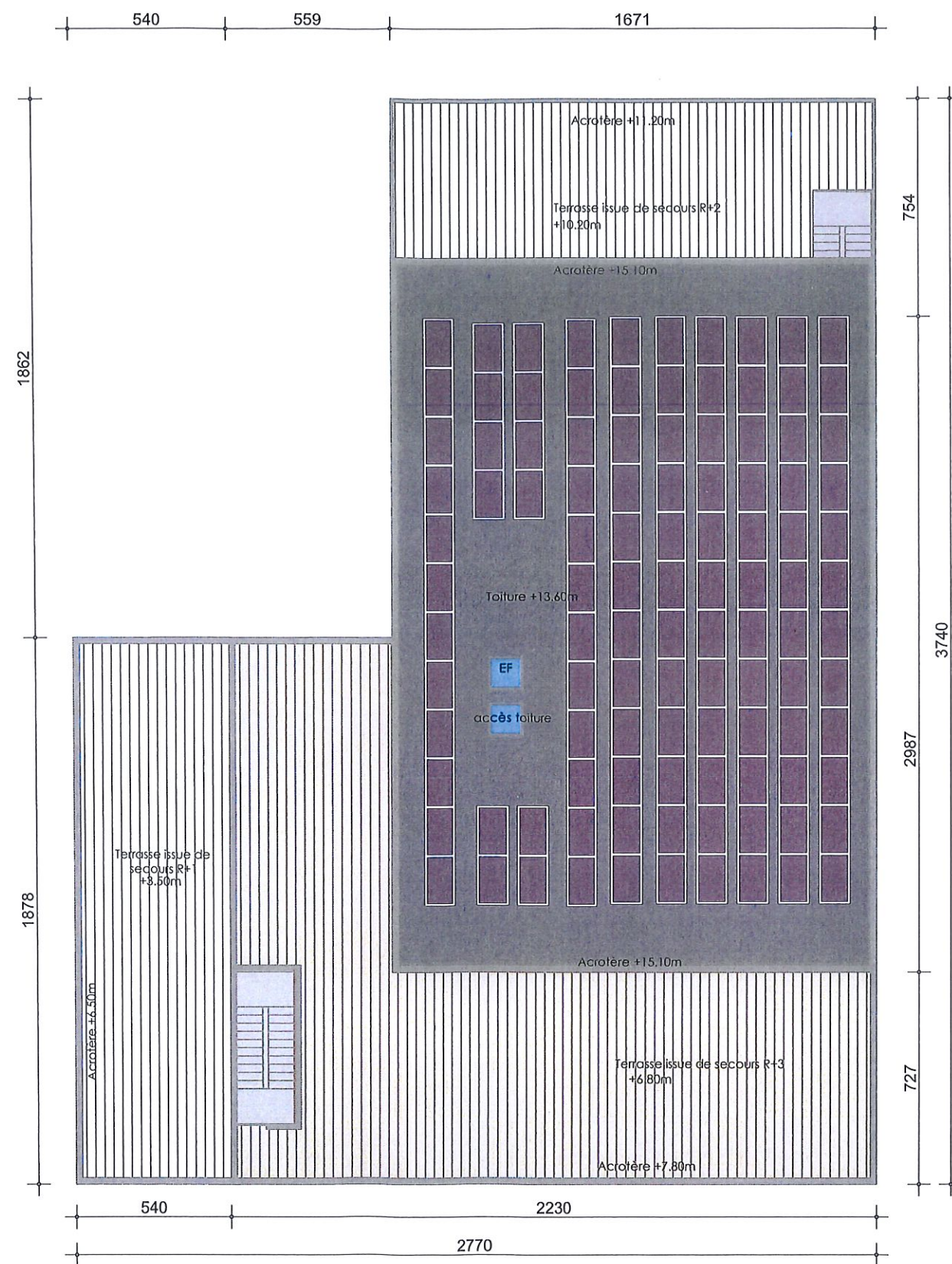
Façade NORD-OUEST

-  Structure métallique galva
-  Bardage métallique kingpan blanc RAL 9010
-  Bardage métallique kingpan jet RAL 9005
-  Tôle déployée
-  Lames stratifiées bois aléatoires ajourées épicéa



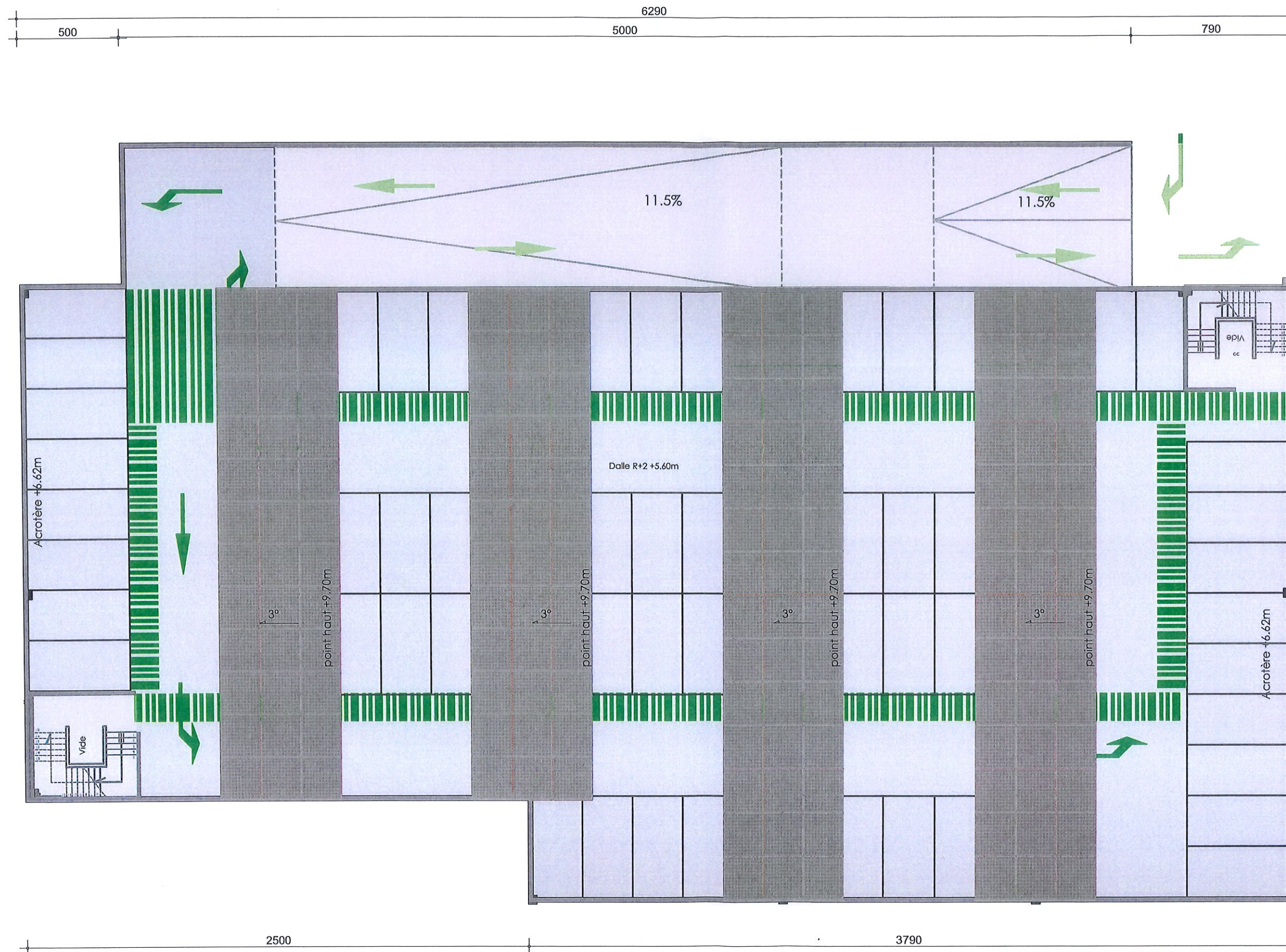
Façade SUD-EST

Handwritten signature: Piquet



- Platelage lame composite gris beige
- Panneaux photovoltaïques
- Chassis de toiture aluminium
- Toiture étanchéité couverture RAL 9005

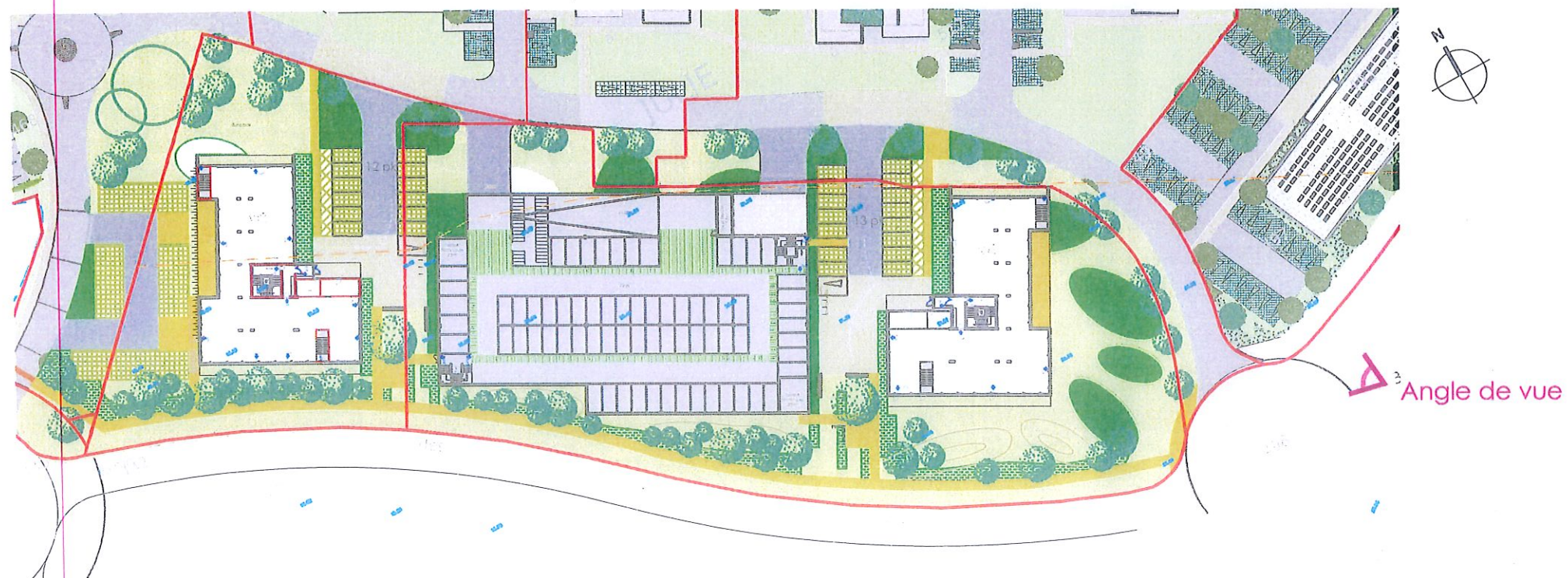
Amey
Miguel



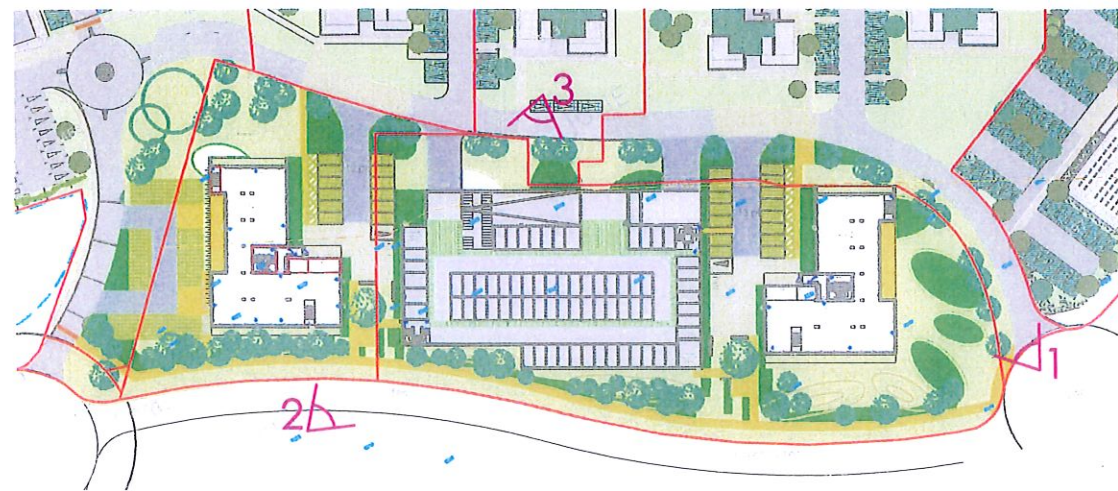
- Béton
- Ombrière panneaux photovoltaïques
- Résine verte signal piéton
- Flèche sens circulation résine verte

(Priguet)

Decau



Vue du projet depuis le rond-point au sud-est



Localisation photo



Photo 1



Photo 2



Photo 3

Carac *Miguel*



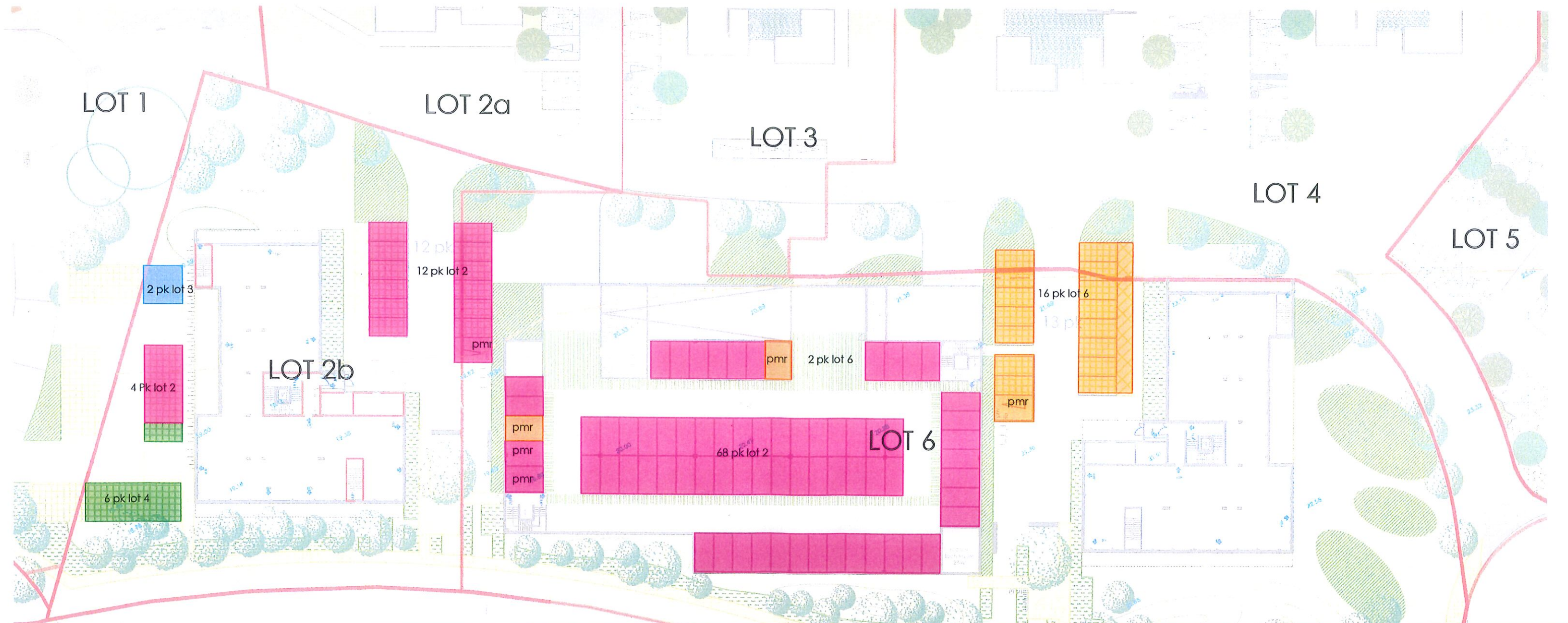
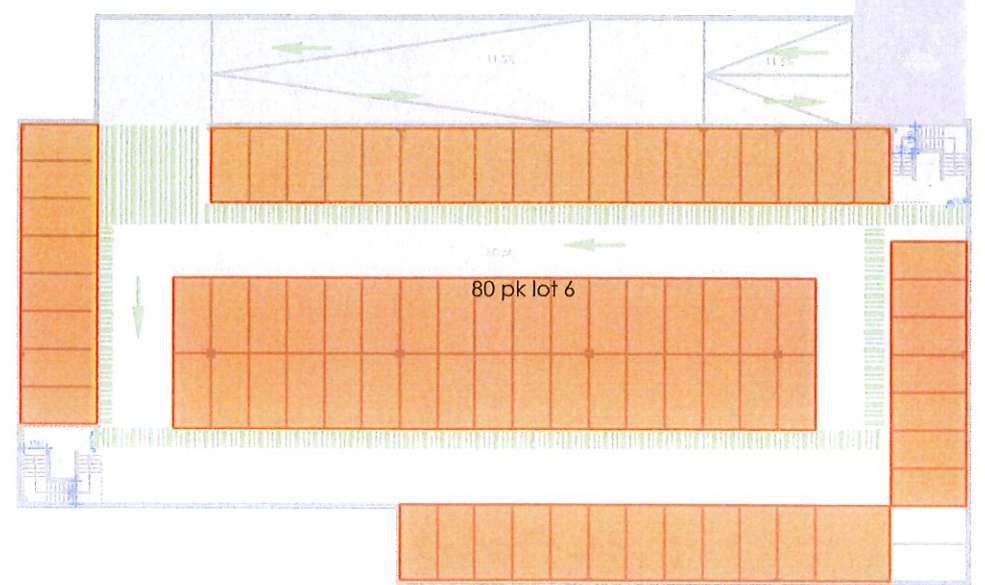
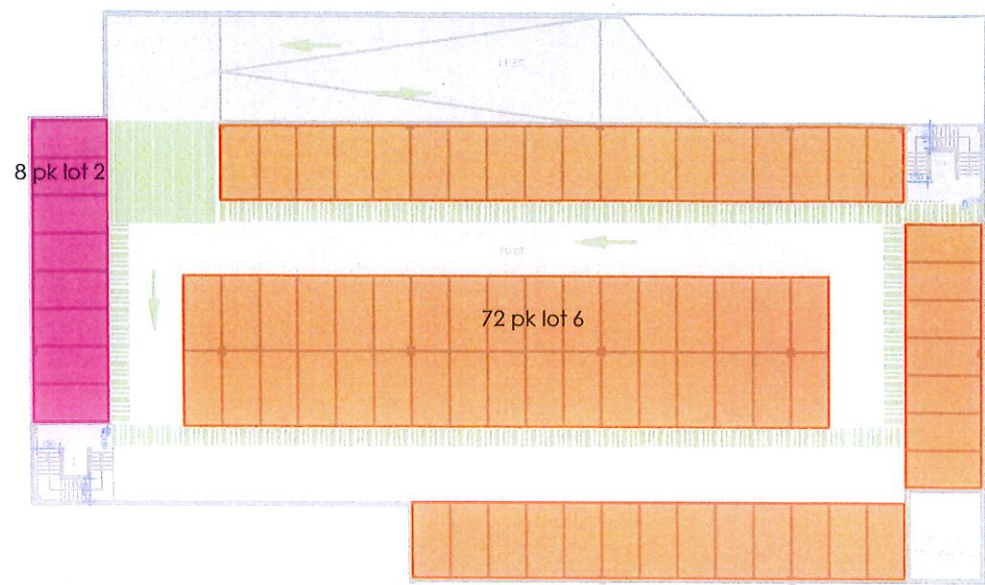
Localisation photo



Photo 1



Photo 2



Les places de parking implantées sur le lot 6 seront partagées avec le lot 2 à raison de 83 pk pour le lot 2 et 167 pk pour le lot 6.
Les places de parking implantées sur le lot 2 seront partagées avec les lots 3 et 4 à raison de 2 pk pour le lot 3, 6 pk pour le lot 4 et 10 pk pour le lot 2.

Place lot 2 Place lot 3 (cf PC04418420T1234) Place lot 4 (cf PC04418420T1272) Place lot 6

Plan masse rdc

Lucas
(Pignelli)



Les places de parking implantées sur le lot 6 seront partagées avec le lot 2 à raison de 83 pk pour le lot 2 et 167 pk pour le lot 6.
Les places de parking implantées sur le lot 2 seront partagées avec les lots 3 et 4 à raison de 2 pk pour le lot 3, 6 pk pour le lot 4 et 10 pk pour le lot 2.



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

legales

Longitude : 2° 15' 07" W
Latitude : 47° 17' 18" N