

**Département de l' AISNE
Communes de LAON et CHAMBRY**

**CONSTRUCTION D'UN
CENTRE COMMERCIAL**

MAITRE D'OUVRAGE

**S.A.S.
CHAMBRY DISTRIBUTION**

Rue descartes
02 000 CHAMBRY



**MAITRE D'OEUVRE
ATEBAT**

5 Avenue Charles de GAULLE
51510 FAGNIERES
Tél. : 03.26.68.57.93
Fax. : 03.26.68.58.13
Siret 493 009 484 00012
E.mail : contact@atebat.fr
Web : www.atebat-agence.com



**ACGC
Architecture**

5 Avenue Charles de GAULLE
51510 FAGNIERES
Tél. : 06.13.32.20.55
Siret 810 501 767 00018
E.mail : acgc.architecture@gmail.com



NOTICE DESCRIPTIVE

PERMIS DE CONSTRUIRE

MODIFICATIONS

PC4

INDICE	PAR	DATE	

N° PLAN

INDICE

FAGNIERES LE : 16/05/2018

ECHELLES :

N° DOSSIER : 973 L

N° D'AFFAIRE : 4641-15

DESSINE PAR : T.M

-La présente demande de permis de construire concerne la réalisation d'un ensemble commercial composé de plusieurs bâtiments, dont l'hypermarché E.LECLERC qui sera transféré depuis la commune de CHAMBRY.

Ce projet se développera sur le territoire de la commune de LAON, terrain cadastré en section CR parcelle 19 d'une contenance de 110525 m², accessible par la rue Descartes depuis la commune de CHAMBRY. Deux autres parcelles sont également impactées pour la création de la passerelle d'accès, ce sont la parcelle CR 1 sur la commune de LAON, et la parcelle ZM 34 sur la commune de CHAMBRY, toutes deux propriétés de la SNCF.

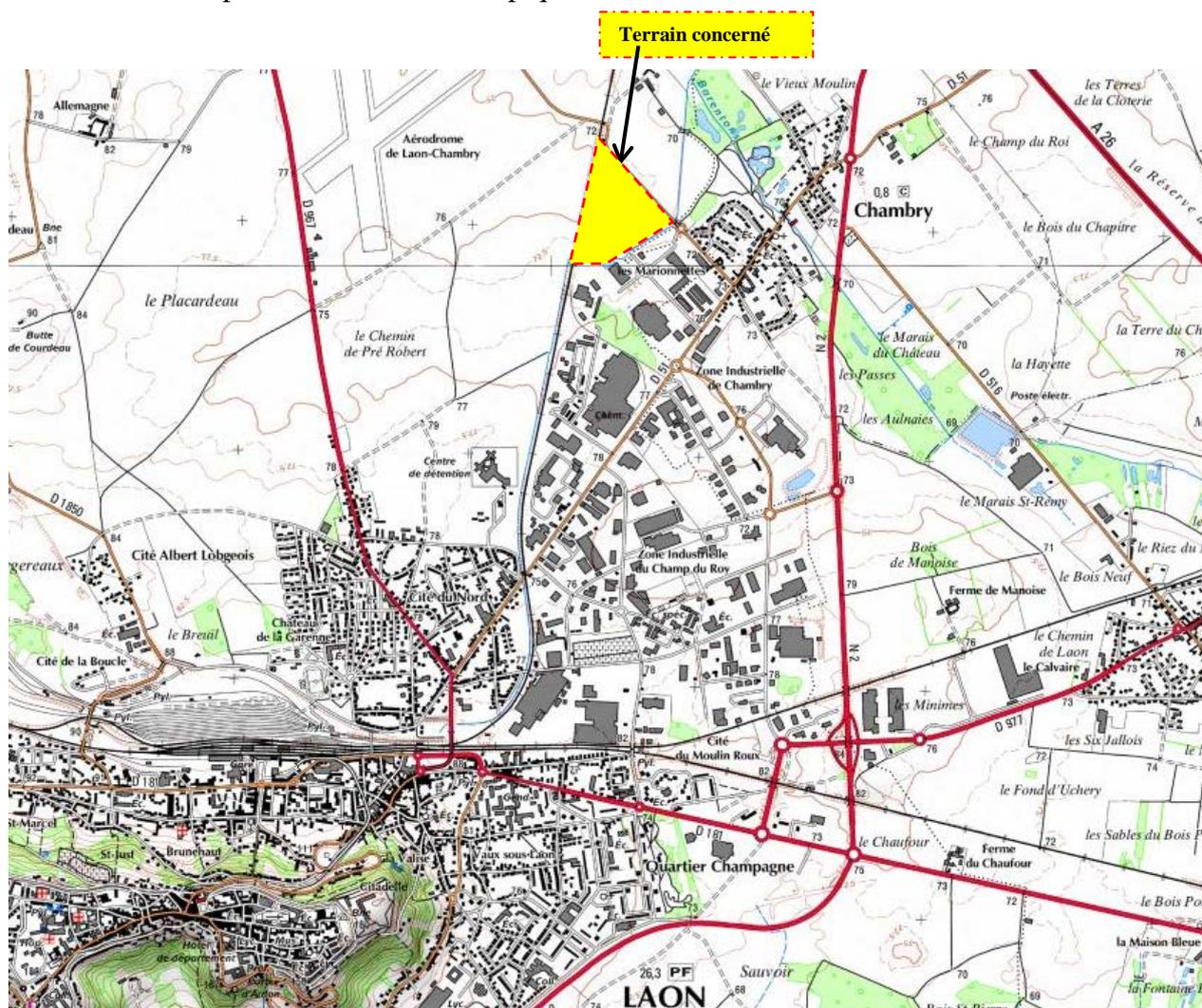
ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

La commune de LAON, fait partie de la communauté de communes du Laonnois, le terrain se trouve en limite Nord de la commune de CHAMBRY, le terrain est d'ailleurs accessible depuis la rue DESCARTES situé sur la commune de CHAMBRY. L'environnement lointain est caractéristique de l'unité paysagère du LAONNOIS, grande plaine à la topographie douce, présentant un paysage ouvert réservé à la culture intensive (céréalière, oléagineuse...) et ponctué de buttes témoins dont les sommets sont souvent boisés.

Le projet s'inscrit dans un contexte périurbain : il porte sur une parcelle agricole située dans la continuité des Zones Industrielles et Commerciales du Champ du Roy et de Chambry.

Le projet d'aménagement s'inscrit sur environ 11 hectares d'une parcelle agricole cultivée, située au Nord de Laon. Il est délimité par la voie ferrée Laon-Hirson à l'Ouest, la RD 541 (Chambry-Vivaise) à l'Est, et par un petit cours d'eau (fossé) au Sud.

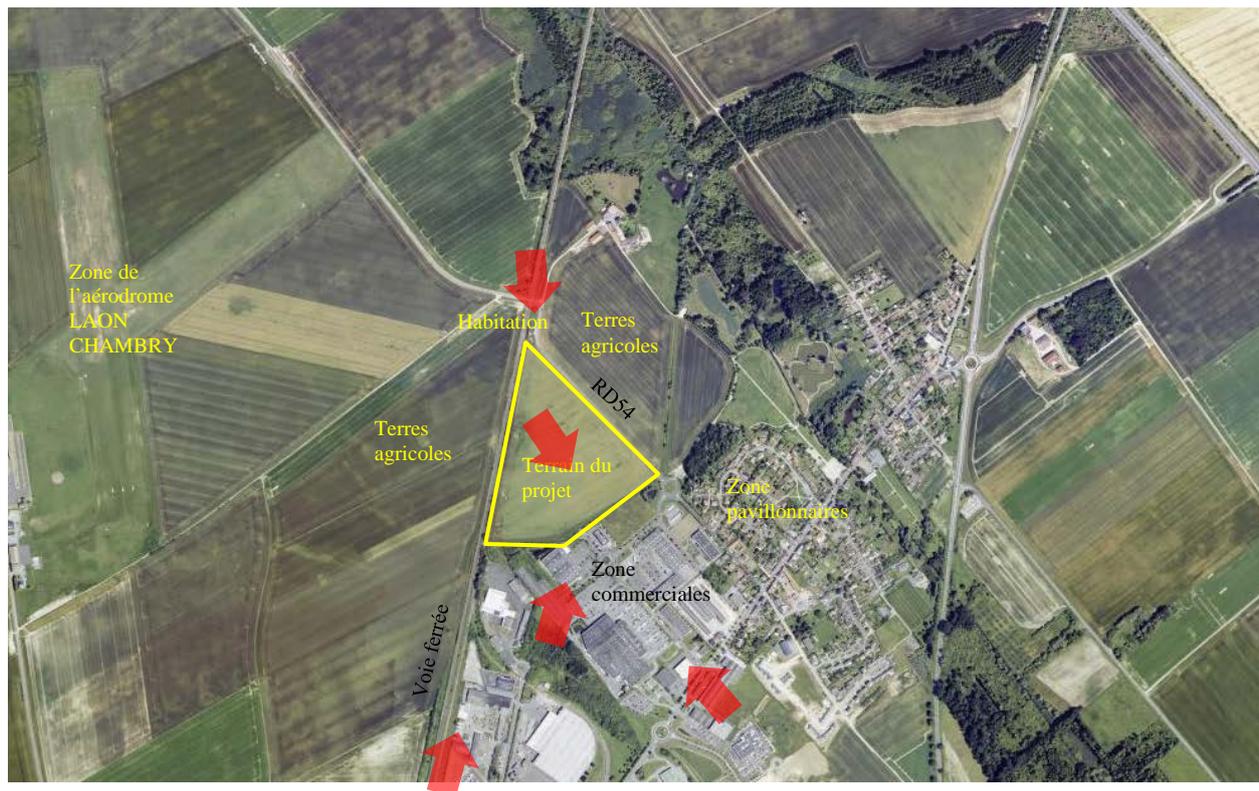
Situé en périphérie de Laon, dans le prolongement de la Zone commerciale, le secteur d'étude s'inscrit dans un contexte particulièrement anthropique

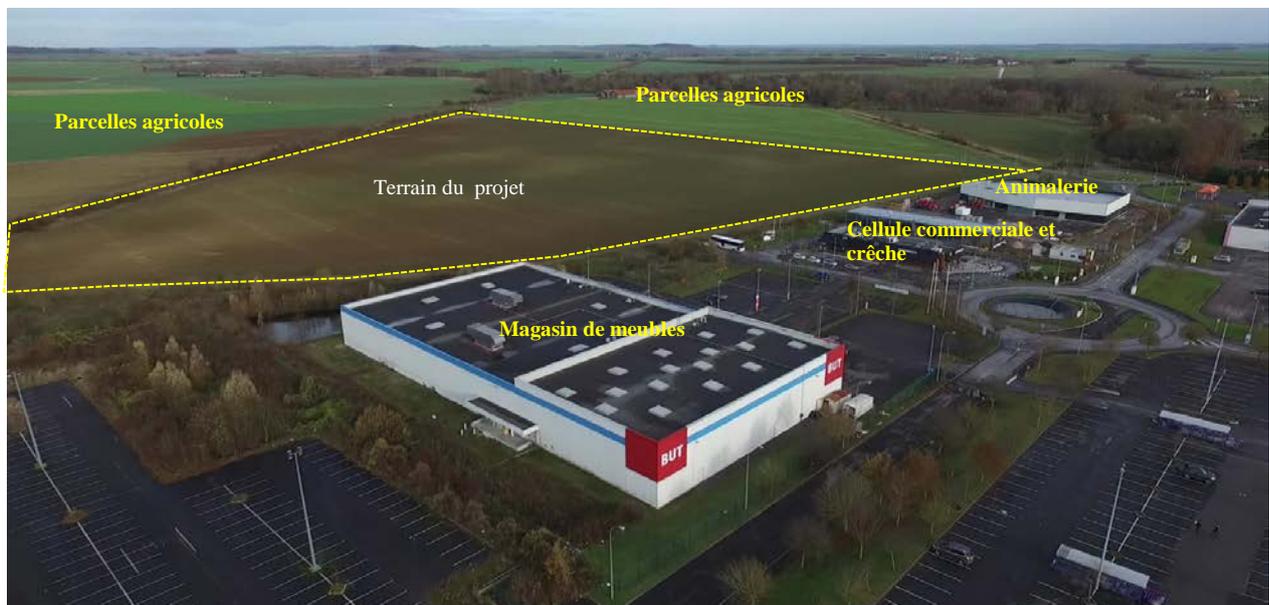
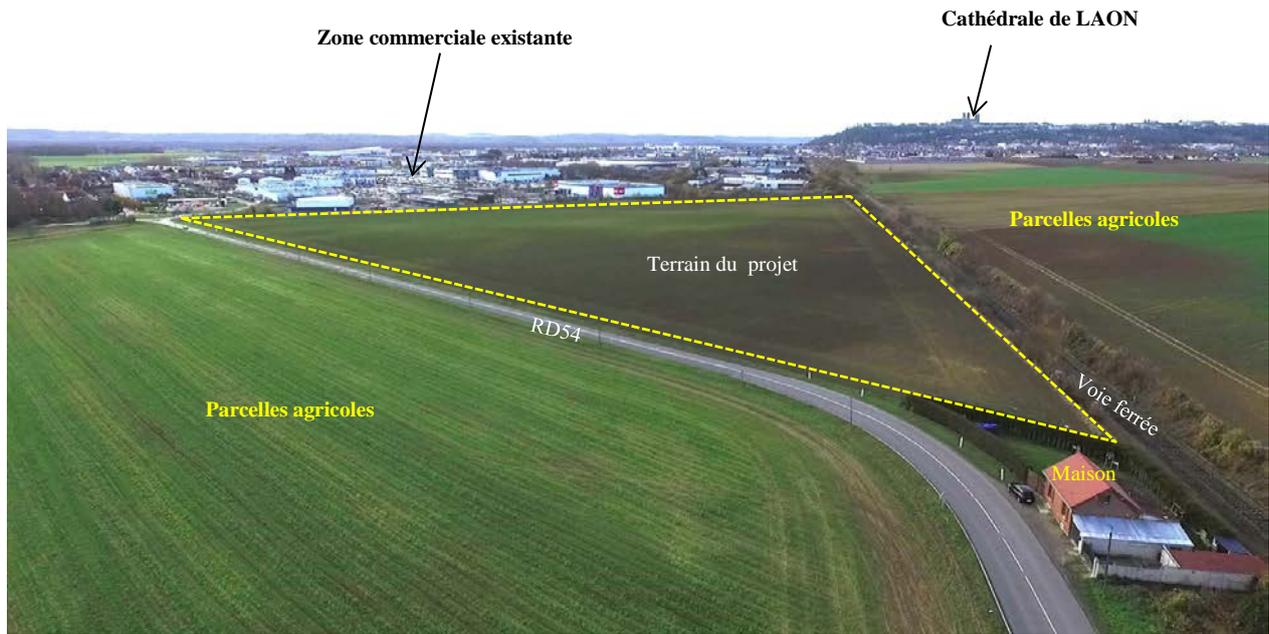


L'environnement proche du terrain est caractérisé par :

- Au Nord : une habitation, puis des parcelles agricoles et la zone de l'aérodrome LAON CHAMBRY
- A l'Est : La RD 541, une zone pavillonnaire en allant vers le Sud et parcelles agricoles en partant vers le Nord traversant le Ru du Barenton.
- A l'Ouest : La voie ferrée, puis des terres agricoles, et zone de l'aérodrome de LAON CHAMBRY
- Au Sud : Bâtiments commerciaux (dont l'hypermarché LECLERC objet du transfert) de la zone commerciale de CHAMBRY

Illustration de l'environnement du projet (repérage des vues aériennes):







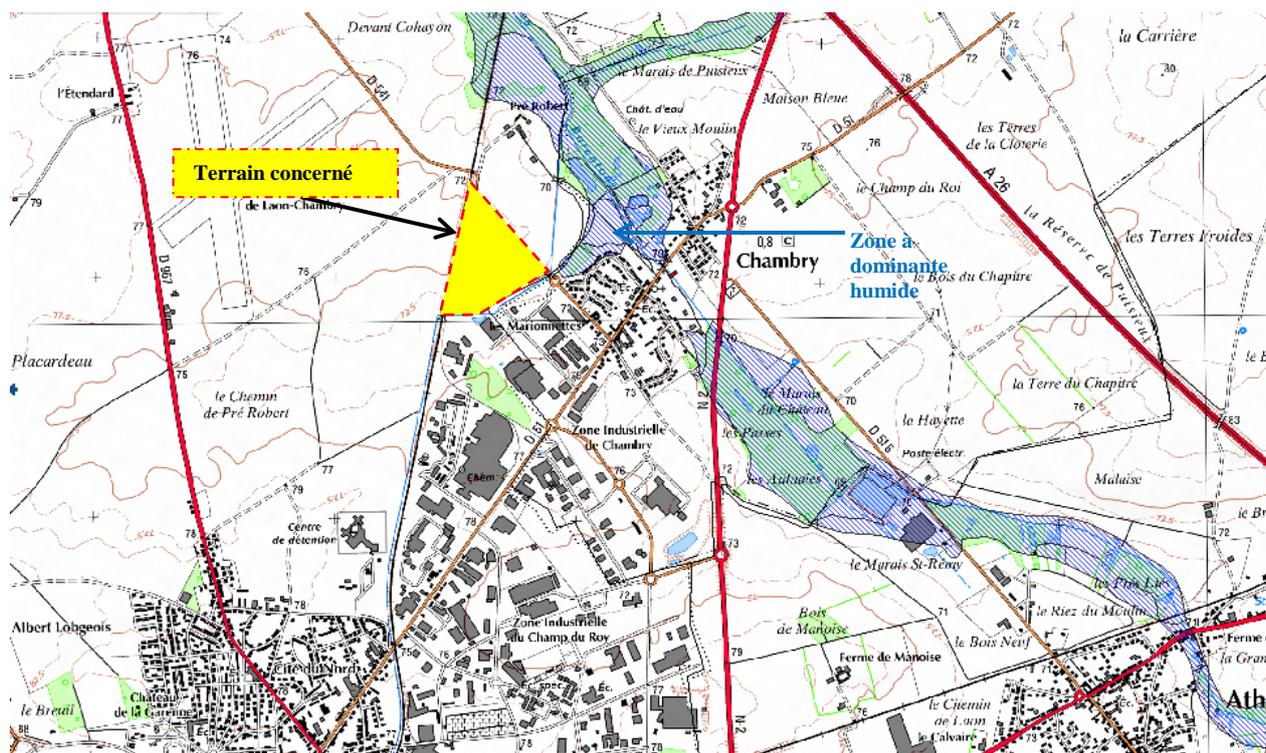
Le point culminant de LAON au niveau de la cathédrale est une vision qu'il faut préserver :



Vue du terrain depuis les remparts de la rue desservant la cathédrale de LAON



Il n'y a pas de site remarquable (d'un point de vue environnemental), répertorié sur le terrain. On trouvera toutefois répertorié à proximité du terrain à l'Est de la RD 541 une zone à dominante humide (le long du Ru du Barenton)



Des inventaires de terrain ont été réalisés entre février et juillet 2016, voir ci-dessous la carte indiquant le périmètre de l'étude (issu de l'expertise du bureau d'études GEOGRAM) :



Figure 7 : Délimitation du secteur d'étude

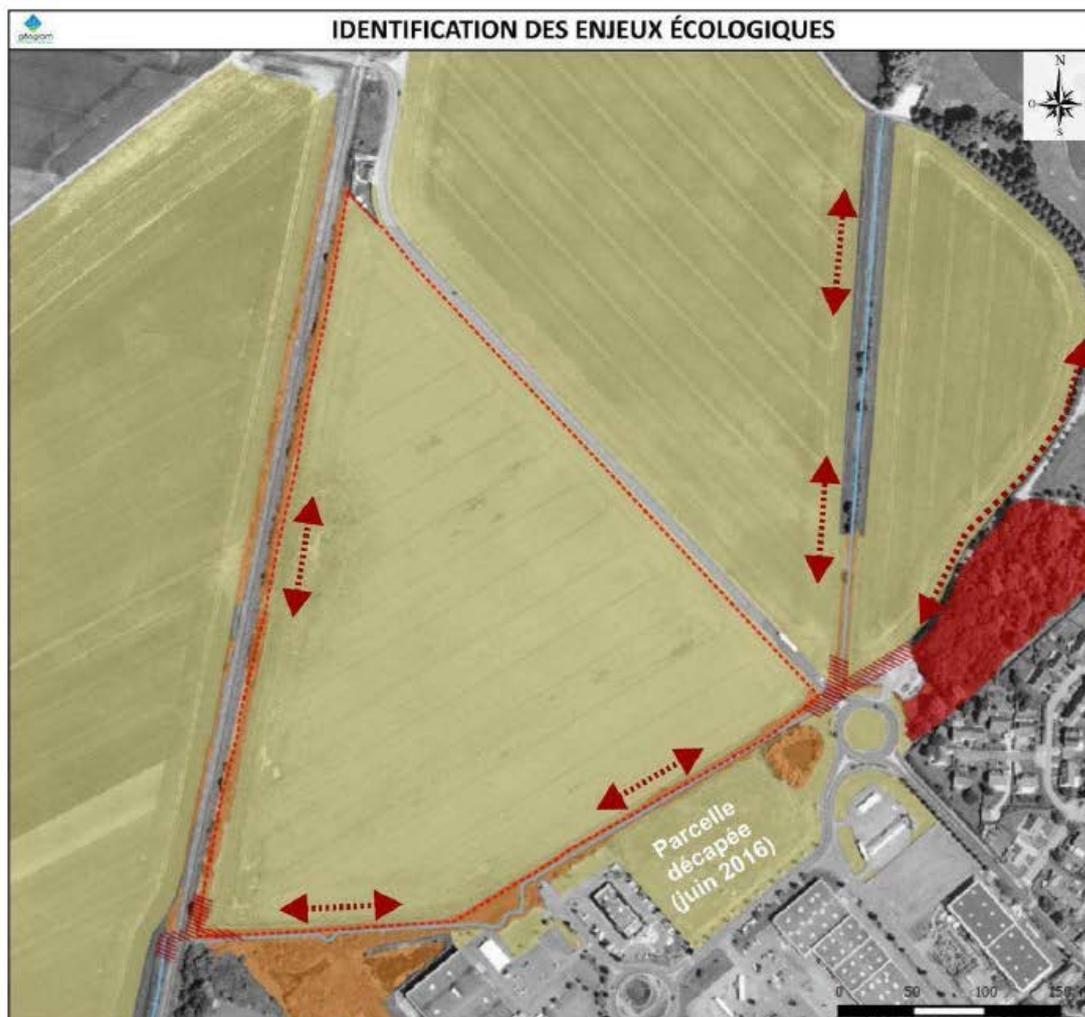
Les investigations de terrain, n'ont pas mis en évidence d'intérêts naturalistes majeurs si ce n'est celui des linéaires "végétaux" le long du fossé et de la voie ferrée: ils forment des corridors écologiques locaux dont la conservation sera maintenue dans le cadre de ce projet.

Les analyses pédologiques et les observations floristiques ont démontré l'absence de zones humides sur le périmètre du terrain.

Au sein du périmètre d'études, la parcelle agricole directement concernée par le projet d'aménagement ne présente pas d'intérêt naturaliste majeur (la culture mono-spécifique du blé n'est pas favorable au développement d'une flore spontanée et riche.)

En revanche, les milieux limitrophes disposent d'intérêts plus marqués pour l'avifaune, les amphibiens, reptiles et insectes d'où l'intérêt de conserver ces corridors végétaux.

A l'issue de cette expertise écologique du terrain, une identification des enjeux écologiques a été réalisée selon la cartographie ci-dessous (issu de l'étude réalisée par le bureau d'études GEOGRAM)



 Périmètre du projet d'aménagement

HIERARCHISATION DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

-  **Elevés**  **Boisement à l'est du projet**
 Les inventaires n'ont pas révélé la présence d'espèce patrimoniale mais ce boisement peut être ici considéré comme un réservoir local de biodiversité : c'est un site de reproduction et d'alimentation pour des espèces forestières. Il s'agit par ailleurs d'un boisement humide.

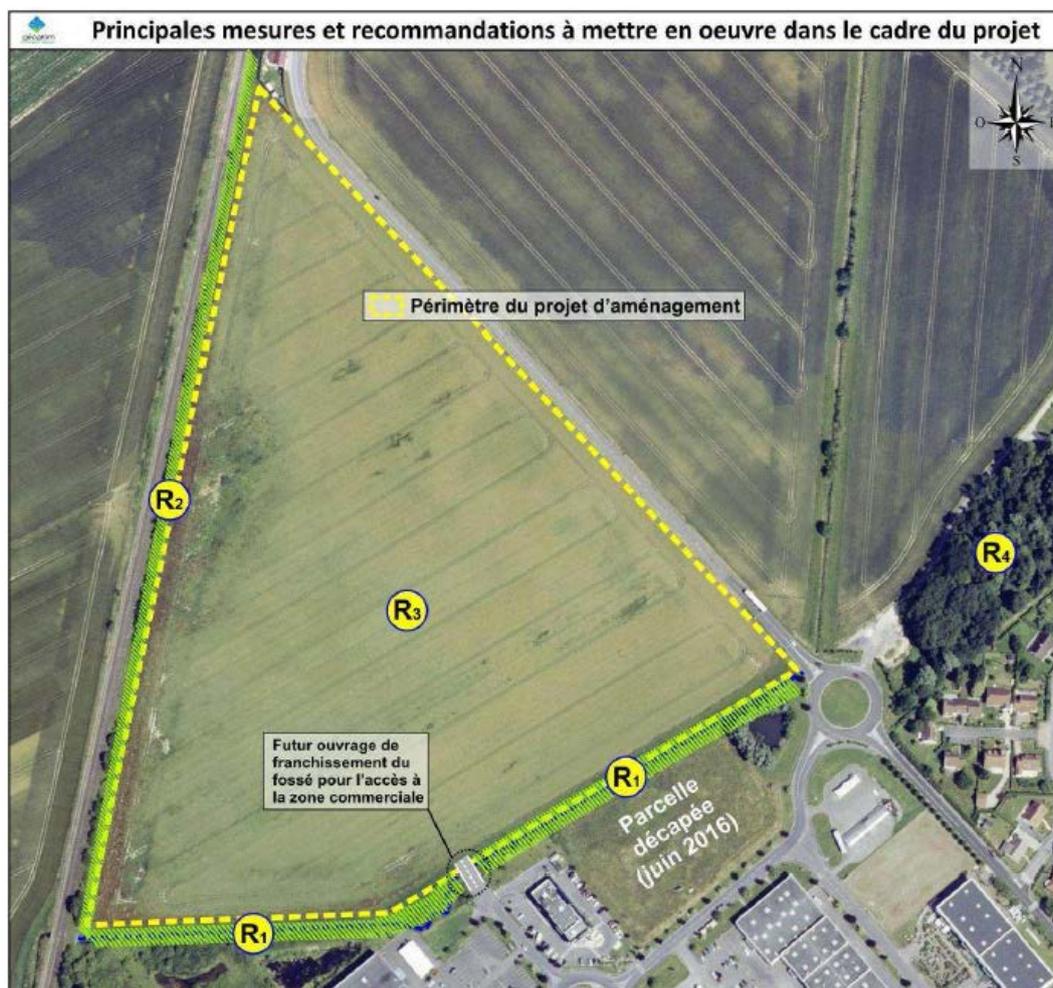
Corridors locaux ( + "jonctions associées" ) représentés par des linéaires (fossé, haie, talus, lisière boisée) susceptibles de favoriser le déplacement des espèces.
-  **Moyens**  **Milieux arbustifs et herbacés qui "entourent" le site du projet d'aménagement**
 Sont ici concernés le secteur des bassins au sud-ouest du projet, le fossé et son linéaire herbacé associé ainsi que les talus de la voie ferrée.
 Les "linéaires végétaux" existants peuvent ici contribuer au déplacement local des insectes, petits mammifères, reptiles ou encore amphibiens.
-  **Faibles**  **Parcelle agricole directement concernée par le projet d'exploitation**
 Les observations réalisées en 2016 ne justifient pas la désignation d'un degré d'enjeu plus élevé.

En conclusion, dans le cadre des prospections réalisées, aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale en région n'a été inventoriée au niveau de la parcelle agricole cultivée : l'habitat directement impacté ne présente aucun intérêt patrimonial.

Considérant qu'il ne menace aucune espèce végétale protégée ni habitat patrimonial, l'impact du projet restera faible en ce domaine.

Toutefois la conservation des milieux herbacés limitrophes - le long du fossé et le long de la voie ferrée, sera assurée dans le cadre de ce projet afin de garantir un projet de moindre impact.

De même, concernant la faune, aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été observée dans le périmètre du projet, toutefois les espaces linéaires représentés par le fossé (= le milieu aquatique en tant que tel et le milieu "prairial" attenant) et le talus "Est" de la voie ferrée, sont à même de constituer des axes privilégiés pour les déplacements de la faune. Ces bio-corridor locaux seront préservés dans le cadre de l'aménagement du projet. La cartographie ci-dessous extraite de l'étude de GEOGRAM synthétise les mesures prises dans le cadre de ce projet d'un point de vue naturaliste.



RECOMMANDATION PRIORITAIRE : GARANTIR LA CONSERVATION DES BIO-CORRIDORS LOCAUX (//)

- R1** → Protection du fossé sur tout son linéaire + conservation des milieux herbacés/arbusitifs de part et d'autres
En rive gauche (côté projet) : hors ouvrage de franchissement, garantir le maintien de la bande prairiale actuelle (soit sur une largeur d'environ six mètres) depuis le fossé jusqu'à l'actuelle limite du champs cultivé
- R2** → Protection du talus "Est" sur tout le linéaire de la voie ferrée : conservation des milieux arbustifs et herbacés
→ En contrebas du talus, renforcement de ce corridor local sur une largeur similaire à celle existante pour le fossé
- R1R2** → Interdire tout stockage de matériaux/engins/autre pendant et après travaux sur les linéaires considérés
→ Interdire toute circulation motorisée pendant et après travaux (hors secteur de l'ouvrage de franchissement)
→ "Entretien" ces corridors locaux par une fauche annuelle "tardive"

AUTRES RECOMMANDATIONS

- R3** Réaliser les travaux (décapage des terrains, terrassements, ...) hors période sensible pour la faune
- R4** Hors projet : boisement humide à protéger

En résumé, considérant le degré des enjeux écologiques et la nature des impacts identifiés pour la faune, la flore et les habitats dans le périmètre du projet d'exploitation, deux axes seront donc à préserver :

- *préserver intégralement les milieux herbacés sur une largeur de 6 mètres depuis le fossé (jusqu'à la limite actuelle du champ cultivé).*
- *préserver la végétation du talus de la voie ferrée et de garantir la protection des milieux herbacés existant en contrebas de ce talus.*

PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Aménagement du terrain

Le terrain actuel ne comporte pas de bâtiment. C'est une parcelle agricole qui présente une déclivité naturelle du Nord-ouest vers le Sud-est, allant d'environ 75 m NGF à 70 m NGF. Le nouvel aménagement s'inscrit dans le prolongement de la zone existante sur CHAMBRY, en s'attachant à respecter au mieux la topographie du terrain, tout en optimisant l'équilibrage des déblais/remblais sur le terrain.

Le bâtiment principal constitué par l'hypermarché sera implanté à un niveau de 74 m NGF, il sera tiré profit de la topographie pour créer un parking comportant un RDC qui sera de niveau avec le parvis du centre commercial, et un niveau R-1 accessible de niveau avec la voirie d'accès et qui sera relié dans le mail de la galerie marchande du centre commercial (bat A) par un travelator et un ascenseur.

L'autre bâtiment (B) formant un bâtiment Annexe, sera positionné à un niveau similaire de +73.80 m NGF.

Cette implantation permettra de rejoindre la voirie de la rue Descartes dans le respect des pentes acceptables notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Le terrain ne comporte pas de végétation spécifique à l'exception de la zone arbustives positionnée le long de la voie ferrée qui sera conservée et les milieux herbacés le long du fossé positionné au sud-est du terrain. Il n'y a aucun arbre de haute tige répertorié sur la parcelle de terrain.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions et paysages avoisinants

L'implantation des bâtiments permettra une vision complète depuis la zone d'entrée rue Descartes., laissant la zone de stationnement en premier plan sur la partie avant au Sud-est.

Le bâtiment principal, constitué de l'hypermarché avec sa galerie marchande, sera implanté en partie Nord du terrain, avec sa façade principale positionnée en direction de la zone commerciale existante de CHAMBRY.

Le bâtiment sera implanté dans le respect des marges de reculs imposées par le PLU et sera découpé en escalier sur la partie arrière afin de suivre les lignes du terrain qui se finissent en pointe en partie Nord.

Le bâtiment présentera une hauteur d'acrotère à 10,20 m.

L'autre bâtiment annexe, positionné sur le quart Sud-ouest du projet aura une emprise au sol rectangulaire e présentera une hauteur d'acrotère plus faible à 5 m.

Le gabarit des bâtiments reste similaire avec ceux existants sur la zone commerciale de CHAMBRY attenante et permettra ainsi de s'accorder avec le site existant. La perspective visuelle pour les riverains sera évidemment modifiée par ce projet, mais reste dans la logique de développement d'une zone commerciale.

Les visions depuis la RD54 seront modifiées par le projet puisque l'on passera d'une parcelle agricole à un bâtiment de 10 m d'envergure, toutefois, le traitement paysager en bord de la RD54 permettra à long terme, d'atténuer la perception du bâtiment en créant un filtre végétal.

Traitement des constructions, clôtures en limite de terrain

Aucune construction n'est prévue en limite parcellaire, les bâtiments de ce projet seront implantés avec le recul nécessaire, correspondant au minimum aux règles du PLU de la commune. Les bassins de gestion des eaux pluviales, et la zone maraichère seront clôturés par un grillage de type rigide d'une hauteur de 2,00 m de ton petit gris RAL 7000.

Matériaux et couleurs des constructions

Le parti pris architectural a été de développer des lignes sobres, l'utilisation de teintes claires et d'importantes zones vitrées en menuiseries d'aluminium de ton gris anthracite RAL 7016. Ces murs rideaux donnent la sensation d'être enfoncés dans la façade par le jeu de volumes présenté sur la partie supérieure de l'hypermarché, ce qui permet de créer du volume et de jouer également avec la lumière naturelle.



Cette partie supérieure ainsi que les façades latérales sont habillées de cassettes métalliques de ton blanc signalisation RAL 9003.

L'entrée du centre commercial LECLERC (bâtiment A) sera marquée en partie centrale par un sas d'entrée toute hauteur également intégralement vitré. Cet important apport de lumière naturelle dans le mail a été possible en raison de l'agencement intérieur de celui-ci, ne comportant pas de boutiques en façade (les boutiques étant positionnées uniquement en partie centrale du mail).

Toujours dans ce souci d'éclairage naturelle, la partie vente ne sera pas en reste, en effet, un décroché en toiture entre la partie galerie et la partie hyper, permettra également cet apport important, qui sera appuyé également par les impostes vitrées positionnées sur le linéaire de façade latérale Est de la vente.

La façade latérale Sud-ouest sera traitée par un mur rideau encadré d'un habillage en panneaux FUNDERMAX MARSHLAND OAK ref 5172 NT



Parc commercial en lien direct avec le site du projet



Magasin But proche du site



Centre Leclerc existant



Rue Descartes

Une grande majorité des bâtiments de la zone d'activités de Chambry ont leurs façades habillées de blanc. Ce choix est reporté sur le projet afin d'assurer, pour une harmonie d'ensemble, la continuité de teinte des bâtiments existants sur la zone.

Le parking à niveau sera traité de manière à limiter l'impact visuel de celui-ci le long de la RD 54. La mise en place de ventelles métalliques de teinte blanches RAL 9003, permettra, tout en conservant l'apport de ventilation naturelle, de masquer l'effet sombre visible sous le parking. La façade du parking donnant sur la partie Sud, sera quant à elle, habillée de panneaux végétalisés qui donnent du rythme à ce linéaire.



L'ensemble de la toiture du bâtiment A (hypermarché) sera traité en toiture végétalisée selon le principe du tapis de sédum, plantes nécessitant très peu d'entretien.



Cette mise en place permettra notamment de :

- Limiter la mise en charge des réseaux en cas de fortes pluies (les pluies sont évacuées avec un phénomène de retard vers les canalisations), et en cas de faibles précipitations, celles-ci peuvent être partiellement retenues
- Participer à la protection de la membrane d'étanchéité du bâtiment (absence de chocs thermiques ou mécaniques, protections contre les UV)
- Participer à une meilleure isolation thermique du bâtiment
- De préserver la vue depuis le point culminant de LAON.

Le bâtiment B est un bâtiment annexe du centre commercial pour la culture maraichère, elle sera composée de 3 dômes sur tout le linéaire (24 m de large pour 102 m de long), et sera entièrement traitée en structure acier galvanisé et film translucide en double paroi gonflable.

Organisation et aménagement des accès du terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Le site sera accessible uniquement depuis la rue Descartes en créant une passerelle au-dessus du fossé existant conservé dans le cadre de ce projet. Cette entrée desservira un giratoire qui permet de dispatcher les véhicules vers les différentes zones de stationnement pour un total de 819 places de stationnement :

- Un parking personnel de 90 places comportant 4 places de stationnement handicapées et 2 places avec bornes électriques (ces places seront traitées en pavés enherbés)
- un parking aérien devant l'hypermarché bat A, comptant 385 places de stationnement dont 10 places familles et 8 places adaptées aux personnes à mobilité réduite.
- Un parking en dessous du parking aérien de l'hyper pour 344 places dont 6 familles, 6 adaptées aux personnes handicapées, 9 bornes électriques et 71 précablées.

Une zone pour le stationnement des deux roues sera mise en place au niveau du parking en sous-sol. Enfin des circulations piétonnes adaptées aux personnes à mobilité réduite permettront de gagner les entrées du bâtiment A depuis le domaine public et depuis l'arrêt navette bus à l'entrée du site.

Une voirie est prévue pour la circulation des PL, elle ne transitera pas par la zone de stationnement afin d'éviter au maximum les croisements de flux. Cette voie contourne le bâtiment A par la droite pour desservir la cour de service.

Autres éléments du projet participant à la dimension de développement durable :

Le projet développera également la mise en place de vitrage vertical photovoltaïques sur le décroché en toiture du bat A entre la partie galerie et la partie vente de l'hypermarché. L'énergie produite permettra de diminuer la consommation énergétique du bâtiment A (autoconsommation).

Une cuve de récupération des eaux de pluie de 8 m³ sera installée, elle participera à l'arrosage des espaces vert l'été. Il est à noter que le bassin de rétention des EP en partie Ouest pourra servir à l'arrosage de la zone maraichère.

Des bassins de rétention des eaux pluviales seront mis en place sur l'ensemble du projet de manière à tamponner les eaux avant rejets dans le réseau communal selon un débit de fuite restreint. Ces bassins permettront également le cas échéant à piéger les éventuelles eaux d'extinction d'un incendie, évitant ainsi tout rejet au milieu naturel (mise en place de vanne).

Le projet prévoit l'installation d'une éolienne pour faire fonctionner notamment les éclairages extérieurs qui seront réalisés en LED. On peut estimer un gain de 50 % d'économie d'énergie par rapport à un éclairage extérieur classique en lampe à décharge.



Espaces verts

Afin de minimiser au maximum les parties à tondre (gazon), il sera privilégié l'utilisation de végétations basses, de plantes couvre-sol offrant un verdissement permanent, ou de prairies fleuries. Le choix d'essences locales pour le verdissement de la zone permettra de limiter les arrosages, celles-ci étant adaptées au climat régional. Concernant les plantations, les essences seront choisies en majorité parmi des essences locales. Ces sujets seront dispatcher sur l'ensemble du terrain et en particulier le long des limites de propriété afin de créer un filtre végétal perméable en direction de la zone.

Une importante zone du terrain, d'environ 12085 m² sera réservée à la culture maraichère (sans compter le bâtiment annexe B), permettant de continuer à garder une partie du terrain en cultures et ainsi pouvoir alimenter en direct le magasin en légumes.

Les places de stationnement dévolues au personnel seront traitées en pavés enherbés.

Il est à noter également que la mise en place d'un parking à niveau ne permet pas de planter des arbres sur cette partie. Afin d'agrémenter cette surface, de nombreux bac à fleurs seront installés entre les râtaux du parking au niveau supérieur.

On peut proposer la palette végétale suivante sur le site (non contractuelle), qui pourra être discutée avec les services techniques de la ville :

STRATE ARBOREE

Saule blanc (salix Alba)
(forces de plantations 20/25)



Érable sycomore (Acer pseudoplatanus)
(forces de plantations 20/25)



Érable Champêtre (Acer Campestre)



Copalme d'amérique (Liquidambar styraciflua)
(forces de plantations 20/25)



Février « Sunburst » (Gléditsia Sunburst)



Frêne commun (Fraxinus excelsior)



STRATE ARBUSTIVE

Saule Marsault (*Salix caprea*)



Chevre feuille à feuille de buis (*Lonicera Nitida*)



Viorne Lantane (*Viburnum lantana*)



Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

