

# **CELLULES COMMERCIALES**

## **RD 28 – Le Loreau**

### **28130 HANCHES**

## **ETUDE AU CAS PAR CAS**

### **Notice décrivant le terrain et le projet**

#### **ENVIRONNEMENT EXISTANT**

Le projet de zone commerciale se situe en zone péri-urbaine à la limite de la commune d'Epernon dont elle est séparée par la route de Gallardon (RD 28). Le site est marqué par son activité économique et artisanale déjà bien implantée. En effet, à côté du terrain d'assiette, on trouve un centre commercial HYPER U, un magasin de bricolage, un restaurant de type Fast-Food, une station-service, un garage automobile et un contrôle technique auto.



Le projet de zone commerciale s'inscrit dans le SCOT du Val Drouette et dans le prolongement du développement de ce pôle commercial qui avait déjà prévu son évolution par la création d'un « Rétail-Park ».

Un permis d'aménager est en cours d'instruction, il permettra d'organiser ces parcelles de 16 hectares environ en 4 lots plus 1 lot commun permettant la desserte des lots. Le 6<sup>ème</sup> et dernier lot est un surplus non couvert par le SCOT.

L'implantation du projet de cellules commerciales sur le lot 1 à proximité de la station-service doit permettre de limiter les déplacements et de renforcer l'attractivité du pôle existant.

Suivant les recommandations du SCOT, un traitement particulier des liaisons piétonnes intra ZACOM a été initié afin d'aller et venir au sein de la zone commerciale, à pied, sans avoir à reprendre son véhicule.



## **PROJET**

L'implantation de cellules commerciales se fait sous la forme de deux bâtiments distincts avec parking attenant. Un rond-point sera réalisé depuis l'accès station-service afin d'améliorer la circulation ou tout au moins de ne pas l'empirer.

Sur le lot N°2 prend place un établissement d'activité artisanale « Centre Auto ».

Le terrain a une faible déclivité d'Est en Ouest, aussi les cellules seront toutes au même niveau ce qui rendra aisés les cheminements piétons.

La hauteur des bâtiments restera à taille humaine 7 à 8 m à l'acrotère permettant de conserver l'horizontalité globale des bâtiments.



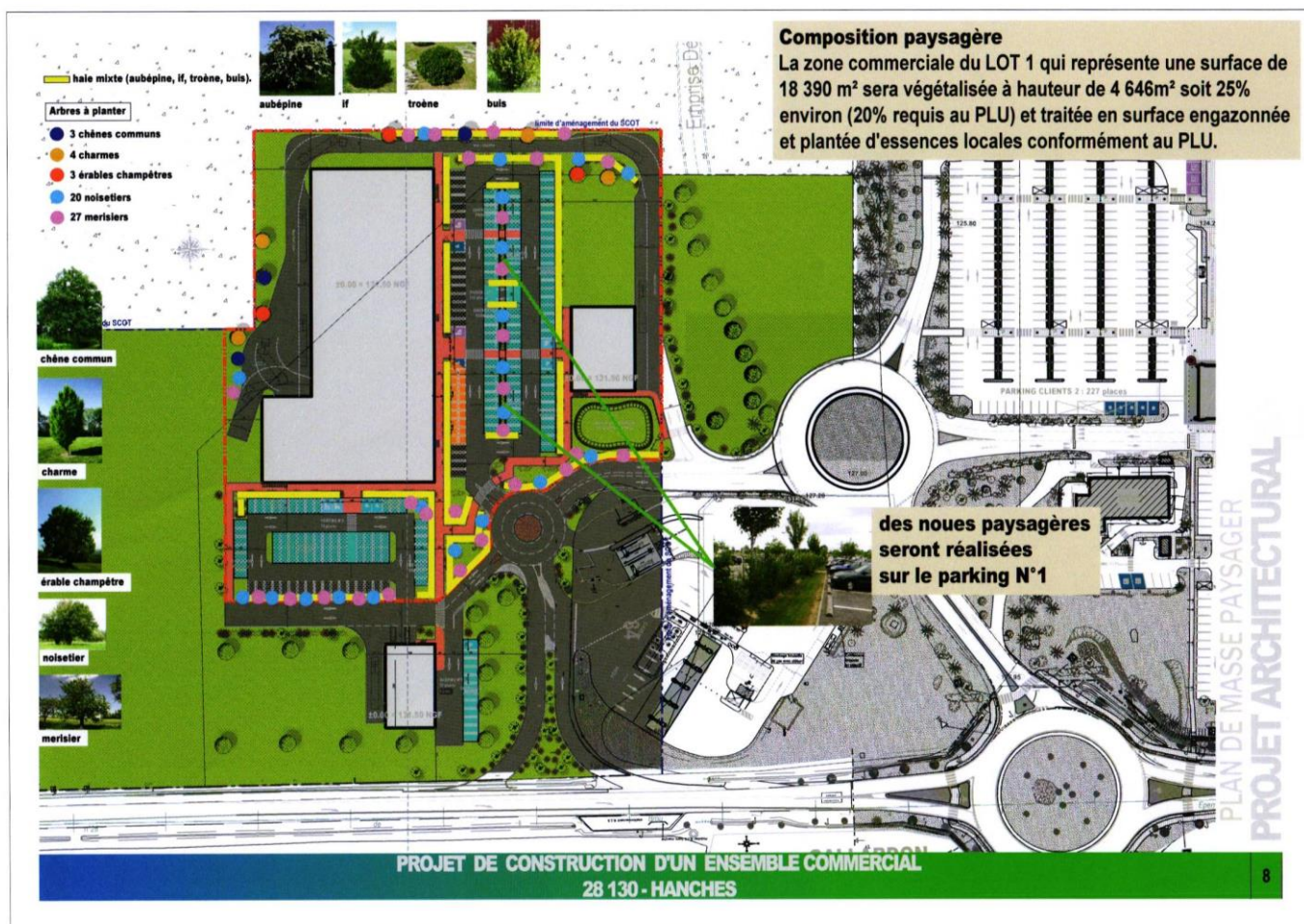
Tous les bâtiments de la zone commerciale auront les mêmes codes architecturaux, à savoir des façades principales attractives avec des éléments vitrés important.



La description des matériaux qui suit démontre la volonté du maître d'ouvrage quant à la mise en œuvre de bâtiments qualitatifs d'un point de vue architectural.

- Bardage plan de type TRESPA teinte gris graphit RAL 7022 et rouge ruby RAL 4306
- Bardage plan de type cassette teinte rouge ruby RAL 4306
- Bardage plan teinte gris mouse RAL 4752
- Ensemble vitré en menuiserie aluminium de teinte « gris graphit » RAL 7022
- Poteaux métalliques en acier laqué de teinte « gris graphit » RAL 7022

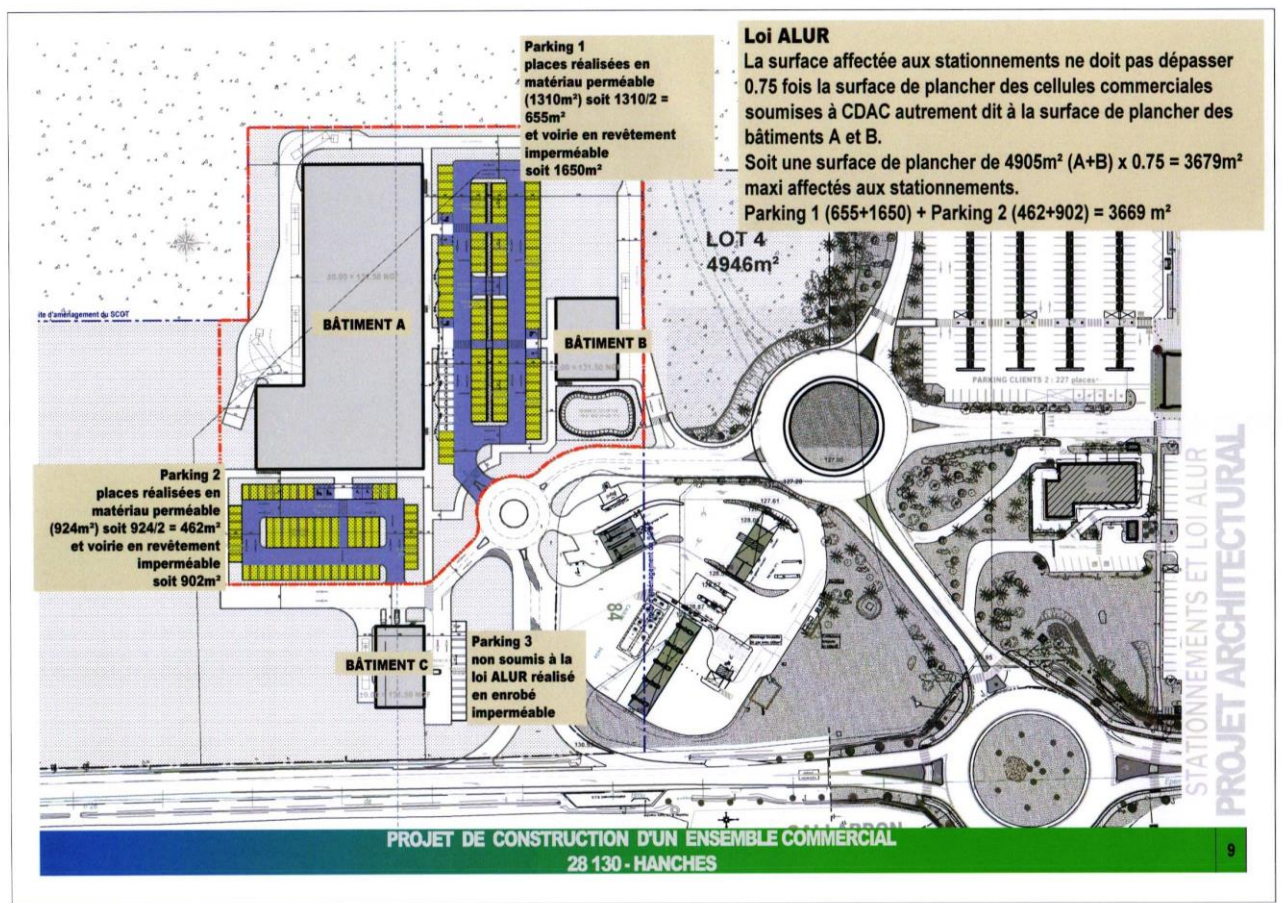
La zone commerciale sera fortement végétalisée et plantée d'arbres d'essences locales parmi les charmes, chênes, érables champêtres, noisetiers, merisiers.



Des noues paysagères seront réalisées sur le parking n°1, récoltant les eaux pluviales des parkings et sont dirigées vers le bassin de rétention créé sur le lot 1. Enfin, des cuves de récupération des eaux pluviales permettront l'arrosage des espaces verts afin de limiter la consommation d'eau potable.

Des haies mixtes composées d'aulnaie, d'if, troène et buis complètent le masque végétal autour et sur les parkings.





Les accès au site existant pourraient suffire à la desserte des cellules, néanmoins il est proposé une sortie en parallèle de l'accès existant le long de la station-service. Celle-ci permettrait alors de limiter le flux de véhicules sur le rond-point interne qui dessert le centre commercial existant et la station.

En conclusion, tenant compte de l'environnement existant et prolongeant la volonté de développement de la ZACOM de Hanches / Epernon, ce projet trouve sans difficulté sa place dans la zone. Les matériaux utilisés, la hauteur raisonnable, la végétalisation abondante et des solutions thermiques performantes, apporteront une intégration réussie avec bien sur l'esprit d'obtenir une image harmonieuse dans cet environnement.

Le 24/07/2018