

CONCILIER ACTIVITES COMMERCIALES ET QUALITE DE VIE DES RIVERAINS L'EXEMPLE DU CENTRE COMMERCIAL DE L' ILOT VERLAINE - AIX LES BAINS -

Le contexte urbain: une friche industrielle (ancienne usine à gaz GDF) présente en centre ville.

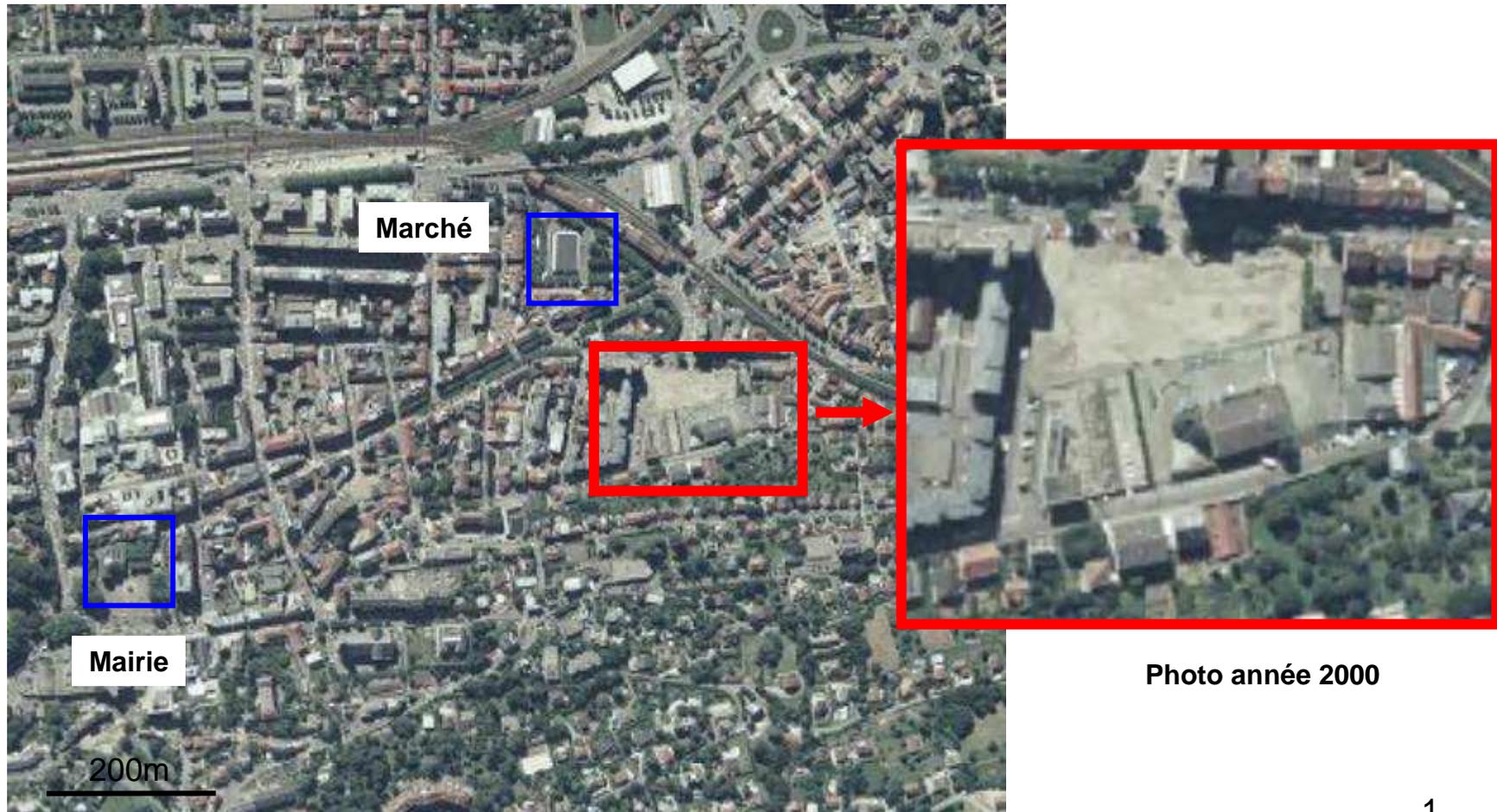


Photo année 2000

CONCILIER ACTIVITES COMMERCIALES ET QUALITE DE VIE DES RIVERAINS

L'EXEMPLE DU CENTRE COMMERCIAL DE L' ILOT VERLAINE - AIX LES BAINS -

Le contexte foncier: une friche acquise par la ville, puis cédée à un promoteur privé pour réaliser un centre commercial, dont un magasin Carrefour Market (ex Champion) d'une superficie globale de 3000m² et un ensemble résidentiel de 149 logements.

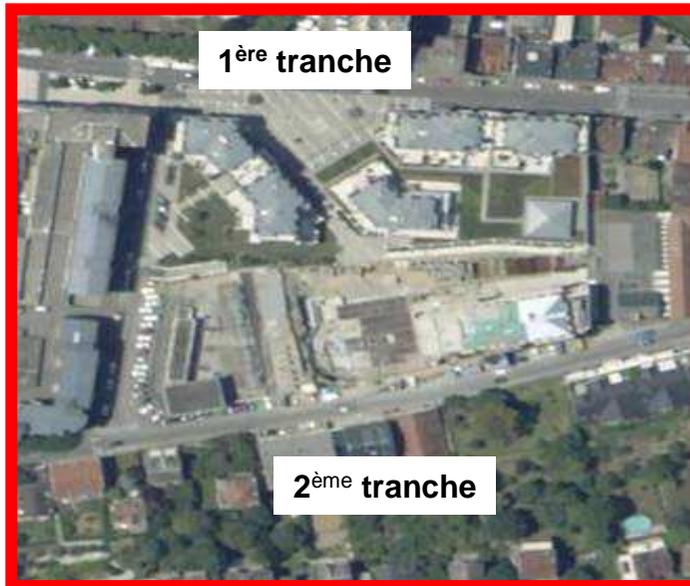


Photo 2006 (1^{ère} tranche)



CONCILIER ACTIVITES COMMERCIALES ET QUALITE DE VIE DES RIVERAINS L'EXEMPLE DU CENTRE COMMERCIAL DE L' ILOT VERLAINE - AIX LES BAINS -

Une volonté politique, en phase avec l'enquête du C.N.B. (Ph. Ritter 2004 - 2005) sur « *Le bruit des petites et moyennes surfaces en milieu urbanisé* », de réussir à concilier logements et activités commerciales pour cette opération.

Rappel des résultats de l'enquête C.N.B. auprès de 16 villes sur la création de nuisances sonores par les surfaces commerciales:

- 63% parfois,
- 31% souvent,
- 6% aucune.

Une réponse de 44% des villes: un arrêté municipal, en particulier pour les livraisons.



CONCILIER ACTIVITES COMMERCIALES ET QUALITE DE VIE DES RIVERAINS

L'EXEMPLE DU CENTRE COMMERCIAL DE L' ILOT VERLAINE - AIX LES BAINS -

La mise en œuvre:

- ❑ Un accord entre la ville et le promoteur sur l'objectif de réussir l'intégration acoustique de ce centre commercial et sur la qualité phonique des logements.

- ❑ La rédaction par un acousticien, à la demande du promoteur, d'un cahier des exigences acoustiques imposant et définissant, après rappel de la réglementation et de la jurisprudence, pour le constructeur et le preneur :
 - l'isolement vibratoire des équipements,
 - le fractionnement de la structure,
 - l'indépendance des sols,
 - l'obligation d'études particulières complémentaires,
 - les modalités de vérification,
 - le choix, en phase chantier, des modalités techniques de moindre nuisance.



CONCILIER ACTIVITES COMMERCIALES ET QUALITE DE VIE DES RIVERAINS

L'EXEMPLE DU CENTRE COMMERCIAL DE L' ILOT VERLAINE - AIX LES BAINS -

Un objectif facilité par:

- l'appartenance du promoteur et du constructeur au même groupe (Léon Grosse),
- une implantation locale du groupe depuis plus d'un siècle sur Aix les Bains,
- la volonté de Léon Grosse de faire, dans ce domaine, une réalisation exemplaire, à l'image de l'aéroport de Lyon St. Exupery, du Parlement de Strasbourg, etc.
- les proches clients de ce centre commercial seront les résidents.

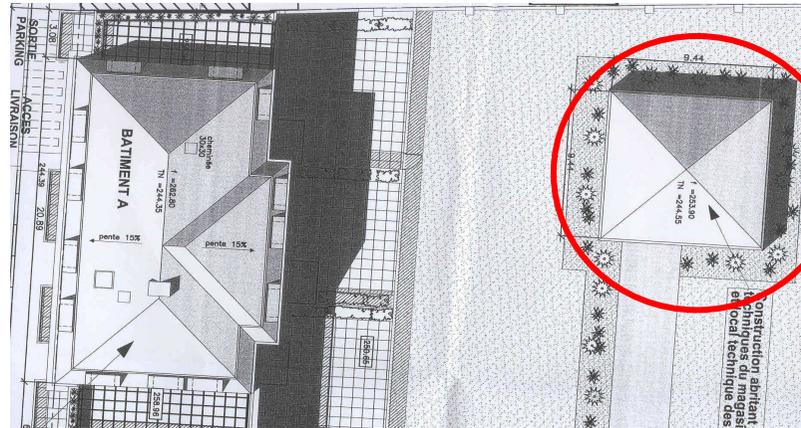
CONCILIER ACTIVITES COMMERCIALES ET QUALITE DE VIE DES RIVERAINS

L'EXEMPLE DU CENTRE COMMERCIAL DE L' ILOT VERLAINE - AIX LES BAINS -

Quelques dispositions:



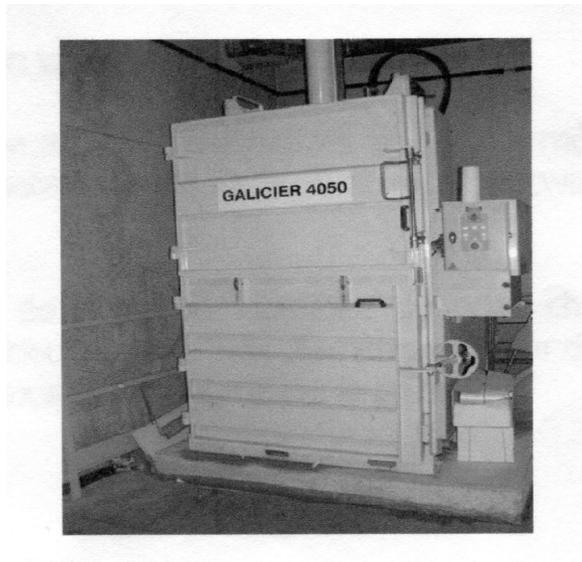
SAS DE LIVRAISON AVEC FERMETURE, ISOLATION VIBRATOIRE DES EXTRACTEURS D'AIR, ALIMENTATION ELECTRIQUE POUR CAMION FRIGORIFIQUE



REGROUPEMENT DANS UN LOCAL, AVEC BARDAGE PHONIQUE, INDEPENDANT DE LA STRUCTURE: DES SYSTEMES DE VENTILATION (FROID, CHAUFFERIE)

CONCILIER ACTIVITES COMMERCIALES ET QUALITE DE VIE DES RIVERAINS L'EXEMPLE DU CENTRE COMMERCIAL DE L' ILOT VERLAINE - AIX LES BAINS -

Quelques dispositions:



ISOLATION VIBRATOIRE DE LA PRESSE A CARTON (80mm matelas fibre de roche Rockwool), EN COMPLÉMENT DE L'ISOLATION DE LA DALLE DES RÉSERVES (Régupol 6010BA BSW 17mm)



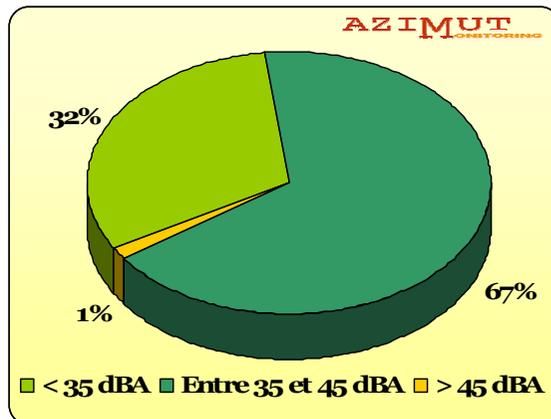
CHARIOTS CLIENTS PLASTIQUES, DALLE FLOTTANTE SUR DOUBLE MATELAS DE CAOUTCHOUC (Régupol 6010BA BSW 17mm)

CONCILIER ACTIVITES COMMERCIALES ET QUALITE DE VIE DES RIVERAINS

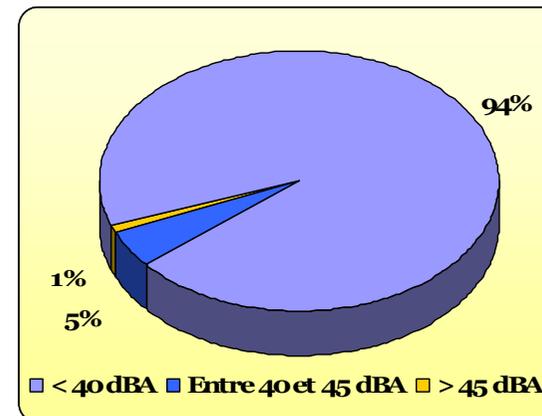
L'EXEMPLE DU CENTRE COMMERCIAL DE L' ILOT VERLAINE - AIX LES BAINS -

Les conséquences et résultats:

- ❑ un coût de construction de # + 8% (Source: Léon Grosse)
- ❑ un coût d'investissement pour la surface commerciale de # + 20% (source: Champion)
- ❑ une qualité sonore indéniable, constatée par un suivi acoustique (sur une semaine en été):



Niveaux du bruit intérieur entre 8h et 20h dans les logements situés immédiatement au dessus de Champion.



Niveaux du bruit extérieur (balcon coté local technique) entre 0h et 5h



DES LOGEMENTS TRES APPRECIES ET RECHERCHES POUR LEUR CONFORT ACOUSTIQUE ET LA PROXIMITE DES COMMERCES



2006