



LAND'ART
CHAMBÉRY





IMPLANTATION ET INTÉGRATION

DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Le projet s'intègre sur un terrain d'environ 4 000m² situé le long de l'avenue des Landiers sur la commune de Chambéry.

L'avenue des Landiers est un emplacement stratégique en termes d'accessibilité et de centralité. A la fois proche des grands axes routiers, de la gare et du centre-ville, l'avenue traverse la zone économique la plus dynamique de Savoie.

Cette avenue supporte un trafic journalier moyen de 8 300 véhicules/jour et longe la voie de chemin de fer de la ligne Chambéry/Annecy/Genève.

La zone des Landiers est un emplacement regroupant divers commerces. Elle s'étend de l'entrée de la voie rapide urbaine en provenance d'Aix-les-Bains jusqu'à l'entrée du centre-ville de Chambéry.

C'est ici que se situe le pôle attractif : le centre commercial Chamnord.

Celui-ci abrite plus de 150 commerçants sur 25 000 m².



Cette zone d'activité est constituée majoritairement de bâtiments en structure métallique de faible hauteur (surface en rez-de-chaussée ou avec un étage) entourés de grands espaces de stationnements bituminés. Cette logique urbaine antérieure, consommatrice de foncier favorise l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols.

Pour ces raisons, la commune de Chambéry a décidé d'engager une réflexion urbaine de requalification de la zone. Le projet Land'Art s'affirme comme la pierre de transformation.

Situé à l'entrée de cet espace, le projet édifié sur 6 niveaux s'impose comme un marqueur d'entrée de zone.

Le projet s'élève sur l'avenue des Landiers par socle fonctionnel qui regroupe 2 commerces sur 2 niveaux (de respectivement 536 m² et 476 m²) surmonté d'un restaurant au troisième niveau disposant d'une grande terrasse exposée sud avec vue sur le Massif de Belledonne. A l'arrière, le socle reçoit 3 niveaux de stationnement dissimulés dans le bâtiment.

Le socle est surmonté de deux corps de bâtiments qui s'élèvent de manière aérienne et qui regroupent 4 080 m² de bureaux répartis sur 3 niveaux.

L'intégration de la majorité des stationnements au bâti permet la valorisation des espaces extérieurs et limite la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols, bien souvent négligée dans ces zones commerciales de périphérie de ville.

LE TERRITOIRE CHAMBÉRIEN

Située au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes, la ville de Chambéry s'impose comme le carrefour alpin de l'Europe : à 40 minutes de Grenoble, 1 h de Lyon ou Genève, 2 h 30 de Turin et à 45 minutes de deux aéroports internationaux (Lyon et Genève).

Elle est également desservie par les autoroutes A43 (Lyon-Turin) et A41 (Genève-Grenoble).

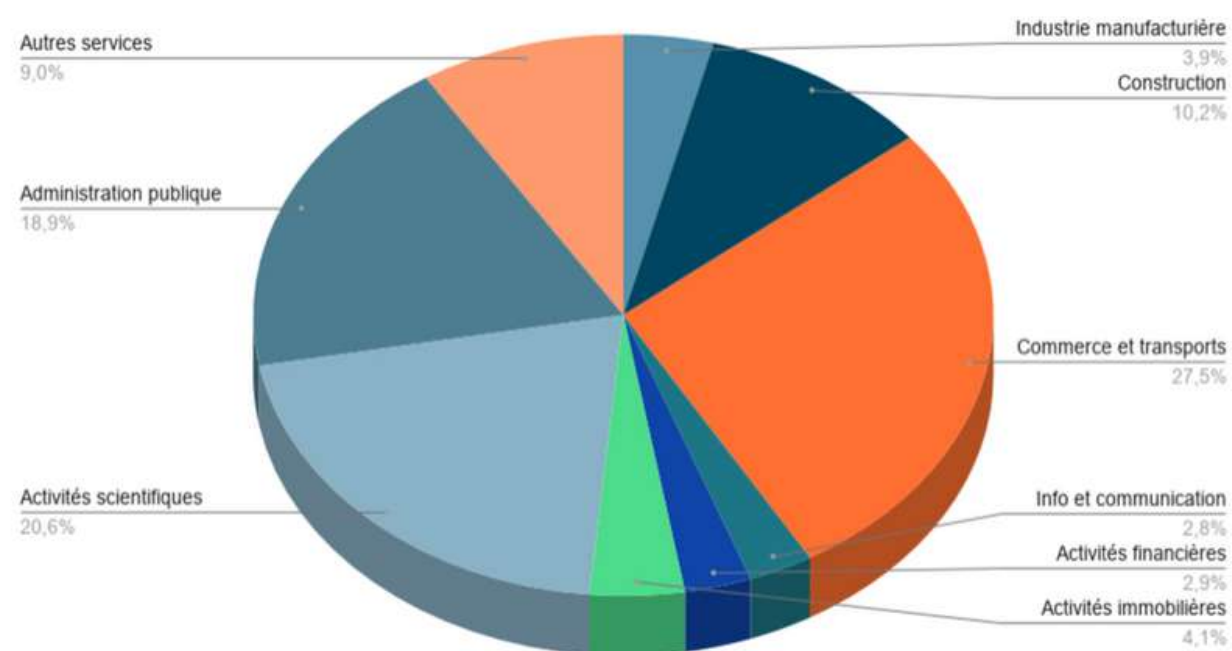
En matière de trafic ferroviaire, Chambéry se situe sur l'axe Dijon-Modane, qui lui offre un accès vers Paris (à moins de 3h), Turin, Milan et Marseille.

Véritable porte d'entrée vers les stations de ski, Chambéry accueille également des visiteurs saisonniers à fort pouvoir d'achat, en provenance de toute la France et territoires européens voisins.

L'aéroport de Chambéry-Savoie Mont Blanc assure, quant à lui, des liaisons vers Londres, Manchester, Rotterdam, Copenhague ou encore Dublin.

L'agglomération de Grand Chambéry regroupe, depuis 2017, 38 communes comptabilisant près de 140 000 habitants. La capitale savoyarde regroupe actuellement 62 % des emplois et 53 % des entreprises de la métropole.

Répartition des secteurs d'activité chambérien au 31 décembre 2018



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.



En 2019, c'est plus de 850 entreprises qui sont créées dans le bassin chambérien avec 2649 sociétés en activité. La ville a vu naître et prospérer de grandes entreprises comme CéMoi, Folliet, Alpina, Routin ou encore Opinel.

ACCESSIBILITÉ

EN DISTANCE

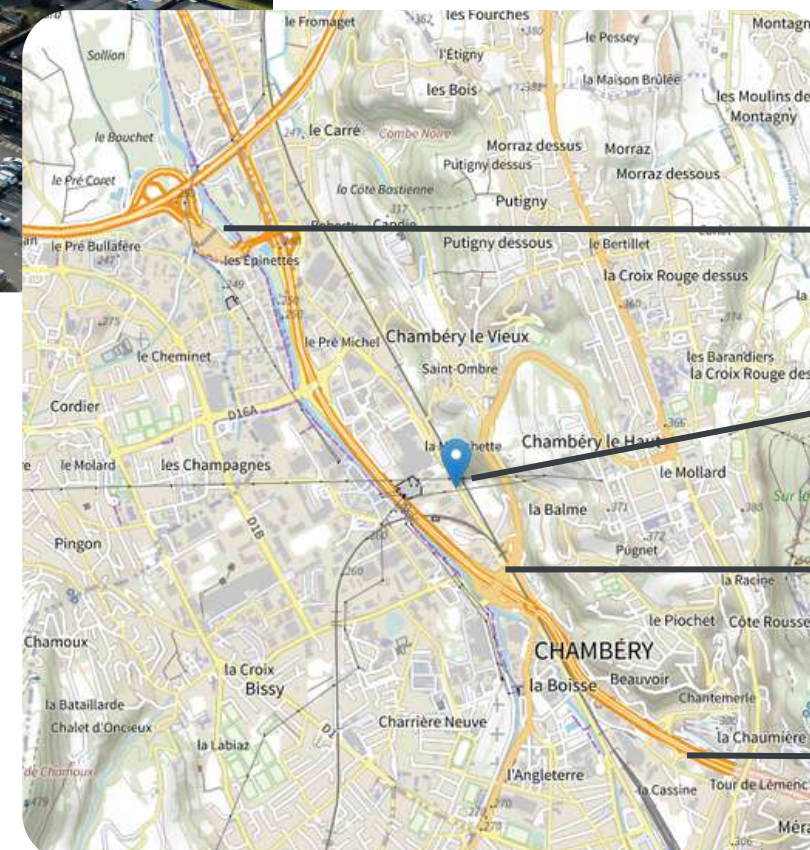
500 m du Centre Commercial Carrefour Chamnord
700m de l'entrée de la voie rapide urbaine

EN TEMPS

5 min du centre-ville de Chambéry
10 min de l'aéroport Chambéry Savoie Mont Blanc

5 min de la gare SNCF de Chambéry

5 min du péage de Chambéry Nord - A43
20 min d'Aix-les-Bains via A41
30 min d'Annecy via A41
40 min de Grenoble
1 heure de Lyon via A43



Péage autoroute - A41 / A43
Direction Annecy, Grenoble, Lyon

LANDART

Entrée Voie rapide urbaine

Direction Grenoble - vers A41

LANDART
CHAMBRÉY

ASSOCIEZ L'IMAGE DE VOTRE ENTREPRISE

À UN BÂTIMENT MODERNE, INNOVANT
ET PERFORMANT



Le traitement des façades avec des matériaux pérennes (parement de façade béton) et colorés ainsi que la complexité des volumes permet de trancher avec l'architecture existante de la zone et de donner un élan de modernité à sa requalification.

En effet, un soin particulier a été apporté à l'enveloppe extérieure du bâtiment :

- Façades réalisées avec un système GBE.
- Parement de façade peint avec des couleurs vives assumées permettant d'attirer le regard sur le bâtiment depuis l'Avenue des Landiers et la voie rapide urbaine.
- Casquette grise anthracite qui vient apporter un contraste et souligner les corps du bâtiment. Elle apportera protection solaire lors des périodes estivales.



FONCTIONNALITÉS ET CONFORT

SUR LA CONCEPTION DU PROJET

Le projet est tourné vers l'innovation, la performance énergétique, la modularité des espaces et le confort des usagers.

La structure édifiée en poteaux poutres avec des planchers en dalle alvéolaire permet de maximiser les portées et ainsi de réduire le nombre de porteurs verticaux impactant les surfaces utiles. Ce dispositif constructif permet de proposer des espaces modulables et adaptables à tous types d'usages et favorise de fait, une meilleure réversibilité du bâtiment à long terme.

Un soin particulier a été apporté à la conception de l'enveloppe du bâtiment en mettant en œuvre des principes constructifs et des matériaux performants thermiquement (système GBE en façade intégrant un isolant performant entre le mur porteur de façade et le parement extérieur en béton) et traitant systématiquement les ponts thermiques.

Cet ensemble développe de bonnes performances en termes d'isolation thermique pour la pérennité de la façade.



LANDART

INNOVATION,
PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE,
MODULARITÉ DES ESPACES
CONFORT DES USAGERS

OPTIMISATION DE LA DÉPENSE ÉNERGÉTIQUE

Le Land'Art est résolument tourné vers les économies d'énergie.

Les éclairages mis en oeuvre seront de type lampes LEDS et seront commandés par des détecteurs de présence avec capteur de lumière intégré pour maintenir un niveau d'éclairage constant au fil de la journée dans les bureaux.

Les parties communes seront équipées de détecteurs de présence avec minuterie pour limiter la consommation.

L'installation de panneaux photovoltaïques permettront de produire un estimatif de 60 % des consommations électriques des parties communes du bâtiment de bureaux.

Le générateur implanté en toiture sera composé de modules photovoltaïques bi-verre utilisant la technologie des cellules monocristallines à haut rendement.

Les modules auront une orientation sud-ouest et seront montés sur des supports à 15° fixés sur la toiture végétalisée. L'installation permettra l'injection à 100 % sur le réseau (vente totale).

Les équipements sanitaires mis en oeuvre seront équipés de systèmes hydro-économes (chasse d'eau double enclenchement, robinetterie temporisée).

Le traitement de l'air se fera par centrale double-flux équipée d'un récupérateur haut rendement et ventilateur avec moteur très basse consommation. Le fonctionnement automatique sur des périodes d'occupation et d'inoccupation de ces équipements assure l'optimisation des dépenses énergétiques sur le poste "traitement d'air - ventilation".

La production de chaleur des bureaux sera assurée par une chaudière bois granulés permettant d'alimenter les circuits ventilé-convecteurs. Ce type d'émission permettant d'avoir une faible inertie et une réactivité accrue par rapport aux conditions extérieures.

LE PROJET EST SOUMIS A LA REGLEMENTATION THERMIQUE RT 2012. CEPENDANT, SES OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE PERMETTENT DE REDUIRE DE 80 % LA CONSOMMATION D'ENERGIE PRIMAIRE VIS A VIS DE CETTE REGLEMENTATION CE QUI LE REND DEUX FOIS PLUS PERFORMANT QUE LES FUTURS BATIMENTS RE 2020.

Les commerces et le restaurant seront livrés sans équipement de chauffage. Cependant, ceux-ci restent partiellement soumis à la RT 2012. En effet, ils devront respecter l'exigence sur les besoins bioclimatiques (Brio) ainsi que l'ensemble des garde-fous portant sur l'enveloppe. Les équipements énergétiques qui seront ajoutés ultérieurement devront être en conformité avec la réglementation thermique.

LAND'ART

PLUS ÉCO-RESPONSABLE, PLUS ÉCONOME EN ÉNERGIE

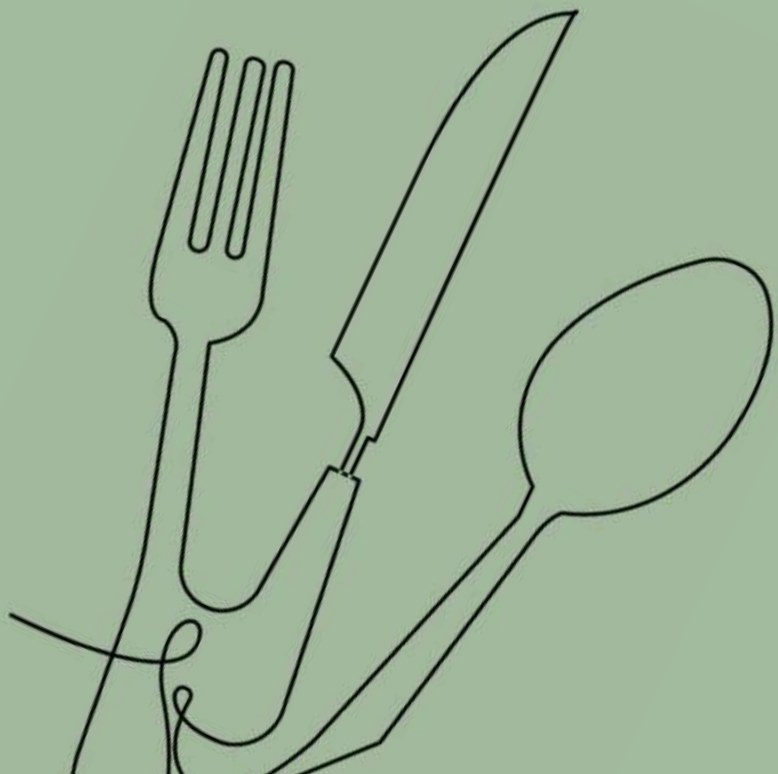
- 85% de votre consommation énergétique issue de la production d'énergie renouvelable
- une réduction de 80% de votre consommation d'énergie primaire par rapport à la RT 2012



LE PROJET EN IMAGE
LE RESTAURANT

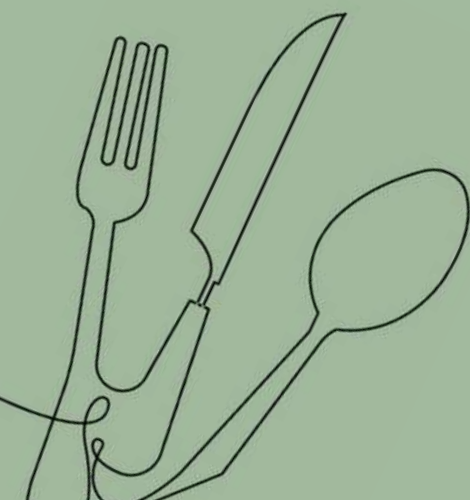


VUE DE LA TERRASSE DU RESTAURANT



LE PROJET EN IMAGE

LE RESTAURANT



REZ-DE-CHAUSSEE

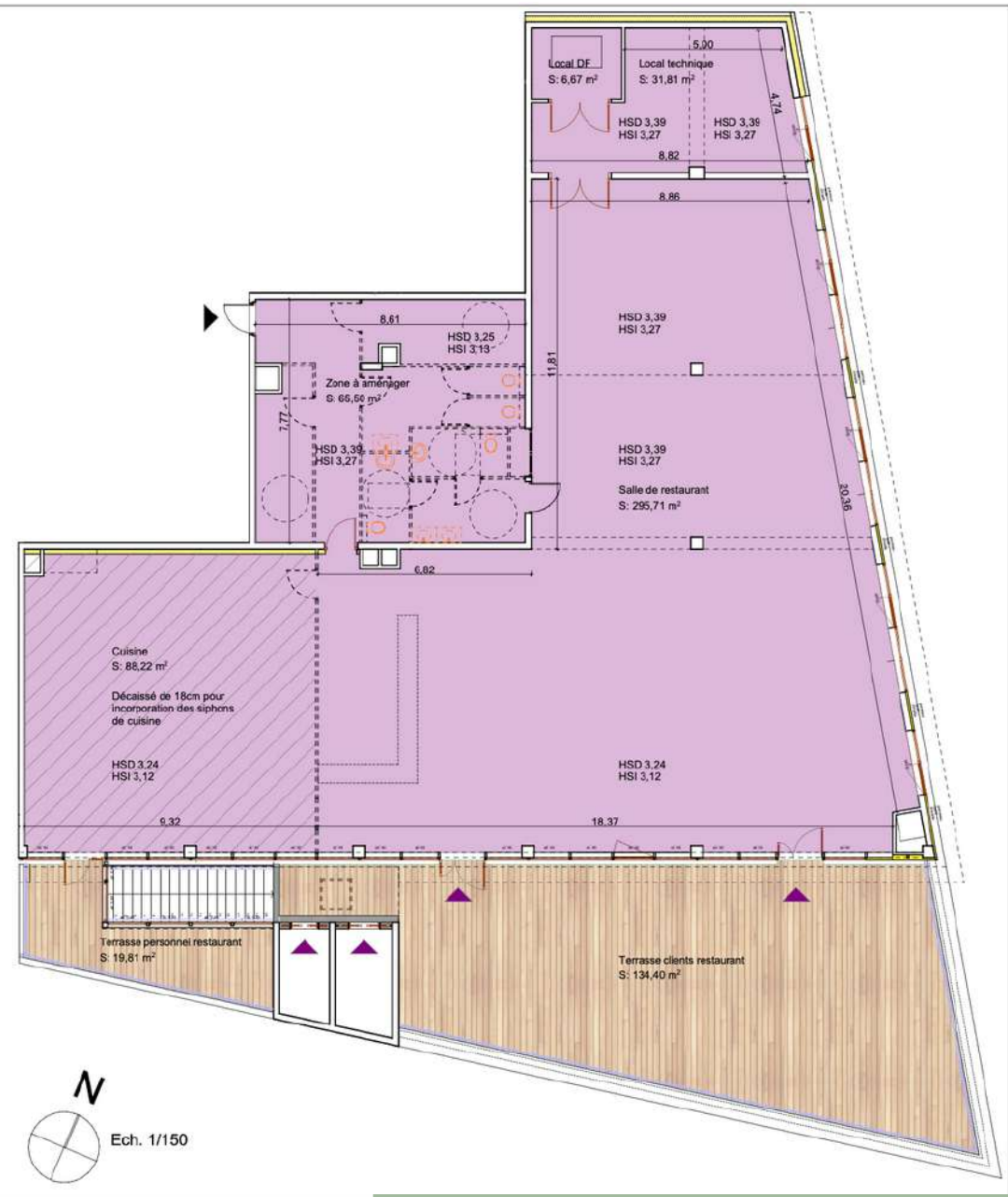
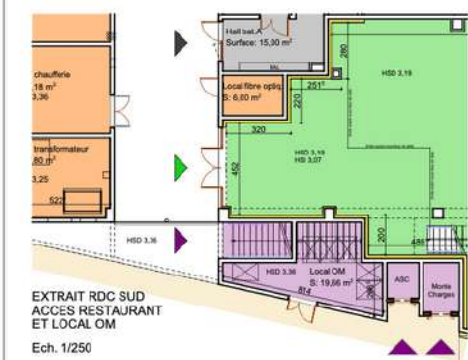
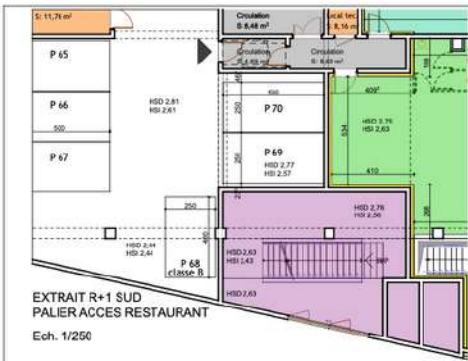
- 53 stationnements dont 45 places couvertes et 15 places avec installations de recharge véhicules électriques
- Locaux commerciaux



Accès au restaurant indépendant depuis l'extérieur

R + 2

- Parking privatif
- Hôtel d'entreprise
- Restaurant



- Restaurant
- Commerce 01
- Local deux roues
- Locaux techniques
- Cheminement piéton PMR
- HSD Hauteur sous dalle
- HSI Hauteur sous isolant
- HSFP Hauteur sous faux-plafond

NOTICE DESCRIPTIVE

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DU RESTAURANT LIVRÉ BRUT

REVETEMENTS DE SOL

- Dalle brute

CLOISONS

Sans objet.

REVETEMENT MURAUX

Sans objet.

PLAFONDS

- Finition Brut sous dalle avec isolation selon préconisations du bureau d'études thermiques

MENUISERIES INTERIEURES

Sans objet.

ASCENCEUR

- Ascenseur desservant du RDC à la terrasse du R+2, revêtement carrelage au sol

LOCAUX TECHNIQUES

Local OM

- Finitions en béton brut avec fermeture par bloc porte métallique tierce

ELECTRICITE

Ces locaux sont livrés bruts. Seuls les fourreaux de l'alimentation électrique et de la fibre optique sont prévus. Un contrôle d'accès sur l'ascenseur sera prévu.

Restera à la charge de chaque acquéreur :

- La mise en place de comptage EDF,
- La mise en place des protections pour l'éclairage, et des différents circuits nécessaires à l'activité
- Les éclairages (respectant une puissance maxi de 10 W / m² pour atteindre le niveau de performance énergétique d'un bâtiment basse consommation soit Cref-50%)
- Les diverses alimentations spécifiques et prises de courants.
- Les courants faibles (téléphonie, informatique, alarme anti-intrusion, ...).

PLOMBERIE

- Alimentation eau potable disponible et laissée en attente.
- Descente EU en attente dans le lot pour aménagement futur des vestiaires et sanitaires (selon plan fluide)
- Descente EU spécifique dans le lot pour la cuisine.
- Siphon de sol dans le local ordures ménagères.
- Robinet de puisage dans le local ordures ménagères.

Restera à la charge de chaque acquéreur l'installation d'un bac à graisse dans le local RDC

CHAUFFAGE / RAFRAICHISSEMENT

Système indépendant du reste du bâtiment et à prévoir par l'acquéreur. Le chauffage/rafraichissement sera fait exclusivement par PAC pour le respect des performances thermiques demandées dans le cadre des règles d'urbanisme.

Les réseaux propres au restaurant pourront cheminer via la gaine palière chauffage ou services généraux jusqu'en toiture terrasse où un emplacement est prévu pour la mise en place de la machinerie.

VMC

Système indépendant du reste du bâtiment et à prévoir par l'acquéreur.

Gaine technique prévue en plafond de la cuisine pour remonter de l'air vicié des hottes d'extraction. Ventilation naturelle du local ordures ménagères avec ventilation basse et ventilation haute en paroi.



LOTS ET SURFACES

CORPS DE BATIMENT A			CORPS DE BATIMENT B		
RDC et R+1	Commerce 01	535,65	Places stationnement		97
	dont mezzanine R+1	145,68	dont places exterieures RDC		11
	Commerce 02	476,04	dont places couvertes RDC		42
	dont mezzanine R+1	174,20	dont places couverte R+1		44
R+2	Restaurant	507,57	Places stationnements		26
	Hors Terrasse restaurant	154,20			
	dont Local OM restaurant	19,66			
	dont Local double flux	6,67			
	dont local annexe	31,81			
	Plateau de bureaux	345,26			
R+3	Plateau de bureaux	839,93	Plateau de bureaux		404,16
R+4	Plateau de bureaux	840,08	Plateau de bureaux		404,16
R+5	Plateau de bureaux	840,08	Plateau de bureaux		404,16
SOUS-TOTAL		4384,61			1212,48
TOTAL		5597,09			



SUPERFICIE À VENDRE OU À LOUER

RESTAURANT	
Salle de restaurant	295,71
Cuisine	88,22
Zone à aménager	65,5
Local technique	31,81
Local double flux	6,67
Local OM	19,66
Total	507,57
Terrasse clients	134,4
Terrasse personnel	19,81

PRIX À LA VENTE

2800 € HT

PRIX À LA LOCATION

À DEFINIR



04 56 34 96 93

contact@s-prim.fr

