



- BONNEVILLE-SUR-TOUQUES -

VILLAGE D'ENTREPRISES PAYSAGER

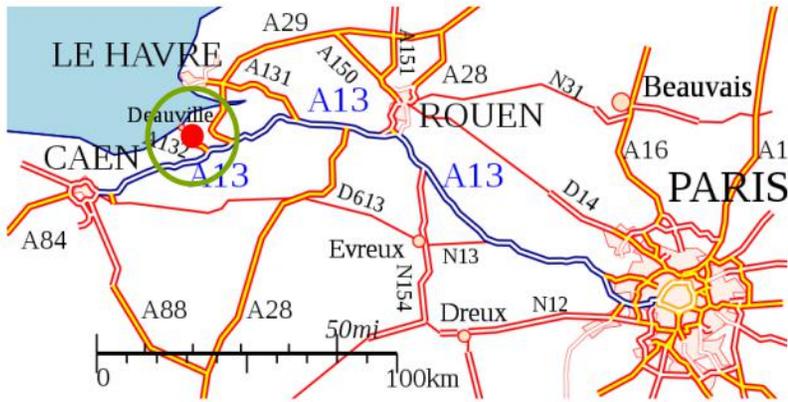


BUREAUX - LOCAUX D'ACTIVITES - ATELIERS - ESPACES DE STOCKAGE

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Bonneville-sur-Touques est située en Normandie, à l'entrée de Deauville, le long de la RD 677, dénommée Route de Pont L'Evêque. Cette route est reliée à l'autoroute A13 via l'autoroute A132.

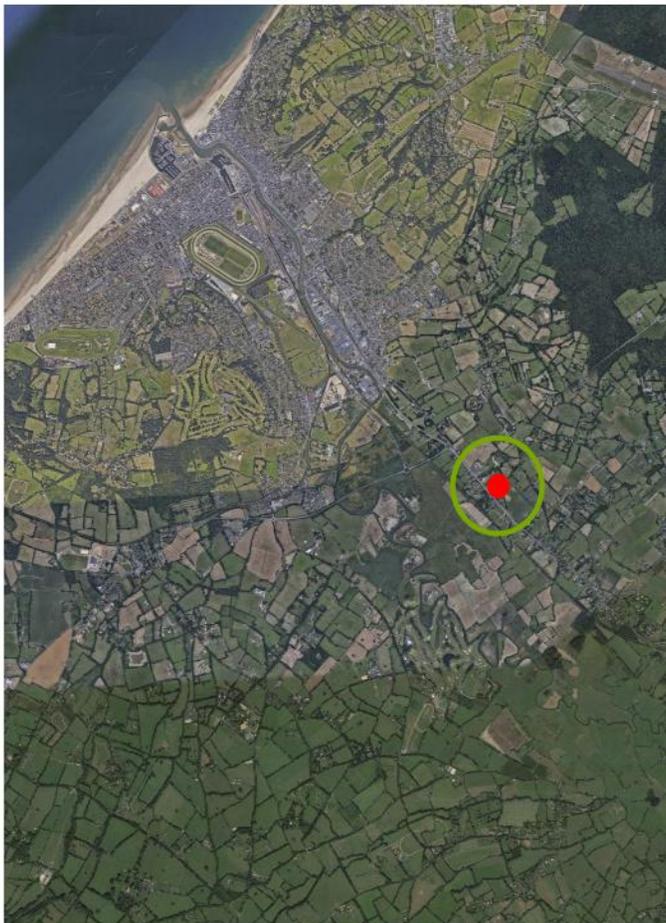
Il s'agit de l'axe principal reliant l'autoroute A13, à proximité d'un carrefour incontournable pour accéder aux stations balnéaires de la Côte Fleurie : Deauville et Trouville.



PARIS	190 km	2 h
CAEN	60 km	45 mn
ROUEN	90 km	1 h
LE HAVRE	38 km	40 mn



PARIS 2 h
(gare de Deauville—5 liaisons / j)



LE SITE DU PROJET

Le projet s'inscrit sur un terrain de près de 3 hectares, en bordure de la RD 677, reliant Deauville à Pont L'Evêque, avec un linéaire sur cet axe de près de 160 m, lui assurant une visibilité incontournable. Ce terrain est positionné en partie haute de la RD 677, profitant ainsi d'une orientation vers le grand paysage de la Touques et des prairies du pays d'Auge. Le site est actuellement ceinturé en grande partie par des alignements d'arbres et de haies qui seront conservés dans le cadre du projet. A l'ouest du site, est implantée la clinique vétérinaire de la Côte Fleurie.

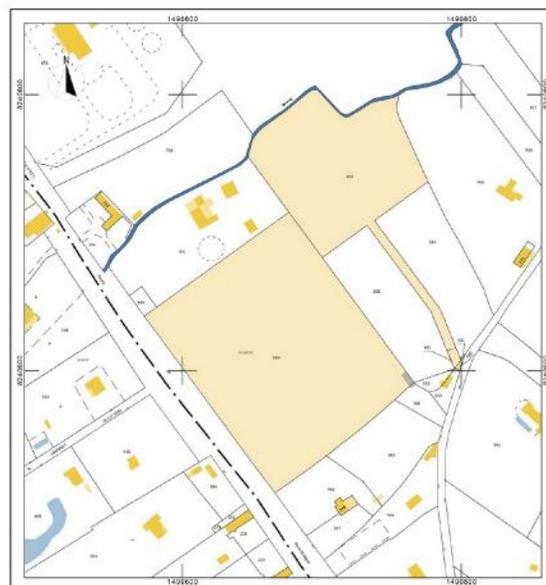


A 13 7 km 10 mn

AEROPORT
Deauville -
Saint-Gatien 5 km 10 mn

GARE
Deauville 4 km 10 mn

ZONE CIALE
de la Touques 2 km 5 mn



PREAMBULE

Synergie d'entreprises...

...Synergie d'entreprendre !

Avec le développement du village d'entreprises **GREEN PARC** nous avons souhaité créer une synergie en regroupant, au cœur d'un même site, des artisans, PME, professions libérales et activités de services, au sein d'un territoire présentant un fort potentiel en termes de développement touristique et économique.

L'objectif est donc de répondre à la demande des acteurs économiques de conserver ou développer leur activité économique en leur apportant un large choix de surfaces d'ateliers, de stockage et de bureaux. Afin d'apporter un maximum de souplesse aux occupants et de pouvoir s'adapter aux choix de chacun, les locaux seront proposés en location ou à la vente.

Situé à l'entrée de Deauville, à proximité immédiate de l'autoroute, le parc s'étend sur une surface de près de 3 hectares et vise à développer l'activité économique et à encourager la création d'emplois sur le territoire de la Communauté de Communes.

Par ailleurs, compte tenu de la visibilité incontournable du site, en bordure de l'axe reliant l'autoroute A13 aux stations balnéaires de la Côte Fleurie, et du terrain au cœur du bocage normand, le **GREEN PARC** s'inscrit dans une démarche environnementale aboutie au niveau de sa conception.

Ainsi les différents bâtiments bénéficieront d'un traitement architectural très qualitatif avec l'emploi de matériaux biosourcés, un engagement sur la biodiversité animale et végétale avec une intégration du projet au plus proche du terrain naturel et un écoulement naturel de l'eau, minimisant ainsi son impact sur l'environnement.

S'installer au sein du **GREEN PARC** permettra de donner à votre entreprises, outre une qualité d'espace de vie et de travail unique sur la Côte Fleurie, une image valorisante, dynamique, moderne et écoresponsable !



LE PROJET GREEN PARC

Le terrain actuel présentant une déclivité importante, des travaux d'aménagements permettant la mutation du site seront nécessaires :

- D'une part, la création d'un accès sécurisé à la parcelle depuis la RD677, permettant la desserte de l'ensemble des locaux.
- D'autre part, le terrassement des emplacements bâtis afin de créer des plateformes d'assise pour les constructions. Les terrassements ont été minimisés sur l'ensemble du site afin de limiter leur impact sur le terrain naturel. Dans ce sens, la densité bâtie et l'implantation des constructions sera maîtrisée afin d'éviter une imperméabilisation trop importante des sols.

Jouant de la topographie naturelle du site, les constructions seront toutes implantées en épis, perpendiculairement à la RD677, de la manière suivante :

- Création de groupes de bâtiments de deux ou trois volumes, créant un jeu de plein et de vide.
- Positionnement aléatoire, sur trois lignes orientées sur un axe Est Ouest, apportant au plan général un rythme et une animation maîtrisée.
- Optimisation des voies de distribution et des places de stationnement.



« Effet de façade urbaine »

Profitant de la situation du terrain d'assise le long de la RD677, l'implantation des bâtiments, en épis et en enfilade, sur la partie Sud du terrain, aura pour effet de créer une façade urbaine animée par un jeu de pleins et de vides et de générer des perspectives vers l'intérieur du site.



Dans la perspective de créer une image architecturale forte sur la RD 677, nous avons dessiné des pignons, s'inspirant des maisons à colombage normandes. Ainsi les pignons seront traités avec une ossature en pans de bois.





Certains bâtiments seront posés sur le terrain naturel, en partie haute et basse du terrain, tandis qu'en partie centrale, profitant de la pente du terrain naturel, les volumes seront juchés sur des pilotis. Cette disposition permettra de glisser des poches de stationnement sous les constructions, permettant ainsi de gommer l'image de la voiture au sein du village, de préserver une image paysagère de grande qualité et de renforcer l'image bocagère existante.



« Traitement architectural »

Puisant dans le langage architectural local, nous avons conçu ce projet en faisant écho aux longères et granges agricoles du pays d'Auge. Ainsi les volumes s'élèvent à RDC+COMBLES.

Ces bâtiments mesurent 9,70 m de large par 21,20 m de long avec une hauteur limitée à 5,15 m à l'égout de toiture et de 9,30 m au faîtage afin d'entretenir un dialogue plus « aimable » avec le contexte et le paysage. Ces volumes sont disposés dans la pente de façon à ménager des échappées visuelles vers le grand paysage tout en évitant les vis-à-vis.

Par ailleurs, l'articulation des volumes repose sur plusieurs principes :

- Privilégier un ensoleillement optimum,
- Eviter l'effet de répétitivité en jouant sur le traitement de modénatures de façades,
- Créer des planchers au plus près du sol naturel,
- Et enfin, séquencer fortement les constructions afin de créer une animation générale permettant une meilleure insertion du projet dans son contexte.

Les volumes seront de forme traditionnelle simple s'inspirant des longères normandes et des granges agricoles. La réinterprétation contemporaine d'une écriture néo régionaliste fait que le projet, par le dessin de l'enveloppe des bâtiments, des pignons, des percements et les matériaux utilisés, semble se fondre naturellement dans le paysage.



Aucune construction ne sera réalisée en limite de la parcelle. Sur la RD677, la limite sera constituée d'une frange végétale d'une épaisseur de 35 m avec la mise en place d'une clôture à l'image de la clôture existante en rondins de bois. Sur les autres limites, les clôtures existantes ainsi que les alignements de haies et d'arbres seront conservés.



DES LOCAUX ADAPTES A CHAQUE ACTIVITE

Le **GREEN PARC** a été conçu pour accueillir une grande variété d'activités. Ainsi, les locaux proposés pourront convenir à des artisans, entreprises, ateliers, stockage, showroom, bureaux, professions libérales, activités de services, etc... L'idée étant d'avoir un projet le plus polyvalent possible et pouvant convenir à une majorité d'acteurs économiques.

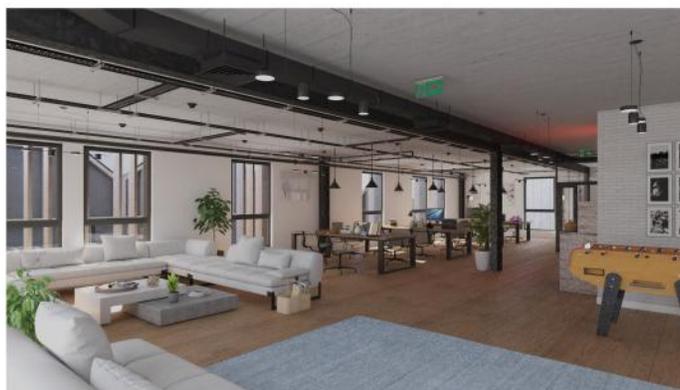
Dès lors nous avons conçu 2 typologies de bâtiments :

- Des bâtiments R+1 incorporant chacun des locaux aménagés en plateaux d'environ 65 à 90 m² qui pourront être réunis à la demande, jusqu'à former des surfaces de plus de 300 m² de plain pied.
- Des bâtiments destinés aux activités des artisans, ateliers, stockage voire même showroom. Ces bâtiments sont découpés en volumes d'environ 170 m² au sol avec une mezzanine d'environ 80 m², soit un total d'environ 250 m² par module. Ces modules seront accolés par groupes de 2 ou 3 ce qui permettra de les réunir à la demande pour les usagers ayant besoin d'une surface plus importante.

Ces dispositions permettront, grâce à cette grande souplesse de découpage du projet, de convenir au plus grand nombre d'entreprises. Dans le même esprit et avec la même volonté de pouvoir s'adapter aux besoins de chacun, les différents locaux seront livrés bruts, ce qui permettra à chacun de réaliser les aménagements qu'il souhaite et les mieux adaptés à son activité. De ce fait, il conviendra si nécessaire, pour certains acteurs économiques, d'obtenir les autorisations administratives propres à l'exercice de leur activité préalablement à leur installation au sein du village.

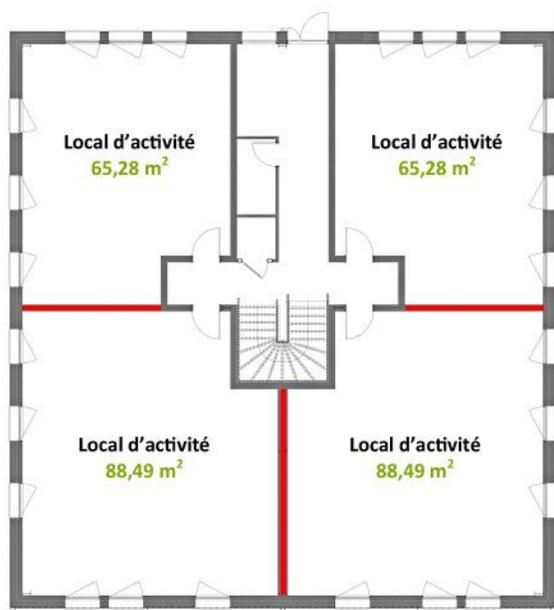


Le **GREEN PARC**, un espace de vie et de travail connecté à la nature, unique sur la Côte Fleurie, pour accueillir votre entreprise !

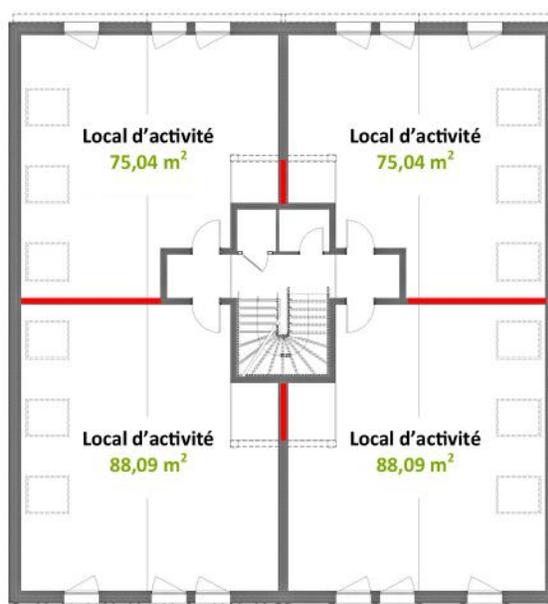


BUREAUX - LOCAUX D'ACTIVITES

Ces 4 bâtiments sont situés en partie centrale du projet. Ils sont constitués chacun de 4 locaux à Rdc et 4 locaux au 1^{er} étage, soit au total **32 cellules de 65 m² à 88 m²**. Ce découpage permet d'offrir une grande souplesse d'aménagement par regroupement de plusieurs locaux afin de former des surfaces plus importantes en fonction de l'usage. Ces bâtiments sont équipés d'un élévateur PMR pour accéder au 1^{er} étage.



Rez-de-chaussée



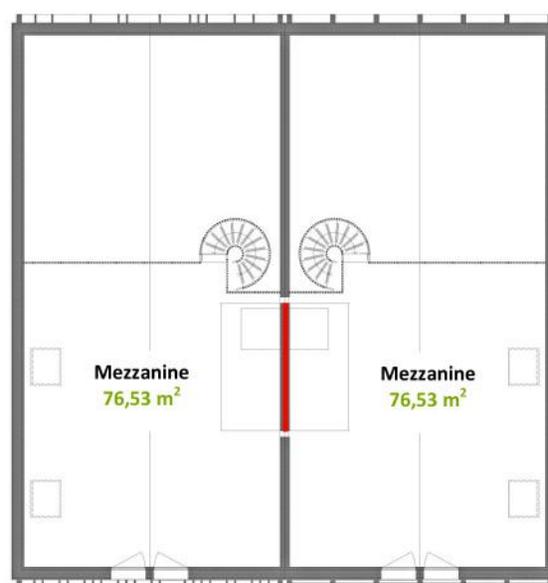
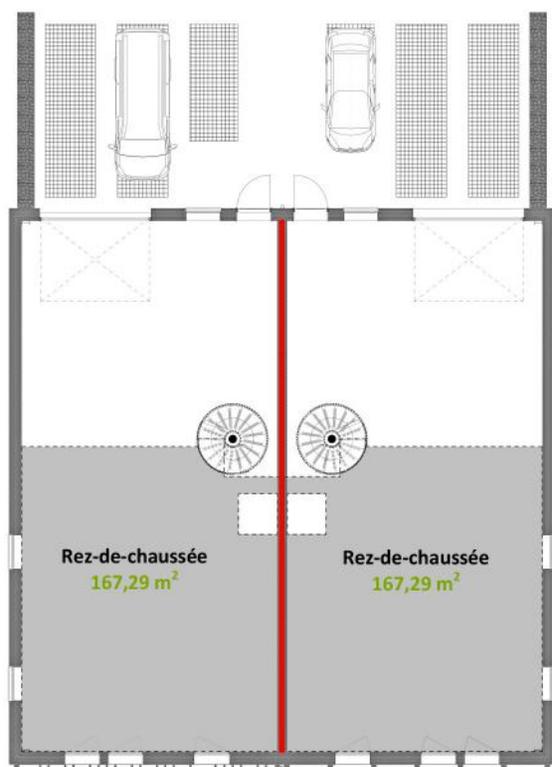
1er étage

— Ouverture possible



ATELIERS - LOCAUX DE STOCKAGE (MODULES DOUBLES)

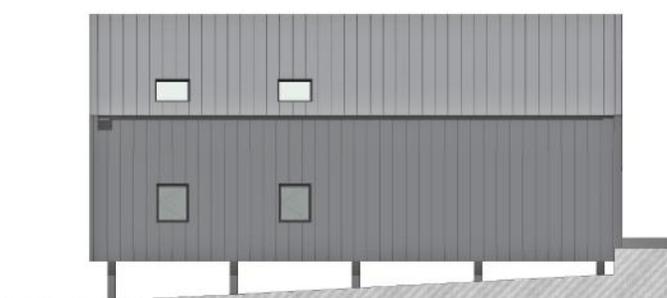
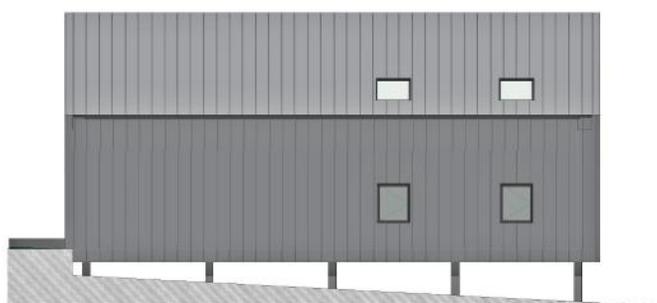
Ces 4 bâtiments sont situés en partie haute et basse du projet. Ils sont découpés en deux modules regroupables, constitués chacun de d'un local de 167 m² à Rdc et d'une mezzanine de 77 m² au 1^{er} étage, desservie par un escalier. Ce découpage permet d'offrir une grande souplesse d'aménagement par regroupement des locaux afin de former des surfaces plus importantes en fonction de l'usage. Ces bâtiments peuvent être équipés d'un élévateur PMR pour accéder au 1^{er} étage.



Rez-de-chaussée

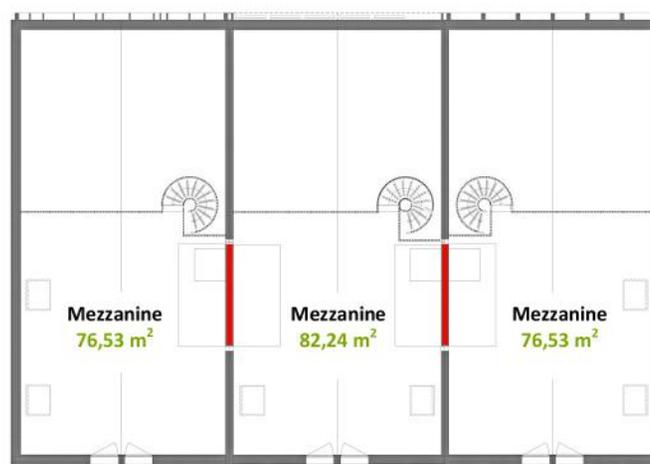
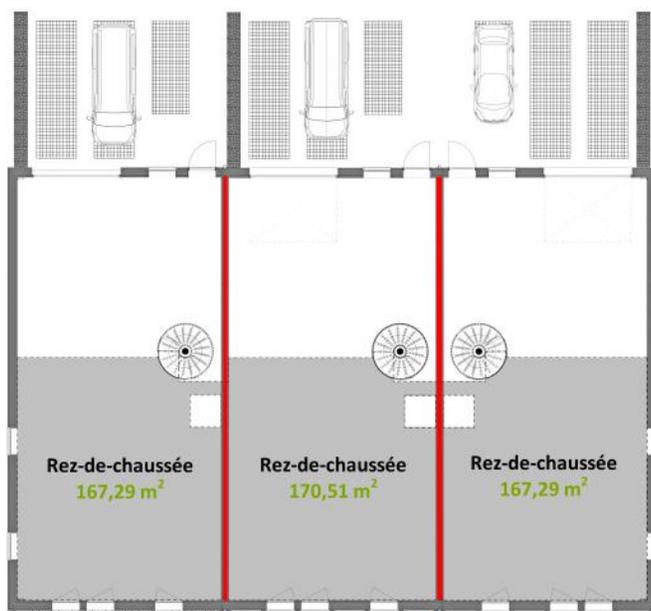
— Ouverture possible

Mezzanine



ATELIERS - LOCAUX DE STOCKAGE (MODULES TRIPLES)

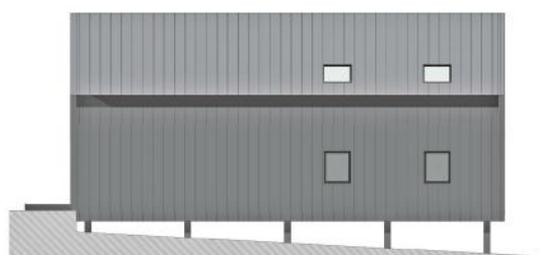
Ces 4 bâtiments sont situés en partie haute et basse du projet. Ils sont découpés en trois modules regroupables, constitués chacun de d'un local de 167 m² à Rdc et d'une mezzanine de 77 m² au 1^{er} étage, desservie par un escalier. Ce découpage permet d'offrir une grande souplesse d'aménagement par regroupement des locaux afin de former des surfaces plus importantes en fonction de l'usage. Ces bâtiments peuvent être équipés d'un élévateur PMR pour accéder au 1^{er} étage.



Rez-de-chaussée

— Ouverture possible

Mezzanine



« Un espace de travail connecté à la nature... »

Au regard de sa localisation, le **GREEN PARC** a pour ambition de proposer un aménagement paysager hautement qualitatif qui reposera sur plusieurs thématiques :

- Gestion des zones humides,
- Trame verte bocagère et biodiversité,
- Choix raisonné des espèces et gestion écologiques des espaces verts,
- Une gestion extensive qui laisse à la nature la possibilité de s'exprimer.

Les espaces destinés aux stationnements sont situés en arrière des bâtiments, en lien avec les voiries de dessertes. De ce fait, le site profite d'un cadre végétalisé jusqu'à la route départementale, ce qui améliore sa perception et son intégration paysagère depuis cette route. Ainsi, la majorité des espaces végétalisés est gérée en périphérie du site (espaces engazonnés, noues...), tandis que les aménagements d'ordre fonctionnel et technique sont gérés plutôt en son centre.

Au cœur du site, l'aménagement d'espaces végétalisés agrémentés de tables de pique-nique, permettront de profiter de ces espaces lors de pauses déjeuners ou autres.





Des espaces végétalisés sont également aménagés entre les bâtiments, permettant à la fois une gestion des eaux de pluies et de créer des percées visuelles sur les espaces végétalisés du centre du terrain.

Les espaces verts représenteront une surface de 70% de la surface du terrain d'assiette du projet. Ils seront traités sous forme de plusieurs strates : arbres, arbustes, vivaces et graminées, réparties sur les différents espaces paysagers. Les cheminements piétons seront traités en résine claire sur enrobé tandis que les voies de circulations seront traitées en enrobé.

Les aires de stationnement, dans une recherche d'optimisation des surfaces imperméabilisées, seront traitées avec un système drainant et perméable de dalles béton alvéolaires engazonnées.





*Artisans, chefs d'entreprises, professions libérales, Indépendants, dynamisez votre activité en rejoignant le village d'entreprises **GREEN PARC** au cœur d'un espace moderne et attractif. La situation idéale, aux portes de Deauville et à proximité du réseau autoroutier, à deux pas de toutes les facilités urbaines, vous permettra de simplifier vos trajets et de vous consacrer entièrement à votre activité. Les locaux, fonctionnels et aux dernières normes, entièrement personnalisables, s'adapteront parfaitement aux particularités propres à votre métier. Enfin, l'architecture soignée, inspirée des constructions traditionnelles du pays d'Auge, et l'environnement paysager du projet vous feront bénéficier, à vous et vos collaborateurs, d'un cadre de travail unique et agréable, connecté à la nature.*

*S'installer au sein du **GREEN PARC**, c'est donner à votre entreprise une image valorisante, dynamique, moderne et écoresponsable !*



BUREAUX - LOCAUX D'ACTIVITES - ATELIERS - ESPACES DE STOCKAGE