

PC4

NOTICE ARCHITECTURALE

Notice décrivant le terrain et présentant le projet
[Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

21 FEVRIER 2024

OBJET DES TRAVAUX : Construction d'un parking silo pour le centre commercial
E. Leclerc de BARJOUVILLE

DÉCLARANT : SAS SODICHAR
1 Rue des Orvilles
28630 BARJOUVILLE

ARCHITECTE : OSTINATO
4 bis, rue Saint-Barthélemy
28000 CHARTRES

LOCALISATION DES TRAVAUX : 1 Rue des Orvilles
28630 BARJOUVILLE

PRESENTATION DU PROJET

La présente demande de permis de construire concerne la construction d'un parking silo (parking extérieur à étages) pour le centre commercial E. LECLERC à Barjouvillie. Implanté sur l'emprise des places de stationnement existantes au Nord-Est de la propriété, le nouveau parking accueillera les véhicules légers sur trois niveaux en superstructure sur un Rdc (R+3). Il comprendra 642 places réparties comme suit :

- 150 places au Rdc
- 162 places au R+1
- 162 places au R+2
- 168 places au R+3

Chaque niveau sera équipé de dix bornes destinées à effectuer la charge des véhicules électriques.

Zone Ux

(zone urbaine à vocation d'activité économique, industrielles, artisanales et Commerciales)

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

SANS OBJET

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

SANS OBJET

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le projet ne prévoit pas de nouvel accès depuis l'espace public. Les voies privées existantes au sein du terrain seront conservées et permettront de desservir le nouveau parc de stationnement.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Ce réseau sera alimenté par des piquages sur le réseau existant du site. Aucun nouveau raccordement sur le réseau public n'est demandé.

Électricité et réseaux de télécommunications numériques

Ces réseaux seront alimentés par des piquages sur le réseau existant du site. Aucun nouveau raccordement sur le réseau public n'est demandé.

Eaux usées

Le réseau d'eaux usées (Eaux usées domestiques) de l'extension sera raccordé sur les réseaux existants du site.

Eaux pluviales

La construction du parking silo sur une partie du stationnement aérien existant en enrobé ne réduira pas la surface perméable totale du terrain. Les eaux pluviales seront récupérées et raccordées sur le réseau existant du site

Le bassin de rétention enterré existant a un volume de stockage suffisant pour gérer à la parcelle les EP des surfaces imperméables de la propriété sans dépasser le débit de fuite autorisé. Un séparateur à hydrocarbures est déjà installé avant le rejet des eaux de ruissellement stockées dans l'ouvrage de rétention enterré.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le parc de stationnement sera implanté par rapport à la voie piétonne et aux espaces verts en limite de propriété Nord en retrait de 3 m minimum.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Le parc de stationnement sera implanté par rapport à limite séparative Est en retrait de 3 m minimum.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des diverses constructions existantes et du nouveau parking n'excédera pas 45 % de la superficie de l'unité foncière.

Superficie du terrain : 107 254 m²

Emprise au sol existant : 38 503 m²

Emprise au sol projet parking silo : 5 707 m²

Emprise au sol maxi autorisée : 48 264 m²

Emprise au sol existant + projet : 44 210 m²

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12,5 m.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La conception du parc de stationnement prendra en compte différents enjeux : l'insertion dans un site à vocation commerciale, la conservation des aménagements existants et la gestion des flux véhicules et piétons.

La volumétrie du nouveau parking sera compacte, grâce à une organisation optimisée des places de stationnement et des voies de circulation aussi courtes que possible. Les rampes hélicoïdales permettront un accès rapide aux étages avec une emprise au sol raisonnable.

Ces rampes rondes seront positionnées aux extrémités de la façade Ouest, la façade principale, comme éléments de repère pour l'entrée et la sortie du parking. Des garde-corps en béton et des panneaux en verre translucide mettront en valeur la géométrie à spirale de ces ouvrages.

Le parc de stationnement sera complètement ouvert au Rdc et les façades des trois niveaux supérieurs seront composées par un habillage métallique blanc perforé, respectant le principe de ventilation naturelle du parking.

Ce traitement des façades donnera une identité précise au bâtiment et jouera un rôle important d'intégration du projet dans une zone d'activité moderne et en développement.

L'image du parking silo sera l'interaction entre la fonctionnalité, le choix de matériaux durables et la volonté de créer une continuité avec le centre commercial existant.

Une casquette métallique sera installée devant les façades Nord et Ouest, les plus visibles depuis l'espace public, en prolongement de la casquette existante qui longe les façades du centre commercial.

La toiture sera en bac acier blanc et les descentes d'eaux pluviales seront intégrées dans le bâtiment et ne seront pas visibles de l'extérieur.

Des enseignes non lumineuses seront installées sur les façades Nord, Est et Ouest.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le projet du parking silo répond à un vrai manque de places de stationnement pour le public du centre commercial E. LECLERC. Pourtant, le nombre de places avait été établi en suivant le ratio des constructions à destination commerciale.

Places existantes : 1273

Places supprimées (sur l'emprise du nouveau parking silo et du nouveau local vélos) : 256

Places créées : 642

PLACES TOTALES après réalisation du projet : 1659

Les voies de desserte internes privées permettront d'assurer l'accès et la sortie des véhicules dans le futur parc de stationnement couvert, en toute sécurité, sans croiser les flux piétons. 2% des places seront aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

L'abri à vélos sera remplacé par un nouveau local de plus grande capacité. La structure en métal blanc de l'abri sera habillée par une maille métallique du même motif que celle du parking silo. De même, la couverture sera en bac acier blanc.

Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Le parking silo étant construit sur l'emplacement du parking existant, il sera nécessaire de retirer les 20 arbres plantés actuellement.

Dans la mesure du possible, l'objectif sera de transplanter ces arbres vers le parking ouvert conservé, sous réserve de la bonne reprise des arbres et des contraintes de planning, puisque cette transplantation ne peut se faire qu'en hiver. Si des arbres ne survivent pas, ou si la transplantation se révélait impossible, le projet inclut de replanter la totalité des arbres avec des essences conformes au PLU.

Un accompagnement paysager sera prévu devant la façade Ouest du parking silo, présentant une composition végétale qui permettra une insertion paysagère du bâti depuis les circulations piétonnes. Aucun arbre ne sera planté à proximité de la façade et des essences arbustives, couvre-sol et vivaces seront choisies, en conformité avec le PLU.

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur la couverture du dernier niveau.

Les panneaux seront posés directement sur la couverture en bac acier et suivront l'inclinaison de la toiture en pente. La casquette en couronnement des façades permettra de masquer la vue des panneaux photovoltaïques depuis les espaces extérieurs aux alentours.

Article Ux 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le site est déjà conforme.

Le 21 février 2024

LE DECLARANT

CENTRE ELECLERC
S.A.S. SODICHAR
S.A.S au capital de 800 000 €
S ret 326 554 887 00048 - APE 4711 F
1 Rue des Orvilles - 28630 BARJOUVILLE
Tél. 02 37 91 59 70