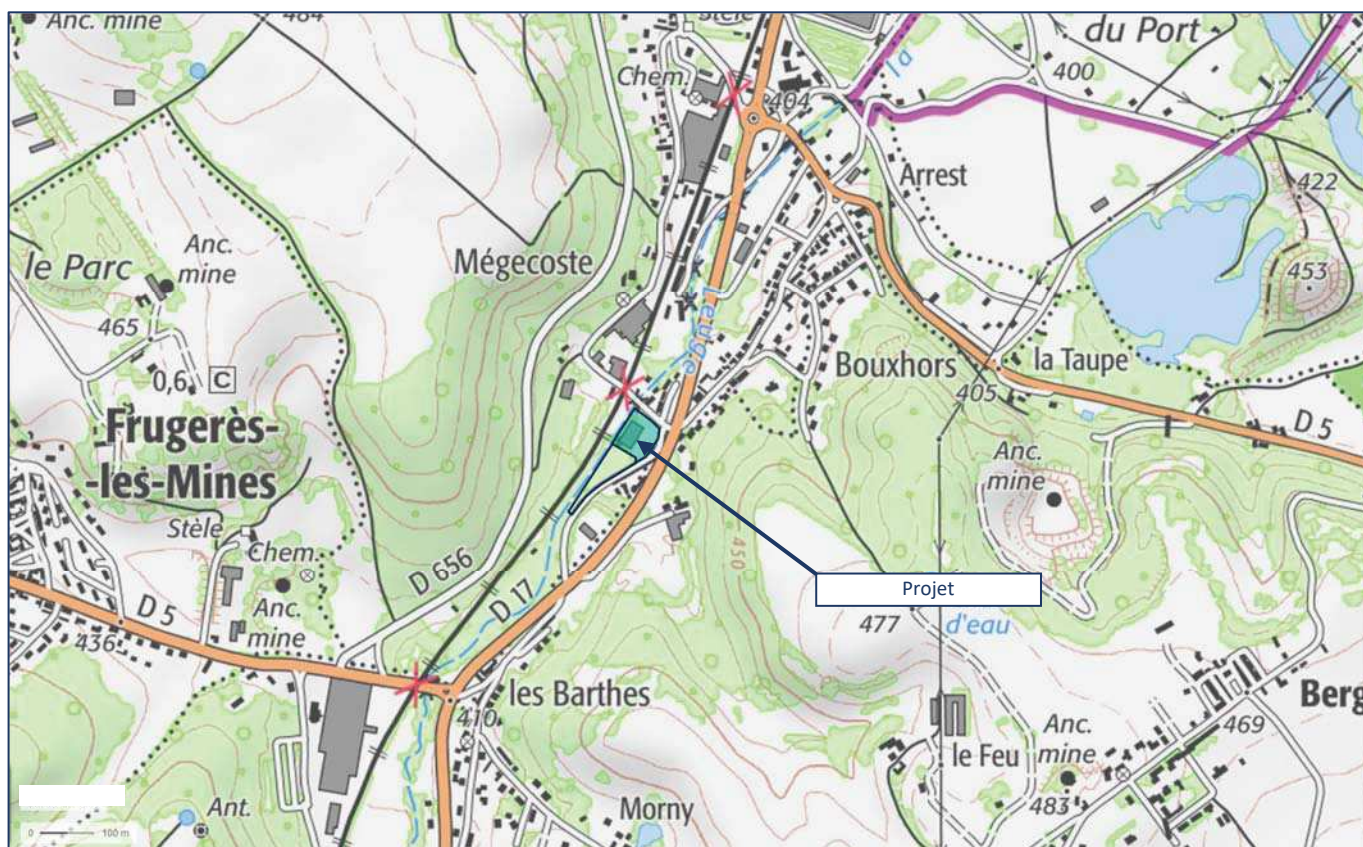


CONSTRUCTION D'UN MAGASIN
COMMUNE DE SAINTE-FLORINE
ANNEXES A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXE 2

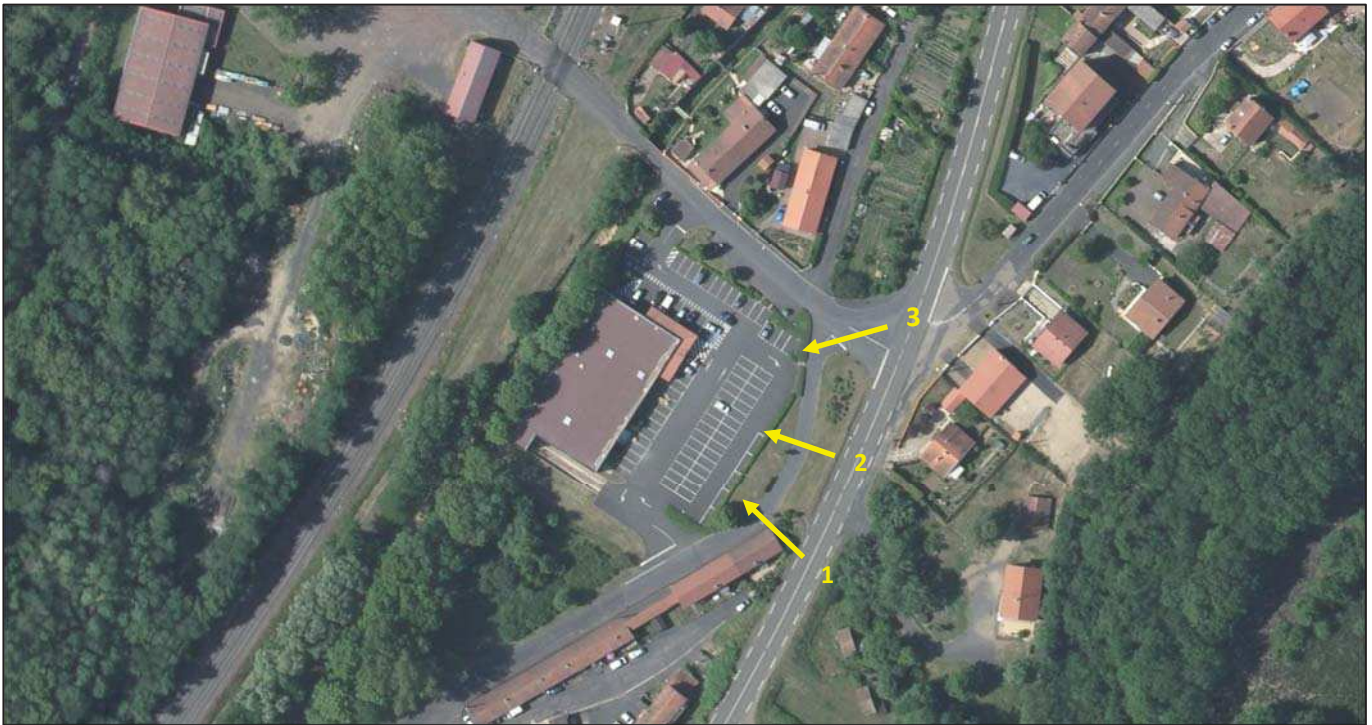


Localisation du site sur fond IGN



Localisation du site sur fond photo aérienne

ANNEXE 3 - Vues du site



Localisation des vues





Photos 1 à 3 – Depuis la RD17 vers le magasin existant

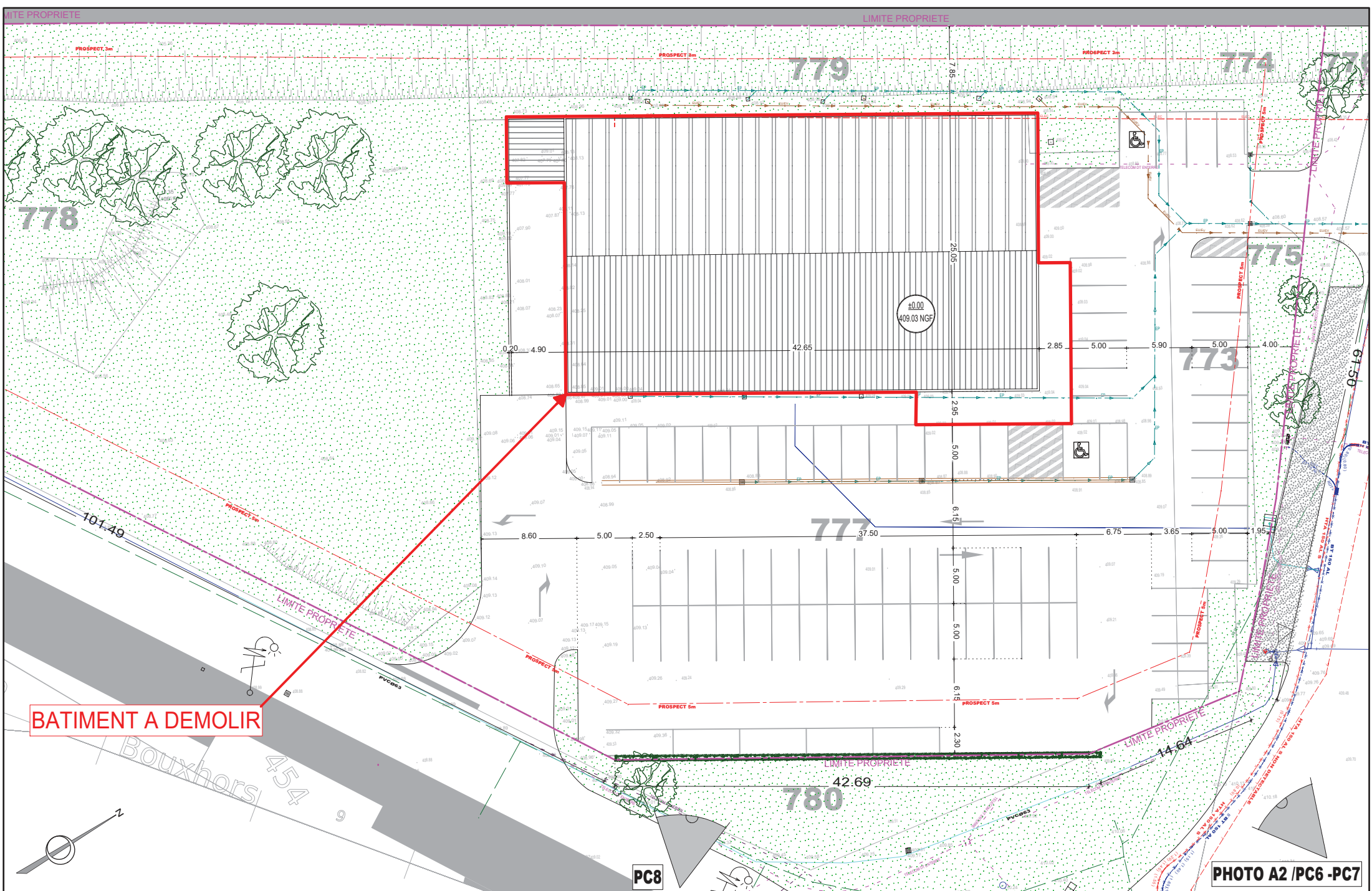
ANNEXE 4

Aux pages suivantes :

Plans de l'existant : plan topographique et bâtiment à démolir

Plan de masse du projet

Perspectives insertion projet



BATIMENT A DEMOLIR


PHOTO A2 /PC6 -PC7

Maitre d'ouvrage du projet		Adresse du projet		Nature des travaux		Nom du plan		N° de plan		Indice plan		Echelle plan		Format	A3	<div><div>KORTEN</div><div>Architecture</div><div>105 rue de Montepy 69 210 FLEURIEUX SUR L' ARBRESLE</div><div>n° National S16315 / n° Régional rhoS02919</div><div>Représenté par Raphaëlle BONNEFOND</div><div>ARCHITECTE DE HMNOP</div></div>
IMMALDI SAS Cie 13 Rue Clément Ader 77230 DAMMARTIN EN GOELE		<div><div></div><div>ALDI Rue sous la Coste, 43250 SAINTE-FLORINE</div></div>		Création d'un magasin		PLAN MASSE EXISTANT		A1 N° affaire 2022-00027		- Phase PC		1/300e Date 10/01/2023				

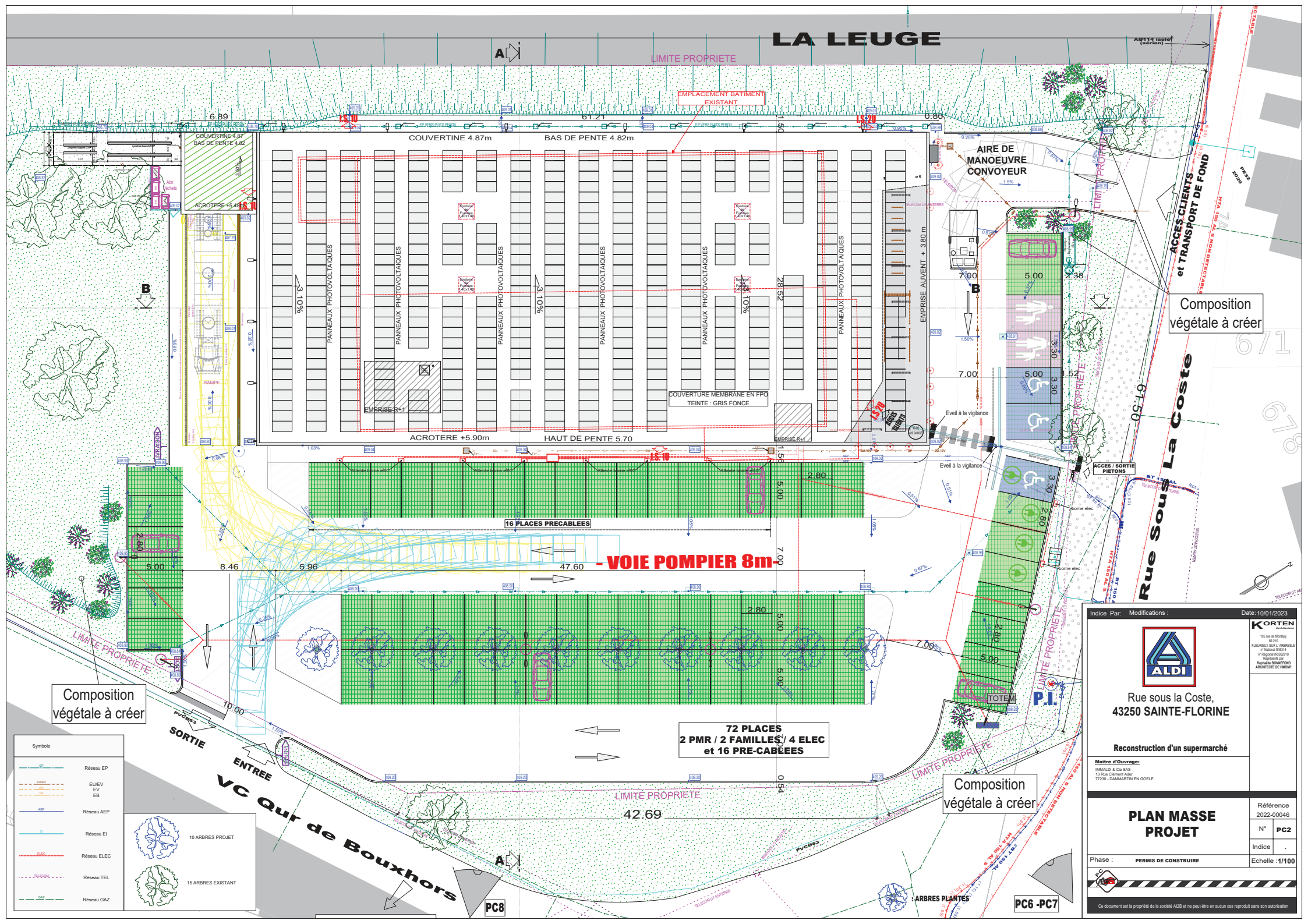
BATIMENT A DEMOLIR EN TOTALITE



PHOTO 1

Maitre d'ouvrage du projet IMMALDI SAS Cie 13 Rue Clément Ader 77230 DAMMARTIN EN GOELE	Adresse du projet  ALDI Rue sous la Coste, 43250 SAINTE-FLORINE	Nature des travaux Création d'un magasin	Nom du plan PHOTO BATIMENT EXISTANT	N° de plan A2 N° affaire 2022-00027	Indice plan - Phase PC	Echelle plan - Date 10/01/2023	Format A3 KORTEN Architecture 105 rue de Montepy 69 210 FLEURIEUX SUR L' ARBRESLE n° National S16315 / n° Régional rhoS02919 Représenté par Raphaëlle BONNEFOND ARCHITECTE DE HMOP
--	--	---	--	---	---	---	---

LA LEUGE



Composition végétale à créer

Rue sous La Coste

Composition végétale à créer

Composition végétale à créer

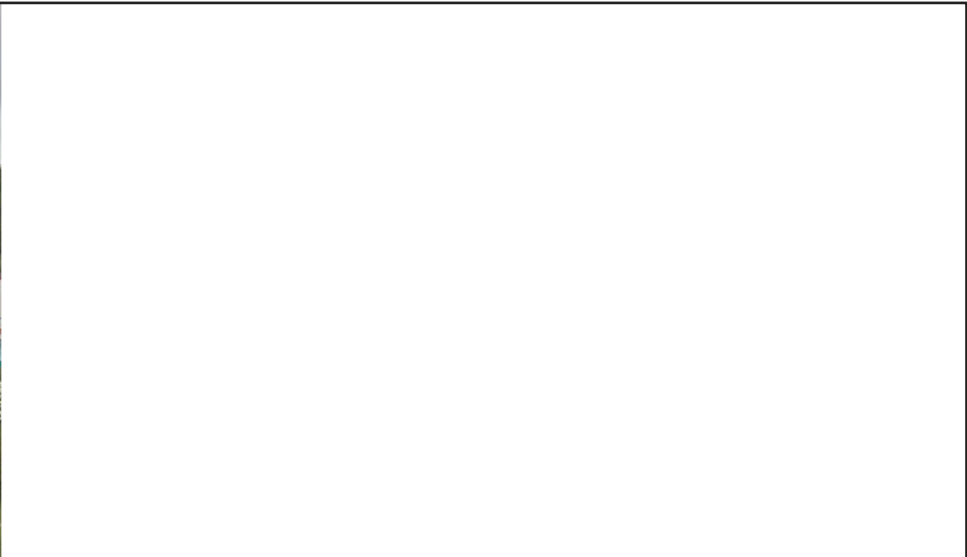
Symbole	
	Réseau EP
	ELIEV EV EB
	Réseau AEP
	Réseau EI
	Réseau ELEC
	Réseau TEL
	Réseau GAZ

	10 ARBRES PROJET
	15 ARBRES EXISTANT

Indice Par: Modifications:		Date: 10/01/2023
Rue sous la Coste, 43250 SAINTE-FLORENTINE		
Reconstruction d'un supermarché		
Maître d'Ouvrage: HANALI & Cie SAS 13 Rue Colbert Aude 77230 - DAMMARTIN EN GOELE		
PLAN MASSE PROJET		Référence 2022-00046 N° PC2 Indice
Phase: PERMIS DE CONSTRUIRE		Echelle: 1/100
Ce document est la propriété de la société ALDI et ne peut être en aucun cas reproduit sans son autorisation		



PC7



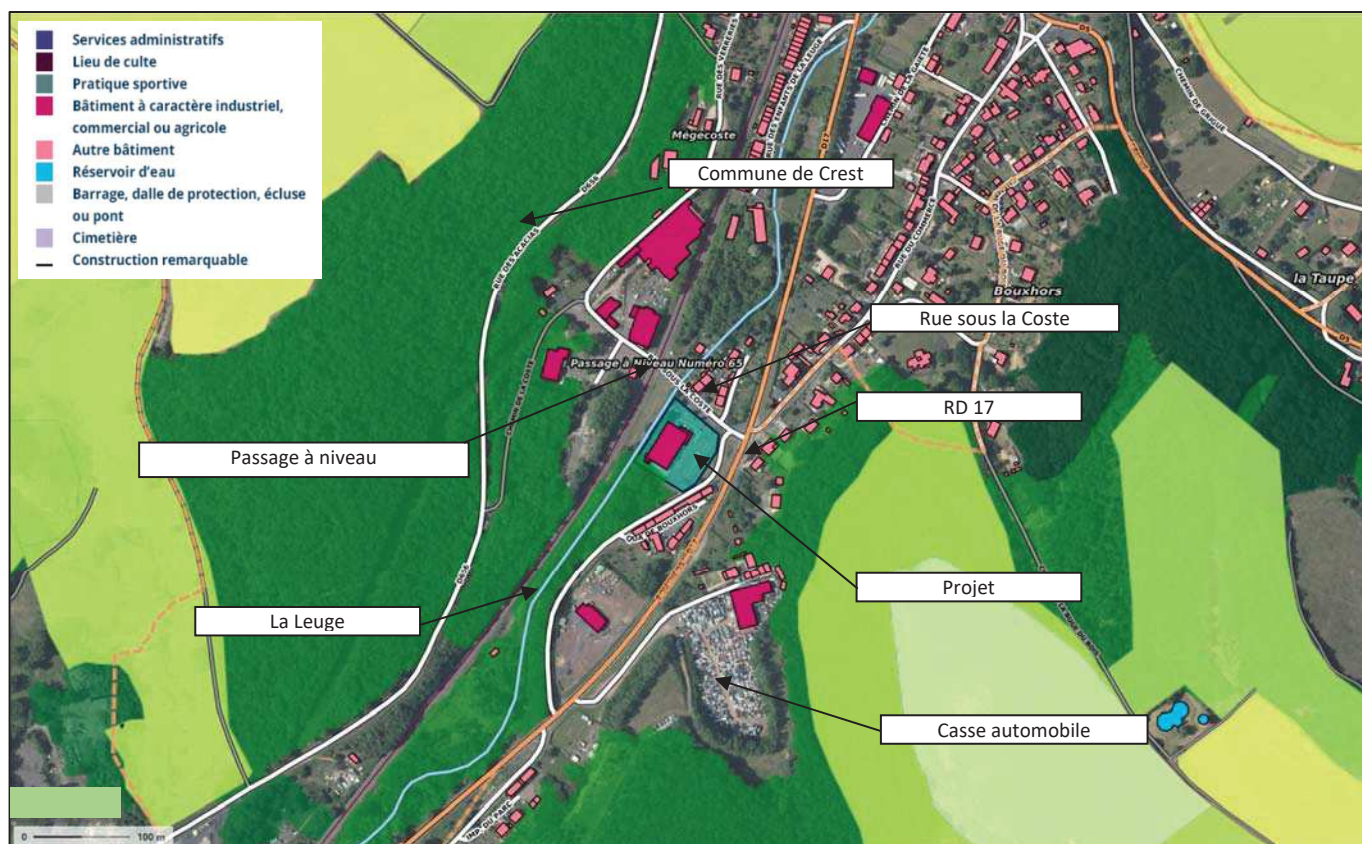
PC6



Maitre d'ouvrage du projet	Adresse du projet	Nature des travaux	Nom du plan	N° de plan	Indice plan	Echelle plan	Format A3	KORTEN Architecture 105 rue de Montepy 69 210 FLEURIEUX SUR L' ARBRESLE n° National S16315 / n° Régional rhoS02919 Représenté par Raphaëlle BONNEFOND ARCHITECTE DE HMONP
IMMALDI SAS Cie 13 Rue Clément Ader 77230 DAMMARTIN EN GOELE	 ALDI Rue sous la Coste, 43250 SAINTE-FLORINE	Création d'un magasin	PHOTOS BATIMENT EXISTANT / PROJET	PC6-PC7	-	-		
				N° affaire 2022-00027	Phase PC	Date 10/01/2023		

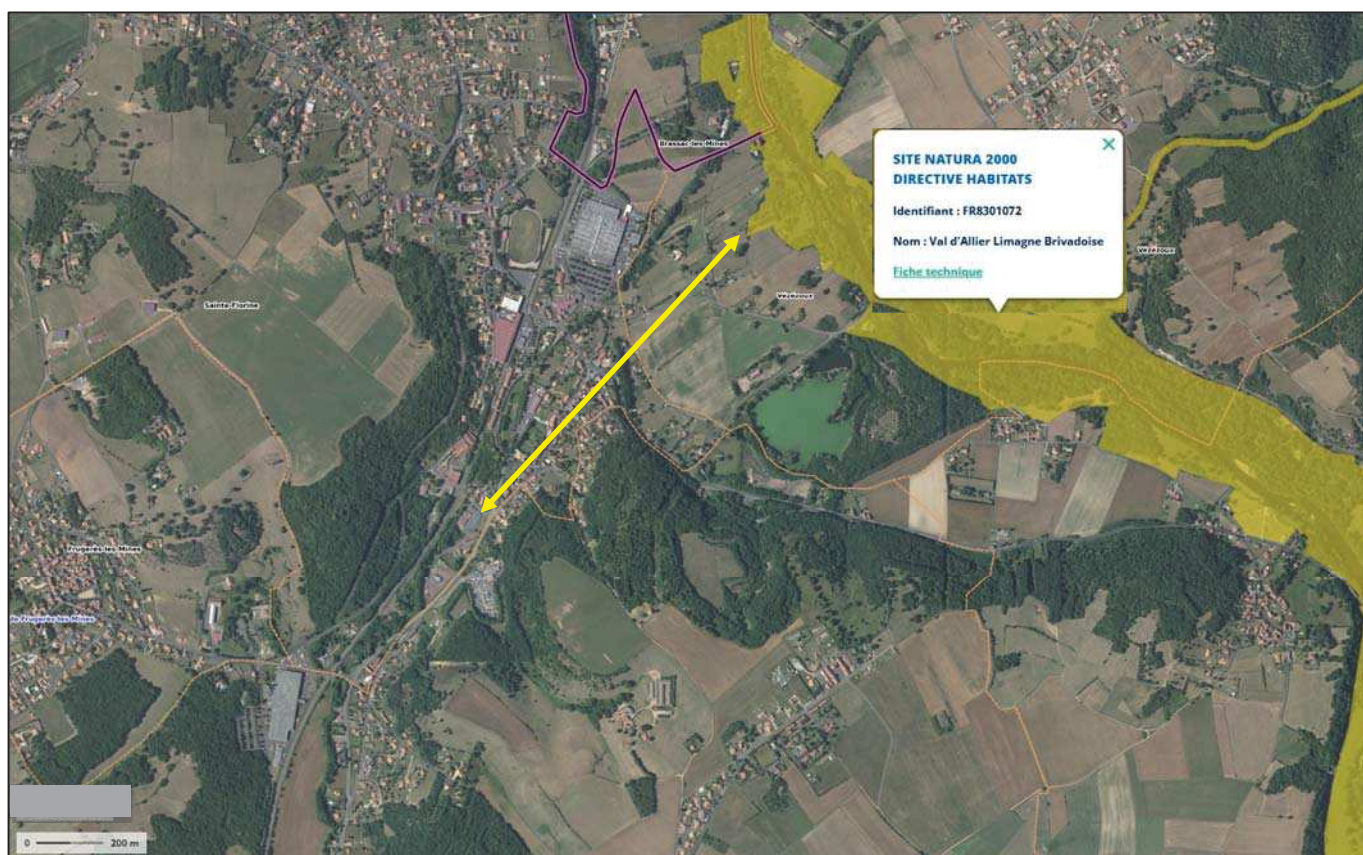
ANNEXE 5

Les abords du site



ANNEXE 6

Distance au site Natura 2000 le moins éloigné = 1,10 km



NATURA 2000

ANNEXE 7

Notice de présentation et d'impact visuel du projet

INTRODUCTION

L'objet de la demande de permis de construire est la démolition et la reconstruction en lieu et place d'un magasin ALDI.

Le projet comprend l'aire de vente, les locaux techniques servant à l'exploitation du magasin (réserve, réception, chambres froides), des bureaux et le parking.

Le parking projeté aura une capacité d'accueil de 72 places de stationnement, pour les clients et le personnel dont 3 places accessibles aux personnes à mobilité réduite, et 4 pour le rechargement des véhicules électrique.

L'établissement sera classé en 3ème catégorie de type M.

Le terrain est situé Rue Sous La Coste – 43250 SAINTE FLORINE, parcelle AK 773, 774, 775, 777, 778 et 779 en zone Uir. Le bâtiment existant et projet seront situés hors zone inondable mais une partie de l'emprise foncière se situe en zone rouge du PPRI (inconstructible). Actuellement le terrain est occupé par un bâtiment commerciale ALDI et son parking. Pour les besoins du projet le bâtiment sera entièrement démoli, tous les dallages, enrobés et surfaces imperméabilisées du terrain seront également démolis pour permettre un reprofilage des sols de façon à créer la plateforme qui accueillera le nouveau bâtiment et le parking clientèle.

Dans le cadre d'un développement durable le Bâtiment sera équipé :

- De système de chauffage à récupération de chaleur.
- D'éclairages Led et de grandes parties vitrées pour un maximum d'apport de lumière naturelle.
- De panneaux photovoltaïques en toiture.

OCCUPATION DU SOL (Uir)

Secteur autorisant les commerces.

EMPRISE AU SOL (Uir)

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol du projet correspond à 20.6% du tènement foncier.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (Uir)

La hauteur maximale de la construction par rapport au point le plus bas du terrain naturel initiale sera de 9.93 m (12m maxi.).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (Uir)

Le magasin sera implanté à plus de 5 mètres d'une emprise publique et à plus de 3 mètres des limites séparatives.

ESPACE LIBRE – PLANTATIONS (Uir)

Les surfaces d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementées par le PLU.

Le projet, les espaces verts correspondent à 46 % du tènement foncier.

De plus il est prévu de planter 10 arbres sur le parking dans des fosses à arbres.

STATIONNEMENT (Uir)

Le projet prévoit 72 places de stationnement pour les voitures dont 2 places PMR et 4 places de rechargement électrique avec 1 place PMR.

La totalité des places de parking seront réalisées en revêtement perméable (1022m²) permettant d'augmenter la surface d'infiltration des eaux de pluies.

ACCES ET VOIRIES (Uir)

L'accès pour la clientèle et les transports de fond situé au NORD de la parcelle est existant et inchangé.

L'accès EST depuis VC Qur de Bouxhors sera modifié afin de faciliter la livraison de poids lourds tout en conservant une circulation des flux client.

DESSERTE PAR LES RESEAUX (Uir)

- Le bâtiment sera relié au compteur d'eau potable situé en limite de propriété NORD du terrain. On trouvera également les logettes EDF, GDF, Télécom.

- Les eaux usées du bâtiment seront rejetées dans le réseau public comme le bâtiment existant.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des surfaces imperméables (voiries) seront traitées grâce à un séparateur hydrocarbure puis rejeté dans le réseau public. Les places de parking étant réalisées dans un matériel perméable celle-ci permettront l'infiltration des eaux de pluies.

Concernant les Eaux pluviales de toitures, celle-ci seront rejetées dans un puits perdu situé au Sud du tènement foncier.

Etat initial du terrain, indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

1 – ETAT INITIAL

L'objet de cette demande de permis de construire concerne les parcelles 00 AK 773, 774, 775, 777, 778 et 779 totalisant une surface de 8772m², situées sur la commune de SAINTE FLORINE.

Le tènement fait partie d'une zone à vocation artisanale et commerciale et jouxte la Rue Sous la Coste au NORD et la VC Qur de Bouxhors à l'EST.

Ce tènement supporte actuellement un bâtiment commercial. On trouve :

- Un bâtiment orienté le long de l'axe Nord-Est, Sud-Ouest réalisé en bardage métallique vertical RAL 9001 de 1775m² d'emprise au sol et abritant un commerce Type M de 3^e catégorie. L'entrée client située au Nord-Est du bâtiment est matérialisée à l'aide d'un auvent possédant une couverture en tuile canal.
- Le bâtiment se compose d'une surface de vente, d'une réserve, de locaux sociaux, d'un bureau et d'un quai de livraison.
- A l'est de ce bâtiment se situe le parking client avec une capacité de 78 places réalisé dans un revêtement bitumineux totalement imperméable.
- Une zone imperméable cohabitant avec le parking client et prévus pour la livraison et la giration des poids lourds.
- Les espaces verts sont en périphérie de cette ensemble (Bâtiment et parking) et une zone boisée se situe au Sud du tènement.

Partie retenue pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages

2 – AMENAGEMENT DU TERRAIN, ELEMENTS MODIFIES OU SUPPRIMES

Le bâtiment existant sera intégralement démolì, et le parking décrouté dans sa globalité pour laisser place aux nouveaux ouvrages.

Le projet entraînera peu de mouvements des terres, car le niveau fini du magasin collera au maximum au niveau du bâtiment existant, il en sera de même pour le parking

L'accès et la sortie des clients et des livraisons se feront par l'accès EST. Le second accès existant au nord servir uniquement d'entrée pour les transporteurs de fond et les clients. Ils sont suffisamment dimensionnés pour permettre le croisement des véhicules personnels, clients et permettre l'accès des PL pour les livraisons et des transporteurs de fond.

Un accès piéton sera également aménagé depuis la Rue Sous la Coste. Pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite cet accès cheminera jusqu'à l'entrée du magasin, à l'aide de bandes guidages.

Toute la surface du terrain sera aménagée : sur 1810m² (emprise du bâtiment), 1906m² (voies de circulation, espaces de manœuvre et de parking imperméable), 1022m² (de surface de parking perméable), 4034m² seront réservés aux espaces verts.

Les eaux de voiries seront traitées par un séparateur hydrocarbure afin de se rejeter dans le réseau public.

Le parking perméable et les espaces verts permettent d'améliorer l'infiltration des eaux de pluies et de réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau communal par rapport au bâtiment et parking existant.

Les espaces libres en pleine terre et engazonnés existants seront conservés sur les limites parcellaires.

3 – IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS ET AUX PAYSAGES ENVIRONNANTS

L'organisation et l'aménagement du terrain a été pensée suivant les accès et axes de desserte de la commune.

Le magasin sera situé au même emplacement que le magasin existant et possèdera une orientation identique. Au Sud-Ouest de ce bâtiment, un quai de livraison permettra l'acheminement des marchandises tout en minimisant la circulation des poids lourds à travers le parking client grâce à sa proximité avec l'entrée / sortie Sud-Est du tènement.

Le parking client sera quant à lui réalisé sur la moitié NORD / EST.

La façade principale du magasin sera visible depuis la D17. (Axe important de la commune)

Le bâtiment sera de forme simple et rectangulaire et correspondra au concept de l'enseigne Aldi.

4 – TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATIONS OU AMENAGEMENTS SITUES EN LIMITE DU TERRAIN

Les bandes d'espace vert le long des limites, seront conservées.

Le projet prévoit de planter 10 arbres sur le parking dans des fosses à arbres, et de conserver les arbres existant sur l'ensemble des parcelles projet.

5 – MATERIAUX ET COULEUR DES CONSTRUCTIONS

Le bâtiment possèdè une structure en poteaux béton et d'une charpente bois lamellée collée.

Le revêtement extérieur est réalisé en bardage métallique microperforé type Bémo TP 35-207

La couverture quant à elle sera en étanchéité multicouche avec une pente de 3.1%, celle-ci sera masquée par les acrotères.

Une membrane en élastomère thermoplastique, le FPO (polyoléfine souple, exempt de substances toxiques) permettra la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture

De par son activité commerciale, la façade principale est traitée de manière à marquer l'entrée du magasin.

Le concept Aldi prévoit une façade principale avec une grande paroi vitrée composée de portes automatiques pour l'accès et la sortie des clients.

Bardage métallique horizontal double peau, Gris RAL9007

Menuiseries Alu Gris Anthracite RAL7016

2 enseignes seront installées sur les façades Nord et Est.

6 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres totalement perméables seront engazonnés et plantés.

Les parkings seront réalisés en pavés drainants et les aires de circulation en enrobés bitumineux. Il sera prévu 72 places de stationnement dont 2 réservées PMR et 4 électriques dont 1 PMR répondant aux besoins de l'activité. (Le projet prévoit également le câblage de 16 futures places électriques)

Il est prévu l'installation de candélabres LED : faible en consommation d'énergie et grande longévité.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées de 10 arbres de haute tige.

Des plantations d'arbres de hautes tiges, en périphérie du tènement, viendront compléter le paysage urbain.

7 – ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

Les deux accès existants seront maintenus. Seul l'accès VC Qur de Bouxhors sera modifié afin de faciliter les livraisons PL.

L'entrée / Sortie EST sera commun aux clients, aux livraisons, et aux modes doux (2 roues).

L'entrée NORD sera uniquement un accès pour les clients et les transporteurs de fond.

L'accès piéton sera déplacé au NORD de la parcelle.

Les voiries permettent l'accès et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

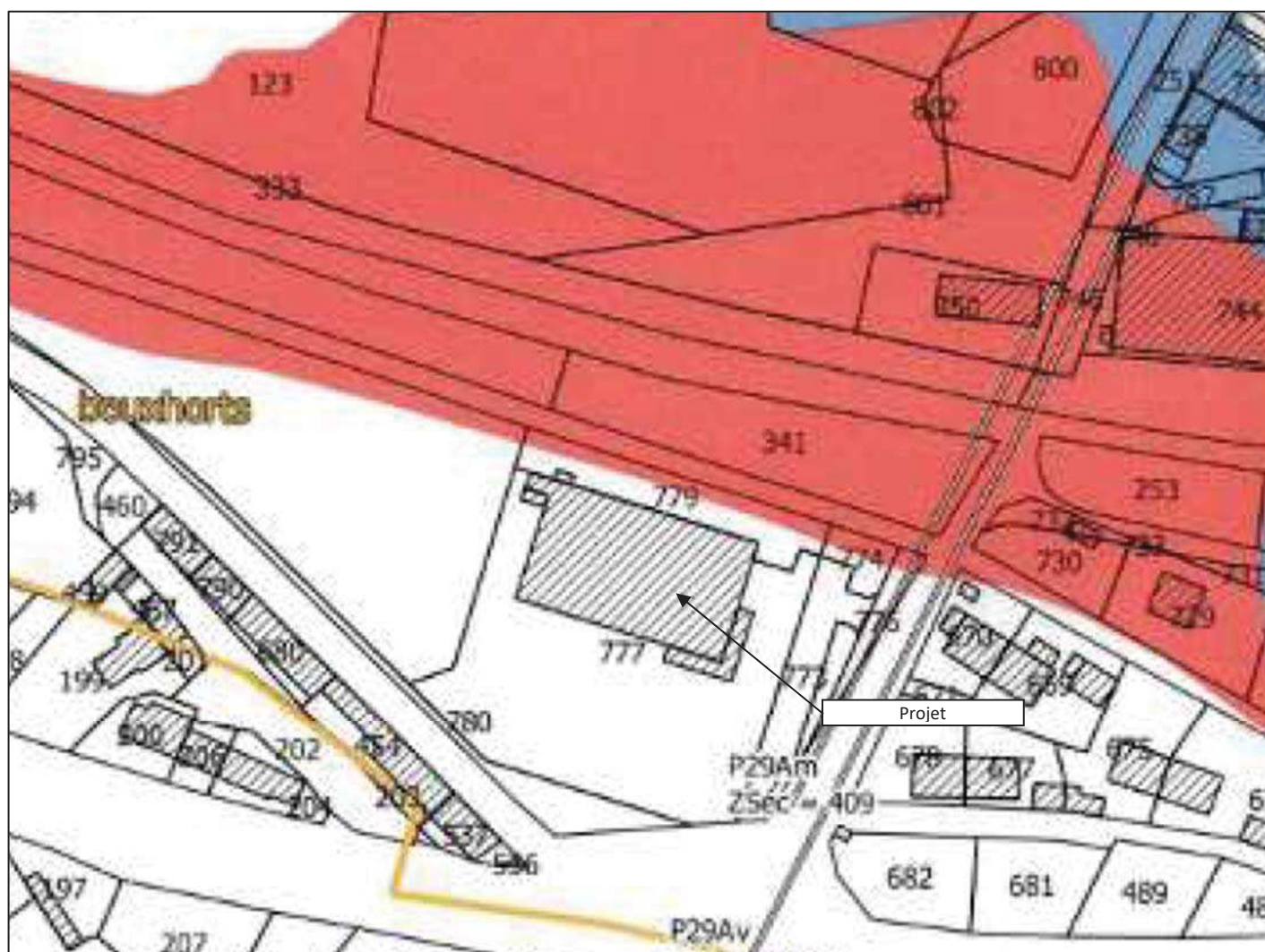
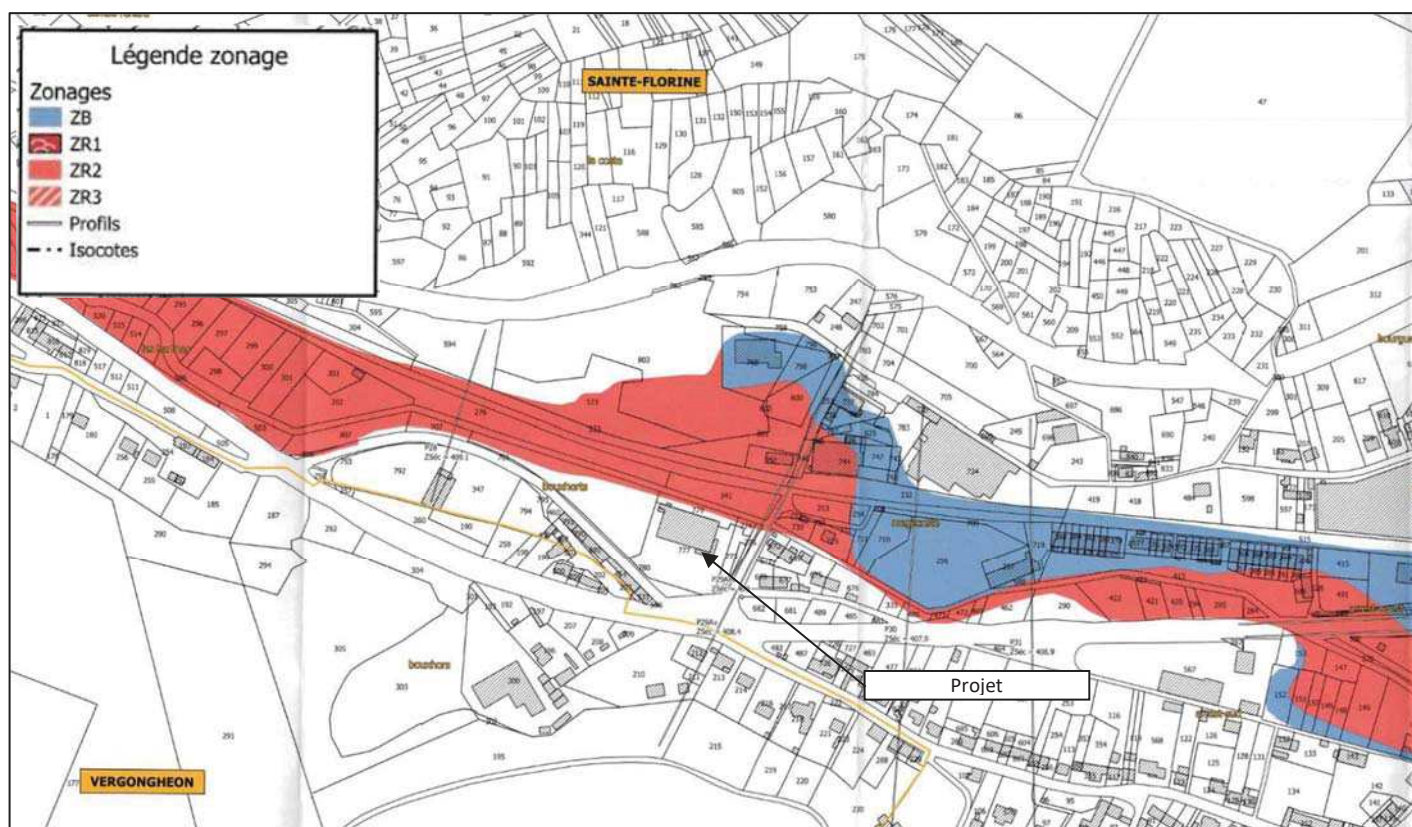
Le parking créé aura une capacité de 72 places de stationnement perméables.

Les aires de circulation sont prévues en enrobés bitumineux.

Il est prévu un parc à vélo sécurisé sous l'auvent en façade NORD.

ANNEXE 8

Plan de Prévention des Risques d'inondation



Article 2.1 – Règles d'urbanisme applicables en Zone Rouge

La zone rouge correspond à :

- la zone de sur-aléa lié au risque de rupture de digue, correspondant à la Zone de Dissipation d'Énergie (ZR1) ;
- la zone exposée à tout type d'aléa hors zone urbanisée, correspondant à la zone d'expansion des crues, et à un aléa fort ou très fort en zone urbanisée hors centre urbain (ZR2) ;
- la zone exposée à un aléa fort ou très fort en centre urbain (ZR3) ;

L'objectif est de ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie.

Le contrôle strict de l'urbanisation a pour buts :

- la sécurité des populations,
- la limitation des dégâts suite à la survenance d'une crue,
- la préservation du rôle déterminant des champs d'expansion des crues par l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux, ou à restreindre le volume de stockage de la crue.

L'inconstructibilité est la règle générale.

Sont toutefois admis sous conditions, certains travaux d'extension limitée, d'entretien, de réparation et certains ouvrages techniques et d'infrastructures.

2.1.1. Interdictions

Sont interdites toutes les nouvelles réalisations de constructions, y compris sur pilotis pour les situer au-dessus de la cote de sécurité, d'ouvrages, d'installations, d'établissements, de travaux, à l'exception de ceux visées au paragraphe 2.1.2.

Sont notamment interdits :

- La création d'ERP ou de structures accueillant des personnes extérieures (activités non soumises au régime ERP : chambres d'hôtes...) ;
- La création ou l'extension d'installations et/ou d'activités stockant ou utilisant des produits dangereux et/ou polluants susceptibles de constituer un danger pour la santé publique ou de provoquer un risque de pollution en cas d'inondation, sauf pour les travaux de mises aux normes ;
- La création ou l'extension de terrains de camping, de caravanning, de parcs résidentiels de loisirs, d'aire de camping-car, d'implantation de mobiles-home, d'habitations légères de loisirs ou autres installations de ce type (camping itinérant, camps...), ainsi que le stationnement de caravanes isolées. En cas d'interruption dans l'exploitation de ce type d'activité d'une durée supérieure à 3 ans, toute reprise d'activité sera considérée comme une création et sera, à ce titre, interdite ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage, d'aire de grand passage ou de petit passage ;
- La création de garages (individuels ou collectifs) souterrains, ou de parcs de stationnement souterrains dont la cote des planchers est inférieure à la cote de sécurité ;
- La création de cimetières ;
- Les dispositifs de clôtures freinant l'écoulement des eaux tels que murs, murets, grillages serrés et/ou rigides, sauf s'ils sont dotés d'un système d'effacement en cas de crue... ;
- Tout apport de remblais et tout creusement modifiant le niveau du terrain naturel, sauf à démontrer par une étude hydraulique qu'ils sont sans effet sur le niveau de risque (hauteur d'eau, vitesse) ;
- Les plantations d'arbres à mailles serrées freinant l'écoulement des eaux (espacement inférieur à 6 m) et les haies arbustives denses.