



1 - L'ETAT INITIAL DU TERRAIN – LOCALISATION :

Le terrain visé par ce projet se situe le long de la Route de Paris (D1508) et son accès se fait par le chemin des vignes sur la commune de LA BALME DE SILLINGY.

L'environnement proche est constitué essentiellement de bâtiments d'activités et/ou industriel.

Le terrain d'une superficie de 10784 m² est cadastré sous les réf. Section C, N° 3501, 3502, 3506, 3508, 3837, 3839 et N°4139 (partie de l'impasse de la Pierre) ne présente pas de déclivité significative.

Actuellement, le tènement est occupé par 2 bâtiments d'activité désaffectés.

Dans le cadre du projet, ces bâtiments seront démolis :

- Le 1^{er} sur la parcelle N°3502 et 3506 suivant le permis de démolir N° 07402618X0001 en date du 01/08/2018.
- Le 2^{eme} sur la parcelle N°3508 : objet de la demande

Bien qu'en retrait et situé en fond de parcelle ce terrain est relativement prégnant et sa perception importante depuis la Route de Paris.

ETAT ACTUEL :



2 - DESSERTE ET ACCES :

a) Desserte routière :



Le parking client du magasin sera accessible par le chemin des Vignes via la Route de Paris depuis La Balme de Sillingy.

L'entrée et la sortie sur le parking sont existantes et inchangés dans le cadre du projet avec une signalisation routière normalisée.

Un parking de stationnement de 101 places sera mis à la disposition de la clientèle et 31 places pour le personnel.

b) Accès pédestre et cycliste :



Il est important de souligner que la très grande majorité de la clientèle se déplace en voiture, en 2 roues, ou en transport en commun (A noter la présence d'un futur arrêt bus à 20m sur la Route de Paris dans le cadre du projet de Giratoire)

L'aménagement du parking est conçue de manière à faciliter la circulation des 2 roues avec un accès le plus direct possible à la zone prévue à cet effet.

Le projet bénéficie d'un parc vélos sur le parking, proche des entrées du magasin.

Des passages piétons et un cheminement matérialisé de couleur sont implantés pour sécuriser au mieux la circulation des clients sur le parking.

c) Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :



3 places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite sont aménagées à proximité des accès au magasin. Le cheminement sur l'aire de parking est non glissant, sans obstacle et avec des pentes < à 4%.

L'accès à la surface de vente du magasin est de plein pied.

Des dispositifs d'accueil spécifiques seront mis en œuvre par le magasin (caisse de paiement adaptée, tablette PMR, signalisation, commande de secours,)

3 - DECHETS - CHARGEMENT & DECHARGEMENT DES MARCHANDISES :

Déchets magasin :

Le Chargement et déchargement des marchandises s'effectue sur la zone de livraisons.

Un zone déchet est présente dans la réserve du magasin afin d'éviter le stockage extérieurs des palettes et déchets.

Une presse et compacteur sont également prévus pour limiter le volume des déchets et le recyclage.

Déchets clientèles :

Une zone de tri sélectif est mise à disposition de la clientèle vers l'accueil du magasin. Elle permettra le recyclage du petit électroménager, des piles & des ampoules.

4 - DESCRIPTION DU PROJET :

Le projet consiste à :

- Construction d'un magasin E. LECLERC EXPRESS pour 995m² de surface de vente avec locaux spécialisés associés en RDC (réserves, labos Chambres froides, quai de livraison) et Bureaux locaux sociaux en R+1.
- Démolition des 2 bâtiments existants.
- Réaménagement des parkings et des abords

La création de ce nouveau bâtiment se fera sur une zone actuellement imperméabilisé, limitant ainsi l'impact sur l'environnement tout en préservant les espaces libres de constructions.

Dans le cadre d'une volonté de l'enseigne E. LECLERC, le magasin est conçu avec une attention particulière en matière d'Eco construction, de gestion des ressources (eau, énergie) de recyclage et d'aménagement des espaces verts.

LE PROJET :



5 - SURFACES DE PLANCHER :

RDC : 2565m²

ETAGE : 390m²

TOTAL : 2955m²

6 - ARCHITECTURE :

L'intégration dans le site se fera dans le respect des riverains en limitant les impacts visuels.

La création du nouveau magasin se voudra d'une qualité esthétique à l'échelle du projet de ville.

L'établissement s'inscrit en milieu péri-urbain, composé pour l'essentiel de bâtis de grandes et moyennes tailles, à l'architecture plus ou moins élaborée, en fonction de la valeur des activités exercées.

L'environnement proche du projet est donc peu varié : bâtiments artisanaux et industriels, activité tertiaire et de commerces.

Dans un environnement plus lointain : des zones naturelles à protéger et des zones d'habitats résidentiels.

Le bâtiment s'inscrit dans le cadre des équipements de proximité, la modénature de celui-ci a été conçue afin de le différencier des bâtiments environnants.

L'implantation du bâtiment se fera suivant l'axe EST-OUEST et fera front au futur giratoire. Le magasin est implanté à une cote altimétrique de 477.00 NGF.

L'entrée, positionnée dans l'angle NORD EST du bâtiment est surmontée d'un généreux volume vitré et coiffé d'une casquette. Ce volume se retourne en toiture coté EST et assure un éclairage zénithal naturel de l'arrière caisse et du sas d'entrée.

Les façades SUD et OUEST, bien que peu visibles, seront traitées en bardage gris soulignées par des clins de bois posés verticalement formant des montagnes.

Le vocabulaire contemporain du projet allie la sobriété des formes et la qualité des matériaux sans tomber dans le pastiche. Les matériaux utilisés réinterprètent de manière contemporaine les matériaux régionaux.

Toutes les zones non bâties seront engazonnées et plantées.

Les constructions avoisinantes auront une perception visuelle sur le magasin filtrée grâce à des écrans végétaux servant également d'écran acoustique.

7 - LES MATERIAUX – COULEURS :

Sas Thermique et ensemble vitrée : Vitrage Clair

Casquettes en débord : Bardage Type TRESPA Orange Jaune RAL 2000

Façade : Bardage Type TRESPA Gris Souris RAL 7005 et bardage métallique Gris Souris RAL 7005

Vêtue : Clin Bois pose verticale teinte naturelle

Menuiserie métallique Gris RAL 7005

Menuiseries aluminium Gris anthracite RAL 7016

Toiture étanchéité Gris ardoise

Muret : enduit fin gratté teinte Gris RAL 7005

Parking et accès : revêtement en enrobé noir (granulats + bitume)

8 - ENSEIGNES ET LOGOS :

Façade NORD :

- 1 enseigne « E. LECLERC EXPRESS » en lettres découpés éclairé.

Façade NORD :

- 1 pictogramme « L » en lettres découpés.

9 – AMENAGEMENT PAYSAGER - ESPACES VERTS :

Le demandeur souhaite intégrer harmonieusement son projet dans le paysage.

Un traitement paysager de qualité sera effectué afin de créer une végétalisation en rapport avec l'environnement

Les surfaces résiduelles de constructions, d'aires de circulation et de stationnement seront aménagées en espace vert et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenues.

Le tènement sera arboré de 5 arbres de hautes tiges et d'arbustes en composition.

10 - PARKINGS :

La capacité d'accueil du parking sera de 101 places clients et 31 places personnel.

Il est également prévu un emplacement proche des entrées pour les 2 roues.

Il est suffisamment dimensionné pour l'accueil de la clientèle et du personnel

Il se décompose de la manière suivante :



- 101 + 31 PLACES VL



- DONT 3 PLACES PMR



- 5 PLACES RESERVEES AUX 2 ROUES

11 – GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Conformément au PLU (article Ux4) et afin de limiter les rejets d'eaux pluviales au domaine public, il est prévu un système de rétention des EP sur le tènement.

Ce dispositif permettra un rejet maximum de 5l/s/ha et est décrit dans une notice jointe au dossier.

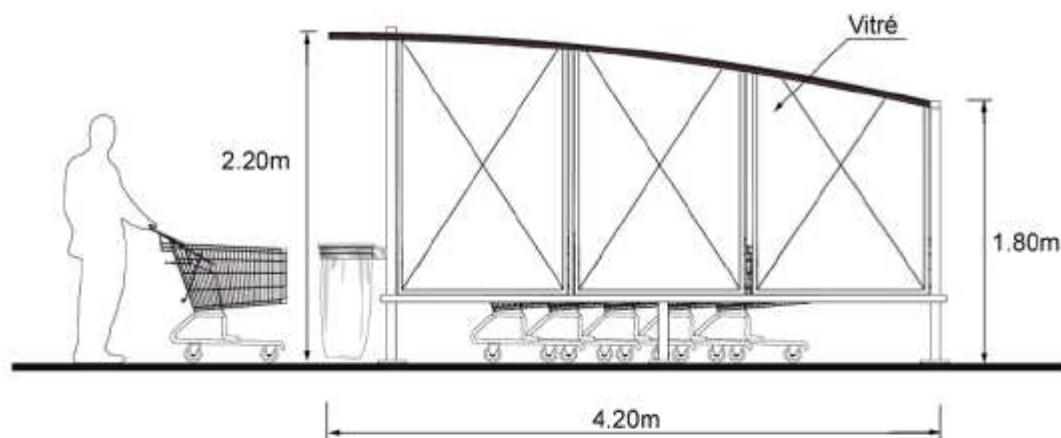
En parallèle, un dossier LOI SUR L'EAU a été déposé au service gestion des eaux et assainissement par le bureau d'Etude HYDROLAC.

12 – EMPRISE AU SOL :

Conformément au PLU (article Ux9), le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.50 soit $10784 \times 0.50 = 5392\text{m}^2$ maxi.
L'emprise au sol du bâtiment est de 2684m^2 ($< \text{à } 5392\text{m}^2$) > CONFORME

13 – ABRI CHARIOTS :

Caractéristique et visuel de l'abri chariot :



Exemple de réalisation



Fait à La Balme de Sillingy,
Le 19 Mars 2019

MARNAT & ASSOCIES
SELARL D'ARCHITECTURE
19, Rue Verdié - 42700 FIRMINY
Tél. 04 77 56 38 49 - 06 08 61 64 99
Siret : 791 828 221 00014 - APE 7010 Z
N° régional Ordre des Architectes SO2811

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'W' shape followed by a long horizontal stroke.