

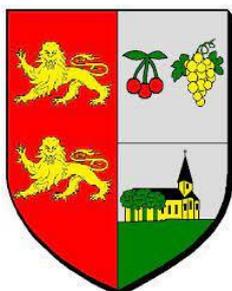
PC4 Notice complémentaire

Examen Cas par Cas

Extension d'un ensemble commercial

Commune de **S**aint **M**arcel

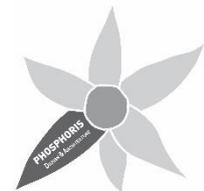
Département de l'**E**ure



SP^Ace
15

3 rue de Lavoisier - BP.21
27940 AUBEVOYE
02.32.51.76.03

contact@space15.fr



Phosphoris D&A
4 Place Louis Armand
75012 PARIS

SOMMAIRE

1	LOCALISATION DU SITE	3
1.1	PRESENTATION DU SITE	3
1.2	VUE AERIENNE DU SECTEUR D'IMPLANTATION	4
1.3	Cadastre	4
2	LE PROJET	5
3	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	5
4	STATIONNEMENT	5
5	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	7

1 LOCALISATION DU SITE

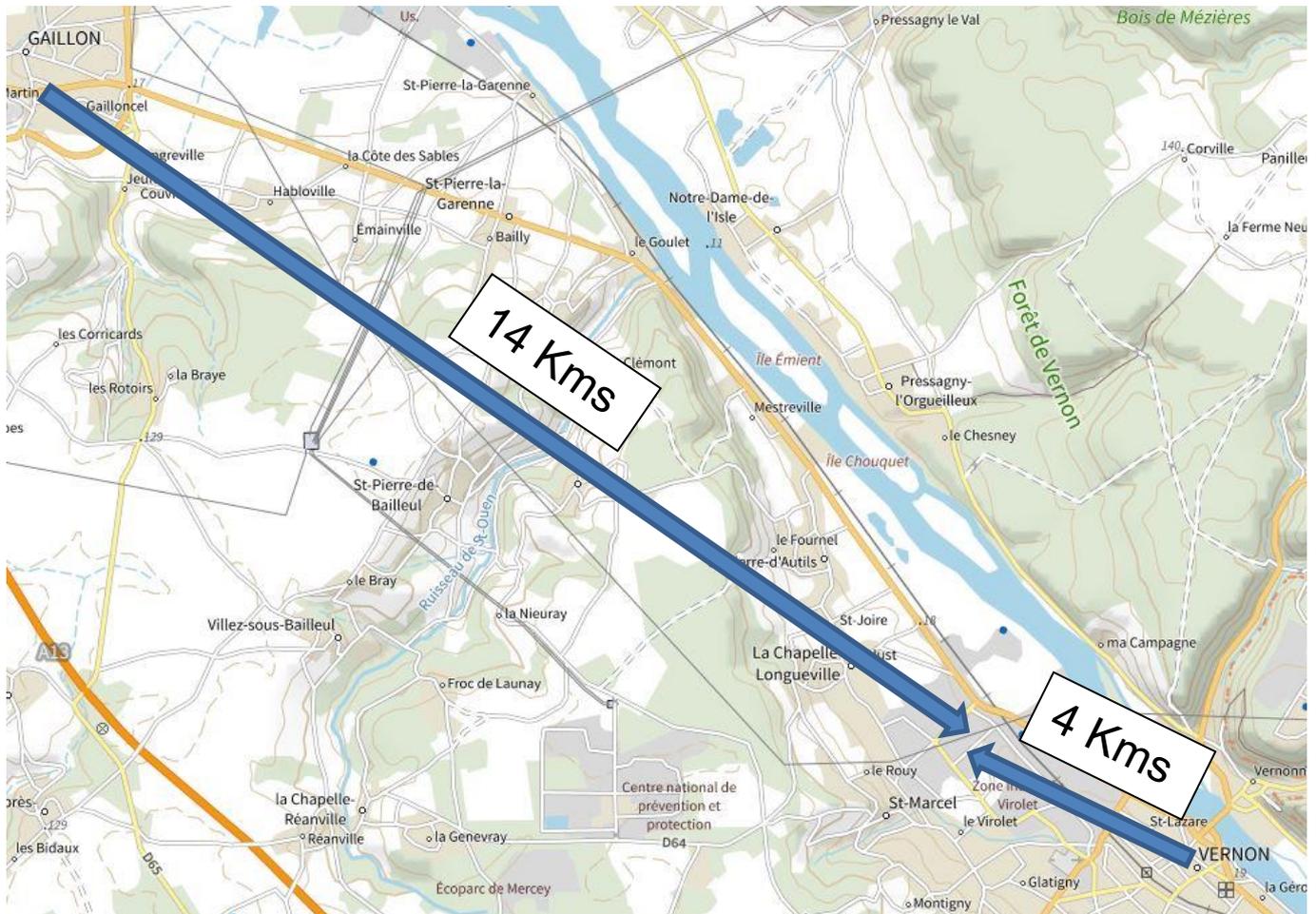
1.1 PRESENTATION DU SITE

Le projet se situe sur la commune de Saint Marcel dans le département l'Eure, à 14 km au sud-est de Gaillon et à 4 kms du centre-ville de Vernon.

Le projet se situe à proximité du site Intermarché existant :

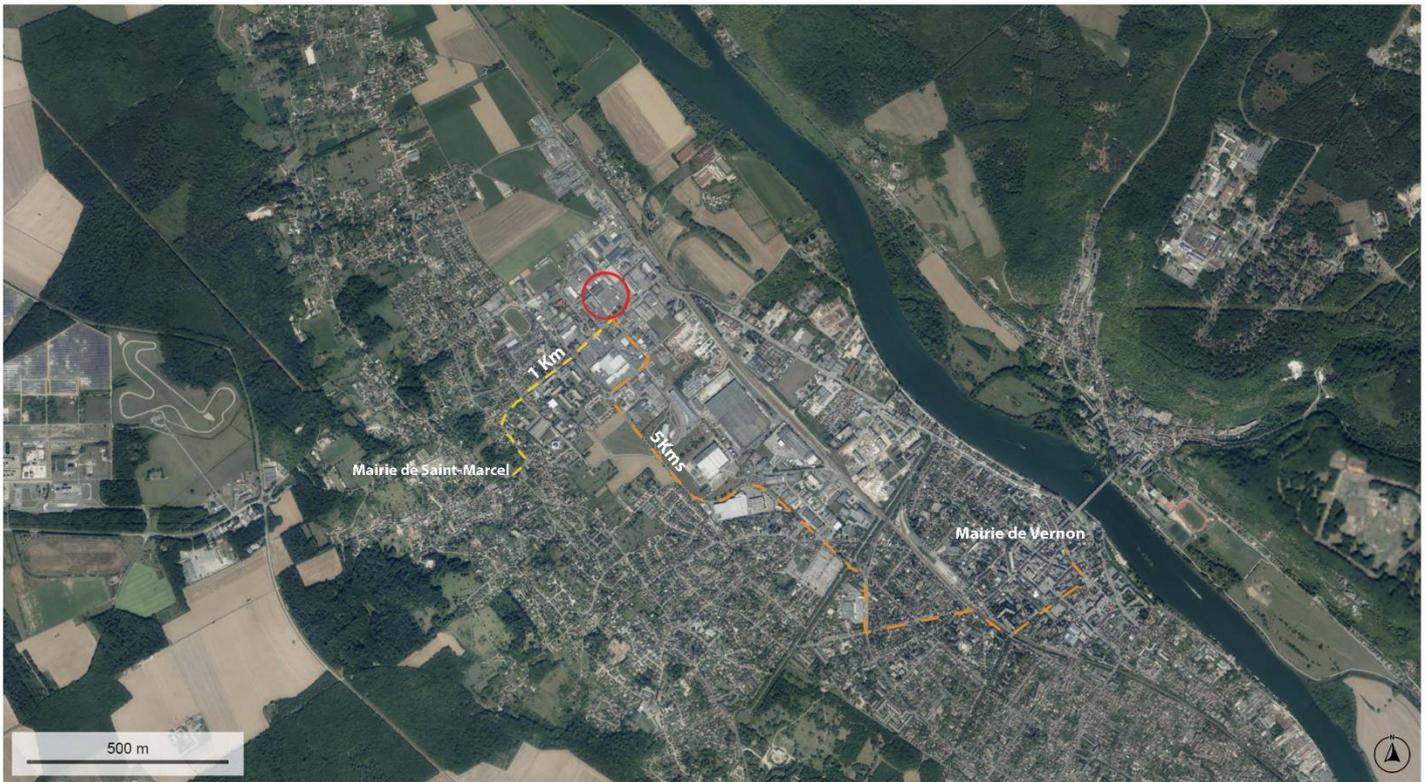
39 rue des Prés

27 950 SAINT MARCEL



Le terrain est soumis au règlement de la zone UZ du PLU de St Marcel, approuvé le 12 mai 2017
Conformément aux l'article UZ1 et 2 du PLU, la destination du projet s'inscrit dans la zone d'activités économique.

1.2 VUE AERIENNE DU SECTEUR D'IMPLANTATION



Localisation du projet

1.3 Cadastre



Division foncière. Permis valant division. Surface totale de la parcelle : 16 322m². Voir extrait d'acte de vente et plan de bornage et PC32.

2 LE PROJET

Le projet est une restructuration d'une friche industrielle et propose l'extension d'un ensemble commercial venant en continuité des commerces (but, action) se trouvant sur la parcelle voisine. Un cheminement véhicules ainsi que deux cheminements piétons seront créés entre les deux parcelles. Il s'agit d'un ERP de Type M de 5^{ème}, 4^{ème} et 3^{ème} catégorie le dossier est complété des notices PC27, PC39 et PC40.

Le projet comprend un emplacement réservé à l'angle Sud de la parcelle pour la construction d'un futur restaurant qui fera l'objet d'un permis de construire indépendant.

3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès au site sont placés approximativement aux mêmes endroits que ceux présents lors de l'utilisation du site précédant le projet actuel.

Le projet étant pensé comme l'extension de l'ensemble commercial situé sur la parcelle voisine, une partie du cheminement de livraison s'effectuera sur celle-ci et n'est donc pas comptabilisée.

Le parking est composé de 9 places PMR dont une comptabilisé dans les 8 places électriques. La réglementation exige 2% du nombre de places réservée aux personnes à mobilités réduites, pour y répondre au mieux et offrir un confort aux usagers, notre projet prévoit 9 places PMR ce qui équivaut à 6% du nombre de place présentes sur le projet (149 places au total).

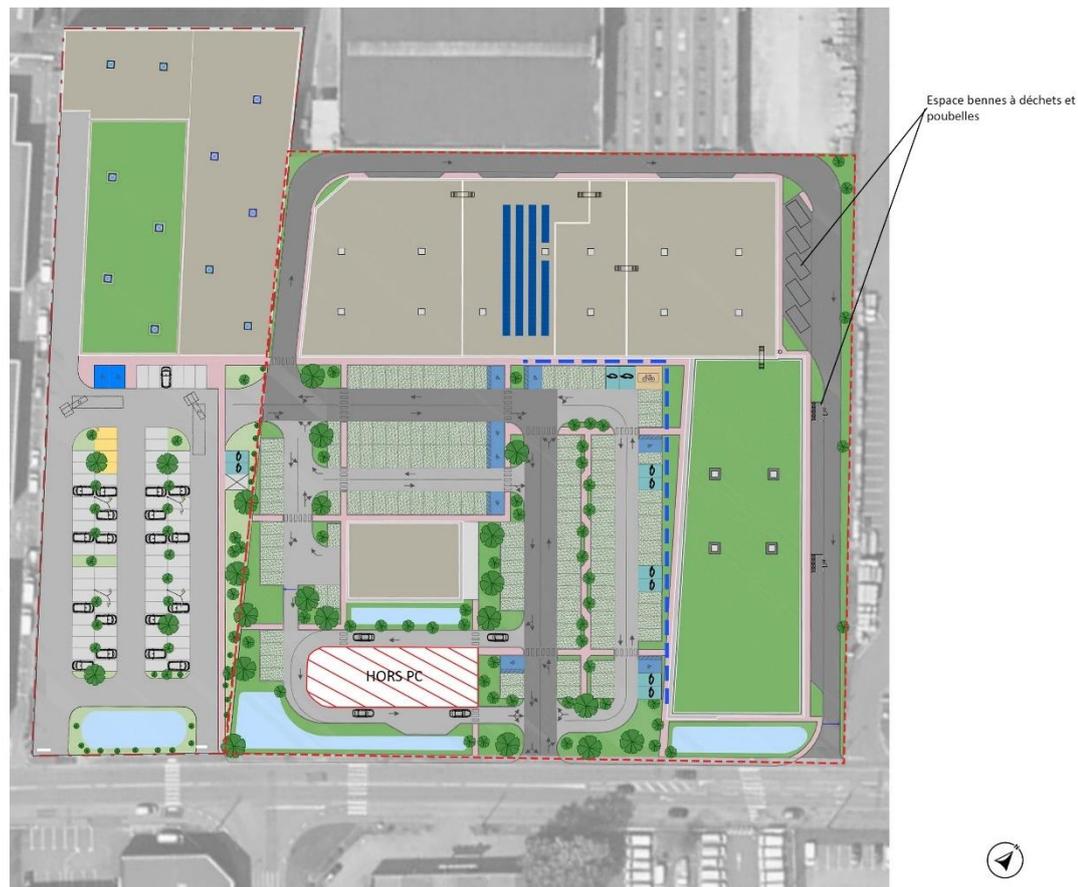
4 STATIONNEMENT

LÉGENDE

- Zone commerciale existant
- Limite de parcelle projet
- stationnement famille (4)
- stationnement électrique (10 dont 1 PMR)
- places précablées (22 places)
- stationnement PMR (11 dont 1 électrique, voir plan «flux voie légère»)
- toiture non végétalisée 6 526m² soit 27.79%
- toiture végétalisée 2 845m² soit 12.11%
- végétation
- LOT B2 (hors PC)

	ZONE COMMERCIAL (EXISTANT)		PROJET	
emprise bâti	3 099m ²	43.30%	6 272m ²	38.43%
enrobés	2 125m ²	29.69%	4 376m ²	26.81%
revêt. perméable	-		1 890m ²	11.58%
circul. piéton	245m ²	3.42%	878m ²	5.38%
espaces verts	555m ²	7.75%	2 202m ²	13.49%
stationnement	1 133m ²	15.83%	195m ²	1.19%

Total de places de stationnement :
237places dont 11 PMR et 10 électrique



Le parking sera composé de 149 places, 9 réservées aux PMR et 8 électriques dont 1 réservée PMR et 1 espace de stationnement pour vélos. Le stationnement des deux-roues motorisés est assuré sur les espaces de stationnement voiture comme spécifié dans le PLU.

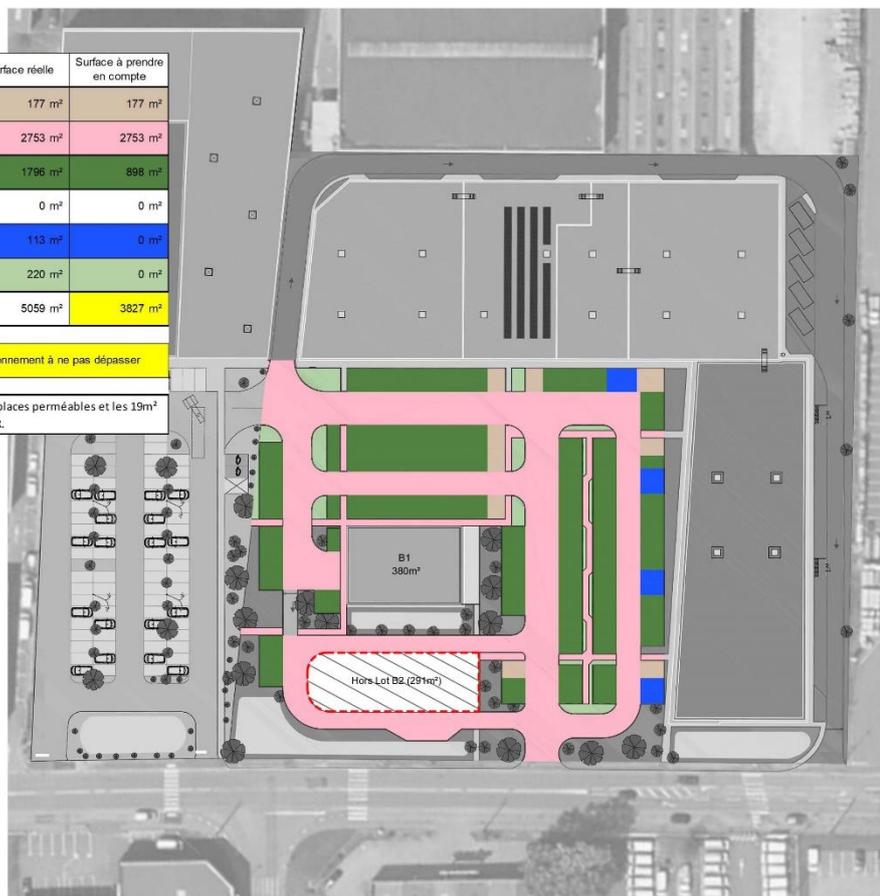
Les places de stationnement pensées dans le projet feront 2.70m par 5.00m.

LOI ALUR

Type de surface	Coefficient de pondération	Surface réelle	Surface à prendre en compte
Surface à prendre en compte pleinement	Places imperméabilisées (PMR, familiale, covotage et autres)	177 m ²	177 m ²
	Voirie d'accès imperméabilisée	2753 m ²	2753 m ²
Surface à prendre en compte pour moitié	Places perméables (hors enrobé drainant)	1796 m ²	898 m ²
Surfaces à soustraire	Places dédiées à l'autopartage	0 m ²	0 m ²
	Places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides	113 m ²	0 m ²
	Espaces paysagers en pleine terre	220 m ²	0 m ²
Total de l'emprise au sol de l'aire de stationnement:		5059 m ²	3827 m ²

Surface de Plancher Totale: $6\,083\text{ m}^2 \times 0,75 = 4\,562,25\text{ m}^2$ de surface de stationnement à ne pas dépasser

Parmi les stationnements dédiés aux véhicules électriques, 94m² sont des places perméables et les 19m² restant sont pour une place imperméabilisée PMR.



Le projet s'inscrit dans un contexte d'activités et de commerces. Il limite volontairement le nombre de place et propose sur l'ensemble des places un aménagement perméable pour minimiser son impact. De plus les places seront arborées et l'éclairage réalisé par des candélabre photovoltaïque. Une étude d'éclairage a également été réalisé.

Le projet bénéficie d'un bâti existant et d'une plateforme qui permet d'éviter des travaux de VRD, terrassement, déblai-remblai important.

5 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

LES SURFACES

Surface existante :

- L'emprise du bâti existant est de **9 564 m²** soit **58.60 %** de la surface totale du terrain.

Surface construite :

- L'emprise du bâti projet est de **6 272 m²** soit **38.43 %** de la surface totale du terrain.

LES PLANTATIONS

Le terrain comprend 2 202 m² d'espaces verts ce qui représente 13.49 % de la surface du terrain. En complément 1 890 m² de surfaces perméables sont créés ce qui représente 11,58 % de la surface du terrain. Soit un total de **25.07% pour le projet** répondant alors aux exigences du PLU. **Pour mémoire, le projet existant présentait 1 631 m² d'espaces verts soit 9.99% de la parcelle.**



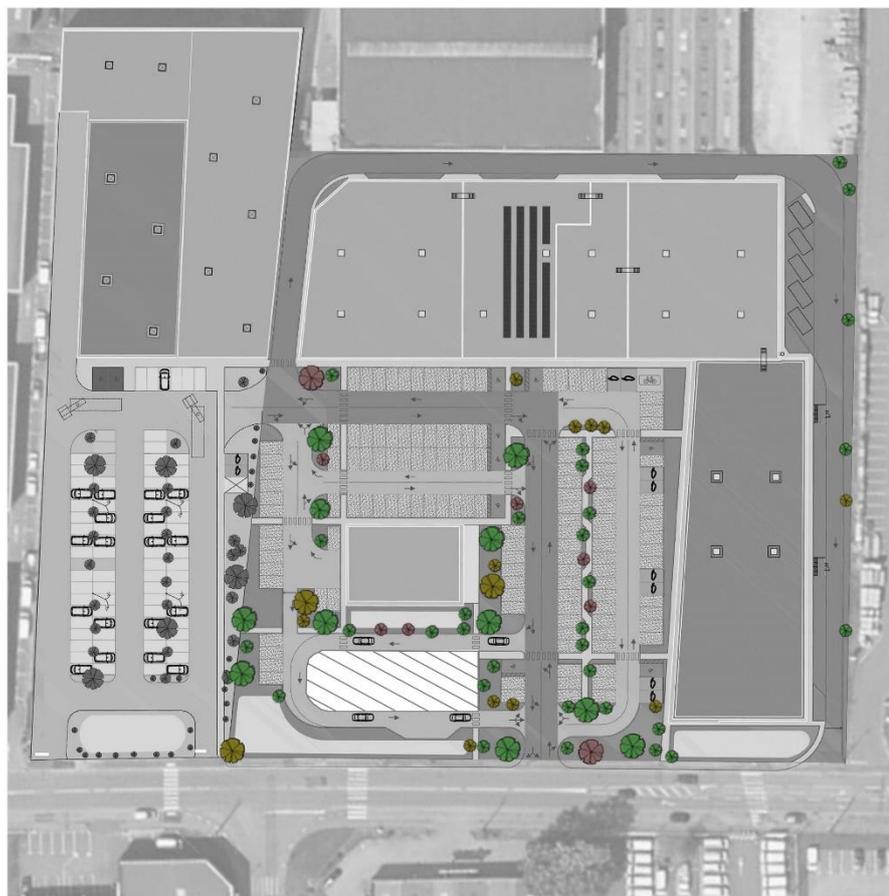
Erable champêtre (selon les saisons)
41



Merisier
9



Aulne glutineux
14



Le projet intègre également le processus de dépollution de cette friche industrielle comme le désamiantage.

En synthèse, l'analyse de Loi sur l'eau effectué par le bureau d'étude environnemental NCA dans le cadre de l'élaboration du projet permet d'assurer un respect de la faune et du paysage environnant. En effet, les nombreux points présentés dans l'analyse concernant la biodiversité, le patrimoine, les risques ou encore le paysage environnant montre que le projet se veut respectueux et n'apporte alors aucune incidence sur son environnement.

Il participe au renouvellement urbain tout en limitant volontairement l'impact environnemental, pour accompagner et anticiper sur les nouvelles réglementations telles que la loi « climat et résilience » du 22 août 2021. Le projet s'inscrit en cela dans la démarche de lutte contre le dérèglement climatique

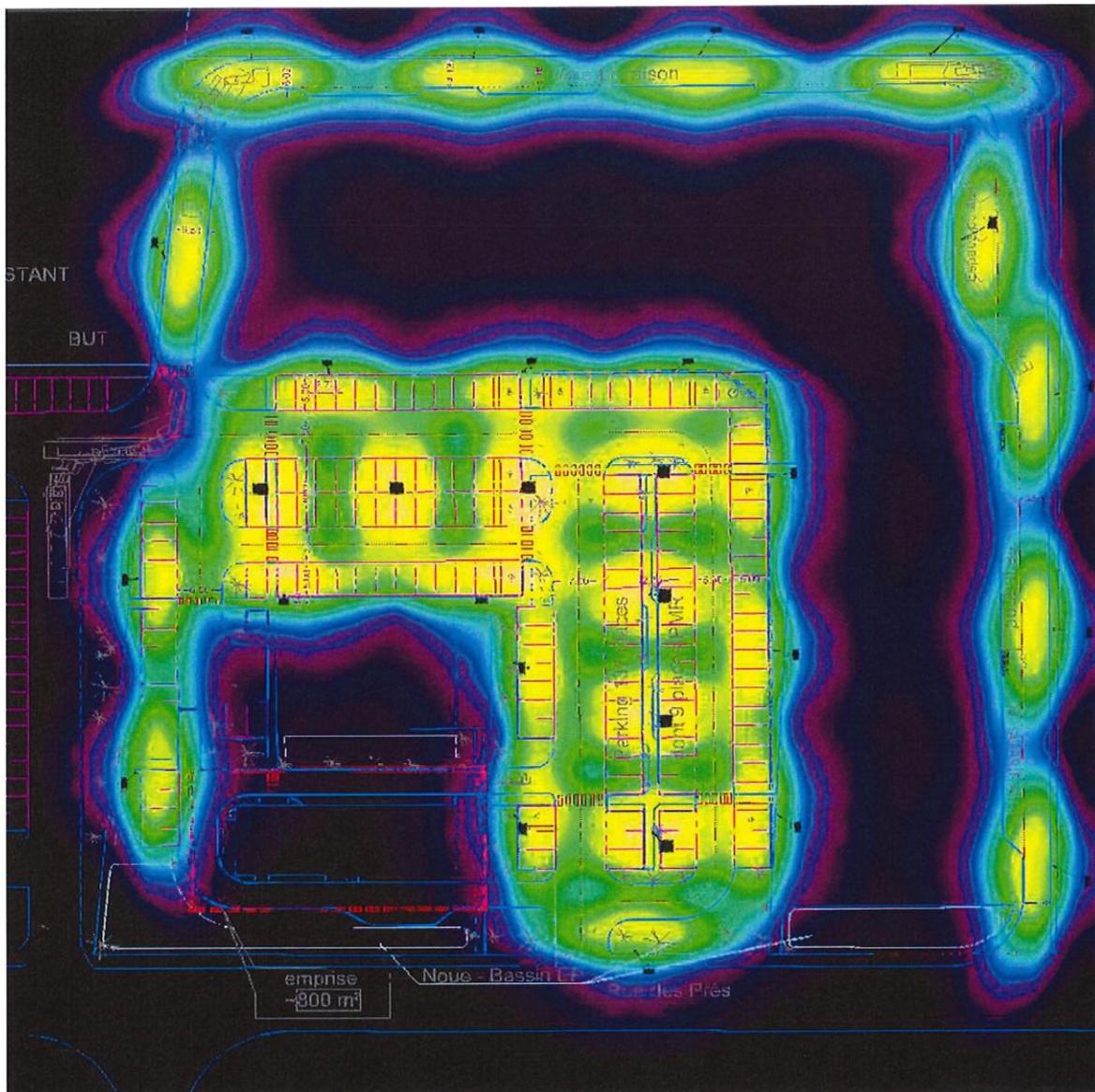
AVANT



PROJET



Zone Commerciale



13 x SMARTLIGHT POWER 365 6.1

Produit	Parking
SMARTLIGHT POWER 365 6.1	13

Des composants de haute technologie

PRODUIT EN FRANCE

MODULE PHOTOVOLTAÏQUE

Puissance panneau PV	≥ 305 Wc
Inclinaison PV	20°

POWER 365: STOCKAGE ET GESTION INTELLIGENTE

Capacité batterie	1248 Wh
-------------------	---------

LUMINAIRE LED

Puissance d'éclairage	80 W Nominal
Caractéristique bloc LED	3000 K - 195 Lm/W

STRUCTURE MÉTALLIQUE

Hauteur du mât	6 m
Traitements spécifiques	∅

30 ans DURÉE DE VIE

10 ans DURÉE DE VIE

20 ans DURÉE DE VIE

Garantie 5 ans

Le profil d'éclairage retenu pour votre projet

JOUR **NUIT** **JOUR**

coucher **lever**

00h00 06h00

■ Intensité d'éclairage

Notre proposition technique



9 x SMARTLIGHT POWER 365 6.1

Produit	Voirie
SMARTLIGHT POWER 365 6.1	9

Des composants de haute technologie

PRODUIT EN FRANCE

MODULE PHOTOVOLTAÏQUE

Puissance panneau PV ≥ 305 Wc

Inclinaison PV 20°

POWER 365: STOCKAGE ET GESTION INTELLIGENTE

Capacité batterie 1248 Wh

LUMINAIRE LED

Puissance d'éclairage 80 W Nominal

Caractéristique bloc LED 3000 K - 195 Lm/W

STRUCTURE MÉTALLIQUE

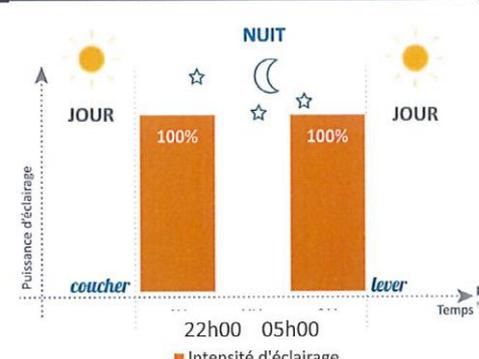
Hauteur du mât 6 m

Traitements spécifiques ∅



Garantie 5 ans

Le profil d'éclairage retenu pour votre projet



■ Intensité d'éclairage

Fonroche Lighting - Bureau d'études

6

Notre proposition technique

7 x SMARTLIGHT POWER 365 6.2

Produit	Parking
SMARTLIGHT POWER 365 6.2	7

Des composants de haute technologie

PRODUIT EN FRANCE

MODULE PHOTOVOLTAÏQUE

Puissance panneau PV ≥ 2 x 305 Wc

Inclinaison PV 10°

POWER 365: STOCKAGE ET GESTION INTELLIGENTE

Capacité batterie 2 x 1248 Wh

LUMINAIRE LED

Puissance d'éclairage 2 x 80 W Nominal

Caractéristique bloc LED 3000 K - 195 Lm/W

STRUCTURE MÉTALLIQUE

Hauteur du mât 6 m

Traitements spécifiques ∅



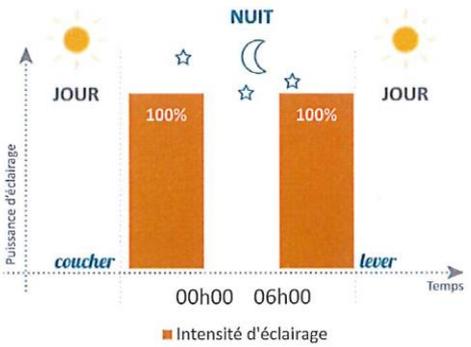
30 ans DURÉE DE VIE

10 ans DURÉE DE VIE

20 ans DURÉE DE VIE

Garantie 5 ans

Le profil d'éclairage retenu pour votre projet



■ Intensité d'éclairage

6