

SCI GLINCHE 3

« Le Soleil » - Route du Mans

72220 ECOMMOY

Maitre d'Ouvrage

CONSTRUCTION DE 2 BATIMENTS SUR LE SITE « GLINCHE »

« Le Soleil » - Route du Mans

72220 ECOMMOY

PERMIS DE CONSTRUIRE

PC 4 - NOTICE DESCRIPTIVE ET PAYSAGERE

JUILLET 2020



6, bd Paul d'Estournelles de Constant
72000 LE MANS - ☎ 02.43.29.21.21
Fax 02.43.29.21.11 - 02.43.29.21.12
contact@acau.fr – www.acau-sas.com

A – EXPOSE DU PROJET

1) OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande déposée par la SCI GLINCHE 3 a pour objet d'étendre le site d'exploitation de la concession actuelle « Glinche Automobiles », véhicules neufs et d'occasion toutes marques, correspondant au cahier des charges de l'enseigne.

Les 17 terrains situés sur la commune d'ECOMMOY sont adjoints à la réglementation de la zone UZc du PLUi.

Le projet prévoit la construction de 2 bâtiments en complément du bâtiment existant conservé en l'état.

Pour les 2 bâtiments projetés :

- Le bâtiment A, destiné aux ateliers n'accueillera pas de public et sera uniquement en réglementation code du travail.
- Le bâtiment B, destiné à l'administration n'accueillera le public (5^{ème} catégorie) que dans une partie du bâtiment.

L'ensemble sera accessible soit par la D 338 et par la route de Pré.

Les abords extérieurs des bâtiments seront aménagés et réaménagés : création de parkings, des circulations pour véhicules et piétons, de grandes étendues de stockage ou d'expositions extérieures des véhicules, d'espaces verts engazonnés et plantés, pose d'une clôture périphérique + portails et portillons.

Une étude hydraulique est jointe à la demande.

L'atelier étant inférieur à 2000 m², il n'entre pas dans la catégorie des installations classées.

Une étude RT 2012 sera jointe ultérieurement, idem pour le récépissé de la préfecture concernant l'étude loi sur l'eau qui englobe la totalité de l'unité foncière.

ECOMMOY est en zone de sismicité 1 (très faible), le bâtiment étant de catégorie II, la règle de l'Eurocode 8 ne s'applique pas.

2) RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Maître d'Ouvrage

SCI GLINCHE 3 – « Le Soleil » - Route du Mans – 72220 ECOMMOY
 Représentée par Christophe & Hervé GLINCHE ☎ 02.43.42.10.43
 SIRET: 809 876 857 00016

Nature de l'ensemble de l'exploitation

Distribution de véhicules neufs et d'occasion multimarques.

- ➔ Exposition de véhicules intérieure et extérieure accessible au public.
- ➔ Stockage extérieur des véhicules non accessible au public.
- ➔ Plateau logistique d'entretien (atelier/carrosserie/préparation, pièces détachées) non accessible.
- ➔ Locaux administratifs et sociaux accessibles en partie au rez de chaussée, pas l'étage.
- ➔ Personnel : environ 30 personnes

L'unité foncière compte 17 parcelles

- Section A - n°1738-1739-319-320-321-322-323-324-327-1467-1438-1439-1440-1441-1442-1496-1497 – Pour une superficie totale de 50 675m²

3) LISTE DES PLANS

| | | |
|---|-----|---------------------------------------|
| ↺ | N°1 | Situation – cadastre – PC1 |
| ↺ | N°2 | Plan masse - profil terrain – PC2 PC3 |
| ↺ | N°3 | Rez-de-chaussée |
| ↺ | N°4 | Etage |
| ↺ | N°5 | Façades coupes – PC5 |
| ↺ | N°6 | Insertion au site PC6 PC7 PC8 |

4) COMPOSITION DU PROJET

a) EMPRISES PROJETEES

| | | | |
|---|--|---|--------------------------|
| ~ | Bâtiment existant (<i>compris auvent</i>) | = | 2 876.00 m ² |
| ~ | Bâtiment nouveau A (<i>compris auvent</i>) | = | 3 313.00 m ² |
| ~ | Bâtiment nouveau B | = | 1 027.00 m ² |
| ~ | Abris vélo | = | 12.50 m ² |
| ~ | Circulation/parking (<i>enrobé</i>) | = | 32 845.00 m ² |
| ~ | Espaces verts (<i>compris bassin</i>) | = | 10 601.50 m ² |

Superficie terrain = 50 675.00 m²

b) SURFACES DES PLANCHERS Bâtiment actuel

| | | | |
|---|----------|---|-------------------------|
| ▪ | Bureaux | = | 358.94 m ² |
| ▪ | Commerce | = | 348.70 m ² |
| ▪ | Atelier | = | 1 461.64 m ² |
| ▪ | Entrepôt | = | 342.72 m ² |

TOTAL = 2 512.00 m²

c) SURFACES DES PLANCHERS Bâtiment A nouveau

| | | | | |
|---|-------------------|---|-------------------------|----------------------|
| ▪ | Bureaux | = | 358.94 m ² | } .00 m ² |
| ▪ | Atelier | = | 1 461.64 m ² | |
| ▪ | Entrepôt (pièces) | = | 342.72 m ² | |

d) SURFACES DES PLANCHERS Bâtiment B nouveau

| | | | | |
|---|---------------------|---|-----------------------|----------------------|
| ▪ | Bureaux | = | 462.00 m ² | } .00 m ² |
| ▪ | Commerce | = | 561.00 m ² | |
| ▪ | Entrepôt (voitures) | = | 896.00 m ² | |

Surfaces taxables

- Surface de plancher + LT : 2 512.00 m² + 35.50 m² = 2 547.50 m² surface taxable totale
- La surface accessible au public showroom + bureaux/sanitaire étant inférieure à 400m² soit 386.70m², une suppression des taxes pour le local commercial serait appliquée.

e) STATIONNEMENTS

Parking véhicules motorisés :

Activité d'accueil d'une clientèle en Industrie/Commerce de gros/Entrepôt: Places selon études des besoins de l'activité, soit places

Bureau : 1 place par tranche de 50 m² de plancher.
- . m / 50 = places

46 places de parking dont 2 places PMR + 2 places avec bornes de recharge pour véhicules électriques sont à déclarer pour être conforme à la réglementation.

Des zones de stationnement seront dédiées aux véhicules en exposition destiné à la vente ou en attente de réparations avec ou non un marquage au sol.

Parking 2 roues :

Autre activités : places selon les besoins des employés et clients soit places

Bureau : 1 place par tranche de 80 m² de plancher (1place =1.50m²)

- . m / 80 = places

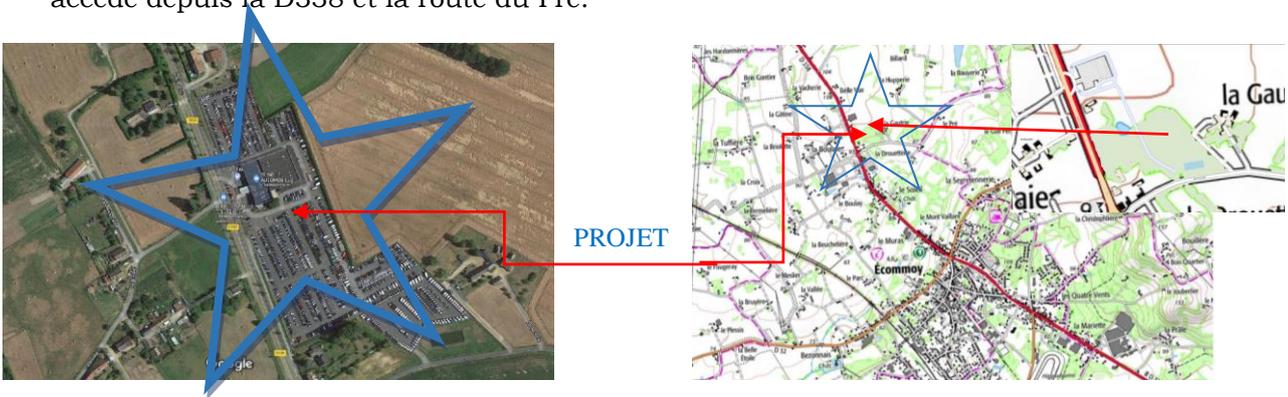
Pour les constructions à destination de bureaux, le stationnement des vélos doit être clos, sécurisé et équipé de systèmes d'attaches.

Pour les autres destinations les stationnements vélo doivent être équipés de système d'attache s'ils sont en extérieur.

B – NOTICE PAYSAGERE

1°) ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

- ✓ L'unité foncière projetée est constituée de 17 parcelles au total : le terrain actuel dédié aux établissements « Glinche automobiles » avec 1 bâtiment, des zones de stockage et d'exposition véhicules, des parkings clients, des espaces verts, aires de manœuvres et de circulations + 15 autres parcelles occupées par 2 habitations désaffectées avec cabanons destinés à la démolition, espaces verts et plantations.
- ✓ La concession multimarques est établie depuis presque 40 ans le long de la D338, en sortie d'agglomération direction Le Mans, commune d'Ecommoy, limitrophe à la commune de Téléché. On y accède depuis la D338 et la route du Pré.



- ✓ L'exploitation est déjà raccordée aux réseaux souples (AEP – Electricité - Gaz.....) ainsi qu'aux réseaux d'assainissement (EU/EV), les EP sont collectées et dirigées vers un bassin de rétention au Sud-Est des lieux.
- ✓ L'environnement bâti proche est de type commercial, de service, agricole, on trouve aussi quelques habitations isolées.

2°) ETAT PROJETÉ DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

a) Terrain

- ✓ Le site de la concession dans sa globalité est divisé en 3 pôles :
 - 1^{ère} plateau, bâtiment actuel conservé: Atelier de réparation, expo voiture haute gamme et bureau + zone de stockage extérieur véhicules multimarques. Ce qui correspond à l'exploitation actuelle.
 - 2^{ème} plateau nouveau bâtiment A : réception, préparations des véhicules neufs ou d'occasion pour la vente et la livraison. Ce qui correspond au stockage extérieur des utilitaires actuellement proche bassin de rétention.
 - 3^{ème} plateau nouveau bâtiment B: Show-room, expo, bureaux + expo extérieur, parkings. Ce qui correspond aux terrains sur lesquels se trouvaient des habitations abandonnées et démolies.
- ✓ Plusieurs accès desservent l'endroit. Le principal depuis la D338 permet un flux permanent et libre d'accès de la clientèle à la station-service « Total » (indépendante à l'exploitation « Glinche Automobiles ») et au bâtiment existant. Toutes les entrées charretières qui desservaient les terrains privés nouvellement acquis seront supprimées. Les 2 accès route du Pré seront conservés: Le 1^{er} débouchera sur une circulation qui dessert à la fois le parking réservé à la clientèle de 25 places, le parking du personnel de 32 places et le stockage véhicules. Ces 2 dernières zones seront contrôlées et accessibles grâce à 2 barrières. Le 2^{ème} permet l'accès au bâtiment A, il sera agrandi afin de faciliter les manoeuvres des camions pour entrer et sortir des lieux. Ce qui aura pour conséquence de déplacer le panneau communal d'entrée d'agglomération.

- ✓ Les niveaux référents du TN des 3 zones formant l'exploitation, montre une différence notable d'environ 60cm. Des rampes d'environ 4% seront donc nécessaires pour liaisonner les endroits. Le rez de chaussée du bâti actuel est implanté à 103.58NGF, celui du bâtiment A plus bas, à 95.83 NGF et encore plus bas celui du bâtiment B, à 94.20 NGF. Les niveaux de tous les accès depuis les voies publiques sont inchangés.
- ✓ Les abords bâtis érigés sont aménagés concentriquement pour chacun des espaces du site afin de permettre un emploi optimum des lieux. Des talus en pente douce en périphérie de la propriété et entre chaque pôle rattraperont les différences de niveau actuel et projeté.
- ✓ Les parkings dédiés à la clientèle et au personnel soit un total de 57 places s'étalera le long de la Route du Pré limite Sud. Chacun sera équipé d'une borne de recharge pour les véhicules électriques + 1 place PMR, l'ensemble signalé par un marquage au sol et panneaux verticaux, idem pour les zones d'exposition véhicules clients et stockage extérieur.
- ✓ 2 parkings 2 roues motorisés et vélos : 1 proche de l'accès principal bâtiment B à côté de la place PMR, l'autre est un local fermé positionné proche de la barrière levante du parking personnel.
- ✓ Les eaux usées de l'aire de lavage seront traitées et réutilisées, le système est autonome en eau, il fonctionne en circuit fermé, aucun rejet à l'égout. Les eaux usées domestiques seront directement raccordées au réseau actuel.
- ✓ Les eaux pluviales de toiture et de voirie via un séparateur d'hydrocarbure seront collectées séparément et dirigées unitairement vers le bassin de rétention à ciel ouvert qui recueille déjà les EP du site actuel. Le trop plein est évacué au fossé. Ce bassin sera redimensionné et agrandi pour répondre aux nouveaux besoins de l'exploitation.
- ✓ Les futurs comptages des réseaux AEP, ELEC, GAZ FT... seront implantés limite Ouest le long de la D338.

b) Construction

- ✓ Le bâtiment unique actuel de la concession « Glinche automobiles » est conservé en l'état (1^{er} plateau).
- ✓ Le nouveau bâtiment A s'implantera parallèlement à la limite Est (2^{ème} plateau) proche bassin en fond de terrain. Il est destiné à la préparation des VN/VO à vendre ou vendues.
- ✓ Le nouveau bâtiment B sera implanté parallèlement à la limite Ouest, le long de la D338 en devant de terrain. Il sera dédié principalement à la vente des VN/VO de l'activité.
- ✓ Pour chaque bâtiment des espaces de bureaux/locaux sociaux seront aménagés.
- ✓ L'édifice représente plusieurs parallélépipèdes de taille, de forme et de fonction différentes, de ce fait, les aménagements intérieurs seront facilités et homogènes ; l'ensemble formant une unité architecturale sobres et contemporains, respectueuse de la réglementation, en corrélation avec la nouvelle image de l'exploitant.
- ✓ 1^{er} volume (Bâtiment B) 3 niveaux + accès en ½ niveau, ossature métallique, couverture bac acier + étanchéité multicouche/isolation équipé de lanterneaux d'éclairage, désenfumage, accès toiture. Parois vitrées toute hauteur type mur rideau ou par châssis Ton GRIS 7016, bardage horizontal plan Ton BLANC Ral 9010, bardage type trespa vertical Ton BOIS NATUREL, béton enduit Ton GRSI FONCE Ral 7022 en soubassements, bandeaux horizontaux et verticaux en bardage BLANC Ral 9010 suivant localisation, portes sectionnelles soit en danpalon translucide Ton CRISTAL ou GRISE Ral 7016. Les issues Ton GRIS Ral 7016. Un traitement particulier de la façade principale sur rue sera réalisé associant Bois/Acier et transparence. On remarque le bardage PLAN horizontal Ton BLANC Ral 9010 qui enserrant horizontalement et verticalement le bardage type trespa vertical Ton BOIS NATUREL ainsi que le mur type rideau Ton GRIS Ral 7016.
- ✓ Le 2^{ème} volume (Bâtiment A) 2 niveaux avec auvent, ossature métallique, couverture bac acier + étanchéité multicouche/isolation équipé de lanterneaux d'éclairage, désenfumage, accès toiture. Parois bardage horizontal plan Ton BLANC Ral 9010 et bardage vertical Ton GRIS FONCE Ral 7022, bandeaux horizontaux et verticaux en bardage BLANC Ral 9010. Portes sectionnelles, issues et menuiseries Ton GRIS Ral 7016.

c) Clôture, enseignes et plantations

Clôture

- ✓ Le site est enserré par une clôture BLANCHE en panneaux rigides à mailles soudées rectangulaires et poteaux métalliques haut d'1m80. Les portails coulissants BLANC Ht d'1m80 sont tous conservés.



- ✓ La clôture le long de la Route du Pré sera modifiée au droit de l'accès bâtiment A, le nouveau bateau d'environ 30m en extension de celui qui existe, facilitera l'entrée et la sortie des camions. Cet accès sera fermé par un portail coulissant autoportant de 12m de long en recul de 12m de la route. Ton BLANC Ht d'1m80
- ✓ Les compléments de clôture seront réalisés à l'identique de l'existante.
- ✓ Rien à prévoir pour les accès, clôture et portails le long de la D338 face au bâtiment actuel.
- ✓ Le bassin de rétention sera clôturé en périphérie par des panneaux rigides Ton BLANC d'1m50 de Ht. L'accès à ce bassin se fera par un portail d'1m80 – 2 vantaux de même hauteur et même couleur.
- ✓ A l'intérieur du site les accès, parking du personnel et stockage véhicules seront contrôlés et limités par le franchissement d'une barrière levante uniquement commandées par le personnel.



Clôture

Portails coulissant autoportant

Portail 2 vantaux du bassin

Barrière levante

Enseignes extérieures

- ✓ Une seule enseigne sera apposée en façade Est et fera l'objet d'une demande spécifique, idem si totem et mats.

Plantations

- ✓ Les aménagements extérieurs seront réalisés conformément à la réglementation du PLUi. Des talus en pente douce enherbé épouseront les limites du terrain et rattraperont les différences de niveaux du terrain naturel actuel et projeté.
- ✓ 62 arbres tiges seront à répartir sur le terrain le long des limites Est-Sud et Ouest, autour du bassin et le parking du personnel et de la clientèle.
- ✓ Des haies d'arbustes paysageront les espaces verts et délimiteront l'espace expo accessible aux clients et le stockage véhicules non accessible aux clients.

Variétés envisagées

Arbres : Erable pourpre - Charme

Arbustes: Noisetiers – Cornouillers – Cotoneasters – Genêts – Deutzia – Fusain - Forsythia.

ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE

Je soussigné, CERTIFIE, exacts les renseignements contenus dans la présente notice et m'engage à respecter les règles d'accessibilité et les règles générales de construction prises en application du chapitre 1^{er} du titre du livre 1^{er} du Code de la Construction et de l'Habitation notamment celles relatives à la solidité (article 45 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995).

ENGAGEMENT DU MAITRE D'ŒUVRE

Fait à LE MANS, JUILLET 2020

Signature

Signature