

# SCI GLINCHE 3

« Le Soleil » - Route du Mans

72220 ECOMMOY

*Maître 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

JUIN 2021



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 constituant la propriété sont situés sur la commune d'ECOMMOY, adjoints à la réglementation UZc du PLUi. La parcelle A-1 800 vient en rajout et fait l'objet d'une demande de permis d'aménager en cours d'instruction.

Le projet prévoit la construction de 2 bâtiments en complément du bâtiment existant conservé en l'état, dédié aux réparations et l'entretien des véhicules, accueil SAV, une partie bureaux/locaux sociaux.

Pour les 2 bâtiments projetés :

- Le bâtiment A, destiné à la préparation des véhicules (pas de mécanique) n'accueillera pas de public c'est le code du travail qui s'applique.
- Le bâtiment B, destiné au stockage des véhicules en RdJ, accueil clients et bureaux sera classé en partie au RDC ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie type T & W, la partie administratif en R+1 sera régie par le code du travail.

Les panneaux photovoltaïques représentant 30% d'emprise au sol des édifices seront implantés en toiture Bâtiment A.

L'ensemble sera accessible par la D 338 pour le bâtiment existant et par la route de Pré pour les bâtiments A et B.

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 actuel étant inférieur à 2000 m<sup>2</sup>, il n'entre pas dans la catégorie des installations classées. Il en est de même pour le projet et le cumul existant/projet.

Une étude RT 2012 est jointe, idem pour le récépissé de la préfecture concernant l'étude loi sur l'eau.

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 Hervé & Christophe 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 extérieure de véhicules accessible au public.
- ➔ Stockage extérieur des véhicules non accessible au public.
- ➔ Stockage intérieur des véhicules accessible au public uniquement sur RDV et accompagné
- ➔ Locaux administratifs et sociaux accessibles en partie au rez de chaussée, pas l'étage.
- ➔ Personnel : environ 55 personnes (Bat. A = 8 / Bat. B = 32 / Actuel=15)

### **L'unité foncière compte 18 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 51 675m<sup>2</sup> (concerné par le projet)
- Section A – n°1 800 de 14 872m<sup>2</sup> (permis d'aménager en cours d'instruction)

- L'unité foncière dans sa globalité est de 66 547m<sup>2</sup>

### 3) LISTE DES PLANS

- ✚ N°1 – Situation – Cadastre – Masse aérienne explicatif – Réseaux divers - PC1
- ✚ N°2 – Masse – Profil terrain – PC2/PC3
- ✚ N°3 – Bat B Réception client/ERP - Bureaux / Plan Façades Coupes – PC5
- ✚ N°4 – Bat A Atelier de préparation véhicules avec panneaux photovoltaïques/Plan Façades Coupes – PC5
- ✚ N°5 – Volet paysager – PC6-PC7-PC8
- ✚ N°6 – Abri vélo plan façade coupe

### 4) COMPOSITION DU PROJET

#### a) EMPRISES PROJETEES

~ Bâtiment existant ( <i>compris auvent</i> )	=	2 876.00 m <sup>2</sup>
~ Bâtiment nouveau A ( <i>compris auvent</i> )	=	3 340.50 m <sup>2</sup>
~ Bâtiment nouveau B ( <i>compris avancée de l'étage</i> )	=	1 281.50 m <sup>2</sup>
~ Abris vélo	=	51.00 m <sup>2</sup>
~ Dalle béton ( <i>groupe clim</i> )	=	40.00 m <sup>2</sup>
~ Circulation/parking ( <i>enrobé</i> )	=	32 890.30 m <sup>2</sup>
~ Parking écovégétal minéral	=	400.10 m <sup>2</sup>
~ Parking écovégétal pavé	=	375.30 m <sup>2</sup>
~ Espaces verts ( <i>compris bassin</i> )	=	10 420.30 m <sup>2</sup>
<b>Superficie terrain</b>	=	<b>51 675.00 m<sup>2</sup></b>

#### b) SURFACES DES PLANCHERS Bâtiment actuel

▪ Bureaux	=	605.00 m <sup>2</sup>	} 2 613.00m <sup>2</sup>
▪ Commerce	=	44.00 m <sup>2</sup>	
▪ Atelier	=	1 757.00 m <sup>2</sup>	
▪ Entrepôt (voitures)	=	207.00 m <sup>2</sup>	

#### c) SURFACES DES PLANCHERS Bâtiment A nouveau

▪ Bureaux/Locaux sociaux	=	291.80 m <sup>2</sup>	} 2 406.70 m <sup>2</sup>
▪ Préparation véhicules	=	1 317.90 m <sup>2</sup>	
▪ Entrepôt (accessoires)	=	797.00 m <sup>2</sup>	

#### d) SURFACES DES PLANCHERS Bâtiment B nouveau

▪ Bureaux	=	1 924.30 m <sup>2</sup>	} 3 218.10 m <sup>2</sup>	} 5 624.80m <sup>2</sup>
▪ Commerce	=	319.80 m <sup>2</sup>		
▪ Entrepôt (voitures)	=	974.00 m <sup>2</sup>		

#### e) Récapitulatif de l'ensemble des SdP

▪ Bureaux	=	2 821.10 m <sup>2</sup>
▪ Commerce	=	363.80 m <sup>2</sup>
▪ Entrepôt	=	5 052.90 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	=	<b>8 237.80 m<sup>2</sup></b>

**La surface taxable est la même que la surface de plancher.**

- La surface de vente étant inférieure à 400.00m<sup>2</sup> soit 363.80m<sup>2</sup>, une exonération des taxes pour le local commercial serait appliquée.

#### f) STATIONNEMENTS

Parking véhicules motorisés :

\*Entrepôt: Places selon études des besoins de l'activité.

\*Artisanat/Commerce de détail : 1 place /30m<sup>2</sup> à + 200m<sup>2</sup> SdP = 319.80m<sup>2</sup> – 200m<sup>2</sup> / 30m<sup>2</sup> = 4 places

\*Bureau : 1 place /50m<sup>2</sup> de SdP = 2 216.10m<sup>2</sup>/50 = 45 places

56 nouvelles places de stationnement seront signalées dont 2 PMR et 9 équipées d'une borne de recharge pour véhicules ELEC (1 de ces places sera dimensionnée aux normes PMR sans en être adjointe), pour 49 places règlementaires.

22 places visiteurs sont déjà repérées devant le bâtiment actuel, inchangées.

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

#### Parking vélos :

\*Autre activités : places selon les besoins des employés et clients.

\*Bureau: 1 place / 80m<sup>2</sup> de SdP (1place = 1.50m<sup>2</sup>) = 2 216.10m<sup>2</sup> / 80m<sup>2</sup> = 28 places soit 41.55m<sup>2</sup>

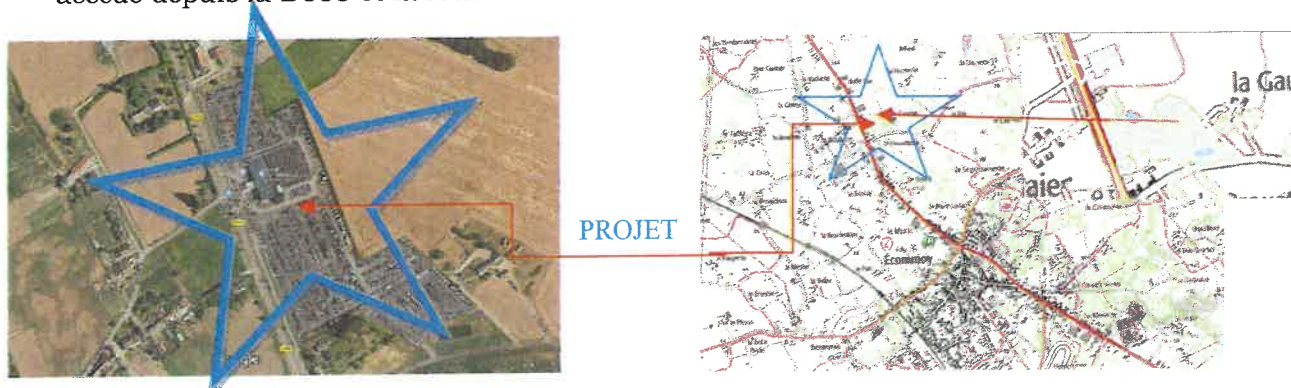
\*Commerce : De 200 à 800m<sup>2</sup> de SdP = 5 places soit 7.50m<sup>2</sup>

Un local fermé de 42m<sup>2</sup> de SdP sera construit, sécurisé et équipé de systèmes d'attache proche de la barrière levant du parking du personnel et 5 places en extérieur avec système d'attache.

## **B – NOTICE PAYSAGERE**

### **1°) ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS**

- ✓ L'unité foncière projetée est constituée de 18 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 + 17 autres dont 1 faisant l'objet d'une demande de permis d'aménager pour une surface d'exposition véhicules.
- ✓ 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 Téloché. 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 équipé d'un séparateur d'hydrocarbures, 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<sup>er</sup> pôle, bâtiment actuel conservé: Atelier de réparation, accueil client SAV, bureau + zone de stockage extérieur véhicules multimarques. Ce qui correspond à l'exploitation actuelle.
  - 2<sup>ème</sup> pôle, nouveau bâtiment A : réception, préparation 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<sup>ème</sup> pôle nouveau bâtiment B: Livraison/Stockage véhicules, accueil client, bureaux + expo extérieur, parkings. Proche du chapiteau ayant fait l'objet d'une demande en décembre l'année dernière.
- ✓ 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 acquis sont supprimées. Les 2 accès route du Pré seront conservés: Le 1<sup>er</sup> débouchera sur une circulation qui dessert à la fois les parkings et le stockage véhicules. Ces zones seront contrôlées et accessibles grâce à 2 barrières. Le 2<sup>ème</sup> permet l'accès au bâtiment A, il sera agrandi afin de faciliter les manoeuvres des camions pour entrer et sortir des lieux.



- ✓ Les niveaux référents du TN des 3 zones formant l'exploitation, montre une différence notable d'altimétrie. 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 B plus bas, à 97.80 NGF et encore plus bas celui du bâtiment A, à 95.83 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 au Sud du bâtiment B seront réalisés en écovégétal pavés et ceux repérés à l'Ouest en écovégétal minéral, l'ensemble se trouvant le long de la Route du Pré. Sur les 56 places créées, 9 seront équipées de bornes de recharges pour véhicules électriques (1 au dimension PMR) + 2 places PMR, l'ensemble signalé par un marquage au sol et panneaux verticaux, idem pour les zones d'exposition véhicules clients et stockage extérieur.

Principe parkings perméables ecovegetal minéral avec gravillons



Principe parkings perméables ecovegetal pavés



- ✓ 1 local fermé, sécurisé et équipé pour les vélos sera construit proche de l'accès visiteurs ainsi qu'un emplacement de 5 places avec système d'attache proche de l'entrée du bâtiment B.
- ✓ 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 traitées par un séparateur d'hydrocarbure seront collectées séparément et dirigées unitairement vers le bassin de rétention étanche 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. Un clapet obturateur est installé afin de prévenir en cas de pollution éventuelle. (voir étude)
- ✓ Les futurs comptages des réseaux AEP, ELEC, FT... seront implantés limite Ouest le long de la D338. Le GAZ limite Sud.

## b) Construction

- ✓ Le bâtiment unique actuel de la concession « Glinche automobiles » est conservé en l'état (1<sup>er</sup> plateau).
- ✓ Le nouveau bâtiment A s'implantera parallèlement à la limite Est (2<sup>ème</sup> 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 l'accueil de la clientèle de l'activité et à l'administration.
- ✓ Pour chaque bâtiment des espaces de bureaux/locaux sociaux seront aménagés.
- ✓ L'ensemble des édifices 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<sup>er</sup> volume (Bâtiment B) 3 niveaux, 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 trespas Ton BOIS NATUREL, béton enduit Ton GRIS FONCE en soubassements, bandeaux horizontaux et verticaux en bardage BLANC Ral 9010 suivant localisation, portes sectionnelles GRISE Ral 7016. Les issues Ton GRIS Ral 7016. Un traitement particulier de la façade principale sur rue à l'Ouest sera remarqué associant Bois/Acier et transparence. L'horizontalité du bardage PLAN BLANC 9010, marque l'étage associé au bardage trespas Ton BOIS NATUREL, par touche et coupes en biais qui accompagnent la transparence des murs rideaux donnant une apparence dynamique et très contemporaine à l'édifice.
- ✓ Le 2<sup>ème</sup> volume (Bâtiment A) 2 niveaux avec auvent, ossature métallique, couverture bac acier, étanchéité multicouche/isolation équipé de lanterneaux d'éclairage, désenfumage, accès toiture + 743 panneaux photovoltaïques (1.755\*1.038) soit environ 1 389 m<sup>2</sup>, pour 282 kWc, ces panneaux ne dépasseront l'acrotère du bâtiment. Parois bardage horizontal plan Ton BLANC Ral 9010 et Ton GRIS FONCE Ral 7016, bandeaux horizontaux en bardage BLANC Ral 9010. Portes sectionnelles vitrées, 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 2 vantaux de même hauteur et même couleur.
- ✓ A l'intérieur du site les accès, parking 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 enherbés épouseront les limites du terrain et rattraperont les différences de niveaux du terrain naturel actuel et projeté.

- ✓ 33 arbres de hautes tiges seront à répartir sur le terrain; autour du bassin, des parkings, des zones Expo clients. Certains endroits seront également agrémentés de massifs avec une végétation type couvre sol et graminées.
- ✓ Des haies vives composées d'arbustes à feuillages semi persistants paysageront les espaces verts et délimiteront les espaces.

### **Variétés envisagées**

#### **Arbres haute tige :**

« **tige Fléchée** »: Aulne commun – Alnus Glutinosa - Cerisier à fleurs – Charme – Chêne pédonculé - Erable champêtre - Frêne élevé - Hêtre commun - Saule blanc - Tilleul argenté.

« **tige Fastigiée** »: Charme fastigié – Hêtre fastigié

« **tige Couronnée** »: Pommier sauvage

**Arbustes feuillage semi persistant:** Troène commun - Laurier Tin – Skimmia – Deutzia – Fuchsia - Cornouiller - Cornouiller jaune – Bourdaïne.

**Massifs :** Graminées (carex, Pennisetum, juncus) - Erable japonais – Couvre sol (Bambou nain non traçant, Lierre, Cornouiller sanguin, Ceanothe, Gypsophile, Cotoneaster, Spirée, Fusain)

### **ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE**

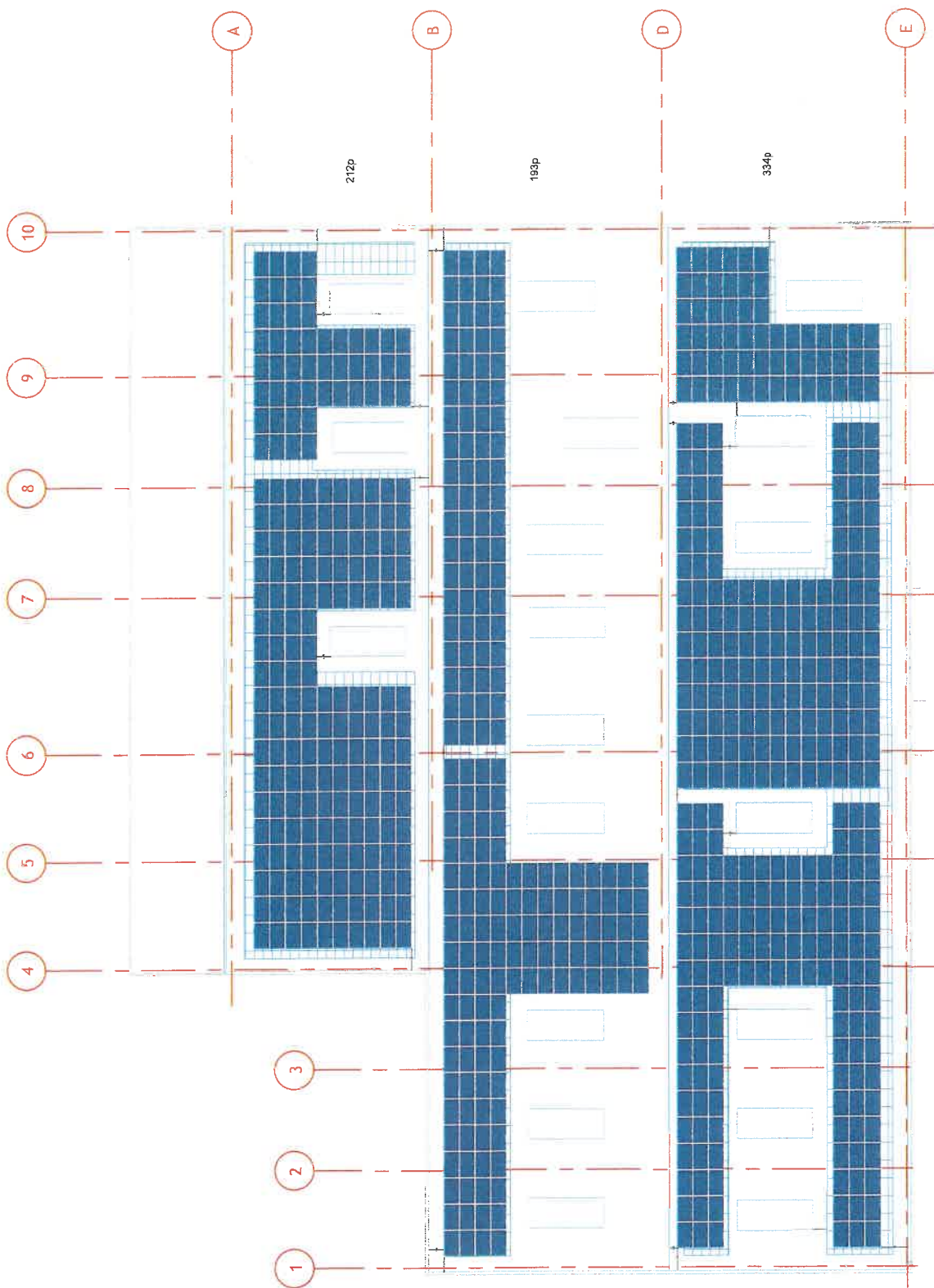
Je soussigné, CERTIFIE, exacts les renseignements contenus dans la présente notice et m'engage à respecter les règles d'accessibilité et les règles générales de construction prises en application du chapitre 1<sup>er</sup> du titre du livre 1<sup>er</sup> du Code de la Construction et de l'Habitation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


Signature

Fait à LE MANS, JUIN 2021

Signature





Projet solaire			Implantation PV			25 / 06 / 2021	
Nom du projet	SCI GLINCHE 3 a ECOMMOY		Module PV	Nombre	743p		<div>Echelle:</div> <div></div>
Adresse du projet	47.839848, 0.265400 72220 Écommoy			Ref	LR4-60HPH 380 Wc		
Puissance PV	282 kWc		Dimensions	1755 x 1038 x 35 mm			
			Emprise PV	1389m²			