

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS:

La présente demande de permis de construire concerne l'unité foncière composée des parcelles cadastrées **ZN255 et ZN232** situées en zone 1AU1a et 1AU1b sur la Commune de FAY AUX LOGES. Seule une partie de la parcelle ZN232 fera partie du tènement, une zone d'activité étant en cours d'aménagement (La surface totale du terrain représente 133 323,00m2). La ZAC s'intègre dans l'aménagement d'ensemble du parc d'activités des Loges en prolongement d'une partie déjà réalisée dite zone d'activités de l'Évangile. Située le long de la RD 2060 et de la RD 921. Le terrain se situe au Sud/Ouest de la commune.

EMPRISE DE LA PARCELLE (précisions):

Le permis PC 045 142 20 J0036 est un programme indépendant et en aucun cas lié à cette plateforme logistique. (Sur les deux dossiers, apparaissent d'ailleurs les clôtures en limite de propriété.)

PRÉSENTATION DU PROJET & TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS:

Le projet est une extension d'un bâtiment existant et en activité. Quatre nouvelles cellules de 5 895,00 m2 sont ajoutées dans la continuité du bâtiment existant. Il existe actuellement 2 accès (pour les PL et pour le parking VL). Un nouvel accès sera créé pour la sortie des PL, et celui existant sera attribué aux services de sécurité. Le parking VL sera étendu afin de proposer 12 places supplémentaires, et un second parking de 56 places sera créé; Ce dernier comprendra 4 place avec bornes électrique et 3 places PMR. Selon le fonctionnement actuel du site, ce nombre de places de VL répond largement aux besoins. Les bâtiments reprennent exactement les configurations actuelles: Volume simple pour la partie logistique, et une partie de bureaux sur deux niveaux. Le bâtiment destiné aux bureaux sera ainsi la réplique de l'existant, afin de continuer l'intégration et la qualité architecturale présente.

- Seule la hauteur sera légèrement différente → La hauteur maximale de 15m, indiquée au PLU, vis à vis du TN, sera respectée. Sur la façade Sud, l'altitude NGF moyenne du TN est de 118,10 (entre le point NGF: 118,55 et NGF: 117,60), soit une hauteur d'arase de 133,10

Conformément aux indications du PLU, la notion HQE sera prise en compte, essentiellement dans la conception et la construction de la partie bureaux.

AMÉNAGEMENTS PROJETÉS ET IMPLANTATION:

Le site actuel est composé de nombreuses zones de végétations et de bosquets. Une partie située sur le tènement est d'ailleurs classée zone boisée à conserver. Elle se situe au Nord du terrain. Nous avons choisi, en accord avec les différentes parties du projet, de privilégier l'aspect qualitatif du volet paysagé. Des arbres seront plantés essentiellement sur les zones de retrait vis à vis des prospects, et au niveau du parc de stationnement.

→ voir les essences d'arbres proposées sur le plan de masse PC2d. Au Nord, la zone boisée existante et conservée, apporte sa plus value sur le plan écologique, les arbres la composant entrant dans le décompte du nombre d'arbres total demandé par le PLU. Une zone libre sans plantation, est volontairement conservée à l'Est de la parcelle, pour une éventuelle extension. Cette partie du terrain concerne une zone boisée conservée.

Des arbres à longues tiges et des arbustes denses seront plantés le long de la façade Sud en continuité du projet, excepté le long du nouveau bassin de rétention, afin de ne pas entraver l'entretien de ce dernier.

Les merlons créés participent à la protection incendie vis à vis des tiers.

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS:

Le parti architectural est dicté par une volonté de réaliser un bâtiment à la volumétrie la plus simple possible, tout en respectant les prescriptions du PLU. Les coloris sont dans les teintes de gris allant du clair au sombre pour la partie logistique. Le volume du bâtiment est important de part sa fonction. Afin de "casser" la masse générale, nous sommes parti sur un bardage horizontal présentant plusieurs variations de teinte de façon aléatoire (c'est une représentation type des construction du Maître d'Ouvrage).

Le volume des bureaux est traité de façon beaucoup plus qualitative et sur une base HQE. La vêtue extérieure est constituée de panneaux clairs, prolongés par un ensemble de brises soleil au SUD, au niveau de l'avancée du toit et des façades latérale. ce large auvent en porte à faux contribue à la protection solaire en période estivale, tout en laissant passer le rayonnement en période hivernale.

La façade principale des bureaux s'ouvre au Sud sur les parkings. Un escalier et une rampe PMR permettent l'accessibilité depuis les places de stationnement adaptées.

De part et d'autre, en façades Est et Ouest, deux grandes jardinières forment le soubassement et participent à l'aspect qualitatif de l'espace. L'entrée est ainsi marquée fortement sur une représentation plus noble, vis à vis d'un ensemble de type industriel. Le travail paysagé de l'entrée est important, tant sur le plan HQE, que sur celui de l'accueil et de la signalétique.

La chartes de la ZAC a été signée par le Maître d'Ouvrage et est jointe au présent dossier.



Christophe Nouhën
Architecte D.P.L.G.

5, rue de Castries 69002 LYON • nouhen@me.com • T: 04.72.77.88.79



5A IMMOBILIERE
SCI au capital de 16 000€
Rue de la Grosne - ZI Sud Grosne
B.P. 62039 - 71020 MACON Cedex 9
Tél: 03 85 29 61 00 - Fax: 03 85 29 61 52
R.C.S. Mâcon 778 147 660