

PC 4 – 1 - Présentation de l'état initial du terrain

Le projet se situe dans la commune de BOOS (76), au sein du lotissement « Village d'entreprises », dont l'attestation de surface constructible est jointe au présent dossier.

Cette parcelle de 4953m² est constituée pour partie des parcelles AM n°32p LOT C (pour 4236m², PC n°07611614R0031 modifié de 29/09/2016) et AM n°36 (pour 717m² sur 7587m²). Cette zone est soumise au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boos et plus précisément aux prescriptions de la **zone Uyb est à caractère industriel et artisanal**.

L'environnement est marqué par la présence de l'aéroport et de bâtiments industriels relativement éloignés de la voirie et dont les abords sont végétalisés.

Le terrain est une prairie en légère pente vers l'angle Sud.

Le bâti existant dans la zone présente essentiellement des volumes simples vêtus de bardages métalliques de teinte majoritairement gris foncé et gris clair mariés à des surfaces de bois composite de teinte « bois clairs » ou en camaïeu de couleur (vert, jaune).

Les limites existantes du terrain d'assiette sont marquées par :

Au Sud-Ouest : une parcelle non construite laissée en plaine.

Au Nord-Ouest : une parcelle non construite laissée en plaine et en limite une clôture existante.

Au Nord-Est : une parcelle non construite laissée en plaine.

Au Sud-Est : une parcelle construite et la voirie desservant la présente parcelle.

PC 4 – 2 - Présentation du projet

Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Il est prévu sur cette parcelle, la construction d'un bâtiment à vocation artisanale composé d'une partie bureaux et d'un atelier, auxquels viennent s'ajouter les aires d'accès et de stationnement des véhicules nécessaires au bon fonctionnement du site.

L'attestation Bbio jointe au présent formulaire de Permis de Construire mets en avant le fait que les bureaux et l'atelier sont chauffés et donc considérés dans l'étude thermique.

Le terrain est desservi par un accès à l'angle Nord-est de la parcelle depuis la voie intérieure créée à la perpendiculaire de la rue Maryse Bastié. La parcelle est desservie par les réseaux EP, EU, EDF, PTT, AEP sur son angle Nord-Est (**Article U4 – Desserte des terrains**).

L'ensemble des eaux pluviales de toitures et de voiries seront récupérées par des noues de rétention sur la parcelle et rejetées dans des canalisations sous la voirie de desserte. Les eaux sont récupérées dans le bassin de rétention commun aux parcelles situées autour de cette voie de desserte avant d'être rejetées dans le réseau commun rue Maryse Bastié. Une étude de dimensionnement des canalisations et du bassin de rétention a été réalisée pour l'ensemble de ces terrains (**Article U4.3 – Assainissement pluvial**).

Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Le projet consiste dans la construction de deux bâtiments d'une surface totale de plancher de 1492.43m² (RDC + étage). Ils sont implantés à une distance minimale de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres et à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. **(Article U6 et U7 – MINI retrait 5m voirie et h/2 limite séparative).**

Le bâtiment a une volumétrie d'ensemble simple, de manière à créer un ensemble cohérent avec le reste de la zone. Le bâtiment est fractionné en deux volumes à toiture plate avec acrotère, marquant ainsi les différentes entités en présence (bureaux et atelier).

Le volume au Sud-Ouest qui monte à 6.50m de haut accueille l'atelier de conditionnement et le volume Nord-Est qui monte à 7.00m de haut, les bureaux **(Article U10 – maxi 15m hors tout).**

Le site présentant un caractère préservé assez vert. Le parti architectural a été d'opter pour un bardage métallique gris clair et du bardage béton gravillonné gris clair et noir, qui se fondent facilement dans les environnements végétalisés **(Article U11.3).**

L'ensemble de la plateforme du bâtiment est implanté à une altimétrie de 156.45 NGF respectant les 0.60m maxi autorisés au-dessus du terrain naturel **(Article U11.2.2).**

Le bâtiment d'une surface construite SHON de 1607m², est en dessous des 1981.20m² autorisés par le PLU **(Article U14 - 0.40% maxi)** et en dessous du maximum autorisé par le lotisseur **(4126.80m² sur la parcelle AM n°32 dont 1195.95m² existants).**

Comment sont traitées les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?

Aujourd'hui, le périmètre du terrain est marqué par une clôture en treillis métallique en limite séparative Nord-Ouest. Dans le cadre du projet, les limites Sud-Ouest, Nord-Est et Sud-Est seront marquées par une haie vive doublée d'un grillage **(Article U15.5.3).**

Quels sont les matériaux et les couleurs de constructions ?

Les couleurs dominantes seront le noir et le gris (trois teintes différentes).

Les matériaux apparents utilisés sur ce projet sont les suivant :

Pour le volume Atelier :

- Bardage métallique posé à l'horizontal de teinte « Gris lumière» RAL 7035 ;
- Couvertines et menuiseries métalliques de teinte « Gris anthracite» RAL 7016 ;
- Menuiseries métalliques de teinte « Gris lumière» RAL 7035 ;
- Longrine béton peinte de teinte « Gris anthracite» RAL 7016.

Pour le volume Bureaux:

- Panneaux béton gravillonnés de teinte noir au rez-de-chaussée et teinte gris clair à l'étage ;
- Couvertines et menuiseries métalliques de teinte « Gris anthracite» RAL 7016.

Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Les espaces extérieurs comprennent les surfaces de voiries et de stationnement du bâtiment qui sont traitées en enrobés et les surfaces d'espaces verts qui seront traitées en engazonnement.

Les aires de stationnement (2110m²) sont plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain et les espaces non bâtis (1718m²) seront plantés à raison d'un arbre pour 200 m² de terrain, 29 arbres au total seront donc plantés et regroupés en bosquet d'au moins 5 arbres (**Article U13-obligation imposées en matière de plantation**).

Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Le terrain est desservi par un accès à l'angle Nord-est de la parcelle depuis la voie intérieure créée à la perpendiculaire de la rue Maryse Bastié.

Le maître d'ouvrage du présent bâtiment déclare prévoir d'accueillir un effectif maximum de 65 travailleurs, le site doit donc être pourvu de 44 places de stationnement au minimum.

Les deux aires de stationnement en limite Nord-est de la parcelle regroupent 48 places de stationnement dont 2 PMR et 1 place pour véhicule électrique et seront réalisées en enrobé. Ainsi, le projet s'inscrit dans les exigences du Plan Local d'Urbanisme. (**Article U12 – 2 places pour 3 emplois**).