

5-Notice descriptive



SAS PROZIN

Route de Jacou le Parc Hermès
34 740 VENDARGUES

CREATION D'UN MAGASIN U EXPRESS

1, Rue du Midi
31270 FROUZINS

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC4
AOUT 2025

**NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET
PRESENTANT LE PROJET**

(Art. R. 431-8 du Code de l'Urbanisme)

Le présent dossier concerne la construction d'un magasin pour l'enseigne U Express, d'une surface de vente de 983 m².

1 – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain est situé sur la commune de Frouzins, dans le Nord, département de la Haute Garonne, en région Occitanie.

L'assiette foncière se situe sur les parcelles section 000 YA N° 224, 233 et 255. La surface du terrain est de 5 096 m².

Le terrain se situe à l'intersection de la rue du Midi et de l'avenue des Pyrénées.

La propriété est délimitée :

- au Sud-Ouest par la rue du Midi qui est en cours de requalification et de création récente d'un groupe scolaire. Cette voie dessert le groupe scolaire, des bâtiments d'activités (garages, restauration, alimentation, services)
- au Sud-Est par l'avenue des Pyrénées qui dessert des habitations en RDC et R+1.

Le paysage a un caractère mixte, urbain et industriel composé de maisons en rez-de-chaussée ou à un étage et artisanal et économique composé de diverses sociétés de prestations de services et industrielles.

Le terrain est occupé par 3 bâtiments (garage du canal, société de construction Piscines et spas et maison d'habitation avec garages). Les constructions feront l'objet d'une démolition totale pour la création du magasin U Express.

2 – PRESENTATION DU PROJET

Le projet s'inscrit sur un foncier en requalification, il concerne la construction d'un magasin U Express qui permettra de répondre à un besoin de service de proximité.

Le magasin projeté aura une surface de vente de 983 m² sous l'enseigne U Express. Il est composé d'un rez-de-chaussée comprenant la surface de vente, les laboratoires, les réserves, le quai de livraison sur le côté Sud-Est du bâtiment, les bureaux et vestiaires, ainsi que les locaux techniques (groupes froid, TGBT, onduleurs).

Le terrain est situé sur la zone UEV1.

L'emprise au sol du projet est de 1 577 m² (soit 30.94% du foncier, conforme à la réglementation).

Le coffre de transfert de fond sera un coffre intelligent et situé dans le bureau, un accès en façade Sud-Est, coté quai de livraison est créé pour les convoyeurs.

La construction est compatible avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et n'est pas source de nuisances pour son environnement.

Une servitude réelle et perpétuelle de droit de passage existe sur la parcelle ; celle-ci a pour objet l'entretien d'une canalisation d'assainissement. Elle s'exerce tout le long de la canalisation.

a) Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le niveau du terrain naturel sera terrassé avec comme niveau bâtiment fini NGF à 171.00 pour le projet, sachant que le TN varie entre 169.65 et 171.45. Un quai de chargement sera réalisé en façade Sud-Est, à proximité des réserves et des chambres froides.

Des espaces verts représentant une surface de 1 192 m² dont 1 181 m² en pleine terre soit 23.17% de la parcelle. Une chaussée réservoir de 924 m² (50.1%) sera réalisée sous l'asphalte, celle-ci est d'une surface supérieure au 50% de l'aire de stationnement (surface de parking 1 843 m²) demandés selon Loi Climat et Résilience.

Le parc de stationnement sera arboré à hauteur de 1 arbre à large canopée pour trois places de stationnement, soit 22 arbres conformément au Code de l'urbanisme art. L111-19-1. Le reste des espaces verts sera planté de 12 arbres et arbustes d'essences locales.

Le parc de stationnement respecte les règles du PLU concernant les dimensions des places et des voies d'accès.

Une servitude de passage et une servitude de réseau sont créées pour permettre l'accès et l'acheminement des réseaux via les parcelles AY247 et AY252 depuis l'espace public.

b) 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 s'inscrit dans les principes architecturaux suivants :

- Réaliser un projet répondant à un besoin de service de proximité, en entrée de ville, dont l'image s'intègre dans un environnement mixte, pavillonnaire/artisanal.
- Réaliser une entrée principale largement vitrée et marquée par un bandeau qui unifie l'entrée et les baies verticales qui séquentent la façade principale du magasin.
- Créer un lien avec le groupe scolaire en créant une façade principale séquentée par des murs en brique support de végétation grimpante.
- Apporter un maximum de luminosité dans le magasin par le mur-rideau créé en façade Sud-Est orienté face au rond-point et à l'intersection de la rue du Midi et de l'avenue des Pyrénées.
- Orienter le magasin dans le même axe de composition que le groupe scolaire et créer un dialogue urbain et un co-voisinage pensé et intégré.
- Recréer un front urbain bâti.
- Positionner le parc de stationnement devant le magasin, rue du Midi, et aménager côté avenue des Pyrénées l'aire de livraison et les chambres froides en RDC, et les bureaux et locaux techniques en R+1.
- Implanter le magasin en limite séparative Nord-Est pour aménager des abords et un parc de stationnement paysager.

c) Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Le projet ne prévoit pas des clôtures en limite de terrain.

Les espaces verts seront plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

d) Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

La façade principale (au Sud-Est) ainsi que les autres façades seront traitées en bardage métallique à nervure verticale teinte Volcano (couleur taupe) afin de s'harmoniser à la brique.

L'ensemble vitré en mur-rideaux de la façade principale donnant sur la surface de vente, permet l'apport d'un maximum de lumière naturelle dans le magasin. Il sera rythmé par des murs en brique (dit le groupe scolaire). L'ensemble des menuiseries sera de teinte brun gris RAL 8019.

La toiture du magasin et de la réserve sera en deux pentes de 3.5% en revêtement d'étanchéité multicouches de teinte grise. Une terrasse au-dessus de la livraison recevra des groupes, masqués par une façade isophonique.

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur 47.20% de la surface de la toiture (soit 748/1585=47.20%).

e) Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Sur la totalité du terrain, 23 arbres d'espèces locales seront plantés et 3 arbres seront conservés. Afin de respecter la loi APER concernant l'ombrage, 22 arbres haute tige à canopée large seront implantés sur l'aire de stationnement.

Le projet respecte le ratio du PLU concernant les arbres (1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts).

Les espaces libres seront aménagés en limite Sud-Est et Sud-Ouest le long des espaces publics, en limite Nord-Ouest de MG Instruments, au centre du parking et le long de la façade principale.

Une haie végétale sera plantée d'arbres et arbustes avenue des Pyrénées afin de masquer l'aire de livraison.

Les espaces verts représenteront 1 192 m², dont 1 181 m² en pleine terre soit 23% du terrain (supérieur à 20% réglementaire).

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

Le projet prévoit l'entrée / sortie au site, au même emplacement que l'accès existant.

Le sol du parking est constitué d'enrobé noir pour la voirie et les places délimitées par des bandes blanches.

Le bâtiment sera raccordé aux réseaux existants.

Les réseaux projet seront bien raccordés aux réseaux collectifs existants sur la Rue du Midi de manière enterré.

Les eaux pluviales seront retenues sur la parcelle grâce à la chaussée à structure réservoir et ensuite partiellement rejetées en cas de surverse (voir notice hydraulique jointe au dossier). Ces aménagements représenteront une surface de 50.1% de la surface de parking selon les préconisations du Code de l'urbanisme art L111-19-1.)

Le réseau pluvial et le réseau d'eaux usées seront entièrement séparés et raccordés aux réseaux existants de la rue du Midi.

Au total, le parc de stationnement comprendra 66 places dont 2 places pour les Personnes à Mobilité Réduite, et 4 électriques équipées des bornes (1 place équipée aux dimensions PMR, et 3 places aux dimensions standards) et 13 places précablées.

Le projet prévoit aussi d'installer un abri-caddies, la création d'une dalle béton à l'entrée du site pour la collecte des déchets urbains ainsi qu'un espace de 25m² dédié au stationnement des deux roues non motorisées.