

PC4

NOTICE ARCHITECTURALE

Notice décrivant le terrain et présentant le projet
[Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

22 OCTOBRE 2025

OBJET DES TRAVAUX :	Extension d'un hypermarché E. Leclerc de PITHIVIERS
DÉCLARANT :	PITHIVIERS DISTRIBUTION Avenue du 11 novembre 45300 PITHIVIERS
ARCHITECTE :	OSTINATO 4 bis, rue Saint-Barthélemy 28000 CHARTRES TACTIS 6 rue du Frou 28000 CHARTRES
LOCALISATION DES TRAVAUX :	Avenue du 11 novembre 1918 45300 PITHIVIERS

PRÉSENTATION DU PROJET

La présente demande de permis de construire concerne l'extension et la rénovation d'un hypermarché E. LECLERC à Pithiviers. Les nouvelles extensions sont situées à l'Est et à l'Ouest du bâtiment existant. A l'Est, une partie du bâtiment existant est supprimée afin de créer un nouvel espace d'une superficie plus importante permettant d'accueillir des cellules d'activités de services, un mail ainsi que des bureaux à l'étage. A l'Ouest, trois extensions sont prévues pour créer de nouvelles réserves et agrandir la zone du quai réfrigéré. Dans le cadre des travaux, le Nord et l'Est du parking est réaménagé. Il est à noter que la surface CDAC est de 4 819m², cette surface n'est pas modifiée dans le cadre du projet. Le E. LECLERC est situé dans la zone U1c du PLU correspondant au secteur privilégié d'implantation de commerces de périphérie.

PC16-3 : Le Leclerc possède un lieu sécurisé auquel ont accès des véhicules de transport de fond. Ce lieu sécurisé est situé sur la Façade Sud-Est, côté parking du personnel. Ce lieu n'est pas modifié dans le cadre des travaux.



Zone U1c

(zone urbaine à secteur privilégié d'implantation de commerces de périphérie)

Article UI 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et nature d'activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

SANS OBJET. Le projet n'entraîne pas de création de nouveaux types d'activités ou de nouvelles destinations ou sous-destinations.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

SANS OBJET. Le projet n'entraîne pas de création de nouveaux types d'activités ou de nouvelles destinations ou sous-destinations sous conditions.

Article UI 2 Mixité sociale et fonctionnelle

SANS OBJET

Article UI 3 Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. La superficie totale du terrain du E.LECLERC est de 34 272 m² au cadastre et 34 312 m² en superficie bornée. L'emprise existante sur la parcelle est de 12 017 m² soit 35% de sa superficie. La future emprise au sol est de 14 045 m² soit 41 % de la superficie de la parcelle. Comme indiqué dans le tableau ci-dessous l'emprise au sol est bien inférieure à 60%.

	Emprise au sol - Existant		Emprise au sol – Projet + Existant	
	M ²	%	M ²	%
E.LECLERC	11 011		13 738	
LOCAL TECHNIQUE	96		96	
SILO	49		49	
AUVENT DRIVE	162		162	
SPEEDY/DRIVE	503		0	
STATION LAVAGE	196		0	
TOTAL	12 017	35	14 045	41

3.2 Hauteur maximale des constructions

Conformément au PLU, la hauteur des nouvelles constructions n'excède pas 12 mètres. L'intégralité des nouvelles extensions ont une hauteur de 11,95 mètres tout comme les totems situés sur la façade Est. Les émergences qui forment les entrées pour le public mesurent 9,55 mètres de hauteur. Dans le cadre du réaménagement du parking, l'auvent du Drive est conservé et déplacé. Sa hauteur de 3,60 mètres est donc inchangée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Selon le PLU, les nouvelles constructions doivent s'implanter à plus de 9 mètres des voies et emprises publiques. La parcelle est bordée par 3 voies publiques : Rue Raoul Follereau, Rue René Cassin et l'avenue du 11 novembre 1918.

Les extensions réalisées Rue Raoul Follereau sont implantées à 10,1 mètres de la voie. Concernant la Rue René Cassin, sur le façade Ouest, le bâtiment est situé à 31,7 mètres de la voie. Pour l'auvent du Drive, ce dernier est situé à 18 mètres. Sur la façade Est, le bâtiment est situé à 45 mètres de la voie. Enfin pour l'Avenue du 11 novembre 1918, l'extension est implantée à plus de 53,7 mètres des voies publiques. Pour l'ensemble des constructions, la règle du PLU est bien respecté.

Terrains situés entre deux voies et / ou situés à l'angle de deux rues

Le terrain est situé à deux reprises à l'angle de deux rues. Le premier au Nord-Est entre l'avenue du 11 novembre 1918 et la rue René Cassin. Le second à l'Ouest, entre la rue René Cassin et la rue Raoul Follereau. La règle générale d'un retrait de 6 mètres par rapport aux voies s'applique sur l'ensemble de la périphérie du terrain d'assiette. Comme indiqué précédemment, les extensions respectent le recul minimum.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative est à respecter. L'extension est située à 19,7 mètres de la limite séparative.

3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Selon le PLU, la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres. Les extensions sont contiguës au bâtiment existant, elles ne sont donc pas concernées par les distances de retrait imposées. L'auvent du drive, respecte bien le recul puisqu'il est situé à 5 mètres du bâtiment principal.

Article UI 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Description du projet

Le projet d'extension de l'hypermarché s'inscrit dans une démarche de recomposition architecturale visant à offrir à l'ensemble bâti une identité contemporaine et cohérente. L'intervention propose une lecture unifiée et épurée du site, par l'emploi d'un bardage métallique blanc coton qui habille les nouvelles façades et celles du bâtiment existant. Ce traitement homogène confère au projet une sobriété élégante et une image renouvelée de l'équipement commercial.

Sur la façade Est, donnant sur l'avenue du 11 Novembre, le projet développe une façade commerciale distinctive : une « boîte » en maille métallique noire perforée vient envelopper partiellement le volume, jouant sur l'alternance entre opacité et transparence. Ce dispositif crée un contraste marqué avec les volumes clairs environnants, apportant profondeur, légèreté et un effet de signal urbain.

Afin d'assurer la cohérence architecturale de l'ensemble, les façades Nord et Est du bâtiment existant sont rhabillées dans le même langage matériel que les extensions. Des cassettes métalliques blanches viennent relier les différents éléments verticaux (totems) et renforcer la continuité visuelle. Sur la façade commerciale, ces totems sont réalisés en béton blanc, introduisant une variation de texture qui enrichit la composition d'ensemble.

Le bâtiment ainsi recomposé affirme une écriture architecturale claire et lisible, positionnant le supermarché comme un repère urbain identifiable depuis l'espace public.

À l'étage, les bureaux bénéficient d'un éclairage naturel généreux grâce à la création de deux terrasses et à l'intégration de nombreuses menuiseries extérieures. Sur la façade Est, ces ouvertures sont discrètement dissimulées derrière la maille métallique perforée, qui filtre la lumière tout en assurant l'unité de l'enveloppe. Des verrières sont également implantées sur les terrasses afin d'apporter une lumière zénithale sur le mail. Enfin, en façade Est, des boîtes dédiées aux espaces des prestataires de services, viennent structurer visuellement la composition. Elles sont traitées en bardage métallique blanc coton avec un remplissage en vitrages sans tain, apportant de la légèreté à la façade.

4.2 Les toitures

Les extensions présentent une volumétrie de toiture simple. Côté Rue Raoul Follereau, les toitures sont en bac acier de teinte gris clair à double pans. Côté Avenue du 11 novembre 1918, il s'agit d'une toiture simple pan également en bac acier de teinte gris clair. Afin de gagner en luminosité, des skydomes sont ajoutés au-dessus de la surface commerciale dans le bâtiment existant. L'auvent du drive n'est pas décrit puisqu'il s'agit de l'auvent existant.

4.3 Les façades

Les façades des extensions sont composées d'un bardage métallique de coloris blanc coton. La façade « commerciale » située avenue du 11 novembre est revêtue également d'un bardage métallique blanc coton puis d'une maille en tôle perforée de couleur noire pour un effet double peau. Afin d'harmoniser le bâtiment existant avec les nouvelles extensions, les façades Est et Nord recevront un nouveau bardage identique à celui des extensions. Le bardage retenu propose différentes largeurs entre les nervures du bac acier afin d'apporter du rythme aux façades. Les menuiseries extérieures seront toutes métalliques avec un RAL blanc cassé afin de s'approcher du blanc coton du bardage métallique. Le

RAL 9010 sera proscrit. Les garde-corps situés au R+2 seront à barreaudage en acier thermolaqué de RAL blanc cassé.



Bardage Métallique – Couleur Coton



Tôle perforée – Couleur Noire (Motif sur 3D)

4.4 Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales sont traitées en aluminium dans la même teinte que la façade en blanc coton afin de limiter leur impact visuel.

Les rampes de parking

SANS OBJET

Les édicules et gaines / équipements techniques

L'édicule de l'ascenseur est intégré à la nouvelle volumétrie et ne sera donc pas visible. Les gaines de ventilations et autres équipements techniques ne seront pas visibles.

Les panneaux photovoltaïques

La superficie des nouvelles constructions représentant plus de 1 000 m², le projet doit inclure un dispositif de production d'énergies renouvelables. Il est donc prévu que 30% de la surface des toitures créées soient couvertes de panneaux photovoltaïques. Le projet prévoit donc une surface de panneaux de 818 m² répartis sur deux des nouvelles extensions. Les panneaux sont posés directement sur les couvertures en bac acier et suivront l'inclinaison des pentes de toiture. Les casquettes en couronnement des façades permettront de masquer la vue des panneaux photovoltaïques depuis les espaces extérieurs aux alentours. La pose sera réalisée de manière groupée. Les montants d'une couleur similaire à celle de la toiture seront privilégiés.

4.5 Les clôtures et les portails

Dans le cadre du projet, il n'est pas prévu la réalisation de clôtures ou portails.

Article UI 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cadre du projet de rénovation et d'extension du E.LECLERC, une partie des espaces extérieurs est rénovée. Concernant le traitement paysager, 4 460 m² du terrain est traité en espace vert soit plus

10 % de la superficie du terrain. L'aménagement de bandes végétales plantées en périphérie de site est privilégié. La trame verte située le long de l'avenue du 11 novembre est renforcée. Les espaces verts et essences pouvant être conservés le seront.

Au sujet des essences végétales, les essences locales seront privilégiées et respecterons le cahier des recommandations paysagères. Afin de conserver une végétation tout au long de l'année, une association de végétaux caducs et persistants sera mise en place. Les aires de stationnement seront paysagées, il est prévu la plantation de 101 d'arbres. Dans le cadre du projet, 13 arbres existants seront conservés, le site aura donc 114 arbres au total. De plus, 3 207 m² seront traités espaces perméables soit plus de 21% de la superficie du parking.

Article UI 6 Stationnement

6.1 Prescription en matière de stationnement

Le stationnement situé au Sud de la parcelle est réservé au personnel, il n'est pas concerné par les travaux. Le projet prévoit un nombre total de 441 places (existantes et projetées). 2% des places seront aménagées pour les personnes à mobilité réduite soit un total de 10 places dont 2 RVE.

	Bâtiment projeté	Places stationnements	Surface deux roues
Commerce	11 257 m ²	375	26 m ²
Entrepôts	3 271 m ²	66	5 m ²
	14 528	441	31 m ²

6.2 Obligation de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

Concernant le stationnement des deux roues non motorisées, il est prévu une aire de 113 m² conformément au PLU.

Article UI 7 Desserte par les voies publiques et privées

7.1 Les accès

Dans le cadre du réaménagement du parc de stationnement, les accès depuis la rue René Cassin sont modifiés. La voie d'entrée et de sortie sont distinctes, leur largeur est supérieure à 4,50 mètres. L'aménagement est conçu de manière à éviter toute perturbation sur la voie publique.

Article UI 8 Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

L'alimentation en eau potable est effectuée via le raccordement existant.

8.2 Assainissement

Les eaux usées

Les eaux usées seront raccordées au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Le raccordement respectera la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales

Le site est raccordé en tête du réseau collectif d'eaux pluviales. Il s'agit d'une canalisation raccordée au bassin pluvial du site.

Pour le parking, certaines eaux de ruissellement seront collectées dans des stationnements drainants ou dans des noues plantées. (voir notice VRD)

8.3 Autres réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Réseau éclairage public

Ville de Pithiviers – Les rues du 11 novembre 1918 et René Cassin dispose d'un éclairage public autour site E.Leclerc.

Réseau télécom

Orange – SFR-XP fibre – Le site est raccordé aux réseaux des télécommunications depuis les rues du 11 novembre 1918 et René Cassin.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

L'espace dédié aux containers est conservé et redimensionné afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. **L'emplacement est inchangé. Il est à noter que le ramassage des déchets n'est pas effectué par les services de la ville mais par un prestataire propre au Leclerc.**