

SITE DU PROJET

Le projet se situe Boulevard d'Alsace à Gerardmer.

Initialement le projet se situe sur le site de l'usine de l'entreprise SOGAL. Ici se trouve un espace non bâti, actuellement en friche. C'est sur cette partie que le projet s'implantera. À noter que ce permis de construire se veut être divisionnaire, une nouvelle parcelle sera donc tracée sur cette zone et appartiendra donc à BN Promotion.

PROJET

Le projet consiste donc en la construction d'un ensemble de cellules commerciales et d'activité. Un premier bâtiment regroupera une cellule commerciale de 999m2 de surface de vente et une cellule d'activité. Un deuxième bâtiment, plus petit, accueillera une cellule commerciale non soumise à CDAC. Ce dernier est sur deux niveaux.

Architecturalement, tout le sous-bassement de l'ensemble est de même matérialité pour créer une cohérence au bâti. Il sera composé d'enduit lissé blanc crème, et de parement en pierre proche des entrées des cellules et des parties vitrées. En partie haute, on retrouve un bardage bois vertical pré-grisé qui vient faire le couronnement du projet. Conformément au PLU, la surface de façade en bardage bois dépasse les 30%. Seule la façade arrière du bâtiment sera en bardage métallique gris.

Concernant le grand bâtiment comprenant la cellule commerciale et la cellule d'activité :

On y accède à la cellule commerciale via l'angle droit du bâtiment, proche du parking, là où se trouvent de grandes baies vitrées. La façade avant est en bardage bois pierre et enduit, l'arrière est en bardage métallique. La toiture comporte des panneaux photovoltaïques sur toute la surface de la cellule commerciale en dessous. Ils sont posés à plat et sont invisibles depuis l'espace public.

À noter que cette partie du bâtiment est également composée d'une partie de la cellule d'activité. Un mur coupe feu intérieur fera la séparation entre les deux usages, dont l'emplacement pourra évoluer selon les preneurs définitif.

Enfin la cellule d'activité ainsi que l'hôtel jouissent à l'arrière d'un espace de service séparé du parking via un portail.

Concernant la cellule commerciale sur deux niveaux :

On y accède via un petit parvis, proche de l'arrivée principale à la parcelle. Le RDC est composée de grands pans vitrés, d'enduit et de pierre. Les façades sont majoritairement ouvertes sur les façades principales, la façade arrière et celle faisant l'interstice avec le second bâtiment sont plutôt consacrées à des accès de services.

Ensuite, le R+1 est en bardage bois vertical. On y retrouve majoritairement des ouvertures verticales qui viennent rythmer la façade. Une grande terrasse extérieur est également présente. Le garde corps est soit géré par les parties murales en pierre, soit par des gardes corps métallique avec des parties en verre. Enfin, des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture.

À part les accès, toute la parcelle du projet est entièrement clôturée, soit par des clôtures déjà existantes en limite, soit par de nouvelles.

ACCÈS / STATIONNEMENT

Le projet comprend également l'acquisition d'une partie de la parcelle communale (144,10m2) pour BN Promotion. C'est par cette partie que se fera l'accès principal à l'ensemble de l'opération. Une servitude est attribuée à la commune qui garde un droit d'entrée à sa parcelle via ce nouvel accès.

Niveau stationnement, le projet développe sur sa parcelle 76 places, dont 2 places PMR, 1 place Famille nombreuse, 20 places IRVE, 1 place PMR IRVE. 30 arbres sont plantés en accord avec le PLU : 1 arbre toutes les 3 places. De plus, la voirie est les places par leur superficie totale, prends également en compte le PLU qui demande 25m2 minimum par place de stationnement.

Pour information, la poche de stationnement de 50 places sur la parcelle Sogal, non concernée pour les autorisations de travaux seront accessibles via l'accès et le portail situé à droite, donnant sur la rue de la République.

SURFACE VÉGÉTALISÉE / INFILTRATION / RÉSEAUX

Sur l'ensemble de la parcelle du projet, c'est 36 % de la surface qui est végétalisée notamment via le fait que chaque place de stationnement sera en Evergreen, et donc drainante et perméable.

Concernant l'infiltration, la voirie est prévue d'être en enrobé drainant de manière suffisante pour infiltrer le volume d'eau de pluie à infiltrer : on calcule $V = 0,1 \times S$ avec S la surface des constructions, de la voirie, et des surfaces imperméables. $V = 0,1 \times 5240 = 524 \text{ m}^3$ d'eau

Concernant les réseaux, la parcelle devra être raccordée via les réseaux passant Boulevard d'Alsace pour viabiliser la parcelle. Au niveau des eaux usées et du surplus des infiltrations des eaux pluies, le projet se raccordera aux réseaux existant de la parcelle.

