

RESUME SUCCINCT ET NOTE DE MOTIVATION SUR LES OPTIONS RETENUES DU PROJET

Extension d'une surface commerciale alimentaire Intermarché

--- TABLE DES MATIERES ---

1.	Demande	2
2.	Localisation du site	2
3.	Présentation du projet	3
3.1.	Cadre général du projet.....	3
3.2.	Situation existante.....	3
3.3.	Description du projet.....	3
3.4.	Parti architectural.....	4
3.5.	Aménagement du parking.....	4
3.6.	Aménagement des abords	5
3.7.	Gestion des eaux usées et pluviales.....	6
4.	Situation juridique.....	6
4.1.	Outils d'urbanisme à valeur réglementaire.....	7
4.1.1.	Plan de secteur	7
4.1.2.	Dérogation et écarts.....	8
4.2.	Outils d'urbanisme à valeur indicative.....	9
4.2.1.	Schéma de développement communal.....	9
5.	Le projet et son impact pour l'environnement	12
5.1.	Permis d'environnement.....	12
5.2.	Isolation et Consommation	12
6.	Circuit court et grande distribution.....	12
6.1.	Partenariat avec les agriculteurs	12
6.	Conclusion	14

1. DEMANDE

❖ Maître de l'ouvrage :

- SA IMMO AVAL BELGIUM

❖ Objet de la demande :

Les actes et travaux projetés qui seront demandés par un permis intégré concernent :

L'extension d'une surface commerciale alimentaire d'une surface brute de $\pm 1213\text{m}^2$ pour une superficie totale projetée de $\pm 2373\text{m}^2$ brute ;

La transformation du magasin existant ;

La pose de trois nouvelles enseignes et d'un nouveau totem ;

La construction d'un nouveau parking paysager de 112 places ;

L'adaptation et réduction du parking du magasin actuel pour un total de 19 places (auparavant 51 places) ;

La réalisation d'un espace vert qui accueillera un verger, un rucher et des serres destinées à accueillir des agriculteurs ayant le souhait d'augmenter leur visibilité locale ;

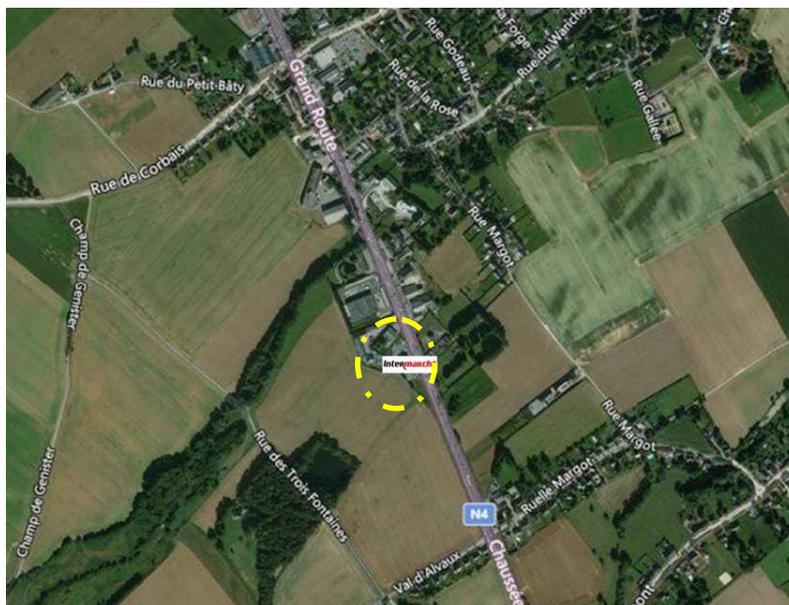
La création d'un bassin d'orage paysager pour l'infiltration des eaux de pluies ;

L'aménagement d'un tourne à gauche sur la route nationale N4 afin d'accéder au nouveau parking de façon sécurisée.

Adresse du projet : chaussée de Namur 70 à 1457 Walhain

2. LOCALISATION DU SITE

Le site sur lequel s'implante le point de vente existant et le projet est localisé le long de la National 4 (axe structurant) à cheval entre la Commune de Mont-Saint-Guilbert et la Commune de Walhain. Le point de vente y est situé dans une zone où la circulation y est ralentie par un effet de porte d'un côté et un feu de circulation de l'autre. L'intermarché est le premier bâtiment structurant contribuant au ralentissement de la circulation en venant de Gembloux.



3. PRESENTATION DU PROJET

Description générale du projet

3.1. Cadre général du projet

Le projet consiste en l'extension d'une surface commerciale Intermarché implantée à l'entrée d'une zone occupée par différents commerces et services (Colruyt, MacDonald, un fleuriste, garage DG Motors, ...) et non loin de quartiers d'habitat localisés de part et d'autre de la N4. Ce projet consiste également en la rénovation du bâtiment existant (bâtiment construit dans les années soixante pour la vente de véhicules automobiles et reconverti en 2007 en supermarché alimentaire).

Le dossier comprend trois volets : un volet implantation commerciale pour l'augmentation de la surface de vente, un volet urbanisme ainsi qu'un volet environnement.

3.2. Situation existante

Le site du projet est actuellement occupé par une surface commerciale alimentaire Intermarché d'une surface de vente de 595m² et son parking. L'extension se fera pour partie en zone herbeuse et le solde en zone de culture. L'Intermarché existant à fait l'objet d'un permis socio économique ainsi qu'un permis d'urbanisme octroyé tous les deux fin 2005.

3.3. Description du projet

L'extension est composée de deux volumes différents. Le volume principal qui a un plan \pm carré ($\pm 30,80 \times \pm 31,90$ m) de $\pm 982,52$ m² s'implante à fleur de la façade sud du bâtiment existant. La hauteur de ce volume est de 5,40 m sur acrotère et est déterminée par l'utilisation intérieure (hauteur sous poutre de 3,60 m).

Afin de marquer la nouvelle entrée au sud, le volume secondaire sur un plan rectangulaire ($\pm 5,38 \times \pm 19,61$ m) de $\pm 105,50$ m² et haut de 8,10 m, se situe devant l'extension. Cette hauteur permet de réaliser un bardage d'une hauteur continue devant le pignon sud existant avec son faîte à $\pm 7,97$ m de haut.

Pour une visibilité depuis les deux sens de la Nationale et pour une harmonisation des hauteurs, le bardage englobe le coin et continue sur la façade existante sur une longueur de $\pm 12,50$ m. Le retour se prolonge sur la toiture jusqu'au faîte. La volumétrie projetée du bâtiment pourra également contribuer à structurer le front bâti de cette zone composée d'une mixité de fonction.



3.4. Parti architectural

Le matériau majoritairement présent est la brique de terre cuite de teinte brun rouge, ce qui est caractéristique de la typologie environnante. Les élévations intègrent une rythmique séquentielle entre la brique de terre cuite et des ensembles châssis en aluminium de teinte gris foncé et panneaux béton silex lavé de teinte gris foncé. L'ensemble est conçu avec une tendance verticale afin d'obtenir des volumes harmonieux. Un bardage est appliqué au coin de la façade sud-ouest qui sert de fond aux enseignes et logo Intermarché. Il est en panneaux métalliques de teinte blanc. Afin d'amener plus de lumière naturelle et pour une bonne répartition plein-vide de la nouvelle façade principale, deux nouvelles vitrines sont conçues.

3.5. Aménagement du parking

Le projet prévoit de scinder les flux professionnels (livraison et personnel) des flux clients ainsi le parking actuel sera réduit à 19 places destinées aux employés du magasin. Un nouveau parking paysager de 112 places pour la clientèle est réalisé au sud du projet. Il est réalisé de façon à s'intégrer dans le paysage avec une démarche soucieuse de l'environnement. Seules les zones de circulation et de stationnement des commerces ambulants sont en revêtement

hydrocarboné. La majorité des emplacements sont en dalles gazon (revêtement perméable). Les emplacements PMR, famille et « recharge électrique » sont en pavés drainants (revêtement semi-perméable). Une attention particulière est également apportée au cheminement des piétons, sécurisé par l'utilisation d'un marquage distinct.

Afin de favoriser un circuit de distribution court, le parking est aménagé pour recevoir ponctuellement des commerces ambulants et locaux/régionaux.

Une borne de recharge pour des voitures électriques est prévue afin de soutenir la dépollution du parc automobile. Pour encourager la mobilité douce, un emplacement pour des vélos est réalisé. Afin de ne pas oublier les transports en commun, un cheminement depuis l'arrêt de bus TEC au nord-ouest du terrain est créé jusqu'à la nouvelle entrée du magasin.

3.6. Aménagement des abords

Le plan d'implantation montre le positionnement des différents aménagements prévus (arbres, haie, zone tampons, gazon, végétation existante, verger).

Il est prévu que le parking soit arboré et agrémenté d'un aménagement végétal soigné composé d'arbres et de massifs végétaux. Ces arbres et arbustes seront choisis dans la liste des espèces indigènes et de préférence mellifères. Le pourtour du site est également aménagé afin de créer une zone tampon végétale. L'ancien parking clientèle qui sera réduit permettra d'accueillir un massif en son centre.

Une proposition des différentes espèces à planter est reprise ci-dessous :

* Arbres

Acer platanoïdes 'Globosum'

Tilia Cordata 'Greenspire'

* Haie

Carpinus betulus 60-90

* Zone tampon

Cornus mas 1pl/2m²

Crataegus monogyna 1pl/2m²

Forsythia intermedia 'Spectabilis' 1pl/2m²

Philadelphus x lemoinei 1pl/2m²

Ribes sanguineum 'King Edward VII' 1pl/2m²

Sambucus nigra Arb 1pl/2m²

Spiraea vanhouttei 1pl/m²

Viburnum opulus Arb 1pl/2m²



“Le verger situé à l'arrière de la parcelle”

Jonathan Dolphens (les jus de Jonathan), jeune agriculteur de Mont-Saint-Guibert a confirmé son intérêt pour exploiter la surface du verger mis à disposition sur la zone arrière. Les essences de pommier et de poirier seront plantées en concertation avec Jonathan. Les jus et les fraises produites par Jonathan sont d'ores et déjà vendus dans l'Intermarché de Walhain depuis 2016.

“Les serres situées à l’arrière de la parcelle” :

Un espace est prévu à l’arrière de la parcelle pour la création d’un potager commun ou le cas échéant pouvant contribuer au lancement d’un jeune agriculteur.

La mise à disposition de cet espace sera réalisée en concertation avec les autorités communales de Walhain afin d’encadrer et valoriser au mieux cet espace à vocation éducative et de sensibilisation au circuit court.

“Un rucher proche du verger”

Rita Debongnie, petite apicultrice de Chastre a marqué son intérêt pour le rucher qui sera installé à côté du verger. Le miel produit par Rita est actuellement vendu dans l’Intermarché depuis 2014. L’Intermarché de Walhain fut le tout premier partenaire de Rita en grande distribution.

3.7. Gestion des eaux usées et pluviales

Les eaux usées :

Les eaux usées sont rejetées via le raccordement existant dans le réseau d’égouttage de la route nationale N4. Il y a, les eaux usées des ateliers boucherie passant par un dégraisseur et les eaux usées notamment des toilettes, dirigées directement vers l’égout public, comme c’est le cas actuellement. Le réseau d’égout public est raccordé à la station d’épuration de Chastre.

PASH : régime d’assainissement collectif, Escaut - Dyle-Gette, zone égouttée

Les eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement de la toiture et du parking du bâtiment existant sont acheminées et rejetées à l’égout dans le raccordement existant de la route nationale N4. Cependant, nous réduisons ces surfaces en remplaçant plusieurs zones du parking existant par des espaces verts perméables.

1/3 de la toiture existante est également réorienté vers le nouveau bassin d’orage. Les eaux de ruissellement de la nouvelle extension et de son nouveau parking plus 1/3 de la toiture existante sont rassemblées et acheminées dans un nouveau bassin d’orage.

Le bassin d’orage :

Le calcul du dimensionnement du bassin a été réalisé sur base des principes et formules tirés de la note de l’AIDE « Hypothèses de dimensionnement de l’égouttage et des ouvrages de gestion des eaux de pluie », établie en janvier 2017. (Cfr annexe 6 Note bassin d’orage)

Notre bassin d’orage de type à ciel ouvert et paysagé aura donc la capacité d’infiltrer 200.000l sur une surface de 264m² (max 50cm de profondeur).

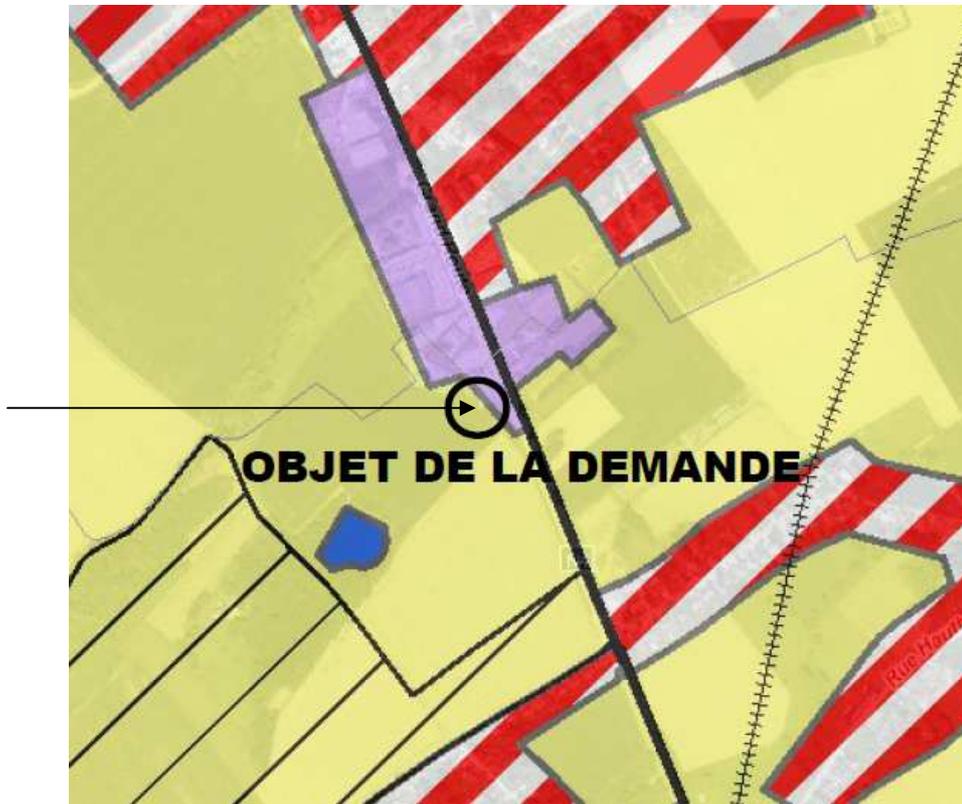
4. SITUATION JURIDIQUE

L’analyse de la présente demande se fait dans les chapitres qui suivent d’une part au regard des outils d’urbanisme à valeur réglementaire (plan de secteur,...) et d’autre part au regard des outils d’urbanisme à valeur indicative (SDC, PCA et RCU ...).

4.1. Outils d'urbanisme à valeur réglementaire

4.1.1. *Plan de secteur*

Le terrain concerné est repris pour partie en zone économique mixte et pour partie en zone agricole au plan de secteur Wavre –Jodoigne – Perwez adopté en 1978.



.Art. D.II.29. De la zone d'activité économique mixte.

La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les halls et installations de stockage y sont admis.

Art. D.II.36. De la zone agricole.

§1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§2° ...

En l'espèce, le projet prévoit l'extension d'un commerce de distribution dans une zone économique mixte et dans une zone agricole. Le projet répond donc à l'affectation principale de la zone économique mixte mais n'est pas compatible avec la zone agricole qui n'autorise pas les activités de distribution.

4.1.2. Dérogations et écarts

Art. D.IV.7

Pour des besoins économiques ou touristiques, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les bâtiments et installations ou ensembles de bâtiments et installations qui forment une unité fonctionnelle lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable.

Dans ce cadre, les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés.

A titre exceptionnel et pour les besoins du projet, il est demandé de déroger au plan de secteur de la zone agricole sur base de l'article D.IV.7 du Code du développement territorial.

Le point de vente Intermarché en activité depuis plus de 13 années ne répond malheureusement plus aux besoins actuels de la clientèle croissante. La nécessité de rendre le point de vente plus aéré avec des allées plus spacieuses, moins encombrées ; le besoin d'augmenter la gamme de produits issus d'un commerce plus équitable et local ; la volonté de réduire l'impact environnement du point de vente, la nécessité d'offrir un parking plane et adapté aux nouveaux modes de mobilité ; ...

Ces différents aménagements nécessitant ce projet d'extension sont aujourd'hui devenus indispensables pour pérenniser la vie économique de l'activité et les emplois directs et indirects qui y sont liés.

Des alternatives de relocalisation et d'extension dans la zone économique ont été longuement étudiées, malheureusement sans réussite. Spéculer sur une extension en zone agricole n'étant aucunement la volonté des exploitants.

Afin de compenser au maximum la perte de terre agricole et minimiser notre impact, un accent préférentiel a été mis sur le projet pour augmenter les liens entre les agriculteurs de la région et le point de vente. Des aménagements qualitatifs des zones imperméabilisées et la création d'espaces didactiques sont également mis en place.

4.2. Outils d'urbanisme à valeur indicative

4.2.1. *Schéma de développement communal*

La Commune de Walhain a adopté un Schéma de Développement Communal (anciennement Schéma de Structure Communal) en date du 23/01/2012.

Le schéma de développement communal définit la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal sur la base d'une analyse contextuelle, à l'échelle du territoire communal.

L'analyse contextuelle comporte les principaux enjeux territoriaux, les perspectives et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire. (art D.II.10.1 du CODT)

Au sein du Schéma de déplacement :

Le projet se trouve le long de la N4, Voiries de transit de niveau régional.

Il s'agit des axes qui « irriguent » le territoire régional et accueillent donc un trafic de transit souvent fort important. Selon les tronçons, la vitesse y est limitée à 90 km/h (hors agglomérations) ou 70 km/h (entrées d'agglomérations). Seules la N4 et la N243 sont concernées par ce statut. Hors des zones urbanisables et éloignées des noyaux bâtis, elles présenteront tantôt 3, tantôt 4 bandes de circulation de 3,2 m de large, complétées de part et d'autre par des pistes cyclables de 1,5 m de large. Ponctuellement, la (les) bande(s) centrale(s) est (sont) aménagée(s) et complétée(s) par des signaux lumineux afin de permettre de tourner à gauche.... ..

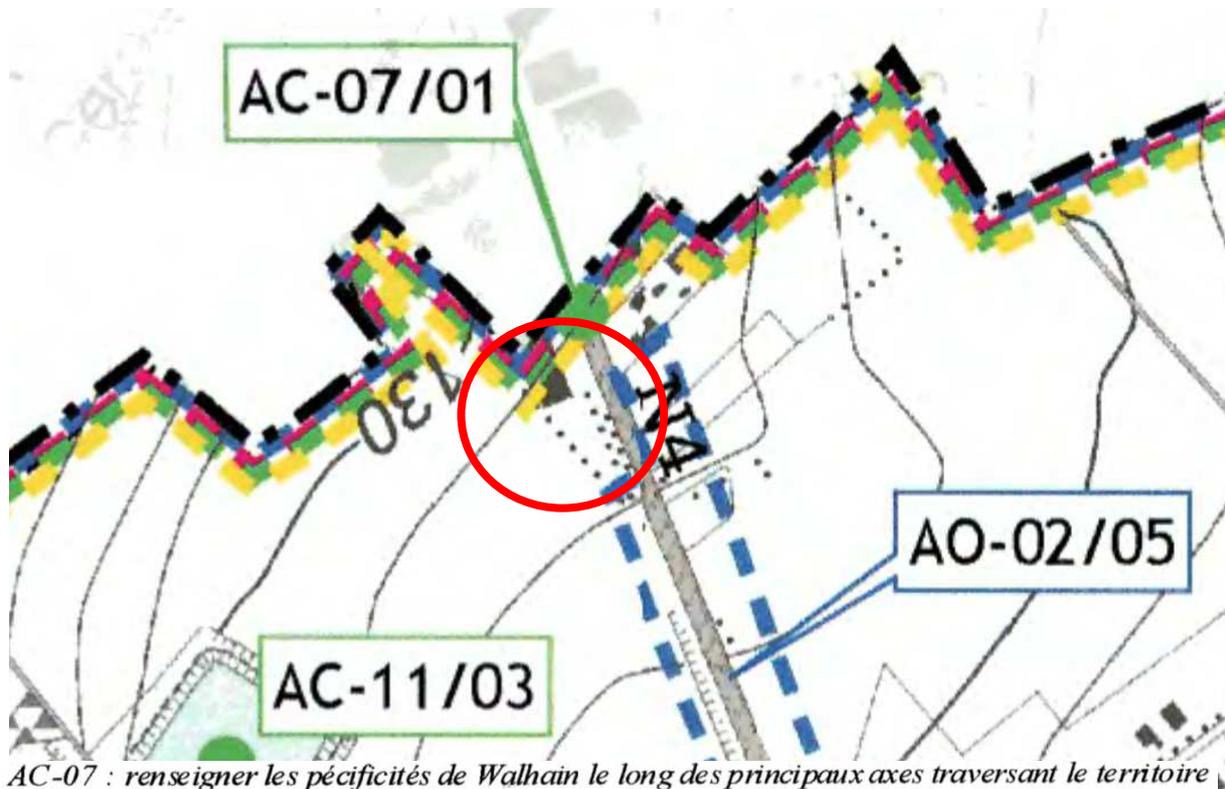
L'entrée dans cette portion particulière de la N4 sera concrétisée par **un effet de porte dans le sens Gembloux Wavre** pour marquer le passage de 90 km/h à 70 km/h ; dans l'autre sens, une coordination avec la Commune de Mont-Saint-Guibert est à prévoir pour offrir les mêmes conditions de circulation au sein de cette partie commerciale de la N4.

“L'aménagement des abords et la visibilité du projet en venant de Gembloux pourraient contribuer indirectement à diminuer la vitesse des automobilistes contribuant à un certain effet de porte. ”



Au sein des mesures d'aménagement :

Mesure n°AC07: renseigner les spécificités de Walhain le long des principaux axes traversant le territoire. L'entité étant traversée par deux grands axes de communication, il apparaît souhaitable que l'automobiliste qui y circule puisse bénéficier d'une image des principales spécificités de la commune dès qu'il entre dans l'entité, que ce soit via la E411 ou la N4 mais également via les axes sous régionaux.



Au sein du Schéma des options territoriales :

« Zones d'activités économiques mixtes »

Cette zone ne concerne qu'une petite superficie située de part et d'autre de la N4, à la limite de Corbais.

Recommandations :

Ces zones sont destinées à l'implantation d'entreprises artisanales, de service, **de distribution**, de recherche à faible niveau de nuisance (aucune production d'odeurs perceptibles en zone d'habitat, pas d'activité entre 22h00 et 6h00 ainsi que le dimanche, niveau sonore des activités inférieur à 40 dB(A) en zone d'immission³⁷, moins de 120 mouvements de véhicules par jour, assainissement approprié de toutes les eaux usées, conditionnement de tous les déchets dans des conteneurs évacués régulièrement). Elles peuvent comporter le logement indispensable au bon fonctionnement et à la surveillance des installations.

Le commerce existant peut y être maintenu, mais on veillera à l'avenir à l'orienter vers les zones ad hoc (habitat de centre de village ou mixte d'habitat, artisanat et commerce).

Le caractère utilitaire des zones d'activités économiques ne dissuadera pas la commune de veiller à leur conférer des « espaces ruelles » de qualité. A cet effet, les parties de bâtiments dont l'architecture est plus soignée (entrée, bureaux, salles de réunion ou de repas ...) seront disposées du côté de la voirie et on veillera à limiter le stationnement à l'avant des bâtiments (en y localisant que les emplacements pour visiteurs par exemple). Les projets sont accompagnés d'une note relative à l'intégration paysagère des bâtiments. La plantation d'arbres à hautes tiges et de haies d'essences indigènes est encouragée. Il sera nécessaire de minimiser les rejets d'eau de pluie (**revêtements**

semi-perméables) et trouver des solutions (**type bassin de retenue**) qui permettraient de réguler l'évacuation de tout volume d'eau supplémentaire vers le bassin hydrographique.

Les zones étant situées aux entrées de la commune, on sera particulièrement attentifs à leur **intégration paysagère**. De plus, les sites seront aménagés en tenant compte de la densité de trafic qu'elle pourrait générer, et aux risques engendrés par une telle augmentation. Il sera par exemple nécessaire de prévoir des **dégagements suffisants par rapport à la N4** afin de limiter le danger pour accéder à la chaussée. La zone n'étant pas reprise en zone d'assainissement collectif au PASH, une réflexion globale devra être menée pour l'assainissement des eaux usées de la zone.

« Zone agricole »

Concerne la majeure partie des zones agricoles du plan de secteur.

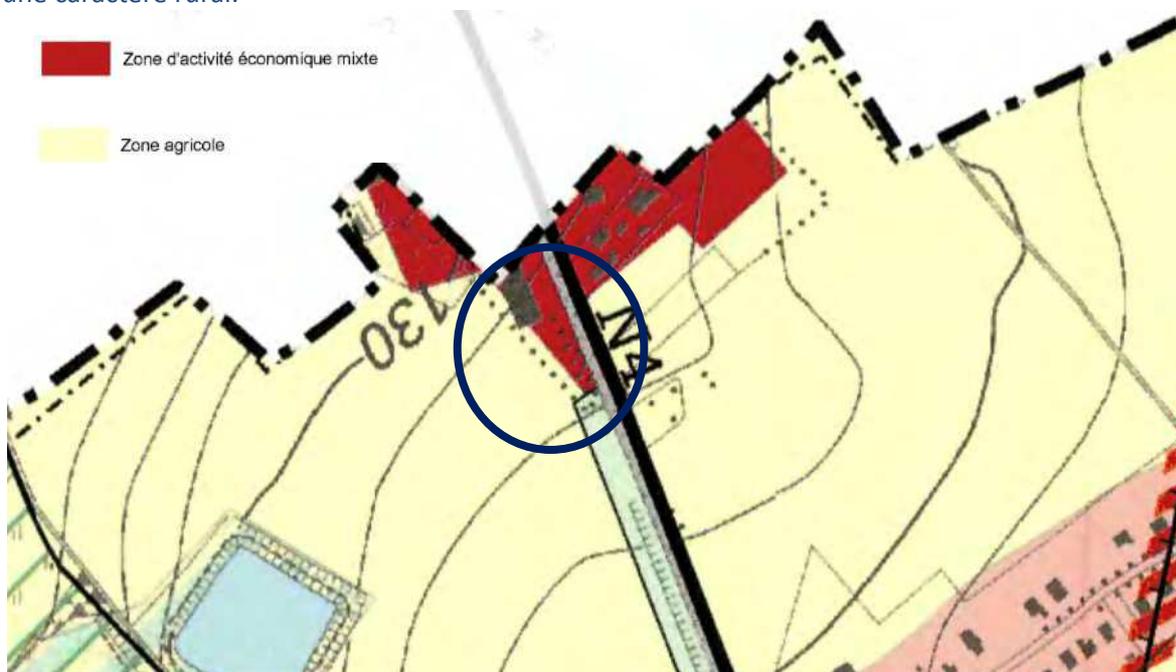
Recommandations : ces zones sont destinées à la pratique de l'agriculture.

D'une manière générale, on veillera à maintenir l'intégrité des zones agricoles en évitant de les miter par des constructions qui pourraient être implantées de manière plus opportune dans une des zones destinées à l'urbanisation. **Si la nécessité d'une implantation en zone agricole est démontrée (impératifs techniques** ou nécessité de réduire les nuisances pour les noyaux habités), on sera attentif à opter pour l'implantation la moins préjudiciable au paysage (**proximité de sites déjà urbanisés**, pas de construction sur une ligne de crête ...).

“ La zone économique mixte prévoyant l'accueil d'activités de distribution est compatible avec le projet d'autant qu'il s'agit d'un commerce déjà existant. L'intégration paysagère, les revêtements semi-perméables et la création d'un bassin de retenue des eaux de pluies sont toutes des options étudiées et intégrées dans le projet. L'extension dans la zone agricole pourrait elle y être autorisée par nécessité, ce que nous espérons avoir pu démontrer.

Il est d'ailleurs important de rappeler qu'avant d'envisager une extension du point de vente en zone agricole, différentes options de transferts et d'extensions plus réduites ont été étudiées et que celle-ci se sont malheureusement avérées impossible.

Concernant une implantation dans les centres de village, ceux-ci étant répartis de part et d'autres de la N4, les études Geomarketing ont démontré une baisse de la fréquentation et du potentiel d'affaire rendant l'existence du point de vente non viable ; un commerce alimentaire ayant également la nécessité d'une livraison journalière et pouvant générer un flux de clientèle important, celui-ci pourrait générer des nuisances non souhaitées dans les villages de la commune souhaitant garder une caractère rural. ”



5. LE PROJET ET SON IMPACT POUR L'ENVIRONNEMENTAL

5.1. Permis d'environnement

La présente demande de permis intégré comprend un volet environnement constitué d'une déclaration d'établissement de Classe 3.

Les différentes rubriques reprises dans cette déclaration ne diffèrent pas de la précédente autorisation. Aucune activité complémentaire ne venant s'ajouter à l'exploitation existante.

5.2. Isolation et consommation

Le nouveau bâtiment sera construit sur base des dernières normes PEB, le bâtiment actuel ne disposant actuellement que d'une isolation limitée fera également l'objet d'une rénovation profonde (châssis double vitrage, isolation de la toiture...). Le système de chaleur existant fera place à un système performant de récupération de la chaleur émise par le système frigorifique du magasin. L'ensemble de la nouvelle toiture accueillera l'installation de panneaux solaires. Une citerne d'eau de pluie est installée proche du verger pour l'arrosage des plantations.

Toutes ces mesures pourront permettre de limiter la consommation du point de vente et de diminuer son empreinte écologique.

6. CIRCUIT COURT ET GRANDE DISTRIBUTION

6.1. Partenariat avec les agriculteurs/producteurs locaux

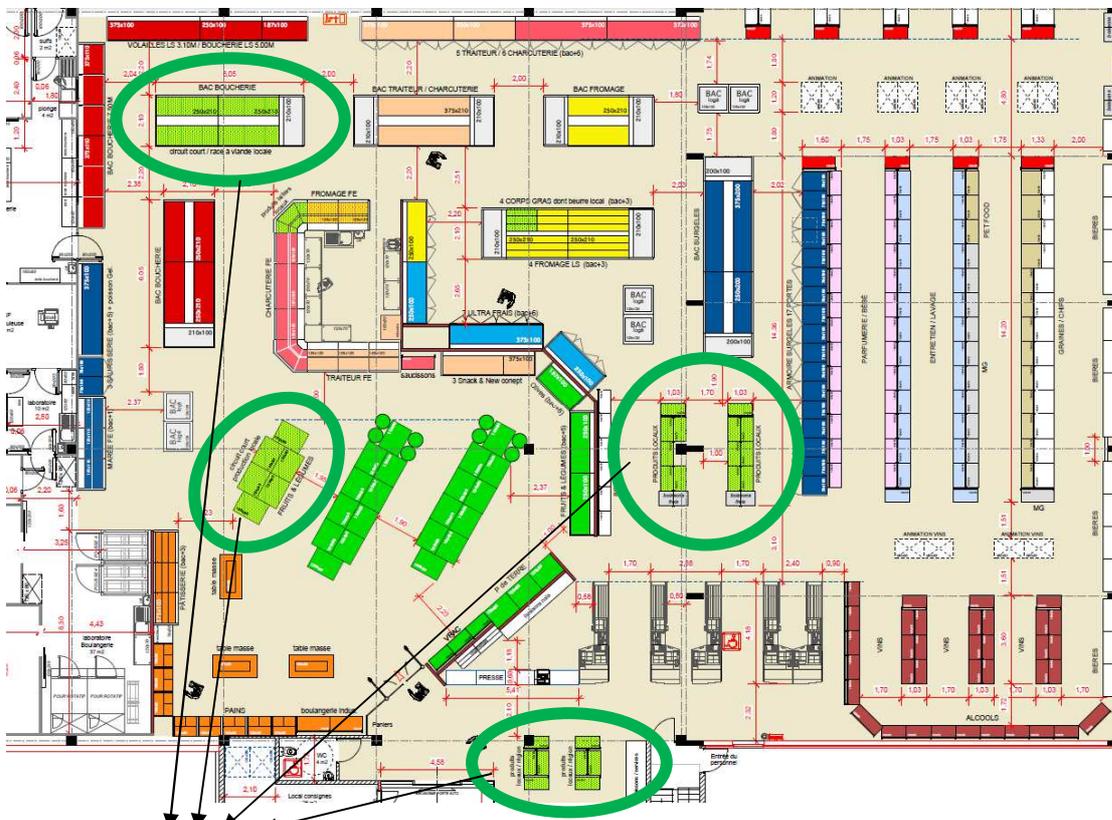
Afin de compenser la perte de terre agricole cultivable, le projet prévoit plusieurs mesures ayant pour but de faciliter l'accès de la clientèle à une consommation courante de production locale et d'accroître la visibilité des producteurs de la région.

L'Intermarché de Walhain travaille déjà étroitement avec toute une série de produits et labels de la région. Ce projet d'extension pourra permettre de répondre favorablement aux nombreuses autres sollicitations de producteurs qui doivent être actuellement déclinées, faute d'espace.

Recensement des producteurs locaux déjà présent			
Les pouzoulets	Chastre	Vins	présent depuis 2010
Verger de la chise	Pietrebais	Jus et confitures	depuis 2014 (premier client de la grande distribution)
Altitude 150	Chaumont Gistoux	Fromage, yaourts et glaces (chèvres)	depuis 2014 (premier client de la grande distribution)
Debongnies Rita	Blanmont	Miel	depuis 2014 (premier client de la grande distribution)
Les Marquises	Walhain	Glaces	depuis 2014 (premier client de la grande distribution)
Damien Henricot	Corbais	Légumes	depuis 2016 (premier client de la grande distribution)
Jonathan Dolphens	Mont-Saint-Guibert	Fraises, Jus	depuis 2016
Ferme Delaby	Corroy le Grand	Beurre	depuis 2015
Brasserie adventure	Chastre	Bières	depuis 2015
Pickveg	Walhain	Légumes	depuis 2018
Volubilis	Lasne	Fleurs	depuis 2019
Valduc	Thormebais	Bières	depuis 2017
Mobius	Chastre	Bières	depuis 2017
Jean Brasse	Rixensart	Bières	depuis 2018
Ferme Willems	Walhain	Viande de Bœuf	depuis 2016
Ferme Wilmotte	Jodoigne	Viande de Bœuf	depuis 2019
Made in BW		Coopérative	depuis 2016
et bien d'autres...			

Depuis 2012 l'Intermarché de Walhain met gratuitement à disposition un espace accueillant une rôtisserie ambulante (la rôtisserie saveur provençale) et une pizzeria ambulante (Amo Pizza). Ces commerces ambulants permettent de créer un lien social et un lieu de rencontre à l'image des marchés.

Le projet Intermarché prévoit déjà au sein de son plan d'aménagement de donner la part belle au local, ainsi presque 9% de l'espace de vente sera destiné à accueillir les produits issus de circuit court.



140 m² de la surface future de vente sera destiné à accueillir des produits locaux

7. CONCLUSION

Début 2007, Intermarché Contact ouvre ses portes sur la commune de Walhain en réhabilitant un ancien hangar automobile situé le long de la national 4. Après 12 années d'existence, Monsieur et Madame Mauclet exploitants indépendants ressentent la nécessité de rénover et agrandir leur point de vente. Le projet devra tenir compte des réalités économiques, de la demande de la clientèle et des enjeux écologiques. Plusieurs alternatives de transfert sont étudiées mais l'agrandissement du point de vente sur l'arrière avec la création d'un nouveau parking s'avère vite être la seule solution viable. Une demande de dérogation est dès lors sollicitée car une partie de l'extension doit malheureusement se faire dans la zone agricole au plan de secteur. Le projet se veut néanmoins écologique et qualitatif ; le parking semi-perméable et les abords sont traités de façon paysagère ; les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle tandis qu'un espace de culture est mis à disposition de petits producteurs avec l'idée d'y créer un espace didactique et de sensibilisation à une consommation plus réfléchie. Le bâtiment s'intègre dans le bâti existant avec des matériaux de qualité et réduit sensiblement sa consommation grâce à des investissements durables (isolation, récupération de chaleur, panneaux solaires, LED...). La surface de vente se veut aérée, lumineuse et pensée pour le confort du consommateur et du personnel. Une belle partie de cet espace sera également consacrée aux producteurs locaux avec lesquels les gérants travaillent déjà depuis plusieurs années.

*

*

*