

4.1.0 LE MONTAGE DU DOSSIER

Le pétitionnaire est la société McDonald's France.

Le projet vient s'inscrire dans l'ultime frange sud-ouest de l'agglomération de Mitry-Mory, sur la limite ouest de l'emprise foncière de l'hypermarché de l'enseigne « Intermarché ».

La société McDonald's France porte le projet de construire un restaurant sur une parcelle correspondant à une assiette foncière d'une surface d'environ 4.820 m², avec le bénéfice d'un accès depuis la Rue de Villeparisis, via une servitude de passage délivrée par le propriétaire du terrain « Intermarché ».

De ce fait, la parcelle ne sera pas enclavée.

Le présent projet relève de la zone 1AU1 du plan de zonage du PLU, à savoir une opération d'extension urbaine à vocation mixte d'habitats-équipements-commerces-activités.

La nature du présent projet s'inscrit bien des destinations et sous-destinations de la zone concernée du PLU.

4.1.1 LE PROGRAMME

Il s'agit d'un restaurant à service rapide.

Le projet comporte une salle de restaurant de 122 places assises environ (selon le plan d'aménagement intérieur retenu), une cuisine ouverte, des annexes et des locaux dédiés au Personnel.

Il comporte également un "Service au Volant" composé de deux guichets situés sur la façade Drive.

Un second service est proposé aux clients véhiculés, un service de « commande en ligne » (CEL). Les clients commandent via Internet puis arrivent au parking du restaurant pour retirer ce qu'ils ont acheté : les trois places de stationnement isolées dédiées à cette offre sont situées à droite en sortant de la parcelle.

Le restaurant et le local annexe représentent une Surface de Plancher de :

→ 396 m² + 14.60 m², soit 410.60 m² au total.

Le local annexe, détaché du restaurant, est constitué de 2 espaces destinés à entreposer différents matériels d'entretien, dans un espace et dans l'autre, à rassembler les conteneurs à déchets organiques. L'enclos, qui lui est accolé, répond à la même fonction s'agissant des déchets mais qui feront l'objet d'un tri sélectif avant ramassage.

Leurs emplacements répondent favorablement à la fonction de stockage par rapport à l'aire de livraison / aire de ramassage.

Enfin, il est à noter que le jeu situé sur la terrasse extérieure, est totalement dépourvu de fondation. Il est simplement fixé dans le dallage de la terrasse comme n'importe quel agrès. Compte tenu de ces éléments, nous tenons à préciser qu'il ne représente pas un élément de construction.

PC 772942500010

4.1.2 L'IMPLANTATION DES BATIMENTS

L'implantation des bâtiments est conforme aux articles UE 6 et 7.

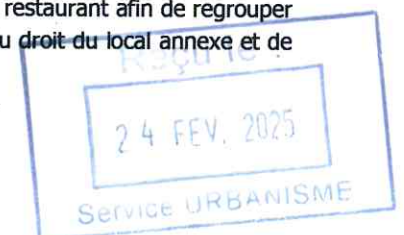
De même, le projet répond bien à l'article 8 s'agissant de la distance entre le restaurant et le local annexe, pour respecter une distance de 4.00 en tout point des façades des constructions non contiguës.

Ces dispositions nous permettent de rapprocher le local annexe pour l'implanter à 4.20m du restaurant afin de regrouper les fonctions au titre de l'accès livraisons situé à l'arrière du restaurant et des ramassages au droit du local annexe et de l'enclos.

4.1.3 LA VOLUMETRIE DES BATIMENTS

Le bâtiment de restauration présente une ligne de faitage à 5.25m.

Le local annexe présente une ligne d'acrotère à 2.50m et l'enclos une hauteur de 2.00m.



Tel que le règlement l'appelle, les constructions présentent une simplicité de volumes, une unité d'aspect en harmonie avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Le bâtiment de restauration est composé d'un volume unique comportant un simple rez-de-chaussée. Ce volume, dont les matériaux sont décrits ci-après, est souligné par un soubassement et d'un ensemble de châssis vitrés, surmonté sur sa périphérie par un débord de toiture à deux pans débordant largement du nu des façades. Les façades sont ponctuées par des modules, supports de signalétique.

Au centre de la couverture périphérique largement en débord se trouve une terrasse technique où sont regroupés l'ensemble des équipements de climatisation et de ventilation. Notons que cette configuration limite l'impact visuel de leur perception.

Le local annexe, l'enclos et le restaurant constituent un ensemble de volumes géométriques simples du type parallélépipèdes à simple rez-de-chaussée.

4.1.4 LES MATERIAUX DE FACADES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Le règlement indique que le choix en façade doit privilégier « une unité d'aspect en harmonie avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux ».

Les couleurs des façades telles que le vert, le brun/bois, l'ocre/brun et le gris clair sont neutres et se rapprochent des couleurs des matériaux naturels avoisinants.

Le bâtiment de restauration repose sur une talonnette en béton de 30 cm de hauteur, revêtu de grès cérame ton gris foncé à hauteur de plinthe.

Le soubassement à hauteur d'allège sera revêtu de grès cérame structuré façon pierre de couleur gris clair. Les éléments seront appareillés avec une dominante de joints horizontaux. La hauteur de ce revêtement sera de 60 cm environ au-dessus de la plinthe pour atteindre environ 90 cm.

Les parties pleines, situées au-dessus du soubassement, recevront un revêtement du type RPE de couleur beige/ocre brun. Deux angles des façades du restaurant seront traités de la même manière que les allèges, à savoir en grès cérame gris clair, les deux autres seront constitués de chevrons en bois massif, teintés en brun naturel.

Les châssis vitrés seront traités en vitrage clair sur dormant en profils aluminium à rupture de pont thermique, laqué ton gris foncé RAL 7022 en partie courante.

Les guichets de la façade "Drive" seront marqués par des surfaces blanches dans le plan des casquettes pleines avec le logo "M".

L'entrée en façade principale sera marquée comme les guichets, de la signalétique de la marque par le logo "M", placé verticalement sur un fond vert RAL 6007.

Le lettrage des enseignes blanches "McDonald's" seront placées dans la hauteur des débords de toiture de façades.

En périphérie de la toiture terrasse centrale viendront des casquettes de toiture en débord constant par rapport aux façades. Elles comporteront deux versants de toiture de pentes différentes : 42° et 72°, avec un angle entre eux de 150°. Elles seront réalisées en plaque d'aluminium laqué double peau ou matériau d'aspect équivalent, de couleur soit vert foncé, référence RAL 6007, soit de couleur ton bois, c'est-à-dire ocre moyen.

Les façades du local annexe seront traitées de manière identique avec les matériaux du restaurant :

- le revêtement extérieur sera du type enduit RPE de la même couleur beige/ocre brun,
- la plinthe sera du type grès cérame gris sombre.

Les façades de l'enclos seront maintenues par une structure métallique laquée gris foncé et traitées de panneaux grillagés avec remplissage en PVC extrudé, l'ensemble étant de couleur gris foncé, en harmonie avec la couleur retenue du local annexe.

Les équipements techniques du restaurant seront implantés en partie centrale de la toiture terrasse, elle-même située en léger décaissé par rapport au niveau de faitage périmétrique.

PC 7729 4 250 00 10



4.1.5 LE TRAITEMENT DES ABORDS ET DES ESPACES VERTS

Tous les espaces libres sont traités en espaces végétalisés. Ils totalisent une surface de 1.760 m², soit plus de 36% de l'assiette foncière. Ces espaces végétalisés seront régulièrement entretenus.

La parcelle est plantée de 16 arbres de hautes tiges, dont les essences seront choisies parmi les arbres indigènes résistants tels que le liquidambar, le frêne, le bouleau, le murier blanc et le saule blanc, entre autres.

Les abords des voiries, du parking et la terrasse sont agrémentés de zones végétalisées, plantées d'arbustes et de plantes tapissantes. Les essences locales sont privilégiées.

La terrasse prolonge l'espace de restauration à l'extérieur et offre des jeux pour enfants. Ces surfaces d'accueil présenteront un carrelage au sol et un revêtement souple au droit des jeux.

La parcelle n'est pas clôturée dans son état projeté.

4.1.6 LE TRAITEMENT DES ACCES ET DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'accès à la parcelle McDonald's se fera depuis la rue de Villeparis en empruntant la voie d'accès de l'hypermarché Intermarché. De ce fait, la parcelle McDonald's n'est pas enclavée.

Les voiries et les parkings affectés à l'opération McDonald's seront dimensionnés afin d'assurer le bon fonctionnement et la fluidité des circulations. Le revêtement de ces surfaces sera l'enrobé noir. La voie d'accès aux guichets "service au volant" sera munie de bordure chasse-roues.

L'article 12 du PLU consacré à la gestion du stationnement impose « 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement ».

La SdP du projet représente 411 m² environ, ce qui induit la nécessité de produire un minimum de 9 places + 1 aire de livraison.

Afin de répondre aux attentes de la clientèle, les places de stationnement pour véhicules motorisés créés sur la parcelle McDonald's sont au nombre de 44.

De même, parmi ces 44 emplacements, 2 places sont réservées aux personnes handicapées et conformes à la réglementation applicable.

Dans ces 44 emplacements sont compris les 3 places réservées à un service spécifique précité au programme et décrit à l'article 4.1.1, à savoir la « Commande En Ligne ».

En complément de ces 44 places de stationnement VL, il est prévu un emplacement réservé aux 2 roues à proximité de l'entrée principale du restaurant sur sa façade Est.

Concernant les livraisons et les ramassages, l'emprise de l'aire de livraison se trouvera à l'ouest de la parcelle McDonald's, uniquement accessible depuis la voie nouvelle dimensionnée aux gabarits et charges des poids-lourds. Les véhicules entreront sur l'aire de livraison qui leur est dédiée et continueront en marche avant sans manœuvre nécessaire pour regagner le domaine public.

Les espaces extérieurs disposeront d'un éclairage de type "candélabre" pour assurer un éclairage homogène et suffisant limité aux horaires d'ouverture du restaurant.

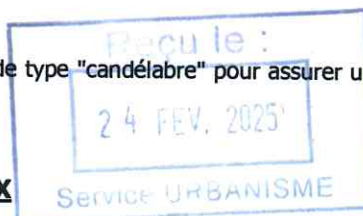
4.1.7 LE RACCORDEMENT DES RESEAUX

Toutes les dispositions relatives à la gestion des réseaux de l'opération seront prises afin de respecter les prescriptions du PLU en vigueur sur la commune. Tous les réseaux créés seront enterrés.

Ce chapitre se rapporte au plan de principe des réseaux intégré au présent dossier sous le n° 2.4.

Pour mémoire, ce plan a été établi à partir du plan des réseaux viabilisés par l'aménageur Semmy, et plus précisément, à partir de la fiche de lot G2 en date de décembre 2024.

Le projet génère la nécessité de créer un branchement d'eau potable qui sera réalisé sur une conduite d'AEP existante, placée sous l'ancien Chemin Communal, rétrocedé à la parcelle McDonald's. La position de la fosse sera située en limite nord, dans l'angle nord-est.



PC 772942500010

De même, le projet nécessite un poteau incendie pour assurer sa défense contre l'incendie.

Le site est déjà protégé par 3 poteaux incendie qui existent dont un à moins de 180m du restaurant, au nord, à l'angle du Chemin des Coches et du Chemin du Bout de la Ville. Ceci sans compter la bêche à eau située à 30m du restaurant sur la parcelle Intermarché.

S'agissant de l'assainissement, les EU/EV de l'opération circuleront en gravitaire dans les canalisations au droit de la parcelle McDonald's avant d'être dirigées et refoulées pour se déverser dans la canalisation laissée en attente et implantée en limite nord, dans l'angle nord-est.

Les Eaux Grasses du restaurant transiteront préalablement par un séparateur à graisse, lui-même régulièrement entretenu, avant d'être regroupées aux EU/EV du projet.

La gestion des Eaux Pluviales du projet respecte les prescriptions du PLU, dans la limite des résultats de la campagne de reconnaissance de sol réalisée par la société Géodecriston, en plus particulièrement son rapport du 06.01.2025 dans lequel apparaît les valeurs de perméabilité suivantes (2 essais Porchet à 3.00m de profondeur) :

$$K1 = 1. 10^{-8} \text{ m/s}$$

$$K2 = 1. 10^{-7} \text{ m/s}$$

Ces valeurs traduisent une perméabilité « très faible » des sols en place.

Les EP seront raccordées à un bassin de rétention / infiltration à créer sur l'emprise de la parcelle McDonald's dans la partie sud du terrain, dont le rejet limité à une surverse d'un débit de fuite de 1 litre/s sera raccordé au réseau public par un regard placé en attente situé en limite ouest de la parcelle McDonald's, quasi à son extrémité sud.

Les Eaux Pluviales de voirie de l'opération seront collectées en surface et captées par des regards situés en bas de pente. Elles seront ensuite dirigées vers le bassin de rétention / infiltration situé sous espaces verts. De même, les EP de toiture seront raccordées au regard amont du bassin enterré.

Un séparateur hydrocarbure permettra d'assurer un traitement avant le raccordement au regard laissé en attente par l'aménageur et assurera un déversement des eaux claires dans les réseaux publics et/ou milieu naturel.

Les réseaux d'Electricité et de Téléphonie / informatique seront raccordés sur les réseaux publics via les aménagements à créer par l'aménageur :

- le coffret de coupure d'électricité sera situé en limite nord, dans l'angle nord-est, l'alimentation viendra du poste de transformation existant implanté dans les logements de la ZAC, voir le plan ENEDIS du 21.01.2025 joint au présent dossier,
- le regard des courants faibles, téléphonique et informatique, sera implanté sur cette même limite nord, dans l'angle nord-est.

4.1.8 LA COLLECTE DES DECHETS / RECYCLAGE DES HUILES USAGEES

Les déchets du projet sont centralisés au niveau du local annexe. Les déchets relevant des déchets organiques seront versés dans des containers adaptés, eux-mêmes stockés dans le local annexe, volume clos / couvert.

Les emballages et le verre seront stockés dans des containers adaptés et disposés également dans l'enclos situé de manière accolée au local annexe.

Ces espaces de stockages sont reliés à l'aire de livraisons par un cheminement de largeur adaptée.

Bien entendu, l'aire de livraisons s'entend également comme une aire de stationnement poids lourds pour les ramassages.

Les huiles usagées issues des friteuses seront recyclées. Ce recyclage sera réalisé sans aucun impact visuel ni olfactif pendant sa période de stockage provisoire dans la mesure où les huiles sont stockées dans une cuve étanche et enterrée. Cette cuve est implantée dans l'espace vert au niveau des cuisines afin que le pompage de ces huiles puisse être réalisé sans nuisance.

PC 772942500010

