

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la
réalisation éventuelle d'une évaluation
environnementale**

**Projet d'extension
Centre commercial E. Leclerc Grasse**

59, chemin de l'Orme
06130 GRASSE

**Annexe volontairement transmise
par le maître d'ouvrage**

n°1

Présentation du projet - notice

SAS Le Moulin Neuf
59, chemin de l'Orme
06130 Grasse

Mai 2020

Contexte

La SAS Le Moulin Neuf souhaite réaliser une extension du centre commercial E. Leclerc Grasse.

Le centre commercial E. LECLERC situé à Grasse (06) est actuellement constitué d'un hypermarché et de réserves, d'une galerie marchande, d'un Drive, d'une station-service et de lavage, d'un parking aérien et souterrain. Le centre commercial est sous l'enseigne E. Leclerc depuis août 2003 (de juin 2002 à juillet 2003, il était sous l'enseigne Hyper U). Une extension a été réalisée en 2008. Un restaurant Mc Donald's est également présent sur le site.

La réalisation d'un parking silo et d'une zone pour le stockage de véhicules utilitaires en location ont été autorisés en 2019 (PC obtenu le 26 septembre 2019). Le chantier a débuté.

Le présent projet est le suivant : extension de la surface de vente et des bureaux, extension de l'espace de stockage et création de 63 places de stationnement ouvertes au public.

- **Extension de la surface de vente (création d'un espace culturel, d'un espace Bio et élargissement importante des allées ...)** : 3 907,29 m² ;
- **Extension de la SDP au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme** : 3 650,02 m² ;
- **Extension de l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme** : 3 517,34 m².
- **Création de places de stationnement ouvertes au public** : 63 places. L'extension du nombre de places de stationnement ouvertes au public s'élève à 62 places (suppression d'une place ouverte au public existante et d'une place « personnel »).

L'extension de la surface de vente est prévue au sud de la surface de vente existante. Le projet prévoit de relier les deux bâtiments existants (surface commerciale et espace de stockage) avec la création d'une toiture terrasse en partie plantée pour l'extension de la surface de vente. Une partie de l'espace de stockage existant est également transformé en surface de vente et laboratoires.

L'extension de stockage est prévue dans la partie sud de l'hypermarché et viendra couvrir la partie Drive et le parking personnel existant.

Des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture.

Les 63 places de stationnement ouvertes au public seront réalisées en lieu et place de la zone de stockage des véhicules utilitaires en location prévue dans le cadre de la demande de permis de construire accordée le 26 septembre 2019.

Les constructions et aménagements autorisés en 2019 consistent notamment en :

- La réalisation d'un parking en silo de 251 places en R+3 sur une partie des parkings existants (160 places supplémentaires ouvertes au public) ;
- La réalisation d'une zone pour le stockage de véhicules utilitaires en location (capacité de 25 véhicules maximum) ;
- SDP créée : 0 m²
- Emprise au sol créée : 3 293 m²

Ceux-ci ont fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas (rubrique 41a). L'Arrêté n° AE-F09319P0162 du 11/06/2019 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement a dispensé le projet de la réalisation d'une étude d'impact.

Les constructions et aménagements autorisés en 2019 ont fait l'objet en 2019 d'une étude sur la gestion des eaux pluviales, d'une étude d'impact circulaire et d'un prédiagnostic écologique. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet autorisé en 2019 ne crée pas de surface imperméabilisée supplémentaire ;

le parking silo est réalisé sur une surface déjà imperméabilisée (parkings extérieurs) et l'aire de stationnement dédiée à la location de véhicules utilitaires, réalisée sur un ancien jardin privé, est en enrobé drainant.

Dans le cadre du présent projet, une étude sur la gestion des eaux pluviales et une étude d'impact circulaire et de la desserte du projet ont été réalisées (cf annexes volontaires n° 5 et 6).

Le présent projet intègre les aménagements autorisés en 2019 ; les plans dans les états des lieux et l'étude d'impact circulaire dans l'état initial de référence.

Les objectifs du présent projet sont notamment de :

- Compléter l'offre pour la clientèle (création d'un espace culturel et d'un espace Bio) ;
- Améliorer le confort des clients et du personnel (l'espace de circulation sera amélioré et les allées seront plus larges) ;
- Intégrer la notion de développement durable (meubles fermés, production de froid aux normes environnementales, photovoltaïque...)
- Valoriser la zone par un traitement architectural et paysager de qualité ;
- Contribuer au développement économique du territoire.

Ci-après la notice architecturale du présent projet.

DEMANDE DE CAS PAR CAS NOTICE ARCHITECTURALE

EXTENSION E.LECLERC GRASSE

Maître d'Ouvrage :

E.Leclerc 
SAS LE MOULIN NEUF
59, CHEMIN DE L'ORME
06130 GRASSE

Maître d'Oeuvre :



SARL MAZZARESE ARCHITECTES
80, route des Lucioles
Les Espaces de Sophia
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
Téléphone : 04.93.34.30.79
Courriel : gregory@mazzarese.fr

MARS 2020

EXTENSION E.LECLERC GRASSE
NOTICE ARCHITECTURALE



EXTENSION E.LECLERC GRASSE
NOTICE ARCHITECTURALE



I. ETAT INITIAL

LA SITUATION

La société SAS MOULIN NEUF projette l'extension de son bâti sur l'ensemble de l'assiette foncière de E.Leclerc de Grasse.

La surface totale d'assiette du terrain affectée à la présente opération s'élève à 56 320 m², cadastrée

Sections : CN

Parcelles : 286-303-318-329

Sections : DE

Parcelles : 45-46-216-217-229-305-483-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-652-721-724-725-726-729

La conception architecturale répond au programme, aux règles d'urbanisme et de la construction, au PLU, et enfin à l'intégration du projet dans son environnement.



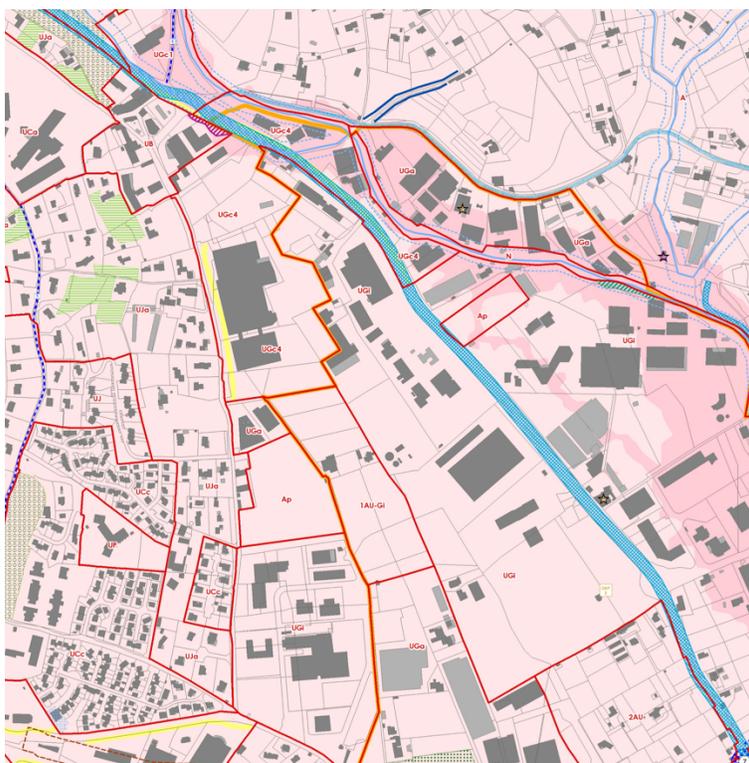
EXTENSION E.LECLERC GRASSE NOTICE ARCHITECTURALE

LOCALISATION DU TERRAIN

Le terrain de l'ensemble commercial E.LECLERC est situé au cœur de la plaine du Plan de Grasse, il est bordé du chemin de l'Orme, et la route du Plan.

Le paysage proche est constitué par des bâtiments hétérogènes à hauteur équivalente à l'ensemble commercial.

Suite à différentes réunions et visite avec l'Architecte des Bâtiments de France, M JOLY, il n'y a pas de co-visibilité avec le domaine de la Ferrage et le site n'est pas visible depuis le centre-ville de Grasse.



Secteur UGc4 : le secteur est réservé aux fonctions commerciales, artisanales du quotidien, tertiaires et de services



LE BATI EXISTANT

Au cœur de la zone à dominante d'activités industrielles, artisanales et commerciales, le centre commercial E.LECLERC est constitué d'un ensemble de :

- Hypermarché, galerie marchande, drive, réserves... datant des années 2000 avec une extension en 2008
- Restaurant Fast food McDonald datant 2006
- D'un parking en silo, PC obtenu le 26 septembre 2019

Les aires de stationnements sont plantées de washingtonia.

L'environnement proche est peu planté à l'exception de la présence d'arbres d'alignement et du traitement des abords des voiries et des limites séparatives.



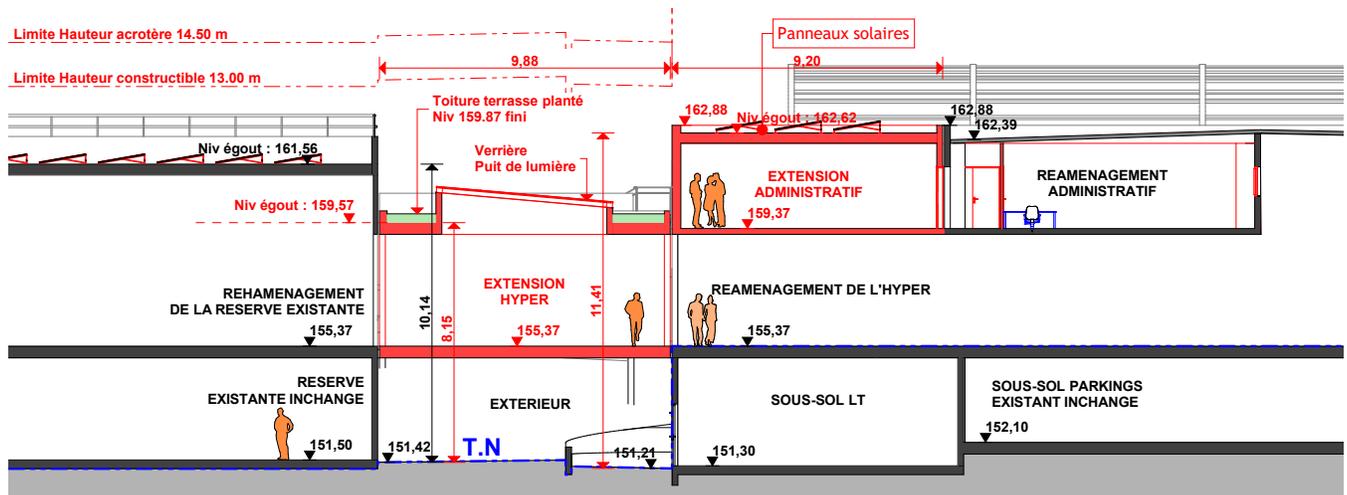
II. PROJET ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1- RELIER LES DEUX BÂTIMENT EXISTANT

Actuellement la surface commerciale et l'espace de stockage du centre commercial E.LECLERC sont reliés par des passerelles



Le projet prévoit de relier les deux bâtiments avec la création d'une toiture terrasse plantée et des puits de lumière pour venir apporter un éclairage naturel dans la nouvelle surface commerciale.



2- EXTENSION DE LA SURFACE DE STOCKAGE AU-DESSUS DU DRIVE ET PARKING EXISTANT

Avec l'extension de la surface commerciale de l'hypermarché pour la création d'un espace culturel (en manque dans la bassin grassois), la création d'un espace Bio et la requalification de espaces intérieurs, (élargissement des allées et contre-allée de l'hyper...), une partie de l'espace de stockage existante est transformé en surface de vente et laboratoire.



Le projet prévoit l'extension de l'espace de stockage au-dessus du DRIVE et parking existant



III. LES MATERIAUX ET FACADES

Les choix des matériaux viendront s'intégrer au cœur de la zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales tout en répondant aux exigences architecturales du projet.

Le projet se compose de trois matériaux : le béton pour la structure, un bardage en métal ajouré horizontal pour reprendre le bardage du parking en silo et des panneaux polycarbonate



1



2



3

1. Béton brut (Type Prémur)
2. Résille brise soleil avec lame métal ajouré couleur blanche
3. Bardage en Polycarbonate translucide

ENSEIGNES

Les enseignes sont allumées à la tombée de la nuit en tenant compte de l'heure d'été et l'heure d'hiver puis elles sont éteintes à la fermeture du magasin soit du lundi au jeudi à 20h30 et le vendredi à samedi à 21h

IV. NOTICE AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS

INTEGRATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le projet s'intègre à son environnement de par ses volumes et les matériaux utilisés dans le quartier.

Le parti architectural qui est de créer un ensemble qui participe à son intégration parfaite dans le paysage.

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

L'extension de l'espace de stockage se situe au-dessus du DRIVE et parking existant où existent des arbres, nous prévoyons de les transplanter ou d'en replanter de la même essence. 17 micocouliers et 1 olivier

La qualité des espaces verts du site sera respectée et valorisée.

Quelques petits arbustes seront abattus mais systématiquement remplacés par des espèces de qualité et taille identique.

« Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts. Les espaces verts devront représenter 25% de la surface de l'unité foncière. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, de circonférence 12-14 pour quatre places de stationnement. »

Le centre commercial E. LECLERC a remporté 3 fois de suite le prix « l'envolée sauvage » dans la catégorie commerce ; prix mis en place par la ville de GRASSE qui récompense la qualité végétale.

IMPORTANCE DU CHOIX DES ESSENCES

Il est important de reprendre des essences existantes aux abords du site, de la commune de Grasse et du paysage typique de cet environnement collinaire et agricole.

Les espaces plantés existants sont essentiellement les aires de stationnement. Le but étant d'apporter une ombre majeure pour les véhicules dans notre région très ensoleillée.



STATIONNEMENTS ET VOIRIES

Normes de stationnement applicable au stationnement automobiles

L'accès au parc de stationnements clientèle s'effectuera par le chemin de l'Orme ou par la route du Plan.

Les accès annexes (Drive, livraisons, personnels) s'effectueront depuis le chemin de l'Orme.

Demande PLU:

« Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et de leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement. »

Au total, nous disposons de **943 places de stationnements dont 24 places PMR** dans le projet. Actuellement le centre commercial possède 882 places de stationnements. Soit 61 places supplémentaires correspondant à la demande du PLU (60 places éligible PLU)

Normes de stationnement applicable aux deux roues et aux micros-mobilités urbaines

Le projet prévoit 75 m² places supplémentaires aux deux roues et aux micros-mobilités correspondant à la demande du PLU (37 places éligible PLU)

DESSERTE DES RESEAUX

Tous les réseaux seront raccordés au réseau public.

Les EU seront inchangés

EAUX PLUVIALES

Le projet étant réalisé sur une surface déjà imperméabilisée (parkings extérieurs, DRIVE), celui-ci sera raccordé au réseau d'eau pluviale existant rejoignant le bassin écrêteur existant présent. Les ruissellements à l'état projeté seront donc régulés.

Le projet prévoit une surface de rétention en toiture sur l'extension de l'espace de stockage au-dessus du Drive existant. La surface de rétention utile sera de 540 m² (Cf étude hydrogéologue d'avril 2020).

La zone de parking de véhicules sera en enrobé drainant, ce qui permettra de limiter les ruissellements en surface pour des pluies fréquentes vers le réseau pluvial existant raccordé au bassin écrêteur existant présent en partie est à proximité de la voie entrée/sortie du site. Ce revêtement permettra également de filtrer les eaux pluviales chargées en MES avant infiltration dans le sol.

Néanmoins ce type de revêtement pourra à terme se colmater et se comporter comme une surface imperméabilisée.

Les dispositions concernant le traitement qualitatif et quantitatif de ce parking en enrobé drainant seront mises en place selon les demandes du service eau pluviale de la commune.



EXTENSION E.LECLERC GRASSE
NOTICE ARCHITECTURALE

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUE

Suite à l'étude d'une centrale solaire, l'installation permet de couvrir le toit par des panneaux photovoltaïques d'une puissance unitaire de 320 Wc.

Configuration	Orientation	Surface (m2)	Nombre de panneaux	Puissance centrale (kWc)
Toiture du Bâtiment	Sud	2380	1300	416



EXTENSION E.LECLERC GRASSE
NOTICE ARCHITECTURALE

V. EMPRISES ET NORMES

SURFACES DU PROJET

SURFACE PLANCHER ETAT DES LIEUX			
CENTRE COMMERCIAL E.LECLERC		MCDONALDS	
SOUS SOL	3 135.29	MCDONALDS	452.50
REZ DE CHAUSSEE	12 386.15		
NIVEAU 1	916.35		
	16 437.79 m²		452.50 m²
TOTAL SURFACES PLANCHER EXISTANTES	16 437.79 m²	TOTAL SURFACES PLANCHER EXISTANTES	452.50 m²
TABLEAU DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES 16 890.29 m²			
SURFACE SHOB PARKINGS SILO EXTERIEUR CREEE 8 160.00 m ²			
SURFACE PLANCHER ETAT PROJETE			
CENTRE COMMERCIAL E.LECLERC		MCDONALDS	
SOUS SOL	3 135.29	MCDONALDS	452.50
REZ DE CHAUSSEE	15 845.32		
NIVEAU 1	1 107.20		
	20 087.81 m²		452.50 m²
TOTAL SURFACES PLANCHER EXISTANTES	20 087.81 m²	TOTAL SURFACES PLANCHER EXISTANTES	452.50 m²
TABLEAU DES SURFACES PLANCHER ETAT PROJETE 20 540.31 m²			
DETAIL CALCUL SURFACE PLANCHER			
ETAT DES LIEUX		PROJET	
SOUS SOL		SOUS SOL	
Réserve	3 029.91	Réserve	3 029.92
Commerce	105.37	Commerce	105.37
SOUS TOTAL	3 135.28	SOUS TOTAL	3 135.29
REZ DE CHAUSSEE		REZ DE CHAUSSEE	
Réserve	4 105.73	Réserve	4 099.34
Commerce	8 280.43	Commerce	11 745.98
MCDONALDS	452.50	MCDONALDS	452.50
SOUS TOTAL	12 838.66	SOUS TOTAL	16 297.82
NIVEAU 1		NIVEAU 1	
bureaux	916.35	bureaux	1 107.20
SOUS TOTAL	916.35	SOUS TOTAL	1 107.20
RESERVE		RESERVE	
	7 135.64		7 129.26
COMMERCE	8 838.30	COMMERCE	12 303.85
BUREAUX	916.35	BUREAUX	1 107.20
TOTAL SURFACE PLANCHER EXISTANT	16 890.29 m²	TOTAL SURFACE PLANCHER PROJET	20 540.31 m²

EMPRISES PROJET

TABLEAU DES SURFACES EXTERIEURS ETAT DES LIEUX			TABLEAU DES SURFACES EXTERIEURS ETAT PROJETE		
SURFACE DU TERRAIN	56 320.00		SURFACE DU TERRAIN	56 320.00	
EMPRISE AU SOL	17 364.83	31%	EMPRISE AU SOL	20 882.17	37%
SURFACE IMPERMEABLE	40 381.59	72%	SURFACE IMPERMEABLE	40 885.90	73%
SURFACE ESPACE VERT	14 728.25	26%	SURFACE ESPACE VERT	14 451.81	26%
NBR DE PLACES VEHICULES	882		NBR DE PLACES VEHICULES	943	
VL PUBLICS EN SOUS SOL	287		VL PUBLICS EN SOUS SOL	287	
VL PUBLICS EXTERIEUR	144		VL PUBLICS EXTERIEUR	143	
PERSONNELS	200		PERSONNELS	199	
VL PUBLICS SILO	251		VL PUBLICS SILO	251	
			VL PUBLICS PROJET	63	
DONT ELECTRIQUE	8		DONT ELECTRIQUE	8	
DONT PMR	22		DONT PMR	24	
DONT PLACE 2 ROUES	12		DONT PLACE 2 ROUES	12	



VI. SYNTHÈSE RÉGLEMENTAIRE

Secteur UGc4 : le secteur est réservé aux fonctions commerciales, artisanales du quotidien, tertiaires et de services

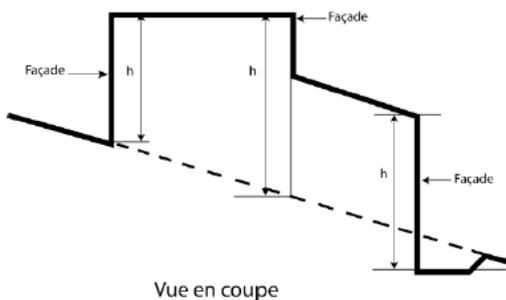
DS-UG 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%

PROJET = 20 882,17 m² soit 37 %

Hauteur des constructions



La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égoût du toit 13 mètres et ne pourra pas excéder 14,5 mètres

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction être édifiés en retrait en respectant un minimum de 10 mètres du chemin de l'Orme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres

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

N'est pas réglementé.

DS-UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Préservations de la trame verte Grassoise

Le taux minimum d'espaces verts perméables maintenus en pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé à 25% dans l'ensemble des secteurs UGc, les espaces imperméabilisés supplémentaires devront être aménagés sous forme de matériaux poreux.

PROJET = 14 451,81 m² soit 26 %

Verdissement des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour 4 places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.



DS UG 7 : STATIONNEMENT

Normes de stationnement applicable au stationnement automobiles

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1 place / 60 m² de surface de plancher

Pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

1 place / 100 m² de surface de plancher

Pour les livraisons : si surfaces de réserves $\leq 200\text{m}^2$ pas de norme imposée ; si surfaces de réserves $> 200\text{m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.

	Surface de Plancher créée	Nombre de place de stationnement
HYPER	3 465,55 m ²	Soit 57,76
BUREAU	190,85 m ²	Soit 1,91
		60 places éligible PLU

PROJET = 61 places

Normes de stationnement applicable aux deux roues et aux micros-mobilités urbaines

Pour les commerces et activités de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher

Une place 2 roues est équivalent à 2 m² au minimum.

	Surface de Plancher créée	Nombre de place deux roues
HYPER	3 465,55 m ²	Soit 34,66
BUREAU	190,85 m ²	Soit 1,91
		37 places éligible PLU
		Équivalent à 74 m²

PROJET = 75 m²



VII. CHARTRE VERTE CHANTIER

La protection de l'environnement est devenue l'enjeu majeur du 21^{ème} siècle. Cette préoccupation dans l'acte de construire intervient à plusieurs niveaux :

- En phase programme par le Maître d'ouvrage pour faire concevoir un immeuble peu consommateur d'énergie voire à énergie positive
- En phase conception par le maître d'Oeuvre pour choisir des matériaux non ou peu polluants
- En phase réalisation par les entreprises pour limiter l'impact des travaux sur l'environnement immédiat du chantier



Sur la phase réalisation, le Maître d'Ouvrage missionnera un Coordinateur Environnementale qui lui garantira un chantier « propre ».

La mission de Coordinateur Environnementale contribue à apporter :

- Garantir aux riverains du chantier une diminution des nuisances sonores, des salissures des voies d'accès
- Améliorer la gestion des déchets et la propreté du chantier
- Diminuer les coûts du compte prorata des entreprises grâce à une surveillance des consommations en eau et en électricité du chantier
- Faciliter l'obtention d'un permis de construire en garantissant aux services techniques d'une mairie l'organisation d'un chantier propre
- Répondre au cahier des charges d'un aménageur de ZAC ou aux règlements municipaux
- Donner une bonne image du chantier en communiquant sur les mesures mises en place et en les affichant sur un panneau de chantier



EXTENSION E.LECLERC GRASSE
NOTICE ARCHITECTURALE



EXTENSION E.LECLERC GRASSE
NOTICE ARCHITECTURALE



EXTENSION E.LECLERC GRASSE
NOTICE ARCHITECTURALE

