



**NOTICE ARCHITECTURALE
ET PAYSAGERE**

**IMPASSE DE LA FENIÈRE / CHEMIN DE CHAMPARLAU
04200 PEIPIN**

PC04



MAITRE D'OUVRAGE

SNC LIDL
35 rue Charles Peguy
BP 02 Cedex 02
67039 Strasbourg
Représentant, M Marecchia Bruno Responsable Immobilier

MAITRE D'OEUVRE

Ar_tek architectures
Chemin de la Crôte
84260 SARRIANS
Représentant, M Cretin Vincent Architecte Dplg

NOTICE DESCRIPTIVE

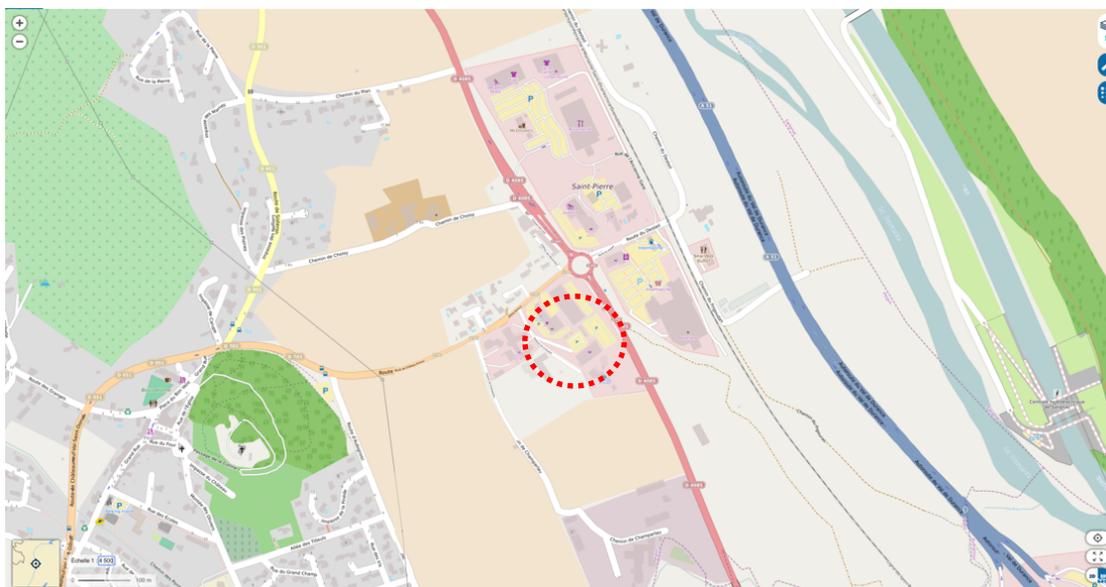
PREAMBULE

La présente demande de permis de construire concerne la démolition-reconstruction d'un magasin de l'enseigne LIDL sur la commune de Peipin.

Le projet se situe **Impasse de la Fenière à Peipin** sur le terrain actuellement occupé par l'ancien magasin existant.

L'opération est située au Nord Est du centre historique. Cet espace existant d'activités est tourné vers l'artisanat et les activités commerciales.

Le plan et la photographie aérienne, ci-dessous, permettent d'apprécier la localisation du site.



Périmètre de la Zone d'activité



Selon le document d'urbanisme en vigueur sur la commune (PLU du 26/05/2003),
L'opération est située en zone 3U.



1) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

Le terrain d'assiette de l'opération est actuellement occupé par deux bâtiments se développant sur les parcelles ZB 260 et ZB 259. Un bâtiment est occupé par une station de lavage dont l'activité principale est le nettoyage de voiture. Le second bâtiment est quant à lui destiné au supermarché existant Lidl.

Le terrain est bordé au Nord par un grand giratoire servant d'articulation à la zone d'activité, à l'ouest par un grand terrain, à l'est par la Route Nationale D4085

Le terrain se situe à une altimétrie moyenne de **461.51 NGF**

Il comporte des talus le long des cours d'eau.

L'accès à la parcelle existant sera conservé de telle manière qu'aucune gêne ne soit occasionnée vis-à-vis de la circulation de l'impasse de la Fenière.

2) La présentation du projet :

La présente demande de permis de construire concerne la création d'un bâtiment à usage de surface commerciale alimentaire à l'enseigne LIDL d'une **surface de vente de 1 282,20 m²** et d'une **surface de plancher de 2 028,30 m²**

L'opération est constituée des parcelles référencées section **ZB 259** et **ZB 260**. La surface cadastrale totale est de **7 319 m²**. Les chaussées projetées présentent une emprise minimale de **6,5m de large**.

Le bâtiment sera implanté au Sud de la parcelle. Il développe une emprise au sol de **2 296,68 m²** (y compris toiture, auvent et parc à vélos). Les voiries et autres surfaces revêtues (abords piétons, rampe et dalles techniques) représentent une surface de 2573,02 m². La surface des espaces verts en pleine terre est de **1 480,95 m²**

Un parking écologique se développera à l'Est et au Nord de l'emprise foncière.

L'entrée vers le site se trouve en lieu et place de l'accès existant.

Les livraisons seront assurées par une aire de livraison située au sud de parking permettant ainsi d'assurer une desserte aisée et sécurisée du magasin par les poids lourds.

• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

La plate-forme du projet (parking et bâtiment) sera implantée de manière à faciliter le libre écoulement des eaux, et en cohérence avec l'étude hydraulique réalisée. L'accès depuis la voie publique a une pente de 4%.

Les formes de voirie en périphérie du bâtiment seront inférieures à 2%. L'ensemble des circulations piétonnes seront matérialisées par un marquage au sol spécifique. Les enrobés seront noirs et le parvis sera réalisé en carrelage au niveau de l'entrée du bâtiment.

Réseaux :

Eaux pluviales (cf. notice hydraulique)

Le traitement de la gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une étude particulière afin de répondre non seulement à la réglementation, mais aussi à la réalité du site. Vous trouverez plus de détails dans la note hydraulique jointe au présent dossier.

• **Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?**

Le bâtiment, de forme parallélépipédique simple, couvert d'une toiture double pente composant une cinquième façade qualitative, sera implanté au Sud de la parcelle. Conformément aux règles en vigueur, la hauteur totale de toute construction n'excédera pas une hauteur de 10m par rapport au terrain naturel, la toiture aura un égout à 4m76 et 6m50, le niveau 0 de plancher sera calé à la cote de **+461.51 NGF**.

Le volume des façades principales et latérales sera simple et rythmé par le mur-rideau composé de verre et d'aluminium de couleur gris anthracite RAL7024, mettant en exergue l'architecture du bâti et dévoilant les charpentes lamellées collées. Cette façade sera revêtue en partie haute de brise-soleil orientables de teinte Gris RAL 9006 afin de protéger celle-ci du rayonnement. Deux enseignes se trouveront en partie haute du porte-à-faux.

La façade Nord-Ouest, face au parking, sera quant à elle en partie ornementée par un mur de pierre calcaire caractéristique de la région.

Un bandeau métallique de teinte aluminium viendra couronner le bâtiment et soulignera la forme vernaculaire de la toiture. Le quai de livraison ainsi que la zone technique extérieure se situeront au sud du bâtiment et seront donc dissimulés entre le bâtiment et les arbres à hautes tiges existants.

La toiture composée avec autant de soin que les façades sera occupée des panneaux photovoltaïques pour limiter l'impact environnemental du projet et assurer un approvisionnement en énergie renouvelable. Des gardes corps de sécurité seront mis en place en toiture. Toujours dans une volonté de s'inscrire dans le paysage de Peipin la toiture sera réalisée avec une membrane de couleur gris clair.

De forme simple et contemporaine, la typologie retenue pour l'aspect extérieur du bâtiment lui permettra de s'intégrer dans le cadre bâti environnant malgré un volume important et lui attribuera une qualité architecturale en cohérence avec la zone urbaine avoisinante.



- **Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?**

(cf volet paysager)

Tout autour du bassin d'infiltration, sera mis en place une clôture grillagée réalisée en treillis soudé de couleur gris anthracite RAL7024 et d'une hauteur inférieure à 1.80m conformément au PLU.

- **Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?**

Un couronnement en panneau d'Alucobond® de teinte RAL 7038 sera réalisé sur toute la périphérie du bâtiment.

Les châssis aluminium seront gris foncé RAL 7024 avec vitrage clair. La grande façade vitrée se trouvant au Nord-Ouest sera habillée par des brise-soleil orientables de teinte gris RAL 9006.

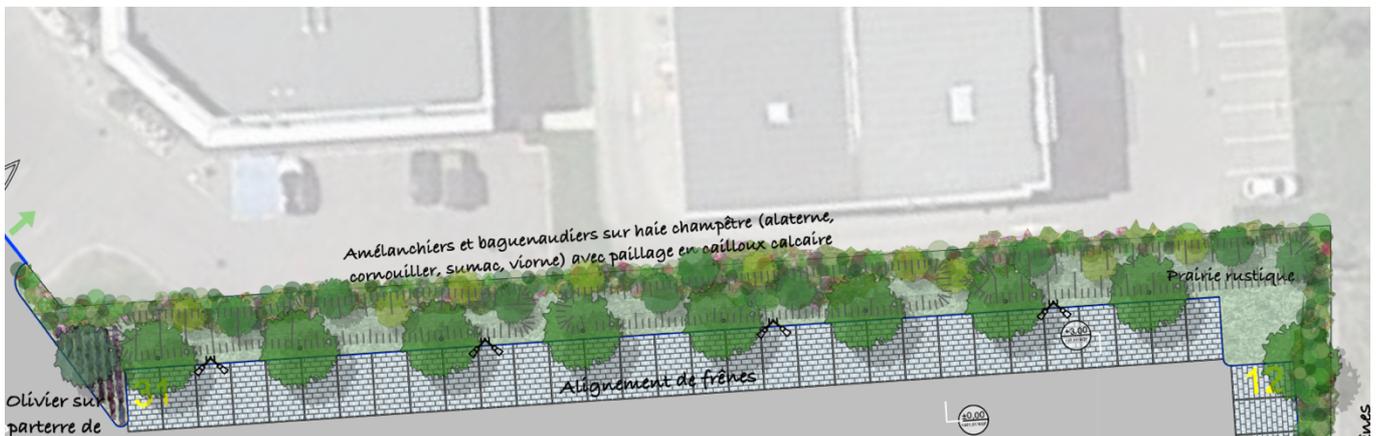
L'ensemble des maçonneries seront enduites de couleur RAL 9010 et parement pierre pour une partie de façade principale.

Les enrobés seront de teinte noire et les trottoirs et terrasses en béton balayé ou carrelage gris.

- **Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?**

Le projet paysager accompagnant la présente opération visera à insérer au mieux la construction du futur magasin dans l'environnement, par les compositions paysagères et la palette végétale mises en œuvre.

Ces compositions et cette palette se référeront directement aux milieux naturels environnants, avec en particulier à l'Ouest la plantation d'une haie champêtre s'étirant sur toute la limite Ouest et Est du projet, constitué par un Amélanchiers et baguenaudiers sur haie champêtre (alaterne, cornouiller, sumac, viorne) avec paillage en cailloux calcaire.



Les limites Est et Ouest seront agrémentés de noues paysagères afin de répondre aux conditions hydrauliques du projet.

En limite Nord Est, un alignement de frênes conduira les clients vers les aires de stationnement occupant la partie centrale du projet, mise en scène d'un filtre végétal depuis la route nationale.



Les places de stationnement elles-mêmes, hors place PMR, seront traitées en dalles alvéolaires à remplissage par pavés.

Outre leur rôle dans la biodiversité, ces dalles contribueront à filtrer les hydrocarbures en cas d'écoulements accidentels.

Tous les végétaux prévus dans le cadre du projet seront parfaitement adaptés aux conditions du site et se contenteront de ce fait d'un entretien réduit, ce qui garantira la pérennité de l'aménagement à long terme. Ils n'auront pas de caractère notoirement allergène, toxique ou invasif susceptible de coloniser les milieux naturels environnants.

Pour favoriser la bonne reprise des végétaux plantés, ceux-ci seront disposés sur des surfaces paillées en galets de petit format et bénéficieront d'un arrosage automatique en goutte à goutte à faible débit.

Au total, le projet paysager permettra d'assurer la bonne intégration des noues paysagères dans le site tout en contribuant au confort des futurs usagers.

En outre, il assurera un accroissement notable de la biodiversité comparativement à l'occupation actuelle de la parcelle.

Pour favoriser encore la présence durable d'oiseaux, des nichoirs seront répartis sur le périmètre de l'opération, à une hauteur suffisante pour être hors de portée des clients et des animaux domestiques. Ces nichoirs ne comporteront pas de perchoirs pouvant faciliter l'atterrissage de prédateurs exotiques des oiseaux. Un hôtel à insectes sera également disposé en bordure du grand parterre de lavandes.



Nichoirs (images de référence)

Hôtel à insectes (Image de référence)

- **Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?**

Le site dispose actuellement d'un accès depuis l'impasse de la Fernière. Cet accès sera conservé en lieu et place et remanié afin de permettre l'entrée des véhicules de livraison, de secours, du convoyeur de fonds, des véhicules légers, ainsi que le transit sécurisé des piétons et des vélos.

Une zone matérialisée en façade Est avec une pente inférieure à 2% permettra le stationnement des convoyeurs de fonds.

Les cheminements piétonniers, avec des pentes inférieures à 2%, seront matérialisés au sol afin d'alerter les automobilistes.

Les voiries internes ont été conçues afin d'assurer la manœuvre des véhicules de secours. Elles permettent d'accéder à 2 façades du bâtiment.

Les voiries et les parkings sont largement dimensionnés, conformément au concept de l'aménageur, afin d'assurer le bon fonctionnement et la fluidité des circulations. Ces surfaces seront traitées en enrobé noir.

Un parvis carrelé est réalisé au niveau de l'entrée du magasin et le long de la grande façade vitrée. Un parc à caddie et à vélo sera couvert par une toiture mono pente vitrée, et se trouvera en lien direct avec l'entrée du magasin.

Le parking développera un total de 90 places constitué de 3 places pour personnes à mobilité réduite, 3 places familles, 2 places électriques, 11 places pré-équipées et 71 places courantes. Hormis les places PMR et familles constituées de pavés drainants.

Voici, en quelques lignes les ambitions que notre équipe nourrit à l'égard du projet de la construction d'une surface commerciale LIDL à Peipin.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en notre entière disponibilité et vous adressons nos salutations respectueuses.

Signature Maître d'ouvrage :

B. MARECCHIA
Responsable Immobilier
LIDL PROVENCE
394, chemin de Favary - 13790 ROUSSET
Tél : 04 42 51 71 79

Signature Architecte :


sari d'architecture au capital de 20300 euros
4, chemin de la crôte 84260 sarrians
n° d'inscription à l'Ordre régional 258
n° d'inscription à l'Ordre national S06428
T/ 09 50 24 06 64 - contact@ar-tek.fr
Siret : 47911140026
A P E : 7111Z