

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

**Projet de création d'un parking
Centre commercial E. Leclerc Grasse**

59, chemin de l'Orme
06130 GRASSE

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

n°2

Présentation du projet - notice

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

Mai 2019

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PARKING E.LECLERC DE GRASSE

NOTICE



Maîtrise d'Œuvre :



SARL MAZZARESE ARCHITECTES

1101, chemin de Saint Bernard - 06220 VALLAURIS

Téléphone : 04.93.34.30.79 – Courriel : gregory@mazzarese.fr

SITUATION

La société SAS MOULIN NEUF projette la création d'un parking en silo 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.

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.

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 de 2006

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.

PRINCIPES DU PROJET

1- CREATION D'UN PARKING EN SILO

Logé en lieu et place du parking actuel devant l'entrée principale de l'hypermarché, un parking en silo de 255 places viendra augmenter la capacité d'accueil du site.

Le bâtiment est traité de manière aérien et planté à chaque niveau pour une meilleure insertion dans le paysage. Un bardage ajouré vient souligner la forme arrondie du bâtiment et crée un mouvement qui dirige le regard vers l'entrée du magasin.

L'accès au parking se fait d'une part directement depuis le chemin de l'Orme par la création d'une voie de décélération pour fluidifier l'accès à l'hypermarché et d'autre part depuis la rampe existante qui donne accès aux stationnements existants et au magasin.

Les accès piétons sont gérés depuis le chemin de l'Orme.

Dans le parking, des places « famille », handicapés et des bornes pour les véhicules électriques sont prévus ainsi que des places 2 roues.

L'accès au magasin depuis le parking est possible par trois travolators qui viennent distribuer chaque niveau jusqu'au nouveau hall d'accueil et à l'entrée du centre commercial.

2- REQUALIFICATION DES ESPACES D'ENTREE DE L'HYPERMARCHÉ

L'entrée de l'hypermarché est totalement retravaillée pour venir se lover entre le bâtiment existant et le nouveau parking en silo.

Elle est traitée de manière transparente pour amener au maximum de lumière dans ce hall tout en étant protégée des intempéries. Une structure métallique recouverte de panneau en polycarbonate type Everlite vient recouvrir l'entrée et la marquer dans le paysage.

Aménagement du terrain

La seule modification sur l'ensemble commercial est la réalisation d'une zone de stockage dédiée à la location de véhicules utilitaires E. LECLERC d'une capacité maximale de 25 véhicules.

Les accès à l'ensemble commercial sont inchangés et desserviront l'espace de stationnements déjà existant, seule une voie de décélération est créée le long du chemin de l'Orme pour fluidifier l'accès à l'hypermarché

Les aires de services et de livraisons sont inchangées.

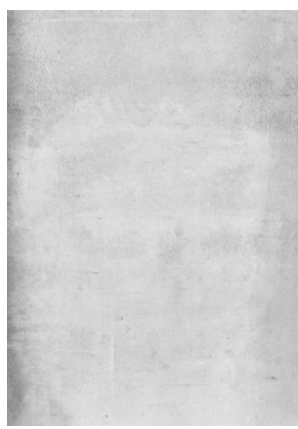
Les espaces verts seront replantés selon la nouvelle organisation.

LES MATERIAUX ET FAÇADES

1- CREATION D'UN PARKING EN SILO

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 parking en silo se compose de deux matériaux : le béton pour la structure et un bardage en métal ajouré horizontal pour créer un mouvement et accompagner les lignes arrondies du bâtiment



1



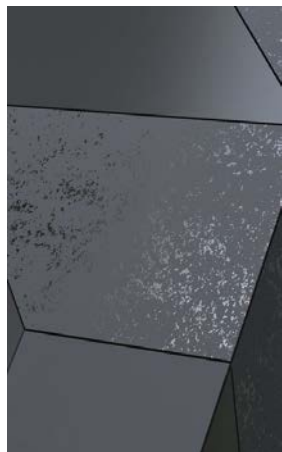
2

1. Béton brut (Type Prémur)

2. Résille brise soleil avec lame métal ajouré couleur blanche

2- REQUALIFICATION DES ESPACES D'ENTREE DE L'HYPERMARCHÉ

L'entrée de l'Hypermarché est matérialisée par un atrium éclairé naturellement par une structure métallique avec panneau en polycarbonate transparent. L'ensemble créera un élément signal dans le paysage. L'existant sera recouvert de panneaux de type TRESPA gris moyen.



1



2



3

1. Panneau type TRESPA type METEON gris moyen
2. Structure métallique blanche
3. Panneau Polycarbonate transparent type EVERLITE

IMPLANTATIONS ET HAUTEURS

Implantation par rapport aux emprises et voies publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 10 mètres du chemin de l'Orme.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

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'égout du toit ne pourra excéder 14.5 mètres

ACCES / STATIONNEMENTS

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 **886 places de stationnements dont 21 places PMR** dans le projet.

DESSERTE DES RESEAUX

Tous les réseaux seront raccordés au réseau public.

Les EU seront inchangés.

EAUX PLUVIALES

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

Au préalable, les ruissellements collectés aux différents étages du parking seront dirigés vers un séparateur à hydrocarbures mis en place au pied du projet. Ce séparateur à hydrocarbures sera ensuite raccordé au réseau pluvial existant.

L'aire de stationnement pour la location de véhicules utilitaires sera réalisée en enrobé drainant. Ce revêtement permettra l'infiltration des eaux pluviales pour des pluies fréquentes et permettra également de limiter les ruissellements en surface vers le réseau pluvial existant à l'aval 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.

Les ruissellements issus du cheminement piétons projeté seront dirigés vers les espaces verts limitrophes qui participeront à l'infiltration d'une partie de ces ruissellements.

CLOTURES ET VEGETALISATION

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. »

Les aménagements des aires de stationnements, des voiries et des accès projetés privilégient l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

SURFACES DU PROJET

TABLEAU DES SURFACES			
		MCDONALDS	
	m ²		m ²
MAIL EXISTANT RDC	973.53		
MAIL EXISTANT SOUS-SOL	91.56	MCDONALDS	452.50
TOTAL MAIL	1 065.09 m²		452.50
COMMERCES	1 254.96		
TOTAL COMMERCES	1 254.96 m²		
VENTE EXISTANTE	5 486.00		
TOTAL VENTE	5 486.00 m²		
RESERVE EXISTANTE RDC	1 256.30		
RESERVE EXISTANTE SOUS-SOL	3 029.86		
TOTAL RESERVE	4 286.16 m²		
ZONE PERSONNEL R+1 EXISTANT	902.74		
TOTAL ZONE PERSONNEL	902.74 m²		
LOCAL TECHNIQUE RDC	37.75		
LOCAL TECHNIQUE SOUS SOL	308.37		
	346.12 m²		
PARKINGS SOUS SOL	8 657.89		
	8 657.89 m²		
SURFACE UTILE	21 998.96 m²	SURFACE UTILE	452.50 m²
		TOTAL SURFACES UTILES	22 451.46 m²
TABLEAU DES SURFACES PLANCHER EXISTANT			
		MCDONALDS	
SOUS SOL	3 135.29	MCDONALDS	452.50
REZ DE CHAUSSEE	12 386.15		
NIVEAU 1	916.35		
	16 437.79		452.50
TOTAL SURFACE PLANCHER EXISTANT	16 437.79 m²	TOTAL SURFACE PLANCHER EXISTANT	452.50 m²
		TOTAL SURFACES PLANCHER EXISTANT	16 890.29 m²

EMPRISES PROJET

TABLEAU DES SURFACES EXTERIEURS ETAT DES LIEUX		
SURFACE DU TERRAIN	56 320.00	
EMPRISE AU SOL	14 071.83	25%
SURFACE ESPACE VERT	14 731.87	26%
NBR DE PLACES VEHICULES	722	
VL PUBLICS EN SOUS SOL	287	
VL PUBLICS EXTERIEUR	235	
PERSONNELS	200	

TABLEAU DES SURFACES EXTERIEURS ETAT PROJETE		
SURFACE DU TERRAIN	56 320.00	
EMPRISE AU SOL	17 364.83	31%
SURFACE ESPACE VERT	14 701.00	26%
NBR DE PLACES VEHICULES	886	
VL PUBLICS EN SOUS SOL	287	
VL PUBLICS EXTERIEUR	144	
PERSONNELS	200	
VL PUBLICS PROJET	255	
DONT ELECTRIQUE	6	
DONT PMR	21	
PLACE 2 ROUES	12	

AMENAGEMENT PAYSAGER

EXISTANT

Végétations du Centre E.LECLERC de GRASSE existant :

- 35 Palmiers Washingtonias
- 26 Camphriers
- 30 Cyprès colonne
- 150 Pittosporums
- 250 Lauriers roses
- 80 Peupliers d'Italie
- 170 Micocouliers
- 500 Lavandes
- 500 Santolines
- 500 Romarins
- 210 Photignias
- 40 Oliviers
- 150 Bambous
- 60 Vignes
- 50 Euriops
- 50 Abielias
- 12 Pruniers
- Environ 1000 m² de gazon
- Petites plantes variées environ 500

PROJET

- 12 Palmiers Washingtonias
- 3 Cyprès colonne
- 3 Micocouliers
- 9 Oliviers
- 3 Tilleuls
- Petites plantes variées, Lavandes, Romarins, Lauriers roses

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.

IMPORTANTANCE 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.

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

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



