



BGB Architecture

Harc d'activités de Napollon
300 Avenue des Templiers
13676 AUBAGNE CEDEX
Tél : 04 42 18 59 40 - bgb@carrebleu.net
SARL au capital de 100 000 00 €
SIRET 393 863 238 00019
N° Ordre National 002742 - Régional S192

ESPACE RESERVE : 964.85 m² (estimé sur base PLU 1/2000)

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

NOTICE DESCRIPTIVE

PERMIS VALANT DIVISION PARCELLAIRE

Le projet objet de la présente demande de permis de construire, valant division parcellaire, concerne la construction de deux bâtiments, (un bâtiment à vocation de restauration rapide – Burger King et d'un bâtiment de commerce - LIDL) sur un terrain de 12 336 m² environ situé sur la commune de La Fare Les Oliviers 13580, RN113 Les Bons Enfants, en zone 1AUE du PLU.

I – ETAT DES LIEUX :

La propriété d'une superficie de 12 336 m² environ, est composée de plusieurs parcelles cadastrées AZ n°336p, 227,199p, 49, 52.

Elle est bordée à l'Est par la Route Nationale 113 et un espace réservé d'une largeur de 8 m environ. Elle est traversée dans sa partie Nord par une servitude de passage de 6 m de largeur, elle est mitoyenne sur ses autres limites. Elle compte un arbre de haute tige (Pin), au Sud, qui sera supprimé.

Le terrain compte quelques constructions :

- dans sa partie Sud-Est, un bâtiment en RDC d'une SDP de 260 m² environ, qui sera entièrement démoli ainsi que plusieurs dalles béton et murets qui seront supprimés (voir repérage sur plan PC27-A1).

II – ETAT PROJETE :

1 – Aménagement du terrain :

Le projet prévoit des places de stationnement au Sud et à l'Est du bâtiment de restauration rapide pour un total de 40 places dont 1 prévue pour les PMR et au Nord et à l'Est du bâtiment de commerce pour un total de 70 places dont 2 prévues pour les PMR et 2 prévues pour les familles.

Les aires de livraison seront situées à l'arrière des bâtiments

Les espaces restants seront aménagés en espaces plantés.

Le terrain sera divisé en 2 lots, le lot A = de 3 760 m² après cession de l'espace réservé et le lot B = 7 611 m² après cession de l'espace réservé

L'emprise au sol totale pour les 2 bâtiments sera de 3 237,08 m² représentant 27 % de la surface totale du terrain, pour 50% autorisée.

Pour le bâtiment de commerce : emprise au sol 2 723,58 m² (36%).

Pour le bâtiment de restauration rapide : emprise au sol 513,50 m² (14%).

Les travaux consisteront en la construction d'un bâtiment de commerce en RdC, avec parking en sous-sol semi enterrés pour une SDP de 2 732,29 m² et d'un bâtiment à vocation de restauration rapide en RDC, livré coque vide, pour une SDP de 417,50 m² ainsi que l'aménagement des abords pour la création de parking et d'espaces verts.

Les bâtiments sont accessibles depuis les voies de distribution.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux traditionnels afin de s'intégrer dans le site, avec les bâtis avoisinants.

La surface de plancher totale créée sera de 3 149,79 m²

2 – Implantation des constructions :

Les 2 bâtiments orientés Est/Ouest, sont implantés au Nord et au Sud de la parcelle. Les travaux seront réalisés de façon à respecter toutes les réglementations en vigueur et la réglementation pour les ERP.

La hauteur des bâtiments ne dépassera pas 6,50 m par rapport au terrain naturel pour le bâtiment de restauration rapide et 9,50 m par rapport au terrain naturel pour le bâtiment de commerce (pour 10 m à l'égout autorisé).

3 – Limite du terrain :

Le projet ne prévoit pas de clôtures supplémentaires, il est prévu le remplacement de la clôture existante sur toute la limite de propriété au Sud, ainsi que la mise en place d'un grillage autour du bassin de rétention, avec portillon d'accès afin de sécuriser le bassin. Une composition végétale sera mise en place le long des limites de parcelles au Sud et à l'Ouest.

4 – matériaux et couleur des constructions :

Pour le bâtiment de commerce : Le bâtiment est de type construction en béton cellulaire et toiture bacs acier double peau.

Les façades seront traitées en enduit gratté de couleur Beige (RAL 1014) et bandeau ALUCOBOND C32 anodized look avec pose de parement pierre sur la façade Nord et Est, menuiseries en aluminium laqué gris graphite (RAL 7024) et vitrage clair, afin de s'intégrer dans le site et de s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture pour surface d'environ 1 040 m².

Pour le bâtiment de restauration rapide : « coque vide », Le bâtiment est de type construction en ossature métallique, maçonnerie enduite en partie basse et habillage Bardage décoratif en partie haute avec un bandeau en tôle lisse. La toiture sera en bac sec.

Les façades seront traitées en maçonnerie enduite en partie basse couleur Cendre Beige clair (RAL 8019) et habillage Bardage décoratif en partie haute Trespa Méteon NW14, French Walnut matt bandeau en tôle lisse de couleur marron (RAL 8015), menuiseries métalliques couleur Brun gris (RAL 8019) et vitrage clair, afin de s'intégrer dans le site et de s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

5 – Traitement des espaces libres :

Les espaces libres restant seront aménagés et plantés pour agrément, avec des arbres de haute tige plantés sur les parkings, à raison d'un arbre pour 4 places soit 110/4 = 28 arbres réglementaires.

Les espaces verts représenteront 2831,37 m² soit 23% de la superficie totale du terrain (pour 10% mini réglementaire):

- **Pour le bâtiment de commerce** : 2 358,61 m² soit 31% de la surface du terrain LIDL.

Ils seront plantés au minimum de 1 arbre pour 100 m² soit 24 arbres à planter (1/100m²) et 18 arbres à planter sur les parking (70 places /4). Le projet prévoit la plantation de **42 arbres de haute tige sur la parcelle de LIDL.**

- **Pour le bâtiment de restauration rapide** : 472,76 m² soit 13% de la surface du terrain BURGER KING

Ils seront plantés au minimum de 1 arbre pour 100 m² soit 472,76/100 = 5 arbres et 10 arbres à planter sur les parking (40 places /4). Le projet prévoit la plantation de **21 arbres de haute tige sur la parcelle de BURGER KING.**

Le nombre d'arbres de hautes tiges total plantés sur les 2 opérations sera de 63 pour 57 réglementaire.

Les eaux pluviales seront traitées dans la partie basse du terrain, au Sud, conformément aux indications de l'étude hydraulique (voir document joint).

6 – Les accès :

Une contre-allée sera créée, dans la bande de l'espace réservé, permettant l'accès depuis le rond-point existant au Nord.

Elle permettra la bonne distribution des 2 opérations et la bonne circulation depuis la RN113, ainsi que l'accès piéton depuis la voie par un trottoir d'1,50 m de largeur.

7 – Les parkings :

Les parkings sont calculés de la manière suivante :

- Pour le bâtiment de restauration rapide : une place pour 10 m² de salle de restaurant soit 201/10 = 20 places réglementaires pour **40 places projetées**.
- Pour le commerce : 60% de la SDP soit 2 732,79*60% :25 m² = 66 places réglementaires pour **144 places projetées** (70 places plus 74 places en sous-sol)

Le nombre total des parkings sera de 110 places plus 74 places en sous-sol soit 184 places (pour 86 réglementaires).

Le projet prévoit toutes les places de stationnement extérieures en matériaux perméables type ECOVEGETAL MINERAL, pour le coté LIDL comme pour le coté Burger King.

Deux places extérieures seront aménagées et 18 places seront pré-équipées pour l'alimentation de véhicules électriques (pour le bâtiment de commerce Lidl).

8 – Les réseaux :

Tous les réseaux seront réalisés en souterrain.

Les 2 bâtiments seront raccordés au réseau public :

- d'eau potable, d'électricité, Télécom : coté RD113
- d'eau usées sur le regard en attente en limite de propriété Ouest (voir autorisation jointe)
- d'eau pluviale avec un bassin de rétention paysager

Traitement des eaux pluviales

La réalisation des aménagements projetés va se traduire par une augmentation des surfaces actives et donc par une augmentation des flux de ruissellement à évacuer vers l'aval, par rapport à l'état actuel, et bien évidemment par rapport à l'état naturel.






Cette situation oblige à prendre des mesures compensatoires adéquates visant en particulier à réduire les pointes de débit à évacuer, de façon à ne pas aggraver la situation par rapport à l'état naturel, voire l'améliorer.











Ces mesures seront conformes aux prescriptions des documents en vigueur, et consisteront à mettre en place :

- Un réseau de collecte des eaux de pluviales de toiture et de voirie,
- Un dispositif de confinement des pollutions accidentelles,
- Un bassin de rétention et d'infiltration à ciel ouvert de type « paysager » d'une capacité totale d'au moins 340 m² et d'une surface au fond de 400 m² (profondeur moyenne d'environ 80 cm),
- Un débit d'infiltration des eaux pluviales qui sera de l'ordre de 60l/s

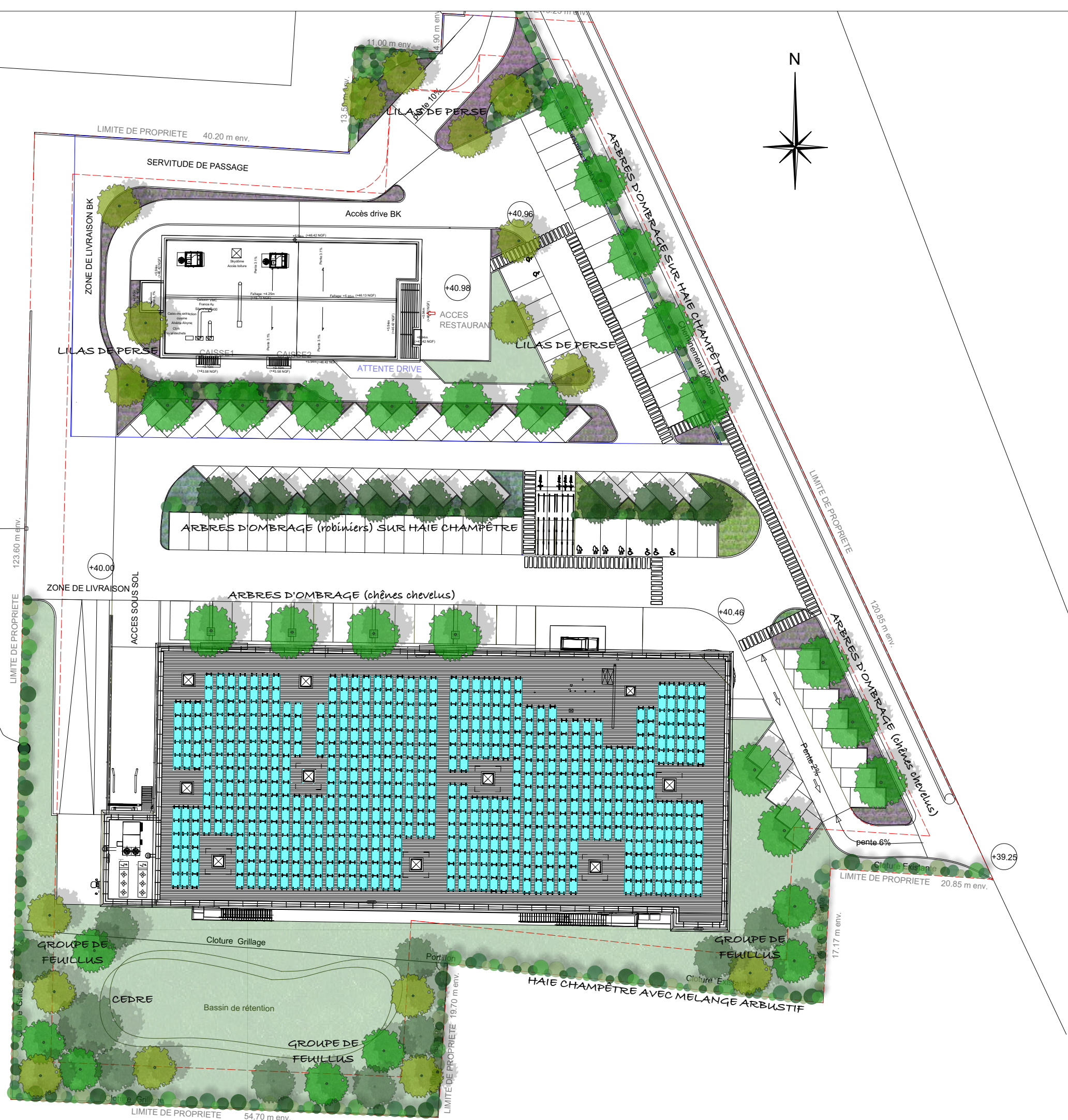
Les aménagements hydrauliques tels que calculés permettront de ne pas aggraver et même d'améliorer la situation hydraulique actuelle à l'échelle de l'opération.

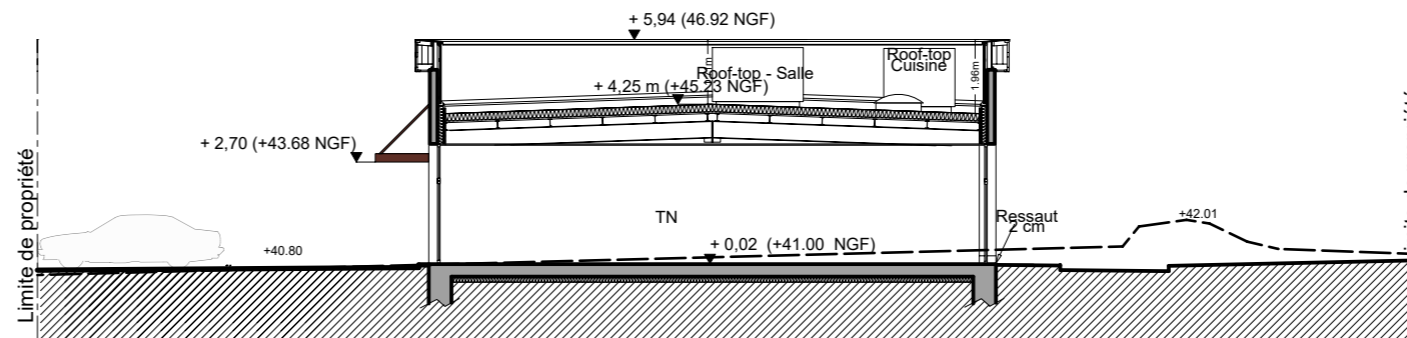
De manière générale, le projet sera conçu dans le respect de la réglementation en vigueur sur le code de la construction, de l'urbanisme, du travail ainsi que l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite, de la réglementation de la **Zone 1AUE** du PLU de la commune de La Fare Les Oliviers et de la **réglementation applicable aux ERP**.

- LEGENDE DES PLANTATIONS DE BURGER KING :**
-  Chêne chevelus (*Quercus cerris*) = 11 u.
 -  Lilas de Perse (*Melia azedarach*) = 10 u.
 -  Arbustes champêtres (arbousier, filaire, laurier-tin, lentisque, osmanthe, térébinthe, troène)
 -  Parterre de plantes aromatiques (origan, scabieuse, sauges diverses)
 -  Prairie rustique

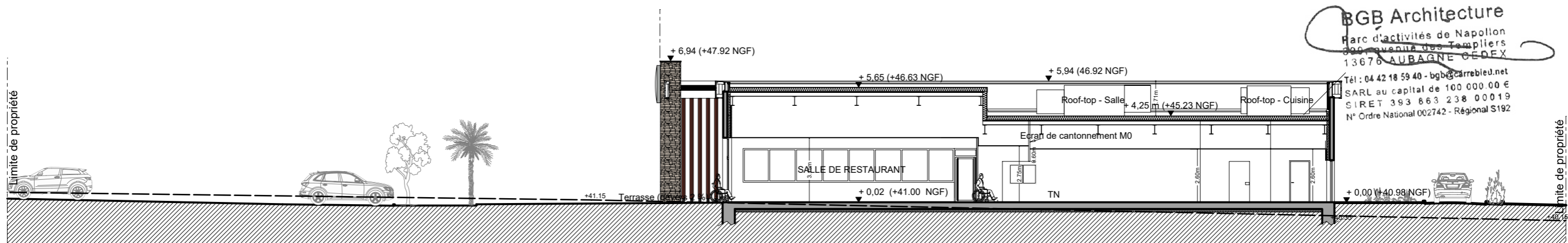
- LEGENDE DES PLANTATIONS DE LIDL :**
-  Cèdre (*Cedrus atlantica*) = 1 u.
 -  Chêne chevelus (*Quercus cerris*) = 9 u.
 -  Chêne vert (*Quercus ilex*) = 6 u.
 -  Tilleul (*Tilia cordata*) = 6 u.
 -  Erable champêtre (*Acer campestre*) = 6 u.
 -  Robinier (*Robinia pseudoacacia*) = 14 u.
 -  Arbustes champêtres (arbousier, filaire, laurier-tin, lentisque, osmanthe, térébinthe, troène)
 -  Parterre de plantes aromatiques (origan, scabieuse, sauges diverses)
 -  Prairie rustique
 -  Grilles d'arbre circulables

PLAN DES PRINCIPES PAYSAGERS
Echelle : 1/500°





Coupe transversale BB



Coupe longitudinale AA

BGB Architecture
 Parc d'activités de Napoléon
 300, avenue des Templiers
 13676 AUBAGNE CEDEX
 Tél : 04 42 18 59 40 - bgb@carrebleu.net
 SARL au capital de 100 000.00 €
 SIRET 393 863 238 00019
 N° Ordre National 002742 - Régional S192

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







