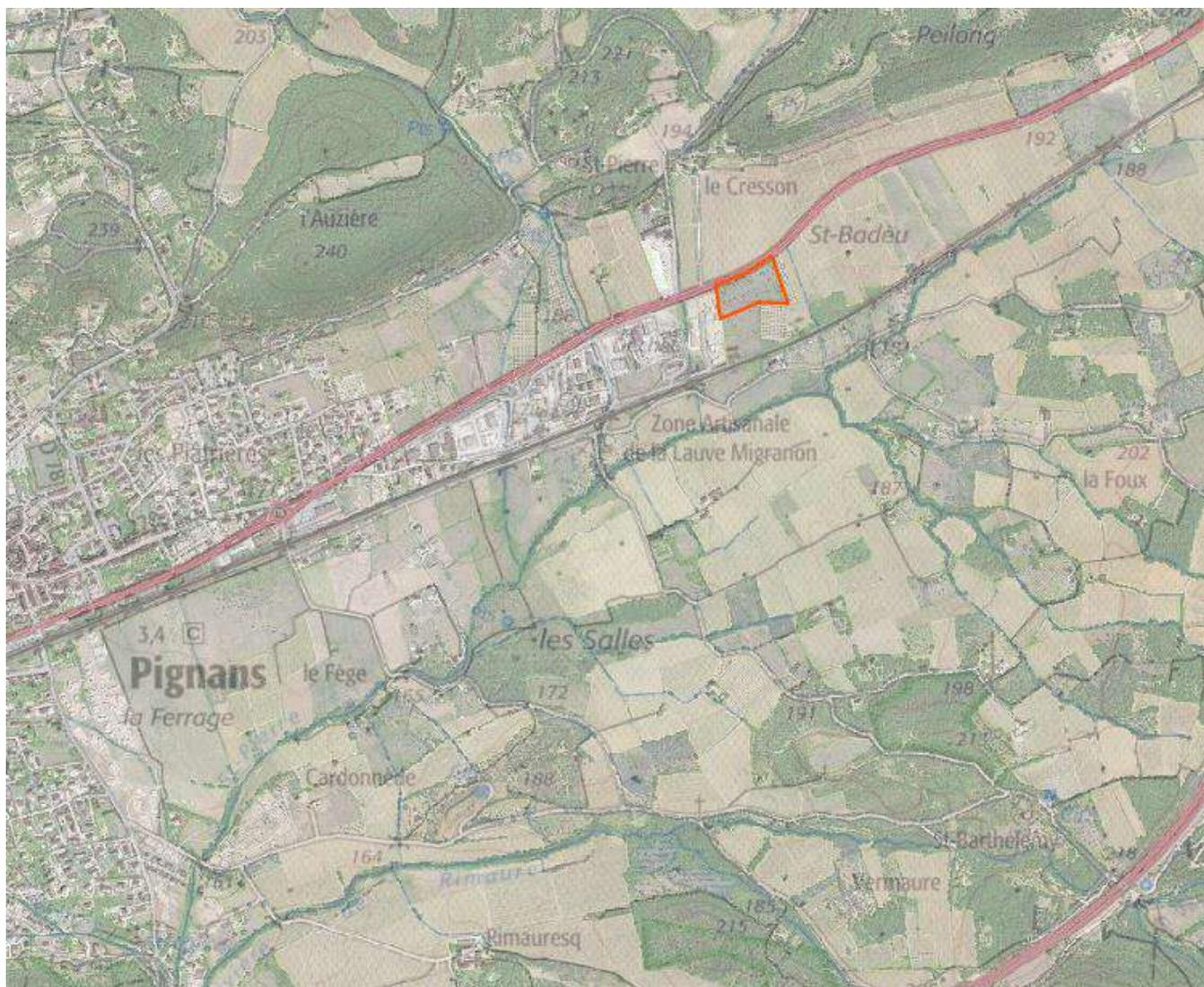


# I- LES ANNEXES

## 1. Annexe 1 : Plan de situation

---

Localisation du site de projet dans la commune de Pignans :



## 2. Annexe 2 : Planche photos

---

Photographies du site, réalisées le 23/04/2019 (EVEN)

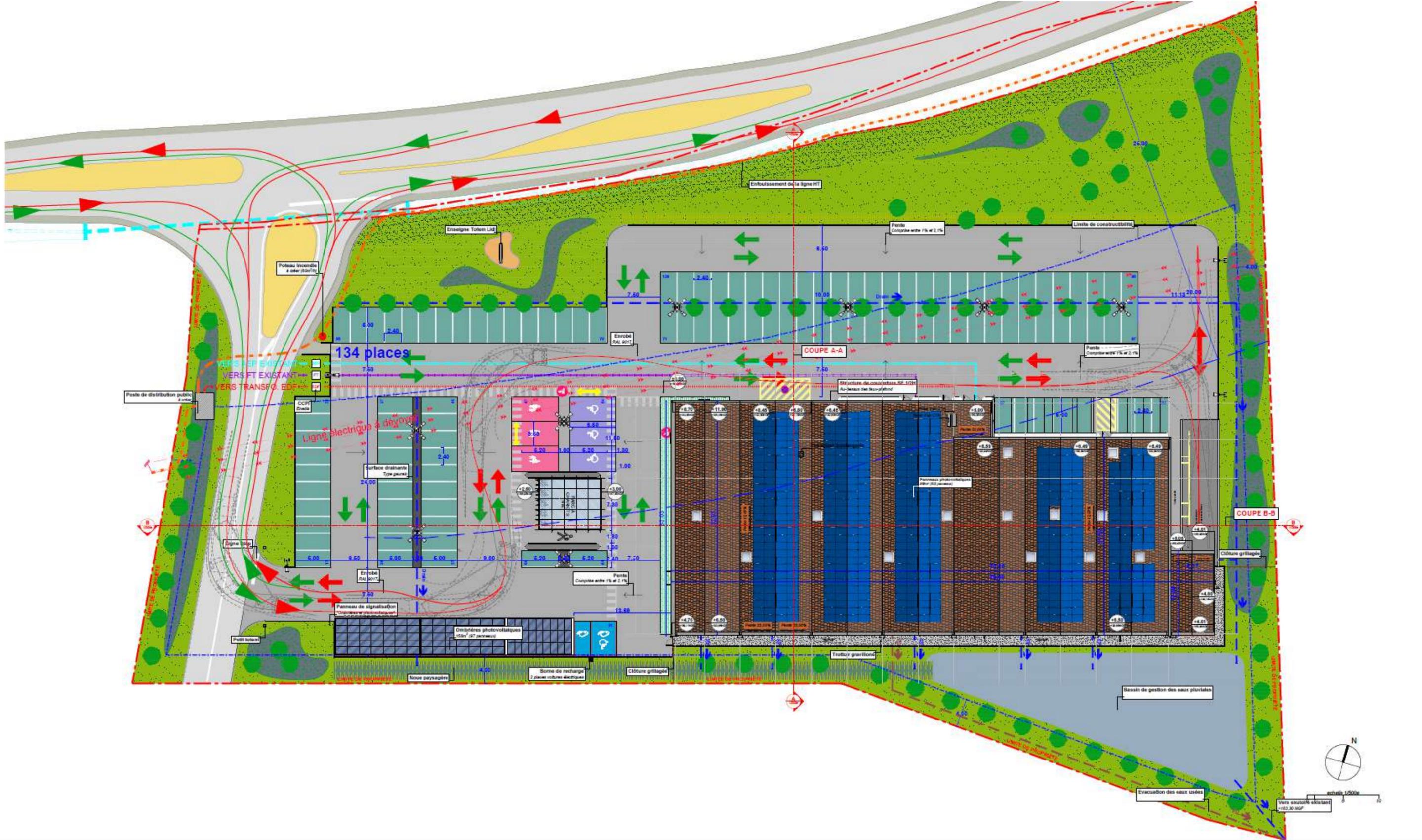






### 3. Annexe 3 : Plan général du projet

---



**ENSEIGNE :**  
Magasin LIDL  
RD97 - La Lauve, 83 790 PIGNANS

35 Rue Charles Peguy  
BP 32 Cedex 02  
67039 STRASBOURG

**DESIGNATION:**  
Plan masse projet

**INDICE:**  
PC02.01

**LIDL**  
Direction Régionale DRAGÜIGNAN  
ZAC de Bréguières  
83400 LES ARCS  
T : 04 94 99 80 00  
F : 04 94 99 80 03

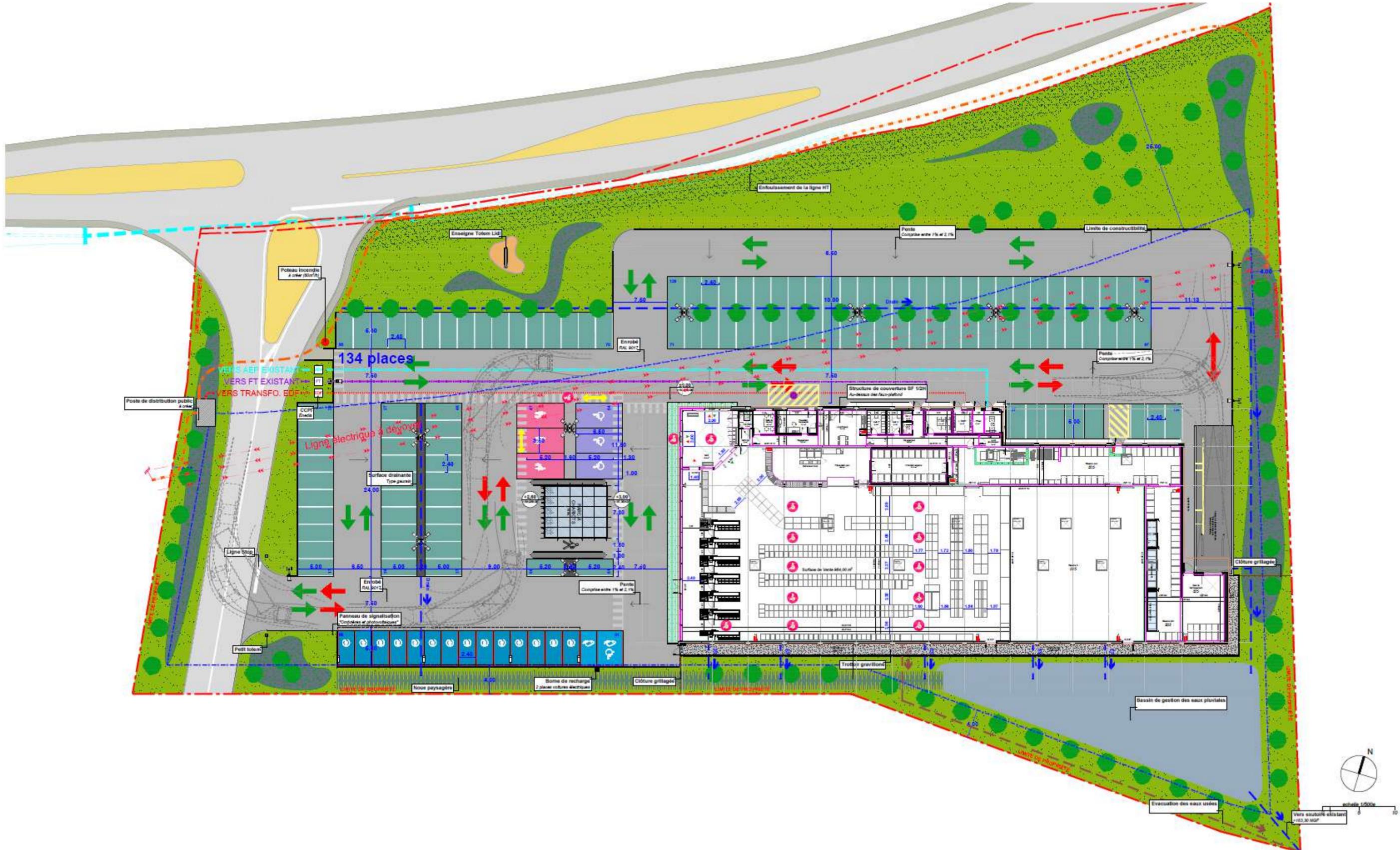
**Permis de Construire**

DATE : 29 novembre 2019

ECHELLE : 1/500e Page : 04/33

**sarl d'architecture**  
84260 SARRIANS

**ar\_tek** ARCHITECTURES  
AR\_TEK ARCHITECTURES  
4 chemin de la crôte  
T/06 73 89 71 75  
artekarchitecture@gmail.com



**ENSEIGNE :**  
Magasin LIDL  
RD97 - La Lauve, 83 790 PIGNANS

35 Rue Charles Peguy  
BP 32 Cedex 02  
67039 STRASBOURG

**DESIGNATION:**  
Plan RDC projet

**INDICE:**  
PC02.02

**LIDL**  
Direction Régionale DRAGUIGNAN  
ZAC de Bréguières  
83400 LES ARCS  
Tél : 04 94 99 80 00  
Fax : 04 94 99 80 03

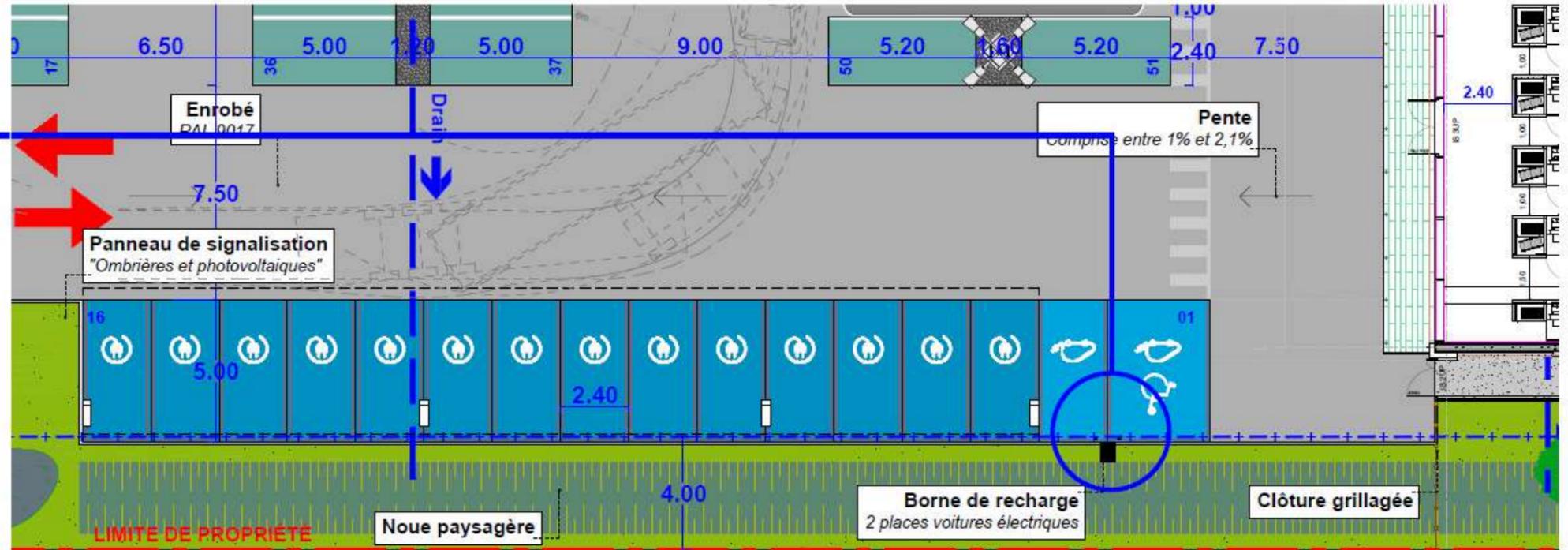
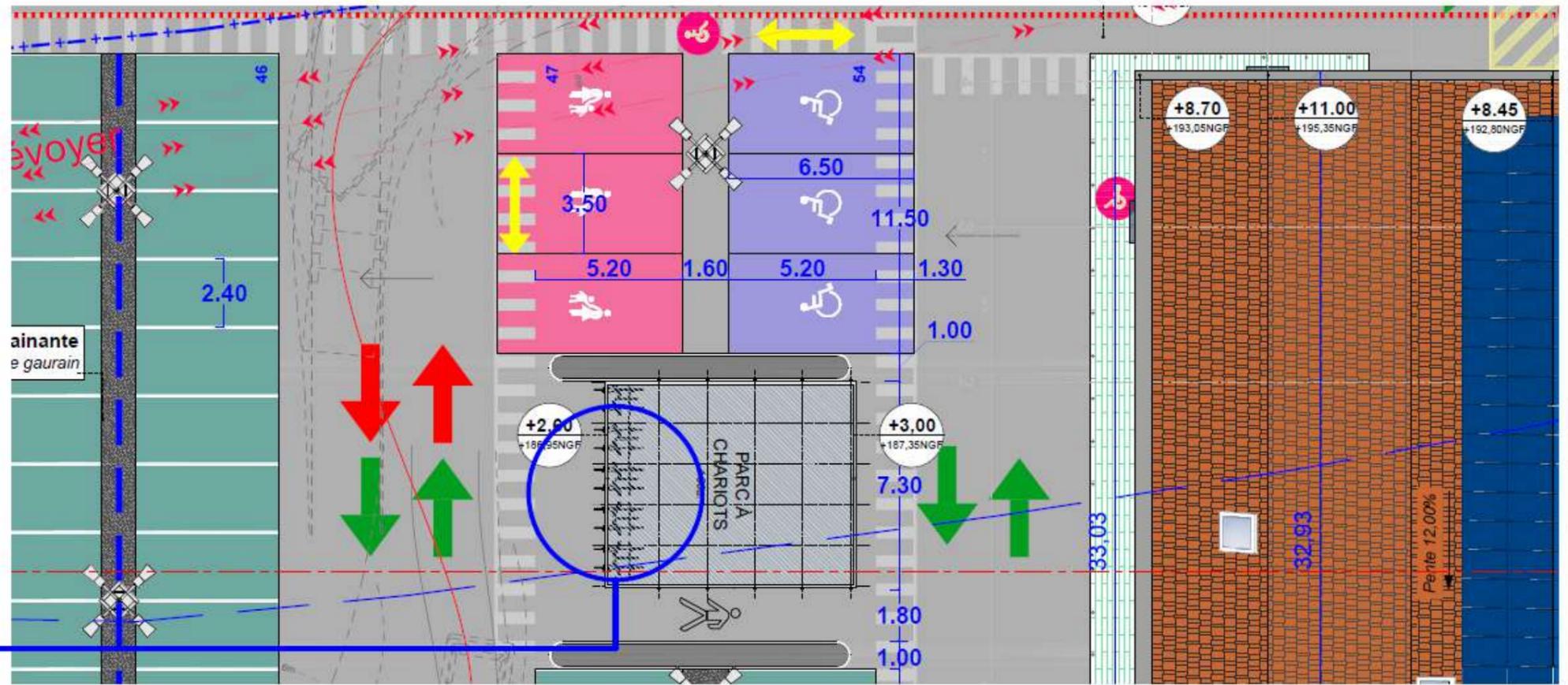
**Permis de Construire**

**DATE :** 29 novembre 2019

**ECHELLE :** 1/500e Page : 05/33

**sarl d'architecture**  
84260 SARRIANS

**ar\_tek** ARCHITECTURES  
AR\_TEK ARCHITECTURES  
4 chemin de la crôte  
T06 73 89 71 75  
artekarchitecture@gmail.com



**ENSEIGNE :**  
Magasin LIDL  
RD97 - La Lauve, 83 790 PIGNANS

35 Rue Charles Peguy  
BP 32 Cedex 02  
67039 STRASBOURG

**DESIGNATION:**  
Bornes élec. et vélos

**INDICE:**  
PC DÉTAILS

**ar\_tek**  
Direction Régionale DRAGUIGNAN  
ZAC de Bréguières  
83400 LES ARCS  
Tél : 04 94 99 80 00  
Fax : 04 94 99 80 03

**Permis de Construire**  
DATE : 29 novembre 2019  
ECHELLE : 1/200e Page : 33/33

**sarl d'architecture**  
84260 SARRIANS  
**ar\_tek** ARCHITECTURES  
4 chemin de la crôte  
T/06 73 89 71 75  
artekarchitecture@gmail.com

Vue 03



01



02



03



Vue 02

Vue 01



**ENSEIGNE :**  
Magasin LIDL  
RD97 - La Lauve, 83 790 PIGNANS

35 Rue Charles Peguy  
BP 32 Cedex 02  
67039 STRASBOURG

**DESIGNATION:**  
Insertions Paysagère

**INDICE:**  
PC06.01



**LIDL**  
Direction Régionale DRAGUIGNAN  
ZAC de Bréguières  
83460 LES ARCS  
Tél : 04 94 98 80 00  
Fax : 04 94 98 80 03

**Permis de Construire**

DATE : 29 novembre 2019

ECHELLE : Page : 14/33

**sarl d'architecture**  
84260 SARRIANS

**ar\_tek** ARCHITECTURES  
AR\_TEK ARCHITECTURES  
4 chemin de la crôte  
T/06 73 89 71 75  
artekarchitecture@gmail.com



01



**ENSEIGNE :**  
Magasin LIDL  
RD97 - La Lauve, 83 790 PIGNANS

35 Rue Charles Peguy  
BP 32 Cedex 02  
67039 STRASBOURG

**DESIGNATION:**  
Vue 01

**INDICE:**  
PC06.02



**LIDL**  
Direction Régionale DRAGUIGNAN  
ZAC de Bréguières  
83400 LES ARCS  
Tel : 04 94 99 80 00  
Fax : 04 94 99 80 03

**Permis de Construire**

DATE : 29 novembre 2019

ECHELLE : Page : 15/33

**sarl d'architecture**  
84260 SARRIANS

**ar\_tek** ARCHITECTURES  
4 chemin de la crôte  
T/06 73 89 71 75  
artekarchitecture@gmail.com



**ENSEIGNE :**  
Magasin LIDL  
RD97 - La Lauve, 83 790 PIGNANS

35 Rue Charles Peguy  
BP 32 Cedex 02  
67039 STRASBOURG

**DESIGNATION:**  
Vue 02

**INDICE:**  
PC06.03

**Permis de Construire**

**DATE :** 29 novembre 2019

**ECHELLE :** Page : 16/33

**sarl d'architecture**  
84260 SARRIANS

**ar\_tek** ARCHITECTURES  
4 chemin de la crôte  
T/06 73 89 71 75  
artekarchitecture@gmail.com



**LIDL**  
Direction Régionale DRAGUIGNAN  
ZAC de Bréguières  
83400 LES ARCS  
Tél : 04 94 99 60 00  
Fax : 04 94 99 60 03



**ENSEIGNE :**  
Magasin LIDL  
RD97 - La Lauve, 83 790 PIGNANS

35 Rue Charles Peguy  
BP 32 Cedex 02  
67039 STRASBOURG

**DESIGNATION:**  
Vue 03

**INDICE:**  
PC06.04

**Permis de Construire**

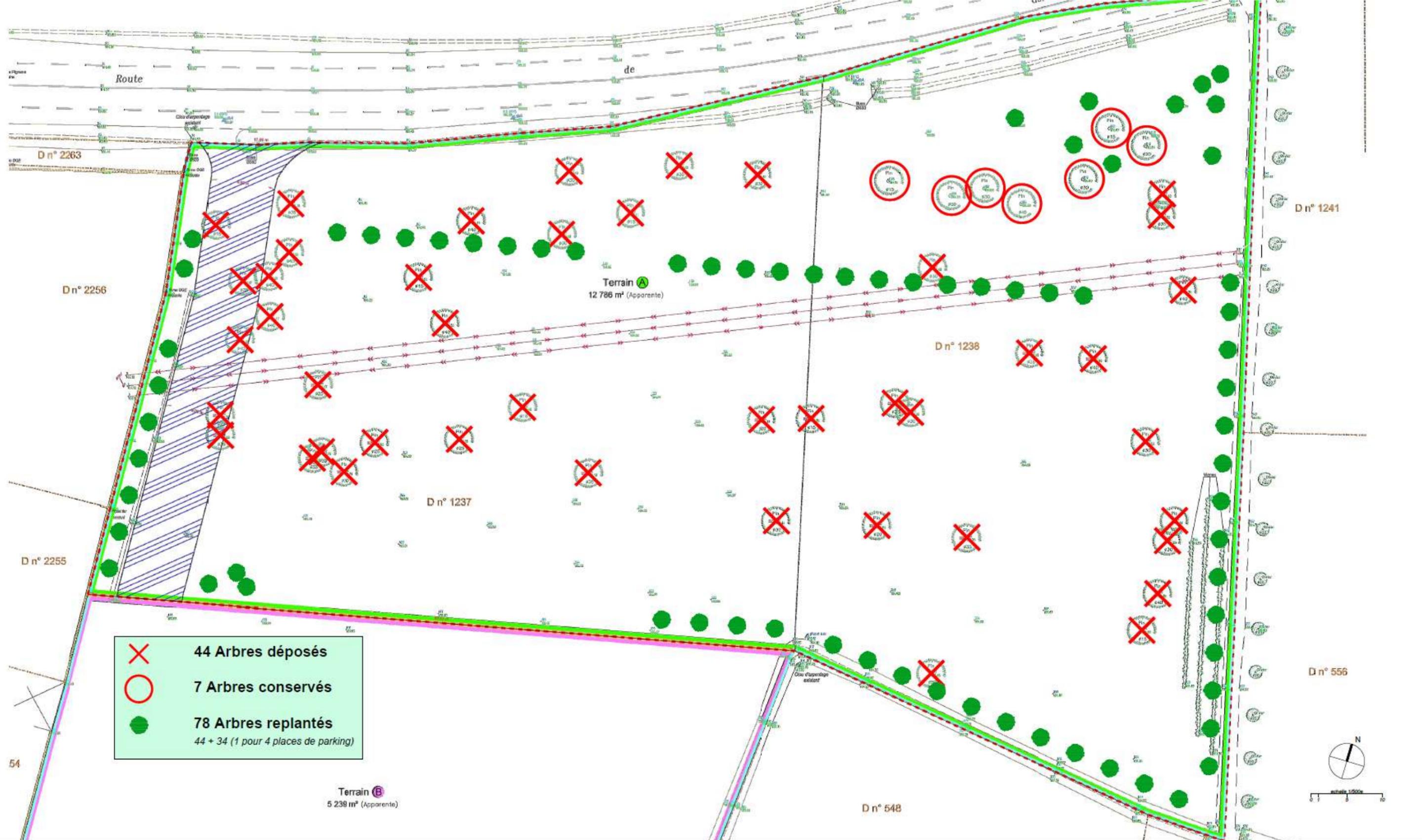
**DATE :** 29 novembre 2019

**ECHELLE :** Page : 17/33

**sarl d'architecture**  
84260 SARRIANS

**ar\_tek** ARCHITECTURES  
AR\_TEK ARCHITECTURES  
4 chemin de la crôte  
T/06 73 89 71 75  
artekarchitecture@gmail.com





- X 44 Arbres déposés
- 7 Arbres conservés
- 78 Arbres replantés  
44 + 34 (1 pour 4 places de parking)



**ENSEIGNE :**  
Magasin LIDL  
RD97 - La Lauve, 83 790 PIGNANS

35 Rue Charles Peguy  
BP 32 Cedex 02  
67039 STRASBOURG

**DESIGNATION:**  
Plan de géomètre

**INDICE:**  
PC01.03



**LIDL**  
Direction Régionale DRAGUIGNAN  
ZAC de Bréguières  
83400 LES ARCS  
Tél : 04 94 99 80 00  
Fax : 04 94 99 80 03

**Permis de Construire**

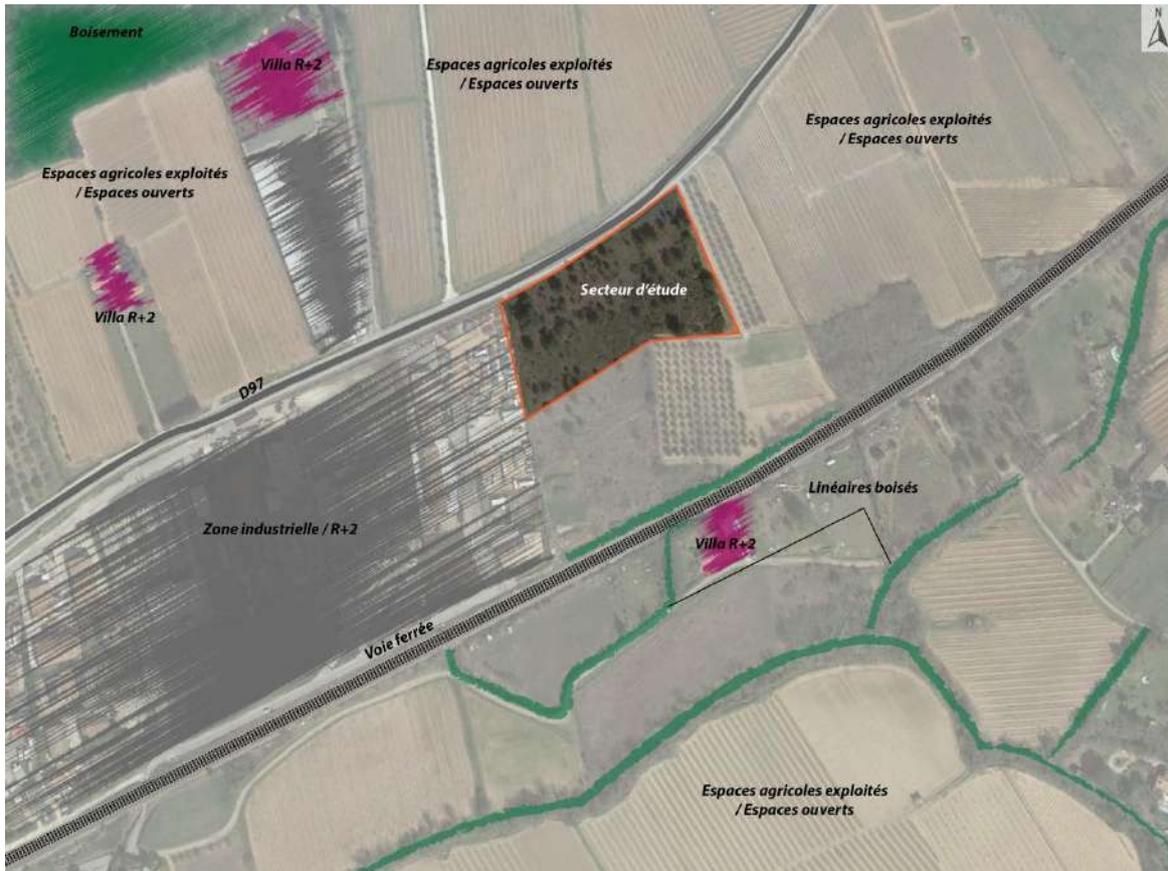
DATE : 29 novembre 2019

ECHELLE : 1/500e Page : 03/33

**sarl d'architecture**  
84260 SARRIANS

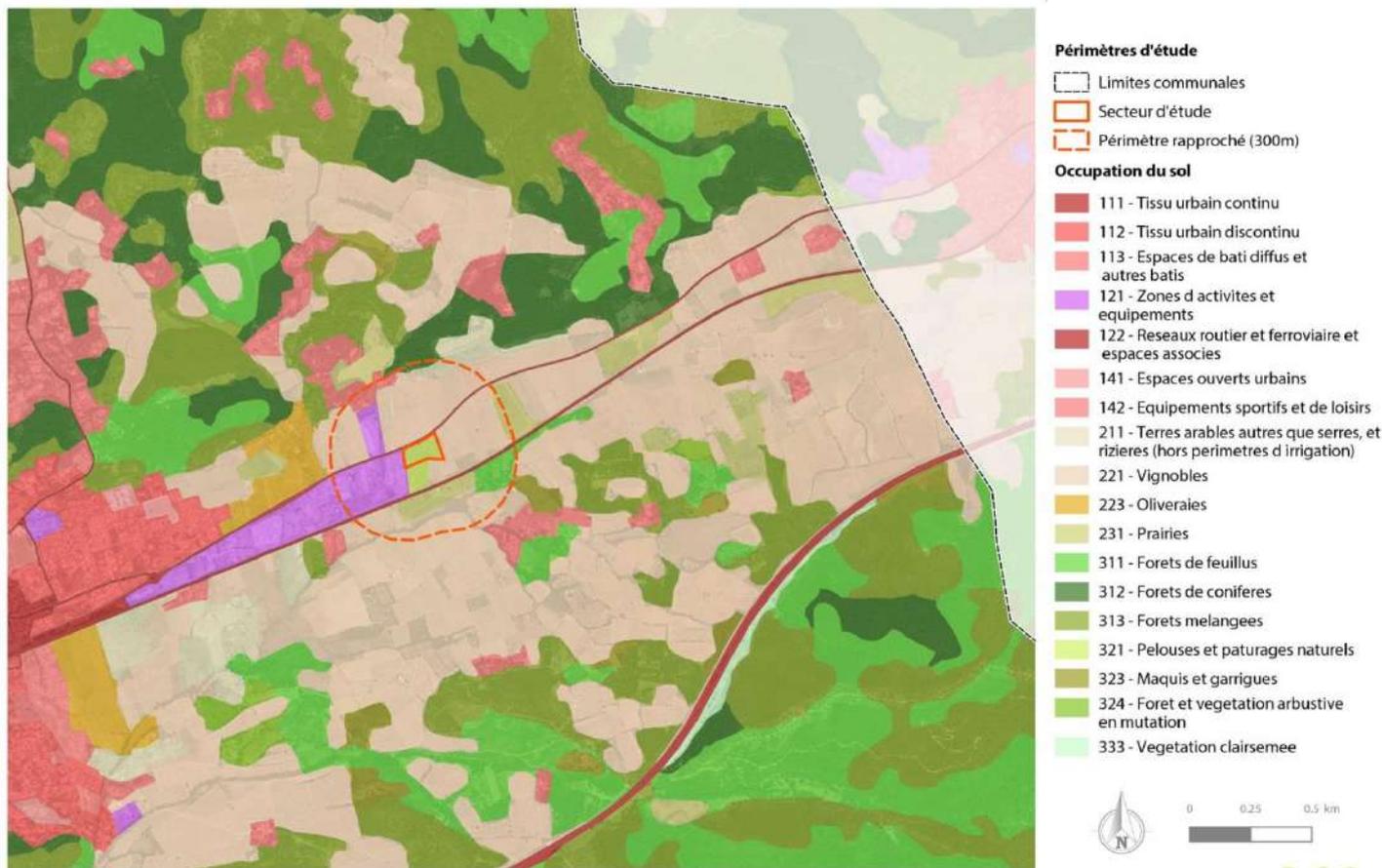
**ar\_tek** AR\_TEK ARCHITECTURES  
4 chemin de la crôte  
T/08 73 89 71 75  
artekarchitecture@gmail.com

## 5. Annexe 5 : Plan des abords du projet / Occupation du sol



## Cadrage environnemental - PIGNANS (83)

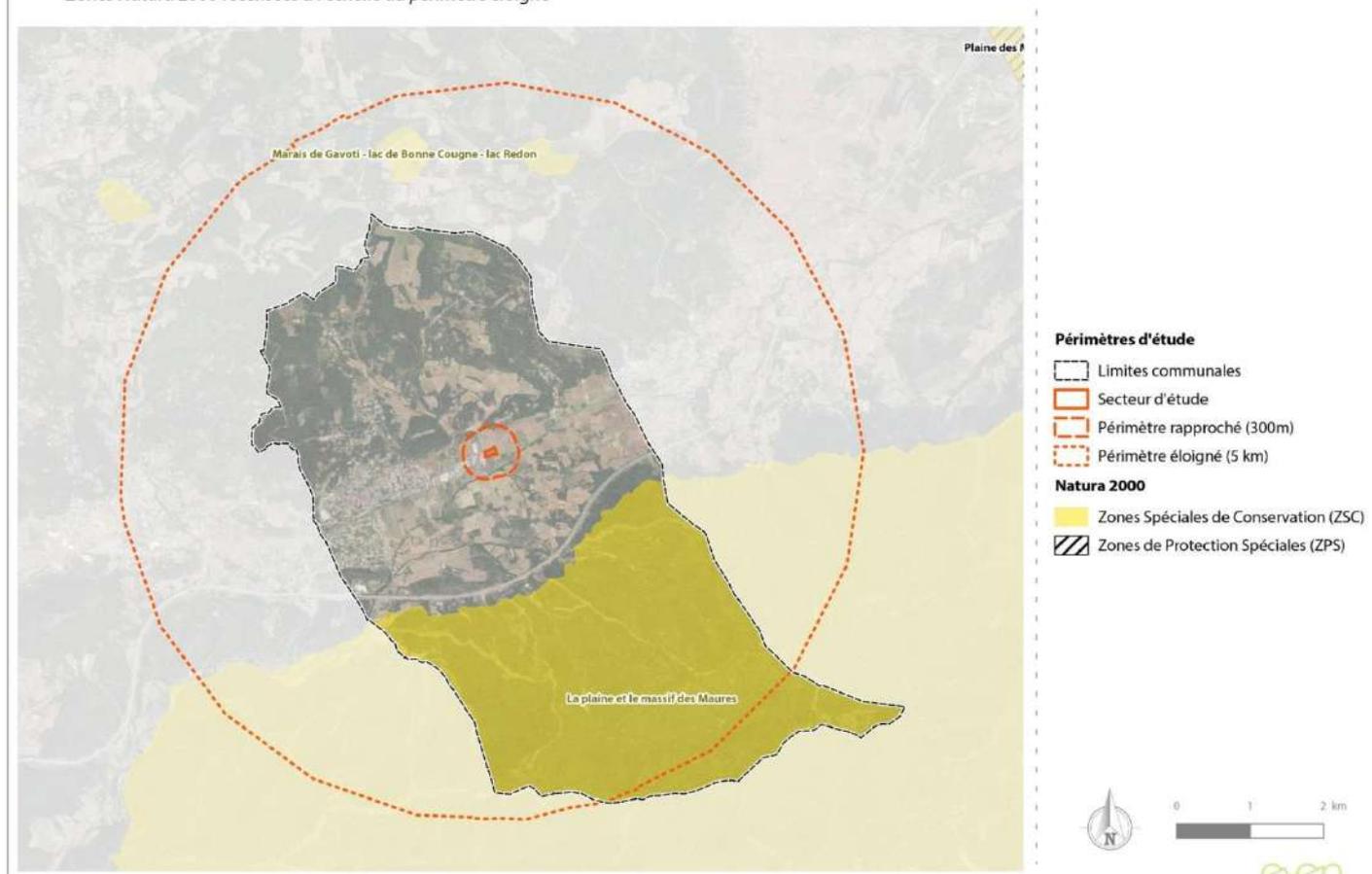
Implantation d'une enseigne alimentaire LIDL dans le secteur Saint-Badeu  
Occupation du sol à l'échelle du périmètre rapproché selon le référentiel CRIGE PACA 2014



## 6. Annexe 6 : Proximité aux sites Natura 2000

### Cadrage environnemental - PIGNANS (83)

Implantation d'une enseigne alimentaire LIDL dans le secteur Saint-Badeu  
Zones Natura 2000 recensées à l'échelle du périmètre éloigné



Avril 2019 / Source : ORTHO HR, EVEN, INPN

even

*Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC. Seules des ZSC sont situées dans le périmètre éloigné.*

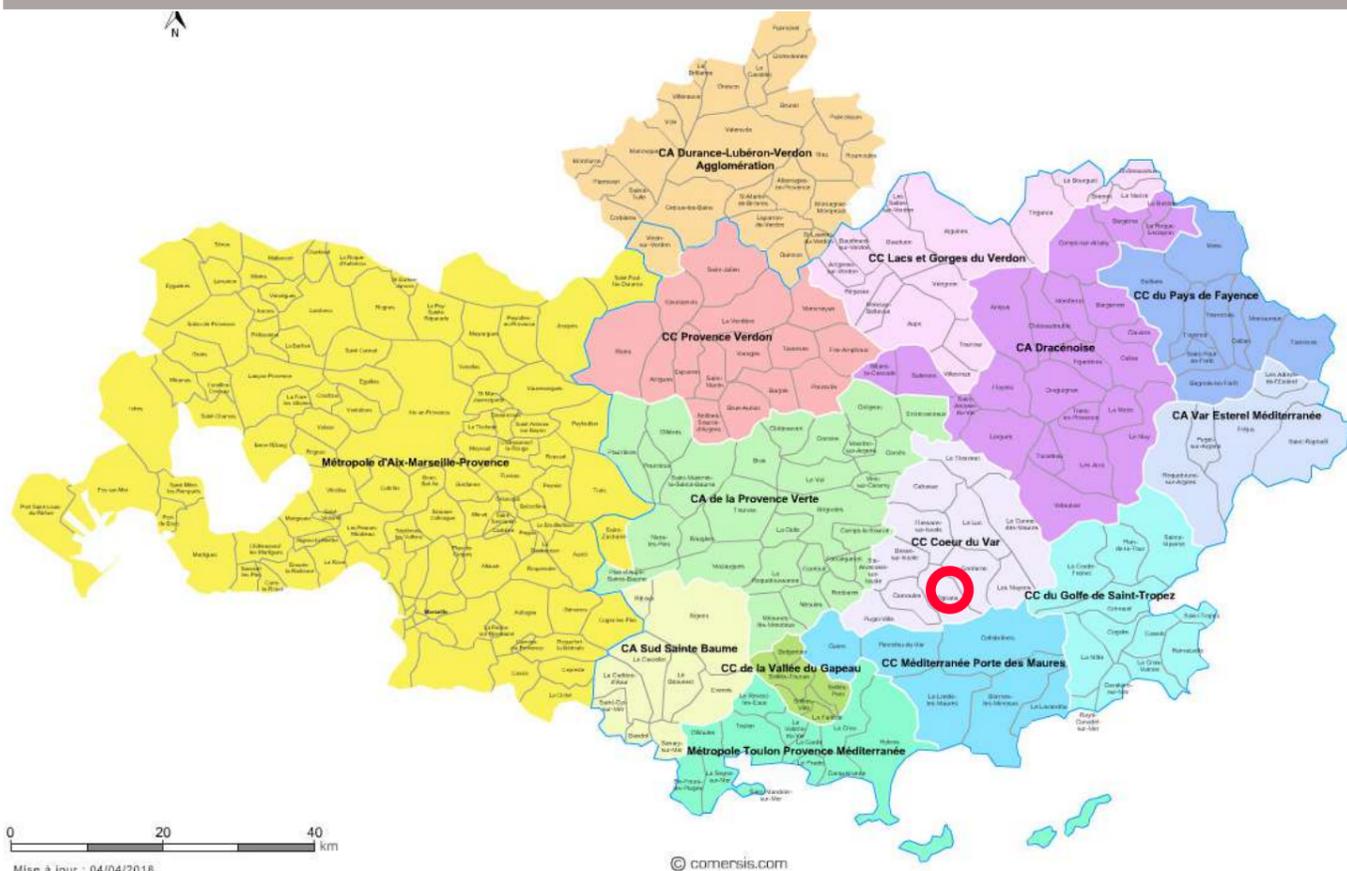
## 7. Annexe 7 : Étude paysagère (Canopée, Artek)

# CREATION D'UN MAGASIN LIDL PIGNANS

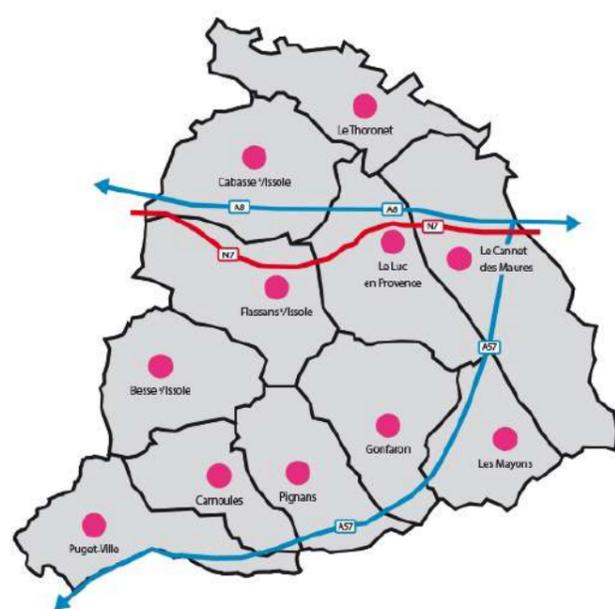


Volet paysager

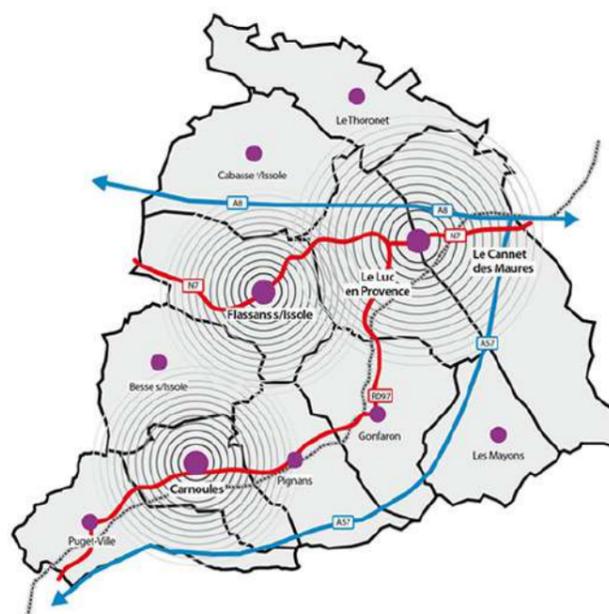




Communauté de Communes Coeur du Var



Cartographie du SCOT - Coeur du Var



Cartographie du SCOT - Coeur du Var  
Déplacements et mobilité

### Contexte géographique

La Communauté de Communes Coeur du Var regroupe les communes de Besse-sur-Issole, Cabasse-sur-Issole, Le Cannet-des-Maures, Carnoules, Flassans-sur-Issole, Gonfaron, Le Luc-en-Provence, Les Mayons, Pignans, Puget-Ville et Le Thoronet.

Elle s'étend sur 45 000 hectares, et compte plus de 42 000 habitants. Créée en 2002, elle succède au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple du Centre Var (SIVOMCV). Elle exerce de nombreuses compétences dans les domaines de l'environnement, du développement économique, de la jeunesse et des sports, de la solidarité, du tourisme, de l'aménagement du territoire, du numérique et de l'agriculture.

### La ville en quelques chiffres

La superficie de la ville est de 2,6 km<sup>2</sup>.

Le dernier recensement comptabilise une population de 1 738 habitants en 2016, soit 668 habitants /km<sup>2</sup>.

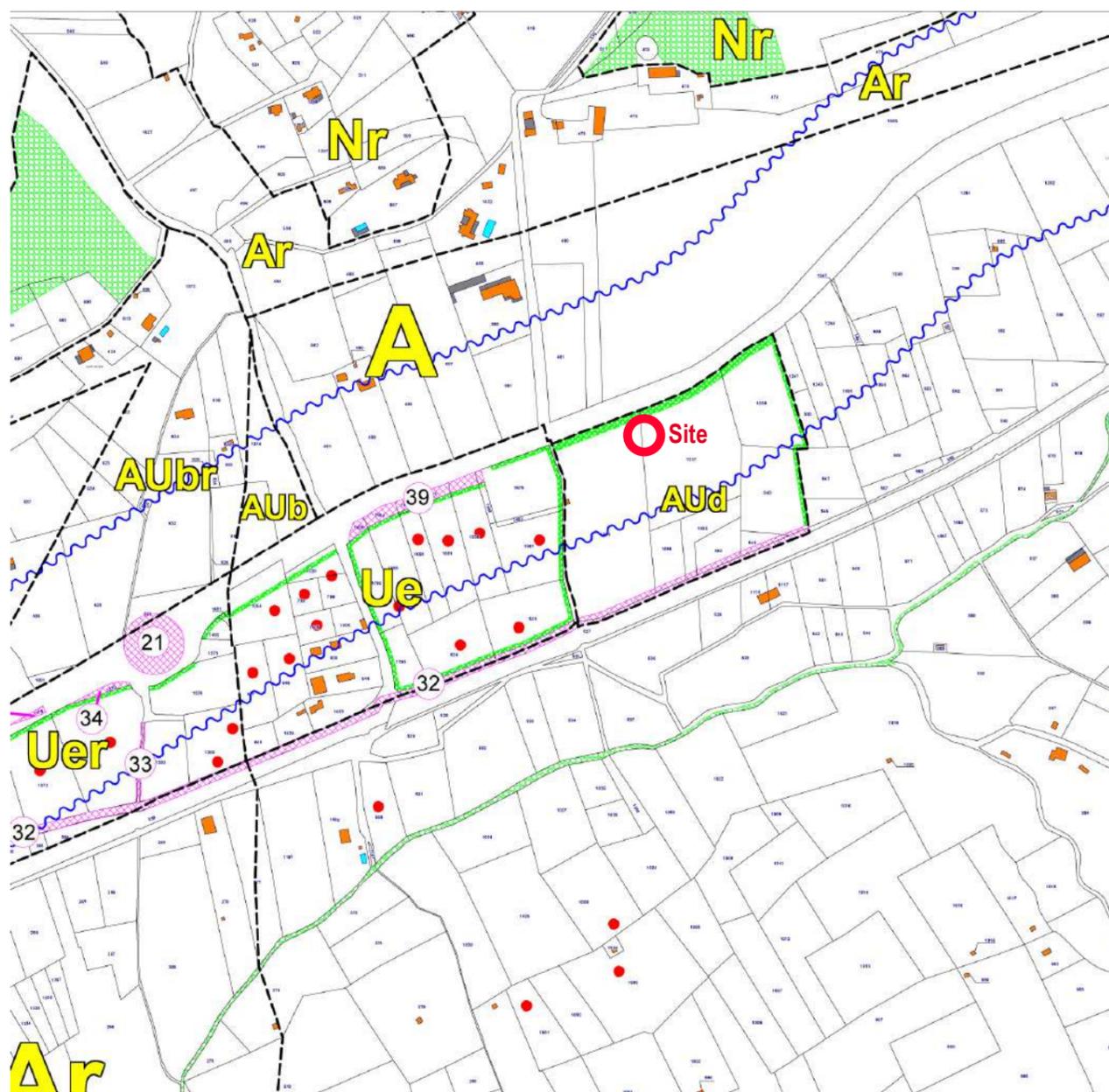
L'altitude sur la commune varie de 1 à 26m.

### Le site d'implantation

Notre site d'implantation est situé au Sud de la commune, en entrée de commune, une fois traversé le canal de Furnes, depuis la départementale 601. La future enseigne s'implante au sein d'un futur lotissement d'habitations et d'équipements publics.



Photographie aérienne de Pignans et des alentours



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de PIGNANS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2012 et modifié à plusieurs reprises par délibérations du 23 septembre 2013, du 11 mars 2015, 14 décembre 2015, du 28 novembre 2016, et du 27 août 2018.

Le Plan Local d'Urbanisme constitue le document de référence de la réglementation urbaine locale, il exprime le projet de la commune en matière d'urbanisation pour les années à venir.

Le secteur d'étude est classé dans la zone AUd du PLU en vigueur. Cette zone « AUd » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de l'industrie, d'hébergement hôtelier, **de commerces**, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le projet de réalisation de LIDL apparaît cohérent avec le zonage en vigueur sur la commune de Pignans.

Quelques dispositions du règlement pour la zone AUd :

Article AUd 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :  
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, etc...  
L'accès à la RD97 s'effectuera par les carrefours aménagés, existants, à modifier ou à créer, bordant la zone d'activités.  
Voirie : Largeur minimale de 4m.

Article AUd 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :  
Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.  
Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à 200m<sup>2</sup>, un bassin de rétention devra être réalisé selon le volume de calcul, obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

Article AUd 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Les constructions doivent être implantées à au moins 4m des limites séparatives.

Article AUd 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :  
Clôtures : la hauteur maximale ne doit pas excéder 2m à partir du terrain naturel.  
Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins.

Article AUd 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :  
Les abords de constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.  
Tout arbre de haute-tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.  
Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un moins un arbre de haute-tige pour 4 emplacements de stationnement.



Positionnement des prises de vues



1  
Vue depuis la route de Gonfaron - RD97. Dans l'angle Nord-Est de la parcelle



2



3

Vue depuis la route de Gonfaron - RD97.



4



5

Vue depuis la route de Gonfaron - RD97. Dans l'angle Nord-Ouest de la parcelle et en direction de Pignans.



6

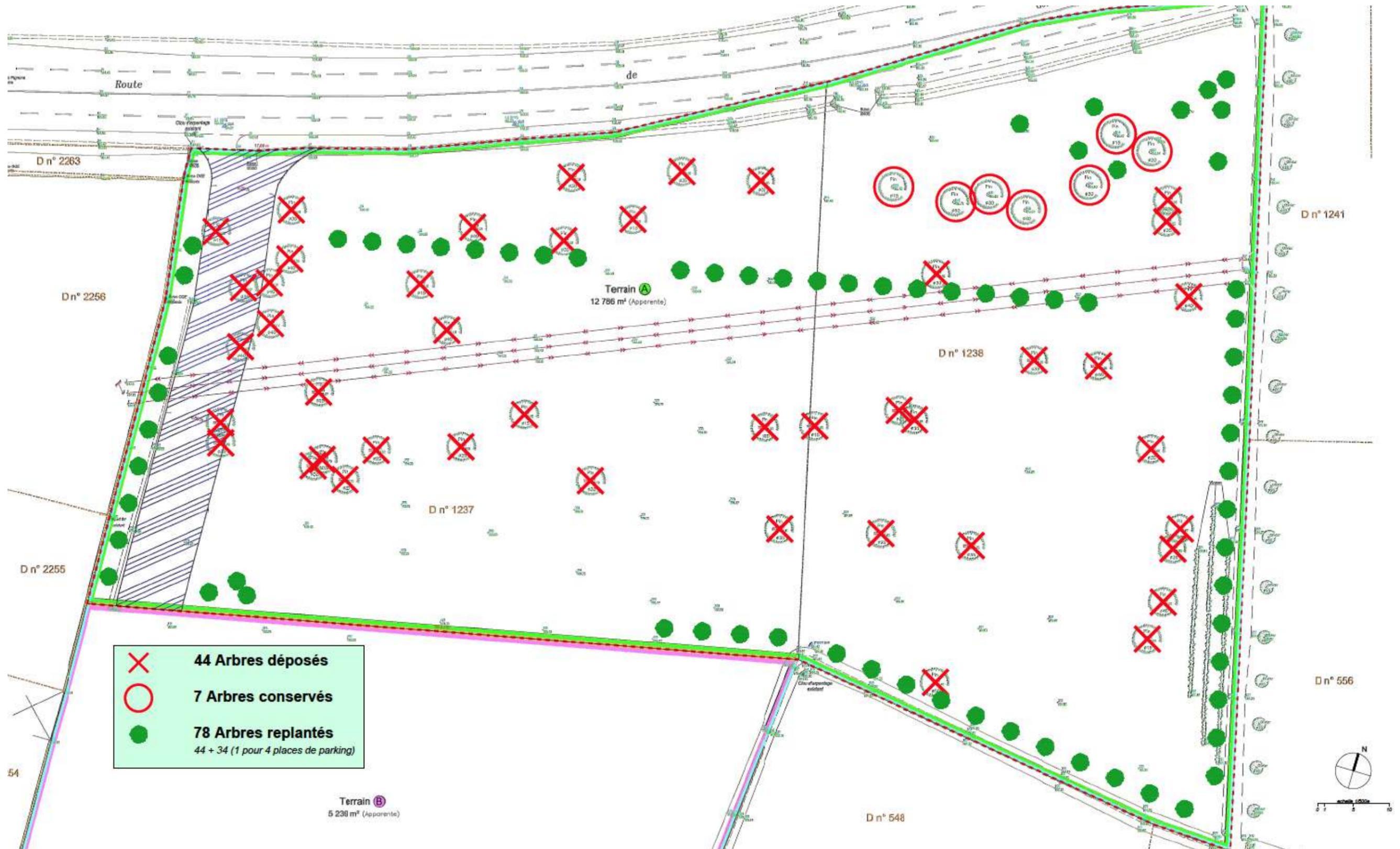


Positionnement des prises de vues



1  
Vue depuis le site d'implantation vers le paysage au Nord







Pinus en variétés - Pins



Quercus pedunculata - Chêne pédonculé



Ulmus minor suberosa - Orme champêtre



Crataegus laevigata - Aubépine sauvage



Vitis - Vigne



Cornus mas - Cornouiller mâle



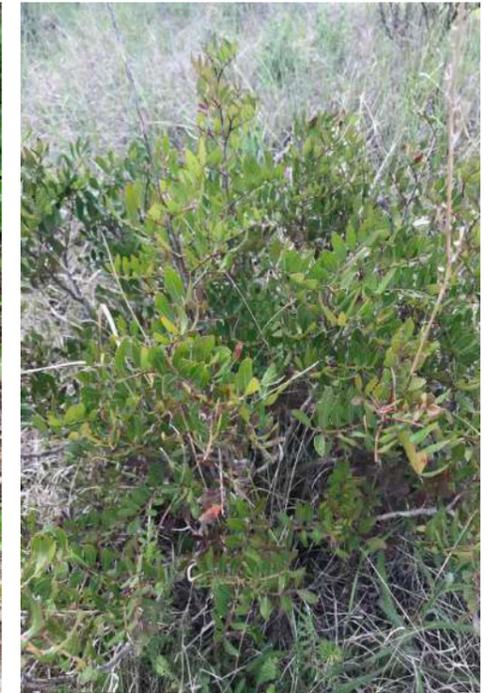
Ligustrum vulgare - Troène commun



Thymus vulgaris - Thym sauvage



Hedera helix - Lierre rampant



Vaccinium myrtillus - Myrtiller



*Olea europaea* - Olivier d'Europe - Culture



*Prunus persica* - Pêcher



*Populus alba* - Peuplier blanc



*Cercis siliquastrum* - Arbre de Judée



*Cupressus sempervirens* - Cyprès de Provence



*Lavandula angustifolia* - Lavande



*Euphorbia characias* - Euphorbe



*Sambucus nigra* - Sureau noir



*Eleagnus x ebbingei* - Chalef



*Osmanthus heterophyllus purpurea*



*Photinia fraseri 'Red Robin'* - Photinia



*Nerium oleander* - Laurier rose



*Gaura lindheimeri* - Gaura



*Cistus x purpureus*



*Erigeron karvinskianus* - Erigeron de Karvinski



*Abelia grandiflora* - Abélie



*Phlomis fruticosa* - Phlomis



*Santolina chamaecyparissus*  
Santoline petit-Cyprès



### Mettre en valeur l'enseigne LIDL

Le positionnement judicieux du bâtiment sur la parcelle, le traitement de façade du bâtiment ainsi que le traitement qualitatif des limites séparatives améliorera l'intégration du bâtiment dans son environnement.

Les clients de l'enseigne LIDL accèdent à la voie de desserte interne par la route de Gonfaron. Un aménagement spécifique sur la RD (route de Gonfaron) sera étudié et aménagé afin de permettre les changements de direction en toute sécurité. Une entrée bien identifiée permet l'accès aux places de stationnement sur la parcelle. La voirie de desserte permet un accès direct, lisible, aux différents espaces de stationnements répartis sur le site, au Nord et à l'Ouest de la parcelle.

Un alignement de conifères (Cypres de Provence - Cupressus), implanté le long de la voie de desserte, permet de cadrer la voie et de donner une identité singulière à l'entrée du magasin. Les séquences d'arbres de haute-tiges au niveau des peignes de stationnements apportent une ombre appréciée. Les variations de couleur de feuillage et les floraisons marquent la saisonnalité.

Des banquettes de plantations composées de graminées ornementales et de vivaces sont placées sous les arbres en limite de stationnements, afin de créer une ambiance paysagère personnalisée pour le site.

En périphérie, l'ambiance paysagère se veut plus naturelle, avec des noues minérales plantées et la plantation de cépées aux essences variées.

### La gestion des Eaux Pluviales sur site

Des noues minérales aux formes courbes et organiques sont disséminées tout autour de l'enseigne. En plus de la simple fonction esthétique, ces espaces apportent une réponse technique dans la gestion alternative des eaux pluviales, par la création d'un point bas, un espace encaissé récoltant les eaux pluviales.

L'objectif est de réaliser un tamponnement du volume d'eaux pluviales, puis de favoriser l'infiltration naturelle.

Une palette végétale spécifique est proposée dans ces espaces encaissés, créant ainsi un nouvel écosystème (développement d'une flore et d'une faune adaptée à ces conditions humides).

### Un schéma de circulation simple, sécurisé

Les circulations des véhicules légers sur le site seront clairement définies et un marquage signalétique horizontal et vertical sera mis en place dès l'entrée du parking. Le parking prend la forme de peignes de stationnements centraux, en partie Nord et Ouest du site, avec une boucle de circulation en double-sens qui permet de desservir facilement l'ensemble du parking.

L'accès technique (zone de chargement / déchargement), est positionné à l'angle Sud-Est du bâtiment. Le traitement de façade soignée permet de minimiser la vue et donc l'impact visuel de cette zone technique.

Le site est agrémenté d'arbres de haute tige de force 20/25. (La force de l'arbre correspond à la circonférence du tronc mesurée à 1m de hauteur). Cette force d'arbre permet d'obtenir à la plantation des arbres de 4,5m à 6m de hauteur, avec un houppier qui démarre à 2,30m de hauteur. En plus de l'aspect esthétique apporté par le feuillage, ces arbres permettront d'apporter une ombre agréable le long du piétonnier.

Intégration sur le parking de places réservées famille, places PMR, 2 places véhicules électrique dont une PMR.

Dans l'espace vert périphérique, des noues minérales plantées créent une mise en scène particulière, une vitrine agréable depuis la route de Gonfaron. L'objectif est de composer un paysage 'naturel' mais soigné et entretenu, avec la plantations de graminées et de vivaces adaptées aux situations humides.

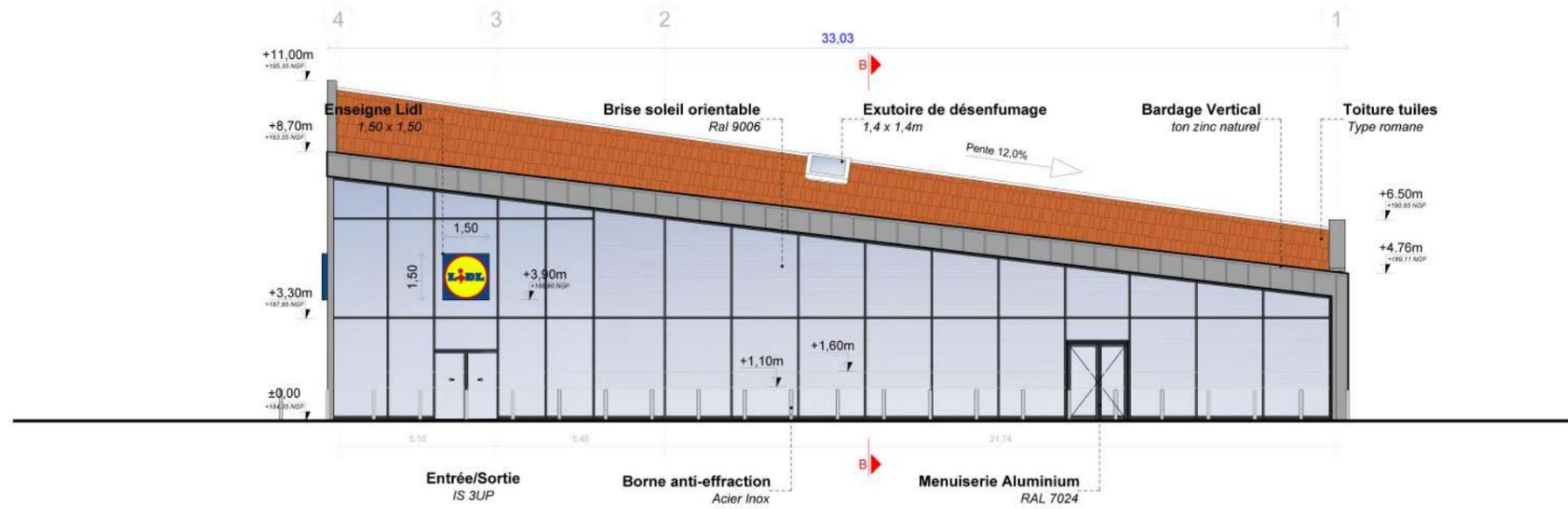
Le cheminement piétonnier balisé permet de rejoindre en sécurité l'entrée du magasin.

Mise en scène de la voie de desserte par un alignement de Cyprés de Provence.

Les plantations d'arbres de haute-tiges et les cépées en façade Est créent un filtre visuel et sonore depuis la RD, conformément aux préconisations du SCOT et du PLU.

Bassin principal de gestion des eaux pluviales.

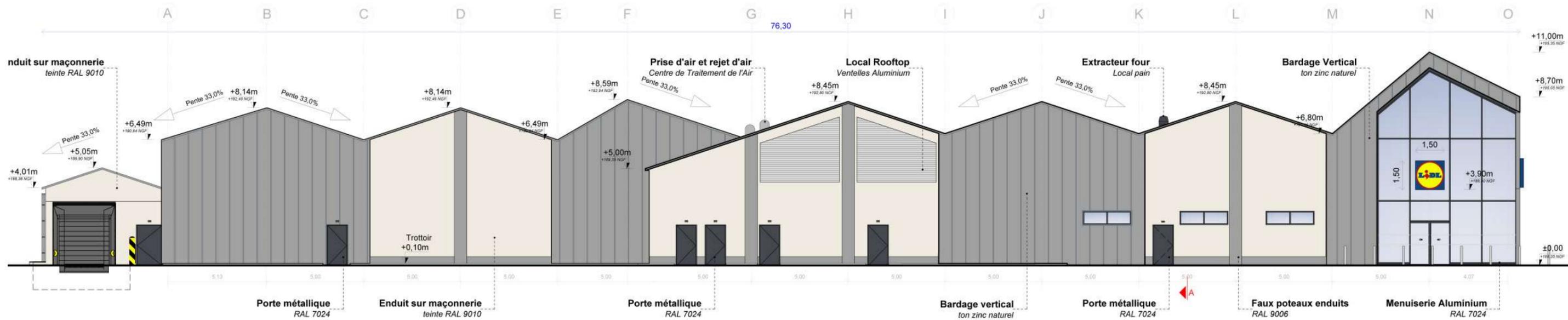




FACADE PIGNON AVANT (Ouest)



FACADE PIGNON ARRIÈRE (Est)



FACADE LONG PAN AVANT(Nord)



FACADE LONG PAN ARRIÈRE(Sud)



Plan de repérage des arbres tiges et cépées.  
Plantations de nouveaux sujets : 78 arbres de hautes-tiges et cépées.

**Les plantations d'arbres de haute-tiges, cépées et massifs en partie Nord et Est du site permettent d'apporter une réponse efficace à l'isolement acoustique lié à la Route Départementale figurant dans le PLU de Pignans.**



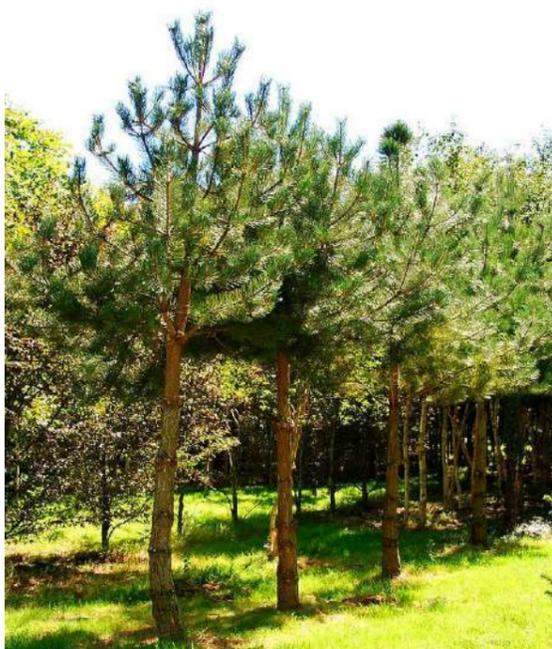
● Cupressus sempervirens (Cypres de Provence)  
Quantité : 9 unités



● Quercus ilex (Chêne vert)  
Quantité : 21 unités



● Alnus cordata (Aulne à feuilles en coeur)  
Quantité : 4 unités



● Pinus nigra 'Corsicana' - Pin de corse  
Quantité : 8 unités



● Sophora japonica (Sophora du Japon)  
Quantité : 11 unités



● Cercis siliquatum (Arbre de Judée)  
Quantité : 11 unités



● Amelanchier canadensis (Amélanchier) - Cépée  
Quantité : 4 unités



● Salix alba (Saule blanc) - Cépée  
Quantité : 10 unités



Plan de repérage des massifs de plantations (massif en lisière)

**Graminées ornementales**



Leymus arenarius  
Seigle de Mer



Pennisetum alopecuroides  
Herbe aux écouvillons



Deschampsia cespitosa 'Goldschleier'  
Canche cespiteuse

**Arbustes**



Rosa 'Diamant'  
Rosier blanc



Potentilla fruticosa 'Abbotswood'  
Potentille



Abelia grandiflora - Abélie  
(persistant)



Nerium oleander - Laurier rose  
(persistant)



Plan de repérage des massifs de plantations (noues minérales en périphérie du site)

**Vivaces et Arbustes**



Gaura lindheimeri - Gaura



Erigeron karvinskianus - Erigeron de Karvinski



Euphorbia characias - Euphorbe



Santolina chamaecyparissus  
Santoline petit-Cyprès



Salix rosmarinifolia



Lavandula angustifolia - Lavande



Phlomis fruticosa - Phlomis



Plan de repérage des végétaux hygrophiles

### Un bassin de tamponnement engazonné et planté

Les noues jouent un rôle technique de tamponnement et d'infiltration des eaux pluviales.  
Les zones en noues sont traitées de manière «paysagère», en leur apportant un traitement végétal.

Les noues sont donc intégralement engazonnées, avec des pentes permettant une tonte aisée.  
Les berges seront plantées de vivaces, qui coloniseront petit à petit le fond de noue.

Des arbres de haute-tiges et des cépées viendront compléter l'aménagement en périphérie du bassin.



*Achillea millefolium*

*Ajuga reptans*

*Echium vulgare*

*Malva moschata*



*Origanum vulgare*

*Lythrum salicaria*

*Leucanthemum vulgare*

*Eupatorium cannabinum*



*Mentha rotundifolia*

*Preslia cervina alba*

*Filipendula ulmaria*

*Myosotis palustris*

Création d'un magasin LIDL / Pignans  
Volet paysager

Photomontage - Perspective aérienne depuis la route de Gonfaron en direction de Pignans



Positionnement des angles de vues



Création d'un magasin LIDL / Pignans  
Volet paysager

Photomontage - Perspective aérienne depuis la Zone Artisanale de la Lauve-Migranon

Positionnement des angles de vues



Positionnement des angles de vues

