

Création d'un bâtiment commercial

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE

Création d'un bâtiment commercial

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE

AP027

PC4 - PC10 - 1

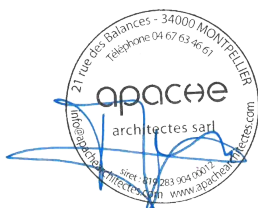
Notice décrivant le terrain et le projet - Notice complémentaire

LIDL
72 - 92 Avenue Robert Schuman - 94533 RUNGIS

à Rousset
le 11 août 2020

à Montpellier
le 12 août 2020

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



apacæ

www.apacearchitectes.com

171, avenue E. Baudouin 84400 APT |
Tel : 04 90 74 16 09 | Fax : 04 90 04 03 25

contact@apacearchitectes.com

PERMIS DE CONSTRUIRE
CONSTRUCTION D'UN BATIMENT COMMERCIAL LIDL
ZA la Cassine, 04310 PEYRUIS
Août 2020

PC4

Le présent projet concerne la construction d'une halle commerciale pour l'entreprise Lidl à PEYRUIS, lieu dit « la SEVE » sur parcelle 000AA14, 000AA15 et 000AA16 de la ZA la Cassine à Peyruis. La superficie des parcelles susmentionnée est respectivement de 16 722m² (000AA14), 209m² (000AA15) et 501m² (000AA16). La superficie totale de la parcelle regroupée est de 17432m².

>>LE SITE

Le site est une parcelle qui se développe toute en longueur selon un axe Sud-Est / Nord Ouest, localisée à proximité de l'échangeur d'accès à l'A51 sur la commune de PEYRUIS, dans la ZA la CASSINE à PEYRUIS, lieu dit « la SEVE ». Le site se trouve à l'articulation entre la route départementale 4a (au Nord Est), le rond point (au Sud Est), un canal d'irrigation appartenant au Canal de Manosque qui chemine au Nord-Ouest et le "ravin de Mardaric" localisé au Sud Ouest. Le terrain actuel est une zone naturelle en partie affecté par un PPRI.

Le site présente une déclivité de la limite de la parcelle coté RD4a (TN moyen NGF 410.00) vers le ravin (TN moyen NGF 405.00 à 402.00) transversalement et longitudinalement du canal (TN moyen NGF 410.00) vers l'extrémité de la parcelle au niveau du rond point (TN moyen NGF 404.00)



> REGLEMENTATION URBAINE : SYNTHÈSE

La parcelle est affectée par un PPR. Seule la partie du terrain localisée au Nord-Est de la zone rouge du PPRI est constructible, représentant environ 2/3 de la parcelle. Sur les deux tiers de la zone constructible de la parcelle, une partie traite d'une zone contrainte dans le cadre de la réglementation du PPRI (zone bleue B4°. La parcelle est soumise au PLU en vigueur.

>PLU

La parcelle est localisée dans la zone Uzfb qui **correspond au** Secteur "vitrine" de la zone, destiné à accueillir des activités économiques compatibles avec cette vocation. La parcelle donnant sur la RD4a, elle revêt le rôle de "porte d'entrée" de la zone **Uzfb**.

ARTICLE Uz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Par rapport aux voies et emprises publiques externes à la zone :

La construction est implantée à 24 mètres de l'axe de la RD4a.

· **2) Par rapport aux voies et emprises publiques internes à la zone :**

Les constructions doivent respecter les trames, axes de composition et alignements imposés par le document graphique. Le bâtiment s'inscrit sur l'une des lignes d'accroches figurant au document graphique comme le précise l'article Uz 8.

ARTICLE Uz 10 - Hauteur maximum des constructions

1) hauteur maximale de la construction et conditions de mesure :

Le niveau de référence est la côte du terrain naturel. Les hauteurs maximales sont mesurées à partir de ce niveau de référence. *Dans ce sens, en tout point, la construction objet de ce dossier répond d'une « hauteur absolue » (hauteur maximale mesurée dans les conditions ci-dessus définies) de 8m, ce qui correspond aux exigences réglementaires.*

Affichage - publicité – raison sociale.

Seule l'indication de la raison sociale « LIDL » habille le bâtiment.

Le logo respecte les conditions suivantes :

- ne pas dépasser l'acrotère s'ils sont implantés sur celui-ci,
- le nombre est de 2,
- leur emprise des deux logos est largement inférieure à 3 % par rapport à la surface de la façade concernée.

Aucune clôture n'est envisagée.

ARTICLE Uz 12 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement et aires de manœuvre correspondent aux besoins du projet et sont réalisés à l'intérieur du lot. L'aménagement du parking comprend les places pour véhicules légers et pour véhicules lourds ainsi que les emplacements réservés aux personnes handicapées.

Le calcul du nombre de place réglementaire a été effectué comme suit :

-la surface de vente (n'inclus pas la zone avant des caisses qui s'assimile à une surface de dégagement) est de 984m² environ. Contemplant la règle de 1 place par 25m², nous atteignons 37 places de stationnement dont 10% doivent être PMR soient 4 places. Le projet compte ainsi 4 places PMR, mais 92 places sont aménagées pour le fonctionnement du commerce, quantité minimum nécessaire pour ce type de commerce.

ARTICLE Uz 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Outre les zones naturelles existantes et conservées au sein de la parcelle (environ 10 300m²), l'aire de stationnement incluant l'ensemble des voiries développées sur le site représente une surface de 4205m².

La surface d'espaces verts (végétalisés en arbustes ou en plantes couvre-sol) liés à cette aire de parking, représentant l'ensemble des espaces plantés au sein de l'aire de stationnement et sur son périmètre est de 1450m² soit environ 34% d'espaces verts. Le nombre d'arbre de hautes tiges plantés est d'environ 51 soit environ 1 arbre pour 28m² (mini 1 arbre de haute tige pour 50m²).

Les entrées piétonnes et abords de bâtiments sont végétalisés à l'aide d'arbustes et de plantes couvre sol.

Zone Nn

La zone Nn est une zone de protection forte, elle est laissé libre, ne comporte aucune construction ni aménagement.

Energie renouvelable

Les 710m² d'installations photovoltaïques qui équipent le toit de la halle n'ont aucun impact paysager et ne sont pas perceptible depuis les voiries alentours de la parcelle.

SDIS

Le projet recevant des poids lourds dans le cadre du fonctionnement du commerce, les voies de circulation en place sont largement dimensionnées et utilisables par les véhicules des services de secours et de lutte contre l'incendie. Ainsi il n'y a pas de "voie engin" ou « voie échelle » spécifique étant donné la grande accessibilité du site par ces services.

>>PLAN DE MASSE : ORGANISATION GENERALE DE LA PARCELLE

L'on accède au site au travers d'un rond-point (unique accès) localisé au Sud- Est de la parcelle. Depuis l'accès, l'on débouche dans un premier temps sur la zone principale du parking client du supermarché, espace qui couvre la partie avant de la parcelle. Les places de parking sont distribuées au sein d'ilots au centre de cette zone et sur son périmètre.

Sur la gauche de l'accès une ligne de stationnement marque la limite avec la zone naturelle du ravin de Mardaric.

Le parc de stationnement se poursuit ensuite toute en longueur sur la façade Nord-Est du bâtiment, façade qui longe la RD4a. Cet espace parallèle à la route mène aussi à l'espace de livraison des marchandises à l'arrière du bâtiment (les marchandises sont livrés en camion une à deux fois par jour, et principalement en dehors des horaires d'ouvertures du commerce).

Les dimensions des voiries faisant office de voiries de distribution et accès aux parkings clients ont été adaptées pour permettre une parfaite cohabitation entre un usage visiteurs du supermarché et la desserte du lieu par des semi remorques : le plan a été ajusté de façon à permettre une aisance et une sécurité maximale dans l'usage du parc de stationnement.

En fond de perspective depuis l'entrée sur la parcelle apparait la halle commerciale.

Le bâtiment représente un rectangle de 70,3 x33,2 mètres orienté selon l'axe principale Sud-est/Nord-Ouest de la parcelle. La toiture du volume inclinée (4%) de façon à présenter un faitage coté RD et un point bas-côté ravin de Mardaric. L'emprise du bâtiment incluant l'extension correspondant au quai de marchandise est d'environ 2400m².

Au niveau de l'angle Ouest du bâtiment, en retrait de la route départementale, une extension ponctuelle du volume correspondant au quai de livraison des marchandises est intégrée au volume principal. Aussi bien au niveau de sa hauteur qu'au niveau des traitements des façades, une continuité parfaite est acquise entre le volume principale et le quai de marchandises.

La zone du parking face à la façade principale (façade Sud-Est) reçoit le parc à caddies derrière lequel se trouve le parking à bicyclettes (parking pour 8 deux roues). D'une dimension de 6 x10m, et une hauteur de 2,6m, le parc à caddies est constitué d'une structure en acier laqué couleur gris anthracite et d'une fermeture latérale et toiture en panneau de verre.

Un accès piéton depuis la *RTD 4a* à proximité du rond point est localisé à l'Est du parc de stationnement.

>>ORGANISATION GENERALE DU BATIMENT

C'est en l'angle Sud-Est / Nord-Est qu'est localisée l'entrée principale au commerce.

Le niveau d'accès au bâtiment, correspondant au niveau général du bâtiment est la résultante de l'application de la réglementation propre au PPRI en vigueur (voir annexe correspondant).

Le bâtiment est donc surélevé en rapport au niveau du sol et la cote NGF de référence du plancher fini du bâtiment est de 405.13.

Pour atteindre l'accès au magasin les piétons empruntent les rampes d'accès, des ensembles en serrurerie dont les pentes sont inférieures à 4%. Le sol de ces rampes est en béton, les gardes corps en acier galvanisé à chaud et la partie basse des gardes corps est en bois.

Depuis l'entrée, un sas qui recueille les personnes entrant dans le bâtiment et celles sortant du commerce. Coté façade principale sont situées les caisses puis à l'arrière de celle-ci est localisé l'espace de vente. Des espaces alloués aux réserves du magasin sont localisés sur l'arrière du magasin coté Nord-ouest et sur le latéral du volume coté Nord-Est. Les espaces pour le personnel et les bureaux sont localisés à proximité de l'entrée principale en prolongement des réserves sur le latéral du volume coté Nord-Est.

L'arrivée des marchandises est réalisée au travers d'un quai de déchargement localisé à l'arrière du bâtiment, le quai est en lien direct avec les espaces de réserve et stockage.

>>PARTI ARCHITECTURAL – DEMARCHES/ MATERIAUX

Le parti architectural répond à la fois au programme et au contexte réglementaire. Il inscrit l'ensemble des fonctions dans une composition unitaire.

UNE "ARCHITECTURE PAYSAGE" EN REPONSE A L'ENVIRONNEMENT NATUREL.

Intégrant le concept « secteur vitrine » de la parcelle qui conforme une entrée sur le territoire, nous avons abordé la question en partant du principe d'une architecture bien intégrée à son environnement, mettant en œuvre des couleurs et matière naturelle que l'on retrouve dans l'environnement afin de s'intégrer harmonieusement dans le site.

En général sur le projet, nous avons choisi de travailler avec une majorité de bois d'origine locale, c'est à dire qu'il s'agit de bois massif « bois des Alpes », ayant subi peu de transformations et aucun collage.

Socialement et écologiquement, cela permet de faire travailler des acteurs du territoire local, que le bâtiment "soit d'ici", qu'il ne s'agisse pas d'un simple parachutage de matériaux ayant traversé l'Hexagone ou l'Europe.

> Travailler avec du bois local définit aussi une écriture architecturale spécifique, les bois mis en œuvre restant de dimensions contenues (en lien à la longueur du tronc d'arbre à maturité), contrairement à des systèmes en lamellés collés par exemple. Cet aspect dimensionnel participe à une perception d'échelle plus en rapport avec l'humain.

Combiné à l'aura" des matériaux vivant mis en œuvre, en résulte une ambiance chaleureuse et conviviale communément appréciée.

MIMÉTISME: DES COULEURS «NATURELLES»

Fidèle à cette idée de créer des architectures s'intégrant parfaitement dans le paysage, nous avons mis en œuvre des couleurs génériques inspirées du milieu naturel, Nous avons adopté pour ce projet une écriture de façade plutôt neutre offrant une architecture intemporelle (pérennité, long terme)

Pour choisir cette couleur nous avons «pioché» des couleurs extraites de photos du site, en éliminant les verts qui ne sont pas présents toute l'année. La couleur moyenne correspondante est un gris-beige proche du RAL 7006. Cette couleur se retrouve dans les détails de couvertines, bavettes, tôles de rives, le coté extérieur des menuiseries etc...

La couleur choisie se marie avec le bois (traité avec un saturateur), le verre (reflet du paysage environnant).



UN BATIMENT DETACHE DU SOL

Le bâtiment se présente sur une plateforme sur pilotis, détaché du sol coté façade principale et coté ravin de Mardaric pour permettre le libre écoulement de l'eau en cas de crue torrentiel. Ce sujet est traité dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau distinct du présent permis de construire. (voir annexe PPRI). On accède au commerce dans l'angle Est du bâtiment, au travers de rampes (façade principale Sud-Est et façade coté RD4a) de façon à résoudre la différence d'altimétrie entre TN et niveau plancher fini du bâtiment. Les rampes sont constituées d'un ensemble en serrurerie galvanisé à chaud, sol porté & en dalle béton et garde-corps mixte serrurerie et remplissage bas bois massif.

LA FACADE PRINCIPALE

La façade principale est intégralement en transparence sur l'extérieur. Elle est constituée d'un mur rideau en verre savamment calepiné et présente l'entrée du bâtiment sur la droite au niveau de l'angle Nord.

Le bois qui conforme la structure du bâtiment se manifeste au travers des poteaux perceptibles juste derrière le vitrage.

Une protection solaire mobile (couleur RAL7006), constitué de lames horizontales protège le bâtiment des surchauffes estivales et de l'éblouissement.

Les ensembles couvertines / bavettes et menuiseries extérieures seront de couleur Gris beige (RAL 7006) de façon à bien dialoguer avec les structures bois et bardages mis en œuvre.

LES AUTRES FACADES : BARDAGE BOIS BRUT PRE-GRISE

De façon générale, les autres façades sont aveugles, hormis quelques ouvertures ponctuelles.

Nous proposons un parement bois constitué de montants (60x120mm) posés verticalement constitue le bardage expressif offrant du relief dans son aspect, de la pérennité dans le temps mais aussi participant de l'intégration paysagère. Nous partons sur du bois brut de sciage, l'un montant posé à mode d'épine, l'autre à plat, avec un joint creux de 10 mm entre éléments (entraxe de 21cm entre épines). Les pièces de bardages hautes et basses sont séparées par une bavette en continuité de la ligne des menuiseries. L'essence de bois choisi sera le cèdre ou le mélèze, dont le duramen est classé 3 et adapté aux usages en extérieur.

Un saturateur gris du bardage bois permet d'anticiper le vieillissement non homogène des éléments, effet pouvant être préjudiciable à l'image du bâtiment dans les années suivant sa livraison. Tel que cela se fait depuis plusieurs décennies en Allemagne ou en Suisse, nous proposons l'application d'un saturateur gris plus ou moins dilué sur le bois afin d'anticiper la couleur qu'il présentera après quelques années. Cette anticipation permet de prévenir d'éventuelles tâches, ces dernières étant susceptible d'apparaître suite à des actions semblant mineures à priori mais fort conséquentes du point de vue esthétique sur le long terme.

Nous intégrons ce paramètre esthétique dans la composition d'ensemble et les résultats sont plus que satisfaisant : l'image des bâtiments ainsi traités reste stable dans le temps, fidèle à l'aspect du bâtiment après livraison, les modifications de teinte sont à peine perceptibles.

- FACADE Coté RD4A

La façade présente une grande sobriété dans son écriture. Outre le fait qu'elle soit revêtue du bardage bois décrit antérieurement, un jeu de surface couleur RAL7006, vient animer ce grand pan en offrant une dynamique visuel alternant de larges bandes verticales initialement continuité des quelques accès technique nécessaire au fonctionnement du bâtiment.

Quelques fenêtres disposées de façon à illuminer les locaux du personnel donne une échelle humaine à l'ensemble.

Une rampe en serrurerie (voir description antérieure) permet d'accéder à l'entrée du bâtiment, entrée marquée en façade par le logo de l'enseigne et un retournement du mur rideau en verre sur quelques mètres.

-FACADE arrière : le quai de livraison

Cette façade est traitée de la même façon, mais comporte très peu d'ouverture. Le quai de livraison est parfaitement intégré au volume générale. Le revêtement de cette façade est identique aux autres façades aveugles du bâtiment.

-FACADE coté « ravin de Mardaric »

Cette façade est traitée de la même façon que les autres façades aveugles, mais comporte quelques ouvertures pour apporter de la lumière naturelle dans l'espace de vente et des sorties de secours.

Un espace technique localisé coté Ouest de la façade jouxte le bâtiment. Cet espace localisé à la même hauteur que le niveau fini du bâtiment sera fermé au travers d'une clôture présentant une hauteur de 2m en serrurerie galvanisé à chaud (panneaux rigides type caillebotis).

-TOITURE

Le revêtement de la toiture consiste en une membrane d'étanchéité de couleur beige clair. 710 m2 des panneaux photovoltaïques ainsi que divers lanterneaux de désenfumage + des garde-corps de sécurité en retrait de la façade sont localisés sur la toiture. Aucun de ces éléments hormis les garde-corps techniques ne sont perceptibles depuis la route ou le rond point.

- LES ESPACES EXTERIEURS

Le projet paysager accompagnant la présente opération s'attachera à l'inscrire dans un environnement marqué par la présence d'une part de la Durance avec sa ripisyle arborée et d'autre part des reliefs boisés, notamment ceux entourant les rochers des Pénitents des Mées.

La palette végétale mise en place introduira des essences issues de ces deux milieux, complétés par des références au milieu agricole mitoyen.

Le bâtiment sera ainsi entouré par des compositions arborées, arbustives et tapissantes.

Côté Nord-Ouest, le « fond de scène » sera formé par un boisement de feuillus existant, qui sera quasi-intégralement conservé.

Le long de la route départementale constituant la limite Est de la parcelle, ce boisement sera prolongé par un bosquet linéaire s'étirant tout le long de la voie, avec un mélange irrégulier de chênes verts et pubescents, frênes et aulnes.

Ces arbres seront complétés par une strate arbustive indigène mêlant sujets persistants et caducs : filaires à feuilles larges, alaternes, genévriers cades, baguenaudiers.

Cette composition linéaire d'arbres et arbustes formera un grand rideau séparant la route du magasin

– assurant ainsi son insertion dans le site – et accompagnera une aire de stationnement traitée elle-même en dalles-gazon.



Un autre bosquet, plus petit, occupant le centre de l'aire de stationnement, sera réalisée avec les mêmes espèces..

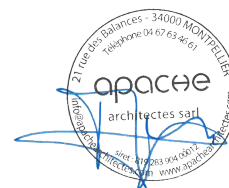
La limite Ouest du terrain sera traitée de façon contrastée, se référant à un milieu plus humide. L'alignement d'arbres ombrageant les places de stationnement s'étirant le long de cette limite sera régulier et composé des seuls aulnes, rythmant une haie d'épaisseur variable mêlant irrégulièrement des arbustes à dominante caduque : argousiers, cornouillers, cotinus, lauriers-tins.



à Rousset
le 11 août 2020

à Montpellier
le 12 août 2020

B. MARECCHIA
Responsable Immobilier
LIDL PROVENCE
394, chemin de Favard - 13700 ROUSSET
Tel : 04 42 51 71 79



L'entrée de l'opération présentera une évocation du passé agricole du site, marquée par un vieil olivier entouré de cyprès de Provence, l'ensemble implanté dans un parterre de lavandes.

D'autres lavandes viendront former un soubassement végétal à la façade du bâtiment donnant de ce côté, alors que les places de stationnement centrales seront bordées de parterre de thym.

Le reste des surfaces végétalisées sera traitée en prairie rustique reconstituant celle existante actuellement sur la parcelle, y compris sous les arbres du long boisement qui referme le côté Nord- Ouest.

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 paysager à long terme.

D'autre part, ces végétaux n'auront pas de caractère notoirement allergène, toxique ou invasif susceptible de coloniser les milieux naturels des alentours.

Au total, le projet paysager permettra d'assurer la bonne intégration du magasin dans le site tout en contribuant à un accroissement notable de la biodiversité à l'échelle de la parcelle et de ses environs.