



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

CREATION D'UN MAGASIN LIDL

207/219 Avenue des olives
13013 MARSEILLE

Michel CANAC
Christophe AMIEL
David GRECOURT
Antoine LIEUTIER

LYON
31, rue Mazenod
69003 LYON
04 78 14 02 00
archis@la4p.fr

PARIS
13, rue Fernand Léger
75020 PARIS
01 40 21 62 37
contact.paris@la4p.fr

MARSEILLE
84, rue Borde
13008 MARSEILLE
04 91 41 22 57
marseille@la4p.fr

PC 04

Notice Architecturale

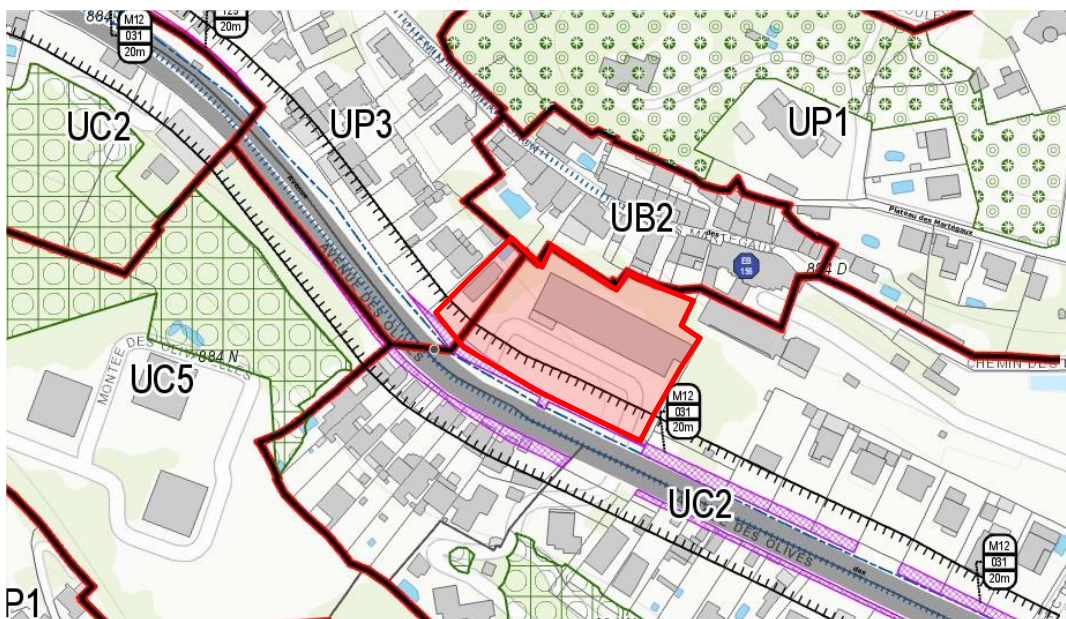


Maître d'Ouvrage :
SNC LIDL PROVENCE
394, chemin de Favary
13790 ROUSSET

Dossier n° : 76705

Date : Mai 2021

Selon le document d'urbanisme en vigueur sur la commune (PLUi du 28 janvier 2020), l'opération se trouve en zone UC2 et UP3.



Le terrain n'est pas impacté par le plan de prévention des risques naturels inondation (PPRI). La voie de l'avenue des Olives est, quant à elle, classée en voie inondable avec une hauteur d'eau attendue de 0,60m par rapport à l'axe de la voie. Il sera prévu, en limite sud de parcelle, des dispositifs permettant de se protéger de l'axe d'écoulement. S'agissant d'une démolition / reconstruction, il sera prévu dans le cadre du projet un ouvrage de rétention conforme au zonage 2 du PLUi.

Le site est exposé aux retrait-gonflements des sols argileux (aléa fort). Une étude géotechnique est prise en compte dans le cadre de la conception du projet. Cette étude révèle notamment une circulation d'eau à 2,00m de profondeur au niveau de la limite nord-est du terrain.

Le projet est situé en zone de sismicité 2 (faible), (ERP de catégorie 3).

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.



Vue aérienne du magasin existant

Le terrain d'assiette de l'opération est actuellement largement imperméabilisé. Il est occupé par deux bâtiments, un magasin de l'enseigne LIDL avec son parking de 74 places et une habitation. La limite nord de la parcelle n°740 présente un talus largement végétalisé.

Le terrain est bordé au sud par un emplacement réservé longeant l'avenue des Olives, à l'Est par un EHPAD actuellement en construction, à l'Ouest par des habitations type villas individuelles et au Nord par une butte végétalisée protégeant des habitations de semi collectif situées plus en amont.

Le terrain se situe à une altimétrie moyenne de 108.50Ngf. Il se trouve en contrebas de l'avenue des olives, et comprend une déclivité Nord Sud importante. Il est délimité majoritairement par des murs, sauf en limite Nord avec la présence d'une butte végétalisée. En limite Sud, la parcelle du Lidl actuel possède une clôture grillagée et deux accès. L'accès au terrain pour les véhicules y compris véhicules de livraison et les piétons se fait depuis l'avenue des olives. Le site ne comprend aucun accès PMR depuis la voie publique.

Le site possède actuellement sur son parking 18 arbres qui seront déplacés ou remplacés dans le cadre du projet par des sujets équivalents.

2) La présentation du projet :



Vue Aérienne du projet

La présente demande de permis de construire prévoit la construction d'un supermarché alimentaire (vente de détail) de l'enseigne LIDL de plain-pied d'une surface de vente de 791.30m² et d'une surface de plancher de 1 249.60m². Il prévoit également la construction d'un local destiné à des bureaux au sud-est du bâtiment d'une surface de plancher de 114.45m². Soit un total de 1 364.05m² de surface de plancher pour l'ensemble de l'opération.

Le projet comprend un parc de stationnement aérien de 82 places, réparti sur 2 niveaux : 39 places situées en RDC de plain-pied accessibles depuis l'Avenue des Olives et 43 places situées en R+1 accessibles via une rampe longeant la limite Est du terrain.

Le bâtiment sera implanté en retrait de 3m minimum le long des limites Nord et Est. Il développe une emprise au sol de 1 716.52m².

Un cheminement piéton balisé et accessible aux PMR permettra de rejoindre tout d'abord le parvis d'entrée vers les bureaux, situé au sud-est du bâtiment. L'aménagement de ce local fera l'objet d'une autorisation de travaux.

Puis le cheminement longera la façade sud pour déboucher sur le parvis couvert donnant accès au magasin LIDL située au sud-ouest du bâtiment. Un ascenseur et un escalier reliant le parking au R+1 et le RDC donneront sur ce parvis. Le commerce comprendra la surface de vente accessible au public, un local de préparation pains donnant sur une chambre froide négative, des réserves ainsi que des locaux sociaux et techniques. Un sanitaire mixte PMR sera également aménagé et accessible au public en fond de magasin.

Une rampe de livraison sera implantée entre la façade Est et la rampe d'accès au parking du R+1. On trouvera également en début de rampe de livraison l'emplacement pour les convoyeurs de fonds. Ces derniers emprunteront ensuite le parvis situé devant les bureaux pour rejoindre le local passation de commande via un couloir protégé.

• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

La plate-forme du projet (parking en RDC et bâtiment) sera implantée de manière à faciliter le libre écoulement des eaux, et en cohérence avec l'étude hydraulique réalisée (Cf. PC4b). Les accès depuis la voie publique seront situés au plus proche de la moyenne du terrain naturel, néanmoins le site sera protégé de l'axe des voies inondables en limite de propriété par des clôtures composées de murs bahuts d'une hauteur de 0.60m surmontés de grilles à maille rigides (cf. annexe 02). Les deux accès seront eux protégés par des portails équipés de batardeaux. Des bordures, des talus et des espaces végétalisés seront mis en place pour accompagner les divers accès piétons, véhicules légers et poids lourd.

Réseaux :

→ Eaux pluviales (cf. notice hydraulique) :

Est prévu dans le cadre du projet :

- Traitement qualitatif des eaux pluviales,
- Réalisation d'un bassin de rétention sous le parking à l'Ouest.
- Réalisation d'une cuve de 5m³ en entrée de bassin.
- Aménagement d'un fossé d'infiltration le long de la façade Nord du bâtiment.
- Evacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'évacuation des EP.

→ Eaux usées :

Les eaux usées seront collectées en séparatif et évacuées dans le réseau gravitaire (avenue des olives, au Sud-Ouest de la parcelle).

→ Adduction d'eau :

L'adduction d'eau potable et l'alimentation des RIA pour la défense intérieure seront réalisées depuis le réseau communal existant. Les comptages seront disposés dans un regard prévu en limite de domaine public (au Sud-Ouest de la parcelle, avenue des olives).

→ EDF & Télécom :

Les alimentations en électricité des locaux seront réalisées depuis le poste de transformation alimentant les existants. La puissance projetée est de 250 kVA.

Alimentation télécom depuis chambre de tirage existante (au Sud-Ouest de la parcelle, avenue des olives).

→ Eclairage extérieur :

Un éclairage sera réalisé afin d'assurer un niveau d'éclairage des extérieurs 20 lux en tout point des parcs de stationnement et cheminements extérieurs. Les éclairages sur les trottoirs et terrasses seront renforcés à 50 lux.

• 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 LIDL, de forme parallélépipédique simple avec une encoche en fond de parcelle abritant une partie des réserves, viendra s'encastrent dans le terrain. Le niveau du magasin et du local destiné aux bureaux sera implanté à la côte 108.50Ngf.

Le complexe de toiture supportant le parking en R+1, avec une pente de 2% vers le Nord, sera situé à une altimétrie moyenne de 113.44Ngf. Des acrotères d'une hauteur de 1m10 permettront de protéger les usagers du parking.

Les places centrales seront abritées par une ombrière comprenant 163 panneaux photovoltaïques (soit environ 268m²) situés à la côte 116.96Ngf. Ces panneaux permettront de limiter l'impact environnemental du projet et assurer un approvisionnement en énergie renouvelable.

Deux édicules permettant le désenfumage de la surface de vente seront implantés entre ces places et déboucheront au-dessus de l'ombrière (côte 117.17Ngf).

Les deux entrées du bâtiment (bureaux et magasin) seront facilement identifiables puisqu'elles seront habillées par des lames verticales en composites d'aspect bois, type

Alucobond European Walnut, qui feront contraste avec le reste du bâtiment traité avec des enduits blancs et gris. Des lames verticales seront également implantées en bordure/sous la rampe afin de dissimuler la partie sous la rampe vis-à-vis des fenêtres donnant sur les bureaux.

Le volume d'entrée du magasin, à l'air libre mais couvert, permettra d'abriter d'une part le parvis au rez-de-chaussée mais aussi le parvis du parking au R+1. Les lames verticales qui l'habillent laisseront entrevoir l'escalier et l'ascenseur reliant les deux niveaux.

Les équipements techniques (froid, CVC...) seront positionnés à l'air libre afin de gérer les flux d'air nécessaires au bon fonctionnement des appareils, sur une dalle béton sous la rampe d'accès au parking du R+1 pour en limiter leur impact visuel, et à la côte 108.50Ngf. Cet emplacement sera clôturé par des grilles en mailles rigides d'une hauteur de 1m80 et accessible via une porte grillagée.

De forme simple et contemporaine, la typologie retenue pour l'aspect extérieur de ce bâtiment lui permettra de s'intégrer dans le cadre bâti environnant malgré un volume important.

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

Le site est actuellement clôturé. Les murets en pierre au Nord, à l'Est et à l'Ouest seront conservés et le grillage qui les surmontent seront supprimés et remplacés à l'identique (cf. annexe 02). Un mur de soutènement sera mis en place parallèlement à la limite Nord-Ouest, le long de l'aire de retournement, afin de contenir les terres de la parcelle voisine et ainsi pouvoir bénéficier d'une façade vitrée toute hauteur en face des caisses du magasin.

Les limites Nord, Ouest et Est seront fortement végétalisées (haies et arbres de hautes tiges) pour former un écran dense vis-à-vis du voisinage. Des talus seront aménagés le long de chacune des limites de propriété.

La végétation située en limite Nord sera remaniée (cf. bilan végétal et plan de masse des espaces verts), et redensifiée afin de limiter l'impact visuel sur le parking du R+1.

Au sud, afin de répondre au besoin de protéger le site de l'axe des voies inondables, une nouvelle clôture sera mise en place composée d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m surmonté d'une grille. Les deux accès au site au Sud, le long de l'Avenue des Olives, seront remaniés. Tous deux seront équipés de portails coulissants et protégés de l'axe des voies inondables grâce à des batardeaux.

L'emplacement réservé bordant la limite sud et l'Avenue des olives, dans l'attente d'un futur projet de voirie, sera végétalisé (prairie rustique).

• Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Les façades seront en pré murs avec isolant incorporé, enduit gratté fin en façade de teinte Blanc RAL 9010 et de teinte Gris RAL 7038 au niveau du soubassement (h.t 45cm). La charpente sera en béton.

Les acrotères de 1m10 de hauteur au-dessus du niveau du parking au R+1, les garde-corps et poutres permettant de soutenir la rampe et les édicules de désenfumage seront en béton enduit de teinte Gris RAL 7035. Les couvertines au-dessus des acrotères seront en aluminium de même teinte que les acrotères.

La façade sud, parallèle à l'Avenue des Olives, sera habillée par des plantes grimpantes fixées sur câbles tendus. La façade Ouest au niveau des caisses sera largement vitrée.

L'ensemble des châssis seront en aluminium de teinte Gris RAL 7024 avec vitrage clair.

L'entrée côté bureau sera revêtue de lames verticales en composite d'aspect bois type

Alucobond (réf. : Legno – Premium Wood – 832. European Walnut). Le grand volume d'entrée du magasin sera également revêtu de ces lames verticales et sera couronné par un avent, avec acrotères et couvertines de teinte Gris RAL 7035. Le poteau béton soutenant le plancher du R+1 sera enduit de teinte Blanc RAL 9010. Un encadrement avec poteaux et poutres de teinte Gris RAL 7024 viendra marquer davantage l'entrée vers le parvis du magasin.

Les portes d'issues de secours et d'accès vers les bureaux seront vitrées avec châssis en aluminium de teinte Gris RAL 7024. La porte d'accès vers le local TGBT sera pleine et métallique de même teinte que les châssis.

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

Le complexe de couverture au R+1 où circuleront les voitures sera constitué d'une dalle alvéolaire avec chape de compression, étanchéité, isolant et dalle béton de protection de teinte même teinte que les enrobés.

L'ombrière photovoltaïque sera fixé sur une pergola métallique de teinte beige.



<p>Menuiseries extérieures Et encadrement volume entrée magasin Aluminium Gris RAL 7024</p>	<p>Façades Enduit Blanc RAL 9010 + soubassement ht. 45 cm Enduit Gris RAL 7038</p>	<p>Acrotères + bordures rampe + édicules + couronnement volume entrée magasin + couvertines Enduit Gris RAL 7035</p>	<p>Plantes grimpantes sur câbles tendues</p>	<p>Lames verticales en composite Alucobond - Legno 832. European Walnut</p>

• Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ? (Notice paysagère)

Le projet paysager de la présente opération visera à reproduire le patrimoine végétal existant actuellement dans le périmètre de la parcelle tout en l'enrichissant d'espèces plus durables. Il prévoit la suppression de 32 arbres et la plantation de 57 arbres de hautes tiges.

Le « fond de scène » actuel à l'arrière du bâtiment, peu visible et constitué d'arbres vieillissants et/ou d'état dégradé implantés dans un fouillis extrême sera remplacé par une composition mêlant différentes essences d'arbres à port haut et étroit : aulnes, peupliers noirs et charmes. Ces arbres – issus de milieux naturels de type ripisylve - profiteront pleinement de la présence d'une noue longeant la façade arrière du magasin, qui apportera une certaine humidité. Du fait de sa hauteur dès la plantation (6 à 7 m) et de sa croissance rapide, ce mini-boisement forestier créera un écran dense vis-à-vis du voisinage et sera de plus parfaitement visible depuis la rue par-dessus le bâtiment.

Les arbres seront accompagnés par une haie épaisse doublant le mur qui limite la parcelle côté Nord, constituée d'arbustes à grand développement disposés en mélange : arbousiers, lauriers-sauces, photinias, pittosporos, troènes du Japon. Ces haies se prolongeront le long des limites Est et Ouest de la parcelle, contrastant alors avec une composition bien plus régulière et « urbaine » en partie centrale, faite d'alignements de tilleuls assurant l'ombrage des places de stationnement et des voies.

Les tilleuls seront le plus souvent implantés dans des parterres de sauges en mélange. Côté avenue des Olives, ils viendront en doublage de micocouliers et robiniers existants sur le trottoir du domaine public, dont ils seront séparés par une haie basse exclusivement composée de myrtes. Côté Ouest, ils seront accompagnés par des chênes verts, des sophoras et des micocouliers, sur fond de haie arbustive décrite plus haut.

Au niveau de l'entrée et de la sortie du parking, les parterres de sauges accueilleront un olivier, identifiant ainsi le magasin du quartier des Olives.

Tous les végétaux prévus dans le cadre du projet seront parfaitement adaptés aux conditions locales et se contenteront de ce fait d'un entretien réduit, ce qui garantira la pérennité de l'aménagement à long terme. Ils n'auront par ailleurs 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 gravillons calcaires et bénéficieront d'un arrosage automatique par réseaux de goutte à goutte à faible débit, auxquels s'ajouteront quelques réseaux d'aspersion limités aux petites surfaces de prairie rustique.

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

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

Le site dispose actuellement de deux accès au sud sur l'Avenue des Olives. Ils seront conservés et remaniés dans le cadre du projet (pose de portails coulissants équipés de batardeaux). L'entrée/sortie des véhicules légers, des piétons et des véhicules de livraison vers le site s'effectuera depuis l'accès Est, via des pentes inférieures à 2%. Les cheminements praticables entre les zones de stationnement et les accès aux bâtiments seront réalisés et balisés (y compris

niveau d'éclairage artificiel) conformément aux exigences des textes en vigueur.

L'accès à l'Ouest servira de sortie seule uniquement aux véhicules légers et véhicules de secours (pente maximum de 10.25%).

- Un premier parc de stationnement de 39 places se situera au niveau du rez-de-chaussée. Il comprendra 2 places adaptées aux PMR (dont 1 place pour véhicules électriques), 2 places pour les familles nombreuses (dont 1 place pour véhicules électriques), 6 autres places pour véhicules électriques et 10 places prééquipées électriquement.

Une aire de retournement aménagée en fond de parking permettra aux véhicules légers de faire demi-tour. 2 places motos seront positionnées à côté de cette aire.

10 places vélos représentant une surface de 13m² seront aménagées dans l'emprise du volume d'entrée, sur le parvis du magasin.

Les 39 places de stationnement seront traitées en pavés drainants (revêtement poreux). Conformément au règlement du PLUi en zone UC2, 31 de ces places seront considérées comme places éco-aménagées. Elles comprendront des bandes d'espaces verts d'une largeur supérieure à 1,5m et plantées d'arbres de haute tige toutes les 3 places (cf. annexe 01).

- Une rampe de 16% de pente maximum à l'Est permettra l'accès à un second parc de stationnement au R+1 de 43 places et 12 places motos. Un ascenseur et un escalier couvert par le auvent du volume d'entrée permettront de rejoindre le parvis du magasin. Les 19 places centrales seront couvertes par une ombrière photovoltaïque. Un cheminement piéton longeant les places permettra de rejoindre l'ascenseur et l'escalier. Il transitera également via la rampe d'accès de 7m de large pour rejoindre le niveau inférieur (issue de secours).

Les livraisons seront assurées à l'Est, via une rampe de 6% de pente, située entre la façade Est et la rampe d'accès au R+1. Les manœuvres de livraison se feront au niveau du parking du rez-de-chaussée et en dehors des heures d'ouvertures.

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.

Le 26 Mai 2021,

Le Maître de l'Ouvrage

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

Le Maître d'Œuvre

