



PC04  
NOTICE  
ARCHITECTURALE  
ET PAYSAGÈRE

Chemine Saint Claude  
06 600 ANTIBES

---

#### MAÎTRE D'OUVRAGE

SNC LIDL  
35 rue Charles Peguy  
BP 02 Cedex 02  
67039 Strasbourg  
Représentant, M. ARNAL Jean-Rémi, Responsable Immobilier

#### ARCHITECTE D.P.L.G.

ar\_tek architectures  
786 Chemin Longue Toque  
84190 GIGONDAS  
Représentant, M. Cretin Vincent, Architecte DPLG

CONSTRUCTION D'UNE  
SURFACE COMMERCIALE

LIDL

ANTIBES

---

---

L'objet de la présente « Demande de Permis de Construire » consiste en la construction d'une nouvelle surface commerciale pour l'enseigne LIDL.

Le projet se situe Chemin Saint Claude – 06600 Antibes, un ensemble de terrain actuellement occupé par un ancien Conforama et aujourd'hui désaffecté.

L'opération se situe au cœur d'un secteur d'activité économique, à proximité immédiate de l'accès d'autoroute. Le but du projet est d'implanter un nouveau magasin en revalorisant le quartier au travers d'un remaniement de la circulation et d'un projet paysager majeur.

---







**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.**

Le terrain d'assiette de l'opération est actuellement occupé par ancien Conforama se développant sur les parcelles DR 155 et DR236 pour un total parcellaire de 10533m<sup>2</sup>.

Le terrain est bordé au Nord de la ville proche de l'accès autoroutier (A8), le long du chemin St Claude. À l'ouest de la parcelle se situe un quartier dense en activité divers, mêlant habitations et commerces. Au nord Est, des cellules commerciales. Au Sud Est un ensemble de logement collectif et au Sud un garage automobile.

Le terrain se situe en haut d'une bute avec une dénivelé important en partie Sud.

Des talus et murs de soutènement délimitent la parcelle sur tout le flanc Est et Ouest du terrain. Le terrain est arboré et protégé en petite partie par des clôtures sans mur bahut et des haies vives à certain endroit.

Actuellement les terrains sont accessibles au travers d'une entrées/sorties depuis le Chemin St Claude et d'une entrée/sortie depuis le rond-point Weisweiller.

**2) Présentation du projet**

La présente demande de permis de construire concerne la création d'une surface commerciale dont la principale activité sera destinée au commerce alimentaire pour l'enseigne Lidl. Le magasin disposera d'une surface de vente de 1940,1m<sup>2</sup>. Le tout se développera sur une surface de plancher de 4242,2m<sup>2</sup>.

Le bâtiment sera implanté au Sud de la parcelle, il développera une emprise au sol de 3804,8m<sup>2</sup> (y compris toiture et auvent). Les voiries et autres surface revêtues représente une surface de 3555,0m<sup>2</sup> contre 5320,0m<sup>2</sup> auparavant. La surface d'espace vert s'étendra sur 2935,4m<sup>2</sup> (28%).

Le projet disposera d'un parking intérieur se développant sur trois niveaux, tous accessible directement depuis l'extérieur pour un total de 257 places. Le site disposera de trois entrée/sortie aménagée en corrélation avec l'échelle du projet. L'accès livraison sera dimensionné pour faciliter au l'accès des. Les manœuvres de livraison se feront directement sur le terrain d'assiette

Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

La plateforme du projet sera implantée de manière à faciliter le libre écoulement des eaux, et en cohérence avec l'étude hydraulique réalisée. L'accès depuis le domaine public aura une pente maximale de 5%. L'ensemble des circulations piétonnes seront matérialisées par un marquage au sol spécifique. Les enrobés seront noirs. Le parvis sera carrelé et l'aire de livraison sera réalisé en enrobé noir.



Lidl s'inscrit aujourd'hui dans une politique Zero déchets et valorise en interne ses propres déchets. C'est pourquoi aucun local poubelle n'est présent sur le site.

## Réseaux

### \_Eaux pluviales

Cf Notice hydraulique

### \_Eaux usées

Les eaux usées seront collectées en séparatif et évacuées dans le réseau gravitaire existant.

### \_Adduction d'eau

L'adduction d'eau potable et l'alimentation des RIA pour les défenses intérieures seront réalisées depuis le réseau communal existant. Les comptages seront disposés en limite de domaine public le long du giratoire proche de Darty.

### \_EDF & Télécom

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

Alimentation télécom depuis chambre de tirage implantée en limite de propriété (RD559).

### \_Éclairage extérieur :

Sans objet

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, de forme parallélépipédique simple, sera ornementé d'un jeu de toiture favorisant ainsi l'insertion du projet dans son environnement direct. Un soin particulier a été apporté à celle-ci afin de constituer une véritable cinquième façade qualitative. D'une hauteur maximale de 12,00m, la toiture aura un égout à 9,00m. Le niveau 0 du RDC sera calé à la côte de +87,90m NGF (côte du bâtiment existant). Les façades principales et latérales seront simples et rythmés par un jeu de châssis et de matérialités.

Les façades Ouest, Nord et Est seront constituée d'un soubassement en béton de couleur blanche RAL9003. Ce soubassement sera surmonté d'un béton matricé de type Jungle. Les menuiseries seront de couleur gris anthracite RAL7024. Des plantes grimpantes viendront également orner les façades lui conférant une évolution au rythme des saisons. Des mailles constituées de câble et grillage en inox assureront le déploiement vertical de la végétation.

Des vantelles en aluminium assureront la ventilation du parking intérieur et permettra l'apport naturel de lumière au RDC.

La toiture sera constituée d'une membrane écologique de type FPO de couleur blanche RAL9016. Des panneaux solaires seront également disposés sur cette partie de la toiture afin de compléter les besoins en énergie du bâtiment et ainsi limiter l'impact environnementale du projet.

Aucun élément technique ne sera installé en façade. Tous les éléments techniques sont intégrés au bâtiment. Tous ces éléments favoriseront l'intégration du bâtiment dans son environnement et lui attribuera une qualité architecturale en cohérence avec la ville d'Antibes.

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

Le terrain sera bordé de clôture sur toute la périphérie. À l'Est, une clôture grillagée sera érigée en limite des habitations. Pour le reste, une clôture en bois, (*type ranch cf. détail des clôtures PC5.5*), constituée de deux lisses horizontales et de poteaux verticaux, sera installée.

#### Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Les façades seront réalisées en bloc de béton cellulaire, recouvert d'un enduit RAL 9003 ou d'un béton matricé. Outre le caractère écologique d'un tel procédé constructif, les briques assurent une isolation renforcée aux locaux.

Les châssis aluminium à isolation renforcée seront de couleur RAL7024 avec double vitrage isolant. La grande façade vitrée se trouvant plein Sud, sera habillée de brise soleil orientable de couleur gris RAL 9006.

Les enrobés seront de teinte noire et le parvis sera carrelé d'un carrelage antidérapant imitation bois.

#### Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Les aménagements paysagers accompagnant la présente opération viseront à lui créer un cadre de verdure agréable assurant son intégration visuelle dans le site.

Profitant d'espace de pleine terre, le principe est d'introduire une présence végétale optimale avec toutes les strates représentées : arborée, arbustive et herbacée.

Un soin particulier pour le volet paysager se devait d'être apporté, c'est pourquoi l'Atelier Jean Mus a été missionné pour réaliser l'approche paysagère.

*Cf notice paysagère en annexe.*

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

Le site dispose actuellement de deux accès. Cela sera remanié afin de permettre l'entrée des véhicules de livraisons, de secours, des convoyeurs de fonds, des véhicules légers et des piétons (pente inférieure à 5%) en toute fluidité. Trois accès parking, un accès dédié aux livraisons et un accès piéton/2 roues seront créés au Sud de la parcelle.

Une zone matérialisée en façade Ouest avec une pente inférieure à 2% permettra le stationnement des convoyeurs de fonds.

Les cheminements piétonniers auront des pentes de 2% en moyenne et inférieur à 5% en tout point. Celle-ci seront matérialisées au sol afin d'alerter les automobilistes.

Les voiries et les parkings seront largement dimensionnés, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, afin d'assurer le bon fonctionnement et la fluidité des circulations.

Le parking sera composé de 257 places, et sera constitué de 11 places PMR dont 3 électrique, 6 places familles, 14 places électriques dont 3 PMR (soit 5%) et 36 places pré-équipées (soit 15%), 42 places pour vélos seront également prévues dont 8 pour vélos électriques, enfin 34 places pour les motos seront prévues.

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 en vigueur.

Voici, en quelques lignes les ambitions que notre équipe nourrit à l'égard du projet de la construction d'une surface commerciale LIDL à Antibes

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en notre entière disponibilité et vous adressons nos salutations respectueuses.

Signature Maître d'ouvrage :

Signature Architecte :





## Annexes

Couleurs :



Clôtures :

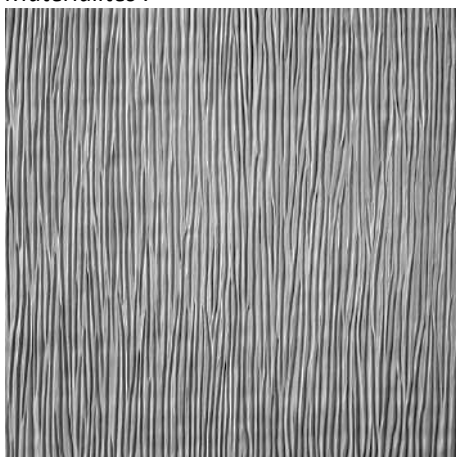


Clôture type ranch.



Clôture grillage + haie vive.

Matérialités :



Béton matricé type cannelure.

*Végétations :*



*Végétation grimpante*



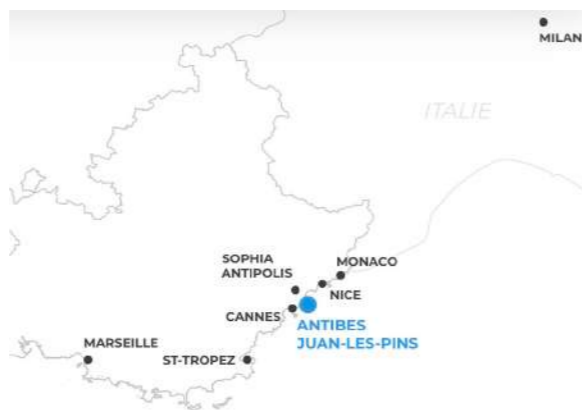
## CREATION D'UN MAGASIN LIDL ANTIBES



Volet paysager







Territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

### Contexte géographique

La Ville d'Antibes est une des 24 communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, qui s'étend de la mer à la montagne, avec en son centre la 1ère technopole européenne, Sophia Antipolis.

### La Ville d'Antibes

Au bord de la Méditerranée, la ville d'Antibes (72 999 habitants) s'étend sur un territoire de 26,48 km<sup>2</sup> localisé entre entre Vallauris, Valbonne, Biot et Villeneuve-Loubet.

Antibes est situé à 205 km à l'est de Marseille (chef-lieu de région), 23 km au sud-ouest de Nice (chef-lieu de département), 15 km au sud-est de Grasse (chef-lieu d'arrondissement) et environ 10 km à l'est de Cannes. Sa population la place en troisième position du département des Alpes-Maritimes.

La ville se situe au nord du cap d'Antibes, avec une façade maritime tournée vers la baie des Anges et Nice bien visible à l'est. L'Est du Cap offre des plages de sable, appelées la Garoupe, puis plus proche centre-ville, la Salis, le Ponteil, et enfin la plage de la Gravette, nichée aux pieds des remparts. Au-delà du Fort Carré, s'étend jusqu'à Villeneuve-Loubet, la plage de galets du Fort. À l'ouest de ce cap, Juan-les-Pins, station balnéaire rattachée administrativement à Antibes, offre des plages de sable blond orientées plein Sud et une vue sur les îles de Lérins.

La Brague se jette dans la Méditerranée sur le territoire de la commune d'Antibes.

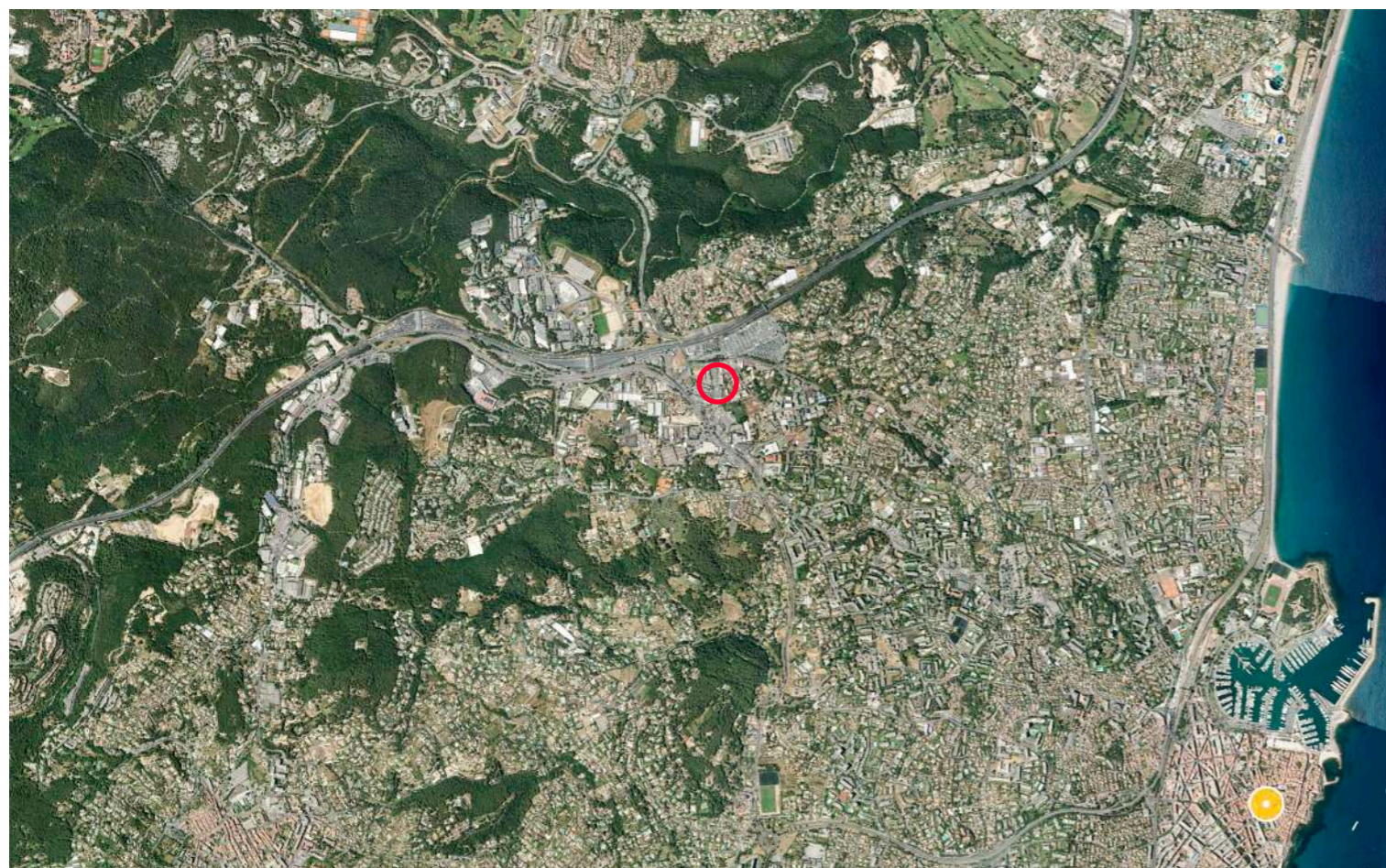
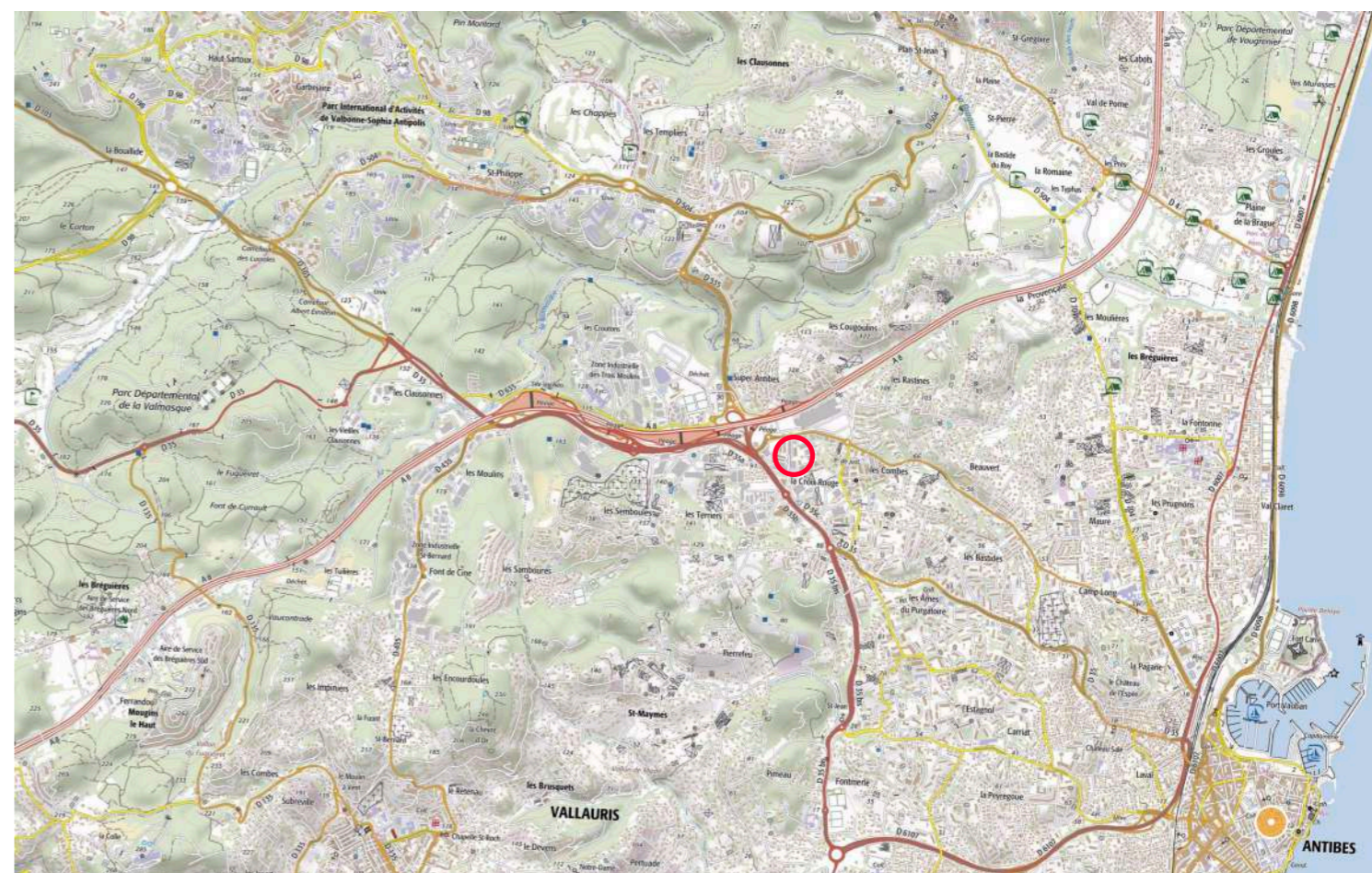


Photo aérienne d'Antibes - source : Géoportail.



Le site d'étude à l'échelle de la ville - Carte IGN - source : Géoportail



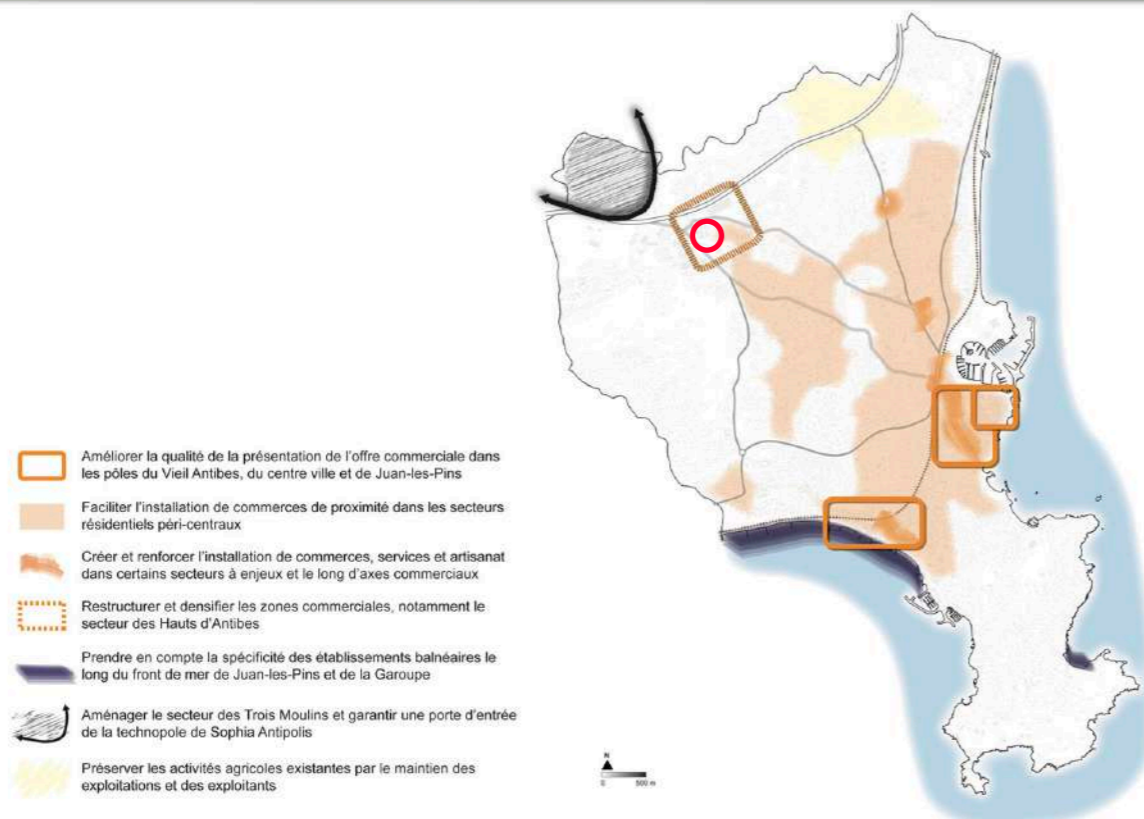




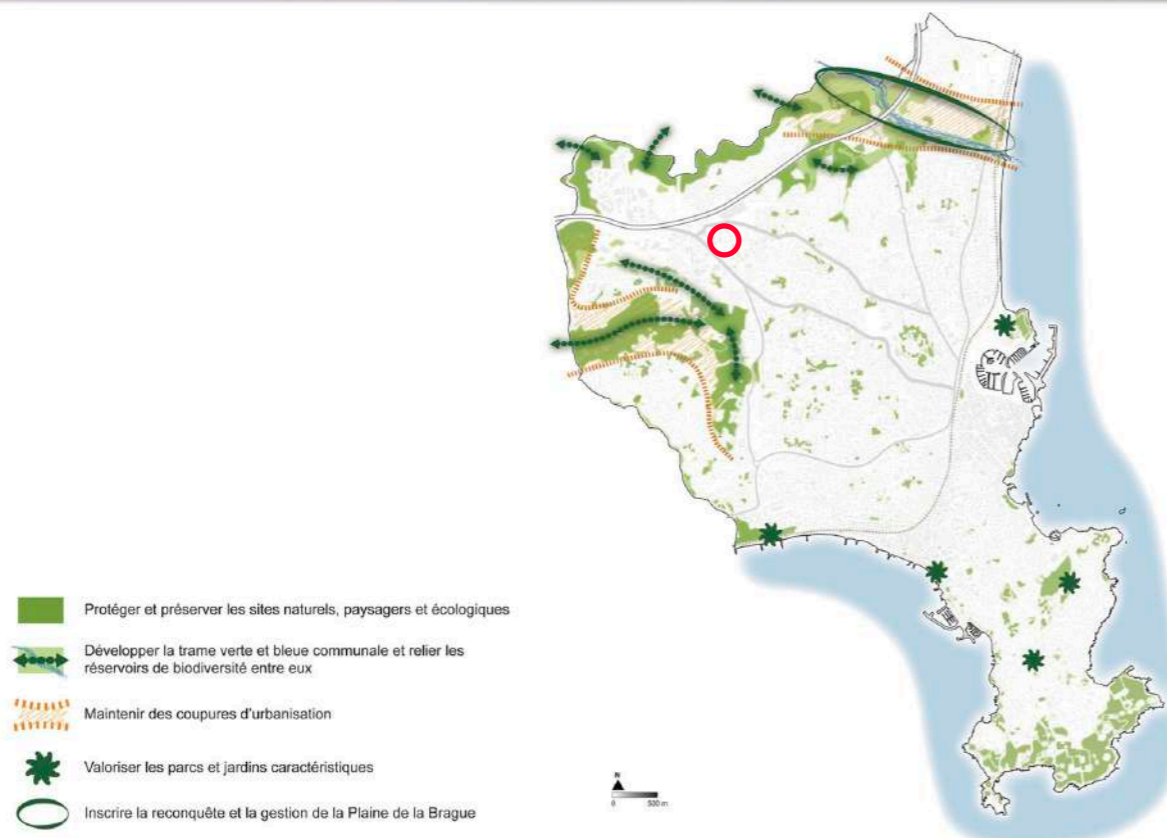




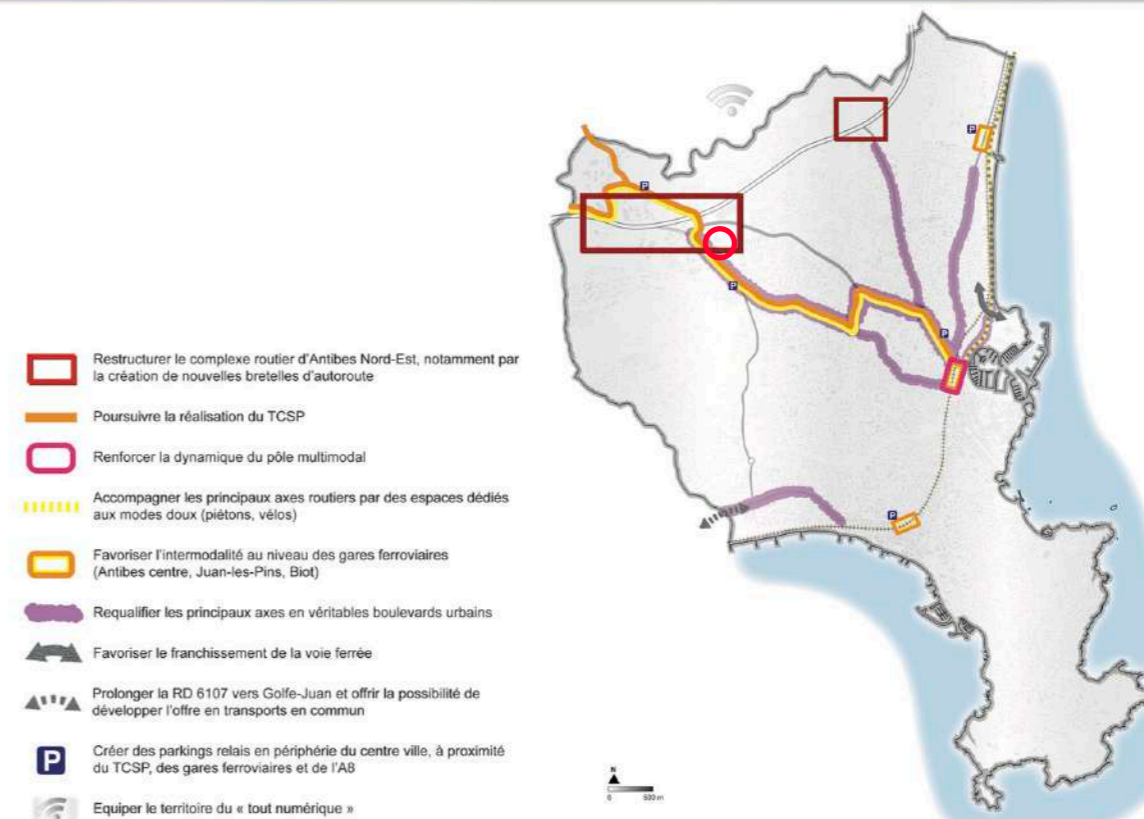
**ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL**



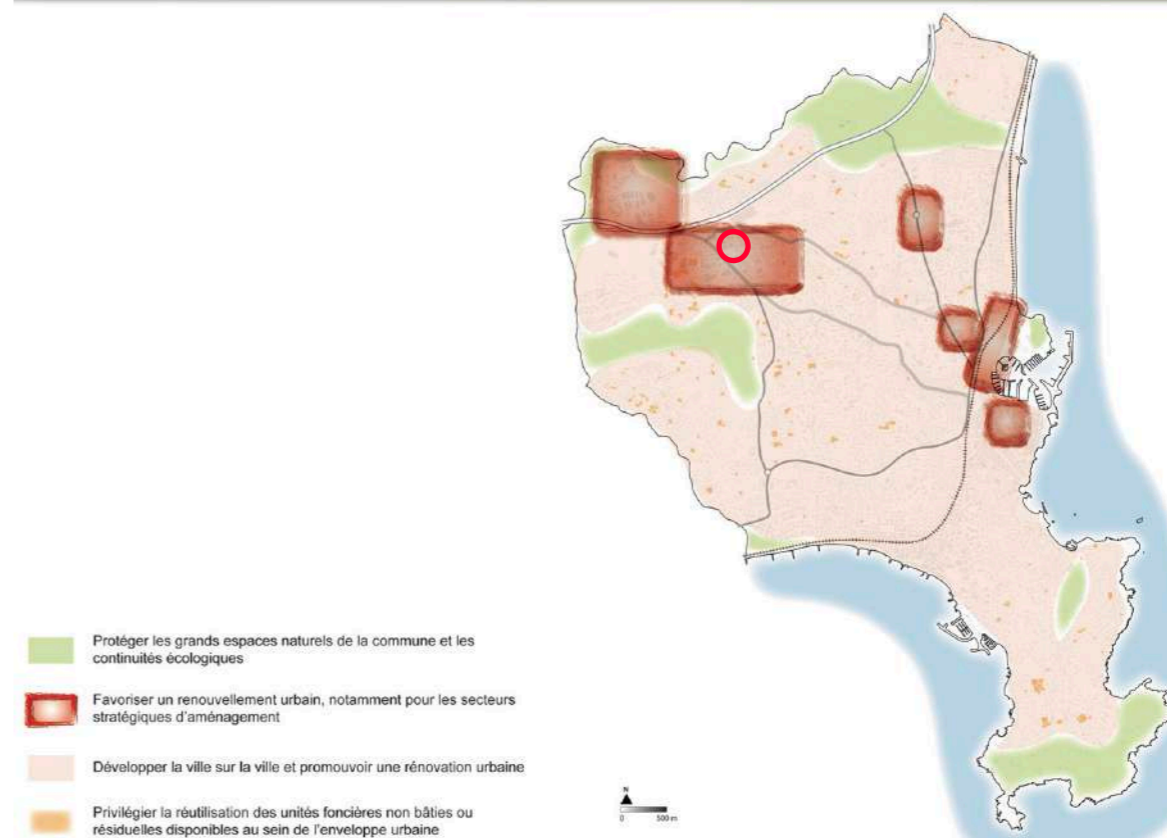
**ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE**



**ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES**



**ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**





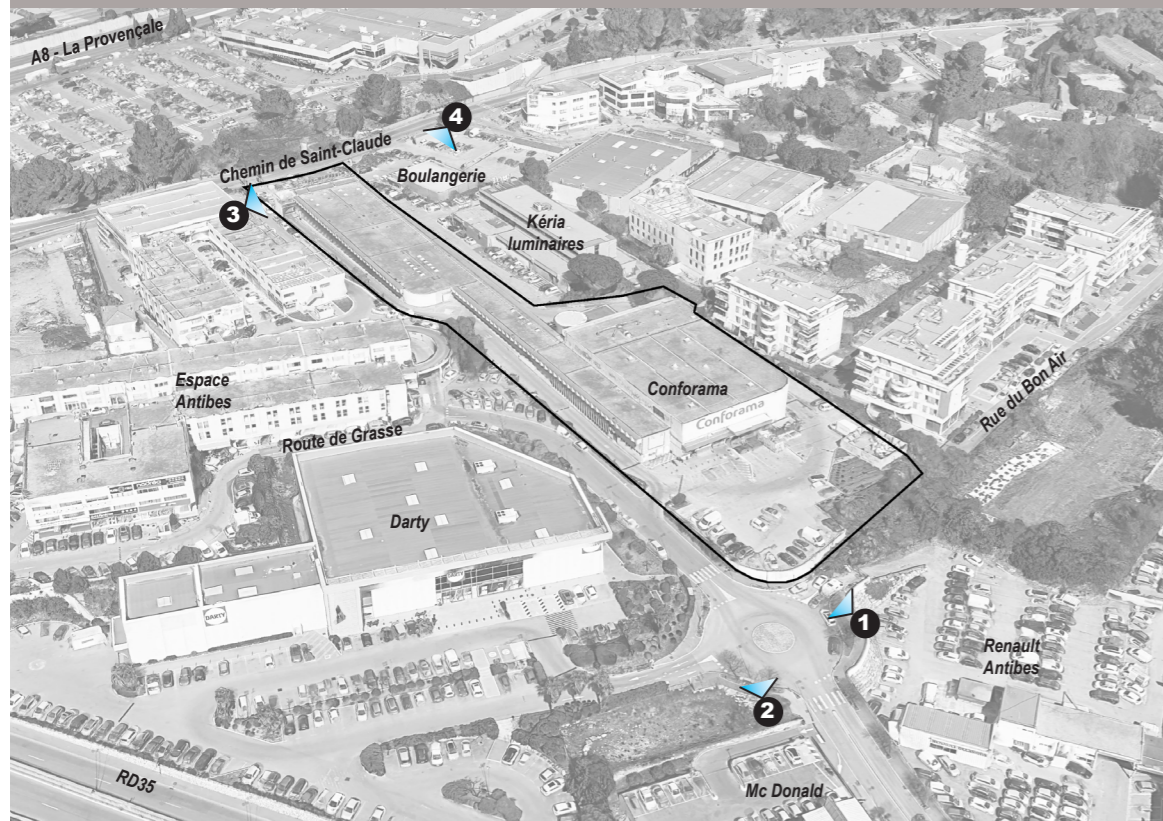




# Création d'un magasin Lidl / Antibes

## Volet paysager

### Analyse photographique - Contexte environnant existant



Positionnement des prises de vues



Vue depuis le giratoire Sud vers le site de l'actuel Conforama. Forte déclivité vers le site Renault Antibes en contrebas.



Vue depuis le giratoire Sud vers le site de l'actuel Conforama. A gauche l'entrée vers le site Darty. A droite le site Renault Antibes.



Vue à l'Ouest du site, au niveau de la façade d'entrée du Conforama donnant sur le Chemin de Saint-Claude.



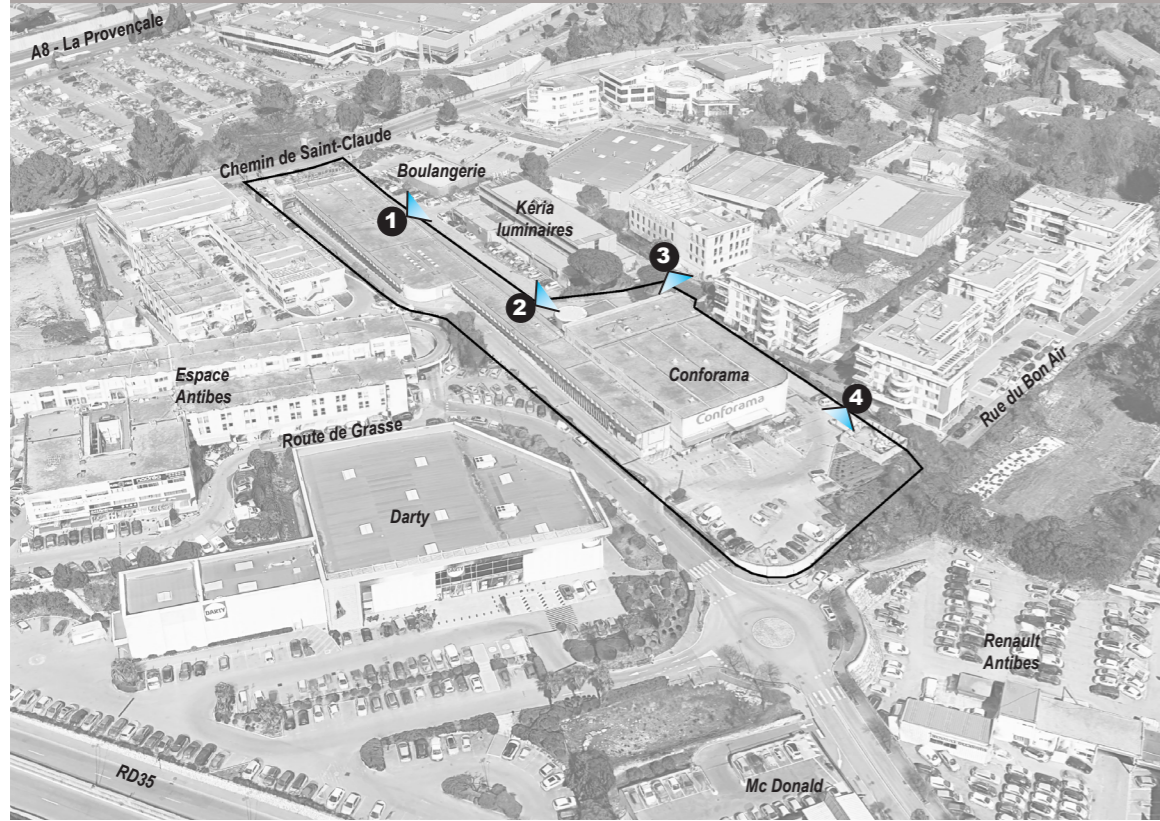
Vue au Nord du site depuis le Chemin de Saint-Claude. Au premier plan, accès aux parkings de différentes enseignes (La Halle aux Chaussures, Se Cooc, Litterie, etc...) 7



# Création d'un magasin Lidl / Antibes

## Volet paysager

### Analyse photographique - Contexte environnant existant



Positionnement des prises de vues



Vue depuis la voie de livraison longeant le Nord Est du site Conforama



Vue depuis la voie de livraison longeant le Nord Est du site Conforama, au coeur du site.



Vue à l'Est du site. Au centre de la photo, vue sur la résidence privée à l'Est du Conforama.



Vue sur l'aire de livraison - Chargement-Déchargement côté Sud de l'enseigne Conforama.





*Celtis australis* - Micocoulier de Provence



*Cercis siliquastrum* - Arbre de Judée



*Cupressus sempervirens* - Cyprès



*Olea oleander* - Olivier



*Phyllostachys 'Aurea'* - Bambou doré



*Robinia pseudoacacia* - Robinier faux Acacia



*Pinus pinaster* - Pin maritime



*Quercus robur* - Chêne pédonculé



*Trachycarpus fortunei* - Palmier





Agave americana - Agave



Bougainvillea Hybride - Bougainviller



Hedera helix - Lierre rampant



Miscanthus - Graminée



Nerium oleander - Laurier rose



Perovskia atriplicifolia - Sauge de Russie



Pittosporum tobira - Pittosporé

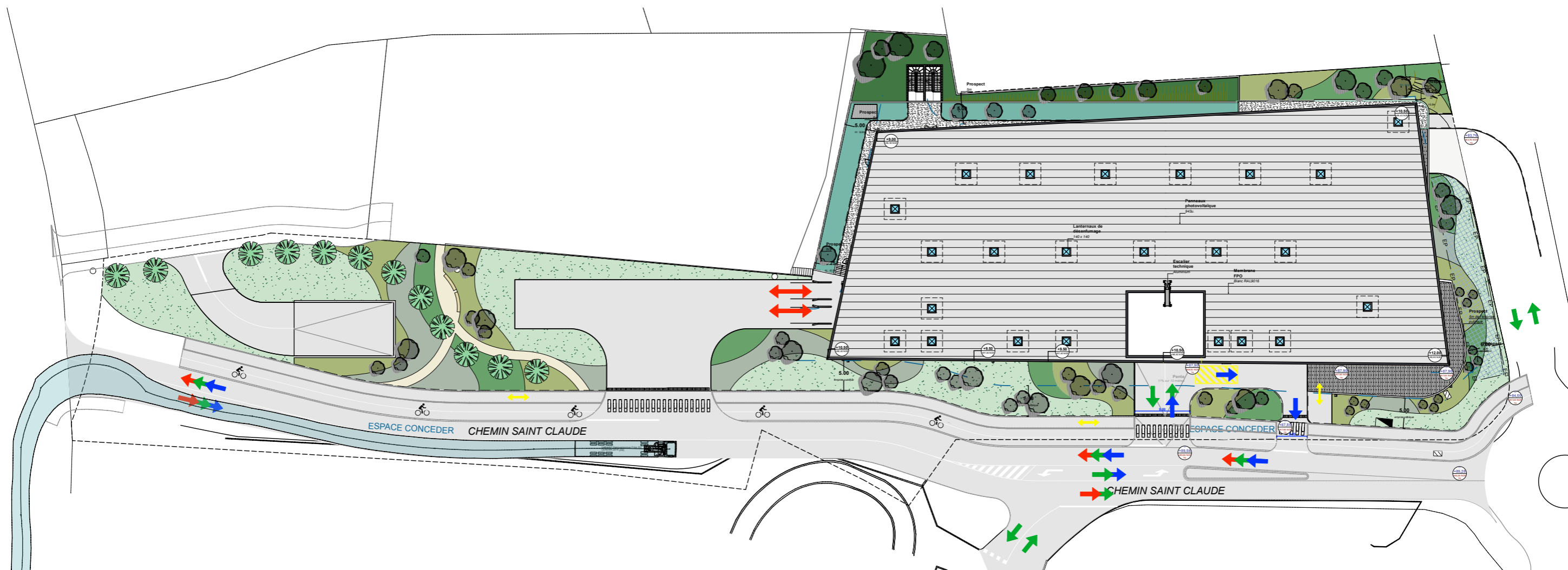


Prunus laurocerasus - Laurier



Rosa canina - Eglantier





### Mettre en valeur l'enseigne LIDL

La parcelle est actuellement bâtie, et très minéralisée. Le projet prévoit une démolition des ensembles bâtis de la parcelle et une construction neuve. 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 aux parkings couverts de l'enseigne par le giratoire Sud du Chemin de Saint-Claude, par une seconde entrée en rez-de-chaussée chemin de Saint-Claude, et par une rampe aménagée accessible depuis le Nord de la parcelle. Des aménagements spécifiques sur le chemin de Saint-Claude seront étudiés et aménagés afin de permettre les changements de direction en toute sécurité. Un accès dédié pour la zone de chargement/déchargement sera également aménagé au Nord de l'enseigne.

Les façades Sud et Ouest de l'enseigne sont travaillées spécifiquement. Un aménagement paysager se dessine en pied de façade. Des massifs courbes, sinueux, viennent épouser le pied de façade. Il est prévu 3 séquences de plantations composées d'arbustes locaux, adaptés aux conditions climatiques de la région, sélectionnés pour leur variations de floraisons, de feuillage et de coloris automnaux. De cette strate basse émerge plusieurs groupes de Cyprès de Monterrey apportant un côté vertical très graphique.

La verticalité est également apportée par les multiples câbles tendus le long de la façade, avec un jeu de lignes brisées, et le souhait de faire se développer différentes plantes grimpantes pour animer les linéaires de façade.

Au total, ce sont 73 arbres de haute-tiges et cépées qui seront plantés autour de l'enseigne, afin d'intégrer le bâtiment dans le contexte urbain environnant. (Erable de Montpellier, Cormier, Flamboyant bleu, Pistachier, Pin pignon).

### 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 sur le site. Les parkings sont couverts, sur deux niveaux enterrés et le niveau de rez-de-chaussée.

L'accès technique (zone de chargement / déchargement), est positionné à l'angle Nord du bâtiment. Le retournement et les manoeuvres de poids-lourds se fait à l'intérieur de la parcelle.

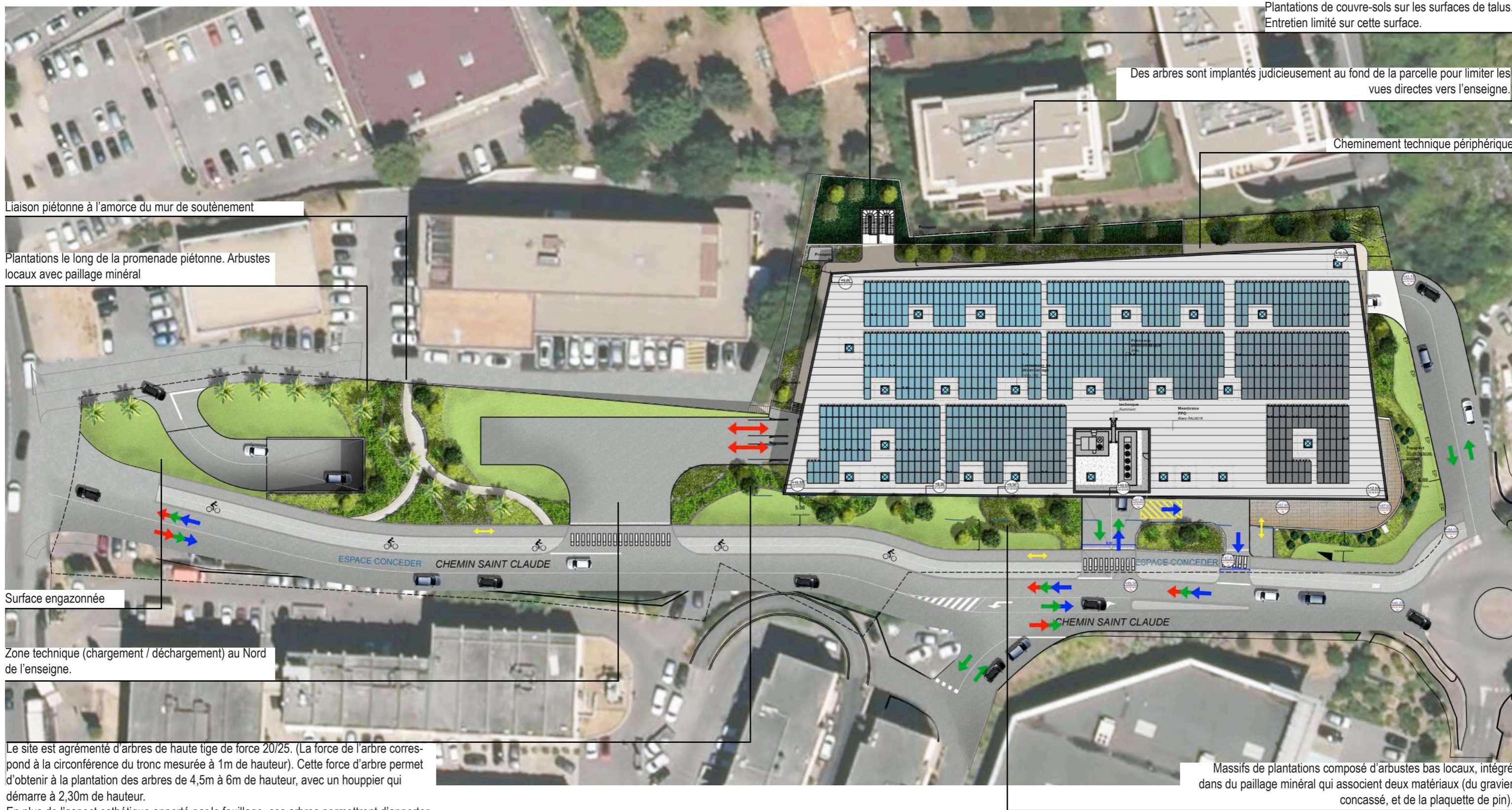
### Un entretien des espaces verts limité

Les massifs de plantations bénéficieront d'un double paillage, avec l'application d'un feutre en toile de paillage, et l'ajout par dessus d'un second paillage minéral en cailloux de teinte claire, ou en mulch. Cela afin de limiter le développement des plantes adventices, et la maintien d'humidité dans la couche superficielle du sol.

Les surfaces engazonnées se développent sur de larges surfaces ouvertes et accessibles.

Les végétaux ont été sélectionnés au regard de leur taille adulte. Il ne sera donc pas nécessaire de réaliser de multiples tailles de formation annuelles pour contenir les végétaux.

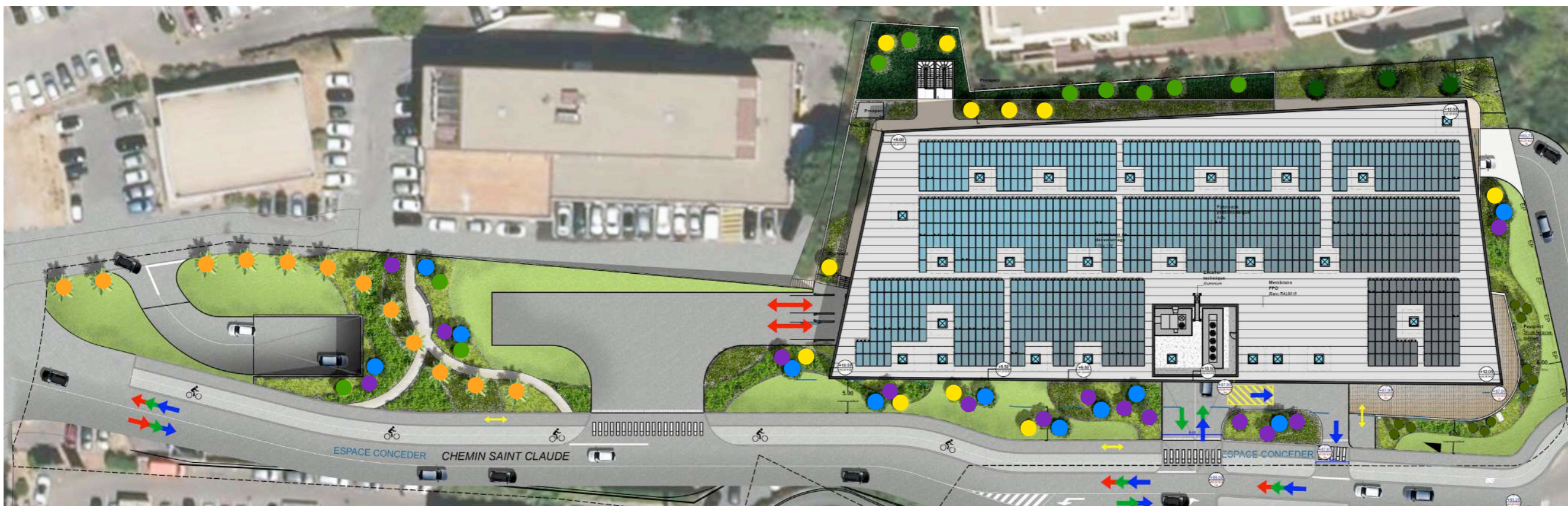












Plan de repérage des arbres tiges et cépées.  
Plantations de nouveaux sujets : 73 arbres de hautes-tiges et cépées.

Les plantations d'arbres de haute-tiges, cépées et massifs du site permettent d'apporter une réponse efficace à l'intégration du projet dans son environnement.



● Acer monspessulanum  
Erable de montpellier  
Quantité : 11 unités



● Sorbus domestica  
Cormier  
Quantité : 11 unités



● Pistachia vera  
Pistachier  
Quantité : 14 unités



● Pinus pinea  
Pin pignon - Pin parasol  
Quantité : 3 unités



● Jacaranda mimosifolia  
Flamboyant bleu  
Quantité : 10 unités

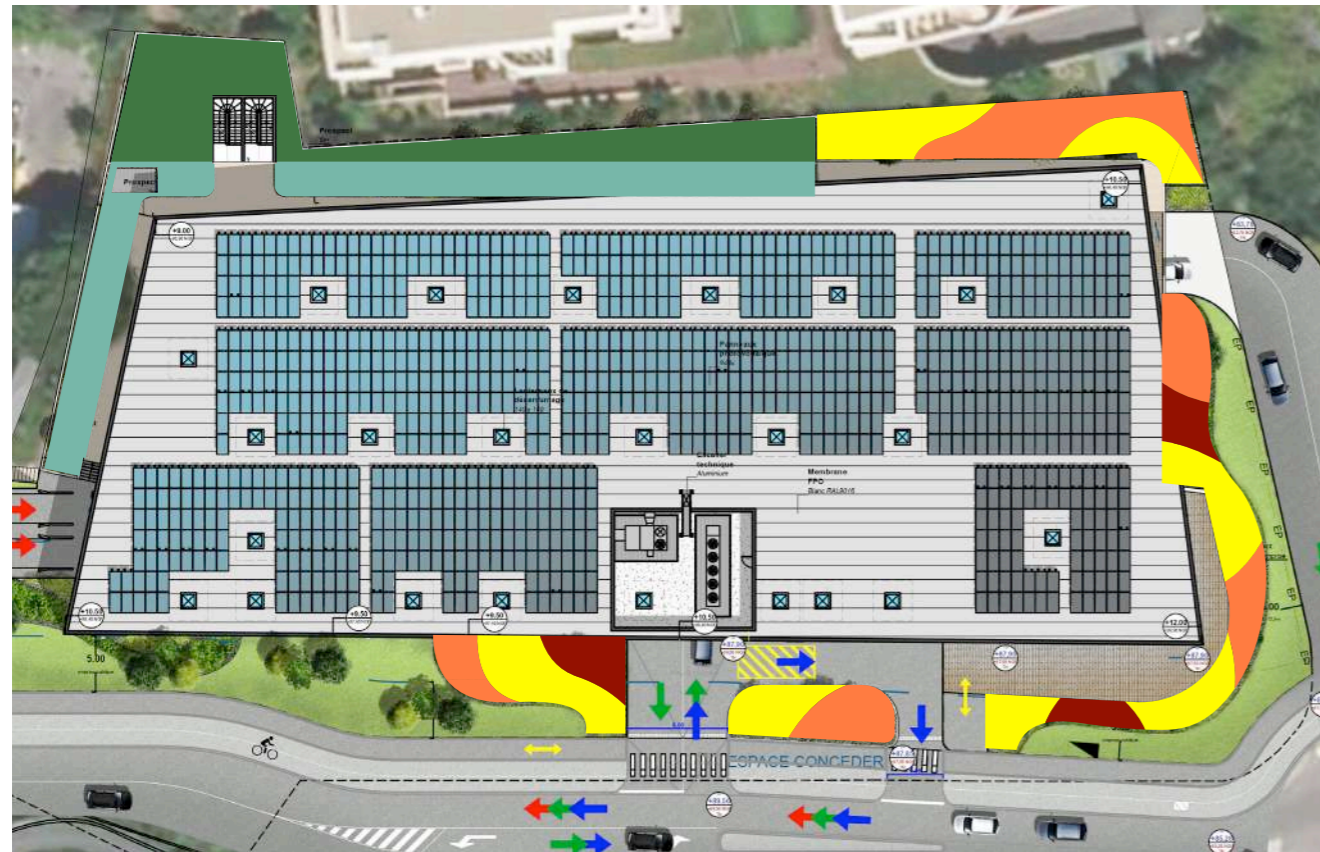


● Cupressus macrocarpa 'Wilma'  
Cyprés de Monterey 'Wilma'  
Quantité : 12 unités



● Phoenix canariensis  
Palmier des Canaries  
Quantité : 12 unités  
ou  
Chamaerops humilis





Plan de repérage des massifs de plantations



Erigeron karvinskianus  
- Erigeron de Karvinski



Santolina chamaecyparissus  
Santoline petit-Cyprès



Cistus x purpureus - Ciste



Salvia rosmarinus - Romarin



Lavandula angustifolia - Lavande



Artemisia arborescens - Armoise



Pittosporum tobira - Pittospore



Laurier rose - Nerium oleander



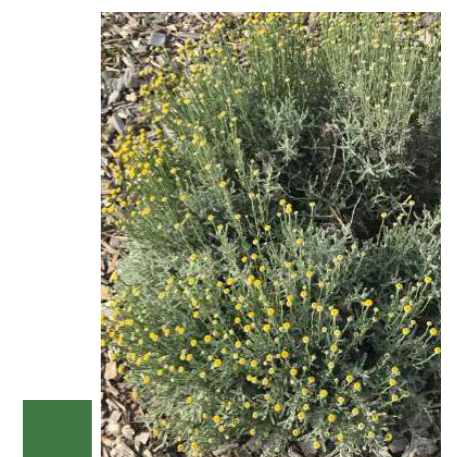
Photinia fraseri 'Red Robin' - Photinia



Euphorbia characias - Euphorbe

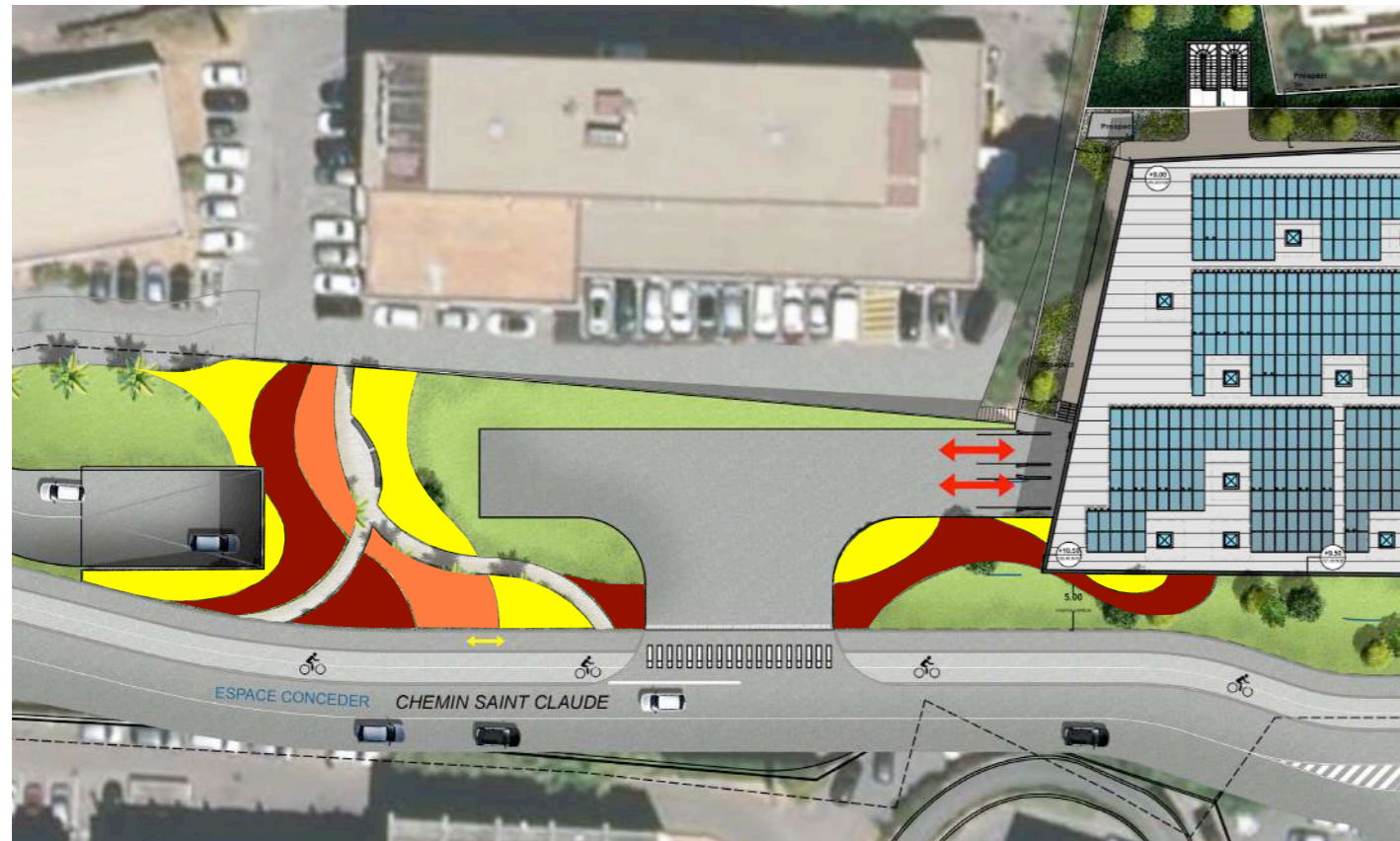


Phormium variegatum -  
Lin de nouvelle-zélande



Santolina chamaecyparissus  
Santoline petit-Cyprès





Plan de repérage des massifs de plantations



*Erigeron karvinskianus*  
- Erigeron de Karvinski



*Santolina chamaecyparissus*  
Santoline petit-Cyprès



*Cistus x purpureus* - Ciste



*Salvia rosmarinus* - Romarin



*Lavandula angustifolia* - Lavande



*Artemisia arborescens* - Armoise



*Euphorbia characias* - Euphorbe



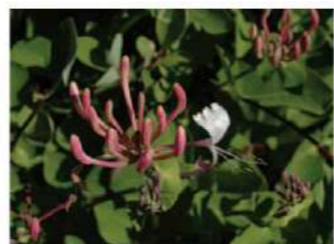
*Phormium variegatum*  
- Lin de nouvelle-zélande





Plan de repérage des plantes grimpantes sur câble

Plantations de grimpantes en 175/200cm. Quantité : 46 pieds de grimpantes.  
Développement des grimpantes le long de câbles + filets.



● **Chèvrefeuille des Baléares**  
(*Lonicera implexa*)

**Famille :** caprifoliaceae (chèvrefeuille)  
**Plante indigène**  
**Plante grimpante**  
**Floraison :** printemps  
**Feuillage :** persistant  
**Utilisation :** grillage  
**Sol :** fertile, drainé  
**Exposition :** soleil, mi-ombre  
Cette plante se trouve dans la moitié sud du Var.  
**Port h\*I :** 2\*  
*Disponible en pépinière*

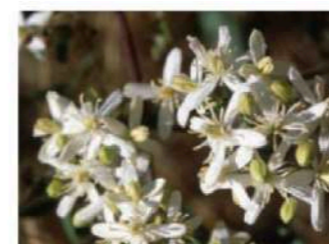
Les fleurs sont peu odorantes. Les fruits sont toxiques et peuvent provoquer des troubles digestifs.



**Chèvrefeuille étrusque**  
(*Lonicera etrusca*)

**Famille :** caprifoliaceae (chèvrefeuille)  
**Plante indigène**  
**Plante grimpante**  
**Floraison :** été, automne  
**Feuillage :** semi-persistant  
**Utilisation :** grillage  
**Sol :** riche, drainé  
**Exposition :** soleil, mi-ombre  
Résiste au gel.  
**Port h\*I :** 4\*

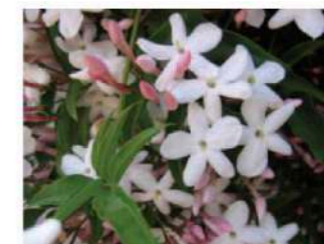
La floraison (jaune) est très décorative et parfumée. Les fruits sont toxiques et peuvent provoquer des troubles digestifs.



**Clématite brûlante**  
(*Clematis flammula*)

**Famille :** ranunculaceae (renoncule)  
**Plante indigène**  
**Plante grimpante**  
**Floraison :** printemps, été  
**Feuillage :** persistant  
**Utilisation :** couvre-sol, grillage  
**Sol :** fertile, drainé  
**Exposition :** soleil mais racine à l'ombre.  
Résiste au gel, supporte les embruns.  
*Disponible en pépinière*

Un moyen mnémotechnique de se rappeler du nom de cette liane, "flammula" qui rappelle la flamme. Cette liane brûle la langue de celui qui s'aventure à la mordre (petits picotements). **Toxique.**



**Jasmin à nombreuses fleurs ou jasmin blanc**  
(*Jasminum polyanthum*)

**Famille :** oleaceae (olivier)  
**Plante non indigène**  
**Plante grimpante**  
**Floraison :** printemps  
**Feuillage :** semi-persistant  
**Utilisation :** grillage  
**Sol :** drainé et accepte les sols calcaires  
**Exposition :** soleil  
**Port h\*I :** 3\*  
*Disponible en pépinière*

Ce jasmin qui craint le vent est préconisé pour les lieux de passage ; en effet, sa floraison printanière transforme les jardins en paradis parfumé.



**Jasmin officinal**  
(*Jasminum officinale*)

**Famille :** oleaceae (olivier)  
**Plante non indigène**  
**Plante grimpante**  
**Floraison :** printemps, été  
**Feuillage :** semi-persistant  
**Utilisation :** grillage  
**Sol :** riche, drainé et accepte les sols calcaires  
**Exposition :** soleil  
**Port h\*I :** 12\*

Introduit en Europe dans le courant du 16ème siècle, cette plante originaire de Chine produit des fleurs d'une odeur très agréable. Il est recommandé de diriger la croissance des jeunes plants.