



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

CREATION D'UN MAGASIN LIDL

12 Boulevard de l'Europe
13127 VITROLLES

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

Dossier N° PC 13117 21 F0055

Maître d'Ouvrage :
SNC LIDL
72-92 Avenue
Robert Schuman
94533 RUNGIS

Dossier n°: 76706

Date : octobre 2021

NOTICE DESCRIPTIVE

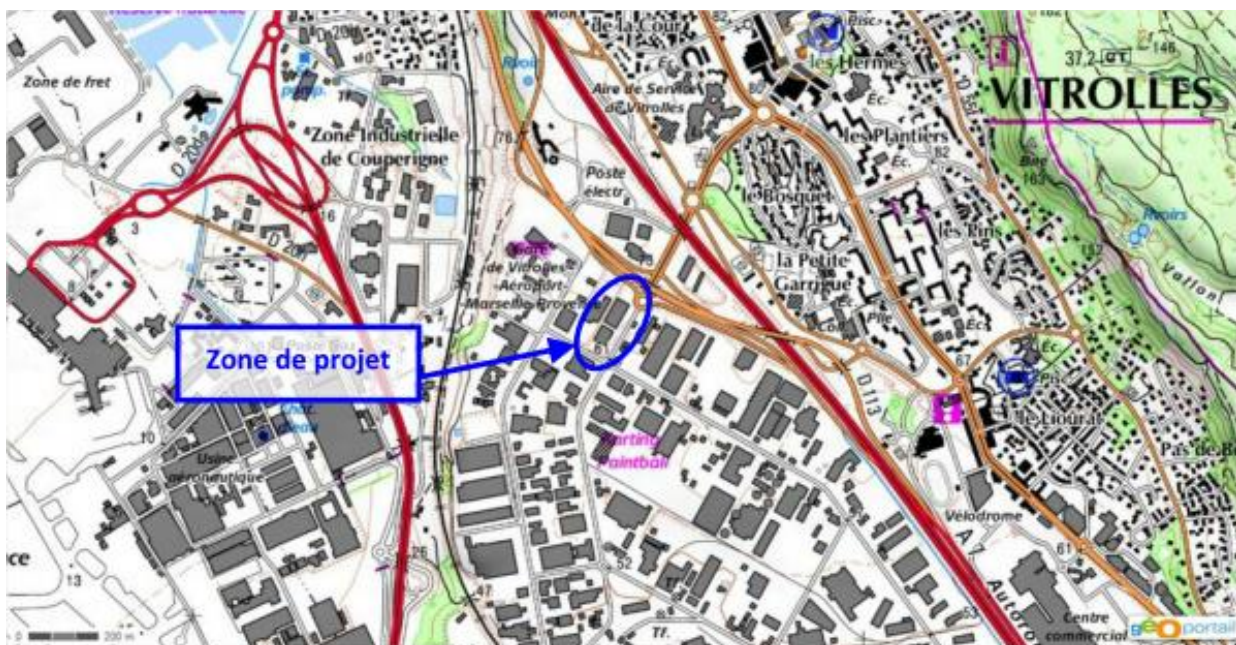
PREAMBULE

La présente demande de permis de construire concerne la création d'un magasin à l'enseigne LIDL sur la commune de Vitrolles.

Le projet se situe au 12 Boulevard de l'Europe – 13127 Vitrolles sur le terrain actuellement occupé par un bâtiment (Meubles Ghazarian). Ce bâtiment a déjà fait l'objet d'un permis de démolir en 2019 (cf. récépissé de dépôt joint au présent dossier).

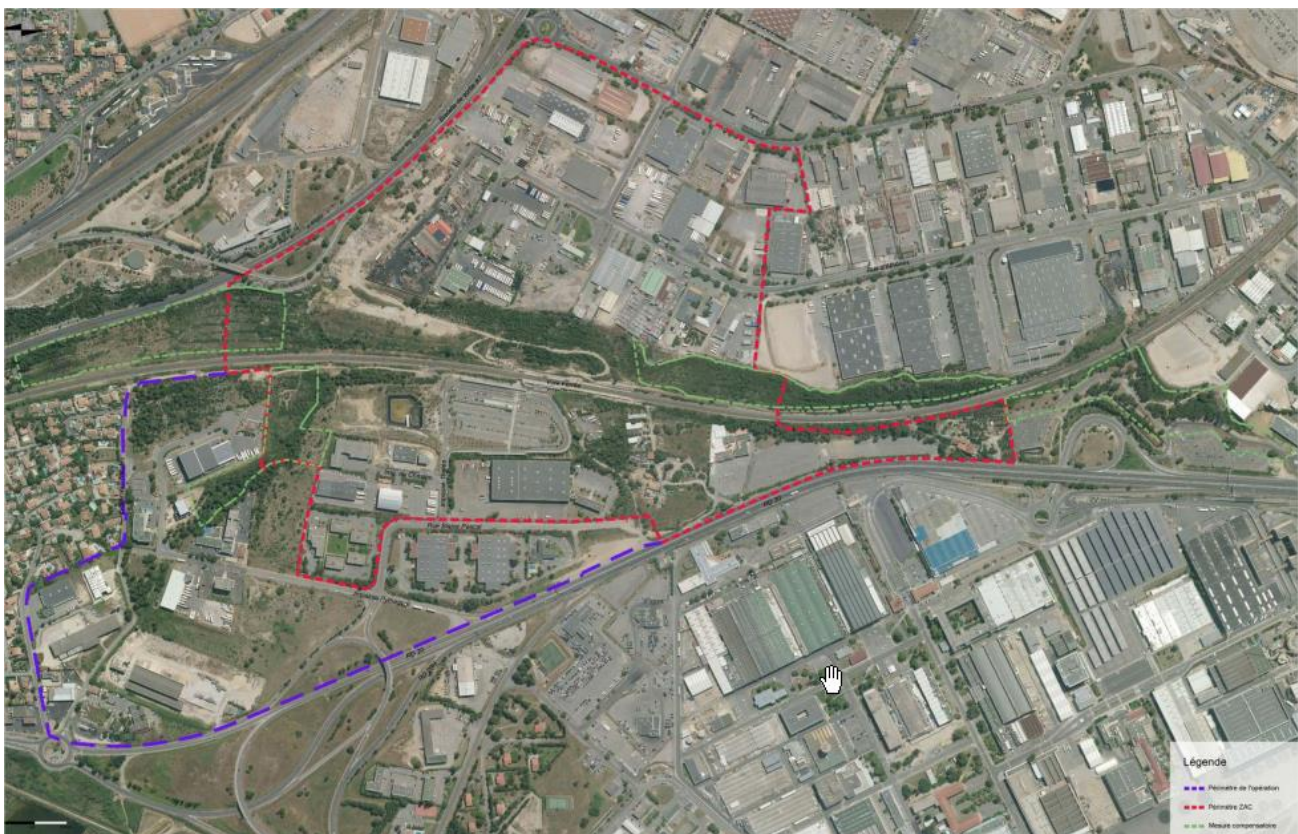
L'opération est située dans la zone industrielle des Estroublans, entre le boulevard de l'Europe, l'avenue de Rome et la D113. Elle fait également partie de la ZAC Cap Horizon, visant à créer une cohérence d'ensemble entre les secteurs nord-ouest de la zone des Estroublans, la zone d'activité de Couperigne et l'espace naturel avec fort dénivelé de la Cuesta.

Le plan et la photographie aérienne, ci-dessous, permettent d'apprécier la localisation du site.

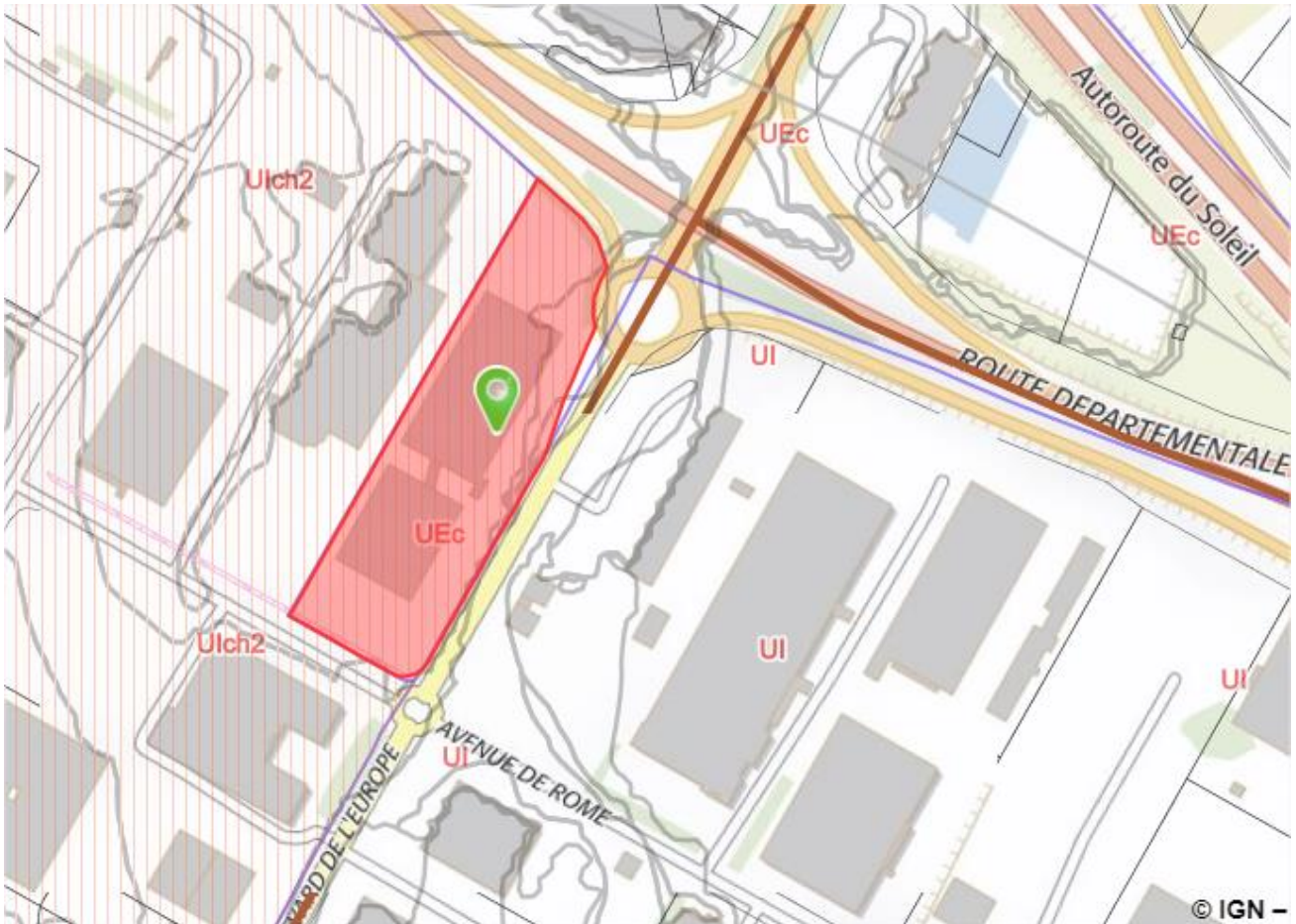




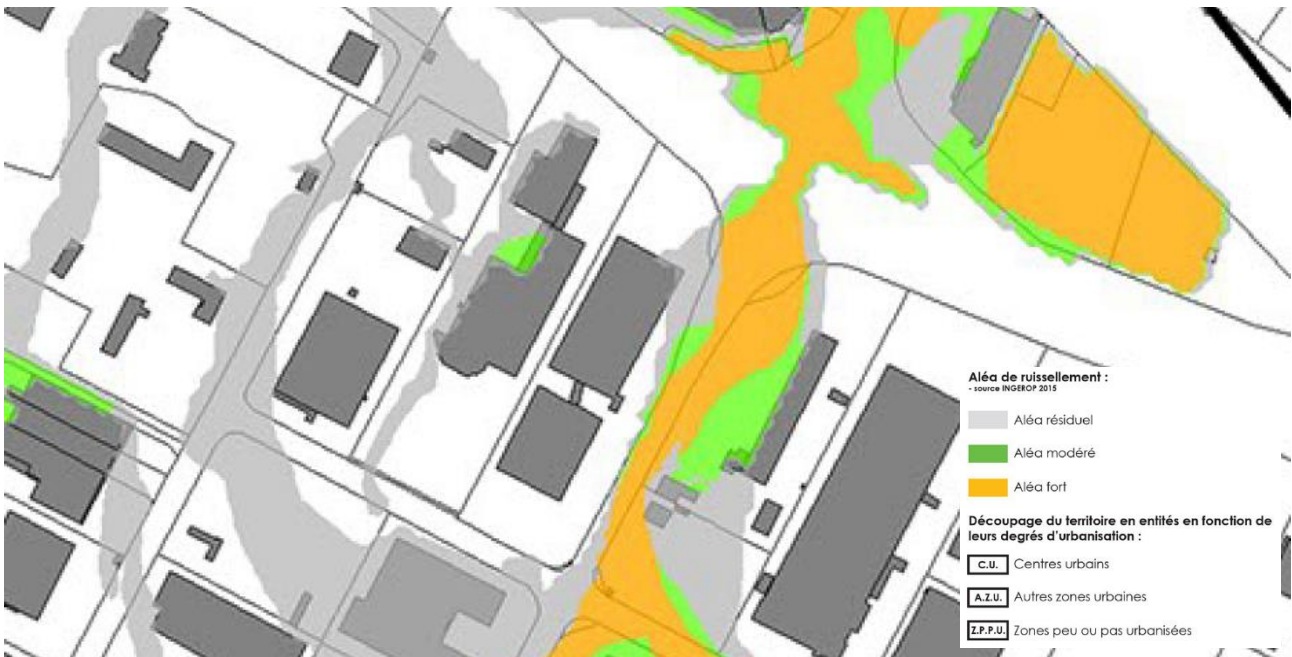
Périmètre de la ZAC Cap Horizon (Octobre 2017)



Selon le document d'urbanisme en vigueur sur la commune (Mise à jour n°2 du PLU du 11/12/2017), l'opération est située majoritairement en zone UE ainsi qu'une petite partie en zone UEc.



Le terrain se situe dans une zone comportant des aléas inondation par débordement et ruissellement (document 5.B.2 du PLU). Une petite partie de celui-ci se trouve impacté par une zone d'aléa résiduel (cf. plan ci-dessous). L'implantation du futur bâtiment, objet de la présente demande, ne sera pas concerné par cet aléa.



Le terrain, se situant proche de l'aéroport de Marseille Provence (Marignane), sera également impacté par les servitudes aéronautiques de dégagement. La côte-plafond que le sommet du futur bâtiment ne devra pas dépasser vis-à-vis de l'aéroport est la côte 77 (sous réserve de balisage)



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 largement imperméabilisé. Il est occupé par un bâtiment se développant en deux unités, un parking de 30 places, des espaces gravillonnés et des espaces verts en limites de propriété.

- 5 322 m² de bâtiment
- 2 678 m² de voiries et autres surfaces revêtues
- 2 393 m² de voiries en stabilisé
- 3 244 m² d'espaces verts en pleine terre

Le terrain est bordé à l'Est par un grand giratoire reliant la D113 à la zone des Estroublans via le boulevard de l'Europe. Il est surplombé à l'Ouest par un bâtiment industriel.

Il se situe à une altimétrie moyenne de 67.00 Ngf et comprend une déclivité Nord Sud de l'ordre de 3m.

Il comporte des talus aux abords de la rue de Rome et au sud du boulevard de l'Europe. Il est planté par des arbres de hautes tiges le long de la bretelle de sortie de la D113 et le long du boulevard de l'Europe.

L'accès au terrain se fait depuis le boulevard de l'Europe, à environ 70m après la sortie du grand giratoire.

2) La présentation du projet :

La présente demande de permis de construire concerne la création d'un bâtiment à usage de surface commerciale alimentaire à l'enseigne LIDL avec surface de vente de 1 763.00 m² en R+1, et parc de stationnement de **129 places (58 places couvertes au niveau du RDC et 71 places extérieures devant le bâtiment)**. Il développe une surface de plancher de 2982.50m²

répartie comme suit :

- Surface de plancher du RDC abritant le parking couvert, le sas pour accéder au magasin et des locaux techniques : 348 m²

- Surface de plancher du R+1 abritant la surface de vente, les locaux sociaux et techniques, les réserves, la chambre froide et le quai : 2 634.50 m²

Le tènement de cette opération est constitué de la parcelle référencée section CI n° 103. La surface cadastrale est de 13 976 m². Un emplacement réservé, d'une largeur d'environ 3m le long de l'avenue de Rome sera cédée à la ville (la cession volontaire se fera à travers un permis valant division).

La zone destinée à accueillir l'opération, après déduction de l'emplacement réservé possède une superficie de 13 746 m².

Des travaux de réfection du boulevard de l'Europe sont prévus par les services de la métropole. A ce jour, le plan d'aménagement est encore au stade de programmation. Il sera présenté dans le cadre du projet seulement la première étape de cette étude, soit la modification du giratoire et de la bretelle d'accès vers l'entrée du magasin ainsi qu'une partie des aménagements piétons et piste cyclable. La seconde étape, encore en étude, sera représentée sur le plan de masse par un hachurage rose et matérialisé sous forme d'espaces verts type prairie rustique libre de tout aménagement.

Le bâtiment sera implanté au centre de la parcelle. Il développe une emprise au sol de 2929.20 m².

L'entrée vers le site, le long du boulevard de l'Europe, sera décalée vers le sud et remanié dans le cadre du projet. Elle se trouve à environ 78m en sortie du giratoire reliant la D113 au boulevard de l'Europe. La sortie du site donne sur l'avenue de Rome. Cette sortie servira également d'accès pour les véhicules de livraison.

Désignation	Surface / unité	PLU /ZAC	Ratio
<ul style="list-style-type: none"> Terrain Surface terrain cadastrale Surface terrain cadastrale après déduction E.R.	13 976.00 m ² 13 746.00 m ²		
<ul style="list-style-type: none"> Constructions Emprise au sol projetée <u>Surface de plancher créée</u> <u>Surface de vente (au R+1)</u> Panneaux photovoltaïques	2 929.20 m ² 2 956.20 m ² 1 763.00 m ² 591 unités	≤ 60% surface terrain	21%
<ul style="list-style-type: none"> Espaces verts <u>Surface espaces verts</u> Arbres de haute tige plantés dont arbres par rapport au parking <u>extérieur</u>	7 144.15 m ² 102 arbres 21 arbres	≥ 10% surface terrain 1 arbre 100m ² pour EV 1 arbre pour 8 pl. VL	51%

<ul style="list-style-type: none"> • Voirie, stationnement, piétons <p><u>Surface des VRD</u> dont - piétons - enrobé - drainant</p> <p><u>Surface du parking non couvert</u> dont - aire de livraison</p> <p><u>Surface du parking couvert</u></p> <p><u>Parc de stationnement</u> - Parking extérieur dont → véhicules électriques → prééquipées électriquement → PMR (électrique) → famille (électrique) → Vélos - Parking couvert dont → PMR → famille → 2 roues motorisés → Vélos</p>	<p>3 359.46 m² 500.42 m² 1 937.68 m² 921.36 m² 2 552.46 m² 382.00 m² 2 154.07 m²</p> <p><u>129 places</u> 71 places 8 places 35 places 1 places 1 places 15.06 m² 58 places 2 places 2 places 5 places 29.74 m²</p>	<p>1 place / 30 m² SDP (2 956.20/30=99pl. mini)</p> <p>Vélos : 1.5% de la SDP (soit un total de 44.80 m²)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Bassins <p>Bassin de dépollution aérien</p>	<p>295m²</p>		

• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

La plate-forme du projet (parking 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 auront des pentes inférieures et des dévers à 2%. Les formes de voirie en périphéries du bâtiment seront inférieures à 2%. L'ensemble des circulations piétonnes seront matérialisées par un marquage au sol spécifique. Les enrobés seront noirs, les parvis en béton balayé ou carrelage au niveau de l'entrée du bâtiment.

Réseaux :

→ Eaux pluviales (cf. notice hydraulique) :

Est prévu dans le cadre du projet :

- Traitement qualitatif des eaux pluviales,
- Réalisation d'un bassin de dépollution
- 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 (boulevard de l'Europe).

→ Adduction d'eau :

Suite à la nouvelle implantation de la voie d'entrée au site depuis le boulevard de l'Europe, il est prévu de déplacer la borne incendie ainsi que l'arrivée d'eau potable. Les comptages seront disposés dans un regard prévu en limite de domaine public. Raccordement des réseaux adduction eau potable et réseau de défense contre l'incendie (RIA) du magasin à ce regard.

→ EDF & Télécom :

Le poste de transformation existant sera également déplacé et les réseaux d'alimentation en électricité des futurs locaux raccordés à celui-ci. La puissance projetée est de 250 kVA. Idem pour l'alimentation télécom.

→ 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, de forme parallélépipédique simple, couvert d'une toiture à 4 pans composant une cinquième façade qualitative, sera au centre du terrain. La hauteur au faîtage sera de 9m81 (74.30Ngf) et de 9m25 (73.74Ngf) à l'égout. Les acrotères surélevés seront calés à la côte 74.84Ngf, soit à 10m35 par rapport au niveau 0 du projet.

Le niveau 0 de plancher correspondant au niveau du parking couvert et au hall d'entrée situés au RDC sera calé à la cote de 64.49 Ngf. Le niveau de la surface de vente se situera au R+1 et sera calé à la côte 68.16Ngf. Ce niveau sera accessible soit par des trottoirs roulants, soit par un ascenseur, soit par un escalier. L'accès à la rampe de livraison se fera depuis le nouveau parking créé. Celle-ci sera comprise dans le volume du bâtiment. L'accès au quai et aux réserves se fera au niveau R+1.

Les volumes des façades principales et latérales seront simples et rythmés par un jeu de châssis ainsi que par des panneaux en béton.

La façade Sud-Ouest, face au parking, sera largement vitrée, mettant en exergue l'architecture du bâti et dévoilant les charpentes lamellées collées. Cette façade sera revêtue en partie haute de brise-soleils orientables et rétractables de teinte Gris RAL 7016 afin de protéger celle-ci du rayonnement.

L'angle du bâtiment à l'est, comprenant l'accès livraison et un des accès au parking couvert sera traité en panneaux de béton brut lasuré teinte anthracite (RAL 7016) en partie haute et en béton brut matricé en partie basse.

L'angle vitré au Sud comportera 2 enseignes fixées sur le vitrage. Une autre enseigne sera incrustée sur le muret de soutènement côté giratoire reliant le boulevard de l'Europe et l'avenue de Rome.

Les façades visibles depuis le grand giratoire et le long du boulevard de l'Europe (façades sud-est et nord-est) seront traitées en panneaux de béton brut matricé et rythmées par un jeu de châssis verticaux de type meurtrière. La partie basse sera traitée avec des grilles métalliques anthracite RAL 7016 pour la ventilation du parking couvert. La façade Nord-Est sera en partie encastrée dans le terrain ce qui permettra la création d'issue de secours de plain-pied pour la surface de vente via des passerelles métalliques.

La façade nord-ouest, moins visible et face au talus donnant sur la parcelle voisine en surplomb, sera traitée avec plus de sobriété, par l'utilisation de panneaux béton brut.

Un bandeau métallique de teinte Gris RAL 7035 de 1m60 de hauteur viendra couronner le bâtiment et assurera également la fonction de garde-corps pour l'accès technique en toiture.

Une zone technique extérieure sera implantée en tropézienne, à la côte 72.38Ngf et donc non visible depuis la voie publique et le parking créé. Elle sera accessible depuis un escalier technique et une trappe située au niveau des locaux sociaux en R+1.

La toiture sera occupée par 591 panneaux photovoltaïques de 330Wc pour limiter l'impact environnemental du projet et assurer un approvisionnement en énergie renouvelable. Cela représente une surface photovoltaïque de 975m² et une puissance de 195,03kWc (production annuelle de 260 MWh).

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

important et lui attribuera une qualité architecturale en cohérence avec le cahier des charges de la ZAC Cap Horizon.

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

Comme il est le cas aujourd'hui, le site ne sera pas clos.

Les clôtures existantes en limite Ouest et Nord sont conservées. L'alignement d'arbres accompagnant la bretelle de sortie de la D113 et le grand giratoire est également sauvegardé.

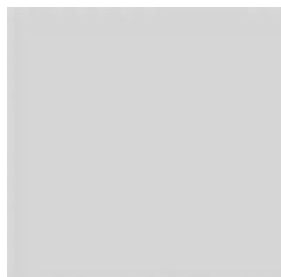
L'alignement d'arbres le long du boulevard de l'Europe sera remanié et renforcé. On trouvera également un alignement d'arbres au niveau du talus séparant le parking à l'ouest de la parcelle voisine en surplomb.

• **Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?**

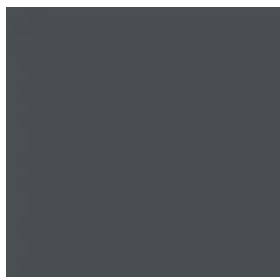
Les façades seront revêtues de panneaux en béton de trois types : béton brut, béton brut matricé et béton lasuré de teinte gris anthracite RAL 7016.

Un couronnement en panneau d'alucobond de teinte gris RAL 7035 sera réalisé sur toute la périphérie du bâtiment.

Les châssis aluminium seront gris foncé RAL 7016 avec vitrage clair. La grande façade vitrée se trouvant plein Ouest, elle sera habillée par des brise-soleil orientables et rétractables de teinte gris RAL 7016. Les enrobés seront de teinte noire et les trottoirs et terrasses en béton balayé ou carrelage gris.



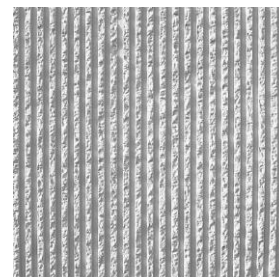
Panneaux Alucobond
RAL 7035



Panneaux en béton lasuré
+ Menuiseries métal. + BSO / RAL 7016



Panneaux en
béton brut



Panneaux en
béton brut matricé

• **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 des grandes surfaces disponibles - à l'échelle d'un petit parc urbain - le principe est d'introduire une présence végétale optimale avec toutes les strates représentées : arborée, arbustive et herbacée.

La composition principale prendra la forme d'un grand bosquet au contour rectangulaire visant à constituer une masse végétale équilibrant le futur volume bâti.

A la fois sobre et luxuriant, il présentera un groupement végétal se référant directement au milieu naturel du plateau de Vitrolles - largement ravagé il y a quelques années par des incendies - qu'il reconstituera de façon stylisée avec un mélange d'arbres et d'arbustes.

Dans ce sens, les plantations réalisées dans le cadre du projet constitueront une sorte de reboisement délocalisé accompagnant l'urbanisation du site.

La strate arborée sera dominée dans ce bosquet par des chênes verts, accompagnés par des frênes à fleurs, des érables de Montpellier et des érables champêtres.

Ces arbres domineront un sous-bois de fourrés denses composés d'arbustes indigènes, faisant partie du cortège habituel des forêts de chênes verts (ou yeuseraies) : lauriers-tins, filaires à feuilles étroites, alaternes, etc.

Ce boisement sera prolongé par un alignement longeant la limite Ouest de la parcelle et reprenant les mêmes essences arborées pour rejoindre l'aire de stationnement, qui recevra également les mêmes arbres – moins les chênes verts – mais disposés cette fois régulièrement pour offrir un ombrage homogène.

Le traitement des périphéries de la parcelle sera contrasté par rapport à ces plantations d'allure forestière.

Côté Ouest, en arrière de l'alignement arboré décrit plus haut, le fond de scène du paysage sera constitué par une haie d'arbustes persistants à caractère plus fleuri que le sous-bois des bosquets, avec cette fois un mélange de viornes orbier, germandrées jaunes, cornouillers sanguins et épines-vinettes.

Les mêmes arbustes florifères formeront un liseré végétal le long du boulevard de l'Europe, côté Est, rythmés cette fois par un alignement de pins parasols remplaçant les arbres semi-alignés occupant actuellement le grand talus actuel longeant la voie.

Le talus lui-même sera simplement enherbé.

Enfin, en limite Sud de la parcelle, un bassin de dépollution sera planté de macrophytes de type roseaux et accompagné de part et d'autre par une colonnade d'aulnes glutineux à port élancé.

Le reste des surfaces végétalisées sera traité en prairies rustiques adaptées au climat provençal.

La composition utilisée de graines pour constitution des prairies comprendra un mélange de graminées (brôme, fétuque, pâturin, etc.) et de plantes sauvages annuelles ou vivaces (achillée, valériane, pâquerette, etc.).

De la même manière, tous les végétaux plantés seront parfaitement adaptés aux conditions du site et se contenteront de ce fait d'un entretien réduit, ce qui garantit la pérennité de l'aménagement paysager à long terme.

Ils n'auront de plus pas de caractère notoirement allergène, toxique ou invasif susceptible de coloniser les milieux naturels des alentours.

Au total, le projet paysager contribuera à un accroissement notable de la présence végétale et 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 d'un seul accès depuis le boulevard de l'Europe.

Conformément au futur projet d'aménagement de la métropole, cet accès sera déporté au sud afin d'allonger le linéaire de voirie en sortie du grand giratoire et ainsi fluidifier l'accès des clients vers le parking du magasin. Il ne sera utilisé que pour l'entrée des véhicules légers et permettra de rejoindre dans un premier temps un parking couvert de 58 places dont 2 places PMR, 2 places famille et 5 places 2 roues motorisées situé au rez-de-chaussée du magasin, et dans un deuxième temps un parking aérien de 71 places dont 1 place PMR et 1 place famille équipées électriquement, 8 places autres places pour véhicules électriques et 35 places pré-équipées situé devant la façade sud du magasin. Cet accès sera traité comme un accès privé avec une bordure bateau.

Un second accès sera créé au niveau de l'Avenue de Rome. Il servira à la fois comme sortie pour les clients en véhicules légers et comme entrée/sortie pour les véhicules de livraison, les convoyeurs de fonds et les piétons.

Le projet prévoit également l'aménagement de deux emplacements pour le stationnement des vélos, représentant une surface totale de 44.80m² (soit 1.5% de la SDP) : un emplacement couvert de 15.06 m² au niveau du parc à caddies situé sur le parking extérieur et un

emplacement de 29.74 m² au niveau du parking couvert sous l'emprise du magasin.

Les cheminements piétonniers, avec des pentes générales de 2% (inférieures à 4% en tout point), seront matérialisés au sol afin d'alerter les automobilistes.

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 y compris manœuvre des véhicules de secours. Ces surfaces seront traitées en enrobé noir.

Un parvis carrelé est réalisé au niveau de l'entrée du magasin et en connexion directe avec le boulevard de l'Europe, permettant ainsi l'accès des piétons depuis la voie publique.

Les surfaces de stationnement et circulation sont conformes à la loi Alur en vigueur.

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.

Le 01 octobre 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

