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

DOSSIER DE DEMANDE DE
PERMIS DE CONSTRUIRE

CREATION D'UN MAGASIN LIDL

RD113 – Lieu-dit « Les Bons Enfants »
13580 LA FARE LES OLIVIERS

PC 04
NOTICE DESCRIPTIVE

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

Dossier n°: 76607

Date : Aout 2020

Maître d'Ouvrage

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

Maître d'Œuvre

ATELIER 4+ MARSEILLE
architectes
84, rue Borde - 13008 MARSEILLE
Tél. 04 91 41 22 57
N° Ordre National : S15991
Siret : 790 043 [illegible] 00017

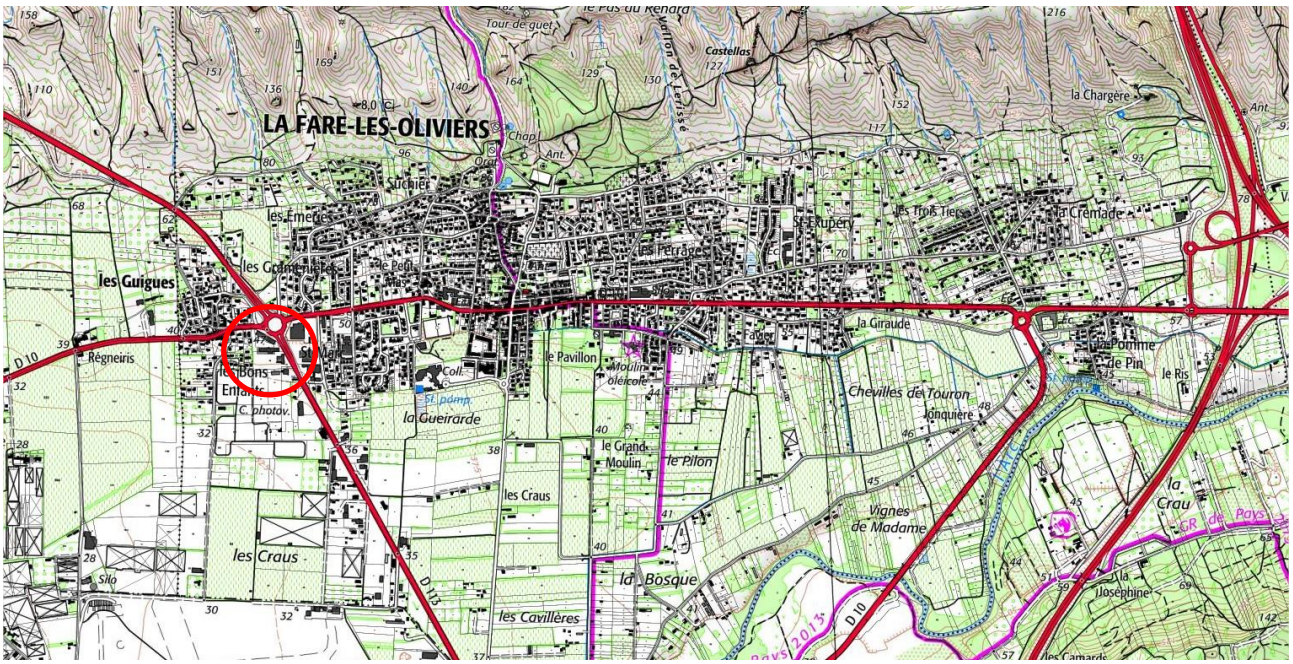
NOTICE DESCRIPTIVE

PREAMBULE

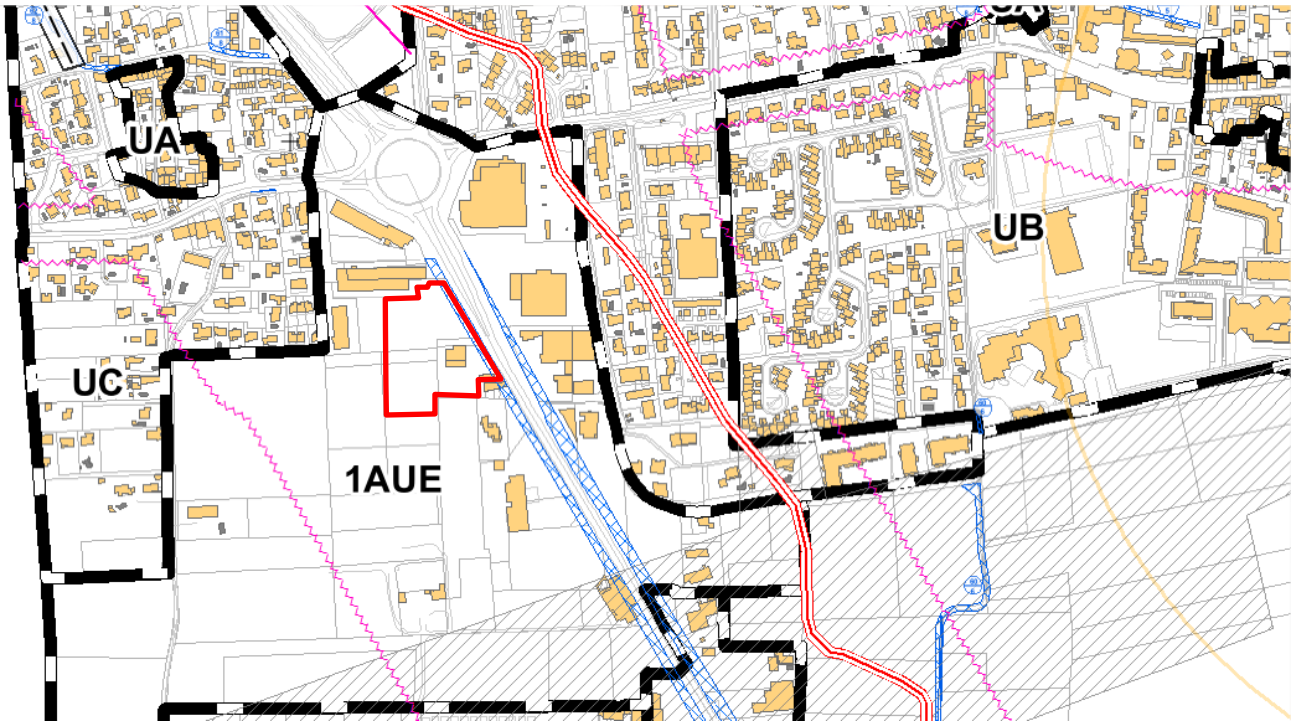
La présente demande de permis de construire concerne la création d'un magasin à l'enseigne LIDL sur la commune de La Fare les Oliviers.

Le projet se situe le long de la route départementale 113, lieu-dit « Les Bons Enfants » - 13580 La Fare les Oliviers, sur un terrain occupé par un magasin de matériaux de construction et des espaces laissés en friche.
Ce bâtiment fait l'objet d'un permis de démolir qui sera déposé conjointement à cette présente demande.

L'opération est située au Sud-Ouest de la commune de la Fare les Oliviers, dans une zone à dominante commerciale et industrielle, sous le croisement entre la Route de saint Chamas (D 10) et la RD 113.
Le plan et la photographie aérienne, ci-dessous, permettent d'apprécier la localisation du site.



Selon le document d'urbanisme en vigueur sur la commune (Modification simplifiée n°7 du PLU du 28/03/2019), l'opération est située en zone 1AUE.



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 constitué par deux espaces séparés par un muret de soutènement :

- Une zone haute laissée en friche, ayant une pente Nord-Sud de l'ordre de 4% et située à une altimétrie moyenne de 41.00Ngf, plantée de quelques oliviers au Sud-Ouest (qui seront remplacés dans le cadre du projet) et séparé de la RD 113 par un talus.
- Une zone basse gravillonnée, ayant une pente Nord-Sud de l'ordre de 4% et située à une altimétrie moyenne de 37.50Ngf, occupée par un bâtiment d'une surface de plancher de 260m² environ abritant un magasin de matériaux de construction et des dalles béton et murets qui seront démolis dans le cadre du projet. Cette zone est plantée seulement d'un amandier et d'un pin qui seront supprimés et remplacés dans le cadre du projet par d'autres essences

Le site est bordé au Nord par une boulangerie et un grand giratoire reliant RD 10 et RD 113, à l'Est par la RD 113 et des commerces, au Sud et à l'Ouest par des terrains laissés en friche et un grand parc photovoltaïque.

L'accès au terrain se fait depuis la route départementale RD 113, via le portail menant le magasin de matériaux de construction (zone basse).

2) La présentation du projet :

La présente demande de permis de construire concerne **la création d'un bâtiment de plain-pied à usage de surface commerciale alimentaire à l'enseigne LIDL d'une surface de vente de 1 418 m² et d'une surface de plancher de 2 246 m².**

Le tènement de cette opération est constitué des parcelles référencées section AZ n° 49, 52, 199p, 227 et 336p. La surface cadastrale totale de l'assiette de l'opération est de 17 566 m² (cf. PC2a-Unités foncières contiguës). La surface cadastrale après divisions primaires est de 12 290 m² (cf. PC2b-Emprise foncière du terrain détaché).

Un emplacement réservé de 1 043 m² le long de la RD 113 sera cédée à la ville et permettra l'aménagement d'une contre-allée (sens unique) comprenant une piste cyclable (double sens de circulation).

La zone destinée à accueillir l'opération, arpentée par le géomètre, et après déduction de l'emplacement réservé a une surface de 11 247 m²

Le bâtiment sera implanté à l'est de la parcelle, le long de la contre-allée à une distance de 8.30m de l'emplacement réservé permettant ainsi la mise en place d'un trottoir et d'un espace vert planté d'une rangée d'arbres de hautes tiges.

Il développe une emprise au sol de 2 447 m² (y compris toiture et auvent), ce qui représente 21.76% de la surface du terrain. Le parc de stationnement de 57 places se trouvera à l'Ouest de la parcelle, derrière le magasin. Une aire de livraison au Sud de la parcelle sera accessible depuis le parc de stationnement. **Les voiries et autres surfaces imperméables (enrobé et stabilisé) représenteront une surface de 2859.60 m². La surface des espaces verts en pleine terre sera de 4 588 m². La surface de stationnement perméable est de 737.50 m².**

L'entrée vers le site pour les piétons, véhicules légers et poids lourd se trouve au Nord de la parcelle, du côté du grand giratoire. La voie d'accès a vocation également de servitude de passage pour rejoindre la parcelle mitoyenne (n°320).

Le supermarché sera considéré comme bâtiment « Zéro déchet ».

Un poteau incendie sera créé au niveau du parc de stationnement.

• 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 ont des pentes inférieures à 4%.

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 et carrelage au niveau de l'entrée du bâtiment.

Réseaux :

➔ Eaux pluviales (cf. notice hydraulique) :
La réalisation des aménagements projetés va se traduire par une augmentation des surfaces actives et donc par une augmentation des flux de ruissellement à évacuer vers l'aval, par rapport à l'état actuel et naturel.
Cette situation oblige à prendre des mesures compensatoires adéquates visant en particulier à réduire les pointes de débit à évacuer, de façon à ne pas aggraver la situation par rapport à l'état naturel, voire l'améliorer. Ces mesures seront conformes aux prescriptions des documents en vigueur, et consisteront à mettre en place :
- Un réseau de collecte des eaux pluviales de toiture et de voieries
- Une rétention de pollution accidentelle de 30m² minimum en amont du bassin
- Un dispositif de rétention et d'infiltration permettant d'assurer une protection au minimum pour une pluie trentennale (T=30 ans).

➔ Eaux usées :
Les eaux usées seront collectées en séparatif et évacuées dans le réseau gravitaire. Regard en attente en limite de propriété Ouest.

➔ 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.
Raccordement côté RD 113.

➔ 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. Raccordement côté RD 113.

➔ Eclairage extérieur :
Un éclairage sera réalisé afin d'assurer un niveau d'éclairement 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. Raccordement côté RD 113.

• 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 monopente, direction Nord-Sud, composant une cinquième façade qualitative, sera implanté à l'Est le long de la RD 113. D'une hauteur la plus haute de 6.69m (47.09 Ngf), la toiture mono pente aura un égout à 4.20m (44.60Ngf), le niveau 0 de plancher sera calé à la cote de 40.40Ngf. Cette implantation séparera naturellement les flux clientèle des flux personnels et livraison, sécurisant les circulations internes au site.

Les volumes des façades principales et latérales seront rythmés par un jeu de châssis ainsi que par un lattage bois vertical (cèdre) contre la façade ou en décroché accompagné de plantes grimpantes, des poteaux bois en biais et des enduits de teinte beige RAL 1014. Des haies ainsi que des arbres de hautes tiges implantés en face de ces façades viendront renforcer leur aspect végétalisé. Un bandeau métallique de teinte cuivre (réf. Indiana cooper 704) viendra couronner l'ensemble du bâtiment et soulignera la toiture monopente (le lattage bois côté RD 113 viendra interrompre à certains endroits ce couronnement en passant devant celui-ci).

La façade Nord-Ouest, face à l'accès du site, sera entièrement vitrée, mettant en exergue l'architecture du bâti et dévoilant les charpentes lamellées collées. La toiture viendra créer un auvent devant cette grande façade vitrée. Ce auvent sera traité avec des ventelles métalliques. Un jeu de poteaux bois en biais viendra supporter ce auvent et protégera cette façade en apportant un rythme complémentaire.

La façade Nord-Est, le long de la RD 113, sera enduite de teinte beige RAL 1014 et revêtue par un jeu de panneaux avec lattage bois vertical avec câbles tendus et plantes grimpantes. La grande façade vitrée se retournera sur deux trames au niveau de l'accès au site. 3 bandeaux vitrés hauts seront dissimulés derrière le lattage bois mais permettra l'apport de lumière dans la surface de vente.

La façade Sud-Est, peu visible depuis l'espace public seront traitées avec plus de sobriété (enduit beige RAL 1015).

La façade Sud-Ouest, au niveau de l'entrée du magasin, sera traitée en biais et vitrée, en continuité de la façade Nord-Ouest. Le reste de la façade sera enduite de teinte beige RAL 1014 et comportera des châssis en partie haute pour apporter de la lumière naturelle aux locaux sociaux. Une enseigne sera positionnée en partie haute du pan vitré. On retrouvera quelques poteaux bois en biais fixés contre la façade et des câbles tendus verticaux avec plantes grimpantes en rappel à la composition des deux autres façades. Le local CVC sera dissimulé derrière des grilles métalliques et les équipements techniques extérieurs derrière une clôture (avec accès extérieur via un portillon). Le parking et la zone de livraison ayant une pente constante de 2%, les issues de secours du bâtiment seront accompagnés d'escaliers métalliques en façade pour se raccorder au terrain projeté.

La toiture sera occupée par 507 panneaux photovoltaïques (soit une surface de 900 m² environ et une puissance de 167,31 kWc) pour limiter l'impact environnemental du projet et assurer un approvisionnement en énergie renouvelable. Des garde-corps de sécurité en retrait seront mis en place en toiture afin de limiter l'impact visuel.

De forme simple et contemporaine, la typologie retenue pour l'aspect extérieur du bâtiment lui permettra de s'intégrer dans le cadre bâti environnant et assurera une insertion paysagère de qualité.

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

Le projet ne prévoit pas de clôtures supplémentaires sauf en limite sud.

Il est prévu le remplacement de la clôture existante et l'ajout d'une clôture (au niveau de la division de la parcelle 199) sur toute la limite de propriété au Sud et à l'Ouest. Elle sera composée d'un muret en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment (Beige RAL 1014) de 60cm de hauteur avec un grillage rigide à maille soudée de 1m40 de hauteur de couleur gris anthracite.

Afin de sécuriser le bassin de rétention il sera mis en place un grillage à maille rigide soudée de 1m80 autour du bassin de rétention avec portillon d'accès.

Un traitement paysager qualitatif avec alignement d'arbres et diverses haies viendra accompagner les limites de propriété.

• Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Le bâtiment est de type béton cellulaire et toiture bacs acier avec étanchéité de teinte brique rouge (teinte proche de la couleur des tuiles). Les façades seront traitées en enduit gratté de teinte beige RAL 1014 avec couronnement en panneaux Alucobond teinte cuivre (réf. Indiana cooper 704). Un lattage bois vertical, de type cèdre adapté aux usages en extérieur avec application d'un saturateur afin d'anticiper son vieillissement, sera fixé sur les façades. L'espacement entre les bois sera constant mais ils seront tantôt positionnés contre la façade, tantôt en avant et passeront devant le couronnement en Alucobond. Des câbles tendus habillés de plantes grimpantes seront positionnés au niveau de ces décrochés. Des poteaux bois en biais (même teinte que le lattage bois) viendront supporter le auvent. Les châssis aluminium seront gris foncé RAL 7024 avec vitrage clair. Le auvent sera traité avec des ventelles métalliques de teinte Gris RAL 7024 pour apporter plus de luminosité à la grande façade vitrée. Les enrobés seront de teinte noire et les trottoirs et terrasses en béton balayé ou carrelage gris. Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture. L'étanchéité en toiture sera de teinte brique rouge (couleur tuiles).

• 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 (cf. notice paysagère).
Les espaces libres seront aménagés. Le parc de stationnement sera planté à raison d'un arbre pour 4 places minimum. Les espaces verts représenteront une superficie totale de 4 588 m² (dont 693 m² de paillage minéral) et seront plantés à raison d'un arbre pour 100m² d'espaces verts. Il sera donc planté un total de 69 arbres sur le site avec une grande variété d'essences locales (cèdre, chêne chevelu, chêne vert, lilas de Perse, tilleul, érable champêtre, robinier, olivier).
Les accès véhicules et piétons ainsi que les limites de propriété auront un accompagnement végétal avec alignement d'arbres et d'arbustes champêtres de diverses essences de la région (arbousier, filaire, laurier-tin, lentisque, osmanthe, térébinthe, troène). La servitude de passage sera bordée par des paillages de différentes teintes et plantés de plantes aromatiques (origan, scabieuse, sauge diverses).
Le bassin de rétention sera également planté.

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

Une contre-allée sera créée, dans la bande de l'espace réservé, permettant l'accès depuis le giratoire existant au Nord. Un cheminement piéton bordé de part et d'autre d'espaces verts permettra l'accès au site depuis la zone commerciale au Nord. L'accès piéton longeant la voie d'accès au site sera conforme à la règlementation PMR (pentes inférieures à 4%). Le cheminement piéton longera également la contre-allée à l'arrière du magasin et permettra l'accès au magasin via un escalier puis un cheminement piéton couvert par le auvent le long de la façade vitrée. Afin de lier les différents commerces autour du futur projet, le cheminement piéton prenant naissance au niveau du giratoire et de la boulangerie existante au nord, et longeant la contre allée sera connecté à la parcelle 335 le long de la servitude de passage et à la parcelle 336 et 320 au travers du nouveau parc de stationnement LIDL (le long du parc à chariots) pour rejoindre le parc de stationnement mitoyen. Les voies piétonnes, avec des pentes générales de 2% (inférieures à 4% en tout point), seront matérialisés au sol afin d'alerter les automobilistes.

L'accès véhicules légers et poids lourds se trouvera également au nord en continuité du cheminement piéton et permettra d'abord l'accès au parc de stationnement et ensuite à l'aire de livraison qui sera délimitée par un marquage au sol. Cet accès servira également de servitude de passage à la parcelle 320 et de servitude d'accès à la parcelle 335.

Le projet prévoit la création d'un parc de stationnement de 57 places implanté au plus près du niveau du terrain naturel (après suppression du mur de soutènement présent sur le terrain). 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite, 2 places réservées aux familles avec poussette, 2 places réservées aux véhicules électriques équipées d'une borne, 12 places prééquipées électriquement ainsi que 10

places vélos implantées derrière le parc à caddies seront positionnées au plus près de l'entrée du magasin.

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. Ces surfaces seront traitées en stationnement mixte (imperméabilisé et non imperméabilisé), de type pavés drainants pour les places de stationnement, de type enrobé noir pour l'aire de livraison, les circulations internes et la zone convoyeur de fond. Un parvis carrelé est réalisé au niveau de l'entrée du magasin et le long de la grande façade vitrée. Les voiries internes ont été conçues afin d'assurer la manœuvre des véhicules de secours. Elles permettent d'accéder à 3 façades du bâtiment. Une zone matérialisée en façade Sud-Ouest avec une pente inférieure à 2% permettra le stationnement des convoyeurs de fond. 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'éclairement artificiel) conformément aux exigences des textes en vigueur.