

Réalisation d'un magasin LIDL

2 Avenue de l'Europe Unie
13 640 La Roque d'Antheron
17/05/2022

Notice Descriptive PC4

I. Présentation de l'état initial du site et de ses abords

1. Situation

Le projet est situé à l'entrée Nord de la ville de la Roque d'Antheron, au numéro 2 de l'Avenue de la Libération.

Le terrain fait l'objet d'une demande de déclaration préalable demande de division foncière déposée le 07/01/2021 n° DP 013 084 21.

Cette demande opère :

- Une cession à la commune des parcelles AS223, AS 31 et une partie de la parcelle AS32 ;
- Une cession à M. Coustabeau d'une partie des parcelles AS33 et AS34 ;
- Une cession d'une partie de la parcelle AS 253 (nouveau numéro de parcelle AS 263) ;
- La conservation par la commune d'une partie des parcelles AS33 et AS34.

Le terrain est entouré :

- A l'Est par un tissu urbain de type pavillonnaire ;
- Au Nord et à l'Ouest par un espace paysager de qualité : le Parc des Ardèche ;
- Au Sud par un terrain inoccupé.

Emprise foncière : 9031 m²

Le terrain est actuellement occupé par un magasin LIDL d'environ 1415 m² SDP et d'un parc de stationnement aérien comptabilisant 90 places VL dont 2 PMR.

2. Analyse physique du site

Le terrain présente une déclivité d'environ +3 mètres dans le sens Est-Ouest. Dans le sens Nord-Sud le terrain présente un fort dénivelé de +5m. Des talus bordent le terrain sur ses limites au Nord, à l'Ouest et au Sud.

3. Analyse urbaine du site

PLU Zone UB :

Article UB6 - 6.1 Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- en limite des voies et emprises publiques ;
- avec un recul minimum de 5m ;

Article UB7 - 7.1 Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- en limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m. qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Article UB9 - 9.1 L'emprise au sol est limitée à 60%

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB10 - 10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder à 9.5mètres à l'égout du toit.

Article UB12 12.2 Normes de stationnement

4. Commerces : 1 places/30m² de surface de plancher

Article UB13 - 13.2 Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain.



MAGASIN :

2 avenue de l'Europe Unie
13640 La Roque d'Antheron

DR :

Direction Régionale
Provence
394 chemin de Favary
13790 ROUSSET

TYPE MAGASIN:

T14S

DESIGNATION :

Notice Architecturale

-



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

PHASE

PC

DATE

07/06/2022

INDICE

-

ECHELLE :

-

ARCHITECTE :



PC4

II. Présentation du projet

2.1 - Aménagement prévu du terrain :

La présente demande de permis de construire concerne la démolition et la reconstruction d'une surface commerciale comprenant un parking semi-enterré et le traitement paysager du terrain.
Le terrain du projet représente une surface de **9 031 m²**. Il se développe sur les parcelles cadastrées section AS n°32, 33, 34 (S=6 998 m²) ainsi que sur une partie de la parcelle mitoyenne au Sud n° 253 (S=2 033 m²).
Le projet propose l'aménagement paysager le long de l'Avenue de la Libération avec la plantation de végétaux (arbres, arbustes, vivaces, etc....).
Tous les talus seront conçus de façon à accueillir un aménagement paysager.

Les travaux comprennent principalement :
- La démolition du bâtiment existant ;
- La construction d'une surface commerciale en R+1, totalisant une surface de plancher de **2511,3 m²**;
- La construction d'un parking aérien semi-enterré sur 1 niveaux (RDC) d'une capacité globale de **112** places de stationnement (dont 3 places PMR, 3 places familles, 8 pour véhicules électriques dont 1 au dimensions PMR et 17 places prééquipées en électricité et une surface de stationnement pour les vélos représentant 44,3 m² ;
- L'aménagement paysager du terrain

2.2 - Implantation, organisation et composition du volume des constructions.

Le partis pris est un bâtiment enchâssé dans son site et sa topographie. Une végétation omniprésente, structurant les surfaces et le volumes. L'implantation reprend sensiblement la composition des éléments existants, afin de limiter l'impact sur la voirie entre autres : parc de stationnement au Nord, magasin au Sud.
Sur la partie Nord du terrain où se trouvent les accès, le terrain existant est globalement plat et se situe à une altimétrie entre 167.10 ngf pour le parking et 167.19 ngf pour le rez-de-chaussée du magasin. Le nouveau parc de stationnement est un peu plus bas afin de limiter l'impact visuel, à une cote de 164, 80ngf, et le magasin en R+1 à 168,30ngf et accessible depuis la voie par un escalier et une rampe paysagère.

Implantation des constructions

Un paysage

Le premier élément constitutif de la composition du projet est le paysage. C'est l'atout majeur du dispositif qui assure le lien entre la combinaison du mur et la surface commerciale.
Le projet paysager est pensé en continuité des masses végétales existantes qui bordent le site. Dans ce sens nous avons voulu prolonger cette masse végétale en apportant le plus possible d'espaces verts sur le site.

Un mur

Le mur représente la durabilité : la capacité de la matière à défier l'effet du temps. Il est encastré dans le paysage et affirme l'ancrage du projet dans son environnement. Il fait écho aux modes et procédés constructifs traditionnels du territoire. Il sera constitué d'une pierre locale & massive, issue de carrières proches.

Une surface commerciale

Ce mur, geste fort, devient le support le long duquel la surface commerciale trouve son orientation, son implantation et son organisation.
La topographie existante permet au commerce d'être encadré par la nature.
Le volume s'enchâsse dans le talus. La nature surplombe le magasin.
Le lieu est un commerce, une activité fonctionnelle et un espace de rassemblement. Il est identifiable et perceptible, depuis la rue, grâce à sa grande façade vitrée type mur rideau. Cette façade du projet dialogue en opposition, du fait de sa légèreté et sa transparence, à l'inertie du mur en pierre.

Emprise au sol des construction

L'emprise au sol des constructions représente 2879,7 m² qui représente 32% de l'emprise du terrain (S=9 031m²).

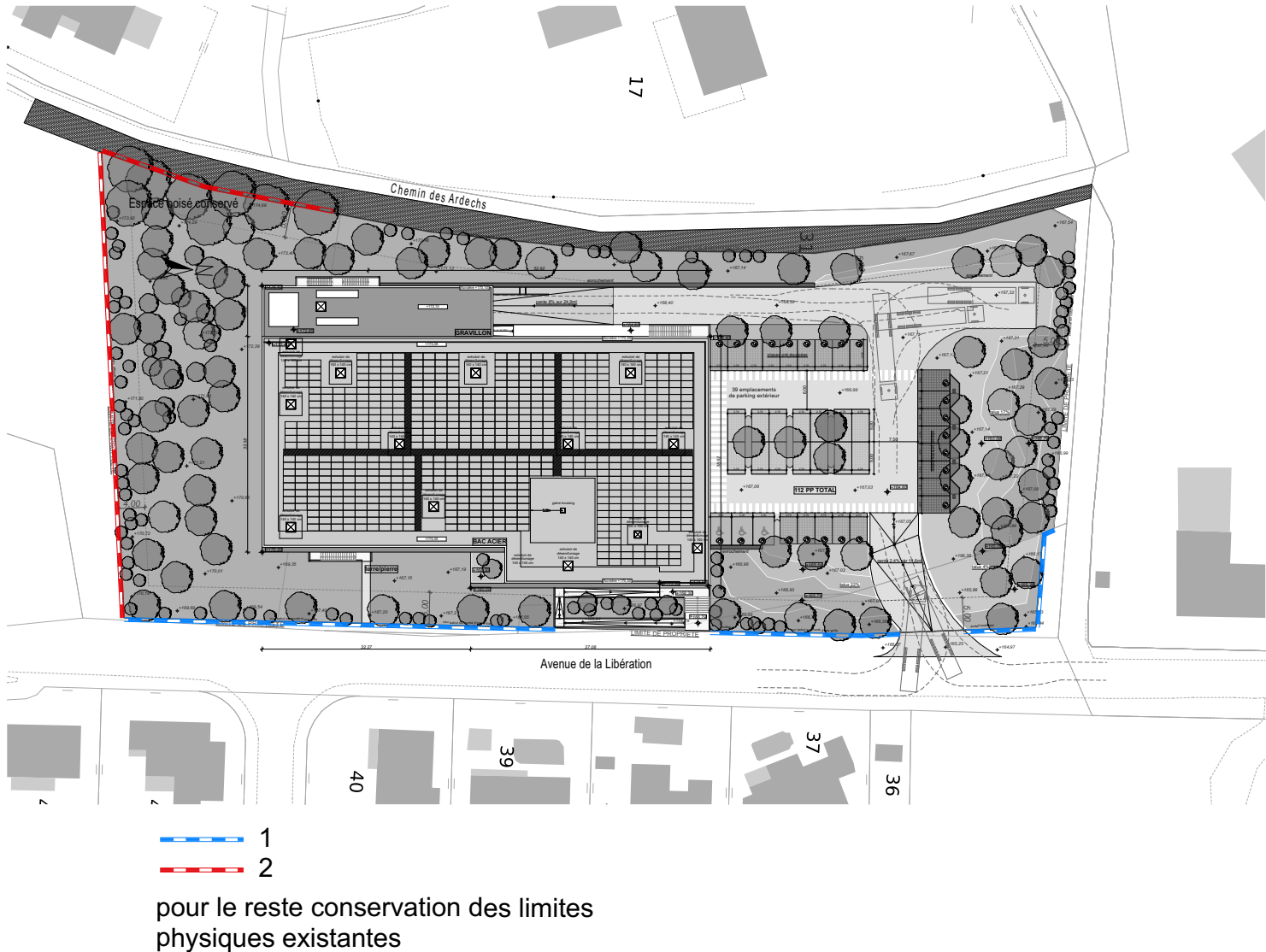
Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la construction est de +8,50 m en façade Est.

2.3 - Traitement en limite de propriété

Le projet prévoit le traitement des limites suivant :
1- Création d'un mur-bahut (revêtu d'un enduit fin) de 60 cm de haut et d'une haie vive, au Nord et à l'Est du terrain, et des portiques devant les accès véhicules et piéton le long de l'Avenue de la Libération ;
2- Création d'une clôture, de 1,80m de hauteur, composée d'une grille ajourée de type treillis soudés en métal posée sur un mur bahut de 20 cm (revêtu d'un enduit fin) le long des limites de propriété Ouest et Sud ;
3- Création de talus végétalisés pour gérer la déclivité topographique au Nord et au Sud du site ;

2.4 - Matériaux et couleurs



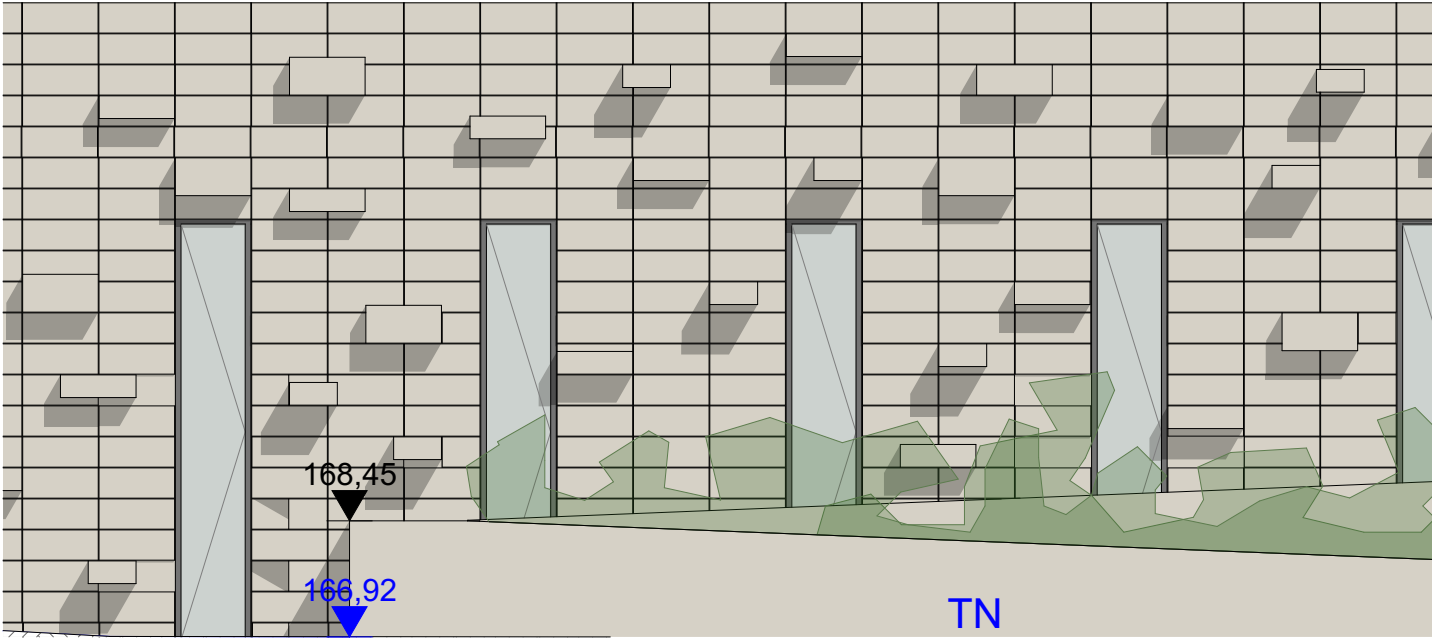
MAGASIN :	2 avenue de l'Europe Unie 13640 La Roque d'Anthéron	
DR :	Direction Régionale Provence 394 chemin de Favary 13790 ROUSSET	TYPE MAGASIN: T14S
Notice Architecturale (1)		



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

PHASE	PC	
DATE	07/06/2022	INDICE -
ECHELLE :	-	
ARCHITECTE :		

PC4



Calepinage Pierre

Les façades

La façade Est du projet est réalisée en blocs bruts de pierre du Pont du Gard, Il s'agit de blocs monolithes à 70cm d'épaisseur de dimension modulaire de 2 m x 0.75 m. Les blocs sont empilés les uns sur les autres, à joints alignés et sont liaisonnés via des agrafes ainsi que des raidisseurs verticaux en béton. Les murs secondaires sont réalisés en béton, teintés dans la masse de teinte couleur pierre. La façade nord du bâtiment est réalisée en mur rideau, ce traitement continue jusqu'à l'angle, où se trouve l'entrée principale de la surface commerciale. Les profils de cet ensemble seront en profil aluminium ou acier laqué de teinte gris anthracite (RAL 7016). Le socle de cette façade est traiter en résille métallique afin de permettre une large ventilation du parking en RDC.

Les couvertures

La couverture du magasin sera recouverte d'un bardage métallique de teinte gris anthracite (RAL 7016). 53% de cette toiture sera occupée par des panneaux solaires photovoltaïques. Les acrotères des façades en pierre du magasin ont une hauteur suffisante pour former garde-corps. Sur le reste des façades, le bandeau métallique est complété par deux lisses afin d'assurer la sécurité d'accès au toit.

III. Chiffres récapitulatifs

Surface du terrain : 9031 m²

Emprise au sol : 2879,7 m²

Espaces verts : 4122,5 m²

SDP Projet : 2511,3 m²

Parkings :

Stationnements VL répartis en RDC : 112 places : 3 PMR, 3 Famille, 8 électriques dont une au dimensions PMR, 17 pré-équipées
Stationnements vélos en RDC : 44,3 m²



Référence Pierre



Référence Résille



MAGASIN : 2 avenue de l'Europe Unie 13640 La Roque d'Anthéron	
DR : Direction Régionale Provence 394 chemin de Favary 13790 ROUSSET	TYPE MAGASIN: T14S
Notice Architecturale (2)	



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

PHASE PC	
DATE 07/06/2022	INDICE -
ECHELLE : -	
ARCHITECTE : MCA ARCHITECTE	