

**NOTICE ARCHITECTURALE
ET PAYSAGERE**

**IMPASSE DE LA FENIÈRE / CHEMIN DE CHAMPARLAU
04200 PEIPIN**

PC4



MAITRE D'OUVRAGE

SNC LIDL
35 rue Charles Peguy
BP 02 Cedex 02
67039 Strasbourg
Représentant : M Marecchia Bruno Responsable Immobilier

MAITRE D'OEUVRE

786 Chemin de la Longue Toque
84190 GIGONDAS
artekarchitecture@gmail.com
Représentant : M Cretin Vincent Architecte Dplg

NOTICE DESCRIPTIVE

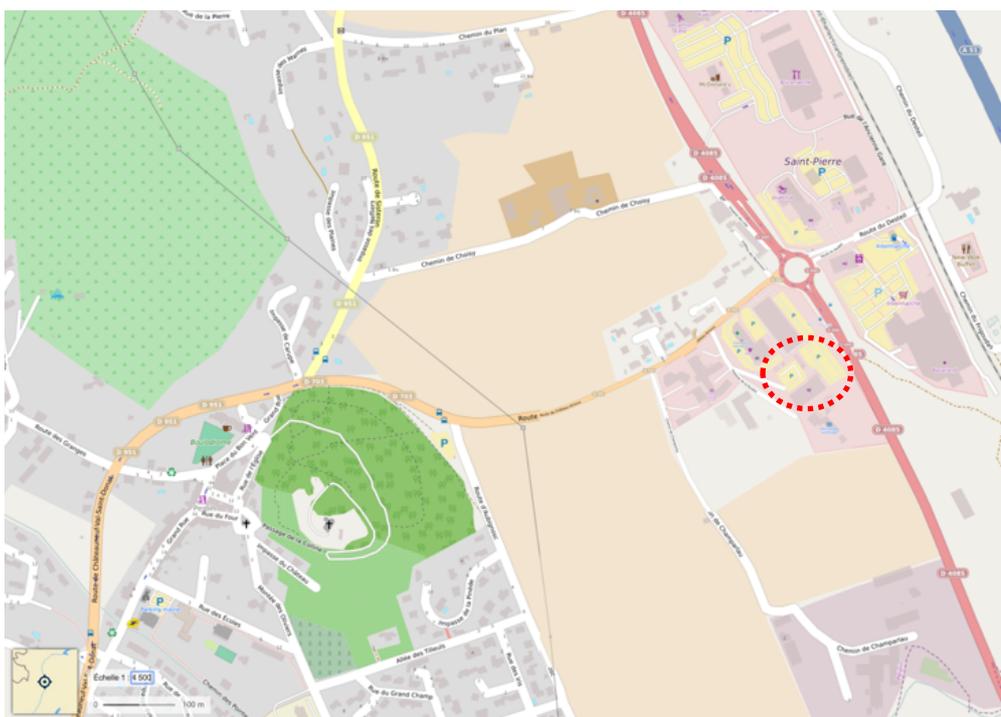
PREAMBULE

La présente demande de permis de construire concerne la démolition-reconstruction d'un magasin de l'enseigne LIDL sur la commune de Peipin.

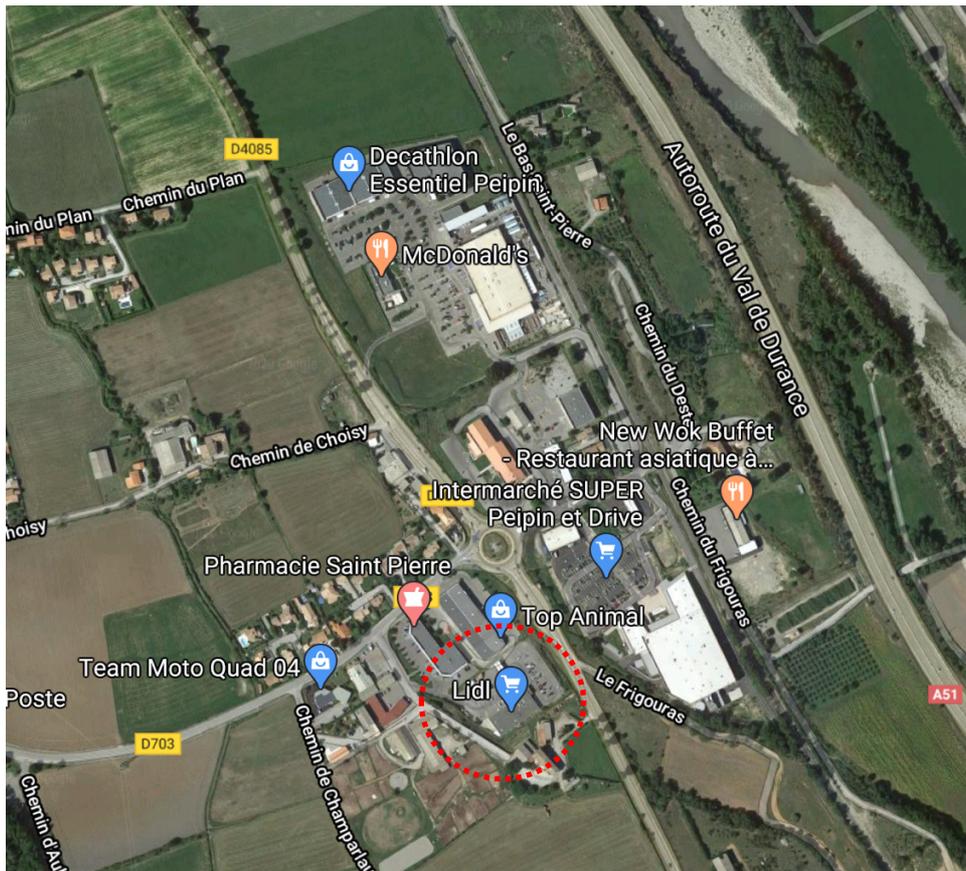
Le projet se situe **Impasse de la Fenière à Peipin** sur le terrain actuellement occupé par le magasin existant. Il concerne les parcelles cadastrales **ZB 259 et ZB 260**, pour une contenance totale de **7 319 m²**.

L'opération est située au Nord-Est du centre historique. Cette zone orientée vers l'artisanat et les activités commerciales.

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



Périmètre de la Zone d'activité



Selon le document d'urbanisme en vigueur sur la commune (PLU du 26/05/2003), la parcelle ZB 260 est située majoritairement en zone 3U.
Cependant, une partie de la parcelle (585 m²), au Sud, se situe en zone 4AU "Champarlau".



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 deux bâtiments se développant sur les parcelles ZB 260 et ZB 259. Un bâtiment est occupé par une station de lavage et ses annexes, dont l'activité principale est le nettoyage des voitures. Le second bâtiment est quant à lui destiné au supermarché existant Lidl.

Le terrain est bordé :

- au Nord, par un grand giratoire servant d'articulation à la zone d'activité,
- à l'Est par la Route Nationale D4085
- à l'Ouest et au Sud, par des bâtiments d'activité et de grands espaces végétalisés,

Le terrain se situe à une altimétrie moyenne de **461.51 NGF**

Il comporte des talus le long des cours d'eau.

L'accès à la parcelle via l'impasse Fenièrè sera conservé, de manière à ne pas impacter la circulation limitrophe pendant la durée du chantier.

2) La présentation du projet :

La présente demande de permis de construire concerne la création d'un bâtiment à usage de surface commerciale alimentaire de l'enseigne LIDL, d'une **surface de vente de 1 408,67 m²** pour **une surface de plancher de 2 382 m²**.

L'opération est située sur les parcelles cadastrales **ZB 259** et **ZB 260**.

La surface cadastrale totale est de **7 319 m²**.

Les chaussées projetées présentent une largeur minimale de **6,00 m de large pour les segments à un sens unique et 6,50 m de large minimum** pour la circulation à double sens au niveau de l'accès (entrée/sortie) à la parcelle.

Le bâtiment sera implanté en limites séparatives au Sud-Ouest de la parcelle. Il présente une emprise au sol de **2 342,86 m²** (compris toiture, auvent du parc à caddies et abris à vélos).

L'aire de stationnement et autres surfaces annexes (abords piétons, rampe et dalles techniques) représentent une surface de **5 746,88 m²**.

La surface des espaces verts en pleine terre est de **1 179 m²**, dont **385 m²** dédiés à un bassin de rétention des eaux pluviales.

Le parking, écologique, se développera à l'Est et au Nord de l'emprise foncière.

L'accès vers le site, mis en commun avec la zone commerciale voisine au Nord, est conservé.

Les livraisons seront assurées par poids-lourds sur une rampe dédiée, en entrée de parking. Une aire de manœuvre sera délimitée par un marquage au sol évident, afin d'en réserver l'usage à la manœuvre de livraison.

• 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 sur le terrain, en cohérence avec l'étude hydraulique réalisée (voir pièces annexes). L'accès depuis la voie publique présente une pente moyenne de 4%. Il est prévu de réaliser des paliers de repos tous les 10 m afin de respecter les normes d'accessibilité en vigueur.

Les pentes de voirie en périphérie du bâtiment seront inférieures à 2%. L'ensemble des circulations piétonnes sera matérialisé par un marquage au sol spécifique, et suivi d'une bande podotactile centrale. Les enrobés seront noirs et le parvis sera réalisé en carrelage antidérapant au niveau de l'entrée du bâtiment. Le tout assurant une continuité de niveau sans obstacles entre la chaussée, le parvis et le niveau du sol fini intérieur.

Réseaux :

Eaux pluviales

Le traitement et la gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une étude particulière (voir Notice hydraulique jointe en annexes) afin de répondre non seulement à la réglementation, mais aussi à la réalité du site.

L'élément central de notre proposition est matérialisé par un bassin de rétention au Sud-Est de la parcelle.

- **Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?**

Dans le respect du Plan Local d'Urbanisme, le bâtiment est de forme parallélépipédique simple, couvert d'une toiture à deux pans, composant une cinquième façade qualitative. Il sera implanté en limites séparatives au Sud-Ouest de la parcelle. Conformément aux règles en vigueur, la hauteur totale de toute construction n'excédera pas une hauteur de **10 m** par rapport au terrain naturel ; les égouts de toiture se situent à 5.70 m et 7.10 m. Le niveau zéro du projet (hauteur finie du sol intérieur) sera fixé à la cote de **+461.51 NGF**.

Les façades seront toutes traitées dans le même esprit de simplicité et de rythme. Le mur-rideau composé de verre et d'aluminium de couleur gris anthracite **RAL 7024**, mettra en exergue l'architecture du bâti et dévoilera les charpentes lamellées collées soutenant la toiture. Cette façade sera revêtue en partie haute de brise-soleils orientables de teinte grise **RAL 9006** afin d'assurer et moduler la protection du rayonnement solaire. Deux enseignes LIDL de 2 m par 2 m se trouveront en partie haute, de part et d'autre du porte-à-faux de l'angle d'entrée.

La façade Nord-Ouest, face au parking, sera quant à elle en partie ornementée par deux trames de plantes grimpantes prenant racine dans des jardinières en pied de bâti.

Un bandeau métallique de teinte cuivrée couronnera le bâtiment et soulignera la forme et les pentes de la toiture. Le quai de livraison ainsi que la dalle technique extérieure se situeront au Nord du bâtiment. Cette dernière, en « terrasse » au R+1, sera dissimulée derrière des ventelles métalliques assorties au bandeau métallique périphérique suscité.



La toiture, composée avec autant de soin que les façades, sera occupée par 747 m² des panneaux photovoltaïques, dans un souci de limiter l'impact environnemental du projet et assurer un approvisionnement en énergie renouvelable. Toujours dans une volonté de s'inscrire dans le paysage de Peipin, l'imperméabilisation de la toiture sera réalisée par une membrane de ton ocre foncé, proche des tuiles locales. Parachevant ainsi une harmonie de matériaux composée, donc, d'une toiture aux tons chaleureux, de bandes cuivrées, d'un mur-rideau aéré et de menuiseries marquées, le tout sur une base de murs enduits du ton sable.

Le bâtiment s'intégrera dans le paysage par sa volumétrie simple et son économie de hauteur, l'inclinaison douce de ses. L'orientation du projet, les jeux de perspectives dans la séquence de circulation de la route départementale, constituent un signal discret mais dynamisant pour le développement de la zone d'activité.

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

(cf. volet paysager)

Tout autour du bassin d'infiltration, sera mis en place une clôture grillagée réalisée en treillis soudé de couleur gris anthracite RAL 7024 et d'une hauteur inférieure à 1,80 m conformément au PLU.

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

- Panneaux Larson® de teinte **orange cuivrée** sur toute la périphérie de toiture.
- Menuiseries aluminium gris anthracite **RAL 7024** avec vitrage clair. La façade vitrée se trouvant au Nord-Ouest sera habillée de brise-soleil orientable de teinte grise RAL 9006.
- l'ensemble des maçonneries sera enduit, ton **Beige sable**, afin de s'inscrire parfaitement dans l'esprit de la zone.
- les enrobés seront de teinte noire **RAL 9017** et les trottoirs et terrasses en béton balayé ou carrelage gris pour le parvis d'accès au magasin.

• **Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?**

Le projet paysager est décrit plus avant dans la notice paysagère et les plans d'aménagements fournies en annexes.

L'aménagement paysager reflète une volonté d'intégration à l'environnement du projet.

En complément, une zone de repos sera aménagée avec des panneaux pédagogiques afin d'exposer les intentions de ces aménagements, et pour mettre en valeurs les essences locales.

Les places de stationnement seront majoritairement traitées en dalles alvéolaires à remplissage par pavés. Outre leur rôle dans la biodiversité, elles contribueront à filtrer les hydrocarbures en cas d'écoulements accidentels.

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

Le site dispose actuellement d'un accès depuis l'impasse de la Fenière. Cet accès sera conservé en lieu et place mais remanié afin de permettre l'entrée des véhicules de livraison, de secours, du convoyeur de fonds,

des véhicules légers ainsi qu'aux deux roues motorisées ou non.

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

Les cheminements piétonniers, avec des pentes inférieure 2%, seront matérialisés au sol afin d'alerter les automobilistes. Ceux-ci seront complétés d'un bande centrale podotactile.

Les voiries internes ont été conçues afin d'assurer la manœuvre des véhicules de secours. Elles permettent d'accéder à deux des façades du bâtiment.

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 enrobé noir.

Un parvis carrelé antidérapant est réalisé au niveau de l'entrée du magasin et le long de la grande façade vitrée. Le parc à caddies et à vélos sera couvert par une toiture mono-pente vitrée et se trouvera en lien direct avec l'entrée du magasin.

Le parking développera un total de 108 places. Afin de respecter les normes en vigueur, il sera constitué de 3 places pour personnes à mobilité réduite, 3 places « familles », 6 places électriques (dont un dédié aux PMR), 22 places pré-équipées et 74 places courantes.

Des panneaux pédagogiques seront installés afin d'informer le publique sur la qualité environnementale du projet ainsi que sur les caractéristiques endémiques du paysage et les enjeux environnementaux.



CONCLUSION

Voici, en quelques lignes, les ambitions que notre équipe nourrit à l'égard du projet de la construction d'une surface commerciale LIDL à Peipin. Si le projet que nous présentons aspire bien à élargir la dynamique économique de la zone avec l'introduction d'un bâtiment d'architecture qualitative, nous proposons également une insertion cohérente et sensible à l'environnement avec un traitement paysager spécifique, une gestion des eaux responsable et un apport non négligeable de production d'énergie à l'aide de nos équipements photovoltaïques.

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

Signature Maître d'ouvrage :

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

Signature Architecte :



ANNEXES

Notice paysagère

Palette végétale

Plan paysagère