



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

Maître d'Ouvrage :
SNC LIDL Provence
394, Chemin de Favary
13790 ROUSSET

Dossier n°: 74704

Date : oct.. 2019

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

CREATION D'UN MAGASIN LIDL

12 Boulevard de l'Europe
13127 VITROLLES

a

PC 04

Notice Architecturale

NOTICE DESCRIPTIVE

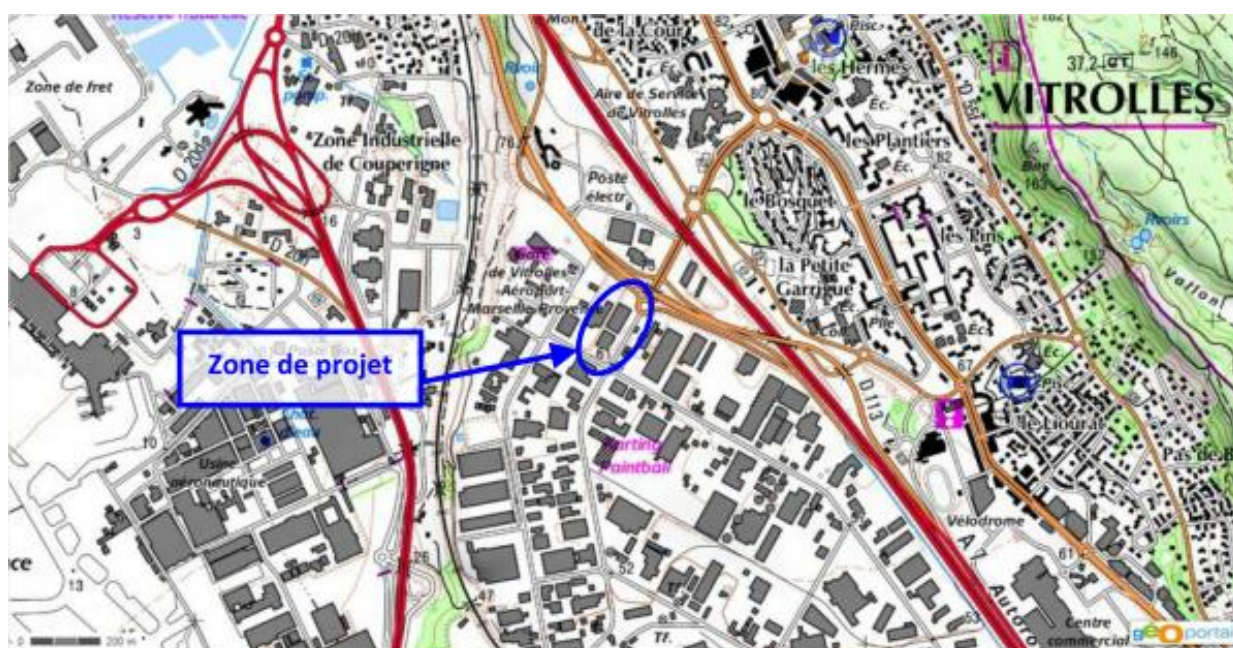
PREAMBULE

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

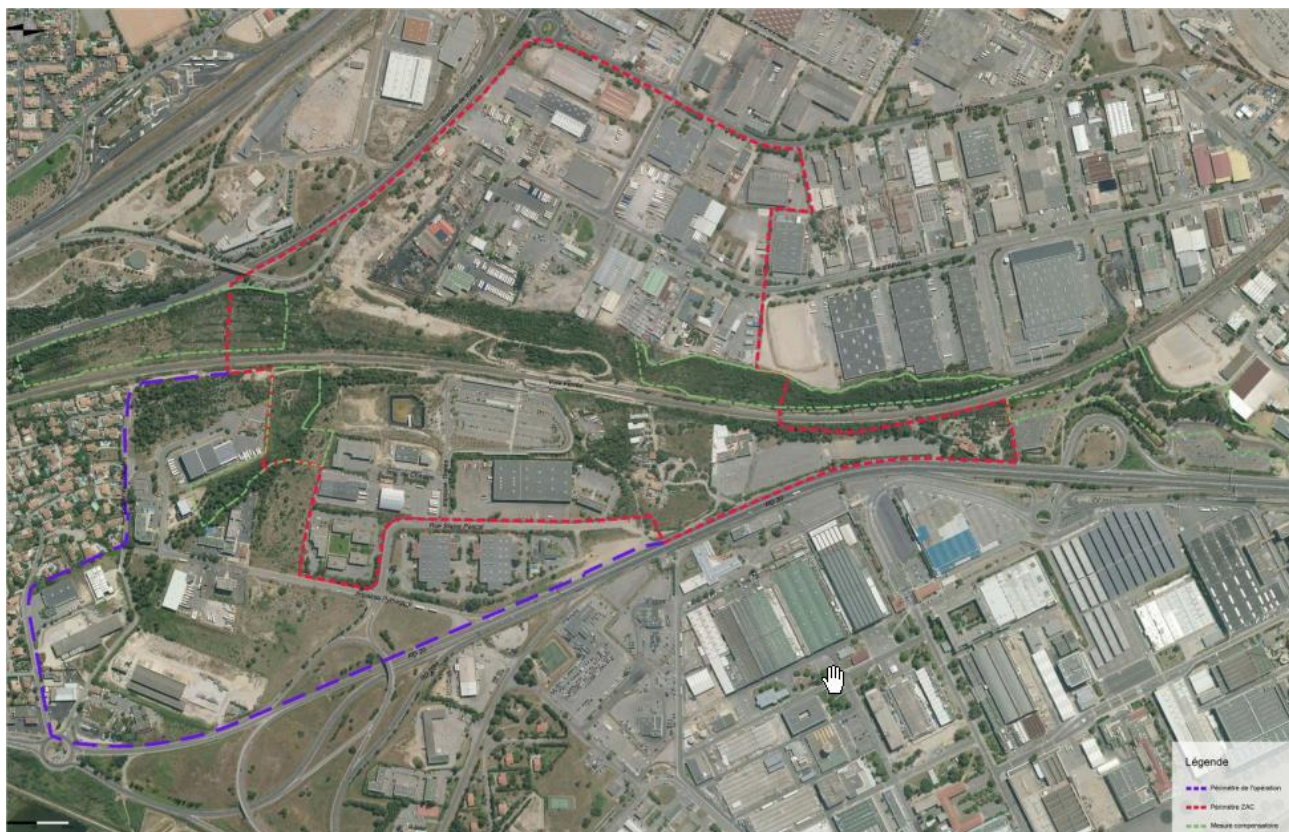
Le projet se situe au 12 Boulevard de l'Europe – 13127 Vitrolles sur le terrain actuellement occupé par un bâtiment (Meubles Ghazarian). Ce bâtiment fait l'objet d'un permis de démolir qui sera déposé conjointement à cette présente demande.

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.

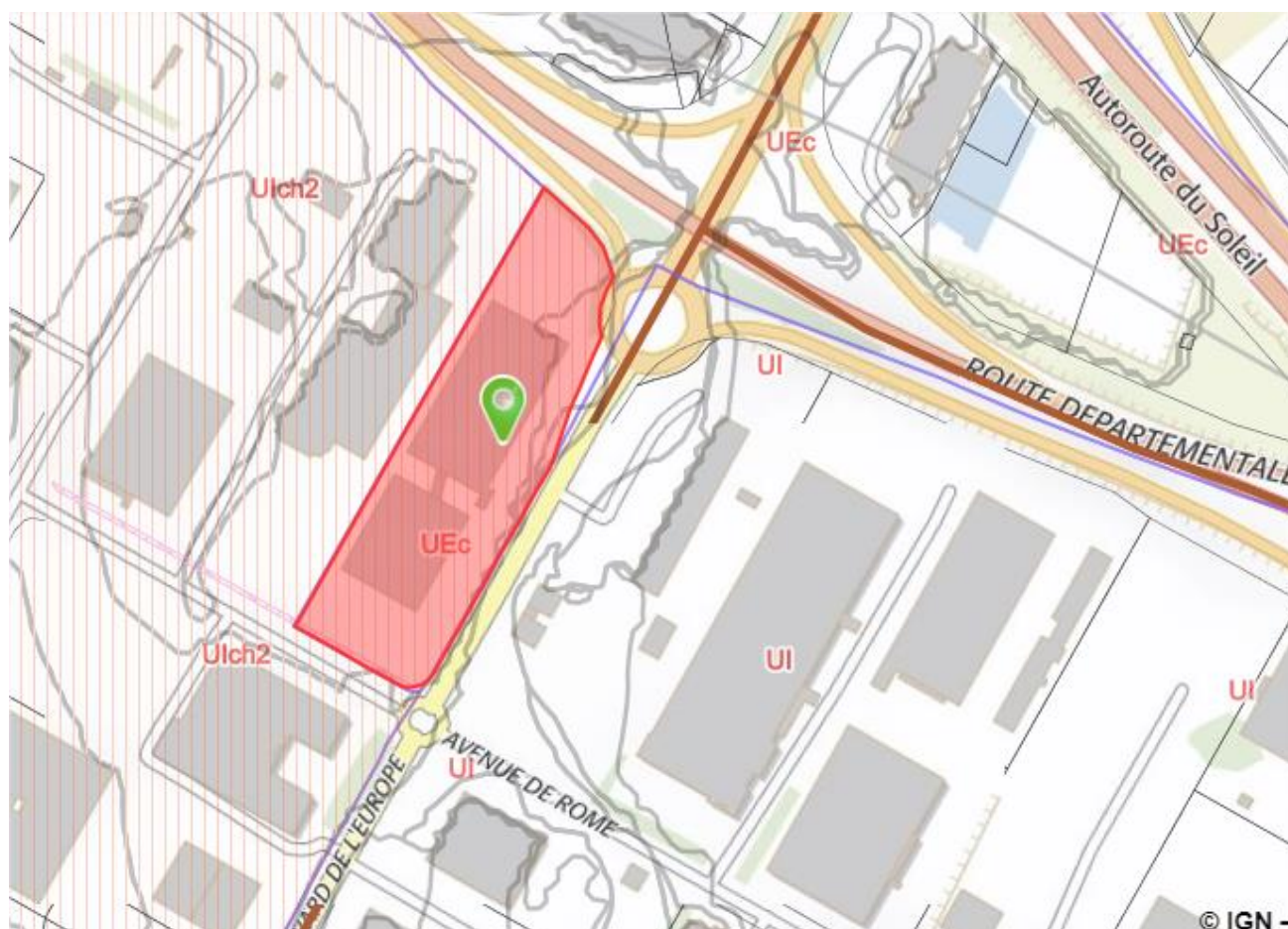
Le plan et la photographie aérienne, ci-dessous, permettent d'apprécier la localisation du site.



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 grande 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 d'une surface de vente de 1 688 m² et d'une surface de plancher de 2 781 m² :

- Surface de plancher du rez-de-chaussée abritant locaux sociaux, réserves et surface de vente : 2 714 m²
- Surface de plancher de l'étage comprenant locaux techniques : 67 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, arpentée par le géomètre, après déduction de l'emplacement réservé possède une superficie de 13 637 m².

Des travaux de réfection du boulevard de l'Europe sont prévus par les services de la métropole. Il est donc prévu dans le cadre du projet de conserver une bande de 16m pour les aménagements de la voirie existante (cf. emprise trottoir sur la parcelle du projet présentée en rose sur le plan PC2b/5a).

Le bâtiment sera implanté au centre de la parcelle. Il développe une emprise au sol de 3 532 m² (y compris toiture et auvent). Les voiries et autres surfaces revêtues représente une surface de 3 157 m². La surface des espaces verts en pleine terre est de 6 948 m²

Un parking silo sur deux niveaux, dont un semi enterré, se développe au sud de la parcelle.

L'entrée vers le site se trouve en lieu et place de l'accès existant, le long du boulevard de l'Europe, mais sera remanié pour permettre l'accès des véhicules de livraison et autres véhicules ainsi que des personnes à mobilité réduite. Il se trouve à environ 70m en sortie du giratoire reliant la D113 au boulevard de l'Europe. La sortie du site donne sur l'avenue de Rome.

Les livraisons seront assurées par une voie située sur l'arrière du magasin afin d'assurer une desserte aisée et sécurisée du site pour les véhicules 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, et en cohérence avec l'étude hydraulique réalisée (Cf. PC4b). Les accès depuis la voie publique ont des pentes inférieures à 4%. Des murets de soutènement en pierre seront mis en place pour accompagner

l'accès vers le parking silo. Celui-ci sera largement ajouré et protégé par des grilles le long du boulevard de l'Europe.

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.

Un ouvrage de soutènement côté giratoire au sud vient accompagner le talus naturel et sera incrusté par l'enseigne du magasin LIDL.

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 :

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 (boulevard de l'Europe).

→ 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 (boulevard de l'Europe).

→ 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.

• 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 composant une cinquième façade qualitative, sera au centre du terrain. D'une hauteur la plus haute de 7m35, la toiture mono pente aura un égout à 4m03, le niveau 0 de plancher sera calé à la cote de 66.64 Ngf. 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 simples et rythmés par un jeu de châssis ainsi que par des panneaux enduit Blanc RAL 9001.

La façade Sud-Ouest, face au parking, sera entièrement vitrée, mettant en exergue l'architecture du bâti et dévoilant les charpentes lamellées collées. Cette façade sera revêtue en partie haute de brise soleil orientables de teinte Gris RAL 7035 afin de protéger celle-ci du rayonnement. Deux enseignes se trouveront en partie haute sur l'angle sud et seront fixées sur le vitrage. Pour plus de visibilité depuis la bretelle de sortie de la D113, une autre enseigne sera fixée sur le vitrage à l'est du bâtiment. Une dernière enseigne sera incrustée sur le muret de soutènement côté giratoire reliant le boulevard de l'Europe et l'avenue de Rome.

La façade visible le long du boulevard de l'Europe, comportera deux grandes résilles métalliques dissimulant les divers accès techniques du bâtiment.

Un bandeau métallique de teinte Gris RAL 7035 viendra couronner le bâtiment et soulignera la toiture monopente. Des cassettes de même teinte viendront habiller la partie haute des façades nord et ouest moins visibles. Le quai de livraison ainsi que la zone technique extérieure grillagée se situeront à l'Ouest du bâtiment et seront donc dissimulés entre le bâtiment et le talus en contrebas de la limite Ouest.

L'angle Nord-Est du bâtiment visible depuis la bretelle de sortie de la D113 et le grand giratoire comportera un parement pierre ainsi que des vitrages en partie haute. Un muret de soutènement accompagnant l'accès au parking silo sera revêtu du même parement pierre pour une unité d'ensemble de l'opération. Des grilles métalliques viendront habiller le niveau bas du parking, se situant au niveau boulevard de l'Europe. Des pergolas métalliques seront mises en place en partie haute du parking silo.

La toiture sera occupée par 673 panneaux photovoltaïques pour limiter l'impact environnemental du projet et assurer un approvisionnement en énergie renouvelable. Des gardes corps de sécurité rabattables seront mise 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 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. Le muret de soutènement revêtu de pierre ainsi que quelques arbustes viennent accompagner la limite en bordure du boulevard de l'Europe.

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.

Un alignement d'Aulnes sera planté autour du bassin de dépollution et viendra habiller la limite sud en bordure de l'avenue de Rome. Un alignement de tilleuls sur haie fleurie seront plantés en bordure de talus le long de la limite ouest.

• Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Les façades seront en maçonnerie constituée de briques monomur enduites de teintes blanche 9001 ou revêtement pierre clair. Outre le caractère écologique d'un tel procédé constructif, les briques assurent une isolation renforcée aux locaux.

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 7015 avec vitrage clair. La grande façade vitrée se trouvant plein Ouest, elle sera habillée par des brise-soleil orientables de teinte gris RAL 7035.

Les enrobés seront de teinte noire et les trottoirs et terrasses en béton balayé ou carrelage gris.

• 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 équilibrant le volume du futur bâtiment.

A la fois sobre et luxuriant, il présentera un groupement végétal se référant directement au milieu naturel du plateau de Vitrolles - largement ravagé récemment 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, complétés par des frênes ornés, des érables de Montpellier et des érables champêtres.

Ces arbres domineront un sous-bois de fourrés denses d'arbustes indigènes, faisant partie du cortège habituel

des forêts de chênes verts (ou yeuseraies) : lauriers-tins, filaires, alaternes, etc.

De l'autre côté du bâtiment, en limite Sud de la parcelle, un bassin de dépollution planté de macrophytes de type roseaux sera cadré par deux colonnades d'aulnes à port élancé.

Le fond de scène du paysage sera constitué par un alignement de tilleuls à petites feuilles rythmant la limite Ouest du terrain.

De manière à respecter une distance de 2 m par rapport à cette limite, les arbres seront légèrement décalés par rapport à une haie d'arbustes persistants à caractère plus fleurie que le sous-bois des bosquets, avec cette fois pittosporos à petites feuilles, germandrées, abelias et gattiliers.

Les mêmes arbustes viendront former un écran autour d'une zone technique non couverte en pignon Nord du bâtiment.

La façade principale du bâtiment sera cadrée par deux groupes de pins parasols, remplaçant les arbres semi-alignés supprimés du grand talus actuel longeant le boulevard de l'Europe.

Ce dernier sera reprofilé et simplement recouvert par un paillage minéral de gravillons ou de pouzzolane de gros calibre, paillage qui accompagnera également les plantations de la limite ouest de la parcelle.

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

La composition 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 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. Cet accès sera conservé en lieu et place et remanié afin de permettre l'entrée des véhicules de livraison, de secours, du convoyeur de fonds, des véhicules légers et des piétons (pente inférieure à 4%). L'accès créé au niveau de l'Avenue de Rome permettra la sortie de l'ensemble de ces véhicules.

Une zone matérialisée en façade Est avec une pente inférieure à 2% permettra le stationnement des convoyeurs de fond. Les accès au parking silo et au quai de livraison seront dissociés pour des raisons de sécurité.

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 internes ont été conçues afin d'assurer la manœuvre des véhicules de secours. Elles permettent d'accéder à 2 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 est réalisé au niveau de l'entrée du magasin et le long de la grande façade vitrée. Un autre parvis piéton est créé au niveau du parking silo sur lequel sera positionné les travelators permettant l'accès au niveau bas du parking. Celui-ci sera couvert par une pergola (avec vitrage pour se protéger contre les intempéries). Un parc à caddie couvert par une toiture monopente, faisant echo à la toiture du magasin, se trouvera en partie haute du parking et permettra également le stationnement de 10 vélos.

Le parking silo développe un total de 109 places réparti comme suit :

- la plate-forme haute comporte 53 places dont 3 places réservées aux personnes à mobilité réduite, 3 places

réservées aux familles avec poussette, 16 places réservées aux véhicules électriques (dont 4 places équipés avec des bornes électriques), un grand parvis piéton avec travelators, un parc à caddies couvert avec 10 places vélos. Cette plate-forme sera protégée par des garde-corps de 1.10m (muret revêtement pierre et une lisse métallique).

- la plate-forme basse comporte 56 places, une zone pour les caddies et un emplacement de 71 m² pour le stationnement des deux roues motorisées.

- une rampe à double sens reliant les deux niveaux de parking et protégé par un mur de soutènement revêtu de parement pierre.

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.

Arbres



Pin d'Alep (*Pinus halepensis*)

Hauteur : 15-20 mètres.
Feuillage : persistant ; vert foncé vif.
Floraison : jaune ; en avril-mai.



Chêne vert en tige (*Quercus ilex*)

Hauteur : 15-20 mètres.
Feuillage : persistant ; vert sombre à revers gris.
Floraison : discrète ; au printemps.



Frêne orné (*Fraxinus Ornus*)

Hauteur : 8-10 mètres.
Feuillage : caduc ; vert bleu, jaune/bronze en automne.
Floraison : blanches ; en mai-juin.



Erable champêtre (*Acer campestre*)

Hauteur : 10-15 mètres.
Feuillage : caduc ; vert foncé.
Floraison : jaune vert ; en mai.



Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*)

Hauteur : 5-10 mètres.
Feuillage : caduc ; vert tendre.
Floraison : jaune vert ; en avril-mai.



Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

Hauteur : 15-20 mètres.
Feuillage : caduc ; vert foncé et brillant.
Floraison : jaune ; en juin.



Aulne (*Alnus glutinosa*)

Hauteur : 18-25 mètres.
Feuillage : caduc ; vert foncé et brillant.
Floraison : vert brun ; de février à avril.

Arbustes indigènes



Filaire (*Phillyrea angustifolia*)

Hauteur : 2 à 3 mètres.
Feuillage : persistant ; vert foncé.
Floraison : blanche ; de mars à mai.



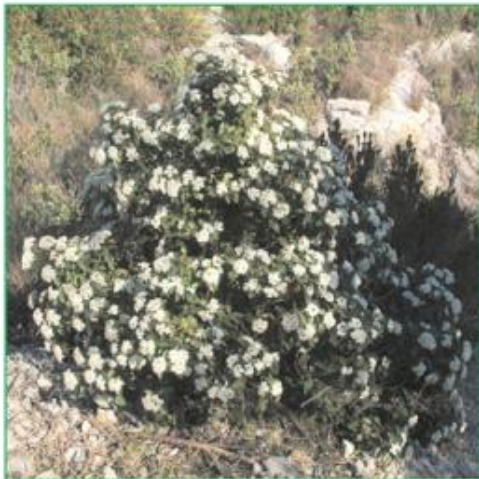
Alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Hauteur : 4 mètres.
Feuillage : persistant ; vert sombre brillant.
Floraison : jaune verdâtre, en mars-avril.



Lentisque (*Pistacia lentiscus*)

Hauteur : 1-3 mètres.
Feuillage : persistant ; vert franc
Floraison : rouge ; à la fin du printemps.



Laurier tin (*Viburnum tinus*)

Hauteur : 2-3 mètres.
Feuillage : persistant ; vert foncé.
Floraison : blanche ; de janvier à avril.



Oléaria (*Olearia virgata*)

Hauteur : 4-5 mètres.
Feuillage : persistant ; vert foncé et brillant
Floraison blanche ; en juin-juillet.



Laurier sauce (*Laurus nobilis*)

Hauteur : 2-3 mètres.
Feuillage : persistant ; vert foncé.
Floraison : blanche ; de janvier à avril.

Arbustes à fleurs



Abélia (*Abelia x grandiflora*)

Hauteur : 2 mètres.
Feuillage : persistant.
Floraison : rose pâle ; de juillet à septembre.



Germandrée (*Teucrium fruticans*)

Hauteur : 1-1,5 mètre.
Feuillage : persistant.
Floraison : mauve ; en été.



Gattilier (*Vitex agnus castus*)

Hauteur : 3 à 5 mètres.
Feuillage : caduc.
Floraison : bleu violet ; à la fin de l'été.



Pittosporum (*Pittosporum tenuifolium*)

Hauteur : 3 mètres.
Feuillage : persistant.
Floraison : blanche ; en été.



Roseau (*Phragmites australis*)

Hauteur : 1 à 2 mètres.
Feuillage : caduc.
Floraison : brun violet ; à la fin de l'été.