

## **Description du projet et des mesures d'intégration paysagère et de compensation des zones humides**

### **PREAMBULE**

Ce dossier présente l'installation d'un centre commercial à Vidauban.

Cet ensemble regroupe différentes composantes :

- Un premier bâtiment de 3 721m<sup>2</sup> d'emprise au sol regroupant une grande surface alimentaire d'une surface de vente de 2 351m<sup>2</sup> avec 3 places drive extérieures, et 7 boutiques indépendantes de 51 à 126m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Un second bâtiment de 924m<sup>2</sup> d'emprise au sol composé d'une moyenne surface de 850m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Un parc de stationnement adapté à l'ensemble.

### **Etablissement recevant du public et sécurité**

Les différentes activités prévues sur le site et accessibles au public sont prévues à des fins locatives. Les utilisateurs finaux ne sont pas tous connus à ce jour.

Le dossier est donc déposé avec les locaux en blanc. Chaque utilisateur devra déposer auprès de la Mairie une Autorisation de Travaux pour aménager un ERP.

Les notices de sécurité et d'accessibilité, jointes au présent dossier, traitent des isollements entre les volumes et de l'ensemble des dispositions constructives concernant les extérieurs et les accès aux bâtiments uniquement.

### **Surfaces de vente**

La surface de vente alimentaire étant supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'ensemble du projet est soumis à l'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (au sens du Décret n°2008-1212 du 24 Novembre 2008).

### **Déclaration au titre de la loi sur l'Eau**

Un dossier loi sur l'eau a été réalisé dans le cadre du projet. Nous sommes soumis au régime de déclaration (article R 214-1 du Code de l'Environnement).

Le projet est également en zone de PPRI avec une partie en zone d'Aléa faible à modéré (B1), l'autre partie étant classée en aléa exceptionnel.

Cette étude permet de connaître l'incidence du projet sur le régime des eaux, de présenter les mesures correctives et compensatoires et de dimensionner les ouvrages de rétention proposés.

Il est précisé qu'aucune construction n'est envisagée en zone bleu. (zone d'inondation faible à modéré de type B1).

## **I. ETAT INITIAL DU TERRAIN**

Le présent dossier concerne la demande d'un permis de construire pour la construction de deux bâtiments commerciaux à Vidauban.

Le terrain se situe en bordure de la nouvelle déviation du centre de Vidauban et le chemin de la résistance, 4670 Rte Nationale n°7 – 83 550 Vidauban. Le site est situé au pied de la Sainte Brigitte.

L'unité foncière est cadastrée Section BL parcelles 120, 121, 122, 124, 125, 126, 130, 131, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 250 et 269 pour une superficie totale de 18 814m<sup>2</sup>. Elle se trouve en zone UE du PLU de Vidauban.

Le terrain est globalement plan avec une pente plus marquée en limite Est et des fossés le long des voies de circulations internes. Il est bordé par la RN7 le long de la partie Ouest de l'unité foncière et le chemin de la résistance à l'Est.

Il est actuellement occupé par deux bâtiments industriels qui ne possèdent pas une grande qualité architecturale de 2 180 m<sup>2</sup> (1 430m<sup>2</sup> + 750 m<sup>2</sup>). La lecture du site nous fait plutôt penser à une friche industrielle. L'ensemble sera donc démoli à l'occasion du projet.

Nous pouvons également identifier un canal d'irrigation, des fossés bordant et traversant la parcelle et des routes goudronnées, en plus ou moins bon état.

Nous recensons 110 arbres pour la majorité des Frênes et des Saules (34 + 62) accompagnés de 4 ormes, 6 sureaux, 2 pins, 1 sapin et 1 platane.

La présence des frênes et saules s'expliquent par la présence d'eaux souterraines situées à 3m sous le terrain naturel. Ceux sont des arbres nécessitant beaucoup d'eau et donc permettent de limiter les remontées d'eau souterraine.

Ayant poussés de manière naturelle, aléatoire et n'étant pas entretenus, les arbres dans leur ensemble ne présentent pas de qualité particulière justifiant leur maintien.

Certains arbres n'ont pas pu s'épanouir du fait de la proximité trop forte de plus grands, les branches n'ont jamais été élaguées et le lierre occupe une grande partie si ce n'est pas la totalité des troncs.

Les arbres qui seront maintenus dans nos espaces verts seront par conséquent nettoyés de leur lierre, élagués et pour certains dessouchés si leur croissance est menacée. Au vu du traitement des ces arbres au cas par cas, ils ne font pas parti du décompte des plantations du projet mais viendront s'ajouter à celui-ci.

## **II. PARTI RETENU POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET**

Les constructions existantes seront démolies et l'ensemble du site sera requalifié.

Le programme du projet consiste à la construction de deux bâtiments commerciaux.

Le premier implanté au Sud-Ouest comportant 7 boutiques en façade Ouest et une grande surface commerciale. Le second est dédié à une moyenne surface. Un parking planté et adapté aux besoins viendra compléter le projet.

Les marges de recul et les zones non étanchées seront systématiquement remises en état et plantées.

## AMENAGEMENT DU TERRAIN

### Implantation - Organisation - Composition des constructions

L'implantation du bâtiment a été dictée par la morphologie du terrain et les accès. Afin de minimiser l'emprise des voiries le parking a été implanté au Sud-Ouest de la parcelle au plus proche de la voie d'accès qui relie le chemin de la résistance à la RN7. Les bâtiments projetés sont composés autour d'un axe de circulation piétonne.

Compte tenu du programme les deux bâtiments possèdent des formes rectangulaires avec des excroissances qui viennent animer les façades des boutiques.

Ils sont ouverts sur le parking et sont orientés vers la RN7. Cette disposition permet une optimisation des flux. En effet la façade arrière de la moyenne surface est dédiée aux livraisons tout comme la partie Sud-Ouest de la grande surface abritée par les boutiques. Ainsi les livraisons peuvent être réalisées en dehors des voies de circulations ouvertes au public.

L'entrée de la grande surface est marquée par un SAS d'entrée entièrement vitré qui abrite de la pluie et du vent tout en créant une mise en scène de l'entrée.

La façade de la moyenne surface est animée par un auvent au-dessus des vitrines traité comme des structures légères façon pergolas. Par sa forme, il protégera de la pluie l'entrée et servira de brise-soleil. L'ensemble des façades recevront un revêtement noble avec une alternance de bardage plan et de bardage bois.

La combinaison de ces différents volumes vise à créer une architecture de qualité.

Le stationnement se fait principalement au droit des vitrines. Un cheminement piéton raccorde les deux bâtiments et crée ainsi une séquence architecturale.

Les parkings suivent au plus près le terrain naturel et les différentes altimétries sont rattrapés par des soutènements appelé « restanques » qui seront réalisées à l'aide de mur en gabion. Ces différentes altimétries mais plus encore les restanques viennent rythmer le paysage et rappellent les paysages provençaux lorsque les agriculteurs ont aménagés en terrasse les versants de collines afin de cultiver les terres.



Exemple de traitement des restanques avec des murs en gabion

Le raccordement aux divers réseaux EDF, TELECOM, AEP, EU s'effectue en limite de propriété dans le prolongement des installations existantes.

L'évacuation des eaux pluviales récoltées se fera vers le bassin de rétention.

Les eaux de toitures et les eaux de voirie seront traitées par le bassin de rétention (BR1) situé sous la surface de vente alimentaire. Ce bassin sera équipé de cloisons siphonées et de séparateur à hydrocarbure actif dès une pluie d'occurrence 2 ans.

La rétention totale sur le projet sera de 1520 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 130l/s pour la globalité du projet.

Prescriptions du PPRI : les planchers des bâtiments seront implantés au minimum à +40cm de la cote de référence 54.23NGF (Cote plancher projet de 54.93NGF au plus défavorable). Les dallages des boutiques et de la moyenne surface (900m<sup>2</sup>) seront réalisés sur remblais au vu des portances nécessaires aux exploitants. Les remblais en zone bleu sont inférieurs à 30% de l'emprise du terrain et sont pris en compte dans l'étude loi sur l'eau. La surface de vente alimentaire sera quand à elle sur plancher porté.

Les fondations des bâtiments seront résistantes aux affouillements, tassements et érosions localisées. Les clôtures assurent l'équilibre hydraulique.

#### **Traitement des clôtures et végétation en limite de terrain**

Les clôtures existantes et la végétation présente en limite du terrain seront conservées à l'identique au droit des zones non modifiées. Pour le reste des clôtures grillagées posées sur un mur bahut de 20cm seront mises en place avec une maille minimale de 150x150 ou en grilles espacées de 10cm.

La végétation existante en limite de terrain ne sera pas modifiée ou agrémentée selon le plan de masse paysager le long de la RN7. Les marges de recul seront systématiquement plantées avec des plantations de type urbaine et paysagère.

#### **Matériaux et couleurs**

Les façades des bâtiments seront réalisées en bardage double peau horizontal laqué teinte Brun Cantal de la Seigneurie.

Les façades principales (façades Ouest) seront traitées en bardage de teinte identique mais de type cassette plan de 600mm de hauteur avec des touches de couleurs et une alternance de bardage bois. Ce parement extérieur en bois sera réalisé en mélèze non traité posé à l'horizontale. Avec le temps, sans perdre ses qualités mécaniques il prendra une teinte grise lorsqu'il sera exposé aux rayons solaires et aux éléments. Cette teinte renforce l'idée d'intégration de la construction dans le paysage.

Il sera mis en place un isolant en panneau en laine de roche, mono densité, non revêtu, rainuré sur une tranche pour s'intégrer aux géométries spécifiques des plateaux de bardage (entretoises 60 mm). Son épaisseur de 11cm lui offre une conductivité thermique de 0.034 W.m.K et dépasse les minimas de la RT2012. Il en sera de même concernant l'isolant mis en œuvre en toiture (panneau en laine de roche, double densité, dont la couche supérieure est surdensifiée, revêtue d'une couche de bitume et d'un film thermofusible de 11cm pour une conductivité thermique de 0.039 W.m.K.



Vue type bardage cassette lisse / bardage horizontal.



Référence de bardage bois horizontal (méleze) / auvent

Les menuiseries aluminium extérieures seront de teinte gris anthracite. Elles seront à rupture de pont thermique et seront équipées d'un double vitrage à faible émissivité (gaz argon)  $U 1.70W/m^2.K$ .

Les portes métalliques seront peintes dans une teinte assortie à la façade qui les reçoit.

Les auvents / brise-soleil seront réalisés en alucobon lisse de teinte foncée.

Les avancées des entrées principales seront constituées par une structure métallique laquée gris foncé soutenant une couverture en verre dépoli.

Les couvertures seront réalisées en membrane d'étanchéité verte.

L'acrotère sera surmonté d'une couvertine de teinte identique aux auvents afin de souligner l'attique.

Les Accessoires et la Serrurerie seront dessinés finement et sur mesure (détail propres à l'opération), en acier laqué gris foncé.

L'ensemble de ces matériaux respectent la Réglementation Thermique de 2012.



Le projet ne s'arrête pas là puisqu'il majore de 27 à 39% l'objectif minimal de la RT2012.

Il est également envisagé une production solaire en toiture :

Au niveau des toitures il sera installé une centrale photovoltaïque avec des panneaux SunVivo PM060MW2/PM060MB2 MonoCristallin.

Ces panneaux d'une puissance de 300 Watt Crête (Wc) permettent une puissance totale de (921 panneaux à 300 Wc) = 276 300 Watt crête.

### Traitement des espaces libres

L'étude paysagère a fait ressortir l'existence de zones humides dont les majeures parties sont conservées dans le cadre du projet. Les zones humides qui sont impactées par le projet seront compensées à hauteur de 200%, en application des dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021.

Les espaces libres en dehors de l'emprise des bâtiments et des voiries seront traités en pleine terre et plantés. On se référera au plan de masse paysager (PC2b) pour la composition générale. Devant les façades principales, il sera mis en œuvre un large parvis en béton désactivé.

Les espaces verts seront complantés d'espèces buissonnantes, à raison d'un sujet tous les 60 cm, en triangle. Ces massifs arbustifs à fleurs seront composés d'Agapanthus peter pan, de lavandes, de Nerium italia, de Buddleia davidii, de cistus corbariensis, de cistus parviflorus, et de cotoneaster horizontalis.

Les arbres situés à l'emplacement des constructions seront déplacés.

Il est prévu la plantation d'arbres de haute tige de force 10/14 et de hauteur 2 m sous branches (103 sujets au total).

A l'exception des Chênes qui représentent la région et le secteur Varois, toutes les essences proposées ont les avantages de présenter :

- Une croissance rapide
- Une adaptation et une résistance aux conditions urbaines et climatiques de notre région
- Présentent une belle qualité ornementale et d'ombrage pour la période estivale
- Des racines profondes limitant les risques de chute.

Au niveau du parking Nord de larges bandes d'espace vert structurent les stationnements et viennent créer des lignes de paysage. Ces bandes d'espace vert seront composées d'arbres de hautes tiges accompagnés d'une végétation basse. L'ensemble des stationnements (à l'exception des 3 places Drives et des places PMR) seront réalisés pour moitié en evergreen afin de créer un véritable parking paysager et de limité l'emprise des enrobés. L'evergreen permet de favoriser l'infiltration/l'évaporation des eaux pluviales.



**Les zones humides seront conservées en partie.**

Les zones humides existantes impactées par le projet seront recréées à hauteur de 200% de leur surface initiale au Nord Est du projet. Il sera recréé une noue humide avec une alimentation permanente en surface par le canal. La prise d'eau sera surélevée afin de conservée une rétention en fond de noue.

Ces zones seront renforcées par la plantation de freines, de peupliers blanc d'Italie, de saules et d'orme.

Il sera planté les essences suivantes :



**TILLA TOMENTOSA**  
39 unités



**Celtis occidentalis**  
(Micocoulier)  
16 unités



**Chênes**  
12 unités



**Ginkgo Biloba**  
12 unités



**Fraxinus Angustifolia**  
9 unités



**Robinia x slavinii**  
6 unités



**Peupliers blanc**  
4 unités



**Saules blanc**  
3 unités

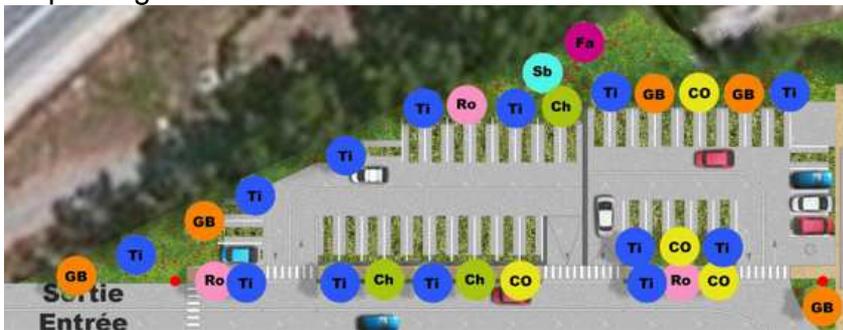


**Orme**  
2 unités

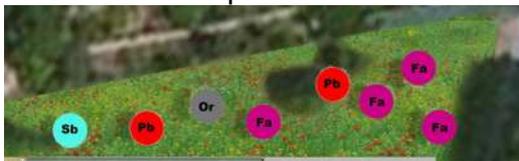
Le parking Sud-Ouest sera planté de la manière suivante :



Le parking Nord-Ouest :



La zone de compensation Nord-Est :



Et la partie Est :



### **Organisation de l'aménagement des accès terrain, bâtiments et stationnements.**

L'accès principal du projet est implanté au Nord-Ouest de la parcelle.

Cet accès est prolongé par un axe structurant qui relie d'Ouest en Est (chemin de la résistance) le projet.

Les accès sont constitués par des voies double-sens de 6 mètres de large réalisées en enrobé (structure de voirie lourde). L'emplacement réservé n°36 sera supprimé.

L'étude du projet prévoit l'aménagement de trois accès :

- un accès principal à double sens au Nord-Ouest de la parcelle.
- un accès double sens à l'Est de la parcelle sur le chemin de la résistance.
- une accès secondaire à double sens au Sud-Ouest de la parcelle permettant également la sortie de Poids Lourds.

Les places de stationnement sont comptabilisées selon la fréquentation du site compte tenu de l'activité commerciale des bâtiments.

Le stationnement des véhicules proposé se compose de 207 places dont 6 places accessibles aux personnes à mobilité réduite dans l'unité foncière.

L'accès piétons s'effectue depuis le Sud Ouest bordé par une piste cyclable et rejoint le parvis qui longe les bâtiments. Cet accès au site, commun avec les personnes à mobilité réduite, a été traité en pièce 39.

### **Gestion des déchets**

Le dossier ne concerne pas les aménagements intérieurs qui seront traités par les locataires par des dossiers spécifiques – "permis d'aménager un ERP".

Le présent permis de construire décrit la réalisation de locaux « livrés bruts ». Chaque enseigne précisera au travers de son permis d'aménager un ERP le mode opératoire en matière de collecte de déchets ménagers.

Il est cependant précisé dans le cahier des charges du centre commercial :

Au niveau de la vie des magasins, Il sera recommandé aux clients de venir avec leurs propres sacs et d'utiliser des sacs recyclables.

Concernant les déchets d'activités, il y sera installé un local biodéchets réfrigéré (stockage des déchets en vue de la méthanisation), une presse à carton, une presse à plastique et un broyeur.

Les déchets d'activités et les produits retirés de la vente seront systématiquement broyés pour limiter leur volume et un recyclage intempestif avant d'être mis dans les conteneurs urbains.

L'espace benne et déchets sera couvert afin de cacher les zones souvent laissées sans ordre dans la plupart des centres commerciaux.

Les déchets (essentiellement des cartons) sont stockés dans une benne, puis évacués à la demande (quand la benne est pleine). Cette benne, fermée, est située au niveau de l'espace livraisons et n'est accessible que par le personnel des magasins.

Des poubelles sont disposées à l'entrée de chaque magasins, afin d'éviter que des déchets ne soient rejetés dans la nature et ne volent à tous les vents sur le site et ses environs.