

VOLET PAYSAGER - NOTICE ARCHITECTURALE

VOLET PAYSAGER - NOTICE ARCHITECTURALE

Le permis de construire concerne la Construction d'une surface commerciale, pour le compte de la société SNC LIDL, demeurant à : ZI du Pré Brun - 38 530 PONTCHARRA.

1 - SITUATION et ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le projet est situé, rue du Parc de la Vanoise , dans une zone commerciale de la commune de SAINT JEAN DE MAURIENNE.

Les parcelles concernées sont cadastrées : BD 35, 36 (parcelle LIDL) et 2 autres parcelles seront d'emprise partielles, la n°225 et la n°229 pour servitude de passage.
Les parcelles n°35 et 36 ont une superficie totale de : 4 831m2 et la superficie de la servitude est de 204m2.
La superficie totale du terrain mesurée sur le plan géomètre, établit le 27 février 2025 par l'agence GEOCONSULT GEOMETRE-EXPERT, est de : **4 869m2**. Une bande de 50cm a été ajouté par rapport au relevé du géomètre. La surface totale de la parcelle est de 4 931m2.
C'est cette surface qui sert aux calculs de conformités présents dans la présente notice et sur les plans du dossier.

Les constructions environnantes sont des commerces (voir photos PC7 et 8). Le terrain est longé par l'Avenue du 8 mai 1945 au Nord-Est et par la Route de la Vanoise au Sud-ouest.

Sur la parcelle 35 est présent un centre de contrôle technique ainsi qu'un bâtiment artisanal. Sur la parcelle 36 se trouve une station de lavage.

Accès

Le parking sera accessible aux véhicules légers depuis l'Avenue du 8 mai 1945 par l'accès existant au centre de contrôle technique.
Un accès au parking couvert sera créé sur la Route de la Vanoise et l'accès existant à la station de lavage pour l'accès aux poids lourds pour les livraisons ainsi que pour les véhicules souhaitant aller à la station-service situé sur la parcelle voisine.

2 - INSERTION & PARTI ARCHITECTURAL DU PROJET DANS CET ENVIRONNEMENT

Le projet prévoit la construction d'un magasin et l'aménagement de son aire de stationnement extérieure comptant 20 places.
L'insertion du projet est axée sur l'intégration à l'environnement de la zone.
Le magasin aura un aspect contemporain et ses abords seront paysagés.

Implantation et Emprise au sol, respect du PLU zone Ue1

Le règlement impose que l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% du terrain d'assiette de l'opération.
L'emprise au sol maximum est de 2 958m2.
L'emprise au sol de la construction et de 2 587,72m2, le projet est donc conforme.

Stationnement, respect du PLU zone UY1

Le règlement impose 1 place pour 25m2 de surface de vente.
La surface vente LIDL du bâtiment est de 1 423,45m²
Soit un minimum exigé de 57 places. Le projet complera 20 places extérieures et 65 places intérieures. Soit un total de 85 places de stationnement.

Le règlement impose 1 place vélo pour 50m2 de surface de vente.
La surface vente LIDL du bâtiment est de 1 423,45m²
Soit un minimum exigé de 29 places vélos. Le projet complera 4 places vélos extérieures et 30 places vélos intérieures. Soit un total de 34 places vélos.

Le bâtiment

Le bâtiment se développe sur deux niveaux.

Le rez-de-chaussée accueille un parking de 65 places (dont 2 accessibles aux PMR) qui donne accès à un sas débouchant sur un hall.
Depuis ce dernier, on accède à la surface de vente au premier étage par 2 travelelators ou par un ascenseur.

Structure

La structure du bâtiment sera constituée de poteaux et poutres en béton armé et d'une charpente bois lamellé collé qui soutiendra une toiture principale à deux pans et d'une toiture terrasse.

Façades

Le remplissage des façades sera réalisé en blocs de maçonnerie à haute performance thermique avec pour finition un enduit traditionnel, monocouche et taloché fin de couleur blanc RAL 9001.
De plus, une isolation thermique sera rapportée sur les poteaux béton armé. Elle recevra également un enduit traditionnel, monocouche, et taloché de fin couleur RAL 9001.

Les menuiseries, portes métalliques et châssis en aluminium, seront de couleur RAL 7024.
Un bardage de type Alucobond, de coloris RAL 7024, sera posé en périphérie de la toiture.

Sur toutes les façades, du parement en pierre gris anthracite seront positionnés.
En façade Nord-Est, des escaliers et des espaces sécurisés permettrons l'évacuation des personnes à mobilité réduite en cas d'évacuation.

Toitures

La toiture à un pan d'une pente de 3° soit 5,24% sera pourvue d'une étanchéité et une isolation sera réalisée sur un bac acier. Des panneaux photovoltaïques y seront installés.
Une toiture terrasse accessible recouvrira la réserve quai.

Ouvrage : Construction d'une surface commerciale rue du Parc de la Vanoise - 73 300 SAINT JEAN DE MAURIENNE		Maître d'ouvrage : SNC LIDL		Maître d'œuvre : Arck'in'Tech	
N° de plan: PC4	Titre: notice descriptive 1/2	Echelle :	Format : A3	N° de projet : 24/772	Phase du projet : Pré-PC
				Date : 19/06/2025	Révision: D
				42 Bis, Rue Nationale 69 420 CONDRIEU Tél : 04-74-48-27-70 Email : Arck.In.Tech@gmail.com	



3- LES AMENAGEMENTS

Réseaux :
Les eaux usées seront dirigées vers le réseau d'égout à proximité.
La construction sera raccordée aux réseaux publics existants à proximité :
téléphone, AEP, électricité et eaux pluviales.

Les eaux de pluies de voiries intérieures et extérieures seront traitées par un séparateur à hydrocarbures.

Une étude hydraulique est fournie avec le présent permis de construire, précisant les modalités des traitements des eaux pluviales.

Mobilier extérieurs :

Un parc à vélo sera installé contre la façade Nord-Est.

Trois bornes électriques seront mises en place afin d'alimenter 6 places de stationnement.
Cinq places seront également pré-équipées en vue d'une installation future de borne électrique.
Celles-ci seront signalées par des panonceaux.

30 places de stationnement vélos seront accessibles dans le parking intérieur. Le parking intérieur disposera d'un parc à caddies.

Cloiture:

Les murs de clôtures mitoyens seront conservés.
Un mur de soutènement sera construit en limite Nord-Ouest afin de soutenir le remblai.

4 - ESPACES VERTS & PLANTATIONS

La parcelle sera traitée de manière soignée, avec des zones vertes paysagées.
Des arbres d'ombrage seront plantés en raison de 1 arbre pour 3 places de parking afin de répondre à la loi climat et résilience.
Dès que l'espace disponible pour la plantation d'arbres sera possible, ils seront positionnés proche des places de parking afin de créer de l'ombre à celles-ci. Le nombre réglementaire d'arbre est toutefois respecté, soit pour 27 places de parking extérieur (les places semi-extérieurs sont comptabilisé dans le calcul), 9 arbres.
Le projet prévoit la plantation de 24 arbres.

5 - ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères issues de l'activité du LIDL sont triées dans le magasin et évacuées chaque jour par des camions venant livrer le magasin.

6 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture du magasin. Ces panneaux serviront à alimenter une partie du magasin en électricité.

En toiture du magasin, la surface des capteurs sera de 1 100m2 et la puissance de crête installée sera de 229,7kWc.

Équipements techniques :

Les groupes alimentant les équipements froid et de climatisation seront placés dans un local technique au RDC. Des ouvertures pour la ventilations seront présents en façades Sud-Ouest et Nord-Ouest.
Ils seront masqués visuellement par des protections RAL 7024.

Ouvrage : Construction d'une surface commerciale rue du Parc de la Vanoise - 73 300 SAINT JEAN DE MAURIENNE		Maître d'ouvrage : SNC LIDL		Maître d'œuvre : Arck'in'Tech 42 Bis, Rue Nationale 69 420 CONDRIEU Tél : 04-74-48-27-70 Email : Arck.In.Tech@gmail.com			
N° de plan: PC4	Titre: notice descriptive 2/2 (1)	Echelle :	Format : A3	N° de projet : 24/772	Phase du projet : Pré-PC	Date : 19/06/2025	Révision: D

NOTICE PAYSAGERE

Projet :

Création d'un écran végétal autour du bâtiment en portant une attention particulière aux limites de la parcelle qui sera ouvert sur les limites.
Les essences végétales sont variées afin de ne pas donner une image d'alignement systématique.
Massifs plantés de vivaces, arbustes et arbres
Sécurisation des accès piétons.

Palette végétale :

Arbres tiges :
chêne pédonculé, tilleul à petites fleurs, érable champêtre, épicéa, charme, sapin, erable plane fastigié, frêne.

Arbustes :
ilex aquifolium, ligustrum vulgare, viburnum tinus, cornus mas, cornus sanguinea, viburnum opulus, euonymus europaeus, sambucus nigra, rosa canina, ilex aquifolium, viburnum lantana, Prunus cerasifera 'Atropurpurea', crataegus monogyna, malus sylvestris

Arbustes à petits fruits :
Framboisier, groseillier, cassissier, noisetier, sureau, aubépine

Arbres fruitiers :
Pommier, poirier, pêcher, cognassier

Vivaces rustiques et graminées :
Molinia caerulea, festuca filiformis, achillea filiperdulina, dianthus carthusianorum, euphorbia cyparissias, knautia arvensis, helianthus strumosus, artemisia absinthium, verbena officinalis, thymus pulegioides, salvia officinalis 'Purpurea',

Couvres sol :
Hedera helix, geranium macrorrhizum, vinca minor, chamaemelum nobile, thymus vulgaris, anemone nemorosa

Palette mobilier :

Pierrier, nichoir à oiseaux (de type balcon ou boîte aux lettres), nichoir semi-ouvert, tas de bois



tas de bois



tas de pierre



érable plane fastigié



chêne pédonculé



aubépine



groseillier



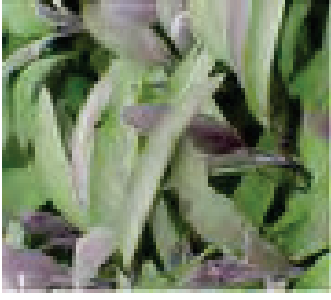
euphorbia cyparissias



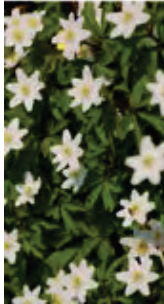
Dianthus carthusianorum



Verbena officinalis



Salvia officinalis 'Purpurea'



Anemone nemorosa



hedera helix

Ouvrage : Construction d'une surface commerciale rue du Parc de la Vanoise - 73 300 SAINT JEAN DE MAURIENNE		Maître d'ouvrage : SNC LIDL		Maître d'œuvre : Arck'in'Tech 42 Bis, Rue Nationale 69 420 CONDRIEU Tél : 04-74-48-27-70 Email : Arck.In.Tech@gmail.com					
N° de plan: PC4	Titre: notice paysagère	Echelle :	Format : A3	N° de projet : 24/772	Phase du projet : Pré-PC	Date : 19/06/2025	Révision: D		

1. COLORIS FACADES (enduits et menuiseries)



RAL 1014 aluminium gris/beige - bandeau alucobond



RAL 9010 enduit blanc gratté fin

2. MUR RIDEAU



RAL 7016 gris anthracite - mur rideau



3. MOBILIER TECHNIQUE



bornes électriques



bornes vélos

4. REVETEMENT FACADES ET TOITURE



mur rideau RAL 7016 gris anthracite

mur végétalisé

parement gris anthracite

Ouvrage : Construction d'une surface commerciale rue du Parc de la Vanoise - 73 300 SAINT JEAN DE MAURIENNE		Maître d'ouvrage : SNC LIDL		Maître d'œuvre : Arck'In'Tech 42 Bis, Rue Nationale 69 420 CONDRIEU Tél : 04-74-48-27-70 Email : Arck.In.Tech@gmail.com			
N° de plan: PC4	Titre: materiauthèque	Echelle : 1:5,14	Format : A3	N° de projet: 24/772	Phase du projet: Pré-PC	Date: 19/06/2025	Revison: D