

NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE



1 - PRÉSENTATION INITIAL DU TERRAIN ET DE SON ENVIRONNEMENT EXISTANT



SITE

La parcelle se trouve sur la commune de LIFFRE. Ce terrain est positionné à l'Ouest de LIFFRE, avec un accès depuis la rue de la Bretonnière.

L'accès au terrain se fait par deux accès dont un en entrée et un en entrée/sortie.

L'accès client et les livraisons se font par les mêmes accès.

La station service a son propre accès donnant sur la rue de la Bretonnière.



ARCHITECTURE



Le magasin est de forme simple et parallélépipédique. Le volume vient s'insérer dans le terrain formé par les rues l'entourant. Le Super U s'implante au Nord du terrain. Les stationnements sont positionnées au Sud et Sud- Est. La station service occupe la partie Ouest du terrain avec le parking personnel et la cuve de sprinklage.

Les boutiques sont implantés sur la limite longeant la rue de la Milleterie et s'ouvrent sur le parking du Super U.

Le magasin se distingue par sa façade principale et son écriture commerciale. On distingue le SAS d'entrée vitrée et des auvents le long de la façade. Un grand bandeau noir surmonte la façade et se termine en porte à faux sur l'angle Sud du magasin. La façade est habillée de bardages plan de plusieurs teintes (blanc, bleu et gris sombre).



Les façades arrières ont une écriture simple et sont habillées d'un bardage nervuré de teinte blanche.

LIFFRE – SUPER U



Les boutiques ont une écriture différente du centre commercial. Les boutiques ont une volumétrie en Rdc surmonté d'un toit à deux pentes. Les toitures ont des faîtages de différentes hauteurs et avec une orientation différente pour l'un des volumes. Les façades des boutiques sont pour la plupart vêtues de façades vitrées. Les menuiseries ont des teintes différentes en fonction des boutiques (Gris ou blanc). Les parties pleines reçoivent un bardage nervuré de teinte blanche. Un auvent est présent tout le long de la façade avec deux hauteurs et profondeurs différentes. Le auvent en deux parties est maintenu par deux types de poteaux (acier galvanisé et bois peint de teinte grise).

LIFFRE – SUPER U

VEGETATION

La végétation du site se concentre sur la périphérie. Des arbustes marquent la limite sur la rue de la bretonnière au Sud Ouest et sur la rue de Rennes. Le site possède peut d'arbres.



Les arbres se concentre à l'Ouest, principalement autour de la cuve de sprincklage et sur le talus entre le parking personnel et la station essence.



PARKINGS EXISTANTS



Le site compte au total 348 places de stationnement et 6 pistes pour le Drive.

Le parking comprend:

Parking personnel 48 places

Parking client $190+22+88=300$ places dont 7 places PMR

Drive de 6 pistes

HYDROLOGIE / ARTIFICIALISATION DES SOLS

Le site ne comprend pas de puits et n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un captage d'eau souterraine utilisée pour l'adduction d'eau potable.

Le raccordement sera prévu sur le réseau collectif de la commune.

2 - PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON INSERTION

Le projet comprend le ré-habillage des façades, la création d'une sur façade sur les boutiques, la création d'une ombrière photovoltaïque et un réaménagement des stationnements.

Comme déjà indiqué au permis de construire, le présent dossier n'entre pas dans la réglementation des ICPE pour aucune des rubriques.



Dans le cadre de ce projet, des ombrières, une sur-façade et un habillage seront réalisés. Les ombrières viendront couvrir une partie du parking présent au Sud-Est. La sur-façade viendra harmoniser les boutiques présentes à l'Est avec le ré-habillage des façades du Super U. Enfin, le ré-habillage des façades du Super U s'effectuera sur la façade principale à l'Est et sur la façade Sud jusqu'au nouveau Drive. L'objet du permis est donc d'harmoniser, d'actualiser les façades du magasin.



AMÉNAGEMENT

Les stationnements seront réaménagés dans le cadre du projet notamment pour accueillir des ombrières. Les places de stationnements seront modifiées et de nouveaux espaces piétons sécurisés seront aménagés.



Les accès seront conservés mais seront modifiés. L'accès au Sud-Est sera désormais perpendiculaire à la rue de la bretonnière et permettra l'accès direct au parking.

L'accès principal au centre sera désormais pourvu d'une sortie en tourne à gauche et d'une sortie en tourne à droite. Une seule voie d'accès sera conservée. Enfin, une sortie située à l'Ouest sera construite pour améliorer les sorties du site pour le Drive et pour le parking personnel.

Les stationnements recevront un traitement paysagé. Des bandes plantées permettront de masquer la présence des voitures et d'améliorer la perception du site.

Le re-modeling du parking permettra aussi d'améliorer l'accès des piétons depuis la rue de Rennes avec un chemin sécurisé jusqu'à l'entrée du magasin ou des boutiques. Ce chemin sera partiellement couvert par l'ombrière photovoltaïque et une liaison entre cette dernière et le auvent du magasin.



LIFFRE – SUPER U

Une grande partie des stationnements (124 places au total) seront réalisés en pavés drainants ou enherbés afin de favoriser l'infiltration de l'eau pluviale.

IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Le projet comprend un ré-habillage des façades du Super U. Les façades Sud et Est seront ré-habillées avec un bardage de teinte bois et gris sombre. Les éléments de décors comme le auvent surmontant la façade principale seront conservé et repeint avec une teinte blanche. Les parties situées au niveau du sas et sous le auvent seront habillées d'un bardage gris.

La sur-façade viendra s'implanter devant les boutiques à l'exception de la dernière boutiques « Vapote Naturelle et les Tendances de Lætitia ». Cette sur façade masquera la partie haute des constructions et laissera la partie basse ouverte. Cette sur-façade se composera avec un bandeau métallique blanc et des panneaux habillés d'un bardage de teinte bois ou simili bois. Ces panneaux seront des supports pour les enseignes commerciales. La sur-façade aura une hauteur maximum identique au magasin existant soit 8,10m.



Aucune modification de volumétrie ne sera opérée sur la magasin à l'exception de l'excroissance au Sud de la façade principale. Le porte à faux sera supprimé et l'architecture sera simplifiée.

Le projet consiste au ré-habillage des façades. Les façades recevront donc un nouveau bardage métallique imitation bois. Le auvent sera lui peint de teinte blanche. La façade Sud recevra le même bardage que la façade principale mais sera entrecoupée d'un bardage de teinte gris sombre afin de séquencer la façade.

LIFFRE – SUPER U



Les ombrières viendront se placer proche du centre commercial mais en retrait. Ce retrait sera occupé par une rangée de place de parking et une voie de circulation.

L'ombrière aura une longueur de 65m et une largeur de 30m environ. Sa hauteur maximale au « faîtage » sera de 5,45m.

Sa matérialité et ses formes seront sobres. La structure sera en acier galvanisé. Les poteaux recevront un habillage bois pour conserver une cohérence avec le reste du projet. Les panneaux photovoltaïques viendront couvrir l'ensemble. L'ombrière sera d'un seul pan afin qu'aucune ombre n'atténue l'efficacité des panneaux.



TRAITEMENTS DES LIMITES

Les limites ne seront pas modifiées dans le cadre du permis de construire. De nouvelles plantations viendront marquer les limites et matérialiser la frontière entre espace privé et public.

MATÉRIAUX ET COULEURS

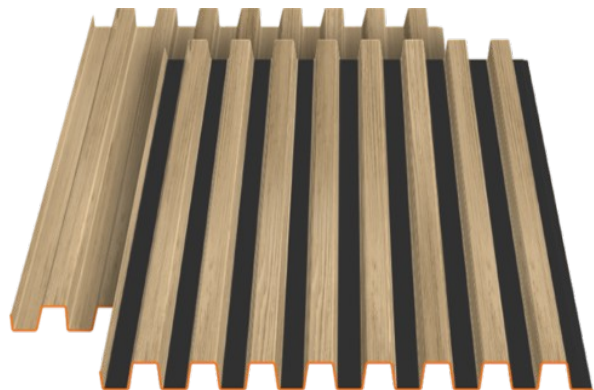


La description qui suit des matériaux et des formes utilisés démontre la volonté du maître d'ouvrage de produire un bâtiment parfaitement intégré dans son environnement. Les teintes et matériaux ont été choisis pour leur sobriété.

Liste des matériaux :

SUPER U

- Bardage métallique imitation bois de type Onwood Baro 710
- Bardage métallique plan de teinte blanche Ral 9010
- Bardage métallique imitation joint debout de teinte Ral 7022 ou équivalent
(Photo Centre commercial Iffendic Toiture styl inov Gris graphite Ral 7022)
- Bardage métallique 3ds CADENCE vertical Gris Ral 7022
- Structure sur-façade et passage couvert en acier galvanisé + remplissage poteaux en bois
- Couverture passage en polycarbonate
- Couvertine suivant bardage :
 - teinte blanche Ral 9010 (bardage blanc)
 - teinte grise Ral 7022 (bardage bois et gris)



OMBRIÈRES PHOTOVOLTAIQUES



- Structure sur-façade et passage couvert en acier galvanisé + remplissage poteaux en bois
- Panneaux photovoltaïque de teinte bleu sombre

SURFACES PERMÉABLES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les végétaux seront choisis parmi les essences locales rustiques et prescrits dans le PLU. Les arbres ou arbustes à feuilles caduques seront préférés aux arbres à feuilles persistantes.

LES SURFACES PERMÉABLES DES STATIONNEMENTS

CARACTÉRISTIQUES ET AVANTAGES DU SYSTÈME

-  utilisation intensive
-  coefficient de ruissellement de surface nul
-  rampe à forte pente
-  recyclé recyclable
-  fabriqué en France

LA SOLUTION BÉTON VÉGÉTALISÉE

Les dalles ECOVEGETAL ROC à haute résistance sont destinées à réaliser des voies de circulation ou des places de parking. Différentes épaisseurs de dalles disponibles : 80, 100 ou 120 mm.

Le substrat à base de concassé de terres cuites recyclées, est amendé spécifiquement. Il favorise l'installation progressive d'une végétation extensive rasante adaptée à l'intégration dans une dalle béton. Le couvert végétal change au rythme des saisons. Son aspect d'ensemble est hétérogène. Il est fonction de l'usage qui est fait du parking et de l'interaction des végétaux avec le milieu.

LES AVANTAGES DU SYSTÈME

- DÉLIMITATIONS DE PLACES GRÂCE AUX PLOTS ROC
- DALLE AJOURÉE À 42% DE LA SURFACE POUR LA VÉGÉTALISATION ET L'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- DISPONIBLE EN DEUX COLORIS POUR UN REMPLISSAGE VÉGÉTAL OU MINÉRAL

PALETTES VÉGÉTALES MOUSSES NORD & SUD

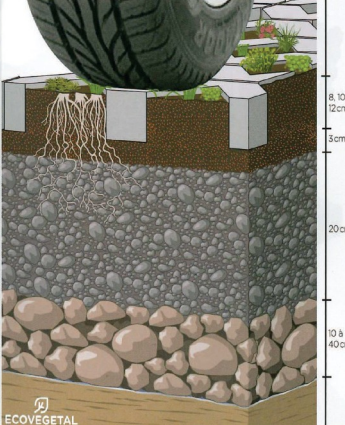
Les espèces sélectionnées, résistantes à une utilisation intensive du parking, proviennent de milieux arides et créent un véritable écosystème autonome sans entretien

DALLE ECOVEGETAL ROC

Dimensions : 600 x 400 mm.
Hauturs : 80, 100 120 mm
Couleurs disponibles : terracotta, gris et anthracite.

SUBSTRAT DE RÉGLAGE ECOVEGETAL MOUSSES

Matériau de remplissage et couche de réglage. Permet une colonisation lente par des végétaux de milieux arides.



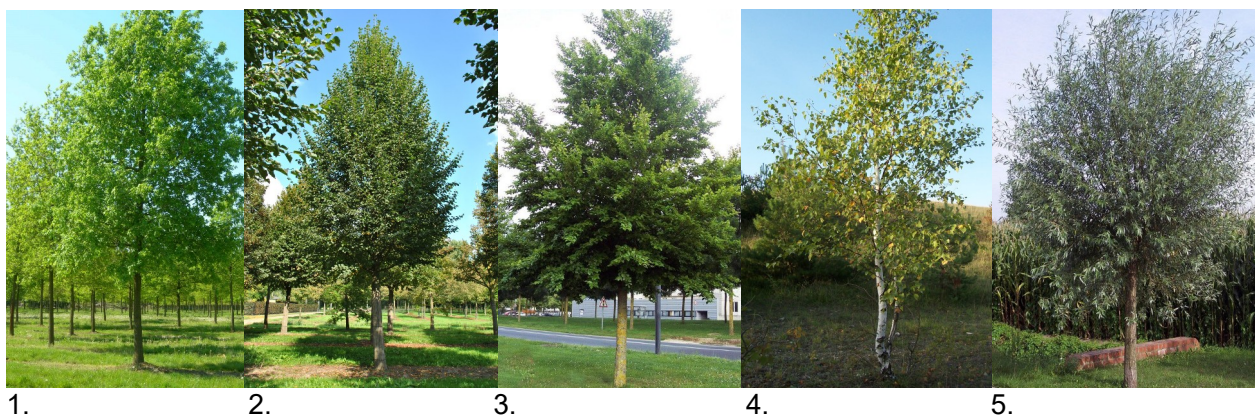
Notre souhait, à travers ce projet, est de participer à l'effort de préservation de la biodiversité et surtout de maintenir des conditions favorables à l'épanouissement des différentes espèces présentes initialement sur le site.

L'environnement aura un apport visuel partiel et filtré grâce au dispositif végétal composé des plantes arbustives, hautes et moyennes tiges. Les essences végétales sont locales et adaptées à l'environnement. Elles sont sélectionnées pour leur résistance, leur capacité à absorber le CO2 et surtout pour leur faible besoin d'entretien (taille, ...).

Ces arbres seront associés à des arbustes bas et des plantes couvre sol pour créer plusieurs strates.

Dispositif paysagé en périphérie du terrain et au milieu des stationnements, de manière régulière :

1. Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
2. Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)
3. Hêtre (*Fagus sylvatica*)
4. Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
5. Saule blanc (*Salix alba*)



LIFFRE – SUPER U

Les arbres seront accompagnés de massifs arbustifs. Ces massifs seront composés de différentes espèces :

1. Noisetier commun (*Corylus avellana*)
2. Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
3. Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)
4. Cornouillier sanguin (*Cornus sanguinea*)
5. Saule à oreillettes (
6. Prunellier (*Prunus spinosa*)



1.



2.



3.



4.



5.



6.

ORGANISATION ET AMÉNAGEMENT DES ACCÈS AU TERRAIN



Les accès seront conservés tel qu'aujourd'hui.

Le terrain comporte 4 accès dont un réservé à la station service.

Les accès au magasin se font donc par trois accès.

Le 1^{er} est positionné au Sud-Est du terrain et est une entrée.

Le second situé au milieu de la limite Sud est une entrée/sortie avec une sortie en deux voies (Tourne à gauche et tourne à droite).

Le dernier est positionné au Sud-Ouest et est une sortie. Cette sortie sera utilisé par le personnel mais aussi par les voitures sortant du Drive afin d'alléger le trafic sur l'accès principal.

L'accès des piétons se fait depuis deux accès, un accès au Sud et un accès à l'Est.

PARKINGS FUTURS

Le projet comptera au total 348 places de stationnement et 6 pistes pour le Drive.

Le parking comprendra :

Parking personnel 41 places dont 2 PMR

Parking client $212+95=307$ places dont 6 places PMR et 124 places perméables

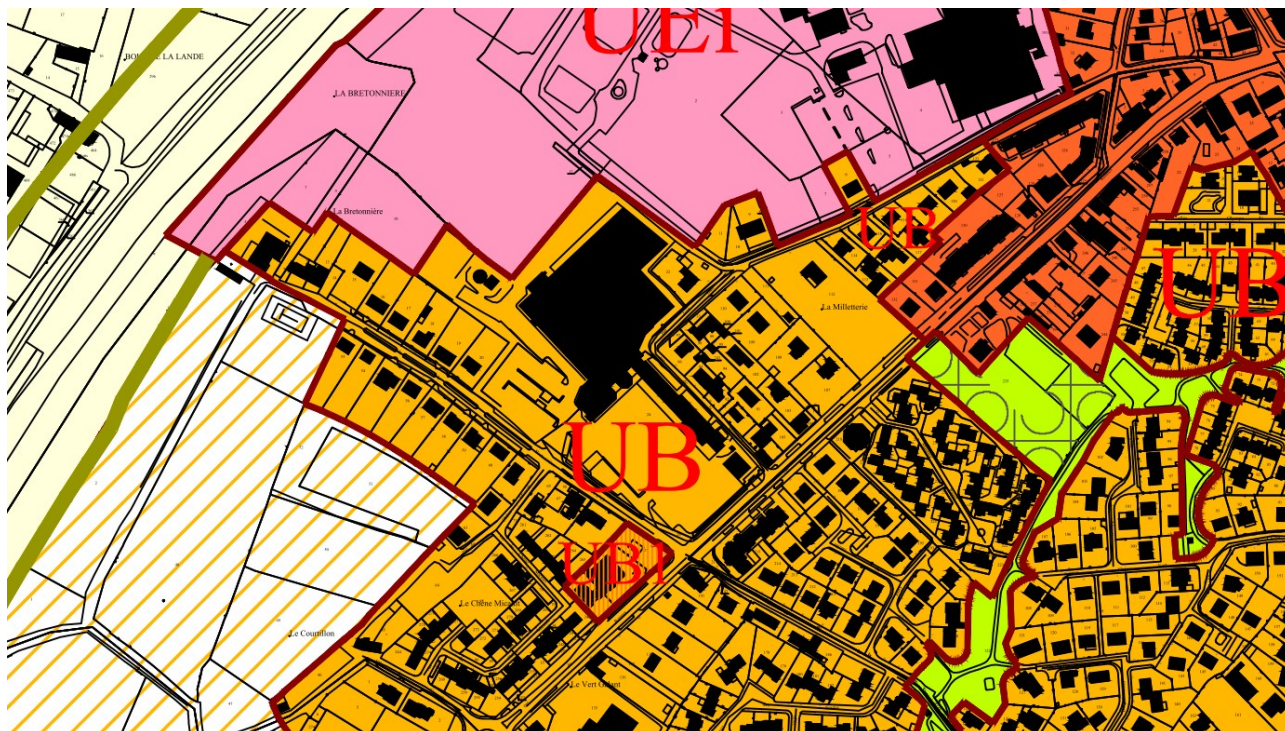
Drive de 6 pistes

Enfin, les panneaux photovoltaïques couvriront une surface de 1865m².

Conformités PLU

Plan Local d'Urbanisme de LIFFRE
Approuvé le 06/07/2017 ; Modifié MS3 le 06/07/2023

REGLEMENT DE LA ZONE UB



UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

- CONFORME (Existant & inchangé)

UB 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- CONFORME (Existant & inchangé)

UB 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UB 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

- CONFORME (Création de 124 places perméables)

UB 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Un espace aménagé (mobiliers urbains, jeux ...) destiné au partage, à la rencontre entre usagers est exigé pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division supérieures à 2 hectares.

LIFFRE – SUPER U

UB 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UB 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UB 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

- CONFORME

UB 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme. Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes : • Une largeur minimale de 2,00 mètres, • Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

• Au-delà de 300m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

- CONFORME

- stationnement total de 348 places dont 8 places PMR
- 18 places électriques (5% de 348) dont 1 PMR.

UB 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- CONFORME (Existant & inchangé)