



SAS SODILUC

ROUTE DE TOULON
QUARTIER LES RETRACHES
83340 LE LUC EN PROVENCE

**CREATION D'UN
BRICO-JARDI**

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

NOTICE DESCRIPTIVE PC4

MAITRE D'OUVRAGE

SAS SODILUC
ROUTE DE TOULON
QUATIER LES RETRACHES
83340 LE LUC EN PROVENCE

ARCHITECTE D.P.L.G - E.I

(mission PC)

HERVE KAKOURIDIS
77, rue Dragon
13006 MARSEILLE
Tél. 04.96.10.34.61
Mob.06.61.80.42.24
Email : architecture@herve-kakouridis.fr

MAITRE D'ŒUVRE

SECOBAT SUD S.A.S.
8, Bd Vincent Delpuech
13008 MARSEILLE
Tél. 04.91.17.46.30
Email : contact@secobatsud.fr

LES ELEMENTS DU PROJET COMPRENNENT :

- I- Localisation et présentation du terrain
- II- Présentation du projet
- III- Aménagements paysagers
- IV- Respect des règles d'urbanisme au regard du PLU (zone UB)

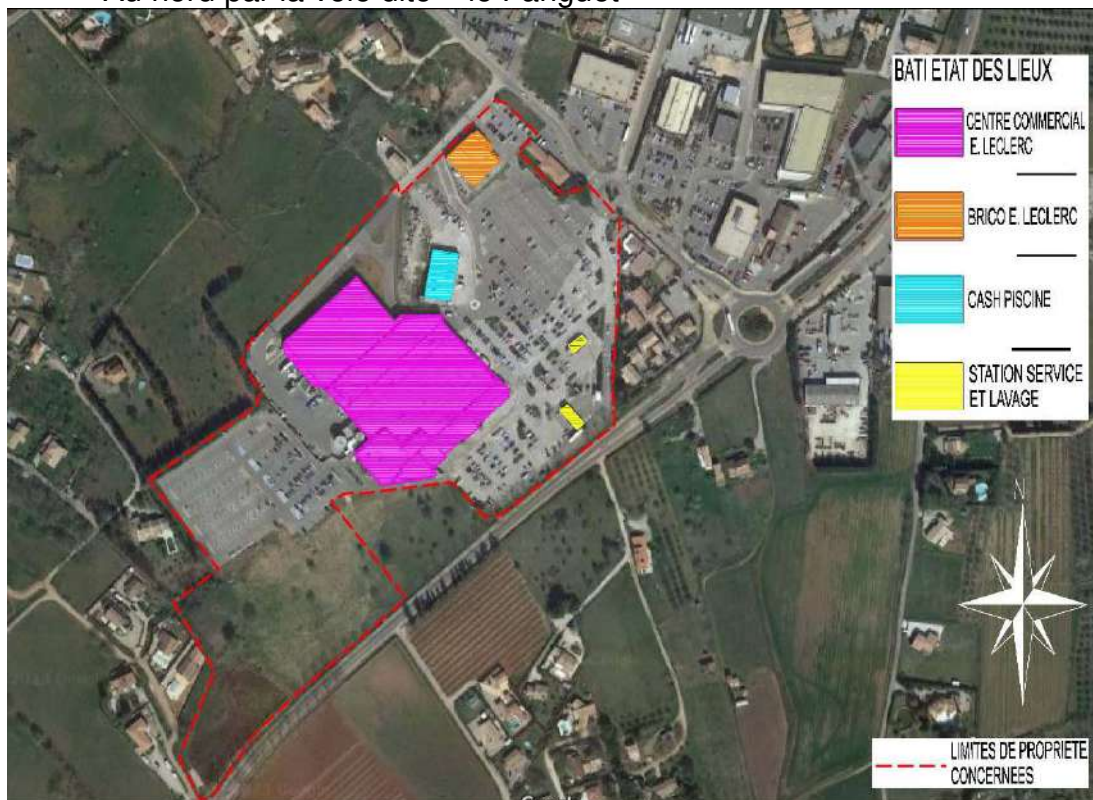
I- LOCALISATION ET PRESENTATION DU TERRAIN

Actuellement implanté dans la plaine luçoise au sud-ouest du centre-ville du Luc en Provence (cf. plan de situation PC1) et plus précisément dans le quartier des « Retraches », le centre commercial projette la réalisation d'une extension de l'hypermarché existant regroupant la vente de matériels et accessoires de bricolage et de jardinage ainsi appelée « Brico-Jardi »

L'assiette foncière du projet est actuellement le support d'un bâtiment commercial (Cash piscine) dont la surface de plancher s'élève à 770m² et d'un parc de stationnement de 13 places dont une PMR. Situé dans l'emprise du projet d'extension, ce dernier devra être démoli impliquant de fait, la nécessité de réaliser une demande de permis de démolir intégrée au PC.

Au sein de l'unité foncière, les parcelles concernées par le projet sont principalement délimitée :

- Au sud par la voie-pompiers
- A l'est par le parc de stationnement et plus au nord le commerce « Brico E Leclerc ».
- A l'ouest par la voie de contournement empruntée par les camions de livraison
- Au nord par la voie dite « le Fanguet »



La configuration actuelle du site laisse apparaître un territoire où alternent plaines agricoles et collines boisées. C'est en plaine que s'inscrit l'actuel pôle commercial luçois. La réalité topographique du terrain et celle plus globale des « Retraches » qui se

caractérise par un relief de faible pente facilitant ainsi tout projet d'extension. Situé en zone UBa, le terrain concerné est compris au sein d'une assiette foncière globale intégrant le centre commercial, les parkings, une importante zone naturelle au sud-ouest avec un bassin de rétention végétalisé à ciel ouvert, une station-service, une station de lavage, le magasin de bricolage et le magasin « Cash piscine » dont la démolition est prévue dans le cadre du projet. Sa contenance cadastrale s'élève à 81 832m² et comprend les parcelles énumérées sur le document foncier joint au dossier (Maîtrise du foncier)

La zone UB correspond « aux quartiers essentiellement localisés en continuité du centre-ville ». Le règlement du secteur UBa, est donc une adaptation de secteur UB pour mieux cibler la vocation économique et pour affirmer sa vocation d'activités, de commerces, d'artisanat et de services.

En dehors de la zone bâtie et des espaces réservés au stationnement, d'un point de vue paysager, la zone d'implantation du projet occupera une zone majoritairement imperméabilisée. Seules quelques bordures plantées soulignant la façade Nord-Est actuelle et la clôture de la zone d'entreposage de matériel du Brico sont à recenser dans l'emprise du projet.

Globalement, sur l'ensemble de l'unité foncière, les zones non imperméabilisées supportent actuellement une végétation de qualité. Les parkings sont bien arborés, les îlots canalisant la circulation et les parkings supportent une végétation arbustive soignée et aux volumes importants.

Le site actuel dont la surface d'espaces verts s'étend sur 19 774m² comporte l'aménagement paysager détaillé suivant :

- Au sud et à l'est du centre commercial un parking clientèle arboré comprenant 111 muriers-platanes
- Au nord-ouest du centre commercial un parking personnel arboré comprenant 75 muriers-platanes
- Au nord le long de la voie d'accès aux camions de livraison un alignement de 6 muriers-platanes

Le parking actuel compte donc 192 mûriers-platanes

- Tous les îlots canalisant la circulation des voitures sur les parkings sont couverts de :
 - ✓ Pittosporum : 47m²
 - ✓ Massif de Laurier-rose : 194m²
 - ✓ Massif d'Elaeagnus : 490m²
- En limite Est une large bande d'espace verts est le support de 5 pins, 4 muriers platanes et 3 oliviers.
- Les oliviers au nombre total de 18 sur l'unité foncière sont disséminés sur l'ensemble des îlots canalisant la circulation des véhicules.
- De larges bordures accompagnent les façades Est et Sud existantes et sont les supports de massifs de lauriers roses rythmés par 5 cyprès florentins à l'est et 3 oliviers au sud.
- Compte tenu de sa position vis-à-vis du projet d'extension Brico-Jardi, un grand chêne situé entre le bâtiment « Cash Piscine » et l'hypermarché devra être déplacé en façade nord.
- Une importante haie de thuyas délimite l'extrémité Nord du parking personnel.
- Au sud de l'unité foncière présence d'un bassin de rétention végétalisé et d'une grande prairie sise sur les parcelles cadastrées section E N° 340-343-344- et pour partie 339.

L'ensemble commercial s'étend également à l'est, hors des frontières de l'unité foncière et compte ainsi une galerie commerciale intégrant un magasin d'articles de sport « intersport » et une boutique de meubles « Compétence », une jardinerie et un centre auto. Cet ensemble associé aux commerces contenus dans l'unité foncière objet de la demande de Permis de Construire, intègre globalement le tissu commercial du quartier des Retraches. L'axe Nord-Sud matérialisé par la rue Nicolas Boileau sépare physiquement ces 2 entités commerciales (Cf. annexe 3)

II- PRESENTATION DU PROJET

LE PROJET

- Le maître d'ouvrage envisage de réunir au sein d'un même espace, la vente de produits, matériels et accessoires issues de l'activité de bricolage et de jardinerie.

PLANS DEFINISSANT LE PROJET

- Plan de situation
- Plan cadastral
- Plan N° 2023.06.01 - Plan de Masse état des lieux
- Plan N° 2023.06.02 - Plan de masse espaces verts et toitures projet (PC2-PC5)
- Plan N° 2023.06.02BIS - Plan de masse VRD projet (PC2)
- Plan N° 2023.06.03 - Plan RDC état des lieux
- Plan N° 2023.06.04 – Plan Etage état des lieux
- Plan N° 2023.06.05 - Plan RDC Projet
- Plan N° 2023.06.06- Plan façades état des lieux (PC3)
- Plan N° 2016.13.07 - Plan façades Projet (PC3)
- Plan N° 2016.13.07BIS - Plan Coupes Projet (PC5)

- Définition du projet

Globalement, le projet consiste à mettre en œuvre les éléments suivants :

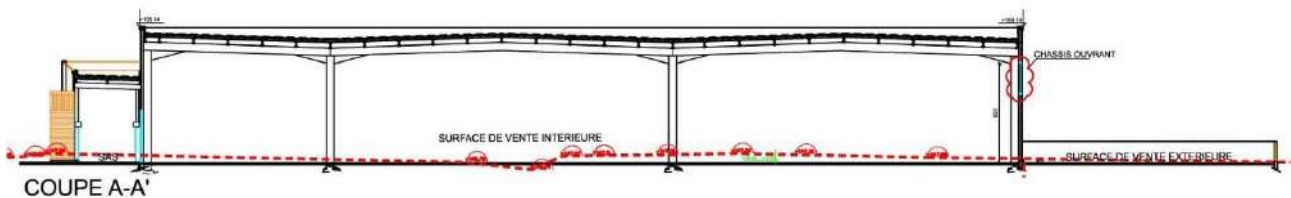
- Réalisation d'une construction située au Nord-Est de l'unité foncière et attenante à l'hypermarché existant afin d'y intégrer la surface de vente Brico-Jardi (vente de matériel et accessoire de bricolage et de jardinerie)
- Les façades
- Aménagement paysager
- Conformité vis-à-vis du règlement du PLU

A. L'aménagement du terrain

La zone de terrain à aménager se situe au nord et à l'est du bâtiment existant (cf. supra photo aérienne).

La zone à mettre en œuvre, est comprise au sein d'espaces majoritairement imperméabilisés et totalement artificialisés (tel que la loi climat et résilience les définit)

Au regard du terrain comportant une légère déclivité d'Ouest en Est, l'aménagement proprement dit n'entraînera que de faibles transformations du terrain et par conséquent un volume de déblais et remblais peu important (cf. la coupe transversale ci-après).



Le sol est globalement bitumé, à l'exception de quelques espaces végétalisés canalisant la circulation de la clientèle et des camions de livraisons. Ces larges bordures herbeuses, hormis leur perméabilité, restent majoritairement pauvres et sans intérêt majeur. Néanmoins les arbres situés dans l'emprise du projet (3 oliviers), respectivement en façades Nord-Ouest et Nord-Est seront déplacés sur d'autres îlots. Le projet comptera 85 sujets supplémentaires vis-à-vis de l'existant (cf. plan de masse VRD espaces verts projet)

Parallèlement au projet architectural, une étude hydraulique a été menée par le bureau d'étude ERG Environnement. Cette dernière est jointe au dossier.

B. Le projet architectural

- a) Le nouvel espace et son organisation au sein de la structure existante
- b) L'architecture, les façades et l'aspect constructif

a) Le nouvel espace et son organisation vis-à-vis de la structure existante

Afin de réduire l'étalement du bâti et de privilégier sa compacité, le projet Brico-Jardi apparaît comme une nouvelle étape dans le regroupement des surfaces de vente existantes et ce au sein d'une même entité architecturale. Les surfaces de vente du magasin « Brico » d'une part et de la jardinerie d'autre part seront donc réunies sous un même toit.

Le futur « Brico-Jardi » s'inscrit dans la continuité de l'hypermarché. Néanmoins, à l'intérieur du bâti, l'activité du Brico-Jardi sera déconnectée de la surface de vente alimentaire existante. Un lien sera néanmoins créé entre la future surface de vente et la réserve N°3 existante qui servira de lieu de stockage pour l'ensemble du projet et facilitera la manutention pour l'approvisionnement de la surface de vente

La livraison des produits de bricolage et de jardinage se fera via les quais de livraison actuels situés à l'extrémité nord-ouest de l'hypermarché existant (**Cf. plan annexe 2**)

Outre la volonté de compacter et réunir les diverses activités au sein d'une même entité architecturale, il s'agit également de mutualiser les aires de livraison, les réserves et l'administration qui gèrera la nouvelle activité. Mutualisation et compacité donnent ainsi au projet toute sa cohérence et son intérêt vis-à-vis du site.

L'ensemble du projet rassemble un certain nombre d'éléments à mettre en œuvre au sein des murs.

1. Aménagement de la surface de vente intérieure « Brico-Jardi » de 3883.00m². Cette surface intègre les 600m² de surface de vente du commerce « Cash piscine » démolie à l'occasion de l'opération. La surface de vente intra-muros accueillera pour les activités de bricolage et de jardinage, accessoires, petits matériels, outillage, etc... et proposera diverses expositions sur les espaces dévolus à cet effet appelés podiums. En façade sud, un sas permettra l'entrée et la sortie de la clientèle.

2. Située à l'arrière du projet, l'aire de vente extérieure d'une surface de 1481m² sera délimitée physiquement par une clôture (cf. plan de façades projet N°2023.06.06) soulignée en périphérie par une succession d'arbres palissés dont le feuillage

constituera un masque végétal idéal. Au sein de ces limites seront exposés les gros matériaux, produits du bâti, divers contenants de toutes tailles, etc... Afin de répondre au règlement de sécurité incendie, cette aire de vente extérieure sera entièrement couverte afin d'y installer en sous-face la protection sprinkleur.

Globalement les deux activités seront réparties de la manière suivante :

Les 3/5ème de l'aire de vente seront réservés au bricolage par :

- une zone de vente accessible au public
- un espace dévolu à la découpe du bois
- une zone dévolue au stockage des meubles et accessoires

Les 2/5ème de l'aire de vente seront réservés au jardinage par :

- une zone de vente au public comprenant accessoire, matériels de jardinage et pépinière.

Conformément à l'exigence de la loi climat et résilience vis-à-vis des énergies renouvelables, la surface des panneaux photovoltaïques devra atteindre au minimum 30% de la toiture.

Le projet permettra d'atteindre une surface bien supérieure à la surface minimum soit 2232 m² (correspondant à env. 38.20% de l'emprise totale bâtie projetée) pour une puissance développée d'environ 500 kWc.

b) L'architecture, les façades et l'aspect constructif

La future surface de vente accolée à la façade Nord-Est du bâtiment existant ne comportera que 3 façades orientées au sud, à l'Est et au Nord.

La façade sud (façade principale) du Brico-Jardi sera la plus visible. Elle se situera dans le prolongement de la façade Est existante qui est essentiellement revêtue d'un bardage métallique horizontal, ondulé et blanc.

Au pied de cette dernière, d'importants îlots végétalisés supportent actuellement de volumineux arbustes (lauriers roses) et 5 imposants cyprès.

Dans sa mise en œuvre, la future façade sera également réalisée avec des matériaux simples. De manière progressive cette dernière se déploiera en intégrant au maximum l'élément végétal. Ce dernier devra faire partie intégrante de l'architecture et participer pleinement à la composition de la façade.

Le bardage blanc ne sera plus ondulé mais plutôt composé de larges panneaux plans et horizontaux de type Promplan de chez ArcelorMittal®.

De plus attenante à la façade sud et à proximité de la jointure entre l'actuel bâtiment et la nouvelle extension, un sas imposant prendra place. Il matérialisera volontairement et de manière évidente l'entrée et la sortie du futur Brico-Jardi. Sa structure métallique sera composée de panneaux en métal déployé dont les perforations permettront à la végétation plantée en pleine terre de s'y agripper et de couvrir à terme la totalité du sas à l'exception des deux éléments centraux qui formeront en saillis respectivement 2 toits abritant le passage de la clientèle. De par sa structure et sa couverture végétale, ce sas rassemblera de manière symbolique les deux activités réunies au sein du projet. Les enseignes « logo Brico ET Jardi » lumineuses seront installées respectivement au-dessus de chaque entrée du sas. Egalement deux enseignes lumineuses « Brico et Jardi E. Leclerc illumineront l'extrémité de cette façade.

L'élément végétal sera prépondérant dans la composition des façades et plus particulièrement pour la façade la plus visible située au sud.

De part et d'autre du sas et à intervalles réguliers et le long de la façade sud, des bandes végétalisées grimpantes prendront place grâce à un système d'accroche composé d'un quadrillage de câbles inox tendues. La végétation grimpante, bien enracinée et en pleine terre, pourra se développer et prendre place rapidement.

Sept mimosas des 4 saisons (Acacia rétinodes) s'intercaleront entre chaque colonne végétale et au sud puis à l'est des arbustes variés en souligneront le soubassement.

Le végétal est utilisé comme élément d'architecture, il devra être alimenté en eau et en nutriments de façon à prendre part au plus vite à la composition des façades. Ce parti architectural offrira une dimension naturelle et vivante au projet.

La façade Nord masquée en partie par une haie végétale palissée de tilleuls persistants (cf infra), déploiera les mêmes matériaux décrits précédemment pour les façades Sud et Est.

Un décroché de façade au Nord sera réalisé par un auvent couvrant la totalité de la zone de vente extérieure.

Outre le végétal, les éléments d'architecture composant le projet sont les suivants :

- Un soubassement filant en béton blanc RAL 9010
- Au-dessus, les panneaux métalliques horizontaux blanc RAL 9010 type Promplan de chez ArcelorMittal®
- Des châssis vitrés en hauteur permettant d'éclairer naturellement la surface de vente et ouvrants pour une bonne circulation d'air.
- Une couverture périphérique Blanc RAL 9010

Les trois façades auront le même parti et déclineront les mêmes matériaux.

Aspects constructifs généraux:

- Structure de la construction : poteaux et charpente métallique
- Couverture : multicouche sur bac acier
- Façades : panneaux métalliques plans de type
- Aménagement intérieur : carrelage

III- Aménagement paysager

Parallèlement au projet purement architectural, l'aménagement paysager des abords du bâtiment fait partie intégrante du projet. Le végétal a actuellement toute sa place au sein de l'unité foncière. Avant tout travaux, environ 19 774,00 m² d'espaces verts sont recensés au sein de l'unité foncière comprise dans la zone UBa. La parcelle cadastrée section E N°340 comprise dans l'unité foncière d'une contenance de 2030m² ne fait pas partie de la zone UBa. La surface de cette parcelle n'est donc pas prise en compte dans le calcul des espaces verts.

Les îlots de verdure supprimés dans le cadre du projet (prolongement des peignes de stationnement du parking A (visiteurs) situés à proximité du projet et la réalisation de l'extension Brico-Jardi) correspondent à une surface d'environ 984m². Le projet propose en compensation de créer en limites Ouest et Nord du parking B (personnel) une zone dite renaturée.

Autrement dit, afin de répondre à la règle définie dans la loi Climat et Résilience relative au « Zéro artificialisation nette », cet espace réservé actuellement au stationnement et imperméabilisé par une couche bitumée sera donc remis à l'état naturel initial.

La renaturation est définie comme « une action ou une opération de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ».

Renaturer un sol nécessite, pour ce faire, plusieurs étapes indispensables car il est primordial de retravailler le sol dans son épaisseur, sa structure.

Il est donc nécessaire de procéder aux étapes suivantes :

- 1ère couche : sur 30 cm on apporte de la matière organique (compost, technosol) ;
- 2ème couche sur 70 cm, un sol sableux/argileux ;
- 3ème couche entre 1 m et 2 m de profondeur, mélange de sols sableux/argileux avec cailloux, graviers et autres minéraux.

Les deux premières couches fusionnent en quelques années créant l'humus où circule l'oxygène et la couche la plus profonde est celle où circule l'eau.

Il s'agit donc de recréer une zone à forte naturalité en proposant la plantation tapissante d'espèces sauvages et indigènes à l'image des prairies environnantes. Les limites Ouest et Nord du parking personnel sont actuellement bordées de grands conifères et ce soulignement constitue déjà une frontière physique forte nous amenant à faire le choix de réintégrer plutôt la prairie associée à la plantation d'arbres fruitiers adaptés au climat local.

Le sol sera donc tapissé par le biais de semences régionales essentiellement hétérogène. Dans le processus de renaturation, ce mode de plantation (type jachère fleurie cf. photo ci-dessous) permettra d'enrichir les sols de manière naturelle. De plus la biodiversité floristique qui est facteur de biodiversité faunistique, concourra également à l'enrichissement des sols.



Les 984m² ainsi renaturés seront également le support d'arbres fruitiers et résistant au climat local tels que :

- L'olivier (5)
- Le jujubier (3)
- Le grenadier (5)
- L'amandier (4)

Plantés de manière aléatoire, ils prendront place en fond de parking, adossés à l'importante haie de conifères.

En été les fruitiers apportent à la prairie l'ombre protectrice, les nutriments et la fraîcheur au pied des arbres, c'est un échange gagnant/ gagnant.

Le projet d'aménagement paysager s'inscrit également dans la zone d'emprise du projet Brico-Jardi. En effet les abords immédiats du futur bâtiment sont ceinturés par une couronne végétale composée d'arbustes variés d'essences locales en façades Sud et Est pour partie.

D'est en Ouest la couronne végétale qui délimite la vente extérieure se poursuit par une succession de 40 tilleuls Pallida. Ces tilleuls seront soutenus par une clôture constituée de panneaux de treillis soudés de grande qualité avec un fil acier de Ø 5 mm soutenus par des poteaux en acier galvanisés au profil exclusif. Ce type de profil permet de nombreuses variations dans le choix des panneaux. Les panneaux de treillis soudés seront remplis de lattes d'essence de bois durable certifiée provenant de forêts européennes. Pin douglas ou mélèze ont la particularité d'avoir une bonne résistance dans le temps.

En avant de cette clôture, le tilleul Pallida apparaît comme l'essence la plus appropriée pour ce type de traitement car il se prête aisément à la taille et peut ainsi épouser parfaitement les limites préalablement définies par l'espace de vente extérieure. Il permet par sa ramure haute de coiffer la clôture

Exemple de Tilleuls Pallida associés à la clôture



En façade sud, à intervalle régulier, sept mimosas des quatre saisons (acacia rétinodes) apporteront une touche colorée qui fera écho aux bandes végétales de plantes grimpantes persistantes intégrées à la façade (décrites supra).

Le traitement paysager participera pleinement à la composition architecturale.

Le choix de privilégier la plantation en pleine terre permet d'assurer la pérennité de cet aménagement.

En bordure de projet et en continuité du parc de stationnement existant, le projet prévoit également le prolongement des peignes pour :

- compenser la perte des aires de stationnement situées au sud-ouest et en périphérie du parking B. Les 45 places réalisées à cette occasion seront plantées de nouveaux arbres de type mûriers platane à raison d'un sujet pour 4 places de stationnement.

- pour redessiner le contour du parking jusqu'à la voie pompier (voie réservée aux engins)

Le nombre d'arbre de haute tige correspondra à la demande du PLU imposant 1 sujet pour 4 places. En bout de peigne de nouveaux îlots de verdure canalisant la circulation des véhicules finiront les contours au nord du parking A. A cette occasion 1 cyprès et 4 oliviers seront déplacés sur les nouveaux îlots situés en bout de peigne.

Afin de pérenniser l'ensemble des plantations projetées, un système d'arrosage automatique sera mis en place.

De plus, reliée directement à une descente d'eau pluviale de toiture, une cuve de récupération d'eau pluviale de 60m³ enterrée pour l'arrosage des plantations, sera mise en place sous la dalle de la zone de découpe bois au nord-ouest du projet.

Pour être en adéquation avec le courant environnemental actuel et répondre à la loi « Climat et Résilience » le projet se conforme à l'objectif « ZAN des sols ». En effet si l'emprise du projet s'inscrit au sein d'une zone déjà artificialisée au sens de la loi, le projet du point de vue de son paysagement fait montre d'effort en créant 984m² d'espaces renaturés.

La mise en place des réseaux

Le projet prévoit la mise en place de nouveaux réseaux d'eaux pluviales, pour la récupération des eaux provenant de la nouvelle toiture. L'ensemble des réseaux existants Eau Pluviale, électricité, France Télécom sont déjà reliés aux réseaux existants.

Le réseau pluvial projeté reprendra le schéma pluvial réalisé par le bureau d'étude ERG Environnement dans le cadre de l'étude hydraulique.

IV- PRINCIPE DE PLANTATION:

La plantation des arbres doit répondre à plusieurs règles essentielles à leur pérennité. Il s'agit de veiller à prendre en compte les éléments suivants :

1. UN BON SOL

Le sol assure la fixation des arbres et donc leur stabilité au vent. Il a un rôle d'ancrage et assure une bonne oxygénation au système racinaire. Il ne doit pas être soumis aux tassements et offrir l'eau et les éléments minéraux nécessaires à la croissance et à la vie de l'arbre.

En milieu urbain, dans les bourgs, sur les parkings, il est fréquent que le sol résulte d'un apport de remblai, impropre au développement de l'arbre (manque d'éléments nutritifs). Ce remblai est compacté, diminuant ainsi de manière significative les échanges gazeux et la desserte en eau. Il est donc essentiel que la plantation d'arbres soit accompagnée de l'apport d'un substrat correct pour les végétaux et la réalisation de grandes fosses de plantation.

Dans une fosse de plantation, la terre doit présenter les qualités d'une bonne terre de jardin équilibrée dans sa structure physique (sable 30% minimum, limons et argiles 70% maximum, pierres et graviers 5% maximum) et doit être exemptes de déchets divers. Les engrais organiques sont à préférer aux engrais chimiques (qui sont plus polluants). En cas d'apport de terre végétale, une analyse de la terre doit être obligatoirement fournie par l'entreprise.

Les fonds et bords des fosses doivent être décompactés.

Dans certains cas, il est nécessaire de prévoir un fond de drainage (ex : 15 à 30 cm de graviers, de pierres concassées, recouverts d'un géotextile, pour que le mélange de terre ne colmate pas ce fond). On peut prévoir aussi un drain qui évacuera l'eau vers un exutoire fonctionnel. Le drain est indispensable dans les terrains argileux.

En condition de pleine terre :

- Au minimum 2 m³ dans le cas d'un terrain naturel (c'est à dire avec du volume explorable facilement au-delà de la fosse elle-même). Les dimensions de la fosse doivent être d'un volume supérieur à un tiers de la dimension du système racinaire ou de la motte.

En milieu urbain (sol «stérile»), cas des places de bourgs, des parkings, des trottoirs :

- arbre de première grandeur (platane, tilleul...) : au minimum 12 m³ sur une profondeur minimale de 1 à 1,20 m.
- arbres de deuxième grandeur (frêne à fleurs, mûrier blanc...) : au minimum 9 m³ sur une profondeur minimale de 1 à 1,20 m. Les tassements de sols constituent, en ville, un des ennemis majeurs de l'arbre.

Dans le cas de plantations d'alignement, les fosses en continu (sous forme de tranchées) sont préférables aux fosses isolées, le drainage y est plus simple à mettre en œuvre. Les proportions des fosses en continu sont identiques, en largeur et en profondeur, aux dimensions citées ci-dessus.

2. RÉALISATION ET DIMENSIONS DES FOSSES DE PLANTATIONS

L'exemple du mélange terre-pierres

Il a l'avantage de résister au compactage et de favoriser le développement racinaire (les «vides» entre les pierres sont remplis de terre végétale). La capacité d'absorption de l'eau de ce type de sol reconstitué est moins importante qu'un sol en pleine terre. L'arrosage doit être plus fréquent.

Proportions :

- 2/3 de cailloux concassés 40/90 (non calcaires),
- 1/3 de terre végétale.
- trou de plantation proprement dit : 1 à 1,50 m³.

Les fosses de plantations ne sont pas systématiquement de forme carrée, elles peuvent aussi être réalisées de forme allongée.

3. LA TECHNIQUE DE PLANTATION

L'opération d'arrachage des plants comme l'opération de plantation doit se faire hors période de gel.

De même, le transport des arbres et leur entreposage en attente de plantations doivent être réalisés à l'abri du vent, du froid, de la sécheresse.

Préparation du système racinaire avant plantation :

- L'habillage (pour les sujets à racines nues). Il faut tailler les racines blessées, cassées sans pour autant aboutir à une réduction conséquente du système racinaire pour faire rentrer l'ensemble dans une fosse de plantation trop petite.
- Le pralinage (pour les sujets à racines nues) :
Il s'agit de tremper les racines nues dans un mélange nutritif (le pralin). Traditionnellement, le pralin est composé pour 1/3 de terre, 1/3 de bouse fraîche de vache et 1/3 d'eau. Il existe des solutions dans le commerce, en faisant office.

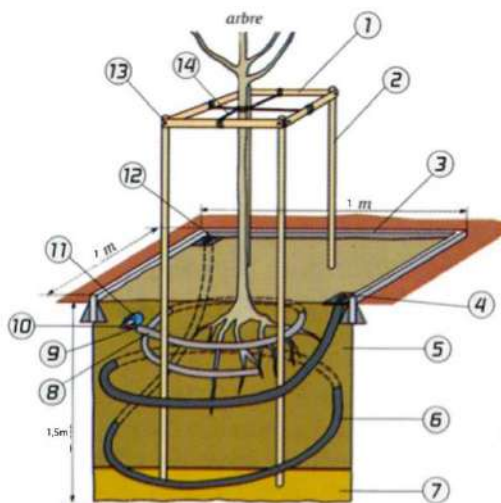
La mise en place de l'arbre dans le trou de plantation :

- Placer l'arbre bien au milieu de la motte lors de la plantation : dans le cas de la mise en place d'une grille de protection au sol, il faut imaginer que le tronc de l'arbre devra se trouver au milieu de cette grille.
- Arbres à racines nues : bien répartir les racines dans le trou de plantation. Préalablement au rebouchage du trou de plantation, il est nécessaire de retirer tout conteneur, grillage non dégradable, toile de jute, dans l'objectif d'optimiser le contact motte-substrat. Certaines pépinières spécialisées préconisent de conserver la toile, mais de «l'ouvrir» dans la fosse.
- Le collet ne doit pas être enterré.
- Tasser le sol autour des racines.
- Placer le tuteur dans la fosse de plantation, avant l'arbre, ceci pour ne pas abîmer le système racinaire, ne pas casser la motte (dans le cas d'un tuteur droit).

Le plombage :

Une fois la terre mise en place, il est indispensable d'arroser abondamment (100 litres pour un arbre tige en motte de plus de 14/16), même par temps de pluie. Pour ce faire, il est nécessaire de ménager une cuvette de terre aux pieds de l'arbre. L'eau, ainsi amenée en grande quantité, permet de combler les vides restant entre sol et racines.

Les arbres de haute tige seront plantés à bonne distance les uns des autres afin de faciliter leur épanouissement.



Demi rondin Ø 10 cm
Tuteurage : 4 tuteurs 4 m Ø10 cm
Bordure voirie
Regard capuchon
Mélange terreux
Drain agricole Ø100 (10 m)
Ballast 80/100 et drainage
Drain agricole Ø 60 de protection (6 m)
Goutte à goutte (6 m)
Canalisation PE
Fourreau PVC Ø 100
Sortie regard capuchon
Vis dans pré trou
Attaches

Le choix des essences sera important.

Les essences proposées, méditerranéennes et rustiques dans l'ensemble, demanderont à la plantation et durant les deux premières années environ 100l d'eau par semaine en période estivale. Pour les arbustes ce sera de l'ordre de 3 à 4l d'eau semaine.

La plantation d'essences présentes sur le site sera mieux adaptée. Pour les espaces enherbés, il sera intéressant de laisser se développer la végétation spontanée, naturelle sur certain espace. Une sélection peut par la suite être proposé et à terme seule la végétation "pré sélectionnée" se développera.

Pour l'entretien et la gestion, il sera proposé différentes interventions :

- La mise en place de copeaux de bois ou autres matériaux minéralisés de type ballaste, gravillons roulés... sur les plantations nouvelles, limite la repousse des herbes invasives

L'utilisation d'engrais naturel permettra de bien enrichir le sol et de bien préparer la terre pour la plantation.

V- La conformité du projet vis à vis du règlement du PLU

UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance de 5 mètres minimum est respectée

UB-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de 4 mètres minimum est respectée

UB-8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur un même terrain

Sans objet - Le projet Brico-Jardi est contigu à l'hypermarché existant.

UB-9 Emprise au sol

Non réglementé

UB-10 Hauteur des constructions :

« La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder 12 mètres ».

Les constructions projetées dans le cadre de la présente demande de permis de construire n'excédant pas **8.90 m vis-à-vis du TN**, le projet répond au règlement du PLU.

UB-11 Aspect extérieur :

Le projet est compatible avec les dispositions de l'article 11 du titre II du règlement du PLU. De plus les panneaux solaires photovoltaïques installés en toiture sont intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

UB-12 Stationnement des véhicules :

Selon l'article UBa 12 du règlement du PLU relatif au stationnement des véhicules, il est exigé :

- pour les constructions à usage de commerce non alimentaire 6 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente

La surface de vente non alimentaire recensée sur l'ensemble du site :

- Espace culturel : 799 m²
 - Galerie marchande : 320 m²
 - Projet Brico-Jardi : 5364 m²
 - Ex Brico : 777 m²
- Total surface de vente non alimentaire : 7260m²

Le nombre de places de stationnement affecté à la surface de vente non alimentaire ne peut donc être inférieur à 436 emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce alimentaire 7 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente

La surface de vente alimentaire s'élevant à 4500m²+165m² (LME) = 4665m²

Le nombre de places de stationnement affecté à la surface de vente alimentaire ne peut donc être inférieur à 340 emplacements.

Le total minimum d'aires de stationnement ne peut donc être inférieur à 773 emplacements

Le total des aires de stationnement in fine s'élèvera à 971 places.

Le projet répond donc aux exigences du PLU en matière de stationnement

Pour le stationnement deux-roues il doit être réalisé dans le cadre du projet 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher créé.

La surface de plancher créée à l'occasion du Brico-Jardi s'élevant à 3999.60m² le nombre de deux-roues affectée à l'opération, devra s'élever au minimum à 40 emplacements, soit 14 emplacements pour deux-roues motorisés et 26 emplacements pour vélos couverts et positionnés à proximité de l'entrée du futur Brico-Jardi.

UB-13 Espaces libres et plantations

La surface dévolue aux espaces verts doit représenter une emprise sol d'au moins 15% de l'unité foncière comprise en zone UBa.

L'unité foncière comprise en zone UBa s'élève à 79 802.00m², la surface d'espaces verts ne devra pas être inférieure à 11 970.30m².

Dans le cadre du projet, l'emprise au sol dévolue aux espaces libres et plantations qui s'élève à 19 774.00m² est très supérieure à la surface minimum exigée.

De plus, au terme de l'opération, le nombre d'arbres global s'élèvera in fine à 311 sujets contre 226 actuellement.

Le nombre d'arbres de hautes tiges répartis sur le site est supérieur au ratio d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (971pl. / 4 = 243 sujets minimum).

ANNEXE 1

LES VEGETAUX

LES ARBRES DE HAUTE TIGE



L'olivier ou *Olea europaea*, famille des oléacées comporte un feuillage persistant. Son entretien est modéré et son besoin en eau est plutôt faible. Sa hauteur moyenne 2 à 5 mètres en fait un arbre d'agrément parfaitement adapté au climat méditerranéen.



Arbre fruitier de la grandeur de l'olivier, le Jujubier de préférence à feuilles persistante est une espèce rustique qui tolère -15°C . Sa silhouette tortueuse, ses rameaux retombants au feuillage lustré en font un très bel arbre d'ornement qui peut atteindre plus généralement de 6 à 8 m de hauteur.



L'amandier s'adapte très bien aux terrains secs et pauvres des régions méditerranéennes. L'amandier est un arbre de 6 à 12 m de haut pour 6 à 8 m d'envergure. La magnifique floraison de l'amandier se situe en février-mars et précède celle de tous les autres arbres fruitiers. Des bouquets serrés de 5 à 6 fleurs offrent de grandes corolles blanches à roses.



Le grenadier aime les climats chauds et ensoleillés. De préférence la variété qui ne porte pas de fruits et que l'on choisit pour ses qualités ornementales. Il peut supporter des températures avoisinant -12°C . Arbre résistant à la sécheresse.



Le mimosa quatre saisons ou *Acacia retinodes* est un arbuste de taille moyenne très souple et peu rustique. Cependant il supporte bien la sécheresse, les sols pauvres et calcaires. De ce fait les arrosages ne sont pas nécessaires en pleine terre.

De croissance assez rapide ce petit arbre possède un port arrondi et compact atteignant 4 mètres en tous sens à l'âge adulte.



Le mûrier platane de préférence stérile est un arbre utilisé surtout pour l'ombrage qu'il porte et l'épaisseur de son feuillage. Arbre à feuilles caduques, sa rusticité lui permet de supporter des températures jusqu'à -20°C



Tilleul Pallida associé à la palissade.

Ce tilleul hybride ne secrète pas de miellat.

D'un entretien facile, il supporte tout type de sols et peut résister à des températures descendant jusqu'à -15°C. Arbre à feuillage caduc.

Son enracinement est profond et se montre très résistant au vent et à la pollution.

LES ARBUSTES VARIES

Amélanchier



C'est un arbuste facile à faire pousser. Belle floraison printanière blanche. Il ne demande aucun entretien et tolère parfaitement la sécheresse.

Il supporte bien la taille et se plante aussi bien en isolé qu'au sein d'une haie libre.

Andromède du Japon



Bel arbuste au feuillage persistant et développant au printemps une floraison en grappes. Supporte la sécheresse.

Aucuba :



Un peu démodé mais populaire à juste titre pour son feuillage luisant et persistant, vert ou panaché, ce bel arbuste résiste bien à la pollution des villes et à la sécheresse.

Le Berberis :



Une famille d'arbustes à feuilles mi-persistantes ou caduques qui offre une grande variété de formes et de tailles. On les plante en rocaille, en massif ou pour former des haies. Ils détestent l'humidité

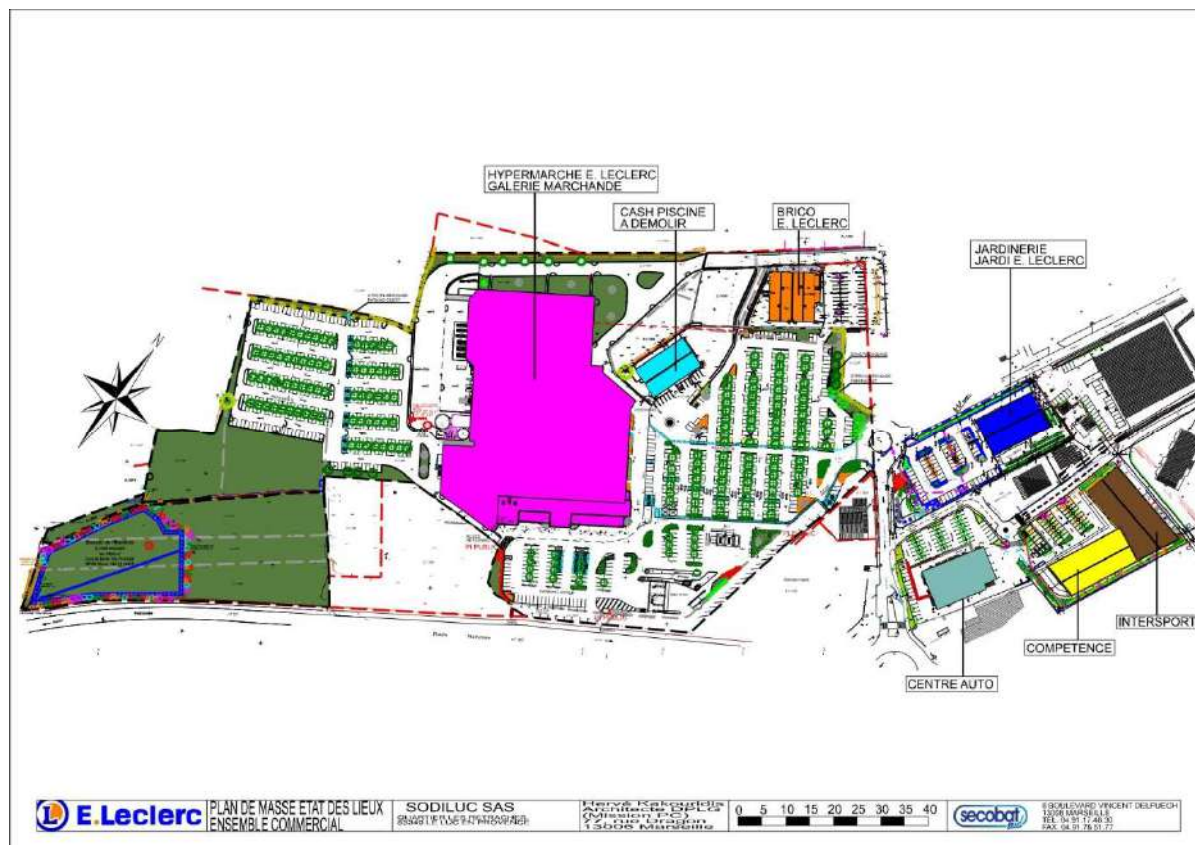
ANNEXE 2

ACCES ET MANŒUVRE DES CAMIONS



ANNEXE 3

ENSEMBLE COMMERCIAL EXISTANT



ENSEMBLE COMMERCIAL PROJET

