

ANNEXE VOLONTAIRE 2

NOTICE DU PROJET



Michel CANAC
Christophe AMIEL
David GRECOURT
Antoine LIEUTIER

LYON

31, rue Mazenod
69003 LYON
04 78 14 02 00
lyon@la4p.fr

PARIS

13, rue Fernand Léger
75020 PARIS
01 40 21 62 37
paris@la4p.fr

MARSEILLE

84, rue Borde
13008 MARSEILLE
04 91 41 22 57
marseille@la4p.fr

Maître d'Ouvrage :

SCI DU BOIS CLAIR

1512 Chemin du Dandarelet
83 460 Les Arcs-sur-Argens

Dossier n° : 78562

Date : 28/07/2026

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

--

CREATION D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL

129 Chemin des Canniers

83190 OLLIOULES

NOTICE DESCRIPTIVE

SCI DU BOISCLAIR

83460 LES-ARCS-SUR-ARGENS

Implantation d'une surface commerciale
129 Chemin Des Canniers 83190 OLLIOULES

SARL ATELIER 4+

84 rue Borde – 13008 MARSEILLE
Tél. 04 91 41 55 27 – Fax. 09 80 52 84 20

Email : marseille@la4p.fr
www.lesateliers4plus.fr



PERMIS DE CONSTRUIRE IMPLANTATION D'UN MAGASIN BUT

PC 04 - NOTICE

TABLE DES MATIERES

1 - État initial du terrain.....	2
2 - Présentation du projet	Erreur ! Signet non défini.
3 - Implantation et volumes	Erreur ! Signet non défini.
4 - Aspect extérieur	Erreur ! Signet non défini.
5 - Accès, stationnement et aménagements	Erreur ! Signet non défini.
6 - Raccordements et réseaux	Erreur ! Signet non défini.

1 - État initial du terrain

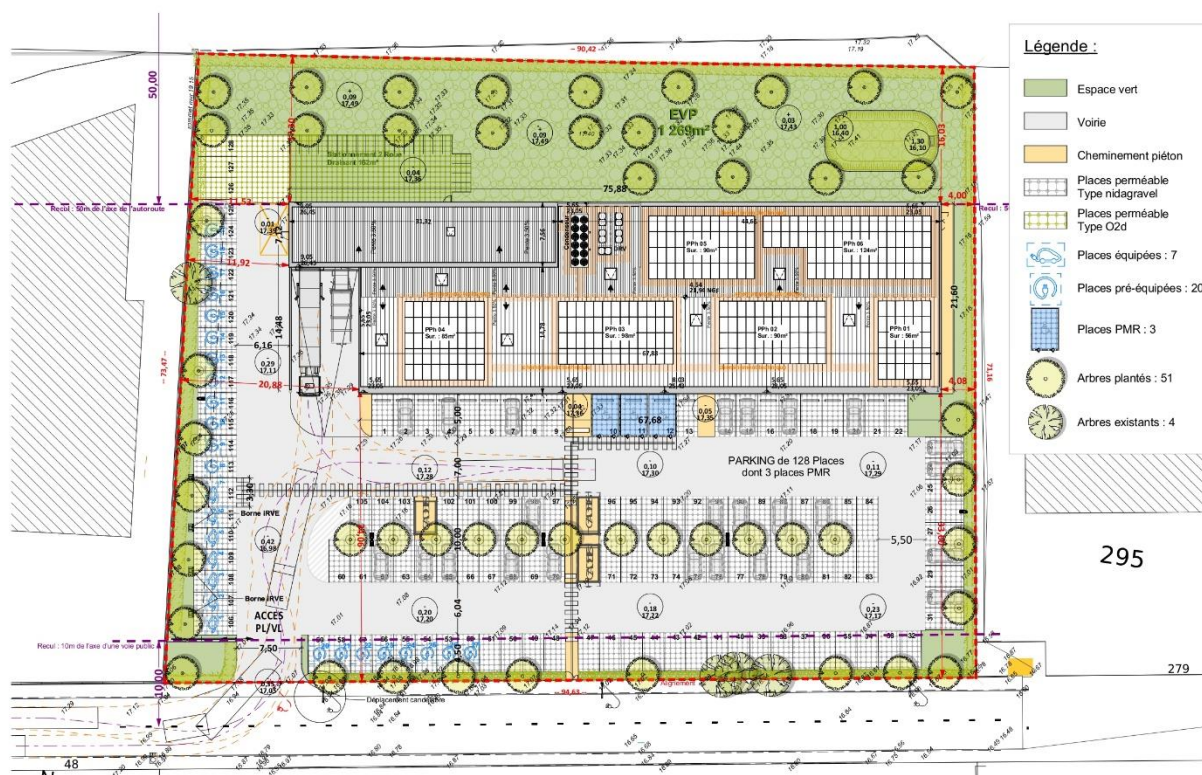
Localisation et environnement réglementaire : Le terrain d'assiette du projet, d'une superficie de 6 677 m², se situe au 129 chemin des Canniers, sur la parcelle n°296 de la section BM, au cœur de la Zone d'Activités (Z.A.) de Lagoubran, sur la commune d'Ollioules (83190). La parcelle située en zone UFG du règlement d'urbanisme en vigueur, est soumise à des contraintes réglementaires et d'insertions fortes : elle borde directement l'autoroute A50 au nord et s'implante en grande partie sur une zone identifiée comme Espace Vert Protégé. De plus, la configuration actuelle du site ne respecte pas le recul réglementaire des 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A50.

Occupation actuelle et bâti : Le tènement accueille aujourd'hui un bâtiment commercial composé de trois cellules distinctes. Ce bâti existant est intégralement voué à la démolition pour permettre la libération de l'espace nécessaire à la nouvelle construction.

Topographie et paysage Les abords immédiats de la construction actuelle sont constitués d'un parterre majoritairement asphalté servant d'aires de stationnement et de circulation logistique. Le site présente un état de carence paysagère total, n'offrant actuellement aucune végétalisation notable, malgré son classement partiel en espace protégé. Le terrain offre une volumétrie relativement plane permettant d'amoinrir les déblais/remblais du projet.

Morphologie urbaine et voisinage Le terrain s'insère dans un tissu urbain à vocation strictement économique et commerciale. Il est délimité :

- **Au nord** : par l'infrastructure autoroutière de l'A50, axe structurant du secteur.
- **À l'est et à l'ouest** : par des parcelles voisines accueillant des bâtiments à destination commerciale de gabarits similaires.
- **Au sud** : par le chemin des Canniers, qui assure la desserte carrossable et l'accès principal au site.





2 – Présentation du projet

Le présent permis de construire porte sur le clos couvert du Magasin Grand Frais et sur les aménagements extérieurs, les aménagements intérieurs feront l'objet d'une Autorisation de Travaux ERP, par les futurs exploitants, déposé en parallèle par Grand Frais

Le PC porte sur la démolition d'un bâtiment de commerce existant d'une emprise au sol de 1 761 m² et sur la construction neuve d'un commerce de l'enseigne Grand Frais ayant une emprise au sol de 1 520 m². L'emprise au sol n'excède pas les 50% de la superficie de l'unité foncière. (1 520 m² < 3339 m²). L'intégralité des aménagements extérieurs est repris. Le nouveau volume et l'implantation du bâtiment s'adaptent au règlement d'urbanisme en vigueur.

Au total, 1 624 m² de surface de plancher sera créé. Soit 1 445 m² de SDP commerciale et 179 m² de SDP de bureaux. La surface de vente du nouveau commerce Grand frais sera de 999 m².

La parcelle est aménagée pour permettre ses accès piétons et VL/PL, depuis la rue Chemin des Canniers en limite Sud de la parcelle.

Les voies de circulation interne sont adaptées aux poids lourds et aux véhicules de sécurité incendie. Réalisée en enrobé, une raquette de retournement permettra aux PL de réaliser leurs manœuvres afin d'effectuer leurs livraisons ou interventions avant de repartir.

Le projet prévoit de clôturer le site dans l'intégralité de son périmètre, deux portails sont prévus, l'un pour les VL/ PL, l'autre pour l'accès piéton.

Une partie de la parcelle est concernée par les E.V.P (Espaces Verts Protégés). Cette zone est située au Nord du site, tout le long de l'autoroute A50. Cette zone est inconstructible et doit revaloriser les espaces verts. Le projet prévoit de libérer cet espace en espace vert et d'y planter des arbres. Une partie de cette zone sera également aménagée pour permettre le stationnement de 3 VL et de 21 véhicules à deux-roues. Cette surface de stationnement sera entièrement perméable.

Sur le terrain, seuls 4 arbres sont existants et seront conservés dans le projet. Il sera planté 1 arbre pour 4 places de stationnement suivant les préconisations du PLU.

10 % de la surface du terrain (668 m² minimum) doit être plantée et comportée des arbres de hautes tiges d'une hauteur minimale de 3 mètres. Le projet prévoit 1 608 m² d'espaces verts dont 1 261 m² d'espace vert de pleine terre situé dans l'E.V.P. Cet espace laissé en prairie rustique sera planté d'arbres à hautes tiges, et accueillera un bassin de rétention de 45 m³ servant à la récupération des eaux de pluie de la toiture.

3 – Implantation et volume

Le terrain se situe entre l'autoroute A50 au Nord et le chemin des Canniers au Sud. Le bâtiment sera implanté en fond de terrain, respectant le recul des 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A50, ainsi que le recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie publique du chemin des Canniers, puisque celui-ci sera implanté à 38 m de cet axe. Les reculs de 4 mètres en limites séparatives seront également respectés.

Le projet sur la parcelle s'organise en trois zones distinctes :

- 1 : Construction d'un bâtiment à usage commercial (Grand Frais) avec son quai de livraison à l'Ouest du bâtiment.
- 2 : la partie avant du bâtiment recevant le parking rattaché au commerce et ses aménagements (parc à caddies, cheminement piéton et desserte voirie, aménagements paysagers).
- 3 : la zone E.V.P, située à l'arrière du bâtiment.

Le volume de la construction constitue l'emboîtement de deux volumes simples : 2 boîtes rectangulaires :

SCI DU BOISCLAIR**83460 LES-ARCS-SUR-ARGENS**Implantation d'une surface commerciale
129 Chemin Des Canniers 83190 OLLIOULES**SARL ATELIER 4+**84 rue Borde – 13008 MARSEILLE
Tél. 04 91 41 55 27 – Fax. 09 80 52 84 20Email : marseille@la4p.fr
www.lesateliers4plus.fr

- Une boîte rectangulaire de plain-pied, recevant le magasin et une partie des réserves attenantes.
(68m L x 22m l x 5.5m H)
- Une boîte rectangulaire en R+1 recevant les réserves du magasin, la zone de livraison et les locaux sociaux + locaux technique à l'étage.
(31m L x 7m l x 9m H)

Le Projet prévoit d'impacter le moins possible sur les nivellements du terrain, ainsi le Niveau zéro du bâtiment sera prévu à +17,40 NGF.



4 – Aspect extérieur

Le bâtiment sera construit avec une structure en métal et couvert par un bardage double peau. Ils sera mis en valeur par un traitement de bardage différent permettant d'identifier clairement les entrées et les fonctions du bâtiment. La structure est apparente sur les façades, elle contribue à l'aspect esthétique du bâtiment, tramant les façades dans leurs verticalités. L'entrée du magasin est clairement identifiée sur la façade principale par une verrière reprenant les codes des anciennes halles commerciales.

Traitement des façades :

Les deux façades principales du premier volume du bâtiment (façades Sud et Ouest) sont réalisées d'un couronnement en bardage métallique vertical type cadence avec un coloris imitation bois et d'un soubassement en bardage type Hairplan 300 (RAL 7021). Les jonctions de ces deux bardages se feront par un bandeau en tôle métallique (RAL 7035). Ce bandeau horizontal servira de support aux enseignes du magasin.

Le reste des façades du projet sont réalisées en bardage métallique vertical de teinte blanc cassé (RAL 9010), tramées verticalement par la structure principale (RAL 7035). Un rappel à la façade principale se fera sur la façade arrière du bâtiment par la pose du bardage Cadence imitation bois en partie haute sur 5 trames.

SCI DU BOISCLAIR**83460 LES-ARCS-SUR-ARGENS**Implantation d'une surface commerciale
129 Chemin Des Canniers 83190 OLLIOULES**SARL ATELIER 4+**

84 rue Borde – 13008 MARSEILLE

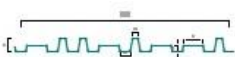
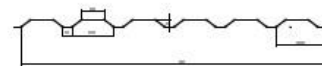
Tél. 04 91 41 55 27 – Fax. 09 80 52 84 20

Email : marseille@la4p.frwww.lesateliers4plus.frTraitement des toitures :

Les toitures seront réalisées à deux pentes, elles seront en bac acier recouvertes d'une étanchéité autoprotégée verte avec une pente de 3,5 %. Elles seront entourées d'acrotères, ces dernières seront habillées d'une couverture gris anthracite (RAL 7035). La toiture du premier volume supportera des panneaux photovoltaïques totalisant une surface de 543 m² soit environ 36.50 % de la surface de l'ensemble des toitures. Sur une emprise de 25 m² de la toiture du premier volume, sera disposé des équipements techniques (condenseurs / DRV), protégés par des brises vues en ventelles horizontales (RAL 7035). Des lanterneaux de désenfumage seront présents sur les deux toitures.

Menuiseries extérieures :

Les portes accessoires du bâtiment (Issues de secours) seront en aluminium de couleur blanc cassé (RAL 9010), les permettant de se fondre dans le bardage métallique vertical de teinte blanc cassé (RAL 9010). Les châssis seront en menuiserie aluminium (RAL 7035). La verrière de l'entrée et sortie du magasin située sur la façade principale du projet (Façades Sud) est réalisée en charpente aluminium teinte gris anthracite (RAL 7035). L'ensemble des vitrages seront autoprotégé du soleil, par des vitrages type Mirastar.

Bardage acier cadencé
Type "Buchette B2 740"Bardage acier lame type Hair plan
Ral 7021 (gris foncé)Bardage acier vertical
Ral 9010 (blanc cassé)**5 – Accès, clôtures, stationnement et aménagements extérieurs**Accès :

Tous les accès sont prévus depuis le chemin de Canniers en limite Sud de la parcelle. L'accès existant (entrée/sortie) des VL/PL est déplacé vers l'Ouest. La largeur de cette entrée/sortie chatière est prévue à 7,5 m de large. Un Candélabre actuellement positionné sur l'entrée du site de l'espace public, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de voirie auprès du service technique de la mairie, pour être déplacé. Un portail coulissant est créé à 5 m de recul depuis la voie publique, conformément au PLU, pour permettre de clôturer le site en dehors de ses horaires d'ouverture.

Un accès piéton est créé sur cette même voie, permettant le cheminement jusqu'au magasin. Il est aussi prévu un portail à deux vantaux permettant de clôturer le site en dehors de ses horaires d'ouverture. L'entièreté des cheminements piéton sont prévus d'une largeur de 1,5 m. Au sol, une bande de guidage tactile (BAO) est prévue de l'entrée du site jusqu'à l'entrée du magasin, de même pour la sortie du magasin jusqu'à la sortie du site. Cette BAO connecte également les places de stationnement PMR aux entrées/sorties du magasin. Des passages piétons sont marqués au sol à chaque traversée de voirie et des bandes podotactiles sont mises avant chaque traversée de voirie, permettant la sécurité des piétons et l'accessibilité des PMR.



Clôtures :

Le projet prévoit de clôturer le site dans l'intégralité de son périmètre. Les clôtures du projet seront réalisées en maille rigide verte, les portails seront de la même colorimétrie. En plus des clôtures, le projet prévoit la plantation d'une haie *Eleagnus* sur l'intégralité des limites du projet. Des arbres sont plantés en limites de terrain, au droit des places de stationnement créés soit 1 arbre pour 4 places.

Stationnement :

Le Plan local d'urbanisme précise que 8 places de stationnement VL doivent être créées par 100 m² de SDP commerciale créée et 1 place par 20 m² de SDP de bureaux créée.

Le projet prévoit la création de 1 624m² de SDP dont 1 445m² de SDP commerciale et 179m² de SDP de bureaux.

Ainsi, 116 places de stationnement doivent être créées pour la SDP commerciale et 9 places de stationnement pour la SDP des bureaux, totalisant un stationnement minimum de 125 places.

Le projet prévoit la création de 128 places de stationnement VL dont 4 sont PMR, 7 sont équipées en IRVE et 20 en sont pré-équipées. 21 places de stationnement deux roues sont également créées à l'arrière du bâtiment.

L'ensemble des revêtements au sol des places de stationnement sera perméable, différents types de revêtements seront prévus selon les l'emplacement des places (Type Nida Gravel, Type O2d végétale et non végétale).

Aménagements extérieurs :

Les aménagements extérieurs se divisent en deux parties :

La première est la zone dédiée au parking et aux autres commodités du magasin. Le parking, implanté en partie Sud et Ouest du bâtiment, est desservi par une voirie interne circulaire menant à l'ensemble des équipements du site. Les voiries principales seront d'une largeur de 6 m en double sens et d'une largeur comprise entre 7 m et 5.50 m sur le reste, afin de minimiser l'imperméabilisation des sols. Cette voirie permettra également une circulation confortable des véhicules de secours et de livraison.

Les places de stationnement seront repérées par un marquage au sol à proximité de la voirie. 3 places réservées aux PMR seront situées près de l'entrée du bâtiment et 1 place PMR sera regroupée avec les places équipées IRVE. Les voies seront réalisées en enrobé. 100% du parc de stationnement sera réalisé avec des places perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols (conforme à la loi ALUR).

Le parc de stationnement sera éclairé pendant les horaires d'ouverture du magasin par la mise en place de candélabres orientés vers le sol. Les éclairages en façade seront limités et orientés vers le sol également. Une étude d'éclairage viendra préciser l'implantation exacte de ces dispositifs d'éclairage.

3 parcs à caddies seront disposés sur l'îlot central des stationnements.

La deuxième zone représente les espaces verts protégés. Cette zone enherbée sera plantée de couvre-sols et d'arbres de différentes variétés, laissant apprécier un espace vert de qualité. Une partie de cette zone sera aménagée pour le stationnement de 3 VL et de 21 véhicules à deux roues. L'intégralité de cet aménagement sera prévue en revêtement perméable ne créant pas de discontinuité avec l'E.V.P.

Le projet prévoit de conserver les 4 arbres existants sur le terrain et la plantation de 51 arbres supplémentaires, soit 1 pour 4 places de stationnement, totalisant 55 arbres sur le terrain.

SCI DU BOISCLAIR

83460 LES-ARCS-SUR-ARGENS

Implantation d'une surface commerciale

129 Chemin Des Canniers 83190 OLLIOULES

SARL ATELIER 4+

84 rue Borde – 13008 MARSEILLE

Tél. 04 91 41 55 27 – Fax. 09 80 52 84 20

Email : marseille@la4p.frwww.lesateliers4plus.frPARKING, VOIRIES, CHEMINEMENT PIETON

3 – Réseaux et raccordements

La gestion des eaux pluviales se fera sur la parcelle à travers deux bassins de rétention. Un bassin de rétention de 45 m³ sera situé dans l'E.V.P à l'arrière du magasin, celui-ci récoltera les eaux de pluie de toiture. Un autre bassin de rétention de 100 m³ est prévu en sous-voirie, celui-ci récoltera les eaux de pluie des voiries. Les deux bassins sont raccordés au réseau EP existant situé en limite Est de la parcelle.

Tous les autres réseaux (EU, EDF, AEP) sont raccordés aux réseaux existants en limite Sud de la parcelle. La puissance demandée pour le projet sera de 240 Kva en Tarif jaune.

Une étude hydraulique est jointe au permis de construire, elle est fournie en annexe et expose précisément la stratégie de gestion des eaux sur la parcelle suivant les caractéristiques du terrain et notamment la perméabilité du sol.