

Commune de Saint-Julien-les-Rosiers



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE A SAINT- JULIEN-LES-ROSIERS / ZONE COMMERCIALE, LOTISSEMENT ET AMENAGEMENTS ROUTIERS

2-3 Dossier d'autorisation environnementale initial - Annexes 3ème partie

Annexe 9 : Super U, Projul, 2024



CREATION D'UN SUPERMARCHÉ
SUPER U

RD 904
30 340 SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC4

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET
PRESENTANT LE PROJET

MARRAUD ARCHITECTURE

4, rue Pierre Mendès France
BP 60 - 47552 BOE

Tél. : 05 53 48 20 00
Siren : 388 200 487

1 – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

La commune de Saint-Julien-Les-Rosiers est située au Nord de l'agglomération d'Alès dans le département du Gard en région Occitanie. La parcelle concernée par le projet, à l'Est en entrée et sortie de ville de la commune de Saint-Julien-Les-Rosiers. L'assiette foncière du projet s'étire à l'Est le long de la Route Départementale 904, s'implante en périphérie du centre-ville. Le site est entouré par un tissu urbain pavillonnaire fait de maisons individuelles, de parcelles agricoles. Le terrain est un ancien champ agricole, actuellement inoccupé et vierge de toute construction. Le terrain présente une forte déclivité du Sud au Nord, d'environ 7 m en moyenne. La parcelle concernée par l'opération est cadastrée 000 AS 22. Le projet a une contenance totale de 10 588.60 m².

Le projet est situé en zone Uec et Ubh2 du plan local d'urbanisme de Saint-Julien-Les-Rosiers.

La voie d'accès RD 904 accueillera un nouveau rond-point d'entrée de ville, qui permettra l'amorce du tissu urbain de la ville de Saint-Julien-Les-Rosiers et permettra de desservir l'accès à la nouvelle parcelle du projet et au projet de logements à l'Est du terrain et non visible de l'opération de logements à l'Est par une plantation d'arbres formant un écran végétal.

2 – PRESENTATION DU PROJET

a) Quel aménagement est prévu pour le terrain

Le projet consiste à la création d'un supermarché de l'enseigne SUPER U d'une emprise totale de 2 804 m², une station essence STATION U de 4 pistes, un parking de 108 places de stationnement et une ombrière photovoltaïque de 1 428 m² implantée sur le parking.

Le magasin s'implante en fond de parcelle au Sud-Ouest en s'intégrant à la topographie du site et en optimisant les déblais-remblais. Les façades commerciales sont orientées Nord-Ouest et permettent de créer un nouveau front bâti en entrée/sortie de ville. L'accès au projet se fait en façade Nord via une nouvelle voirie d'accès qui constituera la première sortie du futur rond-point en venant depuis le centre-ville de Saint-Julien-Les-Rosiers. La réserve et le quai seront non visibles depuis la RD 904 orientés au Sud-Est.

Le terrain est aplani pour permettre l'implantation du magasin à la cote 213.80 NGF. Il est remodelé pour permettre la création du parking et de la station-service. Le parking est orienté au Nord en entrée de site, l'ombrière photovoltaïque est quant à elle orientée plein Sud et la station-service est implantée à l'Est en fond de parcelle.

Le terrain est arboré et planté avec des essences locales. Le projet tend à permettre une bonne perméabilité de sols.

Un bassin de rétention arboré sera aménagé et créé à l'Ouest du projet hors limite de propriété. Il s'intègre en bas de pente pour permettre la récupération des eaux de pluie et l'infiltration sur site. Par, les projets de construction de logements à l'Est et au Nord, le magasin constitue un nouveau lieu de centralité.

b) Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

En recul par rapport à la RD 904, le volume s'inscrit en retrait de 40.63 m par rapport à la fin de la route départementale et en fond de parcelle Sud-Est. Les aménagements extérieurs s'inscrivent dans l'angle du futur rond-point, le bâtiment est orienté Nord-Ouest pour permettre une meilleure visibilité du magasin et signal d'appel depuis les voies d'accès.

Le volume monolithique du magasin aux volumétries simples s'encastre dans le terrain naturel. Il est le reflet d'une fonctionnalité pure, sans recherche de pastiche d'architecture vernaculaire, et affiche l'image de la sobriété des moyens. Le projet est constitué d'un bâtiment parallélépipédique, à ossature métallique de 7 m de hauteur. La volumétrie est marquée par un jeu de plein et de vide, d'un jeu d'avancé et de renfoncement au niveau du sas d'entrée qui permet de marquer la façade d'entrée. Ce renfoncement est accentué par un bandeau métallique en acier corten en porte à faux qui renforce cet effet et relie les façade Nord et Ouest. Le traitement des façades en bardage métallique vertical et en bloc de pierres horizontales permettent de créer une dynamique contemporaine.

L'alternance entre ces différentes matières et teintes apporte une grande qualité architecturale et renvoie à l'architecture vernaculaire de la région. Les façades en pierre du Gard forment le socle et habillent l'angle du bâtiment côté RD. Des larges ouvertures vitrées surmontées de brise-soleils sont créées à l'Ouest. Le sas d'entrée toute hauteur entièrement vitrée joue de la profondeur du bandeau et marque un signal d'entrée pour la ville. L'ensemble constitue une belle vitrine commerciale le long de la RD.

Les toitures bacs acier recouverte d'étanchéité multicouche grise, masquée par les acrotères, pente 3.5 % et hauteur identique que le magasin. Ils constituent une 5^{ème} façade vis-à-vis des futurs logements qui surplombent le magasin côté Est.

Un parvis encercle le bâtiment et permet de mettre en valeur le volume du reste du parking.

c) Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Le terrain n'est pas clôturé. Des arbres de hautes tiges seront plantés pour 3 places de stationnements. Au total, **25 arbres** de hautes tiges seront plantés, les essences seront choisies dans la liste prévue au PLU et notamment des essences locales à fort apport d'ombrage.

Dans le projet, les espaces verts représentent 3 611 m² soit 34 % de l'assiette foncière.

d) Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions

- Le socle est en pierre du Gard, blocs de pierre de 2.00x 0.80 m de teinte ocre
- Les façades en bardage métallique vertical de type Cadence en teinte RAL 8 028
- Le bandeau est en Bardage simple peau Acier Corten
- Les murs rideaux sont en menuiseries aluminium laqué Brun RAL 8 028
- La structure est en ossature métallique
- Les brise-soleils sont en aluminium laqué Brun RAL 8 028
- La couverture est en étanchéité multicouche laqué grise surmonté de panneaux solaires
- Tous les éléments techniques en toiture seront habillés
- Les enseignes sont intégrées aux façades

e) Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations

Des arbres de hautes tiges seront plantés pour 3 places de stationnements. Au total, **25 arbres** de hautes tiges seront plantés, les essences seront choisies dans la liste prévue au PLU et notamment des essences locales à fort apport d'ombrage.

Un écran végétal sera créé en limite Est du terrain vis-à-vis de la future opération de logements afin d'éviter de voir le toit et l'aire de livraison.

Dans le projet, les espaces verts représentent 3 611 m² soit 34 % de l'assiette foncière.

Selon la Loi Climat & Résilience, le parking projet sera ombragé à hauteur de 50% par l'ombrière photovoltaïque.

Les espaces de plaines terres sont maximisés et permettent d'augmenter la surface d'espace vert du projet. Les surfaces perméables sont valorisées au niveau des places de stationnement pour permettre une meilleure perméabilité du site. Au total, 1 250 m² de surfaces perméables seront créées au niveau des places de stationnement.

Tout l'espace à l'Ouest et au Nord du site sera planté, insérant la construction dans un espace paysagé visible en entrée de ville.

f) Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Création d'un nouvel accès en sortie du futur rond-point en façade Nord.

PROJET : 108 places de stationnement de 2.5x5.0 m total dont

- 80 places perméables
- 20 places perméables pré-équipées élec
- 5 places électriques
- 3 places PMR dont 1 places élec

Le projet prévoit la mise en place de 20 places de stationnement précâblées et de 2 places câblées dont 1 PMR. Le cheminement piéton qui relie l'entrée du site au sas a une largeur de 1.50 m.

L'entièreté du bâtiment est quasiment recouverte par des panneaux photovoltaïques, avec un total de 1 394 m².

Le parc de stationnement prévoit la mise en place d'une ombrière photovoltaïque. L'ombrière photovoltaïque a une emprise au sol de 1428 m². Selon l'article 40 de la loi du 10 mars 2023, concernant les obligations en matière d'ombrière photovoltaïque, les parcs de stationnement privés, d'une surface de plus de 1 500 m² doivent prévoir sur au moins 50% de leur superficie l'installation d'ombrières photovoltaïques.



Surface/Nombre	
Surface foncier	10589
Surface de plancher	0
Surface emprise au sol bâtiment(s) avec aient(s)	0
Surface emprise au sol bâtiment(s) sans aient(s)	0
Surface aire de circulation VL + voirie PL	0
Surface aire de circulation VL	0
Surface espaces verts de pleine terre	10589
Surface massifs aire de stationnement	0
Nombre d'arbres plantés	0
Surface de toiture végétalisée	0
Surface panneaux photovoltaïques en toiture	0
Surface ombrières photovoltaïques	0

Nombre	
Nombre de places de parking	0
Places clients	0
Places personnels	0
Places PMR	0
Places familles	0
Places électriques bornées	0
Places électriques précablées	0
Places LOCATION	0
Places en entrabé	0
Places perméables	0
Places couvertes	0
Places non couvertes	0

LEGENDES ARBRES EDL

LEGENDE ARBRES EXISTANTS	
Arbres existants	0
Arbustes	0
Arbre existant supprimé	1

CAFE ASSOCIATIF

PARCELLE AS 22p

10589 m²

ARBRES EXISTANTS : 2

MARRAUD INGENIERIE

Marraud Ingenierie Sud
4 rue Pierre Mendes France - BP 60 - 47552 BOE
Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17

Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U

Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

Maître d'ouvrage: SAS PROJUL

Le Parc Hermès - Route de
Jacou
34747 VENDARGUES Cedex

Dessiné par : F.M.
Resp. de Projet :

Plan de Masse ETAT_DES_LIEUX

Date:
14/12/2023

indice :

Echelle:
1 : 750

PC 43

AEC-2a



PLACES DE STATIONNEMENT	
Places clients	108
Places personnels	0
Places couvertes	65
Places non couvertes	43
Place dédiée aux véhicules électriques ou hybrides	5
Place perméable	80
Place perméable prééquipé dédiée aux véhicules électriques ou hybrides	20
Place PMR	3
Total général	108

LEGENDES ARBRES PROJET	
LEGENDE ARBRES PROJET	
Arbre existant	0
Arbre existant supprimé	1
Arbres à planter	25
Nombre total d'arbres	25
Arbustes	65

	Surface/Nombre
Surface foncier	10589
Surface de plancher	2909
Surface emprise au sol bâtiment(s) avec auvent(s)	2804
Surface emprise au sol bâtiment(s) sans auvent(s)	2627
Surface aire de circulation VL + voirie PL	671
Surface aire de circulation VL	778
Surface espaces verts de pleine terre	3611
Surface massifs aire de stationnement	68
Nombre d'arbres plantés	25
Surface de toiture végétalisée	0
Surface panneaux photovoltaïques en toiture	1394
Surface ombrières photovoltaïques	1428

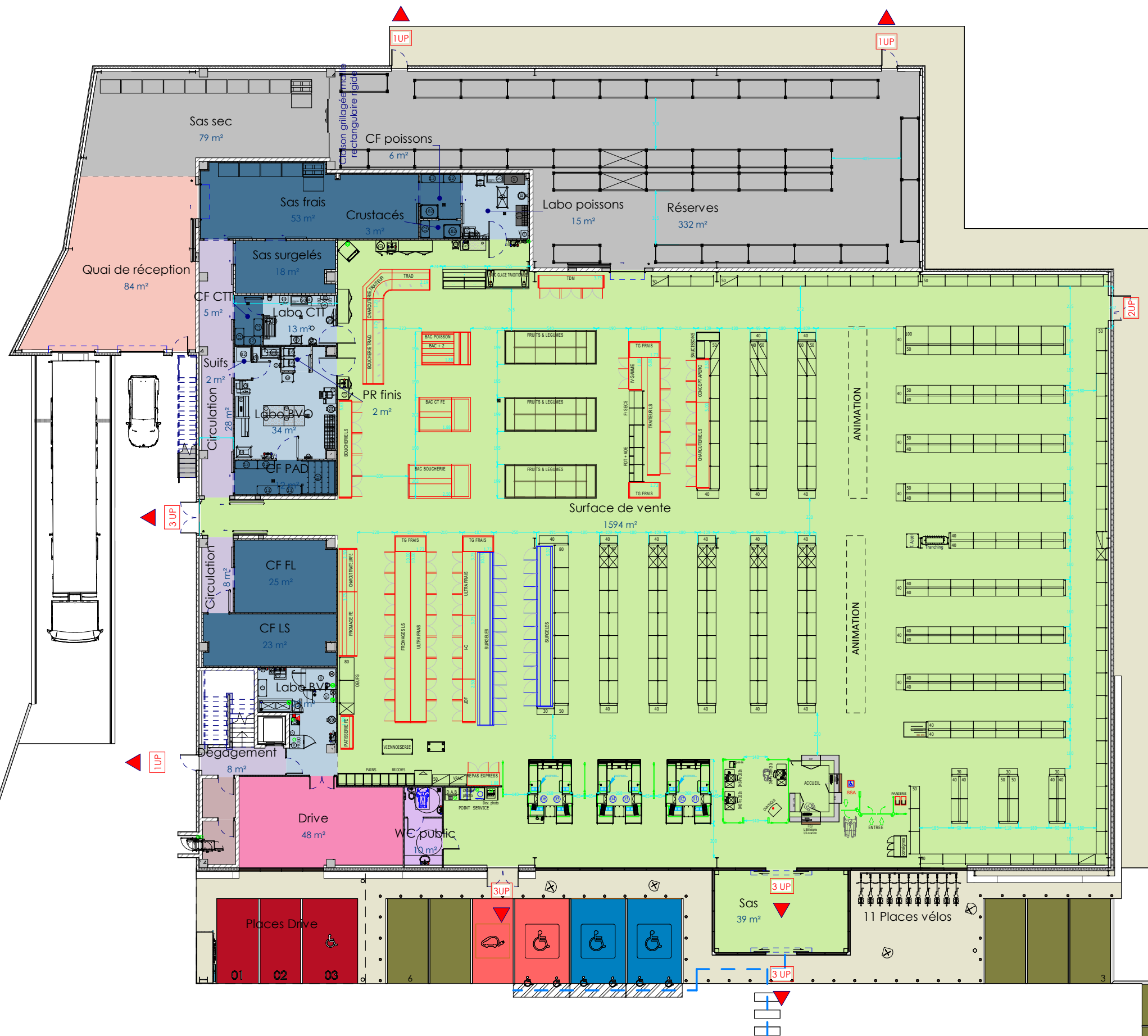
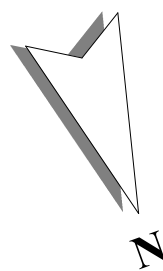
MARRAUD INGENIERIE
Marraud Ingenierie Sud
4 rue Pierre Mendes France - BP 60 - 47552 BOE
Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17

Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U
Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

Maître d'ouvrage: SAS PROJUL
Le Parc Hermès - Route de Jacou
34747 VENDARGUES Cedex

Dessiné par : F.M.
Resp. de Projet :

Plan de Masse PROJET		PC 43	
Date: 14/12/2023	indice :	Echelle: 1 : 750	AEC-2b



Repérage des surfaces

- Chambres Froides
- Circulations
- Drive
- Laboratoires
- Locaux techniques
- Quai
- Réserves
- Sanitaires public
- Surface de vente

PLAN D'AMENAGEMENT PROJET

	Surface
Surface de vente du magasin	1633
Surface de vente des boutiques	0
Surface accessible des cellules non soumises à AEC	0
Surface des zones expo-vente	0
Mail ou arrière-caisse si aucune boutique indépendante	94
Sas thermique	39
Réserves et sas sec	411
Chambres froides et sas frais	145
Laboratoires	88
Bureaux et locaux sociaux	270
Locaux techniques	81
Dégagements	44

SURFACES DRIVE



MARRAUD INGENIERIE

Marraud Ingenierie Sud
4 rue Pierre Mendès France - BP 60 - 47552 BOE
Tél: 05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17

Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U

Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

Maître d'ouvrage: SAS PROJUL

Le Parc Hermès - Route de
Jacou
34747 VENDARGUES Cedex

Dessiné par : F.M.
Resp. de Projet :

Plan rez-de-Chaussée PROJET

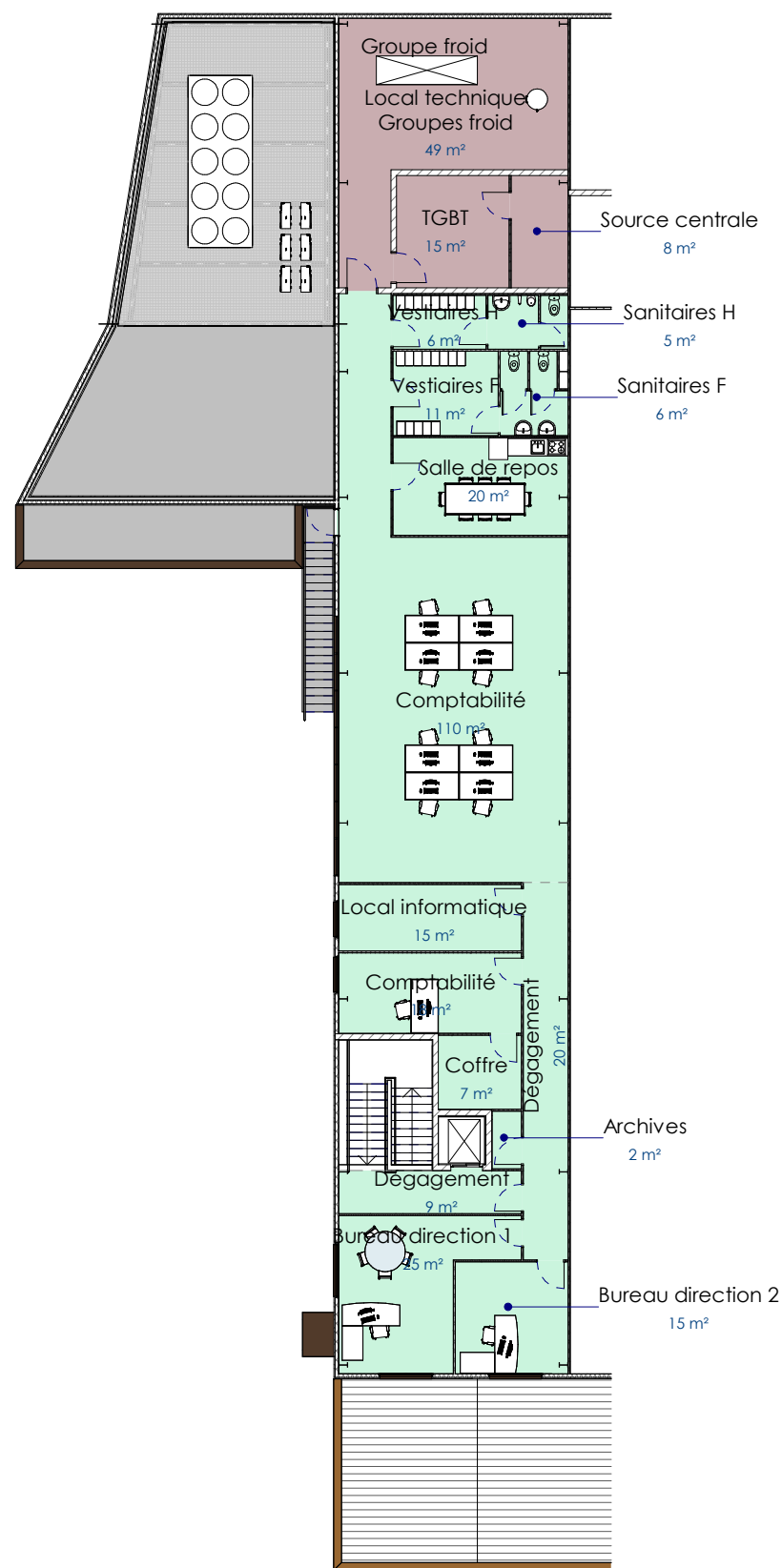
Date:
14/12/2023

indice :

Echelle:
1 : 250

PC 43

AEC-7a

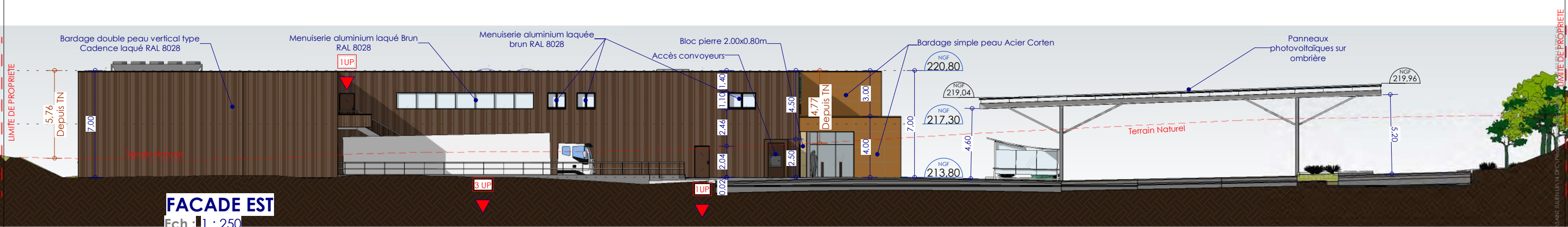
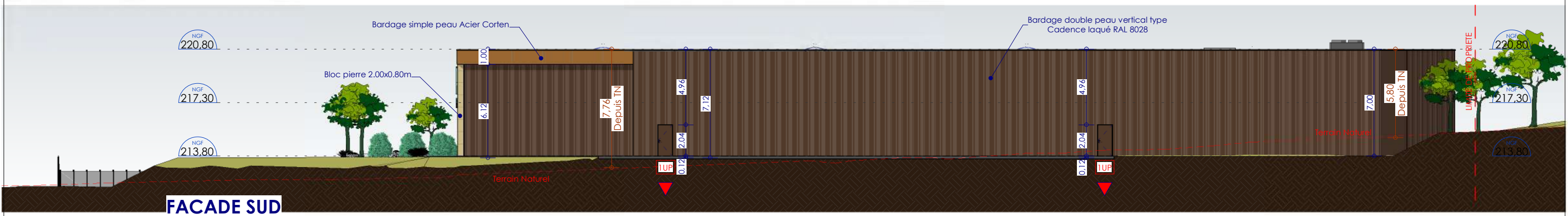
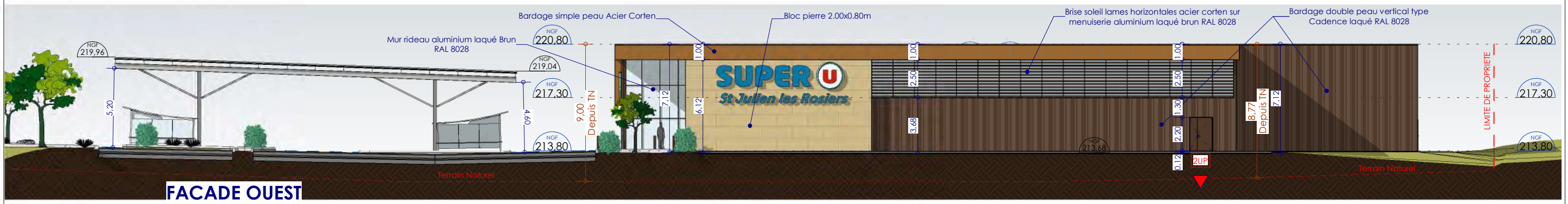
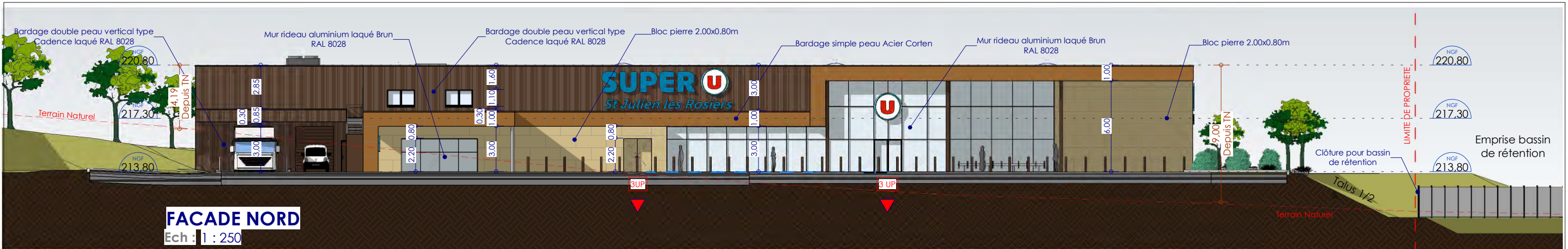


Repérage des surfaces

- Bureaux / Locaux sociaux
- Locaux techniques

PLAN D'AMENAGEMENT PROJET

	Surface
Surface de vente du magasin	1633
Surface de vente des boutiques	0
Surface accessible des cellules non soumises à AEC	0
Surface des zones expo-vente	0
Mail ou arrière-caisse si aucune boutique indépendante	94
Sas thermique	39
Réserves et sas sec	411
Chambres froides et sas frais	145
Laboratoires	88
Bureaux et locaux sociaux	270
Locaux techniques	81
Dégagements	44



MARRAUD INGENIERIE Marraud Ingenierie Sud 4 rue Pierre Mendès France - BP 60 - 47552 BOE Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17	Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS		Façades PROJET		PC 43
	Maître d'ouvrage: SAS PROJUL	Le Parc Hermès - Route de Jacou 34747 VENDARGUES Cedex	Dessiné par : F.M. Resp. de Projet :	Date: 14/12/2023 indice :	Echelle: 1 : 250 AEC-8

Y:\Affaires\Système I\SANT JULIEN LES ROSIERS\14.DPS\Projet



Place de Stationnement	
Places clients	108
Places personnels	0
Places couvertes	65
Places non couvertes	43
Place dédiée aux véhicules électriques ou hybrides	5
Place perméable	80
Place perméable prééquipé dédiée aux véhicules électriques ou hybrides	20
Place PMR	3
Total général	108

Surfaces des stationnements	
espaces paysagers pleine terre du parking	68 m²
places perméables	1 000 m²
places imperméabilisées PMR	33 m²
places perméables prééquipées électriques ou hybrides	250 m²
places électriques ou hybrides	79 m²
Accès piéton parking	38 m²
voie à double fonction (voirie lourde et distribution parking)	671 m²
voirie d'accès et de distribution parking	778 m²
Total général	2 916 m²

ALUR tableau			
Description	Surface	ALUR coefficient	surface selon ALUR
espaces paysagers pleine terre du parking	68 m²	0	0 m²
places perméables	1 000 m²	0,5	500 m²
places imperméabilisées PMR	33 m²	1	33 m²
places perméables prééquipées électriques ou hybrides	250 m²	0,5	125 m²
places électriques ou hybrides	79 m²	0	0 m²
Accès piéton parking	38 m²	1	38 m²
voie à double fonction (voirie lourde et distribution parking)	671 m²	1	671 m²
voirie d'accès et de distribution parking	778 m²	1	778 m²
	2 916 m²		2 144 m²

Ratio parking

[Surface parking - surf espace vert - surf places électrique - (surf places perméables/2) / SDP projet]
(2916m² - 68m² - 79m² - 1250m²/2)/2910m² = **0.74**

MARRAUD INGENIERIE

Marraud Ingenierie Sud
4 rue Pierre Mendes France - BP 60 - 47552 BOE
Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17

Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U
Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

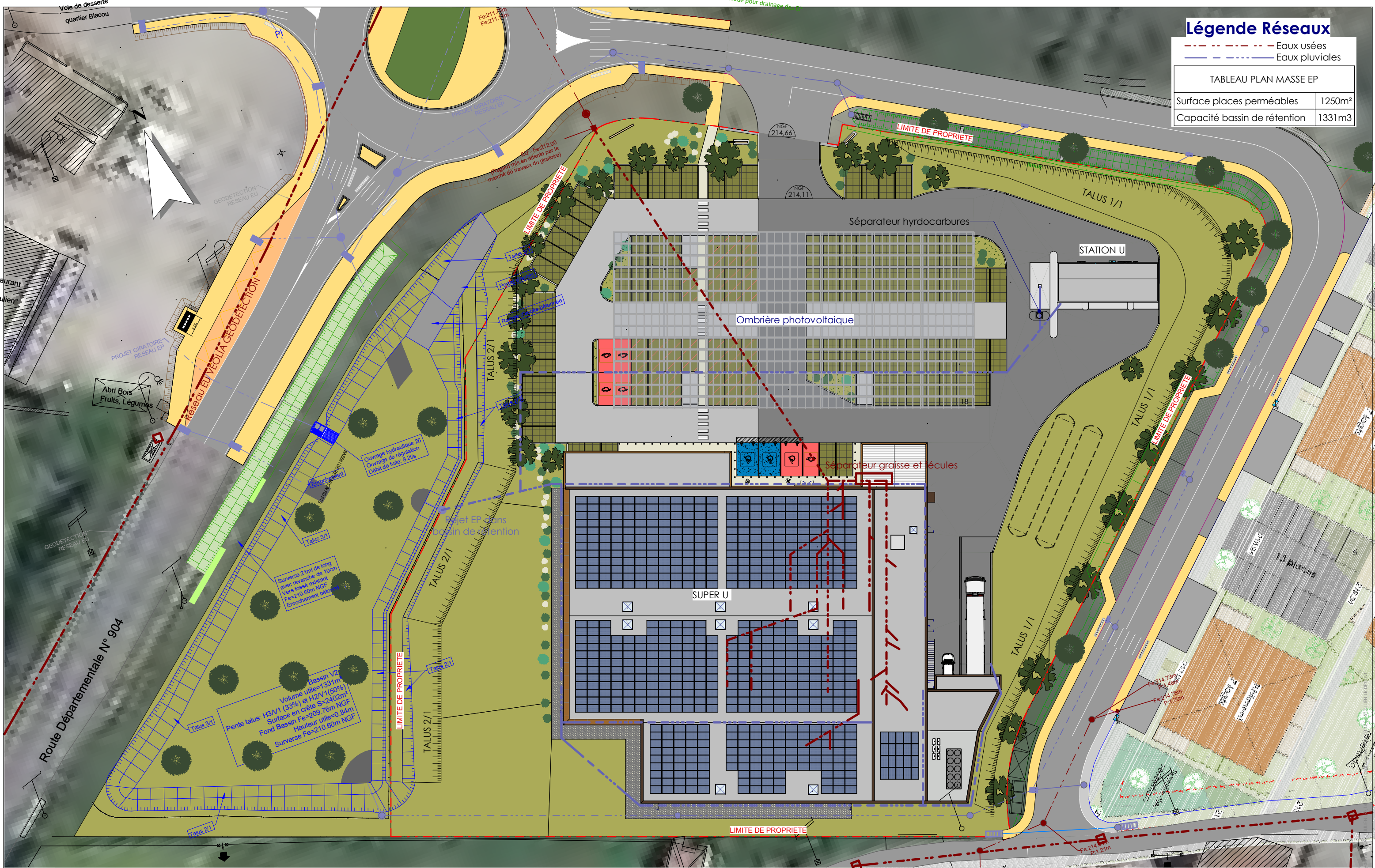
Maître d'ouvrage: SAS PROJUL
Le Parc Hermès - Route de Jacou
34747 VENDARGUES Cedex

Dessiné par : F.M.
Resp. de Projet :

Plan des stationnements PC 43

Date: 14/12/2023
indice :
Echelle: Comme indiqué

AEC-10



Légende Réseaux

- Eaux usées
- Eaux pluviales

TABLEAU PLAN MASSE EP	
Surface places perméables	1250m²
Capacité bassin de rétention	1331m³

MARRAUD INGENIERIE
Marraud Ingenierie Sud
4 rue Pierre Mendes France - BP 60 - 47552 BOE
Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17

Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U
Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS
Maître d'ouvrage: SAS PROJUL
Le Parc Hermès - Route de Jacou
34747 VENDARGUES Cedex

Dessiné par : F.M.
Resp. de Projet :

Plan masse réseaux

Date: indice :

Echelle:
1 : 500

DPC

AEC-11

Savegardé dans: Y:\Affaires\...



MARRAUD INGENIERIE
Marraud Ingenierie Sud
4 rue Pierre Mendès France - BP 60 - 47552 BOE
Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17

Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U
Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

Maître d'ouvrage: **SAS PROJUL**
Le Parc Hermès - Route de Jacou
34747 VENDARGUES Cedex

Dessiné par : F.M.
Resp. de Projet :

Plan de Masse Artificialisation
ETAT_DES_LIEUX

Date: 14/12/2023
indice :
Echelle: 1 : 750

PC 43

AEC-12



MARRAUD INGENIERIE

Marraud Ingenierie Sud
4 rue Pierre Mendès France - BP 60 - 47552 BOE
Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17

Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U
Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

Maître d'ouvrage: SAS PROJUL
Le Parc Hermès - Route de Jacou
34747 VENDARGUES Cedex

Dessiné par : F.M.
Resp. de Projet :

Insertions			PC 43
Date: 14/12/2023	indice :	Echelle:	AEC-14



 MARRAUD INGENIERIE

Marraud Ingenierie Sud
4 rue Pierre Mendès France - BP 60 - 47552 BOE
Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17

Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U

Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

Maître d'ouvrage: **SAS PROJUL**

Le Parc Hermès - Route de
Jacou
34747 VENDARGUES Cedex

Dessiné par : F.M.
Resp. de Projet :

Insertions			PC 43
Date: 14/12/2023	indice :	Echelle: 1 : 331	AEC-16