

DEPARTEMENT DE L'HERAULT (34)
COMMUNE DE VENDARGUES

– COOPERATIVE U –
Maître d'Ouvrage : Provend
Vendargues (34)
Projet CAMPUS U

NOTE DE PRESENTATION DU PROJET

Dossier AEU

ARCADI – NATURAE – Groupe LAMO

Résidence Le Saint-Marc

15 Rue Jules Vallès

34200 SETE

T 04.67.58.54.55

TECTA

Green Park, bât C

149 Avenue du Golf

34170 BAILLARGUES

T 04.67.70.81.52

BETAC

180 rue Guy Arnaud

30900 NIMES

T 04.66.29.17.56

F 04.66.29.53.14

BIOTOPE

24 Rue Paul Doumer

34140 MEZE

T 04.67.18.67.78

Coopérative U est un groupement coopératif de commerçants détaillants indépendants. La société PROVEND, propriétaire du foncier, est désignée maître d'ouvrage dans le cadre de ce projet. Elle appartient au groupe Coopérative U.

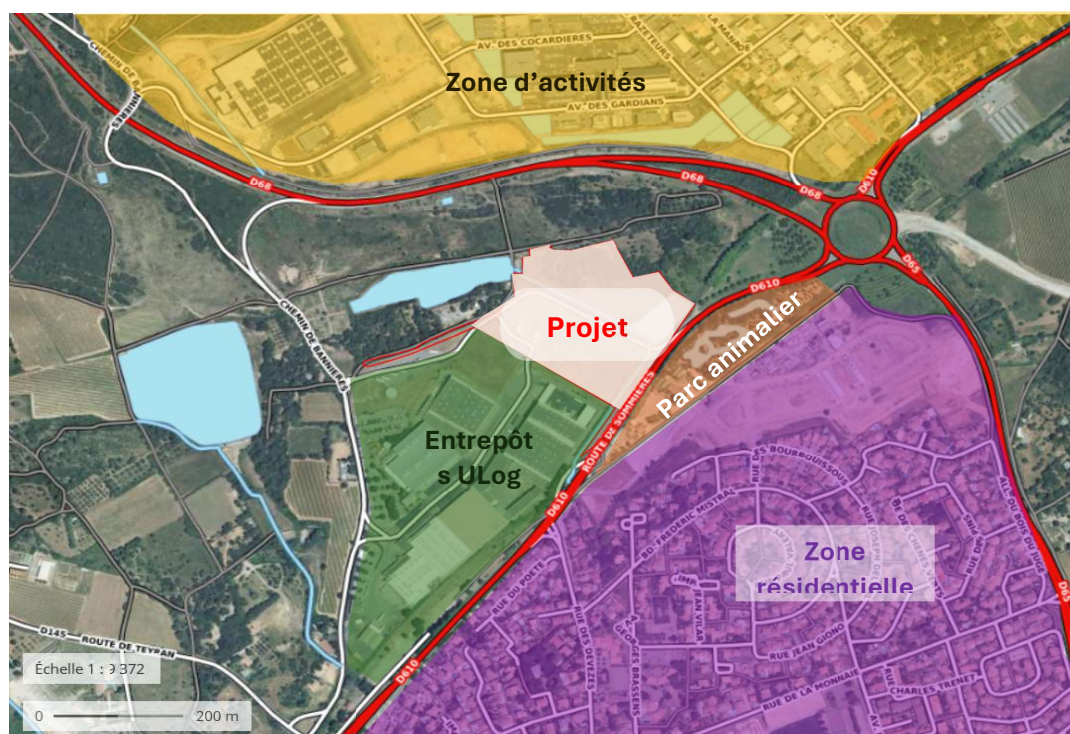
Nature du projet :

Coopérative U envisage la création d'un lieu unique, innovant, ouvert dédié à l'alimentation durable en proposant un Campus regroupant 5 spécificités :

- Un pôle formation en proposant un centre de formation adaptée aux métiers de la grande distribution,
- Un pôle d'innovation permettant de favoriser la recherche et le développement,
- Un pôle collaboratif permettant de faire cohabiter des usages distincts (espace coworking, agriculture urbaine, espace culturel, des ateliers, des circuits découvertes, apprentissage et éducation nutritionnelle),
- Un pôle de services : drive, restauration, station services, conciergerie, salle de sports, espace de détente, coaching,
- Un pôle économique contribuant au développement économique et à l'activation des ressources locales autour de l'intérêt porté à l'alimentation.

Il s'agit ainsi de créer un véritable écosystème d'acteurs construit autour de l'intérêt porté à l'alimentation, s'appuyant sur leurs savoirs respectifs et en interrelations pour échanger, apprendre et innover.

Le projet s'inscrit sur la commune de Vendargues (34), au nord-ouest du territoire communal, au lieu-dit las Peirières, en continuité des entrepôts ULog. Le terrain est longé à l'est par la route RM610.



Le projet s'articule autour de 3 bâtiments dédiés à des activités tertiaires (principalement bureaux, formation, restauration, commerces) avec des places de stationnement mutualisées et réparties au rez-de-chaussée et R-1 des constructions (515 places) et en extérieur (183 places). Il est complété d'une station-service (constituée de 5 pistes), d'un bâtiment pour l'accueil d'une activité autre qu'alimentaire, d'espaces verts et de cheminements doux adaptés.

[illegible]

MAÎTRE D'ŒUVRE ET INGÉNIEURIE



Figure 3 : Projet inséré dans l'environnement

Il faut par ailleurs noter que le projet implique des aménagements hydrauliques particuliers :

- Le dévoiement d'un cours d'eau artificialisé accompagné d'une renaturation permettant de retrouver une morphologie la plus naturelle possible ;
- La création d'un ouvrage de traversée hydraulique permettant le transit de poids lourds, respectant le principe de la transparence hydraulique ;
- Le déplacement et redimensionnement du bassin existant en lien avec le fonctionnement de la plateforme logistique existante à proximité du site visé par le projet ;
- La création de bassins de rétention afin de compenser l'imperméabilisation des sols engendrée par le projet.

Le projet propose une intégration environnementale de qualité, à travers son choix d'implantation, ses caractéristiques architecturales et des aménagements (compacité du bâti, traitement architectural et paysager, économies d'énergie et recours à des énergies renouvelables) ainsi que sa volonté de respecter les enjeux environnementaux du site (préservation des espaces à enjeux écologiques forts, gestion durable des eaux, aménagements paysagers).

Les valeurs du Groupement Système U :

S'appuyant sur socle commun au Commerce coopératif, l'ambition de Coopérative U est d'incarner le commerce autrement dans toutes ses dimensions. C'est un commerce dont la responsabilité ne s'étend pas à sa seule activité mais également à son environnement social, sociétal, et environnemental. C'est pourquoi la coopérative défend une vision singulière du commerce, qui privilégie l'humain, le lien local et un système de valeurs plus responsable.

La volonté de l'enseigne de mettre en valeur dans les magasins le terroir et la tradition, mais également de soutenir le développement économique local et les circuits-courts se traduit par la mise en oeuvre de la démarche « U de nos régions ». Cette démarche consiste à mettre en avant des produits locaux ou régionaux, produits ou transformés sur un site d'exploitation implanté locale.

Chaque associé, dans son magasin, apporte en complément sa propre sélection et sa dynamique locale d'hyper-proximité pour favoriser les circuits courts et le locavore.

Le projet Campus U de Vendargues, c'est l'histoire d'une coopérative qui s'est engagée très tôt dans la transition alimentaire et qui s'inscrit pleinement dans la démarche Med Vallée portée par la Montpellier Méditerranée Métropole.

Le projet Campus U répond à une volonté :

- D'aller plus loin dans l'implication de la coopérative dans les actions locales en faveur de l'alimentation,
- De créer :

Un lieu unique et innovant : espace de travail ouvert, de lien, de collaboration, d'échanges, de rencontres

Campus U de Vendargues va réunir sur un même site un pôle formation, le siège régional U Enseigne, un pôle de recherche et de développement, un magasin école et pilote, en continuité de sa base logistique à la Porte Est de la Métropole, au contact de centralités urbaines dynamiques, dans un espace valorisé et végétalisé, desservi à moyen terme par le BHNS et relié aux chemins piétons /cycles existants ou futurs

Le magasin école est aussi un magasin pilote et un magasin d'application : école car il est conçu pour accueillir les collaborateurs en formation, pilote et d'application car il permet de tester en réel, les innovations. Cela répond à la nécessité actuelle d'agilité et d'adaptation. Mais aussi véritable lieu d'expérimentation et d'essai pour les porteurs de projet entrepreneurial en agroalimentaire comme les étudiants dont l'entrepreneuriat est intégré dans leur cursus scolaire, les jeunes entreprises, les startups, de l'idéation à l'accélération. Magasin école-pilote terrain de recherche dans le cadre des travaux d'étudiants et chercheurs en sciences humaines et sociales.

La mixité des usages dans cet espace permettra de valoriser la culture de l'entreprise et ses valeurs, de favoriser les échanges entre les différents métiers, entre les entités, de favoriser la cohésion, la transversalité, de tester les innovations grâce aux liens directs entre la recherche et le développement et le magasin d'application, de favoriser la formation grâce au lien direct entre le pôle de formation, l'institut de formation interne, le magasin école et ses installations (laboratoires, salle de formation) mais aussi avec les ateliers laboratoires boulangerie, viennoiserie, pâtisserie existants sur le site d'ULOG.

Aujourd'hui la formation est un point central de toute entreprise qui peine à recruter ces collaborateurs. Aussi cette mixité et proximité entre théorie (formation, recherche et développement) et pratique (magasin pilote véritable magasin école) doit donner une place centrale à la formation en la rendant plus dynamique, interactive et attrayante.

Cette mixité s'étend aux services proposés : restauration, alimentation, conciergerie, crèche pour les enfants de collaborateur à proximité du site, création d'espaces extérieurs permettant la pratique d'activités physiques en plein air. Cette proximité et mixité d'usages permet également de réduire les déplacements.

Un lieu ouvert, dédié à la formation

Le projet Campus U, intégrera l'antenne régionale Force U et contribuera à développer la formation qualifiée à des collaborateurs issus des magasins du réseau et du siège régional ainsi que les postulants à la création d'entreprise U. Force U, propose plusieurs formations qui débouchent à la délivrance d'un certificat de qualification professionnelle (CQP). Cette certification créée par la branche professionnelle et atteste de la maîtrise de compétences liées à un métier.

Ce projet contribuera à élargir la cible du public formé et toucher un public externe : jeunes qui souhaitent compléter leur formation initiale, salariés en reconversion, personnes en recherche d'emploi afin de favoriser le retour à l'emploi, l'insertion professionnelle et la lutte pour l'inclusion.

La coopérative a une parfaite conscience de l'importance de la formation tant pour ces collaborateurs que pour ces recrutements notamment sur l'ensemble des métiers de bouche traditionnels. Aussi, il a été créé en 2020 l'Ecole de la Nouvelle alimentation formant aujourd'hui des alternants pour les CAP (alternance avec CFA externe et magasins du réseau) et CQP (formation délivrée au centre de formation U sur 12 mois) de boucher, de boulanger et de poissonnier. Toutes les informations utiles sur les formations sont indiquées sur le site <https://www.nouvellealimentation.com/>

La formation sera renforcée par la mise en place de partenariat au travers de la plateforme de l'innovation.

La coopérative a pour ambition de participer et sensibiliser tant les collaborateurs que les consommateurs à l'importance de la nutrition, part centrale de la préservation de la santé.

C'est ainsi qu'elle entend développer des partenariats avec les acteurs institutionnels mais aussi les associations pour sensibiliser les publics « au mieux manger ». En effet, la coopérative U Enseigne, Etablissement Sud, est mécène de l'ICM (institut du Cancer de Montpellier) et référent national notamment à travers son centre Epidaure, département prévention de l'ICM, pionnier en France. Il est dédié à la prévention des cancers et à l'éducation pour la santé auprès des jeunes et du grand public. Il est dirigé par le Professeur Florence Cousson-Gélie (Université Paul Valéry Montpellier III et Laboratoire Epsilon). L'équipe est composée : d'animateurs et de chargés de prévention, d'ingénieurs de recherche, d'un médecin de santé publique, d'enseignants.

Epidaure est soutenu par l'Agence Régionale de Santé (ARS). Il est le Centre Ressources Santé de l'Académie de Montpellier.

Des travaux de partenariat avec le projet Campus U sont en cours avec l'équipe dirigeante du programme Epidaure Market.

Des ateliers d'éducation nutritionnelle, de cuisine pourront être mis en place avec les écoles locales par exemple. Un parcours pédagogique et découverte sera organisé dans la garrigue attenante. Il pourra être organisé des visites des ateliers du magasin-école.

Le magasin école fait partie intégrante du projet, le rapprochement sur un même site avec des liens direct entre les bâtiments du service de formation, de recherche et développement et du magasin école pour tester et mettre en œuvre les innovations est l'une des spécificités du projet Campus U.

Le Magasin pilote-école sera un véritable magasin ouvert au public et un magasin d'essai, de démonstration et d'expérimentation permettant l'accueil d'étudiants et de porteurs de projets innovants pour des expérimentations techniques et scientifiques.

Le projet Campus U contribuera à faciliter le parcours de création d'entreprises innovantes en agro-alimentaire en mobilisant Agrovallée Incubation de l'Institut Agro, le pôle transformation du MIN et le BIC de Montpellier Méditerranée Métropole, un incubateur reconnu au niveau mondial, l'agence Ad'Occ de la Région Occitanie, l'INRAE et la Mission MedVallée.

Campus interviendra en accompagnement à la mise en marché des produits et services innovants à travers :

- a) Mentorat : pour donner des conseils concrets aux porteurs de projet.
- b) Mise en place d'ateliers collectifs pour présenter les points clé de la mise en marché
- c) Essais en magasin, pour valider les concepts et affiner la phase conception

Le projet Campus U fera l'objet de partenariat avec l'université Paul Valéry Montpellier III et le laboratoire Epsilon, expert des sciences humaines et sociales sur les champs d'analyse des comportements alimentaires.

Sont jointes en annexe de la présente pièce A du dossier de demande d'autorisation environnementale copie les lettres de soutien et engagements des partenariats.

Le projet Campus U permettra d'accueillir des espaces dédiés à la formation au plus près des entreprises innovantes dans la recherche et développement et ainsi répondre aux besoins de ces entreprises en développement.

Un lieu d'innovation et de créativité

Afin de favoriser son ambition et son implication dans l'alimentation durable, le projet Campus U se veut être un **relais de la politique alimentaire des acteurs locaux**, notamment de la Métropole Montpellieraine et être un véritable acteur métropolitain de l'innovation alimentaire.

Pour favoriser l'innovation et la créativité, il est nécessaire de s'appuyer sur les compétences des acteurs et de créer des lieux d'échanges, d'expérimentation, de rencontres, des passerelles entre les acteurs de l'alimentation. Pour cela,

comme dit précédemment, le site Campus U accueillera le siège régional, l'institut de formation et son magasin pilote. Mais il accueillera également un projet de culture urbaine sur une partie de la toiture des bâtiments. La halle de restauration sera un lieu de rencontre et d'échanges.

Mais au-delà la Coopérative U Sud, souhaite également mettre en place une **plateforme de l'innovation**. Cette plateforme pourra être un **lieu de formation** dédié au secteur de l'alimentation et de la santé en partenariat avec les acteurs de la formation, un lieu permettant **d'accueillir des entreprises innovantes** dans le domaine de la santé, l'alimentation, l'agro- alimentaires, les techniques liées au secteur alimentaires par éventuellement la création d'un incubateur et/ou une pépinière d'entreprise. Cet espace réunirait et mettrait en lien différents acteurs du secteur alimentaire. Il pourra s'appuyer sur la structure du magasin-école.

Ce projet est **co-construit avec les partenaires de Système U** agissant pour une alimentation durable : les acteurs locaux institutionnels, 3M, la Région, le Département, la CCI, la CA, la CM, les communes, les écoles et centres de formations, les associations, les entreprises.

Un lieu contribuant au développement économique et à l'activation des ressources locales

Le projet Campus U s'inscrit sur le territoire de la direction régionale Système U Sud qui compte 668 Magasins associés au Groupement U. La Région Sud réalise, à travers ses magasins répartis sur 30 départements, un chiffre d'affaires de 6,42Md €TTC de chiffre d'affaires à fin 2023 (hors distribution carburants).

A ce jour, Coopérative U-Ulog recense près de 1000 collaborateurs à Vendargues.

Le projet de Campus U va permettre de réunir plus de 300 collaborateurs U Enseigne de la direction régionale Sud actuellement répartis sur plusieurs sites, d'accueillir sur le magasin pilote-école environ 150 collaborateurs nouveaux auxquels il convient d'ajouter les **emplois directs créés par le projet** dans la restauration, les services et la plateforme d'innovation. Cela va de fait être créateur de développement économique sur le site.

Coopérative U a pour principe de privilégier la proximité, notamment grâce à des entrepreneurs « Associés U » ancrés dans leur territoire sur le long terme. Cet ancrage se traduit par un investissement dans la vie locale en favorisant les fournisseurs locaux, les circuits courts de production, la formation et l'emploi local, les partenariats, en faisant travailler des structures locales (construction, livraison etc).

Par ailleurs, le projet s'insère dans une zone de chalandise en forte croissance démographique, mais dont l'équipement est fortement concentré dans de grands parcs d'activités commerciaux. La création de Campus U permettra de limiter les déplacements plus lointains, et notamment d'éviter de surcharger des axes routiers déjà très empruntés lors des heures de pics de fréquentation.

Le projet porté par Campus U a pour objectif de compléter l'offre existante dans le domaine des achats courants uniquement. Le tissu commercial existant propose une offre diversifiée et ne présente aucun signe de fragilité. Très peu de commerces sont vacants, à l'exception de ceux qui nécessitent des travaux ou sont en attente de relocation.

Un projet qui s'inscrit dans une démarche économe de l'espace, soucieux de l'environnement et du cadre de vie

Coopérative U s'est toujours saisi très tôt des préoccupations environnementales et souvent a été un précurseur parmi les acteurs de l'alimentation et des enseignes commerciales. Ainsi dans le cadre de sa politique de réhabilitation et ré urbanisation, Coopérative U Sud a porté le projet Les Grisettes ouverts en novembre 2017, a ouvert le 1^{er} DRIVE piétons national, place de la Comédie en 2020, a signé un partenariat en faveur de la revitalisation des cœurs de villes avec l'association Villes de France en 2020.

Aujourd'hui encore Système U entend anticiper et prendre en considération les **préoccupations d'économie d'espace et de préservation de l'espace agricole et naturel**. C'est pourquoi PROVEND, société propriétaire du foncier et porteuse du projet CAMPUS U pour la Coopérative U Sud, a décidé :

- Avec l'accord d'Ulog **d'utiliser 4 ha de foncier** déjà urbanisés mais partiellement utilisés par Ulog en se portant acquéreur de ces parcelles en 2016/2018.
- De préserver et valoriser toute la partie garrigue à enjeux forts de sa propriété actuellement en zone N et Ap au PLU de Vendargues et de Castries, soit 38% de la surface.
- De créer une ripisylve le long du fossé « cours d'eau » qui sera dévoté.
- De réduire la partie urbanisée du projet en densifiant les bâtiments et compactant le programme.

- De réduire l'impact urbain sur le site, **les immeubles du projet de Campus U auront une emprise au sol de 18128 m² représentant 35% de l'assiette foncière du projet.**
- De diminuer l'imperméabilisation et l'étalement urbain (515 places de stationnement seront réalisées en sous l'emprise des bâtiments)
- De créer environ **30%** d'espaces verts sur le secteur opérationnel.

Le projet propose un lieu apaisé malgré ces usages et fonctions. L'organisation du site au travers de l'aménagement des espaces extérieurs mais aussi l'organisation des bâtiments au travers du schéma directeur immobilier, du programme immobilier, de la conception des bâtiments, de leur organisation interne traduisent les ambitions d'innovation et d'exemplarité du projet Campus U Vendargues.

Campus U, c'est donc un projet concerté et partagé avec les acteurs locaux

Il s'ancre dans le projet de territoire de la Métropole en matière d'innovation, de santé, d'agro-écologie et de numérique, et qu'il forme donc un tout : ancrage de l'enseigne U par le regroupement de ses forces vives, le développement de la formation avec l'appui d'un magasin école et sa participation à un projet de territoire axé sur la R&D.

Il répond pleinement au partenariat qu'elle souhaite poursuivre avec la Métropole, favorisant les actions de développement économique, territorial, social, et durable.

Le travail de concertation engagé avec l'ensemble des institutionnels, l'Etat, la Commune, la Métropole, la Région, les Chambres Consulaires, les associations et entreprises afin de co-construire le projet Campus U. Ces rencontres et ces échanges ont permis d'adapter le projet en prenant en compte les orientations et les enjeux de développement économique, territorial, social, et durable.

La Coopérative participe activement à la phase opérationnelle lancée par la Métropole à travers les ateliers la Fabrik. Ces ateliers de co-construction et de concertation entre les acteurs économiques, les institutionnels et les chercheurs permettent d'établir le programme ambitieux de MED VALLEE dont Campus U fera partie.

Le Choix du site

Compte tenu de la très forte présence de Coopérative U sur la Commune de Vendargues et des relations étroites avec le territoire, la Coopérative a souhaité développer le projet Campus U sur cette Commune avant d'envisager un autre territoire.

Le maître d'ouvrage a mené un premier travail de recensement des friches présentes sur la commune et n'a pu identifier aucune disponibilité foncière anthropisée propice à l'implantation du projet. Il a également recensé le foncier disponible dont il est propriétaire sur la commune de Vendargues et après analyse des deux sites, il a retenu celui en continuité d'Ulog objet du présent dossier, présentant moins de contraintes environnementales.

Il se localise sur le territoire de la commune de Vendargues à la porte d'entrée Est de l'agglomération Montpellieraine, le long d'un axe routier important reliant l'est du territoire au centre de Montpellier. Véritable nœud de communication autour duquel se construit un système d'échanges, cette espace de transition a comme fonction première d'assurer la bonne diffusion des véhicules entrants et sortants, et permettre ainsi le passage entre les sphères extérieures et intérieures de la ville.

Il sera desservi par le futur trambus.

Ce secteur dominé par de grandes voiries, traversant et desservant le tissu urbain, est caractérisé par un tissu urbain hétérogène composé d'entrepôts à vocation commerciale et parfois tertiaire positionnés le long de la RM 610 sur larges étendues, ainsi que par un tissu résidentiel essentiellement pavillonnaire et ponctuellement composé de logements collectifs. La composition du projet a fondé des choix sur l'identité de cet espace.

Le terrain d'assiette du projet qui représente une superficie de 5,5 ha, se situe ainsi à l'articulation entre différentes entités urbaines et paysagères, notamment à proximité des espaces naturels de garrigue à préserver et en continuité des fonciers occupés par les entrepôts logistiques de U Log. Il est déjà anthropisé et avait fait l'objet en grande partie d'un permis de construire au bénéfice d'Ulog.

Le projet sera implanté sur un foncier anciennement propriété d'ULOG qui a fait l'objet d'une acquisition de la part de la société PROVEND à la suite d'une déclaration préalable déposée en 2016. La société PROVEND a mené par la suite un ensemble d'acquisitions foncières.

A noter que la société PROVEND a déposé en octobre 2021 une déclaration préalable afin de découper le futur terrain d'assiette foncière du projet (55.330 m² découpé sur 93.826 m²). Le solde de la propriété est destiné à rester en terrain naturel.

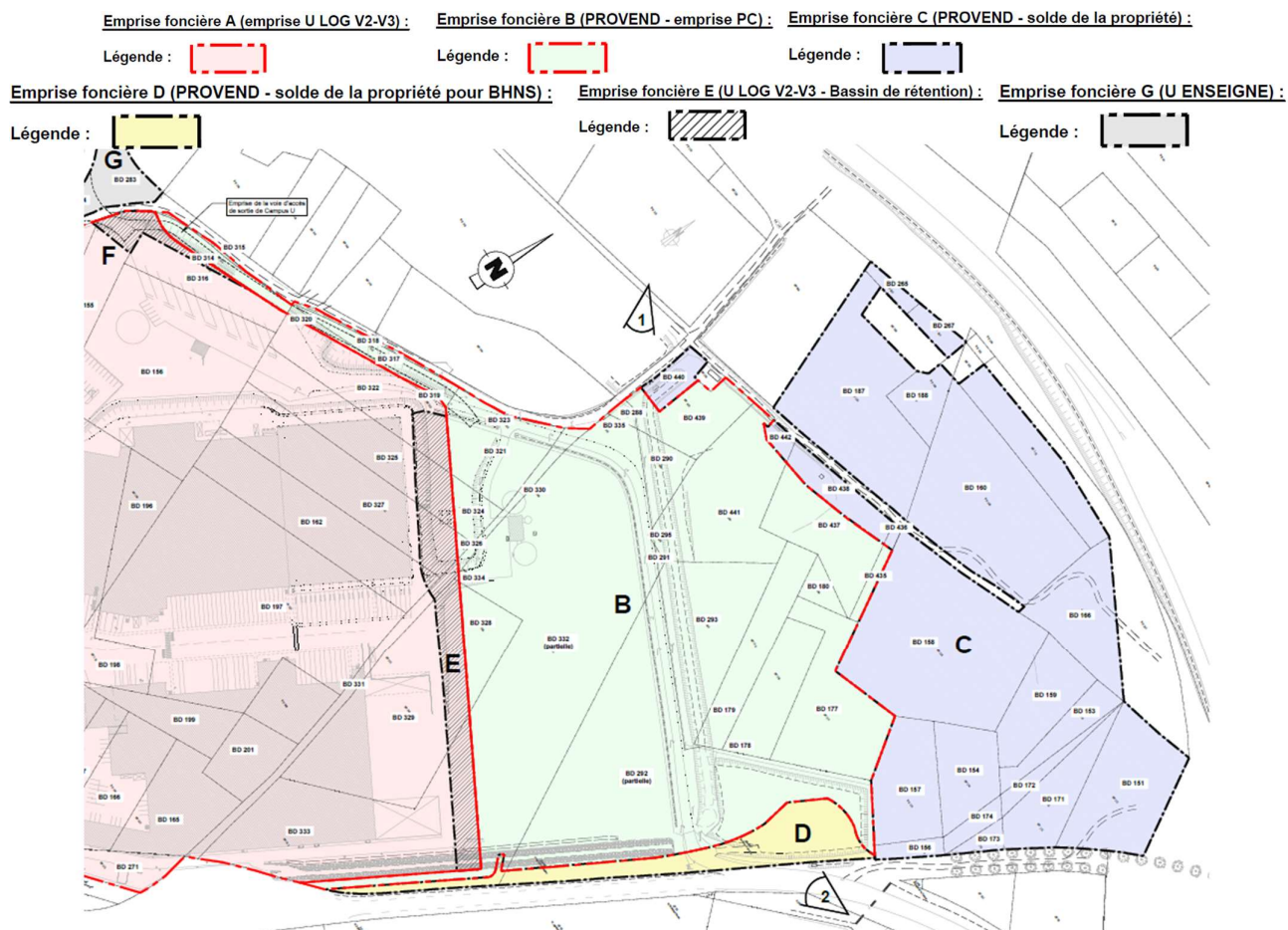


Figure 4 : Plan parcellaire propriété Provend

Présentation du parti d'aménagement et du schéma directeur immobilier

Le schéma directeur immobilier doit répondre à l'objet même du Campus U, mixité des usages et fonctions, mobilités, etc et répondre aux attentes urbaines, paysagères, environnementales et techniques.

Caractéristiques du parti d'aménagement

Présentation des intentions architecturales, paysagères et environnementales

L'intégration urbaine et paysagère

TISSER DU LIEN ... AVEC LA VILLE

Le premier enjeu vise à créer une façade urbaine qualitative qui vient terminer la séquence des entrepôts logistiques d'ULOG. Si leur façade le long de la RM 610 a fait l'objet d'un traitement architectural soigné, les façades latérales n'ont pas bénéficié d'un même soin, laissant à voir des délaissés et des espaces peu qualitatifs alors qu'elles sont perceptibles depuis la route et le rond-point de Castries.

Il s'agit également d'initier une dynamique urbaine permettant de créer un lien avec le quartier d'habitat Eden situé de l'autre côté de la RM 610 ainsi que le futur quartier prévu dans l'OAP « entrée Nord » du PLUI en cours d'élaboration. La RM610, requalifiée en boulevard urbain grâce à l'arrivée à terme d'un transport collectif en site propre (BHNS) et au développement des liaisons douces, ne constitue pas une coupure routière mais un élément de liaison urbaine apaisée et sécurisée favorisant une meilleure perméabilité entre les quartiers de Vendargues.

La requalification de cette route d'entrée de ville en boulevard urbain s'accompagne d'un véritable réinvestissement urbain des secteurs qui le bordent. Le projet Campus U par son insertion urbaine et les liaisons qu'il vise à créer participe de cette requalification, et en constitue la tête de proue.

TISSER DU LIEN ... AVEC LA NATURE

Le projet de Campus U offre également l'opportunité d'engager une mutation douce du territoire afin d'harmoniser le développement entre ville et nature. L'objectif est d'ancrer le projet dans l'innovation mais aussi dans la préservation et la valorisation des espaces naturels environnants.

Les espaces paysagers devront ainsi constituer une transition douce entre ville et nature. Le projet s'accompagnera aussi d'un objectif de préservation de la biodiversité et de sanctuarisation voire renaturation de la garrigue située en bordure nord du site.

Le renouvellement de l'image et de l'attractivité du secteur s'appuiera sur des objectifs de préservation de la nature du site, avec le développement d'une trame verte dans un territoire d'activités, un peu stérile en termes de nature.

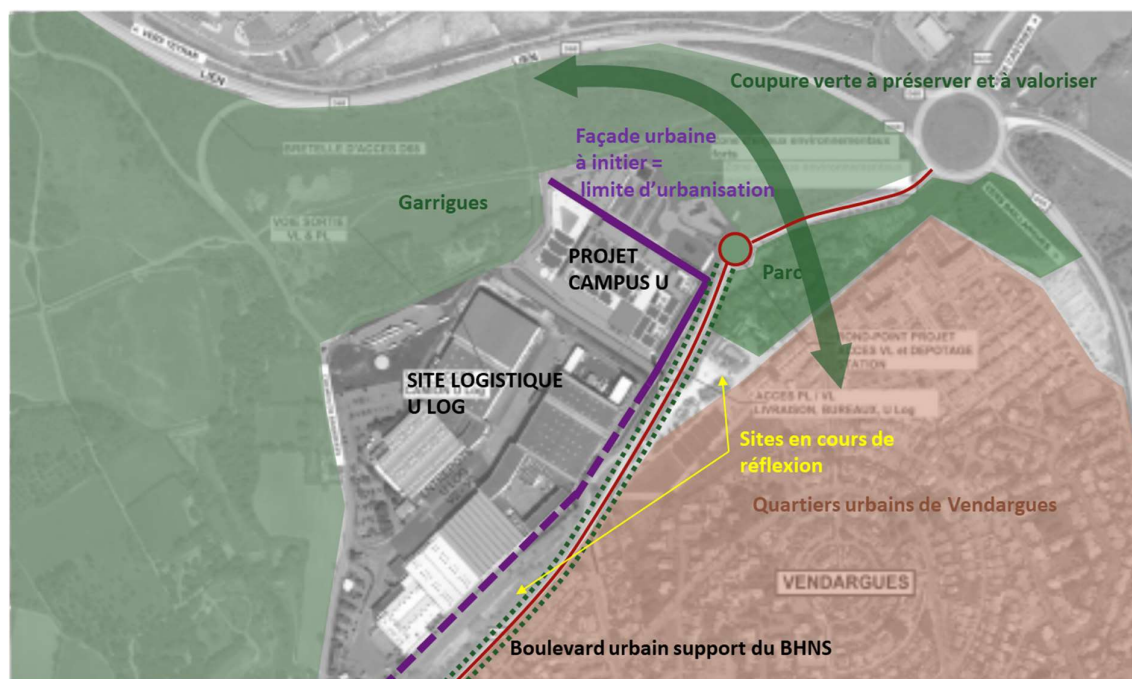


Figure 5 : Schéma d'intentions urbaines

L'intégration architecturale : Volume et architecture des bâtiments du projet :

Le projet propose une intégration environnementale de qualité, à travers son choix d'implantation, ses caractéristiques architecturales et des aménagements (compacité du bâti, traitement architectural et paysager, économies d'énergie et recours à des énergies renouvelables) ainsi que sa volonté de respecter les enjeux environnementaux du site (préservation des espaces à enjeux écologiques forts, gestion durable des eaux, aménagements paysagers).

La façade Nord-Est est une façade largement visible depuis la RM 610 et la RM 68. Elle est animée par une dizaine de structures alliant pierre et plantes grimpantes sur grillage. La finalité est de mettre en valeur le bâtiment et de singulariser la façade le long du parcours trambus. Au Sud, la transition des volumes avec le bâtiment a été traitée par un retrait urbain avec un alignement sur la voie publique. L'étage comporte des ruptures pour éviter l'effet de masse et créer des jardins suspendus. Le parvis est traité comme un espace public convivial marquant l'identité du lieu, symbolisé par des voies largement accessibles aux modes doux. Le cheminement doux et le parvis sont les liens principaux avec les différentes activités du site, cet espace fédérateur marquant la transition avec les espaces végétalisés et le parking.

Les entrées principales des activités sont orientées au nord-est hormis l'accès principal du campus situé sur la façade urbaine orienté au sud. La façade est, permet de communiquer avec la galerie marchande du projet située au R+1, cette horizontale sera largement vitrée au droit des futures cellules et lisible depuis le parking. Les SAS d'entrée créent une unité et un dynamisme qui identifient fortement et de manière cohérente le futur site. Accueillant, lisible et fonctionnel pour les usagers, le projet est ainsi parfaitement intégré dans son site.

Le projet, dans son traitement architectural s'adapte de manière cohérente avec le paysage et le contexte existant, grâce à la teinte des matériaux proposés et les contrastes de couleurs proposées. L'ensemble des matériaux utilisés sera issu des filières locales. Le bâtiment sera principalement constitué de bardages en panneau métallique ou composite.

Le projet, aux lignes et aux volumétries simples, a été pensé sur la partie sud comme un grand parvis avec une grande ouverture sur les paysages voisins. Les différents SAS concentrent la totalité des flux du futur projet, c'est pourquoi le projet a été implanté sur des alignements forts en respectant aussi les prescriptions du PLU avec une façade plus urbaine du côté de la RM 610. Cette composition permet d'exploiter au maximum de ses capacités l'assiette foncière du projet tout en respectant les règles d'urbanisme afin de donner une identité forte au projet.

Le SAS d'entrée, situé au nord-est, est composé d'un grand mur-rideau largement vitré sur toute sa hauteur permettant la diffusion de l'éclairage naturel à chacun des niveaux. Une forte identité visuelle sera ainsi donnée à ce bâtiment grâce à une architecture épurée et facilement mémorisable.

Des sheds seront positionnés au-dessus du volume central et permettront d'éclairer naturellement les volumes intérieurs du projet et de diminuer la consommation d'énergie. Les toitures du futur projet seront équipées de panneaux photovoltaïques et d'espaces d'agriculture urbaine.

Figure 6 : Perses et insertions du projet







Traitement paysager

Le site sera rythmé par différentes ambiances paysagères et végétales composées d'essences méditerranéennes choisies en fonction de leurs caractéristiques propres pour prendre en compte les évolutions du climat et créer des îlots de fraîcheur :

- Plantation d'arbres sur le parc de stationnement pour créer des espaces de fraîcheur ombragés.
- Plantation d'une végétation couvrante et de plantes locales dans les espaces verts aménagés au niveau des bassins de rétentions aériens.
- Plantation de végétaux grimpants en pied de façade des différentes parties du projet.
- Création le long de la façade des bureaux côté route d'une bande plantée.
- Végétalisation des terrasses des bureaux.

Les essences locales seront privilégiées avec une préférence pour les espèces :

- Plantes grimpantes dans les bassins (glycine de chine, rosier grimpant, plumbago, faux jasmin...)
- Arbres dans le cours d'eau (frêne, saule, peuplier, ...)
- Arbustes (vigne, lierre, griffe rouge, romarin, ...)

L'intégration environnementale du projet

Compacité du projet

Le projet présente une programmation compacte et dense s'inscrivant en grande partie dans une emprise déjà urbanisée en zone urbaine du PLU. Les 3 bâtiments qui regroupent l'ensemble des pôles auront une emprise au sol de 18 128 m² représentant 32% de l'assiette foncière du projet. Les places de stationnement extérieures seront entièrement perméables et les espaces verts représenteront 30 % de l'assiette foncière inscrite en zone U du PLU. Ce sont près de 34 % du site constructible qui seront donc perméabilisés.

La zone de 4 ha, principalement de garrigues, située au nord du projet fera l'objet de mesures de préservation et d'amélioration.

Économies d'énergie

L'architecture du bâtiment permet de réduire les besoins en énergie grâce notamment aux dispositions suivantes :

- Chantier réalisé avec des entreprises principalement régionales réduisant l'empreinte carbone des déplacements
- Réduction des surfaces d'échange par l'alignement des façades,
- Forte compacité volumétrique du bâtiment avec indice de compacité surfacique maximal,
- Grandes façades vitrées et sheds sur la toiture du magasin « école » recevant de la lumière naturelle afin de limiter les besoins en éclairage artificiel,
- Inertie améliorée par la mise en œuvre de terrasses plantées,
- Isolation renforcée : Performance thermique des parois opaques et vitrées,
- Eclairage de type LED avec des dispositifs de gestion de l'allumage,
- Pose de pompes à chaleur en toiture pour le traitement de l'air et le chauffage des bâtiments,
- Eclairage parking extérieur de type photovoltaïque,
- Récupération de chaleur à partir des appareils de production de froid pour l'eau chaude et le chauffage des locaux.

Le bâtiment aura recours aux énergies renouvelables avec la mise en place en toiture de 5.730 m² de panneaux photovoltaïques. Cette énergie, utilisée en autoconsommation permettra de réduire le recours au réseau électrique traditionnel. De plus, afin d'être conforme à la loi « Climat & Résilience » et loi APER, des ombrières photovoltaïques seront prévues sur 1580m² d'emprise.

Prise en compte des nuisances

- Nuisances visuelles : masquage des ouvrages techniques en toitures, enseignes intégrées aux façades,
- Nuisances olfactives : stockage des déchets périssables dans une chambre froide biodéchets, ventilation mécanique adaptée aux locaux et aux occupants, agencement des locaux pour éviter les désordres olfactifs,
- Nuisances sonores : équipements techniques à faible vitesse de rotation, isolation acoustique renforcée des locaux techniques, traitement acoustique performant des matériaux de sols, parois et plafonds,

- Nuisances lumineuses : extinction des enseignes et de l'éclairage du parking entre certaines heures, niveau d'éclairement respectant les normes PMR.

Prise en compte de la loi Climat

Le projet prendra en compte également la lutte contre les îlots de chaleur urbain grâce à un système de végétalisation des espaces extérieurs (présence de serres en toiture des bâtiments, bassins de rétention non géomembrané, espaces verts plein terre), choix des matériaux au sol (places perméables de type Ecovegetal Roc), etc

Gestion durable des eaux

Un effort particulier est réalisé pour intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements : afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement extérieur seront perméabilisées en intégralité.

Des équipements hydro économes et la récupération des eaux pluviales destinées à l'arrosage permettront de réduire les consommations en eau potable par rapport à la consommation de référence. Il avait été envisagé un raccordement sur le réseau d'eau brute existant en limite de site. Cependant après des échanges techniques avec le gestionnaire du réseau BRL, ce raccordement n'est pas possible à ce jour, le réseau étant saturé. Les espaces verts seront plantés d'essences méditerranéennes adaptées à un arrosage raisonné.

Les poteaux incendie en périphérie du projet permettent de délivrer 225 m³/h. Un complément de 60 m³ de besoin en eau incendie seront réalisé via une bâche souple ou une cuve enterrée. Cette dernière sera alimentée par l'eau potable de la ville et ponctuellement par les eaux pluviales récupérées.

Un apport potentiel pour l'arrosage sera également prévu.

Agriculture urbaine en toiture

Face à la densification des villes, qui accueilleront près de 66% de la population mondiale d'ici 2050, les toits représentent une opportunité pour reconquérir des surfaces sous-exploitées et créer des circuits courts. Les toitures constituent jusqu'à 32% de la surface horizontale d'une ville et peuvent être converties en espaces de renaturation et de création de services comme la production d'aliments, la rétention des eaux pluviales, le stockage de carbone et la valorisation de déchets. Cultiver sur un toit semble être une solution pour végétaliser la ville face à la raréfaction du foncier, à la nécessité de créer des lieux d'activité économique et/ou à faire face à des sols urbains pollués.

Le projet d'agriculture urbaine en toiture reprend le concept de culture hors-sol ou ferme Hydroponique qui consiste en un circuit fermé où les racines des plantes sont constamment en contact avec un circuit d'eau enrichi en éléments nutritifs et sels minéraux.

Ce système permet de meilleurs rendements qu'un système traditionnel (de 20 à 25% par rapport à des cultures en pleine terre) avec une consommation d'eau moindre (jusqu'à 90% d'économie). Il ne nécessite pas l'usage de produits chimiques et polluants.

Un partenariat est également envisagé avec un apiculteur local pour implanter des ruches sur le toit d'un des immeubles dans le but de contribuer à la biodiversité et au développement des abeilles.

Le schéma directeur immobilier

Le projet Campus U Enseigne prévoit la création de :

- Une plateforme d'environ 3 000 m² dédiée à la formation et/ou la recherche en lien avec nos métiers de bouche et agronomie, l'alimentation et la santé, avec un partenariat privé (Ecole, start'up...) ou public (location à la Métropole, ...) à définir, s'appuyant sur la structure existant sur le site d'Ulog ;

- Un Super U "Ecole/pilote" de 5 000 m² de surface de vente ;
- Les Bureaux U Enseigne de 5 500 m², intégrant l'antenne régionale Force U, l'institut de formation interne ;
- Une halle de restauration sur 1 500 m² ;
- Un espace d'environ 3 000 m² dédié à l'agriculture urbaine en toiture. Le partenaire CulturÔtoits a été retenu sur le principe ;
- Un Drive permanent, comportant une surface dédiée au stockage et à la préparation des commandes de 1000 m² et 8 pistes permettant d'assurer les livraisons aux clients ;
- Une station-service.

Pour cela, trois bâtiments sont prévus :

- le bâtiment A, destiné à recevoir les bureaux de la Coopérative U Enseigne en R+1 et R+2. Actuellement, 55 collaborateurs sont sur le site U LOG (V2V3 chemin de bannieres) et les autres collaborateurs sont répartis sur les Bâtiments Hermès, Hora et Atlas route de Jacou. Après la construction, tous les services de la centrale régionale, soit 300 personnes, seront regroupées sur ce site.
- le bâtiment B, destiné à recevoir une surface de vente et des labos au niveau R+1, destiné à recevoir 150 collaborateurs,
- et le bâtiment C, destiné à recevoir un espace de restauration au RdC et un pôle de formation/recherche ou autres bureaux au R+1, pouvant accueillir jusqu'à 150 stagiaires et collaborateurs d'entreprises diverses dont de recherche et développement.

Chacun sera distingué par une volumétrie spécifique mais unifié dans une architecture à l'écriture rythmée et séquencée offre des façades ouvertes sur l'espace public.

Par ailleurs, le projet prévoit la mise en œuvre d'agriculture urbaine en toiture dont la gestion sera confiée à une entreprise spécialisée dans la permaculture. La taille des installations a été pensée pour permettre une exploitation pérenne et les cultures réalisées seront vendues dans le magasin et le drive, pour matérialiser l'engagement de l'enseigne dans le bien manger et le soutien à l'économie locale.

Dans le cadre des échanges avec les partenaires, Métropole, etc, hors emprise urbanisée, il est étudié la possibilité dans le cadre des mesures compensatoires de valoriser les espaces re-naturés par :

- le développement de petites surfaces agricoles expérimentales (ex-vignes)
- en partie basse de la zone naturelle évitée, la possibilité d'ouvrir un petit espace de détente et de découverte de la garrigue, pouvant être le support d'activités de bien-être, d'activités éducatives.

Bien entendu, cela ne pourra se faire que dans le respect des mesures d'évitement et de compensation.

CAMPUS U Vendargues
Tableau comparatif des données d'entrée

	<u>Données Cas par Cas</u> <u>07/02/2022</u>	<u>Dossier environnemental</u> <u>Juillet 2024</u>
Emprise foncière	55 330 m ²	51 879 m ²
Périmètre DAEU		56 356 m ²
Emprise au sol	18 128 m ² (32%)	20 292 m ² (39%)
<i>dont bâtiments (emprise)</i>	<i>18128 m²</i>	<i>18128 m²</i>
<i>dont ombrières</i>	<i>0 m²</i>	<i>1580 m²</i>
Surface de plancher	25 528 m ²	25 528 m ²
Espaces verts (dont bassins)	15 966 m ² (29%)	15 410 m ² (30%)
<u>Stationnement</u>		
Places totales VL	773 u	698 u
Surfaces		8846 m ²
dont surface perméable		2332 m ²
dont places perméables		183 u
dont place IRVE		105
Places sous bâtiment	567 u	515 u
Surfaces		6514 m ²
dont place IRVE		37
Places IRVE		37 + 105 précablées
Surfaces		1780 m ²
Places 2 roues	42 u	42 u
Surfaces		
<u>Toiture</u>		
Photovoltaïque	5730 m ²	5730 m ²
Jardins urbains	2878 m ²	2878 m ²
Toiture végétale	1491 m ²	1491 m ²