

## *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 SUPERMARCHE  
**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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, une station essence STATION U de 4 pistes, un parking de 108 places de stationnement et une ombrière photovoltaïque de 1 428 m<sup>2</sup> 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 façades 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Le parc de stationnement prévoit la mise en place d'une ombrière photovoltaïque. L'ombrière photovoltaïque a une emprise au sol de 1428 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> doivent prévoir sur au moins 50% de leur superficie l'installation d'ombrières photovoltaïques.



| Surfaces/Nombre                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Surface foncier                                    | 10589 |
| Surface de plancher                                | 0     |
| Surface emprise au sol bâtiment(s) avec avertis(s) | 0     |
| Surface emprise au sol bâtiment(s) sans avertis(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 de places de parking   |   |
|-------------------------------|---|
| 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 |

**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

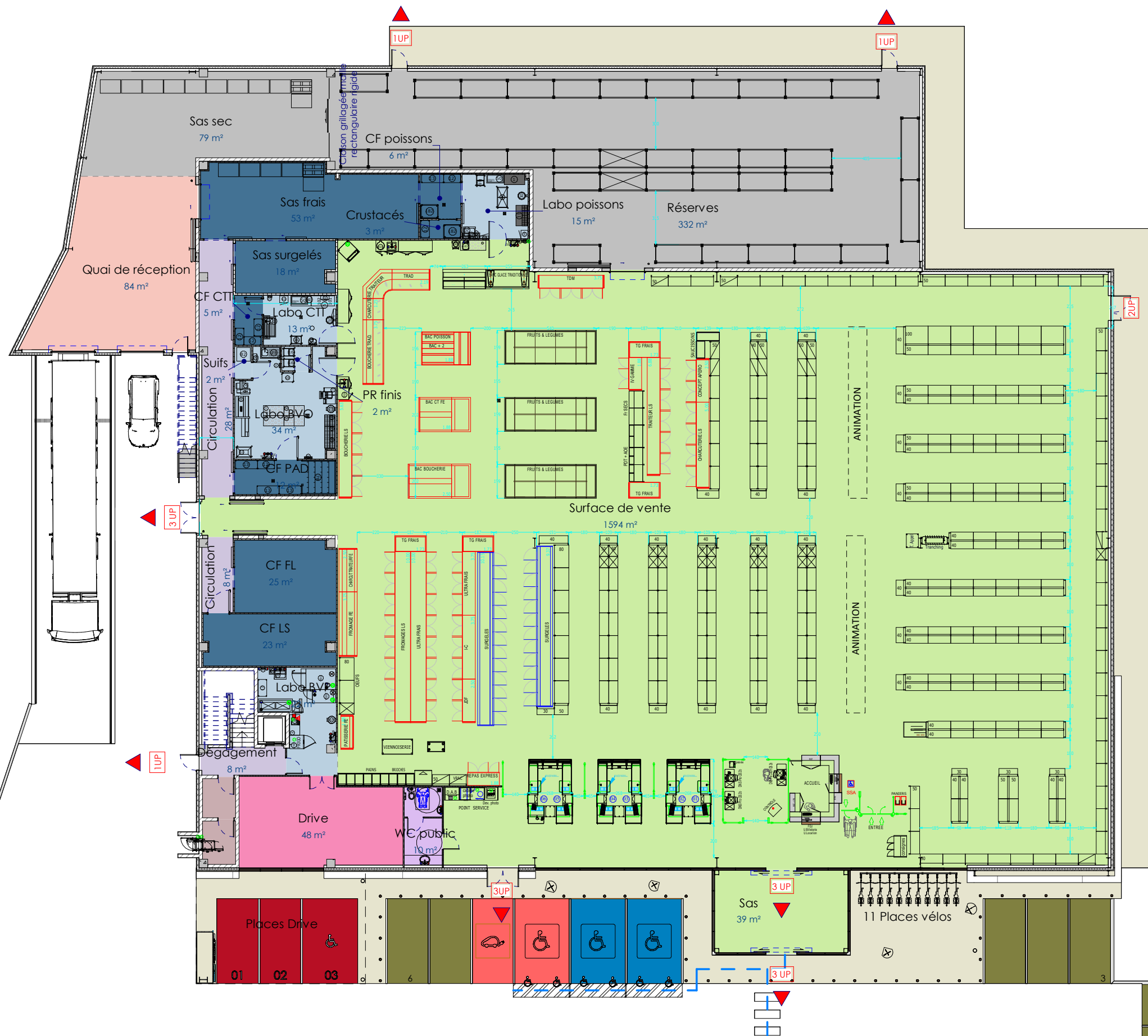
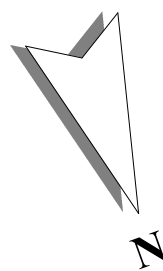
Dessiné par : F.M.  
Resp. de Projet :

Plan de Masse ETAT\_DES\_LIEUX  
Date: 14/12/2023  
indice :

PC 43  
AEC-2a  
Echelle: 1 : 750

Scanné par: Y. Affre/Système (NAS/IT/ILIEUR) et DPC/Service des Travaux de l'Urbanisme





## 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

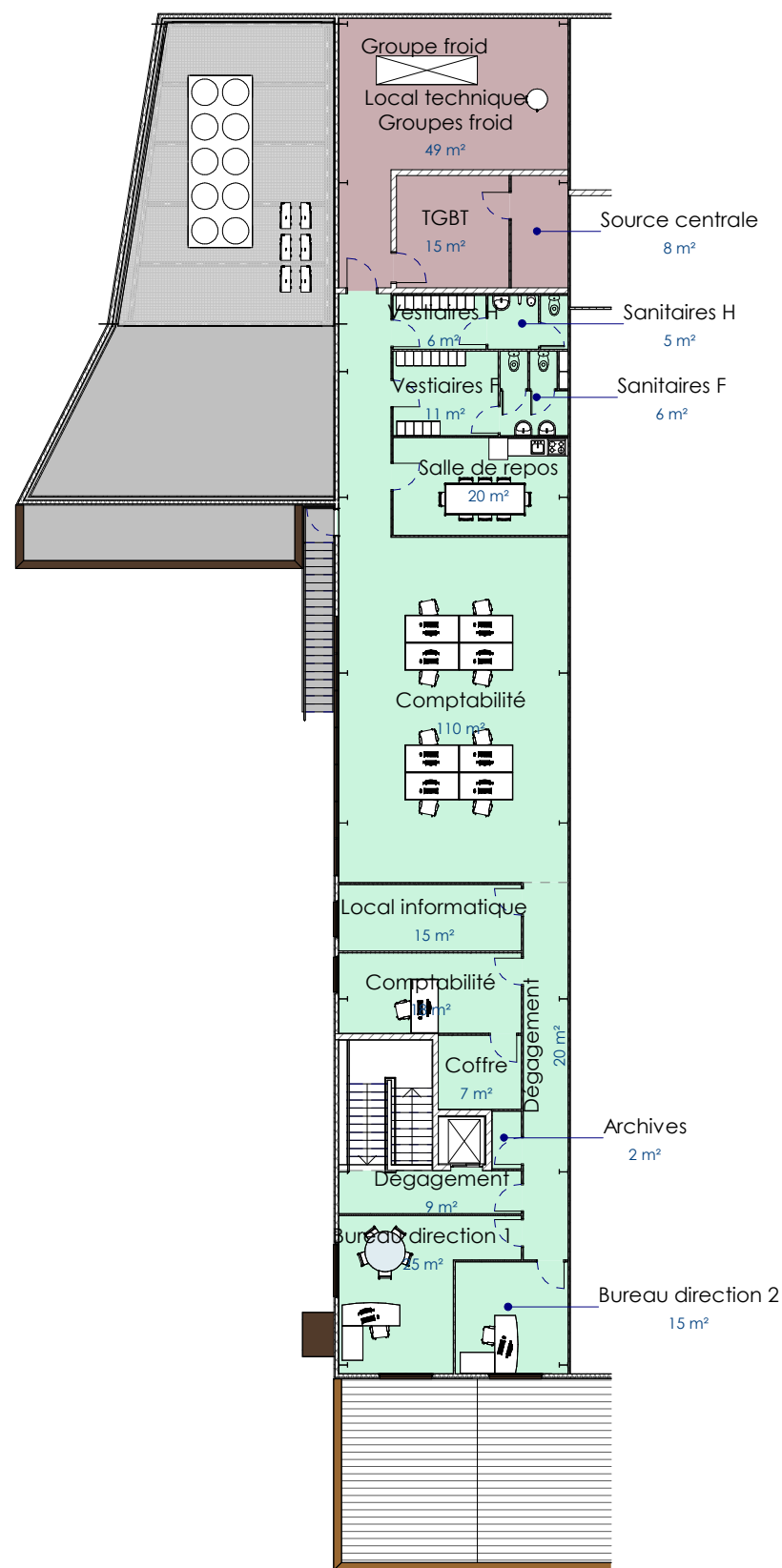
Date:  
14/12/2023

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      |





| 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

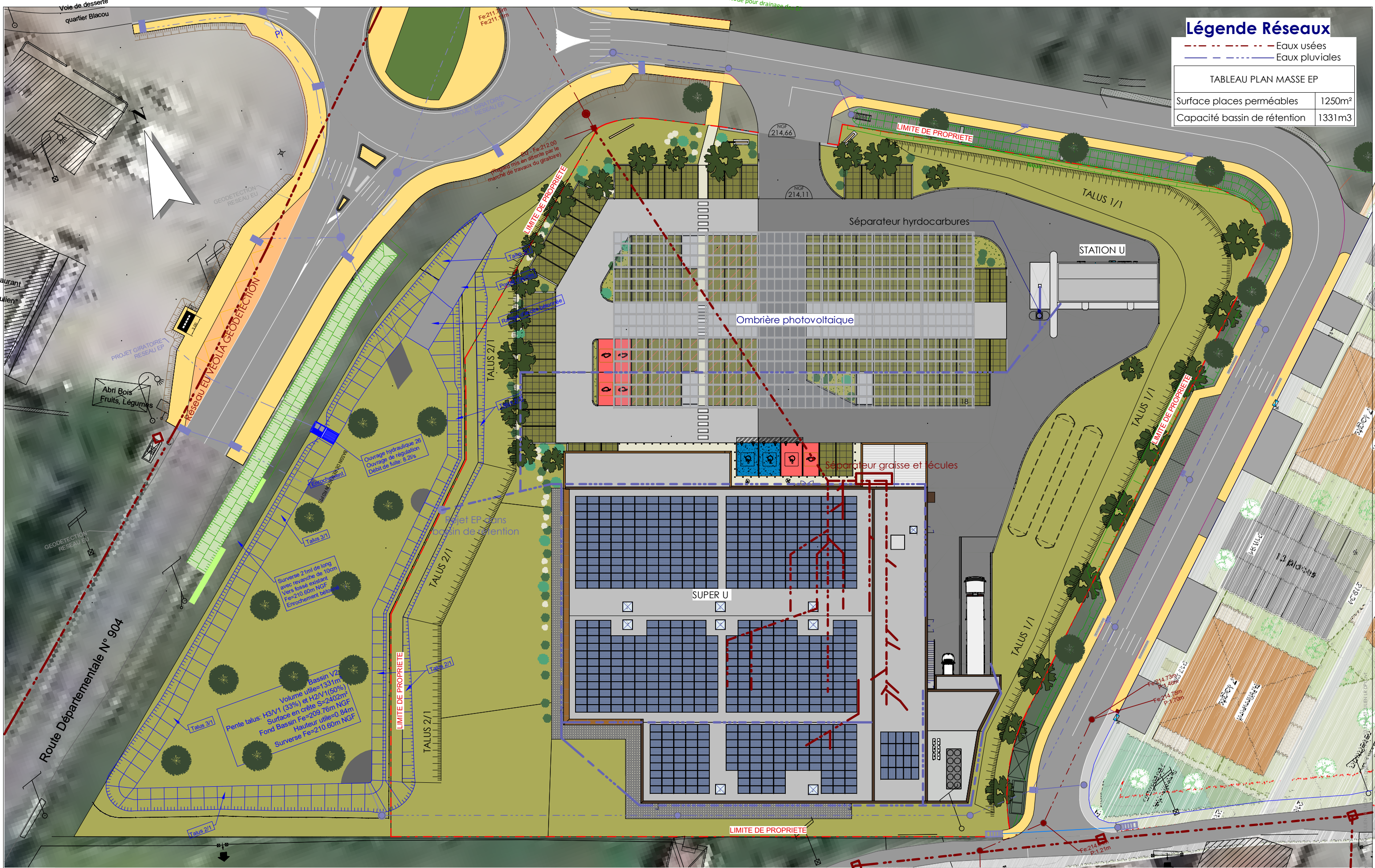
Maître d'ouvrage: SAS PROJUL  
Le Parc Hermès - Route de Jacou  
34747 VENDARGUES Cedex

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

Sauvegardé dans: Y:\Affaires\Système (NAS)\ST JULIEN LY 14 DPC\Cartographie\plan de masse\plan de masse\_2023\plan de masse\_2023.dwg





**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:<br>14/12/2023 | indice : | Echelle: | AEC-14 |





|                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |                                         |                  |                              |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|------------------------------|--------|
| <div><div><div></div></div><div>MARRAUD INGENIERIE</div></div> <div>Marraud Ingenierie Sud<br/>4 rue Pierre Mendès France - BP 60 - 47552 BOE<br/>Tél:05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17</div> | Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U<br>Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS |                                         | Insertions       |                              | PC 43  |
|                                                                                                                                                                                                  | Maître d'ouvrage: SAS PROJUL<br>Le Parc Hermès - Route de Jacou<br>34747 VENDARGUES Cedex                | Dessiné par : F.M.<br>Resp. de Projet : | Date: 14/12/2023 | indice :<br>Echelle: 1 : 331 | AEC-16 |