

## Projet LIDL Parc des Bréguières

### Demande de compléments

#### **Intégration paysagère et architecturale de la ZAC des Bréguières**

Le projet LIDL du lot D est le dernier grand projet de la ZAC des Bréguières et s'intègre dans une logique d'aménagement global de l'ensemble du Parc. La ZAC des Bréguières a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville lors de sa création. Le PLU prévoit notamment les orientations suivantes à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- Un développement urbain durable fixant des limites franches à la ville,
- Au Nord de la RDN 7, une urbanisation qui vient compléter et restructurer celle existante,
- Au Sud de la RDN 7, la préservation des espaces agricoles,
- Une requalification paysagère des abords de la RDN7 avec la réalisation d'aménagements paysagers d'accompagnement qui soulignent l'image urbaine de la ville et renforcent la lisibilité de l'espace de la route,
- Une vue à préserver sur le centre ancien des Arcs.

**Ainsi, le choix avait été fait dès le départ de densifier au maximum les parcelles à développer, et de concentrer les espaces paysagers et les bassins végétalisés sur le pourtour du projet. Cet aménagement permet ainsi de créer une frange paysagère pour limiter notamment l'impact visuel du Parc des Bréguières depuis les axes routiers. Ainsi, à l'échelle de la ZAC, 20 hectares d'espaces verts sont présents, soit 30% des surfaces du Parc (cf schéma ci-dessous).**

Le principe d'organisation de la ZAC détermine une composition de la trame structurante qui s'organise selon un axe fort orienté en direction du pôle urbain central de la Commune, raccordé à la RD 555 par un barreau largement dimensionné aboutissant au carrefour général d'accès (giratoire sur la RD 555).

De part et d'autre de cet axe principal, qui assure la distribution générale des flux, sont implantés les messageries et bâtiments d'activités (au Sud) et les bâtiments de grande logistique (au Nord), dont le bâtiment D.

Les bâtiments logistiques, dont le bâtiment D, prennent place selon un ordonnancement conforme aux principes définis par la trame de composition d'ensemble définie lors de la création de la ZAC.



### **Harmonie architecturale au sein de la ZAC des Bréguières**

Les coloris et matériaux du projet du lot D seront conformes au cahier des recommandations urbanistiques, paysagères et architecturales de la ZAC des Bréguières (cf *Annexe Cahier Recom - extrait Grande logistique*).

**A l'image des autres bâtiments de grande logistique présents sur la zone, et en cohérence avec les prescriptions du Cahier des recommandations urbanistiques, paysagères et architecturales de la ZAC des Bréguières (cf page 4 et 5) le bâtiment D disposera :**

- D'une façade en pignon réalisée en béton matricé de teinte noire et de plots de bureaux en béton poli de teinte blanche en porte à faux du voile béton matricé,
- Pour les longs pans, d'un soubassement en béton gravillonné de teinte noire et en élévation, calepinage de panneaux béton gravillonné de teinte grise.

Il est important de noter que la trame d'implantation du bâtiment a été pensée afin de faciliter son intégration dans le paysage. Même si la longueur des façades des bâtiments logistiques peut accentuer un effet d'horizontalité, le parti-pris de disposer les bureaux et les locaux de charge en avancée des volumes de stockage permet de venir compenser cette composition linéaire. Les photos ci-dessous présentent les bâtiments de grande logistique existants sur le Parc. Le lot D sera développé sur le même modèle architectural.



***Photos des bâtiments logistiques déjà réalisés sur le Parc des Bréguières***

### **Focus sur l'intégration paysagère du projet LIDL du lot D**

Le Parc des Bréguières est parfaitement connecté aux différentes fonctions de la ville, de la vallée et plus largement au territoire (accessibilité viaire, visibilité, dynamique commerciale, proximité des pôles d'habitat...), mais étant installé en fond de vallée, il est visible depuis les principales infrastructures qui le borde (RDN7 et D555 notamment).

L'intégration paysagère de la volumétrie du bâtiment D a donc fait l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère afin que les vues sur le bâtiment depuis les voies environnantes (RDN7 au Sud et Chemin des vignes au Nord) soient atténuées.

Afin d'intégrer au mieux ce nouveau projet, les objectifs sont notamment de :

- Mettre en place un dispositif végétal sous forme d'écrans et de masses plantées occultantes afin d'accompagner la volumétrie du nouveau bâtiment,
- Recomposer, autour du projet LIDL, un paysage à forte valeur ajoutée écologique et qui retisse les liens avec les structures paysagères naturelles existantes.

Compte tenu du schéma de structure de la ZAC approuvé en 2011 (cf schéma p.2 de la présente note), le choix avait été fait dès le départ de densifier au maximum les parcelles à développer, pour concentrer les espaces paysagers et les bassins sur le pourtour du projet, afin de créer une frange paysagère et limiter l'impact visuel des grands bâtiments du Parc depuis les axes routiers.

**C'est cette logique qui a été suivie dans l'aménagement paysager du lot D. Comme le montre le plan ci-dessous :**

- **La parcelle du lot D est densifiée au maximum,**
- **L'aspect paysager est toutefois intégré à ce lot : plantations sur les alignements autour du bâtiment avec des bosquets le long de la ligne de chemin de fer, des aménagements extérieurs et des plantations aux alentours des parkings,**
- **L'aspect paysager est aussi traité, afin de renforcer la frange paysagère sur le pourtour du Parc, sur les parcelles adjacentes, au sein du Parc.**



### Principes de merlons et bosquets filtrants

La mise en place d'un dispositif végétal sous forme d'écrans et de masses plantées occultantes viendra atténuer les vues sur le bâtiment depuis les voiries environnantes.

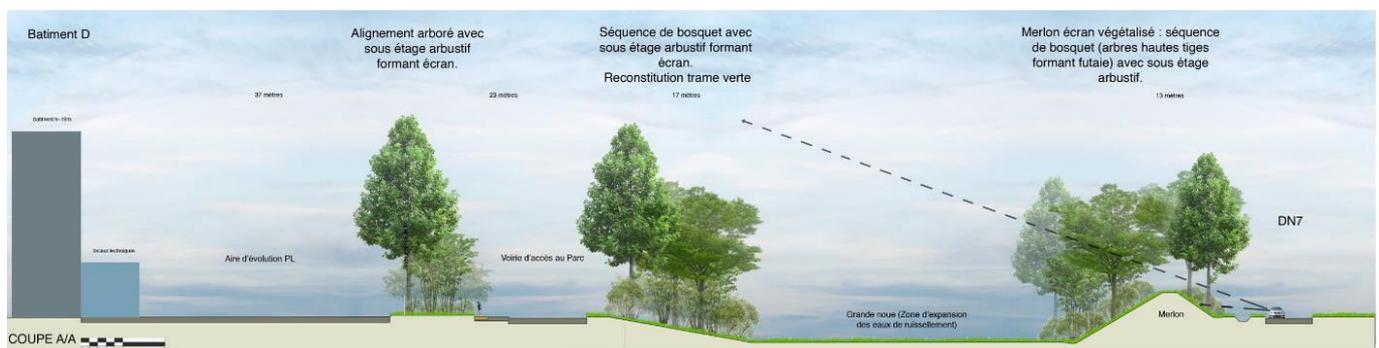
L'objectif est de renforcer les trois strates végétales, et en particulier les strates arbustives et arborées. Un accent particulier sera porté le long de la RDN7 en périphérie des bassins de rétention des eaux. Pour cela, un merlon végétalisé sera créé le long de la route. Le choix des essences, réalisé en concertation avec l'architecte et le paysagiste du projet sera fait selon les critères suivants :

- Choix d'essences locales, non invasives, peu allergènes et économes en eau,
- Choix d'essences conformes au Cahier des recommandations urbaines, architecturales et paysagères,
- Choix d'essences adaptées au site grâce au retour d'expérience sur les espèces plantées au sein du Parc depuis 10 ans. Plusieurs talus présents sur le Parc sont végétalisés et plantés et montrent un très bon développement.

La plantation de bosquets en quinconce sera réalisée sur ce merlon ainsi que sur les pentes des bassins, enfin les bosquets seront composés de trois strates (arborescente en futaie, arbustive et prairiale) permettant ainsi de réduire visuellement l'impact de la volumétrie du bâtiment.

Ce système de plantation sera réalisé sur trois rangées, parallèles à la route, qui à terme atteindront des hauteurs différentes et étagées, et permettront de créer un écran visuel (cf. coupe ci-dessous) :

- Une première rangée « Merlon écran végétalisé » présentant une séquence de bosquet avec des arbres de haute tige, et un sous étage arbustif, sur des merlons d'une hauteur de 3 à 4m.
- Une seconde rangée « Séquence de bosquet » avec un sous étage arbustif formant écran.
- Enfin, un alignement arboré avec sous étage arbustif et arbres de haute tige.



Ces écrans visuels successifs permettront d'atténuer les vues sur le bâtiment tout en renforçant la biodiversité sur l'ensemble du Parc. En effet, le choix des plantations se tournera vers des essences locales adaptées au sol et au climat.

Même si l'impact du bâtiment est moins perceptible depuis le Nord (voie ferrée, végétation existante), un dispositif similaire est installé partiellement en partie Nord, le long de la voie ferrée, de façon à compléter les bosquets existants de l'autre côté de la voie ferrée et ainsi masquer les vues depuis les chemins en contrehaut.

L'ensemble de ces aménagements paysagers seront réalisées en cohérence avec l'ensemble des espaces verts du parc.

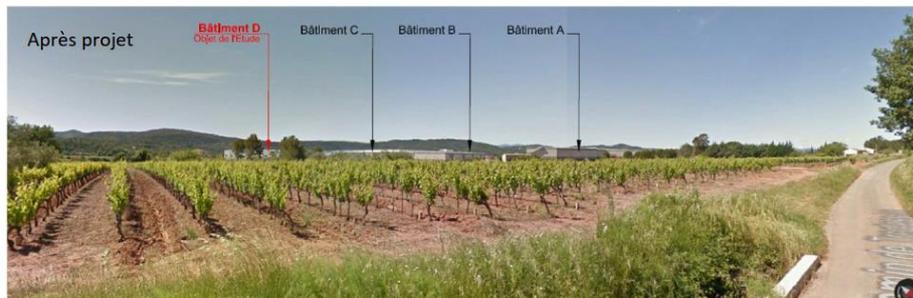
**Les aménagements se trouvant hors de la parcelle du lots D (notamment les merlons végétalisés créant un masque depuis la RN7) sont également réalisés dans le cadre des aménagements paysagers de la ZAC, par le porteur de projet LIDL et par l'aménageur de la ZAC. Ils seront réalisés en**

**périphérie et sur les berges des bassins de rétention des eaux pluviales végétalisés déjà présents sur le parc, sans compromettre leur fonctionnalité hydraulique.**

Perceptions du site depuis les voiries environnantes

Un travail sur les perceptions du site depuis les voiries environnantes a été réalisé par l'architecte du projet et de la ZAC. Les images ci-dessous permettent de voir l'emprise visuelle des bâtiments actuels depuis différents points de vue ainsi que les vues après implantation du projet.

**Vue depuis le chemin de Trentessore**



Le chemin de Trentessore offre une vue sur un paysage collinaire en arrière plan. Malgré sa hauteur plus importante, que celle des bâtiments voisins, le bâtiment D ne masque pas plus que ceux-ci les collines de l'arrière plan. De plus, le bâtiment D est assez peu visible du fait de la végétation existante et de la topographie du terrain.

**Vue vers l'Ouest depuis la RN7**



Depuis la RN7, en arrivant de l'Est, les aménagements paysagers masquent en partie la façade du bâtiment. La mise en place d'arbres de grande hauteur rend la hauteur du bâtiment moins imposante.

## Vue vers l'Est depuis la RN7



Depuis la RN7, en arrivant de l'Ouest, on perçoit la façade Sud-Ouest du bâtiment. Les aménagements paysagers prévus et décrits précédemment assurent un traitement qualitatif de l'interface entre la RN7 et le pignon du bâtiment, qui présente une architecture soignée (béton matricé incrusté de Leds). Ainsi, la surélévation du bâtiment ne génère pas d'impact de cet endroit.

## Conclusion

Ainsi, le projet LIDL du lot D est le dernier grand projet de la ZAC des Bréguières et s'intègre dans une logique d'aménagement global de l'ensemble du Parc. Le principe d'aménagement du parc a été défini à la création de la ZAC et est approuvé depuis de nombreuses années, et il en est de même pour les prescriptions architecturales et paysagères.

Ce projet sera en effet en totale cohérence avec le Parc et les bâtiments déjà construits, tant en termes d'architecture que d'aménagement paysager.