

NOTICE ARCHITECTURALE & ENVIRONNEMENTALE

1/ Présentation de l'état initial du terrain

a/ Localisation

Le projet se situe sur la commune de SAINTE PAZANNE entre Nantes et Pornic.

Elle est située dans le département de la Loire Atlantique et la région Pays de Loire.

Sainte Pazanne est une commune urbaine mono-polarisée qui fait partie de l'aire urbaine de Nantes et de l'espace urbain de Nantes-Saint-Nazaire. La commune voit sa population augmenter lors des périodes estivales du fait de sa proximité avec le bord de mer.

b/ Environnement existant

Le terrain actuellement inoccupé se situe en bordure de la route départementale 758 (route de Nantes). Le terrain est situé à l'Est de la commune, il se positionne en entrée/sortie de ville.

L'environnement contextuel est constitué d'une petite zone industrielle (hangars, entrepôts), de logements, de hameaux.

Le terrain est actuellement une pâture agricole, il est morcelé par un découpage léger de type bocage.

La route principale d'accès, la D 758 est au Nord de la parcelle et distribuera principalement la future zone commerciale par un giratoire prévu dans l'aménagement du projet.

Quelques extraits de la caractérisation de l'unité paysagère du bocage méridional issu de l'atlas des paysages de Loire-Atlantique :

« Le paysage présente la particularité sur cette unité de combiner de nombreuses composantes paysagères qui s'articulent soit autour des vallées soit le long des grands axes : on retrouve ainsi dans la trame bocagère souvent résiduelle de grandes cultures, des lambeaux viticoles, des zones maraîchères, des zones humides et des marais, **une diffusion urbaine importante, des zones d'activités...** »

« Avec sa trame bocagère encore dense et ses parcs paysagers, l'unité présente un patrimoine boisé intéressant. **Quelques pins parasols ponctuent à l'ouest le bocage et les structures de chemins creux sont encore bien conservées notamment dans les vallées où elles débouchent sur des petites parcelles cadrées par des saules et des frênes.** Ce bocage évolue et tend à s'ouvrir pour laisser place à une mosaïque de grandes cultures céréalières dans lesquelles s'intercalent souvent de grandes parcelles maraîchères signalées par les miroitements des tunnels de plastique ou les alignements de serres. »

« Profondément rurale, cette unité paysagère est structurée par une **trame bocagère encore très présente**. Si la maille de cette trame est aujourd'hui relativement lâche, les haies constituées de leurs quatre étages de végétation sont encore nombreuses et **les chênes de haut jet marquent fortement le paysage**. Quelques pins et notamment des pins parasols ponctuent ce bocage, en lui donnant un caractère particulier rappelant notamment la présence viticole plus ancienne. »

DIAGNOSTIC DU PAYSAGE DU SITE ET DE SES ABORDS

CARACTERISATION GENERALE DU PAYSAGE LOCAL

Un bocage semi ouvert

En référence (cf. illustration et extrait ci-contre) à l'Atlas des Paysages de Loire Atlantique, le paysage du secteur est un **PAYSAGE DE PLATEAU BOCAGER semi-ouvert**.

Une présence assez marquée des activités

L'atlas des paysages souligne que l'unité paysagère du bocage méridional est bien souvent caractérisée par la présence de grands axes routiers et de nombreuses zones d'activités.



Quelques pins ponctuent cette unité bocagère



Le chêne constitue l'essence dominante du bocage



Un paysage de plateau bocager et boisé semi-ouvert

CARACTERISATION PAYSAGERE DU SITE DU PROJET

Structure paysagère actuelle du site et enjeux

Un projet dans la continuité du tissu urbain existant

Le projet d'implantation du centre E. Leclerc de Sainte Pazanne s'insère en bordure de la RD 758, à l'Est du bourg. Il vient se positionner en prolongement de lotissement d'habitation et face à une zone d'activités artisanale et commerciale existante.

Un contexte bocager et boisé

Les boisements et allées boisées viennent bloquer les vues en direction de l'Est, vers le château d'Ardennes (non protégé) et vers les habitations sises à proximité sur la route de Saint-Mars.

Vers le Sud, se déploie un vallonement qui s'étend en direction du ruisseau du Moulin Henriet, puis du Tenu et de son cortège de marais. Les vues depuis le site dans cette direction sont contenues par la présence es haies bocagères périphériques au site.

Un sentier à vocation pédestre vient s'insérer dans un chemin qui longe le Sud du site du projet et se trouve bordé de haies bocagères qui filtrent les vues.

Vers l'Ouest, le site du projet flirte avec une lisière urbaine plus ou moins dense. Au Sud-Ouest, se situe le principal enjeu visuel, en lien avec un lotissement dont les habitations récentes ne sont pas encore suffisamment protégées par un écran de haies périphériques et d'arbres d'agrément.

Les habitations situées au Nord-Ouest, au lieu-dit le moulin d'Ardennes apparaissent plus protégées.

Compte tenu de la densité bâti et végétale et du caractère sinueux de la RD 758 en entrée de ville, le reste de l'agglomération n'entretient pas de liens visuels directs avec le projet.

Vers le Nord, les enjeux visuels et paysagers sont limités par le fait que la RD 758 est déjà marquée par la présence d'activités.

Quelques enjeux paysagers cependant...

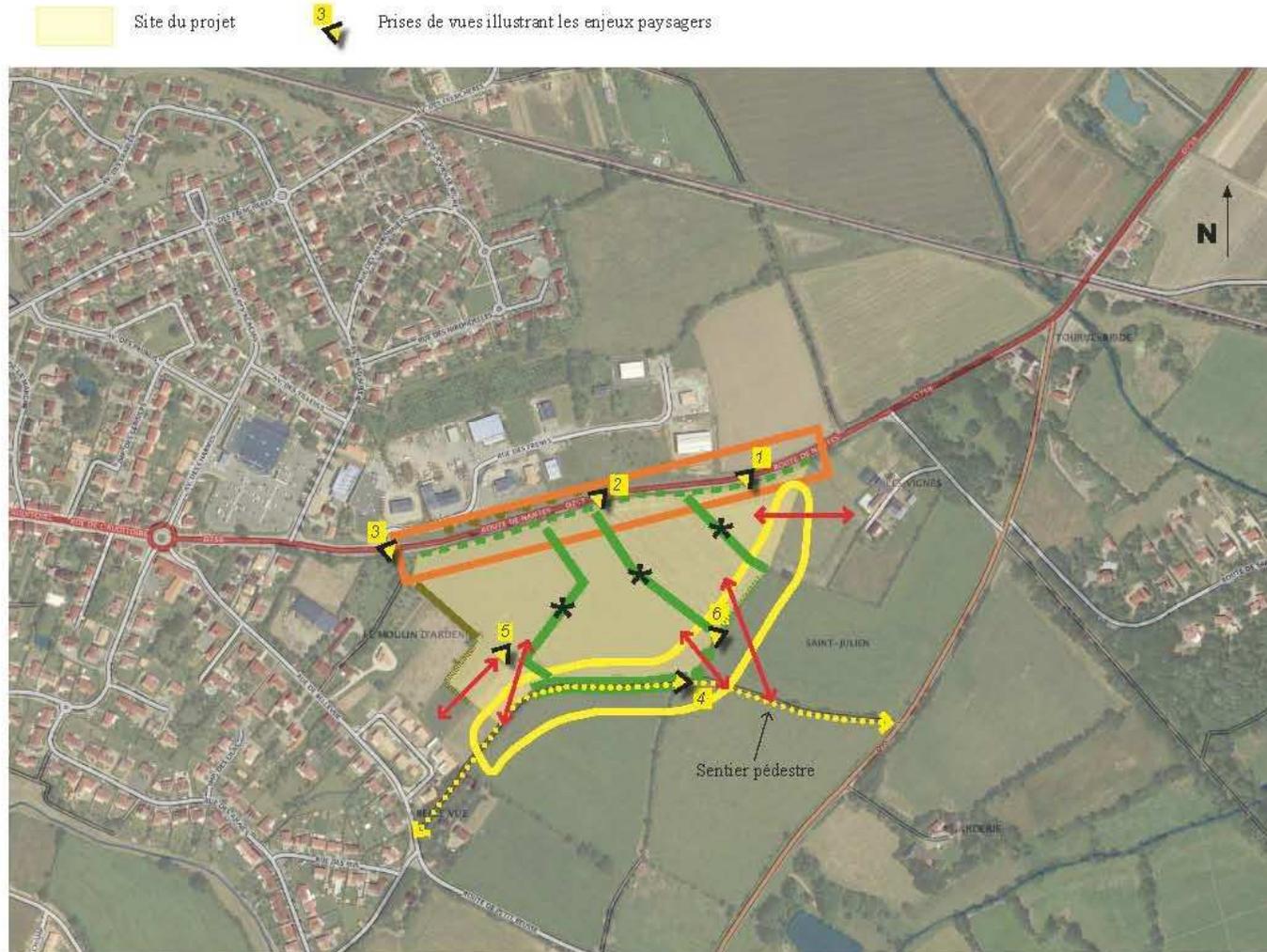
D'une manière générale, le site du projet bénéficie d'un écran bocager qui facilitera son intégration dans le contexte paysager de la périphérie du bourg de Sainte Pazanne.

Néanmoins, quelques enjeux paysagers sont à considérer :

- compensation des haies intra-parcellaires vouées à disparaître, par de nouvelles plantations
- préservation, voire confortement, des haies périphériques situées en bordure du chemin pédestre
- conservation, aussi souvent que possible, des arbres de haut-jet, en particulier au droit de la RD 758, où ceux-ci pourront participer à la valorisation des fenêtres visuelles et à encadrer la vitrine commerciale.
- mise en place de protections paysagères vis-à-vis de certaines habitations riveraines proches.
- utilisation d'essences végétales locales, garantes de la cohérence avec le contexte paysager.

CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE

Structuration végétale du site et enjeux paysagers



Site du projet Prises de vues illustrant les enjeux paysagers

Principales structures végétales du site

-  Haie basse comportant de nombreux jeunes chênes
-  Haie basse comportant quelques arbres adultes (chênes ou frênes)
-  Haie bocagère pluristratifiée
-  Haie bocagère ajourée comportant de beaux chênes adultes
-  Double haie bocagère bordant un sentier pédestre
-  Très jeune plantation intégrant des essences caduques et persistantes (érable champêtre et laurier cerise principalement)
-  Fourré arbustif dense

Principaux enjeux paysagers

-  Enjeux de protection visuelle vis-à-vis des habitations riveraines et du sentier pédestre
-  Enjeux de compensation paysagère des haies bocagères pluristratifiées intra-parcellaires
-  Enjeux de qualité paysagère d'entrée de ville ; effet vitrine sur le centre commercial
-  Enjeux de cohérence paysagère avec le contexte rural ; préservation des ambiances auprès du sentier pédestre ; filtrage vis-à-vis des arrières du centre commercial

CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE

Quelques aperçus du site du projet et de ses abords illustrant les enjeux paysagers



Au nord, en bordure de RD 758, le site est bordé actuellement d'une haie bocagère arbustive (saules, aubépines,...), également ponctuée de quelques arbres de haut-jet de type chêne ou Frêne qui seraient à conserver.



Exemple de chênes adultes à conserver en bordure de la RD 758.



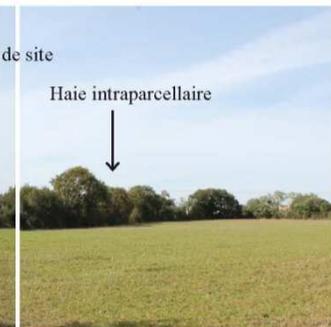
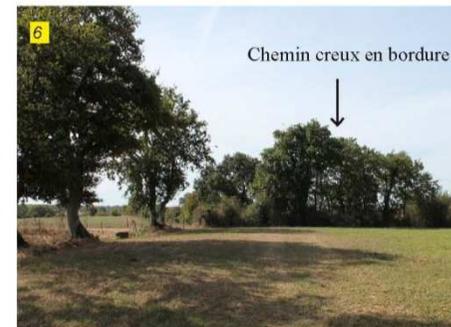
En face, un alignement de jeunes frênes borde la zone d'activités et la RD 758.



Au sud, un chemin creux arboré (à usage agricole et piéton) borde le site du projet.



Au sud-ouest, le site du projet est en contact visuel avec les habitations et le sentier pédestre.



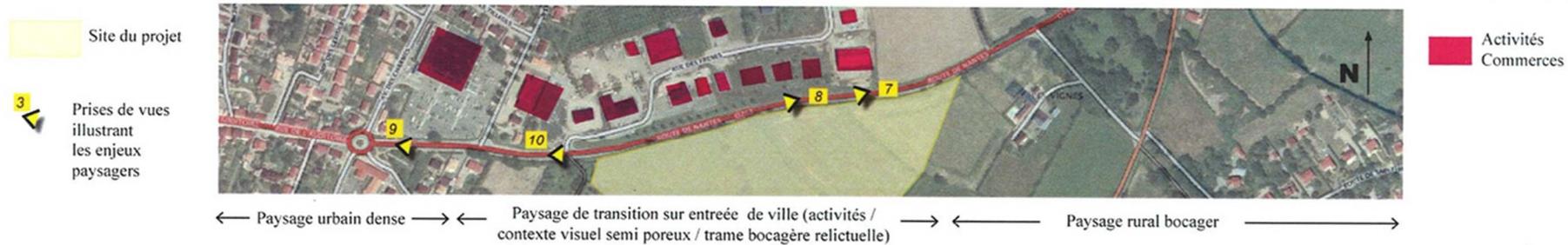
Haie ajourée (chênes) en bordure sud du site et haie intraparcellaire de qualité (pluristratifiée)

CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE

Description de l'entrée de bourg : état actuel et enjeux paysagers

CONSTAT

La RD 758, à l'ouest du bourg, constitue l'entrée de ville principale, en provenance de Nantes. Au droit du secteur du projet, elle est déjà fortement marquée par les ambiances d'activités artisanales et commerciales. Le recul vis à vis de la RD et la présence d'arbres de haut jet limitent cependant l'impact visuel des activités et permettent une transition avec le paysage rural bocager.



ENJEUX

Offrir un recul du bâtiment commercial vis à vis de la voie ; conserver des arbres existants et/ou replanter de nouveaux arbres en bordure de RD pour limiter la perception du projet et conserver la transition progressive du paysage bocager vers le paysage urbain dense.

2/ Projet

a/ Aménagements prévus

L'opération consiste à créer un ensemble commercial composé d'un centre commercial E.LECLERC, de 3 GSS et d'un Boizanne Inside. Cet ensemble prendra place ZAC Beau Soleil Sud, RD n° 758 à SAINTE PAZANNE.

Le projet est réalisé dans une démarche qualitative visant à assurer une parfaite insertion des bâtiments dans son environnement proche, tout en respectant le concept commercial de l'enseigne E.LECLERC.

Il est également prévu une aire de covoiturage en entrée du site (22 places).

Le projet s'insère dans une zone en mutation et tend à créer un ensemble commercial dont le magasin E.LECLERC sera l'élément fédérateur.

Il permettra ainsi d'enrichir la mixité des services.

Les parkings créés proposent un total de 375 places dont 85 places couvertes (y compris les 4 places Drive).

Le terrain sera peu remanié à l'occasion du projet.



b/ Implantation, organisation, composition et volumétrie

L'implantation du magasin E.LECLERC se fera en fond de terrain côté Sud, et créera un espace dégagé devant le magasin.

Un deuxième volume prendra place à l'Est du terrain. Ce magasin « Boizanne Inside » de forme carré se positionnera parallèlement à la route et en retrait par rapport à celle-ci.

L'ensemble commercial sera distribué par un accès client principal depuis le futur giratoire de la route de Nantes.

Il se retrouvera au niveau actuel du terrain, quasiment plat, au même niveau que les futurs parkings.

La hauteur du projet, son implantation et le traitement des façades permettront l'intégration du centre commercial dans l'environnement et le relief du paysage.

Les volumes proposés sont des éléments architecturaux simples ponctués par les entrées des magasins matérialisées de façon à être évidentes et accueillantes.

Les entrées du magasin E.LECLERC sont aux extrémités de l'arc structurant en verre surmontées d'un auvent. Ce dernier se prolongeant jusqu'aux bureaux, se mélangeant ainsi au parking couvert.

Les entrées des GSS sont marquées par des ensembles vitrés.

L'entrée du Boizanne Inside est quant à elle marquée par un creux en partie supérieure.

Les matériaux proposés sont sobres et qualitatifs. Les façades seront réalisées partiellement avec un bardage en bois.

Le mail intérieur du magasin E.LECLERC est lui mis en scène par l'arc de verre qui projetera une lumière diffuse douce.

Trois cellules commerciales s'articulent dans le prolongement du magasin E.LECLERC laissant un grand espace verdoyant où les piétons pourront circuler en toute sécurité. L'écriture architecturale de ces cellules sera une déclinaison de celle du magasin.

CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE

c/ Traitement des limites

Le projet, dans son traitement architectural s'adapte de manière cohérente avec le paysage et le contexte existant, de par la teinte des matériaux proposés (bardage blanc, bois, verre) et les contrastes de couleurs proposés.

La quasi-totalité de la parcelle sera plantée en limite de propriété d'essences locales créant ainsi des séquences dynamiques pour les véhicules circulants sur la périphérie.

En raison de la situation géographique de la zone commerciale, qui se trouve aux abords de la commune, une attention particulière sera apportée en bordures de la RD 758 et à l'entrée de la commune.

Ces dispositifs se traduisent par un aménagement du rond-point soigné et de qualité d'une part et d'autre part, par la plantation d'arbres, d'arbustes et de plantations diverses en grand nombre et de plusieurs variétés. Les essences choisies seront en adéquation avec celles existantes (voir projet paysagé établi par OUEST AM).

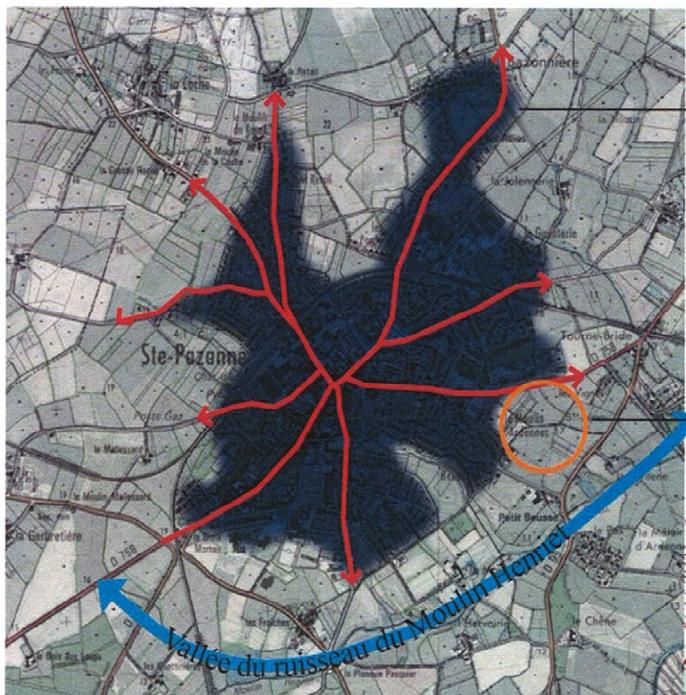


La plantation de frênes de part et d'autre de la RD n° 758 contribuera à faire la liaison entre la commune et la campagne.



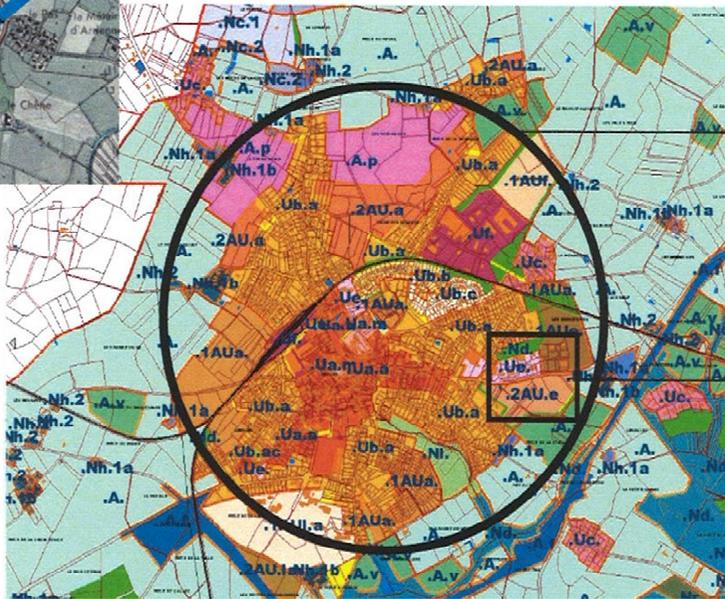
CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE

Insertion du projet dans le tissu urbain



L'étendue actuelle des zones urbanisées montre un développement déséquilibré :
- en direction du nord, car limité par une barrière naturelle au sud : vallée du ruisseau du Moulin Henriet,
- le long des axes viaires

A l'ouest du bourg, développement actuellement déséquilibré entre le nord de l'entrée de ville principale (zone d'activités) et le sud (zone identifiée comme étant à urbaniser et destinée à accueillir des activités économiques ; 2AU)



Le PLU actuel, via les zones AU (à urbaniser), montre une volonté de développer le tissu urbain de manière plus concentrique et relativement condensée en comblant les dents creuses et les interstices du développement précédemment observé le long des axes.

Le projet de centre commercial s'inscrit dans cette logique urbaine concentrique, en rééquilibrant les zones urbaines développées à l'ouest du bourg de part et d'autre de la RD 758.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER

Le projet paysager repose sur 2 principes complémentaires répondant aux enjeux identifiés :

- conserver, au maximum des possibilités, la trame bocagère ou arborée existante ; certains jeunes arbres d'intérêt situés sur le site pourront faire l'objet de déplacement afin d'être conservés.

- conforter cette trame en périphérie afin de s'insérer harmonieusement dans le paysage et de protéger les habitations riverains des vues sur le centre commercial.

Figure 1 : évolution de la densité bocagère et arborée du site

La conservation des arbres de haut-jet existants le long de la RD 758 conserve la mémoire du bocage initial.

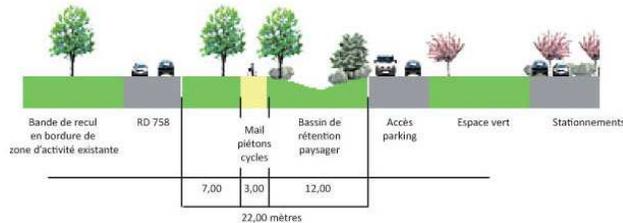
La disparition des haies intraparcélaires est compensée par de nouvelles plantations de haies bocagères au nord-est et au sud-ouest



Détails et coupes paysagères

Un projet qui redessine l'entrée de ville sur la RD 758

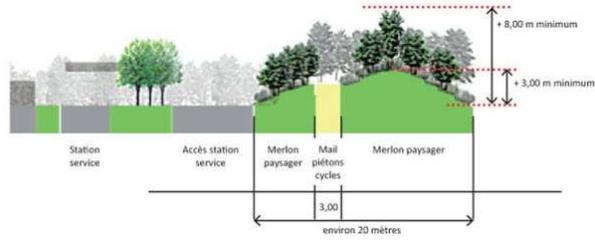
Le mail piéton et cycles, bordé de frênes, viendra compléter l'alignement existant au Nord de la voie. Il permettra ainsi de requalifier l'entrée de ville par un cadrage végétal, tout en offrant des perceptions latérales semi filtrées sur les enseignes commerciales ou d'activités situées de part et d'autre de la route départementale.



Un projet qui offre une protection paysagère vis-à-vis des zones d'habitation

A l'Ouest du projet, à l'interface avec les secteurs d'habitat du centre-bourg, des merlons plantés créeront un écran visuel vis-à-vis des bâtiments commerciaux, de la station-service et des espaces de stationnement. Les modelés paysagers permettront d'intégrer des liaisons douces, offrant ainsi des promenades agréables dans un environnement boisé, en lien avec le chemin pédestre bocager situé au Sud et avec le mail bordant l'entrée de ville.

CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE



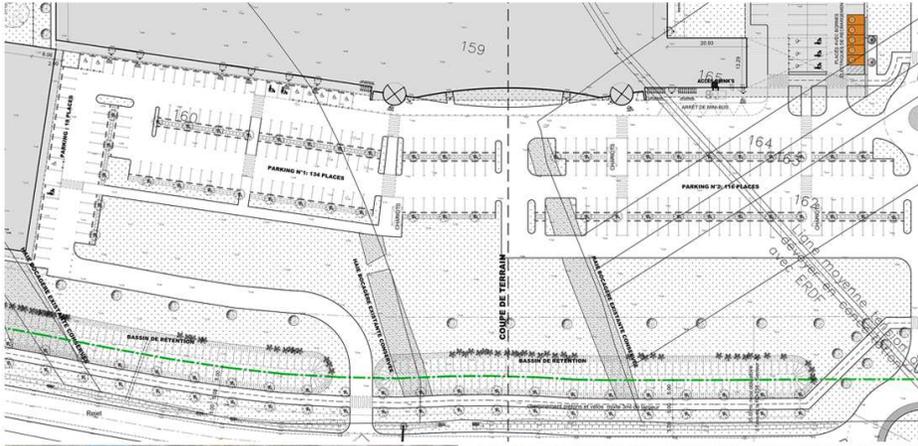
Bassin de rétention paysager (noues paysagères)



Les bassins de rétention, positionnés en bordure du mail piétons / cycles seront traités de manière à offrir un aspect naturel. Les berges seront en pente douce et agrémentées de plantations de types Saules et autres plantes de milieux humides : Massette (*Typha Latifolia*), Baldingère faux roseaux (*Phalaris arundinacea*), Canche cespiteuse (*Deschampsia caepitosa*), Iris des marais (*Iris pseudoacorus*)...

CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE

NOUES paysagères intégrant des arbustes, vivaces, graminées et arbres tiges de moyenne envergure



Des noues permettront de gérer le recueil des eaux pluviales au droit des zones de stationnement; elles seront traitées de manière à offrir un aspect soigné avec des plantations plus ou moins régulières d'arbres tiges de moyenne envergure ou à port érigés: Pruniers à fleurs, érable champêtre sur tige, chêne ou être fastigié...

Ces arbres seront associés à des plantes vivaces adaptées. Baldingère faux-roseau (*Phalaris arundinacea*), Canche cespiteuse (*Deschampsia caestosa*), Iris des marais (*Iris pseudoacorus*)... qui seront complétés par des touches de plantes vivaces telles que: Géranium vivace, Renouée, Salicaire... ou encore des graminées telles que Molinie bleue, Miscanthus (en différentes variétés), Panicum virgatum...

Des arbustes persistants ou semi-persistants seront également intégrés pour offrir une structure hivernale: Nandina, Troène commun, Millepertuis abusif,...

Palette végétales

Structures bocagères périphériques

Pour la réalisation ou le confortement des haies de type bocager, on utilisera préférentiellement les essences suivantes :



Frêne commun



Chêne pédonculé ou sessile



Châtaignier



Prunellier



Charme



Viornes



Troène vulgaire Fusain d'Europe

Plantes d'accompagnement des bassins et noues



Saules



Saule osier



Massette
(*Typha latifolia*)



Baldingère faux-roseau
(*Phalaris arundinacea*)



Canche cespiteuse
(*Deschampsia caespitosa*)



Iris des marais (*Iris pseudoacorus*)



Les plantes hygrophytes installées sur les bassins et noues apporteront une note graphique et colorée qui évoquera la fraîcheur et jouera avec les éléments (eau, vent qui bruisse dans les feuillages) tout en conservant une perméabilité visuelle sur la vitrine commerciale. Près des bassins, quelques saules apporteront une touche arborée également chatoyante.

AUTRES :

A proximité des bâtiments, la palette végétale sera plus horticole et décorative.
De même, sur les massifs situés en bordure des espaces de stationnement de petits arbres de types : ornemental, à fleur ou feuillages décoratifs et persistants seront utilisés.



Les plantes de haies bocagères, adaptées au climat local, apporteront une diversité de feuillages, floraisons et fruits, intéressants aussi bien du point de vue ornemental que du point de vue de la diversité biologique (plantes mellifères, baies pour les oiseaux...)

d/ Matériaux et couleurs

La description qui suit des matériaux et des formes utilisés démontre la volonté du maître d'ouvrage de produire un bâtiment parfaitement intégré dans son environnement.

Les deux entrées principales marquent fortement l'identité de magasin et demeurent facilement identifiables pour la clientèle amenée à les utiliser. Pour les affirmer nous avons également imaginé un large bandeau blanc laqué pour les contenir.

Ce bandeau (auvent) est l'enceinte de la large surface vitrée du mail.

Devant les deux entrées se développe un grand parvis, à l'image des espaces publics urbains où se mêlent les flux de piétons pressés et des lieux de pause ou terrasses ombragées.

La paroi de verre intègre en transparence les enseignes.

La volonté architecturale de proposer un bâtiment avec une volumétrie simple induit un traitement des finitions exemplaires et un choix de matériaux subtil.

Les principes proposés pour l'extérieur du bâtiment doivent à nos yeux se retrouver à l'intérieur du magasin. Il s'agit d'un « jeu » de contraste entre matière brillante et matière mate.

La simplicité et la qualité des matériaux de l'extérieur se retrouvent ainsi à l'intérieur, où les volumes et espaces sont traités sobrement.

Les façades donnant sur les cours de livraisons et services sont en bardage métallique horizontal, au niveau du paysage ils deviennent une ligne, ponctuée de temps à autre d'un arbre de haute tige ou plusieurs, pour créer un rythme agréable à la vue.

Depuis le mail on distingue également directement les entrées /sorties qui sont une projection visuelle instantanée sur l'extérieur.

CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE



Liste des matériaux proposés :

Bardage bois de teinte naturelle



Soubassement béton peint blanc



Bardage métallique blanc brillant onde fines horizontales (façades Est et Sud)



CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE

Cassettes laquées blanches ou alucobond sur l'auvent et capotages



Vitrage clair très présent sur les entrées et sur toute la longueur du mail.
Les menuiseries seront toutes en aluminium laqué blanc.



e/ Traitement des espaces libres et des plantations

Les 375 places de parking seront en partie masquées par le filtre végétal créé.

Comme il a été signalé ci-dessus, la quasi-totalité de la parcelle sera plantée d'essences locales, disposées en séquences en périphérie. Les parkings seront traités en enrobé, agrémentés par des noues paysagères.

Le projet intègre donc 375 places dont 13 pour les PMR et 6 places jeunes mamans ainsi qu'un parking de 22 véhicules destiné au covoiturage.

Le parking n° 3 surmonté d'un auvent permettra d'abriter 81 places de stationnement dédiées à la clientèle et leur apportera un confort en été comme en hiver et 4 places dédiées au Drive.

Cette installation permettra par ailleurs, de diminuer les effets liés à la pollution.

2 zones attribuées au stationnement des 2 roues seront aménagées en façade principale, près des 2 grands sas structurants vitrés que sont les entrées du mail.

Une zone réservée près de l'entrée du magasin servira au stationnement des minibus (2 emplacements seront mis à disposition des clients empruntant ce mode de déplacement).

Les eaux pluviales du parking seront récupérées et traitées par des noues paysagères drainantes intégrant des arbustes, vivaces, graminées et arbres tiges de moyenne envergure.

Il sera créé une zone pour les pompiers à l'arrière du bâtiment E. LECLERC. La bâche incendie sera camouflée par un ensemble d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Les cours de service pour les livraisons seront cachées vis-à-vis du voisinage proche par des écrans naturels formés de haies bocagères et la plantation d'arbres de haut jet.

Le long de la RD 758, il sera créé un bassin paysager pour le traitement des eaux pluviales qui sera doublé d'un mail planté d'arbres de hautes tiges. La piste cyclable et piétonne longeant la RD sera arborée de part et d'autre.

CENTRE LECLERC – SAINTE PAZANNE

f/ Organisation des accès

La venue et la sortie du centre commercial s'effectuera principalement par la RD 758 et son nouveau rond-point.

De part ce rond-point, une antenne sera réservée aux livraisons et les poids lourds seront acheminés par une route indépendante à celles réservées aux clients. Ces derniers accéderont au centre commercial par une seconde antenne qui desservira les différents parkings.

Seuls les clients qui voudront se rendre au Drive emprunteront la même antenne que celle des livraisons. Néanmoins, ces dernières seront réalisées en dehors des heures d'ouverture des magasins sécurisant ainsi les allées et venues des véhicules circulant au sein des parkings.

Un second accès sera créé le long de la RD 758, plus à l'Est. Ce dernier sera réservé uniquement aux pompiers.

Les accès seront traités de manière à ce qu'ils paraissent évidents grâce à une signalétique adaptée et simple.

Les piétons et les cyclistes profiteront de larges voies créées à l'intérieur de la parcelle et sur la périphérie Sud (existant partiellement). Ces voies sont en relation directe avec le centre de Sainte Pazanne.

La piste cyclable et piétonne côté Sud sera intégrée au merlon paysager cela permettra aux futurs usagers de circuler dans un environnement verdoyant et arboré avec des changements de couleurs suivant les saisons.

