

Création d'un magasin à l'enseigne Aldi
10 Route de Pouancé
49 500 Segré-en-Anjou Bleu



ATELIER REVEL ARCHITECTURE

PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE SURFACE COMMERCIALE

10 Route de Pouancé,
49 500 Segré-en-Anjou Bleu

PERMIS DE CONSTRUIRE

PC4 – NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET



TABLE DES MATIERES

I.	PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN :	3
II.	PRESENTATION DU PROJET :	4
a)	Quel aménagement est prévu pour le terrain ?	5
b)	Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?	5
c)	Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?	6
d)	Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?	6
e)	Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?	7
f)	Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?	7
1)	Stationnement des véhicules :	8
2)	Gestion de l'ombre sur le parking :	8
3)	Voiries et stationnement :	8
4)	Eclairage :	9
5)	Stationnement 2 roues :	9
6)	Gestion des réseaux et rétention des eaux pluviales:	9
7)	Toiture photovoltaïque :	10

Le présent Permis de Construire concerne la construction d'un magasin à l'enseigne ALDI.

I. Présentation de l'état initial du terrain :

Il s'agit d'un projet situé sur la commune de Segré-en-Anjou Bleu (49500), sur un terrain situé au numéro 10, Route de Pouancé.

Il est cadastré en section OD parcelle n°0280.

L'assiette foncière totalisant ainsi une surface de **6 350m²** d'après le cadastre.



Il est bordé :

- Au Nord, par le golf de Segré.
- À l'Est, par le complexe sportif Route de Pouancé de Segré.
- Au Sud par la Route de Pouancé.
- À l'Ouest, par la parcelle 639, destinée à une urbanisation future à vocation également commerciale.

Actuellement le terrain possède un accès depuis par la route de Pouancé au Sud du terrain.

Une maison d'habitation occupe actuellement le centre de la parcelle. Elle sera démolie pour la réalisation du projet

II. Présentation du projet :

Le projet porte sur la construction d'un bâtiment à ossature bois à la volumétrie simple ainsi que l'aménagement de son espace de stationnement végétalisé.

Une attention toute particulière sera portée aux espaces verts du terrain qui seront aménagés avec soin.

Les objectifs généraux de ce projet sont les suivants:

- **Répondre aux nouveaux besoins**

L'intention est de s'adapter aux nouvelles exigences, que ce soit en termes de services, de commerces ou d'espaces publics plus en adéquation avec les nouveaux profils de consommateurs.

En créant un espace plus moderne et dynamique, on peut participer à la revitalisation de l'économie locale et attirer davantage de clients renforçant l'attractivité de ce pôle. Pour rappel le bâtiment se trouve en zone 1AUyc caractérisé par une volonté de développer des activités économiques à vocation mixte.

C'est l'occasion également d'offrir des nouveaux services tant à l'échelle du quartier que d'un territoire plus large.

Le projet a été pensé de manière à permettre une urbanisation aisée de la parcelle au Nord avec un accès mutualisé possible.

- **Construire un bâtiment écologiquement viable**

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment aux normes énergétiques modernes, avec des matériaux écologiques et des solutions comme l'énergie solaire afin d'améliorer la performance énergétique et parallèlement en réduisant la consommation énergétique et les coûts d'exploitation. C'est ainsi une manière de répondre aux enjeux écologiques actuels en rendant le bâtiment plus responsable.

Le projet répond donc à la loi Climat et Résilience en repensant complètement l'espace paysager. Il vise à désartificialiser au maximum les espaces qui peuvent l'être, à limiter son impact sur son environnement.

Par ailleurs, aujourd'hui l'enseigne Aldi tend à prendre en compte l'évolution de leurs nouveaux bâtiments en réfléchissant en amont à leur potentielle transformation. En prévoyant des espaces modulables qui peuvent évoluer en fonction des besoins futurs cette démarche permet de prolonger la durée de vie du bâtiment et de répondre aux changements d'usage.

- **Favoriser une insertion paysagère en adéquation avec son contexte**

Le projet s'inscrit dans une vision plus globale de développement urbain. Le projet prend en compte son contexte dans un environnement entre espaces à vocation commerciale et culturelle avec la zone de l'ébeaupinière et le Parc des expositions et espaces consacrés aux sports avec le golf ou le complexe sportif. En s'inspirant de son contexte, l'objectif est de renforcer l'identité du site.

Repenser les parkings, non plus uniquement en terme de fonctionnalité, c'est également

un moyen de transformer un espace souvent perçu comme froid et utilitaire en environnement plus agréable et respectueux de l'écosystème urbain qui s'inscrit dans la volonté de trame verte portée par le PLU.

En résumé, le projet permettra d'offrir un équipement adapté aux besoins actuels et futurs tout en conservant l'attractivité économique et environnementale du site.

a) Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le principe d'aménagement du terrain est le suivant :

- La création d'un accès unique sur la RD 23 pour l'ensemble du terrain.
- Une sortie sur la RD23 permettant un tourne à droite et un tourne à gauche avec l'aménagement d'un marquage au sol sur la RD23
- Une sortie sur le rond-point au Sud de la parcelle aménagée de manière à maintenir et sécurisé le cheminement piéton existant
- Un nouvel espace de stationnement en pavés drainants et arboré
- Des espaces verts plantés au pourtour de l'aire de stationnement et entre les rangées de stationnement.
- La déclivité du terrain sera exploitée par les aménagements extérieurs afin de permettre un écoulement naturel des Eaux Pluviales vers le bassin de rétention enterrée.

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

Les bâtiments environnants ont une volumétrie simple et sont implantés généralement en cœur de parcelle. Aucun front bâti sur rue n'est existant dans la zone.

Le bâtiment projeté est implanté en retrait des voies avec un recul de 5m minimum de la départementale et respecte l'implantation à 3m minimum de l'ensemble de ses limites séparatives excepté la façade Nord qui est implanté sur la limite avec des vitrages CF2h.

La volumétrie du bâtiment est traitée de façon orthogonale, avec des lignes droites et épurées.

L'entrée du magasin dirigée vers la Route de Pouancé est mise en valeur par un décalage du volume et un biais, créant un auvent. Cet auvent accueille le parc à vélos et à caddies, évitant ainsi d'avoir des caddies répartis sur l'ensemble du parking.

Enfin, l'entrée entièrement vitrée par un mur-rideau est protégée par l'auvent pour éviter les surchauffes en été tout en laissant rentrer la lumière dans le magasin.

Sa hauteur se limite à un volume de plain-pied qui minimise son impact paysager.

Des panneaux photovoltaïques sont positionnés en toiture. Et pour un accès sécurisé à celle-ci, des garde-corps inclinés sont installés en périphérie de la couverture.

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

Autour de l'aire de stationnement, des arbres et des arbustes seront plantés et toutes les façades seront traitées avec la même attention afin de favoriser son intégration dans l'environnement. Le renforcement des limites végétalisées sera privilégié notamment avec le chemin de l'ébeaupinière à l'Est du terrain. Le projet de construction est étudié dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées. Des essences locales seront privilégiées et une étude paysagère sera effectuée en ce sens. Le long du chemin de l'ébeaupinière un espace végétal (arbres et haie arbustives) sera conforté comme demandé au PLU.

Pour les limites Sud et Est, il est prévu un espace vert engazonné de type prairie rustique, avec une végétation de différentes hauteurs composées d'essences locales.

En limite Nord le terrain du Aldi sera engazonnée et plantée au maximum.

d) Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Globalement la construction sera dans des teintes naturelles avec des matériaux résistants dans le temps et entrant en dialogues avec les bâtiments et le paysage urbain environnant :

- Elévations : Les façades du bâtiment sont habillées d'un bardage métallique gris Bémo TP 35-207, Perforation RV 5-8 RAL 9007.
- La toiture est de type toiture-terrasse recouverte d'une membrane type TPO sarnafil beige.
- Menuiseries : Les murs rideaux et les fenêtres en bandeaux sont en aluminium, de teinte sombre (Anthracite - RAL7016 ou équivalent) et permettent ainsi un apport généreux en lumière naturelle dans le volume du bâtiment correspondant à la surface de vente.
- Serrureries : Les portes métalliques et le trappon ont la même teinte que les menuiseries soit un RAL7016, gris anthracite ou équivalent. La couvertine est de la même couleur que le bardage afin de limiter son impact visuel. Enfin, les garde-corps en toiture, indispensables dans le cadre de l'entretien des panneaux photovoltaïques, seront en inox.
- Descente EP : Les descentes d'eaux pluviales sont en aluminium laqué, de teinte RAL 9007, comme le chéneau, d'une teinte proche du bardage et de la couvertine.

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

L'ensemble des plantations de type arbustes et arbres seront composés d'**essences locales et non allergènes**. Les essences seront choisies avec soin en fonction des saisons et de leur emplacement sur la parcelle (caduque ou persistant) par un paysagiste lors de la phase DCE du projet et adaptées si besoin lors du chantier.

Une importance est portée à l'aménagement paysager du site :

- De nombreux arbres seront plantés sur la parcelle.
- Un espace vert sera créé sur le pourtour de la parcelle. Il sera engazonné de type prairie rustique.
- Des arbres seront plantés entre les places de stationnement, afin de minimiser l'impact de l'aire de stationnement depuis l'espace public et d'ombrager certaines places. D'autres seront plantés et/ou remplacés le long des limites du terrain.
- Des arbustes et des haies vives sont ajoutés en limites de propriété Nord et Ouest.
- Les espaces verts sont engazonnés.
- Les équipements techniques extérieurs sont placés en fond de parcelle. L'abri poubelles et le groupe froid seront dissimilés sur l'arrière du bâtiment et par de la végétation.

Les objectifs sont nombreux et visent à :

- Améliorer l'esthétique et la qualité visuelle de l'environnement urbain en harmonie avec son contexte,
- Réduire l'effet îlot de chaleur en apportant de la végétation qui rafraîchit l'air,
- Favoriser la gestion écologique des eaux pluviales grâce à des zones perméables qui aident à la rétention et à l'infiltration de l'eau,
- Promouvoir la biodiversité en créant des habitats pour la faune et la flore locales,
- Contribuer au bien-être des usagers en offrant un cadre plus naturel.

L'espace paysager créé s'inscrit donc dans une démarche de développement durable, cherchant à concilier usage fonctionnel et respect de l'environnement.

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

Actuellement le terrain est desservi par un accès route de Pouancé, au Sud de la parcelle sur le rond-point permettant de rejoindre soit la zone commerciale de l'Ébeaupinière, soit à la RD775 plus au Nord.

Le projet prévoit deux accès, un nouvel accès principal Route de Pouancé conformément à l'OAP9 et un accès secondaire en sens unique (sortie) depuis le rond-point au Sud vers la parcelle étudiée.

Nota : Aucune manœuvre de poids lourds ne s'effectuera sur les voies de circulations publiques, toutes les manœuvres seront effectuées au sein de la zone de livraison ou au niveau du stationnement situé à l'intérieur du terrain.

1) Stationnement des véhicules :

Le projet consiste en la construction d'un magasin Aldi, accompagné d'une **aire de stationnement** d'une superficie totale de 4 597 m², répartie comme suit :

- 1118 m² dédiés aux 80 places de stationnement réalisées majoritairement en pavés drainants, contribuant à une gestion durable des eaux pluviales ; parmi ces places, on retrouve:
 - 2 places PMR de 350x500cm qui se situent à proximité immédiate de l'entrée du magasin,
 - 4 places famille de 350x500cm,
 - 4 places bornes électriques dont une place aux dimensions 350x500,
 - 8 places supplémentaires sont pré-équipées électriques de 280x500,
- Une aire de stationnement pour convoyeurs de fonds en enrobé de 28m²
- 2017 m² consacrés à la voirie interne et aux circulations des véhicules.
- 104 m² de cheminement piétons
- 1330 m² d'espaces verts au sein de l'aire de stationnement

2) Gestion de l'ombre sur le parking :

Conformément à l'article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme, les parkings extérieurs d'une superficie supérieure à 500 m² doivent intégrer des dispositifs d'ombrage couvrant **au moins 50 % de leur surface**.

Pour répondre à cette exigence, le projet prévoit la plantation de **minimum 27 arbres de hautes tiges** (à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement conformément à l'article R111-25-8 du code de l'urbanisme), répartis de manière stratégique sur l'ensemble de la zone de stationnement et des voies de circulation.

Ces arbres, sélectionnés pour leur capacité à développer une canopée large et dense, offriront un ombrage naturel et progressif, assurant :

- **Confort thermique** pour les usagers, notamment en période estivale;
- **Amélioration du cadre de vie**, avec une végétalisation importante du site;
- **Contribution à la biodiversité urbaine**, grâce à des essences adaptées au climat local et favorables à la faune.

3) Voiries et stationnement :

Les axes de circulation seront en bitume noir. Les places de stationnement seront quant à elles en pavés drainants avec des joints de 1,5cm de large, remplis en gravillons. Les cheminements au pourtour du bâtiment seront en majeure partie en béton de teinte beige.

4) Eclairage :

Les candélabres du parking seront de teinte grise. Chaque candélabre sera protégé par des plots bétons en partie basse.

5) Stationnement 2 roues :

Un emplacement de parc à vélos de 20 m² est créé sous l'auvent de l'entrée du magasin. Il est composé de 7 supports à vélos pouvant accueillir chacun 2 cycles.

6) Gestion des réseaux et rétention des eaux pluviales:

Le projet sera raccordé à **l'ensemble des réseaux** côté Route de Pouancé, ils seront réalisés en souterrain et seront conformes à la réglementation en vigueur.

Le commerce sera raccordé par canalisations souterraines aux réseaux publics existants sous les trottoirs et chaussées qui bordent le terrain.

L'arrivée du réseau électrique se fera du côté Route de Pouancé.

L'évacuation des Eaux Usées se fera côté à l'Ouest de la parcelle pour évacuation dans le réseau public.

Les Eaux Pluviales de voirie seront collectées par des avaloirs situés sur la chaussée. Elles transiteront gravitairement via le réseau collecteur jusqu'au séparateur d'hydrocarbures avant rejet vers un bassin de rétention/infiltration situé entre les rangées de stationnement.

Les EP de toiture seront collectées à l'arrière du bâtiment et s'écouleront naturellement vers le bassin d'infiltration.

Une surverse de sécurité permettra l'écoulement vers le réseau public en cas de trop fortes précipitations et de saturation des noues.

Notice de rétention des eaux pluviales

Projet : Construction d'un bâtiment commercial et aménagements extérieurs

Adresse : 10 Route de Pouancé – 49500 Segré-en-Anjou Bleu

Parcelle cadastrale : Section OD n°0280

Surface totale de la parcelle : 6 350 m² (0,635 ha)

- *Voir étude du bureau d'étude Fondasol en pièce annexe ci-dessous.*
- *Le projet prévoit un bassin de rétention des EP de 160m³.*

7) Toiture photovoltaïque :

Pour compléter cette démarche environnementale, la totalité de la toiture du bâtiment sera équipée de panneaux photovoltaïques, permettant :

- Une production d'énergie renouvelable en phase avec les objectifs nationaux de transition énergétique ;
- Une optimisation de la surface bâtie pour réduire l'empreinte écologique du projet.

Cette approche repose sur une vision intégrée, favorisant l'utilisation de la toiture comme support énergétique tout en consacrant le parking à des solutions de végétalisation et d'ombrage naturel.

Segré, le 2 août 2025

Le Maître d'ouvrage
Aldi Immobilier
Kevin Raoul

Le Maître d'œuvre
Atelier Revel Architecture
Foucauld Revel



ATELIER REVEL ARCHITECTURE-SAS
19, rue Pétiliaud Beaupeyrat, 87 000 Limoges
06 64 17 25 41 - atelier@atelierrevel.com
SIRET 909 412 645 00014 - TVA FR39909412645