



AADE
Atelier d'Architecture Deloose-Elmas SRL

MAIRIE D'HOUDAIN

PERMIS DE CONSTRUIRE

NOTICE DESCRIPTIVE
VOLET PAYSAGER

OBJET :

Démolition et construction d'une surface commerciale sous enseigne ALDI

Rue du Général de Mitry,
62150 Houdain, France

Section 000 AC 470 et 472
Contenance des parcelles = 4.946 m²
(Suivant relevé de géomètre = 4.919m²)

Maître d'Ouvrage

IMMALDI & Compagnie sas
M. Raffaele FRAU
33, Rue des Vanesses
Bâtiment Exelmans
F-93420 Villepinte

NOTICE DESCRIPTIVE

P.C.

Le projet consiste en la démolition d'une surface commerciale existante et la construction d'une surface commerciale sous enseigne **ALDI**.

1. ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le terrain du projet est situé le long de la rue du Général de Mitry (RD86) sur une parcelle déjà occupée par l'enseigne ALDI.

Les parcelles concernées par le projet est cadastrée 000 AC 470 et 472, située dans la Commune de Houdain.

La superficie totale de la parcelle est d'environ 4.919m² suivant le relevé du géomètre (4.946m² suivant le cadastre).

Le terrain est situé au nord-est de la Commune à proximité du giratoire et implanté à l'angle de la RD86 et la ligne BHNS. L'environnement est caractérisé principalement par des activités d'artisanat, de bureau, garage automobile, fast-food mais principalement le quartier se caractérise principalement par du logement.

On retrouve également à l'arrière une surface affectée aux activités de détente et sportives (La Plaine).

Le terrain est actuellement occupé par une surface commerciale sous enseigne ALDI destinée à être démolie ainsi que les aménagements liés au stationnement et à la circulation. Les espaces verts sont existants et caractérisé par des surfaces engazonnées.

Une voie de desserte des différents lots sera à créer.

2. GÉNÉRALITÉS

Le projet consiste en la construction d'une surface commerciale sous enseigne **ALDI**

La nouvelle construction respectera les limites de recul par rapport aux limites séparatives voisines (5m) et l'emprise publique, à savoir un recul de plus de 10m par rapport à la voirie.

La construction sera implantée sur la parcelle 000 AC 470.

Le nouveau concept de l'enseigne mis en œuvre vise à donner plus de clarté, de visibilité et de modernité au magasin, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Le nouveau magasin sera constitué d'un bardage métallique Bémo TP 35-207 Perforation RU 5-8 RAL 9007.

L'entrée du magasin est composée par un mur rideau (vitrines hautes) qui marque l'entrée et par un auvent qui abrite le parc à caddies et la zone de stationnement des vélos.

L'enseigne y sera apposée et ne dépassera pas de l'acrotère du bâtiment.

L'accès au site à créer s'effectue depuis la rue du Général de Mitry. Un accès piéton est également aménagé au niveau de cette rue. Il s'agit d'un accès unique.

La rotation des camions de livraison se fera sur le site via l'accès à créer. Aucune manœuvre sur le domaine public n'est nécessaire.

Aménagement d'un quai de déchargement en façade latérale.

Les emplacements de parking auront une largeur minimum de 2.80m pour une longueur de 5.00m.

Concernant les surfaces de parking à prévoir, il a été convenu un aménagement de 710.5m².

Les places de stationnement seront au nombre de 55, dont 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Une place dimensionnée mais non affectée PMR pour les véhicules électriques de dimensions 3,50 mètres sur 5,00 mètres sera prévue.

Afin de répondre à la loi LOM 2025, 5% des places doivent être affectées à la recharge des véhicules électriques : elles sont au nombre de 4, leurs dimensions : 3.50m/5.00m pour la place aux dimensions PMR et 2.80m/5.00m pour les places classiques. De plus, 20% des places doivent être pré-équipées : 12 places réservées aux places pré-équipées électriques sont prévues dans la zone de stationnement.

Des places affectées aux véhicules électriques sont prévues, elles sont au nombre de 4, leurs dimensions : 3.50m/5.00m pour la place aux dimensions PMR et 2.80m/5.00m pour les places classiques.

Quatre places sont affectées aux familles, les dimensions sont : 3.50m/5.00m.

Une zone de stationnement protégé pour les deux roues est aménagé sous le auvent à proximité de l'entrée du magasin. L'espace réservé aux vélos sécurisé représente une surface de +/-30m², elle est équipée d'arceaux métalliques permettant de poser et d'accrocher les vélos de manière à les relier aux cadenas des usagers.

L'accès s'effectue par la rue Léon Rudent vers l'entrée principale du magasin où la zone de stationnement sécurisé des vélos et du parc à caddies est parfaitement visible et facilement accessible.

Les espaces de terrain libre seront engazonnés et agrémentés d'arbres et de haies.

Enfin un totem sera installé à l'angle de la rue et de la ligne de bus sur le site.

RECAPITULATIF DES SURFACES (m²)					
	m²	%		m²	%
SURFACE CONSTRuite	1628	33.1	SURFACE IMPERMEABLE	3110	63.22
SURFACE ENROBE+BORDURES	1313				
SURFACE EN BETON	169				
SURFACE PAVES DRAINANT	760		SURFACE PERMEABLE	1809	36.78
SURFACE ESPACES VERTS	985	20.0			
SURFACE EN GRAVIER	64				
SURFACE DE L'OPERATION SELON PLAN GEOMETRE	4919			4919	

3. IMPLANTATION ET MATÉRIAUX

L'implantation du bâtiment respecte les alignements et reculs prévus au PLU (voir point 5).

Les zones de parkings seront agrémentées de zones vertes et de plantations.

La construction présente un aspect soigné, tant au point de vue des volumes que des matériaux de construction mis en œuvre que des coloris employés.

Bardage métallique Bêmo TP 35-207 Perforation RU 5-8 RAL 9007.

Menuiseries extérieures : en aluminium laqué gris foncé RAL 7016

Toiture avec une charpente en lamellé collé, des bacs nervurés, un isolant et une étanchéité en TPO de teinte beige (membrane type SIKA Sarnafil)

Il sera prévu un système de chauffage par pompe à chaleur.

Stationnements : pavés drainants

Trappe : Structure béton gris

Rampe de quai : béton gris pour les murs et le sol.

Accès groupes : stabilisé.

Zone piétonne réalisées en grès cérame.

Une clôture de type BEKAERT (mailles métalliques plastifiées) de ton gris anthracite et d'une hauteur totale de 1.80m protégera l'espace de production du froid.

4. DIMENSIONS DU BATIMENT

Le projet consiste en la construction ALDI, Il présente un encombrement de 54.10m de long sur 29.54m de largeur hors volume de quai.

La hauteur maximale est portée à 6.00m.

La position, la disposition et la largeur de l'accès présentent des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès au site d'une largeur de 10.00m sera créé depuis la rue du Général de Mitry. Aucun accès direct n'est créé au niveau de la voie affectée aux bus.

ARTICLE Ue 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

4.1. Alimentation en eau potable

Le projet sera raccordé au réseau public d'eau potable. Une extension du réseau diam. 150mm est prévu pour alimenter les différents lots.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées :**

La construction sera raccordée à un système collectif d'épuration conformément au règlement sanitaire. La construction sera raccordée sur le collecteur diam. 250mm à créer en extension. L'extension du réseau d'assainissement du lotissement sera équipé d'un dispositif de relevage.

- **Les eaux pluviales :**

En aucun cas les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Le PLU recommande que toute construction évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru, ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée).

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement compétent. Une demande d'autorisation sera adressée au service d'assainissement compétent.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire seront transmis au service assainissement pour validation.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement seront réalisés.

Dans notre cas, il est prévu d'installer un bassin d'infiltration sous la zone de stationnement ainsi qu'un bassin aérien d'infiltration. L'ensemble sera dimensionné suivant les résultats des tests de perméabilité du sous-sol.

4.3. Electricité, Téléphone et Protection contre l'incendie

Les réseaux seront enterrés. Une adaptation des réseaux est prévue pour l'alimentation de la surface commerciale. La construction disposera des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées soit le long de l'emprise publique ou en recul minimal de 1m par rapport à l'alignement.

En cas de recul par rapport à l'alignement, la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture. Une haie structurée sera prévue tout au long de l'alignement.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans les autres cas, les constructions ne peuvent pas être implantées sur les limites de zones ou les limites séparatives.

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans ce cas précis, l'emprise au sol est de 1628m² d'une surface commerciale construite sur une parcelle de 4946m² ce qui fait environ **33%** d'occupation.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR ABSOLUE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

A l'exception du silo à grain, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage de la toiture, mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

Cette limite n'est pas applicable à des dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes, etc.).

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Généralités

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

La construction nouvelle est par sa dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Elle prend notamment en compte et s'adapte à la topographie naturelle du terrain.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Les façades sont constituées de bardage métallique Bémo TP 35-207 Perforation RU 5-8 RAL 9007. Les façades sont de couleurs grises conformément à ce qui est préconisé dans le PLU.

11.2. Les toitures

La demande propose un projet attractif visuellement en créant un volume recouvert d'une toiture de type toiture-terrasse dont la pente est de 3.1%. La toiture sera recouverte de panneaux photovoltaïques

Toiture avec une charpente en lamellé collé, des bacs nervurés, un isolant et une étanchéité en TPO de teinte beige (Membrane Sarnafil).

11.3. Façades

Les murs des bâtiments sont traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs des volumes qui composent la construction sont traités en harmonie pour une meilleure cohérence globale.

Façades : Bardage métallique Bémo TP 35-207 Perforation RU 5-8 RAL 9007.

La teinte utilisée (RAL 9007 – Gris moyen) est dénuée d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les huisseries peintes RAL 7016 est de couleur dénuée d'agressivité en harmonie avec celle des bardages. Les enseignes ne dépassent pas de l'acrotère.

11.4. Menuiseries

Menuiseries extérieures : en aluminium laqué gris foncé RAL 7016

11.5. Les clôtures

Une clôture de type BEKAERT (mailles métalliques plastifiées) de couleur verte et d'une hauteur totale de 1.80m protégera l'espace de production du froid.

Le Maître de l'Ouvrage ne prévoit pas de clôturer l'ensemble de la parcelle.

11.6. Divers

Les espaces de stockage des conteneurs à déchets sont dissimulés de la voie publique. Ils sont situés à l'arrière du bâtiment. Ils sont dissimulés par des haies végétales

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'accès à la zone de stationnement s'effectue par l'accès à créer qui est situé sur la voie nouvelle du lotissement.

La position, la disposition et la largeur de l'accès présente des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il est proposé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est prévu 55 places dans le présent projet pour les visiteurs et les membres du personnel. Un quai de déchargement est aménagé pour la livraison du magasin.

Afin de répondre à la loi LOM 2025, 5% des places doivent être affectées à la recharge des véhicules électriques : elles sont au nombre de 4, leurs dimensions : 3.30m/5.00m pour la place aux dimensions PMR et 2.80m/5.00m pour les places classiques. De plus, 20% des places doivent être pré-équipées : 12 places réservées aux places pré-équipées électriques sont prévues dans la zone de stationnement.

Les places de stationnement seront au nombre de 55.

- Dimension place parking classique : 5.00m x 2.80m ; (nombre 45)
- Dimension place parking PMR: 5.00m x 3.50m; (nombre 2)
- Dimension place parking dimensionnée PMR équipée électrique : 5.00m x 3.50m ; (nombre 1)
- Dimension place parking famille: 5.00m x 3.50m; (nombre 4)
- Dimension des places électriques : 5.00m x 2.80m (nombre 3)

Une zone de stationnement pour les 2 roues est aménagée sous l'auvent du magasin à proximité de l'entrée du magasin.

De plus, suivant l'article R111-25-8, il est exigé d'ombrager les places disponibles sur le site (55 places).

Des arbres à large houppier seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement (19 arbres). Ces arbres d'essence locale seront disposés efficacement pour protéger un maximum de véhicules.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues.

Une friche est présente au nord du projet, ces arbres et plantations n'ont pas de caractère particulier, il n'y a pas d'arbres de haute tige présents dans cette friche qui se trouve à cheval sur plusieurs parcelles cadastrales voisines.

Les plantations disposées de manière aléatoire ne permettent pas un comptage précis.

Dans ce cas précis, cette frange qui sera abattue ne sera pas remplacée par des plantations de haute tige en nombre équivalent de préférence d'espèces locales.

Néanmoins, 25 arbres seront plantés sur l'ensemble de la parcelle.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle.

Nous avons traité 1000m² de surface de terrain d'espaces verts de pleine terre.

Pour une surface de parcelle de 4.919m², il devrait être prévu de planter 25 arbres au total nous en avons planté 25, les 19 arbres destinés à ombrager la zone de stationnement sont comptabilisés dans ce total de 25 arbres.

Les marges de recul et d'isolement sont plantées. Des arbres ou des haies agrémentent les marges de recul.

Il n'y a pas d'aires de stockage sur le site, par contre, à l'arrière de la construction et de manière non visible du domaine public, il est prévu de créer un rideau végétal doublé d'une clôture d'une hauteur de 1.80m autour de l'emplacement affecté aux groupes de production de froid et au stockage des poubelles.

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

6. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet ne donnera pas lieu à des rejets de gaz, ni à des rejets liquides.

Le projet ne suppose pas de captage ni en eau de surface ni en eau souterraine.

Le projet ne demande pas d'élimination de déchets autres que ceux relatifs à l'utilisation des locaux.

Le projet ne provoquera pas de nuisance sonore pour le voisinage.

Fait à VILLEPINTE, le 22/10/2025

Le Maître de l'ouvrage,
IMMALDI & CIE
M. Raffaele FRAU

Le Maître d'œuvre
AADE srl

IMMALDI ET COMPAGNIE SAS

33, rue des Vanesses
Bâtiment Exelmans
93420 VILLEPINTE
SAS au capital de 100 000 000.00€
RCS BOBIGNY B 378 568 638
SIRET 378 568 638 00084 - APE 6820 B

SRL AADE ATELIER D'ARCHITECTURE

DELOOSE-ELMAS
6 BTE 5 Rue des Telliers
7000 Mons-Belgique
Mail : info@aade.pro
TVA : BE0819.548.050