



AADE
Atelier d'Architecture Deloose-Elmas SRL

MAIRIE DE SAVY-BERLETTE

PERMIS DE CONSTRUIRE

NOTICE DESCRIPTIVE
VOLET PAYSAGER

OBJET :

**Démolition et construction d'une surface commerciale
sous enseigne ALDI**

RUE DE LA SOLETTE, 62690 SAVY-BERLETTE, FRANCE

000 ZD 53

(Surface de l'opération = 7.966m² - 8036m² selon relevé de géomètre)

Maître d'Ouvrage

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

NOTICE DESCRIPTIVE

P.C.

Le projet concerne la **démolition de l'ancien restaurant "Chambord" et de ses annexes** situé à l'angle de la **RD 939** et de la **rue de la Solette** à **Savy-Berlette**, en vue de la **construction d'une surface commerciale sous enseigne ALDI**.

L'opération, implantée sur la parcelle cadastrée **ZD n°53** (superficie d'environ **7 966 m²**, ou **8 036 m² selon relevé géomètre**), comprend également l'aménagement d'un **parking de 80 places** et la création d'espaces verts associés.

1. ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le terrain est localisé en **zone UE du PLU des Campagnes-de-l'Artois du Nord**, zone destinée à accueillir essentiellement des activités économiques et commerciales.

Son environnement immédiat se caractérise par un **paysage de transition** : de vastes **surfaces agricoles**, une **zone d'habitat** à l'ouest intégrant récemment **18 logements** et la **gendarmerie**, ainsi que quelques **habitations** et une **station-service** au sud-est.

La parcelle comporte aujourd'hui **quelques arbres existants** dont la conservation a été étudiée.

Les sujets maintenus seront intégrés aux aménagements, tandis que ceux supprimés seront **remplacés par de nouvelles plantations** afin de renforcer la présence végétale et d'assurer l'**insertion paysagère** du projet.

2. GÉNÉRALITÉS

Le projet concerne la **démolition de l'ancien restaurant "Chambord" et de ses annexes**, situé à l'angle de la **RD 939** et de la **rue de la Solette** à **Savy-Berlette**, en vue de la **construction d'une surface commerciale sous enseigne ALDI**.

La nouvelle construction respectera les **règles de retrait** imposées par le règlement du PLU, à savoir :

- un **recul minimal de 5 m** par rapport aux limites séparatives voisines,
- un recul de **plus de 5 m** par rapport à la rue de la Solette,
- et une distance d'environ **25 m depuis l'axe de la RD 939**.

Le bâtiment sera implanté sur la parcelle cadastrée **000 ZD 53**.

Le projet met en œuvre le **nouveau concept architectural de l'enseigne**, visant à offrir un magasin plus lisible, plus moderne et plus lumineux, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Les façades seront réalisées en **bardage métallique Bémo TP 35-207 – perforation RU 5-8 – teinte RAL 9007**, garantissant un aspect contemporain et homogène.

L'entrée principale sera constituée d'un **mur-rideau vitré** marquant clairement l'accès, complété d'un **auvent** abritant le parc à caddies et la zone de stationnement des vélos.

L'enseigne commerciale sera **intégrée aux façades** et ne dépassera pas le niveau de l'acrotère du bâtiment.

Accès et fonctionnement

L'accès au site, d'une largeur d'environ **8 m**, s'effectuera **exclusivement depuis la rue de la Solette**, tant pour les véhicules légers que pour les poids lourds.

Un **accès piéton dédié** est également prévu depuis cette même rue.

La **rotation des camions de livraison** sera réalisée **entièrement sur le site**, sans manœuvre sur le domaine public.

Un **quai de déchargement latéral** est aménagé afin de limiter la visibilité de la zone logistique depuis l'espace public et de garantir un fonctionnement interne sécurisé.

Stationnement et circulations

La zone de stationnement représentera une surface d'environ **1 148 m²** et comprendra **80 places**, dont :

- **2 places PMR**,
- **1 place électrique aux dimensions PMR**,
- **1 place pré-équipée électrique aux dimensions PMR**,
- **4 places familles** (3,50 m x 5,00 m),
- **3 places équipées de bornes de recharge** conformément à la loi LOM 2025 (soit 5 % des places),
- **15 places pré-équipées** pour la recharge électrique (20 % des places),
- **54 emplacements classiques** d'au moins **2,80 m x 5,00 m**.

Les stationnements seront réalisés en **pavés drainants**, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales et limitant l'imperméabilisation.

Une **zone de stationnement pour deux-roues** est aménagée sous l'auvent, à proximité directe de l'entrée. L'espace vélo représente environ **30 m²**, équipé d'**arceaux métalliques** permettant d'attacher sécurément les vélos.

La lisibilité des accès est assurée : le cheminement depuis la rue de la Solette vers l'entrée, le parc à caddies et l'espace vélo est **clair, direct et sécurisé**.

Traitement paysager et espaces verts

Les surfaces de terrain libre seront **engazonnées** et complétées par la **plantation d'arbres à large houppier**, de **haies**, de **prairies fleuries** et de **massifs décoratifs** (cf. étude paysagère).

Ces aménagements accompagneront l'intégration du projet dans son environnement et contribueront à la qualité d'usage du site.

Mobilité douce – Liaison piétonne

Une **liaison piétonne** sera aménagée depuis la rue de la Solette jusqu'à l'accès principal du magasin.

La sortie piétonne raccordée au **trottoir du domaine public** sera traitée avec un **revêtement adapté et accessible** (type enrobé ou matériau antidérapant), garantissant une continuité piétonne conforme aux exigences d'accessibilité.

RECAPITULATIF DES SURFACES (m²)					
	m²	%		m²	%
SURFACE CONSTRUITE	1628	20.3	SURFACE IMPERMEABLE	3649	45.41
SURFACE ENROBE+BORDURES	1852				
SURFACE EN BETON	169				
SURFACE PAVES DRAINANT	1148		SURFACE PERMEABLE	4387	54.59
SURFACE ESPACES VERTS	2876	35.8			
BASSIN	313				
SURFACE EN GRAVIER/STABILISE	50				
SURFACE TERRAIN (SELON PLAN GEOMETRE)	8036				

3. IMPLANTATION ET MATÉRIAUX

L'implantation du bâtiment respecte l'ensemble des **alignements, reculs et prescriptions** définis par le PLU (voir point 5). Le projet s'inscrit de manière cohérente dans la géométrie de la parcelle et dans l'organisation générale du site.

Les zones de stationnement sont structurées et **agrémentées d'espaces verts** et de plantations permettant de limiter l'impact visuel des surfaces minérales et d'assurer une intégration paysagère qualitative.

La construction présente une **architecture soignée**, tant dans le traitement des volumes que dans le choix des matériaux et des teintes employées. Les matériaux retenus sont pérennes, contemporains et adaptés à l'usage commercial du bâtiment.

Matériaux et finitions du bâtiment :

- **Façades** : bardage métallique Bêmo TP 35-207, perforation RU 5-8, teinte **RAL 9007**, garantissant une uniformité et une finition moderne.
- **Menuiseries extérieures** : aluminium laqué **gris foncé RAL 7016**, apportant un contraste sobre et élégant.
- **Toiture** : charpente en **lamellé-collé**, couverture en **bacs nervurés**, isolation conforme aux normes thermiques et étanchéité en **TPO teinte beige** (membrane type SIKA Sarnafil).
- **Système de chauffage** : pompe à chaleur, conforme aux exigences énergétiques actuelles.

Aménagements extérieurs :

- **Stationnements** : pavés **drainants** sur l'ensemble des places, favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Trappon** : structure en **béton gris**.
- **Rampe de quai** : murs et sol en **béton gris**, assurant robustesse et facilité d'entretien.
- **Accès groupes** : sol **stabilisé**.
- **Cheminements piétons** : revêtement en **grès cérame**, garantissant durabilité et sécurité d'usage.
- **Clôture technique** : clôture type **BEKAERT** (mailles métalliques plastifiées), teinte **gris anthracite**, hauteur **1,80 m**, destinée à protéger l'espace de production du froid.

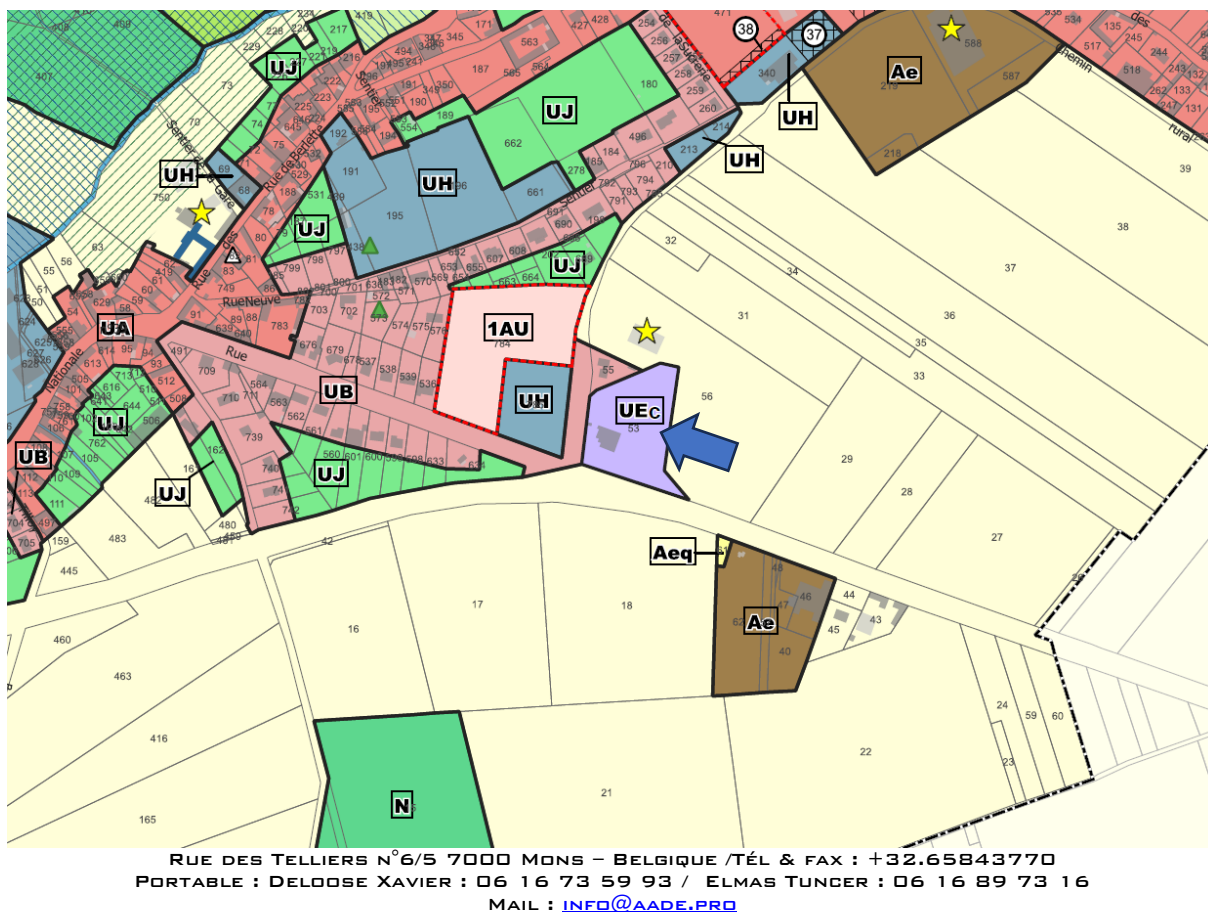
L'ensemble de ces choix contribue à offrir une construction harmonieuse, lisible et intégrée, tout en répondant aux exigences techniques, fonctionnelles et esthétiques du projet.

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.

5. CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES

Le projet s'inscrit dans les zones suivantes au PLUi des Campagnes-de-l'Artois du Nord :
Zone UE au plan de zonage de la Commune de Savy-Berlette.



1. Destination des constructions – Articles UE-1, UE-2 et UE-3

La zone UE a vocation à accueillir des activités économiques, artisanales, de commerce et de services.

Les commerces de détail y sont explicitement admis.

- Le projet consiste en la construction d'un commerce de détail sous enseigne ALDI, activité pleinement autorisée en zone UE.
- Aucune des activités interdites par l'article UE-1 (exploitations agricoles, hébergements, centres d'exposition, etc.) n'est concernée.
- L'article UE-3 ne fixe aucune règle particulière concernant la mixité sociale ou fonctionnelle.

→ Le projet est conforme aux articles UE-1, UE-2 et UE-3.

2. Implantation des constructions – Articles UE-4, UE-5 et UE-6

2.1 Implantation par rapport aux voies (UE-4)

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- **5 m minimum** par rapport aux voies ou emprises publiques,
- **5 m minimum** depuis l'axe des routes départementales,
- **25 m minimum depuis l'axe de la RD939.**

Conformité du projet :

- Le bâtiment est implanté à **plus de 5 m de la rue de la Solette**,
- Le recul de **25 m depuis l'axe de la RD 939** est respecté.

2.2 Implantation vis-à-vis des limites séparatives (UE-5)

La règle impose :

- un recul au moins égal à **H/2**,
- **avec un minimum absolu de 5 m.**

Conformité du projet :

- Le bâtiment respecte un recul **≥ 5 m** vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

2.3 Distances entre bâtiments sur la même propriété (UE-6)

Distance minimale de **4 m** entre deux constructions non contiguës pour permettre entretien et sécurité incendie.

→ **Le site ne comporte qu'un seul bâtiment : règle respectée.**

3. Emprise au sol – Article UE-7

Aucune règle n'est fixée concernant l'emprise au sol en zone UE.

→ **Pas de contrainte pour le projet.**

4. Hauteur maximale – Article UE-8

- Hauteur maximale des bâtiments d'activité en zone UE : **20 m**.
- Possibilité de dépassement pour éléments techniques.
- Dispositions spécifiques au sous-secteur UEc non applicables à Savy-Berlette (non concernée).

Conformité du projet :

- Le magasin ALDI présente une hauteur largement **inférieure à 20 m** → conforme.

5. Aspect extérieur et intégration – Article UE-9

Le règlement impose que :

- le projet ne porte pas atteinte au caractère des lieux,
- les matériaux, volumes et colorimétries doivent présenter une qualité architecturale suffisante.

Conformité du projet :

Le bâtiment emploie des matériaux contemporains et pérennes :

- **Bardage métallique Bémo TP 35-207 – RAL 9007,**
- **Menuiseries aluminium RAL 7016,**
- **Toiture TPO beige (Sika Sarnafil),**
- **Mur-rideau vitré** marquant l'entrée,
- Stationnement en **pavés drainants,**
- Aménagements paysagers qualitatifs sur l'ensemble des abords.

→ **Le projet répond aux exigences d'aspect extérieur du PLUi.**

6. Performance énergétique et environnementale – Article UE-10

Le règlement encourage :

- la gestion durable des eaux,
- les dispositifs économes en énergie,
- l'implantation d'équipements techniques non visibles.

Le projet intègre :

- pompe à chaleur pour le chauffage,
- pavés drainants,
- traitement paysager et gestion végétalisée des abords.

→ **Le projet s'inscrit dans l'esprit de l'article UE-10.**

7. Espaces non bâtis et paysagers – Article UE-11

Le règlement impose :

- la plantation d'espaces verts en accompagnement,
- la dissimulation des aires techniques et des dépôts,
- l'intégration paysagère générale du site.

Conformité :

- Création de 2876m² d'espaces verts en périphérie et dans le parking, représentant 35.8% environ de la surface totale du projet.
- Plantations d'arbres à large houppier, haies, massifs, prairies,
Le site compte actuellement 37 arbres existants
15 arbres seront supprimés
27 arbres seront replantés
- Local technique et zone de production du froid protégés par une clôture BEKAERT 1,80 m,
- 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.
- Quai logistique situé en façade latérale, hors vue principale.

8. Stationnement – Article UE-12

Le règlement impose la réalisation de stationnements adaptés et intégrés.

Le projet prévoit :

- 80 places dont :
 - 2 PMR,
 - 1 place électrique PMR,
 - 1 place pré-équipée PMR,
 - 4 places « familles »,
 - 4 places électriques équipées (5 % – LOM 2025),
 - 16 places pré-équipées (20 %),
- Pavés drainants,
- Stationnement vélos sécurisé sous auvent.

De plus, suivant l'article R111-25-8, il est exigé d'ombrager les places disponibles sur le site (80 places). Des arbres à large houppier seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. Dans notre cas, 27 arbres seront plantés (80 places/3 arbres). Ces arbres d'essence locale seront disposés efficacement pour protéger un maximum de véhicules.

De plus 50% de la surface de stationnement comprend des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, pavés drainant à joint enherbés,...) Voir article UE14 ci-après.

→ **Le projet dépasse même les minima réglementaires.**

9. Voies, accès et desserte – Articles UE-13 et UE-14

Desserte par les voies (UE-13)

- Accès via la rue de la Solette, largeur 8 m, adapté aux PL.

- Rotation des camions possible entièrement dans la parcelle, aucune manœuvre sur voirie.

Réseaux (UE-14)

Les réseaux doivent être :

- adaptés à la construction,
- enterrés pour électricité, télécoms et communications numériques.

Conformité du projet :

- Raccordement au réseau public par dispositifs enterrés,
- Les eaux pluviales du projet (eaux de toiture et de parking) seront récoltées dans les aménagements réalisés sur le terrain tels qu'ils garantiront le bon écoulement direct dans le bassin aérien d'infiltration, la noue paysagère d'infiltration et/ou la chaussée-réservoir sous la zone de stationnement à créer. Ces eaux pluviales provenant des toitures et des voiries seront gérées à la parcelle via ces équipements à créer. Ces bassins seront dimensionnés suivant étude et la réglementation en vigueur.

Un traitement des eaux de pluie avant infiltration via des avaloirs équipés de filtre ADOPTA sera prévu avant rejet dans la noue paysagère, le bassin aérien d'infiltration et/ou la chaussée-réservoir suivant étude et capacité d'infiltration du sous-sol.

Conformément aux prescriptions réglementaires, la gestion des eaux pluviales du stationnement sera assurée par des dispositifs favorisant l'infiltration et la rétention à la source.

Ainsi, **50 % de la surface totale du stationnement** sera aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales, tels que :

- **Dispositifs d'infiltrations**, permettant la collecte, l'infiltration et la dépollution des eaux de ruissellement ;
- **Pavés drainants**, favorisant la perméabilité des sols et l'infiltration directe des eaux pluviales.

Par les traitements des surfaces de stationnement et la gestion des eaux via les noues (suivant dimensionnement), nous répondrons aux exigences relatives aux 50% attendus.

Avant leur arrivée dans les dispositifs d'infiltration, **elles transiteront des regards de décantation avec syphon au niveau des avaloirs repérés au plan (Filtres ADOPTA)**, destiné à retenir les polluants éventuels (huiles, graisses, hydrocarbures) et à garantir la qualité des eaux infiltrées dans le sol.

L'ensemble de ces dispositifs est clairement identifié sur le **plan de masse**.

- Local déchets conforme (dissimulation exigée par UE-11).

10. CONCLUSION

Le projet de construction de la surface commerciale ALDI **respecte l'intégralité des prescriptions du règlement de la zone UE** du PLUi des Campagnes-de-l'Artois du Nord, tant en matière :

- ✓ de destination et usage du sol,
- ✓ d'implantation,
- ✓ de volumétrie et de hauteur,
- ✓ de qualité architecturale,
- ✓ de gestion des abords,
- ✓ de stationnement,
- ✓ que de dessertes et réseaux.

Il s'inscrit pleinement dans la vocation de la zone UE à accueillir des activités économiques et commerciales structurantes pour le territoire.

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 09/12/2025

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

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

Le Maître d'œuvre
AADE srl

SPRL AADE
ATELIER D'ARCHITECTURE
DELOOSE-ELMAS
6 BTE 5 Rue des Telliers
7000 Mons-Belgique
Mail: info@aaade.pro
TVA:BE 0819 548 050