



SAS SYPAVER
Fief Arnaud, Avenue du Grand Large,
17 137 Nieul-sur-Mer

SUPER U NIEUL-SUR-MER
REMODELING MAGASIN + CREATION RESERVE ET PARKING SILO
Fief Arnaud, Avenue du Grand Large,
17 137 NIEUL-SUR-MER



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC4

NOTICE ARCHITECTURALE

OBJET DU PROJET

Le but du projet, objet de la présente notice, consiste en l'extension et le remodeling du Super U de Nieul-sur-Mer sans augmentation de surface de vente.

Nieul-sur-Mer est une commune française située dans le département de la Charente-Maritime, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est située à environ 4 km au nord du centre-ville de La Rochelle. Elle fait partie de la communauté d'Agglomération de la Rochelle.

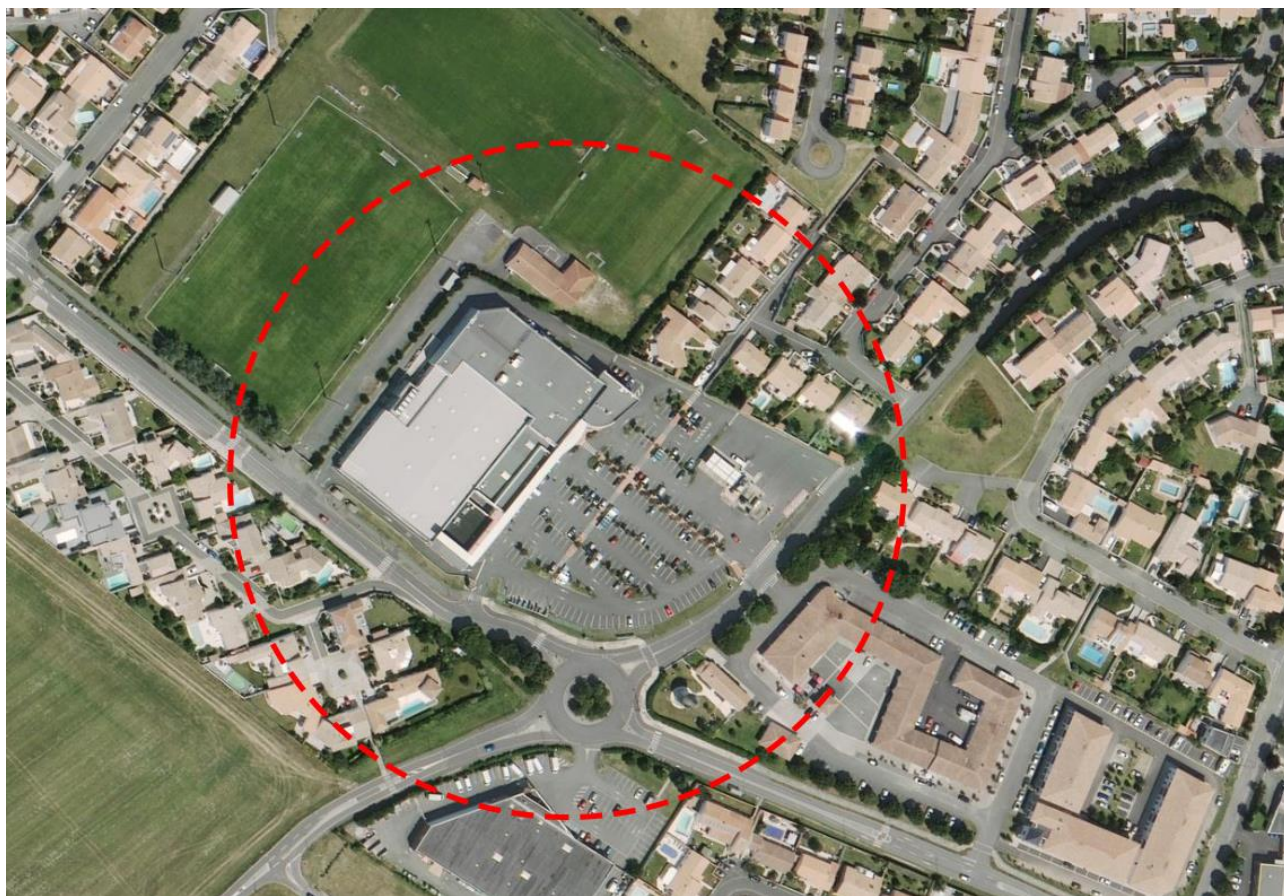
1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

Le magasin se situe au Sud de la commune de Nieul-sur-Mer.

Le magasin existant et son projet d'extension s'implantent sur une assiette foncière de 18 429 m², sur les parcelles de section ZL n° 420, 701, 453, 821, 827, 689p, 447p et 456p.

Le terrain est actuellement occupé par le magasin SUPER U existant.

Il est accessible depuis l'avenue du Grand Large au sud et à l'est par la station-service.



SUPER U de Nieul-sur-Mer
Demande de Permis de Construire
Notice Architecturale// Date : septembre 2025
3/8

Le site actuel est composé:

D'un ensemble commercial comprenant :

- > **Un supermarché Super U** avec une surface de vente de **2937,97 m²** (SDV 2717,57m² + Mail 220,40m²)
- > **De boutiques** accessibles depuis le parking
- > **Un espace d'accueil pour le Drive U**
- > **Une station essence de 4 pistes**
- > **Une station lavage**
- > **un parc de stationnement de 222 places :**

- 217 places standard
- 5 places PMR
- 3 pistes Drive



Plan masse existant

SUPER U de Nieul-sur-Mer
Demande de Permis de Construire
Notice Architecturale// Date : septembre 2025
4/8

Espaces libres et plantations :

L'emprise foncière actuellement exploitée par le Super U est plantée de haies en limite parcellaire essentiellement au Nord-Ouest et au Nord-Est. Des arbres sont également plantés sur le parking, à raison d'environ 1 arbre pour 4 places.

Topographie :

Le terrain est relativement plat, mais il accuse une pente prononcée d'environ 7% du Sud-Ouest vers le Nord-Est au niveau de l'accès avenue du Grand Large.

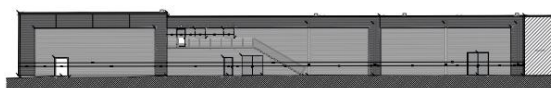
Volumétrie et expression architecturale du bâti :

Le magasin actuel présente plusieurs volumes relativement simples. La façade donnant sur le parking est composée sur la droite d'un volume distinct avec une façade arrondie (pharmacie), au centre d'une façade simple comprenant l'entrée du magasin ainsi que les boutiques, et sur la gauche d'un volume plus bas abritant la banque, ainsi qu'un auvent Drive. Le tout est lié par un auvent situé à une hauteur de 9m.

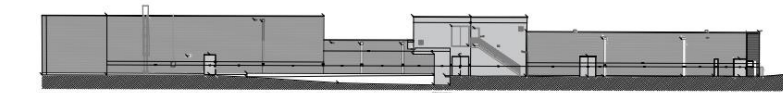
Les façades existantes sont essentiellement composées de bardage double peau à lames horizontales de couleurs blanc, gris et rouge, ainsi que de murs rideaux aux menuiseries blanches.



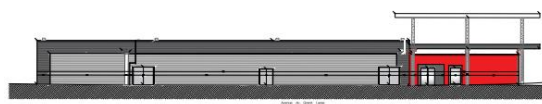
COUPE SUD-EST



COUPE NORD-EST



COUPE NORD-OUEST



COUPE SUD-OUEST

Façades existantes

La présentation du projet, répondant aux questions suivantes :

• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le projet consiste en un remodeling du magasin Super U, ainsi qu'en la création d'une réserve et d'un parking silo. La surface de vente du magasin sera inchangée, elle restera à **2937,97m²**. Le projet prévoit d'ouvrir les cellules sur le mail, pour récupérer la surface du mail dans la surface de vente du magasin. Le site est implanté dans la zone **UX** du PLUI de La Rochelle.

Les accès seront conservés, la sécurisation des différents flux est présente sur le site et sera maintenue. Le profil du terrain n'est pas modifié.

Le projet sera composé de :

D'un ensemble commercial comprenant :

> Un supermarché Super U avec une surface de vente de **2937,97m²**

> Un mail avec des boutiques

> Un espace d'accueil pour le Drive U

> Une station essence de 4 pistes

> Une station lavage

> un parc de stationnement de 321 places :

- 307 places standard
- 8 places PMR
- 2 places famille
- 4 places électriques
- 3 pistes Drive

Cet agrandissement est l'occasion de travailler le site dans sa globalité. Le projet permet de **moderniser le magasin, d'augmenter ses services actuels, de travailler sur sa visibilité, d'améliorer de manière qualitative et environnementale le site dans son ensemble.**

Ce projet souhaite participer aux enjeux de développement durable auxquels les acteurs du commerce, au rôle important dans la structuration et l'attractivité de nos villes, se doivent d'être actifs et convaincants dans un souci permanent de réduction des consommations énergétiques.

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

Le projet tel que présenté, s'insère dans la continuité des volumes existants avec un volume venant s'insérer en lieu et place de la banque actuelle, pour y déplacer le local dédié au Drive et la banque. Cela permet de créer des bureaux à l'étage. Les places Drive sont légèrement déplacées, un auvent vient surplomber les places pour les protéger des intempéries. Cet auvent a des pannes en bois et une toiture en panneaux photovoltaïques bi verre semi-transparents. Les surfaces du Drive et le nombre de pistes ne sont pas modifiés. Une réserve vient s'implanter à l'arrière du magasin, détachée de celui-ci pour respecter les 10% d'augmentation de surface de plancher.

En complément de cette extension et de cette nouvelle construction, un parking silo vient s'implanter sur le parking existant, venant améliorer le nombre de places de stationnement, et redéfinir la visibilité du magasin depuis l'espace public. Cela permet également d'y intégrer des ombrières photovoltaïques. Les matériaux dominants du projet sont du bois, du métal et du bardage hairplan 300 gris RAL 7022. L'intégralité des façades existantes seront nettoyées et repeintes dans les teintes grises (RAL 7022 et 7035), pour une meilleure homogénéité du site.

Le traitement de la végétation, contribue à une meilleure intégration du bâti dans son environnement. Le local technique créé à l'arrière du magasin aura une toiture végétalisée. De nombreux bacs de végétation seront créés sur le parking silo. Des plantes grimpantes viendront également créer des façades végétalisées sur le parking silo, visibles depuis la rue. En dehors du parking silo, l'intégralité des places seront en revêtement perméable. De nombreux arbres et arbustes seront plantés.

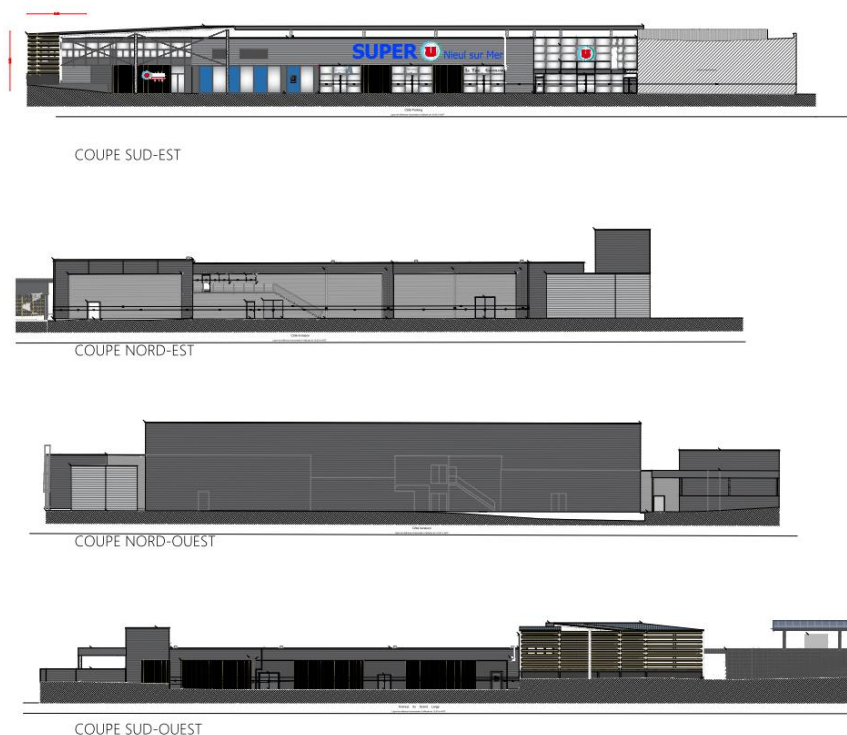


Plan masse projet

• **Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?**

L'extension et la nouvelle construction seront en bardage métallique double peau gris RAL 7016 et en bardage ON WOOD imitation bois. Sur le parking silo des lames bois verticales et des façades végétalisées viendront former une façade naturelle visible depuis la rue. Les façades existantes seront repeintes en gris RAL 7022 ou gris RAL 7035. Les menuiseries seront également en gris anthracite RAL 7022 ou gris RAL 7035.

SUPER U de Nieul-sur-Mer
Demande de Permis de Construire
Notice Architecturale // Date : septembre 2025
7/8



Façades projet

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

Le site dispose actuellement d'une entrée au sud-ouest au niveau de l'avenue du grand large, et d'une sortie au sud-est au niveau de la départementale n°106. L'entrée sera conservée, et une nouvelle entrée sera créée à l'emplacement de la sortie actuelle. Il y aura donc une entrée au sud-ouest et une entrée/sortie au sud-est.

La gestion des flux et des accès au site répond aux thématiques suivantes :

- Maîtriser, sécuriser, canaliser les flux routiers.
- Gérer sélectivement le stationnement.

Les cheminements sont matérialisés au sol par un marquage identifié, depuis les peignes de stationnement jusqu'aux entrées du magasin.

Les places de stationnement PMR sont positionnées au plus près des entrées du magasin, pour un accès simple et rapide.

Le site privilégie un parcours intuitif, une circulation fluide et sécurisée pour l'ensemble des usagers.

SYPAVER
Le Fief Amand - 17137 NIEUL SUR MER
SAS au capital de 100 000 €
Tél. : 06 47 37 61 12 / 06 46 37 07 23
RCS LA ROCHE-SUR-YON 338716240
N° TVA Intracommunautaire : FR 67 332 740 825

MARRAUD ARCHITECTURE
"Pilot"
Route de la Roche - BP 60
47552 BOE
Siren : 501 493 035