



AADE
Atelier d'Architecture Deloose-Elmas SRL

FOUQUIERES-LES-LENS

PERMIS DE CONSTRUIRE

NOTICE DESCRIPTIVE
VOLET PAYSAGER

OBJET :

Démolition d'un immeuble existant et construction d'une surface commerciale sous enseigne ALDI

1, chemin du Marais de Courtaine
62740 Fouquières-Lès-Lens, France
000 AE 452, 456, 587, 686, 687, 694, AD 803p, 896, 959, 962, 964, 965,
1330, 1331p, 1332 p et 1333

(Surface mesurée par le géomètre = **7.977m²**)

Maître d'Ouvrage

IMWO France SA

M. Peter DE NIL
1, mail Saint-Martin
F-59400 CAMBRAI

NOTICE DESCRIPTIVE

P.C.

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

1. ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le terrain du projet est situé le long de la rue Malik Oussekin et dont l'accès s'effectue par le chemin du Marais de Courtaigne. Un peu plus au nord se situe la rue du Quart de 6 Heures.

La parcelle concernée par le projet est cadastrée 000 AE 452, 456, 587, 686, 687, 694 AD 803p, 896, 959, 962, 964, 965, 1330, 1331p, 1332 p et 1333 située sur la Commune de Fouquières-Les-Lens.

La superficie totale de ces parcelles est d'environ **7.977m²** correspondant à l'ensemble des parcelles reprises ci-dessus et reprenant une partie de la parcelle voisine AD 1332.

Le terrain est situé au sud de la Commune en limite de la commune de Billy-Montigny. L'environnement est caractérisé principalement par des habitations, quelques artisans, vente automobiles et des bureaux. A l'arrière de la zone concernée, s'étend une zone végétale en friche le long du chemin du Marais de Courtaigne.

Le terrain est actuellement occupé par une enseigne commerciale sous enseigne ALDI. Des aménagements existants dans la zone de stationnement seront transformés suivant le nouvel aménagement et l'implantation de la nouvelle construction. La zone de stationnement existante comprenant ses aménagements paysager sera démolie.

2. GÉNÉRALITÉS

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

La nouvelle construction respectera les limites de recul par rapport aux limites séparatives voisines (3m) et l'emprise publique, à savoir un recul de plus de 5m par rapport à la voirie.

La construction sera implantée sur les parcelles cadastrées 000 AE 452, 456, 587, 686, 687, 694 et AD 803p, 896, 959, 962, 964, 965, 1330, 1331p, 1332 p et 1333

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 s'effectue par l'accès existant au niveau du chemin du Marais de Courtaine.

Un accès piéton est également aménagé au niveau de cet accès.

Un deuxième accès sera créé au niveau de la rue du Quart de 6 Heures.

La rotation des camions de livraison se fera sur le site via l'accès principal. 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 1110m².

Les places de stationnement seront au nombre de 78, 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 : 3.30m / 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 : 16 places réservées aux places pré-équipées électriques sont prévues dans la zone de stationnement.

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

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

Les espaces de terrain libre seront engazonnés et agrémentés d'arbres et couvre-sols.

RECAPITULATIF DES SURFACES (m ²)					
SURFACE CONSTRUITE	1655	SURFACE IMPERMEABLE	4031	50.53	%
SURFACE ENROBE+BORDURES	2207				
SURFACE EN BETON	169				
SURFACE PAVES DRAINANT	1088	SURFACE PERMEABLE	3946	49.47	%
SURFACE ESPACES VERTS	2818				
SURFACE EN GRAVIER	40				
SURFACE DE L'OPERATION	7977				

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 et 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

Trappon : 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 69.83m de long sur 35.99m comprenant le volume de quai, les locaux sociaux et le local pain.

La hauteur maximale est portée à 6.00m.

5. CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES

Le projet s'inscrit dans la zone suivante au PLU : **Zone UD** au plan de zonage de la Commune de Fouquières-Les-Lens.

Il s'agit d'une zone agglomérée résidentielle correspondant aux cités minières et aux constructions plus récentes, Elle est affectée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités artisanales non polluantes.



PORTABLE : DELOOSE XAVIER : 06 16 73 59 93 / ELMAS TUNCER : 06 16 89 73 16
MAIL : INFO@AADE.PRO

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le projet n'est pas considéré interdit dans le cadre de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à déclaration ou non pour la protection de l'environnement à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de quartiers d'habitations sont autorisés.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE UD 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Ce qui est le cas dans le cadre de notre projet.

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 7.40m permet le cheminement vers l'entrée du magasin, les emplacements de parking et vers le quai de déchargement pour les livraisons. Un deuxième accès depuis la rue du Quart de 6 Heures sera à créer afin d'améliorer l'accessibilité

ARTICLE UD 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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées :**

La construction sera raccordée à un système collectif d'épuration conformément au règlement sanitaire.

- **Les eaux pluviales :**

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 réseau privé. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle via un bassin d'infiltration situé sous une partie de la zone de stationnement et avec trop plein à raccorder au branchement existant. Ce bassin sera dimensionné suivant étude et la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant de la zone de stationnement feront l'objet d'un pré-traitement adapté (séparateur d'hydrocarbure) avant rejet en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). En complément, toute installation d'activité comprendra un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels et toute disposition utile sera prise pour que ces derniers ne soient pas à l'origine d'une pollution des eaux.

En cas d'impossibilité de rejet en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau public, est limité à 10 litres par seconde et par hectare, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières.

4.3. Electricité, Téléphone et Protection contre l'incendie

Les réseaux seront enterrés. La construction disposera des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation générale, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

La construction est implantée :

- Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public ou à l'alignement du domaine public ou à l'alignement d'une des deux constructions voisines entre l'alignement du domaine public et 5 mètres (Chemin du Marais de Courtaine)
- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD46 (rue Malik Ousseki)

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

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

Sans objet

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM ET ABSOLUE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H$).

La hauteur maximale est fixée à 7m mesurée à l'égout de la toiture.

Le bâtiment fait 6,00m au plus haut de l'acrotère. Cette hauteur reste conforme.

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

11.1. Généralités

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les bâtiments à usage d'activités, d'entrepôt ou d'équipements publics doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés sur toutes les façades.

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

Le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade s'harmonise au rythme des bâtiments bordant la voie. Le recul prévu par rapport au domaine public diminue notablement la perception des dimensions de la façade dont il est question.

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

La teinte utilisée (RAL 9007 – Gris moyen) est dénuée d'agressivité. 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 ou foncée et d'une hauteur totale de 1.80m protégera l'espace de production du froid.

Le Maître de l'Ouvrage prévoit de maintenir la clôture existante à front de rue et de la prolonger en limite avec la parcelle AD 1332.

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 et sont intégrés dans l'espace affecté à la production de froid.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'accès à la zone de stationnement s'effectue par l'accès qui est situé sur le Chemin du Marais de Courtaine.

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

Celles-ci ne sont pas inférieures à une place de stationnement par 80m² d'emprise au sol de construction affectée à l'activité.

Il doit être prévu une place de stationnement pour 80m². Pour répondre aux exigences du PLU, il faudrait prévoir 21 places pour **1655m²**.

Il est prévu 78 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 : 16 places réservées aux places pré-équipées électriques sont prévues dans la zone de stationnement.

Les places de stationnement seront au nombre de 78.

- Dimension place parking classique : 5.00m x 2.80m ; (nombre 54)
- 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 2)
- Dimension des places électriques : 5.00m x 2.80m (nombre 3)
- Dimension des places pré-équipées électriques : 5.00m x 2.80m (nombre 16)

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 des accès créés 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.

De plus, suivant l'article R111-25-8, il est exigé d'ombrager les places disponibles sur le site (78 places).

18 arbres existants seront abattus pour l'aménagement des espaces de stationnement et la construction de l'enseigne ALDI.

Ils seront remplacés par des arbres à large houppier plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement (26 arbres). Ces arbres d'essence locale seront disposés efficacement pour protéger un maximum de véhicules.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules...) font l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et arboré.

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 CAMBRAI, le 21/10/2025

Le Maître de l'ouvrage,
IMWO France SA
M. Peter DE NIL

IMWO - FRANCE S.A.


P.D.G.
Peter De Nil

Le Maître d'œuvre
AADE srl


SRL AADE
ATELIER D'ARCHITECTURE
DELOOSE-ELMAS
6 BTE Rue des Telliers
7000 Mons-Belgique
Mail : info@aaade.pro
TVA : BE0819.548.050