

Cet Avant Projet Définitif est établi sur la base du plan de cadastre et sera à confirmer par :

- Un relevé topographique, du terrain et des constructions existantes, réalisé par un géomètre (compris héberge, emplacement et altimétries des réseaux aériens et enterrés sur la parcelle et ses abords, emplacement des arbres de haute tige...)
- Une étude hydraulique avec étude de sol
- Une étude thermique

Avant Projet Définitif

projet

Construction d'un magasin Lidl

maitrise d'ouvrage

Lidl
35 rue Charles Péguy
67200 Strasbourg

adresse du projet

Lidl Angles
La Croix de Moricq
85750 Angles

conception / réalisation

STUDIO.
ARCHITECTES

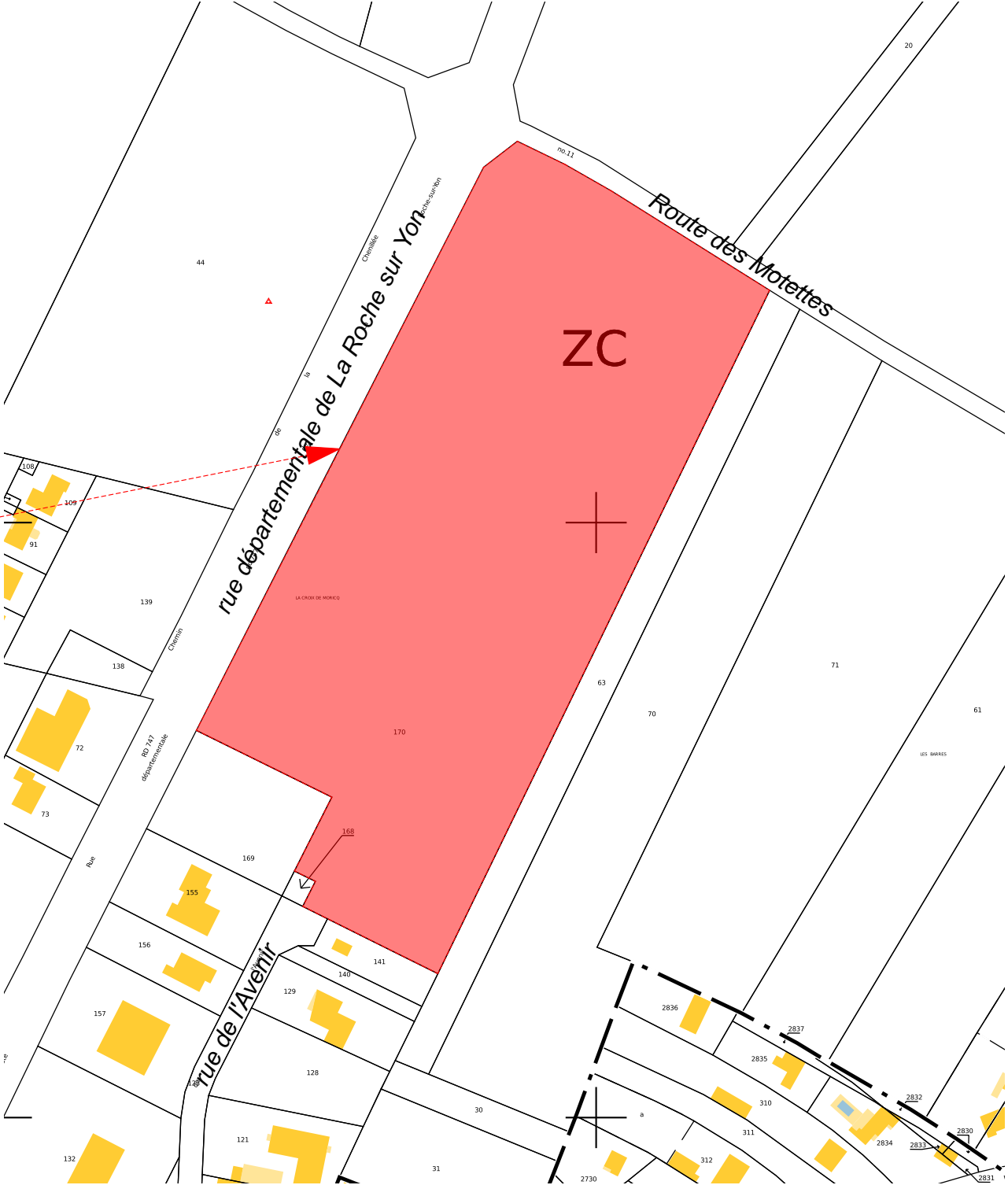
Studio + architectes
22 Avenue Félix Vincent
44700 Orvault
tél: 02 28 08 95 14



Phase : APD
Date : 05/12/2025
Réf : L2504



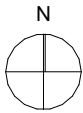
Photographie aérienne - plan de situation



Cadastre - plan de situation

Références de la parcelle 000 ZC 170		
Référence cadastrale de la parcelle	000 ZC 170	
Contenance cadastrale	40 259 mètres carrés	
Adresse	LES CROIX DE MORICQ 85750 ANGLES	

Infos parcelles - plan de situation



maîtrise d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750		Projet Construction d'un magasin Lidl		Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.		concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault	
APD.1 Plan de situation du terrain									
Date : 05/12/2025		Echelle :		Réf : L2504		Phase : APD			



	<u>maître d'ouvrage</u> Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		<u>Adresse du projet</u> La Croix de Moricq Angles 85750		<u>Projet</u> Construction d'un magasin Lidl		Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO. ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
	APD.2 Reportage photographique du site							
	<u>Date :</u> 05/12/2025	<u>Echelle :</u>	<u>Réf. :</u> L2504	<u>Phase :</u> APD				

REGLEMENT ECRIT

Dispositions générales

Accès : la largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin de la construction, sans être inférieure à 4 m.

Voies : la largeur de la chaussée d'une voie à double sens de circulation automobile, destinée à desservir au moins 2 logements individuels, ne peut être inférieure à 5 mètres.
Tout projet doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.

Stationnements : le nombre d'aires de stationnement (véhicules et vélos) doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Réseau :
La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle
Les réseaux d'électricité et câbles de distribution des réseaux nouveaux devront être réalisés en souterrain.

Secteur 1AUe : secteur d'activité, destiné à l'extension de la zone d'activité de la Dugeonnière.

Article 1. Usages et affectation des sols, constructions et activités interdites.

Les constructions destinées au commerce de détail doivent avoir une surface de vente d'au moins 100m².

Article 2. Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières.

Les dépôts de déchets, les compostages de déchets, matériaux divers directement liés aux activités existantes autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public, et que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, notamment paysagères et pour l'environnement.

Les constructions et installations nouvelles destinées aux activités économiques admises dans le secteur 1AUe, sont admises à condition d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur 1AUe concerné, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur 1AU concerné.

Article 3. Volumétrie et implantation des constructions.

Emprise au sol : non réglementée
Hauteur des constructions : 15m
Implantation par rapport aux voies départementales : 15m par rapport à l'axe de la RD 747
Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5m
Implantation par rapport aux limites séparatives : 3m
L'implantation sur une seule limite séparative est possible sous réserve que des mesures de sécurité soient prises, notamment pour éviter la propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe-feu).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : non réglementé

Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts d'un enduit, le recours à des "moyens de fortune", les bardages brillants, et les couleurs vives en façade sont interdits.

Le bois, la maçonnerie enduite, et le bac acier de teinte neutre sont des aspects des façades à privilégier.

Les couleurs vives en façade seront autorisées uniquement sur les menuiseries et sur des petites surfaces ne pouvant excéder 10 % des surfaces de façades.

Les enseignes doivent être intégrées aux bâtiments et ne pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère.

L'édification de clôtures est facultative.

Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les surfaces libres, espaces résiduels des aires de stationnement et marges de recul doivent faire obligatoirement l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les surfaces non imperméabilisées et espaces vert doivent représenter au moins 10% de la superficie du terrain (les toitures végétalisées sont prises en compte).

Les surfaces de stationnements doivent être traitées avec un revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage sont interdites le long des voies départementales, elles ne pourront pas être perçues depuis l'espace public et devront faire l'objet d'un traitement paysager ou placées sous abri.

OAP n°11 :

Bande de recul de 15m par rapport à l'axe de la départementale (RD 747) :

- Traitement paysager obligatoire
- Interdiction : toute construction et installation (compris dépôt)
- Autorisation : équipements de gestion des EP et stationnement

Aspect architecturale plus important des façades donnant sur la départementale et la RD 1 :

- Privilégier les effet vitrine
- Choisir un ou deux modes d'orientation par rapport à ces voies
- Chercher une harmonie dans la composition du projet
- Faire ressortir le caractère de la zone avec une unité architecturale ou des traitements différenciés

Intégrer les préoccupations environnementales pour une économie d'énergie.

Privilégier des reculs côté RD 747 en harmonie avec les reculs des parcelles voisines.

Privilégier la mutualisation des aires de stationnement.

L'accès se fera par le Sud depuis la rue de l'Avenir

- Un accès principal véhicules
- Un accès principal « doux » pour les piétons et cyclistes

Une desserte secondaire et non obligatoire pourra se faire au niveau du chemin communal au nord et sera réservée aux véhicules légers.

PROJET

Superficie de la parcelle : 9 007,88 m²
Coefficient d'emprise au sol de la construction : 27%
Coefficient de Pleine terre : 24,6%
Hauteur max : +6,80 m

Accès VL et PL depuis la rue de l'Avenir.
Accès piétons depuis la rue de l'Avenir.
Accès vélos depuis la rue de l'Avenir.

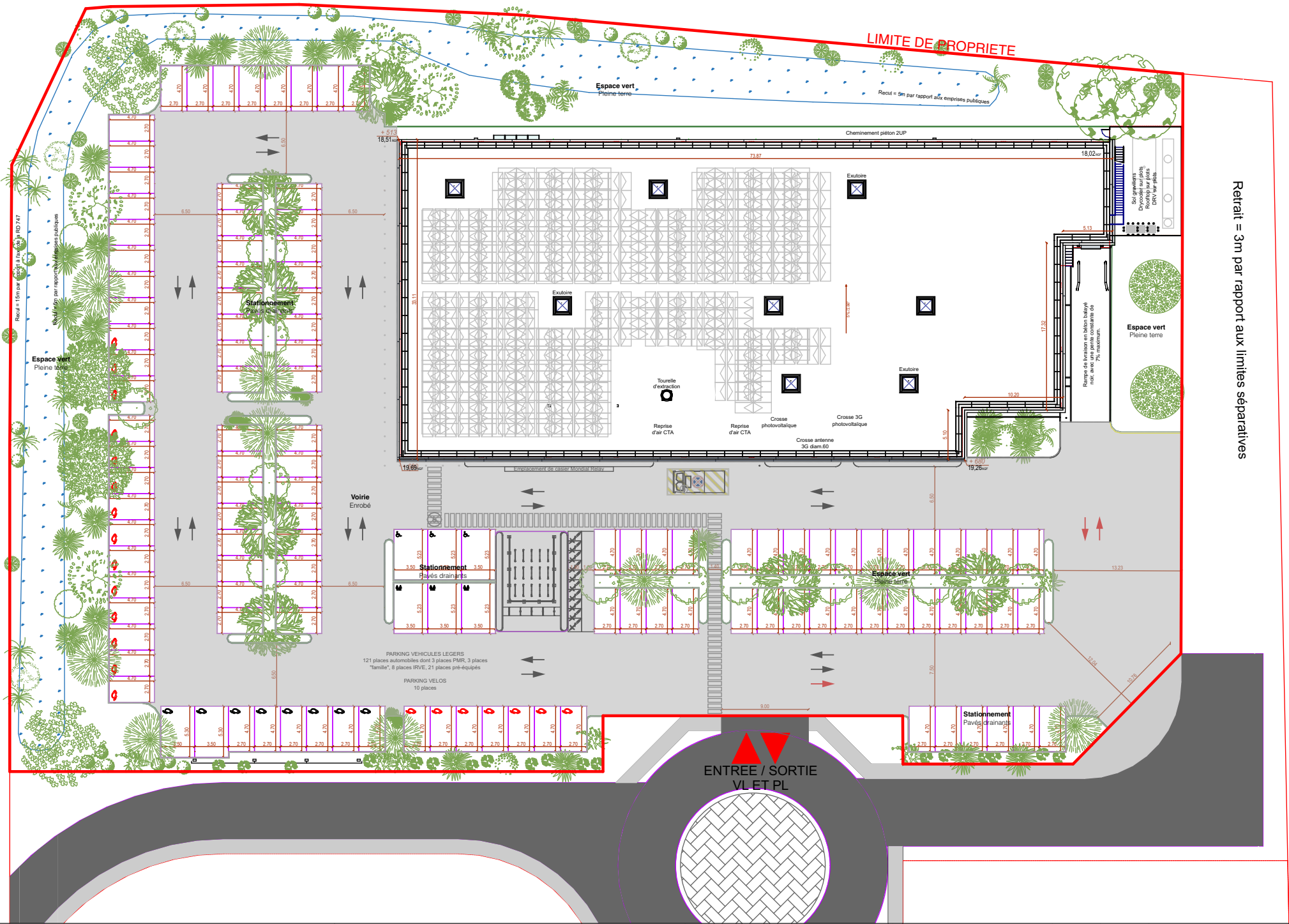
Stationnements : 121 places
dont :
- 3 places familles
- 3 places PMR
- 8 places IRVE
- 21 places pré-équipées

Arbres plantés : 43
dont : 41 d'ombrage

Panneaux photovoltaïques : 360 panneaux
Surface de panneaux : 867 m²

Taux d'imperméabilisation (Ti) = somme des surfaces non imperméabilisées / superficie du terrain d'assiette
Ti = 43%

	maîtrise d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg	Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750	Projet Construction d'un magasin Lidl	Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
	APD.3 Synthèse des réglementations du PLU				
	Date : 05/12/2025	Echelle :	Réf. : L2504	Phase : APD	



Retrait = 3m par rapport aux limites séparatives

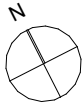


MAGASIN :	LIDL Angles La Croix de Moricq 85750 Angles	
DR :	N° et NOM DR Adresse DR	TYPE MAGASIN: T10 vers T14FR
DESIGNATION :		

Type de Surface	Désignation	nombre ou m²
1. Nombre de places de parking		121
	dont nombre de places PMR	3
	dont nombre de places famille	3
	dont nombre de places véhicule électrique	8
	dont nombre de places pré-équipées élec	21
	dont nombre de places sous ombrières	-
	dont nombre de places en enrobée	121
	dont nombre de places en pavés drainants	-
2. Surface du parking couvert	Aire de circulation des PL incluse	-
3. Surface du parking non couvert (enrobée)	Aire de circulation des PL incluse	2625
4. Surface de l'aire de circulation du camion	(le cas échéant)	-
5. Surface de places de stationnement et voirie DRAINANT	(uniquement pour les projets dans la région administrative de l'île de France)	1581
6. Surface de places de stationnement et voirie ENROBEE		2625
7. Surfaces ARTIFICIALISEES	AVANT projet	0
	APRÈS projet	6786
8. Surfaces PERMEABLES	AVANT projet	9008
	APRÈS projet	3901
9. Surface rampe de quai béton		82

Type de Surface	m²
10. Surface totale des espaces verts	2221
dont Surface effective des EV	2221
11. Surface totale des VRD	4388
dont Surface VRD stationnement	1581
dont Surface Aires de stationnement	1581
(voir le calcul loi ALUR PC2d)	
12. Surface photovoltaïque en toiture	867
13. Surface ombrières photovoltaïques	0
14. Surface terrain initial	9008
15. Emprise au sol	2398
16. Surface totale des enseignes	-
17. Surface de la façade commerciale	-
SURFACE DE VENTE LIDL FR/ INT.	927
SURFACE DE VENTE REGLEMENTAIRE:	997
SURFACE DE PLANCHER	
(article R*112-2 du	2139
Code de l'urbanisme) (surface taxable)	
SURFACE D'ENTREPOT/RESERVES	

Eléments relatifs au PLU	PLU	Projet	Eléments relatifs au PLU	PLU	Projet
1. Espaces plantés :			8. Clôtures	-	-
- % d'espaces verts	10%	24,6%	9. Bassin de rétention	-	-
- % d'espaces libres plantés	10%	24,6%	10. Couleurs imposées (RAL)	-	-
- nombre d'arbres	-	-	11. Surface parement de façade	-	-
2. Implantation des constructions :			12. Surface panneaux composites	-	-
- par rapport aux voies	5	5	13. Surface autre revêtement	-	-
- par rapport aux limites séparatives	3	3	14. Hauteur maximale des constructions	-	-
3. Places de stationnement :			15. Type de toiture	-	-
- voiture	-	121	16. Hauteur, nombre et emplacement de mâts dits drapeaux	-	-
- vélo (le cas échéant)	-	10	17. Zone PGRI et/ou PPRI	-	-
3.1 Limitations			18. Zone PLU	1AUe	1AUe
- loi Alur	-	-	19. Zone SCOT	-	-
- loi SRU	-	-	20. Volume déblais	-	-
- autres	-	-	21. Volume remblais	-	-
4. Emprise au sol maximale CES :			Présence de tourne à gauche (axe principale)	Oui	Non
- % du terrain	-	27%	En entrée		
5. Toiture : pente	-	5%	En sortie		
6. Zone constructible	-	-			
7. Ratio volume bâtiment réalisable	-	-			



<u>Maître de l'ouvrage</u> Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		<u>Adresse du projet</u> La Croix de Moricq Angles 85750		<u>Projet</u> Construction d'un magasin Lidl	
APD.4 Plan de masse projeté					
<u>Date :</u> 05/12/2025		<u>Echelle :</u> 1:500, 1:100		<u>Phase :</u> APD	

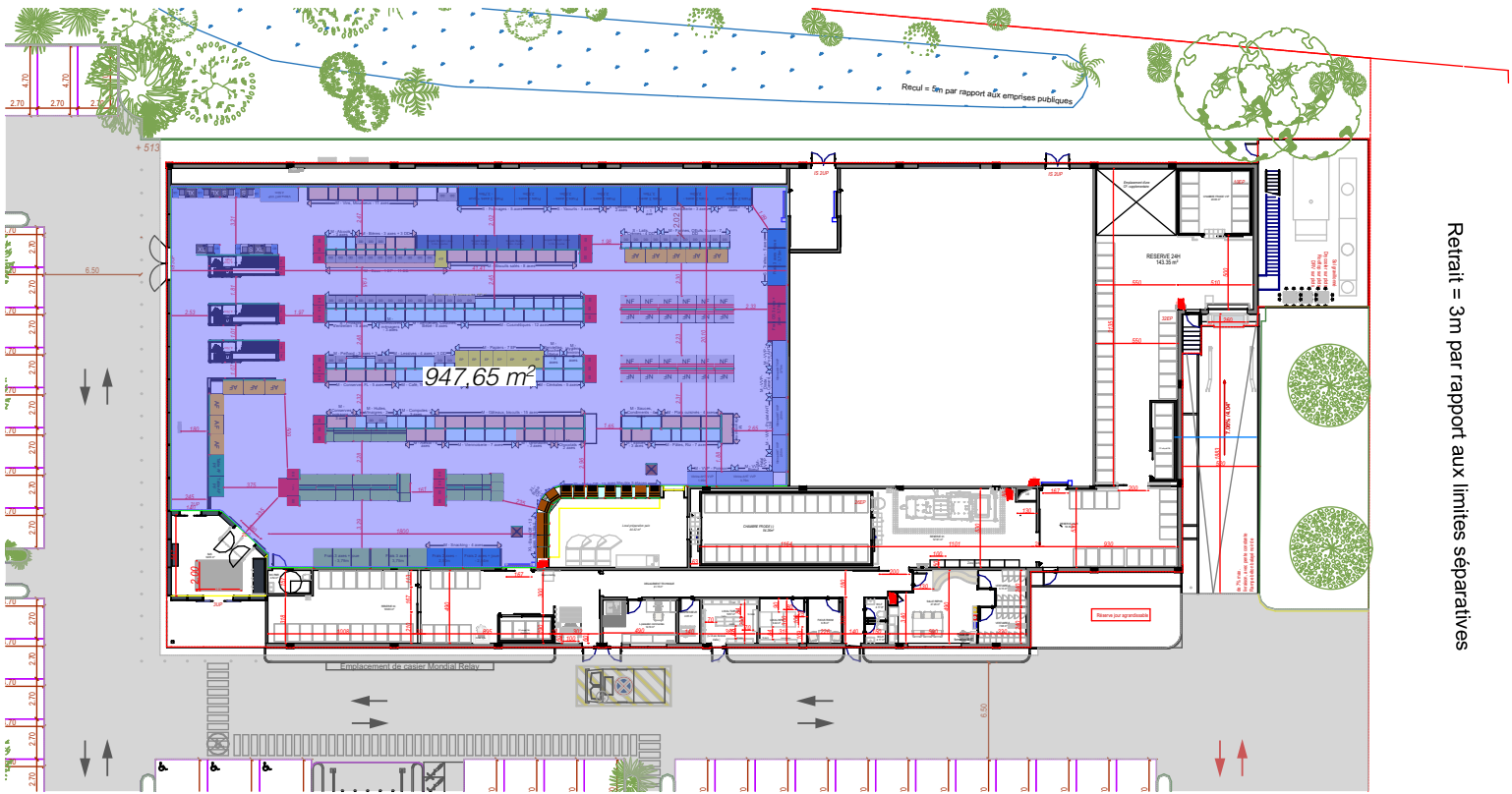
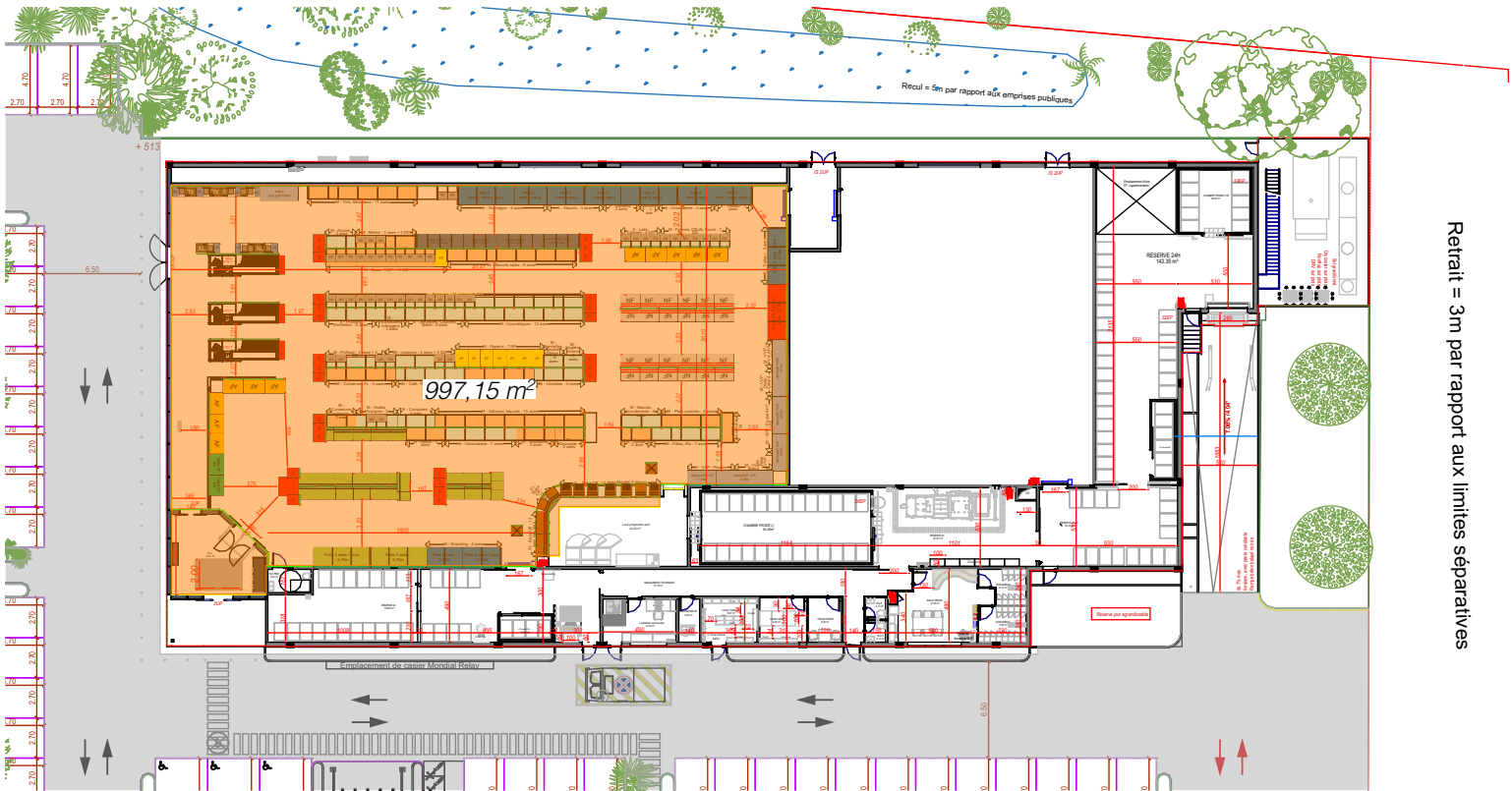
Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.

concepteur

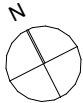
STUDIO.

ARCHITECTES

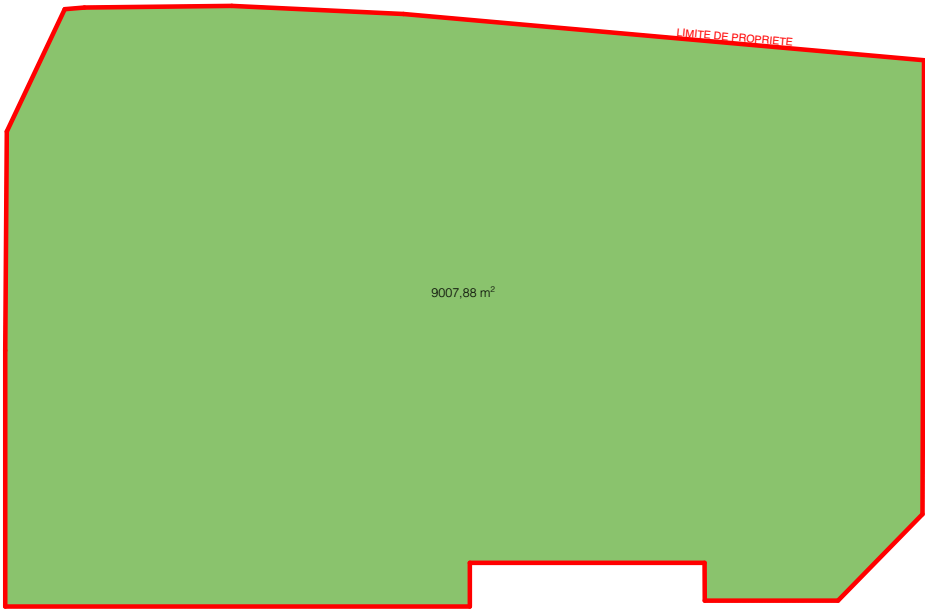
22 avenue Félix Vincent
44700 Orvault



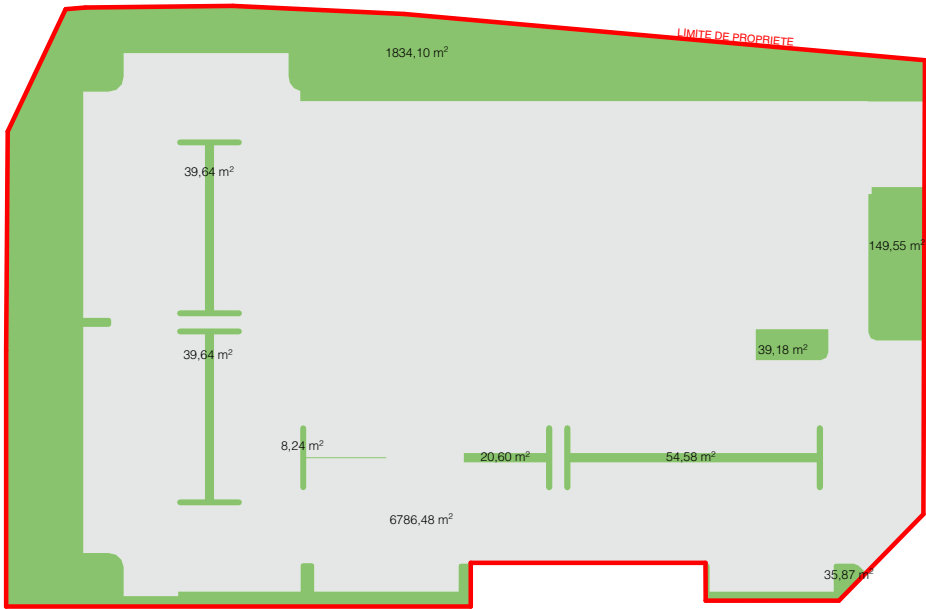
- Surface de vente réglementaire
- Surface de vente Lidl



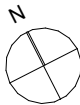
maîtrise d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Morica Angles 85750		Projet Construction d'un magasin Lidl		Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
APD.6 Calcul des surfaces de vente							
Date : 05/12/2025	Echelle : 1:500	Réf : L2504	Phase : APD				

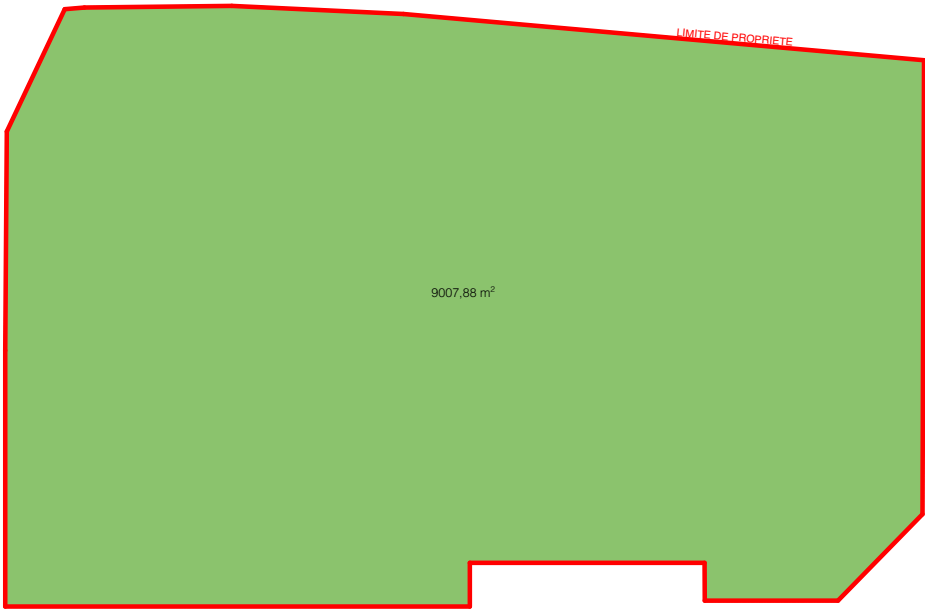


Type de surface	Superficie mesurée	%
Surface non artificielle	9 007,88	100
	<u>9 007,88 m²</u>	

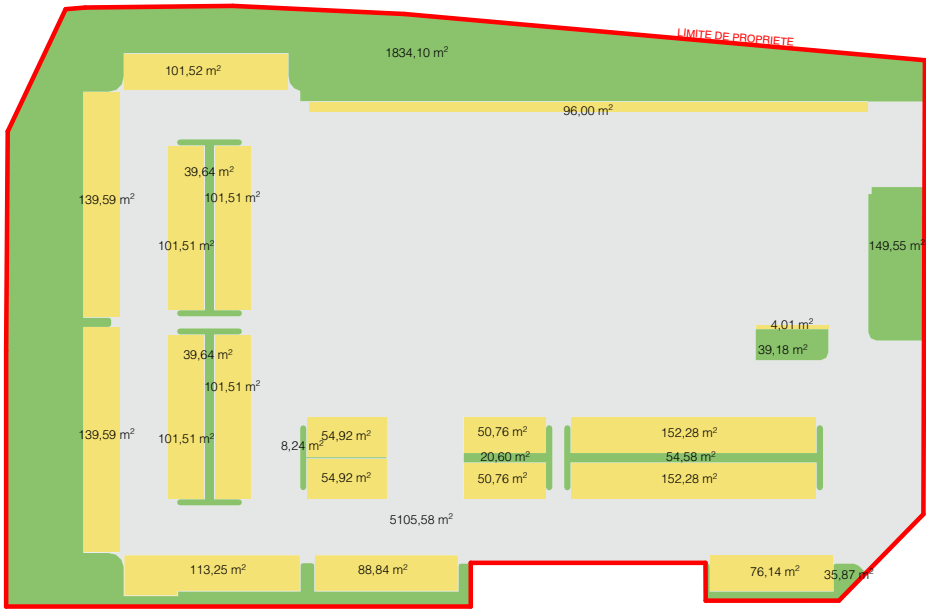


Type de surface	Superficie mesurée	%
Surface artificielle	6 786,48	75,4
Surface non artificielle	2 221,40	24,6
	<u>9 007,88 m²</u>	

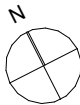




Type de surface	Superficie mesurée	%
Surface perméable	9 007,88	100
	<u>9 007,88 m²</u>	



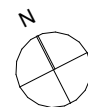
Type de surface	Superficie mesurée	%
Surface imperméable	5 105,58	56,7
Surface perméable	2 221,40	24,6
Surface semi-perméable	1 680,90	18,7
	<u>9 007,88 m²</u>	





Arbres d'ombrage du parc de stationnement
(comptabilité dans APER)

Nombre : 56



maîtrise d'ouvrage
Lidl
35 rue Charles Péguy
67200 Strasbourg

Adresse du projet
La Croix de Moricq Angles 85750

Projet
Construction d'un magasin Lidl

APD.9 Plan d'ombrage

Date :
05/12/2025

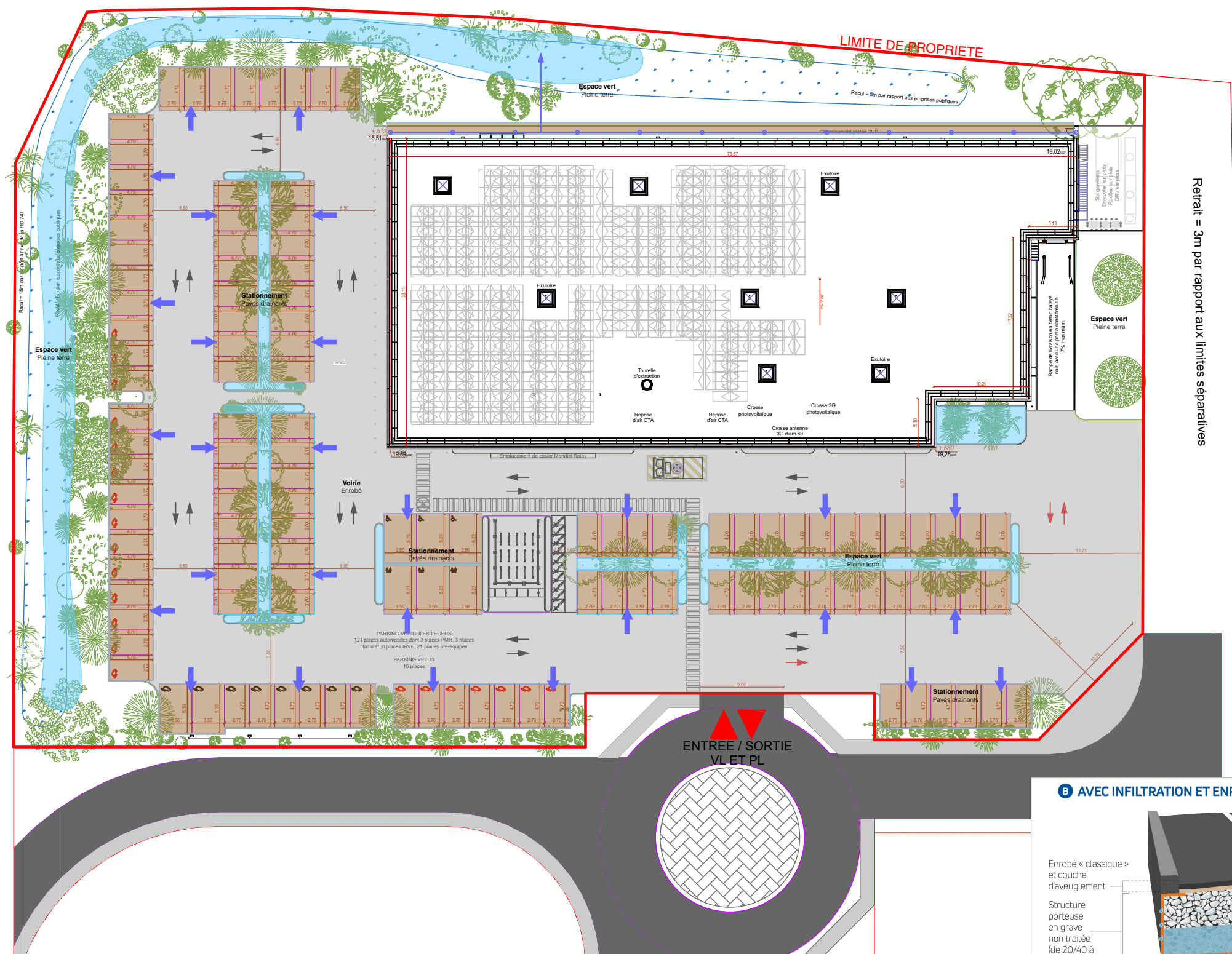
Echelle :
1:500

Réf :
L2504

Phase :
APD

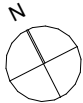
Ce document est destiné aux
demandes administratives.
Il ne peut être utilisé comme
document d'exécution de travaux.
Pour les travaux, les plans
d'exécutions et les études
techniques
devront être réalisés au préalable.

concepteur
STUDIO.+
ARCHITECTES
22 avenue Félix Vincent
44700 Orvault



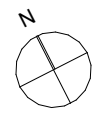
- Voirie en enrobé avec dispositif d'infiltration*
- Voirie en enrobé
- Stationnement en pavés drainants
- Espaces verts
- Infiltration des eaux de ruissellement des voiries

*Principe de gestion des EP à faire valider par un bureau d'étude hydraulique

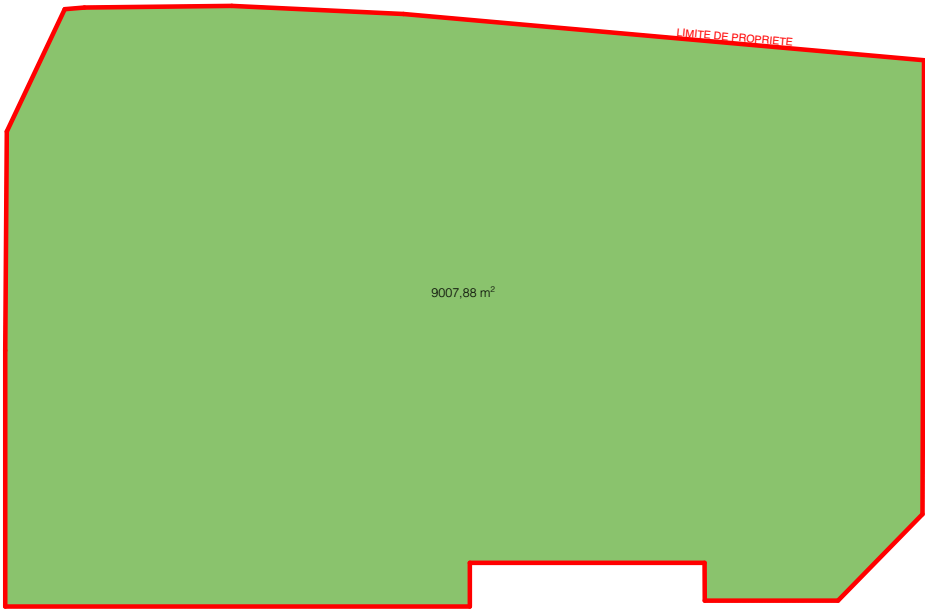


maîtrise d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750		Projet Construction d'un magasin Lidl		Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
APD.10 Gestion des eaux pluviales							
Date : 05/12/2025	Echelle : 1:500, 1:428,37, 1:3,72	Réf : L2504	Phase : APD				

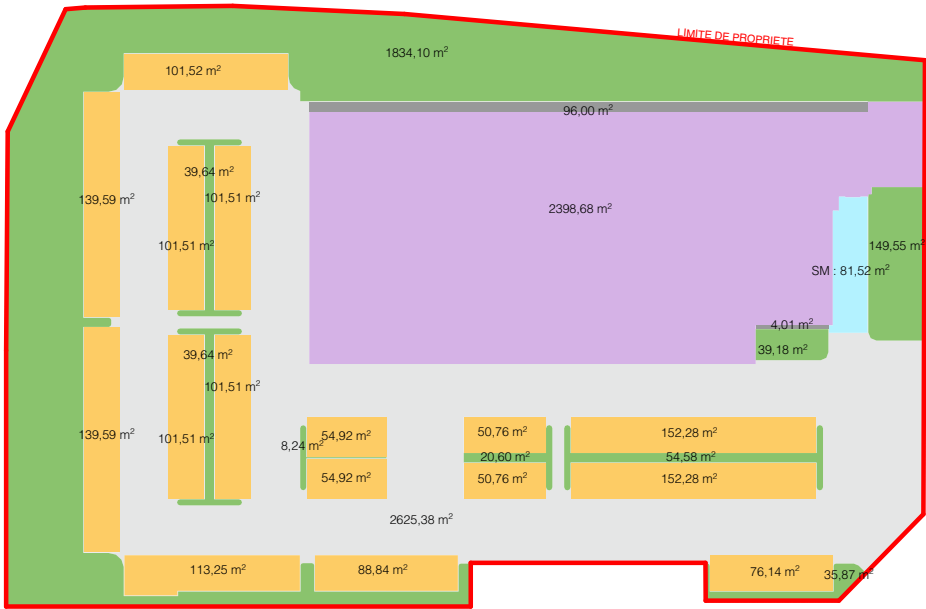
DRAFT



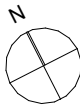
maître d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750	Projet Construction d'un magasin Lidl	Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
APD.11 Plan Paysage et Biodiversité					
Date : 05/12/2025	Echelle :	Réf. : L2504	Phase : APD		



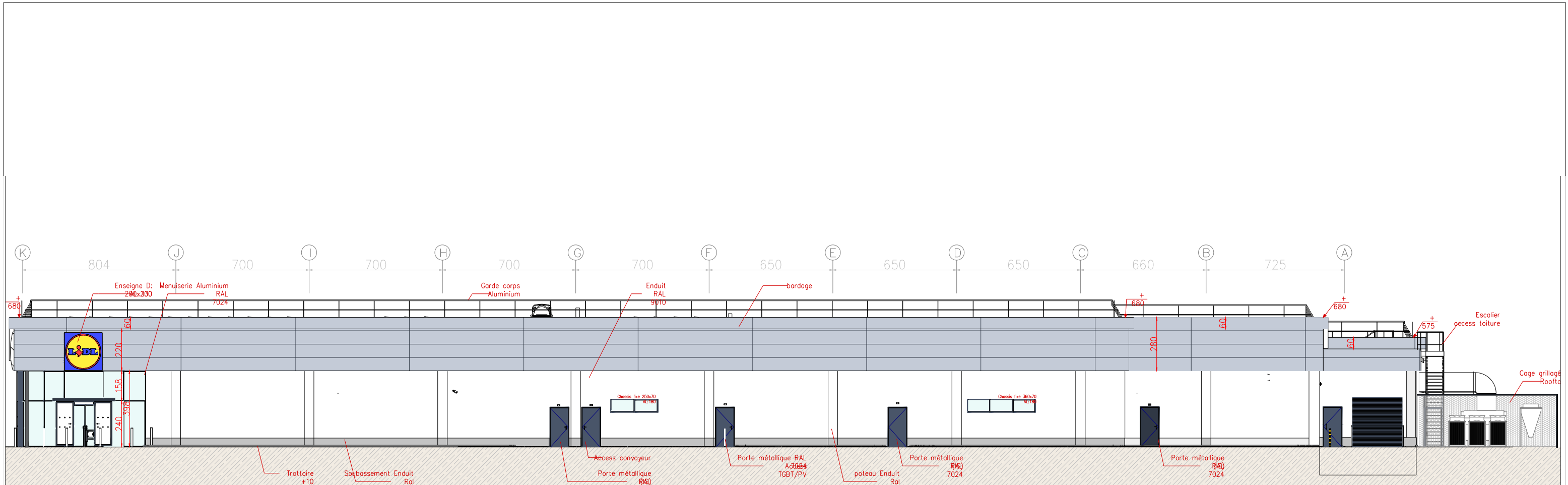
Type de surface	Superficie mesurée	%
Pleine terre	9 007,88	100
	<u>9 007,88 m²</u>	



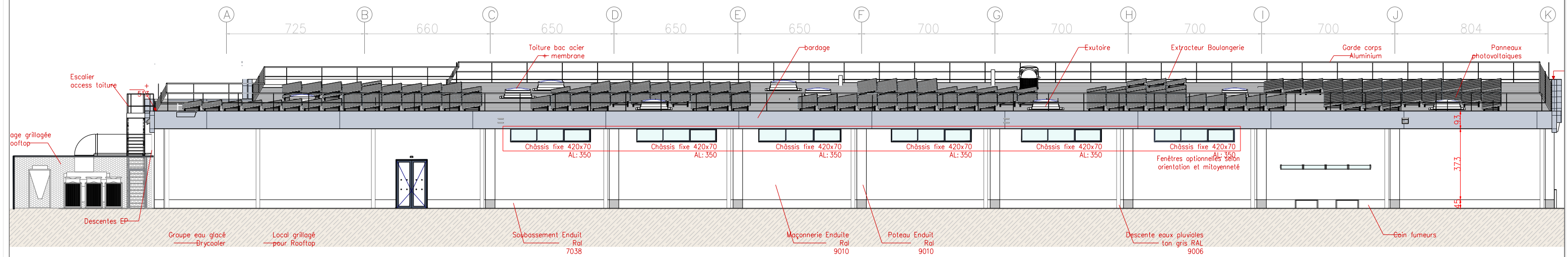
Type de surface	Superficie mesurée	%
Béton balayé	81,52	0,9
Emprise de la construction	2 398,68	26,6
Enrobé	2 625,38	29,1
Pavé drainant	1 580,89	17,7
Pleine terre	2 221,40	24,6
Stabilisé	100,01	1,1
	<u>9 007,88 m²</u>	



maître d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750		Projet Construction d'un magasin Lidl	Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
APD.12 Plan ALUR						
Date : 05/12/2025	Echelle : 1:1000	Réf. : L2504	Phase : APD			

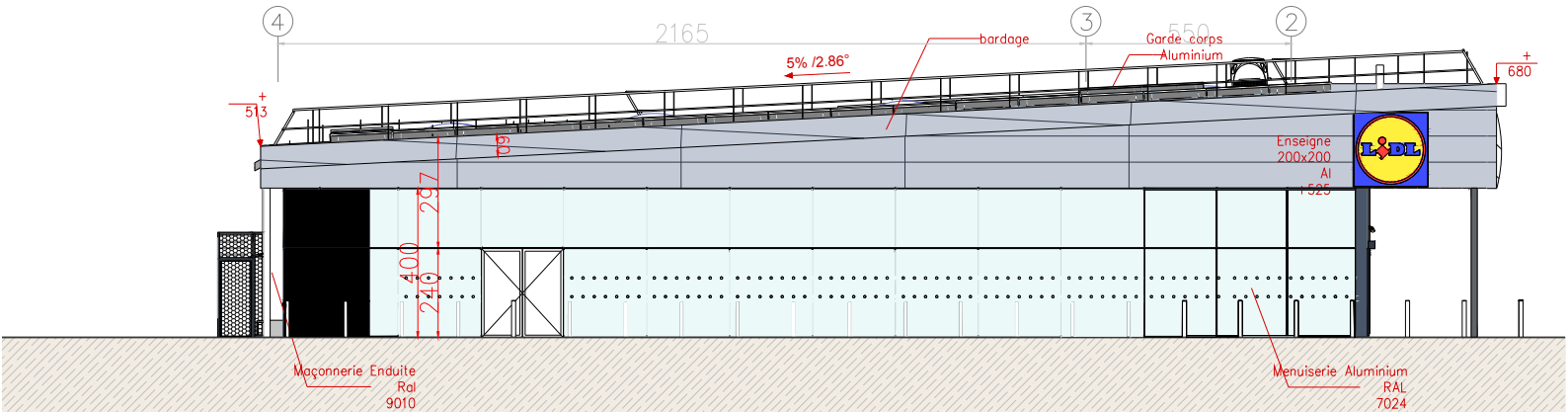


Façade Sud-Ouest (sur entrée)

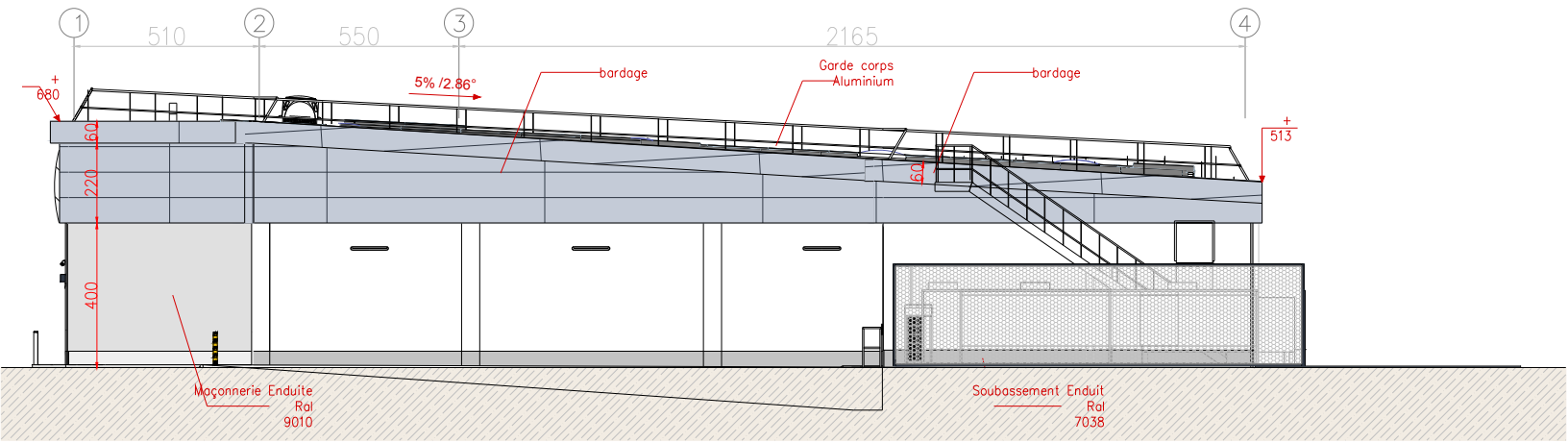


Façade Nord-Est

APD.13 Plan des façades projetées 1/2	maître d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750		Projet Construction d'un magasin Lidl		Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO. ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
	APD.13 Plan des façades projetées 1/2							
	Date : 05/12/2025	Echelle : 1:200	Ref : L2504	Phase : APD				

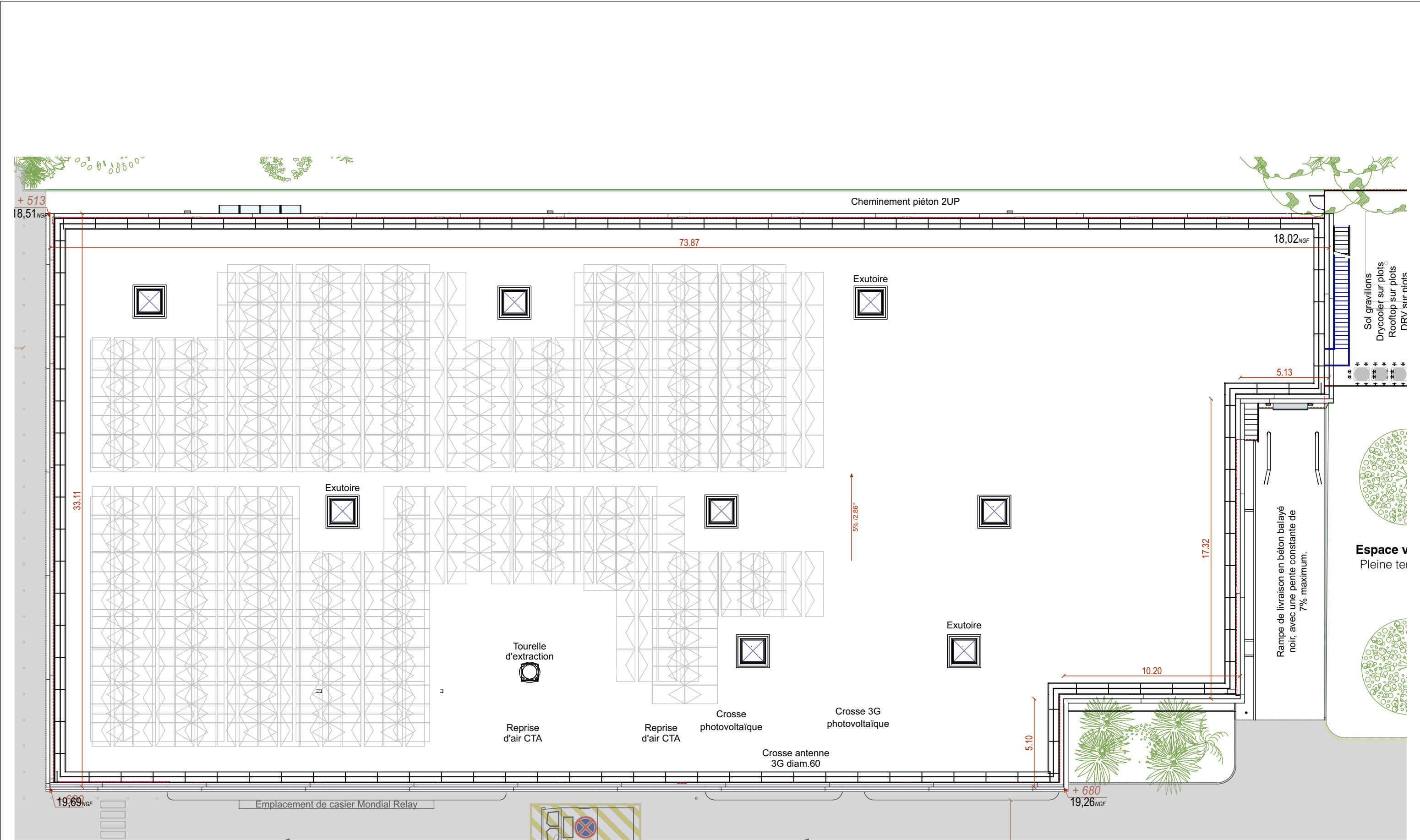


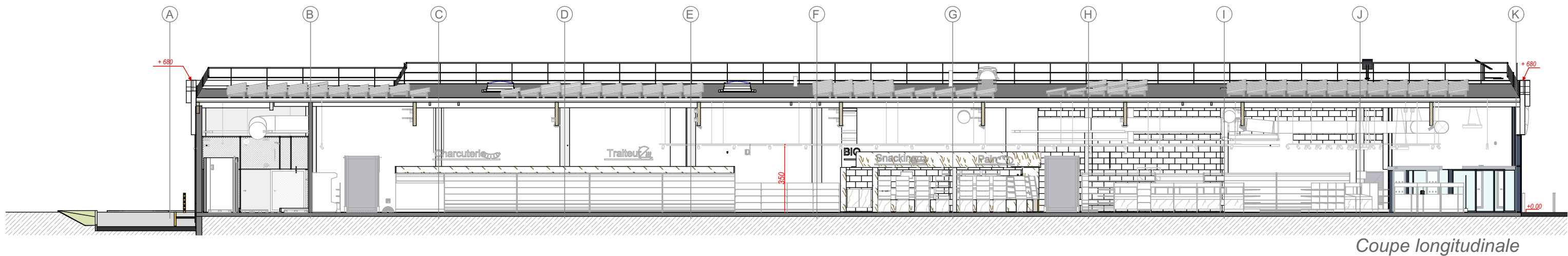
Façade Nord-Ouest



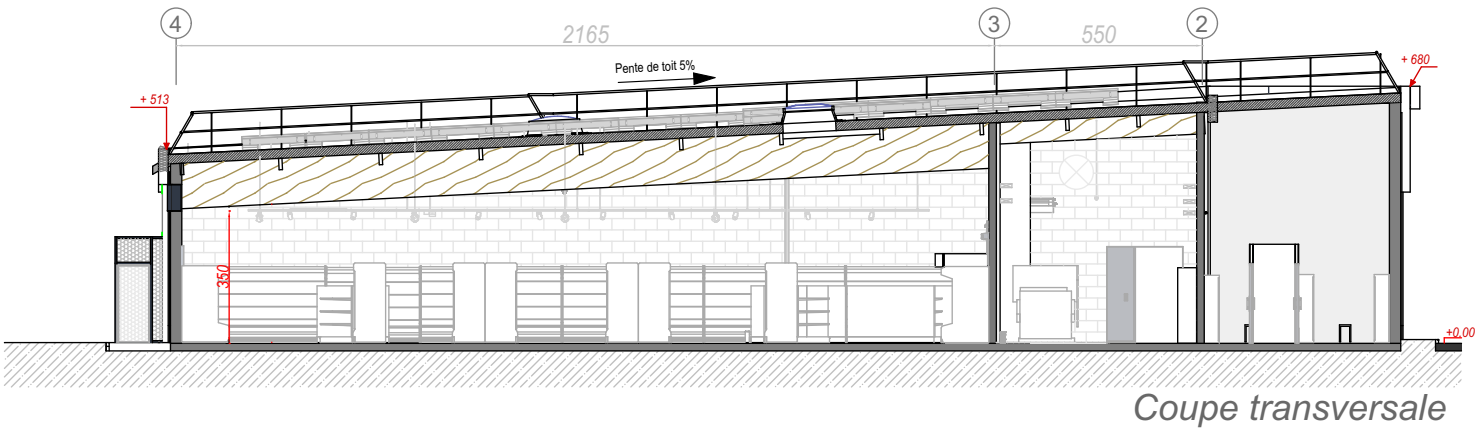
Façade Sud-Est

	maîtrise d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750		Projet Construction d'un magasin Lidl		Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
	APD.14 Plan des façades projetées 2/2							
	Date : 05/12/2025	Echelle : 1:200	Réf : L2504	Phase : APD				



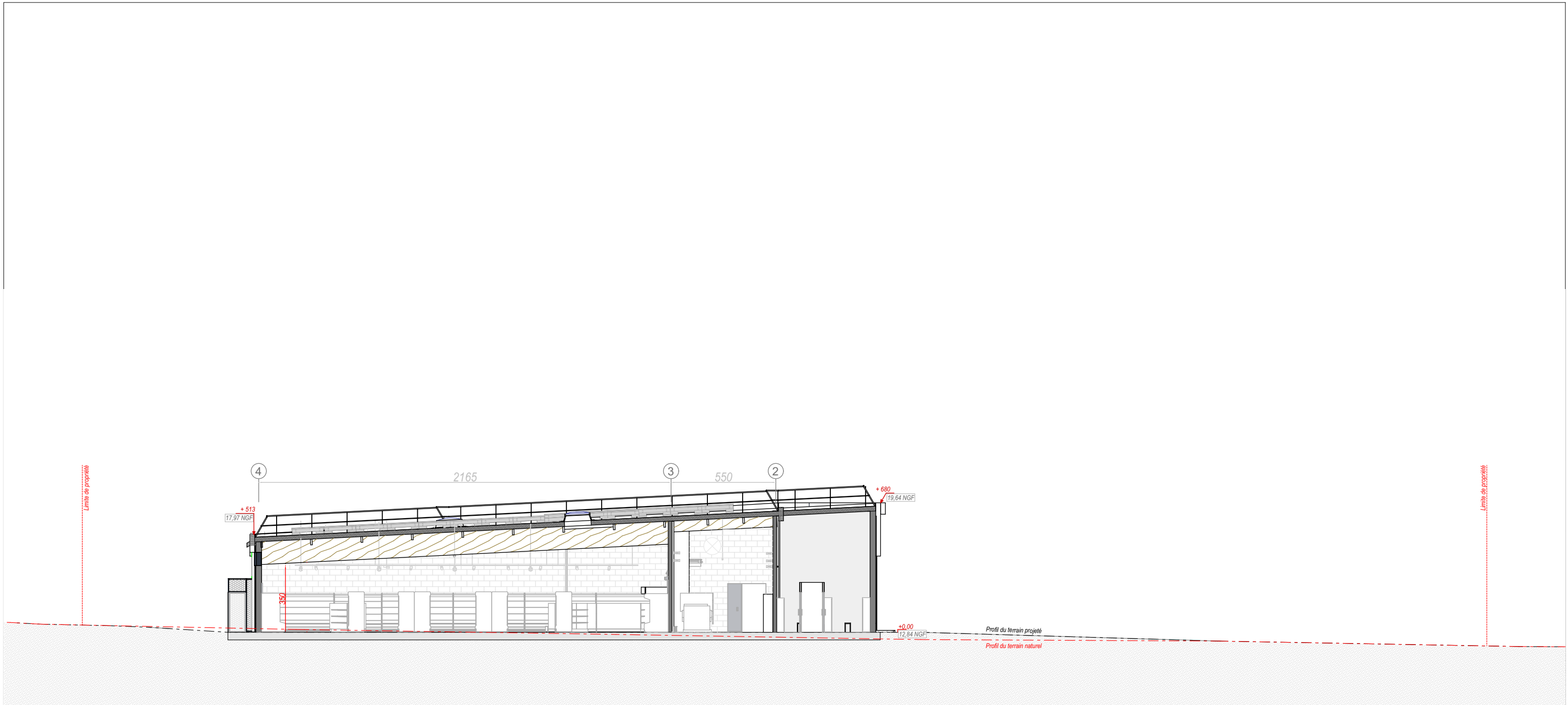


Coupe longitudinale



Coupe transversale

	maîtrise d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750		Projet Construction d'un magasin Lidl		Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
	APD.16 Plan en coupe de la construction projetée							
	Date : 05/12/2025	Echelle : 1:200	Réf : L2504	Phase : APD				



Coupe Transversale

	maîtrise d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750		Projet Construction d'un magasin Lidl		Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault		
	APD.17 Plan en coupe du terrain projeté									
	Date : 05/12/2025	Echelle : 1:200	Ref. : L2504	Phase : APD						

DRAFT

	maître d'ouvrage Lidl 35 rue Charles Péguy 67200 Strasbourg		Adresse du projet La Croix de Moricq Angles 85750		Projet Construction d'un magasin Lidl		Ce document est destiné aux demandes administratives. Il ne peut être utilisé comme document d'exécution de travaux. Pour les travaux, les plans d'exécutions et les études techniques devront être réalisés au préalable.	concepteur STUDIO.+ ARCHITECTES 22 avenue Félix Vincent 44700 Orvault
	APD.18 Insertions du projet dans l'environnement							
	Date : 05/12/2025	Echelle :	Réf. : L2504	Phase : APD				