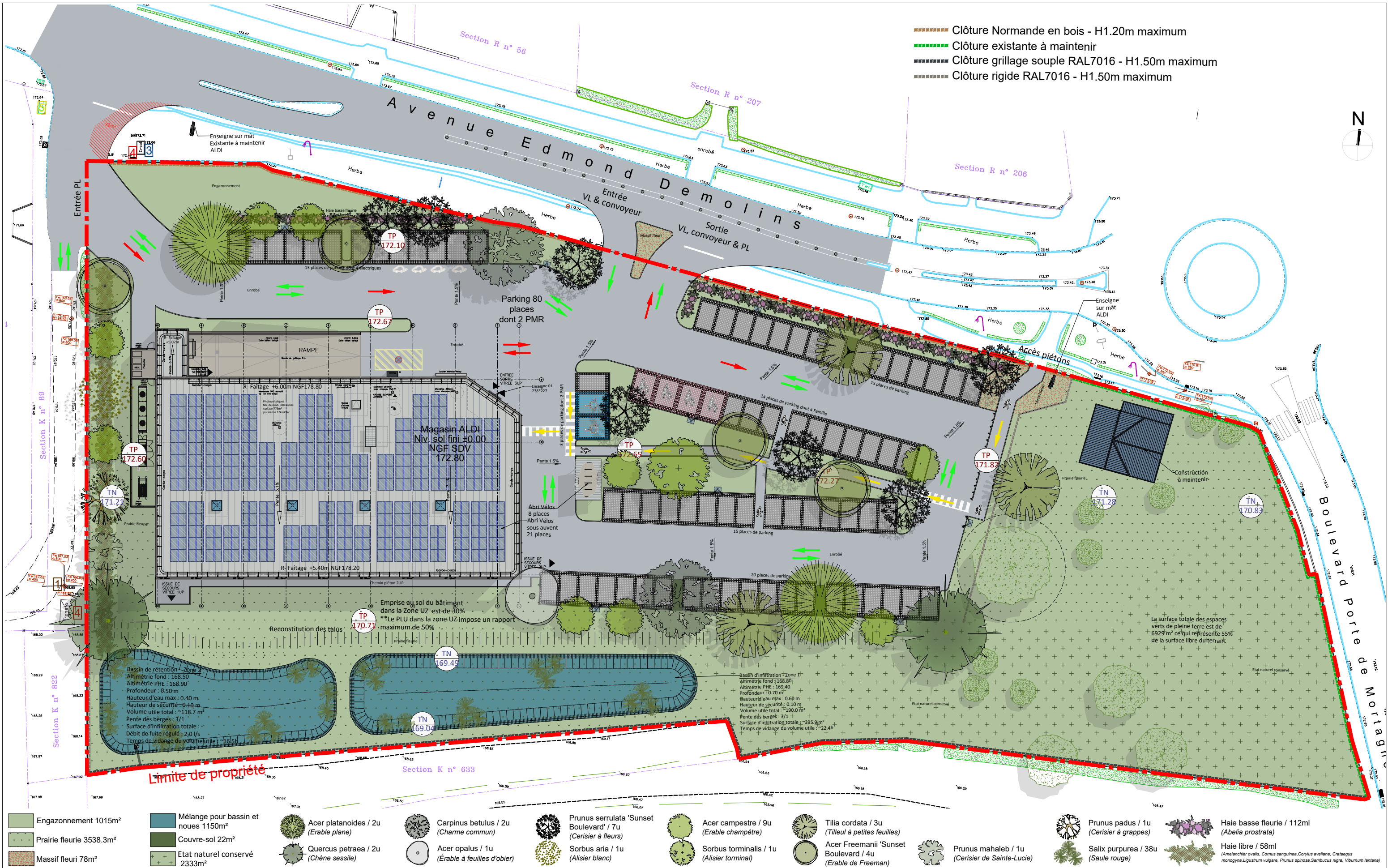




	Démolition Magasin ALDI existant, Station de lavage et Dépendance d'habitation. Reconstruction d'un magasin ALDI 181 Avenue Edmond Demolins, 27130 Verneuil d'Avre et d'Iton. - Pièces Modificatives -	Maître d'Ouvrage IMMALDI ET COMPAGNIE Bâtiment Exelmans, 33 Rue des Vanesses 93420 VILLEPINTE.	Maître d'Ouvre ATELIER BLEU ARCHITECTURE 5 Square de la Bresse, 75016 Paris Tel. +33 (0) 67 65 93 50	Plan de Masse Paysagé Projeté		PC
				Echelle: 1/500 (A3)	Annexe 5	03/02/2026

ALDI

VOLET PAYSAGER

PROJET PAYSAGER

Commune de VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON (27)

3 février 2026



L'Atelier Mathilde MARTIN
PAYSAGISTE CONCEPTEUR

11 route de Coulomnes
Fougères-sur-Bièvre
41120 Le Controis-en-Sologne

www.mathilde-martin-paysagiste.com
mathilde@ateliermathildemartin.fr
02 54 56 16 22 / 06 71 84 93 02

NOTE D'INTENTION PAYSAGERE

Le projet réside en la construction d'un magasin ALDI situé 181 avenue Edmond Demolins à VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON (27 - Eure) accompagné de 6929m² d'espaces verts de pleine terre. L'objectif principal des aménagements paysagers est d'intégrer au mieux le projet dans son environnement. Cependant, une attention particulière sera également accordée aux prises en compte des aspects écologiques du projet.

CONTRAINTES REGLEMENTAIRES applicables aux aménagements paysagers - PLU (Secteur UZ et UC)

- ✓ Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager. Haies le long des voies ouvertes à la circulation : seules les essences indigènes sont autorisées.

➤ Pas de quantité de végétaux imposée

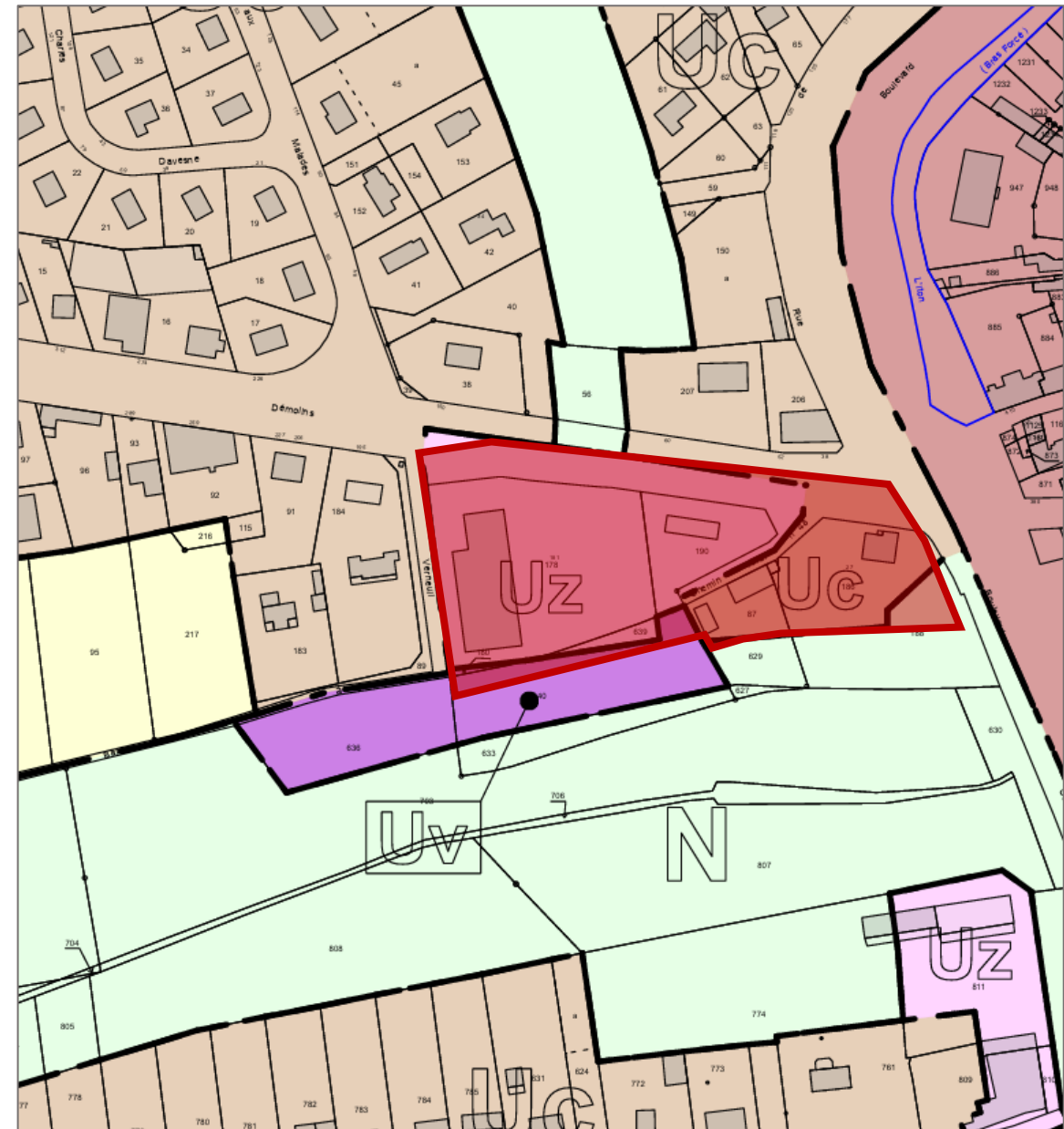
Article R111-25-8 du Code de l'Urbanisme

- ✓ Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation mentionnée à l'article R. 111-25-7 est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement. Les dispositions du précédent alinéa ne font pas obstacle à ce que le gestionnaire du parc établisse que les arbres plantés dans le parc de stationnement assurent d'ores et déjà l'ombrage de plus de la moitié de sa surface.

Loi APER

- ✓ Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.
- ✓ Les obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie.

➤ 80 places de stationnement = 27 arbres



Zonage du PLU

NOTE D'INTENTION PAYSAGERE

Nous planterons 34 arbres afin de satisfaire aux différentes réglementations dont 27 seront affectés à l'ombrage des stationnements VL.



Le projet dans son environnement proche

CONCEPT DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

GRANDS AXES DU PROJET

Création de **6929m² d'espaces verts** de pleine terre représentant 55% environ de la surface totale du projet

- ✓ Végétation majoritairement indigène favorisant l'intégration paysagère et la biodiversité
- ✓ Prise en compte des vues vers le site par la mise en place d'écrans visuel sous forme de franches arborées
- ✓ 34 grands arbres plantés dans 12 essences adaptées à l'environnement
- ✓ Mise en place d'un écran végétal dense pour le confort des usagers du site (intérêt esthétique et climatique)
- ✓ Végétation fleurie et odorante proche des circulations piétonnes
- ✓ Palette végétale attractive toute l'année (Ecorces, floraisons printanières, couleurs automnales, fructifications, etc.)



CONCEPT DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



Plantation d'arbres

Franges arborées denses conformément aux préconisations du PLU pour une intégration paysagère harmonieuse. Essences majoritairement locales favorisant la biodiversité et l'installation d'une faune locale.



Haies basses

Plantation de haies basses fleuries et mellifères afin de souligner les limites du projet tout en conservant un espace ouvert et accueillant.

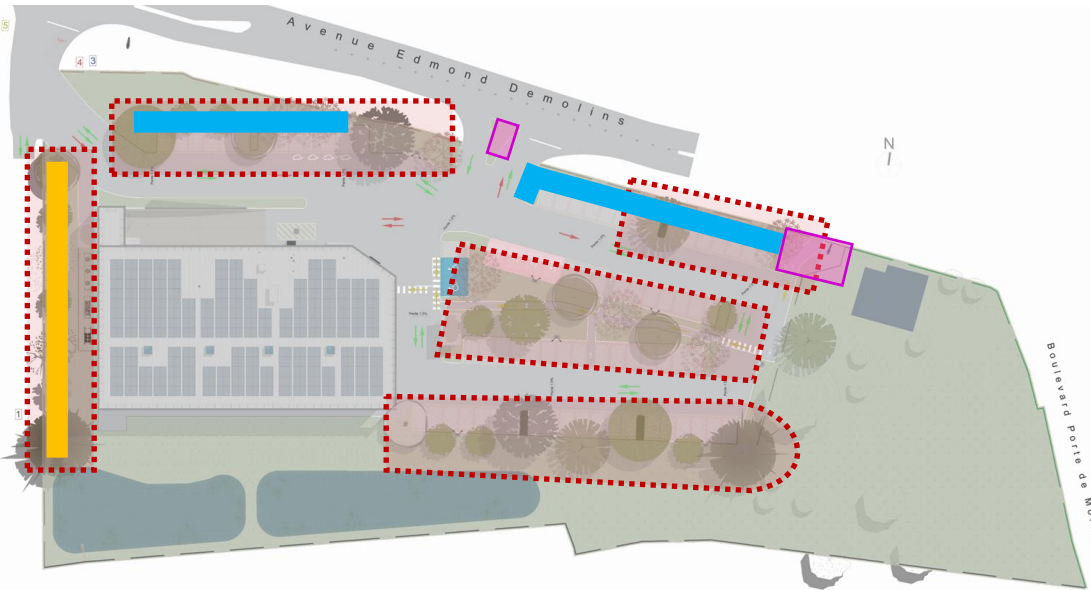


Fleurissement

Un fleurissement sera mis en place aux endroits stratégiques du site : au niveau du totem de l'enseigne et dans les massifs sur le parking. Des vivaces faciles, résistantes à la sécheresse et à longue floraison ont été sélectionnées tout en respectant les coloris de l'enseigne.

Frange bocagère

La végétation étagée (sur plusieurs niveaux) est composée d'un mélange d'arbustes de différentes hauteurs (de 3m à 5m environs) et d'arbres de petit à moyen développement (de 6m à 10m environs) pour un rendu de haie bocagère traditionnelle. Elle permet de créer un écran protégeant les riverains situés à l'est.



Parkings infiltrants

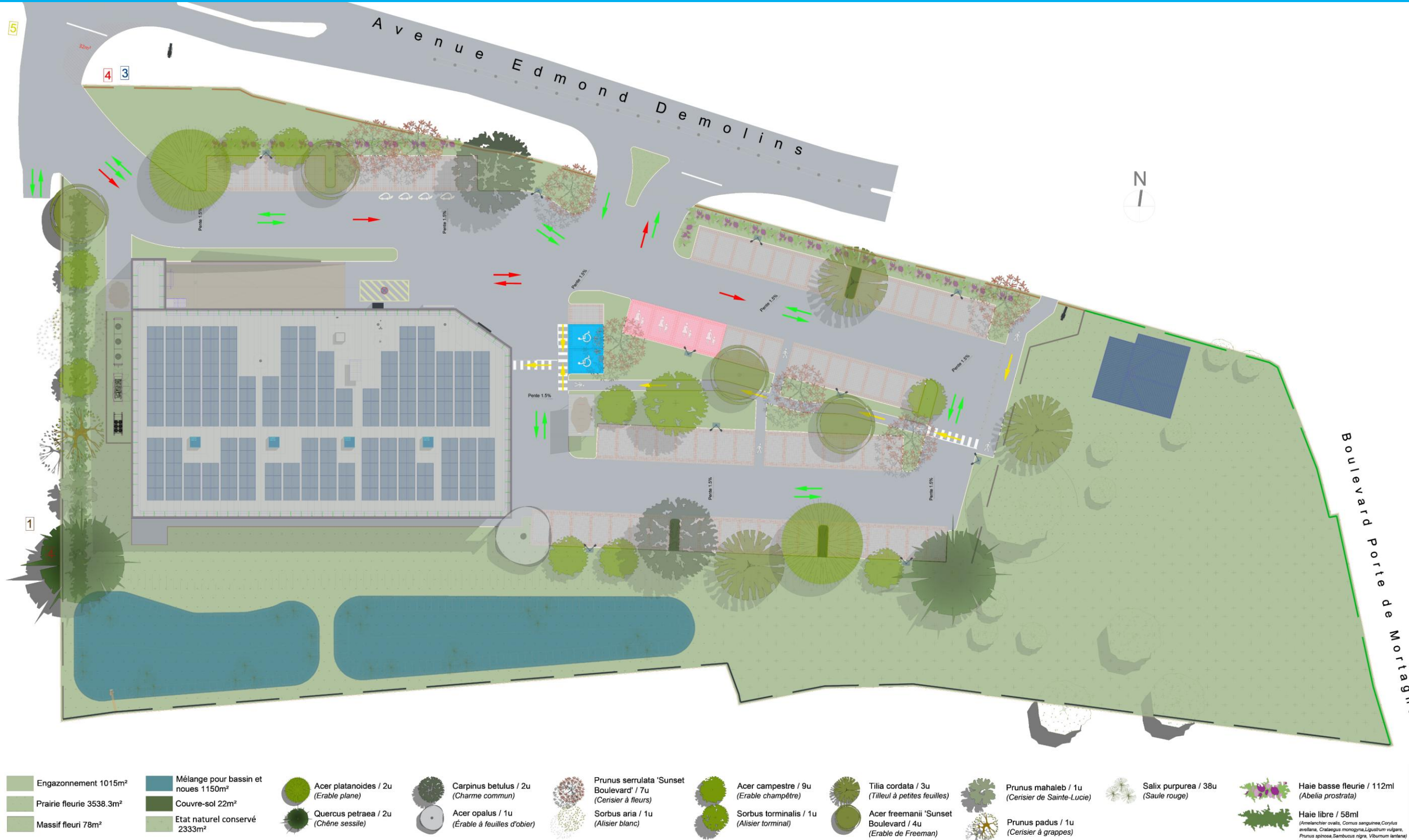
Les parkings VL seront en pavés infiltrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle

Zones de tonte différenciée

Les espaces engazonnés seront gérés de manière différenciée : ils seront tondus aux abords directs du bâtiment et fauchés tardivement dans les zones périphériques peu fréquentées notamment en fond de parcelle afin de laisser la biodiversité s'exprimer.



PLAN MASSE DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



Les arbres sont représentés aux 2/3 de leur taille maximum mentionnée dans la littérature horticole, sachant que leur situation contrainte aboutira approximativement à ce développement. La visualisation arborée ci-dessus est donc réaliste par rapport au rendu final attendu.

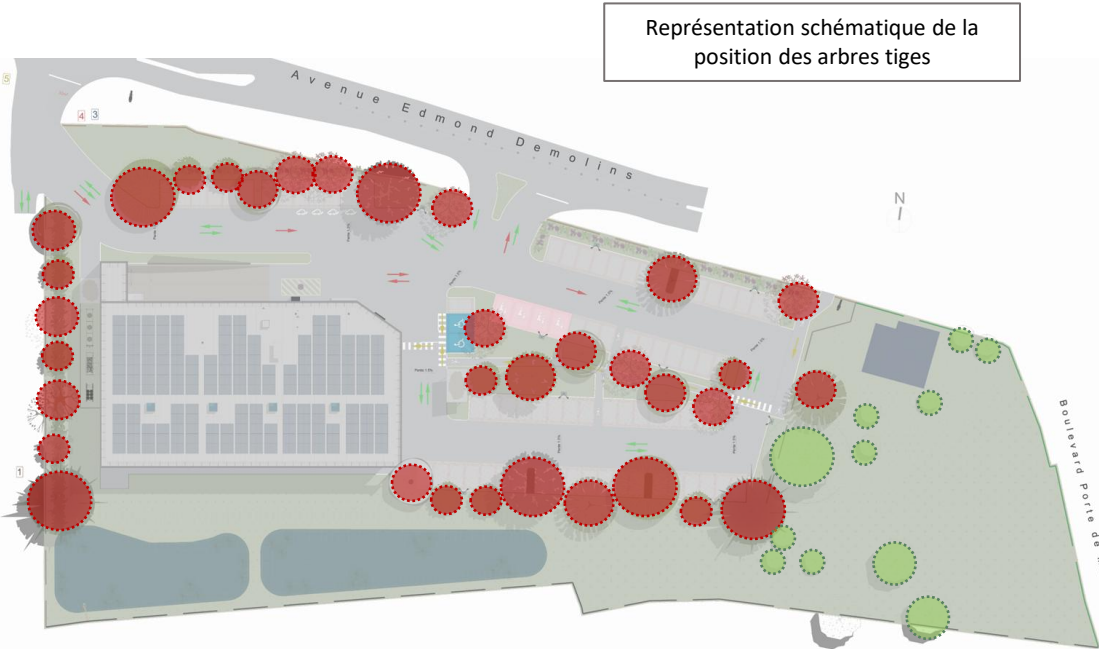
LES ARBRES TIGE

La strate arborée

- ✓ 34 arbres tige déjà formés plantés
- ✓ Les arbres plantés en périphérie du site permettent de créer des écrans visuels sur 12m de hauteur environ et de favoriser les continuités écologiques
- ✓ Les arbres plantés à proximité du bâtiment ou sur les parkings permettent une meilleure intégration paysagère de ces derniers et de favoriser l'ombrage
- ✓ Les essences sélectionnées sont à majoritairement locales pour une intégration harmonieuse dans l'environnement

ARBRES	Qté (u)	ARBRES	Qté (u)
Acer platanoides	2	Prunus serrulata 'Sunset Bd'	7
→ Quercus petraea	3	→ Sorbus torminalis	1
→ Carpinus betulus	2	→ Prunus padus	1
Acer opalus	1	Acer freemanii 'Autumn Blaze'	4
→ Tilia cordata	2	→ Acer campestre	9
→ Prunus mahaleb	1	→ Sorbus aria	1
		Total	34

→ Essences locales



- Végétation conservée
- Arbres plantés

Afin de limiter l'entretien (désherbage) et de conserver la fraîcheur du sol, les arbres seront paillés à leur pied par 12cm de BRF (Bois Raméal Fragmenté = végétaux ligneux broyés) sur une zone d'environ 1m de diamètre. En plus de favoriser la vie du sol (champignons, insectes, micro-organismes et bactéries ; tous indispensables à un cycle biologique optimal), le paillage en se décomposant participe à la création d'un complexe argilo-humique indispensable à une bonne santé et une bonne croissance des végétaux. **Les arbres seront tuteurés pendant 3 ans afin d'assurer une repise optimale (simple ou bipode en fonction des forces demandées lors de la consultation)**

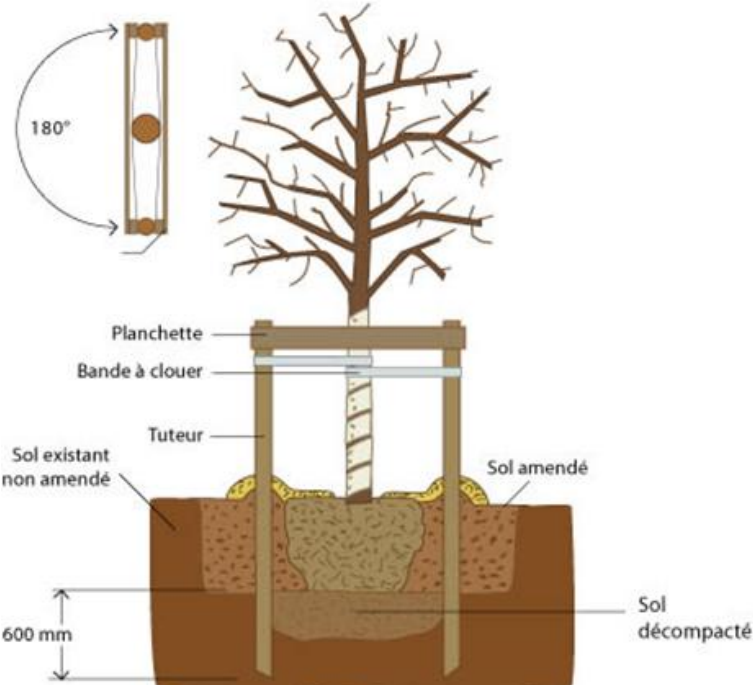


Schéma de principe d'un tuteurage

LES ARBRES TIGE

Arbres
d'essences locales
de grand développement
➡



Carpinus betulus



Quercus petraea



Tilia cordata



Sorbus torminalis



Arbres
d'essences locales
de haies champêtres
➡



Prunus padus



Acer campestre



Prunus mahaleb



Sorbus aria



Arbres
d'essences
horticoles ou
acclimatées
➡



Acer opalus



Acer x freemanii 'Autumn Blaze'



Prunus serrulata 'Sunset Boulevard'



Acer platanoides



Végétalisation des noues

Salix alba

LES ARBUSTES & LES HAIES

La strate arbustive

- ✓ 58ml de haies de type champêtre plantées
- ✓ Les essences sélectionnées sont à locales pour une intégration harmonieuse dans l'environnement
- ✓ Les arbustes sont plantés en lignes et espacés de 1m
- ✓ 112 ml de haies fleuries, parfumées et mellifères

La haie varié libre masque les vues, abrite du vent et crée un microclimat propice à la biodiversité y compris plusieurs mètres autour de celle-ci (il est communément admis qu'une haie de 2 mètres de hauteur a un impact sur environs 10 mètres). Elle offre « gîte et couvert » à quantité d'organismes vivants.

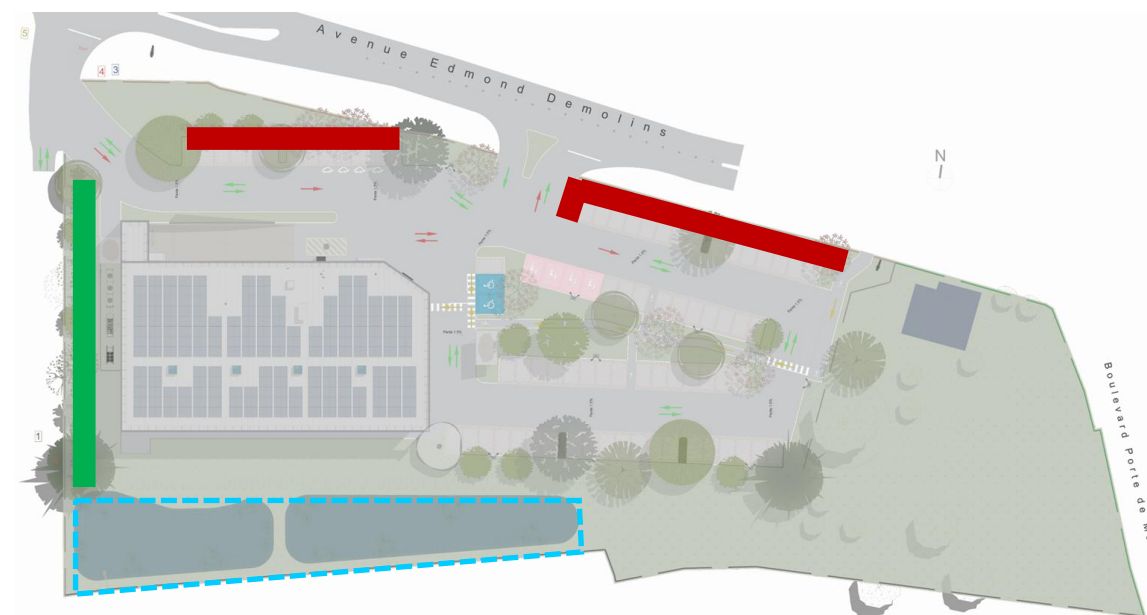
 Haie libre champêtre / 58ml

 Haie libre basse fleurie / 112ml

 Arbustes de bassins (saules) / 38u

La palette végétale

- Respecte les préconisations du PLU et les prescriptions architecturales et paysagères de la zone
- Apporte un intérêt visuel au site (fruits décoratifs, feuillages d'automne, bois colorés, floraisons printanières) (*Voir photos ci-après*)
- Apporte abris et nourriture à la faune sauvage (oiseaux, insectes et petit mammifères)
- Masque les vues
- Les arbustes seront paillés d'une bâche biodégradable certifié « OK compost » afin de réduire l'entretien les premières années



Représentation schématique de la position des arbustes et des haies



LES ARBUSTES & LES HAIES

Haie libre variée



Amelanchier ovalis



Cornus sanguinea



Corylus avellana



Ligustrum vulgare



Prunus spinosa



Sambucus nigra



Viburnum opulus



Frangula alnus



Cornus alba sibirica



Lonicera xylosteum

Noues et bassins



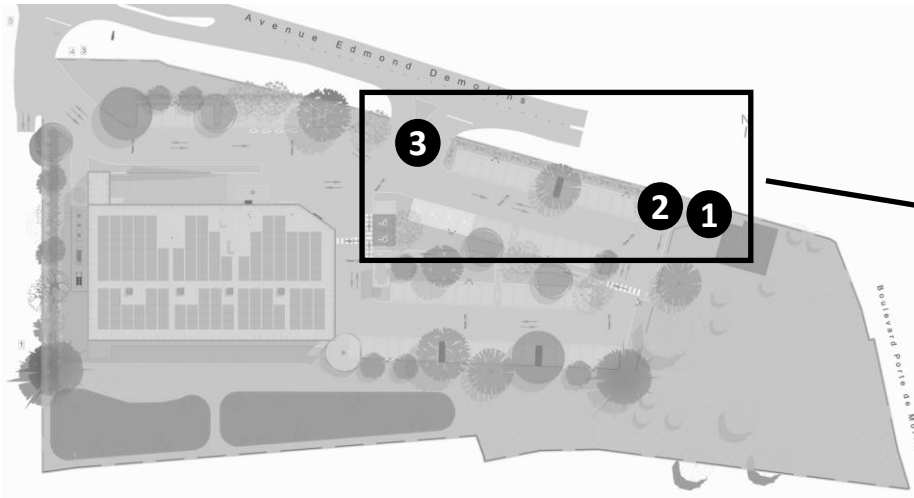
Salix purpurea

Haie libre fleurie



Abelia prostrata

MASSIFS FLEURIS



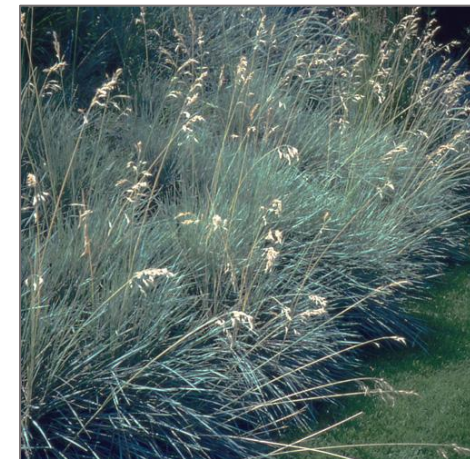
Massifs fleuris



- ✓ Massif d'accueil au niveau du totem (1)
- ✓ Massifs en rappel aux entrées du parking : piétonne (2) et véhicules (3)

Les vivaces sont été sélectionnées aux couleurs de l'enseigne.
Elles apportent un intérêt esthétique toute l'année en raison de la durée de leurs floraisons parmi les plus longues (vivaces) et de leur structure pérenne y compris en hiver (graminées).

Les massifs seront paillés d'une toile biodégradable certifiée « OK Compost » recouverte de copeaux de bois afin d'améliorer la qualité esthétique.



Helictotrichon sempervirens



Salvia microphylla 'Royal Bumble'



Perovskia atriplicifolia 'Little Spire'



Stipa tenuifolia



Gaura lindheimeri 'Short Form'

