



AADE
Atelier d'Architecture Deloose-Elmas SRL

MAIRIE DE RAMECOURT

PERMIS DE CONSTRUIRE

NOTICE DESCRIPTIVE
VOLET PAYSAGER

OBJET :

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

Rue d'Hesdin F-62130 RAMECOURT

000 AA 11 (Pie)
(Surface cadastrale = 8100m²)

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'enseigne Gamm'Vert et de la construction attenante Unéal** situé à la **rue d'Hesdin, 250** à **Ramecourt**, en vue de la **construction d'une surface commerciale sous enseigne ALDI**.

L'opération, implantée sur la parcelle cadastrée **AA n°11 pour partie** (superficie d'environ **8100 m²**), 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 ZC de la Carte Communale (CC) de la Commune de Ramecourt**, zone destinée à être construite.

Le projet se situe en limite des Communes de Saint-Pol-Sur-Ternoise et de Gauchin-Verloingt.

Son environnement immédiat se caractérise par un **paysage de transition** : Dans son environnement proche, on retrouve des constructions de type industriel souvent caractérisé par des constructions de type « hangar-entrepôt » situées le long de la RD841 (rue d'Hesdin à l'ouest du projet) , une **zone d'habitat** au sud (rue Charles Chopin), de vastes **surfaces agricoles**. **A l'est**, en entrée de Commune voisine on retrouve une piscine ainsi qu'un centre hospitalier. Pour le reste, il s'agit principalement de surface agricole et de bois.

La parcelle comporte aujourd'hui **quelques arbres existants** en limite latérale et à l'arrière de la construction à démolir 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 établissement Gamm'Vert et des bureaux Unéal**, situé le long de la **rue d'Hesdin** à **Ramecourt**, en vue de la **construction d'une surface commerciale sous enseigne ALDI**.

La nouvelle construction respectera les **retraits d'usage**, à savoir :

- un **recul minimal de 3.50m** par rapport aux limites séparatives voisines,
- et une distance d'environ **45m depuis l'axe de la RD 841 (rue d'Hesdin)**.

Le bâtiment sera implanté sur la parcelle cadastrée **000 AA 11 pour partie**.

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 Bêmo 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 principal au site, d'une largeur d'environ **10m**, s'effectuera **exclusivement depuis la rue d'Hesdin**, tant pour les véhicules légers que pour les poids lourds.

Un **accès piéton dédié** (Rampe 5%) 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.

Une sortie des véhicules d'une largeur de 10.00m minimum pour faciliter les manœuvres des véhicules lourds et légers au sein de la zone de stationnement.

La rue d'Hesdin doit faire l'objet d'un réaménagement prenant en compte le tourne à gauche sur notre site, création d'un giratoire et équipements divers (trottoirs, piste cyclables). Le cabinet Verdi a été chargé de rédiger une demande de permis qui est actuellement en cours d'instruction. Ils ont également tenu compte des accès à prévoir au niveau de notre site.

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 d'Hesdin 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 d'Hesdin 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	1611	19.9	SURFACE IMPERMEABLE	3887	47.99
SURFACE ENROBE+BORDURES	2080				
SURFACE EN BETON	196				
SURFACE PAVES DRAINANT	1148		SURFACE PERMEABLE	4213	52.01
SURFACE ESPACES VERTS	2985	36.9			
SURFACE EN GRAVIER	80				
SURFACE DE L'OPERATION	8100			8100	

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 Bémo 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. Performance énergétique et environnementale

Le projet prendra compte :

- 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.

6. Espaces non bâtis et paysagers

Le projet prévoit :

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

Ce qui sera mis en oeuvre :

- Création de 2985m² d'espaces verts en périphérie et dans le parking, représentant 37% environ de la surface totale du projet.
- Plantations d'arbres à large houppier, haies, massifs, prairies,
Le site compte actuellement quelques arbres existants (principalement en fond de parcelle) ne nécessitant pas leur abattage.
- 27 arbres seront plantés au total afin de pouvoir notamment ombrager la zone de stationnement.
- 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.

7. Stationnement

Le projet prévoit la réalisation de stationnements adaptés et intégrés :

- 80 places dont :
 - 2 PMR,
 - 1 place électrique aux dimensions PMR,
 - 1 place pré-équipée aux dimensions PMR,
 - 4 places « familles »,
 - 3 places électriques équipées (5 % – LOM 2025),
 - 15 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 (bassin d'infiltration ou chaussée réservoir, pavés drainant,...).

8. Voies, accès et desserte

Desserte par les voies

- Accès via la rue d'Hesdin d'une largeur de 10m, adapté aux PL.
- Rotation des camions possible entièrement dans la parcelle, aucune manœuvre sur voirie.

Réseaux

Les réseaux seront :

- 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 d'infiltration enterré 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 dispositifs 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 le bassin aérien et 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).

Protection contre l'incendie

Une réserve incendie d'une profondeur d'1m60 et d'une capacité de 180m³ sera réalisée en vue de pouvoir répondre aux besoins d'eau disponible immédiatement en cas d'incendie qui pourrait se déclarer sur le site.

Un emplacement réservé SDIS est aménagé à l'entrée du site. Une canne d'aspiration équipera cet emplacement pour alimenter en eau les équipements du SDIS.

10. CONCLUSION

Le projet de construction de la surface commerciale ALDI **respecte l'intégralité des prescriptions du règlement de la zone ZC** de la Carte Communale, 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 ZC à accueillir des activités économiques et commerciales structurantes pour le territoire.

11. 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 09/04/2026

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

Le Maître d'œuvre
AADE srl

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

SPRL AADE

ATELIER D'ARCHITECTURE

DELOOSE-ELMAS

6 BTE 5 Rue des Telliers

7000 Mons-Belgique

Mail: info@ade.pro

TVA:BE 0819 548 050