

PHASE : PC

PERMIS DE CONSTRUIRE

SAS TWODOT

Construction d'un complexe de padel et d'un restaurant

12bis, rue du Pavillon 49070 BEAUCOUZÉ

DOSSIER

format : A3

date d'édition : mercredi 18 février 2026



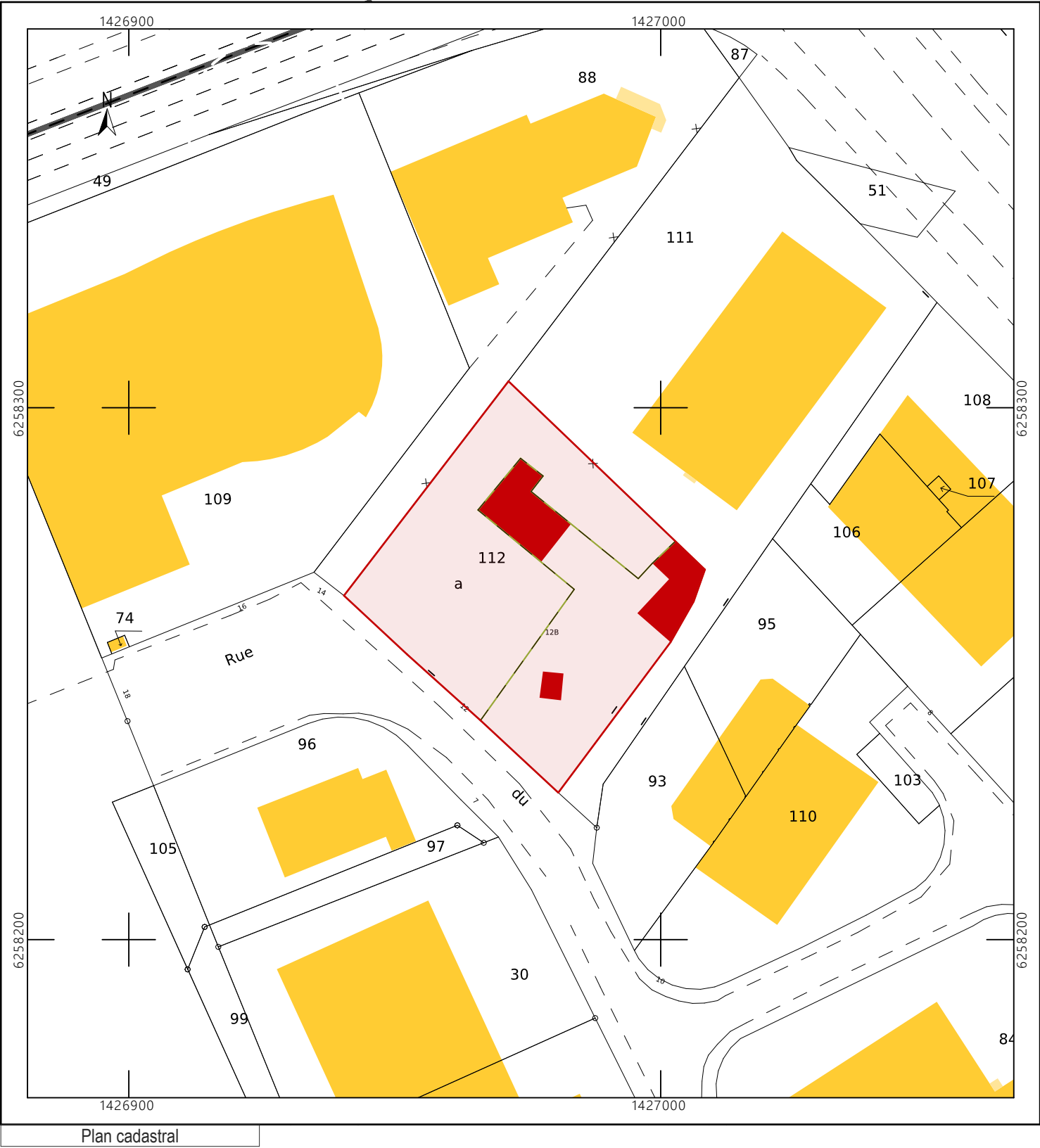
atelier p.l.d.
architecte

PAUL LE DIGABEL - ARCHITECTE D.E. - H.M.O.N.P.

15, rue Coste et Bellonte 49000 ANGERS - #Pays du Contact
+33 (0)6 14 83 38 40 contact@atelierpld.com | paul@atelierpld.com

Selon l'article L111-1 du Code de la Propriété Intellectuelle, toute reproduction, même partielle, de ce document est strictement interdite.
Au vu de l'avancement du projet, **ce document n'a aucune valeur d'exécution.**

N O T A



Adresse du site :
• 21bis, rue du Pavillon 49070 - BEAUCOUZÉ

Parcelle :
• 000 AN 112 - 2 697 m²

Zonage PLUi :
• zone UY

Emprise au sol : Non réglementé
Espaces libres : 10% de la parcelle doit être en pleine terre

Implantation par rapport aux limites :
Soit en limite séparatives, soit à 3 mètres

Hauteur maximale :
Hauteur totale: 16m.



NOTA:

Le projet étant situé sur la quasi totalité de la parcelle, tous les aménagements bâtis et paysagers existant seront démolis / supprimés

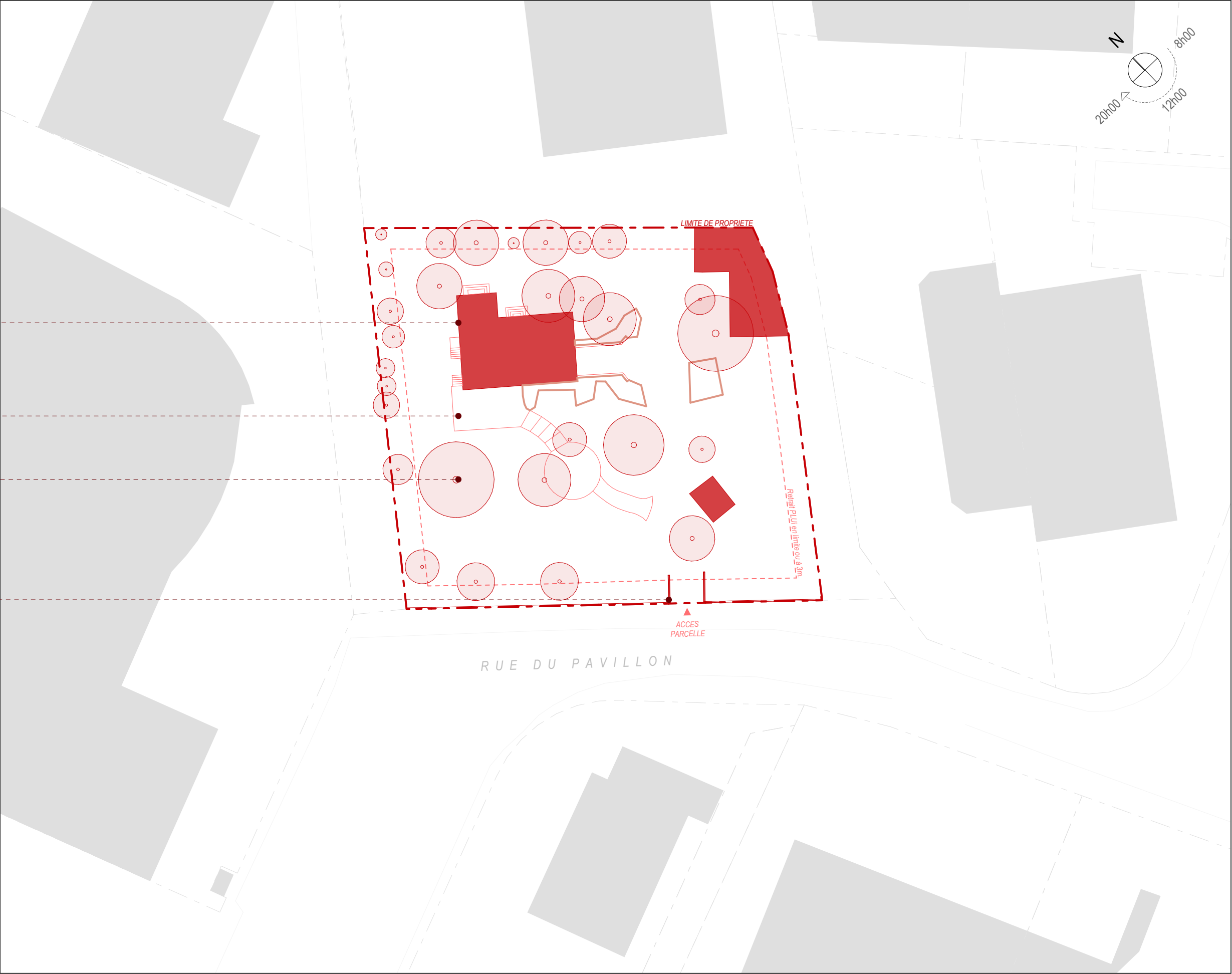
L'ensemble du terrain sera retravaillé pour accueillir le nouveau projet avec la réalisation d'un nouvel aménagement paysager en compensation de celui existant.

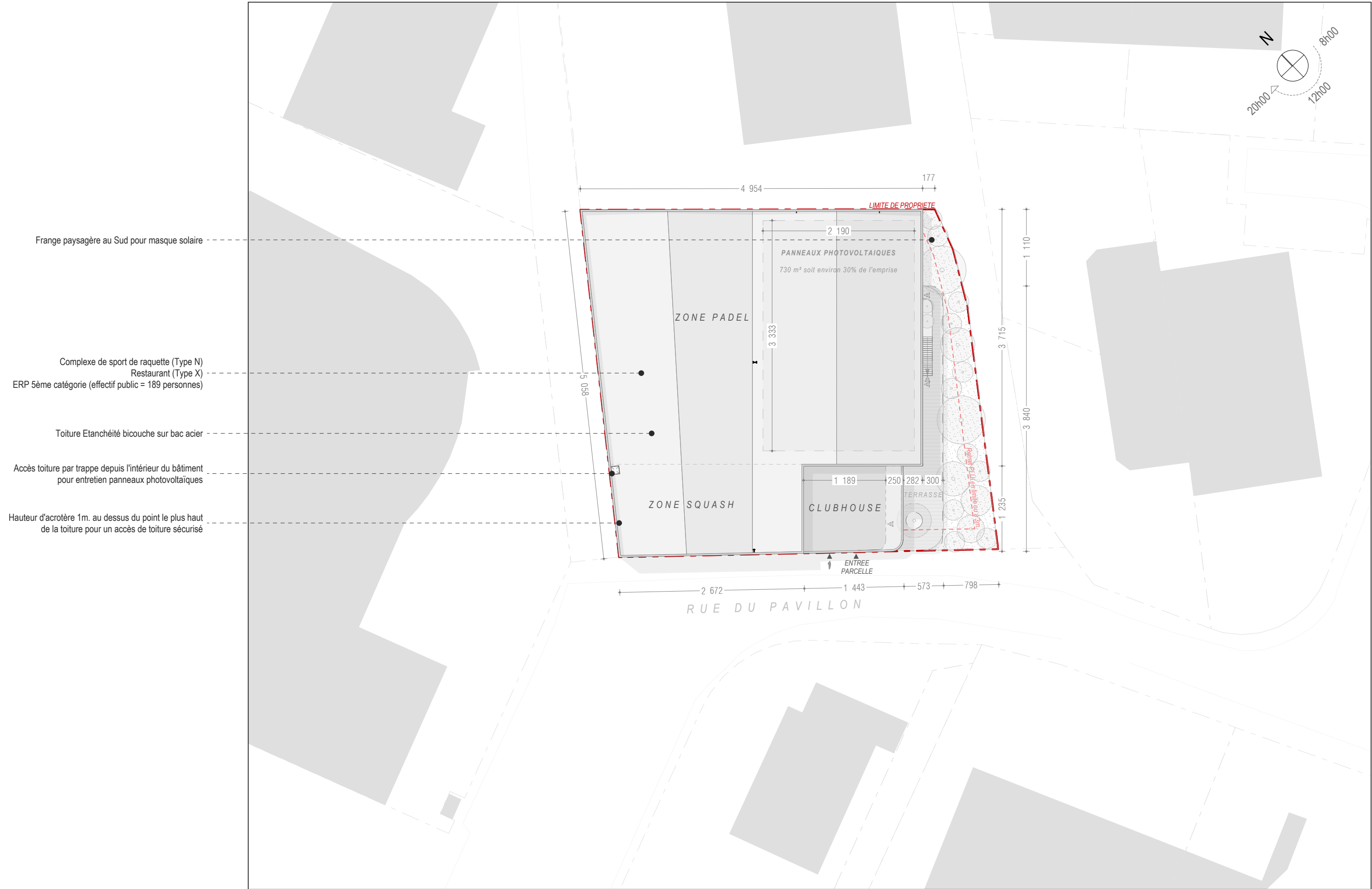
Démolition de l'ensemble des bâtiments présent sur la parcelle

Suppression des aménagement extérieurs et nivellement du sol pour accueillir le projet bâti

Suppression de l'ensemble des arbres situés sur l'emprise bâti du projet

Suppression de l'actuel mur de clôture et portail d'accès à la parcelle en vue d'un agrandissement d'accès





SURFACES

EMPRISE AU SOL

Emprise au sol existante = 285 m²

Emprise au sol démolie = 285 m²

Emprise au sol projet = 2 426,77 m²

SURFACE DE PLANCHER

Surface de plancher existante = 270 m²

Surface de plancher démolie = 270 m²

Surface de plancher projet = 2 603 m²

ESPACE DE PLEINE TERRE

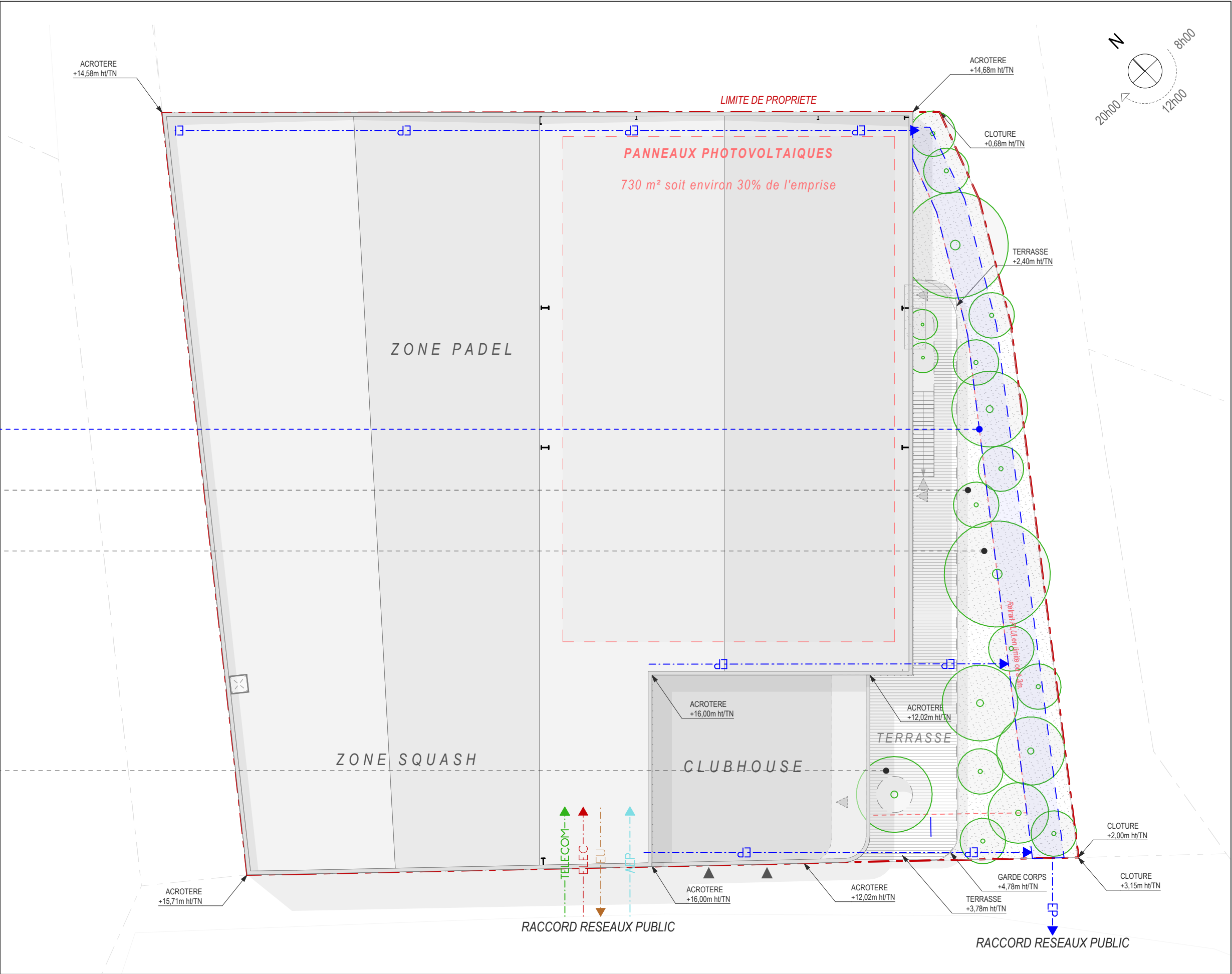
PLUi : 10% de la surface totale de l'unité foncière soit 269,7 m² minimum

Projet = 270,23 m²

VEGETALISATION

Il est envisagé un déplacement pour réimplantation dans la frange paysagère dès que possible. Le cas échéant, suppression d'environ 26 sujets

Plantation d'au moins l'équivalent de ce qui a été abattu soit 26 sujets de type bouleau blanc (*Betula Pendula*) + 1 sujet traversant la terrasse de type Chêne à feuille de saule (*Quercus Phellos*)



SURFACES

EMPRISE AU SOL

Emprise au sol existante = 285 m²

Emprise au sol démolie = 285 m²

Emprise au sol projet = 2 426,77 m²

SURFACE DE PLANCHER

Surface de plancher existante = 270 m²

Surface de plancher démolie = 270 m²

Surface de plancher projet = 2 603 m²

ESPACE DE PLEINE TERRE

PLUi : 10% de la surface totale de l'unité foncière soit 269,7 m² minimum

Projet = 270,23 m²

VEGETALISATION

Il est envisagé un déplacement pour réimplantation dans la frange paysagère dès que possible. Le cas échéant, suppression d'environ 26 sujets

Plantation d"au moins l'équivalent de ce qui a été abattu soit 26 sujets de type bouleau blanc (*Betula Pendula*) + 1 sujet traversant la terrasse de type Chêne à feuille de saule (*Quercus Phellos*)

STATIONNEMENTS

Stationnement auto 1 place/40m² de SDP

Stationnement vélo = pour une SDP > à 800m²: 10 places + 1 place toutes les 10 places auto.

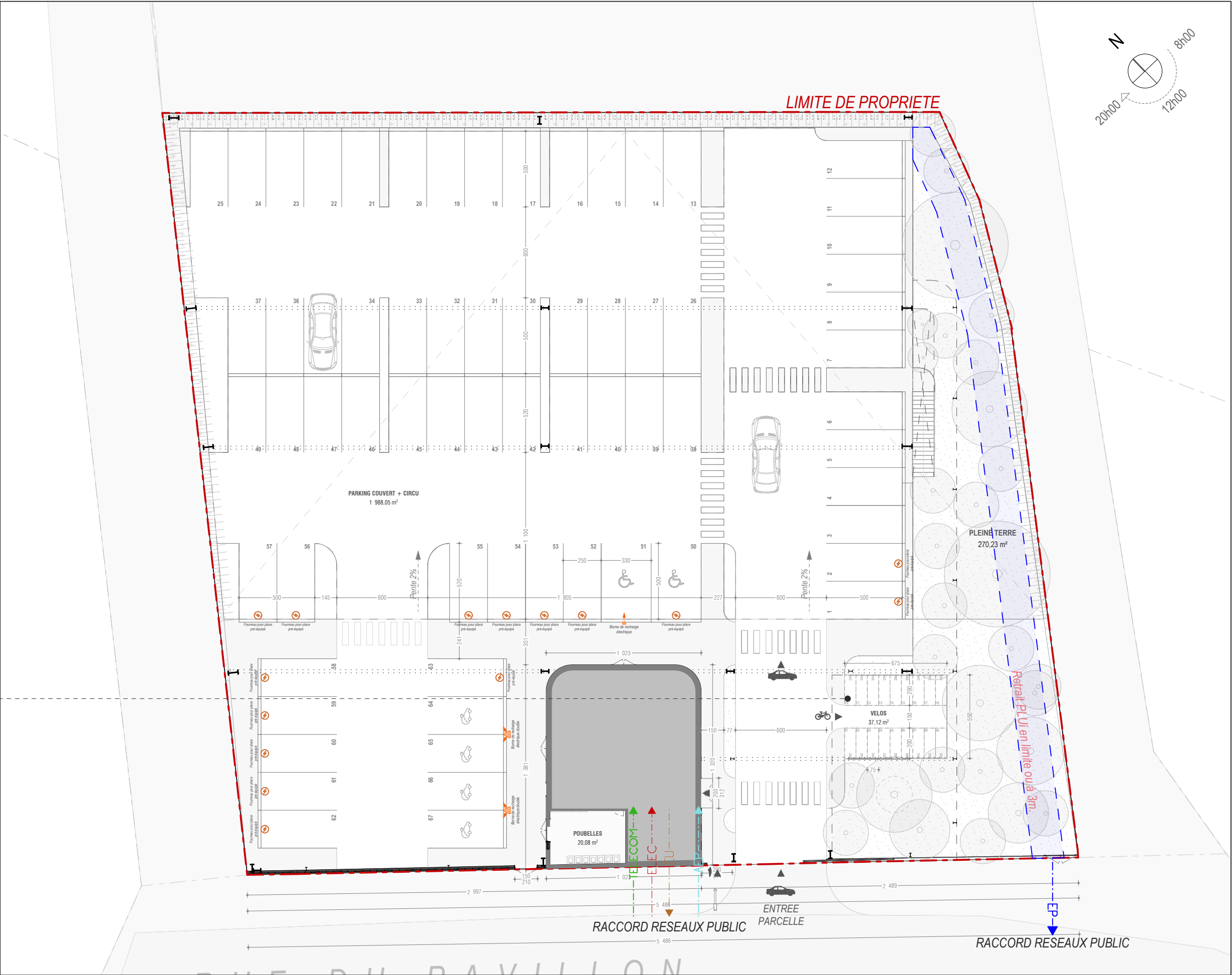
Stationnement auto = 67 places dont 2 PMR

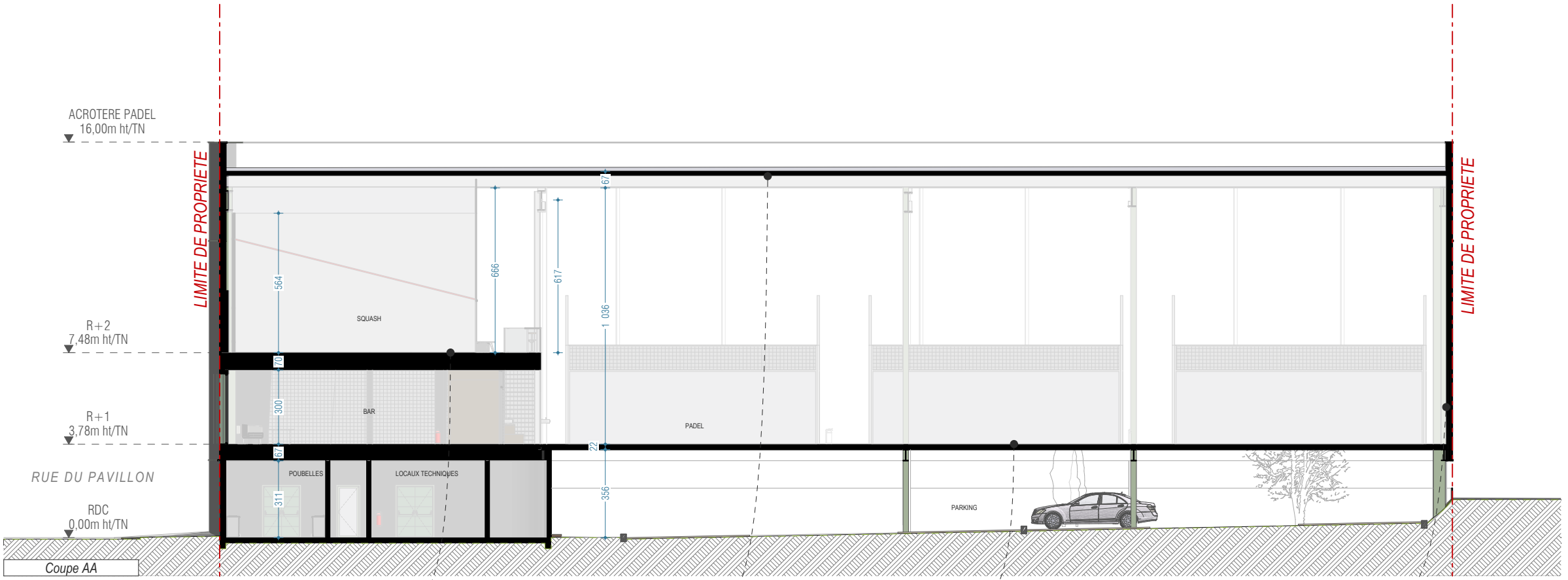
Stationnement vélo = 18 places

GESTION DÉCHETS

Local poubelle = 20 m²

L'ensemble des emplacements vélos seront couverts et munis de dispositifs d'attache sécurisés





LIMITE DE PROPRIETE

Coupe AA

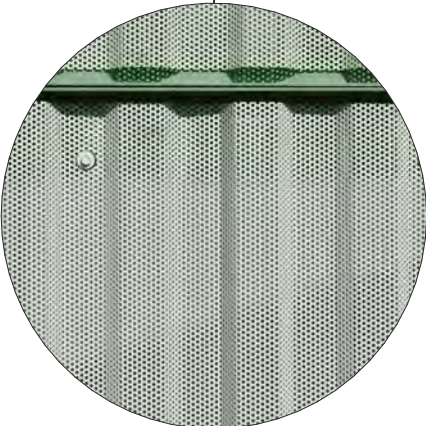
Bardage métallique vertical vert pâle "Trapeza"
sur ossature métallique + isolation



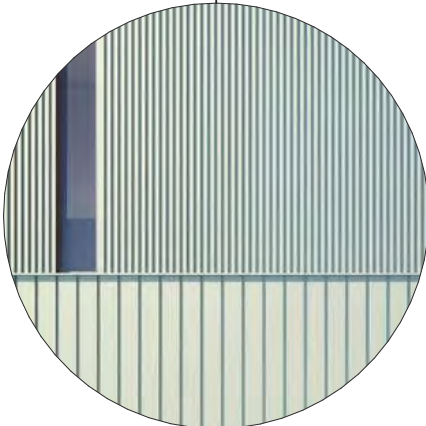
PARKING
0,00m ht/TN

LIMITÉ DE PROPRIÉTÉ

atelier p.l.d.
architecte



Bardage microperforé



Bardage métallique
Trapeza Teinte vert pâle



Cloture sur rue - Maille Jakob



Paysage - Bouleau blanc

1° ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain est situé au 21 bis rue du Pavillon à Beaucouzé. La parcelle, d’une superficie de 2 697 m², s’inscrit dans un environnement majoritairement composé de bâtiments à vocation tertiaire (bureaux, magasin de bricolage, entrepôts et hangars). Elle est accessible depuis la rue du Pavillon au sud et se situe à proximité immédiate de la route départementale D523. Il s’agit actuellement de la dernière parcelle du secteur accueillant encore une habitation individuelle, accompagnée de deux annexes. L’ensemble du terrain, aujourd’hui largement végétalisé, est entièrement clôturé par un muret enduit et végétalisé sur tout son pourtour.

2° INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

Le projet prévoit la démolition totale de l’habitation existante, des annexes ainsi que la suppression des arbres dans le cas où ils ne peuvent pas être déplacés pour la réalisation d’un complexe de sports de raquette accompagné d’un restaurant. L’accès existant à la parcelle sera en lieu et place mais agrandi afin de permettre le passage simultané de deux véhicules.

La volumétrie du projet se compose de deux entités distinctes, de hauteurs différentes, exprimant clairement le programme et les usages du bâtiment. Ces volumes sont élevés au-dessus de l’assiette de la parcelle, libérant un espace central accueillant l’entrée principale du projet, ainsi qu’une large zone de stationnement pour les véhicules et les vélos, indispensable au bon fonctionnement de l’équipement.

Au sud-ouest, une frange paysagère arborée est réalisée afin d’assurer un apport d’ombre naturelle. Une terrasse suspendue vient souligner l’angle d’entrée du projet et s’ouvre en direction de cette frange végétalisée. L’accès au site s’effectue à travers un portail desservant le stationnement et l’entrée du bâtiment.

Un travail sur les courbes permet de marquer l’entrée tout en limitant son impact visuel. Les façades sont conçues selon une stratification horizontale, offrant un rythme architectural et évitant l’effet de masse monolithique. Le rez-de-chaussée est traité de manière volontairement aérée, afin d’alléger visuellement la masse bâtie. En façade sur rue, il est entièrement marqué par un bardage ajouré qui structure et anime le socle du bâtiment. Sur les autres façades, une clôture grillagée simple permet de sécuriser le site sans l’enfermer visuellement.

Les étages présentent des façades majoritairement closes, répondant aux exigences programmatiques, à l’exception des espaces liés à la restauration. Un travail de vitrages verticaux permet d’assurer les apports lumineux nécessaires tout en maîtrisant les surchauffes.

Enfin, le volume haut se distingue par un bardage au rythme plus large, permettant de décrocher visuellement le volume bas et de le mettre en valeur. L’ensemble du projet est structuré par une faille verticale vitrée, traversant la totalité de la façade sur rue et marquant clairement l’entrée principale.

Matériaux et couleurs des constructions :

- TOITURE
- Toiture terrasse Etanchéité bicouche sur bac acier
 - Panneaux photovoltaïques sur 30% de l’emprise bâti soit environ 730m²

FACADES

- Façade RDC sur rue :
- Bardage métallique vertical **ajouré** de type "Trapeza" de chez Arcelor Mittal (Réf: 6.180.25) vert pâle RAL 6021
 - Clôture en maille Jakob
 - Portail métallique battant (piéton) et coulissant (voiture) à barreaudage vertical teinte verte RAL 6021

- Façade R+1 et R+2 :
- Clôture grillagée souple type rouleaux soudés "Dirickx", finition aluminium brut , Maille 150mm

- Façade R+1 et R+2 :
- Bardage métallique vertical **ajouré** de type "Trapeza" de chez Arcelor Mittal (Réf: 8.125.25) vert pâle RAL 6021

- Haut de façade:
- Bardage métallique vertical de type "Trapeza" de chez Arcelor Mittal (Réf: 6.180.25) vert pâle RAL 6021

MENUISERIES

- Aluminium de teinte vert pâle RAL 6021

TERRASSE

- Lame bois non rainurées

SERRURERIE

- Métallique à barreaudage vertical rond de teinte vert pâle RAL 6021

ZINGUERIES

- Descendants EP et couvertines en aluminium de teinte vert pâle RAL 6021

ENSEIGNE ET SIGNALÉTIQUE

- Découpage de lettrage métallique thermolaquée de teinte blanche RAL 9016

REVETEMENTS DE SOL

- Engazonnement sur la partie végétalisée
- Stationnement perméable en graves 0,10 compacté de teinte ocre
- Cheminement perméable en graves 0,10 compacté de teinte beige.

Aménagement du terrain :

Le profil du terrain sera retravaillé de manière à gommer les aspérités créées par les aménagements paysagers du précédent propriétaire. L’ensemble du RDC sera traité avec une légère pente de 2% pour épouser au mieux le dénivelé de la parcelle. Des talus végétalisés à 45° permettront une transition douce entre les parcelles voisines et l’assiette du parking. Une frange végétalisée en pleine terre accueillera les arbres existants ayant pu être conservés et déplacés. Des bouleaux blancs seront plantés afin de créer un masque visuel mais aussi pour ombrager la façade située au Sud.

Places de stationnement :

Le projet prévoit la création de 66 places de stationnement dont deux PMR. L’ensemble de ces places seront réalisés avec un revêtement perméable.

Panneaux photovoltaïques :

Des panneaux photovoltaïques seront posés sur la toiture terrasse sur environ 730m² de surface soit 30% de l’emprise bâtie. L’acrotère haute permettra un accès sécurisé et une discrétion des panneaux.

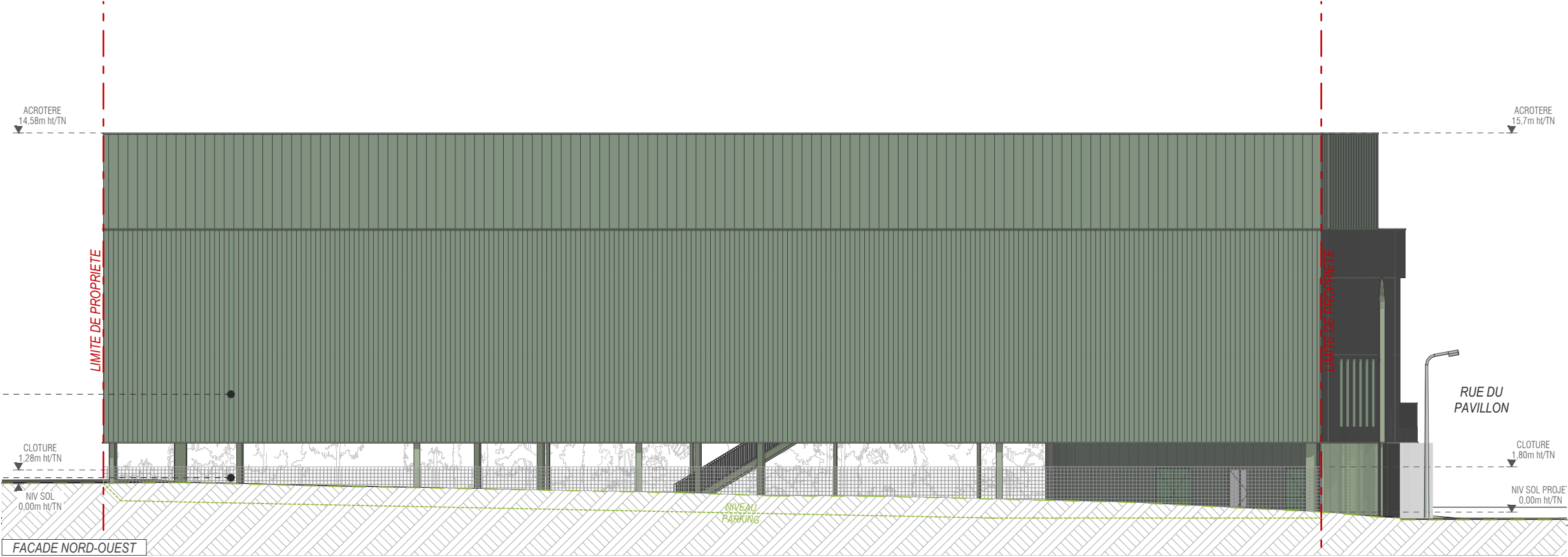
Réseaux :

L’ensemble des réseaux (ELEC, TELECOM, EU, AEP, EP) créés seront raccordés sur le réseau public.



FACADE
Partie haute: Bardage métallique vertical de type "Trapeza" (Réf: 6.180.25) de teinte vert pâle RAL 6021.
Partie R+1/R+2: Bardage métallique vertical de type "Trapeza" (Réf: 8.125.25) de teinte vert pâle RAL 6021.
Partie RDC: Bardage métallique vertical de type "Trapeza" (Réf: 6.180.25) microperforé de teinte vert pâle RAL 6021.

CLOTURE
Grillage métallique soudé souple type "Dirickx" Finition alu brut. Maille carré 150mm



FACADE
Bardage métallique vertical de type "Trapeza" (Réf: 6.180.25) de teinte vert pâle RAL 6021.

ENSEIGNE
Enseigne métallique de type lettrage découpé
Logo sur une dimension d'environ 2,00x4,00m

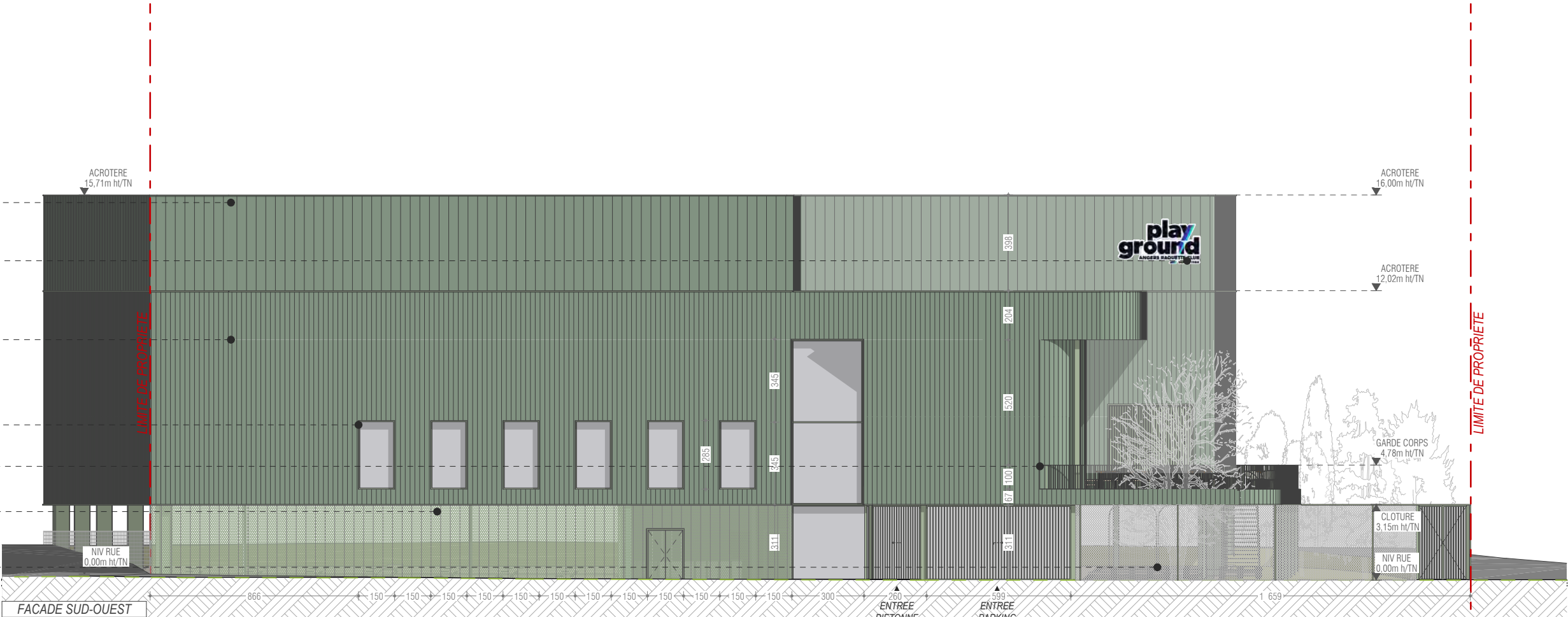
FACADE
Bardage métallique vertical de type "Trapeza" (Réf: 6.180.25) de teinte vert pâle RAL 6021.

MENUISERIES
Aluminium de teinte vert pâle RAL 6021

GARDE CORPS
Métallique barreaudage vertical rond teint vert pâle RAL 6021

FACADE
Bardage métallique vertical de type "Trapeza" (Réf: 6.180.25) Microperforé de teinte vert pâle RAL 6021

CLOTURE
Maille Jakob ossature métallique teinte vert pâle RAL 6021



PC05 : FACADES OUEST // Etat : Projeté

PHASE : PC

format : A3 // date : 18/02/2026 // echelle : 1:200

SAS TWODOT // Construction d'un complexe de padel et d'un restaurant
12bis, rue du Pavillon 49070 BEAUCOUZÉ

PAUL LE DIGABEL - ARCHITECTE D.E. - H.M.O.N.P.
15, rue Coste et Bellonte 49000 ANGERS - # Pays du Contact
+33 (0)6 14 83 38 40 contact@atelierpid.com | paul@atelierpid.com

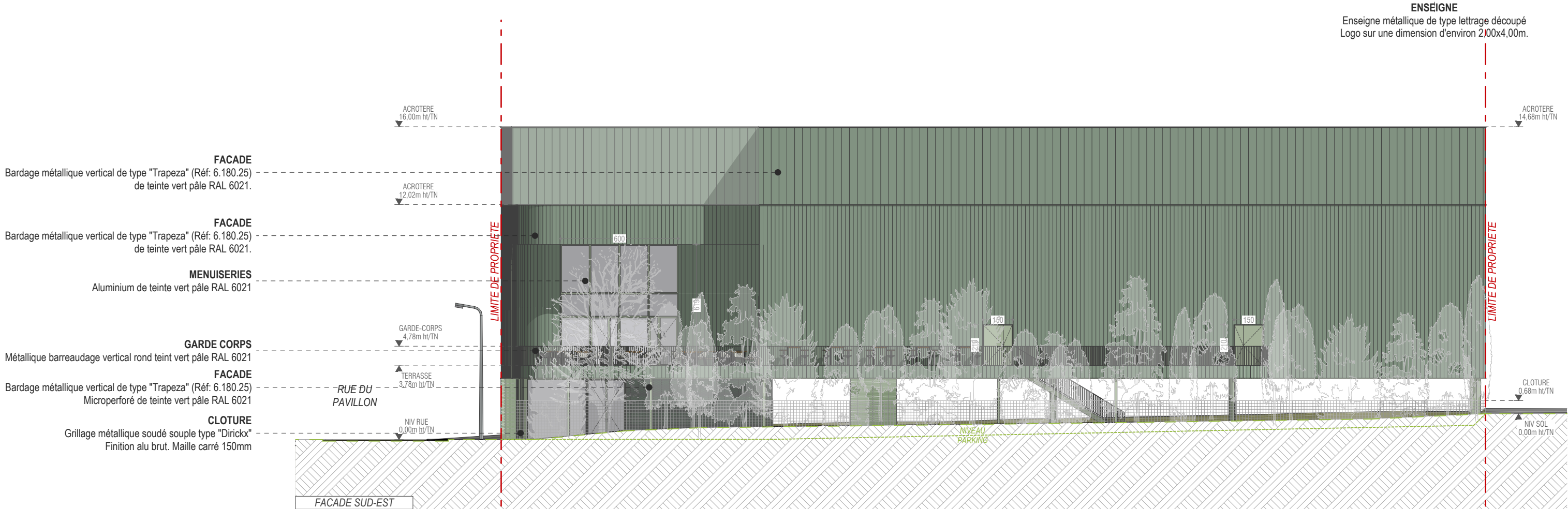
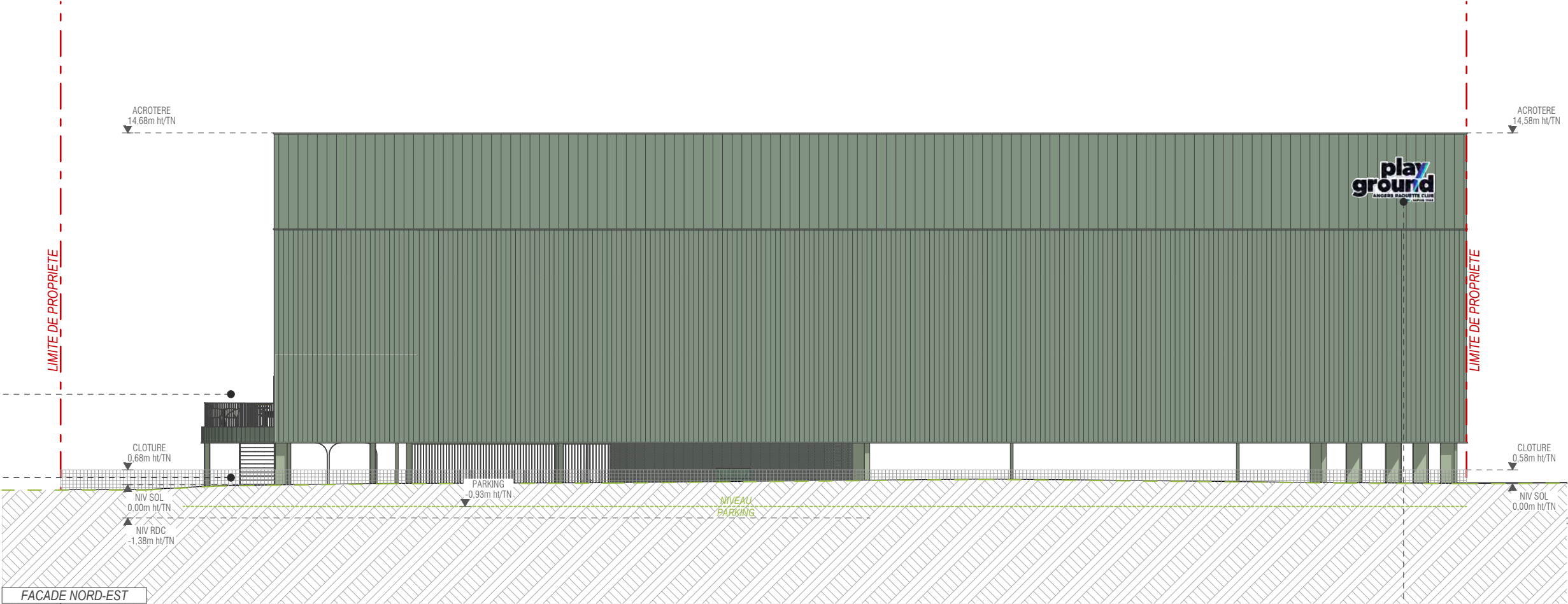
atelier p.l.d.
architecte

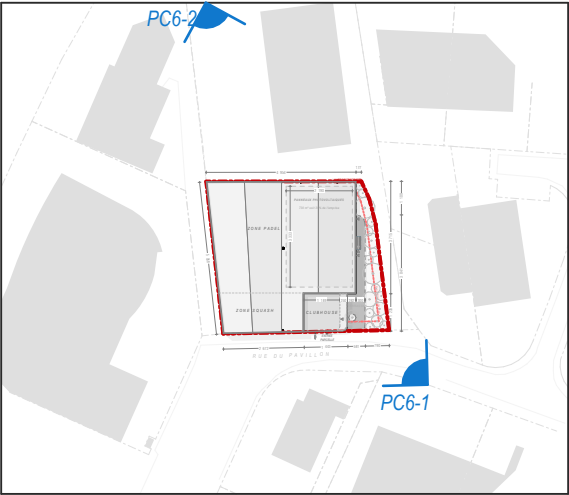
Ce document n'a aucune valeur d'exécution.



FACADE
Partie haute: Bardage métallique vertical de type "Trapeza" (Réf: 6.180.25) de teinte vert pâle RAL 6021.
Partie R+1/R+2: Bardage métallique vertical de type "Trapeza" (Réf: 8.125.25) de teinte vert pâle RAL 6021.
Partie RDC: Bardage métallique vertical de type "Trapeza" (Réf: 6.180.25) microperforé de teinte vert pâle RAL 6021.

CLOTURE
Grillage métallique soudé souple type "Dirickx"
Finition alu brut. Maille carré 150mm





PC6-2 - depuis la D523



PC6-1 - depuis la rue du Pavillon

PC06 : INSERTION GRAPHIQUE

format : A3 // date : 18/02/2026

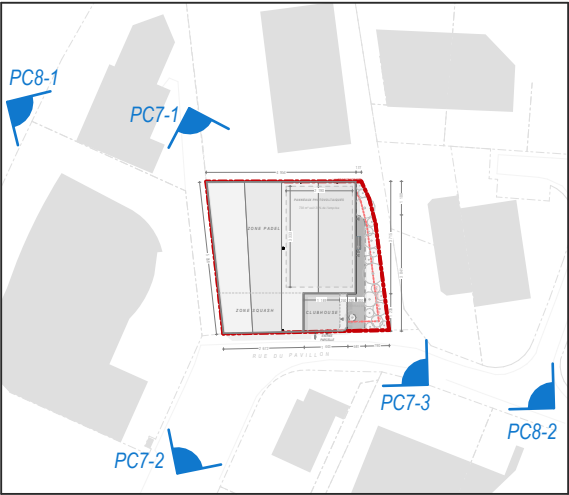
Ce document n'a aucune valeur d'exécution.

PHASE : PC

SAS TWODOT // Construction d'un complexe de padel et d'un restaurant
12bis, rue du Pavillon 49070 BEAUCOUZÉ

PAUL LE DIGABEL - ARCHITECTE D.E. - H.M.O.N.P.
15, rue Coste et Bellonte 49000 ANGERS - #Pays du Contact
+33 (0)6 14 83 38 40 contact@atelierpid.com | paul@atelierpid.com

atelier p.l.d.
architecte



PC 07 & 08 : PHOTOGRAPHIES

format : A3 // date : 18/02/2026

Ce document n'a aucune valeur d'exécution.

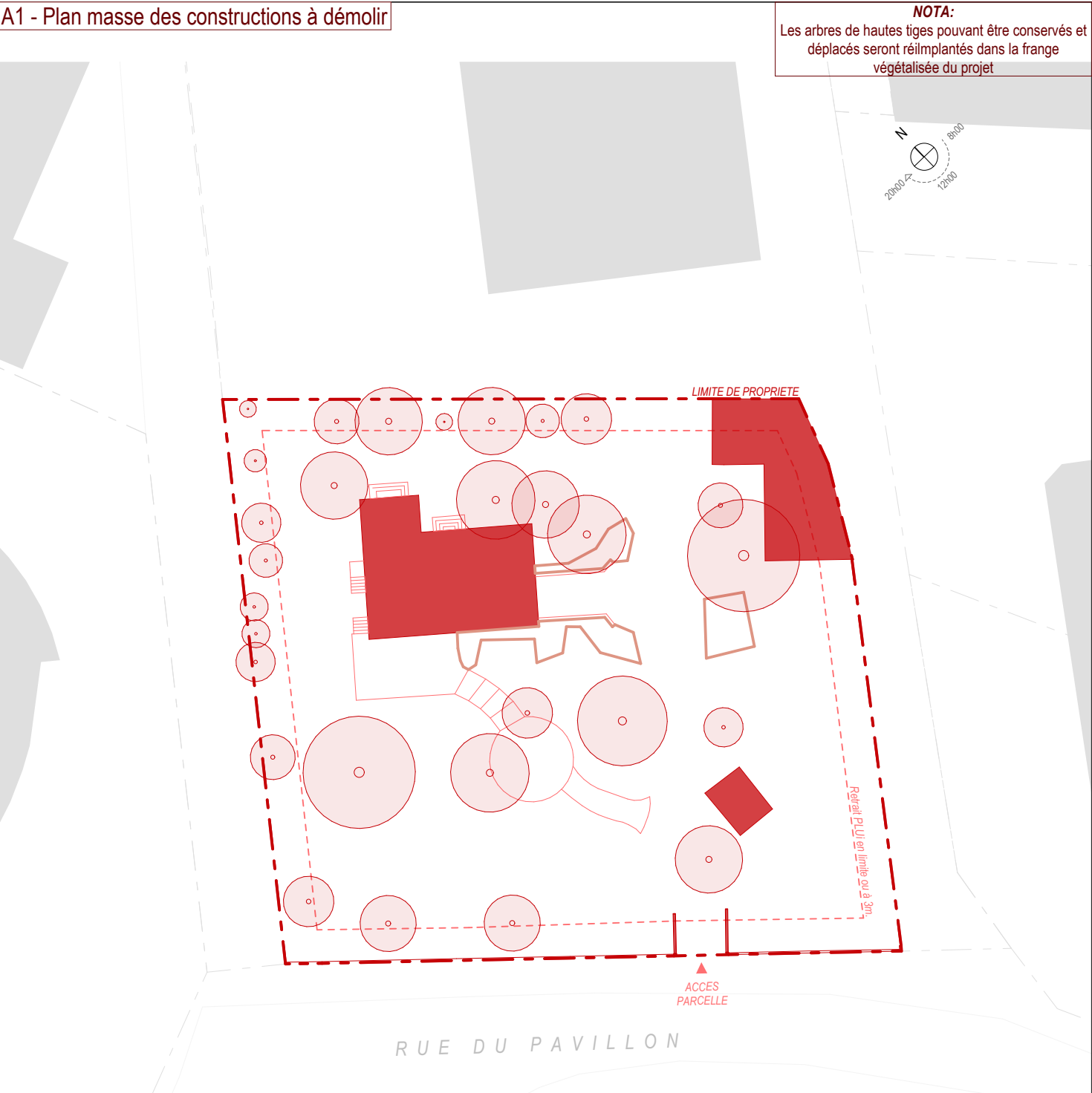
PHASE : PC

SAS TWODOT // Construction d'un complexe de padel et d'un restaurant
12bis, rue du Pavillon 49070 BEAUCOUZÉ

PAUL LE DIGABEL - ARCHITECTE D.E. - H.M.O.N.P.
15, rue Coste et Bellonte 49000 ANGERS - #Pays du Contact
+33 (0)6 14 83 38 40 contact@atelierpld.com | paul@atelierpld.com

atelier p.l.d.
architecte

A1 - Plan masse des constructions à démolir



Suppression de l'ensemble de la végétation sur site



A2 - Photographies des constructions à démolir



*DOSSIER SPECIFIQUE POUR UN
ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC*



Projet

Accessibilité

Sécurité incendie

Projet

Locaux non accessible au public

Stationnement électrique

Stationnement pré-équipé élec

Cheminement graves0.10 compacté

Accessibilité

Stationnement PMR

Stationnement pré-équipé élec PMR

Surlongueur de 1,20m

Espace de rotation PMR (d.150cm)

Espace d'usage PMR

The plan shows a parking area with 62 numbered spaces. Spaces 1-12 are on the right, 13-25 on the top, 26-37 on the left, and 38-62 on the bottom. A central building footprint includes a restaurant (hatched), a padel court (blue hatched), and a SAS (7.50 m²). Accessibility features include PMR parking spaces (blue), pre-equipped electric charging stations (orange lightning bolts), and a 1.20m surlongueur (blue hatched). A red dashed line indicates the fire safety perimeter (Borne incendie). A north arrow and dimensions (20m00, 8m00, 12m00) are in the top right. A 'Pleine terre' area (270.23 m²) is on the right. A 'PARKING COUVERT - CIRCU' (1 980.00 m²) is in the center. A 'VELOS' area (37.12 m²) is on the right. A 'Borne de recharge électrique double' is near the building. A 'Borne incendie à environ 70 mètres' is at the bottom right.

PC 39 : PLAN D'ACCESSIBILITE - RDC // Etat : Projeté

format : A3 // date : 18/02/2026 // echelle : 1:200

Ce document n'a aucune valeur d'exécution.

PHASE : PC

SAS TWODOT // Construction d'un complexe de padel et d'un restaurant
12bis, rue du Pavillon 49070 BEAUCOUZÉ

PAUL LE DIGABEL - ARCHITECTE D.E. - H.M.O.N.P.
15, rue Coste et Bellonte 49000 ANGERS - #Pays du Contact
+33 (0)6 14 83 38 40 contact@atelierpid.com | paul@atelierpid.com

atelier p.l.d.
architecte

Projet

Accessibilité

Sécurité incendie

Projet

Locaux non accessible au public

Stationnement électrique

Stationnement pré-équipé élec

Cheminement graves0.10 compacté

Accessibilité

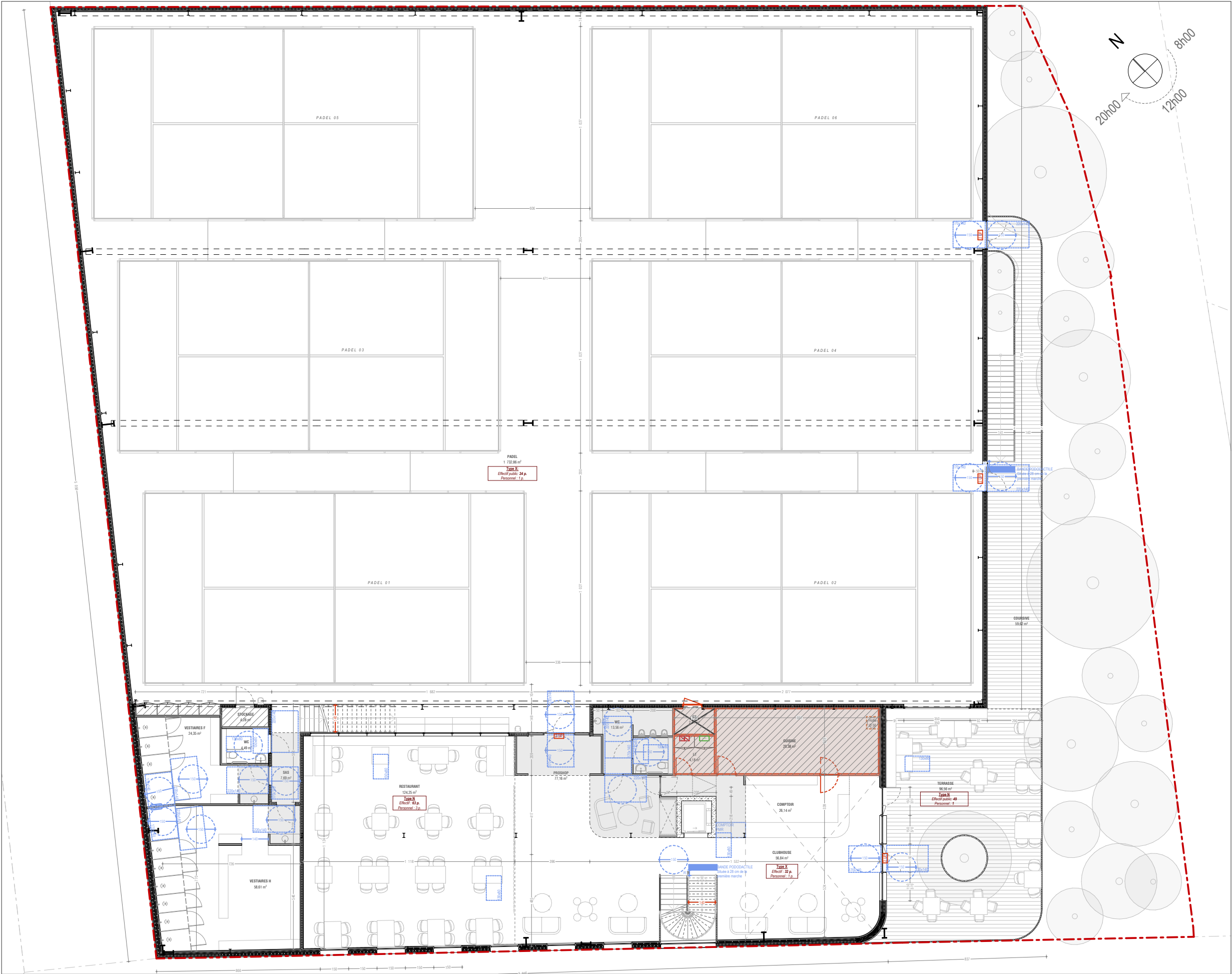
Stationnement PMR

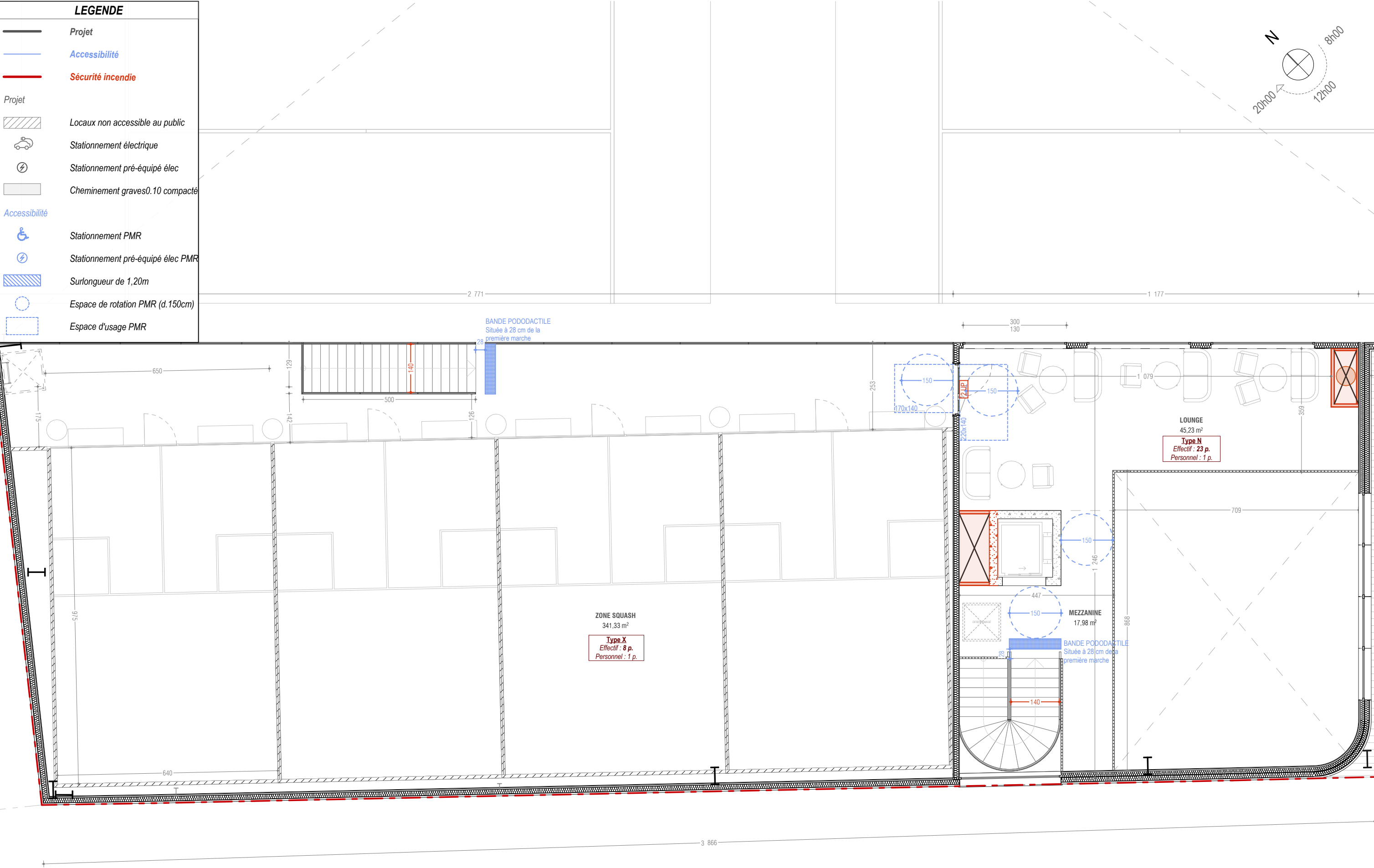
Stationnement pré-équipé élec PMR

Surlongueur de 1,20m

Espace de rotation PMR (d.150cm)

Espace d'usage PMR





Projet

Accessibilité

Sécurité incendie

Projet

Locaux non accessible au public

Stationnement électrique

Stationnement pré-équipé élec

Cheminement graves0.10 compacté

Accessibilité

Stationnement PMR

Stationnement pré-équipé élec PMR

Surlongueur de 1,20m

Espace de rotation PMR (d.150cm)

Espace d'usage PMR

Sécurité incendie

Locaux à risques moyens

Planchers hauts et parois (R)EI60 (CF1h) avec des blocs-portes EI30 (CF1/2h) équipés d'un ferme porte

Porte coupe feu 1/2 h

Evacuation

Armoire électrique

Extincteur AB

Extincteur CO2

Alarme incendie

Bloc autonome de sécurité

Flash lumineux

The plan shows a large parking area with numbered spaces (1-67) and a central building footprint. Key features include: a covered parking area (188.05 m²), a full earth area (270.23 m²), and a bicycle parking area (37.12 m²). The building footprint includes a restaurant (25.90 m²), a padel court (297.50 m²), a SAS (7.50 m²), and a staircase (14.17 m²). Various safety features are marked, including fire exits (green arrows), PMR spaces (blue icons), and electrical equipment (yellow icons). The plan also shows a fire alarm system (red icons) and a fire extinguisher (red icon). The building is surrounded by a red dashed line indicating the fire risk boundary. A north arrow and dimensions (20m00, 8m00, 12m00) are shown in the top right corner.

PC 40 : PLAN DE SECURITE - RDC // Etat : Projeté

format : A3 // date : 18/02/2026 // echelle : 1:200

Ce document n'a aucune valeur d'exécution.

PHASE : PC

SAS TWODOT // Construction d'un complexe de padel et d'un restaurant
12bis, rue du Pavillon 49070 BEAUCOUZÉ

PAUL LE DIGABEL - ARCHITECTE D.E. - H.M.O.N.P.
15, rue Coste et Bellonte 49000 ANGERS - # Pays du Contact
+33 (0)6 14 83 38 40 contact@atelierpid.com | paul@atelierpid.com

atelier p.l.d.
architecte

Projet

Accessibilité

Sécurité incendie

Projet

Locaux non accessible au public

Stationnement électrique

Stationnement pré-équipé élec

Cheminement graves0.10 compacté

Accessibilité

Stationnement PMR

Stationnement pré-équipé élec PMR

Surlongueur de 1,20m

Espace de rotation PMR (d.150cm)

Espace d'usage PMR

Sécurité incendie

Locaux à risques moyens

Planchers hauts et parois (R)EI60 (CF1h) avec des blocs-portes EI30 (CF1/2h) équipés d'un ferme porte

Porte coupe feu 1/2 h

Evacuation

Armoire électrique

Extincteur AB

Extincteur CO2

Alarme incendie

Bloc autonome de sécurité

Flash lumineux

