

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

CONSTRUCTION D'UN COMMERCE DE BRICOLAGE & D'UNE CELLULE D'ACTIVITE SPORTIVE

48, Rue Victor Hugo
VILLE DE MONTREUIL-JUIGNE (49)

PC1 - PC4 - PC6 - PC7 - PC8

DOSSIER ARCHITECTURAL ET PAYSAGER



SOMMAIRE

1 - PRESENTATION INITIAL DU TERRAIN ET DE SON ENVIRONNEMENT EXISTANT - **PC1 & PC4**

Page 03

- SITUATION
- RELIEF
- STRUCTURE
- ALIGNEMENT / IMPLANTATION
- ARCHITECTURE
- VEGETATION
- HYDROLOGIE

2 - PRESENTATION DU PROJET - **PC4**

Page 06

- A- AMENAGEMENT
- B- IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS
- C- TRAITEMENTS DES LIMITES
- D- MATERIAUX ET COULEURS
- E- SURFACES PERMEABLES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- F- ORGANISATION ET AMENAGEMENTS DES ACCES AU TERRAIN
- G- STATIONNEMENTS

3 - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT - **PC6**

Page 13

PLAN DE SITUATION AVEC LES PRISES DE VUE PC6, PC7 & PC8

- PC6.1 INSERTION N°1
- PC6.2 INSERTION N°2

4 - VUE PROCHE DU TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT - **PC7**

Page 16

- PC7.1 VUE PROCHE N°1
- PC7.2 VUE PROCHE N°2

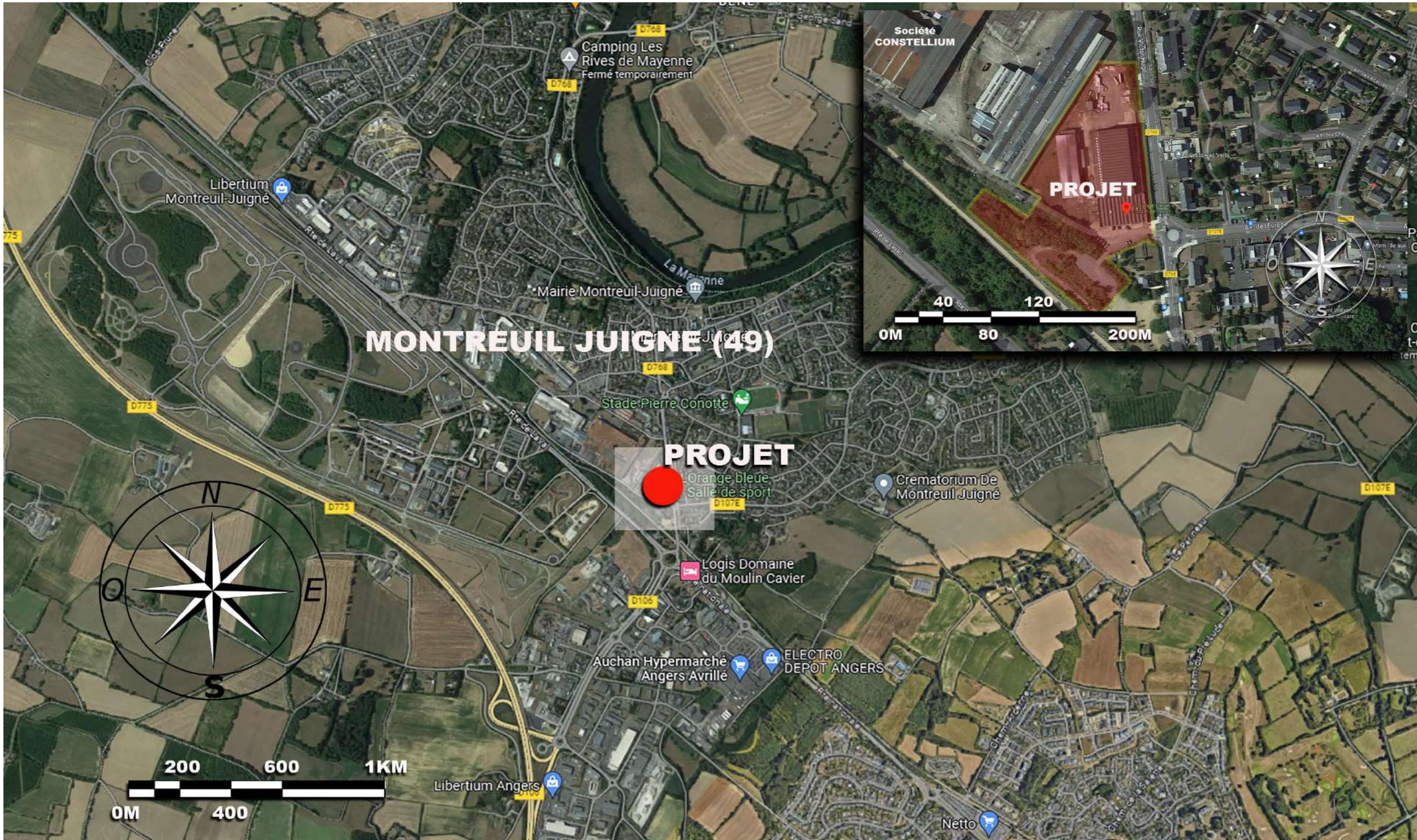
5 - VUE LOINTAINE DU TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT - **PC8**

Page 17

- PC8.1 VUE LOINTAINE N°1
- PC8.2 VUE LOINTAINE N°2

1 - PRESENTATION INITIAL DU TERRAIN ET DE SON ENVIRONNEMENT EXISTANT - PC1 / PC4

Situé dans le département de Maine et Loire, le projet se situe à l'extrême Sud de la commune de MONTREUIL- JUIGNE. La propriété est située à la sortie de la ville en direction d' AVRILLE et ANGERS par l'un des 2 axes routiers principaux de la commune, la départementale N° 768.



PC1 - Plan de situation

Le paysage existant est situé en secteur urbain et ses grandes lignes sont les suivantes :

Relief

La commune a une altitude située entre environ 20 et environ 60 m NGF.
La parcelle ne présente pas de dénivelé significatif et son altitude est d'environ 59,50 m NGF en moyenne avec des pentes inférieures à 2 %.

Structure

Les éléments constitutifs du paysage se déclinent ainsi :

Au Nord Ouest par une société de fabrication en aluminium.
A l'Est par la commune et son urbanisation pavillonnaire et collective.
Au Sud par un parking communal.

On notera la présence de la ZI La croix Cadeau de AVRILLE située à 500 mètres au Sud du terrain.

Alignement / Implantation

Le bâtiment existant est parallèle à la Rue Victor Hugo et son implantation est située à environ 6 à 7 m de sa limite séparative. Dans un second temps, une rétrocession sera faite pour que la voie piétonne longeant la rue soit rétribuée à la commune, ainsi le bâtiment se retrouvera implanté à une distance moindre de sa limite de voirie et rendra officiellement le cheminement piéton, public.

Les constructions voisines ont des implantations très variables et cela est dû à des périodes différentes établissant des évolutions sur les réglementations.



ETAT ACTUEL - Bâtiment existant sur la propriété



ETAT ACTUEL - la propriété dans son environnement

Architecture existante en périphérie du terrain

Le traitement architectural des constructions est très variable d'aspects traditionnels pour certaines, on retrouvera des bâtiments contemporains de façon aléatoire.

Les maisons individuelles parsemées autour de la propriété restent variées dans leur style.

Des collectifs de logements viennent compléter le paysage principalement en bordure de la Rue Victor Hugo.

Cadastre

La propriété comprend un total de 12 parcelles dans les sections AZ & AM.

Les parcelles sont les suivantes N° 161, 220, 221, 219, 218, 214, 213, 134, 135, 143, 4 et 136 en partie seulement pour **une surface totale de 17 005 m².**

Végétation

La parcelle, dans sa partie Sud, est vierge de construction et accueille des étendus d'herbes et d'arbustes sauvages ainsi que des arbres à haute tige.

Les parcelles voisines comprenant principalement des maisons individuelles accueillent principalement des espèces locales d'arbustes variés.

Hydrologie

Le site ne comprend pas de puits et n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un captage d'eau souterraine utilisée pour l'adduction d'eau potable.



Environnement le long de la Rue Victor Hugo en direction du Sud



Environnement le long de la Rue Victor Hugo en direction du Nord



Société CONSTELLIUM située au Nord Ouest du projet

2 - PRESENTATION DU PROJET - PC4

Le projet concerne la réalisation d'un nouveau commerce de bricolage de l'enseigne WELDOM et une cellule de sport d'enseigne "ORANGE BLEUE", ces activités intégreront l'implantation d'une zone de stationnement dont une grande partie sera couverte par des ombrières photovoltaïques.

La propriété compte actuellement un bâtiment qui sera partiellement démoli à l'occasion du projet.

A- AMENAGEMENT

Le principe à développer est d'avoir une forte végétalisation en périphérie du terrain et des espaces de stationnements.

Les espaces boisés existant sur la parcelle seront conservés dans la mesure du possible et replantés en compensation des abattages nécessaires.

Le bâtiment existant sur la propriété va être partiellement démoli et réaménagé avec l'implantation d'extensions adaptées aux besoins des 2 activités.

Une liaison piétonne existe le long du terrain, cette liaison restera ouverte sans clôture ni portail ou portillon pour l'accès au centre commercial.

Il est prévu un bâtiment commercial intégrant une des cellules d'activité et une zone de stationnement en grande partie couverte.

Au Nord, une cour de déchargement dédiée au commerce de bricolage et le stockage de containers poubelles pour les déchets divers des 2 activités.

Dans la partie la plus basse du terrain, à l'Ouest, il est prévu l'implantation d'un bassin tampon.

- DOSSIER LOI SUR L'EAU : Sans objet

- EAUX PLUVIALES :

Il est prévu un bassin tampon pour les eaux de pluie d'orage au niveau le plus bas du terrain à l'Ouest de la propriété.

La quasi-totalité des stationnements seront prévus en revêtement perméable type EVER GREEN ou similaire afin d'absorber au maximum les eaux de ruissellement des circulations (voir rubrique E-Surface perméable).

- ASSAINISSEMENT :

Le raccordement existant est raccordé sur le réseau collectif de la commune.

- ENERGIES RENOUVELABLES :

Dans le cadre de la transition énergétique, il sera mis en œuvre des panneaux photovoltaïques sur la toiture.

L'énergie produite sur le site sera auto-consommée par les installations électriques.

La production annuelle couvrira les besoins en électricité du magasin WELDOM mais aussi du centre de Fitness "Orange Bleue" et de l'espace de co-working permettant de réduire d'une part les rejets de GES (gaz à effet de serre) et d'autre part de contribuer ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique.

Les panneaux photovoltaïques posés en toiture ont une surface de 822 m² soit 35,5% de l'emprise des constructions. A cela, viennent s'ajouter des ombrières photovoltaïques pour une surface totale de 2 500 m².



Vue aérienne du projet sans le contexte.

B- IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Le bâtiment existant étant en grande partie conservé, les extensions prévues sont dans son alignement et en retrait à l'arrière du bâtiment (en conformité avec le PLU).

ORGANISATIONS

Le bâtiment sera composé de 2 niveaux dont un rez-de-chaussée et un étage. Seul le rez-de-chaussée occupera la totalité de l'emprise du bâtiment.

Au Rez de Chaussée, on prévoit la surface commerciale du commerce de bricolage et ses réserves. Depuis l'extérieur, par une entrée indépendante, on accède à la cellule d'activité sportive. Les bureaux et locaux sociaux du commerce de bricolage sont prévus à l'étage par le biais d'un accès privé situé au RDC, une sortie de secours permet l'usage de l'accès à la cellule de l'activité sportive.

Au Nord du terrain, une cour de manoeuvre destinée aux véhicules de livraisons permet d'accéder au quai de déchargement du commerce de bricolage.

En partie central du terrain, il est prévu l'implantation des stationnements et d'ombrières photovoltaïques sur une partie des parkings et circulations piétons.

Un abri clos et couvert à structure et bardage bois est prévu à l'entrée du terrain, celui-ci accueillera 36 vélos dont 4 modèles "vélo cargo".



ARCHITECTURE / COMPOSITION ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Situé à seulement 5 km de la ville de ANGERS, le projet fait partie intégrante de la communauté urbaine de Angers Loire Métropole, elle englobe 28 autres communes périphériques. L'aspect esthétique du bâtiment est défini en regard des éléments architecturaux extérieurs et environnants de façon à respecter et à s'intégrer à cet environnement.

Le bâtiment existant est massif et cubique son traitement esthétique est principalement en béton. Le traitement des façades est une alternance de pleins et de vides et un jeu de dégradé avec des matériaux de qualité (apparence bois, aluminium, ...), Le grande partie de l'existant étant réhabillée, des nouveaux volumes viennent s'accrocher afin de correspondre aux besoins des activités. Le traitement de ces extensions sera en accord avec le volume conservé afin de ne former qu'une seule entité apparente. Ces dispositions permettent de réduire visuellement la grande linéarité de la construction le long de la départementale.

Sur le volume le plus élevé, les acrotères qui dissimuleront les toitures auront une hauteur maximum de 14,10 m et les volumes secondaires à environ 8,70 m.

Le choix d'un bardage en seconde peau d'apparence bois permet de maintenir des teintes pérennes et naturelles et participe à une excellente intégration. La végétation participera, elle aussi, à cet effort d'intégration.

En partie centrale du terrain, les ombrières se succèdent les unes derrière les autres tout en laissant passer la lumière naturelle, la hauteur des toits, leur faible pente et la quantité réduite de poteaux de structure n'apporte pas d'effet "massif" à l'ouvrage. Son intégration esthétique est parfaitement maitrisée dans la végétation périphérique.

C - TRAITEMENTS DES LIMITES

Les clôtures périphériques ne sont pas imposées par le PLU. En bordure de la départementale, des linéaires végétalisés (voir rubrique E - plantations) et l'existence d'un talus arboré au Nord du terrain fera office de séparation avec les espaces publics. En limite Ouest, la présence de bâtiments industriels fait office de limite de terrain. Des plantations viendront, en partie, dissimuler les façades existantes. En bordure des parcelles voisines au Sud du terrain, lorsqu'il n'existe pas de dispositif de séparation, des panneaux grillagés à maille rigide seront mis en place. Ces clôtures seront systématiquement doublées de plantations variées.



Talus arboré en limite Nord du terrain



Clôture à maille rigide

D- MATERIAUX ET COULEURS

La description qui suit des matériaux et des formes utilisés démontre la volonté du maître d'ouvrage de produire un bâtiment parfaitement intégré dans son environnement.
Les teintes et matériaux ont été choisis pour leur sobriété.

BATIMENT COMMERCIAL (WELDOM & ORANGE BLEUE)

MURS EXTERIEURS :

- Bardage FUNDERMAX - **MAX COMPACT EXTERIOR** - Qualité F
Réf 0091 NG Starlight - Effet Blanc brillant.
- Bardage FUNDERMAX - **MAX COMPACT EXTERIOR** - Qualité F
Réf 0080 NG Black Gloss - Effet Noir brillant.
- Bardage effet "seconde peau" - NEOLIFE Profil SPACE 6 vibré - Teinte SUN imitation bois

MENUISERIES EXTERIEURES :

- Devantures aluminium - Teinte Noire - **RAL 9005** / vitrage clair.
- Portes de service / secours en aluminium - Teinte Noire - **RAL 9005** ou teinte Blanche - **RAL 9016** selon la teinte du mur d'accueil.
- Portes de garage sectionnelles en aluminium - Teinte Blanche - **RAL 9016**.

TOITURE :

- Etanchéité sur complexe isolant, bordée d'un acrotère avec couvertine en alu de teinte dito menuiseries exterieures.

ABRI VELOS

- Bardage effet "seconde peau" - NEOLIFE Profil SPACE 6 vibré - Teinte SUN imitation bois
- Toiture en bardeau bois.



OMBRIERES PHOTOVOLTAIQUES

STRUCTURE :

Acier avec un traitement galvanisé - Teinte naturelle.

TOITURE :

Panneaux photovoltaïques.



Exemple de panneaux photovoltaïques



Exemple de structure acier avec traitement galvanisé

E- SURFACES PERMEABLES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les végétaux seront choisis parmi les essences locales rustiques. Les arbres ou arbustes à feuilles caduques seront préférés aux arbres à feuilles persistantes.

LES SURFACES PERMEABLES (pour l'ensemble de la propriété)

D'une surface de 4 191 m², les espaces verts sont en conformité avec le PLU.

On comptabilisera un total de 163 stationnements perméables (voir ci-dessous) et un enrobé perméable pour les places PMR.

L'ensemble des eaux pluviales de la propriété (Bâtiment, ombrières et surface imperméables) seront collectées dans un bassin de rétention situé à l'Ouest du terrain avant d'être rejetées dans le réseau collectif.

Le bassin a pour intérêt de retenir les eaux pluviales afin de les infiltrer au maximum dans le sol naturel.

REVETEMENT PERMEABLE DES STATIONNEMENTS (ou produit similaire)

CARACTÉRISTIQUES ET AVANTAGES DU SYSTÈME



utilisation intensive



coefficient de ruissellement de surface nul



20%
rampe à forte pente



recyclé recyclable



fabriqué en France

LA SOLUTION BÉTON VÉGÉTALISÉE

Les dalles ECOVEGETAL ROC à haute résistance sont destinées à réaliser des voies de circulation ou des places de parking. Différentes épaisseurs de dalles disponibles : 80, 100 ou 120 mm.

Le substrat à base de concassé de terres cuites recyclées, est amendé spécifiquement. Il favorise l'installation progressive d'une végétation extensive rasante adaptée à l'intégration dans une dalle béton. Le couvert végétal change au rythme des saisons. Son aspect d'ensemble est hétérogène, il est fonction de l'usage qui est fait du parking et de l'interaction des végétaux avec le milieu.

LES AVANTAGES DU SYSTÈME

- DÉLIMITATIONS DE PLACES GRÂCE AUX PLOTS ROC
- DALLE AJOURÉE À 42% DE LA SURFACE POUR LA VÉGÉTALISATION ET L'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- DISPONIBLE EN DEUX COLORIS POUR UN REMPLISSAGE VÉGÉTAL OU MINÉRAL





PALETTES VÉGÉTALES MOUSSES NORD & SUD

Les espèces sélectionnées, résistantes à une utilisation intensive du parking, proviennent de milieux arides et créent un véritable écosystème autonome sans entretien



DALLE ECOVEGETAL ROC

Dimensions : 600 x 400 mm.
Hauteurs: 80, 100 120 mm
Couleurs disponibles : terracotta, gris et anthracite.



SUBSTRAT DE RÉGLAGE ECOVEGETAL MOUSSES

Matériau de remplissage et couche de réglage. Permet une colonisation lente par des végétaux de milieux arides.



Exemple de principe de fonctionnement d'un revêtement perméable

LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (pour l'ensemble de la propriété)

Les arbres existants sur le site seront, en grande partie conservés. Le projet prévoit une distance suffisante pour maintenir le développement de ces sujets.
La palette végétale vient piocher dans la biodiversité environnante avec des essences (arbustes et arbres) endémiques ou de caractère naturel, des vivaces mellifères, attirant les papillons, ou à fruits, attirant les oiseaux. Le mélange d'arbres tiges de moyen et grand développement et de graminées offre à la parcelle une richesse de peuplement végétal.
Ces végétaux sont aussi choisis comme étant adaptés à l'environnement local (terrain et climat), comme rustiques et demandant un entretien limité et plus facile ainsi qu'une consommation en eau peu importante.
Les arbres seront accompagnés de massifs arbustifs. Ces massifs seront composés de différentes essences : (la liste ci-dessous est donnée à titre indicatif et pourra évoluer)

LES ARBRES PERSISTANTS

Pinus pinea : Pin parasol, Conifère au port boule étalé. Il est souvent utilisé en arbre d'ombrage car il fait parti des conifères au port esthétique.
Eucalyptus gunny : Eucalyptus. Arbre persistant dont le tronc gris se désquame en de belles taches marron à vert. Feuillage cordiforme gris à l'état juvénile, s'allongeant par la suite. Arbre dégageant une délicate odeur.
Tamarix ramosissima rubra : Tamaris d'été, petit arbre pouvant atteindre 5 à 6 m, au feuillage fin. Floraison estivale de couleur rose soutenu. Cet arbre peut être conduit sur tige ou en touffe.
Chêne pédonculé : Arbre caduc à port étalé. Feuille vert foncé, branche tortueuse, glands réunis par 2 ou 3. Cet arbre peut atteindre 20 mètres et plus.
Cèdre de l'Atlas : Conifère de grand développement de croissance moyenne, de forme pyramidale prenant avec l'âge un port plus étalé. Arbre à isoler. Le Cedrus atlantica possède un très joli feuillage en aiguilles fines et piquantes vert foncées regroupées en bouquets. Les fruits en cônes de 6 à 10 cm de long sont vert puis brun clair.
Hêtre commun : Arbre de grand développement à port étalé et de croissance lente. Feuille elliptique légèrement ondulé, soyeuse, de couleur verte virant au jaune orangé en automne.



Arbres persistants
ARBUSTES HAUTS PERSISTANTS

Arbustus unedo : Arbousier, Arbre aux fraises. Arbuste pouvant atteindre 4m. Floraison en clochette blanche en automne suivie de fruits rouges comestibles ressemblant à des fraises. Arbuste pouvant être mené en petit arbre ou en arbuste touffu.
Atriplex halimus : Pourpier de mer. Arbuste persistant au feuillage gris, particulièrement adapté au bord de mer.
Eleagnus ebengei Chalef : Arbuste persistant très parfumé à l'automne. Arbuste compact de croissance rapide souvent utilisé en haie.
Escallonia : Escallonia, arbuste persistant de croissance rapide se couvrant de fleur blanche, rose ou rouge selon les variétés en été.
Griselina littolaris 'Variegata' : Griseline du littoral. Arbuste compact au port élané formant de belles haies de couleur vert clair panaché de blanc. La variété type est au feuillage vert.
Olearia macrodontha : Olearia. Arbuste parfaitement adapté à la culture de bord de mer. Feuillage dentelé, de couleur grise. Floraison blanche parfumée en juin. Il existe de nombreuses autres variétés à découvrir sur notre site de vente en ligne.
Pittosporum : Les pittosporum tobira sont les plus résistants aux embruns par leur feuillage coriaces vert foncé. Floraison blanche très parfumée au printemps. Les autres variétés sont également résistantes, elles sont sélectionnées pour leur beaux et fin feuillages souvent panachés. Ce sont des arbustes pouvant être conduits en haie de 2 à 4 m.



Arbustes hauts persistants

LES ARBUSTES HAUTS CADUQUES

Buddleia : Arbre à papillon. Arbuste caduque de croissance vigoureuse, au feuillage vert et au revers gris. Floraison estivale en epis de couleur rose, bleu, violet ou jaune selon les variétés.

Salix caprea : Saule Marsault. Arbuste caduque au feuillage vert foncé au revers glauque. Très décoratif en février mars avec ses chatons argentés.

Eleagnus angustifolia: Olivier de Bohême. Arbuste caduque au feuillage gris argenté, à floraison parfumée

Sambuscus nigra : Sureau noir. Arbuste vigoureux, au feuillage composé vert foncé, et au bois creux. Floraison blanche odorante au printemps suivie de fruits noirs comestibles en fin.

Tamaris 'Pink Cascade' : Tamaris d'été. Arbuste pouvant atteindre plus de 4m. floraison rose vif de juillet à septembre.

Vitex agnus 'Castus' : Arbre au poivre. Arbuste de fort développement au port dressé et au feuillage composé vert. Original par sa très belle floraison bleu lavande odorante en épis dressé en fin d'été.



Arbustes hauts caduques

LES GRAMINEES DE GRAND DEVELOPPEMENT

Cortaderia selloana 'Rendalteri' : Herbe de la Pampa. Graminées formant de larges et hautes touffes. Feuillage persistant, floraison en panicule élancée rose pourpre en septembre.

Miscanthus sinensis 'Gracillimus' :Eulalie. L'un des miscanthus les plus connu, apprécié pour la finesse de son feuillage et sa forme générale.

Molinia caerulea 'Variegata' : Molinie bleue. Touffe compacte au port retombant. Feuillage vert foncé panaché de crème.

Stipa gigantea : Avoine géante. Touffe de feuille caduque, arquée, de couleur vert foncé. Floraison en grandes panicules légères d'épillet blanc teinté de pourpre en juin. Variété attractive par sa floraison très gracieuse.

Cortaderia selloana 'Rendalteri' : Herbe de la Pampa. Graminées formant de larges et hautes touffes. Feuillage persistant, floraison en panicule élancée rose pourpre en septembre.

Leymus arenarius : Blé d'azur. Graminée envahissante particulièrement recommandée pour la fixation des dunes.Touffe dense au feuillage bleu, recouvert de pruine. Apparition d'épis bleu vert en juillet, virant ensuite à la couleur paille.



Graminées de grand developpement

F- ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN

ACCES GENERAL :

Un accès par la Départementale N°768 (entrée principale coté rond point).

ACCES DES PIETONS :

Un accès par la Départementale N°768 (entrée principale coté rond point).

ACCES DES VEHICULES (voitures et 2 roues) :

Un accès par la Départementale N°768 (entrée principale coté rond point).

ACCES DES POMPIERS :

Deux accès par la Départementale N°768 (coté entrée principale et coté livraisons).

ACCES DES SERVICES DES DECHETS :

Un accès par la Départementale N°768 (coté livraisons).



G- STATIONNEMENTS ET OMBRIERES PHOTOVOLTAIQUES

Les stationnements seront prévus de la manière suivante :

- 164 stationnements voitures (dimensions mini 2,70 m x 5,00 m), dont 1 équipé d'une borne de recharge électrique.
- 5 stationnements pour personnes à mobilité réduite (dimensions 3,30 m x 5,00 m) dont 1 équipé d'une borne de recharge électrique.
- 7 stationnements pour véhicules longs (dimensions 2,70 m x 8 m)

Il est donc prévu un total de 176 stationnements automobiles.

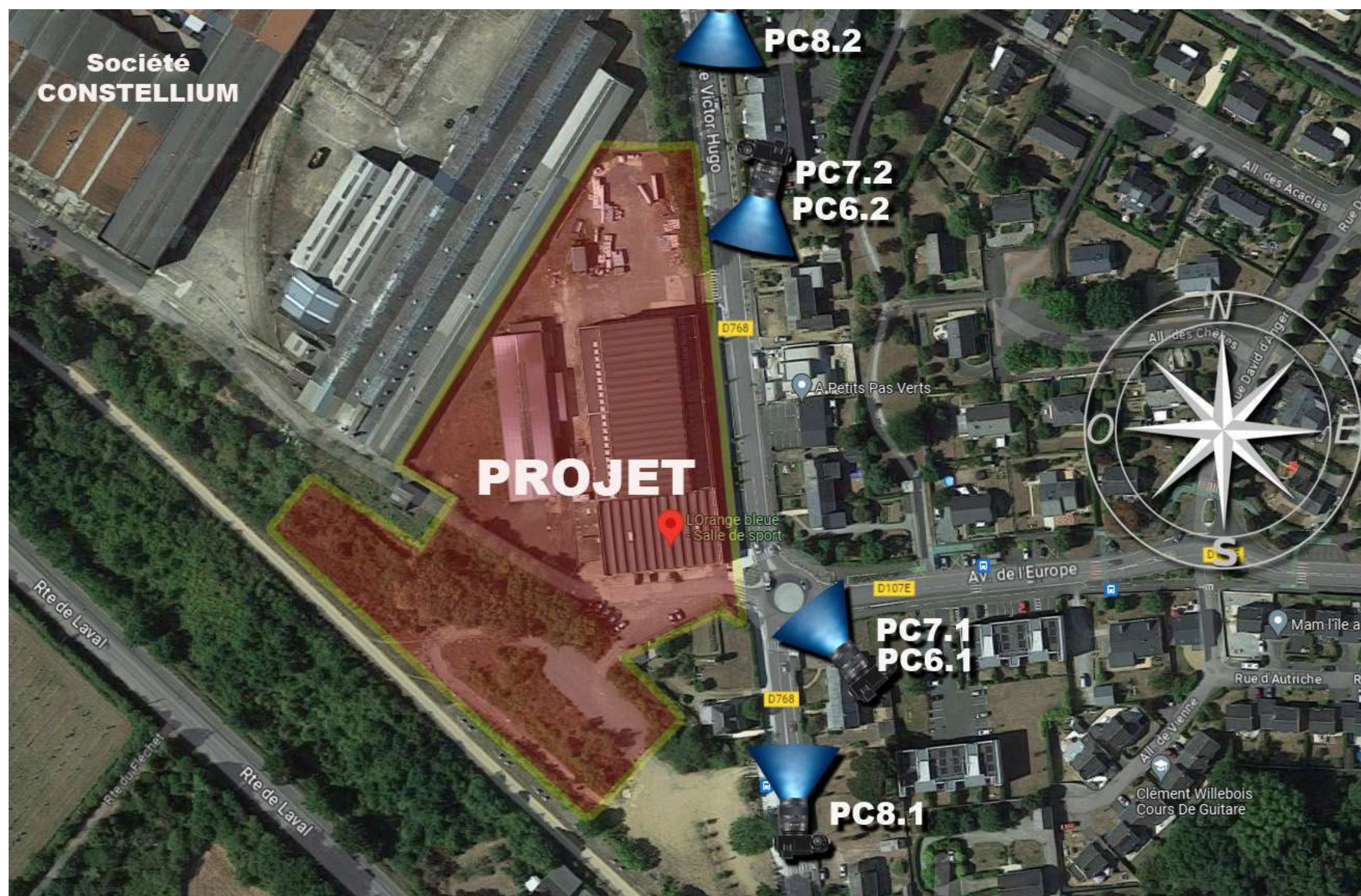
Les ombrières photovoltaïques couvriront un total de 91 places de stationnement.

Il est prévu une aire couverte de 80 m² pour le stationnement de 36 vélos.



3 - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT - PC6

INDICATION DES PRISES DE VUE PHOTOGRAPHIQUE ET D'INSERTION DANS LEUR ENVIRONNEMENT



PC 6.1 - Depuis la voie publique



PC 6.2 - Depuis la voie publique



4 - VUES PROCHES DU TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT - **PC7**

PC 7.1



PC7.2



PC 8.1



PC 8.2

