

# Intermarché SUPER

Transfert et agrandissement d'un magasin de denrées alimentaires

# PLOEZAL

## MAITRE D'OUVRAGE

SC TOMAX  
M. RAOUL

## SIGNATURE

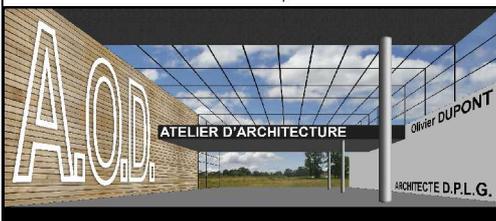
DocuSigned by:

ANTOIN RAOUL

4DF5A4714805475...



S.A.S D'ARCHITECTURE Agence Olivier Dupont-A.O.D.  
Dupont Olivier Architecte D.P.L.G  
Capital social : 90 000 € - APE 7111Z  
RCS 529 981 433 St-Malo  
~~T.R.O.A. n° S01866~~  
26 rue de la Lande Gohin  
35430 Saint Jouan des Guerets  
Tel.: 02.99.19.16.16 - Mail.: aod@aod35.fr



## NOTICE DESCRIPTIVE

DESSINATEUR  
D. OLERON

PC4

DATE  
02 07 2024

**02 07 2024**

# **NOTICE DESCRIPTIVE ET PAYSAGÈRE INTERMARCHE PLOEZAL**

Ce permis de construire vous est présenté par la SC TOMAX dont le représentant est M. RAOUL.

Le présent projet consiste au transfert de l'Intermarché de Pontrieux sur un terrain voisin sur la commune de Ploézal.

## **PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN**

Le terrain, d'une superficie de 37 109 m<sup>2</sup>, est situé dans le département des Côtes d'Armor, sur la commune de Ploézal, route de Tachen Touz (D21). Il correspond aux parcelles cadastrées en section B n° 512, 671, 672, 673, 675 et 762. Le site est actuellement un terrain agricole.

## **PRÉSENTATION DU PROJET**

*Quel aménagement est prévu pour le terrain ?*

- Le projet aura un impact sur 19 030 m<sup>2</sup> de terrain dans la partie Est du site. Le reste du terrain sera conservé en surface agricole.
- Le terrain sera en partie déblayé pour créer une plateforme permettant d'accueillir le magasin, son parking et une station-services.
- Une partie du talus sera creusé pour permettre la création de l'accès au site sur la Départementale 21 (route de Tachen Touz). Cela implique la suppression de 2 arbres de ce talus. Les linéaires bocagers en limite Nord et Est seront également conservés.

*Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?*

- Afin de supprimer le moins possible de terre agricole, le projet sera resserré dans la partie Est du site.
- Les constructions se trouveront au milieu de la partie concernée par le projet. Le magasin, en partie Nord, fera face au parking qui sera partiellement couvert. La station-services se trouvera au Sud-Ouest, près de l'entrée du site pour faciliter les circulations.
- Le magasin se décomposera en 3 volumes pour éviter l'aspect monolithique. La partie surface de vente et réserve aura une hauteur de 8,50m. Les parties laboratoires et bureaux auront une hauteur de 4,50m car ces activités ont besoin de moins de hauteur pour leur fonctionnement.
- L'auvent de parking sera le plus simple et le plus fin possible afin de limiter son impact visuel. Les auvents de liaison et l'auvent pour le service drive auront une hauteur limitée à 4,50m.
- Une arche sera construite devant le bâtiment afin de répondre aux exigences de l'enseigne et de mettre en évidence l'enseigne du point de vente. Elle aura une hauteur de 9,00m.
- 2 bassins seront créés près de l'entrée du site. Le bassin pompiers sera alimenté par les eaux pluviales des toitures. Il servira de réserve pour les services de secours en cas d'incident et permettra le recyclage des eaux pluviales des toitures. Le second servira de rétention pour réguler le débit de rejet des eaux pluviales à 3l/s/ha dans le réseau communal.

*Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?*

- Le projet prévoit la suppression de végétaux sur le talus le long de la route de Tachen Touz pour la création de l'accès au site. Le reste des végétaux sur le talus le long de la route sera conservé.
- Une haie sera plantée le long de la limite Nord-Est du terrain, en séparation avec le lotissement, en complément de la haie existante le long du cheminement piétons.
- Un bassin de rétention, servant également de réserve pour les pompiers, sera créé près de l'accès au site. Ce dernier sera clôturé pour des raisons de sécurité. Les autres limites de terrain de ne seront pas clôturées.

### *Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?*

- Le bâtiment Intermarché sera réalisé en charpente lamellée-collée recouverte d'une étanchéité multi-couches en toiture et de bardage en façades. Il sera principalement recouvert de bardage métallique nervuré vertical Brun sépia (RAL8014). Des bandes blanches composées de bardage composite et de menuiseries aluminium seront créées sur chaque façade pour apporter de la lumière naturelle dans le bâtiment. Des lames décoratives rouge (RAL3020) avec un plaxage imitation bois sur le devant seront installées sur l'arche en façade Sud-Est. Du bardage composite blanc et rouge permettront d'identifier la zone dédiée au Drive dans l'angle Est du bâtiment. L'ensemble vitré en façade principale sera en aluminium gris anthracite (RAL7022). Les menuiseries pleines seront métalliques de la couleur du bardage dans lequel elles se trouvent afin de limiter leur impact visuel. Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture. Ils seront cachés par les acrotères.
- L'auvent de parking sera réalisé en charpente métallique recouverte de panneaux photovoltaïques.
- Une structure en charpente bois lamellé-collé sera créée entre l'auvent de parking et le bâtiment principal. Elle se prolongera sur la partie Drive. Elle sera en partie recouverte d'une couverture en étanchéité multi-couches au niveau des circulations clients et du Drive. Les autres zones resteront avec une structure bois apparente servant d'ombrière.
- Un module préfabriqué sera installé pour la laverie automatique. Il sera métallique de couleur blanche.

### *Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?*

- Une grande partie du terrain sera conservée en terre agricole, soit 17 779 m<sup>2</sup>.
- La zone réellement impactée par le projet représente 19 030 m<sup>2</sup> sur les 37 109 m<sup>2</sup> de l'unité foncière. Les espaces résiduels de cette zone seront conservés en espaces verts. Ils représenteront 8 079 m<sup>2</sup> soit 42% de la zone concernée par le projet. La totalité des espaces verts, y compris le terrain agricole, représenteront 25 858 m<sup>2</sup>, soit près de 70 % de l'unité foncière.
- 2 arbres seront supprimés pour la création de l'accès au site. 2 nouveaux arbres seront plantés dans la grande partie de talus conservée.
- Pour l'ensemble des plantations, une étude paysagère du cabinet Campion jointe au permis.
- Le pourtour des bassins et l'entrée de site seront plantés d'arbres (Amélanchier, Chêne écarlate et Saule pleureur) et de massifs (Eulalie et Chèvrefeuille).
- L'espace vert entre la station et le parking sera également paysagé avec des éléments hauts (Arbres aux 40 écus) et de massifs bas (Calamagrostide, Sésalier d'Automne, Hortensia paniculé, Libertia et Geranium rozane).
- Les zones proches de la station-services et des bassins, les espaces verts seront également plantés d'arbres (Amélanchier) et de buissons en massifs (Herbe aux écouvillons et Calamagrostide).
- Le pourtour du parking et les espaces verts au Sud/Est et au Nord seront plantés d'arbres d'ombrage (Hêtre, Chêne écarlate, Chêne rouge, Copalme, Amélanchier et Févier) et de massifs bas (Eulalie, Herbe aux écouvillons et Lierre à grosses feuilles). Les arbres situés sur le pourtour du parc de stationnement seront à large canopée pour créer de l'ombre sur les véhicules.
- Une haie bocagère sera plantée en limite Nord-Est du terrain, servant de séparation avec la zone d'habitations. Elle viendra en complément de la haie existant de l'autre côté du chemin public. Elle sera composée des essences suivantes : Hêtre commun, Chêne pédonculé, Charme, Cornouiller, Sureau noir, Noisetier, Lierre de perse, Viorne obier, Laurier tin et Merisier des oiseaux.
- Le nombre total d'arbres de hautes tiges sera de 55 unités sur les 8 079 m<sup>2</sup> d'espaces verts. A cela viendront s'ajouter les arbres compris dans les haies bocagères.

### *Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?*

- L'accès au site se fera depuis la route de Tachen Touz (D21). Une rampe permettra alors d'accéder à la plateforme sur laquelle se trouvera la station-services, le parking et le bâtiment. Celle-ci sera environ 3m au dessus du niveau de la route.
- La surface de parking sera inférieure aux trois quarts de la surface de plancher du magasin suivant le calcul défini par l'article L.111-19 du code de l'urbanisme (voir plan joint).
- L'accès piétons se fera directement depuis la zone d'habitations située au Nord-Est.
- La partie centrale du parking sera entièrement couverte d'un auvent entièrement recouvert de panneaux photovoltaïques. Des cheminements piétons, entre les rangées de stationnement, permettront aux clients de circuler en toute sécurité. Ils resteront à l'abri des intempéries jusqu'à l'entrée du point de vente grâce à des passages couverts entre l'auvent de parking et l'Intermarché.
- Le stationnement des 2 roues se fera également sous l'auvent de parking.
- La station-services se trouvera en entrée de site afin que les usagers de ce seul service ne gênent pas les circulations (véhicules et piétons) sur le parking.
- Les véhicules de livraisons feront le tour du terrain pour accéder au quai de déchargement situé à l'arrière du point de vente. Cela évitera les manœuvres de retournement qui sont sources d'accidents et qui détériorent prématurément les chaussées. La zone de livraison se couverte et orientée de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.
- Le service Drive se trouve dans l'angle Est du bâtiment. Son accès se fera par une voie dédiée afin que les véhicules en attente ne gênent pas les usagers du parking.
- La laverie automatique sera facilement accessible depuis le parking et depuis le cheminement piéton.