

Demande de compléments concernant le projet de construction d'un magasin ALDI sur la commune de Segré-en-Anjou-Bleu (49500) – dossier référencé 004307/KK P déposé sur la plateforme le 11 juillet 2025

1. Rubrique 4.1 :

Préciser l'emprise au sol et la surface de plancher des constructions projetées sur le site.

Distinguer les surfaces de voirie et les surfaces de parking.

Le projet prévoit la démolition de constructions existantes. Il apparaît de plus qu'il provoquera la destruction d'arbres et de haies existants sur le site. Merci de fournir un plan permettant d'identifier clairement les bâtiments qui feront l'objet de démolition et l'ensemble des haies et arbres qui seront détruits.

Emprise au sol : 1828 m² – Surface de plancher : 1520 m²

Surface de voirie : 2017 m² - Surface de parking : 1118 m²

Plan de démolition en Annexe 9

2. Rubrique 4.2 :

Vous indiquez que le projet correspond à un transfert de magasin actuellement implanté à environ 150 m dans la zone commerciale existante. Merci de préciser quel est le devenir du site d'où sera transféré le magasin.

Le cas échéant, les réponses à toutes rubriques du formulaire doivent aussi concerner ce site initial et les incidences potentielles liées à son devenir.

La société IMMALDI est propriétaire du bâtiment qu'elle exploite dans la zone commerciale existante. A priori, ce bâtiment n'a pas vocation à être démolé et sera mis en vente tout en conservant son usage commercial. Dans cette configuration, les incidences potentielles liées à son devenir restent inchangées.

3. Rubrique 4.3.1 :

Préciser les périodes de mise en œuvre des travaux.

Préciser les dispositifs et travaux prévus pour la gestion des eaux pluviales.

Préciser le nombre et la nature des nouvelles plantations envisagées.

Indiquer le cas échéant la mise en place d'ombrières photovoltaïques.

En l'absence de délivrance de l'autorisation d'urbanisme, il est actuellement difficile d'anticiper précisément la période de mise en œuvre des travaux. Le maître d'ouvrage envisage une ouverture prévisionnelle du magasin pour fin 2026 – début 2027 et une durée prévisionnelle de travaux de l'ordre de 6-7 mois.

Sous réserve de modifications en fonction des délais d'obtention des autorisations, il est possible que les opérations de démolition et d'aménagement de la plateforme du magasin soit réalisées à partir de l'été 2026 (juillet).

Les opérations d'abattage d'arbres seront dans la mesure du possible réalisées avant mars ou alors plus vraisemblablement décalés en octobre.

Les dispositifs et travaux prévus pour la gestion des eaux pluviales sont précisés dans la notice architecturale (cf. Annexe 10) et dans l'étude hydraulique (cf. Annexe 11).

Le règlement du PLU de la commune précise que pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Afin de gérer les eaux pluviales, il est proposé de mettre en place un ensemble de noues, enherbées et connectées par le fond, au droit des espaces verts au centre des stationnements situés au sud-ouest du projet ; ainsi qu'un ouvrage enterré de type SAUL, lui aussi interconnecté par le fond avec les noues, sous les stationnements.

L'ensemble des noues aura une emprise globale de 150 m² et une profondeur utile moyenne de 0,6 m/TA, son volume utile sera de 75 m³.

Le SAUL aura lui une emprise de 100 m² et une profondeur utile moyenne de 0,9 m/TA, soit une surface d'infiltration totale de 145 m² et un volume de 85 m³ en prenant en compte une porosité de 95% pour cet ouvrage.

Le volume total de rétention sera ainsi porté à 160 m³ pour une surface d'infiltration totale de 295 m² (dimensionné pour une pluie décennale).

Afin de pallier un événement pluviométrique supérieur à l'intensité pluviométrique retenue, les ouvrages retenus seront équipés d'une surverse ou déborderont de façon gravitaire via les espaces privatifs vers le domaine public (fossé et réseau pluvial route de Pouancé) sans préjudice pour les avoisinants.

Les Eaux Pluviales de voirie seront collectées par des avaloirs situés sur la chaussée. Elles transiteront gravitairement via le réseau collecteur jusqu'au séparateur d'hydrocarbures avant stockage vers les ouvrages de rétention/infiltration

Les EP de toiture seront collectées à l'arrière du bâtiment et s'écouleront naturellement vers les ouvrages de rétention/infiltration.

Des éléments d'aménagements paysagers sont indiqués dans la notice architecturale (cf. Annexe 10). Cette notice précise par ailleurs que les aménagements paysagers, le nombre et la nature des plantations du site seront définis dans une étude paysagère lors de la phase DCE.

A l'heure actuelle ces éléments ne sont pas connus avec précision mais les orientations qui suivent seront mises en œuvre.

Autour de l'aire de stationnement, des arbres et des arbustes seront plantés et toutes les façades seront traitées avec la même attention afin de favoriser son intégration dans l'environnement. Le renforcement des limites végétalisées sera privilégié notamment avec le chemin de l'Ebeaupinière à l'Est du terrain. Le projet de construction est étudié dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées. Des essences locales seront privilégiées et une étude paysagère sera effectuée en ce sens. Le long du chemin de l'Ebeaupinière un espace végétal (arbres et haie arbustives) sera conforté comme demandé au PLU.

Pour les limites Sud et Est, il est prévu un espace vert engazonné de type prairie rustique, avec une végétation de différentes hauteurs (haies arbustives, arbres) composées d'essences locales.

En limite Nord le terrain du Aldi sera engazonnée et conservation de la haie dense existante.

L'ensemble des plantations de type arbustes et arbres seront composés d'essences locales et non allergènes. Les essences seront choisies avec soin en fonction des saisons et de leur emplacement sur la parcelle (caduque ou persistant) par un paysagiste lors de la phase DCE du projet et adaptées si besoin lors du chantier.

Une importance est portée à l'aménagement paysager du site :

- De nombreux arbres seront plantés sur la parcelle.
- Un espace vert sera créé sur le pourtour de la parcelle. Il sera engazonné de type prairie rustique.
- Des arbres seront plantés entre les places de stationnement (1330 m² d'espaces verts au sein de l'espace de stationnement), afin de minimiser l'impact de l'aire de stationnement depuis l'espace public et d'ombrager certaines places. D'autres seront plantés et/ou remplacés le long des limites du terrain.
- Les espaces verts sont engazonnés.
- Les équipements techniques extérieurs sont placés en fond de parcelle. L'abri poubelles et le groupe froid seront dissimilés sur l'arrière du bâtiment et par de la végétation.

Les objectifs sont nombreux et visent à :

- Améliorer l'esthétique et la qualité visuelle de l'environnement urbain en harmonie avec son contexte,
- Réduire l'effet îlot de chaleur en apportant de la végétation qui rafraîchit l'air,
- Favoriser la gestion écologique des eaux pluviales grâce à des zones perméables qui aident à la rétention et à l'infiltration de l'eau,

- Promouvoir la biodiversité en créant des habitats pour la faune et la flore locales,
- Contribuer au bien-être des usagers en offrant un cadre plus naturel.

L'espace paysager créé s'inscrit donc dans une démarche de développement durable, cherchant à concilier usage fonctionnel et respect de l'environnement.

Le projet prévoit la plantation de minimum 27 arbres de hautes tiges (à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement conformément à l'article R111-25-8 du code de l'urbanisme), répartis de manière stratégique sur l'ensemble de la zone de stationnement et des voies de circulation.

Ces arbres, sélectionnés pour leur capacité à développer une canopée large et dense, offriront un ombrage naturel et progressif, assurant :

- Confort thermique pour les usagers, notamment en période estivale ;
- Amélioration du cadre de vie, avec une végétalisation importante du site ;
- Contribution à la biodiversité urbaine, grâce à des essences adaptées au climat local et favorables à la faune.

Absence d'ombrières photovoltaïques.

4. Rubrique 4.3.2 :

Préciser si la production des panneaux photovoltaïques sur toiture du futur bâtiment sera destinée à l'autoconsommation ou au transfert sur le réseau public d'électricité.

La production photovoltaïque sera destinée à l'autoconsommation et le surplus sera revendu pour transfert sur le réseau public.

5. Rubrique 5 :

Indiquer la ZNIEFF la plus proche et sa distance par rapport au lieu de réalisation du projet.

ZNIEFF de type II : Ruisseau de Misengrain et ses étangs à un peu plus de 2,3 km au Nord-ouest

6. Rubrique 6.1 :

Merci d'argumenter les points suivants :

- perturbations, dégradations, destructions de la biodiversité au regard des destructions d'arbres et de haies et des démolitions de bâtiments (si une prospection a été conduite au niveau des bâtiments existants, mentionner ses conclusions concernant la présence ou non d'espèces sur le site notamment oiseaux et chiroptères) ;
- estimation des flux de véhicules générés par l'activité transférée (clientèle, livraisons,...) ;
- au titre des rejets liquides, mode de gestion des eaux pluviales (En l'absence de solution technique retenue à ce stade, il convient de répondre aux hypothèses les plus défavorables pour assurer la préservation du milieu naturel récepteur).

Aucune prospection conduite – Le site n'est pas localisé sur un zonage sensible vis-à-vis de la biodiversité. Néanmoins, il existe une possibilité de présence de chauves-souris et d'oiseaux éventuellement au niveau des arbres et des haies (néanmoins peu qualitatives, ornementales) existants, voire du bâtiment. Même si le site n'est pas localisé sur un zonage écologique, il peut néanmoins être susceptible d'avoir des incidences potentielles sur la biodiversité en cas de présence avérée d'oiseaux ou de chauves-souris fréquentant le site, notamment lors de opérations de destruction des arbres, voire de démolition du bâtiment. Afin de limiter cet impact, le projet a été conçu de manière à conserver le maximum d'arbres (31 unités conservées, 11 supprimées et au moins 27 unités replantées), trame végétale Est intégralement conservée et renforcée, haies Nord et Sud conservées à l'exception d'environ 8 m nécessaire à la création de l'entrée.

Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation seront prévues (cf. Annexe 8).

Flux de véhicules : en moyenne 35 véhicules entrants/heure : néanmoins le projet correspond à un transfert de magasin déjà implanté dans la zone, le flux de véhicules généré par le nouveau magasin devrait donc rester approximativement similaire à l'existant.

Livraison : 1 camion par jour (6 jours/7) + 3 autres camions par semaine (soit 9 camions par semaine), similaire à l'existant.

Afin de gérer les eaux pluviales, il est proposé de mettre en place un ensemble de noues, enherbées et connectées par le fond, au droit des espaces verts au centre des stationnements situés au sud-ouest du projet ; ainsi qu'un ouvrage enterré de type SAUL, lui aussi interconnecté par le fond avec les noues, sous les stationnements.

L'ensemble des noues aura une emprise globale de 150 m² et une profondeur utile moyenne de 0,6 m/TA, son volume utile sera de 75 m³.

Le SAUL aura lui une emprise de 100 m² et une profondeur utile moyenne de 0,9 m/TA, soit une surface d'infiltration totale de 145 m² et un volume de 85 m³ en prenant en compte une porosité de 95% pour cet ouvrage.

Le volume total de rétention sera ainsi porté à 160 m³ pour une surface d'infiltration totale de 295 m² (dimensionné pour une pluie décennale).

Les eaux de voiries seront traitées par un séparateur à hydrocarbures.

Afin de pallier un événement pluviométrique supérieur à l'intensité pluviométrique retenue, les ouvrages retenus seront équipés d'une surverse ou déborderont de façon gravitaire via les espaces privatifs vers le domaine public (fossé et réseau pluvial route de Pouancé) sans préjudice pour les avoisinants. (cf. Etude hydraulique en Annexe 11)

7. Rubrique 6.5 :

Afin que l'autorité environnementale soit à même de motiver sa décision de façon circonstanciée, et au regard des enjeux relevés, merci de compléter le cas échéant les mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire ses effets négatifs notables sur l'environnement et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Cette rubrique vise en effet à identifier précisément l'ensemble des mesures (éviter, réduire, compenser) sur lesquelles vous vous engagez, dans le respect de l'article R.122-3 I du code de l'environnement.

(Cf annexe 8 complétée)

8. Rubrique 8 / annexes :

- fournir un plan de masse coté avec légende présentant la situation du site avant et après réalisation du projet ;
- fournir les documents permettant d'illustrer l'insertion paysagère évoquée à la rubrique 6.5 (plans et coupes des façades, coupes de terrain, modélisation du projet, photomontages...) ;
- fournir un plan permettant de situer et caractériser le site d'où sera transféré le magasin.

Plan de masse avant-après projet (cf. annexe 12)

Documents d'insertion paysagère disponible à ce stade de l'étude (cf. annexe 13)

Plan de situation du magasin existant (cf. Annexe 14)