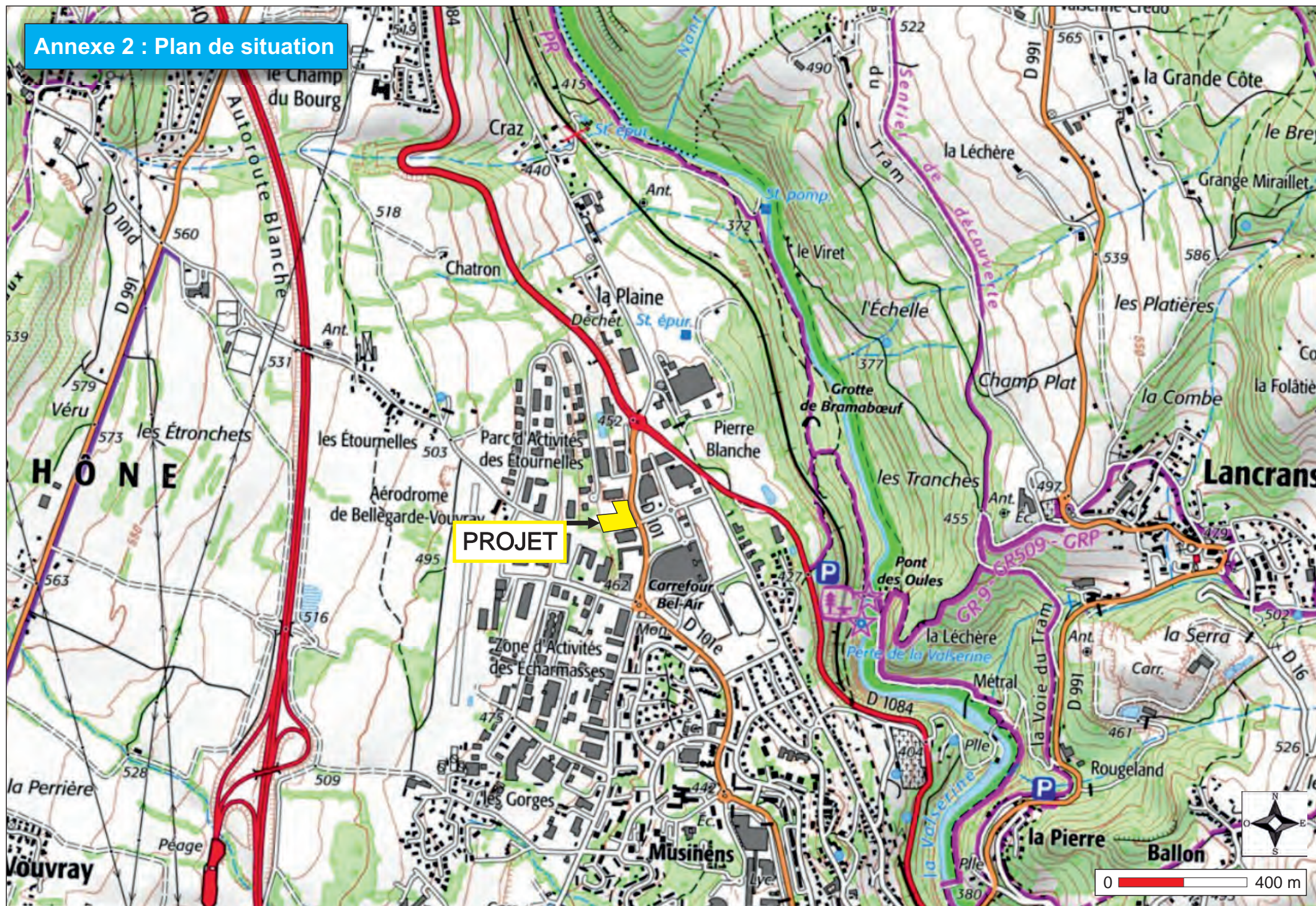
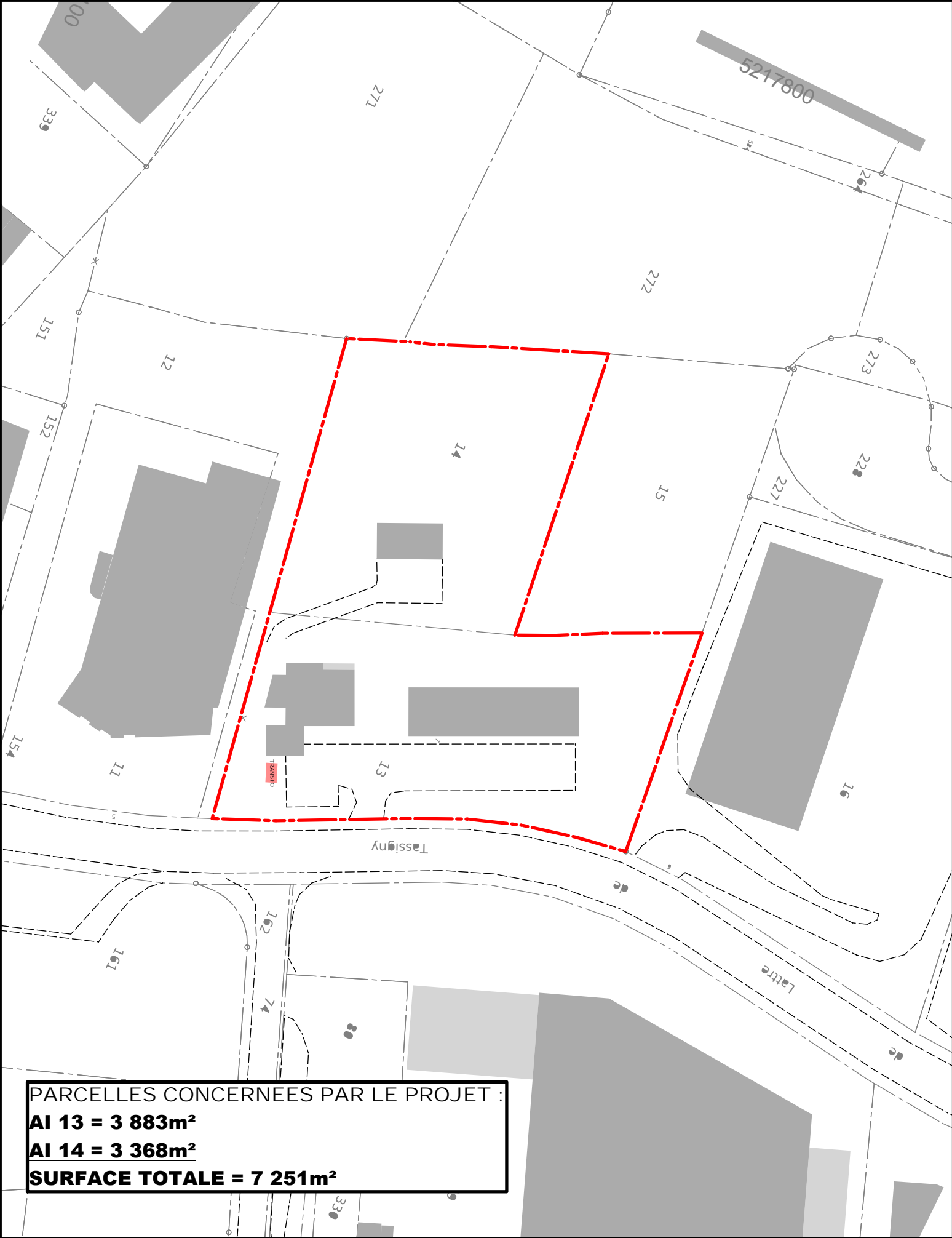


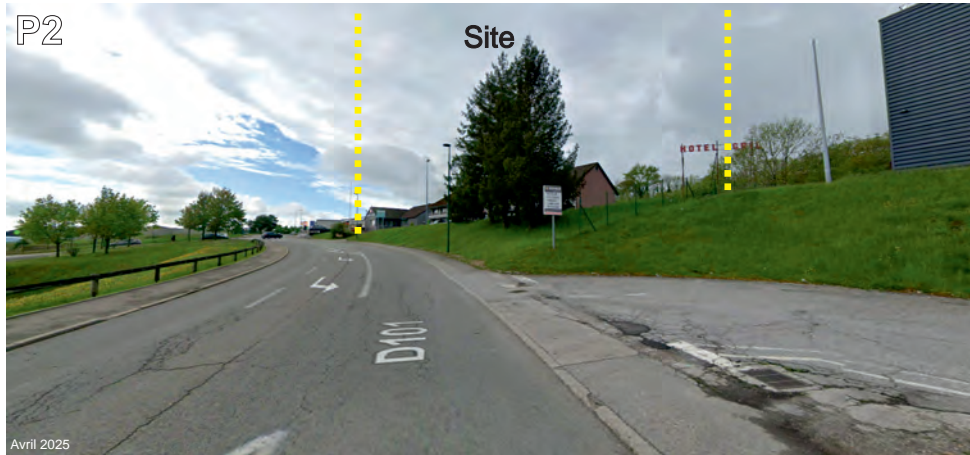
Annexe 2 : Plan de situation





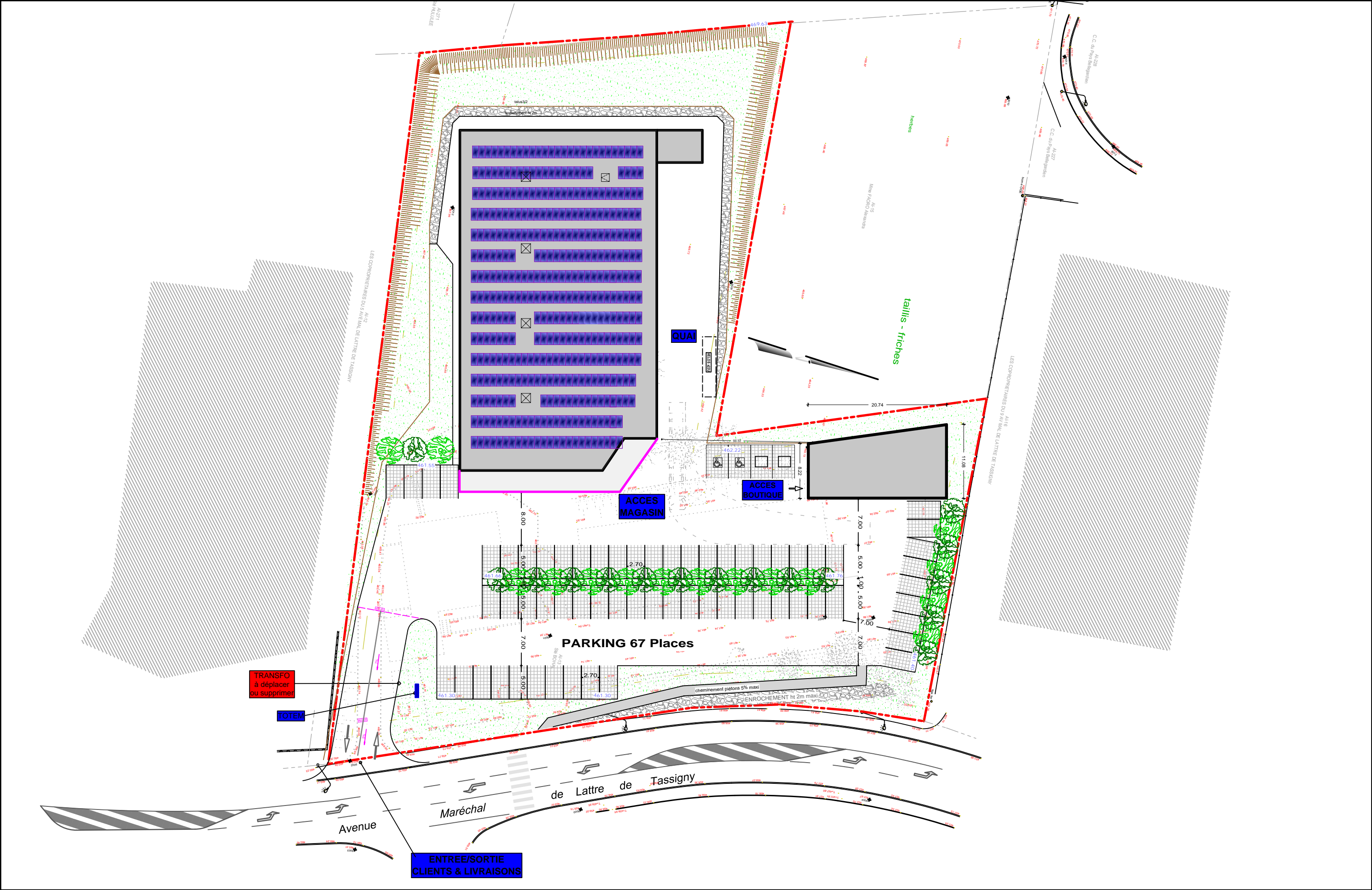
Maitre d'ouvrage du projet	Adresse du projet	Nature des travaux	Nom du plan	N° de plan	Indice plan	Echelle plan	Format A3	 <div>Maitrise d'oeuvre : AI2B 105, rue de Montepy 69 210 FLEURIEUX / L'ARBRESLE</div>
IMMALDI & Cie 13 Rue Clément Ader 77230 DAMMARTIN EN GOELE	 7 Av.Mal De Lattre De Tassigny 01200 VALSERHONE	Construction d'un magasin	Plan Cadastral	100 N° affaire 2023.00085	. Phase FAISA	1/500 Date 01/07/2025		



Annexe 3 : Photographies





Maitre d'ouvrage du projet	Adresse du projet	Nature des travaux	Nom du plan	N° de plan	Indice plan	Echelle plan	Format A3	
IMMALDI & Cie 13 Rue Clément Ader 77230 DAMMARTIN EN GOELE	7 Av.Mal De Lattre De Tassigny 01200 VALSERHONE	Construction d'un magasin	Vues Existantes	108 N° affaire 2023.00085	. Phase APS	. Date 24/06/2025		

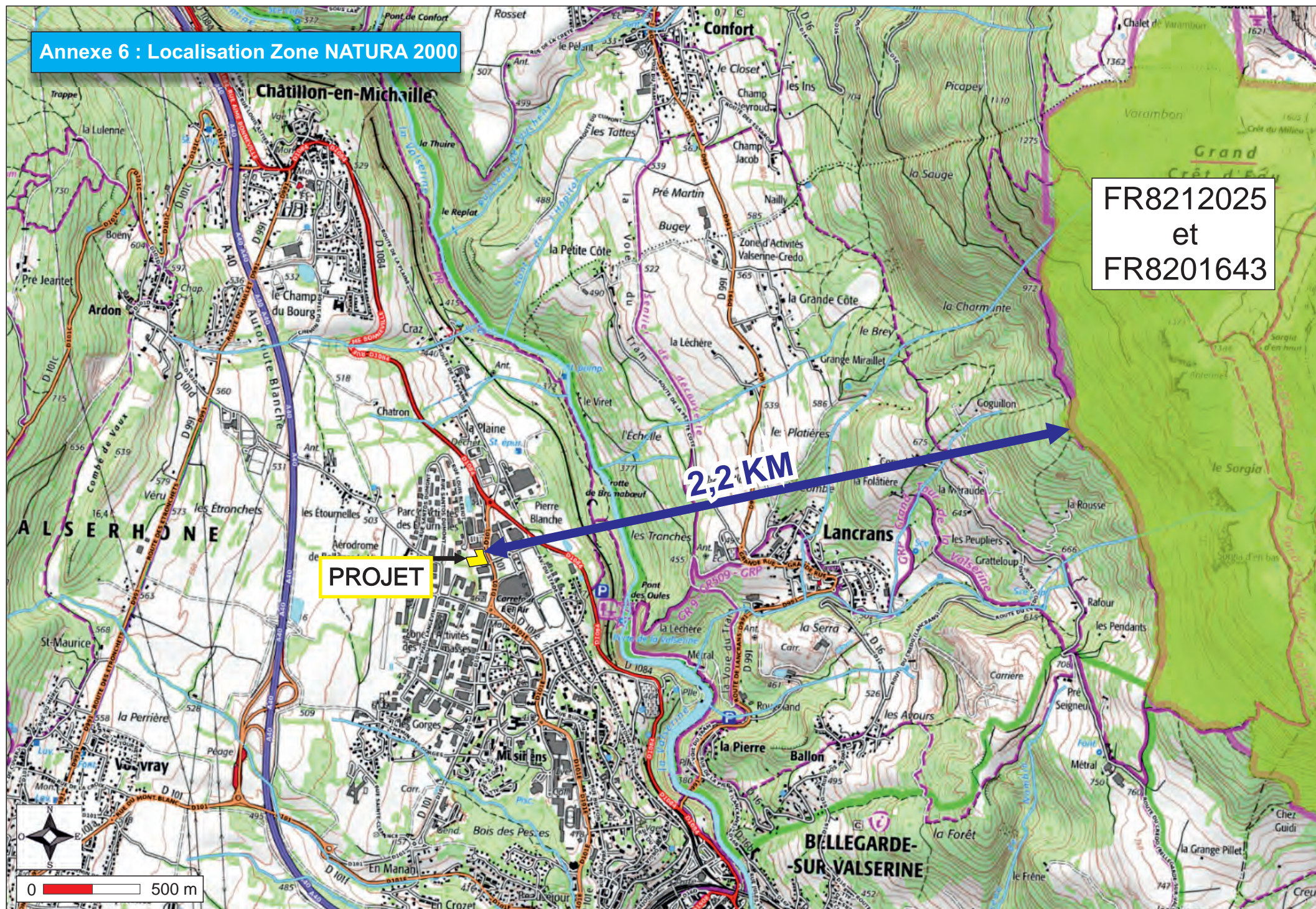


Maitre d'ouvrage du projet		Adresse du projet		Nature des travaux		Nom du plan		N° de plan		Indice plan		Echelle plan		A3	<div><div></div><div>Maitrise d'oeuvre : AI2B 105, rue de Montepy 69 210 FLEURIEUX / L'ARBRESLE</div></div>
IMMALDI & Cie 13 Rue Clément Ader 77230 DAMMARTIN EN GOELE		<div><div></div><div>7 Av.Mal De Lattre De Tassigny 01200 VALSERHONE</div></div>		Construction d'un magasin		Plan de masse Projet		111		.		1:500			
								N° affaire 2023.00085		Phase APS		Date 24/06/2025		Format	

Annexe 5 : Abords du projet



Annexe 6 : Localisation Zone NATURA 2000



FR8212025
et
FR8201643

PROJET

2,2 KM

ANNEXE 7

Compléments d'informations sur le projet de construction d'une surface commerciale ALDI sur la commune de VALSERHÔNE (01)

Description projet, terrain et phase chantier

- Le projet vise la construction d'une surface commerciale ALDI et la reconstruction d'un bâtiment pour l'Opticien actuellement présent sur le site. Il s'agit d'un transfert d'activité du magasin ALDI situé à 160 m au Nord-Est, sur la même commune et même zone d'activité - Av Maréchal de Lattre de Tassigny, 01200 VALSERHÔNE.
- Objectif du projet : Positionnement de la nouvelle surface commerciale sur un axe à forte fréquentation (D101) dans la zone d'activités artisanales et commerciales. Le choix du transfert du magasin ALDI actuel est lié à l'évolution du concept sur le dimensionnement du bâtiment et de son emplacement.

Le bâtiment actuel sera restitué, pas de démolition prévue. Il sera reloué à une autre société indéterminée à l'heure actuelle.

- Compatibilité avec les documents d'urbanisme : le site est classé en zone UAm du PLU « Zone mixte intégrant le commerce ». La nature du projet est compatible avec l'orientation de la zone.
- Compatibilité avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement :

Le projet est desservi par le réseau d'eau potable, le réseau public d'eaux usées et un réseau de collecte des eaux pluviales sous la D101.

Consommation d'eau potable : sur la base des magasins ALDI de même superficie et du magasin actuel sur la même zone d'activité la consommation d'eau potable sera comprise entre 70 et 80 m³/an.

Rejet EU : il s'agit d'eaux usées domestiques, sanitaires, eaux de lavages du magasin. Il n'y a pas de rejet d'eau de process.

Pour un ratio de 190 l/EH/j et 250 jours d'ouverture la charge journalière est estimée entre 1,5 et 1,7 EH/j. Cette charge est inférieure au besoin de l'hôtel en activité actuellement, le réseau et la station d'épuration ne seront pas impactés par le projet.

- La durée prévisionnelle du chantier est de 6 à 8 mois.
- Un aplanissement du terrain sera effectué. Il est prévu la création d'un enrochement / mur de soutènement en point bas du site. Les estimations sur le terrassement prévoient des déblais d'environ 13 000 m³. Les études géomètres et VRD qui seront lancées en amont de la phase travaux préciseront ces éléments. Les terres excédentaires seront collectées et évacuées par des entreprises spécialisées, leur destination sera déterminée par la société en charge de ces travaux.

- Les espaces verts actuels du site sont constitués de taillis et friches dans une pente moyenne à élevée. Le projet prévoit la suppression de ces taillis et la plantation de 31 nouveaux arbres sur les futurs espaces verts du projet. Des essences locales seront retenues.

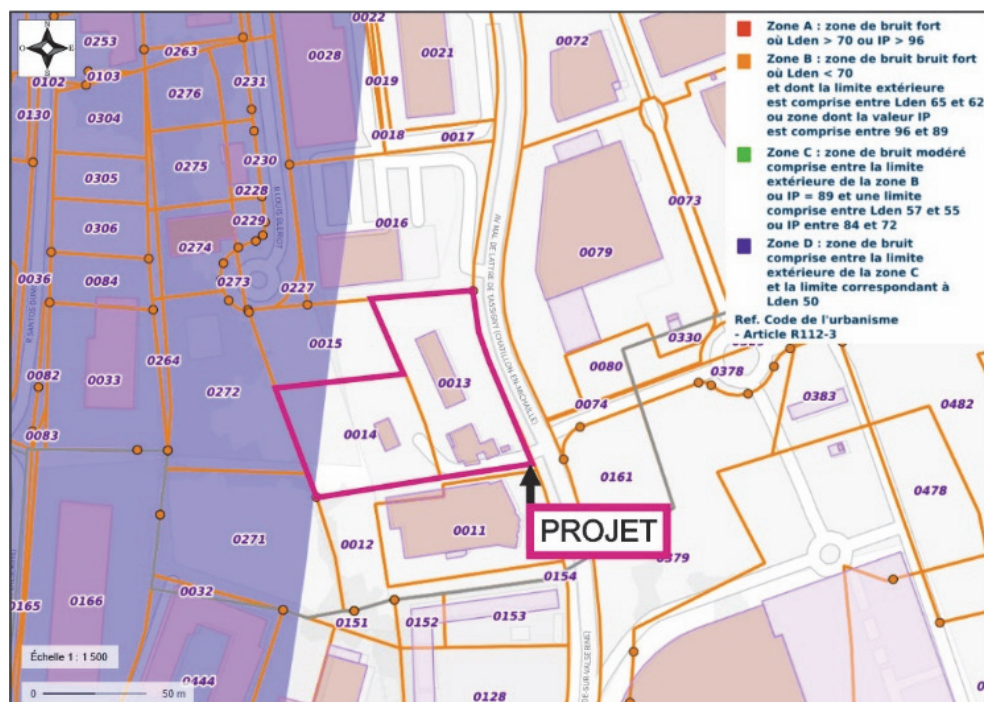
Le coefficient Biotop prévu par le PLUIH sera respecté.

Mesures mises en place pour éviter et réduire les nuisances de la phase chantier sur l'environnement et la santé humaine.

- Les travaux seront réalisés en période diurne, Les engins de terrassements seront gardés en bon état, stockés, entretenus et ravitaillés loin des fossés et des cours d'eau. Les engins bruyants fonctionneront à des horaires adaptés.
- Le stockage des terres et matériaux (béton) sera effectué à distance des fossés et réseaux pluviaux, aucun déversement de produits nocifs dans le milieu récepteur ne sera effectué (hydrocarbures, huiles de vidange, laitance de béton, etc.). En cas de soulèvement de poussières les terrains seront arrosés et l'entreprise en charge des travaux prendra toutes les mesures nécessaires.
- Les déchets seront collectés dans des conteneurs et bennes, et évacués au fur et à mesure de l'avancée des travaux.
- Des panneaux de signalisation seront installés pour avertir du passage d'engins de chantier. Le chantier et son entrée seront balisés.

Analyse de ses effets sur l'environnement et la santé humaine (bruit, nuisances, risque de pollution, déchets, destruction et dérangement d'espèces,...)

- Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de BELLEGARDE-VOUVRAY (arrêté préfectoral janv. 2012) : le projet recoupe la zone D de ce PEB - Zone de bruit Comprise entre la limite extérieure de la zone et la limite correspondant à Lden 50.



- La circulation des véhicules sur le site aura lieu en journée sur les périodes d'ouverture du magasin et à vitesse réduite. Le site est bordé les D101 et se trouve en zone D du PEB de l'aéroport de BELLEGARDE-VOUVRAY, l'incidence sonore de la circulation de véhicules sur le site sera très limitée.
- Le projet est un déplacement de l'activité du Magasin ALDI situé dans la même commune et zone d'activité, à 160 mètres au Nord-Est. Il est prévu une augmentation potentielle de 10 à 20 véhicules supplémentaires par jour.

Comptage routier (données département), moyenne annuelle :

D101: localisation PR de comptage 0+050 : 6950 véhicules/J

D1084 : Localisation PR de comptage 94+600 : 9 140,1 véhicules/J.

L'incidence sur les flux et trafics sera très limitée.

De même l'incidence sur l'émission de gaz à effet de serre liée au trafic est limitée, la présence de quelques véhicules supplémentaires par jour se compense par la diminution des déplacements liés à l'hôtel et trafics vers d'autres surfaces commerciales.

- L'entretien des espaces verts sera effectué en journée, à des horaires adaptés pour limiter leur incidence sonore sur le voisinage.
- Les installations de ventilations et réfrigération seront installées à l'arrière du bâtiment. Elles seront conçues pour être conformes aux prescriptions et seuils réglementaires mentionnées aux articles R1336-4 à R1336-13 du code de la Santé Public, relatifs aux dispositions applicables aux bruits de voisinages. L'incidence sonore du site en activité sera très limitée.
- Nuisance olfactive : Le projet n'engendre pas d'odeurs et n'est pas concerné par des nuisances olfactives.
- Nuisance lumineuse : Eclairage des bâtiments, de la voirie et des parkings, enseignes lumineuses. L'éclairage des bâtiments sera principalement orienté vers les parkings et la D101 qui est équipée de lampadaires. Les aménagements s'inscrivent dans une zone lumineuse périurbaine et de zone d'activités commerciales.
- Le risque de pollution est limité, le projet ne prévoit pas de station-service. Le projet ne rejettera aucune eau de process. Aucun produit polluant ne sera présent en grande quantité sur le site. Le principal risque est le déversement accidentel de produit polluant sur le parking. La pollution sera confinée dans le réseau de collecte et de rétention pluvial du site pour permettre le pompage et l'intervention de d'entreprises spécialisées.
- Le site ne recoupe aucune zone de protection d'espèce ou d'habitat naturel. Le projet est situé en bordure d'une route départementale dans une zone à vocation d'activités. Il ne constitue pas un corridor écologique. Le projet n'entraînera pas de destruction ou de dérangement d'espèces protégées.
- Une gestion des eaux pluviales sera mise en œuvre conformément aux prescriptions de la commune et de la communauté de communes. Les études de sols et études de faisabilité d'infiltration des eaux pluviales sont en cours. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le site si les caractéristiques du sous-sol le permettent. Dans le cas contraire les eaux seront rejetées vers le réseau public EP à débit régulé. Les eaux excédentaires seront stockées sur le site.

Le débit régulé permettra une non aggravation des écoulements vis-à-vis des écoulements actuels du site. Il sera également conforme à la capacité du réseau EP public.