


DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Note complémentaire – Annexe 8

PROJET	Relocalisation d'un Magasin alimentaire ALDI
Maitre d'ouvrage	IMMALDI ET COMPAGNIE Parc d'activité de la Goele 527 Rue Clément ADER 77234 DAMMARTIN EN GOELE CEDEX

IMMALDI ET COMPAGNIE
PARC D'ACTIVITE DE LA GOELE
527 RUE CLEMENT ADER
77234 DAMMARTIN EN GOELE CEDEX



ARDEIA Environnement

478 Rue Maffrot

82700 MONTBARTIER

Tél : 06.95.83.51.61

E-mail : ardeia.environnement@gmail.com

EURL au capital de 2000 €

Siret 810 582 726 00024 APE : 7112B

Date

Janvier 2023

Objet : Complément d'informations sur le projet d'aménagement d'une surface commerciale ALDI dans la zone d'activité de Marsalou à MAURIAC (15)

Consommation d'espaces agricoles

Le site est actuellement constitué d'une prairie, dans l'attente de son aménagement un pâturage est réalisé pour son entretien (présence de chevaux).

Le projet se situe dans la zone d'activité de Marsalou.

Les prescriptions du SCOT dans son document d'aménagement artisanal et commercial sont :

« Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Mauriac délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le SCOT demande que le document local d'urbanisme définisse :

- Soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence.
- Soit assure une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce »

La parcelle concernée est classée en zone 1AUY du PLU. Les réseaux qui la desservent ont été prévus pour l'aménagement de la parcelle, notamment le réseau eaux pluviales dimensionné dans un objectif d'imperméabilisation de la parcelle.

Le projet n'aura pas d'impact sur les espaces agricoles.

Modes de déplacements alternatifs

Le projet se situe à 1,2 km du centre de la commune.

Un cheminement piéton relie le centre-ville de Mauriac à la zone du Marsalou.

Les transports en commun sur la commune de Mauriac sont des lignes de bus intercommunales, elles sont au nombre de 6 (C02, C33, C34, C35, C36, P47) et desservent 6 arrêts de bus sur la commune, aucun de ces arrêts n'est présent à proximité immédiate de la zone du Marsalou.

Il n'existe aucune piste cyclable dédiée le long de la D922 ou de l'avenue Augustin Chauvet (D922a), les deux voies reliant la zone du Marsalou au centre-ville, mais un stationnement

vélos d'environ 25 m² avec 8 arceaux doubles (permettant de stationner 16 bicyclettes) est prévu sous l'auvent à proximité de l'entrée pour faciliter et favoriser l'utilisation du vélo.

Espaces Verts à protéger

Le PLU fait mention d'un espace vert à protéger en limite sud de parcelle. Cette bande longe la RD922 et recoupe la limite sud du projet.

Cette zone est constituée de prairie et d'arbres plantés en limite de la RD922. Ces arbres sont situés en dehors du projet. Aucune construction ou aménagement de surface imperméabilisée ne sera réalisé sur la partie d'espace vert à protéger qui recoupe le site.

Le diagnostic écologique réalisé en février 2023 n'a révélé aucune espèce ou habitat protégé.

Modalités de gestion des eaux pluviales

Le dossier Loi sur l'eau de la zone d'activité de Marsalou, prévoit une gestion collective des eaux pluviales des lots et de la voirie commune.

Les eaux pluviales seront raccordées directement au réseau pluvial de la zone d'activité via les regards de raccordement prévus en bordure des lots et seront gérées par le bassin de collecte n°1.

Le dossier Loi sur l'eau prévoit un coefficient de ruissellement global des lots de 46%. Pour le projet il est de 61%. Il a été convenu avec le gestionnaire du réseau qu'un bassin de rétention complémentaire associé à une régulation du débit égale à 20 l/s/ha soit mise en œuvre pour gérer les eaux pluviales engendrées lors d'une pluie décennale au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà de 46% d'imperméabilisation du site.

Justification de la nécessité de créer une surface de vente supplémentaire

L'enseigne ALDI est déjà présente sur la commune de Mauriac, Il ne s'agit donc pas d'une création mais d'un transfert/agrandissement d'une surface de vente existante (+200m² de surface de vente).

L'enseigne ALDI renouvelle en permanence l'ensemble de ses magasins afin de garantir :

- L'apport d'une offre renouvelée pour le consommateur, permise par un concept d'un supermarché dimensionné de façon optimale,
- L'utilisation de matériaux durables et qualitatifs, alliant durabilité, esthétisme et économie d'énergie,
- L'engagement en matière d'environnement et d'éco-responsabilité, grâce aux innovations techniques déployées sur le bâtiment qui témoignent de la transition énergétique menée par ALDI,
- La promotion de l'éco-citoyenneté avec la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques, l'installation de panneaux photovoltaïques, la réalisation d'un bâtiment en ossature bois,
- La préservation de la biodiversité avec des aménagements paysagers de qualité, la réalisation de places perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluies.
- Une activité dynamique génératrice d'emplois pour tous, emplois directs et indirects,
- L'amélioration des conditions de travail des employés avec l'aménagement d'espaces de repos agréables et une diminution de la manutention

Cadre de vie et de santé humaine

➤ Modification des flux :

La fréquentation du magasin existant est en moyenne de 415 clients par jour sur l'année 2021.

Le développement du nouveau concept génère environ +25% de fréquentation, nous pouvons donc estimer un chiffre moyen de 518 clients par jour pour le futur magasin soit 113 clients supplémentaires par jour.

La carte des comptages routiers du Cantal 2021 recense sur la D922 à Mauriac un nombre de 4 255 véhicules /jour dont 8.3% de poids lourds.

Le magasin existant et le futur magasin (distants d'environ 500m) sont desservis par la route d'Aurillac (D922), le trafic supplémentaire maximal généré par le futur magasin sera donc d'environ 113 véhicules /jour soit une augmentation de 2.6%

La livraison conserve une rotation de 1 poids-lourd/jour et n'a donc pas de conséquence sur le trafic routier.

L'incidence du projet sur les flux est très limitée.

➤ Incidence sonore :

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 RD122 et 922. L'incidence sonore de la circulation de véhicules sur le site sera très limitée.

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 et à l'opposé des habitations les plus proches.

Les installations 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.