

Madame,

Nous accusons bonne réception de votre demande de complément d'information à laquelle nous allons répondre le plus précisément.

Tout d'abord, je vous prie de bien vouloir nous excuser de la transmission très tardive du cerfa de demande d'examen au cas par cas qui aurait dû vous parvenir bien avant mais il y a eu un manquement et une incompréhension entre la maîtrise d'œuvre et le cabinet d'architecte.

Au préalable, je tenais à vous préciser que nous avons collaboré sur ce dossier depuis près de 2 ans avec les différents services instructeurs et notamment avec le consentement et la validation des ABF.

En effet, notre projet a fait l'objet de nombreux échanges afin d'être le plus vertueux possible afin d'améliorer l'architecture et le paysage de cette zone commerciale située à St Georges sur Loire.

Pour répondre plus concrètement à vos interrogations, l'arbre mentionné étant positionné sur le futur accès au magasin son abattage est malheureusement nécessaire. Il sera bien sûr largement compensé par la plantation de 24 arbres de haute tige et végétaux rustiques et d'essences indigènes (Erable champêtre, bouleau, Orme, Chêne, Bouleau, Troène, Noisetier, Cornouiller, Osmanthe, Fusain).

Concernant la haie, aujourd'hui elle n'existe pas. Il doit s'agir d'herbe des prés non tondue en bordure de la route. Vous pourrez le constater au travers des photos ci-jointes. Néanmoins, notre projet prévoit d'en créer aux abords de la parcelle notamment l'angle sud-est de la parcelle en partant depuis l'entrée-sortie VL et autour du centre médical.

Nous allons ainsi fortement améliorer la qualité paysagère de la parcelle qui a fait l'objet d'une notice descriptive (cf pièces jointes) réalisée par un paysagiste et validée par AVENA l'urbaniste et paysagiste de la ZAC des Fougères.

Concernant la justification d'absence de zone humide et l'absence d'impact du futur magasin sur son environnement, on pourra constater visuellement sur les photos (cf pièces jointes) l'absence de zone humide. Le parking sera en grande partie réalisé avec des places perméables composé de pavé drainant + mousse de type « éco végétal ». Nous mettons en place une cuve enterrée de 5000 l permettant la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts qui représente 47 % de l'emprise parcellaire. Il est prévu également la création deux noues paysagères qui permettront la rétention, l'acheminement et l'infiltration des eaux pluviales. De plus, nous avons réalisé des études environnementales réalisées par le cabinet VALLEN portant sur la gestion des eaux pluviales et la demande d'examen au cas par cas. Il en ressort que le site est classé en « zone faiblement sensible aux phénomènes d'inondation de cave ou de débordement de nappe ».

D'autre part, les études géotechniques portant sur les prélèvements et analyses des sols d'assiette du projet ne font pas apparaître l'existence de zone humide ou d'un biotope constitué remarquable.

Une attention particulièrement a été portée sur l'intégration du bâtiment dans son environnement. En effet, l'architecture sobre et moderne avec l'utilisation de matériaux nobles et durables (bois, verres, briques, panneaux alpolyc (bardage en composite d'aluminium (longue durabilité et 100% recyclable) contribuent fortement à la valorisation de la zone commerciale.

Enfin, l'orientation des façades et le positionnement du bâtiment ont été validé par les ABF afin de respecter le cône de visibilité vers l'abbaye.

En conclusion, l'ensemble de ces études (paysagère, environnementale et géotechnique) ainsi que notre étroite collaboration et nombreux échanges avec les différents services instructeurs nous ont permis d'obtenir notre accord pour le permis de construire sans aucune réserve tout comme notre CDAC obtenue à l'unanimité des votants.

Espérant avoir répondu à vos interrogations et démontré le sérieux de notre démarche d'implantation et d'insertion, nous restons bien évidemment à votre entière disposition afin de vous apporter les précisions nécessaires à la compréhension de notre dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Philippe DOSSEUR

Responsable Développement

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Philippe Dosseur', with a long horizontal stroke extending to the right.