



---

**Annexes du CERFA n°14734\*3 de  
demande d'examen au cas par cas  
préalable à la réalisation  
d'une étude d'impact (art. R.122-3 du CE)**



---

Dossier 1609-005/V2

MARS 2017

---

***IKEA DEVELOPPEMENT SAS***



***Projet de création d'un magasin***

***A l'enseigne IKEA***



---

***ZACom de BENER***

***Commune d'Yvré l'Evêque (72)***

# LISTE DES ANNEXES FOURNIS

## 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

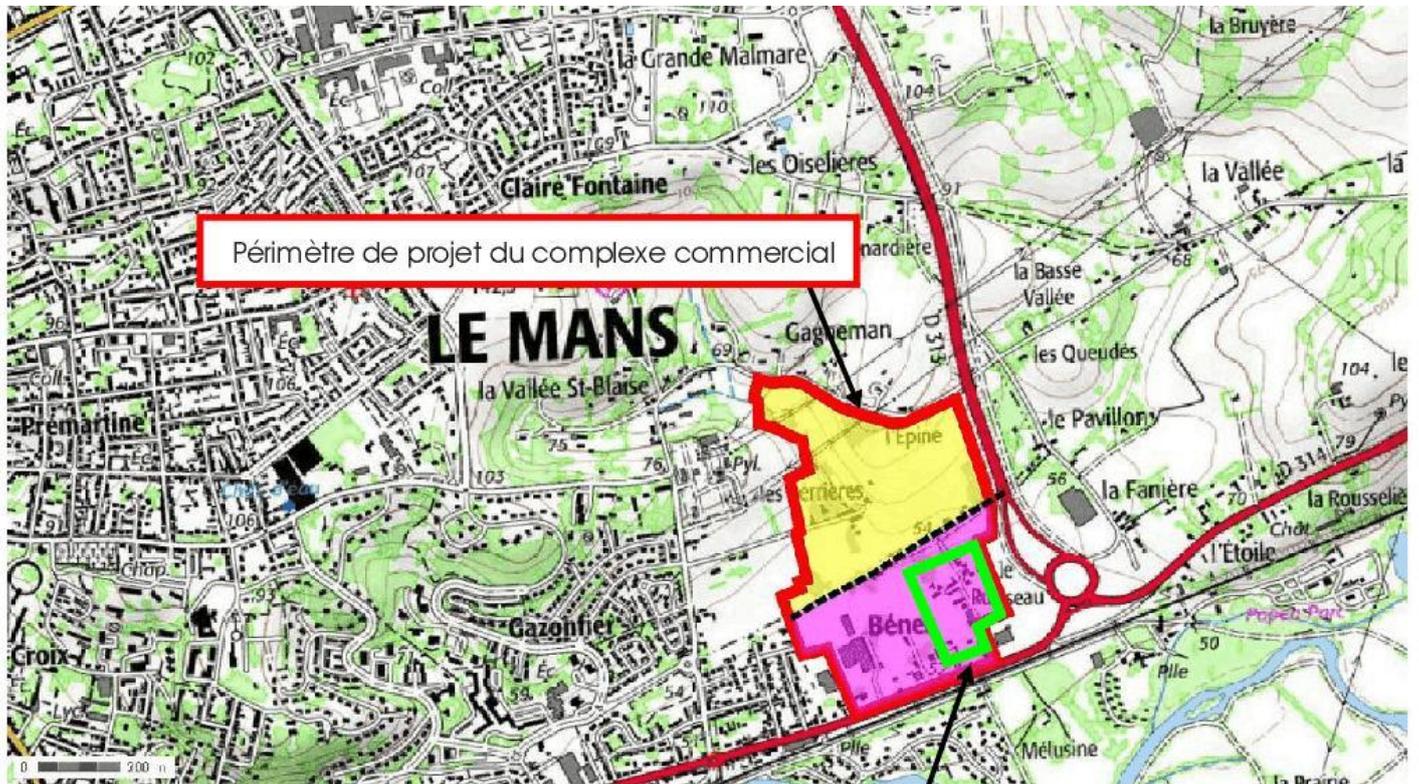
Objet
Annexe 7 : Historique de la zone de Bener
Annexe 8 : Mesures pour éviter, réduire voire compenser les incidences négatives du projet

# **ANNEXE 1**

**Informations nominatives relatives au pétitionnaire  
(fiche indépendante)**

# **ANNEXE 2**

## **Plans de situation sur fond IGN et insertion du projet dans l'aménagement du complexe commercial**

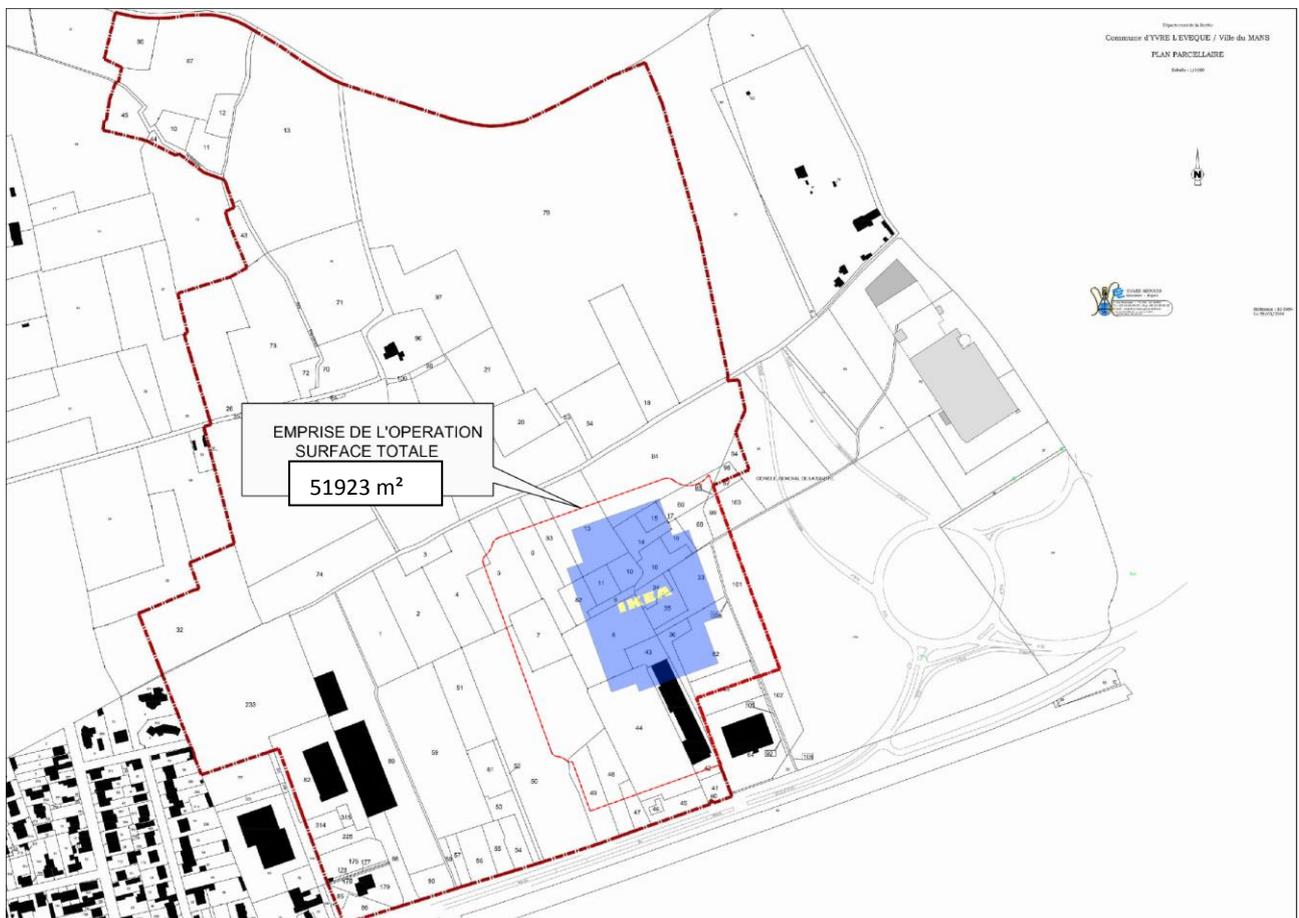


Périmètre de projet du complexe commercial

**LE MANS**

Territoire de Le Mans  
 Territoire d'Yvré l'Evêque

Périmètre de projet, objet de la procédure au cas par cas



EMPRISE DE L'OPERATION  
SURFACE TOTALE  
51923 m<sup>2</sup>

**IKEA**

# **ANNEXE 3**

**Photographies du site et de ses abords**

**(Clichés de mai 2015)**



**Localisation des prises de vue**



**Photo 1 : Bâtiment existant en partie Sud des terrains**



**Photo 2 : Avenue du Mans au Sud des terrains**



**Photo 3 : Vue Est/Ouest du site**



**Photo 4 : Vue éloignée Nord/Sud des terrains**

# **ANNEXE 4**

## **Description du projet et photos d'insertion**

# 1. INSERTION DE L'AMENAGEMENT DANS LE PROJET DE COMPLEXE COMMERCIAL

Le projet concerné par la présente procédure s'insère dans un complexe commercial de 30 ha environ. Il est localisé en partie Sud/Est de ce complexe (cf figure suivante).

## PLAN MASSE DU COMPLEXE COMMERCIAL



Réf.	Bâtiments	Réf.	Bâtiments	Réf.	Bâtiments
1	Centre commercial (hypermarché + galerie marchande)	5	Centre auto	9	Restaurant 1
2	Moyenne Surface 1 (MS1)	6	Station-service	10	Restaurant 2
3	Moyenne Surface 3 (MS3)	7	Station de lavage	11	Restaurant 3
4	Moyenne Surface 2 (MS2)	8	Restaurant / drive	12	Restaurant 4

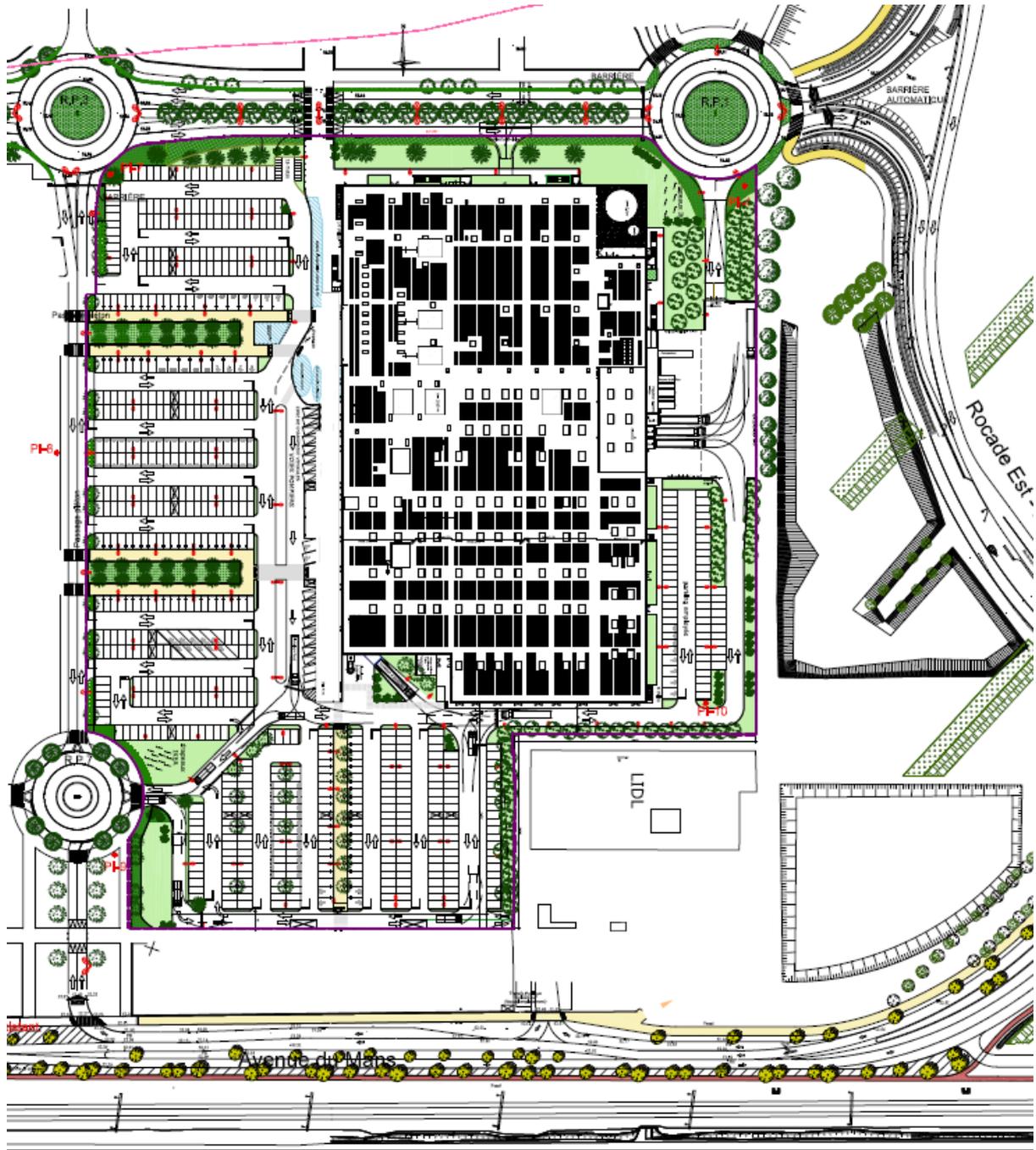
## PLAN MASSE DU COMPLEXE COMMERCIAL SUR VUE AERIEENNE

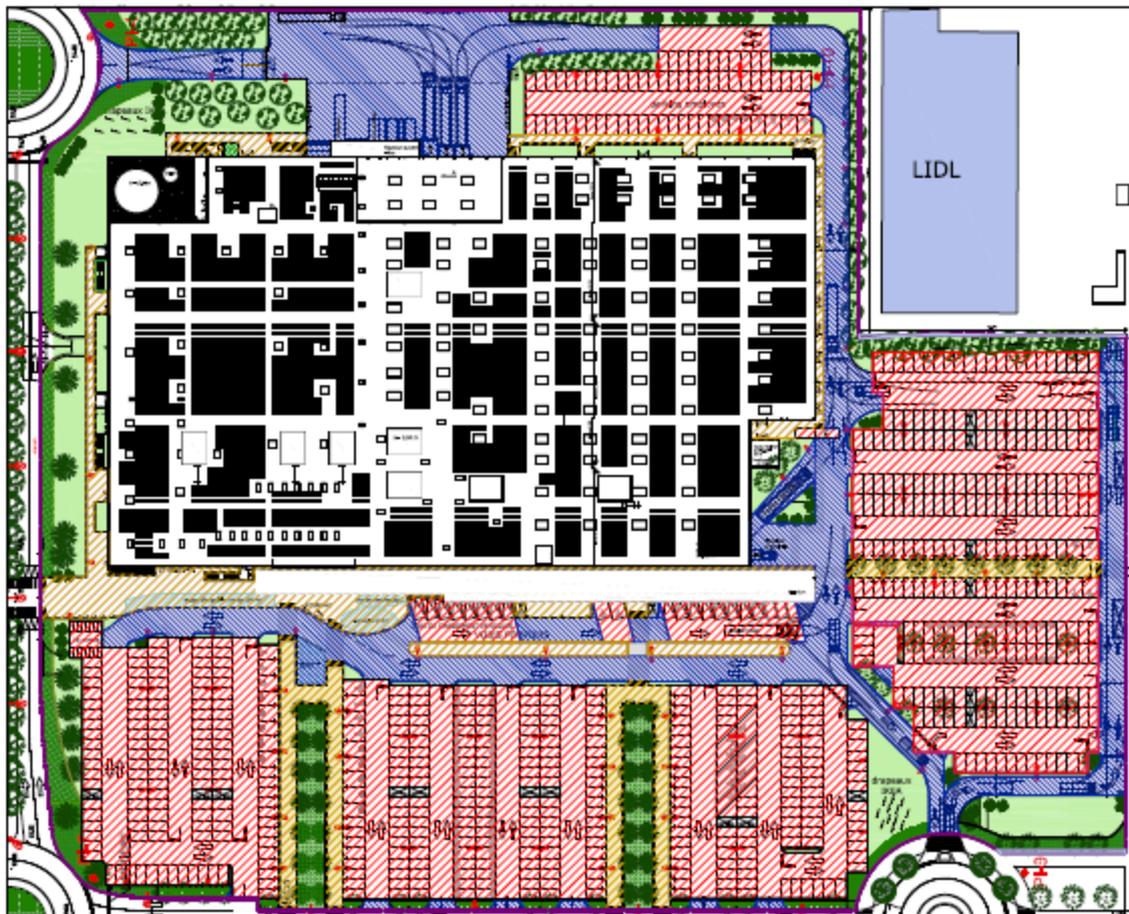
## 2. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet a pour objectif de proposer de nouvelles enseignes commerciales sous l'enseigne IKEA. Ce projet, d'une emprise foncière de 5 ha environ s'établit en partie Sud/Est d'un projet d'ensemble commercial plus vaste en entrée de ville Est de l'agglomération mancelle.

Les surfaces des différentes entités composant le plan de masse sont présentées dans le tableau ci-après :

ENTITES	Surface (m <sup>2</sup> )
Emprise au sol du bâtiment	19957
Voiries et parkings enrobé	23106
Surface des espaces verts et sente piétonnière	11796





LÉGENDE :

-  SURFACE DE L'EMPRISE VOIERIE
-  SURFACE STATIONNEMENT
-  PARVIS ET ACCES PIETON
-  SURFACE ESPACE VELOS

Le magasin IKEA situé au Sud Est du site s'inscrit dans un coude formé par la rocade, le rond-point et l'avenue du Mans. Il fait face, au Nord, au futur Centre Commercial Leclerc, et au Sud, au bâtiment existant abritant une enseigne LIDL et des unités de restauration.

La façade Ouest s'ouvre sur un parvis autour duquel s'organisent, telle une place urbaine, les entités commerciales. Si le terme de « Salon Urbain » est souvent retenu pour les places fermées, ce parvis peut être considéré comme un vaste « séjour Urbain ». L'ensemble forme un vaste espace convivial rectangulaire, ouvert et arboré, orienté Nord-Sud permettant la circulation sécurisée des piétons.

A l'Est du bâtiment seront regroupés le parc de stationnement collaborateurs et l'aire de livraisons formant un espace dégagé, bordé d'arbres plantés en limite Est.

Les espaces techniques font dos au site commercial ce qui permettra de limiter toutes formes de gênes vis-à-vis des riverains de la rue de Douce Amie mais aussi vis-à-vis de l'animation commerciale.

Le bâtiment IKEA répondra, par sa volumétrie et son orientation, aux deux axes de composition du projet d'ensemble visant à faire du centre commercial Béner un prolongement de la trame urbaine de l'agglomération du Mans en respectant l'épannelage initial du site.



**PHOTO D'INSERTION GENERALE**







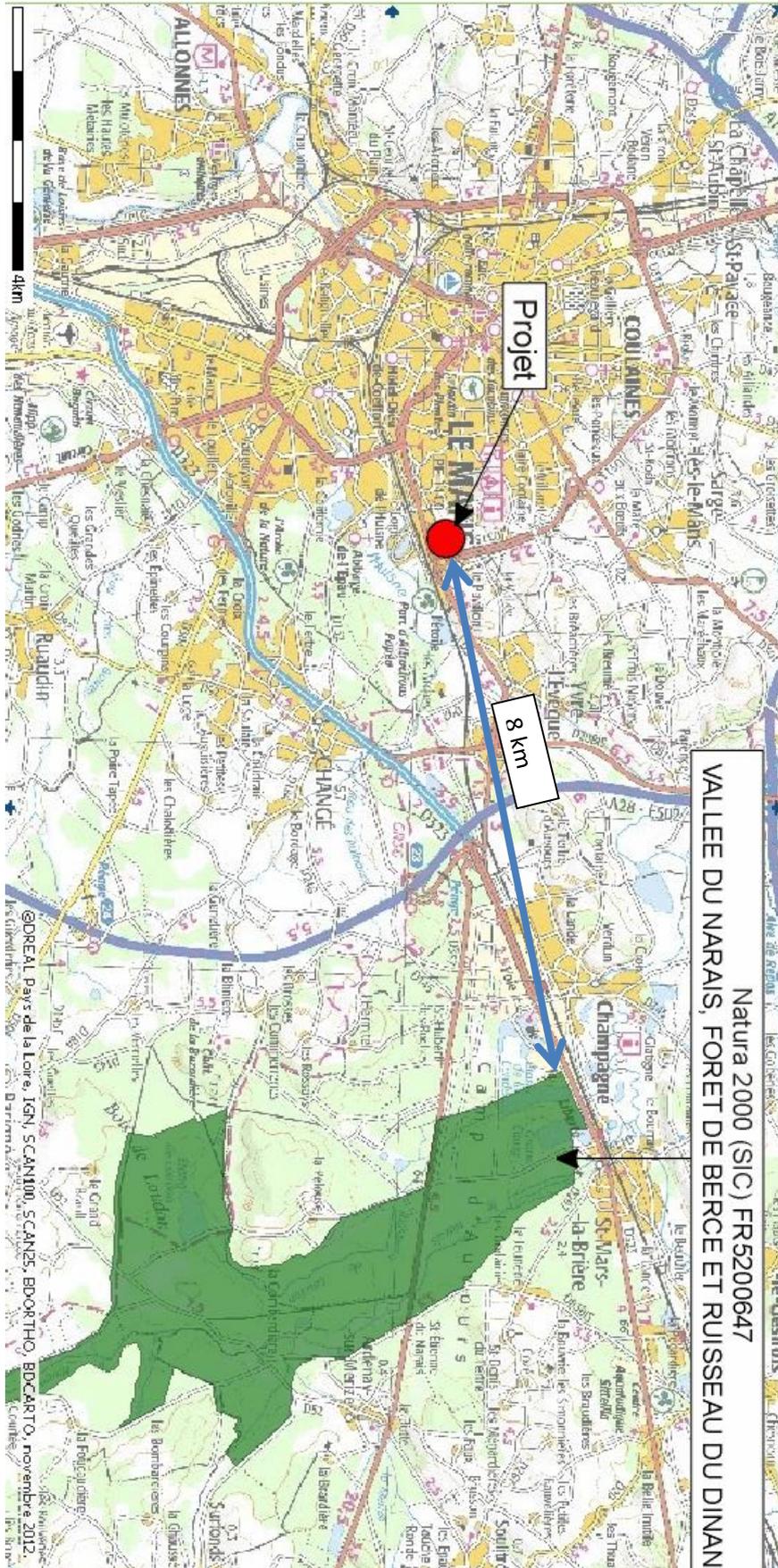
# **ANNEXE 5**

**Localisation du projet sur fond de vue aérienne et  
caractérisation des terrains aux alentours immédiats**



# **ANNEXE 6**

**Cartographie de localisation des premières zones NATURA 2000 rencontrées  
par rapport à la localisation du projet**

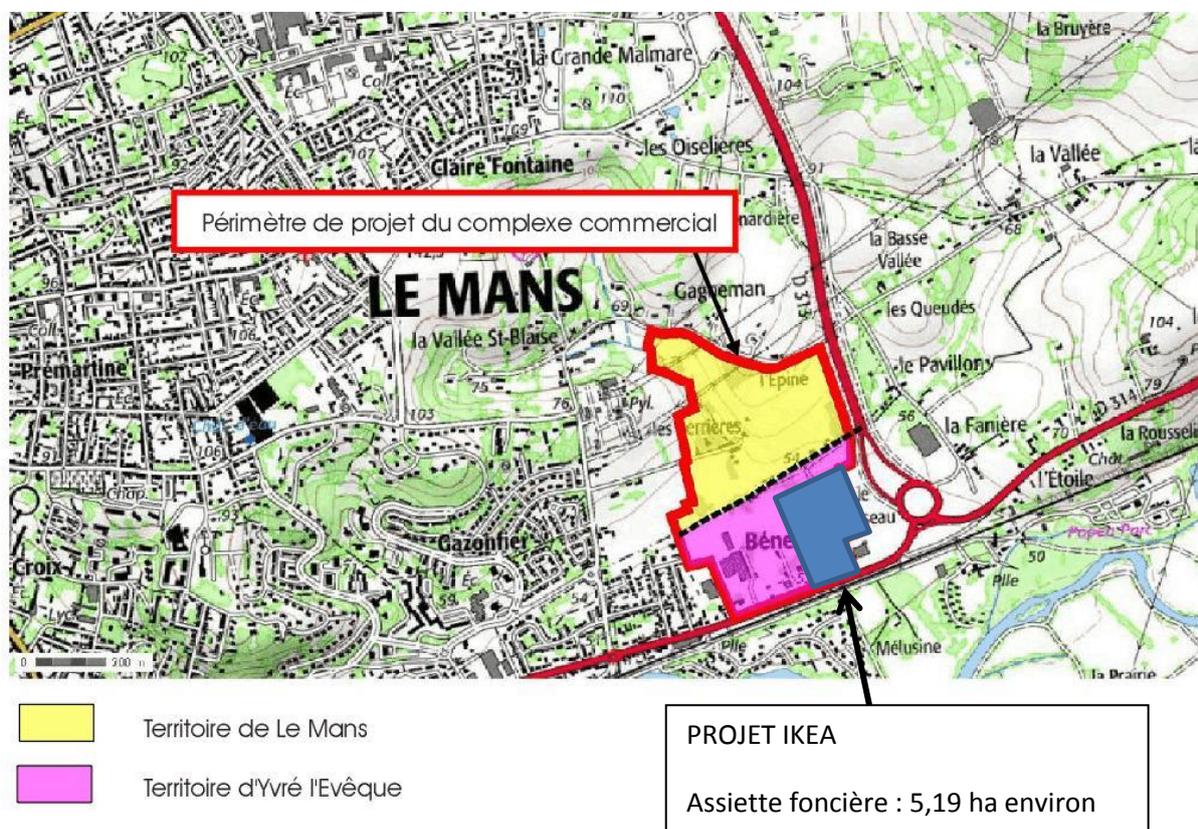


# **ANNEXE 7**

## **Historique de la Zone de Bener**

## OBJET DE LA NOTE

Cette note a pour objet de rappeler les différentes procédures réglementaires dont a fait l'objet la ZACom de Bener localisée sur les communes de Le Mans (72) et d'Yvré l'Evêque (72) afin de permettre notamment le projet d'IKEA DEVELOPPEMENT SAS sur une partie de la zone.



## HISTORIQUE

### CONTEXTE INITIAL

Le SCOT du Pays du Mans a été approuvé le 29 janvier 2014. Les terrains d'assiettes du projet d'environ 30 ha sont identifiés dans le DOO de ce SCOT comme faisant partie intégrante d'une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM).

Le SCOT du Pays du Mans propose de délimiter cinq zones d'aménagement commercial (ZACOM) pour les trois pôles majeurs et deux pôles d'agglomération identifiés dans la hiérarchisation des pôles commerciaux. Les terrains d'assiette du projet sont inclus dans la ZACOM « Pôle d'agglomération Secteur Est du Mans ».

Le projet a déjà fait l'objet de deux consultations et deux avis de la part de l'autorité environnementale dans le cadre de deux procédures :

- La déclaration de projet
- Le permis d'aménager

## PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Les terrains d'assiette du projet ont fait l'objet en 2014 d'une procédure de déclaration de projet afin d'autoriser le dépôt d'un permis d'aménager. Cette procédure a demandé la constitution des pièces suivantes :

- une notice de présentation du projet au titre des articles L300-1 et L300-6 du code de l'urbanisme,
- une note exposant les enjeux et les intérêts du projet au titre des articles L300-1 et L300-6 du code de l'urbanisme,
- **un dossier d'Evaluation Environnementale au titre de l'article L122-6 du code de l'environnement et de l'article R121-18 du code de l'urbanisme,**
- une étude de projet urbain au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme,
- une note de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (PLU) au titre de l'article L123-19 du code de l'urbanisme.

Cette procédure a notamment permis :

- de justifier de l'intérêt général de l'opération,
- de justifier de la compatibilité du projet avec les orientations du SCoT,
- de mettre en compatibilité les PLU des communes concernées.

La déclaration de projet a fait l'objet d'une enquête publique du 7 janvier 2015 au 6 février 2015. **Le dossier d'évaluation environnementale a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 24 novembre 2014.**

Par délibération du 04 juin 2015, le conseil communautaire de Le Mans Métropole a approuvé le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU de la ville du Mans et de la commune d'Yvré l'Evêque ; a déclaré d'intérêt général le projet de parc d'activités commerciales sur le site de Bener et a approuvé la mise en compatibilité des PLU de la ville du Mans et de la commune d'Yvré l'Evêque.

## **PROCEDURE DE PERMIS D'AMENAGER**

Un permis d'aménager a été déposé en 2015 (avec arrêté en date du 18 octobre 2016 pour lequel :

- **Une étude d'impact a été déposée qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 21/12/2015 (Cf PJ)**
- Un dossier dit Loi sur l'Eau a été constitué (régime d'autorisation sous la rubrique 2.1.5.0)

Les procédures Permis d'Aménager et Loi sur l'Eau ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe en 2016 avec un avis favorable sans réserve ni recommandation de la part de la commission d'enquête.

Le dossier Loi sur l'Eau a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2016.

# **ANNEXE 8**

**Mesures pour éviter, réduire et compenser**

**(Complément au § 6.4 du CERFA)**

### 3. MESURES PREVUES EN PHASE CHANTIER

Un certain nombre d'impacts sur le site et son environnement peut se manifester lors de la phase de travaux de mise en œuvre des installations suivantes : zone bétonnée de stockage des déchets, réseaux eau pluviale. Il s'agit alors d'effets temporaires pouvant causer des nuisances plus ou moins importantes à certaines phases des travaux.

L'aménagement du site peut être à l'origine, comme pour tout chantier, des impacts suivants :

- du bruit et des vibrations liés aux différents travaux,
- des nuisances visuelles causées par les installations et engins de chantier,
- l'entraînement de poussières et de matériaux sur les voies publiques,
- déversement accidentelles pouvant causer des pollutions des sols ou de la ressource en eau
- une gêne en matière d'accès et de circulation à la zone existante.

Afin de gérer les nuisances environnementales du chantier, des mesures seront mises en place sur le plan technique et sur l'organisation du déroulement des travaux.

**A cet effet une charte contractuelle (chantier propre) sera mise en place entre les différents intervenants du chantier et le maître d'ouvrage.**

Les incidences potentielles en phase chantier et les mesures prises pour réduire ces effets temporaires sont synthétisées dans le tableau suivant.

Incidences potentielles	Actions mises en œuvre pour éviter, réduire, compenser
Nuisances sonores vis-à-vis des riverains	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Communication avec les riverains en amont du démarrage du chantier et durant celui-ci</li> <li>⇒ Regroupement des travaux les plus bruyants au même moment</li> <li>⇒ Planification des livraisons les plus importantes</li> <li>⇒ Plan de circulation adapté et limitation de vitesse</li> <li>⇒ Utilisation d'engins et matériel respectant la législation</li> <li>⇒ Interdiction des travaux en période nocturne</li> </ul>
Problème de circulation et de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Maintien en bon état des grillages et palissades du chantier</li> <li>⇒ Plan de circulation et de stationnement et signalétique sur le terrain</li> <li>⇒ Planification des livraisons</li> <li>⇒ Communication sur les modifications des conditions de circulation</li> </ul>
Pollution(s) accidentelle(s) et protection de la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Gestion des fluides polluants (bac de rétention, mode d'utilisation adapté)</li> <li>⇒ Utilisation de fiche de suivi pour les produits dangereux</li> <li>⇒ Formation et délégation pour le personnel de respecter les zones de rétention et de lavage</li> <li>⇒ Limitation des poussières (arrosage des pistes)</li> <li>⇒ Mise en place d'un planning de nettoyage régulier du chantier</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Présence de kit anti-pollution sur le site</li> <li>⇒ Délimitation des zones de stockage</li> </ul>
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Maintien du chantier en bon état de propreté</li> <li>⇒ Mise en place de palissades adaptées</li> </ul>
Devenir des terres polluées	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les terres polluées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur</li> </ul>
Sécurité sur le chantier	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Un coordinateur sécurité sera nommé.</li> </ul>
Gestion des déchets de chantier et de démolition	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Tri sélectif des déchets</li> <li>⇒ Recherche des filières de valorisation</li> <li>⇒ Formation et obligation pour le personnel à respecter le tri des déchets et des zones de stockage spécifiques</li> </ul>
Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Assurer l'accessibilité des commerces et des structures industrielles environnantes durant le chantier</li> </ul>

#### 4. INCIDENCES ET MESURES PRISES EN PHASE D'EXPLOITATION

CATEGORIE	EFFETS POSSIBLES	MESURES PROPOSEES	IMPACTS RESIDUELS
<b>CONTEXTE PHYSIQUE</b>			
<b>Topographie et géologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification du site par les terrassements (décapage, affouillement).</li> <li>- Dégradation prématurée des bâtiments liée au phénomène de retrait/gonflement des argiles.</li> </ul>	<p><u>Mesures de réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction au minimum des mouvements de terre pour les impératifs du projet et son intégration paysagère</li> <li>- Adaptation des fondations au regard de l'aléa retrait/gonflement</li> </ul>	Faible

CATEGORIE	EFFETS POSSIBLES	MESURES PROPOSEES	IMPACTS RESIDUELS
<b>Hydrogéologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perturbation de l'écoulement d'un aquifère à faible profondeur</li> <li>- Pollution chronique ou accidentelle de la ressource en eau souterraine</li> <li>- Modification des niveaux d'eau souterraine dans le cas d'un rabattement de nappe</li> </ul>	<p><u>Mesures de réduction:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation des ouvrages enterrés à faible profondeur.</li> <li>- Rehausse des terrains en partie basse du site (partie Sud) pour éviter les contraintes liées aux remontées de nappe</li> <li>- Etanchéification des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées domestiques</li> <li>- Etanchéification des ouvrages de régulation des eaux pluviales</li> <li>- réalisation si nécessaire de rabattements de nappe conformément à la réglementation en vigueur</li> </ul> <p><u>Mesures compensatoires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'ouvrages spécifiques dédiés au confinement de flux polluants (clapet obturateur automatique, vannes de sectionnement, zones de confinement...)</li> </ul>	<b>Faible</b>
<b>Sites et sols potentiellement pollués</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrains impropres à l'usage futur</li> </ul>	<p><u>Mesures d'accompagnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualification précise des zones identifiées comme polluées en début de chantier</li> </ul> <p><u>Mesures compensatoires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion adaptée des terres polluées en fonction de la nature de la pollution, de son importance et de l'usage futur des terrains.</li> </ul>	<b>Nul</b>
<b>Hydrologie et hydrographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégradation de la qualité des eaux de ruissellement et de la rivière l'Huisne</li> <li>- Augmentation des débits de pointe liés à l'imperméabilisation des sols pouvant saturer les réseaux en aval et contribuer à augmenter localement les phénomènes d'inondation</li> </ul>	<p><u>Mesures compensatoires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'ouvrages spécifiques dédiés à la gestion quantitative des eaux de ruissellement (bassins d'orage).</li> <li>- Mise en place d'ouvrages spécifiques dédiés au traitement des eaux pluviales (débourbeur/déshuileur)</li> <li>- Dimensionnement des ouvrages hydrauliques conformément aux exigences du réseau exutoire (Le Mans Métropole)</li> <li>- débits rejetés inférieurs au débit actuel générés par les terrains</li> <li>- Ouvrages d'assainissement conçus de manière à proposer des rendements épuratoires compatibles avec le respect du bon état écologique de la rivière l'Huisne et à l'importance du projet</li> </ul>	<b>Positif</b>

CATEGORIE	EFFETS POSSIBLES	MESURES PROPOSEES	IMPACTS RESIDUELS
<b>Risques naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inondations</li> <li>- Retrait gonflement des argiles</li> <li>- Mouvement de terrains</li> </ul>	<p><u>Mesures de réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des risques dans la conception même du projet (nature des fondations...).</li> </ul>	<b>Nul</b>
<b>Patrimoine culturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégradation des sites</li> <li>- Contraintes de co-visibilité</li> <li>- présence de vestiges archéologiques</li> </ul>	<p>Pas de mesures en l'absence même d'enjeu à ce stade des connaissances. Un diagnostic archéologique sera réalisé.</p> <p>En cas de présence de vestiges archéologiques, des mesures d'évitement seront alors envisagées</p>	<b>Nul en l'état des connaissances</b>
<b>Modification des perceptions visuelles depuis le site</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de voirie, de bâtiments à usages de commerces contrastant avec le paysage existant</li> <li>- Effet massif du projet au regard de son importante surface</li> </ul>	<p><u>Mesures de réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un réseau réfléchi de divers types de voies (voies carrossables, cheminements doux, venelles et sentes)</li> <li>- Mise en place d'aire de jeu, d'espaces verts</li> <li>- Séquençage des aires de stationnement par la plantation d'arbres et d'arbustes</li> </ul>	<b>Faible</b>
<b>Modification des perceptions visuelles de l'extérieur du site</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification des perspectives visuelles</li> </ul>	<p><u>Mesures d'évitement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la zone naturelle en partie Nord du projet</li> </ul> <p><u>Mesures de réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Séquençage des aires de stationnement par la plantation d'arbres et d'arbustes</li> </ul>	<b>Faible</b>

CATEGORIE	EFFETS POSSIBLES	MESURES PROPOSEES	IMPACTS RESIDUELS
<b>Habitats et espèces d'intérêt écologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destruction d'espèces d'intérêt écologique</li> <li>- Destruction d'habitats plus naturels à la faveur d'un complexe commercial</li> </ul>	<p><u>Mesures d'évitement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la zone naturelle en partie Nord du complexe commercial</li> </ul> <p><u>Mesures de réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantation d'arbres et d'arbustes au sein du projet</li> <li>- Réduction des émissions lumineuses conformément à la réglementation en vigueur</li> </ul> <p><u>Mesures compensatoires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de nichoir pour Hirondelles des fenêtres</li> <li>- Mise en place de gîtes à Chiroptères</li> <li>- Gestion de la zone NP comme un espace naturel (fauche tardive, élagage raisonné des arbres, prise en compte des périodes de nidification des oiseaux pour les interventions)</li> </ul>	<b>Faible</b>
<b>Zone d'intérêt écologique</b>	Dégradation d'une zone d'intérêt écologique	Pas de mesures en l'absence même d'enjeu	<b>Nul</b>

CATEGORIE	EFFETS POSSIBLES	MESURES PROPOSEES	IMPACTS RESIDUELS
<b>Air</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rejet de polluants atmosphériques liés à la combustion des moteurs thermiques et au chauffage</li> </ul>	<p><u>Mesures de réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction de la vitesse à 30 km/h</li> <li>- Création de deux arrêts de bus spécifiques pour la desserte du complexe commercial (et création deux arrêts au sein du même du complexe) incitant les clients à utiliser les transports en commune</li> <li>- Création de voies piétonne et cyclable, sécurisées et pratiques, internes au projet ainsi que de garages à vélos afin d'inciter à ce type de déplacement au sein du projet avec connexion avec les voies cyclables alentours</li> <li>- mise en place de borne de recharge pour véhicules électriques conformément à la réglementation en vigueur</li> <li>- Réduction des émissions liées au chauffage par une conception technique et architecturale adaptée</li> <li>- Réalisation de voies piétonnes et cyclables sur l'Avenue du Mans permettant une réelle connexion avec les aménagements déjà existants.</li> </ul>	<b>Faible</b>
<b>Odeur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gêne des riverains</li> </ul>	Pas de mesures en l'absence de rejet olfactif pouvant avoir une incidence notable	<b>Nul</b>

CATEGORIE	EFFETS POSSIBLES	MESURES PROPOSEES	IMPACTS RESIDUELS
<b>Déplacements motorisés</b>	- Augmentation du trafic journalier et en période de pointe	<p><u>Mesures de réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Incitation au sein du projet au transport doux par l'intermédiaire de voies cyclable et piétonnes sécurisées</li> <li>- Raccordement du projet aux liaisons piétonnes et cycles alentours</li> <li>- Création d'arrêts de bus spécifique</li> <li>- Réduction des vitesses à 30 km/h sur le site</li> </ul> <p><u>Mesures compensatoires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une nouvelle bretelle d'entrée de Rodeau au Nord Ouest du complexe commercial</li> <li>- Des travaux de confortement seront réalisés Avenue du Mans avec notamment la réalisation de voies piétonnes et cyclables permettant une connexion avec les aménagements à réaliser au sein du projet incitant aux déplacements doux.</li> </ul>	<b>Nul</b>
<b>Bruit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances liées à la présence d'une zone d'habitats à l'Ouest immédiat du projet</li> <li>- Projet de lotissement à l'Ouest immédiat du projet</li> <li>- Modification du trafic</li> </ul>	<p><u>Mesures de réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eloignement des structures génératrices de bruits par rapport aux habitations existantes et futures</li> <li>- Mise en place d'écrans végétaux</li> </ul>	<b>Faible</b>
<b>Occupation des sols</b>	- Consommation d'espace	<p><u>Mesures de réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation du bâtiment sur plusieurs niveaux pour réduire l'emprise au sol du projet</li> </ul>	<b>Faible</b>

CATEGORIE	EFFETS POSSIBLES	MESURES PROPOSEES	IMPACTS RESIDUELS
<b>Activités agricoles</b>	- Réduction des surfaces agricoles	Absence de terrain agricole au sein de l'assiette foncière du projet	<b>Nul</b>
<b>Les réseaux de viabilisation</b>	- Capacités des réseaux insuffisantes - Ressources non disponibles (Eau potable) - Ouvrages de traitements des eaux usées inadaptées	<u>Mesures de réduction :</u> - Mesures de réduction de la consommation d'eaux potables (sanitaires) - Utilisation des eaux de pluies des toitures pour des usages sanitaires conformément à la réglementation en vigueur - Utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts - Mesures d'optimisation des consommations électriques et autres énergies fossiles <u>Mesures compensatoires :</u> - renforcement si nécessaire des réseaux existants	<b>faible</b>
<b>Les servitudes</b>	- Incompatibilité du projet avec les servitudes existantes	- Absence de servitude	<b>Nul</b>
<b>Activités économiques</b>	- Redondance de la demande - Offre peu adaptée au contexte économique	Site localisé dans un pôle commercial d'agglomération (SCoT) pour le développement de l'activité commerciale en partie Est de l'agglomération mancelle  Absence de l'enseigne sur l'agglomération mancelle	<b>Positif</b>
<b>Emploi</b>	- Destruction ou création d'emploi	Le projet générera dans sa globalité 100 emplois en phase d'exploitation.	<b>Positif</b>

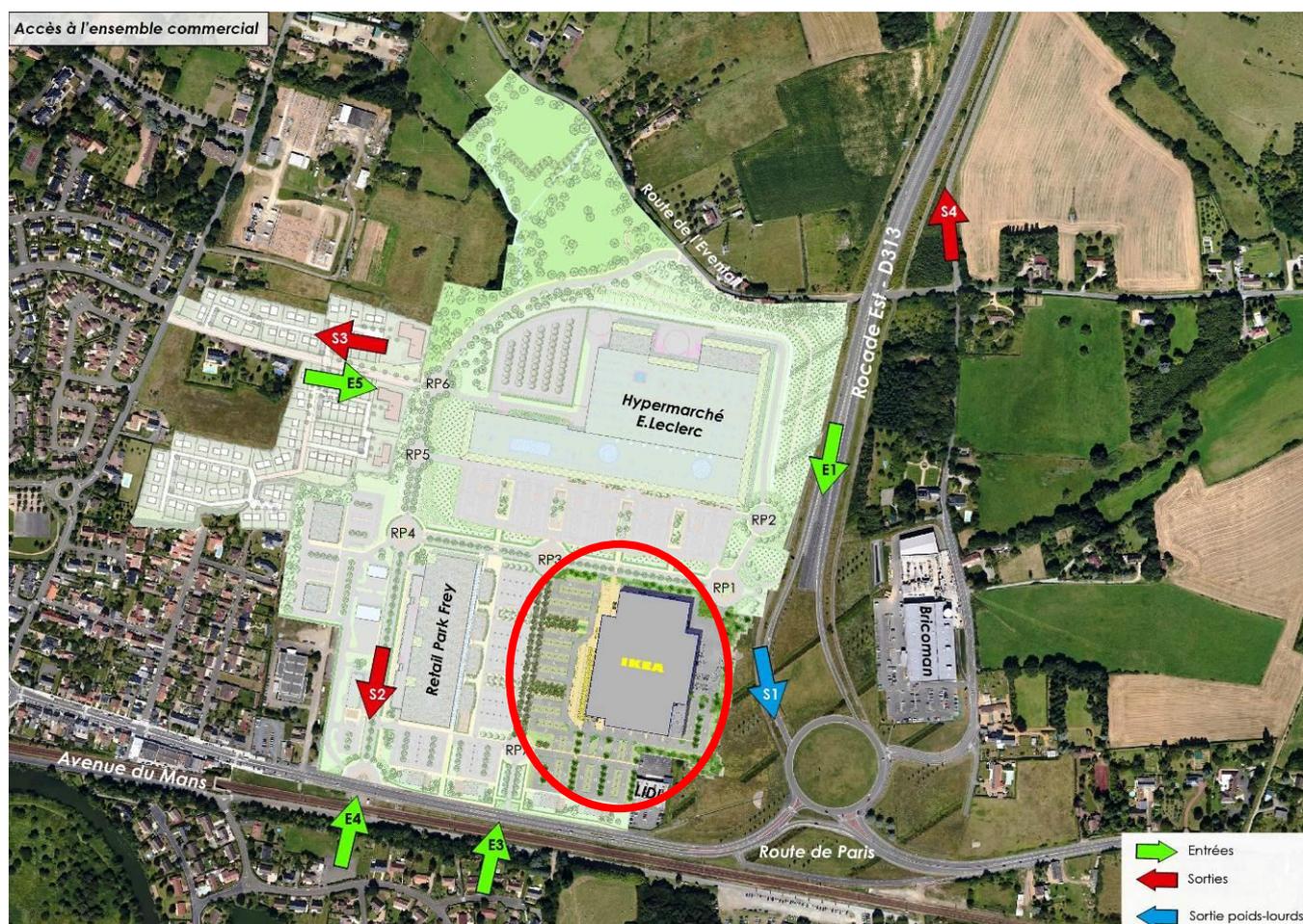
CATEGORIE	EFFETS POSSIBLES	MESURES PROPOSEES	IMPACTS RESIDUELS
<b>Attractivité de l'agglomération mancelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet d'envergure devant toucher une clientèle sur un rayon de plus de 60 km</li> <li>- Mise à niveau de agglomération mancelle au regard des autres agglomérations de la Région Pays de la Loire</li> </ul>		<b>Positif</b>
<b>Déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Production de déchets inertes</li> <li>- Production de déchets inertes banals</li> <li>- Production d'ordures ménagères</li> </ul>	<u>Mesures de réduction :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tri sélectif des déchets</li> <li>- Recherche des filières de valorisation de proximité</li> <li>- Formation et obligation pour le personnel à respecter le tri sélectif</li> <li>- Suivi du tri</li> </ul>	<b>Faible</b>
<b>Utilisation rationnelle de l'énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet potentiellement énergivore</li> </ul>	<u>Mesures de réduction :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction des émissions lumineuses avec optimisation de l'éclairage naturel, horloges de commandes...</li> <li>- Isolation thermique à fort rendement</li> <li>- Réutilisation de la chaleur émise par les structures</li> </ul>	<b>Faible</b>

## 5. DESCRIPTION DES DIFFERENTS MODES D'ACCES

### 5.1. LES ACCES ROUTIERS

À partir des accès principaux, la Roclade et l'Avenue du Mans, l'organisation interne de la circulation automobile est assurée par une avenue en 2x2 voies, de part et d'autre d'un îlot central. Elle dessert les différents espaces de stationnement, en assurant la fluidité des mouvements de véhicules et la sécurité des piétons (cf figure suivante).

- Depuis la roclade, Boulevard Henri Frenay, le site est desservi par la création de bretelles d'accès fonctionnant en entrée / sortie.
- Connectées au RP1, elles constituent la porte d'entrée principale.
- Sur l'avenue du Mans, un nouveau rond-Point (RP6) dessert en entrée / sortie, l'intérieur de la zone.
- Une troisième entrée permet l'accès direct au cœur d'îlot en tourne à droite depuis cette rue.
- Au Nord-Ouest, une connexion est réalisée vers l'actuelle et la future zone résidentielle par le chemin des Perrières et au-delà rejoint la structure viaire des quartiers limitrophes de la rue de la Douce Amie.
- Au Nord, cette voie rejoint la voie communale de l'Eventail menant à la Roclade par un nouvel accès à réaliser.



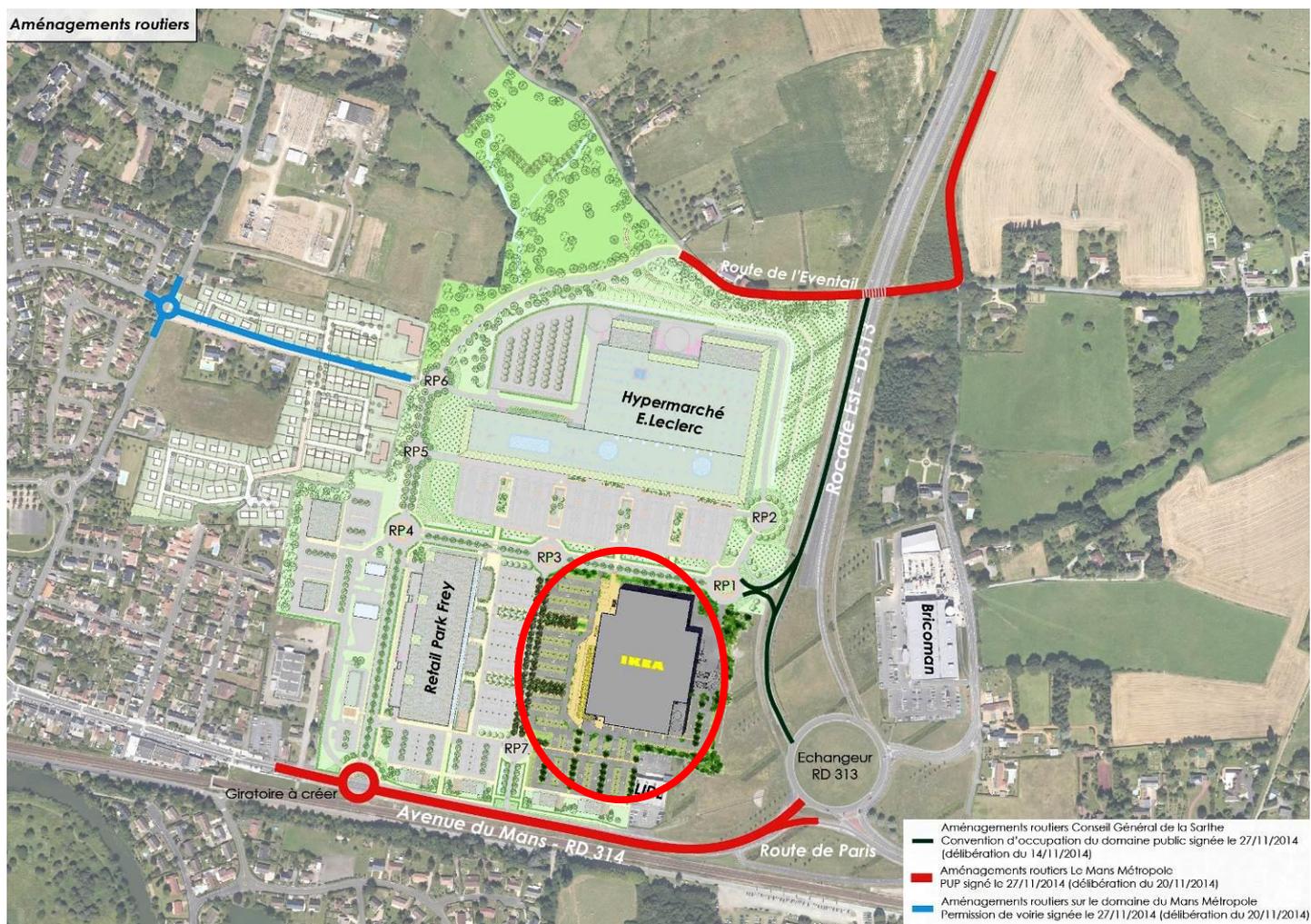
Plan des accès automobiles

Afin d'assurer la desserte de l'opération, d'améliorer les conditions de circulation à ses abords et de répondre aux besoins des futurs usagers, le projet nécessite la réalisation de divers équipements publics d'infrastructure routière. A ce titre, une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a été signée en novembre 2014 entre le Communauté Urbaine Le Mans Métropole et la société BENERMANS porteuse du projet de complexe commercial. Ce PUP concerne :

- La création d'un giratoire et la requalification de l'avenue du Mans VC314,
- Le raccordement avenue du Mans à l'échangeur de la RD 313,
- L'aménagement de la Route de l'Eventail,
- Le prolongement de la Route de l'Eventail sur la RD 313 (Rocade).

Cette convention indique que la société SNC BENERMANS, porteuse du projet, participera à hauteur de 95% du coût prévisionnel total des équipements publics.

Ces aménagements bénéficieront de fait au projet IKEA.



### Mesures de renforcement du réseau viaires aux abords immédiats du projet

**L'ensemble de ces mesures permettra d'accueillir les flux supplémentaires dans de bonnes conditions et améliorera à la fois la fluidité sur la RD314 (Route du Mans) et la capacité du giratoire RD 313/ RD 314.**

## **5.2. LES LIAISONS DOUCES**

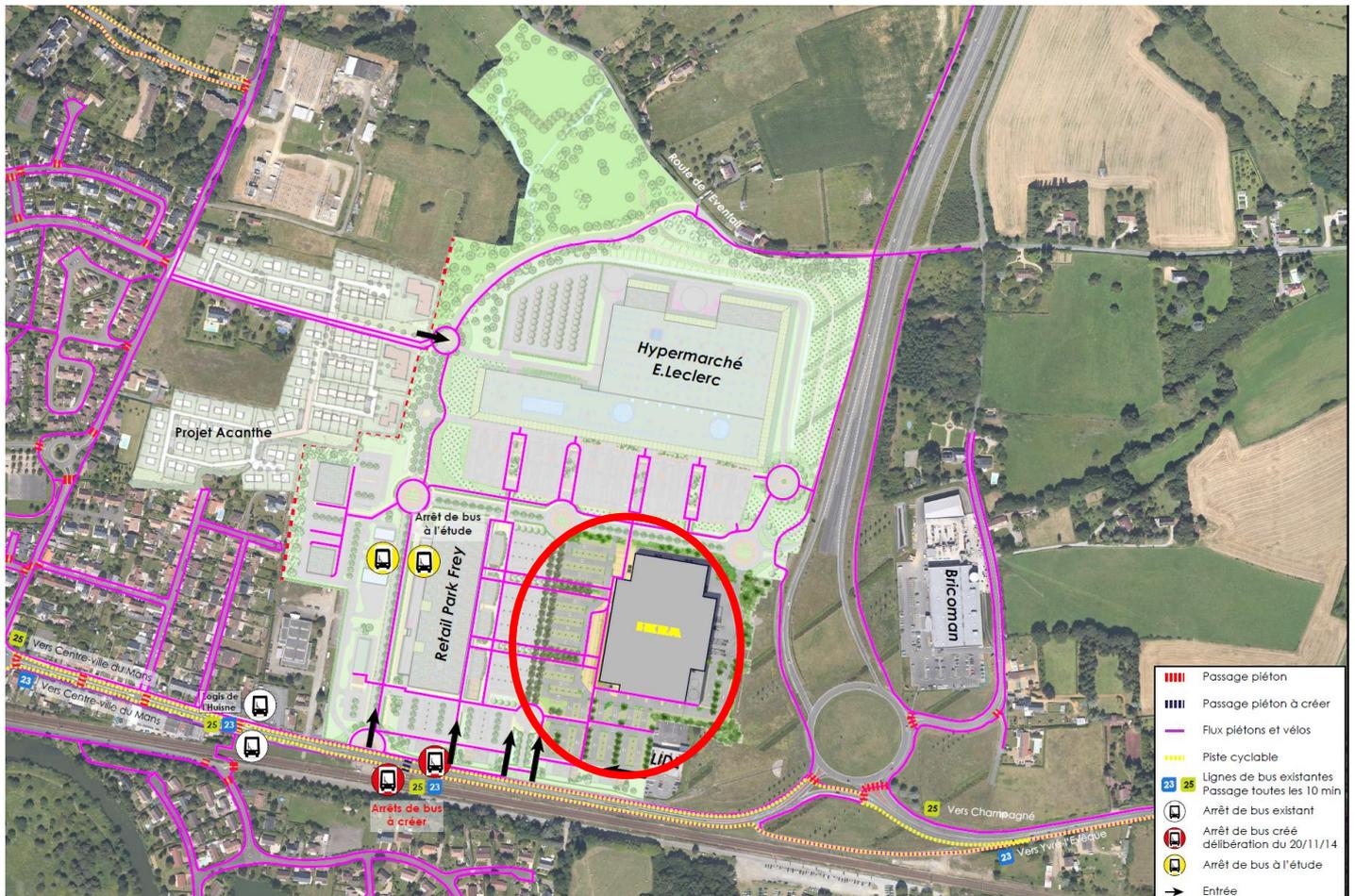
Une circulation mixte « piétons, 2 roues » accompagne la voie centrale depuis l'espace public Avenue du Mans jusqu'à la connexion RP5 bis vers la zone résidentielle et au-delà Route de l'Éventail. Elle permet de desservir les emplacements 2 roues. Un réseau de circulations piétonnes secondaires paysagées assure les liaisons transversales.

À l'est, au débouché de l'ancien chemin de la Pecquenardière, un chemin est créé à flanc de talus, permettant de rejoindre la zone verte située au Nord du site.

## **5.3. LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Le site actuel est desservi par 2 lignes de bus (lignes 23 et 25) dont l'arrêt est situé en rive de l'avenue du Mans à environ 150 m du projet (au droit de l'accès RP6). Deux arrêts de bus supplémentaires seront réalisés face au projet. De plus, deux arrêts de bus seront créés sur la voie à rétrocéder à la collectivité au sein même du projet.

En connexion avec ces arrêts de bus, une large allée piétonne couverte est prévue structurant le site dans une direction Nord/Sud. Elle se transforme ponctuellement en mail couvert créant un parcours protégé. Cette allée piétonne desservira le projet IKEA.



**Localisation des liaisons douces et des arrêts de bus**