



**Alter Public**  
48 C Boulevard FOCH,  
BP 80110  
49101 Angers Cedex 02  
Tél : 02 41 18 21 21

---

## **Zone d'Activité des Couronnières 2**

**Commune d'Orée-d'Anjou**  
**Commune déléguée de Liré**

---

### **Etude d'impact**

**Annexe** ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS

OCTOBRE 2023

#### Maître d'Œuvre



**Atelier AVENA**  
30 Avenue Besnardière  
49 100 ANGERS  
Tel 02 41 86 06 06



**SARL EURL PRAGMA INGENIERIE**  
2 rue Amadeo Avogadro  
49070 Beaucouzé  
Tel 02 41 73 20 33



**ECR ENVIRONNEMENT**  
ZA du Haut Danté  
20 rue du Bocage  
35 520 La Chapelle des Fougeretz  
Tel 02 99 23 60 00

<b>Indices</b>	<b>Date</b>	<b>Modification</b>
0	10-2023	Création

## CADRE LEGISLATIF

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et résilience », a introduit un objectif d'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser pour les opérations et actions d'aménagement visées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Dans son article 214, la loi prévoit que « Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet (..) d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ».

Un projet de décret prévoit que « l'étude d'impact comprend : 2°) Les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte. »

Cette étude d'optimisation de la densité des constructions, s'appuie sur les éléments de conception du projet s'inscrivant dans cette optique.

## UNE VOCATION ARTISANALE FAVORISANT LA DENSITE

Le projet les Couronnières 2 s'inscrit à proximité directe du bourg de Liré, en sortie Sud, le long de la RD763. Par ailleurs, il s'inscrit en continuité de la zone d'activité des Couronnières existante au Nord.

Localement, l'activité artisanale est implantée essentiellement dans la zone existante des Couronnières où cohabitent différents secteurs économiques. Aujourd'hui arrivé aux termes de la commercialisation, cela a induit pour la commune et l'agglomération la recherche d'une nouvelle offre foncière dans le voisinage de celle-ci, permettant de répondre à des besoins locaux et d'assurer le développement d'une offre économique artisanale.

Tel qu'indiqué au SCOT, le projet des Couronnières 2 s'inscrit dans la proximité du parc intermédiaire d'intérêt communautaire des Couronnières 1, destiné à accueillir les PMI / PME (notamment artisanales).

De par sa vocation artisanale, le projet permet de travailler une zone d'activité à la densité optimisée, avec une offre foncière variée permettant de répondre au plus près des besoins des entreprises.

En effet, le parcellaire proposé sera mesuré, avec des parcelles de taille raisonnable entre 1500 et 3000m<sup>2</sup>. La recherche de la bonne adéquation entre le projet et la parcelle sera systématique.

## UNE CONCEPTION OPTIMISEE ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX PERMETTANT DE MAXIMISER LA DENSITE

A la vue de la configuration du site, de ses pentes et de la recherche de densité et de parcelles cessibles, le plan masse propose une optimisation de la voirie et des espaces circulés.

Une voirie centrale au profil réduit vient desservir de part et d'autre l'ensemble des lots. Cela permet une optimisation du parcellaire et favorise ainsi la densité de constructions.

Le projet s'est également attaché à répondre aux enjeux environnementaux forts que sont l'intégration paysagère du site dans son environnement, la non imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales.

Ainsi, la haie bocagère existante en limite Sud du site est préservée et sa continuité est assurée sur l'ensemble des pourtours du site.

En effet, une zone tampon sera maintenue sur les pourtours de l'opération via la plantation de haies bocagères. De plus, la pointe Nord, particulièrement sensible du point de vue intégration et vues sur et depuis le grand paysage, verra la mise en place d'un aménagement paysager spécifique offrant un premier plan qualitatif aux constructions, notamment depuis la rue des Mauges descendante depuis le bourg de Liré. Une haie bocagère transversale en partie Ouest, vient compléter la trame verte et bleue environnante et permet de rythmer cette grande zone tout en longueur.

Par ailleurs, le projet demande aux futurs acquéreurs un travail fin sur l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales. Ainsi un pourcentage d'imperméabilisation maximum de 70% est imposé sur les parcelles, tout comme des zones de stationnement perméables et une gestion des eaux pluviales centennale à la parcelle. L'infiltration à la parcelle impose aux futurs acquéreurs de réfléchir à l'optimisation maximale des surfaces imperméabilisées, afin de limiter les volumes d'eaux pluviales à gérer.

Ces enjeux et volontés environnementales fortes, demandent aux futurs acquéreurs une réflexion poussée sur l'aménagement de leur parcelle et les obligent à densifier leur construction.

## **DES PRESCRIPTIONS ET UN ACCOMPAGNEMENT DES ACQUEREURS DANS LA REFLEXION DE LEUR PROJET ET L'OPTIMISATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans cette optique de réflexion poussée de l'aménagement interne des parcelles et des constructions, un accompagnement des acquéreurs dans leur démarche et dans leur projet de construction sera mis en œuvre.

Des préconisations seront formalisées et des échanges avec les acquéreurs permettront la conception de projets réalistes, à l'aménagement architectural, paysager et technique optimisé. Un VISA technique et hydraulique sera imposé à chaque acquéreur de lot.