

Maître de l’Ouvrage



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

PERMIS D’AMENAGER PA2 NOTICE DESCRIPTIVE

OCTOBRE 2023

Maître d’Œuvre



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



**SARL EURL PRAGMA
INGÉNIERIE**
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

SOMMAIRE

- CERFA
- PA1 : Plan de situation
- PA2 : Notice descriptive
- PA3 : Plan de l'état actuel
- PA4 : Plan de composition
- PA5 : Deux vues et coupes
- PA6 : Photographie environnement proche
- PA7 : Photographie paysage lointain

- PA8 : Programme et plans des travaux d'équipements
- PA9 : Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments
- PA10a : Règlement écrit
- PA10annexe : Tableau surface active
- PA10b : Règlement graphique
- PA11 : Attestation de la garantie d'achèvement
- PA12 : Engagement du lotisseur association syndicale des acquéreurs de lots

Indices	Date	Modification
0	10-2023	Création

SOMMAIRE

1. OBJET DU PERMIS D'AMENAGER.....	2
2. PRESENTATION DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.....	2
3. PRESENTATION DU PROJET	4
3.1. Aménagement prévu pour le terrain.....	4
- Réseaux viaires :.....	4
- Gestion des eaux pluviales :.....	4
- Volet paysager	4
3.2. Organisation et composition des aménagements nouveaux, par rapport aux constructions et paysages avoisinants	5
3.3. Traitement des voies et espaces publics.....	5
3.4. Organisation des Accès aux terrains et des aires de stationnement	5
3.5. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain	5
3.6. Equipements à usage collectif tels que locaux à poubelle, les garages à vélo et les aires de jeux	5
3.7. Si le projet prévoit l'édification par l'aménageur de constructions à l'intérieur du périmètre, préciser l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants, le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements prévus en limite de terrain, les matériaux et les couleurs de constructions.....	5
- Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles :.....	6
- La structuration urbaine et les formes urbaines :	6

1. OBJET DU PERMIS D'AMENAGER

Le présent permis d'aménager a pour objet la **vialisation de la ZA « Les Couronnières 2 » sur la commune d'Orée d'Anjou, commune déléguée de Liré**, à environ 5km d'Ancenis et 50km d'Angers, dans le département du Maine-et-Loire.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté et fait l'objet d'études et de réflexions depuis le printemps 2022.

Localement, l'activité artisanale est implantée essentiellement dans la zone en développement des Couronnières où cohabitent différents secteurs économiques. Aujourd'hui arrivé aux termes de la commercialisation, ceci 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.

La zone artisanale 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) tel qu'indiqués au SCOT.

Localisée au Sud de la Loire et d'Ancenis, la commune déléguée de Liré s'inscrit dans un paysage caractéristique des Mauges fait de coteaux viticoles et de vallées à la topographie marquée. Le bourg de Liré est concentré sur un point haut offrant des vues plongeantes sur la vallée de la Loire.

Notre zone de projet d'environ 3,9 ha concerne la réalisation d'une nouvelle zone d'activité au Nord de la ZA des Couronnières 1, au Sud du bourg de Liré, en bordure de la RD763.

Le projet proposera des parcelles à taille raisonnables destinées à des activités artisanales, répondant aux attentes locales.

2. PRESENTATION DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

→ Localisation

Le site de projet est localisé au Sud du bourg de Liré, au-delà du rond-point des Vignes, le long de la RD 763.

Le périmètre est ainsi délimité par : la RD763 à l'Ouest, un chemin rural à l'Est, la rue Le Mur au Sud et le rond-point des Vignes au Nord.

→ PLU

Le site de projet est classé en zone **1AUy** au PLU d'Orée d'Anjou et **fait l'objet d'une OAP**.

→ Accès et Desserte

Le site ne possède à l'heure actuelle pas de voirie interne. Il est donc accessible au plus près, via les rues l'entourant, à savoir la RD763, la rue Le Mur et le chemin rural.

A noter que la RD763 induit une emprise sonore de 100m de part et d'autre de son axe, qui impacte la quasi-totalité du site.

Deux lignes électriques sont présentes en bordure Est de la parcelle, et la traverse en extrémité Nord.

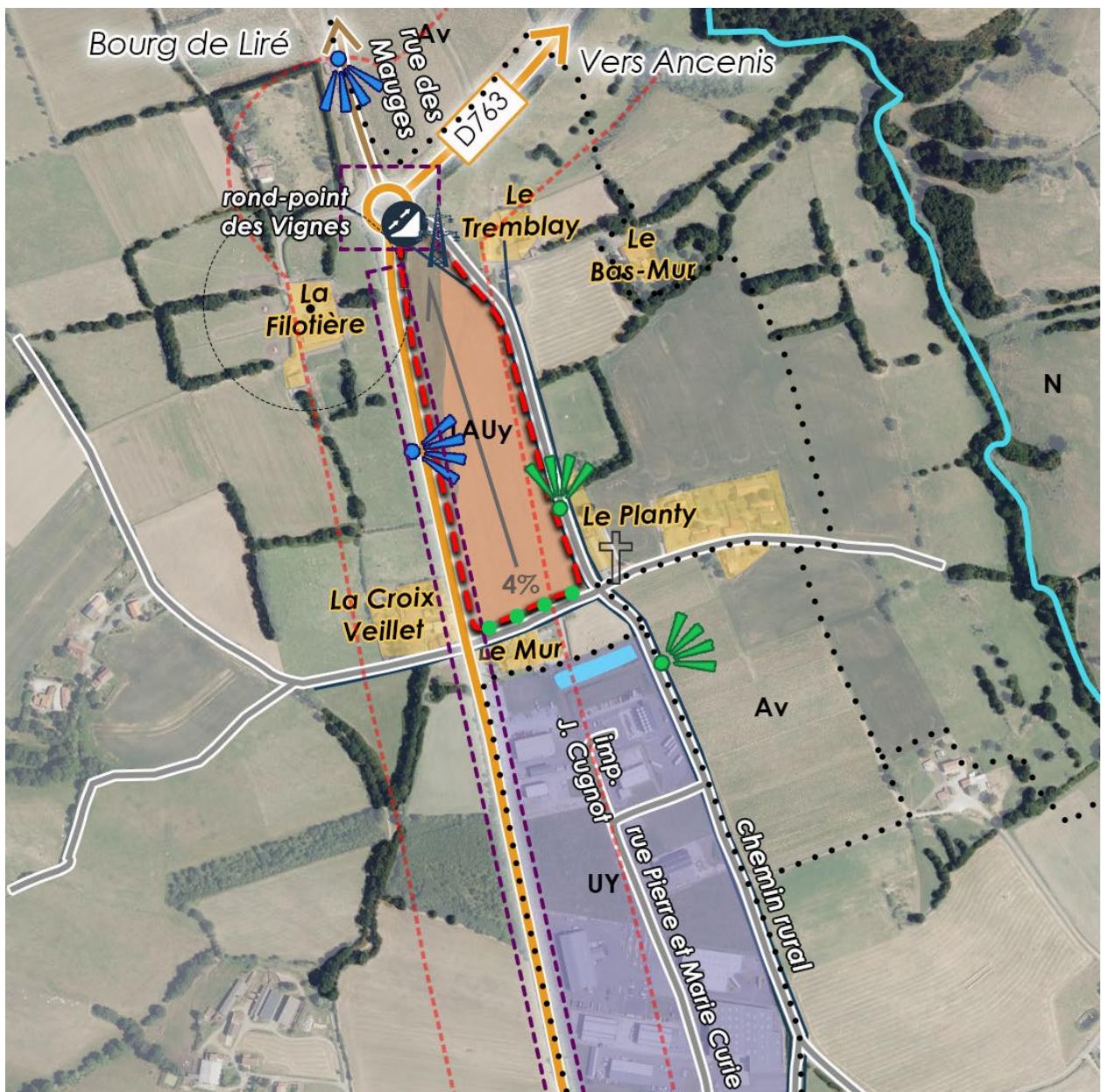
→ Topographie

Le site présente une topographie avec une pente moyenne de 4% du Sud vers le Nord, mais aussi de l'Ouest vers l'Est. La pointe Nord de la parcelle de projet est particulièrement marquée par une forte topographie plongeant sur le rond-point des Vignes.

→ Environnement paysager

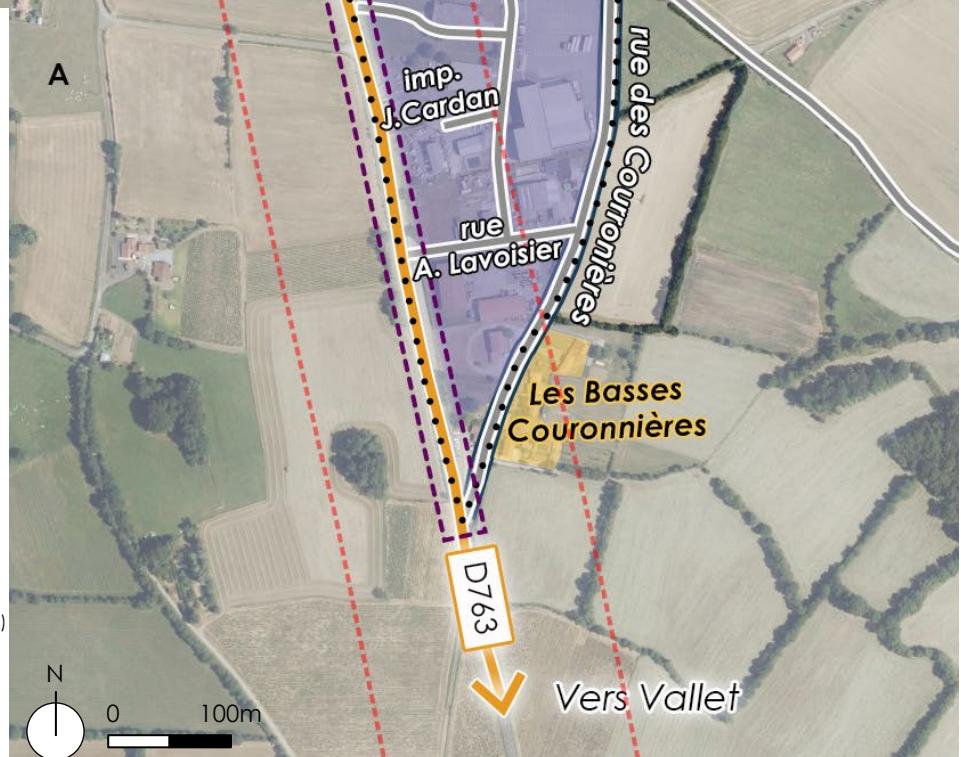
Le site d'étude est à l'heure actuelle constitué d'une parcelle cultivée. Aucun arbre ou aménagement paysager n'est installé sur place, exceptée une haie bocagère en limite Sud du site. Elle permet d'isoler un peu les habitants du hameau du Mur. Les vues sur le site sont majoritaires depuis la rue des Mauges qui plonge sur le rond-point des Vignes, et le long de la D763.

Depuis le site, on recense des vues intéressantes sur le bourg de Liré et sur les vallées Est qui s'étalement jusqu'à la coulée St Joseph.



LÉGENDE :

- Délimitation du site d'étude
- Routes départementales
- Rue des Mauges
- Routes secondaires
- Zone d'Activités des Couronnières
- Bâti diffus
- Lignes électriques
- Pylône
- Talus
- Haies bocagères
- ● Haie en limite Sud de parcelle
- Coulée St Joseph
- Bassin
- · · · Délimitation zonage PLU
- Parcelle AOC
- Emprise sonore de la RD 763 : 100 m
- Périmètre et siège d'exploitation de la Filotière (100 m)
- Projets d'aménagement du département
- Vue sur le site d'étude
- Vue depuis le site d'étude



3. PRÉSENTATION DU PROJET

3.1. Aménagement prévu pour le terrain

Le projet prévoit l'aménagement des espaces publics de la future zone d'activité « Les Couronnières 2 ».

Cette opération est destinée à accueillir des constructions à usage d'activité artisanales.

Cette zone d'activité s'insère dans un espace déjà urbanisé du fait la zone d'activité des Couronnières existante, et des quelques hameaux existants au Sud du bourg de Liré.

- **Réseaux viaires :**

La zone d'activité sera desservie via une voie de desserte interne Nord Sud, avec entrée et sortie au niveau du chemin rural à l'Est. L'entrée principale de la zone d'activité se fera au Nord du chemin rural au plus proche du rond-point des vignes.

Aucun accès sur les parcelles ne sera permis directement depuis la RD763 et depuis le chemin rural.

La voie à créer sera en double sens avec une largeur de 6m. Elle sera linéaire sur son côté Est par une voie verte de 3m de large, permettant la desserte mode doux.

Les futurs accès aux parcelles depuis la voie de circulation auront une largeur minimum de 5m.

Le projet comprend la viabilisation des parcelles et l'aménagement des espaces extérieurs et espaces verts, à savoir : la voirie en double sens et la voie verte, les accès parcelles côté Ouest, la mise en place des coffrets techniques de chaque côté de la voie, les espaces publics et espaces verts bordant cette voie interne, ainsi qu'un espace paysager en pointe Nord et une haie bocagère transversale en partie Est.

La réalisation des fonds de forme de chaussées, trottoirs et espaces verts nécessitera des travaux de terrassements en déblais ; ces déblais de terrassements (concernant la terre végétale) seront, dans la mesure du possible, réutilisés ou évacués à l'extérieur de la zone d'activité.

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'évacuation des eaux pluviales du domaine public liées à l'opération se fera gravitairement vers des noues et captées par des grilles vers des structures réservoirs positionnées sous chaussées.

Les regards de visite seront en béton de diamètre 1000mm intérieur, muni d'un tampon fonte normalisé de classe de résistance D400.

Chaque parcelle devra gérer ses eaux de ruissellement selon les prescriptions de Mauges Communauté et conformément au règlement du permis d'aménager et au dossier loi sur l'eau de l'opération.

- **Réseau EU :**

Le secteur étant en zonage non collectif, les eaux usées seront gérées via des installations autonomes.

- **Réseau AEP :**

L'alimentation en eau potable du projet sera assurée par des canalisations en Ø 100 FONTE depuis le réseau existant de la voie communale (Ø100 FONTE)

- **Réseau Electricité :**

L'alimentation de la zone sera réalisée depuis le réseaux aérien existant rue du Mur. Chaque parcelle disposera d'un coffret de comptage et de branchement. La construction du réseau B.T sera sous le contrôle du maître d'œuvre (ENEDIS - SIEML).

- **Réseau Telecom :**

L'alimentation du projet en fibre sera assurée par un génie civil de télécommunication créé en souterrain depuis le réseau aérien existant de la voie communale.

Chaque lot bénéficiera d'un branchement avec un regard à l'intérieur de la parcelle.

- **Eclairage public :**

Il n'est pas prévu d'éclairage public au sein de cette zone d'activité.

- **Répuration :**

La répuration se fera en porte à porte. La voirie sera structurellement adaptée pour recevoir le camion de répuration.

- **Velet paysager**

Les espaces publics bénéficieront d'un traitement paysagé soigné et homogène. La voirie est ponctuée de noues / massifs végétalisés permettant d'offrir un aménagement qualitatif et permettant la plantation d'arbres le long de la voie de desserte interne.

La pointe Nord du site est paysagée afin de limiter les vues trop directes sur le site et d'intégrer cette nouvelle zone d'activité au grand paysage. Dans cette optique, des haies bocagères seront réalisées sur l'ensemble du pourtour de l'opération, et celle existante au Sud le long de la rue le Mur sera maintenu. Par ailleurs, une haie bocagère transversale sera réalisée côté Est, dans le prolongement des haies bocagères existantes remontant depuis la coulée Saint Joseph.

Par ailleurs, le règlement écrit du présent PA demande à ce que les aires de stationnement soient traitées en revêtement perméable et la GIEP des parcelles pourra être réalisée via un système de noues paysagées ou autre dispositif, conformément au dossier loi sur l'eau et au règlement du permis d'aménager.

3.2. Organisation et composition des aménagements nouveaux, par rapport aux constructions et paysages avoisinants

Le projet de la zone d'activité « Les Couronnière 2 » s'inscrit dans un espace compris entre au Nord la fin du bourg de Liré et au Sud, la zone d'activité des Couronnières existante. De plus, quelques hameaux de bâti diffus entourent le site.

Ainsi, le travail d'intégration avec le tissu environnant a été réfléchi dès les prémisses du projet.

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.

La voie de desserte interne sera également ponctuée de massifs végétalisés. Et la voie verte parallèle à la bande roulante permettra d'offrir aux modes doux un espace sécurisé sur cette zone.

Le projet a également été travaillé au plus près de la topographie existante, afin de s'intégrer au mieux.

Enfin, le règlement écrit PA10a demande un certain travail sur l'aspect extérieurs des constructions et leurs abords.

3.3. Traitement des voies et espaces publics

Traitement des accès / liaisons douces :

La voie de desserte du projet sera traitée en enrobé, tout comme la voie verte.

Traitements des parkings aériens :

Il n'est pas prévu de parking aérien public sur la zone. Les parkings aériens sur la parcelle, devront conformément au règlement écrit être réalisés en revêtement perméable.

Traitements des espaces plantés :

La voirie est ponctuée de massifs végétalisés composés d'arbustes et vivaces. Ces massifs accueillent ponctuellement des arbres tiges ou cépées d'essences locales. Les haies bocagères seront composées d'essences locales et sauvages, caduques et persistantes offrant un masque visuel intéressant et confortant le paysage naturel environnant.

Organisation des Accès aux terrains et des aires de stationnement

La zone d'activité sera desservie depuis le rond-point des vignes, et le chemin rural, offrant une entrée sortie dans la zone. Une voie traversante Nord Sud vient desservir en interne les différentes parcelles.

3.4. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Pour limiter les nuisances par rapport aux riverains, une zone tampon avec haie libre bocagère sera créée sur tout le pourtour de l'opération. Un aménagement paysager prendra également place en pointe, permettant d'intégrer les nouvelles constructions. Les clôtures nouvelles seront mises en place par les acquéreurs et respecteront les règles du PLU et du règlement écrit du lotissement (PA10b).

3.5. Equipements à usage collectif tels que locaux à poubelle, les garages à vélo et les aires de jeux

La répuration se fera en porte à porte. La voirie sera structurellement adaptée pour recevoir le camion de répuration.

3.6. Si le projet prévoit l'édification par l'aménageur de constructions à l'intérieur du périmètre, préciser l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants, le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements prévus en limite de terrain, les matériaux et les couleurs de constructions

- **Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles :**

Ces éléments seront régis par le règlement écrit (PA10a) et graphique (PA10b) qui permettront de garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la zone d'activité, celui-ci s'appuie sur les règles du PLU de la commune en les précisant pour certains points.

- **La structuration urbaine et les formes urbaines :**

L'objectif est de garantir une intégration de la zone d'activité avec l'environnement urbain existant ; Cette zone est destinée à accueillir des activités artisanales. Des parcelles relativement petites permettront une bonne intégrations des constructions et de leurs aménagements dans cet environnement rural.