

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
1.1. Contexte de l'opération	2
1.2. Justification de l'opération.....	3
1.3. Objectifs.....	3
2. CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET DE SES ABORDS.....	4
2.1. Le site	4
2.1.1. Analyse fonctionnelle	5
2.1.2. Analyse architecturale et paysagère.....	5
2.2. Contexte réglementaire.....	7
2.2.1. Plan Local d'Urbanisme	7
2.2.2. Patrimoine et protections diverses.....	7
2.3. Caractéristiques physiques du site.....	8
2.3.1. Topographie – Pente	8
2.3.2. Géologie - Pédologie.....	8
2.3.3. Hydrologie, hydrographie.....	8
3. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	9
3.1. Le projet urbain	9
3.1.1. Composition	9
3.1.2. Paysage.....	10
3.1.3. Fonctionnement	10
3.1.4. Stationnement.....	10
3.1.5. Déchets.....	10
3.1.6. Nuisances et assainissement	11
3.1.7. Gestion des eaux pluviales	11
3.1.8. Gestion des eaux usées	11
3.1.9. Dispositions prévues dans le cadre des travaux d'aménagement	12
3.1.10. Gestion de l'entretien et de la maintenance	12
3.2. Surfaces significatives du lotissement.....	12
3.3. Surface Plancher maximale.....	Erreur ! Signet non défini.
4. CONCLUSION.....	13

1. Préambule

1.1. Contexte de l'opération

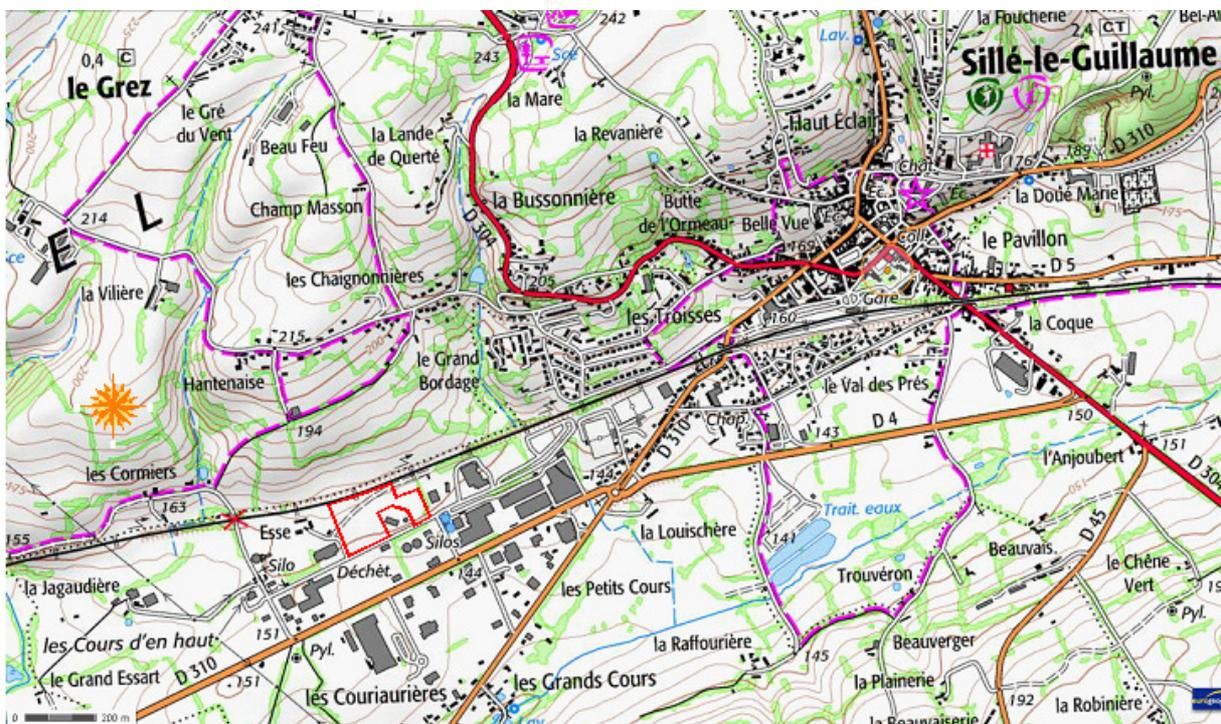
La Communauté de Communes du Pays de Sillé, localisée dans le Nord Ouest de la Sarthe, dans la région Pays de Loire, regroupe 10 Communes : Crissé, Le Grez, Mont Saint Jean, Neuville en Charnie, Parennes, Pezé le Robert, Rouessé Vassé, Rouez en Champagne, Saint Rémy de Sillé et Sillé le Guillaume (siège).

Elle souhaite, par ses compétences en développement économique et en aménagement, étendre sa zone d'activités du Champ d'Esse, destinées aux installations et activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature, implantée sur le territoire communale de Sillé le Guillaume.

L'espace proposé est situé au Sud Ouest du bourg, au Nord de la rue Marcel Tabur, au droit du lieu dit « la Mardelle », dans une dent creuse, délimitée à l'Ouest par les anciens bâtiments de l'entreprise « Métallerie du Maine », à l'Est par un restaurant inter entreprises. Au centre de l'espace, c'est une entreprise de stockage de bois déchiqueté qui s'est implantée récemment.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes souhaite créer sur les terrains directement ouverts à l'urbanisation (Ua) un **lotissement** d'une superficie de 27 565 m² environ, à **vocation d'activités** compris entre la ligne SNCF « PARIS – BREST » au Nord, le chemin rural d'Esse à l'Ouest et la rue Marcel Tabur au Sud.

Le terrain, de forme rectangulaire tronqué et actuellement en friche, est bordé sur trois côtés par ces voies. La volonté de la CdC est d'organiser un maximum de 8 lots divisibles à la demande. Des espaces publics sont prévus en accompagnement et sont décrits dans la présente notice.



Plan de situation sur photographie aérienne (source : Géoportail), avec périmètre indicatif de l'opération.

Les études et le suivi de travaux seront exécutés par les cabinets MVI et INGERIF, auteurs du projet et désignés par la Communauté de Communes du Pays de Sillé.

1.2. Justification de l'opération

Afin de satisfaire à une demande en terrains à vocation industrielle, commerciale et artisanale sur la commune de la Sillé le Guillaume, quotidiennement desservie par le train, en liaison avec le TGV Atlantique, de la proximité des autoroutes : A11 (Paris ↔ Nantes), A 28 (Rouen ↔ Tours) et A 81 (Le Mans ↔ Rennes), la Communauté de Communes propose la réalisation d'une opération de lotissement (procédure de permis d'aménager).

S'intégrant dans une dent creuse d'un espace industriel, artisanal et commerciale, la présente opération aura pour effet de conforter en maîtrisant la vocation d'activités de ce secteur, et ainsi d'éviter d'accentuer le mitage des campagnes environnantes.

Répondant aux critères de qualité souhaitables pour les zones d'activités actuelles, le projet est conçu de manière globale ; il permettra à son échelle de participer au développement de la commune tout en maîtrisant son impact paysager et environnemental, dans un souci de cohérence architecturale, urbaine et fonctionnelle.

1.3. Objectifs

Les objectifs de la Communauté de Communes sont d'étendre une zone d'activités à court terme en anticipant le devenir à moyen et long terme, tout en créant un cadre de vie correspondant aux critères actuels d'une urbanisation de qualité, à savoir :

- la **qualité urbaine, architecturale et paysagère** du lotissement à travers :
 - un cadre réglementaire adapté aux objectifs qualitatifs recherchés sur le parcellaire privé,
 - un aménagement valorisant des espaces publics en adéquation avec les usages et l'enveloppe financière,
 - une inscription paysagère réussie dans l'environnement bâti et naturel,
- la **sécurité des déplacements** de l'ensemble des usagers (VL, PL, piétons, deux-roues) et la maîtrise du stationnement
- la **prise en compte soignée des enjeux d'assainissement**, notamment des eaux pluviales, en termes d'écrêtement des débits, de dépollution courante et de confinement des pollutions accidentelles,
- la **cohérence** entre les propositions **urbaines, environnementales, financières et réglementaires**.
- La prise en compte dès les premières phases d'étude des **enjeux de gestion et d'entretien**.

2. Caractéristiques générales du site et de ses abords

2.1. Le site

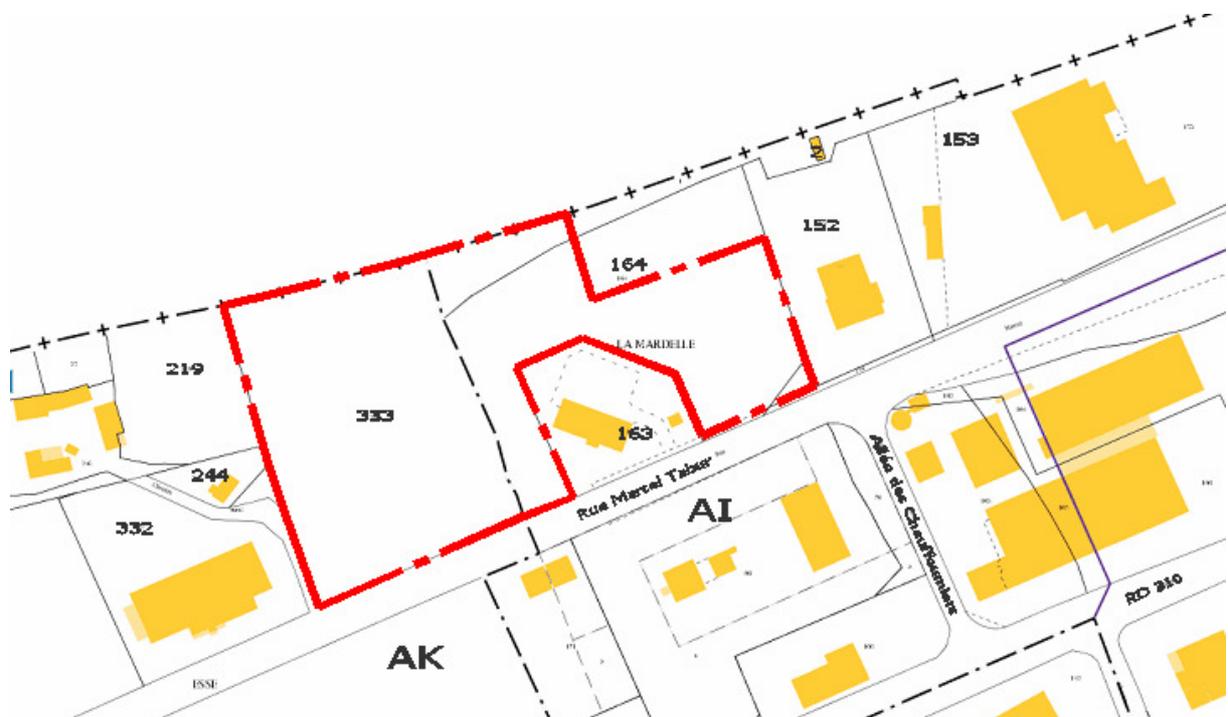
L'opération concerne l'intégralité de la parcelle n° 333 et pour partie des parcelles n°2, n°152 et n°164, actuellement propriétés de la Communauté de Communes du Pays de Sillé, de la section AI et AK, au lieu dit « La Mardelle », et qui correspondent à d'anciens espaces cultivés, pour un total de 27 565 m², soit **2 ha 75a 65ca**.

La caractéristique du site est sa situation de dent creuse au cœur d'un secteur déjà urbanisé, isolée de la rue Marcel Tabur par la dénivellation du terrain qui n'en permet pas l'accès, ni l'appréciation par les passants.

La rue Marcel Tabur dessert une part significative du tissu artisanal et industriel de la zone d'activité d'Esse. Elle se situe au Nord, sensiblement parallèle à la RD 310 qui a plus vocation de voie de transit et génère un trafic significatif. La liaison entre la RD 310 et la rue Marcel Tabur est assurée par l'Allée des Chauffourniers. Le trafic important généré par la zone d'activités d'Esse a donné lieu à des aménagements de sécurité de type « Tourne à Gauche » sur la RD 310.

A l'Ouest du futur lotissement, le chemin d'Esse désenclave d'anciens corps de ferme réhabilités en maisons d'habitation.

On notera la présence d'un chemin creux, débouchant sur le chemin d'Esse et traversant d'Ouest en Est la zone d'étude. Ce chemin permet le désenclavement de l'ancienne maison du garde barrière (parcelle AI n°2), maintenant abandonnée et l'accès à la voie SNCF.



Extrait cadastral (source Cadastre.gouv)

2.1.1. Analyse fonctionnelle

La RD 310, structurante pour la ville, voie de desserte de la zone du Champ d'Esse, au Nord, et de la zone du Bois des Cours, au Sud, est bordée en mélange par des habitations et des activités. A l'Ouest, le tissu est rural (fermes, boisements, espaces de culture ou de pâture situés en zone Natura 2000).

En termes fonctionnels, l'intégration de l'opération doit donc se faire en favorisant les transitions fonctionnelles (de l'espace routier à l'espace des voies urbaines de desserte interne) et visuelles (en particulier du bâti, de l'espace rural à l'espace urbain).

Sur la RD 310, l'accès à ces zones d'activités est géré par des carrefours équipés de Tourne A Gauche. L'augmentation des trafics prévisible sur le « branchement » de la voie de desserte interne sur la rue Marcel Tabur sera négligeable et ne donne lieu à aucun aménagement de sécurité particulier. A l'échelle de la RD n°310, le renforcement des circulations sera également négligeable compte tenu des huit lots maximum ainsi viabilisés.

2.1.2. Analyse architecturale et paysagère

Axé parallèlement à la voie SNCF Le Mans-Rennes et à la rue Marcel Tabur, le périmètre de la zone d'étude est **de forme irrégulière de par l'assemblage des différentes parcelles et des entreprises déjà installées**. Le site se définit globalement comme une dent creuse dans une zone d'activités en grande partie aménagée. Les abords du site sont des emprises urbanisées de densité faible à moyenne, affectées à l'habitat et à l'activité.

Le bâti est constitué de maisons isolées, avec majoritairement des pentes de toiture doubles et des façades enduites claires. L'entreprise de stockage de bois déchiqueté, implantée au centre de la zone d'étude est traitée en bardage de bois.

Au Nord et au Sud Ouest, une haie champêtre assez développée pour parler d'une structure bocagère, borde l'unité visuelle du terrain d'assiette. Depuis la rue Marcel Tabur, la zone d'étude est peu visible, barrée par un talus interdisant toute vue profonde. Le terrain naturel à aménager se situe en surplomb de 2,50 m en moyenne de la voie de desserte.



Ci-dessus Vue depuis l'angle Sud Ouest de la parcelle à aménager (à droite la voie de desserte et l'entreprise de déchiquetage de bois, à gauche : le terrain du projet et en fond, derrière la haie champêtre : la voie ferrée)



Vue sur la voie de desserte (rue Marcel Tabur) et l'entreprise de déchiquetage de bois à droite.

En rive droite, le long du fossé, une bande revêtue de 4,50 m est utilisée pour le stationnement des poids lourds en attente d'ouverture des entreprises.

Habitation au lieu-dit « Esse » visible de la rue Marcel Tabur



Le bâtiment de l'entreprise « Métallerie du Maine » implantée à l'Ouest de la zone d'étude



En vue longue, depuis le terrain proprement dit, plusieurs covisibilités existent, le bassin de vues étant fermé par les structures bocagères et les entreprises riveraines.

Aucun repère visuel fort n'est remarquable.

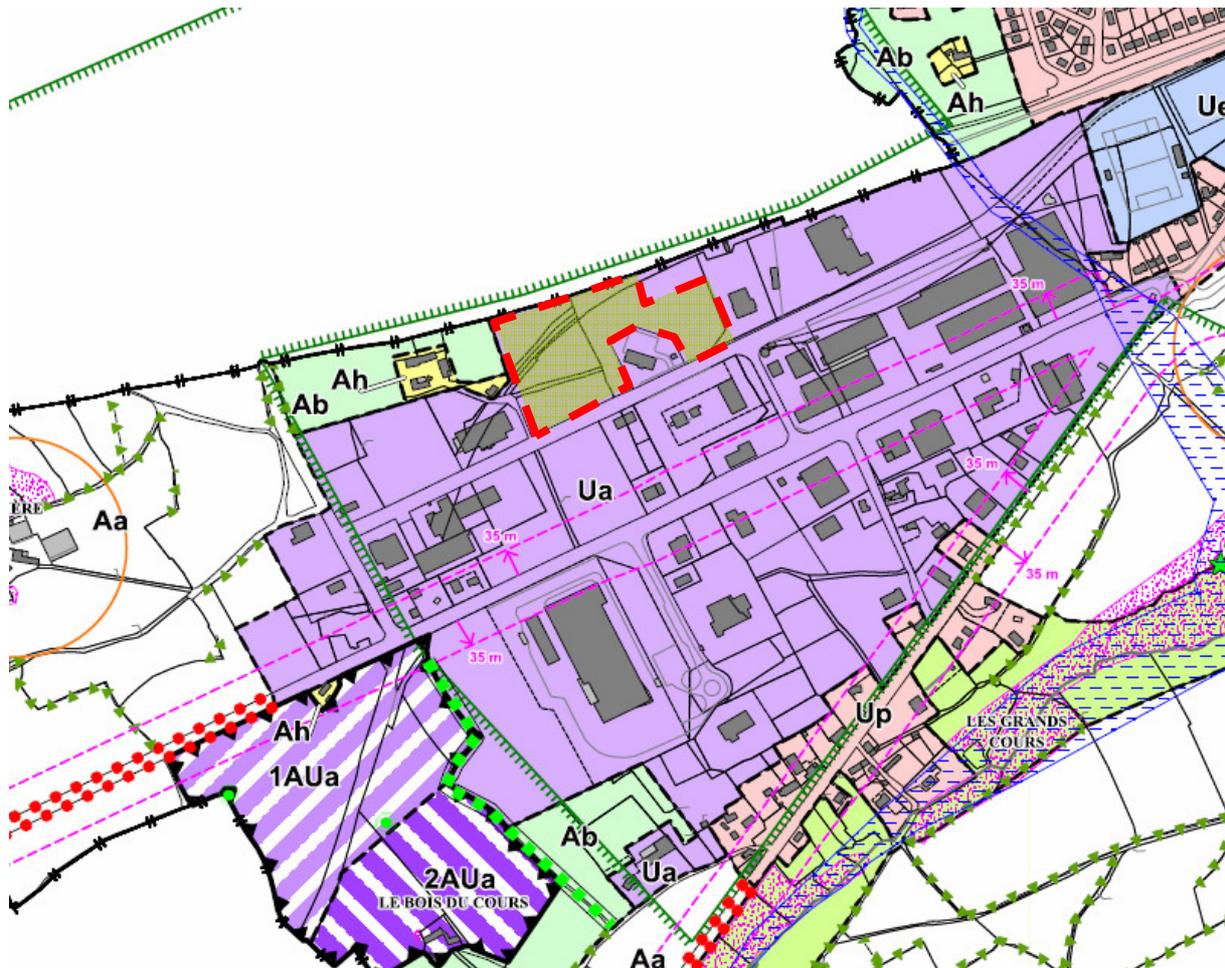
2.2. Contexte réglementaire

2.2.1. Plan Local d'Urbanisme

Les parcelles de l'opération sont en zone Ua au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sillé le Guillaume.

Ce classement correspond aux opérations à vocation d'activités à usage industriel, artisanal et commercial.

L'un des objectifs de la présente opération est de permettre à court terme l'ouverture à l'urbanisation de cette future extension de zone d'activités.



2.2.2. Patrimoine et protections diverses

Le site n'est pas classé en ZPV et n'est pas compris dans le périmètre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P). En outre, aucun édifice protégé n'est à recenser sur le site.

Aucun édifice protégé au titre de la loi du 3 décembre 1931 **n'est à recenser sur le site.**

Aucun site protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 n'a été répertorié dans le périmètre d'étude retenu, ainsi qu'aucune Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Aucune entrée au titre du patrimoine floristique et faunistique **n'est à recenser sur le site.**

2.3. Caractéristiques physiques du site

2.3.1. Topographie – Pente

Le périmètre du site retenu est de contour irrégulier (rectangle tronqué au Nord Est et Sud Centre) et présente un **relief assez accentué, la pente est régulière, de 5%** environ du Nord au Sud (7,50 m sur 150 mètres). Les terrains concernés par le projet sont situés à une **altitude comprise entre 158.60 m et 151.00 mètres NGF**.

2.3.2. Géologie - Pédologie

Le terrain de l'opération repose sur la formation des Schistes et Calcaires (Cambrien inférieur). Cette formation correspond à une sédimentation marine en domaine littoral et forme des bancs calcaires constitués par une superposition de fines lamines.

Le sommet de cette formation est terrigène : fines alternances d'argilites (roche sédimentaire à grain fin résultant de la consolidation de lits d'argile ou de boue), de siltites (roche sédimentaire à granulométrie comprise entre celle du grès et celle du mudstone et du schiste) et de grès fins à ciment calcaireux.

2.3.3. Hydrologie, hydrographie

Le site, par sa conformation (topographie, sols) semble pouvoir se prêter à des solutions de gestion alternative des eaux d'assainissement par des noues drainées.

Aucun cours d'eau ne traversant le site proprement dit, la situation du terrain d'assiette exclut la zone d'étude des secteurs à risque d'inondabilité.

La gestion des eaux pluviales sera prise en compte dans l'aménagement, en respectant les contraintes de relief et en limitant l'imperméabilisation des sols. Un événement de fréquence décennale sera retenu pour les hypothèses de calcul et le dimensionnement des ouvrages, et permettra d'appréhender la nature des écoulements et les dispositions à prévoir pour la réalisation du projet.

3. Présentation du projet d'aménagement

3.1. Le projet urbain

3.1.1. Composition

Le projet s'organise de façon d'autant plus simple que la voie de desserte principale (rue Marcel Tabur) est existante. Le projet consiste à urbaniser une section de la frange Nord de cette voie, en créant une voie de desserte en impasse, terminée par une raquette de retournement, raccordée perpendiculairement à la rue Marcel Tabur.

La voie de desserte principale

La voie de desserte, mono pentée, est mise en ordre par des bordures délimitant le trottoir. Une noue de rétention, équipée d'une canalisation drainante accueille les eaux pluviales issues du ruissellement sur la voirie et des eaux des lots contigus. Outre sa fonction de transit et de rétention des eaux pluviales, **elle donne son identité et son caractère de qualité environnementale à l'opération**

Cette organisation permettra à la fois de donner de l'ampleur à cet axe qui demeurera secondaire, tout en restant modeste dans les moyens déployés. La fixation à 6,00 mètres du gabarit de la chaussée et la présence de bordures permettra de limiter les vitesses des usagers tout en confortant l'urbanité des lieux.

La voie de desserte secondaire

Afin d'assurer l'accès à la voie SNCF, une voie secondaire sera aménagée du Sud au Nord, raccordée perpendiculairement à la voie principale



Plan de simulation (réduction de la pièce PA9)

3.1.2. Paysage

Le **projet cherche une continuité de ce qui existe**. Les seules haies existantes sont de qualités moyennes (épines, ronces, prunus).

La ligne SNCF surplomb l'espace. Un masque végétal local d'espèces courantes définies par le Parc Normandie Maine sera implanté sur une double haie privative en bordure de la ligne de chemin de fer et le long du chemin rural d'Esse

Le premier plan de la zone depuis la rue, constitué par un bassin longitudinal, stockant et traitant les eaux de ruissellement par filtration et phytoremédiation, permet d'animer cette voie désertée par la végétation, très large et sans attrait.

Le talus bordant ce bassin sera planté de vivaces basses et de petits végétaux, pour limiter l'entretien futur et l'érosion du talus.

Les **plantations** seront de plusieurs types : arbres tiges, massifs arbustifs en cépée ou vivaces. Les haies seront agrémentées de bulbes sauvages.

Un cèdre du Liban, arbre remarquable, rappellera les hauts jets remarquables des villas de Sillé le Guillaume situées à l'entrée Sud de l'agglomération, non loin de la zone d'activité.

Ce traitement paysager sera renforcé par des plantations privatives, réalisées sur chaque parcelle. En effet, le PLU impose un traitement paysager dans la bande de recul obligatoire par rapport aux voies et autres zones, ainsi que l'implantation d'un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement créées.

3.1.3. Fonctionnement

Les éventuels conflits d'usages au niveau des entrées / sorties effectuées depuis la voie de desserte interne sur la rue Marcel Tabur seront évités au moyen d'une signalisation routière adaptée.

Fort heureusement, les entrées / sorties seront limitées du fait de l'absence de transit que garantit la composition du lotissement et du nombre mesuré de lots créés.

3.1.4. Stationnement

Aucune place de parking n'est prévue sur le domaine public.

Le règlement du PLU prescrit clairement l'obligation pour chaque acquéreur d'aménager sur sa parcelle le nombre de places nécessaires à son usage.

3.1.5. Déchets

Les poubelles seront gérées par chaque acquéreur dans l'emprise de son lot et déposés sur le trottoir de la voie de desserte le jour de la collecte qui se fera au porte à porte, dont la gestion est assurée par la CDC.

3.1.6. Nuisances

L'aménagement ne constitue pas une contrainte majeure en terme de nuisances sonores et visuelles.

Les constructions seront édifiées conformément à la réglementation acoustique en vigueur en ce qui concerne l'isolation sonore des lieux de travail.

L'impact visuel des bâtiments sera limité et en cohérence avec les constructions avoisinantes.

3.1.7. Gestion des eaux pluviales

L'ensemble des eaux pluviales du lotissement transitera par la noue paysagère longitudinale créée parallèlement à la chaussée. A partir de chaque accès privatif, les eaux pluviales seront acheminées dans un bassin et une noue de rétention et de traitement dont l'exutoire correspond à la canalisation existante franchissant la rue Marcel Tabur en direction des bassins de rétention existants, au droit du lot n°3.

Ce bassin et cette noue de rétention sont implantés à la fois sur le domaine public de la ville de Sillé le Guillaume et dans l'emprise du lotissement réalisé par la Communauté de Communes du Pays de Sillé. Cette implantation permet de mutualiser la rétention des eaux pluviales du futur lotissement, du bassin versant naturel amont, de la plateforme de bois déchiqueté (hors périmètre du lotissement) et de la demi-chaussée Nord de la rue Marcel Tabur.

Le débit de fuite globale du lotissement sera limité à 4 l/s.

Le point de rejet de cette rétention correspond au réseau public d'eaux pluviales existant situé au Sud de la rue Marcel Tabur, dont l'exutoire final correspond au ruisseau « le Ruban », via un bassin de rétention et de traitement existant.

La dépollution sera effectuée par le ralentissement de l'écoulement dû au paysagement de la noue et du bassin et à l'ouvrage de régulation assurant la rétention situé au droit de la zone d'extension, en bordure Nord de la rue Marcel Tabur, avec talus faiblement penté et profondeur de 1,00 mètres. Un dispositif avec cloison siphonide assurera le piégeage des hydrocarbures.

L'ensemble du dispositif de piégeage des eaux de ruissellement sera capable de tamponner les eaux pour une période de retour de 10 ans. Le volume global de la rétention s'élève à 575 m³.

Dans le cadre du développement durable, il sera expressément recommandé à chaque acquéreur de mettre en place une citerne enterrée de récupération des eaux de toiture, d'une capacité minimale de 3 m³, permettant l'arrosage des plantations (massif de fleurs, pelouse, etc...).

La future entreprise à obligation de traiter ces eaux pluviales avant rejet dans le réseau public.

3.1.8. Gestion des eaux usées

Les eaux usées du lotissement seront évacuées gravitairement sous la voie de desserte secondaire vers le réseau communal implanté rue Marcel Tabur. Les eaux seront ensuite évacuées en direction de la station de traitement.

3.1.9. Sécurité incendie

Un Poteau Incendie est présent au Sud Est de la zone d'étude, en bordure Ouest de l'Allée des Chauffourniers, à environ 90 m à l'Est de l'entrée du lotissement. Un second Poteau Incendie sera nécessaire pour couvrir l'ensemble du lotissement et sera positionné à l'intérieur de l'aménagement, au droit de l'aire réservée à la défense incendie.

Le poteau situé à environ 90 m ne permet pas à lui seul d'assurer une défense incendie suffisante. La mise en place d'un second poteau, positionné idéalement au cœur de l'aménagement, alimenté par une canalisation Ø90 mm PVC, ne permet pas d'assurer une défense incendie correcte. Il est donc envisagé de créer une défense incendie complémentaire de type citerne souple polyester, d'une capacité de 160 m³.

3.1.10. Dispositions prévues dans le cadre des travaux d'aménagement

Des mesures seront prises pour une bonne gestion de la phase de chantier, en particulier en ce qui concerne :

- le trafic généré par le chantier
- le tri sélectif et la valorisation des déchets de chantier
- la réduction de l'emploi de matériels de chantier bruyant
- le lavage des camions et des voies de circulation en sortie de chantier

3.1.11. Gestion de l'entretien et de la maintenance

Il s'agit de gérer la maintenance et l'exploitation des bâtiments et des espaces extérieurs selon des principes respectueux de l'environnement (entretien régulier, gestion des déchets verts, tri sélectif...).

Le projet devra intégrer ces paramètres dans la phase de réalisation (intégration d'un marché d'entretien des espaces verts à la suite des travaux de création, par exemple).

3.2. Surfaces significatives du lotissement

La surface cessible du lotissement s'établit à 27 565 m².

Les lots, au nombre de 8 au maximum, seront découpés à la demande.

4. Conclusion

L'aménagement d'un lotissement à usages d'activités dans la zone du Champ d'Esse permettra de créer une offre fonctionnelle, à l'échelle de la demande constatée mais aussi des ambitions à court et moyen terme de la Communauté de Communes du Pays de Sillé concernant ce secteur stratégique pour son développement, par l'intégration à un ensemble urbain existant.

Ce projet, d'expression contemporaine mais en réinterprétation d'un existant plutôt traditionnel, montre une qualité paysagère et environnementale répondant à l'évolution actuelle vers des opérations intégrées et respectueuses du site dans lequel elles prennent place.

La composition permet d'accueillir les porteurs de projets sur un **parcellaire équilibré** et dans un **cadre de travail de qualité, maîtrisé**. Les dispositions prises favorisent l'utilisation optimale du foncier et la continuité urbaine.

La traduction de ce projet au travers du plan de masse et du règlement sera garante de son insertion réussie, de sa qualité architecturale et paysagère, et du respect de l'environnement.

Fait à _____, le _____ 2016

Le lotisseur,
M. Gérard GALPIN

Le Président