



Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

ERDRE ET GESVRES
Communauté de communes

1, rue Marie Curie
Parc d'activités La Grande Haie
44119 - GRANCHAMP DES FONTAINES
Tél : 02 28 02 22 40 - Fax : 02 28 02 22 47
contact@cceg.fr

Aménagement de la zone artisa- nale et commerciale de «Bellevue» à Grandchamp des Fontaines

Dossier de Permis d'Aménager

PA 1 : PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Juin 2012

RENNES

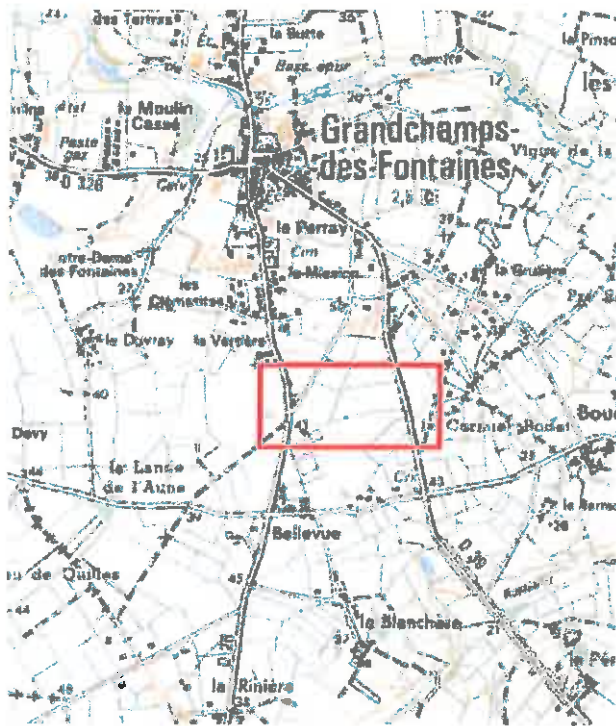
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95100
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudiers
44500 SAINT-HERSAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

 **Ouest am**
Développement et aménagement des territoires

PLAN DE SITUATION





Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

ERDRE ET GESVRES
Communauté de communes

1, rue Marie Curie
Parc d'activités La Grande Haie
44119 - GRANCHAMP DES FONTAINES
Tél : 02 28 02 22 40 - Fax : 02 28 02 22 47
contact@cceg.fr

Aménagement de la zone artisana- nale et commerciale de «Bellevue» à Grandchamp des Fontaines

Dossier de Permis d'Aménager

PA 2 : NOTICE DE PRESENTATION DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMENAGEMENT PREVU

Juin 2012

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
2, rue des Cormiers - BP 90101
35601 LE SÈHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Théophrastes
44400 SAINT-HIPPOLYTE
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr



Ouest am

Développement et aménagement des territoires.

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS



1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1.1 LES ABORDS DU SITE

Le projet se situe dans le prolongement des secteurs agglomérés de la commune, dans la continuité de secteurs résidentiels récents. Le coeur de bourg (église) se situe à environ 900 m du secteur d'étude. Des secteurs d'habitation sont également très proches. Le secteur de Bellevue est une des entrées principales à la cité. En provenance de l'agglomération Nantaise, le giratoire et la RD 26 constituent un passage obligé. Les terrains de sports qui constituent actuellement l'entrée de ville présentent, par leur nature, une image aérée et réalisent une transition douce vers les secteurs urbains.

Le paysage bocager domine les premières vues du site. L'arrivée sur le giratoire de Bellevue est cadrée par des haies hautes et denses.

Les activités sportives sont discrètes, tout comme le parking de co-voiturage attenant. Les vues sont naturellement orientées vers l'ouest et le plan d'eau qui confère à la commune, là encore, une image de qualité. Les fronts bâtis urbains apparaissent peu à peu.

D'un point de vue paysager, ce giratoire n'a pas fait l'objet d'aménagement particulier. Ceci a le mérite de conserver les ouvertures paysagères, mais le caractère routier est dominant.

L'opération envisagée est donc desservie directement par ce grand giratoire d'entrée de ville. Le fonctionnement actuel et futur sont très lisibles.

Depuis l'autre route départementale, la RD 39, le paysage est plus rural. Les caractéristiques de cette route sont plus étroites et canalisent un peu plus la vitesse des véhicules.

1.2 LE SITE

Le site de 6,2 ha environ présente une pente douce du Nord Est vers le Sud Ouest, avec un dénivelé total d'environ 4 mètres. la parcelle attenante au nord est également une prairie mais sera urbanisée par des habitations. Les liaisons vers ce quartier sont à prendre en considération dans le schéma d'urbanisation.

A l'est le document d'urbanisme prévoit également une zone résidentielle future le long de la RD 39, sur une faible largeur, jusqu'au chemin des Bouleaux, puis des zones agricoles. La future zone d'activités artisanales fera donc face à une zone d'habitat de ce côté.





A l'Ouest, directement connecté au giratoire de Bellevue, c'est également un secteur d'habitat qui est envisagé dans le document de planification urbaine. Ce dernier, de l'ordre de 25 ha, viendra conforter le développement urbain de la ville. Ce secteur demeurera une entrée de ville, mais au caractère urbain plus marqué qu'aujourd'hui.

Le site de projet est globalement une prairie bocagère qui s'interrompt sur les plateformes du stationnement et du tri sélectif. Des haies bocagères avec des essences locales délimitent les contours de parcelles. On y trouve des espèces buissonnantes, notamment des ajoncs, aubépine et quelques chênes au port arboré. La haie de direction Est-Ouest est longée par un fossé.



Occupation du sol- Milieu naturel:

Les parcelles concernées par le projet sont des pâtures mésophiles sans caractère hydromorphe ni de végétation de «type humide».

La structure visible existante est constituée par les haies bocagères qui accompagneront la voie principale et constitueront une transition de qualité avec la zone de loisirs.



Perception paysagère:

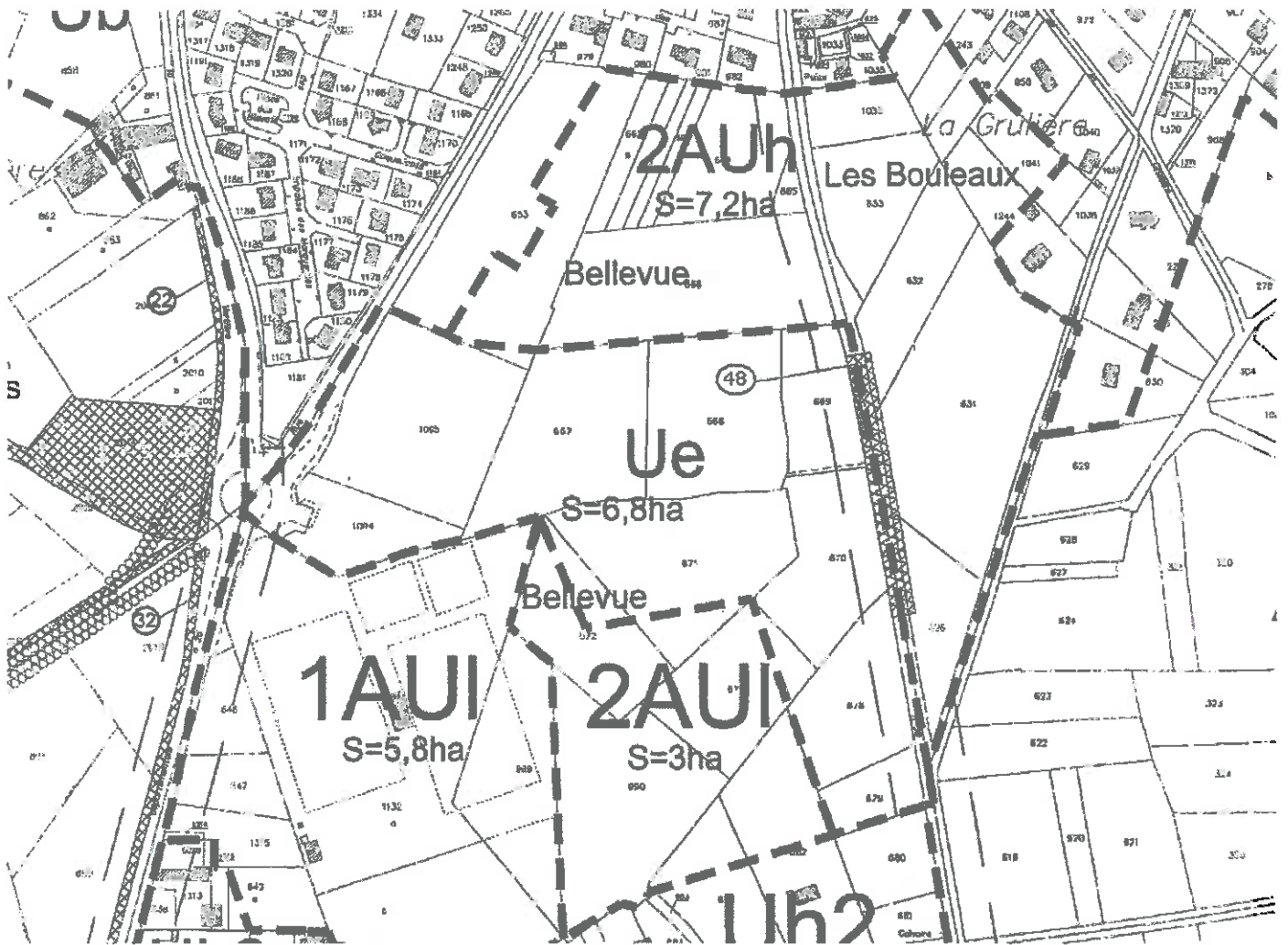
Depuis le giratoire, les perspectives sont marquées par un premier plan assez peu qualitatif du point de vue paysager.

L'ensemble constitué par le site de tri sélectif, les constructions modulaires et surtout les clôtures confère au secteur une image peu valorisante en entrée, alors que le reste du site possède des éléments paysagers intéressants tels que la trame bocagère.

Les perspectives demeurent profondes sur l'intérieur du secteur à urbaniser. Les éléments qui stoppent le regard sont éloignés de la route.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME



1.3 LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La zone artisanale et commerciale envisagée est située en zone Ue au PLU de Grandchamp des Fontaines. Le secteur Ue est destiné à recevoir des activités économiques.

Il est demandé un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des deux routes départementales du secteur d'étude.

LES SERVITUDES ET EMBLEMES RESERVES

Sur la RD 39, à l'Est de l'opération, un emplacement réservé est prévu pour l'aménagement de l'accès à la zone par le biais d'un tourne-à-gauche.

Sur le pourtour de la zone, il est prévu l'aménagement des liaisons douces afin de relier ce secteur au centre bourg, et aux futures quartiers d'habitation.

DOSSIER LOI SUR L'EAU:

Toute opération d'aménagement de zone en vue de l'urbanisation dont la superficie totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1 hectare et inférieure à 20 hectares, est soumise à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

L'objet de cette loi est de prendre en compte l'impact de tout aménagement sur l'eau et son écoulement ainsi que de minimiser l'impact hydraulique sur le milieu récepteur.

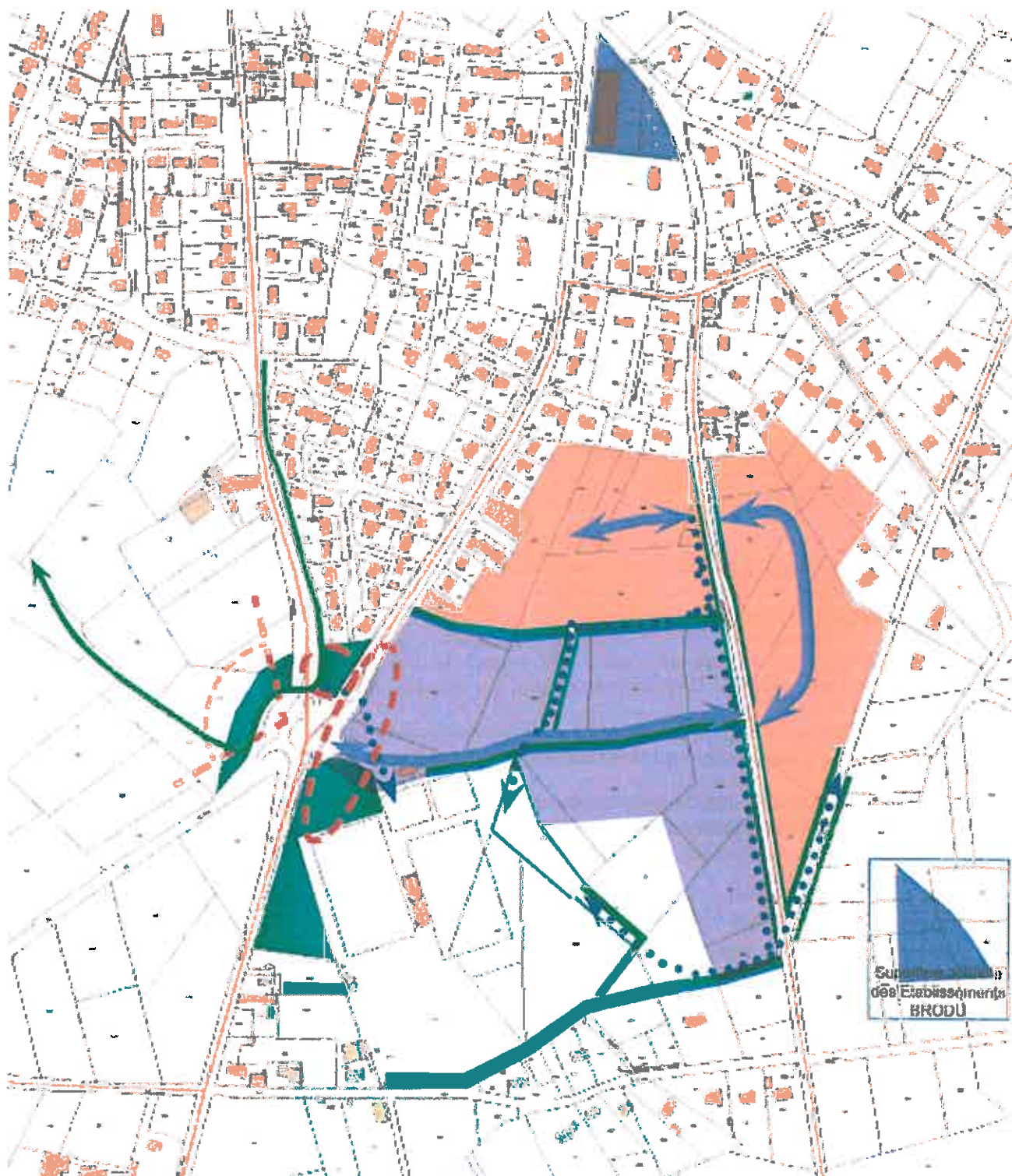
Aussi, par l'urbanisation du site, créant une imperméabilisation partielle du sol, la quantité d'eau de ruissellement qui s'accumulera au point bas de ce secteur, sera augmentée.

L'étude hydraulique et la notice d'incidence qui en découle, ont été réalisées en parallèle à l'étude d'aménagement et ont déterminé le type d'équipement, et son dimensionnement nécessaire à la retenue de l'eau de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel.

Des principes de rétention et en particulier sous forme de bassins multiples et de rétention à la parcelle ont d'ores et déjà été intégrés au plan de composition. Une large noue le long de la voie principale sera couplée à un bassin de rétention mutualisé avec la future zone de loisir de la commune de Grandchamp-des-fontaines.

Le principe de rétention à la parcelle pour les lots 1 et 14 sera intégré au règlement.

SCHEMA DE PRINCIPE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT:



2.1 LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

La composition générale s'appuie sur les caractéristiques du site et les contraintes d'accès à la zone d'activités.

LA VOIRIE:

La connexion sur le giratoire de Bellevue du côté Ouest constitue l'accès principal à la zone. L'objectif du projet est de maintenir une entrée de ville qualitative, tout en transformant le paysage et en intégrant le programme commercial et artisanal de la zone. Les perspectives vers le coeur de la zone seront renforcées et structurées.

TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS:

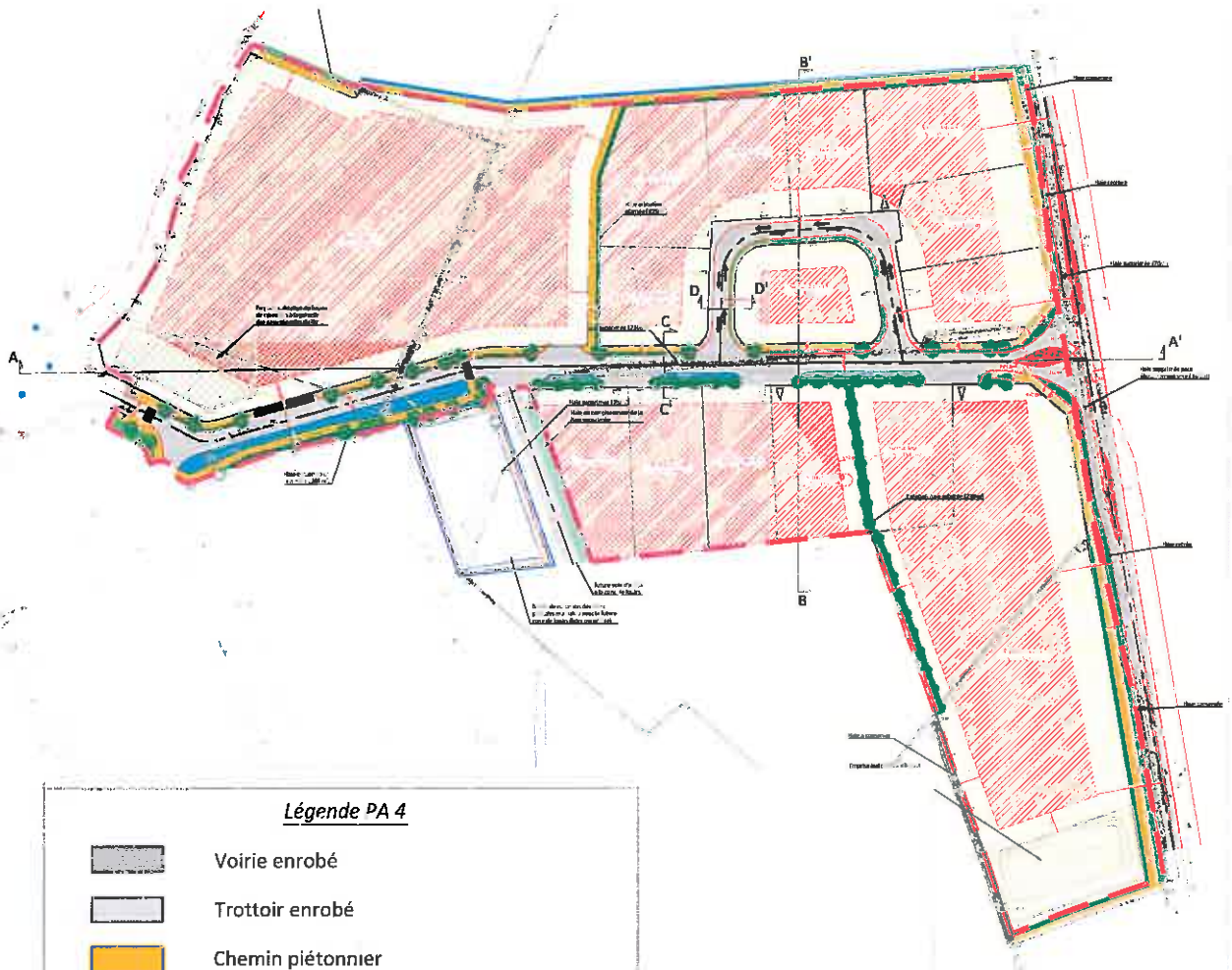
Les aménagements des voies à créer sur l'opération prévoient:

- Des largeurs de voirie de 6.50 m pour la voie principale,
- La végétalisation de part et d'autre de la voie (noue engazonnée et/ou arbustes parfois en accompagnement de la haie existante),
- L'aménagement de chemin piéton en bord de la voie principale suffisamment large pour être pratiqué par certains cycles sans obligation.


















Le traitement des accès aux entreprises prévoit la mise en place de bordures basses pour délimiter latéralement ces accès.

Les noues enherbées constitueront les espaces verts d'aération de la zone. Elle seront relayées par des espaces arbustifs présents également le long de la voie principale de desserte de la zone. Il a été retenu des surlargeurs importantes de l'espace public afin d'y accueillir une végétation d'arbustes hauts et des haies arborées en remplacement des haies supprimées. Les trottoirs de la zone seront traités en enrobé ou béton balayé. Les liaisons piétonnes pourront être réalisées en stabilisé renforcé.

PLAN D'AMENAGEMENT



Légende PA 4

	Voirie enrobée
	Trottoir enrobé
	Chemin piétonnier
	Surface enherbée
	Haie arbustive
	Haie arborée
	Haie à conserver ou à créer (hors lotissement)
	Parcelles avec surface
	Noue
	Fossé
	Fossé busé
	Emprise constructible
	Entrée de lot
	Sens de circulation
	Périmètre du projet
	Arbre à conserver
	Arbre à planter

2.2 PRESENTATION DU PROJET

ACCES, DESSERTES, AIRES DE STATIONNEMENT

L'accès au site se fera par l'attente de voirie existante au niveau du giratoire et qui constitue actuellement l'accès aux équipements sportifs. Un autre accès sera créé sur la route départementale n°39, à l'Est de l'opération, pour assurer une fluidité de circulation, en particulier celle liée aux activités artisanales.

Un carrefour de type «tourne-à-gauche» est envisagé sur la RD 39.

Au niveau de la zone d'activité, le stationnement est prévu essentiellement sur les parcelles privées. On trouve ponctuellement un peu de stationnement le long des voies. Le stationnement existe aujourd'hui sur site avec le parking du stade et de co-voiturage. Ces stationnements seront restructurés dans le cadre d'un projet communal.

De nombreux chemins seront aménagés constituant un véritable maillage au sein et aux abords de l'opération. Ces chemins seront ouverts et utilisés à la fois par les piétons et les cycles. Ils relieront les secteurs résidentiels et urbains au nord avec les surfaces d'activités et particulièrement les activités commerciales, les équipements sportifs existants et envisagés et enfin se connecteront sur les chemins de randonnées au Sud de la commune.

La voie principale, d'une largeur de 6.50m est adaptée au trafic attendu sur la zone d'activités. Les places de retournement et de giration seront dimensionnées afin de permettre le passage et la circulation de véhicules type poids lourds, ramassage des ordures ménagères et défense incendie.

INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

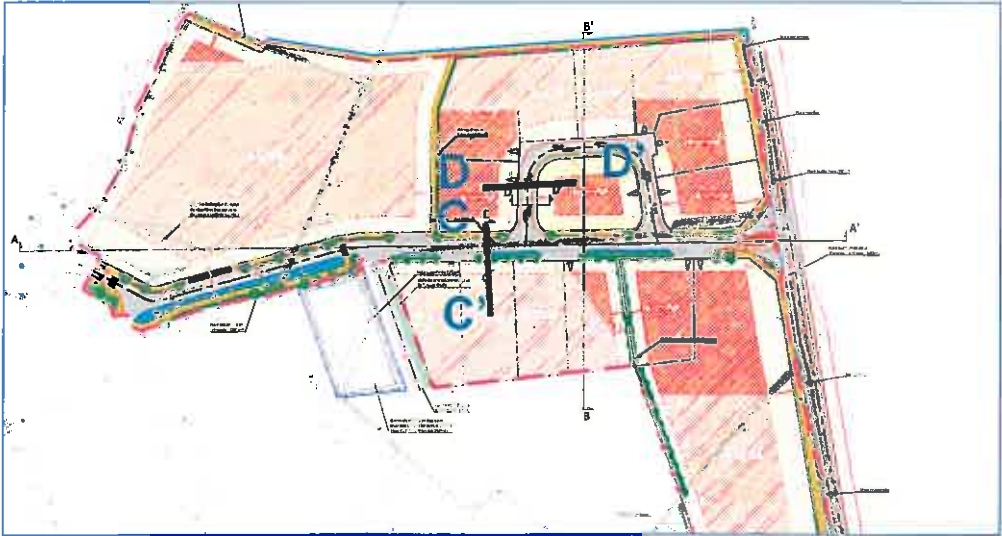
La future zone d'activités s'installe en continuité de zones urbaines. Les préoccupations paysagères ou d'intégration environnementales sont aujourd'hui développées dans les projets et en particulier sur la Communauté de Communes et sur la Commune.

La prise en compte de l'environnement sur cette opération a été développée sur plusieurs thèmes:

- La conservation et la mise en valeur de la haie bocagère existante au coeur du site. Le positionnement de la voie principale permet de conserver cette haie et de valoriser le rôle paysager et hydraulique du maillage bocager.
- La topographie du site a conduit le tracé des voies et le découpage parcellaire, afin que les eaux de ruissellement puissent se diriger vers les noues.
- La voie principale sera dotée de noues de récupération des eaux pluviales et limiteront le volume des bassins.
- Les chemins piétons et cycle de la zone seront traités en enrobé ou béton balayé ou stabilisé renforcé.

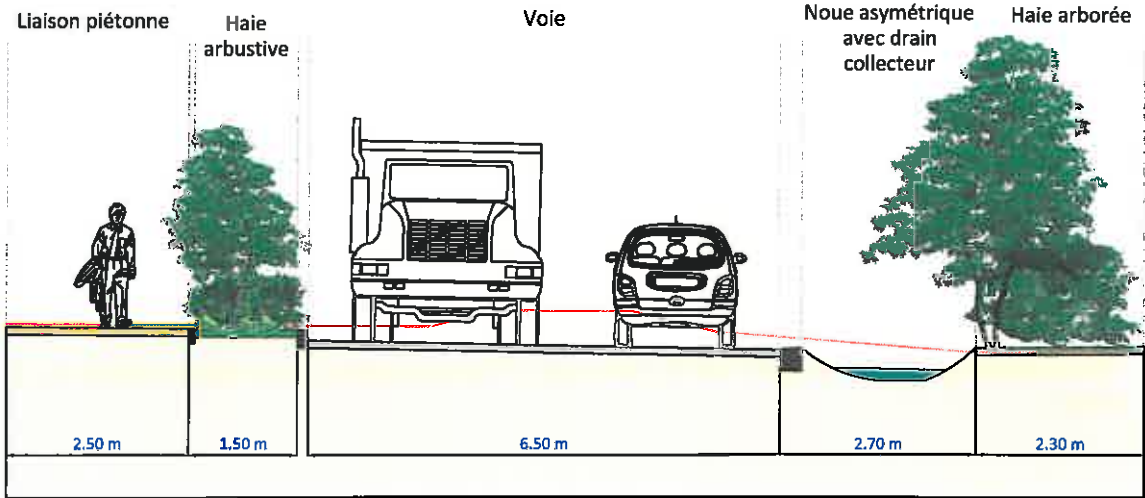
COUPES DE PRINCIPE

COUPE DD'



COUPE CC'

Coupe C-C'



TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Aménagement de la voie principale

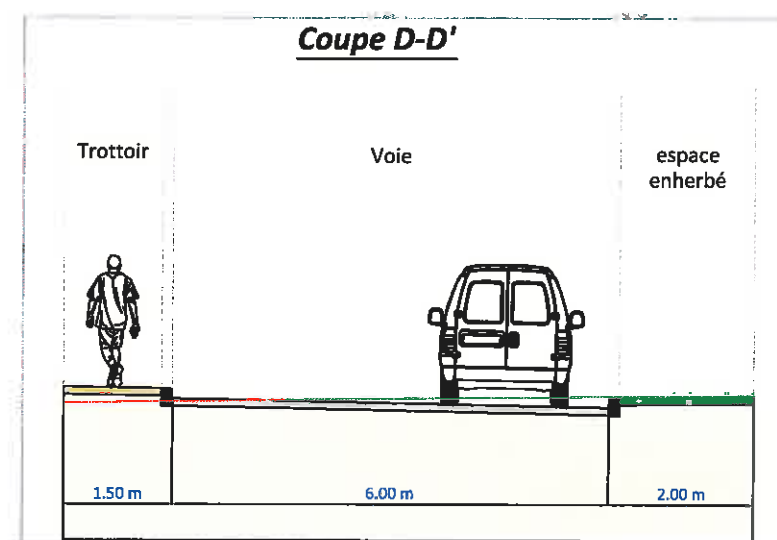
L'aménagement prévoit

- une voirie de 6,50 m
- un chemin piéton- cycle en partie Nord accompagnée d'une haie arbustives plantées d'arbres de haut jet.
- une noue accompagnée d'une haie arborée en partie Sud.

Aménagement de la voie secondaire:

L'aménagement prévoit

- une voirie de 6,00 m
- un chemin piéton sur le côté de la voie où sont regroupés les accès
- une végétalisation en bord de lot sur l'autre côté de la voie.





Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

ERDRE ET GESVRES
Communauté de communes

1, rue Marie Curie
Parc d'activités La Grande Haie
44119 - GRANCHAMP DES FONTAINES
Tél : 02 28 02 22 40 - Fax : 02 28 02 22 47
contact@cceg.fr

Aménagement de la zone artisa- nale et commerciale de «Bellevue» à Grandchamp des Fontaines

Dossier de Permis d'Aménager

PA 6 : PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Juin 2012

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35661 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
2, avenue des Thébaudières
44500 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr

www.ouestam.fr

 **Ouest am'**
Développement et aménagement des territoires

repérage des photographies correspondant aux pièces PA6 et PA7



1



Accès depuis le giratoire existant.

2

Habitations au nord de l'opération.



Haie bocagère existante et conservée

3



Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

ERDRE ET GESVRES
Communauté de communes

1, rue Marie Curie
Parc d'activités La Grande Haie
44119 - GRANCHAMP DES FONTAINES
Tél : 02 28 02 22 40 - Fax : 02 28 02 22 47
contact@cceg.fr

Aménagement de la zone artisana- le et commerciale de «Bellevue» à Grandchamp des Fontaines

Dossier de Permis d'Aménager

PA 7 : PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Juin 2012

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE BHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44000 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr

www.ouestam.fr



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

repérage des photographies correspondant aux pièces PA6 et PA7





5 Etang au niveau du giratoire en entrée d'opération



6 Calvaire au niveau du giratoire en entrée d'opération



4 Entrée vers les équipements sportifs



7 et 8 Vue du site depuis la RD 39 vers la zone urbanisée

