





# Communauté de Communes du Pays de LOIRON

## AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES DES PAVES

ANNEXE -7-

Territoire de la Commune  
de la GRAVELLE

### DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

N° pièce	Désignation	Echelle :
PA 2	NOTICE DE PRESENTATION	
Date		
Janvier 2013		
Indice	Date	Modifications
	URBANISME MAITRISE D'OEUVRE 26, av. Henri Fréville 35 200 Rennes	
	Tél: 02 99 83 06 20 - Fax: 02 99 83 09 20 E-mail : be-adepe@wanadoo.fr	BUREAU D'ETUDE VRD 10, Route de l'Espace 44 690 La Haye Fouassière Tél: 02 40 54 82 50 - Fax: 02 40 54 82 54 E.mail : be-2lm@wanadoo.fr
Fichier :		

## SOMMAIRE

DEMANDEUR	1
<b>1. PREAMBULE</b>	<b>2</b>
PRESENTATION	2
OBJET DU DOCUMENT	2
<b>2. CONTEXTE ET ETAT INITIAL</b>	<b>3</b>
2.1. CONTEXTE TERRITORIAL ET ADMINISTRATIF DE L'OPERATION	3
2.2. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	5
CARACTERISTIQUES DES LINEAIRES BOISES	9
<b>3. PRESENTATION DU PROJET URBAIN</b>	<b>13</b>
3.1. PARTI RETENU POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES	13
3.2. PHASAGE	16
3.3. SURFACES	17
3.4. SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE ET NOMBRE MAXIMUM DE LOTS	17
3.5. AUTRES DISPOSITIONS CONCERNANT LE PROJET	18
DISPOSITIONS PREVUES DANS LE CADRE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT	18
EXIGENCES ENVERS LES FUTURS CONSTRUCTEURS	18
GESTION DE L'ENTRETIEN ET DE LA MAINTENANCE	18

### Demandeur

**Communauté de Communes du Pays de Loiron**

Maison de Pays – Espace Tertiaire - 53 320 LOIRON

Tél. 02 43 02 19 31

# 1. Préambule

## Présentation

La communauté de communes du Pays du Loiron envisage en accord avec la commune de la Gravelle la création d'une zone d'activités économiques qui porterait sur des terrains localisés sur la zone des Pavés, à proximité immédiate de la RD 57 et face au parc d'activités intercommunal de l'Ecoparc.

Les secteurs concernés, destinés en majorité à des activités industriels, tertiaires et commerciales pourrait couvrir une superficie, à terme, d'environ 39 ha.

Les terrains aménagés lors de la présente opération de **lotissement**, qui portera le nom de « **PARC D'ACTIVITES DES PAVES** », **représentent une superficie aménageable d'environ 9.7 hectares**, sur des terrains dont la contenance cadastrale est d'environ 21 hectares, organisés en lots divisibles à la demande.

Les objectifs de la collectivité sont de favoriser le mieux possible :

- **La préservation du caractère du site ainsi que l'image du parc d'activités,**
- **Une réflexion globale sur le fonctionnement,**
- **L'intégration de l'ensemble dans un projet de grande qualité paysagère, environnementale et d'une façon générale urbaine,**

Le projet fait l'objet des études suivantes :

- L'élaboration du présent **dossier de permis d'aménager**, vient préciser les **conditions de l'urbanisation du secteur**, sur la base d'un diagnostic multicritères
- Les études de maîtrise d'œuvre,
- Un **dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau** prévoit la gestion de toutes les eaux pluviales de l'opération,

## Objet du document

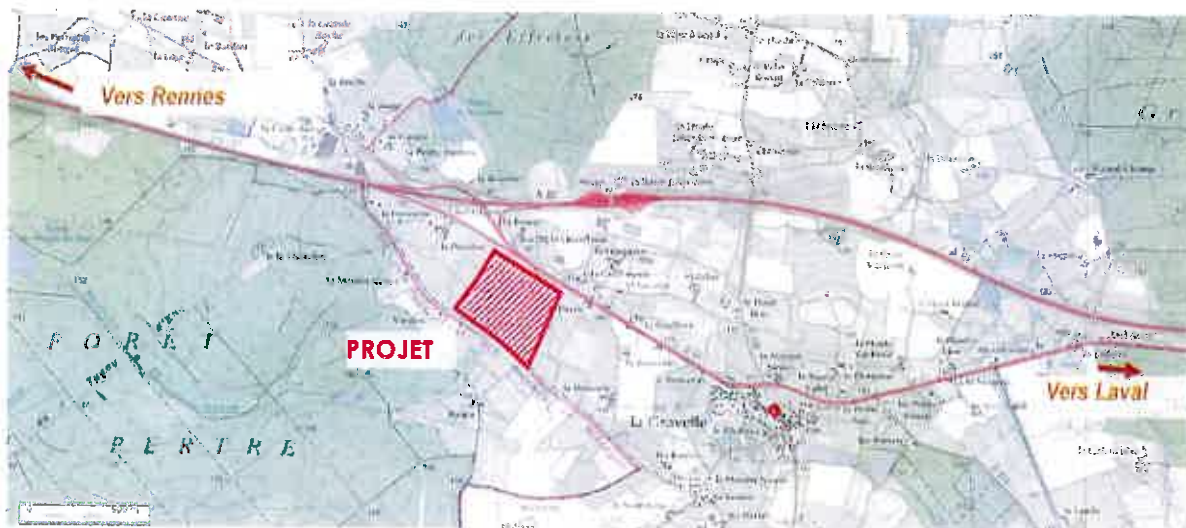
La procédure de lotissement qui a été retenue implique le dépôt d'un dossier de demande de permis d'aménager au sens des articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le présent document constitue la **notice de présentation** de l'opération (Pièce PA2).

De ce fait, il est composé :

- des données de cadrage (**contexte réglementaire, description du site, objectifs et enjeux**, projets avoisinants), en synthèse du diagnostic multicritères,
- des éléments de projet (partis urbains, paysagers et techniques, surfaces de l'opération).

## 2. Contexte et état initial

### 2.1. Contexte territorial et administratif de l'opération



Plan de situation : Le site est bordé au Nord par la R.D. n°57

Traversée par l'autoroute A 81 et située aux portes du Grand Ouest, la Communauté de communes du Pays de Loiron est au coeur d'un triangle économique dynamique LE MANS – ANGERS – RENNES. Sa situation, entre la Région Parisienne et la Bretagne est véritablement stratégique, elle est renforcée par une infrastructure routière et ferroviaire performante.

La Communauté de communes du Pays de Loiron n'est qu'à 15 minutes de Laval, centre administratif et économique du département, et à 30 minutes de Rennes, qui connaît une intense activité dans tous les domaines : agroalimentaire, automobile, télécommunications...

Passage inévitable vers le grand Ouest, la Communauté de communes du Pays de Loiron regroupe 15 communes et presque 17 000 habitants.

Pour accueillir les entreprises, le Pays de Loiron dispose de deux parcs d'activités intercommunaux dont celui de La Gravelle en pleine expansion.

L'Écoparc de La Gravelle, situé le long de l'A81 face au péage, est un parc paysager créé au début des années 90 dont la vocation est d'accueillir des activités industrielles, de transports et logistiques ainsi que des activités tertiaires. Il tient son attractivité de son emplacement stratégique entre Rennes et Laval, de son réseau de fibre optique et profite de la dynamique créée par l'implantation récente d'un hôtel d'entreprises. Le parc actuel s'étend sur 59 hectares. Il s'intègre dans un environnement bocager apprécié par les entreprises pour ses espaces naturels.

Pour aller plus loin dans une logique de qualité environnementale, la Communauté de communes du Pays de Loiron s'est engagée dans la mise en place d'un Système de Management Environnemental certifié ISO 14001 pour l'Écoparc de La Gravelle. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de progrès et d'avenir, en conciliant développement économique et développement durable. La certification ISO 14001 apporte une valeur ajoutée à l'image du parc et de ses entreprises tout en pérennisant le site grâce à la maîtrise de l'aspect environnemental.

Le parc d'activités des Pavés devra s'inscrire dans cette démarche de qualité environnementale.

## REGLES D'URBANISME APPLICABLES

### 1. Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de La Gravelle a été approuvé le 31 janvier 2012.



*Extrait du Plan de zonage du P.L.U. à l'enquête*

Le secteur d'étude fait partie du **zonage 1AUE** du Plan Local d'Urbanisme de La Gravelle en cours d'enquête. Ce zonage correspond aux zones d'activités.

### 2. La Loi Barnier

**L'opération est concernée par** les dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la loi 95-101 dite « **Loi Barnier** ».

Lors de l'enquête publique, la Communauté de Communes du Pays de Loiron a souhaité déposer un projet urbain basé sur le présent dossier, de façon à réduire la marge inconstructible comptée perpendiculairement à l'axe de la RD 57 a modification de 75 mètres à 35 mètres afin de permettre l'urbanisation.

**L'avis favorable des acteurs et du Commissaire Enquêteur a permis d'opérer cette réduction à 35 mètres.**

## 2.2. Description de l'état initial du terrain et de ses abords

### PERIMETRE DE L'OPERATION

#### 2. Terrains cadastrés compris au périmètre

L'opération d'aménagement porte sur la réalisation d'un parc d'activités, désigné sous le nom de « Parc d'activités des Pavés », et sera conduite suivant la procédure du Permis d'Aménager. (Art. L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble du terrain est cadastré de la manière suivante :

SECTION ZE N° de parcelle	Contenance totale (cadastre) en m <sup>2</sup>	Dont incluse au périmètre	Commentaire
ZE 7	30 540	30 540	Intégralité
ZE 54	54 090	7 195	Partielle
ZE 56	50	38	Partielle
ZE 75	5 255	5 255	Intégralité
ZE 76	77 165	23 725	Partielle
ZE 77	1 135	40	Partielle
ZE 78	42 695	30 967	Partielle
TOTAL	251 668	97 760	

Les terrains lotis correspondent donc à une superficie de 9 ha 77 a 60 ca, soit 97 760 m<sup>2</sup>.

#### 2. Réservations

L'opération est concernée par trois types de réservations :

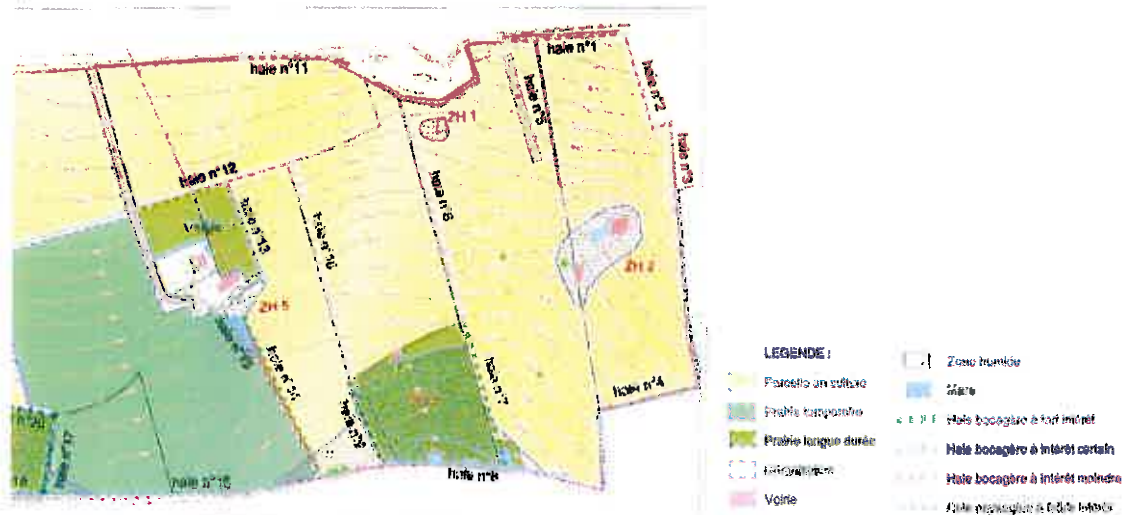
- Un emplacement réservé destiné à la réalisation éventuelle d'un barreau de liaison entre le giratoire de la RD 57 et la commune de Le Pertre, sur une emprise de 35 mètres de large. Si l'on réalise l'accès au parc des Pavés sur un tronçon de cette liaison, il s'ensuit que le reste de l'emplacement réservé compris dans l'emprise peut être considéré comme une réservation inutilisable pour l'opération. Cet emplacement réservé doit être supprimé par une future modification du PLU.
- Des zones humides ont pu être identifiées suite au diagnostic du site. La volonté de protection et mise en valeur de l'environnement suivie par le porteur de projet, ainsi que la législation en cours conduit à considérer ces espaces comme une réservation inutilisable pour l'opération.
- Un diagnostic a été réalisé dans le cadre de l'archéologie préventive. Ce dernier a révélé la présence d'installations humaines notamment paléo-métallurgiques. La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) a prescrit la réalisation de fouille préventive sur une superficie de 24 000m<sup>2</sup> sur les parcelles ZB54 et ZE151, voisines du terrain d'assiette de la présente opération.

#### AUTRES PROTECTIONS

Le site n'est pas inclus dans un périmètre de protection au titre des monuments historiques.



1 / 2500 ème



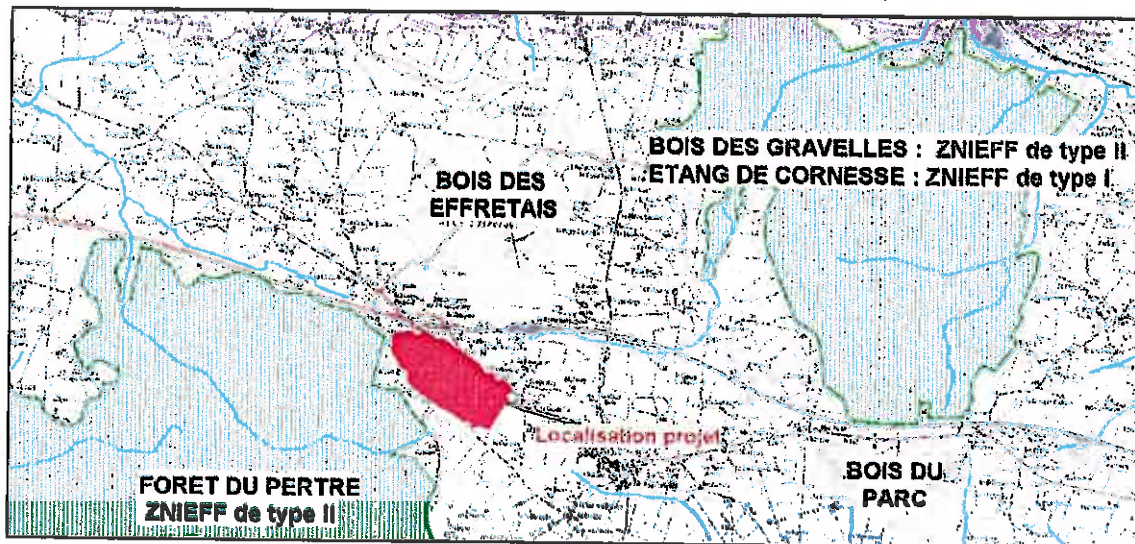
Carte occupation du sol –trame bocagère

L'inventaire faunistique et floristique a été réalisé par une analyse in situ, par un chargé d'étude environnementaliste, des espèces présentes (2 jours en période diurne uniquement). Concernant la faune, elle a été uniquement inventoriée de visu ainsi que de façon sonore pour certains oiseaux cependant, aucun recensement spécifique n'a été mise en œuvre (piégeage, capture au filet, sonomètre, IBGN, ...)

Avant de procéder aux expertises de terrain proprement dites, il convient de faire le point sur l'état des connaissances, sur le secteur considéré, à partir de l'analyse de la bibliographie et des données existantes. La zone d'étude est localisée à proximité de plusieurs espaces naturels remarquables ce qui la rend potentiellement plus intéressante en terme de richesse naturelle (liaison écologique). On pourra retenir notamment les bois des Effretais et du Parc qui ne font l'objet d'aucune protection ou classement particulier, la forêt du Pertre et le bois des Gravelles inventoriés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II et l'étang de Cornesse inventorié en ZNIEFF de type I.

Toutefois, la RN157 reste un obstacle majeur pour les liaisons écologiques sur le territoire notamment entre le projet et les zones naturelles présentes au Nord de la RN. Nous pouvons raisonnablement penser que les transits écologiques concernent essentiellement l'avifaune et que les liaisons avec la petite et grande faune, même si quelques passages à faune existent le long du linéaire de l'autoroute, sont limitées.

On rappellera aussi que les ZNIEFF font partis d'un programme national d'inventaire qui a pour objectif de recenser et d'inventorier des espaces naturels écologiquement riches et de constituer une base de connaissances accessibles à tous et consultable avant tout projet ou aménagement. Les ZNIEFF n'ont cependant aucune valeur de protection.





Aménagement du parc d'activités des Pavés

De part la proximité immédiate du site avec la forêt du Pertre, les **liaisons écologiques entre les deux zones sont fortes**. Ainsi, afin d'appréhender le potentiel écologique sur la zone d'étude, il convient de préciser les raisons du recensement en ZNIEFF de cette forêt. Il s'agit d'une chênaie-hêtraie présentant une richesse botanique, ornithologique et mammalogique forte.

- Intérêt botanique: groupements végétaux variés. 260 taxons recensés dont 3 espèces protégées, *Drosera intermedia*, *Pilularia globulifera* et *Luronium natans*. Présence d'une espèce rare pour la région, *Pyrus cordata* (Poirier sauvage).
- Intérêt ornithologique: nidification de 32 espèces d'oiseaux dont 5 peu courantes dans la région : la Bondrée apivore, le Faucon hobereau, la Huppe fasciée, le Rougequeue à front blanc et le Pic mar.
- Intérêt mammalogique : présence de 2 espèces de chauves souris en période de reproduction, le Murin de Daubenton et l'Oreillard gris.

Notons aussi que dans le cadre de la réalisation de l'Ecoparc de la Gravelle localisé au Nord'Est de la zone d'étude, un inventaire faune-flore a été réalisé afin de déterminer la valeur biologique du parc. L'étude a fait ressortir que la biodiversité au sein de l'écoparc se cantonnait surtout à 3 secteurs (cf figure page suivante) avec :

- Une mare localisée à l'entrée qui se révélait intéressante pour les amphibiens et les odonates,
- une ferme (vieux bâti), les vergers, haies et prairies adjacentes sont un deuxième secteur favorable à la faune (avifaune nocturne, Grand capricorne).
- La zone la plus intéressante se situant au nord du parc entre la mare « autoroute » et l'étang, secteur comprenant le ruisseau, les friches et prairies, le boisement, les haies et bosquets (avifaune, grand capricorne, tritons, chevreuil, lièvre, orthétrum brun, murin, ...).
- Le secteur présentant le plus d'intérêt est localisé au Nord-Est de l'écoparc. Le projet se retrouve donc relativement éloigné de ce secteur, avec un espace urbanisé entre les deux, ce qui limite les possibilités de liaisons écologiques.

Le site d'étude est essentiellement composé de parcelles agricoles, de zones humides incluant des mares et de boisements. Pour les parcelles agricoles, la richesse spécifique et la structure de la végétation sont étroitement liées au mode de gestion et d'exploitation de la parcelle.

Globalement la végétation inventoriée peut être classée en 3 catégories :

- Plantes rudérales : espèces associées à l'activité humaine, aiment les sols remaniés, riches en nutriments (orties, chardons...). Elles sont localisées dans les zones incultes ou sur les parcelles agricoles en prairies,
- Plantes de talus et de bord de talus : strate arborescente constituée majoritairement de chêne, strate arbustive (aubépine, prunellier, ..) et strate herbacée. Plusieurs haies de bonne qualité biologique (strates arborescente et arbustives présentes) sont recensées.
- Plantes hydrophytes : dans les secteurs humides (joncs aggloméré et diffus, cresson ...) et les mares (lentilles).

Les espèces végétales présentant le plus d'intérêt au niveau floristique sont localisées sur la frange Sud du site, au niveau des prairies humides et haies bocagères.

Ce secteur, qui renferme une biodiversité intéressante (zone humide, bocage, prairie longue durée) est d'autant plus intéressant qu'il est en interaction directe avec la forêt du Pertre. On pourra notamment citer l'ensemble des espèces hygrophiles (lamiers, joncs, cresson, populage, Oenanthe ...).

L'inventaire a montré que la frange Sud du projet est écologiquement riche ce qui induit une limitation de l'urbanisation sur ce secteur afin de conserver son potentiel.

Les milieux boisés sont notamment favorables aux mammifères, avec l'écureuil roux, le chevreuil et le sanglier, ou l'avifaune, également diversifiée avec des espèces typiquement forestières, comme la sittelle torchepot, le pic vert et le pic épeiche.

**Les alignements d'arbres sont souvent constitués de chênes.**

Les haies les plus intéressantes en termes écologique comprennent une strate arborescente (chêne pédonculé, frêne, érable champêtre...), une strate arbustive (néflier, troène, aubépine, prunellier, ronce des bois...) et une strate herbacée (germandrée scorodoine, benoîte commune, brachypode ...), parfois dominée par des nappes continues de fougère aigle, neutralisant les autres espèces herbacées, qui signalent, comme les cas de prédominance du châtaignier, l'appauvrissement du milieu,.

Aménagement du parc d'activités des Pavés

Haies	Statut	Statut	Statut	Statut	Principales essences			Statut (protection/interdiction)	Observations	Intérêt global
					herbacées	arbustes	arbres			
1	> 20									+
2	> 10									+
3	> 10									+
4	> 20									+
5	> 20									+
6	> 20									+
6	> 10									+
7	> 10									+
8	> 20									+
8	> 20									+
10	> 10									+
11	> 10									+
12	> 10									+
13	> 20									+
14	> 20									+
15	> 20									+
16	> 20									+
17	> 20									+
18	> 20									+
19	> 20									+
20	> 20									+
21	> 20									+
22	> 20									+
23	> 10									+
24	> 20									+
25	> 10									+
26	> 10									+
27	> 10									+
28	> 10									+
29	> 10									+
30	> 10									+
31	> 10									+
32	> 10									+
33	> 10									+
34	> 10									+
35	> 10									+
36	> 10									+
37	> 10									+
38	> 10									+
39	> 10									+
40	> 10									+
41	> 10									+
42	> 10									+
43	> 10									+
44	> 10									+
45	> 10									+
46	> 10									+
47	> 10									+
48	> 10									+
49	> 10									+
50	> 10									+
51	> 10									+
52	> 10									+
53	> 10									+
54	> 10									+
55	> 10									+
56	> 10									+
57	> 10									+
58	> 10									+
59	> 10									+
60	> 10									+
61	> 10									+
62	> 10									+
63	> 10									+
64	> 10									+
65	> 10									+
66	> 10									+
67	> 10									+
68	> 10									+
69	> 10									+
70	> 10									+
71	> 10									+
72	> 10									+
73	> 10									+
74	> 10									+
75	> 10									+
76	> 10									+
77	> 10									+
78	> 10									+
79	> 10									+
80	> 10									+
81	> 10									+
82	> 10									+
83	> 10									+
84	> 10									+
85	> 10									+
86	> 10									+
87	> 10									+
88	> 10									+
89	> 10									+
90	> 10									+
91	> 10									+
92	> 10									+
93	> 10									+
94	> 10									+
95	> 10									+
96	> 10									+
97	> 10									+
98	> 10									+
99	> 10									+
100	> 10									+

Caractéristiques des linéaires boisés

Les linéaires boisés rencontrés sur la zone ont été détaillés de façon schématique sur la base des critères suivants afin de déterminer leurs intérêts :

- **sa localisation** : la numérotation des haies renvoie à la carte suivante,
- **son origine** :
  - o ancien bocage (a),
  - o récemment plantée (r),
  - o son âge approximatif,
- **la présence d'une ou plusieurs strates** :
  - o arbres (A),
  - o arbustes (a),
  - o herbacée (h),
- **la présence d'un talus (t) et/ou d'un fossé (f),**
- **la composition spécifique** à savoir un listing non exhaustif des principales essences,
- **la qualité d'un point de vue environnementale (QE)**. Elle est exprimée au travers de 5 composantes :
  - o faune (f) (abri, refuge, ressource trophique, site de reproduction),
  - o flore (ff) (biodiversité, espèce d'intérêt),
  - o brise vent (bv) (position par rapport aux vents dominants et strates présentes),
  - o hydraulique (h) (rôle sur la rétention ou la circulation de l'eau lorsque présence d'un fossé),
  - o rôle de corridor biologique (cb) (connectivité biologique)
  - o paysagère (p) (rôle dans l'intégration paysagère d'un siège d'exploitation ou d'une urbanisation),
- la dernière colonne **Intérêt global** donne une appréciation subjective sur l'intérêt de conserver ou non telle ou telle haie : + intérêt limité, ++ intérêt certain, +++ à conserver

Aménagement du parc d'activités des Pavés



Haie n°4



Haie n°9



Haie n°10

**ANALYSE DU PAYSAGE**

**Diagnostic général**

**Paysage bocager complet et représentatif :**

- Plusieurs types de haies,
- Gestion de l'eau,
- Entourage de parcelle
- Accueil de nombreux habitats pour la faune



**ENJEUX PAYSAGERS**



**Schéma paysager menaçante :**

- Depuis l'avant plan en partie haute
- Délimité avec infrastructure lourde
- Le sol est au paysage artificiel



- Vers l'arrière plan en partie basse
- agricole,
- forestier, naturaliste,
- humide

Formant écran et horizon du site, renvoyant les vues vers la RD 57 dans les deux directions

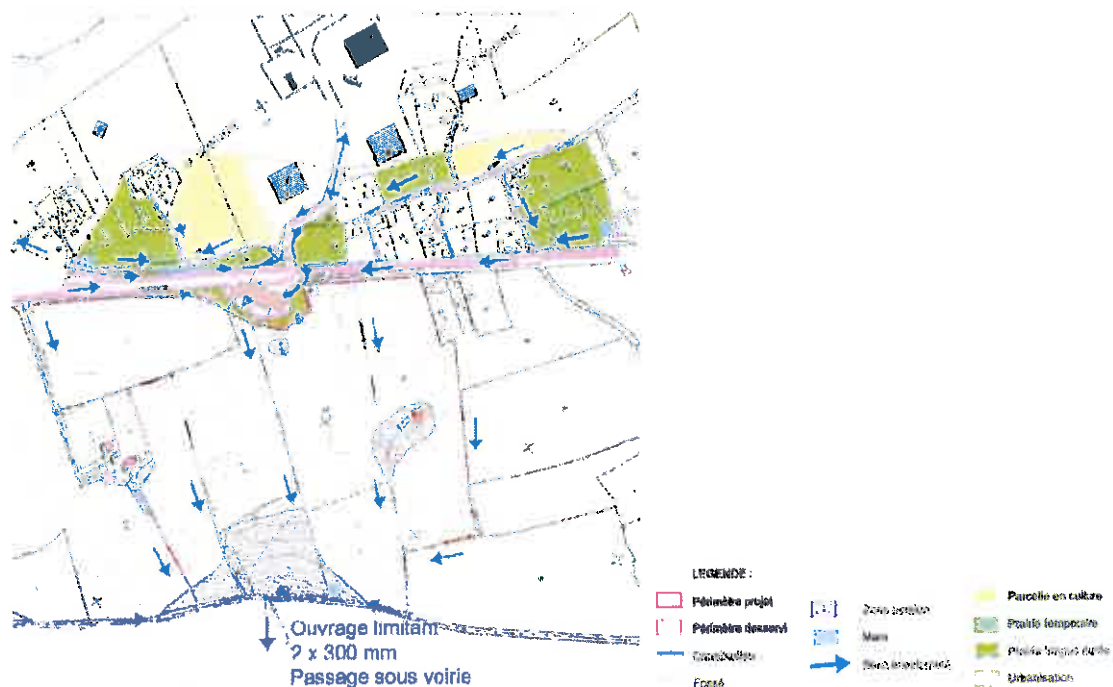
**Zones humides**

- D'intérêt environnemental divers
- Fortement identitaires (mares)



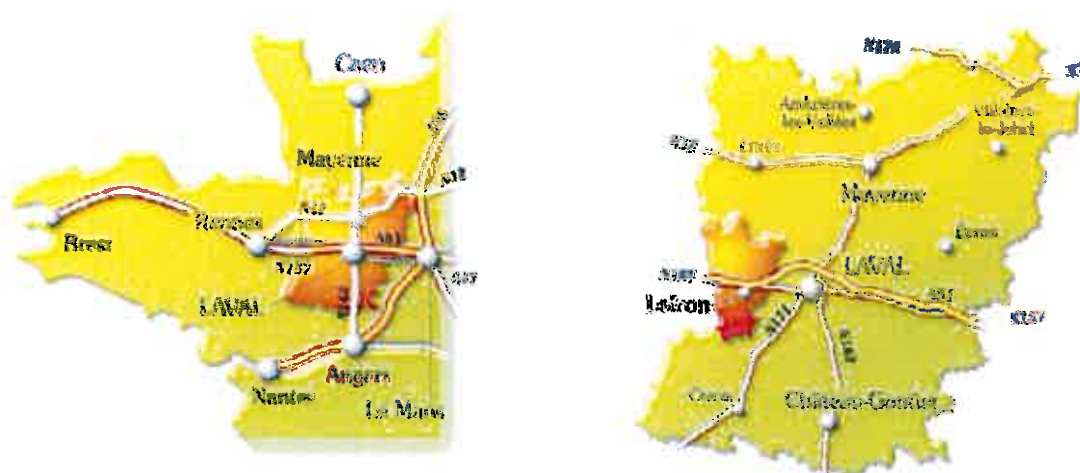
## HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique a ordonné l'ensemble du paysage : le site des Pavés reprend une partie du bassin versant du Nord de la RD 57



Carte réseau hydrographique

## LES CIRCULATIONS



Le site est desservi par l'A81 vers Paris, la RN 157 vers Rennes, et la RD 57 vers Laval.

L'accès à la zone de la Gravelle a fait l'objet de l'aménagement d'un rond point sur la RD 57. Cet ouvrage sera muni d'une branche vers le Sud qui permettra l'accès sécurisé à la zone des Pavés.

Le projet ne prévoira aucun accès direct sur la RD 57 en dehors d'une sortie de secours ou d'entretien réservé à des services spécialisés maintenue au niveau du chemin de la Brosse

Aménagement du parc d'activités des Pavés



Carte illustrant la desserte routière

## LES NUISANCES

La gêne peut être provoquée aussi bien par un bruit constant et régulier que par un niveau sonore bref mais élevé. Le seuil de tolérance admis en matière de bruit est de 60 décibels. A ce niveau, on atteint un niveau de confort admissible par la majorité.

A 70 décibels, la majorité des personnes se plaignent du bruit. 25% de la population de l'union européenne se plaint d'une gêne causée par le bruit qui porte atteinte à la qualité de vie.

Sur le secteur d'étude, les nuisances sonores ont pour source principale la circulation automobile :

### Circulation automobile

Concernant les nuisances sonores (bruit route) générées par les infrastructures de transport terrestre, la RD 57 supporte un trafic permettant son classement à grande circulation.

Conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement, elle génère un secteur d'exposition aux nuisances sonores de part et d'autre de son axe

Ce classement des voies permet de déterminer des secteurs de part et d'autre de la voie où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire. Celle-ci ne s'impose qu'à certains types de bâtiments.

## LES RESEAUX

L'ensemble des réseaux sont présents dans l'Écoparc et pourront être reliés à ce projet.

L'aménagement du parc d'activités des Pavés comprend l'ensemble des travaux de voirie, réseaux (électricité, Télécom, eau potable, haut débit), défense incendie, aménagement d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers.

Il n'existe pas de réseau public d'eaux usées.



Aménagement du parc d'activités des Pavés

L'enjeu majeur consiste à la fois :

- à lutter contre la banalisation des franges de grands axes routiers (sur cette section la RD 57 fonctionne à la fois comme une sortie d'autoroute et une entrée de La Gravelle
- à protéger et mettre en valeur un environnement paysager, faunistique, floristique et hydrologique de qualité.

Le plan de composition est articulé grâce aux principes suivants :

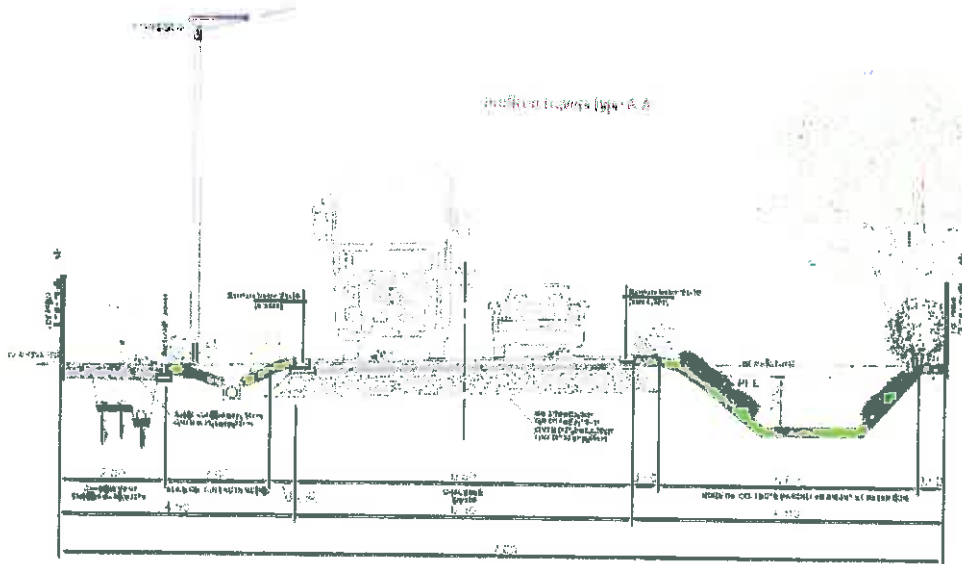
L'urbanisation du parc d'activités est prévue de façon à intégrer les parcelles cessibles aux lignes paysagères fortes, en pente unique du Nord vers les zones parfois humide du Sud.

Les trois éléments qui structurent déjà le site sont la RD 57 en ligne de crête, la forêt du Pertre en toile de fond de l'ensemble, et la structure bocagère, parfois de grand intérêt, qui cloisonne certains espaces.

Le jeu d'intervalles entre ces trois structures sera occupé par :

- une trame viaire ondulant en plan de façon à s'adosser aux lignes de niveaux du terrain avant travaux, et permettra ainsi d'accompagner les voies de desserte principales par des noues de rétention et de dépollution
- un grande bande verte de prairie fédérant dans un même ensemble doucement ondulé les quelques zones humides repérées et une série de bassins paysagers entre des cordons arborés, l'ensemble permettant de maintenir visuellement la profondeur du parc d'activités, et d'effectuer la transition en finesse avec l'épaisse forêt qui clôt les vues.
- Des chemins et espaces divers permettront des usages doux et mixtes : piétons / cycles / animaux d'élevage, ...
- Les fonctions du chemin rural n°4 sont maintenues

A partir de l'accès par le giratoire, les voiries fonctionnent en bouclage ou en retournement, grâce au chemin de la Brosse reprofilé et passé à sens unique (obligeant ceux qui arrivent par la desserte Sud à profiter d'une placette de retournement créée à cet effet).



Les voies accueilleront sur leur linéaire des plantations, des noues de rétention pour les parcelles en amont de la voie, et des noues de transit en aval de la chaussée, qui sera monopente à 2,5 %. Cette dernière sera bordée d'un cheminement piéton de deux mètres, l'ensemble conférant un caractère plus urbain.

Dans le principe, les parcelles les plus grandes seront créées sur les courbes de niveau les plus basses, de façon à atténuer l'impact paysager des bâtiments que l'on peut deviner les plus volumineux.

Aménagement du parc d'activités des Pavés

Ainsi, sur les lignes de niveau les plus hautes seront situées les parcelles les plus petites, et les bâtiments de moindre impact, au plus près de la RD 57. Ils permettront en même temps de laisser une profondeur de vue sur les enseignes de second, voire de troisième, rideau.

Les bâtiments du lieu-dit La Brosse ne présentent pas de qualité patrimoniale importante. Dans le futur parc d'activités, ils ne sont pas situés au niveau d'un espace pouvant leur permettre d'être conservé pour accueillir des équipements publics ou privés. Ces bâtiments agricoles et le pavillon voisin seront démolis dans le cadre du projet.

La composition proposée repose sur une perception à plusieurs échelles des éléments forts de l'environnement :

- **A l'échelle de l'entrée de ville : Offrir une structuration en bandes successives** à l'échelle du grand site, celle du grand paysage, grâce à la disposition des plus petites parcelles en bordure de voie, ce qui permettra aux grandes unités plus encaissées de laisser voir les houppiers de la forêt en fond de toile...
- **A l'échelle de la zone**, par l'aménagement de voiries suivant les lignes de niveau et le renforcement des zones humides par l'entrecouplement de bassins paysagers...
- **elle-même, du bâtiment et de l'unité de terrain du projet**, en donnant une place à l'animation du parcours des usagers de la RD 57 par des événements, des séquences paysagères sur un vocabulaire végétal approprié.

Parce qu'elle travaille à la fois à toutes les échelles, la composition devient un projet réellement « urbain », autant qu'elle justifie élégamment son insertion dans l'environnement.

**Le projet urbain est donc structuré par :**

- o Une trame viaire simple et efficace
- o une trame bâtie ordonnée et un alignement principal.
- o Une trame paysagère structurante basée sur un motif répétitif offrant linéarité à grande échelle et travail du détail à l'échelle du site,

L'insertion paysagère a fait l'objet d'une attention toute particulière. On notera la réelle volonté d'optimiser la présence des haies et de la forêt par un maximum d'espaces verts en tenant compte des zones de rétention, des zones humides avec des motifs végétaux significatifs.

Le traitement paysager du secteur sera à la hauteur des attentes et, en maintenant les caractéristiques du paysage environnant par le choix du vocabulaire végétal, constituera un atout majeur du projet. On privilégiera :

- o **la mise en valeur d'une trame verte par :**
  - o des **émergences répétitives** d'arbres et d'arbustes rythmés sur les parcelles et la trame bâtie,
  - o Un **dessin de massifs arborés** permettant aux trois strates de la trame bocagère (herbacée, arbustive, arborescente) formant un volume pyramidal
  - o L'emploi des **végétaux locaux typiques** des milieux, décrits dans le P.L.U.
- o **La création d'une façade paysagère en soubassement pour le long de la RD 57 :**
  - o Une bande végétale de couvre sols le long de l'accotement
  - o Une bande de plantes hygrophiles dans des modelés de terrains linéaires parallèle à la RD 57
  - o Le maintien d'une zone non aedificandi de **35 mètres** à partir de l'axe de cette voie,
- o **Le dessin de la voirie de desserte largement végétalisée**
  - o Une bande végétale de couvre sols le long
  - o Une bande de plantes hygrophiles dans des noues
  - o Des alignements d'arbres,

**L'ensemble de ces dispositions caractérisera le parc de façon positive, respectueuse de l'environnement et contemporaine dans son dessin architectural et paysager.**



Aménagement du parc d'activités des Pavés

**Gestion des stationnements**

Par ailleurs, les entreprises ont obligation réglementaire de disposer de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire leurs propres besoins. L'offre en stationnement sera équilibrée, majoritairement privée, avec une surverse d'impact visuel et financier limité sur les espaces publics.

**Gestion des déchets**

L'ensemble des voiries est principalement en boucle ou permet le retournement, le tout présentant des rayons de giration permettant le passage de tous les types d'engins.

A confirmer en collaboration avec les services compétents, les entreprises demandeuses devront se rapprocher de la CdC qui mettra à disposition les bacs adaptés. Elles seront assujetties à la redevance spéciale.

Les déchets industriels banals et spéciaux feront l'objet de filières appropriées à chaque cas, en concertation avec les services de la Communauté de Communes.

**Gestion des îlots de terrain cessibles en découpe à la demande**

Afin de permettre une cession des lots aussi ouverte que possible, les terrains cessibles sont organisés en grands îlots qui pourront être découpés en fonction des besoins des entrepreneurs.

Un modèle unique d'accès à la parcelle (franchissement de noues) et de muret permettant de regrouper les éléments techniques d'entrée de parcelle sera fourni et rendu obligatoire par le cahier des charges de cessions de terrain.

On sait que ce mode de découpe présente des risques d'incohérences architecturales, paysagères et urbaines, c'est ce qui explique l'attention particulière portée au règlement concernant les points de l'aspect, des clôtures et des plantations par exemple.

**Gestion des eaux pluviales**

On se reportera au dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau pour le détail des notes de calcul et le dimensionnement des ouvrages permettant de répondre aux prescriptions réglementaires les plus récentes.

Chacun des ouvrages de régulation sera équipé d'une vanne guillotine permettant une obturation rapide en cas de pollution accidentelle. Une cloison siphonide intégrée à chaque ouvrage de régulation permettra de piéger les hydrocarbures pouvant polluer les eaux de ruissellement sur les voies publiques.

## 3.2. Phasage

Le lotissement comprend **une tranche**.

On se reportera au programme des travaux (pièces PA 8a) pour le détail des travaux envisagés. Les **travaux seront réalisés en deux phases**.

### 3.3. Surfaces

SURFACES AVANT PROJET		
SURF TERRAINS (cadastre)		
	210 930 m <sup>2</sup>	
SURF A AMENAGER (hors réservations*)		
	97 481 m <sup>2</sup>	
ILOTS (hors voies secondaires)	SURFACE DE L'ILOT	SHON MAX.
ILOT 1	17 873 m <sup>2</sup>	6 300 m <sup>2</sup>
ILOT 2	17 957 m <sup>2</sup>	6 300 m <sup>2</sup>
ILOT 3	24 620 m <sup>2</sup>	6 700 m <sup>2</sup>
ILOT 4	9 036 m <sup>2</sup>	3 200 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CESSIBLE</b>	<b>69 486 m<sup>2</sup></b>	<b>24 500 m<sup>2</sup></b>
Espace public hors réservations*	27 995 m <sup>2</sup>	
% espaces publics	13,27%	

### 3.4. Surface de plancher maximale et nombre maximum de lots

Le nombre maximum de lots envisagés sur la zone est de : 20

La Surface de plancher maximale (anc.SHON) autorisée sur la zone est de : 24 500 m<sup>2</sup>.

Pour le calcul des surfaces, il n'est pas fait application d'un COS.

Ainsi, et conformément aux articles R442-9 à R. 442-11 du Code de l'Urbanisme, **cette surface de plancher sera répartie librement entre les différents lots**, par la Communauté de Communes du Pays de Loiron, à l'occasion de la vente ou de la location de chaque lot.

La Communauté de Communes du Pays de Loiron fournira un certificat à chaque attributaire, qui le joindra à sa demande de permis de construire.

### 3.5. Autres dispositions concernant le projet

#### *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
- la limitation de la production de déchets (réservation, calepinage, préparation en usine)
- 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

#### *Exigences envers les futurs constructeurs*

Il s'agit de veiller au choix :

- des formes et des matériaux en termes esthétiques
- des matériaux et procédés de construction, qui devront être adaptés aux conditions locales en termes de climat, de ressources locales et de qualité environnementale,
- des ressources en énergie (utilisation des énergies renouvelables, isolation...)

#### *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).

Ces dispositions d'ordre contractuel seront décrites dans le cahier des charges de cessions de terrains et ses annexes.