

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Au titre de l'article L122-1 IV du Code de l'Environnement

Création de la ZA des Couronnières 2 OREE D'ANJOU - LIRE (49)



Dossier 3510191 - Septembre 2022



TABLE DES MATIERES

Préambule	3
1 Présentation du projet et du demandeur	4
1.1 Demandeur.....	4
1.2 Equipe de maîtrise d'œuvre	4
1.3 Localisation du site.....	5
1.4 Présentation et justifications du projet.....	7
1.4.1 Une zone d'activité locale et dynamique	7
1.4.2 Des orientations d'aménagements cadrées dans le PLU	8
1.4.3 Présentation de l'esquisse.....	9
1.5 Contexte réglementaire	11
1.5.1 Loi sur l'eau	11
1.5.2 Cas par cas / Evaluation environnementale.....	11

LISTE DES TABLEAUX

<i>Tableau 1 : Liste des parcelles cadastrales comprises dans le site d'étude.....</i>	<i>5</i>
<i>Tableau 2 : Rubrique "Loi sur l'Eau" concernée par le projet</i>	<i>11</i>
<i>Tableau 3 : Rubrique "Cas par cas" concernée par le projet</i>	<i>11</i>

LISTE DES FIGURES

<i>Figure 1 : Localisation du secteur d'étude.....</i>	<i>5</i>
<i>Figure 2 : Localisation du secteur d'étude sur la carte IGN</i>	<i>6</i>
<i>Figure 3 : Plan de zonage du PLU - Orée d'Anjou 2019</i>	<i>6</i>
<i>Figure 4 : Carte de hiérarchisation des parcs d'activités du territoire et stratégie de développement économique - © PLU Orée d'Anjou 2019</i>	<i>7</i>
<i>Figure 5 : Orientation d'aménagement et de programmation du secteur - © PLU Orée d'Anjou 2019.....</i>	<i>9</i>
<i>Figure 6 : Esquisse scénario 3 du projet au 6 septembre 2022 - © Atelier AVENA / PRAGMA Ingénierie</i>	<i>10</i>

PREAMBULE

Liré est une commune déléguée au sein de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, située au nord du département du Maine et Loire. Elle bénéficie de la proximité de la ville d'Ancenis située au nord de l'autre côté de la Loire.

Liré est une commune dynamique en plein développement. A proximité de la ZA « Les Couronnières » localisée à 2 km au sud du bourg, la Communauté d'agglomération Mauges Communauté souhaite créer une nouvelle zone d'activité.

D'une surface de 3,9 ha, ce site est localisé entre la route départementale n°763 à l'ouest et une voie rurale à l'est.

Le projet prévoit la création d'une quinzaine de lots de surface comprise entre 1 700 et 2 500 m² pour accueillir des entreprises artisanales.

Ce projet entre dans le champ d'application la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau », codifiée par les articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, mais également au titre de l'article L122-1/4 pour le champ d'application des évaluations environnementales.

Ce document compile l'ensemble des annexes demandées de manière obligatoire au titre du fichier CERFA 14734*03 et développe de manière complémentaire les principaux enjeux du site, qui ont conduit notamment à la production du programme d'aménagement sur ce territoire.

Dans ce sens, quatre thématiques sont développées considérées comme les enjeux majeurs du projet :

- **La justification du choix du site comme opportunité au développement économique,**
- **L'identification des enjeux de biodiversité et leur intégration dans le programme d'aménagement,**
- **La gestion des eaux pluviales sur le site,**
- **Le traitement des eaux usées.**

1 PRESENTATION DU PROJET ET DU DEMANDEUR

1.1 Demandeur

La présente demande d'examen au cas par cas pour l'aménagement de la ZA des Couronnières 2 est sollicitée par **ALTER PUBLIC**, agence de Cholet.



ALTER PUBLIC

Agence de Cholet

83 avenue Léon Gambetta

49300 CHOLET

Tél : 02 41 46 80 41

E-Mail : y.michel@anjouloireterritoire.fr

Alter Public dispose d'un mandat d'études, ainsi il agit au nom et pour le compte de Mauges Communauté pour la réalisation du projet de la ZA des Couronnières 2.

1.2 Equipe de maîtrise d'œuvre

<p>URBANISTE</p>		<p>Atelier AVENA 30 Avenue Besnardière 49100 ANGERS Tél : 02.41.86.06.06 E-Mail : info@atelier-avena.fr</p>
<p>BUREAU D'ETUDES VRD</p>		<p>Pragma Ingénierie Rue Amédéo Avogadro 49070 BEAUCOUZE Tél : 02 41 73 20 33 E-Mail : pragma@pragma-ing.fr</p>
<p>BUREAU D'ETUDES ENVIRONNEMENT</p>		<p>ECR Environnement ZA du Haut Danté, 20 Rue du Bocage 35 520 LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ Tél : 02 99 23 60 00 E-Mail : rennes@ecr-environnement.com</p>

1.3 Localisation du site

Le site est localisé dans la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, appartenant à l'agglomération de Mauges Communauté. Ce secteur est localisé au sud du bourg de Liré, à proximité de la zone d'activité existante. Il correspond au secteur 1AUy¹ du PLU, et s'étend sur environ 3,9 ha regroupant 7 parcelles cadastrales.

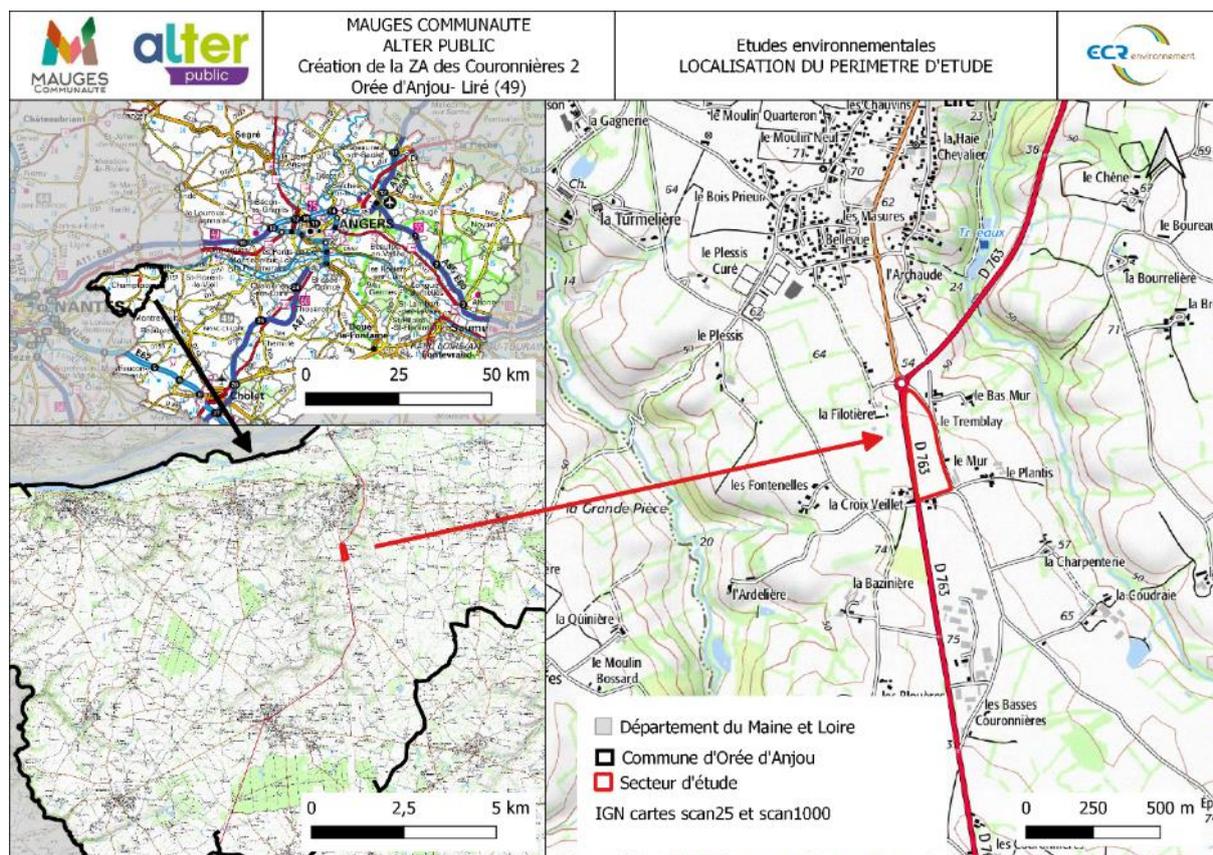


Figure 1 : Localisation du secteur d'étude

Tableau 1 : Liste des parcelles cadastrales comprises dans le site d'étude

Parcelles cadastrales	Surface
B2104	16 m ²
B3777	22 079 m ²
B3780	7 927 m ²
B3784	2 524 m ²
B3875	1 054 m ²
B3877	970 m ²
B3879	4 642 m ²

¹ La zone 1AUy correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'implantation de constructions à vocation d'activités économiques : destinations « commerce et activités de service » (sous conditions, notamment d'être liées à une activité principale de production (showroom par exemple) ou de constituer une construction commerciale non susceptible d'être installée en centralité) et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ».

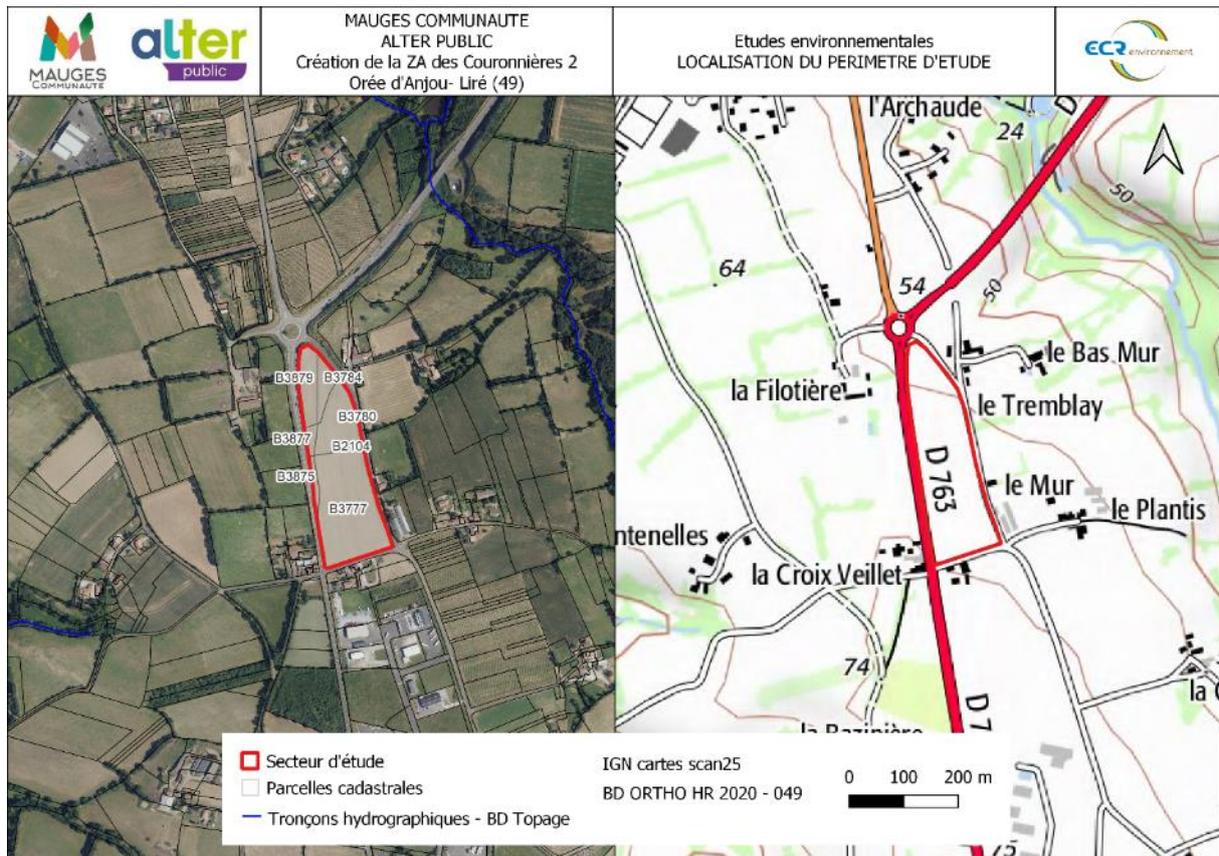


Figure 2 : Localisation du secteur d'étude sur la carte IGN

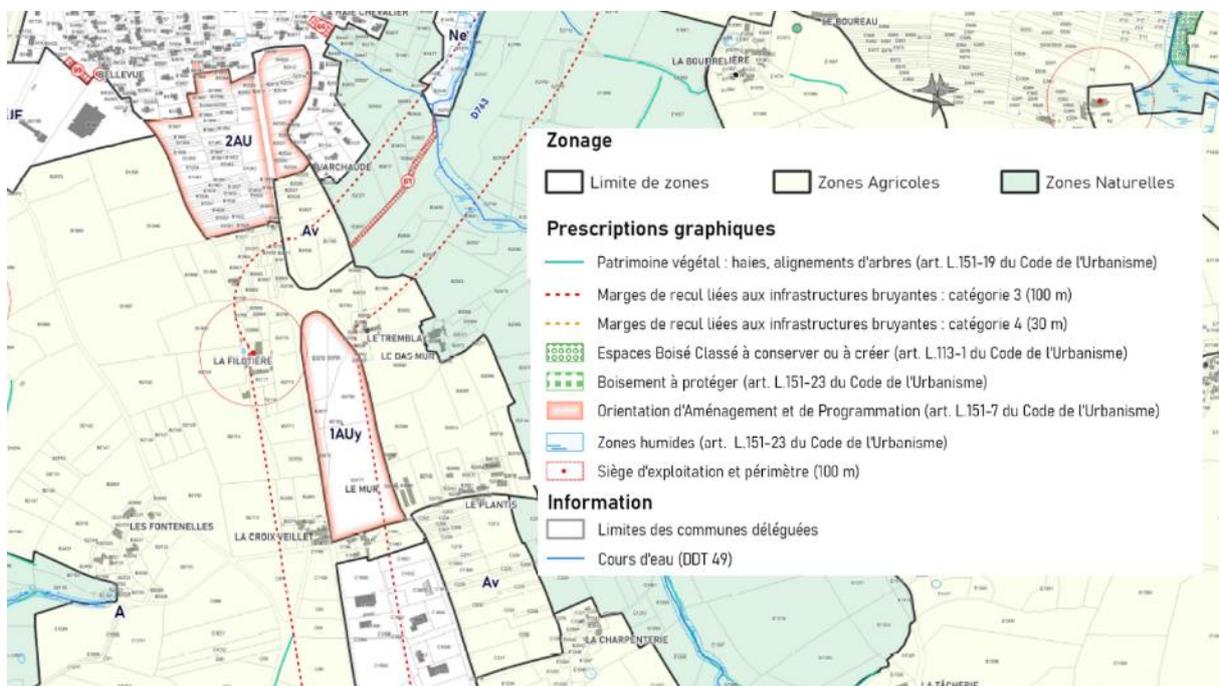


Figure 3 : Plan de zonage du PLU - Orée d'Anjou 2019

1.4 Présentation et justifications du projet

1.4.1 Une zone d'activité locale et dynamique

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.

C'est pourquoi une extension nord est aujourd'hui à l'étude afin de permettre de prendre le relai de la première ZA pour répondre aux demandes de foncier économique émanant d'acteurs économiques locaux ou d'autres territoires.

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.

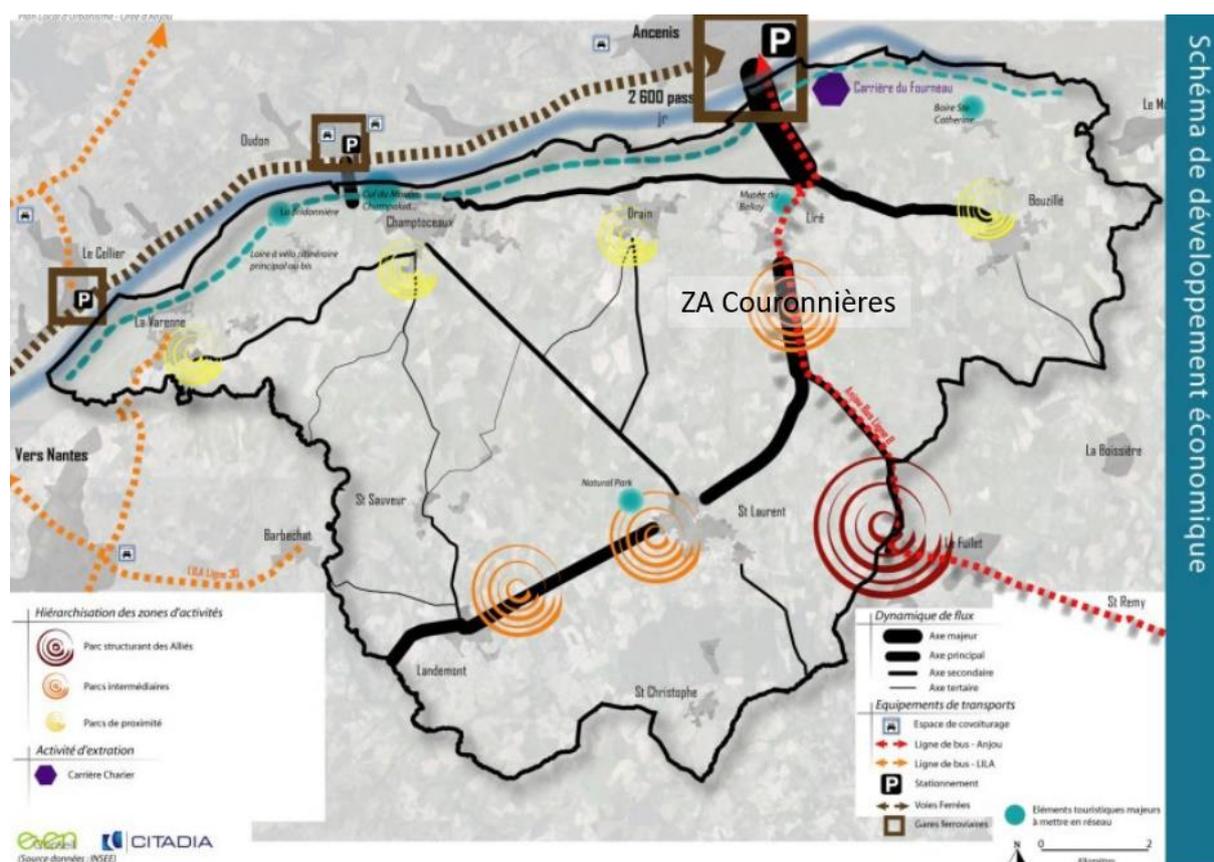


Figure 4 : Carte de hiérarchisation des parcs d'activités du territoire et stratégie de développement économique - © PLU Orée d'Anjou 2019

1.4.2 Des orientations d'aménagements cadrées dans le PLU

Le site est concerné par une OAP « Secteur du Parc de la Couronnière », qui guide le projet d'aménagement (voir Figure 5 et Annexe 1). L'aménagement de la zone d'activités doit intégrer les paramètres suivants :

- Le **traitement des lisières et les règles de recul** liées à l'implantation des constructions, sans pour autant conduire à surdimensionner des espaces non bâtis afin de respecter l'objectif d'économie de l'espace ;
- La **gestion des divers flux** (camions, véhicules légers, piétons et cycles) au sein des parcs d'activité visera à :
 - Optimiser leur fonctionnement,
 - Prévoir des plans de circulation adaptés aux différentes vocations.
- La **gestion du stationnement** devra concourir à respecter un principe de limitation de la consommation d'espace notamment à travers la réalisation de stationnements publics ou à travers des principes de mutualisation, tout en tenant compte du cout induit par de tels équipements ;
- **Optimisation de la qualité paysagère et environnementale** de la zone d'activités, à travers l'intégration des haies existantes lorsque cela est possible, intégration des dépôts extérieurs, ratio minimum d'espaces plantés, gestion des eaux pluviales différenciée, récupération des eaux de pluie, espèces végétales adaptées, etc.

A l'échelle du PLU d'Orée d'Anjou, le PADD précise que l'attractivité économique du territoire doit passer par l'accroissement de la qualité des aménagements de zones. La qualité de l'aménagement intègre :

- L'insertion paysagère des projets (plantations, surfaces végétalisées...) et le traitement des espaces publics (gestion du pluvial par exemple) d'une part ;
- L'offre de services et équipements internes au parc d'autre part ;
- La connexion avec les réseaux adaptés aux besoins des entreprises (selon la nature de la zone) : réseaux routiers, liaisons douces (lieux d'emploi, lieu d'habitat), réseaux de communication (raccordement de toutes les zones d'activités communales à la fibre optique par Anjou Numérique d'ici 2025).

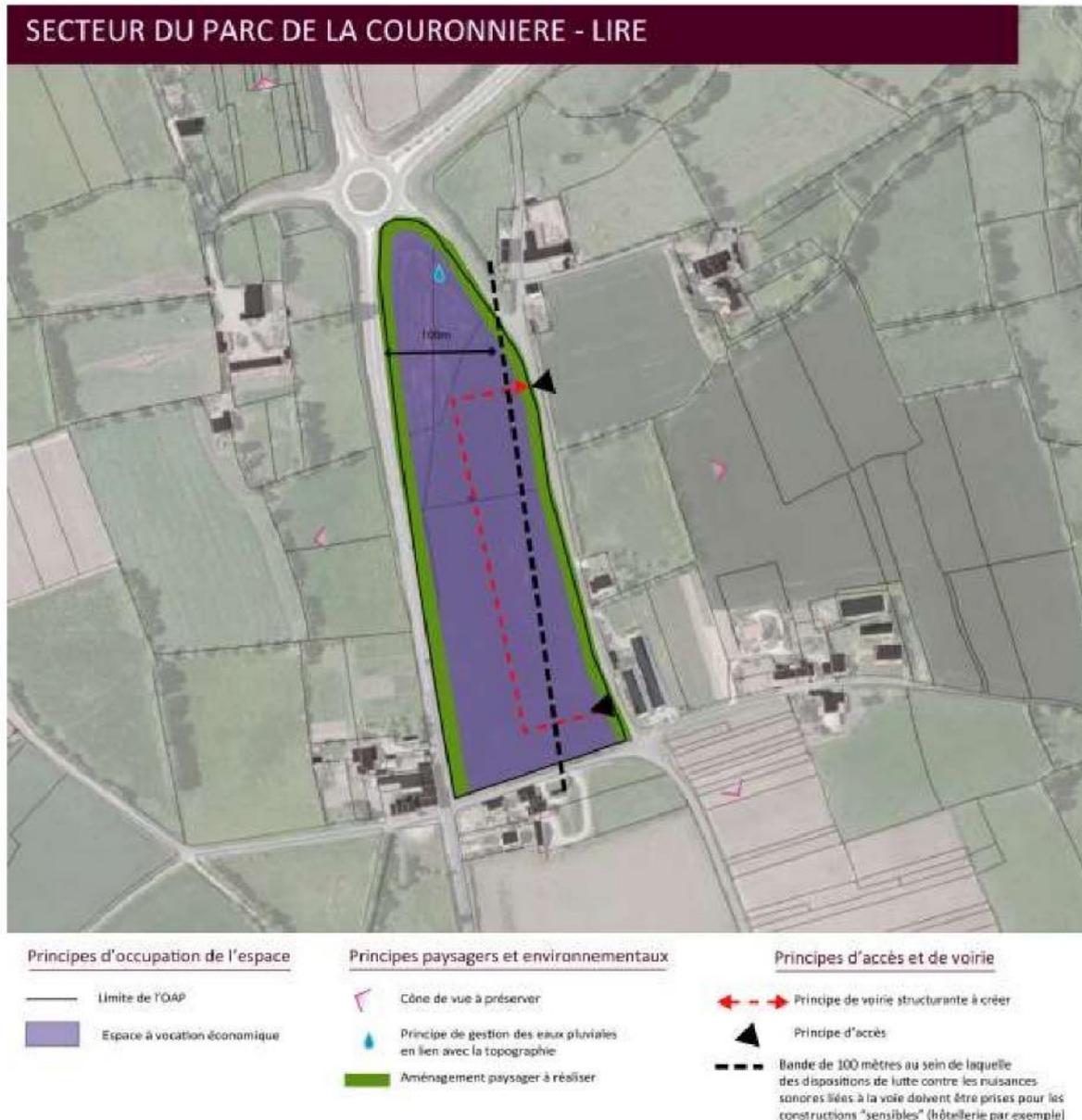


Figure 5 : Orientation d'aménagement et de programmation du secteur - © PLU Orée d'Anjou 2019

1.4.3 Présentation de l'esquisse

La viabilisation de la zone à lotir conduit à prévoir l'aménagement des voiries, l'extension des réseaux d'alimentation en eau potable (AEP), électricité, télécom et la création d'un réseau eaux pluviales (EP) comprenant un réseau de noues et des canalisations sous voirie ainsi qu'un bassin de rétention.

La ZA sera desservie par une voie secondaire rattachée à la voie agricole à l'est. Des places de parking seront prévues par les entreprises à l'intérieur des lots afin de permettre le stationnement des employés mais aussi le chargement de marchandises.

L'extrémité nord est allouée au département pour le projet de réaménagement de la D763 et du rond-point des Vignes qui est en cours d'élaboration.



LEGENDE

 Périmètre d'intervention ≈ 38 437m²

 16 Parcelles ≈ 30 667m²

 Aménagement paysager à réaliser (OAP)

 Haie à maintenir et renforcer



Signature	Dossier: PPS22-0002	Modèle de	SCENARI S3
Date: 04/09/2022	Urbanisme & Paysagisme Liré		

Maîtrise d'ouvrage : **ALTER Public**
48C Boulevard Foch, BP 80110, 49101 Angers Cedex 02
Affilié à la SAS Actien Capital (Agence de Cholet)

Communauté d'agglomération: **Mauges Communauté**
Commune : **Orée-d'Anjou**
Commune déléguée : **Liré**

ZA des Couronnières 2
Orée-d'Anjou / Liré
Schéma d'aménagement

A3
Echelle 1/20000ème
N

Figure 6 : Esquisse scénario 3 du projet au 6 septembre 2022 - © Atelier AVENA / PRAGMA Ingénierie

1.5 Contexte réglementaire

1.5.1 Loi sur l'eau

En application de l'article R214-1, relatif à la nomenclature des IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités) soumis à Autorisation (A) et Déclaration (D) au titre de l'article L 214-1 à 3 du Code de l'Environnement, le projet relève de la rubrique suivante :

Tableau 2 : Rubrique "Loi sur l'Eau" concernée par le projet

Loi sur l'eau		
Titre II : Rejets		
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha : Autorisation 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : Déclaration	Surface projet = 3,9 ha Déclaration

Compte tenu de la surface du projet (environ 4 ha), le dossier de déclaration Loi sur l'eau est nécessaire afin d'apporter des mesures compensatoires de rejet et de limitation de débit de rejet des eaux pluviales. Le dépôt de ce dossier est prévu après la validation du plan AVP (fin d'année 2022).

1.5.2 Cas par cas / Evaluation environnementale

Au regard de la nomenclature de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement dans le cadre de l'évaluation environnemental, le projet relève de la catégorie suivante :

Tableau 3 : Rubrique "Cas par cas" concernée par le projet

Evaluation environnementale / Cas par cas		
PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas	PROJET actuel
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement		
b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ; c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² [...]	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m²	Surface totale : 3,9 ha Surface lots cessibles : 3,0 ha

L'ensemble des lots étant voués à être commercialisés, l'emprise au sol finale des bâtiments est inconnue, mais il est possible qu'elle dépasse 10 000 m².