

 Vallées du
Haut-Anjou
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

 CCVHA
1^{re} collectivité
labellisée

 Lucie
26000
ÉNERGIE ET RESPONSABLE

 **INFRACONCEPT**
Aménagement & Environnement

PA2 – NOTICE DESCRIPTIVE

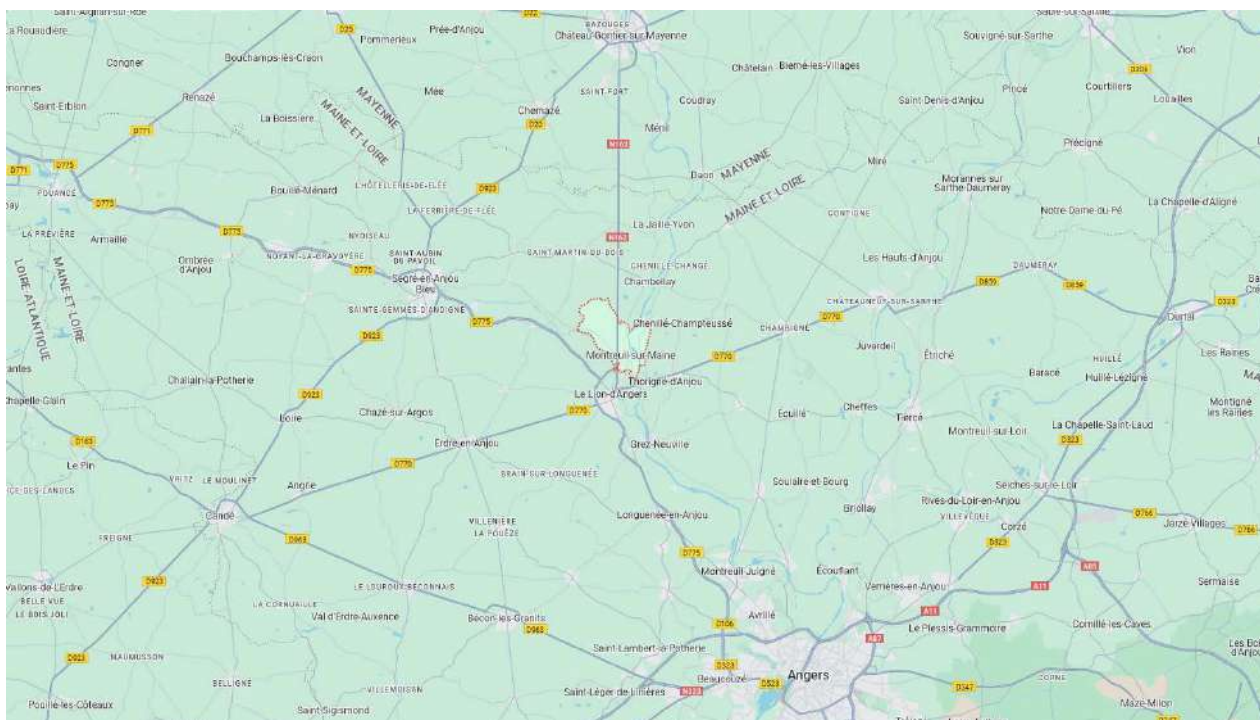
I. IDENTITE DU DEMANDEUR DU LOTISSEMENT

Le pétitionnaire du Permis d'Aménager est la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou ayant son siège Place Charles De Gaulle 49 220 LE LION D'ANGERS.

II. L'état initial du terrain et de ses abords en indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

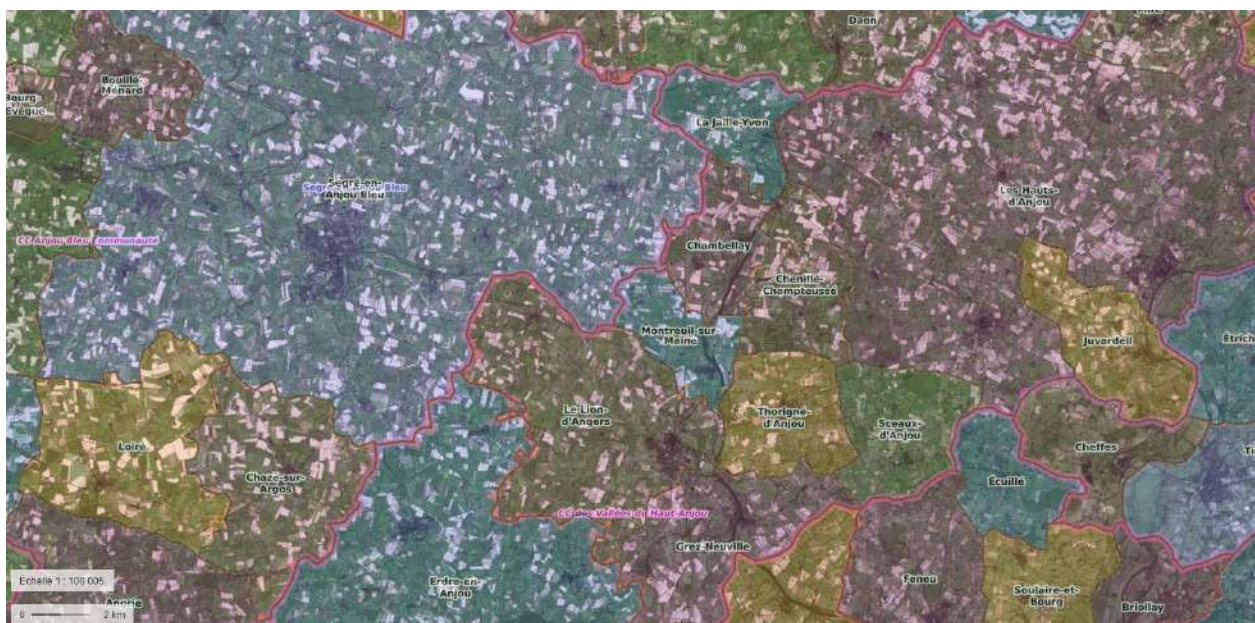
1. Situation géographique

a. Localisation à l'échelle du territoire



Montreuil-Sur-Maine, commune d'environ 800 habitants, fait partie de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou et se situe au Nord de la ville d'Angers.

La Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou regroupe quinze communes représentant près de 36 500 habitants.



Les Communes environnantes sont : Segré-en Anjou Bleu, Chambellay, Chenillé-Champteussé, Thorigné-d'Anjou et Le Lion-d'Angers

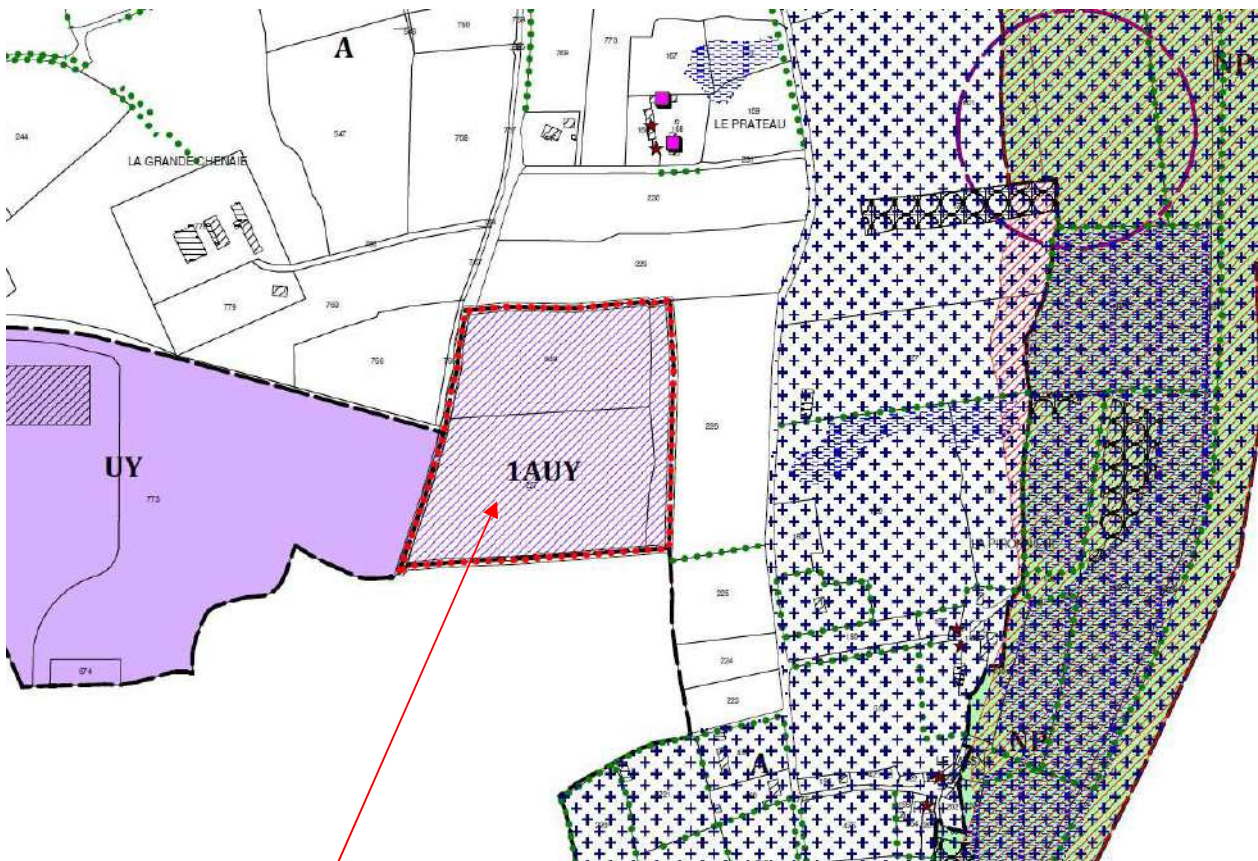
b. Localisation à l'échelle de la Commune



Le projet d'aménagement se situe au Sud de la Commune de Montreuil-Sur-Maine et a pour objectif l'extension de la zone d'activités « La Sablonnière ».

L'opération d'aménagement sera connectée à la Route Départementale n°101 dite Route du Lion.

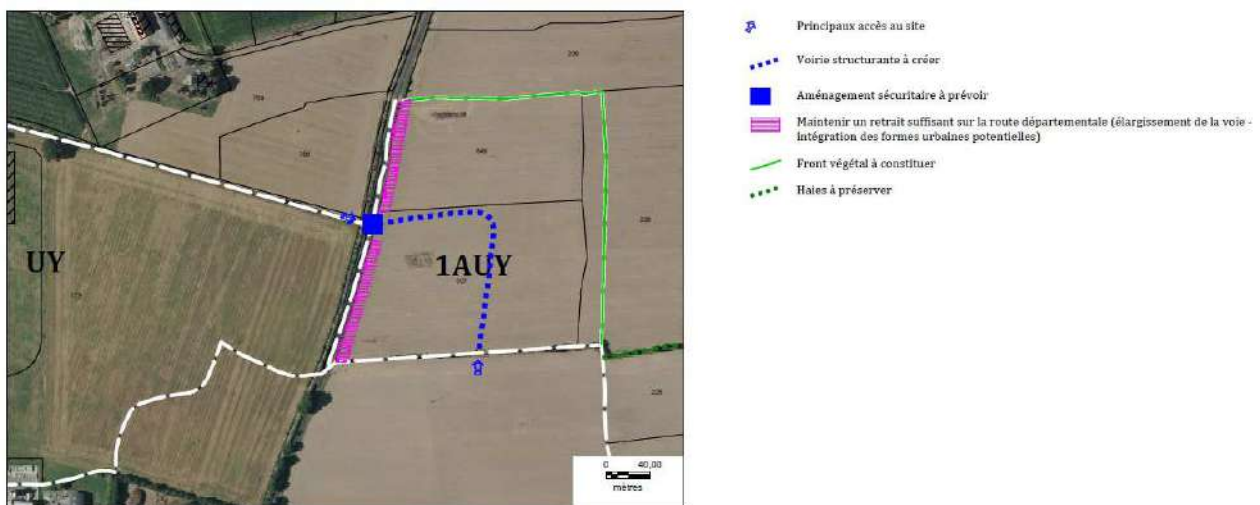
2. Contexte réglementaire du site



Unité foncière à aménager

Le projet d'aménagement se situe en zone 1AUy, c'est-à-dire, une zone accueillant des activités économiques.

L'unité foncière à aménager est concernée par une Orientation d'aménagement et de programmation (Extension de la zone économique de la Sablonnière)

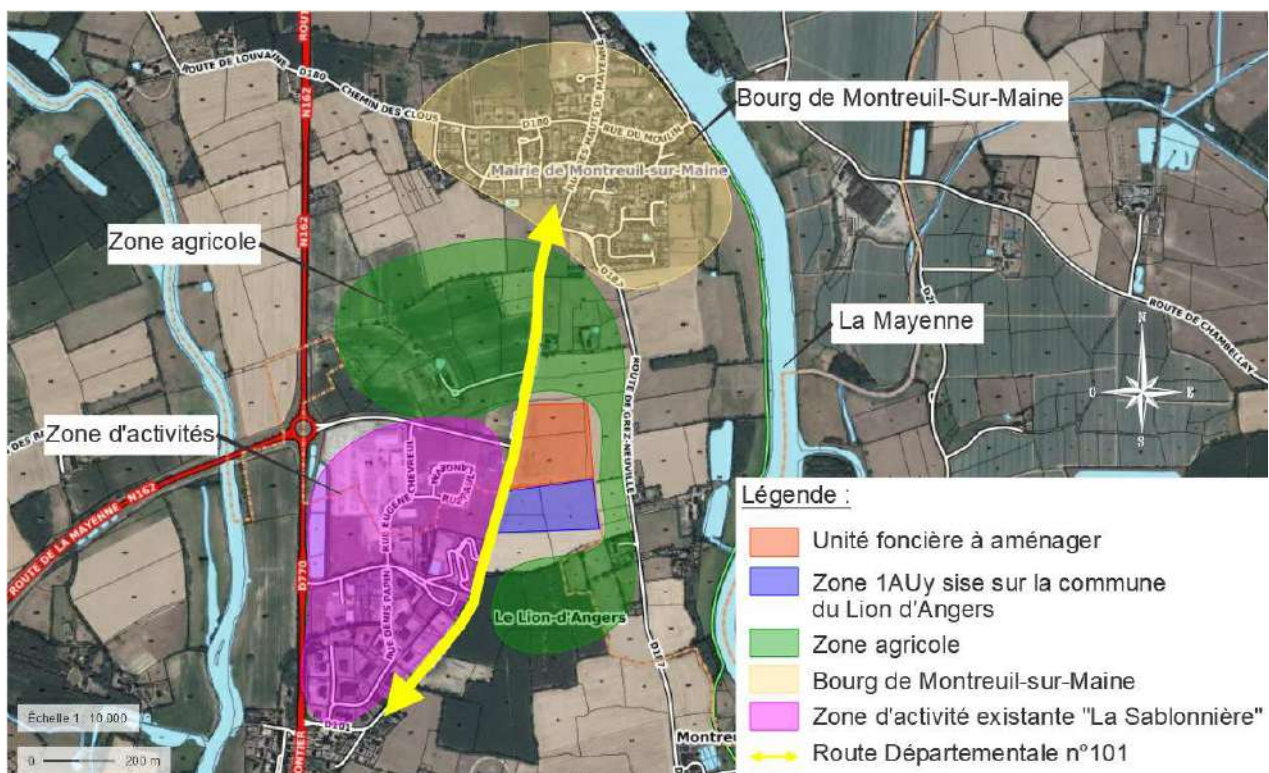


Les objectifs de l'OAP sont multiples :

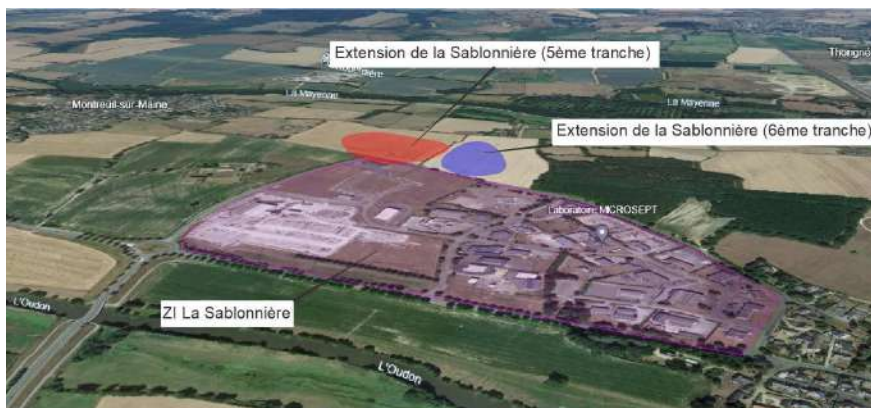
- Rechercher une certaine continuité urbaine (organisation, implantation, volumétrie, hauteur...) par rapport au site économique existante en partie Ouest.
- Sécuriser la jonction avec la Route Départementale n°101 – Route du Lion.
- Prévoir une bande de non aedificandi le long de la RD 101 de sorte à pouvoir l'élargir.
- Assurer une transition verte le long des limites Nord et Est. Transition végétale avec les zones agricoles.
- Permettre l'extension Sud.

3. Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Vue d'ensemble du territoire urbain et paysager environnant :



L'unité foncière à aménager se situe au Sud du Bourg de Montreuil Sur Maine et au Nord-Est de la Zone existante dite La Sablonnière.



La Zone industrielle « La Sablonnière » a été créée dans les années 2000 et a connu plusieurs phases d'expansion dont la 4ème tranche a été actée en 2019.

Sur l'illustration de gauche :
 En magenta : La Sablonnière
 En rouge : Le présent projet d'aménagement (5ème tranche)
 En bleu : une extension possible de La Sablonnière



La Route Départementale n°101 – Route du Lion se situe à l'Ouest de l'unité foncière à aménager et relie notamment les communes du Lion d'Angers et de Montreuil Sur Maine.

Le long de sa partie Ouest, elle est bordée par une bande verte est une emprise dédiée aux piétons et aux cycles.



L'unité foncière est bordée au Nord, à L'ouest et au Sud par des étendues agricoles

L'illustration ci-dessous, nous donne une vue d'ensemble des parcelles à aménager :



L'unité foncière à aménager est actuellement un champ dont la pente naturelle (environ 2.4%) est orientée Ouest – Est.

A noter, au Sud-Est de l'opération, la présence d'une haie bocagère à protéger.



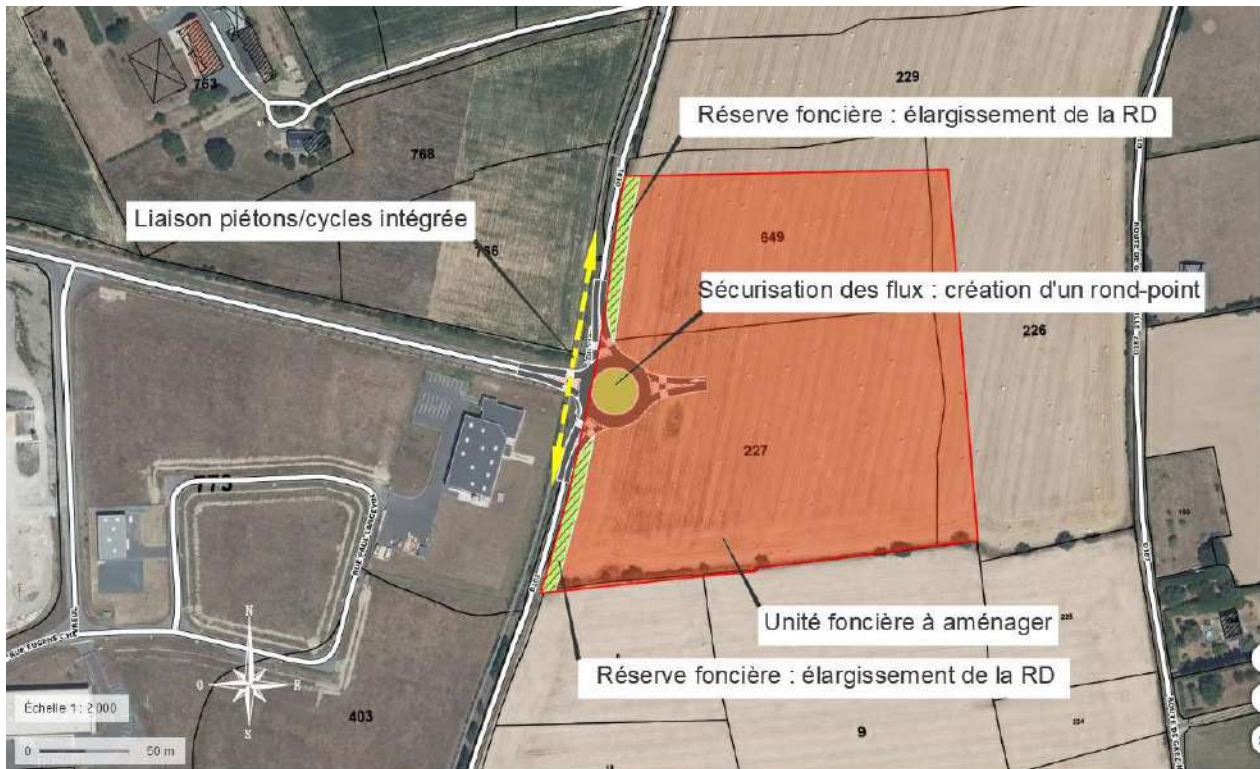
Vue n°1



Vue n°2

III. Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

1. L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé



L'illustration ci-dessus présente les aménagements suivants :

- Aménagement d'un rond-point à l'entrée de l'opération.
- Ce rond-point est désaxé pour, d'une part, ne pas empiéter sur les propriétés dont l'aménageur n'a pas la maîtrise foncière, et, d'autre part, intégrer la liaison piétons/cycles existante située à l'Ouest de la RD. Ce principe permet également de limiter la vitesse aux abords de l'opération.
- Une réserve foncière a été exclue de l'opération d'aménagement. Elle est dédiée à la mise en œuvre du rond-point et l'élargissement éventuel de la RD 101.

2. La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des espaces publics et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules

a. La composition et l'organisation du projet



Répartition de l'opération d'aménagement :

- Rond-point créé à l'entrée de l'opération en liaison avec la RD101
- Réserves foncières dédiées à l'élargissement de la RD101
- Voie d'accès en double sens de circulation
- Voie de desserte en sens unique
- Extension possible vers le Sud de l'opération
- Trois masses divisibles
- Frange paysagère à créer au Nord et à l'Est
- Haie bocagère existante au Sud à densifier
- Ouvrage de gestion des eaux pluviales à l'Est de l'opération

Les trois masses divisibles pourront recevoir un maximum de 25 lots.

La surface de plancher maximale sera de 40 000 m² et sera déterminée à la vente de chaque lot.

b. La prise en compte des constructions ou paysages avoisinants

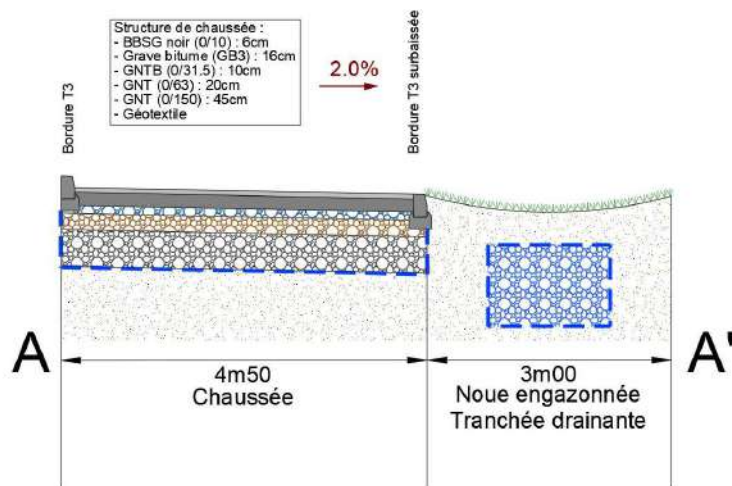
Deux franges paysagères seront implantées le long des limites Nord et Est.

Elles seront constituées de deux strates, une strate basse (haie champêtre) ; une strate haute (arbres de haut jet)

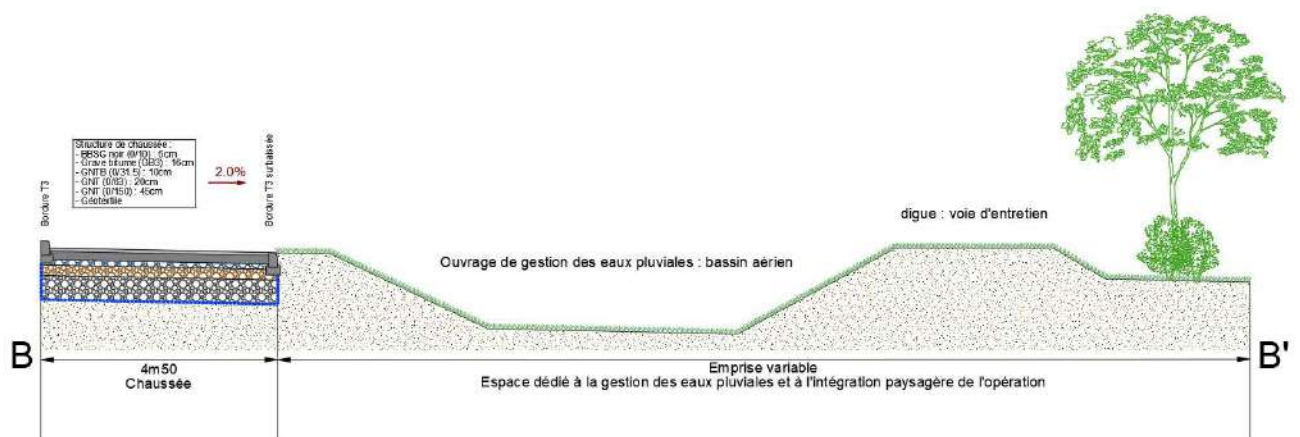
La haie bocagère existante au Sud de l'opération sera densifiée à charge de l'aménageur.

c. Le traitement minéral et végétal des espaces publics

- Profil type de la voie en sens unique Ouest :



- Profil type de la voie en sens unique Est :



d. La gestion des eaux pluviales à la parcelle

Chaque acquéreur devra limiter l'imperméabilisation du sol et mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle par stockage et régulation des EP.

A ce titre, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 30% au minimum de la superficie du lot devra être traité en surface perméable ou semi-perméable dont 10% de la superficie du lot en espace vert.

Le ou les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être adaptés à la nature du sol et seront dimensionnés sur la base d'une pluie décennale.

Le dimensionnement des ouvrages se fera comme suit :

- 0.048 m³ par m² de surface imperméabilisée (toiture, enrobé, stabilisé, enduit bicouche...)
- 0.029 m³ par m² de surface semi perméable (pavés drainants, dalles alvéolaires...)

Exemple de calcul :

Superficie du lot 3 000 m²

Superficie de la construction 1 000 m² (toiture = surface imperméable)

Superficie des stationnements 260 m² (stationnement traité en revêtement semi-perméable : pavés drainants)

Superficie des voies d'accès 800 m² (voie en enrobé = surface imperméable)

Superficie des espaces verts 940 m²

Volume à stocker = $0.048 \times 1000 + 0.029 \times 260 + 0.048 \times 800 = 94 \text{ m}^3$

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement raccordée soit au collecteur principal soit aux ouvrages de gestion des eaux pluviales du parc d'activités.

Le trop plein des ouvrages de gestion des eaux pluviales à la parcelle sera alors canalisé, à débit régulé (2l/s/ha avec un minimum de 1l/s), vers la boîte de branchement prévue à cet effet.

A l'appui des permis de construire une note de calculs détaillée et fonctionnelle accompagnée d'un plan d'ensemble devra être présentée. Cette note devra indiquer au minimum les points suivants :

- Le tracé des réseaux d'eaux pluviales et la localisation des ouvrages,
- Le volume utile du ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales et la note de calculs associée,
- En cas d'ouvrages enterrés, une note sur les mesures prises afin d'éviter le colmatage de l'ouvrage (décantation, filtre type « Adopta »...)
- Les caractéristiques de l'ouvrage de régulation (2 l/s/ha avec un minimum de 1l/s)

Par ailleurs, pour les entreprises générant des flux de pollution (aire de lavage, stations de distribution de carburants, aires de stockage de produits à risque...), il est imposé la mise en place d'un dispositif de pré-traitement (débourbeur-déshuileur) adapté à la nature de la pollution, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales du Parc d'Activités.

e. Les solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Les stationnements se feront dans l'emprise des lots et devront être adaptés à la structure de l'entreprise.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules de livraison.

Enfin, afin de réduire l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement dédiées aux véhicules légers (hors place PMR) devront être traitées en matériaux perméables ou semi-perméables (pavés drainants, dalles alvéolées...)

3. L'organisation et l'aménagement des accès au projet

A l'entrée de l'opération création d'un rond-point.

Depuis le rond-point création d'une voie d'accès à double sens de circulation.

Voie de desserte en sens unique desservant l'ensemble des lots à détacher.

Extension possible de l'opération vers le Sud.

4. Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Au Nord : Frange paysagère à créer constituée de deux strates (haie champêtre et arbres de haut jet)

A l'Est : Frange paysagère à créer constituée de deux strates (haie champêtre et arbres de haut jet)

Au Sud : Haie bocagère existante à densifier

A l'Ouest : Création de réserves foncières dédiées à l'élargissement de la RD101.

5. Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

Les espaces communs de l'opération d'aménagement sont constitués de l'ensemble des voies (chaussée + espaces verts)

La collecte des déchets se fera en porte à porte.