



PLU : GREZ NEUVILLE

DOSSIER L.111.6 : EXTENSION DE LA ZAC DE LA GREE

NOTE EXPLICATIVE

INTRODUCTION

D'une manière générale, il convient de préciser en premier lieu que la ZAC de la Grée, ou pôle tertiaire du Lionnais, a été aménagée il y a quelques années à l'interface entre les agglomérations du Lion d'Angers et de Grez Neuville. Elle accueille actuellement le super U, des garages automobiles, Weldom, un centre de bien être, un coiffeur, un photographe, quelques professionnels de santé.... Elle permet l'installation, d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services, des professionnels de santé

Elle est à ce jour en grande partie occupée et le résiduel foncier commercialisable intéresse dès les lors de nouvelles enseignes et des activités.

C'est pourquoi la commune de Grez Neuville envisage une extension de cette dernière dans sa continuité Sud.

Le site d'extension (comme la ZAC initiale) se trouve en bordure de la 2X2 voies (RD 775), et est donc de fait soumis au retrait d'urbanisation de 75 m imposé par le code de l'urbanisme (Article L.111.6 du Code de l'urbanisme).

L'article L.111.8 () offrant la possibilité de s'affranchir de ces marges de recul, sous conditions particulières, la collectivité s'engage dans cette démarche et met au point un véritable projet urbain de qualité garant d'une préservation optimale du site et de son environnement.*

Ce dossier, ainsi créé, est intégré au dossier de révision du PLU. Il définit des principes d'aménagement assurant la cohérence de l'ensemble de cette future zone économique.

(*) Art L.111.6 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Art L.111.7 :

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

(*) Art L.111.8 :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le site concerné par le dossier L.111.6 (extension de la ZAC de la Grée) :

Le site prévu pour l'extension de la ZAC de la Grée vient prolonger cette dernière dans sa partie Sud sur environ 5,2 ha. Il longe la voie parallèle à la 2 x 2 voies (RD 775), assurant une liaison entre la ZAC de la Grée et le village de Grioul lequel dessert notamment l'agglomération de Grez Neuville. Cette voie reprend pour partie l'ancienne route départementale en arrivant vers Grioul.

Le site prévu pour l'extension, dans la mesure où l'actuel ZAC est en grande partie occupée, est classé en zone 1AUYZ dans le PLU révisé. Ce classement est assorti d'orientations d'aménagement et de programmation.



Localisation de l'extension Sud de la ZAC de la Grée – Source : orthopho 2016

I – ETAT DES LIEUX, ANALYSE DU SITE – ENJEUX (VOIR PLAN JOINT « : ETAT INITIAL DU SITE »)

Le site dans le prolongement Sud de l'actuelle zone (ZAC commerciale et tertiaire de la Grée), le long de la voie parallèle à la RD 775, dispose en toile de fond, de l'actuel site économique et d'un cadre verdoyant en partie Est et Sud. Son impact sera d'autant limité sur l'environnement au sens large. Pour autant il n'exclut pas que soit pensé un traitement qualitatif de l'ensemble.

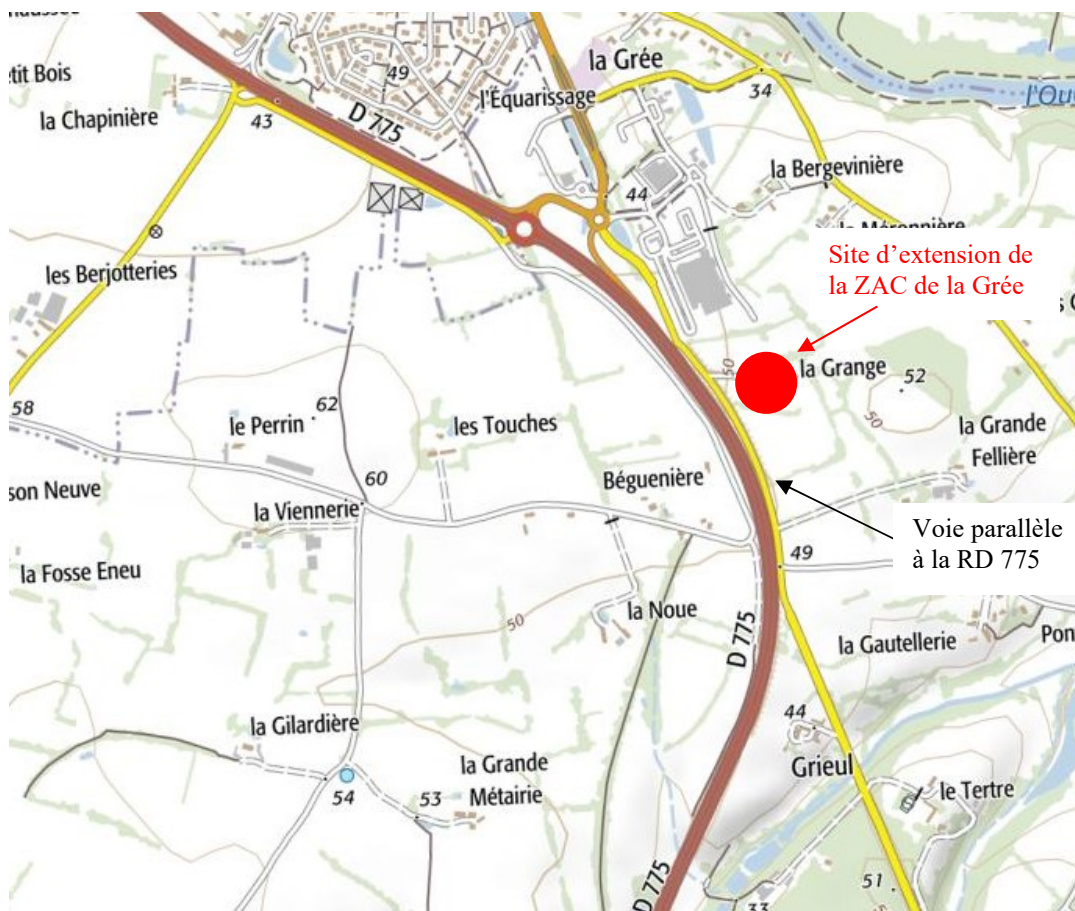
1- Accessibilité :

Actuellement, le site est accessible par une voie communale parallèle à la RD 775 qui démarre depuis le rond-point de super U, longe la RD 775 pour rejoindre le hameau de Grioul.

Aucun autre accès, ni aucune autre voie permettent l'irrigation du site.

Cette voie (ex RD 775) a vu son trafic fortement diminuer depuis la mise en service de la 2X2 voies.

Le site se trouve à seulement à 600m du rond-point sur la RD 775 desservant notamment l'agglomération du Lion d'Angers et l'actuelle ZAC de La Grée



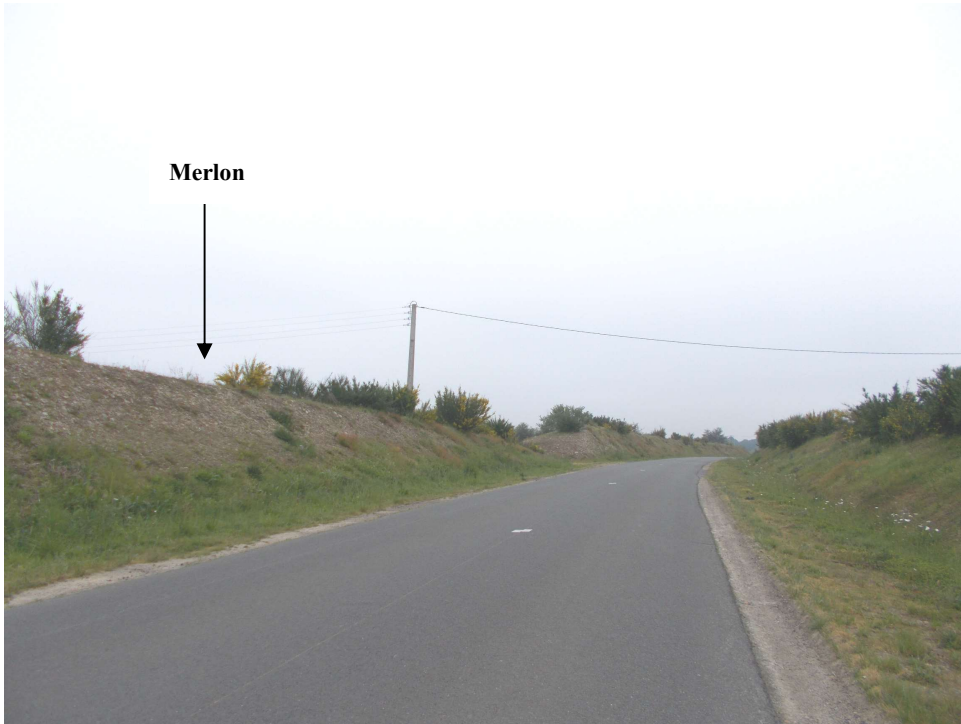
Geoportail

La problématique d'accessibilité/sécurité et enjeux :

Il est à noter, par rapport à ce site, qu'il n'existe pas véritablement de problématique d'accessibilité.

La baisse de la fréquentation sur la voie communale liée à l'ouverture de la 2X2 voies permet une potentielle augmentation du flux pouvant être issue du développement des activités sur cette future zone.

L'emprise de cette voie, occupée en partie Est par un merlon d'isolement acoustique notamment, est suffisante pour la desserte de la future zone commerciale et tertiaire (le merlon sera supprimé n'ayant plus d'utilité : à ce jour il protège une propriété qui devrait être démolie dans le cadre de l'aménagement du site).



Vue sur la voie parallèle à la RD 775 en provenance du Lion d'Angers (voie de desserte du site)



Vue sur la voie parallèle à la RD 775 en provenance de Grez Neuville (voie de desserte du site)

En conclusion :

L'accessibilité du site ne présente pas d'enjeux particuliers

2 - Etat initial – occupation spatiale et environnement :

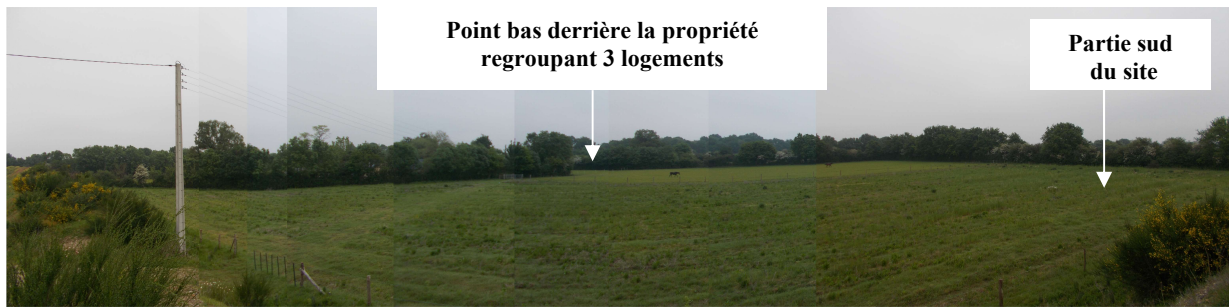
Le site n'est pas concerné par des zones à forte valeur environnementale recensées (SIC, ZNIEFF, ZICO, ...).

Le site est concerné à son extrémité Est par une petite zone humide de 145 m² (Source : inventaire DM'Eau – 2010)

Cette zone humide devra être préservée et valorisée dans le cadre de l'aménagement de la zone

La topographie

Le site est marqué par une topographie douce orientée Ouest/Est se dirigeant vers un vallon affluant à la vallée de la Mayenne.



Les parties hautes du site se trouvent en façade de la voie de desserte et en partie Sud.

Le point le plus bas se trouve en partie Est à l'arrière du lieu-dit habité (secteur où se trouve la petite zone humide).

La déclivité est de l'ordre de 5 à 6 m entre les points les plus bas et les points les plus hauts.

Actuellement, ce contexte topographique est atténué visuellement par les franges boisées denses mais également par les haies bordant l'accès au lieu-dit la Grange.

Il conviendra de bien intégrer ce contexte topographique pour favoriser l'insertion des formes d'urbanisation. Un renvoi vers l'arrière (en partie Est) des constructions plus volumineuses et plus hautes doit permettre de renforcer l'insertion des constructions et installations potentielles et l'insertion générale de la zone dans son ensemble.

Occupation spatiale et paysage :

Le site est utilisé (actuellement) comme prairie et pour du pâturage pour des chevaux notamment.

Il est ceinturé au Nord, à l'Est et au Sud par des haies denses mêlant chênes, frênes, Le même type de haies est retrouvé le long de la voie d'accès au site de la Grange et à ces abords.

Dans le prolongement Sud du site (voir plan de l'état initial), une plantation récente de chênes a été mise en place.



Vue aérienne du site (orthophotos 2016)

En façade de zone, on peut noter la présence d'un talus en partie laissé naturel en partie paysager (arrière du talus) au niveau de l'accès au lieu-dit la Grange. Actuellement, ce dernier obture toute perspective sur la future zone, et ne sert que pour l'isolement acoustique des constructions présentes sur le site.

Ce talus se prolonge vers le nord (quasiment jusqu'au rond-point sur la RD 775) et vers le sud.

Entre ce dernier et la zone de projet (sur une partie), a été également plantée une haie bocagère.





Dans le cadre de l'aménagement du site, mais également du retraitement de la nouvelle marge de recul, il conviendra :

- *De supprimer le talus pour offrir une réelle perspective sur la zone,*

- *De composer au maximum avec la trame verte existante, support essentiel à l'intégration des constructions et installations à mettre en place,*
- *De réaliser traitement de la marge recul donnant une image positive et captive au secteur*

Occupation urbaine :

Sur la zone, est présent un lieu-dit « La Grange » appartenant à un même propriétaire (en 2020).
Le site est composé de l'habitation du propriétaire, de granges dont une a été transformée en 2 logements locatifs.



Source : <https://earth.google.com>

Le développement du site nécessitera l'acquisition de l'intégralité du bâti.

Desserte en réseaux :

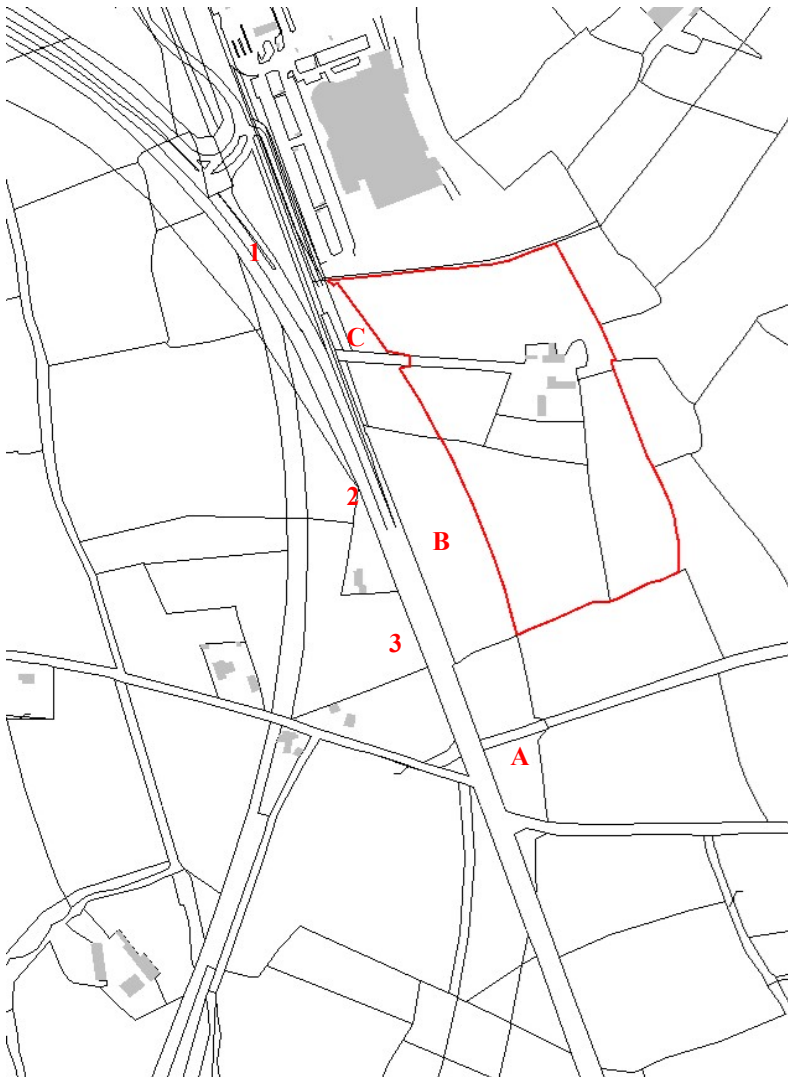
Le site dispose à proximité immédiate de tous les réseaux de viabilité nécessaires, AEP, eaux pluviales, assainissement, électricité, défense incendie. Les constructions et installations implantables disposeront donc notamment de l'assainissement collectif. On notera également la présence d'une ligne électriques traversant le site d'Ouest en Est.

Perceptions sur le site et perspectives depuis la RD 775 :

Actuellement depuis la RD 775, il n'y a pas de perceptions sur le site.

Les deux merlons existants (celui en limite d'emprise de la RD 775, de faible hauteur par endroit, l'autre à l'interface entre la voie parallèle et la future zone économique) obturent totalement les perspectives sur le site. Ce phénomène est accentué par la présence d'une ceinture verte dense en limites Est, Sud et Nord de la zone.

L'aménagement du site conduira de fait à supprimer le merlon à l'interface de la voie parallèle et de la zone. On notera que la distance entre le merlon situé le long de la RD 775 et le site est de 20/22 m minimum (éloignant donc de fait les perspectives de premier plan).



Localisation des vues



Vue en provenance du Lion d'Angers (1) – La haie en limite nord du site le talus le long de la RD 775 obturent les perspectives



Vue en provenance du Lion d'Angers (2) – Le talus le long de la RD 775 obture les perspectives – Au second plan on aperçoit la cime des arbres de la haie au sud du site.



Vue en provenance du Lion d'Angers (3) – Le talus le long de la RD 775 obture les perspectives – il devient légèrement moins haut dès que l'on a dépassé la zone



Vue en provenance d'Angers (A) – Le talus le long de la RD 775 obture les perspectives.



Vue en provenance d'Angers (B) – Le talus le long de la RD 775 obture les perspectives.



Vue en provenance du Lion d'Angers sur la voie parallèle (C) – Le talus le long de la RD 775 obture aussi les perspectives.

Au regard de la configuration du site, des ceintures vertes en extrémités Sud et Nord, du peu de perspectives depuis la RD 775, de la distance significative existante entre le merlon le long de la RD 775 et le début de la zone :

- *La marge de recul pourra être réduite à son stricte minimum et être traitée en une seule séquence du début à la fin du site – Elle devra favoriser l'insertion et la mise en lumière des constructions et installations à développer.*
- *Un organisation urbaine spécifique devra être définie afin de rejeter au second plan les constructions les plus hautes et les plus volumineuses – Dans le cas ou il serait impossible de rejeter au second plan ces dernières, un retrait plus conséquent pourra être imposé par rapport à la limite d'emprise.*

En conclusion générale sur cet état des lieux, *on soulignera* :

- 1- qu'au niveau des nuisances, le site se trouve juxtaposé à l'actuelle ZAC de la Grée. Constituant son extension, il accueillera le même type d'activités (commerciales, tertiaires, ...). La compatibilité des deux sites est donc parfaitement assurée. Les habitations proches (la Grande Fellière, de la l'autre côté de la RD 775) sont en nombre limité. Certaines subissent probablement plus les nuisances de la 2X2 voies que véritablement de la future évolution d'une zone commerciale. D'autres seront isolées de cette dernière par la trame verte existante. Nota la zone n'a pas vocation à installer des activités nuisantes (industrielles).*
- 2- que la configuration de la desserte (accessibilité directe depuis le rond-point et l'ancienne RD 775 desservant Grioul) permet de fortement limiter les impacts liés aux flux de circulation.*
- 3- que cette extension de la ZAC (déjà présente dans le paysage), va moins perturber les perceptions que lors de la mise en place de la première tranche.*

II – LES ENJEUX

	LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS A ATTEINDRE
LA SECURITE	<p>En matière de sécurité, l'organisation de la desserte et de l'accessibilité ne peut pas être organisée depuis la ZAC actuelle.</p> <p>L'accessibilité se fera depuis la voie parallèle à la RD 775.</p> <p>Les accès directs des constructions à mettre en place ne pourront se faire qu'à partir de la voirie interne au site (les accès directs sur la voie parallèle seront strictement interdits).</p> <p>Définir une desserte adaptée (gabarit, point de retournement) sans pour autant conduire à une consommation excessive d'espace</p>
LES NUISANCES	<p>Limiter les nuisances de tous types (sonores, visuelles, ...) vers et depuis la future zone économique.</p> <p>Isoler les espaces urbains environnants ou constructions des éventuelles nuisances générées par les activités futures (La Grande Fellière, ...).</p> <p>Anticiper les impacts négatifs des nouvelles constructions et de l'urbanisation du site (<i>eaux de ruissellement, assainissement, impacts visuels, paysagers, sonores, flux de véhicules,...</i>).</p> <p>Proposer un retrait contenu par rapport à la RD 775 dans la mesure où la zone se trouve déjà à plus de 20 m de la limite d'emprise de la RD 775.</p> <p>Proposer une composition urbaine et un aménagement assurant une certaine continuité avec ceux réalisés dans l'actuelle ZAC de la Grée. Utiliser le paysage pour limiter les nuisances.</p> <p>Anticiper les autres impacts négatifs des nouvelles constructions et de l'urbanisation du site et notamment :</p> <p>Garder un retrait suffisant par rapport à la RD 775 pour isoler les futures entreprises des nuisances sonores (bruit de la route).</p>

<p>LA QUALITE DE L'URBANISME</p>	<p>Proposer une composition urbaine et un aménagement valorisant pour cette arrivée dans l'agglomération du Lion d'Angers, pour cette entrée sur la commune de Grez Neuville.</p> <p>Réaliser une "zone intégrée" visant le moindre impact sur le contexte environnant.</p> <p>Rentabiliser l'espace en limitant au maximum la marge de recul.</p> <p>Garantir la meilleure intégration possible des constructions.</p> <p>Supprimer le merlon à l'interface entre la zone et la voie parallèle à la RD 775</p>
<p>LA QUALITE ARCHITECTURALE</p>	<p>Offrir une certaine liberté dans la conception des bâtiments tout en garantissant une intégration parfaite au site.</p>
<p>LA QUALITE DES PAYSAGES</p>	<p>Eviter au maximum de perturber les ambiances paysagères sur le site et autour du site. Enrichir ces dernières autant que faire ce peut</p> <p>Paysager la marge de recul de façon à valoriser les espaces à l'arrière du site et préserver les perspectives</p> <p>Valoriser les perspectives sur et depuis la zone.</p>

III – LE PROJET (VOIR PLAN DES PRINCIPES D’AMENAGEMENT)

LE PROJET	LES ENJEUX
<p>La mise en place du site d’extension de la ZAC de la Grée va conduire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l’acquisition d’une propriété foncière et immobilière, - à la suppression du merlon à l’interface entre la voie parallèle à la RD 775 et la future zone, - à la suppression de la haie récemment plantée à l’arrière du merlon. <p>Si la réflexion s’oriente principalement sur la future marge de recul (au titre de l’article L.111.6 et suivants du code de l’urbanisme), c’est bien l’aménagement global du site, au regard notamment de son environnement, qui a été étudié.</p> <p>Il a été apporté notamment des éléments de réponse aux enjeux de sécurité, de nuisances, de qualité de l’urbanisme, d’intégration au site environnant, d’architecture, de qualité des paysages urbains et naturels.</p> <p><u>Les aménagements routiers et liés aux déplacements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d’une voirie de desserte à double sens desservant l’intégralité du site et sur laquelle auront accès toutes les activités (aucun accès direct sur la voie parallèle à la RD 775 ne sera autorisé). - Les deux accès au site seront réalisés à partir de la voie parallèle à la RD 775. - La marge de recul traitée, devra disposer d’une végétation basse afin d’optimiser la visibilité, les conditions de sécurité et les perspectives sur la zone, - La marge de recul prévoira aussi le passage d’une liaison douce permettant de rejoindre la ZAC de la Grée actuelle et le village de Grioul à Grez Neuville. <p><u>La gestion des eaux pluviales et usées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement des constructions et installations le nécessitant sur le réseau d’assainissement et la station de traitement des eaux usées du Lion d’Angers, - Régulation des eaux pluviales via des équipements à mettre en place sur le site (noues, bassins, ...), 	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">LA SECURITE / LIMITER LES NUISANCES</p> <p style="text-align: center;">LIMITER LES NUISANCES</p>

La préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleu existante et les aménagements paysagés réalisés :

- La ceinture verte (en partie Est, Nord et Sud du site) sera préservée et valorisée. Elle sera complétée en partie Nord Est pour la rendre continue,
- A l'extrême Sud Est de la zone, la ceinture verte sera renforcée par des plantations denses de hauts jets afin notamment d'épaissir la zone tampon avec le lieu-dit la Grande Fellière
- En partie centrale, des sections de haies bocagère seront maintenues afin de donner une rythmique à la zone et afin de favoriser l'insertion des constructions et installations à mettre en place,
- En appui d'une des haies centrales, prendra place au nord un espace paysager pouvant être accompagné de noues de régulation des eaux pluviales.

La marge de recul en bordure de la RD 775 :

Un retrait de 15m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique est prévu. Ainsi, la distance entre les constructions et le bord de la RD 775 sera au minimum de 35 m (pour rappel la distance entre la limite d'emprise de la zone et le bord de la RD 775 était déjà d'une vingtaine de mètre : la voie parallèle plus les merlons).

Elle sera traitée en une seule séquence et devra assurer une mise en lumière du site mais aussi une sécurité optimale quant à l'accessibilité au site. On notera que plusieurs séquences d'aménagement de cette marge de recul n'étaient pas nécessaires dans la mesure où les ceintures vertes au nord et au sud du site viennent obturer les perspectives sur la zone (depuis le Lion d'Angers ou Grez Neuville) et participent déjà fortement à l'insertion du site.

La marge de recul (les 15 m par rapport à la limite d'emprise, plus le merlon supprimé) seront traités avec des aménagements paysagers de faible hauteur afin de garder des perspectives sur le site tout en valorisant l'approche de ce dernier (végétation buissonnante, arbustive, herbacée, vagues de graminées, support engazonné, ...).

La composition urbaine et architecturale :

Une certaine continuité urbanistique et architecturale sera recherchée avec l'actuelle ZAC de la Grée (aménagement, gestion des eaux pluviales, espaces verts, ...), tout en recherchant une optimisation maximale de l'espace.

Les constructions les plus volumineuses seront de préférence installées au second plan.

**QUALITE ET VALORISATION DE
L'URBANISME, DES PAYSAGES ET
DE L'ARCHITECTURE / LIMITER
LES NUISANCES**

**LA QUALITE DU PAYSAGE / DE
L'URBANISME
LIMITER LES NUISANCES**

**LA QUALITE DE L'URBANISME,
DES PAYSAGES ET DE
L'ARCHITECTURE**

<p>Les prescriptions architecturales resteront souples favorisant ainsi les installations et la mise en place de projet innovants ou plus écologiques</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--