

PLU : GREZ NEUVILLE

DOSSIER L.111.1.4 : 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, est en cours d'aménagement. Elle accueille actuellement le super U et des entreprises. Elle permet l'installation d'activités artisanales, industrielles (PME/PMI), commerciales, de bureaux, de services, touristiques (hébergement, ...), mais également l'installation d'opérations d'habitat groupé, de projets et opérations relevant de l'hébergement des personnes âgées, de projets et opérations relevant de l'hébergement en centre de formation (sur certain secteur reclassé en UBZ dans le PLU).

Une partie de la ZAC borde la RD 775, laquelle doit à terme passer en 2X2 voies (notamment le tronçon au niveau de Grez Neuville et de Pruillé.

La RD 775, est une voie classée à grande circulation. L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme impose un retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des espaces urbanisés. Une petite partie de la ZAC est concernée par cette marge de recul.

L'article L.111.1.4 () 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 projet urbain de qualité garant d'une préservation optimale du site et de son environnement.*

Ce dossier, ainsi créé, est intégré au dossier d'élaboration du PLU. Il définit des principes d'aménagement assurant la cohérence de l'ensemble et compatibles avec la ZAC déjà créée mais également avec les aménagements routiers programmés par le Conseil Général au niveau du site. L'étude vise la réduction de la marge de recul et l'optimisation de l'espace.

(*) Art L.111-1-4 :

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 au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5. Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 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. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

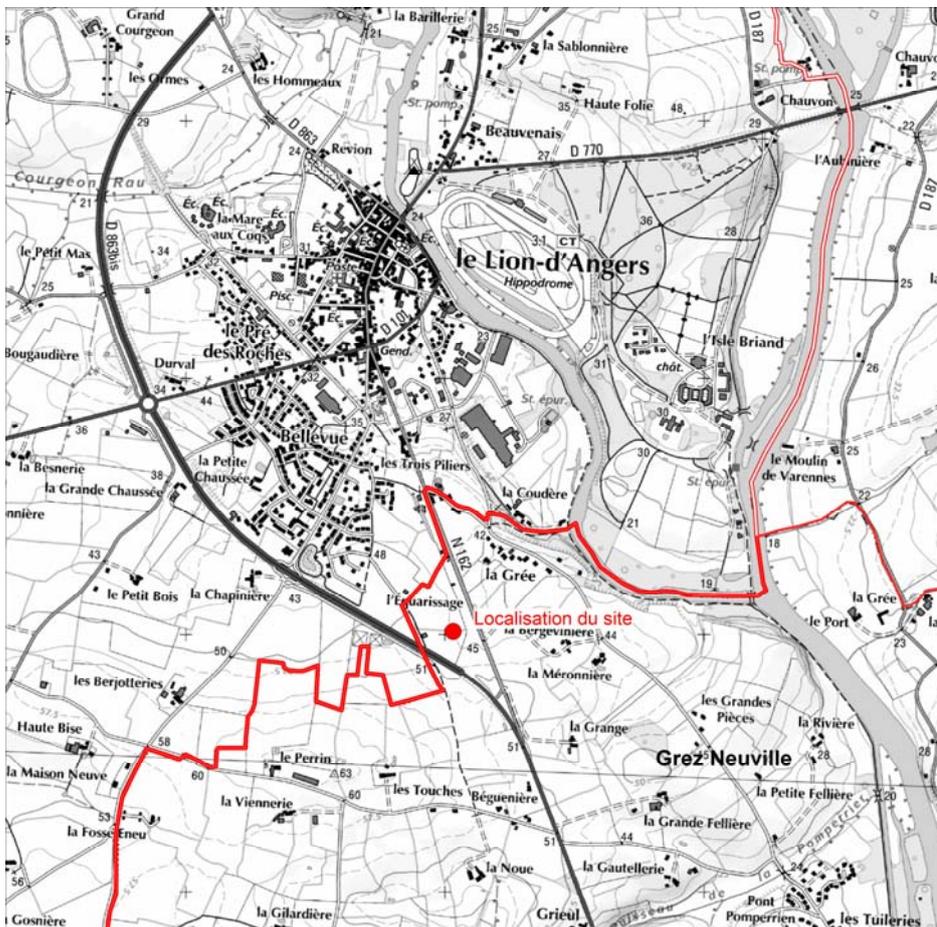
Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude 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.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Le site concerné par le dossier L.111.1.4 (partie Ouest de la ZAC de la Grée) :

Le site, en limite communale et en limite de l'agglomération du Lion d'Angers, se trouve coincé entre la RD 775 et la route d'Angers desservant le cœur d'agglomération du Lion d'Angers. Il appartient à l'aménageur (la Sodemel), lequel a déjà réalisé notamment un grand nombre d'aménagements (équipements de régulation des eaux pluviales, voie de desserte, ...).

Le site est actuellement classé en 1 Naya et 1 NAb2 dans le POS en vigueur. Il sera reclassé en UYZ (« Z » : ZAC) dans le présent PLU, notamment parce que sa vocation future reste inchangée, mais aussi parce que le site est déjà en grande partie aménagé.



Localisation de la partie Ouest de la ZAC de la Grée – Source : carte IGN 1/25 000ème de l'agglomération

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

Le site en entrée de ville, dispose en toile de fond de l'agglomération du Lion d'Angers mais également d'une partie de la ZAC déjà aménagée et bâti. Son impact sera d'autant limité sur l'environnement au sens large. Pour autant il n'exclu pas que soit penser un traitement qualitatif de l'ensemble.

1- Accessibilité :

Actuellement, via la route du Lion d'Angers, la globalité du site se trouve desservi en interne par une voie en impasse accompagnée d'une placette de retournement qui démarre en face la rue de la Grée.

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

La route du Lion d'Angers, réaménagée et sécurisée (mise en place notamment d'un double tourne à gauche) constitue une voie quasiment urbaine où la vitesse reste limitée.

Le site est connecté à la RD 775 actuellement en direct via les voies routières et le rond point de la Grange récemment aménagés au niveau du Super U. Prochainement, en accompagnement de la mise en 2X2 voies de la RD 775, va être mis en place un giratoire sur cette dernière. Une bretelle permettra de relier directement le rond point de la Grange au niveau de Super U.

A terme, devrait se substituer au rond point, un double échangeur.



Schéma du raccordement à venir à la RD 775 (Sodemel / Air papillon 2012)

La problématique d'accessibilité/sécurité et enjeux :

Il est à noter qu'il n'existe, par rapport à ce site, aucune problématique particulière d'accessibilité. La desserte et l'accès à la zone ont été étudiés dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble cohérent et compatible avec le projet de mise en 2X2 voies de la RD 775.

Les aménagements liés à la desserte et aux déplacements doux ont été réalisés.

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, ...).

Il a fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau (arrêté d'autorisation en date du 14/08/2007)

La topographie

Le site ne présente pas une topographie très mouvementée. Il est marqué dans sa partie centrale par une légère déclivité.



Les parties hautes du site se trouvent en toile de fond, en limite avec le Lion d'Angers et sur la partie Sud du site à proximité du super U et de la RD 775 (secteur Sud du rond point de la Grange). On notera que ce dernier secteur ne fera pas l'objet de projet d'urbanisation. Il sera accompagné d'aménagements paysagers complémentaires à la mise en 2X2 voies de la RD 775. Son caractère en léger surplomb, couplé au fait que la partie Nord Ouest du site s'appuie sur une haie bocagère dense et le merlon du Lion d'Angers font que la zone n'est perceptible que sur une courte section depuis la RD 775.

Il conviendra de bien intégrer ce contexte topographique pour favoriser l'insertion des formes d'urbanisation.

Occupation spatiale et paysage :

Le site n'est plus utilisé à des fins agricoles. Il est pour partie aménagé. Le découpage des lots se fait à la demande.

Dans sa partie Est, il est occupé par des équipements de régulation des eaux pluviales. Un nouvel équipement devrait prendre place dans l'espace résiduel entre le site de super U et le rond point de la Grange.



Les équipements de régulation des eaux pluviales

A l'Ouest du site, on retrouve un ancien chemin rural en partie bordé de haies. Au delà de ce dernier (sur la commune du Lion d'Angers), on retrouve un merlon paysager et un ancien jardin potager.

Au Nord du site, Un merlon paysager en limite d'urbanisation avec le Lion d'Angers a été réalisé.

La partie Sud du site (emprise de la DRD – Conseil général) est marquée par des espaces non aménagés naturels. Une partie se trouve en léger surplomb par rapport à la zone devant être réutilisée dans le cadre de la mise en place du schéma de voirie pour le rond point ou à terme pour la réalisation du double échangeur.



(Sodemel / Air papillon 2012) – emprise DRD

Au regard de ce contexte, en provenance du Lion d'Angers, le merlon du Lion d'Angers, la haie, et l'espace non aménagé de la DRD distinguent des barrières visuelles sur la zone. Les perceptions longues sur le site se limitent au secteur du futur rond point.

Dans le cadre de l'aménagement du site, mais également du retraitement de la nouvelle marge de recul, il conviendra d'intégrer les éléments précédents et de veiller à ce que des fenêtres visuelles subsistent assurant ainsi la promotion et la découverte du lieu.

Dans la marge de recul, le long de la D 775, exception faite du merlon du Lion d'Angers et de la haie sur cette même commune, il n'existe pas d'éléments verts particuliers.



Ci dessus le talus (emprise DRD)



Le chemin bordé de haies en limite du Lion d'Angers



La fenêtre visuelle au niveau du futur rond point

Desserte en réseaux :

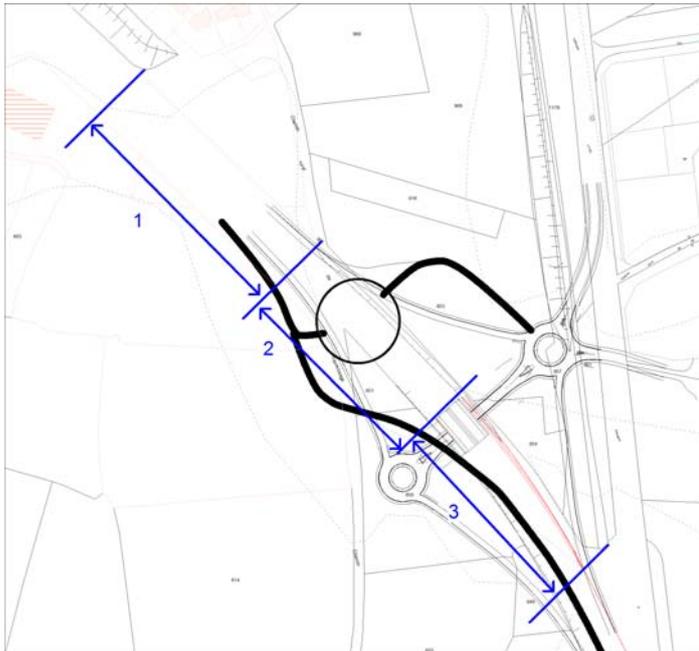
Le site est desservi par tous les réseaux de viabilité nécessaires. Les constructions et installations implantables disposeront également de l'assainissement collectif. On notera que c'est pour une de ces raisons qu'il a été en totalité classé en « U » dans le futur PLU.

Perceptions sur le site et perspectives :

Les perceptions sur le site sont soit nulles soit relativement longues suivant les séquences ou le l'on se positionne.

Depuis la route menant au Lion d'Angers (desserte d'agglomération et de la ZAC, l'ouverture sur le site est totale et les perceptions lointaines exclusives. Cette image est intéressante dans la mesure où les secteurs de part et d'autre de la route du Lion d'Angers ne forment qu'un seul et même quartier.

Depuis la RD 775, on peut distinguer 3 séquences, à la fois en provenance du Lion d'Angers ou en provenance d'Angers.



Source : Urba Ouest Conseil -

Séquences

Séquence N°1 : les perceptions sur le site sont nulles le merlon du Lion d'Angers venant complètement obturer les champs visuels.



la haie bordant l'ancien chemin rural

Vue arrière du Merlon du Lion d'Angers avec

Séquence N°2 : les perceptions sur le site sont lointaines à la fois en provenance du Lion d'Angers et d'Angers. C'est aussi sur cette séquence que va être installée le rond point. Dans le champ visuel on retrouvera également la bretelle de desserte (qui va être créée) vers le rond point de la Grange



Vues sur le site

Dans cette séquence le regard est capté par les deux éléments forts que sont le super U et le château d'eau

Séquence N°3 : Le talus en léger surplomb, couplé à la végétation existante, vient obturer les perceptions lointaines sur le site.



Vue sur le site

L'organisation, l'aménagement de cet ensemble risque de peut modifier les perceptions actuelles sur le site.

Le retraitement de la marge de recul en espaces paysagers peut conduire à accentuer ou limiter les perceptions, à en créer de nouvelles (par exemple si la DRD décidait d'araser le talus dans son emprise), à surligner ou valoriser certaines vues lointaines.

Il peut également permettre de limiter les impacts de l'organisation urbaine prévisible ou programmée (atténuer des vues sur les fonds de parcelles par exemple).

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

- 1- qu'au niveau des nuisances, le site se trouve juxtaposé à des espaces résidentiels (au moins sur sa frange Nord) Un merlon paysager a été positionné sur cette limite Nord pour atténuer les impacts. En partie Est/ Nord Est du site prendra place à terme un quartier d'habitat (déjà isolé dans sa frange Sud par un merlon paysager). D'autres aménagements complémentaires ne seront pas nécessaires dans la mesure où en partie Est du site d'études ont été réalisé des équipements de régulation des eaux pluviales paysagers, assurant un certain isolement du futur quartier d'habitat de Plaisance.*
- 2- que la configuration de la desserte (rond point puis double échangeur) va évoluer au fil des années au sein de l'emprise de la DRD. Aussi, il conviendra de proposer un traitement de la marge de recul limité et réversible.*
- 3- que la ZAC étant déjà aménagée, le projet se limitera au traitement des marges de recul résiduelles.*

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 au site a déjà été étudiée et traitée dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC.</p> <p>La mise en place du rond point puis du double échangeur relève de la DRD – Conseil Général.</p> <p>Au niveau de la sécurité, il n'y a ni enjeux, ni objectifs à atteindre.</p>
LES NUISANCES	<p>Une partie d'entre elles a déjà été anticipée et compensée via des aménagements particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les nuisances sonores mais aussi visuelles, des merlons paysagers avec les zones d'habitat ont été constitués,- Pour la gestion des eaux pluviales, des équipements particuliers ont été réalisés le long de la route du Lion d'Angers. Le Conseil Général devrait également créer un nouvel équipement de régulation des eaux pluviales en réponse aux problématiques de ruissellement liées aux projets routiers.- Pour la gestion des effluents, les constructions et installations seront raccordés, via des réseaux suffisamment dimensionnés, sur la station d'épuration du Lion d'Angers,- Pour les déplacements et flux de véhicules, les voies ont été calibrées et organisées en conséquence. Des liaisons douces, le long des équipements de régulation des eaux pluviales ont également été créées. <p>Anticiper les autres impacts négatifs des nouvelles constructions et de l'urbanisation du site et notamment :</p> <p>Conserver 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 entrée d'agglomération (Le Lion d'Angers), pour le site, pour Grez Neuville en général. Utiliser le paysage pour limiter les nuisances.</p> <p>Réaliser une "zone d'activités intégrée" visant le moindre impact sur le contexte environnant.</p> <p>Rentabiliser l'espace en occupant au maximum la marge de recul.</p> <p>Garantir la meilleure intégration possible des constructions.</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 certaines 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>Une grande partie du site a été aménagé. 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. Le projet vise à compléter les actions engagées par des propositions d'aménagement de la marge de recul compatibles avec l'évolution dans le temps de la desserte du secteur (rond point puis double échangeur).</p> <p><u>Les aménagements routiers et liés aux déplacements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une voirie de desserte en impasse à partir de la route du Lion d'Angers, face à la route de la Grée sur la base d'un carrefour sécurisé avec 2 tournes à gauche, - Création d'une liaison douce sécurisée le long des bassins tampon permettant de lier la ZAC et l'agglomération du Lion d'Angers. - Création du rond point sur la RD 775 et du barreau de jonction avec le rond point de la Grange. <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 les deux équipements prévus à cet effet le long de la route du Lion d'Angers, - En projet, la création par la DRD d'un nouveau bassin de régulation des eaux pluviales liées aux infrastructures routières entre le rond point de la Grange et le site de super U, <p><u>La préservation et la mise en valeur de la trame verte existante et les aménagements paysagés réalisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un merlon paysagé a pris place au Nord du site, - La haie en limite Ouest du site a été débroussaillée et préservée, - A l'interface entre les équipements de régulation des eaux pluviales et la route du Lion d'Angers, des plantations ont été réalisées 	<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> <p style="text-align: center;">QUALITE ET VALORISATION DE L'URBANISME, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE / LIMITER LES NUISANCES</p>

La marge de recul en bordure de la RD 775 :

Un retrait de 25m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique est prévu.

Elle sera traitée en plusieurs séquences et devra surligner le site et en assurer la mise en valeur :

1 - tout d'abord, bien que cette petite parcelle triangulaire soit située sur le Lion d'Angers (ancien jardin), il serait opportun de retraiter cette micro parcelle de 250 m² et d'y mettre en place quelques hauts jets venant confirmer l'absence de perception sur le site depuis le Lion d'Angers (RD 775).

2 – la séquence suivante, au niveau du rond point, constitue un lieu stratégique d'ouverture et de perception sur le site. La marge de recul devra être traitée comme une banquette végétale engazonnée, accompagnée d'une végétation buissonnante et fleurie organisée par îlots et orientant la perception sur le site. Avant le rond point, une orientation Nord/Ouest – Sud/Est devra être réalisée et après le rond point une orientation plutôt Sud/Ouest Nord/Est. Ce type d'aménagement doit conduire à surligner le site, dégager le rond point sur le plan visuel et favoriser la promotion indirecte des activités en place. Le lieu va constituer une véritable porte d'agglomération.

3 – enfin, la dernière séquence en léger surplomb, sera traitée préférentiellement avec un tissu végétal dense, composé de bosquets et/ou d'une végétation arbustive. En appuyant le couvert végétal, cet espace en surplomb obturant la perception va être valorisé. Il va conduire à concentrer la perception sur la séquence suivante n°2.

Au total, ces aménagements sont limités, réversibles et vont donc permettre de basculer aisément à terme vers la mise en place du double échangeur.

La composition urbaine et architecturale :

La cohérence urbanistique et architecturale, mais également l'insertion paysagère ont été étudiés à l'échelle complète du site de la ZAC de la GREE. Afin d'aboutir à l'homogénéité escomptée et garantir la traduction de la politique d'aménagement, un certain nombre de dispositions ont été introduites dans le règlement de la zone UYZ (pièce 6 du présent dossier de PLU).

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

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