

angers Loire  
métropole

---

communauté urbaine

# DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

*Projet d'aménagement du secteur Baratonniere / Les Landes Sud - Avrillé*

# Introduction

---

Dans le cadre de sa politique de développement économique visant à offrir un cadre favorable à l'implantation et au développement des entreprises, Angers Loire Métropole envisage d'aménager le secteur dit Les Landes Sud-La Baratonniere, dans la continuité du parc d'activités existant et dont la commercialisation est quasiment achevée.

Les objectifs de cette opération d'aménagement sont :

- Mettre en œuvre les ambitions affichées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'ouverture à l'urbanisation du secteur dit « La Baratonnière-Les Landes Sud »,
- Développer l'offre foncière économique permettant aux entreprises de s'installer dans le territoire d'ALM, dans la continuité des installations économiques implantées dans la zone d'activités des Landes,
- Proposer un aménagement de qualité tenant compte des enjeux paysagés et environnementaux du secteur.

Afin de partager ces ambitions, Angers Loire Métropole souhaite ouvrir une concertation au préalable d'une opération d'aménagement, en associant les riverains, les associations locales, les acteurs économiques et agricoles, et toutes autres personnes intéressées. Le public pourra émettre ses observations sur un registre papier mis à disposition ou à l'adresse mail suivante [amenagement.dadt@angersloiremetropole.fr](mailto:amenagement.dadt@angersloiremetropole.fr)

Le dossier est par ailleurs consultable sur le site internet d'Angers Loire Métropole.

# Le projet d'aménagement : enjeux et objectifs

Suite au constat réalisé par Angers Loire Métropole d'une insuffisance de grands terrains (plus de 10 ha) permettant l'accueil d'activités économiques dans un futur proche, la collectivité envisage l'aménagement du secteur dit La Baratonnière - Les Landes Sud, inscrit en zonage 2AUy au Plan Local d'Urbanisme.

Le projet d'aménagement doit alors répondre à un enjeu majeur : **Dans la continuité du parc d'activités Les Landes, proposer un espace foncier aménagé d'une dizaine d'hectares pour l'accueil d'activités économiques.**

Le secteur de « La Baratonnière », situé sur la partie Est de la commune d'Avrillé, en continuité sud du Parc d'activités des Landes, s'étend sur une dizaine d'hectares sur des terrains agricoles en grande partie exploités. Cet espace a été identifié comme un espace pouvant répondre à l'enjeu exprimé.

En effet, sa position géographique en fait un lieu propice à l'installation d'activités économiques. Sa localisation en continuité immédiate du Parc d'activités des Landes II, à proximité de grand axe de circulation (D106, A11) et d'un réseau viaire déjà dimensionné pour l'accueil d'un trafic important lui confère une accessibilité intéressante, très recherchée par les entreprises.



Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pôle Métropolitain Loire Angers identifie le secteur comme pouvant accueillir des activités économiques.

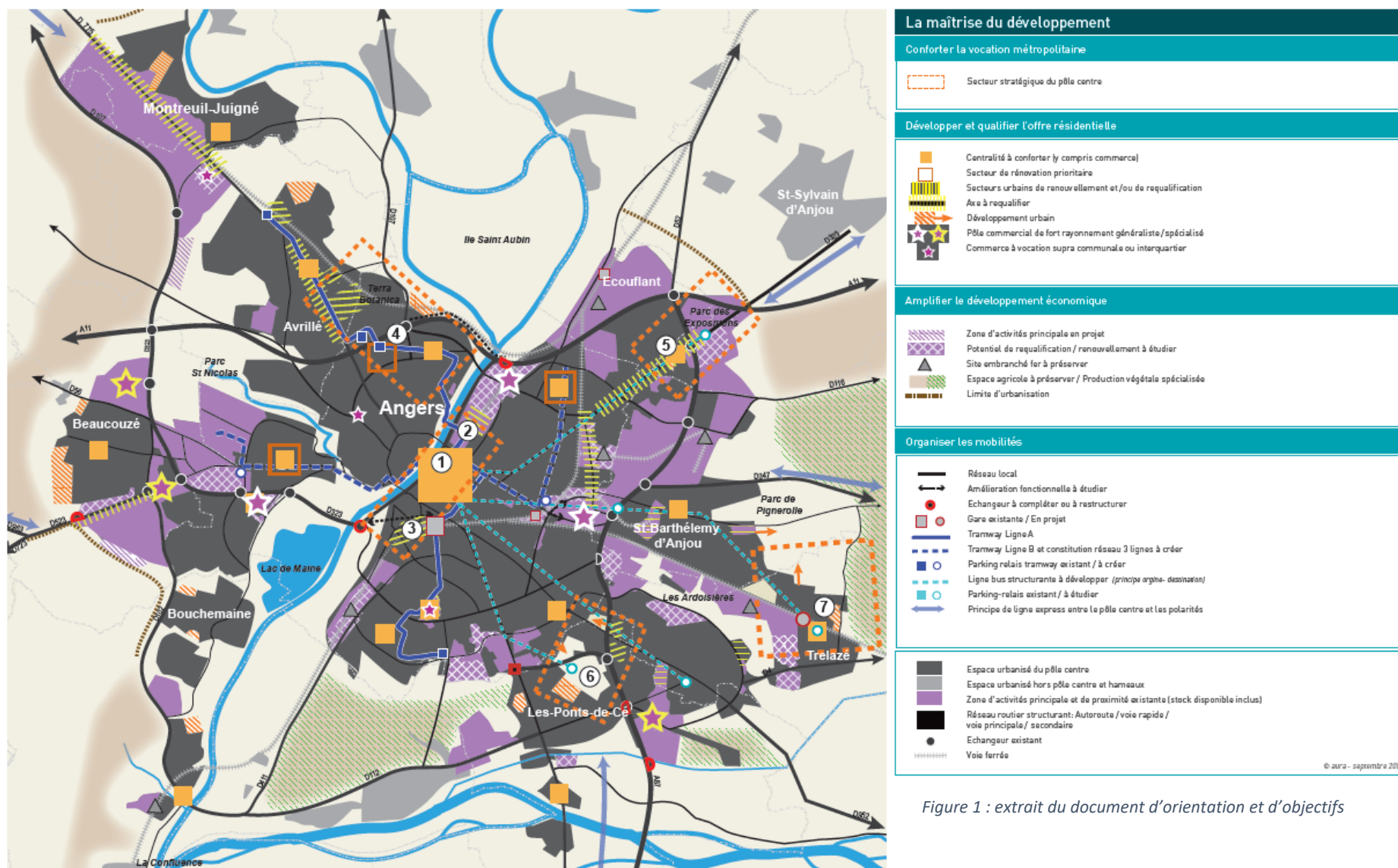


Figure 1 : extrait du document d'orientation et d'objectifs



**Zonage PLUi :** Le secteur d'études apparaît au Plan Local d'Urbanisme intercommunal en zonage 2AUy. Cette zone ne peut être urbanisée en l'état. Une adaptation du PLUi en zonage 1AUy est nécessaire.

Dans le cadre de la Révision du PLUi en cours, ce foncier initialement inscrit en 2AUy a été modifié pour un zonage 1AUy. Ce secteur est donc identifié comme secteur à urbaniser avec pour vocation l'accueil d'activités économiques.

**Trame Verte et Bleue :** Le secteur à projet est bordé par la trame verte et bleue identifiée dans le PLUi et inscrite au plan de zonage. Le scénario d'aménagement devra tenir compte de cette trame, et limiter l'impact sur celle-ci.

**Loi BARNIER :** L'article L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'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.

**Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet 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.

→ **C'est le choix de Angers Loire Métropole** qui prévoit, dans le cadre de la Révision du PLUi en cours, **de déroger à la Loi Barnier** afin d'optimiser le potentiel de constructibilité de la zone conformément à ce qui a été fait dans zones Les Landes.

#### *Rappel sur les règles d'urbanisme du PLUI d'Angers Loire Métropole*

**La zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

#### **La zone 2AU & 2AUy**

La zone 2AU ne peut être urbanisée que suite à une procédure d'ouverture à l'urbanisation dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 2AUy qui correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique et est à ce titre destinée à accueillir à terme les constructions, installations et aménagement à vocation économique.

**La zone 1AUy** concerne les secteurs de développement à vocation économique. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

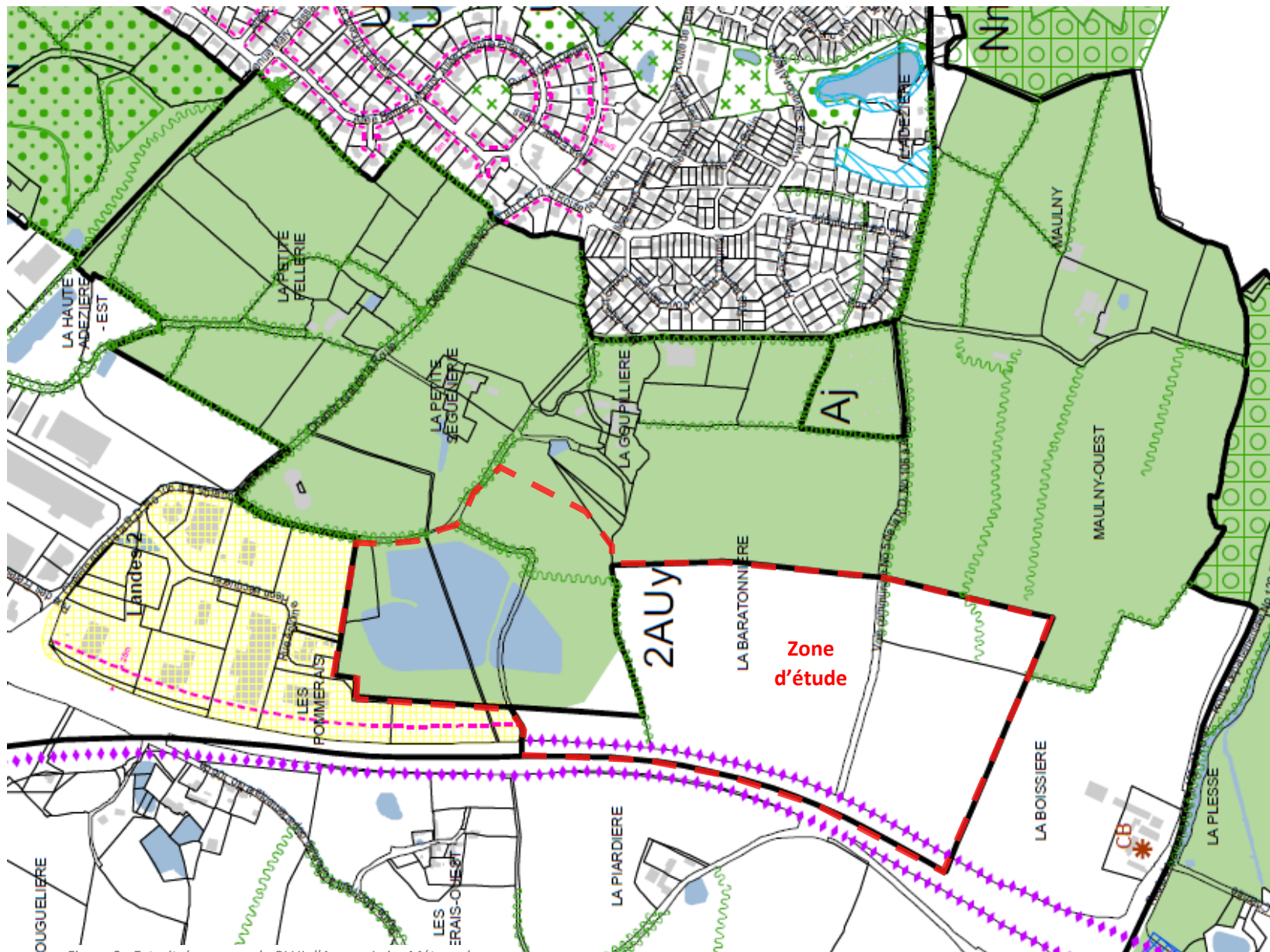


Figure 2 : Extrait du zonage du PLUI d'Angers Loire Métropole

Le foncier repéré répond aux critères géographiques et urbanistiques pour porter un projet d'aménagement répondant à l'enjeu fixé par Angers Loire Métropole.

Ce projet devra cependant répondre à des objectifs bien définis afin de proposer une urbanisation de qualité :

- + Proposer un tènement foncier d'une dizaine d'hectares répondant à la demande actuelle, permettant l'accueil d'entreprises,
- + Intégrer ce foncier dans la continuité du PAC Landes II à Avrillé,
- + Proposer un aménagement de qualité tenant compte des enjeux paysagés et environnementaux du secteur

Afin de respecter ces objectifs, des études ont été menées pour identifier le meilleur scénario d'aménagement possible.

## Retour sur les études menées et les scénarios d'aménagement

Dès identification du secteur par la collectivité, celle-ci a réalisé différentes études afin d'approfondir sa connaissance du secteur :

- Relevé topographique de la zone, réalisé en novembre 2018
- Etude zones humides réalisée, en octobre 2018
- Analyse paysagère
- Etudes d'accès et réseaux, réalisée en décembre 2018



## Diagnostic zones humides

Dans le cadre de la révision de son PLUi, la collectivité a procédé en 2018 à des investigations zones humides sur plusieurs parties de son territoire.

Cette campagne de sondages (120 environs) n'a relevé aucune présence de zones humides, à la fois sur le critère **botanique** et **pédologique**.

Lors de ces investigations, la réglementation imposait comme critère retenu pour l'identification d'une zone humide la concomitance des critères botanique et pédologique. Plus simplement, pour qu'un espace soit qualifié de zone humide, il fallait que la végétation présente sur site et le sol soient caractéristiques d'une zone humide.

Depuis Juillet 2019, la réglementation a évolué et il n'est plus recherché la concomitance des deux critères mais simplement la présence d'un des deux critères pour identifier une zone humide (critère botanique ou pédologique).

**Le secteur de la Baratonniere ne présentant pas d'indice de présence de zones humides, sur aucun des deux critères, le changement de réglementation ne remet pas en cause le diagnostic effectué en 2018.**

Les investigations menées n'ayant pas identifiées de zones humides, les futurs aménagements ne feront pas l'objet de mesures « ERC » (Eviter, Réduire, Compenser) pour le volet zone humide au sein de ce secteur.



Figure 3 : Extrait de l'inventaire zones humides sur le secteur de la Baratonniere



## Analyse paysagère

Les différentes visites sur site, complétées par l'expertise botanique réalisée dans le cadre des investigations zones humides ont permis de mieux définir les différentes occupations du sol et les différentes végétations se développant sur place.

Le site est en grande majorité composé de cultures (pâturages notamment) et de haies bocagères multi-strates intéressantes. Ces haies, dont le rôle principal est la protection et la délimitation des parcelles, sont accompagnées d'un fossé et présentent ainsi des fonctions hydrauliques (drainage et ruissellement des eaux). De plus, ce type de plantations participent généralement au maintien et à l'essor de la biodiversité.

Ainsi l'aménagement retenu devra, le plus possible, minimiser l'impact sur ces haies.

Compte tenu de l'activité exercée sur site et de la pression anthropique associée, la végétation non spontanée du site ne présente pas de particularités, ou de sujets sensibles.

Sur la base du résultat de ces différentes études ainsi que de la topographie de la zone, plusieurs scénarios ont été étudiés afin de répondre aux objectifs fixés auparavant.

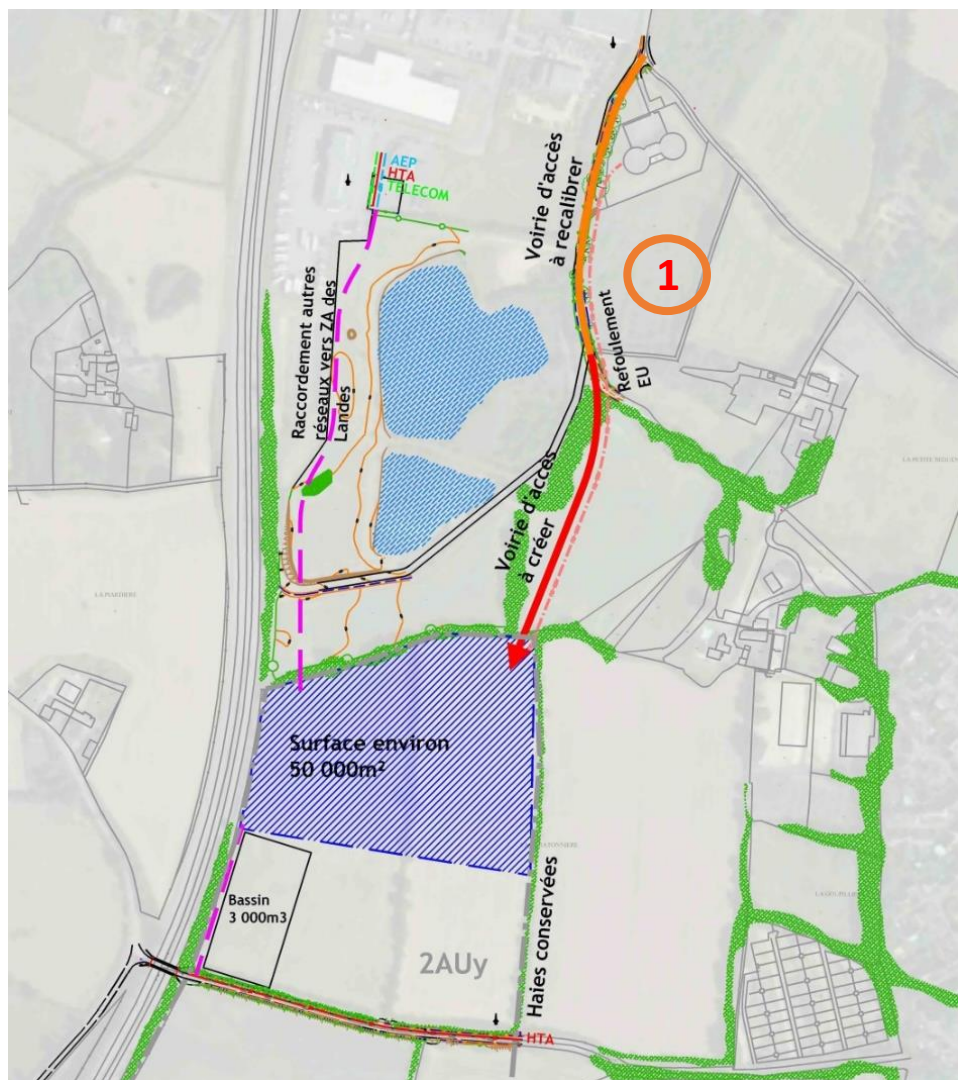
Trois scénarios sont ressortis des réflexions menées à la suite des études :

- Deux scénarios avec un accès Nord via la zone d'activité des Landes II pour desservir une assiette foncière d'environ 10 à 15 hectares
- Un accès par le Sud, via la D122, pour desservir une parcelle d'environ 5 ha.



Figure 4 : Schéma d'occupation des sols du secteur de "La Baratonniere"

# Scénario 1



Le premier scénario consiste à desservir la zone à aménager en s'appuyant en partie sur la route de l'étang, axe en connexion directe avec la départementale à proximité. Ce choix de desserte a pour avantage d'utiliser, pour la majeure partie du linéaire, une voie existante qui nécessiterait toutefois certains travaux de requalification afin de pouvoir accueillir un trafic VL et PL plus important. Pour le dernier tronçon de voie, celui-ci serait à créer.

Concernant les réseaux nécessaires, ils sont tous disponibles à proximité, sous l'impasse de la rue Becquerel. Le prolongement des réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécom permettrait de viabiliser la parcelle. En ce qui concerne les eaux usées, compte tenu de la topographie du site et de la déclivité du site, il serait nécessaire de mettre en place un refoulement permettant de renvoyer les effluents vers le parc d'activités des Landes.

Les haies multi-strates identifiées par l'étude paysagère sont conservées en grande partie même si la création du dernier tronçon de voie aurait des impacts sur celles-ci.

Ce scénario permet de desservir un foncier allant de 5 à 15 hectares, une surface en adéquation avec la demande formulée aujourd'hui.



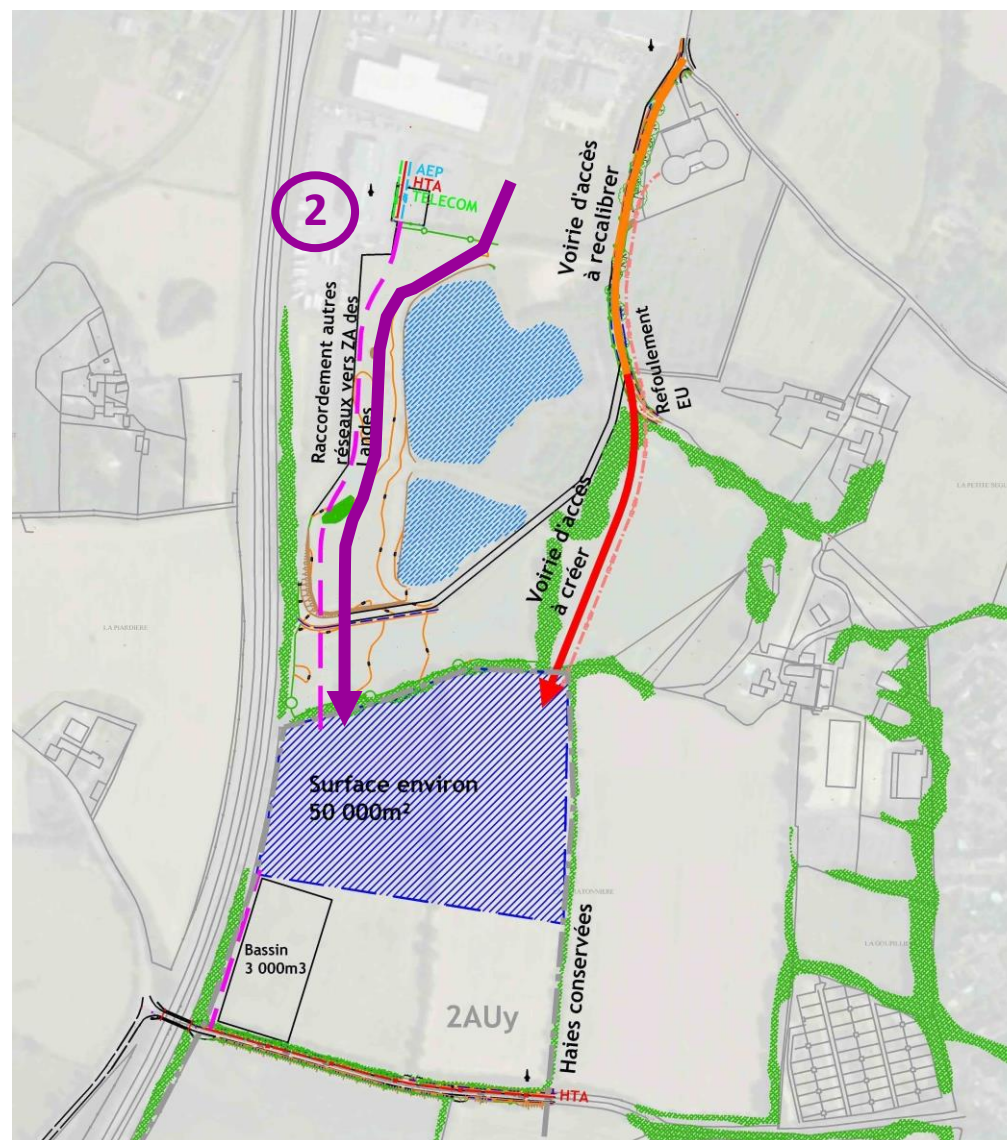
## Scénario 2

Ce deuxième scénario s'appuie sur le Parc d'activités des Landes II et son réseau viaire pour créer une nouvelle voie d'accès, directe, dans le but de desservir les parcelles identifiées pour l'accueil d'une activité. La voie de desserte est à créer dans sa totalité, en partant de la rue Becquerel, traversant une parcelle cessible du Parc d'activités des Landes, et passant entre les points d'eaux que sont les mares à l'Est et les bassins à l'Ouest.

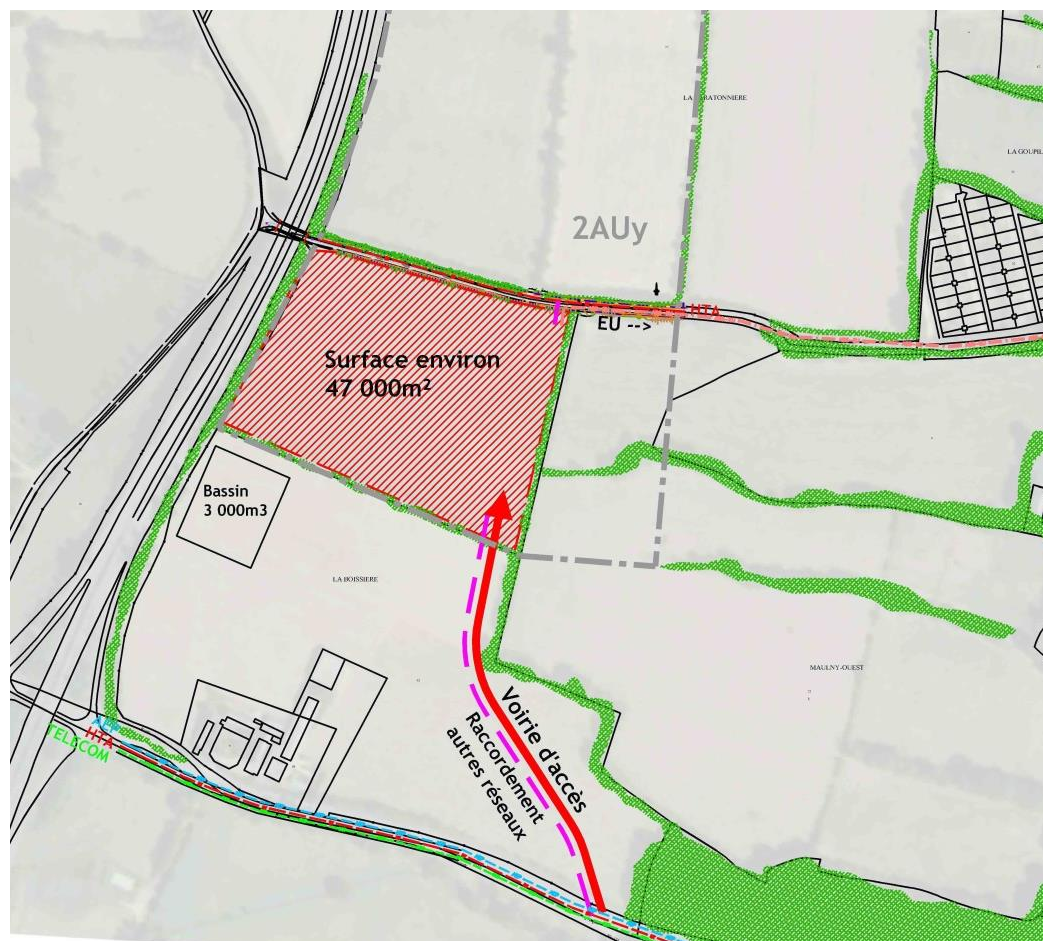
Les réseaux suivent le même chemin, ils sont prolongés depuis l'impasse rue Becquerel et passent sous accotement/voirie du nouveau linéaire de voie à créer. Le réseau d'eau usées à créer serait complété par une pompe de relevage pour envoyer les effluents vers le réseau du parc d'activités. Le rejet pluvial est prévu dans le fossé situé en bordure de la D775.

Ce scénario a pour avantage de placer le projet d'aménagement en continuité du parc d'activités des Landes II, en s'appuyant son réseau viaire. De plus, par rapport au scénario précédent l'impact sur les haies bocagères est très limité.

Ce scénario permet de desservir un foncier allant de 5 à 15 hectares, une surface en adéquation avec la demande formulée aujourd'hui.



## Scénario 3



Ce scénario a pour but d'étudier un possible accès par le Sud. Le foncier desservi est limité ici à 5 hectares, sur des parcelles situées plus au Sud, au-delà de la route de l'Adézière.

La desserte se fait par une voie à créer depuis la route de la Meignanne, la création de la voie permet également le passage des réseaux nécessaires à la viabilisation de la parcelle (eau potable, télécom, électricité). Les eaux usées sont dirigées vers le réseau présent sous la route de l'Adézière avec création d'un poste de refoulement.

**Ce scénario présente un défaut important : son accessibilité.** Le dénivelée de la voie à créer serait important compte tenu de la topographie du site, et le raccordement sur la route de la Meignanne présente une certaine dangerosité, nécessitant un possible aménagement de giratoire.

De plus, à l'inverse des scénarios présentés précédemment, **ce site se trouve isolé et ne dispose qu'aucune connexion avec le parc d'activités des Landes II**, objectif clairement énoncé pour l'élaboration du projet d'aménagement.



Au vu des objectifs poursuivis pour l'aménagement de cet espace, **le scénario 3 a été écarté très rapidement en raison de l'absence des conditions d'accès et du manque de connexion avec le parc d'activités situé au Nord et de la surface d'accueil disponible (5 hectares).**

Les scénarios 1 et 2 ont donc été privilégiés, des discussions ont été entamées avec le propriétaire des parcelles pour évoquer une possible acquisition. La présentation des scénarios retenus a soulevé plusieurs interrogations de sa part, notamment celle de l'augmentation du trafic et des nuisances sur la route de l'étang, à proximité immédiate du lotissement.

Suite aux échanges et aux inquiétudes formulées, **le scénario 2 a été retenu comme scénario principal pour la desserte et la viabilisation d'une parcelle de 10 à 15 hectares, destinée à accueillir une activité économique spécifique.**

Ces premières études ont permis d'étudier différents scénarios d'aménagement en s'appuyant sur les caractéristiques du site. Elles seront complétées par d'autres études dans les mois à venir :

- Archéologie
- Etude loi sur l'eau
- Etude d'impact, conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement (terrain d'assiette supérieur à 10 hectares)

De plus le futur acquéreur, en fonction de son projet et de l'activité développée, pourra être soumis à la réalisation d'une étude environnementale.

A l'issue de cette procédure de concertation préalable, un bilan des observations formulées sera soumis aux élus du Conseil Communautaire d'Angers Loire Métropole qui pourront décider de poursuivre ou non le projet d'aménagement.

L'outil d'aménagement pressenti pour ce secteur est une ZAC (Zone d'aménagement concerté).

La création d'une ZAC est soumise également, suivant l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, à la mise en place d'une concertation préalable. Ainsi la présente concertation a pour avantage de ne pas engager une nouvelle et même procédure, préalablement à l'ouverture de la ZAC, mais de réaliser une concertation unique comme le permet l'article L.103-5 du code de l'urbanisme.

# La concertation et les modalités de consultation du public

Le projet d'aménagement du secteur de « La Baratonniere », en tant que projet d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie et d'affecter l'environnement, fait l'objet d'une concertation associant, les riverains, les associations locales et les autres personnes concernées. Cette concertation est définie par l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été fixés par délibération du Conseil communautaire d'Angers Loire Métropole (en annexe). Cette délibération détermine le cadre et les formes que prendra la concertation auprès notamment des riverains, associations locales et autres personnes concernées par ce projet.

Les modalités de la concertation permettent au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet. Elles permettent également de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Angers Loire Métropole a retenu les modalités suivantes pour l'organisation de la concertation préalable autour du projet d'aménagement du secteur de « La Baratonniere » :

- Parution d'un avis d'engagement de la concertation dans les journaux locaux.
- Mise à disposition du présent dossier présentant le projet dans la mairie d'Avrillé et au siège d'Angers Loire Métropole, ainsi que sur le site de l'agglomération, présentant le site choisi pour accueillir le projet, les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement.
- Mise à disposition d'un registre en mairie d'Avrillé, et au siège d'Angers Loire Métropole permettant de recueillir les participations du public
- Organisation de **deux permanences** en mairie d'Avrillé, en présence d'un technicien ALM **le vendredi 17 juillet 2020 et le vendredi 28 août 2020**, et une **réunion publique, le mercredi 22 juillet 2020**, permettant de présenter le projet au public et répondre aux questions.
- A l'issue de cette période, un bilan de la concertation sera réalisé. Il permettra au maître d'ouvrage d'être guidé dans ses choix d'orientations d'aménagement et d'intégrer tous les éléments contribuant à améliorer le projet.