

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DÉCLARATION DE PROJET

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

SECTEUR LA BARATONNIÈRE (AVRILLÉ)



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLE EN DATE DU 10 JUILLET 2023

POUR LE PRÉSIDENT,
LE VICE-PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ,

ROCH BRANCOUR

DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI
ETUDE LOI BARNIER - LA BARATONNIÈRE

PRINCIPALES ÉTAPES

**COMMISSION AMÉNAGEMENT ET
DÉVELOPPEMENT DURABLES DES TERRITOIRES**
21 JUIN 2022

ARRÊTÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE
N° 2023-21
02 FÉVRIER 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 06 MARS 2023
AU 07 AVRIL 2023

APPROBATION
(DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ)

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI	4
1) PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI	4
II. PRÉSENTATION DU PROJET	6
1) CONTEXTE	6
2) ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET	9
3) LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE	11
4) PRÉSENTATION DU PROJET	21
5) SITUATION AU PLUI	25
6) INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	27
III. JUSTIFICATION DE L'ABAISSMENT DE LA MARGE DE REcul (ETUDE DITE « LOI BARNIER » RELATIVE A L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME).....	28
IV. INCIDENCES DU PROJET ET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT (VOIR E.E. AU CAS PAR CAS).....	31
1) INCIDENCES SUR LE CADRE BIOLOGIQUE ET PHYSIQUE.....	31
2) INCIDENCES SUR LE CADRE URBAIN, LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE.....	31
3) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT SOCIAL ET LES NUISANCES DE RIVERAINETÉ	32
V. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT	33
VI. PIECES DU PLUI MODIFIÉES.....	34

I. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

1) PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

Justification du recours à la procédure de mise en compatibilité

L'objet de la présente mise en compatibilité du PLUi d'Angers Loire Métropole correspond aux évolutions réglementaires permettant la réduction de la marge de recul le long de la RD775 pour permettre l'aménagement de la zone d'activités de La Baratonnière.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général compte-tenu de la rareté du foncier économique de grande taille sur le territoire intercommunal. En permettant d'accueillir une entreprise d'envergure sur le territoire d'Avrillé et d'Angers Loire Métropole, l'aménagement de la zone d'activités de La Baratonnière contribuera au rayonnement économique du territoire et à générer des retombées économiques bénéfiques à l'échelle locale.

La procédure choisie est par conséquent celle de la mise en compatibilité du PLUi d'Angers Loire Métropole avec une déclaration de projet, en application des articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme (CU). Cette procédure permet, après enquête publique, de se prononcer sur l'intérêt général du projet et de mettre le PLUi en compatibilité avec le projet.

La présente mise en compatibilité du PLUi ne nécessite pas d'évaluation environnementale dans la mesure où le projet ne prévoit que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 (L.104-3 CU). En effet, ainsi que le démontre la partie III (qui reprend les éléments transmis à l'autorité environnementale dans le formulaire et l'auto-évaluation relatifs au cas par cas), le projet tant par ses caractéristiques que par ses incidences sur le secteur d'implantation n'emporte pas des effets notables sur l'environnement.

Une procédure de création de ZAC est réalisée pour l'aménagement de la zone d'activités de la Baratonnière. Cette dernière est soumise à étude d'impact qui a fait l'objet de l'avis n° PDL-2022-6371 en date du 6 octobre 2022.

Informations relatives à l'enquête publique (contenu de la note juridique en application des 3°, 5° et 6° de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement)

• Principaux textes régissant l'enquête publique

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi doit faire l'objet d'une enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement conformément aux articles L. 153-55 du Code de l'urbanisme et L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-23 du Code de l'environnement.

Le régime juridique de la mise en compatibilité du PLUi avec une déclaration de projet est fixé par les textes suivants : articles L.153-54 et suivants, L. 300-6 et R.153-15 du Code de l'urbanisme.

• Concertation préalable

La procédure de mise en compatibilité visant à réduire la marge de recul afin de permettre l'aménagement de la zone d'activités de La Baratonnière n'est pas soumise à concertation préalable obligatoire au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme. A noter que dans le cadre de la création de la ZAC, une concertation préalable a été conduite.

• Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à la MEC DP

Le déroulé de la procédure administrative précédant l'enquête publique :

Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi a fait l'objet d'un examen conjoint réunissant l'Etat, Angers Loire Métropole et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 CU, à savoir notamment la Région, le Département, le Pays Loire Angers chargé de la gestion du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ainsi que les chambres consulaires (Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat).

L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Elle est diligentée par le président d'Angers Loire Métropole, autorité chargée de la procédure.

Elle a pour objet de mettre à la disposition du public les pièces du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi ainsi que les avis recueillis afin d'informer et de recueillir les observations et propositions de celui-ci.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique :

Le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête par décision du 18 janvier 2022 suite à la demande du président d'Angers Loire Métropole.

L'enquête est ouverte pendant 33 jours consécutifs du 6 mars au 7 avril 2023 inclus.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont fixées par arrêté n°2023-21 du président d'Angers Loire Métropole en date du 2 février 2023. Un avis d'enquête (extrait de l'arrêté) a été affiché au siège d'Angers Loire Métropole et en mairie d'Avrillé.

A la fin de l'enquête, la présidente de la commission d'enquête rencontrera le responsable du projet, Angers Loire Métropole, pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. ALM produira ensuite ses observations (R.123-18 du code de l'environnement).

Après examen des observations déposées aux registres d'enquête, la présidente de la commission d'enquête transmettra au président d'Angers Loire Métropole son rapport et ses conclusions dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête seront disponibles au siège d'Angers Loire Métropole et en mairie d'Avrillé ainsi que sur le site internet de la communauté urbaine pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

- **Décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête publique et autorité compétente**

En application des dispositions du Code de l'environnement (L.123-1), les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

A l'issue de l'enquête, le dossier de mise en compatibilité pourra être éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (L.153-58 et R.153-14 CU).

Le conseil communautaire d'Angers Loire Métropole est l'autorité compétente pour approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

- **Mention des autres autorisations nécessaires**

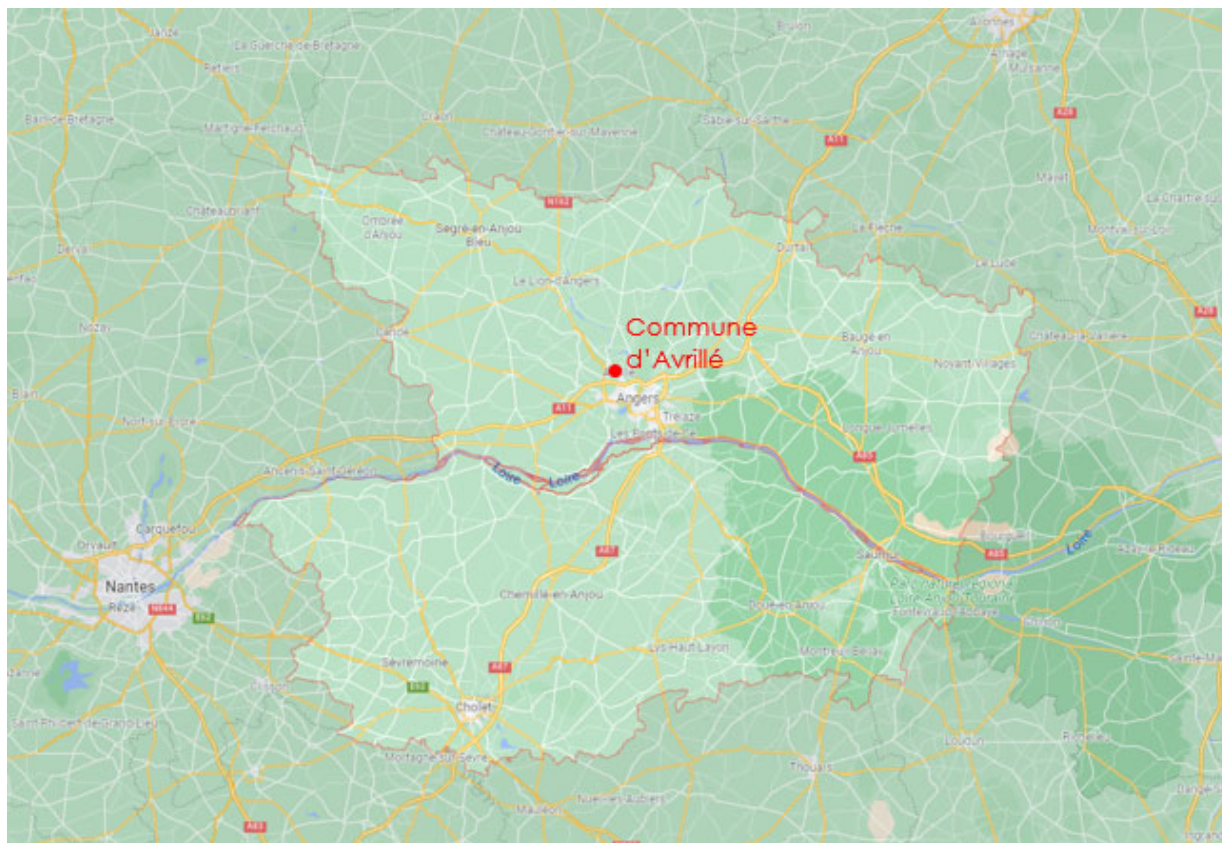
Le projet dont la réalisation est facilitée par l'évolution du PLUi est soumis à la réglementation des autorisations d'urbanisme selon ses caractéristiques propres (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable).

II. PRÉSENTATION DU PROJET

1) CONTEXTE

Contexte géographique du projet

La commune d'Avrillé, d'une superficie de 15,84 km² et accueillant environ 14 065 habitants (chiffres de 2018 de l'INSEE), se situe dans le département du Maine-et-Loire, à environ 5 km au Nord-Ouest d'Angers.



Localisation de la commune d'Avrillé dans le Maine-et-Loire – Données cartographiques GoogleMaps 2021

Elle constitue l'une des 29 communes membres de la **communauté urbaine d'Angers Loire Métropole** et figure parmi les communes de 1^{ère} couronne de l'agglomération. Située le long de la RD775, elle marque l'entrée Nord du pôle centre de l'agglomération.

Elle **bénéficie pleinement de l'aire d'attractivité d'Angers et dispose d'une excellente desserte** avec notamment :

- Deux sorties autoroutières de l'A11 (Avrillé-Centre et Avrillé-ZI) ;
- Deux départementales structurantes, D122 et D775, qui traversent les extrémités Ouest et Sud de la commune ;
- La ligne de tramway A, reliant Avrillé au quartier de la Roseraie d'Angers.

Situé à l'Ouest d'Avrillé, le secteur de la Baratonnière se trouve en continuité de la ZA des Landes II, en bordure de la 2x2 voies Angers – Rennes (D775) et à moins de 2 km de l'échangeur de l'A11 Nantes-Paris.



Situation du secteur de la Baratonnière – Données cartographiques GoogleMaps 2021

Le secteur de la Baratonnière occupe donc, de par sa proximité avec des axes de circulation majeurs, une position relativement stratégique à l'échelle du territoire d'Angers Loire Métropole.

Le contexte des espaces dédiés à l'activité économique sur le territoire du projet

A l'échelle du territoire d'Angers Loire Métropole

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) du Pôle Métropolitain Loire Angers (les Communautés de Communes Anjou Loire et Sarthe et Loire Layon Aubance ainsi que la Communauté Urbaine d'Angers Loire Métropole) proposaient au 1er janvier 2020 259ha disponibles à la vente dédiés à l'accueil d'entreprises tous types de zones confondues.

(en ha)	Surface totale		Surface utile		Surface vendue		Surface disponible		Taux de disponibilité
	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	
CC Anjou Loir et Sarthe	369,7	14%	262,1	13%	179,8	10%	74,7	29%	28%
CC Loire Layon Aubance	452,3	17%	362,6	18%	269	15%	55,1	21%	15%
CU Angers Loire Métropole	1 833,40	69%	1 436,40	70%	1 290,50	74%	129,1	50%	9%
Total PMLA	2 655,30	100%	2 061,10	100%	1 739,30	100%	258,8	100%	13%

Répartition des surfaces et disponibilités des ZAE du Pôle Métropolitain Loire Angers par EPCI au 01/01/2020 (zones sous gestion publique locale et hors zones horticoles) – Source Aura - EPCI

Le taux de disponibilité foncière s'avère toutefois relativement différent en fonction des EPCI. **Ainsi, en ce qui concerne le territoire d'Angers Loire Métropole, seulement 9% des surfaces en zones d'activités économiques pour lesquelles les collectivités locales ont la main étaient encore commercialisables début 2020** contre 28% pour le territoire de la Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe.

Le niveau de stock sur ALM n'a jamais été aussi faible (129ha au total) et équivaut à moins de 10 années de surfaces disponibles au rythme de commercialisation moyen actuel (13,2ha/an sur 10 ans) ; soit peu ou prou le temps d'aménagement et d'ouverture d'une nouvelle zone d'activités.

Parmi les 50 zones en cours de commercialisation au 1er janvier 2020 sur l'ensemble du Pôle Métropolitain Loire Angers, on dénombrait encore 13 zones d'activités économiques qui disposaient de plus de 5ha de foncier disponible (dont 6 sur Angers Loire Métropole) et 6 qui disposaient de plus de 10ha encore disponibles (dont 3 sur ALM sans compter le parc d'activités Angers-Marcé). Ces 6 zones sont :

- Le Parc d'activités Angers-Marcé : 38,5ha – dont 2 lots >4ha disponibles (9ha, 5ha) ;
- Le Parc d'activités Angers/Océane à Verrières-en-Anjou : 29,4ha – dont 3 lots >4ha disponibles (11ha, 6ha & 4ha) ;
- Le Parc d'activités Angers/Atlantique à Saint-Léger- de Linières : 27,4ha – dont 3 lots >4ha disponibles (6,4ha, 5ha & 4ha) ;
- L'Anjou Actiparc du Layon à Beaulieu-sur-Layon (23,6ha) ;
- L'Anjou Actiparc Les Portes de l'Anjou à Durtal (17,8ha) ;
- Le Buisson (l'Atoll) à Beaucouzé : 11,7ha dont 1 lot >5ha (5,2 ha).

Au-delà du volume global de foncier disponible, le type de terrain revêt également son importance dans les choix d'implantation, pour que l'offre rencontre la demande (localisation, taille et forme de la parcelle, environnement économique, services de proximité, etc...). **Le besoin en grandes parcelles, s'il reste moins fréquent car il représente un nombre réduit de projets, correspond pour autant à d'importantes surfaces à identifier pour permettre l'implantation d'entreprises de grande taille.**

Quelques tendances fortes illustrent la tension qui s'opère aujourd'hui autour de ces grandes parcelles d'un seul tenant :

- La plupart des territoires métropolitains sont aujourd'hui concernés par une pénurie plus ou moins prononcée de foncier économique (variable selon le type d'offre) ;
- Une nécessaire économie de foncier à mettre en regard des enjeux de préservation des terres agricoles et naturelles, de la biodiversité et de l'objectif annoncé de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;
- Des implantations d'activités prioritairement orientées vers les Zones d'Activités Economiques (ZAE) dès lors qu'elles n'ont pas leur place en ville (dans le tissu urbain) ;
- Et des besoins accrus sur des projets plus consommateurs d'espaces dans un contexte de volonté de réindustrialisation des territoires post-covid (Territoires d'industrie, Plan France Relance, etc...) mais aussi des chaînes logistiques réinterrogées.

Le territoire d'Angers Loire Métropole est actuellement confronté à une carence d'offre en matière de parcelle à vocation économique de plus de 10ha. Il n'existe en effet plus, à ce jour, aucun terrain de ce type disponible dans les différentes Zones d'Activités existantes sur le territoire d'Angers Loire Métropole. La dernière parcelle de plus de 10ha disponible au 1er janvier 2020 sur le Parc d'activités Angers/Océane a été vendue en 2020 pour un projet logistique en cours d'instruction des autorisations administratives nécessaires. Il en est de même pour le lot de 9ha du parc d'activités Angers Marcé. Les lots disponibles de taille supérieure à 4ha sont également en nette régression du fait des ventes intervenues en 2020 et 2021 et seuls 3 parcs d'activités ont encore 1 lot de 5ha disponible, à savoir les Parcs d'activités Angers Marcé, Angers/Atlantique et Le Buisson.

Le territoire d'Angers Loire Métropole fait donc actuellement l'objet, pour résumer, d'une importante baisse de son stock foncier à vocation économique qui se traduit notamment par l'absence totale d'offre de tènement foncier de plus 10ha (nécessaire à l'accueil d'entreprises de grande taille).

A l'échelle de la commune d'Avrillé

Le territoire de la commune d'Avrillé s'avère relativement bien doté sur le plan économique.

Il comporte plusieurs Zones Industrielles (ZI de la Croix Cadeau, de Carrières Beurière et de la Violette).

Dans le secteur d'étude, on recense le Parc d'Activités Angers-Avrillé qui occupe une surface globale de 77 ha et se compose de 3 secteurs : La Croix Cadeau, Le Fléchet et le Parc d'Activités Les Landes (1 et 2).



-ZI Croix Cadeau : 107 entreprises

-ZI Le Fléchet : 3 entreprises

-ZI Les Landes : 76 entreprises

Ces zones regroupent des entreprises autour de l'artisanat, de l'industrie, du commerce, des services et du bâtiment. On resse de nombreuses entreprises comme Zach System, Auchan, Atab, Allo Chrono Courses, La Poste, Innodes Sa, Eurostranspharma, Soregor, Etablissements Petit / Daf, Ottofond, Man Camion & Bus, Pomone, Sombat, VM Matériaux, Adapei, Courant TP, Côté Clôture, Quasar Concept...

Le Parc d'activités Les Landes 2, localisé juste au Nord du site de la Baratonnière et dédié à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, tertiaires et commerciales, a été viabilisé en 2007. Ce parc d'activités n'offre aujourd'hui plus de disponibilité foncière, la dernière parcelle (1ha) ayant été vendue en 2022.

La commune d'Avrillé a, dans le cadre de sa politique de développement économique, besoin de conserver les entreprises existantes sur son territoire et de disposer de foncier permettant d'en accueillir de nouvelles.

Le contexte règlementaire du projet

La commune d'Avrillé se trouve notamment régie par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole. Le secteur de La Baratonnière est en effet classé en zone 1AUYd2 et est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) destinée à orienter vers un développement qualitatif de ce secteur.

Ce dernier est donc pleinement compatible avec le projet envisagé d'aménagement du secteur de La Baratonnière détaillé ci-après, tant du point de vue des orientations que du règlement, à l'exception des conséquences de l'application de la loi dite « Barnier ».

Le secteur de la Baratonnière présente en effet pour particularité d'être concerné par une marge de recul de 75m de part et d'autre de la RD775 imposée par le code de l'urbanisme (art. L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme) pour les routes classées à grande circulation.

2) ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

Les enjeux économiques

Il n'existe plus aujourd'hui, comme indiqué plus avant, de tènement foncier de grande taille (10ha et plus) dédié à l'activité économique à la vente dans les pôles d'activités existants sur le territoire d'Angers Loire Métropole. Or, cette offre s'avère nécessaire pour permettre l'accueil d'entreprises de grande taille et, plus globalement, répondre aux besoins en matière de développement économique du territoire.

L'enjeu principal de l'aménagement du secteur de La Baratonnière est donc de contribuer à la reconstitution de cette offre en permettant au territoire d'Angers Loire Métropole de disposer, à nouveau et à très court terme, d'un espace aménagé destiné à accueillir une entreprise de grande taille.

Le secteur de La Baratonnière, identifié de longue date au niveau du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole comme ayant vocation à recevoir à terme une activité économique, présente en effet, de par sa configuration (taille et faibles sensibilités environnementales), la possibilité de développer une offre foncière économique destinée à ce type d'entreprise.

La société Meggitt, déjà installée sur la commune d'Avrillé et ayant un besoin de nouveaux locaux pour poursuivre son développement, est fortement pressentie pour s'installer sur ce secteur. Elle a manifesté un intérêt très fort pour le site et a commencé à travailler sur un projet de construction de ses nouveaux locaux sur ce dernier.

Les enjeux en termes d'aménagement

En termes d'aménagement les enjeux de ce projet consistent notamment à :

- Intégrer pleinement le projet dans le site et son environnement ;
- Proposer une qualité architecturale et paysagère ;
- Permettre l'implantation d'une entreprise de grande taille en maximisant le foncier.

Intégration du projet dans le site et son environnement

L'enjeu pour le territoire consiste à s'appuyer sur la qualité du traitement des futures constructions combinée à celle du traitement des franges de l'opération dans le cadre d'une approche paysagère globale.

Il s'agit donc de prendre en compte les éléments caractéristiques du site pour :

- Structurer le schéma d'aménagement et encadrer les futures constructions ;
- Adopter un parti d'aménagement et une intégration paysagère forte permettant de qualifier les transitions, notamment en bordure de la RD775, et les parcelles agricoles environnantes et en s'insérant dans la continuité de la ZA des Landes II ;
- Prendre en compte l'impact de l'aménagement dans le grand paysage (vues et perspectives vers le grand paysage et depuis le grand paysage) et les enjeux environnementaux du site.

Proposer une qualité architecturale et paysagère

Une attention particulière devra être apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions (paysagère, urbaine et architecturale) :

- Il s'agira notamment de contenir l'urbanisation dans un espace à dominante agricole,
- Préserver la trame verte et bleue à proximité et préserver les haies bocagères existantes les plus intéressantes (multi-strates) ; les renforcer et les prolonger quand elles présentent des discontinuités ; les compenser si le projet y porte atteinte,
- Eviter l'impact sur les étangs situés au Nord du site.
- Intégrer et aménager les espaces circulés ainsi que les espaces de stationnement dans une recherche d'insertion paysagère renforcée.

Le projet développé sur ce secteur devra par ailleurs être en cohérence avec les orientations de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Bioclimatique et Transition Écologique et favoriser à ce titre un aménagement durable, économe en énergie et respectueux de l'environnement.

Permettre l'implantation d'une entreprise de grande taille en maximisant le foncier

Le projet d'aménagement a pour objectif de permettre l'implantation sur le secteur d'une entreprise de grande taille en maximisant, dans un souci de limitation de la consommation foncière, l'utilisation du foncier disponible.

Le parti d'aménagement retenu devra être à même de répondre à ces différents enjeux.

Les objectifs poursuivis par le projet

Les principaux objectifs du projet sont de :

- Mettre en œuvre les ambitions affichées du PLUi d'Angers Loire Métropole en matière d'aménagement du secteur de La Baratonnière ;
- Proposer un tènement foncier à vocation économique de plus de 10ha permettant de répondre à la demande actuelle ;
- Proposer un aménagement de qualité tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux du secteur

3) LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE

Localisation

Le secteur de La Baratonnière se situe à l'Ouest du territoire de la commune d'Avrillé ; en continuité de la ZA des Landes II.

Le site se trouve délimité :

- Au Nord, par la Zone d'Activités des Landes ;
- Au Sud, par des parcelles agricoles ;
- A l'Ouest, par la D775 ;
- Et à l'Est, par des terres agricoles et des étangs.



Vue aérienne avec délimitation du site du projet

Le site, traversé par la route de l'Adézière, est accessible via la Zone d'Activités (ZA) des Landes ; depuis la rue Henri Becquerel. La ZA des Landes est elle-même accessible directement depuis la D775, via l'échangeur de la Croix Cadeau. On peut également y accéder par le Nord via la route nationale (ancienne route de Laval), par l'Ouest via la rue du Fléchet ou par l'Est via la route de l'étang.

Sur le plan foncier, le site du projet est actuellement à usage agricole et toutes les acquisitions foncières ont

été réalisées. L'exploitant agricole concerné a été indemnisé et une étude préalable relative à la compensation collective agricole est en cours d'établissement conformément à l'article L.112-1-3 du Code rural et de la Pêche maritime.

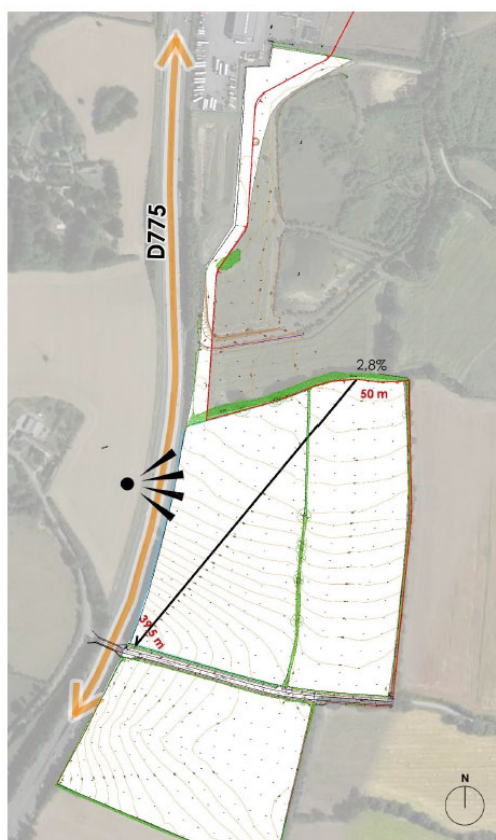
Le secteur offre, de par sa superficie d'environ 15ha et ses faibles contraintes, la possibilité de réaliser un aménagement permettant l'installation d'une entreprise de grande taille.

Description de l'état initial du site et de son environnement

Analyse des caractéristiques physiques du site

En termes de topographie la pente est faible sur la moitié Nord de la grande parcelle (pente moyenne de 2 % allant jusqu'à 8%). La seconde moitié de cette parcelle (au Sud, jusqu'à la route de l'Adézière), présente des pentes plus marquées orientées vers le Sud et le Sud-Ouest. Les pentes moyennes sont de l'ordre de 4 % avec une rupture de pente dépassant les 30%.

La parcelle au sud de la route de l'Adézière possède quant à elle une pente moyenne d'environ 2%, orientée Nord-Est / Sud-Ouest, avec un plateau sur le premier tiers Est, puis une pente plus forte de moyenne 3.3% sur les deux tiers restants.



Eléments de topographie du site

En partie nord, les vues sur le paysage support sont plus ouvertes, avec des vues plus ou moins lointaines sur l'Atoll. Les vues sont rapidement arrêtées par la topographie et les haies bocagères. A noter des vues directes sur le site depuis la RD775 du fait d'une percée dans la haie bocagère bordant la route sur environ 80ml.

La topographie du site devra être prise en compte dans la conception du projet afin de favoriser son intégration visuelle dans le paysage.

Le site est localisé sur le bassin versant du ruisseau le Brionneau, affluent de la Maine, et le territoire du SDAGE Loire-Bretagne.

L'écoulement des eaux pluviales est lié à la topographie et aux éventuels obstacles rencontrés.

La parcelle voit ses eaux dirigées vers le fossé Ouest longeant la RD775 et vers le fossé de la route de l'Adézière. L'exutoire est à l'extrémité Sud-Ouest de la parcelle au niveau du passage inférieur de la RD775. L'extrémité Sud du site voit également ses eaux s'écouler vers le fossé en bordure de la RD775 et plus encore au Sud vers la route de la Meignanne.

Le projet d'aménagement du secteur prévoit la création d'un fossé de collecte des eaux pluviales en bordure de la

RD775 qui se rejettent dans un bassin au Sud.

Le site n'est pas concerné par un risque inondation et aucune zone humide n'a été identifiée d'après le bilan de prospection réalisé par l'agence THEMA Environnement et l'étude réalisée par Noeme Environnement. La future voie d'accès au Nord du secteur sera cependant encadrée à l'Ouest par un bassin de rétention de la ZA des Landes et à l'Est par des étangs qui se trouvent dans la trame verte et bleue identifiée au PLUi.

Situation environnementale et paysagère du site

Le périmètre du projet n'est concerné par aucun site naturel sensible type ZNIEFF, réserve naturelle, espace naturel sensible ou Natura 2000.

Il n'est pas non plus directement concerné par des enjeux d'espaces à maintenir, préserver ou conforter. **Il borde cependant un corridor écologique à conforter** qui s'étend des Basses Vallées angevines à l'ensemble de la vallée du Brionneau et de l'étang St Nicolas. Le maintien de cette trame verte et bleue est un enjeu fort qui sera pleinement pris en compte dans l'aménagement de ce nouvel espace d'activité économique.

Le site se compose :

- Au Nord de la route de l'Adézière, de deux parcelles cultivées représentant une superficie d'environ 10ha séparée en partie centrale par une haie bocagère sur un axe Nord/sud ;
- Au Sud de la route de l'Adézière, d'une parcelle cultivée d'environ 5ha.
- Tout au Nord, d'un couloir remontant vers le Sud de la ZA des Landes longeant un bassin de gestion des eaux pluviales de ladite ZA à l'Est et des étangs à l'Ouest.

Des haies bocagères intéressantes bordent le site et le scindent en deux. Les haies situées au nord et à l'intérieur sont plus anciennes. Les haies périphériques ont été replantées au début des années 2000 d'après les photos aériennes anciennes. On y recense deux arbres accueillant des insectes xylophages actifs.

Les haies bocagères bordant la parcelle principale ont de plus été identifiées comme réservoir de biodiversité important. Cette trame verte et noire sera donc préservée (maintien des haies et de leurs abords, limitation au strict nécessaire des franchissements, gestion de l'éclairage, etc...).

En bordure de la D775, sur la pente en remblai, le talus est fortement boisé. La frange, en contact avec la Départementale, est moins plantée.

On recense de grands chênes notables au port fourni et au tronc développé, sources d'accueil pour la biodiversité faunistique (Grand Capricorne, passage pour chiroptères...).

La circonférence des principaux sujets composant ces haies détermine une zone de protection racinaire à conserver.

Il est à noter que les étangs situés à la périphérie Nord-Est du site présentent un enjeu important.

A l'exception des haies bocagères qui présentent un enjeu modéré, le site ne présente donc pas d'importants enjeux environnementaux et ceux répertoriés seront pris en compte par le projet.



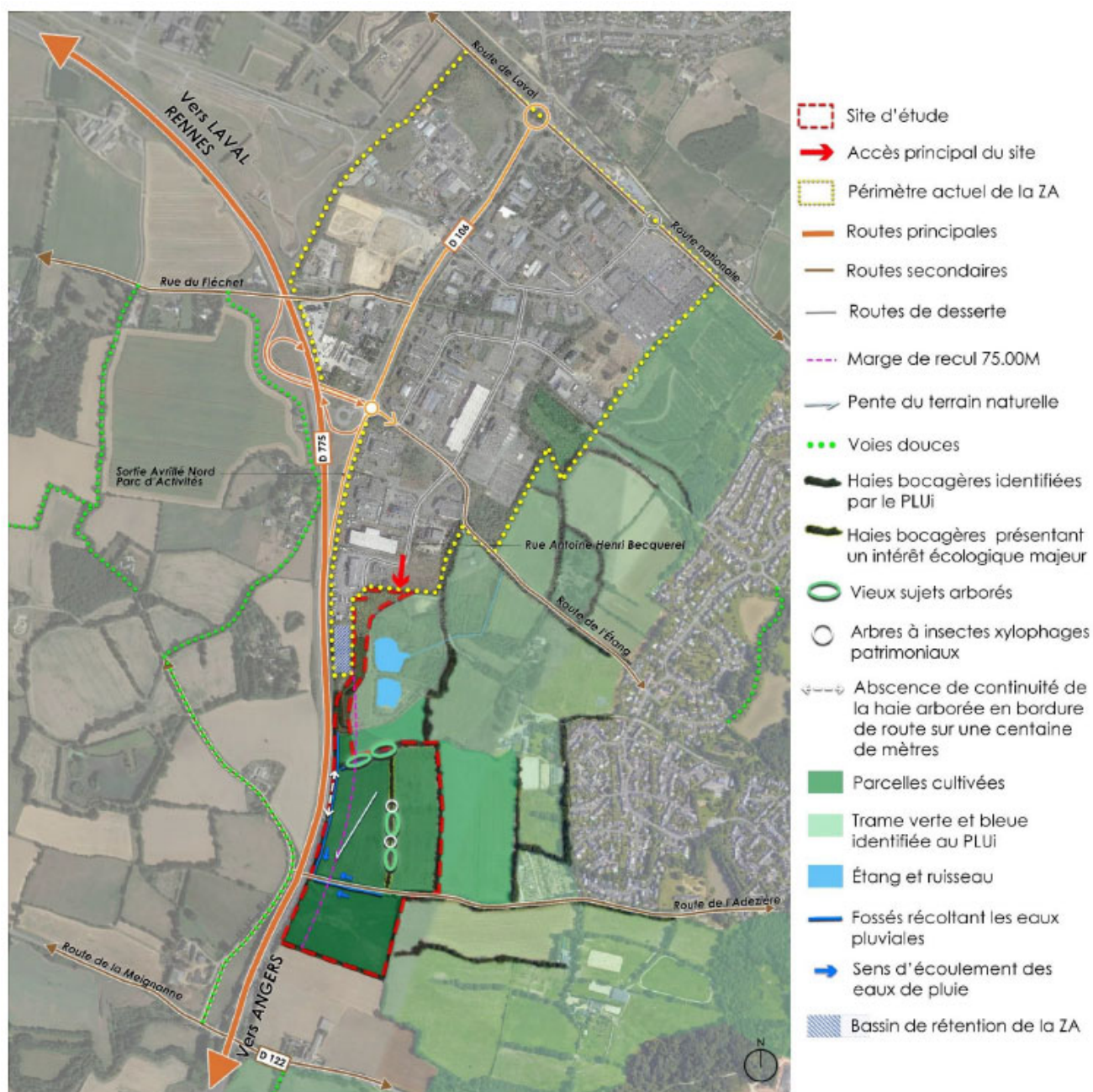
Carte des enjeux de biodiversité

Selon l'Atlas des Paysages du Maine-et-Loire, **la commune d'Avrillé trouve son identité entre les paysages urbains et bocagers**. C'est en effet au cœur de 2 unités de paysages qu'elle se situe :

- UP27 : L'agglomération angevine
- UP22 : Les marches entre Anjou et Bretagne.

Le secteur d'étude appartient à l'unité paysagère de l'agglomération angevine UP 27 : des paysages de zones d'activités et de commerces ceinturent les quartiers péri-urbains pavillonnaires et soulignent les entrées de villes. Marquant le paysage, de grands axes routiers et autoroutiers et de grands échangeurs permettent de desservir l'ensemble de ces zones et de mettre en place un continuum urbain au-delà de la Loire. Cette forte urbanisation linéaire et massive s'oppose à l'organisation caractéristique des vallées du plateau bocager s'exprimant à l'Ouest de la D775.

Avrillé est en effet aussi marquée par l'unité paysagère UP22 : Les marches entre Anjou et Bretagne. Elle est caractérisée par de grandes ondulations Nord-Ouest/Sud-Est qui soulignent l'orientation des vallées de ce plateau bocager. Sur cette zone, le bocage tend à s'ouvrir au profit des grandes cultures, rendant plus lisibles les bâtiments industriels, d'élevage et zones pavillonnaires implantés. Ces dernières ont une forte tendance à croître, du fait de la proximité de l'agglomération angevine.

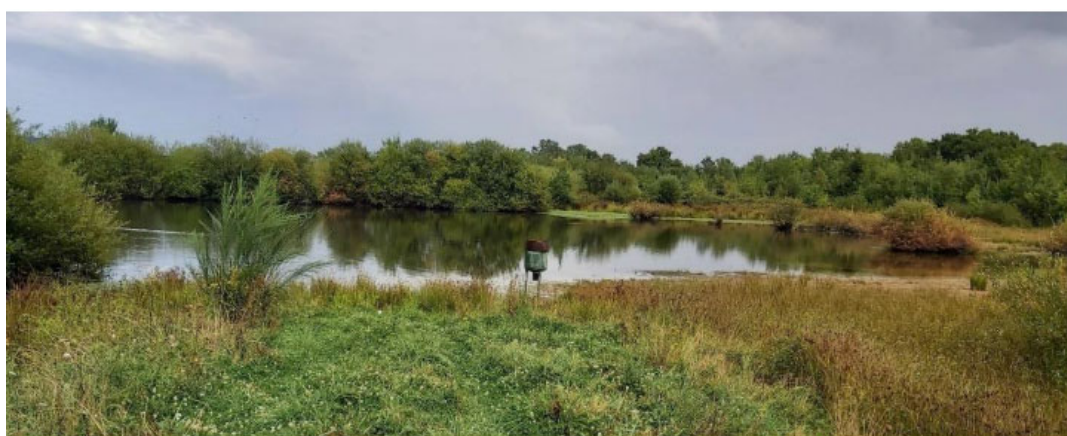


Carte de synthèse du diagnostic paysager

Au Nord du site, l'emprise de la fin de la ZA des Landes est très présente visuellement et spatialement, tout comme le long de la RD775.



Le couloir de près de 500m qui mène au site de la Baratonnière est bordé à l'Ouest par un bassin de gestion des eaux de la Zone d'Activités et à l'Est par un étang ceinturé d'une végétation dense.



Un pylône électrique est présent et crée un repère visuel à l'échelle du grand paysage



Ce couloir conduit à un fossé bordé d'une haie dense qu'il faut traverser pour ensuite pénétrer dans une parcelle cultivée, bordée par une haie bocagère dense et ancienne (photos 6, 7 et 12). Au niveau de ce couloir, les vues sur la RD775 sont peu présentes, la végétation bordant la RD est dense et variée, empêchant les vues sur le site lui-même et du site vers la RD.

Une fois la dernière haie bocagère passée, les vues s'ouvrent et se dégagent sur la parcelle principale de la Baratonnière.



A noter des vues vers le grand paysage jusqu'à l'Atoll au second plan. Cette vaste parcelle est scindée en deux par une haie bocagère, plus récente sur son tronçon Nord et présentant des sujets plus anciens sur un second tronçon.



Elles sont composées de plusieurs strates de végétation et constituent une trame verte consolidant un corridor écologique.

Au Nord de la parcelle, la présence de la D775 est plus forte, la vue est dégagée sur la circulation et son trafic du fait de l'absence de la continuité de la bande plantée. La parcelle se situe également au même niveau que la RD. Des fossés entourent la parcelle à l'Ouest et au Sud, et ont pour fonction de récolter les eaux pluviales.

Plus au Sud, le site est également coupé par la route de l'Adezière. Elle est bordée de part et d'autre de fossés et de haies bocagères. Des accès agricoles créent des fenêtres visuelles sur les parcelles ; des portails permettent le passage d'engins agricoles sur les terres.

Contexte urbain et équipements

Le site de la Baratonnière s'inscrit en continuité de la ZA des Landes, à l'extrémité de la rue Becquerel comme décrit précédemment.

A l'Ouest, le site de la Baratonnière est bordé par la D 775 et à l'Est, il est ceinturé par des parcelles agricoles qui le sépare de la fin de l'urbanisation du quartier de l'Adézière.



Vue aérienne replaçant le projet dans son environnement

Le secteur se situe à proximité d'axes majeurs :

- En bordure de la 2X2 voies Angers-Rennes (D775) ;
- L'A11(Nantes-Paris) avec un échangeur à 2km ;
- Le terminus du Tramway à 1,5km ;

Le site dispose par ailleurs d'une forte visibilité de par son positionnement en bordure de la D775. Cette dernière borde le site de La Baratonnière sur environ 900ml dont environ 140ml en contact direct du fait de l'absence de haie et de la topographie.



Vue depuis la D775 direction Laval sur la seconde parcelle et sa haie bocagère au Sud de la Baratonnière.



Vue depuis la D775 direction Laval sur la route de l'Adezière et la parcelle principale de la Baratonnière à travers une trouée de la haie arborée.



Vue complètement dégagée sur la parcelle de la Baratonnière depuis la D775 direction Laval du fait de l'absence de la continuité de la haie.

Dans le sens Angers-Laval, les vues sur la parcelle de la Baratonnière rattachée à l'actuelle ZA sont très accrues sur plus d'une centaine de mètres. Un travail d'intégration du futur bâti devra être réalisé de manière à insérer le projet dans le paysage.

Dans le sens de circulation Laval-Angers, les vues sur l'extension de la ZA seront très furtives et quasiment peu perceptibles du fait de la présence du végétal dans la glissière séparant les deux sens de circulation.



Vue de la D775 direction Angers sur la haie bloquant le regard sur la parcelle au Sud de la route de l'Adezière.

Le site du projet est par ailleurs concerné par le secteur affecté par le bruit associé à la D775, classée en catégorie 2 – influence sonore de part et d'autre de la voie de 250 mètres.

Une étude acoustique a ainsi été réalisée par le bureau d'études DB Acoustique. La mission avait pour objectif de réaliser une analyse de la situation acoustique actuelle de la zone de la Baratonnière à Avrillé dans le cadre de son futur aménagement. Cette étude comprend :

- Mesures de niveaux sonores sur site,
- Recalage des niveaux sonores avec les Trafics Moyens Journaliers Annuels
- Analyse de la situation acoustique actuelle.

La campagne de mesures s'est déroulée du 24 au 26 février 2022. Les mesures ont été réalisées sous forme de 3 points fixes de 48 heures (PF) et de 3 prélèvements d'une heure (PV). Le point fixe 3 a été réalisé dans la propriété du riverain le plus proche du projet.

Les points fixes consistent en une acquisition successive de mesures de durée d'une seconde pendant 24h et permettent de calculer les LAeq (6h-22h) et LAeq (22h-6h). Ces derniers notés PF1, PF2 et PF3 ont été effectués en champ libre ; pour l'ensemble les microphones ont été placés à une hauteur d'1.6 mètre.

Les prélèvements sont recalés sur les points fixes afin d'obtenir les niveaux sonores sur les périodes de jour et de nuit. En parallèle aux mesures de bruit, des comptages routiers ont été réalisés par la société CPEV du 22 au 28 février 2022. Les comptages ont été effectués sur les deux sens de la RD775 au droit du projet.

Les mesures de niveaux sonores réalisées sur la zone à aménager ont mis en évidence qu'une partie de la zone est située en zone d'ambiance sonore dite modérée, tandis que la partie la plus proche de la RD775 est située en zone d'ambiance sonore dite non-modérée.

Un complément d'étude a été réalisé afin de modéliser les niveaux sonores pour un recul à 40m, ainsi que des modélisations à horizon 2040 sur l'état sonore attendu.



Carte mise en évidence des zones d'ambiance sonores

Des mesures d'isolation acoustiques seront imposées pour les bâtiments situés dans les zones d'ambiance non modérée. Ainsi, une construction implantée à une distance de 40m de la RD 775 devra respecter un objectif d'isolement en façade à minima de D_{ntA} , $TR \geq 36$ dB.

D'autres éléments, relatifs à la protection des biens et des personnes contre les risques et les nuisances, seront également à prendre en compte dans la définition du projet :

- Présence d'une **servitude d'utilité publique relative à la ligne électrique à haute tension**, traversant l'extrémité Nord du site.
- Le site, comme toute la commune d'Avrillé, est également concerné par le **risque radon de catégorie 3**, c'est-à-dire en zone à potentiel radon significatif.
- On recense également un **aléa moyen au risque retrait gonflement des argiles**, et un **aléa faible concernant le risque sismique**.
- Enfin il est à noter que le site de projet est **à proximité du site Zach-System, pour lequel un plan de prévention des risques technologiques est en vigueur**. Néanmoins, bien que relativement proche, le site ne se situe pas dans le périmètre d'exposition au risque du PPRT Zach-System.

4) PRÉSENTATION DU PROJET

Délimitation du périmètre

La description de l'état initial du site et de son environnement, ainsi que la concertation, ont permis de définir un périmètre opérationnel d'environ 16 ha correspondant au futur périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à créer sur le secteur.



Périmètre du projet

Programmation du projet

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique la Communauté Urbaine d'Angers Loire Métropole a confié à la société Alter Public, Société Publique Locale, le soin de procéder à l'aménagement du secteur de La Baratonnière.

Il est prévu que cet aménagement s'opère dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ; outil d'urbanisme permettant la réalisation du projet sous maîtrise publique.

La future ZAC a vocation à accueillir un lot unique de 15 ha, destiné à l'implantation d'une entreprise de grande taille, composé de deux parcelles séparées par la route de l'Adézière :

- Une parcelle de 10 ha au Nord (en continuité de la ZA des Landes) ;
- Et une parcelle de 5 ha au Sud de la route de l'Adézière.

L'implantation principale est attendue sur la parcelle Nord de 10 ha. La parcelle Sud de 5 ha est quant à elle destinée à accueillir des équipements techniques complémentaires à l'activité développée sur la parcelle de 10ha.

La surface de plancher maximum autorisée s'élèvera à 100.000m².

L'ensemble sera desservi par la totalité des réseaux nécessaires à l'implantation d'une activité économique en continuité de la ZA des Landes.

Ces deux parcelles bénéficient d'une trame végétale importante et intéressante qui sera préservée. La vocation agricole actuelle du site sera maintenue jusqu'à l'implantation et l'utilisation pleine du foncier disponible. Il ne sera pas demandé de dérogation Loi Barnier pour la parcelle de 5 ha au Sud de la route de l'Adézière.

Les aménagements paysagers qui seront réalisés le long de la D775 permettront de valoriser cette entrée d'agglomération et d'assurer l'intégration de la zone d'activités dans ce paysage à dominante bocagère. Il sera exigé un aménagement de qualité tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux du site, notamment via le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères s'imposant au futur acquéreur.

Le parti d'aménagement

Le parti pris du projet se décline sous la forme d'invariants issus du diagnostic qui ont servi de base pour élaborer

un scénario soumis à concertation :

- Un site desservi depuis le Nord par une voie d'accès reliée à la zone d'activités des Landes II ;
- Une localisation du bassin de rétention au Sud-Ouest du périmètre opérationnel s'appuyant sur la topographie du site ;
- Une préservation de la trame bleue en place (étangs et fossés) ;
- Un maintien des haies bocagères protégées encadrant le site avec un renforcement de celle présente le long de la RD775, accompagné d'un traitement paysager spécifique pour intégrer au mieux le projet ;
- Une préservation de la haie bocagère centrale qui s'avère être l'une des plus intéressantes d'un point de vue biodiversité et habitats ;
- Une prise en compte des nuisances et risques présents sur le secteur ;
- Une extension de réseaux depuis la ZA des Landes II existante ;
- Une prise en compte de la ligne électrique traversant le site au Nord.

Dessiner un paysage urbain de qualité structuré par le végétal :

Des zones tampons naturelles et visuelles seront créées le long de la RD775 pour offrir à la future entreprise un environnement plus agréable tout en permettant une meilleure adéquation entre le développement économique, le respect des paysages et la mise en valeur du site.

Les franges urbaines du projet seront traitées de manière à favoriser l'intégration du site d'activités dans son environnement.

La trame verte et bleue identifiée à proximité sera préservée, de même que les haies bocagères qui feront l'objet de prescriptions spécifiques.

L'impact sur les étangs au Nord sera réduit du fait de la voie d'accès qui se trouve en recul et de la zone tampon végétalisée qui sera créée.

Sur la parcelle d'implantation de l'activité, une noue bordée de son chemin d'entretien d'une largeur de 7.00 m seront créés pour la gestion des eaux pluviales de la voirie, ce qui permettra de mettre à distance la parcelle de la RD775. De plus, il sera imposé au futur acquéreur la mise en place d'une bande boisée de 5.00 m de large pour assurer l'intégration paysagère du bâtiment.

Rechercher une qualité architecturale pour l'intégration et l'attractivité de la zone :

Les bâtiments d'activités devront s'implanter en tenant compte de la topographie naturelle du terrain et de la déclivité vers le Sud-Ouest.

Il sera demandé d'harmoniser le bâtiment avec l'ambiance bocagère et naturelle du secteur en privilégiant la simplicité architecturale :

- Adapter la volumétrie à la topographie ;
- Ajuster la volumétrie aux usages ;
- Utiliser un vocabulaire architectural contemporain mais sobre.

Les accès :

L'accès à la zone d'activités se fera via la ZA des Landes existante. Un chemin d'accès de 570 ml, avec une chaussée de 7m, sera créé entre le bassin de gestion des eaux pluviales existant et les étangs.

Il est aussi prévu d'y ajouter une voie verte de 3.00m de large et une noue de 3.00m de large pour la gestion des eaux pluviales.

De plus, une haie bocagère avec strate herbacée, arbustive et arborée sera réalisée le long du côté Est de la voie afin de renforcer la trame verte et de créer un écran vis-à-vis des étangs.

5) SITUATION AU PLUi

La commune d'Avrillé, où se trouve situé le projet de La Baratonnière, est régie par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole approuvé initialement le 13 février 2017 et révisé le 13 septembre 2021 (révision exécutoire depuis le 7 octobre 2021).

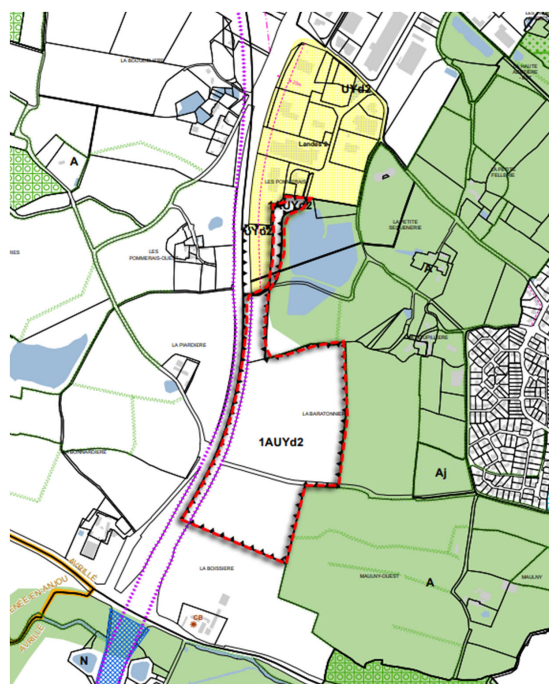
Le secteur de la Baratonnière se trouve classé depuis la révision du PLUi en **zone 1AUy2** au niveau du plan de zonage dudit PLUi. La Zone d'Activité des Landes II s'achevant, les besoins en foncier économique nécessitaient d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Baratonnière et donc cette évolution de zonage de 2AU en 1AU.

Il s'agit d'une **zone qui peut être urbanisée** à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. L'indice « **d2** » indique que la zone est strictement à vocation **d'activités industrielles et artisanales** qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières, et n'admet le bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées.

Il est à noter que la zone du secteur de la Baratonnière **borde une liaison écologique de la trame verte et bleue** dont le corridor écologique Nord-Ouest s'étend des Basses Vallées angevines à l'ensemble de la vallée du Brionneau et de l'étang St Nicolas.

En effet, la fine bande au Nord du périmètre jouxte un étang et une zone de végétation intéressante pour la biodiversité locale.

Les haies bocagères en limite nord et est du site sont identifiées au règlement écrit. Les haies bocagères intérieures à la parcelle ne sont quant à elle pas identifiées mais elles offrent, comme indiqué précédemment, une diversité d'habitats et de biodiversité intéressantes. Dans le cadre de la procédure en cours, la haie centrale située au centre de la parcelle au nord de la route de l'Adezière sera identifiée afin d'être préservée.



<ul style="list-style-type: none"> Limite communale Limite de zonage Secteur avec Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur à plan masse Périmètre d'attente de projet global (seuil 0m²) Emplacement réservé Secteur de mixité sociale Linéaire commercial Implantation obligatoire Recul ou retrait graphique Recul le long des principales voies de circulation en milieu aggloméré Application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme Secteur d'étude L111-6 du Code de l'Urbanisme Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques Zone de compensation écologique Secteur soumis au risque d'effondrement Secteur soumis au risque d'effondrement - Aléa moyen Secteur soumis au risque d'effondrement - Aléa fort Secteur ponctuel soumis au risque d'effondrement Zone non aedificandi Hydrographie 	<ul style="list-style-type: none"> Trame Verte et Bleue Zone humide avérée Changement de destination Bande A des secteurs UXa Patrimoine bâti identifié au titre du L-151-19 du Code de l'Urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> Édifice bâti singulier ou Élément de petit patrimoine local (mare, lavoir, ouvrage hydraulique) Élément de petit patrimoine local (mur/muret) ou Ensemble bâti séquentiel (front bâti) Ensemble bâti singulier ou Ensemble bâti séquentiel (ilot/rue) Composantes végétales identifiées au titre des L-151-19, L-151-23 et L-113-1 du Code de l'Urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> Arbre remarquable Haie, ripisylve et alignement d'arbres Espace boisé classé Axe structurant paysagé Espace paysager à préserver Jardin patrimonial Présence arborée reconnue Coeur d'îlot
--	--

Extrait du plan de zonage du PLUi d'Angers Loire Métropole

Le plan des hauteurs du PLUi d'Angers Loire Métropole indique que la hauteur totale maximale autorisée sur le secteur s'élève à 12 m, soit R+3 maximum.

Le périmètre est également traversé au Nord par une servitude d'utilité publique relative à une ligne électrique.

Le secteur de La Baratonnière fait l'objet, au niveau du PLUi, d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'OAP rappelle les objectifs de l'opération qui devra intervenir sur le secteur de La Baratonnière :

- Proposer un tènement foncier d'une quinzaine d'hectares répondant à la demande actuelle ;
- Intégrer ce foncier dans la continuité du Parc d'Activités Les Landes II à Avrillé.

Les orientations et principes d'aménagement formulées par l'OAP pour le secteur sont les suivants :

Insérer qualitativement le projet

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.
 - Il s'agira notamment de contenir l'urbanisation dans un espace à dominante agricole et résidentiel,
 - Préserver la trame verte et bleue à proximité et préserver les haies bocagères existantes les plus intéressantes (multi-strates) ; les renforcer et les prolonger quand elles présentent des discontinuités ; les compenser si le projet y porte atteinte,
 - Limiter l'impact sur les étangs situés au Nord du site.
- Les espaces circulés (voies, cheminements piétons et cyclables) ainsi que les espaces de stationnement seront aménagés dans une recherche d'insertion paysagère renforcée (végétalisation, plantations d'arbres à haute tige, choix des revêtements et perméabilité des sols, etc.)
- Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique et favorisera à ce titre un aménagement durable, économe en énergie et respectueux de l'environnement.

Structurer le projet

- L'accès à l'opération se fera par le Nord, dans le prolongement de la ZAE des Landes II. La continuité avec cette zone d'activités sera à assurer.
- Les réseaux sont amenés depuis la rue Becquerel.
- L'aménagement de circulations pour les modes actifs sera recherché
- Pour des raisons de sécurité routière et de dénivelé, aucune sortie directe sur la route de La Meignanne ne pourra être réalisée.



ÉLÉMENTS DE PROJET

- Périmètre OAP
- Cours d'eau, mare...
- Vocations à développer (vocation principale) :**
- Dominante économique, densité croissante

Qualité urbaine et environnementale

Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet :

- Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants inscrits au plan de zonage ou servitudes M1 et s115
- Trame verte et bleue
 - Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable
 - Bois, espace paysager, jardins familiaux

Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants d'intérêt local

- Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Principes d'organisation et de composition urbaines à développer dans le projet :**
- Aménagement paysager à créer

Principes d'organisation et de composition urbaines à développer dans le projet :

- Recul Loi barrière

Accessibilité - Mobilité

Réseaux existants à prendre en compte dans le projet :

Réseau voirie :

- Voie structurante existante
- Voie de desserte locale existante

Réseaux à développer dans le cadre du projet :

Principes viaires

- Voie de desserte à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (secondaire)

Le projet correspond aux orientations et principes d'aménagements de l'OAP. Il s'inscrit dans le prolongement d'une zone d'activités existante, maintien et préserve les espaces et milieux sensibles, et assure une bonne intégration à son environnement de la zone.

Le projet est également en cohérence avec les orientations viaires de l'OAP, aussi bien d'un point de vue localisation que traitement.

Enfin, le projet s'attachera à respecter et à faire respecter via notamment une mission de suivi des projets, les orientations relatives aux constructions, à leur implantation, leur impact visuel, et à l'aménagement de leurs abords et espaces extérieurs. Le projet développé sur ce site sera également en cohérence avec les prescriptions de l'OAP Bioclimatisme et Transition Ecologique.

Les aménagements paysagers proposés permettront l'intégration de cette nouvelle zone, le maintien des espaces sensibles, la préservation des éléments paysagers d'intérêts et leur renforcement.

Le secteur de la Baratonnière est par ailleurs concerné par l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, dite « Loi Barnier », qui dispose :

« 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. »

Cette disposition implique que toutes constructions ou installations sont actuellement interdites dans une bande de 75,00 m de part et d'autre de la D775. Cette marge de recul vient donc fortement grever, en l'état, les potentialités de constructibilité sur le secteur de la Baratonnière, notamment au regard du souci de préservation de la haie bocagère centrale.

6) INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Le projet d'aménagement du secteur de la Baratonnière s'inscrit dans une logique de développement économique proportionné et en cohérence avec les besoins du territoire.

Comme indiqué précédemment, les Zones d'Activités existantes à ce jour sur le territoire d'Angers Loire Métropole ne disposent plus de tènement foncier de grande taille (10ha ou plus) qui puisse permettre à des entreprises d'envergure de s'implanter alors que cette demande, de par l'attractivité du territoire d'Angers Loire Métropole, est très présente.

L'aménagement du secteur de la Baratonnière, identifié de longue date par le PLUi d'Angers Loire Métropole comme ayant vocation à accueillir une activité économique dans la continuité des Landes II et ayant pour objectif de permettre l'installation d'une entreprise de grande taille, permettra d'apporter une réponse à cette demande et la carence de l'offre sur ce segment.

De façon générale, l'aménagement du secteur de la Baratonnière poursuit les ambitions suivantes :

- Favoriser le développement économique sur le territoire d'Angers Loire Métropole, et à une plus large échelle du Département du Maine-et-Loire, en permettant d'accueillir une entreprise de grande taille (ayant potentiellement un rayonnement surpracomunal) ;
- Développer une offre adaptée aux besoins économiques actuels du territoire en venant combler l'absence d'offre foncière à destination des entreprises de grande taille (10ha ou plus) ;
- Faire rayonner l'image des Zones d'Activités du territoire en ayant une exigence architecturale et paysagère de qualité pour les constructions de l'entreprise qui s'installera sur le secteur ;
- Une volonté de maintenir les emplois sur le territoire voire d'en poursuivre la création ;
- Contribuer à limiter l'étalement urbain en aménageant une zone déjà ouverte à l'urbanisation et en densifiant au maximum.

Ces différents éléments permettent d'argumenter en faveur de l'intérêt général de ce projet pour le territoire d'Angers Loire Métropole.

III. JUSTIFICATION DE L'ABAISSMENT DE LA MARGE DE REcul (ETUDE DITE « LOI BARNIER » RELATIVE A L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME)

Avant d'expliciter la mise en compatibilité du PLUi, il convient de démontrer que les nouvelles règles d'implantation souhaitées vis-à-vis de l'axe de la RD 775 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, comme le permet l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.

L'étude «loi Barnier» dans son intégralité sera annexée au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

L'objectif poursuivi par l'aménagement du secteur de La Baratonnière est d'offrir la possibilité à une entreprise de grande taille qui le souhaiterait de pouvoir s'installer sur le territoire d'Angers Loire Métropole. Cette ambition nécessite de pouvoir proposer à ce type d'entreprise un lot cessible de grande taille permettant des constructions importantes.

L'actuelle marge de recul de 75m de part et d'autre de la D775, couplé à la nécessité de préserver la haie bocagère scindant le nord du secteur de 10ha en deux (cette haie disposant d'une faune intéressante), viennent en l'état trop fortement grever les potentialités de constructibilité du secteur, notamment pour sa partie Ouest.

Il convient d'offrir une parcelle constructible suffisamment confortable et de permettre une végétalisation des abords pour l'intégration paysagère, de réduire la distance de marge de recul de part et d'autre de la D775.

Cette réduction se justifie par ailleurs également au regard des considérations suivantes :

- Le souci de limiter la consommation foncière en maximisant la constructibilité des terrains de la ZAC à créer de La Baratonnière ;
- Le choix de préserver la haie centrale, identifiée comme l'une des plus riches du secteur lors des études préalables à l'aménagement de la zone, contraignant le projet à s'implanter entre cette haie et la RD 775 ;
- D'éloigner le plus possible, au moins dans un premier temps, les futures constructions de la Zone d'Activités des quartiers d'habitations situés à l'Est (quartier de l'Adézière et domaine de l'Etang) ;
- De permettre un alignement des futures constructions de la ZAC dans la continuité de celles de la ZA des Landes II ;
- La zone située entre les 75m et 40m ne comprend aucune sensibilité environnementale particulière qui nécessiterait une protection ou un évitement.

L'article L.111-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« 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 ».

En application du paragraphe précédemment cité, l'étude et l'analyse du site ici menées permettent aujourd'hui de proposer des dispositions particulières et adaptées qui permettent de justifier de la réduction de la bande d'inconstructibilité de 75 m à 40 m au regard des critères de nuisance, de sécurité, de paysage, d'urbanisme et d'architecture.

Cette étude (ci-jointe) a abouti à une proposition réglementaire et graphique qui est destinée à être intégrée au PLUi au moyen de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

La réduction se justifie donc par le projet urbain et par les mesures proposées au regard des 5 critères de la « Loi Barnier » :

Prises en compte des nuisances sonores et visuelles

- Création d'une bande de dégagement avec une marge de recul de 40.00 m par rapport à l'axe de la D775, ce qui permettra de maintenir une distance suffisante entre les constructions et le bord de la voie ;
- Aménagement d'une protection visuelle par la création d'une frange végétalisée de 5.00m imposée sur la parcelle, en plus du recul du domaine public intégrant un chemin d'entretien de 3.00m et une noue de 4.00m.

Dans tous les cas, la réglementation liée au bruit affectera les bâtiments à usage d'activités qui se trouveront à l'intérieur de la bande de 250.00m. Les constructions satisferont aux conditions réglementaires en vigueur. Les espaces extérieurs de l'entreprise (repas, détente, loisirs) seront éloignés de la RD 775, au-delà de la marge de recul actuelle de 75 mètres, afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances. Des prescriptions en terme d'isolation phonique des façades seront imposées par l'aménageur via le cahier des prescriptions de la ZAC.

Pollution atmosphérique

Sur le secteur d'étude, la principale source d'émissions de polluants atmosphériques est la circulation automobile sur la RD775 (axe Angers-Rennes). La pollution atmosphérique d'origine automobile est issue de la combustion des carburants (« gaz d'échappement »). L'émission de polluants atmosphériques varie ainsi avec le nombre de véhicules, la puissance, la vitesse, l'état du véhicule ainsi qu'avec le type de carburant utilisé.

Les concentrations de NO2 (Dioxyde d'azote) relevées sur le secteur d'étude en 2018 aux abords de cet axe routier (cf. carte ci-dessous) montrent des valeurs inférieures à 40 µg/m3 en moyenne annuelle, qui correspond au seuil réglementaire (valeur limite et objectif de qualité).

On notera enfin que le caractère ouvert du secteur d'étude, exposé aux vents dominants de secteur sud-ouest, est favorable à la dispersion des polluants atmosphériques. De plus, les espaces extérieurs de l'entreprise (repas, détente, loisirs) seront éloignés de la RD 775, au-delà de la marge de recul actuelle de 75 mètres, afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances.

Les nuisances visuelles

L'accompagnement paysager créé par la frange verte le long de la D775 permettra de favoriser l'intégration paysagère de la zone d'activités. A noter que la parcelle d'activités est en contact direct avec la RD sur un tronçon d'environ 125.00 ml, la RD est présente du fait de l'absence de végétation. En amont le long du chemin d'accès les abords de la RD sont très densément plantés, même en avant où la RD se retrouve en remblai par rapport au terrain et sa déclivité naturelle ; de plus le talus est également densément végétalisé.

Il va de soi que le paysage, aujourd'hui rural et bocager, sera modifié du fait de la création de la zone d'activités. Une grande attention sera apportée à la conception de franges paysagères et à la qualité architecturale pour assurer son intégration dans le paysage environnant telle que l'exigeront les pièces réglementaires du PLUi (OAP locale «Baratonnière, Annexe réglementaire «loi Barnier») et le cahier de prescriptions de la zone.

Prises en compte des enjeux de sécurité

Afin d'assurer la sécurité du site, les accès directs à la RD 775 seront interdits. L'accès se fera par la rue Becquerel via une voie à créer. La voie d'accès principale sera composée d'une voirie double sens de 7.00m de large, d'une voie verte de 3.00m de large, d'une noue de 3.00m de large pour la gestion des eaux pluviales et d'une frange bocagère de 7.00m de large.

Prise en compte des exigences de qualité architecturale

Les principes d'aménagement permettent de marquer la visibilité de la zone d'activités avec une programmation adaptée et un projet qualitatif en façade de la D775. Cette programmation adaptée prendra en compte la notion d'entrée d'agglomération en définissant une identité économique innovante. Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 40 m par rapport à l'axe de la D775. Cette marge de recul est déjà appliquée sur la ZA des landes II plus au Nord.

Une attention toute particulière sera apportée à la qualité architecturale des façades tournées vers la RD775 en intégrant l'idée de « vitrine urbaine » et d'entrée de ville. Les volumes de bâtiments seront de formes simples et de différentes hauteurs afin d'éviter l'effet de masse. Les constructions annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, teintes, etc..) et privilégieront les lignes de composition horizontale pour limiter l'effet de hauteur des bâtiments.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère les couleurs des matériaux devront se référer aux teintes locales précisées dans le nuancier du Maine-et-Loire. De même que l'éclairage afin de limiter les nuisances lumineuses liées à l'aménagement du site et leurs incidences sur la faune nocturne et sur la pollution lumineuse alentour. Les enseignes devront respecter le 'règlement local de publicité intercommunal' établi par Angers Loire métropole et ce afin de garantir une harmonie dans la future zone d'activités. L'ensemble des ces éléments figureront dans un cahier des prescriptions de la ZAC.

Prise en compte des exigences de qualité de l'urbanisme et des paysages

L'aménagement d'une frange végétalisée en bordure de la RD 775

Il sera imposé une frange végétalisée de 5.00m de largeur en bordure de la RD775. Cette frange permettra de recréer le linéaire de végétation manquante en bordure de la RD775, de recréer un maillage bocager côté RD, tout en assurant des percées visuelles sur le bâtiment et ainsi d'assurer l'intégration et la qualité paysagère de la zone d'activités et de l'entrée de ville qu'elle représente, en accord avec les objectifs poursuivis par le SCoT.

La palette végétale sera locale et adaptée, avec un entretien ultérieur limité. Ces plantations seront réalisées par l'acquéreur et imposées à lui via le Cahier des charges de Cession de Terrain de la zone et le Cahier des prescriptions qui fixeront le type de végétaux et les essences à planter.

Des prescriptions pour l'aménagement des parcelles

Afin de limiter l'impact des bâtiments et des talus de déblais/remblais, le projet (bâtiment et espaces revêtus) devra s'intégrer parfaitement dans la pente naturelle du terrain. Le projet devra respecter la végétation naturelle présente et les écoulements d'eau naturels.

Le site s'inscrit dans un environnement paysagé, naturel et qualitatif avec des haies bocagères remarquables encadrant et traversant le site. Du fait de la topographie, les vues lointaines sont dégagées. Le site jouxte également la trame verte et bleu identifiée au PLUi. Les aménagements des espaces libres doivent être qualitatifs.

En effet, le site de la Baratonnière révèle des enjeux modérés à forts en ce qui concerne les trames bocagères identifiées sur le site. Leur préservation représente un enjeu majeur pour l'aménagement du site. Il sera établi une zone de protection racinaire entre 10 et 15m autour de ces haies bocagères où toute atteinte à la haie sera interdite. Les arbres à insectes xylophages sont identifiés dans l'étude d'impact de la ZAC, ils seront à conserver et protéger. Des traversées de haies piétonnes ou véhicules seront autorisés sous conditions.

L'utilisation de matériaux optimisant la perméabilité des sols et ralentissant le ruissellement est prescrite (ex : pavés à joints perméables, sable stabilisé...).

Il est recommandé d'installer des dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales, par exemple via des systèmes de noues, de tranchée drainante, de toiture stockant les eaux de pluie ou encore de stockage enterré.

L'impact des parkings devra être limité. Ainsi, les parkings doivent également être accompagnés de massifs variés et/ou bocagers : les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme d'écrans bocagers et/ou d'arbres de haute tige, compatibles avec le traitement d'ensemble de la marge de recul le long de la D775.

Les clôtures devront présenter un aspect qualitatif permettant de favoriser l'intégration paysagère du projet. Il sera demandé à ce qu'elles soient doublées d'une frange végétalisée côté D775.

L'ensemble de ces prescriptions seront reprises et intégrées dans les documents de la ZAC en cours de création, à savoir le Cahier des Charges de Cession de terrain et le Cahier des prescriptions techniques, notamment sur les points suivants : éclairage, architecture et matériaux, acoustique, aménagement paysager, stationnement).

IV. INCIDENCES DU PROJET ET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences sur l'environnement de la procédure sont détaillées dans le formulaire au cas par cas assorti de l'auto-évaluation environnementale. Par ailleurs, la ZAC de la Baratonnière fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1) INCIDENCES SUR LE CADRE BIOLOGIQUE ET PHYSIQUE

Incidences sur le milieu naturel et écologique

Le site n'est concerné par aucun des périmètres suivants : Natura 2000, Réserves naturelles, ZNIEFF, ZICO, Arrêté préfectoral de Protection du Biotope (APPB), Zones humides.

Le nord du site recoupe un zonage de prélocalisation de zones humides (DREAL). Deux campagnes d'études, menées sur place en juillet 2018 sur la totalité du secteur ouvert à l'urbanisation, et en mars 2022 sur le secteur nord, ont conclu à l'absence de zones humides avérées sur le secteur.

Le secteur se situe à proximité d'une trame verte et bleue à fonction de corridor écologique identifiée au plan de zonage du PLUi qui sera préservée par le projet de zone d'activités.

Les haies bocagères situées au centre, à l'est et au nord du site sont également identifiées au plan de zonage. Tout projet préservera ces haies selon les modalités réglementaires inscrites au PLUi d'ALM. Ces dernières sont également identifiées dans l'OAP locale «Baratonnière» ainsi que des aménagements paysagers visant à renforcer la présence végétale.

2) INCIDENCES SUR LE CADRE URBAIN, LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Incidences sur l'urbanisation et le paysage

En permettant la construction de locaux d'activités plus proches de la RD 775, la procédure permet une modification du cadre bâti et du paysage. Afin d'assurer l'intégration paysagère harmonieuse des futurs locaux d'activités dans le paysage existant, plusieurs mesures ont été préconisées par l'étude loi Barnier et reprises dans l'OAP locale «Baratonnière» ainsi que dans l'annexe II du règlement écrit «Loi Barnier» et qui seront reprises dans les documents de la ZAC (CCCT, Cahier des prescriptions):

- création d'un écran végétal en frange est du secteur de projet pour limiter les nuisances visuelles dans les deux sens, vers la voie et depuis la voie;
- des prescriptions architecturales visant à la bonne intégration paysagère des futures constructions d'activité (couleurs des matériaux, soin apporté aux façades) sont préconisées dans l'OAP locale Baratonnière

Incidences en matière de déplacements et transports

Afin de répondre aux enjeux de sécurité routière, les accès directs depuis la RD 775 seront interdits. Les accès aux futurs bâtiments d'activités seront réalisés uniquement à partir des voies de desserte internes à la zone, depuis le nord du secteur.

Incidences en matière de patrimoine et archéologie

Le secteur de projet n'est pas concerné par des périmètres de protection patrimoniale ou architecturale.

3) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT SOCIAL ET LES NUISANCES DE RIVERAINETÉ

La procédure permet, via la réduction de la marge de recul loi Barnier de 75 mètres, de majorer la constructibilité à proximité de la RD 775.

L'étude loi Barnier a montré comment la réduction de la marge de recul était compatible avec la prise en compte des nuisances en matière de pollution atmosphérique ou de nuisances sonores.

Concernant la pollution de l'air, elle montre que la réduction de la marge n'entraîne pas une exposition accrue des populations aux polluants atmosphériques issus de la circulation automobile :

- Les relevés effectués en 2018 sur le site du projet montrent des concentrations de dioxyde d'azote inférieures à 40 µg/m³ en moyenne annuelle, ce qui correspond au seuil réglementaire ;
- des compléments apportés dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC Baratonnière par le bureau d'études Noeme Environnement sur la base des données d'Air Pays de la Loire datées de 2021 indiquent qu'aucun dépassement des seuils réglementaires n'est enregistré à proximité de la RD 775 pour les polluants considérées (Benzène, Dioxyde d'azote, Ozone, particules fines PM2.5 et PM10);
- Le site, de par son caractère ouvert et son exposition aux vents dominants du sud-ouest, favorise la dispersion des polluants atmosphériques ;
- Enfin, les espaces extérieurs de l'entreprise seront situés vers l'est du site, à distance de l'axe routier, au-delà de la marge de recul actuelle de 75 mètres.

Néanmoins, pour limiter au maximum l'exposition des occupants du site aux polluants issus de la circulation automobile, plusieurs mesures sont prises et inscrites dans les documents opposables (OAP locale Baratonnière et annexe au règlement écrit «loi barnier») :

- la plantation d'une frange végétalisée le long de la RD 775 composée de végétation arborée et arbustive de nature à piéger certaines formes de pollution atmosphérique est inscrite dans les prescriptions textuelles et graphiques de l'OAP «Baratonnière» ainsi qu'au sein de l'annexe au règlement écrit «loi Barnier» , ;
- les espaces extérieurs de l'entreprise (repas, détente, loisirs) seront éloignés de la RD 775, au-delà de la marge de recul actuelle de 75 mètres, afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances.

Concernant les nuisances sonores, l'étude loi Barnier et l'étude complémentaire réalisé en septembre-octobre 2022 par le bureau d'étude DB Acoustic fournissent des recommandations pour limiter l'exposition du public :

- d'une part, la réglementation liée au bruit affectera les bâtiments à usage d'activités qui se trouveront à l'intérieur de la bande de 250.00m par rapport à l'axe routier. Les constructions satisferont aux conditions réglementaires en vigueur et devront respecter les prescriptions imposées par l'aménageur en terme d'isolation phonique, à savoir : objectifs d'isolement de façade au droit d'une construction à 40m de la voie fixées à minima à $D_{ntA,Tr} \geq 36$ dB;
- d'autre part, les espaces extérieurs de l'entreprise (repas, détente, loisirs) seront éloignés de la RD 775, au-delà de la marge de recul actuelle de 75 mètres, afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances. Des prescriptions en terme d'isolation phonique des façades seront imposées par l'aménageur via le cahier des prescriptions de la ZAC.

V. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT

Le projet de mise en compatibilité du PLUi pour permettre la réduction de la marge de recul dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités de La Baratonnière est compatible avec le SCoT Loire Angers, approuvé le 9 décembre 2016.

Le SCoT promeut «les études d'aménagements réalisées dans le cadre de la loi Barnier (amendement Dupont) (...) pour valoriser l'image et le foncier des zones situées en entrée de ville et le long des axes routiers». L'étude loi Barnier réalisée dans le cadre de la présente procédure, annexée à ce dossier et dont les préconisations sont reprises dans les pièces réglementaires (OAP locale «Baratonnière», Annexe au règlement écrit «loi Barnier») contribue à cet objectif.

Le SCoT prône «la qualité paysagère des aménagements» dans les zones d'activités. Par les prescriptions de qualités architecturales et d'insertion paysagère inscrites dans les pièces opposables (OAP, Annexe réglementaire «loi Barnier»), la procédure actuelle veille à assurer la qualité des aménagements (constructions, espaces de circulation et de stationnement) de la zone d'activités de la Baratonnière.

VI. PIÈCES DU PLUI MODIFIÉES

Au vu des éléments exposés ci-avant, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au PLUi d'ALM :

- ajout de dispositions réglementaires spécifiques au secteur de La Baratonnière à l'annexe II «Loi Barnier» du règlement écrit;
- modification de l'OAP locale «La Baratonnière»;
- inscription de la nouvelle marge de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 775 au plan de zonage et identification d'une nouvelle haie à préserver.

Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**Formes et façades**

- Le projet portera une attention particulière à la qualité architecturale des façades orientées vers la RD 775 afin de valoriser l'image d'entrée de ville.
- Les volumes bâtis présenteront des formes simples et de différentes hauteurs afin d'éviter l'effet de masse.
- Il sera préféré pour les façades et toitures des bâtiments autorisés des teintes neutres et mates de manière à assurer l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement.
- L'emploi des matériaux laissés bruts, alors qu'ils sont destinés à être enduits, sont interdits. Les constructions à usage d'habitation seront interdites.
- Toutes les autres constructions et installations s'implanteront à 40m de l'axe de la RD 775. Cette marge de 40m s'inscrit en continuité de la marge de recul de la ZA des Landes existante au nord de la zone.

Espaces libres

- La marge de recul inconstructible de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 775 intégrera la plantation de haies d'essences bocagères arbustives et arborées sur le domaine privé pour veiller à l'intégration paysagère de la zone d'activités.
- Les espaces dédiés au stationnement feront l'objet d'un traitement paysager sous forme d'écrans bocagers et/ou d'arbres de haute tige compatible avec le traitement d'ensemble de la marge de recul.
- Les clôtures devront présenter un aspect qualitatif permettant de favoriser l'intégration paysagère du projet.

Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux**Conditions de desserte des terrains par les voies :**

- Les accès directs à la RD 775 sont interdits. Les accès futurs seront réalisés uniquement à partir des voies de desserte internes à la zone.

Contexte et enjeux

Le secteur de la Baratonnière à l'Ouest de la commune d'Avrillé, d'une superficie totale de 19,75ha, est délimité :

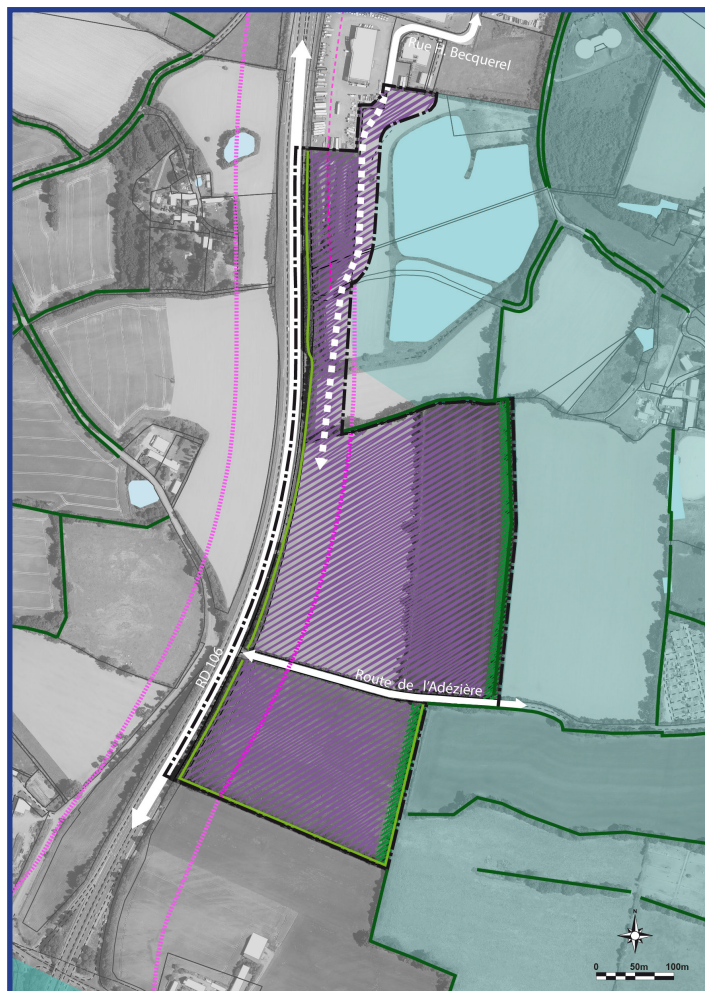
- à l'Ouest, par la RD 166, bénéficiant ainsi d'une excellente visibilité depuis cet axe,
- au Nord par la ZAE des Landes II,
- à l'Est, par des prairies et bocages qui forment un espace tampon vert avec le quartier résidentiel de l'Adézière,
- au Sud, par une haie bocagère située en frange de la parcelle agricole d'un seul tenant, desservie par la route de l'Adézière.

Le site est occupé aujourd'hui par des cultures et quelques haies bocagères intéressantes. Le site était inscrit en 2AU au PLUi de 2017. La ZAE des Landes II s'achevant, les besoins en foncier économique nécessitent d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Baratonnière.

Les objectifs de cette opération sont de :

- Proposer un tènement foncier d'une quinzaine d'hectares répondant à la demande actuelle,
- Intégrer ce foncier dans la continuité du Parc d'Activités Les Landes II à Avrillé,
- Proposer un aménagement de qualité tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux du secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Contexte et enjeux

Le secteur de la Baratonnière à l'Ouest de la commune d'Avrillé, d'une superficie totale de 19,75ha, est délimité :

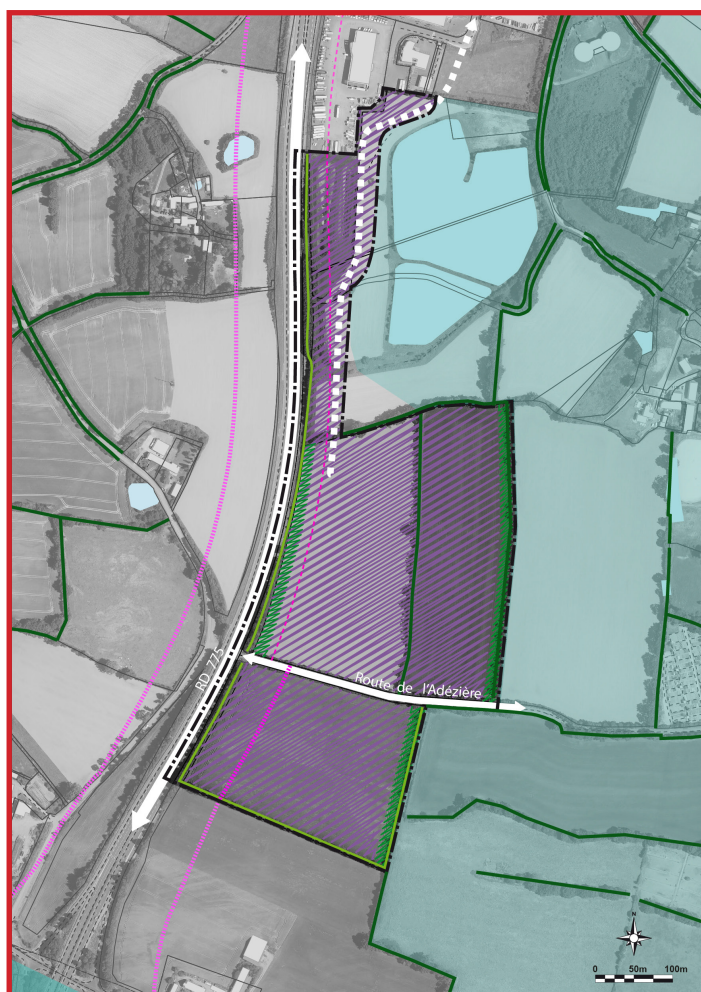
- à l'Ouest, par la RD 775, bénéficiant ainsi d'une excellente visibilité depuis cet axe,
- au Nord par la ZAE des Landes II,
- à l'Est, par des prairies et bocages qui forment un espace tampon vert avec le quartier résidentiel de l'Adézière,
- au Sud, par une haie bocagère située en frange de la parcelle agricole d'un seul tenant, desservie par la route de l'Adézière.

Le site est occupé aujourd'hui par des cultures et quelques haies bocagères intéressantes. Le site était inscrit en 2AU au PLUi de 2017. La ZAE des Landes II s'achevant, les besoins en foncier économique nécessitent d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Baratonnière.

Les objectifs de cette opération sont de :

- Proposer un tènement foncier d'une quinzaine d'hectares répondant à la demande actuelle,
- Intégrer ce foncier dans la continuité du Parc d'Activités Les Landes II à Avrillé,
- Proposer un aménagement de qualité tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux du secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale :
 - Il s'agira notamment de contenir l'urbanisation dans un espace à dominante agricole et résidentiel,
 - Préserver la trame verte et bleue à proximité et préserver les haies bocagères existantes les plus intéressantes (multi-strates) ; les renforcer et les prolonger quand elles présentent des discontinuités ; les compenser si le projet y porte atteinte,
 - Limiter l'impact sur les étangs situés au Nord du site.
- Les espaces circulés (voies, cheminements piétons et cyclables) ainsi que les espaces de stationnement seront aménagés dans une recherche d'insertion paysagère renforcée (végétalisation, plantations d'arbres à haute tige, choix des revêtements et perméabilité des sols, etc.)
- Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique et favorisera à ce titre un aménagement durable, économe en énergie et respectueux de l'environnement.
- En termes d'implantation bâtie, la marge de recul de 75m imposée par la « loi Barnier » s'impose (art. L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme) ici, de part et d'autre de la RD106, route classée à grande circulation. Si une dérogation était nécessaire pour implanter les bâtiments plus proches de la RD166, une étude devra être fournie. Cette étude devra justifier que l'implantation dérogatoire est compatible 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.

Structurer le projet

- L'accès à l'opération se fera par le Nord, dans le prolongement de la ZAE des Landes II. La continuité avec cette zone d'activités sera à assurer.
- Les réseaux sont amenés depuis la rue Becquerelle.
- L'aménagement de circulations pour les modes actifs sera recherché.
- Pour des raisons de sécurité routière et de dénivelé, aucune sortie directe sur la route de La Meignanne ne pourra être réalisée.

Programmation

- Accueil d'activité économique sur un foncier d'une quinzaine d'hectares environ.

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans l'environnement existant

- En préservant et renforçant la trame végétale existante :
 - Préserver la trame verte et bleue à proximité et préserver les haies bocagères significatives à l'est, au nord, et au centre du site (multi-strates) identifiées au plan de zonage ;
 - A l'ouest du site, le long de la RD 775, renforcer et prolonger la haie lorsqu'elle présente des discontinuités.
 - Création d'une haie bocagère le long de la voie de desserte de la zone, limitant l'impact sur les étangs situés au nord du site.
- En veillant à la sobriété foncière et à la bonne insertion paysagère du projet :
 - Le projet répondra à l'objectif d'optimisation foncière des zones d'activité proné par le SCoT en limitant notamment l'emprise des espaces de stationnements.
 - Le projet portera une attention particulière à la qualité architecturale des façades orientées vers la RD 775 afin de valoriser l'entrée de ville. Les volumes des bâtiments seront de formes simples et de différentes hauteurs afin d'éviter l'effet de masse. Les couleurs et matériaux se référeront au nuancier du Maine-et-Loire et les teintes utilisées seront adaptées à l'environnement paysager, caractérisé par l'importance du végétal.
 - Les espaces circulés (voies, cheminements piétons et cyclables) ainsi que les espaces de stationnement seront aménagés dans une recherche d'insertion paysagère renforcée et de continuité écologique (végétalisation, plantations d'arbres à haute tige, choix des revêtements et perméabilité des sols, etc.)

Prendre en compte les nuisances liées à la RD 775

- Suite à la réalisation d'une étude loi Barnier, une marge de recul spécifique de 40 mètres a été établie depuis l'axe de la RD 775, route classée à grande circulation. L'étude a prouvé que cette implantation était compatible 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 sur le secteur. Cette prise en compte se traduit par des dispositions réglementaires spécifiques qui complètent le règlement de la zone UYd2 à l'annexe II «Loi Barnier» du règlement écrit.
- Au niveau des parcelles aménagées, les espaces extérieurs de l'entreprise (repas, détente, loisirs) seront éloignés de la RD 775, au-delà de la marge de recul actuelle de 75 mètres, afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances.
- Une frange végétalisée sera aménagée en bordure ouest de la parcelle, le long de la RD 775, afin de former un espace tampon avec l'axe routier.

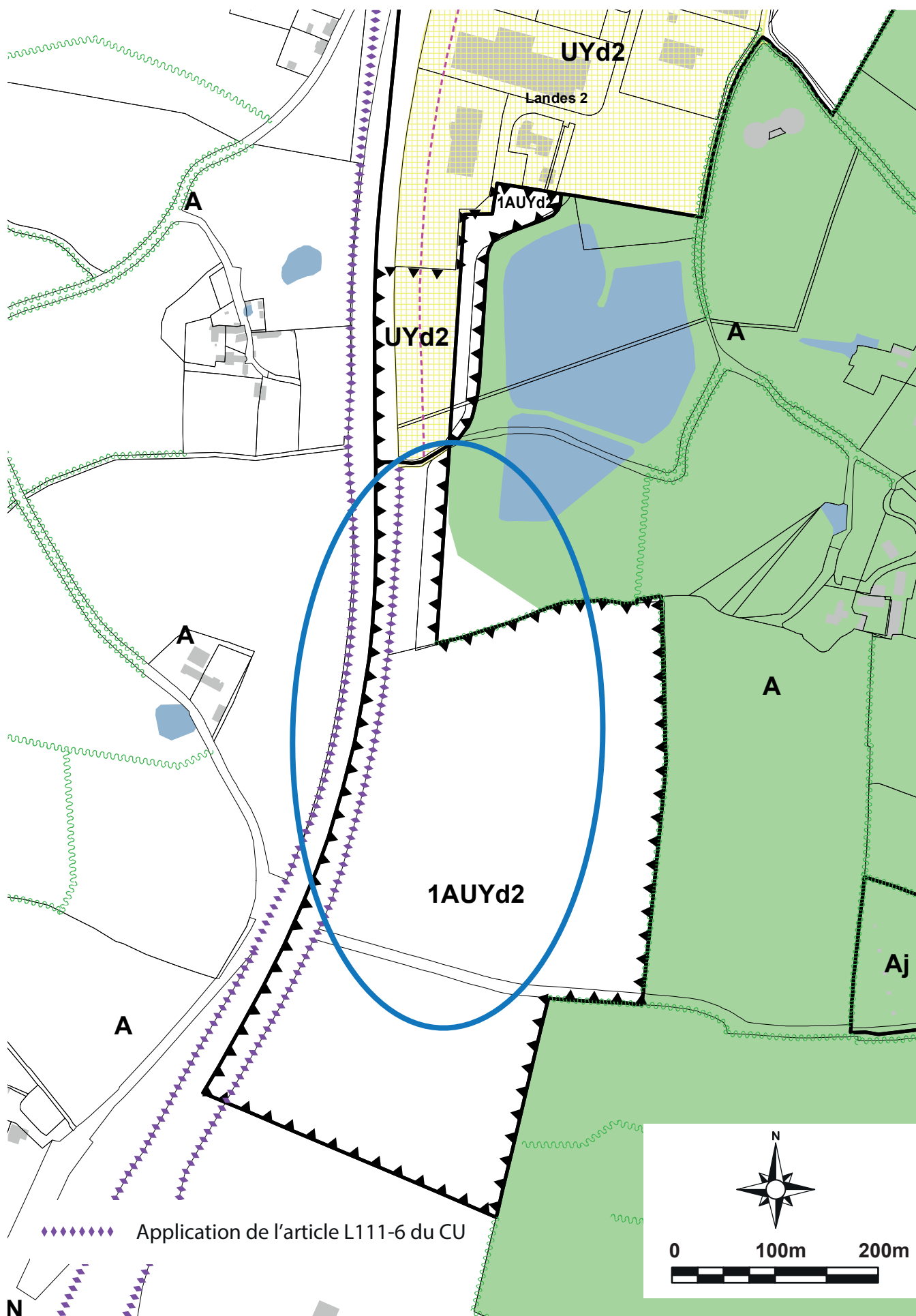
Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique et favorisera à ce titre un aménagement durable, économe en énergie et respectueux de l'environnement.

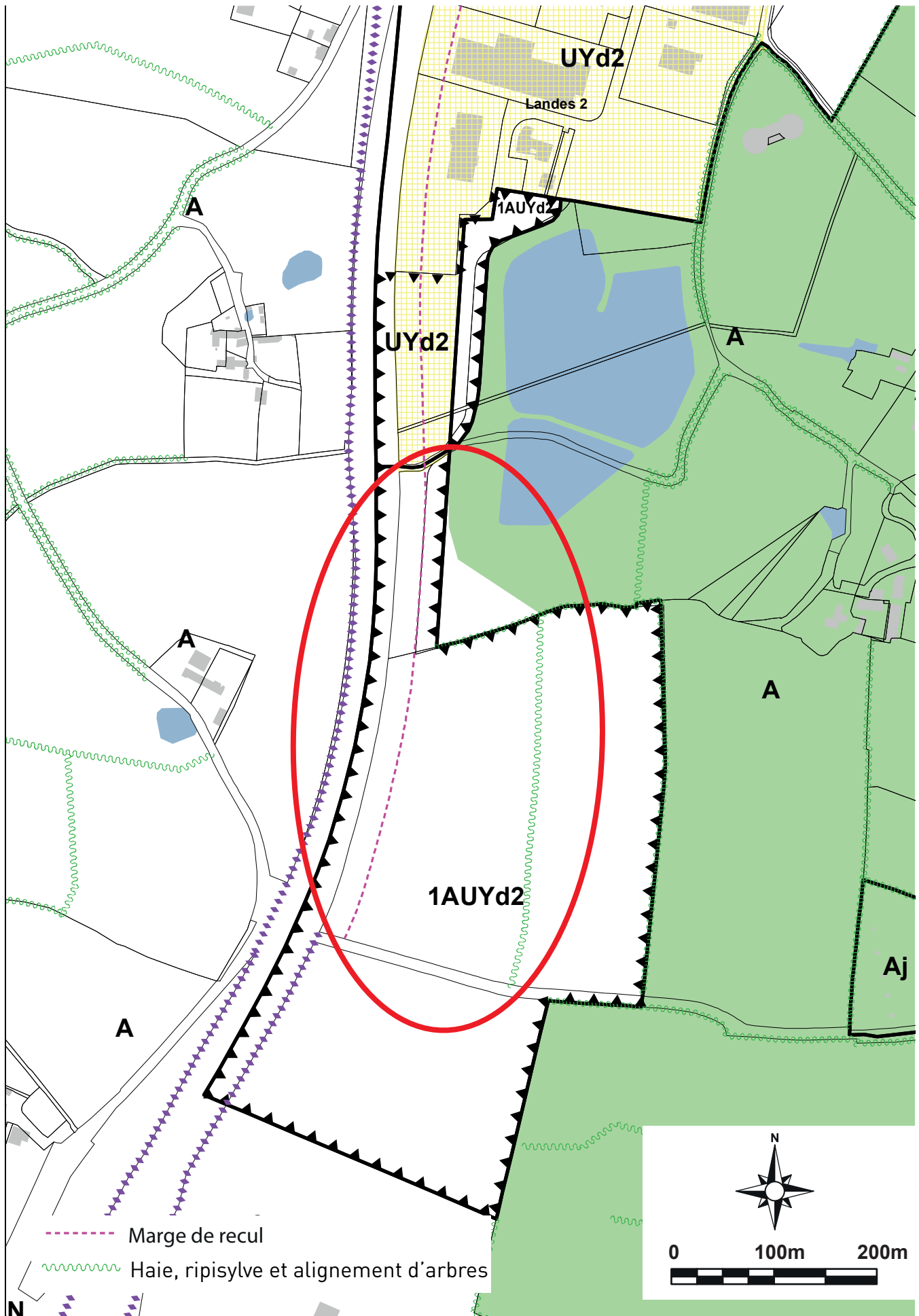
Structurer le projet

- L'accès à l'opération se fera par le Nord, dans le prolongement de la ZAE des Landes II. La continuité avec cette zone d'activités sera à assurer.
- Les réseaux sont amenés depuis la rue Becquerelle.
- L'aménagement de circulations pour les modes actifs sera recherché.
- Pour des raisons de sécurité routière et de dénivelé, aucune sortie directe sur la route de l'Adezière ne pourra être réalisée.

Programmation

- Accueil d'activité économique à horizon 2027.





NOTES

[illegible]



ANGERS LOIRE MÉTROPOLE
Direction Aménagement et Développement des Territoires
83 rue du mail - BP 80011 - 49020 Angers cedex 02
www.angersloiremetropole.fr

