

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
BELLEVUE 2

DOSSIER DE CREATION

Octobre 2022



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ BELLEVUE 2

DOSSIER DE CREATION

SOMMAIRE

1 – Rapport de présentation

2 – Plan de situation

3 – Plan périmétral





ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ BELLEVUE 2

DOSSIER DE CREATION

1 – Rapport de présentation



SOMMAIRE

1. LOCALISATION DU SITE	5
2. ENJEUX DU PROJET	7
3. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	8
3.1 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	8
3.2 DIAGNOSTIC URBAIN	13
4. PARTICIPATION DU PUBLIC AU PROCESSUS DECISIONNEL ...	19
5. LA PRESENTATION GENERALE DU PROJET.....	20
5.1 DELIMITATION DU PERIMETRE OPERATIONNEL (ZAC)	20
5.2 LE PARTI D'AMENAGEMENT	20
5.3 SCENARIOS D'AMENAGEMENT	21
6. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE	23
7. JUSTIFICATION DU PROJET.....	24
7.1 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES	24
7.2 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN	29
8. LE REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT.....	30

Pour assurer la poursuite de son développement économique équilibré territorialement, et pour répondre aux demandes de foncier économique émanant d'acteurs économiques locaux y compris déjà installés dans la zone de Bellevue. Angers Loire Métropole a lancé une étude de faisabilité pour un projet d'extension à l'Ouest de la zone artisanale actuelle.



5

Le projet d'aménagement de l'extension de la zone artisanale de Bellevue se situe au Nord de Cantenay-Epinard. D'une surface d'environ 2,5 ha, il s'inscrit en entrée de bourg et en continuité Ouest des zones artisanales existantes de Bellevue et de la Croix de Sarthe. Aujourd'hui en culture, le site s'insère entre, à l'Ouest la RD 191, axe structurant de la Commune, et la future zone d'extension et, à l'Est le chemin rural de Bellevue et les arrières des lots des zones d'activités. Le site est également bordé au Sud et au Nord par des maisons isolées.

Le site est desservi par le Chemin de Bellevue et la rue de la Chênaie, voirie interne des zones d'activités de Bellevue et de la Croix de Sarthe. Il n'est aujourd'hui pas desservi par la RD 191 mais pourra l'être à condition de la réalisation d'un aménagement routier sécurisé.

L'urbanisation de ce site devra prolonger la ZA existante et répondre aux demandes d'installation de nouveaux artisans. Située en frange urbaine Nord du bourg, l'aménagement de la zone devra créer une nouvelle entrée de ville de qualité.



Localisation du site d'étude dans la Commune

Le site est délimité :

- au nord par une maison d'habitation et son jardin puis des espaces agricoles,
- au sud par des maisons d'habitation puis le tissu pavillonnaire de la commune,
- à l'est, par la zone d'activité Bellevue desservie par la RD 107, route de Soulaire,
- à l'ouest, par la RD 191 qui pourrait desservir une future zone d'habitat.

2. ENJEUX DU PROJET

L'enjeu consiste à un aménagement urbain et paysager à coûts maîtrisés d'une zone d'activités de 2.5 ha environ, en intégrant les paramètres suivants :

Intégration du projet dans le site

Située au cœur des Basses vallées angevines en aval de la rivière Mayenne, la commune de Cantenay-Epinard a une partie de son territoire inscrit dans un site NATURA 2000 qui vise à protéger un vaste complexe de zones humides formées par la confluence de la Sarthe, de la Mayenne et du Loir en amont d'Angers, puis de la Maine avec la Loire.

Ce site naturel rare et d'intérêt patrimonial est principalement composé de prairies humides, de boisements alluviaux et de boires. Ces habitats de grand intérêt abritent une faune et une flore riches et diversifiées. On retrouve notamment un certain nombre d'espèces d'intérêt patrimonial tels que le Râle des genêts (*Crex crex*), la Rosalie des Alpes (*Rosalia alpina*), la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*), ...

La commune compte également de nombreux espaces agricoles, aux franges nord des espaces urbanisés. Le tissu urbain existant est essentiellement pavillonnaire et s'est bâti à partir de la Mayenne et de part et d'autre de la RD 107, route d'Angers.

La zone d'activité économique appelée Bellevue est implantée dans la commune de Cantenay-Epinard, au sommet des Basses vallées angevines à 35 m NGF soit à 20m au-dessus des zones humides inondables où se trouve les habitats naturels d'intérêt patrimonial Natura 2000.

Qualité architecturale et paysagère

L'enjeu réside dans la qualité du traitement des futures constructions qui vont bénéficier d'un effet « vitrine » en entrée de ville et au traitement des franges de l'opération dans le cadre d'une approche paysagère globale.

Ce nouvel espace à urbaniser pourrait se connecter à la RD191, route de Feneu, et faire le lien avec la future zone d'habitat appelé Extension nord de la commune de Cantenay-Epinard dans les OAP du PLUi. Ces deux espaces à urbaniser marqueraient l'entrée nord de ville.

Les haies bocagères qui entourent la parcelle devront également être étudiées. En effet, l'étude menée en 2012 révélait un réseau bocager intéressant pour la faune. Il est composé de haies principalement buissonnantes composées d'érables champêtres, de prunelliers, de frênes, d'égantiers, de frissons, de ronces, de lierres... Des herbacées tels que l'arôme tacheté, le gaillet graterons, euphorbe des bois (*Euphorbia amygdaloides*) ont pu être recensés.

Ces haies ne présentent pas un intérêt patrimonial mais sont intéressantes pour le développement de la faune locale. Elles s'intègrent dans un réseau bocager relativement dense qu'il convient de préserver.

Objectifs économiques

L'objectif est d'aménager, viabiliser et équiper un terrain agricole d'environ 2.5 ha pour étoffer l'offre de foncier économique avec des lots de 1 000 à 3 000 m² environ en respectant les enjeux du territoire et l'environnement immédiat du site.

3. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Topographie

La topographie de la Commune de Cantenay-Epinard est marquée par les vallées de la Sarthe et de la Mayenne. Le site du projet est localisé sur un point haut, dépassant 25m d'altitude. Les terrains sont légèrement pentés vers l'ouest et le sud. La pente générale du terrain est orientée sud-ouest d'environ 1,4%.



Plan topographique

Hydrographie

Des fossés ceignent le périmètre d'étude à l'Ouest et à l'Est. Un cours d'eau de 2m de profondeur longe la future zone d'extension urbaine résidentielle, à l'Ouest de la parcelle, au-delà de la RD 191.

Milieux naturels & zonages labellisés

La confluence de la Sarthe, de la Mayenne et du Loir en amont d'Angers, puis de la Maine et de la Loire, est à l'origine de grandes zones humides formant un paysage de prairies, de boisements alluviaux ou encore de boires.

Des premières investigations sur le terrain ont permis de dresser une liste exhaustive des espèces animales et végétales présentes sur site et d'identifier des espèces floristiques typiques des zones agricoles. En effet, les haies arbustives et buissonnantes qui ceinturent trois des quatre côtés de la zone sont composées entre autres de prunelliers et de charmes qui constituent des biotopes intéressants pour le développement de la faune et sont donc à préserver. Des herbacées telles que l'arôme tacheté ou l'euphorbe des bois ont également été recensées.

Le chemin de Bellevue est bordé à l'Est par une haie composée d'un sous-étage arbustifs (aubépine, prunelliers...) et de frênes taillés en têtard.

Aux abords du périmètre, de nombreux espaces naturels sensibles ont été inventoriés. On retrouve à environ 500m, au niveau des Basses Vallées angevines, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II mais également des espaces inscrits dans le zonage Natura 2000 des Basses Vallées Angevines, en aval de la Mayenne, et des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

L'analyse de la flore et des habitats couvrant le site d'étude a permis de mettre en évidence :

- l'absence de végétation spontanée au sein de la culture. Cela induit une impossibilité de définir la présence de zones humides selon le critère « habitats-flore ».
- Les bordures de haie présentant une végétation spontanée non considérée comme caractéristique de zone humide au vu des espèces la constituant.

Les différents sondages pédologiques réalisés sur le site d'étude ont permis de mettre en évidence des sols non caractéristiques de zones humides.

La commune de Cantenay Epinard est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) dénommé « Confluence de la Maine », mais le périmètre d'étude n'est pas concerné par ces zones inondables.



Risques naturels

Au titre de l'arrêté préfectoral DDT-SUAR/PR n°2020-18-032, portant sur les risques naturels de la commune de Cantenay-Epinard, la commune est concernée par :

- Le risque naturel inondation,
- Le risque sismicité, en potentiel aléa faible,
- Et le risque radon, en potentiel radon aléa faible.

Dès lors ces risques seront pris en compte dans l'aménagement futur.

Paysage support

Selon l'Atlas des Paysages du Maine-et-Loire, la commune de Cantenay-Epinard trouve son identité au cœur de 2 unités paysagères :

UP27 : L'agglomération angevine

UP 20 : Les vallées du Haut Anjou

Notre zone d'étude appartient à l'unité paysagère des vallées du Haut Anjou UP 20, qui est caractérisée par la confluence de trois cours d'eau : la Mayenne, la Sarthe et le Loir. Toujours selon l'Atlas des Paysages, ce site de confluence autour de l'île Saint-Aubin constitue les basses vallées angevines. Les ambiances rurales du plateau se singularisent par une trame bocagère encore bien lisible.

Les bourgs, souvent implantés en repères sur les plateaux ou en bordure de vallée font l'objet au Sud de l'unité, d'une forte pression urbaine de l'agglomération angevine. Un développement pavillonnaire important s'identifie autour des bourgs ou par diffusion sur les coteaux, et les zones d'activités tendent à se renforcer à proximité des grands axes.

Occupation du sol

Le site est constitué d'une grande parcelle menée en culture.

Végétation

En limite Ouest du site, la haie est majoritairement composée d'aubépine et de quelques frênes isolés tandis qu'à l'Est, on retrouve des prunus, frênes, de l'aubépine et du charme. Le chemin de Bellevue est également bordé côté est par une haie composée de frênes têtard.

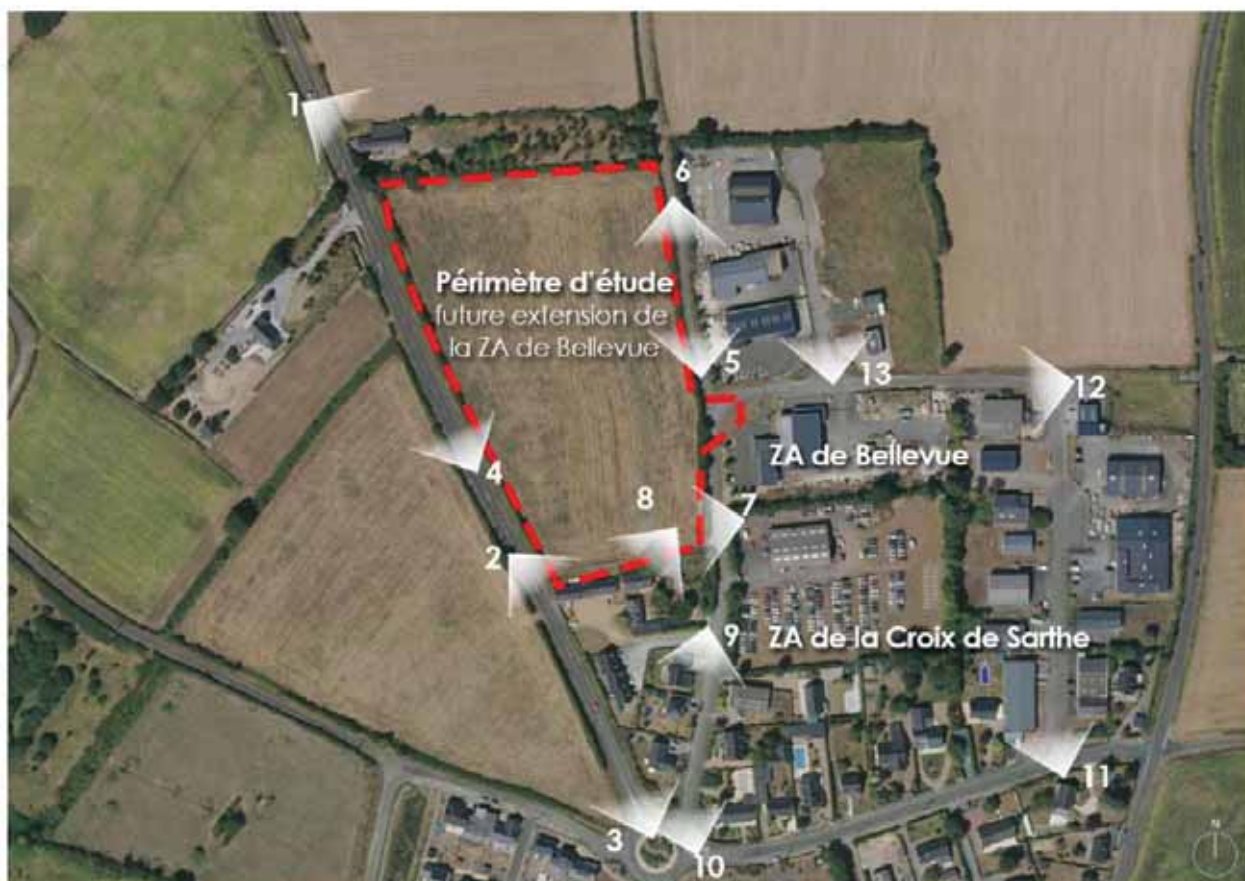
Au nord, le jardin privé de la maison est composé d'essences plus horticoles : bouleaux, conifères... La présence de Stramoine (*Datura stramonium*) espèce exotique invasive et toxique a été relevée au Sud-est.

Enfin trois arbres attirent le regard et sont à préserver : deux frênes en limite Nord du site et un peuplier au Sud.

Préhensions visuelles

Le site est ceinturé au Nord, à l'Est et à l'Ouest par des haies bocagères, les vues sont fermées depuis l'environnement vers le site de même depuis le paysage support vers le site. En frange Sud, le terrain est bordé par des jardins privés directement en contact.

Seuls deux points de vue au niveau des entrées de la parcelle laissent percevoir le site côté Est, depuis le chemin rural de Bellevue.



Réalisation : Atelier AVEHA_Aou2019

RD 191 - Direction Cantenay-Epinard Réalisation : Atelier AVEHA_Aou2019



Vue 1

Entrée Nord de Cantenay-Epinard aujourd'hui peu démarquée dans un paysage rural. Cette entrée pourra être marquée par l'aménagement d'un giratoire desservant la future extension de la ZA de Bellevue ainsi que la future zone d'extension à dominante résidentielle, depuis la RD 191.



Vue 2

Une entrée de bourg marquée par une forte présence végétale.

RD 191 - Sortie de Cantenay-Epinard direction Feneu Réalisation : Atelier AVEHA_Aou2019



Vue 3

Sortie du bourg de Cantenay-Epinard qui se verra plus impactée visuellement par la future zone d'extension à dominante résidentielle que par l'extension de la ZA de Bellevue, du fait notamment des haies bocagères encadrant le site.



Vue 4

Sortie Nord de Cantenay-Epinard.

Chemin de Bellevue – Ambiance bocagère et naturelle autour d'un chemin rural Réalisation : Atelier AVENA_Aout2019



Vue 5



Vue 6

Des haies variées, composées d'essences locales comme les frênes Nérard, bordent le Chemin de Bellevue, à l'ambiance bocagère et rurale est très présente.

Entrée de la parcelle et futur accès à l'extension de la ZA Réalisation : Atelier AVENA_Aout2019



Vue 7



Vue 8

On retrouve 3 jardins privés en frange de la future extension de la ZA. Et la présence d'un peuplier remarquable.

Des paysages urbanisés mêlant habitat et activités Réalisation : Atelier AVENA_Aout2019



Vue 9

Des habitations pavillonnaires bordent le Chemin de Bellevue engendrant une mixité des flux entre la zone d'activités et la zone pavillonnaire.



Vue 11

Entrée de la ZA de Bellevue le long de la rue de la croix de Sarthe : cohabitations des zones d'habitat et des zones d'activités.



Vue 12

Une voirie peu qualitative au sein de la ZA de Bellevue, des limites de lots floues et hétérogènes.



Vue 10

Giratoire desservant le Chemin de Bellevue, principal accès à la ZA de Bellevue.



Vue 13

De nouveaux bâtiments d'activités se construisent en extension nord de la ZA de Bellevue. Cette extension est cependant réalisée de manière peu qualitative et confuse : pas de trottoirs, voirie détériorée, des alignements marqués d'autres non, constructions à l'abandon? ...

3.2 DIAGNOSTIC URBAIN

Réseau viaire et desserte



L'accès à l'extension de la zone artisanale sera assuré par la connexion d'une part sur le carrefour chemin de Bellevue et la rue de la Chênaie et d'autre part sur la route départementale 191.

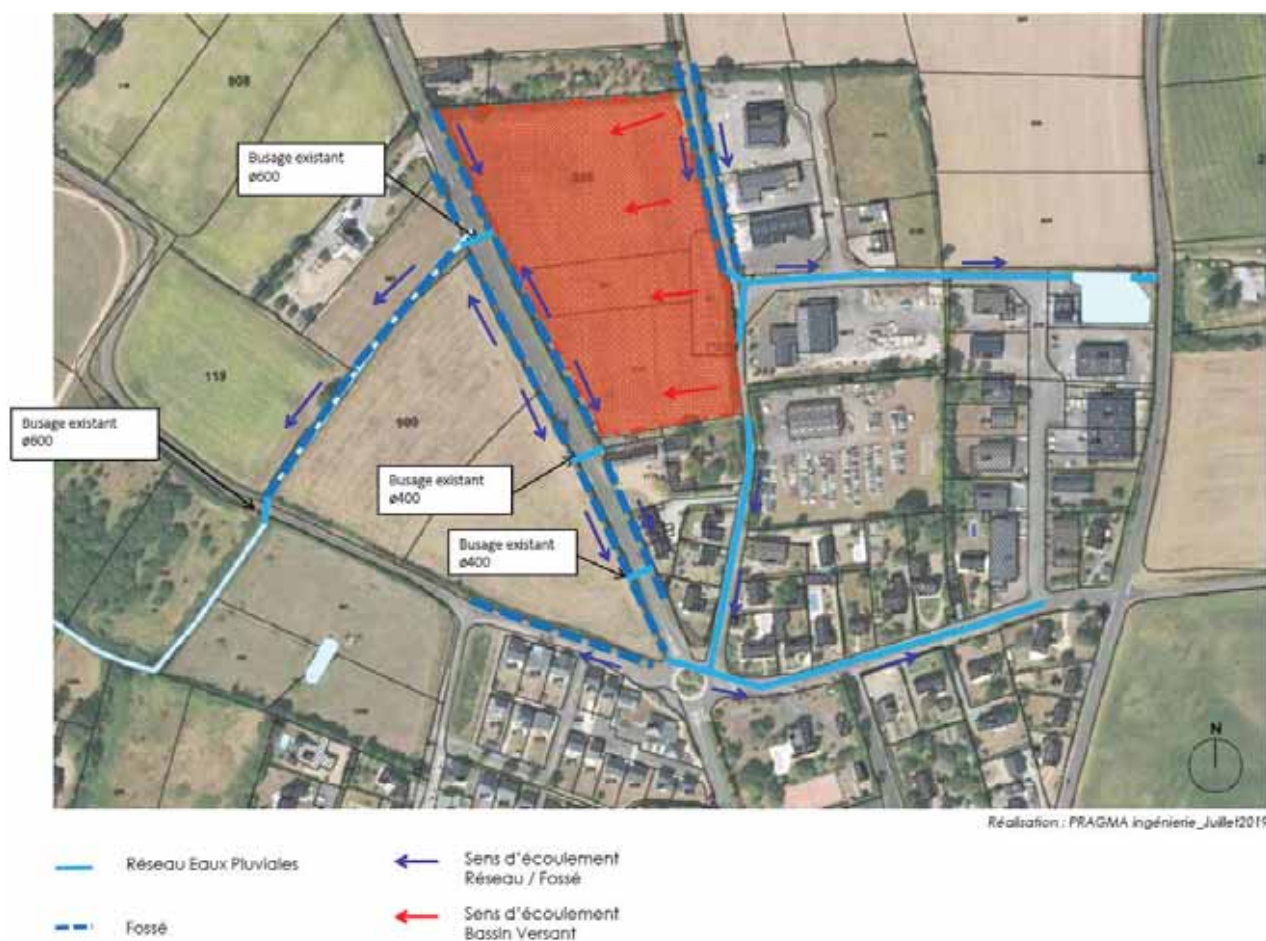
Conformément à l'OAP du PLUi, le carrefour sur la route départementale permettra également à terme la desserte de la zone 1AU à l'Ouest du site (Zone d'habitat).

Le chemin de Bellevue présente une largeur de voie de 5,5 m.

La rue de la Chênaie présente une largeur de voie de 6 à 6,5 m.

La création du nouvel accès devra permettre d'assurer le transit des principaux flux afin de rendre secondaire le passage par le chemin de Bellevue, notamment vis-à-vis de la largeur de voie et de la présence d'habitations.

La rue de la Croix de Sarthe est desservie par les transports en commun. Une liaison piétonne pourra être assurée par le chemin de Bellevue.

Eaux pluviales

Le site est caractérisé par un bassin versant principal s'écoulant vers les fossés de la route départementale 191 à l'Ouest. Ces fossés sont raccordés sur 2 traversées de chaussée distinctes.

Une traversée en diamètre 400 est située au Sud de l'opération, à faible profondeur et avec un écoulement vers les réseaux du giratoire existant.

Une traversée en diamètre 600 est située au Nord de l'opération, à une profondeur d'environ 2 m, et avec un écoulement vers un émissaire principal au Sud-Ouest.

La zone artisanale existante est équipée de différents collecteurs présentant un écoulement vers l'Est.

Compte tenu des caractéristiques topographiques du site et des réseaux existants, le raccordement de l'opération est à envisager vers le réseau diamètre 600 en traversée de RD.
Les fossés existants de la route départementale devront être maintenus et canalisés ponctuellement.

Eaux usées



Réalisation : PRAGMA ingénierie, juillet 2019

— Réseau Eaux Usées

← Sens d'écoulement Réseau

Des réseaux existants sont présents à proximité de la zone d'étude :

- ZA Bellevue
- Chemin de Bellevue
- Giratoire existant au sud de la zone

Le réseau en attente en extrémité de la ZA existante pourrait permettre la desserte de la nouvelle zone. Cette faisabilité reste à confirmer compte tenu de la topographie du site et en fonction du découpage parcellaire retenu.

Eau potable

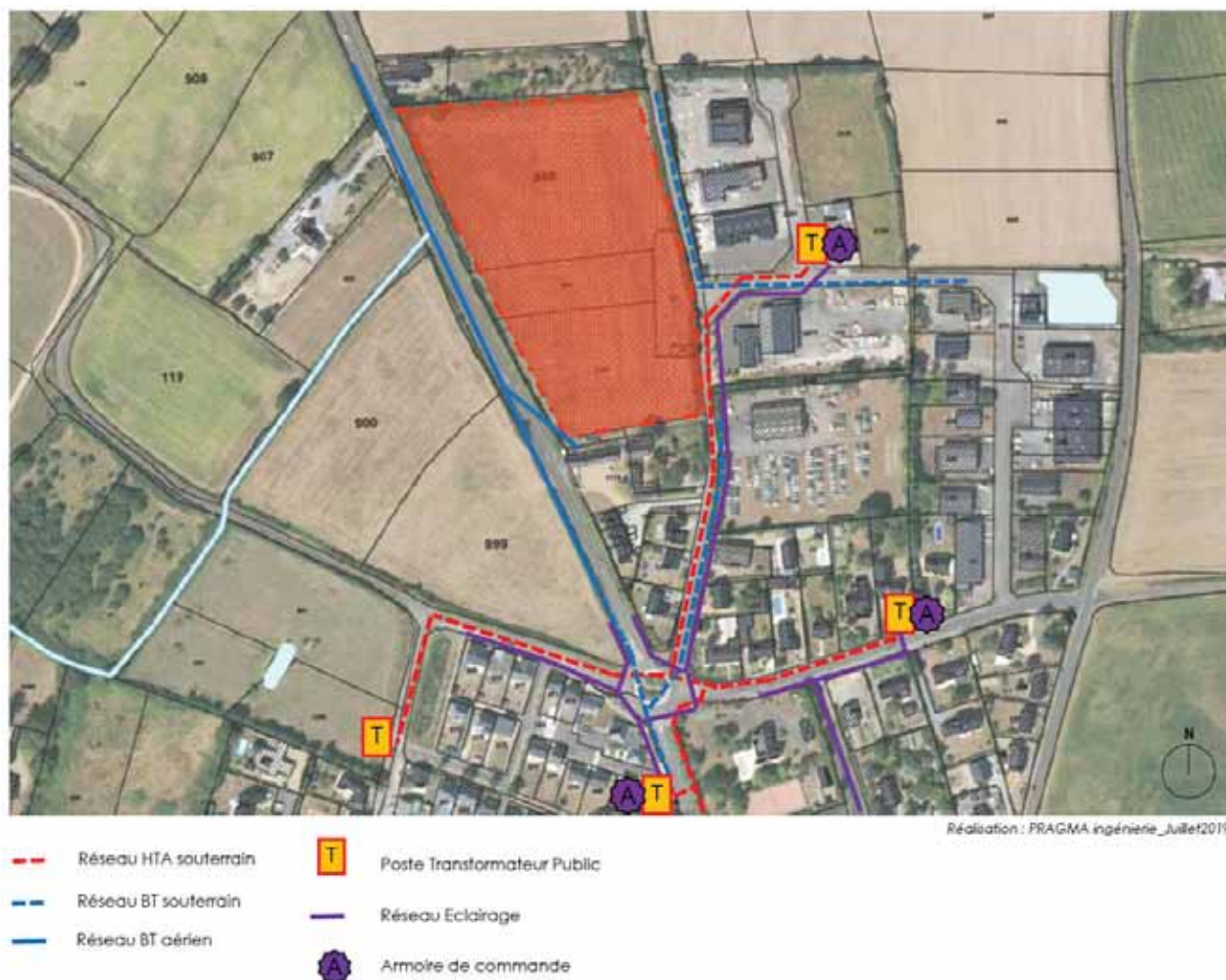
Un réseau d'eau potable diamètre 110 est présent au niveau de la ZA existante et se poursuit chemin de Bellevue. Un réseau d'eau potable diamètre 100 est présent sur la route départementale 191.

La desserte du projet pourra donc être assurée par le bouclage de ces deux canalisations.

Des poteaux incendie sont présents Chemin de Bellevue et au Nord de la ZA existante.

En fonction du découpage parcellaire et des distances depuis ces poteaux existants, l'implantation d'un poteau supplémentaire pourra s'avérer nécessaire.

Electricité et Eclairage



Un poste de transformation public est présent au Nord de la ZA de Bellevue. Les caractéristiques du poste devront être vérifiées avec le concessionnaire.

En fonction de ces éléments et des besoins nécessaires pour les différents lots, une extension de réseau HTA pourra être envisagée avec la création d'un poste de transformation à proximité des parcelles à desservir.

Un réseau d'éclairage public est présent au niveau des voies de la ZA existante. La gestion est réalisée depuis une armoire de commande localisée dans le poste de transformation public.

Gaz

Le secteur d'étude n'est pas desservi en Gaz.

Télécommunications



Du génie civil télécommunication est situé d'une part sur la route départementale et d'autre part chemin de Bellevue.

Des réseaux Orange sont présents.

Une extension des réseaux de génie civil sera à réaliser depuis les chambres existantes.

4. PARTICIPATION DU PUBLIC AU PROCESSUS DECISIONNEL

Les modalités de concertation ont été organisés de la façon suivante :

- La tenue d'**une réunion publique** à la salle La Passerelle de Cantenay-Epinard le 28 juin 2022 à 19h qui a permis de présenter, expliquer et échanger notamment sur les enjeux du site, le périmètre opérationnel et le programme envisagé ;
- La tenue d'**une permanence** en mairie de Cantenay-Epinard le 8 juillet 2022 de 14h à 17h ;
- La mise à disposition, respectivement au siège de Angers Loire Métropole et en mairie de Cantenay-Epinard, d'**un dossier** complété au fur et à mesure de l'avancement des études jusqu'à la clôture de la concertation. **Un registre** destiné à recevoir les observations du public accompagne ce dossier dans chacun des deux lieux sus-énoncés

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Angers Loire Métropole du 17 octobre 2022 préalablement à la création de la ZAC Bellevue 2.

Dans ce cadre, les dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, tenant à la concertation préalable ont été respectées.

5. LA PRESENTATION GENERALE DU PROJET

5.1 DELIMITATION DU PERIMETRE OPERATIONNEL (ZAC)

La description de l'état initial du site et de son environnement et la concertation ont permis de définir un périmètre de Zone d'aménagement concerté (ZAC) d'environ 2,5 ha correspondant au périmètre d'étude.

5.2 LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti pris du projet se décline sous la forme d'invariants issus du diagnostic qui ont servi de base pour élaborer les scénarios soumis à concertation :

- Un accès imposé sur le Chemin de Bellevue (en jaune)
- Un accès à définir sur la RD 191 en lien avec l'aménagement de la zone résidentielle à l'Ouest (en rouge) ;
- Un site desservi par une voie d'accès Est-Ouest entre le chemin de Bellevue à l'Est et la RD 191 à l'Ouest ainsi que la création d'une voie perpendiculaire en impasse vers le Nord avec placette de retournement afin de desservir de petits lots (en orange) ;
- Une localisation du bassin de rétention au Nord-Ouest du périmètre opérationnel prenant en compte la topographie du site et la présence d'un exutoire sur la RD 191 (en bleu) ;
- Une préservation des haies existantes et arbres remarquables présents en périphérie du site d'étude (en vert) ;

Principes d'aménagement



5.3 SCENARIOS D'AMENAGEMENT

Les études menées sur la zone ont permis de faire émerger 2 scénarios d'aménagement présentés ci-après :

Scénario 1



Scénario 2



Les deux scénarios d'aménagement prévoient la création d'environ 13 parcelles cessibles divisibles à la demande, à destination d'activités artisanales et industrielles, représentant une surface cessible totale d'environ 2 hectares.

La zone d'activités est desservie par une voirie principale traversant la zone d'Est en Ouest, puis une voie secondaire perpendiculaire remontant vers le Nord et terminée par une placette de retournement.

Un bassin de rétention est créé en partie Nord-Ouest de la zone pour recueillir les eaux pluviales des espaces publics. Les eaux pluviales des espaces privées sont gérées à la parcelle.

Des espaces paysagers accompagnent la voie et les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Enfin les haies existantes autour de la zone, permettant notamment de mettre à l'écart les nouvelles parcelles d'activités avec les maisons d'habitations seront préservées, et parfois renforcées.

La vocation de la zone et le fait que l'accès depuis le Chemin de Bellevue soit imposé limitent les possibilités de scénarios, la seule variable porte sur l'emplacement et le type de raccordement à la RD 191.

Le premier scénario prévoit l'accès à la future zone d'activité par le biais d'un tourne à gauche depuis la RD191. L'avantage de ce scénario réside dans le fait de ne n'avoir aucun accès sur le RD 191.

Le deuxième scénario prévoit l'accès à la zone par le biais d'un giratoire réalisé par Angers Loire Métropole. Ce scénario présente l'avantage d'assurer un carrefour commun avec la zone d'habitat sous la forme d'un giratoire d'entrée de ville réalisé par Angers Loire Métropole.

Le deuxième scénario a été retenu car il permet de connecter le projet de zone d'activités à la future zone résidentielle située de l'autre côté de la RD 191.



Scénario 2 (vue élargie avec zones d'activités existantes et extension résidentielle)

6. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

L'aménagement de la ZAC Bellevue 2 s'étend sur 2.5 hectares environ.

Elle prévoit d'accueillir environ 13 parcelles divisibles à la demande à destination d'activités artisanales et industrielles, avec une **surface de plancher maximale de 9 500m²**.

7. JUSTIFICATION DU PROJET

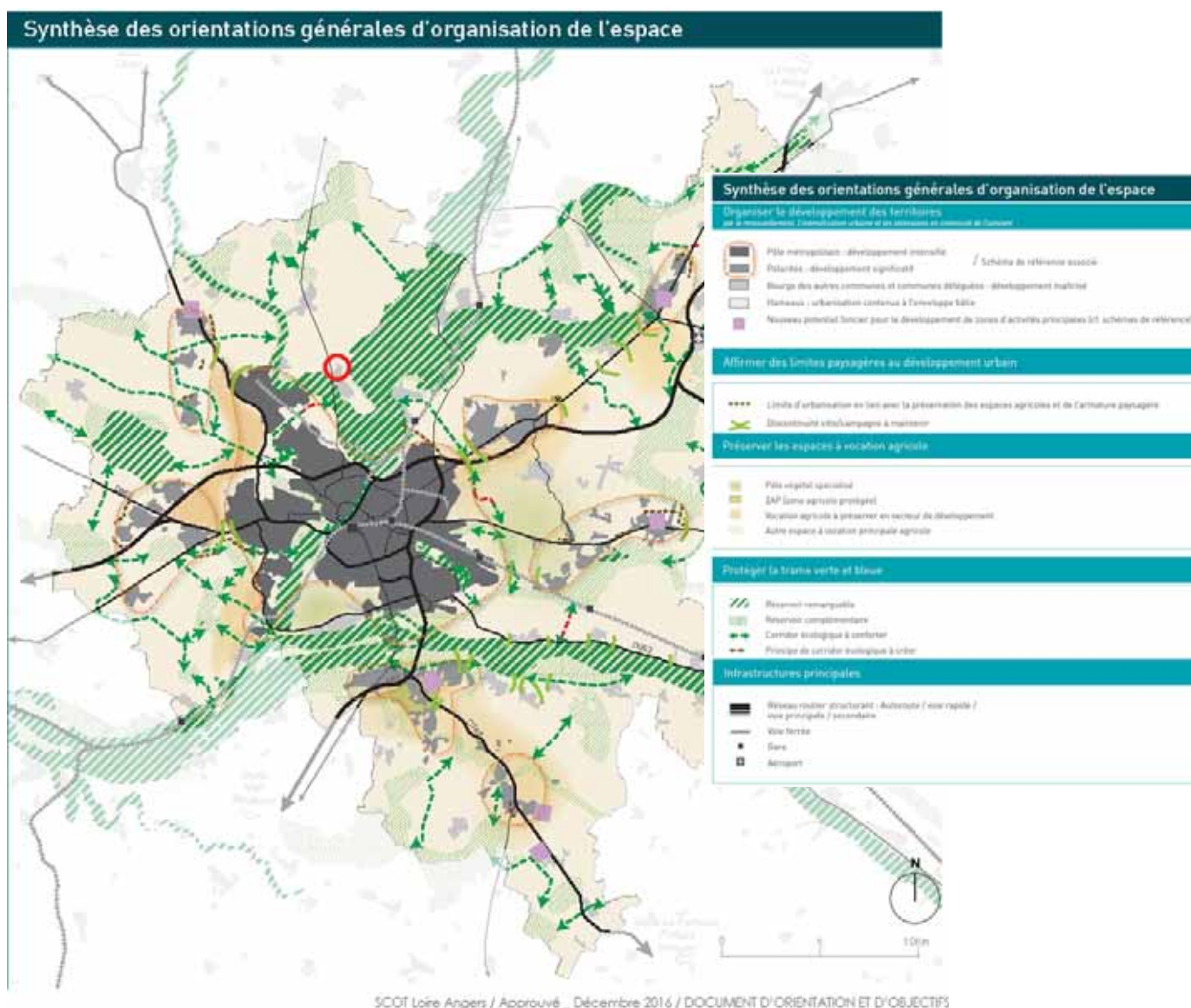
7.1 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES

Au regard du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

A l'échelle du SCOT Loire Angers approuvé en décembre 2016, la commune de Sainte-Cantenay-Epinard ne fait pas partie du pôle centre, elle est inscrite comme « autre commune ». Elle se situe ainsi en limite Nord du pôle métropolitain angevin.

Concernant plus particulièrement les zones d'activités à dominante artisanale, le PADD précise que celles-ci doivent mailler le territoire au travers de zones de proximité organisées à l'échelle des bassins de vie. Ces zones de proximité doivent de préférence être de surface limitée.

Par ailleurs, le SCOT précise également que la requalification et l'amélioration de la qualité des espaces occupés est un enjeu important sur l'ensemble des zones d'activités.



D'après la carte ci-dessous tirée du SCOT, la zone d'étude ne se situe pas au cœur d'espaces sensibles à protéger et préserver, mais est à proximité d'importants réservoirs remarquables.



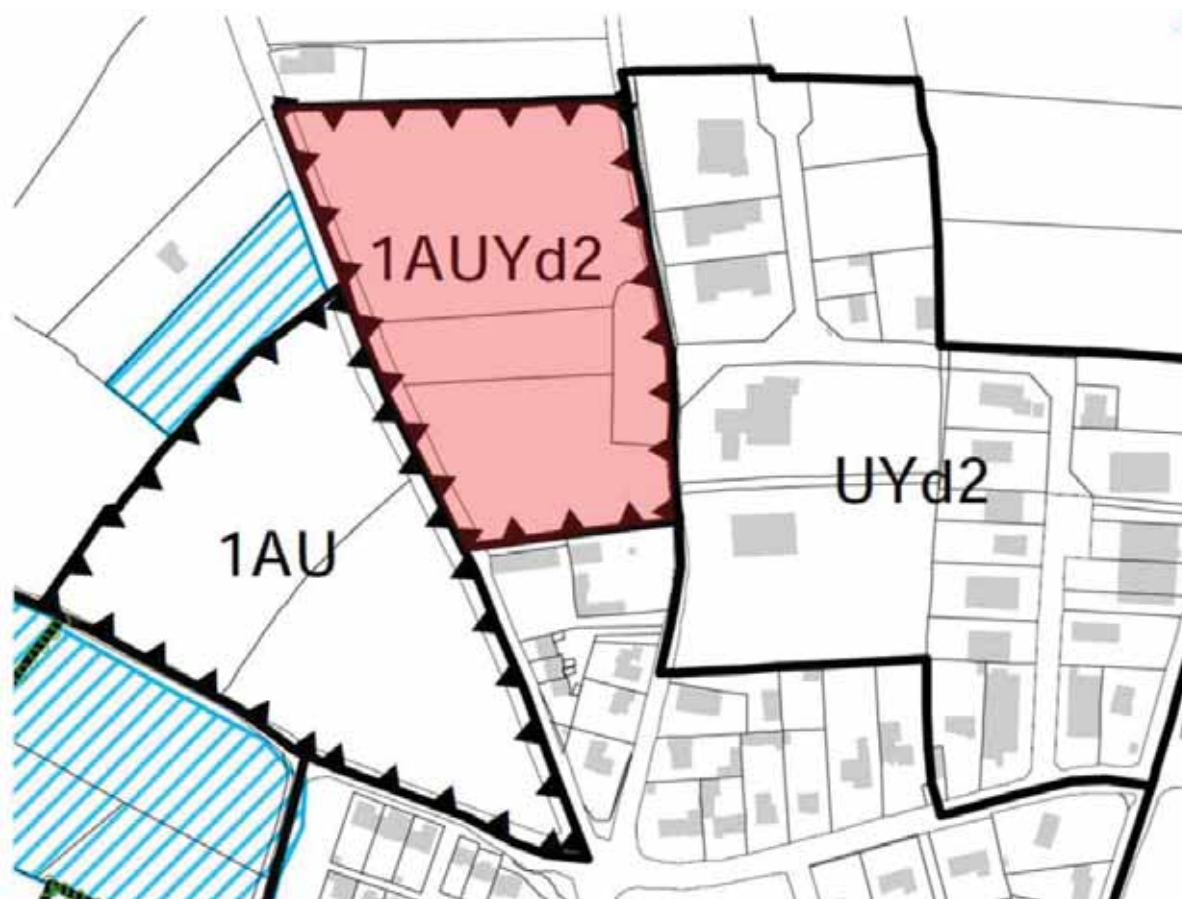
Le projet du SCOT prévoit que le développement des zones d'activités de proximité se réalise dans les communes hors polarité. Ces zones encourageront des formes urbaines plus denses ainsi que le partage des services communs.

Le projet envisagé est compatible avec le SCOT Loire Angers et notamment avec les objectifs de limitation de la consommation de l'espace, et de favorisation de l'emploi, et de respect du grand paysage et de ses qualités intrinsèques. En effet, la ZAC Bellevue 2 s'inscrit en continuité de la ZA actuelle dont elle améliorera la desserte en se connectant à la RD 191 et permettra de continuer le maillage territorial en termes de zones de proximité en répondant à une réelle demande locale.

Au regard du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13 septembre 2021 et exécutoire depuis le 17 octobre 2021, classe les terrains du projet en zone « 1AUYd2 », correspondant à une zone pouvant 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 » correspond à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale 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.



Secteur avec Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

A noter que le PLUi impose sur le site une hauteur totale maximale autorisée pour les constructions de 12m.

Le projet est compatible avec le règlement du PLUi. En effet, les lots à commercialiser seront exclusivement à vocation artisanale et industrielle et la hauteur des constructions ne dépassera pas les 12m.

Le site du projet fait par ailleurs l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) spécifique au projet d'extension de la ZA de Bellevue. Les principales orientations sont les suivantes :

Insérer qualitativement le projet dans son environnement :

- Un traitement paysager de la totalité de la façade sur la RD 191 devra être réalisé afin de qualifier la nouvelle entrée de ville et de favoriser l'intégration des futurs bâtiments d'activités.

Le projet prévoit un traitement paysager des franges de la RD 191 permettant d'intégrer les futurs bâtiments d'activités tout en créant une entrée de ville de qualité.

- Un traitement paysager au Nord et au Sud du site devra également être prévu afin d'occulter les vues directes sur les futurs lots depuis les maisons et jardins attenants et de limiter les éventuelles nuisances.

Au Nord et au Sud, le projet prévoit un traitement paysager ainsi que l'obligation d'une marge de recul paysagère pour les constructions des futurs acquéreurs afin de limiter les vues et les nuisances.

- L'urbanisation de ce secteur d'extension urbaine se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Le projet développé sur ce site sera en cohérence avec les prescriptions de l'OAP Bioclimatisme et Transition Ecologique. Ces prescriptions seront transcrites dans le cahier de recommandations/prescriptions de la ZAC.

Connecter la zone artisanale au réseau existant :

- Dans un premier temps, la desserte à la zone devra se faire uniquement depuis la rue de la Chênaie (voirie existante de la zone artisanale de la Croix de Sarthe) et le chemin rural de Bellevue.
- Une voie interne devra être aménagée pour structurer le projet. Celle-ci devra venir en prolongement de la voirie existante de la ZA de la Croix de Sarthe.

Le projet prévoit la réalisation de la voie interne Est-Ouest en prolongement de la voie existante (rue de la Chênaie)

- La desserte de la zone depuis la RD 191 ne pourra se faire qu'après la réalisation d'un aménagement de voirie permettant de desservir conjointement et de manière sécurisée la ZA de Bellevue et la future zone d'extension à l'Ouest. Cet aménagement devra marquer physiquement l'entrée dans le bourg de Cantenay afin d'abaisser les vitesses de circulation.

La réalisation d'un giratoire par Angers Loire Métropole sur la RD 191 est prévu fin 2022/début 2023. Il sera réalisé avant l'aménagement de la ZAC.

- Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la RD 191 seront interdits.

Aucun accès directs individuels ne sont prévus sur la RD 191. La création du giratoire déclassera la portion au sud de celui-ci sur laquelle les accès directs aux lots deviendront possibles.



Schéma OAP Extension ZAC de Bellevue

Concernant les **servitudes d'utilité publiques**, le PLUi d'Angers Loire Métropole nous indique que le site est traversé par une servitude de télécommunication sur la protection des centres de réception ou d'émissions.

Cette servitude ne révèle pas d'enjeu spécifique pour la zone.

7.2 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN

Inscrire le projet dans son environnement

Le projet d'extension vient prendre place entre la zone d'activités de Bellevue existante et la RD 191. Cette extension s'inscrit donc dans un espace au contact de secteurs en grande partie urbanisés ou en devenir de l'être (zone résidentielle à l'Ouest) et permet d'améliorer la desserte des zones d'activités existantes (Bellevue et Croix de Sarthe).

Par ailleurs, le projet s'attache à préserver le paysage bocager et agricole du site, le projet a été conçu pour maintenir l'ambiance et le caractère de ce paysage. Ainsi les haies encadrant le site seront maintenues, préservées, parfois renforcées avec obligations pour les acquéreurs de les conserver et de maintenir leur bon développement. Ces haies bocagères ne seront percées qu'au endroits nécessitant l'accès aux lots depuis les voiries extérieures à la zone.

De plus, les quelques arbres remarquables repérés sur site seront bien entendus conservés (deux frênes présents au sin de la haie bocagère Nord, et un peuplier localisé en limite Sud).

Des prescriptions pour une qualité architecturale et paysagère

Une attention particulière sera également portée à la qualité architecturale des bâtiments d'activités. Une architecture traditionnelle sera privilégiée tout en permettant une expression contemporaine, en harmonie avec l'environnement.

La qualité des façades tournées vers la RD191 sera regardée de près, tout comme l'intégration des arrières de parcelles et des zones de stationnement et de stockage.

Des espaces paysagers accompagneront les voiries et ouvrages de gestion des eaux pluviales. Ainsi un massif paysager composé principalement d'arbustes bas et de quelques vivaces longera le côté Ouest de la voie secondaire de desserte des lots, tandis que les noues et le bassin de rétention seront enherbés. Par ailleurs quelques arbres de haute tige viendront rythmer la voie principale en s'intégrant ponctuellement dans la noue.

Enfin, il est proposé la création d'une haie bocagère en limite Sud du projet, afin de créer une zone tampon écologique et visuelle vis-à-vis des maisons riveraines.

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.

8. LE REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

S'agissant d'une ZAC autre que de rénovation urbaine, sera mis à la charge de l'aménageur au moins le coût des équipements publics énumérés à l'article R.331-6 du Code de l'urbanisme, soit :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- Les espaces verts correspondant aux besoins des futurs usagers de la zone.

Ainsi, en vertu de l'article L.331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

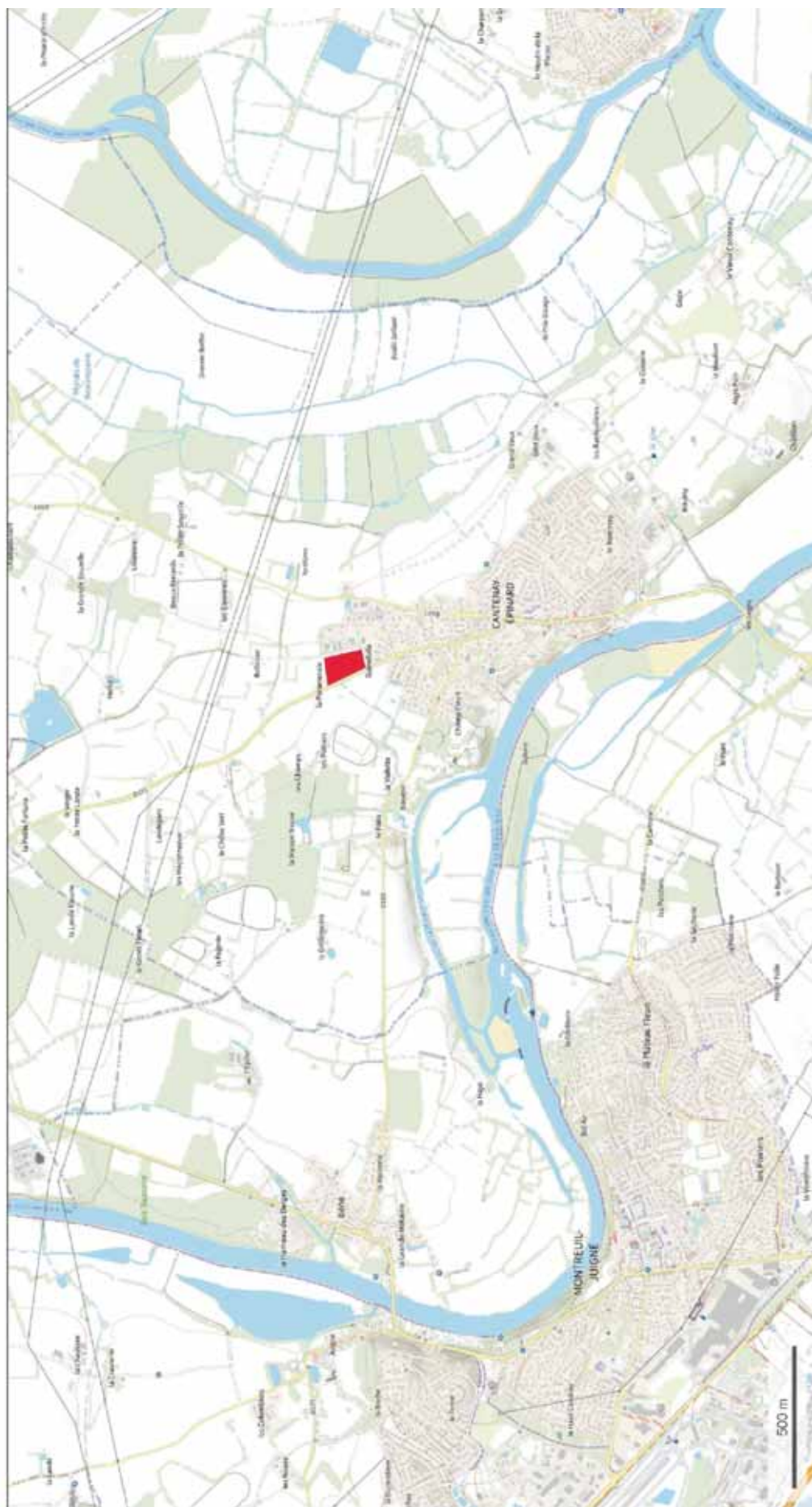


ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ BELLEVUE 2

DOSSIER DE CREATION

2 – Plan de situation





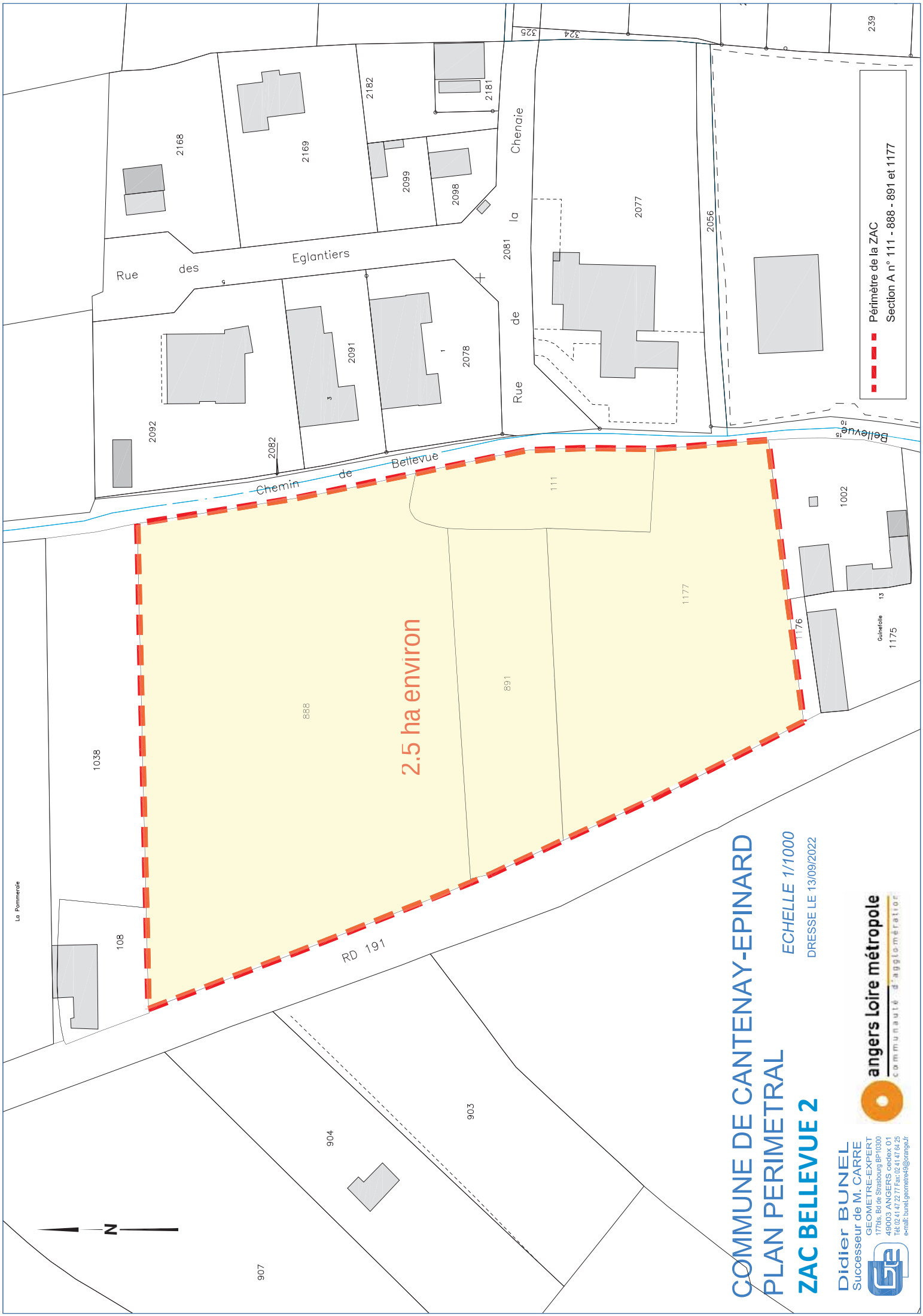


ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ BELLEVUE 2

DOSSIER DE CREATION

3 – Plan périmétral





COMMUNE DE CANTENAY-EPINARD
PLAN PERIMETRAL
ZAC BELLEVUE 2

ECHELLE 1/1000
DRESSE LE 13/09/2022

Didier BUNEL
Successeur de M. CARRE

GEOMETRE-EXPERT
177bis, Bd de Strasbourg BP10300
49003 ANGERS cedex 01
Tél 02 41 47 22 77 Fax 02 41 47 94 25
e-mail: bunel.geometre49@orange.fr

angers Loire métropole
communauté d'agglomération