

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
BERNAY 2

DOSSIER DE CREATION

Février 2022



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ BERNAY 2

DOSSIER DE CREATION

SOMMAIRE

1 – Rapport de présentation

2 – Plan de situation

3 – Plan périmétral





ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ BERNAY 2

DOSSIER DE CREATION

1 – Rapport de présentation



SOMMAIRE

1. LOCALISATION DU SITE	5
2. ENJEUX DU PROJET	6
3. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	8
3.2 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	8
3.3 DIAGNOSTIC URBAIN	14
4. PARTICIPATION DU PUBLIC AU PROCESSUS DECISIONNEL ...	18
5. LA PRESENTATION GENERALE DU PROJET.....	19
5.1 DELIMITATION DU PERIMETRE OPERATIONNEL (ZAC)	19
5.2 LE PARTI D'AMENAGEMENT	19
5.3 LE SCENARIO D'AMENAGEMENT	20
6. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE	22
7. JUSTIFICATION DU PROJET.....	23
7.1 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES	23
7.2 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN	26
8. LE REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT.....	27

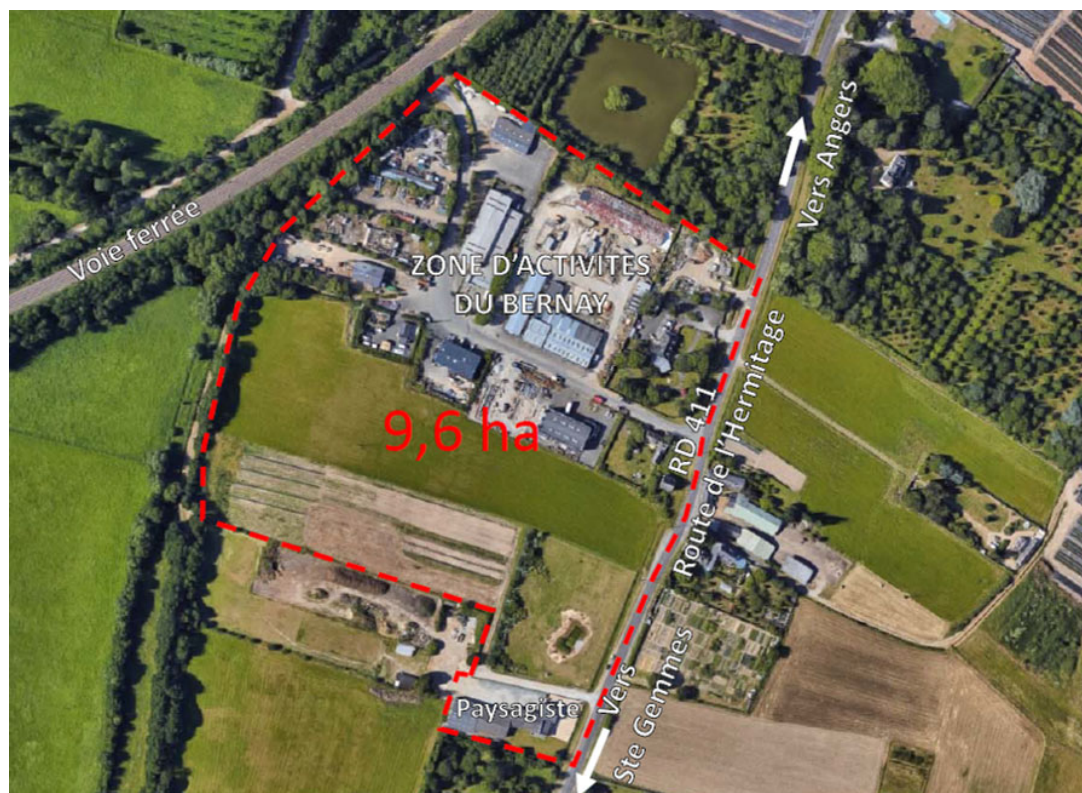
1. LOCALISATION DU SITE

Sainte-Gemmes-sur-Loire est l'une des 29 communes membres de la communauté urbaine Angers Loire Métropole, comptant environ 3 500 habitants. Limitrophe d'Angers et desservie par les RD 112 et 411, celle-ci bénéficie d'une situation géographique privilégiée et d'un cadre de vie agréable. Le territoire est également maillé par un réseau de voiries de desserte locale et traversé par la voie ferrée reliant Angers à Nantes.

La commune possède un tissu économique diversifié et comptait 287 établissements économiques à la fin 2010. Ces activités se localisent notamment dans les quatre zones d'activités (ZA) que compte la commune : Actiloire, Les Boulays, Vernusson-Pierre Martine et Bernay.

La zone artisanale de Bernay localisé à l'Ouest du territoire communal a été développée à l'origine à partir d'une initiative privée en 1971, le long de la RD 411, sur environ 5 ha. La zone accueille à ce jour 7 entreprises spécialisées dans des domaines tels que la carrosserie industrielle, la tôlerie fine, le bâtiment... La zone actuelle n'offre plus de disponibilités foncières.

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 Bernay. Angers Loire Métropole a lancé une étude de faisabilité pour un projet d'extension au Sud de la zone artisanale actuelle.



Le périmètre d'étude d'environ 9,6 hectares, comprenant la ZA de Bernay existante au Nord et son extension au Sud est bordé par :

- La voie ferrée puis des espaces naturels (vallée de la Maine) et agricoles, au Nord ;
- Des espaces naturels et la voie ferrée à l'Ouest, puis les prairies de la Baumette ;
- Un entreprise paysagiste puis des espaces agricoles et naturels au Sud ;
- La RD 411 à l'Est, qui se poursuit par des zones d'habitat et agricoles.

2. ENJEUX DU PROJET

Les enjeux économiques

L'objectif est de créer du terrain économique viabilisé pour permettre l'émergence d'une nouvelle offre permettant aux entreprises de se développer. Les cibles portent sur des parcelles de 500 m² jusqu'à 1ha, divisibles à la demande. Les entreprises concernées sont celles du secteur artisanal et industriel. La commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire ainsi que l'agence de développement économique d'Angers Loire Métropole (ALDEV) disposent d'ores et déjà d'un répertoire de contacts d'entreprises intéressées par cette extension.

Les enjeux en termes d'aménagement

▪ Intégration du projet dans le site

Le secteur, aujourd'hui très peu mis en valeur, se trouve dans une position sensible sur le plan paysager à plusieurs titres. Il est situé :

- en entrée d'agglomération et de la Ville d'Angers quand on arrive du Sud et de l'Ouest ;
- à proximité d'éléments patrimoniaux repérés au PLUi ;
- au sein de la zone tampon du bien (la Loire) inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- au sein du site inscrit des rives de la Maine et de la Loire (servitude de protection des sites et des monuments naturels) et limitrophe du site classé confluence Maine-Loire et des coteaux angevins.

Le site s'inscrit également dans un espace remarquable au titre de la biodiversité :

- Il est au contact d'un espace naturel sensible : les prairies inondables de la Baumette. Ces prairies sont protégées au sein de la zone Natura 2000 des Basses Vallées Angevines. Elles sont également intégrées à la trame verte et bleue définie au plan de zonage du PLUi ;
- Il est situé dans un inventaire ZICO (sites d'intérêts majeurs qui héberge des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne).

Tous ces éléments témoignent de la richesse naturelle et paysagère du site qu'il conviendra de prendre en compte dans la définition du projet.

▪ Qualité architecturale et paysagère

L'enjeu pour le territoire consiste à s'appuyer sur la qualité du traitement des futures constructions qui vont bénéficier d'un effet « vitrine » manifeste 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 limite des espaces agricoles et naturels, mais aussi de la ZA et du TAGV existants ;

- prendre en compte de l'impact de l'aménagement dans le grand paysage (vues et perspectives vers le grand paysage et depuis le grand paysage) ;
- tenir compte de la présence en zone tampon UNESCO.

- Risques et nuisances

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 :

- Une partie du site (à l'ouest) est située au sein du PPRI Val de Louet et confluence de la Maine et de la Loire.
- Une faible emprise au Nord-Ouest est concernée par un périmètre de classement sonore des grandes infrastructures (présence de la voie ferrée)
- Présence d'une servitude d'utilité publique pour le passage d'une canalisation souterraine d'irrigation

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

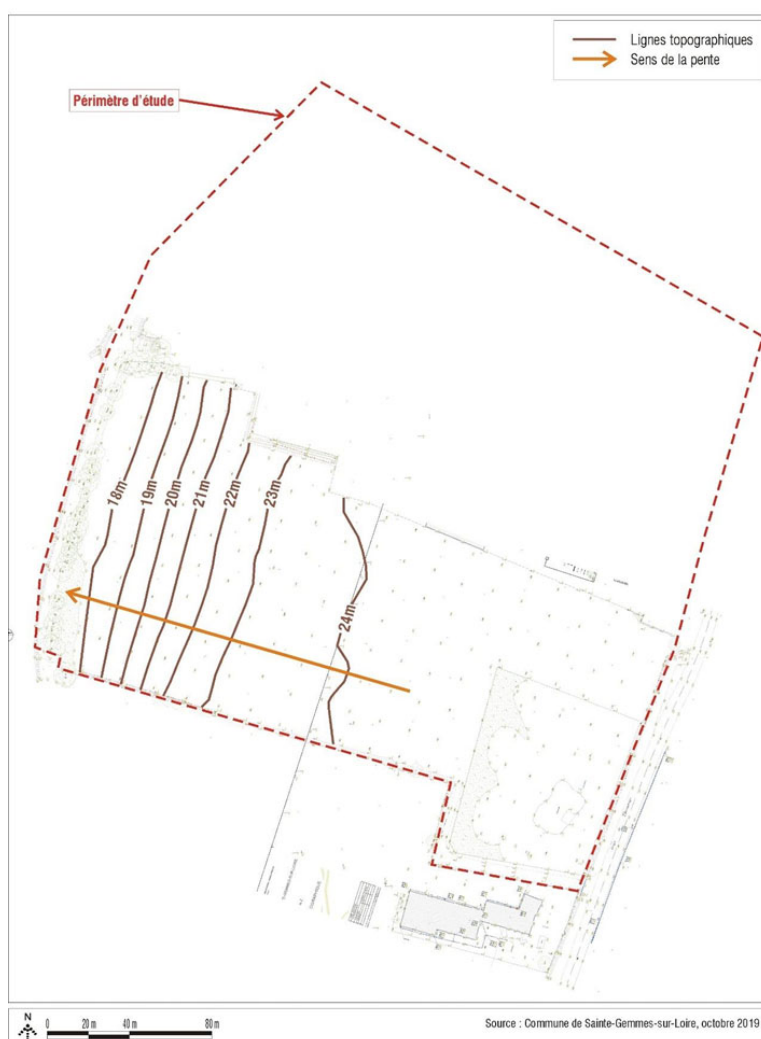
3.2 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Topographie :

La topographie du site de projet présente une déclivité forte vers l'Ouest, avec une ligne de crête en haut de la zone PPRI.

Une vue dégagée se retrouve depuis la RD 411 vers le site.

Depuis le site, les prairies de la Baumette ne sont pas visibles, car masquées par la haie arborée à frêne têtard accompagnant le cheminement piéton en contrebas.



Hydrographie :

La commune de Sainte Gemmes sur Loire est concernée par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne. Elle est également en partie dans le périmètre du SAGE Authion, mais le site de projet lui en est en dehors.

Enfin, le périmètre d'étude s'inscrit dans le bassin versant de la Maine, dont la vallée alluviale est parcourue par un réseau de fossés.

A noter également que le site d'étude est pour partie en zone PPRI. Elle se situe en limite de la zone RN du PPRI du Val de Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire approuvé en date du 23 février 2021.

Les eaux pluviales de la zone d'activités de Bernay sont collectées par un réseau d'eaux pluviales enterré, de diamètre 600 mm, situé sous la chaussée de la voirie desservant les différentes entreprises.

En limite Nord-Ouest se trouve un des canaux irrigant les Basses Vallées Angevines. La canalisation de 600 mm rejoint, en amont de ce dernier, une canalisation de 800 mm longeant la voie ferrée. Les eaux provenant du ruissellement sur les terrains non urbanisés du site d'étude sont également récoltées par le biais de cet émissaire. Les eaux rejoignent ensuite la Maine à environ 600 m via le réseau de canaux.

Le secteur d'étude ne récolte pas d'eaux pluviales issues de haut-fond. Un fossé longe le site à l'Est, le long de la Départementale 411.

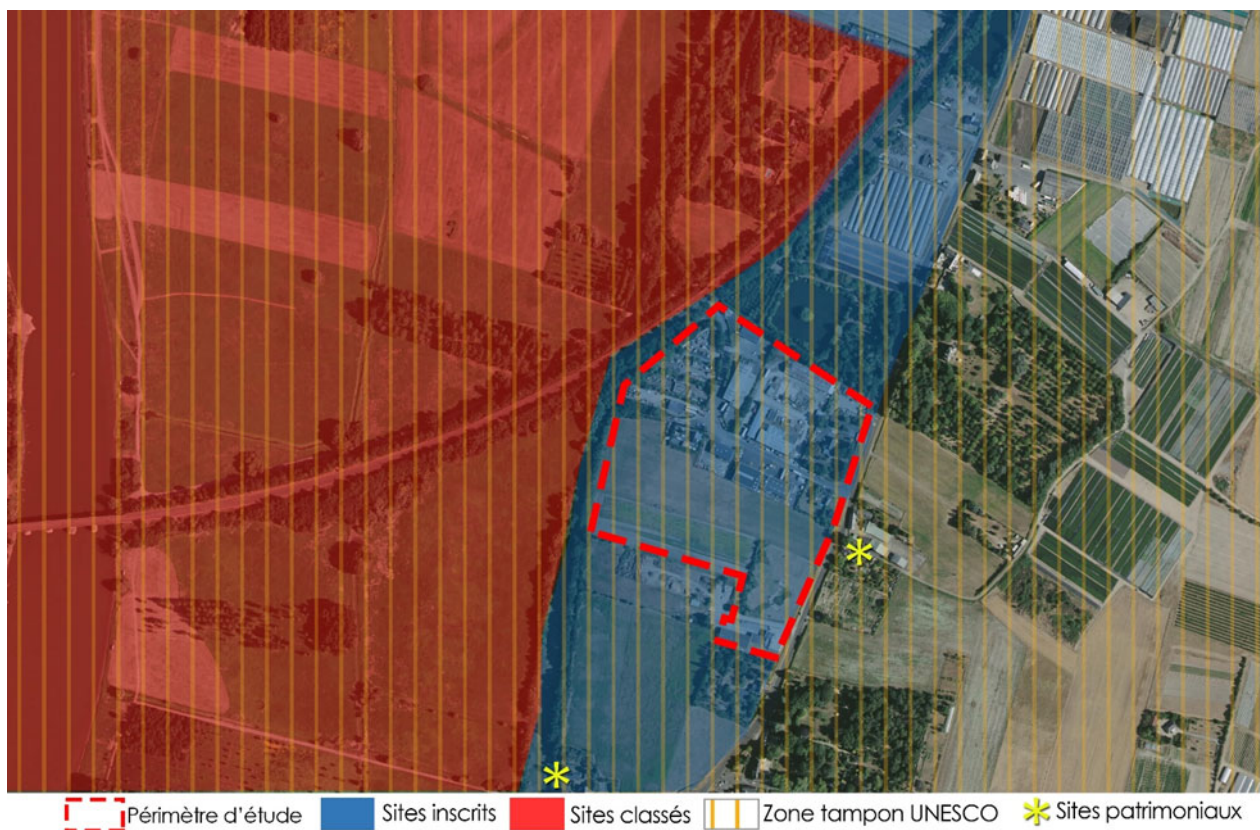
Par ailleurs, aucune zone humide au sens de la réglementation en vigueur n'a été identifiée au sein du site d'études par l'agence Thema qui a réalisé les investigations nécessaires le 17 septembre 2019.

Milieus naturels & zonages labellisés :

Le périmètre d'étude se situe au cœur de nombreuses zones sensibles sur le plan paysager. En effet, le périmètre se localise en entrée d'agglomération sud et ouest de la Ville d'Angers et à proximité de corps de ferme inscrits comme éléments patrimoniaux au PLUi.

De plus, le périmètre est limitrophe du site classé confluence Maine-Loire et des coteaux angevins et s'inscrit au sein du site inscrit des rives de la Maine et de la Loire (servitude de protection et des monuments naturels).

La ZA de Bernay et sa future extension se trouvent au sein de la zone tampon de la Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO : le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle).



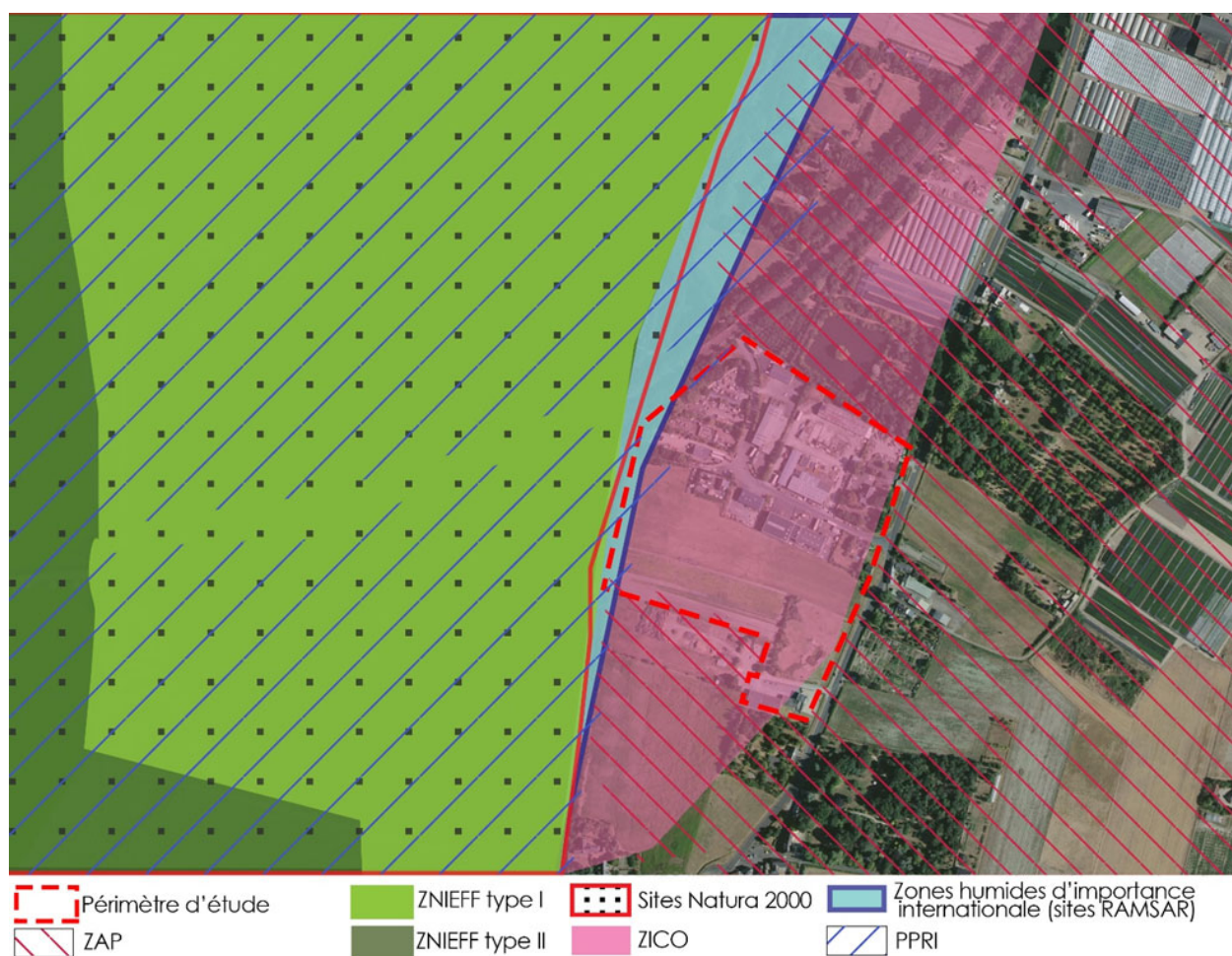
La future extension de la ZA de Bernay s'inscrit dans un espace remarquable du point de vue de la biodiversité et de la richesse naturelle et paysagère.

Le périmètre d'étude est en effet au contact d'un espace naturel sensible important : les prairies inondables de la Baumette.

Ces prairies, protégées au sein de la ZNIEFF type I n°520014647 « Prairies et rocher de la Baumette », de la ZNIEFF type II n°520013069 « Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne » et de la zone Natura 2000 des Basses Vallées Angevines, sont intégrées en tant que réservoir remarquable à la trame verte et bleue définie au plan de zonage du PLUi.

La zone d'étude est située dans l'inventaire ZICO n°00092 « Basses Vallées Angevines : Marais de Basse-Maine – Ile de Saint-Aubin » (sites d'intérêts majeurs qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne).

Le site est bordé par le zonage d'une Zone Agricole Protégée.



Risques naturels :

Au titre de l'arrêté préfectoral DDT-SUAR/PR 2020-18-128, portant sur les risques naturels de la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire, la commune est concernée par :

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

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 Sainte-Gemmes-sur-Loire trouve son identité au cœur de 2 unités de paysages :

UP27 : L'agglomération angevine

UP 30 : La Loire des promontoires

Notre zone d'étude appartient à l'unité paysagère de l'agglomération angevine UP 27, qui correspond à des paysages de zones d'activités et de commerces ceinturant les quartiers péri-urbains pavillonnaires et soulignant les entrées de villes. De grands axes routiers et autoroutiers et de grands échangeurs permettant de desservir l'ensemble de ces zones et de mettre en place un continuum urbain au-delà de la Loire, marquent fortement le paysage. Cette forte urbanisation linéaire et massive s'oppose à la singularité des coteaux viticoles ondulés.

Occupation du sol :

Le site d'étude est marqué par la forte présence des activités humaines. L'ensemble du secteur nord correspond à une zone d'activité, Tandis que la partie sud est une zone agricole de cultures en jachères et maraichères. Une parcelle appartenant à une entreprise paysagère est également présente, sur laquelle a été creusée une mare très artificialisée et où de nombreuses espèces ornementales ont été plantées.

Cependant, différents habitats et milieux naturels sont tout de même présents sur le site.

- Des fourrés de ronce sont présents en bordure Sud-Ouest et aux abords la zone d'activité. Les ronciers sont des formations végétales largement répandues sur le territoire et ne présentent pas d'intérêt particulier pour la flore ou les milieux naturels.
- Une haie arborée à vieux frênes taillés en têtard longe la bordure Ouest du site d'étude en bas de la parcelle en jachère. Les arbres sont uniquement des Frênes élevés (*Fraxinus excelsior*). La strate arbustive est dense, avec comme espèce dominante le Rosier des chiens (*Rosa canina*) et l'Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*). La strate herbacée est composée d'espèces communes des ourlets, Houlique laineuse (*Holcus lanatus*) et chiendent commun (*Elymus repens*). Les vieilles haies de ce type sont de plus en plus rares et possèdent des enjeux écologiques forts en termes de support d'habitat pour les espèces animales.
- Le secteur Nord-Ouest du site d'études, en périphérie du site d'étude est occupé par un boisement mésophile installé sur une pente forte. Ce milieu est relativement dégradé. Les espèces qui composent la strate arborée sont le chêne pédonculé (*Quercus robur*) et le Frêne élevé. La strate arbustive est peu couvrante, dominée par les ronces. La strate herbacée est composée d'un cortège relativement faible en espèce forestière. Le lierre rampant (*Hedera helix*) domine très largement le recouvrement.
- La culture en jachère est une parcelle agricole qui a été cultivée en 2019. Il s'agit d'un milieu peu diversifié, composé d'un cortège d'espèces pionnières des friches mésophiles et des sols remaniés récemment
- Une parcelle de culture maraichère est présente au Sud de la jachère. Il s'agit d'un milieu d'origine anthropique très largement entretenue.
- Plusieurs prairies rases et entretenues régulièrement sont identifiées sur le site d'études.
- Des haies plantées d'ornements, des alignements de peupliers et des plantations arbustives d'ornement sont également présentes sur site, notamment dans la partie ZA existante.
- Un bassin ornemental est présent au centre de la parcelle la plus au Sud. Il s'agit d'un milieu entièrement créé par l'homme.

- Les zones d'activités et habités sont des habitats anthropiques. Les surfaces imperméabilisées y sont importantes et peu d'espèces végétales sont présentes. Il s'agit d'ailleurs de foyers importants d'espèces exotiques envahissantes.



OCCUPATION DU SOL - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE

**Préhensions visuelles :**

Le site est localisé dans un secteur hétérogène, entre zone d'activité vieillissante en friche et espace naturel fort.

En effet, alors que du point de vue grand paysage ce site est localisé dans un secteur fortement marqué par son activité agricole et ses paysages naturels de bord de Maine et Loire, si l'on zoom à échelle réduite, la zone d'activité existante marque une rupture.

La périphérie Est du site présente ainsi un grand intérêt et une forte sensibilité paysagère avec la présence de haies bocagères, de frênes, de saules. Cet état naturel et sauvage contraste avec la dégradation de la ZA existante.

La vue sur le site la plus notable et la plus ouverte est celle depuis la RD 411. Elle offre une vision globale de la zone d'extension, avec en arrière-plan la frondaison des arbres de la haie bocagère longeant le cheminement piéton des prairies de la Baumette. Par ailleurs, depuis le RD, la zone d'activité existante n'est pas trop visible. Seuls les bâtiments de la carrosserie du Bernay ressortent, tandis que l'espace intérieur de la zone ne se fait pas sentir.

A contrario lorsque l'on emprunte le chemin de Bernay, l'ambiance est radicalement différente, laissant découvrir une ZA vieillissante, dont nombre de bâtiments sont à l'abandon.

Enfin, si l'on s'aventure plus bas vers le Nord, on peut découvrir le cheminement piéton qui prend place le long des prairies de la Baumette et qui lui recèle une biodiversité et un paysage radicalement différent, sauvage et naturel dont l'ambiance nous rapproche clairement des bords de Maine et Loire.



Depuis la RD 411, vue ouverte sur la future extension de la ZA, sur les zones arborées présentes en bord des prairies de la Baumette et sur les coteaux de Bouchemaine en arrière-plan au-delà de la cime des arbres



Des bâtiments délaissés, du stockage sur voie publique, et un bâtiment annexe de la Carrosserie de Bernay. No man's land, espace peu qualitatif



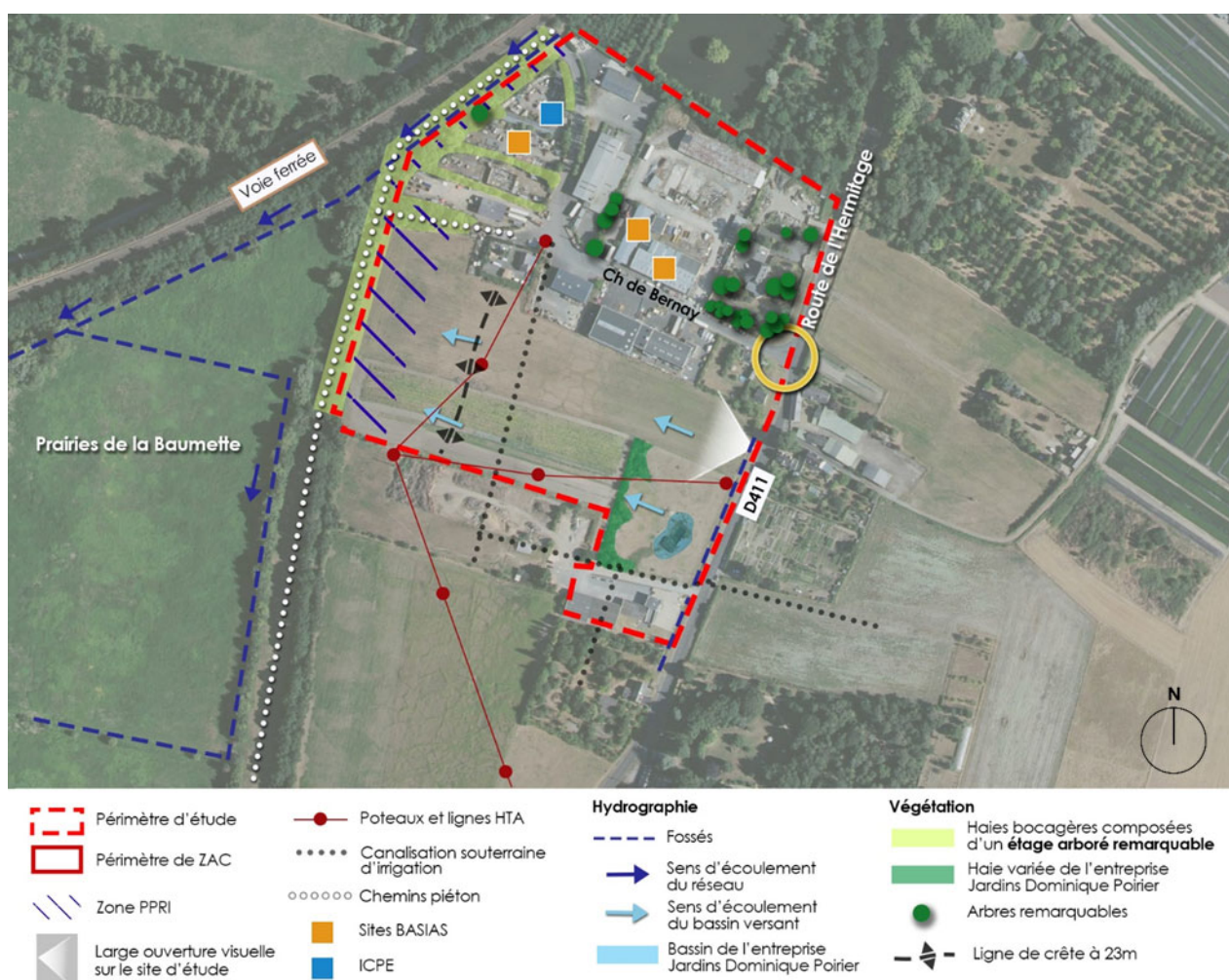
Vue ouverte sur les prairies inondables et sur un paysage bocager qualitatif qui contraste avec l'ambiance dégradée et délaissée de la ZA.

3.3 DIAGNOSTIC URBAIN

Le site est constitué de la ZA de Bernay actuelle au Nord, et du site d'extension sur la partie Sud, principalement en prairie cultivée. A l'extrémité Sud-Est, on trouve également l'entreprise Jardins Dominique Poirier (ses bâtiments, sa zone de stockage à l'arrière et son espace bassin / haie variée).

A noter également la présence de deux habitations à l'entrée de la ZA, une à l'abandon et l'autre habitée avec un jardin très arboré et intimiste en bordure de la carrosserie de Bernay.

La ZA existante compte également 3 établissements inscrits dans la base de données BASIAS dont l'un est également classé ICPE.



Réseau viaire et Desserte

Le territoire d'Angers Loire Métropole présente une position centrale et une desserte viaire compétitive depuis les axes des autoroutes A11 entre Paris et Nantes, A85 vers Tours et A87 en direction de Cholet/La Roche-sur-Yon.

La desserte de la métropole est également confortée par un système d'infrastructures qui participent au bon fonctionnement des échanges entre l'agglomération et les principales villes des départements limitrophes.

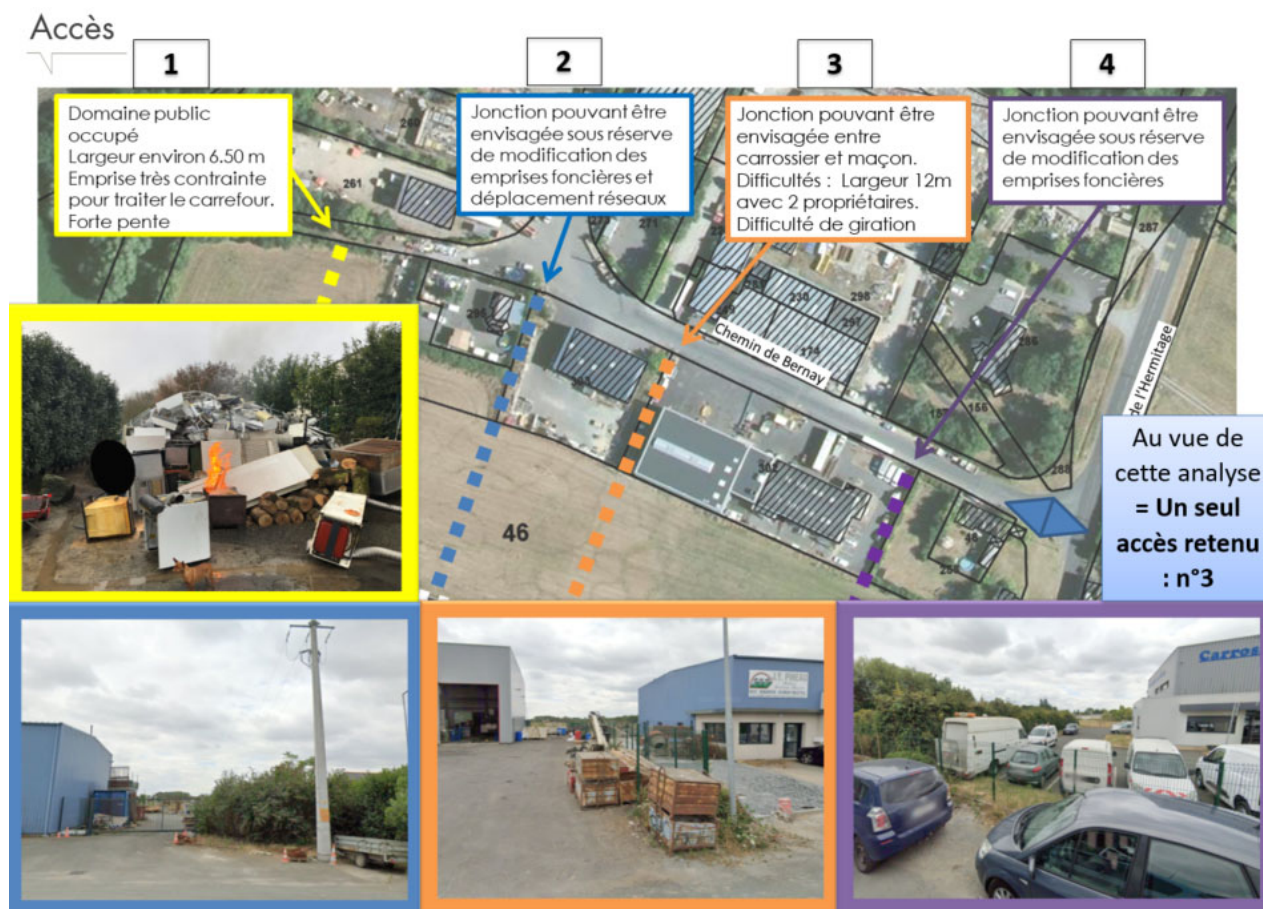
A une échelle plus locale, Sainte Gemmes sur Loire est desservie par les RD 411 d'axe Nord/Sud et RD 112 d'axe Est/Ouest.

Le site du projet est bordé par les voies suivantes (cf. Figure 48) :

- En limite est, la RD 411
- Au centre du site, d'Est en Ouest, le chemin de Bernay

Par ailleurs, le seul accès au site se fera depuis le chemin de Bernay accessible depuis la RD411.

Quatre hypothèses de jonctions entre le chemin de Bernay et le secteur d'extension ont été étudiées. Au vue de l'analyse ci-dessous, seul l'accès entre les entreprises de maçonnerie et de carrosserie a été retenu.



A noter également qu'un cheminement doux (sentier de petite randonnée) est présent en limite ouest du site du projet, le long des prairies de la Baumette.

En ce qui concerne les transports en commun, la ligne de bus 37 dessert la RD 411. L'arrêt de bus « Empiré » se localise à quelques centaines de mètres au nord-est du site du projet

Le périmètre d'étude bénéficie d'une bonne desserte routière depuis la RD 411 raccordée à la RD 112, à environ 800m.

Du fait de son contexte périurbain, le périmètre d'étude est peu desservi par les transports en communs et les cheminements doux (bien que ces derniers profitent de la proximité des prairies de la Baumette).

Réseaux

Une ligne HTA traverse le site du Nord et Sud, et d'Est en Ouest. Tout comme une canalisation souterraine d'irrigation pour laquelle une servitude d'utilité publique est présente.

Etat des nuisances sonores :

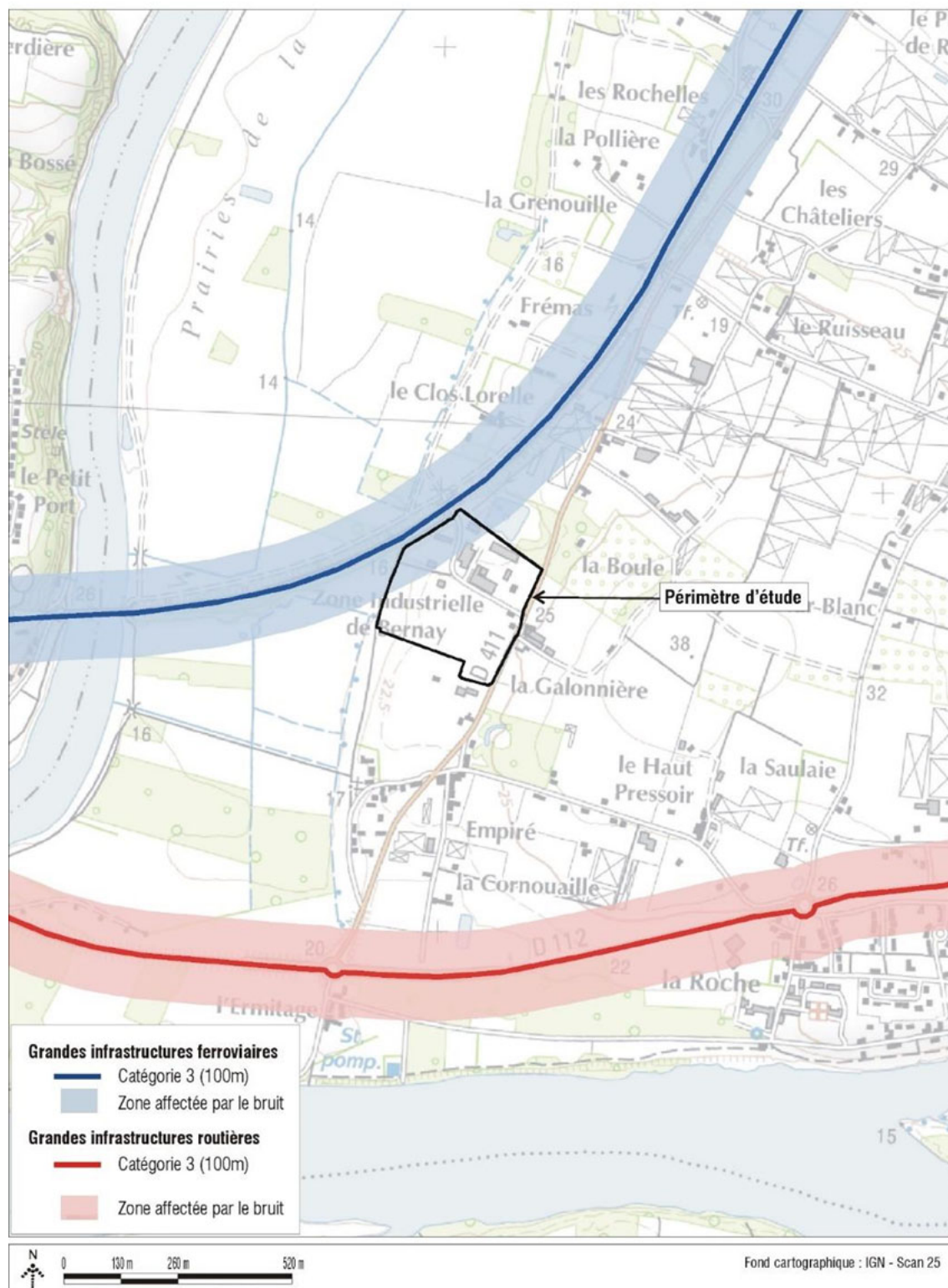
Sainte-Gemmes-sur-Loire est concerné par l'arrêté préfectoral n°2016-099 du 9 décembre 2016 portant révision du classement sonore pour les RD 112 et RD 312 (catégorie 3, secteurs affectés par le bruit de 100 mètres).

La commune est concernée par le classement sonore du réseau ferroviaire pour la voie 515000 de catégorie 3 (secteurs affectés de 100 mètres). La partie Nord-Ouest du site du projet est concernée par le secteur affecté par le bruit associé à cette infrastructure.

Dans cette zone la construction de bâtiments sensibles (habitations, enseignement, santé) est soumise à un isolement acoustique renforcée. Ce n'est pas le cas des bâtiments d'activités envisagés dans le cadre du projet d'aménagement.



CLASSEMENT SONORE - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE



4. PARTICIPATION DU PUBLIC AU PROCESSUS DECISIONNEL

Les modalités de concertation proposées sont les suivantes :

- La tenue d'une réunion publique en mairie de Sainte Gemmes sur Loire afin de présenter, expliquer et échanger notamment sur les enjeux du site, le périmètre opérationnel, le programme envisagé en date du 7 décembre à 18h ;
- La tenue d'une permanence en mairie de Sainte Gemmes sur Loire en date du 25 novembre de 15h à 18h ;
- La mise à disposition, respectivement au siège de Angers Loire Métropole et en mairie de Sainte -Gemmes-sur-Loire, d'un dossier qui sera 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 accompagnera ce dossier dans chacun des deux lieux sus-énoncés

Le bilan de la concertation sera approuvé préalablement à la création de la ZAC Bernay 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.

La phase d'aménagement doit débiter par l'approbation du présent dossier de création de la ZAC, et se poursuivre par l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

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 opérationnel d'environ 2,4 ha correspondant au périmètre de la ZAC.

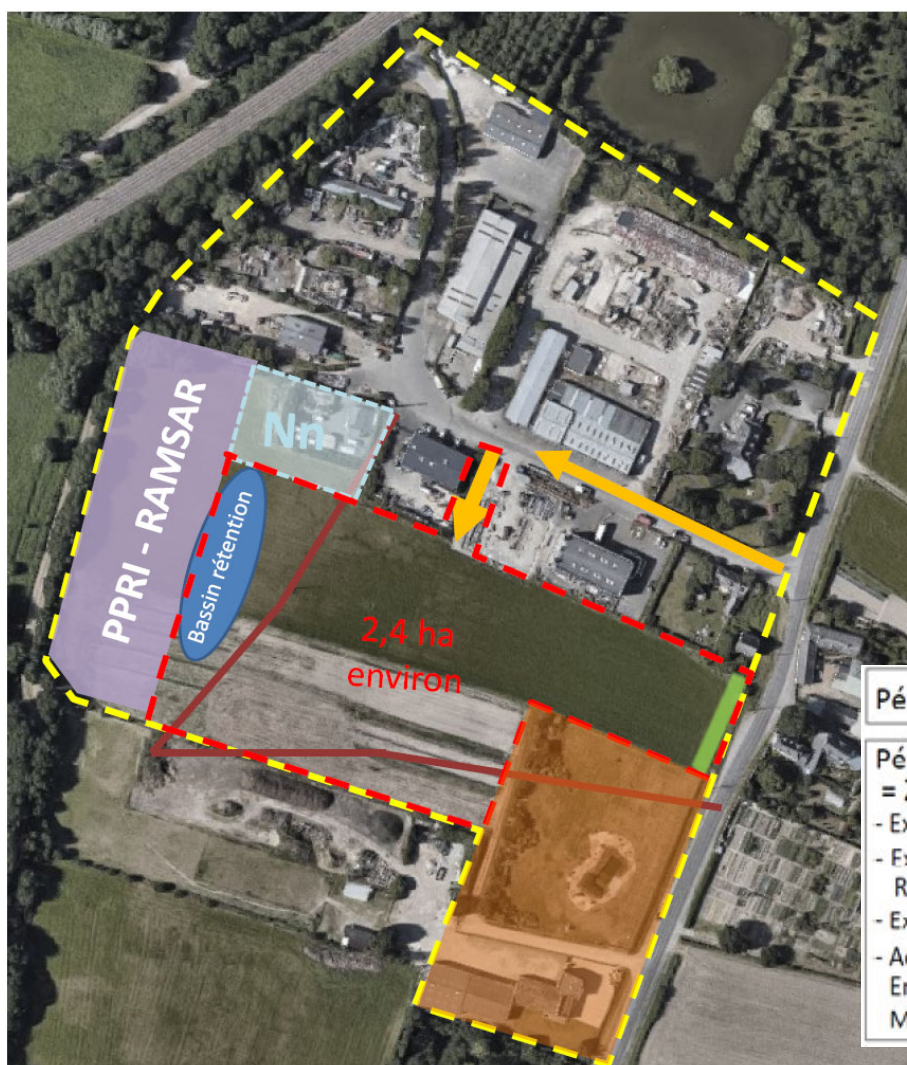
Par rapport au périmètre d'étude, ont été exclus :

- la zone inondable PPRI et RAMSAR d'environ 7 000 m² ;
- la zone classée Nn au PLUi, inconstructible pour de l'activités ;
- la zone de classement sonore du réseau ferroviaire ;
- les parcelles appartenant à la société existante au sud car elle souhaite développer directement son activité ;

Le périmètre comprend la bande d'accès via la zone artisanale existante entre l'entreprise de Carrosserie et l'entreprise de Maçonnerie.

Ce périmètre de ZAC est donc délimité :

- Au Nord, par la limite avec la ZA existante et par la zone classée Nn au PLUi,
- A l'Ouest, par l'espace naturel des prairies de la Baumette et notamment par la zone PPRI-RAMSAR,
- A l'Est, par la RD411,
- Au Sud, par l'entreprise existante.



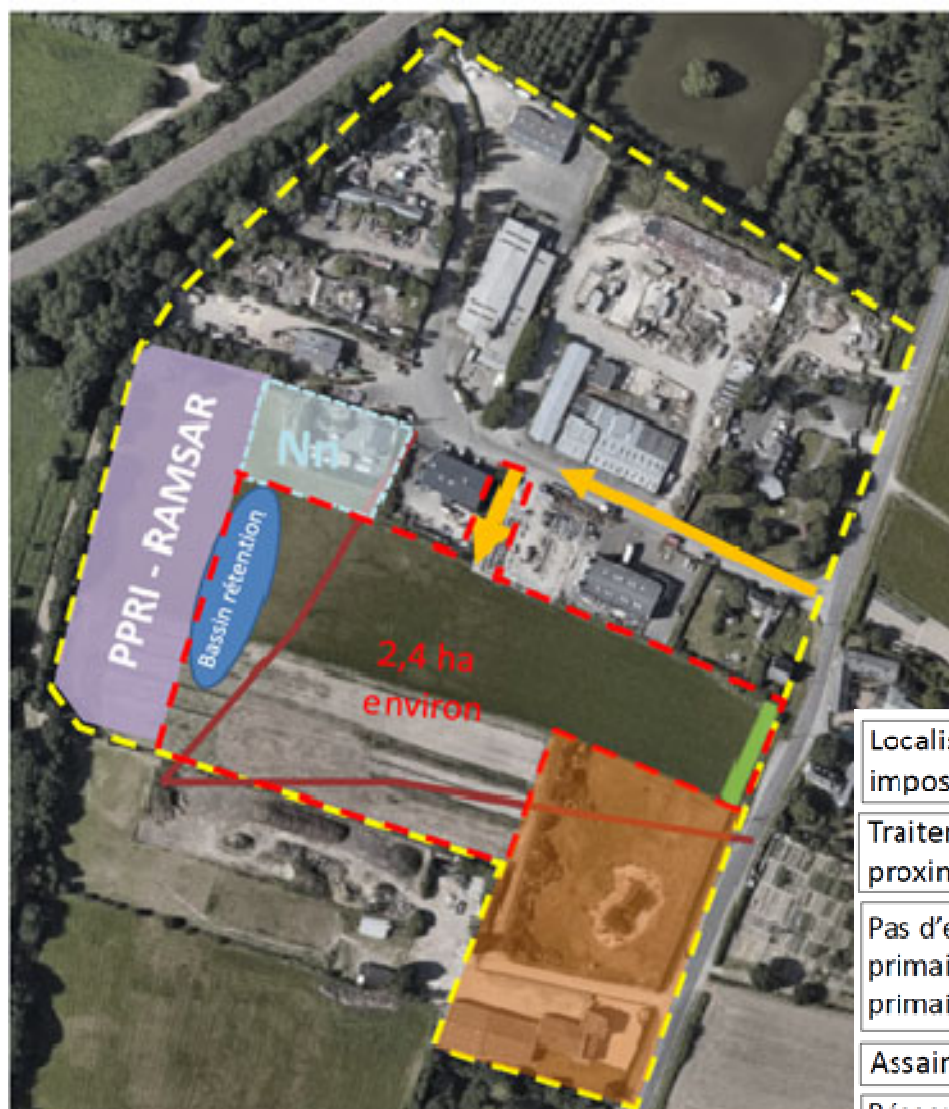
Détermination du périmètre de ZAC

- Périmètre d'étude (9,6ha) — — —
- Périmètre opérationnel (2,4 ha) = ZAC — — —
- Exclusion Zonage Nn (gens voyage) [light blue box]
 - Exclusion Zone inondable (PPRI) et RAMSAR (7 000 m²) [purple box]
 - Exclusion activité existante [orange box]
 - Accès imposé depuis ZA existante Emplacement entre Carrosserie et Maçon privilégié [yellow arrow]

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 un scénario soumis à concertation :

- Un site desservi par une voie d'accès imposé entre les entreprises de maçonnerie et de carrosserie ;
- Une localisation du bassin de rétention à l'ouest du périmètre opérationnel prenant en compte la topographie du site et la présence d'un exutoire à l'ouest ;
- Un traitement paysager le long de la RD 411 (Route de l'hermitage) ;
- Une prise ne compte du paysage bocager, agricole et ligérien du site ;
- Une extension de réseaux depuis la ZA existante ;
- Un assainissement autonome des parcelles cessibles ;
- Une prise en compte du réseau HTA en traversée de périmètre.



Principes
d'aménagement
du périmètre
opérationnel

Localisation bassin rétention
imposé 

Traitement paysager à
proximité RD 

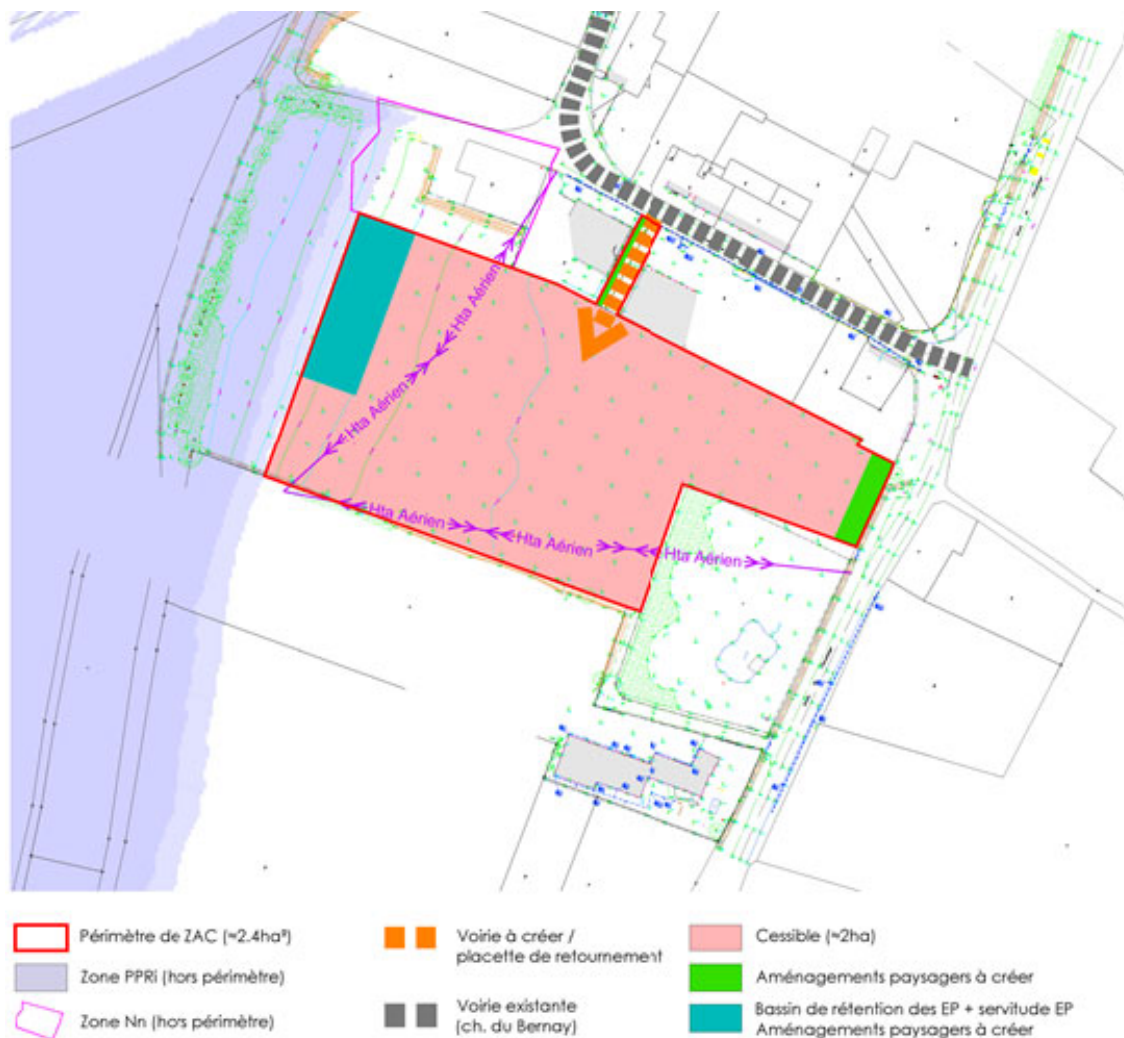
Pas d'extension de réseaux
primaires à prévoir (réseaux
primaires à proximité)

Assainissement non collectif

Réseau HTA aérien en traversée
de périmètre 

5.3 LE SCENARIO D'AMENAGEMENT

Le scenario d'aménagement retenu prévoit la création d'environ 2 à 5 parcelles divisibles à la demande, à destination d'activités artisanales et industrielles, représentant une surface cessible d'environ 2 hectares.



Le projet prévoit l'accès à la future ZA par le biais d'une voie de desserte, entre les entreprises de Carrosserie et de Maçonnerie, reliée au chemin de Bernay.

Un bassin de rétention sera créé en partie Ouest de la zone.

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

Enfin, une marge de recul plantée sera réalisée le long de la RD411, permettant de mettre à l'écart les nouvelles parcelles d'activité, de les intégrer et d'accompagner la route départementale.

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

L'aménagement de la ZAC Bernay 2 s'étend sur 2.4 hectares.

Elle prévoit d'accueillir environ 2 à 5 parcelles divisibles à la demande à destination d'activités artisanales et industrielles, avec une surface de plancher maximale de 9 800m².

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-Gemmes-sur-Loire ne fait pas partie du pôle centre, elle est inscrite comme « autre commune ». Elle se situe ainsi en limite Sud 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.

Le DOO du SCOT inscrit Sainte-Gemmes-sur-Loire et le site de projet au sein du pôle végétalisé, ainsi qu'une limite de réservoir remarquable d'un point de vue de la Trame Verte et Bleue. Ce réservoir remarquable découle notamment de la Maine et des prairies de la Baumette. De plus, il est à noter que le projet se situe dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial UNESCO.

Le projet du SCOT prévoit que le développement des zones d'activités de proximité se fasse 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 Bernay 2 s'inscrit en continuité de la ZA actuelle. Elle permettra de continuer le maillage territorial en termes de zones de proximité et répondra à une réelle demande locale. Par ailleurs le projet préserve les espaces paysagers sensibles de bord de Maine, prévoit une mise en valeur du cône de vue sur ces espaces et sur les côteaux de Bouchemaine depuis la RD411, ainsi qu'une intégration de la nouvelle zone d'activité.

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

Le PLUi, approuvé le 13 septembre 2021 et exécutoire depuis le 17 octobre 2021, classe les terrains en zone 1AUYd, correspondant à une zone pouvant être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, destinée à accueillir préférentiellement les activités industrielles et artisanales.



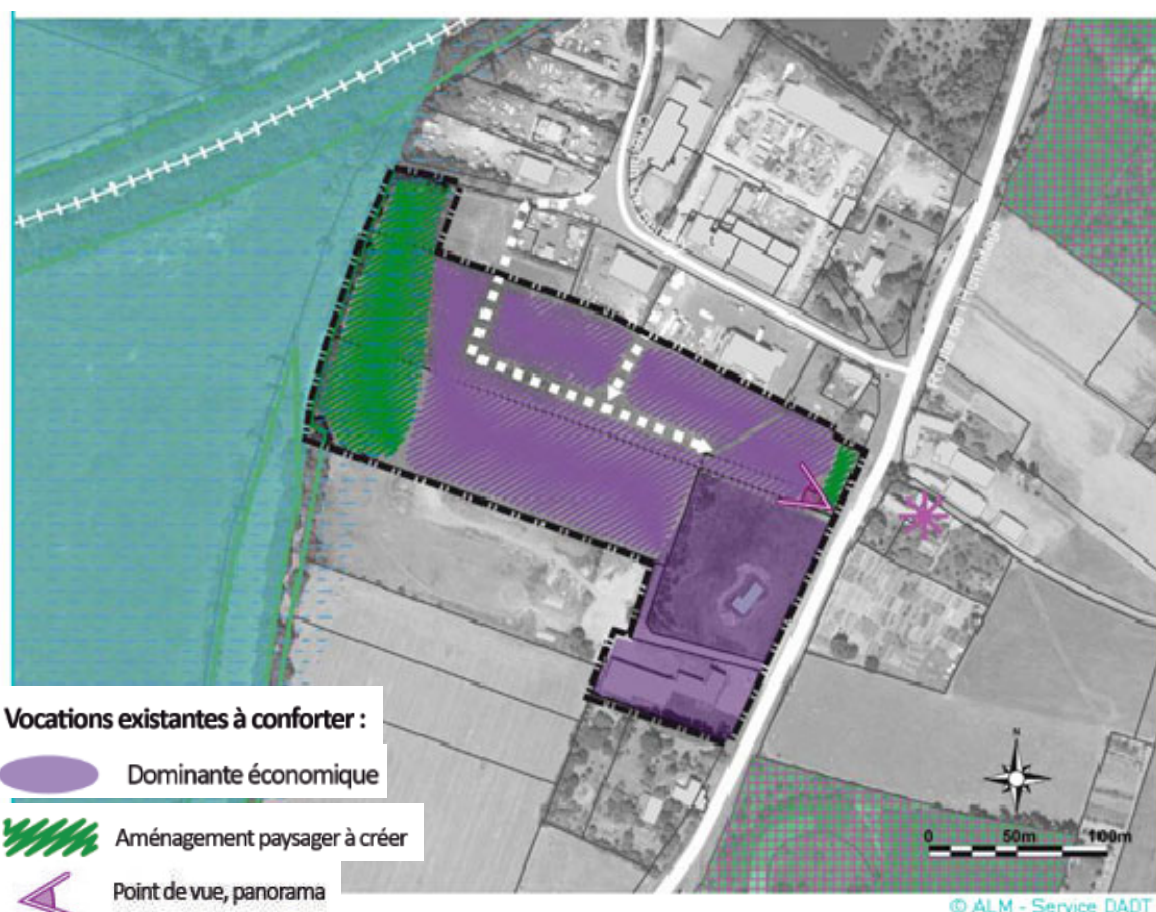
A noter que le PLUi impose sur le site une hauteur totale maximale autorisée pour les constructions de 12m.

Le périmètre fait également l'objet de Servitudes de protection des sites et des monuments naturels, étant notamment dans l'emprise du site inscrit « Ensemble formé par les rives de la Maine et de la Loire », et il se situe dans une zone de présomption de prescription archéologiques.

Le site du projet fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les principales orientations sont les suivantes :

- La voirie principale du projet sera raccordée au Chemin de Bernay. Deux accès pourront être aménagés, en fonction des disponibilités foncières, depuis ce chemin pour desservir la zone.
- Aucun accès direct des activités sur la RD 411 ne sera autorisé. Ainsi, la voie de desserte interne se terminera en impasse par une palette de retournement ;
- L'aménagement de la voie de desserte interne prendra en compte les circulations douces.
- Un des enjeux du site réside dans la préservation et la valorisation des espaces sensibles, afin d'insérer le projet qualitativement dans le paysage.
- En partie ouest, les espaces inondables pourront faire l'objet d'un aménagement paysager particulier.
- Également, du point de vue de l'OAP Val de Loire, il sera nécessaire de préserver le cône de vue existant sur les coteaux de Bouchemaine. Pour cela, un espace paysager en bordure de la RD 411 sera à aménager sur une dizaine de mètres de profondeur.
- Les constructions devront s'implanter en retrait de la voie centrale de desserte de l'extension et il sera important de réduire l'impact des espaces de stationnement et de stockage afin qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- Les clôtures devront présenter un aspect qualitatif, notamment celles implantées le long de la RD 411.
- Par ailleurs, il sera privilégié une pré végétalisation de la zone avec des essences bocagères locales.



Le projet correspond aux orientations et principes d'aménagements de l'OAP à savoir, insérer qualitativement le projet dans son environnement, préserver les espaces sensibles à l'Ouest, mettre en valeur le cône de vue sur le bien inscrit UNESCO, à savoir sur le site, le cône de vue depuis la RD411 sur les côteaux de Bouchemaine en arrière-plan au-dessus de la ligne de frondaison des arbres.

Le projet est également en cohérence avec les orientations viaires de l'OAP. 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.

Enfin, le site de projet est localisé dans la zone tampon du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et est en partie inscrit dans l'OAP Val de Loire du PLUi.

En effet, la RD411 est classée par cette OAP comme axe de découverte du site UNESCO à l'ambiance ligérienne avec amélioration possible.

Les aménagements paysagers proposés permettront l'intégration des bâtiments d'activités, le maintien des espaces sensibles, la mise en valeur du cône de vue sur le site UNESCO et la mise en valeur de la RD411 par l'aménagement d'un espace paysager à l'ambiance naturelle et ligérienne en bord de RD.

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

➤ **Inscrire le projet dans son environnement**

Ce projet d'extension vient prendre place entre la ZA de Bernay existante et l'entreprise de paysagistes, et fait face à un petit hameau historique. Cette extension s'inscrit donc dans un espace au contact de secteurs urbanisés.

Par ailleurs, le projet s'attache à préserver les espaces naturels sensibles présents à l'Ouest du périmètre, ainsi qu'à valoriser la vue sur leur strate arborée et sur les coteaux de Bouchemaine en arrière-plan. En effet, l'aménagement paysager prévu en bord de RD411, permettra à la fois que qualifier plus qualitativement la RD411, mais aussi et avant tout, à intégrer les bâtiments de cette nouvelle zone en guidant le regard au-delà.

Le projet et sa voie de desserte s'implante par ailleurs sur la zone plane du site, avant sa ligne de crête, permettant ainsi aux aménagements réalisés et aux futures constructions de s'implanter au plus près du niveau existant.

➤ **Des prescriptions pour une qualité architecturale et paysagère**

Une attention particulière sera 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 RD411 sera regardée de près, tout comme l'intégration des arrières de parcelles et des zones de stationnement et de stockage.

Les volumes bâtis présenteront des formes simples. Les matériaux et couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.

Pour les façades des bâtiments il sera préconisé des couleurs neutres et mates, dans la palette des gris ou couleur bois, à l'exclusion de toutes couleurs vives pour assurer la meilleure intégration possible dans le paysage support.

Les toitures des bâtiments autorisées privilégieront les couleurs sombres, les mono-pentes seront interdites.

L'emploi des matériaux bruts alors qu'ils sont destinés à être enduits sera interdit.

La publicité, les enseignes et leurs éclairages seront réglementés, notamment via le règlement local de publicité intercommunal d'ALM.

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 haie côté RD411.

Certaines clôtures types brises-vues devront également être en continuité architecturale du volume bâti afin d'assurer une opacité relative pour les zones de stockage visibles depuis la RD411 notamment.

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.

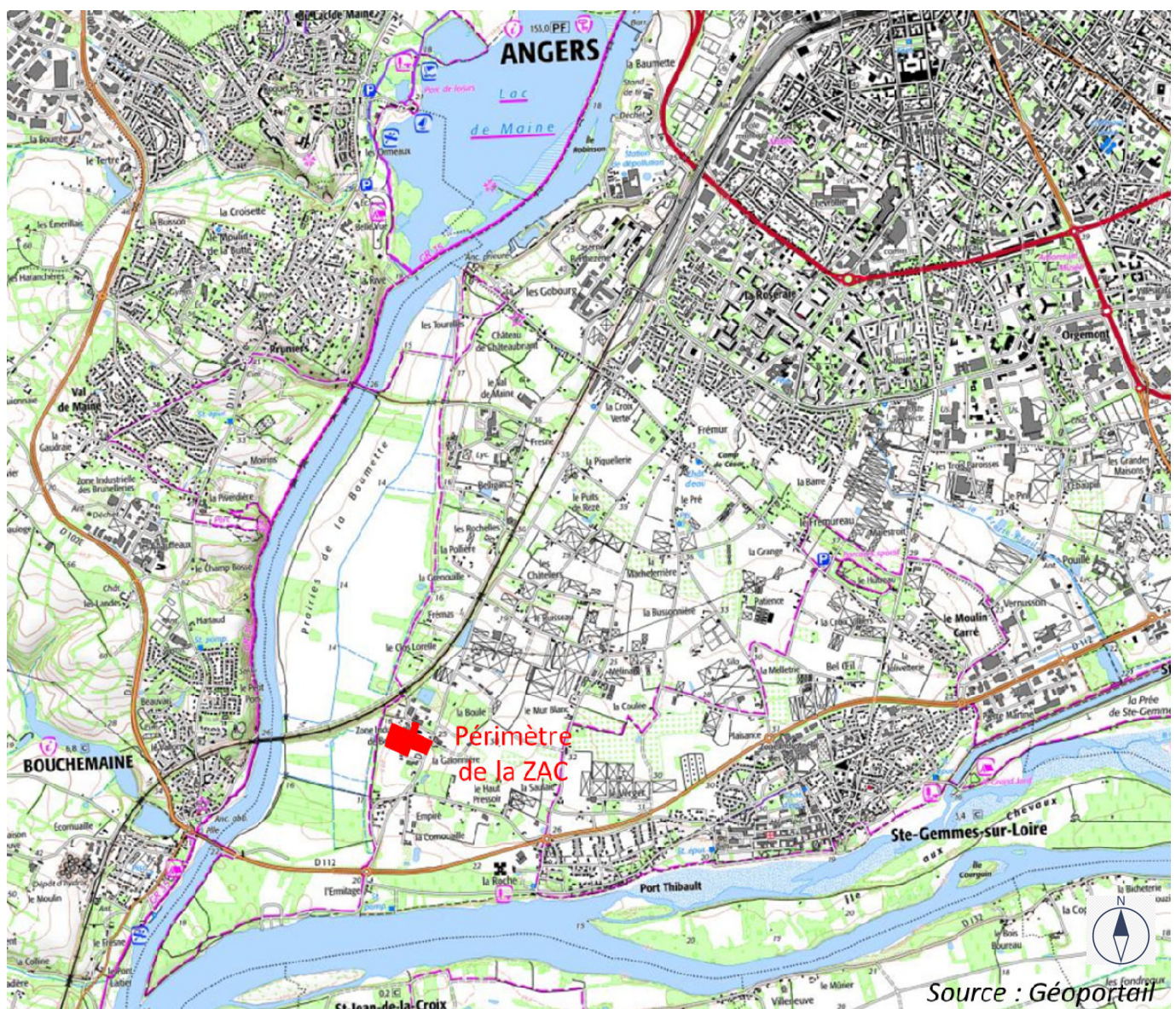


ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ BERNAY 2

DOSSIER DE CREATION

2 – Plan de situation







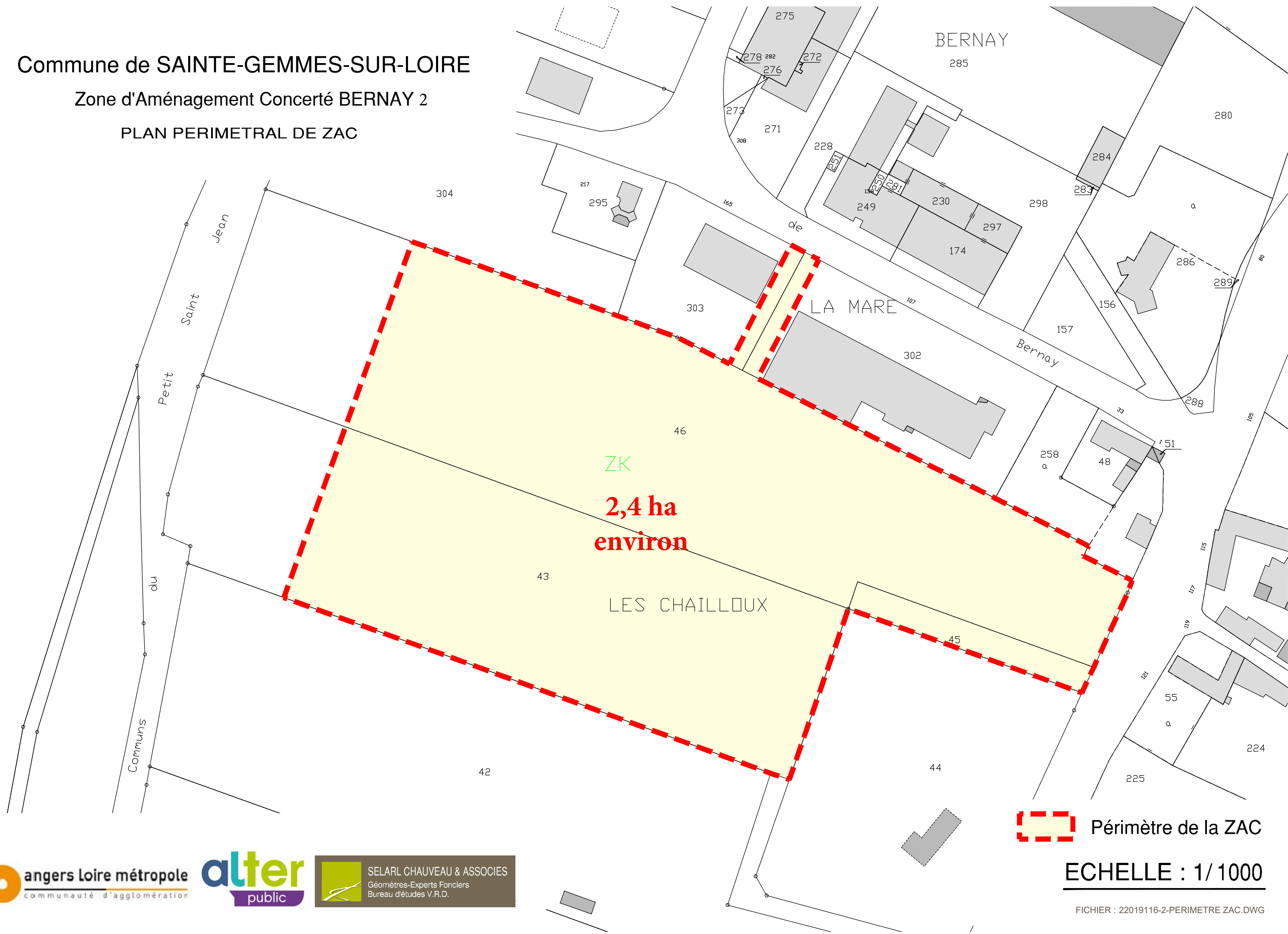
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ BERNAY 2

DOSSIER DE CREATION

3 – Plan périmétral



Commune de **SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE**
Zone d'Aménagement Concerté **BERNAY 2**
PLAN PERIMETRAL DE ZAC



 Périimètre de la ZAC

ECHELLE : 1/ 1000

FICHER : 22019116-2-PERIMETRE ZAC.DWG