SYNDICAT MIXTE D'ETUDES, D'AMENAGEMENT, DE GESTION DU PARC D'ACTIVITES ANGERS-MARCE

COMMUNAUTE URBAINE ANGERS LOIRE METROPOLE *COMMUNAUTE DE COMMUNES ANJOU LOIR ET SARTHE*

LOI BARNIER

NOTE DE PRESENTATION

(*Mise à jour de Janvier 2021*)

PROJET DE PARC D'ACTIVITES D'ANGERS-MARCE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE – COMMUNE DE MARCE

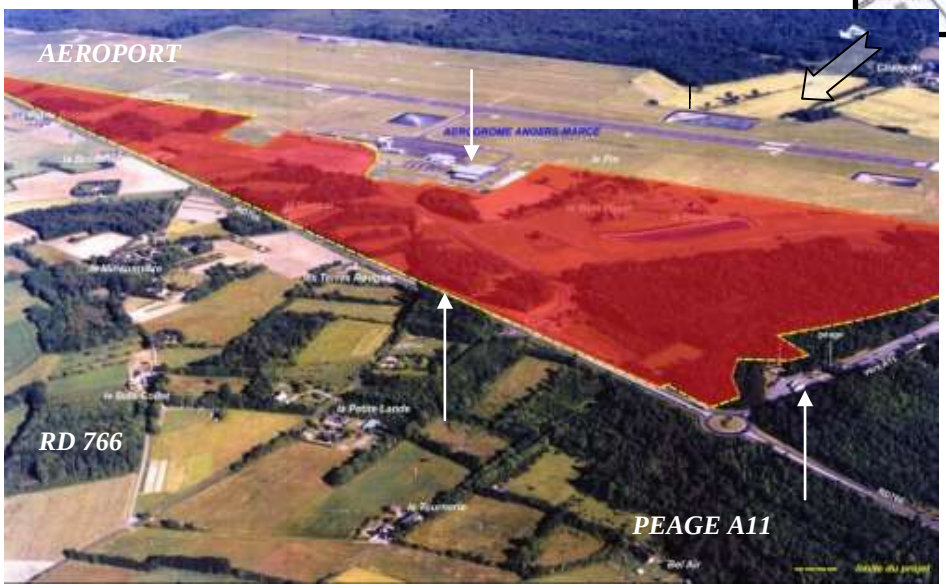
Maître d'ouvrage : Alter Cités
48C Boulevard Foch – BP 80110 – 49 101 Angers Cedex 02

S.E.L.A.S F. ROLLAND –
Architecte 53, rue Toussaint
49 000 Angers
tel : 02 41 88 15 34 – fax : 02 41 88 55 00
email : frederic-rolland@wanadoo.fr

François TAVERNIER – Paysagiste
« le Moulin des Buttes » 49 380
Faveraye-Mâchelles
tel : 02 41 54 11 11 – fax : 02 41 54 12 13
email : tavernier.paysage.dao@wanadoo.fr

CONTEXTE / LOCALISATION DU PROJET

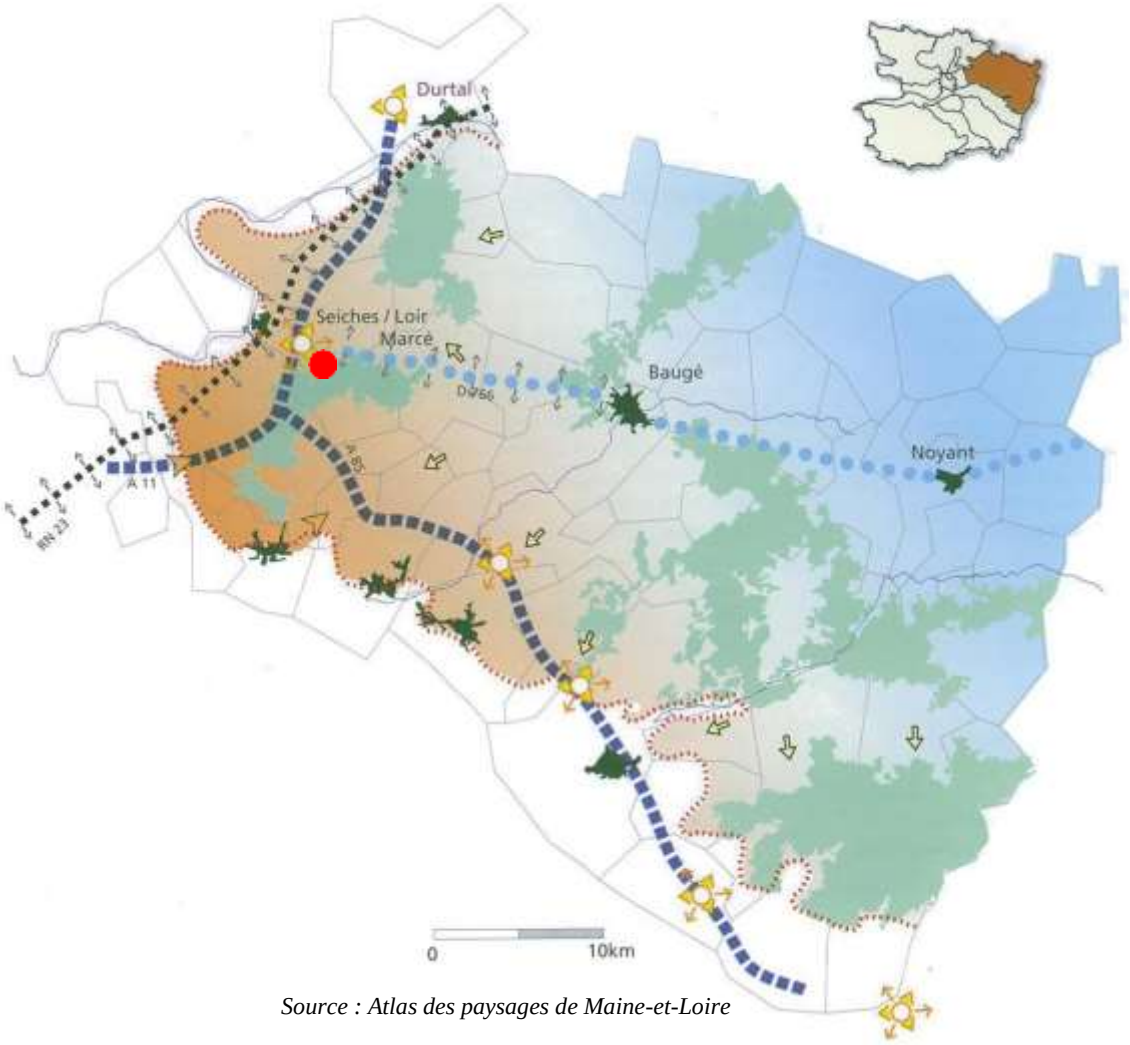
Sur la commune de Marcé, à 26km (soit 20 min) d'Angers, le parc d'activités Angers-Marcé est dans l'aire économique de l'agglomération angevine, à quelques kilomètres de Seiches-sur-le-Loir. Ce parc d'activités a pour vocation d'accueillir de multiples services, non seulement aéroportuaires, mais également liés aux métiers du voyage et de l'hôtellerie, ainsi que des activités tertiaires et sièges d'entreprises.



Le périmètre considéré dans la présente étude concerne des terrains d'une surface totale de 87 hectares (dont 41 ha de surfaces cessibles), localisés dans un triangle compris entre :

- à l'ouest l'A 11,
- au sud l'aéroport Angers-Marcé,
- au Nord la RD 766 reliant Seiches-sur-le-Loir à Baugé,
- à l'est l'extrémité de la voie communale n°7, allant vers Chaumont d'Anjou.

Selon l'atlas des paysages de Maine-et-Loire, la zone étudiée appartient au Baugois, territoire le plus boisé du département, sur les marges du Bassin Parisien.
La carte ci-dessous situe l'échangeur autoroutier près duquel se trouve le futur parc d'activités et met en évidence les impacts du développement économique liés à la route départementale Seiches-Baugé, qui constitue un axe routier en voie d'affirmation. De plus, on note l'importance des boisements dans le secteur étudié.



Source : Atlas des paysages de Maine-et-Loire

Le site à aménager figure en dehors d'une zone urbanisée et entre donc dans le champ d'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m par rapport à l'A11 et dans une bande de 75 m par rapport à la RD 766, ces deux routes étant classées à grande circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan d'Occupation des Sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité d'urbanisme et des paysages.

Pour créer les conditions permettant d'aboutir à une zone d'aménagement concerté attractive, il est proposé :

- **d'étudier le contexte paysager actuel du site où va se constituer cette zone d'activités,**
- **d'analyser l'impact paysager de la construction de bâtiments industriels autour des deux axes considérés (A11 et RD 766)**
- **d'appliquer les critères définis par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour le traitement des abords de ces deux axes.**

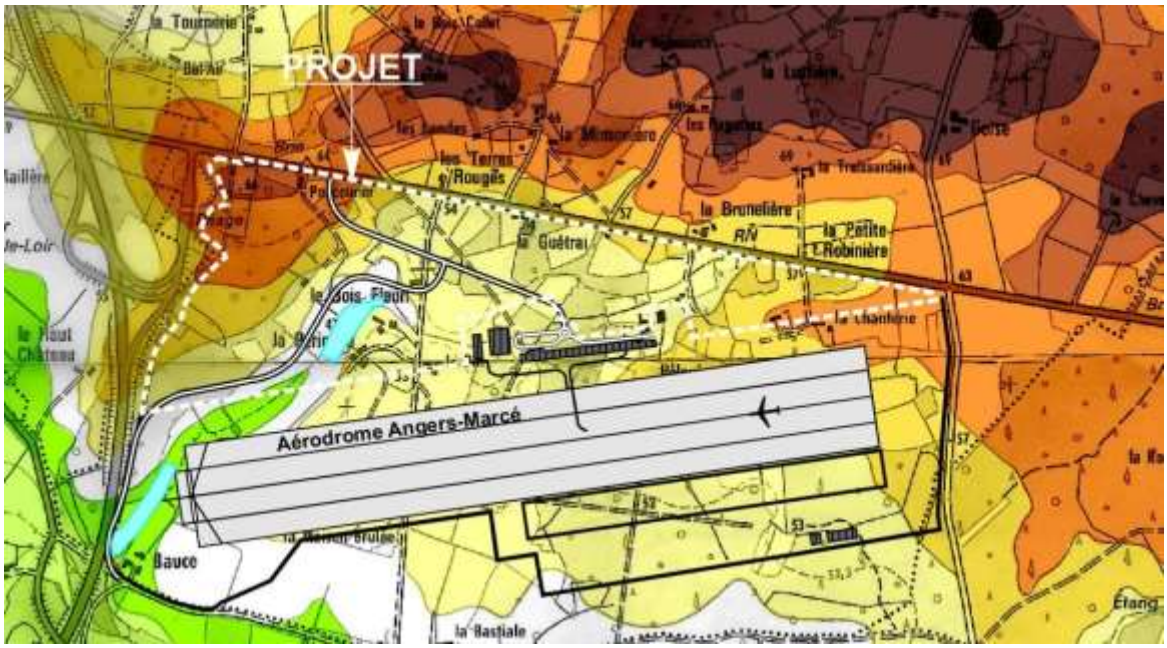
ANALYSE PAYSAGERE

RELIEF

Le territoire d'étude s'inscrit sur un plateau légèrement ondulé au relief peu marqué. Les terrains présentent une pente d'orientation générale Nord-Est / Sud-Ouest. La partie Est est caractérisée par sa planéité, alors que la partie ouest présente un relief un peu plus marqué.

La différence de niveau entre le point haut, situé à proximité de l'échangeur RD 766 / A11 (côte 66 m NGF), et point bas au niveau du vallon (côte 45 m NGF) est de 21 m.

Les terrains ont déjà été localement remaniés lors de la construction de l'aéroport ; la route d'accès à l'aéroport est en remblais par rapport au terrain naturel.



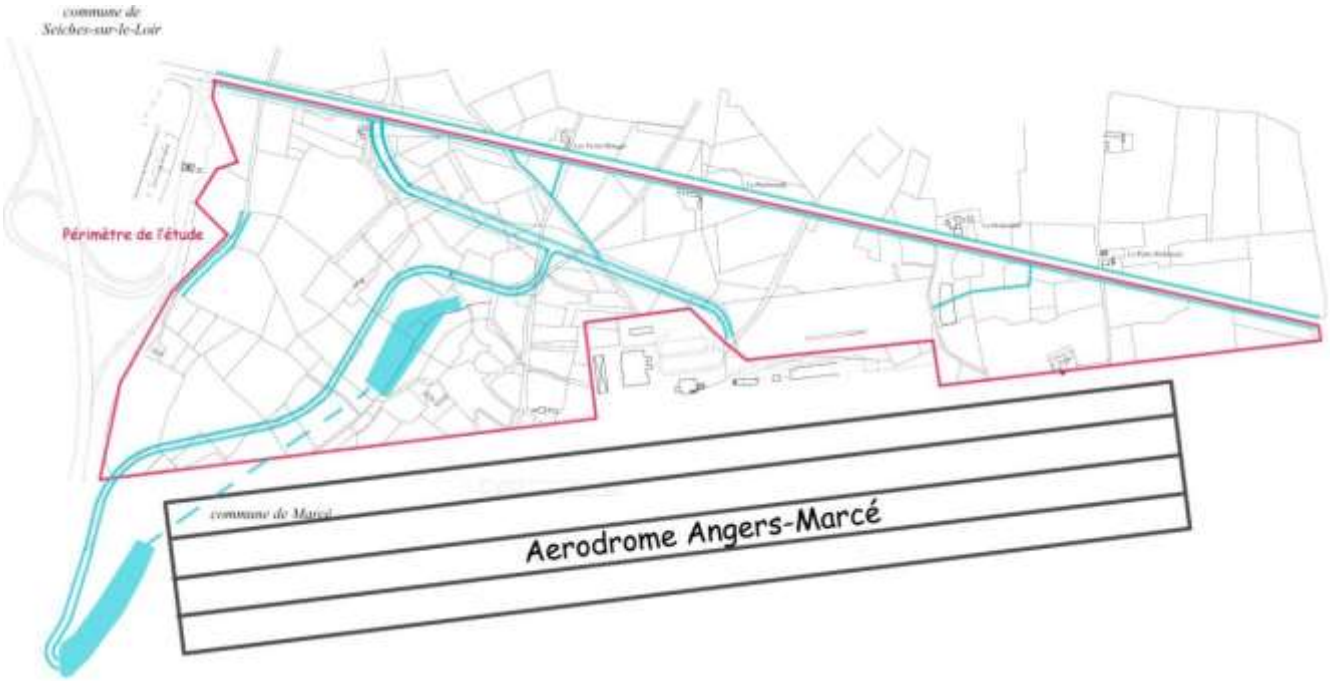
Source : SAGE Environnement

HYDROLOGIE

La zone étudiée se situe dans le sous-bassin versant dépendant du ruisseau de Baucé qui a été entièrement artificialisé lors de l'aménagement de l'aéroport (mise en place de deux bassins de rétention sur son cours et busage du cours d'eau). Ce cours d'eau rejoint le ruisseau de Chaloché en amont de l'autoroute qui lui-même alimente le ruisseau de Suette, affluent du Loir.

La construction de l'aéroport a fortement modifié les conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Dans l'emprise du périmètre, les eaux de ruissellement s'écoulent à travers un réseau de fossés plus ou moins marqués en direction vers le réseau d'assainissement de l'aéroport ; aucun cours d'eau n'est recensé sur le site.



OCCUPATION DU SOL

Le territoire étudié est enclavé entre deux infrastructures routières structurantes et l'aéroport. Les boisements sont très présents, entrecoupés et bordés de prairies ou terrains enherbés.

LE BATI

Dans le cadre de l'aménagement de l'aéroport, plusieurs constructions ont été détruites. Deux habitations uniquement demeurent habitées au sein du périmètre d'étude, aux lieux-dits la Guétrai, (correspondant au lieu- dit la Tranchée sur le plan cadastral) en bord de RD 766, et la Chanterie (correspondant au lieu-dit la Repeinellière sur le plan cadastral). Ces constructions plus ou moins récentes sont environnées de bâtiments annexes. Certainement d'anciennes fermes reconverties en résidences, ces bâtisses témoignent d'un habitat rural classique sans caractère architectural marqué.

La Guétrai, en bord de route départementale

La Chanterie, en limite avec l'aérodrome

Les autres habitations présentes sur le site sont abandonnées, parfois même en ruines.

En bordure du périmètre d'étude, l'aéroport d'Angers- Marcé offre à la vue des bâtiments relativement modernes et hétérogènes.

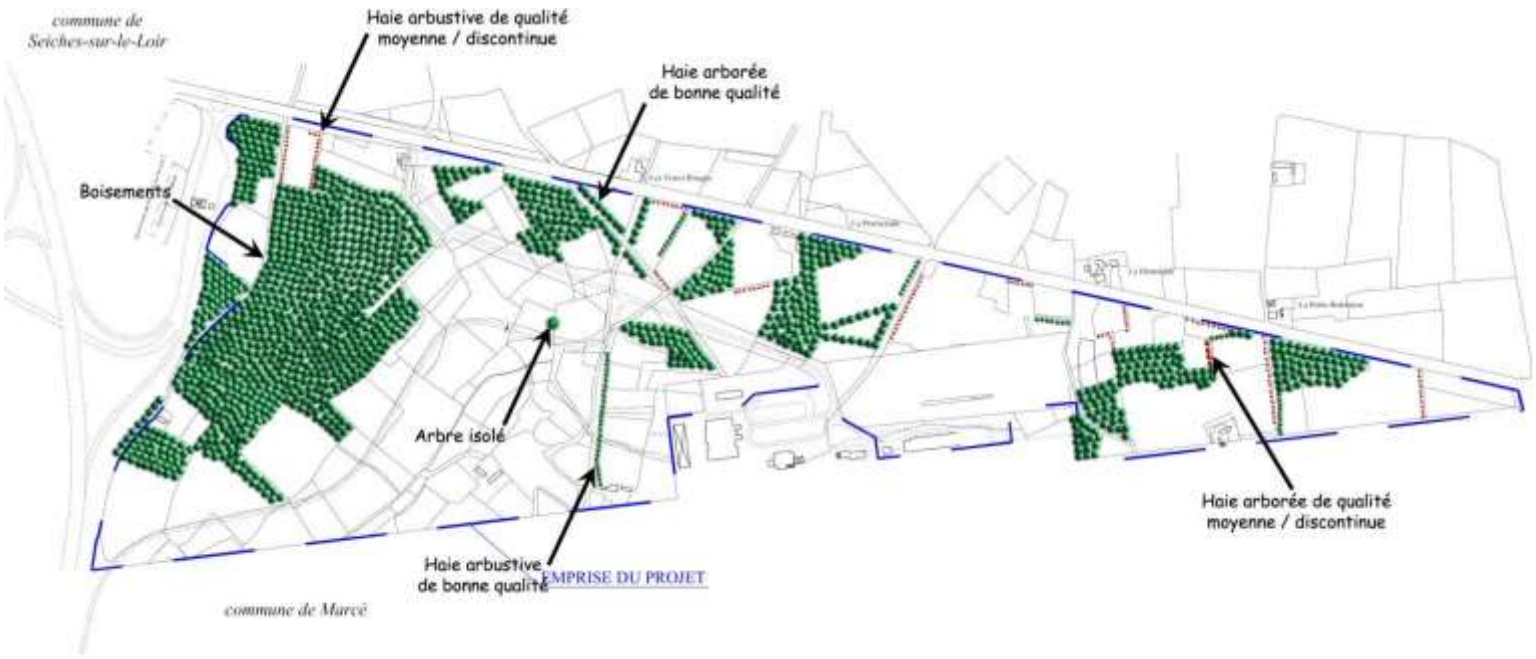
LES PRAIRIES ET TERRAINS ENHERBES

Les prairies rencontrées dans l'emprise du projet correspondent généralement à des prairies de type mésophile (besoins en eau dans le sol modérés) à mésohygrophile (sol frais à temporairement humide), souvent en cours d'enfrichement en raison de la déprise agricole, principalement autour de l'aéroport et du bassin de rétention.

Prairie

Prairie en cours d'enfrichement

Sol temporairement humide



LES BOISEMENTS

On distingue dans le périmètre d'étude deux catégories de boisements :

- un boisement d'un seul tenant de 18 ha entre l'A11 et la voie menant vers l'aéroport,
- une multitude de boisements très morcelés entre l'aéroport et la RD 766.

Les deux groupements les mieux représentés sont :

- la chênaie-châtaigneraie, avec la série du chêne pédonculé (*Quercus robur*), accompagnée, en strate arborée, du châtaignier (*Castanea sativa*). Ce groupement est principalement visible entre la voie d'accès à l'aérodrome, l'aérodrome et la route départementale, avec la présence importante de fougère aigle tapissant les sous-bois, aux sols frais.
- la pinède-tozaie, où le pin maritime (*Pinus pinaster*) domine le chêne tauzin (*Quercus tozza*), observable à l'ouest de la zone d'étude, le long de l'autoroute.

On note également la présence de taillis de châtaigniers, localement accompagnés de bouleaux, et des zones de pinède pure. En lisière, et en bordure des chemins, on trouve des ajoncs d'Europe (*Ulex europaeus*) et des genêts à balais (*Cytisus scoparius*).

Divers aspects de boisements rencontrés dans le périmètre étudié

Plusieurs parcelles ont subi des coupes forestières, principalement au sud-ouest de la zone, certaines autres sont actuellement en cours de boisement (résineux).

Coupe forestière

Jeune boisement

LES HAIES

Il existe sur le site des haies arborées, mais on note principalement la présence de haies arbustives, relativement nombreuses. Ces dernières sont principalement composées de chêne pédonculé (*Quercus robur*) (parfois têtard) et de châtaignier (*Castanea sativa*), accompagnés de diverses essences (*Acer campestre, Ulmus campestris, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Rosa canina*). On distingue des haies de bonne qualité de haies de moyenne qualité, ou discontinues. (cf. localisation sur plan ci-avant).

Haies arbustives et arborées, de bonne qualité

Haies de qualité moyenne et/ou discontinues

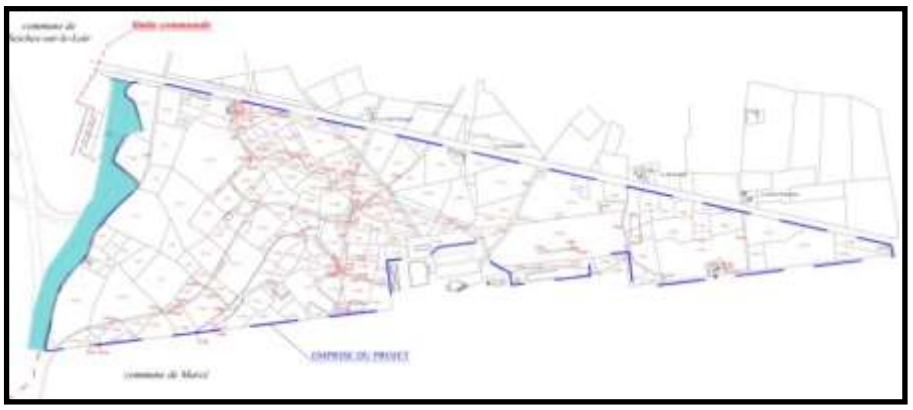
LES ARBRES ISOLES

Certains arbres présentent plusieurs intérêts, dont un intérêt paysager non négligeable : Certains chênes, parfois têtards sont à noter, de manière isolée ou dans les haies, ainsi que des châtaigniers, parfois très âgés.

IMPACT PAYSAGER
DE LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS INDUSTRIELS

DEPUIS L'AUTOROUTE A 11

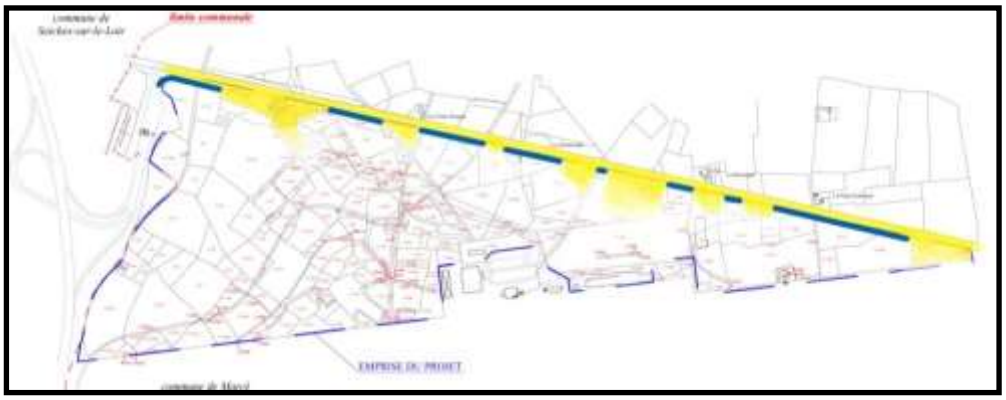
L'accès au péage et à la plate-forme autoroutière se situe en déblais par rapport à l'important boisement inscrit dans le périmètre d'étude pour l'aménagement du parc d'activités Angers-Marcé. Les vues latérales sont ainsi totalement impossibles. Ces boisements étant prévus d'être conservés (une partie appartient aux espaces boisés classés) ou confortés, la construction de bâtiments dans la



zone étudiée ne pourra pas être perçue.

DEPUIS LA ROUTE DEPARTEMENTALE 766

A l'ouest, le site de l'aéroport, donc du parc d'activités, est peu perceptible par les usagers de la RD 766, ou simplement de façon fugitive, du fait de la présence de nombreux écrans végétaux peu perméables, bordant la voie au sud de celle-ci. Ensuite, les zones boisées sont entrecoupées de prairies qui composent des clairières, à petite échelle. Enfin, les vues se dégagent à l'extrémité est du périmètre étudié.



Barrière visuelle

Vue dégagée sur une prairie

IMPACT SUR LE GRAND PAYSAGE

Les transformations liées à l'installation d'un parc d'activités dans l'emprise étudiée n'auront pas beaucoup d'impact sur le grand paysage, le site considéré n'étant pas particulièrement perceptible depuis les environs.

EN REFERENCE
A L'ARTICLE 52 DE LA LOI DU 2 FEVRIER 1995

DESCRIPTION DES MESURES ADOPTEES POUR GARANTIR :

- **LA QUALITE DE L'URBANISME**
- **LA QUALITE DES PAYSAGES**
- **LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS**
- **LA SECURITE**
- **UNE BONNE PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES**

Seront traitées, dans le cadre de cette étude, les mesures visant à garantir la qualité des paysages, ainsi que la protection contre les nuisances sonores.

QUALITE DE L'URBANISME

Contexte

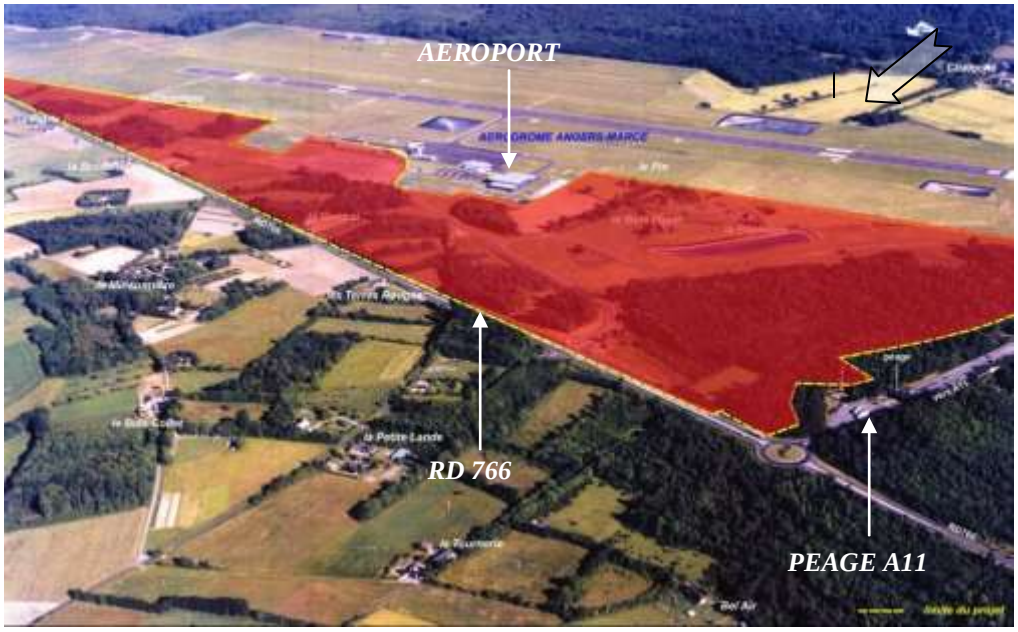
Dans un périmètre situé entre l'aéroport Angers Marcé, la RD n°766 et l'autoroute A11, le parc d'activités Angers Marcé possède de par sa configuration naturelle des lignes de fortes majeures :

- A l'Ouest, le site possède une zone boisée, classée et à préserver de 17 hectares,
- Au Nord, le long de la RD n°766, un capital vert diffus mais présent,
- Au Centre, un bassin de rétention de 4 hectares,
- Un système viaire existant structure l'ensemble avec une voie principale d'accès du site vers l'aéroport et une voie secondaire plus au Sud vers le bassin de rétention.

Le projet

A partir du système viaire actuel l'urbanisme propose un geste fort en prolongeant la voie existante vers l'Est créant ainsi une ossature primaire parallèle à la RD 766 et ainsi nous permettant de desservir le site dans sa longueur.

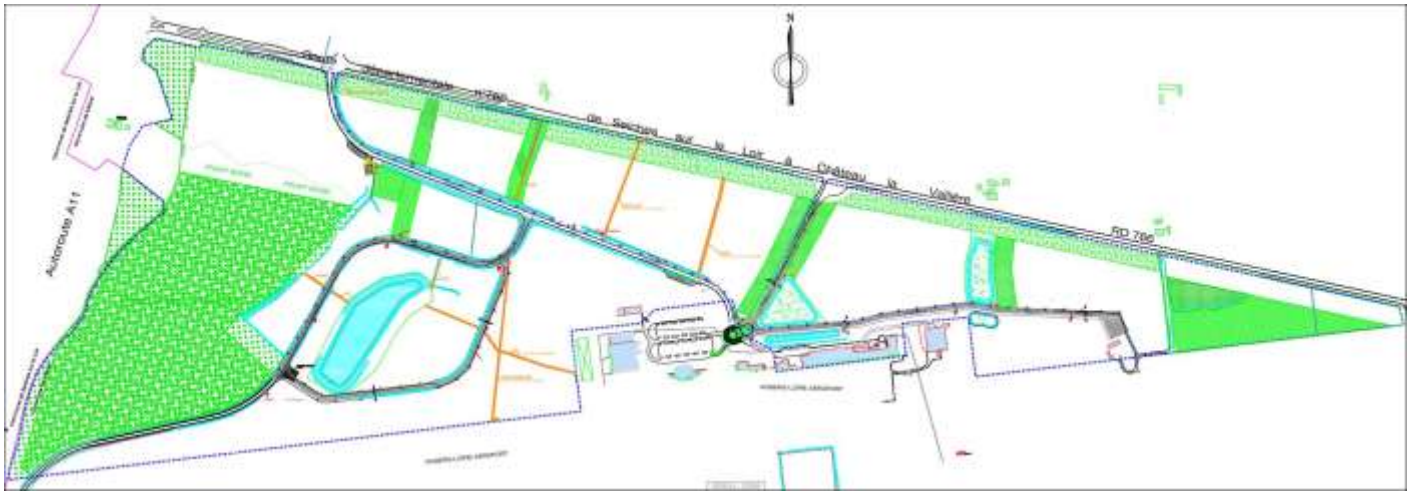
Cette voie de desserte est complétée par un axe perpendiculaire reliant la RD 766 à l'aéroport et plus au Sud, par une voie nouvelle se greffant au système existant et permettant une optimisation de la distribution des futures parcelles.



QUALITE DES PAYSAGES

L'aménagement d'un parc d'activités dans la zone étudiée va inévitablement impliquer une disparition physique de végétation : des prairies vont disparaître, certaines zones boisées seront défrichées, et des haies seront arasées.
Afin de préserver une certaine qualité des paysages, il faut envisager des mesures au niveau des espaces publics, mais également à l'échelle des parcelles.

AMBIANCE GENERALE RECHERCHEE



L'ambiance générale recherchée, vise à conserver le principe de prairies entrecoupées de bosquets. L'idée forte est d'intégrer les espaces d'activités au sein de clairières.

Dans un premier temps, on s'intéresse à l'aménagement des espaces publics, on considérera ensuite le traitement des parcelles.

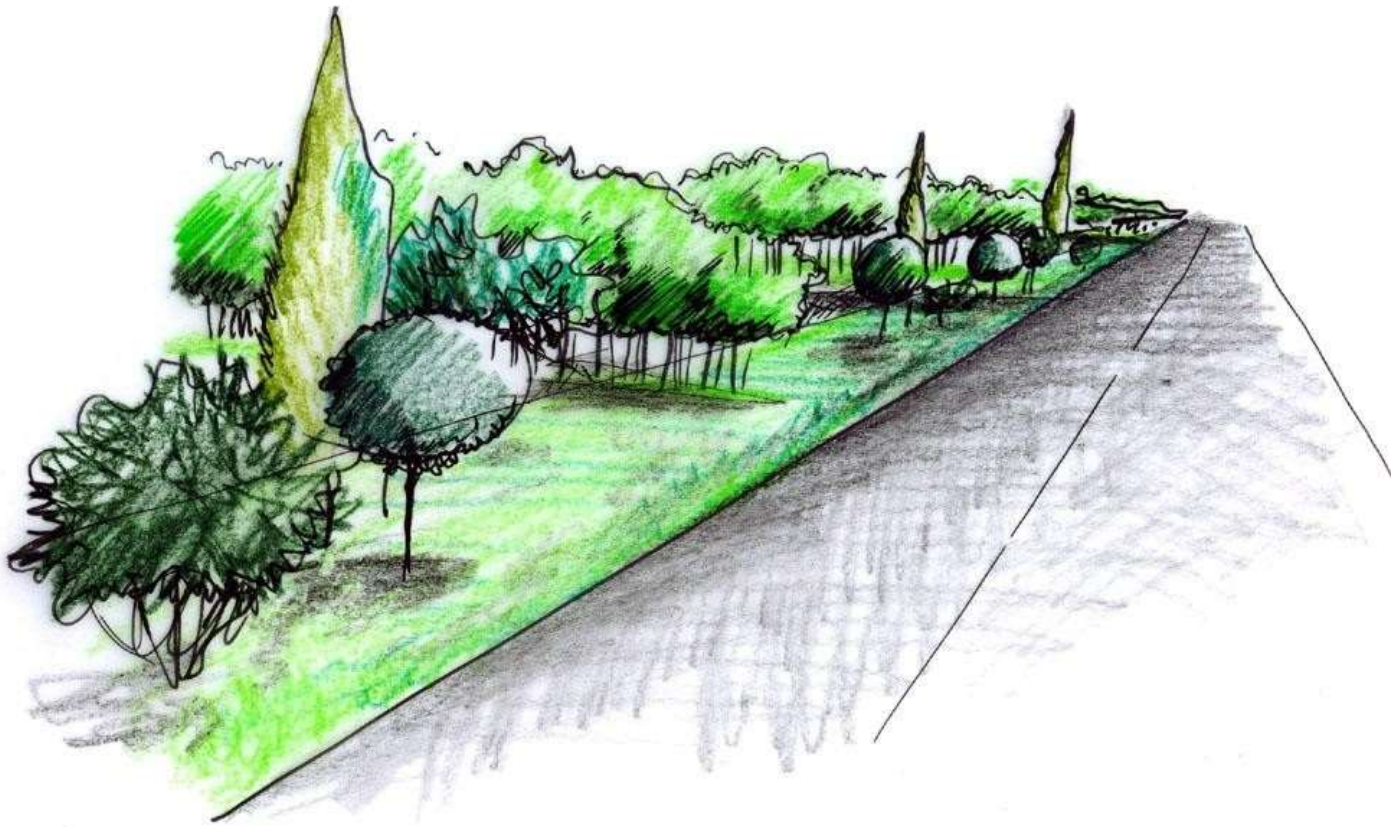
Le maintien d'espaces boisés (en particulier de l'espace boisé classé le long de l'autoroute), de haies de bonne qualité, et d'arbres isolés repérés est primordial. On constate donc qu'aucun changement de perception visuelle ne sera à noter depuis l'accès au péage et l'autoroute A 11.

On prévoit, dans le cadre du projet, l'aménagement d'une bande verte végétalisée, dans une marge de recul de 45 m par rapport à la route départementale, ainsi que la mise en place de lanières boisées de 30 m de large, perpendiculairement à cette route.

Des plantations d'arbres de haut-jet et d'arbustes, sous la forme de bosquets, ponctueront la bande de recul enherbée, et animeront ainsi le champ de vision de l'usager de la RD 766, atténuant ainsi l'effet de masse visuelle des futurs bâtiments.

Les lanières vertes, quant à elles, seront complétées par des plantations arborées, confortant alors les boisements et haies existantes, conservés.

La perception depuis la route départementale sera inévitablement modifiée, mais la préservation ou création d'écrans végétaux, alternant avec des ouvertures vers le parc d'activités, limitera l'impact visuel du nouveau site.



Un traitement végétal fort accompagnera la future voie d'accès principal à la zone d'activités : plantation d'arbres tiges, engazonnement des accotements, plantations basses.

Enfin, l'aménagement d'un parc paysager à la pointe est du périmètre compensera en partie les boisements supprimés. Le choix des essences est fonction de la nature des sols mis en place, et doit rester proche des espèces rencontrées sur le site : chênes pédonculé et pubescent, châtaignier, érable champêtre, noisetier, alisiers torminal, sorbier des oiseleurs…

Les principes généraux d'aménagement des espaces publics étant définis, on s'intéresse à l'aménagement des parcelles. L'ambiance recherchée consiste à construire les entreprises sur des « socles verts », où quelques arbres remarquables seraient plantés pour venir contrebalancer les bâtiments.

Exemples de traitement possible des parcelles

Les mesures à adopter afin d'intégrer harmonieusement le bâtiment dans son environnement peuvent être définies comme suit :

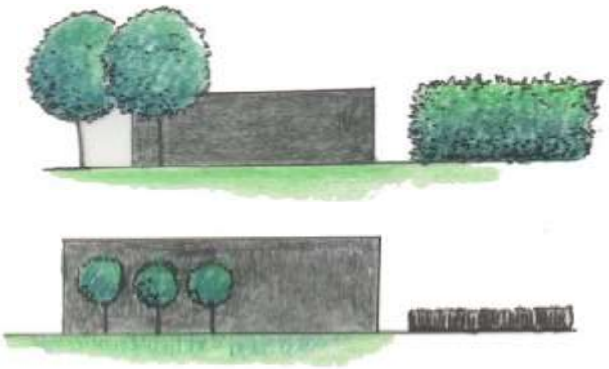
- **Plantation de quelques arbres de haut-jet dans la parcelle :**

Les arbres plantés dans les espaces engazonnés devront être de première grandeur. En effet, le volume de leur couronne (700 m³) peut équilibrer la masse d'un bâtiment industriel et leur tronc peut être élagué suffisamment haut (7 à 8 m) pour ne pas masquer la construction. La frondaison d'un arbre plus petit dissimulerait une partie des façades et ce d'autant plus que son tronc reste court (2 à 3 m).

Trois essences (Chêne pédonculé *[Quercus robur]*, Chêne tauzin *[Quercus tozza]*, et Châtaignier *[Castanea sativa]*) sont proposées, leur présence sur le site est l'assurance d'une bonne adaptation au lieu sans qu'il soit besoin de modifier à grands frais les caractéristiques du sol pour répondre aux exigences d'essences particulières. Si chaque entreprise adoptait ces essences, accompagnant les bâtiments sur de vastes étendues enherbées, leur répétition sur l'ensemble du site permettrait de le caractériser fortement et de lui conférer une connotation de parc aéré.

- Installer des bandes boisées :

Les aires minéralisées destinées au stockage de matériaux ou de véhicules peuvent être cernées d'une bande boisée composée d'essences diverses permettant, outre un bon remplissage sur toute leur hauteur, une variation des teintes et des textures ainsi qu'une bonne protection contre une éventuelle attaque parasitaire. Les essences proposées sont celles rencontrées sur le site : châtaignier, charme commun, merisier, érable champêtre, frêne, aubépine, noisetier, houx, troène, bourdaine, cornouiller sanguin, genêt à balais, fragon…



La hauteur de ces bandes boisées (8 à 10 m ou plus) sera beaucoup plus en proportion avec la hauteur des bâtiments que ne le serait une haie basse ou moyenne. Ce plus, vues de loin, ces bandes boisées apparaîtront comme un bosquet dense.

- Ombrager les aires de stationnement :

Alignés ou disséminés sur les aires de stationnement, les arbres tiges plantés peuvent être de mêmes essences que celles employées dans les parties engazonnées ou d'un tout autre choix dans le cas où l'on souhaite accompagner l'approche du bâtiment d'une connotation plus décorative.

- Agrémenter les abords du bâtiment :

Le pied du bâtiment et notamment le long de la façade principale et à l'approche de l'entrée peuvent être agrémentés de massifs. Ces massifs composés d'une végétation horticole variée et florifère permettront d'améliorer l'accueil. Le soin qu'il leur sera apporté et la qualité de leur composition témoigneront de l'exigence et de la stabilité de l'entreprise.

LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

L'architecture des constructions projetées sur le parc d'activités Angers Marcé devra répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs. L'image perçue devra être contemporaine par le choix des matériaux tels que bardages métalliques et éléments verriers. Les effets de toiture seront estompés par la réalisation d'acrotères filants sur l'ensemble des façades, dissimulant les éléments techniques nécessaires au fonctionnement.

Les publicités et enseignes devront être incluent dans la volumétrie des bâtiments afin d'en diminuer l'impact visuel.

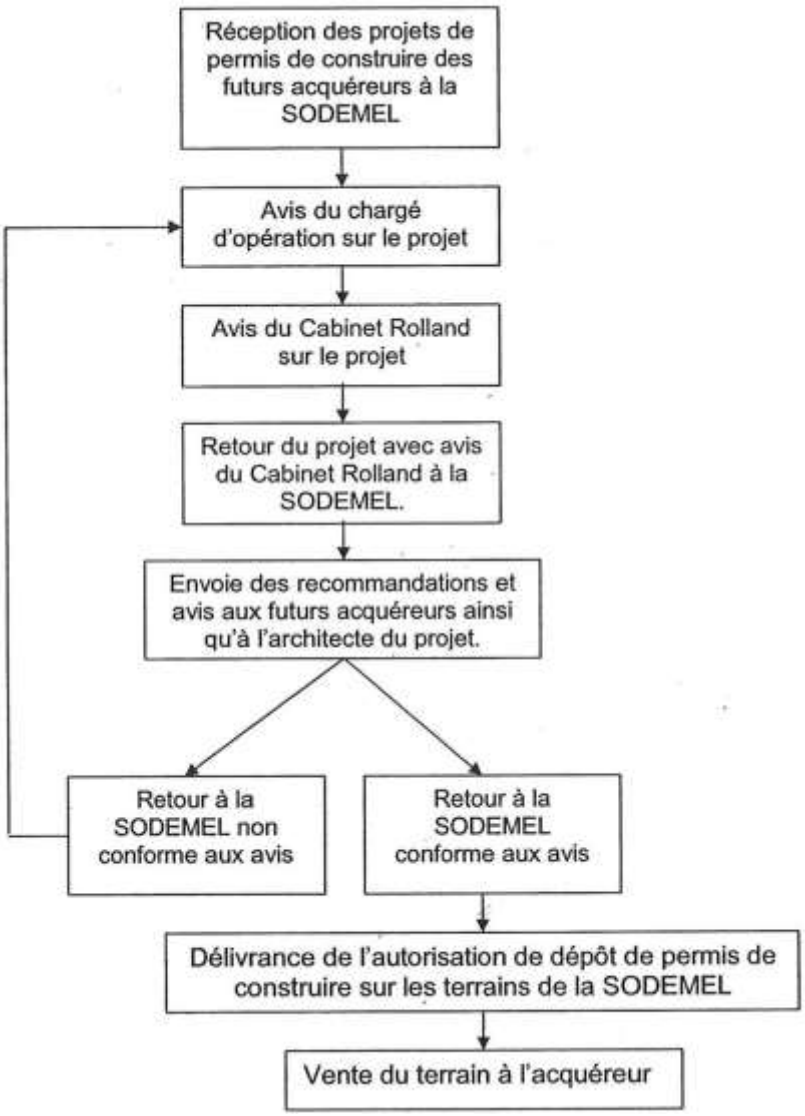
Les clôtures seront uniformes sur l'ensemble du parc d'activité suivant un schéma prédéterminé.

La Sodemel a opté pour un règlement offrant une certaine souplesse, cette démarche nous paraît préférable à celle consistant à figer toute initiative architecturale.
A ce titre il est privilégié une procédure d'échange entre la SODEMEL, le cabinet ROLLAND architecte urbaniste, l'acquéreur et l'architecte de l'acquéreur.

Cette procédure permettra d'assurer un suivi des permis de construire (cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au cahier des charges de cession de terrains, accueil, mission de conseil technique et architectural auprès des acquéreurs...).

Aucun terrain ne sera vendu tant que le projet de permis de construire ne sera pas validé par la SODEMEL et par le cabinet ROLLAND.

Les étapes de cette procédure seront les suivantes :



La conformité du projet engendre la délivrance de l'autorisation de dépôt de permis de construire sur les terrains de la SODEMEL ainsi que la vente du terrain à l'acquéreur.

La non-conformité du projet entraîne la redondance du processus depuis la réception du projet jusqu'à son retour.

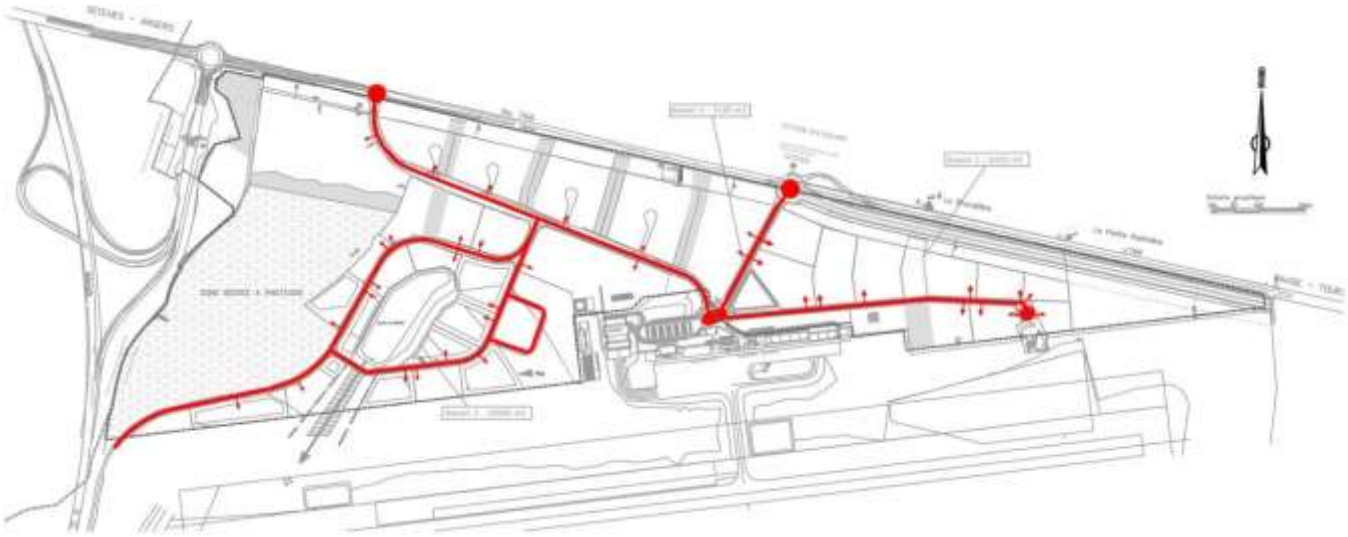
Au bout de deux retours non conformes du projet, la SODEMEL ainsi que le cabinet ROLLAND convoque l'acquéreur et son architecte afin que le projet soit cohérent et s'intègre bien dans la Parc d'activités ANGERS MARCE.

LA SECURITE

La prise en compte de la sécurité sera une priorité majeure dans le cadre de l'aménagement du Parc d'Activités ANGERS MARCE.

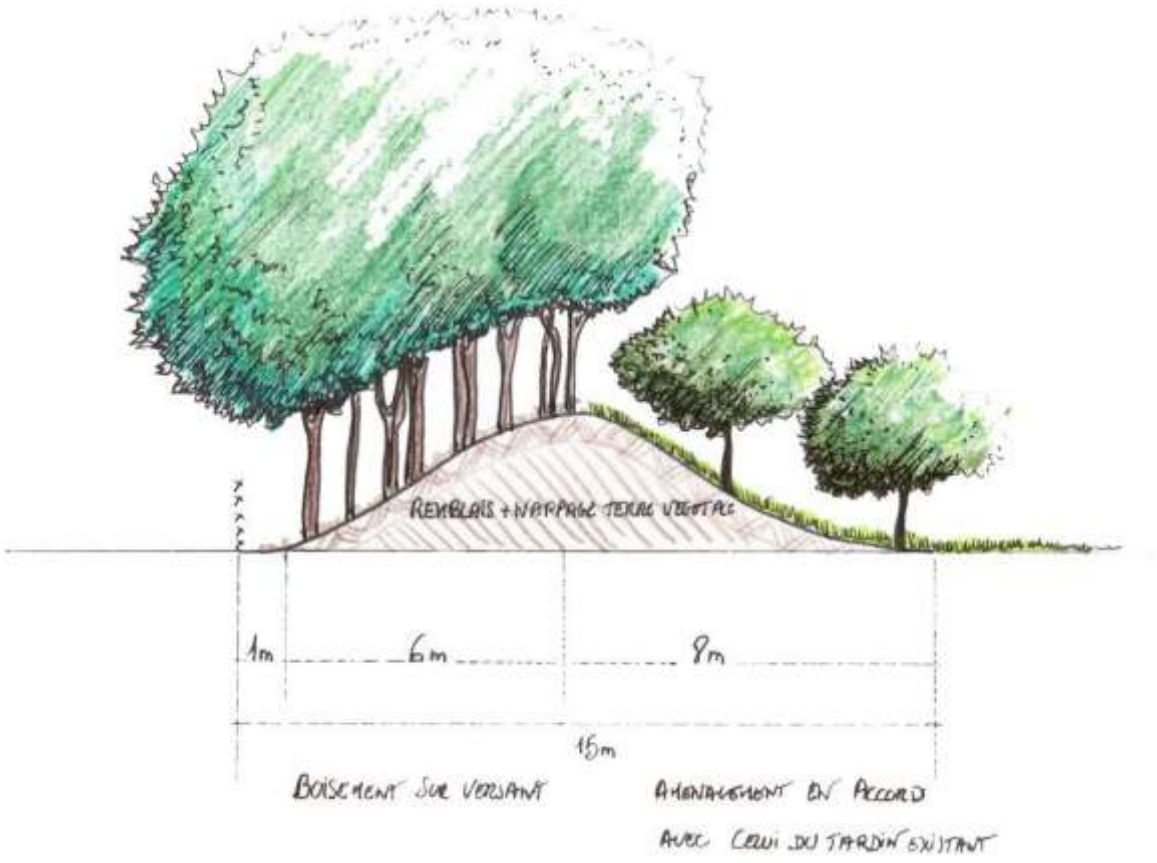
La desserte des parcelles ne sera assurée que par les liaisons internes définies dans le cadre du plan d'aménagement.

Le schéma joint précise les accès principaux aux différentes divisions foncières ultérieures.



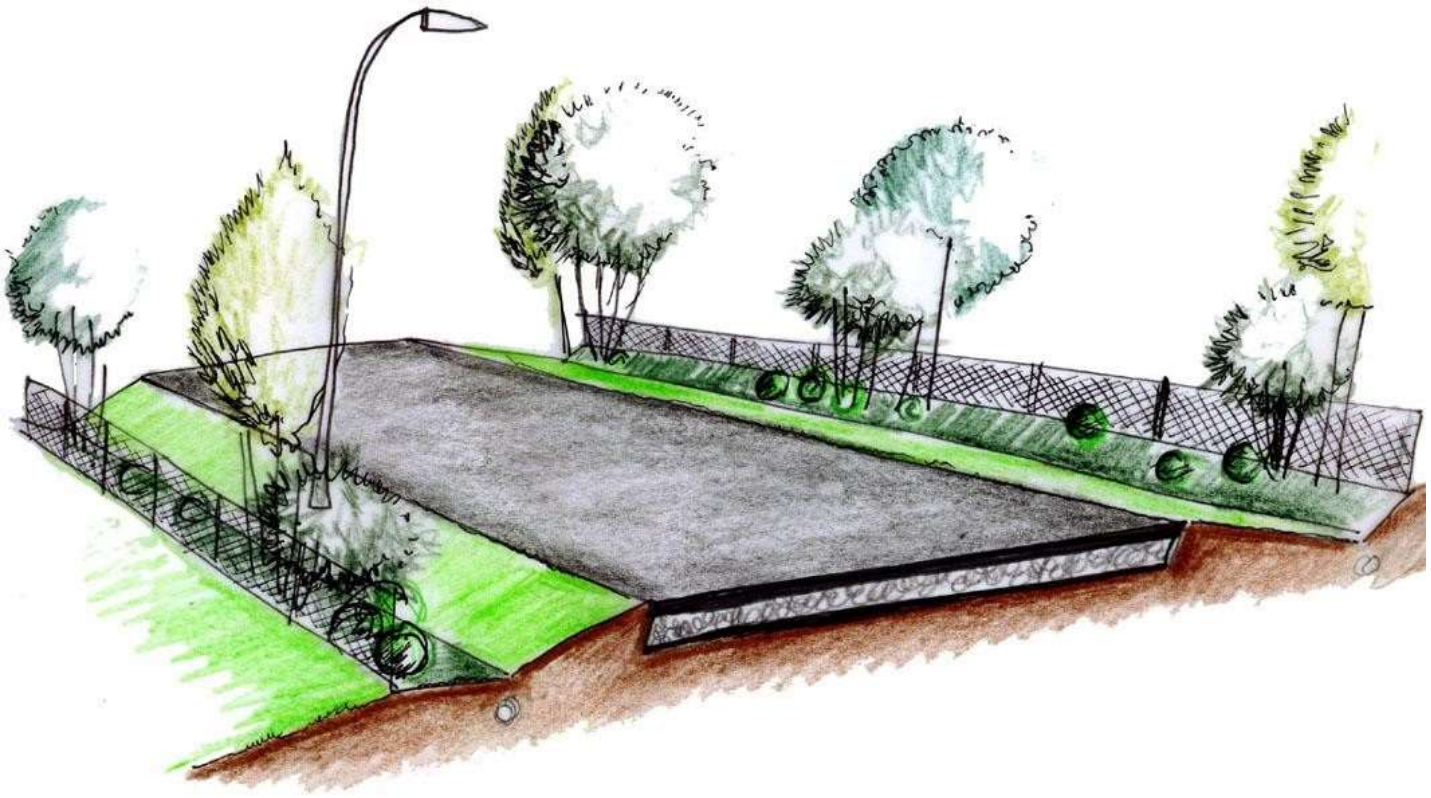
PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES

En ce qui concerne les habitations situées dans le périmètre de l'opération, on prévoit des mesures pour limiter les impacts visuel et phonique des nouveaux aménagements : la mise en place de modelés de terrains végétalisés entre les habitations et la zone d'activités protègeront les riverains des nuisances susceptibles d'être induites par le parc d'activités.



ANNEXE

Les annexes comprennent les principes d'aménagements paysagers concernant des zones du parc d'activités qui ne se trouvent pas à proximité immédiate avec l'A11 ou la RD 766, mais pour lesquelles l'attention à porter sur leur traitement est de mise, pour une intégration paysagère réussie.

En particulier, les dispositifs de rétention des eaux pluviales se doivent de composer un élément paysager à part entière. Les abords des bassins à créer, auxquels il sera donné des formes arrondies, seront agrémentés par de légers modelés de terrain et la plantation de bosquets et d'arbres isolés ornementaux.

Enfin, la voie secondaire, actuelle route vers l'aéroport, devra également bénéficier d'un traitement particulier.