



**Anjou Actiparc "La Guittière"**  
**A SEICHES SUR LE LOIR**

---

**DOSSIER DE CREATION DE LA  
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

---

**Rapport de présentation**



79 Rue Desjardins - BP 80110 49101 ANGERS CEDEX 02

**Bruno DUQUOC**

**Architecte-urbaniste**

77 Rue du Mail  
49100 ANGERS

## A - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La Communauté de Communes du Loir, dotée de la compétence de développement économique avec taxe professionnelle de zone, a décidé d'engager la réalisation d'un Parc d'Activités intercommunal sur la Commune de SEICHES SUR LE LOIR, dénommé "Anjou Actiparc La Guittière".

Ainsi, la ZAC, objet du présent dossier de création, englobe la totalité du secteur nouvellement classé en 1AUy au plan local d'urbanisme de la commune de SEICHES SUR LE LOIR, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2006, à l'exception de la propriété bâtie "Les Cosses" exclue de l'aménagement.

Les principaux objectifs sont les suivants :

### SUR LE PLAN ECONOMIQUE

Le projet s'inscrit dans un contexte d'attractivité de la Commune de SEICHES SUR LE LOIR, pôle structurant du nord de l'agglomération angevine, inscrit en 2<sup>ème</sup> couronne angevine grâce au réseau de transit traversant la commune.

L'aménagement du secteur de la Guittière permettra de compléter l'offre d'accueil de nouvelles entreprises industrielles en complémentarité avec les zones de la Suzerole et des Blaisonnères, dédiées aux activités artisanales, et avec celle d'Angers Marcé, davantage tournée vers les activités tertiaires et aéroportuaires.

Le site s'avère particulièrement attractif en matière de vitrine commerciale et de desserte de par son organisation en vis-à-vis de la zone des Mulotières, sur un axe routier important et à faible distance d'un échangeur autoroutier, permettant de constituer un pôle d'accueil d'entreprises industrielles et d'artisanat de production nécessitant des emprises supérieures à 1ha.

### SUR LE PLAN SOCIAL

Bien évidemment, l'offre de terrains industriels permet d'espérer la création de nouveaux emplois, par l'implantation d'entreprises extérieures. L'éloignement du site par rapport aux zones d'habitat les plus denses de l'agglomération est un élément favorable à cet accueil, de même que l'existence d'un réseau de services existants, que le PLU prévoit de développer, et d'une offre de logements également en croissance, conformément à l'objectif du PLU de recherche d'un équilibre habitat/emploi.

### SUR LE PLAN URBANISTIQUE

De par sa situation en « entrée » de ville, une attention particulière sera portée sur le traitement paysager le long de l'ancienne RN 23, mais aussi sur l'architecture et l'ordonnancement des bâtiments.

Le traitement paysager d'ensemble, celui de la façade de la RN et des espaces de transition avec les habitations diffuses riveraines, sont des enjeux forts du projet pris en compte dans le parti d'aménagement, de même que la spécificité de la topographie du site, marquant une déclivité en berceau, ainsi que l'écoulement pluvial.

## B - CADRE JURIDIQUE

La réalisation de l'opération envisagée s'inscrit dans le respect des dispositions juridiques tant en ce qui concerne les procédures applicables, que les documents d'urbanisme opposables.

### ■ Concernant les procédures mises en place :

- **la phase de concertation préalable prévue par l'article L-300.2 du Code de l'Urbanisme a été respectée :**
  - l'ouverture et les modalités de concertation ont été approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 12 juillet 2006 ;
  - conformément aux engagements pris, le public a été associé au processus de réflexion et d'élaboration par la tenue de deux permanences, qui se sont déroulées, respectivement au siège de la Communauté de Communes et en mairie de SEICHES SUR LE LOIR, les 30 novembre de 14h30 à 17h30 et 8 décembre 2006 de 14h00 à 17h00;
  - un bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 7 mars 2007.

### □ **la phase d'aménagement:**

Elle doit débiter par l'approbation du présent dossier de création de ZAC et se poursuivre par l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

### ■ Concernant les documents d'urbanisme existants :

Le projet envisagé figure à l'intérieur du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Angers dont la délimitation a été approuvée suivant arrêté préfectoral du 01/07/05. Conformément aux dispositions de l'article L.122-2, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, le projet bénéficie du cadre dérogatoire à la règle dite "d'urbanisation limitée".

Ce projet est également compatible avec le plan local d'urbanisme de la commune de SEICHES SUR LE LOIR, approuvé après enquête publique par délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2006, avec un classement en zone 1AUy.

## C - LOCALISATION DU PROJET - ETAT DU SITE

Le projet d'urbanisation du secteur de la Guittière doit se développer en façade de la RN 23, en vis-à-vis avec les activités existantes YGRECA & DEPOLABO de la zone des Muloières, à presque deux kilomètres au nord du centre bourg.

Le périmètre de la ZAC est délimité comme suit :

- ✓ A l'Ouest, par la route nationale n°23,
- ✓ au Nord et à l'Est, par des terres de culture le séparant de la voie communale de desserte des lieux dits "Le Gentillé", "La Bouhourderie et "Les Gigonnières",
- ✓ au Sud, par la voie communale n°5, puis la propriété "Les Cosses" (exclue du périmètre).

L'ensemble du site est caractérisé par sa situation homogène de type plateau agricole ouvert. Il est également caractérisé par la présence marquée d'un front bâti industriel homogène de grande dimension (ZI des Mulotières), et par l'existence de propriétés bâties isolées en arrière-plans Est & Sud éloignées de 100 à 300 m de la zone.

Deux réseaux principaux traversent le site : le premier concerne l'adduction d'eau potable de desserte de la zone des Mulotières, dont le déplacement est envisageable sans rupture d'alimentation; le second, situé au Nord du site et intangible, correspond à un transport longue distance de gaz naturel, dont les contraintes sur les implantations futures doivent être prises en compte.

Sur le plan topographique, le site est constitué par un plateau ouvert incliné vers le centre, avec une déclivité régulière de l'ordre de 2% de part et d'autre du fossé traversant au centre.

Cet ensemble s'intègre au sein d'un bassin versant de 385 ha, recevant les eaux des parcs d'activités des Mulotières, de la Suzerole et des Blaisonniers avant de se rejeter dans le Loir en amont du bourg. A l'intérieur du site, le fossé central coulant d'Est en Ouest matérialise deux sous bassins versants.

En matière foncière, l'aménageur est propriétaire de la totalité des terrains, à l'exception près de l'emprise des fossés, propriété de la Commune et en cours d'acquisition amiable. A la date de la création de la ZAC, les terrains ne sont plus exploités.

## D - PARTI D'AMENAGEMENT

### □ Principes

L'urbanisation du site de la Guittière s'inscrit en cohérence avec le bâti existant des Mulotières et son environnement naturel.

L'organisation interne de la zone doit offrir des accès sécurisés, tant pour les véhicules que pour les piétons, et rester simple, souple et évolutive pour permettre un découpage des lots en fonction des besoins, des demandes et du type d'activités.

La perception des terrains est essentiellement liée à leur situation en bordure de l'ancienne RN 23, avec un linéaire de façade sur cette route de plus de 800 mètres. Le positionnement du site en "près-entrée de ville" invite à un traitement approprié et valorisant.

Ainsi, il a été défini quelques règles simples pour garantir une bonne insertion urbaine, avec notamment un travail sur cette façade :

- ✓ Recul : le recul de la constructibilité le long de la RN 23 a été fixé à 60 m par rapport à l'axe des chaussées, en cohérence avec le vis-à-vis des Mulotières.

- ✓ Volumétrie générale : la hauteur absolue des bâtiments doit s'intégrer en harmonie avec celles des constructions voisines. Les volumes des constructions doivent rester simples, avec des percements organisés et rythmés.
- ✓ Traitement paysager : Les espaces libres définis par la marge de recul le long de la RN 23 doivent être paysagers par plantations arbustives réalisées en bosquets régulièrement implantés.

Des plantations complémentaires devront être réalisées sur les autres espaces libres et notamment sur les parties arrière des bâtiments en vue de leur insertion visuelle vis à vis des habitations les plus proches. Les plantations qui seront utilisées sur ces arrières seront des espèces arborescentes autochtones.

Les aires de stockage extérieures devront être clôturées d'une haie. Les végétaux employés en clôture devront être des espèces autochtones en mélange.

L'abond de la zone depuis le bourg de Seiches sur le Loir sera traité par un espace boisé, accentuant la coupure entre les zones artisanales et assurant la transition avec le hameau des Cosses.

- ✓ Implantation : les aires de manœuvre et les stationnements doivent être inclus dans les parcelles avec un traitement assurant leur intégration environnementale. Par ailleurs toutes aires de stockage ou dépôt sont interdites en façade.

#### □ Accessibilité – Desserte du site

L'accès au site est prévu à partir de l'ancienne RN 23, par un rond point aménagé en face de l'accès des Mulotières, permettant d'améliorer ce dernier et de diminuer la vitesse avant l'entrée du Bourg.

Une voie largement dimensionnée pour permettre une circulation aisée des véhicules lourds part de ce rond point et permet la desserte des lots par l'intérieur, aucun accès direct d'entreprises n'étant accepté sur la RN. Elle se termine en impasse au niveau du fossé central maintenu et réaménagé.

Conformément au PLU qui prévoit le maintien d'une zone naturelle "tampon" entre la zone et les hameaux voisins, le scénario d'aménagement ne prévoit pas d'extension possible du parc d'activités.

#### □ Réseaux

L'aménagement prévoit la création des réseaux nécessaires : adduction d'eau potable permettant d'assurer la défense incendie des bâtiments – avec dévoiement de la canalisation existante traversant le site -, desserte souterraine pour l'électricité et les télécommunications – avec effacement des lignes aériennes surplombant le site -, gaz, éclairage public des voies.

L'assainissement pluvial est assuré par un réseau de canalisations et de fossés, complété par des bassins de rétention d'orage aménagés en espaces verts participant à l'insertion environnementale de la zone.

Conformément au schéma d'assainissement de la commune, le traitement des eaux usées est prévu en autonome, chaque implantation devant réaliser une étude de sols préalable au choix de sa filière de traitement, qui devra être conforme à la réglementation en vigueur.

## E – PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

Le programme de cette opération prévoit l'aménagement du site par la réalisation de l'ensemble des voiries – giratoire inclus -, réseaux, bassins de rétention et espaces verts nécessaires à la viabilisation, permettant ainsi l'implantation d'activités industrielles, artisanales de production et de services. Les futures implantations sont prévues sur des terrains découpés à la demande, dont la taille peut varier de 1 à 7 ha.

La surface cessible globale, après déduction des espaces publics aménagés (voiries, bassins de rétention, espaces verts), représente environ 15 ha.

## F - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

On se rapportera à l'étude d'impact jointe au présent dossier.

## G - REGIME DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT - T.L.E. -

Il est prévu que les constructeurs des immeubles situés à l'intérieur de la ZAC prennent en charge au moins le coût des équipements définis à l'article 317 quater de l'annexe II du Code Général des Impôts, à savoir :

- "- les voies intérieures à la zone qui n'assurent pas la circulation de secteur à secteur ainsi que les réseaux non concédés qui leur sont rattachés.
- les espaces verts, aire de jeux et promenades correspondants aux seuls besoins des habitants ou des usagers de chaque secteur.
- Les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants ou des usagers de chaque secteur."

En application de l'article précité la présente opération ne sera pas de ce fait assujettie au régime de la T.L.E.

