



DÉPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE
COMMUNE DE VERN D'ANJOU

**RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N°3

**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 6 novembre 2017
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Vern
d'Anjou

Le Maire,



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE VERN D'ANJOU

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur l'ensemble des secteurs constructibles à court et moyen terme (zones UA, UB, 1AUh et 1AUy) sur la commune de Vern d'Anjou.

Éléments de planification et de phasage de l'urbanisation des secteurs immédiatement constructibles du P.L.U.

Le projet urbain mis en place dans le cadre du P.L.U. doit permettre à la commune de répondre à ces besoins de développement durant environ 12 ans.

1– Habitat

Afin de permettre un développement régulier de l'habitat durant cette période, un phasage entre zones UA, UB, 1AUh et 2AU a été mis en place dans le cadre du P.L.U.

Pour les secteurs immédiatement constructibles (zone UA, UB et 1AUh), le phasage suivant est programmé :

- **1ère phase** : urbanisation du secteur du Vigneau (donnée indicative : 2 à 3 tranches)
- **2ème phase** : urbanisation du secteur des Gléniaux (donnée indicative : 4 tranches).

L'urbanisation des zones UA de la rue du 11 Novembre et UB des bords de l'Homée se réalisera parallèlement à l'urbanisation des secteurs du Vigneau et des Gléniaux, suivant la volonté des propriétaires.

2– Activités économiques

En matière d'activités, l'aménagement de la zone 1AUy des Victoires sera réalisée par la Communauté de communes de la Région du Lion d'Angers au gré des besoins d'installation des entreprises.

ZONE UA «RUE DU 11 NOVEMBRE»

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la rue du 11 Novembre est constitué d'un petit secteur de jardins au cœur de centre-bourg, à proximité immédiate de la mairie.
Les limites de la zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation sont marquées par :

- à l'ouest, la rue du 11 Novembre en bordure de laquelle est situé un mur traditionnel maçonné,
- au sud, par l'urbanisation ancienne du bourg,
- à l'est, par des jardins d'agrément directement liés à une habitation,
- au nord par une petite voie étroite, constituant une liaison douce entre les lotissements au nord-est et le centre-bourg et qui sert également d'accès automobile à un garage.

A noter la présence d'un bâtiment désaffecté à l'angle de la rue du 11 novembre et du chemin longeant la limite nord de la zone (ce bâtiment étant localisé dans la zone UA du cœur de bourg, sa démolition est soumise à permis de démolir).

Plan de localisation de la zone UA de la rue du 11 Novembre



- **Desserte par les réseaux**

La zone est desservie par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, qui longe la rue du 11 Novembre.

- **Desserte routière et piétonne**

Deux voies longent la zone :

Mur traditionnel en bordure de la rue du 11 Novembre



- la rue du 11 Novembre (aucun accès n'existe sur cette voie actuellement compte tenu de la présence d'un mur traditionnel maçonné),
- un chemin public longeant l'ensemble des espaces constructibles au nord de la zone.

Aucun accès n'existe depuis le sud et notamment la rue Pasteur du fait de la présence d'un front bâti continu en bordure de cette voie.

- **Relief**

Le terrain d'implantation des constructions présente un relief nul et ne constitue de ce fait pas une contrainte à son urbanisation

- **Végétation**

Le secteur est globalement occupée par des espaces d'agrément plantés de quelques arbres.

- **Paysage**

Le site présente une faible sensibilité paysagère, la présence du mur maçonné contribuant à masquer complètement les vues sur la zone depuis la rue du 11 Novembre.

Il en est de même depuis le chemin au nord, avec la présence d'une clôture formée de plaques béton préfabriquées sans aucun intérêt patrimonial.

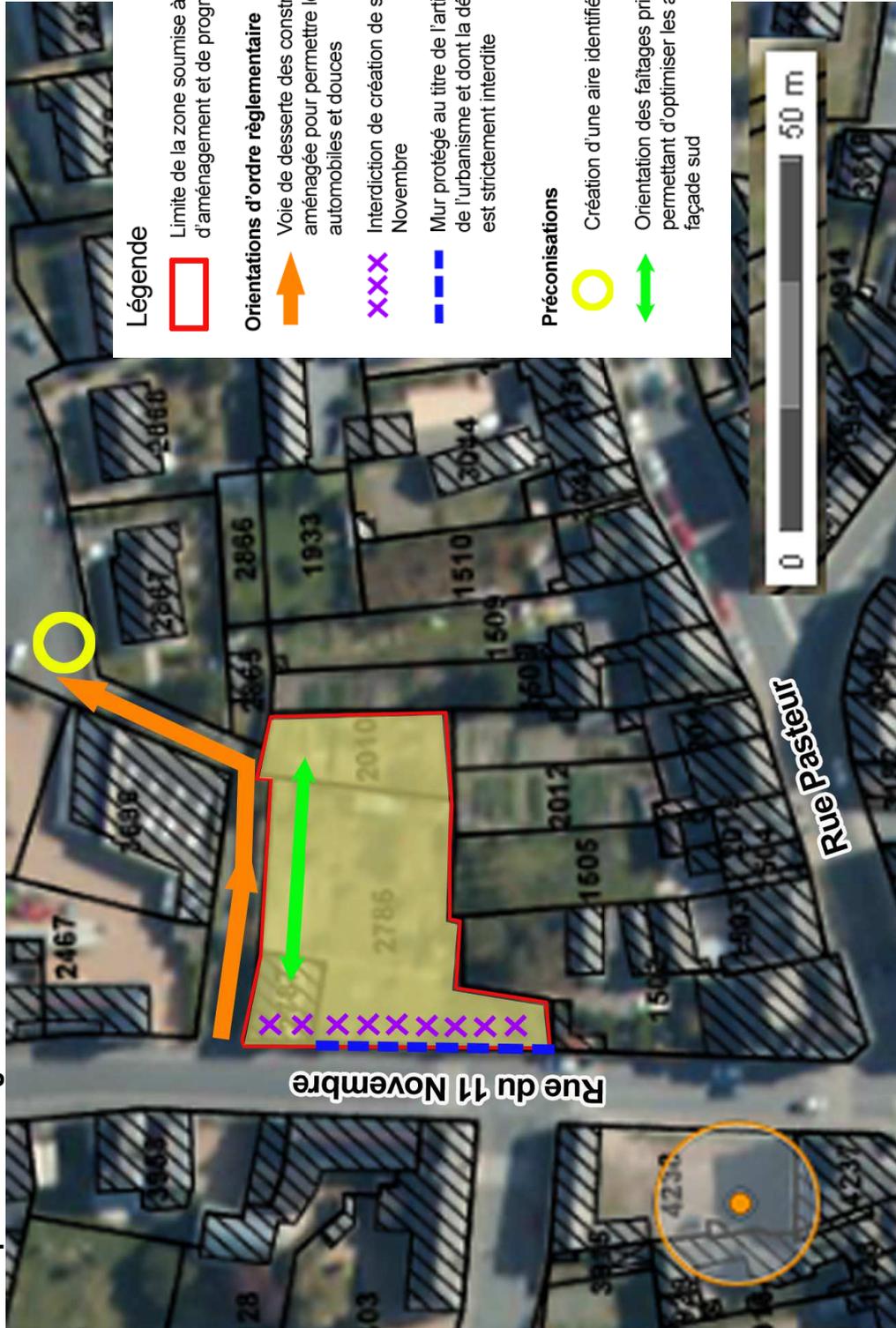
Superficie : environ 1300m²

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

A portée de main des équipements, commerces et services du cœur de bourg de Vern d'Anjou, l'urbanisation de la zone UA de la rue du 11 Novembre doit permettre de répondre aux enjeux de programmation et d'urbanisation suivants :

- Préserver les éléments patrimoniaux forts présents sur le site,
- Organiser l'accès à la zone dans un souci de limitation des risques pour les usagers de la rue du 11 Novembre
- Optimiser au maximum le potentiel constructible de la zone.

Principes d'aménagement de la zone UA de la rue de la rue du 11 NOVEMBRE



Légende

 Limite de la zone soumise à une orientation d'aménagement et de programmation

Orientations d'ordre réglementaire

 Voie de desserte des constructions (sens unique), aménagée pour permettre les circulations automobiles et douces

 Interdiction de création de sortie sur la rue du 11 Novembre

 Mur protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et dont la démolition totale ou partielle est strictement interdite

Préconisations

 Création d'une aire identifiée pour le dépôt des OM

 Orientation des façades principaux des habitations permettant d'optimiser les apports solaires sur la façade sud



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ci-dessous met en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes ...

Ils sont explicités sur le schéma d'aménagement ci-contre, qui définit par ailleurs :

- les orientations d'ordre règlementaire. Ces orientations reprises au sein du règlement doivent être respectées strictement,
- les orientations à respecter suivant un principe de compatibilité,
- les préconisations, qui ne revêtent pas de caractère obligatoire mais dont la mise en œuvre est fortement recommandée.

1 - PROGRAMMATION URBAINE

L'urbanisation du secteur de la rue du 11 Novembre doit permettre la création de **3 nouveaux logements minimum sur la zone** (respectant ainsi une densité minimale de 25 logements par hectare conforme aux orientations du P.A.D.D.).

Rappel : l'intégration de ce secteur dans la zone urbaine UA ne permet pas d'imposer la réalisation d'une seule opération urbaine sur l'ensemble du secteur.

Comme le rappelle le règlement, cette urbanisation peut se faire :

- soit dans le cadre d'un aménagement d'ensemble,
- soit par le biais de permis de construire successifs.

Dans tous les cas, il est cependant indispensable que les constructions réalisées respectent les principes d'aménagement et de programmation édictées dans le présent document.

2 - DESSERTE DE LA ZONE

La volonté de protection du mur maçonné en bordure de la rue du 11 Novembre impose l'impossibilité de création d'accès depuis les parcelles sur la rue du 11 Novembre (la création de cet accès conduisant à la démolition d'une partie du mur).

En conséquence, l'accès aux parcelles s'organisera uniquement depuis la chemin longeant la zone au nord.

Afin de prendre en compte l'étroitesse du chemin existant mais également la visibilité réduite pour les sorties sur la rue du 11 Novembre (du fait notamment de la présence du bâtiment existant), il est décidé que **cette voie sera à sens unique** :

- entrée depuis la rue du 11 Novembre,
- sortie sur la placette existante au nord-est.

L'aménagement de la voie pour les automobiles devra **permettre de conserver les liaisons douces avec le centre-bourg** (avec ou sans aménagement propre aux déplacements doux).

Enfin, l'étroitesse de la voie ne permet pas d'envisager une desserte en porte à porte par les engins de ramassage des ordures ménagères. Le dépôt des containers devra être fait au niveau de la placette existante au nord (avec identification préconisée d'une aire de dépôt).

3- ORGANISATION DU BÂTI

Conformément au règlement de la zone UA, l'urbanisation de la zone devra permettre de retrouver **les caractéristiques traditionnelles du centre-bourg** avec notamment la création d'un front bâti en bordure du chemin soit par l'implantation des constructions à l'alignement soit par une combinaison d'éléments divers (murs, portail, annexes, etc.).

Une orientation des façades principaux est-ouest est préconisée afin par ailleurs d'optimiser les apports solaires sur la façade sud de la construction.

ZONE UB « LES BORDS DE L'HOMMÉE »

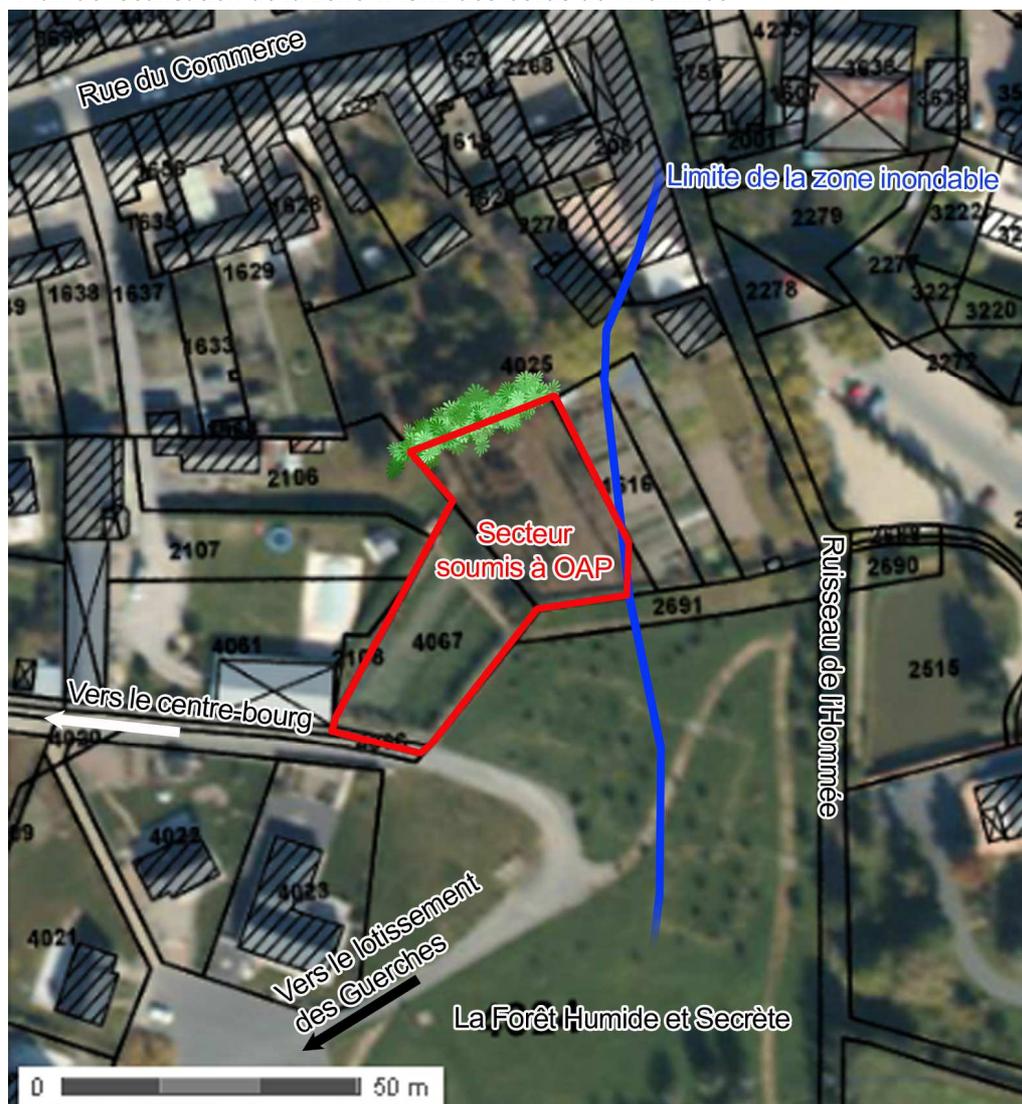
SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur des bords de l'Hommée est localisé entre le centre-bourg de Vern d'Anjou et des quartiers d'habitations récentes (notamment le lotissement des Guerches).

Il constitue l'une des dernières enclaves constructibles du secteur et est délimité :

- au nord par un parc liée à une habitation située en bordure de la rue du Commerce. Un bel alignement d'arbres délimite le par cet l'espace constructible au sud,
- à l'ouest, par des bâtiments et annexes d'une habitation,
- au sud, par quelques constructions neuves et l'espace de loisirs aménagé de la Forêt Humide et Secrète,
- à l'est, par les secteurs inondables tel que délimités par le PPRI des affluents de l'Oudon.

Plan de localisation de la zone 1AUh2 des bords de l'Hommée



- **Desserte routière et piétonne**

L'accès aux parcelles concernées par le projet n'est possible que depuis le sud, via la rue des Chênes permettant de relier le lotissement des Guerches au sud ainsi que centre-bourg à l'ouest.

Le front bâti continu en bordure de la rue du Commerce exclut toute possibilité d'accès ou de liaison douce vers cette voie.

- **Relief**

La parcelle ne présente aucun relief.

- **Végétation**

Les parcelles concernées sont constituées de jardins d'agrément avec la présence de quelques arbres sans intérêt remarquable.

Au nord de la zone, quelques beaux arbres, en lien avec la présence d'un parc forme un bel alignement.

- **Paysage**

Le site ne présente pas de sensibilité paysagère.

Seules quelques vues limitées existent depuis le sud et notamment depuis la Forêt Humide et Secrète.

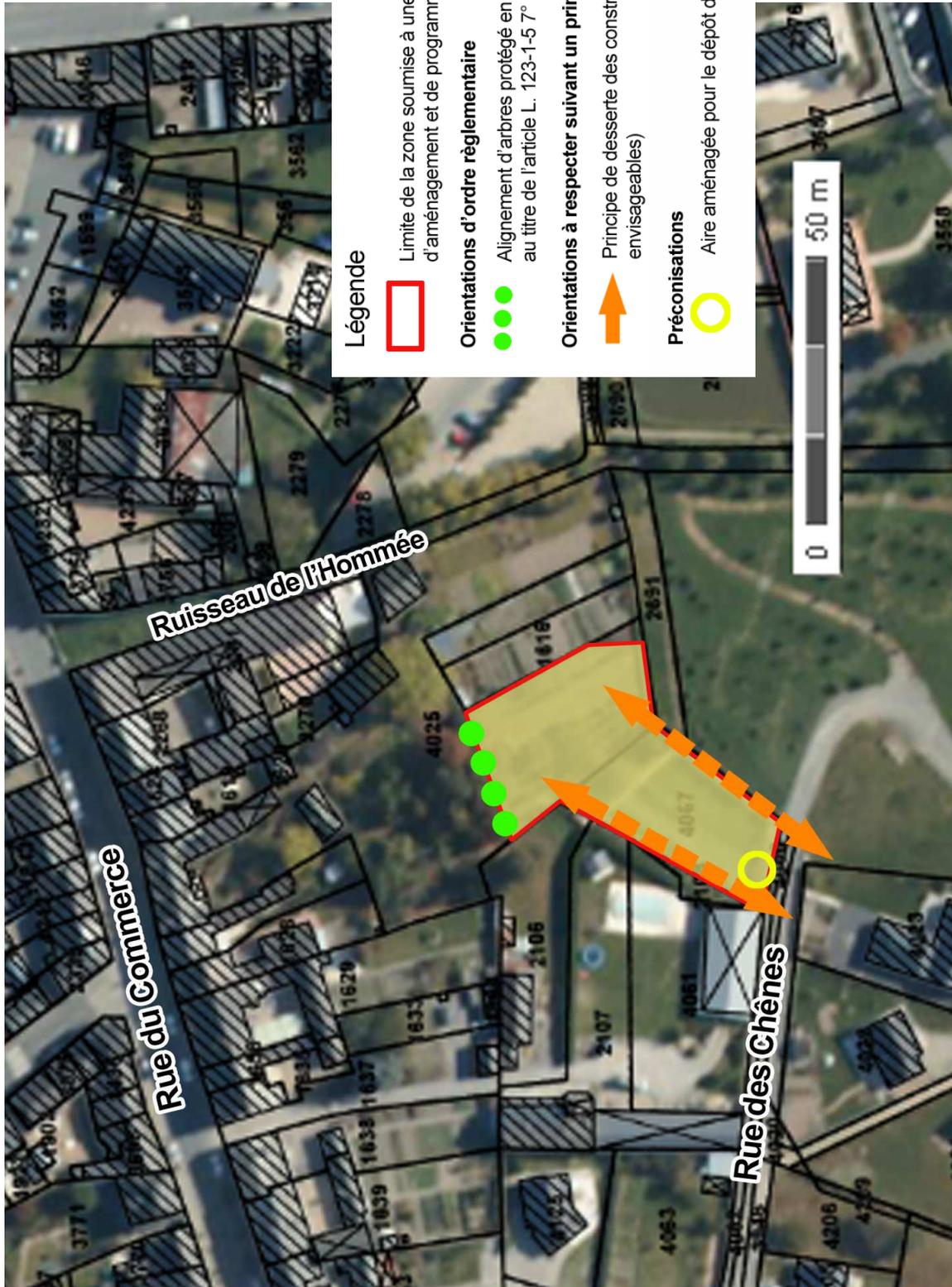
Superficie : environ 1400m²

**ENJEUX DU SITE ET DE
SON AMÉNAGEMENT**

L'urbanisation de la zone UB des bords de l'Hommée doit permettre de répondre aux enjeux de programmation et d'urbanisation suivants :

- Prendre en compte le capital végétal d'intérêt du secteur.
- Organiser l'accès à la zone,
- Optimiser au maximum le potentiel constructible de la zone.

Principes d'aménagement de la zone UB des bords de l'Hommée



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ci-dessous met en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes ...

Ils sont explicités sur le schéma d'aménagement ci-contre, qui définit par ailleurs :

- les orientations d'ordre réglementaire. Ces orientations reprises au sein du règlement doivent être respectées strictement,
- les orientations à respecter suivant un principe de compatibilité,
- les préconisations, qui ne revêtent pas de caractère obligatoire mais dont la mise en œuvre est fortement recommandée.

1 - PROGRAMMATION URBAINE

L'urbanisation du secteur des bords de l'Hommée doit permettre la création de **4 nouveaux logements minimum sur la zone** (respectant ainsi une densité minimale de 25 logements par hectare conforme aux orientations du P.A.D.D.).

Rappel : l'intégration de ce secteur dans la zone urbaine UB ne permet pas d'imposer la réalisation d'une seule opération urbaine sur l'ensemble du secteur.

Comme le rappelle le règlement, cette urbanisation peut se faire :

- soit dans le cadre d'un aménagement d'ensemble,
- soit par le biais de permis de construire successifs.

Dans tous les cas, il est cependant indispensable que les constructions réalisées respectent les principes d'aménagement et de programmation édictées dans le présent document.

2 - DESSERTE DE LA ZONE

La desserte de la zone tant automobiles que piétonnes devra minima **s'organiser depuis la rue du Chêne au sud** à laquelle une voie de desserte sera reliée notamment pour permettre la desserte des constructions situées en profondeur. Sa largeur et son gabarit seront limités et adaptés à l'importance de la zone et au nombre de constructions à desservir.

Afin d'éviter le passage des engins de ramassage des ordures ménagères au sein de l'opération, le dépôt des containers devra être fait au niveau de la rue des Chênes (avec identification préconisée d'une aire de dépôt).

3 - PRESERVATION DU CAPITAL VEGETAL DE LA ZONE

Afin de marquer la limite nord de la zone, **l'alignement d'arbres existants est protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.**

ZONE 1AUH1 « LE VIGNEAU »

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

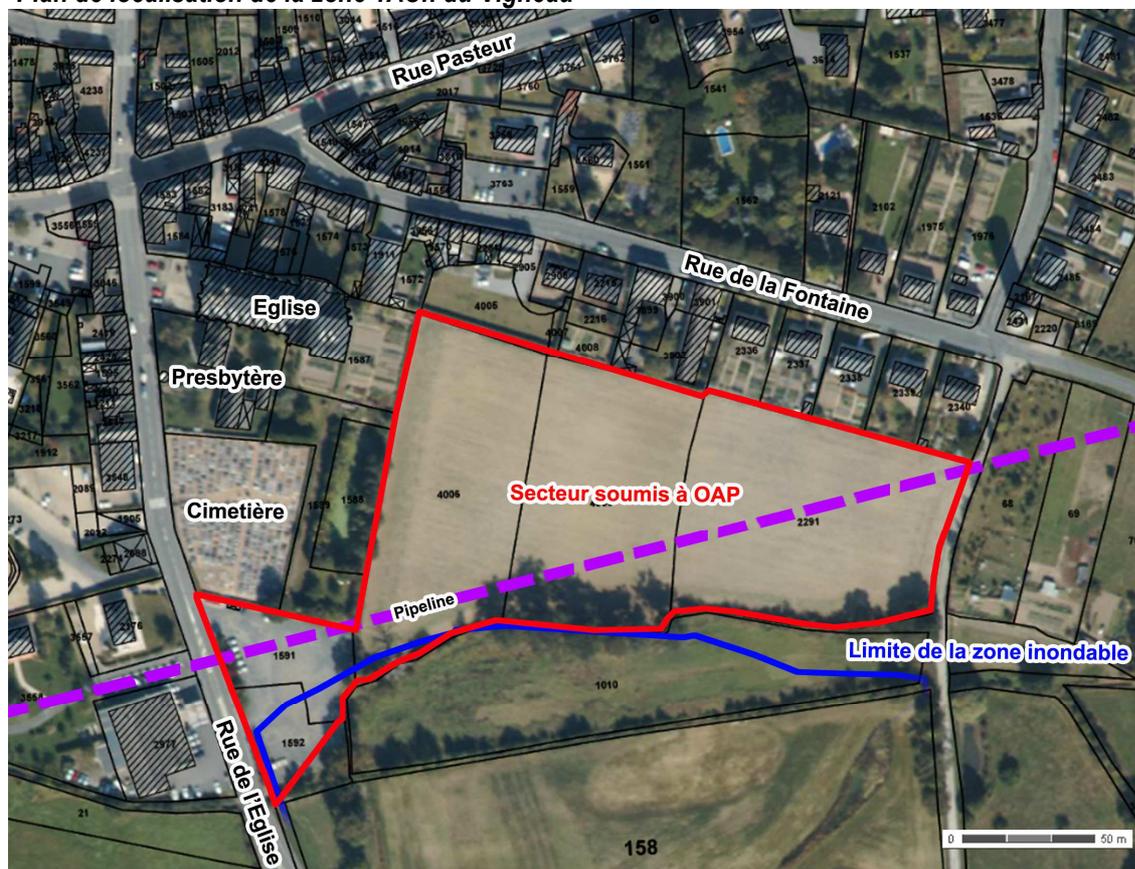
Le site du Vigneau est localisé sur les arrières immédiats du centre-bourg de Vern d'Anjou (église, presbytère et cimetière) et d'une urbanisation mêlant habitat traditionnel et pavillons récents en bordure de la rue de la Fontaine.

L'environnement le plus significatif proche de l'îlot est constitué de :

- l'église considérée comme la cathédrale du Haut-Anjou par sa grande silhouette avec son presbytère et ses dépendances au style architectural « néo-gothique ».
- à l'ouest, en continuité du jardin du presbytère, le cimetière et son petit étang bordé d'arbres et d'arbustes.
- la frange nord, urbaine, faite de pavillons individuels alignés sur la rue au parcellaire peu serré.
- au sud de la coulée verte inondable, irriguée par le ruisseau de la Lucière, qui se prolonge vers la Forêt Humide et Secrète,
- à l'est, un petit chemin communal desservant la quartier du Verger,

La position stratégique du terrain et sa forme trapézoïdale enclavée en font un enjeu de développement urbain, traversée dans sa limite sud par un oléoduc.

Plan de localisation de la zone 1AUh du Vigneau



Eglise dominant le site du Vigneau



Source : CAUE 49

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Sur les arrières immédiats du cœur de bourg, le secteur du Vigneau a fait l'objet d'un concours d'urbanisme durable du département du Maine-et-Loire dans le courant de l'année 2011.

L'urbanisation de la zone doit permettre d'assurer la prise en compte des principes ayant guidé alors la conception du projet en respectant les intentions et en intégrant a minima les objectifs de programmation mentionnés dans le P.A.D.D. :

- densification à hauteur de 25 logements par hectare minimum,
- mixité urbaine et sociale avec notamment la création d'au moins 15% de logements sociaux.

L'aménagement de la zone est entièrement sous maîtrise foncière communale.

L'orientation d'aménagement et de programmation intègre des principes représentés sur le schéma ci-après mais également des principes présentés sous forme littéral, qui doivent être pris en compte dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Principes d'aménagement de la zone 1AUh1 du Vigneau



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ci-dessous met en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes ...

Le schéma ci-contre reprend les grands principes devant être respectés et entend laisser une certaine souplesse indispensable à la mise en œuvre du projet urbain imaginé dans le cadre du concours d'urbanisme durable.

1 - PROGRAMMATION URBAINE

Conformément aux orientations du P.A.D.D., la zone 1AUh1 doit respecter les principes de programmation suivantes :

- 25 logements par hectare minimum (espaces publics compris),
- production de 15% de logements sociaux dans le production globale réalisée sur la zone.

NB : conformément aux orientations du SCOT et aux règles inscrites dans le règlement de la zone 1AUh1 (article 2), le calcul de la densité exclura les secteurs affectés par des contraintes liées au risque (secteurs inondables du PPRI des affluents de l'Oudon) et les équipements, voiries, parcs, stationnement, etc. susceptibles de répondre aux besoins d'un périmètre plus grand que celui de la zone 1AUh1.

En conséquence, les secteurs réservés pour l'aménagement de stationnement près du cimetière ne seront notamment pas pris en compte dans le calcul du nombre minimal de logements à réaliser.

2 - DESSERTE DE LA ZONE

La desserte du quartier s'appuiera sur une voie structurante reliant la RD n°961 (rue de l'église) à l'ouest au chemin du Verger à l'Est. En appui de cette voie structurante, un réseau de voies secondaires et venelles permettra d'irriguer le quartier sans nécessairement desservir en voiture l'ensemble des constructions (création de stationnements par îlot, la desserte des constructions étant assurée à pied).

La desserte piétonne à l'intérieur de la zone et vers l'extérieur (notamment vers le centre-bourg) devra être assurée et sécurisée pour inciter à leur usage.

3 - COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

Les formes urbaines développées dans le cadre du projet mettront en avant une diversité des modes d'habitat (maisons de ville, habitat intermédiaire, logements individuels, etc.) permettant de prolonger le tissu urbain du centre-bourg et s'inspirant des organisation des villages du territoire.

Les ilots bâtis s'articuleront autour d'espaces de convivialité formés de placettes ou de jardins potagers.

L'aménagement du quartier sera également pensé en lien avec la prairie localisée au sud de la zone sur les bords inondable du ruisseau de la Lucière.

Les jeux d'ouverture et de fermeture du quartier sur cette prairie s'appuieront sur le capital végétal présent et protégé.

En entrée de zone depuis l'ouest, près du cimetière, la création d'un parking paysager permettra de répondre aux besoins de stationnement de la population du quartier et du bourg notamment pour accéder au cimetière. Son usage d'aire de covoiturage, entre autres, sera également mis en avant et son identification assurée.

4 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les deux risques présents sur ou en limite du site devront être pris en compte dans le cadre du projet :

- respect des prescriptions réglementaires du PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009 pour une légère portion de la zone 1AUh1,
- intégration du passage du pipeline d'hydrocarbures liquides dans l'aménagement urbain et respect des prescriptions de l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

ZONE 1AUH2 « LES GLÉNIAUX »

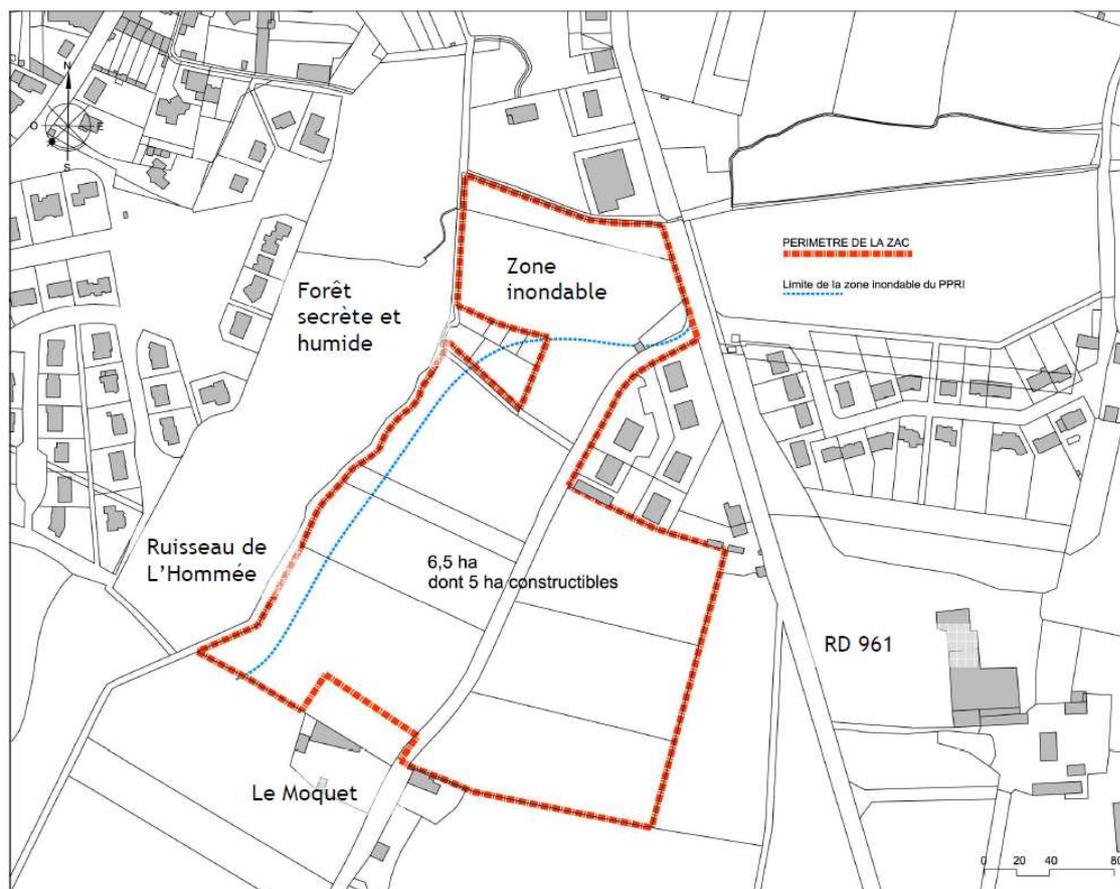
SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La zone 1AUh2 des Gléniaux constitue le potentiel constructible d'un secteur plus vaste intégré dans une procédure d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté dont le dossier de création a été adopté par le Conseil Municipal lors de sa séance du 18 juin 2013.

Il s'inscrit dans le projet de rééquilibrage de l'agglomération vers le sud visant à redonner au cœur de bourg sa position centrale après une période de développement intense en périphérie nord.

Le périmètre de la ZAC couvre une surface globale d'environ 6,5 ha dont 5 ha aménageables et classés en zone 1AUh2. Le reliquat inconstructible du fait du risque d'inondation ou de la présence de zones humides est intégré en zone naturelle N (cf. rapport de présentation - page 216)

Périmètre de la ZAC des Gléniaux



Source : Dossier de création ZAC des Gléniaux, rapport de présentation, juin 2013



Vues du site

Source : Dossier de création ZAC des Gléniaux, rapport de présentation, juin 2013

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Comme le site du Vigneau, le secteur des Gléniaux a fait l'objet d'un concours d'urbanisme durable mené en 2010 et qui a permis de créer un projet urbain intégrant le souci d'une composition contribuant à insérer le nouveau quartier dans son environnement urbain et paysager et à optimiser l'implantation des constructions par rapport aux apports solaires.

L'urbanisation de la zone doit permettre d'assurer la prise en compte des principes ayant guidé alors la conception du projet en respectant les intentions et en intégrant a minima les objectifs de programmation mentionnés dans le P.A.D.D. :

- densification à hauteur de 17 logements par hectare minimum,
- mixité urbaine et sociale avec notamment la création d'au moins 15% de logements sociaux.

La mise en œuvre du projet dans le cadre de la phase de réalisation de la ZAC des Gléniaux devra s'inscrire et respecter les principes et règles édictées ci-après.

Principes d'aménagement de la zone 1AUh2 des Gléniaux



Légende

 Limite de la zone soumise à une orientation d'aménagement et de programmation

Orientations à respecter suivant un principe de compatibilité

 Voie structurante de desserte à aménager

 Carrefour à aménager sur la RD 961

 Principe de liaison douce à créer

 Création d'un accès secondaire à la zone (usage exceptionnel)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ci-dessous met en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes ...

Le schéma ci-contre reprend les grands principes devant être respectés et entend laisser une certaine souplesse indispensable à la mise en œuvre du projet urbain imaginé dans le cadre du concours d'urbanisme durable.

1 - PROGRAMMATION URBAINE

Conformément aux orientations du P.A.D.D., la zone 1AUh2 doit respecter les principes de programmation suivantes :

- 17 logements par hectare minimum (espaces publics compris),
- production de 15% de logements sociaux dans la production globale réalisée sur la zone.

NB : conformément aux orientations du SCOT et aux règles inscrites dans le règlement de la zone 1AUh2 (article 2), le calcul de la densité exclura les secteurs affectés par des contraintes liées au risque (secteurs inondables du PPRI des affluents de l'Oudon) et les équipements, voiries, parcs, stationnement, etc. susceptibles de répondre aux besoins d'un périmètre plus grand que celui de la zone 1AUh2.

2 - DESSERTE DE LA ZONE

La desserte du quartier s'appuiera sur la voie existante traversant la zone (chemin de Coquet) dont le gabarit sera adapté pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à produire dans le quartier. La jonction du chemin de Coquet avec la RD n°961 (rue de l'Eglise) devra **faire l'objet d'un aménagement garantissant la sécurité des usagers de la route et des habitants du quartier.**

En appui de cette voie structurante, un réseau de voies secondaires permettra d'irriguer le quartier sans nécessairement desservir en voiture l'ensemble des constructions (création de stationnements par îlot, la desserte des constructions étant assurée à pied).

Afin de prendre en compte les possibilités de blocage de l'unique accès à la zone, **un accès secondaire à la zone sera aménagé à l'est de la zone et rejoindra la RD 961.** L'usage de cet accès restera exceptionnel et lié à l'impossibilité d'utiliser l'accès principal aménagé. Hors de ces circonstances exceptionnelles, il sera fermé à la circulation par un dispositif spécifique.

Les liaisons douces irrigueront l'ensemble du projet et permettront notamment de relier le nouveau quartier (et également

le lotissement existant du Pont de Terre) à la Forêt Humide et Secrète et au centre-bourg.

3 - COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

L'aménagement du secteur s'appuiera sur le capital végétal important présent en pourtour de la zone et qui contribue à **assurer l'insertion du nouveau quartier dans son environnement** proche et lointain.

Au-delà des objectifs de programmation exprimés précédemment, le quartier devra **mettre en avant une mixité urbaine** par la création d'un habitat diversifié, favorisant les économies d'énergie notamment et autant que possible par des implantations offrant une optimisation maximale des apports solaires.

ZONE 1AUJ « LES VICTOIRES »

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La zone des Victoires constitue le principal pôle économique de la commune.

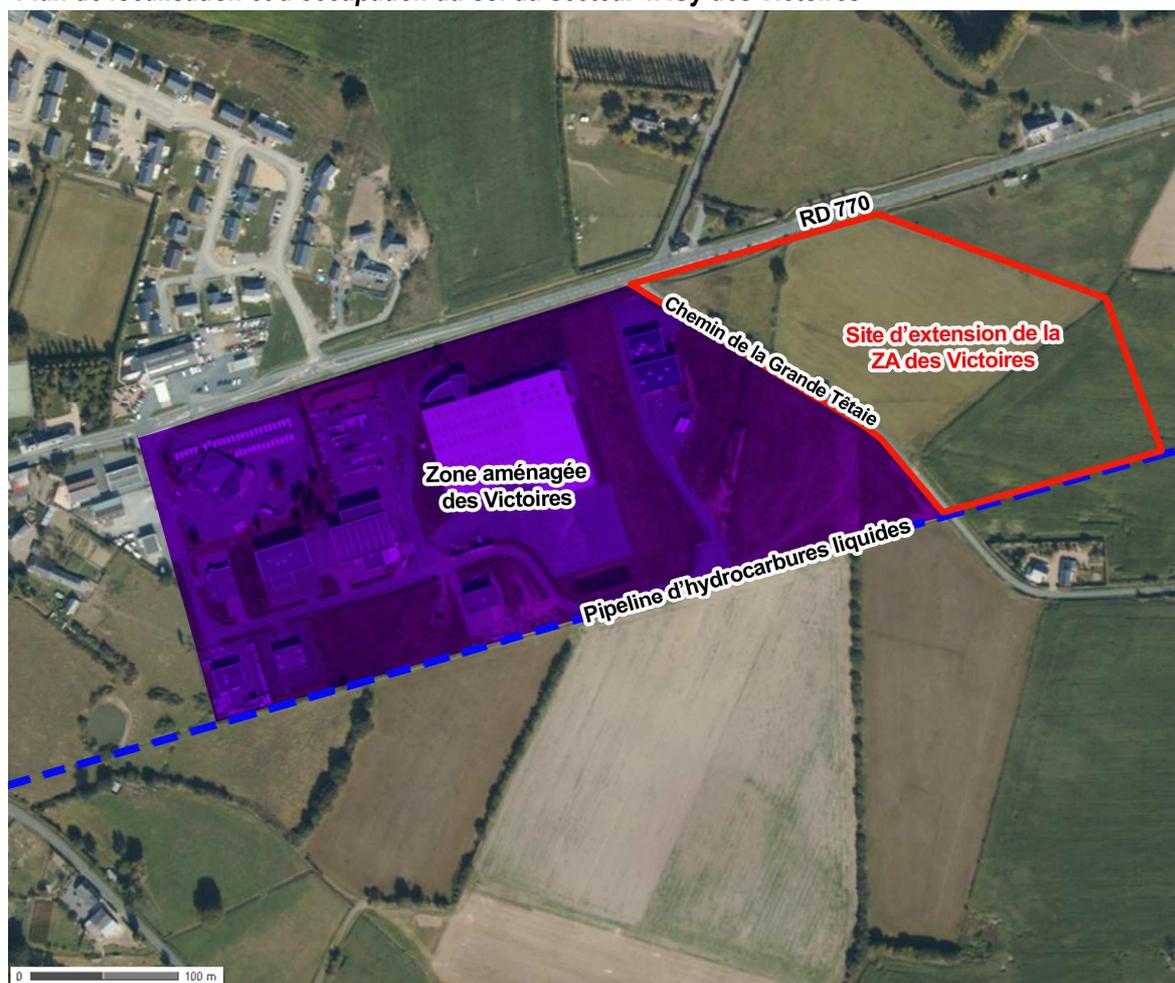
Conformément à la politique de développement économique de la Communauté de communes de la région du Lion d'Angers, son extension est envisagée afin de répondre aux besoins de la commune en matière d'accueil de nouvelles activités artisanales ou industrielles.

Cette extension est envisagée à l'est du site actuel sur un espace à vocation agricole (dont le potentiel est considéré comme faible).

Les limites de la zone sont marquées :

- les espaces aménagés de la zone des Victoires à l'ouest et le chemin de la Grande Tête, à l'est,
- la RD n°770 au nord,
- un mouvement de relief à l'ouest permettant d'assurer une meilleure intégration des volumes d'activités dans le paysage,
- le tracé du pipeline d'hydrocarbures liquides au sud de la zone.

Plan de localisation et d'occupation du sol du secteur 1AUJ des Victoires



- **Desserte par les réseaux**

La zone est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Le réseau d'assainissement collectif dessert la zone des Victoires et sera étendu pour desservir les futures constructions d'activités.

- **Desserte routière**

La zone est cernée par plusieurs voiries :

- la RD n°770 qui longe la zone au nord et qui constitue l'un des principaux axes de desserte du territoire communal,
- le chemin de la Grande Têtaie, qui marque la séparation entre la zone aménagée actuelle et son extension. Il s'agit d'un chemin goudronné de faible gabarit et de desserte rurale.

- **Relief**

Le secteur ne présente aucun relief. Il convient cependant de noter que la limite est du secteur marque un léger mouvement de relief, qui tend à masquer la zone actuelle des Victoires et ses volumes d'activités.

Vue sur la zone 1AUy depuis la RD 770



- **Végétation**

Le secteur présente peu d'éléments végétaux. Les bords de voie sont notamment dénués de tout élément végétal créant un paysage dégagé sur les parcelles à aménager.

Les quelques éléments végétaux présents en cœur de zone sont constitués d'un arbre et de quelques taillis le long de certaines limites de parcelles.

- **Paysage**

Le site présente une sensibilité paysagère forte du fait :

- de l'absence de végétation haute,
- de la localisation de la zone en entrée Est de l'agglomération de Vern d'Anjou et qui constitue donc la première image du bourg le long d'un axe de circulation structurant.

- **Autres contraintes**

Le site est caractérisé par le passage du pipeline d'hydrocarbures liquides en limite sud de la zone. Le long de cette canalisation, la servitude d'utilité publique doit être respectée et induit des prescriptions qui doivent être respectées.

Superficie : environ 4 ha

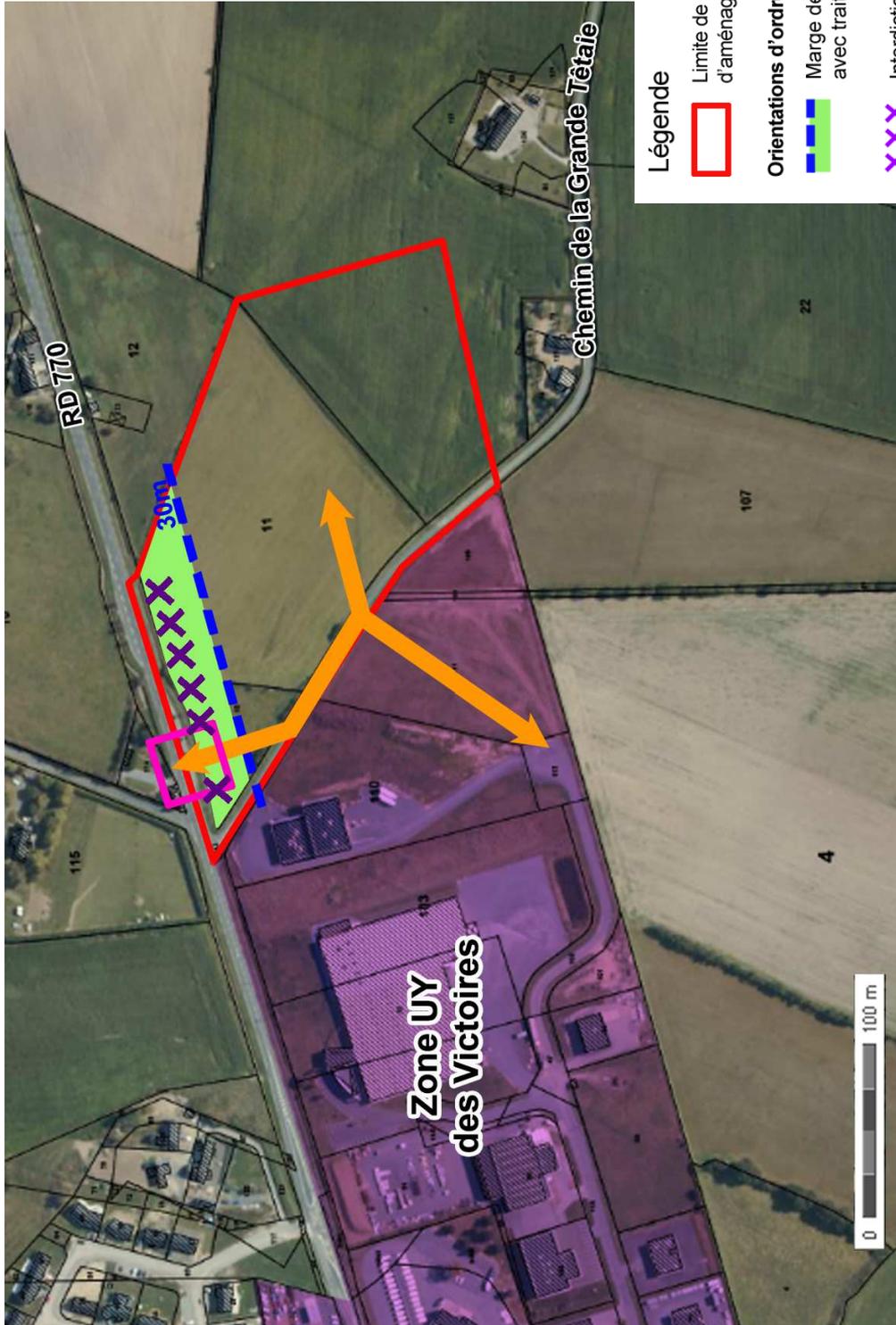
ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

L'aménagement de la zone 1AUy des Victoires doit répondre à un triple enjeu :

- conforter le pôle économique des Victoires par le délimitation d'un nouveau potentiel d'accueil d'activités sur le territoire de Vern d'Anjou,
- gérer de manière sécuritaire la desserte des nouvelles entreprises,
- maintenir une image positive et valorisante de l'entrée Est du bourg de Vern d'Anjou.

Les principes d'aménagement définis ci-après doivent permettre de croiser et prendre en compte ces différents enjeux.

Principes d'aménagement de la zone 1AUy des Victoires



Légende

 Limite de la zone soumise à une orientation d'aménagement et de programmation

Orientations d'ordre réglementaire

 Marge de recul (30 mètres) vis-à-vis de la RD770 avec traitement paysager

 Interdiction de création de nouvelle sortie sur la RD n°770

Orientations à respecter suivant un principe de compatibilité

 Principe de desserte interne de la zone

 Accès dévié et sécurisé du chemin de la Grande Tête sur la RD n°770 pour desserte de la zone des Victoires

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ci-dessous met en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère, etc....

Ils sont explicités sur le schéma d'aménagement ci-contre, qui définit par ailleurs :

- les orientations d'ordre règlementaire. Ces orientations reprises au sein du règlement doivent être respectées strictement,
- les orientations à respecter suivant un principe de compatibilité.

1 - DESSERTE ROUTIERE DE LA ZONE

Afin de garantir la sécurité des usagers de la RD n°770, toute création d'un nouvel accès de parcelles sur la RD n°770 est strictement interdite.

La desserte de la zone 1AUy sera assurée :

- depuis la voie interne existante de la zone des Victoires à la zone, qui sera prolongée pour desservir la zone d'extension,
- depuis l'accès dévié du chemin de la Grande Têtaie sur la RD n°770.

2 - GESTION PAYSAGERE DU SITE

Les principes existants dans la zone actuelle des Victoires sont étendus à son extension 1AUy afin d'assurer l'homogénéité des aménagements créés en entrée du bourg de Vern d'Anjou :

- afin de préserver les abords de la RD n°770, **un recul minimal de 30 mètres est imposé par rapport à l'axe de la RD 770** permettant d'éviter la création de volumes importants sur les abords immédiats de la route (article 6 du règlement de la zone 1AUy),

- les **constructions réalisées en front de zone par rapport à la RD n°770 devront respecter une hauteur limitée à 10 mètres au faîtage/acrotère** (article 10 de la zone 1AUy). Sur les arrières de la zone, la hauteur maximale admise sera de 15 mètres.

- les **marges de recul inconstructibles par rapport aux voies devront être aménagées en espaces verts et devront contribuer à l'insertion et l'intégration des constructions dans l'environnement paysager.**

Plus précisément, en bordure de la RD 770, l'aménagement de la marge de recul inconstructible doit permettre de satisfaire à un double objectif :

- un besoin d'intégration pour atténuer l'impact des bâtiments en bordure d'une voie de transit majeure constituant l'une des entrées de ville principales du bourg,
- un besoin de visibilité pour les entreprises localisées dans la zone.

Sur cette base, le projet présenté propose d'accueillir, au sein de la marge de recul, des plantations de bosquets bien individualisés.

Ces bosquets devront être plantés de manière irrégulière afin de conserver des ouvertures ponctuelles sur la zone, ouvertures qui permettront de mettre en scène et de maintenir une visibilité sur les bâtiments.

Pour ne pas contrarier l'effet souhaité, le règlement prévoit par ailleurs :

- d'interdire d'implanter, dans la marge de recul, des espaces de stockage, de dépôts ou de manutention. L'implantation d'espaces de stationnement est autorisée dès lors que ceux-ci font l'objet d'un traitement paysager compatible avec les objectifs mentionnés ci-avant.
- comme évoqué ci-avant, de limiter la hauteur des bâtiments d'activités à 10 mètres au faîtage/acrotère, en front de la RD 770.

Effet souhaité dans le cadre du traitement de la marge de recul en bordure de la RD n°770 (représentation indicative)



3 - PARCELLAIRES A CREER

Le parcellaire à créer sera localisé de part et d'autre de la voie de desserte interne à la zone.

La superficie et la forme des parcelles devra **permettre d'apporter une réponse adaptée aux besoins des entreprises tout en assurant une optimisation du potentiel constructible de la zone.**