

« PARC D'ACTIVITES DES CHEVREUILS SUD »

ARON



MAYENNE COMMUNAUTE

10 rue de Verdun

53 103 MAYENNE CEDEX

02 43 30 21 12

sere@mayennecommunaute.fr



MAYENNE
communauté

J/m/a	Complément : pièce N°
J/m/a	Complément : pièce N°
JUIN 2020	Dépôt initial



www.tecam.fr

Bureau d'études en VRD • URBANISME • AMENAGEMENT • PAYSAGE • INFRASTRUCTURES

AGENCES : FOUGERES (35 – Siège social) – CAEN (14) – CHERBOURG (50) – GRANVILLE (50) – NANTES (44) – GUINGAMP (22)



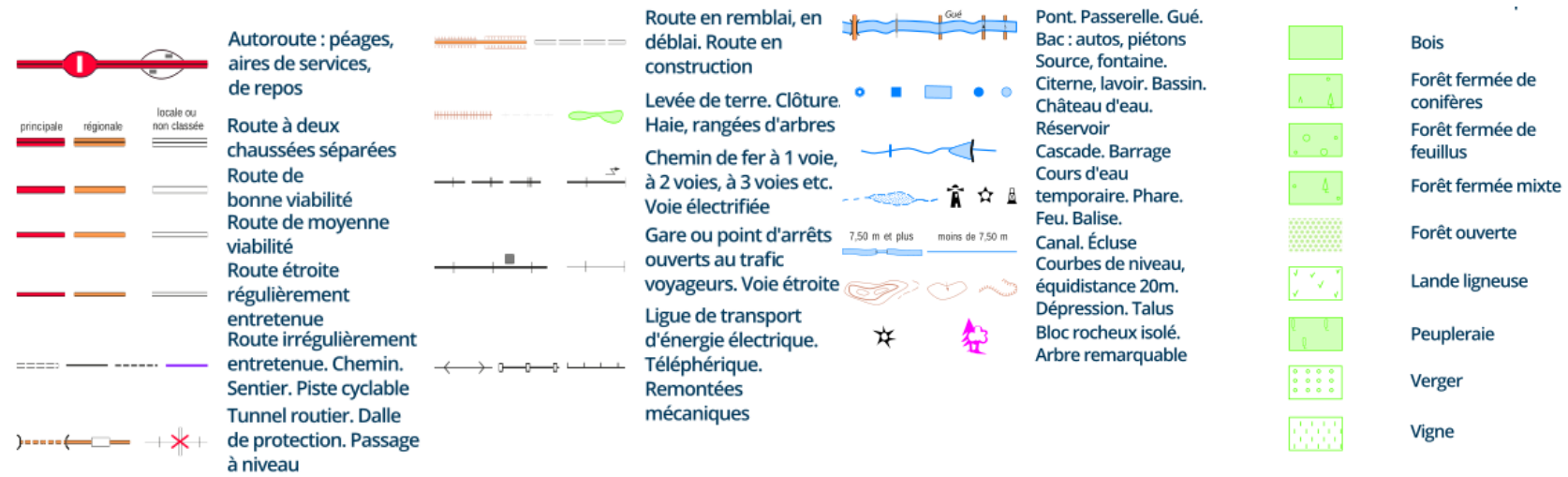
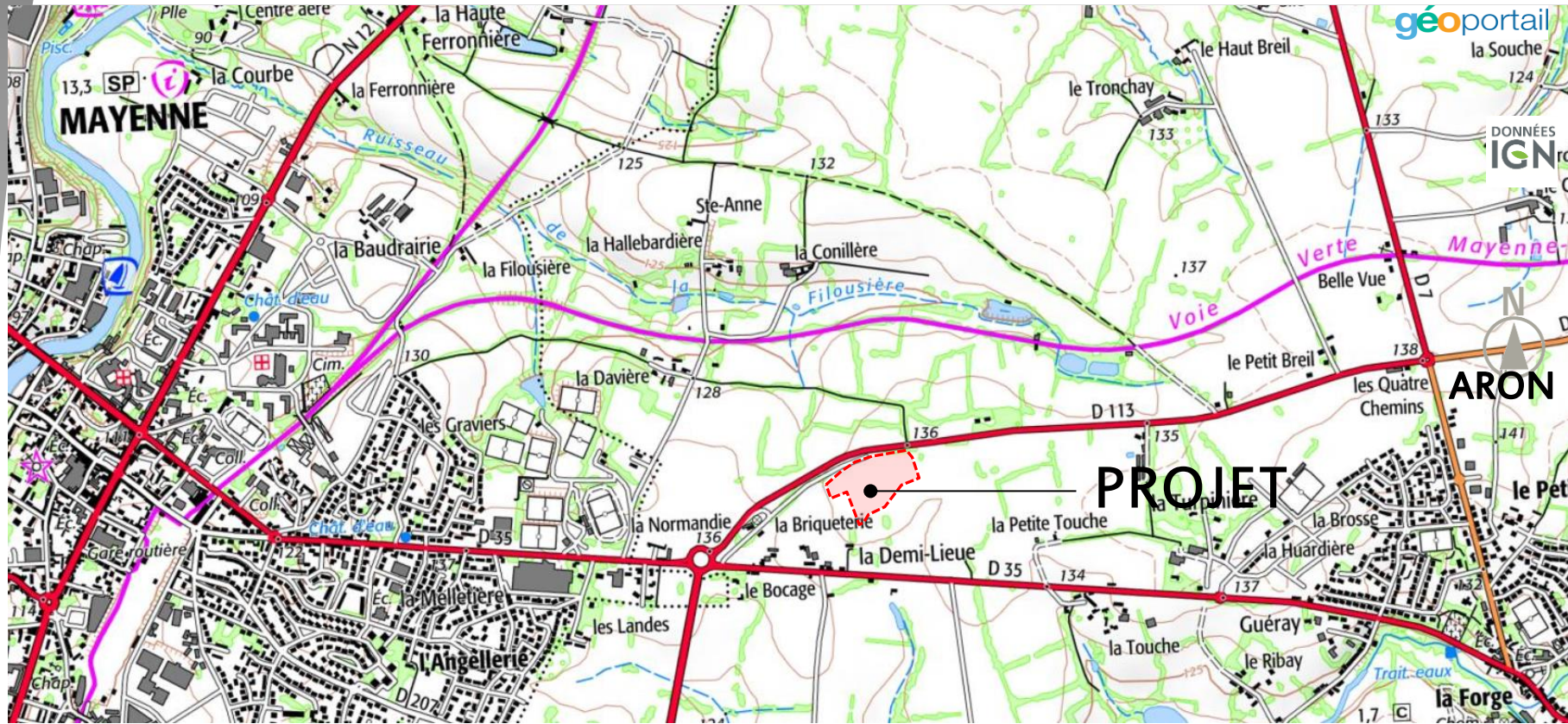
Permis d'aménager

- PA1 : Situation du projet.....	Pg 2
- PA2 : Notice.....	Pg 3
- PA3 : Plan de l'état actuel.....	Pg 9
- PA4 : Plan de composition.....	Pg 9
- PA5 : Vues et coupes.....	Pg 9
- PA6 : Photographie situant le projet dans l'environnement proche.....	Pg 10
- PA7 : Photographie situant le projet dans le paysage lointain.....	Pg 11
- PA8 : Programme et plans des travaux d'équipement.....	Pg 12
- PA9 : Hypothèse d'implantation des bâtiments.....	Pg 18
- PA14 : Etude d'impact.....	Pg 19

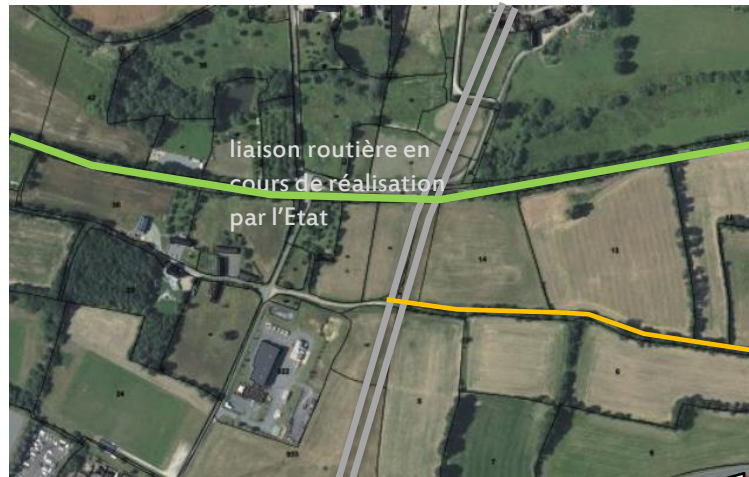
En annexe : PA10 : Règlement

Plans à l'échelle :

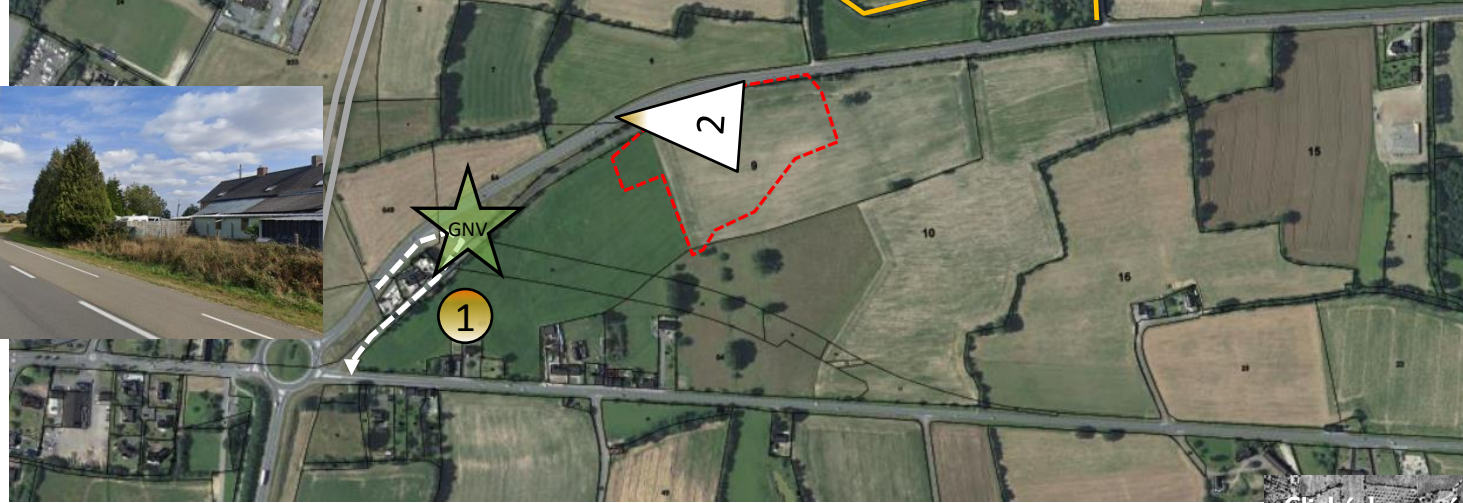
Plan de l'état actuel (PA3)
Plan de composition (PA4)
Vues et coupes (PA5)
Plan des travaux d'équipements (PA8)



PADD LES CHEVREUILS SUD



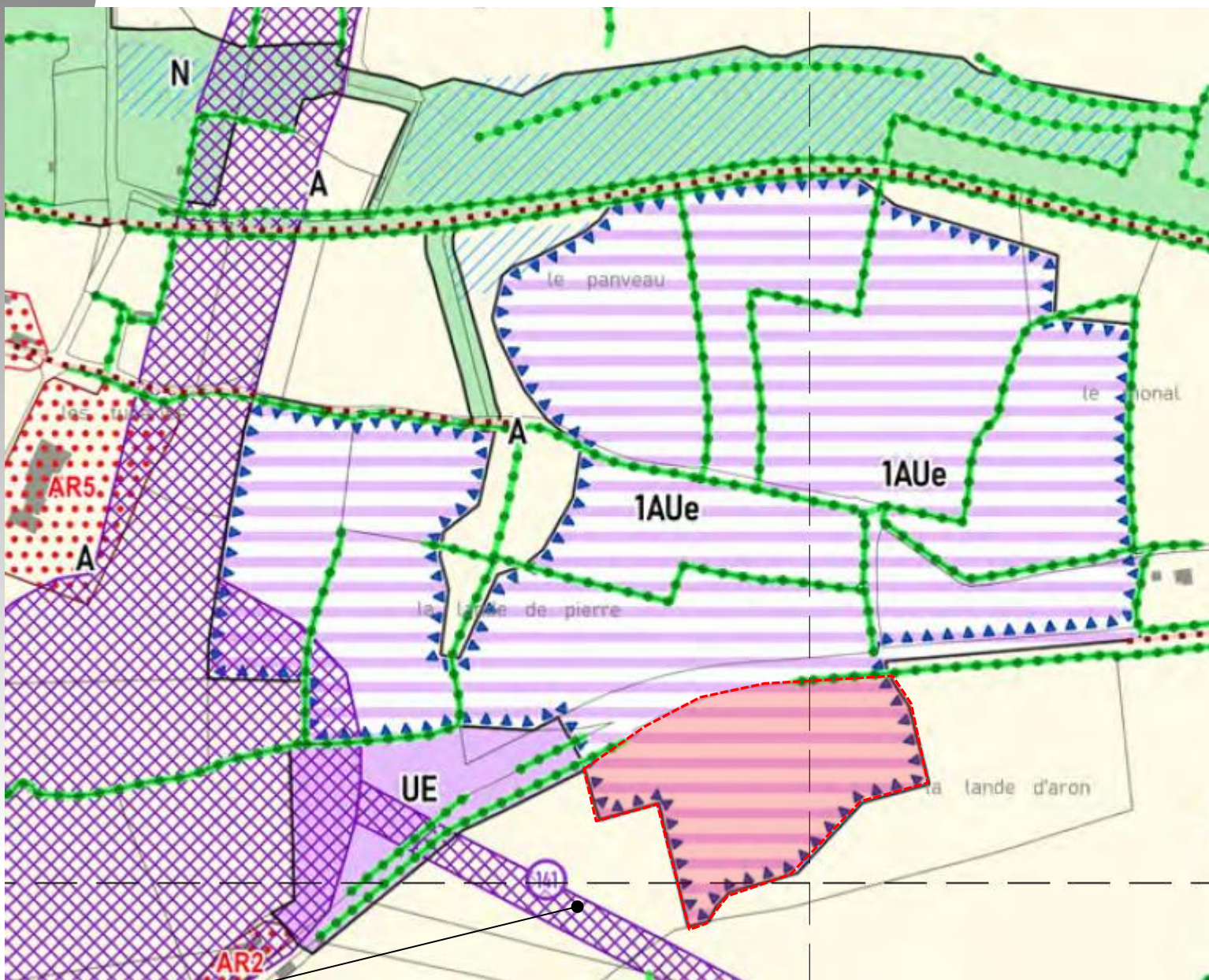
Le terrain est relativement plat ; une haie au nord borde la RD et quelques rares sujets isolé ponctuent le parcellaire.



Le projet prend place au sud de la RD 113 qui mène de Mayenne à Aron. Le paysage est très ouvert, la photographie aérienne des années 50-60 montre que ce n'est pas lié à une destruction du bocage, qui était déjà quasi-inexistant. On repère le tracé de l'ancienne route(hors périmètre) qui, pour partie, dessert encore les habitations par un système de sens unique.

Il est à noter qu'un projet de station GNV doit prendre place dans ce délaissé.

NB : il est à noter que la forme particulière du périmètre est liée à la stratégie ERC (Eviter – Réduire – Compenser) : des zones humides ayant été identifiées dans le cadre des études préalable, il a été décidé de les exclure pour leur donner un niveau de protection maximale.



légende






- Limite communale
- PRESCRIPTIONS PONCTUELLES**
 - Patrimoine bâti protégé
 - Arbre protégé
 - ◇ Bâtiment susceptible de changer de destination
- PRESCRIPTIONS LINÉAIRES**
 - Haie protégée
 - Linéaire de commerce
 - Chemin protégé ou à créer
- PRESCRIPTIONS SURFACIQUES**
 - Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)
 - Emplacement réservé
 - Espace boisé classé
 - Espace vert protégé
 - Zone humide
- PRESCRIPTIONS SURFACIQUES**
 - Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)
 - Emplacement réservé
 - Espace boisé classé
 - Espace vert protégé
 - Zone humide
- ZONES**

UA	1AUh	A
Uaf	1AUe	AP
UB	2AUh	
UBa	2AUe	
UC		
UD		
UE		N
UEa		Nc
UEc		NL
UH		

141	Déviation de mayenne	Etat	17167
-----	----------------------	------	-------

Schéma



-  Maillage bocager à conserver/regarnir
-  Maillage bocager à créer/regarnir
-  Principe d'accès à la zone
-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Zones humides (hors périmètre)

L'OAP a été rédigée en prenant en compte les études préalables menées au titre du code de l'environnement : les zones humides ayant été délimitées, elles ont été exclues du périmètre dans une logique d'évitement. Par ailleurs, les haies ont été répertoriées et protégées. Un aménagement de carrefour a été également prévu pour desservir les zones nord et sud. Ce projet fait l'objet d'études complémentaires au titre du code de l'environnement : Etude d'impact et dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

5. Secteurs d'OAP à vocation économique

Aron – « ZA des Chevreuils »

Présentation

Situé à proximité de la déviation de la RN 162 à l'est de Mayenne (dernier tronçon en cours de réalisation), ce site majeur de 21,63 ha bénéficie d'un emplacement stratégique (accès RN 162). Il se situe à proximité de la ville de Mayenne, pôle principal du territoire.

Le développement de cette zone économique doit prendre en compte les composantes environnementales du site en veillant à limiter les impacts sur le réseau bocager, les zones humides et les composantes paysagères.

Le développement de ce secteur nécessite également d'aménager les connexions à l'intérieur de la zone, de manière à organiser l'accès et les circulations internes.

Programmation / Aménagements

Les éléments suivants sont complémentaires du règlement de la zone à urbaniser concernée.

Construction

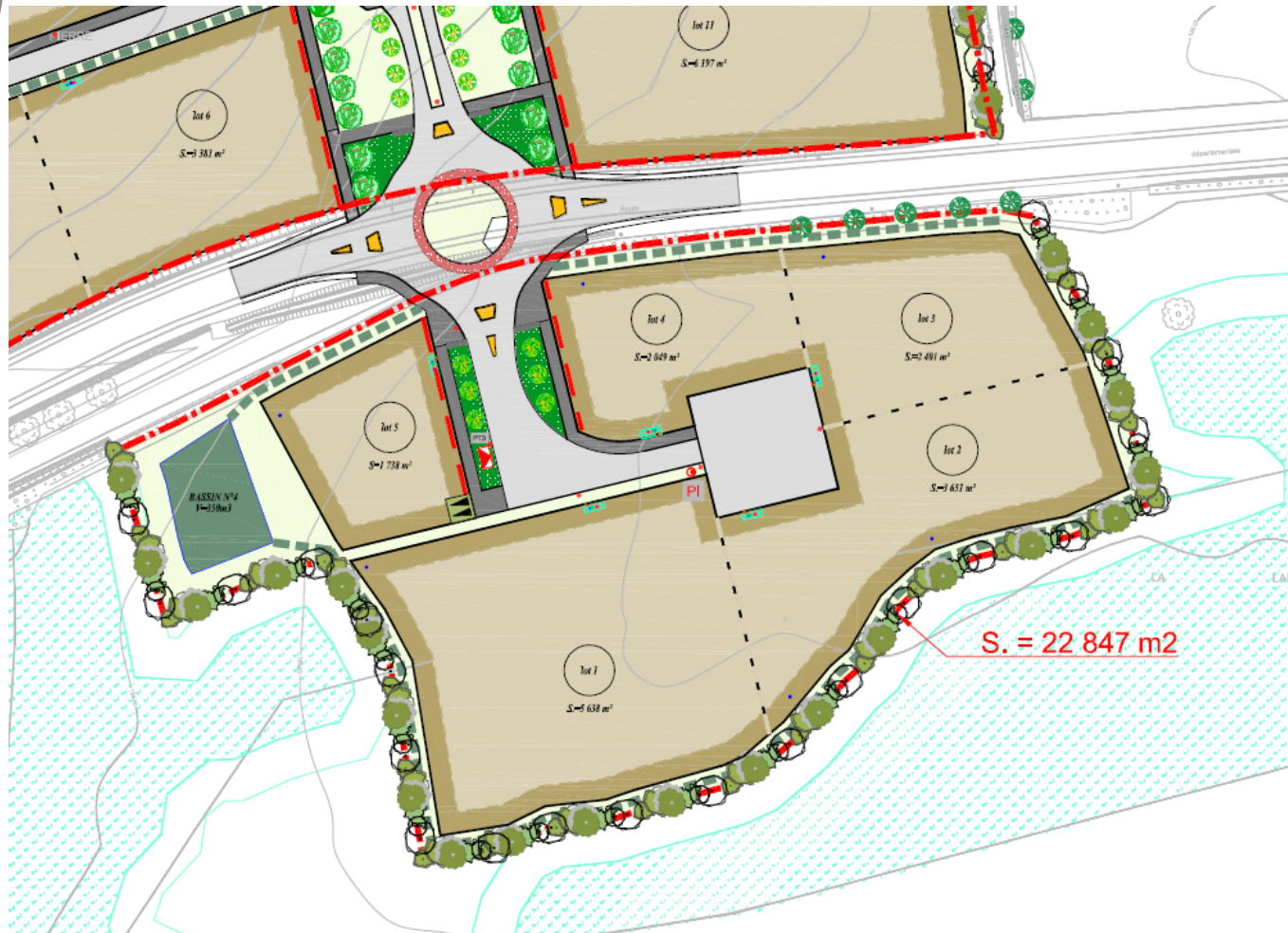
- Aménagement progressif de la zone en fonction de la réalisation des équipements internes nécessaires à sa viabilisation (voire, réseaux et gestion de l'eau).
- Construction de bâtiments à vocation d'activités économiques proposant une architecture contemporaine et sobre, s'intégrant dans le paysage environnant et présentant des mesures spécifiques pour réduire leur impact sur l'environnement (éléments favorables à la biodiversité, système de récupération d'eaux pluviales...).
- Les clôtures ne devront pas faire obstacle à la petite faune, en prévoyant un maillage large et/ou en aménageant des accès spécifiques (faune de taille maximale de 20 cm). Les murs pleins sont interdits.
- Les constructions devront respecter une marge de retrait de 8m minimum depuis le maillage bocager à conserver, créer ou regarnir afin de permettre durablement sa gestion et son entretien.
- Les constructions devront également respecter une marge de retrait de 10m avec les limites nord du site, bordées par des zones humides ou par le ru « la Filouisière ».

Accès

- Créer deux accès depuis la D113.
- Sécuriser les accès en aménageant un carrefour giratoire sur la D113.

Paysage et trame verte

- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Les espaces de stationnement devront présenter des mesures pour favoriser une bonne infiltration des eaux sans augmenter le ruissellement.
- Maintenir les haies bocagères identifiées sur le site (source CPIE).
- Créer des haies sur les limites du secteurs bordées par des zones humides.
- Arbores les espaces de stationnement au moyen d'1 arbre pour 2 places.
- Les espaces de stationnement de plus de 10 places devront prévoir des aménagements pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie (noues, parking végétalisés...).



Ce projet est une petite partie d'un projet plus vaste qui s'étend donc des deux côtés de la route départementale 113. Pour structurer l'accès à l'ensemble, un giratoire est conçu. Un traitement qualitatif de ce giratoire (pose de mur, double plantation, espaces verts généreux) vient marquer l'accès de la ZA sous forme de porte. A partir de ce giratoire, une voie courte et en impasse vient desservir les lots. Cette voie de 6.00m de large est équipée en partie terminale de place de retournement de 30*30m pour permettre notamment aux poids-lourds de pouvoir faire demi-tour. Cette voie est équipée de deux espaces dévolus aux mobilités actives. Il est prévu que le découpage des lots puissent, pour partie, se faire à la demande (les limites séparatives entre lots ne sont pas figées mais les limites avec l'espace public sont figées).



Ce projet a fait l'objet d'attentions particulières sur le volet environnemental ; il a premièrement été décidé d'exclure toutes les zones humides répertoriées dans le cadre d'un diagnostic afin de mettre pleinement en œuvre l'évitement dans le cadre de la doctrine ERC (Eviter, Réduire, Compenser).

Par ailleurs, le projet intègre également une stratégie d'évitement pour la totalité des haies présentes et protégées ; de plus,

- ■ ■ des haies traditionnelles (450ML) seront plantées sur le pourtour de l'opération (dont le bois sera exploitable : dans ce but, tous les pieds de haies sont pourvus d'un passage enherbé public d'une largeur de 5 m pour pouvoir exploiter le bois d'une manière mécanique)

Les lots auront une gestion par renvoi des eaux pluviales au réseau collectif (noues) et in fine dans le bassin de rétention public.

2.3 : LES ACCÈS ET LES AIRES DE STATIONNEMENT

Les accès aux lots se font uniquement à partir des voies de desserte interne à l'opération. Un accès de lot est figé, les autres non (avec mention de certaines zones où l'accès ne peut être envisagé).

En termes de stationnement, le projet ne prévoit pas de stationnement public, c'est donc chaque acquéreur qui devra adapter sa capacité en stationnement en fonction de son activité.

2.4 : TRAITEMENT DES LIMITES ET ABORDS

Le projet est traité de manière très qualitative puisque l'intégralité du pourtour de l'opération est ou sera planté de haies généreuses dont la pérennité est assurée puisqu'elles resteront dans le domaine public ; par ailleurs, le devenir de ces haies a été réfléchi en amont pour qu'elles puissent faire l'objet d'un entretien classique du bocage (chemin enherbé de 5m au pied pour un entretien mécanisé).

L'accès à l'opération est aussi soigné puisque le giratoire d'accès est traité qualitativement via des murets et des plantations qui viendront créer un effet de porte.

2.5 : LES ÉQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF

Les équipements à usage collectif sont constitués des espaces verts (y compris les haies existantes et à créer), des voies (avec noues et espaces dévolus aux mobilités actives) et du bassin.

PLAN DE L'ETAT ACTUEL (PA3)

① voir le plan à l'échelle

PLAN DE COMPOSITION (PA4)

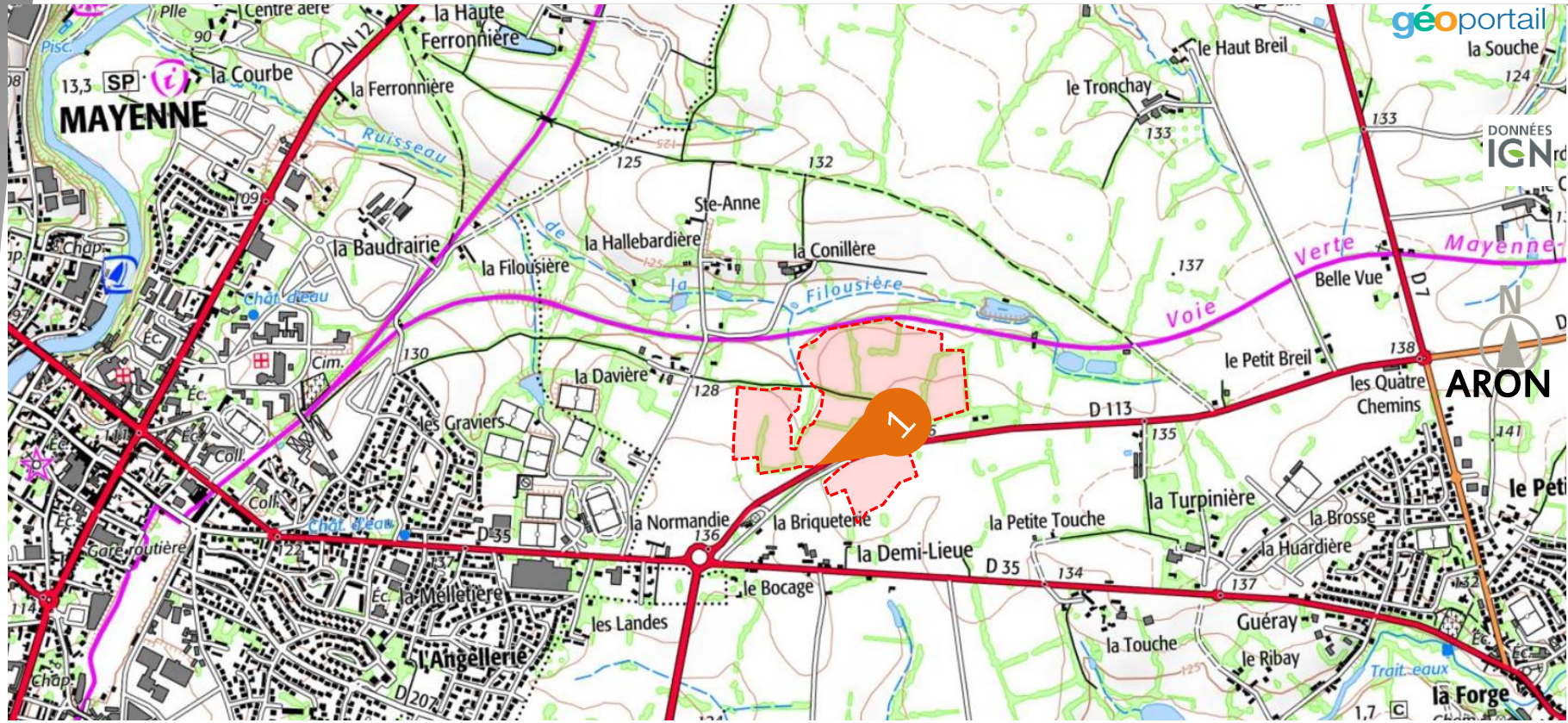
① voir le plan à l'échelle

COUPES (PA5)

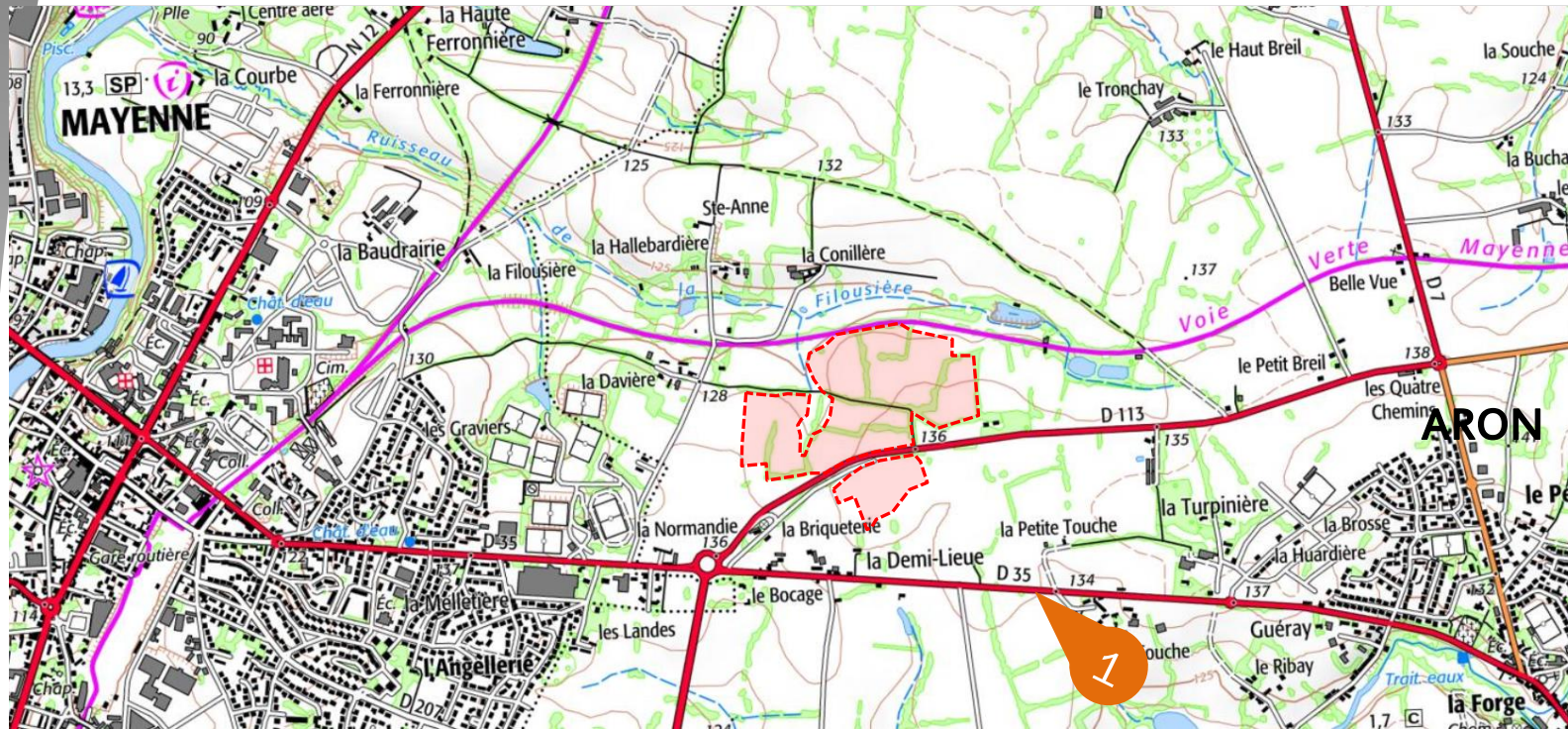
① voir le plan à l'échelle

PLAN DES EQUIPEMENTS (PA8)

① voir le plan à l'échelle



PADD LES CHEVREUILS SUD




géoportail

DONNÉES
IGN



Terrain non visible car dissimulé à l'arrière des haies



 voir le plan à l'échelle

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent programme a pour objet de définir des prestations à réaliser pour la viabilisation du Parc d'Activités « Les Chevreuils Sud » composé de 5 lots en la commune de ARON (53).

Le lotisseur se réserve la possibilité d'apporter des modifications qui ne compromettraient pas les caractéristiques générales du projet.

A cet effet, il est précisé que le « plan des travaux d'équipements » n'est qu'un schéma en avant projet sommaire.

Les plans d'exécution ne seront étudiés qu'à la suite de l'obtention du permis d'aménager.

Dans le présent document, il est désigné par LOTISSEUR, le maître de l'ouvrage et par ACQUEREUR, les acheteurs des lots.

Dans le cadre de cette viabilisation, les travaux ci-après seront réalisés :

- Les terrassements généraux nécessaires à la réalisation de la voirie et du bassin de rétention,
- Les travaux de structure de voirie et de revêtements divers,
- La mise en place des réseaux d'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales,
- La réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales,
- La réalisation du réseau adduction en eau potable et défense contre l'incendie,
- La réalisation, en souterrain, du génie civil du réseau téléphonique, des réseaux basse tension, gaz et éclairage public,
- L'aménagement des espaces verts,

Toute modification d'implantation altimétrique et/ou planimétrique des boîtes de branchement, coffrets, citerneaux et autres ouvrages techniques sera à la charge financière (coûts de l'éventuelle démarche administrative et des coûts de travaux) exclusive de l'acquéreur. Dans tous les cas, la nouvelle implantation devra être agréée par le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les services de MAYENNE COMMUNAUTE.

SPECIFICATIONS TECHNIQUES DETAILLEES

1. TERRASSEMENTS GENERAUX

Avant l'exécution des terrassements proprement dits, il sera réalisé un nettoyage et un débroussaillage du terrain.

Les terrassements généraux comprendront :

- Le décapage de la terre végétale sur l'emprise des chaussées, accès extérieur aux lots et chemins piétons. La terre végétale sera stockée sur place ou évacuée en décharge.
- Les travaux en déblais - remblais pour la constitution des fonds de forme des voiries.
- Le décapage de la terre végétale avant la mise en forme du bassin de rétention des eaux pluviales puis la remise en place de la terre végétale.

2. VOIRIE

Caractéristiques

La voirie principale sera constituée :

- D'une voie mixte piéton / cycles de 3,00m de large,
- D'une chaussée de 6,00m de large à dévers unique,
- D'une noue de récupération et de transit des eaux pluviales de 3,00m de large.

Structure des voiries

La structure de chaussée sera dimensionnée suivant le trafic estimé au nombre de lots.

La structure ci-dessous sera adaptée aux résultats de l'étude de sol.

La structure de la chaussée, du stationnement, des accès extérieurs aux lots sera composée de :

- Revêtement géotextile type Bidim (si nécessaire), à l'arase de terrassement,
- Couche de forme composée de GNT A 0/150 sur 0.30 m d'épaisseur.
- Couche de fondation composée de GNT A 0/31.5 sur 0.20 m d'épaisseur,
- Couche de base composée de Grave Bitume 0/14 sur 0.14 m d'épaisseur,
- Revêtement définitif en enrobé à chaud BBSG 0/10 à raison de 150kg/m².

La structure de la voie piétonne/cycles sera composée de :

- Revêtement géotextile type Bidim (si nécessaire), à l'arase de terrassement,
- Couche de fondation composée de GNT A 0/31.5 sur 0.25m d'épaisseur,
- Revêtement définitif en enrobé à chaud BB 0/6 à raison de 110kg/m².

Bordures – Caniveaux

Des bordures béton T2 seront mises en place entre la chaussée et les espaces verts et entre la voie piéton/cycle et la chaussée et complétées de bordures hautes anti-stationnement.

Des ouvertures basses seront aménagées dans les bordures T2 pour permettre l'écoulement des eaux de ruissellement de la chaussée dans les noues de transit.

Des bordures béton P1 seront mises en place entre la voie piéton/cycle et les lots à l'extérieur des lots.

Signalisation routière

Des panneaux de signalisation de police seront mis en place et un marquage au sol sera réalisé, si cela s'avère nécessaire. Le cas échéant, le choix de la signalisation sera validé par le conseil municipal.

3. ASSAINISSEMENTS

a. Réseau d'Eaux Usées

- Réseau principal et raccordement au réseau général.

Les effluents collectés seront canalisés à travers un réseau de canalisations gravitaire de PVC, série CR8, de diamètre extérieur 200 mm, jusqu'à des postes de refoulement situés aux points bas du Parc d'Activité des Chevreuils Nord.

Le réseau de refoulement longera la Route Départementale 113 sous l'accotement et se rejettera dans le réseau gravitaire existant Avenue Gutenberg.

Le réseau existant est une canalisation en PVC de diamètre 200 mm.

- Branchements de diamètre intérieur 160mm

Un regard de branchement, posé au niveau du sol naturel, sera implanté à 1 mètre à l'intérieur de chaque lot. Chaque branchement sera raccordé au réseau principal par l'intermédiaire d'une canalisation en PVC, série CR8, d'un diamètre intérieur de 160 mm.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour avis, au gestionnaire du réseau.

- b. Réseau d'eaux pluviales

- Réseau principal le long des voiries

Les eaux de ruissellement de la voirie seront récupérées par des noues enherbées et transiteront jusqu'aux bassins de rétention.

- Branchements de diamètre intérieur 250mm

Un regard de branchement, posé au niveau du sol naturel, sera implanté à 1 mètre à l'intérieur de chaque lot. Chaque branchement sera raccordé au réseau principal par l'intermédiaire d'une canalisation en PVC, série CR8, d'un diamètre intérieur de 250 mm.

Ces branchements permettront de récupérer les eaux de ruissellement des lots.

- Principe de gestion des eaux pluviales et exutoire

Un bassin de rétention est prévu au point bas du Parc d'Activités. Il sera raccordé gravitairement sur les fossés existants.

Ce bassin a fait l'objet d'une étude dans le cadre de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, en application du décret n° 93-742 du 29 mars 1993.

4. RESEAUX SOUPLES

a. Adduction en Eau Potable et Défense Incendie

-Réseau Principal

Le Parc d'activités sera alimenté à partir du réseau existant longeant la Route Départementale 113.

Dans le cadre de l'opération, ce réseau existant sera renforcé pour répondre aux besoins du Parc d'Activité en terme d'adduction Eau Potable et Défense incendie.

Le réseau existant traversant le Parc d'Activité sera dévoyé.

- Branchements

Un citerneau, posé au niveau du sol naturel, sera implanté à 1 mètre à l'intérieur de chaque propriété.

Chaque branchement sera raccordé au réseau principal, par une canalisation de diamètre 20/25 mm ou 25/32mm suivant activité et besoins.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au gestionnaire et à l'exploitant du réseau.

Note : Les compteurs eau potable seront à la charge financière de chaque acquéreur.

- Défense contre l'incendie

Concernant la défense contre l'incendie, elle sera assurée par 1 poteau d'incendie projeté face au lot n°1. Il est installé à moins de 150 m de chaque lot et assurera un débit de 60 m3/h pendant 2 heures.

b. Basse Tension

Le Parc d'Activités sera alimenté par un réseau souterrain, à partir d'un poste transfo à créer situé au droit du lot 5.

Les branchements aboutiront à des coffrets placés en limite de propriété.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau électrique.

c. Eclairage public

Le réseau pour l'éclairage des voies sera réalisé en souterrain à partir d'armoires de commande à poser dans le poste de transformation.

Des candélabres équipés de luminaires, seront posés le long des voies sur mâts.

Le choix du matériel sera soumis à Mayenne Communauté la commune et le concessionnaire réseau (Territoires d'Energie Mayenne).

d. Génie Civil du Réseau Téléphonique

Le projet sera desservi en souterrain à partir du réseau souterrain longeant la Route Départementale 113. Une convention entre le lotisseur et Orange sera passée.

Les branchements aboutiront à des chambres L1T placés à 1m à l'intérieur des lots.

Un fourreau d'attente sera posé pour la fibre optique.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau téléphonique.

e. Gaz

Le projet sera desservi en souterrain à partir du réseau souterrain existant au droit de la Route Départementale 35. Une convention entre le lotisseur et le concessionnaire GAZ sera passée.

Les branchements aboutiront à des coffrets placés en limite de propriété.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau gaz.

5. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

D'une manière générale, les espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbres tige et d'arbustes.

6. ORDURES MENAGERES

Conformément au règlement de collecte, la collecte des ordures ménagères (ménagers et recyclables) est assurée par Mayenne Communauté.

Seul les ordures ménagères assimilées à ceux produits par les particuliers sont collectés par l'Agglomération, pour les autres types de déchets, les professionnels doivent trouver des filières de valorisation ou d'élimination spécifiques.

En fonction de leur nature et du volume de déchet produit, les professionnels doivent dimensionner et aménager des locaux spécifiques aux stockages de leur bac à déchets

7. TRANCHE DE TRAVAUX

Néant

8. PHASE DE TRAVAUX

Les travaux de viabilisation du Parc d'Activités se feront en deux phases :

Première phase :

- Terrassements généraux nécessaires à la réalisation de la voirie
- Mise en place des réseaux et branchements particuliers :
 - . Assainissement (EU et EP), y compris le bassin de rétention,
 - . Eau potable,
 - . Basse tension,
 - . Téléphone,
 - . Eclairage public (réseau uniquement),
- Empierrement provisoire de la chaussée,
- Revêtement provisoire de la chaussée en grave bitume,

Seconde phase :

- Pose des bordures, caniveaux, et des grilles d'eaux pluviales,
- Pose des candélabres,
- Empierrement des trottoirs,
- Exécution des revêtements définitifs,
- Aménagement des espaces verts,

