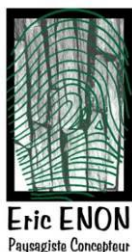


**LOTISSEMENT « ZAE @LPHAPARC
QUADRANT NORD EST»
A BRESSUIRE (79)**

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

**PIECE PA2
NOTICE**

SEPTEMBRE 2023



Christine GUERIF
Architecte Urbaniste

AREAURBANISME

Aide à la Réalisation de vos Etudes d'Aménagement

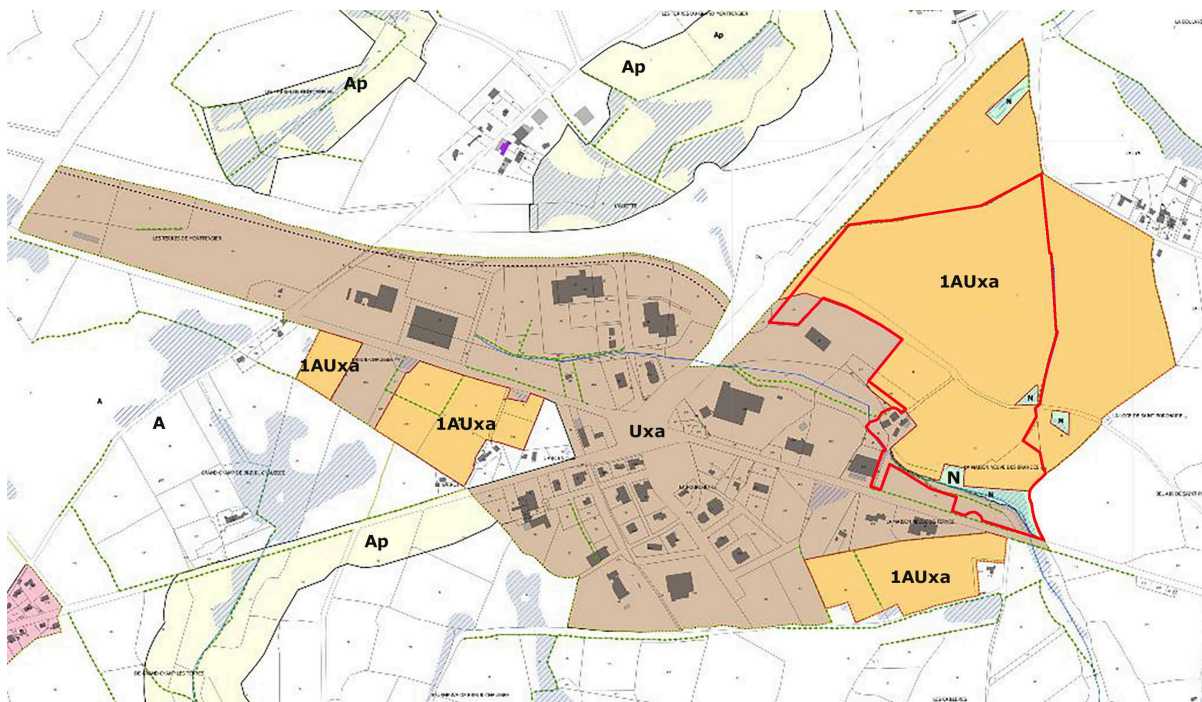
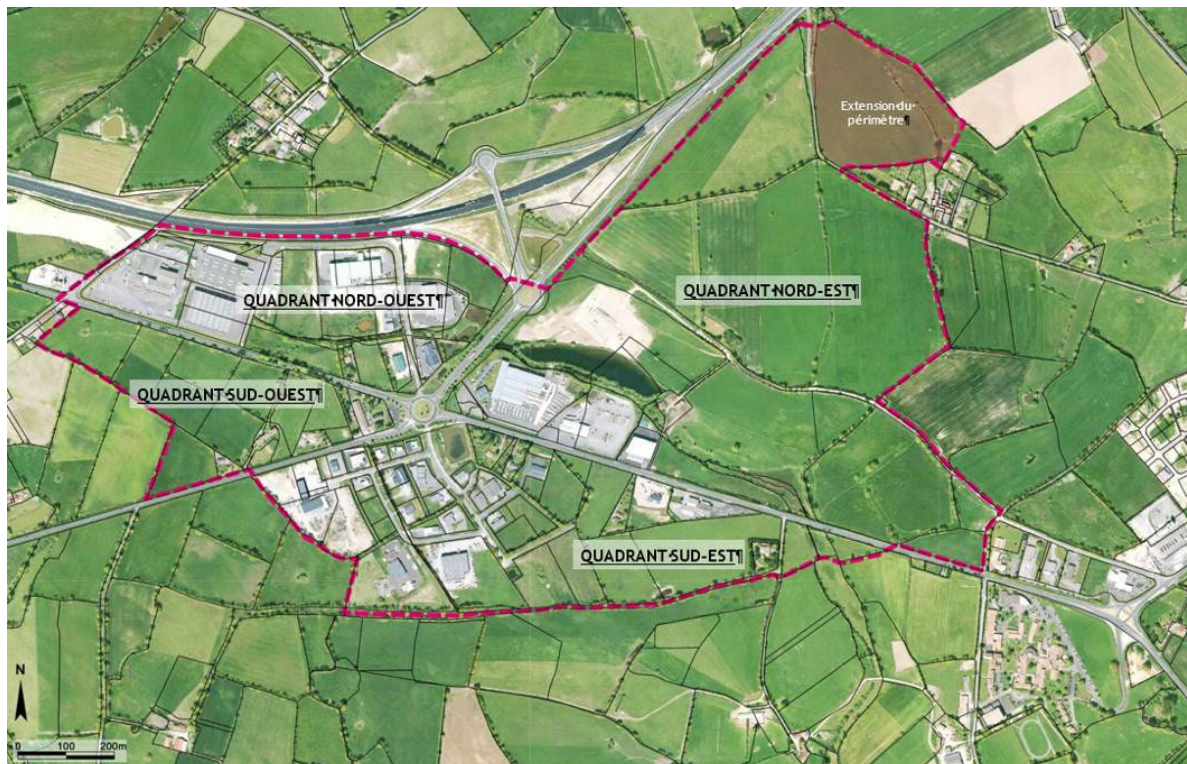
Sommaire

| | |
|--|----------|
| Généralités | 2 |
| 1° L'état initial du terrain et de ses abords | 5 |
| .1. <i>Analyse du site</i> | 5 |
| .2. <i>Description des abords</i> | 7 |
| 2° Les partis retenus | 8 |
| .1. <i>L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé</i> | 8 |
| .2. <i>La composition et l'organisation du projet</i> | 10 |
| L'organisation et l'aménagement des accès au projet..... | 10 |
| Organisation générale | 12 |
| L'aménagement global..... | 12 |
| Les profils des voies | 15 |
| Stationnement | 18 |
| Description des ilots et des lots | 18 |
| Constructions | 18 |
| .3. <i>Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;</i> | 19 |
| .4. <i>Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.</i> | 20 |
| .5. <i>Servitudes</i> | 20 |

GENERALITES

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais dont le siège social se situe 27 Boulevard du Colonel Aubry à Bressuire, envisage de réaliser l'extension du parc d'activités @LPHAPARC par la réalisation d'un lotissement d'activités.

Le présent lotissement est une partie de l'ensemble de la zone @lphaparc dont le périmètre est découpé en quatre quadrants. Une partie du quadrant nord-est, située en zone 1AUxa, en zone Uxa et en zone N au PLUi en vigueur approuvé le 9 novembre 2021, fait l'objet de cette demande de permis d'aménager.



Périmètre du lotissement sur plan de zonage du PLUi en vigueur

Nota : l'extension au nord-est permet la prise en compte dans le projet d'une extension future de la zone, mais est considérée comme urbanisable à long terme (aménagement différé).

L'opération est concernée par :

- Le classement de la RN249/149 au titre des voies bruyantes par arrêté préfectoral de par son trafic conséquent (plus de 5000 véhicules/jours)



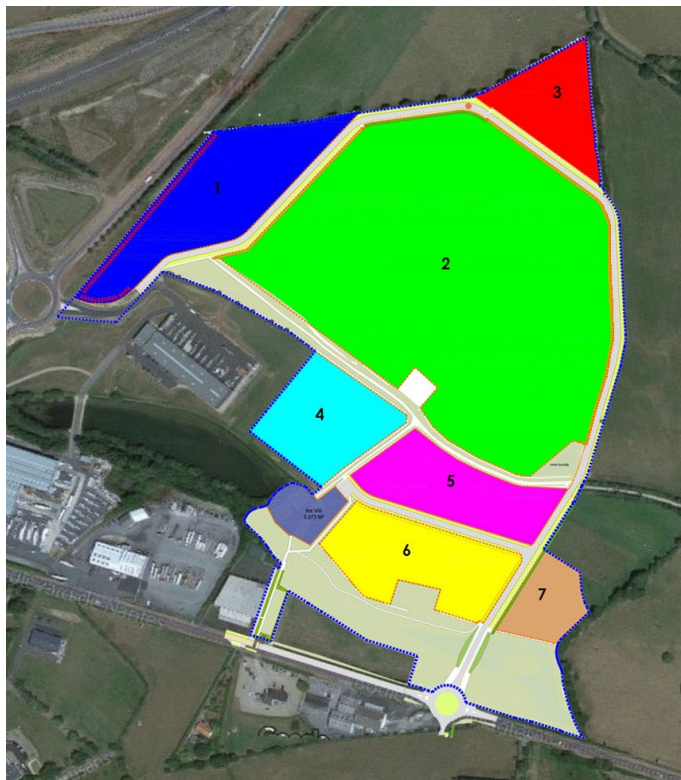
**CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES
DES DEUX-SEVRES SITUEES SUR LA COMMUNE DE BRESSUIRE
- Arrêté du 06/02/2015 - (Art. L571-10 du code de l'environnement)**

- L'étude dite loi Barnier « Bretelle d'accès RN249/149 à Bressuire » de Janvier 2021.
Du fait du classement de la RN249/149 en route express

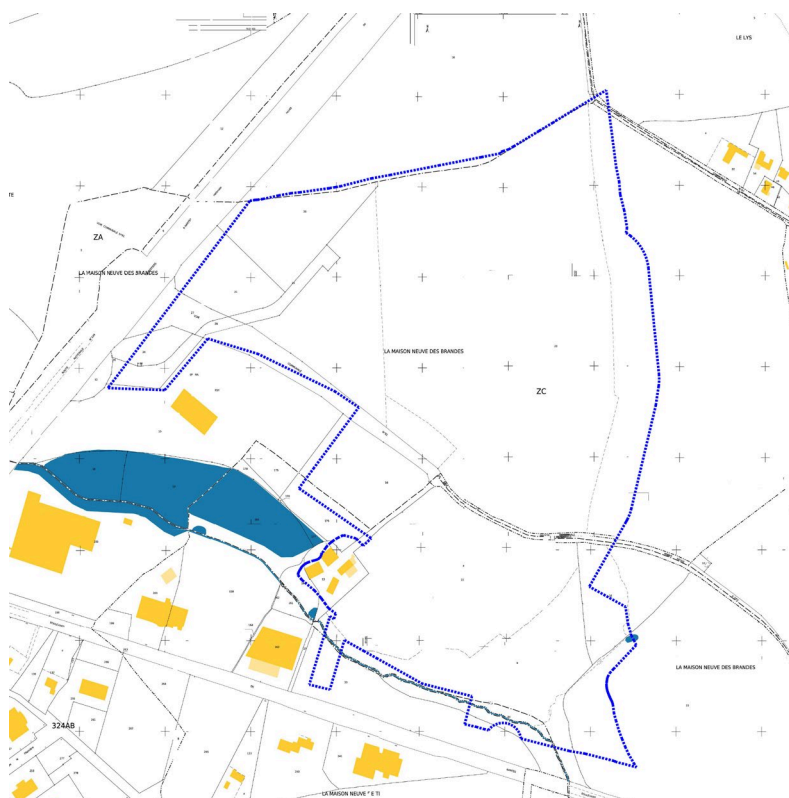
Des prescriptions s'imposent pour les constructions et parcelles situées dans la bande des 100 m à l'axe de la RN.

Le périmètre inconstructible avec la bande des 100 m à l'axe avant dérogation. Extrait étude Loi Barnier

Cette opération comportera 8 ilots divisibles à la demande en lots constructibles sur un terrain sis à BRESSUIRE sous la section ZC sur les parcelles n° 4, 12, 14, 15, 16, sous la section BM sur les parcelles 13, 14, 15, 16, 176, et sous la section AB sur les parcelles n° 27, 324, 33, 32 pour une contenance cadastrale d'environ 248 437 m², située en zone 1AUX du Plan Local d'Urbanisme de Bressuire.



Les ilots divisibles

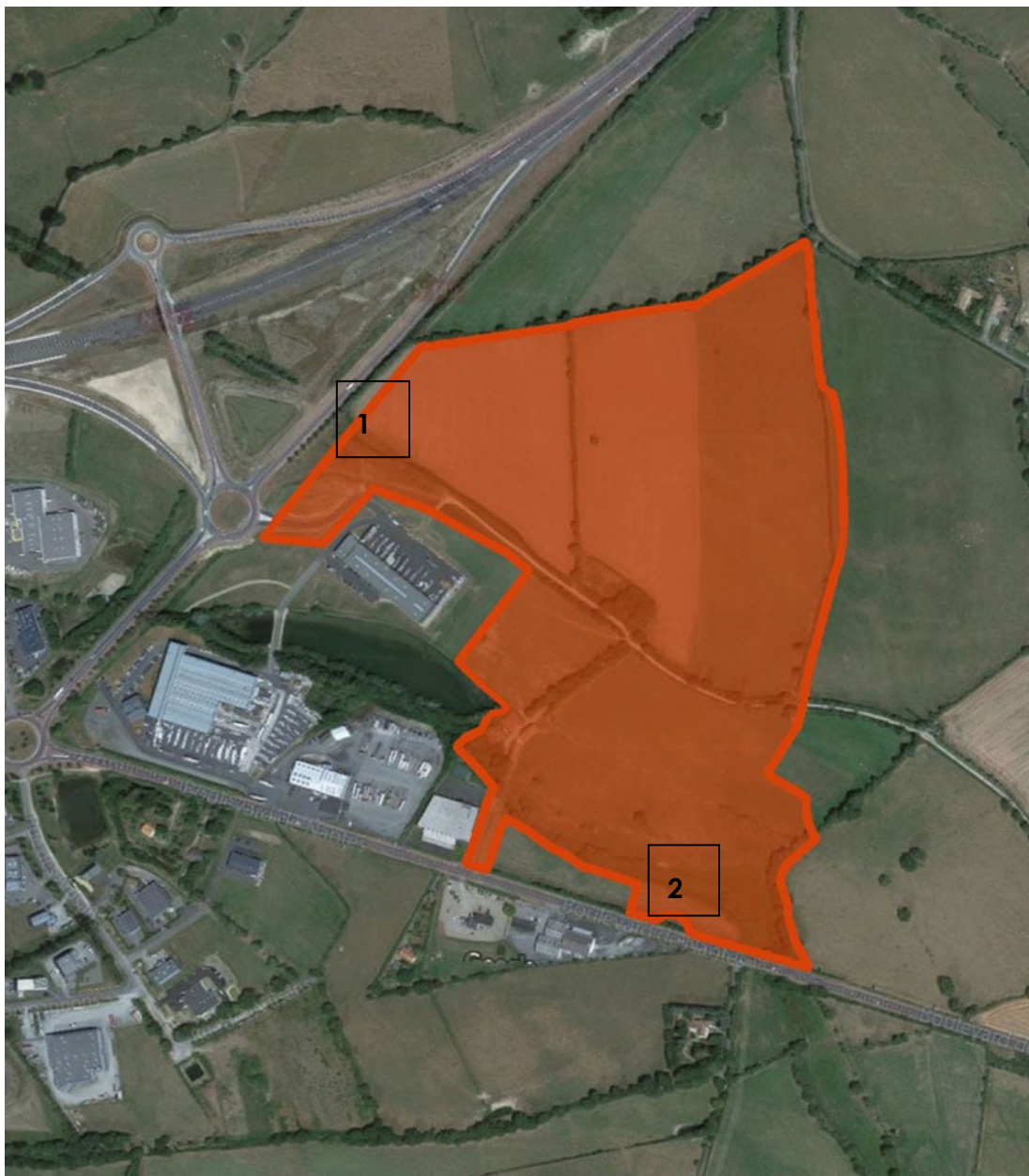


Le parcellaire cadastral

1° L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

.1. ANALYSE DU SITE

Le terrain concerné par le futur lotissement, situé à l'Ouest de l'agglomération de Bressuire, est aujourd'hui libre de construction, excepté un bâtiment de ferme.



Localisation des photographies

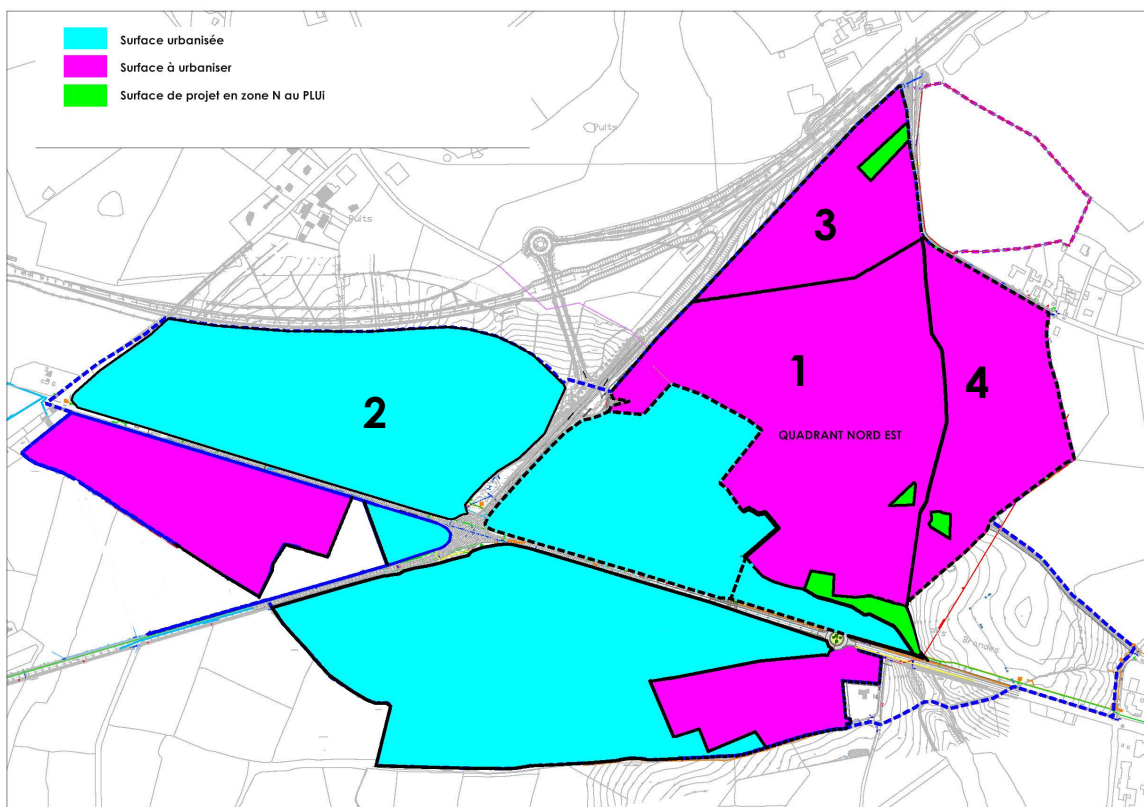


Photo depuis l'accès Ouest - 1



Photo depuis futur accès Sud - 2

L'opération prend place dans un secteur de la ville déjà dédié aux activités économiques, le parc d'activités @LPHAPARC. En complément aux parties du site déjà réalisée du parc (2), sont prévus cette extension au Nord-Est, « ZAE @LPHAPARC QUADRANT NORD EST» (1) et deux secteurs d'urbanisation future à l'Est (3 et 4) dont l'aménagement est différé.



Secteurs urbanisés ou à urbaniser suivant plan de zonage du PLUi en vigueur

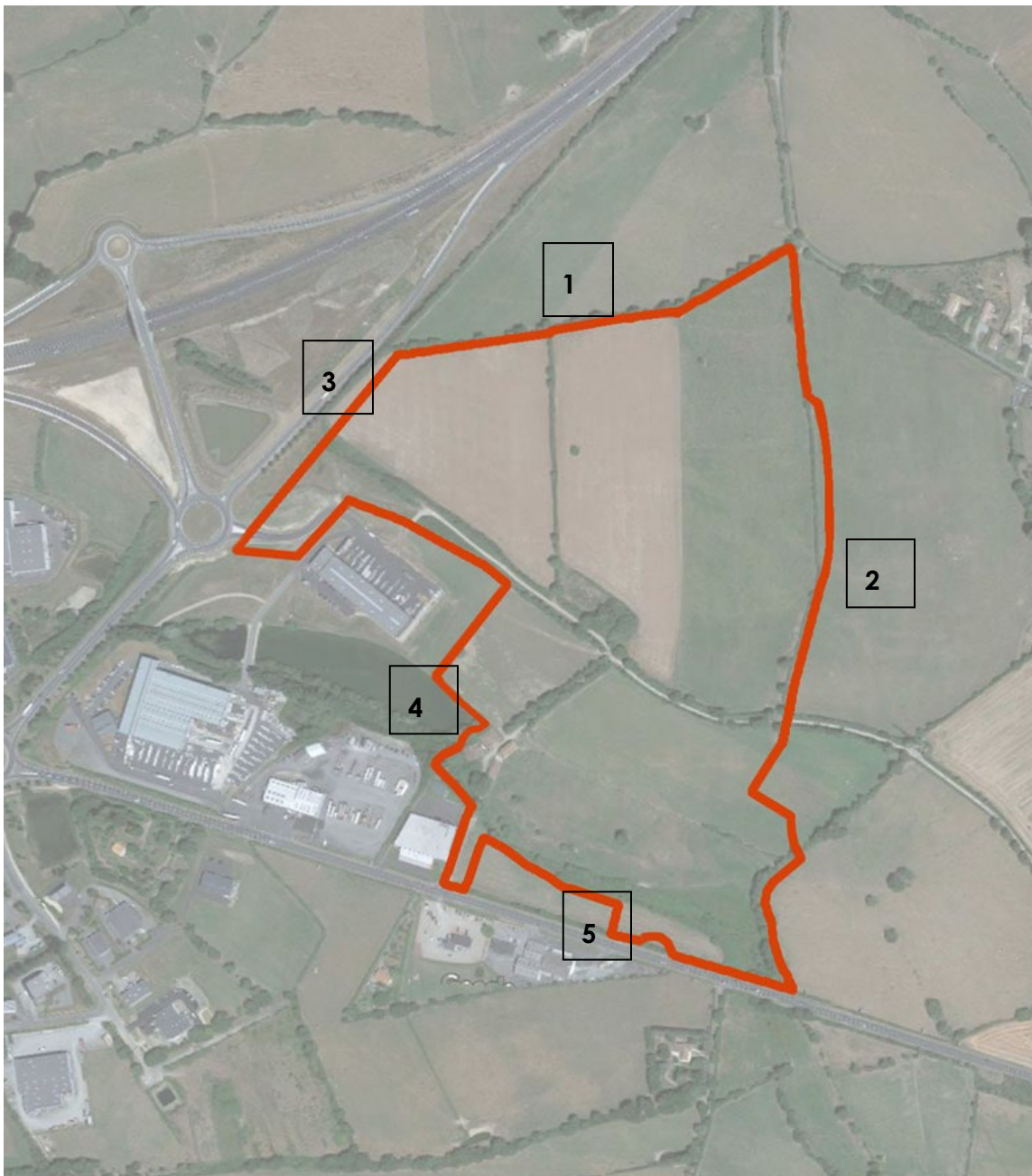
A proximité immédiate de la 2x2 voies reliant Nantes à Bressuire et de l'échangeur, le site est accessible à partir de la voie nouvelle, à l'ouest de l'opération,

Le Quadrant Nord Est pourra aussi être accessible à partir d'un rond-point giratoire sur la route d'entrée de ville, la RD38 boulevard de Nantes (futur boulevard urbain).

L'opération s'intègre dans un environnement paysager pris en compte dans la conception globale et dont les caractéristiques (à dimension également environnementale) conditionnent l'aménagement de ce quadrant.

.2. DESCRIPTION DES ABORDS

- Au Nord des espaces agricoles et une haie arborée existante - 1
- à l'Est des espaces agricoles et une haie bordant l'emprise du lotissement - 2
- à l'Ouest la bretelle d'accès à la RN 149 - 3
- au Sud-ouest des constructions à usage d'activités et un bassin - 4
- au Sud en limite d'un espace naturel (zone humide) un secteur d'activités économiques et la végétation le long de la route départementale d'entrée de ville - 5



2° LES PARTIS RETENUS

Dans cette partie sont exposés « les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet ».

.1. L'AMENAGEMENT DU TERRAIN, EN INDIQUANT CE QUI EST MODIFIE OU SUPPRIME

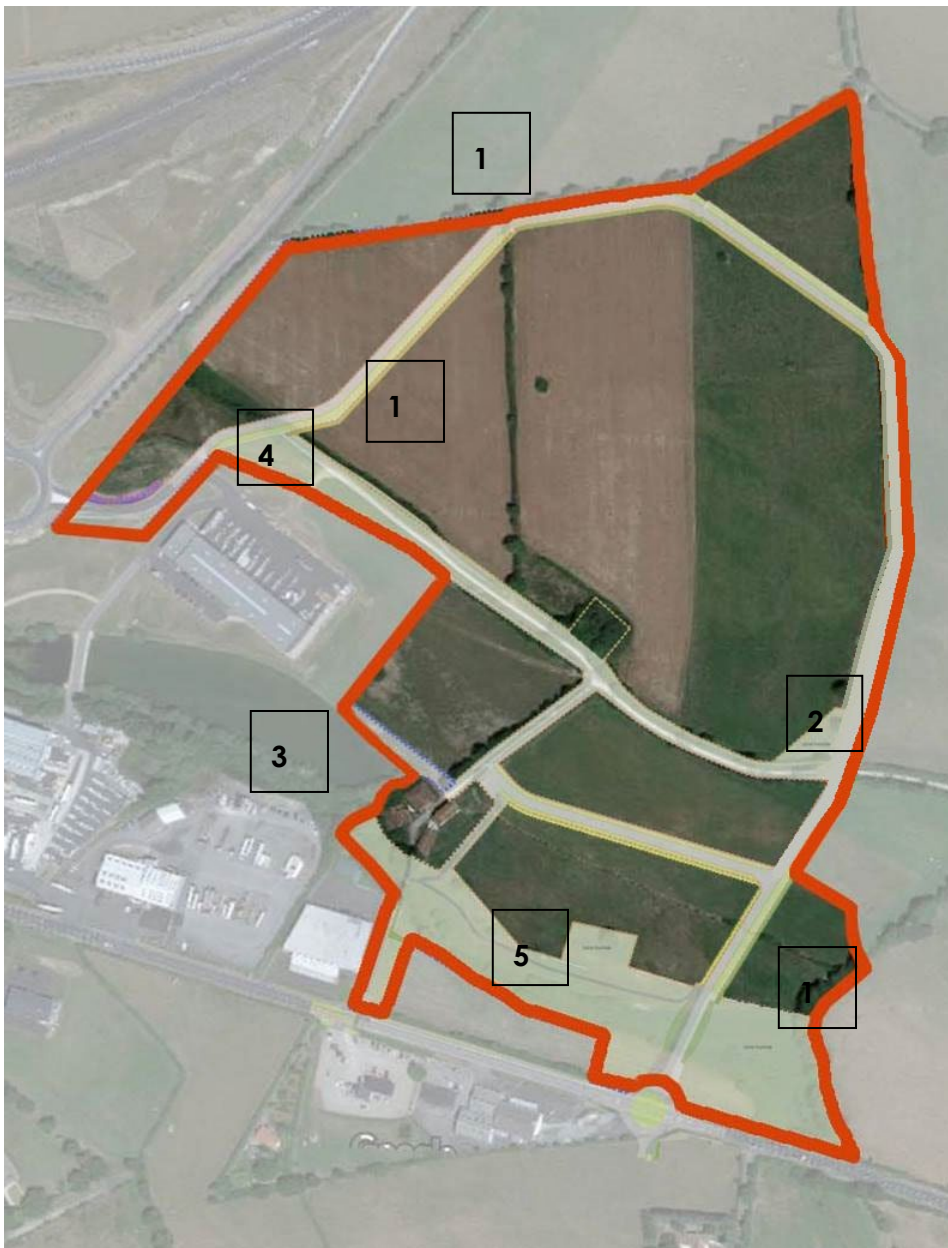
Toutes les haies et arbres du site seront conservés -1

Des passages dans les haies existantes seront réalisés pour le passage des voies - 2

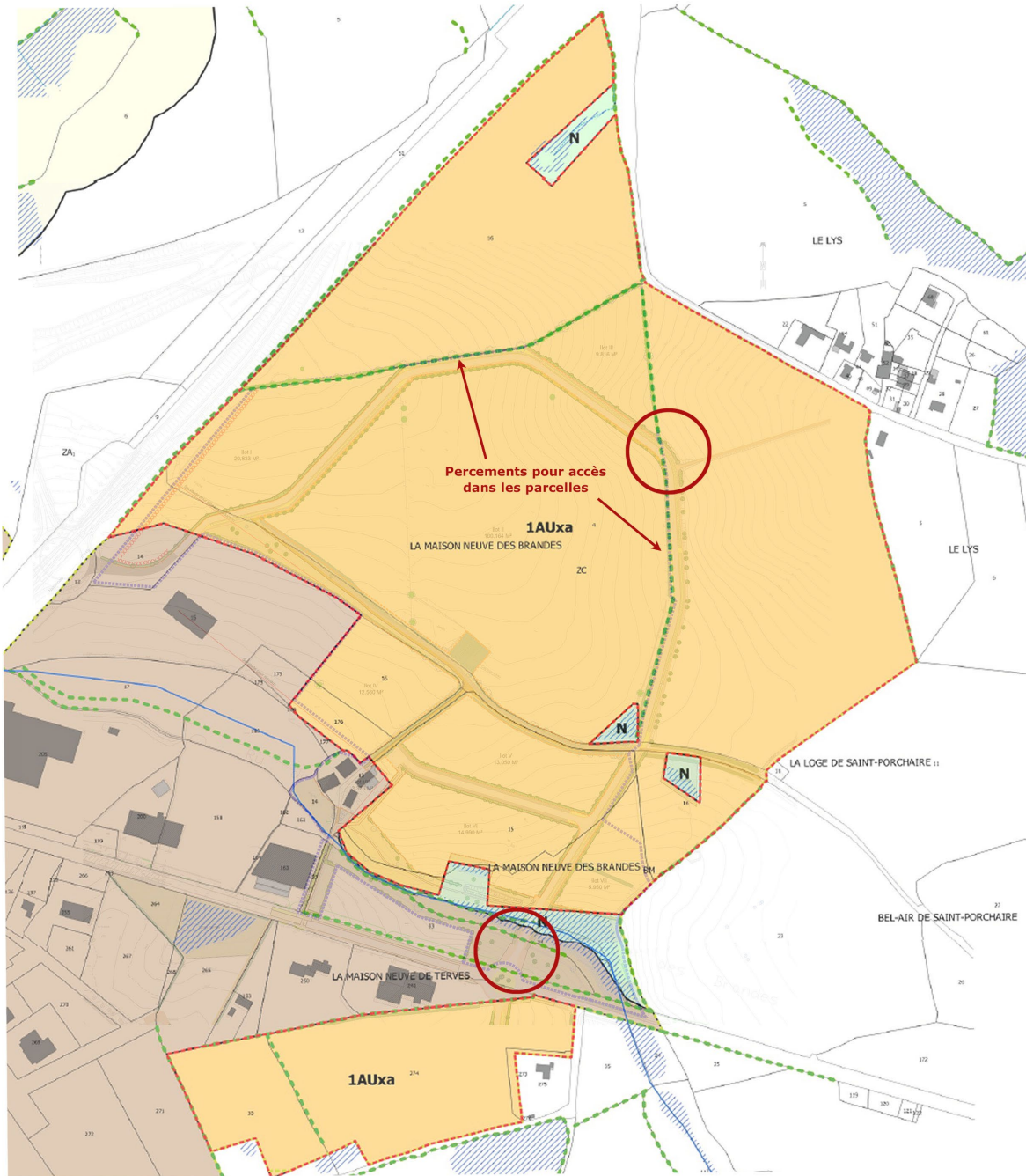
Les bâtiments de ferme existants seront conservés – 3

Le chemin rural et son accompagnement paysager est préservé - 4

L'espace naturel (zone humide) au sud est préservé excepté le passage de la voie d'accès - 5



Localisation des éléments conservés, modifiés ou supprimés



Localisation des haies protégées indiquées sur le plan de zonage du PLU en vigueur et percées à l'occasion du projet de lotissement

.2. LA COMPOSITION ET L'ORGANISATION DU PROJET

Sont évoqués ci-après « la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ».

Les îlots ont été définis sur une trame viaire en boucle et un parti d'aménagement paysager calé sur la topographie et le maillage de haies arborées existant. Le projet a pris en compte également les secteurs à sensibilité environnementale.

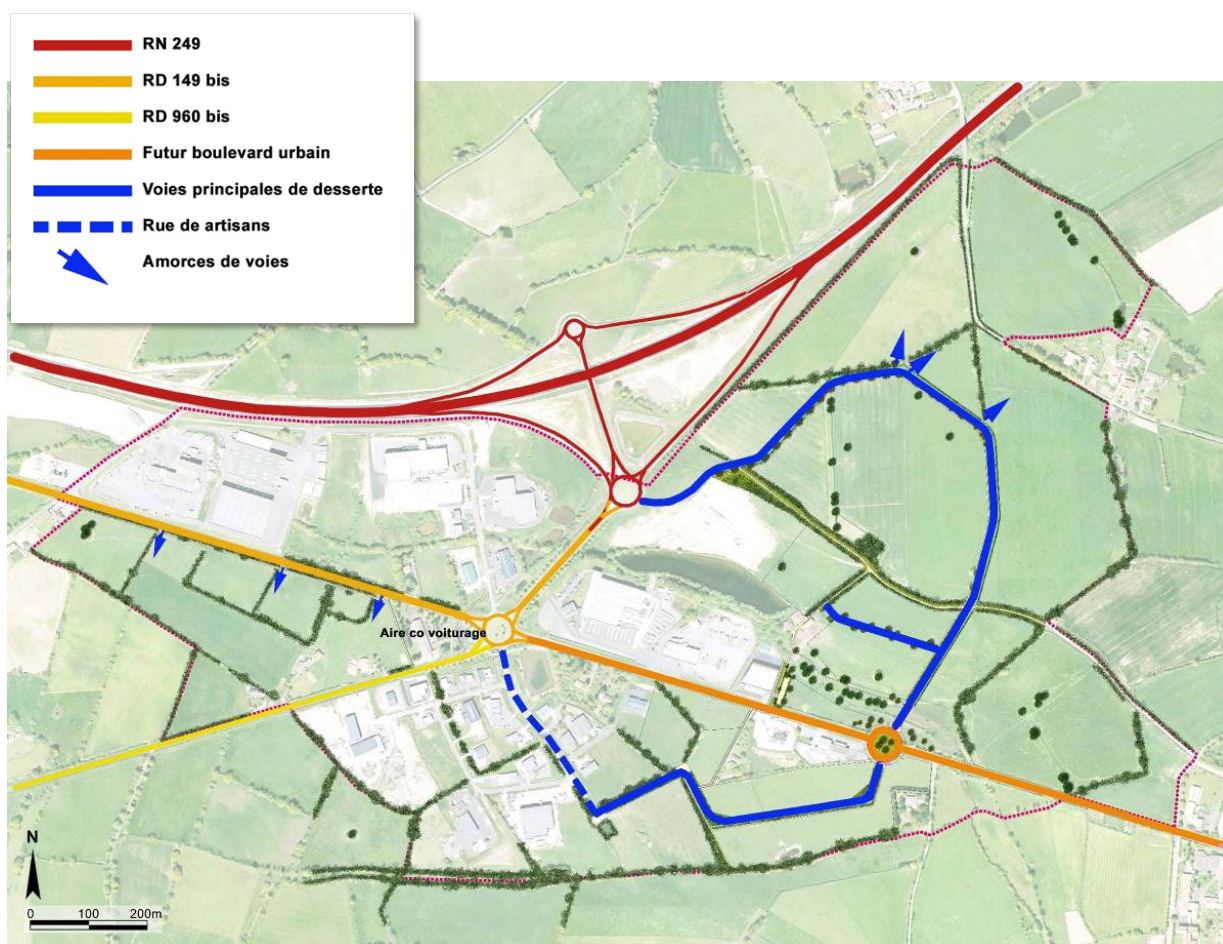
Ce programme présente 8 îlots divisibles pour la plupart desservis par la voie principale.

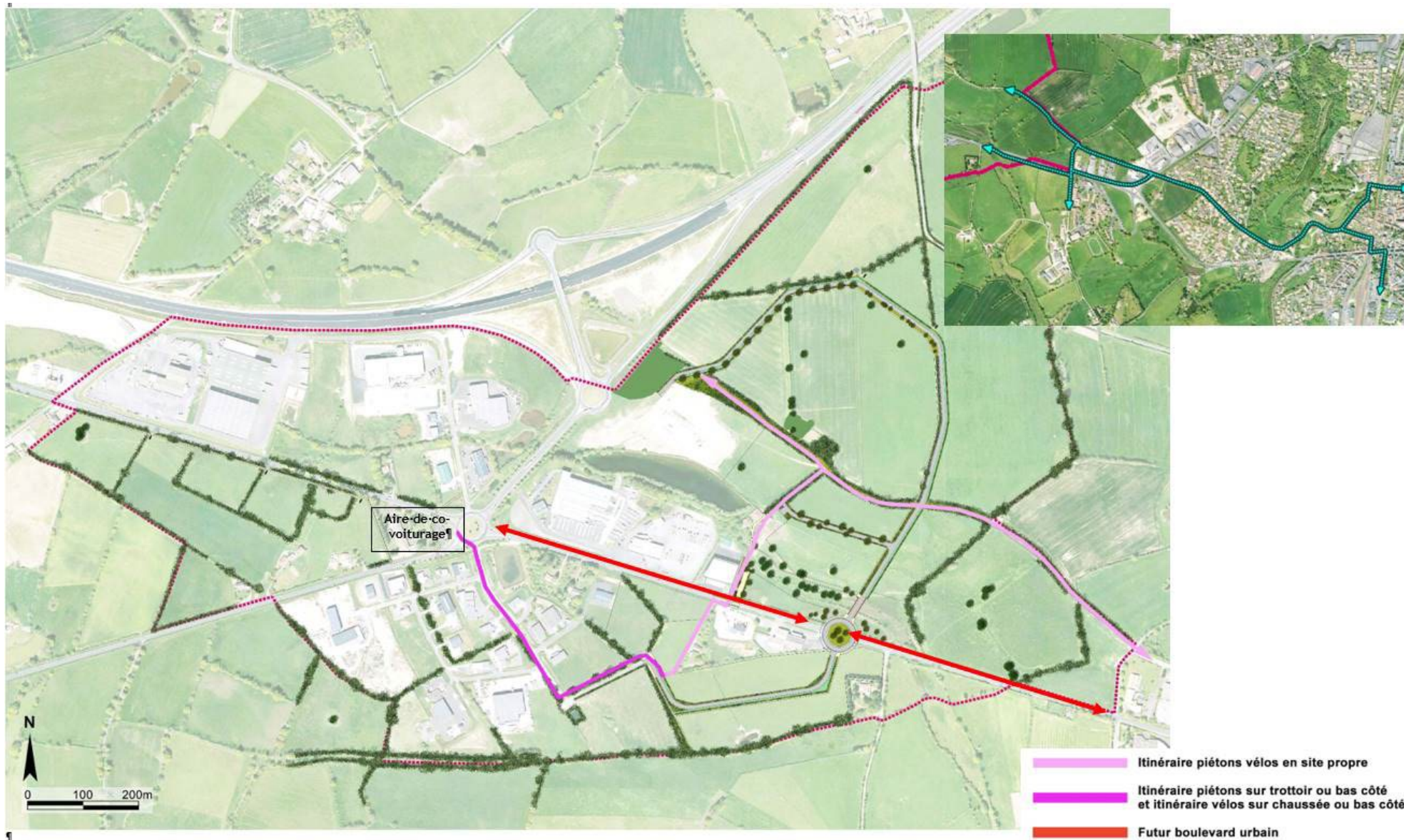
L'ensemble du quadrant est desservi par un cheminement « piétons et vélos » le reliant au centre-ville de Bressuire.

L'organisation et l'aménagement des accès au projet

La trame viaire est hiérarchisée. Des voies secondaires ou tertiaires pourront se rajouter à la trame principale pour desservir l'intérieur des îlots s'ils sont divisés.

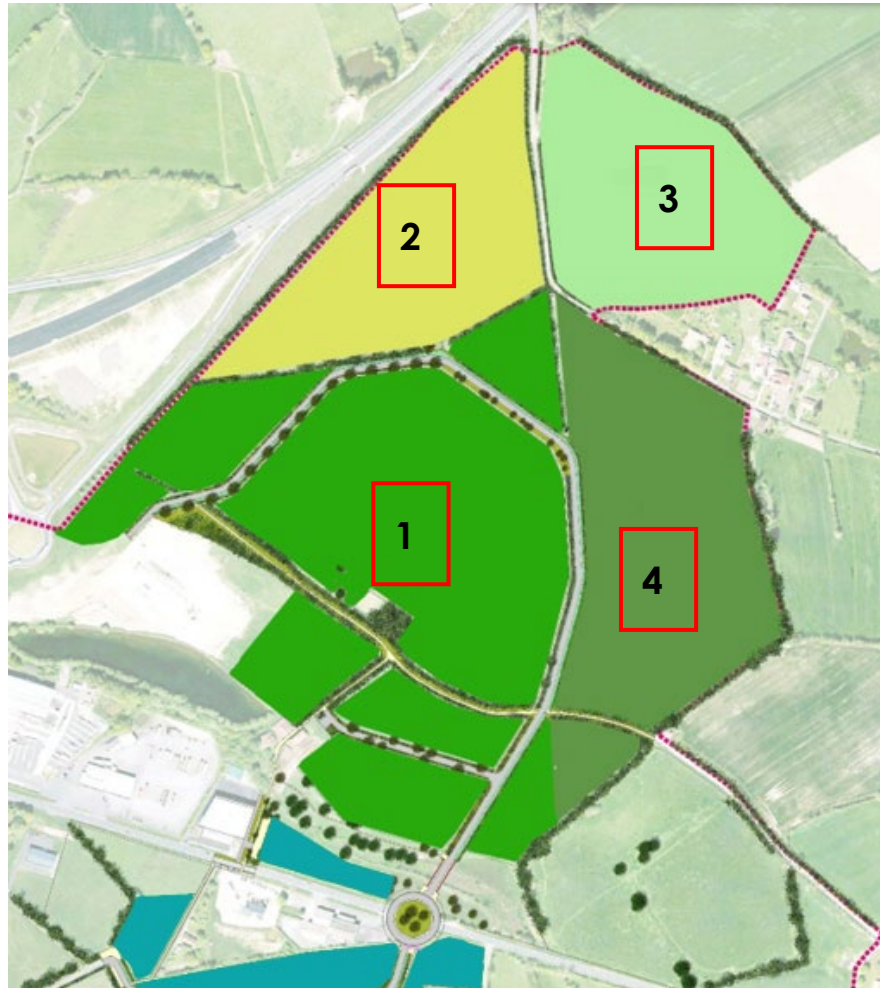
Le réseau de desserte conjugue voies VL/PL et déplacements doux.





Organisation générale

Le projet a été conçu à l'échelle globale des 4 secteurs du quadrant Nord-Est, dont un secteur aujourd'hui inconstructible (n°3).



Le périmètre du présent lotissement correspond à l'espace 1 du projet.

Les espaces 2 et 4 du projet seront réalisés éventuellement et ultérieurement.

Les espaces représentés en bleu sont hors opération.

L'aménagement global

Le plan de composition est induit par le relief et la trame paysagère :

La trame végétale et paysagère des espaces communs est constituée de haies existantes (Cette structure est conservée) et à créer, et de noues le long des voies et de bassins.

La trame viaire est calée sur la topographie et sur le plan de paysage.

Les îlots ont été définis sur cette trame viaire en boucle et ce parti d'aménagement paysager calé sur la topographie et le maillage de haies arborées existant.

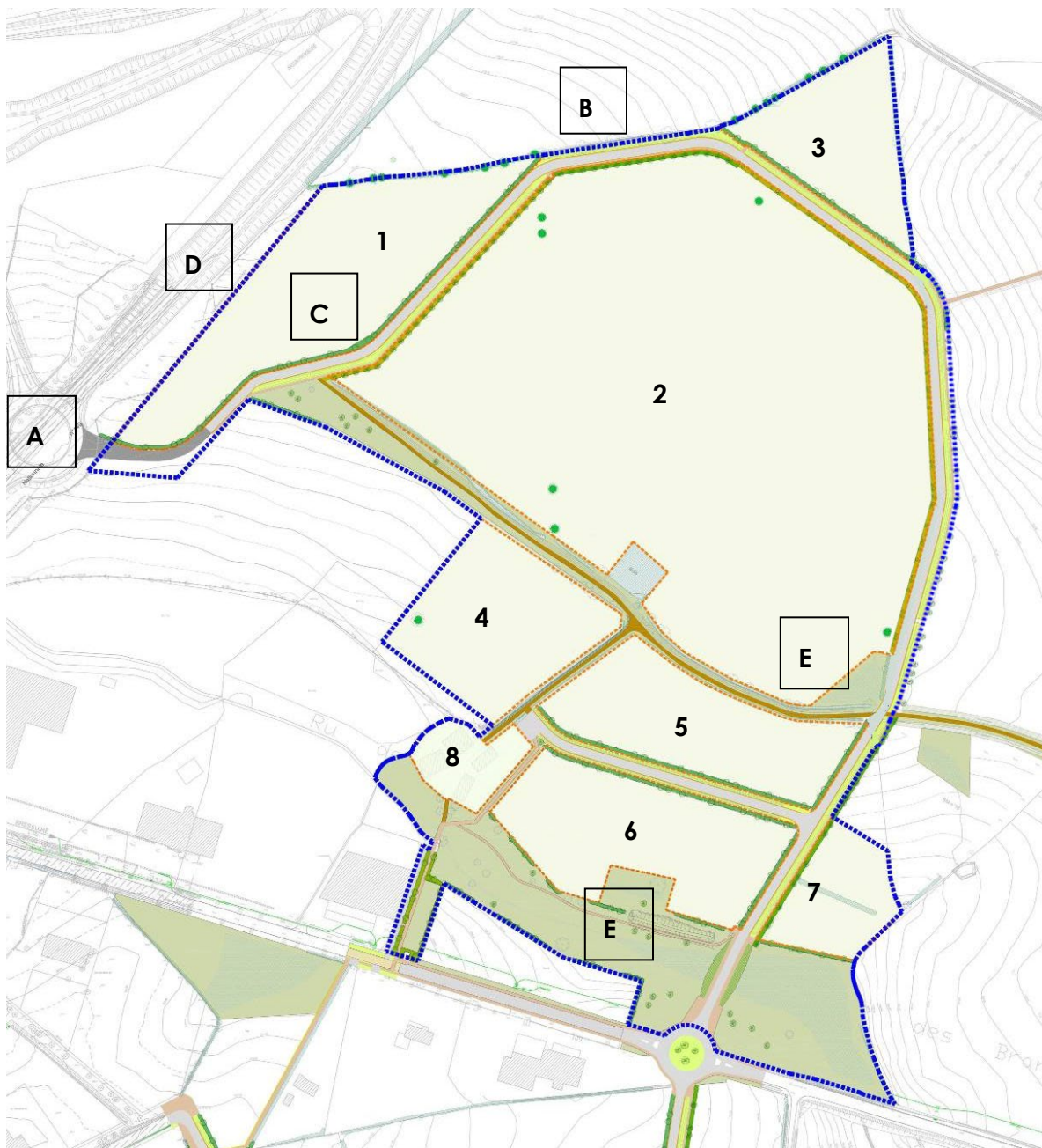
Le projet a pris en compte également les secteurs à sensibilité environnementale.

Le programme présente 8 îlots divisibles pour la plupart desservis par la voie principale.

L'ensemble de l'opération est sillonné de cheminements piétons et vélos les reliant au centre-ville de Bressuire à l'est.

L'opération est desservie à partir de deux accès : un au Nord-Ouest par le rond-point existant de l'échangeur de Bressuire-Ouest (A), un second par le sud via un futur aménagement, giratoire réalisé hors opération par la suite en vue des sécuriser les différents flux.

La trame viaire est hiérarchisée. Des voies secondaires ou tertiaires pourront se rajouter à la trame principale pour desservir l'intérieur des îlots s'ils sont divisés.



Localisation des éléments de paysage du projet

Les haies et arbres existants structurants du site sont conservés dans le cadre du projet, grâce à un positionnement de la voie nouvelle adapté et des prescriptions de conservation (B). Une nouvelle haie structurante vient compléter la trame végétale le long de la voie (C).

Les plantations qui bordent le site au nord-ouest côté RN249/149 sont situées en dehors du périmètre de la ZAE, et donc préservées de fait (D).

Les zones humides (« ZH ») sont conservées et laissées « naturelles » (E).

La conception du projet global a permis l'évitement de la grande majorité des zones humides présentes. Néanmoins la zone humide au sud-est est impactée par la création de l'accès depuis le boulevard de Nantes (RD38), indispensable au fonctionnement de l'opération.

Cet accès a été localisé de manière à assurer une continuité avec la voie de desserte au sud et de minimiser l'impact sur la zone humide

La réalisation d'un « pont cadre », un assèchement, un remblai et une rupture de la continuité écologique (tout en maintenant la continuité du cours d'eau) reviennent à détruire 1500 m² de zone humide. La compensation (suivant une étude complémentaire (SARAMA) définissant la localisation et les modalités de compensation liées à la destruction des zones humides) a permis de compenser la destruction de ces 1500 m² par un projet de restauration des zones humides au droit du plan d'eau de la Fourchette.

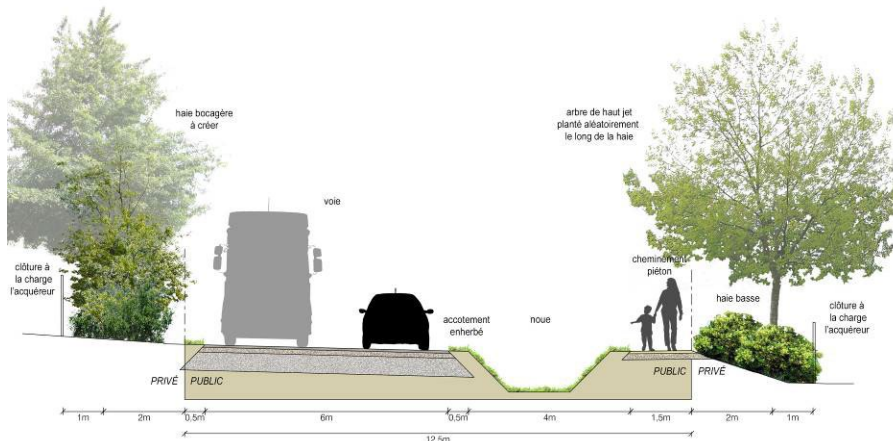
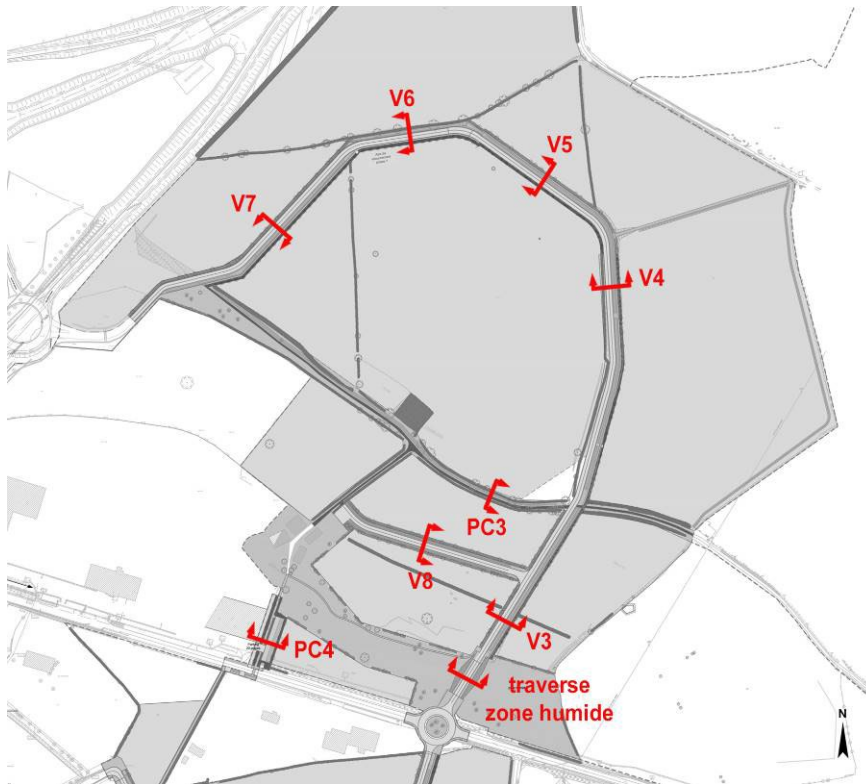


Au regard du règlement du PLUi l'atteinte portée par l'aménagement à la zone humide Sud Est a été étudiée, évaluée et compensée. Cette démonstration figure dans l'étude environnementale (pièce PA14 du dossier de Permis d'aménager).

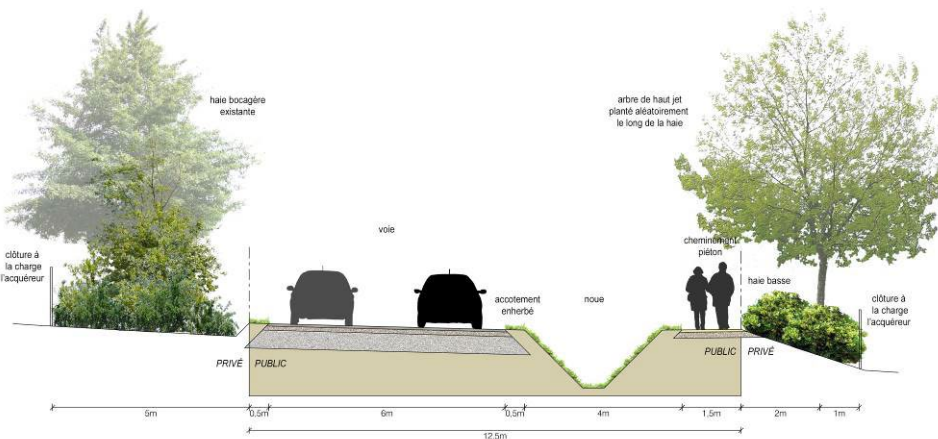
Le projet comporte plus de 10% d'espace vert ou surface perméable (conformément aux dispositions de l'article Ux5.2 du règlement du PLUi) soit 32819 m² - en plus des 18463 m² en zone N – alors que le minimum exigé est de 21913,7 pour les parties en zones Uxa et 1AUxa.

| | Surfaces | Surfaces perméables | 10% de la surface |
|--|----------|---------------------|-------------------|
| Surface totale du lotissement | 237600 | 51282 | |
| Surface totale du lotissement en 1AUxa Uxa | 219137 | 32819 | 21913,7 |
| 1AUxa | 177898 | 22128 | 17789,8 |
| Uxa | 41239 | 10691 | 4123,9 |
| N | 18463 | 18463 | |

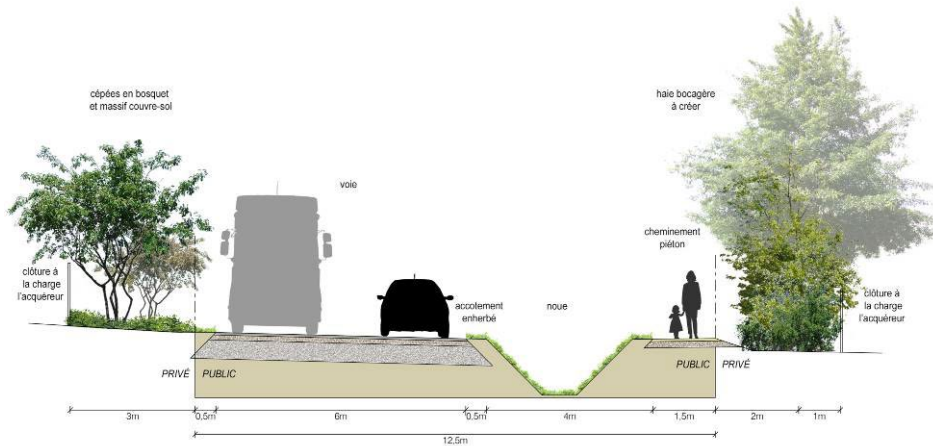
Les profils des voies



Axe 1 coupe 3



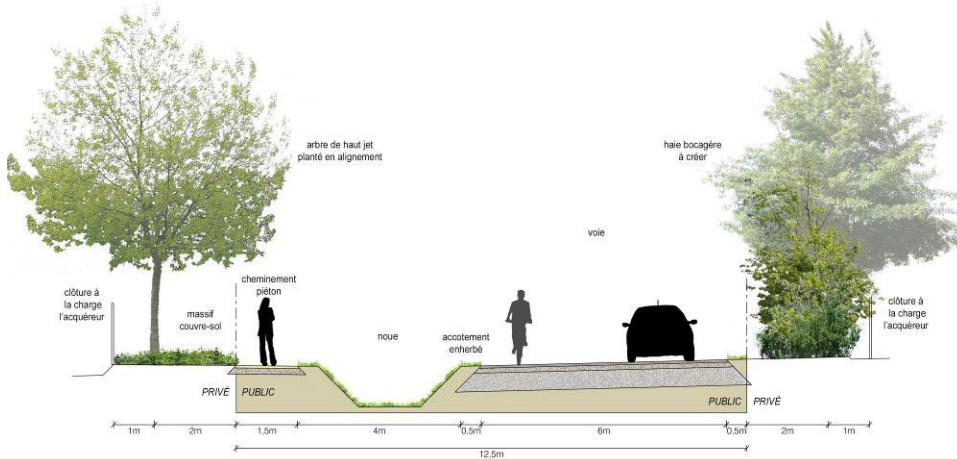
Axe 1 coupe 4



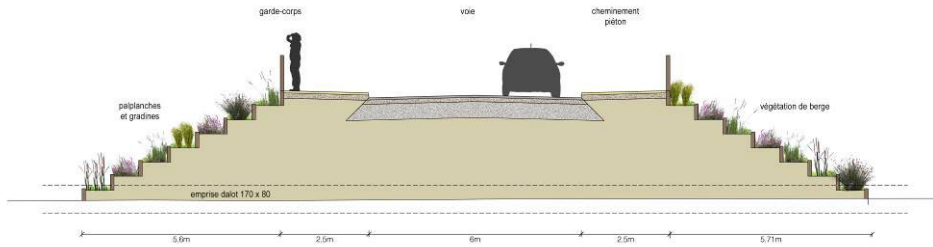
Axe A coupe 5



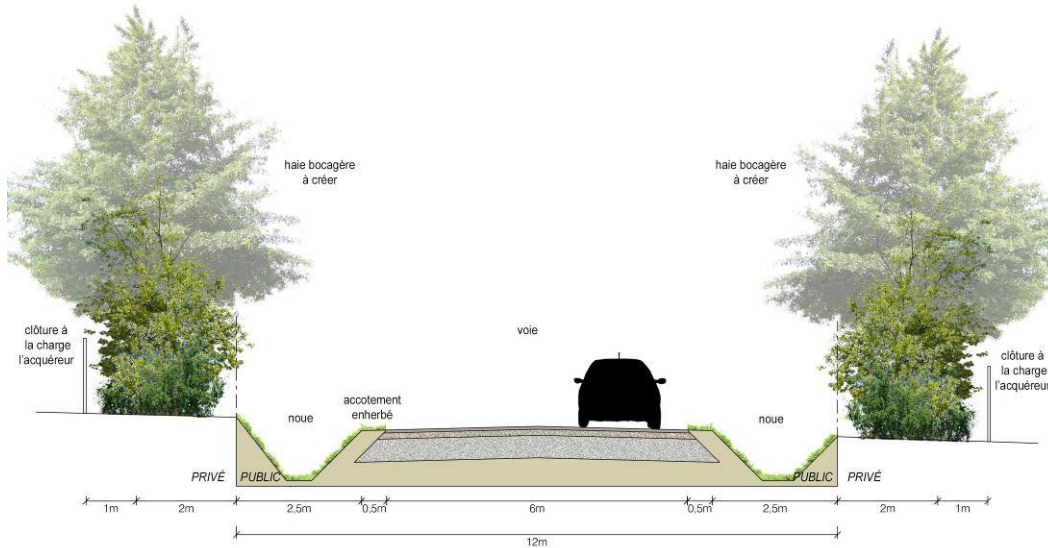
Axe 1 coupe 6



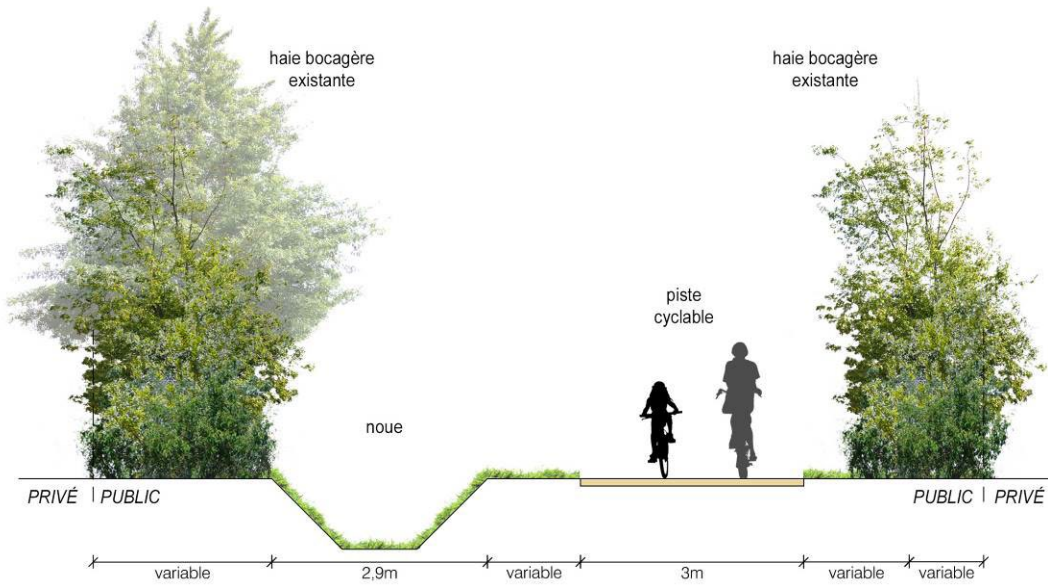
Axe 1 coupe 7



Axe 1 coupe traverse zone humide



Axe 2 coupe 8



Coupe PC3



Coupe PC4

Stationnement

Le stationnement est géré sur les parcelles – conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Description des ilots et des lots

Ce programme est constitué d'ilots qui seront divisés en lots de tailles diverses pour toute une gamme d'activités.

Le programme est modulable, puisque les lots peuvent être regroupés, ou divisés.

Constructions

Les constructions et leurs aménagements devront répondre aux prescriptions fixées par le règlement complémentaire annexé au présent dossier et le règlement de la zone 1AUxa du PLUi en vigueur approuvé le 9 novembre 2021.

L'aménagement des constructions existantes dans l'ilot VIII se conformera aux prescriptions fixées par le règlement complémentaire annexé au présent dossier et par le règlement de la zone Uxa du PLUi en vigueur approuvé le 9 novembre 2021.

L'implantation des constructions respectera ces mêmes prescriptions. Il est à noter que l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement le long des voies internes du lotissement dans le cas d'équipements d'intérêt collectif (comme des locaux techniques destinés à la distribution des réseaux).

Il est rappelé que le règlement du PLUi impose un recul de 30 mètres minimum par rapport à l'axe de la bretelle d'accès (alors que les dispositions de l'étude Loi Barnier spécifient un recul de 25 mètres).

Les constructions respecteront les dispositions de l'étude dérogatoire Loi Barnier rappelées dans le règlement complémentaire.

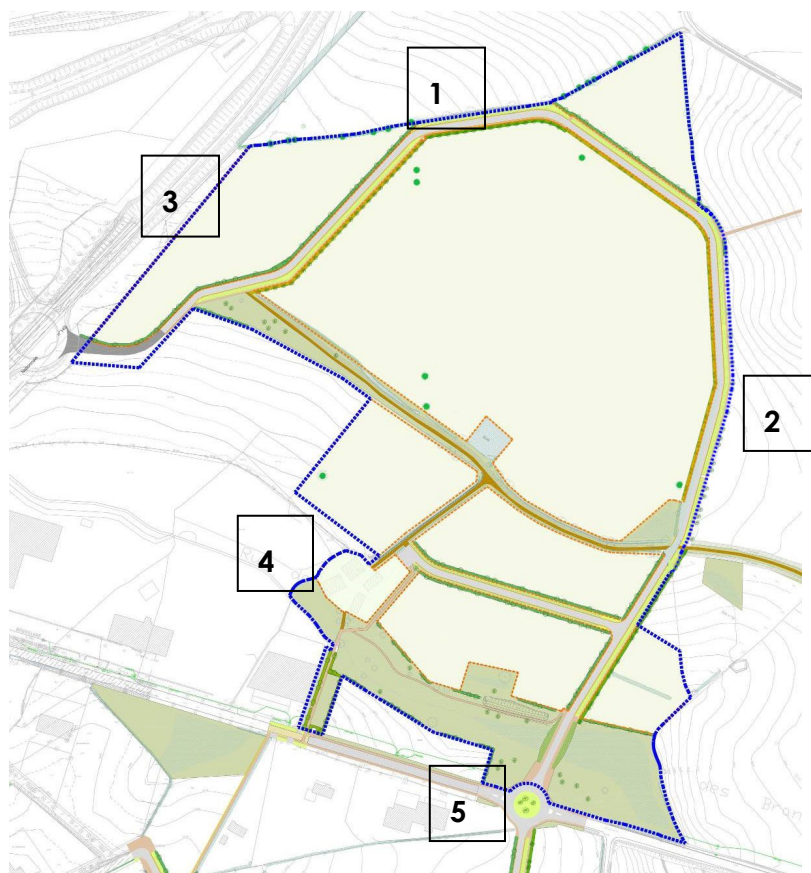
.3. LE TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET ;

- Au Nord la haie arborée existante en fond de lots et sur l'espace public sera conservée et complétée par une haie à planter en transition avec les espaces agricoles, les arbres seront conservés - 1
- à l'Est la haie existante bordant la voie du lotissement sera conservée, en transition avec les espaces agricoles et complétée par une haie à planter - 2
- à l'Ouest des fonds de lots le long de la bretelle d'accès à la RN 149 - 3
- la nouvelle voie et l'espace paysager aménagé longeront au Sud-ouest le secteur de constructions à usage d'activités. Un linéaire de fond de lot longera également ce secteur - 4
- au Sud l'espace naturel (zone humide) sera aménagé, la végétation protégée - 5

Le long de la RN249 l'étude dérogatoire Loi Barnier spécifie des dispositions pour le traitement paysager de la marge de recul vis-à-vis de la bretelle d'accès à la RN249 :

Même si des plantations arborées et arbustives existent, il est préconisé de renforcer la trame végétale le long de la limite avec l'infrastructure.

Cette trame renforcée sera uniquement arbustive ou accompagnée d'arbres, selon l'effet recherché. Elle permettra d'une part de renforcer la biodiversité potentielle du site, mais surtout de créer un filtre visuel et sonore renforcé face aux nuisances de la RN249/149 et de sa bretelle d'accès.



.4. LES EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF ET NOTAMMENT CEUX LIES A LA COLLECTE DES DECHETS.

Suivant les dispositions prises par la Communauté d'agglomération, les aménagements de la zone garantissent le respect des servitudes liées à la circulation des véhicules des Services de Secours et de ramassage des Ordures Ménagères.

Deux dispositifs sont envisagés au choix de l'entreprise installée sur chaque lot :

- une collecte publique de déchets, avec application d'une redevance spéciale
- une collecte par les services d'entreprises privées habilitées

Dans ce cas chaque entreprise contractualise avec un prestataire privé.

Ces services de collecte sont doublés d'un accès au réseau des déchetteries (avec facturation des déchets en fonction de leur nature et de leur quantité)

Dans le cas de la collecte publique, sur chaque parcelle est prévue la réalisation obligatoire d'un local ouvert ou d'un emplacement réservé pour la mise en place des conteneurs de récupération des Ordures Ménagères et DIB (Déchets industriels banals), dans le cas où le dépôt sur la voie publique n'est pas envisageable.

Ces équipements restent libres d'accès au personnel de collecte.

.5. SERVITUDES

Deux servitudes concernent l'opération :

- Une canalisation d'adduction d'eau au droit de l'ilot I
- Une canalisation de réseaux d'assainissement au droit de l'ilot VIII