

Plan Local D'Urbanisme



Orientations particulières d'aménagement

SECTEUR DE GUINOT

Le parti d'aménagement retenu:

1. Une composition urbaine structurant le carrefour Avenue de Bordeaux /avenue du Fon de Buc.

L'angle formé au niveau du carrefour pourra accueillir un parvis mettant scène les commerces situés sur les îlots 1 et 2. L'implantation des bâtiments 1 et 2 doivent venir structurer le parvis commercial tout en respectant une certaine cohérence avec l'aménagement global du centre bourg prévu par la Convention d'Aménagement de Bourg.

Ce parvis commercial offrira de plus une fenêtre sur le nouveau quartier de Guinot.

2. Une mixité des fonctions et des usages de l'espace sur les îlots 1 et 2

Ces îlots accueilleront des constructions en R+1, avec des commerces en rez-de-chaussée qui pourront profiter de la RD, le parvis à créer offrant une « vitrine » sur ces commerces. Pour le bon fonctionnement de la zone, les places de stationnements dédiés aux commerces pourront être intégrées sur le parvis ou à proximité directe, camouflées par des haies et des plantations ne dénaturant pas la vue offerte sur le quartier depuis le carrefour av. de Bordeaux/Fon de Buc.

Les habitations pourront fonctionner sur l'arrière des bâtiments, avec des places de stationnements sur sols perméables, plantés.

3. Des opérations d'habitat individuel ou semi-groupe favorisant une certaine densité

Les autres îlots pourront accueillir des opérations sous forme de lotissement ou d'habitation groupée en s'intégrant dans la trame viaire et fonctionnelle de l'ensemble du quartier. L'habitat, pour favoriser une certaine densité, pourra être disposé de manière semi-groupee, afin de favoriser une certaine qualité des espaces libres et éviter les interstices résiduels.

4. Une intégration de l'ensemble de l'opération dans son environnement

Les limites extérieures du secteur seront traitées de manière à respecter les espaces agricoles et naturels alentours, sans leur porter atteinte. A ce titre, les fonds de parcelles seront plantés, afin notamment de faire « écran » lorsque ces derniers accueillent du stationnement.

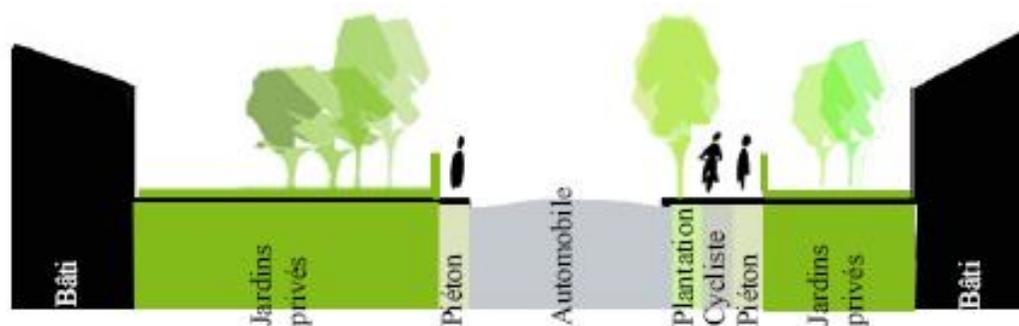
5. L'accessibilité du quartier et les modes de déplacements

La trame viaire créée intègre le principe d'entrée et sortie afin d'éviter les raquettes et autres voies sans issues. Le quartier doit ainsi être accessible tant pour les secteurs habités que pour les espaces commerciaux.

A ce titre, une voie de desserte des commerces est à créer, en reprenant un principe de sens unique (entrée avenue de Bordeaux-sortie voie du Fon de Buc), permettant d'éviter les points conflictuels de circulation sur la RD. Cette voie pourra être de faible calibrage, s'intégrant à l'aménagement d'ensemble du parvis commercial.

Le parti d'aménagement intègre aussi la requalification de la voie de Fon de Buc qui doit être redimensionnée en vue de desservir le nouveau quartier, et intégrer des espaces de cheminements doux (cyclistes et piétons) sécurisés.

A ce titre, une coupe de principe est ainsi proposée, en reprenant une proposition de séparation des flux :

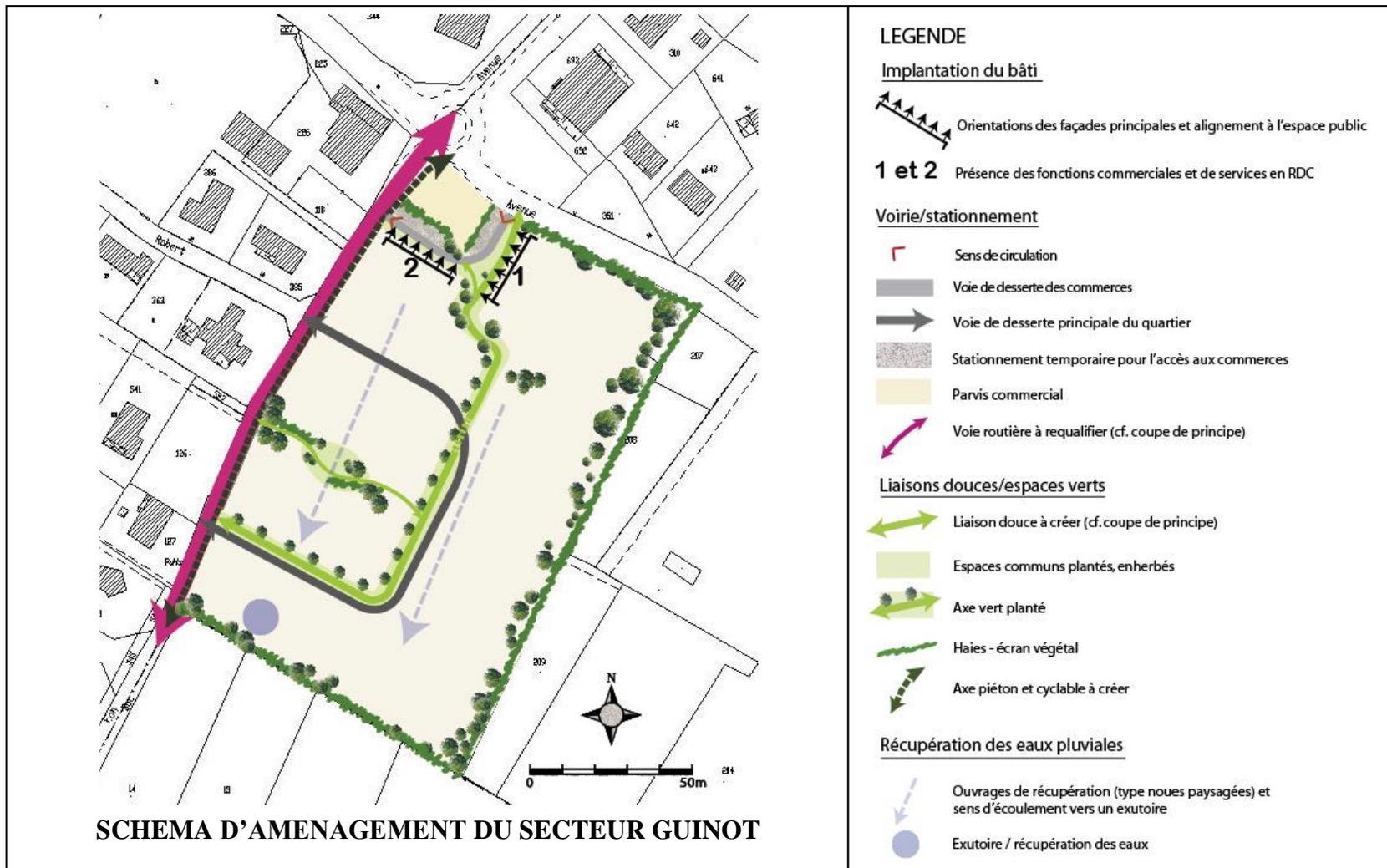


Requalification de la voie Fon de Buc

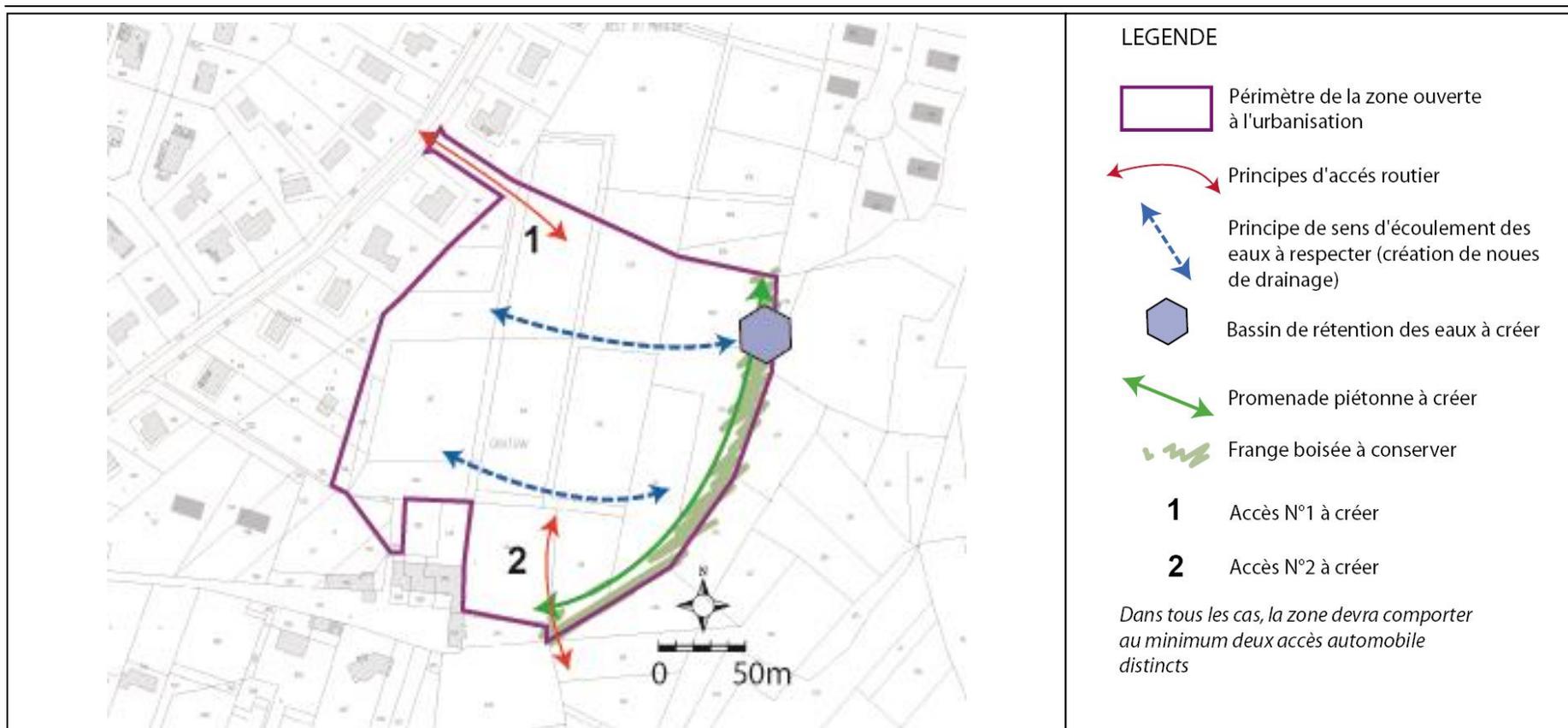
6. Un objectif de mixité sociale et de production d'une offre en logement conventionné

Dans le respect de l'article L.123-2 b du Code de l'Urbanisme, la commune a mis en place sur la partie Sud de Guinot (en zone 1AU), un secteur concerné par un programme de logements sociaux qu'elle a définie dans les documents règlementaires et graphiques du plan local d'urbanisme.

Elle vise à la production d'une offre en logement locatifs conventionnés.



SECTEUR DE GRATIAN



Conditions d'aménagement :

- L'aménagement du secteur ne peut s'effectuer que sur l'ensemble du périmètre
- L'aménagement doit pouvoir atteindre un objectif de 11 à 13 lots à l'hectare
- Des points d'accès routier sont préservés afin d'anticiper l'urbanisation future des secteurs proches et d'en assurer la connexion avec le site de Gratian Nord-2AU)

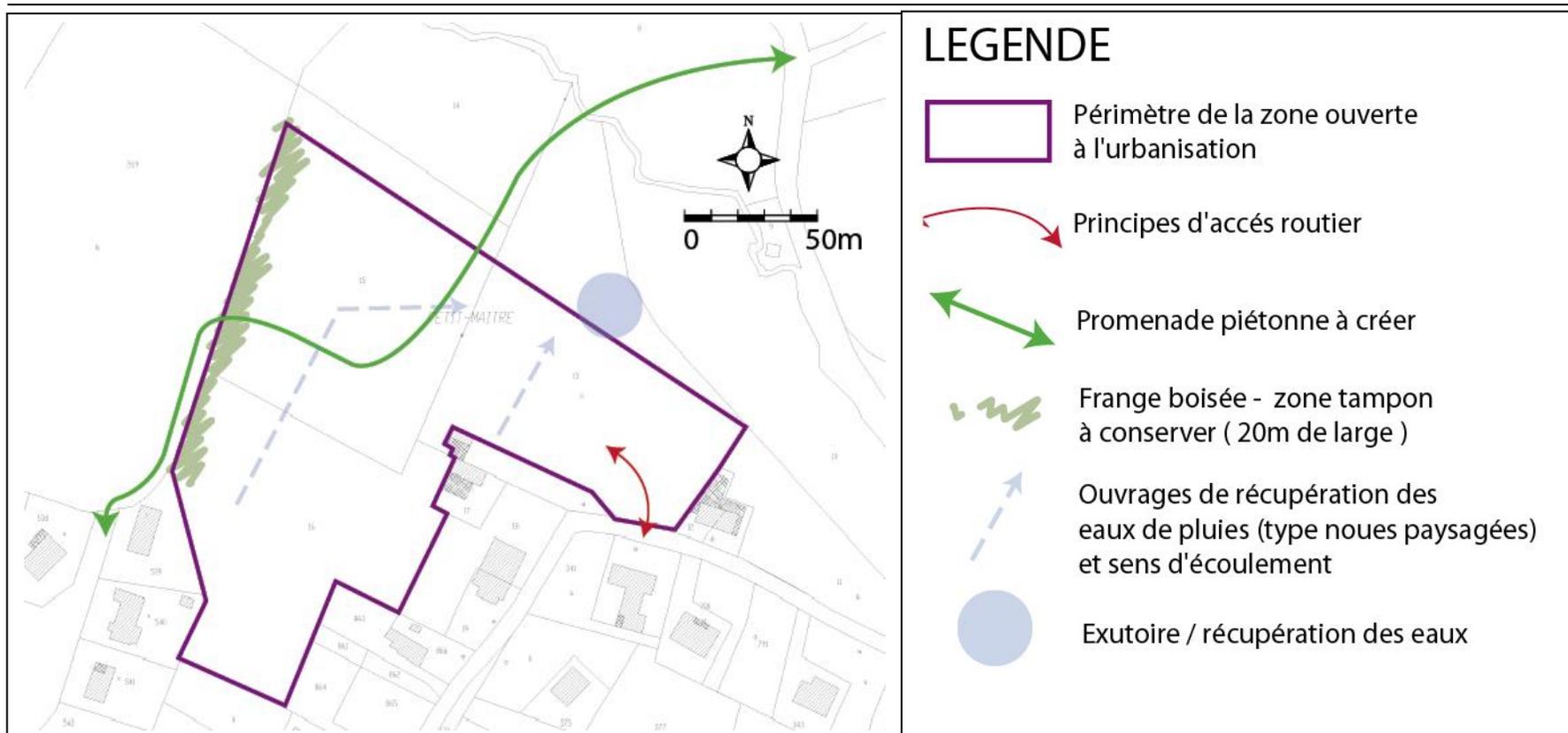
SECTEUR DE MATERRE



Conditions d'aménagement :

- L'aménagement du secteur ne peut s'effectuer que sur l'ensemble du périmètre
- L'aménagement doit pouvoir atteindre un objectif de 10 à 12 lots à l'hectare
- La récupération des eaux pluviales doit être assurée de manière à garantir des rejets maximum de 3l/s/ha en sortie d'opération. Les techniques de type noues drainantes, fossés et bassin de rétention seront privilégiées.

SECTEUR DE PETIT MAITRE



Conditions d'aménagement :

- L'aménagement du secteur ne peut s'effectuer que sur l'ensemble du périmètre
- L'aménagement doit pouvoir atteindre un objectif de 6 à 8 lots à l'hectare maximum
- La récupération des eaux pluviales sur le secteur est assurée de manière à ce que la valeur de 3 l/s/Ha ne soit pas dépasser à l'échelle de l'opération. Les systèmes de récupérations type noues et fossés drainant avec exutoire / bassin de rétention sont à mettre en place tel qu'indiqué sur le schéma.

SECTEUR DE BRICE



Le parti d'aménagement retenu:

1. Une composition urbaine économe en voirie et respectueuse de la qualité du site



Afin de permettre une compréhension rapide du site, la composition de la zone d'activités est organisée selon un réseau viaire économe, associé à des espaces tampon récréatifs et à un traitement végétalisé des limites. L'accent est mis sur la mutualisation de la voirie pour éviter un gaspillage d'espace et une augmentation inutile de l'imperméabilisation des sols.

Les limites et la gestion des eaux sont l'occasion de créer des points forts qui ouvrent des perspectives sur le grand paysage et sur les EBC, tout en contribuant à la qualité de vie des futures entreprises.

2. Vers des stationnements maîtrisés, voire mutualisés



Une aire de stationnements mutualisés pourra être envisagée afin d'éviter la multiplication des stationnements à la parcelle et permettre ainsi à chaque entreprise installée de privilégier des marges de bâti plantées, qui participent de la qualité du paysage. Ces stationnements peuvent s'intégrer dans le modelé du terrain, en décaissé, derrière des haies ou des talus.

3. Un traitement des limites plus qualitatif

La qualification des limites extérieures devra faire l'objet d'un soin particulier pour participer pleinement à l'insertion de la zone dans son site. Les limites physiques et visuelles de chaque parcelle devront faire l'objet d'un traitement qualitatif grâce à des clôtures qui privilégieront des haies champêtre d'essences locales et diversifiées. Les zones de stockage extérieur devront faire l'objet d'un même soin. Cependant, il n'est pas nécessaire de clore systématiquement les parcelles, selon les besoins des entreprises. Les marges de recul des bâtiments, en façade de l'espace public, devront faire l'objet d'un traitement paysager et engazonné, pour limiter l'imperméabilisation du sol et contribuer à la qualité du cadre de vie du site.

4. Une intégration de l'ensemble de l'opération dans son environnement



ZA du Bois des Cours, Sillé-le-Cuille



ZA des Ajeux, La Ferté-Darnand

La zone d'activités s'inscrit dans un paysage entouré d'espaces boisés classés et composé de valons représentatifs des paysages de l'Entre-Deux-Mers.

Une trame verte qui comprendra des mesures compensatoires pour canaliser l'écoulement des eaux de pluies devra être lisible et permettre une « respiration » dans un tissu où les volumes bâtis seront souvent imposants. Cette trame pourra être le support de liaisons douces et d'espaces de détente. La topographie servira de support à la gestion de l'eau. Les bassins de rétention seront intégrés à la trame végétale du site. Un réseau de fossés peut matérialiser des limites et participer au dessin du paysage.

5. Une zone tampon en lisière des EBC

Ces espaces tampons, en limite séparative des parcelles, devront faire l'objet de plantations d'essences locales. Ces lieux ne seront en aucun cas des espaces de stockage, ni des espaces dédiés au stationnement. Ils feront l'objet d'un entretien régulier et soigné.



LEGENDE

 Secteur d'orientations d'aménagement

 Zone à dominante activité

Voirie/Stationnement

 Trame viaire

 Desserte des entreprises

 Parking perméable de type "evergreen"

 Accès à créer - désenclavement de parcelle

Espaces verts/intégration au site

 Espaces verts récréatifs

 Marge de recul enherbée

 Bassin d'étalement et noue

 Zone tampon avec les EBC entretenue et paysagère