

Atelier
du
MARAIS

PAYSAGE
URBANISME



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**Déclaration de
Projet emportant mise en compatibilité du
PLU de Saint-Sauveur-des-Landes**

- **Les Orientations Particulières d'Aménagement de la zone 1AUA :**



- | | |
|--|--|
| ○ Placette de retournement | ●●●●● Limites paysagères du parc d'activités à créer |
| □ Prévoir des giratoires facilitant la desserte secondaire | ●●●●● Elements identifiés du paysage à préserver |
| ○ Ouvrage hydraulique de rétention à prévoir | --- Ruisseau à mettre en valeur et à protéger par une bande de 5m de part et d'autre inconstructible |
| → Voie principale en continuité de celle existante | ▨ Secteur d'activités mixtes |
| → Principe de voies de desserte secondaire | ▨ Marge de recul inconstructible à paysager |
| --- Protéger le secteur d'habitation | |

Une seule entrée :

à partir de la RD 18, en traversant le Parc d'Activités existant

Une voie interne structurante :

Le fonctionnement général de la zone sera assurée par une voie centrale desservant des parcelles de part et d'autre. Elle assurera la fluidité du trafic par une voie irriguant l'ensemble de la zone.

Le tracé de l'axe principal se veut souple. A côté de son rôle de desserte, il contribuera à affirmer l'identité de l'extension de Plaisance, en continuité de l'existant. Elle se terminera par une placette de retournement.

La voie principale sera traitée avec une alternance de séquences plantées et de séquences non plantées.

Un réseau secondaire à mettre en place :

La grande profondeur du terrain incitera à créer des voiries secondaires perpendiculaires à l'axe principal afin de quadriller au mieux l'extension de Plaisance.

Emplacement des bassins de rétention déjà prévu

Mettre en valeur le ruisseau :

La présence de l'eau est un élément structurant, aussi bien pour le parc d'activités existant que pour son extension. Il s'agira de mettre en valeur le ruisseau, afin de souligner sa présence et de le protéger en mettant en place une bande de 5m. de part et d'autre inconstructible.

Maintien de la marge de recul de 100 m.

Traitement paysager de même nature que pour le parc d'activités existant

Conserver une partie du merlon délimitant actuellement le parc d'activités avec l'espace agricole afin de créer une entrée pour Plaisance 2

Intégration de l'aménagement de Plaisance 2 dans le paysage bocager environnant :

- par la création de haies bocagères en limite des deux secteurs d'habitation que sont les Vairies et le Croizé
- par la conservation des haies répertoriées comme éléments identifiés du paysage au PLU

□ **La palette végétale :**

Le parti d'aménagement repose sur un traitement paysager de qualité, basé sur le maintien des espaces végétaux existants (alignements, haies bocagères) et sur le renforcement des espaces paysagers (marge de recul, limite séparative, espaces communs).

L'introduction d'aménagements paysagers doit cependant s'intégrer dans le site et son environnement. Il est donc important de préconiser l'introduction d'essences végétales caractéristiques de la végétation bocagère de la région.

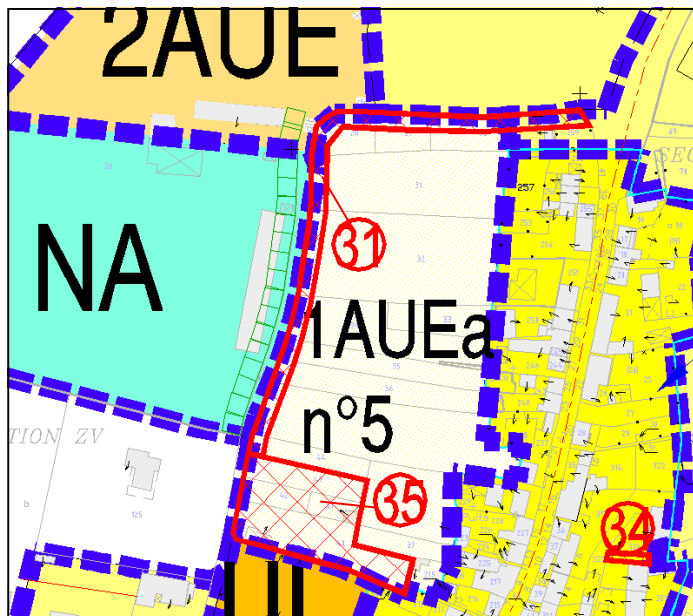
Au niveau des carrefours et de la placette de retournement, créer des points d'appel paysager (mise en place de bosquets) afin de proposer dès la viabilisation de la zone « un accompagnement végétal » des voies comme préconisé par le paysagiste conseil de la DDE.

□ **La signalétique :**

Etant donné la surface importante d'activités à desservir et la volonté d'un traitement global de la zone, la signalétique doit faire partie intégrante de l'aménagement. Il est donc prévu d'autoriser 2 à 3 formats d'enseignes, de privilégier les enseignes sur bâtiments plutôt que sur les espaces extérieurs, de limiter la hauteur « bâtiment + enseigne » et de privilégier un même type d'éclairage des enseignes pour renforcer l'effet d'homogénéisation.

Secteur de la Vigne

- **Les Orientations Particulières d'Aménagement de la zone 1AUE a n°5 du secteur de la Vigne :**

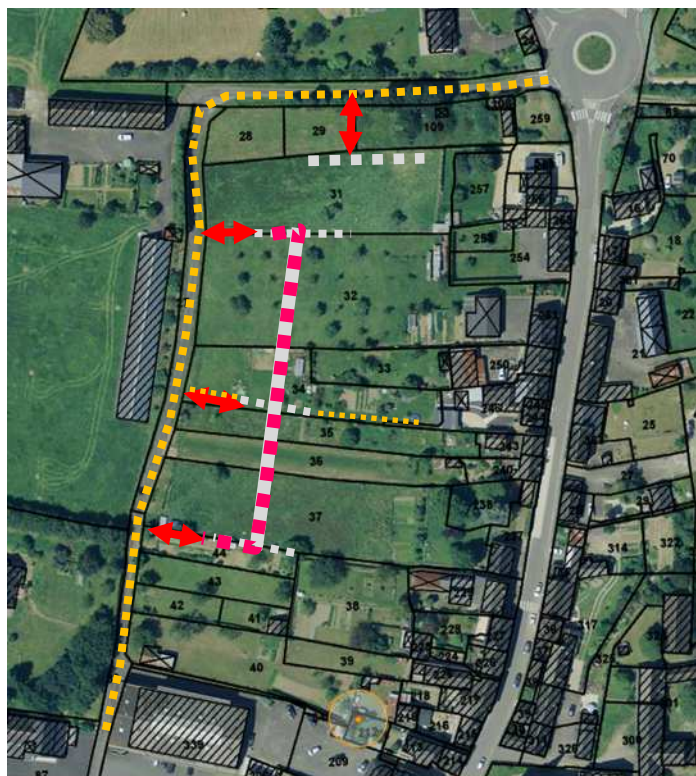


Les projets relatifs à l'urbanisation du secteur de la Vigne devront privilégier les opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.

Elles pourront s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre (dans l'esprit) les principes énoncés schématiquement.



Le programme des opérations devra participer à la mixité sociale et urbaine et devra intégrer une moyenne de 16 logements à l'hectare.

Chaque opération devra respecter cet objectif de 16 logements à l'hectare.




Chemins piétonniers à créer (emplacements donnés à titre indicatifs)

Les accès aux nouvelles constructions situées dans le secteur de la Vigne seront effectués à partir des voies nouvelles créées dans le cadre de l'opération, selon les principes schématiquement représentés.

Les voies nouvelles  pourront être aménagées au fur et à mesure des opérations successives. Toutefois, le désenclavement des secteurs contigus doit être anticipé, afin de privilégier un bouclage .

Le tracé de l'ensemble des voies (voies nouvelles / voie de bouclage) est non figé, il est donné à titre indicatif. La largeur des voies créées devra être suffisante pour permettre le croisement de deux véhicules.

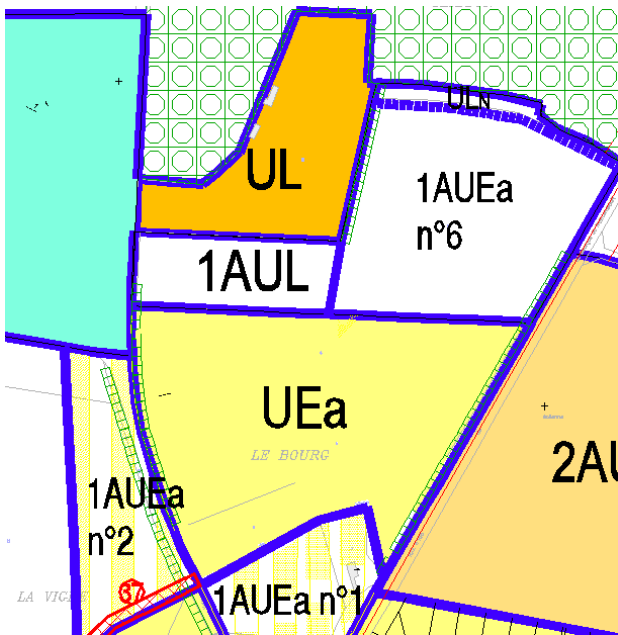
 Les points de naissance des voies de desserte nouvelles (en entrées / sorties) **ne sont pas figés** ils sont donnés à titre informatif.

Devront particulièrement être respectées dans un rapport de compatibilité les orientations suivantes:

Les voies nouvelles créées ne pourront se raccorder à la rue de la Vigne qu'à partir de **4 entrées/ sorties maximum** (dont 1 à partir du Nord de la rue de la Vigne)

Les entrées/ sorties directes pour la desserte des lots **ne sont pas autorisés** depuis la rue de la Vigne.

Les Orientations Particulières d'Aménagement de la zone 1AUE a en proximité du secteur de loisir et sports:

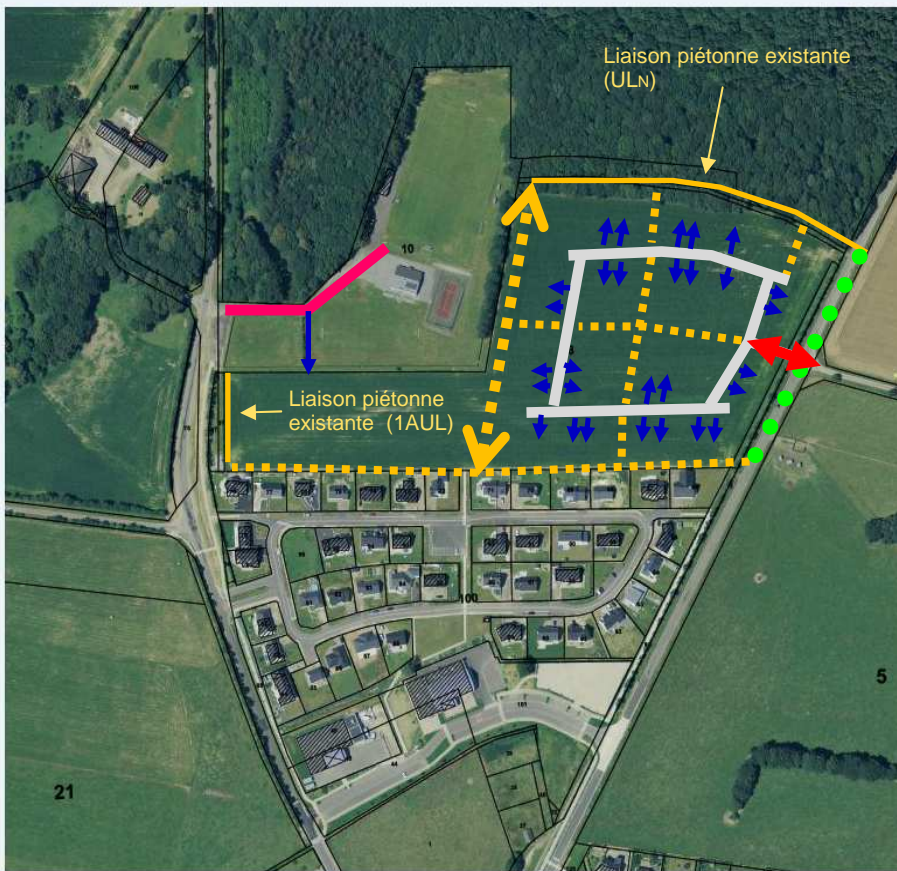


Zone 1AUL: la desserte du secteur devra s'effectuer à partir de la voie de desserte existante située sur la zone UL. Des chemins piétonniers seront créés afin de prolonger les chemins existants vers la zone 1AUEa n°6

Zone 1AUEa n°6: Les projets relatifs à l'urbanisation de la zone devront privilégier les opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.

Elles pourront s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre (dans l'esprit) les principes énoncés schématiquement.

Le programme des opérations d'urbanisation de la zone 1AUEa n°6 devra participer à la mixité sociale et urbaine et devront intégrer une moyenne de 16 logements à l'hectare.



Les possibilités de dessertes, leurs tracés ainsi que leur nombre sont données à titre informatifs, ne sont pas figés, toutefois les principes suivants devront être respectés « dans l'esprit »:

La desserte des lots sera effectuée à partir des voies nouvelles créées dans le cadre de l'opération. Une voie principale sera créée pour établir un bouclage. Des voies secondaires pourront être réalisées et se terminer en impasses. (le tracé des voies est non figé – donné à titre informatif)

→ Le positionnement et le nombre des accès aux lots ne sont pas figés, ils sont donnés à titre informatif.

Devront particulièrement être respectées dans un rapport de compatibilité les orientations suivantes:

↔ Un seul point de naissance de la voie de desserte principale (en entrée / sortie). Son positionnement est figé.

Les entrées/ sorties directes pour la desserte des lots ne sont pas autorisées depuis la départementale

Structure végétale à maintenir, toutefois elle peut faire l'objet de percée pour permettre la réalisation du point de naissance de l'accès principal et pour réaliser les connexions piétonnes



Connexion piétonne structurante à créer dans le prolongement du chemin présent dans le lotissement de Clisson. Elle permet de rejoindre la zone UL et le chemin présent sur la zone ULN

Liaisons piétonnes existantes



Les voies de desserte interne devront privilégier les relations interquartiers (liaisons piétonnes-tracé à titre indicatif)