



Communauté de Communes
de l'Ernée
Zoning Industriel Hainaud Querminais,
53500 Ernée

Création du lotissement d'Activités de la MINE à LA BACONNIERE

Demande d'examen au cas par cas

N° pièce	Désignation	Echelle :
	Annexe 6 :	
Date	Notice de présentation	
Déc. 2015		
Indice	Date	Modifications
 Adepé URBANISME MAÎTRISE D'OEUVRE 26, avenue Henri Fréville 35 200 RENNES Tél: 02 99 83 06 20 - Fax: 02 99 83 09 20 E-mail : be-adepe@wanadoo.fr	 2LMI BUREAU D'ETUDES VRD 18, Rue du Pâtis - BP 70 038 44 690 La Haye Fouassière Tél: 02 40 54 82 50 - Fax: 02 40 54 82 54 E.mail : be-2lm@wanadoo.fr	 EF études BUREAU D'ETUDES EFE ZA Le Chemin Renault, 35250 Saint-Germain-sur-Ille Tél: 02 99 55 41 41 E.mail : contact.35@ef-etudes.fr
Fichier :		

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
PRESENTATION DE L'OPERATION	2
OBJET DU DOCUMENT	2
2. CONTEXTE DE L'OPERATION	3
2.1. SITUATION DE L'OPERATION	3
2.2. SITUATION ADMINISTRATIVE	3
INFORMATION CADASTRALE	3
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL	4
LE PLAN LOCAL D'URBANISME	5
CONTRAINTES LIEES A L'EAU	8
CONTRAINTES LIEES A L'ENVIRONNEMENT	9
AUTRES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT	9
3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	10
3.1. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE	10
ENVIRONNEMENT URBAIN	10
RESEAUX	11
DESSERTES ROUTIERES ET PIETONNES	11
ANALYSE PAYSAGERE	11
3.2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE	13
VOLET HYDRAULIQUE	13
ZONES HUMIDES ET PEDOLOGIE	14
TOPOGRAPHIE ET PENTES	15
VOLET FAUNE FLORE	16
3.3. SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	17
4. PRESENTATION DU PROJET URBAIN	18
4.1. VOCATION ET OBJECTIFS	18
4.2. COMPOSITION	18
4.3. PARTI RETENU POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES	19
PLAN DE COMPOSITION DU PARC D'ACTIVITES	19
INSERTION PAYSAGERE	20
ARCHITECTURE	20
FONCTIONNEMENT VIAIRE	21
GESTION DES EAUX PLUVIALES	21
NUISANCES SONORES	21
4.4. PHASAGE	22
4.1. SURFACES	22
4.2. SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE ET NOMBRE MAXIMUM DE LOTS	22
4.3. PLAN DE SIMULATION	23

1. Préambule

Présentation de l'opération

La Communauté de communes de L'Ernée envisage en accord avec la commune de La Baconnière la création d'un parc d'activités économiques portant sur des terrains localisés au lieu dit La Mine, à proximité immédiate de la RD31.

Les secteurs concernés, destinés en majorité à des activités artisanales, petite production, industries, logistiques, services, transport et négoce aux professionnels pourrait offrir une surface cessible, d'un peu plus de 6 hectares.

Les terrains aménagés lors de la présente opération de lotissement, qui portera le nom de « PARC D'ACTIVITES DE LA MINE », représentent une superficie aménageable d'environ 8,2 hectares, sur des terrains dont la contenance cadastrale est d'environ 9,4 hectares, organisés en îlots divisibles à la demande.

Les objectifs de la collectivité sont de :

- Urbanisme : constitution d'une façade bâtie et paysagère, compatible avec les objectifs d'un développement et d'un aménagement durable.
 - o Maîtriser la forme urbaine et le paysage, le rapport voiries, bâti et végétal,
 - o Maîtriser la densité, en favorisant les parcelles réduites et la mitoyenneté, dans l'esprit d'une économie de la consommation de foncier agricole
 - o Maîtriser la sécurité, le confort et la cohabitation de tous les modes de déplacement,
- Qualité paysagère : développer un patrimoine bâti et paysager contemporain
 - o Traitement qualitatif particulièrement soigné du front bâti en bordure de la RD
 - o Qualité et cohérence architecturale des futurs bâtiments.
 - o Limitation de l'impact paysager sur le site (stockage, parking, enseigne, affichage...)
- Qualité environnementale : maîtriser les impacts de l'aménagement et de son fonctionnement
 - o limiter l'impact sur le site et sur la population (déchets, rejets, bruits, odeurs, ...).
 - o Assurer l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées,
 - o Mettre en œuvre des chantiers propres en espaces privés tant qu'en espace public
 - o Gestion de la sécurité (environnement et circulation) et prévention du vandalisme ;

Les études et le suivi de travaux seront exécutés par les cabinets ADEPE et 2LM, auteurs du projet désigné par la commune.

Objet du document

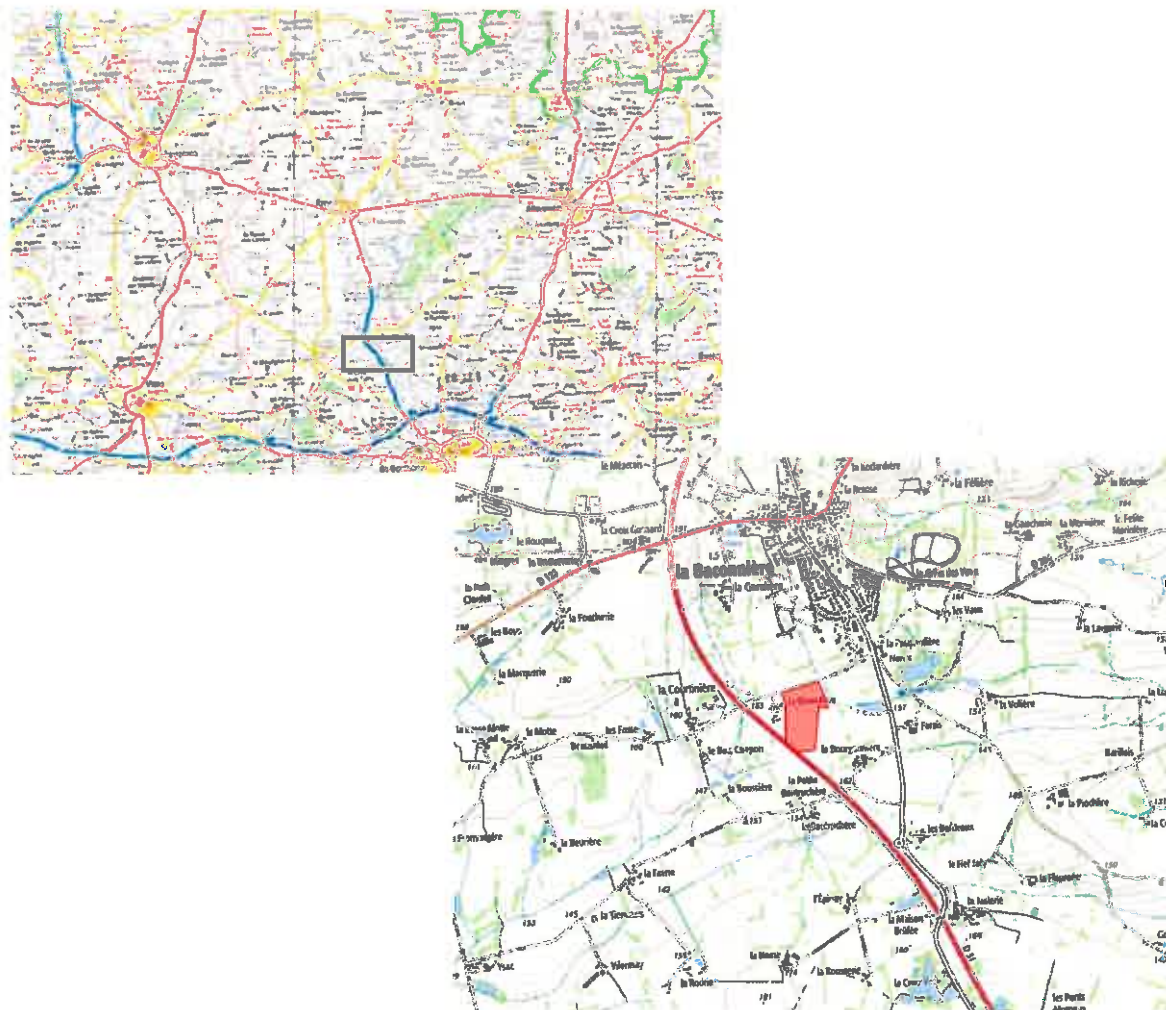
La présente notice constitue une annexe au dossier de demande d'examen au cas par cas du lotissement « La Mine».

Il comporte :

- Le contexte de l'opération
- L'analyse de l'état initial
- La présentation du projet urbain,
- La programmation des droits à construire
- Le résumé des dispositions de viabilisation

2. Contexte de l'opération

2.1. Situation de l'opération



Plan de situation : Le site est bordé à l'Est par la R.D. n°31

2.2. Situation administrative

Information cadastrale

La Commune envisage d'urbaniser les parcelles cadastrées comme suit :

SECTION ZP - N° de parcelle	Contenance totale (cadastre) en m ²	Dont incluse au périmètre en m ²	Commentaire
168	90922	80608	Partielle
173	1502	176	Partielle
200	1652	1652	Totale
TOTAUX	94076	82436	

Aménagement du Parc d'activités de La Mine

La superficie du périmètre à aménager est de 8 ha 24 a 36 ca, soit 82 436 m².

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent lotissement est propriété de la collectivité.

Le Schéma de cohérence territorial

Enjeux généraux du SCoT

Le SCoT rural de La Baconnière, arrêté le 17 mars 2014, est

Les grandes orientations du SCoT

- Organiser le développement économique

Le SCoT se fixe comme objectif un accroissement du nombre d'emplois (de l'ordre de 1500 emplois) par rapport à la situation de 2010 (7 000 emplois recensés). En matière de typologie d'activités, le SCoT n'exclut aucun potentiel de développement économique. Il soutient donc les industries en place comme la diversification d'activités (en lien avec le développement des énergies, l'agriculture et l'agro-alimentaire, le tertiaire, le résidentiel, le tourisme, l'artisanat, le commerce).

La programmation économique est la suivante :

PA de la Mine 20 ha

- Articuler ZAE et aménagement durable

L'aménagement de nouvelles zones d'activités devra intégrer un effort en matière :

- de qualité architecturale des bâtiments ;
- de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures ...) ;
- de réalisation d'espaces publics de qualité

Le Document d'Orientation et d'objectifs (DOCOB)

Le DOCOB, pièce essentielle du SCoT, prescrit les éléments suivants concernant les activités économiques:

2.2.2 - RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Prescriptions P13 Structurer l'armature économique de la Communauté de Communes

▣ Conserver la fonction généraliste des zones d'activités : Il n'est pas déterminé dans le SCoT de vocation particulière pour ces pôles économiques (pas de spécialisation). L'objectif est d'assurer des capacités d'accueil permettant de satisfaire une diversité de demandes en termes de taille des parcelles, de vocation des zones, d'immobilier d'entreprises, de services aux entreprises sur la zone.

▣ Rechercher une plus grande densité : Une densification des pôles d'activités ainsi que des zones commerciales sera recherchée (pôles existants ou à créer). Les mesures suivantes devront être envisagées :

- Mutualisation des stationnements ;
- Réduction de la distance entre le bâti et les limites séparatives ;
- Augmentation du ratio d'emprise au sol.

▣ Diversifier l'offre d'accueil de nouvelles entreprises : L'offre foncière nouvelle devra être diversifiée (taille et forme des parcelles) afin de répondre à l'ensemble des demandes. L'immobilier d'entreprises devra également être renforcé.

Prescriptions P14 Programmer une offre foncière nouvelle (création ou extension de sites d'activités et/ou de sites industriels déjà inscrits) :

Le projet de SCoT repose sur les perspectives quantifiées suivantes :

PA de la Mine 15ha

L'évaluation de l'évolution des extensions économiques sera réalisée au plus tard au bout de trois ans. Elle permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique et d'intégrer de nouveaux projets. La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du projet de SCoT.

Prescriptions P15 pour l'Aménagement d'ensemble, démarche de qualité et actions d'accompagnement

▣ Le renforcement de l'offre foncière devra s'inscrire dans une démarche de qualité de l'accueil des entreprises. Des mesures d'accompagnement du développement des ZAE devront être prévues :

- développement des services aux entreprises ;
- qualité environnementale des ZAE à développer ;
- développement de l'immobilier d'entreprises ;
- offre adaptée de logements et d'équipements.

▣ L'aménagement de nouvelles zones d'activités devra intégrer un effort en matière :

- de qualité architecturale des bâtiments ;
- de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures ...) ;
- de réalisation d'espaces publics de qualité.

▣ Les règlements des PLU, notamment au travers des dispositions des articles 11 et 13, devront favoriser la qualité des constructions (choix des matériaux ...) et la végétalisation.

Recommandations R10 pour l'Aménagement d'ensemble, démarche de qualité et actions d'accompagnement

▣ Les terrains qui pourront accueillir un développement économique feront l'objet d'aménagements dans le cadre d'opération d'ensemble afin de renforcer la maîtrise foncière : aménagement dans le cadre de lotissements communaux, de Zones d'Aménagement Concerté.

▣ Des recommandations architecturales pourront être définies sur l'implantation et le volume des bâtiments d'activités, les matériaux de façade, les couleurs, les devantures commerciales, les clôtures ...

▣ Les démarches HQE (Haute Qualité Environnementale) devront être soutenues dans les projets d'aménagement à vocation économique (à étudier au cas par cas, notamment en fonction des contraintes économiques).

Le Plan Local d'Urbanisme

Le projet de parc d'activités de La Mine a été inscrit dans le PLU de la commune, lors de son approbation en 2004.

- Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) indique dans ces orientations générales : « Projeter la création d'une zone d'activités » en ces termes : « Dans le cadre du développement économique de la communauté de communes (Chailland, Ernée, La Baconnière...), la commune peut accueillir une zone d'activités au Sud-Ouest du centre bourg au niveau de la pénétrante. »

Extraits du PADD du PLU de La Baconnière, approuvé le 03-09-2004

Aménagement du Parc d'activités de La Mine

Commune de la Baconnière
 Projet d'Aménagement
 de Développement Durable
 Pièce n°2
 Orientations générales



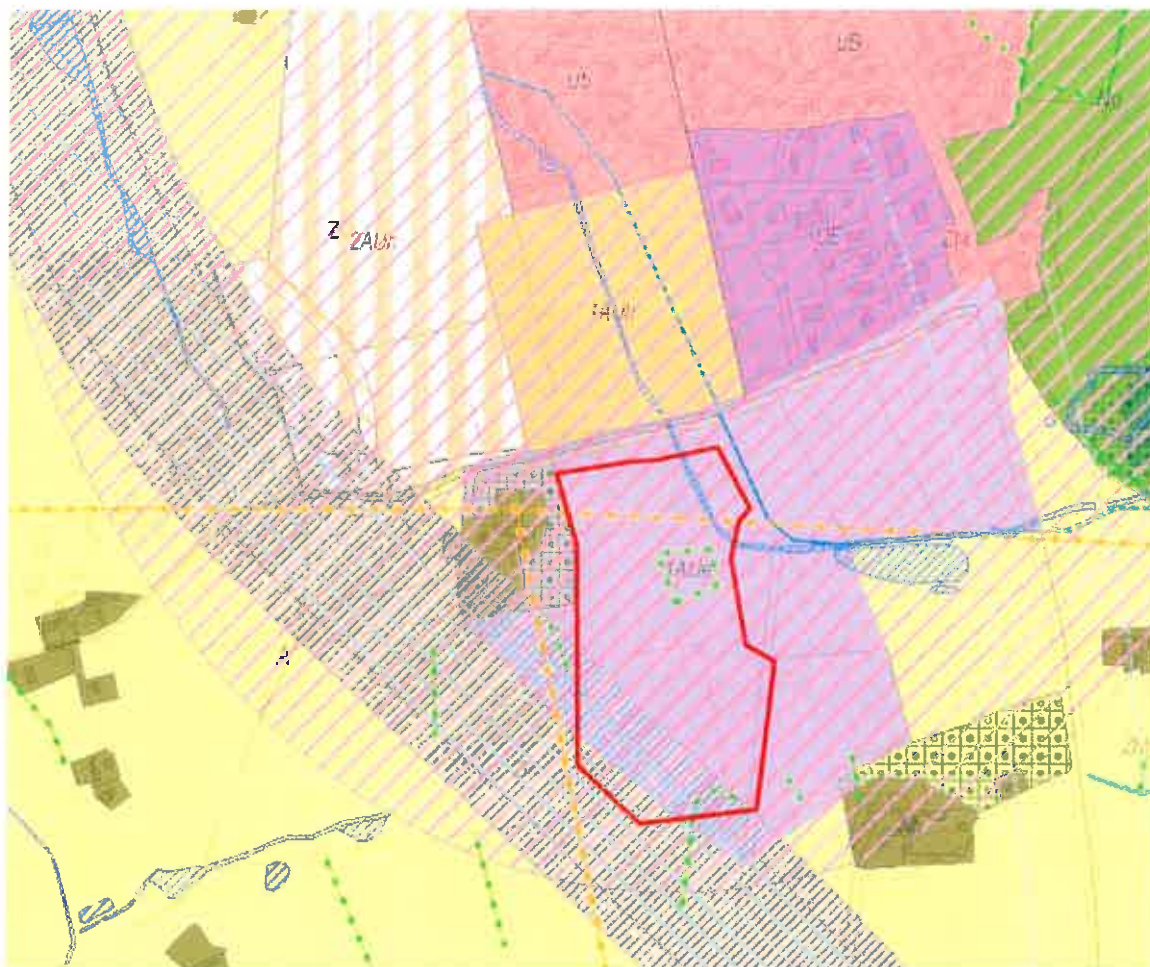
➤ Le zonage adopté pour le secteur de La Mine a été celui d'une zone d'urbanisation future, en prévision du parc d'activités, à savoir une zone 1AUa. La présente opération est concerné par une zone 1AUa suite à la modification du PLU.

Le secteur dit de La Mine est concerné par plusieurs servitudes d'urbanisme :

- Une marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de la RD31 classée route à grande circulation
- Une bande de 300 m relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits engendrés par la RD31

Extrait du zonage du PLU La Baconnière

Aménagement du Parc d'activités de La Mine



Le règlement applicable est celui de la zone 1AUae

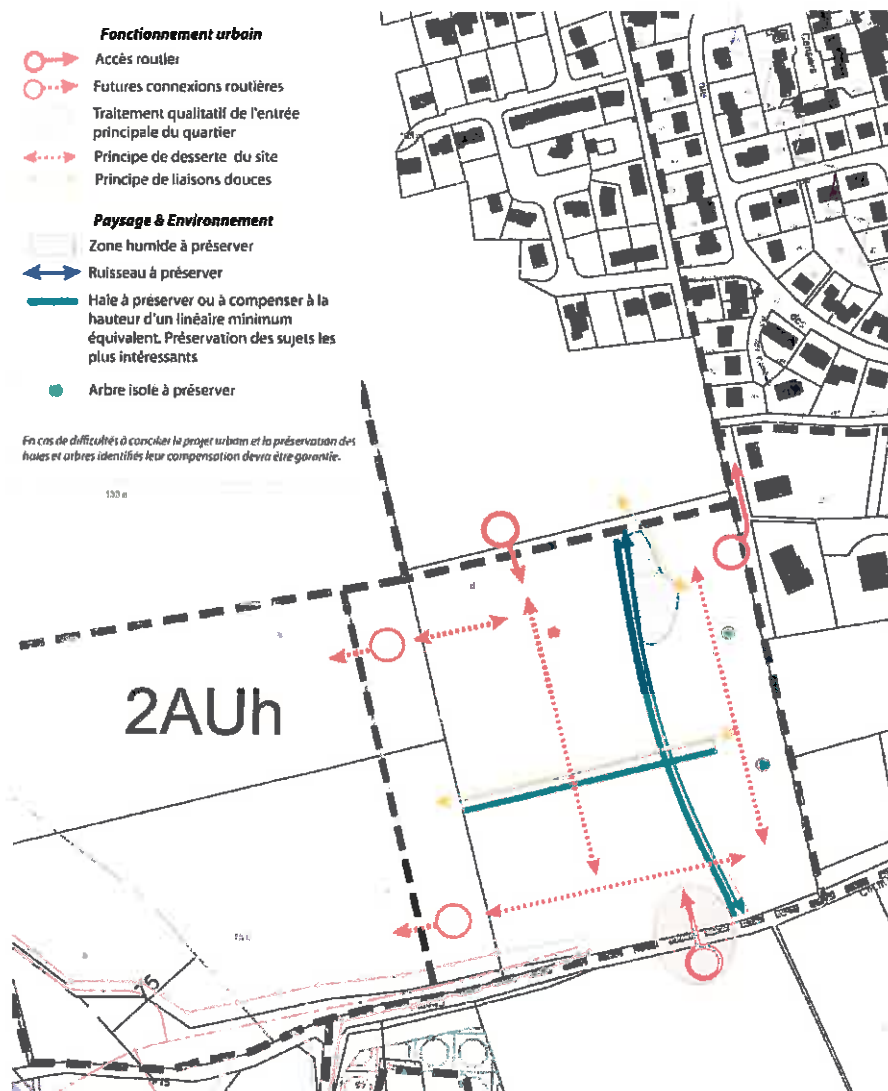
1AUe correspond à la zone d'activités économiques regroupant locaux artisanaux et industriels, bureaux et services, commerces, restaurants et hôtels.

➤ Les orientations d'aménagement :

Le site ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement mais le secteur d'habitat projeté au Sud-Ouest qui se situe en face de l'opération en possède une. Cette opération d'aménagement prévoit un accès sur la route de La Mine comme l'indique le plan ci-dessous.

Aménagement du Parc d'activités de La Mine

Orientation d'Aménagement et de Programmation



➤ Les servitudes :

- I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- A4 - Servitudes de passage des engins mécaniques en bordure des cours d'eau

➤ Les emplacements réservés :

- Aucun emplacement n'existe sur le site.

Contraintes liées à l'eau

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE décrit les priorités de la politique de l'eau et les objectifs à atteindre pour le bassin hydrographique de la Loire-Bretagne. Le 15 octobre 2009, le comité de bassin a adopté le SDAGE pour les années 2010 à 2015 avec comme objectif d'atteindre 61% des eaux de surface en bon état écologique en 2015. Le SDAGE est complété par un programme de mesures qui précise les actions (techniques, financières, réglementaires) à conduire pour atteindre les objectifs fixés.

Aménagement du Parc d'activités de La Mine

Le projet est concerné par la masse d'eau suivante :

LA MAYENNE DEPUIS LA CONFLUENCE DE L'ERNEE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA SARTHE FRGR0460c					
Objectif d'état écologique		Objectif chimique		Objectif d'état global	
Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai
Bon Potentiel	2021	Bon état	2015	Bon état	2015

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le projet fait partie du SAGE Mayenne. Il a été approuvé le 28 juin 2007.

Article « L. 214-1 à L. 214-6 » du code de l'environnement dit « loi sur l'eau »

Rubrique 2.1.5.0. : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol la superficie totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- supérieure ou égale à 20 hectares : Autorisation
- supérieure à 1 hectare, mais inférieure à 20 hectares : Déclaration

Le projet faisant plus d'1 hectare est donc soumis à un régime déclaration vis-à-vis du Code de l'Environnement.

Un récépissé de déclaration a été délivré.

Contraintes liées à l'environnement

Zones Natura 2000

Les enjeux liés à la conservation des sites NATURA 2000, à la fois prioritaires au regard du maintien de la biodiversité à l'échelle européenne, et sources de nombreux pré-contentieux communautaires, méritent une attention particulière.

			Remarques
Source DIREN	Présence d'une zone NATURA 2000 sur la commune	non	/
	Projet en interaction avec une zone NATURA 2000	non	/

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF)

Il n'existe pas de ZNIEFF sur le territoire communal.

Il existe une ZNIEFF de type 1 proche à 7 km en aval sur le territoire communal de Chailland : «VALLEE DE L'ERNEE A LA FORGE».

La seule influence du projet serait le risque de pollutions.

Autres protections au titre de l'environnement

Aucun autre zonage réglementaire n'est recensé sur la commune de Azé.

3. Analyse de l'état initial

3.1. Analyse urbaine et paysagère

Environnement urbain

Protections au titre du patrimoine

Le patrimoine architectural

Aucune protection architecturale n'existe sur la commune.

Seule la cloche de 1584 de l'église Saint-Cornille-et-Saint-Cyprien, est classée à titre d'objet aux Monuments historiques.

L'archéologie

Le service archéologie de la Préfecture n'a pas été saisi. Les obligations de l'archéologie préventive ne sont pas connues.

Occupation humaine

L'urbanisation ancienne est constituée de hameau dispersée.

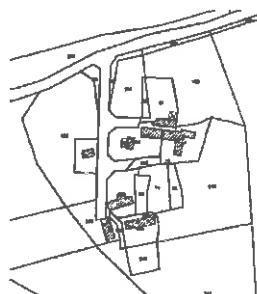
L'urbanisation progressive du secteur s'est faite vers le Sud:

Les quartiers pavillonnaires de La Baconnière au Nord

La zone d'activités au Nord-Est, le long de la RD31



Le hameau de La Bénestière



Le hameau est composé de 2 ensembles de corps de ferme en pierre au milieu d'un parcellaire de taille et forme très variable.

Les bâtiments sont assez regroupés dans chaque ensemble. Les bâtiments d'habitation sont ouverts vers le Sud.

Les quartiers pavillonnaires traditionnels

Les quartiers dits « pavillonnaires traditionnels », voisins immédiats du quartier correspondent à la typologie suivante :

Aménagement du Parc d'activités de La Mine

- Des parcelles homogènes de 600 / 800 m² et des espaces publics limités à des gabarits chaussée avec 1 ou 2 trottoirs, représentant en moyenne 8 à 10 logements à l'hectare.
- Aucune mitoyenneté
- Des espaces publics enrobés (trottoirs, chaussée)
- Des espaces verts publics réduits et des clôtures ou haies souvent occultantes

Réseaux

Les réseaux sont tous présents au droit du site au niveau des attentes réalisées sous la rue de la Mine (sous chaussée ou sous accotements/ trottoirs)

Dessertes routières et piétonnes

Le site est desservi comme les réseaux par le Nord depuis la rue de la Mine.

Les lotissements existants est pourvu d'un réseau piéton de cheminements et trottoirs permettant de raccorder le centre bourg et les écoles.

Analyse paysagère

Le territoire de La Baconnière est caractérisé par un réseau hydrographique très ramifié et dense, dont La Baconnière est le principal cours d'eau. Le paysage est marqué par un relief varié, ponctué de buttes, de plateaux et de replats. Les milieux forestiers y sont très peu représentés, comparativement aux surfaces agricoles et aux prairies.

Le paysage naturel du territoire du SCoT de La Baconnière présente deux caractéristiques identitaires principales : une structure bocagère très présente et uniforme, avec la présence occasionnelle de vergers, et un patrimoine bâti rural et riche, encore bien préservé.

Les unités paysagères de la commune faisant partie des Vallées du Pays de Laval composées de :

- Le bocage du Val d'Ernée et de Vilaine
- Les bois et étangs de Port Brillat
- La vallée de la Mayenne
- Les plateaux bocagers de la Jouanne et du Vicoin



L'unité paysagère du site : Le bocage du Val d'Ernée et de Vilaine

Cette unité paysagère, caractéristique de la région, est marquée par le chevelu de vallées qui structure le paysage en absence d'une bonne conservation de la structure bocagère.

Le bocage ouvert est vallonné par les talwegs qui le parcourent avant de rejoindre soit la vallée du ruisseau de l'Ernée au Sud.

Cette absence de structure bocagère et cette topographie prononcée permettent d'offrir des points de vue lointains ou larges. Le paysage se découvre rapidement.

Le paysage du site

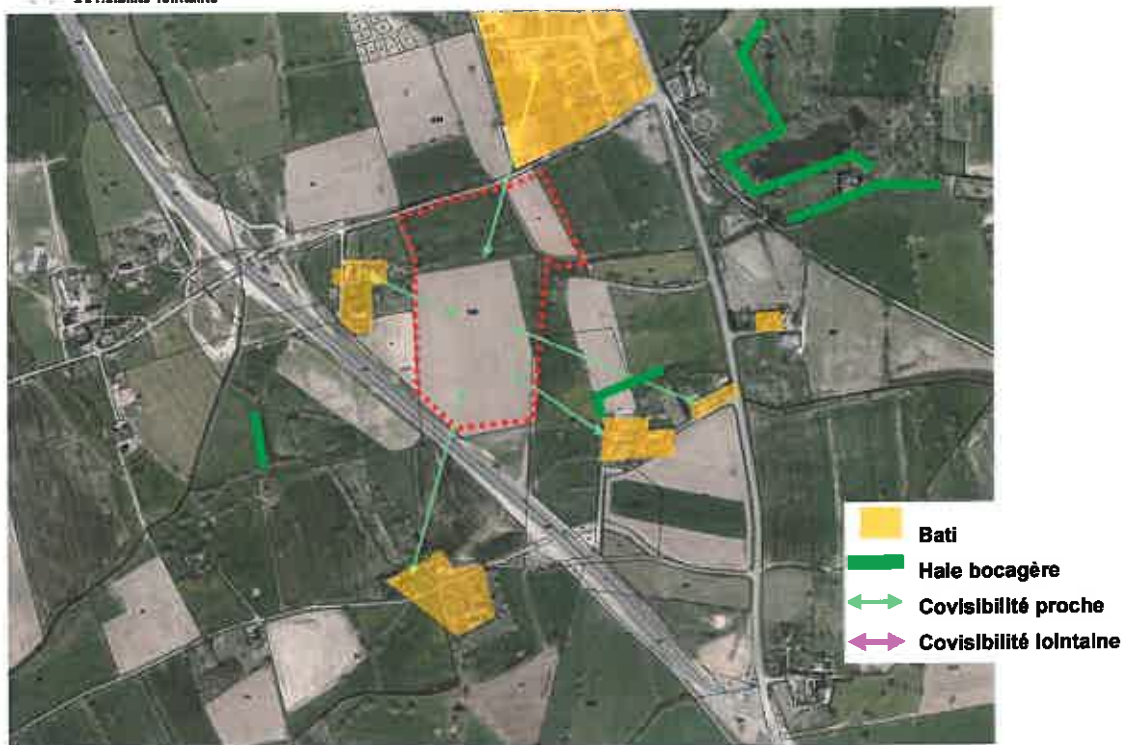
Le site lui-même est **très ouvert** car la trame bocagère a disparu.

Le site est également **très ouvert** sur l'extérieur car sa périphérie est assez peu fermée sauf à l'Ouest où le bâti constitue un obstacle visuel.

Le site possède des vues lointaines dans toutes les directions sauf au Nord.

Des covisibilités fortes existent entre le site et les secteurs bâtis périphériques.

Aménagement du Parc d'activités de La Mine



Les perceptions

Les perceptions successives depuis la RD31 en venant du Nord



1-Vue depuis la RD31 en venant du Nord



2-Vue depuis la RD31 en venant du Nord



3-Vue depuis la RD31 en venant du Nord

Aménagement du Parc d'activités de La Mine

Les perceptions successives depuis la RD31 en venant du Sud



1 - Vue depuis la RD31 en venant du Sud



2 - Vue depuis la RD31 en venant du Sud



3 - Vue depuis la RD31 en venant du Sud

3.2. Analyse environnementale

Volet hydraulique

Gestion des eaux pluviales

Le projet est concerné par 2 Bassins versants:

- Le ruisseau du Cormier – partie Nord du site (180 ha) - Affluent de l'Ernée
- Un ruisseau non nommé sur l'IGN, affluent du Ruisseau de la grande Comerie – partie Sud du site (185 ha) – transite par l'étang de la Chaine puis le Vicoin.

Le projet est donc compris dans le périmètre du SAGE Mayenne

La partie amont du ruisseau présent au Sud-Ouest de la zone a été remaniée lors de la mise en place de la rocade de La Baconnière.

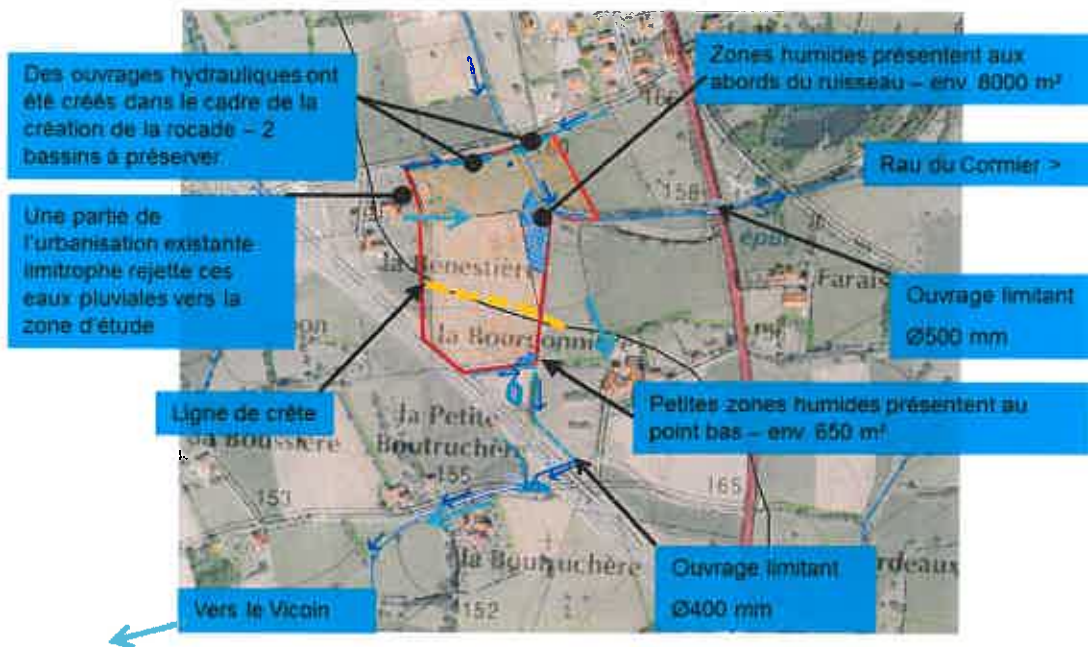
Le ruisseau du Cormier transite sur la partie Nord-Est du périmètre. Celui-ci présente un profil rectiligne, il s'apparente à un gabarit de fossé (largeur de gueule 80 cm pour une profondeur variant de 70 à 12 cm). Il est fortement embrouillé sur sa partie amont.

Aménagement du Parc d'activités de La Mine



Le site présente une ligne de crête sur sa partie Sud suivant un axe Ouest-Est. La partie Sud du site rejoint le ruisseau présent au Sud-Est de la zone.

Il existe plusieurs ouvrages limitants. Les principaux sont : canalisation de diamètre 500 mm pour la partie Nord (busage Ruisseau du Cormier) & canalisation de diamètre 400 mm pour la partie Sud créée lors de mise en place de la rocade.



Zones humides et pédologie

Le site est dominé par des sols limono-argileux, sains jusqu'à 60 cm puis la teneur en argile augmente avec la profondeur avec la présence d'hydromorphie.

Plusieurs sondages ont montré la présence de zones humides au sens de la réglementation avec de l'hydromorphie dès la surface s'intensifiant en profondeur.

Ainsi deux emprises ont été cartographiées :

- La plus importante se situe au point bas du bassin versant Nord. Elle fait environ 800m².

Aménagement du Parc d'activités de La Mine

- La plus réduite est composée de plusieurs petites zones humides connectées et se situe au point bas du bassin versant Sud. L'ensemble fait 650m².

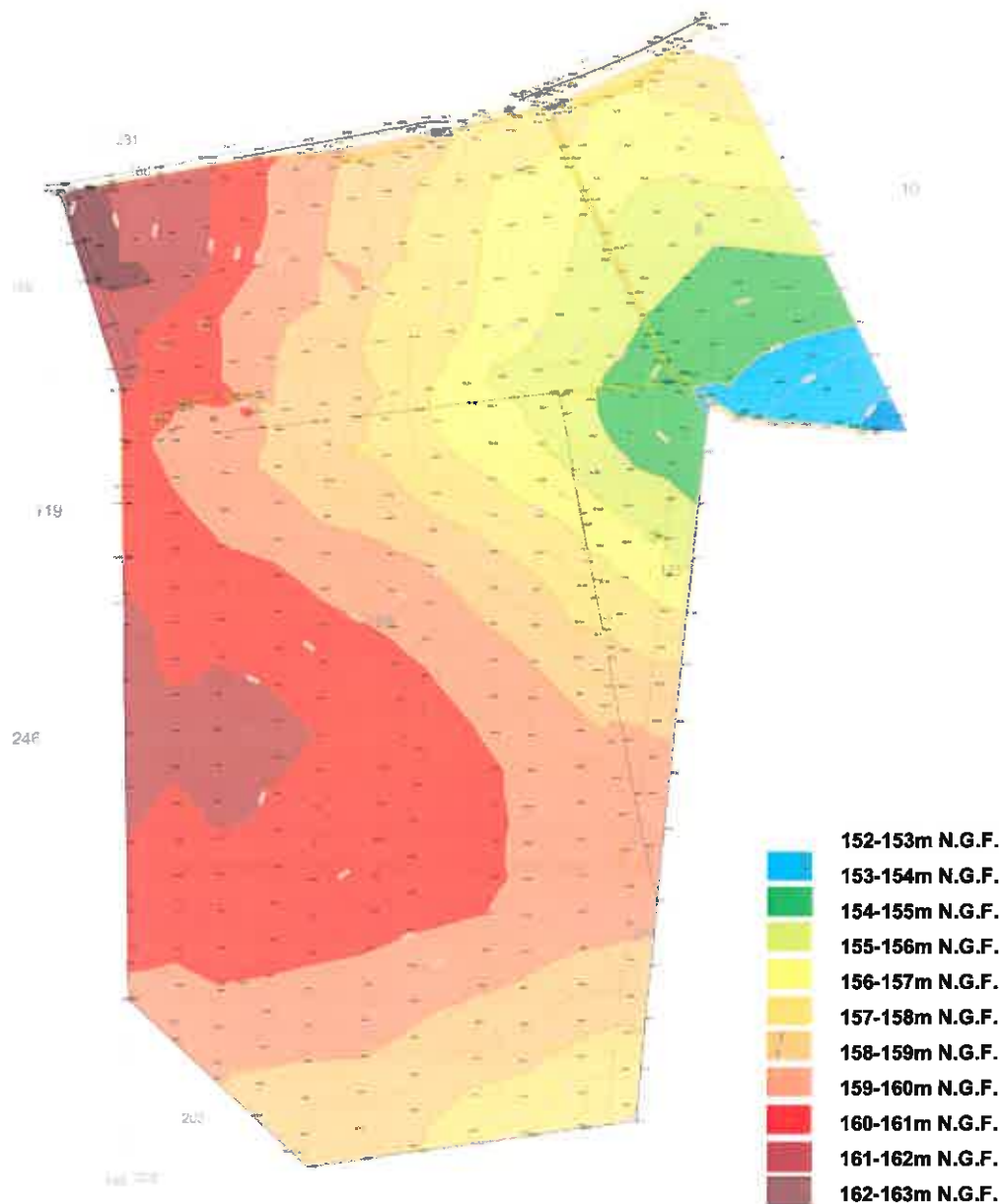
Topographie et pentes

Le site est implanté sur un plateau légèrement incliné vers l'Est. Il est partagé en 2 par une ligne de crête Est-Ouest.

Deux talwegs traversent le site.

Le point haut se situe au Nord à une altitude de 162,5m N.G.F Le point bas est à l'Est à une altitude de 152m N.G.F.

Le dénivelé total est de 10m soit une pente générale d'environ 3%.



Aménagement du Parc d'activités de La Mine



Les pentes générales sont comprises entre 1 et 4%.

Les pentes les plus faibles se situent plutôt au Sud.

Les pentes générales les plus fortes, autour de 5%, se situent au Nord.

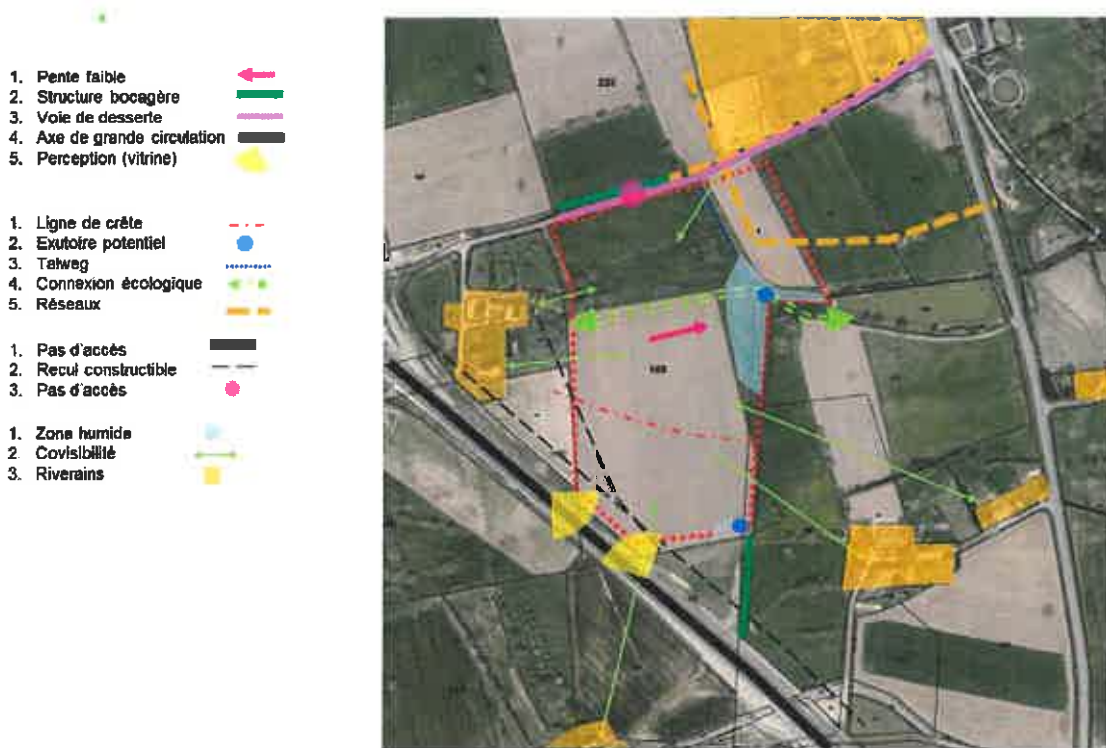
Volet faune flore

Les inventaires partiels réalisés par EFétudes n'ont pour l'instant révélé aucun enjeu faunistique ou floristique méritant des mesures particulières d'évitement, de réduction ou de compensation.

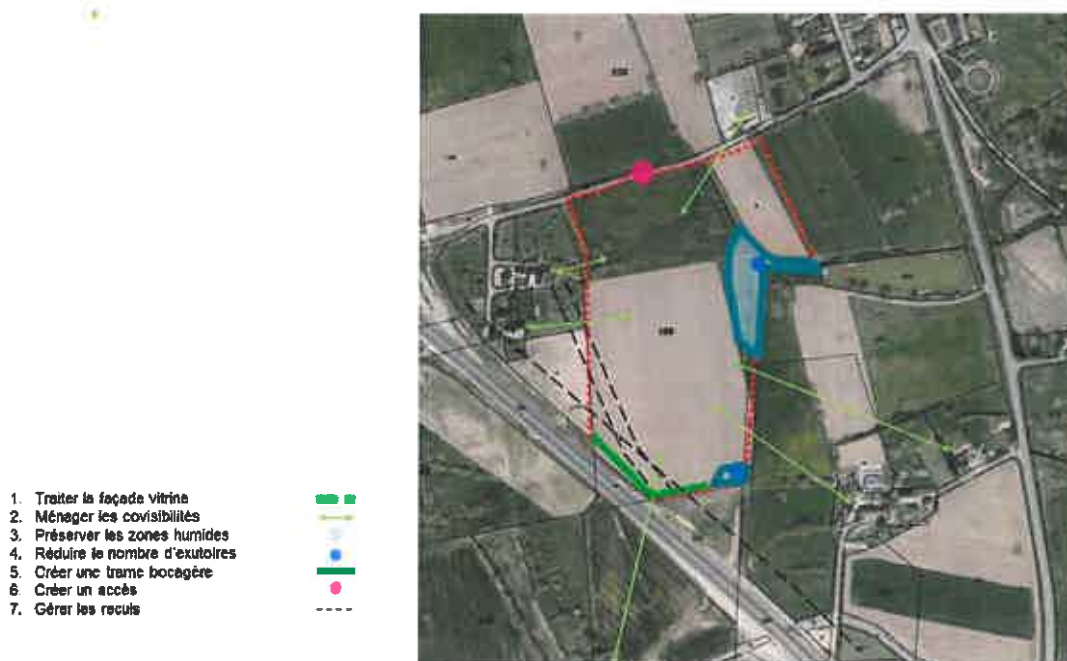
Le site est dominé par des parcelles culturales à faible intérêt écologique – La végétation se limite à la présence de quelques boisements diffus marquant la présence d'une ancienne haie bocagère, des bandes enherbées autour du ruisseau sur la partie Nord-Est ainsi que d'une prairie humide à l'Est dans un terrain pentu avec des ressurgences de sources (présence de joncs, cardamine, renoncule,).

3.3. Synthèse des enjeux environnementaux

Le périmètre du Parc d'activité de La Mine est marqué de divers atouts et contraintes résumés dans la carte suivante :



Les enjeux sont les suivants :



4. Présentation du projet urbain

4.1. Vocation et objectifs

La composition du projet organisera l'accueil d'entreprises à vocation d'activités tertiaires, artisanales, industrielles, et commerciales.

L'aménagement de La Mine vise un aménagement de qualité, une haute valeur ajoutée environnementale, urbanistique et architecturale, avec les objectifs suivant :

- Un Parc d'activités à haute qualité environnementale :
 - Privilégier la qualité du cadre de vie, l'intégration et la convivialité,
 - Éviter des nuisances par rapport aux zones d'habitat,
 - Protection des zones naturelles en périphérie,
 - Gestion alternative des eaux pluviales.

- Une conception d'aménagement durable :
 - Solutions innovantes de voirie,
 - Maîtrise de l'énergie et des consommations,
 - Haute qualité architecturale des bâtiments et vitrine depuis les infrastructures,
 - Recherche de mutualisation et de réemploi pour économie de foncier,
 - Minimisation de l'entretien (gestion différenciée) et des rejets de toutes natures.

- Un accueil d'entreprises à fort potentiel économique :
 - Vocation déterminée par sous-secteurs ou par tranches,
 - Desserte du parc d'activités par tous les réseaux dont haut débit,
 - Réflexion sur la signalétique, l'accessibilité,...

4.2. Composition

L'accès au secteur de La Mine se fera à partir de la route de La Mine au Nord connecté à l'échangeur de la RD31 au Nord-Ouest.

Un carrefour sur la route de La Mine sera aménagé pour permettre la desserte du parc d'activités.

La desserte principale du parc d'activités passera au centre du périmètre, en suivant un tracé rectiligne afin de d'optimiser le parcellaire, de faciliter la gestion des eaux pluviales et enfin d'éviter les éventuelles prises de vitesse sur la voirie.

Les continuités écologiques et paysagères sont assurées par trois franges vertes, axes majeurs de préservation et de confortement du végétal placés à l'Ouest, à l'Est et au Nord pour permettre une préserver les riverains et les visibilités lointaines.

Aménagement du Parc d'activités de La Mine

Les eaux pluviales seront conduites en aérien le long de la voie vers le bassin d'orage terminal proche de la zone humide au Nord-Est et au Sud-Est. Ce dernier sera planté afin d'en faire un projet urbain participant à la qualité générale du projet.

4.3. Parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans l'environnement et la prise en compte des paysages

Plan de composition du parc d'activités



Ci-dessus : réduction du plan de composition (PA4)

Insertion paysagère

L'insertion paysagère a fait l'objet d'une attention toute particulière. On notera la réelle volonté de s'inscrire dans le paysage environnant par l'utilisation de haies bocagères et du taillis, lesquels sont les plus intéressants au niveau du paysage pour l'intégration, au niveau de la biodiversité, et leur mise en connexion par un maximum d'espaces verts en tenant compte des zones de rétention et des noues.

Le traitement paysager du secteur sera à la hauteur des attentes et, en maintenant les caractéristiques du paysage environnant par le choix du vocabulaire végétal, constituera un atout majeur du projet.

On privilégiera :

- **la mise en valeur d'une trame verte par :**
 - les franges Est et Ouest de l'opération plantées de haies bocagères composées d'arbres et d'arbustes. Elles masqueront le parc d'activités vis-à-vis des riverains.
 - L'emploi des végétaux locaux typiques des milieux environnants.
- **Le maintien d'une façade paysagère naturaliste pour le long de la RD31 :**
 - La plantation de massifs arbustifs le long de limite Sud de l'opération
 - Une bande enherbée pour faciliter l'entretien.
- **Le dessin de la voirie de desserte largement végétalisée**
 - Une bande arbustive avec de couvre sols entre voie et cheminement
 - Une bande de plantes hygrophiles dans les noues
 - Un alignement d'arbres.

Architecture

Les activités seront variées et sont parfaitement compatibles avec la vocation du site. L'effet visuel devra être soigné et améliorer l'image générale des zones d'activités ainsi que le parcours de la RD31.

Ainsi les bâtiments devront être tels qu'on peut les imaginer à notre époque interrogée par développement durable : ils seront donc à la fois :

- des lieux d'activités, des bâtiments ne cherchant pas à masquer leur fonction,
- des marqueurs du territoire, ce qui leur imposera une qualité d'exécution et de choix de matériaux, avec des exigences variables suivant la position en premier, second ou arrière-plan.

En accord avec le caractère actuel du site, décrit au 3.5, les bâtiments souhaités auront :

- D'une part un aspect identifiant leur fonction,
- D'autre part une expression contemporaine dans le choix des matériaux et de la volumétrie.

Tels que le programme les définit, ils seront en outre de dimensions proportionnelles à la superficie et à la géométrie du parcellaire. Leur composition tiendra compte de la situation en surplomb de la RD31, ainsi que du jeu des déblais / remblais générés par chaque plateforme.

Cet aspect non négligeable de l'intégration architecturale devra être traduit dans le règlement suivant quelques principes qui compléteront les prescriptions techniques :

- **La composition des façades soulignant l'horizontalité de l'aménagement par un maximum de trois ou quatre bandes horizontales : en volume** (soubassement, corps principal, attiques ou sheds) **ou simplement en matériaux / colorimétrie et ouvertures.**
- **La qualité des matériaux :**
 - Dans des tons en usage dans les zones d'activités les plus récentes, du gris clair au gris anthracite, avec l'ensemble de leurs variantes de colorimétrie peu saturée.
 - masquant des parties techniques suivant la composition
- **La signalétique**, les enseignes notamment si les locataires ou acquéreurs sont amenés à mettre en valeur leurs logos et leurs raisons sociales.

Aménagement du Parc d'activités de La Mine

- Les éléments ajoutés (éclairage extérieur), qui devront mettre en valeur l'architecture,
- Les espaces extérieurs, qualitatifs et étudiés en fonction des besoins en stationnement, en stockage et en espaces de manœuvre, ces derniers masqués autant que possible par des aménagements paysagers.

Fonctionnement viaire

- Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir de la RD 31 ni de la route de La Mine.
- L'accès sur la route de La Mine sera réalisé au moyen d'un carrefour aménagé selon des accords trouver avec la commune celle-ci permettra notamment, grâce à l'abaissement de la vitesse de tous les usagers :
 - d'améliorer la sécurité et la gestion des priorités lors de l'accès vers le centre ville
 - De favoriser la sécurité des entrées / sorties du Parc d'activité

Gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à l'ensemble du dispositif paysager envisagé et auront tendance à valoriser les espaces, grâce à des semis de plantes hygrophiles, demandant un faible entretien.

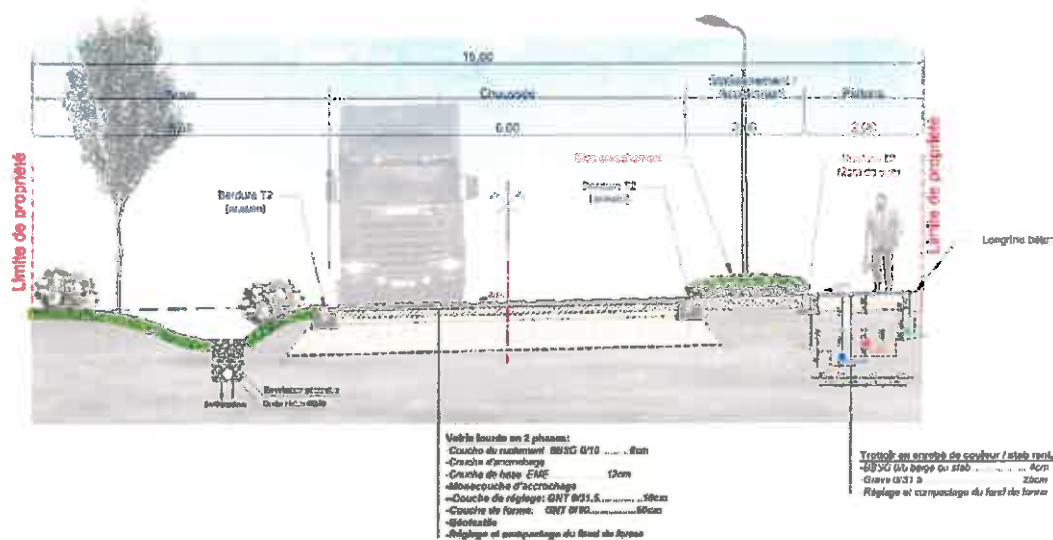
Le débit restitué (3 litres / hectare / seconde) sera plus faible que le débit du plein champ actuel.

Nuisances sonores

Les quelques habitations à proximité du secteur envisagé pour l'opération seront protégées par les dispositifs paysagers, notamment la formation d'un petit merlon au Sud, ainsi que par le choix des activités les plus proches (ex. les bureaux d'étude, dont l'activité est de nature proche de l'activité domestique)

Les entreprises pour lesquelles les nuisances sonores sont inhérentes à leur domaine d'activité, seront localisées au plus loin de toute habitation.

Les entreprises qui occuperont les bâtiments devront se conformer aux normes en vigueur concernant les nuisances sonores liées à leur activité (machines utilisées, isolation acoustique autour des sources de bruits...).



4.4. Phasage

Le lotissement comprend une seule tranche. On se reportera au programme des travaux (pièces PA 8a) pour le détail des travaux envisagés. Les travaux seront réalisés en deux phases.

4.1. Surfaces

DESIGNATION	SURFACE	Surface plancher (COS 0,6)
ILOT 1A	5 502 m ²	3 301 m ²
ILOT 2A	7 980 m ²	4 788 m ²
ILOT 3A	49 812 m ²	29 887 m ²
Sous total	63 294 m²	37 976 m²

SURFACES AVP TOTALES	
SURF TERRAINS	82 436 m ²
SURF CESSIBLE	63 294 m ²
SURF PLANCHER (COS 0,8)	37 976 m ²
Espace public	19 142 m ²
% espaces publics	23,22%

4.2. Surface de plancher maximale et nombre maximum de lots

<p>Le nombre maximum de lots envisagés sur la zone est de : 10</p> <p>La Surface de plancher maximale (anc.SHON) autorisée sur la zone est de : 37 976 m²</p>
--

<p>Pour le calcul des surfaces, il est fait l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) de 0,6.2</p> <p>Ainsi, et conformément aux articles R442-9 à R. 442-11 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher autorisée pour chaque lot sera défini à la vente du terrain dudit lot,</p>

4.3. Plan de simulation



Extrait du plan de simulation (pièce PA 9 du présent dossier de permis d'aménager)