COMMUNE DE LE GUA

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°1

4 – ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Gheco urbanistes

3 Avril 2017

ENTREE DE VILLE – ZONE D'ACTIVITES

Le parti d'aménagement retenu :

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

Les orientations d'aménagement prévues afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé du secteur sont les suivantes :

ACCES - DESSERTE

Accès

- Aménagement d'un accès direct « unique » sur l'axe de la RD 131 par un aménagement d'un carrefour simple sur l'extension de la zone
- Aménagement d'un accès par la ZA existante, connecté à l'accès en place sur la RD 131
- Pas d'accès routier sud (liaison douce correspondant à l'ER 9)
- Réserve d'une emprise d'une liaison vers le nord ouest (extension future potentielle)

Desserte

- Principe de desserte principale « en boucle » de la zone
- Organisation des accès internes dans les tranches accueillant les activités – voirie secondaire nord-sud dans l'îlot central de la zone (avec plantations)
- Traitement de la voirie de desserte : intégration / articulation de l'emprise routière (VL + PL), gestion des eaux pluviales, circulations douces
- Liaisons douces vers le sud et vers la ZA commerciale existante

Stationnement

- Possibilité de mutualisation des stationnements
- Les accès sur les voies de desserte extérieures seront clairement identifiés et adaptés aux contraintes de sécurité.
- Traitement qualitatif des espaces « parkings » : plantations qui accompagnent et masquent les véhicules, gestion du pluvial intégré

TRAITEMENT PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

- Traitement paysager et architectural affirmé de la « vitrine » de la zone d'activité sur la RD 131 (entrée de ville) :
    - pour conserver l'aspect rural de l'entrée de bourg : lisières plantées, boisées, accompagnement végétal, alignement d'arbres,…
    - pour assurer la qualité du front urbain et paysager le la ZA : aménagement d'espaces verts plantés, implantation du front bâti structuré le long de la RD 131 (notamment)
- Traitement paysager entre la zone d'activité et la rue du Fief au Sud et l'habitat du hameau Saint-Martin à l'Ouest, pour créer une zone de transition ou « zone tampon » entre les maisons existantes et les futures entreprises
- traitement paysager de l'espace public et des parties privatives (les lots) de la zone d'activité (plantation d'arbres, gestion qualitative et naturelle des limites de parcelles), gestion du stationnement visiteurs (clientèle) et professionnels (livraisons, employés)
- traitement qualitatif des espaces de stationnement, possibilité de mutualisation des stationnements

On peut retenir l'idée d'un "**parc villageois d'activités**" intégré au paysage, en posant **les principes généraux d'aménagement** :

Tendre vers une zone de qualité, avec intégration paysagère et urbaine, en travaillant :

- sur la création d'un front bâti structuré le long de la RD 131 et sur les angles d'accroches de la zone : voir schéma
    - sur la RD 131 :
        - front bâti structuré en « séquences », sans décroché sur une profondeur de 20 m depuis la ligne d'implantation
        - maintien de fenêtres transversales non bâties (espaces verts et/ou de stationnements plantés), qui eprmettront des vues vers l'intérieur de la zone et sur des vitrines éventuelles « en retour » pra rapport à la RD
        - aucun espace de stockage-dépôts entre la voie et le front bâti, ni dans les espaces de « fenêtres transversales »
    - à l'intérieur de la zone : quelques séquences avec front bâti structuré : entrée de zone et angle sud-est de la zone
- sur l'emplacement des bâtiments dans le parcellaire afin de créer une homogénéisation dans l'aspect visuel
- sur le volume et l'aspect des bâtiments :
    - => « fractionner » les bâtiments de grandes tailles pour en réduire l'impact visuel.
    - => travailler sur la mixité des matériaux (bois, maçonnerie avec enduit) pour animer les façades de grandes longueurs
    - => limiter la surface des vitrines sur la RD pour maintenir une homogénéité des façades en entrée de ville
- sur l'intégration de logements de fonction dans la zone d'activités afin d'assurer la surveillance et la sécurité de la zone
- sur les dessertes internes de la zone
- sur les dessertes externes reliant la RD 131 et la ZA

Il s'agit **d'assurer la qualité du traitement de l'espace public préalablement à l'aménagement**, afin d'attirer les entreprises par la qualité du site.

2. Un traitement de l'espace public et des limites 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.

Créer un espace tampon végétalisé en fond de parcelle avec les espaces riverains :

- habitat de la rue du Fief, au sud.
- habitat du hameau de Saint-Martin, à l'ouest.

Bien choisir le végétal

Alignement d'arbres

- La trame arborée est constituée d'essences locales choisies en tenant compte des critères de sélection suivants : les conditions de sol liées au contexte urbain de l'aménagement, à la vitesse de croissance, à la compatibilité de la masse foliaire adulte avec l'espace réellement disponible ainsi que son éventuelle faculté à supporter des tailles visant à maintenir la structure végétale dans un gabarit prédéterminé.
- La plantation d'arbres sur le parking est indispensable en accompagnement des circulations piétonnes.

Traitement de l'espace visible

Il répondra aux dispositions de la charte architecturale du Pays Marennes/Oléron s'appliquant sur le territoire de la Communauté de Communes du bassin de Marennes :

- **Organiser la zone à partir du paysage**
  - Le retrait des constructions par rapport à la RD 131 nécessite de prévoir un traitement paysager de la bande non construite. Cet espace devra rester de gestion publique.
  - En ménageant des coupures transversales non construites et faiblement occupées (stationnements), l'organisation dégagera des vues et des perspectives vers l'intérieur de la zone

- En premier plan : façade végétale : arbres ou haies (essences locales),
- Le long de la voirie (long linéaire) trouver une unité de traitement des entreprises avec une signalétique commune : front urbain structuré, composé,
-Façades ou fonds de parcelles contigus à l'habitat : transition radicale par haie pour isoler (cacher la vue et limiter les nuisances).

Aires de stockage :

L'aspect visuel des aires de stockage doit être contrôlé. Ces aires sont interdites le long ou visible de la RD 131.

Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone vers la voirie interne réduit l'impact visuel et améliore l'image globale depuis l'extérieur.

Extension de la zone d'activités du Fief des Justices
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Mars 2017

