

Commune d'Epuisay

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 29 Février 2008

Date 13 JUIL. 2011

Le Maire,



Dossier modificatif, dans le cadre de la révision simplifiée n° 1 du PLU
Portant sur les orientations d'aménagement pour la zone AUI

DOSSIER D'APPROBATION

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Mairie d'Epuisay
Rue des Bleuets
41360 EPUISAY
Tél : 02 54 72 01 79



ANTENNE TERRITORIALE NC
Tél : 02 54 67 45 79



Société d'Ingénierie pour l'Aménagement
1 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
Tél : 01 60 12 69 00
Fax : 01 60 12 67 00

1 Créer une zone d'activités intercommunale à



Située au cœur d'un réseau de transports importants (RN 357 RD 957, gare TGV de Vendôme), Epuisay est un lieu de passage et une étape fréquentée dans les échanges routiers et économiques.

Les sites

Bénéficiant d'une situation stratégique à l'intersection de deux axes départementaux essentiels sur les trajets Le Mans-Orléans et la route de Vendôme, deux sites sont pressentis pour accueillir des activités et développer un pôle d'emplois à l'échelle du Département.

Ces sites, localisés au Sud du Bourg, bénéficient d'un effet « vitrine » et d'une accessibilité aisée, attractifs pour le développement économique.

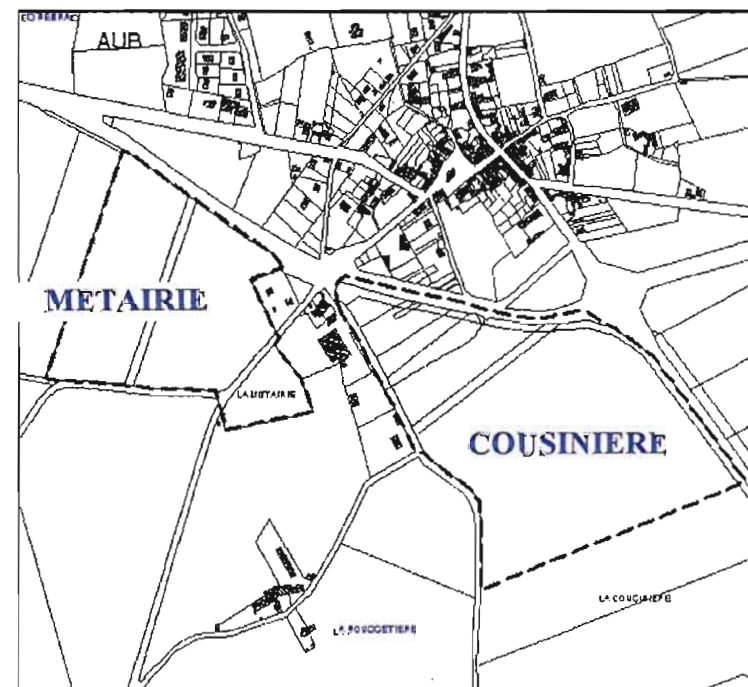
D'une superficie globale de 23,5 ha, ils doivent permettre de développer entre 200 et 300 emplois :

- à l'ouest, un site de 9,5 ha
- à l'Est, un site de 14 ha.

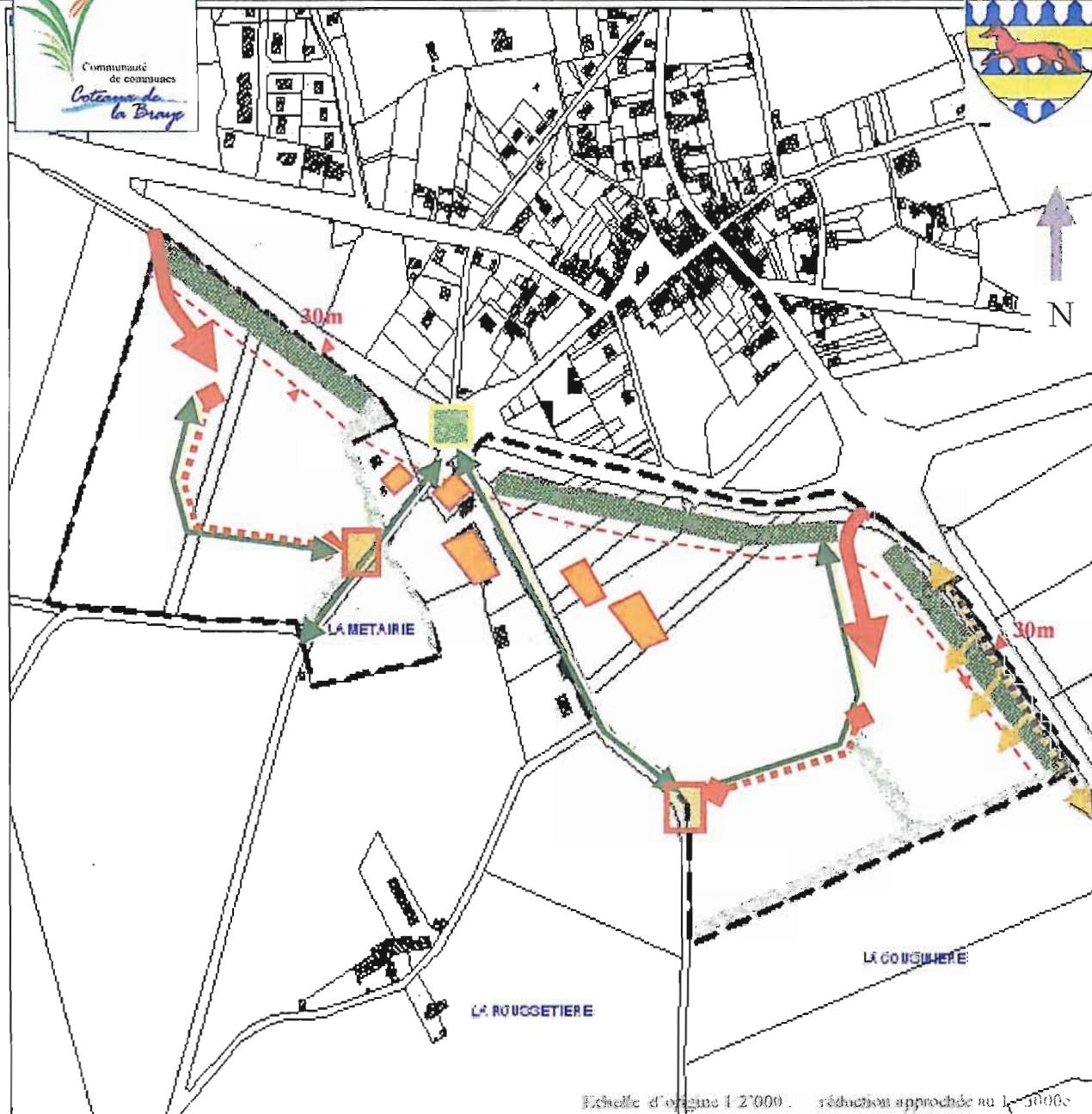
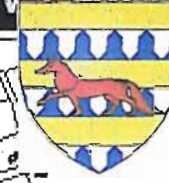
Une vocation économique diversifiée

La vocation de la zone est multiple et doit permettre d'accueillir plusieurs types d'activités :

- des activités commerciales et artisanales
- Des bureaux, services ou PME et PMI
- Des entrepôts.



LE SCHEMA D'ORIENTATION PARTICULIERES D'AMENAGEMENT



COMMUNE D'EPUISAY (Dpt 41)

ZA d'intérêt communautaire
« Cousinières / Métairie »

Orientations Particulières d'Aménagement

modificatif au volet « OA » du PLU

30m Recul de 30m / RD 357 et RD 957
(disposition du règlement du PLU – ne s'applique pas aux constructions existantes)

Bande paysagère (largeur d'emprise minimale de 10 m (dont 5 minimum sur domaine cessible))

Emprises « tampon » : espaces verts, haies vives... à créer (sur emprise publique ou cessible) - avec intégration des ouvrages de régulation des eaux pluviales

← Desserte primaire : organisation de principe

◊...◊ Desserte 2daire : principe de distribution

— Sente piétonne / parcours à privilégier

↔ Voie latérale à la Rd 957 – desserte communautaire: accès « tertiaire » aux activités riveraines

◻ aménagement des « portes » sur le pôle économique (entrée et retournement PL)

(implantations figuratives non contractuelles)

◻ aménagement du passage sous Rd, vers le bourg (usage piétons / cycles) – hors zone AUi

◊ Bâti existant à vocation économique

--- Périmètre de la ZA zonage AUi au PLU

plan annexé au C. Rendu de la réunion des PPA du 15 avril 2011

Echelle d'origine 1/2'000. réduction approchée au 1/3'000.

LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES

La recherche d'une qualité architecturale et paysagère

Les aménagements seront conçus de façon à préserver les cônes de vue sur le Village (Eglise, château d'eau et Eolienne) depuis les grands axes routiers, notamment depuis le sud via la RD 957 et la route de Fortan et depuis l'Ouest depuis la RD 157.

Il sera recherché une qualité architecturale à travers :

- la maîtrise des volumes (implantation et alignement imposés, hauteur faibles, toitures, etc)
- l'harmonisation des façades (matériaux sobres rappelant les tons du pays)
- le choix d'une signalétique et d'une ligne de mobilier urbain homogène (réglementation et homogénéisation des enseignes)

Le programme paysager s'appuiera sur les prescriptions annexées au Cahier des Charges de Cession des Terrains et en référence au document d'audit « Barnier » annexé à la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

L'ENVIRONNEMENT ET LES NUISANCES

Equipement et assainissement

L'assainissement des eaux usées est à la charge des entreprises, selon la réglementation en vigueur, en particulier au regard de la protection du captage d'eau potable. Les ouvrages de régulation et traitement des eaux de ruissellement sont prévus dans le cadre de la loi sur l'eau (bassin de rétention, déboureur-déshuileur...)