

Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE



URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : urban-ism@wanadoo.fr

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Approbation

DECEMBRE 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 09 décembre 2013

approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

Gabriel HALLIGON



I. Site du Grand Clos 4

A. Objectif	4
B. Programme	4
C. Parti d'aménagement	5
1. Déplacements.....	5
2. Programme et forme urbaine.....	6
3. Espaces publics et aménagements paysagers	7

II. Site de l'ancien « Troc de l'île », 6 chemin de la Mécrenière 9

A. Objectif	9
B. Programme	9
C. Parti d'aménagement	9
1. Déplacements.....	9
2. Programme et forme urbaine.....	10
3. Espaces publics et aménagements paysagers	10

III. Site l'ancienne entreprise Jollivet, 48 route du Plessis 12

A. Objectif	12
B. Programme	12
C. Parti d'aménagement	12
1. Déplacements.....	12
2. Programme et forme urbaine.....	13
3. Espaces publics et aménagements paysagers	13

IV. Site d'activités de Treillebois II**16**AVERTISSEMENT : 16

L'OAP sur le site de Treillebois II porte volontairement sur l'intégralité du site, qui s'étend sur les communes de St-Melaine-sur-Aubance et Juigné-sur-Loire, afin d'avoir une cohérence d'ensemble sur ce futur parc d'activités de 20 ha. Sur la cartographie jointe la limite entre les 2 communes est reportée pour faciliter la compréhension. 16

A. Objectif 16B. Programme 16C. Parti d'aménagement 17

1. Déplacements.....17
2. Programme et forme urbaine.....17
3. Espaces publics et aménagements paysagers18

I. SITE DU GRAND CLOS

A. OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un secteur de confortement du centre-bourg, tant en termes d'apport de population pour rééquilibrer le poids du bourg par rapport aux satellites urbains (L'Épinay, La Gâchetière, La Mare Biotte, Haute-Perche, Les Broses, La Mécrenière), qu'en termes de dynamisation de la vie locale à travers la création d'un espace de centralité à l'échelle du bourg de Saint-Melaine.

Ce site présente ainsi une réelle opportunité de mettre en œuvre les objectifs du SCoT du Pays Loire Angers en rompant avec l'étalement urbain pavillonnaire des 50 dernières années et en renforçant la centralité communale du bourg de Saint-Melaine dans le cadre de la constitution de la polarité Juigné-sur-Loire / Mûrs-Erigné / Saint-Melaine-sur-Aubance.

B. PROGRAMME

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone 1AUb) qui représente une surface de 6.6 ha environ auquel il faut ajouter environ 0.7 ha classés en N mais nécessaire pour la gestion des eaux pluviales.

Le site accueillera un programme mixte habitat, commerces-services, équipements ..., afin de répondre à l'objectif de dynamisation de la vie locale à travers la création d'un nouvel espace de centralité.

Au niveau de l'habitat, le site représente un potentiel minimum d'environ 140 logements, sur la base d'une densité minimale de 20 logements par hectare. Cette densité minimale sera atteinte en mettant en œuvre des formes urbaines mixtes : 20% minimum de logements collectifs et/ou intermédiaires, 20% minimum de logements individuels groupés, le programme étant complété par de l'habitat individuel pur.

L'objectif de mixité sociale sera atteint en respectant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Le site sera aménagé dans le cadre d'une opération d'un seul tenant afin d'avoir une cohérence d'ensemble (notamment au niveau du programme), mais avec un phasage de réalisation.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

La perméabilité du futur quartier :

Le principe général est de multiplier les accès routiers et piétons depuis les voies pénétrantes dans le village (rue René Thareau et route du Grand Clos), en affirmant comme façade d'accès principal l'axe route du Grand Clos / chemin Noir, dans la mesure où le débouché de cet axe sur la rue A. Brousse est mieux configuré que le débouché de la rue R. Thareau, surtout en terme de visibilité. A travers l'intensité du maillage viaire, l'objectif recherché est d'assurer une intégration « naturelle » du projet en reprenant la typologie des îlots de petite taille.

Une entrée sud du bourg est à créer, le long de la RD 127 (route du Grand Clos) en provenance de Vauchrézien. Cette entrée correspond à l'aménagement d'un carrefour routier qui desservira le site et permettra également de casser la vitesse des véhicules en entrée de bourg.

L'entrée dans le bourg depuis la rue Thareau fera aussi l'objet d'un aménagement de sécurité à hauteur du carrefour avec l'accès à l'atelier communal, mais sans gérer d'accès automobile au futur quartier à ce niveau.

Des voies transversales relieront la rue René Thareau à la route du Grand Clos, avec surtout un bouclage « court » en partie nord du quartier pouvant permettre d'envisager la mise en sens unique de la portion nord de la rue R. Thareau, afin d'éviter les problèmes de visibilité au débouché sur la rue A. Brousse. La fluidité du trafic dans la partie nord du quartier repose également sur la création d'une accroche viaire du futur quartier à la rue A. Brousse, accroche viaire essentielle à la desserte du secteur d'intensité urbaine qui sera créé au nord du quartier ; la fréquentation des futurs commerces, services et équipements reposant sur la possibilité de pouvoir y accéder, certes à pied, mais aussi en voiture.

Le schéma ci-après ne met en évidence que le réseau de voies principales et secondaires, des dessertes tertiaires seront naturellement à créer pour assurer la desserte des îlots ; certaines d'entre elles pouvant déboucher sur la rue R. Thareau et la rue du Grand Clos, afin de séquencer les entrées dans le bourg.

Des cheminements doux pour piétons et cyclistes (en site propre ou en partage de voirie) tisseront un maillage complémentaire. Ils doivent à la fois permettre au cœur de l'opération une bonne irrigation de la coulée verte qui débouchera sur le futur espace de centralité et le centre-bourg (via la rue Saint-Pierre), mais aussi marquer la délimitation sud de l'opération sur la frange viticole et assurer le lien avec les quartiers voisins existant (les Noues Blanches) ou futur (les Laniers). Ils participeront ainsi de la réduction de la place de la voiture sur les parcours de proximité au profit des déplacements non motorisés.

2. Programme et forme urbaine

La mixité fonctionnelle de la partie nord du quartier, pour renforcer la centralité du bourg :

La partie nord du site revêt un enjeu fort d'intégration de l'opération dans le tissu existant du bourg. Elle doit aussi représenter l'opportunité de consolider la centralité du bourg, en évitant tout usage monofonctionnel résidentiel.

La centralité s'exprimera avant tout par l'aménagement d'une ou plusieurs places qui seront reliées aux voies limitrophes (rue Armand Brousse, rue Saint-Pierre) pour en constituer des prolongements naturels. Elles permettront une offre en stationnement pour augmenter la capacité d'accueil au niveau du centre-bourg.

Le lien piéton avec la rue St-Pierre est essentiel afin que l'offre en stationnement développée au niveau des places soit très facilement accessible depuis le restaurant situé à l'angle des rues A. Brousse et R. Thareau.

L'accroche sur la rue Armand Brousse devra constituer un « appel d'air » facilement perceptible depuis cet axe principal du bourg ; la réhabilitation des anciennes écuries pour l'accueil d'un équipement public ou d'une activité commerciale ou de services pouvant participer de cet effet d'appel et assurer l'articulation bourg ancien / nouveau quartier.

Les constructions participeront à la délimitation et à la qualification des espaces publics. Leur programme pourra être mixte, avec la réservation éventuelle de rez-de-chaussée pour l'aménagement de commerces et de services. Afin de « tenir » les places et de prolonger le caractère de centre-bourg dense, la typologie des constructions privilégiera des volumes avec étage plein (habitat intermédiaire ou petit collectif) jusqu'à l'accroche sur la coulée verte.

La gestion des implantations dans une logique de greffe sur le bourg ancien :

Au-delà de la partie nord du site, la délimitation des espaces publics (voiries, cheminements doux, coulée verte) pourra être renforcée par l'accroche de murs ou de bâtiments à l'alignement, soit par les façades soit par les pignons.

Sans rechercher un alignement continu de bâti, l'objectif visé est de créer de la diversité dans les ambiances des espaces publics.

Il s'agit également de constituer une transition entre le bourg ancien fortement caractérisé par ce mode d'implantation, le tissu pavillonnaire hérité de l'urbanisation de ces dernières décennies (les Noues Blanches, les pavillons individuels de la rue René Thareau), et les paysages agricoles. Ce registre d'accroches bâties à l'alignement sera prioritairement affecté aux axes structurants (entrées sud du bourg par la route du Grand Clos et la rue René Thareau), mais pourra aussi permettre de qualifier la coulée verte et animer le registre de placettes ponctuant l'ensemble du quartier dans le souci d'éviter de tomber dans le systématisme et la monotonie.

En dehors du secteur d'intensité urbaine, le programme privilégiera l'habitat individuel (pur ou groupé), en cherchant à diffuser l'habitat individuel groupé sur l'ensemble du quartier notamment pour structurer des espaces publics stratégiques (entrées dans le quartier, animation des placettes au cœur du quartier ...).

3. Espaces publics et aménagements paysagers

La gestion des limites et des perspectives :

L'intégration du projet s'exprime par un dialogue avec les éléments porteurs d'identité dans le village. Une attention particulière doit ainsi être portée aux perspectives visuelles en direction du clocher de l'église, et au traitement des limites village-campagne.

Le relief offre la possibilité de dégager des vues profondes.

La composition s'appuiera sur plusieurs cônes de vue :

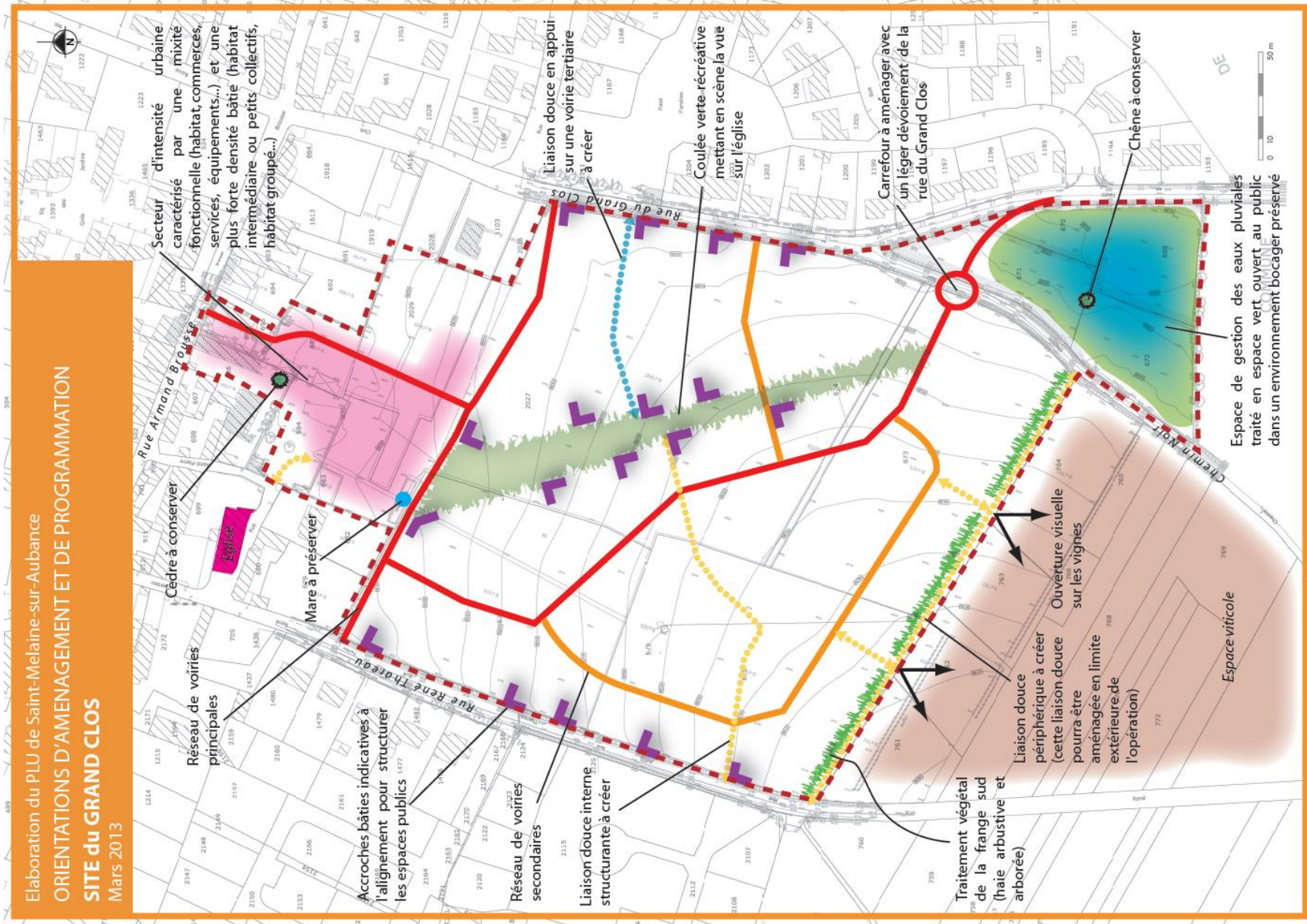
- En direction du clocher de l'église, le long d'un axe public traité en coulée verte récréative ;
- Pour des perspectives plus courtes, la mise en scène des éléments de patrimoine dans la partie nord du site (ex. : ancienne écurie, façade de l'ancien presbytère) ;
- En direction du versant viticole au sud, le maintien d'un paysage ouvert depuis le chemin qui ceinturera l'opération, tout en répondant bien aux attentes de la Charte Agriculture et Urbanisme du département de Maine-et-Loire en matière de création d'espace tampon entre les vignes et les futures habitations (plantation d'une haie souple arbustive et arborée à l'arrière des lots et implantation des habitations dans la partie nord des terrains) ;
- Le cadrage depuis l'espace public de perspectives vers le sud-est en direction du paysage bocager qui accueillera un espace de gestion des eaux pluviales du futur quartier.

Le traitement des voies et des espaces publics :

Le tracé des voies principales et secondaires de la partie sud du site cherchera à éviter une trop grande linéarité, et il conviendra de créer des événements sous forme de placettes (par exemple au débouché de liaisons douces) à la géométrie variée pour séquencer ces voies, afin de favoriser une circulation apaisée.

Globalement, la largeur des voies ouvertes à la circulation automobile doit être limitée, pour réinterpréter le profil des rues du centre-bourg ancien et limiter ainsi la vitesse des véhicules, sans pour autant enlever toute place au végétal qui pourra notamment s'inscrire dans des dilatations de l'espace public.

L'aménagement des espaces publics centraux au nord devra permettre de combiner vue préservée sur l'Eglise et plantation d'arbres de haute tige pour conférer l'image d'une vraie place de village avec des parties ombragées. Il appartiendra également, dans le cadre de l'aménagement, de s'appuyer sur quelques éléments identitaires existants : le cèdre situé à proximité du presbytère et la mare située au sud-ouest du secteur d'intensité urbaine.



II. SITE DE L'ANCIEN « TROC DE L'ILE », 6 CHEMIN DE LA MÉCRENIÈRE

A. OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma d'urbanisation à court terme d'un secteur de faible ampleur inséré dans le tissu urbain de l'agglomération de Mûrs-Érigné et correspondant à une ancienne implantation commerciale (« Troc de l'île »).

Ce site présente une réelle opportunité de réaliser une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat dans une logique de densification du tissu urbain en cohérence avec le statut de cœur de polarité dévolue à l'agglomération de Mûrs-Érigné à laquelle cet espace est physiquement rattaché.

B. PROGRAMME

Secteur urbanisable (secteur UBc) qui représente une surface de 0,4 ha environ, soit un potentiel minimum de 12 logements sur la base d'une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Le site accueillera un programme d'habitat individuel, pouvant éventuellement être complété par de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif.

Compte tenu de sa faible surface, le site sera aménagé dans le cadre d'une opération d'un seul tenant.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

La desserte du site s'effectuera à partir d'une voie traversante à créer reliant le chemin de La Mécrenière à la RD748, aucun accès automobile direct n'étant autorisé sur le chemin de La Mécrenière et sur la RD748.

La gestion du futur carrefour entre la voie de desserte à créer et la RD748 se fera avec une interdiction de tourne à gauche en sortie du quartier ; les personnes souhaitant aller vers Mûrs-Érigné devant utiliser le rond-point pour repartir vers la gauche.

2. Programme et forme urbaine

L'intérieur du site sera caractérisé par la présence d'une placette structurée par des accroches bâties à l'alignement. Le positionnement de la placette sera à déterminer en lien avec celui de la voie de desserte, afin de ne pas obérer l'avenir en terme de potentiel de densification de la parcelle section AA n°36 contiguë, dans la mesure où la création d'accès automobiles directs sur la RD 748 n'est pas possible.

Plus généralement au sein de l'opération un travail devra être fait afin de conférer une ambiance assez urbaine à la voie de desserte en privilégiant des implantations à l'alignement ou avec un faible recul, parallèlement à une qualification des clôtures sur rue en déclinant le registre de murs et murets qui pourront trouver une traduction plus contemporaine en y associant des clôtures bois.

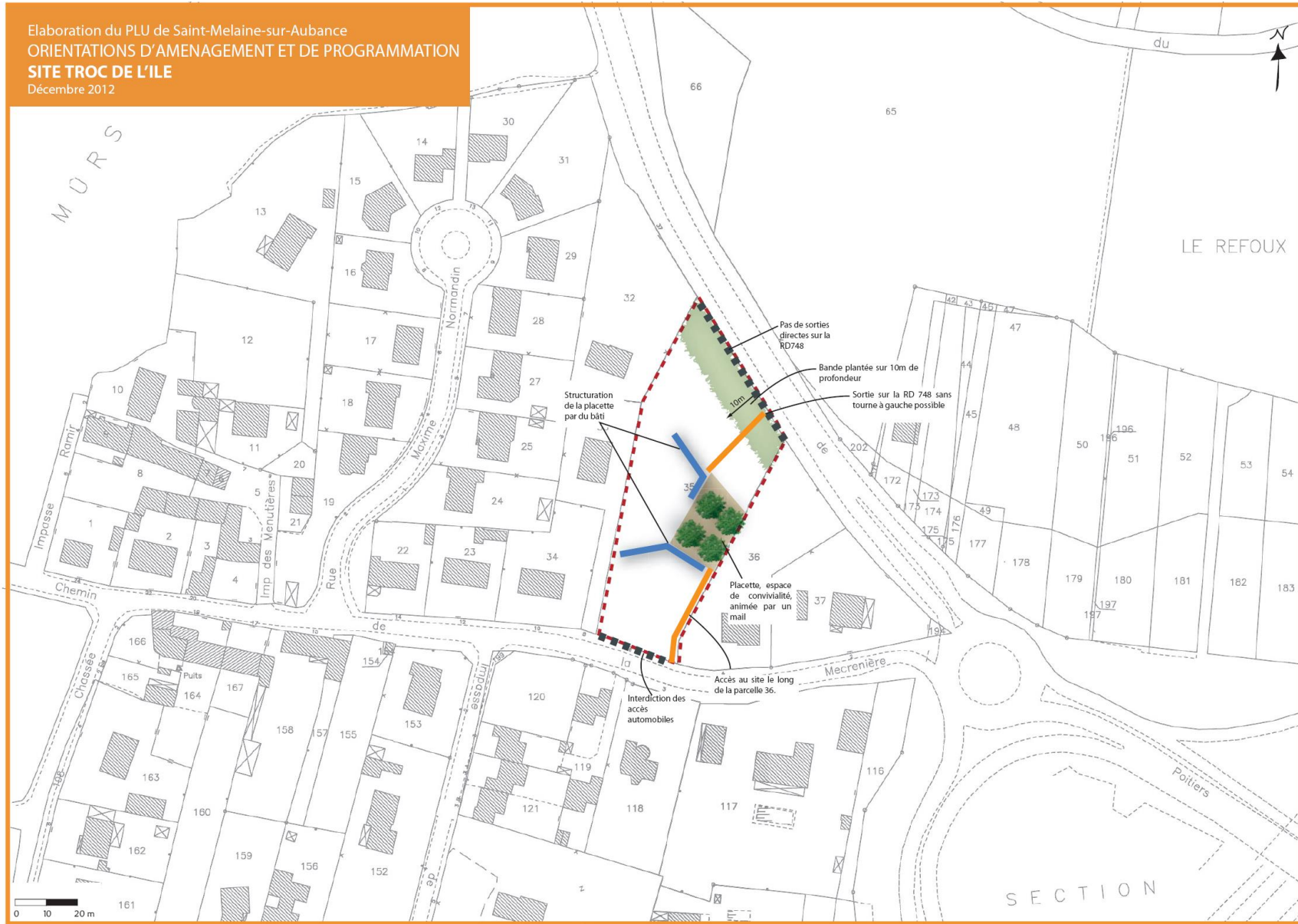
3. Espaces publics et aménagements paysagers

Le tracé de la voie de desserte veillera à éviter une trop grande linéarité ; l'aménagement de la placette en cœur d'opération devant être géré comme un évènement qui apportera une touche végétale sous forme de petit mail arboré.

Cette voie pourra être traitée comme une voirie mixte.

La frange nord du site sera aménagée sous forme de bande plantée sur 10 m de profondeur en reprenant les essences identitaires du bocage ligérien, afin de créer un tampon visuel et de conserver l'ambiance très végétale de cette portion de la RD748 en entrée dans l'agglomération de Mûrs-Érigné.

Elaboration du PLU de Saint-Melaine-sur-Aubance
 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SITE TROC DE L'ILE
 Décembre 2012



III. SITE L'ANCIENNE ENTREPRISE JOLLIVET, 48 ROUTE DU PLESSIS

A. OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma d'urbanisation à court terme d'un secteur d'emprise significative au cœur du tissu pavillonnaire de l'Épinay et correspondant à une friche d'activités entièrement imperméabilisée à ce jour (ancienne entreprise de transports « Jolivet »).

Ce site présente une réelle opportunité de réaliser une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat dans une logique de densification progressive d'un tissu pavillonnaire.

B. PROGRAMME

Secteur urbanisable (secteur UBd) qui représente une surface de 1,5 ha environ, soit un minimum de 25 logements sur la base d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare (valeur permettant de doubler la densité actuelle du secteur de L'Épinay), dont 20% au minimum de logements locatifs sociaux.

Le site accueillera un programme d'habitat individuel, groupé et pur.

Compte tenu de sa surface peu importante, du souci d'avoir une cohérence d'ensemble (notamment en termes de programme et de gestion des eaux pluviales) le site sera aménagé dans le cadre d'une opération d'un seul tenant.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

La desserte du site s'effectuera à partir d'une voie traversante à créer reliant la rue du Clos des Cartes à une place à aménager à l'intersection entre la route du Plessis et le chemin rural de La Justicion. Afin de bien réserver le chemin rural de La Justicion aux engins agricoles, randonneurs et promeneurs, la création d'accès

automobile direct sur ce chemin est interdite et un travail fin devra être réalisé sur le domaine public aux connexions entre ce chemin et les différentes voies existantes ou à créer.

Au-delà de cette voie traversante, un maillage complémentaire devra être envisagé, notamment pour desservir la partie sud-est du site, qui ne pourra en aucun cas être accessible en voiture depuis le chemin du Pontu.

Au niveau des liaisons douces, afin de valoriser les chemins existants à la périphérie du site (chemin de La Justicion qui permet de profiter du paysage viticole et chemin du Pontu qui permet de redescendre vers le bourg de St Melaine), a minima une liaison douce sera aménagée depuis l'intérieur du futur quartier afin de rejoindre chacun de ces 2 chemins.

2. Programme et forme urbaine

En termes de composition urbaine, l'urbanisation de ce site doit se traduire par un travail spécifique sur 2 espaces stratégiques :

- L'entrée du quartier depuis le nord, à travers l'aménagement d'une place au carrefour entre la route du Plessis, le chemin de La Justicion et la voie de desserte à créer ; place qui doit reprendre le registre des placettes que l'on retrouve au sein des hameaux à l'intersection de plusieurs voies, qualifiées par des accroches bâties à l'alignement relayées par des murs et murets (qui pourront trouver une traduction plus contemporaine en y associant des clôtures bois) et une ponctuation végétale sous forme d'un arbre remarquable (par exemple un cèdre) ;
- La création d'une placette au cœur du quartier afin de créer un évènement au long du tracé de la voie de desserte ; placette structurée par des accroches bâties à l'alignement relayées par des murs et murets (qui pourront trouver une traduction plus contemporaine en y associant des clôtures bois) et ouverte sur le nord afin d'assurer un lien visuel avec l'espace agricole.

Au regard de la nature du programme, habitat individuel pur et habitat individuel groupé, il est important que l'habitat individuel groupé soit mis à profit pour qualifier architecturalement ces 2 espaces stratégiques.

Compte tenu de l'environnement bâti (tissu pavillonnaire) et du positionnement du site en partie haute d'un point de vue topographique, il conviendra de rester sur des volumes bas : RDC + combles dans le cas de toitures traditionnelles à pentes, RDC + 1 étage dans le cas de toitures-terrasses.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Le tracé de la voie de desserte veillera à éviter une trop grande linéarité ; l'aménagement de la placette en cœur d'opération devant être géré comme un évènement créant une ouverture visuelle vers le chemin de La Justicion et la campagne au nord.

La qualification de la frange nord du site, en appui sur le chemin de La Justicion, prendra la forme de la plantation d'une haie bocagère avec une strate arborée interrompue à hauteur de l'ouverture visuelle recherchée depuis la placette centrale.

La frange est du site en appui sur le chemin du Pontu n'a pas à faire l'objet d'un traitement végétal particulier dans la mesure où il existe déjà une très belle haie bocagère sur talus qui est à conserver (seul l'aménagement d'un passage piéton est permis) ; sa conservation s'appuiera notamment sur une marge de recul minimale de 10 mètres des constructions par rapport à l'alignement du chemin du Pontu.

Au sud du site (qui correspond aussi au point bas topographique) un espace paysager sera aménagé afin de répondre à différentes fonctions : gestion des eaux pluviales, espace de jeux et de détente, espace tampon vis-à-vis des constructions existantes en contrebas.

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de Saint-Melaine-sur-Aubance

(PLU approuvé le 09 décembre 2013)

urban

URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages
9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : urban-ism@wanadoo.fr

Pièce n°2

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation

AVANT/APRES Modification simplifiée n°1

MARS 2014

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 12 mai 2014.

Le Maire,
Gérald COCHARD



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de
SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE en date du 3 mars 2014
définissant les modalités de mise à disposition du public de la
modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,
Gabriel HALLIGON



Qualification de l'entrée au quartier (accroches bâties, murets en schistes..) lui conférant un caractère plus "urbain"

Plantation d'un cèdre marquant le carrefour

Haie bocagère continue pouvant être interrompue par des accroches bâties

Liaison piétonne

Ouverture visuelle sur le Nord et connexion piétonne

Haie bocagère

Haie bocagère existante à conserver

Placette, espace de convivialité structurée par du bâti

Voie de desserte, principe de chaussée mixte

Espace de gestion des eaux pluviales.
Espace tampon avec le sud.
Espace de jeux

Création d'un espace public permettant de gérer le carrefour entre la rue du Clos des Cartes, le site et le chemin rural. Le but étant de limiter l'utilisation du chemin du Plessis aux engins agricoles et aux randonneurs.

Ouverture de la haie sur 5m permettant l'accès au site et l'ouverture visuelle sur les vignes au nord/est.

Marge de recul des constructions de 10m par rapport au chemin du Pontu

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 12 mai 2014.

Le Maire,
Gérald COCHARD



Qualification de l'entrée au quartier (accroches bâties, murets en schistes..) lui conférant un caractère plus "urbain"

Plantation d'un cèdre marquant la placette

Haie bocagère continue pouvant être interrompue par des accroches bâties

Liaison piétonne

Ouverture visuelle sur le Nord et connexion piétonne

Haie bocagère

Haie bocagère existante à conserver

Placette, espace de convivialité structurée par du bâti

Voie de desserte, principe de chaussée mixte

Espace de gestion des eaux pluviales.
Espace tampon avec le sud.
Espace de jeux

Création d'un espace public permettant de gérer le carrefour entre la rue du Clos des Cartes, le site et le chemin rural. Le but étant de limiter l'utilisation du chemin du Plessis aux engins agricoles et aux randonneurs.

Ouverture de la haie sur 5m permettant l'accès au site et l'ouverture visuelle sur les vignes au nord/est.

Marge de recul des constructions de 10m par rapport au chemin du Pontu



IV. SITE D'ACTIVITÉS DE TREILLEBOIS II

AVERTISSEMENT :

L'OAP sur le site de Treillebois II porte volontairement sur l'intégralité du site, qui s'étend sur les communes de St-Melaine-sur-Aubance et Juigné-sur-Loire, afin d'avoir une cohérence d'ensemble sur ce futur parc d'activités de 20 ha. Sur la cartographie jointe la limite entre les 2 communes est reportée pour faciliter la compréhension.

A. OBJECTIF

Envisager, à travers la création du Parc d'Activités de Treillebois II, une extension de l'actuelle zone d'activités de Treillebois I sur les communes de St-Melaine-sur-Aubance et Juigné-sur-Loire, afin de répondre aux dispositions du SCoT en matière de développement économique pour la polarité Juigné-sur-Loire / Mûrs-Érigné / St-Melaine-sur-Aubance.

Le futur développement de ce parc d'activités doit répondre à plusieurs objectifs :

- qualifier l'entrée du territoire de la polarité depuis la RD748 ;
- valoriser les espaces boisés existants au nord du site et les abords du ruisseau de Montgilet en prenant aussi en compte la zone humide existante ;
- urbaniser progressivement ce site pour prendre en compte les contraintes foncières existantes (occupation en vergers d'une partie du site)
- créer un bouclage de voirie entre le chemin de Montgilet à l'est et le parc d'activités de Treillebois I.

B. PROGRAMME

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. de St-Melaine-sur-Aubance (zone 1AUy) qui représente une surface de 14 ha environ ; l'ensemble du futur parc d'activités (en prenant la partie sur Juigné-sur-Loire) faisant au total 20 ha. Afin de préserver l'intégralité de la zone humide identifiée sur la commune de Juigné-sur-Loire en appui sur le ruisseau de Montgilet, elle est volontairement exclue du périmètre du futur Parc d'Activités.

L'ensemble du parc d'activités est ouvert à l'urbanisation, même si sa réalisation se fera par tranches pour tenir compte de l'occupation du sol et du rythme de commercialisation. La mise en œuvre du phasage se fera d'est en ouest pour tenir compte de l'occupation du sol.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

Réalisation d'un axe structurant de desserte entre le chemin de Montgilet et le parc d'activités existant de Treillebois I. Le raccordement de cette voie de desserte principale sur le chemin de Montgilet devra faire l'objet d'un aménagement de carrefour sécurisé. La création d'accès automobiles directs sur le chemin de Montgilet est interdite.

Le réseau viaire sera complété a minima par deux voies de desserte secondaire en boucle, des voies tertiaires pouvant aussi être créées afin d'offrir une plus grande diversité de parcellaire.

Une liaison douce devra être aménagée au long du ruisseau de Montgilet, en prolongement du chemin existant à l'est sur Juigné-sur-Loire, afin de créer un itinéraire de promenade agréable et permettre l'entretien du ruisseau.

2. Programme et forme urbaine

La mise en œuvre de ce Parc d'Activités de Treillebois II doit s'appuyer sur une attention particulière au niveau de l'architecture des bâtiments prenant place à l'entrée est, face à Lanserre, qui constitue l'entrée du territoire de la polarité. Un programme commercial pourra être développé à ce niveau, complété par d'autres programmes à l'architecture maîtrisée (ex. : « village d'artisans », « village d'entreprises »), afin d'offrir une façade bâtie qualitative en vis-à-vis de l'espace viticole.

Le reste du Parc d'Activités cherchera à développer un programme s'apparentant à celui mis en œuvre sur Lanserre, avec une mixité de l'offre foncière dans une gamme privilégiant des lots de 1200 m² à 5000 m² (ces valeurs étant indicatives à ce stade), afin de répondre aux besoins en matière d'accueil de PME-PMI.

L'effort réalisé en terme de modération de la consommation foncière pour l'habitat est également porté sur les secteurs d'activités. Il conviendra par exemple de réfléchir à la réalisation de programmes de type « village d'artisans », « villages d'entreprises », « pépinières d'entreprises » en phase pré-opérationnelle, afin d'optimiser le foncier (mutualisation de certaines fonctions) et maîtriser l'architecture sur des secteurs stratégiques comme par exemple sur certains tronçons de la voie de desserte principale afin de le rythmer (les principes d'implantation bâtie figurant sur le schéma ci-après ne sont en aucun cas contractuels). La définition de règles souples en matière d'implantation des constructions devra aussi permettre d'optimiser le foncier.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

La qualification de la façade du futur Parc d'Activités sur le chemin de Montgilet prendra appui sur une maîtrise architecturale du programme comme explicité précédemment, mais aussi sur le maintien symbolique d'un premier plan viticole.

La trame boisée existante sera préservée en partie au long du ruisseau de Montgilet, ainsi qu'à l'entrée est du Parc d'Activités.

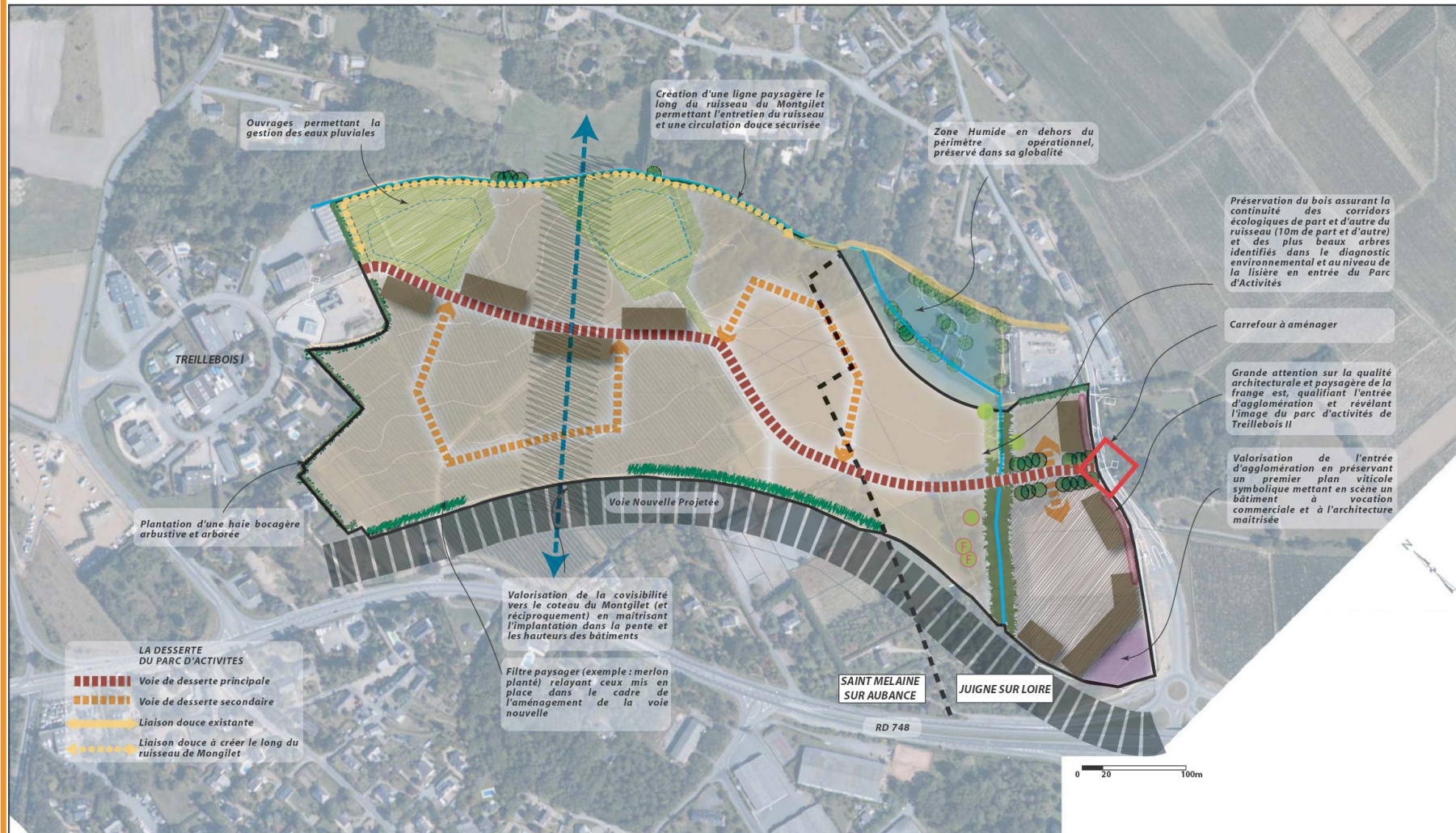
Elle sera confortée aux franges du site par la réalisation de plantations de haies bocagères arborées et arbustives en limite avec Treillebois I (notamment à hauteur des habitations existantes) et en limite avec l'activité existante chemin de Montgilet.

Elle sera également confortée par la réalisation de merlons plantés en frange sud, en appui sur la future RD748, là où le Conseil Général n'en a pas prévu car l'infrastructure sera en encaissé, afin de limiter l'impact visuel pour les habitations riveraines. Une fenêtre visuelle sera cependant préservée, afin de valoriser la covisibilité avec le coteau de Montgilet et le moulin. A hauteur de cette fenêtre visuelle, la prise en compte des covisibilités induira un travail fin sur l'implantation des bâtiments dans la pente et la maîtrise de leur hauteur.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales réalisés aux points bas, en appui sur le ruisseau de Montgilet, s'accompagneront également d'un traitement végétal qui participera du renforcement de la trame verte présente en appui sur le ruisseau en rive nord.

Au long de la voie de desserte principale un traitement qualitatif devra être recherché. Il pourra prendre la forme de plantations sur l'espace public ou sur l'espace privé, ou encore de prescriptions précises sur la qualification de l'entrée des parcelles (implantation du bâti, gestion des clôtures, gestion d'un espace de présentation devant les bâtiments, interdiction des stockages ...).

Elaboration du PLU de Saint-Melaine-sur-Aubance
 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 PARC D'ACTIVITES TREILLEBOIS II
 Décembre 2012



Approbation - décembre 2013

19