

TOME

03

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.2 Les OAP spécialisées
3.2.2 OAP Économie

SOMMAIRE

ANGOULINS	05
Fiche OAP-AG-07 - Nord du bourg - Carrefour	08
AYTRÉ	13
Fiche OAP-AT-11 - Belle Aire Sud	16
LAGORD	21
Fiche OAP-LG-04 - ZA les Greffières	24
LA JARNE	29
Fiche OAP-LJ-02 - Pas des eaux	32
LA ROCHELLE	37
Fiche OAP-LR-08 - Rivauds Ouest	40
PUILBOREAU	45
Fiche OAP-PB-03 - Beaulieu Ouest	48
SAINT-VIVIEN	53
Fiche OAP-SV-05 - Bonneveaux	56
SAINT-XANDRE	61
Fiche OAP-SX-05 - La Sauzaie	64
Fiche OAP-SX-06 - Aubreçay	68

Angoulins- sur-Mer

COMMUNE : ANGOULINS-SUR-MER

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Nord du Bourg - Carrefour	13 ha	OAP-AG-07



Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.



Figure 1 : repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Nord du Bourg - Carrefour	13 ha	OAP-AG-07

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

La zone commerciale située en bordure de la RD137, connectée à des tissus pavillonnaires est le deuxième parc commercial de l'agglomération rochelaise après celui de Beaulieu à Puilboreau. Son développement doit se faire de façon maîtrisée pour ne pas compromettre

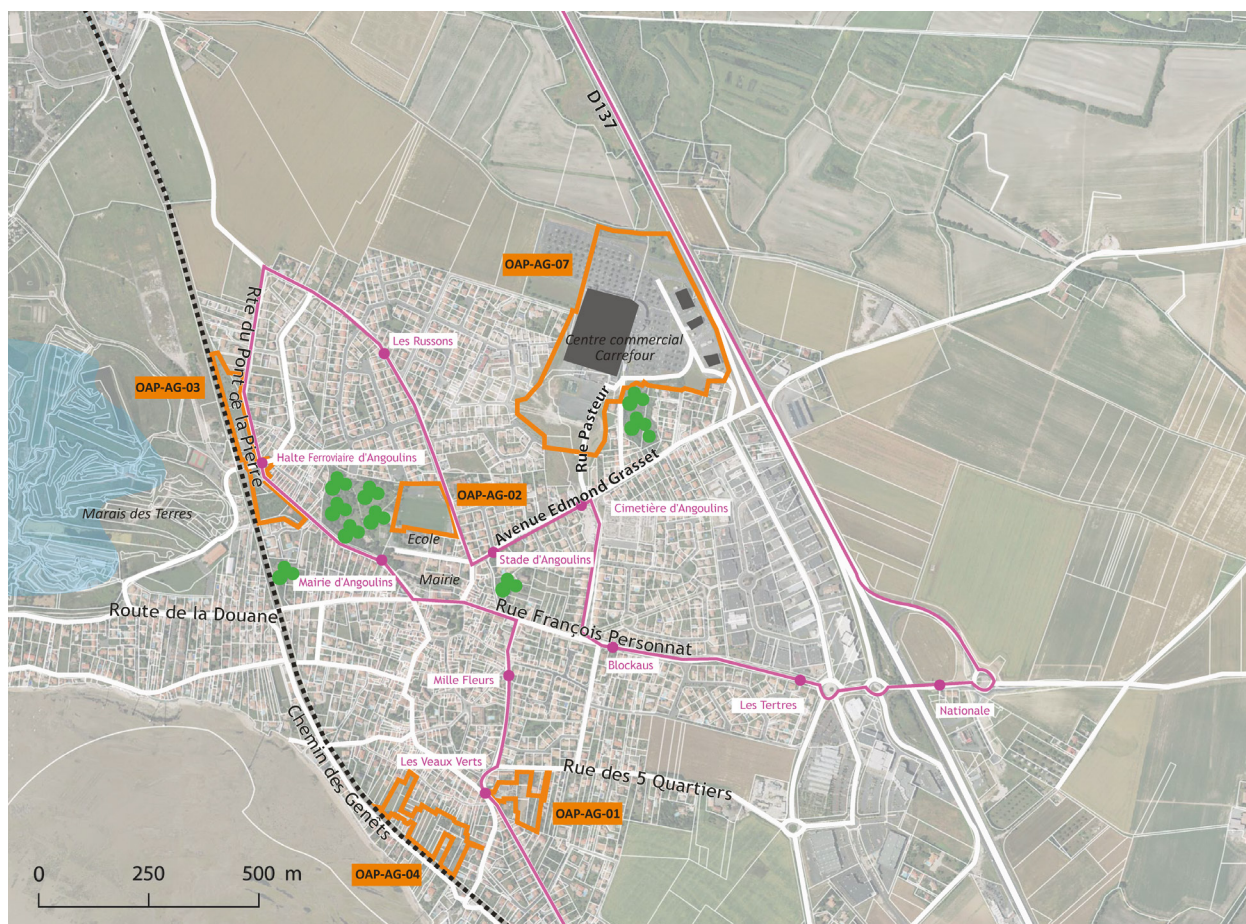
l'attractivité des commerces du centre-ville et de façon harmonieuse avec le tissu pavillonnaire existant dans une recherche de qualité architecturale et paysagère. Un travail sur les connexions viaires en direction de l'extérieur de la zone est attendu.



1. Vue depuis la rue privée de carrefour.



2. Vue depuis la RD137.



Périmètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser



Constructions existantes



Bosquets, boisements existants



Etendue d'eau (étangs, marais...)

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie ferrée



Dessertes transports collectifs et arrêts existants

ENJEUX PRINCIPAUX

- Maintenir voire renforcer la qualité paysagère et urbaine d'une des zones commerciales majeures où se côtoient commerces, habitat et zone naturelle.
- Améliorer les circulations piétonnes et automobiles dans le site et vers le centre-bourg.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser



Bosquets, boisements existants

Accès et fonctionnement viaire



Voie existante à restructurer



Voiries existantes

Armature urbaine et paysagère



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer



Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer



Front urbain bâti à qualifier et/ou à créer

Eléments de programmation



Secteur potentiel de mutation



Espace constructible à dominante économique

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'OAP propose de renforcer la qualité des façades perceptibles depuis la RD137.

Elle vise aussi à cadrer un secteur libre de constructions au Sud du magasin Carrefour.

Dans un souci de respect des mixités de fonctions limitrophes au secteur, une qualité paysagère et urbaine

ainsi que des perméabilités pour des circulations douces sont attendues. Paysage urbain et qualité des circulations doivent améliorer le fonctionnement de ce secteur en favorisant une connexion possible vers le centre-bourg et le parc de la Mairie.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La qualité paysagère attendue sur ce secteur se fonde sur trois axes forts :

1. L'affirmation d'un front bâti de qualité le long d'axes de circulation. Ce front bâti permet une lisibilité des enseignes commerciales existantes à l'arrière, notamment le long de la RD137 (évolution du secteur en cours de mutation).

2. Un deuxième front bâti à constituer le long d'un axe de desserte interne et d'accès au centre-bourg. Ce front bâti ménage une perméabilité Est-Ouest et évite un effet de « barre ».

3. La confortation d'une frange paysagère, reliée à l'espace boisé existant, entre la zone commerciale et les zones d'habitation à l'Ouest.

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Suivant l'orientation n°1 du PADD et sa carte identifiant les accessibilités à l'horizon 2030, le projet prend en compte un futur échangeur d'entrée Nord de la commune d'Angoulins-sur-Mer.

Afin d'accéder plus directement au centre-bourg, le projet favorise des flux de circulation automobile entre la RD137 et le rond point de la rue Pasteur afin de soulager la circulation sur l'avenue Edmond Grasset.

Ils s'appuient sur la voirie existante mais peu lisible (chicanes). Il s'agit de proposer des aménagements de voirie qualitatifs.

Une continuité piétonne est établie sur les emprises constructibles (Sud de Carrefour) afin de relier le centre-bourg et la zone naturelle existante. Ces cheminements sont les garants d'un front bâti non continu et de fragmentation des effets de façade.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Destination à dominante d'activités commerciales avec possibilité d'activités de services.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Au regard de la perméabilité du secteur, la solution technique privilégiée sera celle de l'infiltration et, à

défaut, un rejet à débit limité vers le réseau d'eaux pluviales existant au Sud (Dn800/Fe= 7,43 m NGF).

Le risque de remontée de nappe est très faible sur le secteur de l'OAP.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

Les bâtiments seront raccordés sur les ouvrages existants. Cette zone pourrait nécessiter la mise en place d'un poste de pompage restant privé.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Sans objet.

Aytré

COMMUNE : AYTRÉ

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Belle Aire Sud	14,5 ha	OAP-AT-11



Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.



Figure 1 : repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Belle Aire Sud	14,5 ha	OAP-AT-11

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

La zone d'activités de Belle Aire, située à l'Est de la commune, se développe en direction du Sud. Ce secteur d'extension est bordé d'espaces agricoles cultivés, c'est pourquoi une attention particulière est portée sur son

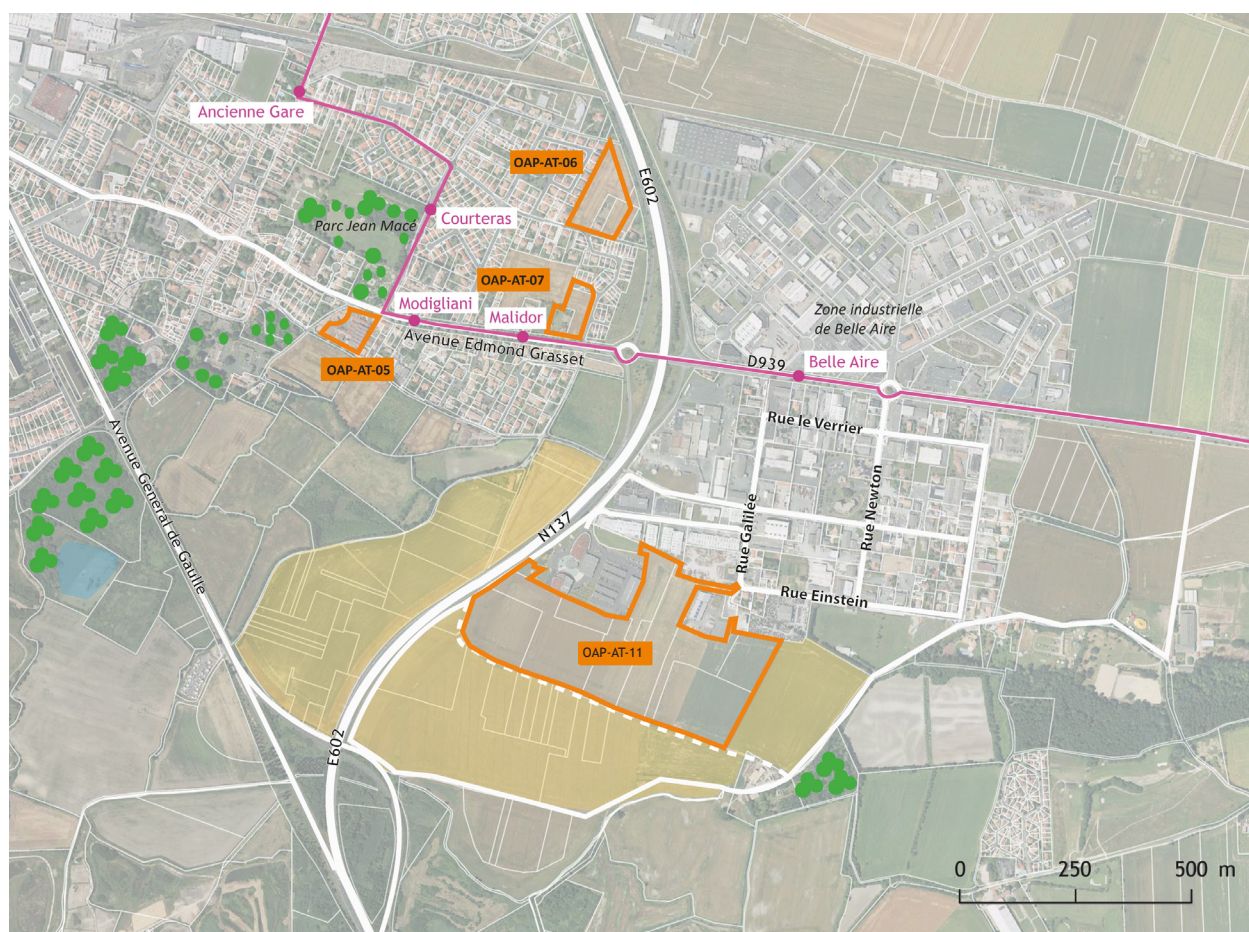
insertion paysagère. Visible depuis la RN137, ce secteur est la porte d'entrée Sud de la zone d'activités, aussi un niveau de qualité d'insertion dans le paysage et le traitement architectural des façades doivent être recherché.



1. Le secteur est accessible depuis la rue Einstein et la rue Galilée.



2. Vue depuis la RN137.



Périmètre de l'OAP

Éléments du contexte à valoriser



Bosquets, boisements existants



Etendue d'eau (étangs, marais...)



Milieux agricoles ou cultivés à préserver

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Chemin rural existant



Dessertes transports collectifs et arrêts existants

ENJEUX PRINCIPAUX

→ Permettre l'extension de la zone d'activités de Belle Aire en apportant une qualité paysagère et une circulation par un bouclage.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voie à créer pour assurer la desserte



Voiries existantes



Chemin rural existant

Eléments de programmation



Espace constructible à dominante économique

Armature urbaine et paysagère



Recul des constructions (100m, Loi BARNIER)



Front urbain bâti à créer



Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer



Espace de nature et d'aménités à créer

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'OAP propose une extension de la zone d'activités existante de Belle Aire vers le Sud. Cette extension, prévue pour accueillir des activités économiques mixtes,

intègre des objectifs de qualité paysagère au regard, notamment, de la covisibilité du site depuis la RN137 et les zones agricoles périphériques.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La qualité paysagère du secteur se fonde sur deux axes forts :

1. Une qualité des façades à développer le long de la RN137 (Cf. OAP thématique « Construire aujourd'hui ») avec un respect du recul imposé par la Loi Barnier. L'aménagement de cette partie de la zone est guidé par des perméabilités et des transparences visuelles afin d'éviter un effet de masse depuis la RN.

2. La qualité paysagère de la frange Sud de l'extension s'appuie sur un jeu de percées visuelles constituées d'alternances entre frange paysagère et vues sur des pignons de qualité (Cf. OAP thématique « construire aujourd'hui »).

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La circulation s'organise par une boucle propice à rendre la circulation la plus aisée possible.

Cette boucle permet un piquage en direction de l'Est en prévision d'une possible extension de la zone.

Cette boucle se connecte au croisement des rues Galilée et Einstein.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Activités à dominante artisanales, petites industries.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

La solution technique prioritaire sera celle de l'infiltration et, à défaut, un rejet à débit limité vers le réseau d'eau pluviale existant (rue Galilée, Ø600 Fe = 6,73 m NGF).

Le risque de remontée de nappe est variable sur le secteur :

- très faible à faible sur le secteur Nord ;
- fort à sub-affleurant sur le secteur Sud. Une étude piézométrique et une étude de sol sont recommandées, au droit de l'ouvrage (pente naturelle Nord→ Sud sur 3 m).

RÉSEAU D'EAUX USÉES

Le point de raccordement sera rejoint de manière gravitaire sur les ouvrages existants (parcelle cadastrée AW0103). Cette zone pourrait nécessiter la mise en place d'un poste de pompage restant privé.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Sans objet.

Lagord

COMMUNE : LAGORD

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
ZA les Greffières	17 ha	300 logements	OAP-LG-04

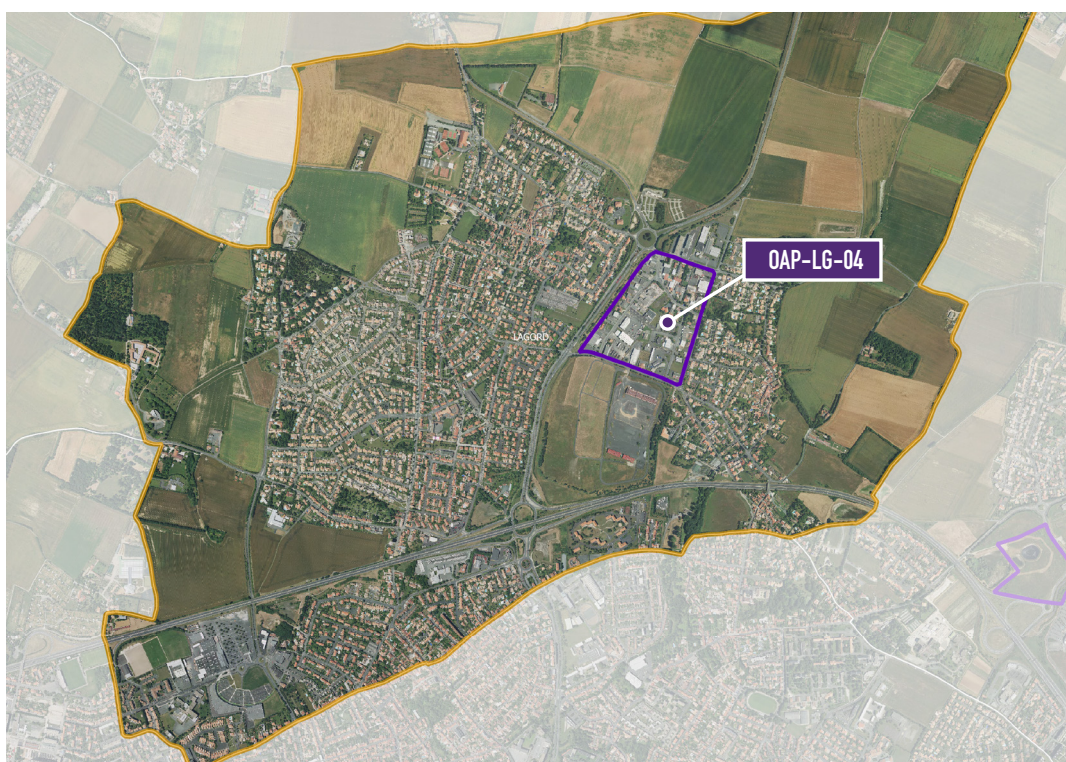


Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

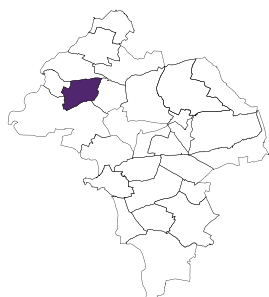


Figure 1 : repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
ZA les Greffières	17 ha	300 logements	OAP-LG-04

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Ce secteur déjà urbanisé au Nord de la zone en développement du parc Atlantech, doit se réhabiliter, et pour sa partie Sud muter à destination de logements

afin de confirmer une mixité déjà présente dans son pourtour. Ce secteur est fortement desservi par des axes structurants et par les transports en commun.



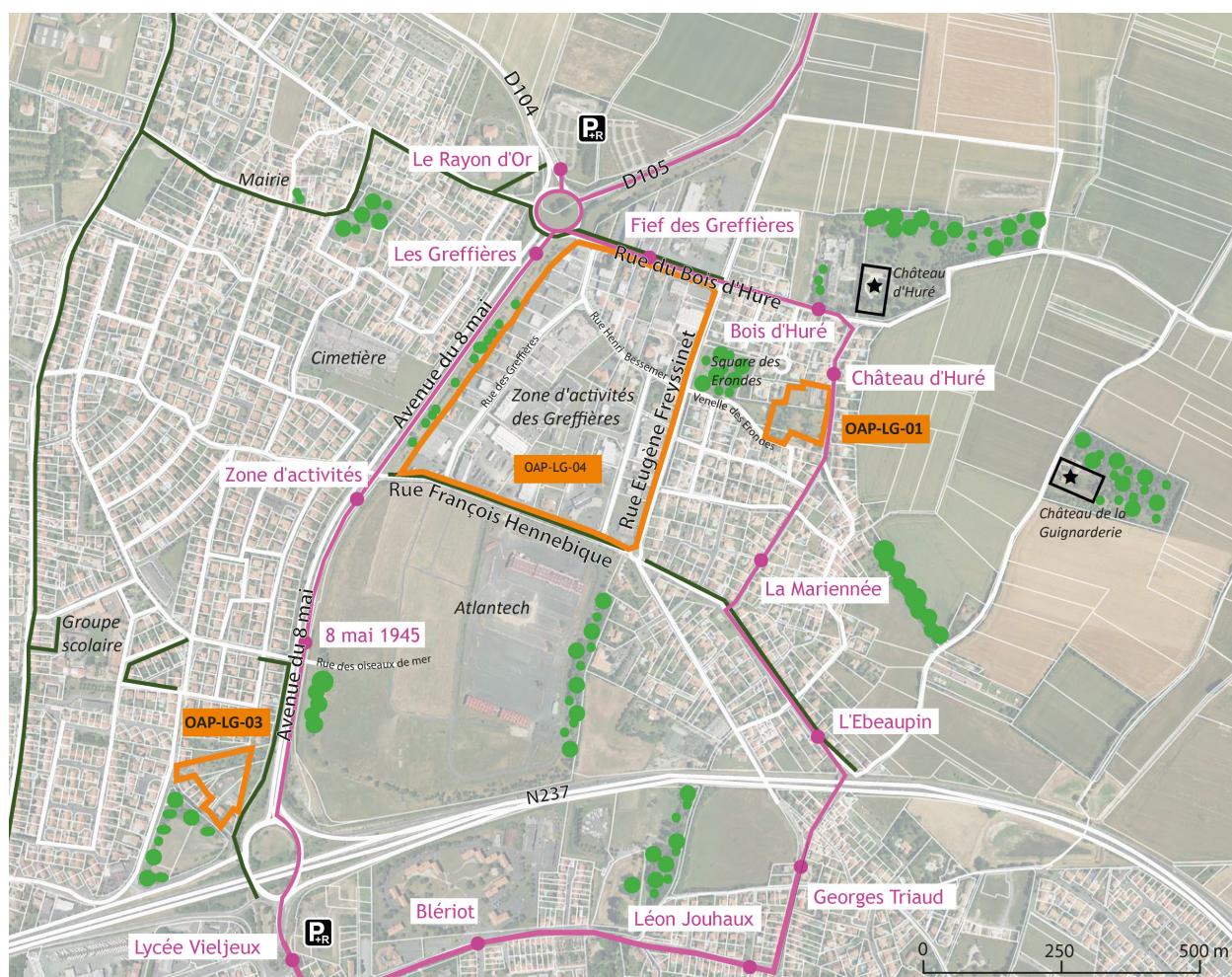
1. Vue aérienne.



2. Vue depuis l'avenue du 8 mai 1945.



3. Vue depuis la rue Hennebique.



Périmètre de l'OAP

Éléments du contexte à valoriser



Bosquets, boisements existants



Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes



Bâti remarquable à préserver

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Dessertes transports collectifs et arrêts existants



Parking relais



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants

ENJEUX PRINCIPAUX

- Affirmation du rôle de liaison et de l'urbanité de la rue Hennebique en interface du parc Atlantech.
- Mutation d'une partie de la zone d'activités des Greffières en contact de la rue Hennebique.
- Assurer les conditions de la cohabitation d'une zone d'activités existantes au droit d'un secteur de développement de logements.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante économique



Espace constructible à dominante d'habitat



Localisation préférentielle des typologies bâties les plus hautes

Éléments du contexte à valoriser



Bosquets, boisements existants



Bâti remarquable à préserver

Armature urbaine et paysagère



Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer



Front urbain bâti à créer

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie existante à restructurer

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

Implantée dans la continuité urbaine de la commune de La Rochelle, la commune de Lagord est une des entrées majeures du cœur de l'agglomération. La ville est scindée en deux par l'avenue du 8 mai 1945. Ce secteur d'entrée de ville, depuis le rond point Nord des Greffières, est bordé par un tissu d'habitat et par la zone d'activités des Greffières et le parc Atlantech. Cette OAP concerne la frange Sud de la zone d'activités des Greffières et traduit la volonté d'un aménagement à caractère plus urbain, notamment le long de la rue Hennebique constituant la limite Nord du parc Atlantech.

Pour cela il s'agit :

- de permettre la mutation en zone d'habitat d'une partie de la zone d'activités des Greffières se trouvant le long de la rue Hennebique ;
- de qualifier l'entrée de ville le long de l'avenue du 8 mai 1945 par la création d'un front bâti cohérent et lisible.

Cette mutation est complétée par la création de connexions douces afin de permettre une relation renforcée avec le parc Atlantech au Sud, en particulier son espace paysager central se poursuivant vers une future passerelle de franchissement de la RN237.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La qualité paysagère du secteur se fonde sur deux axes forts, cohérents et lisibles :

1. La rue Hennebique, animée par la création d'un front urbain doit présenter des ruptures dans l'alignement et dans la hauteur des futures constructions. Cette mutation est portée par la création de logements le long de la voie. Les fonds de parcelles sont supports d'usages (stationnement notamment) propices à la création d'une zone tampon paysagée entre l'habitat et les activités en place.

2. Le front bâti des activités pouvant muter le long de la rue du 8 mai 1945 est animé par des ruptures et des transparences fonctionnelles et visuelles. Les façades sont de qualité (Cf. OAP thématique « construire aujourd'hui »).

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Un des enjeux est de sécuriser la place des piétons et des vélos sur la zone d'activités. Améliorer les circulations douces internes à la zone vers le parking relais des Greffières et la ligne de bus Illico.

La requalification des voiries rue des Greffières et rue H. Bessemer permet une meilleure lisibilité du partage des espaces entre véhicules, vélos et piétons.

Des connexions depuis la venelle existante des Erondes et la rue H. Bessemer en direction du parking relais sont à organiser.

Il est attendu la création de connexions douces dans le secteur Sud de la zone (futur secteur de logements) en lien avec les quartiers environnants.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Activités de services dominantes et artisanales (pour la partie activités).

Pour la partie à vocation d'habitat (front sur la rue Hennebique) :

Les opérations doivent permettre la construction d'environ 300 logements sur le site.

Dans les conditions prévues par le règlement, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 40% de logements locatifs sociaux dont au minimum 30% de PLAi et 50% de PLUS, et au maximum 20% de PLS.

L'opération doit également contenir au minimum 20% de logements en accession abordable* à la propriété.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

La solution technique prioritaire sera celle de l'infiltration et à défaut un rejet à débit limité vers le réseau d'eaux pluviales existant sous les voiries (rejet dans un bassin de rétention à proximité du site).

Le risque de remontée de nappe est variable sur le secteur :

- très faible à faible sur secteur Sud ;
- fort sur secteur Nord (risque sub-affleurant à proximité).

RÉSEAU D'EAUX USÉES

Raccordement sur les ouvrages existants rue François Hennebique. Une extension de 150 m de réseaux sera nécessaire pour pouvoir raccorder gravitairement toute la zone. Phasage de réalisation du Sud vers le Nord.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Sans objet.

La Jarne

COMMUNE : LA JARNE

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Pas des eaux	3,3 ha	OAP-LJ-02

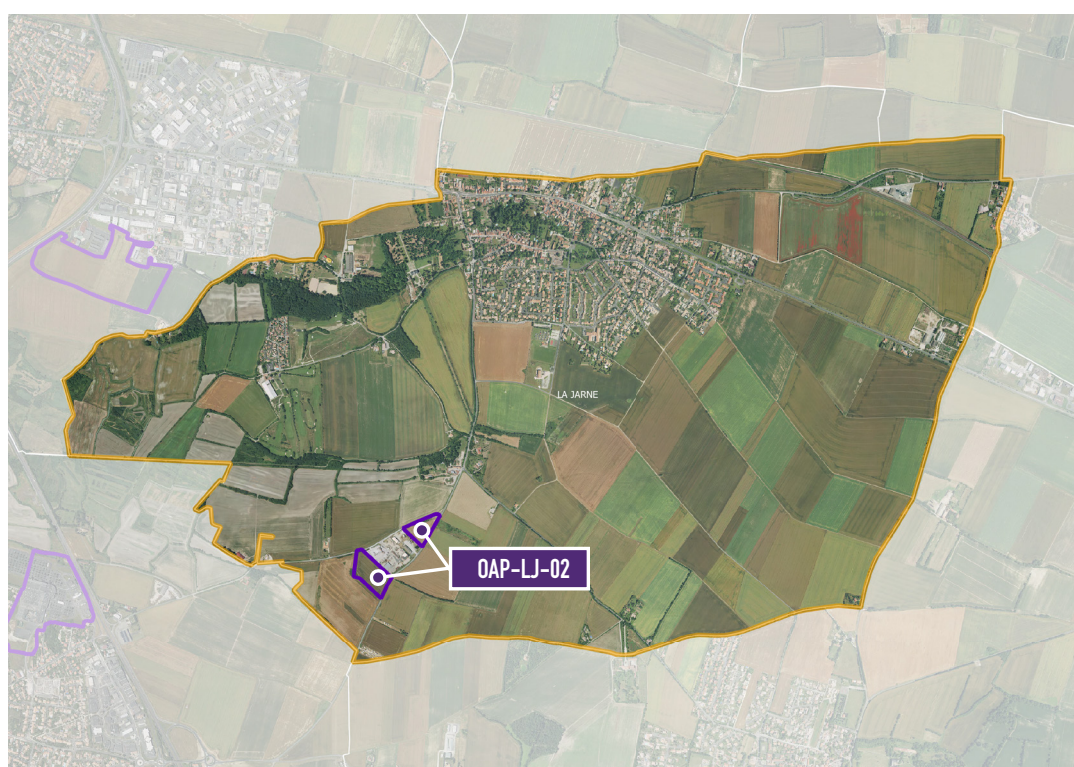


Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

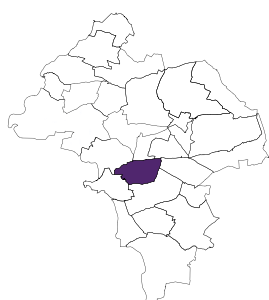


Figure 1 : repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Pas des eaux	3,3 ha	OAP-LJ-02

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

La zone d'activités de La Jarne, se situe au Sud de la Commune, en direction du parc commercial d'Angoulins-sur-Mer. Elle accueille aujourd'hui dans sa partie centrale un cimentier et une entreprise de bois de chauffage. Bordée par deux départementales et rapidement

connectée à la RD137, ce secteur a vocation à s'étendre de part et d'autre de l'occupation actuelle. Au milieu de zones agricoles, il est attendu une attention particulière quant à l'intégration paysagère de son extension.



1. Vue aérienne.



2. Vue depuis la D202.



3. Vue de la zone d'extension Sud.



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie ferrée



Dessertes transports collectifs et arrêts existants



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants

Éléments du contexte à valoriser



Bosquets, boisements existants



Milieux agricoles ou cultivés à préserver



Constructions existantes



Bâti remarquable à préserver

ENJEUX PRINCIPAUX

- Améliorer la qualité de la zone d'activités existante par une ambition qualitative pour les extensions possibles.
- Améliorer l'accessibilité à la zone et la sécurisation des accès.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Armature urbaine et paysagère



Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer



Constructions existantes

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Accès directs sur les parcelles à créer

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante économique

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'OAP propose deux secteurs d'extension de part et d'autre de la zone d'activités existante. Cette zone d'activités se trouve en contact avec des secteurs agricoles. Il convient d'assurer une meilleure transition paysagère entre la zone d'activités et la zone agricole.

Ces extensions sont l'occasion d'améliorer l'accessibilité à la zone d'activités existante et de sécuriser les accès.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Au regard de la faible intégration paysagère de la zone d'activités existante, et afin d'améliorer globalement sa qualité, les partis d'aménagement suivants sont retenus :

1. Assurer une meilleure intégration de la zone d'activités dans le paysage par des traitements de transition soignés avec les espaces agricoles en renforçant la trame de haies.
2. Soigner l'intégration des futurs bâtiments et aménagements (Cf. OAP thématique « Construire aujourd'hui »).

LIMITER L'ÉCLAIRAGE



Le périmètre d'OAP est situé dans la zone tampon de 2 km autour des sites Natura 2000 dans lesquels la présence de chiroptères a été observée. Le projet d'éclairage prendra en compte les préconisations en matière d'éclairage, développées dans le chapitre 8.3 de l'OAP Paysage et Trames Verte et Bleue.

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Les futurs accès sont possibles depuis la D111 E1 et la rue de Châtelailon-Plage.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Zone mixte à dominante artisanale, bâtiment et travaux publics.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

La solution technique prioritaire sera celle de l'infiltration et, à défaut, un rejet à débit limité vers le réseau hydrographique (à confirmer).

Le risque de nappe sub-affleurante est réel sur toute la zone. Une étude piézométrique est recommandée accompagnée d'une étude de sol à réaliser au droit de l'ouvrage.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

L'OAP est soumise au zonage Assainissement Non Collectif (ANC). Une étude de sol sera à prévoir pour choisir la filière en fonction du contexte hydrogéologique du site.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Sans objet.

La Rochelle

COMMUNE : LA ROCHELLE

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Rivauds Ouest	5 ha	OAP-LR-08



Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.



Figure 1 : repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Rivauds Ouest	5 ha	OAP-LR-08

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Ce secteur est situé au Nord de la zone d'activités des Rivauds, à proximité immédiate de l'aéroport et du pont d'accès à l'Île de Ré. Traversé par une piste cyclable

très fréquentée et bordé par la RD106 et la RN237, son développement se fait dans un souci de qualité architecturale et paysagère.



1. Vue aérienne.



2. Vue depuis le rond point situé sur la D106.



3. Vue depuis la RN 237.



Périmètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser



Etendue d'eau

Armature urbaine et paysagère



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes

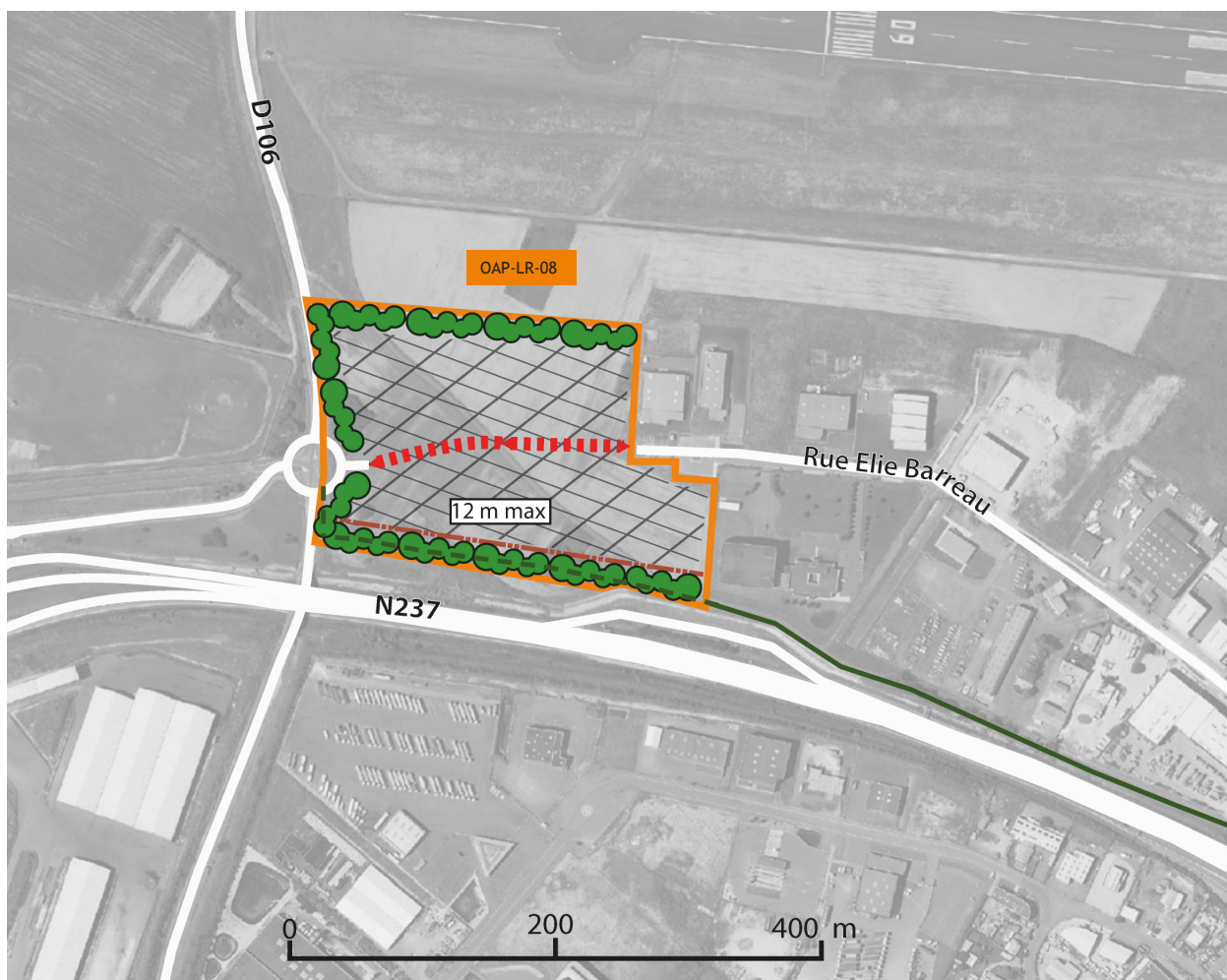


Dessertes transports collectifs et arrêts existants

ENJEUX PRINCIPAUX

→ Finalisation de la zone d'activités des Rivauds Ouest avec une prise en compte des reculs imposés (Loi Barnier) et de la volonté d'une qualité paysagère.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Armature urbaine et paysagère



Recul des constructions (Loi BARNIER)



Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie à créer pour assurer la desserte

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante économique

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'extension de la zone d'activités des Rivauds, se situe à l'extrémité Ouest de l'actuel parc des Rivauds-Nord. La RN237 est encaissée le long de la section Sud de la zone. La RD106 longe le secteur Ouest et propose un giratoire dont une branche est en attente de la future desserte du parc d'activités. La piste de maintenance

de l'aéroport et son grillage marquent la limite Nord de la zone. Enfin, une piste cyclable, longe la RN237 sur sa rive Nord, et bifurque à l'intérieur du secteur de projet pour rejoindre la RD106. Aucun secteur d'habitat n'est proche de cette zone d'activités.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Conformément à l'étude Loi Barnier réalisée dans le cadre du PLUI les points suivants sont prévus pour la qualité paysagère de la future zone :

1. Les franges Nord en limite de l'aéroport sont plantées et traitées par une zone paysagère de type haie arbustive.
2. Une ligne de recul des constructions s'appuyant sur l'alignement du bâtiment voisin, et implantée entre 55 et 60 m de l'axe de la RN. Ce recul est planté d'une haie arbustive.

3. Des hauteurs de constructions au Sud de la voie future de desserte limitées à 12 m de hauteur.

LIMITER L'ÉCLAIRAGE



Le périmètre d'OAP est situé dans la zone tampon de 2 km autour des sites Natura 2000 dans lesquels la présence de chiroptères a été observée. Le projet d'éclairage prendra en compte les préconisations en matière d'éclairage, développées dans le chapitre 8.3 de l'OAP Paysage et Trames Verte et Bleue.

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

À terme, la desserte de la zone se réalise depuis la RD106 (branche prévue au rond point) et se connecte à la rue Élie Barreau de la zone existante (aire de retournement).

En phase 1, la desserte se fait depuis la zone existante par un prolongement de la rue Élie Barreau.

La piste cyclable est maintenue et réinstallée sur l'emprise laissée libre par les reculs Loi Barnier aux franges du parc d'activités.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Zone d'activités mixtes à dominante industrielle et artisanale.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Une déclaration loi sur l'eau de type déclaration à été obtenu en 2006. Le dossier prend en compte la gestion des eaux pluviales de voirie (stockage avec rejet à débit limité dans le bassin eaux pluviales existant).

La solution technique prioritaire sera celle de l'infiltration sur site. Une étude de sol est souhaitable (faible perméabilité sur le secteur). Le terrain présente une pente naturelle Sud-Ouest => Nord-Est sur 4 m. De ce fait la gestion des eaux pluviales par infiltration devra se faire au plus proche de la « chute de la goutte d'eau ». Le risque de remontée de nappe est faible à très faible.

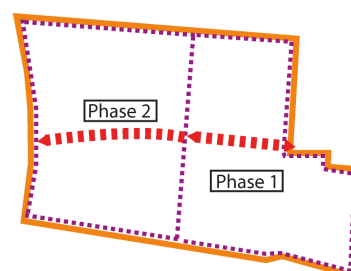
RÉSEAU D'EAUX USÉES

Il est préconisé un raccordement gravitaire sur les ouvrages existants rue des Vosges.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Développement en phase 1 de la partie Est de la zone, partie au contact de la zone existante.

La phase 2 est gelée dans le cadre de la prise en compte du futur contournement ferré Nord.



Puילboreau

COMMUNE : PUILBOREAU

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Beaulieu Ouest	7 ha	OAP-PB-03



Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

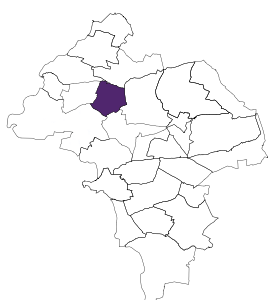


Figure 1 : repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Beaulieu Ouest	7 ha	OAP-PB-03

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Ce secteur d'extension du premier parc commercial de l'agglomération, est un secteur bordé de voirie et très bien desservi par les modes de transport en commun. Son cœur offre un environnement paysager à renforcer, plus particulièrement sur la frange au Nord en contact

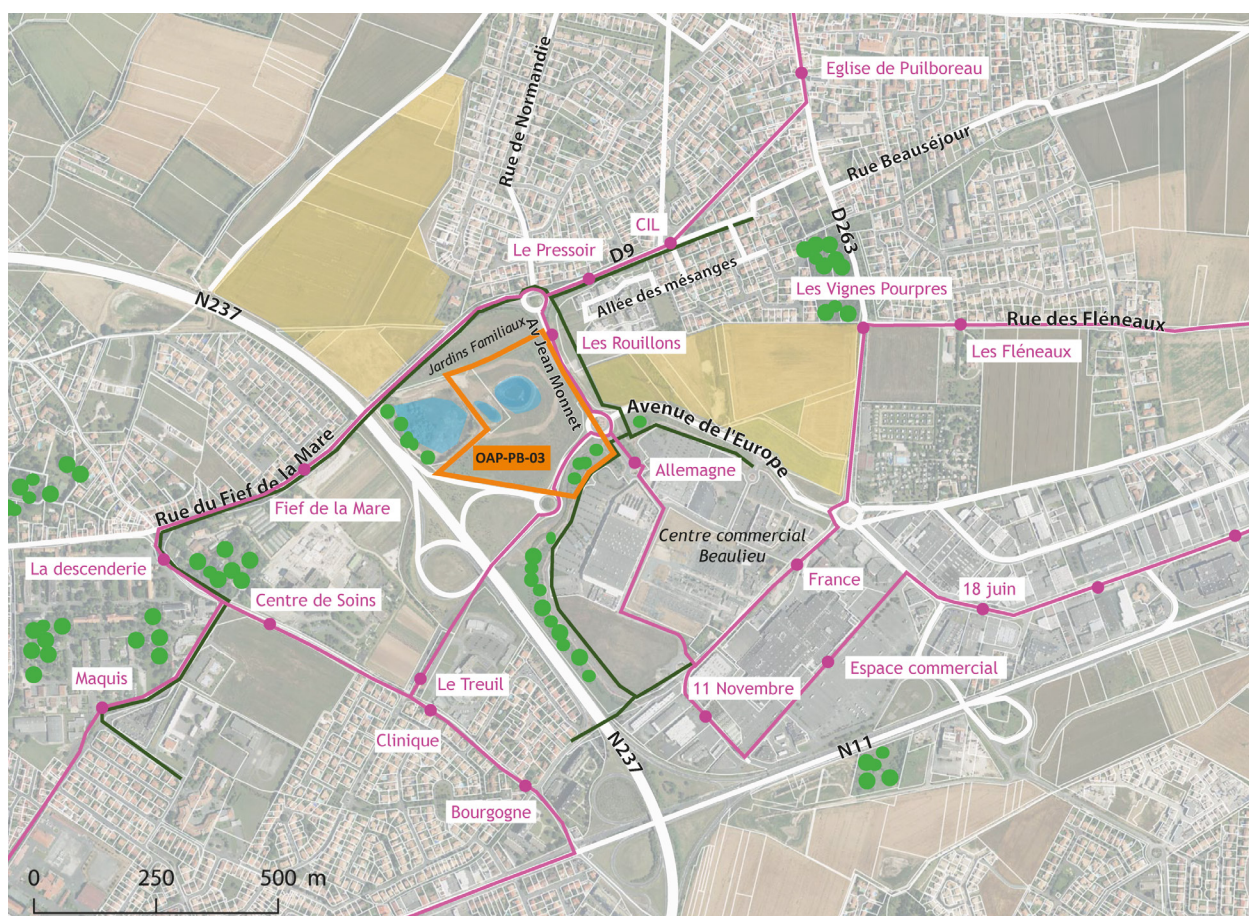
avec de jardins partagés au Nord et le bassin de rétention. Une importante qualité architecturale et d'insertion paysagère est recherchée eu égard à la visibilité du site depuis les grandes infrastructures routières.



1. Les jardins familiaux situés au Nord du secteur de projet, accessibles depuis l'avenue de l'Europe.



2. Vue depuis la RN237.



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Dessertes transports collectifs et arrêts existants

Éléments du contexte à valoriser



Etendue d'eau (étangs, marais, bassins...)



Bosquets, boisements existants



Milieux agricoles ou cultivés à préserver

Armature urbaine et paysagère



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants

ENJEUX PRINCIPAUX

- Assurer une bonne intégration d'un programme d'activités commerciales à l'interface des zones d'habitation et agricoles.
- Assurer une qualité des espaces commerciaux visibles notamment depuis la RN237.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Armature urbaine et paysagère



Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer



Gestion qualitative des fonds de parcelle



Mise en scène de la zone commerciale (paysage et stationnement)



Façade principale avec traitement architectural

Accès et fonctionnement viaire



Accès directs sur les parcelles à créer



Voiries existantes

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante économique

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parc commercial de Beaulieu se termine par une pointe à l'interface entre des zones pavillonnaires, dont certaines récentes (allée des Mésanges) et des terres agricoles. Situé à proximité d'un échangeur routier sur la RN237 et d'une ligne de bus en site propre, le secteur est très bien desservi. Le secteur Nord de la zone revêt une sensibilité écologique forte liée à la présence

d'espèces sensibles et fragiles à proximité de bassins de rétention. La partie Sud-Ouest est en partie impactée par le recul d'inconstructibilité lié à la loi Barnier (RN237). Cette OAP vise à organiser le développement qualitatif de ce secteur à l'articulation de ces différents usages et richesses du territoire.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La covisibilité sur ce secteur est réelle. L'extension est visible depuis la RN237 et les secteurs d'habitation. La qualité paysagère et urbaine se base sur trois principes :

1. Des façades en dialogue avec l'avenue de l'Europe et la rue Jean Monnet avec une réelle qualité architecturale (Cf. OAP thématique « Construire aujourd'hui »).
2. Une gestion des stationnements dans un souci de fonctionnalité et de qualité paysagère.

3. Un traitement paysager (haie large avec plusieurs strates arbustives), y compris avec des ouvrages de gestion du pluvial, sur la partie Nord et Ouest du secteur. Cet aménagement vient soutenir l'insertion paysagère et biologique d'un bassin de rétention des eaux pluviales déjà présent et maintenu sur le site. Le traitement qualitatif et paysager vient aussi se retourner dans les emprises impactées par le recul de la loi Barnier.

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Au regard des flux attendus, deux accès distincts permettent de fluidifier les circulations.

Un accès se fait à hauteur du rond point de l'avenue de l'Europe et un autre par l'avenue Jean Monnet.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Activités commerciales.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Un déplacement des ouvrages des eaux pluviales existants est à prévoir dans l'emprise de l'OAP.

La gestion des Eaux Pluviales se réalisera au sein du projet.

Le risque de remontée de nappe est variable sur le secteur :

- très faible à faible sur secteur Sud ;
- fort sur secteur Nord-Ouest.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

Raccordement gravitaire sur les ouvrages existants sur la parcelle cadastrée ZA1856 (en partie Nord-Ouest).

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Sans objet.

Saint-Vivien

COMMUNE : SAINT-VIVIEN

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Bonneveaux	8 ha	OAP-SV-05



Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

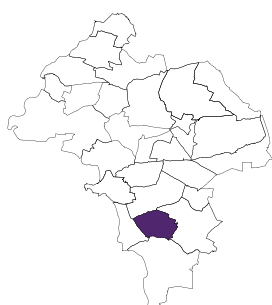


Figure 1 : repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Bonneveaux	8 ha	OAP-SV-05

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le hameau de Bonneveaux situé à l'Ouest de la commune, accueille un secteur de développement économique dont une partie est réservée pour un équipement public. Son développement permet de relier la RD113

et la rue de la Grande Borde. Visible depuis la RD137 son développement devra être qualitatif d'un point de vue architectural et paysager.



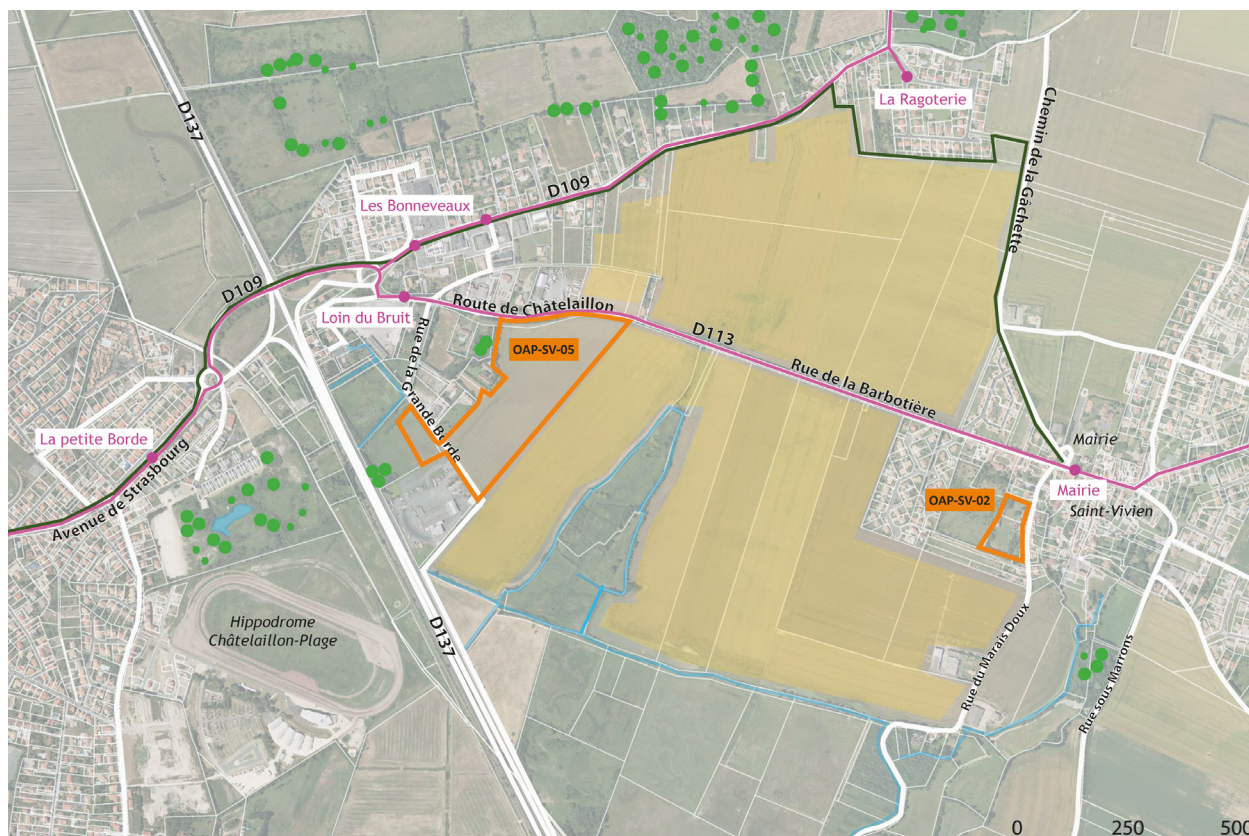
1. Vue depuis le Sud de la zone.



2. Vue aérienne.



3. Vue depuis la rue Barbotière.



Périmètre de l'OAP

Éléments du contexte à valoriser



Etendue d'eau (étangs, marais, bassins...)



Cours d'eau existant



Bosquets, boisements existants



Milieux agricoles ou cultivés à préserver

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Dessertes transports collectifs et arrêts existants

Armature urbaine et paysagère



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants

ENJEUX PRINCIPAUX

- Insertion paysagère et architecturale d'une zone économique au contact de zones pavillonnaires.
- Insertion paysagère de la zone économique dans le grand paysage.
- Gestion intégrée des eaux pluviales.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voie principale à créer pour assurer la desserte



Carrefour à créer et à sécuriser

Armature urbaine et paysagère



Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer



Front urbain bâti à ordonnancer



Milieus humides à créer, bassins rétention, jardins de pluie...

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'équipements



Espace constructible à dominante économique

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le secteur du futur parc d'activités des Bonneveaux se développe sur une vaste emprise en bordure de l'ancienne zone d'activités des Bonneveaux. Une partie plus réduite se rapproche des espaces en bordure de

la RD137. Cette infrastructure délimite une frontière franche avec la commune voisine, au Sud, Châtelailon-Plage.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La future zone est aménagée au contact avec quelques habitations encore présentes de façon diffuse. Ainsi, l'insertion paysagère du projet est un enjeu majeur. La mise en œuvre d'un espace tampon suffisamment dimensionné sur la frange Ouest du site constitue une orientation principale du schéma d'aménagement.

Le long des terrains occupés par quelques habitations la zone tampon permet à la fois de préserver une cohabitation avec ces habitations riveraines et d'assurer les conditions d'une gestion intégrée des eaux pluviales. Cette zone est suffisamment dimensionnée au regard des enjeux d'insertion de la zone économique.

Sur la limite externe avec la zone agricole une zone plantée assure une intégration dans le grand paysage

(conformément à l'OAP Thématique paysage).

Enfin, le secteur de l'entrée Sud de la zone est traité dans un souci de qualité paysagère et architecturale, due notamment, à sa visibilité depuis la RD137 (Cf. OAP thématique « Construire aujourd'hui »).

LIMITER L'ÉCLAIRAGE



Le périmètre d'OAP est situé dans la zone tampon de 2 km autour des sites Natura 2000 dans lesquels la présence de chiroptères a été observée. Le projet d'éclairage prendra en compte les préconisations en matière d'éclairage, développées dans le chapitre 8.3 de l'OAP Paysage et Trames Verte et Bleue.

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'accès à la zone se fait en entrée/sortie depuis la rue de la Grande Borde et la RD113. L'aménagement de carrefours est à prévoir.

Un axe central vient desservir la zone.

Un axe secondaire permet d'optimiser les fonciers de la partie la plus large de la zone.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Zone mixte à dominante industrielle et artisanale.

Un équipement public sur la partie Sud de la zone.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

La solution technique prioritaire sera celle de l'infiltration et à défaut un rejet à débit limité vers réseau EP existant ou fossé (à confirmer). À noter le risque de perméabilité faible.

Le risque de remontée de nappe est faible à très faible sur le site mais sub-affleurant en aval immédiat. Une étude piézométrique est recommandée accompagnée d'une étude de sol à réaliser au droit de l'ouvrage (pente naturelle Sud-Est => Nord-Ouest sur 3,5 m).

RÉSEAU D'EAUX USÉES

Raccordement gravitaire sur les ouvrages existants route de Châtelailon-Plage et rue des Petits Bonneveaux.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Phasage de réalisation du Nord vers le Sud.

Saint-Xandre

COMMUNE : SAINT-XANDRE

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
La Sauzaie	7,2 ha	OAP-SX-05
Aubreçay	18,3 ha	OAP-SX-06

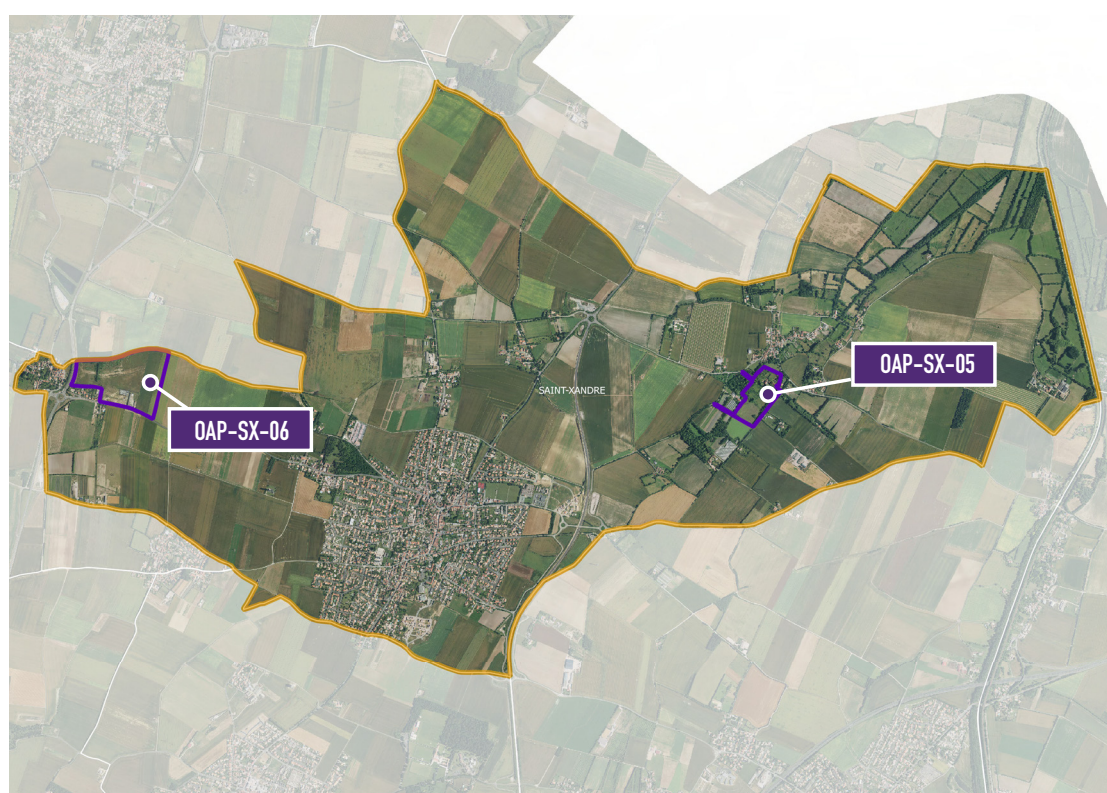


Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

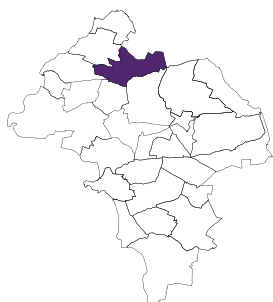


Figure 1 : repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
La Sauzaie	7,2 ha	OAP-SX-05

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au Nord-Est de la commune et desservi depuis la route départemental connectée au rond point de la RD9, le secteur du Château de la Sauzaie, a une richesse patrimoniale importante niché dans un écrin de verdure. Cette sensibilité paysagère et patrimoniale constitue un contexte particulier qu'il s'agit de prendre en compte dans les orientations du projet. Le site se décompose

en deux entités : l'une au Nord, avec la présence du Château et de ses abords qu'il faut mettre en valeur et préserver ; l'autre au Sud qui permet un aménagement circonscrit et accessible depuis le chemin rural Moque Souris. La périphérie des emprises du projet présente des haies arborées à préserver.



1. Vue aérienne.







2. Vue aérienne.





Périmètre de l'OAP


Éléments du contexte à valoriser

-  Cours d'eau existant
-  Bosquets, boisements existants
-  Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes
-  Bâti remarquable à préserver

Accès et fonctionnement viaire

-  Voiries existantes
-  Dessertes transports collectifs et arrêts existants

Armature urbaine et paysagère

-  Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants

ENJEUX PRINCIPAUX

→ Mise en valeur du site historique et naturel de la Sauzaie en l'insérant dans un projet d'ensemble œnotouristique dédié.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Éléments du contexte à valoriser



Bosquets, boisements existants



Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes



Bâti remarquable

Accès et fonctionnement viaire



Accès directs sur les parcelles à créer



Voie existante à restructurer

Armature urbaine et paysagère



Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer



Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante économique

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le Château de la Sauzaie situé sur la commune de Saint-Xandre est une demeure datant des XVII^e et XVIII^e siècles où le cardinal Richelieu séjourna pendant le siège de La Rochelle. Le projet porté par cette OAP souhaite inscrire la commune et le site du château dans un projet qui concilie la restauration du patrimoine bâti et de ses extérieurs avec une activité de production de spiritueux. La restructuration des 7 hectares concernés permet la mise en place d'un ensemble œnotouristique dédié.

Le projet délimite les emprises constructibles dans la partie Sud de l'unité foncière qui ne présente pas de sensibilité paysagère marquée ni de présence de traces historiques liées au château. Les implantations futures des constructions principalement dédiées à la production de spiritueux sont définies pour permettre la mise en valeur d'une perspective sur le bâtiment du château. Les haies présentes en périphérie sont préservées.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La qualité paysagère est structurée par une alternance de zones constructibles et de secteurs naturels à conserver. Entre les deux, un cône de vue permet une visibilité sur le château.

Les bâtiments ne dépassent pas les hauteurs suivantes :

- 5 mètres pour les bâtiments de bureau et de préférence en R+1 ;
- 10 mètres pour les bâtiments dédiés à la production.

Le château et ses dépendances (dont la chapelle) sont conservés dans leur aspect extérieur et ne peuvent

qu'être rénovés. Les dépendances évoluent en lieux muséaux. Le château évolue en lieu de réception privée. La chapelle évolue en lieux d'exposition.

LIMITER L'ÉCLAIRAGE



Le périmètre d'OAP est situé dans la zone tampon de 2 km autour des sites Natura 2000 dans lesquels la présence de chiroptères a été observée. Le projet d'éclairage prendra en compte les préconisations en matière d'éclairage, développées dans le chapitre 8.3 de l'OAP Paysage et Trames Verte et Bleue.

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Les accès principaux au site (entrée et sortie) se font par le chemin rural « rue Moque Souris » qui est requalifié. Un espace dédié d'environ 50 places de stationnements trouve place dans le projet, majoritairement sur la

parcelle constructible.

Un autre accès, par une entrée existante est également proposé. Les cheminements doux y sont privilégiés.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La programmation s'organise comme suit :

- une programmation dédiée à l'exploitation avec une programmation à destination de bureau et de lieu de vente / dégustation en lien avec la production ;

- une programmation dédiée à la production / exposition avec une programmation de bâtiments de production, de chais de vieillissement, assemblage, stockage ainsi que de bâtiments de stockage et d'expédition.

La surface totale constructible étant estimée autour de 5 000 m² à 5 500 m².

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

La solution technique prioritaire sera celle de l'infiltration et à défaut un rejet à débit limité vers le réseau hydrographique (présence cours d'eau). À noter le risque de perméabilité faible.

Le risque de remontée de nappe est faible sur le site mais sub-affleurant en aval immédiat. Une étude piézométrique est recommandé accompagnée d'une étude de sol à réaliser au droit de l'ouvrage.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

L'OAP est soumise au zonage Assainissement Non Collectif (ANC). Une étude de sol sera à prévoir pour choisir la filière en fonction du contexte hydrogéologique du site.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Sans objet.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Aubreçay	18,3 ha	OAP-SX-06

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé à la limite Ouest de la commune, le secteur de l'Aubreçay, pour partie déjà bâti doit se développer

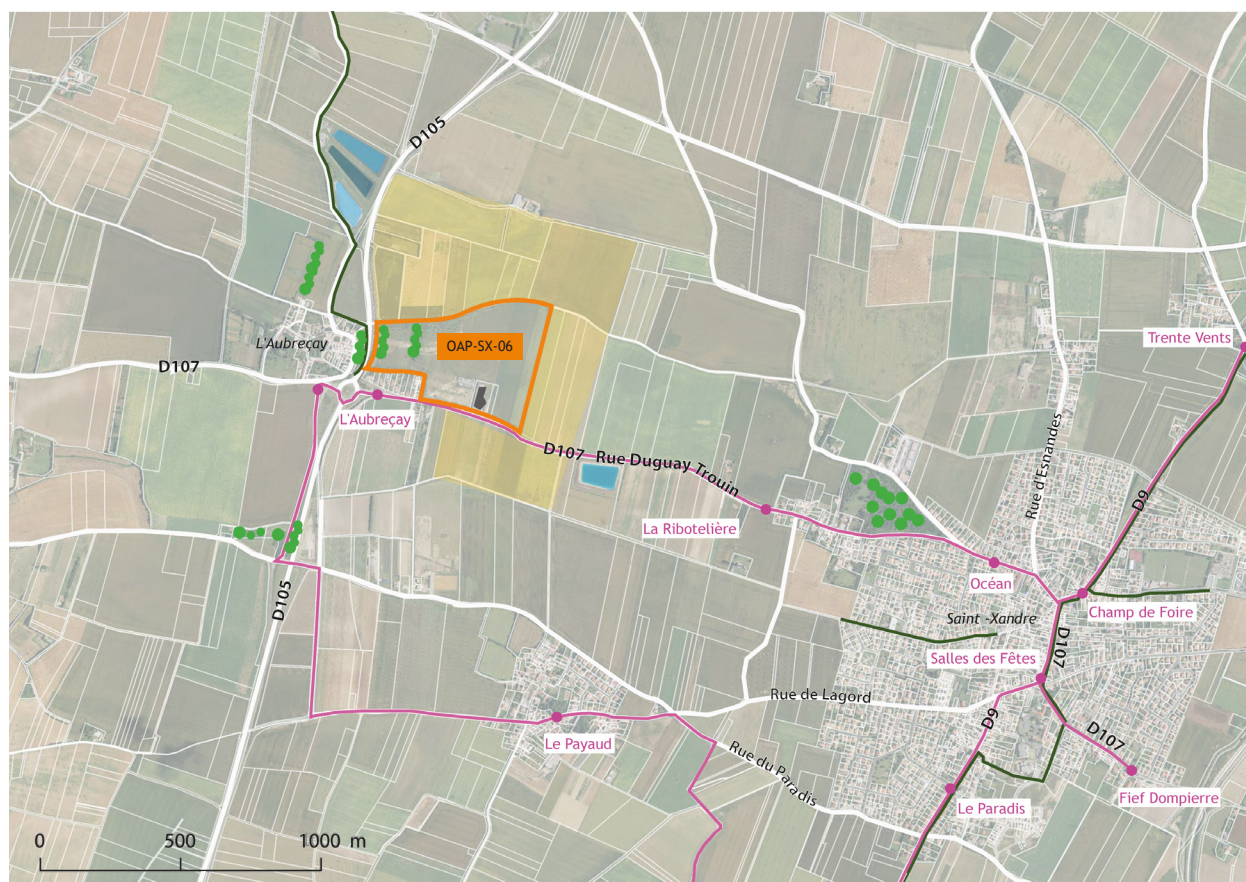
avec une forte ambition architecturale et paysagère, au regard de son environnement naturel.



1. Vue aérienne.



2. Vue depuis la rue Duguay Trouin (RD107).



Périmètre de l'OAP

Éléments du contexte à valoriser



Etendue d'eau (étangs, marais, bassins...)



Cours d'eau existant



Bosquets, boisements existants



Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes



Milieux agricoles ou cultivés à préserver



Constructions existantes

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Dessertes transports collectifs et arrêts existants

Armature urbaine et paysagère



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants

ENJEUX PRINCIPAUX

- Faire cohabiter richesse faunistique et développement économique.
- Apporter une cohérence paysagère et architecturale à la zone d'activités.
- S'intégrer au contexte avec les quelques habitations présentes en lisière du site.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser



Haies, lisières ou épaissures arborées existantes



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants

Accès et fonctionnement viaire



Voie principale à créer pour assurer la desserte



Voie secondaire à créer pour assurer la desserte

Eléments de programmation



Espace constructible à dominante économique

Armature urbaine et paysagère



Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Front urbain bâti à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer



Haies, lisières et/ou épaissures arborées/boisées à créer



Milieux humides à créer, bassins rétention, jardins de pluie...



Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

La composition est guidée avant tout par les lignes de forces paysagères existantes et à créer. Il s'agit de conserver l'amplitude du site pour proposer aux futurs utilisateurs un cadre aéré et ouvert sur les espaces naturels et agricoles alentours. Les espaces verts situés au Nord de la zone apportent une réelle plus-value à la zone tout en étant des secteurs de sociabilité et de repos. Les haies périphériques servent d'espaces de

transition vers la plaine agricole et des cheminements doux y sont associés. Les espaces de gestions des eaux pluviales sont supports d'un rôle écologique de création d'habitat pour la faune (présence d'espèces protégées). À cet effet une plaine de 10 mètres de large en herbes hautes et 5 mètres de haie haute et mixte est plantée et entretenue comme tel.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La qualité paysagère est structurée par les aménagements notamment liés à la gestion des eaux pluviales. La haie existante sur site orientée Nord-Sud est conservée et sert d'armature verte interne au secteur.

L'implantation des bâtiments est faite en retrait de la haie écologique afin de ne pas compromettre sa pérennité.

Afin de s'insérer discrètement vis-à-vis du cadre résidentiel existant, des zones plantées sont aménagées entre les activités et les habitations existantes.

Le long de la RD107, un traitement paysagers des espaces libres est proposé et la qualité des façades et de l'architecture est recherchée suivant les orientations de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le parc d'activités est desservi par :

- un accès principal et secondaire depuis la RD107 (rue D. Trouin) ;
- une voie de desserte en boucle en connexion avec des voies internes et des accès privés ;

- des liaisons douces favorisent des cheminements vers l'arrêt de bus proche du rond point.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Zone d'activité mixte à dominante industrielle et artisanale.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales sera différenciée. La collectivité gèrera les eaux pluviales issues de la voirie et des espaces publics et les acquéreurs des lots assureront sur site, avant rejet dans le réseau collectif

du parc, la rétention et le traitement de leurs eaux pluviales. Le dimensionnement de l'ouvrage de rétention pluvial prévu à l'exutoire du parc est basé sur un événement pluvieux d'occurrence 30 ans et sur un débit de fuite des ouvrages de régulation calé à 3 l/s/hectare d'aménagement. Il en sera de même pour les dispositifs de rétention mis en œuvre par les acquéreurs à l'exutoire de leur parcelle.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

Raccordement gravitaire sur les ouvrages existants RD105.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Le phasage d'urbanisation de cette zone devra se faire d'Ouest en Est.

