



A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, la nécessité de pérenniser les potentialités d'urbanisation à vocation d'activités économiques d'Eygreateau a été mise en évidence. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement.

Il s'agit de permettre l'organisation de cette zone d'activité sur le long terme. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner les vocations des différentes zones :

- Zones 1AUxy et 1AUxy1 : à vocation d'activité à court terme

1- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante d'une zone d'activités longeant la rocade, en entrée de ville depuis le futur accès venant de l'autoroute A89.
- Mailler l'organisation viaire de cette zone d'activités en s'appuyant sur la rocade comme réseau primaire et en particulier la voie communale 36 comme réseau secondaire.
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation par l'implantation de nouvelles entreprises répondant aux besoins d'emploi de proximité de la population présente et future.
- Accompagner l'ouverture de nouveaux axes de desserte par des trames arborées et végétalisées dans un souci de meilleure intégration des activités économiques et des espaces dédiés à leur fonctionnement.
- Créer des bandes tampons en bordure de la zone pour préserver les espaces agricoles et la zone habitée de Lauvirat des conflits d'usage qu'elle pourrait occasionner.

2- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Requalification des voies existantes pour permettre une absorption accrue des flux et des usages de circulation.

Une attention particulière est à porter sur l'aménagement des accès créés entre voies de dessertes principales et secondaires afin d'améliorer la visibilité et la sécurité.

- Création d'une voies structurant la zone selon les principes suivants :
Créer des voies de desserte avec séparation des différents types de circulation.
Accompagnement paysager.

Aménagement d'espaces publics communs (espace central ou en surlargeur) et infiltration des eaux pluviales dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'activités doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de qualité :

Création de stationnements.

Création d'une trame paysagère permettant de recueillir et d'évacuer les eaux de pluies.

b. Traitement des espaces plantés

En parallèle des travaux de viabilisation, une trame paysagère doit être mise en place afin d'intégrer les futurs espaces urbanisés.

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs habités, naturels et/ou agricoles.
- Création d'une identité paysagère du site, par exemple :
 - une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.

c. Equipements particuliers existants ou à créer

- La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable.
- La zone est desservie par le réseau d'électricité.
- La zone sera raccordée à l'assainissement collectif : la deuxième tranche des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif est prévue pour la fin de l'année 2011.
- Sécurisation des différents carrefours d'accès aux zones urbanisables.
- Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilités pour les personnes handicapées.
- Intégration de nouvelles voies de desserte.

d. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement**Au niveau de la parcelle :**

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces privatifs,
- utilisation de revêtements poreux,

Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle :

- imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.

- limiter les surfaces imperméables,
- utiliser des revêtements poreux,
- végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés,
- traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier,

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final

- créer des ensembles de haies et de fossés
- allonger le cheminement de l'eau,
- intercaler des bassins tampons,
- retarder l'écoulement par percolation,
- intercaler des systèmes tampons à la source.

Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu ne doit pas être supérieur à 3 litres par seconde à l'hectare ($Q \leq 3l/s/ha$).

e. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone à vocation d'activités.
- Intégrer des principes de densité et de typologie de l'habitat de la manière suivante selon l'orientation du terrain.

f. Occupation des sols

Vocation selon les sous-secteurs :

- activités artisanales, commerciales, de bureaux et industrielles
- hébergement hôtelier
- entrepôt

g. Voirie et accès

Les voies en impasses sont proscrites. Des systèmes de bouclage sont prescrits, comme indiqué dans le schéma de principe, pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

