

COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON

Plan Local d'Urbanisme d'ANCENIS



3

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION APRES MODIFICATION n°3 DOSSIER APPROUVE

*Vu pour être annexé à la décision
en date du 09/06/2023*

Le Maire

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 Novembre 2012	Le 28 avril 2014
Modification Simplifiée n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 22 septembre 2014
Modification n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 28 septembre 2015
Révision Allégée n° 1	Le 16 juin 2014	Le 14 décembre 2015	Le 20 juin 201620 juin 2016
Modification n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 20 juin 2016
Modification Simplifiée n°2	////////////////////	////////////////////	Le 24 Septembre 2018
Modification Simplifiée n°3	////////////////////	////////////////////	Le 24 février 2020
Modification n° 3	////////////////////	////////////////////	Le 09 juin 2023

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- préambule -

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.»

(Article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative ...

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Les orientations d'aménagement doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

→ Des orientations d'aménagement qui répondent aux objectifs de rééquilibrage des fonctions urbaines

Le PADD met l'accent sur les objectifs de développement et d'équilibre des fonctions urbaines de la ville entre :

- Le centre-ville historique,
- Le secteur Gare / Arcades / Grands Champs, globalement compris entre le bd Bad Brückenau et la voie ferrée,
 - Le secteur du Bois Jauni,
 - Les opérations de reconquête des anciennes places fortes industrielles autour de la Gare (ZAC Gare),

avec pour chacun de ces secteurs :

- une intensification de l'habitat (renouvellement urbain et optimisation des espaces libres) avec une offre diversifiée en termes de typologie de logements.
- une réappropriation et requalification d'anciens axes routiers en voies urbaines de cœur d'agglomération, tant en terme de rives bâties que de reconfiguration et de traitement d'espaces publics (anciennes RD 723 et RD 923)
- le maintien des équilibres commerciaux et leur complémentarité sur la base des 4 pôles majeurs identifiés (centre-ville historique, Grands Champs / Urien, Arcades, Bois Jauni).
 - l'introduction et la valorisation du végétal dans la ville via l'aménagement des liaisons douces,
 - étant entendu que ces grandes thématiques communes doivent s'enrichir et se moduler suivant les spécificités urbaines et les potentialités de chaque quartier.

Logiquement ces 4 secteurs font l'objet d'une traduction sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, auxquels s'ajoutent le secteur des Bleuets / Vieilles Haies.

→ Des orientations d'aménagement qui tiennent lieu d'étude de projet urbain au sens de l'article L111.8 (ancien L111-1-4) du code de l'urbanisme

Les 3 secteurs dit de Château Rouge (Aéropole - fonderie), de L'Aubinière - La Savinière et de l'Hermitage - La Planche font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui font office d'étude de projet urbain au sens du 5^{ème} alinéa de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Dans le POS approuvé en 2001 ces 3 secteurs étaient en effet soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme car situés à l'origine en dehors des espaces urbanisés et le long d'axes routiers à grande circulation :

- RD 923 pour les secteurs dits de Château Rouge (Aéropole - fonderie), et de L'Aubinière - La Savinière au Nord de la commune,
- nouvelle RD 723 (déviation Nord de l'agglomération d'Ancenis) pour le secteur dit de l'Hermitage - La Planche, à l'Est de la commune.

Bien que dorénavant urbanisés, les dispositions issues des projets urbains restent en grande partie d'actualité afin de pérenniser les règles de composition urbaine de ces nouveaux quartiers. Le PLU les reconduit donc sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation tout en effectuant les mises à jour et les adaptations nécessaires.

Comme prévu par le cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, le PLU fixe pour ces trois secteurs, des règles d'implantation spécifiques à l'appui d'une "étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

Par souci de cohérence et pour une meilleure compréhension du parti d'aménagement, ces études accompagnent les orientations d'aménagement et de programmation propres à ces trois secteurs.

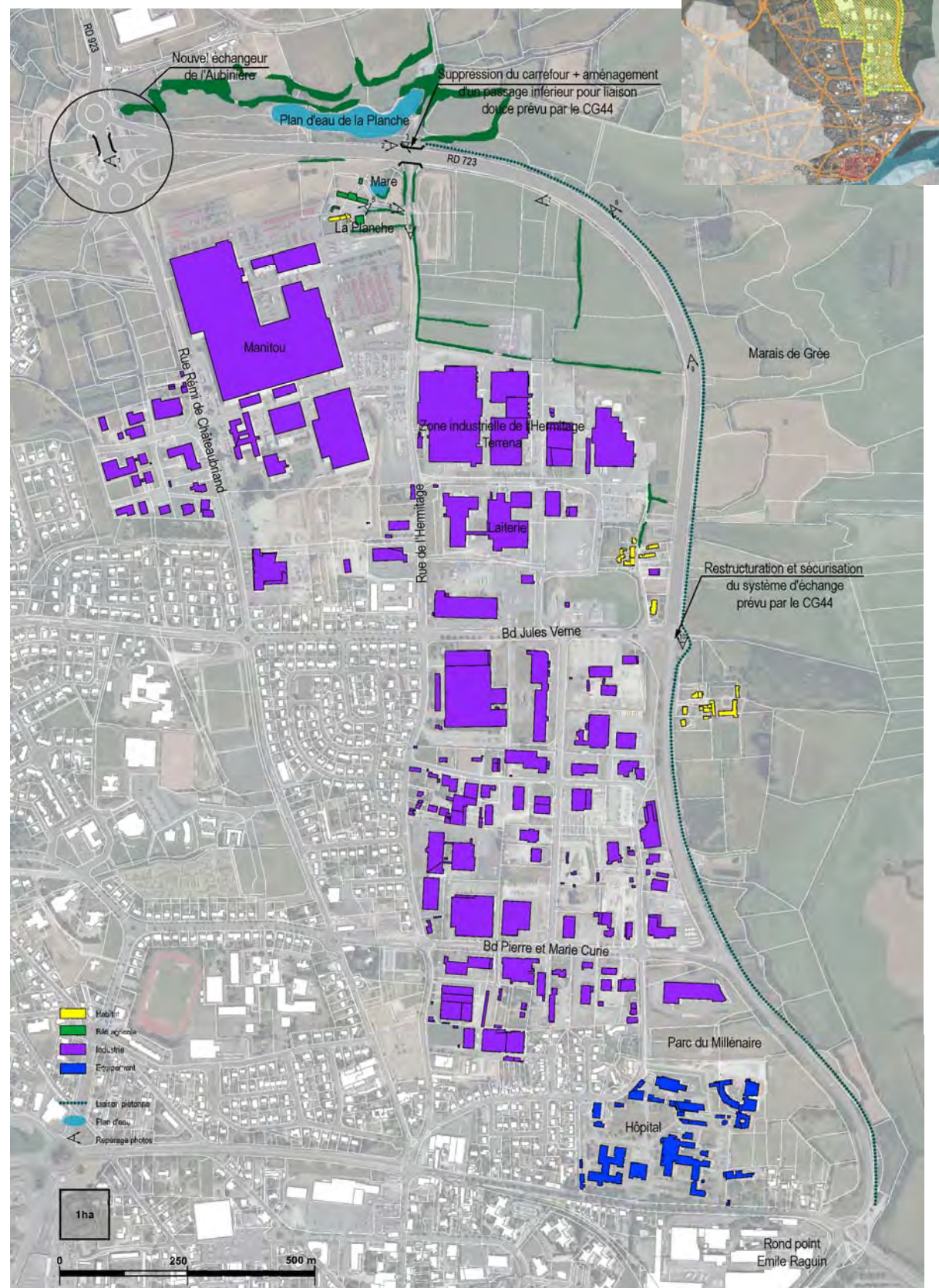
→ Un phasage dans le temps des extensions urbaines à dominante d'habitat

Cette orientation de programmation traduit l'objectif de maîtrise de l'habitat et des extensions urbaines dans le temps

Nota : pour l'ensemble du document, seules les pages intitulées « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sont opposables au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les cartographies d'état des lieux, les photographies, les approches de faisabilité, figurent à titre informatif et ne sont en aucun cas opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

ETAT INITIAL (2012)



7. SECTEUR DE L'HERMITAGE - LA PLANCHE - RD 723

Situé en dehors des espaces urbanisés et le long de la nouvelle RD 723 (classée en tant que déviation au sens du code de la voirie routière), le secteur dit de "La Planche" est soumis aux dispositions de premier alinéa de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme imposant un recul minimal des constructions de 100 mètres par rapport l'axe de la voie.

Il fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation faisant office d'**étude de projet urbain** au sens du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (et permettant ainsi d'échapper au recul de 100 m imposé par le premier alinéa de ce même article).

Les éléments rapportés ici s'appuient sur l'étude annexée au POS approuvé en septembre 2001, actualisant les règles de composition.

7.1. ETAT DES LIEUX / ENJEUX

→ Localisation et contexte

Le secteur d'étude comprend les abords de la nouvelle RD 723 entre l'échangeur de l'Aubinière et le carrefour d'entrée de ville Est (rond-point Emile Raguin à l'intersection avec la boulevard Pasteur).

Afin de garder une cohérence à la démarche, le secteur d'étude recouvre :

- les prairies bocagères enclavées entre les quartiers d'activités de la Planche et de l'Hermitage, et la nouvelle RD 723 (secteur à urbaniser classé 1AUe-b au PLU).
- les quartiers d'activités de la Planche et de l'Hermitage (secteurs urbanisés classés Ue1-b au PLU) et non concernés par l'application de l'article L.111-1-4.

Depuis 2011, la déviation se prolonge à l'Ouest, permettant de rejoindre ainsi le Nord Ouest de Saint Geréon en évitant l'agglomération d'Ancenis - St Geréon. L'échangeur de l'Aubinière permet de connecter la déviation sur la RD 923 et la rue René de Châteaubriand.

L'enjeu est donc de définir les conditions d'urbanisation des espaces non bâtis entre l'agglomération et la voie, la route constituant une limite logique à l'urbanisation. Au-delà, il s'agit d'aménager la façade urbaine et industrielle qui sera perçue depuis cet axe de communication majeur.

→ Les composantes du site

► Le milieu physique

Le site s'inscrit sur le versant Est d'un plateau qui borde le marais de Grée. Ce plateau s'incline doucement en direction du marais avec une faible pente qui s'accroît en partie basse. C'est un versant de forme légèrement convexe. La partie haute se situe à environ 23 mètres NGF et atteint environ 8 mètres au droit du marais, soit une pente comprise entre 2,5 et 3 %.

Le plateau est échancré par une petite vallée (vallée de l'Aubinière) qui pénètre à l'intérieur en direction de l'Ouest. Elle se divise ensuite en 2 petites unités. La présence du marais de Grée et la végétation qui accompagne le vallon de La Blordière (plan d'eau de la Planche) qualifient l'ensemble de la rive Est et Nord de la voie.

La déviation (RD 723) s'inscrit pleinement dans le site puisqu'elle suit le bord du coteau et se poursuit ensuite le long de la vallée de manière à former une courbe parfaite. La lecture du site est donc facilitée par cette adéquation entre le tracé et la topographie.

► Le milieu naturel

Le territoire compris au Nord de la ville d'Ancenis appartient au bocage nantais. Il est constitué de prairies pâturées, de cultures closes par des haies bocagères. Ces haies ont peu à peu disparu ou deviennent plus simplement des haies évanescences, basses et buissonneuses sans véritables arbres.

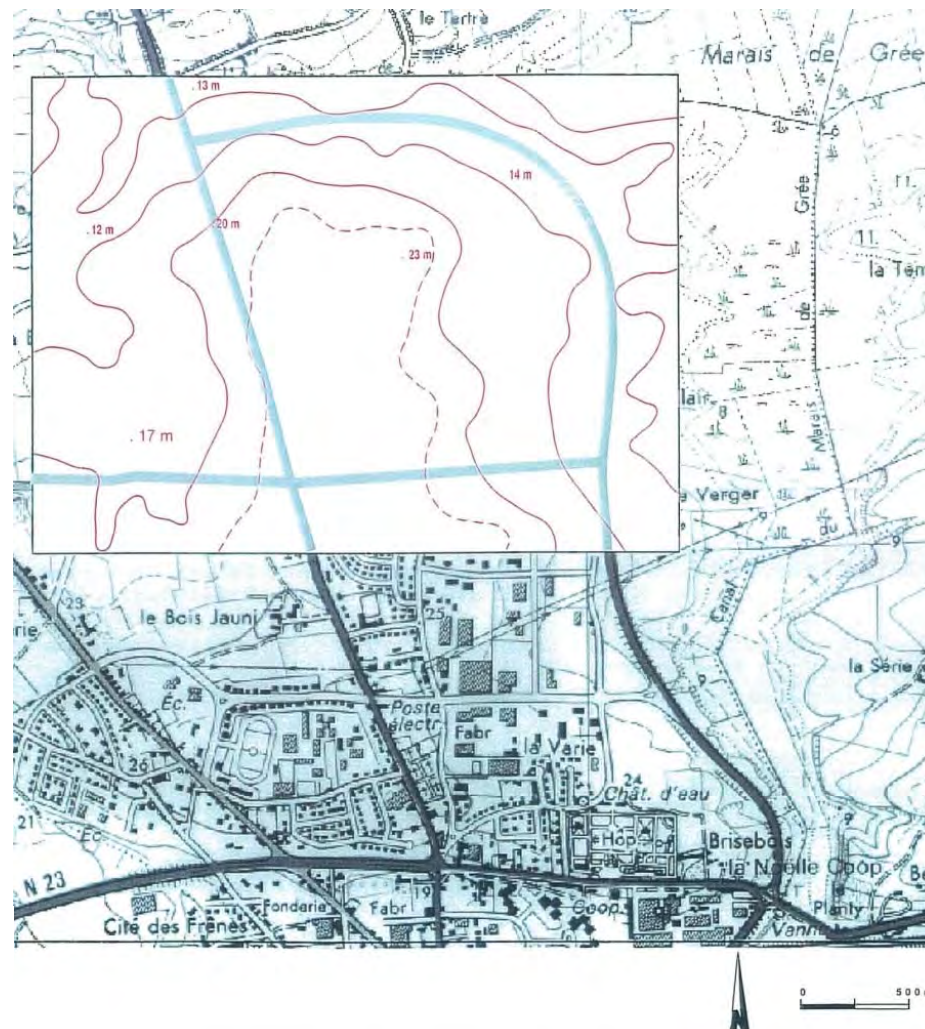
Les essences principales qui composent ces haies sont des feuillus et notamment de nombreux frênes. La strate buissonnante se compose d'aulépines, d'églantiers et d'ormes.

La trame parcellaire s'organise selon un axe principal Nord-Sud suivant la pente du coteau.

Les terrains situés à l'intérieur de la déviation (côté agglomération) ont été identifiés comme vacants et friches urbaines dans le cadre de l'étude agricole du PLU (source Chambre d'Agriculture 44)

Plus au Sud, il reste un secteur non bâti enclavé entre la nouvelle RD 723, le carrefour d'entrée de ville (rond-point Emile Raguin) et l'hôpital.

Topographie



Source : SCE - 2000



L'échangeur de l'Aubinière et le plan d'eau de la Planche - photo : Archidée - juillet 2012

► Le milieu humain

L'essentiel du secteur est encore utilisé par l'agriculture. Les espaces limitrophes sont occupés par l'industrie, avec deux importantes activités : Terrena et l'entreprise Manitou.

Il existe une ancienne ferme (la Planche) située au Nord du secteur d'étude, à ce jour (2012) habitée. Cette ferme a été cédée pour partie à l'entreprise Manitou. Hormis cette bâtisse, les premières zones d'habitation sont situées au Nord du vallon de l'Aubinière (hameau du Tertre à 300 mètres environ au Nord de la nouvelle RD 723). L'impact de la zone d'activités sur ces habitations est donc essentiellement visuel du fait que les deux coteaux se font face.

→ Perception du site depuis la RD 723 (rocade Est) :

La vue depuis les abords de la voie se compose de 3 plans :

- un plan de proximité où apparaissent les prairies et les haies situées en bordure de voie. C'est une perception fragmentaire et cloisonnée par de nombreuses haies malgré des abords de voies dégagées.
- un plan éloigné où la silhouette des bâtiments d'activités se détache dans l'horizon, leur volumétrie est importante. Ce sont les bâtiments de Terrena et Manitou.
- côté Nord, la vue embrasse un large panorama, avec les marais de Grée qui offrent un paysage ouvert et largement naturel.

Globalement il s'agit donc d'un paysage de qualité. La façade ouverte sur le marais présente un paysage préservé avec lequel il faut composer.

A l'approche de l'échangeur de l'Aubinière, le paysage se referme peu à peu. Le marais vient s'échouer au pied de l'étroit vallon bocager de l'Aubinière avec des liens de visibilité assez directs entre les 2 versants.



1 - La façade de Manitou sur le nouvel échangeur de l'Aubinière - la déviation (RD 723) en contre bas



2 - La RD 723 (rocade Est) à l'approche de l'échangeur de l'Aubinière



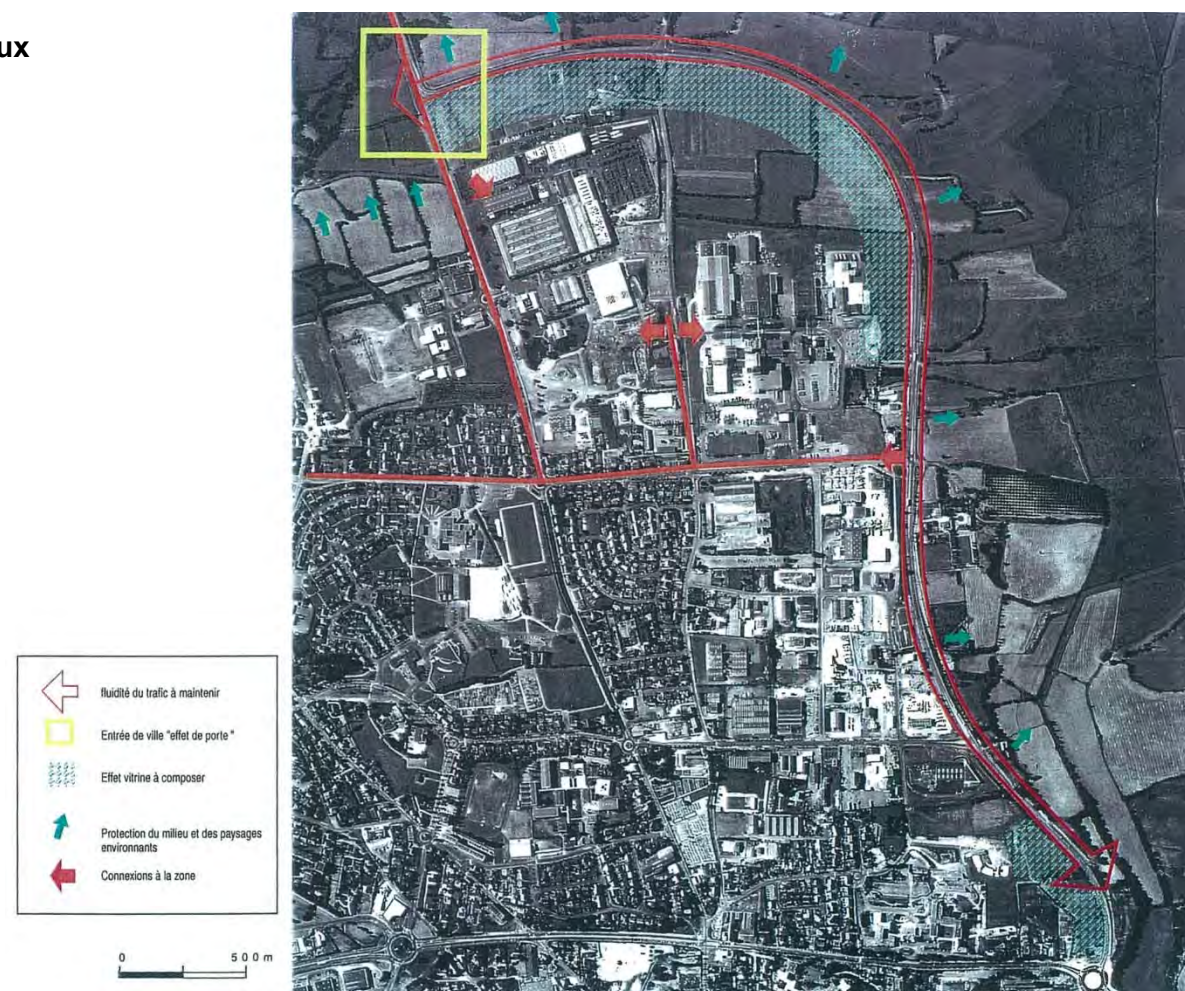
3 - La RD 723 (rocade Est) et les marais de Grée à l'horizon



4 et 5 - Hameau de La Planche : annexes agricole et maison d'habitation

6 - La Rue de l'Hermitage vers Le Tertre

Les enjeux



Source : SCE - 2000



9 - La RD 723 (rocade Est): Le château d'eau proche de l'hôpital en point de mire



8 - La RD 723 (rocade Est) et la laiterie en point haut



7 - Les vues sur le marais de Grée



La RD 723 (rocade Est) vers l'Aubinière au niveau du boulevard Jules Verne

→ Les enjeux :

- la maîtrise foncière est détenue par les deux entreprises présentes aux abords (Laiterie Terrena et usine de charriots élévateurs Manitou). Il s'agit donc davantage d'une logique d'extension que de l'organisation même d'une nouvelle zone.
- éviter un traitement routier banalisé des abords de la voie,
- préserver un recul suffisant des bâtiments afin de diminuer l'impact des volumes bâtis,
- veiller à l'intégration des espaces de recul (vigilance sur l'impact d'éventuelles zones de stationnement, de stockage de dépôts, ... qui viennent souvent s'implanter dans ces espaces),
- inciter la qualité architecturale et harmoniser les clôtures.
- Concevoir et réaliser un accompagnement végétal et une recomposition paysagère pour affirmer un "effet de porte" autour de l'échangeur de l'Aubinière.

► les atouts

Un ensemble de conditions pour un effet vitrine de qualité :

- la lisibilité du site avec une courbure de voie en accord avec la topographie.
- des covisibilités sur le coteau et un panorama sur le marais de Grée,
- une perception élargie du site depuis la RD 923 (arrivée depuis Nantes et Angers par l'A11) et depuis l'entrée de ville Est.

Une bonne desserte routière :

- un statut de déviation assurant la continuité du réseau autoroutier,
- de nouveaux carrefours sécurisés : échangeur de l'Aubinière au Nord avec la RD 923 (lien avec l'A11),
- projets de reconfiguration et sécurisation du Conseil Départemental : en entrée de ville Est dans le cadre du futur franchissement de la Loire, du carrefour RD 723 (rocade Est) / bd Jules Verne (réalisé en 2014).

Une nouvelle image d'entrée de ville au Nord :

- un système d'échanges à l'Aubinière qui marque l'entrée d'agglomération : "effet de porte" précédé par l'écran végétal du plan d'eau de la Planche,
- la présence de Manitou, usine phare d'Ancenis,
- le traitement paysager des abords du carrefour.

Le principe de démolition de l'ancienne ferme de La Planche, acté de longue date avec le propriétaire.

► Les contraintes

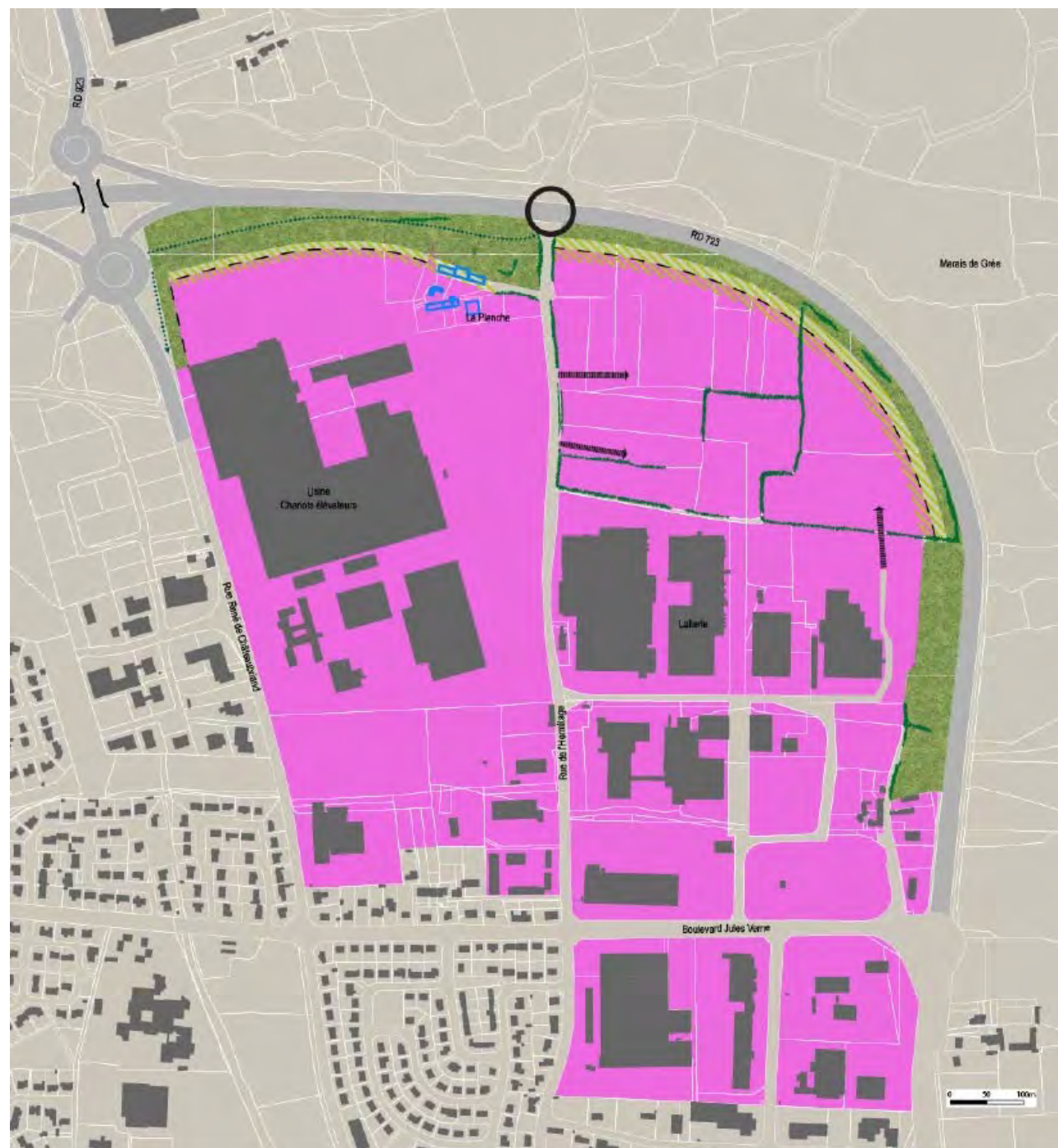
Une desserte viaire de la zone assurée quasi exclusivement depuis le carrefour RD 723 / Bd Jules Verne dans l'attente de la réalisation d'une voie d'accès depuis l'échangeur de l'Aubinière.

La présence de gros volumes bâtis et d'ouvrages de superstructure de hauteur importante.



La contiguïté directe de la zone avec la voie.

L'absence de trame végétale significative propre à favoriser l'insertion des futurs éléments bâtis et le risque de créer des paysages à caractère trop routier.




Des problèmes de sécurité liés au trafic sur la RD 723 (rocade Est), que pourraient entraîner de nouvelles voies internes à la zone ou des voies de desserte privées (notamment les aménagements de type contre allées qui peuvent engendrer des impressions de contre sens).




Vocation dominante des îlots :

-  Bâti à démolir
-  Ilôts à vocation d'activités économiques




Déplacements :

-  Carrefour de la Planche (giratoire)
-  Liaison douce structurante
-  Voie de desserte

Patrimoine végétal :

-  Haies à préserver

Composition urbaine et paysagère :

-  Ligne de recul minimal des bâtiments par rapport à la RD 723
-  Espace paysager semi ouvert
-  Espace de stationnement et de stockage conditionné à la réalisation d'un talus paysager

7.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prise en compte des dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

→ Nuisances

► Constats - Diagnostic

Absence d'enjeux majeurs en terme de nuisances sonores compte tenu de l'éloignement des quartiers d'habitat, mise à part l'ancienne ferme de La Planche pour laquelle le principe de démolition à terme a été acté de longue date avec le propriétaire.

Nécessité de prendre en compte le rejet des eaux usées et des eaux pluviales.

► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

Mise en place d'une bande paysagère pouvant recevoir équipements d'infrastructures.

Valorisation des contraintes techniques comme éléments du projet (bassins tampons traités en espaces verts).

Une zone de recul entre l'hôpital et la zone d'activités de l'Hermitage est préservée sous forme d'espaces verts (parc de l'An 2000).

Démolition de l'ancienne ferme de La Planche.

Préservation du milieu naturel : vallon de la Blordière et zone humide au Nord de l'ancienne ferme de La Planche (zone N de protection au règlement).

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, un bassin tampon sera aménagé dans le bas de la zone afin de recueillir les eaux de ruissellement.

Pour les eaux usées, le raccordement au réseau collectif est obligatoire. Un poste de refoulement sera nécessaire. Un site de prétraitement est également possible dans la bande paysagée en rive Est.

→ Voirie / Accès / Déplacements / Sécurité

► Constats - Diagnostic

Trafic relativement fluide sur la nouvelle RD 723 (rocade Est) mis à part des encombrements aux heures de pointes à l'approche de l'entrée de ville Est, gérés par un dispositif de régulation du trafic.

Projets de restructuration temporaire de l'accessibilité à la ZI de l'Hermitage portés par le Conseil Départemental 44 :

- rétablissement de la rue de l'Hermitage validé sur l'échangeur de l'Aubinière permettant d'aménager un nouvel accès à l'usine de chariots élévateurs,
- les accès à la zone de l'Hermitage depuis le contournement, sont complets par le carrefour giratoire D 723 / Bd Jules Verne et sont limités aux seuls mouvements de "tourne à droite" aux carrefours de La Planche et du bd Curie.

► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

Interdiction de tous les accès sur la déviation (RD 723). Desserte directe l'usine de chariots élévateurs par l'échangeur de l'Aubinière.

Recul minimal des bâtiments d'environ 50 m de l'axe la déviation (RD 723).

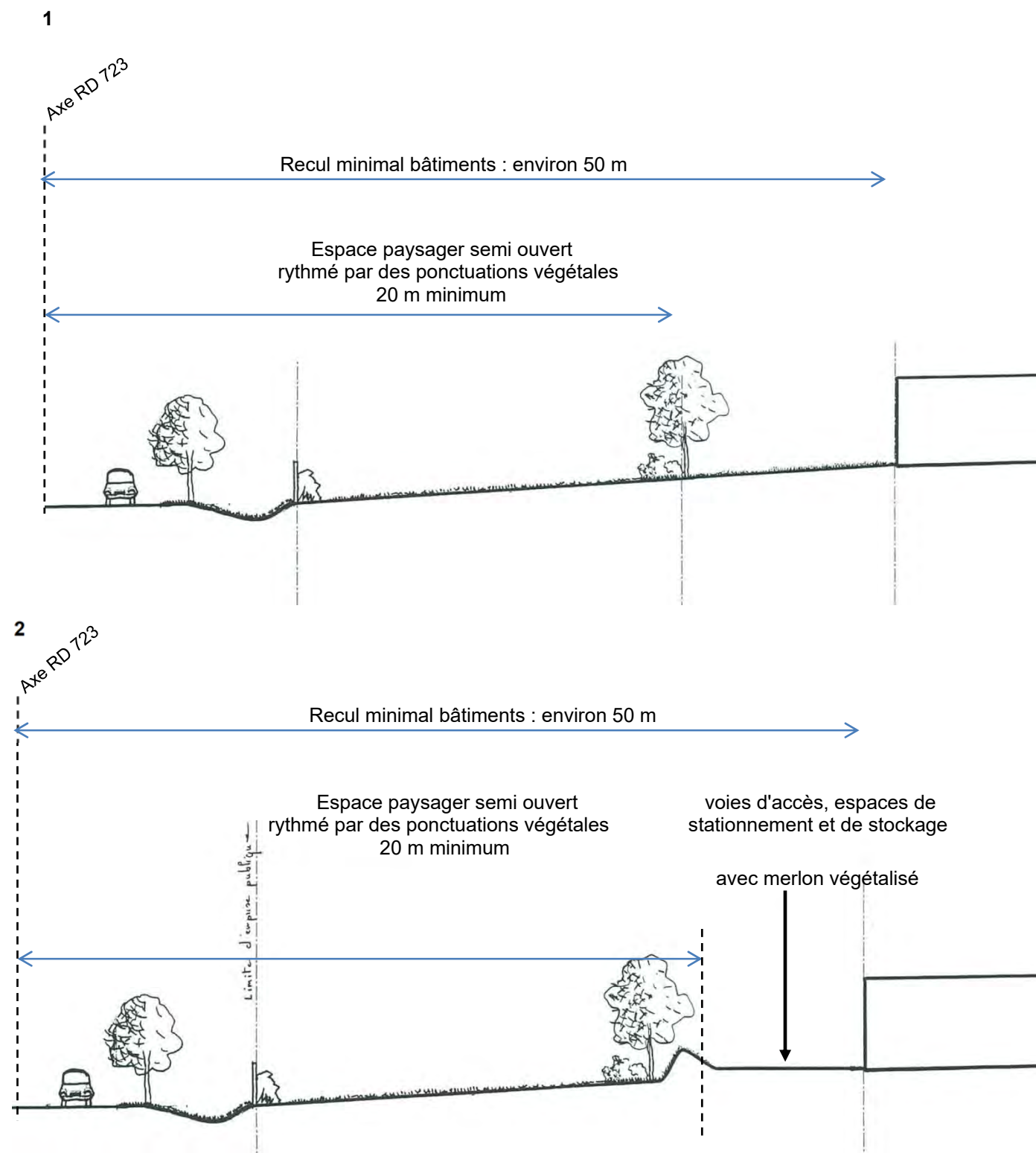
Dans un objectif de sécurité et dans un souci de cohérence fonctionnelle, les accès à la zone devront être limités. L'accès au secteur 1AUE est prévu à partir de la rue de l'Hermitage. Un autre accès est possible par le Sud-Est via l'abattoir de volailles (à partir des voies privatives existantes).

Sécurisation du carrefour RD 723 (rocade Est) / rue de l'Hermitage via un ouvrage de type giratoire, complémentaire au giratoire déjà réalisé au carrefour RD 723 (rocade Est) / boulevard Jules Verne.

A terme, sur la RD 723 (rocade Est) entre l'échangeur de l'Aubinière et le rond-point Emile Raguin : présence de deux giratoires (au carrefour avec la rue de l'Hermitage - à venir - et à celui avec le boulevard Jules Verne - réalisé) et limitation aux seuls mouvements de "tourne à droite" au carrefour avec le boulevard Pierre et Marie Curie (réalisé).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (suite)

Prise en compte des dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme



→ Qualité de l'Architecture

► Constats - Diagnostic

Une perception frontale du site depuis la voie, conjuguée à une topographie dominante.

► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

Rechercher une cohérence architecturale. La simplicité et les proportions des volumes des bâtiments, la qualité des matériaux, l'harmonisation des couleurs doivent constituer un élément préalable de composition architecturale.

Façades principales des bâtiments projetés disposées face à la RD 723 (rocade Est).

Aspect des constructions :

- cohérence des matériaux, couleurs vives uniquement sur de petites surfaces,
- emploi à nu des matériaux destinés à être enduits interdit,
- toitures en pente masquées par un bandeau sauf « évènement architectural » justifié,
- homogénéité des clôtures.

→ Qualité des paysages

► Constats - Diagnostic

Un fort enjeu d'identité urbaine sur un axe emprunté.

Une trame bocagère relativement pauvre.

Un site vallonné offrant des perspectives variées et intéressantes : paysages de marais qui se découvrent à la faveur du tracé courbe de la RD 723 (rocade Est).

► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

Qualification de la vitrine urbaine depuis la RD 723 (rocade Est) :

- 1 - Traitement paysager (végétalisation) des abords de la RD 723 (espace paysager semi ouvert rythmé par des ponctuations végétales). Au plus défavorable ce traitement paysager couvre une emprise de 20 mètres.
- 2 - Possibilité d'aménager des voies d'accès, des espaces de stationnement et de stockage au pied des futures façades orientées vers la RD 723 (rocade Est) à condition de réaliser un talus végétalisé. Ce traitement qualitatif et fonctionnel permettra également de faire écran entre d'éventuelles voies de distribution internes et la RD 723 (rocade Est).

Maintien, dans la mesure du possible, des haies structurantes existantes. La prise en compte de ce principe devra être évaluée par une démonstration préalable dans le cadre de l'application de la démarche "Eviter, Réduire, Compenser", partie intégrante de l'étude d'impact du projet industriel. Les principes attendus pour appliquer la démarche "Eviter, Réduire, Compenser" sont rappelés à l'article 1AUe-b 13.2 du règlement.

Ces principes d'aménagement paysager permettent :

- d'assurer la transition entre le paysage bocager environnant et le paysage de la zone d'activités à créer,
- de constituer le long de la voie de transit un paysage à la mesure de l'itinéraire de contournement,
- de limiter l'impact des volumes bâtis.

→ Qualité de l'Urbanisme

► Constats - Diagnostic

Une nouvelle organisation viarie relativement cohérente, validée par le Conseil Départemental, qui limite la multiplication des carrefours sur l'itinéraire de la déviation et les effets de césure du trafic routier.

Un périmètre d'étude qui s'étire le long de la RD 723 (rocade Est) avec un effet vitrine conséquent.

Un site ouvert qui demande la préservation des haies structurantes pour atténuer l'impact des futurs bâtiments.

Une topographie dominante qui nécessite une maîtrise de l'urbanisation au contact de la RD 723 (rocade Est).

► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

Interdiction de construire dans la bande paysagère aux abords de la déviation. Obligation d'un recul minimal des bâtiments.

Vues directes sur les zones de stockage et de chargement des matériaux masquées par un merlon végétalisé (voir croquis ci-contre).

Dans l'objectif de préserver l'identité de l'entrée de ville Est : définition d'une zone N inconstructible entre l'hôpital et la RD 723 (rocade Est).

→ Principes fondamentaux à respecter pour le renforcement d'une continuité écologique en rive de la RD 723 en lien avec le marais de Grée :

► Constats - Diagnostic

Un secteur isolé du reste du territoire d'un côté par la RD 723 qui dresse une coupure vis-à-vis du marais de Grée, et de l'autre part par l'urbanisation (parkings, industries, ...) à l'Ouest et au Sud.

Une trame bocagère ponctuellement assez dense, habitat de reproduction privilégié pour l'avifaune (principalement des passereaux communs et utilisés par les reptiles, les amphibiens, et les chauves-souris comme territoire de vie),

Des prairies de fauche mésophiles : habitats d'intérêt communautaire mais dégradés par les pratiques agricoles,

Un roncier sur l'ancienne vigne : zone de reproduction pour des passereaux d'intérêt commun et habitat de vie privilégié pour les reptiles et les amphibiens en phase terrestre.

► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

Aménager, aux abords de la déviation et dans "l'espace paysager semi ouvert", une continuité végétale assez généreuse, composée des surépaisseurs suffisamment conséquentes, pour constituer des habitats favorables au développement de la biodiversité : bosquets, bouquets d'arbres, petits boisements, ...

Pour cela, il conviendra de mettre en œuvre les principes d'aménagement suivants :

- **la notion de continuité est fondamentale** pour permettre aux espèces de se disperser et de se déplacer. Une continuité de plantations en "pas japonais" doit permettre de mettre en relation un réseau de niches et d'habitats en cohérence avec les principes de composition paysagère.
- **la diversité des strates** (herbacée, buissonnante, arbustive et arborée), favorable à la diversité des espèces, aussi bien animales que végétales, sera recherchée.
- **la réutilisation d'essences locales**, avec le recours aux essences certifiées « arbres et arbustes d'origine locale », s'impose afin de favoriser la reconstitution des communautés végétales cohérentes, ainsi que la réussite des semis et des plantations. Parmi les espèces prescrites, citons le nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*), le prunelier (*Prunus spinosa*), le coudrier (*Corylus L.*), le chêne Pédonculé (*Quercus robur*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*). Le recours à des essences à baies permettra de fournir une banque alimentaire suffisante aux oiseaux et à certains mammifères.
- **l'utilisation d'essences mellifères** pour attirer les insectes, favoriser la richesse spécifique de ces derniers et fournir une banque alimentaire suffisante aux insectivores (amphibiens, reptiles, oiseaux,...), sera également un atout dans le projet environnemental.

Cette continuité écologique doit impérativement être réalisée sur l'ensemble du linéaire en façade de la RD 723 afin de favoriser une connexion avec l'étang de la Planche au Nord et le secteur du Bois Clair au Sud.

Lieu d'interception des écoulements naturels, des bassins paysagers (rétention des eaux pluviales mais aussi réserve incendie, lagunes nécessaires au traitement des eaux usées, ...) pourront y prendre place sous forme de noues, de bassins filtrants (phyto-épuration), ... favorables aux amphibiens.