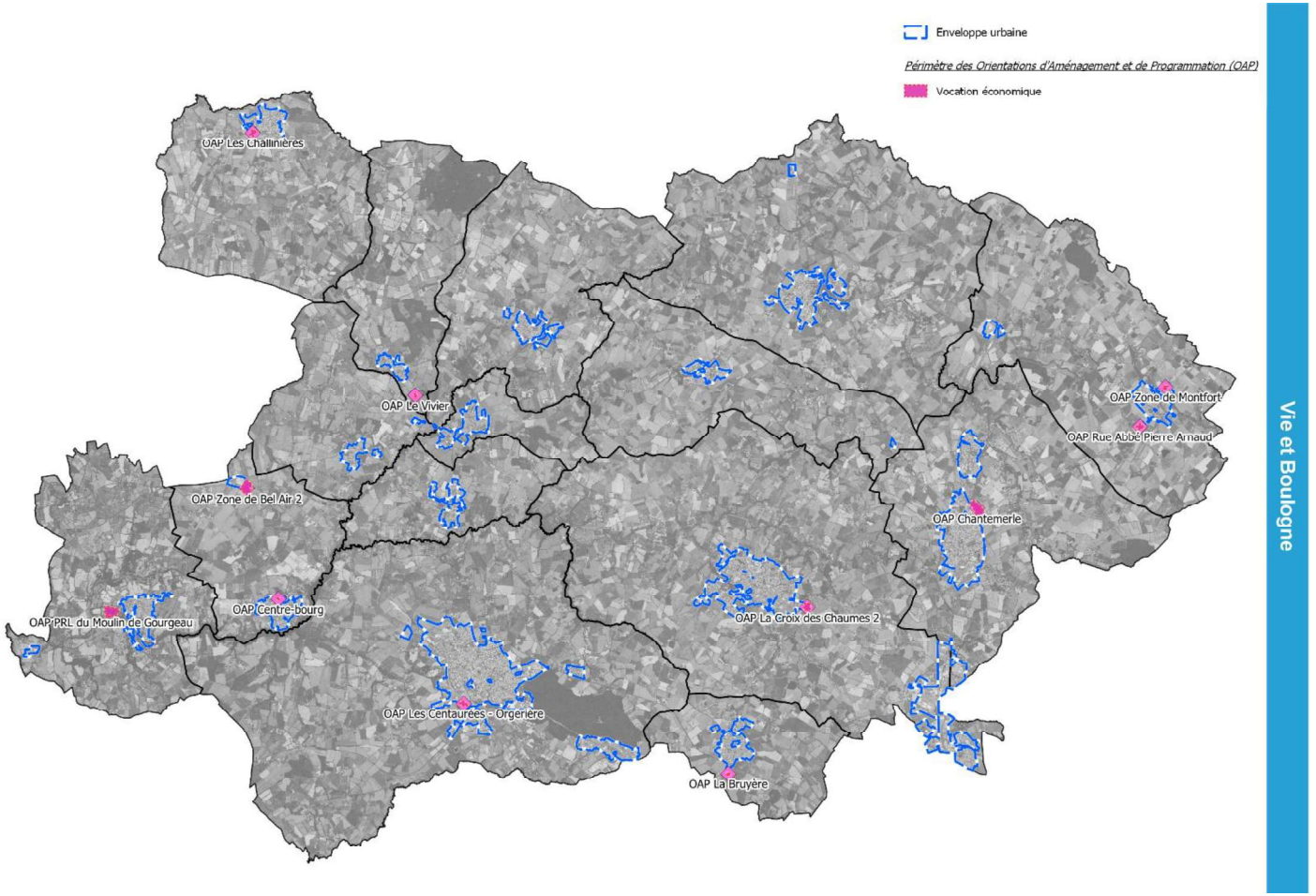
Localisation des sites économiques à l'échelle de l'intercommunalité



Zone économique - Bilan chiffré

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Maché	Zone de Bel Air 2	9,36	Sur le temps du PLUi-h
	Centre-bourg	0,35	Sur le temps du PLUi-h
Bellevigny	Chantemerle	9,66	Sur le temps du PLUi-h
Aizenay	Les Centaurées - Orgerière	1,70	Sur le temps du PLUi-h
La Genetouze	La Bruyère	0,60	Sur le temps du PLUi-h
Saint-Denis-la-Chevasse	Les Amblardieres	2,03	Sur le temps du PLUi-h
	Zone de Montfort	1,07	Sur le temps du PLUi-h
Le Poiré-sur-Vie	La Croix des Chaumes 2	9,04	Sur le temps du PLUi-h
Falleron	Les Chalinieres	1,98	Sur le temps du PLUi-h
Grand'Landes	Le Vivier	0,57	Sur le temps du PLUi-h

Zone de Bel Air 2 – Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises.
- L'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 30 m par rapport à la D948.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés afin de limiter l'impact visuel depuis l'entrée de ville.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.).
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le croisement entre le chemin de la Louisière et la voie de desserte locale de la zone devra être aménagé avec soin de manière à garantir la sécurité de tous les usagers (piétons, cyclistes et automobiliste).
- Une interdiction d'emprunter le chemin de la Louisière pour sortir et entrer dans la zone devra être mise en place pour éviter de multiplier les carrefours sur la D948 (sauf pour les engins d'exploitation agricole).
- L'accès à la nouvelle zone se fera par la D94 via la voie locale déjà aménagée pour le terrain adjacent.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétaliser.
- Voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone. Pour limiter les impacts sur les réseaux existants (Stationnements perméables, bassin de rétention paysager commun…). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE

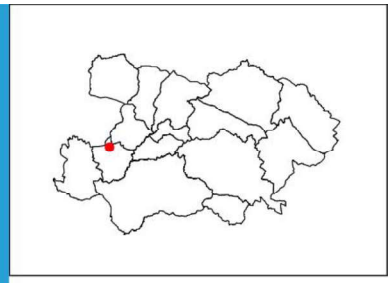
*Situé hors de l'enveloppe urbaine de Maché, le site fait l'objet d'une dérogation du recul de la loi Barnier de la 2*2 voies. Il fait partie d'une zone stratégique pour le développement économique de l'intercommunalité. Le site est en continuité d'un terrain déjà occupé par une entreprise commerciale. Il est composé d'une zone humide couvrant une partie du site.*

PROGRAMMATION

Superficie **: 9.36 hectares**

Zone de Bel Air 2 – Maché – Schéma

Maché



Site : Zone de Bel Air 2

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

Espace commun et partagé mixte

Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Espace commun et partagé végétal

Principes de desserte et de mobilité

Hiérarchisation des voies

Voie de desserte interne

Principes paysagers et environnementaux

Création d'ouvrages hydroliques (noue)

Transition paysagère à créer

Création d'ouvrage hydrolique

Nuissance sonore

Etendue d'eau (mare, zone humide, étang)

CITADIA CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Centre-bourg – Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises. L'activité artisanale y est privilégiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.)

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se fera par le boulevard des Capucins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone. Pour limiter les impacts sur les réseaux existants (Stationnements perméables, bassin de rétention paysager commun…). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE

Composé de hangars, le site se situe au Nord du bourg dans le continuité d'une zone économique.

PROGRAMMATION

Superficie**: 0.35 hectare**

Centre-bourg – Maché – Schéma

ZA Chantemerle – Bellevigny

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- L'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 35 m par rapport à la RD763.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.) avec une bonne intégration dans l'environnement en prenant en compte l'aspect général du site (topographie, végétation et entreprises voisines). Les façades visibles depuis la RD763 et la voie principale devront être traitées comme des façades principales.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés de telles sortes à limiter l'impact visuel depuis l'entrée de ville.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le giratoire sécurisant l'accès à la ZA Chantemerle depuis la D8 devra être aménagé avec soin de manière à garantir la sécurité de tous les usagers (piétons, cyclistes et automobiliste).
- L'organisation de la circulation à l'intérieur de la zone distinguera au maximum le cheminement des camions de livraison de celui des véhicules particuliers de la clientèle.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les limites des ilots reconstitueront le maillage bocager initial.
- Des espaces verts délimitant le site permettront d'intégrer les zones humides.
- Un réseau de récupération des eaux pluviales avec collecte vers une zone de rétention sera mis en place.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin.

CONTEXTE

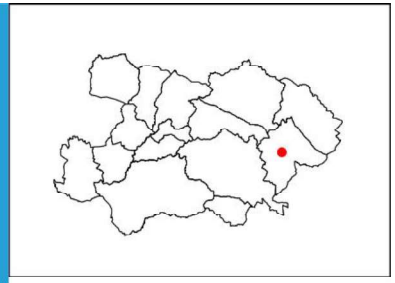
*Situé sur la frange Nord-Est de l'enveloppe urbaine de Bellevigny le site fait l'objet d'une dérogation de recul de la loi Barnier de la 2*2 voies. Il est actuellement composé de friches agricoles structuré sous forme de bocage ainsi que d'une large zone humide. L'enjeu est de préserver la qualité paysagère du site.*

PROGRAMMATION

Superficie**: 9.60 ha**

ZA Chantemerle – Bellevigny – Schéma

Bellevigny



Site : Chantemerle

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

Espace commun et partagé mixte

Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Espace commun et partagé végétal

Formes urbaines

Hauteur indicative des bâtiments

Principes de desserte et de mobilité

Hiérarchisation des voies

Voie de desserte teriaire

Voie de desserte interne

Aménagement et stationnement

Carrefour à créer

Principes paysagers et environnementaux

Haie ou alignement d'arbres existants à préserver

Transition paysagère à créer

Création d'ouvrage hydrolique

Arbre à préserver

Nuissance sonore

Etendue d'eau (mare, zone humide, étang)

CITADIA CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

L'Orgerière 2 – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- L'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 35 m par rapport à la RD948.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc) notamment sur les façades côté RD948 et RD6.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés en limitant l'impact visuel depuis l'entrée de ville.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès à l'Orgerière 2 se fera par la route de la Goronnière via un giratoire existant.
- Voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement.
- L'organisation de la circulation à l'intérieur de la zone distinguera au maximum le cheminement des camions de livraison de celui des véhicules particuliers de la clientèle.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Des espaces verts côté Orgerière 1 permettront d'intégrer les zones humides.
- Un réseau de récupération des eaux pluviales avec collecte vers une zone de rétention sera mise en place.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti seront traités par la valorisation d'un espace boisé naturel.

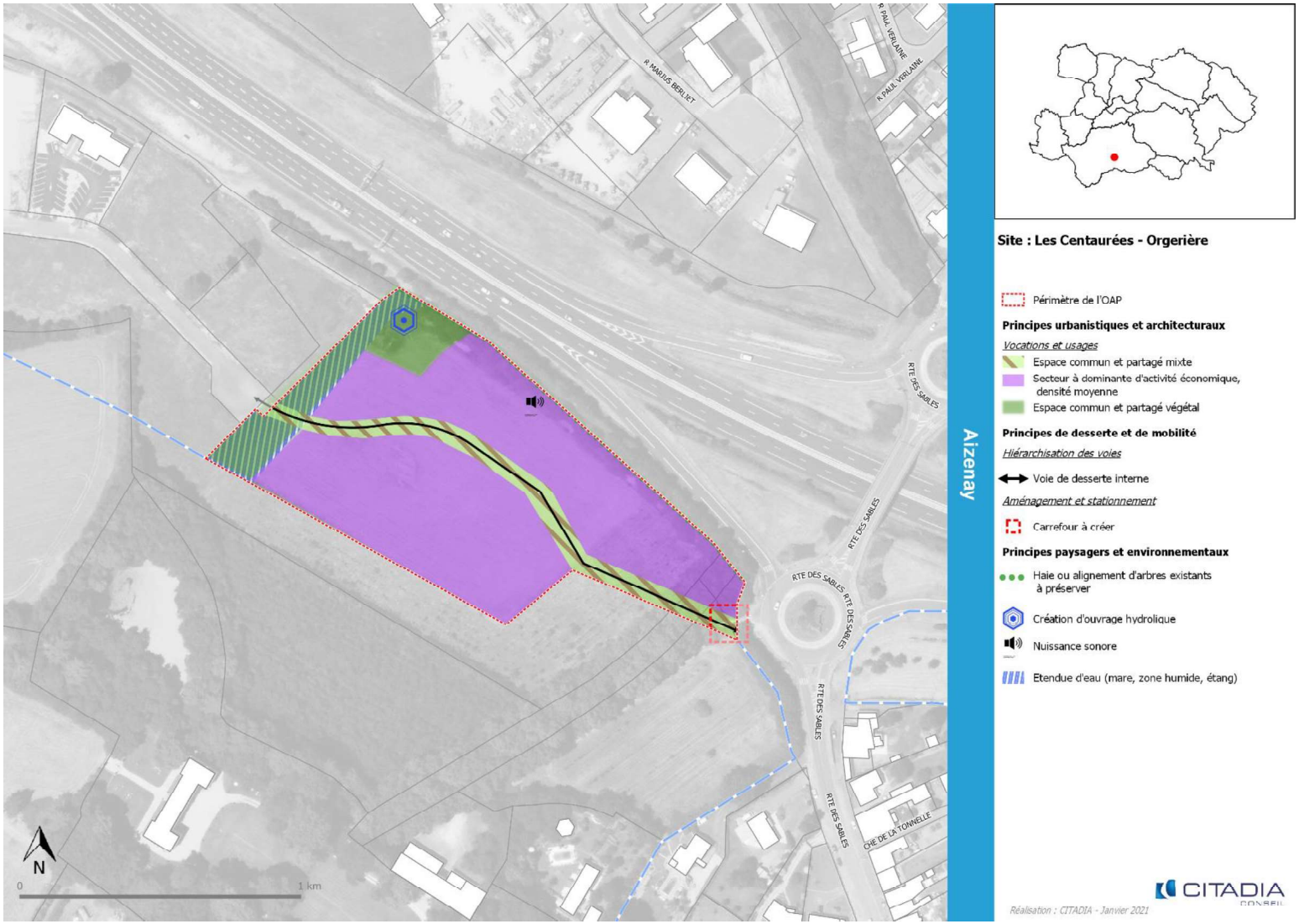
CONTEXTE

Situé sur la frange Sud-Ouest sur les hauteurs de la RD 948. Le site est la poursuite de la première tranche viabilisée et commercialisée. Un écrin arboré encercle le site qu'il conviendra de préserver.

PROGRAMMATION

Superficie **: 1.70 hectares**

L'Orgerière 2 – Aizenay – Schéma



La Bruyère - La Genétouze

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises. L'activité artisanale y est privilégiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un espace végétalisé et arboré est à aménager le long de la départementale 4 afin de garantir une qualité paysagère sur l'entrée de ville.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.)

2. Principes de desserte et mobilité

- Le croisement entre la voie locale et la route départementale 4 devra être aménagé avec soin de manière à garantir une visibilité du carrefour.
- Un accès unique sera créé pour desservir la zone. Cet accès prendra appui sur la desserte locale existante et non sur la départementale 4.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être en partie intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la parcelle pour limiter les impacts sur les réseaux existants (Stationnements perméables, noues, bassin de rétention paysager commun…). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE

Situé en entrée de ville Sud, le long de la départementale 4, il est bordé par une voie de desserte locale et des habitations.

PROGRAMMATION

Superficie **: 0.60 hectare**

La Bruyère - La Genétouze – Schéma

Montfort - Saint-Denis-la-Chevasse

1.Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc).
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés de telles sortes à limiter l'impact visuel depuis l'entrée de ville.

2.Principes de desserte et mobilité

- Accès au secteur par la D6 via un giratoire.
- Une place sera donnée aux déplacements doux dans la ZA. Les espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes seront pensés de manière à garantir une sécurité maximum.
- Des accès futurs sont à penser afin de garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétaliser.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Préserver les différentes vues qui donnent sur le cœur de village ou sur des espaces paysagers ouverts.
- Une zone tampon verte sera aménagée.
- Un linéaire arboré sera aménagé entre la D6 et le site.

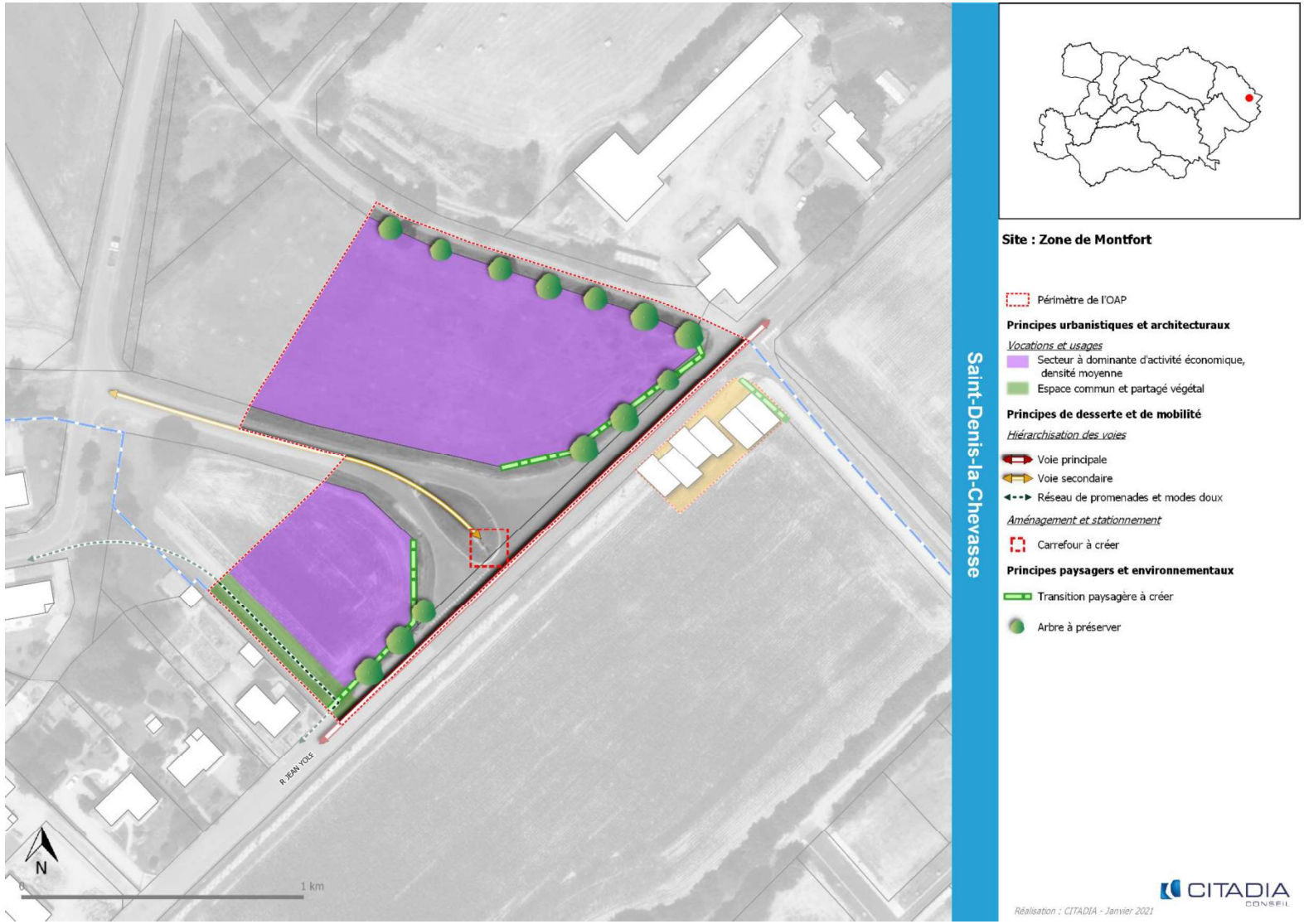
CONTEXTE

Situé en entrée Nord-Est de la commune, le site s'insère entre une zone d'habitat et un site d'exploitation agricole. L'enjeu majeur est de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville en intégrant le projet dans son environnement.

PROGRAMMATION

Superficie **: 1.07 hectare**

Montfort - Saint-Denis-la Chevasse – Schéma



Les Amblardieres- Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés de telles sortes à limiter l'impact visuel depuis l'entrée de ville.

2. Principes de desserte et mobilité

- Accès au secteur par la D6 via un carrefour à aménager.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Préserver les différentes vues qui donnent sur des espaces paysagers ouverts.
- Les alignements d'arbres et les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compenser.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE

Situé hors de l'enveloppe urbaine de la commune, le site s'insère entre la salle des fêtes et une entreprise commerciale. Sa position isolée dans un environnement champêtre implique d'apporter une attention particulière à son intégration paysagère.

PROGRAMMATION

Superficie**: 2.03 hectares**

Les Amblardieres- Saint-Denis-la-Chevasse – Schéma

La Croix des Chaumes 2 - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales, voire de bureaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture, etc) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront impérativement être aménagés en limitant l'impact visuel notamment depuis l'entrée de ville.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte principale sera assurée par la rue Ampère. Un accès sécurisé sur la RD 2 pourra être admis seulement pour des convois exceptionnels nécessitants un accès spécifique.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Des aménagements doux devront être réalisés afin de desservir l'ensemble de la zone.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Un espace tampon, à dominante végétale, devra être aménagé afin de préserver l'habitation à proximité.
- Les haies et alignements d'arbres repérés sur le schéma de l'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.
- Les essences locales seront privilégiées.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin et à dominante végétale.
- Un traitement paysager et architectural spécifique, à dominante végétale, devra être conçu le long de la RD2 afin de préserver l'entrée de ville du Poiré-sur-Vie de manière à limiter l'impact visuel de l'aménagement en longueur.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone (espaces dont stationnement perméables, bassin de rétention paysager,...). La localisation des aménagements s'appuiera sur la topographie pour permettre une gestion optimale.

CONTEXTE

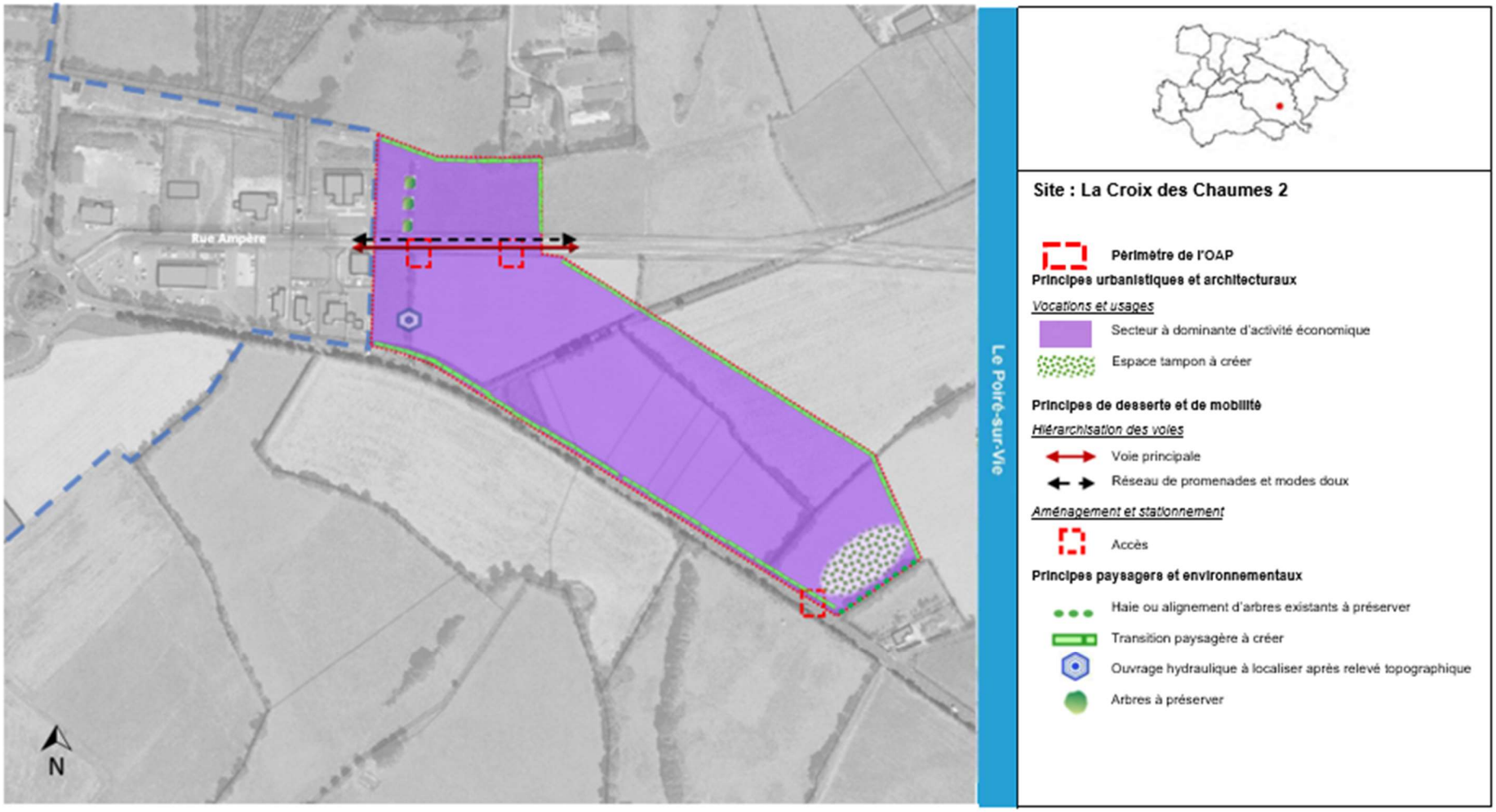
Situé en entrée Est de la commune le site s'insère dans le prolongement de la zone d'activité existante. L'enjeu majeur est de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville en intégrant le projet dans son environnement.

PROGRAMMATION

Superficie : **9,04 hectares**

Réalisation : CCVB - novembre 2021

La Croix des Chaumes 2 - Le Poiré-sur-Vie - Schéma



Réalisation : CCVB - novembre 2021

Le Vivier - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises. Plus particulièrement des artisans locaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés en limitant l'impact visuel depuis l'entrée de ville.

2. Principes de desserte et mobilité

- Accès unique au secteur par la rue du Vivier via la D90.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- La mutualisation des stationnements sera à prévoir sur l'ensemble de la zone lorsque les activités et les éléments techniques le permettront.
- La voie de desserte interne devra permettre une circulation aisée des véhicules quelques soit leur gabarit. Les manœuvres et les opérations de déchargements ne devront pas s'effectuer sur la voie publique.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compenser.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE

Situé hors de l'enveloppe urbaine de la commune le site s'insère dans le prolongement d'une entreprise déjà implantée. Le terrain est exploité en culture céréalière et ne présente pas d'enjeu écologique particulier. L'enjeu majeur sera d'intégré la zone dans un environnement agricole.

PROGRAMMATION

Superficie**: 0.57 hectare**

Le Vivier - Grand'Landes – Schéma

Les Challinières - Falleron

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés en limitant l'impact visuel depuis l'entrée de ville.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- Accès unique au secteur par la rue des Artisans.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysagé et végétalisé.
- Une place sera donnée aux déplacements doux dans la ZAC. Les espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes seront pensés de manière à garantir leur sécurité.
- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compenser.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone pour limiter les impacts sur les réseaux existants (Stationnements perméables, bassin de rétention paysager commun…). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.

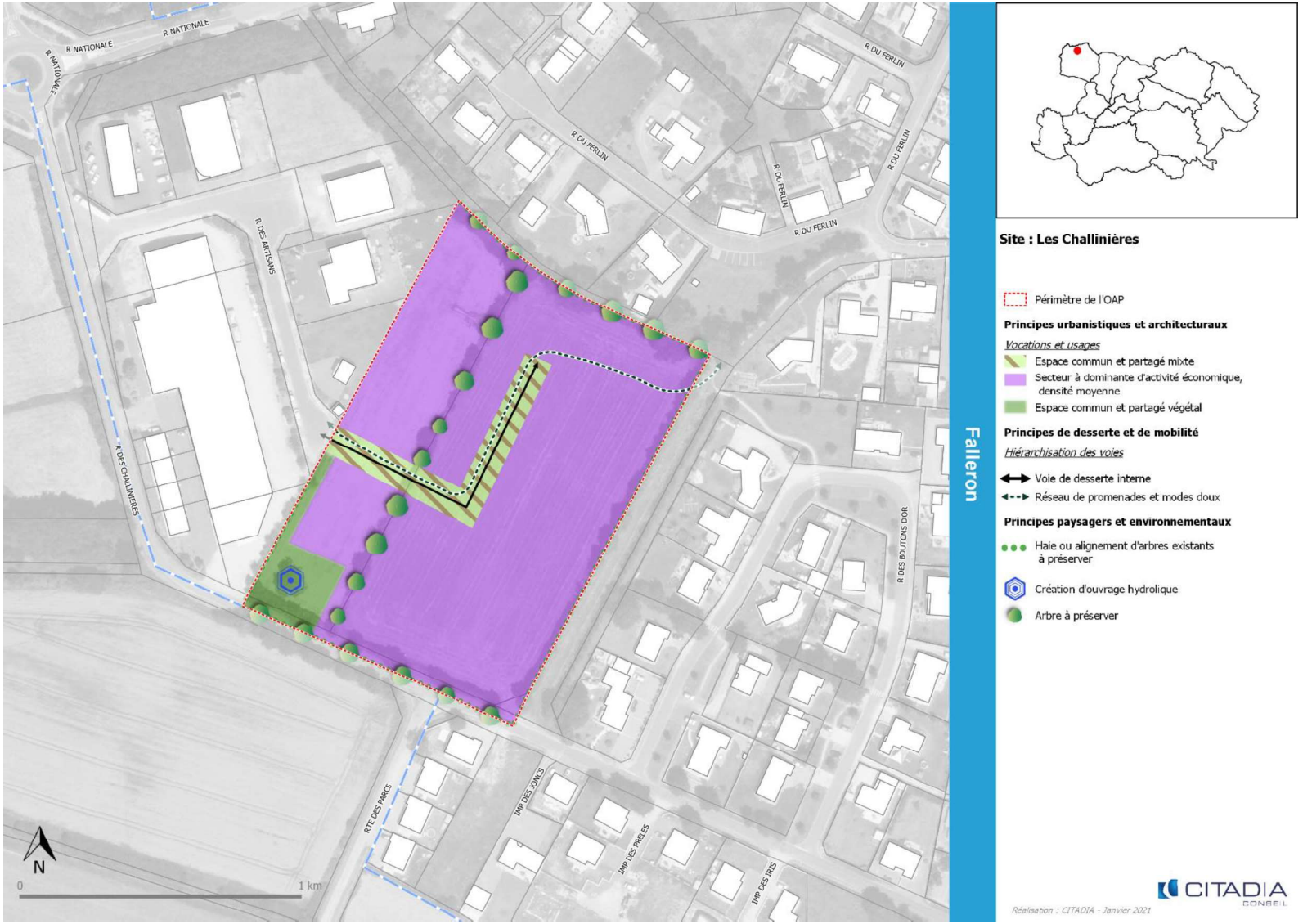
CONTEXTE

Situé sur la frange Sud-Ouest de la commune le site s'insère entre une zone d'habitat et une zone d'activité. L'enjeu majeur sera de concilier les activités économiques avec la partie habitable du secteur.

PROGRAMMATION

Superficie**: 1.98 hectare**

Les Challinières - Falleron – Schéma



Secteur touristique - Bilan chiffré

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Apremont	PRL du Moulin de Gourgeau	7,20	Sur le temps du PLUi-h

PRL du Moulin de Gourgeau - Apremont

Projet global d'aménagement

Est uniquement autorisé un projet d'ensemble sur l'intégralité du périmètre du STECAL Ntz, correspondante à ladite OAP.

Projet d'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) constitué de maximum 120 Hébergements Légers de Loisirs (HLL) et d'un espace collectif.

Le concept du PRL reposera sur l'écotourisme. L'objectif est d'offrir un paysage exceptionnel à une population désireuse de s'immerger en pleine nature.

Aussi, le projet s'inscrira dans le respect de l'environnement du site privilégiant des aménagements, installations et constructions :

- avec un impact minimum, notamment concernant l'artificialisation des sols ;
- en préservant les caractéristiques du site, que ce soit concernant le paysage, la faune et la flore.

Ce projet, dont le règlement et le cahier des charges, sera autorisé sous réserve de l'accord de la commune d'Apremont et de la Communauté de communes Vie et Boulogne.

Périmètre du projet : éviter les zones à fort enjeu environnemental

Les espaces pouvant être aménagés ont été déterminés de manière à éviter au maximum les zones à fortes valeurs environnementales. Ils ont été classés en STECAL « Ntz » et couvert par l'OAP.

Les zones humides ne pourront pas recevoir d'aménagements, de constructions ou d'installations.

Les usagers du PRL ne pourront pas pénétrer au sein des espaces classés en zone naturelle stricte au centre du PRL, interdits aux piétinements et clôturés par des barrières en bois (en essences locales). Des passerelles en bois (en essences locales) permettront de circuler au-dessus de la zone, notamment pour rejoindre l'espace collectif, évitant ainsi tout impact. Cet espace laissé à son état naturel coulée verte permettra de renforcer la tranquillité et le sentiment de « pleine nature » des usagers.

CONTEXTE

Le secteur est situé à l'ouest du bourg d'Apremont dans un espace naturel à proximité de La Vie.

Il est concerné par :

- *deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;*
- *deux Zones humides selon l'inventaire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;*
- *un Site Patrimonial Remarquable (SPR).*

Classé en STECAL Ntz au PLUi-H, ce site est depuis de nombreuses années voué à des activités de loisirs/tourisme. De plus, la Communauté de communes Vie et Boulogne a pour stratégie touristique le développement d'hébergement qualitatif en harmonie avec le cadre de vie verdoyant et patrimonial d'Apremont.

PROGRAMMATION

Superficie **: 7.2 hectares**

1. Principes urbanistiques et architecturaux

➢ Espace collectif : impact réduit et intégré à l'environnement :

Cet espace commun peut regrouper :

- accueil/conciergerie ;
- lieux de convivialité et de loisirs ;
- piscine naturelle ou biologique ;
- des aires de jeux en bois (essence locale);
- les locaux techniques.

Le commerce et les activités de services (types épicerie, dépôt de pain, restaurant…) sont interdits.

L'imperméabilisation du sol pour les espaces collectifs est à éviter au maximum et est admise uniquement pour la piscine naturelle. En cas de perte de couvert végétal, elle devra être compensée par la création de surfaces végétalisées ou végétalisables au sein du site (murs via plantes grimpantes, toitures, etc.)

Une attention particulière sera apportée au traitement architectural des espaces collectifs, afin de favoriser leur intégration paysagère par leur forme, disposition, volumétrie ainsi que les matériaux utilisés.

Concernant les matériaux des constructions, le bois local est à privilégier : pin, châtaigner, chêne, etc. Les traitements de finition autorisés, type lasure, seront sans adjuvants toxiques, respectueux de l'environnement et garderont la couleur naturelle du bois.

D'autres matériaux biosourcés, tels que la paille, le chanvre ou encore la chaux, peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils sont sans impact sur l'environnement. Le PVC et l'aluminium sont interdits.

Les toitures végétalisées, en bois et/ou recouverts par des panneaux solaires sont à privilégier. L'utilisation de la tuile est interdite. D'autres matériaux peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils sont sans impact sur l'environnement.

Le bâti devra également intégrer des éléments permettant l'accueil et le développement des espèces du site (exemple : façade non lisse pour le développement des plantes grimpantes, nichoirs à oiseaux, arbres à insectes…).

Par ailleurs, des aires de jeux en bois local pour les enfants pourront être installés au sein de l'espace commun et des zones piétonnes pouvant accueillir les HLL.

➢ Les Habitations Légères et de Loisirs (HLL) : un habitat respectueux de son environnement :

Le site pourra accueillir 120 HLL maximum. La surface des parcelles pouvant accueillir chaque HLL oscillera entre 250 à 400 m². L'emprise au sol du HLL est

limitée à 20 % de la parcelle.

Afin d'éviter toute artificialisation du sol, chaque HLL ainsi que leurs terrasses reposeront sur des fondations au moyen de pieux bois ou métalliques galvanisés.

Une attention particulière sera apportée au traitement architectural des HLL autorisés au sein du règlement et du cahier des charges afin d'assurer leur homogénéité et de favoriser leur intégration paysagère par leur forme, disposition, volumétrie ainsi que par les matériaux utilisés.

Concernant les matériaux des constructions, le bois local est à privilégier : pin, châtaigner, chêne, etc. Les traitements de finition autorisés, type lasure, seront sans adjuvants toxiques, respectueux de l'environnement et garderont la couleur naturelle du bois.

D'autres matériaux peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils sont sans impact sur l'environnement. Le PVC et l'aluminium sont interdits.

Les toitures végétalisées, en bois et/ou recouverts par des panneaux solaires sont à privilégier. L'utilisation de la tuile est interdite. D'autres matériaux peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils sont sans impact sur l'environnement.

Le choix des végétaux sera également précisé dans le règlement, afin de garantir la cohérence esthétique du projet.

Les clôtures des parcelles dédiées aux HLL seront exclusivement végétales avec essences déjà présentes sur le site et admises selon le cahier des charges.

2. Principes de desserte et mobilité

- Circulation piétonne et stationnement paysagé

Le site sera entièrement piéton. Les voies de circulation seront aménagées avec des matériaux perméables respectueux de l'environnement. Le passage des véhicules sera limité à ceux nécessaires à l'entretien et aux arrêts minute pour les habitants.

Les bords des chemins seront plantés avant l'achat des parcelles, avec des essences déjà présentes sur le site.

Aussi, des parkings paysagers devront être créés aux entrées du site pour accueillir au total 200 véhicules (1,5 places par HLL et 20 places visiteurs).

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère de ces espaces. Les revêtements seront perméables et des espaces boisés et des haies bocagères seront créés grâce à la plantation d'arbres et arbustes (uniquement avec essences déjà présentes sur le site).

3. Principes paysagers et environnementaux

➢ Aménagement paysager : conservation de l'existant et respect de l'éco-système du site

Dans l'ensemble du secteur, l'aménagement paysager reposera sur la végétation existante. Aussi, toutes les haies seront conservées. Aucune implantation ne sera possible en limite de haies afin de permettre le développement de celles-ci. Des plantations supplémentaires (uniquement essences déjà présentes ou espèces nouvelles adaptées aux évolutions du changement climatique) pourront compléter l'aménagement du site dans un but paysager ou environnemental afin de créer des milieux et habitats naturels variés et diversifiés correspondants au secteur ou adaptées aux évolutions du changement climatique (jardins, mares, nichoirs, abris…).

Aussi, un relevé des espèces existantes et un cahier des charges détaillant les essences autorisées (uniquement essences déjà présentes ou espèces nouvelles adaptées aux évolutions du changement climatique) devra être fourni au sein du règlement/cahier des charges.

En outre, le cahier des charges détaillera l'entretien des espaces verts communs et privés selon le principe de gestion différenciée, c'est-à-dire en limitant les tontes, les tailles et en favorisant les zones de prairies et de bosquets, refuges pour de nombreux animaux.

Enfin, l'impact visuel de l'ensemble du projet devra être évité. Ainsi, les aménagements, installations, constructions et éléments techniques (exemple : boîte aux lettres, containers, etc.) devront être de qualités et non visibles de la voie publique.

➢ Desserte par les réseaux : des dispositifs intégrés et respectueux de l'environnement

- **Eau potable**

L'ensemble des HLL sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable. L'installation devra assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- **Eaux usées**

Le traitement des eaux usées sera réalisé par phytoépuration, dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif, qui se présente sous la forme d'un jardin, parfaitement intégré dans le paysage sous forme de « Jardins d'Assainissement », ou comment joindre l'utile à l'agréable tout en respectant le cadre environnemental du projet.

- **Eaux pluviales**

Sauf contraintes techniques, une solution simple, écologique et performante de rétention et valorisation des eaux pluviales sera utilisée de type « jardins de pluie » ou « îlot filtrant » afin de répondre aux enjeux environnementaux de valorisation de l'eau en lien avec le changement climatique et la préservation de la ressource en eau.

Le projet ne devra pas faire obstacle aux principes de noues et il devra privilégier au maximum la mise en œuvre de voies de circulation parallèles aux courbes de niveaux.

➢ Gestion des déchets

- Déchet vert : ils pourront être broyés sur place afin d'être utilisés comme paillage ou autres pour redynamiser les sols.
- Déchet ménager organique : des zones de compostage spécifiques pourraient être déployées de manière stratégique, afin de permettre le traitement des déchets organique et pourront être utilisés dans les espaces verts du site.
- Déchet ménager non organique : une organisation pour un tri sélectif optimal sera déployée selon la règlementation en vigueur.

➢ Eclairage

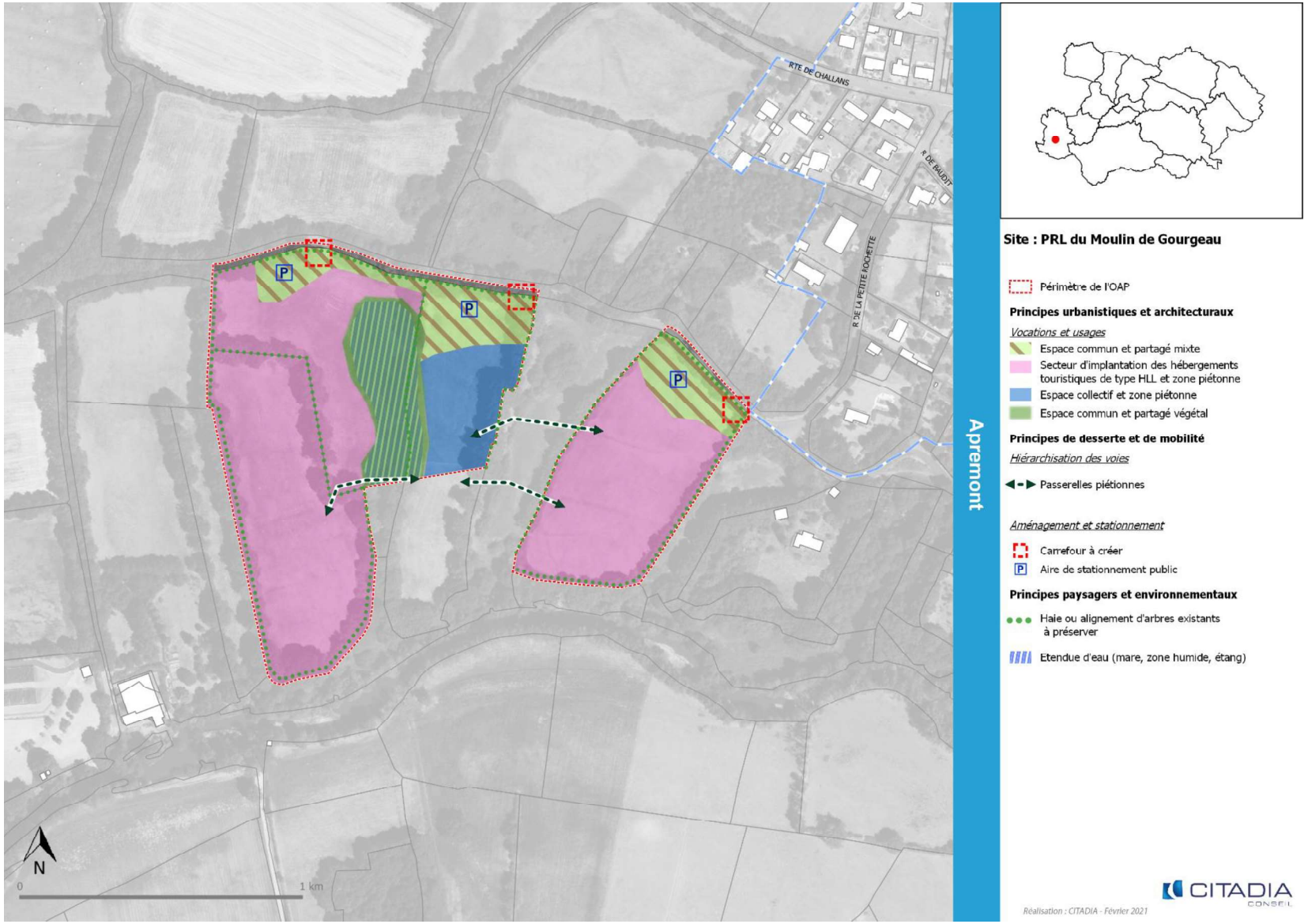
L'éclairage extérieur des parties communes sera conçu de manière à respecter la faune et la flore :

- en limitant notamment le nombre de points lumineux ;
- en utilisant des luminaires performants et peu énergivores et en étudiant les technologies les plus adaptées (LED, détecteur de présences,…) ;
- en coupant l'éclairage durant certaines périodes de la nuit.

➢ Affouillements et exhaussements des sols interdits

Sauf contraintes techniques, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits. Ils devront être réduits au minimum notamment lors de la phase d'aménagement du site. Pour cela, il sera nécessaire de regrouper au maximum les infrastructures linéaires.

De même, le tassement du sol par les engins lors du chantier devra être limiter au maximum.

Enfin, la terre locale devra être conservée et l'importation/transfert de terre est interdit.

PRL du Moulin de Gourgeau – Apremont – Schéma