

EXTENSION ESPACE MIXTE D'ACTIVITES LES 3 ROUTES

– CHEMILLE (OAP-CHE-1)

CONTEXTE

Le Parc d'Activités des 3 Routes dispose encore d'un espace stratégique de développement au nord du centre commercial, avec façades sur l'A87 la RD961 ; la limite est du site étant constituée par l'emprise ferroviaire.

Ce foncier, maîtrisé par Mauges Communauté, dispose donc d'une excellente visibilité et d'un accès sécurisé depuis le carrefour giratoire aménagé rue J. Monnet.

OBJECTIFS

- Valoriser les façades sur l'A87 et la RD961 en véhiculant une image qualitative et dynamique du territoire.
- Conforter le pôle commercial des 3 Routes dans une logique de complémentarité avec le centre-ville, en créant un secteur mixte d'urbanisation à des fins d'activités économiques.

PROGRAMME

Surface brute du site	5,46 ha
Vocation dominante	Activités commerciales et de services complémentaires à celles présentes en centre-ville, hôtellerie-restauration, bureaux
Seuils minimaux de surface	Pour le commerce de détail : 300 m² de surface de vente et 400 m² de surface de plancher
Phasage	Operation d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITE

L'accessibilité au site (entrée et sortie) s'effectuera depuis le carrefour giratoire aménagé rue J. Monnet ; aucun accès automobile direct n'est autorisé depuis l'A87, ni depuis la RD961.

On cherchera à travailler sur la mutualisation des espaces de stationnement à l'échelle d'îlots, lorsque la nature des activités le permet.

Au sein de cette opération, pour les îlots destinés à un usage commercial, il conviendra d'y sécuriser les liaisons douces et de réfléchir également aux possibilités d'aménagement d'une continuité avec l'espace commercial existant au sud.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Face au caractère mixte d'une zone d'activités, les enjeux de qualité urbaine et architecturale résident dans la maîtrise du traitement des abords des bâtiments et dans la définition d'un langage architectural commun.

Dans le cas présent, les espaces stratégiques en matière de qualification urbaine et architecturale sont les façades sur l'A87 et sur la RD961, car elles vont véhiculer l'image perçue du territoire quand on le traverse ou quand on y entre depuis le nord. Il est donc demandé une structuration par le bâti de ces 2 axes juste derrière la marge de recul paysager (cf. ci-après). Sans pour autant imposer un alignement du bâti à une certaine distance de ces 2 voies, l'objectif est bien ne pas avoir d'espaces de stockages et de stationnement entre le bâti et la marge de recul paysager. Ils pourront cependant prendre place au droit des bâtiments en étant rendus non visibles depuis ces 2 axes par un écran végétal ou un bardage prolongeant le bâtiment.

Le second principe est celui de l'harmonie dans l'écriture architecturale et le choix des teintes pour les bâtiments implantés en façade sur ces 2 axes, tout en autorisant une différenciation pour souligner l'identité visuelle de l'entreprise. Néanmoins, dans tous les cas, les éléments techniques disposés en toiture devront être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis ces 2 axes ; notamment depuis l'A87 située en surplomb du site.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En façade sur l'A87, la haie arbustive existante est à conserver, mais l'espace compris entre la haie et les futurs bâtiments (marge de recul) doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif participant de la mise en scène des bâtiments. L'attention est surtout attirée sur l'intégration des espaces de stockage ou de stationnement pouvant prendre place entre les bâtiments.

En façade sur la RD961, le traitement paysager ne doit pas occulter la structuration urbaine par le bâti. Il pourra consister en un alignement d'arbres en réponse à celui existant en rive ouest de la RD961.

Au sein de tels espaces pouvant accueillir des surfaces de stationnement importantes, il est important d'avoir une réflexion intégrant la problématique du réchauffement climatique en évitant la création d'îlots de chaleur urbains, à travers un travail portant notamment sur la place du végétal dans de tels espaces.

RESEAUX

14

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.

Commune de CHEMILLE
OAP-CHE-1 - Extension espace mixte d'activité Les Trois Routes

PLU de Chemillé - en Anjou
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

