

2- EXTENSION ET REQUALIFICATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU PLASSIN

Sites tests 2

C - PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS :

Etat initial du terrain :

Le projet d'extension de la zone d'activités du Plassin est situé à l'extrémité Ouest de la zone d'activités existante, en contrebas de la RN 141, à l'arrière d'un talus arboré. Il n'est donc pas visible depuis celle-ci.

La parcelle concernée par le projet représente environ 3 ha, elle est actuellement en herbe. L'accès à la future zone s'effectuera par la route de la Grue, route parallèle à la route nationale n°141.

Le terrain présente une faible pente de direction Nord-Ouest / Sud-Est. Il est bordé par :

- la route de la Grue au nord, Parallèle à la route nationale n°141
- des champs et des vignes à l'Ouest et au Sud ;
- des bâtiments d'activités (KPGM, Ouvrad Charentes et la Maison funéraire) à l'Est séparés du secteur de projet par une haie arborée très large. Le bâtiment d'activités qui occupe la parcelle mitoyenne est implanté à 50 m de la RN n°141.

La problématique principale est liée à l'écoulement des eaux pluviales, le projet entraînant une imperméabilisation des sols et une augmentation des ruissellements.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : la commune de Gensac-la-Pallue dispose d'un P.L.U. dont la dernière révision date du 2 février 2012. Le secteur d'étude est en zone 1AUx. Le secteur de projet concerne la partie Nord de la zone 1AUx. Deux accès sont prévus : un accès au Nord par la route de la Grue, et un accès au Sud-Est au niveau de l'actuel chemin rural. Des plantations doivent être réalisées sur les limites Ouest et Sud, sur une emprise de 5 mètres, et un alignement doit être créé le long de la voie de la Grue.



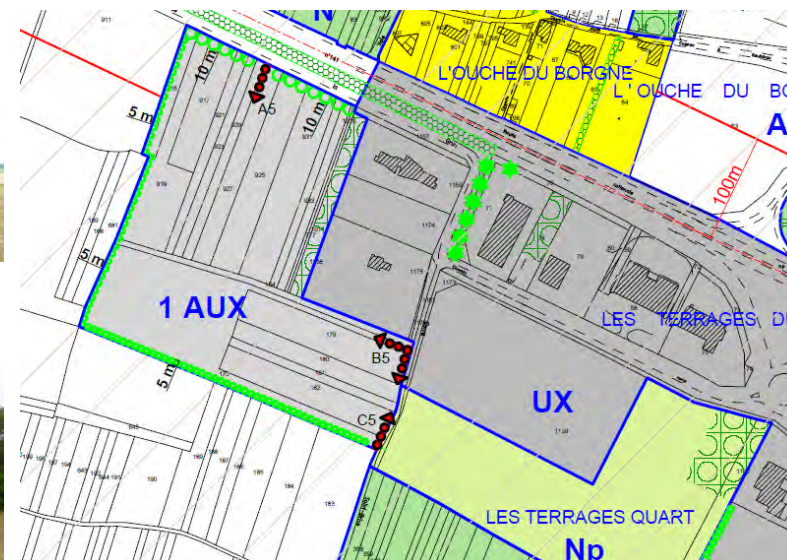
Haie arborée qui longe le secteur de projet à l'Est



Un talus végétalisé sépare le secteur de projet de la RN 141



Vue sur le bâti situé au Nord-Est du secteur de projet



Extrait du plan de zonage du PLU de Gensac-la-Pallue



Chemin existant au Sud du secteur à projet



Vue depuis la voie communale au Nord



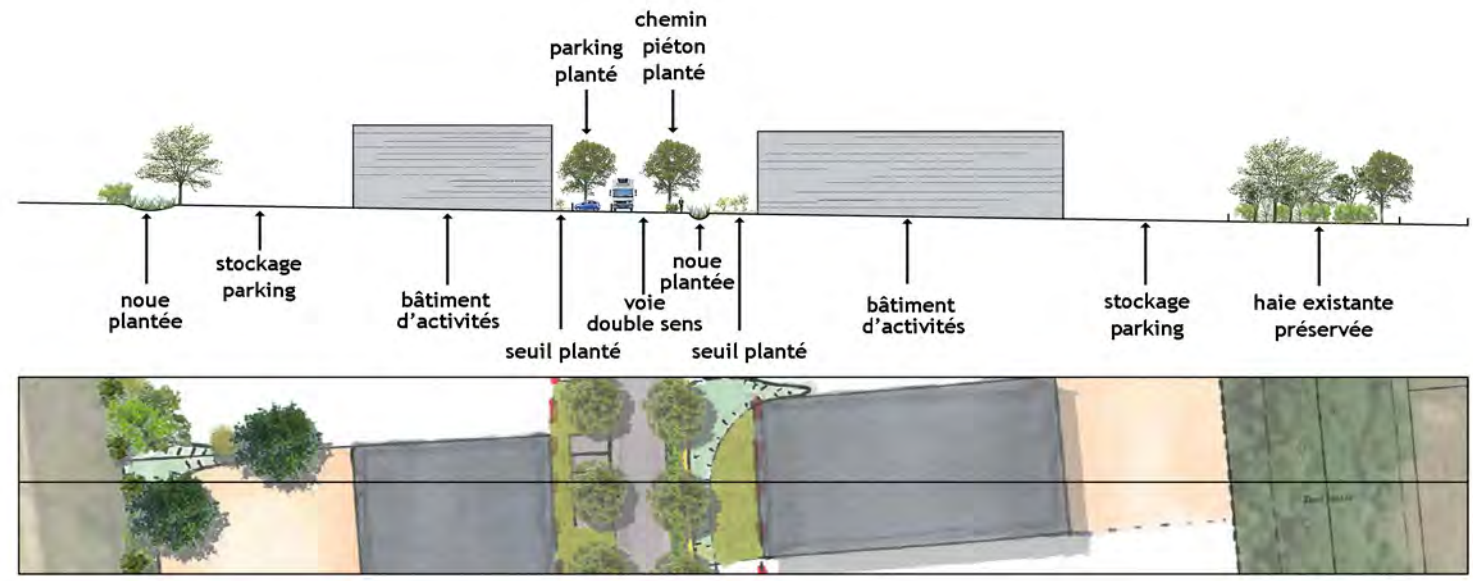
Orientations d'aménagement :

- Maintien d'une bande non construite de 50 m depuis la RN141, dans le prolongement des parcelles construites à l'Est. Cette zone non construite sera plantée et les espaces libres seront de type prairie fauchée.
- l'accès principal est réalisé à partir de la route de la Grue. La voie sera, à terme, traversante et débouchera sur le chemin rural de Genté - St-Brice lorsque l'extension sud sera réalisée.
- Le tracé de la voie n'est pas rectiligne et comporte des inflexions. Des alignements d'arbres sont plantés de part et d'autre de la voie. La voie est bordée :
 - à l'Est par un cheminement piétons / cycles qui est séparé de la chaussée par une bande végétalisée plantée. Ce cheminement sera raccordé à un cheminement piéton qui sera créé le long de la route de la grue et qui desservira l'ensemble de la zone d'activités.
 - par une noue plantée qui longe la liaison douce
 - à l'Ouest, des places de parking regroupées seront aménagées dans l'emprise publique.
- Les entrées des parcelles de part et d'autre de la voie sont placées face à face afin de créer des zones de manoeuvre fonctionnelles et de réduire la surface goudronnée.
- Les espaces de présentation devant les bâtiments d'activités resteront dans l'emprise publique. Ils seront plantés (espèces arborées et arbustives locales). Quelques places de stationnement seront créées sur cette emprise publique.
- Des noues plantées sont créées :
 - sur la frange Ouest de la zone de projet, afin de récolter les eaux pluviales des parcelles situées à l'Ouest de la route.
 - le long de la voie pour récolter les eaux pluviales des parcelles situées à l'Est de la route
 - à mi-pente, perpendiculairement à la voie
 - sur la limite Sud du secteur à projet.
- Un bassin de rétention, aux pentes douces et plantées, est créé au Sud-Est de la zone, sur la point bas.
- Les bâtiments d'activités sont implantés à l'alignement.
- Les bâtiments d'activités seront implantés sur une limite séparative au moins.
- Les 2 bâtiments au Nord de l'opération seront implantés sur la limite entre espace public et privé, à 50 mètres de la route Nationale 141. L'espace située au Nord de ces deux bâtiments sera dans l'emprise publique. Le traitement paysager sera de type prairie fauchée.
- Les parkings et espaces de stockage seront réalisés à l'arrière des parcelles, de manière à limiter leur impact visuel depuis la voie. Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les volumes des bâtiments doivent être simples.
- Les façades seront en bardage bois vertical ou bardage métallique ou cassettes métalliques sur au moins les 2/3 de leur surface, selon les couleurs suivantes : gris beige, gris jaunâtre, gris olive, gris mousse, gris beige, vert ajonc...) ; les bardages bois seront d'aspect naturel ou peints selon les couleurs pré-citées.
- Les constructions seront couvertes en toiture-terrasse ou couverture en pente non visible en matériaux de couleur foncée et mate.
- Les clôtures à l'alignement sur la voie ne sont pas obligatoires. Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un grillage doublé d'une haie, de hauteur 1,80 m. Le grillage doit être de couleur vert foncé. Les essences seront locales.
 - soit d'un muret bas de 0,60 m de hauteur, sans grille, grillage ni végétation.
- Les enseignes doivent être réalisées sous forme de lettres découpées apposées ou scellées sur les façades. Elles ne doivent pas dépasser le niveau supérieur de l'acrotère. Les enseignes en bandeau par caisson et en drapeau sont interdites.

2- EXTENSION ET REQUALIFICATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU PLASSIN

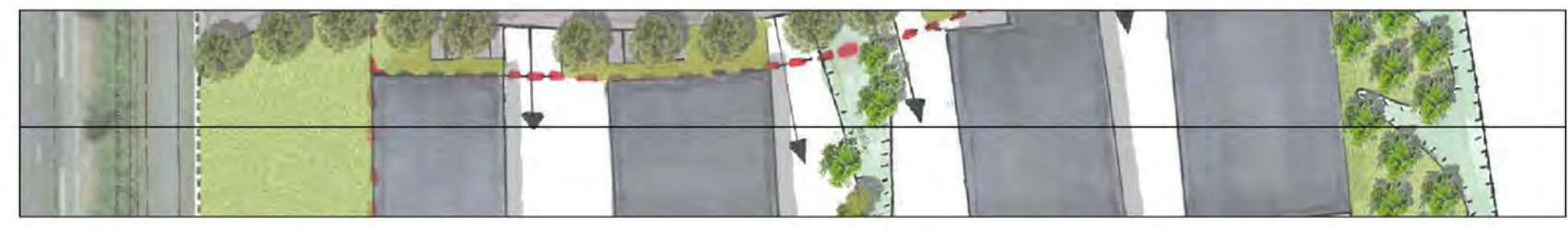
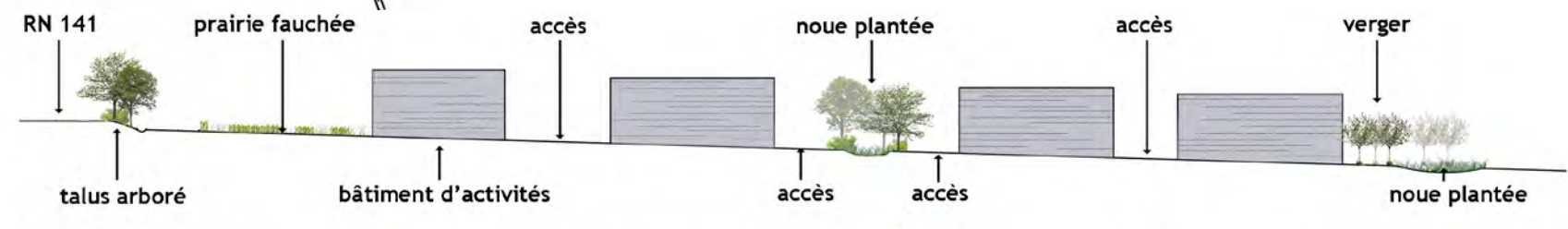


2- EXTENSION ET REQUALIFICATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU PLASSIN



A EMPRISE PUBLIQUE B
Coupe Ouest - Est

0m 10m 20m 30m



C EMPRISE PUBLIQUE EMPRISE PUBLIQUE D
Coupe Nord - Sud

0m 10m 20m 30m

