

Commune de PERIGNAC

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 11.07.1984	Le 26.05.1988	Le 06.01.1989	Le 21.07.1989
Modification n°1				Le 13.03.1991
Modification n°2				Le 01.03.1995
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 15.02.2005	Le 11.09.2007		Le 02.06.2008

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 02 juin 2008

Le Maire : Christian DUGUE

Etude réalisée par :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.
Architecture - Urbanisme - Economie
 16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
 Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13
 Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr

Les orientations d'aménagements du P.L.U de PERIGNAC

Sommaire :

Cadre législatif	p. 2
1. Les zones AU et 1AU à vocations d'habitat du secteur de Préroux-Sud et La Croix Blanche	p. 3
2. La zone AU du village de Sainte Foix	p. 5
3. La zone 1AUx à vocation d'activités économiques du secteur des Peunoirs	p. 7

Cadre législatif

Article L123-1 du Code de l'Urbanisme, alinéa 3

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Ils peuvent (les P.L.U), en outre, comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Article L123-5 du Code de l'Urbanisme, alinéas 1 et 2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Article R123-3-1 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 IV Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Application

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. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement, **c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.**

1. Les zones AU et 1AUI à vocations d'habitat du secteur de Prérout-Sud et La Croix Blanche

Situation et état initial du terrain

- * Partie nord-ouest de l'agglomération de Pérignac entre le secteur de Prérout au nord et l'avenue de Cognac.
- * Terres cultivées situées de part et d'autre d'un chemin rural.

Zonage ancien et actuel

- * Anciennes zones NC du POS reconverties en zone AU et 1AUI (urbanisation à long terme).

Superficie et parcellaire

- * Zone AU en partie sud du chemin rural : parcelles 178 et 177 en partie, 906, 817, 188 d'une superficie de 4,02 ha.
- * Zone 1AUI : parcelles 38, 12 et 941 et 168 en partie d'une superficie de 4,93 ha.
- TOTAL : 8,95 ha**

Justification

- * Le secteur comble une dent creuse située à proximité du centre bourg.
- * La zone est traversée par une voie rurale.
- * Pas de contrainte particulière à l'urbanisation.

Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

- * Le secteur n'est pas équipé.
- * Présence de la canalisation de gaz sous le chemin rural (servitude I3) imposant des règles de densité (COS).
- * Plantations à réaliser en limite d'opération en partie ouest.
- * Prolongation imposée d'un chemin existant.
- * Maintien d'un accès piétonnier en partie basse de la zone AU de la Croix Blanche reliant la rue de Prérout.

Photo aérienne



Extrait du plan de zonage

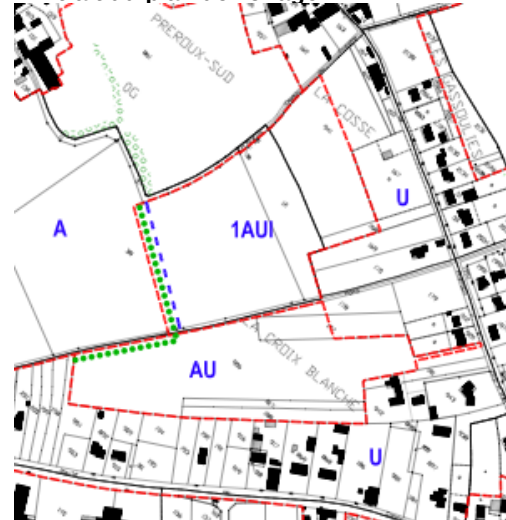
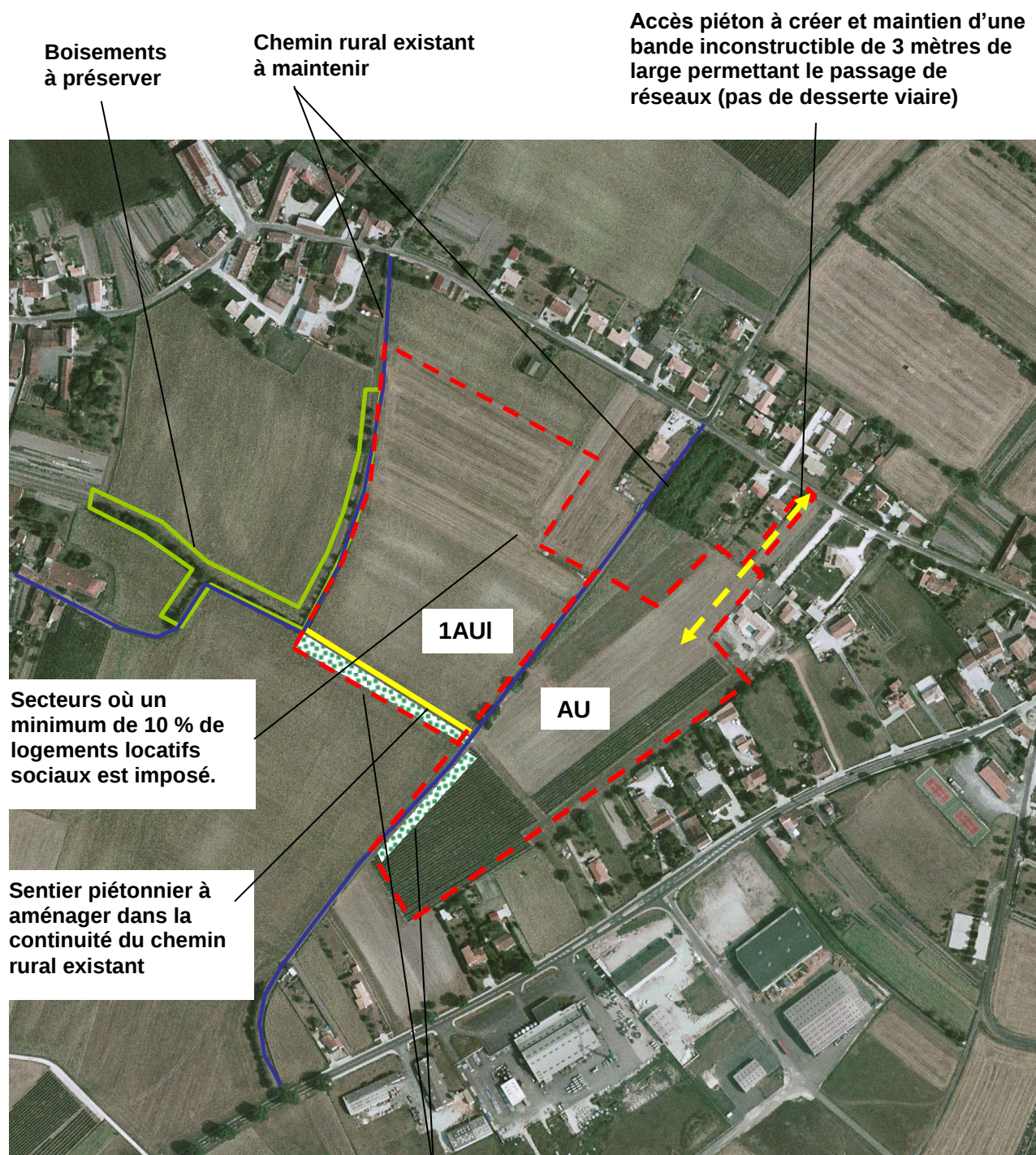


Photo 1 : Vue vers la partie sud. Les terrains sont plats et se situent à l'arrière d'un front déjà urbanisé



Photo 2 : Vue vers la partie nord à l'arrière du front urbanisé en bordure de la route de Prérout

Schéma de principe des orientations opposables



Traitement paysager d'ensemble en limite de secteur (haie bocagère, massifs, alignements d'arbres).
Ces plantations à réaliser n'empêchent pas la création d'accès pour des voies de desserte.

Principes généraux opposables sur la politique du logement :

- Varier la taille des lots en accession à la propriété afin d'assurer une meilleure mixité sociale.
- Prévoir des lots en accession de petite taille afin de favoriser la primo-accession (jeunes couples).

2. La zone AU du village de Sainte Foix

Situation et état initial du terrain

- * Partie Ouest du village de Sainte Foix.
- * Terres cultivées.

Zonage ancien et actuel

- * Anciennes zones NC et NB du POS reconverties en zone AU.

Superficie et parcellaire

- * Parcelles 28 (en partie), 29, 30, 31, 470a, 1347, 479, 478, 477, 476, 475 en partie.
- * Superficie de 3,08 ha.

Justification

- * Le secteur permet de conforter le village de Sainte Foix sans porter atteinte à l'activité agricole.

Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

- * Le secteur n'est pas équipé (proximité des réseaux d'eau et d'électricité).
- * Zone d'assainissement collectif.
- * Plantations à réaliser en limite d'opération en partie ouest.
- * Terrain en pente.
- * Vulnérabilité paysagère nécessitant un effort d'intégration.
- * Secteur situé en surplomb d'une voie passante.
- * Identification de la zone AU en élément paysager à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du CU comme « terrain urbanisable en paysage sensible » donnant lieu à une réglementation spécifique définie à l'article 11 de la zone AU (Règlement pièce n°5)

Photo aérienne



Extrait du plan de zonage

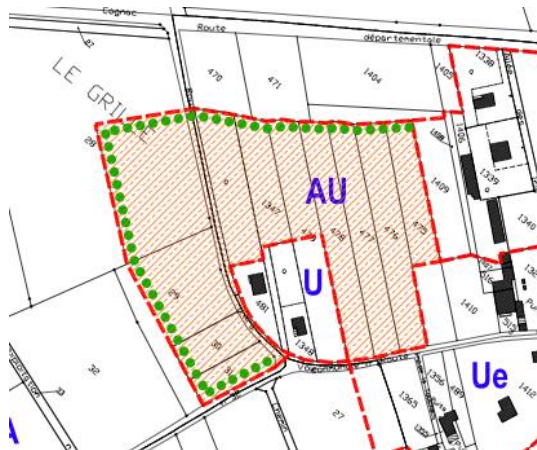
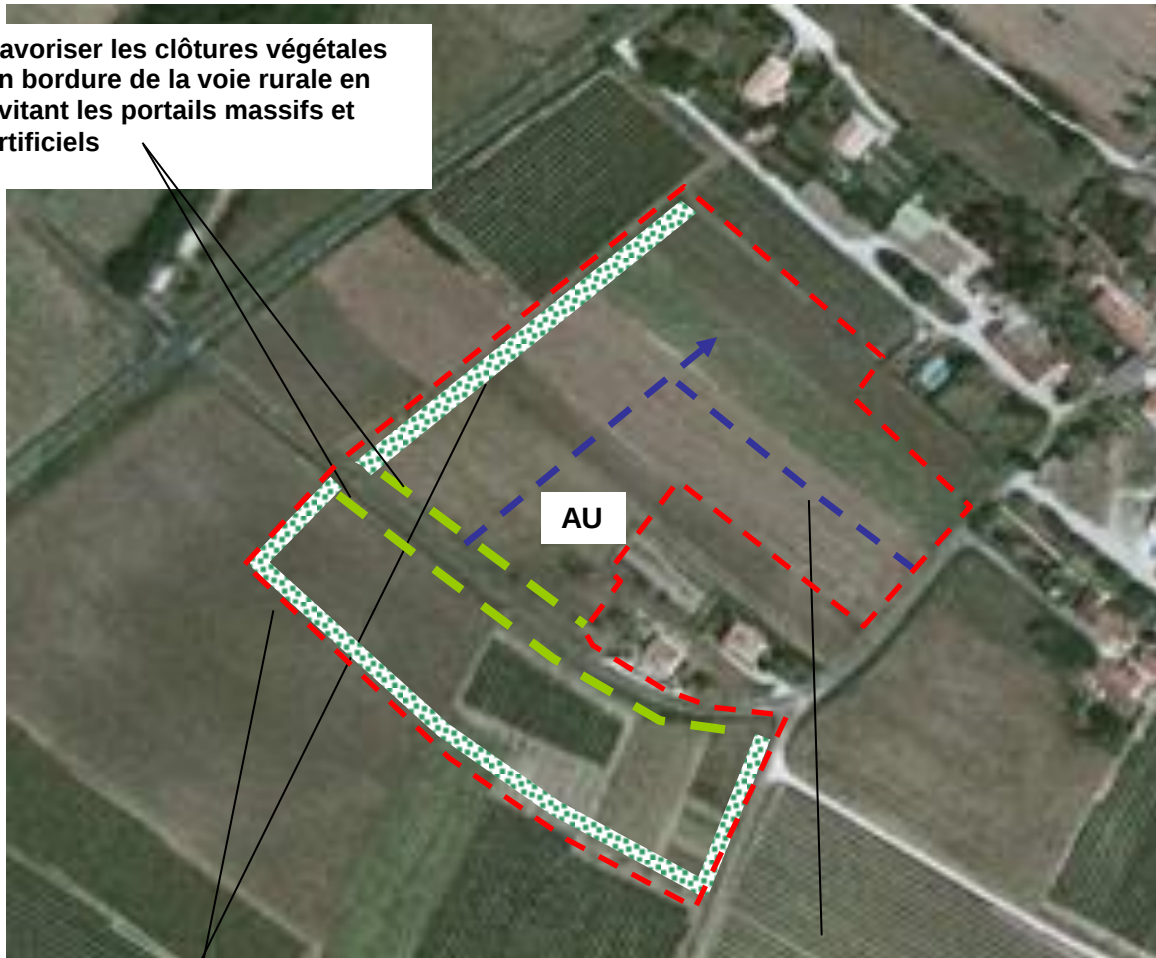


Schéma de principe des orientations opposables

Favoriser les clôtures végétales en bordure de la voie rurale en évitant les portails massifs et artificiels

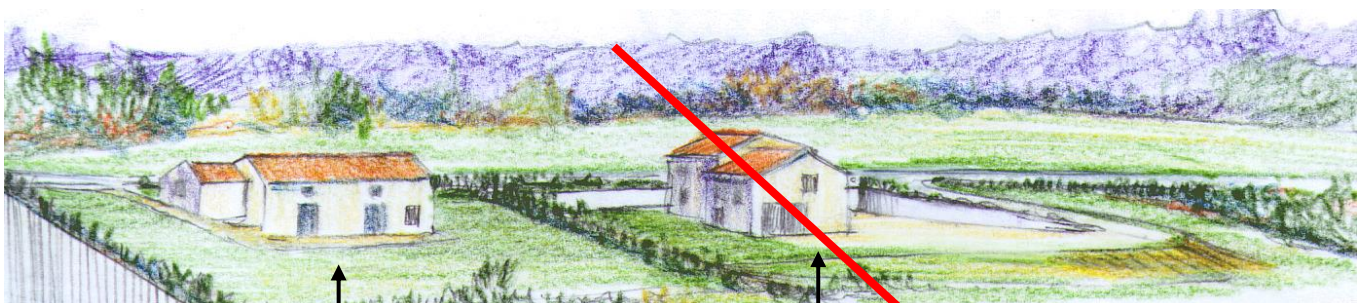


Traitement paysager d'ensemble en limite de secteur (haie bocagère, massifs, alignements d'arbres). Ces plantations à réaliser n'empêchent pas la création d'accès pour des voies de desserte.

Aménagement d'une voie de desserte interne reliant les parties sud et ouest de la voie communale (emplacement précis non imposé).

Pour les règles de construction et de traitement des abords, voir réglementation spécifique à l'article 11 de la zone AU dans le règlement en pièce n°5

Principes d'implantation des constructions par rapport à la pente :



- Implantation parallèle à la pente.
- Maison adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
- Mouvement de terrain réduit au minimum.
- Impact paysager faible.
- Discrétion de l'ensemble.

- Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.
- Fort impact négatif dans le paysage.

3. La zone 1AUx à vocation d'activités économiques du secteur des Peunoirs

Situation et état initial du terrain

- * Partie nord de la commune en limite avec Salignac
- * Terres cultivées.

Zonage ancien et actuel

- * Anciennes zones ND du POS reconverties en zone AUx et 1AUx à vocation commerciales, artisanale et industrielle

Superficie et parcellaire

- * Zone 1AUx : parcelles 50, 51, 52 et 53, 56 et 59 en partie.
- * Superficie totale de 10,3 ha.

Justification

- * Cette zone entend répondre à des demandes d'implantations d'industriels liés aux bassins économiques de Cognac et de Pons et à la proximité de l'échangeur de l'A10.

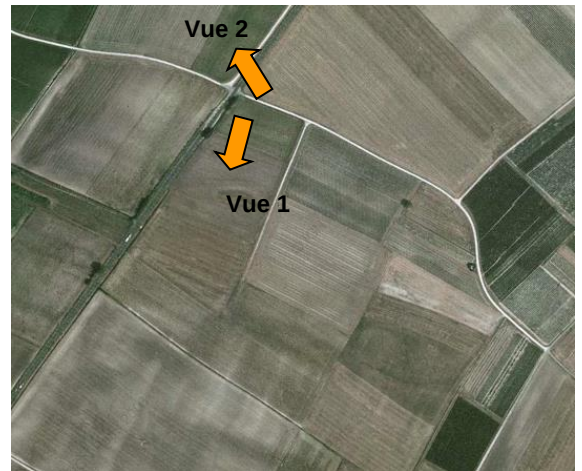
Cette zone permettra en outre la délocalisation éventuelle d'entreprises posant des problèmes de compatibilité avec la proximité de secteurs résidentiels.

- * Possibilité de conversion en Zone d'Activité Communautaire (CdC de la Région de Pons)
- * Possibilité d'extension sur la commune de Salignac

Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

- * Le secteur n'est pas équipé.
- * Plantations à réaliser en limite d'opération en partie ouest.
- * Terrain en pente.
- * Vulnérabilité paysagère nécessitant un effort d'intégration.
- * Vue directe sur le château classé de Salignac
- * Secteur situé en limite de zone à risque d'inondation.

Photo aérienne



Extrait du plan de zonage



Photo 1 : Vue vers le sud où l'on aperçoit le village de Sainte Foix. Le paysage est très ouvert et le terrain légèrement en pente.



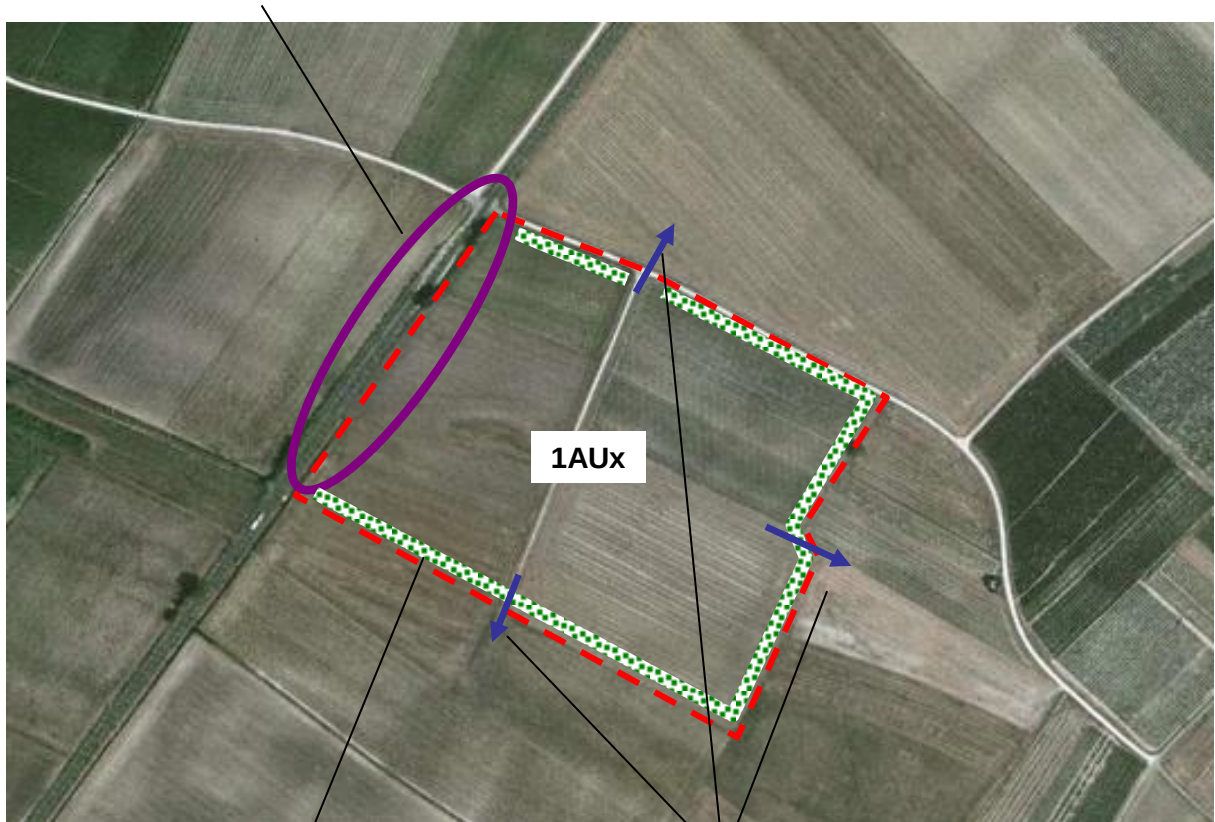
Photo 2 : Vue sur le Château de Salignac en co-visibilité avec la zone d'activité future

Schéma de principe des orientations opposables

Bien maîtriser les ruissellements pluviaux en partie basse de l'opération afin de ne pas accentuer le risque inondation et de prémunir le secteur inondable de tout risque de pollution.

Accès sur la RD 732 :

- Accès unique sur la RD 732
- Aménagement d'un « tourne à gauche » à étudier avec le Conseil Général 17.
- Aménagement paysager à harmoniser avec l'accès à la zone : plantation d'une bande boisée sur espace engazonné d'une largeur minimale de 10 mètres composée d'essences locales et diversifiées mêlant essences caduques et persistantes.



Plantations à réaliser en limite de zone composées d'une haie champêtre doublée de plantations éparées sur espace engazonné d'une largeur minimale de 10 mètres composées d'essences locales et diversifiées mêlant essences caduques et persistantes.

Ces plantations à réaliser n'empêchent pas la création d'accès pour des voies de desserte

Conservation de possibilités de desserte viaire future à anticiper en cas d'extension de la zone 1AUx (emplacements des accès non imposés)

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU qui devra intégrer une étude d'aménagement et d'incidence élaborée sur la base d'un projet défini, notamment en matière :

- de mise en sécurité de la desserte viaire.
- de desserte par les réseaux publics.
- de prise en compte de la vulnérabilité paysagère (en exposant les mesures prises pour réduire l'impact paysager du projet ; règles architecturales, traitement des abords, traitement des espaces publics ou collectifs).
- De prise en compte des dessertes des terres agricoles adjacentes.

Réglementation spécifique à la zone 1AUx – extraits :

Article 1AUx 4 / Desserte par les réseaux

« 2. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs)

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs (règlement de lotissement, cahier des charges de cession de terrains).
- Compte tenu de la proximité avec la zone inondable liée au lit de la Charente, les ruissellements pluviaux devront être bien maîtrisés en partie basse de l'opération afin de ne pas accentuer le risque inondation et de prémunir le secteur inondable de tout risque de pollution. »

Article 1AUx 6 / Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

« - En bordure de la RD 732, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de **20 mètres** de l'alignement de la voie.»

Articles 1AUx 10 / Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction en tout point.

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées (gardiennage...) ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les bâtiments d'activité ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article 1AUx 11 / Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

- « - Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.
- Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites. Les enseignes ne devront pas faire saillie par rapport au volume de la construction.»

Article 1AUx13 / Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

« Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.

Aires de stationnement :

- Les **aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour 8 places de stationnement au minimum.

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage :

- Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer d'une haie champêtre doublée de plantations éparses sur espace engazonné d'une largeur minimale de 10 mètres composées d'essences locales et diversifiées (voir essences recommandées en annexe) mêlant essences caduques et persistantes.»