

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
Communauté de Communes Causses et Vézère

COMMUNE D'AZERAT

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
(OAP)

PIECE 3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	27.01.2009	26.06.2012	

CREA Urbanisme et Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE

CHAPITRE 2 : Le Parti d'aménagement

2.1 – Les objectifs de l'aménagement

Le projet consiste sur la totalité de l'emprise, à la création de ONZE lots compris entre 2 000 et 5000 m², soit approximativement 32 000 m² de terrain lotis, hors la voie de distribution et le bassin de rétention.

Ces terrains pourront aussi être groupés lors de la vente avec des parcelles plus grandes.

L'enjeu principal est d'intégrer une zone à vocation d'activités dans un espace naturel et agricole, situé le long d'une route départementale, en partie en point dominant.

Pour cela, plusieurs objectifs doivent être mis en œuvre :

- **vis-à-vis de la route départementale :**
 - signaler la future zone d'activités tout en restant à l'échelle du paysage
 - profiter de l'effet de vitrine sur une certaine distance
 - marquer visuellement l'entrée de la zone d'activités
 - implanter un ensemble harmonieux valorisant les activités communautaires.
- **vis-à-vis des zones d'habitat :**
 - faire cohabiter une zone d'activités avec une zone d'habitat diffus
- **vis-à-vis du paysage :**
 - structurer paysagèrement la future zone d'activités dans un contexte caussenard naturel
 - intégrer les nouvelles constructions par leur volume et leur aspect
 - valoriser le premier plan
- **vis-à-vis des réseaux :**
 - assurer le recueil des eaux pluviales et des eaux usées dans ce milieu sensible
 - prévoir tous les réseaux enterrés
- **vis-à-vis des nuisances :**
 - limiter les nuisances visuelles

2.2 – Composition d'ensemble du Projet urbain

Le « projet urbain » définit, au sens de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les grandes orientations de développement du site étudié en cohérence avec les objectifs de développement de la Communauté de Communes. Il doit permettre de gérer la transition en zone rurale et zone bâtie.

La composition d'ensemble du site doit être organisée selon les CINQ Thèmes à traiter :

1. Minimiser l'ensemble des nuisances

en privilégiant une implantation artisanale plutôt qu'industrielle

2. Privilégier les aspects de la sécurité

en interdisant les accès directs à la route départementale et en configurant une seule sortie de la zone d'activités sur la voie communale ; celle-ci ayant un carrefour correctement dimensionné avec la RD.6089.

3. Simplifier les aspects architecturaux

pour les rendre applicables dans le contexte. L'intégration recherchée pour les bâtiments se fera par un choix d'aspects et de volumes simples et par une adaptation au terrain sans modifier profondément la topographie. Il sera préconisé des matériaux locaux (enduits, pierres, bardages bois).

Un nuancier adapté et défini en concertation avec le service de l'architecture des bâtiments et du patrimoine sera proposé dans le Règlement du Permis d'aménager.

Il exprimera un choix de nuances en résonance avec les couleurs assez foncées des paysages (brun lauze, gris vert, gris foncé, gris lazure,...) pour les bardages, façades de bâtiments, menuiseries et clôtures.

4. Urbanisme

en privilégiant un plan de composition simple, de lecture facile et organisationnel. Une seule voie de desserte principale et des dessertes secondaires organiseront l'ensemble du projet. Ces voies interdisent de par leur implantation, des façades directement positionnés en surplomb sur la RD et permettent donc la lecture d'un premier plan de la route, toujours constitué d'un talus plus ou moins végétalisé.

Si le plan de composition fait valoir le contenu des prestations réalisées sur les espaces publics, le règlement de lotissement permettra d'étendre les prescriptions aux parcelles privatives.

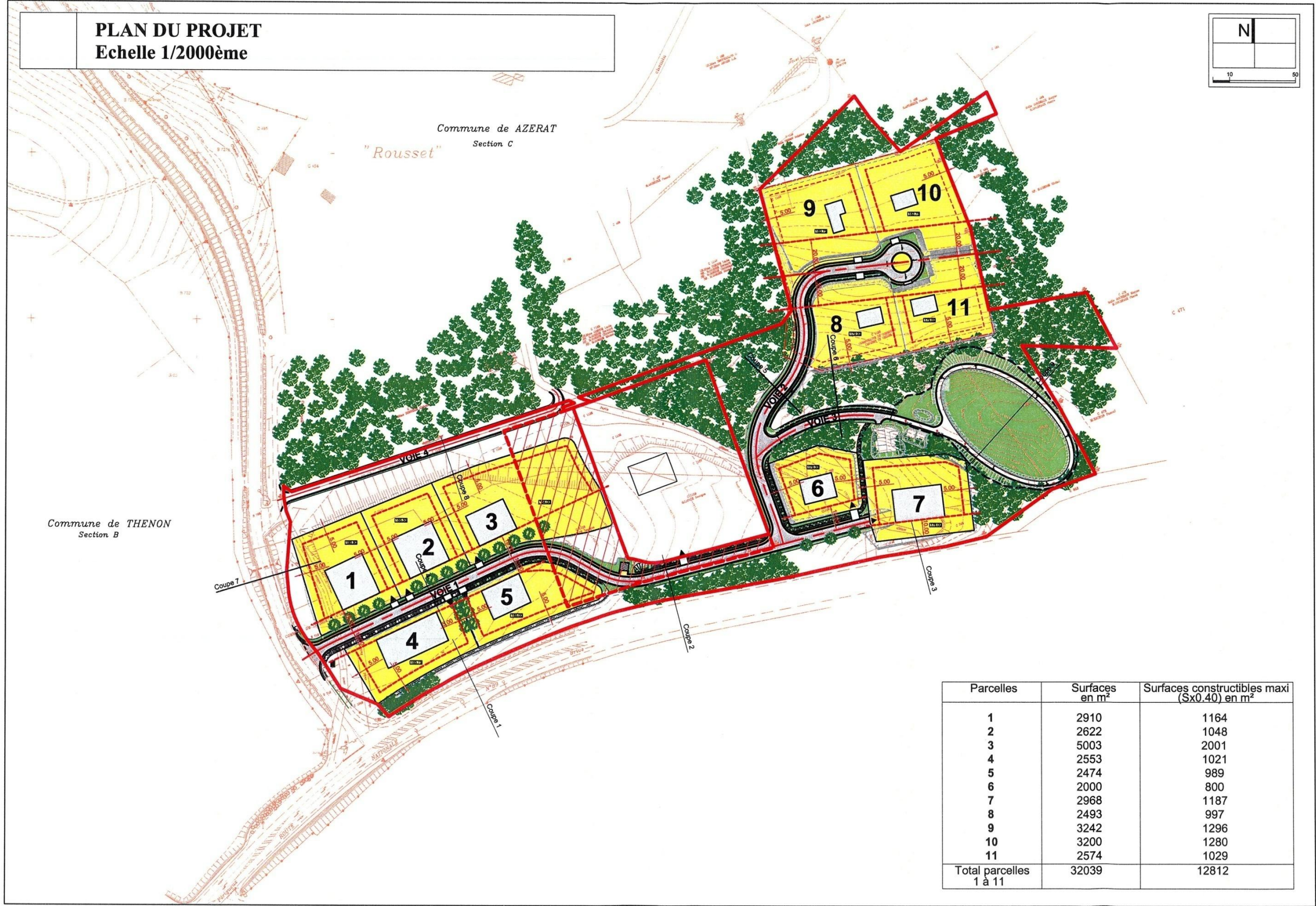
5. L'intégration dans le paysage

se fera dans la composition du plan d'ensemble, mais aussi par des prescriptions simples sur les parcelles.

Le végétal est l'outil qui permettra cette intégration, mais ce sera aussi des dispositions prises lors des terrassements du projet, des mesures de conservation de la végétation existante et des terres végétales de faibles qualité et de faible épaisseur.



Carte de représentation du projet urbain dans les paysages existants



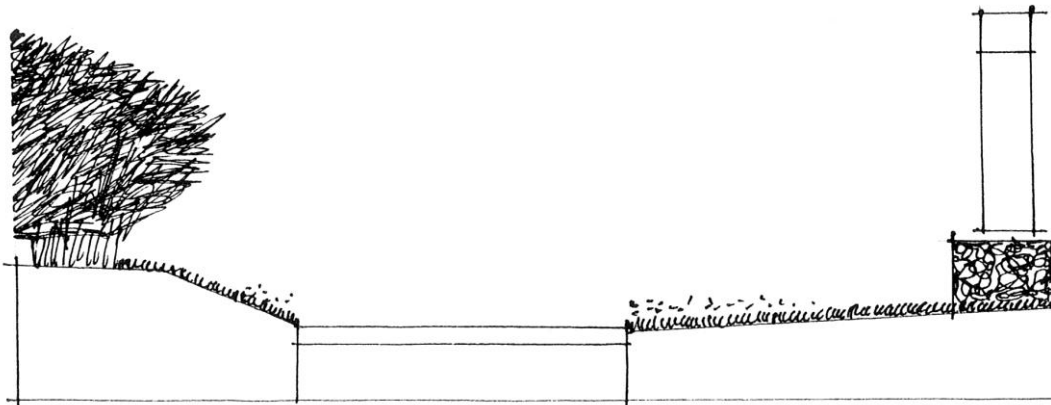
2.3 – Les dispositions techniques du Plan de composition

1. Le schéma de voirie

- **L'accès principal à la zone d'activités**

sera branché sur la voie communale, suffisamment en retrait pour permettre la création d'une entrée large et sécurisée ; les talus aux droits de l'entrée seront arasés pour éviter l'effet de dominance sur la voie communale.

L'ensemble des délaissés de part et d'autre de l'entrée sera modelé et enherbé afin de dégager la visibilité du carrefour

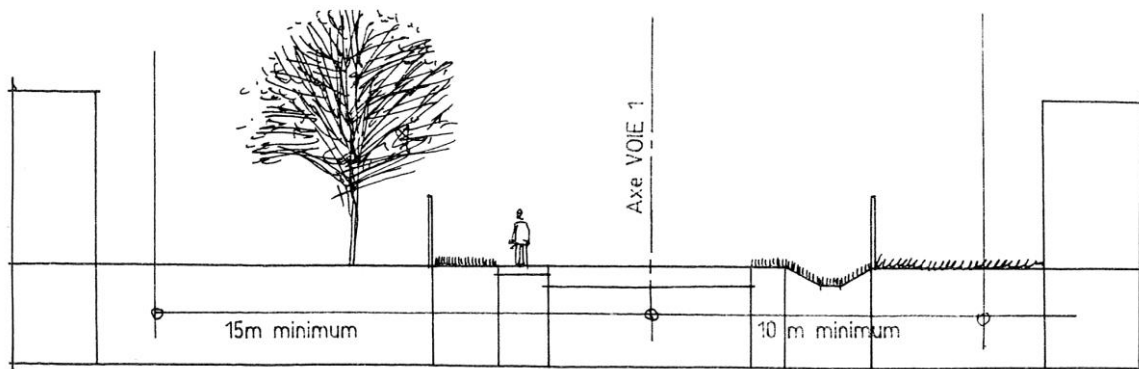


L'entrée de la zone sera signalée par une maçonnerie de pierres sèches de forme carrée, de hauteur 2,50m, qui supportera le logo de la zone d'activités ; elle sera éclairée par un spot à son pied.

- **La voie 1 ou voie principale**

La voirie de distribution au sein de la zone d'activités aura une largeur de 6 mètres de largeur, suffisante pour le croisement à vitesse réduite de deux poids-lourds.

Elle sera accompagnée d'un côté d'un piétonnier de 1,50 m de large en stabilisé ou concassé calcaire et d'un accotement enherbé qui sera traité sous forme de fossés pour récupérer les eaux pluviales.



Les implantations de bâtiments sur cette voie ont des reculs respectifs de 10mètres côté Sud et 15mètres côté Nord. Sur ce seul côté, des plantations sont demandées aux riverains en bordure de voie dans les parcelles. Elles ombragent les parkings.

La voie distribuera l'ensemble de la zone, sans bouclage. Elle sera sinueuse après le passage du thalweg, et sur tout le tracé le plus proche possible de la topographie naturelle pour éviter des terrassements importants en déblais comme en remblais et collera le plus à la topographie ; seul le passage du thalweg nécessitera un remblai relativement conséquent. Une raquette de retournement terminera le bout de la voie. Un accès vers le bassin de rétention sera implanté peu avant le passage du thalweg.

Sous cette desserte de distribution sera implantée une tranchée technique comprenant l'ensemble des réseaux secs et humides.

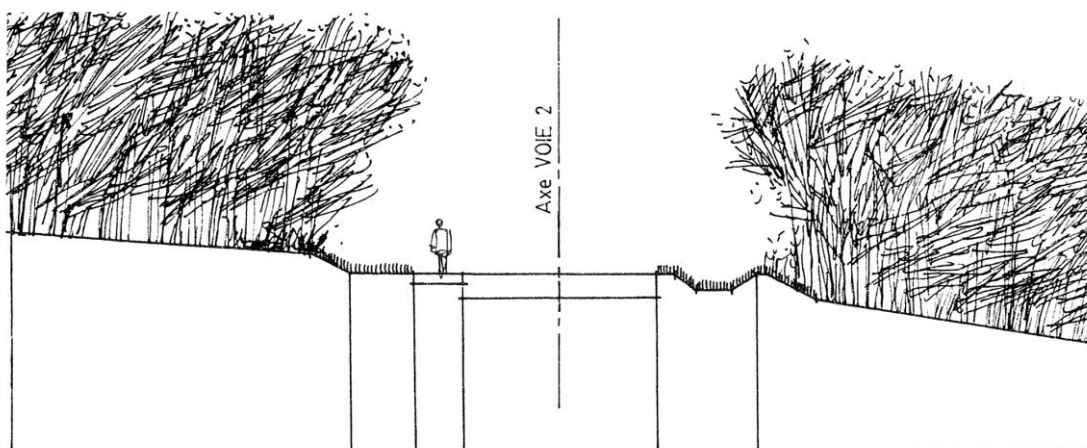
Les entrées des lots donneront sur cette voie, elles seront décalées de quelques mètres par rapport au bord de l'emprise routière pour marquer l'accès aux activités et permettre aux PL de manœuvrer.

L'éclairage de la voie de desserte sera discret. Il sera installé vers l'intérieur de la zone fin de réduire les éventuelles gênes visuelles pour les usagers de la route départementale,

Les stationnements seront organisés dans les parcelles.

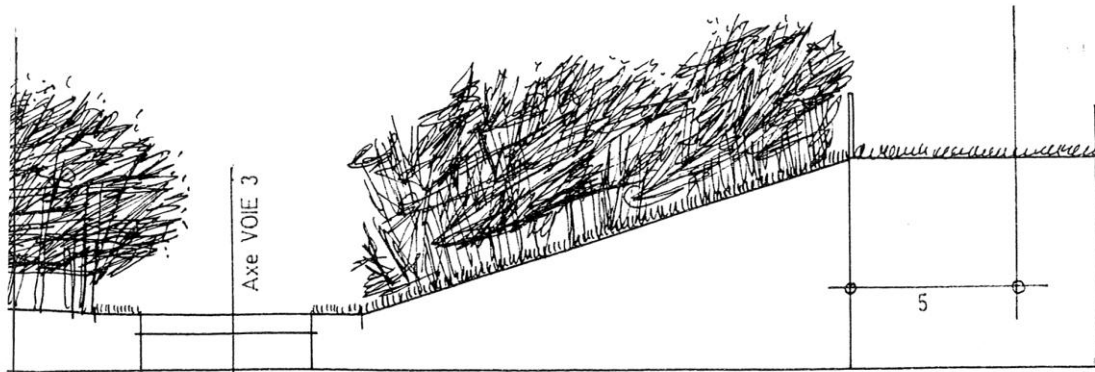
- **La voie 2 ou desserte secondaire**

Cette voie a les mêmes caractéristiques et alimente les parcelles 8,9,10 et 11. Elle est intégrée dans les boisements qui sont conservés.



- **La voie 3 ou desserte du Bassin des eaux pluviales de la station d'épuration**

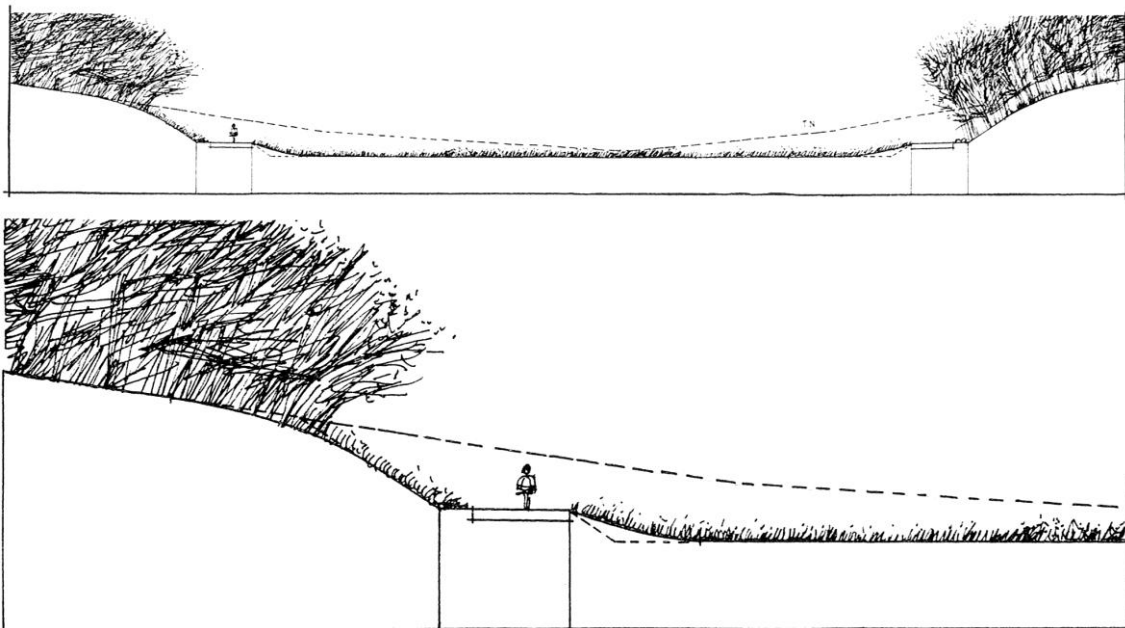
Cette voie a un profil plus simplifié : largeur 5.00m et stabilisée et non revêtue.



2. Les équipements pour un assainissement pluvial et durable

Le réseau de canalisations et d'avaloir classique est remplacé dans ce projet par une voirie à une seule pente permettant de recueillir les eaux pluviales dans un fossé végétalisé.

Celui-ci s'écoule vers un bassin qui se loge dans le relief d'un talweg naturel. Les abords de ce bassin sont aménagés par un chemin périphérique permettant son entretien. Les berges sont enherbées et remodelées, boisées en partie haute par le contexte forestier existant.



Vue d'ensemble et détails d'une berge de bassin

3. La sécurité

N'ayant pas d'accès direct sur la route départementale, la sécurité d'accès est assurée.

L'accès à la zone d'activités depuis la route départementale est assuré par le tourne-à-gauche existant ; il n'y aura donc pas d'emprise complémentaire à créer.

4. Les nuisances

Le bruit sera sans doute la nuisance la plus gênante, mais il n'y a pas de riverains à proximité.

Les entreprises qui s'installeront devront être compatibles avec le critère de préservation de l'ambiance sonore actuelle.

Le trafic induit par les activités et le trafic de transit de /vers la voie pourra être une gêne très minime pour le trafic de la voie communale elle-même.

5. L'architecture et les constructions

Les reculs par rapport aux voiries et aux limites d'emprise seront au moins de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale,
- 10 mètres côté Sud ou 15 mètres côté Nord par rapport à l'axe de la voirie interne,
- 5 mètres par rapport aux limites entre lots de la zone.

La hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres au faîtage. Il n'y a pas de hauteur fixée pour les ouvrages techniques, ils seront étudiés au cas par cas avec justification du traitement architectural. La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres.

L'expression architecturale sera contemporaine, elle présentera une image valorisante des activités envisagées et devra rester cohérente avec le site malgré la diversité des affectations et des besoins.

Les volumes seront simples, privilégiant une lecture de façade plutôt qu'une lecture de masse. Trois matériaux au plus seront utilisés afin de limiter les architectures disparates.

Seules les inscriptions relatives à la raison sociale de l'entreprise seront admises, sans être lumineuse. Les couleurs ne seront pas vives ; une enseigne par activité qui ne dépassera pas la rive ou l'acrotère du bâtiment qui la supporte.

Les dépôts, stockages seront dissimulés ou intégrés à la conception du bâtiment.

Entre la RD 6089 et la première ligne de bâtiments, ainsi que le long de la voie communale longeant côté Ouest la Zone d'activités, les parkings, dépôts et stockages de matériaux à l'extérieur des bâtiments seront interdits.

Les clôtures et les portails en PVC seront interdits.

Les bâtiments et autres éléments constructifs, ainsi que le mobilier d'accompagnement seront particulièrement étudiés et soignés, en frange de la route départementale, pour conforter l'effet vitrine escompté.



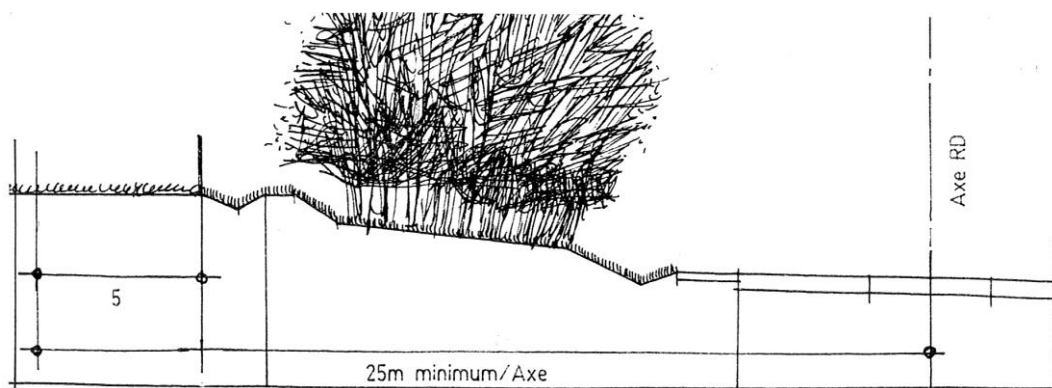
Vue depuis la RD 6089 en venant de PERIGUEUX



Perspective d'insertion d'un volume de bâtiment

6. Les aménagements paysagers

- **Les traitements en façades de la RD.6089**





En bordure de la RD.6089, les talus existants ne sont pas modifiés. La végétation existante sera nettoyée et complétée avec une couverture de jeunes plants (noisetier, cornouiller, érables champêtre) avec une dominante arbustive.

Le végétal est l'atout indispensable à l'intégration de la zone dans le paysage.

Compte tenu de la forte emprise de la végétation sur la zone d'activités et dans son environnement proche, il sera souhaitable de conserver tous les arbres hors des zones terrassées. Les limites de chantier seront restreintes. Au cours du chantier, aussi bien qu'au cours de l'installation des investisseurs de fortes mesures doivent être prises pour protéger l'environnement (pollutions, déchets, etc...).

La végétation existante le long du talus de la route départementale sera obligatoirement conservée.

La zone est couverte pour moitié d'un bois de chênes. Seules les surfaces terrassées pour la voie de desserte et pour le bassin de rétention seront déboisées ; ces surfaces seront enherbées après les terrassements.

Les lots subiront des terrassements pour permettre d'asseoir les futures constructions et autres aires de stationnement, d'accueil et de stockage. Les zones dénudées seront replantées ; le « volet paysage » du permis de construire devra tenir compte de la volonté d'insérer les bâtiments dans un espace boisé. Les surfaces non utiles et non terrassées devront conserver les arbres existants.

Les nouvelles plantations concerneront les bosquets qui seront établis à l'entrée de la zone et sur des petites zones délaissées. Quelques arbres seront alignés le long de la voie de desserte, là où les réseaux le permettront.

Toute plantation d'essences extérieures au milieu caussenard est interdite.



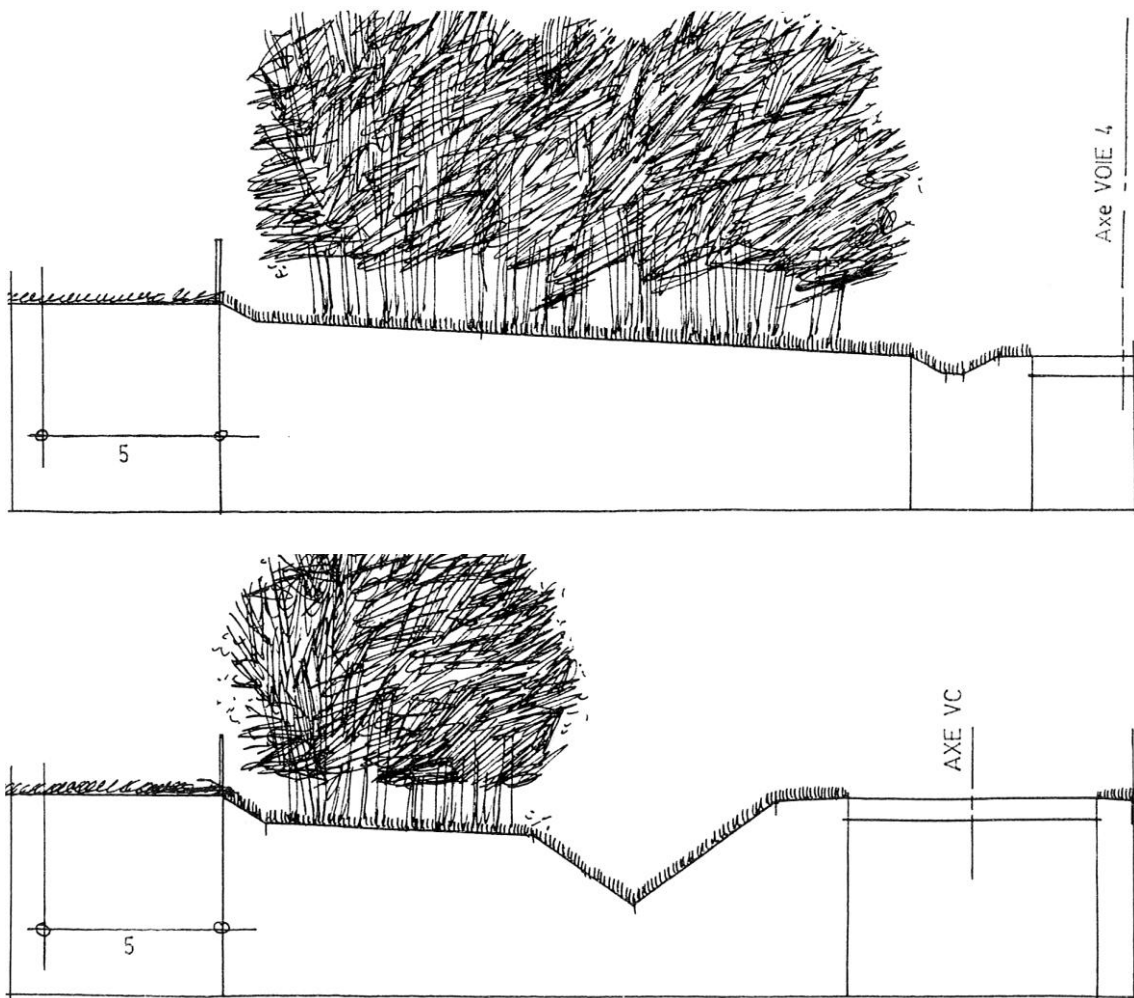
Végétation arbustive et petits arbres existants (érables dans les haies, noisetiers, herbacées pour semis)

- **Le traitement des limites paysagères du projet**

Au Nord et à l'Ouest, les limites paysagères du projet respectent l'état existant.

Les boisements au Nord sont rétablis sur le talus entre la voie de rétablissement et les plateformes des parcelles.

Les boisements existants entre la Voie Communale et la Zone d'Activités sont aussi conservés et complétés par des semis et des plantations de jeunes plants.



Les terrassements devront dans la mesure du possible être très limités pour conserver la topographie la plus naturelle possible et assurer le bon écoulement des eaux pluviales.

- **Des prescriptions simplifiées pour les entreprises**

Une bande herbacée de 5mètres sera entretenue le long des clôtures. Cette bande végétalisée permettra donc la « mise en propreté » du tour de parcelle et des limites intérieures et privatives.

Les zones de dépôts ou de stockage sont souvent des éléments incontournables d'une zone d'activités et souvent dévalorisantes. Elles sont généralement la concrétisation de « l'avant » et de « l'arrière » d'une parcelle suivant la dimension du lot acquis. La préservation des vues qualitatives sur la zone sera effective si les dépôts et stockages sont interdits sur la périphérie de la zone d'activités.

Dans le cas de l'installation d'une aire de dépôt contrôlée, les mesures d'intégration seront rigoureuses.

Cette préconisation devra aussi s'adapter pour les conteneurs et les petits tris sélectifs.

Un plan de composition favorisera l'implantation des façades côté intérieur à la zone et de part et d'autre des voies de desserte

7. La signalisation

Il est souhaitable, dans ce site dominant et longeant une route empruntée et touristique, proche d'une entrée de ville, de limiter la prolifération d'enseignes et de panneaux publicitaires. Une zone de publicité devra être étudiée ainsi que le signal d'existence et d'entrée de la zone d'activités.

Le règlement de lotissement précise que :

- Les pré-enseignes sur les espaces publics en amont et en aval de la zone sont interdites en dehors d'un lieu informatif ou signal placé à l'entrée du site ;
- Les enseignes sont intégrées sur 2 côtés des bâtiments et ont des dimensions limitées en hauteur et en longueur ;
- Les signalétiques d'entrée des entreprises ne peuvent être aménagées que par la maîtrise d'ouvrage publique, dans un plan de jalonnement cohérent sur l'ensemble de la zone.

