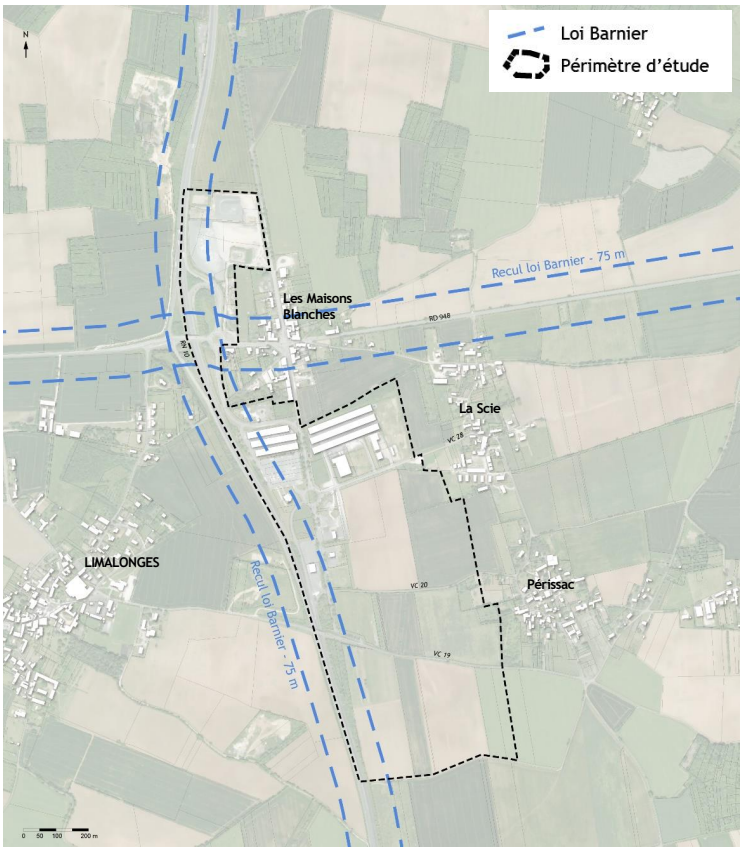
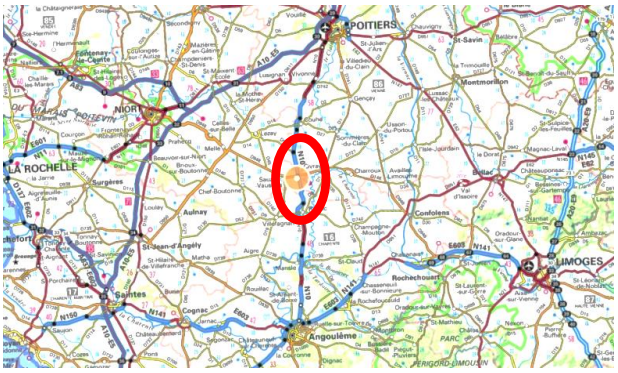
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MELLOIS EN POITOU

Secteur Maisons Blanches

Situation et localisation de la zone d'étude

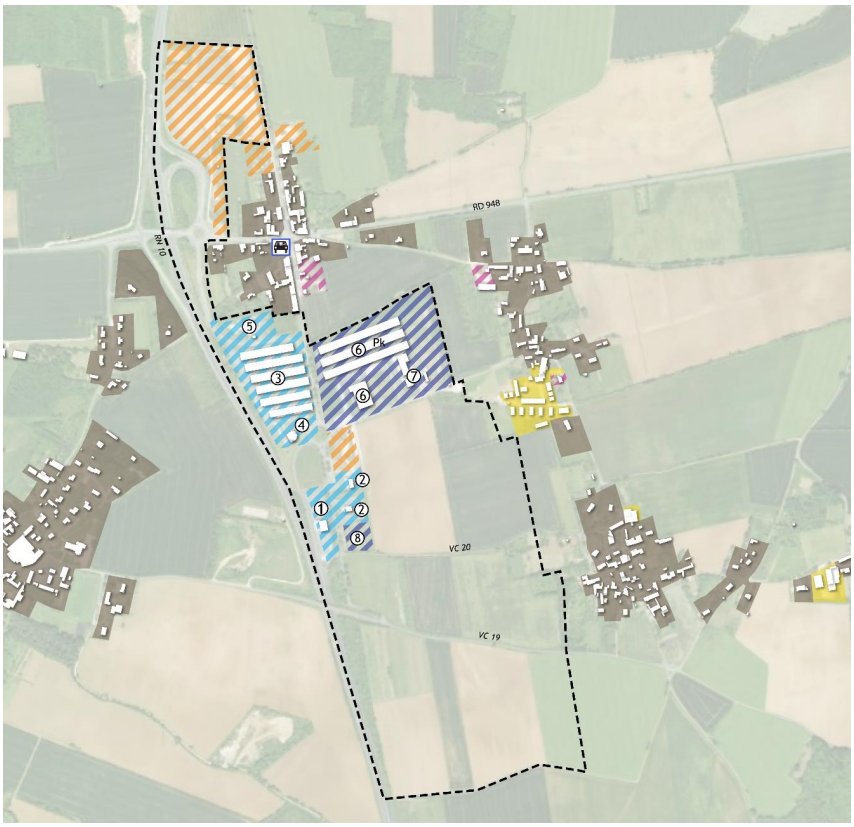




Le périmètre d'étude est situé sur le secteur des Maisons Blanches, sur la commune de Limalonges (commune de 846 habitants, Insee 2014) à l'interface de 2 axes routiers structurants :

- La RD948 reliant Niort (à 55min - 57km) et Limoges (à1h30-105km)
- La RN10 permettant de rejoindre Angoulême en 45min (59km) et Poitiers en 40minutes (55km).

Fonctions identifiés sur le site



Des activités existantes implantées:
- en accroche sur l'échangeur,
- à proximité de hameaux historiques accueillant de l'habitat et des sièges agricoles

⇒ Juxtaposition de différentes fonctions (habitat, élevage, activités/services)

Activités économiques
Activités et services liés à la RN10
Autres activités économiques
Parcelles desacfectées
Siège d'exploitation agricole
Habitat

1-Station de lavage PL
2-Station service
3-Aire de stationnement PL
4-Restaurant Les Maisons Blanches
5-Aire de repos VL
6-Transgruma
7-Huiles et Noix
8-Transport Jory (bâtiment de stockage)

Les dispositions de la Loi Barnier

Effets des dispositions de l'article L 111-6 et suivants du CU

Article L 111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de** cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Article L111-7

L'interdiction ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

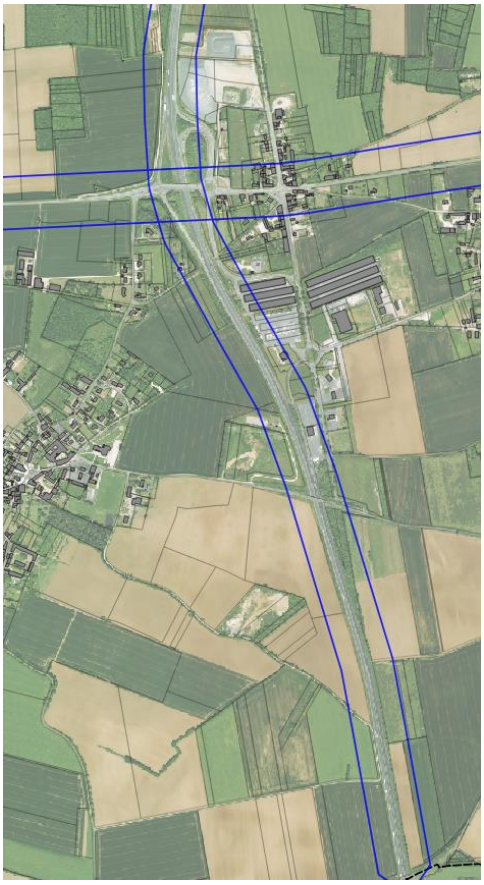
4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L 111-8

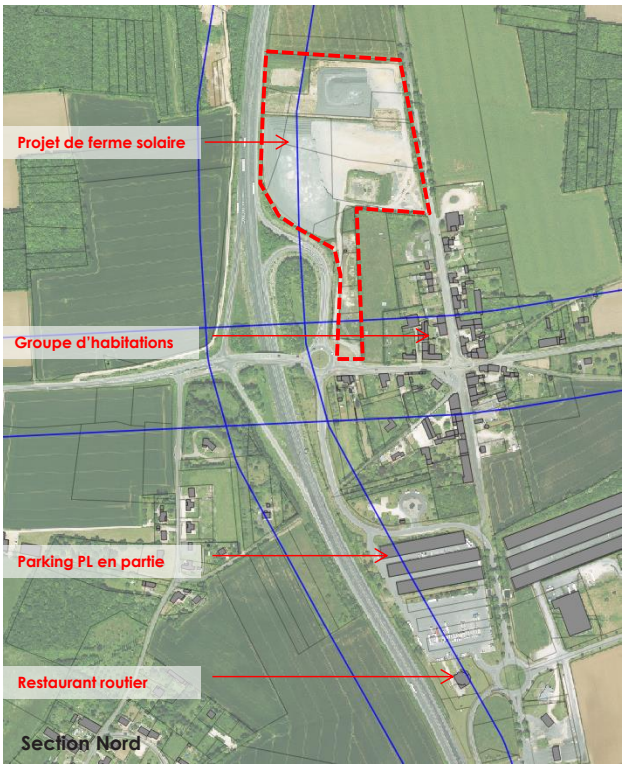
Le **PLU peut fixer des règles d'implantation différentes** de celles prévues par l'article L 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte

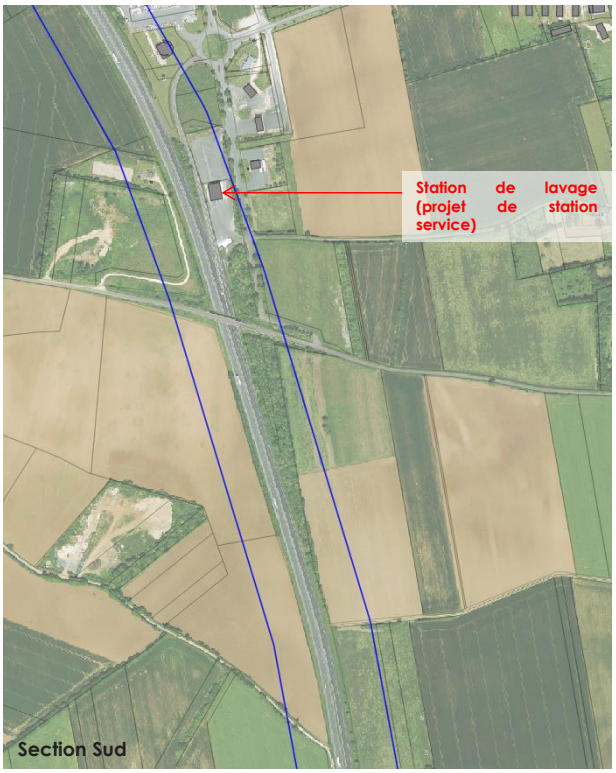
- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Effets des dispositions de l'article L 111-6 et suivants du CU

Aménagements et constructions existants ou en projet impactés





Les éléments de programme
L'estimation des besoins

Eléments de programme prévisionnel

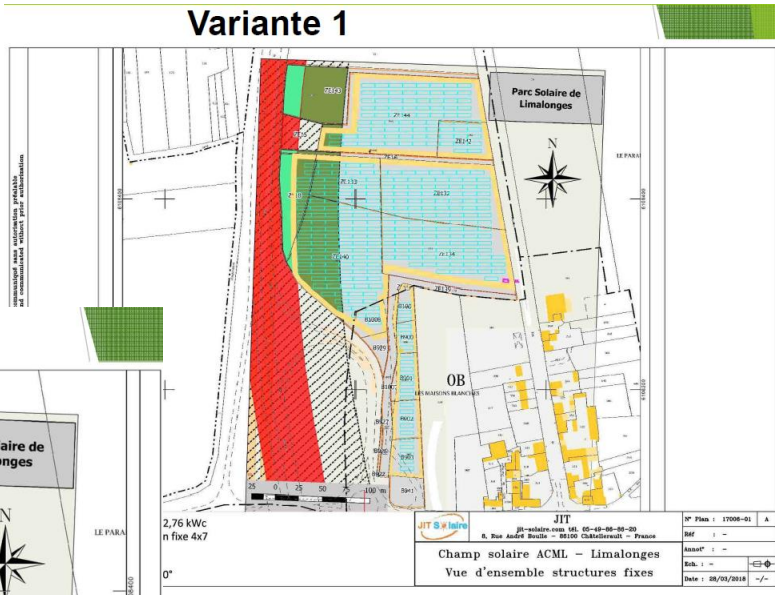
- Projet de ferme solaire
- Orienter le développement du site vers l'accueil d'activités dans le secteur de l'agroalimentaire et la logistique,
- Conforter les activités déjà présentes (restauration) et accompagner les mutations économiques (station de lavage remplacée par un projet de station essence),
- Accompagner l'arrivée de nouveaux équipements (réseaux gaz, méthanisation),
- Valoriser la proximité de la gare.

Elaboration d'un schéma directeur des zones d'activités (enjeux pour fin 2019 et orientations pour fin 2020) :

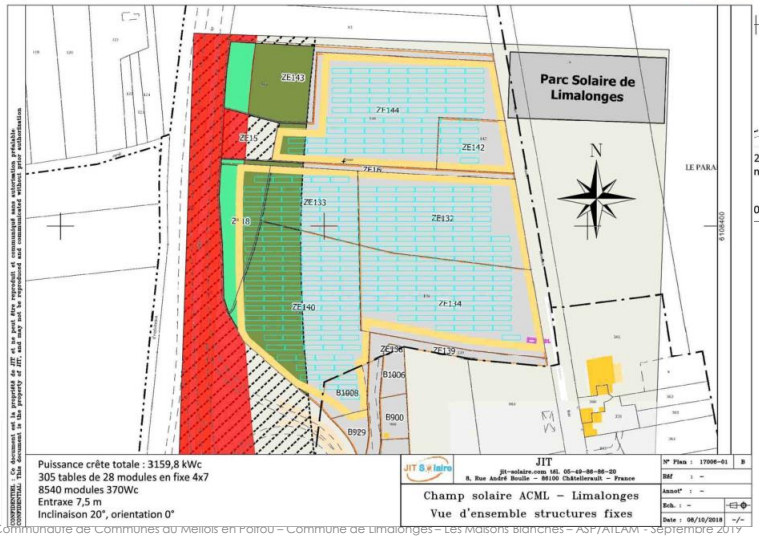
- ✓ d'analyser les besoins des entreprises (foncier, réseaux, animation, bâtiments...) ;
- ✓ d'analyser la dynamique de développement des entreprises au sein des ZAE;
- ✓ de recenser les parcelles viabilisées cessibles, les friches ;
- ✓ d'identifier les sites à requalifier ou à reconfigurer ;
- ✓ d'évaluer le potentiel de densification (comblement des dents creuses, division de parcelles, mutualisation des espaces de stationnement…)
- ✓ d'évaluer les besoins d'extension ou de création de nouvelles zones ;
- ✓ de définir la stratégie globale du territoire.

Projet ferme solaire - Principe d'aménagement

Variante 1



Variante 2



Echange téléphonique le 24 juin 2019 avec M. Benoit Michenot (Impulsion):
•Confirmation du programme retenu : variante 2,
•Création d'une clôture grillagé en pourtour du projet et en en retrait de la haie, d'une hauteur maximale de 2 m,
•Implantation d'une armoire électrique au coin Sud-Est du projet (pastille rose sur le plan)
•Hauteur de panneaux limitée à 3 m maxi.

L'estimation des besoins

Nouvel arbitrage en bureau communautaire le 6 juin 2019 sur le projet d'arrêt du SCoT

- **20 ha réservés pour l'aménagement de la ZA des Maisons Blanches**, l'extension au Sud n'étant plus inscrite au SCoT (-15 ha redistribués sur les autres ZAE du territoire).

Le diagnostic du site

Environnement (état des lieux)
PATRIMOINE ET RISQUES

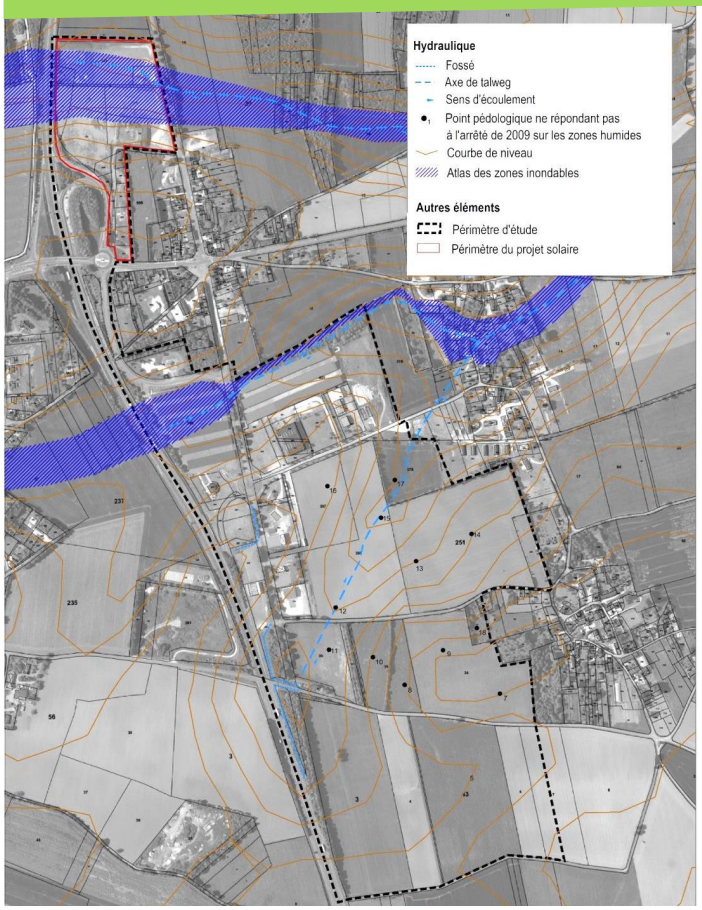
PATIMOINE
Plusieurs édifices sont classés MH sur la commune. Le site d'étude n'est pas concerné par les périmètres de protection de ces monuments.
Le site d'étude de présente pas de problématique archéologique.

RISQUES
La commune, notamment le site d'étude, est concernée par les risques naturels et technologiques suivants :
- Risque Transport de matières dangereuses (TMD), au niveau de la RN10 et de la RD948.
- Inondation (zones inscrites à l'atlas des zones inondables (AZI) du Département)
- Mouvement de terrain
- Séisme (3)

En raison du croisement d'infrastructures de transport routier, la commune de Limalonges est classée prioritaire, dans le SCoT, vis-à-vis du risque TMD.

La commune n'est pas concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles sur la plus grande partie de son territoire, dont le site d'étude.

Environnement (état des lieux)
TOPOGRAPHIE - HYDROGRAPHIE



La commune se situe dans le périmètre du SAGE Charente qui dépend du SDAGE Adour Garonne. Le SAGE est en cours d'élaboration, le projet de SAGE a été validé par la CLE le 29/09/2018.

La commune ne présente pas de cours d'eau mais des talwegs secs de tête de versant de la Charente, qui s'écoule à environ 4 km à l'est.

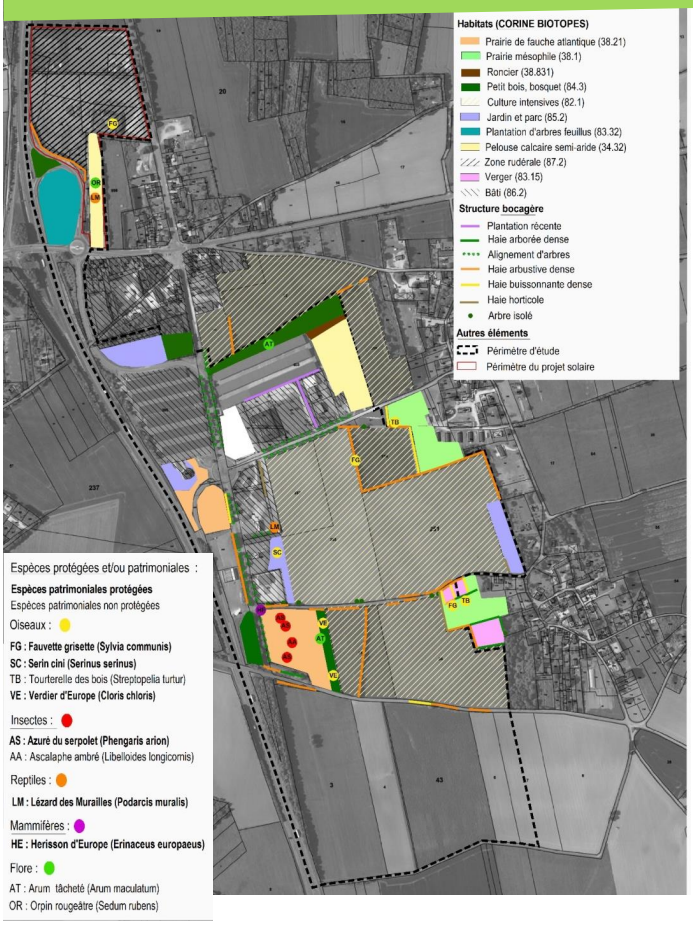
Le site d'étude est traversé par plusieurs talwegs inscrits comme zones à risque inondation sur l'atlas des zones inondables (**AZI**) du Département (document de connaissance et d'information mais **à prendre en compte**).

De par son contexte calcaire **le site ne présente pas de zones humides.** Les sondages pédologiques réalisés dans le cadre de cette étude le confirment.

La commune se situe **hors périmètre d'alimentation de captages d'alimentation en eau potable**, Grenelle.

La **STEP de Limalonges est aux normes** réglementaires

Environnement (état des lieux)
ENVIRONNEMENT NATUREL ET BIODIVERSITÉ



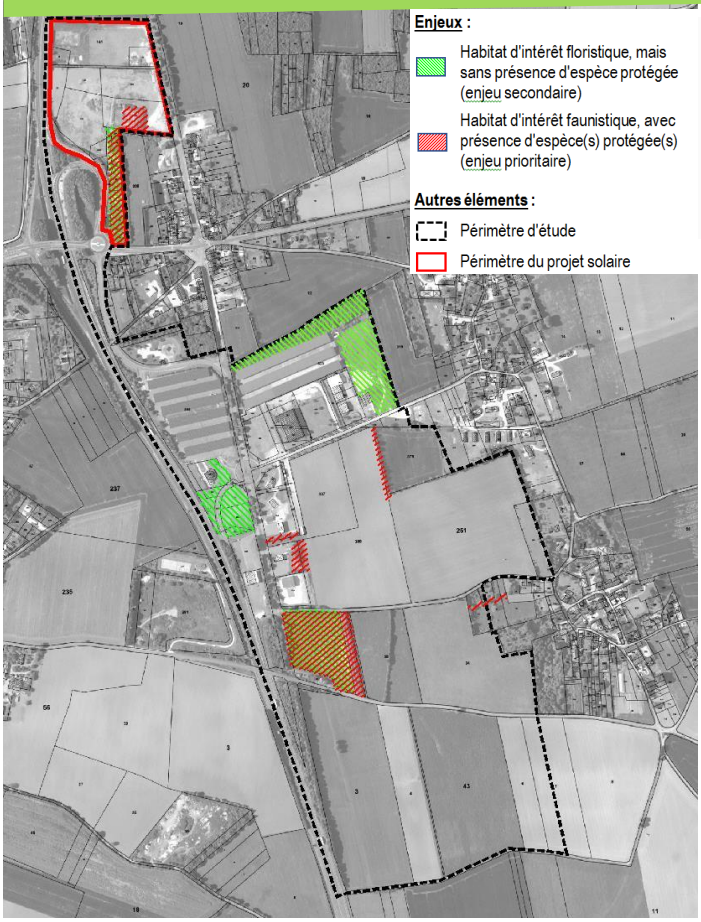
ESPACES REMARQUABLES :
La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000.
La commune comporte une ZNIEFF de type 1 "Bois de Glassac", hors site d'étude en limite communale Est.

OCCUPATION DU SOL - HABITATS :
Le site d'étude, en majorité cultivé, offre néanmoins une **diversité d'habitats**, en particulier en lien avec les zones bâties :
- Friches prairiales méso-xérophiles
- Prairies de fauche
- Vergers
- Jardins et parcs
- Bosquets
- Plantations
- Haies.

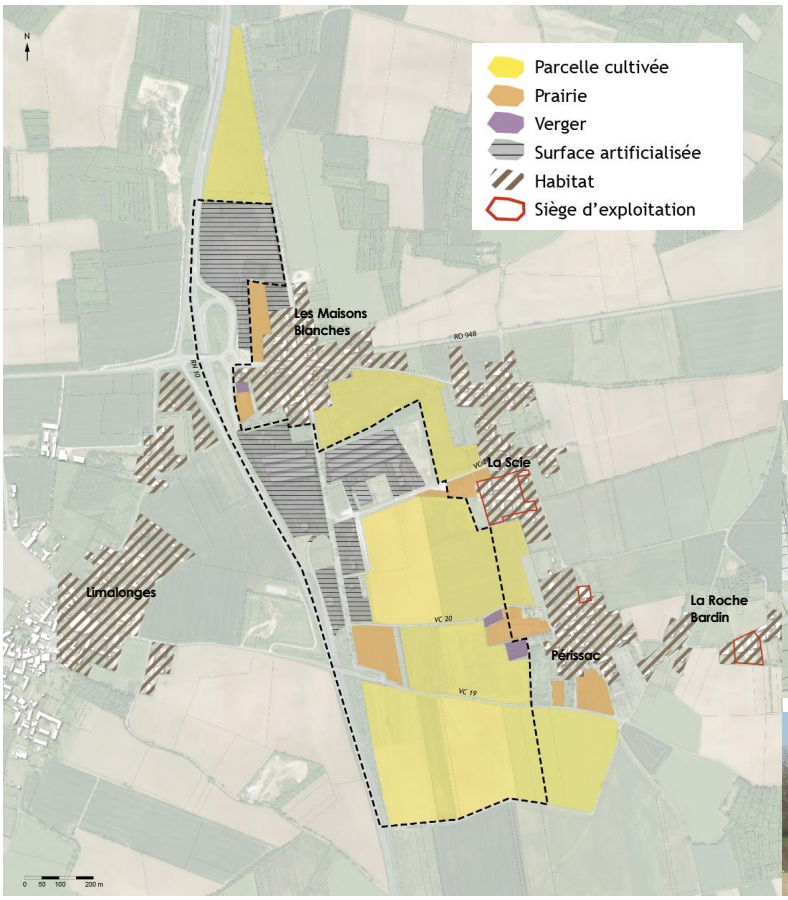
FAUNE :
Le site présente des **espèces faunistiques protégées et/ou patrimoniales** au niveau des friches prairiales méso-xérophiles et de certaines haies

TRAME VERTE ET BLEUE :
En référence à la cartographie du schéma régional de cohérence écologique, la **commune se situe hors réservoirs de biodiversité** mais avec quelques zones de corridors diffus.
La RN10 et la RD948 constituent des éléments de fragmentation forts.
En référence à la cartographie de la trame verte et bleue du SCoT, la commune se situe en zone bocagère, hors zones à enjeux.
Aucun élément du paysage n'est protégé dans le cadre du PLU sur le site d'étude (hormis quelques haies).

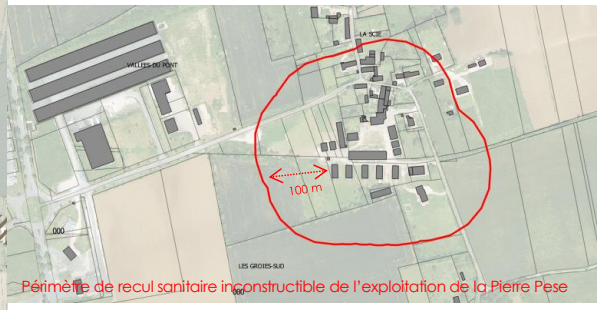
Environnement (enjeux)
FAUNE ET FLORE



Agriculture et occupation du sol



- Dans le périmètre impacté par la loi Barnier, des surfaces majoritairement artificialisées (activités existantes ou friches).
- Au sud-est du périmètre d'étude : des surfaces actuellement en culture (céréales)
- **1 siège d'exploitation à proximité directe du site : la Pierre Pese à la Scie (19 000 équivalent volailles, ICPE soumise à déclaration), générant un périmètre de recul de 100 m inconstructible.**
- Des espaces cultivés ou en prairie font office d'espace « tampon » avec les zones d'habitat.



Périmètre de recul sanitaire inconstructible de l'exploitation de la Pierre Pese

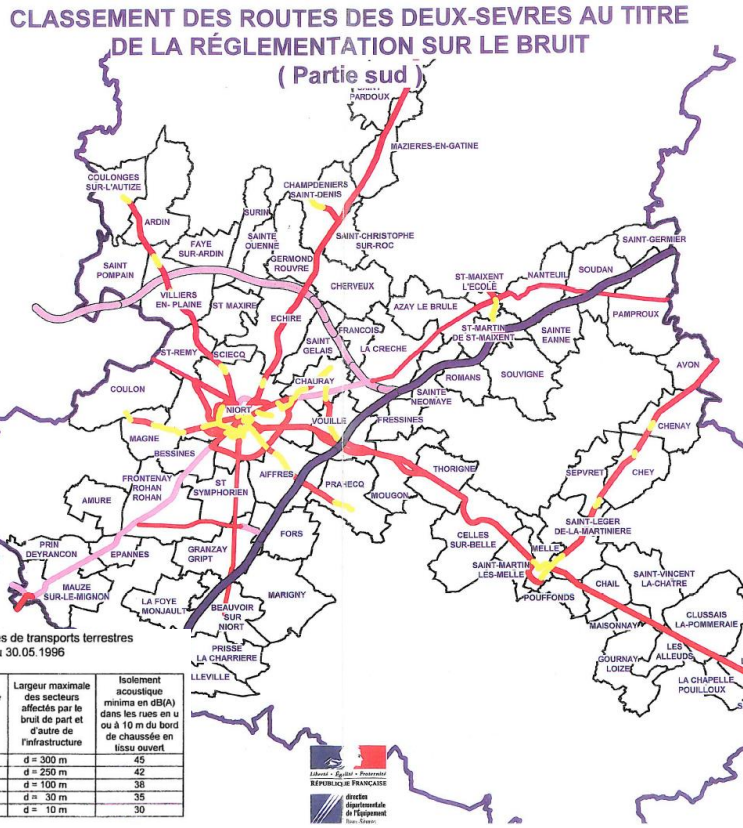

Siège d'exploitation de la Pierre Pese

Les nuisances (état des lieux et enjeux)
BRUIT

Service Prospective, Environnement, Habitat et Urbanisme, Eau, Environnement

Nuisances sonores
La **RN 10** est classée en **catégorie 2**, correspondant à un niveau sonore compris entre **76 et 81 décibels**.

La **RD 948** est classée en **catégorie 3**, correspondant à un niveau sonore compris entre **70 et 76 décibels.**



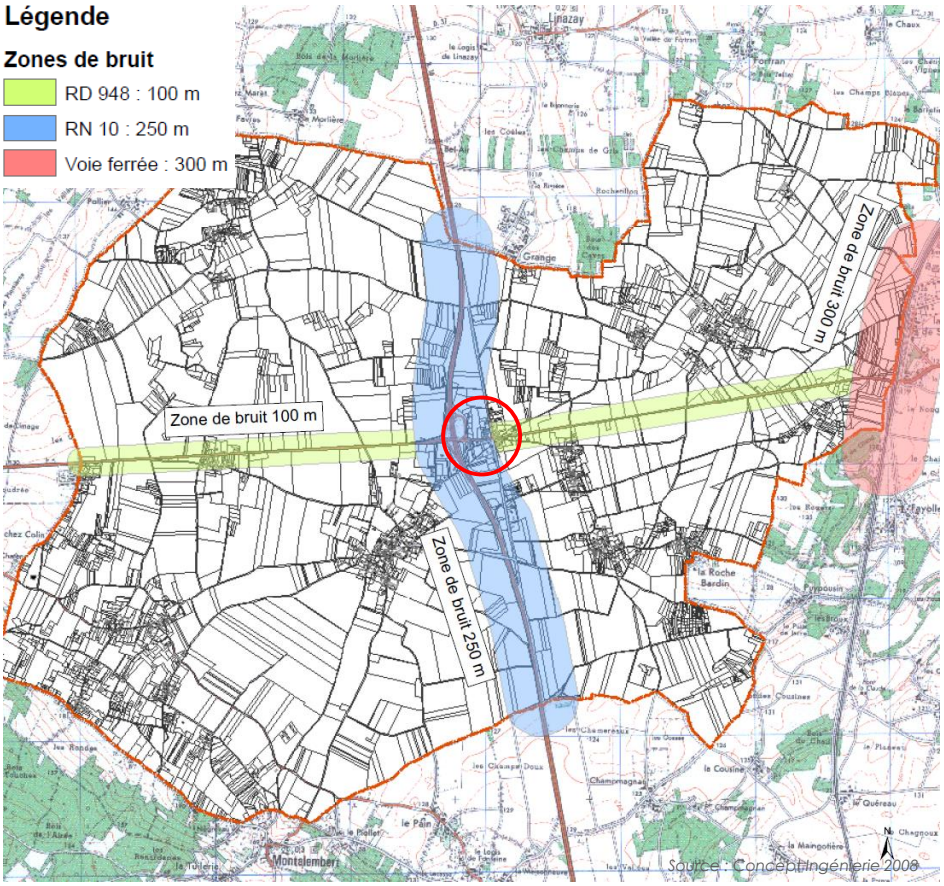
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
Application de l'arrêté du 30.05.1996

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Isolement acoustique minima en dB(A) dans les rues en u ou à 10 m du bord de chaussée en tissu ouvert
1	L > 81	L > 76	d = 300 m	45
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	d = 250 m	42
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	d = 100 m	38
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	d = 30 m	35
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	d = 10 m	30

En référence à la carte de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, du département des Deux-Sèvres, défini par l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2003 :

- La RN10 est classée en catégorie 2, impliquant une bande de 250 m affectée par le bruit, de part et d'autre de l'infrastructure.
- La RD948 est classée en catégorie 3, impliquant une bande de 100 m affectée par le bruit, de part et d'autre de l'infrastructure.

Les nuisances (état des lieux et enjeux)
BRUIT



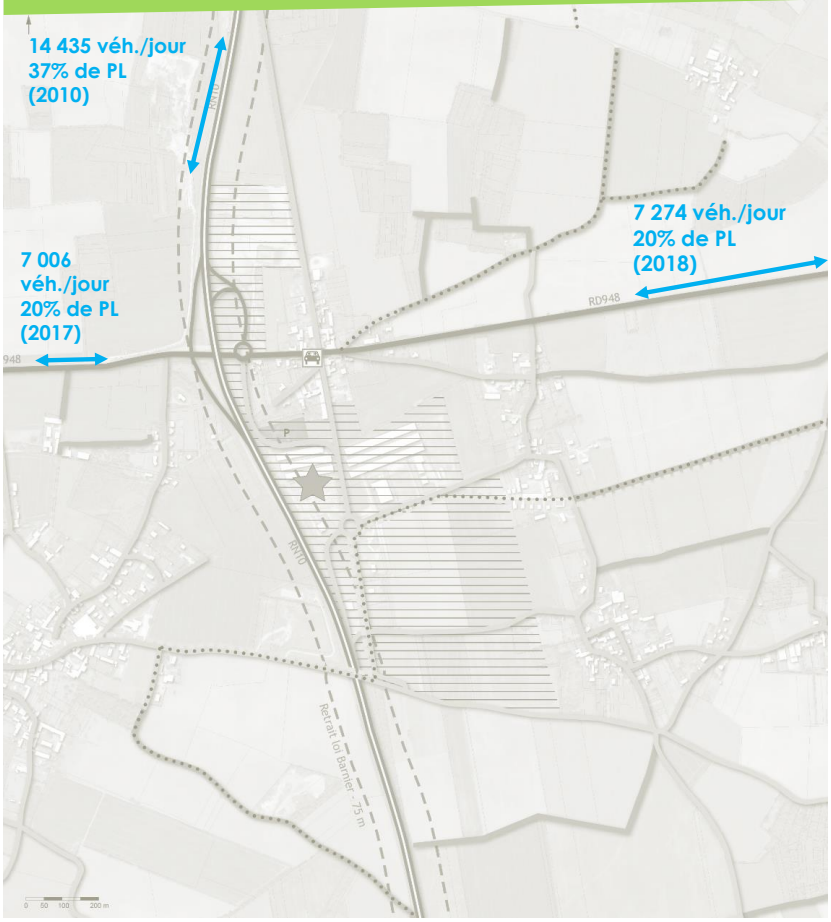
Située au croisement de ces deux infrastructures, la commune, notamment le site d'étude, sont particulièrement soumis aux nuisances sonores provoquées par les infrastructures de transport.

Points forts
A l'exception des Maisons Blanches, peu d'habitation concerné dans le périmètre d'étude.

Points faibles
Double contraintes acoustiques au carrefour des Maisons Blanches (habitat)

Enjeux
Maitriser l'exposition aux bruits des personnes (ne pas autoriser l'habitat, bâtiments « écran » pour les habitations existantes).

Les nuisances (état des lieux et enjeux)
POLLUTION ATMOSPHÉRIQUES



La RN10 au droit de Limalonges générait un trafic routier d'environ 14 000 véhicules/jours en 2008 dont 40% de poids-lourds.

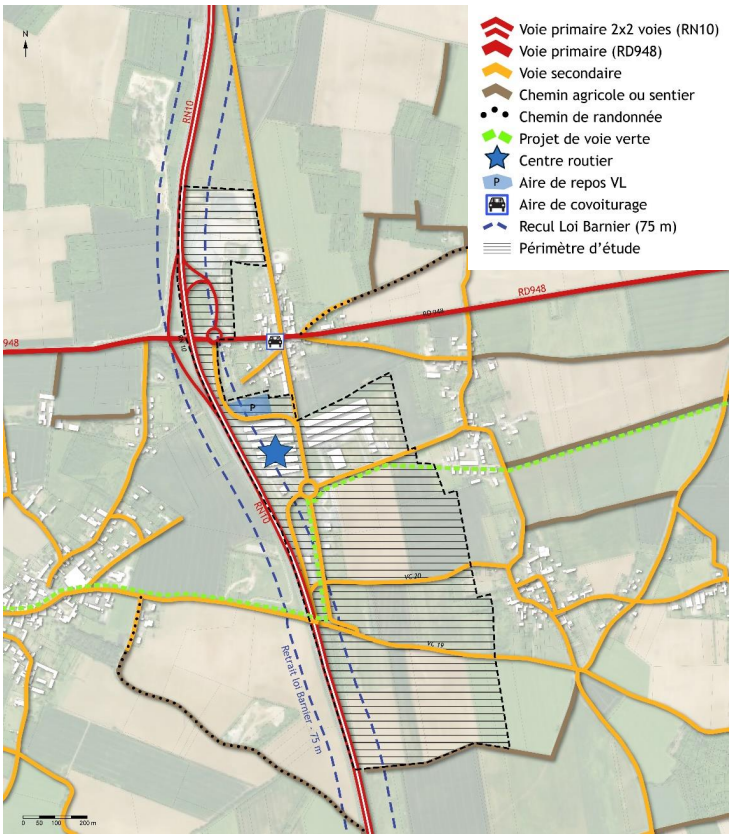
ATMO Poitou-Charentes (en charge de surveiller la qualité de l'air et d'informer sur les pollutions atmosphériques dans la région) a identifié 105 zones sensibles à la dégradation de la qualité de l'air à l'échelle régionale, parmi lesquelles la commune de Limalonges, en tant que zone située à proximité d'un grand axe routier (RN10).

Points forts
Appel à projet « covoiturage » sur le site.
Proximité de la gare TER de Saint-Saviol.

Points faibles
Dépendance du territoire aux déplacements motorisés.

Enjeux
Développer les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

La sécurité des déplacements (état des lieux et enjeux)



/ UN MAILLAGE VIAIRE MARQUÉ PAR:

> 2 VOIES STRUCTURANTES: la RN10 reliant Angoulêmes à Poitiers et la RD948 reliant Niort à Limoges

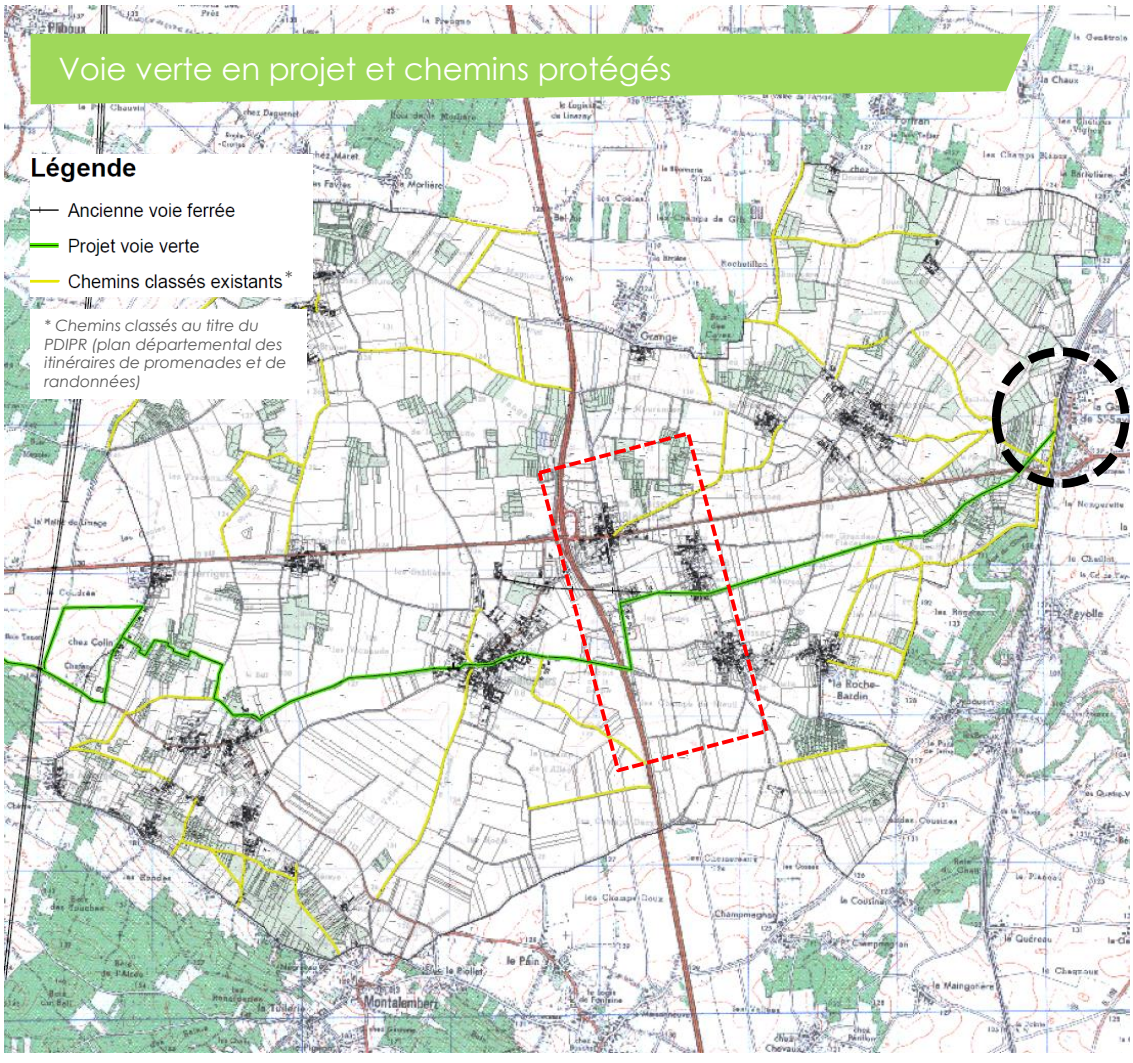
> L'ÉCHANGEUR desservant le périmètre d'étude et un centre routier (flux important de PL)

/ ACCIDENTOLOGIE
Peu d'accidents recensés (source: ATT Mellois)

/ TRANSPORTS EN COMMUN
Pas de desserte de la zone d'activités,
mais une gare TER à Saint-Saviol à 10-15 mn en vélo
(11 trains par jour pour relier Poitiers et Angoulême +
Projet de rénovation de la ligne TER en réflexion)

Enjeux:
Connexion avec la gare TER

Voie verte en projet et chemins protégés



Gare TER de Saint-Saviol (à 10-15 mn en vélo)

La sécurité des déplacements (état des lieux et enjeux)



LES POINTS SENSIBLES:

/ DES DÉPLACEMENTS DOUX PEU DÉVELOPPÉS
La RN10 constitue une coupure physique forte:
- créant des ruptures dans les cheminements antérieurs à la création de la 2x2 voies,
- et ne favorisant pas les déplacements entre Limalonges et ses villages (*une portion de piste cyclable permet de franchir le pont mais ne se poursuit pas au-delà, et les déplacements piétons sont quasi-inexistants*).

Rupture d'anciens chemins existants

Déplacements doux à favoriser (comprenant un travail d'intégration de la voie verte dans la ZA)

La qualité paysagère (état des lieux)
TOPOGRAPHIE

/ A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE
Le site s'inscrit dans un territoire marqué par :

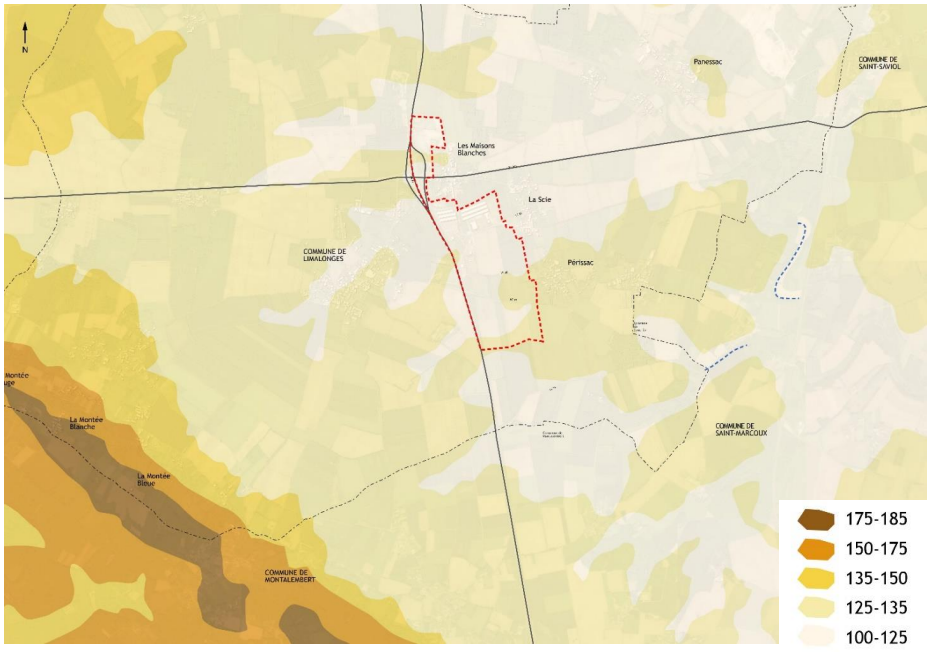
- Une **plaine** aux altitudes variant entre 100m et 130m en moyenne

- Un **coteau** au Sud Ouest dominant la plaine et culminant à une altitude de 185m.
  Ce coteau fait partie du « horst » de Montalembert, colline de 9km de long d'orientation NO-SE d'origine tectonique, très caractéristique sur le territoire.

/ A L'ÉCHELLE DU SITE:

> La **topographie plane** (oscillant entre les altitudes 120m et 127m NGF) est principalement marquée par les mouvements de terrain générés par la RN.

> Le **réseau hydrographique** est **réduit** à quelques fossés dont la plupart accompagnent la RN.

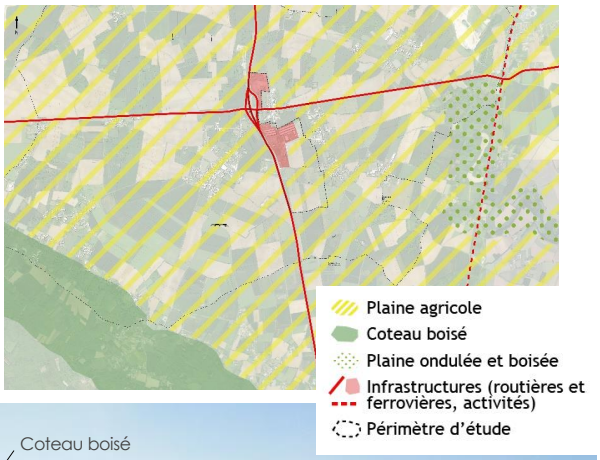


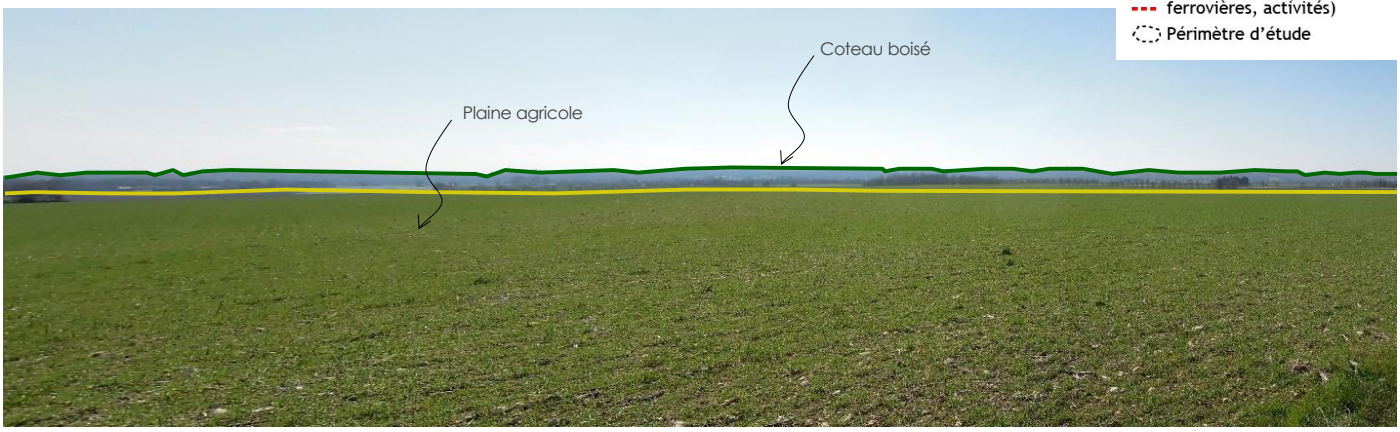
La qualité paysagère (état des lieux)
ENTITES PAYSAGERES

/ Le site s'inscrit dans LA PLAINE AGRICOLE: un paysage plan,

- occupé par une agriculture intensive,
- ponctué de boisements et de haies,
- associé à un habitat rural de petits hameaux intégrés au paysage

/ au sud-ouest, LE COTEAU BOISÉ rythme le paysage et constitue une limite visuelle (arrière-plan omniprésent au sud)





La qualité paysagère (état des lieux)
ENTITES PAYSAGERES

/ LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET LA ZONE D'ACTIVITES

> LES AXES ROUTIERS MAJEURS (RN10 ET RD948) MARQUENT FORTEMENT LE PAYSAGE

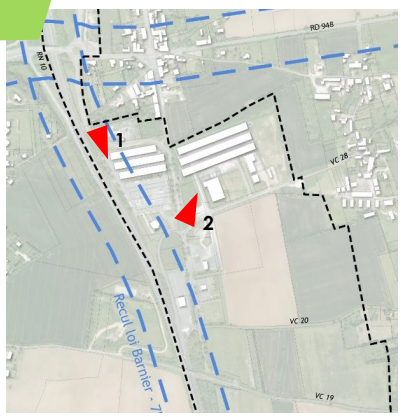
Le travail de végétalisation accompagnant la RN améliore l'intégration de cet axe routier.

La RN10 et RD948 constituent cependant des coupures physiques fortes dans le paysage de plaine.

> LA ZONE D'ACTIVITÉS DES MAISONS BLANCHES

- **Un fort contraste avec le paysage agricole** notamment des bâtiments d'activité, stations-service, parc solaire, grandes surfaces imperméabilisées…

- **Une faible qualité urbaine et paysagère de la ZA:** pas ou peu de travail d'intégration des constructions et de leurs abords (limites de parcelles ne permettant pas l'intégration des espaces de stockages et éléments techniques, aires de stationnement…), espaces publics routiers (points négatifs :pauvreté des matériaux, pas de circulations douces, point positif: double alignements de tilleuls)

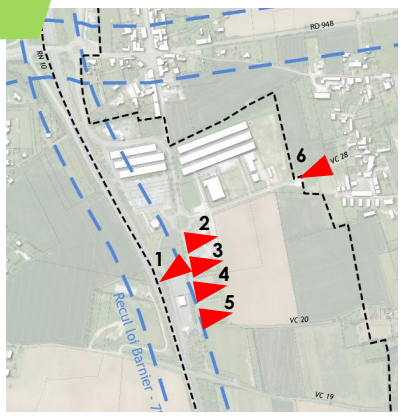



1 – Accès au pk PL


2 – Transgruma

La qualité paysagère (état des lieux)
ENTITES PAYSAGERES

> LA ZONE D'ACTIVITÉS DES MAISONS BLANCHES
constructions et leur abords

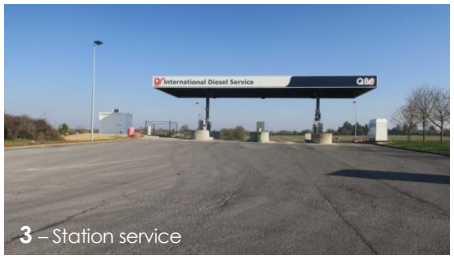



1 – Station de lavage PL


4 – Station service


2 – Parcelle désaffectée


5 – Transport Jory



3 – Station service


6 – Huiles et Noix

La qualité paysagère (état des lieux)
ENTITES PAYSAGERES

> LA ZONE D'ACTIVITÉS DES MAISONS BLANCHES
voirie et espaces publics


^ Giratoire ZA des Maisons Blanches


^ VC 28 des Groies (vers La Scie) >


< Rue de l'Aquitaine
v





La qualité paysagère (état des lieux)
TRAME VÉGÉTALE



UNE TRAME VÉGÉTALE

> DÉVELOPPÉE au nord, autour des zones d'habitat et le long de la RN

> TENUE en lisière sud

- Des **boisements** de feuillus en partie nord, et sur les mouvements de terrains et délaissés routiers générés par la RN,
- Des **haies bocagères** arbustives et/ou arborées,
- Des **alignements** d'arbres (tilleuls) le long de l'ancien tracé de la RN et dans la zone d'activités,
- Quelques arbres isolés, issus du maillage bocager le long des voies et dans certaines parcelles,
- Quelques conifères ne représentant peu ou pas d'intérêt paysager.

Boisement de feuillus
Haie bocagère
Haie arbustive horticole
Haie de conifères
Haie mitée
Alignement d'arbres (tilleuls)
Arbre isolé
Ecrin végétal autour des villages

La qualité paysagère (état des lieux)
TRAME VÉGÉTALE

> Haies bocagères


Depuis la VC 19


Depuis la VC 28


Depuis la rue du Champ Colas la Scie

> Double alignement d'arbres


Voie principale de la zone d'activité




VC 28 en direction du village de la Scie


Sortie nord des Maisons blanches

La qualité paysagère (état des lieux)
TRAME VÉGÉTALE

> Boisements et haies associés à la RN…







… permettent l'intégration des mouvements de terrain générés par la RN notamment au niveau de l'échangeur, et plus largement contribue à l'insertion de la RN dans le grand paysage

^ Vues au niveau de l'échangeur





> Vues depuis le franchissement par la VC 19

La qualité paysagère (état des lieux)
FONCTIONNEMENT VISUEL

/ GRAND PAYSAGE

Dans ce paysage de plaine, l'intégration des équipements routiers et de la zone d'activités dépend principalement

- de la présence d'écrans visuels (trame végétale, enveloppe bâtie)
- de la saison: transparence en hiver et opacité en été des masses végétales constituées principalement de feuillus.

> DES LIMITES NORD BIEN INTEGREES

Au nord du site, la présence de nombreux boisements limitent les vues lointaines et assurent l'intégration du site dans le grand paysage.

> DES LIMITES EST MASQUEES PAR LES VILLAGES (les Maisons Blanches, de la Scie et Périssac) ET LEUR ECRIN VEGETAL

> UNE LIMITE SUD SENSIBLE

La **lisière sud** est plus **sensible** car :

- plus exposée dans la plaine agricole ouverte,
- Ouverte sur les « reliefs » du Horst de Montalembert qui favorisent des vues en direction du site



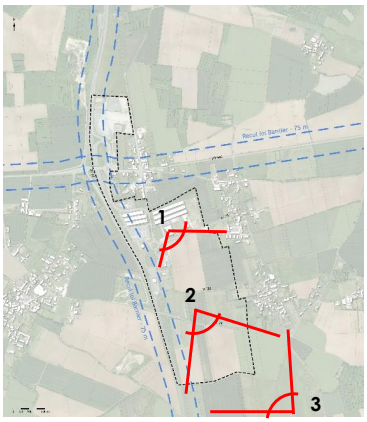
^ Boisements générant des vues courtes au nord du site



^ Des vues courtes au nord: intégration du site et de la RN au nord du site d'étude (vue depuis la RD948, côté ouest)

La qualité paysagère (état des lieux)
FONCTIONNEMENT VISUEL

/ GRAND PAYSAGE
au sud, des vues ouvertes et lointaines dans la plaine agricole…



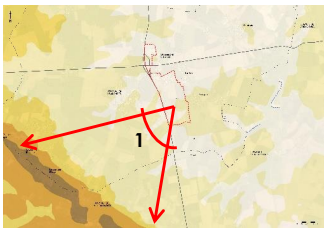


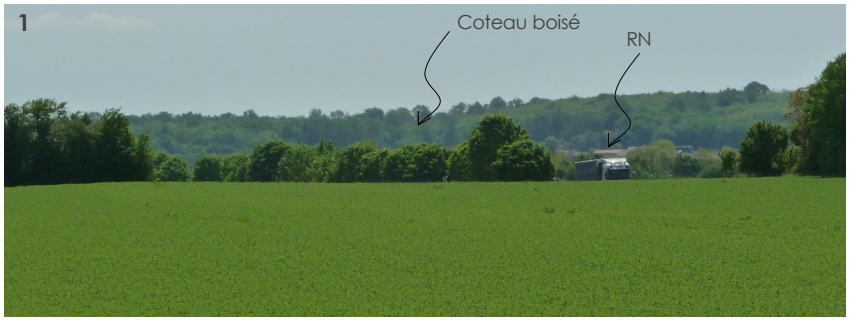




La qualité paysagère (état des lieux)
FONCTIONNEMENT VISUEL

/ GRAND PAYSAGE
… et sur le « Horst » de Montalembert





Un coteau légèrement ondulé et boisé (vue depuis la VC19)



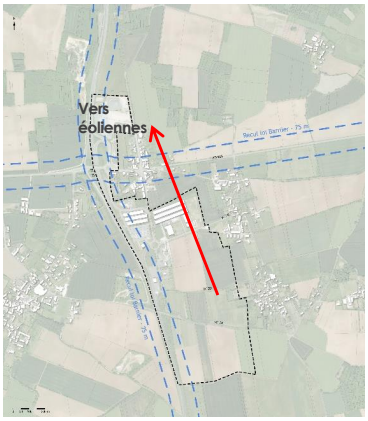
Le horst (dôme en allemand) forme un promontoire dominant la vallée de la Charente.



Vue en direction du site depuis Montalembert

/ ELÉMENTS REPÈRES

- Un des éléments repère est le parc éolien situé au nord du site. Il est perceptible en fond de plan depuis de nombreux points du site.









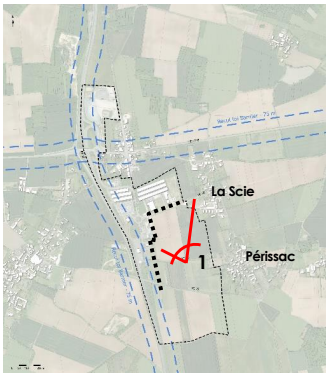
/ PERCEPTION DES LIMITES ACTUELLES DE LA ZA

La zone d'activités est peu intégrée dans le paysage notamment au niveau de ses limites sud (voir ci-dessous) et avec la RN (voir séquences paysagères ci-après).

En limite sud, le bâtiment « Transgruma » est perceptible de loin.

Cela est dû à:

- une trame végétale moins présente en partie sud
- des bâtiments aux volumes imposants et aux couleurs visibles
- une manque de traitement homogène et qualitatif des limites



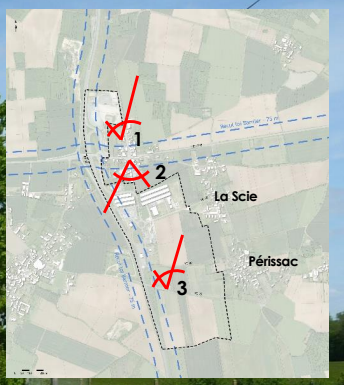


Perception des limites actuelles de la ZA Les Maisons Blanches – hors période végétative



Perception en période végétative

La qualité paysagère (état des lieux)



1 - Rue de l'Aquitaine (section au droit de la ferme solaire en projet)



2 - Rue de l'Aquitaine (section au Sud des Maisons Blanches)

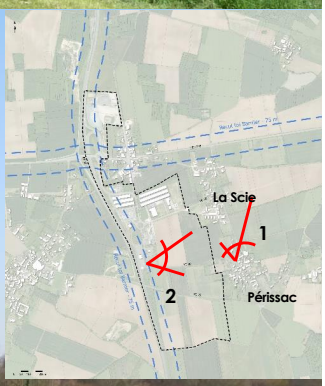
Qualité des ambiances paysagères sur l'ancienne RN 10

- vue cadrée,
- alignements,
- Patrimoine historique (ancienne voie romaine)



3 - Rue de l'Aquitaine (section Sud au droit du franchissement de la RN 10)

La qualité paysagère (état des lieux)



1 - VC 20 entre Limalonges et Périssac

Caractère rural et ambiance bucolique à valoriser :

- sinuosité des cheminements,
- présence du végétal (haies, boisements, arbres isolés),
- mur de clôtures.



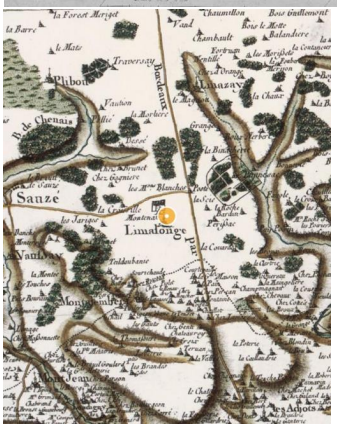
2 - VC 21 entre la Scie et Périssac

La qualité paysagère (état des lieux)
VUES ET AMBIANCES



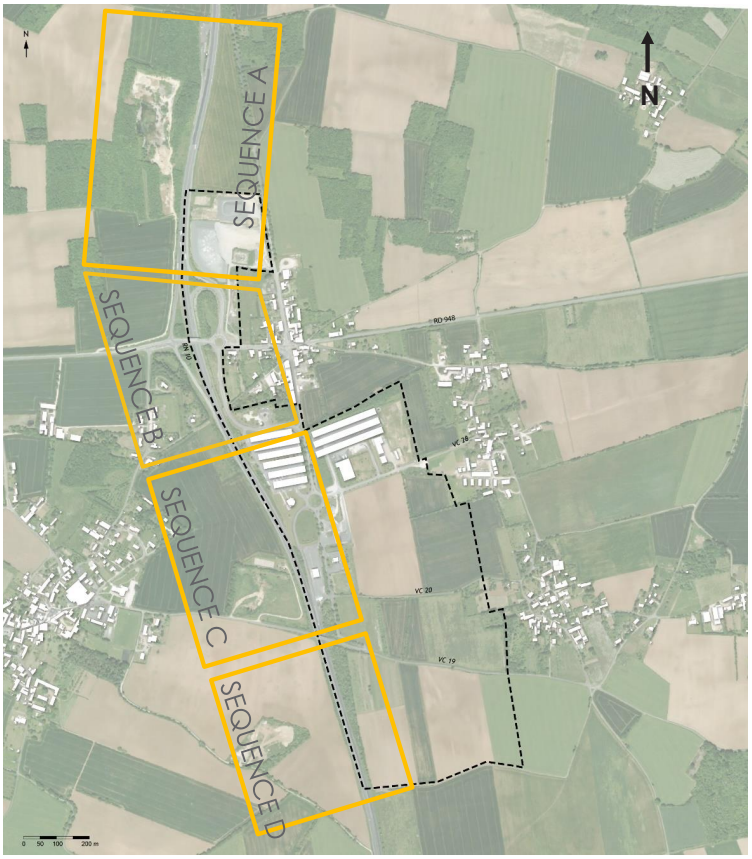


Source : extrait cadastre napoléonien 1836



Source : extrait carte de Cassini (18ème siècle)

Séquences paysagères



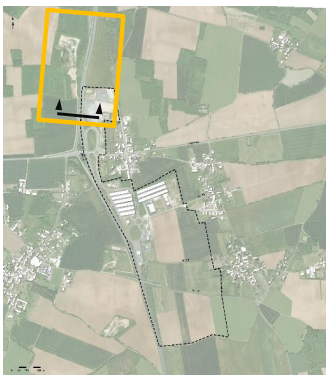
Séquences définies en fonction :
- de l'intégration de la RN dans la topo naturelle (gestion des déblai/remblai)
- de la présence ou non de végétation le long et aux abords de la RN

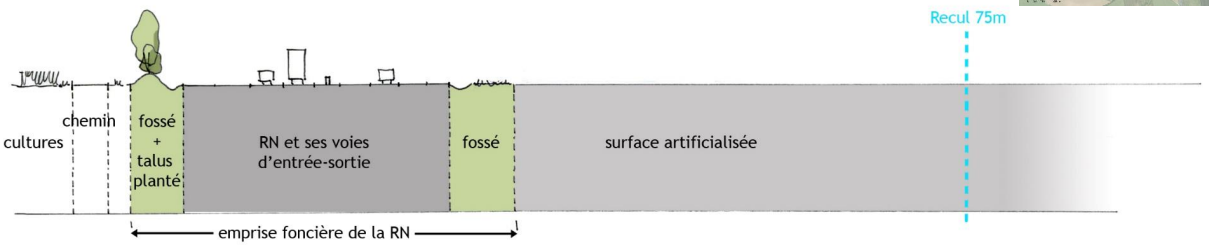
⇒ Incidence sur :
- la perception pour l'automobiliste du paysage qu'il parcours
- et sur la visibilité/intégration ou non de la RN dans le paysage environnant

Séquences paysagères

/ SÉQUENCE A

- Profil de la RN intégré dans la topo naturelle
- La présence de plusieurs boisements au nord du site limitent les vues avec le grand paysage. Le site de Le futur parc solaire est cependant largement perceptible depuis la RN (pas de végétation présente en accompagnement de la RN)

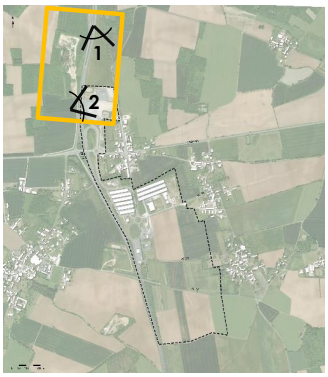






Séquences paysagères

/ SÉQUENCE A





1 – Limite nord du site perceptible depuis la RN

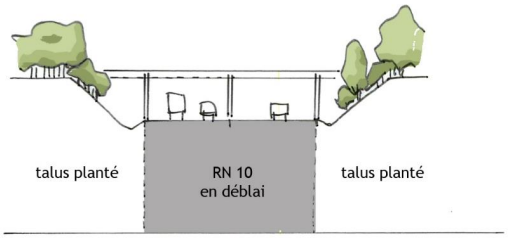


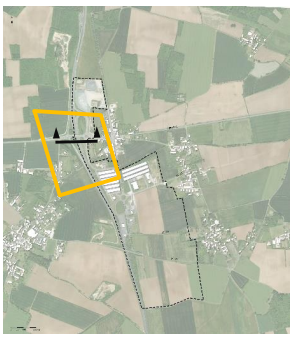
2 – Limite ouest perceptible depuis la RN

Séquences paysagères

/ SÉQUENCE B: l'échangeur

- De fortes variations de la topographie liées à l'échangeur (RN et voies d'accès/sortie en déblais)
- Délaissés routiers largement végétalisés (boisements, haies) permettant l'intégration des talus



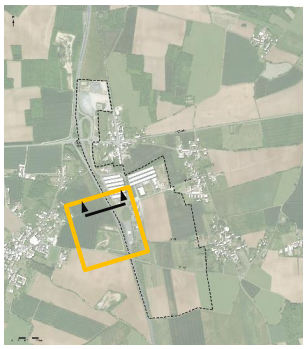


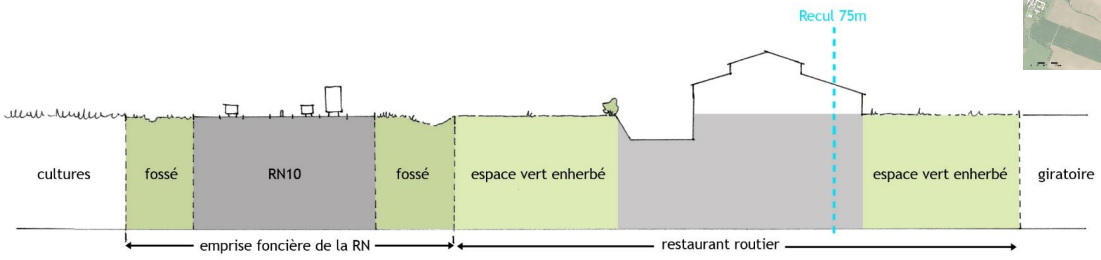


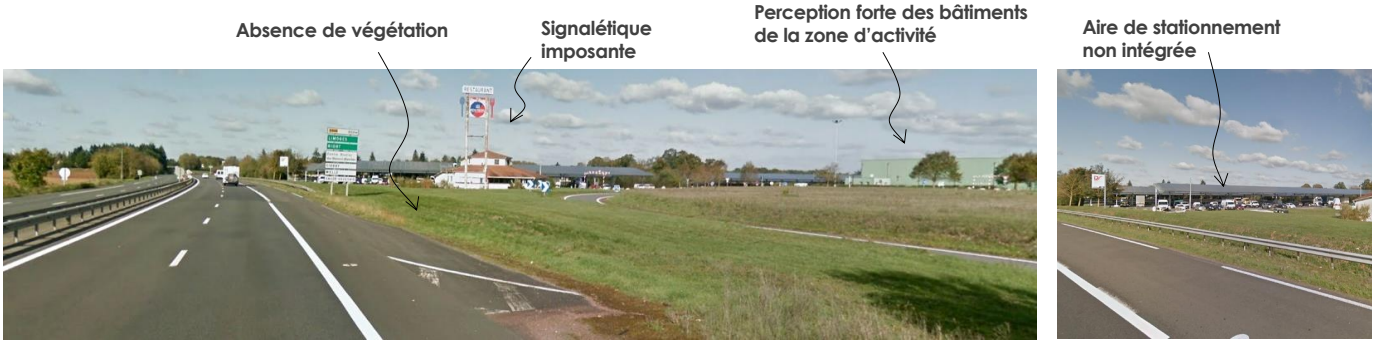
Séquences paysagères

/ SÉQUENCE C: la zone d'activités peu intégrée

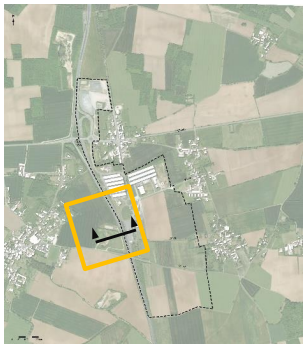
> PROFIL C1
- Peu de mouvements de terrain
- Peu de végétation => bâtiments et équipements très perceptibles depuis la RN







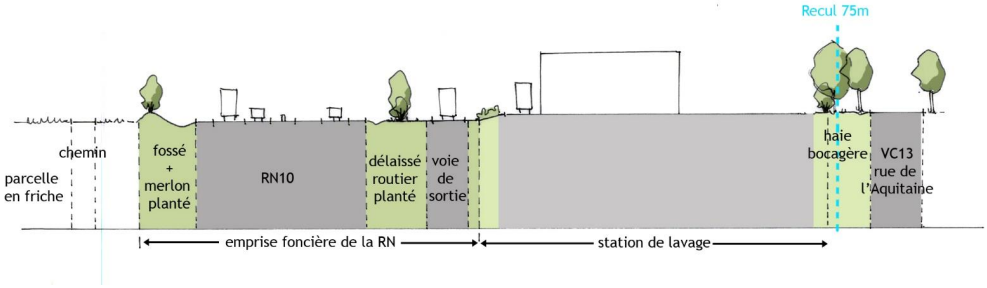
Séquences paysagères



/ SÉQUENCE C: la zone d'activités peu intégrée

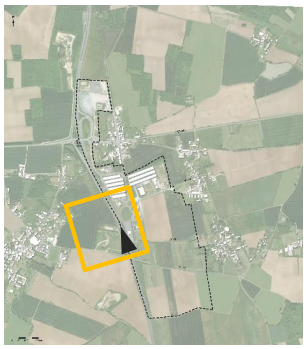
> PROFIL C2

- Peu de mouvements de terrain
- Des délaissés routiers plantés, mais qui ne permettent pas l'intégration ni des bâtiments (implantés en faible retrait, volumineux et aux couleurs très visibles), ni de leurs abords (grandes surfaces en enrobé, signalétique non valorisante)



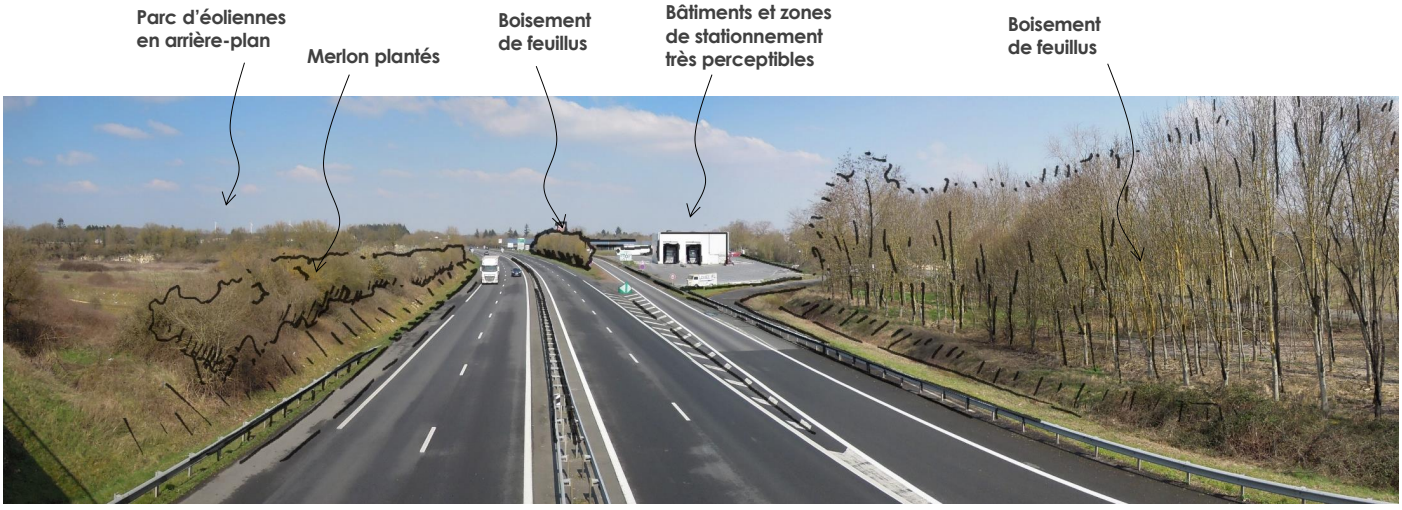


Séquences paysagères

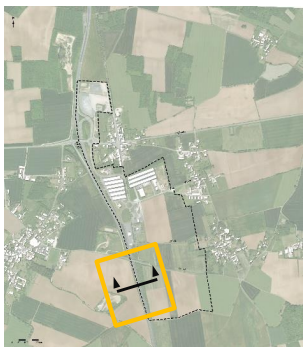


/ SÉQUENCE C: la zone d'activités peu intégrée

> PROFIL C2

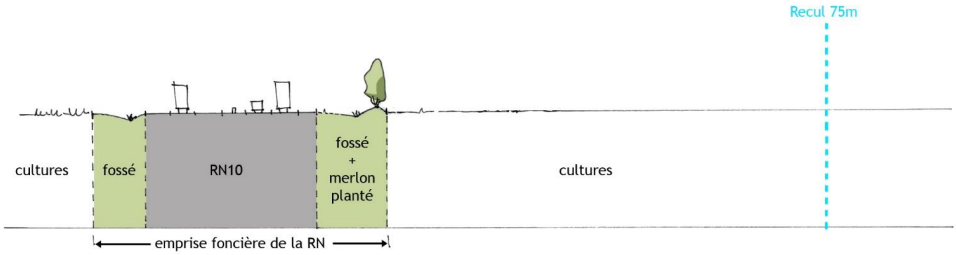


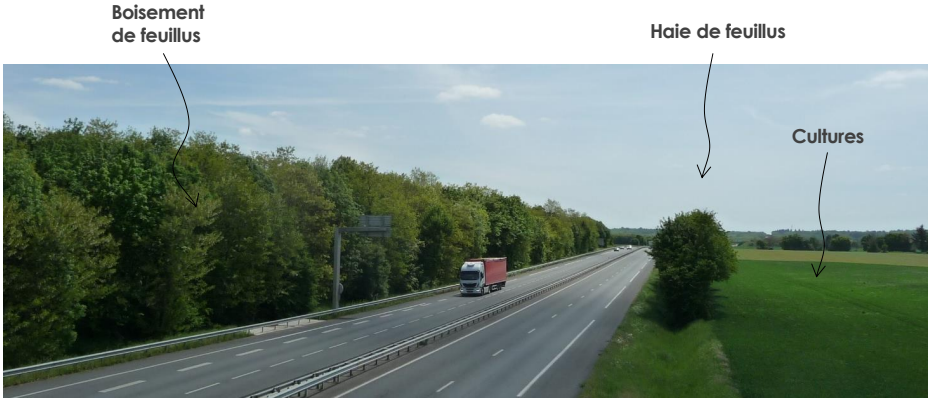
Séquences paysagères



/ SÉQUENCE D:

- Profil de la RN intégré dans la topo naturelle plane
- Des accotements plantés de haies et boisements





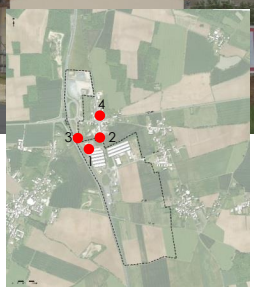
La qualité architecturale (état des lieux)
Edifices d'intérêt patrimonial - Reportage photographique


1 - Mur de clôture de l'aire de détente


2 – Mur de clôture rue de l'Aquitaine


3 - Mur de clôture impasse de l'Aquitaine


4 - Ensemble bâti des Maisons Blanches

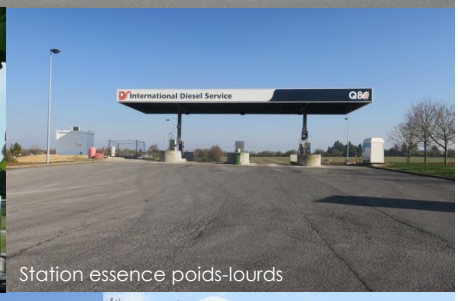


La qualité architecturale (état des lieux)
Edifices portant atteinte au site - Reportage photographique




Société Transgruma (bâtiment de stockage)


Restaurant routier et son enseigne « panoramique »



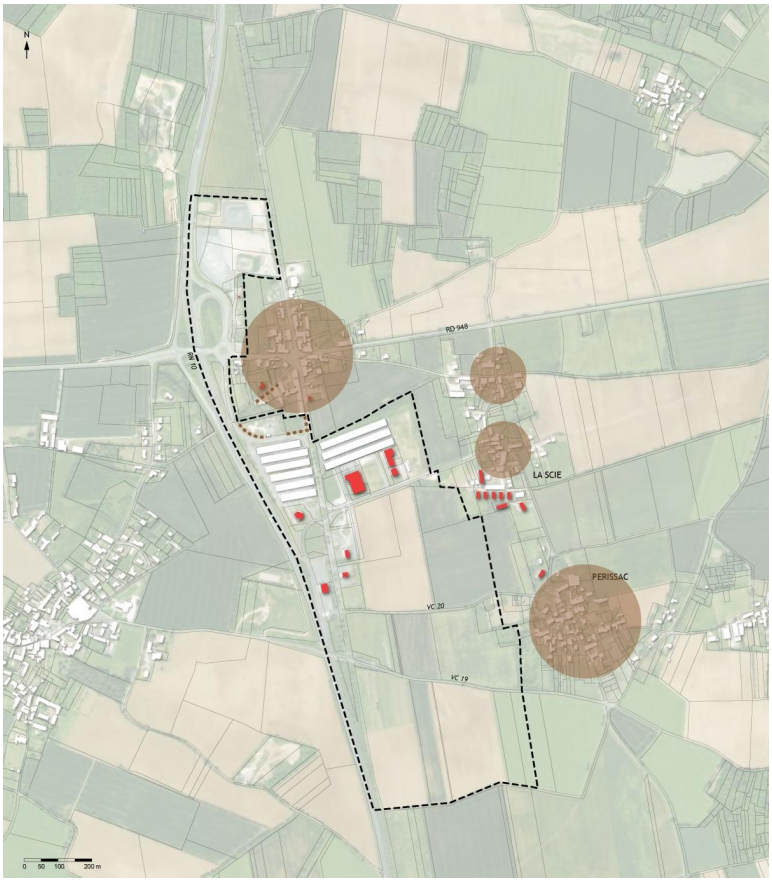
Station essence poids-lourds


Bâtiment d'élevage en lisière du hameau de la SCie


Transport Jory (bâtiment de stockage)


Edifice technique (bretelle Nord)

La qualité architecturale (état des lieux)



Points forts
Les hameaux historiques compacts (la Scie et Périssac) et les écarts (la Couarde notamment), accueillent un patrimoine bâti de qualité diversifié, alternant maisons de ferme, granges traditionnelles et murs de clôture en pierre.

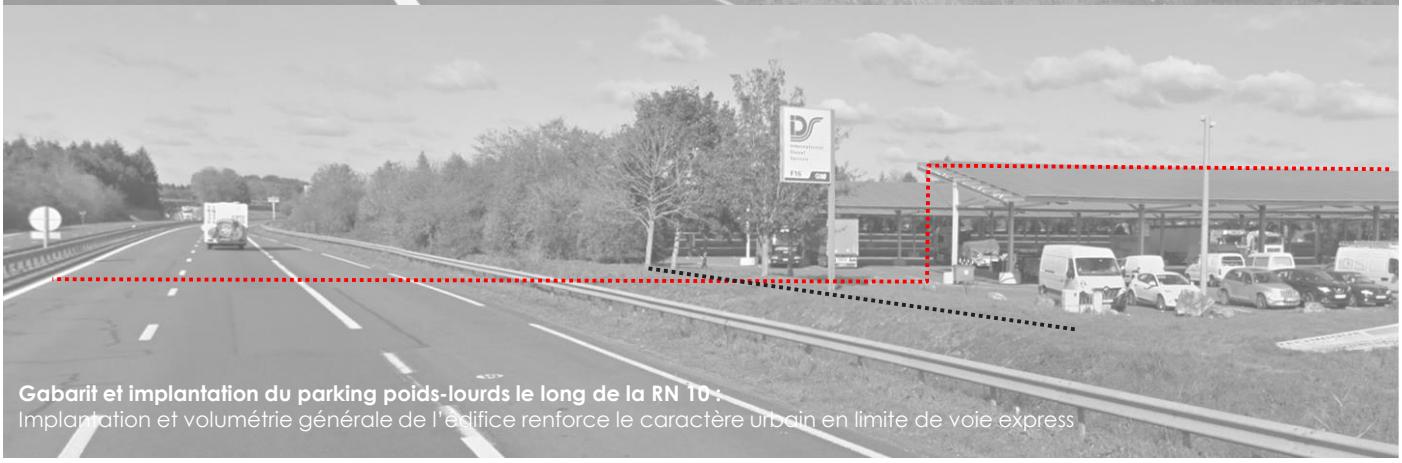
Points faibles
A l'opposé, les extensions urbaines récentes au Sud du village des Maisons Blanches, présentes des constructions récentes sans qualité architecturale (matériaux, couleurs, formes, implantation) altérant fortement le paysage.

- Ensemble bâti d'intérêt patrimonial
- Edifice portant atteinte au site (matériaux, couleur, écriture architecturale....)
- Autre édifice
- Mur de clôture d'intérêt patrimonial

La qualité urbaine (état des lieux)



Gabarit et implantation du restaurant routier le long de la RN 10:
Un gabarit modeste implanté en retrait de voies routières imposantes renforçant la dimension routière de l'espace public

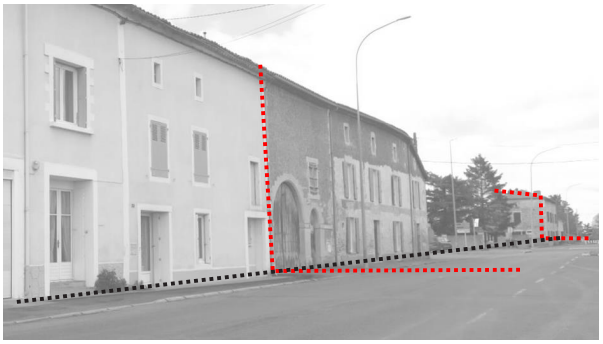


Gabarit et implantation du parking poids-lourds le long de la RN 10 :
Implantation et volumétrie générale de l'édifice renforce le caractère urbain en limite de voie express

La qualité urbaine (état des lieux)

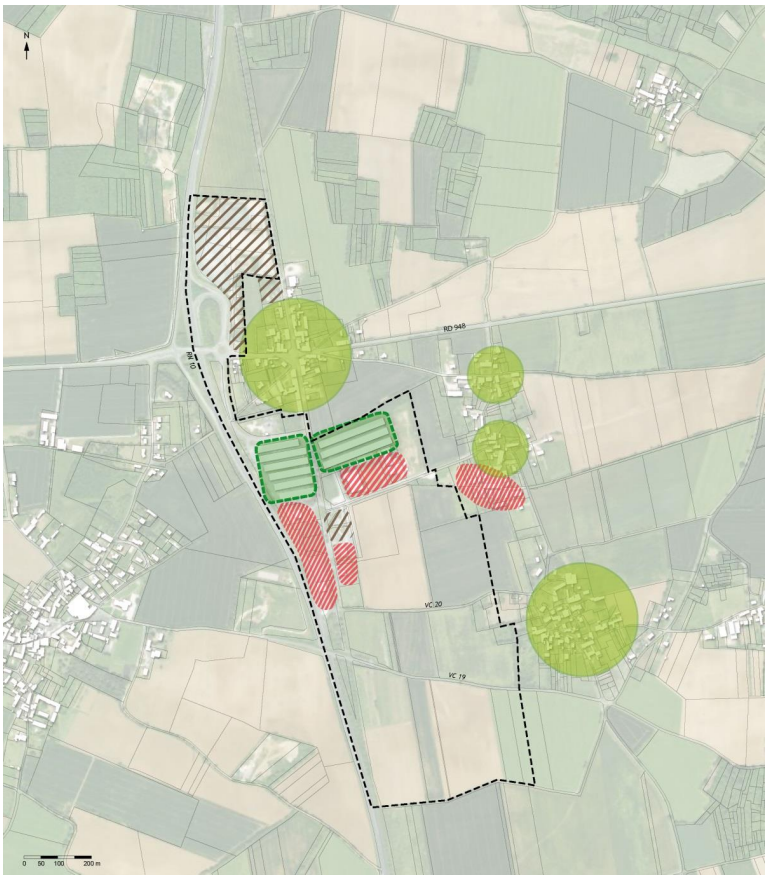


Gabarit et implantation de « boites » d'activités le long de la rue de l'Aquitaine :
Un gabarit modeste implanté en retrait de la voie renforce la dimension routière de la rue.



Gabarit et implantation de référence sur le hameau des Moulins Blancs
(alignement, mitoyenneté, volume en R+1+c).

La qualité urbaine (état des lieux)



Points forts

Les hameaux historiques compacts et homogènes (la Scie et Périssac).

Des constructions récentes (parking poids-lourds couverts) marquant mieux les limites avec l'espace public tout en conservant un gabarit suffisant pour permettre une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysagé.

Points faibles

Une première vague d'urbanisation de la zone d'activité mal intégré (gabarit et implantation inadaptés : hauteur, recul de la voie et retrait des limites mitoyennes), amplifié par la pauvreté du vocabulaire architectural des bâtiments d'activités (Transagruma, restaurant routier, station de lavage, station service, élevage de volailles....).

Ensemble urbain traditionnel intégré (alignement, mitoyenneté, gabarit)

Ensemble urbain récent intégré (alignement, mitoyenneté, gabarit)

Ensemble urbain mal intégré dans l'environnement

Friche urbaine et terrain dégradé (dépôt).

La qualité architecturale et urbaine (enjeux)



Enjeux architecturaux

Accompagner la mutation architecturale des édifices existants située le long de la RN 10

Mieux intégrer les abords et les édifices existants.

Protéger le patrimoine bâti (mur de clôture).

Enjeux urbanistiques

Donner un caractère urbain plus marqué par une organisation des constructions et des espaces publics s'appuyant sur les lignes de forces du site et sur la hiérarchisation des voies (implantation, gabarit, ...) pour améliorer son attractivité, sa visibilité et le cadre de vie des futurs utilisateurs du site (salariés, visiteurs, riverains...).

Ensemble bâti d'intérêt patrimonial

Edifice portant atteinte au site (matériaux, couleur, écriture architecturale....)

Autre édifice

Mur de clôture d'intérêt patrimonial

Enjeux a l'échelle du site

/ DÉPLACEMENT - SÉCURITÉ

Les accès existants à la zone d'activités (échangeur, giratoires, bretelle de sortie) ne présentent pas d'enjeu d'aménagement particulier d'un point de vue sécuritaire.

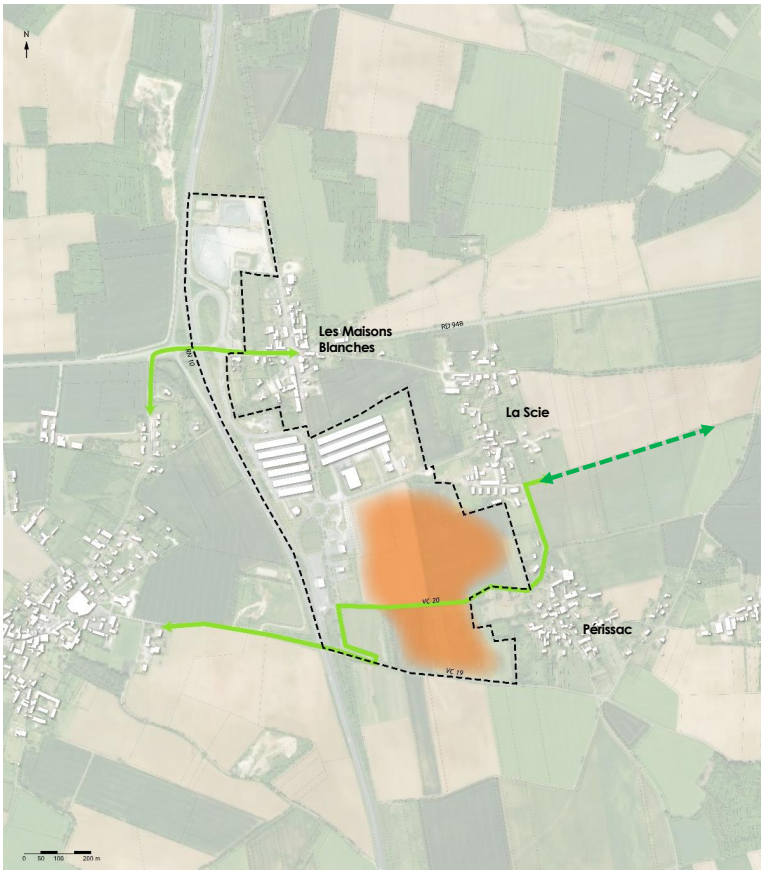
Assurer la desserte interne de l'extension de la zone d'activités

Développer les continuités douces piétons/vélos entre Limalonges et ses hameaux, et intégrer le projet de voie verte:

> en conservant les voies existantes permettant des itinéraires doux

> en « pacifiant » les déplacements piétons et vélos au niveau de l'échangeur

Développer un itinéraire cyclable entre la ZA et la gare TER



Enjeux a l'échelle du site

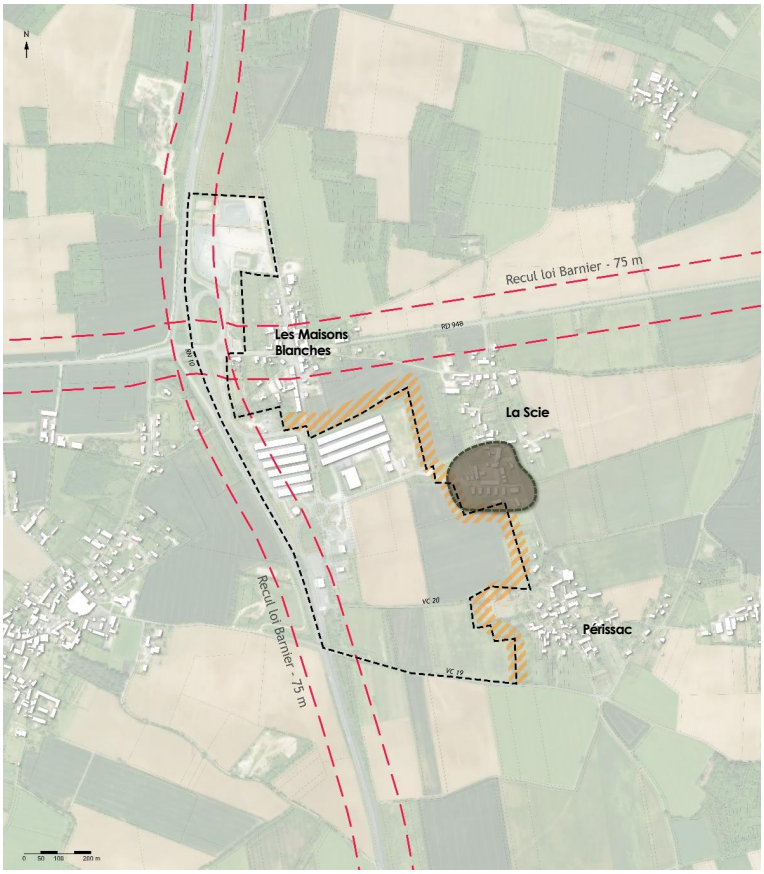
/ NUISANCES

Minimiser l'impact sonore vis-à-vis des villages (maintien d'espaces de respiration, maintien et renforcement de la trame végétale)

Prendre en compte le périmètre sanitaire inconstructible autour du siège d'exploitation et anticiper les projets éventuels de l'exploitant *

Réduire la distance de recul inconstructible par rapport à la RN afin d'optimiser le foncier et de minimiser l'impact de la zone d'activités sur l'activité agricole

* Recul obligatoire de 100 m pour tout bâtiment d'habitation de tiers ou recevant du public. Les aménagements extérieurs collectifs (exemples : ouvrage de récupération des eaux de pluie, stationnement collectifs visiteurs) ne sont pas concernés par cette règle.



// Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques (dominante industrielle, logistique)

_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la voie de desserte présente au nord (1). Des accès piétons/ cycles pourront être aménagés à l'ouest depuis la rue d'Aquitaine (2) et au sud depuis le chemin existant (projet voie verte ?).

L'implantation des constructions devra prévoir un recul depuis la N12 ?. Un aménagement paysager pourra être prévu à cet effet (3). Les façades parallèles à la voie devront être traitées avec soin. Leur conception devra garantir une intégration paysagère et architecturale afin de participer à l'amélioration de la qualité des abords de la N12. Les bâtiments devront présenter des formes et volumétries simples, avec de préférence des teintes et matériaux sombres et naturels. Leur implantation devra prendre en compte le sens de la pente et proposer une architecture de qualité qui soit en harmonie avec le contexte environnant.

Les limites parcellaires du secteur d'OAP seront végétalisées, plantées d'essences locales, pour limiter l'impact visuel des aménagements situés à proximité des hameaux de la Scie et de Périssac (4).

Les haies bocagères protégées en limites sud et est du secteur seront préservées en totalité afin de maintenir les frontières physiques et la biodiversité existantes (5). Un alignement arbustif/arboré sera prévu sur les limites nord-ouest du secteur, afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération. Un fossé/noue pourra être créé dans le point bas du secteur, en partie nord, afin de gérer les eaux pluviales du site (6).



Enjeux a l'échelle du site

/ QUALITÉ PAYSAGÈRE

- **Protéger la trame végétale existante** :

les alignements le long de l'axe historique (intérêts paysager et historique),

les haies bocagères, les arbres isolés et boisements d'intérêt

Assurer l'intégration paysagères des installations (bâtiments, aires techniques…) **perceptibles** depuis les voies (RN, VC) et le grand paysage

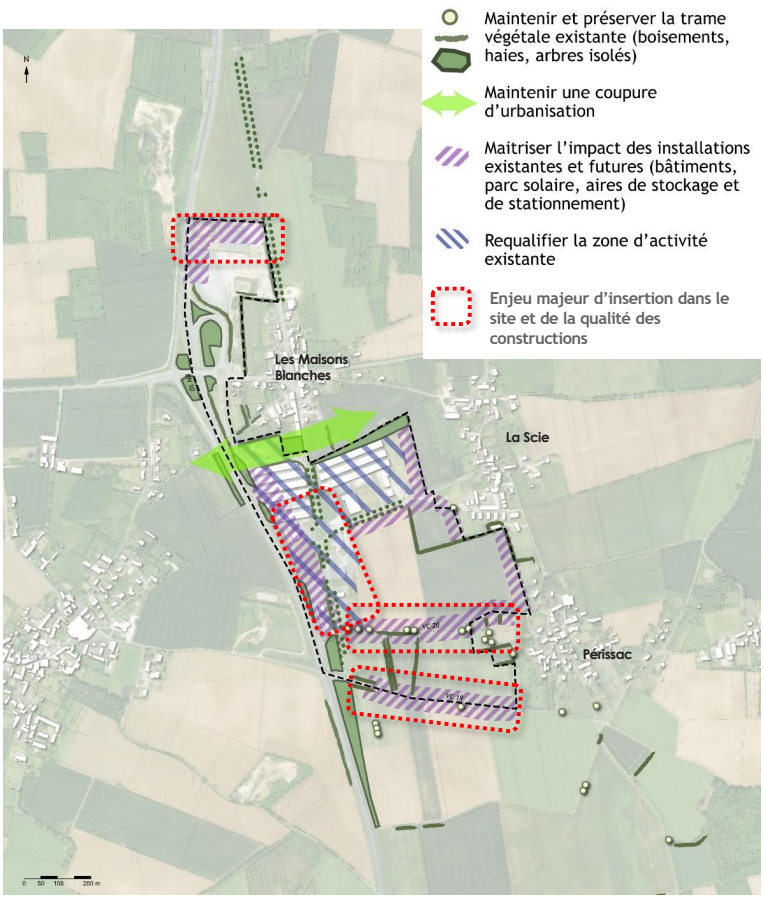
/ QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Maintenir une coupure d'urbanisation

Maitriser la qualité urbaine et paysagères des installations perceptibles depuis les axes de circulation et le grand paysage

Requalifier, à terme, les aménagements existants de la zone d'activités

> adopter des règles d'architecture et d'aménagement paysagers adaptées favorisant l'intégration paysagère des bâtiments et de leurs abords,
> limiter au maximum les emprises au sol imperméables,
> développer une trame végétale permettant de reconstituer des corridors écologiques avec les boisements et les haies existants.

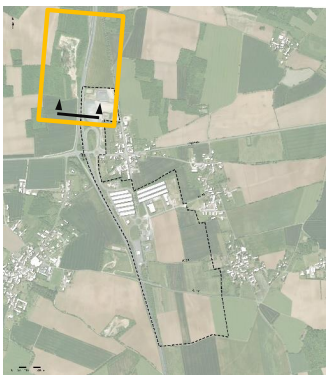


Le parti d'aménagement

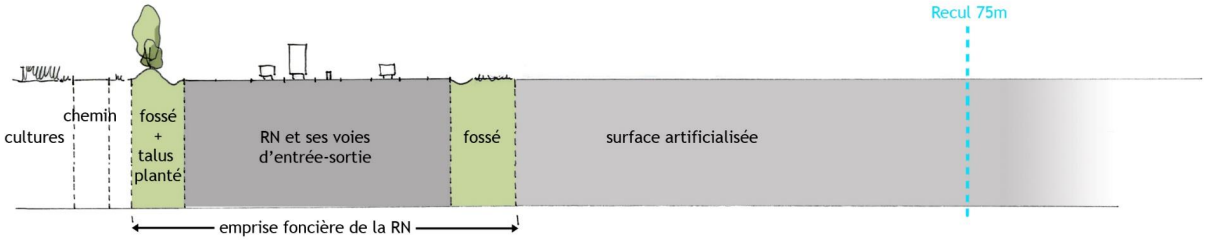
Principes d'aménagement

/ SÉQUENCE A

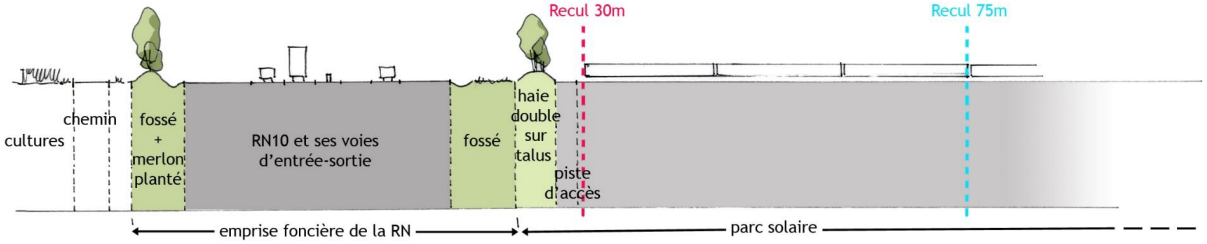
- Diminution du recul à 30m
- Intégration du parc solaire à l'arrière d'une double haie stratifiée plantée sur talus



Etat actuel



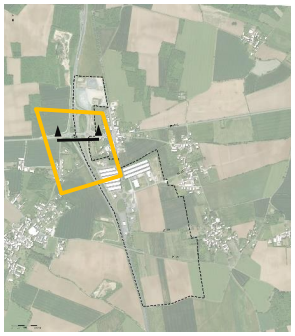
Etat projeté



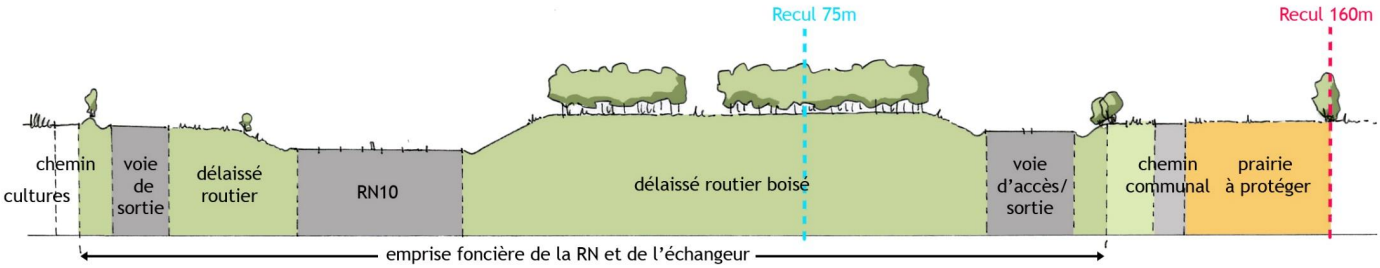
Principes d'aménagement

/ SÉQUENCE B

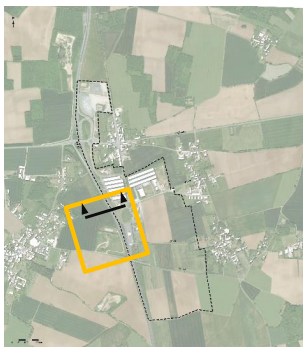
Agrandissement du recul inconstructible afin de protéger les prairies identifiées à enjeu environnemental



Etat projeté



Principes d'aménagement

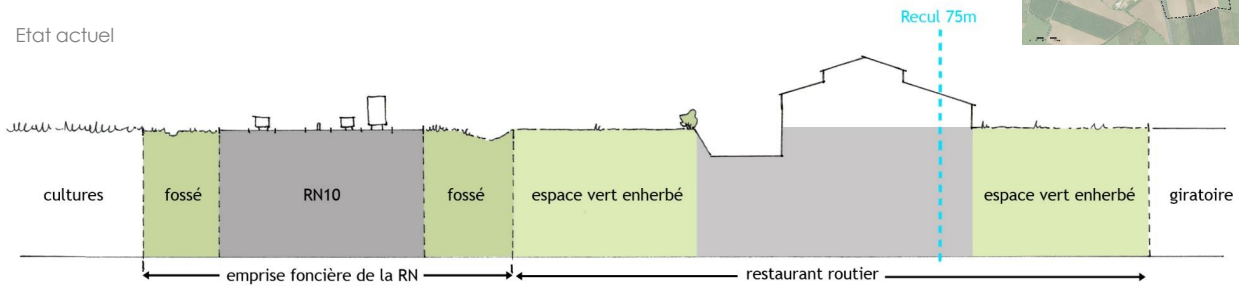


/ SÉQUENCE C1

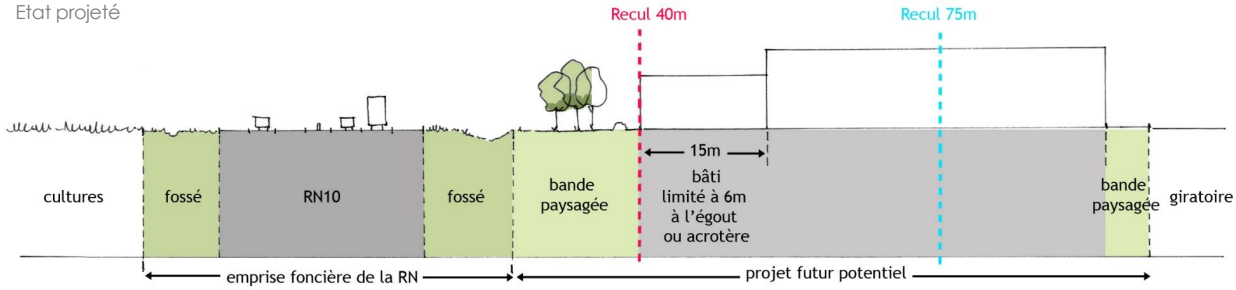
Diminution du recul à **40m** afin d'optimiser le foncier

- **Bande paysagée** (enherbement + bosquets d'arbres et/ou arbres isolés + plantations basses ponctuelles en accompagnement des pieds de façade)
- **Hauteur bâtie limitée à 6m** à l'égout ou à l'acrotère du toit dans une **bande de 15m**
- Qualité urbaine et architecturale notamment des façades « nobles »
- Intégration de la signalétique

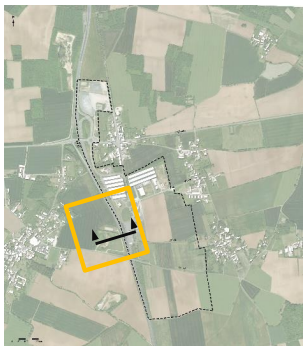
Etat actuel



Etat projeté



Principes d'aménagement

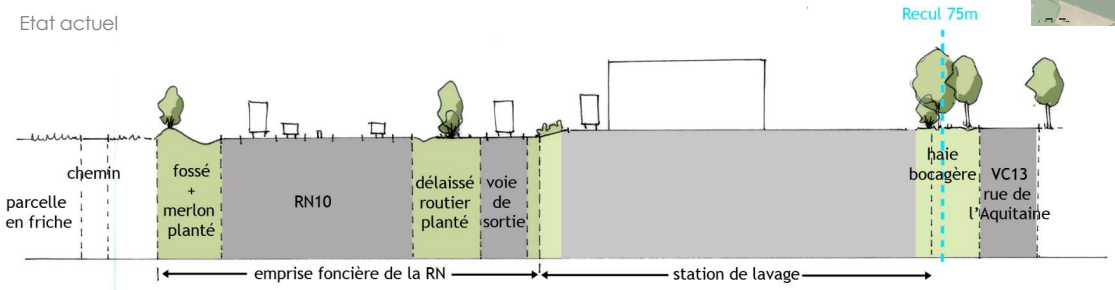


/ SÉQUENCE C2

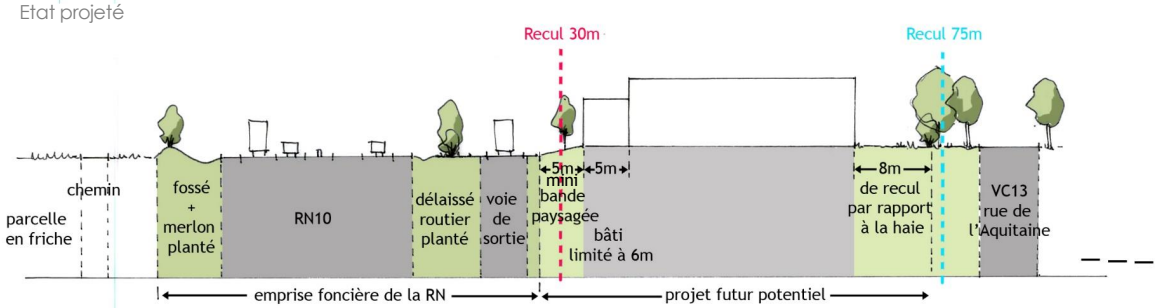
Diminution du recul à **30m** afin d'optimiser le foncier

- **Bande paysagée de 5m** (enherbement + arbres isolés + plantations basses ponctuelles en accompagnement des pieds de façade)
- **Hauteur bâtie limitée à 6m** à l'égout ou à l'acrotère du toit dans une **bande de 5m**
- Qualité urbaine et architecturale notamment des façades « nobles »
- Intégration de la signalétique

Etat actuel



Etat projeté

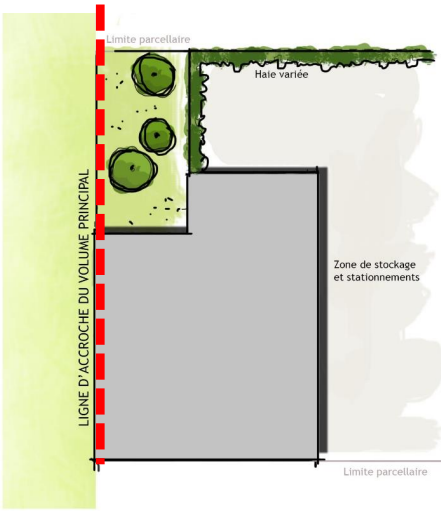


Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

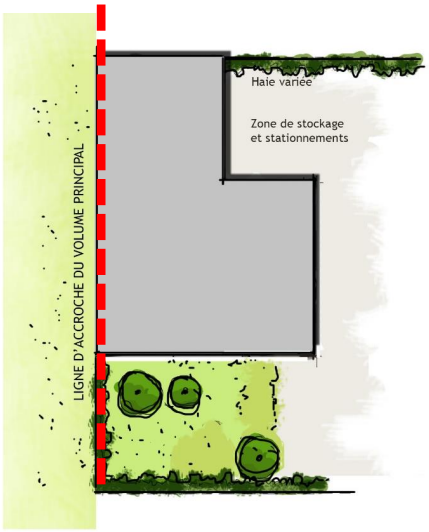
/ URBANISME ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

> PRINCIPE D'IMPLANTATION DES FACADES : ligne d'accroche du volume principal

Exemple 1



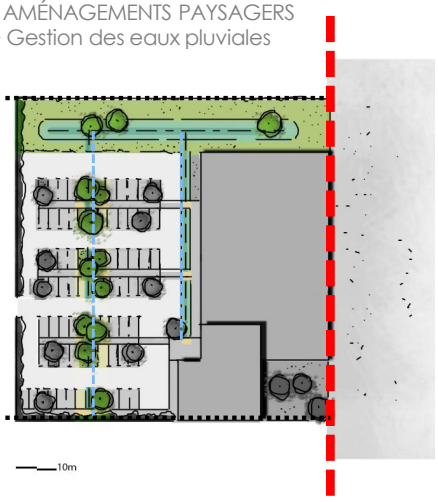
Exemple 2



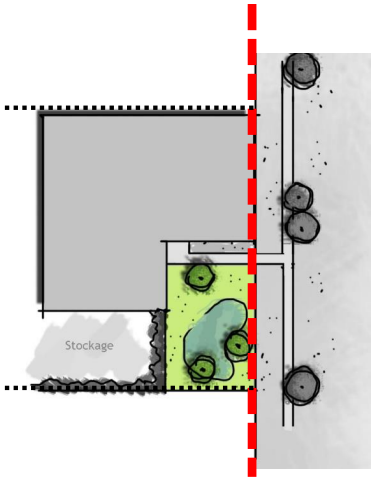


Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

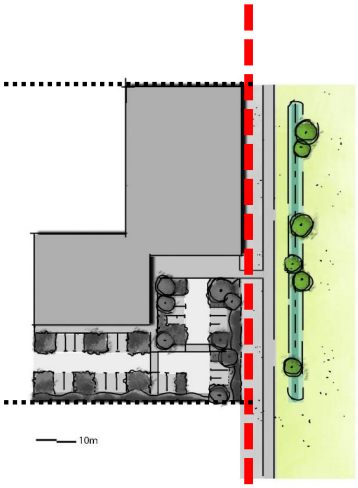
/ AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS
> Gestion des eaux pluviales



A la parcelle (noue)



A la parcelle (bassin)



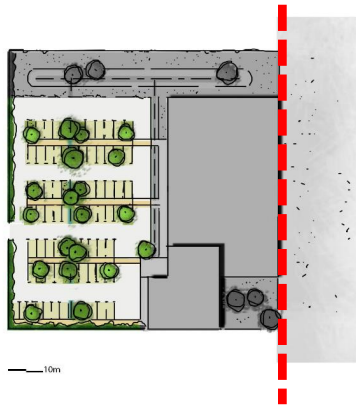
Sur l'espace non constructible (noue)

> REFERENCES

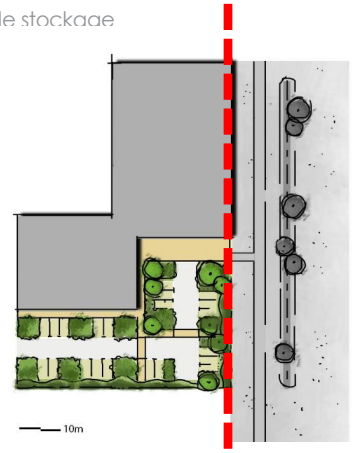


Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

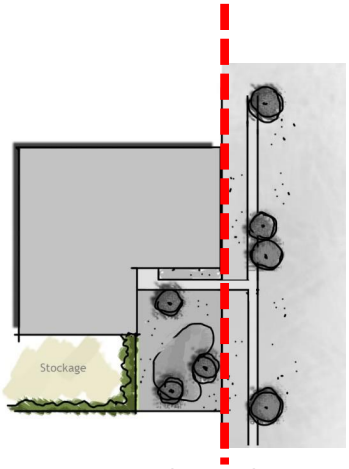
/ AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS
> Gestion des stationnements et des aires de stockage



Parking paysager par des noues et bosquets



Poches de stationnement



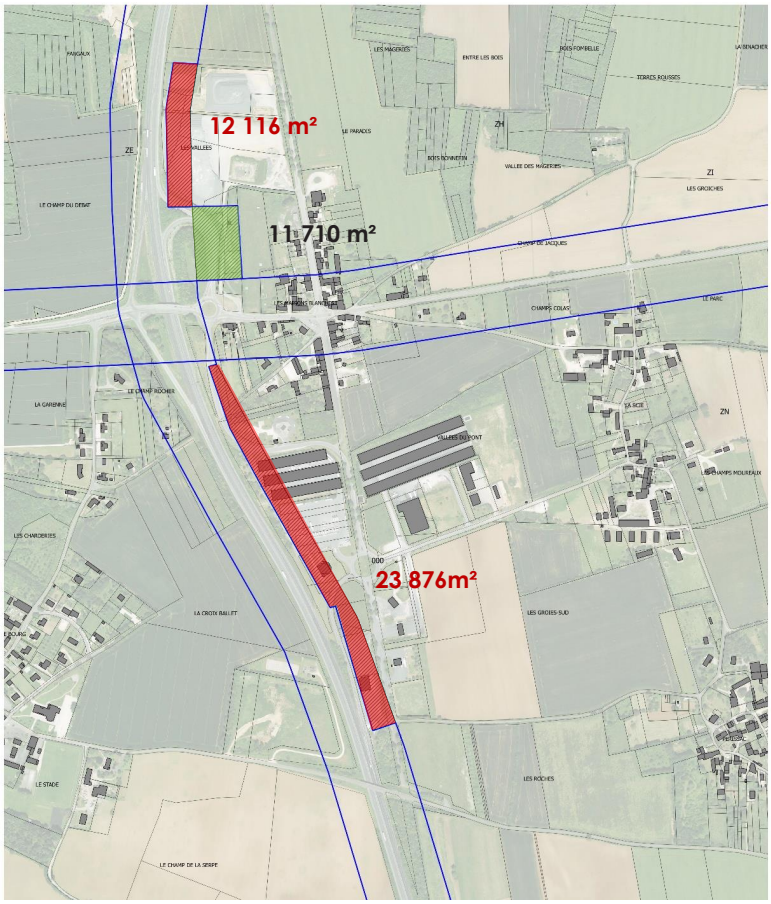
Stockage derrière une épaisseur végétalisée







L'évolution des règles de recul et les effets sur le foncier



Surface rendue **constructible**

Surface rendue **inconstructible**