

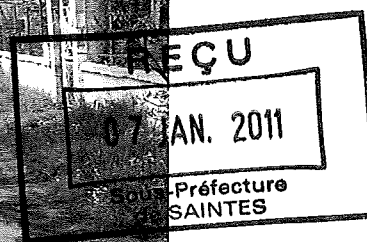
Pièce n°3

Commune de Saint Sever de Saintonge

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 3 : Orientations d'aménagement

SUPPRESSION EMPLACEMENT RESERVE n° 2



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 23.02.2005	Le 22.11.2006		Le 16.01.2008
Modification simplifiée				Le

Vu pour être annexé à la décision municipale
En date de ce jour : Le 14 DEC 2010

Le Maire : Pierre HERVE



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

Orientations d'aménagement / principes opposables :**Schéma de principe et localisation des prescriptions**

Traitement paysager d'ensemble (haie bocagère) à réaliser par l'aménageur. Épaississement ponctuel du traitement paysager linéaire (bosquets).

Sentier piétonnier de liaison à aménager entre Beillant et l'école

Aménager un équipement ou un espace public (espace vert ou équipement collectif par exemple) et constituer un front bâti qui participe à la composition de l'espace public et marque la transition entre l'espace public et la zone d'habitat



Aménagement paysager en bordure de la rue de Saintonge à traiter de façon similaire de part et d'autre de la RD 128 : bande engazonnée (noue), haie bocagère. L'objectif est d'éviter une confrontation directe avec les clôtures privatives. Réserver au minimum 5 mètres à cet effet de part et d'autre.

Voies de desserte des deux zones AU à gérer en continuité

Traitement paysager d'ensemble en limite d'urbanisation et intégration des vergers et boisements aux projets de constructions.

Aucune sortie automobile n'est autorisée sur la rue des vignes

Intégrer autant que possible les vergers existants dans les projets de construction

Anticiper sur une future extension de la zone AU en partie est (extension de la voie de desserte et du cheminement piéton).

- * Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement et favoriser l'usage de techniques alternatives.
- * Varier la taille des lots afin de favoriser une meilleure mixité sociale (définir quelques petits lots ciblés sur les primo-accédants).
- * Favoriser les orientations des constructions au sud.



Pièce n°3

Commune de Saint Sever de Saintonge

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 08.06.1984	Le 17.06.1987	Le 18.02.1988	Le 03.11.1988
Mise à jour		Arrêté préfectoral du 15.12.1997		
Modification				Le 28.05.1998
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 23.02.2005	Le 22.11.2006		Le 16.01.2008

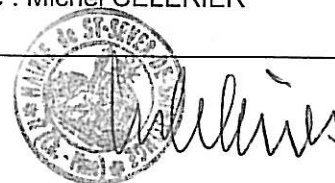
Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : Le 16 janvier 2008

Le Maire : Michel CELERIER

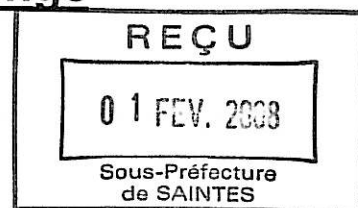
Etude réalisée par :

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 Saint Sever de Saintonge



Sommaire :

Cadre législatif

1. Secteur AUa de La Pommerrette
2. Zones AU de La Pérauderie et Les Dénérades
3. Zone AU de Beillant-Est

p. 2
p. 3
p. 5
p. 8

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.**

REÇU

01 FEV. 2003

Sous-Préfecture
de SAINT-SEVER
Boisements agricoles
d'élevage

1. Secteur AUa de La Pommerette

Situation et état initial du terrain

- ☛ Terrains situés en continuité du hameau de Chez Bouyer en secteur aggloméré.
- ☛ Usage agricole (secteur d'entrepôt et d'ensilage, prairie).
- ☛ Nuisances olfactives et visuelles liées à l'exploitation agricole d'élevage.

Superficie et parcellaire

- ☛ 1,71 ha
- ☛ Parcelles 130 et 163

Zonage ancien et actuel

- ☛ Ancienne zone NC du POS.
- ☛ Délimitation en secteur AUa au PLU :
« secteur de La Pommerette dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité agricole ».

Justification

- ☛ Il s'agit d'un secteur situé au cœur d'espaces déjà urbanisés dont la vocation agricole ne sera pas maintenue à court terme (exploitation d'élevage non mise aux normes, volonté de cessation d'activité et de vente des propriétaires). Afin de préserver l'exploitation agricole jusqu'à la cessation d'activité de l'exploitant, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité agricole.

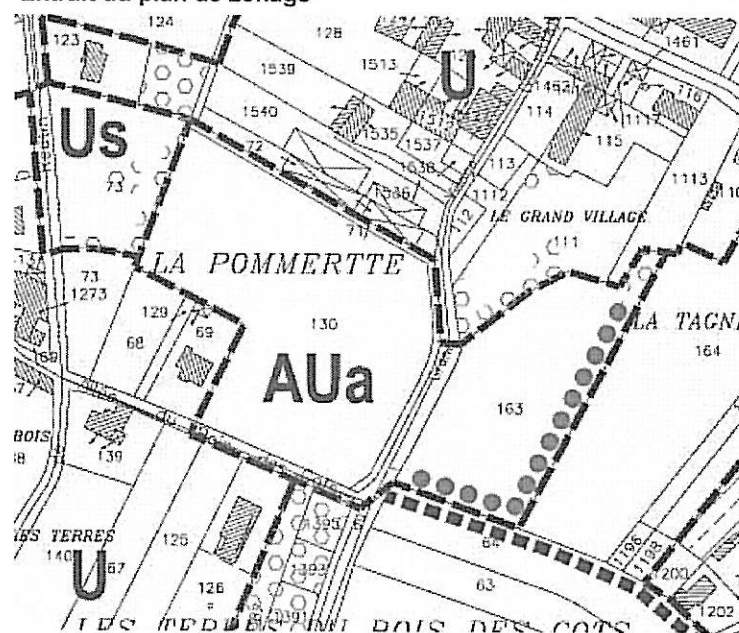
Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

- ☛ Secteur présentant une partie basse humide et souvent engorgée.
- ☛ Gestion problématique du ruissellement pluvial en bordure de l'Allée du Bois des Cots.
- ☛ Les parcelles sont bordées de voies communales partiellement équipées.
- ☛ Aucun nombre minimum de logements n'est imposé (article 1).
- ☛ L'ouverture à l'urbanisation est fixée par des règles particulières mentionnées à l'article 2 du règlement.
- ☛ Pas plus de deux accès à la parcelle 163 ne seront autorisés sur la rue du Grand Village / article 3 du règlement.
- ☛ Réglementation spécifique des clôtures sur rue à l'article 11 du règlement.
- ☛ Boisements situés en limite de zone à préserver identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme / article 13 du règlement.

Photo aérienne



Extrait du plan de zonage



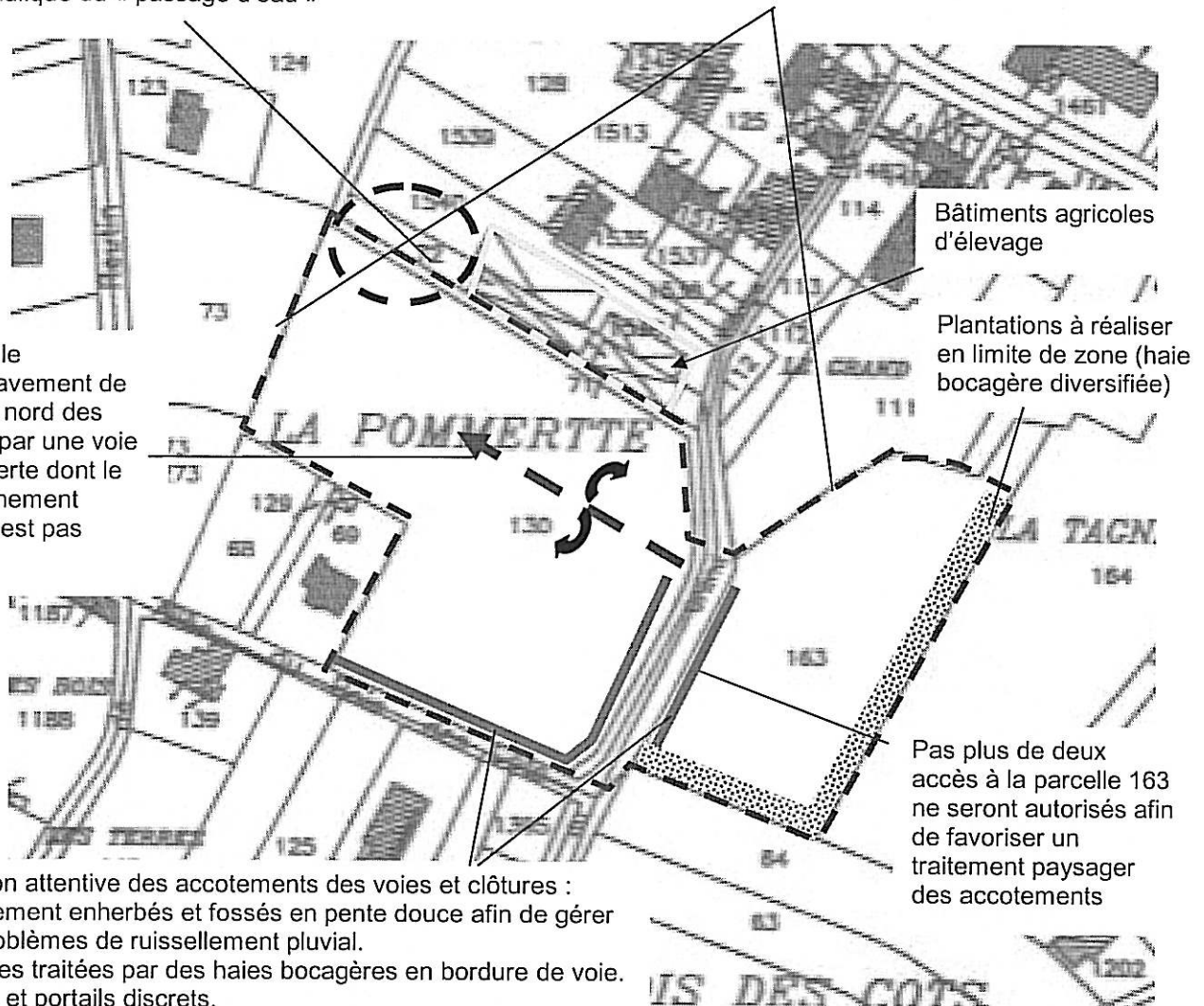


Orientations d'aménagement / principes opposables :

Secteur humide du terrain (partie basse) à intégrer au projet
Préserver le fonctionnement hydraulique du « passage d'eau »

Conserver les boisements situés en limite de zone

Assurer le désenclavement de la partie nord des terrains par une voie de desserte dont le positionnement précis n'est pas imposé.

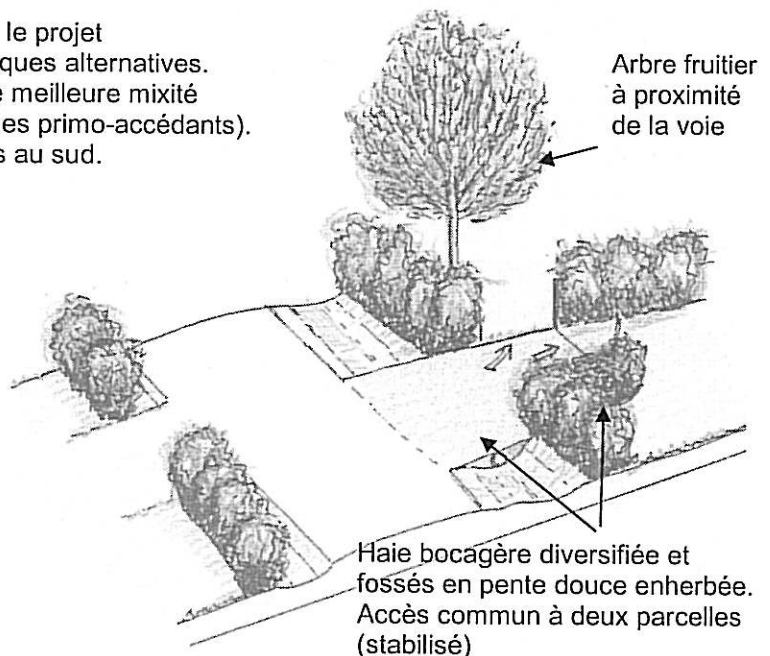


Gestion attentive des accotements des voies et clôtures :
accotement enherbés et fossés en pente douce afin de gérer les problèmes de ruissellement pluvial.
Clôtures traitées par des haies bocagères en bordure de voie.
Accès et portails discrets.

- ☛ Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement et favoriser l'usage de techniques alternatives.
- ☛ Varier la taille des lots afin de favoriser une meilleure mixité sociale (définir quelques petits lots ciblés sur les primo-accédants).
- ☛ Favoriser les orientations des constructions au sud.



Illustrations de traitement des accotements et des clôtures





2. Zones AU de La Pérauderie et Les Dénérades

Situation et état initial du terrain

- ☛ Terrains situés en entrée d'agglomération à proximité de l'école et la mairie de part et d'autre de la RD 128.
- ☛ Terres agricoles et friches.
- ☛ Ouverture du paysage en partie nord.

Superficie et parcellaire

- ☛ La Pérauderie, parcelle 67 : 2,22 ha
- ☛ Les Dénérades, parcelles 31, 32, 33, 34, 35, 176, 37, 38 : 2,09 ha

Zonage ancien et actuel

- ☛ La Pérauderie : ancienne zone NC du POS.
- ☛ Délimitation en zone 1AU au PLU.
- ☛ Les Dénérades : ancienne zone NA
- ☛ Délimitation en zone AU au PLU.

Justification

- ☛ Le secteur est situé en continuité de l'agglomération et des principaux équipements publics (mairie, école). Il s'agit de la principale réserve de terrains urbanisables de la commune dans la partie est de l'agglomération.

Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

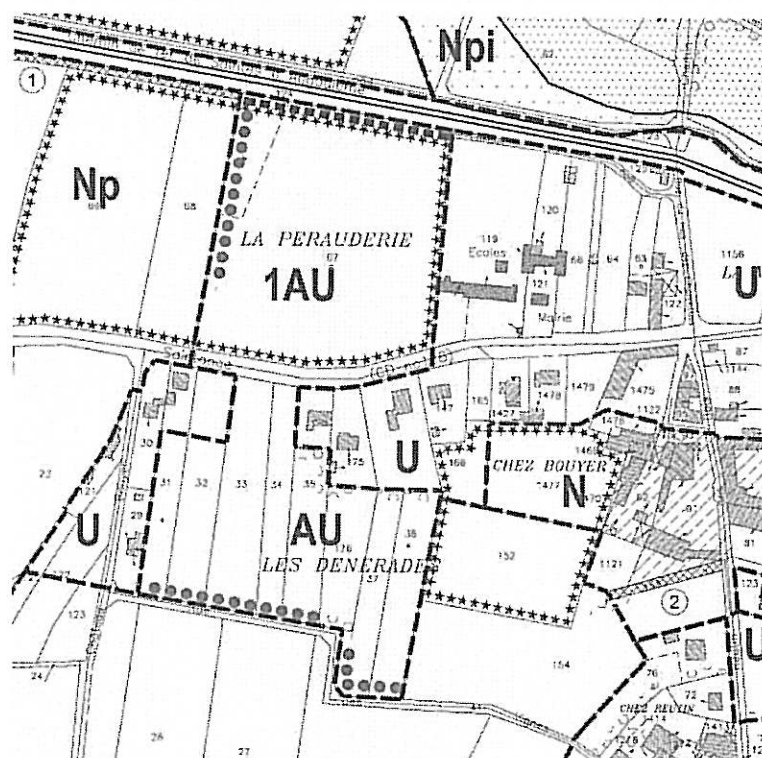
- ☛ Secteur non équipé et non desservi par des voies internes.
- ☛ Minimum de 5 logements imposé pour ouverture à l'urbanisation (article 1).
- ☛ La Pérauderie : zone archéologique (zone de saisine B et site archéologique identifié au plan de zonage).
- ☛ La Pérauderie : sentier piétonnier à créer en partie nord de la parcelle (article 3 du règlement) correspondant à l'Emplacement Réserve n°1.
- ☛ Les Dénérades : Boisements situés en limite de zone à préserver identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme / article 13 du règlement.
- ☛ La Pérauderie et Les Dénérades : Plantations à Réaliser identifiées par le plan de zonage en limite d'urbanisation / article 13 du règlement.

Photo aérienne



Mairie, école

Extrait du plan de zonage



Orientations d'aménagement / principes opposables :

Schéma de principe et localisation des prescriptions



Traitement paysager d'ensemble (haie bocagère) à réaliser par l'aménageur. Épaississement ponctuel du traitement paysager linéaire (bosquets).

Sentier piétonnier de liaison à aménager entre Beillant et l'école

Aménager un équipement ou un espace public (espace vert ou équipement collectif par exemple) et constituer un front bâti qui participe à la composition de l'espace public et marque la transition entre l'espace public et la zone d'habitat



Aménagement paysager en bordure de la rue de Saintonge à traiter de façon similaire de part et d'autre de la RD 128 : bande engazonnée (noue), haie bocagère. L'objectif est d'éviter une confrontation directe avec les clôtures privatives. Réserver au minimum 5 mètres à cet effet de part et d'autre.

Conserver et aménager une ouverture visuelle sur la demeure remarquable de Chez Tapon traitée de manière paysagée : alignement d'arbres (registre du parc de château) en lien avec un cheminement de liaison vers l'école

Voies de desserte des deux zones AU à gérer en continuité

Rue des Vignes

Traitement paysager d'ensemble en limite d'urbanisation et intégration des vergers et boisements aux projets de constructions.

Aucune sortie automobile n'est autorisée sur la rue des vignes

Intégrer autant que possible les vergers existants dans les projets de construction

Anticiper sur une future extension de la zone AU en partie est (extension de la voie de desserte et du cheminement piéton). Aménagement d'un sentier piétonnier rejoignant la rue Reutin des Bois (emplacement réservé à cet effet).

- ☛ Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement et favoriser l'usage de techniques alternatives.
- ☛ Varier la taille des lots afin de favoriser une meilleure mixité sociale (définir quelques petits lots ciblés sur les primo-accédants).
- ☛ Favoriser les orientations des constructions au sud.

Illustration à titre d'exemple non opposable : Zone AU des Dénérades

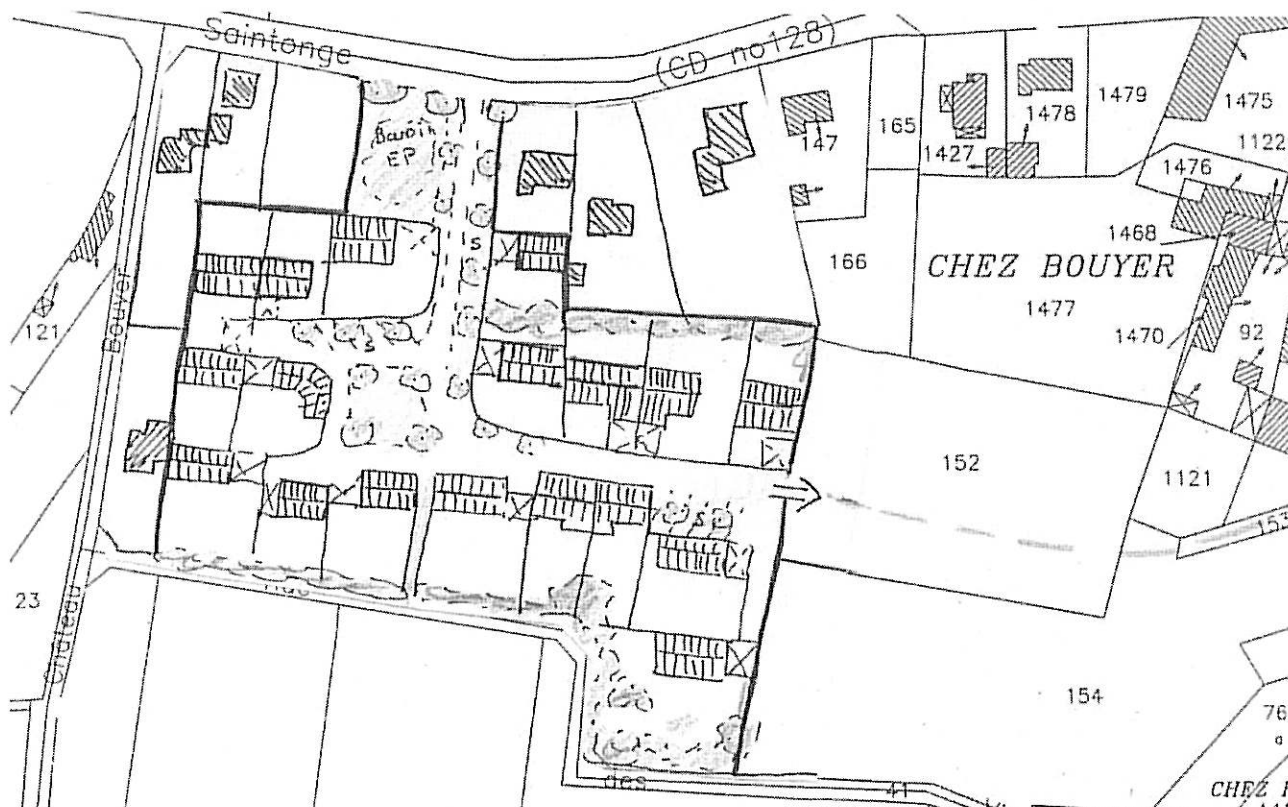


Illustration à titre d'exemple non opposable : Zone 1AU de La Pérauderie

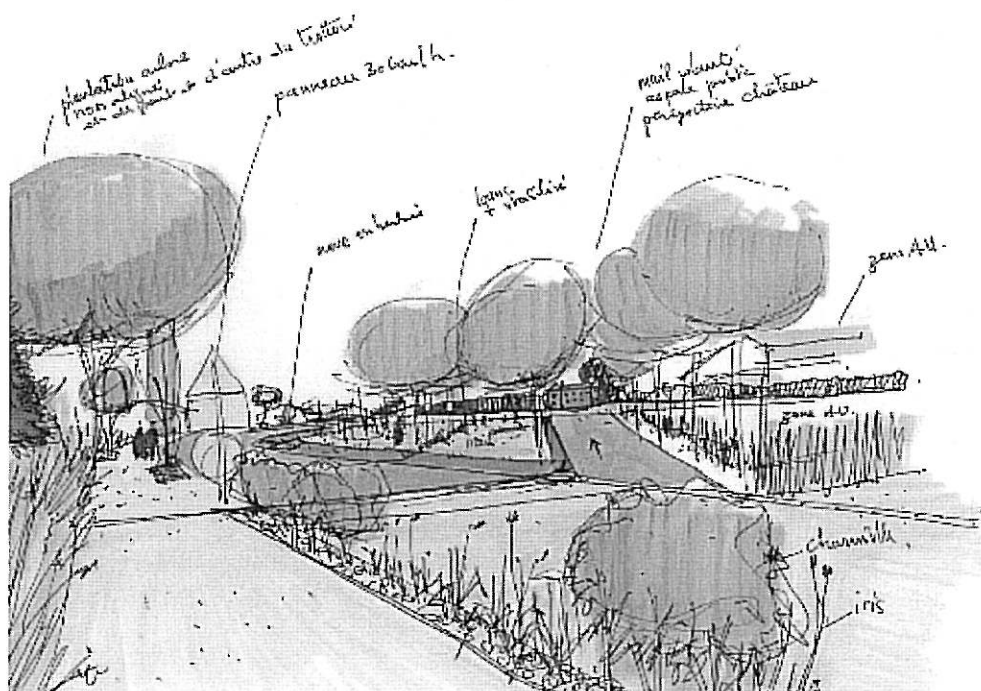


Illustration (à titre d'exemple) d'un principe de mise en valeur paysagère de la perspective visuelle sur la demeure de Chez Tapon : double mail planté autour d'un chemin. Dans l'esprit il s'agit de composer une « allée de château » qui peut constituer une coulée verte dans le futur quartier ainsi qu'une liaison directe vers la mairie / école.

3. Zone AU de Beillant-Est

Situation et état initial du terrain

- ☛ Terrains situés en partie ouest de l'agglomération dans le secteur de Beillant à l'arrière d'un front partiellement urbanisé.
- ☛ Terres agricoles, friches, vergers.
- ☛ Bonne intégration paysagère.

Superficie et parcellaire

- ☛ 2,80 ha
- ☛ Parcelles concernées : 943, 857, 856, 576, 75, 74, 73, 71, 98,99.

Zonage ancien et actuel

- ☛ Ancienne zone NC.
- ☛ Délimitation en zone AU au PLU.

Justification

- ☛ Le secteur est situé en continuité de l'agglomération à l'arrière d'un front bâti, ce qui rend les terrains difficilement exploitables au niveau agricole. Le secteur est bien intégré au paysage ;

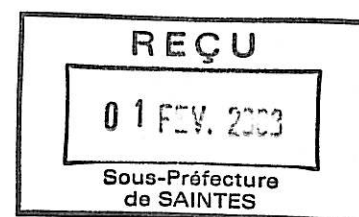
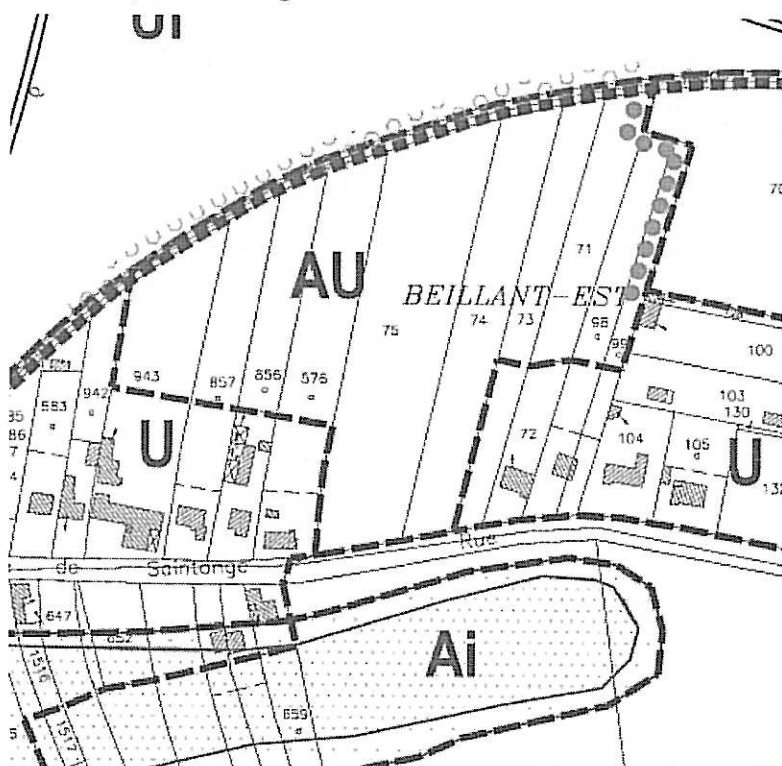
Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

- ☛ Secteur non équipé et non desservi par des voies internes.
- ☛ Minimum de 5 logements imposé pour ouverture à l'urbanisation (article 1).
- ☛ Sentier piétonnier à maintenir en partie nord de la parcelle (article 3 du règlement).
- ☛ Plantations à Réaliser identifiées par le plan de zonage en limite d'urbanisation / article 13 du règlement.

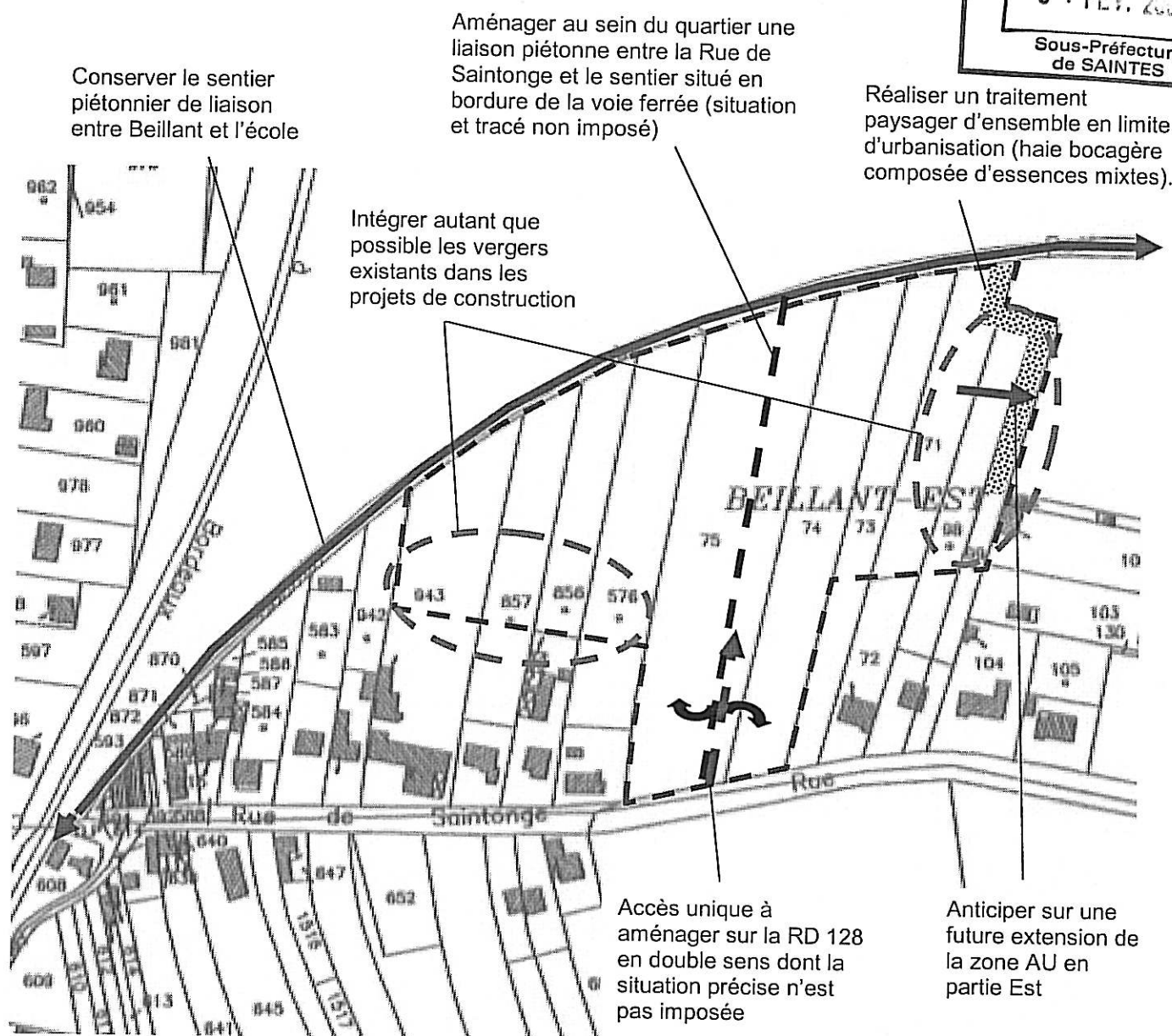
Photo aérienne



Extrait du plan de zonage



Orientations d'aménagement / principes opposables :



- ☛ En cas d'urbanisation par tranches successives, un schéma général d'aménagement de l'ensemble de la zone AU devra être présenté évitant de laisser des secteurs enclavés.
- ☛ Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement et favoriser l'usage de techniques alternatives.
- ☛ Varier la taille des lots afin de favoriser une meilleure mixité sociale (définir quelques petits lots ciblés sur les primo-accédants).
- ☛ Favoriser les orientations des constructions au sud.