

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

*- Sectorielle multisite à
vocation économique -*

Prescrit le : 16/12/2015

Arrêté le : 27/04/2023

Approuvé le : 25/04/2024

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	3
1. Portée réglementaire des OAP sectorielles :	3
2. Rappel des orientations du PADD	4
3. Objectifs à atteindre	5
Dispositions générales _ orientations	6
1. Orientation 1 : Penser la trame viaire, le stationnement et les espaces publics de manière globale	6
2. Orientation 2 : Assurer une bonne intégration paysagère en encadrant les implantations et l'organisation parcellaire	9
3. Orientation 3 : Rechercher la sobriété foncière, énergétiques et soigner l'architecture des bâtiments d'activité	10
4. Orientation 4 : Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert	12
Dispositions spécifiques à certains secteurs concernés par une étude de dérogation à la Loi Barnier	13
1. Zone AUX de Gensac-la-Pallue, longeant la RN141	14
2. Zone AUX de Mérignac, longeant la RN141	21
3. Zone UX de Hiersac longeant la RN141	28
Atlas des zones concernées par l'OAP sectorielle multisite à vocation économique	35

PREAMBULE

1. Portée réglementaire des OAP sectorielles :

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des secteurs repérés sur le document graphique du PLUi pour le territoire de la Communauté d'Agglomération. Conformément aux l'articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation d'un projet.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP.

L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Nb : les illustrations présentes au sein des dispositions générales ne sont pas opposables aux autorisations du droit des sols mais constituent des préconisations pour permettre une bonne compréhension des enjeux et des prescriptions.

2. Rappel des orientations du PADD

Axe 2. Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil

Objectif 2.A.2. Optimiser le développement des zones d'activité économique

Face à une activité économique principalement située au sein ou à proximité des grands pôles urbains, et un emploi qui a tendance à se concentrer sur les polarités, notamment celle de Cognac/Châteaubernard, la Communauté d'Agglomération souhaite conforter le maillage existant de Zones d'Activités Economiques, et le faire évoluer conformément à sa stratégie intercommunale. L'objectif poursuivi par la Communauté d'Agglomération est d'apporter de la lisibilité sur le foncier à vocation économique et les règles qui y seront associées, via les actions ci-dessous :

- **Augmenter la capacité d'accueil économique**, par la réalisation de nouvelles zones d'activités (notamment à Mérignac) et l'extension de zones existantes (notamment à Salles d'Angles, Genté, Gensac-la-Pallue),.
- **Clarifier la vocation** de ces zones (industrielle, artisanale, commerciale...), de manière à permettre une coexistence satisfaisante des activités, diminuer les conflits d'usage et minimiser les nuisances pour les riverains.
- **Encourager la densification en étant plus souple sur les règles d'implantation du bâti**, pour optimiser la consommation du foncier.
- Tendre vers un **aménagement plus qualitatif** des zones d'activités pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans les meilleures conditions :
 - en prévoyant **l'implantation d'équipements mutualisés** et d'une offre de services dédiée aux entreprises (parkings, toilettes, zones déchets, production d'énergie, salles communes...), afin d'optimiser le foncier, permettre des synergies, améliorer la qualité d'usage et paysagère de ces zones.
 - en permettant la desserte des zones par des **modes alternatifs à la voiture** individuelle (transports en commun, mobilités douces).

Objectif 2.A.3. Anticiper et encadrer le développement des énergies renouvelables

Dans le but d'augmenter l'indépendance énergétique du territoire, de valoriser les ressources (bois-énergie, biomasse...) et potentiels locaux (anciens sites d'extraction miniers, parkings, anciens sites industriels...), la Communauté d'Agglomération souhaite accélérer sa transition énergétique. Si le territoire est contraint pour l'implantation d'éoliennes, en raison de la présence de la base aérienne de Châteaubernard, l'agglomération entend néanmoins :

- **Autoriser l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable sur l'ensemble des constructions**, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial.
- Privilégier l'implantation de **dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur** (parcs photovoltaïques notamment) sur des **espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole**, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas consommer inutilement de foncier agricole ou naturel.

Il est ici rappelé que le Plan Climat Air Energie (PCAET) de Grand-Cognac fixe une trajectoire de diminution de 56% des consommations énergétiques et de 93% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050.

3. Objectifs à atteindre

- Concevoir les nouvelles zones d'activités ou les extensions des existantes, de manière qualitative, respectueuse de leur environnement et des usagers de ces dites zones.
- Permettre une bonne intégration des bâtiments d'activité dans leur environnement.

La présente OAP permet de donner un cadre global pour l'aménagement qualitatif des zones d'activités.

Cette orientation s'applique à **toutes les zones AUX**, repérées au règlement graphique par la légende :  OAP sectorielle "Zones à vocation économique"

L'orientation qui suit est déclinée sous forme de prescriptions ou de recommandations générales à suivre et à adapter selon les particularités de chaque site.

Afin de bien clarifier les propos et de distinguer les éléments pédagogiques ou de recommandation (prise en compte simple) de ceux réglementaires (prise en compte dans un rapport de compatibilité), voici le code utilisé :

Recommandation

Flèche verte « recommandation » : pour tous les éléments de portée pédagogique, de recommandation ou de conseil (prise en compte simple)

Prescription

Flèche orange « prescription » : pour tous les éléments de portée réglementaire (prise en compte dans un rapport de compatibilité)

DISPOSITIONS GENERALES _ ORIENTATIONS

1. Orientation 1 : Penser la trame viaire, le stationnement et les espaces publics de manière globale

Pour toutes les zones AUX repérées sur le règlement graphique du PLUi :

Prescription

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les zones économiques existantes et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

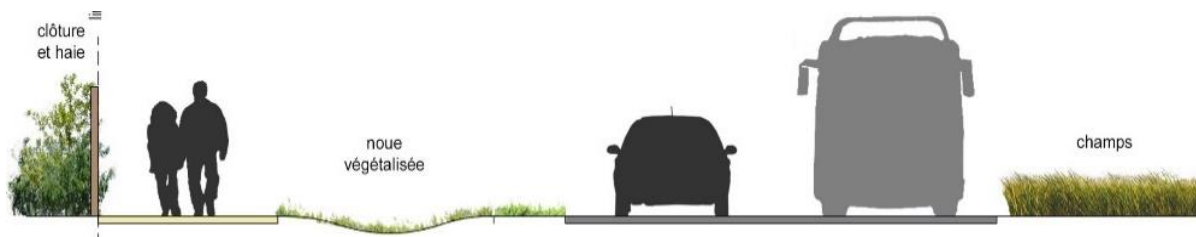
Prescription

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir et aux gabarits des véhicules potentiellement importants qui vont y circuler (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs...). Elles peuvent avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons) lorsque la typologie des entreprises est adaptée (petits gabarits, zones plutôt commerciales, peu ou pas de circulation d'engins lourds).

Prescription

L'aménagement spécifique de voiries réservées aux mobilités actives (Les mobilités actives sont définies comme toutes les formes de déplacements qui impliquent une dépense énergétique par le biais d'un effort musculaire) **séparées des voies de circulation des véhicules lourds est cependant favorisé dans le cadre de zones accueillant des activités générant de nombreux flux.** L'usage de **matériaux perméable** est privilégié, afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, tout en anticipant les questions d'entretien de ces cheminements.

La trame viaire interne favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient avoir comme support ces haies et fossés.



Ci-après : exemples de voie permettant la séparation entre piétons et véhicules, la gestion des eaux pluviales et la présence végétale



Pour toutes les zones AUX repérées sur le règlement graphique du PLUi :**Prescription**

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés est adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

Prescription

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations est géré :

- à la parcelle ou, dans l'environnement immédiat, sous forme d'aires de stationnement mutualisées si possible lorsque plusieurs entreprises peuvent mener cette réflexion conjointement. Ces dernières sont paysagées pour permettre leur intégration dans le site.
- Du stationnement « visiteurs » peut être prévu, dans ce cas il fait l'objet de localisation sous forme de petites poches intégrées dans le paysage.
- Les stationnements peuvent s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif.
- Les espaces au sol sont imperméabilisés à minima, le stationnement peu utilisé est traité en revêtement de type terre pierre, sauf impossibilité technique justifiée. Le recours à des ombrières est fortement encouragé.

Recommandation

Les zones d'activités économiques regroupant plusieurs entreprises sont pensées comme des lieux de vie, en mettant l'accent sur le bien-être de ces usagers (intégrer à la réflexion la question des lieux de rencontre, de pause, liaisons douces, zones de covoiturage, ambiance végétale ...).



Exemple de stationnement avec aménagement paysager et cheminement doux



Exemple de stationnement végétalisé

2. Orientation 2 : Assurer une bonne intégration paysagère en encadrant les implantations et l'organisation parcellaire

Pour toutes les zones AUX repérées sur le règlement graphique du PLUi :

Prescription

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue, les aires de stockage sont situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

En cas d'impossibilité technique, les aires de stockage sont accompagnées côté espace public, d'une haie vive d'essences locales ou de tout dispositif d'intégration paysagère qualitatif.



Prescription

Les lisières, limites séparatives et voies doivent être traitées de manière **qualitative et paysagère** : arbres d'alignement et haies d'essences locales plantées en pleine terre. Il peut être ménagé des fenêtres visuelles portant sur la zone d'activité future à des fins esthétiques et non de publicité.

Recommandation

Une **harmonie de traitement** des coffrets techniques et des clôtures est attendue.

D'une façon générale ces **dispositifs seront rassemblés** dans un muret technique ou intégrés à la clôture si celle-ci est constituée d'une haie.

Les entrées de lots sont ainsi **identifiées et soignées** en présentant une homogénéité dans les murets techniques.



3. Orientation 3 : Rechercher la sobriété foncière, énergétiques et soigner l'architecture des bâtiments d'activité

Pour toutes les zones AUX repérées sur le règlement graphique du PLUi :

Prescription

Les éléments destinés aux **énergies renouvelables** ainsi que tout autre dispositif technique, sont composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) sont intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Prescription

Aires de stationnement : *Zone dédiée au stationnement comprenant les places de parking, mais aussi les aménagements et installations accompagnant ces places (voiries de desserte internes reliant les différentes places de parking, espaces végétalisés, cheminements ...).*

Toutes les **nouvelles installations, constructions et extensions** dédiées à une **exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert, les bureaux**, ainsi que les **équipements publics**, ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent, au sein de leurs aires de stationnement, soit un système de **procédé de production d'énergie renouvelables**, soit un système de **végétalisation favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation**. Et ceci, sur minimum :

- 50% de leur aire de stationnement
- 100% de la surface des ombrières de parking, lorsque celui-ci dispose d'ombrières

Prescriptions

Toitures de bâtiments représentant plus de 800m² d'emprise au sol :

Toutes les nouvelles installations, constructions et extensions dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert, les bureaux, ainsi que les équipements publics, représentant **plus de 800m² d'emprise au sol**, doivent intégrer sur leur toiture soit un système de **procédé de production d'énergie renouvelables**, soit un système de **végétalisation favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation**, et ceci, sur minimum : **50% de leur toiture**

Une dérogation est envisageable si la mise en œuvre de tels dispositifs est rendue impossible pour des raisons techniques ou en raison de normes de sécurité, dûment justifiées.

Prescription

Pour tout projet d'aménagement, **la sobriété foncière** doit impérativement être recherchée, sauf contraintes techniques ou topographiques avérées et justifiées.

Prescription

Tout projet d'aménagement doit veiller à **réduire les surfaces minéralisées** au profit de surfaces de pleine terre et/ou végétalisées, permettant également une perméabilité maximale.

Tout projet d'aménagement doit être l'occasion de **réfléchir à la (re)végétalisation** de l'espace, même sur de petites surfaces

Recommandation

La compacité des bâtiments sera recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

Pour soigner la **silhouette urbaine**, sont favorisés les bâtiments plus bas localisés en bordure d'espace agricole ou naturel et les bâtiments les plus hauts plutôt localisés en cœur d'opération.



Exemple d'architecture présentant des volumes simples et des matériaux pérennes

4. Orientation 4 : Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert

Pour toutes les zones AUX repérées sur le règlement graphique du PLUi :

Prescription

Les principes de **gestion des eaux pluviales à la source par techniques douces** (noues, tranchées et voies drainantes ...) est la règle à respecter, sauf incapacité technique justifiée.



Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagers

Recommandation

- Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial, en favorisant une gestion intégrée des eaux de pluie à la source
- Une gestion de l'eau à la parcelle sera privilégiée pour réalimenter la ressource en eau souterraine.
- Consulter les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publiques qui peuvent contraindre le projet.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS SECTEURS CONCERNES PAR UNE ETUDE DE DEROGATION A LA LOI BARNIER

1. Zone AUX de Gensac-la-Pallue, longeant la RN141

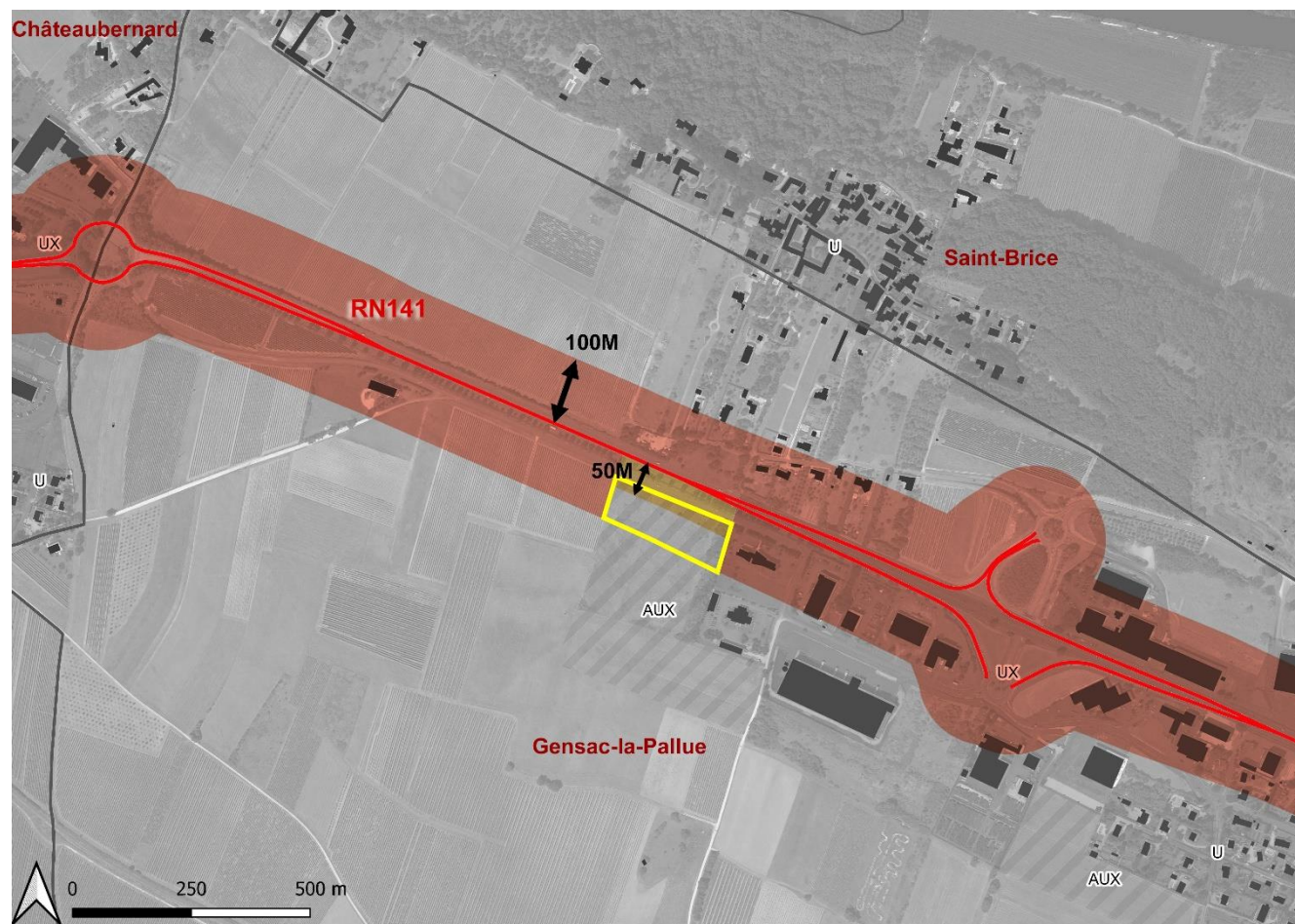
NB : L'étude de dérogation Loi Barnier complète est présentée dans la « chemise 7-Eléments informatifs – Loi Barnier » du dossier de PLUi.

a. Proposition de réduction de la bande d'inconstructibilité (dérogation Loi Barnier)

Sur le secteur concerné, la bande d'inconstructibilité, liée au recul imposé par la Loi Barnier, est réduite de 100m à 50m (comme indiqué sur le plan ci-contre) depuis l'axe de la RN141.

Sur le site concerné (zone AUX du PLUi) le secteur compris dans la bande d'inconstructibilité (50m par rapport à l'axe de la RN141) pourra néanmoins accueillir des aménagements ou installations à dominante paysagère et perméable (aires de stationnements arborées, bassin de gestion des eaux pluviales ...), dans le respect des prescriptions paysagères décrites en suivant.

Les bâtiments pourront s'implanter à partir de 50m, mesurés à l'axe de la RN141, en cohérence avec les autres bâtiments voisins de la zone et dans le respect des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères décrites en suivant.

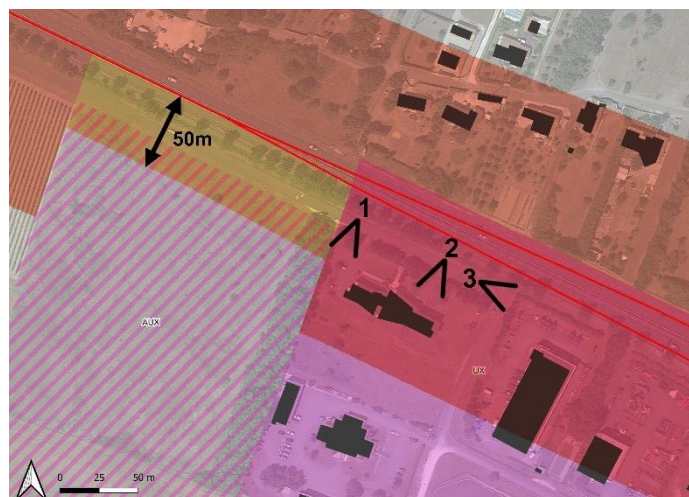


b. Prescriptions paysagères

Afin d'intégrer les futures constructions du secteur AUX, une **haie** devra être plantée le long de la route de la Grue. Il pourra s'agir d'une **haie multistrate composée d'essences locales**, ou d'une **haie de cépées de chênes verts** (*Quercus ilex*) **plantée** sur une surface engazonnée ou plantée de couvre-sols, tel qu'il en existe déjà le long des constructions de la zone UX adjacente. Dans cette deuxième solution en cohérence avec la zone voisine, les **arbres devront être plantés à moins de 3m** les uns des autres, afin de créer un **vrai filtre visuel paysager**.

Dans les deux solutions, il est nécessaire de prévoir, de part et d'autre des lignes de plantations, une largeur minimale d'1m pour l'entretien, et de 2m si on se situe en limite privative (respect du code civil).

Le cas échéant, la clôture à installer autour de la parcelle à bâtir **ne devra pas bloquer l'écoulement des eaux**. Un grillage fin et discret pourra ainsi être installé, accompagné obligatoirement d'une haie d'essences locales variées accompagnant l'alignement de chênes verts.



Dans la largeur d'inconstructibilité réduite à 50m, les aménagements autres que les voiries tels que des dispositifs de gestion des eaux **devront être perméables et paysagés**. Les essences végétales à planter devront respecter les **palettes végétales** présentes dans l'OAP thématique Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville.

Les nouvelles aires de stationnement pourront être installées entre les haies de chênes verts et les futures constructions. Ces parkings devront au maximum être perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Plusieurs solutions existent : les pavés aux joints plus ou moins larges mais toujours enherbés (1,2), des bandes enherbées entre bandes de roulement de différents matériaux possible (enrobé, pavés ; 5,7...), des copeaux bois (3), des dalles mêlant béton et enherbements (4, 6, 8)...

Afin d'éviter l'installation d'ombrières dans ces espaces potentiellement exposés d'un point de vue paysager, **ces parkings devront être plantés d'arbres d'essences locales dont les ombrages devront atteindre la moitié de la surface des dits parkings**.



c. Prescriptions urbaines et architecturales

Les **implantations du bâti ainsi que leur volumétrie** seront travaillées afin **d'atténuer l'effet de masse** potentiel des constructions et de donner une visibilité à un maximum d'entreprises.

Les pignons des bâtiments qui se donneront à voir depuis la route seront tout particulièrement travaillés architecturalement, en évitant les façades aveugles (= façade sans aucune ouverture ou aucun percement).

Les **matériaux naturels et durables** seront privilégiés, leur aspect sera harmonieux avec celui des immeubles adjacents.

Les **éléments techniques** (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception et seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Au sein de son unité foncière, le bâtiment s'implantera afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la route, **les aires de stockage** seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

Dans cette hypothèse, les aires de stockage seront accompagnées d'un dispositif d'intégration paysagère qualitatif.

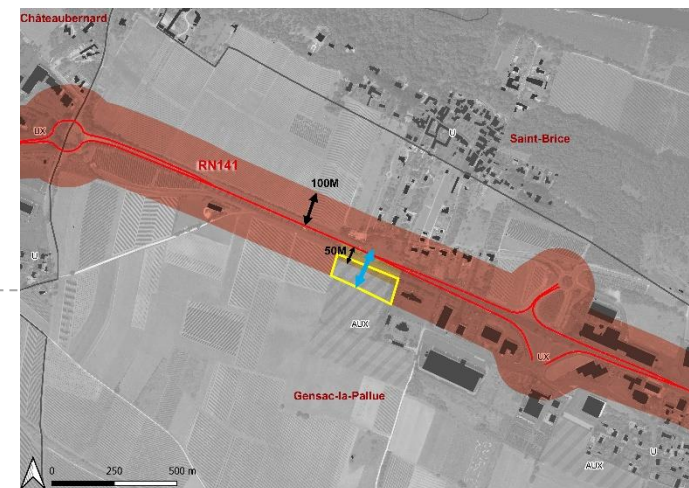
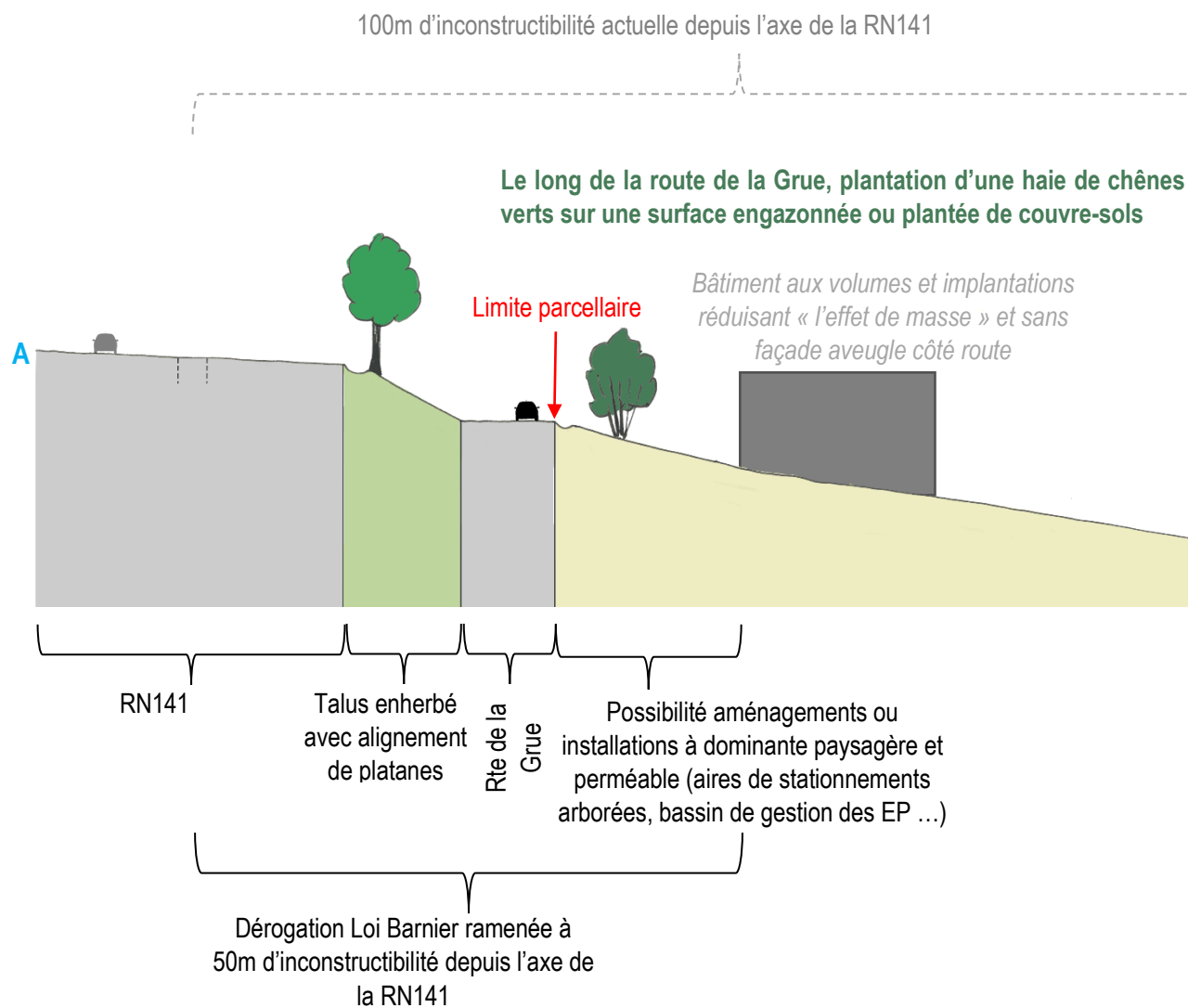
Un règlement de lotissement (ou cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères) à l'échelle de l'opération globale sur la future zone AUX pourra assurer la mise en œuvre de ces différentes exigences.

Trame viaire, stationnement et espaces publics

Les accès au site devront être aménagés afin de pouvoir répondre aux exigences des flux et gabarits des véhicules lourds liés aux futures activités. Ces aménagements, s'ils sont amenés à élargir les chemins ruraux existants, veilleront à **ne pas dénaturer la trame bocagère existante**, le cas échéant de nouvelles plantations seront réalisées pour conserver l'identité des lieux.

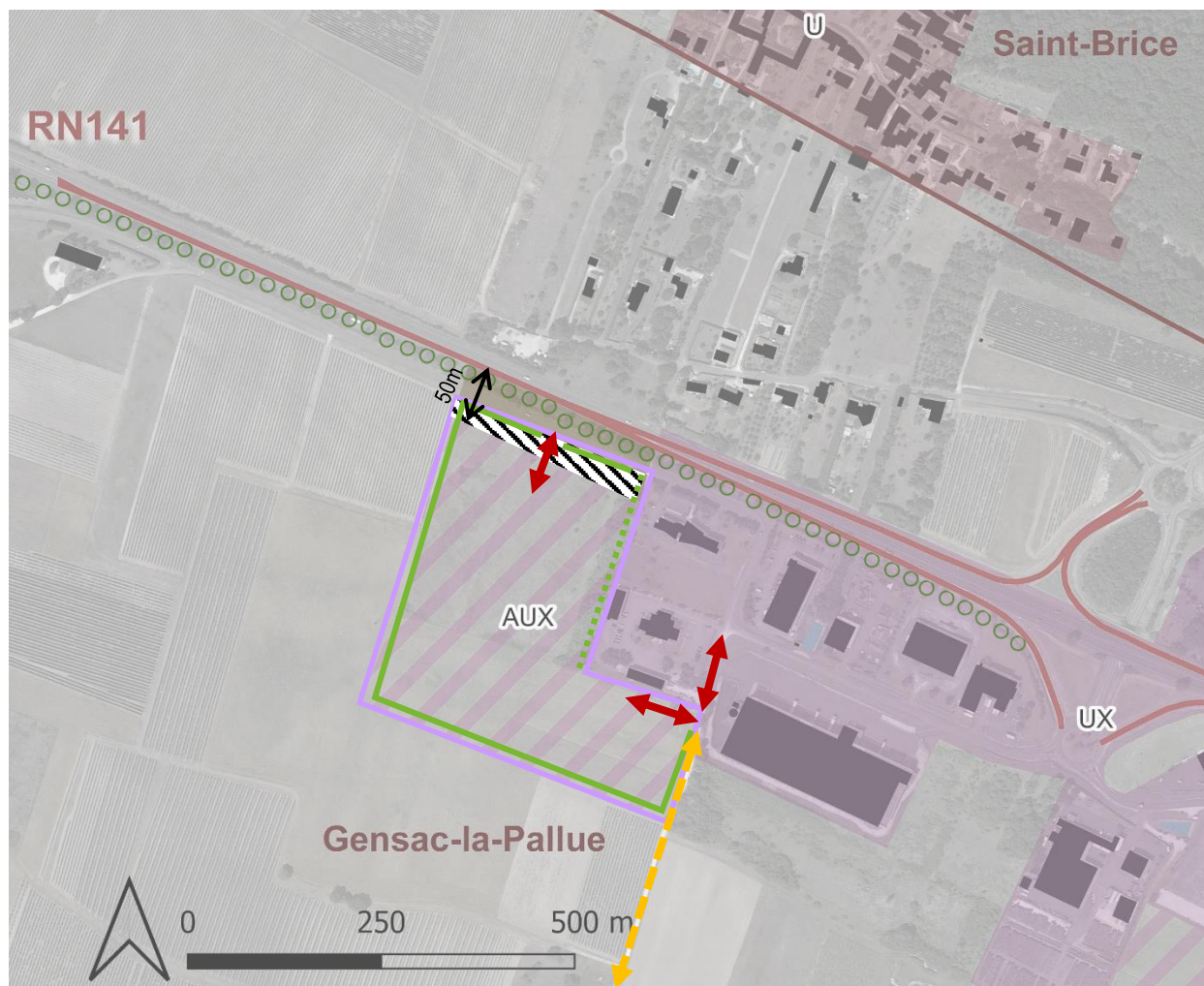
Le traitement des voies respectera les dispositions générales des OAP sectorielles des zones à vocation économique.



d. Coupe des principes d'aménagement prescrits

Localisation de la coupe (sources : BDTOPO)

e. Plan des principes d'aménagements prescrits



Légende

-  Périmètre de prescription OAP
-  Bande d'inconstructibilité (réduite à 50m par rapport à l'axe de la RN141) et à l'intérieur de laquelle seuls des aménagements ou installations à dominante paysagère et perméable sont autorisés (aires de stationnements arborées, fossés, noues, bassin de gestion des EP ...)
-  Haie à maintenir ou à étoffer
-  Alignement d'arbres à conserver
-  Liaison douce existante à conserver
-  Principe d'accès à privilégier
-  Principe de haie à planter (suivant les prescriptions paysagères écrites et coupes des principes d'aménagements)

Le **respect des prescriptions** schématiques (légende ci-contre) et écrites est attendu dans un rapport de compatibilité. Il s'agit d'un minimum à réaliser.

La localisation des éléments légendés est donc indicative dans la mesure où, si la prise en compte de la prescription est bien attendue, sa localisation pourra être revue à la marge en fonction des contraintes spécifiques du site et de l'aménagement global souhaité.

f. Bilan des dispositions à envisager

Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme	Points favorables	Points de vigilance	Dispositions à envisager
Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières)	Éloignement des principales zones bâties résidentielles	RAS	RAS
Sécurité (routière, risques)	Pas de risques avérés sur le secteur	Gabarit et traitement des voies pas forcément adaptés, notamment pour les mobilités actives.	Analyse à réaliser lors de l'étude d'aménagement, des impacts potentiels : engager une étude de circulation et de gestion des flux sur l'ensemble du site économique
Urbanisme (déplacements, forme urbaine)	Proximité du giratoire de la Trâche (carrefour routier stratégique) Continuité avec une zone d'activité existante.	Secteur uniquement dédié à la voiture. Quelle place pour les mobilités actives ? Quel lien avec la ville de Cognac et notamment la gare de Cognac ?	
Architecture (aspect, matériaux, volumes)	Bâtiments voisins existants en recul d'environ 50m de la RN141. Diversité architecturale. Bâtiments existants peu perceptibles depuis la RN141	Bâtiments potentiellement hauts et gabarits massifs à façades aveugles.	Les bâtiments ne pourront s'implanter qu'en respectant un recul de 50m par rapport à l'axe de la RN141 (100m initialement). Utiliser la végétation pour intégrer le bâti, créer une silhouette variable en hauteur et atténuer l'effet de masse à proximité des voies de circulation. Encadrer l'aspect des bâtiments. Eviter les façades aveugles. Soigner la qualité des matériaux utilisés.
Paysage et environnement (richesses en place ...)	Présence d'un alignement de platanes le long de la RN141 qui représente un bel écran végétal. Site présentant des haies existantes importantes à conserver. Présence d'un chemin rural au sud de la zone.	Terrain agricole (vigne), et présentant une qualité paysagère particulière liée à la présence de quelques haies bocagères.	La zone AUX est vierge de plantations existantes sur 3 de ses franges. Ne pas uniquement planter la frange en contact avec la RN141, mais aussi celles en contact avec l'espace agro-naturel. Insertion paysagère à prévoir sans toutefois créer de masque sur les activités économiques. Dans la bande d'inconstructibilité de 50m, possibilité de mettre en œuvre des aménagements ou installations à dominante paysagère et perméable (aires de stationnements arborées, bassin de gestion des EP ...)

2. Zone AUX de Mérignac, longeant la RN141

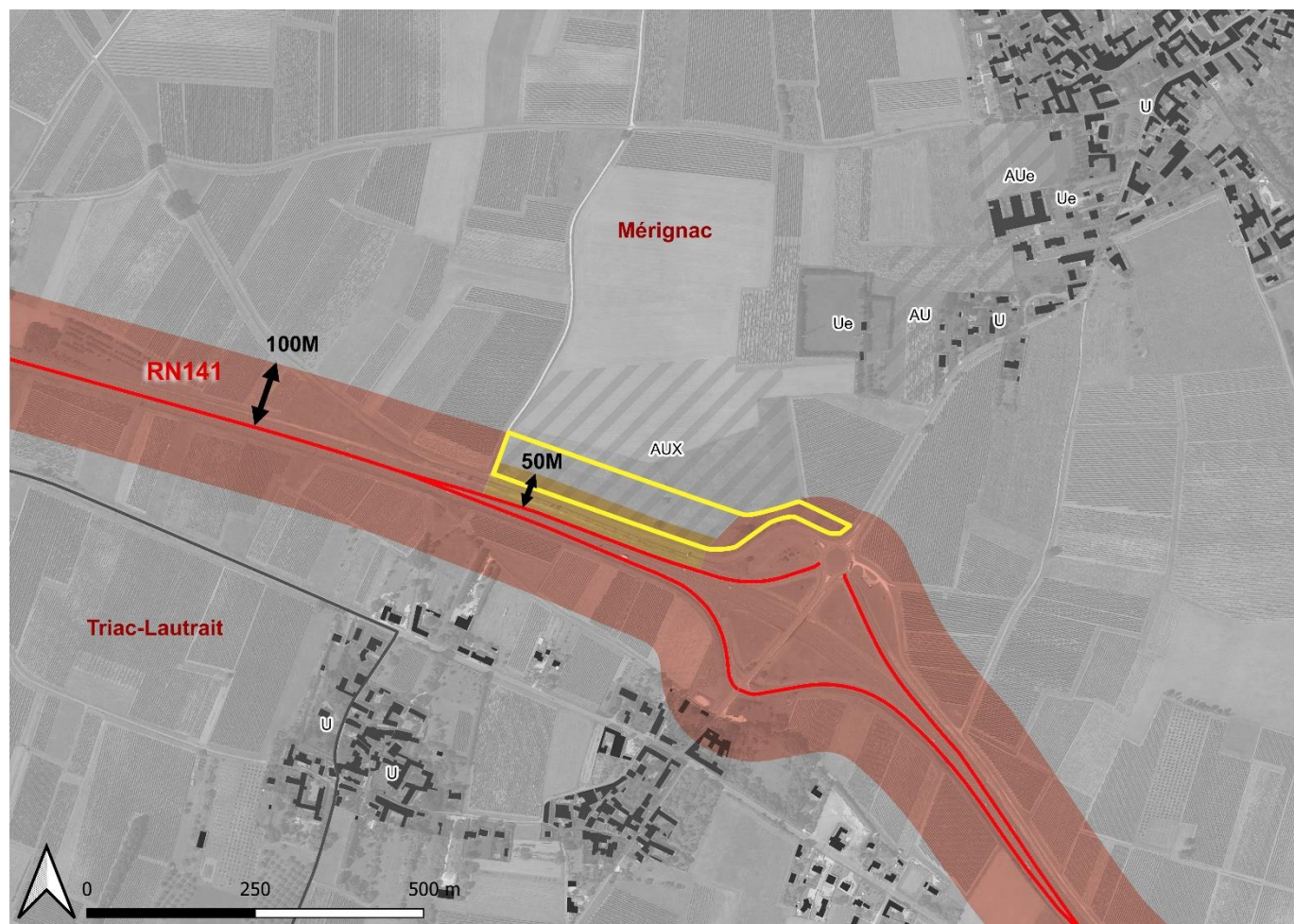
NB : L'étude de dérogation Loi Barnier complète est présentée dans la « chemise 7-Eléments informatifs – Loi Barnier » du dossier de PLUi.

a. Proposition de réduction de la bande d'inconstructibilité (dérogation Loi Barnier)

Sur le secteur concerné, la bande d'inconstructibilité, liée au recul imposé par la Loi Barnier, est réduite de 100m à 50m (comme indiqué sur le plan ci-contre) depuis l'axe de la RN141 côté Ouest, puis est maintenue à 100m le long de la voie d'insertion de la RN141.

Sur le site concerné (zone AUX du PLUi) le secteur compris dans la bande d'inconstructibilité (50m par rapport à l'axe de la RN141) pourra néanmoins accueillir des aménagements ou installations à dominante paysagère et perméable (aires de stationnements arborées, bassin de gestion des eaux pluviales ...), dans le respect des prescriptions paysagères décrites en suivant.

Les bâtiments pourront s'implanter à partir de 50m, mesurés à l'axe de la RN141, dans le respect des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères décrites en suivant.



b. Prescriptions paysagères

Afin de garantir l'intégration des futures constructions du secteur AUX, des **haies multistrates ou des haies arbustives basses avec arbres** devront être plantées le long de ses limites Ouest, Sud, et Est.

Les essences végétales à planter devront respecter les **palettes végétales** présentes dans l'OAP thématique Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville.

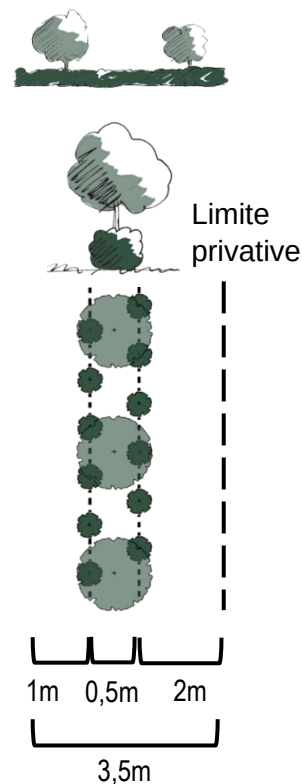
Il est demandé de **mélanger de façon aléatoire ces essences** pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental des nouvelles haies.

Les plantations de ces haies devront **respecter les largeurs** représentées ci-contre :

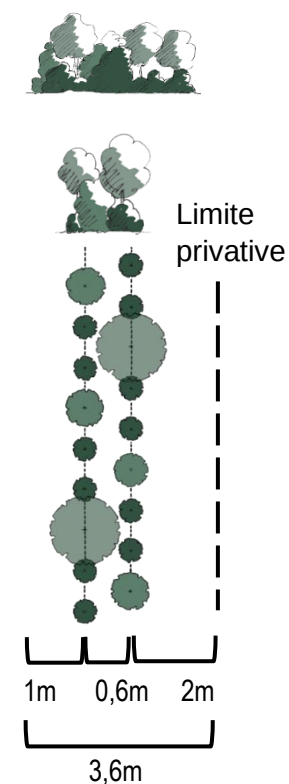
- largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale,
- largeur entre la plantation des arbres et la limite privative (2m, respect du code civil),
- largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

Le cas échéant, la clôture à installer autour de la parcelle à bâtir **ne devra pas bloquer l'écoulement des eaux**. Un grillage fin et discret pourra ainsi être installé, accompagné obligatoirement d'une haie d'essences locales variées.

Haie arbustive basse avec arbres



Haie multistrate



Dans la largeur d'inconstructibilité réduite à 50m côté Ouest, les aménagements autres que les voiries tels que des dispositifs de gestion des eaux **devront être perméables et paysagés**.

Les essences végétales à planter devront respecter les **palettes végétales** présentes dans l'OAP thématique Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville.

Les nouvelles aires de stationnement pourront être installées entre la haie multistratée ou arbustive basse avec arbres, et les futures constructions. Ces parkings devront au maximum être perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Plusieurs solutions existent : les pavés aux joints plus ou moins larges mais toujours enherbés (1,2), des bandes enherbées entre bandes de roulement de différents matériaux possible (enrobé, pavés ; 5,7...), des copeaux bois (3), des dalles mêlant béton et enherbements (4, 6, 8)...

Afin d'éviter l'installation d'ombrières dans ces espaces potentiellement exposés d'un point de vue paysager, **ces parkings devront être plantés d'arbres d'essences locales dont les ombrages devront atteindre la moitié de la surface des dits parkings**.



c. Prescriptions urbaines et architecturales

Les **implantations du bâti** ainsi que leur **volumétrie** seront travaillées afin **d'atténuer l'effet de masse** potentiel des constructions et de donner une visibilité à un maximum d'entreprises.

Les pignons des bâtiments qui se donneront à voir depuis la route départementale 55 seront tout particulièrement travaillés architecturalement, en évitant les façades aveugles (= façade sans aucune ouverture ou aucun percement).

Sur la portion côté giratoire, les volumétries des bâtiments les plus proches seront **façonnées en « escalier »** de manière à ce que la partie la plus proche soit la plus basse et impacte visuellement le moins possible le long de la voie, dans un souci de qualité de perception depuis le giratoire d'entrée sud du bourg.

Les **matériaux naturels et durables** seront privilégiés.

Les **éléments techniques** (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception et seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Au sein de son unité foncière, le bâtiment s'implantera afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la route, **les aires de stockage** seront situées sur l'arrière des bâtiments (côté opposé à la RD55), sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

Dans cette hypothèse, les aires de stockage seront accompagnées d'un dispositif d'intégration paysagère qualitatif.

Un règlement de lotissement (ou cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères) à l'échelle de l'opération globale sur la future zone AUX pourra assurer la mise en œuvre de ces différentes exigences.

Trame viaire, stationnement et espaces publics

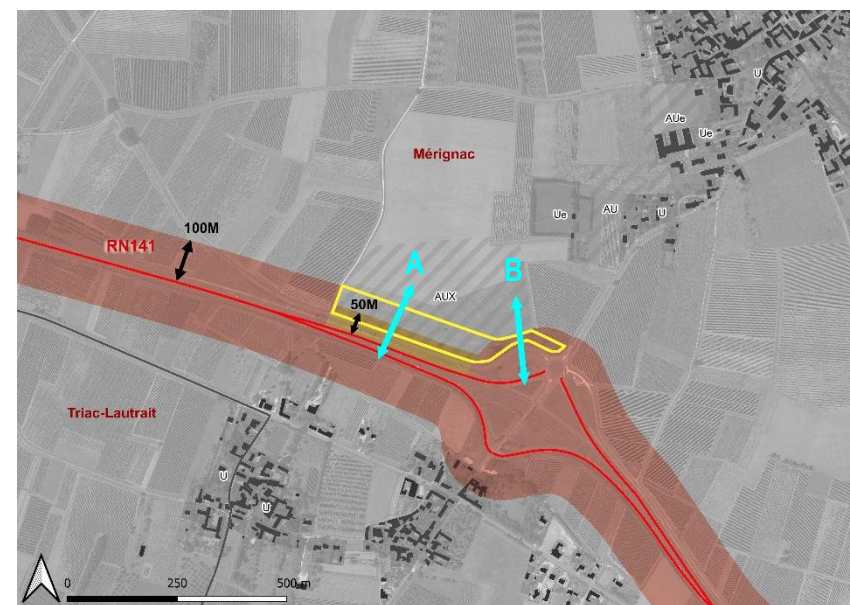
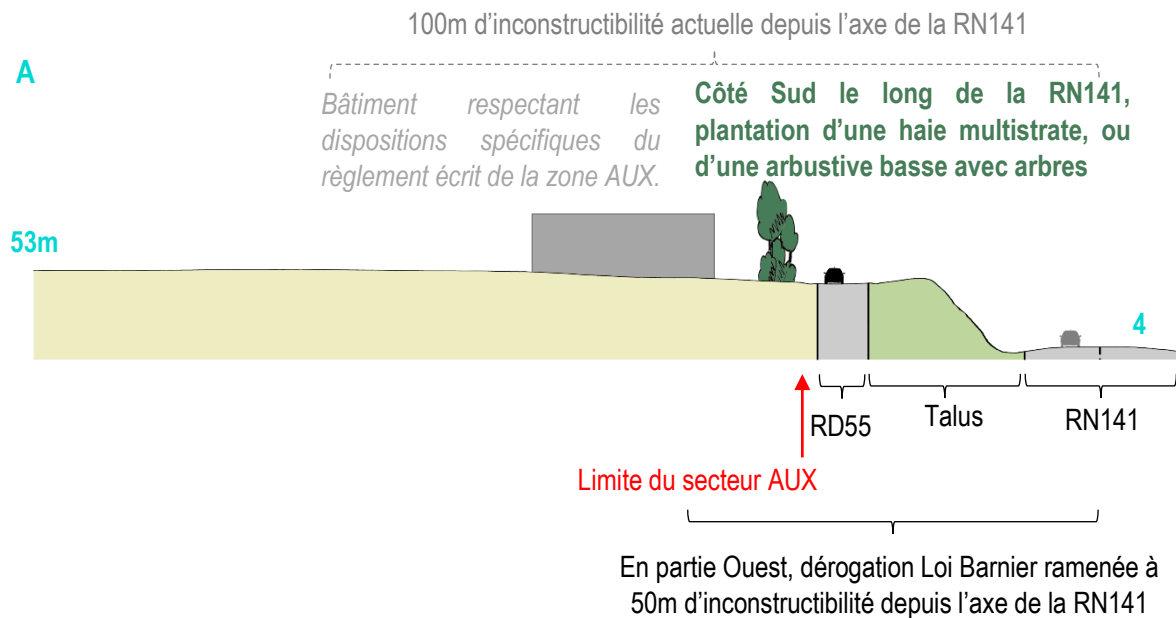
Les **accès au site** devront être aménagés afin de pouvoir répondre aux exigences des flux et gabarits des véhicules lourds liés aux futures activités.

La trame viaire interne à la zone d'aménagement future fera l'objet d'un **traitement paysager végétalisé** pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations automobiles et circulations douces. Les voies à créer seront doublées de trames végétales avec haies et si besoin et si possible fossés enherbés. Ces éléments paysagers constitueront de vrais éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations. Par ailleurs, afin de favoriser le déplacement des espèces, les continuités écologiques seront à rechercher.

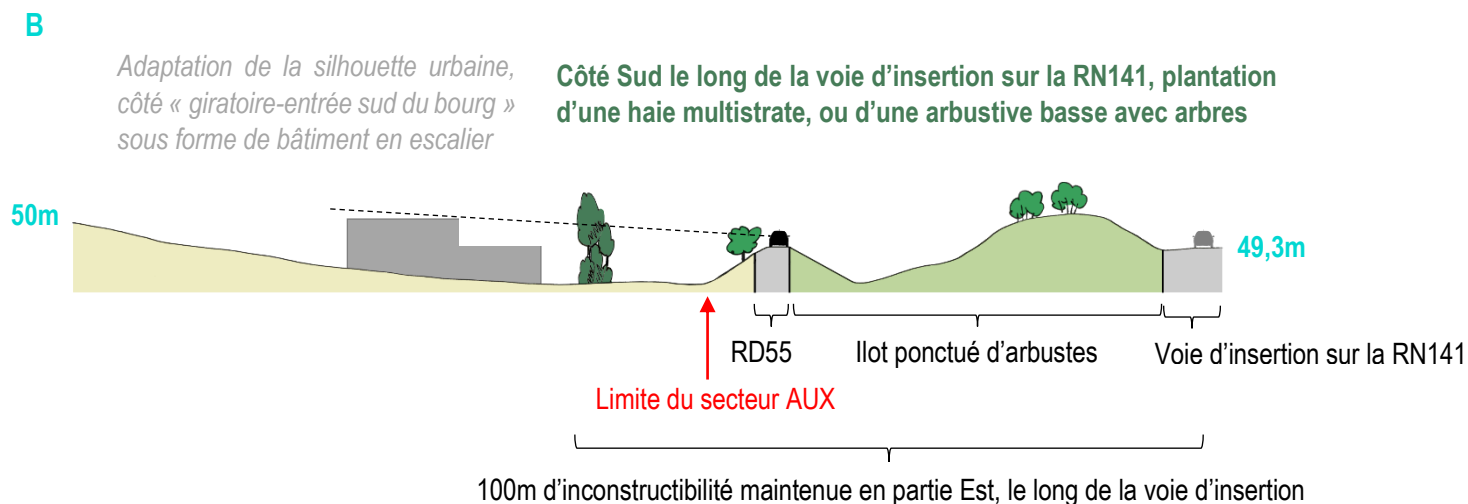
Le traitement des voies respectera les dispositions générales des OAP sectorielles des zones à vocation économique.

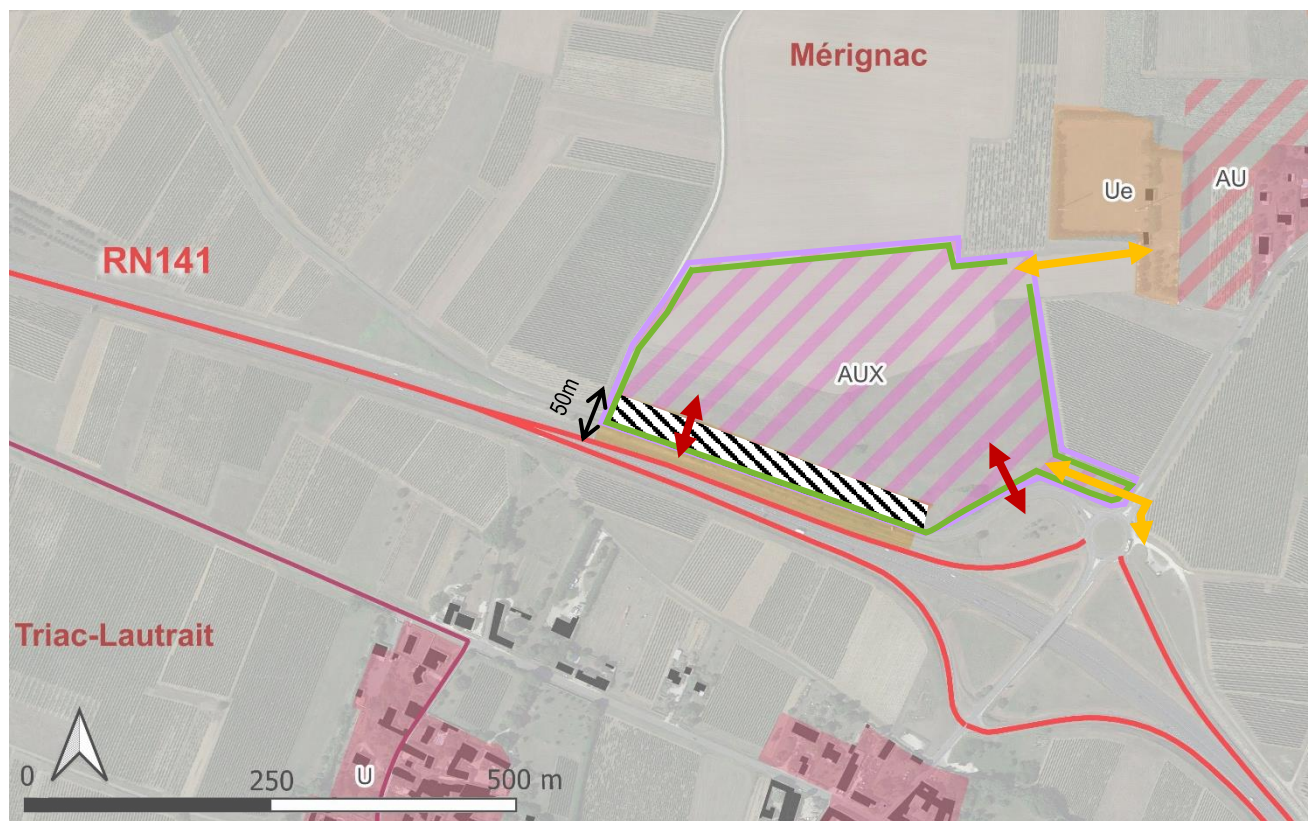


d. Coupes des principes d'aménagements prescrits



Localisation des coupes (sources : BDTOPO)



e. Plan des principes d'aménagements prescrits

Légende

-  Périmètre de prescription OAP
-  Bande d'inconstructibilité (réduite à 50m par rapport à l'axe de la RN141) et à l'intérieur de laquelle seuls des aménagements ou installations à dominante paysagère et perméable sont autorisés (aires de stationnements arborées, fossés, noues, bassin de gestion des EP ...)
-  Principe d'accès à privilégier
-  Principe de liaisons douces à prévoir (vers le bourg de Mérignac au Nord et entre le parking relais et la ZAE)
-  Principe de haie à planter (suivant les prescriptions paysagères écrites et coupes des principes d'aménagements)

Le **respect des prescriptions** schématiques (légende ci-contre) et écrites est attendu dans un rapport de compatibilité. Il s'agit d'un minimum à réaliser.

La localisation des éléments légendés est donc indicative dans la mesure où, si la prise en compte de la prescription est bien attendue, sa localisation pourra être revue à la marge en fonction des contraintes spécifiques du site et de l'aménagement global souhaité.

f. Bilan des dispositions à envisager

Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme	Points favorables	Points de vigilance	Dispositions à envisager
Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières)	Site un peu à l'écart du bourg.	RAS	RAS
Sécurité (routière, risques)	Pas de risques avérés sur le secteur	Gabarit et traitement des voies pas forcément adaptés, notamment pour les mobilités actives.	Analyse à réaliser lors de l'étude d'aménagement, des impacts potentiels : engager une étude de circulation et de gestion des flux sur l'ensemble du site économique, notamment pour les mobilités douces, le lien avec l'aire de covoiturage ...
Urbanisme (déplacements, forme urbaine)	Proximité du giratoire de sortie de la RN141. Proximité de l'aire de covoiturage. Proximité du bourg de Mérignac (notamment de la zone d'équipements sportifs + futur quartier habitat : zone AU)	Ne pas considérer ce site uniquement comme accessible aux véhicules motorisés. Penser son accessibilité par les modes doux. Penser ce site comme une « rotule » entre la RN141 et le bourg de Mérignac. Ce site représente en quelque sorte la « porte d'entrée sud » du bourg de Mérignac, donc doit proposer une image qualitative et valorisante pour ce bourg.	
Architecture (aspect, matériaux, volumes)	RAS	Terrain agricole ne présentant pas de qualité paysagère particulière.	Les bâtiments ne pourront s'implanter qu'en respectant un recul de 50m par rapport à l'axe de la RN141 (100m initialement) côté Ouest et 100m le long de la voie d'insertion. Utiliser la végétation pour intégrer le bâti, créer une silhouette variable en hauteur et atténuer l'effet de masse à proximité des voies de circulation et plus particulièrement à proximité du giratoire. Encadrer l'aspect des bâtiments. Soigner la qualité des matériaux utilisés.
Paysage et environnement (richesses en place ...)	Pas ou peu de végétation en place. Site à dominante agricole, très dégagé. Présence d'un chemin rural à l'Ouest de la zone.	Terrain agricole ne présentant pas de qualité paysagère particulière et rendant potentiellement difficile l'intégration des futurs bâtiments et installations.	Utiliser la végétation sur les franges de la zone pour intégrer le bâti, créer une silhouette bâtie permettant d'atténuer l'effet de masse à proximité des voies de circulation. Encadrer l'aspect des bâtiments.

3. Zone UX de Hiersac longeant la RN141

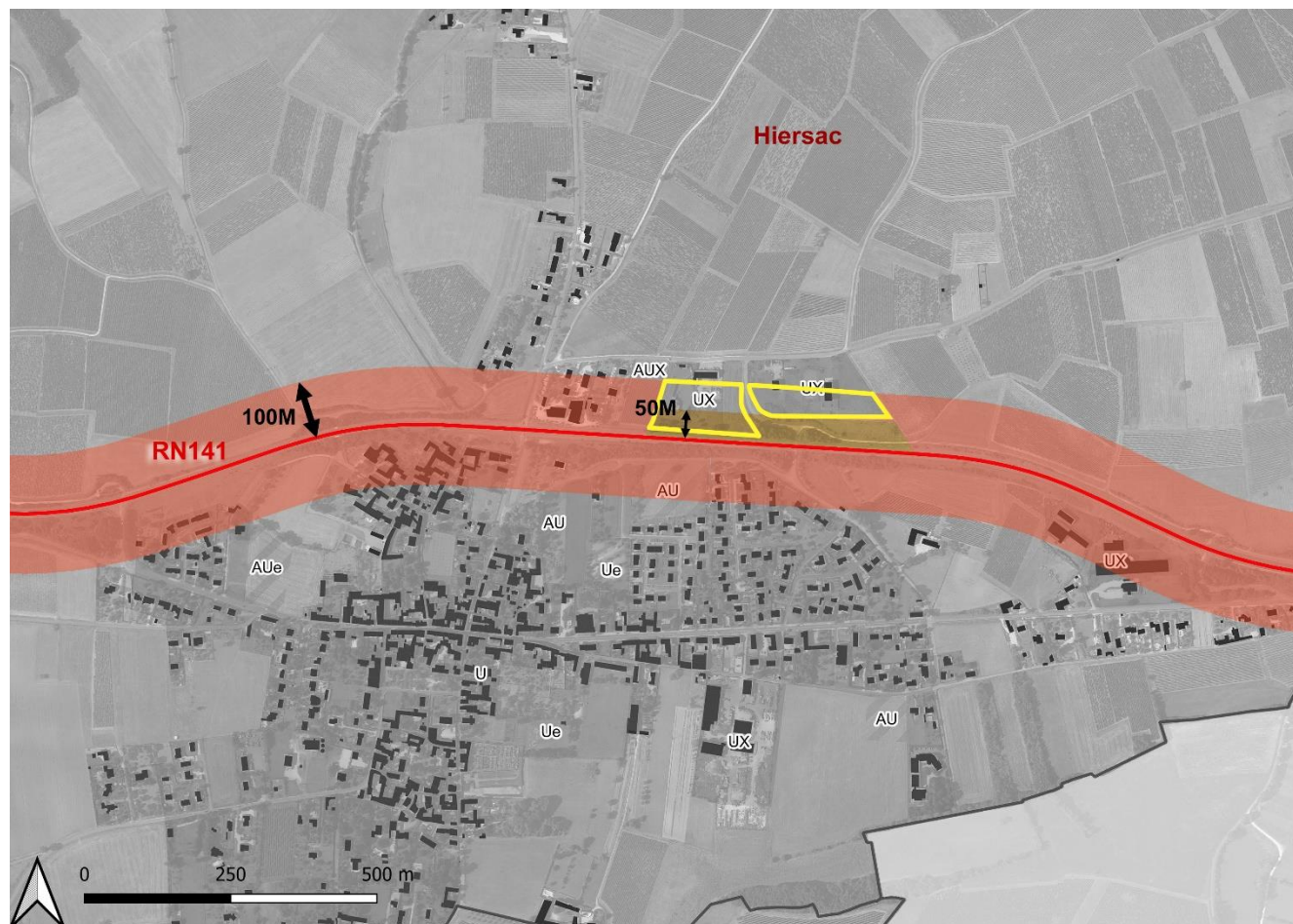
NB : L'étude de dérogation Loi Barnier complète est présentée dans la « chemise 7-Eléments informatifs – Loi Barnier » du dossier de PLUi.

a. Proposition de réduction de la bande d'inconstructibilité (dérogation Loi Barnier)

Sur les deux secteurs concernés, la bande d'inconstructibilité, liée au recul imposé par la Loi Barnier, est réduite de 100m à 50m (comme indiqué sur le plan ci-contre) depuis l'axe de la RN141.

Sur les sites concernés (zone UX du PLUi) le secteur compris dans la bande d'inconstructibilité (50m par rapport à l'axe de la RN141) pourra néanmoins accueillir des aménagements ou installations à dominante paysagère et perméable (aires de stationnements arborées, bassin de gestion des eaux pluviales ...), dans le respect des prescriptions paysagères décrites en suivant.

Les bâtiments pourront s'implanter à partir de 50m, mesurés à l'axe de la RN141, en cohérence avec les autres bâtiments situés plus à l'Ouest de la zone et dans le respect des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères décrites en suivant.



b. Prescriptions paysagères

Afin de garantir l'intégration des futures constructions des secteurs, des **haies multistrates ou des haies arbustives basses avec arbres** devront être plantées le long des limites Sud et Est.

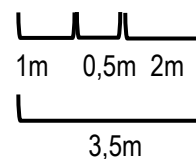
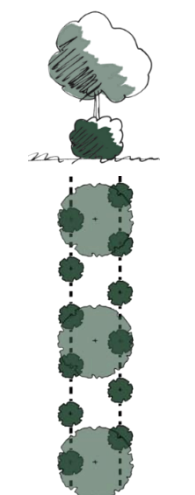
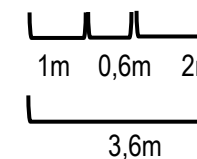
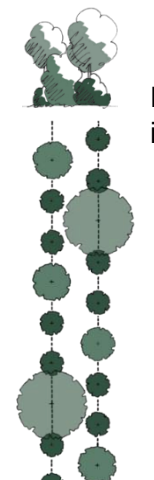
Les essences végétales à planter devront respecter les **palettes végétales** présentes dans l'OAP thématique Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville.

Il est demandé de **mélanger de façon aléatoire ces essences** pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental des nouvelles haies.

Les plantations de ces haies devront **respecter les largeurs** représentées ci-contre :

- largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale,
- largeur entre la plantation des arbres et la limite privative (2m, respect du code civil),
- largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

Le cas échéant, la clôture à installer autour de la parcelle à bâtir **ne devra pas bloquer l'écoulement des eaux**. Un grillage fin et discret pourra ainsi être installé, accompagné obligatoirement d'une haie d'essences locales variées.

Haie arbustive basse avec arbres**Haie multistrate**

Sur le secteur Ouest dans la largeur d'inconstructibilité réduite à 50m, les aménagements autres que les voiries tels que des dispositifs de gestion des eaux **devront être perméables et paysagés**.

Les essences végétales à planter devront respecter les **palettes végétales** présentes dans l'OAP thématique Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville.

Les nouvelles aires de stationnement pourront être installées entre la haie multistratée ou arbustive basse avec arbres, et les futures constructions. Ces parkings devront au maximum être perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Plusieurs solutions existent : les pavés aux joints plus ou moins larges mais toujours enherbés (1,2), des bandes enherbées entre bandes de roulement de différents matériaux possible (enrobé, pavés ; 5,7...), des copeaux bois (3), des dalles mêlant béton et enherbements (4, 6, 8)...

Afin d'éviter l'installation d'ombrières dans ces espaces potentiellement exposés d'un point de vue paysager, **ces parkings devront être plantés d'arbres d'essences locales dont les ombrages devront atteindre la moitié de la surface des dits parkings**.



c. Prescriptions urbaines et architecturales

Les **implantations du bâti ainsi que leur volumétrie** seront travaillées afin **d'atténuer l'effet de masse** potentiel des constructions.

Sur la partie la plus à l'Est de la zone, les volumétries des bâtiments les plus proches proposeront une hauteur limitant l'impact visuel depuis la RN141 (car absence de talus sur cette portion-là), dans un souci de qualité de perception depuis la route nationale. A titre indicatif, cette hauteur maximale pourrait être d'environ 10 m.

Les **matériaux naturels et durables** seront privilégiés.

Les **éléments techniques** (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception et seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Au sein de son unité foncière, le bâtiment s'implantera afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la route et en cohérence avec les activités déjà en place, **les aires de stockage** seront situées sur l'arrière des bâtiments (côté opposé à la RN141 – côté route de Tarsac), sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

Dans cette hypothèse, les aires de stockage seront accompagnées d'un dispositif d'intégration paysagère qualitatif.

Un règlement de lotissement (ou cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères) à l'échelle de l'opération globale sur la future zone UX pourra assurer la mise en œuvre de ces différentes exigences.

Trame viaire, stationnement et espaces publics

Les accès au site devront être aménagés afin de pouvoir répondre aux exigences des flux et gabarits des véhicules lourds liés aux futures activités.

Le traitement des voies respectera les dispositions générales des OAP sectorielles des zones à vocation économique.



d. Coupes des principes d'aménagement prescrits

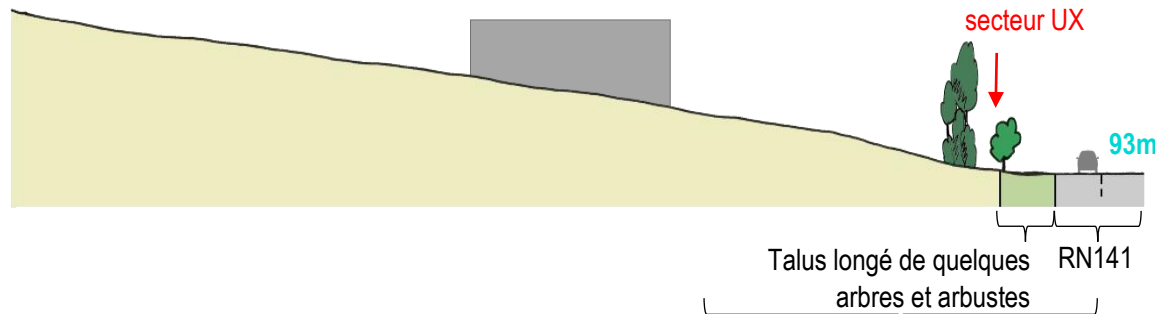
100m d'inconstructibilité actuelle depuis l'axe de la RN141

B

Bâtiment aux volumes et implantations réduisant « l'effet de masse » et sans façade aveugle côté route (respect des dispositions spécifiques du règlement écrit de la zone UX)

Côté Sud le long de la RN141, plantation d'une haie multistrates, ou d'une arbustive basse avec arbres

99m



Dérogation Loi Barnier ramenée à 50m d'inconstructibilité depuis l'axe de la RN141

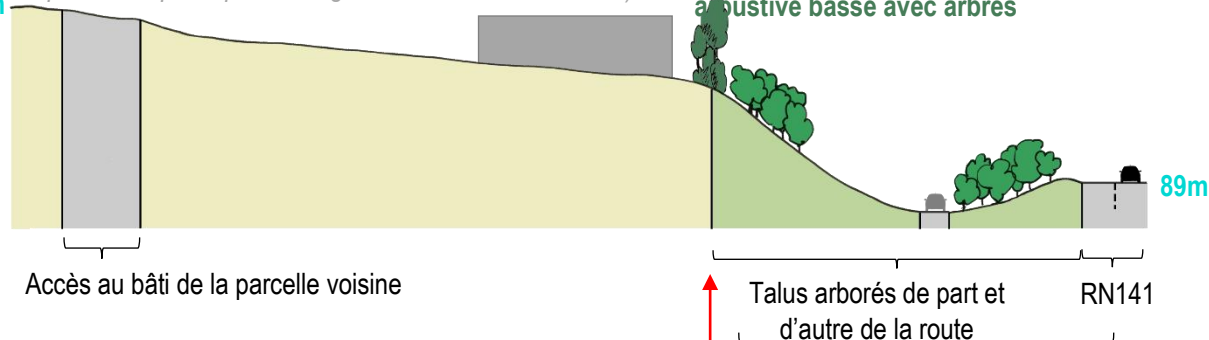
C

100m d'inconstructibilité actuelle depuis l'axe de la RN141

Bâtiment aux volumes et implantations réduisant « l'effet de masse » et sans façade aveugle côté route (respect des dispositions spécifiques du règlement écrit de la zone UX)

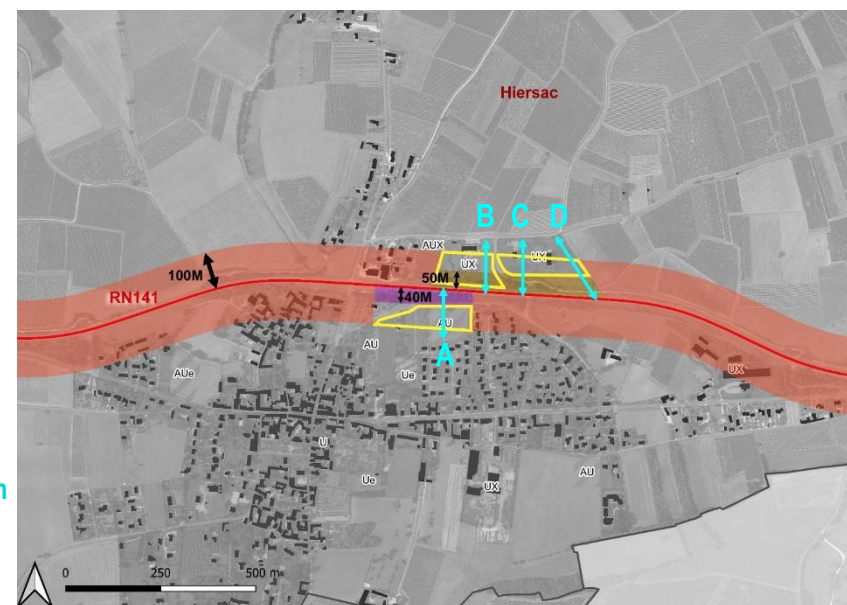
Côté Sud le long de la RN141, plantation d'une haie multistrates, ou d'une arbustive basse avec arbres

98m

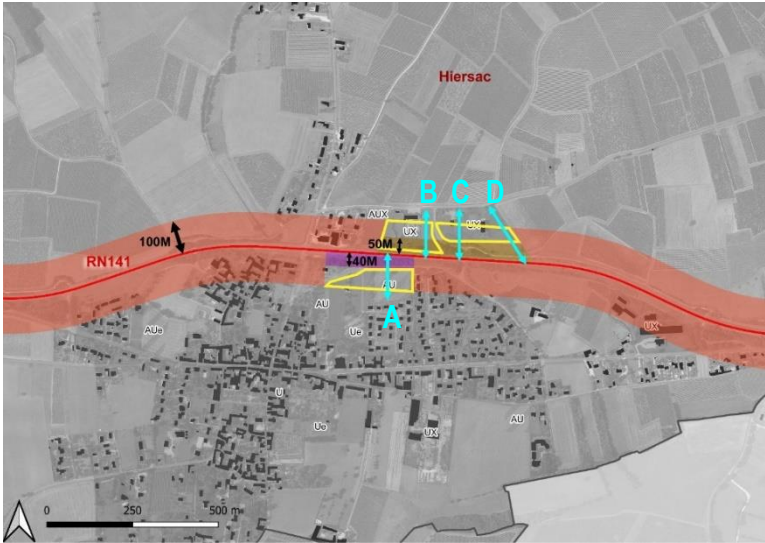
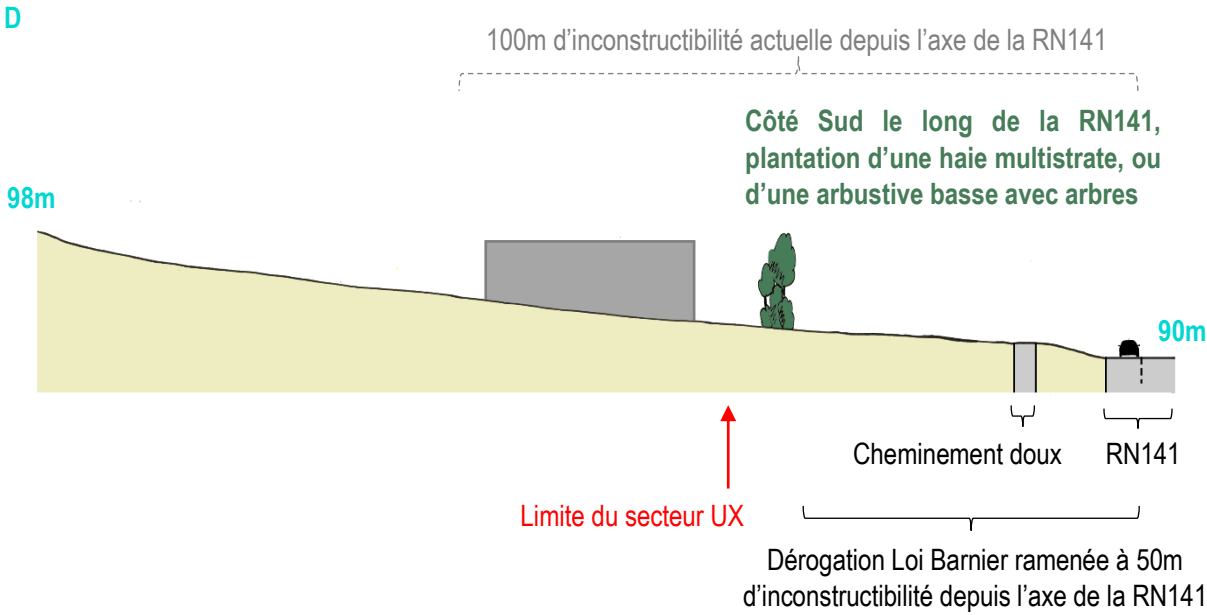


Limite du secteur UX

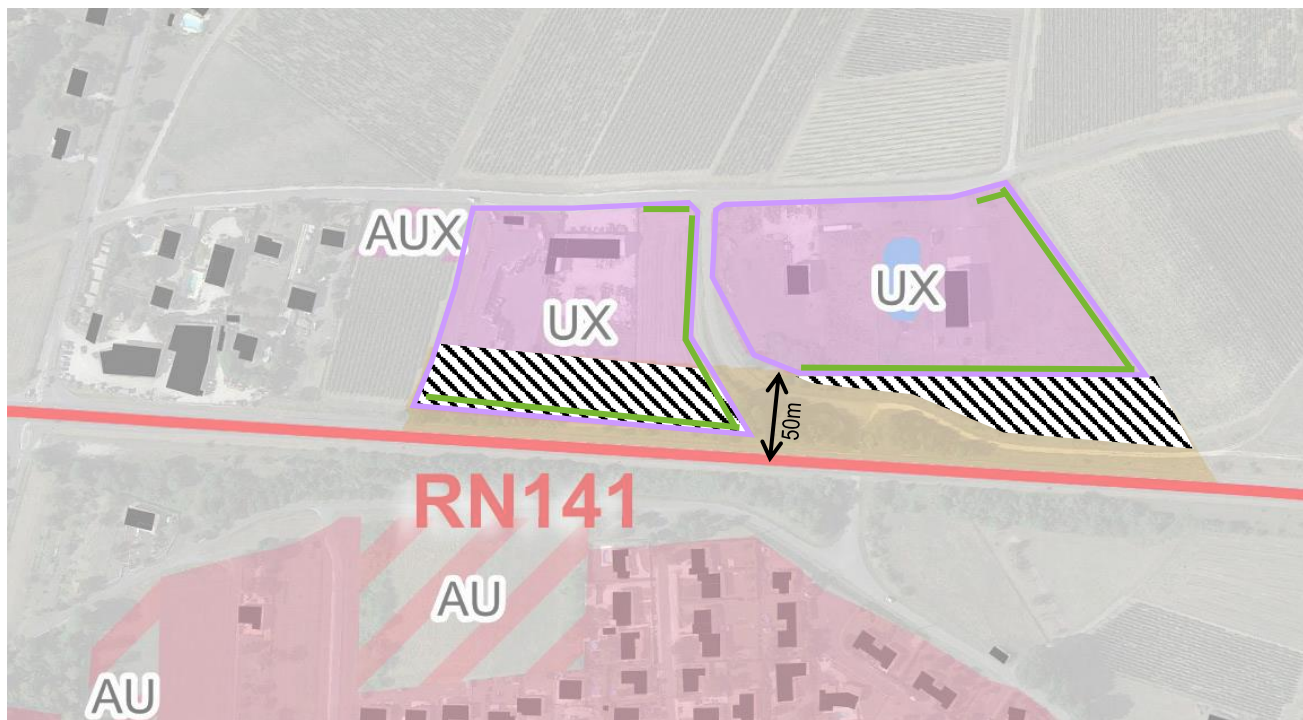
Dérogation Loi Barnier ramenée à 50m d'inconstructibilité depuis l'axe de la RN141



Localisation des coupes (sources : BDTOPPO)



Localisation des coupes (sources : BDTOPO)

e. Plans des principes d'aménagement prescrits**Légende**

- Périmètre de prescription OAP
- Bande d'inconstructibilité (réduite à 50m par rapport à l'axe de la RN141) et à l'intérieur de laquelle seuls des aménagements ou installations à dominante paysagère et perméable sont autorisés (aires de stationnements arborées, fossés, noues, bassin de gestion des EP ...)
- Principe de haie à planter (suivant les prescriptions paysagères écrites et coupes des principes d'aménagements)

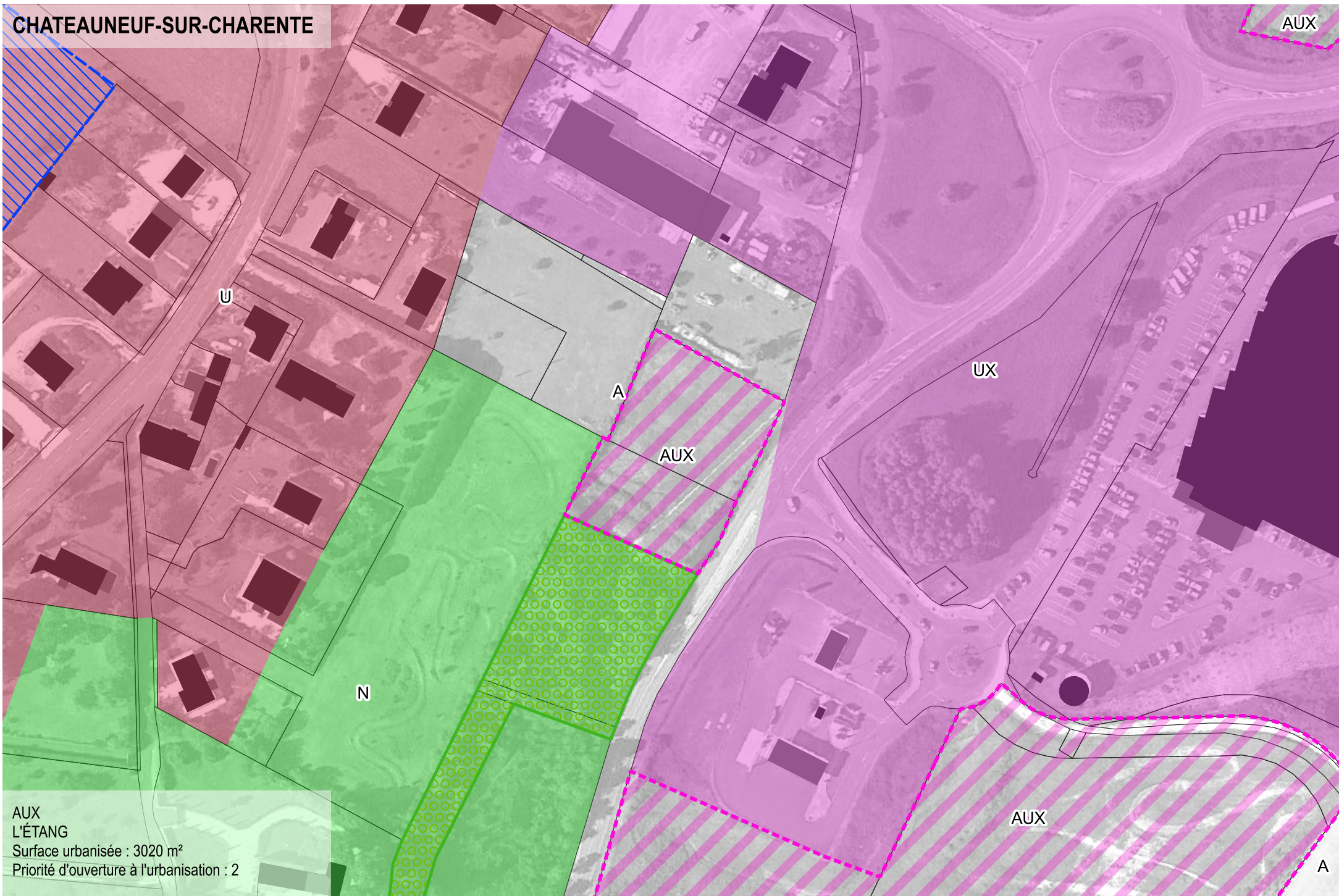
Le **respect des prescriptions** schématiques (légende ci-contre) et écrites est attendu dans un rapport de compatibilité. Il s'agit d'un minimum à réaliser.

La localisation des éléments légendés est donc indicative dans la mesure où, si la prise en compte de la prescription est bien attendue, sa localisation pourra être revue à la marge en fonction des contraintes spécifiques du site et de l'aménagement global souhaité.

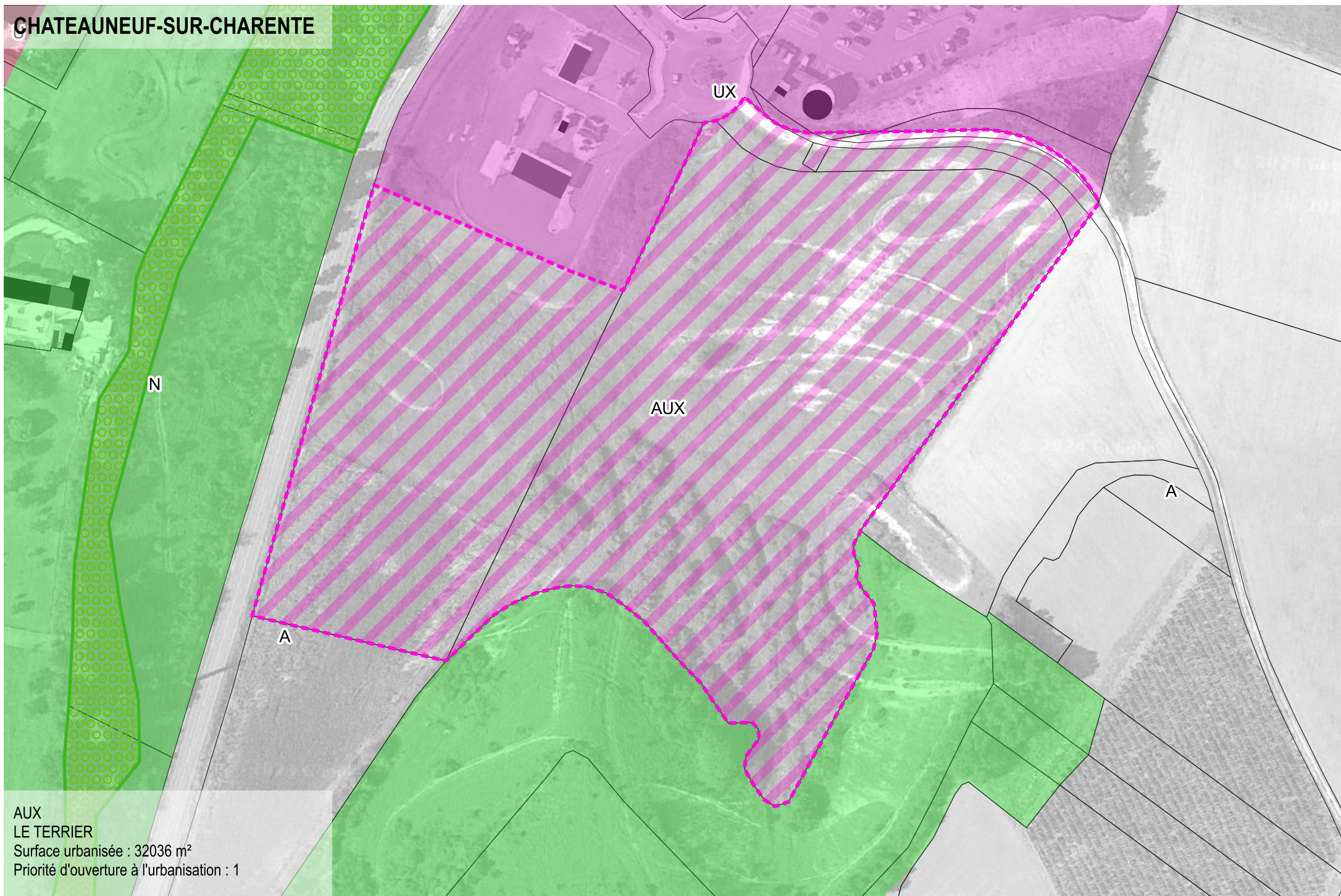
ATLAS DES ZONES CONCERNEES PAR L'OAP SECTORIELLE MULTISITE A VOCATION ECONOMIQUE

A noter : l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est présenté sur chaque planche du présent atlas suivant trois niveaux de priorisation, à savoir :

- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)



AUX
L'ÉTANG
Surface urbanisée : 3020 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2



Ue

AU

AUX

A

UX

U

N

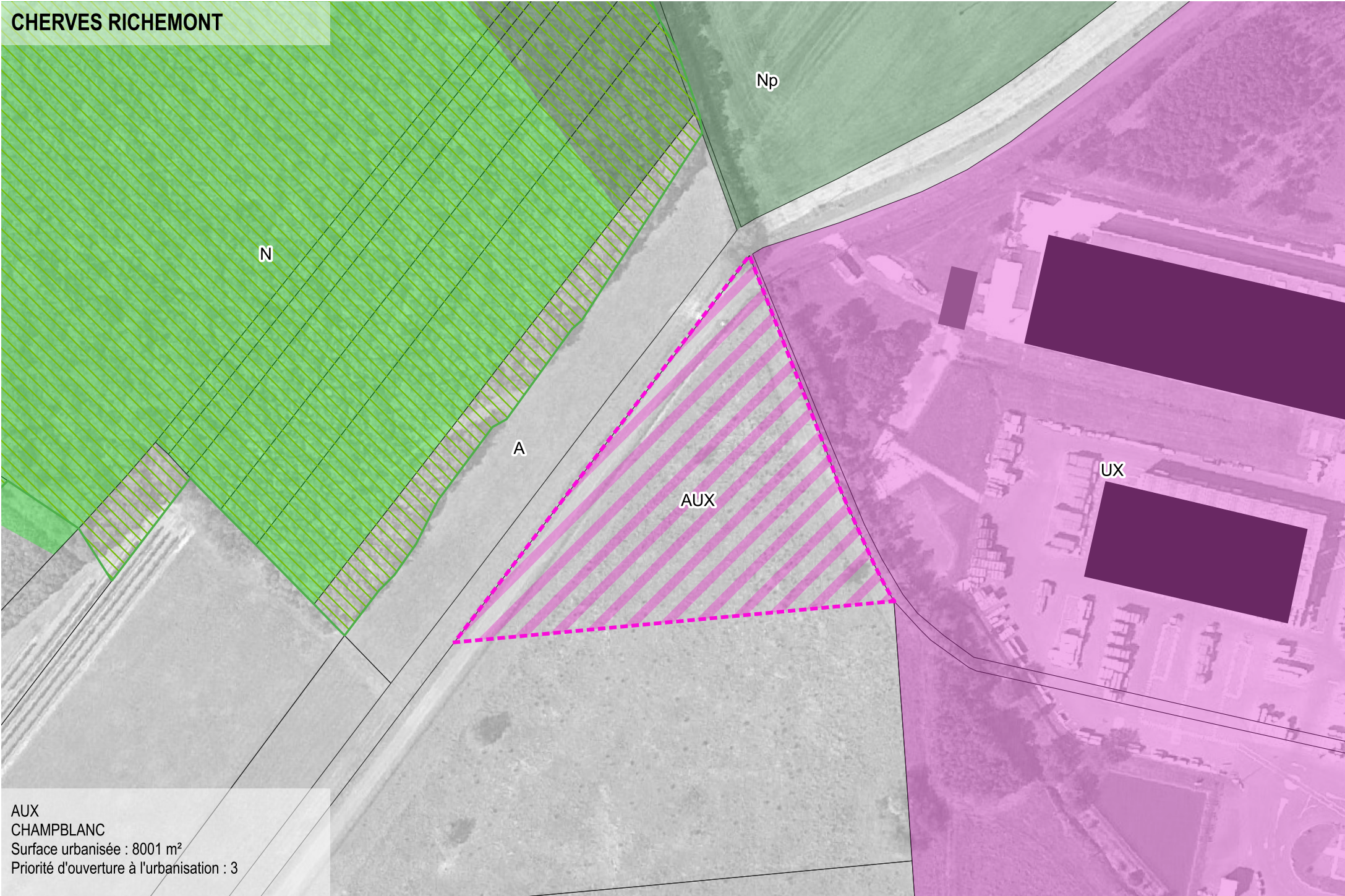
AUX
L'ÉTANG
Surface urbanisée : 34828 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

Zone activité économique

CHERVES RICHEMONT



AUX
LA FRANCHIE
Surface urbanisée : 1770 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 1



AUX
CHAMPBLANC
Surface urbanisée : 8001 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 3

CHERVES RICHEMONT



Espace économique privé



AUX
LES PETITS PRÉS
Surface urbanisée : 14817 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 1

COGNAC

Np

U

A

LE LOGIS DE SAINT-MARTIN

AUXv

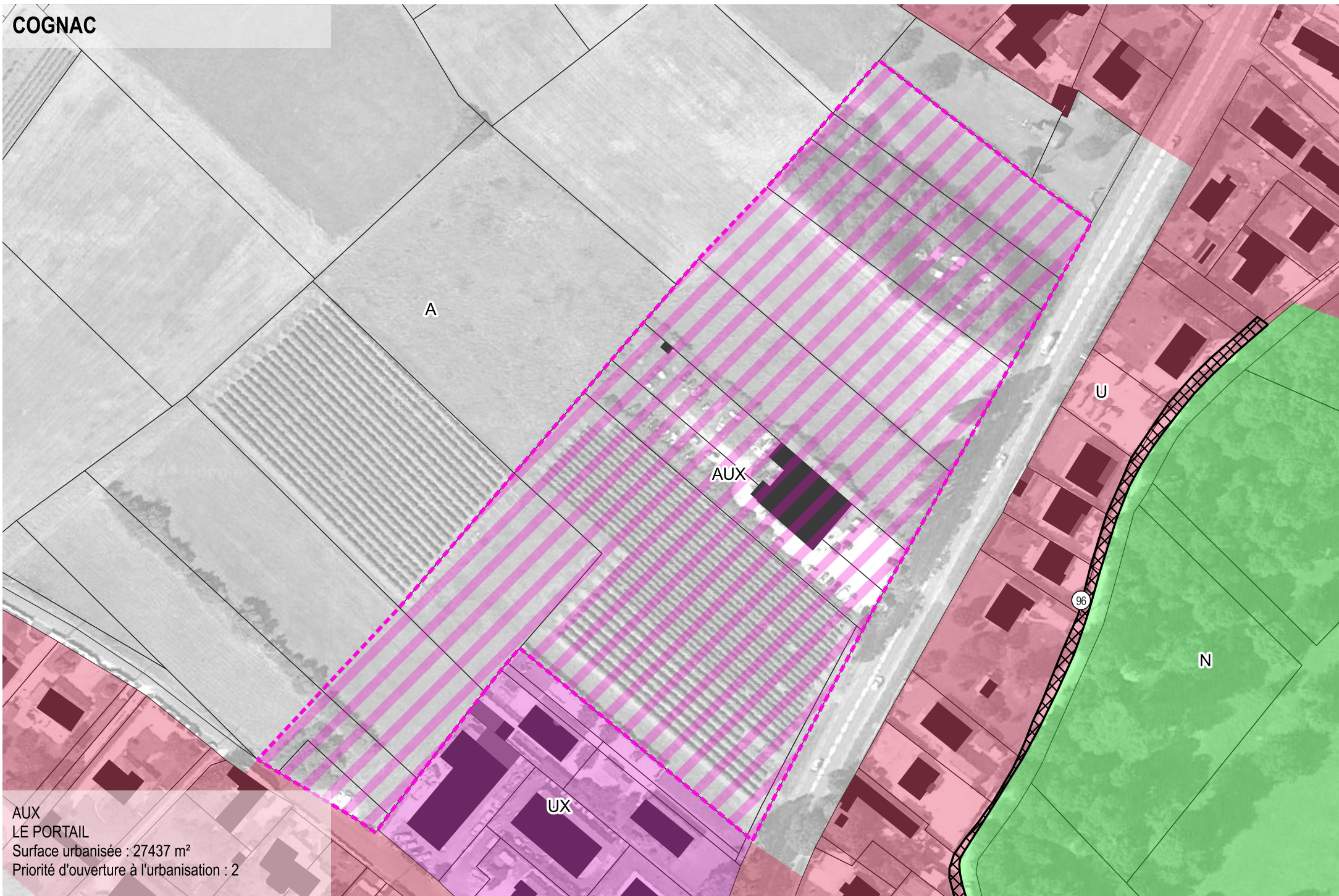
AUX

UXv

A

AUX
LE LOGIS DE SAINT-MARTIN
Surface urbanisée : 14168 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 1

COGNAC



AUX
LE PORTAIL
Surface urbanisée : 27437 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

Zone activité économique

GENSAC-LA-PALLUE

AUXv

UX

CHEZ LE TARD

A

AUX

UX

N

U

N

330

AUX
CHEZ LE TARD
Surface urbanisée : 3823 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

Extension entreprise (Chaudronnerie - Chalvignac)

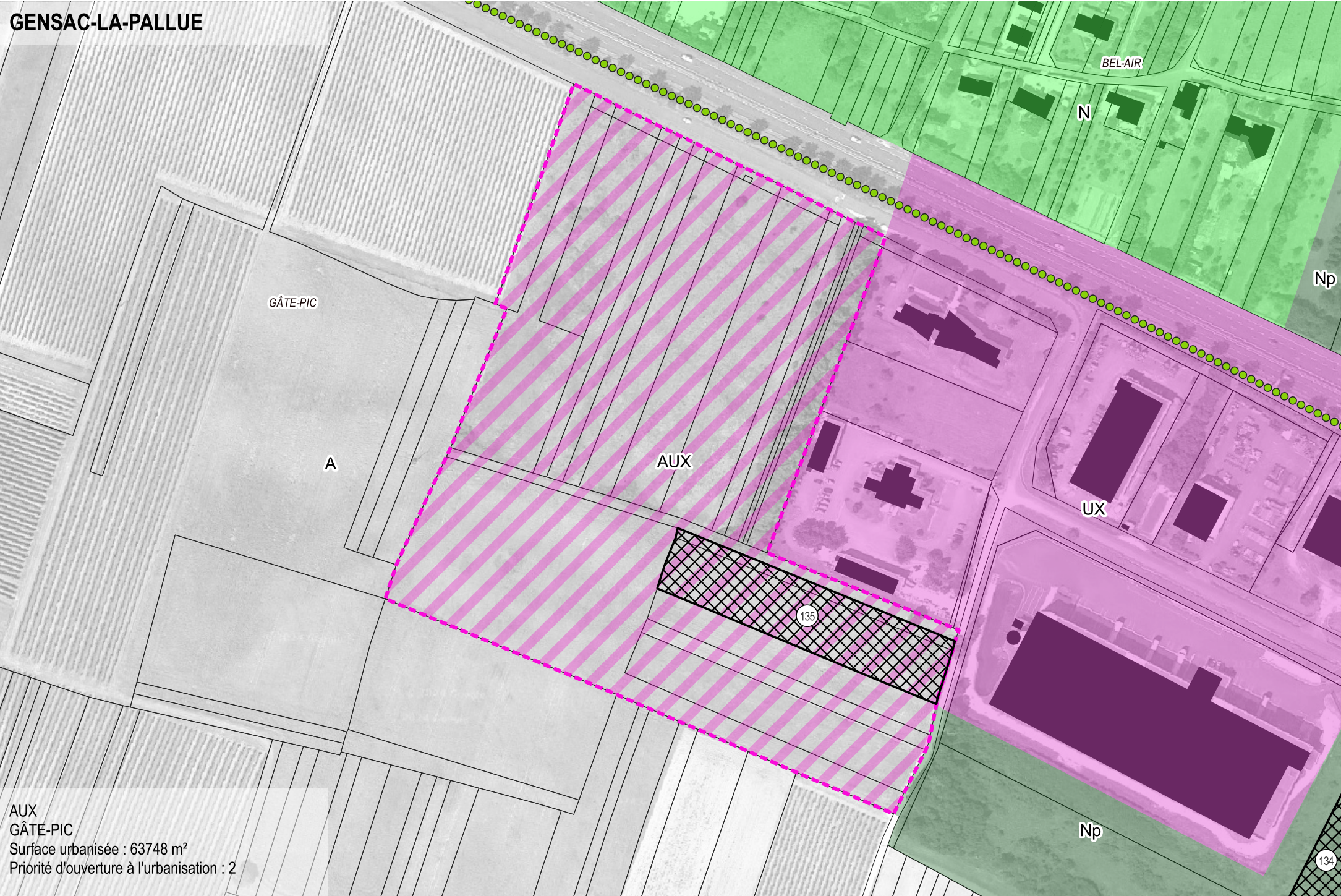


AUX
LA BORNE CENT
Surface urbanisée : 27992 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2



AUX
LA PETITE CHAMPAGNE
Surface urbanisée : 55783 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

GENSAC-LA-PALLUE



AUX
GÂTE-PIC
Surface urbanisée : 63748 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

Zone activité économique

HIERSAC

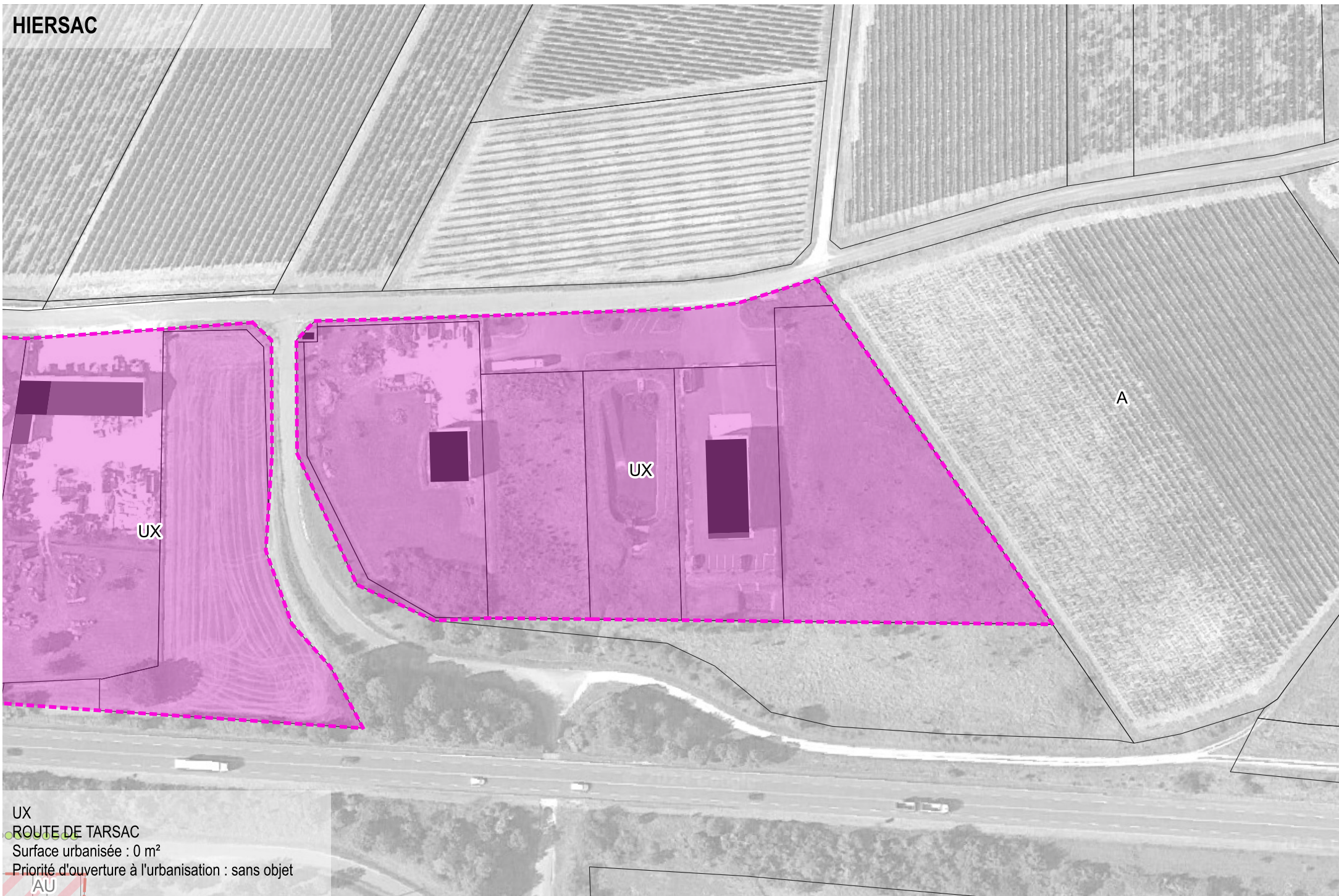


AUX
ROUTE DE TARSAC
Surface urbanisée : 1879 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

Espace économique privé



HIERSAC



Zone d'activité économique existante

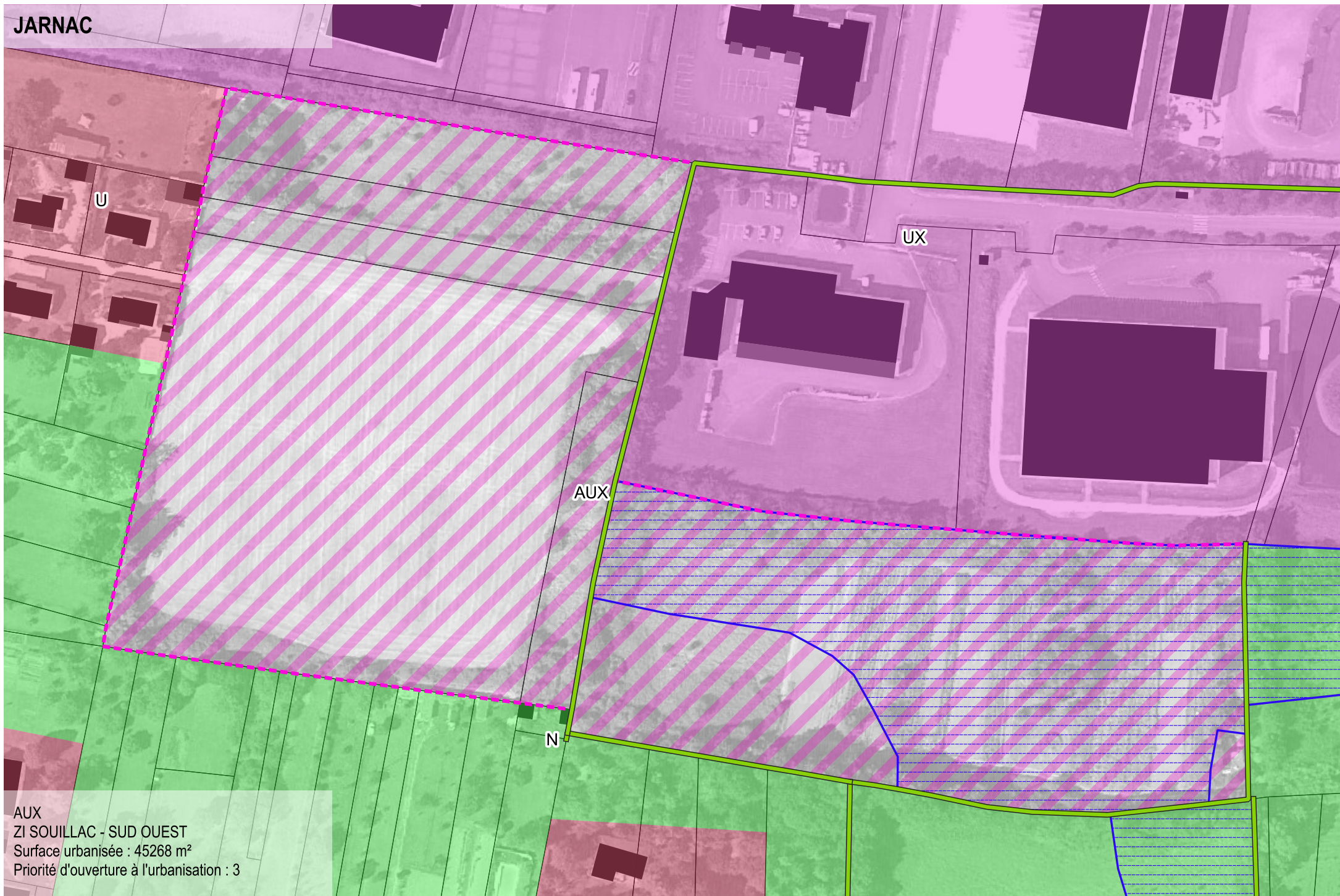
JARNAC



AUX
BOURG NORD
Surface urbanisée : 16113 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 1

Extension entreprise (Société de transport routier - Transports Veynat 16)

JARNAC



Zone activité économique

JARNAC

UX

AUX

N

A

AUX
SOUILLAC
Surface urbanisée : 45527 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 3

Zone activité économique



AUX
MAISON NEUVE
Surface urbanisée : 4881 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

MERIGNAC



AUX
LACOMBE DU PUY
Surface urbanisée : 96535 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

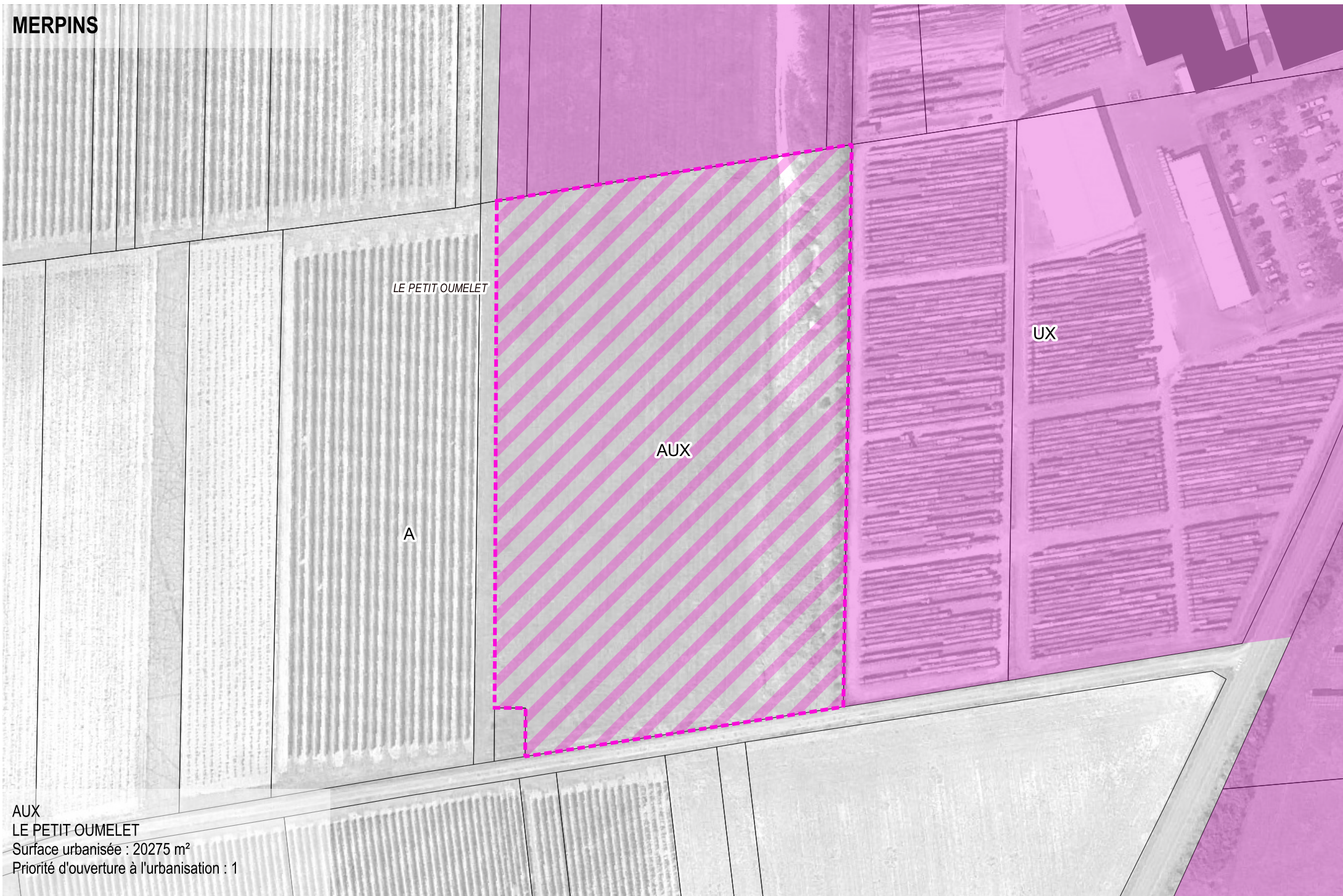
Zone activité économique

MERPINS

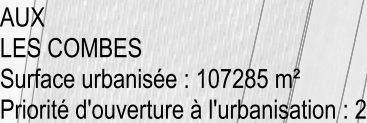


AUX
LES EPINETTES
Surface urbanisée : 5602 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 1

MERPINS

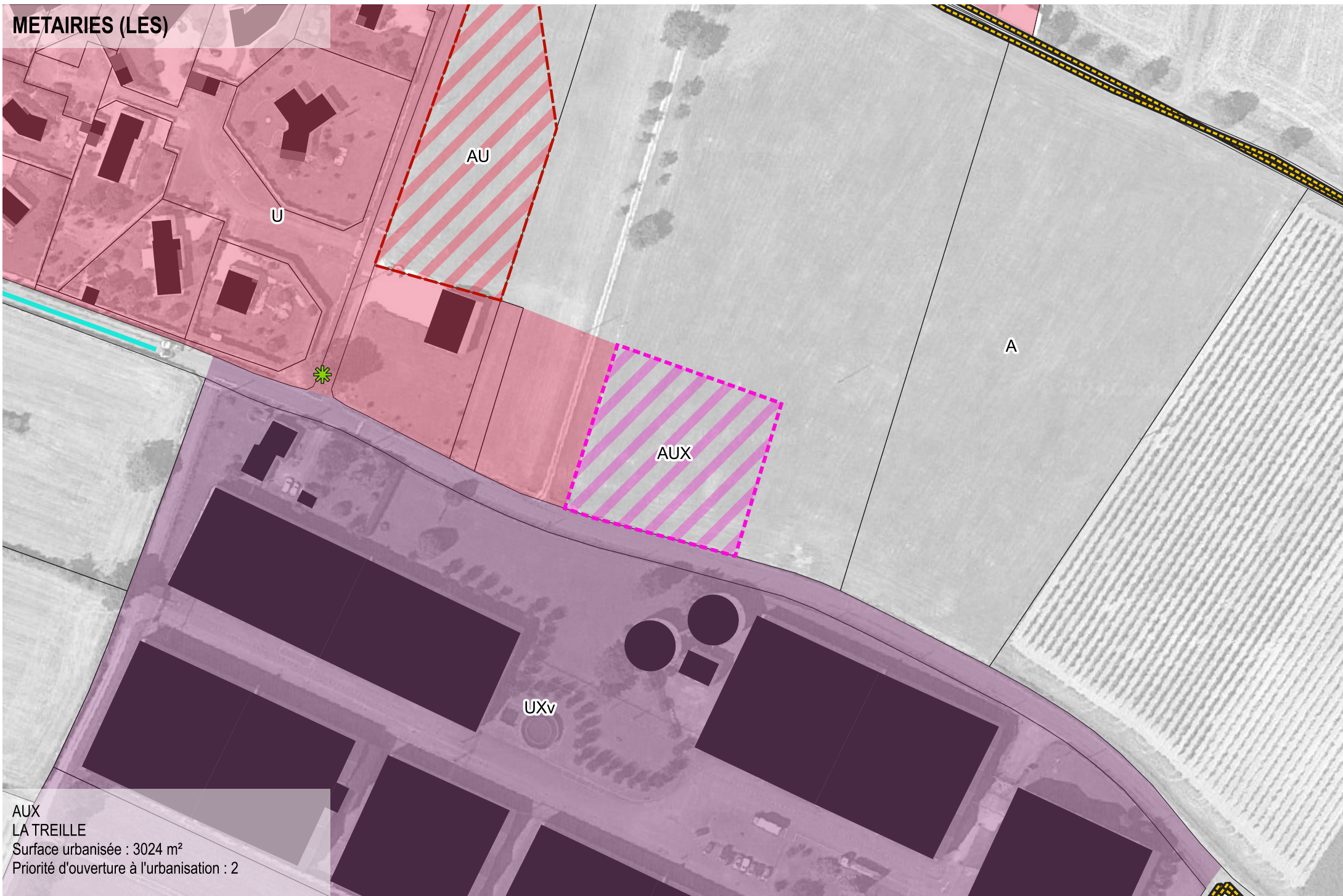


AUX
LE PETIT OUMELET
Surface urbanisée : 20275 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 1



Extension entreprise (Maison de négoce - Rémy Martin)

METAIRIES (LES)



AUX
LA TREILLE
Surface urbanisée : 3024 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

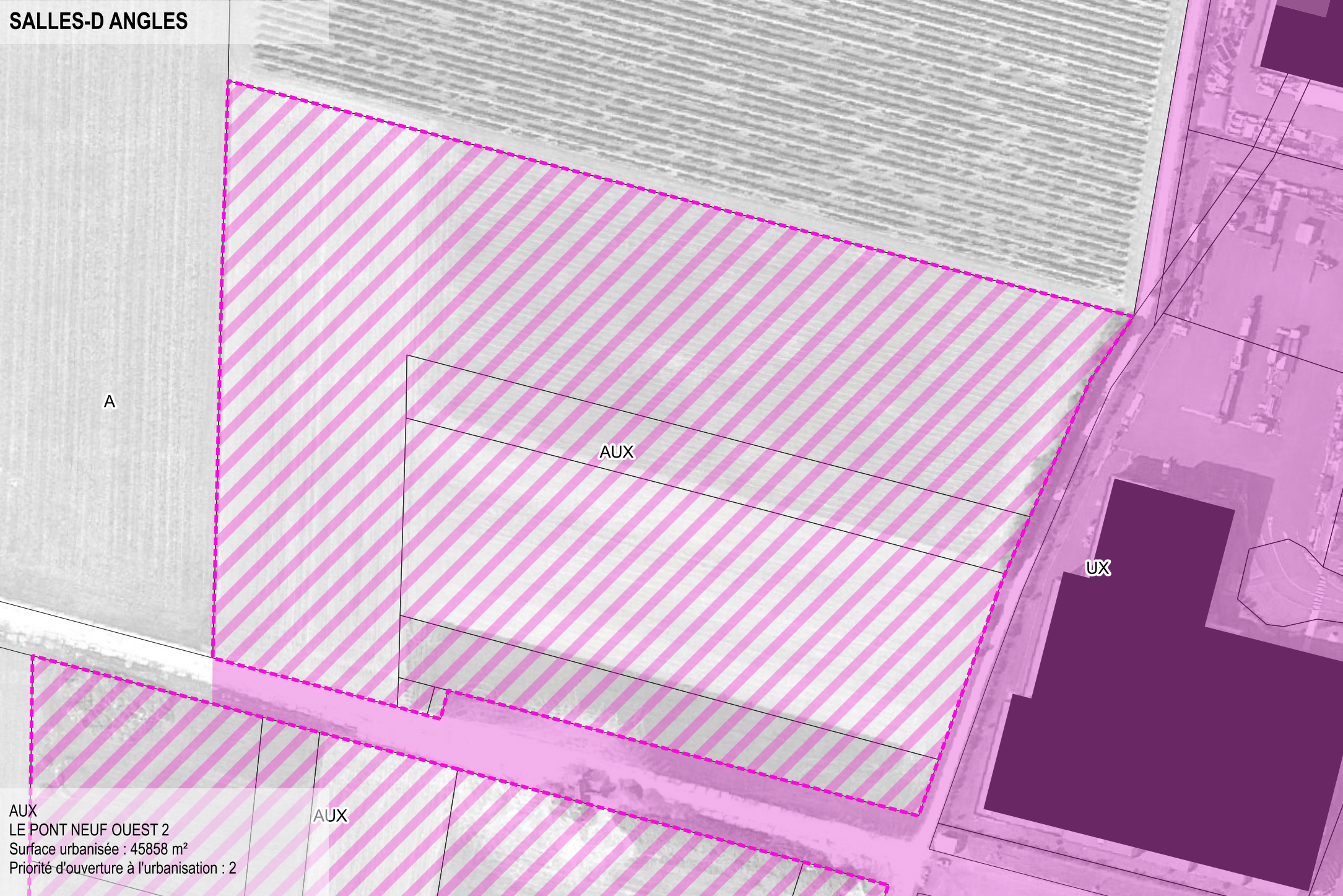
Espace économique privé



Extension entreprise (Fromagerie - Laiterie Fro'reparsac)



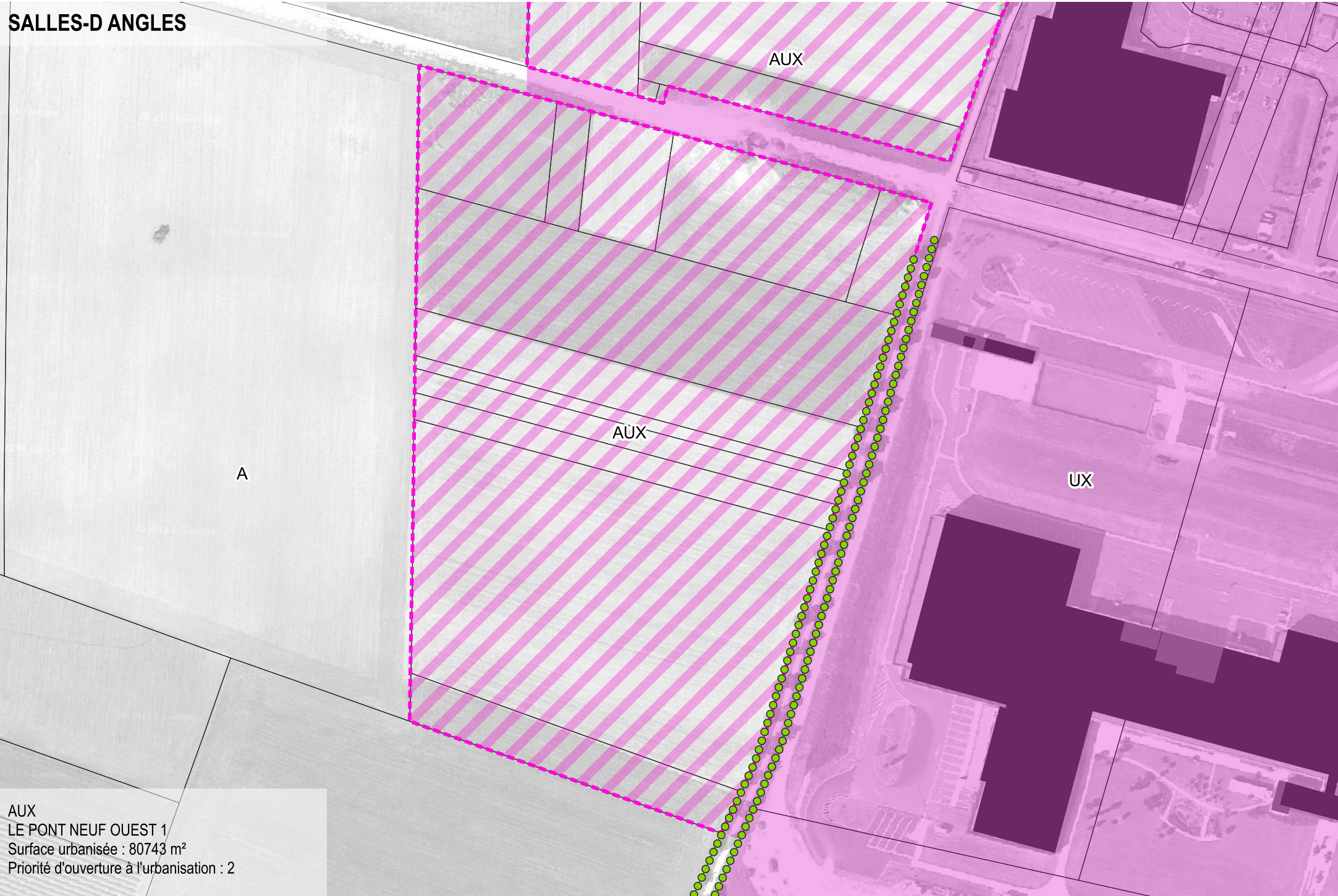
SALLES-D ANGLES



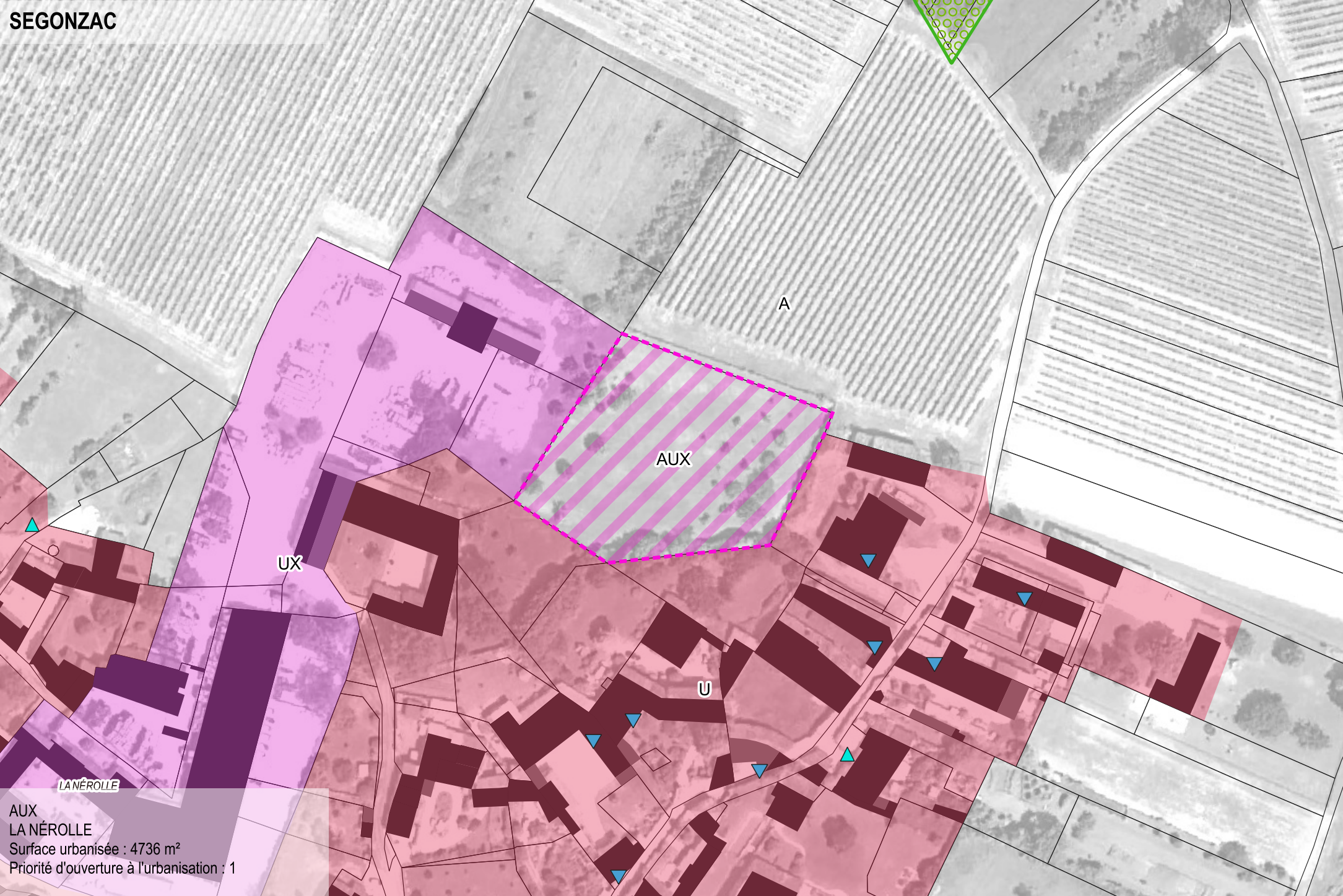
AUX
LE PONT NEUF OUEST 2
Surface urbanisée : 45858 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

Zone activité économique

SALLES-D ANGLES



AUX
LE PONT NEUF OUEST 1
Surface urbanisée : 80743 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2



AUX
LA NÉROLLE
Surface urbanisée : 4736 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 1

SEGONZAC



AUX
MALESTIER SUD
Surface urbanisée : 59175 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 3

Zone activité économique