

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

## PIECE N°1 NOTICE EXPLICATIVE

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
ELABORATION PLU	27.11.2009	14.12.2012	04.11.2013
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	18.12.2015		04.03.2016

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE

Sous le N° 017 – 211702691 -- 2016.0304 --  
-- 11.2016 -- DE

Accusé de Réception Préfecture  
Reçu le : 07/03/2016



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**COQUILLEAU & ASSOCIÉS**  
SELARL de Géomètres-Experts

33, Place du Château  
B.P. n° 37 17500 JONZAC  
Tel: 05.46.48.06.62 - Fax: 05.46.48.41.39

85, Avenue de la République  
17210 MONTLIBU LA GARDE  
Tel: 05.46.04.02.81.

Courriel : jonzac@agt-geometre.com



## **Sommaire**

- 1) OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
- 2) CHOIX DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
- 3) LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
- 4) LES INCIDENCES DU PROJET

## **1) OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune d'Orignolles approuvé en 2013 consiste à supprimer ou modifier certaines orientations d'aménagement concernant le secteur de la Mairie et à modifier un article du règlement de la zone AU.

- La commune est propriétaire d'une réserve foncière dans la zone AU du secteur de la mairie. Elle souhaite y construire une chaufferie pour chauffer les bâtiments communaux se trouvant à proximité notamment la mairie et l'école et y aménager un lotissement à usage d'habitation. A terme cette chaufferie alimentera un réseau de chaleur desservant le futur lotissement. Pour réaliser ce projet communal une adaptation du règlement de la zone AU et des orientations d'aménagement du secteur de la mairie est nécessaire.

## **2) CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Au vu des cadres réglementaires la présente procédure ne porte que sur des ajustements du règlement écrit et sur la modification des orientations d'aménagement concernant le secteur de la mairie. Elle entre donc dans le champ de la modification simplifiée.

En effet, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme la procédure de modification simplifiée est adaptée car :

- Le projet de modification ne porte pas sur les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Le projet n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En outre, le projet n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire, diminuer une zone U ou AU ou diminuer les possibilités de construire.

Par défaut, les évolutions apportées au règlement et aux orientations d'aménagement concernant le secteur de la mairie relèvent bien de la procédure de modification simplifiée.

### **3) LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

#### **a) La suppression de l'alinéa 7 de l'article AU1**

##### **Article AU1 avant modification**

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions destinées à l'industrie,
3. Les entrepôts
4. Les dépôts de véhicules
5. Le stationnement de caravane sur parcelle non bâtie
6. Les terrains de camping et les terrains de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Les constructions isolées.

##### **Article AU1 après modification**

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions destinées à l'industrie,
3. Les entrepôts
4. Les dépôts de véhicules
5. Le stationnement de caravane sur parcelle non bâtie
6. Les terrains de camping et les terrains de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

#### **b) modification des orientations d'aménagement du secteur de la mairie avant modification**

1. Aménager un espace public en face de la mairie (parvis de la mairie) pouvant être employé pour du stationnement
2. Poursuivre l'alignement bâti de la rue Pierre Furet jusqu'au parvis
3. Implanter les constructions et les annexes de manière à limiter la propagation des nuisances de la RD 730 et harmoniser l'alignement de la RD 730 dans le souci d'un embellissement de la traverse de l'agglomération, en employant des éléments végétaux d'essence locale ou traditionnelle.
4. Créer une nouvelle rue pour la desserte de la zone, en forme de U, relié à la rue Pierre Furet
5. favoriser autant que possible une orientation des façades principales au sud (soit une ligne de faitage Est-Ouest)

### **c) modification des orientations d'aménagement du secteur de la mairie après modification**

1. Aménager un espace public en face de la mairie pouvant être employé pour du stationnement
2. Créer un merlon paysagé le long de la RD 730 de manière à limiter les nuisances de la RD 730 et dans le souci d'un embellissement de la traversée de l'agglomération, en employant des éléments végétaux d'essence locale ou traditionnelle.
3. Créer une nouvelle rue pour la desserte de la zone à partir de la rue Pierre Furet permettant de desservir à terme l'ensemble des terrains de la zone AU,
4. Favoriser autant que possible une orientation des façades principales au sud (soit une ligne de faitage Est-Ouest)
5. Équipements publics (chaufferie, bâche incendie...)

### **4) LES INCIDENCES DU PROJET**

L'impact du projet de modification s'avère mineur dans la mesure où il ne remet pas en cause le projet initial de la commune et la vocation originelle des zones.  
Il s'agit d'adapter la réglementation à l'opération que la commune souhaite réaliser sur les terrains lui appartenant dans le secteur de la mairie.

**En conclusion la modification ne générera pas d'incidence.**

## Annexe 1

### Orientations d'aménagement du secteur de la mairie



1. Aménager un espace public en face de la mairie pouvant être employé pour du stationnement.
2. Créer un merlon paysagé le long de la RD 730 de manière à limiter les nuisances de la RD 730 et dans le souci d'un embellissement de la traversée de l'agglomération, en employant des éléments végétaux d'essence locale ou traditionnelle.
3. Créer une nouvelle rue pour la desserte de la zone à partir de la rue Pierre Furet permettant de desservir à terme l'ensemble des terrains de la zone AU.
4. Favoriser autant que possible une orientation des façades principales au sud (soit une ligne de faîtage Est-Ouest).
5. Équipement public (chaufferie bâche incendie).

**Département de LA CHARENTE MARITIME**

**Commune d'ORIGNOLLES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

**PIECE 3**

<b>PLU</b>	<b>PRESCRIT</b>	<b>ARRETE</b>	<b>APPROUVE</b>
<b>Elaboration PLU</b>	<b>27.11.2009</b>	<b>14.12.2012</b>	
<b>CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE</b>			

## Orientations d'aménagement concernant le secteur de Chez Catot

1. Réaliser une desserte de la zone par l'impasse des Chênes
2. A l'entrée de l'opération, conserver un espace d'usage commun, planté et infiltrant, en mesure de gérer les eaux pluviales de la zone
3. Créer un accès automobile à l'espace public du cimetière
4. Réaliser une voirie interne en boucle
5. Conserver des réserves pour la poursuite des voies en mesure de connecter des opérations futures (à l'ouest et au nord)
6. Intégrer autant que possible les arbres existants à l'opération et de jeunes chênes
7. Favoriser des plantations de haies parallèles aux courbes de niveau et des clôtures végétales sur les limites ne supportant pas de constructions
8. Conserver en espaces libres non imperméabilisées les parties basses des lots
9. Favoriser autant que possible une orientation des façades principales au sud (soit une ligne de faîtage Est-Ouest)
10. Favoriser à long terme une offre variée de surfaces de terrains en veillant à ce que l'implantation des constructions ne compromette pas la possibilité d'un redécoupage parcellaire



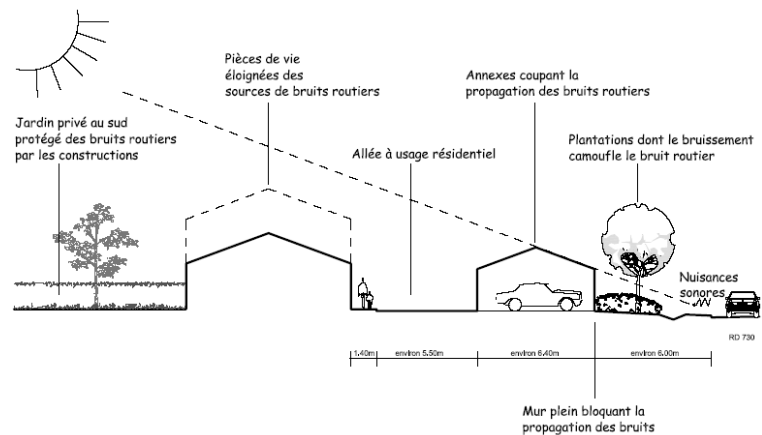


## Orientations d'aménagement concernant le secteur de La Mairie

1. Aménager un espace public en face de la mairie (parvis de la mairie) pouvant être employé pour du stationnement
2. Poursuivre l'alignement bâti de la rue Pierre Furet jusqu'au parvis
3. Implanter les constructions et les annexes de manière à limiter la propagation des nuisances sonores de la RD 730 et harmoniser l'alignement de la RD 730 dans le souci d'un embellissement de la traverse d'agglomération, en employant des éléments végétaux d'essence locale ou traditionnelle
4. Créer une nouvelle rue pour la desserte de la zone, en forme de U, relié à la rue Pierre Furet
5. Favoriser autant que possible une orientation des façades principales au sud (soit une ligne de faitage Est-Ouest)



*Exemple d'implantation des constructions et annexes pour la limitation de la propagation des nuisances sonores de la RD 730 :*



## Orientations d'aménagement concernant le secteur de Chez Grolleau

1. Réaliser la desserte de la zone par l'impasse de Chez Rozan
2. Réserver un accès pour la desserte future des terrains situés à l'ouest
3. Aménager un chemin piéton pour relier le stade
4. Organiser l'accès des lots sur une autre voie que la RD134
5. Favoriser autant que possible une orientation des façades principales au sud (soit une ligne de faitage Est-Ouest)
6. L'aménagement des lots et l'implantation des constructions ne doit pas compromettre la réalisation à terme d'au moins 6 lots.

