

MAIRIE DE LIMALONGES



Place de l'Eglise
79190 LIMALONGES

Tél : 05.49.07.63.20

mairie-limalonges@paysmellois.org

Nous nous étions engagés à vous tenir au courant de l'évolution du dossier « PLU », par conséquent, vous trouverez ci-dessous le récapitulatif des évolutions qui seront présentées à l'approbation du conseil communautaire le 17 décembre prochain.

Ces évolutions intègrent les doléances qui ont été émises lors de l'enquête publique après analyse du commissaire enquêteur et du service urbanisme de la Com.Com.

- **Création d'un sous-secteur 1AUeh à l'Est du site de la zone d'activités des Maisons Blanches** autorisant les constructions à destination d'entrepôt ou à vocation industrielle, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et/ou qu'elles ne soient pas visées au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- **Inscription dans les prescriptions graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - d'une hauteur maximale autorisée à 15 mètres sur la zone 1AUe et de 12 mètres dans le sous-secteur 1AUeh afin d'atténuer la perception visuelle des bâtiments vis-à-vis des hameaux riverains et faciliter l'intégration de la zone dans son environnement,
 - d'une haie bocagère continue sur toute la frange Est de la zone pour créer une zone tampon avec les hameaux de La Scie et de Périssac,
 - de conditionner la réalisation de toute opération d'aménagement d'ensemble à la définition d'un schéma de circulation de la zone.
- **Renforcement de l'intégration paysagère** de la zone en imposant à l'article 13 de la zone 1AUe, définissant les espaces libres et les plantations, 10% minimum d'espace de pleine-terre sur les 30% minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble réservés à l'aménagement d'espaces perméables,
 - Obligation de planter une haie vive d'essences locales pour favoriser l'intégration du projet de ferme solaire sur la zone Ner au nord du hameau des Maisons Blanches.

- **Circulation des poids lourds :**

Il est convenu, conformément aux attentes des riverains et des élus locaux, de fixer dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, les conditions de retournement des poids lourds pour éviter la traversée des hameaux de la Scie et de Périssac.

- Périmètre sanitaire inconstructible :

Conformément au règlement sanitaire départemental, le siège d'exploitation agricole présent sur le secteur de la Scie, engendre un recul sanitaire inconstructible d'un rayon de 100 m. Cette règle s'applique selon un principe de réciprocité : aucune construction n'est autorisée dans un périmètre de 100 m, à partir du siège d'exploitation, mais inversement aucune extension du siège d'exploitation n'est possible dans un périmètre de 100 m, à partir des constructions projetées dans la nouvelle zone d'activité. En conséquence, l'exploitant agricole de la Scie est invité à informer le plus amont possible la collectivité de ses éventuels projets de développement.

- Mise à distance des habitations par la végétation :

Concernant le projet de ferme solaire, le règlement du PLU imposera la réalisation d'une haie végétale sur la totalité du périmètre du projet afin de préserver les habitations riveraines des nuisances visuelles et pour préserver l'intimité des jardins privés.

Sur le secteur de Périssac, le PLU prolongera la trame végétale à l'ouest du hameau pour améliorer à la mise à distance des habitations vis-à-vis des activités économiques futures par la création d'un écrin boisé en tampon.

- La compensation de nuisances potentielles :

Dans le cadre du futur PLUi la Communauté de Communes propose, pour compenser les nuisances éventuelles liées au développement économique du site, de réaliser une analyse globale du potentiel constructible sur le bourg et sur le territoire communal et identifier les zones d'habitat futures au plus près des zones d'emploi.

Ainsi, les retombées pour la commune se manifesteront à deux niveaux : d'un part le maintien et le développement des équipements et des services sur le bourg (écoles, commerces...) et d'autre part, des recettes fiscales locales en hausse grâce à l'augmentation du nombre de ménages sur la commune, susceptibles de financer les équipements publics.

- Les voies et les cheminements doux :

Contrairement aux observations du public, aucune voie ou ni liaison douce ne traversera le siège exploitation de la Scie. Il s'agit d'une erreur de lecture du dossier d'enquête publique.

Dans les mois à venir, il sera établi un permis d'aménager, une évaluation environnementale, une étude d'impact, une étude des lois sur l'eau et une étude agricole.

A la suite de quoi une nouvelle enquête publique sera lancée et enfin des permis de construire pourront être déposés.

Le dossier complet est consultable sur le site de la com Com.

A Limalonges, le 9 décembre 2020