

**O**RIENTATION D'

**A**MENAGEMENT

Pièce n°3



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 07 FEVRIER 2012

COMMUNE DE FANLAC



Plan Local d'Urbanisme

# SOMMAIRE

---

**1   PREAMBULE ; L'OBJET ET LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR   **2****

**2   SECTEUR « LE PUECH »   **4****

---



# 1 Préambule ; L'objet et la portée des orientations d'aménagement par secteur

## L'objet

La commune de Fanlac souhaite donner un prolongement au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en fixant des orientations d'aménagement pour le développement de la commune. Depuis la loi Urbanisme et Habitat (loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003), les orientations d'aménagement constituent une pièce distincte du dossier de PLU, au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement de nature à « *mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, (à) lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* » mentionnées à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

Les orientations d'aménagement permettent de préciser spatialement les conditions d'aménagement de certains secteurs en mutation. Leurs prescriptions peuvent s'étendre à la structuration de l'espace collectif.

### **Les orientations d'aménagement sont facultatives.**

Le choix d'inscrire des orientations d'aménagement au PLU marque la volonté politique d'encadrer plus spécifiquement l'évolution de certains territoires.

En cohérence avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

## La portée

Aux termes de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme « *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 ».**

---

<sup>1</sup> Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme ...

... peuvent, 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 œuvre, 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.»



La compatibilité du projet par rapport aux prescriptions des orientations d'aménagement s'apprécie avec une certaine souplesse. Les orientations d'aménagement dessinent l'esprit de l'évolution du site, que chaque projet devra ensuite respecter. L'ampleur de la marge d'adaptation, laissée aux concepteurs par les orientations d'aménagement, est fixée par elles aux termes mêmes de leurs prescriptions.

### **L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du PLU**

Le PADD est mis en œuvre par l'intermédiaire :

- du règlement écrit et graphique du PLU (règlement et plan de zonage),
- des éventuelles orientations d'aménagement sur certains secteurs,
- et, le cas échéant, par des mécanismes d'actions publiques ne relevant pas de la procédure du PLU

Fort logiquement, l'ensemble des outils de mise en œuvre du PADD dans le PLU (règlement, zonage et orientations d'aménagement), doit être cohérent avec le PADD et traduire fidèlement ses grandes options.

### **L'articulation avec la règle d'urbanisme**

En secteur doté d'orientation d'aménagement, tout projet doit être à la fois :

- **conforme** aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du PLU ;
- **compatible** avec les prescriptions des orientations d'aménagement.

Tout projet doit veiller à strictement respecter les prescriptions réglementaires du règlement et du plan de zonage, et à s'inscrire dans l'esprit défini par les orientations d'aménagement.



## 2 Secteur « Le PUECH »

Site	Lieu-dit	Vocation
1	Le Puech	Résidentielle

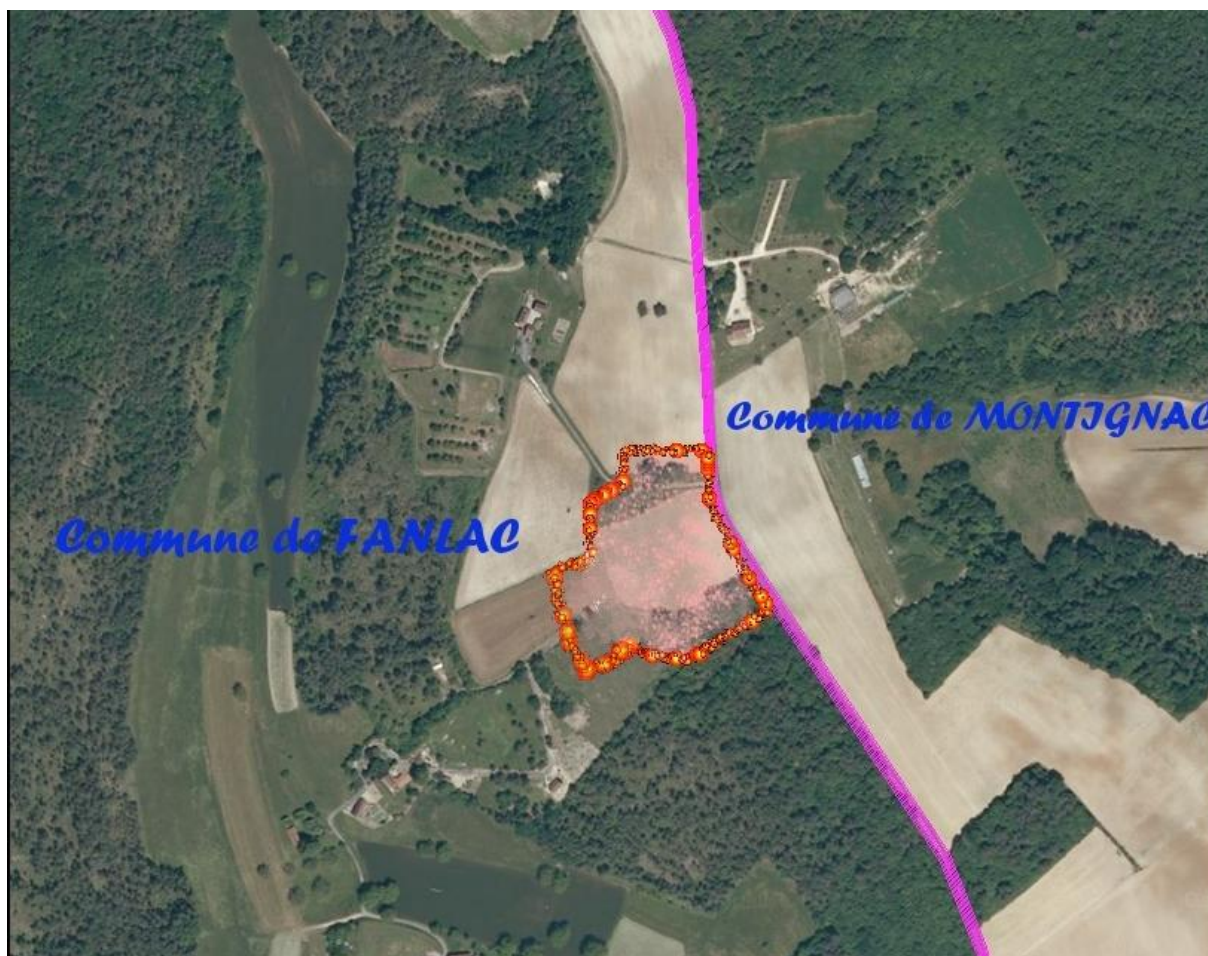
Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
2.11	2.01

*Valeur indicative*



### Description générale

Ce site placé en limite communale avec Montignac, est destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il s'agit de créer un noyau bâti intégré à cet espace agricole, limitrophe du pôle cantonal Montignacois. Le Puech se caractérise par une situation géographique dominante en ligne de crête particulièrement perceptible depuis l'extérieur.







## Orientations d'aménagement

- Composer des façades urbaines (continue ou discontinue) le long des chemins ruraux avec l'implantation des constructions.
- Des parcelles grandes à moyennes en cohérence avec l'espace rural
- Préserver les écrans boisés existants et développer le type de paysagement recensé sur site (arbre isolé, alignement d'arbre en limite ...) permettant la formation d'une continuité paysagère et la réduction de l'impact des vents dominants
- Des plantations végétales d'essences locales et/ou d'essences adaptées
- Tirer partie de la position dominante par des ouvertures visuelles en direction du bourg de Fanlac.
- Conserver les constructions existantes
- Le secteur devra être desservi obligatoirement par les chemins ruraux existants
- L'utilisation de matériaux locaux caractéristiques du Périgord est recommandée pour les futures constructions

## Orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone AU doit permettre l'accueil d'une population nouvelle. Il s'agit de dégager du foncier bénéficiant de la proximité du centre « urbain » de Montignac (équipements, bassin d'emploi).

