

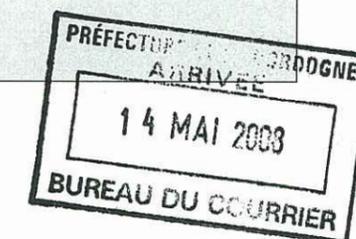


Plan Local d'Urbanisme

DE

SAINT-ASTIER

24110



3 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE P.A.D.D.

Révision du POS prescrite le 07/09/2001 et oe 23//05/2002

Projet de PLU arrêté le 29/062007

PLU approuvé le 18 avril 2008



Atelier d'architecture, urbanisme, paysage - G. Chambon & A. van der Elst, architectes dplg - urbanistes
17, rue Fonneuve - 33500 Libourne - tél 05 57 51 62 10 - fax 05 57 74 10 89 - email : anne-vdelst@wanadoo.fr

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE SAINT-ASTIER

SOMMAIRE

I - PROJETS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX	3
II - PROJETS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT SECTEUR CENTRE VILLE	8

I - PROPOSITIONS GÉNÉRALES

PLU SAINT-ASTIER PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



HABITAT ET DEVELOPPEMENT

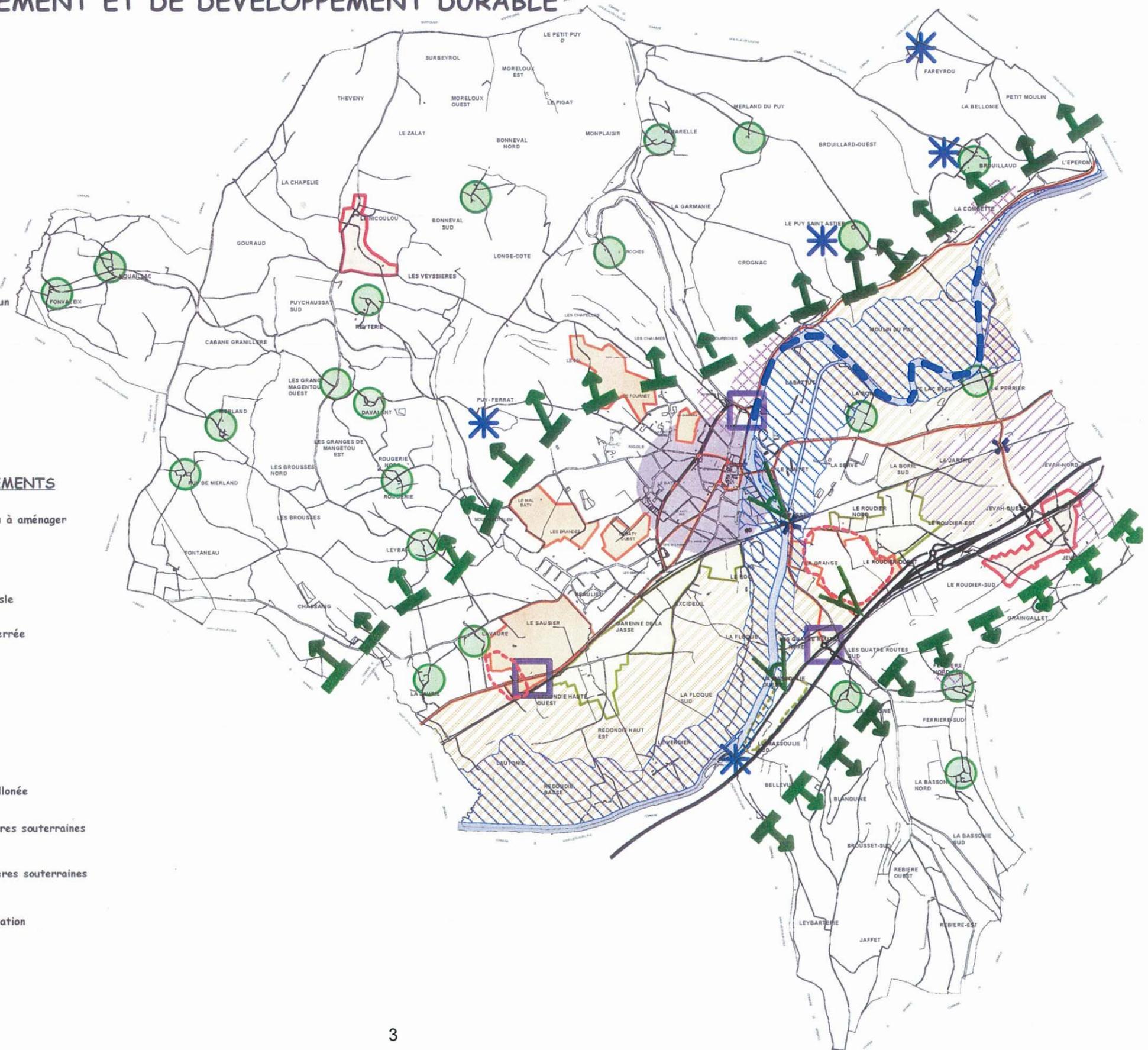
- Hameaux anciens à protéger: limitation du mitage
- Extension urbaine des hameaux importants
- Valorisation du bourg ancien
- Zone d'habitat à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'organisation
- Zone d'habitat peu dense à conforter
- Extension des zones d'activités
- Aire d'accueil des Gens du voyage

PRINCIPES DE DESSERTE ET DEPLACEMENTS

- Principaux axes de circulation à sécuriser ou à aménager ponctuellement
- Entrée de ville à aménager
- Zone d'étude pour le franchissement de l'Isle
- Franchissement ou croisement de la voie ferrée à aménager

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- Protection des sites remarquables
- Protection des paysages en zone naturelle vallonnée
- Prévention des risques dans la zone de carrières souterraines en exploitation
- Prévention des risques dans la zone de carrières souterraines désaffectées
- Prévention et Protection des Risques d'Inondation
- Fenêtre visuelle à maintenir ou à rétablir
- Agriculture sur plaine à conforter



I - PROPOSITIONS POUR LE SECTEUR RURAL

A/ Objectifs de développement

- Gérer le développement de l'habitat sans contredire les objectifs environnementaux

Le secteur rural est situé de part et d'autre de la vallée de l'Isle, il englobe une vingtaine de hameaux et villages anciens. Le développement urbain est souhaitable au Sud du Nicoulou et autour de Jevah, qui sont déjà des petits villages bien constitués, afin de préserver les qualités paysagères du territoire communal.

- Améliorer et sécuriser les principaux axes de communication

Traiter avec des principes paysagers les points sensibles des grands axes routiers (entrées de ville, croisements, points dangereux) de manière à permettre une meilleure lisibilité et à renforcer la sécurité.

B/ Objectifs environnementaux

- Protéger les sites et les paysages

L'énoncé « rester une ville à la campagne » est une volonté communale clairement identifiée depuis le début de l'étude préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme. L'analyse du territoire de Saint-Astier, notamment des zones NB du Plan d'Occupation des Sols ouvertes à l'urbanisation, a montré que petit à petit l'espace rural est grignoté en faveur d'un habitat pavillonnaire peu soucieux des qualités paysagères incontestables de la commune. En effet, l'habitat récent s'implante le long des routes, souvent en ligne de crête, profitant du soleil et des vues, mais peu soucieuse de la qualité du paysage.

De fait, la protection de la structure paysagère de la commune de Saint-Astier (succession de coteaux rapprochés et parallèles entre eux) et l'extension raisonnée des hameaux anciens sont des objectifs majeurs pour le secteur rural.



château Puyferrat



le Nicoulou



mitage des lignes de crête

D'autre part, la présence de sites classés ou inscrits sur ce secteur doit faire l'objet d'une protection spécifique. Le développement urbain à proximité du château de Puy Ferrat, du Puy Saint-Astier, du hameau de Brouillaud et Fareyrou ne doit pas altérer l'environnement vu depuis ces sites.

De plus, la vallée de l'Isle entre Razac et Saint-Astier (Lieux dits Le lac Bleu, Le Moulin du Puy, l'Eperon) ainsi que la vallée du Jouis (Lieux dits La Bellonie et Fareyrou - Est) sont inscrites à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de la région Aquitaine (ZNIEFF). À ce titre ces sites doivent être préservés d'un développement aléatoire.

- Prévenir les risques naturels et technologiques

« Les inondations et les mouvements de terrain ont d'importantes conséquences et sont la cause de sinistres économiques, la prévention est l'élément clé d'une politique de sécurité civile efficace, elle est fondée sur deux principes : l'information préventive de la population et la maîtrise de l'utilisation du sol. » PH MACCIONI, préfet du département de la Dordogne, in Dossier Communal synthétique et document d'information communal sur les risques majeurs, Direction Départementale de l'Équipement de la Dordogne.

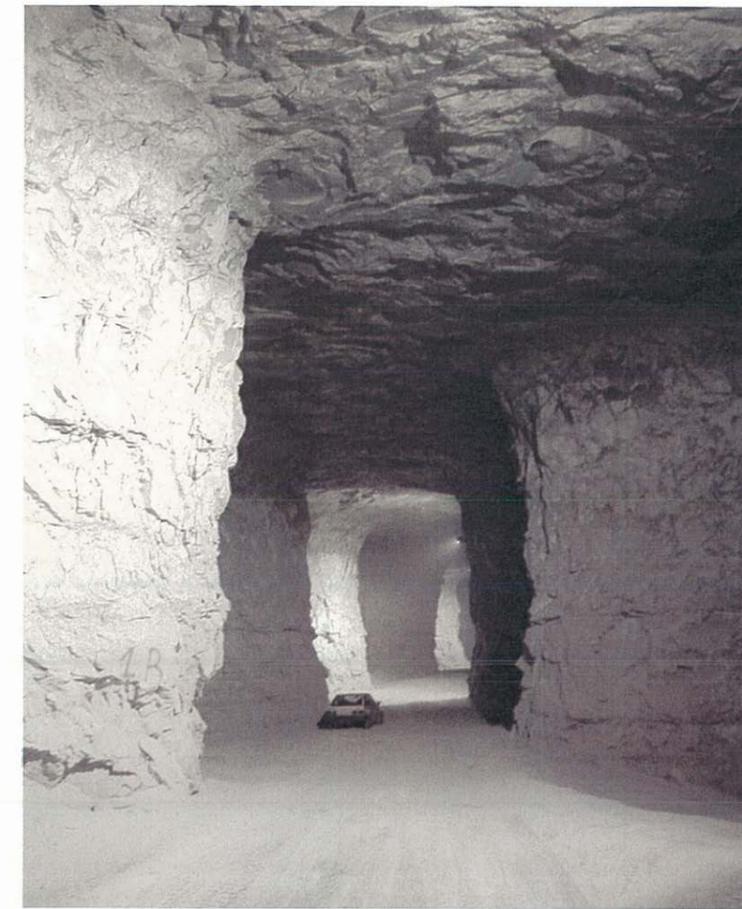
La commune de Saint-Astier est concernée par les inondations de plaine en raison des crues de l'Isle ainsi que les mouvements de terrains dûs à l'affaissement de cavités souterraines (carrières en exploitation et désaffectées) et chute de blocs rocheux, la prévention par la réglementation de l'occupation du sol est une obligation qui s'inscrit, de fait, dans le P.A.D.D.

Les servitudes créées dans le cadre de la prévention sont inscrites dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.)

Le risque de mouvement de terrain ne fait pas l'objet de contraintes réglementaires mais d'un porté à connaissance des zones concernées dans Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs.

C/ Révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

D'autres prescriptions environnementales, architecturales et urbaines s'ajouteront au Plan d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de la révision de la Z.P.P.A.U.P.



carrière souterraine en exploitation



zone inondable en bordure de l'Isle

II - PROPOSITIONS POUR LE SECTEUR AGGLOMERE

A/ Objectifs de développement

- Définir les zones d'extension urbaine

L'extension urbaine est programmée en fonction des objectifs de population de la commune, soit 8000 habitants sous 10 ans. Cet objectif est basé sur la prise en compte de la croissance démographique moyenne de Saint-Astier à laquelle s'ajoute des pics de croissance prévus au cours des 4 prochaines années, dus, entre autre, aux travaux de l'autoroute et à la construction de 200 logements neufs d'ores et déjà en cours de réalisation.

Les zones d'habitat à urbaniser (AU) dans le cadre d'un schéma d'organisation

Ces zones concernent les anciennes zones NA du P.O.S. (Zone naturelle protégée pour l'urbanisation future). Leur position géographique en continuité du bourg existant est en cohérence avec les objectifs environnementaux du P.A.D.D.

Un schéma d'organisation est toutefois nécessaire dans un souci de qualité car ces zones sont encore vierges de constructions.

L'urbanisation s'organise en trois temporalités :

• Aménagement en cours

- Zone résidentielle de 38 pavillons (Projet Segura) au lieu dit Les Brandes dans la continuité du lotissement de Beaulieu.
- 32 logements pour la gendarmerie au lieu dit La Chanterie.
- Logements équivalent à 60 places pour l'école de gendarmerie au niveau de l'échangeur autoroutier du Roudier.

• Aménagement à court terme

- Lotissement de 19 lots (Projet Segura) au lieu dit Le Mal Baty dans la continuité du lotissement existant.
- 28 lots à bâtir (Projet Segura) au lieu dit Les Brandes, dans la continuité du lotissement en cours de réalisation.
- 44 logements semi-collectifs (Projet Segura) au lieu dit Le Baty Ouest, jouxtant les équipements sportifs et l'emplacement du futur collège.
- Au lieu dit Le Fournet, zone d'une capacité évaluée à 43 lots à bâtir, dans la continuité de l'agglomération existante. La proposition du bureau d'étude s'appuie sur la création d'un réseau hiérarchisé de voirie. La voie principale forme une boucle qui relie les rues Jean Moulin et Eugène Leroy, sur laquelle viendront s'aligner les parcelles à bâtir d'une superficie d'environ 1500m². Sa fonction de voie principale sera soulignée par un aménagement paysager. Une voie secondaire rejoindra la voie communale n°9 des chapelles au bourg.
- Au lieu dit Le Sol, zone d'une capacité évaluée à 38 lots à bâtir, dans la continuité du lotissement précédent. Le parcellaire (environ 1500m²) à bâtir s'articule sur la voie secondaire créée qui rejoint la voie communale n°9. Au nord de la zone, le bâti devra préserver le bois existant.

• Aménagement à long terme

- Au lieu dit le Sausier, lotissement d'une capacité évaluée à 182 lots et zone artisanale 3ha, dans la continuité du lotissement de Beaulieu, à l'entrée Ouest de l'agglomération sur la D3. La proposition garde le principe d'un réseau hiérarchisé de voirie. La voie principale, soulignée par un aménagement paysager, forme une boucle qui parcourt l'ensemble de la zone.

Elle est reliée à la D3 et la D41 de la Roche-Chalais à Saint-Germain du Salembre. Un réseau secondaire trame la zone et organise le parcellaire (environ 800m²/parcelle). Des cheminements piétons sont envisagés pour rejoindre le centre bourg et les espaces verts à aménager. Dans les zones de boisements existants le bâti devra s'implanter de manière à conserver la dominante boisée de l'espace. Des espaces verts seront aménagés et implantés de manière à garder le caractère naturel de la zone. Notamment le long de la D41 et le long de la D3 où devrait s'appliquer l'article L.111.1.4. La position géographique du lotissement, à l'entrée de l'agglomération, favorise l'implantation d'une zone artisanale de commerce de proximité qui permet, par ailleurs, de concevoir une mixité propre à l'idée de Ville induite par le projet.

- Aux lieux dits La Grange et Le Roudier Ouest, zone d'activité d'une capacité de 20 ha, à proximité de l'échangeur autoroutier; cette zone intègre en partie ouest, dans une volonté de mixité, 8 ha dédiés à l'habitat et aux petites entreprises. au contact de la RD 43, une zone d'habitat de 3ha est créée. La composition d'ensemble de ces zones s'appuie sur la création d'une voie principale qui relie la Nationale 89 et la D43 (sous réserve d'un accord avec la DDE). L'axe majeur est souligné par un aménagement paysager qui accompagne la perspective vers le centre historique vu depuis la nationale et l'autoroute. Les voies secondaires sont connectées au réseau existant de la rue des Sablières. Le parcellaire (environ 1000m²/parcelles) s'aligne sur les voies créées. Un espace vert à aménager s'implante en bordure de nationale, il permet d'appliquer l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme tout en dégagant la vue sur le bourg et les rives de l'Isle. La zone d'activité profite de « l'effet vitrine » sur l'autoroute et la nationale.

Les zones d'habitat peu dense à conforter

Ces zones concernent deux anciennes zones NB du P.O.S. (Zone naturelle non protégée) au Sud de la voie ferrée. Leur position géographique à proximité immédiate du bourg existant est en cohérence avec les objectifs environnementaux du P.A.D.D. D'autre part, l'urbanisation y est déjà bien amorcée.

Lieu dit Garenne de la Jasse : 30ha de surface libre, soit une capacité de 200 lots de 1500m² environ.

Lieu dit Le Roudier : 11ha de surface libre, soit une capacité de 79 lots de 1500m² environ.

- Renforcer les grands équipements de la commune

Création d'un nouveau collège au lieu dit Le Baty Ouest.

Extension des équipements sportifs du Roc

Extension de la station d'épuration et des réseaux d'assainissement collectifs selon étude d'assainissement communal.

- Requalifier les « entrées de villes »

L'aménagement des entrées de ville Ouest (D3, La Jaurie) et Nord (D3, Crognac) représentent un enjeu qualitatif important pour l'image de la commune de Saint-Astier.

L'entrée dans le bourg depuis l'arrivée Ouest est aujourd'hui non signifiée, les abords de la route se densifient progressivement sans accompagnement significatif vers l'urbain. L'aménagement de la zone d'habitat du Sausier est une opportunité pour qualifier l'entrée de ville. La création d'un giratoire permettrait de ralentir la vitesse à l'entrée de l'agglomération, de sécuriser le franchissement de la voie ferrée et de desservir, d'une part les deux principales extension urbaine (Le Sausier et La Garenne de la Jasse) et, d'autre part la zone d'activité prévue au Sausier.

L'entrée Nord: voir propositions pour le secteur centre.

- Définir un périmètre d'étude pour le franchissement de l'Isle

Hormis le pont de Marsac, le franchissement de l'Isle n'est pas possible pour un véhicule d'un certain gabarit avant le pont de Saint-Léon sur l'Isle, à 20kms. Les ponts de la Caye, de Razac et de Saint-Astier sont très peu commodes et deux d'entre eux très étroits. Par ailleurs, le pont de franchissement de Marsac est souvent saturé.

A cela s'ajoute l'accès problématique à Saint-Astier en raison de la voie ferrée. Le pont sous la voie de chemin de fer au Sud, sur la D43, et le passage à niveau au milieu de la plaine sont à gabarit limité. Pour les usagers de Saint-Astier, le franchissement de la voie ferrée à Montan-ceix oblige à un détour long et compliqué.

La définition d'une aire d'étude pour le franchissement de l'Isle est indispensable pour le développement économique de la commune de Saint-Astier.

- Accueillir les gens du voyage

Le schéma départemental, applicable depuis le 14 janvier, prescrit pour les communes de plus de 5000 habitants la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Ces derniers sont aujourd'hui présents sur la commune de Saint-Astier, sur des sites non appropriés, en particulier aux abords de la D3 et du ruisseau de la Civade, aux confins ouest de la commune, en limite avec la commune de Saint-Léon-sur-l'Isle.

Un emplacement est recherché dans la vallée de l'Isle, lié au passage de la N89, répondant à l'objectif d'une phase intermédiaire dans le parcours résidentiel des gens du voyage. Il est à noter que plusieurs familles ont déjà mis en œuvre un processus de sédentarisation.

B/ Objectifs environnementaux

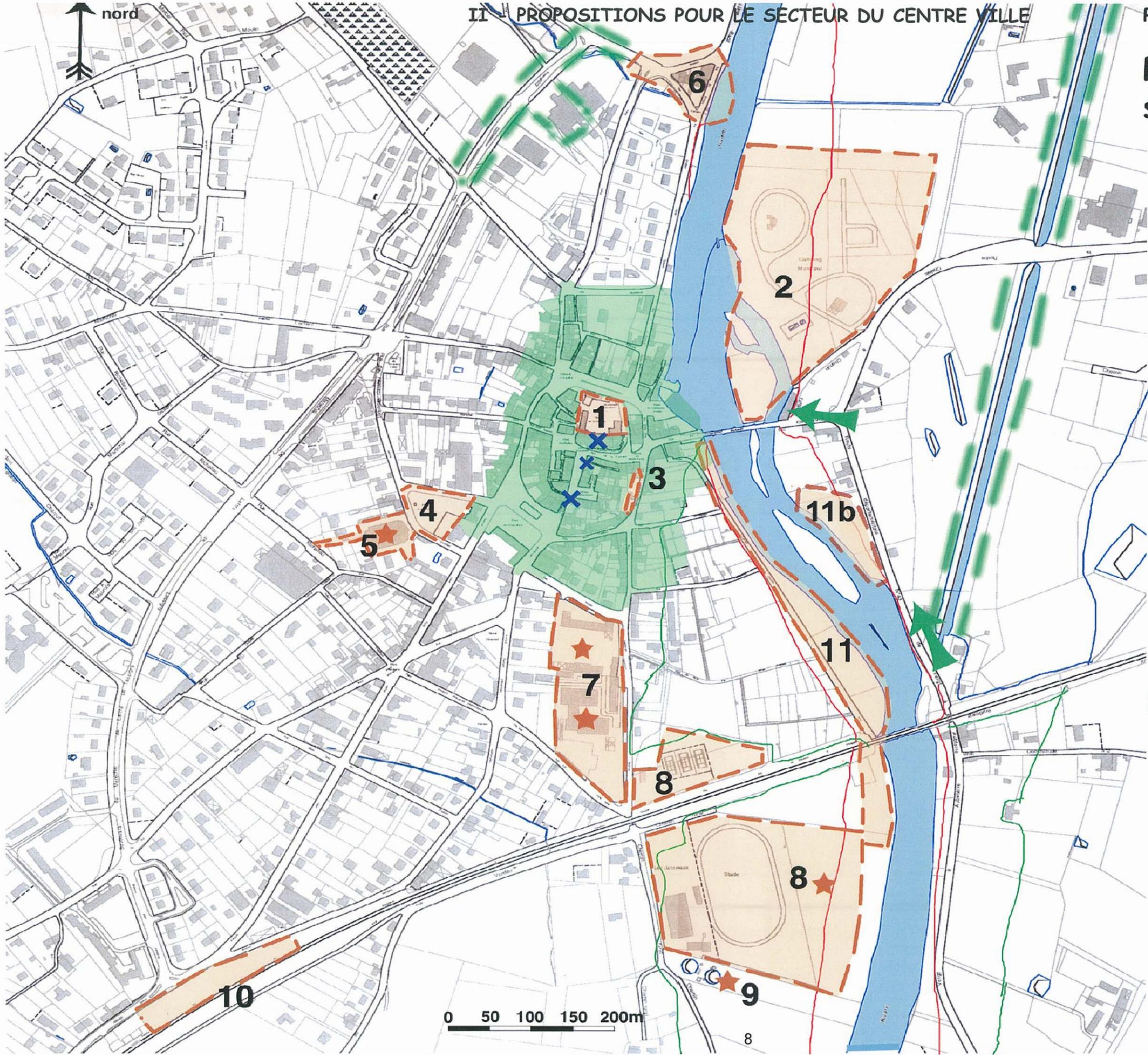
- Préserver la qualité des perspectives sur le centre historique

Le maintien et le rétablissement de « fenêtres visuelles » sur le centre historique, depuis l'A89 et la nationale 89 ainsi que sur les rives de l'Isle au niveau du lieu dit La Passe, sont souhaitables pour renforcer l'attractivité de Saint-Astier par le biais d'un aménagement paysager spécifique.

- Préserver au mieux les territoires agricoles de la plaine

La définition précise de périmètres d'extension urbaine, en continuité du bourg et dans des secteurs où l'urbanisation est déjà dominante, permet de limiter la « rurbanisation » et donc de conforter la plupart des terrains agricoles de la plaine.

P.A.D.D. secteur du centre ville



- 1 aménagement de la place de la Victoire
- 2 extension du camping et aménagement des îles
- 3 élargissement de la rue Albert Claveille
- 4 aménagement de la place du Général de Gaulle
- 5 restructuration de la salle municipale "la Fabrique" et des espaces attenants
- 6 aménagement de l'entrée nord depuis Crognac
- 7 opération de reconversion du site du collège et requalification du groupe scolaire Mouney-Sully
- 8 extension des équipements sportifs du Roc
- 9 extension de la station d'épuration
- 10 aménagement du parking de la gare
- 11 aménagement du bord de l'isle 11b

légende

-  création ou restructuration de bâtiment
-  projet d'aménagement d'espace public
-  centre historique à requalifier
-  perspective à requalifier
-  aménagement paysager à prévoir
-  bâtiment classé ou inscrit



A/ PRÉSENTATION DES PROJETS DU CENTRE VILLE

1/ AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DE LA VICTOIRE

La place de la Victoire est située dans le cœur historique de Saint-Astier, contre l'église, à l'emplacement de l'ancien cimetière. Elle surplombe la place du 14 juillet, à laquelle elle est reliée par une rampe accessible aux véhicules. Un autre accès se fait depuis le parvis de l'église par la rue du 20 Août 1944.

La place est aujourd'hui un vaste parking informel au sol engravé, peu attrayante, d'autant que les maisons de la rue du 20 Août 1944 lui présentent leur arrière. Le monument aux morts occupe l'angle nord-est de la place.

La municipalité souhaite organiser le stationnement de façon plus rationnelle, et a d'abord envisagé de démolir les trois maisons de la rue du 20 Août 1944 (parcelles 80, 81, 82), afin de désenclaver la place.



Il semble possible de concevoir un aménagement qui concilie réhabilitation des maisons, valorisation de la place, et désenclavement, en créant un local commercial et un passage couvert (voir croquis). En tout état de cause une étude préalable devrait permettre d'éclairer les choix.



2/ EXTENSION DU CAMPING ET AMÉNAGEMENT DES DEUX ÎLES

Le camping de Saint Astier doit faire l'objet d'une étude d'extension, pour permettre notamment l'accueil de davantage de caravanes.

De plus les deux îles qui prolonge ses espaces d'agrément le long de la rivière, sont actuellement reliées par une passerelle de fortune qui ne permet pas un accès sécurisé. Le projet doit donc également prendre en compte l'accès des deux îles.

3/ ELARGISSEMENT DE LA RUE ALBERT CLAVEILLE

La rue A. Claveille, avec la rue des Piqueurs, forme la ceinture sud du noyau historique de Saint Astier, et constitue un axe de communication touristique essentiel entre le pont sur l'Isle et le centre actif de Saint Astier (halle du marché, mairie, commerces...). Une maison ancienne, en mauvais état, intégrant un morceau du rempart du XVI^e siècle, marque l'angle de la rue de la Fontaine et de la rue Claveille. Juste après, le gabarit de la rue diminue, le trottoir est interrompu, et la chaussée longe un mur de soutènement aveugle qui donne un aspect désolé et dangereux à ce trajet.

La municipalité souhaite donc reculer de quelques mètres le mur de soutènement de façon à rétablir un trottoir agréable. Ce projet pourrait s'accompagner d'une réhabilitation de la maison d'angle, et d'un travail de requalification des éléments paysagers (jardin, mur en pierres, éclairage...).



4/ AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

La place du Général de Gaulle, entre la mairie et la salle municipale de la Fabrique, est aujourd'hui un vaste parking d'une centaine de place, le plus utilisé dans le centre ville ; il peut accueillir également un chapiteau, lors de manifestations périodiques. Si ce parking est un élément fonctionnel appréciable du centre ville, il n'a aucun caractère paysager et ne donne pas une image positive du centre ville.

Un réaménagement est donc envisagé, qui permettrait, tout en maintenant un nombre de places suffisant (environ 75% de la capacité actuelle), de créer un parvis à la mairie et de mieux relier les espaces extérieurs de la salle de la Fabrique.



5/ RESTRUCTURATION DE LA SALLE DE LA FABRIQUE ET DES ESPACES ATTENANTS

La salle de la Fabrique, Centre Culturel, nécessite une rénovation de son aménagement intérieur et de ses équipements scéniques.

Ce projet sera l'occasion de valoriser aussi les espaces extérieurs attenants, et de créer une communication piétonne confortable entre la place du Général de Gaulle et le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny (par la rue Richelieu).



6/ AMÉNAGEMENT DE L'ENTRÉE NORD

L'entrée dans le bourg depuis l'arrivée nord (par la D3, Crognac) est aujourd'hui peu agréable (étroitesse) croisements successifs peu pratiques, constructions à l'abandon. L'enjeu du réaménagement serait donc à la fois fonctionnel, sécuritaire et paysager ; il devrait s'accompagner de la démolition de quelques bâtiments (bâtiment bordant la route parcelle 187, section BT, et peut-être parcelles 120 à 125 section BR). Une étude de giratoire pourrait être lancée.



7/ RECONVERSION DU SITE DU COLLÈGE ET REQUALIFICATION DU GROUPE SCOLAIRE MOUNEY-SCULLY

Suite au projet en cours de déplacement du collège sur le site du Baty ouest, la municipalité envisage de lancer une étude de définition ou un concours d'architecture pour la reconversion de l'ancien site (rue du Lan Xang et rue Lagrange : élaboration d'un programme mixte comprenant du logement collectif - environ 50 logements locatifs - et des salles publiques, reconfiguration des espaces extérieurs et des accès, conservation ou non de certains bâtiments. La requalification du groupe scolaire attenant sera intégrée dans la même réflexion.



8/ EXTENSION DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS DU ROC

Le plateau sportif du ROC est amené à se développer au rythme de l'accroissement de la population. La parcelle 122 de la section AT, située en zone verte du PPRI (la moitié ouest est en zone rouge) est susceptible d'accueillir de nouvelles installations de plein air.

9/ EXTENSION DE LA STATION D'ÉPURATION DU ROC

Initialement prévue pour un équivalent population de 2500 habitants, la station d'épuration du ROC va supporter les effluents de nouvelles zones assainies (le Roudier, Baulieu, les Brandes - selon le schéma d'assainissement de 1999, mais aussi sans doute Sausier et la Garenne de la Jasse). La STEP intercommunale qui prendra place au ROC devra donc avoir une capacité revue à la hausse, notamment en fonction des objectifs d'habitat du PLU de Saint-Astier (objectif 8000 habitants en 2015, dont la majeure partie en zone agglomérée).

10/ AMÉNAGEMENT DU PARKING DE LA GARE

La gare est un pôle important dans l'espace de la commune. Un terrain libéré par la SNCF doit permettre de proposer une meilleure organisation du stationnement (courte et longue durée, bus...).



11/ AMÉNAGEMENT DU BORD DE L'ISLE ENTRE LES DEUX PONTS

Le bord de la rivière est un site agréable dans le bourg de Saint Astier, qui mérite d'être mis en valeur ; un passage piéton sous la voie ferrée permet d'ailleurs de relier la plaine des sports au centre ville. L'aménagement d'une promenade paysagère entre ces deux pôles offrira donc un espace de détente de qualité aux citoyens.

B/ AUTRES OBJECTIFS SUR LE CENTRE VILLE

- Requalifier le centre historique.

L'architecture et les espaces publics du centre historique ne sont pas suffisamment valorisés, alors qu'ils représentent un potentiel de premier ordre pour l'attractivité commerciale et touristique de la commune, ainsi que pour l'agrément de ses habitants. La révision de la ZPPAUP, l'opération urbaine en cours (FISAC), et le périmètre de restauration immobilière, devraient permettre de préciser les principes de valorisation et de conforter les modes opératoires des requalifications.

- Mieux circuler et mieux stationner en ville.

Le plan de circulation et les capacités en stationnement devront faire l'objet d'un réajustement au fur et à mesure de la réalisation des aménagements urbains prévus. Les "entrées" dans le centre devront notamment être pensées en relation avec l'activité commerciale. D'ores et déjà il semble souhaitable de passer la rue Victor Hugo en sens unique.

D'autre part une réflexion prospective pourrait être menée sur l'instauration de zones trente, voire d'une zone piétonne.

- Améliorer le contexte paysager

Mises à part les deux entrées de ville dont il est question dans le schéma du PADD concernant le secteur aggloméré, quelques actions d'amélioration paysagère représentent un enjeu qualitatif important pour l'image du bourg :

- Le dégagement des deux perspectives qui marquent l'entrée de ville par la rive gauche (suppression de la turbine EDF à l'entrée du canal, et suppression du dépôt de meubles à l'entrée du pont).
- La protection des berges du canal, et peut-être la création d'un chemin de promenade sur la berge
- Le traitement paysager du boulevard Pierre Mallebay, le long de la zone d'activité, et de l'ancien site des fours à chaux de Puyhonin

