

COMMUNE DE SAINT-LEON-SUR-L'ISLE

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

REVISION DU POS ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

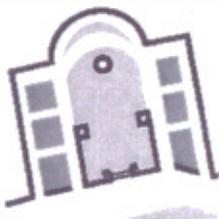
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2013-2014



SITE & ARCHITECTURE



Procédure antérieure	Procédure en cours	3.1
Elaboration POS : 26/11/1981 Révision : 02/02/1984 Révision approuvée : 27/02/2002 Révision simplifiée : 10/05/2005 Révision approuvée : 15/12/2005	Révision du POS / Elaboration PLU : 28/01/2009 PLU arrêté le : 09/07/2013 PLU approuvé le : 18/12/2014	

Réalisé par
Site&Architecture A LIQUARD
26 rue du Chai des Farines
33000 BORDEAUX 05 56 51 66 79 - agnes-liquard@wanadoo.fr



PREAMBULE

1. RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISE SUITE A LA LOI DITE «GRENELLE 2»

Article L123-1

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)

Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L123-1-4

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur :**

1. **l'aménagement,**
2. **l'habitat,**
3. **les transports**
4. **les déplacements**

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations **peuvent** définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur** l'environnement¹, les paysages, les entrées de villes² et le patrimoine³, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune⁵. Elles **peuvent** comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, **elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat (PLH) défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la construction et de l'habitation.

3. et 4. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement⁶.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains (PDU) défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. et 4.. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

¹ envisager des éventuelles mesures d'accompagnement, de réduction ou d'atténuation des incidences.

² définir des principes d'aménagement des entrées de ville

³ identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer.

⁴ définir des principes d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument remarquable ou historique

⁵ définir des principes de gestion des eaux pluviales

⁶ définir des principes de liaisons douces



Article L123-5 (extrait)

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 44

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs êtres compatibles. Suite au Grenelle de l'environnement, elles deviennent un élément obligatoire des PLU.

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 mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.**

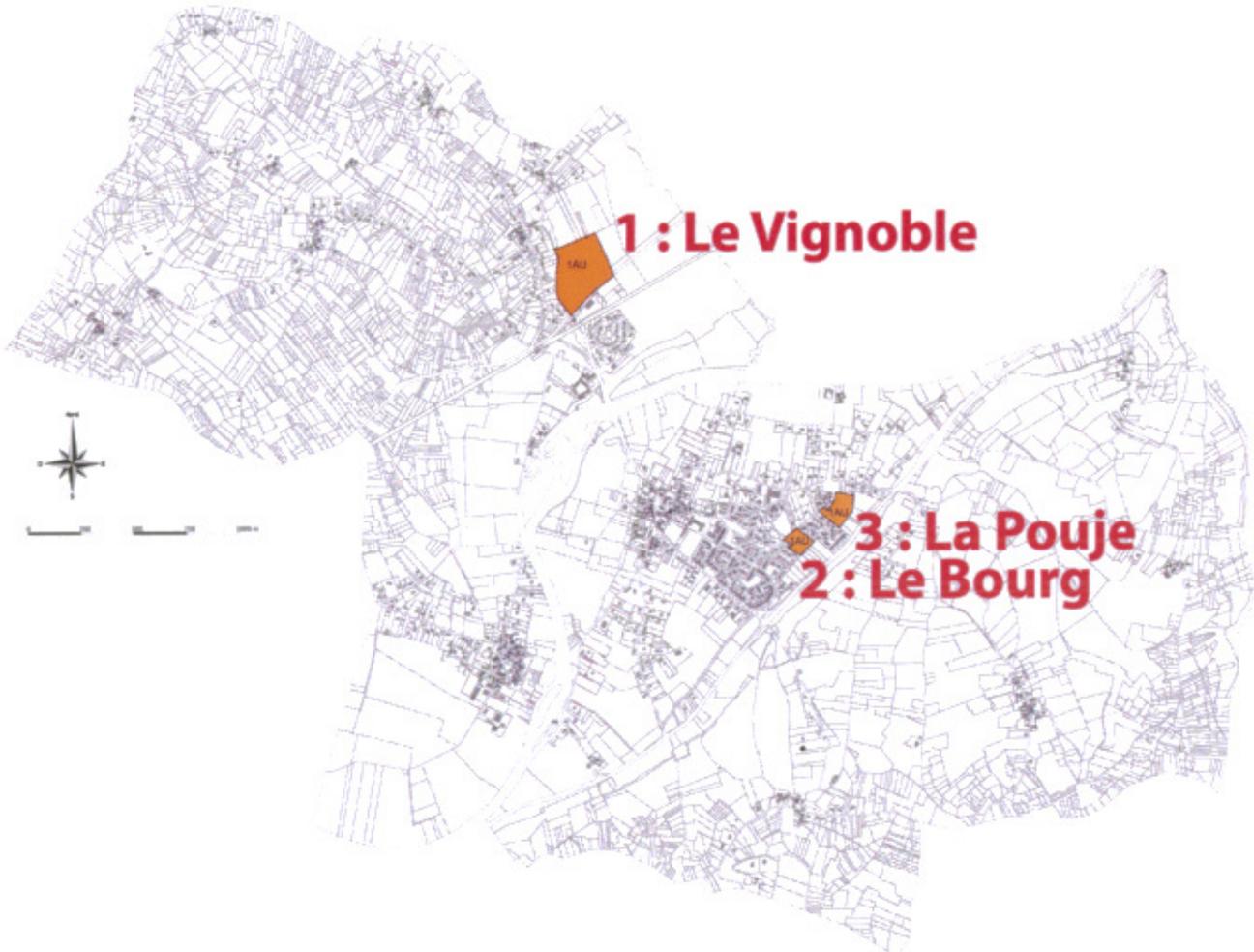


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AU

1. LOCALISATION DES SECTEURS 2AU FAISANT L'OBJET D'OAP SUR LA COMMUNE

Trois zones d'urbanisation future à long terme ont été définies sur la commune.

- 1. Lieu-dit Le Vignoble, située en rive droite de l'Isle, le long de la RD 3
- 2. Lieu-dit Le Bourg situé à l'Est du Bourg
- 3. Lieu-dit La Pouje situé à l'Est du Bourg



Localisation des zones 2AU sur Saint-Léon-sur-l'Isle – cartographie Site&Architecture



2. PRINCIPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RETENUS POUR LES ZONES 2AU

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être compatibles avec le PADD et le règlement (il ne s'agit pas d'une conformité littérale).

Trois secteurs d'urbanisation future à long terme ont été retenus sur la commune :

- Le Vignoble
- Le Bourg-Est
- La Pouje

Il s'agit de secteurs d'urbanisation future à long terme à vocation résidentielle (constructions habitation + annexes), cf Règlement-Zone 2AU « Vocation de la zone ».

2.1. Principes généraux d'aménagements de l'espace

Un certain nombre de principes peuvent être indiqués pour l'urbanisation de ces futurs secteurs, avec des principes de liaison, de traitement des espaces paysagers, pour l'intégration des équipements.

2.1.1. Traitement des dessertes

Le lotisseur ou opérateur peut envisager la création de voie de desserte locale selon les principes suivants :

- Créer une voie de desserte structurante, de préférence centrale, à double sens de circulation, suivant un principe de bouclage en limitant les retournements en impasse
- Possibilité de réaliser la voie de desserte en sens unique.
- Sécurisation des accès sur les voies (accès pré-défini par un tourner-à-gauche, en accord avec le CG24 sur la RD 3 notamment pour la zone 2AU au lieu-dit Le Vignoble)
- Accompagnement paysager et notamment par la création de bandes paysagères en bordure de RD ou de certaines voies pour préserver les habitations des nuisances qu'elles peuvent occasionner
- Développer un maillage de cheminement piéton en accompagnement du réseau de cheminement existant

2.1.2. Traitement des espaces paysagers

Le paysagement permet d'intégrer le quartier dans son environnement, d'en limiter les impacts, tout en gardant une démarche environnementale et urbaine de développement.

Le lotisseur ou opérateur peut envisager l'aménagement des zones à urbaniser selon les principes suivants :

- Envisager un pré-verdissement du quartier (lots pré-plantés), notamment par la plantation d'arbres. Cette démarche qualitative pour l'environnement nécessite une démarche par phase et permet une intégration optimale avec un impact modéré.
- Création de lisières végétales formant une interface douce, non rigide, entre secteurs urbanisés et naturels, ces bandes boisées permettent de conserver un aspect rural dans certains secteurs parfois éloignés des centre-bourgs.
- Création d'alignement d'arbres fruitiers à fruits ou à fleurs (*Prunus*, *Pyrus*, *Malus*...), idéal pour structurer et accompagner les déplacements
- Création de haies pour leurs qualités écologiques : lieu de reproduction, nutrition et/ou de niche:
 - Haies bocagères et champêtres à base d'essences rustiques : *Crataegus*, *Cornus*, *Sambucus*, *Ligustrum*, *Viburnum*, *Acer*, *Quercus*...
 - Haies vives à base d'essence ornementale : *Syringa*, *Abelia*, *Viburnum*, *Philadelphus*...
- Intégration d'un dispositif de récupération + traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les points bas et faciliter son intégration paysagère ¹ avec végétation riveraine, épuratrice de la qualité des eaux superficielles infiltrées dans le sol, épuratrice de la qualité de l'air, niche écologique, renforcement de la structure du sol
 - noue paysagère,
 - fossé végétalisé,
 - bassin paysager
 - ...

¹ Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu doit être conforme à la réglementation de la Loi sur l'eau (Loi du 3 janvier 1992 – art. 2)



2.1.3. Programmation des Equipements

Outre la desserte viaire interne et des liaisons douces vers le bourg et ses équipements à créer, l'ouverture de zones d'urbanisation future nécessite la programmation des équipements, notamment les équipements liés aux extensions des réseaux :

- Desserte par le réseau d'adduction en eau potable.
- Desserte par le réseau d'électricité.
- Desserte par le réseau internet/téléphone
- Desserte par le réseau d'assainissement collectif.

Les travaux prévoyant les extensions de réseaux doivent être programmés, c'est-à-dire inscrites au budget communal en vue de leur réalisation et de la faisabilité envisagées sur la zone délimitée.

- Desserte par le réseau d'adduction en eau potable :

- Zone 2AU « Le Vignoble » : programmation des travaux prévue courant 2014/2015
- Zone 2AU « Le Bourg Est » : secteur déjà desservi en domaine public, à l'aplomb de la parcelle
- Zone 2AU « La Pouje » : secteur déjà desservi en domaine public, à l'aplomb de la parcelle
- Zone 2AU « Laroche » : secteur déjà desservi en domaine public, à l'aplomb de la parcelle
- Zone UA « Hameau de Maletterre » : programmation des travaux prévue courant 2014/2015
- Zone ZAE « La Forêt » : programmation des travaux prévue courant 2014/2015
- Zone Nh « Hameau de Saumonie » : programmation des travaux prévue courant 2015/2020

- Desserte par le réseau d'assainissement collectif.

- Zone 2AU « Le Vignoble » : programmation des travaux prévue courant 2013/2014
- Zone 2AU « Le Bourg Est » : secteur déjà desservi en domaine public, à l'aplomb de la parcelle
- Zone 2AU « La Pouje » : secteur déjà desservi en domaine public, à l'aplomb de la parcelle
- Zone 2AU « Les Meuniers » pour partie: programmation des travaux d'extension prévue courant 2014/2015
- Zone 2AU « Laroche » : programmation des travaux prévue courant 2015/2020



2.1. Principes d'aménagements particuliers

2.1.1. Zone 2AU le Vignoble

Principes Urbains

- Développer un principe de maillage avec la voirie existante
- La desserte se fait latéralement avec deux accroches, l'une sur la RD3 par un tourner-à-gauche défini avec le Conseil général au Sud, l'autre par l'emplacement réservé prévu à l'Ouest, qui raccordera la zone 2AU à la voie communale 209 de Maletterre. Un troisième accès au Nord permettra la liaison avec le restant de la zone d'urbanisation future classée en 2AU cela, pour éviter son enclavement
- Ce secteur est principalement voué à l'habitat dans un contexte ouvert vers les vignes au nord et la Forêt de Beauséjour (gestion ONF) à l'Est qui longe la Civade, affluent de l'Isle.
- Intégration des principes de cheminements doux du futur quartier vers les cheminements existants.

Principes de Mixité sociale

- Secteur de servitude de mixité sociale qui impose une proportion à hauteur de 30% de logements sociaux locatifs ou en accession sociale à la propriété à toute opération.

Principes paysagers

- Assurer l'intégration paysagère au site par la création d'espaces verts arborés en transition avec la RD 3 qui longe la zone au sud, et conservation de la haie bocagère à l'Ouest qui longe le chemin rural.
- Un fort axe paysager central accompagnant les circulations douces.



Légende

Principes viaires existant

..... voirie existante

Principes viaires à créer

..... Liaison, desserte

..... Cheminement doux

Principes urbains

..... Zone 1 AU

Principes Paysagers

..... Frange paysagère à conserver

..... Frange paysagère à créer

..... Gestion des eaux pluviales en point bas (bassin de rétention, noues)



2.1.1. Zones 2AU le Bourg et la Pouje

Principes Urbains

- Développer un principe de maillage avec la voirie existante bien développée, dû à la proximité du bourg par la rue Jules Ferry qui rejoint la VC 205.
- La desserte se fait latéralement avec des accroches sur la rue Jules Ferry à l'Ouest et par les dessertes existantes du lotissement mitoyen situé entre les deux zones. Cela favorisera le bouclage harmonieux de ces quartiers.
- Ce secteur est principalement voué à l'habitat dans un contexte ouvert vers les paysages agricoles et boisés formés par les combes à l'Est de la commune.
- Intégration des principes de cheminements doux du futur quartier vers les cheminements existants.

Principes de Mixité sociale

- Secteur de servitude de mixité sociale qui impose une proportion à hauteur de 30% de logements sociaux locatifs ou en accession sociale à la propriété à toute opération.

Principes paysagers

- Assurer l'intégration paysagère au site par la création d'espaces verts arborés en accompagnement de la voirie, centrale.
- Un fort axe paysager central accompagnant les circulations douces, type terre-plein central arboré avec intégration des cheminements.



Légende

Principes viaires existant

..... voirie existante

Principes viaires à créer

..... Liaison, desserte

..... Cheminement doux

Principes urbains

..... Zone 1 AU

Principes Paysagers

..... Frange paysagère à conserver

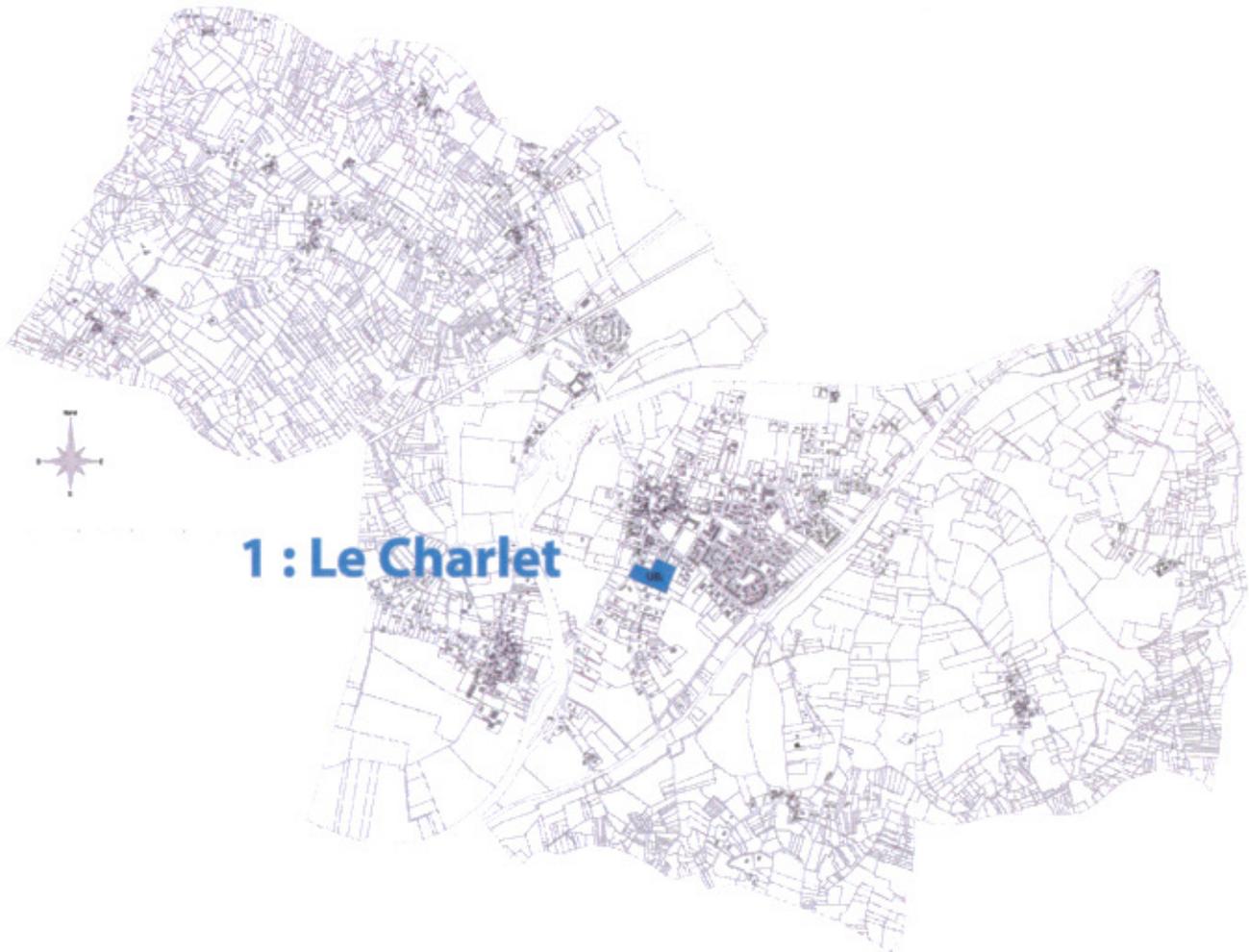
..... Frange paysagère à créer

..... Gestion des eaux pluviales en point bas (bassin de rétention, noues)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR UBL

1. LOCALISATION DU SECTEUR UBL SUR LA COMMUNE



Localisation du secteur UBL sur Saint-Léon-sur-l'Isle – cartographie Site&Architecture



2. PRINCIPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RETENUS POUR LES ZONES UBL

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être compatibles avec le PADD et le règlement (il ne s'agit pas d'une conformité littérale).

Un secteur UB_L a été localisé sur la commune :

- Le Charlet

Il s'agit de secteurs d'urbanisation future à court terme à vocation résidentielle (constructions habitation + annexes), cf Règlement-Zone UB_L « Vocation de la zone ».

2.1. Principes généraux d'aménagements de l'espace

Un certain nombre de principes peuvent être indiqués pour l'urbanisation de ces futurs secteurs, avec des principes de liaison, de traitement des espaces paysagers, pour l'intégration des équipements.

2.1.1. Traitement des dessertes

Les dessertes de la zone UB sont traitées dans le règlement, article-UB-3

2.1.2. Traitement des espaces paysagers

Le traitement des espaces libres de la zone UB est traité dans le règlement, article-UB-13

2.1.3. Programmation des Equipements

La zone UB_L est équipée et ne nécessite pas de programmation des équipements, notamment les équipements liés aux extensions des réseaux :

- Desserte par le réseau d'adduction en eau potable : Zone UB_L équipée
- Desserte par le réseau d'assainissement collectif : Zone UB_L équipée
- Desserte par le réseau d'électricité : Zone UB_L équipée
- Desserte par le réseau internet/téléphone : Zone UB_L équipée



2.1.1. Zone UBL LE CHARLET

Principes Urbains

- Développer un principe de maillage avec la voirie existante bien développée, dû à la proximité du bourg par la rue de la Lande.
- La desserte se fait latéralement avec des accroches sur la rue de la Lande à l'Ouest.
- Ce secteur est principalement voué à l'habitat dans un contexte ouvert vers l'ilot agricole à l'est.
- Intégration des principes de cheminements doux du futur quartier vers les cheminements existants vers la rue de la Lande et l'avenue de la République.

Principes paysagers

- Assurer l'intégration paysagère au site par la création d'espaces verts arborés en accompagnement de la voirie, centrale.
- Un fort axe paysager central accompagnant les circulations douces, type terre-plein central arboré avec intégration des cheminements et noue de récupération des eaux pluviales

Principe de gestion de l'eau

- Les eaux pluviales sont acheminées par des noues paysagères qui accompagnent la voirie et stockées en entrée de lotissement à l'intersection de la nouvelle voirie avec la rue de la Lande à l'est.



Légende

Principes viaires existant

----- voirie existante

Principes viaires à créer

----- Liaison, desserte

----- Cheminement doux

Principes urbains

----- Zone UBI

Principes Paysagers

----- Frange paysagère à conserver

----- Frange paysagère à créer

----- Gestion des eaux pluviales en point bas (bassin de rétention, noues)



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UY

1. LOCALISATION DE LA ZONE UY SUR LA COMMUNE



Localisation du secteur UY sur Saint-Léon-sur-l'Isle – cartographie Site&Architecture



2. PRINCIPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RETENUS POUR LES ZONES UY

2.1. Principes généraux d'aménagements de l'espace

Cet aspect a été traité dans sa totalité dans le dossier spécifique intitulé « ETUDE D'AMENAGEMENT des zones NAY et NC au lieu-dit « La Lande », NA et UB au lieu-dit « Cité Nouvelle», pour la prise en compte de l'article L.111.1.4 du Code l'Urbanisme » réalisé en 2008 par Urbam et Geoval. ». Les principes graphiques sont repris ci-dessous

2.1.1. Traitement des dessertes

Les dessertes de la zone UY sont traitées dans le règlement, article-UY-3

2.1.2. Traitement des espaces paysagers

Le traitement des espaces libres de la zone UY est traité dans le règlement, article-UY-13

2.1.3. Programmation des Equipements

La zone UY est équipée et ne nécessite pas de programmation des équipements, notamment les équipements liés aux extensions des réseaux :

- o Desserte par le réseau d'adduction en eau potable : Zone UY équipée
- o Desserte par le réseau d'assainissement collectif : Zone UY équipée
- o Desserte par le réseau d'électricité : Zone UY équipée
- o Desserte par le réseau internet/téléphone : Zone UY équipée

2.2. Zone UY La Lande

Principes Urbains

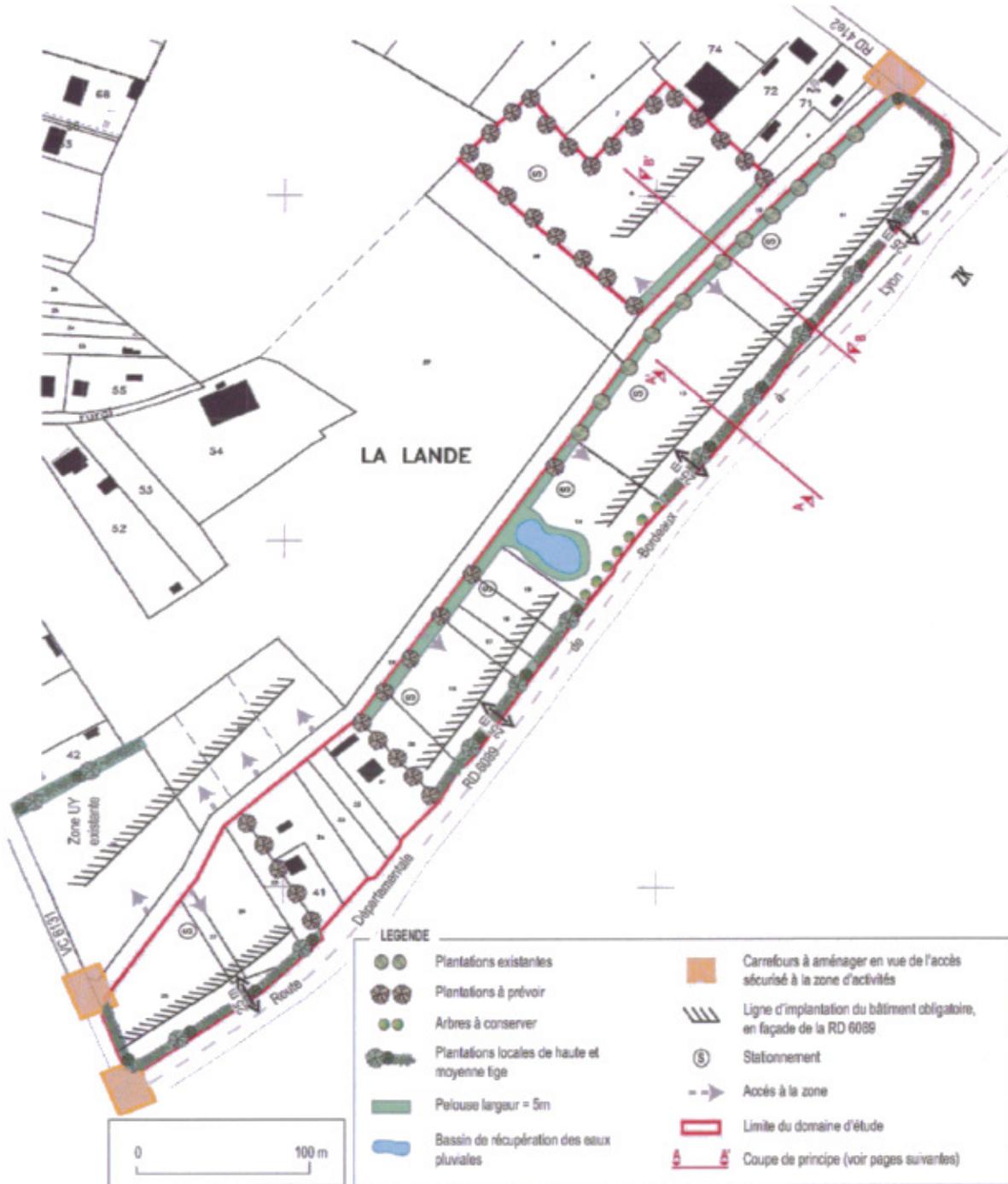
- Développer un principe de maillage avec la voirie existante bien développée, dû à la proximité du bourg par la RD 6089, l'Avenue de la République et la rue de la Lande
- La desserte se fait latéralement avec des accroches sur la rue de la Lande à l'Ouest et l'avenue de la République à l'Est
- Ce secteur est principalement voué aux activités artisanales, commerciales dans un contexte ouvert vers l'ilot agricole à l'Ouest.

Principes paysagers

- Assurer l'intégration paysagère au site par la création de bandes boisées en accompagnement de la voirie sur le pourtour de l'ilot.

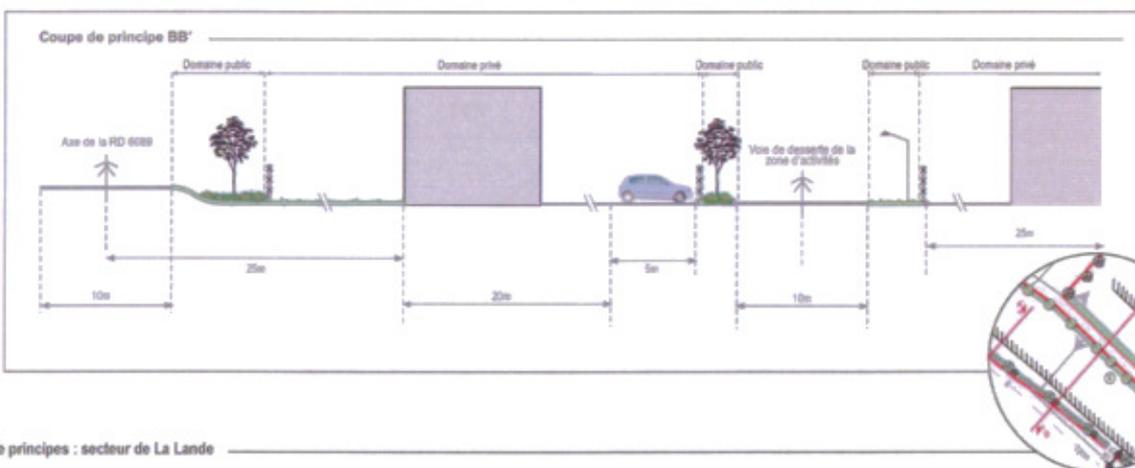
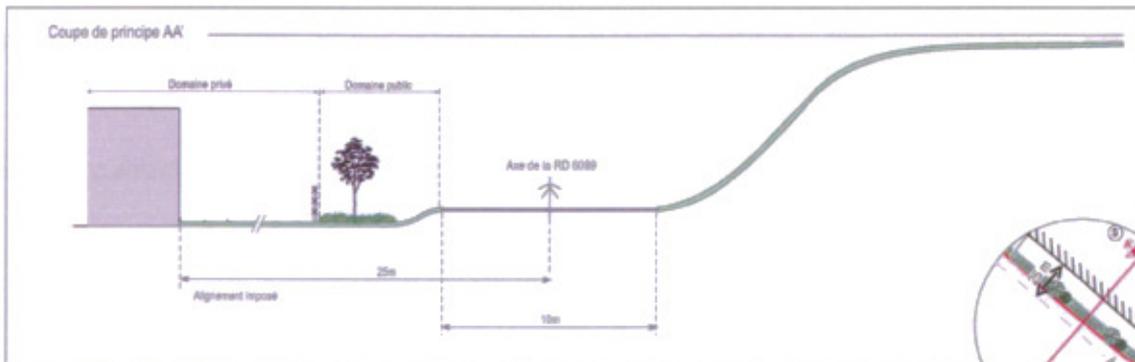
Principe de gestion de l'eau

- Les eaux pluviales sont stockées en centre de lot.



LEGENDE

	Plantations existantes		Carrelours à aménager en vue de l'accès sécurisé à la zone d'activités
	Plantations à prévoir		Ligne d'implantation du bâtiment obligatoire, en façade de la RD 6089
	Arbres à conserver		Stationnement
	Plantations locales de haute et moyenne tige		Accès à la zone
	Pelouse largeur = 5m		Limite du domaine d'étude
	Bassin de récupération des eaux pluviales		Coupe de principe (voir pages suivantes)



Coupes de principes : secteur de La Lande



2.2. Zone UY Cité Nouvelle

Principes Urbains

- Développer un principe de maillage avec la voirie existante bien développée, dû à la proximité du bourg
- Ce secteur est principalement voué aux activités artisanales, commerciales dans un contexte ouvert vers l'îlot agricole à l'Ouest.

Principes paysagers

- Assurer l'intégration paysagère au site par la création de bandes boisées en accompagnement de la voirie sur le pourtour de l'îlot.

