

COMMUNE de

LEGUILLAC DE
L'AUCHE

Plan Local d'Urbanisme

PIECE N° 2- 1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE



REVISION N°1

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le :26 novembre 1999 Confirmé
pour transformation en P.L.U. le 30 novembre 2001.

ARRETE par délibération du conseil municipal le :10 mars 2003.

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE le 9 octobre 2003

APPROUVE Par délibération du conseil municipal le

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	2
CHAPITRE 1:ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT.....	3
1- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS,AGRICOLE ET DES PAYSAGES.....	4
2- ORIENTATION POUR ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT RURAL ET URBAIN	4
3- ORIENTATIONS POUR ASSURER L'UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	6
CHAPITRE 2 : ACTIONS EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT POUR LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS (ZONES D'URBANISATION FUTURE)	7
1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU	8



AVANT PROPOS

Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal sont précisées en première partie de cette présente pièce du P.L.U..

Sur la commune de Léguillac de l'Auche, il s'agira des orientations en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement, en matière de transport, d'équipement et de services. Les orientations font l'objet d'une représentation cartographique sur la pièce n° 2-1.

En deuxième partie, sont précisées les orientations et prescriptions concernant des espaces ou quartiers. Sur la commune de Léguillac de l'Auche, il s'agira du bourg et de ses espaces périphériques.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Art. * R. 123-3 (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1o Les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2o Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- 3o Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4o Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5o Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4;
- 6o Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

CHAPITRE 1:ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Art. L. 110 (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-I, L. no 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1o

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Art. L. 121-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II).

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1o L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2o La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3o Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLE ET DES PAYSAGES

Confère Article L 121-1 alinéa 1 du code de l'urbanisme.

- **Préservation des espaces naturels et des paysages :**

Les zones de pentes boisées, les fonds de vallées et les versants de vallées occupées par les friches calcicoles sont protégées de l'urbanisation conformément aux explications énoncées au rapport de présentation.

Voir document graphique. Pièce n° 2-2

Les constructions nouvelles devront présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

- **Préservation des sites à vocation agricole :**

Sur le secteur nord - nord est du territoire communal une partie de l'espace est réservé à l'activité agricole, hors des zones déjà urbanisées, permettant la création d'installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Voir document graphique. Pièce n° 2-2

2- ORIENTATION POUR ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT RURAL ET URBAIN

Confère Article L 110 du code de l'urbanisme et L 121-1 alinéa 2.

- **Prise en compte de la diversité des fonctions urbaine :**

Des aménagements et des liaisons nouvelles doivent assurer la liaison des pôles d'habitat et de services au niveau du bourg et de son développement périphérique.

La cartographie, page ci après, précise les actions retenues pour :

- créer de nouveaux quartiers sur les périphéries du bourg pour renforcer la fonctionnalité urbaine .

- renforcer l'intégration des différents quartiers au fonctionnement urbain

Les prescriptions particulières sont :

- l'aménagement d'accès piétonniers permettant d'assurer la liaison entre les services publics situés sur le bourg, les secteurs à vocation de loisirs et l'école,

Commune de
LÉGUILLAC DE L'AUCHE
Valorisation du pôle urbain

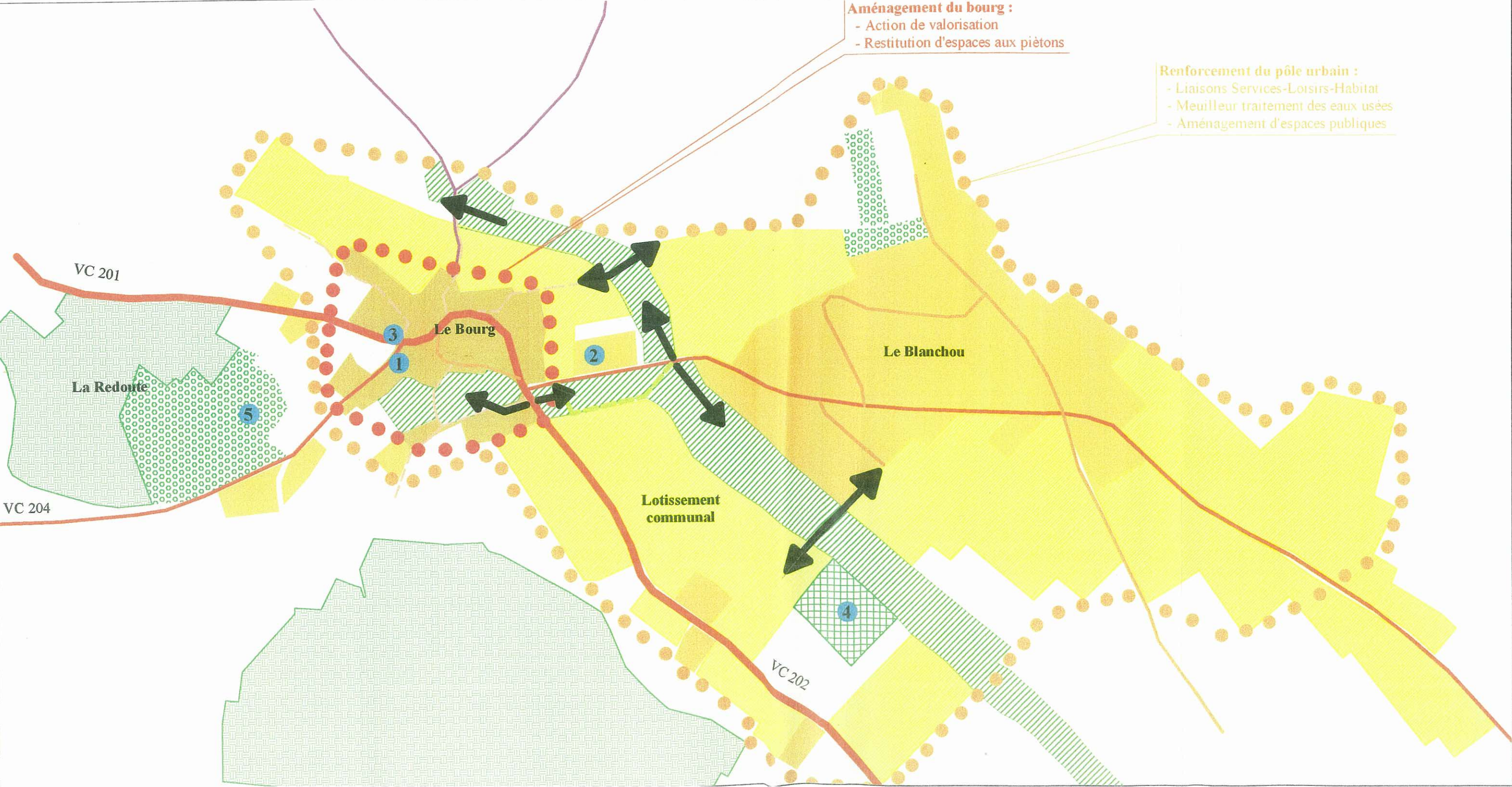
LÉGENDE :

- Urbanisation originelle
- Développement urbain périphérique
- Urbanisation future
- Terrain de sport
- Espace boisé
- Espace boisé classé

- Axe majeur de communication
- Axe de liaison locale
- Axe de desserte communale
- Axe à capacité limitée
- Chemin de randonnée
- 1 Mairie-Salle des fêtes-Bibliothèque
- 2 Ecole
- 3 Bar-Restaurant-Dépôt de pain-Tabac
- 4 Stade de Foot
- 5 Parcours santé
- Coupure verte
- Liaison piétonne
- Aménagement d'espace vert

Aménagement du bourg :
- Action de valorisation
- Restitution d'espaces aux piétons

Renforcement du pôle urbain :
- Liaisons Services-Loisirs-Habitat
- Meilleur traitement des eaux usées
- Aménagement d'espaces publiques



- l'aménagement paysager d'une aire " de convivialité" face à l'école,
- restitution d'une partie de l'espace aux piétons au niveau du bourg au moment des opérations d'aménagements sur celui ci afin d'assurer la continuité des liaisons piétonnes.

- la protection de l'environnement

Les prescriptions particulières sont : la préservation d'une coupure verte entre le bourg et le lotissement du Blanchou. Cette mesure accompagne les mesures précédentes avec les accès piétonniers.

- **Equilibre emploi habitat et moyen de transport :**

Le développement de l'urbanisation suivra le couloir de circulation et de liaison avec la voie départementale qui relie Saint Astier et Périgueux, conformément à l'explication énoncée au rapport de présentation.

Voir document graphique. Pièce n° 2-2

- **Préservation de la ruralité :**

Une extension très limitée sera admise en périphérie de certains villages existants inclus dans des secteurs à vocation naturelle, pour les autres on n'admettra la rénovation un changement de destination des bâtiments à vocation agricole afin de permettre la préservation du bâti et la diversification de l'activité agricole .

Voir document graphique. Pièce n° 2-2

- **Préservation de la mixité sociale :**

-

La création de logements locatifs est prévue sur le bourg.

- **Prise en compte de la capacité des équipements publics et services:**

L'extension de l'école, la création d'une maison des associations et l'aménagement d'un parcours de santé sont prévus pour assurer l'accueil et l'intégration de la population nouvelle.

3- ORIENTATIONS POUR ASSURER L'UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Confère Article L 110 du code de l'urbanisme et L 121-1 alinéa 3.

- **Préservation de l'environnement :**

Protection d'espaces boisés périphériques du pôle urbain, obligation de plantation pour les parking, entretiens d'espaces verts et pour les zones d'urbanisations futures obligation d'aménagement d'espaces communautaires.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Prévision des risques naturels :**

Exclusion de l'urbanisation des fonds de vallées sur les sols très argileux.

- **Préservation de la qualité de l'eau :**

Réalisation d'un réseau d'assainissement collectif et d'un document de zonage des techniques d'assainissement pour répondre aux objectifs de la loi sur l'eau.

CHAPITRE 2 : ACTIONS EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT POUR LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS (ZONES D'URBANISATION FUTURE)

Art. * R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

.-Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU

Les zones AU comprennent trois secteurs :

Les zones AU 1 concernent le développement de l'urbanisation sur la périphérie du bourg.

Les zones AU 2 concernent les secteurs réservés en priorité aux opérations d'aménagement d'ensemble,

Les zones AU 3 concernent les secteurs insuffisamment équipés destinés en priorité aux opérations individuelles.

1-1 CONDITIONS GENERALES

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

1-2 MESURES PARTICULIERES

Pour les zones AU 1, l'urbanisation sera de plus conditionnée à la réalisation d'un accès à la voirie principale et à la desserte de la périphérie de la zone par les réseaux.

- **mesures pour assurer la sécurité**

Les accès directs aux voiries principales doit être évitée.

Le principe d'aménagement est celui d'une desserte des lots par une voirie interne à la charge du lotisseur.

La défense incendie de toute construction doit être assurée selon les normes en vigueur.

- **mesures pour assurer la protection des paysages naturels et architecturaux**

Le règlement applicable sera celui d'une zone AU à vocation pavillonnaire. Les constructions devront s'inscrire le mieux possible par leur aspect extérieur (respect des matériaux et des couleurs traditionnelles) et leur qualité architecturale dans le site, le paysage et leur environnement direct.

Les maisons seront toujours implantées préférentiellement aux orientations du relief

La largeur et l'aménagement des voiries doit permettre le cheminement piétonnier. De plus l'aménagement de la zone doit permettre les liaisons piétonnes avec les différents quartiers comme il est prévu par les orientations générales.

- **mesures pour assurer la protection des ressources naturelles**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire si il existe. En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, la surface du terrain et l'implantation de la construction sur celui ci devra permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Une étude de faisabilité de l'assainissement non collectif sera exigée à l'instruction du dossier de permis de lotir pour les opérations collectives.

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

Tous les travaux de viabilité des lots seront à la charge des aménageurs, compris les traitements paysagers internes.

Pour la zone AU 3, la densité doit être moindre compte tenu du mode de traitement des eaux usées afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel.

Département de la Dordogne
PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
LÉGUILLAC DE L'AUCHE

**2 - 2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

ORIENTATIONS EN MATIÈRE
D'URBANISME

Echelle : 1/10 000

Aménagement-
Urbanisme



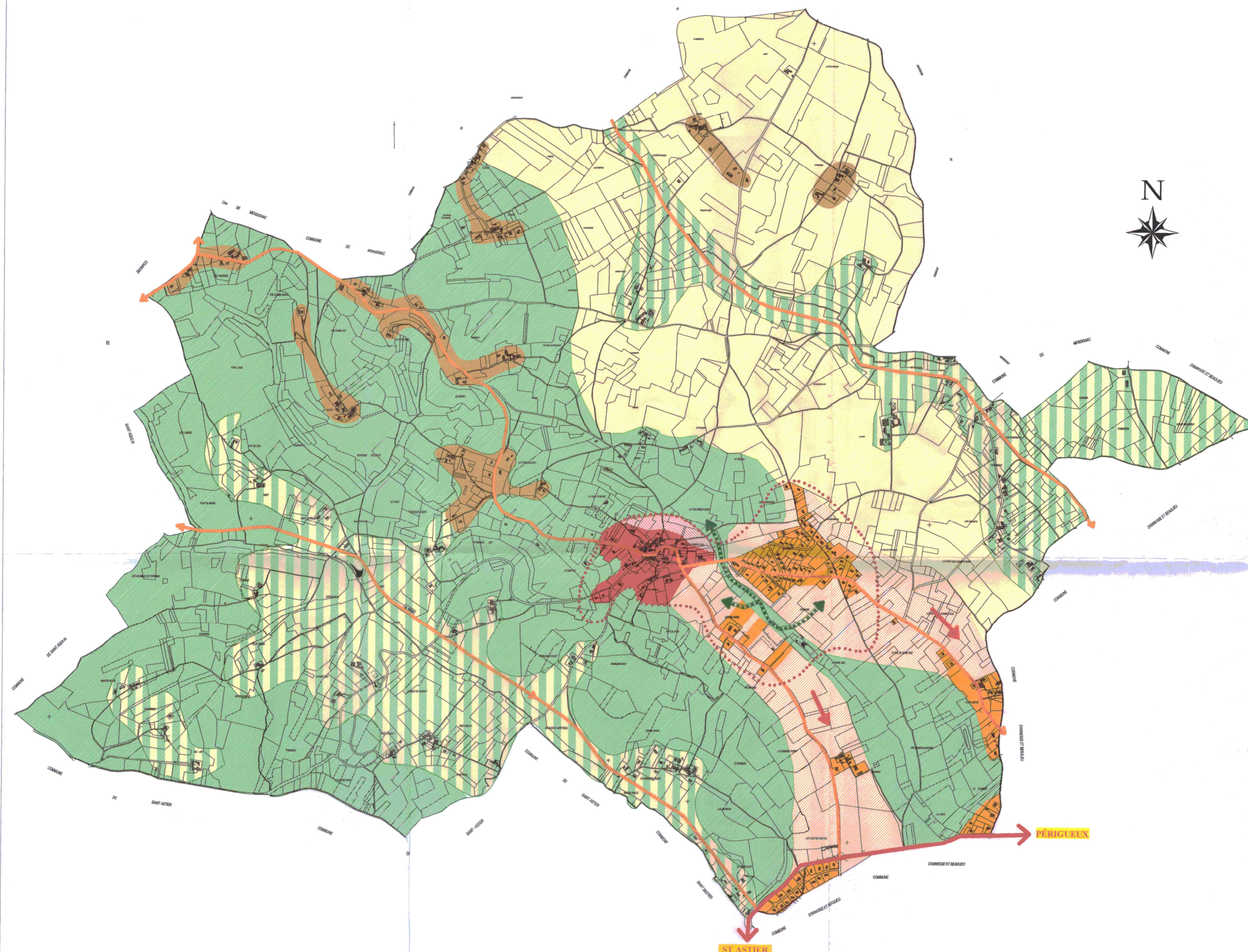
RÉVISION N° 1

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 26 Novembre 1999. Confirmé pour transformation en PLU le 30 Novembre 2001

ARRÊTÉ par délibération du conseil municipal le 10 Mars 2003

MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE le 09 Octobre 2003

APPROUVÉ par délibération du conseil municipal le



LÉGENDE :

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORT :

Cohérence urbanisme - déplacement

→ Axe de communication majeur avec les bassins d'emploi

→ Voie de liaison secondaire (desserte locale)

→ Développement préférentiel de l'urbanisation (opérations collectives privilégiées)

GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET DIVERSITÉ :

Prise en compte de l'environnement

→ Espace naturels dominants, intérêt paysager, zones de pentes

→ Zones naturelles protégées en raison de la qualité des paysages

Prise en compte de l'activité agricole et de son évolution

→ Vocation agricole dominante, zone de culture

→ Zone naturelle et activité agricole

→ Préserver la vocation agricole

→ Permettre la diversification

Permettre la diversité du bâti

→ Villages et hameaux (bâti ancien dominant)

→ Permettre une urbanisation de type individuelle

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

→ Petit bourg rural

→ Développement périphérique

→ Pôle urbain à conforter

→ Liaison piétonne quartiers et services