

Plan Local d'Urbanisme de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS

Orientation d'aménagement et de programmation



AVANT-PROPOS

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, *«les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements»*.

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour *«mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces»*.

Elles peuvent comporter un échéancier 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.

Pour la commune de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à la zone à urbaniser (AU). Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

LOCALISATION DU SITE À URBANISER



Avant-propos

Secteur n°1

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

Secteur à vocation d'habitat : « LES ALLUMIERS »

DESCRIPTION DU SITE :

Le périmètre d'étude est situé à une cinquantaine de mètres à l'ouest de la place de l'Église. De par sa situation au coeur du bourg, cette prairie, composée de deux parcelles d'une superficie totale d'environ 0,7 hectare, se révèle particulièrement stratégique, d'autant plus qu'elle est située en dehors de tout périmètre de protection (site classé, site inscrit, Natura 2000, ZNIEFF) et n'est concernée par aucun risque naturel.

Par ailleurs, ce secteur possède l'avantage d'être raccordable de façon gravitaire au réseau d'assainissement collectif.

Il possède un relief marqué dans sa partie ouest. En effet, la pente, en direction du bourg, atteint en moyenne 11%.

Il est actuellement accessible par le sud via le Chemin du Haut du Bourg. Un chemin creux communal longe le site dans sa partie nord.

Du point de vue paysager, le site possède une trame bocagère intéressante et un cône de vue en direction du bourg.

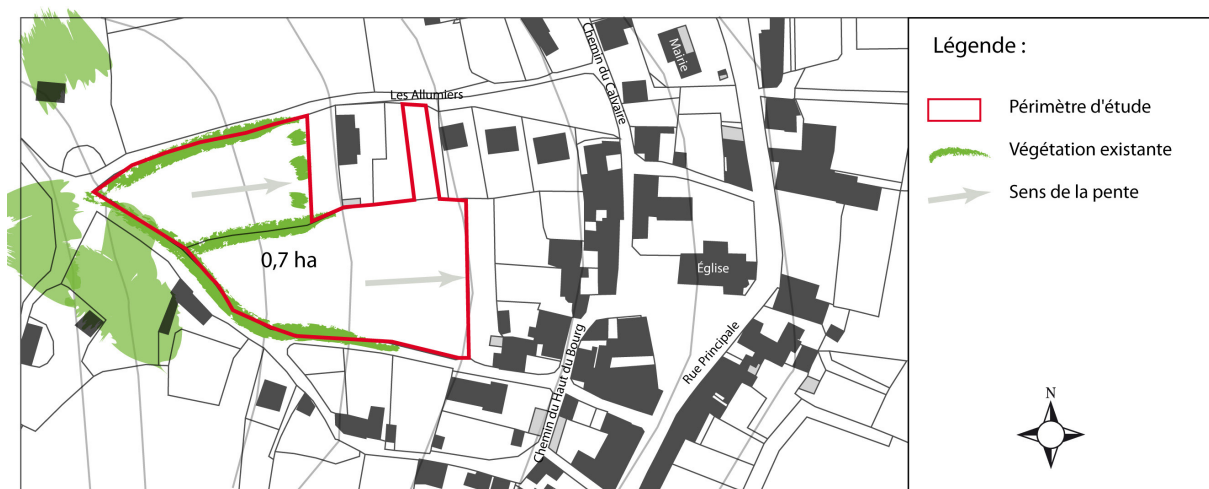
En raison de la co-visibilité importante depuis le Haut Fourché, ce secteur devra faire l'objet d'une attention toute particulière du point de vue architectural et paysager.



Vue en direction du nord



Vue en direction de l'est et du Haut Fourché



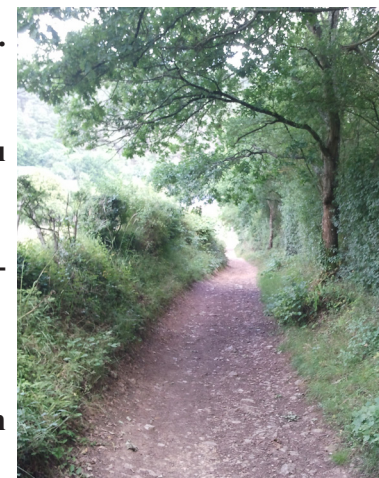
ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site en favorisant tous types de déplacements (doux et motorisés).
- Préserver la trame bocagère présente et le cône de vue.

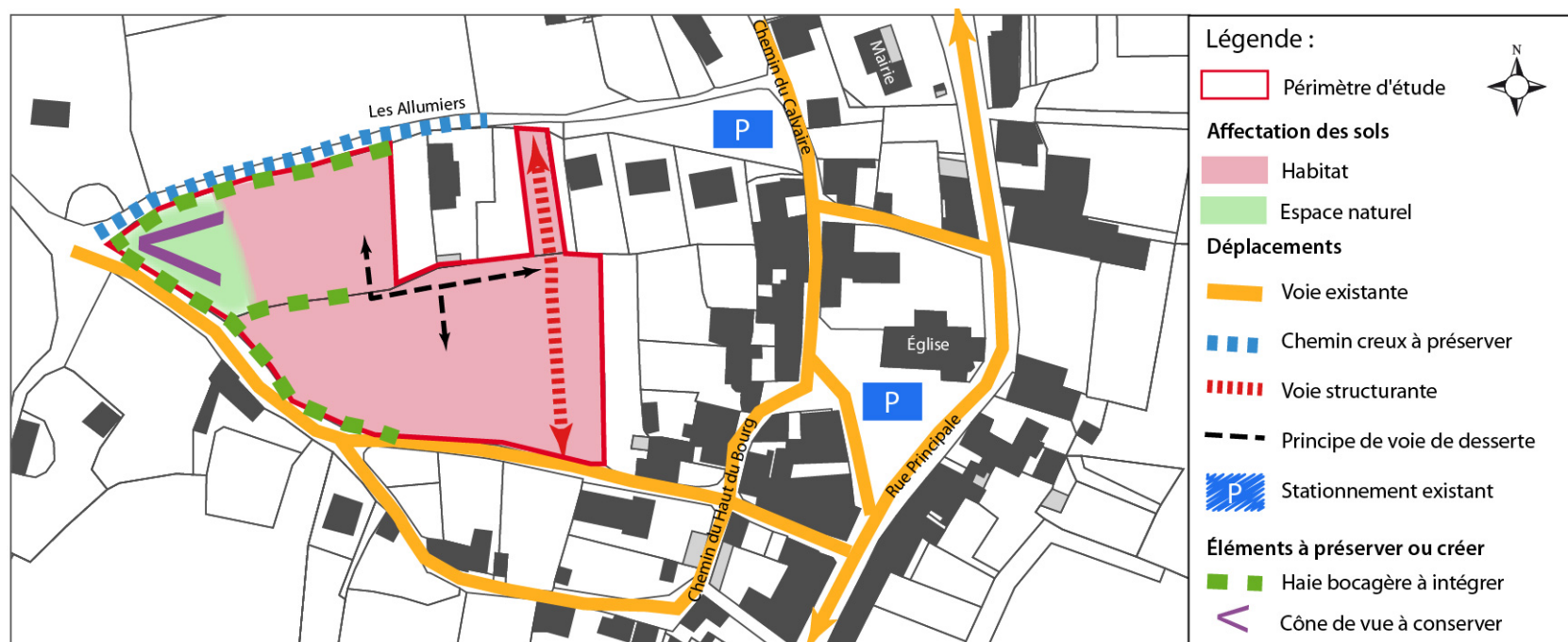
Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE :

- Densité : 15 logements/ha minimum (soit la construction d'une dizaine de logements sur le site).
- Création d'un réseau de voies hiérarchisées :
 - réalisation d'une voie structurante reliant le Chemin du Haut du Bourg à la Place du Chemin du Calvaire.
 - réalisation de voies de desserte interne adaptées à l'usage.
- Traitement de la voie structurante en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).
- Préservation du chemin creux qui longe le nord du site.
- Maintien d'une zone non ædificandi à l'ouest du site pour conserver le cône de vue en direction du bourg.
- Intégration des haies bocagères situées au coeur et en périphérie du site.



Chemin creux existant



Avant-propos

Secteur n°1



SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

