

Commune de

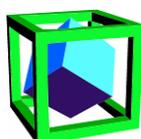
Saint-Léonard

PLU Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 16 novembre 2011
Modification simplifiée approuvée le ...

Rapport de présentation

chargé d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE urbaniste
98 le Petit Chemin
76520 FRESNE-le-PLAN
Tél.: (33) 09 75 77 92 33



Dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de Saint Léonard, les documents suivants sont à changer :

Rapport de présentation

La page 180 présentée ci-dessous est à ajouter au rapport de présentation initial du PLU.

Les pages 183, 187 et 188 du rapport de présentation sont remplacées par les nouvelles pages 183, 187 et 188 présentées ci-dessous.

Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement, jointes en annexe, remplacent totalement les orientations d'aménagement précédentes

Plan de zonage

Le plan de zonage pour la commune entière, joint en annexe, remplace le plan de zonage pour la commune entière précédent.

REGLEMENT

Le règlement modifié, joint en annexe remplace totalement le règlement précédent

JUSTIFICATION DU PROJET

7.3. AUyb du parc d'activités des Hautes Falaises

L'orientation d'aménagement concerne une extension sud de la zone d'activités des Hautes Falaises, située dans le secteur AUyb. Les indications suivantes précisent les conditions d'aménagement dans une relation de compatibilité :

7.3.1. Principe général

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global.

Cette organisation permet de prévoir et d'organiser la prise en compte des présentes orientations, tout en apportant une grande souplesse spatiale et temporelle dans l'aménagement du secteur.

7.3.2. Accès et voiries

Un seul accès automobile au secteur sera réalisé en face de la rue Jean Paumier (voirie existante du parc d'activités des Hautes Falaises).

A partir de cette entrée unique, une contre-allée parallèle à la RD79 permettra la desserte des lots réalisés dans le secteur.

Cette orientation permet d'éviter une surcharge du trafic automobile et poids lourds de la RD79.

Les voiries permettront la circulation en mode doux des piétons (accessible aux handicapés) et des cycles, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules.

7.3.3. Plantations

Une haie libre plantée d'arbres d'espèces locales devra être réalisée sur les limites du secteur en contact avec la zone A du PLU et en limite de la commune de Froberville

Une zone non-aedificandi de sécurité, où toute construction est interdite sur une largeur de 10 mètres à partir de la limite séparative, sera mise en place.

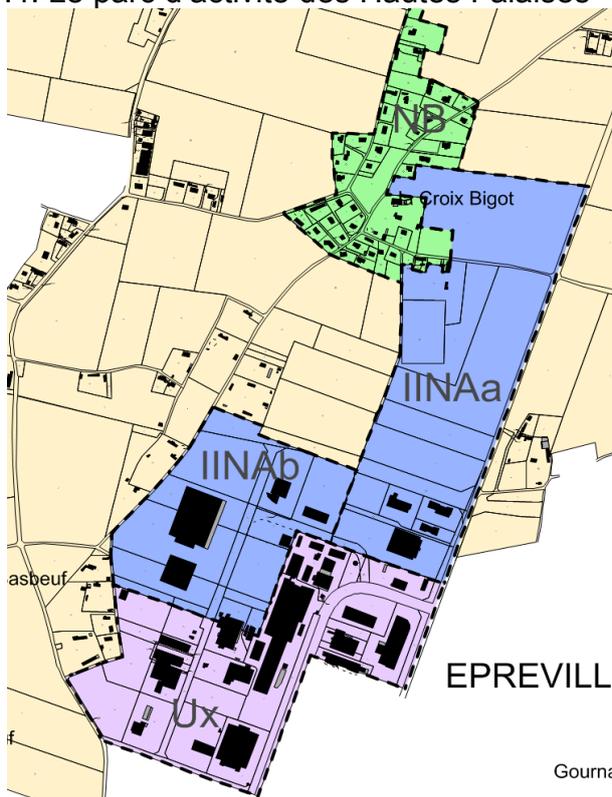
7.3.4. Gestion des eaux

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

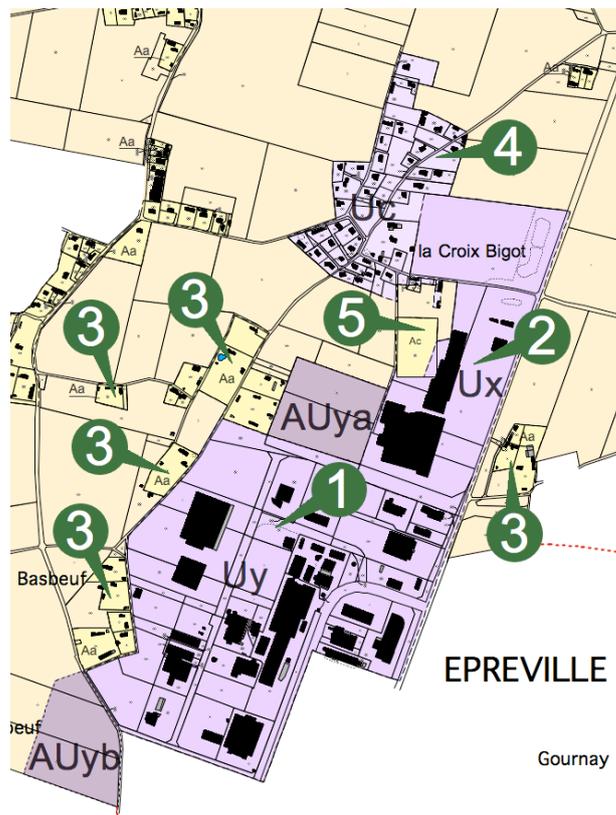
Ces aménagements favoriseront les techniques douces (mares, noues sectionnées, etc.).

JUSTIFICATION DU PROJET

1.1.4. Le parc d'activité des Hautes Falaises



Ancien POS



Zonage du PLU

Le classement du parc d'activité a été maintenu dans le PLU (Ux dans le POS, Uy dans le PLU). L'ancienne zone IINAb du POS (n°1) a été aménagée et a été naturellement incorporée à la zone Uy (vocation d'activité artisanale et industrielle).

L'ancienne zone IINAA du POS (n°2) a été aménagée et fait l'objet d'une zone spécifique dans le PLU (Ux à vocation de commerce).

Les espaces bâtis dispersés (n°3) autour du parc d'activités n'ont pas vocation à se développer, au risque d'accentuer le mitage du territoire ; formant des excroissances dans la zone agricole, ils ont été classés en Aa (extension mesurée de l'existant uniquement).

Seul le hameau de la Croix Bigot présente une organisation plus regroupée et structurée autour de la route de la Croix Bigot (n°4). Il jouxte l'urbanisation du parc d'activités, qui peut représenter une agglomération au sens de l'article L146-4 du code de l'urbanisme (loi littoral). Dans cet esprit, il peut être classé en zone urbaine, mais il n'a pas pour autant, compte tenu de son caractère excentré, vocation à s'étendre ou à se développer. Il a été classé en zone Uc, autorisant une densification mesurée, notamment par la construction dans les terrains en dent creuse qu'il intègre, dans le cadre d'un COS faible.

Le terrain utilisé par les services techniques communaux (n°5) a été classé dans la zone Ac.

JUSTIFICATION DU PROJET

Le secteur AUa du Chesnay dispose à proximité directe de tous les réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement eaux usées) :

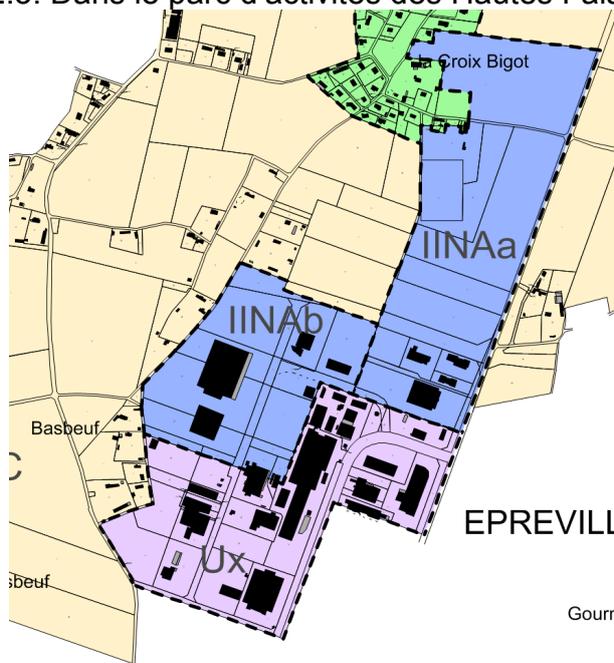
- La voirie principale d'accès présente une emprise de 9m (rue du 8 mai 1945), ce qui a été jugé suffisant,
- La zone est desservie par une canalisation d'eau potable suffisante (diamètre 200 mm sous la rue du 8 mai 1945),
- Elle est drainée par une canalisation d'assainissement également suffisante (sous la rue du 8 mai 1945).
- La zone est desservie par une canalisation électrique suffisante.

Au nord-est de la zone AUa, la parcelle ZI523 (n°2) est aujourd'hui une prairie, mais n'a pas pour autant été intégrée à la zone AUa car elle dispose d'accès existants suffisants (sans compromettre ni même gêner l'urbanisation de la zone AUa adjacente). Complètement intégrée au futur tissu urbain de Saint-Léonard, son intégration, tant en termes de fonctionnement urbain que de paysage ne pose pas de problème. Ce sont deux ou trois logements qui pourraient être bâtis ici (surface ZI523 = 2 708 m²).

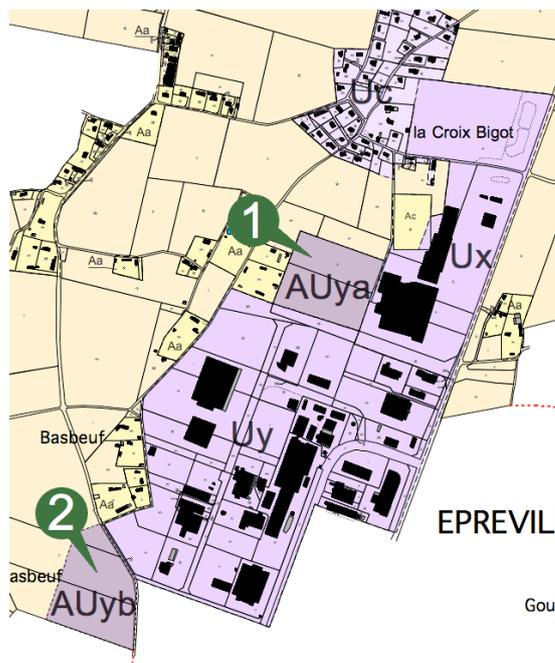


Vue Sud sur la parcelle ZI523

1.2.3. Dans le parc d'activités des Hautes Falaises



Ancien POS



Zonage du PLU

JUSTIFICATION DU PROJET

Derrière le centre commercial (Ux), la première extension (n°1) de la zone Uy de 5ha doit accueillir des nouvelles entreprises en continuité du parc d'activité d'intérêt communautaire des Hautes Falaises.

La zone est enserrée entre le parc d'activité existant, le centre commercial et le hameau de Basbeuf. Des plantations au contact avec les espaces agricoles permettront de bien intégrer les futurs bâtiments.



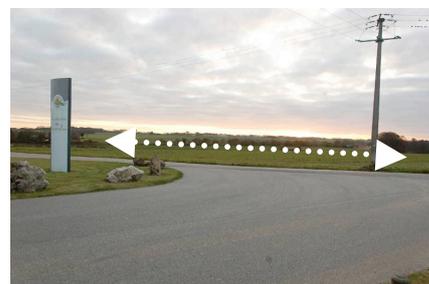
Vue Sud



Vue Nord

La seconde extension (n°2) du parc d'activité des Hautes Falaises représente également une superficie de 5ha.

Les prescriptions en termes de qualité des constructions et de plantation (notamment réalisation d'une ceinture végétalisée sous forme de brise-vent) garantiront la bonne intégration dans le paysage des installations des nouvelles entreprises.



Vue Sud-Est

Les surfaces de ces deux extensions, additionnées aux surfaces disponibles sur Epreville (avec laquelle Saint-Léonard partage le Parc d'activité des Hautes Falaises) et aux potentialités de renouvellement au sein du parc, assurent une réponse cohérente avec les besoins et les objectifs exprimés par la communauté de communes de Fécamp.

Zone PLU	Surface	Vocation principale
AUya	49 905 m ²	Activités artisanales et industrielles
AUyb	47 482 m ²	Activités artisanales et industrielles

Les deux secteurs AUy au nord et au sud du parc d'activité disposent à proximité directe de tous les réseaux (eau, électricité, téléphone) :