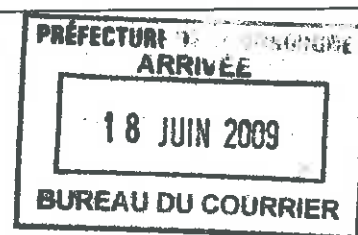


# Commune de **MARSAC-SUR-L'ISLE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME** Dossier de Modification n°2



**Pièce n°3 :  
Orientations d'aménagement  
des secteurs**



**créham**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....

Le Maire,

La présente pièce est établie en conformité avec les articles L.123-1 et L.123-5 du Code de l'Urbanisme, modifiés par la loi du 2 juillet 2003 dite *Loi Urbanisme et Habitat*.

En application de ces dispositions, le Plan Local d'Urbanisme peut préciser les conditions d'aménagement applicables "*à certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager*".

Ces orientations d'aménagement sont définies en cohérence avec les orientations générales PADD. Elles "*peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics...*".

Dans le cadre du PLU de Marsac-sur-l'Isle, des schémas de principes d'organisation et des conditions d'ouverture à l'urbanisation sont établis pour la zone AU1 et ses différents secteurs.

Ils concernent les secteurs suivants :

1. secteur "Payenché – Les Brandes"
2. secteur "Mondines – Beaulieu – Péladier"
3. secteur "La Cave – La Prunerie"
4. secteur "Les Bernadoux-Ouest"

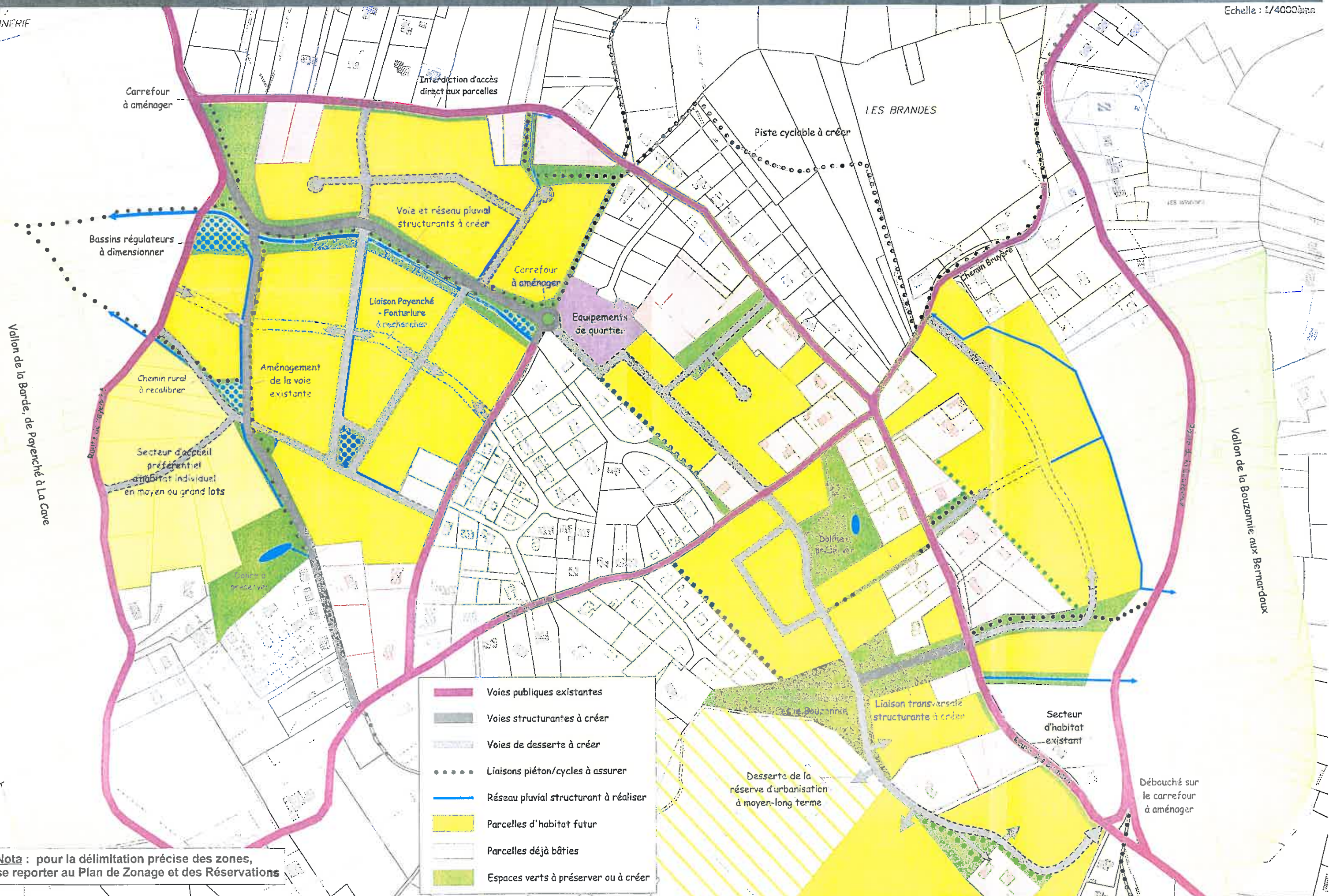
Ces schémas ont une valeur juridique : les projets de travaux, opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans ces secteurs, devront être compatibles avec leurs orientations d'aménagement. Par conséquent, les principes d'organisation, de desserte ou d'équipement prévus aux schémas, devront être respectés "dans l'esprit" et non obligatoirement à la lettre.



# Schéma de secteur des zones AU Payenché - Les Brandes

Echelle : 1/4000ème

PRUNERIE

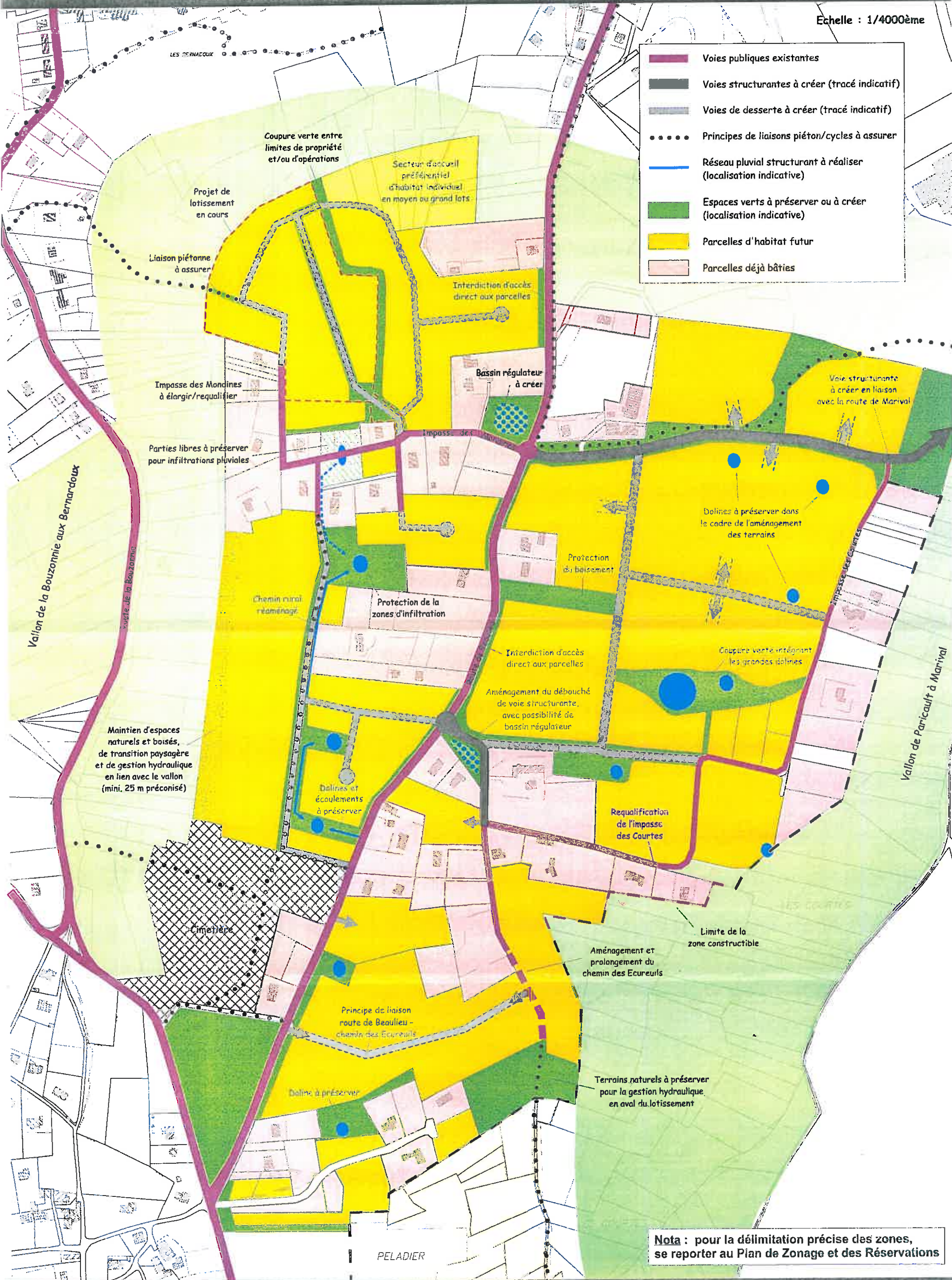


Nota : pour la délimitation précise des zones, se reporter au Plan de Zonage et des Réservations



# Schéma de secteur des zones AU Mondines - Beaulieu - Péladier

Echelle : 1/4000ème

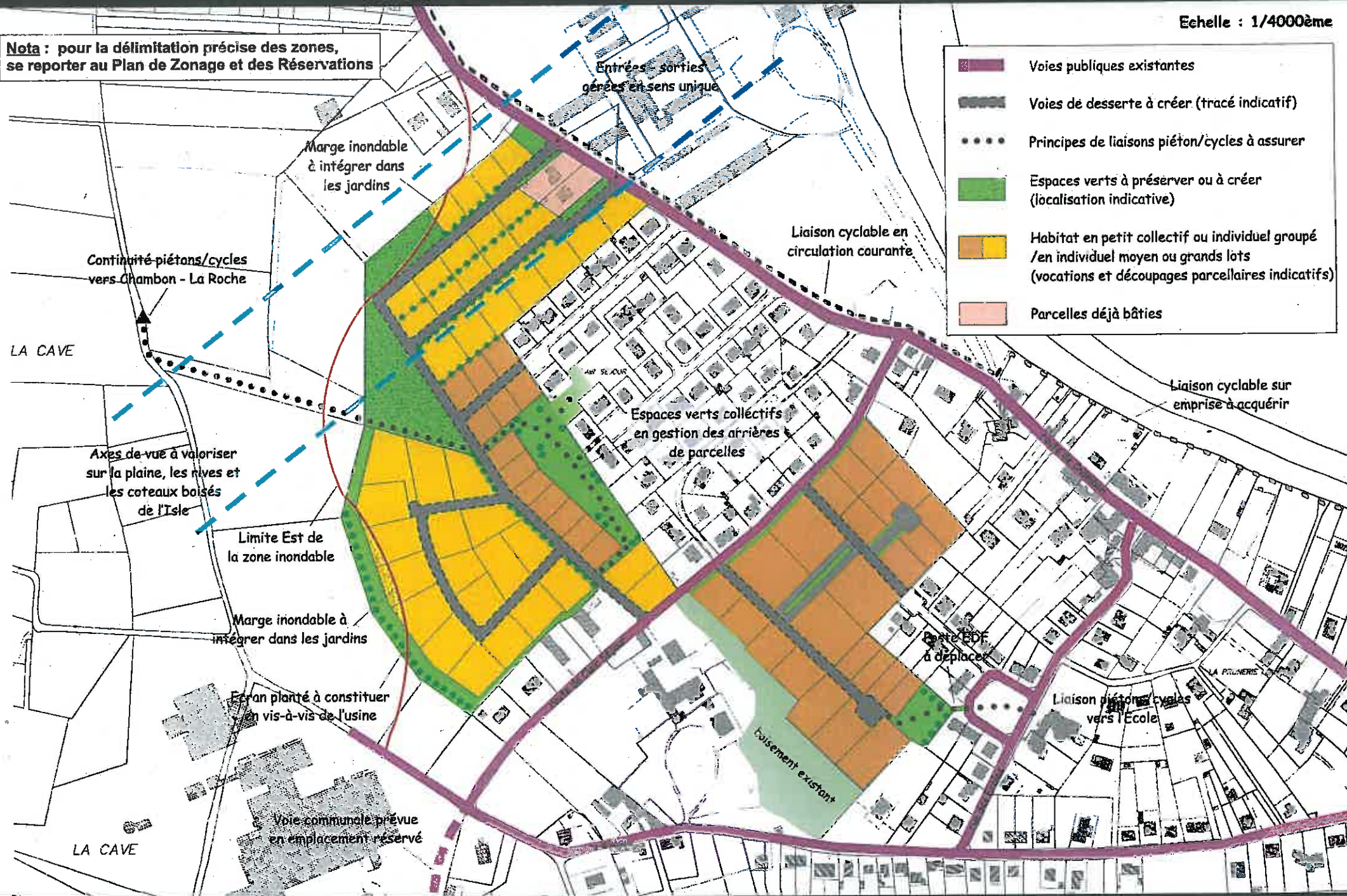




# Schéma de secteur des zones AU La Cave - La Prunerie

Echelle : 1/4000ème

**Nota :** pour la délimitation précise des zones, se reporter au Plan de Zonage et des Réservations





Mairie  
Marsac sur l'Isle

# **Commune de MARSAC-SUR-L'ISLE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Dossier Approuvé**

#### **Pièce n° 3 : Orientations d'aménagement des secteurs**

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2004
  - Le Maire, Jean-Marie RIGAUD
- 
- Bureau d'études : CREHAM (67, rue Chevalier – 33000 – Bordeaux)

La présente pièce est établie en conformité avec les nouveaux articles L.123-1 et L.123-5 du Code de l'Urbanisme, modifiés par la loi du 2 juillet 2003 dite *Loi Urbanisme et Habitat*.

En application de ces dispositions, le Plan Local d'Urbanisme peut préciser les conditions d'aménagement applicables "*à certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager*".

Ces orientations d'aménagement sont définies en cohérence avec les orientations générales PADD. Elles "*peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics...*".

Dans le cadre du PLU de Marsac-sur-l'Isle, des schémas de principes d'organisation sont établis pour les zones AU ouvertes à l'urbanisation (AU1, AU1a, AU1b et AU1i), et concernent les secteurs suivants :

1. secteur "Payenché – Les Brandes"
2. secteur "Mondines – Beaulieu – Péladier"
3. secteur "La Cave – La Prunerie"
4. secteur "Les Bernadoux-Ouest"

Ces schémas ont une valeur juridique : les projets de travaux, opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans ces secteurs, devront être compatibles avec leurs orientations d'aménagement. Par conséquent, les principes d'organisation, de desserte ou d'équipement prévus aux schémas, devront être respectés "dans l'esprit" et non obligatoirement à la lettre.



# Schéma de secteur des zones AU Payenché - Les Brandes

Echelle : 1/4000ème

PRUNERIE

Carrefour à aménager

Interdiction d'accès direct aux parcelles

LES BRANDES

Piste cyclable à créer

LES MONDINES

Bassins régulateurs à dimensionner

Voie et réseau pluvial structurants à créer

Carrefour à aménager

Liaison Payenché - Fontaine à rechercher

Equipements de quartier

Aménagement de la voie existante

Chemin rural à recalibrer

Secteur d'habitat préférentiel  
habitat individuel en moyen ou grand lots

Doline à préserver

Doline à préserver

Vallon de la Bouzonnie aux Bernardoux

Vallon de la Barde, de Payenché à La Cave

- Voies publiques existantes
- Voies structurantes à créer
- Voies de desserte à créer
- Liaisons piéton/cycles à assurer
- Réseau pluvial structurant à réaliser
- Parcelles d'habitat futur
- Parcelles déjà bâties
- Espaces verts à préserver ou à créer

**Nota :** pour la délimitation précise des zones, se reporter au Plan de Zonage et des Réservations

Coupure verte entre les Brandes et la Bouzonnie

Liaison transversale structurante à créer

Secteur d'habitat existant

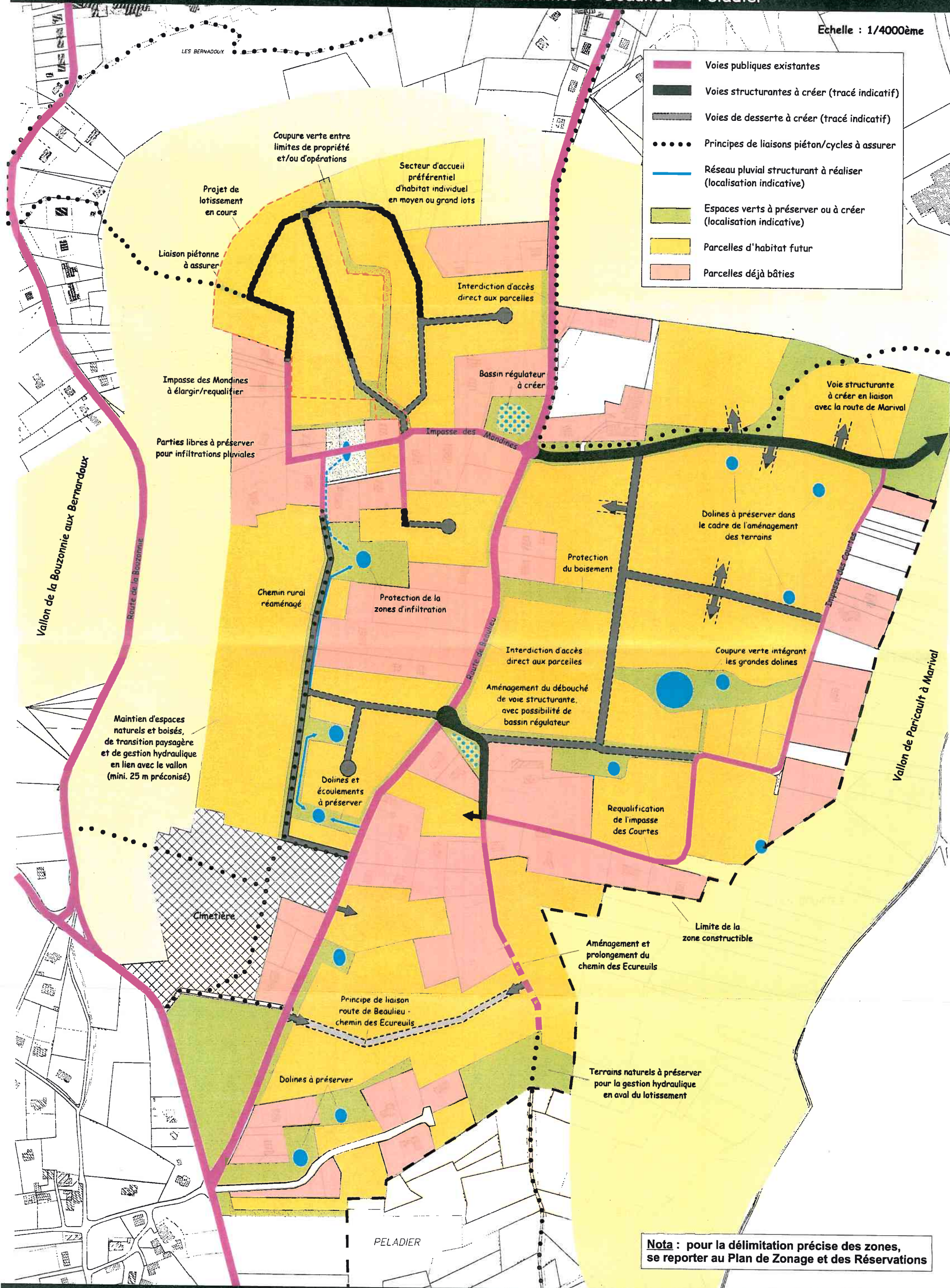
Desserte de la réserve d'urbanisation à moyen-long terme

Débouché sur le carrefour à aménager



# Schéma de secteur des zones AU Mondines - Beaulieu - Péladier

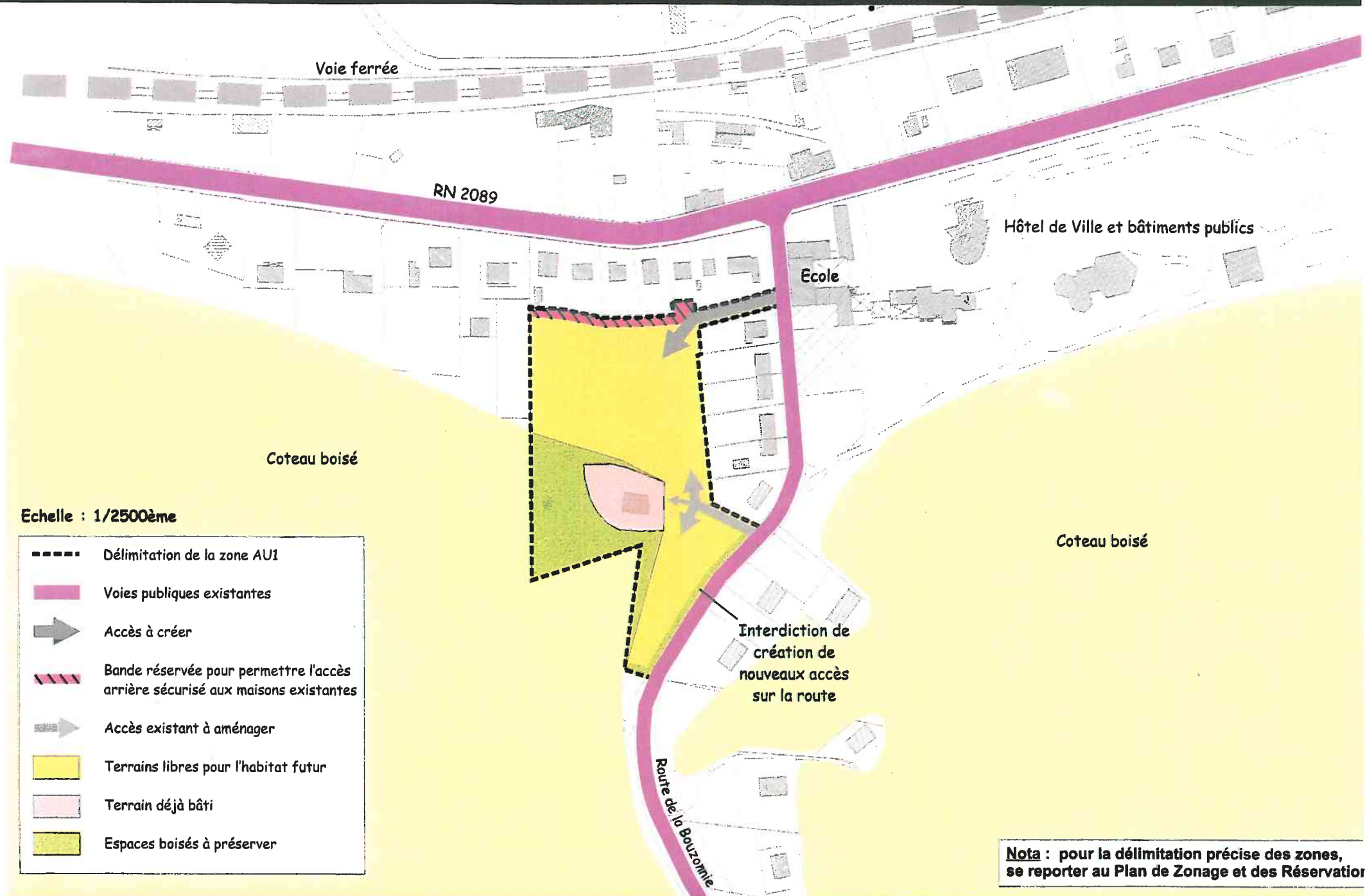
Echelle : 1/4000ème



**Nota :** pour la délimitation précise des zones, se reporter au Plan de Zonage et des Réservations



# Schéma de secteur de la zone AU des Bernardoux-Ouest





# Schéma de secteur des zones AU La Cave - La Prunerie

Echelle : 1/4000ème

**lota :** pour la délimitation précise des zones,  
se reporter au Plan de Zonage et des Réservations

