



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Pièce n°3.1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Dossier approuvé

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration du PLUi	le 29/03/2011	le 12/02/2015	le 10/12/2015
Le Président de la Communauté de Communes		 Le Président. Jean-Louis COSTES	



# SOMMAIRE

	Pages
<b>A/ Principes d'organisation et d'intégration des zones AU</b>	<b>2</b>
<b>B/ Sites soumis à Orientations d'Aménagement Particulières</b>	<b>5</b>
1. Commune de Blanquefort sur Briolance : zone 1AUb de Saint-Chaliès	6
2. Commune de Bourlens : zones 1AUb et 2AU du bourg et de Jigounoux	8
3. Commune de Cazideroque : zone 1AUb du bourg ouest et zone 2AU du bourg est	11
4. Commune de Cuzorn : zones 1AUb du Petit Jouan et Peyrin et zones 2AU du Peyrin	14
5. Commune de Lacapelle Biron : zones U et 2AU du bourg, Métairie du Curé, de Fialis et de Lauzine	17
6. Commune de Montayral : zones 1AUb de Mortefond et zone 2AU de Rivebas	20
7. Commune de Montayral : zone 1AUX de Cap del Bos et zone 1AUX de Peluzac	23
8. Commune de Saint-Front sur Lémance : zones 1AUb et 2AU Aux Borios	26
9. Commune de Sauveterre sur Lémance : zone 2AUR du Bourg	28
10. Commune de Tournon d'Agenais : zones 1AUb de Camp Nègre, Poumbigot, Boutadieu et zones 2AU de Poumbigot nord	31
11. Commune de Trentels : zone 1AUb de Ladignac	35
12. Commune de Trentels : zones 1AUb du centre-bourg	37



## A/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTEGRATION DES ZONES AU

### 1. Champ d'application

---

**Les orientations suivantes s'appliquent principalement aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLUi, qui sont prévues à vocation principale d'habitat** et qui peuvent accueillir des équipements et activités compatibles avec celui-ci (zones 1AU) et éventuellement aux zones limitrophes non ouvertes du PLUi.

### 2. Modalités d'aménagement et d'équipement des sites

---

- Dans chaque site de zone 1AU, **les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée**, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (titre B du présent document).

- **Le règlement prescrit une urbanisation des sites d'une superficie égale ou supérieure à 1 ha dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.**

Les constructions à destination d'habitat ou d'activités doivent s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions ...), réalisée ou en cours de réalisation, couvrant entièrement ou partiellement la zone 1AU considérée.

Cette obligation ne s'applique plus si le solde des terrains situés hors des opérations d'aménagement d'ensemble autorisées présente, par unité de terrains, une superficie inférieure à 1 ha. Dans ce cas, les terrains concernés pourront faire l'objet d'opérations individuelles, réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### 3. Prise en compte de l'aléa feu de forêt

---

- Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt, la défendabilité du site doit être effective avant urbanisation et se caractérise par trois facteurs essentiels : la présence d'une voie d'accès suffisante, la disponibilité d'hydrant et la réalisation effective du débroussaillage.

Ainsi, dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt les principes suivants ont été retenus :

- Une constructibilité sous condition que la défense incendie soit suffisante avant l'ouverture de la zone à l'urbanisation ;

- Le respect d'une bande inconstructible le 10 m minimum dès lors que les parcelles à bâtir jouxtent un espace boisé, qu'il soit classé en aléa feu de forêt ou non.
- **Dans le cas de terrains situés en zones d'aléa moyen de feux de forêt, le règlement soumet les occupations et utilisation du sol à des conditions de bonne défendabilité :** les équipements en place ou qu'il est prévu de réaliser (gabarit, portance et contexte végétal des voies d'accès, présence et suffisance de poteaux incendie et/ou d'autres dispositifs agréés permettant le réapprovisionnement en eau des services de secours) doivent permettre une défendabilité adaptée du terrain et du projet en cas d'incendie.

#### 4. Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique

---

- **Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.**

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle,
- les structures parcellaires et végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
- les façades de terrains ou bâties perçues depuis les voies majeures d'entrée et de traversée de ville, de bourg ou de hameau.

Dans l'ensemble des communes, dès lors que les zones constructibles sont en contact direct avec des espaces agricoles ou naturels ouverts, les limites de parcelles seront traitées sous la forme de trame vertes – à préserver ou à planter - permettant d'établir un filtre paysager, par des plantations arbustives et/ou arborées d'essences locales.

Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration des futurs secteurs bâtis dans les paysages ouverts.

- En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, **les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.**

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementations de l'opération doivent notamment faciliter le respect des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la RT2012.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,

- la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
  - la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
  - la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions au sein de l'opération.
- **Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte** (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

## B/ SITES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

L'aménagement des sites présentés ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmations particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes.

Ces orientations indiquent notamment :

- les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes,
- les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
- les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles),
- les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques,
- les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver,
- les objectifs programmatiques applicables à chaque site ou partie de site (avec objectif de densité des constructions dans les zones 1AU).

**Les objectifs de densité** concernent les zones 1AU à vocation principale d'habitat en précisant un nombre minimum de logements à réaliser au sein de la zone (soit une superficie maximale/logement hors Voire et Réseaux Divers).

La densité minimale attendue répond aux objectifs de réduction de la consommation foncière énoncés dans le PADD (« *diviser par deux la consommation d'espaces pour l'habitat ou l'urbain mixte* ») et s'appuie sur une déclinaison en fonction du contexte dans lequel s'inscrivent les zones concernées (urbain, périurbain ou rural) :

- Secteur de la Lémance : objectif de 1.950 m<sup>2</sup>/logement
- Secteur de la vallée du Lot et Tournon d'Agenais : objectif de 1.300m<sup>2</sup>/logement (de 1.100 à 1.500 m<sup>2</sup>/logement selon les communes)
- Secteur du Tournonnais : objectif de 1.750 m<sup>2</sup>/logement (de 1.950 à 1.500 m<sup>2</sup>/logement selon les communes).

Ces objectifs de consommation d'espace par logement sont hors espaces dévolus aux VRD, espaces verts, ouvrages hydrauliques.

Sauf indication, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations.

En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

## 1. Commune de Blanquefort sur Briolance : zone 1AUb de Saint-Chaliès

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

La zone 1AUb s'inscrit en limite nord du hameau de Saint Chaliès. L'urbanisation en continuité du hameau et de son église romane (construite aux XIII<sup>ème</sup> et XIII<sup>ème</sup> siècles) devra prendre en compte sa valeur patrimoniale.

Cette mise en valeur passera notamment par une intervention sur la voie de traverse du hameau pour sécuriser les cheminements, ralentir la circulation et valoriser le patrimoine du hameau.

Sur les zones 1AUb et 2AU, un accès principal est prévu au sud.

### ☐ Orientations programmatiques

Produire un tissu parcellaire en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.

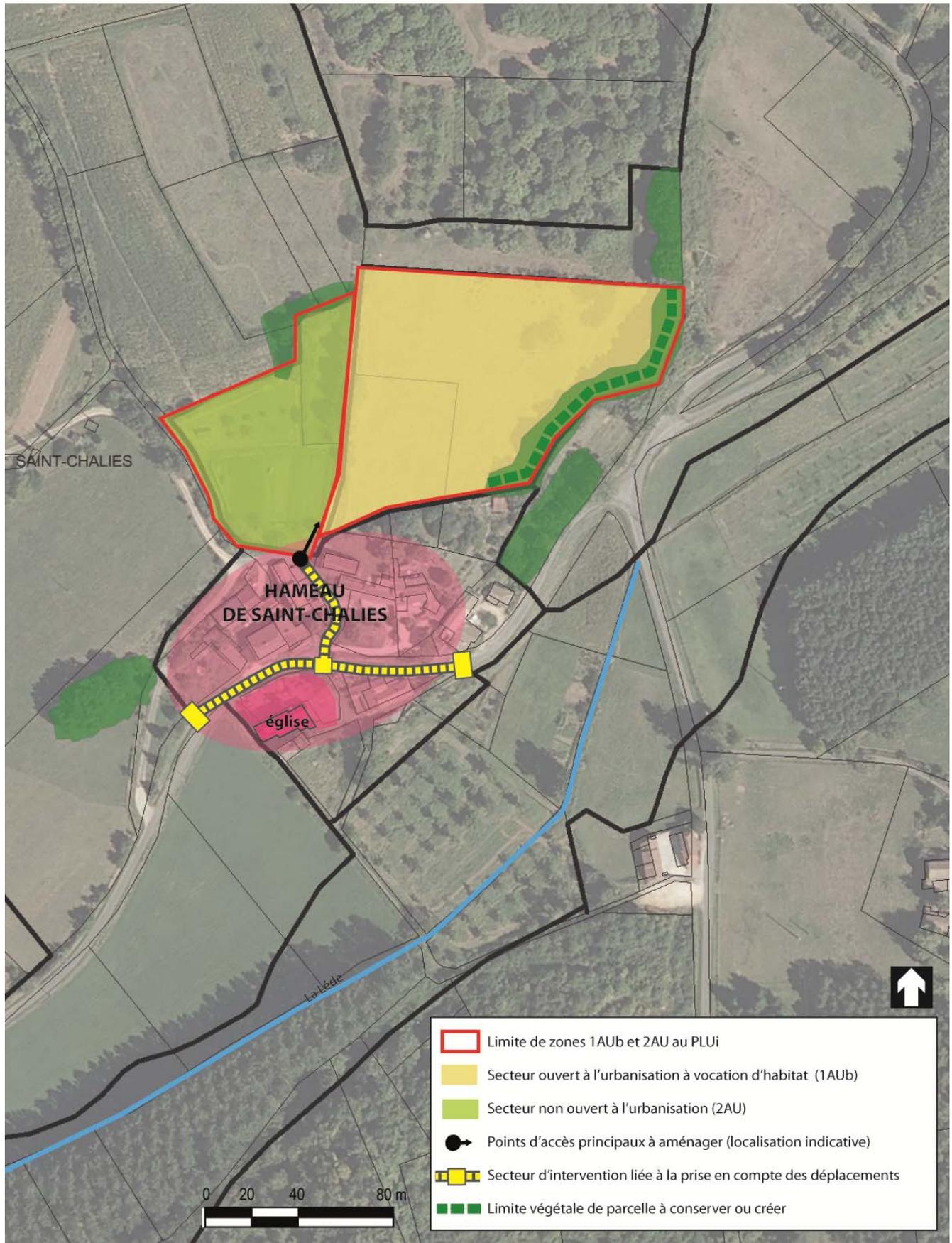
- Atteindre une densité minimale sur la zone 1AUb (d'une superficie totale de 1,1 ha) : minimum de 5 logements (soit une moyenne maximale de 1.950 m<sup>2</sup>/logement hors VRD).

### ☐ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles :
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.
- Traiter les limites de parcelles situées en co-visibilité directe avec les espaces naturels sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans les paysages et notamment depuis la voie communale d'accès au hameau.



## OAP commune de BLANQUEFORT SUR BRIOLANCE zones 1AUb et 2AU de Saint-Chaliès



## 2. Commune de Bourlens : zones 1AUb et 2AU du bourg et de Jigounoux

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

La commune de Bourlens a engagé une étude de réaménagement des espaces publics de son centre bourg afin de renforcer la cohérence d'ensemble de ses espaces publics.

Elle projette notamment l'aménagement :

- ✓ De la VC 107, rue principale du noyau historique
- ✓ De la VC 207 entre Tournon et Saint Georges et le carrefour avec la VC 501
- ✓ La place de l'église
- ✓ Le terrain de pétanque/parking du cimetière
- ✓ Les abords de la salle des fêtes

Ces aménagements permettront de redessiner et de rendre plus lisible l'armature urbaine du centre bourg.



Les zones d'habitat 1AUb et 2AU telles que proposées viendront donner une épaisseur au centre bourg de type « village-rue ». Cette densification du bourg s'organise à l'ouest de la VC 107 et s'appuie sur des espaces naturels.

#### Zone 1AUb du Bourg nord :

- Créer un double accès afin de mailler les routes départementales 107 et 207 :
  - par le lotissement situé au sud de la salle des fêtes
  - depuis la RD 207 route de Saint-Georges au sud de la zone.
- Créer une voie principale de desserte interne qui permette d'assurer la perméabilité de la zone d'habitat pour une meilleure intégration de la zone dans le fonctionnement urbain.
- Assurer une liaison entre la zone à aménager et la salle des fêtes et les espaces publics environnants par un maillage piéton.

#### Zones 1AUb et 2AU de Jigounoux :

- Créer un double accès afin de mailler le réseau de voies existantes :
  - depuis la voie communale 107,
  - depuis la voie communale au sud de la zone.
- Créer une voie principale de desserte interne qui permette d'assurer la perméabilité de la zone d'habitat pour une meilleure intégration des zones d'habitat dans le tissu et le fonctionnement urbain.

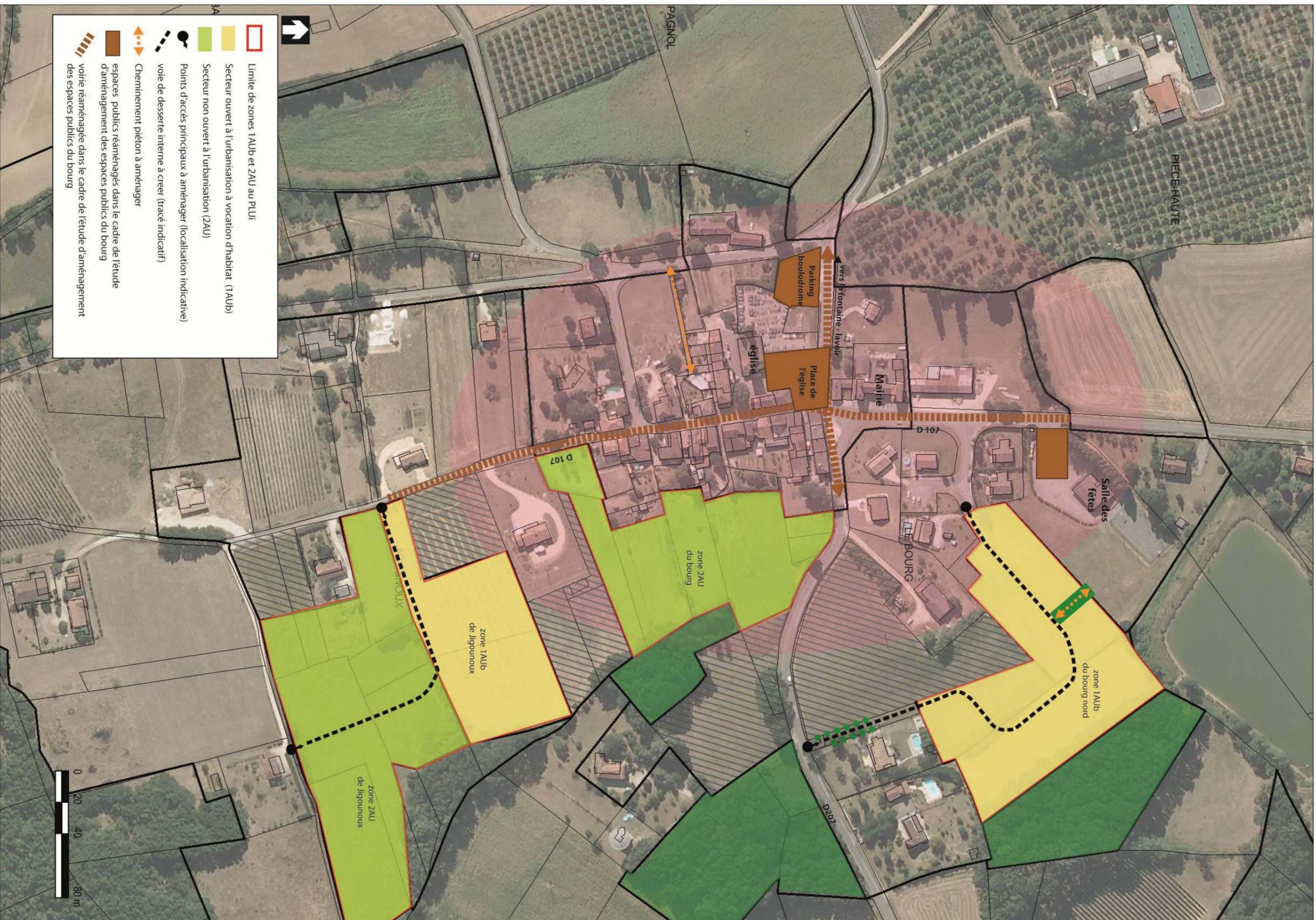
### ☐ Orientations programmatiques

- Produire un tissu parcellaire en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU lorsque les réseaux divers auront été renforcés, et notamment la défendabilité du site contre l'aléa feu de forêt.
- Atteindre une densité minimale :
  - sur la zone 1AUb du Bourg nord (superficie de 1,4 ha) : minimum de 5 logements,
  - sur la zone 1AUb de Jigounoux (superficie de 0,8 ha) : minimum de 3 logements,(soit une moyenne maximale de 1.950 m<sup>2</sup>/logement hors VRD).

### ☐ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles:
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.

OAP commune de Bourliens : zones 1AUb et 2AU du bourg et de Jigounoux



### 3. Commune de Cazideroque : zone 1AUb du bourg ouest et zone 2AU du bourg est

#### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

Les zones 1AUb et 2AU s'inscrivent en continuité directe du centre bourg. Elles viennent épaissir le centre bourg dans des limites clairement définies à l'est et à l'ouest avec une urbanisation plus « ramassée » en articulation avec le bourg historique.

#### Zones 1AUb et 2AU du bourg ouest

- Prévoir un maillage de voie qui s'appuie sur les voies existantes du bourg :
  - Aménager un espace public d'articulation entre la zone 1AUb et le bourg afin de permettre le stationnement du bus scolaire et des usagers de l'école en vis-à-vis du groupe scolaire,
  - Prévoir un maillage de desserte interne perméable qui irrigue l'ensemble de la zone et se raccroche aux voies existantes. 3 accès principaux sont prévus :
    - Au droit de l'école,
    - Au niveau de la voie communale au sud,
    - Au niveau de la voie communale au nord.

La création d'une voie de desserte nord/sud, liaison entre l'école et la voie communale au sud permettra de mieux organiser la circulation des véhicules et notamment de faciliter les déplacements du bus scolaire.

Elle permettra de minimiser les incidences (insécurité, inconfort, ...) liées à l'augmentation de la circulation sur la voie principale très étroite du centre bourg.

- Aménager des cheminements doux protégés qui assureront des liaisons piétonnes sécurisées internes à la zone 1AUb et vers les équipements du centre bourg, notamment vers l'école et le futur espace de loisirs de proximité au sud de l'école.

#### Zone 1AUb du bourg est

- Prévoir un accès véhicule unique au droit du cimetière, point particulier où la voie communale est à niveau avec la zone à urbaniser.



- Aménager un cheminement doux protégé qui assurera la liaison piétonne sécurisée entre l'école, la future aire de loisirs de proximité, le cimetière et la zone 1AUb.

### ❑ Orientations programmatiques

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU lorsque les réseaux divers auront été renforcés,
- Dans la zone 1AUb des programmes d'habitat un peu plus denses et regroupés seront à prévoir sur les secteurs en lien direct avec le centre bourg.
- Atteindre une densité minimale :
  - sur la zone 1AUb du Bourg ouest (superficie de 1,6 ha) : minimum de 6 logements,
  - sur la zone 1AUb du Bourg Est (superficie de 0,8 ha) : minimum de 4 logements,
 (soit une moyenne maximale de 1.950 m<sup>2</sup>/logement hors VRD).

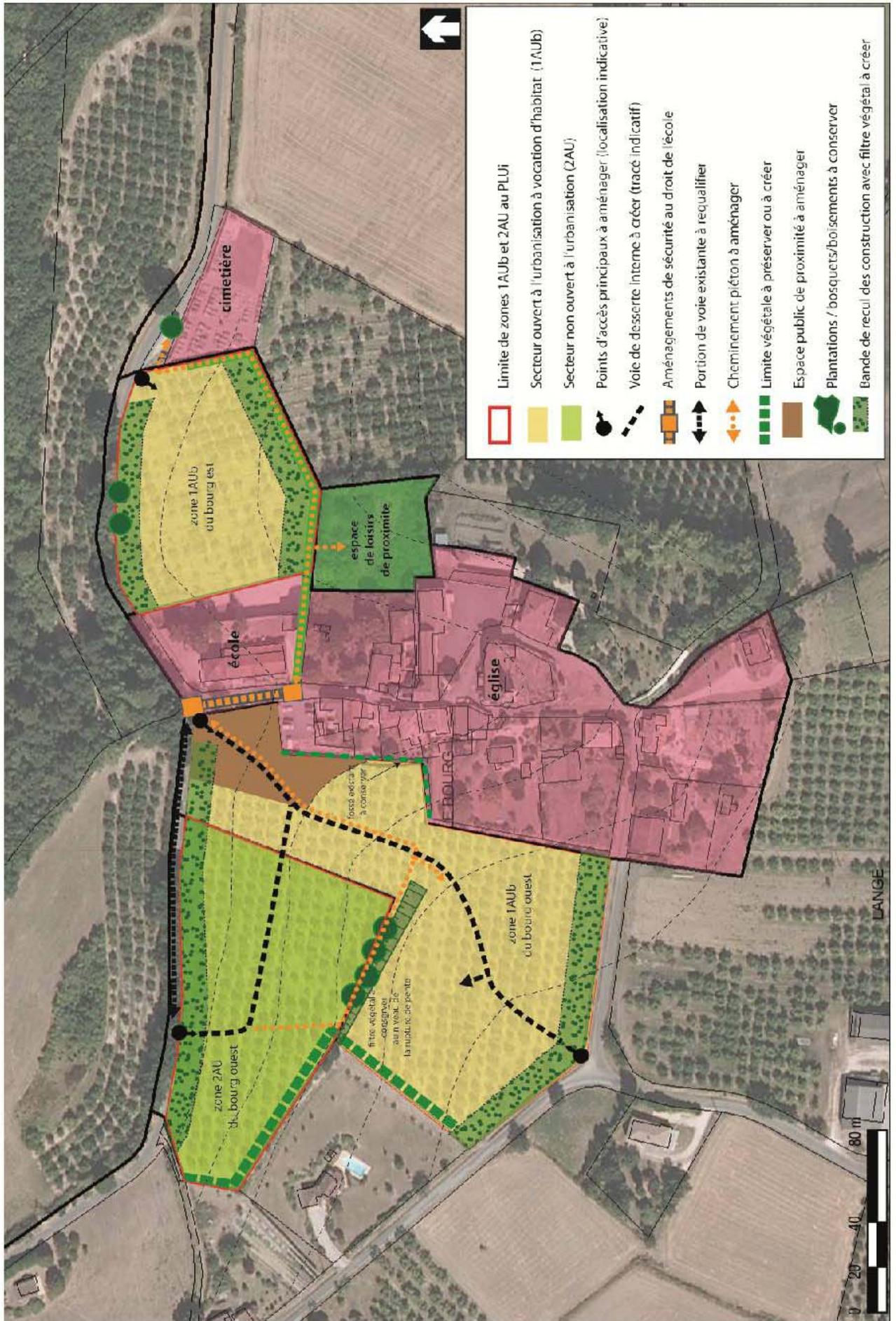
### ❑ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

- Traiter les limites de parcelles situées en co-visibilité directe avec les espaces naturels sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans ces paysages très ouverts.
- Compte tenu de la topographie du site, les zones AU se positionnent à flanc de coteaux. Dans le but de minimiser l'impact des constructions dans le paysage lointain, **un recul du bâti de 10 m minimum** sera rendu obligatoire pour permettre la création d'un filtre végétal. La conservation de quelques arbres fruitiers serait souhaitable (sur un ou deux rangs) afin de garder la trace des vergers actuels.



- **Zone 1AUb** : Préserver le filtre végétal et l'effet de topographie au niveau de la rupture de pente afin de préserver (conforter) l'effet « terrasses » existant.
- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles :
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.

OAP commune de CAZIDEROQUE : zones 1AUB et 2AU du bourg ouest et zone 1AUB du bourg est



## 4. Commune de Cuzorn : zones 1AUb du Petit Jouan et Peyrin et zones 2AU du Peyrin

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Renforcer l'urbanisation au lieu-dit « du Peyrin » et au lieu-dit « du Petit Jouan » pour la zone en lien avec le lotissement de Combe Gaude.

#### Zone 1AUb du Peyrin Nord

- Aménager deux points d'accès
- Création d'une voie de desserte interne qui assure la liaison entre les voies communales assurant ainsi la perméabilité de la zone. Elle permet une meilleure fluidité de la circulation.
- Requalifier la portion de la voie communale entre le carrefour et le nouveau point d'accès prévu dans le cadre de l'orientation d'aménagement.
- Assurer une liaison avec la zone d'urbanisation future 2AU du Peyrin Nord (maintien d'une bande verte afin de permettre l'aménagement ultérieur d'une liaison).

#### Zone 1AUb du Peyrin Sud

- Desserte directe des lots depuis la voie communale. Un regroupement des accès par deux permettra de réduire les points de conflits.

#### Zone 1AUb du Petit Jouan

- L'accès unique est prévu au niveau du lotissement au lieu-dit « Combe Gaude ». Ce point d'accès existe et dessert une voie existante située en rive sud de la zone et dessert actuellement une maison individuelle. Le maillage de desserte interne de la zone s'organisera à partir de la voie existante qui devra être adaptée au niveau de circulation attendu en fonction des programmes bâtis (élargissement éventuel, réaménagement, sécurisation des déplacements doux, ...).

### ☐ Orientations programmatiques (communes à toutes les zones)

- Sur les zones de Petit Jouan, poursuivre la réflexion sur l'aménagement du site et le programme d'habitat dans le cadre du projet de ZAC.
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Peyrin Nord lorsque les réseaux divers auront été renforcés et en fonction du rythme d'urbanisation de la zone 1AUb.
- Produire un tissu parcellaire en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Atteindre une densité minimale :
  - sur la zone 1AUb de Petit Jouan (superficie de 2,8 ha) : minimum de 10 logements,
  - sur la zone de Peyrin (superficie d'1 ha) : minimum de 4 logements,
 (soit une moyenne maximale de 1.950 m<sup>2</sup>/logement hors VRD).

### ❑ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

- Traiter les limites de parcelles situées en co-visibilité directe avec les espaces naturels sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans ces paysages très ouverts. Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration de ces secteurs bâtis dans les paysages ouverts ou en continuité de parcelles déjà bâties.
- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles :
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.

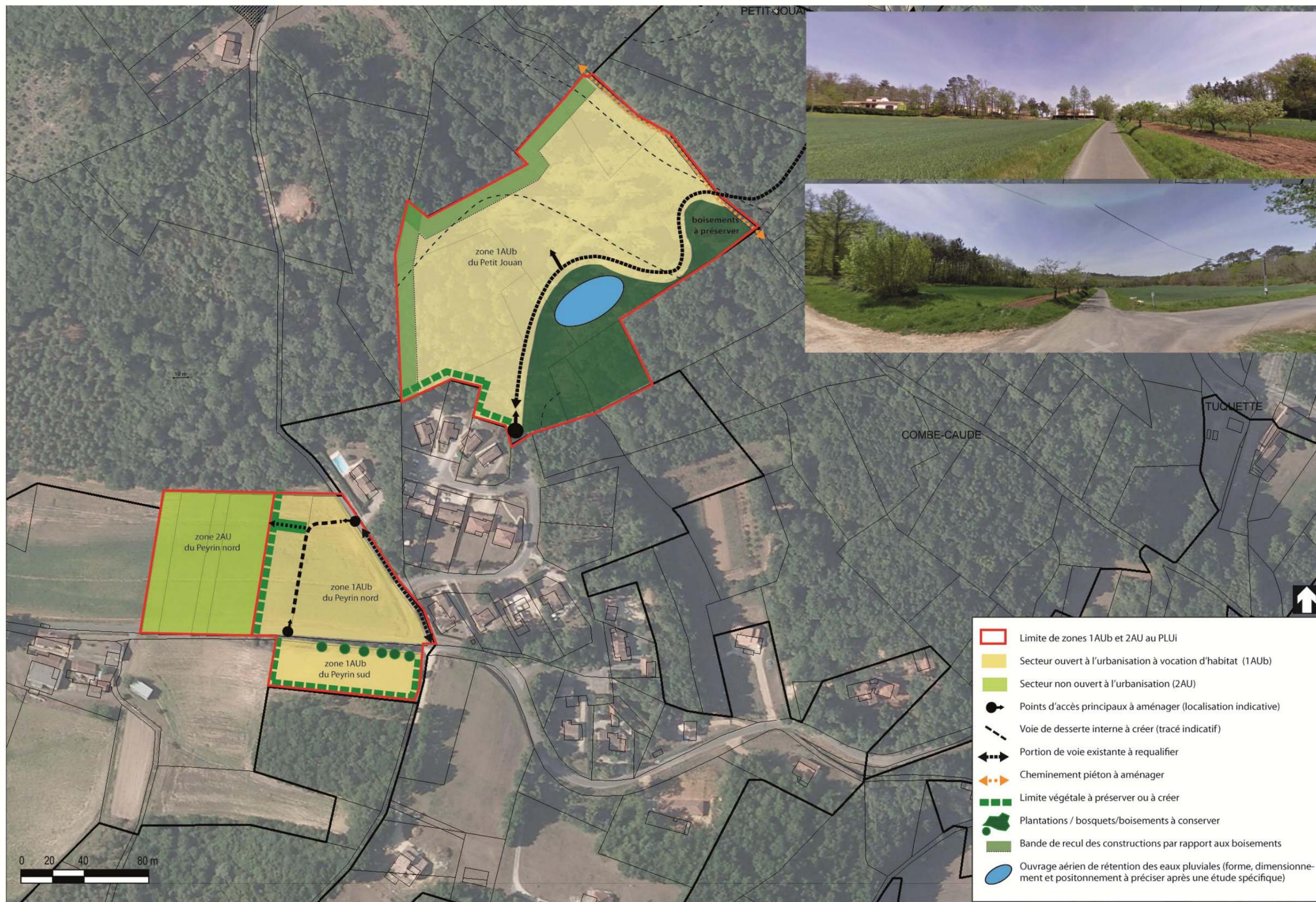
#### **Zone 2AU du Petit Jouan**

Préserver les boisements situés au sud de la voie de desserte existante, pour assurer une transition paysagère entre les boisements existant classés en zone naturelle (et faisant l'objet d'un inventaire ZNIEFF de type 1 « Les coteaux de la Lémance ») et les îlots bâtis.

#### **Zone 1AUb du Peyrin sud**

Il existe un alignement d'arbres fruitiers le long de la voie communale. Cet alignement, identifié au titre de l'article L.123.1.5-III.2 devra être conservé, qu'il soit intégré sur l'espace public ou privé, afin de constituer un filtre végétal aux futures constructions.

## OAP commune de CUZORN : zones 1AUb du Petit Jouan et Peyrin et 2AU du Peyrin



## 5. Commune de Lacapelle Biron : zones U et 2AU du bourg, Métairie du Curé, de Fialis et de Lauzine

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

#### Zone U du Bourg

- Aménager un double accès à la zone :
  - Depuis la voie derrière l'école,
  - Depuis le chemin de la Grand' Borde
- Créer une voie de desserte interne qui assure la perméabilité de la zone entre cœur de bourg et le secteur de l'école
- Il conviendra de conforter la zone bâtie en continuité immédiate du centre bourg en définissant une bande constructible en lien direct avec celui-ci. La mise en place d'une bande inconstructible de 35 m au sud de la zone répond à cet objectif de créer un habitat regroupé de type habitat de bourg.

#### Zone 2AU du Bourg

- Aménager un espace public de proximité en pointe sud de la zone en lien à l'articulation entre l'école et la future zone d'habitat.
- Aménager un double accès à la zone :
  - Depuis la RD150,
  - Depuis la voie communale à l'ouest de la zone.
- Créer une voie de desserte interne qui assure la perméabilité de la zone et limite les accès directs sur la RD 150.
- Créer un maillage de circulations douces sécurisées entre la zone d'habitat et l'école. Il s'appuiera pour partie sur une trame végétale existante qui sera conservée.

#### Zone 2AU du Metge

- Aménager un accès unique sur la RD 150 afin de desservir les lots depuis l'intérieur de la zone.

#### Zone 2AU de Fialis

Aménager un accès unique au nord afin de desservir les lots depuis l'intérieure de la zone.

#### Zone 2AU de Lauzine

Aménager un accès unique à l'est afin de desservir les lots depuis l'intérieure de la zone. Aucun accès ne sera autorisé sur la route du Carré de Lauzine

### ☐ Orientations programmatiques

- Produire un tissu parcellaire en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage
- **Dans la zone U du bourg**, conforter la zone bâtie en continuité immédiate du centre bourg en définissant une bande constructible en lien direct avec celui-ci. La mise en place d'une bande inconstructible de 35 m au sud de la zone répond à un objectif de densification de type habitat de bourg.
- Ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU lorsque les réseaux divers auront été renforcés.
- **Dans la zone 2AU du bourg**, aménager un espace public de proximité pouvant accueillir une aire de jeu et du mobilier urbain afin de répondre au besoin d'espace de rencontre au sein du quartier et au contact de l'école.
- **La zone 2AU du bourg**, dans sa partie la plus au sud, proche de l'espace public de proximité, pourra recevoir des programmes d'habitat un peu plus denses.

### ☐ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

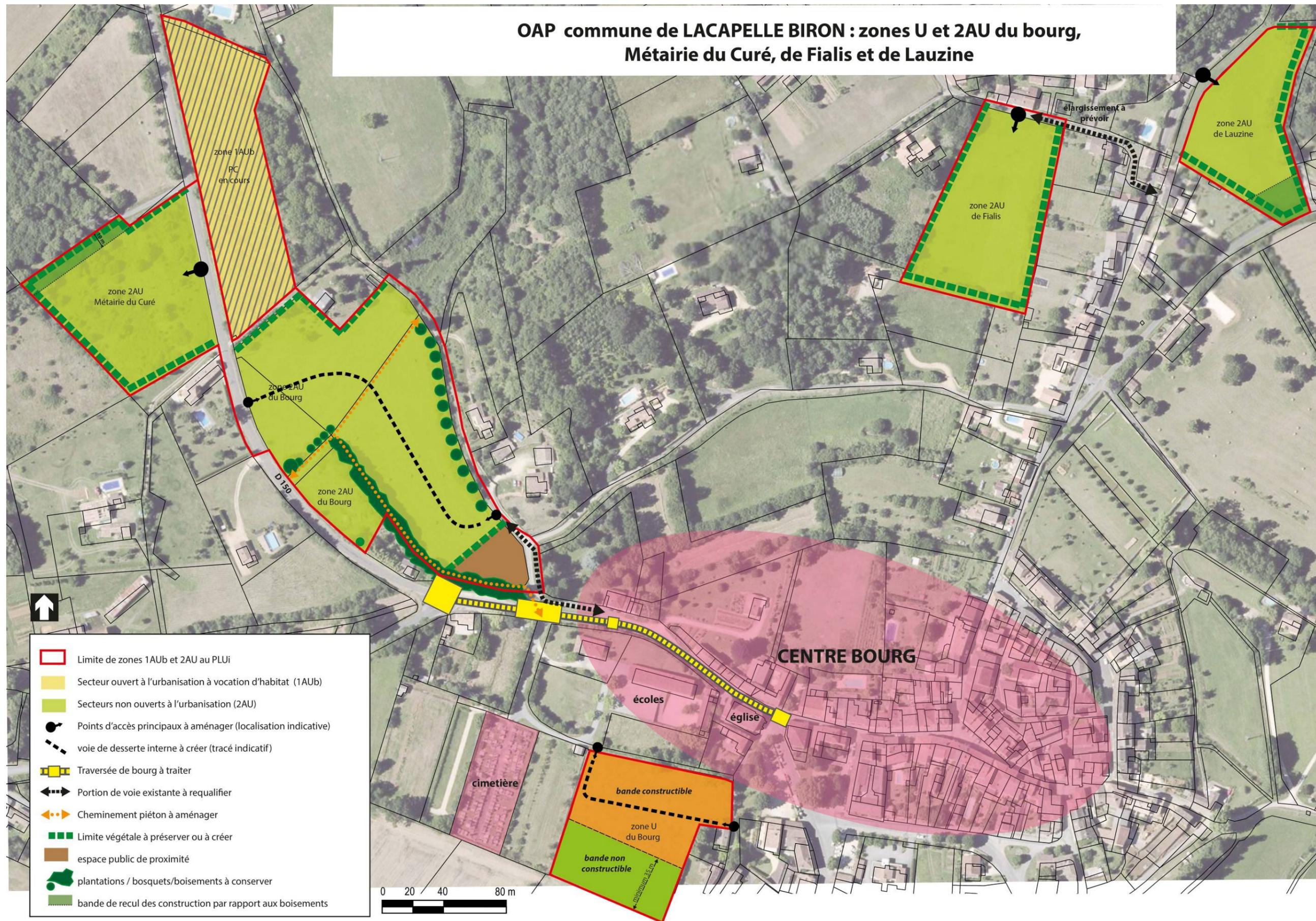
- Traiter les limites de parcelles situées en co-visibilité directe avec les espaces naturels sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans ces paysages très ouverts. Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration de ces secteurs bâtis dans les paysages ouverts ou au contact de parcelles déjà bâties.
- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles :
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.

### Zone 2AU du Bourg

Préserver la trame végétale existante pour une meilleure intégration de la zone d'habitat dans son environnement et le maintien de coupures verte au sein du site.

De plus, le maintien de cette haie participera à la gestion des eaux pluviales sur la zone (espace non imperméabilisé favorable à l'infiltration des eaux de pluie).

### OAP commune de LACAPELLE BIRON : zones U et 2AU du bourg, Métairie du Curé, de Fialis et de Lauzine



- Limite de zones 1AUB et 2AU au PLUi
- Secteur ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat (1AUB)
- Secteurs non ouverts à l'urbanisation (2AU)
- Points d'accès principaux à aménager (localisation indicative)
- voie de desserte interne à créer (tracé indicatif)
- Traversée de bourg à traiter
- Portion de voie existante à requalifier
- Cheminement piéton à aménager
- Limite végétale à préserver ou à créer
- espace public de proximité
- plantations / bosquets/boisements à conserver
- bande de recul des construction par rapport aux boisements

## 6. Commune de Montayral : zones 1AUb de Mortefond et zone 2AU de Rivebas

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Conforter l'urbanisation au sud du centre bourg, en continuité directe des quartiers résidentiels existants et en lien avec la zone naturelle de loisirs et les équipements publics sportifs.



### Zone 1AUb de Mortefond :

- Aménager un double accès à la zone :
  - Depuis la Rue du 19 mars 1962
  - Depuis l'Avenue de Tournon
- Aménager une voie de desserte interne transversale entre la Rue du 19 mars 1962 et l'avenue de Tournon et faciliter l'accès à l'école depuis les quartiers ouest.
- Requalifier, élargir la portion de la rue du 19 mars 1962 au droit de l'école maternelle par des aménagements de sécurité en accompagnement d'un traitement paysager qualitatif en façade de la zone d'habitat.
- Créer un maillage de circulations douces sécurisées entre la zone d'habitat et l'école. Il se raccrochera à celui existant au sein de la zone de loisirs et permettra d'assurer un accès direct aux espaces publics et équipements sportifs.

### Zone 2AU de Rivebas :

- Aménager un triple accès à la zone :
  - à l'est, depuis la rue des Rouges gorges,
  - au nord, depuis la rue des Bergeronnettes,
  - à l'ouest, depuis la voie communale.

En continuité des voies résidentielles existantes, le maillage principal de desserte interne sera perméable et permettra une bonne intégration de la zone d'habitat dans le fonctionnement urbain du bourg tout en permettant un phasage des aménagements si cela était nécessaire.

- Créer un maillage de circulations douces sécurisées au sein de la nouvelle zone d'habitat. Il permettra d'assurer la continuité piétonne entre la rue des Bergeronnette, la zone de loisirs, les équipements sportifs et l'école. Il s'appuiera au sud-est de la zone sur le ruisseau.
- Prévoir des aménagement de sécurité au droit de la rue des Tourterelles pour assurer des continuités piétonnes protégées entre la zone de loisirs et le quartier d'habitat.

#### ☐ **Orientations programmatiques**

- Ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU de Rivebas lorsque les réseaux divers auront été renforcés.
- Produire un tissu parcellaire en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Atteindre une densité minimale sur la zone 1AUb de Mortefond (d'une superficie de 1,6 ha) : minimum de 10 logements (soit une moyenne maximale de 1.300 m<sup>2</sup>/logement hors VRD).

#### ☐ **Orientations paysagères, environnementales, énergétiques**

##### Zone 1AUb de Mortefond

- Aménager une trame verte en continuité du mail planté qui se situe en limite nord de la zone de loisirs. Elle assurera une continuité paysagère vers l'école et le cœur du quartier d'habitat.

##### Zone 2AU de Rivebas

- Au sud-ouest de la zone, traiter les limites de parcelles situées au contact direct des espaces agricoles sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans ces paysages très ouverts. Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration de ces secteurs bâti dans les paysages ouverts.
- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles :
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.
- Aménager une trame verte nord/sud entre la rue des Bergeronnettes et le lavoir situé au sud de la zone et une trame verte est/ouest le long du ruisseau entre le lavoir et la rue des tourterelles le long du ruisseau. Elle assure le lien et la continuité paysagère entre la zone de loisirs et le cœur de la zone d'habitat.  
Des espaces verts collectifs de quartier y seront intégrés :
  - un espace vert collectif de cœur de quartier,
  - un espace vert collectif d'articulation avec la zone de loisirs.
 Leur localisation et dimensionnement sont indicatifs.
- A l'ouest de la zone, le long de la voie communale, conservation de la haie arbustive, filtre végétal naturel.

## OAP commune de MONTAYRAL : zones 1Aub de Mortefond et 2AU de Rivebas



## 7. Commune de Montayral : zone 1AUX de Cap del Bos et zone 1AUX de Peluzac

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

#### Zone 1AUX de Cap del Bos :

- Aménager un accès unique depuis la branche existante sur le giratoire.
- Depuis ce point d'accès, aménager une contre allée pour desservir la zone d'activité. Cette contre allée desservira également l'aire de repos, point d'informations touristiques du Conseil Général.

#### Zone 1AUX de Peluzac :

- Aménager un accès à sens unique rentrant depuis la RD 911. Le « tourne à gauche » ne sera pas autorisé depuis la RD 911 ; les usagers arrivant du sud devront aller faire demi-tour au giratoire de « Leclerc » pour accéder par une voie à sens unique.

- Sécuriser et aménager un accès sur la RD 710, au contact des commerces existants (accès à aménager sur une parcelle actuellement bâtie).



- Aménager une voie de desserte interne qui assure la fluidité de la circulation entre la RD 911 et la RD 710.

### ☐ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

#### Zone 1AUX de Cap del Bos :

- Conserver une bande boisée en périphérie nord et est. Cette bande boisée permettra de maintenir un filtre végétal de transition entre les parcelles d'activité et les parcelles urbanisées ou les espaces agricoles ouverts périphériques.
- Aménager une bande verte paysagère afin de créer un filtre végétal le long de la RD 911 et du giratoire. Tout en minimisant l'impact visuel du bâti, cette bande paysagère participera à la qualité paysagère de l'entrée de ville. Elle pourra intégrer la contre-allée de desserte de la zone.



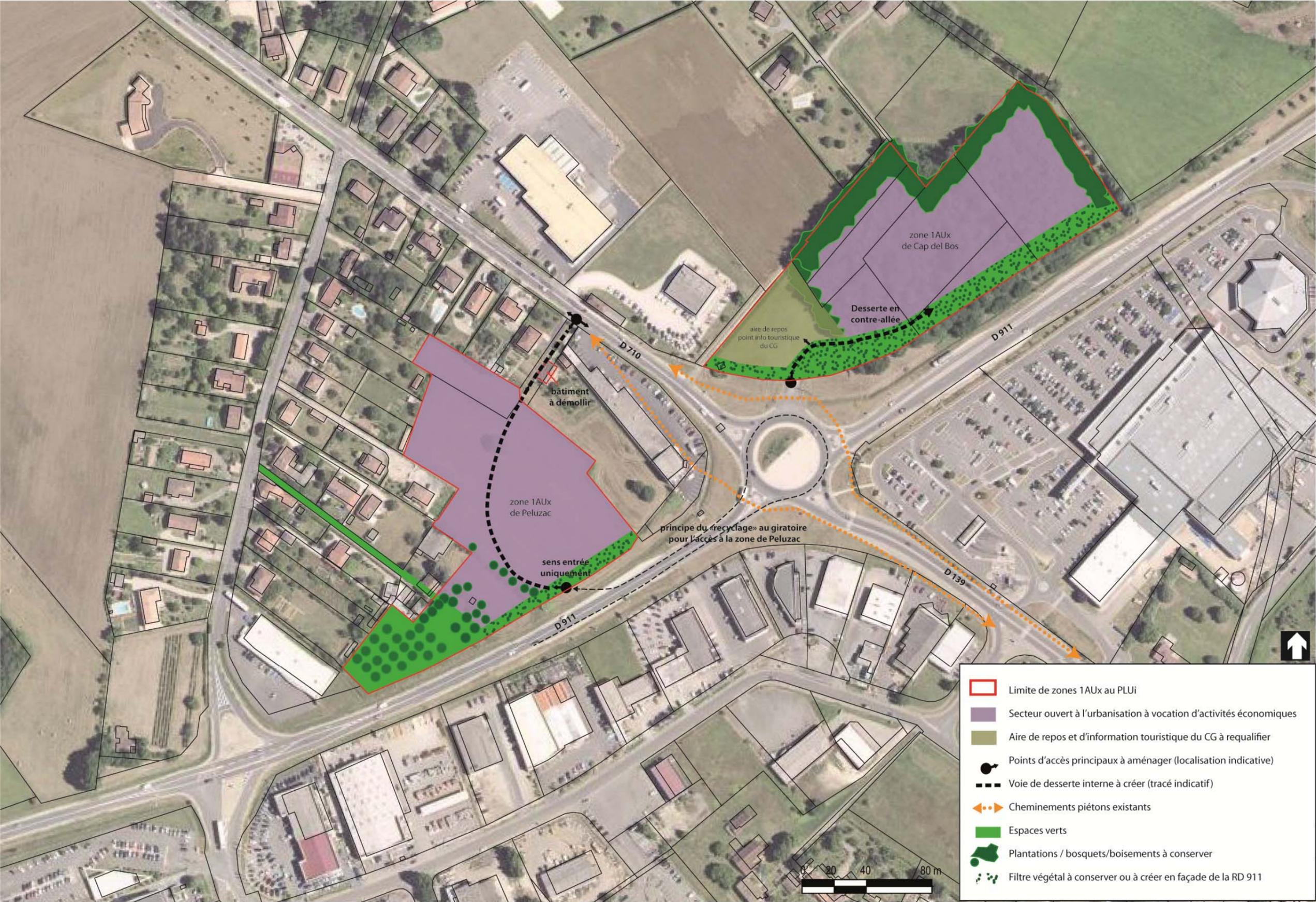
- Sur la pointe sud de la zone, requalifier l'aire de repos, le point d'informations touristiques du Conseil Général afin d'inciter les touristes à faire une halte (aire de stationnement à maintenir et à valoriser).

#### **Zone 1Aux de Peluzac :**

- Conserver la pointe arborée au sud de la zone, à l'arrière des habitations existantes afin de maintenir un espace naturel entre le quartier d'habitat et la RD 911<sup>E</sup>.
- Aménager une bande verte paysagère afin de créer un filtre végétal le long de la RD 911. Tout en minimisant l'impact visuel du bâti, cette bande paysagère participera à la qualité paysagère de l'entrée de ville en continuité de la pointe sud arborée.
- Dans la mesure du possible, conserver, au sein des parcelles d'activités, les arbres existants afin de créer une ambiance de « parc d'activités ».



### OAP commune de MONTAYRAL : zones économiques 1AUx



## 8. Commune de Saint-Front sur Lémance : zones 1AUb et 2AU Aux Borios

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la Rd 710
- Les accès de desserte interne aux zones 1AUb et 2AU se feront depuis la voie existante traversant le site et desservant le hameau de Pechaudral en amont.
- Requalifier la portion de voie comprise au sein de la zone afin d'adapter sa configuration au niveau de circulation attendu.
- Créer de part et d'autre de la voie existante, des voies nouvelles de dessertes principales en boucle permettant une desserte interne en profondeur et une bonne fluidité de la circulation.

### ☐ Orientations programmatiques (communes à toutes les zones)

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU lorsque les réseaux divers auront été renforcés et en fonction du rythme d'urbanisation de la zone 1AUb.
- Produire un tissu parcellaire en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Atteindre une densité minimale sur la zone 1AUb (d'une superficie de 2 ha) : minimum de 8 logements (soit une moyenne maximale de 1.950 m<sup>2</sup>/logement hors VRD).

### ☐ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

- Traiter les limites de parcelles situées en co-visibilité directe avec les espaces naturels sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans ces paysages très ouverts. Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration de ces secteurs bâti dans les paysages ouverts et en limite des parcelles déjà bâties.
- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles :
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.
- Afin de minimiser l'impact visuel des constructions, **un recul du bâti de 10 m minimum** sera rendu obligatoire le long de la RD 710 pour permettre la création d'un filtre végétal.
- Conserver les arbres de qualité en le long de la RD 710 et notamment les 2 arbres au niveau de l'accès principal créant un effet de porte



## OAP commune de SAINT FRONT SUR LEMANCE : zone 1AUb et 2AU aux Borios



## 9. Commune de Sauveterre sur Lémance : zone 2AUR du Bourg

Il s'agit d'une zone à urbaniser à renouveler dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la levée de la réserve sur la pollution des sols sur le site concerné.

La vocation d'accueil de ce site (activités et/ou habitat et/ou équipements) sera précisée ultérieurement en tenant compte des résultats d'études de sols et des mesures de dépollution envisageables.

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

Urbaniser en périphérie immédiate du centre bourg, les terrains industriels en friche de l'ancienne fonderie après leur dépollution.

Compte tenu des enjeux urbains liés à l'emplacement stratégique de ces terrains, les principes d'aménagement sont élargis à l'ensemble de la zone.

- Deux accès sont à prévoir :
  - un accès principal à double sens au niveau du carrefour de la voie ferrée, entrée actuelle du site , avec la perspective sur le château en surplomb (photo ci-jointe),
  - une sortie à sens unique à l'est du bourg après élargissement du chemin rural.



- Il est prévu la création d'une voie de liaison entre les deux accès. Elle viendra irriguer les secteurs d'habitat de la zone 2AU qui se positionne en arrière du site, au-delà de la zone inondable.
- Le secteur d'entrée de zone, en façade du bourg, sera traité en espace public « vitrine » de part et d'autre de la Lémance. Aucune construction ne sera autorisée afin de laisser libre la perspective sur la silhouette du centre bourg depuis la route de Villefranche et la route de la Gare.
- A l'interface du bourg et du secteur urbanisé, aménagement de la partie inondable du site en zone naturelle de transition urbaine qui pourra accueillir les groupes scolaires qui se rendent au musée. Elle servira d'aire naturelle de pique-nique, espace de proximité, de jeux... pour les visiteurs du Musée de la Préhistoire et les résidents du bourg.
- Mettre en place un maillage de cheminements piéton qui permette l'accès sécurisé au centre bourg, vers les espaces naturels boisés, les bords de la Lémance, les bords du ruisseau du Sendroux ...

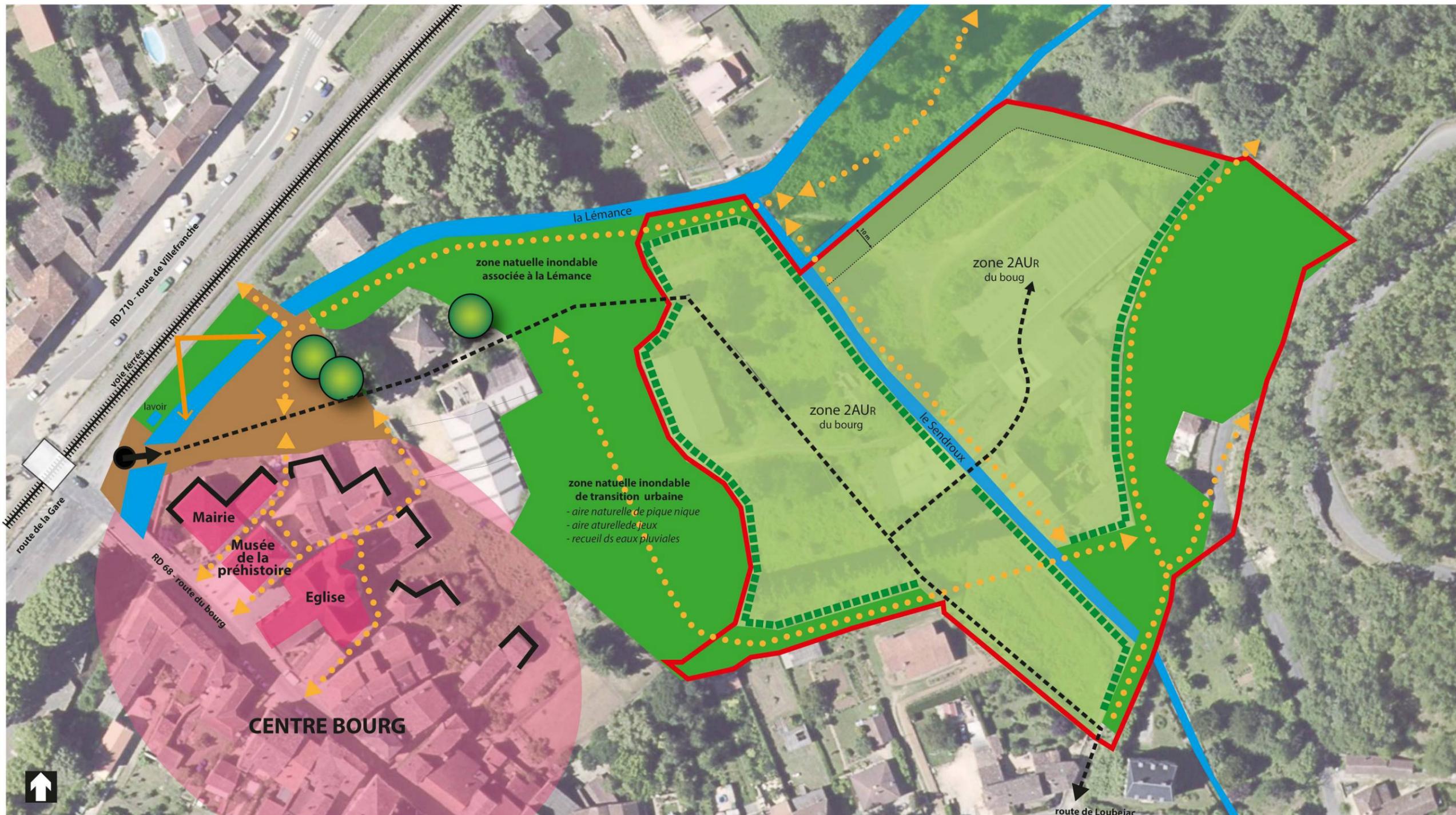
### ❑ Orientations programmatiques

- Ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU du bourg lorsque les réseaux divers auront été renforcés et le site dépollué.
- Permettre une offre d'habitat diversifiée : un habitat un peu plus dense sur la partie sud, des parcelles plus grandes sur la partie nord en contact direct avec les espaces naturels.
- L'aménagement de la zone 2AU pourra se phaser dans le temps en fonction des demandes d'urbanisation et du calendrier de dépollution.

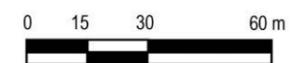
### ❑ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

- Aménager l'ensemble des espaces verts publics le plus naturellement possible : espace de prairie rustique, mobilier en bois, plantations d'espèces rustiques, que ce soit pour l'espace naturel en accompagnement de la Lémance ou l'espace de proximité en transition urbaine.
- Conserver les arbres de qualité comme des éléments repères.
- traiter les limites de parcelles situées au contact direct des espaces naturels ou sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans ces paysages très ouverts. Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration de ces secteurs bâti dans les paysages.

### OAP commune de SAUVETERRE DE LEMANCE : zone 2AUR du Bourg



- Limite de zones 2AU au PLUi
- Secteur non ouvert à l'urbanisation
- espace public de vitrine
- espaces verts naturels
- Points d'accès principaux à aménager (localisation indicative)
- voie de desserte interne à créer (tracé indicatif)
- Cheminement piéton à aménager
- Limite végétale à préserver ou à créer
- plantations / bosquets/boisements à conserver
- perspective visuelle à préserver sur la silhouette du bourg
- bande de recul des construction par rapport aux boisements : 10 m



## 10. Commune de Tournon d'Agenais : zones 1AUb de Camp Nègre, Poubigot, Boutadiou et zones 2AU de Poubigot nord

Volonté communale de conforter la couronne urbaine en continuité de la Bastide, en prenant appui sur la structure paysagère existante.

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Renforcer l'urbanisation à l'ouest et au nord du centre bourg.
- Sur les zones de Poubigot sud et de Boutadiou, prévoir des réserves foncières pour permettre le paysagement du futur carrefour en projet, en entrée de ville sud.

### Zone 1AUb de Camp Nègre :

- Aménager un double accès à la zone :
  - Un accès sur la RD 102 au droit de la maison de la maison médicale. Cet accès viendra se brancher sur le giratoire prochainement réalisé pour desservir la maison médicale et le projet d'extension de la base de loisirs de Camp Beau.
  - Un accès en prolongement de la rue dont l'amorce existe le long de l'EHPAD.
- Créer une voie de desserte interne principale qui assure la perméabilité nord/sud de la zone entre les deux accès pour une meilleure fluidité du trafic automobile.
- Créer un maillage de circulations douces interne qui permette de sécuriser les liaisons piétonnes vers les équipements de loisirs et le centre bourg.

### Zones 1AUb de Poubigot nord et sud :

- Aménager des accès uniques depuis le Chemin de Murat.
- La voie de desserte interne de la zone 1AUb de Poubigot nord devra permettre la desserte à plus long terme de la zone 2AU de Poubigot nord.

### Zone 1AUb de Boutadiou :

- Desserte directe des parcelles depuis le chemin de l'Amérique. Un regroupement deux à deux des accès permettra de réduire les points de conflits.
- Dévoisement du Chemin de l'Amérique dans sa section finale sur la route de Boutadiou afin de limiter le nombre de voies débouchant sur la RD 661 et de sécuriser le carrefour.

### Zones 1AUb de Boutadiou / Poubigot Sud et entrée de ville depuis la RD 661 :

- Aménager l'entrée de ville depuis la RD 661 afin de marquer l'arrivée sur la zone urbaine et la bastide, réduire la vitesse, sécuriser les déplacements tous modes.
- Qualifier l'entrée de ville par un traitement paysager : espaces verts de recul des constructions et de mise en valeur du nouveau carrefour prolongés par une bande non aedificandi au niveau de Poubigot Sud avec création d'un filtre végétal.
- Poursuivre le traitement des abords de la RD 661 par l'aménagement et la requalification paysagère de l'espace public au niveau du cimetière (actuellement vaste espace de stationnement).

## ❑ Orientations programmatiques

- Produire un tissu parcellaire en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage

### Zone 1AU de Camp Nègre :

- Ilot de programme mixte : habitat, commerces, services en façade de la zone (en vis-à-vis de la maison médicale) pour accompagner qualitativement l'entrée de ville nord et conforter le pôle de commerces et services existant tout en répondant aux besoins futurs liés au projet d'extension de la base de loisirs.
- Sur le reste de la zone, produire un tissu parcellaire respectueux de la topographie naturelle et des éléments de paysage conservés et environnants.
- Atteindre une densité minimale :
  - sur la zone 1AUb de Camp Nègre (≈ 3ha) : minimum de 15 logements,
  - sur les zones 1AUb de Boutadiou, Poubigot Sud (≈ 3ha) : minimum de 15 logements
 (soit une moyenne maximale de 1.500 m<sup>2</sup>/logement hors VRD).

## ❑ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

### Pour l'ensemble des zones :

- Traiter les limites de parcelles situées en co-visibilité directe avec les espaces naturels sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans ces paysages très ouverts. Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration de ces secteurs bâtis dans les paysages ouverts.
- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles :
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.

### Zone 1AU de Camp Nègre :

- Conserver pour partie le boisement qui se situe en cœur de zone afin de maintenir une coupure paysagère entre le nord et le sud de la zone urbanisée et créer des espaces verts de proximités arborés en cœur de zone. Cet espace naturel non imperméabilisé participera à l'infiltration des eaux pluviales sur le site.
- Dans le cadre de la requalification de l'entrée de ville nord étudiée dans la Charte paysagère et patrimoniale, il pourra être prévu des plantations d'alignement le long de la RD 102 en accompagnement des programmes bâtis.

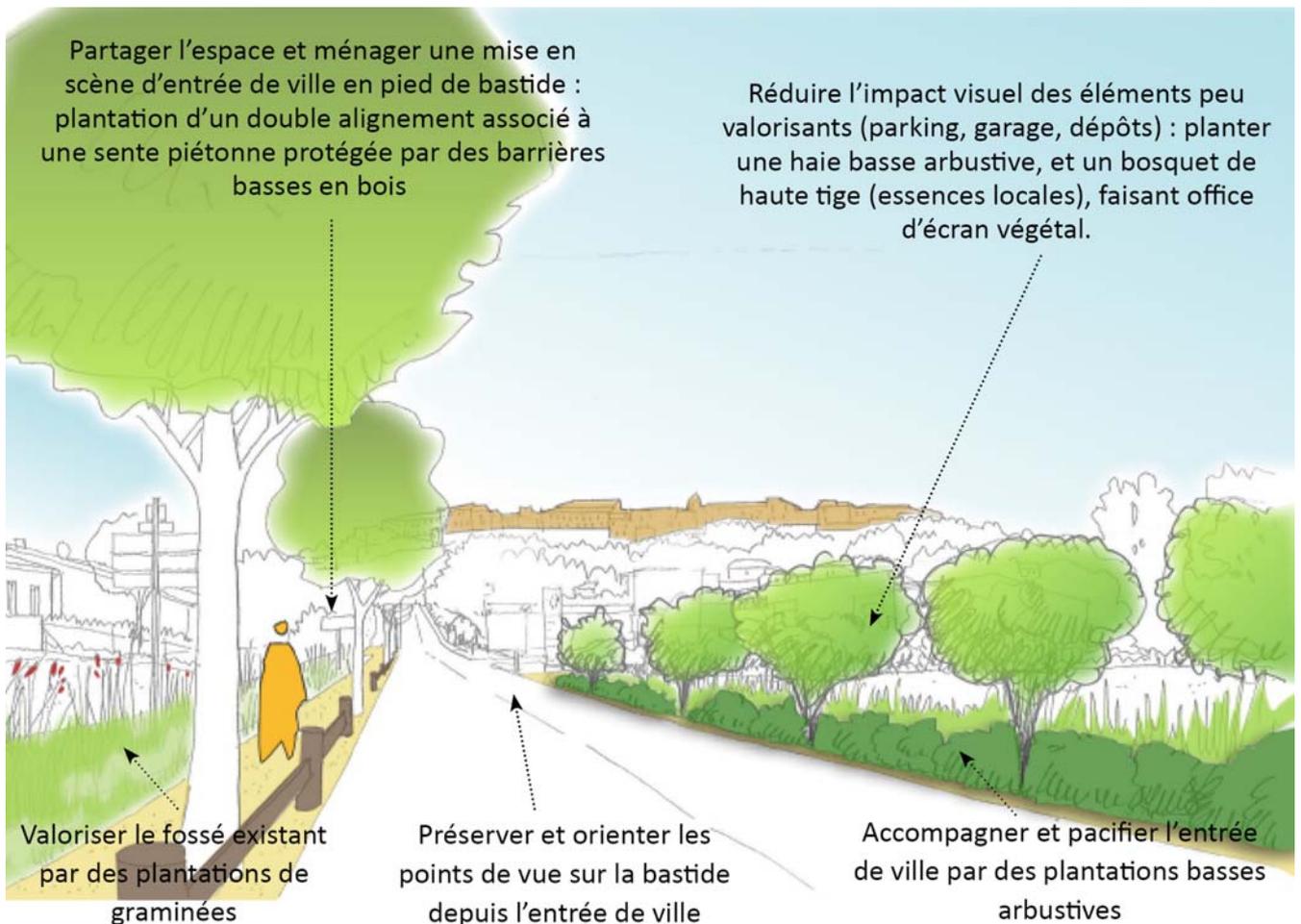
### Zones 1AUb de Poubigot sud et Boutadiou :

- Dans le cadre de la valorisation de l'entrée de ville sud, et dans le but de minimiser l'impact visuel des constructions, **un recul du bâti de 10 m minimum** sera rendu obligatoire le long de la RD 661 pour permettre la création d'un filtre végétal.

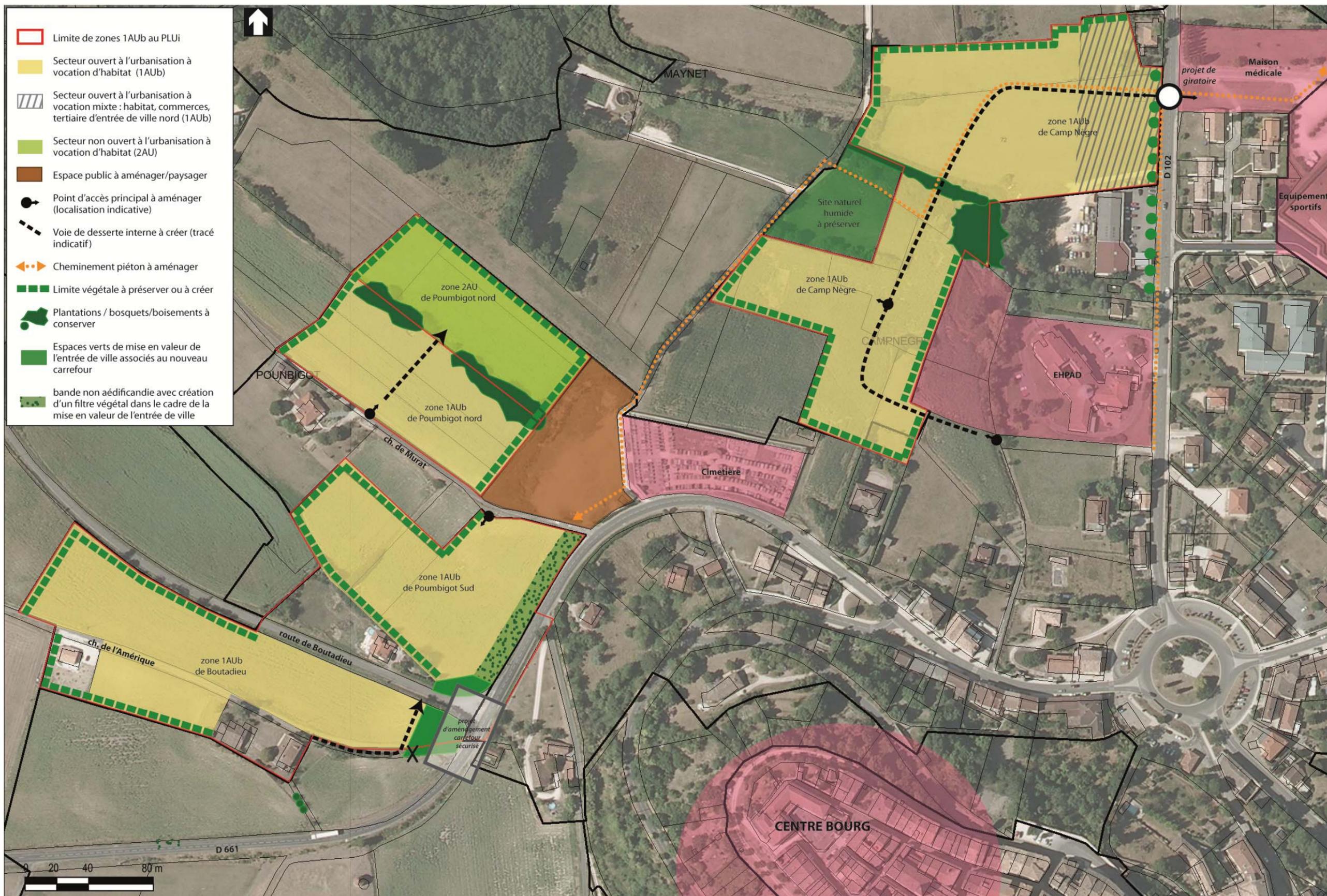
**Proposition d'aménagement de l'entrée de ville Nord  
(extrait de la Charte paysagère et patrimoniale de Fumel Communauté)**



*Constat : l'entrée de ville s'ouvre sur des bâtiments peu qualitatifs qui occupent le 1<sup>er</sup> plan et détournent le regard de la bastide. La RD 102, son tracé rectiligne et l'absence de traitement des abords, confère à cet espace une ambiance très routière qui n'est pas à l'image du site monumental.*



## OAP commune de TOURNON D'AGENAIS : zones 1AUB de Camp Nègre, Poumbigot, Boutadieu et zone 2AU de Poumbigot Nord



## 11. Commune de Trentels : zone 1AUb de Ladignac

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Aménager un double accès à la zone depuis les voies d'accès périphériques.
- Créer une voie de desserte interne principale transversale qui assure la perméabilité nord/sud de la zone entre les deux accès pour une meilleure fluidité du trafic automobile.
- Poursuivre l'aménagement de cheminements doux entre le nouveau quartier et les équipements au cœur du bourg de Ladignac (avec un point dur au niveau du passage souterrain sous la voie ferrée) : un cheminement prévu au niveau du chemin rural longeant la voie ferrée et un cheminement à réaliser le long de la voie communale 209

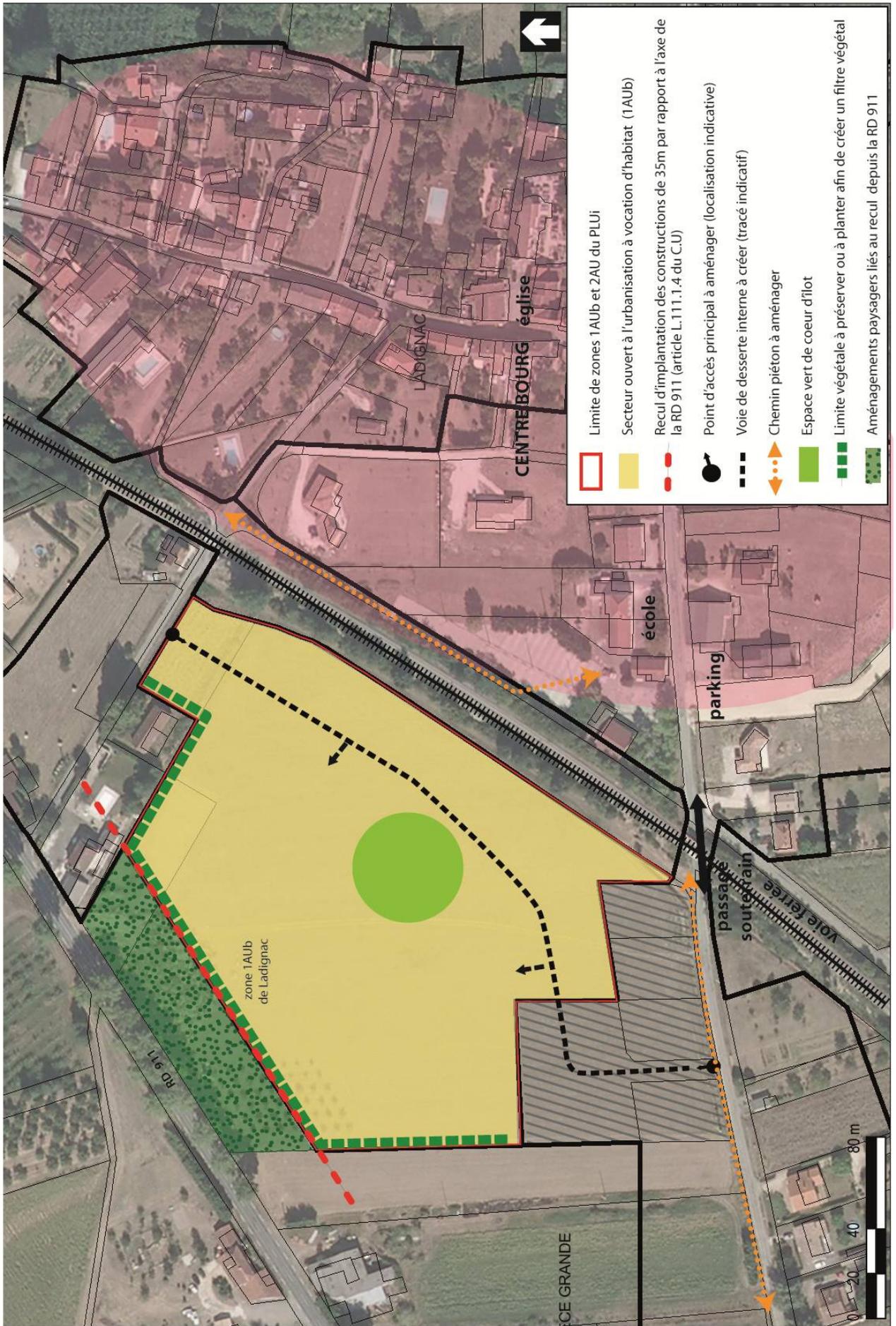
### ☐ Orientations programmatiques

- Produire un tissu parcellaire en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Atteindre une densité minimale sur la zone 1AUb de Ladignac (d'une superficie de 3,2 ha) : minimum de 15 logements (soit une moyenne maximale de 1.500 m<sup>2</sup>/logement hors VRD).

### ☐ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

- Prendre en compte le recul d'implantation des constructions au niveau de la RD 911 (35m par rapport à l'axe de la voie) et réaliser les aménagements paysagers associés.
- Traiter les limites de parcelles situées en co-visibilité directe avec la RD 911 naturels sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans ces paysages très ouverts. Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration de ces secteurs bâti dans les paysages ouverts.
- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles :
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.
- Aménager un espace vert collectif en cœur d'îlot (localisation indicative), lieu de rencontre pour les résidents du quartier.

OAP commune de TRENTELS : zone 1Aub de Ladignac



## 12. Commune de Trentels : zones 1Aub du centre-bourg

Volonté communale de conforter le centre bourg en prenant appui sur la structure du village-rue qui s'est développé de part et d'autre de la RD 911.

### ☐ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Aménager des accès aux zones depuis les voies périphériques.
- Créer des voies de desserte interne principale transversale qui assure la perméabilité et une meilleure fluidité des déplacements.
- Aménager un cheminement doux entre le nord du bourg (notamment l'église de Trentels) et les équipements publics et services présents dans le bourg au niveau de la RD 911.

### ☐ Orientations programmatiques

- Produire un tissu parcellaire en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Atteindre une densité minimale
  - sur la zone 1Aub du bourg nord (d'une superficie de 2,2 ha) : minimum de 10 logements,
  - sur la zone 1Aub du bourg ouest (d'une superficie de 1,1 ha) : minimum de 6 logements
 (soit une moyenne maximale de 1.500 m<sup>2</sup>/logement hors VRD).

### ☐ Orientations paysagères, environnementales, énergétiques

- Traiter les limites de parcelles situées en co-visibilité directe avec l'espace agricole et le coteau boisé au nord sous la forme de filtres végétaux afin de minimiser l'impact visuel du bâti dans ces paysages naturels. Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration des secteurs bâti dans les paysages ouverts.
- Tirer parti, dans l'aménagement, de la topographie naturelle et de l'exposition des terrains, en privilégiant le plus possible des implantations bâties côté nord des parcelles :
  - pour favoriser une exposition sud des façades et des jardins,
  - pour limiter les effets d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres.

OAP commune de Trentels : zones 1Aub du centre-bourg

