

Plan Local d'Urbanisme



Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord

Révision

Orientations d'Aménagements et de Programmation Aménagement - ZONE AUX

Date du PLU arrêté le 19 02 2019

Date du PLU approuvé le 20 février 2020, modifié en date du 20 juillet 2021,
du 4 mai 2023, du 10 juillet 2024, du 29 janvier 2026 et du 26 février 2026

3-1b

Préambule	p 3		
Les Communes rurales	p 5	Les Bourgs Centre	p 16
Cahuzac	p 6	Cancon	p 17
Saint Martin de Villeréal	p 7	Castillonnes	p 21
Saint Quentin du Dropt	p 8	Monflanquin	p 24
		Villeréal	p 25
Pôles secondaires	p 9		
Castelnaud de Gratecambe	p 10		
La Sauvetat sur Lede	p 13		
Monbahus	p 14		
Saint Aubin	p 15		

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préambule

Dans le PLUi, il a été identifié 16 zones AUX concernant 11 communes dont les schémas des pages suivantes définissent les conditions d'aménagement.

Les secteurs concernent les secteurs dédiés aux activités artisanales et industrielles.

Les zones AUX devront respecter le règlement écrit pièce 4-2 du présent PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AUX ont pour objectif de préciser l'état d'esprit des aménagements qui seront nécessaires pour les différents projets.

L'organisation d'une zone d'activité artisanale et industrielle doit être programmée pour répondre aux attentes des différentes demandes. Selon le type de projet des surfaces très différentes sont nécessaires. Les besoins pouvant aller de 200 mètres carrés pour une entreprise à plusieurs hectares pour une autre. A partir de ce constat il n'est pas pertinent de définir des rues et des allotissements qui mettraient en péril un aménagement soucieux de la maîtrise du foncier. Il sera privilégié une organisation et un découpage parcellaire au fur et à mesure des demandes.

L'absence de la connaissance des demandes programmatiques ne permet pas de définir la forme urbaine dans les zones AUX hormis les principes méthodologiques souhaités par les auteurs du PLUi.

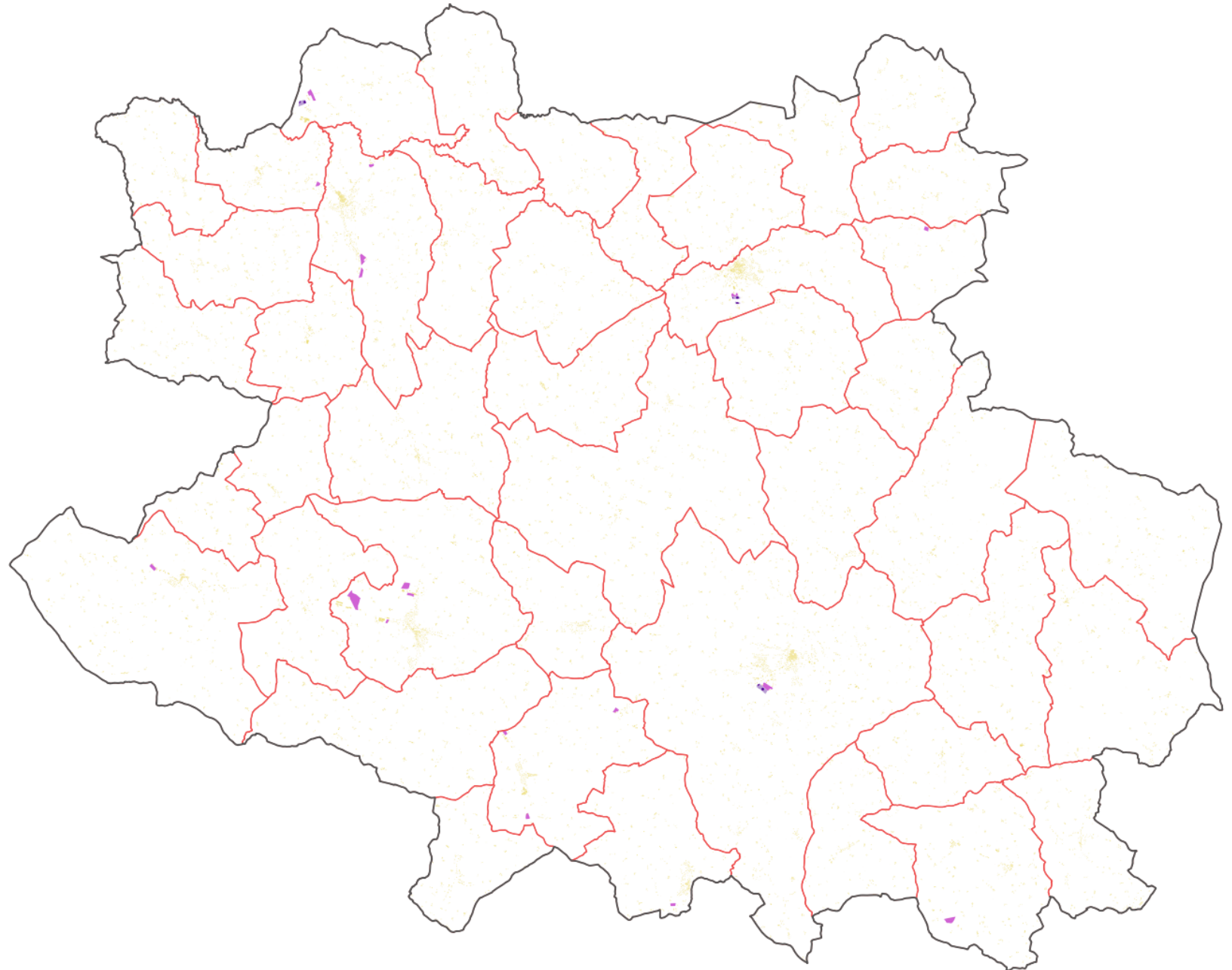
Les principes, communs à toutes les OAP des zones AUX, sont les suivants :

- implanter les constructions de façon économe sur chaque site.
- imperméabiliser une surface minimum du sol en prenant en compte les contraintes techniques des différents usages.
- mettre en place un système de récupération des eaux de pluie
- privilégier des essences locales,
- respecter les points de vue majeurs
- respecter la démarche d'évitement et de réduction quand le site le nécessite.

(En effet, dans les cas de figure où les sites des zones AUX se trouvent à proximité de ruisseaux, rivières, de réserves de biodiversité, d'espaces de nature, une vigilance sera attendue pour respecter la démarche d'évitement et de réduction, en fonction des découvertes qui seront réalisées lors des phases opérationnelles).

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Les 16 secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation des zones AUX sont répartis de la façon suivante dans le territoire de la communauté de communes.



COMMUNES RURALES



Lieu dit PLAINE DE BAYLE CAHUZAC



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Plaine de Bayle. La présence d'une zone inondable et la proximité avec la trame verte et bleue devront interroger la méthode d'évitement et de réduction pour adapter le projet et respecter ces contraintes. La ZA située sur la commune de Cahuzac est de niveau intercommunal et comprend déjà des activités. Elle répond aux attentes de la partie nord de la communauté de communes à proximité de la RN21. L'extension de la zone existante justifie la zone AUX.

L'accès se fera à partir du chemin existant de la zone d'activité. Un soin sera porté sur les façades des constructions le long de la RD.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°1 sont les suivants :

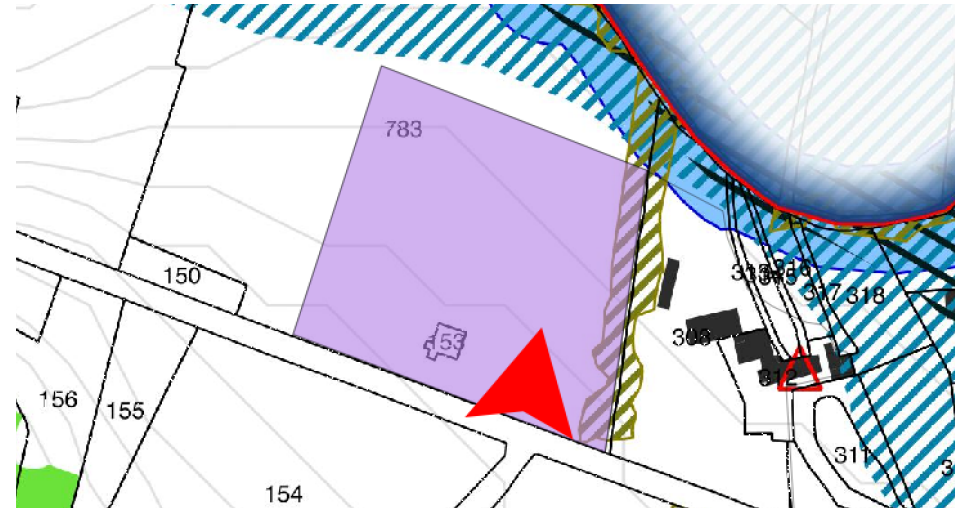
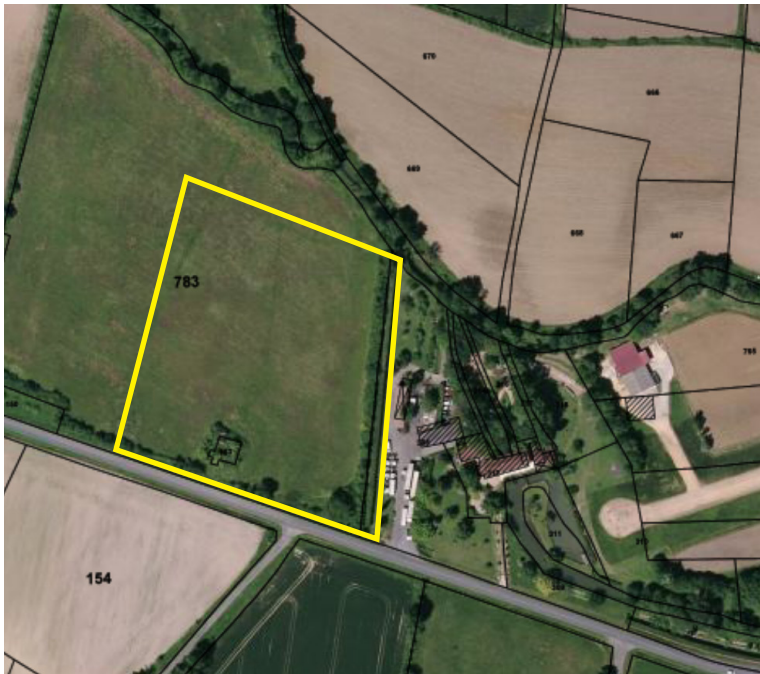
- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implantée selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet
- La haie située au Sud sera balisée et évitée.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°2

SAINT MARTIN DE VILLEREAL

Lieu dit RIVIERES DES DROPTS

Photo aérienne 2017



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Rivières des Dropts.

La présence d'une zone inondable et la proximité avec la trame verte et bleue devront interroger la méthode d'évitement et de réduction pour adapter le projet et respecter ces contraintes. Au lieu dit Rivières des dropts se trouve une entreprise de transport dont le développement nécessite une extension, pour répondre à ses attentes. La demande et la superficie justifient la zone AUX.

L'accès se fera à partir de la RD à l'endroit le plus simple d'accès par rapport au fossé. Un soin sera porté sur les façades des constructions le long de la RD.

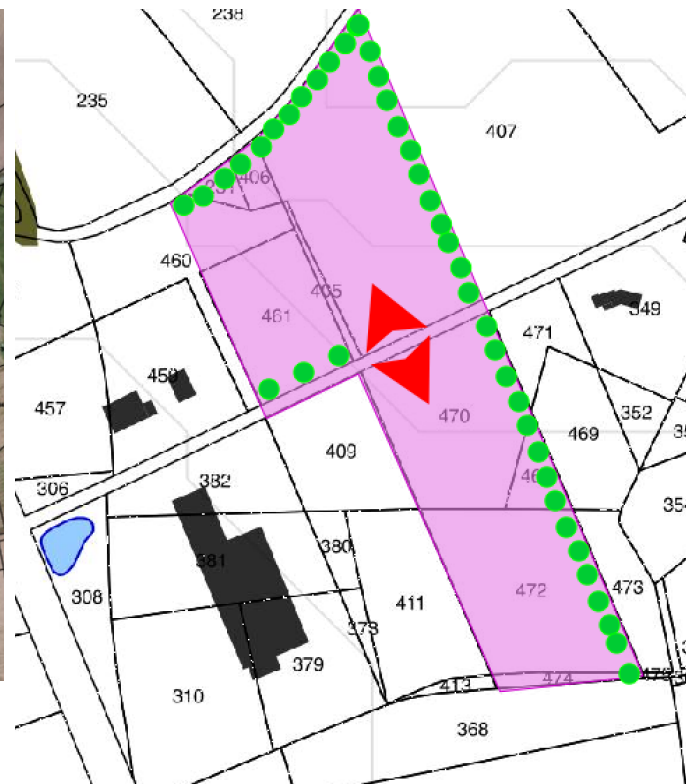
A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°2 sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.
- Les haies situées à l'Est et au Sud seront balisées et évitées.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3

SAINT QUENTIN DU DROPT

Photo aérienne 2017



Lieu dit LANDESQUE

L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Landesque

Au lieu dit Landesque se trouve l'entreprise ORSOL dont le développement nécessite une extension, pour répondre aux attentes de l'entreprise. L'extension de la zone existante justifie la zone AUX.

L'accès se fera à partir du chemin rural existant. Un soin sera porté sur les façades des constructions le long de la RN21.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°3 sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

Légende

- Rue à créer à cours ou long terme
- Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
- Ua
- Ub
- AU
- Secteur d'OAP
- Emplacement réservé
- Espaces Boisés Classés
- Haies L151-19
- Zone N
- Zone inondable
- Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

PÔLES SECONDAIRES

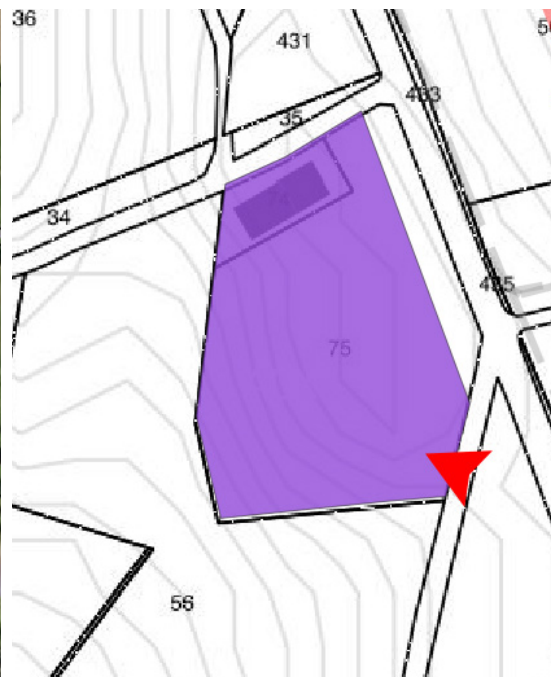
Orientations d'Aménagement et de Programmation N°4a

CASTELNAUD DE GRATECAMBE

Photo aérienne 2017



Lieu dit NEGROU



L'orientation d'aménagement et de programmation n°4a définit les principes de l'aménagement du lieu dit Negrou. Au lieu dit Négrou se trouve une entreprise de bâtiment existante avec son bâtiment et son aire de stockage. L'extension est générée par l'activité. Elle répond aux attentes de l'entreprise. L'extension de la zone existante justifie la zone AUX.

L'accès se fera à partir du chemin rural existant. Un soin sera porté sur les façades des constructions le long de la RN21.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°4a sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre **sera implanté** selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

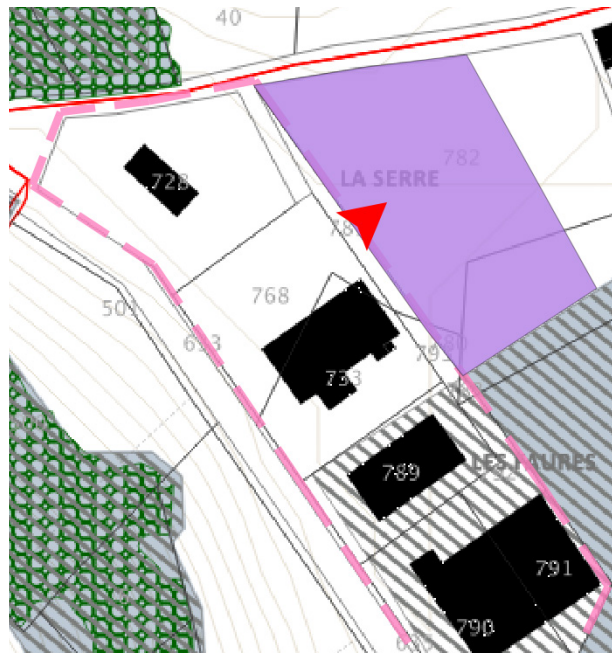
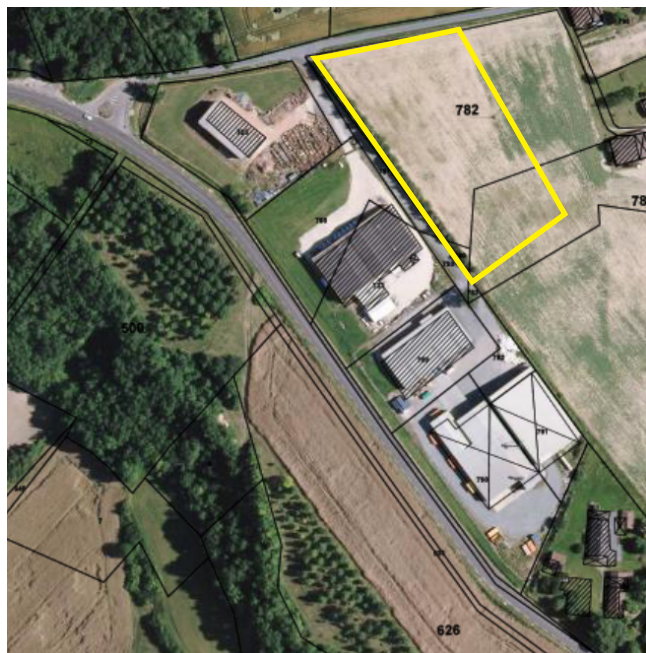
Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°4b

CASTELNAUD DE GRATECAMBE

Photo aérienne 2017



Lieu dit LA SERRE

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4b définit les principes de l'aménagement du lieu dit La Serre.

Au lieu Lasserre se situe la zone d'activité sur la commune de Castelnau de Gratecambe. De niveau intercommunal, elle comprend déjà des activités. Son extension justifie la zone AUX.

L'accès se fera à partir du chemin existant de la zone d'activité.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°4b sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

Légende

- Rue à créer à cours ou long terme
- Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
- Ua
- Ub
- AU
- Secteur d'OAP
- Emplacement réservé
- Espaces Boisés Classés
- Haies L151-19
- Zone N
- Zone inondable
- Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°4c CASTELNAUD DE GRATECAMBE

Photo aérienne 2017

Lieu Dit VIGNAL



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4c définit les principes de l'aménagement du lieu dit Vignal.

La zone AUX résulte de la présence d'une entreprise agroalimentaire au lieu dit Vignal.

L'extension de la zone existante justifie la zone AUX.

L'accès se fera à partir du chemin rural existant. Un soin sera porté sur les façades des constructions le long du chemin rural.

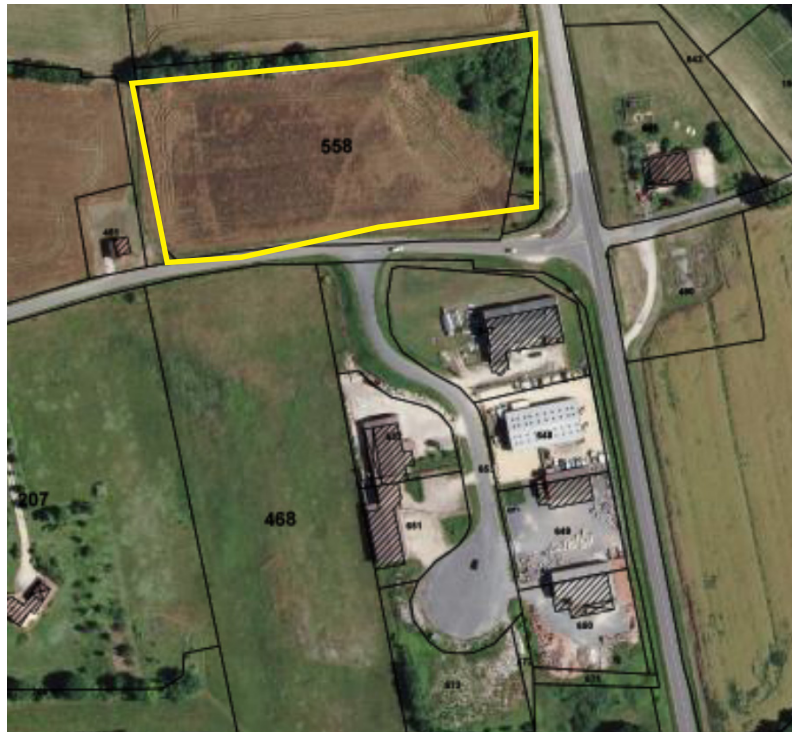
A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°4c sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre **sera implanté** selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

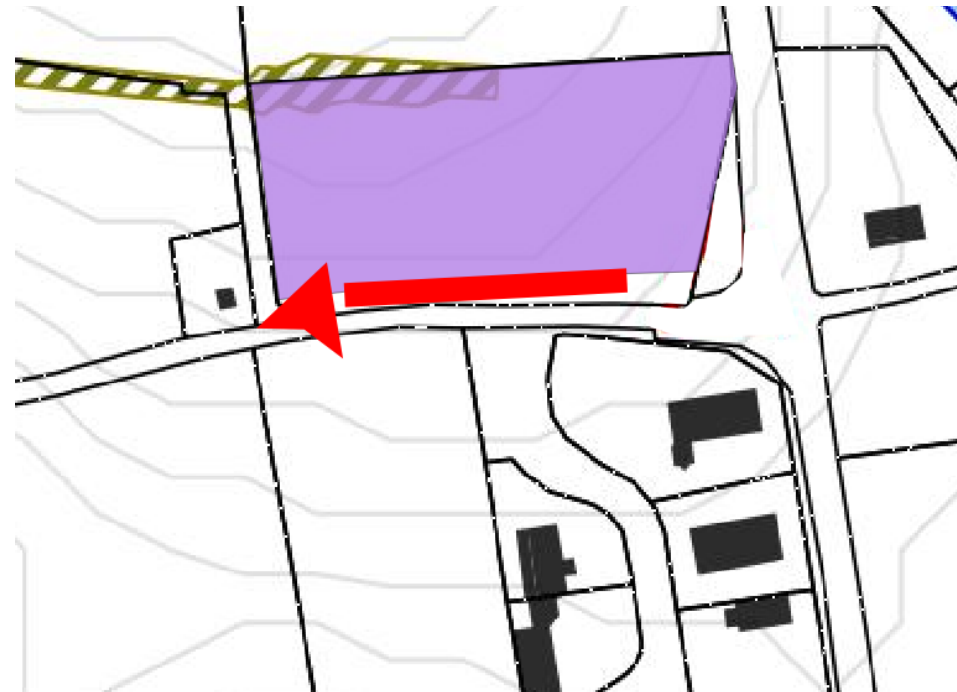
Orientations d'Aménagement et de Programmation N°5

LA SAUVETAT-SUR-LEDE

Photo aérienne 2017



Lieu dit PRADELS-HAUT



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°5 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Pradels-Haut.

La ZA située sur la commune de La Sauvetat sur Lède est de niveau intercommunal et comprend déjà des activités qui à 90 % remplissent les lots de la zone, ce qui justifie son extension et la zone AUX.

L'accès se fera à partir de la RD, à l'endroit où le talus est inexistant et sera prolongé par une voie parallèle à la RD pour desservir les lots potentiels. Une attention particulière sera portée à la construction à l'angle de la parcelle en raison de la hauteur du talus qui mettra en scène le bâtiment. Une implantation en point bas sera recherchée pour limiter l'impact visuel.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°5 sont les suivants :

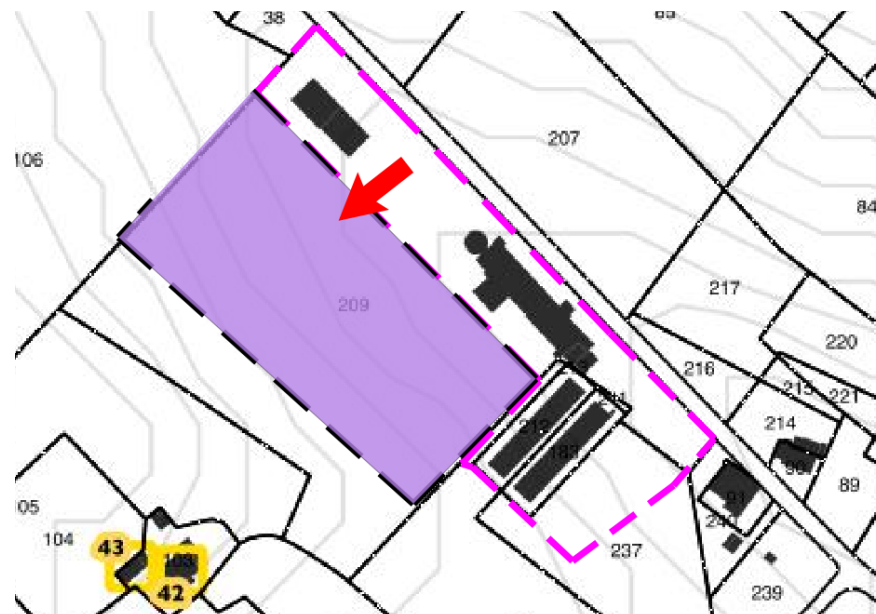
- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en œuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°6 MONBAHUS

Photo aérienne 2017



Lieu dit AUX MARTINAUX-NORD



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Aux Martinaux Nord.

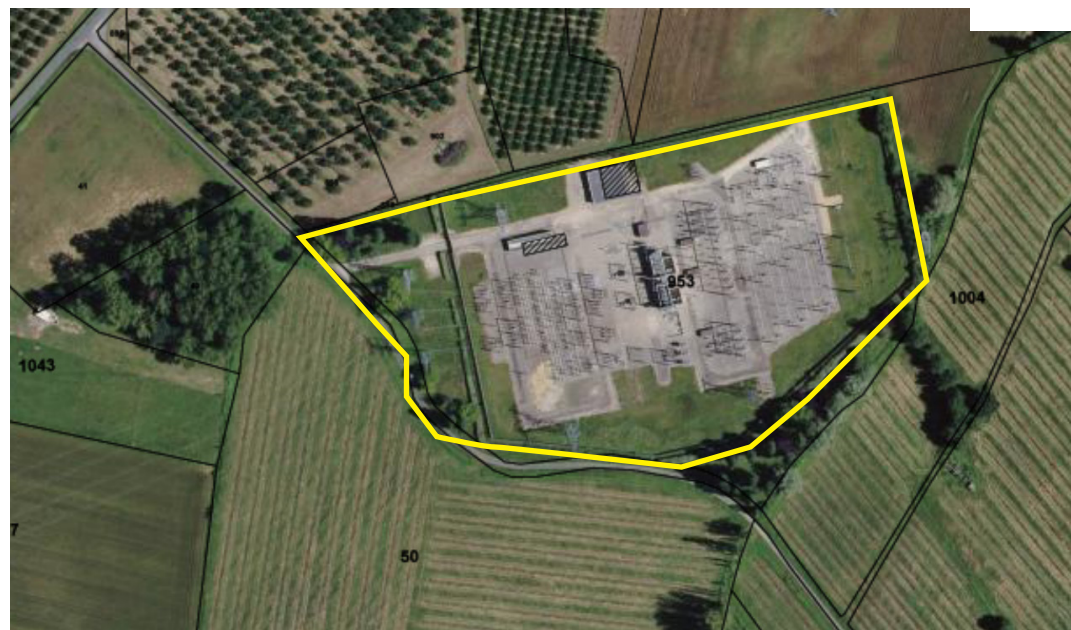
L'entreprise Ozea a un développement qui génère un besoin d'extension et qui justifie la zone AUX. Elle répond aux attentes économiques de l'entreprise. L'accès se fera à partir du chemin existant de l'entreprise. Un soin sera porté sur les façades des constructions visible depuis la RD.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°6 sont les suivants :

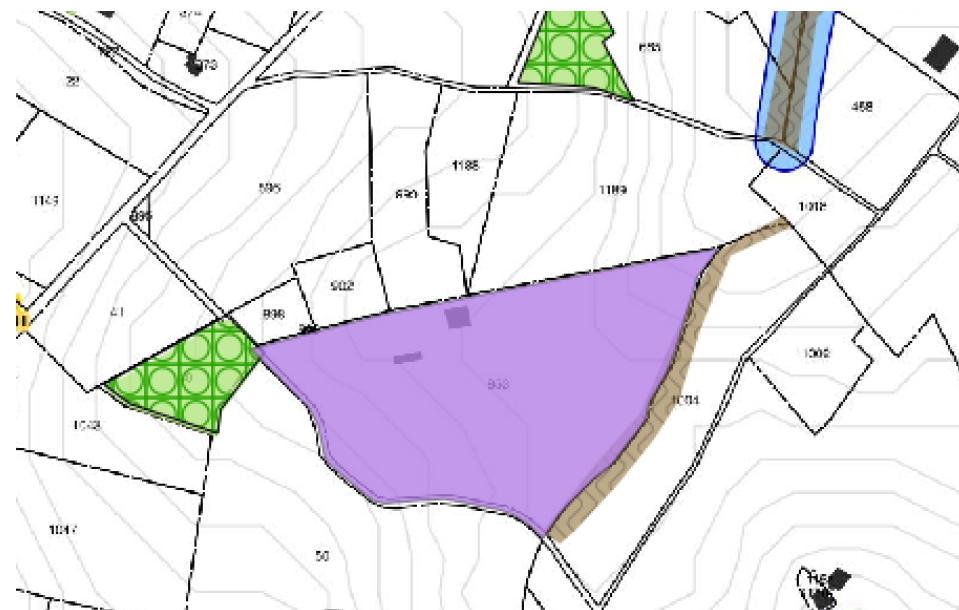
- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°7 SAINT-AUBIN

Photo aérienne 2017



Lieu dit DANTOU



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°7 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Dantou.

Au lieu dit Dantou se trouve une centrale électrique. La restructuration du site justifie la zone AUX.

L'accès se fera à partir du chemin existant et de l'entrée du site.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°7 sont les suivants :

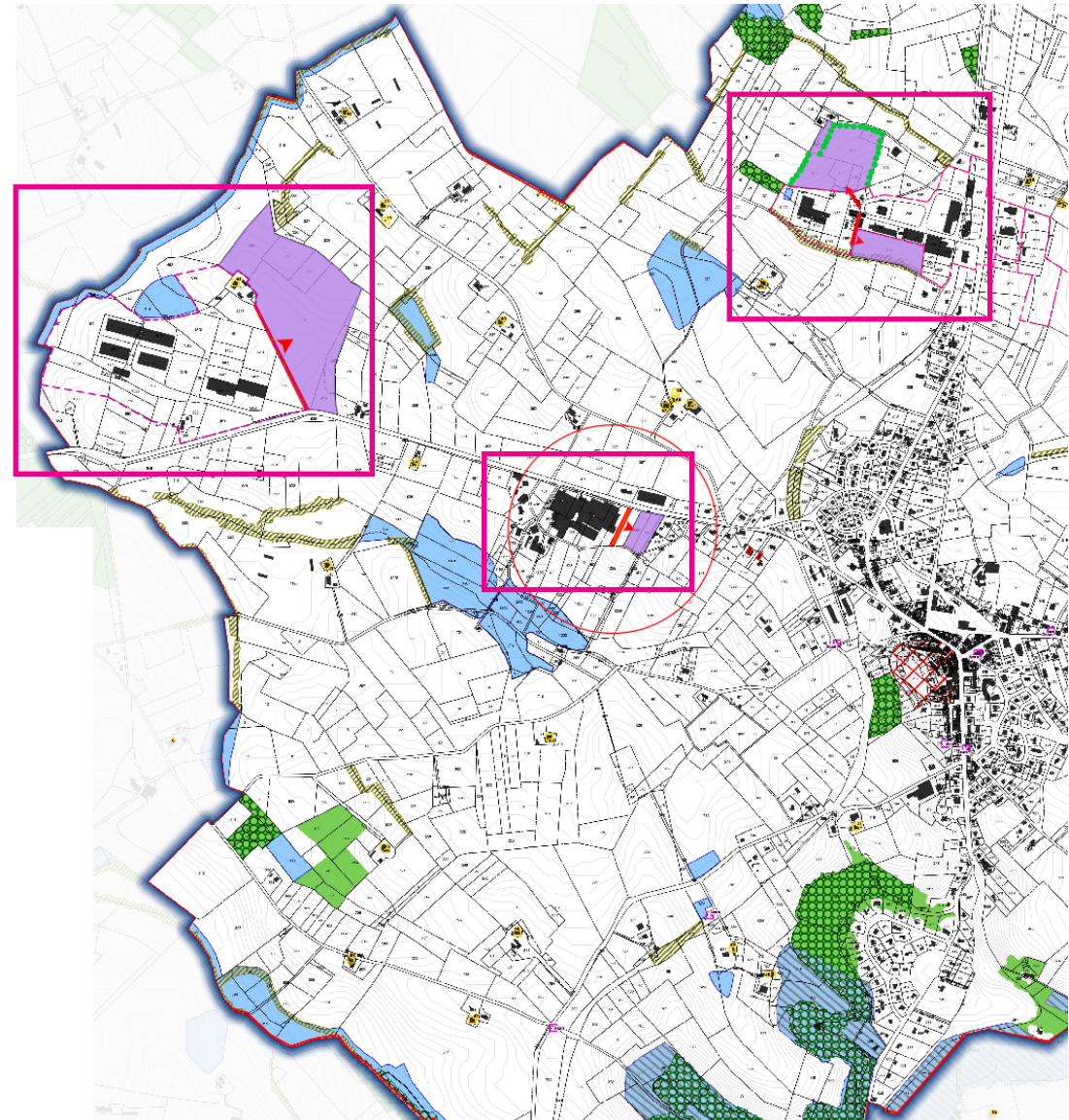
- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

BOURG CENTRE

Orientations d'Aménagement et de Programmation CANCON

Les orientations d'aménagement et de programmation sont au nombre de trois sur la commune de Cancon . Chaque OAP peut être également décomposée en plusieurs sites.

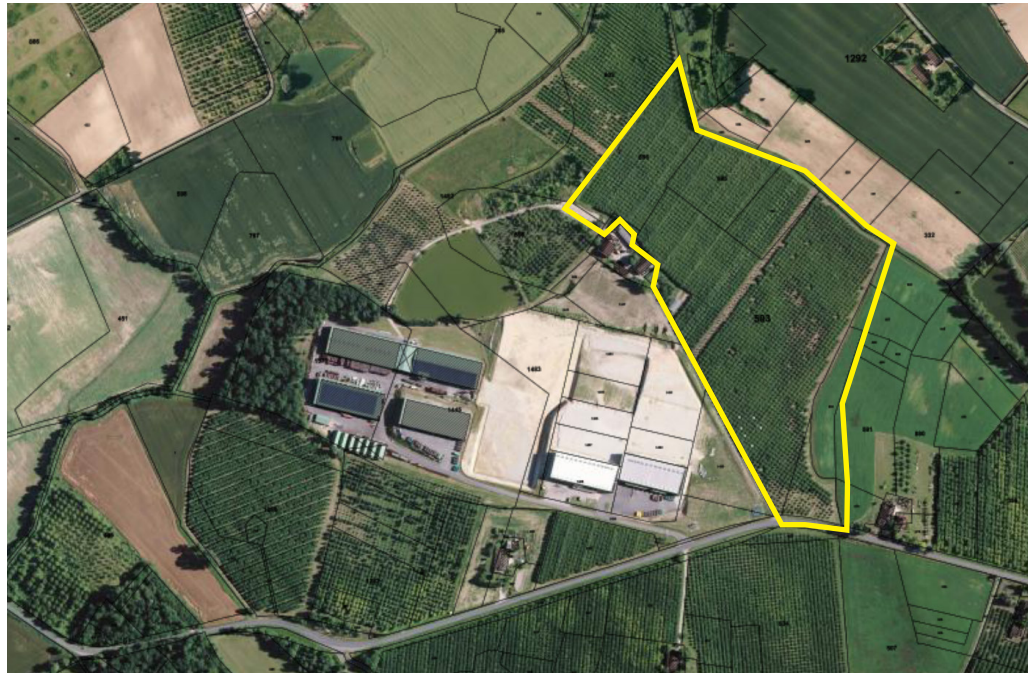
Photo aérienne du 10 04 2017



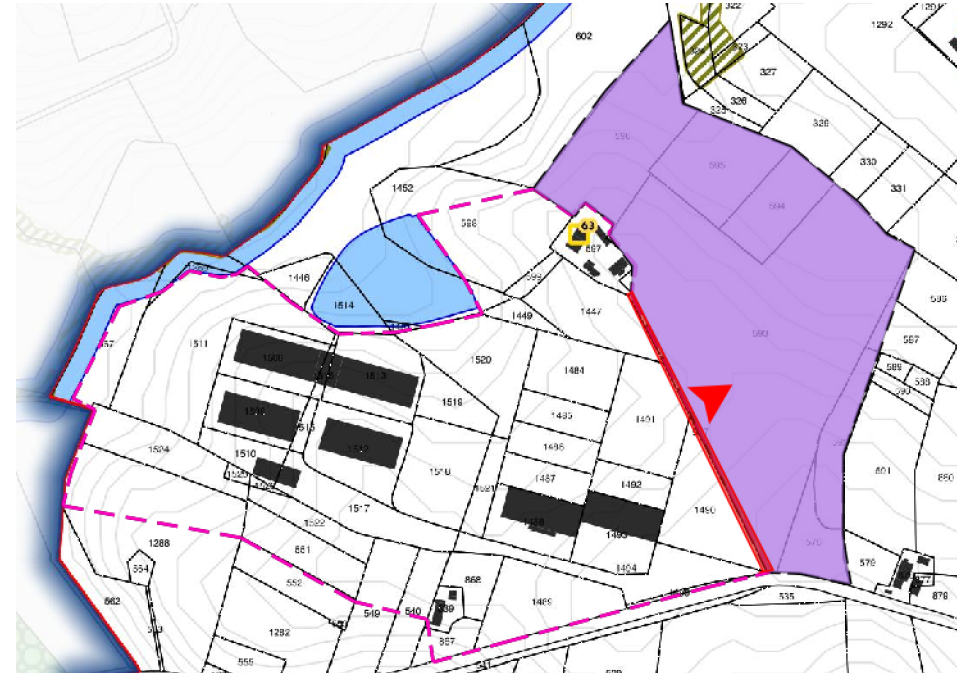
Orientations d'Aménagement et de Programmation N°8a

CANCON

Photo aérienne 2017



Lieu dit LOUBERIE



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°8a définit les principes de l'aménagement du lieu dit Louberie.

L'entreprise Unicoque a un développement qui génère un besoin d'extension et qui justifie la zone AUX. Elle répond aux attentes économiques de l'entreprise. L'accès se fera à partir du chemin existant de l'entreprise. Un soin sera porté sur les façades des constructions visible depuis la RD.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°8a sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

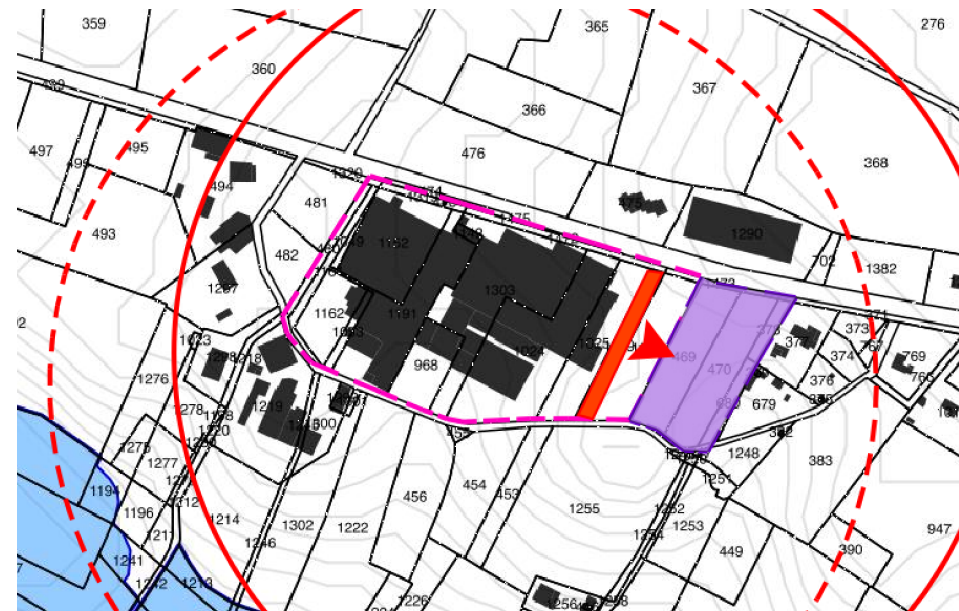
Orientations d'Aménagement et de Programmation N°8b

CANCON

Photo aérienne 2017



Lieu dit LACROIX



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°8b définit les principes de l'aménagement du lieu dit Lacroix.

L'entreprise Lamouthe a un développement qui génère un besoin d'extension et qui justifie la zone AUX. Elle répond aux attentes économiques de l'entreprise. L'accès se fera à partir du chemin existant de l'entreprise. Un soin sera porté sur les façades des constructions le long de la RD.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°8b sont les suivants :

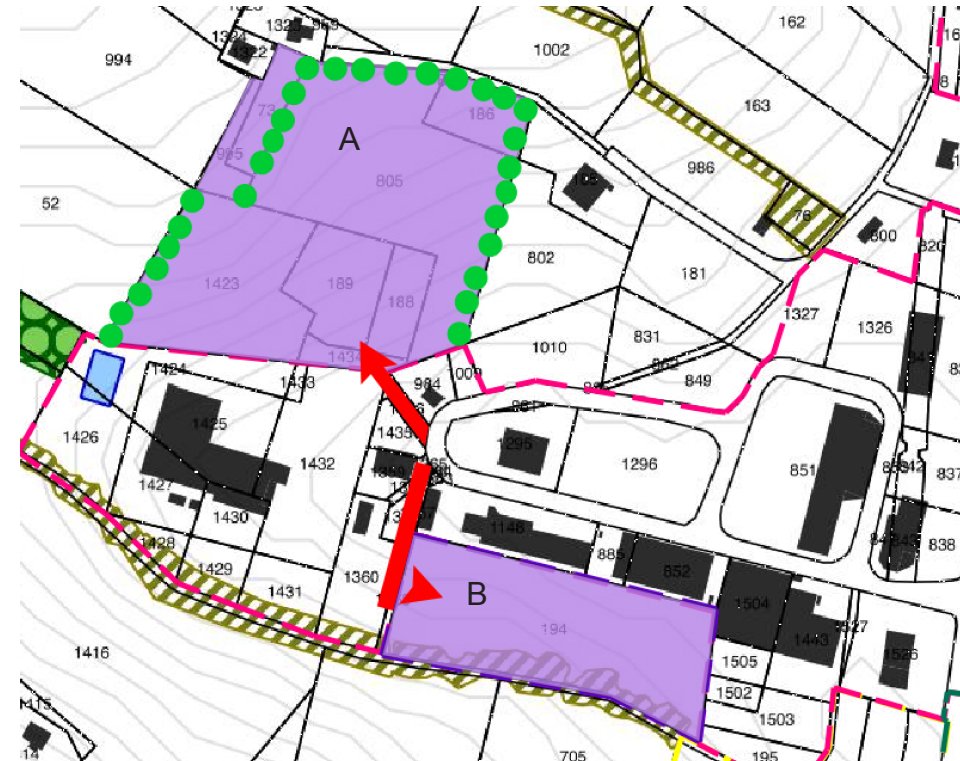
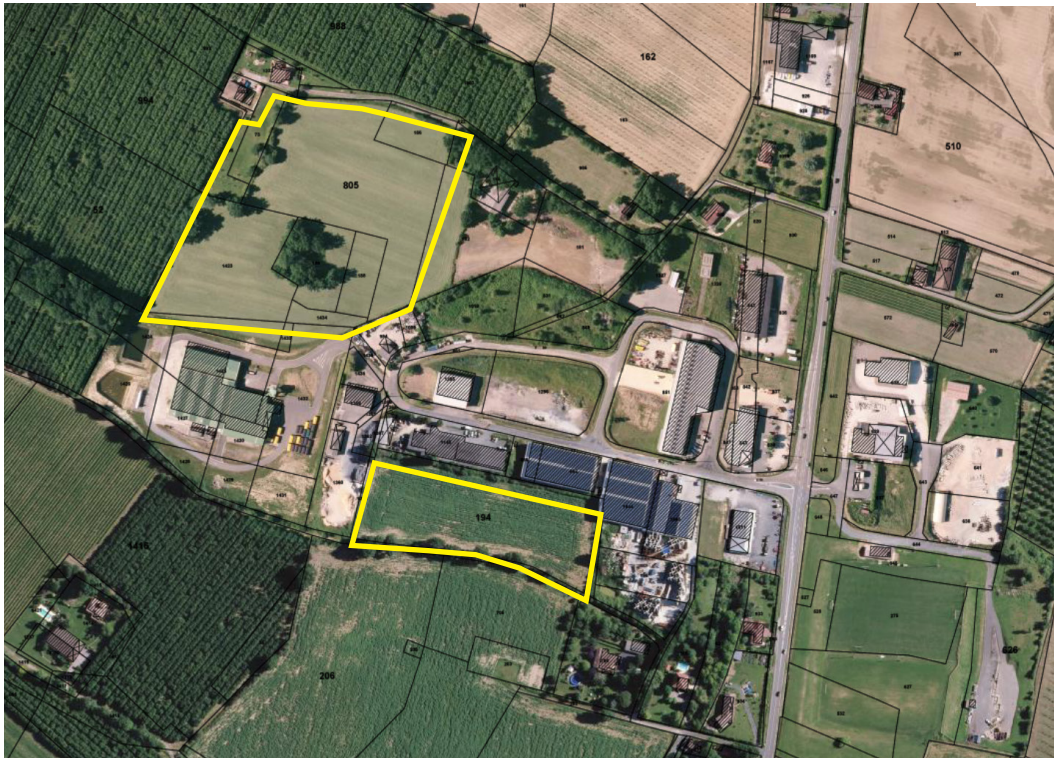
- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°8c

CANCON

Photo aérienne 2017

Lieu dit VILLAJOU



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°8c définit les principes de l'aménagement du lieu dit Villajou. A l'entrée nord de Cancon, se trouve la zone d'activité de niveau intercommunal qui comprend déjà des activités. Elle répond aux attentes de la communauté de communes à proximité de la RN21. L'extension de la zone existante justifie la zone AUX répartie en deux sites A et B.

Sur les deux sites l'accès se fera à partir du chemin existant dans la zone d'activité. Un soin sera porté sur les façades des constructions visible depuis la RN21.

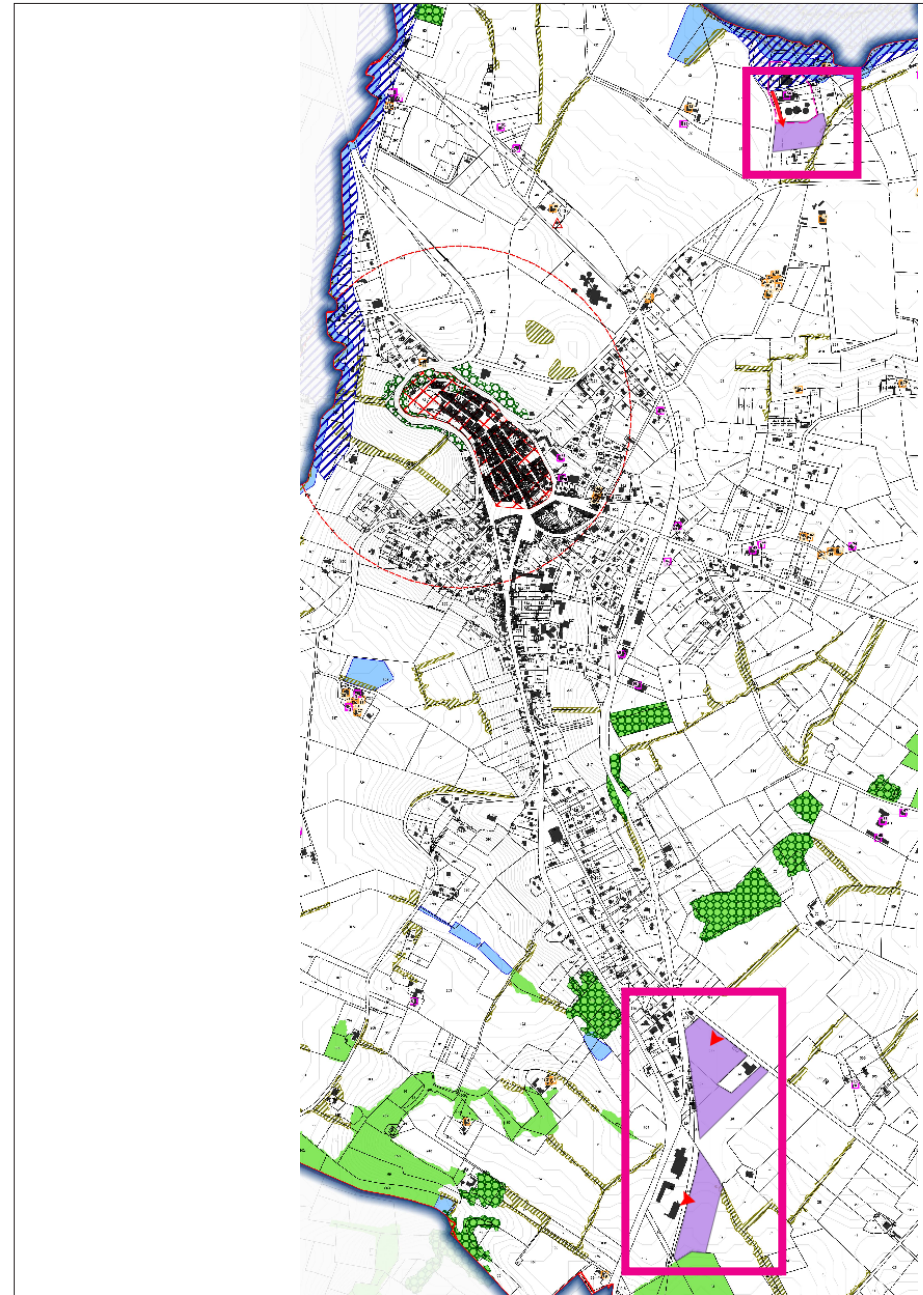
A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°8c sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

Orientations d'Aménagement et de Programmation CASTILLONNES

Les orientations d'aménagement et de programmation pour les zones d'activités sont au nombre de deux sur la commune de Castillonnes. Chaque OAP peut être également décomposée en plusieurs sites.

Photo aérienne 2017



Orientations d'Aménagement et de Programmation N°9a

CASTILLONNES

Photo aérienne 2017



Lieu dit GRAGNIAC et LABASTISSE

L'orientation d'aménagement et de programmation n°9a définit les principes de l'aménagement du lieu dit Gragniac et Labastisse.

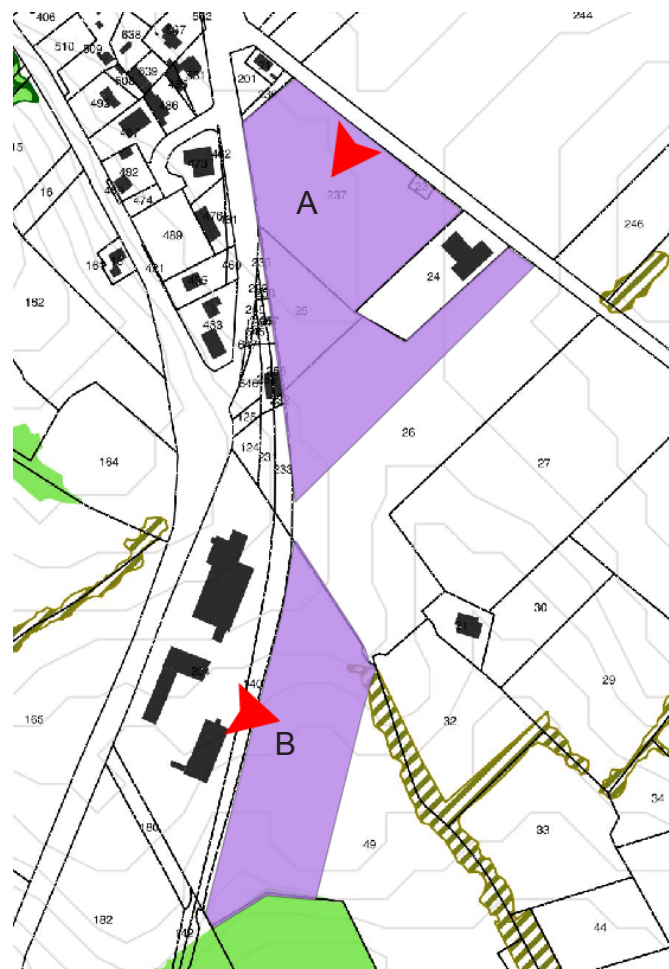
Le secteur A correspond à l'extension de la ZA de niveau intercommunal qui justifie la zone AUX. Le terrain borde la zone d'activités existantes.

L'accès se fera à partir de la voie existante reliée à la RN21. Un soin sera porté sur les façades des constructions le long de la RN21.

Le secteur B est l'extension demandée par l'entreprise Terre du Sud. Située à l'arrière des bâtiments existants, la vue sera limitée et l'accès se fera par l'entrée de Terre du sud.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°9a sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.



Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

Légende

- Rue à créer à cours ou long terme
- Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
- Ua
- Ub
- AU
- Secteur d'OAP
- Emplacement réservé
- Espaces Boisés Classés
- Haies L151-19
- Zone N
- Zone inondable
- Limite communale

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°9b

CASTILLONNES

Photo aérienne 2017



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.



Lieu dit MOULIN DE LA SALEVE

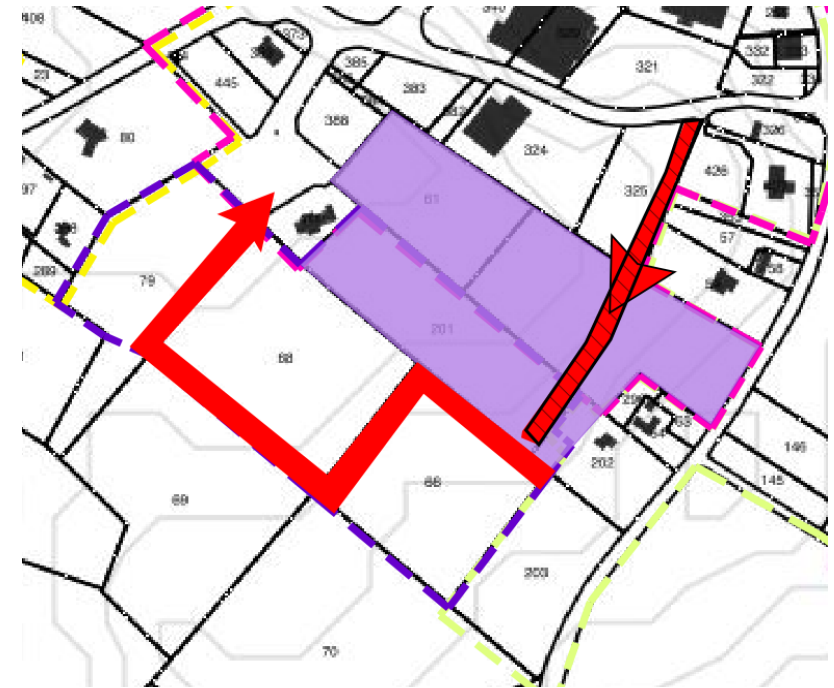
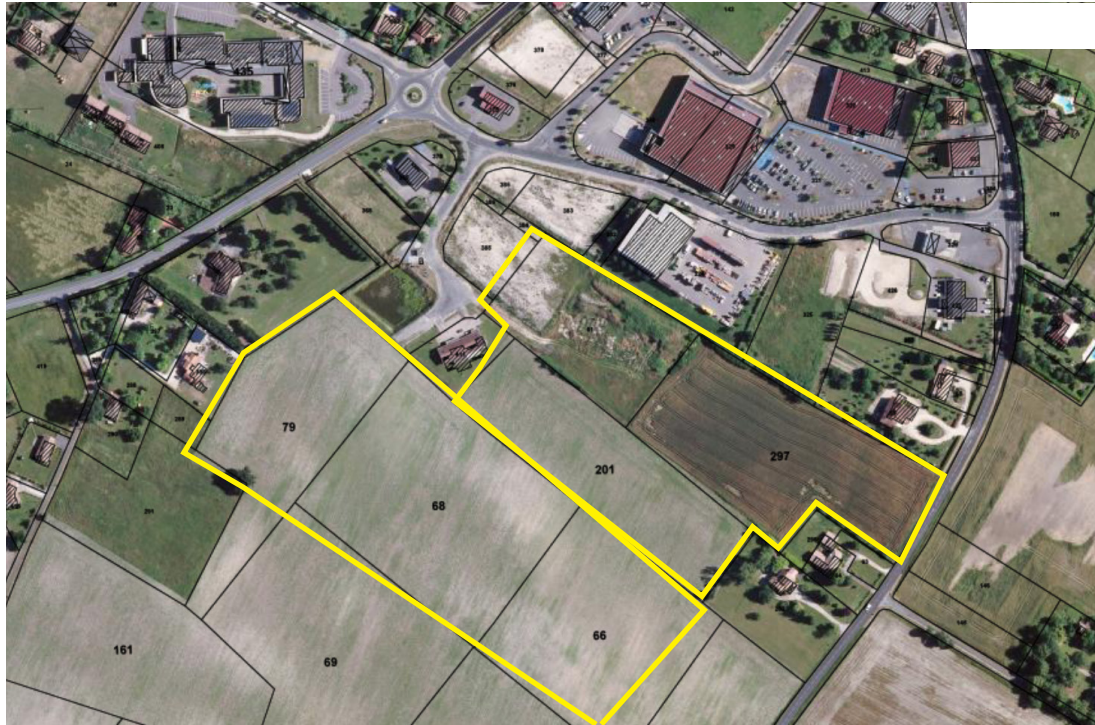
L'orientation d'aménagement et de programmation n°9b définit les principes de l'aménagement du lieu dit Moulin de la Saleve.

La zone AUX au Moulin de la Saleve correspond aux besoins d'extension des silots de stockage de l'entreprise Ozea. L'accès se fera à partir de l'entrée existante de l'entreprise. Un soin sera porté sur les façades des constructions le long de la RD qui à ce jour sont caché par une haie dont le maintien est demandé.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°9b sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.

Photo aérienne 2017



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°10 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Vignes de la Justice.

La ZA située au sud de la partie basse de Monflanquin est de niveau intercommunal et comprend déjà de nombreuses activités. L'extension de la zone existante justifie la zone AUX et 2AUX (à plus long terme).

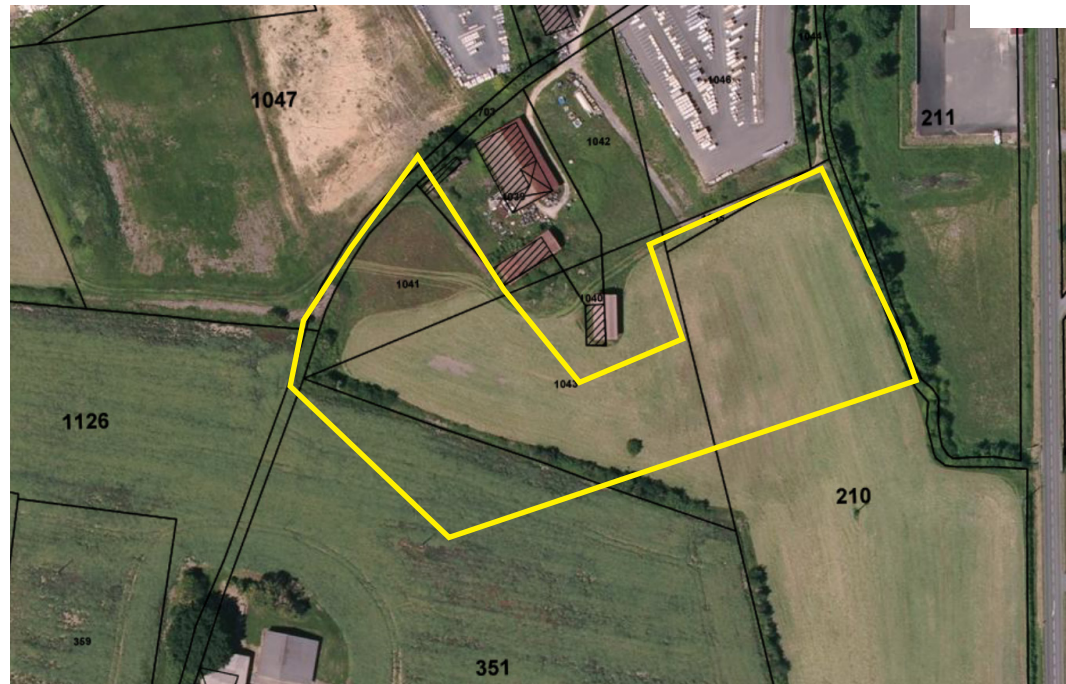
L'accès se fera à partir du chemin existant de la zone d'activité et de l'emplacement réservé prévu pour cela. Un soin sera porté sur les façades des constructions visible depuis la RD.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°10 sont les suivants :

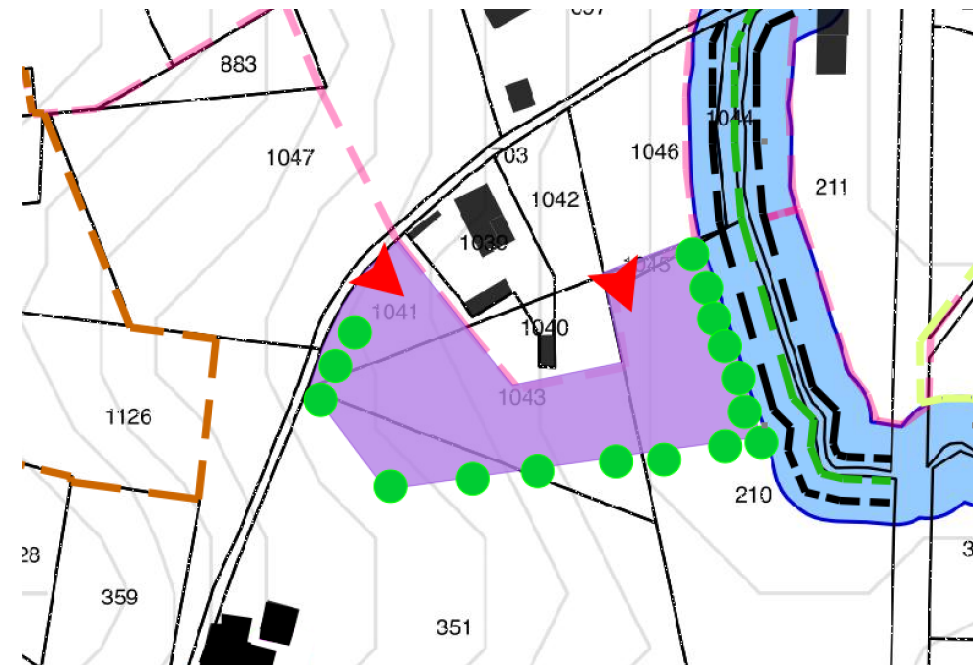
- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°11 VILLERÉAL

Photo aérienne 2017



Lieu dit VIALE-HAUT



Légende

-  Rue à créer à cours ou long terme
-  Arbres ou Alignement d'arbres et haies à planter
-  Ua
-  Ub
-  AU
-  Secteur d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies L151-19
-  Zone N
-  Zone inondable
-  Limite communale

Densité

Afin d'optimiser la superficie à aménager, l'organisation spatiale privilégiera les usages et les programmes au détriment du découpage en lot si cela était nécessaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°11 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Vale-Haut.

Les entreprises existantes à Villeréal ont des projets d'extensions qui justifient la zone AUX. Au regard de l'existant, l'extension n'est possible que vers le sud. L'accès se fera à partir de la voie existante de l'entreprise. Un soin sera porté sur les façades des constructions dont la vue depuis la RD sera visible.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°11 sont les suivants :

- La réalisation de ce quartier se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi
- Le long des voies créées, un alignement d'arbre longitudinal ou bien une haie champêtre sera implanté selon le projet.
- Le stationnement longitudinal pourra être présent dans les projets présentés, selon l'échelle du projet et les besoins générés. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera la plus limitée possible.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonction des contraintes du projet.