

Plan Local d'Urbanisme



Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord

Révision

Orientations d'Aménagements et de Programmation Aménagement - ZONE AUL

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 et du 29 janvier 2026 et du 26 février 2026

3-1C

Sommaire

Préambule	p 3		
Les Communes rurales	p 5	Les Bourgs Centre	p 24
Bournel	p 6	Cancon	p 25
Devillac	p 7	Monflanquin	p 26
Gavaudun	p 8		
Le Laussou	p 11		
Monségur	p 14		
Montagnac-sur-Lède	p 15		
Saint Etienne de Villeréal	p 16		
Saint Maurice de Lestapel	p 17		
Pôles secondaires	p 20		
Castelnaud-de-Gratecambe	p 21		
Monbahu	p 22		
Saint-Eutrope-de-Born	p 23		

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préambule

Dans le PLUI, il a été identifié 18 zones AUL concernant 13 communes dont les schémas des pages suivantes définissent les conditions d'aménagement.

Les secteurs concernent les sites dédiés aux hébergements de plein air et aux loisirs.

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

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

L'organisation d'une aire de loisirs avec hébergement, doit être programmée. Suivant le type d'hébergement (tente, caravane, HLL, cabanes...), les capacités d'accueil et les équipements, l'organisation spatiale en découlera. L'absence de programme ne permet pas de définir la forme urbaine dans les zones AUL hormis les principes méthodologiques par les auteurs du PLUi.

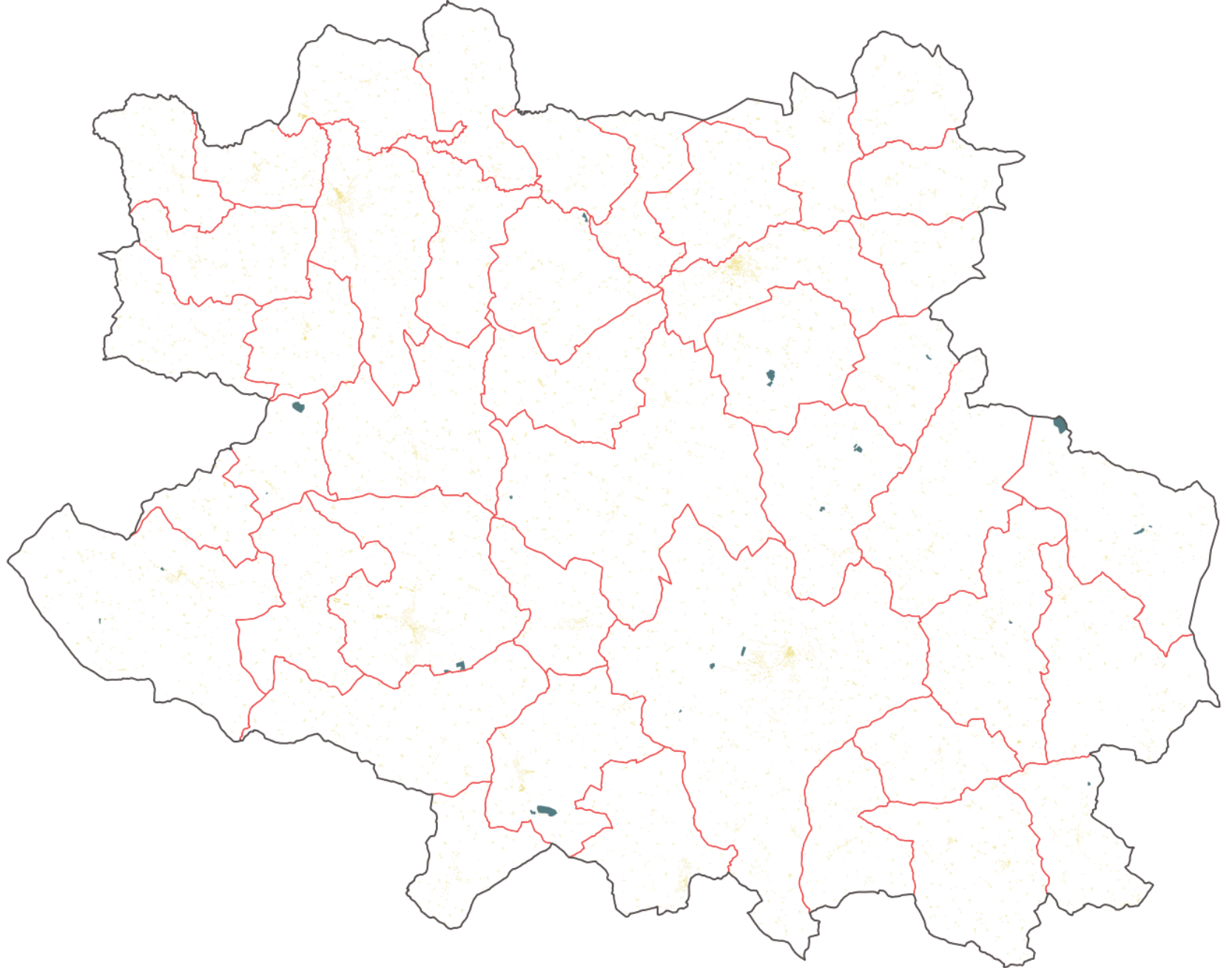
Les principes, communs à toutes les OAP des zones AUL, sont les suivants :

- implanter les constructions de façon économe sur chaque site.
- imperméabiliser une surface minimum du sol
- 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.

(En effet, dans la mesure où les sites des zones AUL 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 opérationnelle).

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Synthèse

- Les 15 secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation des zones AUL sont répartis de la façon suivantes dans le territoire de la communauté de communes.



COMMUNES RURALES

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°1

BOURNEL

Lieu-dit LARTIGUE

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Lartigue.

Le site est celui d'un moulin au bord du ruisseau. Une zone inondable concerne le périmètre de la zone AUL. La partie qui sera aménagée est donc réduite. La présence d'une zone inondable et d'une ZNIEFF ainsi que la proximité avec la trame verte et bleue devra interroger la méthode d'évitement et de réduction pour adapter le projet et respecter ces contraintes.

L'accès au site est réalisé du chemin existant.

- A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°1 sont les suivants :
- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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 éléments linéaires jouant un rôle anti-érosif dans une zone inondable et constituant les corridors écologiques seront impérativement balisés et évités.

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.

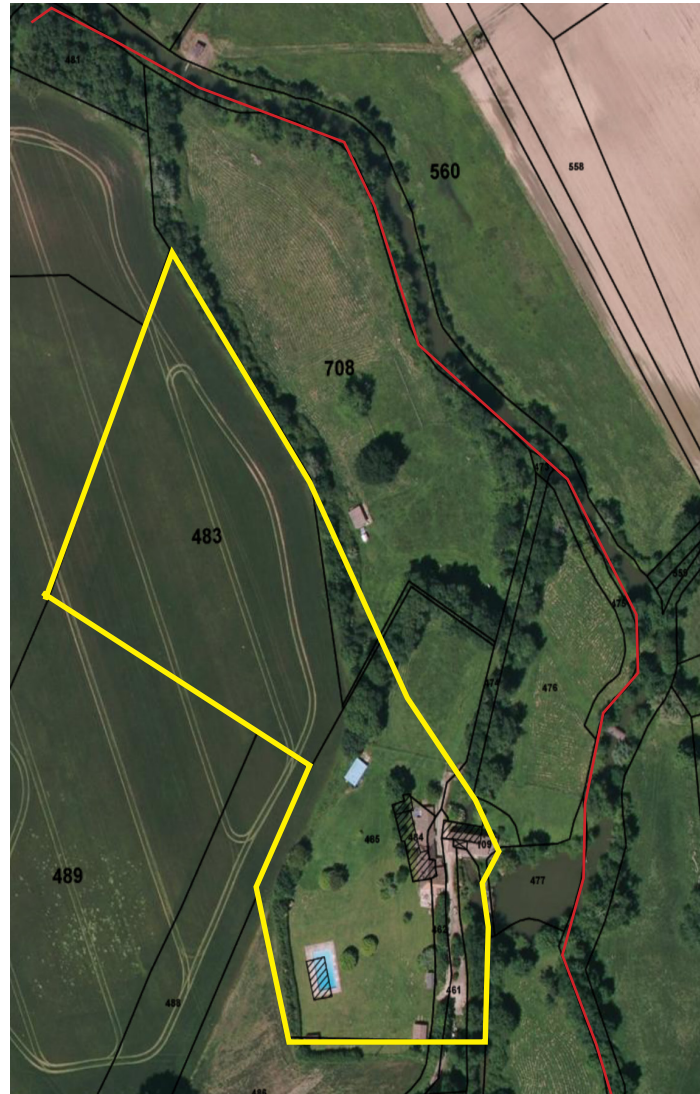
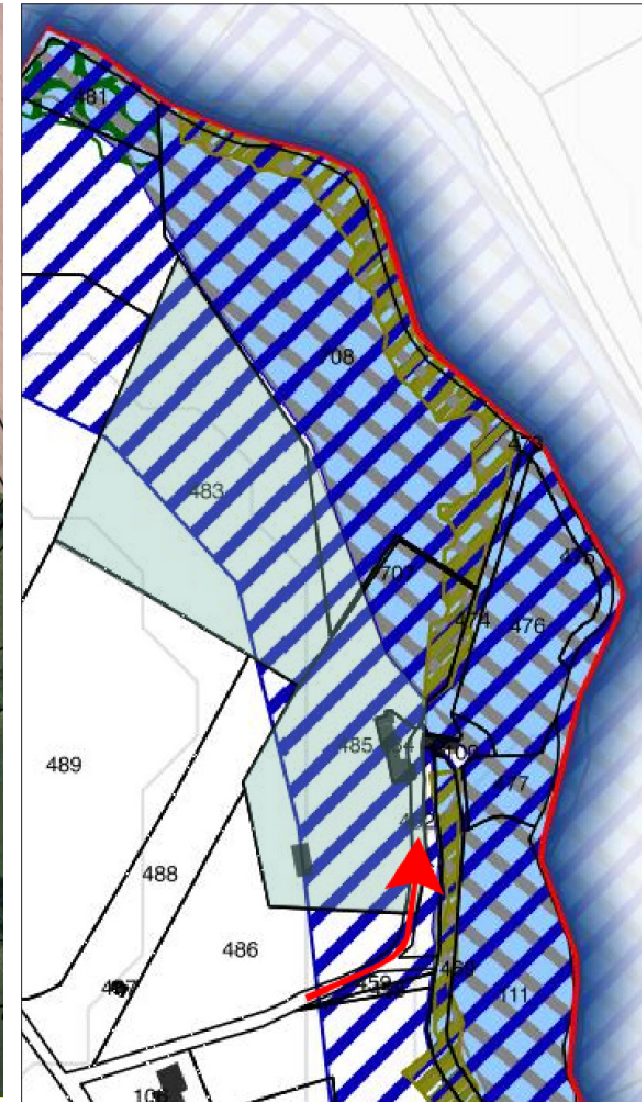


Photo aérienne du 18 07 2019



Orientations d'Aménagement et de Programmation N°2 DEVILLAC

Lieu-dit FONTAINE DU ROC

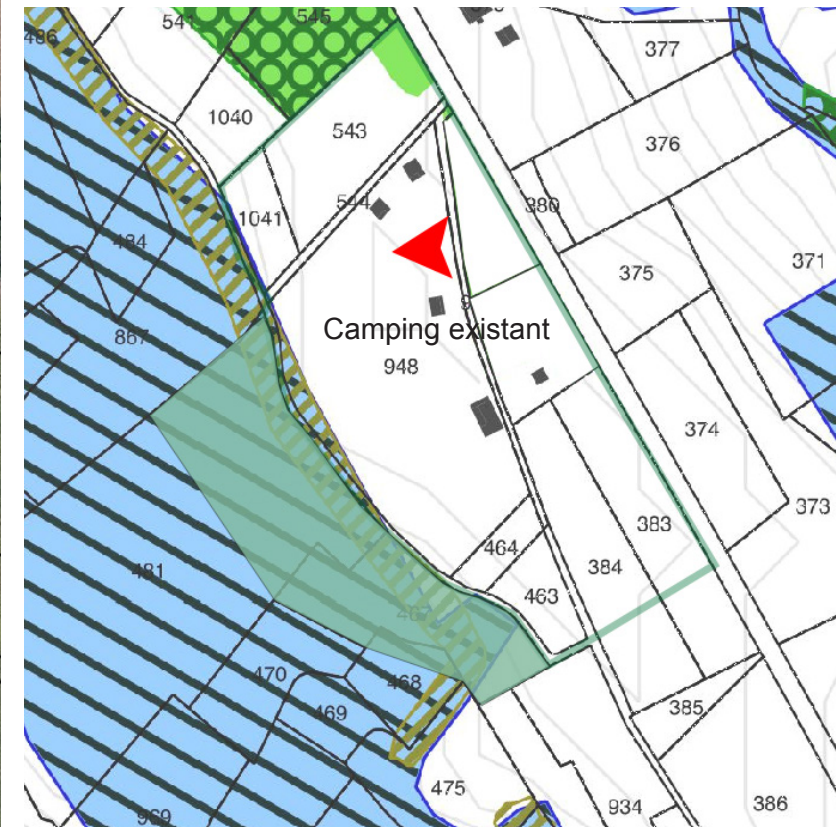
Photo aérienne du 18 07 2019

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 Fontaine du Roc.

Le site est celui d'un camping existant au bord d'un ruisseau. La zone AUL est justifiée par l'extention du camping existant.

La présence d'une ZNIEFF devra interroger, si besoin, la méthode d'évitement et de réduction adaptée au projet et au site ainsi qu'aux premières phases opérationnelles.

L'accès au site est celui-ci du chemin existant d'accès au camping.

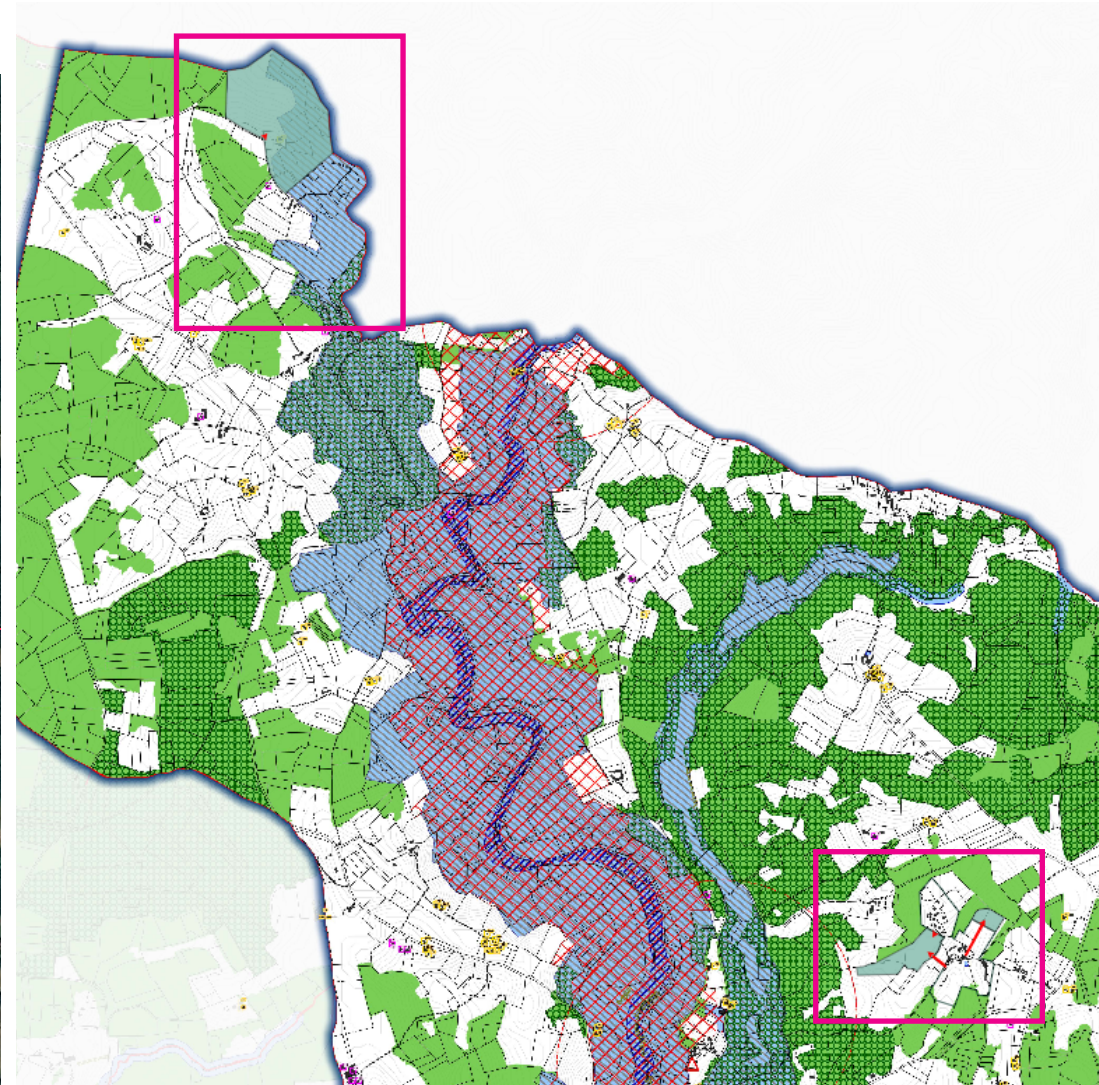
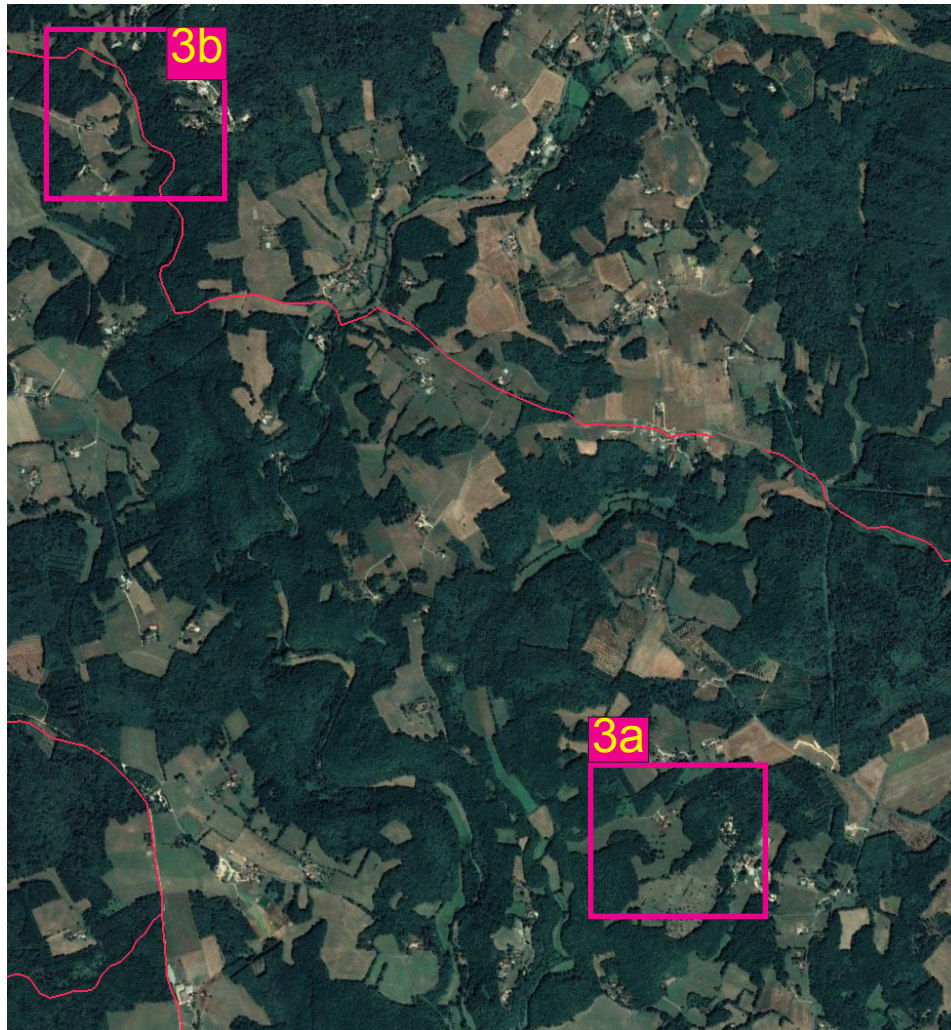
A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°2 sont les suivants :

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en œuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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 arbres présentant des cavités (avifaune, chiroptères) seront impérativement balisés pendant le chantier et évités dans le projet.

Orientations d'Aménagement et de Programmation GAVAUDUN

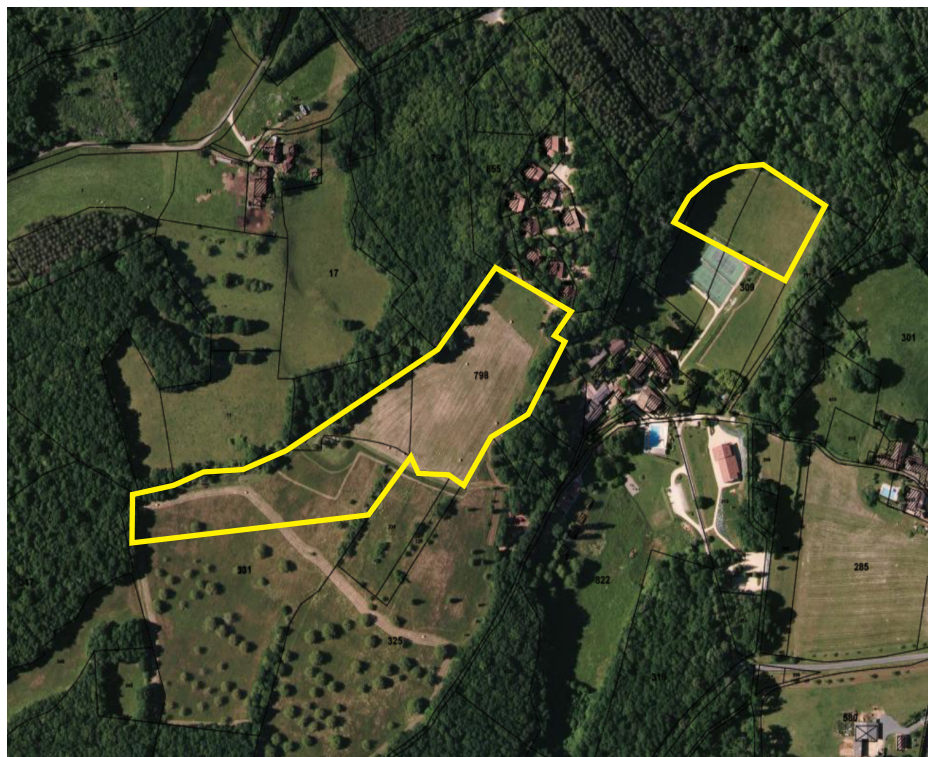
Les orientations d'aménagement et de programmation sont au nombre de deux sur la commune de Gavaudun.
Chaque OAP peut être également décomposée en plusieurs sites.

Photo aérienne du 10 04 2017



Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3a GAVAUDUN

Photo aérienne du 18 07 2019



Lieu-dit VEZOU



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°3a définit les principes de l'aménagement du lieu dit Vezou.

Le site est celui d'un camping existant d'une attractivité reconnue. La zone AUL est justifiée par l'extention du camping existant.

L'accès au site s'effectue par le chemin d'accès au campin existant.

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

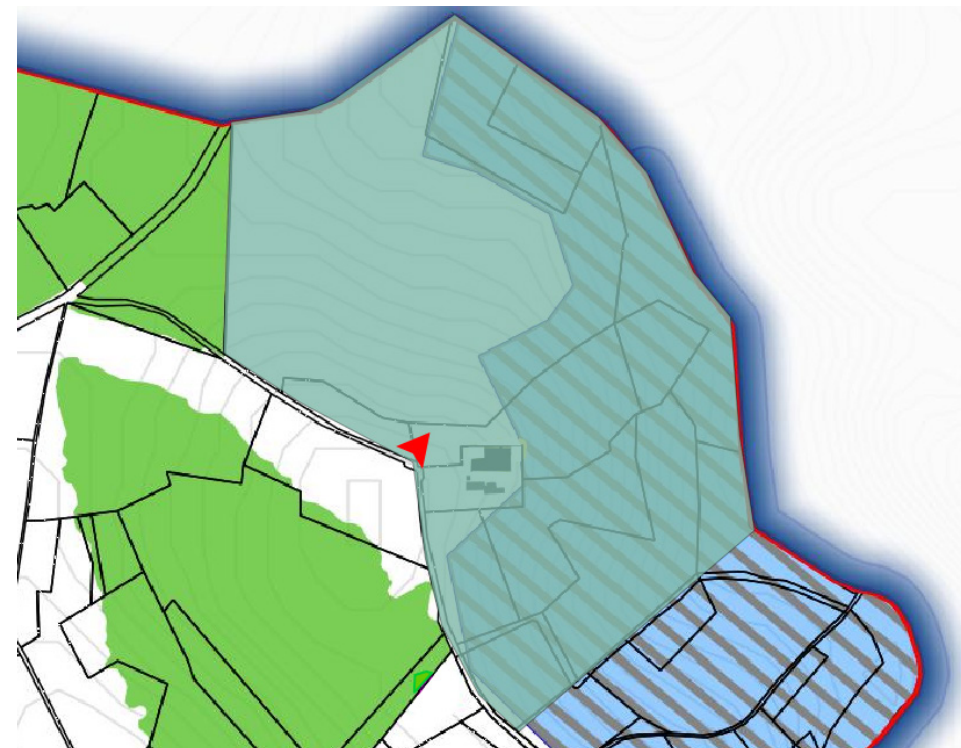
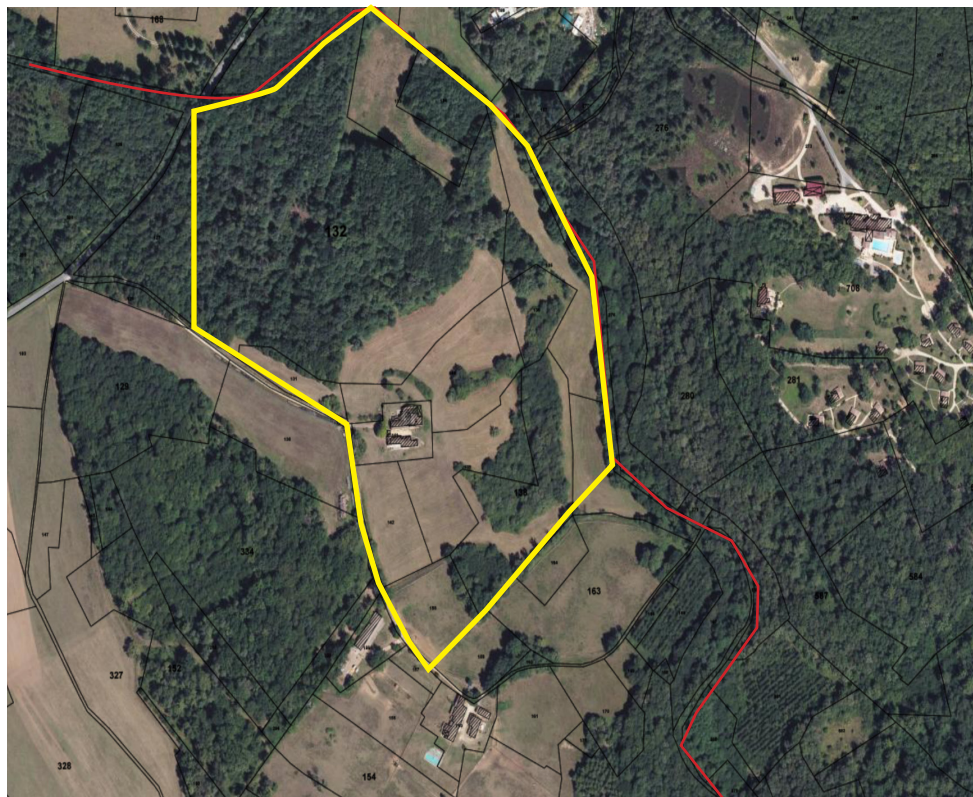
- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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°3b

GAVAUDUN

Lieu-dit BELMAYNE

Photo aérienne du 10 04 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°3b définit les principes de l'aménagement du lieu dit Belmayne. La présence d'une ZNIEFF et la proximité avec la trame verte et bleue devra interroger la méthode d'évitement et de réduction adaptée au projet et au site.

Le site est dans les nombreux bois présents de la commune. La zone AUL est justifiée par l'extension du camping existant situé sur la commune voisine. En effet le camping souhaite s'agrandir, les terrains limitrophes sont donc visés par la la zone AUL.

L'accès au site s'effectue par le chemin existant sur la commune de Gavaudun.

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

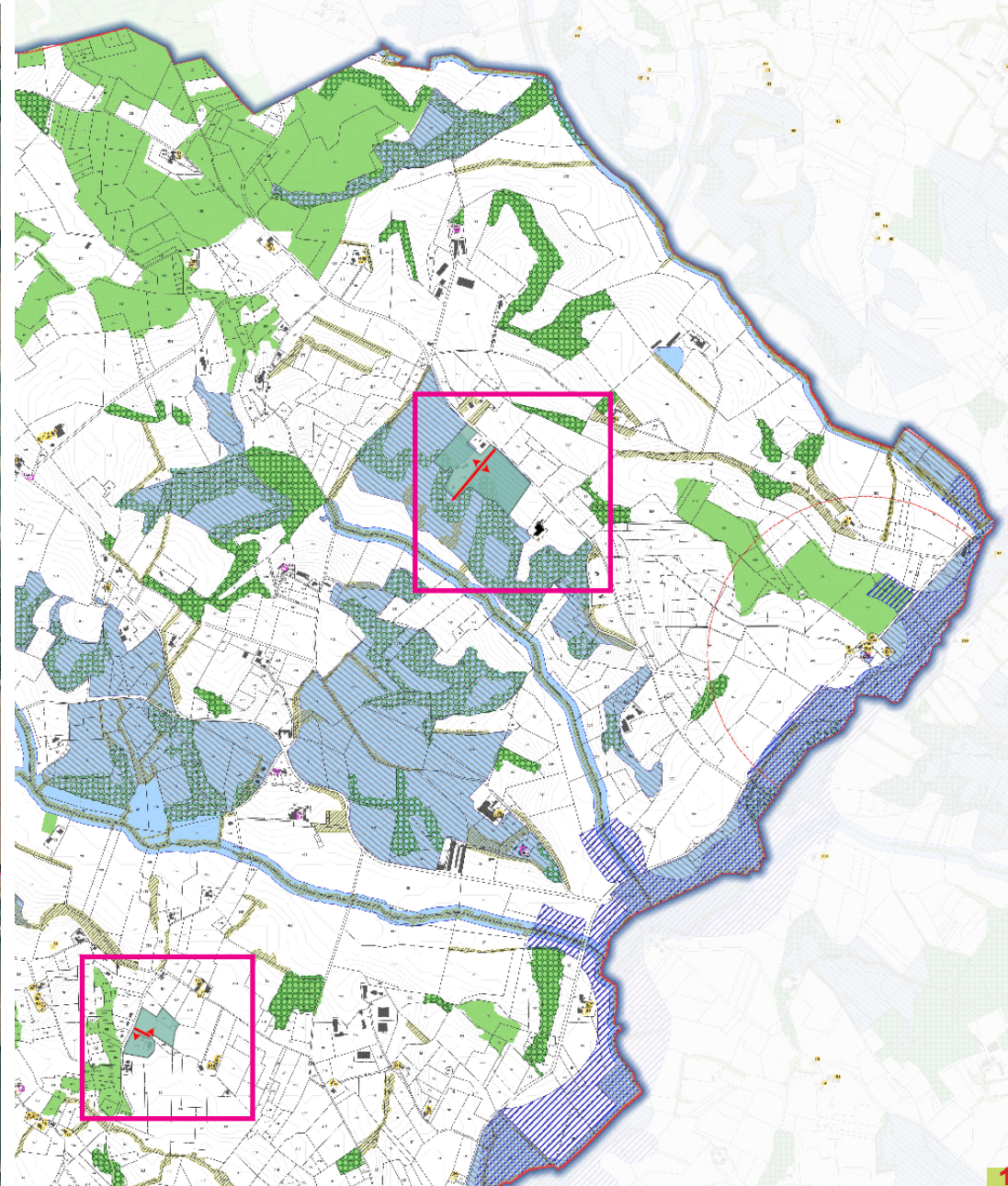
- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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

LE LAUSSOU

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

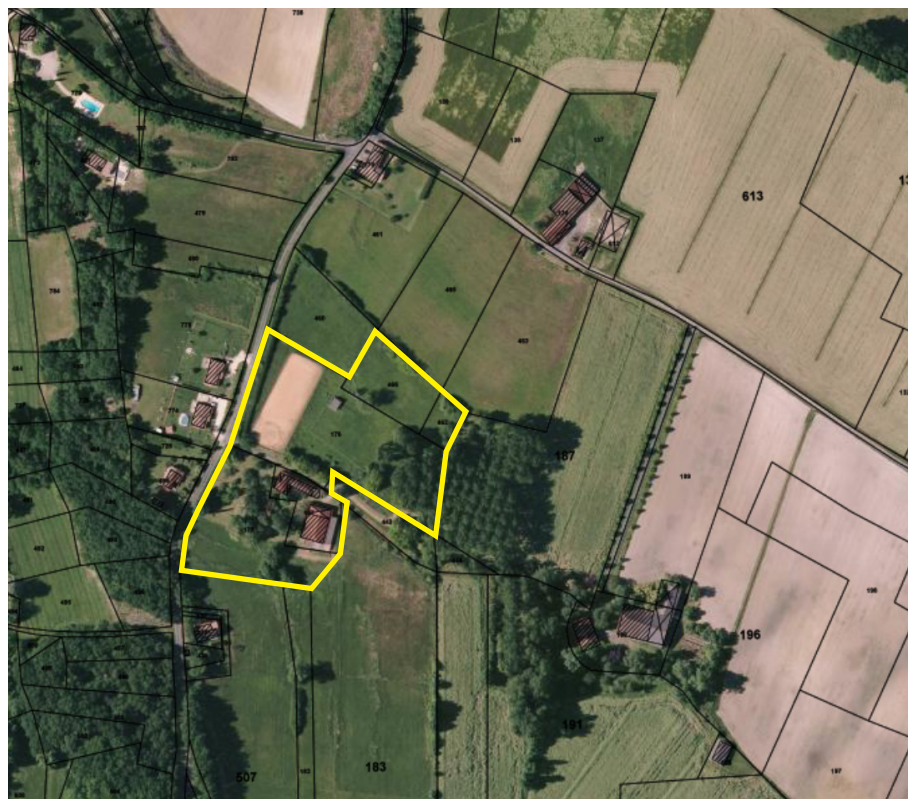
Photo aérienne du 10 04 2017



Orientations d'Aménagement et de Programmation N°4a

LE LAUSSOU

Photo aérienne du 10 04 2017



Lieu-dit POMME-D'OR



Légende

-  Rue à créer à court 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°4a définit les principes de l'aménagement du lieu dit Pomme d'Or.

Le site est déjà occupé par des activités de gîtes. Le projet en cours, visant à créer de nouveaux hébergements, justifie la zone AUL.

L'accès au site s'effectue par le chemin d'accès existant aux gîtes avec une possibilité de desservir les deux côtés de la zone AUL. Le terrain est plat.

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

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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°4b

LE LAUSSOU

Photo aérienne du 10 04 2017



Lieu-dit GARDELLE



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°4b définit les principes de l'aménagement du lieu dit Cardelle. La présence d'une ZNIEFF et la proximité avec la trame verte et bleue devra interroger la méthode d'évitement et de réduction adaptée au projet et au site ainsi qu'aux premières phases opérationnelles

Le site est celui d'un camping existant. La zone AUL est justifiée par l'extention du camping existant. L'accès au site s'effectue par le chemin existant d'accès aux gîtes avec une possibilité de desservir les deux côtés de la zone AUL. Le terrain est plat.

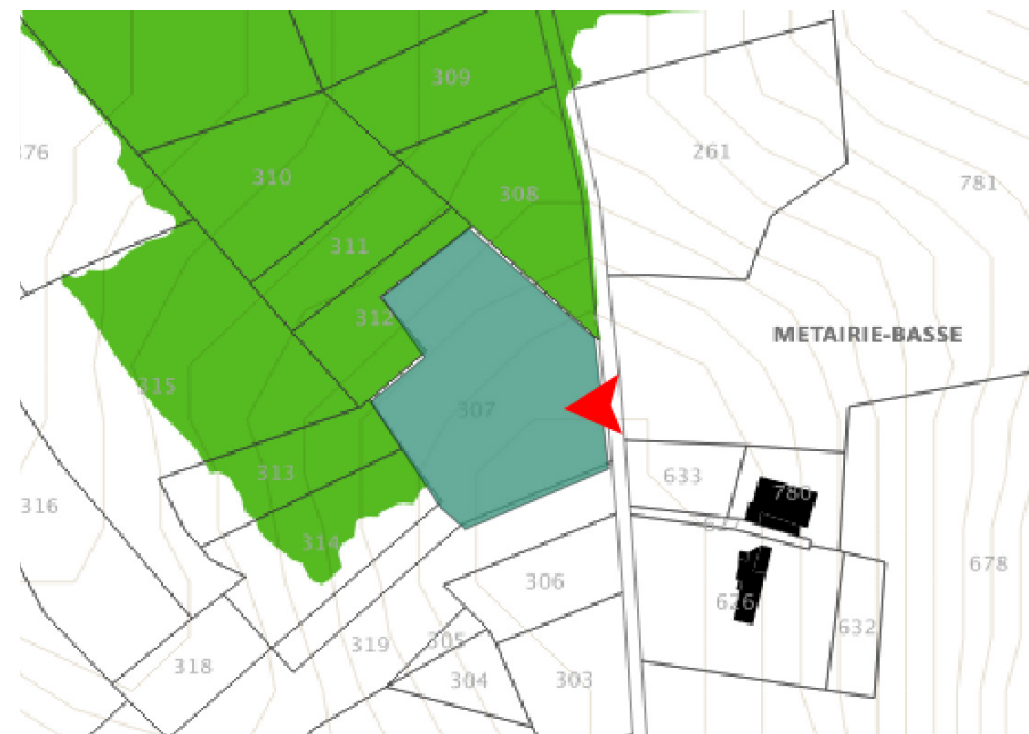
A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°4b sont les suivants :

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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 zone boisée au centre sera au maximum évitée. La lisière sera balisée pendant le chantier. La haie située à l'Est sera impérativement évitée et balisée durant le chantier.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°5 MONSÉGUR

Photo aérienne du 10 04 2017

Lieu-dit METAIRIE-BASSE



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

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

Densité

Le site est celui d'un projet de camping qui justifie La zone AUL .
L'accès au site s'effectue par le chemin communal existant qui longe le terrain.

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.

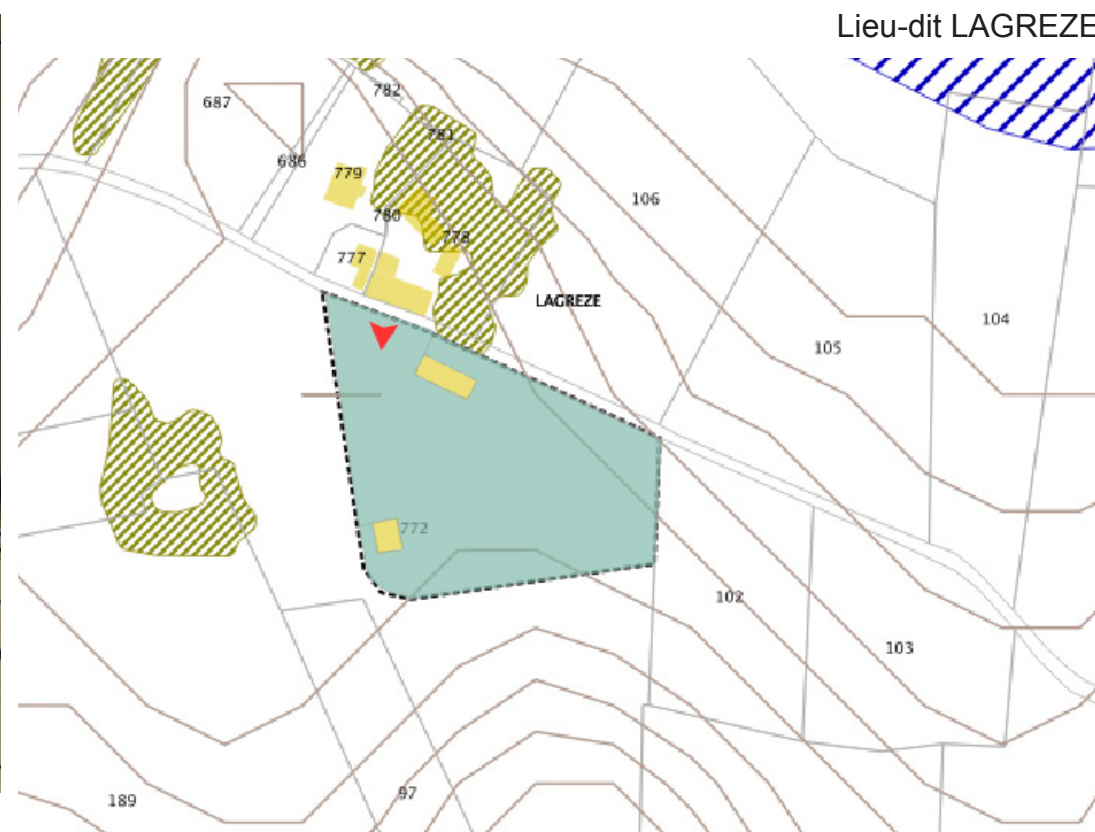
A partir de ces constats , les principes d'aménagement pour l'OAP n°5 sont les suivants :

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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

MONTAGNAC-SUR-LEDE

Photo aérienne du 19 07 2018



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 Lagreze.

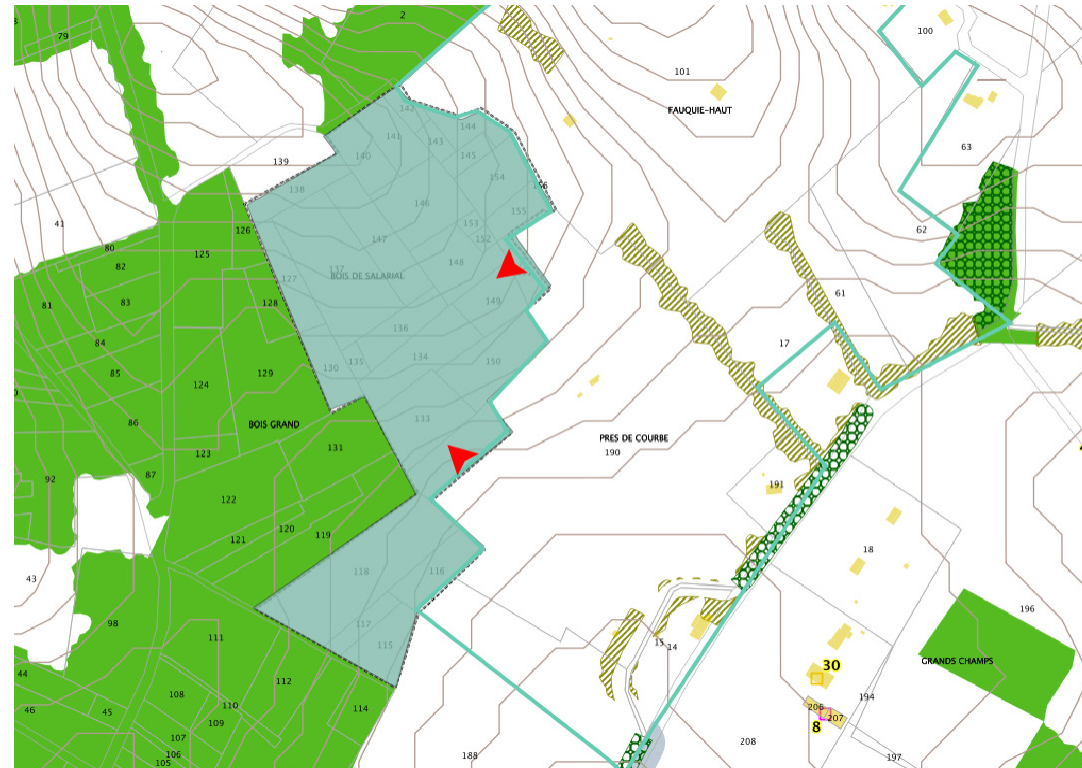
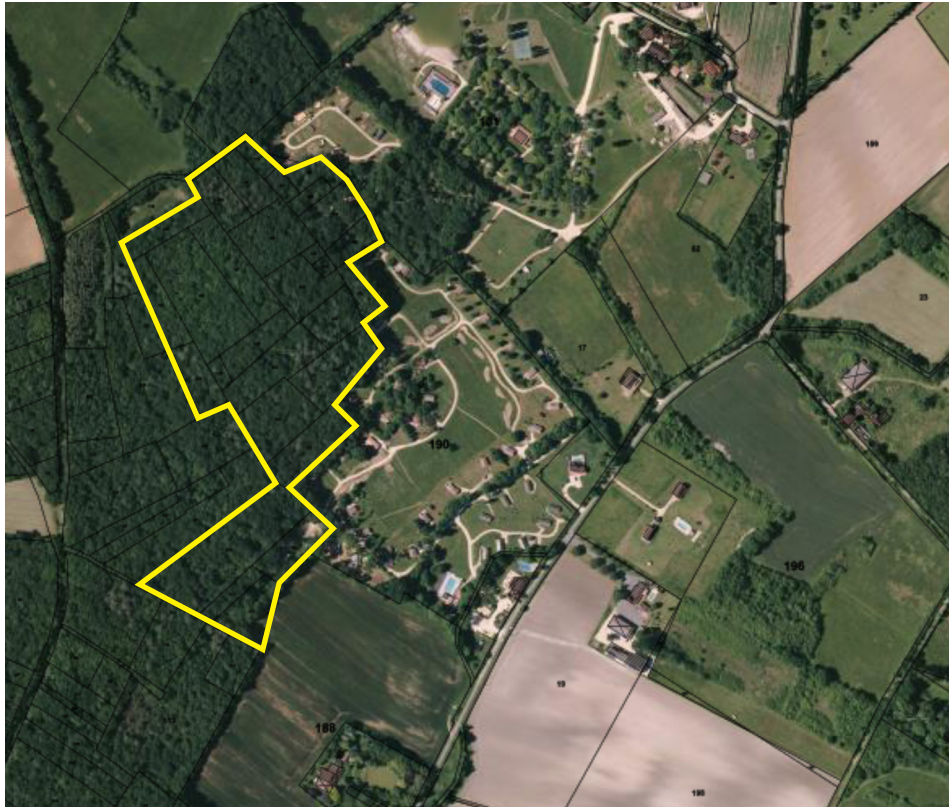
Le site porte un projet d'activité de gîtes et caravanning justifiant la zone AUL.

L'accès au site restera le même pour le nouveau projet et se prolongera sur l'unité foncière.

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

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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 du 10 04 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°7 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Bois de Salarial.

Le site est celui d'un camping depuis de nombreuses années. La zone AUL est justifiée par l'extention du camping existant. Le terrain est plat mais occupé par un boisement qui est recherché par l'activité d'hébergement de plein air. Une attention particulière sera portée pour le maintien du boisement proportionnellement au projet d'extension.

L'accès au site est du camping. L'extension sera réalisée à paritr des cheminements existant dans le camping.

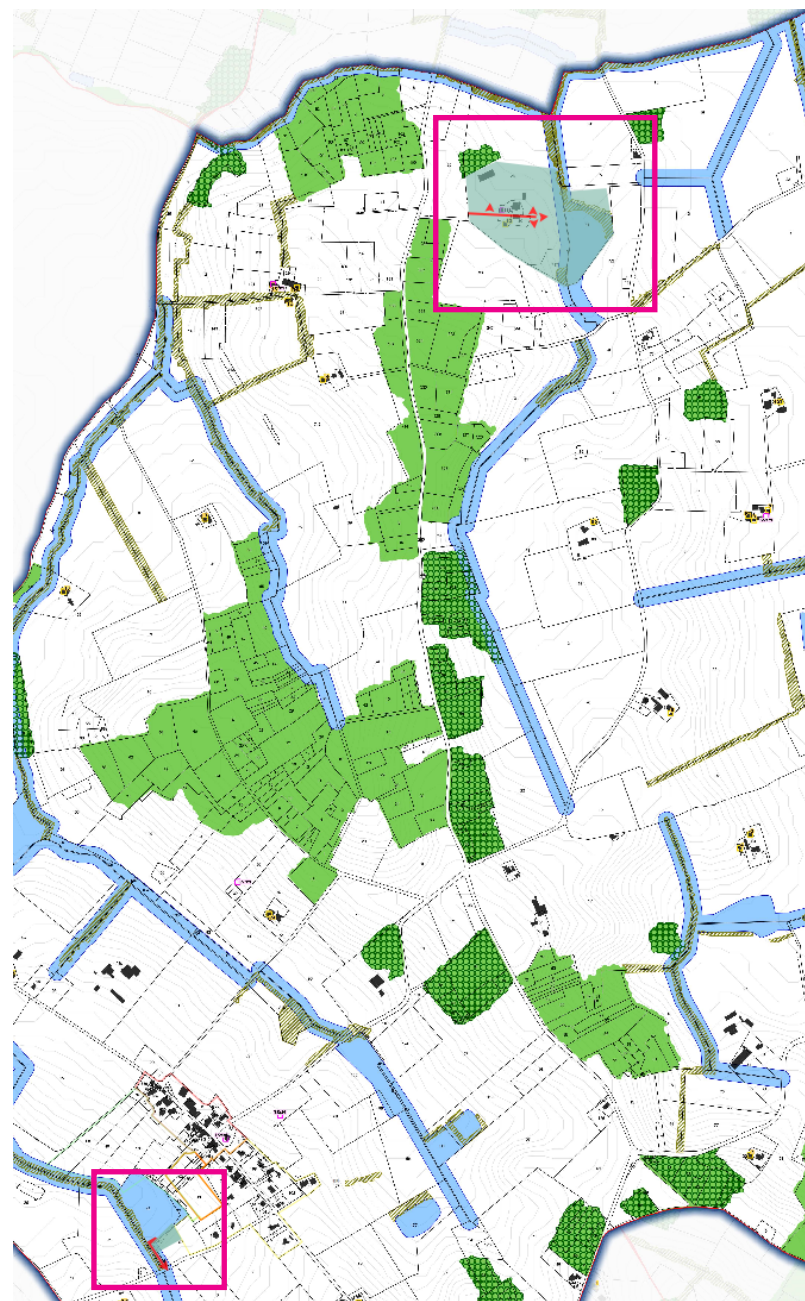
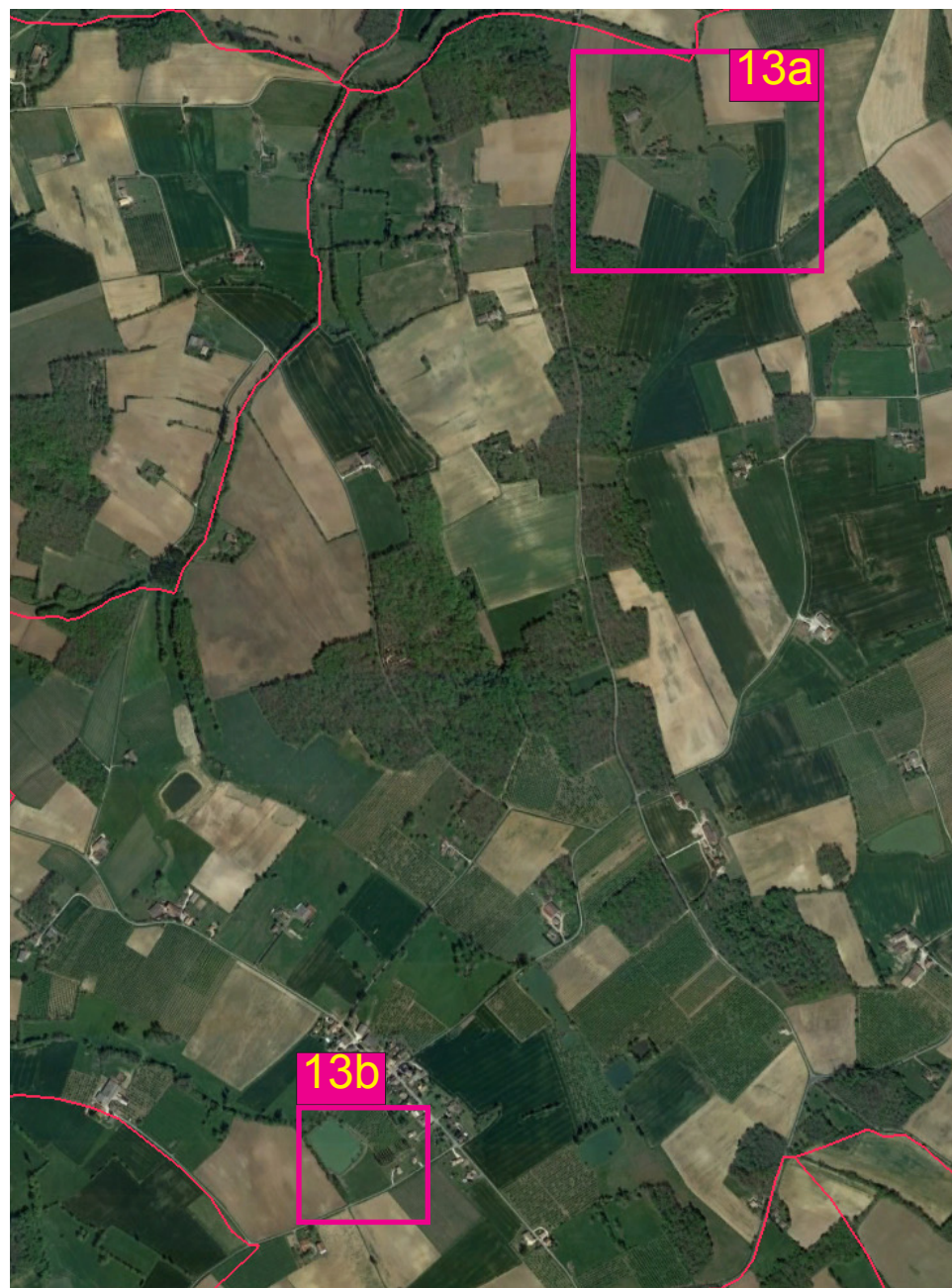
A partir de ces constats , les principes d'aménagement pour l'OAP n°7 sont les suivants :

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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 SAINT-MAURICE-DE-LESTAPEL

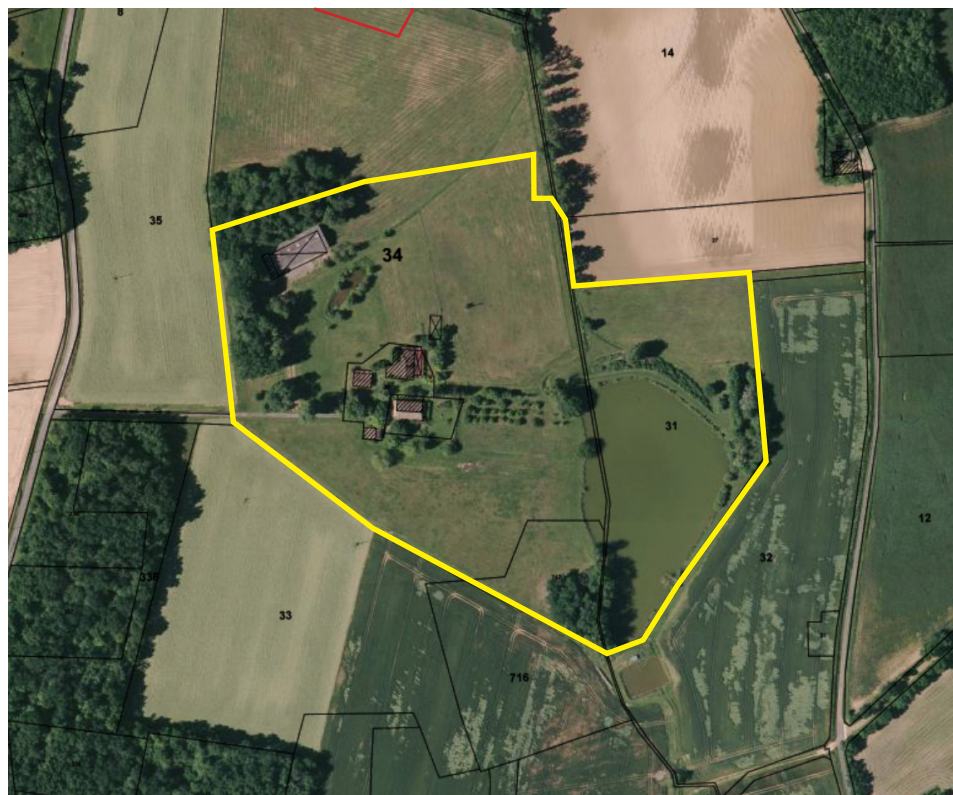
Les orientations d'aménagement et de programmation sont au nombre de deux sur la commune de le Saint Maurice de Lestapel. Chaque OAP être peut également décomposée en plusieurs sites.

Photo aérienne du 09 04 2017

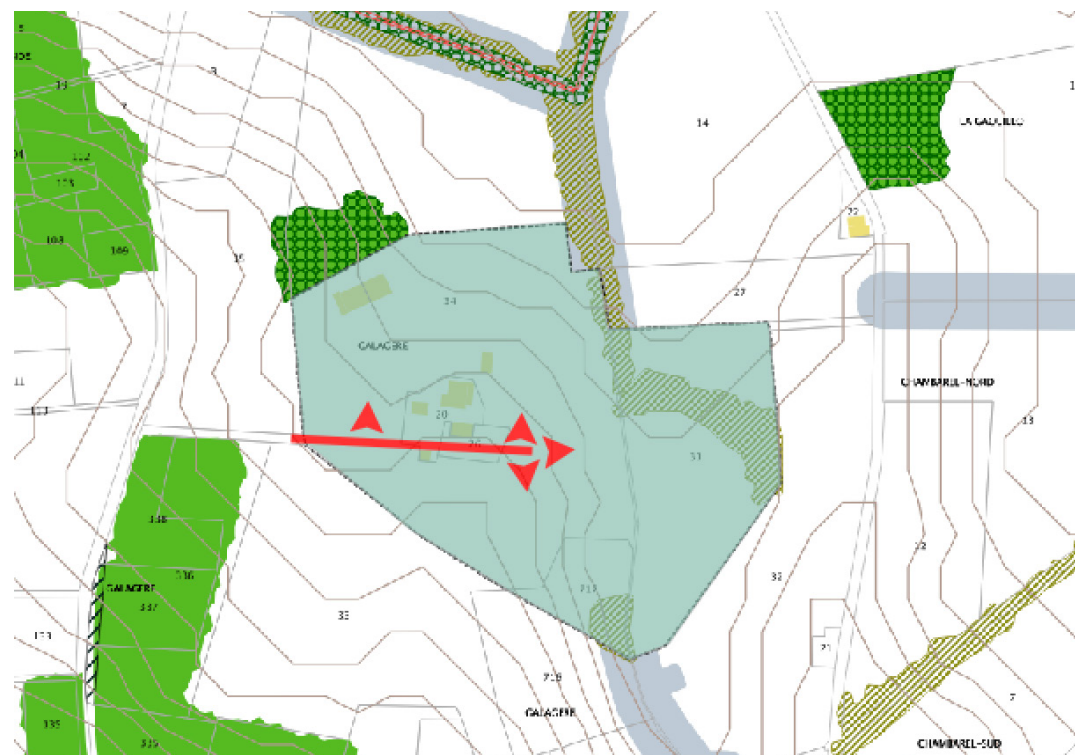


Orientations d'Aménagement et de Programmation N°8a SAINT-MAURICE-DE-LESTAPEL

Photo aérienne du 09 04 2017



Lieu-dit GALAGERE



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 Galagere.

Le site est celui d'un projet de camping dont l'étude du permis est en cours, à partir d'une ancienne ferme. Ceci justifie la zone AUL.

L'accès au site s'effectue par le chemin privé existant qui mène à la ferme .

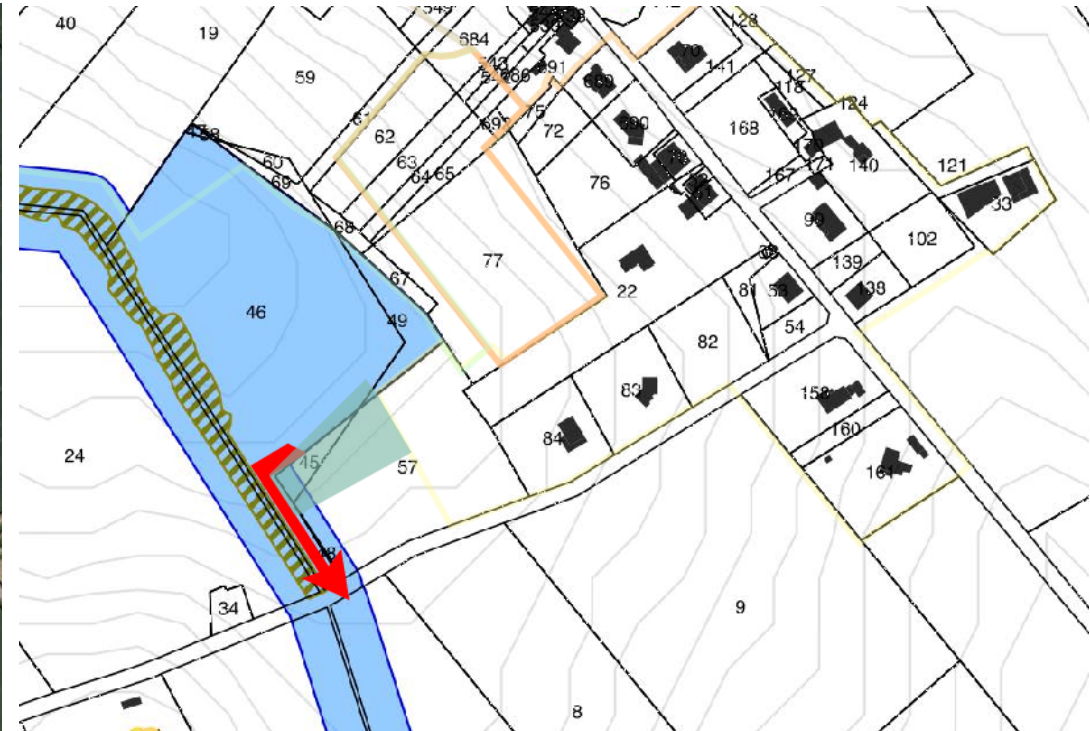
A partir de ces constats , les principes d'aménagement pour l'OAP n°8a sont les suivants :

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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 SAINT-MAURICE-DE-LESTAPEL

Photo aérienne du 09 04 2017

Lieu-dit LE BOURG



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 le bourg.

Le site est celui d'un projet d'accueil d'hébergement au bord du lac de la commune à proximité du village. La zone AUL est justifiée pour cela.

L'accès au site s'effectue par le chemin existant d'accès au lac.

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

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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.

PÔLES SECONDAIRES

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°9 CASTELNAUD DE GRATECAMBE

Photo aérienne du 10 04 2017

Lieu-dit LES AUZERALS-BAS



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°9 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Auzerals-Bas.

Le site correspond au lieu d'accueil et complexe touristique de la commune de Castelnau de Gratecambe. La zone AUL est justifiée par l'extention du site existant.

L'accès au site s'effectue par le chemin communal existant. Depuis la route, les accès privilégiés intégreront les contraintes de relief de sécurité et les capacités du programme.

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

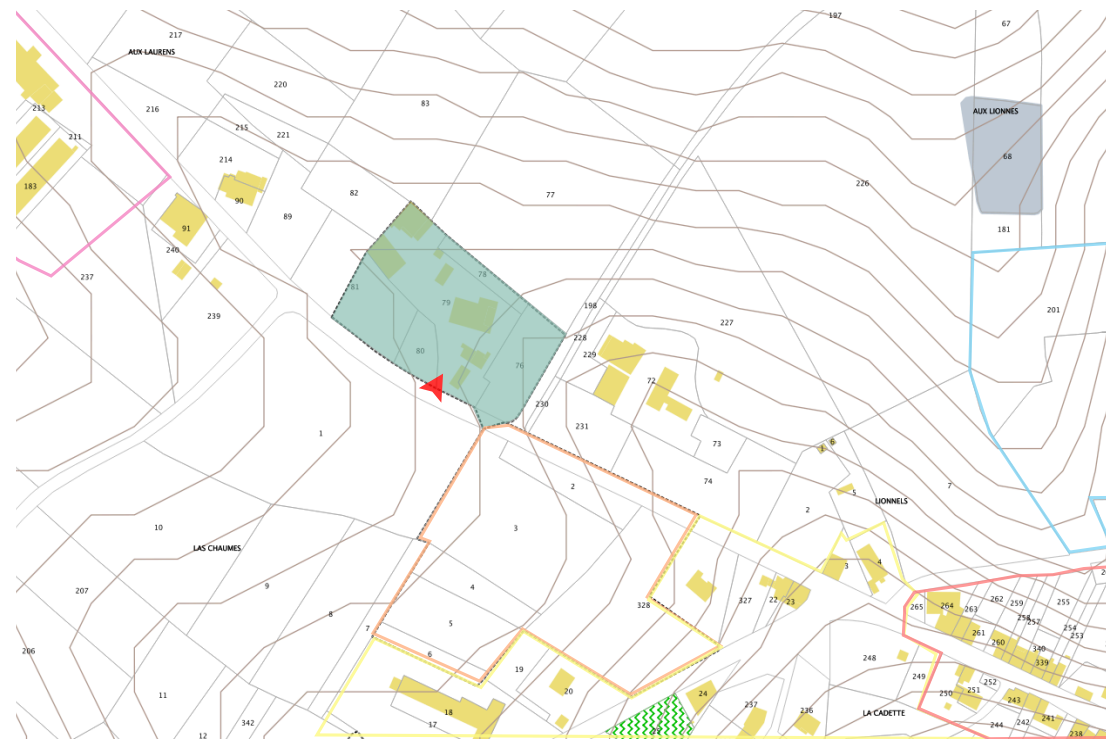
- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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°10 MONBAHUS

Photo aérienne du 2017



Lieu-dit AU LAURENS



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 Laurens.

Le site est celui d'un projet touristique d'accueil de camping-cars sur lequel plusieurs bâtiments existent. La zone AUL est justifiée par ce projet.

L'accès s'effectue par l'accès existant sur le site. Le terrain est plat.

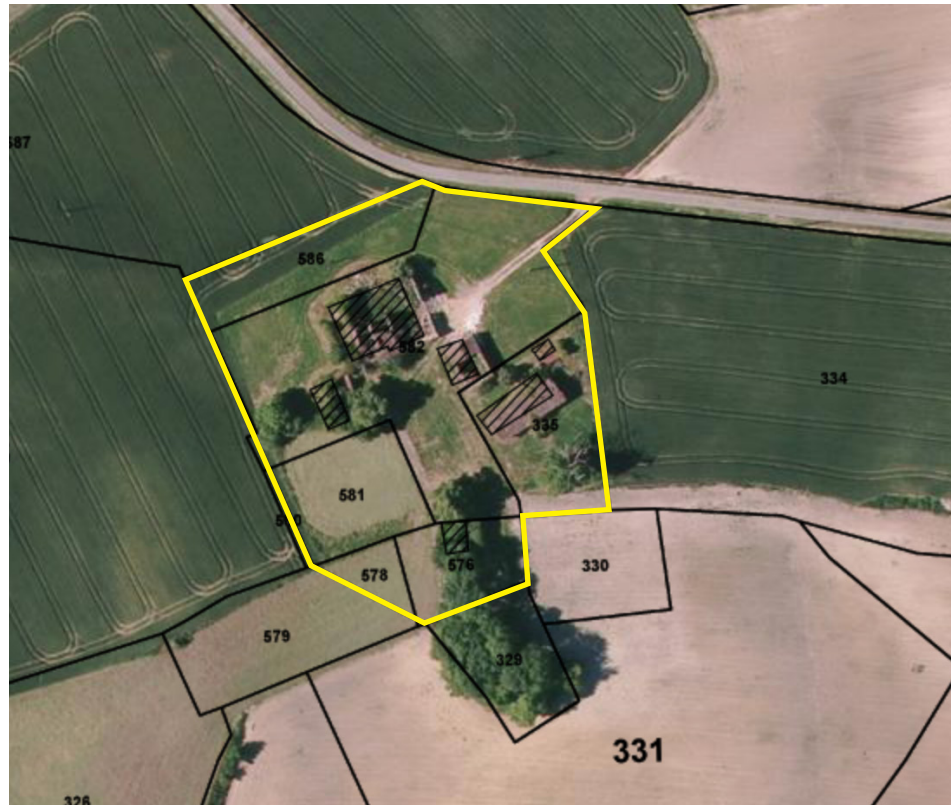
A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°10 sont les suivants :

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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.

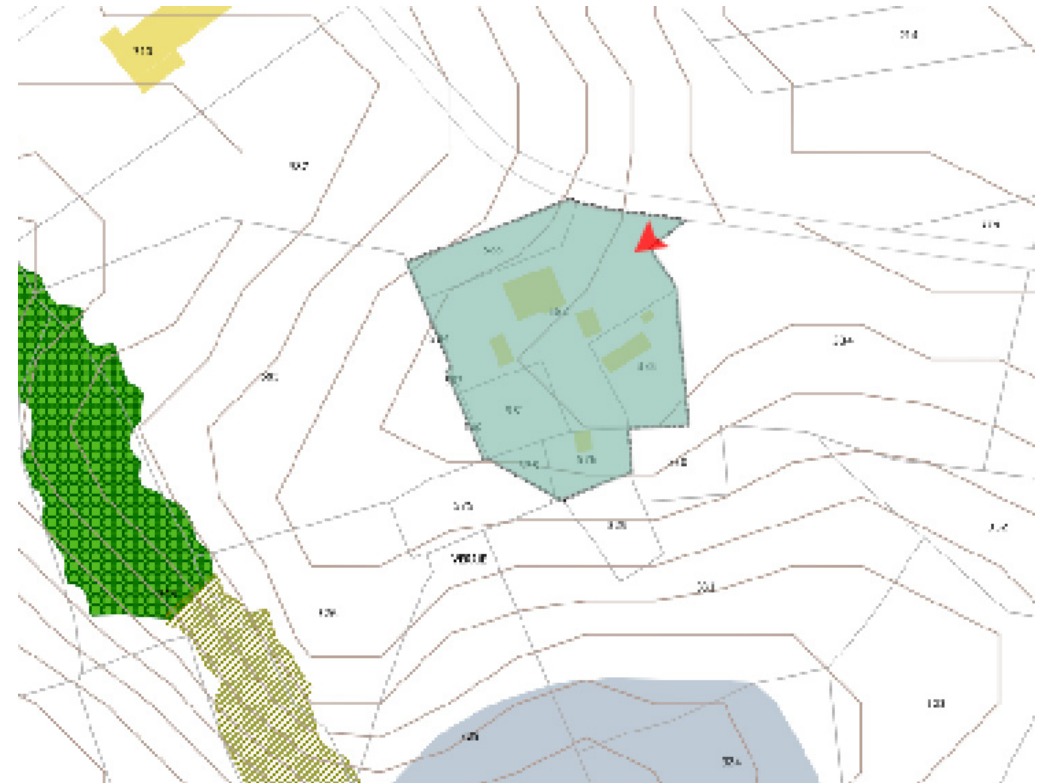
Orientations d'Aménagement et de Programmation N°11

SAINT-EUTROPE-DE-BORN

Photo aérienne du 10 04 2017



Lieu-dit COUATCHES



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 Couatches.

Le site correspond à l'existence de gîtes et la volonté à la fois de structurer l'existant et d'augmenter la capacité d'accueil ce qui justifie la zone AUL.

L'accès au site s'effectue par le chemin existant de l'unité foncière.

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

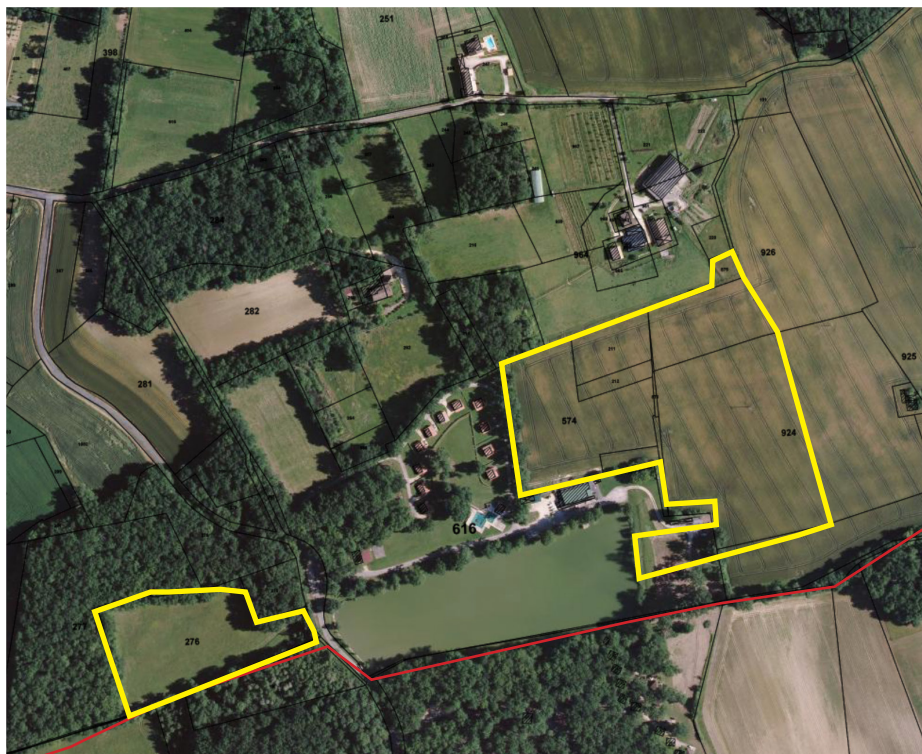
- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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

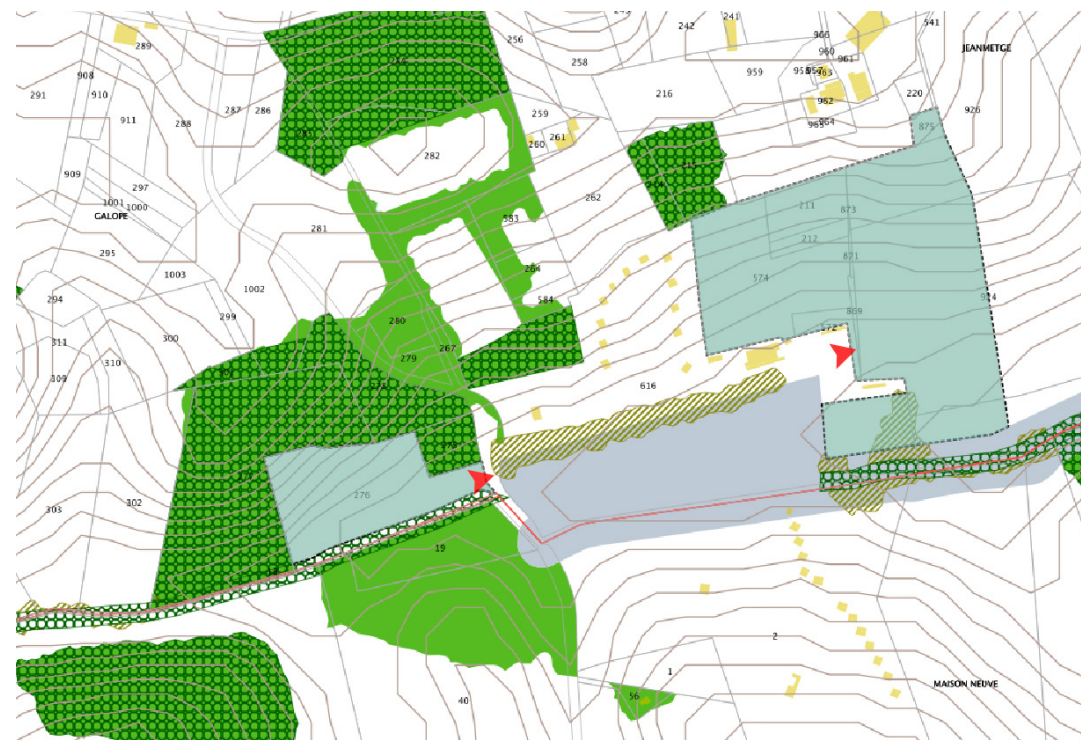
Orientations d'Aménagement et de Programmation N°12

CANCON

Photo aérienne du 2017



Lieu-dit JEANMETGE



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°12 définit les principes de l'aménagement du lieu dit Jeanmetge.

Le site correspond au lieu d'accueil et complexe touristique de la commune de Cancon. La zone AUL est justifiée par l'extention du site existant.

L'accès au site s'effectue par le chemin communal et privé existant. Depuis la route les accès privilégiés intégreront les contraintes de relief de sécurité et les capacités du programme.

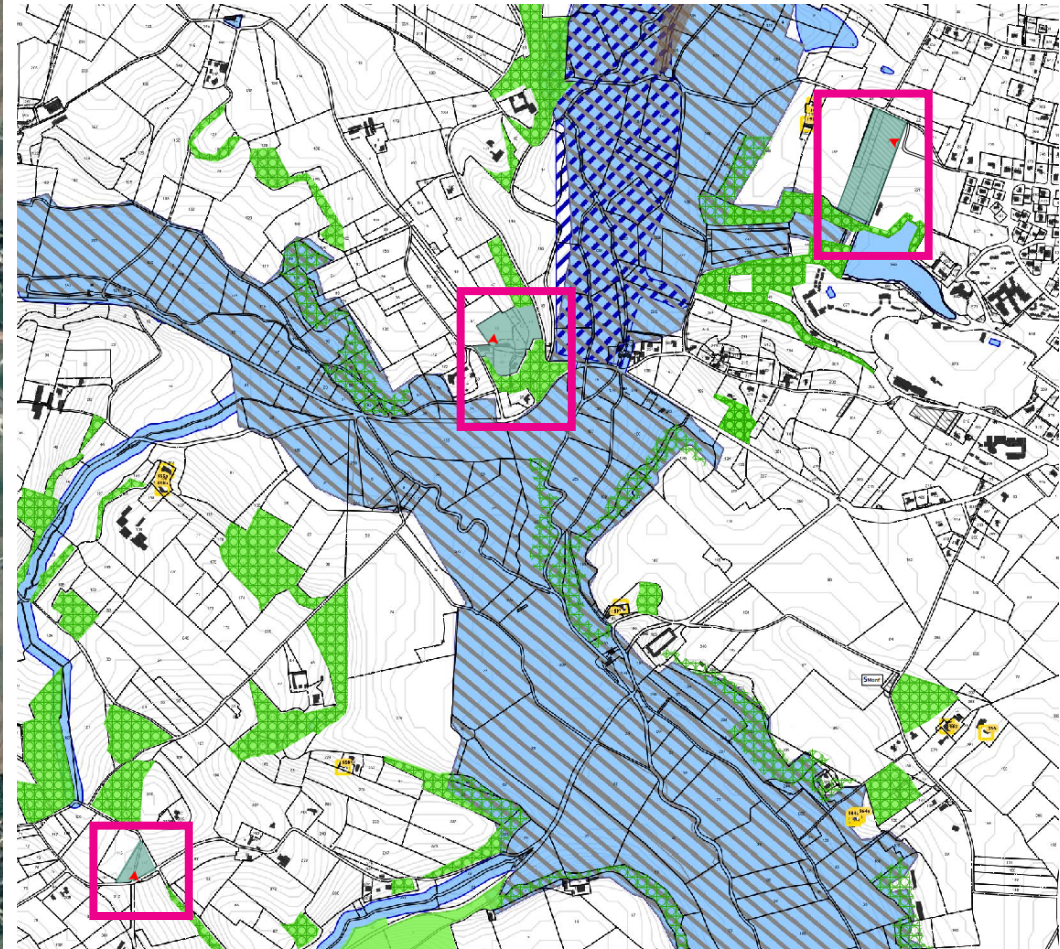
A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°12 sont les suivants :

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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 MONFLANQUIN

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

Photo aérienne du 2017

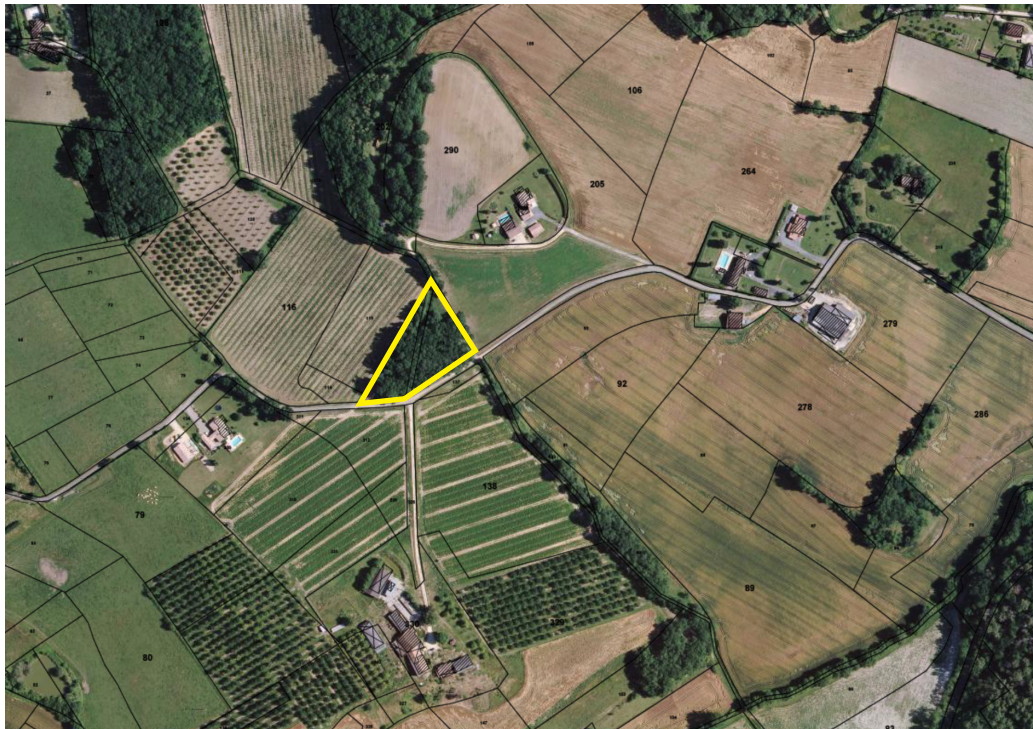


Orientations d'Aménagement et de Programmation N°13a

MONFLANQUIN

Lieu-dit DAGUE-SUD

Photo aérienne du 10 04 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°13a définit les principes de l'aménagement du lieu dit Dague-sud.

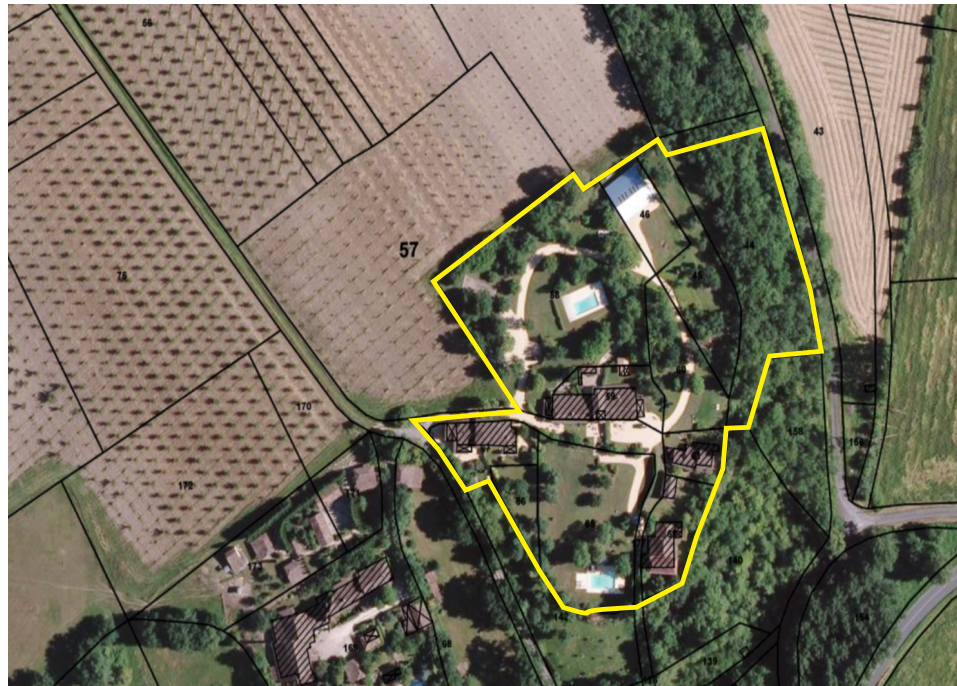
Le site correspond à un projet d'accueil touristique d'hébergement dans les arbres. En effet la parcelle est plantée d'arbres de hautes tiges et justifie la pertinence du projet et la zone AUL . L'accès au site se fera à partir du chemin communal existant.

A partir de ces constats , les principes d'aménagement pour l'OAP n°13a sont les suivants :

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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°13b MONFLANQUIN

Photo aérienne du 2017



Lieu-dit Lieu-dit BOULEDE-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°13b définit les principes de l'aménagement du lieu dit Boulede-haut. La situation proche de la trame verte et bleue ainsi que de la ZNIEFF et la zone inondable devra interroger la méthode d'évitement et de réduction adaptée au projet et respecter ces contraintes.

Le site accueille déjà des gîtes à proximité d'un ruisseau et d'un moulin avec restaurant. La zone AUL est justifiée par le projet d'augmenter les capacités d'accueil.

L'accès au site s'effectue par le chemin existant d'accès aux gîtes.

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°13b sont les suivants :

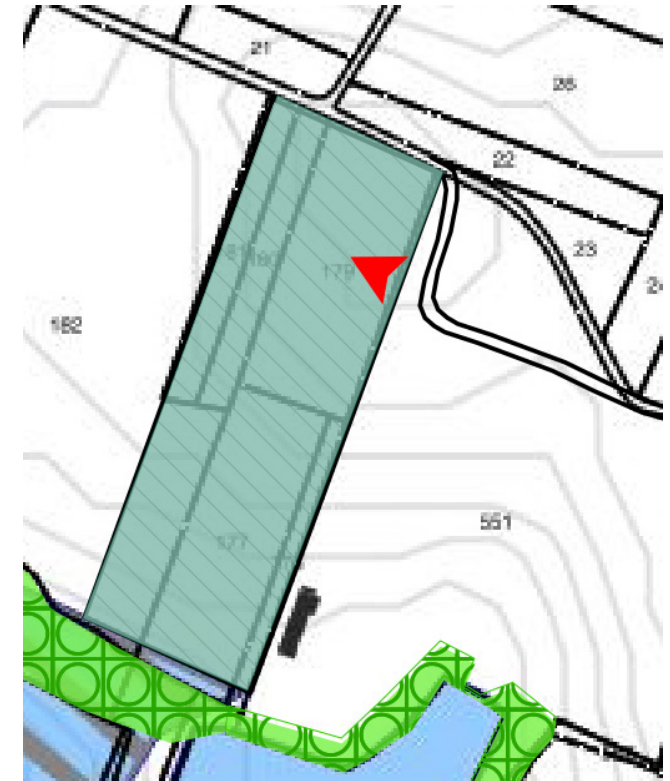
- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en oeuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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 partie boisée à l'Est s'étendant entre les EBC sera impérativement balisée et évitée.

Orientations d'Aménagement et de Programmation N°13c MONFLANQUIN

Photo aérienne du 2017



Lieu-dit FEYDOU



Légende

-  Rue à créer à court 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°13c définit les principes de l'aménagement du lieu dit Feydou.

Le site correspond au projet d'extension du terrain de sport de Monflanquin. Situé à côté et plat il justifie la zone AUL.

L'accès au site est celui-ci du chemin communal existant

A partir de ces constats, les principes d'aménagement pour l'OAP n°13c sont les suivants :

- La réalisation de l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et dans le respect du règlement du PLUi.
- Le stationnement pourra être présent, de préférence à l'entrée du site, selon l'échelle du projet et les besoins générés par le programme. La mise en œuvre de celui-ci sera vigilante pour minimiser l'impact sur la perméabilité du sol.
- 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.