

Plan Local d'Urbanisme



Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord

Révision

Orientations d'Aménagements et de Programmation OAP Transversales

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

3-2

Orientations d'Aménagement et de Programmation Transversales

- Les entrées de ville -

Orientations d'aménagement pour les entrées de ville

Les principes

Les quatre bourgs centres que sont Cancon, Castillonnes, Monflanquin et Villereal ont un développement qui nécessite la prise en compte des enjeux concernant les entrées de ville.

L'objectif est de définir les voies principales d'entrée de ville qui seront soumises à la prise en compte de prescriptions qualitatives soit pour poursuivre ce qui est commencé, soit pour mettre en place des principes d'aménagement adaptés, pour l'habitat, les activités et autres usages permis dans le règlement écrit.

Les principes d'aménagement ainsi définis devront être intégrés dans les projets d'aménagement et notamment dans les phases opérationnelles ou bien d'acquisition foncière. Le cadre juridique est un rapport de compatibilité, respecter « l'esprit », ne pas agir pour freiner la réalisation de l'OAP.

Les autres pièces du PLU (règlement écrit, zonage, OAP sectorielles, OAP thématique) restent opposables et devront être intégrées dans la réflexion avec les OAP entrée de ville.

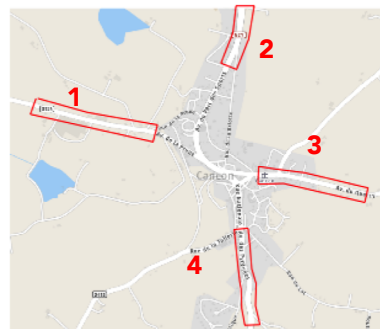
Les thèmes abordés sont :

- L'espace public aux abords des voies
- L'accompagnement végétal (définition de la haie champêtre :
Les haies champêtres sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel.)
- Les effets de seuil
- Les points de vues
- Les éléments liés à la sécurité routière

Les différents cas de figures

1 - Cancon les entrées concernées, sont celles issues :

- de la RN 21 au nord et au sud
- de la RD124 de l'ouest et de l'est



2 - Castillonnes les entrées concernées sont celles issues :

- de la RN 21 au nord et au sud
- de la RD2 de l'est



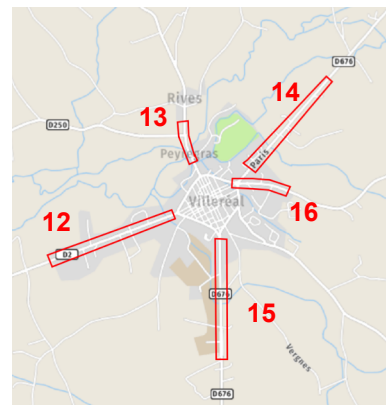
3 - Monflanquin les entrées concernées sont celles issues :

- de la RD 676 au nord et au sud
- de la RD 124 au sud-ouest
- de la RD 124 à l'est



4 - Villeréal les entrées concernées sont celles issues :

- de la RD2 de l'est
- de la RD 207 au nord
- de la RD 676 au Nord-Est
- de la route du stade au sud -ouest
- de la RD 676 au sud



- 18

CANCON

OAP Entrée de V n°2 - RN 21 Nord



Axe qui matérialise l'entrée nord de Cancon en provenance de Castillonns.
L'espace de recul étant important un alignement d'arbres de hautes tiges sera implanté avec le respect des règles de sécurité.



Interface avec l'espace agricole. Une haie permettra de masquer l'arrière de l'entreprise (stockage)



Séquence industrielle. L'alignement du bâti sera respecté.
Les conditions seront recherchées pour que l'espace entre le bâti et la route soit planté. A terme, l'alignement rejoindra celui qui existe aujourd'hui à proximité et sera le seuil d'entrée de Cancon. Ainsi l'ambiance créée sera moins périurbaine et améliorera l'intégration du bâti.
(supprimer l'effet parking)



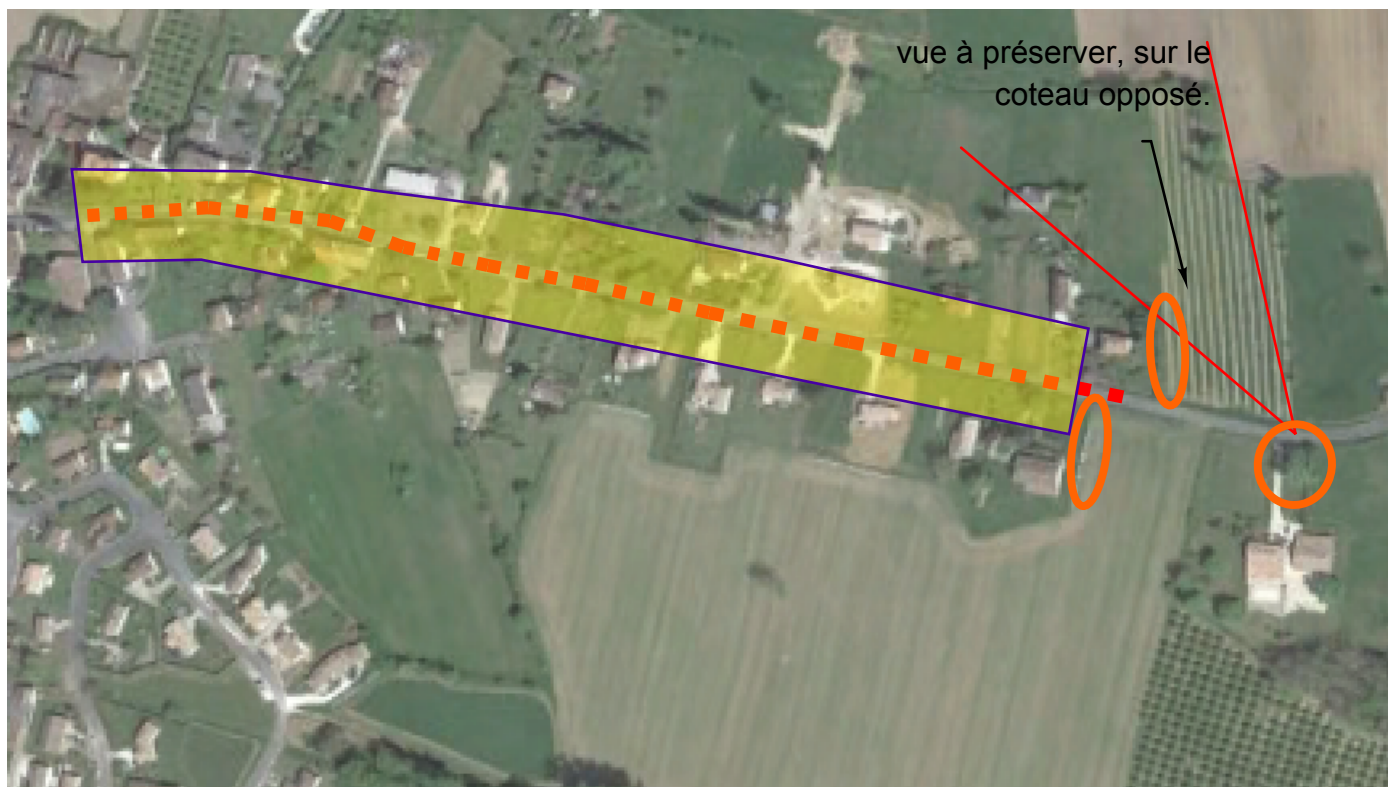
Quartier pavillonnaire (à densifier). L'alignement de platanes créé sera en continuité avec l'alignement qui existe. L'alignement le long de la RN sera prolongé pour intégrer les pavillons présents et à venir. Un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtre.



Le bosquet protégé au titre des EBC sera maintenu pour accompagner l'entrée dans la ville et faire écran à la zone d'activité en projet.

CANCON

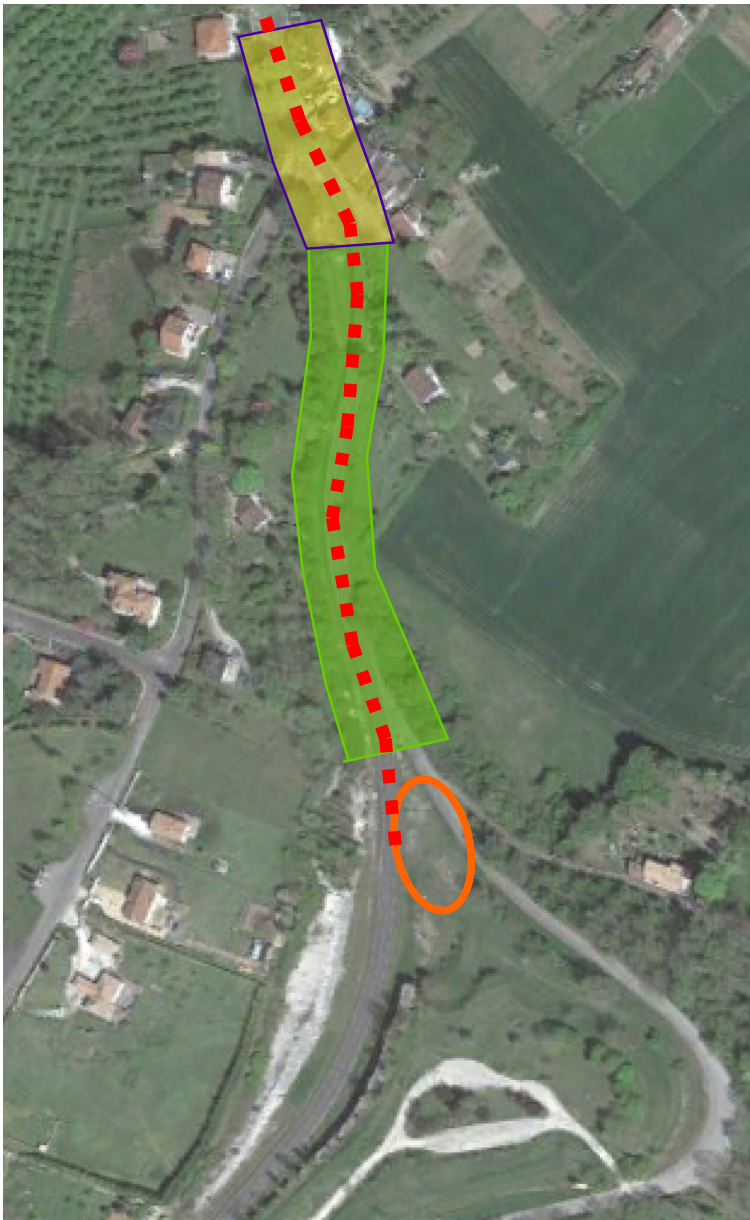
OAP Entrée de V n°3 - RD 124 Est



- Axe qui matérialise l'entrée Est de Cancon en provenance de Monflanquin.
Une homogénéisation des bas côtés sera recherchée dans le traitement des sols, pour estomper toutes les sorties de parcelles qui existent aujourd'hui et créer une entité.
- Les haies et jardins des bâtisses dont l'implantation remplit un effet de seuil, accentué par le virage, seront maintenus.
- Quartier pavillonnaire (à densifier). Il s'agit de produire un tissu pavillonnaire avec jardins entre la RD et les maisons.
Un alignement d'arbres de hautes tiges le long de la RD sera pertinent pour intégrer les pavillons présents et homogénéiser l'entrée pour atténuer les effets de toutes les sorties de parcelles.
Un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtres.

CANCON

OAP Entrée de V n°4 - RN 21 Sud



Axe qui matérialise l'entrée sud de Cancon en provenance de Villeneuve sur Lot. L'espace de recul étant important un alignement d'arbres de hautes tiges sera implanté avec le respect des règles de sécurité.



L'espace enherbé aménagé marque un effet de seuil. La haie qui longe le chemin sera maintenue pour ne pas boucher la vue.
Espace potentiel d'aire de repos.



Entrée bordée par des haies (commune de Castelnaud au sud de l'espace enherbé). Elles seront maintenues pour caractériser l'entrée.



Quartier pavillonnaire qui est le seuil d'entrée.
Les abords seront soignés. Les essences disparates nuisent à l'homogénéité de l'entrée.
Les conditions seront recherchées pour relier l'alignement de platanes existants.
Les panneaux publicitaires nuisent à la qualité de l'entrée.

CASTILLONNES

OAP Entrée de V n°5 - RN 21 Nord



■ ■ ■ ■ ■ Axe qui matérialise l'entrée nord de Castillonnes en provenance de Bergerac.
La vue sur la bastide est préservée.

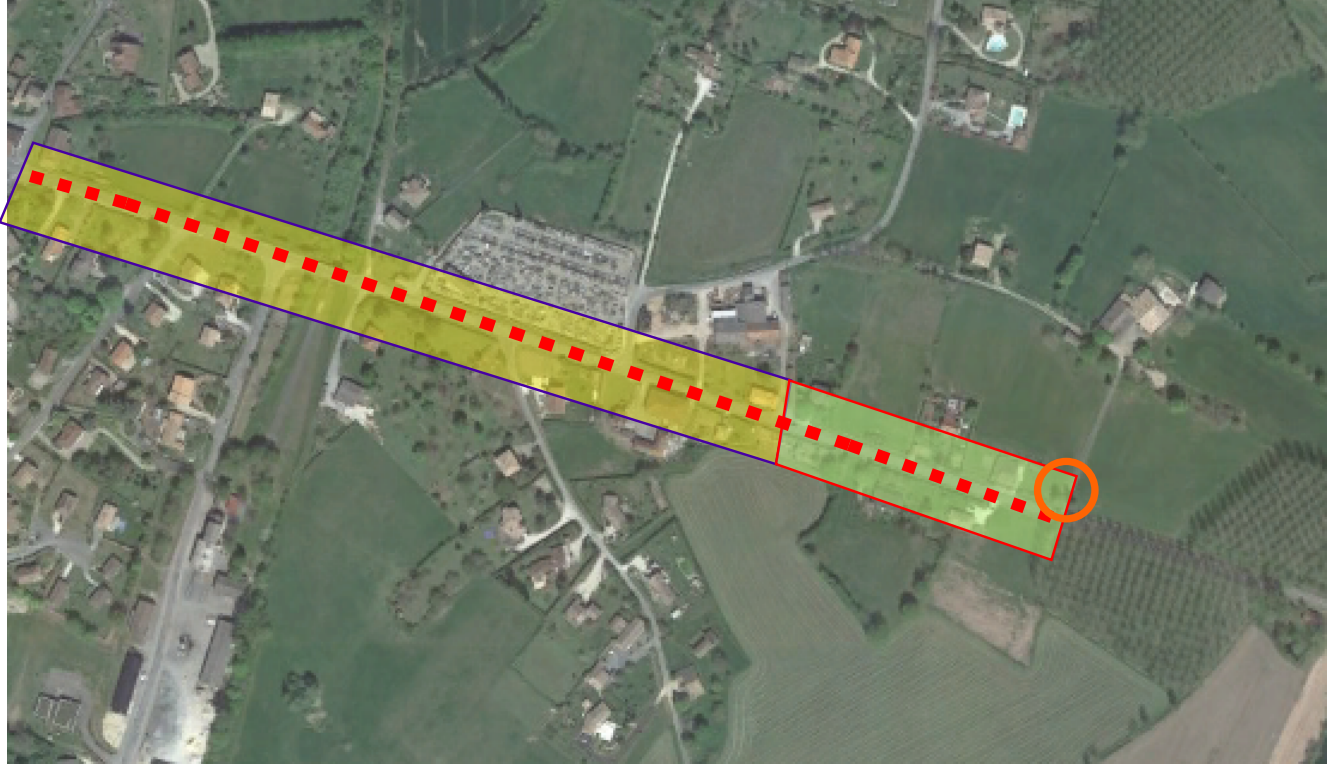
∠ La vue sur Castillonnes est majeure, elle contribue à l'attractivité de la ville et à la mise en scène de l'éperon rocheux sur lequel elle est implantée. Les règles du PLU traduisent cet enjeu.

□ Quartier diffus où seules les extensions et les annexes sont possibles.
Depuis la RN21, c'est la végétation implantée entre les maisons et la rue qui sera visible. Une attention particulière sera apportée aux haies tant pour les essences choisies, la hauteur, que pour les clôtures réalisées qui respecteront le règlement écrit du PLUi

■ Espace agricole et naturel non constructible.
Il contribue à la qualité de l'entrée de ville, n'est pas constructible dans le PLU et devra le rester au regard de l'enjeu qu'il représente.

CASTILLONNES

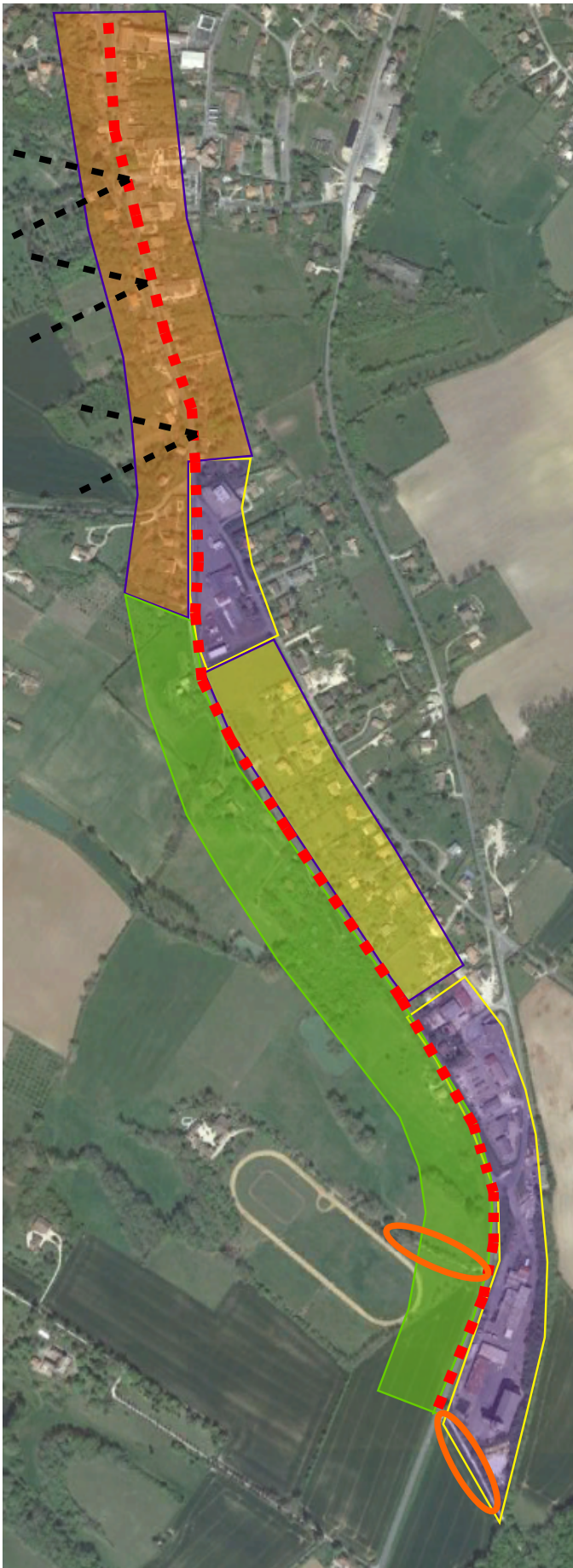
OAP Entrée de V n°6 - RD 2 Est



- ■ ■ ■ Axe qui matérialise l'entrée Sud-Est de Castillonnes.
L'homogénéisation des typologies urbaines sera recherchée par l'aménagement de l'espace public. Pour cela, une réflexion sera menée concernant l'implantation d'arbres ou/et de haies dans le cadre de l'aménagement des déplacements piétonniers. (Emplacement réservé)
- Arbre roi qui marque symboliquement le début de l'urbanisation diffuse.
- Quartier diffus où seules les extensions et les annexes sont possibles.
Depuis la RD, c'est la végétation implantée entre les maisons et la route qui sera visible. Les jardins et les clôtures sont l'interface avec la route.
Une attention particulière sera apportée aux haies tant pour les essences choisies, la hauteur que pour les clôtures réalisées qui respecteront le règlement écrit du PLUi.
- Quartier pavillonnaire (à densifier) diffus. Il s'agit de produire un tissu pavillonnaire avec jardins entre la RD et les maisons.
L'alignement des maisons sera recherché avec un retrait par rapport à la RD, pour intégrer les constructions existantes et à venir. Un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtres.
A terme, un alignement d'arbres avec cheminement piétonnier sera recherché entre les lots et la RD.

CASTILLONNES

OAP Entrée de V n°7 - RN 21 Sud



Axe qui matérialise l'entrée sud de Castillonnes en provenance de Villeneuve-sur-Lot.
La particularité de l'entrée sud est son linéaire.
L'enjeu sera de séquencer le linéaire en fonction des différentes typologies d'implantation et d'usage.



haies structurantes à prendre en compte qui ont un effet de seuil.



Séquence caractérisée par du bâti industriel et commercial.

L'alignement du bâti en retrait de la RN sera privilégié.

Au regard des usages de stockage et de parking visibles depuis la RN et peu qualitatifs, la création d'un alignement d'arbres de hautes tiges sera recherchée soit dans l'espace privé soit sur l'espace public (supprimer l'effet parking).

Les abords seront traités de façon moins imperméable.



Quartier pavillonnaire (à densifier).

L'alignement d'arbres est à privilégier, une autre essence que celle qui existe (prunus) sera la bienvenue. Celui-ci accompagne le linéaire et met en retrait les constructions de la RN21.

Un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtre et les jardins créés.

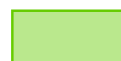


Quartier pavillonnaire (à densifier).

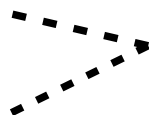
L'alignement des constructions sera respecté.

L'alignement d'arbres existant sera maintenu et complété. L'aménagement d'un cheminement piéton sécurisé sera l'objectif à moyen terme.

Les "fenêtres" sur le paysage à l'ouest seront maintenues et entretenues. Un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtre et les jardins créés.



Espace agricole et naturel, à préserver pour maintenir les vues à l'ouest.



Vues à préserver.

MONFLANQUIN

OAP Entrée de V n°8 - RD 676 Nord



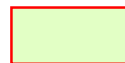
Axe qui matérialise l'entrée nord de Monflanquin en provenance de Villereal. Cette entrée permet une vue sur la bastide de Monflanquin en contre plongée. Seul l'existant pourra évoluer. La vue et son maintien sont l'enjeu.



La haie marque le début du linéaire bâti, effet de seuil.



Séquence caractérisée par du bâti artisanal et entrepôt. L'alignement du bâti en retrait de la RD sera privilégié. Au regard des usages de stockage et de parkings visibles depuis la RD et peu qualitatifs, la création d'un alignement d'arbres de hautes tiges sera recherchée soit dans l'espace privé soit sur l'espace public (supprimer l'effet parking). Les abords seront traités de façon moins imperméable.



Quartier diffus où seules les extensions et les annexes sont possibles. Depuis la RD, c'est la végétation implantée entre les maisons et la route qui sera visible. Une attention particulière sera apportée aux haies tant pour les essences choisies, la hauteur que pour les clôtures réalisées.



Espace agricole et naturel, à préserver, pour maintenir les vues à l'ouest.

MONFLANQUIN

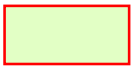
OAP Entrée de V n°9 - RD 124 Sud-Est



Axe qui matérialise l'entrée sud-est de Monflanquin en provenance de Fumel.!
L'enjeu est de maintenir les vues sur la bastide.



Séquence industrielle et artisanale. L'alignement du bâti sera respecté.
Au regard des usages de stockage et de parking visibles depuis la RD et peu qualitatifs, la création d'un alignement d'arbres de haute tiges sera recherchée à l'identique de ce qui est déjà réalisé pour mettre à distance les volumes et les aires de stockage sans obstruer les vues.



Quartier diffus où seules les extensions et les annexes sont possibles.
Depuis la RD, c'est la végétation implantée entre les maisons et la route qui sera visible. Une attention particulière sera apportée aux haies tant pour les essences choisies, la hauteur que pour les clôtures réalisées.



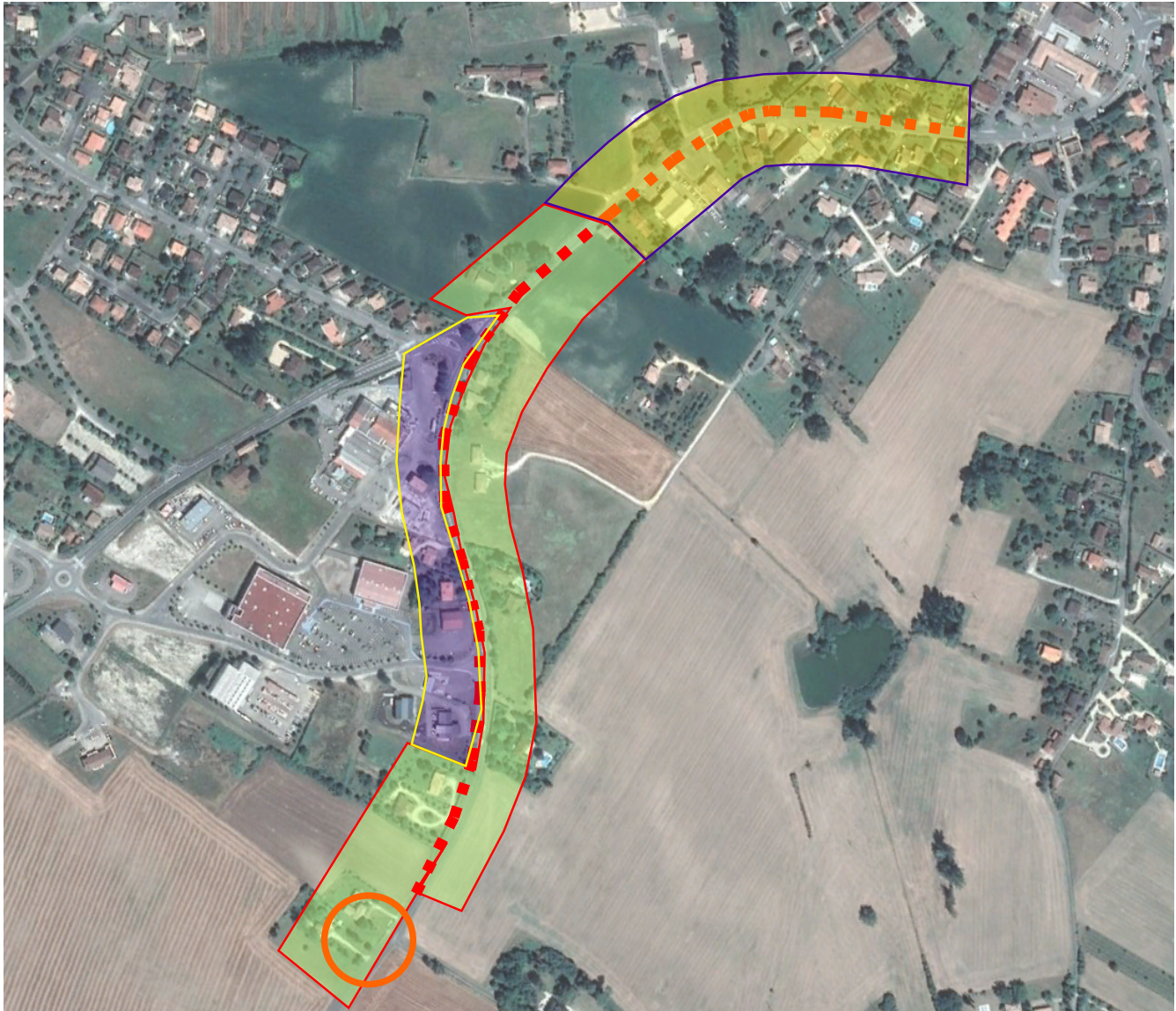
Quartier pavillonnaire (à densifier). Il s'agit de produire un tissu pavillonnaire avec jardins entre la RD et les maisons.
L'alignement le long de la RD sera prolongé pour intégrer les pavillons présents et à venir soit par le bâti, soit par la haie ou la clôture. Pour cela un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtres.



Espace agricole et naturel, à préserver. Les vues sur la bastide devront être préservées.

MONFLANQUIN

OAP Entrée de V n°10 - RD 124 et 676 Sud



- Axe qui matérialise l'entrée sud de Monflanquin en provenance de Villeneuve sur Lot. L'homogénéisation des typologies urbaines sera recherchée par l'aménagement de l'espace public. Pour cela, une réflexion sera menée pour l'implantation d'arbres ou/et de haies, en maintenant les vues sur Monflanquin.
- Bâtisse dont l'implantation remplit un effet de seuil. Ses abords seront aménagés avec soin, notamment par des haies adaptées.
- Séquence industrielle. L'alignement du bâti sera respecté. Les abords seront traités de façon moins imperméable. Pour matérialiser une ambiance moins minérale, améliorer et intégrer le bâti, les haies seront implantées de façon harmonieuse et les essences adaptées au projet.(supprimer l'effet parking). La création d'un alignement d'arbres de hautes tiges sera recherchée soit sur le domaine privé soit sur le domaine public.
- Quartier diffus où seules les extensions et les annexes sont possibles!
 Depuis la RD, c'est la végétation implantée entre les maisons et la route qui sera visible.
 Une attention particulière sera apportée aux haies tant pour les essences choisies, la hauteur que pour les clôtures réalisées.
 Un alignement d'arbres pour guider le linéaire sera recherché avec la contrainte de ne pas obstruer la vue sur la bastide.
- Quartier pavillonnaire (à densifier). Il s'agit de produire un tissu pavillonnaire avec jardins entre la RD et les maisons. L'alignement le long de la RD sera prolongé pour intégrer les pavillons présents et à venir soit par le bâti, soit par la haie ou la clôture. Pour cela un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtres.

MONFLANQUIN

OAP Entrée de V n°11 - RD 124 Sud-Ouest



Axe qui matérialise l'entrée sud-ouest de Monflanquin en provenance de Cancon. L'homogénéisation des typologies urbaines sera recherchée par l'aménagement de l'espace public. Pour cela, une réflexion sera menée pour l'implantation d'arbres ou/et de haies en maintenant les vues sur Monflanquin.



Bâtisse dont l'implantation remplit un effet de seuil. Ses abords seront aménagés avec soin, notamment par des haies adaptées.



Quartier pavillonnaire (à densifier). Il s'agit de produire un tissu pavillonnaire avec jardins entre la RD et les maisons. L'alignement le long de la RD sera prolongé pour intégrer les pavillons présents et à venir soit par le bâti, soit par la haie ou la clôture. Pour cela un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtre.



Séquence industrielle. L'alignement du bâti sera respecté. Les abords seront traités de façon moins imperméable. Pour matérialiser une ambiance moins minérale, améliorer et intégrer le bâti, les haies seront implantées de façon harmonieuse et les essences adaptées au projet (supprimer l'effet parking). La création d'un alignement d'arbres de hautes tiges sera recherchée à l'identique de ce qui est déjà réalisé pour mettre à distance les volumes et les aires de stockage sans obstruer les vues.



Espace agricole et naturel, à préserver, pour maintenir les percées visuelles.

VILLERÉAL

OAP Entrée de V n°12 - RD 676 Sud-Ouest



■ ■ ■ ■ ■ Axe qui matérialise l'entrée ouest de Villereal en provenance de Castillonès. L'homogénéisation des typologies urbaines sera recherchée par l'aménagement de l'espace public. Pour cela, une réflexion sera menée pour l'implantation d'arbres ou/et de haies et pour l'aménagement des déplacements piétons.



Cabane dont l'implantation remplit un effet de seuil .
A maintenir et accompagner par un arbre repère.



Quartier pavillonnaire. Il s'agit de produire un tissu pavillonnaire avec jardins . L'alignement le long de la RD sera prolongé pour intégrer les pavillons présents et à venir soit par le bâti, soit par la haie ou la clôture. Pour cela un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtres.



Séquence commerciale et artisanale. L'alignement du bâti sera respecté.
Au regard des usages de stockage et de parking visibles depuis la RD et peu qualitatifs, la création d'un alignement d'arbres de hautes tiges sera recherchée dans la continuité de la séquence précédente pour mettre à distance les aires de stockage sans obstruer les vues.



Espace agricole et naturel, à préserver.

VILLEREAL

OAP Entrée de V n°13 - RD 207 Nord



Axe qui matérialise l'entrée nord de Villereal en provenance de Rives. Une partie de l'effet entrée de ville est dans la communes de Rives.
Le franchissement de la rivière marque le seuil d'entrée dans Villereal. Le tissu pavillonnaire étant juste après.



Pont qui marque l'entrée dans la ville de Villereal. Les aménagements avant et après le pont devront prendre en compte sa largeur et éviter l'effet de pincement.



Quartier pavillonnaire et de service. Un soin sera porté sur les pieds de façade et les trottoirs.



Quartier diffus où seules les extensions et les annexes sont possibles.
Une attention particulière sera apportée aux pieds des façades pour y intégrer une circulation piétonne sécurisée (par exemple haies basses).

VILLERÉAL

OAP Entrée de V n°14 - RD 2 Nord-Est



Axe qui matérialise l'entrée Nord-est de Villereal en provenance de la Dordogne.

- ■ ■ ■ ■ L'homogénéisation des typologies urbaines sera recherchée par l'aménagement de l'espace public.

Séquence liée aux activités de loisirs.



Les abords sont traités avec soin notamment dans l'accompagnement végétal au caractère champêtre. L'activité de haras contribue au traitement rural adapté et qualitatif de l'entrée de Villereal.



Alignement d'arbres de hautes tiges qui qualifie l'entrée de ville.
Il est protégé dans le règlement graphique.



Quartier pavillonnaire . Il s'agit de produire un tissu pavillonnaire avec jardins. Le prolongement d'un alignement d'arbre le long de la RD sera privilégié pour intégrer les pavillons présents et à venir.
Un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtres.



Espace agricole et naturel, à préserver.

VILLERÉAL

OAP Entrée de V n°15 - RD 676 Sud



Axe qui matérialise l'entrée sud de Villeréal en provenance de Monflanquin. L'homogénéisation des typologies urbaines sera recherchée par l'aménagement de l'espace public.
Le linéaire est une alternance de percées visuelles sur l'espace naturel ou agricole et de secteurs dédiés à l'activité. Tout l'enjeu sera d'harmoniser ces micro-séquences.



Absence d'Interface avec l'espace agricole.
Une haie permettrait de masquer l'arrière de l'entreprise (stockage)



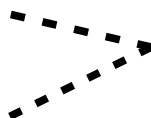
Séquence industrielle et artisanale.
L'alignement du bâti sera respecté.
Au regard des usages de stockage et de parkings visibles depuis la RD et peu qualitatifs, la création d'un alignement d'arbres de hautes tiges sera recherché pour mettre à distance les aires de stockage sans obstruer les vues.



Quartier pavillonnaire. Il s'agit de produire un tissu pavillonnaire avec jardins.
Le prolongement d'un alignement d'arbre le long de la RD sera privilégié pour intégrer les pavillons présents et à venir.
Un soin sera porté sur les clôtures de préférence champêtres.



Espace agricole et naturel à préserver. Les vues devront être préservées.

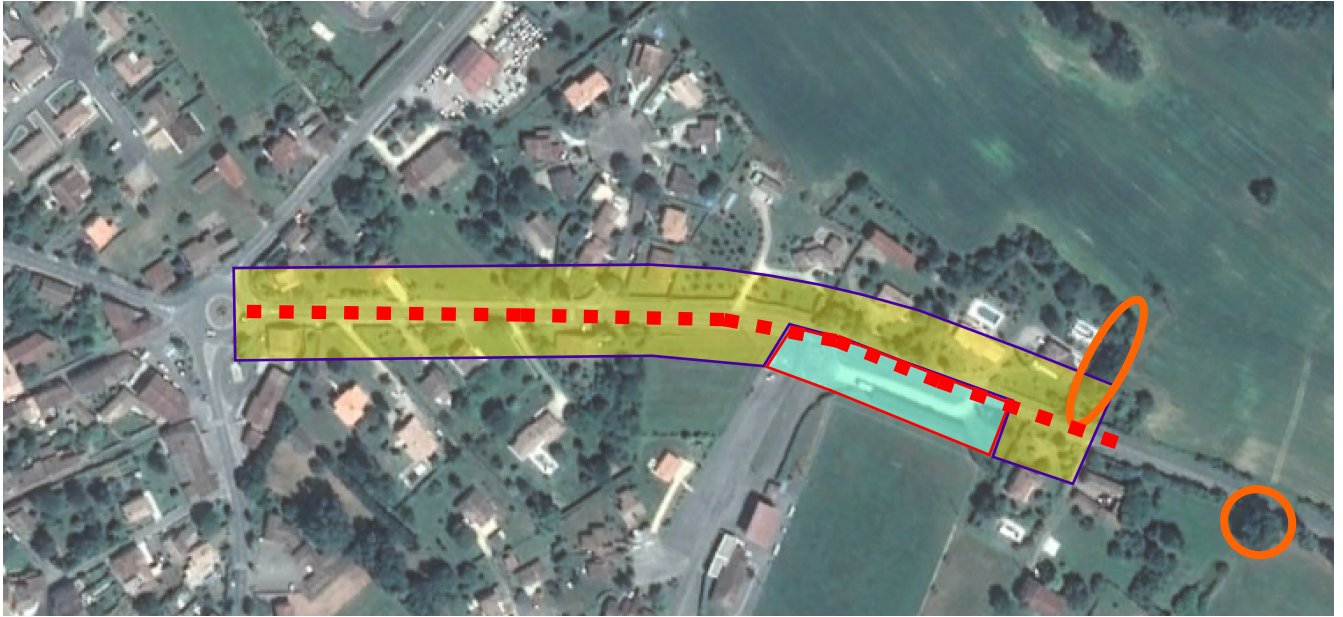


Vues à préserver.



VILLERÉAL

OAP Entrée de V n°16 - RD 676 Est



- ■ ■ ■ ■ Axe qui matérialise l'entrée Est de Villeréal (route du stade).
L'homogénéisation des typologies urbaines sera recherchée par l'aménagement de l'espace public. (bas-côté des routes)

- L'arbre de hautes tiges et la haie perpendiculaire à la route qualifient l'entrée de ville. Les deux éléments paysagers sont protégés dans le règlement graphique au titre de l'article L 151-19.

- Séquence liée aux activités de loisirs : entrée du stade.
Les abords sont traités avec soin. Néanmoins un accompagnement avec des arbres de hautes tiges ou de moyens jets permettrait une meilleure intégration du parc de stationnement, et du point d'apport volontaire. L'activité liée au stade contribue au traitement rural adapté et qualitatif de l'entrée de Villeréal.

- Quartier pavillonnaire. Il s'agit de produire un tissu pavillonnaire avec jardins.
La création d'un alignement d'arbres le long de la RD, ce qui suppose un traitement des bas-côté pour intégrer les fossés, permettrait une meilleure lecture de l'entrée de ville. Un soin sera porté sur les clôtures, entre les jardins et l'espace public, composées de préférence de haies champêtres. Les haies de résineux type leylandis sont proscrites.