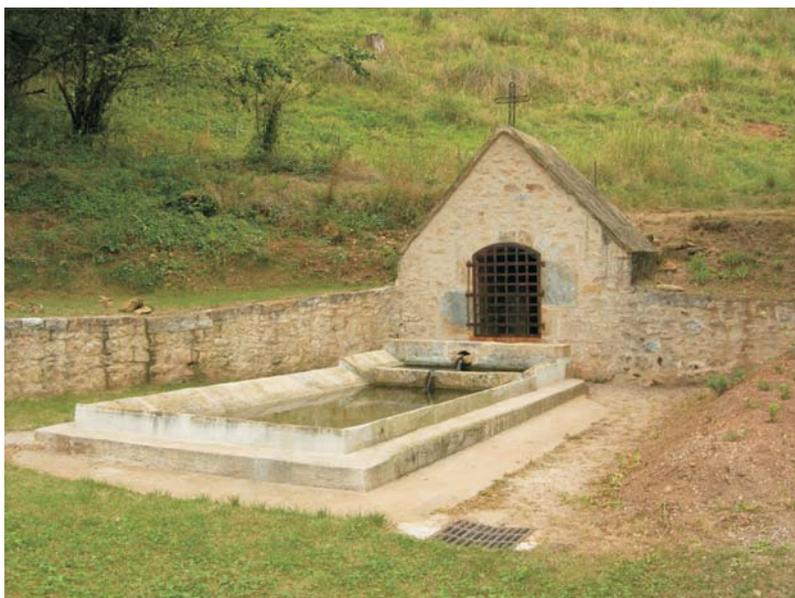


PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

Département du Lot

**COMMUNE DE SAINT MICHEL**  
**LOUBEJOU**



**Plan Local d'Urbanisme**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 2.2**

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

<b>Les orientations d'aménagement.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Projet d'aménagement du lieu-dit "Saint-Michel / Langèlerie" : Zones AUa ...</b>	<b>3</b>
I. Données de cadrage.....	3
1.1. Situations géographique .....	3
1.2. Etat initial du site .....	3
1.3. Accessibilité .....	4
1.4. Superficies indicatives.....	5
1.5. Les surfaces à urbaniser.....	5
II. Les dispositions du schéma d'aménagement.....	6
2.1 Principe de desserte .....	6
2.2. Densité recherchée .....	7
2.3. Intégration au site.....	7
2.4. Remarques spécifiques à la zone située face à la mairie .....	8
2.5. Remarques transversales aux zones AUa.....	9
<b>2. Projet d'aménagement au lieu-dit "la Croix Blanche" : zone AUx.....</b>	<b>10</b>
I. Données de cadrage.....	10
1.1. Situation géographique .....	10
1.2. Etat initial du site .....	10
1.3. Accessibilité .....	11
1.4. Superficie indicative .....	11
II. Les dispositions du schéma d'aménagement.....	11
2.1. Principe de desserte .....	11
2.2. Paysagement .....	11
2.3. Implantation du bâti.....	12
<b>3. Projet d'aménagement au lieu-dit "OYES/COUMES" : zones AUx et AU0x... 14</b>	<b>14</b>
I. Données de cadrage.....	14
II. Propositions d'aménagement retenues .....	15
2.1. Objectif .....	15
2.2. Programmation et phasage.....	15
2.3. Accessibilité / desserte / gestion des données sécuritaires .....	16
III. Données chiffrées / Bilan prévisionnel .....	18
IV. Prescription architecturale / Paysagement .....	19
4.1. Prescriptions architecturales recommandées .....	19
4.2. Le paysage : vecteur d'attractivité du lieu .....	22
4.3. Remarques transversales .....	23
4.4. Esquisse.....	25

# Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de SAINT-MICHEL LOUBEJOU comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques.

Elles sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie. Les orientations d'aménagement portent sur les secteurs suivants :

## Zone à vocation d'habitat (AUa)

- SAINT-MICHEL LOUBEJOU / LANGELERIE ;
- SAINT-MICHEL LOUBEJOU CIMETIERE
- SAINT-MICHEL LOUBEJOU EGLISE
- SAINT-MICHEL LOUBEJOU MAIRIE

L'ensemble de ces quatre secteurs couvre une superficie d'environ 4,5 hectares.

*Zones AUa destinées à accueillir de nouvelles habitations en vue de poursuivre la densification du centre-bourg*



## Zone à vocation d'activités (AUx et AU0x)

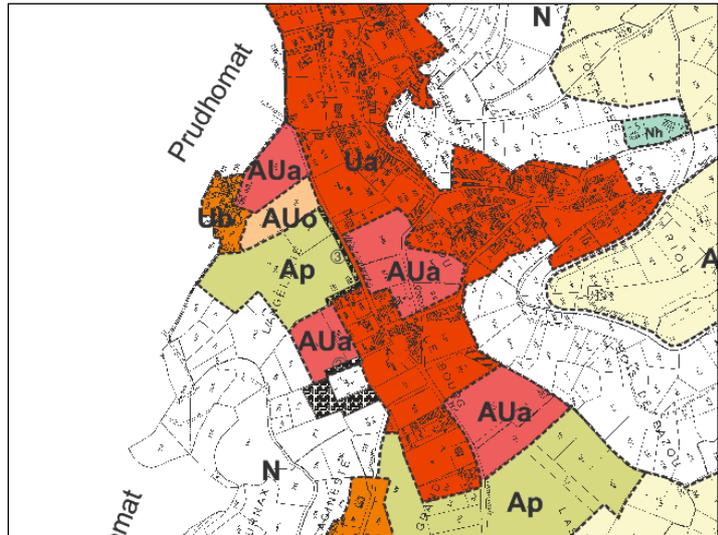
- OYES/CAMBOUS
- LA CROIX BLANCHE

# 1. Projet d'aménagement du lieu-dit "Saint-Michel / Langèlerie" : Zones AUa

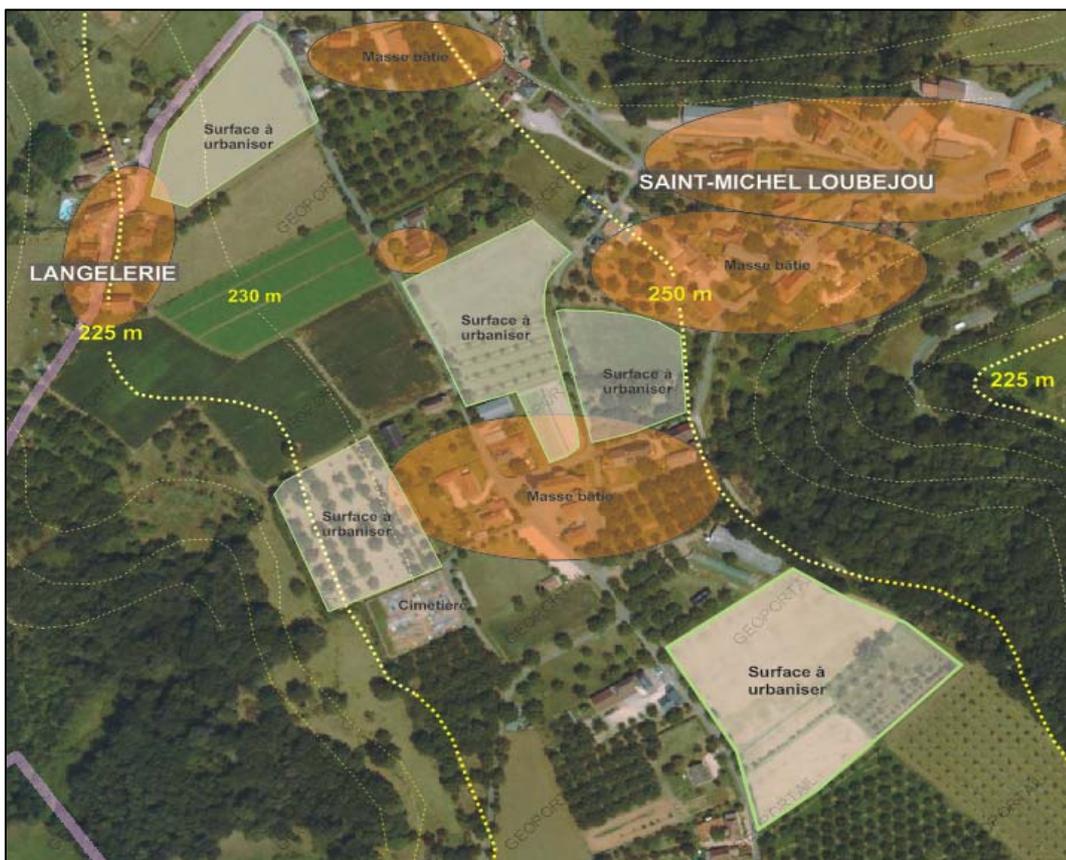
## I. DONNEES DE CADRAGE

### 1.1. Situations géographique

Les zones AUa étudiées se présentent sous la forme de plusieurs sous-secteurs correspondant à des espaces interstitiels au niveau du bourg de Saint-Michel ou bien à des potentialités foncières en continuité d'entités bâties, tels le hameau de Langèlerie. L'aménagement de ces espaces interstitiels et transitoires confortera la trame urbaine sur ce secteur en conférant une plus grande cohérence et lisibilité de l'entrée du bourg lorsqu'on emprunte la RD n°43 ou bien la voie communale n°5 en provenance de Lagineste. Les quatre zones AUa couvrent une surface globale d'environ 4,5 hectares.



### 1.2. Etat initial du site



Les parcelles étudiées sont vierges de toutes constructions. Elles se présentent pour l'essentiel sous la forme de prairie avec tout de même sur certaines parcelles un couvert végétal plus dense constitué d'anciennes noyeraies plus ou moins valorisées.

Les secteurs identifiés se localisent sur une zone de replat peu impactée par la topographie.

Aux abords des zones étudiées, plusieurs constructions sont implantées en léger retrait de la voirie, avec en particulier des constructions traditionnelles sur le hameau de Langèlerie. Actuellement les sites étudiés ne participent pas à une quelconque valorisation de ce secteur, notamment au niveau de la place de l'Eglise qui ne crée pas véritablement de points d'appel ainsi que sur le secteur de la Mairie avec une entrée dans le bourg qui reste peu marquée, lorsqu'on provient de Lagineste.

### 1.3. Accessibilité



Les secteurs étudiés sont desservis par de nombreuses voies de divers calibres : tracé agraire, route départementale n°43, etc. Les accès directs à partir de ce dernier axe précité seront limités. Les divers chemins communaux serviront de support pour la création de voies de desserte spécifiques aux secteurs étudiés. Aussi les tracés les plus étroits, tel le chemin rural desservant le hameau de Langèlerie, seront à terme calibrés de manière à supporter un trafic de véhicules plus conséquent.

## 1.4. Superficies indicatives

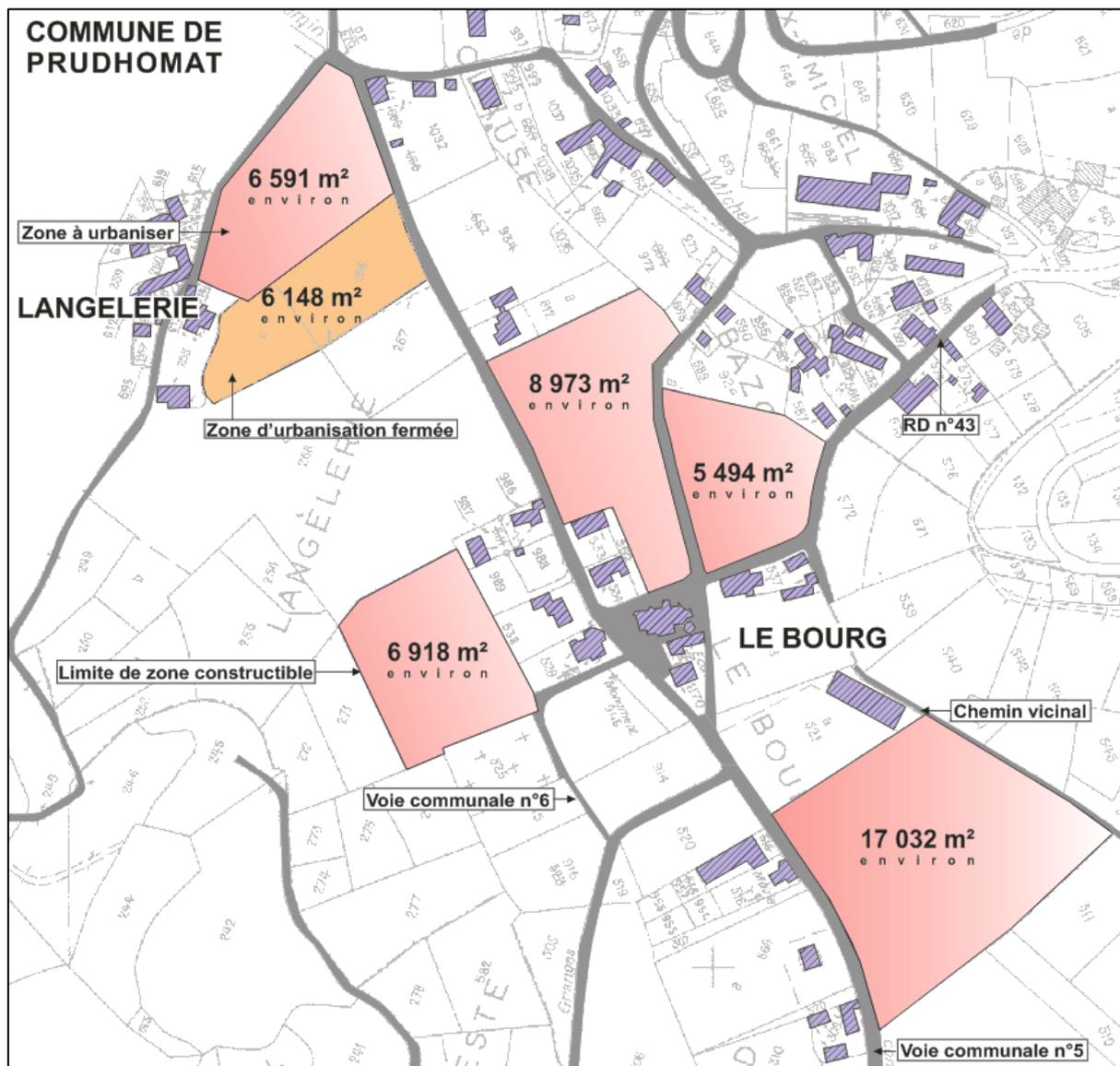
Parcelles	Superficie		
	(ha, a, ca)		
<b>Secteur Langèlerie</b>			
265	0	65	91
<b>Secteur Saint-Michel « Cimetière »</b>			
269	0	19	89
270	0	49	29
<b>Secteur Saint-Michel « Eglise »</b>			
532	0	25	29
536	0	21	56
666	0	52	47
925	0	33	38
953a – 953b	0	11	97
<b>Secteur Saint-Michel « Mairie »</b>			
512	0	57	53
514a	0	99	92
514b	0	12	87

**TOTAL : 4 hectares 50 a 08 ca**

## 1.5. Les surfaces à urbaniser

Les secteurs AUa considérés couvrent une surface totale d'environ 4,5 hectares. Les parcelles étudiées peuvent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble en veillant en particulier à rendre cohérente l'urbanisation de cette zone avec les constructions adjacentes que l'on observe au sein du bourg de Saint-Michel et du hameau rural de Langèlerie.

La parcelle 536, de par la qualité paysagère qui la caractérise sera préservée, dans un premier temps, de toutes implantations bâties.



## II. LES DISPOSITIONS DU SCHEMA D'AMENAGEMENT

### 2.1 Principe de desserte

La création de voies de desserte sera nécessaire afin de limiter les accès directs à partir de la route départementale. Diverses pénétrantes et barreaux de liaison permettront de drainer l'ensemble des secteurs AUa considérés. Un emplacement est réservé en linéaire de la route départementale afin d'aménager un cheminement piétonnier qui permettra d'articuler entre eux les différents secteurs à urbaniser. Le tracé de ces liaisons douces sera défini de manière à assurer une continuité entre les différents secteurs.

Aussi, un tracé sera aménagé sur le secteur de Langèlerie afin de prévoir l'aménagement dans une seconde phase de la zone AUo, en continuité de la zone AUa.

## 2.2. Densité recherchée

Les quatre secteurs référencés en zone AUa sur le bourg et le hameau de Langèlerie, couvrent une superficie d'environ 4,5 ha. Un peu plus de 2 000 m<sup>2</sup> (parcelle n°536) seront, dans un premier temps, préservés de toute forme de constructions.

L'aménagement des secteurs AUa s'opèrera selon un principe de densification entrant en adéquation avec les formes urbaines en présence sur ces secteurs. Les constructions seront implantées sur des parcelles couvrant une superficie moyenne oscillant de 1000 à 1250 m<sup>2</sup>. En outre, la préservation d'une zone agricole protégée (Ap), permettra de délimiter nettement les marges des diverses entités bâties entre le bourg et Langèlerie tout en préservant la fenêtre paysagère portant les visibilitées sur la commune de Prudhomat.

L'objectif est d'urbaniser cette zone de façon "progressive" dans la continuité des constructions présentes aux abords du secteur étudié. L'urbanisation de cette zone permettra à terme de composer une trame urbaine davantage structurée, en proposant aux entités bâties la possibilité de converser entre elles, grâce à la mise en place d'une trame viaire légère (liaison douce). Un emplacement a été réservé à cet effet par la commune. Les constructions seront structurées par la présence de la voirie communale et des axes de desserte à créer. Aussi, l'aménagement de cet espace correspond à une première phase dans la densification et le développement du bourg et du hameau de Langèlerie, avec dans un temps plus long la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation, sous la condition de réviser le PLU, la zone AUo localisée dans la continuité de la zone AUa sur le secteur de Langèlerie.

Sur le secteur "Mairie", les aménagements répondront à une vocation résidentielle sous la forme de petites unités, en proposant une diversité des modes d'occupation (location et accession à la propriété).

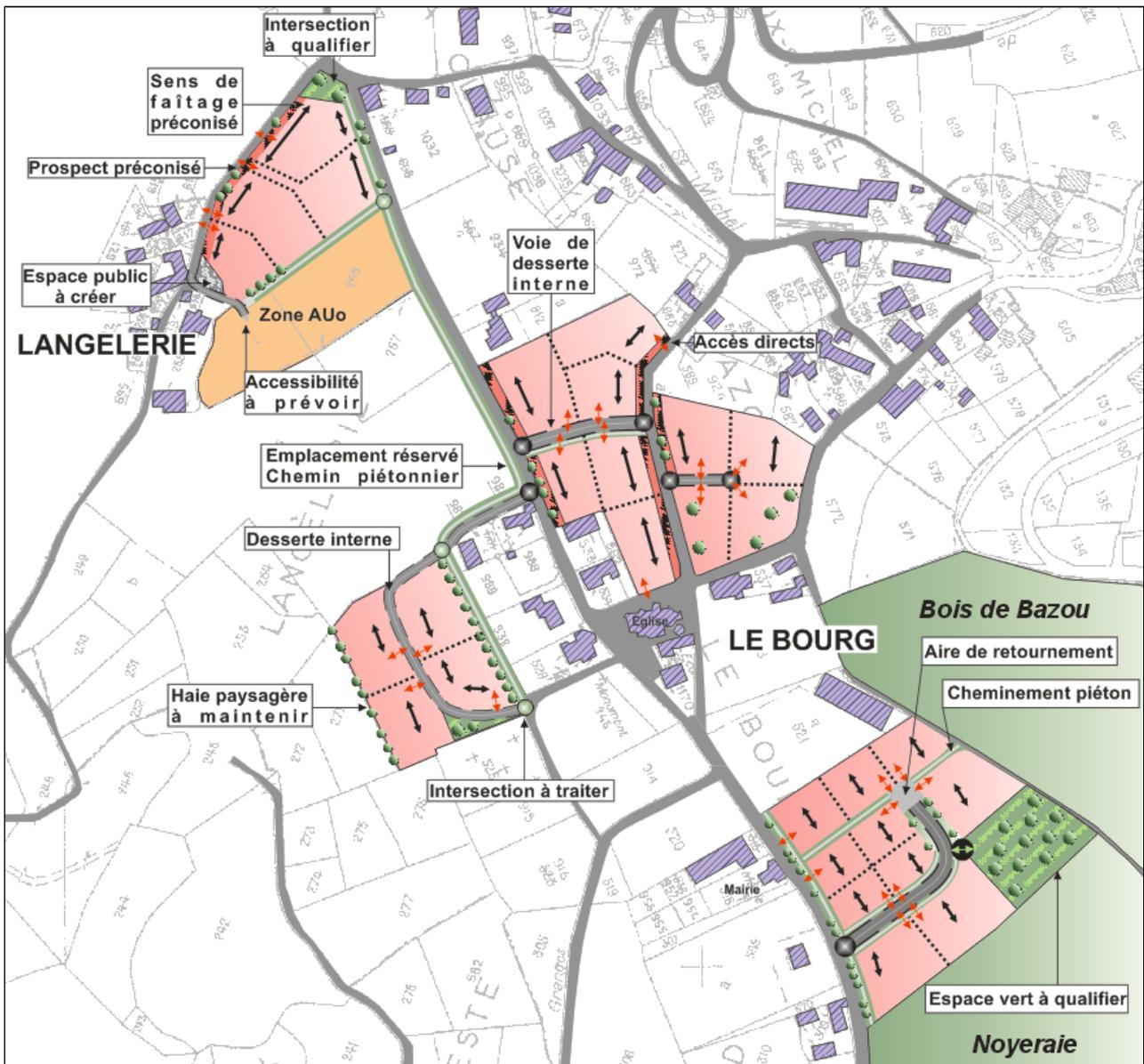
## 2.3. Intégration au site

L'objectif de l'aménagement sectoriel sera de prévoir l'urbanisation de la zone en pensant son intégration dans son environnement immédiat, en assurant notamment une adéquation entre les constructions et la forme bâtie préexistante tant, sur le hameau de Langèlerie qu'au sein du centre-bourg.

L'implantation du bâti s'opèrera en observant un retrait au niveau de la voirie, cela en vue de permettre ultérieurement l'élargissement de cet axe sur certains segments. Le sens de faitage et l'orientation des constructions devront être en adéquation avec les données topographiques du site et la forme bâti que l'on observe à proximité.

Des aménagements paysagers dissimuleront les constructions et limiteront les nuisances générés par les axes les plus fréquentés. Sur le secteur de Langèlerie, une placette sera aménagée (250 m<sup>2</sup> environ) et la prolongation du cheminement piétonnier permettra de drainer le hameau en facilitant son accessibilité à partir du bourg.

Les emplacements des accès, les tracés, les découpages parcellaires, schématisés ci-dessous, sont donnés à titre indicatif.



## 2.4. Remarques spécifiques à la zone située face à la mairie

L'aménagement de la zone AUa située en face de la mairie devra respecter certains principes.

Ainsi, le découpage des lots devra se faire de manière à ce que ceux-ci soient allongés dans le sens Nord / Sud. La définition des accès à ces lots se fera prioritairement côté Nord.

En ce qui concerne les principes d'implantation des bâtiments, ces derniers seront constitués de volumes simples avec un corps principal axé Est / Ouest, la façade Sud regardant le jardin sur la plus grande longueur du terrain. La formalisation des stationnements associés sera bien encadrée par la végétation.

L'emplacement destiné au point de collecte des déchets sera intégré grâce à un claustra et des plantations. De même, il faudra veiller à un traitement et une insertion des coffrets électriques.

La composition complète de l'espace public passera notamment par l'aménagement de cheminements piétonniers, permettant des liaisons douces dont les abords seront mis en valeur par l'implantation étudiée de végétaux.

## 2.5. Remarques transversales aux zones AUa

Les zones d'urbanisation envisagées (AUa) sont pertinentes dans la mesure où elles se situent toutes en continuité des zones déjà bâties. L'urbanisation de ces zones sera réalisée progressivement en fonction de la pression foncière sur la commune. Concernant les sites choisis, la présence des réseaux à proximité et la situation géographique des lieux en font une opportunité première.

Si toutes les zones sont urbanisées, elles entraîneront une progression démographique sur la commune. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnements. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

Dans le cadre de l'urbanisation de toutes ces zones, il conviendra de veiller à ce que la défense incendie soit correctement assurée.

**Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :**

☞ **Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :**

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 à 300 mètres les unes des autres.

☞ **Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.** Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

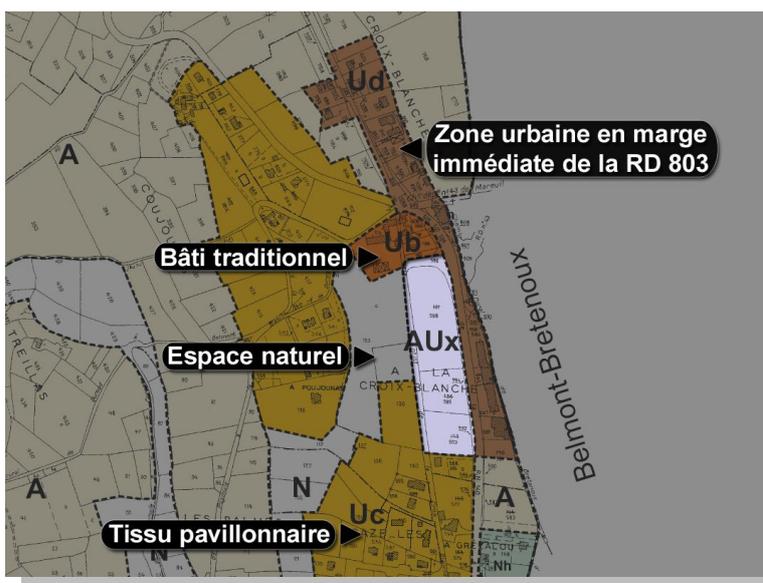
## 2. Projet d'aménagement au lieu-dit "la Croix Blanche" : zone AUx

### I. DONNEES DE CADRAGE

#### 1.1. Situation géographique

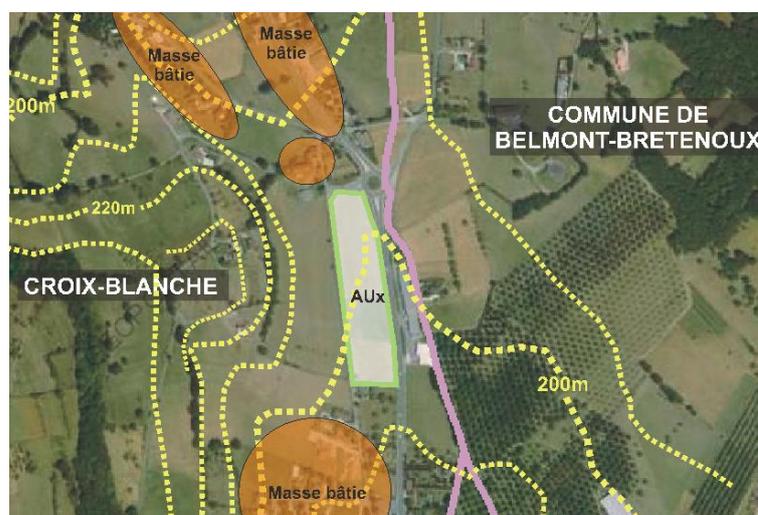
La zone AUx se situe à l'Ouest du territoire communal, à proximité de la commune de Belmont-Bretenoux. Le site se localise à environ 500 mètres au Sud de la zone d'activités de la Croix Blanche qui se développe de part et d'autre de la RD 803.

La zone AUx s'inscrit dans un secteur caractérisé par une certaine mixité des fonctions : elle jouxte sur sa partie Ouest un espace prairial classé en zone naturelle, et est encadrée sur sa partie Nord et Sud par des secteurs à vocation résidentielle dont les formes bâties diffèrent (bâti traditionnel classé en Ub et forme bâtie contemporaine A Cazelle identifiée en Uc). Les fonctions d'activités sont bien représentées en linéaire de la RD 803 (pour partie inscrite en Ud).



#### 1.2. Etat initial du site

Le site se développe sur des terres agricoles laissées en friche. Aucune construction au sein de la zone ne vient contraindre l'aménagement de ce secteur qui se caractérise globalement par sa planéité (très faible pendage orienté Nord-Ouest/Sud-Est).



### 1.3. Accessibilité

La zone AUx bénéficie d'une bonne accessibilité. La zone AUx est délimitée sur la partie Est et sur une distance d'environ 270 mètres par la RD 803 qui assure la liaison entre Bretenoux et Saint-Céré et qui confère au site appréhendé une bonne visibilité (effet vitrine). Sur sa partie Ouest, la zone est circonscrite sur environ 260 mètres par la route n°113 menant de la Croix Blanche au Claux, axe qui double sur ce secteur la RD 803.

### 1.4. Superficie indicative

L'emprise de la zone AUx recouvre les parcelles ci-contre et concerne une surface globale d'environ 1,6 ha.

Parcelles	Superficie (ha, a, ca)		
593	0	37	09
595	0	36	87
598	0	84	65
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>58</b>	<b>61</b>

## II. LES DISPOSITIONS DU SCHEMA D'AMENAGEMENT

L'orientation d'aménagement s'attache à présenter les éléments de faisabilité du projet dans leurs principes et leurs implantations larges : Précisément :

- Les principes d'intégration et d'agencement du bâti dans le cadre paysager et au sein du tissu urbain environnant
- La prise en considération des nuisances et des données sécuritaires en marge de la RD 803.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur (marges naturelles, axe routier, habitations riveraines) ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions au sein du site appréhendé avec une volonté affichée de conforter l'attractivité des secteurs s'inscrivant en marge de la RD 803.

### 2.1. Principe de desserte

Pour des raisons sécuritaires, l'accessibilité à la zone AUx sera privilégiée à partir de la route 113. Les accès à créer sur cet axe seront limités au nombre minimum demandé par le projet et mutualisés (couplage des accès).

### 2.2. Paysagement

Les aménagements paysagers seront réalisés sous la forme de haies plantées et de petits arbustes en évitant la mise en place d'écrans végétalisés monospécifiques et continus. Cette végétation de premier plan permettra de dissimuler les bâtiments les plus volumineux ou certaines unités pouvant déprécier le cadre paysager (stockage, quai de déchargement, etc). En limite de l'habitation riveraine établie au Sud de la zone, un marge végétalisée sera maintenue, cela afin de limiter les nuisances liées au fonctionnement des activités (zone AUx)

### **2.3. Implantation du bâti**

Le bâti sera agencé de manière à tenir compte des nuisances – sonores – générées par le trafic sur la RD 803, cela afin de favoriser l'implantation d'activités diversifiées au sein de la zone Au (bureau, etc.). Un recul à minima de 12 mètres sera observé à partir de l'emprise de la RD 803 mais également de la route n°113 (cf. règlement Art. 6 de la zone AUx).

La marge non aedificandi de 12 mètres, établie en bordure de la RD 803, sera entretenue (végétalisation) cela afin de conférer une image qualitative, à la zone AUx perçue depuis la route départementale. Afin de maximiser l'effet vitrine inhérent à cette infrastructure routière et compte tenu des données topographiques peu contraignantes, le sens de faitage et l'orientation des bâtiments principaux seront établies parallèlement au tracé des voies de circulation encadrant la zone AUx.

COMMUNE DE  
BELMONT-BRETENOUX



**ZONE AUx**

-  Accès direct mutualisés
-  Qualité architecturale des façades
-  Sens de faitage
-  Recul à minima de 12 m de l'emprise de la RD  
Végétalisation de la marge non aedificandi
-  Recul à minima de 12 m de l'emprise des autres voies
-  Accompagnement végétalisé ponctuel

### 3. Projet d'aménagement au lieu-dit "OYES/COUMES" : zones AUx et AU0x

#### I. DONNEES DE CADRAGE

La zone d'activités de la croix Blanche a été développée au début des années 1980' ; l'implantation des activités présentes aujourd'hui sur le secteur s'est initiée de manière spontanée sans réel plan d'aménagement et sans cohérence d'ensemble comme en témoignent les différents retraits en marges de la RD803.

La légitimité du projet d'extension de la zone d'activités repose sur sa localisation qui en fait un choix premier, notamment pour conférer davantage de caractère à un secteur fort déprécié actuellement, en termes d'impact paysager notamment. De plus, il existe de nombreuses dents creuses à l'intérieur de ce secteur qui, sans aménagements d'ensemble, ne pourront plus être exploitées.

Le territoire communautaire bénéficie d'une dynamique économique certaine, résultant d'efforts en termes d'aménagement et de politique foncière. La volonté des élus est de poursuivre cette politique qui, par l'accueil d'activités économiques, permet d'assurer un développement harmonieux du territoire et d'offrir des emplois de proximité à sa population.

Le développement et l'aménagement de zones économiques font partie des compétences obligatoires exercées par le conseil communautaire de la communauté de communes Cère et Dordogne ; En ce sens, le conseil municipal de Saint-Michel Loubéjou, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, s'est rapproché du conseil communautaire afin de prévoir un projet respectueux des dispositions communautaires.

L'extension de la zone d'activités de la Croix Blanche – projet porté à l'échelle de la Communauté de Communes Cère et Dordogne – ne doit pas entrer en concurrence avec les zones d'activités présentes au sein du territoire communautaire : volonté est faite d'accueillir des activités complémentaires, la zone d'activités de la Croix Blanche se positionnant davantage sur les segments de l'artisanat et du commerce.

**L'intérêt communautaire<sup>1</sup>** permet de tracer, dans un souci de lisibilité, les axes d'intervention clairs de la communauté. Il s'analyse comme la ligne de partage, au sein d'une compétence, entre les domaines d'action transférés à la communauté et ceux qui demeurent au niveau des communes ; il y détermine ainsi le périmètre fonctionnel du groupement d'une part, de ses communes membres d'autre part. C'est le moyen, pour certaines compétences énumérées par la loi, de laisser au niveau communal des compétences de proximité et de transférer à l'EPCI les missions, qui par leur coût, leur technicité, leur ampleur ou leur caractère structurant, s'inscrivent dans une logique intercommunale (mutualisation des moyens, réalisation d'économies d'échelle et élaboration d'un projet de développement sur des périmètres pertinents).

---

<sup>1</sup> Notion d'intérêt communautaire apparue dans la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République, à l'occasion de la création des communautés de villes et des communautés de communes.

## II. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

### 2.1. Objectif

La préoccupation d'offrir de bonnes conditions d'accueil aux entreprises va de pair avec l'ambition de valoriser la zone d'activités par un aménagement paysager de qualité. D'une part, du fait de la visibilité de la zone d'activité depuis la route départementale n°803, et d'autre part parce qu'il convient de créer pour les utilisateurs de la zone d'activités un environnement immédiat agréable, la composition paysagère s'attache donc à traiter ces différentes échelles territoriales. La mise en scène des bâtiments vis-à-vis de la route départementale n°803, participe de la valorisation et de l'attractivité de la zone d'activité.

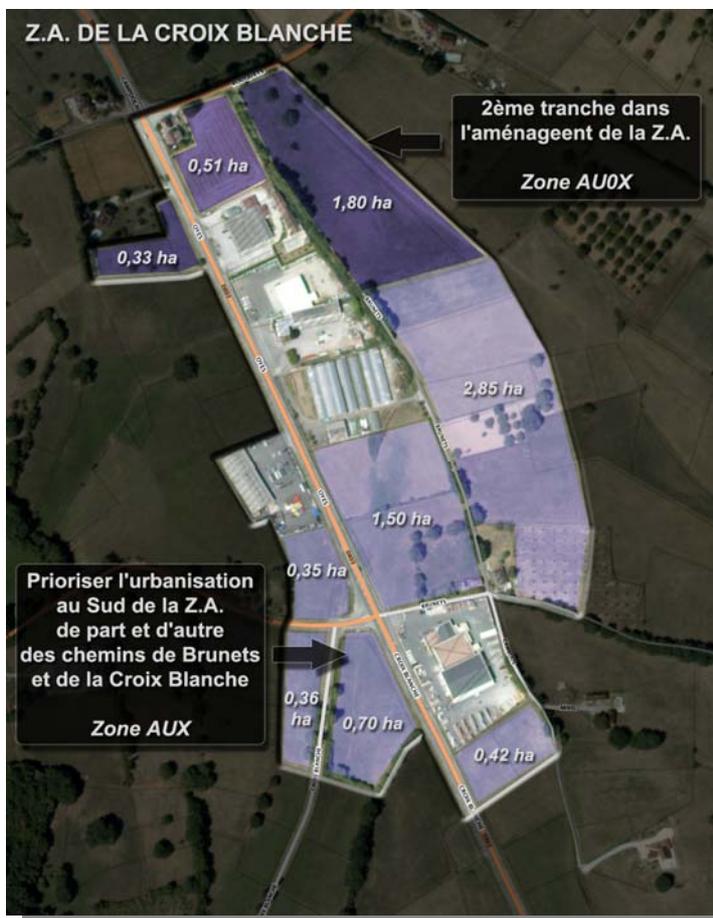
Il s'agit ainsi de valoriser les édifices qui viendront s'installer en façade de la route départementale n°803 par la qualité des relations qu'ils vont établir avec leur environnement, dans une perspective de développement durable. Le parti d'aménagement se doit ainsi d'être démonstratif de cette préoccupation.

### 2.2. Programmation et phasage

Au vue de la superficie globale de la zone d'activités et des potentialités urbanisables conséquentes, l'aménagement de la zone sera nécessairement conditionné par phasage qui permettra de gérer dans l'espace et dans le temps l'implantation de nouvelles activités : 2 tranches distinctes (AUx et AU0x dans le zonage du PLU).

Les facilités quant à l'accessibilité des divers sous-secteurs constitutifs de la ZA conditionneront leur ouverture à l'urbanisation. La zone AUx regroupe l'ensemble des parcelles directement accessibles à partir du chemin de Brunets – sous condition de rendre cet axe carrossable et de veiller à son bon gabarit – ainsi que de la RD43 menant à Saint-Michel Loubéjou ou bien à partir du chemin de la Croix Blanche.

La zone AU0x concerne l'ensemble des parcelles dont l'accessibilité apparaît dans l'immédiat non aisée. Il s'agit du secteur Nord de la Zone d'activités en limite de la RD 134 menant à Cornac et non desservi par le chemin de Brunets qui vient mourir sur un chemin creux buttant sur la route de Cornac (talus).

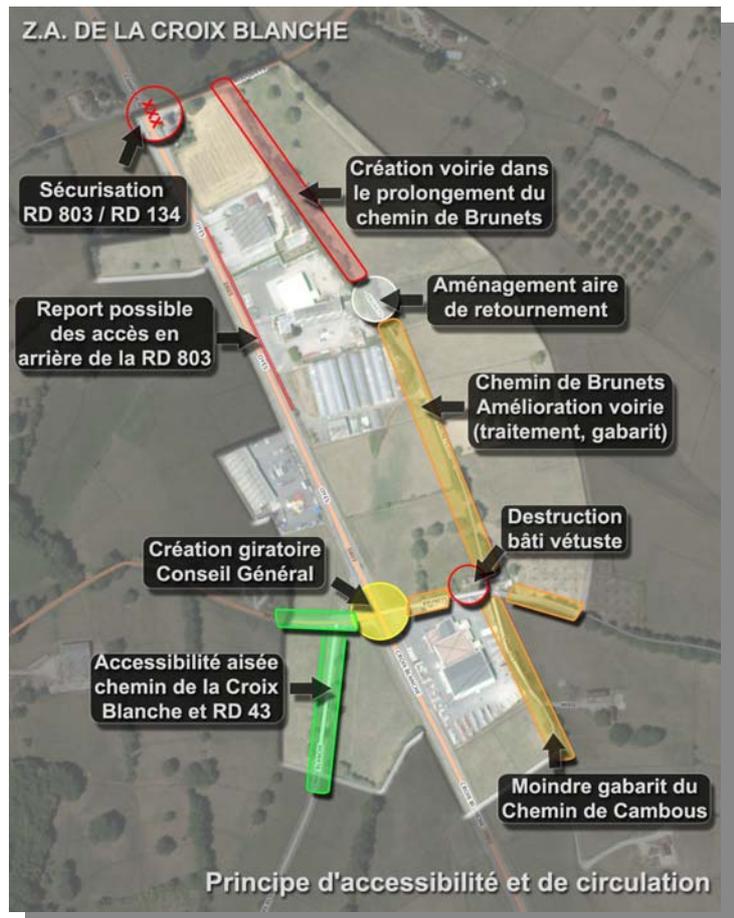


Emprise des zones AUx et AU0x

Superficie indicative (en ha)	
Zone AUx	6,18
Zone AU0x	2,64

### 2.3. Accessibilité / desserte / gestion des données sécuritaires

L'aménagement de ce secteur nécessite des travaux spécifiques en termes de voirie de desserte ; pour des raisons sécuritaires, l'accessibilité à partir de la RD803 sera prohibée. L'accès principal à la zone d'activités s'opèrera à partir du carrefour ménagé au croisement entre la RD803, RD43, et l'amorce du chemin de Brunets.



Principe de circulation au sein de la ZA conditionnée par la création du giratoire (RD 803/ RD 43 / chemin de Brunets)

#### - L'aménagement d'un giratoire : marqueur spatial et emblématique de la zone d'activités

L'aménagement d'un giratoire à l'intersection de la RD 803, de la RD 43 menant à Saint-Michel Loubéjou et de la voie de desserte interne à la zone d'activités (chemin de Brunets) permettra de sécuriser les flux de circulation sur ce secteur ; cet aménagement permettra de marquer visuellement l'entrée de la zone d'activités.

Intersection entre la RD 803 et la RD 43 perçue en provenance du village de Saint-Michel Loubéjou.



#### - La mise aux normes du chemin de Brunets

L'axe de desserte structurant de la zone d'activités prendra appui sur le chemin rural dit de Brunets. Ce chemin est actuellement partiellement carrossé. Le calibrage de la voie devra permettre de supporter un flux de trafic plus important. La largeur de la voie établie à 7 mètres prendra en considération, outre le flux de véhicules légers, le croisement de véhicules lourds. Le projet sera desservi par une voie dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de cette voie doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.



**Bâtisse vétuste dont la démolition est programmée ; Chemin de Brunets prolongé par un tracé agraire non carrossé et marquant la délimitation entre la zone AUx et AU0x**

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic au sein de la zone d'activités.

La desserte des activités installées sur le site s'effectuera à partir de cet axe qui constituera à terme une véritable épine dorsale pour ce qui est de la distribution des activités au sein de la zone d'activités. Cette ossature garantira une bonne desserte à chacune des activités installées sur le secteur, évitant la création de nouvelles accessibilités à partir de la RD 803 et permettant en outre le report, en arrière de parcelle, des accès de certaines activités d'ores et déjà implantées en marge de la RD 803. La valorisation de cette armature urbaine (tracée sur une emprise publique de plus de 330 m), pourra intégrer pour les parcelles non encore aménagées, la plantation d'éléments paysagers, afin de limiter l'impact visuel de la voirie. Dans l'attente du prolongement de cet axe lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0x, une aire de retournement complètera le principe de desserte en terminaison du chemin de Brunets.

#### - La sécurisation du carrefour RD803 / RD134

A termes la voie de desserte interne servira de voie de transit pour les flux automobiles provenant de la commune voisine de Cornac. La voie devra être adaptée à ce double usage : desserte de la zone d'activités et voie de transit. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0x sera conditionnée par la réalisation de la voie de desserte prenant appuie sur la RD 134 menant à Cornac et prolongeant le chemin de Brunets, assurant le maillage de l'ensemble de la zone d'activités et sécurisant le carrefour entre la RD803 et RD 134, du fait de sa fermeture.

**Carrefour au niveau la RD 803 et de la RD 134 perçu en provenance de Cornac**



### III. DONNEES CHIFFREES / BILAN PREVISIONNEL

La viabilisation de la zone d'activités, engendre des coûts importants en matière de desserte (enrobement de la voirie), d'éclairage public, d'assainissement, etc. L'équipement en voirie et réseaux est chiffré selon un coût estimé à environ 305 € le mètre linéaire.

Le principe de desserte proposé fait état de **330 mètres** de linéaire à tirer (aménagement zone AUX) soit un coût global d'environ **100 000 €**.

**Enjeu** : l'aménagement de la zone d'activités nécessitera des coûts importants en termes d'aménagement voirie, obligeant les porteurs de projets à avoir une capacité suffisante dans la mobilisation de diverses subventions.

Equipement	Coût au m	Voie
<b>VOIRIE</b>		
Chaussée de 7,00 m	175 €/ m	57 750 €
<b>RESEAUX avec branchements inclus</b>		
Assainissement eaux pluviales	50 €/ m	16 500 €
Télécommunications	75 €/ m	24 750 €
<b>VEGETAL</b>		
Accompagnement végétalisé voirie boisé et planté	6 €/ m <sup>2</sup>	1 650 €
<b>Prix total des équipements au mètre linéaire</b>	<b>331 €</b>	
<b>Longueur de la voie</b>		<b>x 330 m</b>
<b>Coût total de la voie et ses réseaux</b>		<b>= 100 650 €</b>

## IV. PRESCRIPTION ARCHITECTURALE / PAYSAGEMENT

### 4.1. Prescriptions architecturales recommandées

La zone d'activités de la Croix Blanche, bien qu'elle concentre un nombre limité d'activités, génère un paysage bâti relativement déstructuré en raison tout particulièrement des volumétries et matériaux mis en œuvre, retrait par rapport à la RD803, etc.



**Silhouettes spécifiques à la zone d'activités de la Croix Blanche : effet de rupture notable en termes d'intégration des constructions dans le cadre paysager (volumétrie, retrait par rapport aux limites d'emprise publique, trame urbaine relativement lâche offrant des possibilités de densification, etc.) ; inscription de la Z.A. au sein d'un cadre paysager aux caractéristiques agrestes affirmées.**

Le plan d'aménagement de la Zone d'Activités devra respecter l'environnement par l'architecture du bâtiment mais aussi une qualité des abords (limites de parcelle, aire de stockage, stationnement, clôture) ainsi que le traitement des espaces publics (accès, desserte).

Dans le cadre de l'instruction de permis de construire, il est souhaitable que le projet tienne compte des prescriptions architecturales énoncées ci-après. En effet, la façade de la zone d'activités est constituée par son linéaire visible depuis la RD n°803. La nature des bâtiments de premier plan conditionne ainsi en grande partie l'image de la zone d'activités. Il convient en ce sens de veiller à la qualité architecturale des bâtiments qui ont un souhait de vitrine et de bonne lisibilité par rapport à l'espace public.

#### - **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Le parcellaire de la zone d'activités, sur la frange encadrée par la RD803 et le chemin de Brunets, est caractérisée par une profondeur moyenne comprise entre 70 m (partie Nord) et 100 m environ ; il est souhaitable de maintenir un retrait entre les premiers bâtiments et la route départementale afin d'assurer une meilleure intégration paysagère et de tenir compte de la sécurité aux abords de la route départementale. La présence de cette marge assurera une implantation des bâtiments en retrait de la voie départementale n°803. Les bâtiments seront également implantés en retrait de la voie de desserte interne au site afin d'assurer une marge suffisante pour accéder aux aires de parcage et anticiper toutes éventualités liées à des aménagements sur cette voie. La définition d'un prospect par rapport à l'espace public permettra de garantir la cohérence des aménagements à venir.

L'implantation des bâtiments et des éléments connexes (stationnement, stockage) doit être étudiée d'un point de vue fonctionnel (accès personnes externes, livraisons, etc.), ainsi que d'un point de vue externe : perception depuis la rue principale de la zone d'activités, depuis l'extérieur de la zone (effet vitrine à partir de la RD803).

Pour cette raison les aires de stockages seront préférentiellement localisées en retrait de la RD803, préférentiellement en marge de la voie de Brunets, cela afin de préserver l'effet vitrine de la zone d'activités à partir de la RD803.

#### - **Orientation des constructions**

La topographie ne constitue pas un facteur rédhibitoire quant à l'aménagement des zones AUx et AU0x. Les bâtiments seront orientés selon un sens de faitage parallèle aux voies de desserte.

#### - **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité, comptée par rapport au niveau du sol naturel sera fixée de manière à ce qu'elle contribue à harmoniser l'échelle des bâtiments à implanter avec ceux présents sur la zone d'activités.

#### - **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, aménagements ou ouvrages, par leur architecture et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

#### Toiture

L'aspect des toitures est un élément important en matière d'intégration paysagère pour le bâtiment. Les toitures sont fortement perçues depuis les nombreux points de vue. Le travail architectural sur la toiture devra pour cette raison s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment

### Ouverture

Afin de limiter les nuisances sonores inhérentes au fonctionnement des activités, une attention particulière devra être portée sur la non autorisation des ouvertures en direction des habitations riveraines. Cela permettra de préserver l'isolation phonique et d'assurer ainsi la cohabitation d'activités et de fonctions diverses (habitat) en marge de la zone d'activités.

### Façades :

Les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux dont la mise en œuvre et le traitement doivent garantir leur aspect dans le temps.

Pour les bâtiments dont la hauteur de façade est supérieure à 5 mètres, il peut être intéressant d'envisager que le dit bâtiment puisse comporter un soubassement marqué par un changement de matériaux ou de couleurs, cela en vue de rythmer la façade.

### Teintes :

Les tons vifs et réfléchissants seront interdits, sauf éléments de détails.

#### - **Installations techniques**

Les installations dites techniques (dépôts et aire de stockage pour le matériel ou les déchets, seront intégrée au bâtiment principal ou bien seront protégées. Dans le cas de protection, celles-ci apparaîtront dans le prolongement de l'architecture du bâtiment, préférentiellement non visible à partir de la RD803.

L'assainissement s'effectuant de manière non collective sur le site de la zone d'activités de la Croix Blanche, il sera exigé la mise en place de bacs de rétention adaptés aux rejets éventuels spécifiques aux activités à venir.

#### - **Enseignes**

L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade ; les enseignes de type superstructure, au dessus du bâtiment sont interdites. Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement et la nature de son activité sont autorisées ; elles doivent s'intégrer aux bâtiments qui les supportent.

## 4.2. Le paysagement : vecteur d'attractivité du lieu

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Dans une optique de développement et de diversification économique, la collectivité souhaite s'engager dans l'agrandissement de la zone d'activité de la Croix Blanche afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités. Néanmoins, si l'engouement des premiers parcs d'activité s'est limité bien souvent, à des préoccupations de viabilité, d'équipements et de réseaux, les exigences actuelles ont incorporé le paysagement en tant que paramètre permettant d'assurer de façon certaine l'organisation et l'attractivité des aménagements proposés.

Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des zones d'activités ; il accompagne et intègre les constructions, agrémente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration de nouveaux bâtiments au sein de la zone d'activités avec une volonté affichée de renforcer l'image attractive du site dans son ensemble.

### - Inscription paysagère

Le parti paysager retenu s'appuie sur un élément fort du contexte ; à savoir, une situation avec un fort effet de vitrine à partir de la route départementale n°803 en, qui justifie un parti paysager conférant une image cohérente et attractive de la zone d'activité.

Ainsi le projet paysager se décline sous plusieurs aspects :

- un aménagement paysager de la parcelle n°1022 décliné en fonction d'une trame végétale composée d'essence issue de la palette végétale de la campagne lotoise et dont les sujets les mieux adaptés sont détaillés ci-dessous. L'aménagement des secteurs AUX et AU0x en faisant appel à des espèces végétales d'ores et déjà présentes au sein de la zone d'activités ou bien similaires à celles qui seront implantées en bordure de la voie de desserte interne permettra de créer une signature paysagère à l'ensemble de ce secteur ;
- le traitement des abords de la voie de desserte interne (chemin de Brunets) à la zone d'activités afin de créer une cohérence paysagère au sein de cet espace.
- le paysagement spécifique aux abords de la RD803 afin de valoriser l'image de la zone d'activités perçue depuis cet axe.

### - Intégration des bâtiments

L'aménagement paysager réalisé sous la forme de haies plantées et de petits arbustes, permettra ainsi de dissimuler en partie les bâtiments les plus volumineux, en certains endroits jugés sensibles. Ainsi les visibilité portant sur les aires de stockage devront être réduite. Une végétation en premier plan permettant d'envelopper visuellement le stockage est préconisée.

### - Traitement des stationnements

Les espaces de parkings constituent une image importante lorsqu'on circule dans les zones d'activités. Il est donc nécessaire de travailler ces espaces afin de les faire participer au cadre

paysager. La réalisation de place de stationnement avec un traitement spécifique, en evergreen par exemple, sera privilégiée.

#### - Surfaces libres

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation, au stationnement ou au stockage, concourent tout autant que les autres éléments de composition du site à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, espace de stockage, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Les surfaces libres, hors surface bâtie, aire de stationnement, stockage et installations connexes, devront être entretenues et traitées en espace vert.

#### - Traitement des abords de la RD 803 et des limites de la zone d'activités

La mise en place d'un accompagnement paysager en bordure de la route départementale permet de souligner l'emprise de la zone d'activités en l'intégrant dans un parcellaire de type agrestes. Le maintien d'un certain recul vis-à-vis de la route départementale, souligné par la présence de petites haies permettra de conserver en partie le caractère rural du lieu.

Il convient néanmoins de ne pas créer des barrières végétales trop opaques dont l'impact paysager est aussi fort que ce que l'on cherche à masquer. Les essences locales seront privilégiées tout comme la mise en place de bosquets et d'arbres de jet plutôt que des alignements trop rigides et monospécifiques.

L'établissement d'une continuité végétale entre le domaine public et le domaine privé en choisissant les mêmes essences de végétaux confèrera une signature paysagère à la zone d'activités.

### 4.3. Remarques transversales

#### - L'accès à la défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée :

☞ Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

☞ Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

- **Le ruissellement pluvial / le risque inondation**

Il faudra prévoir des fossés et bassins de rétention pour le ruissellement des eaux pluviales qui constituent un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

La commune de Saint-Michel Loubéjou est concernée par le risque inondation le bassin de la Dordogne. Un Plan de Prévention des Risques – inondation et crue torrentielle – a été approuvé par arrêté préfectoral le 29 juillet 2005. Il est précisé que le site étudié de la Croix Blanche se localise en dehors de la zone inondable qui concerne l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal.

- **Les réseaux**

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

## 4.4. Esquisse

