

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'AGNAC

---

## ETUDE L.111-6 A L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

***Pièce 9***

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

## UrbaDoc Badiane

**Chef de projet :**  
**Etienne BADIANE**  
**Chargée d'études**  
**Pauline LEROUX**  
1, rue des Lavandes  
32220 LOMBEZ  
Tél. : 06 80 43 26 46  
contact@urbadocbadiane.fr

---

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLU

---

DEBAT SUR LE PADD

---

ARRET DU PLU

---

ENQUETE PUBLIQUE

---

APPROBATION DU PLU

---

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>1 CONTEXTE.....</b>	<b>4</b>
<b>2 LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.111-6 ET L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>7</b>
<b>3 PRESENTATION DE L'ETUDE.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE .....</b>	<b>10</b>
<b>1 INSCRIPTION TERRITORIALE .....</b>	<b>11</b>
1.1 Les mobilités à l'échelle communale .....	11
<b>2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET LES CONTRAINTES .....</b>	<b>12</b>
2.1 Les servitudes d'utilité publique .....	12
2.2 Les contraintes .....	13
<b>3 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER.....</b>	<b>14</b>
3.1 Le paysage : éléments de definition.....	14
3.2 Le milieu naturel à l'échelle communale .....	15
3.3 Les motifs paysagers à l'échelle de la zone d'étude .....	16
<b>4 ORGANISATION DE LA RD 933 .....</b>	<b>18</b>
4.1 Typologie de la rd 933 .....	18
4.2 Signalisation directionnelle et limitation de la vitesse .....	18
4.3 Accidentologie et frequentation sur la RD933 .....	19
<b>5 PRESENTATION Des SITES D'ETUDEs .....</b>	<b>21</b>
5.1 zone Aux : A0565 / A0567 .....	21
5.2 Zone uf: A0773 .....	25
5.3 Zone uX .....	30
5.4 Zone nl.....	33
5.5 zone UL.....	36
5.6 zone UE .....	39
<b>CHAPITRE II : LE PARTI D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>42</b>
<b>1 OBJECTIFS .....</b>	<b>43</b>
1.1 La qualité urbaine .....	43
1.2 La qualité paysagère .....	43
1.3 La prise en compte et limitation des nuisances .....	46
<b>2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES generales .....</b>	<b>47</b>
<b>3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES de chaque zone .....</b>	<b>51</b>
<b>4 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>52</b>

## PREAMBULE

# 1 CONTEXTE

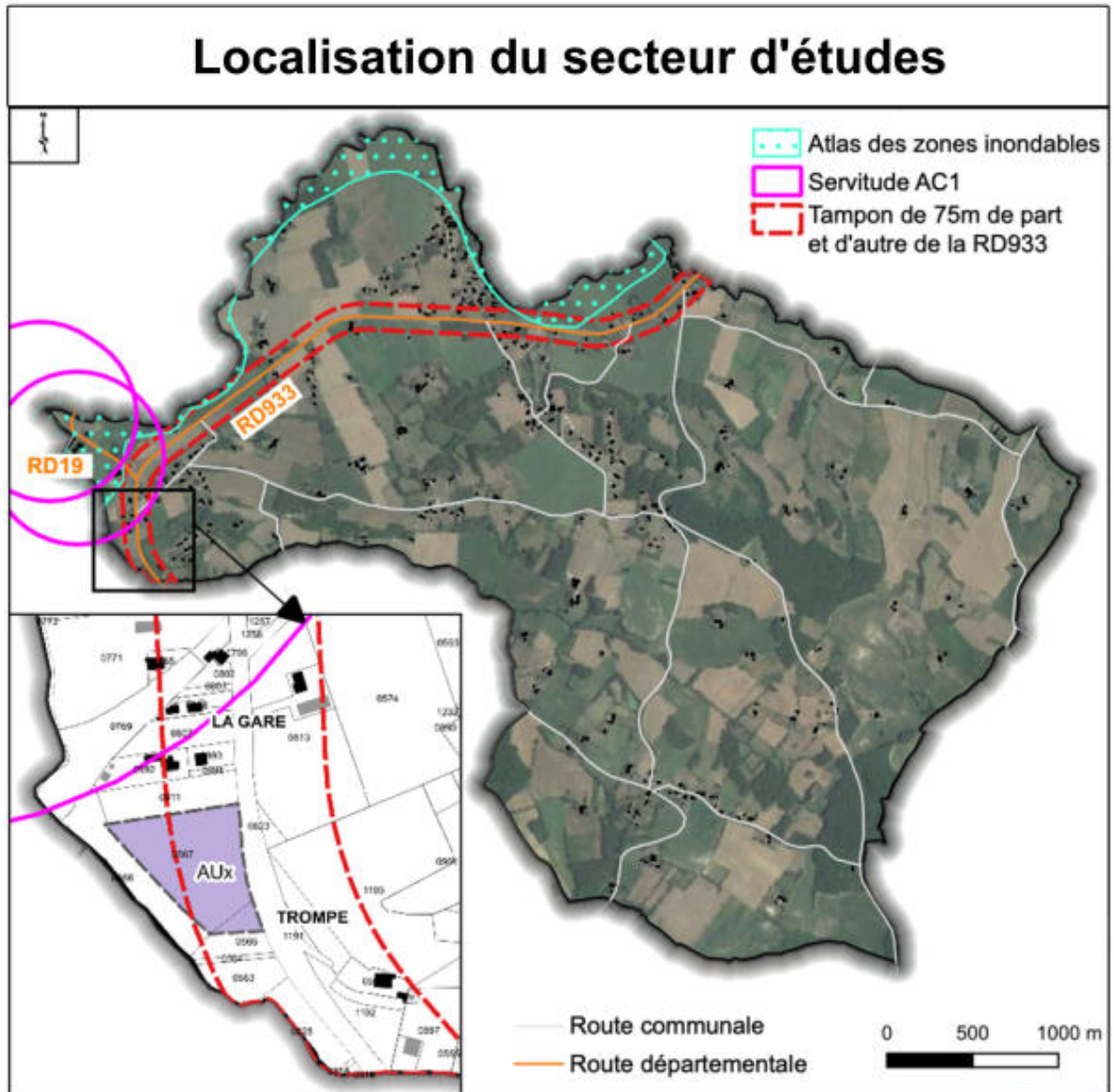


Illustration 1 : Localisation du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

Le site concerné par la présente étude, se situe au Sud-Ouest de la commune d'Agnac à la limite avec les communes de la Sauvetat du Dropt et de Roumagne.

Le site se trouve le long de l'axe de la RD 933 à l'intersection avec le carrefour desservant à l'Ouest la commune de la Sauvetat du Dropt et reliant à l'Est la bastide d'Eymet.

Ce secteur dit «La gare» constitue l'entrée de ville d'Agnac et offre à ce titre un potentiel de développement lié à sa position stratégique le long d'infrastructures structurantes.

Aujourd'hui des activités artisanales, commerciales et de services y sont implantées.

Par délibération du conseil municipal en date du 12 mai 2021, le conseil municipal d'Agnac a prescrit l'élaboration d'un PLU sur le territoire communal.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a donné lieu à une réflexion sur l'aménagement en zone d'activités des parcelles situées au lieu-dit La Gare et dont l'accès s'effectue par la départementale n°933, au carrefour constitué par la RD n°933 et la RD n°19.

La création de cette zone d'activité implique de déroger à la règle d'inconstructibilité liée à la présence de la départementale n°933 classée route à grande circulation.

La RD 933 fait l'objet d'un classement en catégorie 3, sur l'ensemble de la commune, au titre des infrastructures de transport terrestre, avec un recul des constructions imposé de 75 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

La départementale n°933 est une voie classée à grande circulation : son trafic est compris entre 5 000 et 10 000 véhicules par jour.

L'extension du zonage proposée dans le Plan Local d'Urbanisme, nécessite obligatoirement une étude dérogatoire à la règle de recul des 75 mètres par rapport à l'axe de la RD933, qui permettra de gérer au mieux les nuisances dues au bruit, les aspects « sécurité routière » ainsi que la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages, par l'intermédiaire d'aménagements adaptés au projet dans sa globalité.

A ce titre, la municipalité a classé une zone à urbaniser à vocation d'activité (AUx), une zone urbaine à vocation d'activité (Ux), une zone urbaine à vocation d'équipements (Ue), trois zones urbaines fermées (Uf), une zone urbaine à vocation de loisirs (UL), une zone naturelle à vocation de loisirs (NL), une zone urbaine correspondant aux extensions (Ub) dans le (lieu-dit Aux Pesquiers) et plusieurs zones naturelles (N) afin de permettre l'installation d'entreprises ou d'habitats en bordure de la route départementale n° 933, classée à grande circulation.

- La zone AUx représente une superficie de 0,9974 ha, soit moins d'un pourcent de la superficie communale. La surface impactée par la bande de 75 m est de 0,07 ha.
- La zone Ux représente une superficie de 1,34 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,97 ha.
- La zone Ue représente une superficie de 0,17 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,13 ha.
- La première zone Uf (La Gare lieu-dit) représente une superficie de 2,43 hectares, la surface impactée par la bande de 75 m est de 2,13 ha.
- La deuxième zone Uf (La Gare lieu-dit haut) représente une superficie de 2,30 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,082 ha.
- La troisième zone Uf (lieu-dit Costy) représente une superficie de 1,62 ha, la superficie impactée par la bande de 75 m est de 0,10 ha.
- La zone UL représente une superficie de 1,17 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,31 ha.
- La zone NL représente une superficie de 5,63 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,46 ha.
- La zone Ub (lieu dit Aux Pesquiers) représente une superficie de 2,16 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,048 ha.
- La zone N (lieu dit Au Bout du Pont) représente une superficie de 0,34 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,074 ha.
- La zone N (lieu-dit Plaine de Roban) représente une superficie de 1,21 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,27 ha.
- La zone N (lieu-dit Caillou) représente une superficie de 1,77 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,035 ha.

- La zone N (lieu-dit Près Du Bourg) représente une superficie de 0,72 ha, la surface impactée par la bande de 75 m est de 0,30 ha.

A l'échelle du territoire communal, la surface impactée par la bande de 75 mètres est de 65 ha.

Sur la collectivité, une zone d'activité à vocation artisanale et commerciale est déjà implantée le long de la route départementale n°933.

Cette zone Ux a fait l'objet d'une étude amendement Dupont, un recul de 20 mètres minimum par rapport à la route départementale n°933 a été prescrit.

Ainsi, tout comme pour la zone d'activité existante, la municipalité désire déroger à l'interdiction de construire à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 933 sur toutes les zones précédemment citées, dans le cadre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

## 2 LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.111-6 ET L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions de l'amendement Dupont découlent de l'article 52 de la loi n°95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, et de l'article 200 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

Partant du constat d'une urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, d'une banalisation et d'une uniformisation des entrées de villes, le législateur a souhaité que les collectivités locales mènent une réflexion d'ensemble avant tout aménagement aux abords des principaux axes routiers.

L'amendement Dupont – L.111-6 et L.111-8 (anciennement L.111-1-4) du code de l'urbanisme – s'applique aux espaces non urbanisés de part et d'autre des voies qualifiées à grande circulation.

Il définit une bande d'inconstructibilité de 75 ou 100 mètres de part et d'autre de la voie, à partir de l'axe médian, où toute construction et installation sont interdites.

L'article L.111-8 du code de l'urbanisme précise les modalités permettant de déroger à l'article L.111-6.

### **Article L111-6 du Code de l'urbanisme :**

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

Située en bordure de la départementale D 933, plusieurs zones sont **soumises** à une bande d'inconstructibilité de 75 m à compter de l'axe de la voie :

- Zone AUx ;
- Zone Ux ;
- Zone Ue ;
- Zones Uf ;
- Zone UL ;
- Zone NL ;
- Zones N.

### **Article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**

*Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

## 3 PRESENTATION DE L'ETUDE

La présente étude a pour objet de **rendre constructible les abords de la RD 933** de l'ensemble des zones impactés par l'interdiction de construire à moins de 75 m de l'axe de la RD 933 et de permettre l'implantation d'entreprises ou constructions diverses.

Les zones concernées sont les suivantes :

- La zone AUx (zone à urbaniser à vocation d'activités) localisé dans le lieu-dit Trompe ;
- La zone Uf (zone urbaine fermée) localisé dans le lieu-dit La Gare ;
- La zone Ue (zone urbaine à vocation d'équipements) localisé dans le lieu-dit La Gare ;
- La zone Ux (zone urbaine à vocation d'activités) localisé dans le lieu-dit La Gare ;
- La zone NL (zone naturelle à vocation de loisirs) localisé dans le lieu-dit Au Bout du Pont ;

- La zone UL (zone urbaine à vocation de loisirs) localisé dans le lieu-dit Au Bout du Pont ;
- La zone N (zone naturelle) localisé dans le lieu-dit Au Bout du Pont ;
- La zone Uf (zone urbaine fermée) localisé dans le lieu-dit La Gare au-dessus de la zone Ux ;
- La zone N (zone naturelle) localisé dans le lieu-dit Plaine de Roban ;
- La zone Uf (zone urbaine fermée) localisé dans le lieu-dit Costy ;
- La zone N (zone naturelle) localisé dans le lieu-dit Caillou ;
- La zone N (zone naturelle) localisé dans le lieu-dit Près du Bourg ;
- La zone Ub (zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires) localisé dans le lieu-dit Aux Pesquiers.

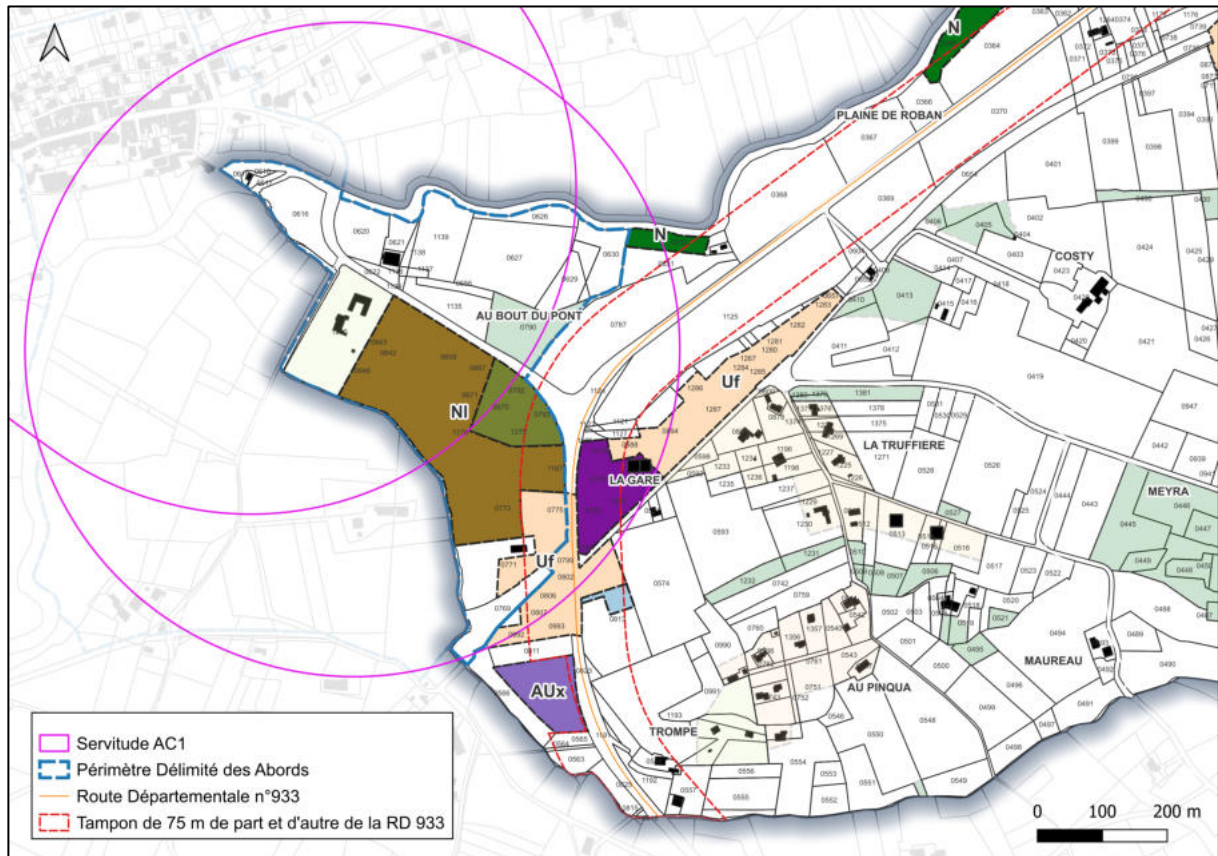


Illustration 2 : Localisation des zones impactées par les 75 m ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025



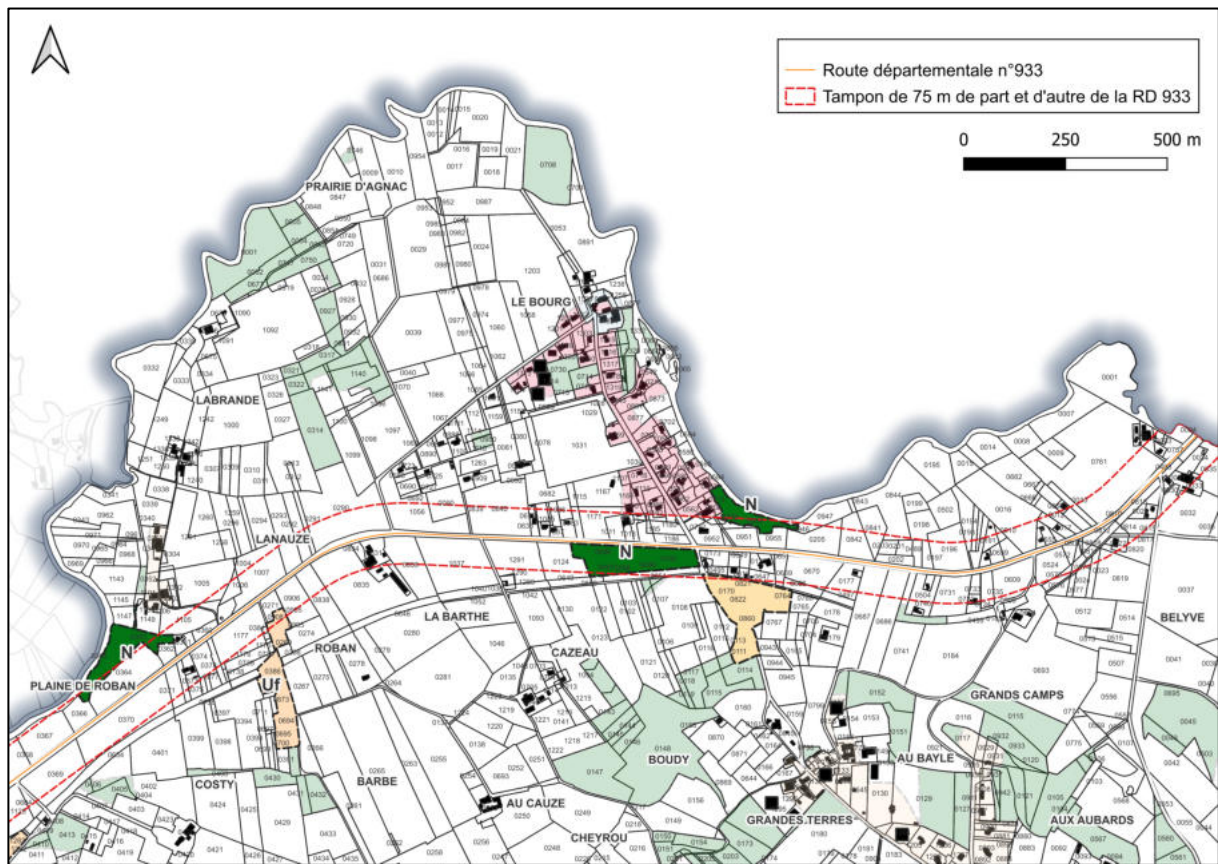


Illustration 3 : Localisation des zones impactées par les 75 m ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

Dans le cadre d'un projet urbain de qualité, l'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte les contraintes et les spécificités des sites identifiés en termes de sécurité, d'aspect environnemental et d'intégration urbanistique et paysagère des constructions à venir.

Cette étude comporte deux volets :

- **le diagnostic et l'analyse de l'état initial du site** : la zone concernée par l'étude est analysée en s'attachant à développer les thématiques suivantes : la forme bâtie à proximité immédiate, l'environnement (contraintes diverses, etc.).
- le schéma d'organisation, présentant **les principes d'aménagement** retenus pour les parcelles intéressées par la présente étude, et qui sont établies en marge de l'emprise de la RD 933

À défaut de cette analyse, indispensable pour élaborer un projet urbain de qualité, le texte (article L.111-6 du code de l'urbanisme) impose une marge de recul de 75 mètres (voies à grande circulation) ou de 100 mètres (autoroutes et déviations d'agglomération) en bordure des infrastructures concernées pour les espaces non urbanisés.

La RD 933 relie la ville de Marmande à Bergerac.

Elle traverse plusieurs villages dont la commune d'Agnac.

Sans cette étude, la levée de l'inconstructibilité ne peut aboutir.

## **CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE**

# 1 INSCRIPTION TERRITORIALE

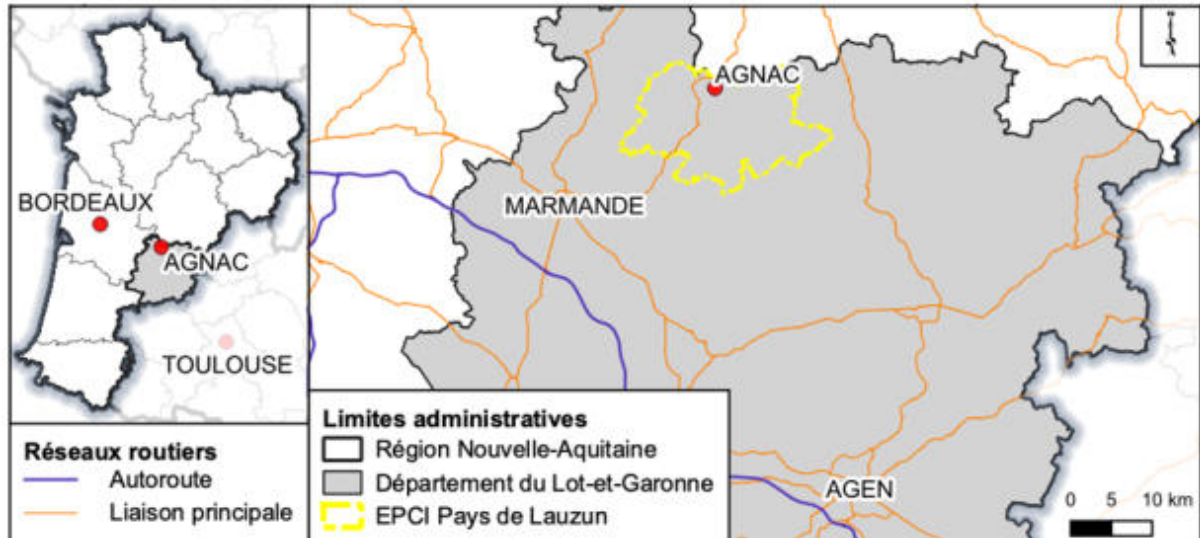


Illustration 4 : Situation géographique de la commune ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

La commune est formée par la réunion de deux paroisses qui étaient avant le concordat signé le 15 juillet 1801 :

- Agnac, du diocèse de Sarlat ;
- Iffour, du diocèse d'Agen.

Le territoire communal est situé dans le département de Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine.

Le territoire communal est situé à environ 70 km au Nord-Ouest d'Agen et à une trentaine de kilomètres à l'Est de Marmande, au Nord-Est du département du Lot et Garonne.

La commune est rattachée administrativement à l'arrondissement de Marmande et à la communauté de communes du Pays de Lauzun.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1 384 ha.

## 1.1 LES MOBILITES A L'ECHELLE COMMUNALE

Les axes majeurs du territoire communal sont les routes départementales 19 et 933.

La RD 933 est une voie **classée à grande circulation** : son trafic est compris entre 5.000 et 10.000 véhicules par jour.

Celui de la RD 19 est quant à lui moyen : de l'ordre de 2.000 à 5.000 véhicules/jour.

La RD 933 fait également l'objet d'un **classement en catégorie 3**, sur l'ensemble de la commune, au titre du bruit des infrastructures de transport terrestre, avec une largeur du secteur affecté par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

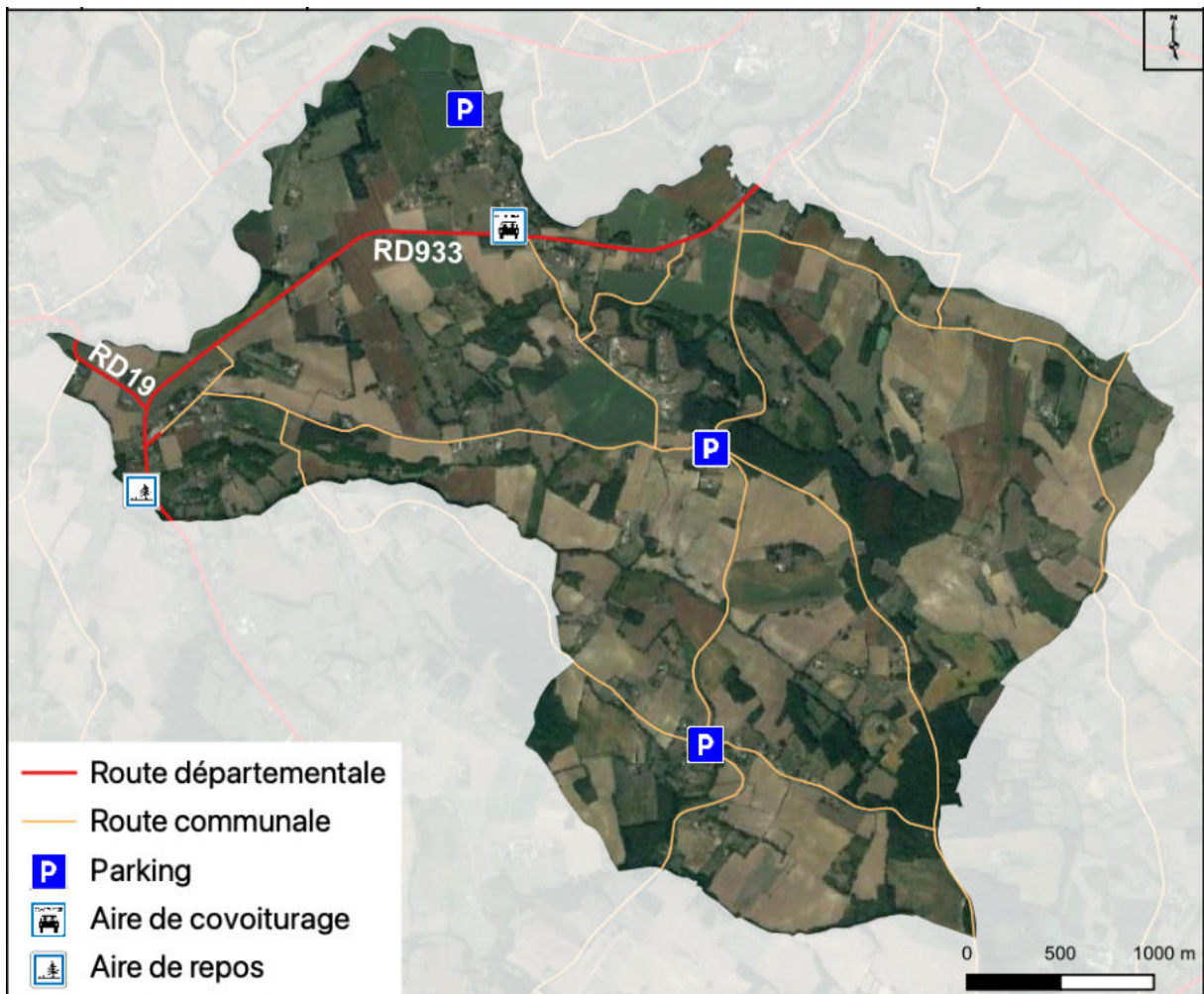


Illustration 5 : Les mobilités à l'échelle communale ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

## 2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET LES CONTRAINTES

### 2.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Outre les contraintes liées à la départementale n°933, décrites précédemment le périmètre immédiat concerné par l'étude comporte des servitudes d'utilité publique.

Il n'existe pas de schéma départemental d'élimination des déchets.

Le traitement des déchets s'effectuera à Miramont de Guyenne jusqu'en 2007.

Les servitudes AC 1 font l'objet d'un périmètre délimité des abords.

La commune adhère aux syndicats ou regroupements intercommunaux suivants :

- De protection de 500 mètres de diamètre autour des Monuments Historiques classés : le pigeonnier du Manoir du Bout du Pont et le pont romain sur le Dropt.





*Illustration 6 : Vue aérienne et parcellaire des monuments historiques classés autour de la RD 933 ; AGENCE B&L - F. BAROT ARCHITECTE DPLG URBANISTE - V.LEYDIER PAYSAGISTE DPLG de ; juillet 2025*

- La parcelle 895a offre une vue sur les éléments patrimoniaux et le paysage de la Sauvetat du Dropt et surplombe le sud de la parcelle 1125. Située en contre bas, la zone d'activité prévue au sud de la parcelle 1125 n'affecterait pas le cône de vue et la perspective visuelle offerte par la topographie du site.



*Illustration 7 Photographies des monuments historiques classés autour de la RD 933, AGENCE B&L - F. BAROT ARCHITECTE DPLG URBANISTE - V.LEYDIER PAYSAGISTE DPLG de ; juin 2025*

La commune fait l'objet d'autres servitudes d'utilité publique :

- A4 - Servitude de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages (la Braguèze, le Siorac, ...) ;
- EL3 – Servitude de halage et marchepied ;
- PM1 - PPRNP : Plan de Prévention des risques prévisibles – Argile.

## 2.2 LES CONTRAINTES

### *Le risque inondation*

- La commune est concernée par le risque inondation par débordement des cours d'eau. L'Atlas des Zones Inondables du Dropt et de la Gupie a été diffusé en 2001 ;
- La commune n'est pas soumise à un risque important d'inondation (TRI) ;
- La commune n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques inondation ;
- La commune n'est pas soumise à un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ;

- La commune est concernée par un risque de remontée de nappe d'eau souterraine.

***Les risques naturels liés aux mouvements de sol***

- La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain ;
- La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Cavités Souterraines. Il existe quatre cavités documentées à l'échelle communale.

***Le risque naturel lié aux feux de forêt***

- La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt (PPRF).

***Le risque naturel lié aux séismes***

- Le risque sismique dans la commune est faible.
- La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Sismiques.

***Le risque lié au Radon***

- Le potentiel radon de la commune est faible.

***Le risque lié au Retrait-gonflement des sols argileux***

- L'ensemble de la commune est exposée à des aléas forts et moyens ;
- La commune est soumise à un plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 22 janvier 2018.

***Les risques technologiques***

- Aucun BASOL n'est recensé sur la commune.
- Aucun SIS n'est recensé sur la commune ;
- Aucun ancien site industriel et activités de service ne sont recensés sur la commune ;
- La commune est concernée par 2 ICPE et n'est pas soumise à un Plan de prévention des Risques Technologiques Installations Industrielles ;
- La commune n'est traversée par aucune canalisation de matières dangereuses ;
- La commune n'est concernée par aucune installation nucléaire à proximité immédiate ou dans un périmètre de 20km.

### **3 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

#### **3.1 LE PAYSAGE : ELEMENTS DE DEFINITION**

**Paysage** : le terme évoque « la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donnés, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard » ; chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

Notre perception du paysage dépend donc de notre culture personnelle et collective ainsi que de notre histoire.

Le paysage apparent a déjà été, sauf à de rares exceptions, largement modifié par l'homme.

Le mode de vie, l'évolution de l'agriculture ont modifié beaucoup de paysages jusqu'à des cas extrêmes de modification du relief.

De ce fait, l'homme exerce une pression sur le paysage pour le façonner à son image, à son mode de vie, à sa culture ou à sa perception.

Un paysage naturel – c'est-à-dire peu modifié par l'homme – représente, l'harmonie des formes et des couleurs et la liberté d'accéder à cette même nature voir la possibilité de façonner ce paysage pour ses propres aspirations.

Le paysage communal est défini par différents paramètres :

- Le relief ;
- L'hydrographie ;
- L'occupation et l'utilisation des sols.

### 3.2 LE MILIEU NATUREL A L'ECHELLE COMMUNALE

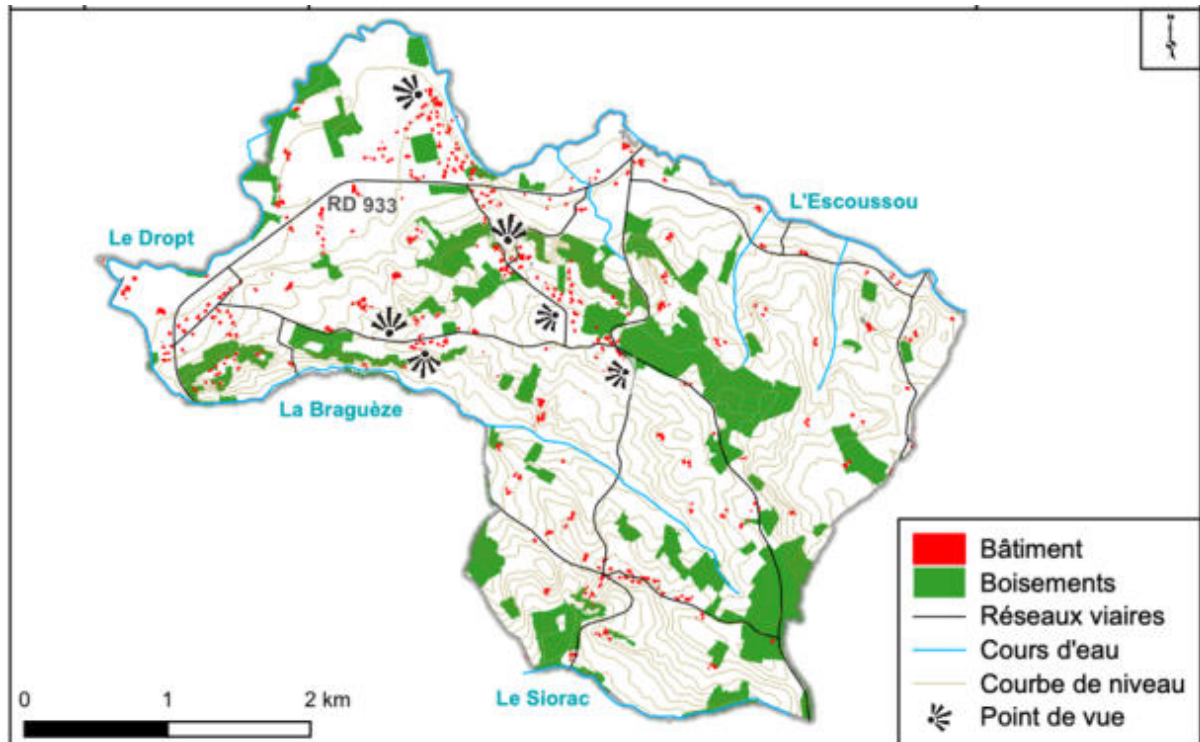


Illustration 8 : Paysage communal ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (91,4 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (91,5 %).

La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (70,7 %), zones agricoles hétérogènes (14,5 %), forêts (8,5 %), prairies (6,2 %).

Le paysage communal s'organise entre la vallée au nord et les collines au centre et au sud. Le territoire est composé d'environ un tiers de plaines et de deux tiers de coteaux.

Ce système paysager est ponctué par les différents cours d'eau et les quelques boisements. La commune étant essentiellement à vocation agricole.

#### La vallée du Dropt

Elle est assez large et offre une belle ampleur.

La vallée aval du Dropt s'étend d'Agnac à Duras.

C'est la partie de la vallée où le relief est le plus lisible.

Dans sa partie aval, plus affirmée, les coteaux restent doux avec un fond plat qui donne un certain recul ou une profondeur aux vues.

Des belvédères s'ouvrent tout de même depuis les hauteurs offrant des vues lointaines.

La plaine s'articule principalement autour de la RD933.

#### Les collines et le plateau

Cette séquence paysagère concerne les parties centrales et sud de la commune.

Le bourg récent se situe sur la partie dominante du plateau, qui offre des vues sur des horizons lointains.



### 3.3 LES MOTIFS PAYSAGERS A L'ECHELLE DE LA ZONE D'ETUDE



Illustration 9 : Les motifs paysagers autour de la zone d'étude, AGENCE B&L - F. BAROT ARCHITECTE DPLG URBANISTE - V.LEYDIER PAYSAGISTE DPLG, juillet 2025

La présence de l'eau est perceptible par le ruban d'arbres qui accompagne le Dropt, ripisylve qui marque la ligne d'horizon.

Des lambeaux de haies bocagères continuent à délimiter certaines parcelles agricoles en fond de vallée.

Sur le site la parcelle, en pente douce est divisée en lanières parallèles à la départementale. Un fossé de drainage accompagne cette occupation linéaire du site.

Sur sa partie plane un champ est encore cultivé.

Là où la pente commence à se sentir un bosquet d'arbre marque la rupture de pente : transition entre les champs et l'espace habité.

Un enjeu de préservation des caractéristiques paysagères du site est à souligné particulièrement au niveau du relief, du fossé et du bosquet en rupture de pente. L'aménagement de cette espace devra être repenser de façon à s'appuyer sur ces éléments paysagers pour proposer un aménagement dans la continuité de l'existant.





*Illustration 10 : Vue d'ensemble des motifs paysagers de la zone d'étude, AGENCE B&L - F. BAROT ARCHITECTE DPLG URBANISTE - V.LEYDIER PAYSAGISTE DPLG, juillet 2025*

## 4 ORGANISATION DE LA RD 933

La vocation de cet axe sur le territoire communal réside dans sa fonction de transit entre les pôles de Bergerac et de Marmande.

La RD 933 constitue en outre, une voie de desserte privilégiée en direction de Eymet et Miramont-de-Guyenne et plus largement Marmande et Bergerac.

Cet axe draine le territoire communal sur une distance d'environ 4300 mètres.

### 4.1 TYPOLOGIE DE LA RD 933

La RD 933 répond à la typologie des voies classées à grande circulation : route asphaltée, de 7 mètres de large, à double sens de circulation, principalement rectiligne avec des possibilités, grâce à la ligne centrale pointillée, de dépassement de véhicule.

La vitesse est limitée à 90km/h puis désormais à 80 km/h depuis le 1 juillet 2018.

Les aménagements de part et d'autres de la route se limitent à la présence de panneaux de pré-signalisation, renforçant de fait le caractère de grande circulation qui incombe à cet axe.

De plus, de nombreuses voies privatives viennent se brancher sur la RD 933 attestant de la présence d'un bâti plus ou moins diffus.

A certains endroits, le marquage au sol se matérialise par un îlot central sécurisant les intersections.

### 4.2 SIGNALISATION DIRECTIONNELLE ET LIMITATION DE LA VITESSE

Le long de la RD 933, la signalétique se caractérise par la présence de panonceaux implantés sur les accotements de la route.

Ils permettent d'orienter vers les lieux-dits les usagers en déplacement de proximité ou de transit interurbain

La signalisation existante est satisfaisante au regard du trafic.

Le transit riverain et de transit en direction des divers pôles de services et d'emploi d'Eymet, de Miramont-de-Guyenne et plus largement de Marmande et de Bergerac est bien indiqué.

Il est noté l'absence d'éclairage nocturne sur certaines portions de la RD 933 et du territoire.

De manière moins significative, il est noté que la RD 933 est également concernée par un usage touristique dans le sens où cet axe permet de desservir quelques lieux d'intérêt touristique: desserte en direction de Bergerac dont le centre ancien est doté d'une qualité architecturale avérée, la bastide de Miramont-de-Guyenne, la bastide et les châteaux d'Eymet, etc.

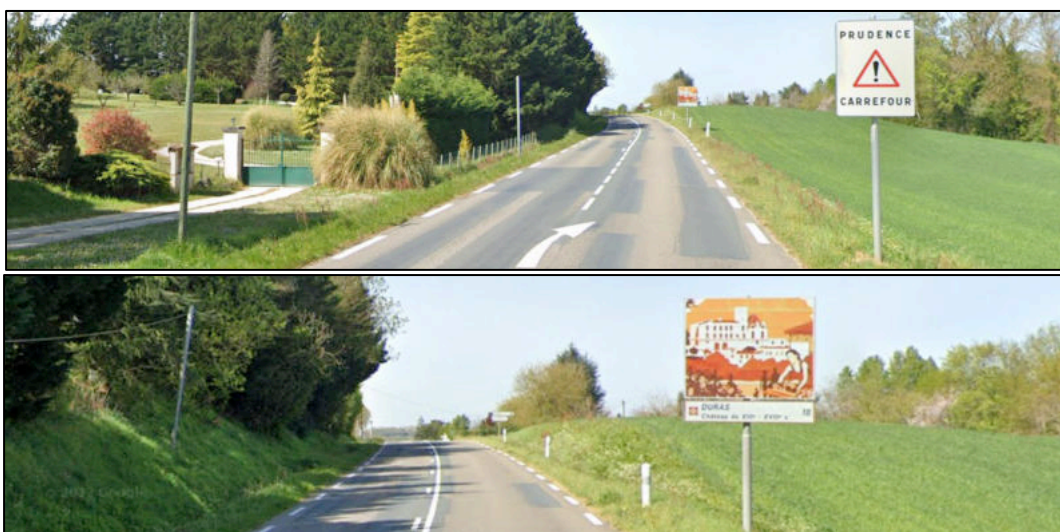




Illustration 11 : Exemples de signalisation existante ; Google maps ; juillet 2025

#### 4.3 ACCIDENTOLOGIE ET FREQUENTATION SUR LA RD933

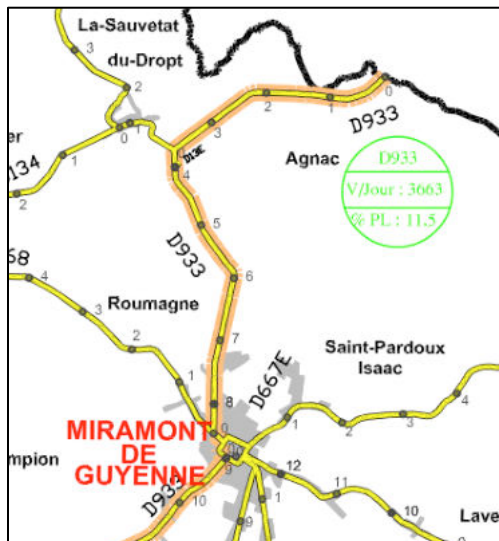
Le fonctionnement de la RD 933 permet de rejoindre les bassins de vie de Bergerac plus au nord et de Marmande plus au sud.

La route départementale 933 est considérée comme un axe interrégional.

A l'échelle du département du Lot-et-Garonne, cet axe n'est pas identifié parmi les secteurs les plus accidentogènes.

Localement, les habitants d'Agnac peuvent via cet axe venir s'achalander et travailler sur les pôles environnants.

Le trafic est conséquent sur la RD n° 933, on comptait pour l'année 2000 :



- Sur la départementale n°933, dans la direction Agnac/Eymet :

- Trafic véhicule léger 3 730 ;
- Trafic véhicule Poids lourd 418 ;
- Total du trafic 4 148 sur la départementale n°933.

- Dans la direction Agnac/Miramont :

- Trafic véhicule léger 5 173 ;
- Trafic véhicule Poids lourd 577 ;
- Total du trafic 5 750.

La moyenne journalière annuelle en 2000 était de 4 950 véhicules/jour sur la RD 933.

Selon le dernier comptage en 2020, sur la commune d'Agnac, il y a environ 3500 véhicules par jour sur la portion de la RD933, dont 11,5% de poids lourd.

Illustration 12 : Trafic routier, compteur 2020 ; Inforoute47 ; juillet 2025



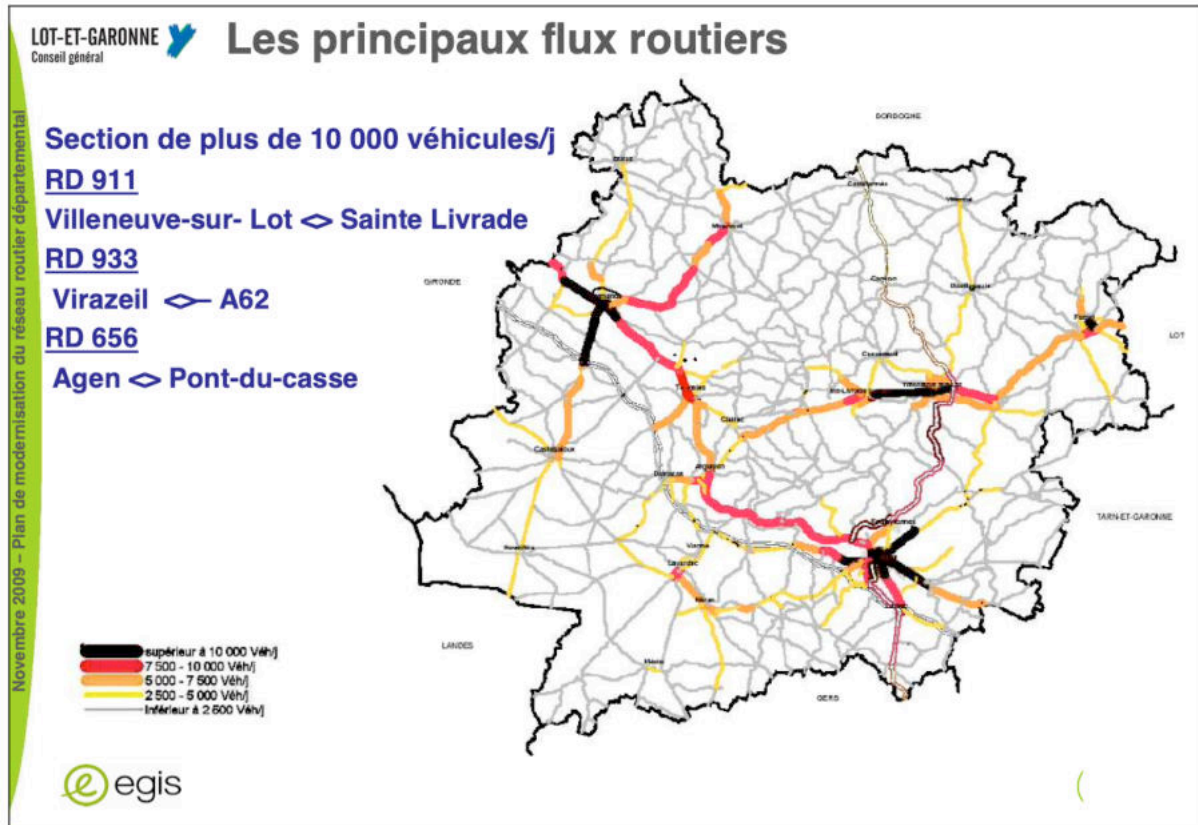


Illustration 13 : Les principaux flux routiers, plan de modernisation du réseau routier départemental 2010-2025 ; Conseil Général Lot-et-Garonne

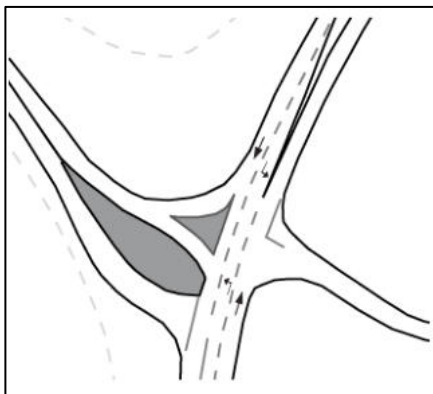


Illustration 14: RD 933 et desserte du site de projet, AGENCE B&L - F. BAROT ARCHITECTE DPLG URBANISTE - V.LEYDIER PAYSAGISTE DPLG, juillet 2025

L'enjeu principal de la zone d'étude est de veiller à la dangerosité du carrefour constitué par la RD n°933 et la RD n°19.

L'aménagement futur de la zone devra veiller à ne pas ouvrir d'accès direct aux parcelles de la ZA depuis la RD 933 afin de ne pas aggraver sa dangerosité.

## 5 PRESENTATION DES SITES D'ETUDES

### 5.1 ZONE AUX : A0565 / A0567

#### **Occupation du sol :**

Par délibération en date du 12 mai 2021, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration du PLU.

La commune dispose d'une zone d'activités le long de la RD933.

Pour répondre à la demande d'artisans souhaitant s'installer à la proximité de la zone existante, les élus ont souhaité classer le site d'étude en (AUx): zone à urbaniser à vocation d'activités.

Le terrain est bordé à l'est par l'aire de repos au bord de la route départementale, à l'ouest par un alignement d'arbre, au nord par des habitations et au sud par une voie communale.

La parcelle n'a pas une vocation agricole, elle n'est pas déclarée au registre parcellaire graphique de 2023.

La zone de projet correspond à une friche herbacée en bordure de route départementale, avec une forte diversité floristique dans sa partie sud est marquée par la présence d'un boisement.

**Références cadastrales et superficie** : le secteur d'étude couvre 0,99 ha.

Les parcelles concernées par l'étude sont les suivantes :

- A 0565, en partie ;
- A 0567.

**Accotement** : Enherbé de part et d'autre de la route départementale n°933.

Présence de balise de virage et de balises blanches renforçant le marquage au sol.

Présence de panneau de signalisation de radar et d'un parking pour les voitures.

**Visibilité** : Le site du projet est bordé à l'est par l'aire de repos de la route départementale 933.

**Type d'accès** : Intersection sécurisée avec un stop.

#### **Les réseaux :**

Compte tenu de l'importance du projet et du nombre de constructions sur la zone, il conviendra de renforcer les réseaux sur ce secteur.

#### **Servitudes et contraintes**

Le secteur d'étude se situe dans le périmètre de 500 mètres des monuments historiques.

Un PDA est en cours de réalisation.

Le secteur de la zone d'étude est concerné par la servitude AC1.

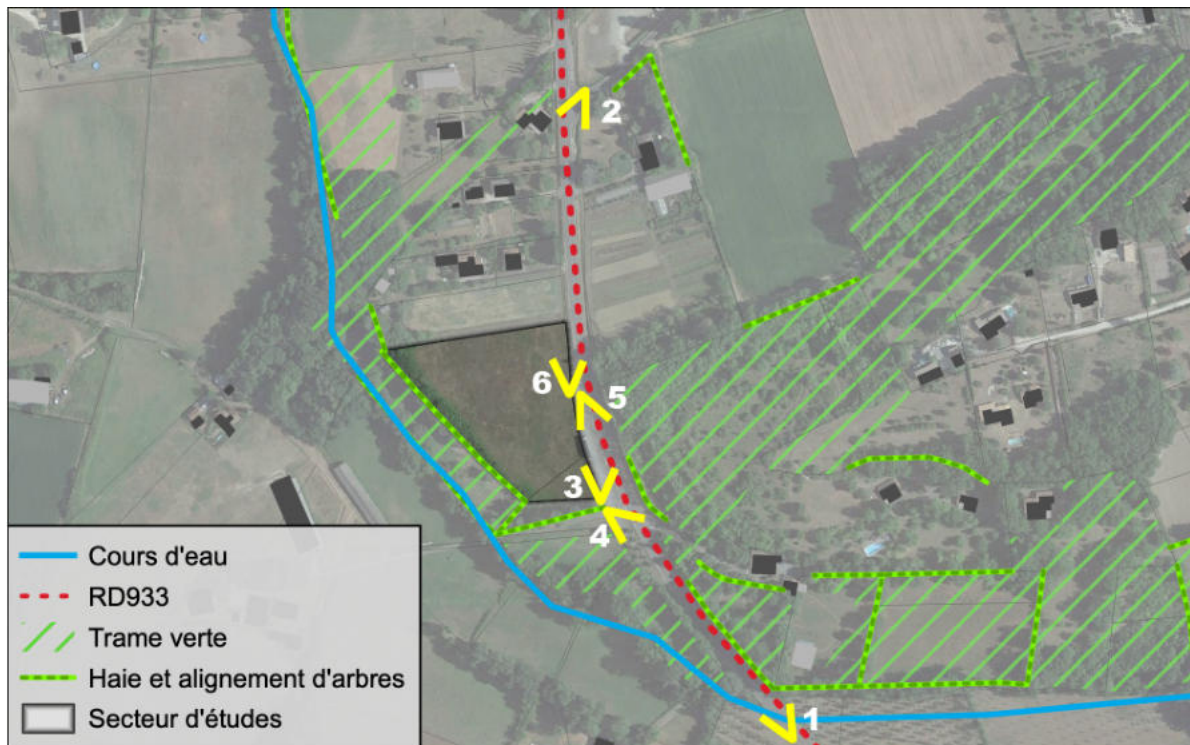


Illustration 15: Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc, juillet 2025





Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6





Photo 7



## **5.2 ZONE UF: A0773**

### **Occupation du sol :**

Le secteur se situe en limite communale, au Sud-Ouest du territoire.

Le terrain est bordé par le monument historique classé « Manoir du Bout du Pont », des terrains agricoles encadrent l'espace en partie nord et sud de la parcelle.

La parcelle n'a pas une vocation agricole, elle n'est pas déclarée au registre parcellaire graphique de 2023 avec une culture de tournesol.

La zone de projet correspond à plusieurs habitations regroupées en fond de parcelle.

**Références cadastrales et superficie** : Le secteur d'étude couvre 2,13 ha.

**Les parcelles concernées par l'étude sont les suivantes :**

- A 0773 en partie ;
- A 0775 ;
- A 0771 en partie ;
- A 0665 en partie ;
- A 0769 en partie ;
- A 0802 ;
- A0779 ;
- A0803 ;
- A0813 ;
- A0799 ;
- A0806 ;
- A0807 en partie ;
- A0993 ;
- A0994
- A0992.

### **Accotement :**

Enherbé de part et d'autre de la route départementale n°933.

Présence de balise de virage et de balises blanches renforçant le marquage au sol.

Présence d'une voie communale desservant les parcelles A0771 et A0665.

Présence de la D13 desservant le quartier de la gare.

**Visibilité :** Le site du projet est visible bordé par quelques implantations d'arbres ponctuelles.

**Type d'accès :** Une voie communale enherbée sans accès matérialisé au sol ou par la présence de panneaux.

La zone est non sécurisée.

### **Les réseaux :**

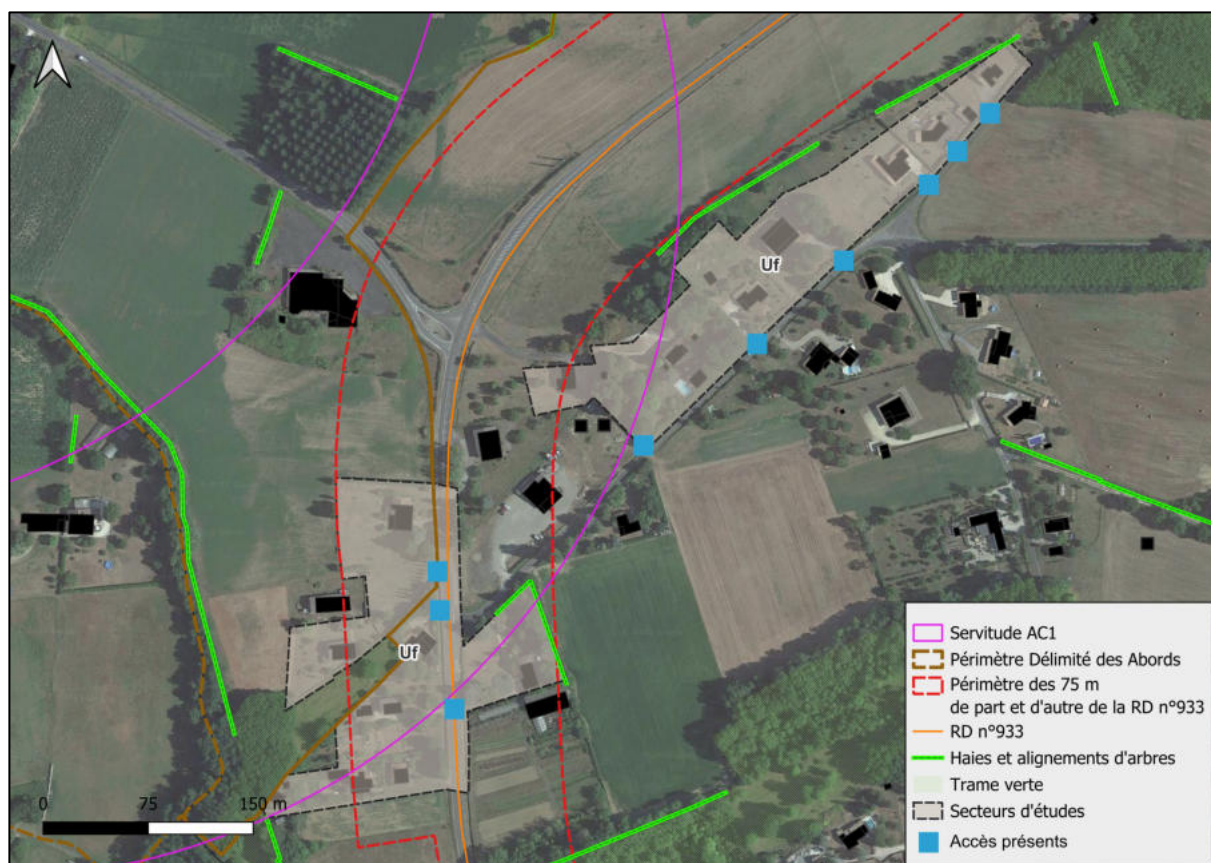
Il existe plusieurs habitations, les réseaux sont donc bien présents néanmoins selon les aménagements prévus, il sera nécessaire de renforcer le secteur.

### **Servitudes et contraintes**

Le secteur à l'étude se situe dans le périmètre de 500 mètres des monuments historiques.

Un PDA est en cours de réalisation.

Le secteur de la zone d'étude ne sera plus concerné par la servitude AC1.



*Illustration 16: Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane, juillet 2025*



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4





Photo 5



Photo 6



Photo 7

### **5.3 ZONE UX**

#### **Occupation du sol :**

Le secteur se situe en limite communale, au Sud-Ouest du territoire.

Le terrain est bordé par la route départementale n°933, au Nord et au Sud d'une zone urbaine fermée avec quelques habitations.

La parcelle n'a pas une vocation agricole, elle n'est pas déclarée au registre parcellaire graphique de 2023.

La zone de projet correspond à plusieurs bâtiments à vocation d'activités économiques en milieu de parcelle.

**Références cadastrales et superficie** : Le secteur d'étude couvre 0,97 ha.

**Les parcelles concernées par l'étude sont les suivantes :**

- A 0778 en partie ;
- A 0779 ;
- A 0782 ;
- A 1257 en partie ;
- A1256.

#### **Accotement :**

Enherbé de part et d'autre de la route départementale 933.

Présence de balises blanches renforçant le marquage au sol.

Présence de la D13 desservant le quartier de la gare.

**Visibilité :** Le site du projet est bordé par la RD 933 et la route de la gare.

**Type d'accès :** Intersection sécurisée avec un stop.

#### **Les réseaux :**

Compte tenu de l'importance du projet, il conviendra de renforcer les réseaux sur le secteur.

#### **Servitudes et contraintes**

Le secteur d'étude ne se situe pas dans le périmètre de 500 mètres des monuments historiques.

Un PDA est en cours de réalisation.

Le secteur de la zone d'étude ne sera plus concerné par la servitude AC1.



Illustration 16: Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane, juillet 2025





Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



## 5.4 ZONE NL

### **Occupation du sol :**

Le secteur se situe en limite communale, au Sud-Ouest du territoire.

Le terrain est bordé au Nord par la trame verte et bleue du lieu-dit « Au Bout du Pont », au nord la parcelle est bordée par la route du Bout du Pont (D19), une haie sépare la partie sud de la parcelle avec des parcelles agricoles.

Présence du cours d'eau de la Braguèze en fond de parcelle.

Enfin à l'ouest une partie de la zone d'étude est située à proximité de la route départementale n°933 et de la zone urbaine fermée.

La zone à l'étude dispose d'un accès à la parcelle depuis la voie communale de la D19 reliant le monument historique « pigeonier ».

La parcelle a une vocation agricole, elle est déclarée au registre parcellaire graphique de 2023 avec une culture de tournesol.

La zone de projet correspond à des parcelles agricoles en bordure de route départementale.

**Référence cadastrale et superficie** : le secteur d'étude couvre 0,46 ha.

Les parcelles concernées par l'étude sont les suivantes :

- A 0843 ;
- A0846 ;
- A0609 ;
- A1276
- A0667 ;
- A0671 ;
- A1276 ;
- A1187 ;
- A0773.

### **Accotement :**

Enherbé de part et d'autre de la route départementale 19, la route du Bout du Pont dispose de balises blanches, de balises de virages et d'un panneau stop qui renforce le marquage au sol et le terre-plein central.

**Visibilité** : Le site du projet est bordé par la RD 933 et la Route du Bout du Pont (D19).

**Type d'accès** : Intersection sécurisée avec un stop au niveau de la D19 Voie communale accessible depuis la D19, sans marquage au sol et/ou sécurisation.

### **Les réseaux :**

Compte tenu de l'absence d'équipements sur le secteur, il conviendra d'assurer la mise en place des réseaux.

### **Servitudes et contraintes**

Le secteur d'étude se situe dans le périmètre de 500 mètres des monuments historiques.

Un PDA est en cours de réalisation.

Le secteur de la zone d'étude ne sera plus concerné par la servitude AC1.

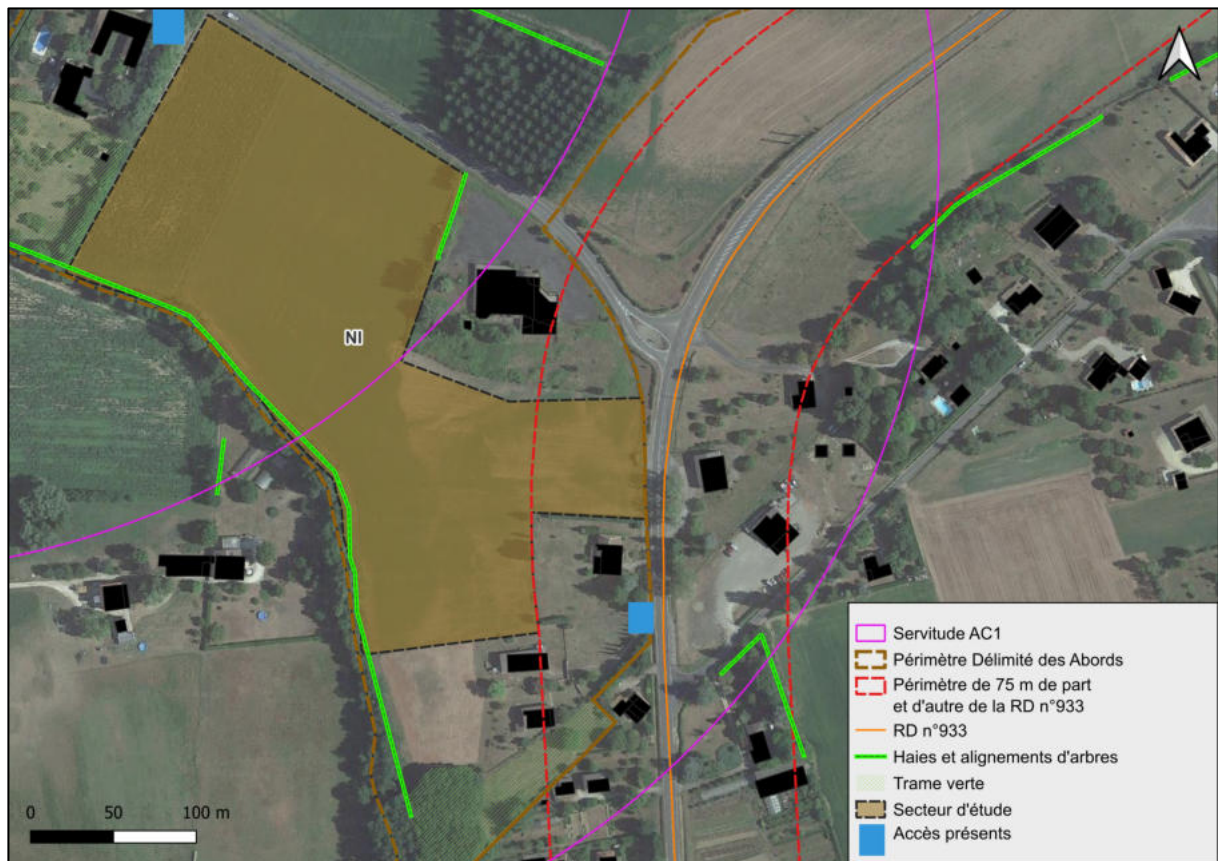


Illustration 17: Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane, juillet 202



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

## 5.5 ZONE UL

### **Occupation du sol :**

Le terrain est bordé à l'Est par des parcelles agricoles en partie est et ouest du terrain, et au nord par la départementale 19 « Route du Bout du Pont ».

Il est limité à l'ouest par la présence d'alignements d'arbres à préserver.

En amont de la parcelle se trouve un fossé qu'il sera important de préserver.

La parcelle n'a pas une vocation agricole, elle n'est pas déclarée au registre parcellaire graphique de 2023.

La zone de projet correspond à une friche bitumée en bordure de route départementale, avec une faible diversité floristique.

**Références cadastrales et superficie** : Le secteur d'étude couvre 0,31 ha.

**Les parcelles concernées par l'étude sont les suivantes :**

- A 0792 en partie ;
- A 0793 ;
- A 0670 ;
- A 0793 ;
- A 1275.

**Accotement** : Enherbé de part et d'autre de la route départementale 933.

Présence de balise de virage, de balise blanche et d'un terre-plein central renforçant le marquage au sol.

**Visibilité** : Le site du projet est bordé par la route départementale n°19, « Route du Bout du Pont ».

**Type d'accès** : Intersection sécurisée avec un stop.

### **Les réseaux :**

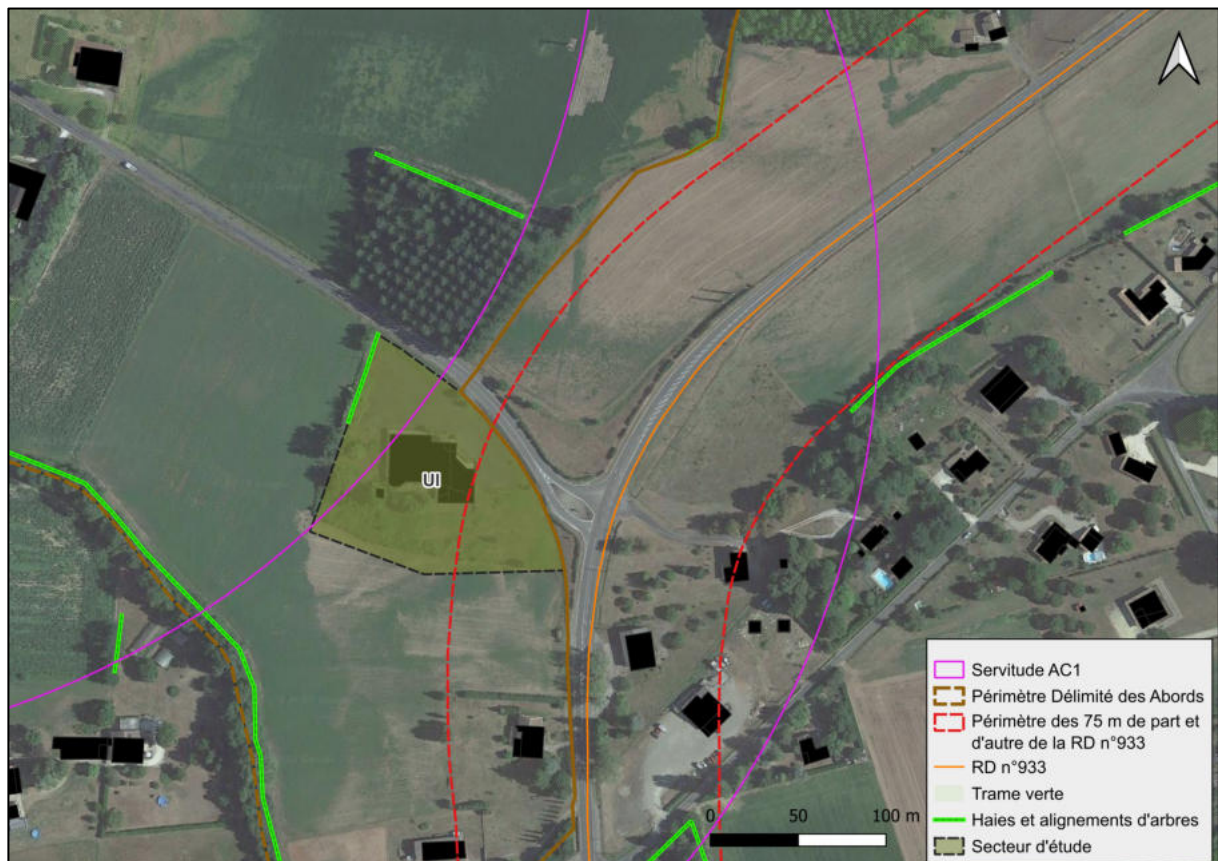
Compte tenu de l'importance du projet et du nombre de constructions sur la zone, il conviendra de renforcer les réseaux sur ce secteur.

### **Servitudes et contraintes**

Le secteur d'étude ne se situe pas dans le périmètre de 500 mètres des monuments historiques.

Un PDA est en cours de réalisation.

Le secteur de la zone d'étude est concerné par la servitude AC1.



*Illustration 12 : Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025*





Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

## 5.6 ZONE UE

### **Occupation du sol :**

Le terrain est bordé à l'ouest par la route départementale n°933.

Au sud, il est bordé par des parcelles agricoles et à l'ouest par la zone Uf.

Enfin la limite nord coïncide avec la zone urbaine fermée du lieu-dit La Gare.

La parcelle n'a pas une vocation agricole, elle n'est pas déclarée au registre parcellaire graphique de 2023.

La zone de projet correspond à une friche enherbée avec des bâtiments à l'abandon, en bordure de route départementale, avec une faible diversité floristique.

**Référence cadastrale et superficie :** Le secteur d'étude couvre 0,13 ha.

La parcelle concernée par l'étude est A0813.

**Accotement :** Enherbé de part et d'autre de la route départementale 933, présence d'un fossé à préserver.

**Visibilité :** Le site du projet est bordé par la route départementale n°933 « Route de Miramont »

**Type d'accès :** Intersection non sécurisée, absence de panneau de signalisation, marquage au sol ou de balises.

### **Les réseaux :**

Compte tenu du manque d'infrastructures sur la zone, il conviendra de raccorder les réseaux à ceux existants.

### **Servitudes et contraintes**

Le secteur d'étude ne se situe pas dans le périmètre de 500 mètres des monuments historiques.

Un PDA est en cours de réalisation.

Le secteur de la zone d'étude n'est pas concerné par la servitude AC1.

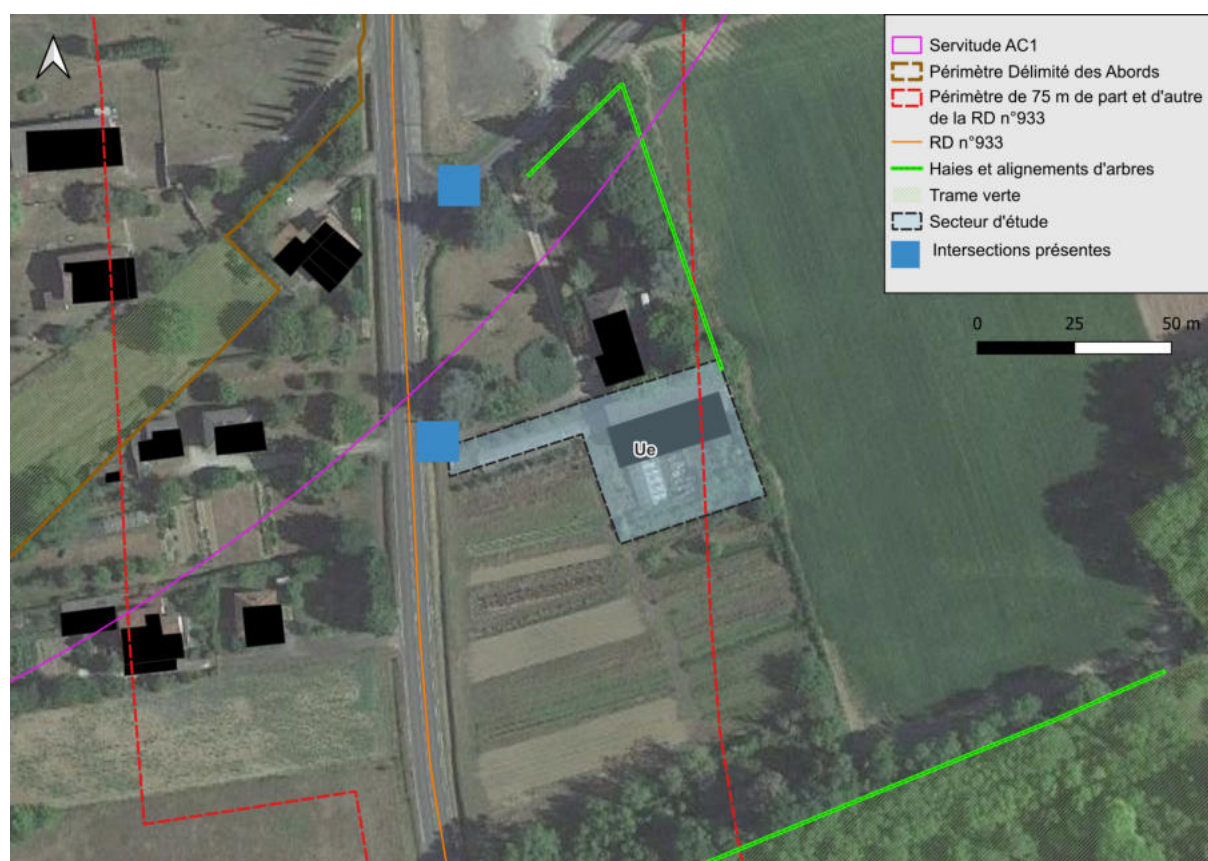


Illustration 19 : Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane; juillet 2025





Photo 1



Photo 2



Photo 3

Photo 4

## **CHAPITRE II : LE PARTI D'AMENAGEMENT**

# 1 OBJECTIFS

## 1.1 LA QUALITE URBAINE

L'objectif est de permettre l'implantation d'activités économiques et de constructions diverses. La volonté d'intégrer de manière cohérente au regard des enjeux sécuritaires, paysagers et architecturaux, les nouveaux stationnements en marge de la RD 933.

Volonté est faite de les intégrer dans des cadres paysagers privilégiés, et de garantir les conditions sécuritaires satisfaisantes pour l'accessibilité et la desserte des secteurs d'études. La poursuite de ces objectifs doit permettre d'offrir de bonnes conditions pour le développement des activités tout en préservant les caractéristiques d'un environnement immédiat.

En ce sens, le parti d'aménagement architectural et urbain s'attache à traiter différentes échelles territoriales et répond à plusieurs enjeux :

- La perception des bâtiments à partir de la RD 933 (échelle de l'automobile),
- La bonne intégration des bâtiments dans le cadre paysager immédiat avec précisément une articulation entre fonction d'activités et fonctions résidentielles – perception de part et d'autre de la RD 933 avec le risque d'un effet de rupture d'échelle du bâti.

Le parti d'aménagement se doit ainsi d'être démonstratif de ces préoccupations en apportant, par la qualité des aménagements et de leur intégration au sein de l'environnement immédiat et du bâti proche, une réponse à ces enjeux.

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

La présente étude est motivée par la volonté de fixer des règles dérogatoires quant à l'inconstructibilité en limite de la RD 933.

En ce sens, il convient de définir une nouvelle marge non aedificandi.

La lecture des sites met en exergue que la plupart des parcelles concernées sont établies à proximité de la RD 933 et des aménagements végétalisés sur certains secteurs assurent une plus-value paysagère.

Les éléments suivants permettent d'explicitier le choix retenu quant à la définition de la largeur d'une bande non aedificandi en limite de la RD 933 :

- La lecture du site d'étude met en exergue que la bande non aedificandi impacte une partie du secteur.
- Les enjeux sécuritaires liés à la RD 933 résultent des modalités d'accessibilités (bonne visibilité).
- Les visibilités ménagées en direction des secteurs sont ouvertes compte tenu de la planéité de ces zones.

Compte tenu des spécificités et précisément de la bonne desserte du site d'étude, il semble judicieux de maintenir une marge inconstructible.

Cette dernière pourra être ramenée à 15 mètres minimum à partir de l'axe de roulement de la RD933.

## 1.2 LA QUALITE PAYSAGERE

Le paysagement : vecteur d'attractivité du lieu.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire.

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 à vocation d'activités ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

La philosophie du projet s'articule comme il suit.

L'accent est mis sur le traitement des devants et fonds de parcelle de la zone, visibles depuis la RD 933.

En marge de la RD 933, le parti-pris sera d'aménager les abords en accord avec le Conseil Départemental.

Le projet paysager retenu répond ainsi à deux lignes directrices principales qui consistent d'une part à renforcer sur ces secteurs les plus-values paysagères, cela par un traitement végétalisé spécifique aux abords et d'autre part, à veiller à l'intégration des unités au sein de leurs environnements immédiats en tenant compte des fonctions autres que celles d'activités qui se développent en marge de ce secteur : habitations, thématique agricole encore prégnante...

Le parti d'aménagement proposé intègre les éléments suivants :

- Un effet vitrine intéressant car lisible à partir de la RD 933
- La volonté d'assurer une protection face aux nuisances (visuelles, sonores).

- **Inscription paysagère**

Le site d'étude établi en retrait des secteurs d'urbanisation les plus denses, se développent au sein d'un espace marqué par des caractéristiques agrestes encore prononcées.

Le parti paysager retenu s'appuie sur les éléments de contexte suivants :

- Le traitement des franges du secteur d'étude, par un aménagement paysager décliné en fonction d'une trame végétale composée d'essences issues de la palette végétale de la campagne locale ou bien la matérialisation de zones tampons maintenues enherbées.

- **Intégration des sites d'activités et valorisation de l'existant**

Les choix retenus pour les aménagements paysagers s'articulent autour de la définition de règles strictes pour protéger l'intégralité du végétal présent sur ces secteurs et sont également guidés par la volonté de renforcer, voire de créer, une trame végétale signifiante et attrayante par la plantation de nouvelles espèces végétales d'essence locale.

Ces plantations seront réalisées, non pas pour marquer de manière rigide les limites physiques de l'emprise du parking, mais davantage pour favoriser son insertion dans une échelle paysagère élargie en veillant à préserver le caractère bucolique de cette partie de territoire qui se réfère à une campagne cohabitée.

- **Le traitement des limites du site**

**La constitution de haies paysagères : un outil d'aménagement à part entière**

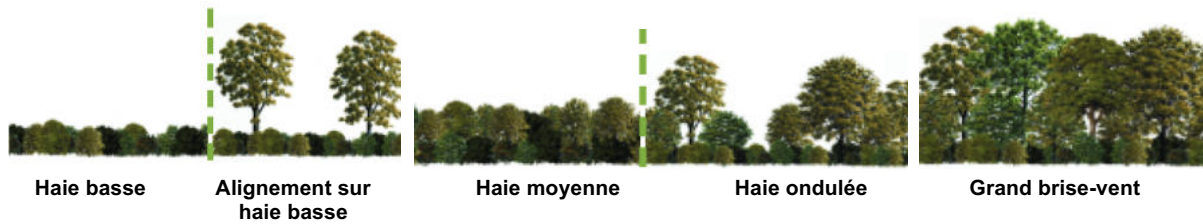
La plantation de haies permet une meilleure intégration du bâti isolé dans le cadre paysager et assure par ailleurs une transition en douceur entre les séquences urbaines et les espaces agricoles et naturels. Il convient de ne pas créer des barrières végétales opaques dont l'impact paysager est aussi fort que ce que l'on cherche à masquer. Toutes les limites de parcelles seront doublées de haies vives.

La mise en place de motifs végétalisés ponctuels sera privilégiée au regard des alignements continus jugés trop rigides. Ces plantations serviront à assurer l'insertion paysagère par exemple du parking sur la zone AUx sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à fermer la zone sur elle-même.



**Les différentes morphologies de haies :**

Elles sont variables selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers.



**Exemple de sujets végétaux propices à une bonne intégration paysagère**

Les accompagnements végétalisés concernant la strate arborée renvoient aux espèces communes de la campagne locale.

Cette végétation marque ainsi un rappel au regard de la végétation présente et contribue à conforter une véritable identité au site.

L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.

Les espèces végétales à utiliser doivent être choisies dans le guide des essences locales « Plantation d'arbres et d'arbustes » de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne .



### 1.3 LA PRISE EN COMPTE ET LIMITATION DES NUISANCES

- **Les nuisances liées au fonctionnement des activités**

Les nuisances liées au fonctionnement des sites d'activités peuvent être de différents ordres. Les fonctions industrielles entraînent le plus souvent des gênes sonores (fonctionnement des machines, transport) mais également des inconvénients liés aux émissions atmosphériques (poussière, gaz de combustion, odeur, etc.).

Des désagréments d'ordre visuel peuvent être générés si le bâti, les locaux techniques, les aires de stockages, les stationnements, etc. sont mal intégrés dans le cadre paysager (nuisance visuelle).

La présente étude vise à limiter ces désagréments.

Le projet s'attache en particulier à qualifier de manière qualitative les abords des secteurs considérés par un traitement paysager spécifique (plantation arbustive et ou d'arbres de jet).

- **L'articulation avec les documents d'urbanisme**

Le PLU au travers du projet urbain et de sa déclinaison en zonage et règlement constitue un outil de prévention et de gestion des nuisances en cherchant à concilier les différentes activités sur le territoire communal. Il permet :

- De prendre en compte les nuisances liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales, etc.
- De penser le développement de la commune afin de limiter les risques de conflits liés à des activités nouvelles potentiellement nuisantes (pollution sonore, mais également odeurs, vibrations, dépréciations visuelles).

Il existe en outre des dispositions particulières spécifiques aux installations classées ; la législation des installations classées intègre ainsi des dispositions relatives : il s'agit notamment de l'arrêté ministériel du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation).

En matière d'émissions atmosphériques les arrêtés considérés fixent d'une part des valeurs limites à ne pas dépasser en sortie des points de rejets canalisés à l'atmosphère des émissions atmosphériques polluantes ou gênantes, et d'autre part des mesures à prendre pour les éventuels rejets diffus.

Enfin, le code de l'urbanisme stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ; cette disposition ayant été étendue par la jurisprudence aux nuisances sonores.

- **La traduction dans le projet d'aménagement**

Le schéma d'aménagement s'attache donc à concilier au mieux l'insertion paysagère des unités d'activités et locaux associés en détaillant particulièrement :

- des accompagnements paysagers adaptés en limite de l'emprise de la RD 933,
- des accompagnements paysagers sur certaines limites séparatives permettant l'intégration des aires de manœuvre et espaces de stockage, de manière à limiter les gênes occasionnées par ces espaces dits techniques et de limiter leur perception à partir des emprises publiques
- le traitement des lisières de la zone d'activités et autres zones d'habitat, de loisirs ou d'équipement publics en limite parcellaire afin de conférer une signature paysagère, rurale, du territoire.

## 2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Ci-dessous, un extrait de la partie II « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement écrit à l'ensemble des zones.

### • Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales du règlement écrit.

Dans le cas des zones Ux et AUx, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

#### Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

- dans le cas de la construction d'annexes des habitations.

La construction sera de plain-pied.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

- dans le cas des habitations existantes limitrophes ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ; dans ce cas la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement existant.

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

- en cas de reconstruction à l'identique.

### • Implantation

Les constructions doivent être implantées pour les voies communales :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit en retrait de minimum 5 m par rapport au domaine public.

Les constructions doivent être implantées pour les voies départementales : sauf la RD 933

- Un retrait de minimum 5 m par rapport au domaine public.

Les constructions doivent être implantées pour la voie départementale D933 :

- Soit un retrait de minimum 75 m par rapport à l'axe de la route.
- Soit un retrait de 15 m minimum pour les zones concernées par l'amendement Dupont.

#### **Exceptions :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol et à la topographie des lieux.
- Pour la construction d'annexes à l'habitation.

### Implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative.
- soit avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

#### • **Caractéristiques architecturales**

##### **Cas général :**

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

### Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitations neuves ou existantes

##### **Les constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

##### **Les toitures :**

Les formes de la toiture du bâtiment principal sont laissées au choix des acquéreurs, mais une simplicité dans la forme est recommandée.

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une construction de type traditionnel et pour le bâtiment principal, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite de style canal ou romane.

La couleur des tuiles devra être du type « local » conformément à la palette des couleurs définie et la charpente présentera de faibles pentes.

Les châssis et procédés de captage solaire sont autorisés.

##### **Les façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

La couleur des façades doit être conforme à la palette de couleurs.

La couleur blanche est strictement interdite.

L'utilisation d'autres matériaux (béton brut, bardages, etc..) est admise.

Le bardage bois est autorisé.

##### **Clôtures :**



Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur parcelle.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le portail fait partie de la clôture. Il doit y être intégré par la teinte, la forme et le matériau. Portail et clôture sont indissociables.

Un portail en rupture avec sa clôture, rompt l'harmonie.

De même, un portail isolé, sans clôture, n'a pas de sens.

Dans le cas d'une réalisation de clôtures, elles doivent être constituées :

**Pour les limites avec l'espace public :**

- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 1 m, les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m.

**Pour les limites séparatives :**

- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut, la hauteur maximale est fixée à 1,40 m, les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2 m.

**Remarques :**

- Toutes ces réalisations peuvent être doublées d'une haie composée d'essences locales conformément au guide « Plantation d'arbres et d'arbustes » du Val de Garonne-Gascogne-Guyenne ;
- Les parties maçonnées devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

**Les extensions et annexes :**

A l'exception des abris de jardin, les annexes et les extensions doivent être traitées avec le même soin que la construction principale et respectent la palette de couleur.

Les extensions doivent respecter les règles de composition de la construction principales.

Les façades à nu, en tôle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

Les constructions annexes ne sont pas faites avec des matériaux de fortunes.

Dans le cas des vérandas, la couleur devra être en harmonie avec l'existant.

Dispositions applicables aux énergies renouvelables

**Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

• **Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement du midi sont obligatoires, sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les autres destinations, la quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, nombre de clients etc.) au regard du projet concerné.

### **Stationnement des vélos :**

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

### **Espaces non bâtis**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface du terrain doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être en espaces verts respectant le modelage initial du site.

Si des arbres sont déjà existants sur les parcelles, ils devront être dans la mesure du possible conservés sauf s'ils se trouvent dans l'emprise des futures constructions.

Leur présence indique une parfaite adaptation au site, il est recommandé de s'inspirer des essences présentes pour au moins 1/3 des végétaux.

En tout état de cause, les plantations devront s'inspirer du guide « Plantation d'arbres et d'arbustes » en Val de Garonne-Guyenne-Gascogne.

## **Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux**

### **Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **- Accès à la parcelle**

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

#### **- Accès à la voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

Des caractéristiques particulières peuvent être édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement des eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé, conformément à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

### Prévention des feux de forêts (dans les zones concernées)

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible, et dans le référentiel des essences locales.

#### - Réseaux divers

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

#### - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

#### - Dispositions sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique ».

## **3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE CHAQUE ZONE**

Les dispositions réglementaires applicables dans les différentes zones concernées par l'amendement Dupont figurent dans le règlement écrit du PLU (Pièce 5).

## 4 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### 1) Zone AUx

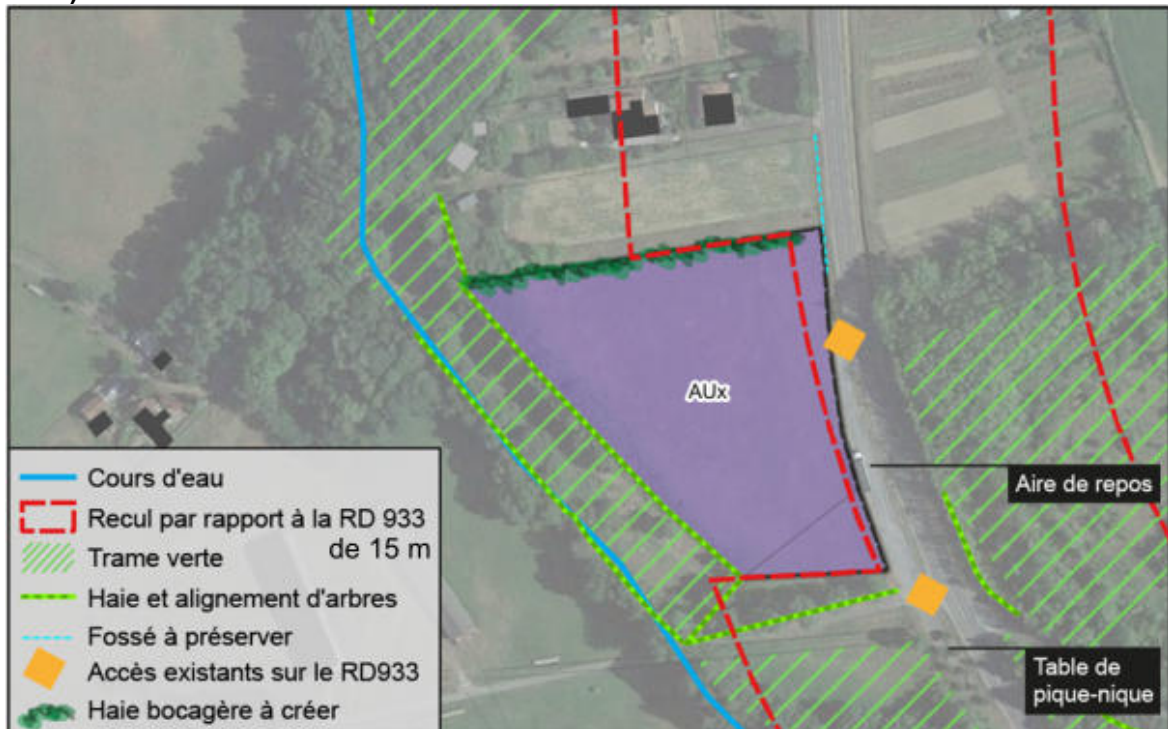


Illustration 20: Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

#### Les principes d'aménagement recherchés sont les suivants :

- Observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale n° 933 ;
- Créer des accès depuis l'aire de repos ;
- Préserver le fossé ;
- Créer une haie bocagère en limite avec l'espace agricole ;
- Préserver l'alignement d'arbres en fond de parcelle.



## 2) Zone Ue



Illustration 21: Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

### Les principes d'aménagement recherchés sont les suivants :

- Observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale n° 933 ;
- Créer un accès sécurisé (balises, marquage au sol, signalisation) ;
- Préserver le fossé ;
- Créer une haie bocagère en limite avec les parcelles agricoles.

### 3) Zone Ux

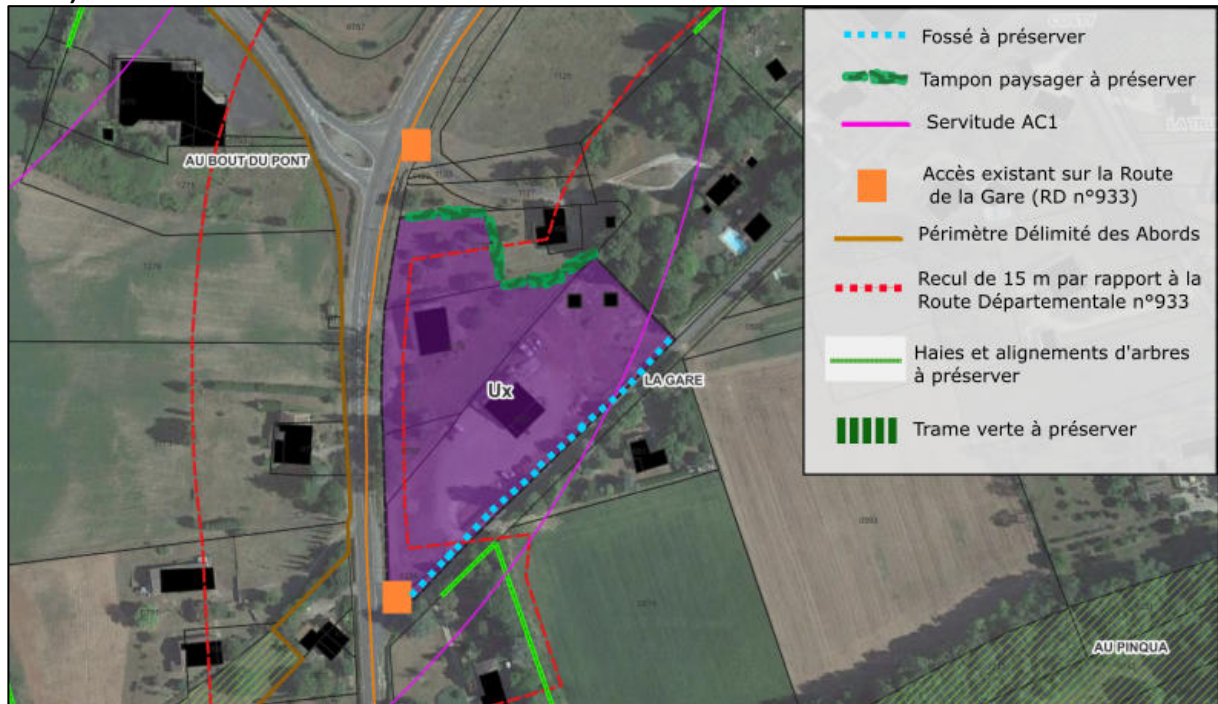


Illustration 22: Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc ; juillet 2025

#### Les principes d'aménagement recherchés sont les suivants :

- Observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale n° 933 ;
- Sécuriser les accès existants (balises, marquage au sol, signalisation) ;
- Préserver le fossé ;
- Créer une haie bocagère en limite avec les parcelles agricoles.

#### 4) Zone UL

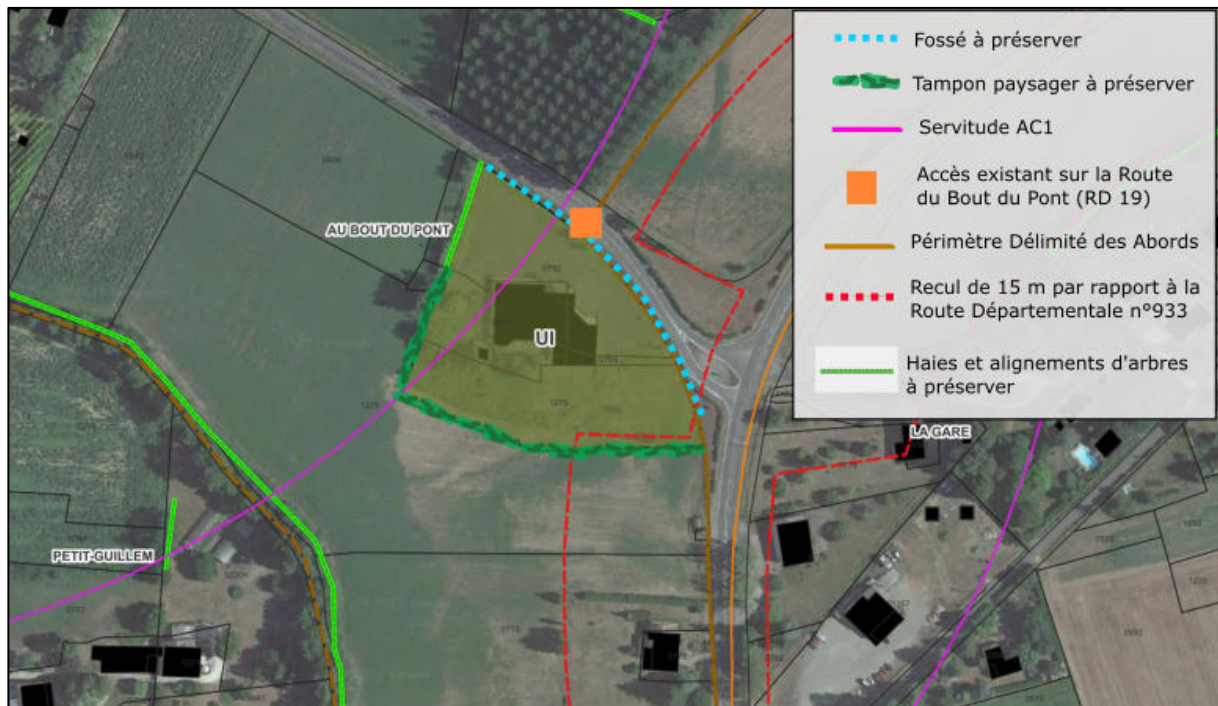


Illustration 23 : Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

#### **Les principes d'aménagement recherchés sont les suivants :**

- Observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale n° 933 ;
- Sécuriser l'accès existant (balises, marquage au sol, signalisation) ;
- Préserver le fossé ;
- Créer un tampon paysager en limite avec les parcelles agricoles ;
- Préserver la haie et les alignements d'arbres existants à l'est de la parcelle.



## 5) Zone Uf

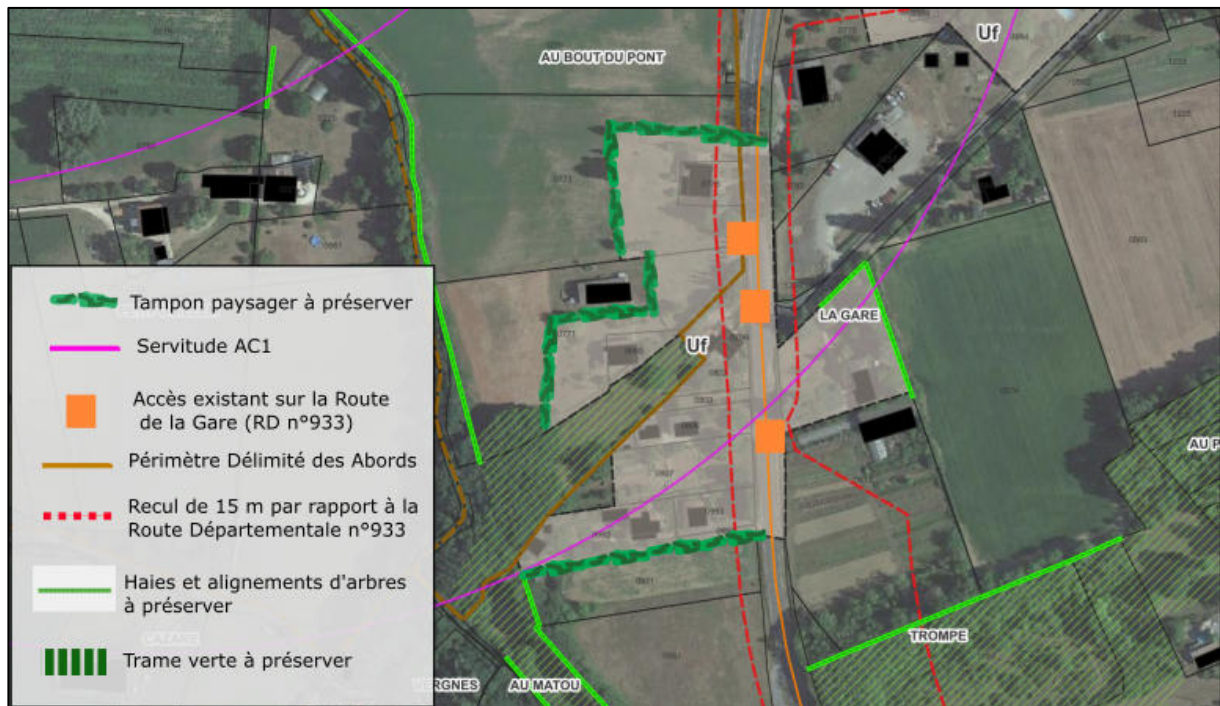


Illustration 24: Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane; juillet 2025

### Les principes d'aménagement recherchés sont les suivants :

- Observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à la route départementale n° 933 ;
- Sécuriser les accès existants (balises, marquage au sol, signalisation)
- Créer un tampon paysager en limite avec les parcelles agricoles ;
- Préserver la haie et les alignements d'arbres existants à l'est de la parcelle.
- Préserver la trame verte.

## 6) Zone Uf

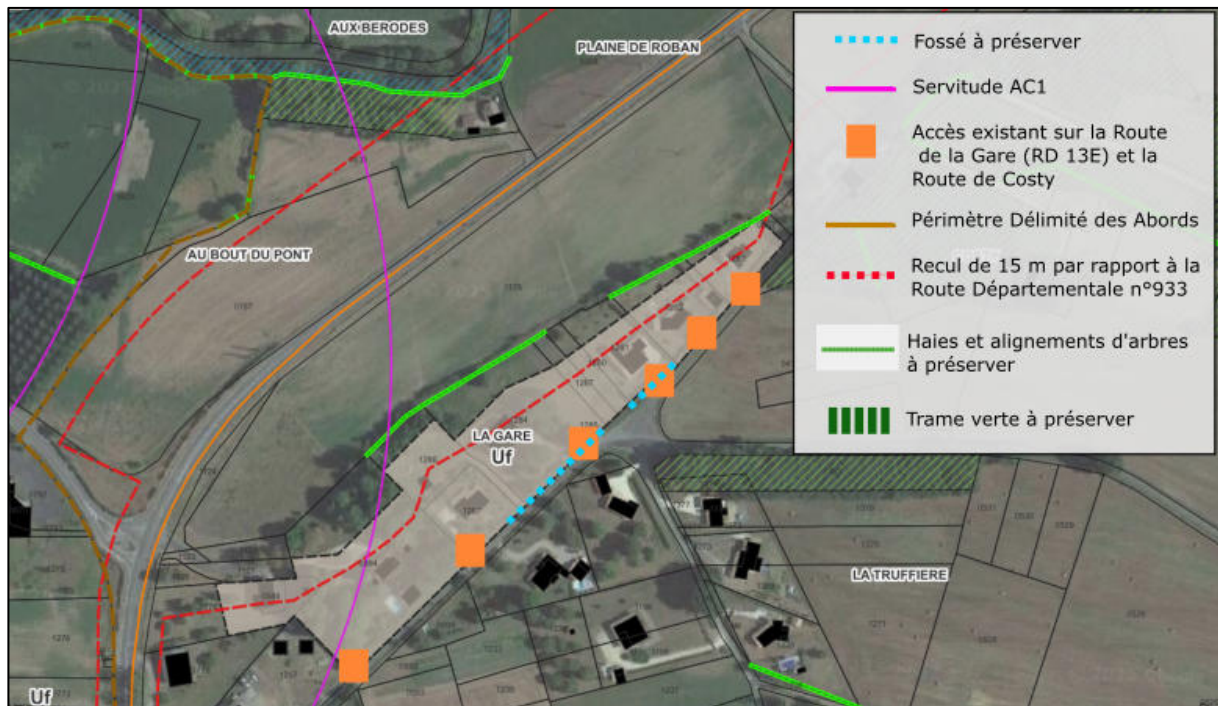


Illustration 25: Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

### Les principes d'aménagement recherchés sont les suivants :

- Observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale n° 933 ;
- Sécuriser les accès existants (balises, marquage au sol, signalisation) ;
- Préserver la haie et les alignements d'arbres existants à l'est de la parcelle ;
- Préserver la trame verte ;
- Préserver le fossé.



## 7) Zone NL



Illustration26 : Paysage du secteur d'études ; UrbaDoc Badiane ; juillet 2025

### Les principes d'aménagement recherchés sont les suivants :

- Observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale n° 933 ;
- Sécuriser l'accès existant (balises, marquage au sol, signalisation) ;
- Préserver le fossé ;
- Préserver les haies et les alignements d'arbres tout autour de la parcelle.