


**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**St ROMAIN LA VIRVEE**

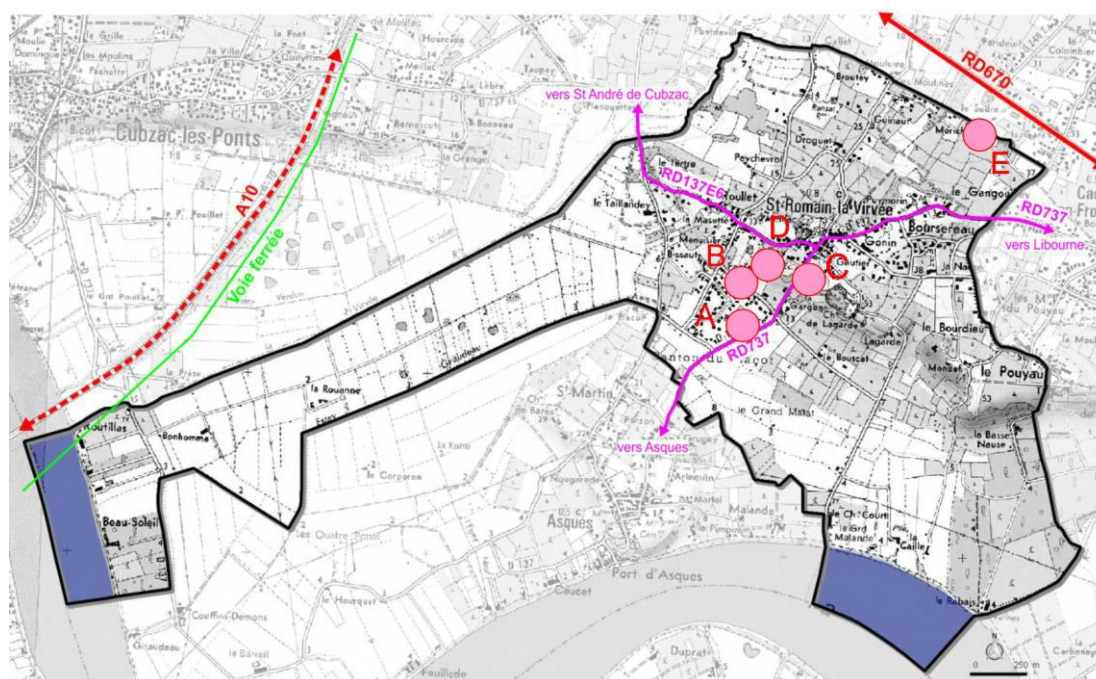
**3**

**O.A.P.**  
**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**Dossier d'Approbation**

<b>PRESCRIPTION</b>	<b>Débat P.A.D.D.</b>	<b>ARRET</b>	<b>ENQUETEPUBLIQUE</b>	<b>APPROBATION</b>
<i>10/04/2017</i>	<i>15/02/2019</i>	<i>25/09/2020</i>	<i>06/04/2021 au 06/05/2021</i>	
				 a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine c.barroso ingénieur agronome écologue

## Situation des O.A.P. Orientations d'Aménagement et de Programmation



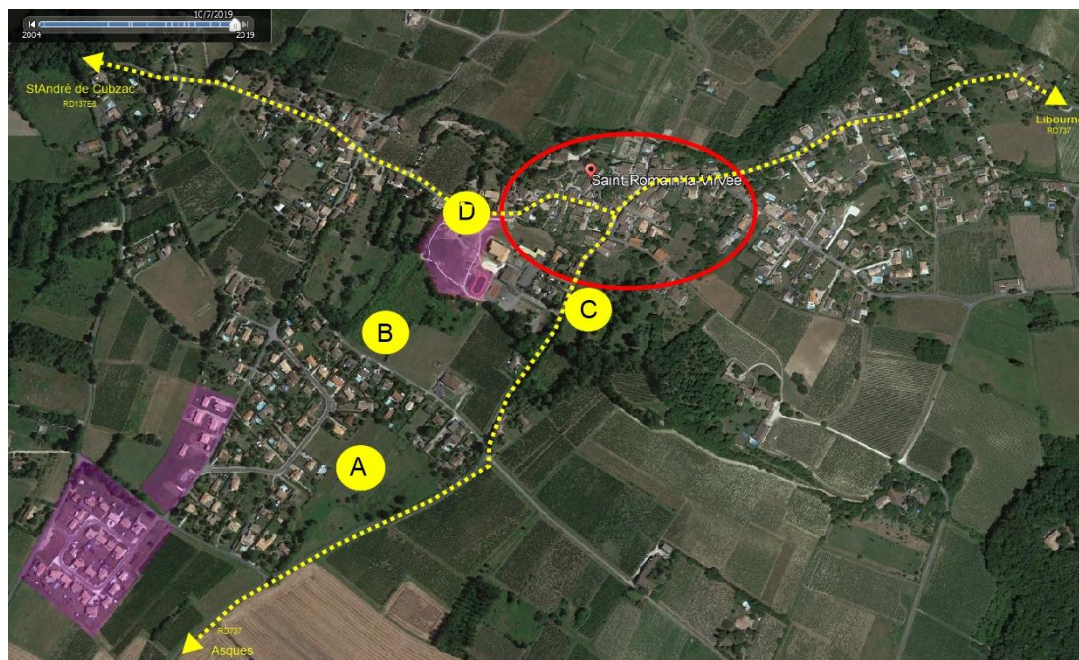
**Situation des orientations d'aménagement et de programmation OAP sur le territoire**

La répartition spatiale des orientations d'aménagement (A, B, C et D) est le résultat de plusieurs éléments croisés :

- Des terrains situés dans et aux abords immédiats du bourg
- Une situation intéressante au regard de la création de logements afin d'obtenir à terme de la mixité sociale
- Des disponibilités foncières permettant d'envisager des programmes intéressants et variés avec pour certains la maîtrise publique du terrain
- Un recours exclusif à l'assainissement collectif

La préservation de l'espace naturel situé entre le bourg ancien sur la partie haute du territoire et les réalisations récentes en matière d'équipements d'intérêt général constitue un élément majeur dans le site et explique en partie la personnalité de la commune et la localisation des orientations destinées au logement en lien avec ces deux espaces emblématiques que constituent le bourg ancien et les réalisations plus récentes.

Une orientation particulière se situe en partie Nord du territoire communale (E) mais doit être regardée comme mutualisée avec la commune voisine dans une logique de partage de développement économique du territoire.



**Situation des orientations d'aménagement et de programmation OAP pour des logements par rapport au bourg ancien (cercle rouge) et aux principales voies de circulation.**

**En mauve les opérations les plus importantes réalisées entre 2009 et 2019 (Source Google Earth Pro)**

La répartition des opérations permet de conforter le bourg dans sa vocation de services et équipements d'intérêts généraux, les opérations de logements, objet des OAP, se déclinant sur les espaces sous forme de confortation de quartier et de développement périphérique visant à lier les espaces urbains entre eux et leur donner une véritable composition d'ensemble.

Il s'agit de remailler le centre bourg avec des circulations douces, tout en proposant un panel de typologies de logements en lien avec la mixité urbaine et sociale du territoire.



### Contexte

Le site est intégré au tissu urbain par sa situation en plein centre du lotissement Fontenelle. Toutefois, un espace important situé à l'intérieur de ce quartier est laissé en l'état et n'a pas fait l'objet jusqu'à présent malgré son caractère constructible d'aucun projet.

Les équipements, services, sont dans une proximité immédiate, reliés en particulier par un cheminement piéton existant qui passe entre les maisons du lotissement Fontenelle pour traverser la voie puis monter vers le centre bourg en passant par les espaces d'équipements sportifs et l'école.

Même si le secteur est relativement plat on peut noter une différence de niveau d'environ 1 mètre entre la rue interne au lotissement et la RD737 au Sud Est.



L'accès au terrain depuis la voie secondaire du lotissement



Le cheminement piétons existant dans le lotissement Fontenelle

### Objectifs recherchés :

La volonté de la collectivité est de permettre la création de logements dans un secteur déjà urbanisé. Les voiries existantes confèrent au lieu une forme d'îlot à l'intérieur duquel des terrains restent à organiser.

Le quartier est constitué uniquement de maisons d'habitations (50 à 60), exception faite du dépôt communal qui occupe une parcelle au Nord-Est de cet îlot.

Le terrain permet d'y envisager des espaces de logements mais également des espaces mutualisés paysagers fédérant du lien social.

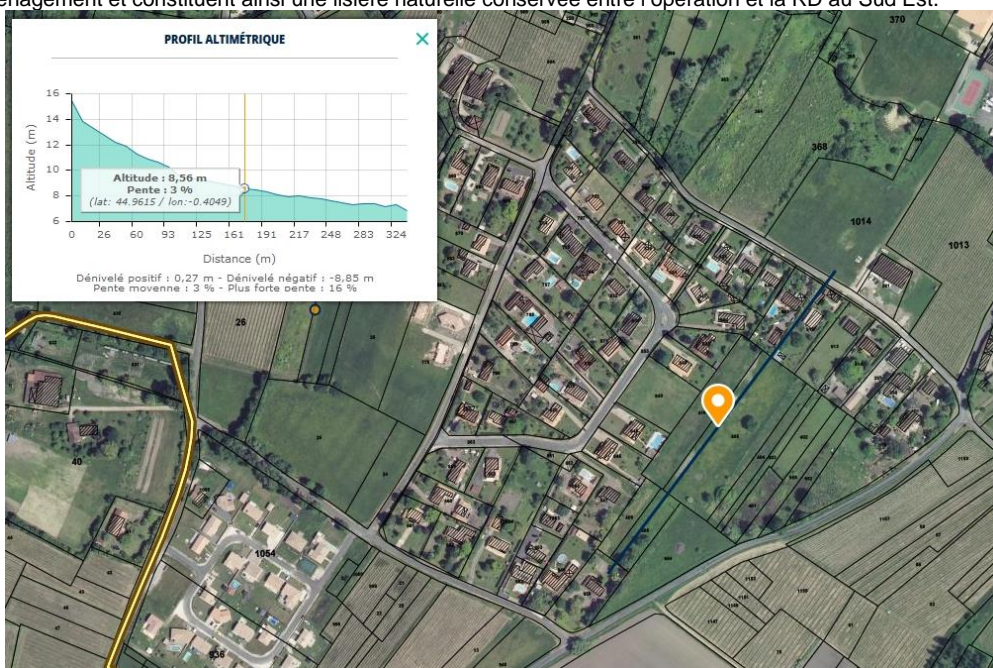
Il permet également au travers de formes urbaines différentes de celle existante de créer de la mixité, sociale, générationnelle.

### Éléments pratiques « faire avec » :

Le terrain objet de l'OAP se situe en point bas par rapport au reste du quartier.

Une partie est destinée à recueillir les eaux de pluies au travers d'un bassin de rétention important.

L'emprise de l'OAP a été réalisée au travers également du constat de zones importantes au plan environnementale sur la partie Est, qui ont été exclues de cet aménagement et constituent ainsi une lisière naturelle conservée entre l'opération et la RD au Sud Est.



Coupe topographique sur le site Source GeoPortail — le site au-droit du point jaune

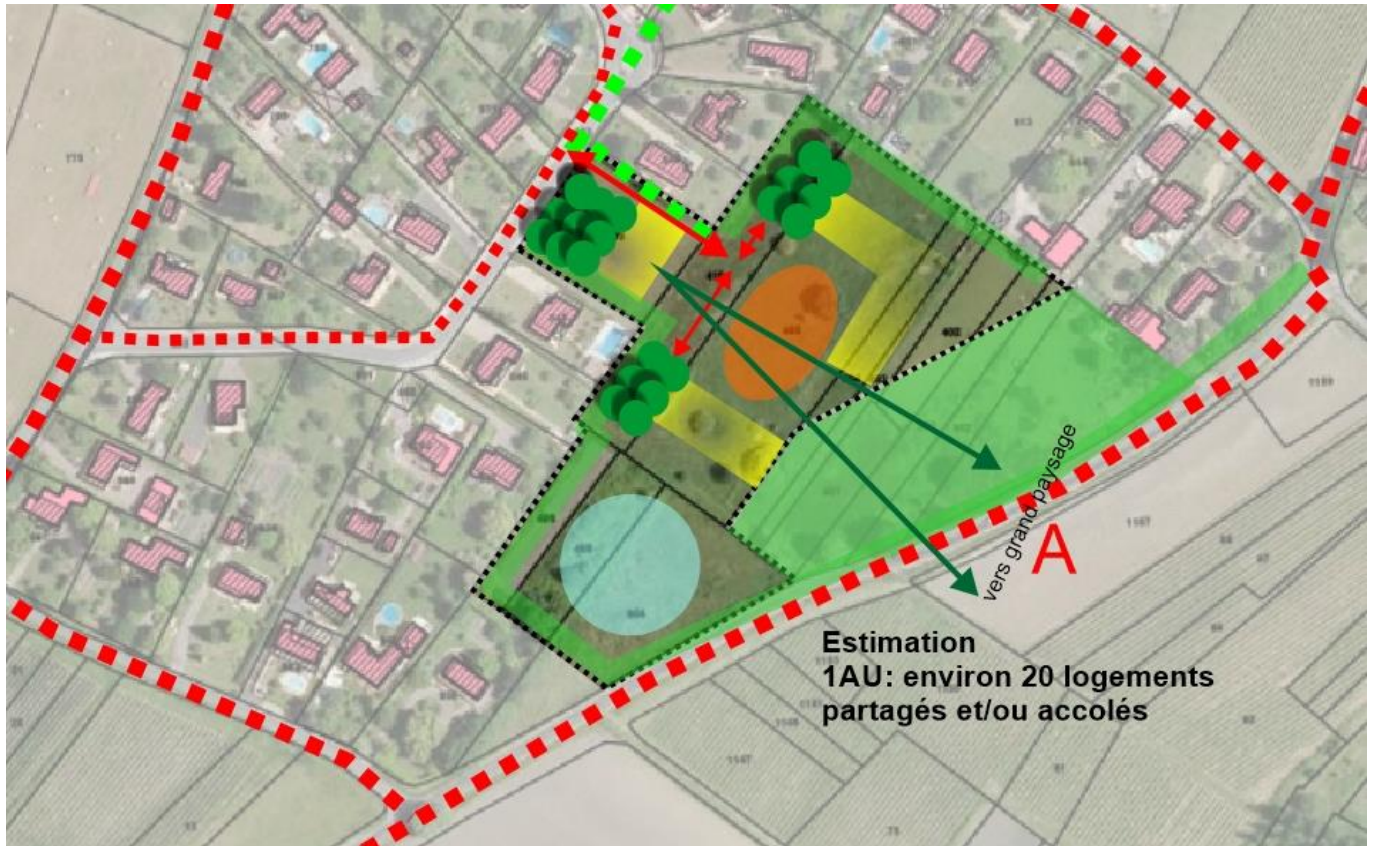


**Secteur 1AU:**

Le secteur se situe en plein cœur du lotissement Fontenelle.

Il est constitué par une partie de terrains appartenant à la commune, le seul terrain privé fait l'objet d'un emplacement réservé au profit de la collectivité qui souhaite maîtriser l'ensemble de l'opération.

Le programme comporte une vingtaine de logements, sous forme d'habitats partagés et /ou accolés permettant de proposer une offre de logements à un public plus élargi que celui qui se tourne vers la maison individuelle : plus jeune ou plus âgé. Il contribue ainsi à la mixité sociale dont la commune a besoin.



La partie couverte par un programme de logements et d'espaces partagés représente une superficie de 1ha50  
La partie occupée par le bassin de rétention 0ha60. Il est nécessaire d'intégrer cette partie dans la zone 1AU compte tenu de son caractère lié et nécessaire à l'opération urbaine.

Le potentiel dégagé représente environ une vingtaine de logements.

**Principes généraux de l'aménagement :**

<b>Superficie de l'OAP</b>	<b>21 000m<sup>2</sup>- 2ha10</b> <b>Dont</b> <b>1ha50 pour la partie logements et espaces partagés</b> <b>0ha60 pour le bassin de rétention</b>	
	<b>Principes de compatibilité stricts</b>	<b>Principes de compatibilité souples</b>
<b>Habitat</b> <i>et autres destinations</i>	<b>Une vingtaine de logements, sous forme d'habitat partagé et ou accolé.</b>	La création de commerces, de services, pourrait constituer un aspect très positif permettant d'étendre l'offre du centre bourg.
<b>Accès</b> <b>Déplacements</b> <b>Stationnements</b>	<p>Une voirie de desserte permettant un accès unique bien identifié en lien avec la voirie secondaire existante.</p> <p>Un ou plusieurs espaces de stationnements publics paysagers qui participent de l'offre en lien avec le reste du quartier.</p> <p>Une partie du stationnement privé peut être intégré aux constructions de sorte à limiter les espaces extérieurs dédiés à cette fonction.</p> <p>Un espace partagé à vocation piétonne, lieu de rencontre des gens du quartier, structuré par l'implantation des constructions qui forment physiquement par leurs façades ou leurs clôtures l'espace public partagé.</p>	<p>La voie d'accès reprendra le principe d'intégrer un cheminement piéton ou alors ce dernier trouvera un positionnement différent mais sera matérialisé de sorte à permettre de se promener en toute sécurité.</p> <p>Ce liens piétons permettra de rejoindre directement le bourg en rejoignant les chemins existants dont certains sont à vocation exclusivement piétonne.</p> <p>Des équipements pourront venir compléter ceux existants visant à mettre à disposition des habitants du quartier du mobilier urbain, des jeux pour enfants, etc...</p> <p>Les stationnements doivent se faire les plus discrets possibles et les voiries économes en terrain, afin de réserver de grandes surfaces homogènes aux espaces partagés par les piétons.</p>
<b>Réseaux</b>	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	La présence de canalisations publiques devra être prise en compte dans un souci de les préserver (par évitement ou dévoiement) : à voir en fonction de leur passage exacte sur le terrain. Des dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'économie en eau seront proposés.
<b>Patrimoine</b> <b>Paysage</b> <b>Environnement</b>	<p>Le paysage végétal sera représenté au travers des espaces de stationnements paysager ainsi que par une végétalisation de l'espace partagé.</p> <p>Une lisière végétale est à maintenir ou à créer sur le pourtour de l'opération de sorte à accompagner son intégration au site et vis-à-vis des constructions riveraines qui jouxtent jusqu'à présent un espace naturel. Cette lisière végétale ou bande tampon aura une épaisseur minimale de 10m.</p> <p>Il s'agit d'une opération de logements partagés permettant de retrouver des gabarits, des volumes sous forme de pleins/vides sans créer de continuité afin de préserver les vues et perspectives vers l'environnement et les espaces naturels et agricoles au Sud Est.</p> <p>Les constructions enterrées et les sous-sols seront évités compte tenu du risque potentiel de débordement de nappe</p>	<p>La situation des stationnements et voiries vers le centre du quartier permet de les rendre plus discrets depuis les alentours pour privilégier le rapport de l'environnement au bâti directement. Les grandes perspectives forment un rapport entre le bâti et le paysage dans lesquelles les stationnements n'interfèrent pas.</p> <p>Les espaces de stationnement et de circulations douces devront être majoritairement réalisés avec des revêtements perméables.</p>

**Programmation**

Cette OAP nécessite l'acquisition par la collectivité de la parcelle indiquée sur le PLU comme un emplacement réservé pour logements, ce terrain étant privé, les autres sont déjà propriété de la commune. L'ouverture de la zone sera conditionnée à une capacité effectivement suffisante de la station d'épuration.

A défaut d'une acquisition, une entente est possible avec le propriétaire dès lors que l'opération est réalisée conformément à l'OAP.

### Contexte

Le secteur longe le lotissement Fontenelle sur des terrains en prise directe avec le bourg au travers du cheminement piétons existant dans l'axe Nord Sud reliant cette partie basse du bourg à la partie historique en traversant les espaces dédiés aux équipements collectifs.

La collectivité a récemment développé ces espaces dédiés aux équipements collectifs, et souhaite conforter la partie située en contre bas en espace naturel comme un véritable écrin.

Le lotissement Fontenelle situé en contre bas est actuellement développé le long de la route sur un seul côté.

Le lotissement s'épaissit donc sur la partie Nord de façon très cohérente et en utilisant des infrastructures existantes.

Le projet consiste à créer une bande constructible en symétrie de cette voie permettant également de caler l'espace naturel en contre bas des équipements contre les futurs jardins et de donner ainsi une lisière plus structurée à cet espace.



*Le site depuis le plateau des équipements collectifs*



*Le site face au lotissement Fontenelle*

### Objectifs recherchés :

La volonté de la collectivité est de permettre la création de logements au plus près de la vie du bourg, sans bouleverser les formes urbaines existantes, mais au contraire en travaillant comme ici sur un épaississement des quartiers existants.

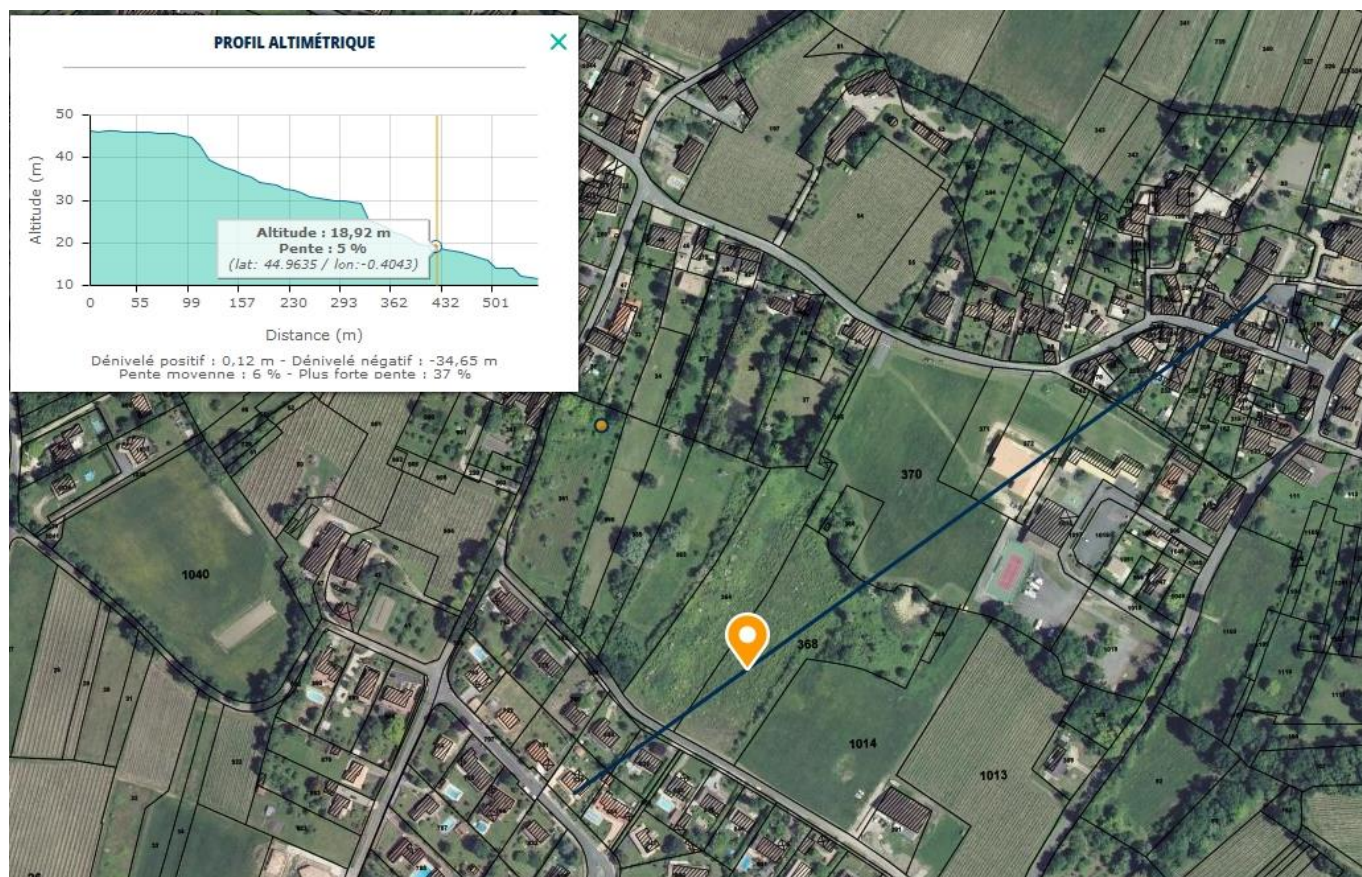
Les logements et formes urbaines restent en cohérence avec le tissu existant c'est-à-dire sous forme d'un habitat individuel pouvant évoluer vers un habitat accolé de manière à optimiser ces espaces. Le potentiel théorique est d'à minima une douzaine de logements.

L'utilisation de la topographie permettant une intégration du bâti qui participera de la forme urbaine recherchée, par le fait de se situer en partie basse du vallon dédié aux équipements collectifs et surmonté par le bourg ancien.



**Éléments pratiques « faire avec » :**

Le site est bordé par une voirie existante qui permet d'optimiser les investissements communaux (compris assainissement collectif) tout en apportant une population nouvelle.  
Les liens avec le village se feront à pied, puisque le chemin existe.

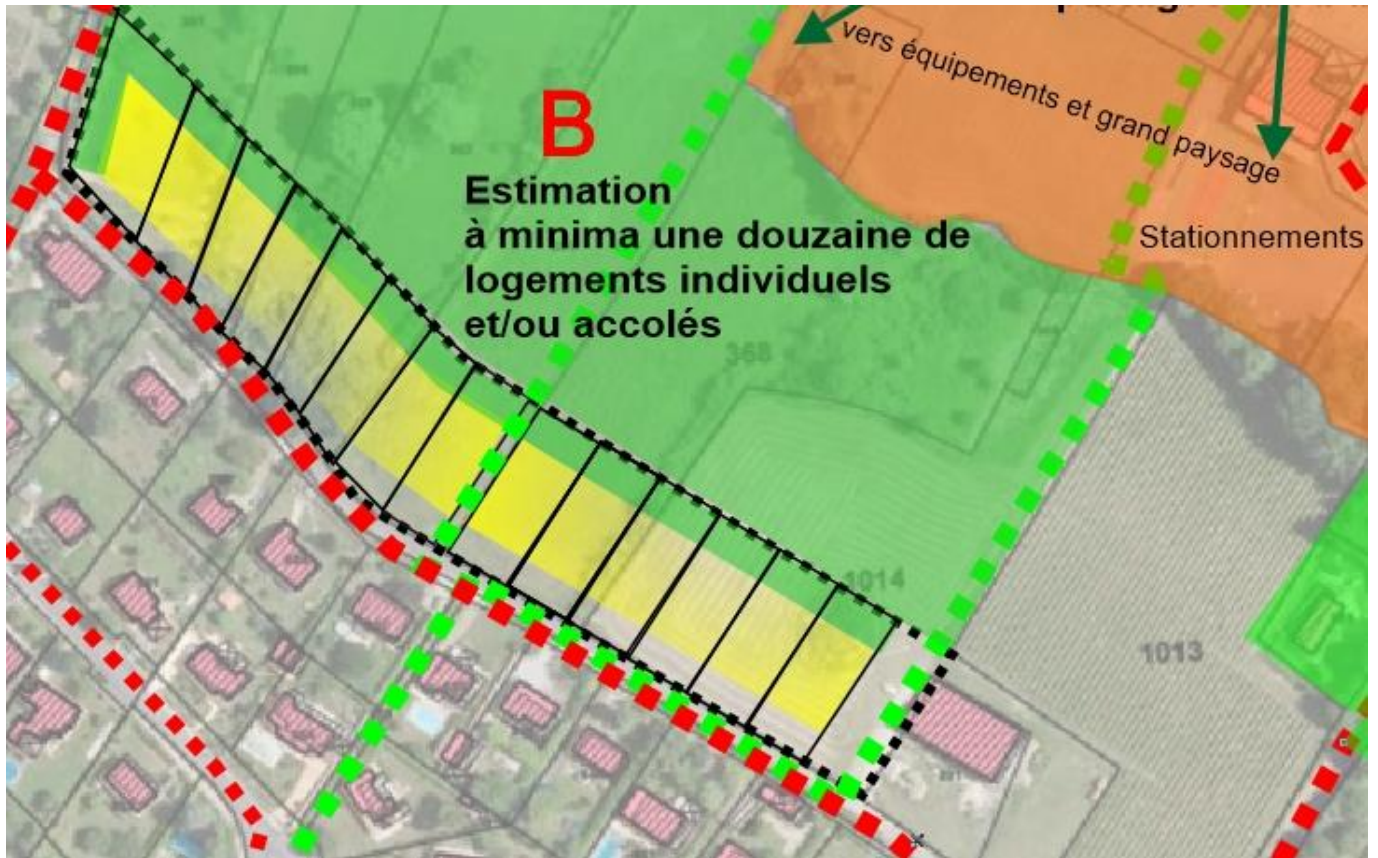


**Coupe topographique sur le site** Source GeoPortail – le site au-droit du point jaune

**Secteur UB:**

Le site longe le lotissement Fontenelle en lui faisant face de l'autre côté de la voie. Il se trouve en contre bas du bourg et des espaces d'équipements de sports, loisirs et scolaires qui bordent la flanc Sud du bourg et qui ont fait l'objet d'un développement important en 2019.

Le programme comporte environ une douzaine de logements sous forme de logements individuels et/ou accolés type « maisons de ville »



**LEGENDE**

- ..... emprise de l'OAP
- ..... voirie principale ou secondaire
- ..... lien piéton
- ..... lisière végétale à préserver ou à créer
- espace partagé (équipement d'intérêt général)
- ↔ perspectives à préserver
- emprise zones pouvant être bâties
- parcellaire à titre indicatif
- écran paysager



**Principes généraux de l'aménagement :**

<b>Superficie de l'OAP</b>	<b>14700m<sup>2</sup>- 1ha47</b>	
	<b>Principes de compatibilité stricts</b>	<b>Principes de compatibilité souples</b>
<b>Habitat</b> <i>et autres destinations</i>	<b>Environ 14 logements sous forme de logements individuels et/ou partagés type « maisons de ville »</b> Des logements disposant, de jardins avec les habitations implantées le long de la voie afin de créer une véritable rue, symétriquement aux habitations existantes ou plus dense.	Les logements peuvent également être utilisés sous forme groupée, pour deux logements par exemple dans le cadre de la mixité sociale de manière à accueillir des personnes seules (âgées par exemple, pouvant ainsi habiter très près bourg, à proximité des services ou de jeunes ménages avec ou sans enfants à proximité de l'école.
<b>Accès</b> <b>Déplacements</b> <b>Stationnements</b>	La voirie de desserte longe le site.  Des aires de stationnement à proximité pourront bénéficier aux habitants (parking des équipements collectifs) dès lors que cette utilisation se situera en dehors des moments d'usage par les équipements et de l'école. Ce qui permet de les mutualiser.  Les déplacements doux pourront utiliser le cheminement interne existant pour rejoindre l'école, les équipements de sports et loisirs, la mairie, l'église notamment, en dehors des voies réservées aux véhicules.	
<b>Réseaux</b>	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	Des dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'économie en eau seront proposés.
<b>Patrimoine</b> <b>Paysage</b> <b>Environnement</b>	L'esprit du bourg s'exprime ici par un bâti dans l'esprit de la face opposée du même îlot, en continuité du lotissement Fontenelle, avec toutefois une densification plus importante possible.  Le paysage végétal doit être préservé au Nord de cette opération ( <b>lisière végétale</b> indiquée sur le schéma de l'OAP ci-dessus) et les jardins devront tenir compte d'un espace de transition végétalisé en lien avec cette préservation. Cette lisière végétale ou bande tampon est reportée sur le plan de zonage par une trame au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dont l'épaisseur est ici de 20m. Il confère un effet végétal perceptible depuis l'espace public et un cadre de vie à valoriser.  Il s'agit d'une opération de logements permettant de retrouver des gabarits, des volumes, en continuité afin de marquer par une forme urbaine plus ou moins dense, la limite en décalée du Lotissement Fontenelle	Les constructions devront présenter un aspect de façade permettant de visualiser les unités bâties individuellement ou regroupées par deux pour éviter des effets trop continus qui, nuiraient ici à la perception générale.  La situation du terrain du fait de la topographie permet de rendre très peu perceptible depuis le plateau des équipements collectifs cette opération qui va se fondre avec le lotissement Fontenelle.  Les espaces de stationnement et de circulations douces devront être majoritairement réalisés avec des revêtements perméables.

**Programmation**

Cette OAP peut se réaliser dès approbation du PLU étant en zone UB.  
Son caractère permet que cela se fasse au fur et à mesure selon les volontés privées.

### Contexte

Le site est constitué d'une clairière entourée par des arbres sous forme de lisière.  
Le terrain est relativement plat et surélevé par rapport à la route et peu perceptible (à droite de l'image ci-dessous).  
Il constitue un espace d'entrée de bourg.

Le programme propose la réalisation de logements proche du centre bourg ancien, face aux équipements collectifs, sportifs de loisirs et à l'école.



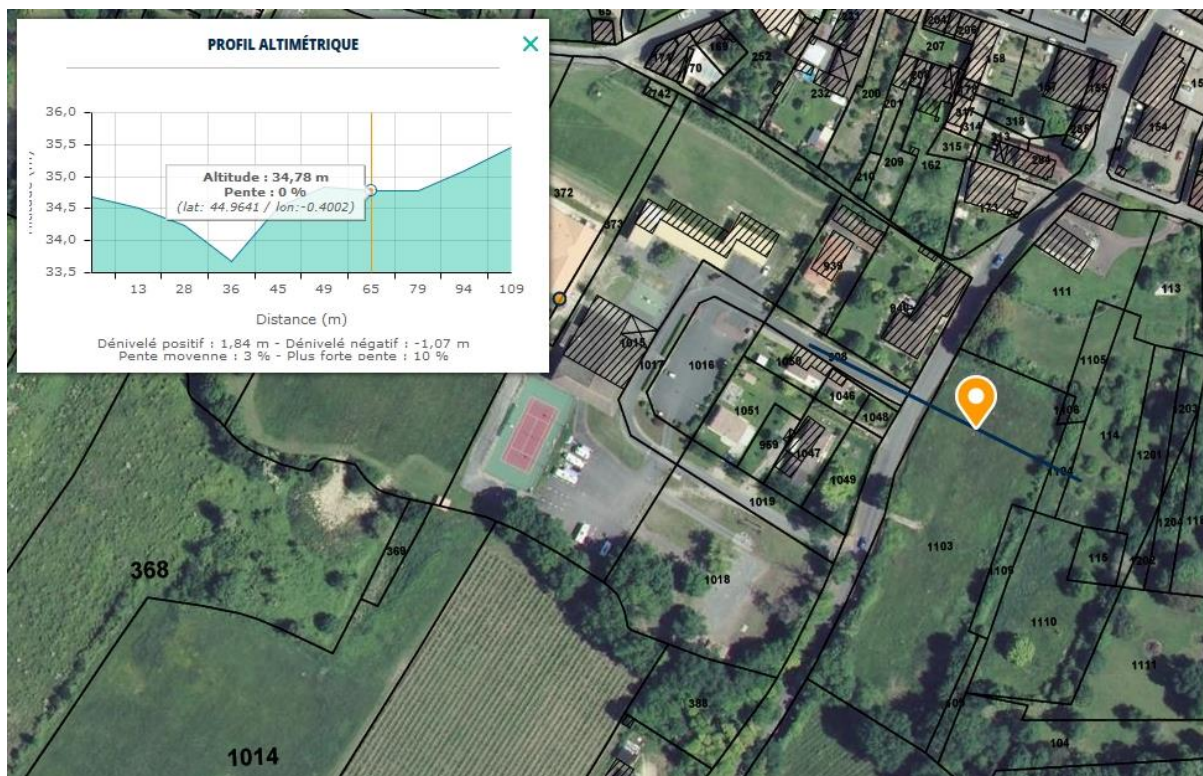
Le site à droite de l'image

### Objectifs recherchés :

La volonté de la commune consiste à mener une réflexion globale et raisonnée sur un espace qui permet de compléter l'offre en logements à proximité immédiate du bourg ancien et des équipements alors que le développement récent s'est jusqu'à présent réalisé sur des espaces éloignés du centre bourg. Il permet ainsi de ramener des logements au plus près du centre ancien historique.

La forme urbaine doit composer avec un secteur important tant sur le plan de l'entrée vers le bourg historique que des perspectives vers des espaces emblématiques du bourg.

### Éléments pratiques « faire avec » :



Topographique sur le site Source GeoPortail -- le site au-droit du point jaune

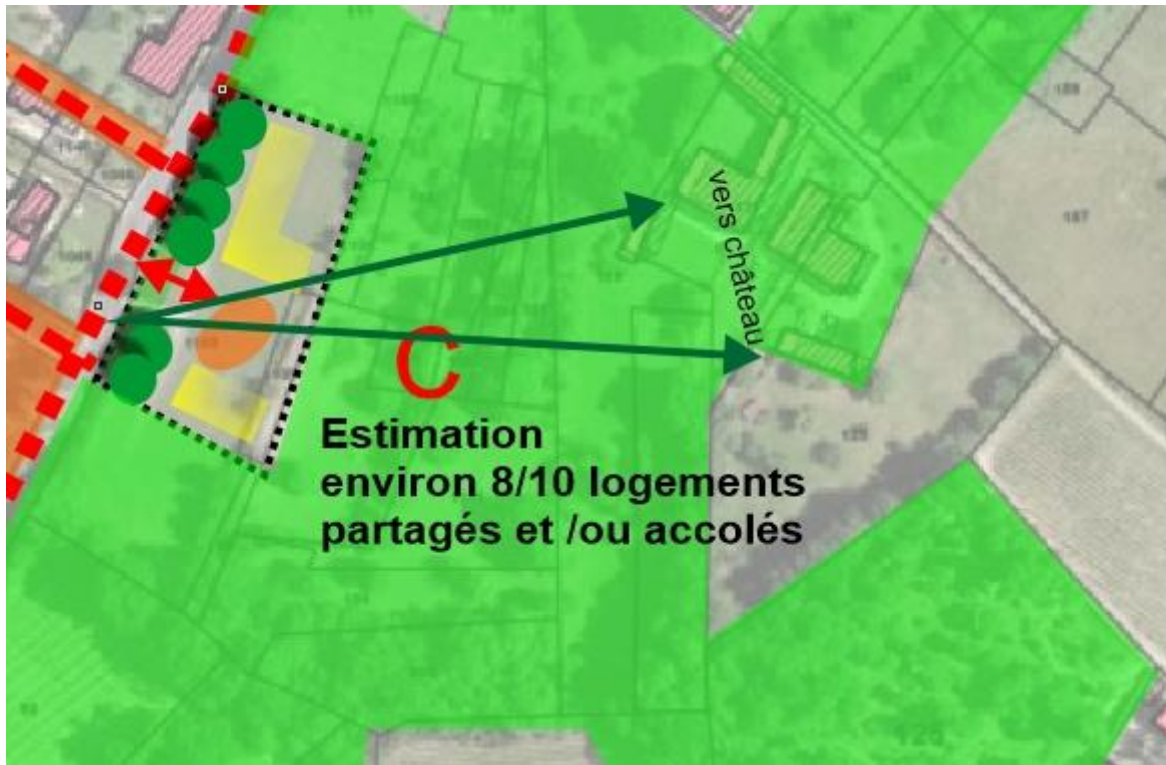
Le terrain est en contre-haut de la voie d'accès, sur une altimétrie plus élevée que les maisons situées de l'autre côté de la voie.



**Secteur 1AU :**

Le secteur se situe en « entrée de bourg » par le Sud, le long d'une voie pentue, dans un espace à dominante végétale et proche de bâtis anciens d'exception.

Le programme permet de créer au plus près du bourg ancien et en face des équipements collectifs de sports de loisirs et scolaires, quelques logements.



**LEGENDE**

- ..... emprise de l'OAP
- ..... voirie principale ou secondaire
- ..... lien piéton
- espace partagé (équipement d'intérêt général)
- espace de stationnement paysager
- perspectives à préserver
- emprise zones pouvant être bâties
- parcellaire à titre indicatif
- écran paysager
- accès à maintenir ou à créer

**Principes généraux de l'aménagement :**

<b>Superficie de l'OAP</b> <b>4 000m<sup>2</sup> - 0ha40</b>		
	<b>Principes de compatibilité stricts</b>	<b>Principes de compatibilité souples</b>
<b>Habitat</b> <i>et autres destinations</i>	<b>Environ 8/10 logements, sous forme de maisons partagées.</b> Ces logements collectifs, de par leur volumétrie permettent d'être en adéquation avec les maisons du centre bourg.  Les constructions participeront de la limite de l'urbain.	Les logements peuvent également être utilisés sous forme groupées, accolées, pour deux logements par exemple dans le cadre de la mixité sociale de manière à accueillir des personnes seules (âgées par exemple, pouvant ainsi habiter dans le bourg, à proximité des services.
<b>Accès</b> <b>Déplacements</b> <b>Stationnements</b>	La voirie de desserte utilise un accès unique par la voirie existante. Des aires de stationnements pour les logements en dehors de ceux qui pourraient être réalisés dans les édifices pourront permettre de mutualiser le besoin d'aspect très paysager le long de la voie avec le besoin en stationnement.	Le lien piétons se fait au travers des trottoirs existants déjà pour relier le bourg ancien.
<b>Réseaux</b>	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	Des dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'économie en eau seront proposés.
<b>Patrimoine</b> <b>Paysage</b> <b>Environnement</b>	Une lisière végétale est à maintenir et conforter si besoin sur l'interface entre l'opération et la voirie de sorte à conserver l'impression actuelle d'entrée de bourg.  L'attention est attirée sur le fait que le terrain permet (en hiver plus qu'en été du fait des feuillages une vue en perspective vers des édifices importants au plan patrimonial (château). Ces perspectives doivent être préservées.	Le maintien dans le PLU d'un environnement naturel important participe de cette volonté.  Les espaces de stationnement et de circulations douces devront être majoritairement réalisés avec des revêtements perméables.

**Programmation**

Cette OAP peut se réaliser dès approbation du PLU à condition que la réalisation se fasse sur l'ensemble de la zone. L'ouverture de la zone sera conditionnée à une capacité effectivement suffisante de la station d'épuration.



### Contexte

Le terrain longe un chemin d'accès à quelques propriétés et se situe au-dessus du secteur dédié aux équipements. Il s'agit d'une bande de 20m de large sur laquelle la collectivité souhaite réaliser des petits logements pour des personnes seules ou des couples.



**Localisation du terrain**

### Objectifs recherchés :

La volonté de la commune consiste à mener une réflexion globale et raisonnée sur un espace qui permet de compléter l'offre en logements à proximité immédiate du bourg ancien et des équipements alors que le développement récent s'est jusqu'à présent réalisé sur des espaces éloignés du centre bourg. Il permet ainsi de ramener des logements au plus près du centre ancien historique.

L'environnement a fortement évolué depuis quelques années avec la création d'un vaste secteur d'équipements collectifs venant compléter la présence de l'école et de la salle polyvalente et mettant le secteur retenu au centre de la composition du bourg

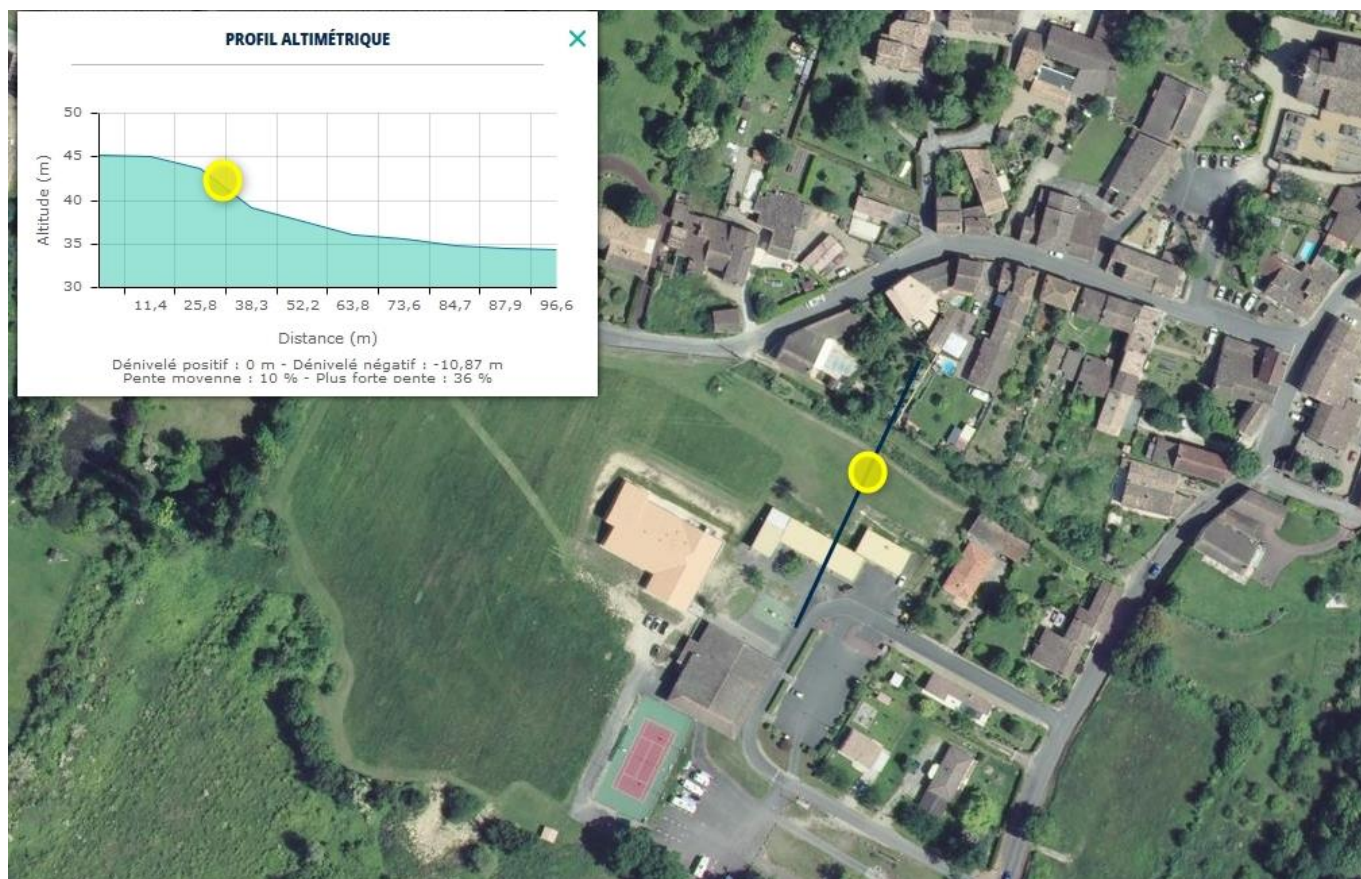


**Le site en 2009**



**Le site en 2019**

Source Google Earth Pro



**Topographique sur le site** Source GeoPortail - e site au-droit du point jaune

La photographie aérienne date d'avant les travaux des équipements collectifs de 2019.

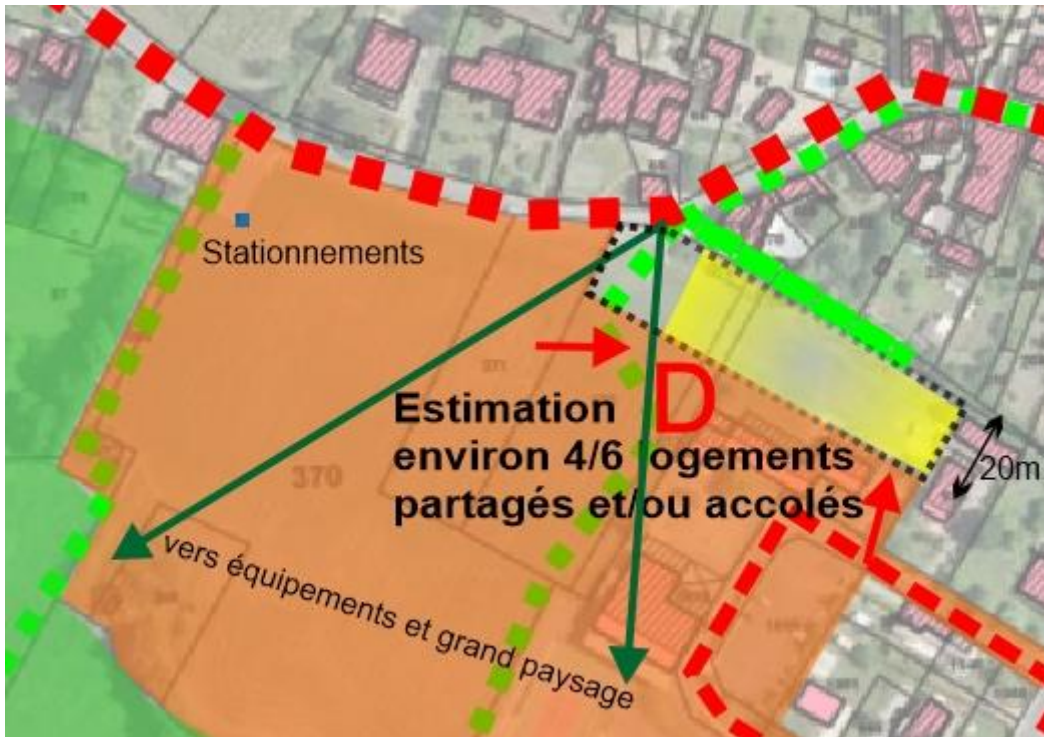
Le terrain est en contre-haut de la zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif (école, équipements de sports, de loisirs, stationnements).



**Secteur UA :**

Le secteur se situe en surplomb de la zone dédiée aux équipements d'intérêt collectifs dont les écoles et les équipements de sports et loisirs ainsi que les parkings.

Le programme permet de créer au plus près du bourg ancien et en lien direct avec ces équipements quelques logements.



**LEGENDE**

- emprise de l'OAP
- voirie principale ou secondaire
- lien piéton
- espace partagé (équipement d'intérêt général)
- ↔ perspectives à préserver
- emprise zones pouvant être bâties
- parcellaire à titre indicatif
- écrin paysager
- accès à maintenir ou à créer

**Principes généraux de l'aménagement :**

<b>Superficie de l'OAP</b> <b>2000m<sup>2</sup> - 0ha20</b>		
	<b>Principes de compatibilité stricts</b>	<b>Principes de compatibilité souples</b>
<b>Habitat</b> <i>et autres destinations</i>	<b>Environ 4/6 logements, sous forme de maisons partagées et/ou accolées.</b>  Les constructions participeront de la limite de l'urbain.	Les logements sont destinés, dans le cadre de la mixité sociale, et générationnelle, à accueillir des personnes seules ou en couple, des seniors, pouvant ainsi habiter dans le bourg, à proximité des services.
<b>Accès</b> <b>Déplacements</b> <b>Stationnements</b>	Le site est desservi par la voie principale située en partie haute mais également est accessible depuis le bas par le site des écoles ; c'est cet accès qui est privilégié pour les véhicules. Des aires de stationnements ont été créés récemment tout à côté dans le cadre de l'opération d'ensemble en lien avec les équipements scolaires, les aires de jeux et de loisirs.	Le lien piétons se fait déjà en bordure du site au travers d'un chemin existant qui descend vers les terrains de sports et loisirs le long du mur qui borde la route située en partie haute.
<b>Réseaux</b>	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	Des dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'économie en eau seront proposés.
<b>Patrimoine</b> <b>Paysage</b> <b>Environnement</b>	Une lisière bâtie dessine l'entrée dans le bourg depuis l'Ouest. Ce site permet de retourner ces façades de manière à les tourner vers les espaces de sports et loisirs de manière à ce qu'elles fassent face à ces équipements.  La partie la plus à l'Ouest est prévue laissée libre de toute construction de manière à ne pas bloquer l'arrivée dans le bourg, et conserver les perspectives vers le grand paysage depuis ce promontoire.  Une surface significative en revêtements perméable devra être prévue notamment pour les circulations piétonnes et les stationnements.	Compte tenu du grand nombre d'équipement qui s'est réalisé sur ce site depuis quelques années c'est une manière de raccorder le centre bourg ancien à cet espace de vie contemporain, utilisant à la fois la topographie, l'implantation des constructions pour échanger des arrières de jardins à de véritables façades urbaines et ainsi intégrer pleinement ces espaces et travailler ainsi que la nouvelle centralité du bourg.

**Programmation**

Cette OAP peut se réaliser dès approbation du PLU à condition que la réalisation se fasse sur l'ensemble de la zone.



### Contexte

Le site ne présente pas d'intérêt particulier au plan agricole ou environnementale et permet de mutualiser à échelle intercommunale des intentions de développement.



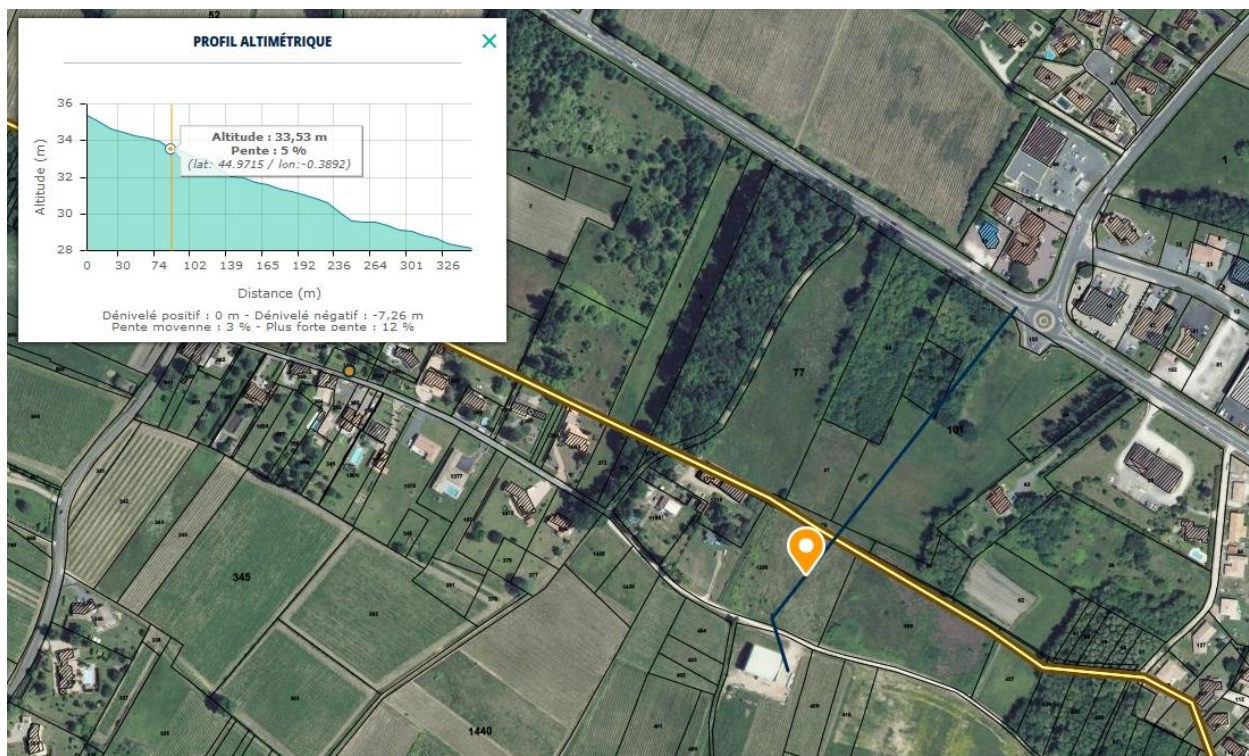
Le site depuis le Chemin des Moulines

### Objectifs recherchés :

La collectivité souhaite développer de l'activité économique sur son territoire et en lien avec une vision intercommunale permettant de mutualiser les moyens et les infrastructures.

### Éléments pratiques « faire avec » :

Le terrain objet de l'OAP se situe sur la partie la plus haute de l'ensemble du projet, puisque la topographie est descendante vers la départementale 670.



Coupe topographique sur le site Source GeoPortail

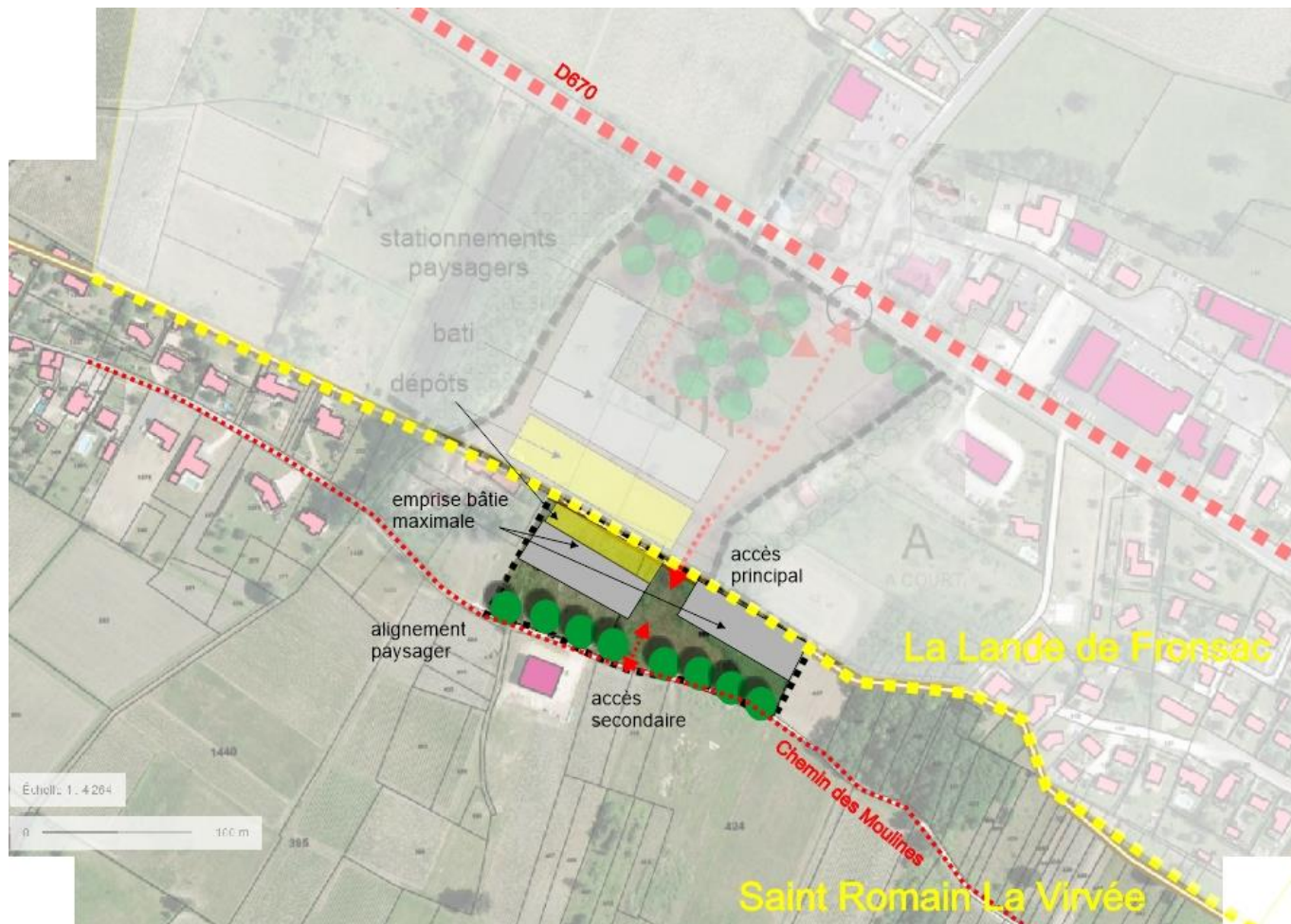
## Zone 2AUy:

En partie Nord du territoire, en limite avec la commune de La Lande de Fronsac, un secteur déjà destiné aux activités économiques dans le PLU en cours de révision est reconduit dans cette vocation, avec un périmètre revu plus modestement en termes de surfaces, et surtout en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation approuvées sur la commune voisine.






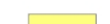
Après enquête publique, la collectivité a transformé la zone 1AUy prévue dans le dossier « Arrêt » en zone 2AUy soumise à révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation, prévue dans le long terme.

En cela elle répond à la fois à la réserve du commissaire enquêteur exprimée dans son rapport d'enquête et à l'intention de la collectivité explicitée dans le PADD.

Le schéma ci-dessous reprend l'OAP de La Lande de Fronsac afin de mieux exprimer et expliquer celle de Saint Romain la Virvée.



### LEGENDE

-  emprise de l'OAP
-  voirie principale
-  accès
-  arbres d'alignement
-  emprise bâtie maximale
-  dépôts



<b>Superficie de l'OAP</b> <b>14 900m<sup>2</sup> - 1ha49</b>		
	<b>Principes de compatibilité stricts</b>	<b>Principes de compatibilité souples</b>
<b>Activités économiques</b> <i>et autres destinations</i>	Des emprises bâties situées à proximité de la limite communale et en retrait du Chemin des Moulines, destinées à des activités économiques au sens larges	Ce site peut accueillir également des destinations en lien avec le tourisme et le rayonnement du territoire.
<b>Accès Déplacements Stationnements</b>	<p>La voirie de desserte principale est celle prévue sur la commune de La Lande de Fronsac.</p> <p>Une aire de stationnement placée en interface entre les espaces bâtis et la voirie secondaire permet de créer une insertion paysagère en, lien avec le caractère rural et boisé de ce territoire.</p> <p>Cet accès secondaire devra être réservé aux liaisons douces (piétons, cycles) et quelques véhicules légers en lien avec les actifs travaillant sur le site par exemple. En aucun cas il ne s'agira d'utiliser cet accès pour les visiteurs ou pour les camions qui passeront, pour accéder à cette partie de la zone d'activité, par l'entrée prévue sur la commune de La Lande de Fronsac. Le dimensionnement de la voirie et de l'emprise chaussée sera réalisé de façon restreinte de sorte à qualifier cette voie de secondaire.</p>	<p>L'accès à cette zone se fera principalement par le Nord à travers la zone réalisée sur la commune de La lande de Fronsac.</p> <p>Un autre accès est prévu en partie Sud, secondaire et très limité.</p>
<b>Réseaux</b>	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	
<b>Patrimoine Paysage Environnement</b>	<p>Une lisière végétale est à créer de sorte à mettre au second plan les constructions et respecter le caractère du lieu.</p> <p>Les dépôts sont prévus en lien direct avec ceux situés sur la commune voisine et surtout non perceptible depuis le Chemin des Moulines.</p>	<p>La situation du terrain permet de créer du stationnement sur un espace en prise directe avec la voirie, avec une réflexion menée sur le plan paysager pour en diminuer l'impact des arbres d'alignements pourraient participer de cette intégration en formalisant malgré tout la présence d'une activité importante sur ce site.</p> <p>Ces espaces de stationnement devront également être majoritairement réalisés avec des revêtements perméables.</p>

### **Programmation**

Cette OAP nécessite une révision du PLU afin de modifier le zonage 2AUy et ouvrir cette zone à l'urbanisation dès lors que la commune de La Lande de Fronsac aura mis en place les éléments le permettant dont à minima les réseaux et la voie d'accès principale.