

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE (16)

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (du territoire d'Horte et Lavalette)



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,  
prescrite le .....

DOSSIER ARRETÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Président

atelierurbanova  
urbanisme & architecture

 Eric ENON  
Paysagiste concepteur

 Eau-Méga  
Conseil en Environnement

 MITARD BAUDRY  
Avocats



|                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. PREAMBULE.....</b>                                                                                                                        | <b>5</b>  |
| <b>II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES .....</b>                                                                     | <b>7</b>  |
| <b>A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « PETIT PATRIMOINE » .....</b>                                                              | <b>8</b>  |
| 1. Eléments architecturaux concernés .....                                                                                                      | 8         |
| 2. Périmètres concernés .....                                                                                                                   | 9         |
| 3. Objectifs .....                                                                                                                              | 10        |
| 4. Actions à mettre en œuvre .....                                                                                                              | 10        |
| <b>B. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « PAYSAGE » .....</b>                                                                       | <b>11</b> |
| 1. Eléments paysagers concernés .....                                                                                                           | 11        |
| 2. Périmètres concernés .....                                                                                                                   | 11        |
| 3. Objectifs .....                                                                                                                              | 12        |
| 4. Actions à mettre en œuvre .....                                                                                                              | 12        |
| <b>C. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « AMENAGEMENT COMMERCIAL » .....</b>                                                        | <b>17</b> |
| 1. Thématique concernée .....                                                                                                                   | 17        |
| 2. Périmètres concernés .....                                                                                                                   | 17        |
| 3. Objectifs .....                                                                                                                              | 17        |
| 4. Actions à mettre en œuvre .....                                                                                                              | 17        |
| <b>III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES .....</b>                                                                   | <b>19</b> |
| <b>A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'HABITAT .....</b> | <b>20</b> |
| 1. Trame viaire, stationnement et espaces publics .....                                                                                         | 20        |
| 2. Habitat, densité et formes urbaines .....                                                                                                    | 21        |

|           |                                                                                                                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.        | Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement.....                                                                                         | 21        |
| <b>B.</b> | <b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PROPRE A CHAQUE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'HABITAT .....</b>                   | <b>22</b> |
| 1.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Sainte-Acquitière à Chadurie .....                                                | 22        |
| 2.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Charmant à Boisé-la-Tude .....                                                    | 24        |
| 3.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Fouquebrune .....                                                                 | 26        |
| 4.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur sud de Magnac-Lavalette-Villars .....                                                | 28        |
| 5.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg de Magnac-Lavalette-Villars .....                                                      | 30        |
| 6.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Ronsenac .....                                                                    | 32        |
| 7.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Rougnac.....                                                                      | 34        |
| 8.        | Orientation d'aménagement et de programmation n°1 sur le secteur de Villebois-Lavalette .....                                                     | 36        |
| 9.        | Orientation d'aménagement et de programmation n°3 sur le secteur de Villebois-Lavalette .....                                                     | 38        |
| <b>C.</b> | <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES URBAINES .....</b>                                                | <b>40</b> |
| 1.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg de Vaux-Lavalette (zone U) .....                                                       | 40        |
| 2.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg de Gurat (zone U) .....                                                                | 42        |
| 3.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg de Gardes-le-Pontaroux (zone U).....                                                   | 44        |
| 4.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg d'Edon (zone U).....                                                                   | 46        |
| 5.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur le village des Monneries à Combiers (zone U) .....                                              | 48        |
| <b>D.</b> | <b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITE COMMUNE A L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'ACTIVITES.....</b> | <b>50</b> |
| 1.        | Trame viaire, stationnement et espaces publics .....                                                                                              | 50        |
| 2.        | Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement.....                                                                                         | 50        |
| <b>E.</b> | <b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PROPRE A CHAQUE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'ACTIVITES .....</b>                 | <b>51</b> |
| 1.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone d'activités d'Edon .....                                                                | 51        |
| 2.        | Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone de l'ancienne gare de Rougnac.....                                                      | 53        |

|    |                                                                                                   |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. | Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone des Sigaluds à Villebois-Lavalette..... | 55 |
| 4. | Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone d'activités de Fouquebrune .....        | 57 |

---

## I. PREAMBULE

---

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire d'Horte et Lavalette lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire d'Horte et Lavalette. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation de ce projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLUi.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Conformément au règlement du PLUi, rappelons que chacun des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, permis dit « groupé »,....), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

---

## II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

---

## A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « PETIT PATRIMOINE »

### 1. Éléments architecturaux concernés

L'OAP « petit patrimoine » concernent les éléments architecturaux suivants :

| Typologie | Patrimoine lié à l'eau                                                                                                                   | Patrimoine domestique                                                                    | Patrimoine religieux                                                                                                                                                      | Patrimoine ferroviaire                                                                                    | Patrimoine agricole                                                  | Autres                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Détail    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Puits (et puits enterrés)</li> <li>• Fontaines</li> <li>• Lavoirs</li> <li>• Moulins</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fours à pains</li> <li>• Pigeonniers</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Croix</li> <li>• Chapelles</li> <li>• Caveaux</li> <li>• Statues</li> <li>• Sépultures anciennes (antérieures à 1948)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anciennes gares</li> <li>• Ouvrages d'art (ponts ...)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons de vigne</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dolmens/Menhirs</li> <li>• Piliers d'entrée (Château de Montchoix)</li> <li>• Vestige de porche (à l'arrière du multiservice « la Détente » à Rougnac)</li> <li>• La glacière (Edon)</li> <li>• Tours de guet</li> <li>• Gloriettes</li> </ul> |

Les éléments les plus remarquables font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils font l'objet de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement du PLUi. Les travaux portant sur ces éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire et à permis de démolir au titre de R151-41 dudit code.

Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme, les **clôtures sont soumises à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi d'Horte et Lavalette. Aussi, le règlement du PLUi prescrit la **conservation des murs de clôture en pierre (et piliers associés)**.

## 2. Périmètres concernés

Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur la totalité du territoire du PLUi, à savoir le territoire d'Horte et Lavalette.

### 3. Objectifs

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet la préservation du petit patrimoine souvent méconnu.

Il s'agit de préserver l'intégrité architecturale de ce patrimoine, de révéler des usages disparus, des modes de vie passés qui ont participé dans leur ensemble à la morphogénèse urbaine du territoire et de ses formes urbaines.

L'objectif de la protection de ces éléments n'est donc pas seulement urbain ou architectural mais aussi historique et identitaire.

### 4. Actions à mettre en œuvre

Les éléments architecturaux listés au a) doivent être, conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement, leurs proportions, leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur la totalité du territoire couvert par le PLUi d'Horte et Lavalette.

## B. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « PAYSAGE »

### 1. Éléments paysagers concernés

L'OAP « paysage » concerne les éléments paysagers suivants :

- Arbres isolés existants et à planter
- Alignements d'arbres existants et à planter
- Haies d'essences locales existantes et à planter

Les éléments les plus remarquables font l'objet d'une identification au titre soit de l'article L113-1 du code de l'urbanisme soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, ils font l'objet de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement du PLUi.

Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à **déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire d'Horte et Lavalette.

Les linéaires d'éléments paysagers peuvent faire l'objet d'emplacements réservés reportés sur les documents graphiques du règlement visant à les compléter.

### 2. Périmètres concernés

L'OAP « paysage » concerne l'ensemble du territoire d'Horte et Lavalette.

L'enveloppe urbaine est constituée des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) délimités sur les documents graphiques du PLUi. Tout ce qui se situe à l'extérieur de cette enveloppe urbaine est considéré comme étant en secteur agricole et naturel.

### 3. Objectifs

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet la préservation et le développement du patrimoine paysager du territoire d'Horte et Lavalette. Il s'agit notamment d'assurer une meilleure intégration paysagère des franges bâties.

Il s'agit aussi de préserver les espèces et leurs habitats ainsi que d'assurer les moyens de leur déplacement.

### 4. Actions à mettre en œuvre

#### > Les éléments paysagers existants

Les propriétaires sont tenus d'entretenir leurs arbres et leurs haies, de les élaguer, pour assurer leur pérennité.

Sont interdites les tailles drastiques sur les arbres ou les haies pour limiter leur développement. Est interdite l'atteinte au système racinaire qui entrainerait le dépérissement des arbres ou de la haie.

#### > Les essences à planter

Le choix des essences à planter est essentiel pour permettre un développement végétal optimal adapté au milieu et une intégration au paysage. Ainsi les essences indigènes (=locales) sont à privilégier.

Dans le cadre d'une reconstitution d'un alignement d'arbres, les essences non indigènes sont envisageables puisque les alignements existants sont déjà plantés d'essences d'origine diverses : indigènes, exogènes ou horticoles (feuillus, conifères ou mixtes). On s'inspirera alors de la palette composant l'alignement avant sa reconstitution.

| Liste (non exhaustive) de végétaux indigènes recommandés                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      | Liste de végétaux interdits                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arbres                                                                                                                                                                                                                                        | Arbustes                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alisier torminal</li> <li>▪ Charme commun</li> <li>▪ Châtaignier</li> <li>▪ Chêne pédonculé</li> <li>▪ Chêne sessile</li> <li>▪ Chêne vert</li> <li>▪ Cormier</li> <li>▪ Érable champêtre</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amélanchier commun</li> <li>▪ Bourdaine</li> <li>▪ Camérisier à Balais</li> <li>▪ Charmille</li> <li>▪ Cornouiller sanguin</li> <li>▪ Cornouiller mâle</li> <li>▪ Eglantier</li> <li>▪ Filaria à larges feuilles</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En limite avec les secteurs agricole et naturel : haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.), ou d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, etc.).</li> <li>• Partout, espèces envahissantes : ailante glanduleux, érable negundo, robinier faux-acacia, sumac de Virginie, renouée du japon, arbre aux papillons,</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erable de Montpellier</li> <li>▪ Frêne commun</li> <li>▪ Marronnier</li> <li>▪ Merisier</li> <li>▪ Noyer</li> <li>▪ Pin maritime</li> <li>▪ Pin parasol</li> <li>▪ Pin sylvestre</li> <li>▪ Tilleul</li> <li>▪ Fruitiers : pommier, poirier, cerisier</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fragon</li> <li>▪ Fusain d'Europe</li> <li>▪ Groseillier à maquereaux</li> <li>▪ Houx</li> <li>▪ Laurier sauce</li> <li>▪ Lilas</li> <li>▪ Néflier commun</li> <li>▪ Nerprun alaterne</li> <li>▪ Nerprun purgatif</li> <li>▪ Noisetier</li> <li>▪ Prunellier</li> <li>▪ Sureau noir</li> <li>▪ Troène commun</li> <li>▪ Viorne lantane</li> <li>▪ Viorne obier</li> <li>▪ Viorne tin</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>herbe de la Pampa, séneçon en arbre</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

Il est à noter que certaines des espèces arborées citées ci-dessus ont un système racinaire puissant pouvant endommager les revêtements de surface (système superficiel) ou des réseaux souterrains et fondations, dont notamment les chênes, les frênes, les platanes ou encore les tilleuls. Leur utilisation en milieu urbain est donc à envisager prudemment ou à accompagner de dispositifs de protection (« barrière anti-racines »).

Par ailleurs, il existe des règles d'implantation en fonction de la taille des sujets (article 671 du code civil). Ainsi, les végétaux de hauteur inférieure à 2 m peuvent être implantés à 0,50 m minimum de la limite parcellaire. Ceux d'une hauteur supérieure à 2 m ne peuvent pas être implantés à moins de 2 m de la limite parcellaire.

Le choix de ces essences devra donc se faire en adéquation avec l'emplacement disponible autour des sujets plantés.

#### > Les différents types de haies

Les nouvelles haies plantées devront prioritairement être constituées de végétaux issus de la liste (non exhaustive) de végétaux indigènes recommandés énoncée précédemment et de préférence en mélangeant les essences de façon aléatoire.

Une haie, en fonction de sa forme, peut être constituée de deux à trois strates :

- Une strate herbacée ;
- Une strate arbustive ;
- Une strate arborée.

Plusieurs formes de haies existent, et permettent d'accompagner le bâti sans forcément chercher à l'occulter complètement. Il est intéressant de varier ces formes afin de diversifier le paysage et les effets sur les vues.

#### La haie multistrates :

Les trois strates de la haie sont représentées. Cette haie est dense et épaisse et occulte donc les vues. Les arbres peuvent être disposés à intervalle régulier ou irrégulier. Elle est privilégiée pour compléter les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité.

Lorsque les strates herbacées et arbustives ont disparu, elles doivent être recrées.

Il s'agira de prévoir une bande de 4m minimum permettant de planter les sujets arborés à 2m de la limite parcellaire (respect du code civil et entretien). La plantation se fera sur deux lignes espacées de 60 cm permettant un développement végétal sur au moins 1,40 mètre de largeur.



#### Haie arbustive basse avec arbres :

Les trois strates de la haie sont représentées. Néanmoins, la strate arbustive est moins dense et haute que dans la haie multistrates. Elle est plus entretenue et taillée. Les arbres peuvent être disposés à intervalle régulier ou irrégulier. Ils sont moins nombreux que dans la haie multistrates. Elle offre en revanche des perceptions visuelles intéressantes puisque le regard file au-dessus de la strate arbustive et permet des fenêtres paysagères entre les éléments arborés.

Il s'agira de prévoir une bande de 4m minimum permettant de planter les sujets arborés à 2m de la limite parcellaire (respect du code civil et entretien). La plantation se fera sur deux lignes espacées de 60 cm permettant un développement végétal sur au moins 1,40 mètre de largeur.



#### Haie arbustive haute :

Composée seulement des strates herbacées et arbustives, elle dépasse 1m50 de hauteur. Elle forme un écran visuel dense. Cette forme de haie demande une largeur disponible de 2 mètres.



Haie arbustive basse :

Composée des strates herbacée et arbustive, elle est inférieure à 1m50 de hauteur et permet donc les vues lointaines.

Cette forme de haie demande une largeur disponible de minimum 1 mètre.



> **La réglementation des haies**

**Au sein de l'enveloppe urbaine**

Les haies arbustives hautes et basses sont des formes ne demandant pas une surface disponible trop importante. Elles sont donc particulièrement adaptées pour accompagner les clôtures au sein des espaces urbains.

Néanmoins, les haies multistrates et les haies arbustives basses avec arbres peuvent accompagner une voirie structurante au sein de l'espace urbain et venir en lien avec le traitement des franges.

**En frange urbaine**

Ces haies vont constituer la limite entre parcelle publique ou privée et espace naturel ou agricole mais aussi entre domaine public et espace agro-naturel.

Lors de l'urbanisation des zones A Urbaniser (AU), des haies devront obligatoirement être plantées en frange. Cela permettra d'intégrer les nouvelles constructions au paysage agricole et naturel alentour.

Au-delà des franges des secteurs à urbaniser, la valorisation des franges existantes par la végétation est également souhaitée.

Les haies multistrates et les haies basses avec arbres sont à privilégier, en frange urbaine, car leur échelle de développement permettra une bonne intégration des éléments bâtis. Néanmoins, les autres types de haies pourront être autorisés pour varier les formes et donc diversifier les ambiances et les perceptions depuis les espaces naturels et agricoles, et les voies de communication.

**En secteur agricole et naturel**

Les nouvelles plantations devront respecter la liste (non exhaustive) de végétaux recommandés citée précédemment. Cela permettra ainsi d'être cohérent avec le paysage agro-naturel et cela favorisera aussi le déplacement de la faune locale.

**> Lexique**

**Espèce indigène** : espèce végétale locale, adaptée aux conditions édaphiques et climatiques locales, que l'on retrouve dans les formes végétales anciennes du paysage alentour (haies, arbres isolés, bois).

**Espèce exogène** : espèce végétale non locale (=non indigène) qui a été importée parfois depuis très longtemps.

Par exemple le troène commun (*Ligustrum vulgare*) est originaire d'Europe tandis que le troène du Japon (*Ligustrum lucidum*) vient d'Asie.

**Espèce horticole** : espèce végétale issue d'une sélection horticole, espèce "transformée".

Par exemple le frêne commun (*Fraxinus excelsior*) est une essence indigène, tandis que le frêne doré (*Fraxinus excelsior* 'Aurea') est issu d'une sélection horticole.

## C. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « AMENAGEMENT COMMERCIAL »

### 1. Thématique concernée

L'OAP « **aménagement commercial et artisanal** » est obligatoire étant donné que le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

### 2. Périmètres concernés

Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur la totalité du territoire du PLUi, à savoir le territoire d'Horte et Lavalette.

### 3. Objectifs

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet de définir les **localisations préférentielles des commerces** en prenant en compte les objectifs de **revitalisation des centres-bourgs**, de maintien d'une **offre commerciale diversifiée de proximité** permettant de répondre aux **besoins courants de la population** tout en **limitant les obligations de déplacement** et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de **consommation économe de l'espace** et de **préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture**.

### 4. Actions à mettre en œuvre

L'offre commerciale et artisanale se concentrera préférentiellement sur les **zones déjà existantes et dédiées** (voir OAP sectorielles sur les zones 1AU à vocation d'activités \_ voir à la fin de ce document, Titre III, parties C et D), mais également **possibilité de développement au niveau des zones U** (par reconversion de l'existant, réhabilitation ou nouvelle construction en densification), lorsque les activités sont compatibles avec la proximité des habitations, dans une recherche de **mixité fonctionnelle** et de **courtes distances**.

Les zones de développement commercial et artisanal définies répondent prioritairement aux critères suivants (zones délimitées au niveau des OAP sectorielles sur les sites à vocation d'activités, voir à la fin de ce document, Titre III, parties C et D) :

- **Confortation de zones déjà existante**, offrant la possibilité de **mutualisation** de certains espaces (optimisation des surfaces dédiées au stationnement par exemple) ou accès (mutualisation des accès entre plusieurs activités) et permettant le **regroupement des activités**.
- Localisation proche de **voies routières structurantes** pour le territoire (RD674, RD939, RD101 ...), permettant un accès et une desserte aisés , ainsi qu'une inscription dans une logique d'**optimisation des mobilités** à grande échelle (covoiturage notamment)
- Anticipation sur le **développement du ferroutage** et potentialité offerte par la **présence du réseau ferré** (autour de la zone de la Gare de Charmant et requalification de la zone de l'ancienne gare de Rougnac)
- ...

Dans un souci de limitation de l'impact sur l'environnement, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sur les zones de développement urbain à vocation d'activité (voir à la fin de ce document, Titre III, parties C et D) présentent des prescriptions sur la **gestion des eaux pluviales et l'intégration paysagère et environnementale**.

---

### III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

---

## A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'HABITAT

### 1. Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée. Les **voies en impasse** sont interdites, sauf si elles sont temporaires, dans l'attente de l'aménagement global de la zone considérée et si des impératifs techniques le justifient.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

**La trame viaire interne à une zone d'aménagement futur fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé** pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient avoir comme support ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs.....). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons).

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

## 2. Habitat, densité et formes urbaines

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension d'urbanisation concourent à satisfaire un **objectif de densité**. Ainsi chaque orientation indique un **nombre minimal de logements** à prévoir à l'échelle de la zone. Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel d'une opération est de 5 maisons, la construction de 3 maisons ne doit pas compromettre la construction des 2 autres maisons potentielles).

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu.

## 3. Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement.

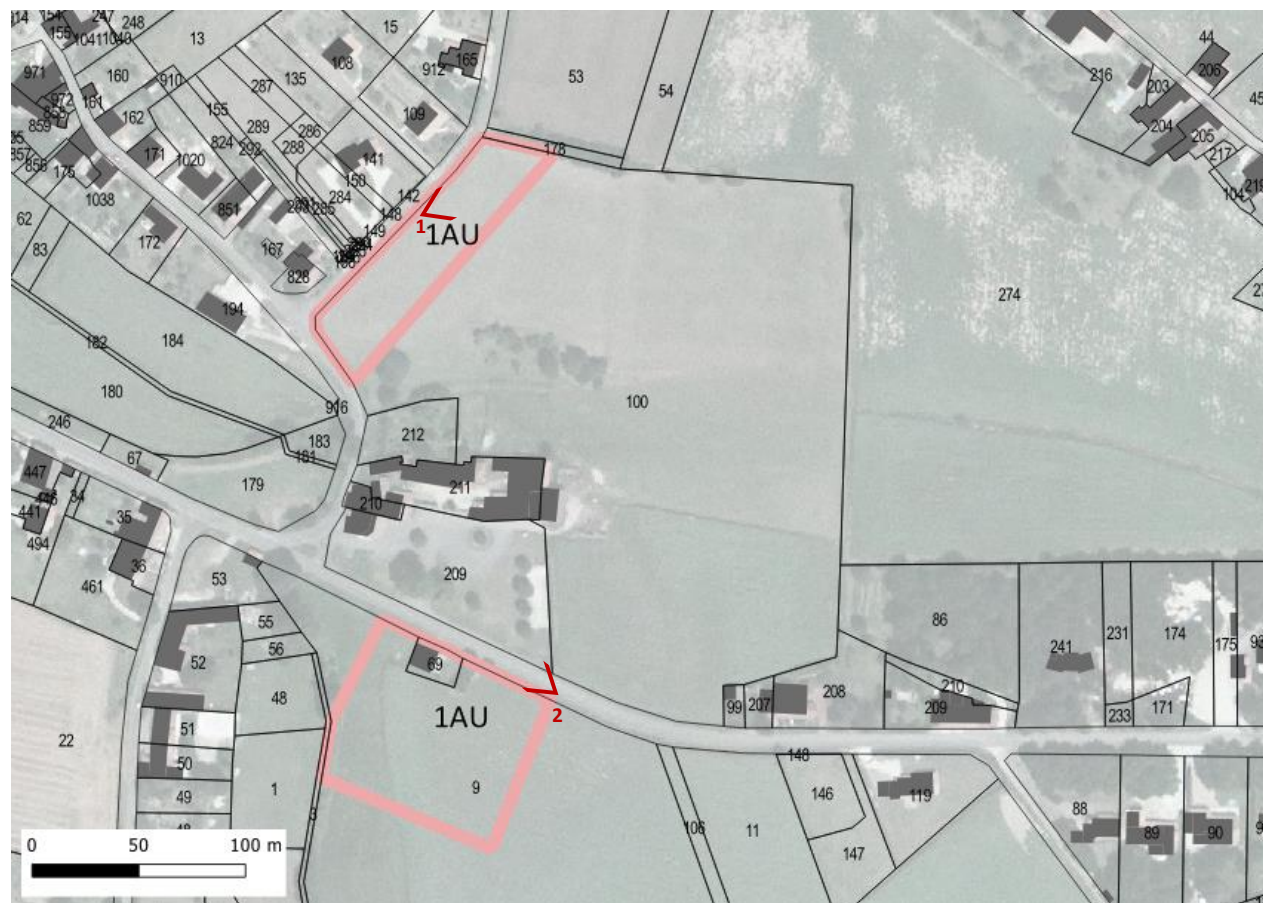
Pour la gestion des eaux pluviales, les aménagements devront privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert (éviter le recours au tout-tuyau). Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble doivent être infiltrées sur ces emprises par des techniques douces. Les bassins de rétention devront être paysagés.

Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

## B. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PROPRE A CHAQUE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'HABITAT

### 1. Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Sainte-Acquitière à Chadurie

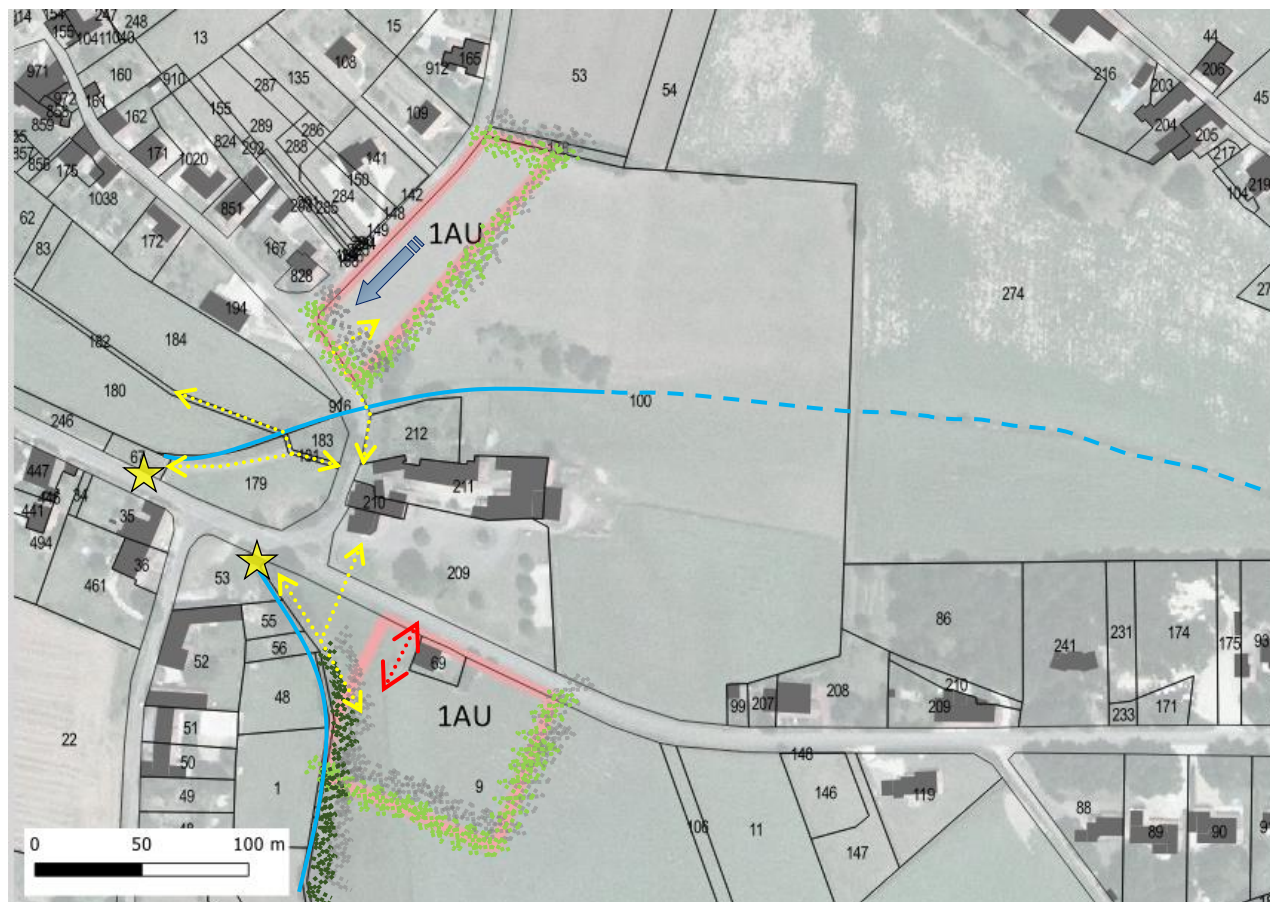


#### Etat actuel

**Superficie :** environ 4100 m<sup>2</sup> pour la zone 1AU située au nord et 6800 m<sup>2</sup> pour celle située au sud

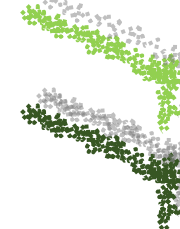
**Contexte :** Ces deux zones se situent au cœur du village de Sainte-Acquitière et viennent compléter l'urbanisation déjà existante. Elles encadrent la salle communale située sur les parcelles 209 à 212.





## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 4 pour la zone 1AU située au nord et 7 pour la zone située au sud



Principe de haies à planter

Principe de haie existante à préserver



Principe de sens de ruissellement des eaux à respecter dans le futur aménagement



Principe de fossé existant à conserver pour la gestion des eaux pluviales



Principe de liaisons douces à prévoir et à raccorder au réseau existant à l'échelle du village

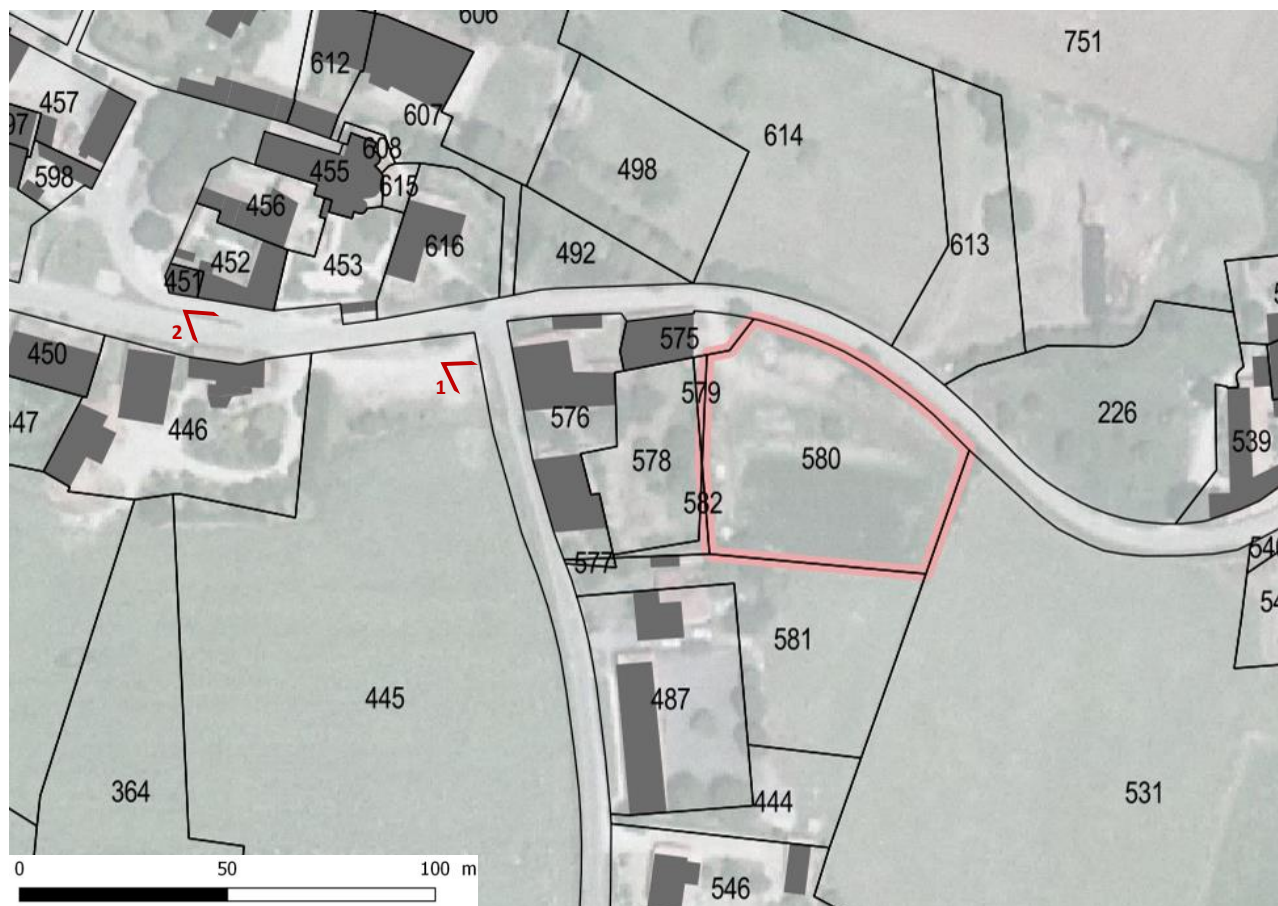


Principe d'accès à privilégier (limiter le nombre d'accès sur la départementale)



Eléments de patrimoine à valoriser (lavoir / ancienne gare)

## 2. Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Charmant à Boisé-la-Tude

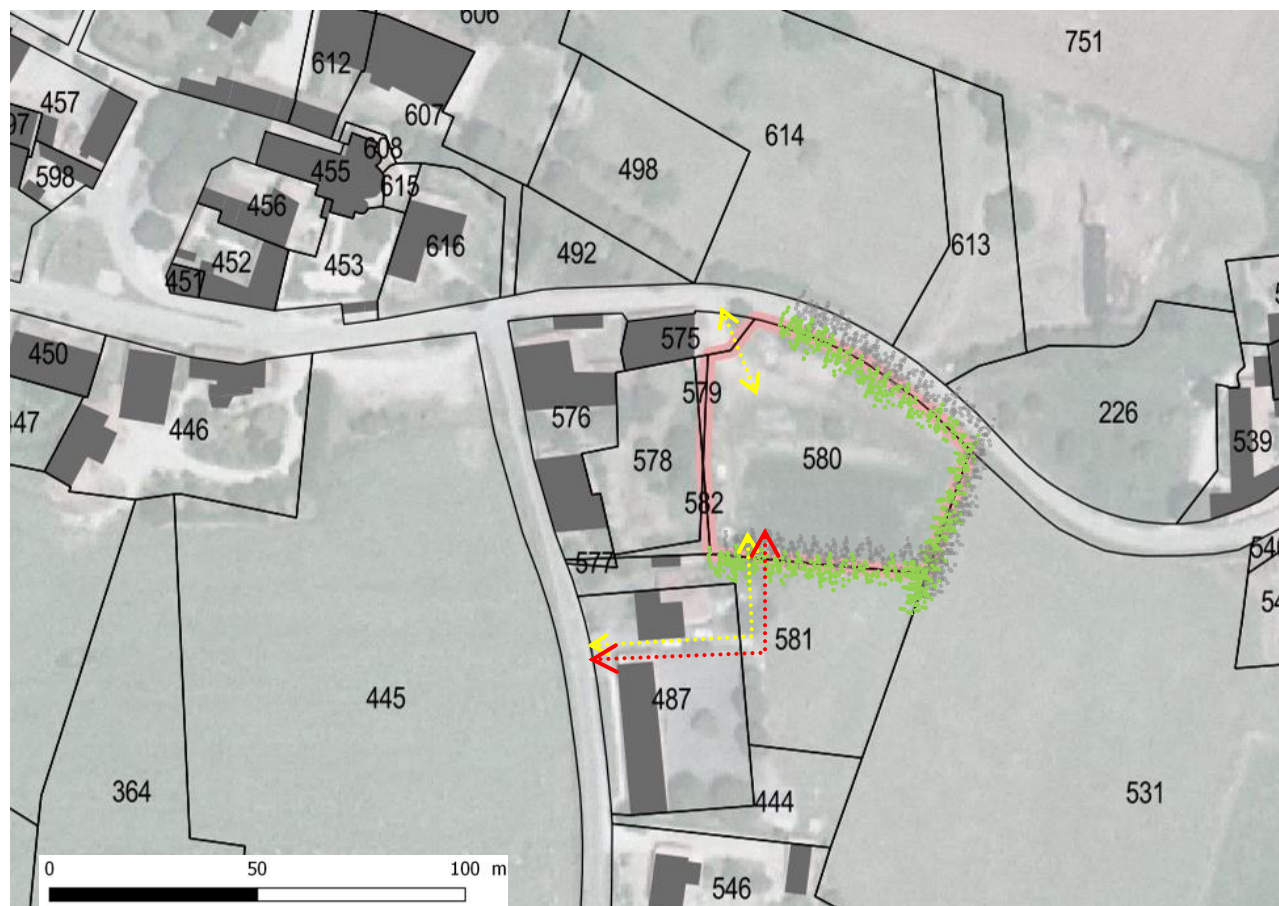


### Etat actuel

**Superficie : environ 3600 m<sup>2</sup>**

**Contexte :** Cette zone se situe dans le bourg de Charmant (Boisé-la-Tude). Elle voisine le site de l'école, située sur la parcelle 487. Cette zone marque également une des portes d'entrée du bourg.





### Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 4



Principe de haies à planter ou à conforter

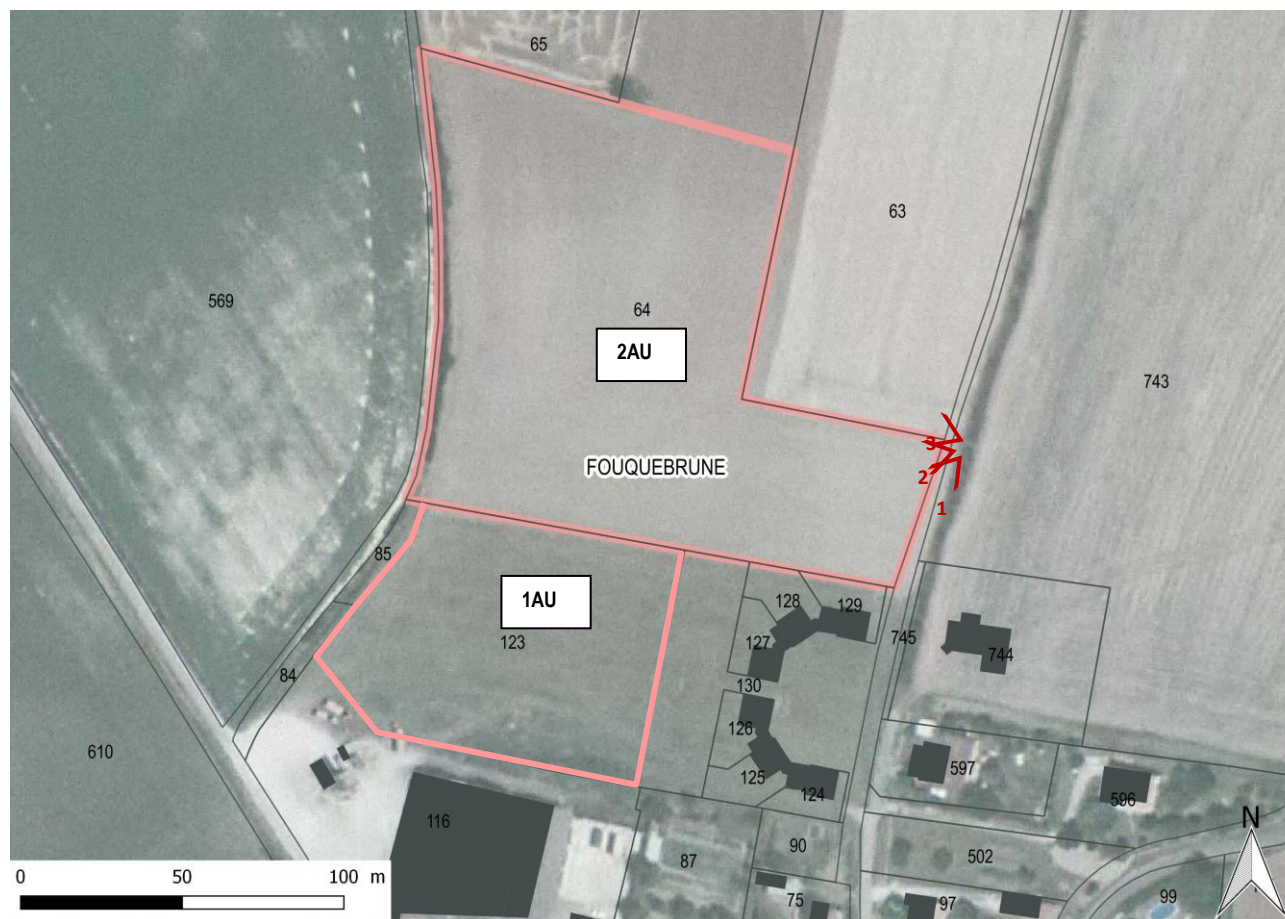


Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone



Principe de liaisons douces à créer dans un souci de mise en réseau à l'échelle du bourg et en lien avec l'école voisine.

### 3. Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Fouquebrune



#### Etat actuel

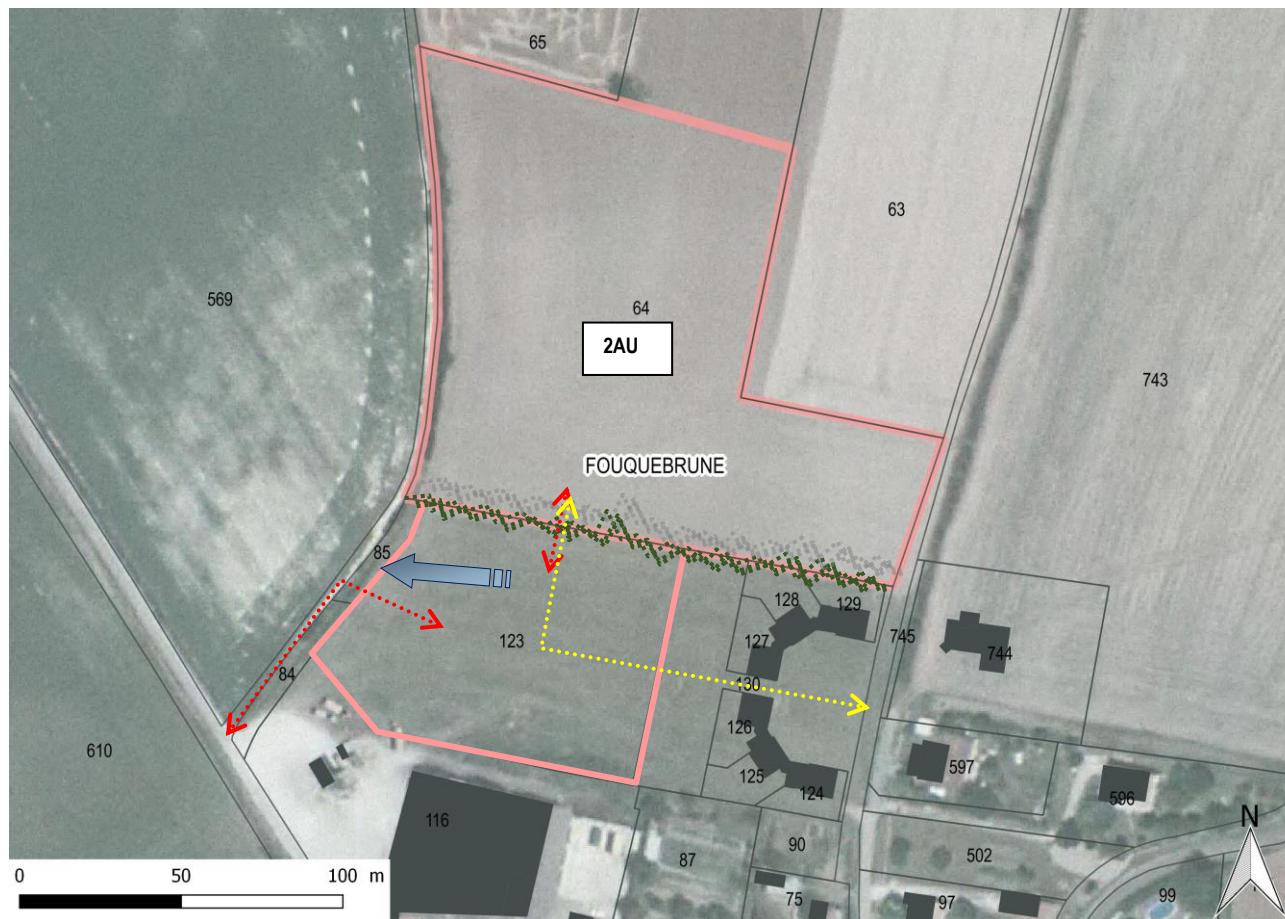


Délimitation de la zone 1AU et de la zone 2AU

**Superficie :** environ 6 700 m<sup>2</sup> environ pour la zone 1AU (située sur la parcelle 123) et 16 400 m<sup>2</sup> pour la zone 2AU (située sur la parcelle 64).

**Contexte :** Ces deux zones AU sont situées au nord du bourg de Fouquebrune, en continuité directe du quartier d'habitations de la Sapinière (opération d'ensemble). Celle au sud, en contact direct avec le bourg actuel pourra s'urbaniser de suite. Celle située au nord pourra s'urbaniser à plus long terme, suite à une modification du PLUi.

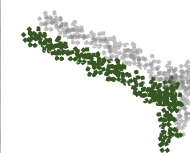




## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir :

- 8 logements minimum sur la zone 1AU (située sur la parcelle 123)



Principe de haies existante à préserver (avec possibilité de création d'accès)



Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone



Principe de liaisons douces à créer dans un souci de mise en réseau à l'échelle du bourg



Principe de sens de ruissellement des eaux à respecter dans le futur aménagement

#### 4. Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur sud de Magnac-Lavalette-Villars



##### Etat actuel



Délimitation de la zone 1AU



Limite communale

Superficie : environ 8 820 m<sup>2</sup>

**Contexte :** Cette zone 1AU est située en limite de trois communes : Magnac-Lavalette-Villars, Juillaguet et Ronsenac et en continuité directe d'un quartier d'habitation répondant à une opération d'ensemble. La proximité du bourg de Ronsenac est un atout pour ce quartier.





## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 10



Principe de haies à planter



Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone (possibilité de prévoir un principe de bouclage pour éviter la création d'une impasse)

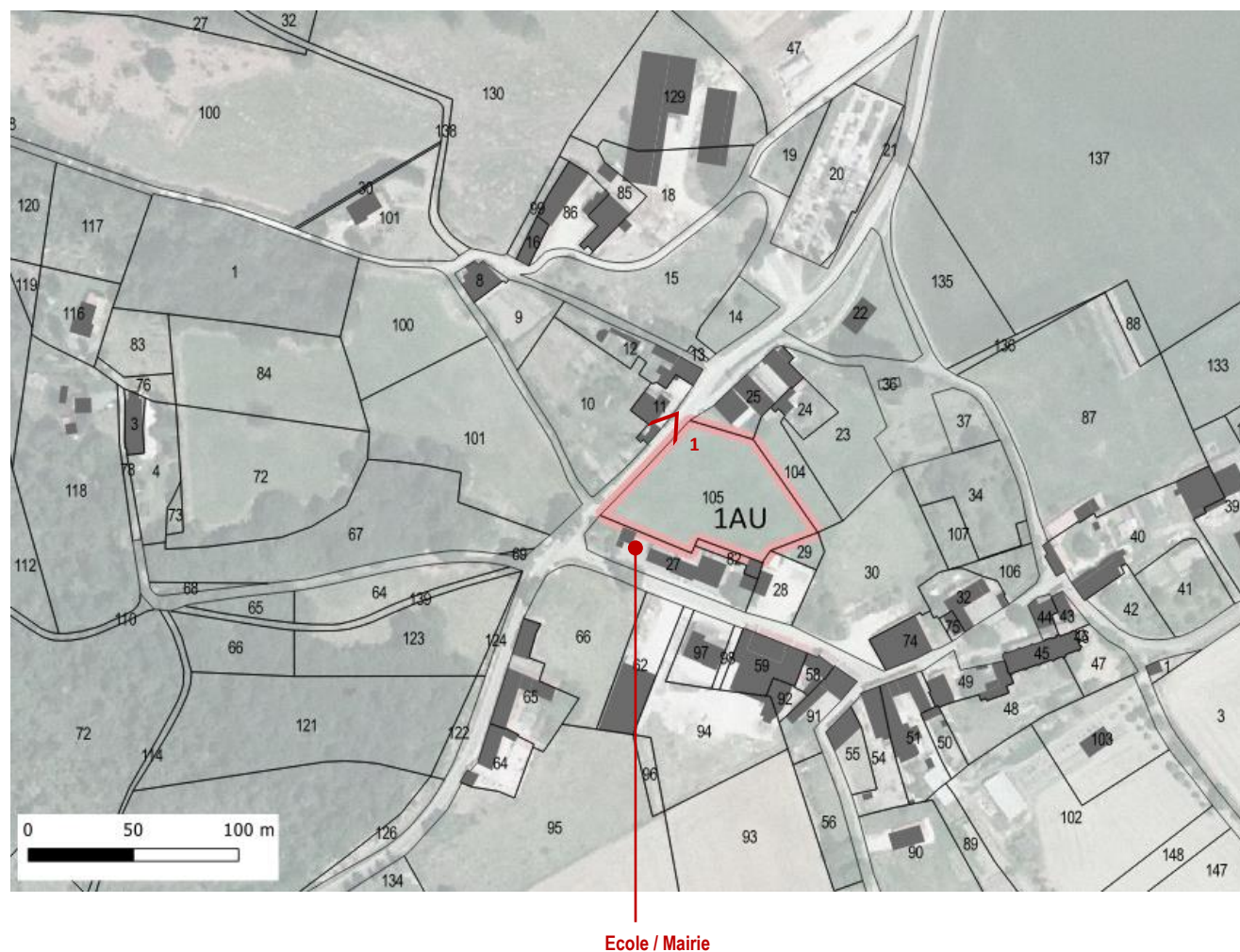


Principe de sens de ruissellement des eaux à respecter dans le futur aménagement



Talus existant à intégrer à l'aménagement d'ensemble

## 5. Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg de Magnac-Lavalette-Villars



### Etat actuel

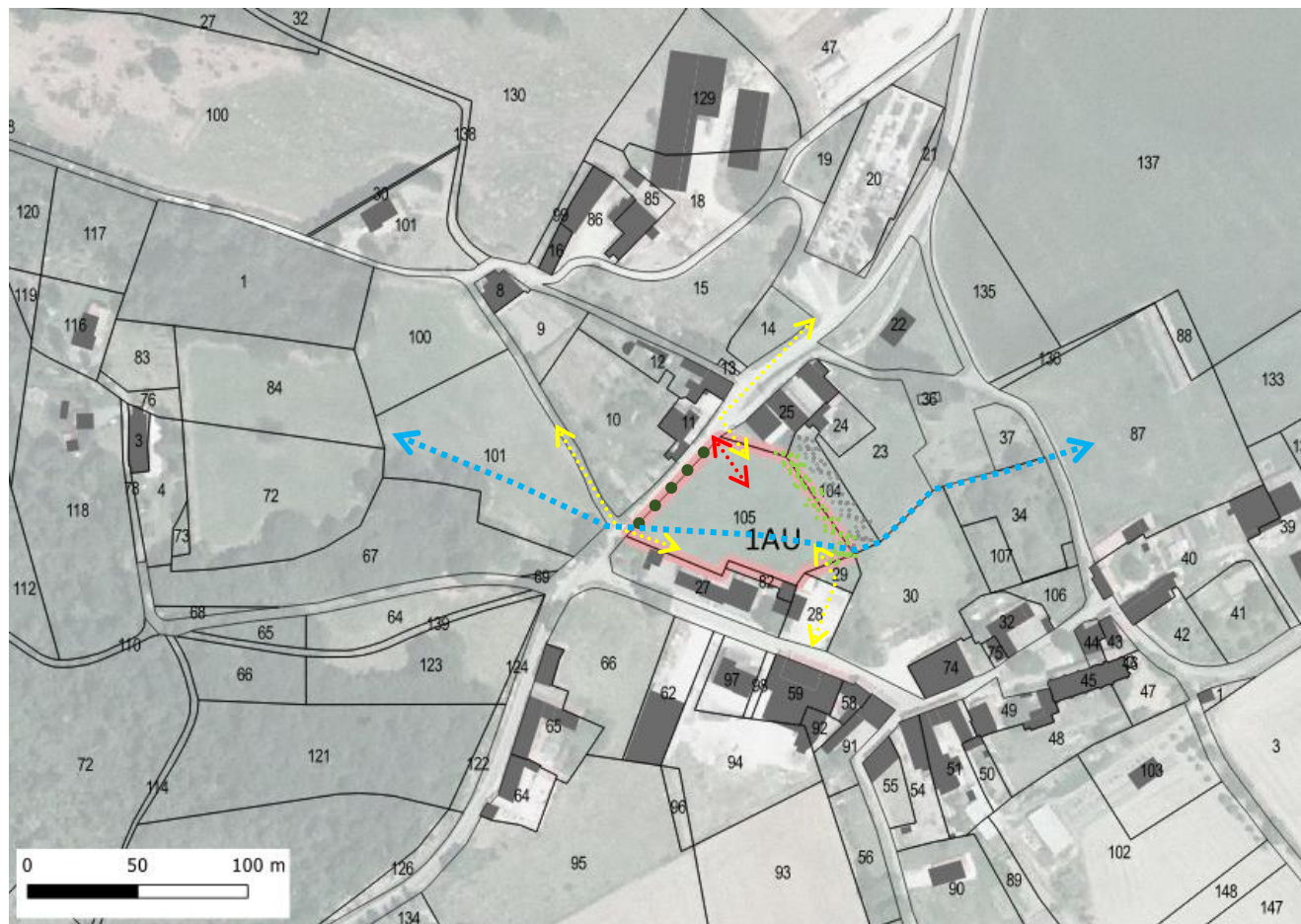


Délimitation de la zone 1AU

Superficie : environ 3 900 m<sup>2</sup>

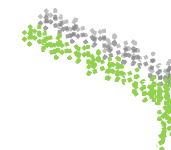
**Contexte :** Cette zone 1AU est située en plein cœur de bourg de Magnac-Lavalette-Villars, en contact direct avec l'école et la mairie.





## Principes d'aménagement

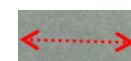
Nombre de logements minimum à prévoir : 4



Principe de transition paysagère à soigner entre le nouveau quartier et le vallon du Ronsenac



Principe de liaisons douces à créer, dans un souci de mise en réseau à l'échelle du bourg



Principe d'accès à la zone à privilégier

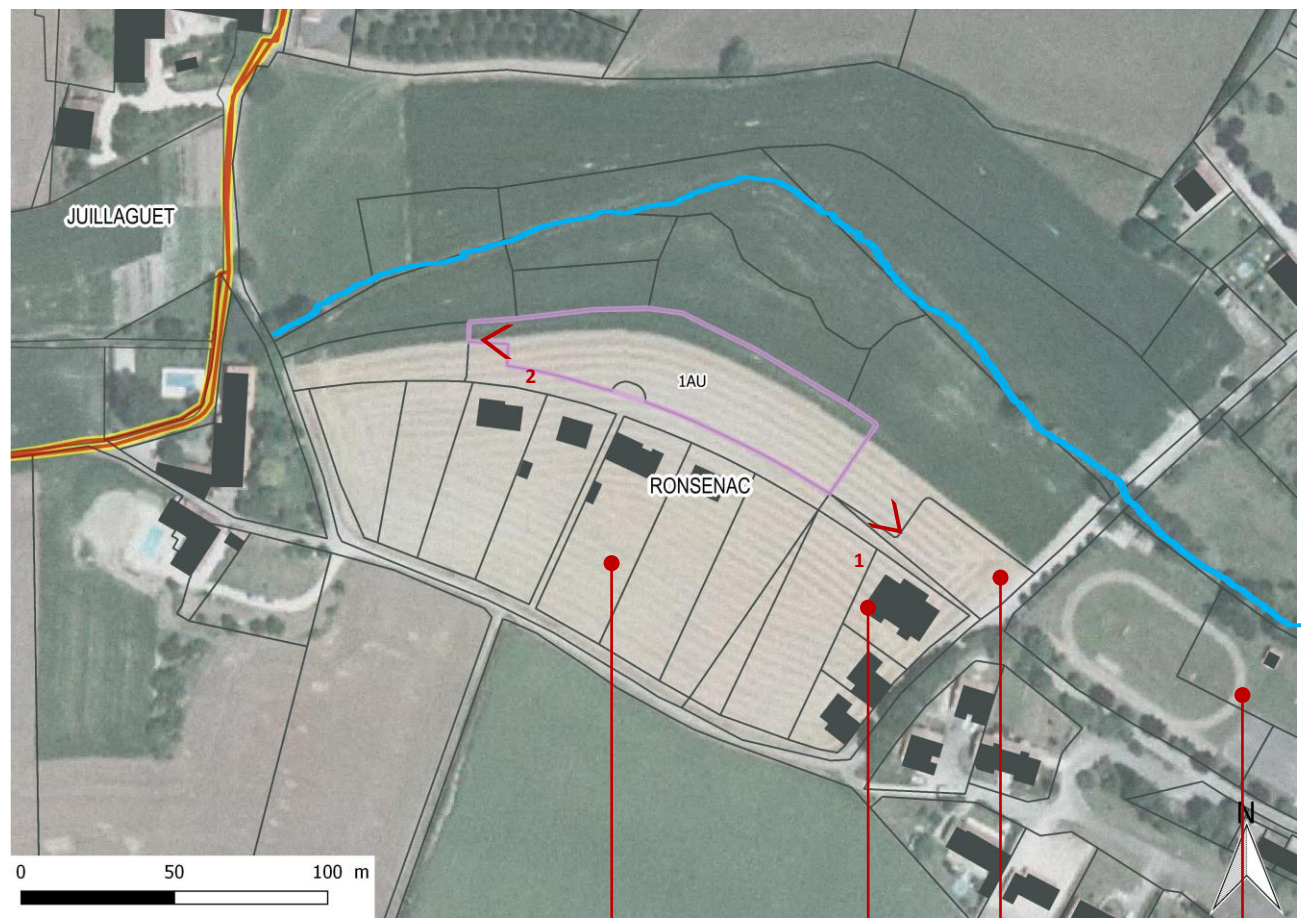


Principe de marquage de l'entrée de bourg avec alignement d'arbres à conserver/conforter



Continuité hydraulique à préserver et à intégrer à l'aménagement de la zone

## 6. Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Ronsenac



Lotissement communautaire

MARPA

Zone de stationnement

Aire de loisirs

Etat actuel

Délimitation de la zone 1AU

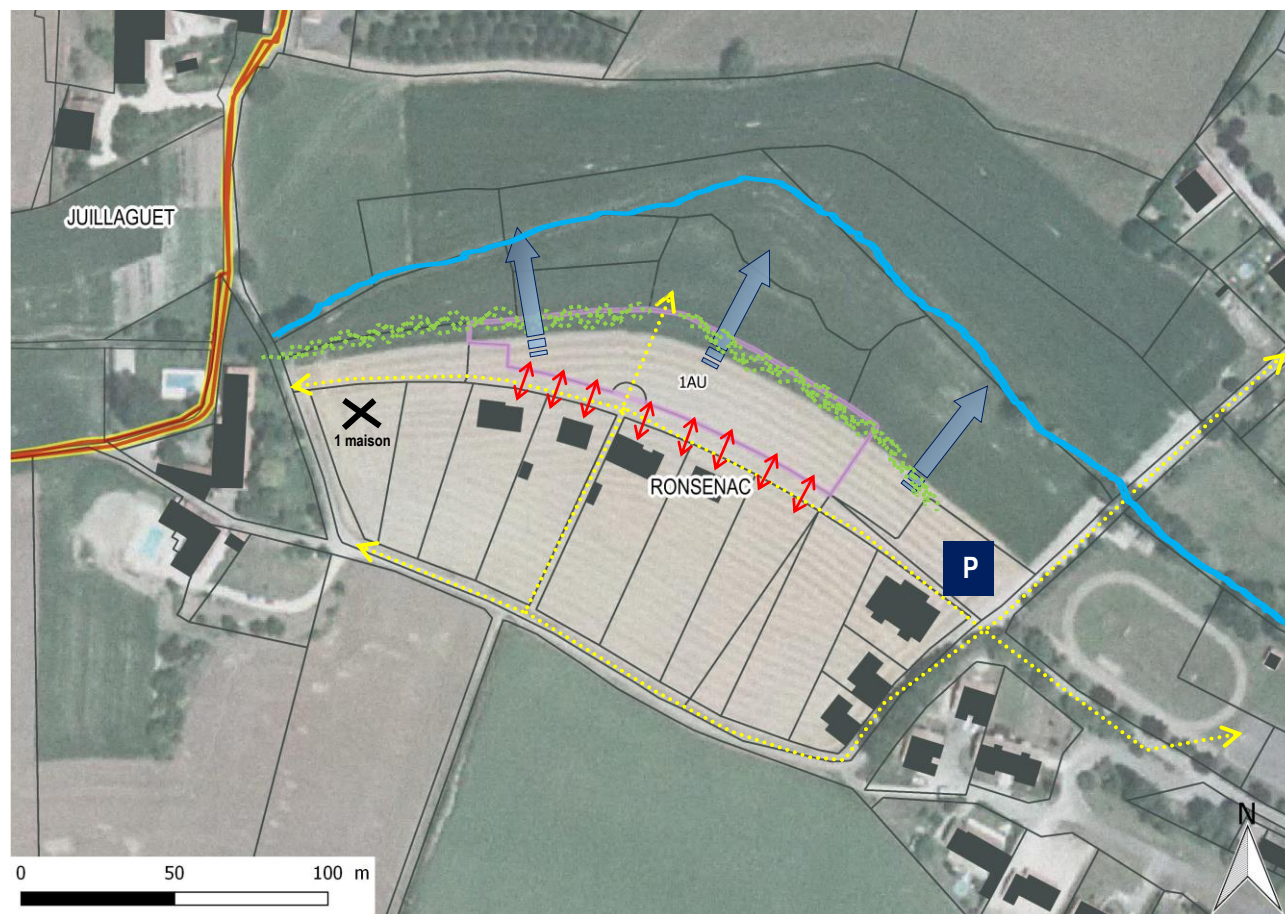


Limite communale

Superficie : environ 3 300 m<sup>2</sup>

**Contexte :** Cette zone 1AU est située en transition entre le lotissement existant, comprenant une MARPA et le vallon où coule le ruisseau Le Ronsenac.





## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 4



Principe de transition paysagère à soigner entre le nouveau quartier et le vallon du Ronsenac



Principe de liaisons douces à créer, dans un souci de mise en réseau à l'échelle du bourg



Principe d'un soin particulier porté à l'implantation des constructions pour favoriser l'esprit « rue » (dialogue avec l'autre côté de la voie)



Principe de zone de stationnement à conforter à l'entrée du quartier



Principe de sens de ruissellement des eaux à respecter dans le futur aménagement

## 7. Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Rougnac



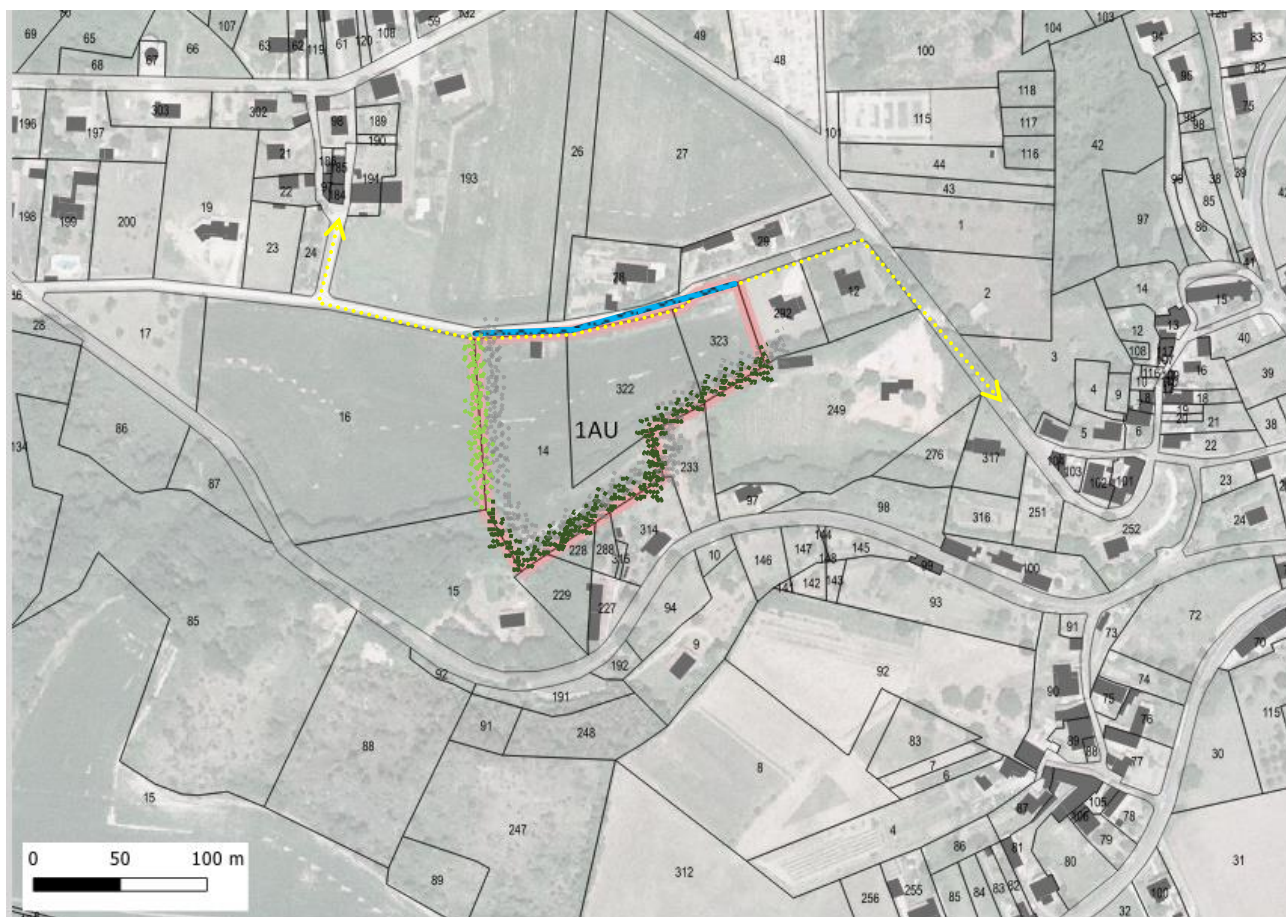
### Etat actuel



Délimitation de la zone 1AU

**Superficie : environ 15 000 m<sup>2</sup>**

**Contexte :** Cette zone 1AU est située sur le quartier du Texier. Elle vient compléter l'urbanisation de ce quartier, situé en continuité directe du bourg de Rougnac, en s'adaptant aux contraintes topographiques de ce dernier.



## Principes d'aménagement

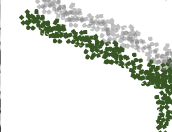
Nombre de logements minimum à prévoir : 18



Principe de liaisons douces à créer,  
dans un souci de mise en réseau à  
l'échelle du bourg



Principe de transition paysagère à  
soigner en lien avec la topographie



Principe de haie existante à  
préserver



Principe de fossé existant à  
conserver pour la gestion des eaux  
pluviales

## 8. Orientation d'aménagement et de programmation n°1 sur le secteur de Villebois-Lavalette

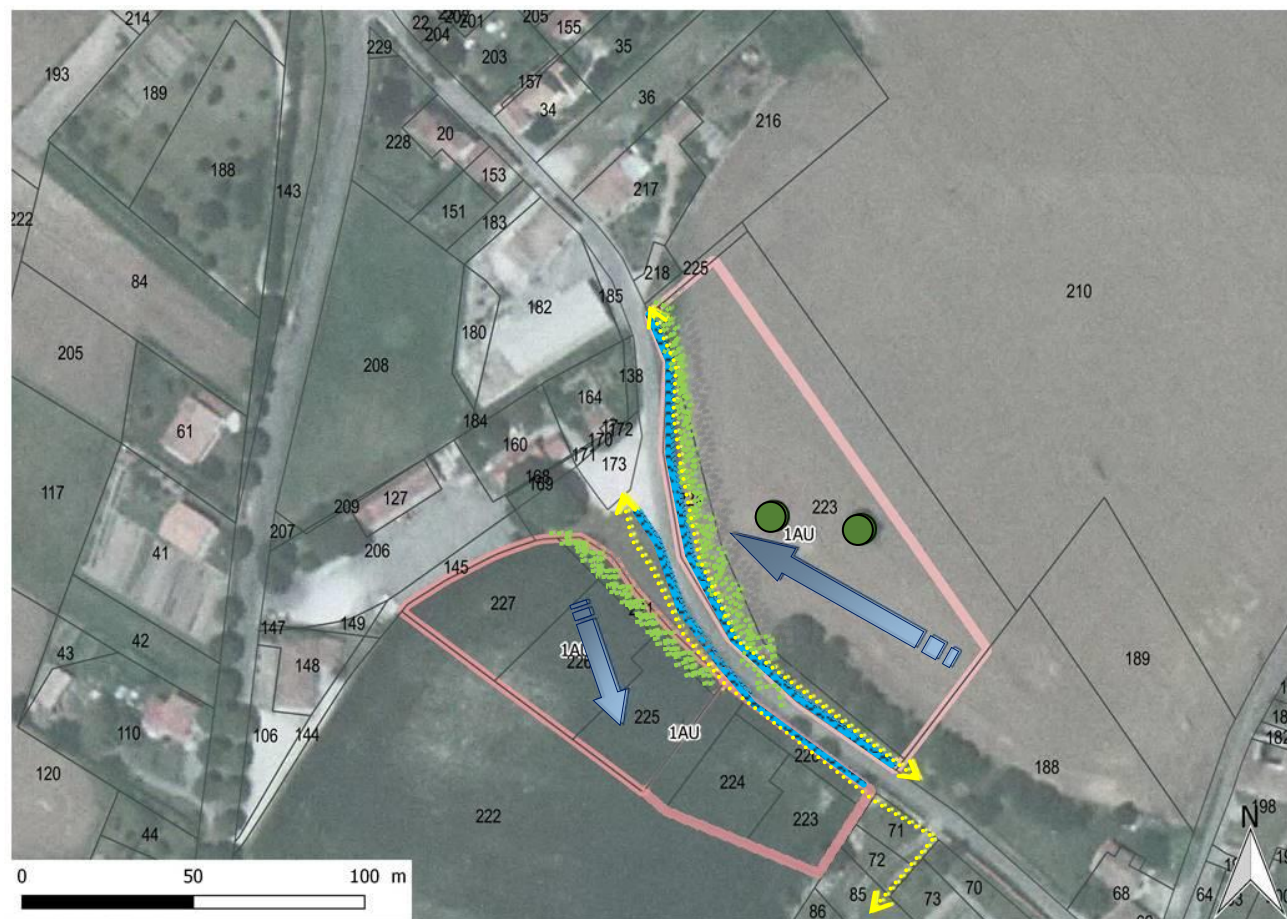
Etat actuel

Délimitation des zones 1AU

**Superficie :** environ 7 000 m<sup>2</sup> pour la zone Nord et environ 5 480 m<sup>2</sup> pour la zone Sud

**Contexte :** Ces deux zones 1AU viennent encadrer la Rue du Petit Mairat, qui monte au château de Villebois-Lavalette. Cette rue offre une vue remarquable sur ce monument.





## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 6 pour la zone Nord et 5 pour la zone sud

 Principe de transition paysagère à soigner en lien avec la valorisation du cône de vue sur le château

 Arbres existants à conserver

 Principe de liaisons douces à créer, dans un souci de mise en réseau à l'échelle du bourg

 Principe de sens de ruissellement des eaux à respecter dans le futur aménagement

 Principe de fossé existant à conserver pour la gestion des eaux pluviales

## 9. Orientation d'aménagement et de programmation n°3 sur le secteur de Villebois-Lavalette

**Etat actuel**

Délimitation de la zone 1AU

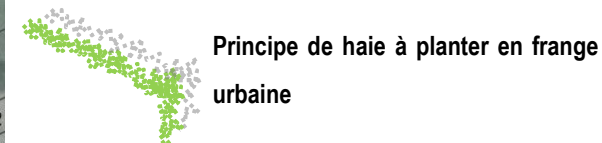
Superficie : environ 10 660 m<sup>2</sup>

**Contexte :** Cette zone est située en continuité du lotissement Les Clos et à proximité directe d'équipements majeurs de la commune (école maternelle, collège ...).

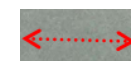


## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 8



Principe de haie à planter en frange urbaine



Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone



Principe de liaisons douces à créer en lien avec le maillage existant, notamment en lien avec l'école maternelle et le collège



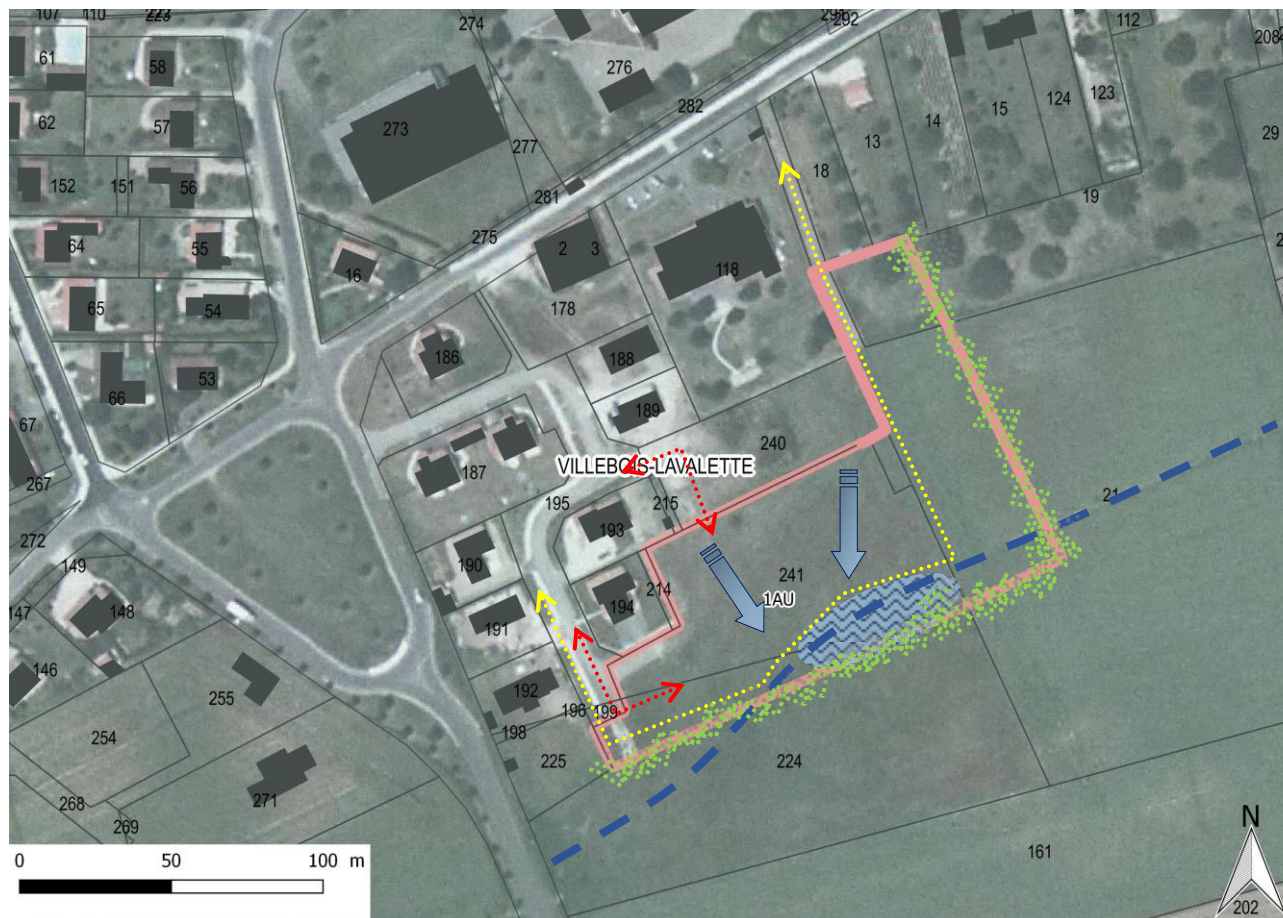
Principe de fond de talweg, chemin préférentiel d'écoulement des eaux à respecter



Zone de rétention d'eau (pas de zone humide) : point de vigilance pour le futur aménagement de la zone

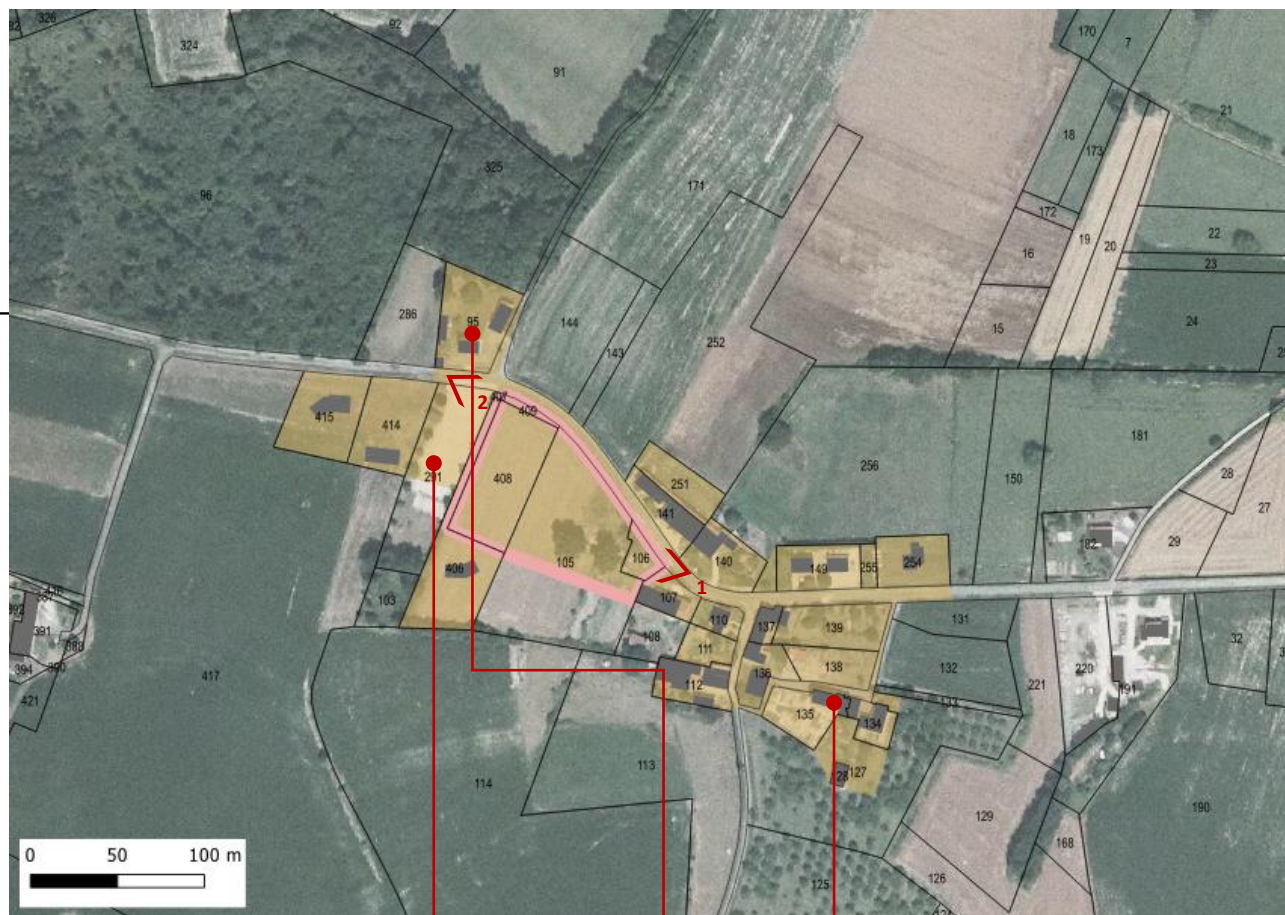


Principe de sens de ruissellement des eaux à respecter dans le futur aménagement



## C. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES URBAINES

## 1. Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg de Vaux-Lavalette (zone U)

Place publique de stationnement  
de la mairie

Mairie

Eglise et  
cimetièreEtat actuelDélimitation du secteur concerné par  
l'OAPSuperficie : environ 7570 m<sup>2</sup>

**Contexte :** Cette zone est située en cœur de bourg et vient compléter l'urbanisation existante, face à la mairie. Elle jouxte la place de stationnement située face à la mairie.



## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 6



**Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone** (*un accès depuis la zone de stationnement de la Mairie et un accès unique sur un déjà existant sur la RD143*)



**Principe de liaisons douces à créer permettant la création d'un lien entre la Mairie et l'église**



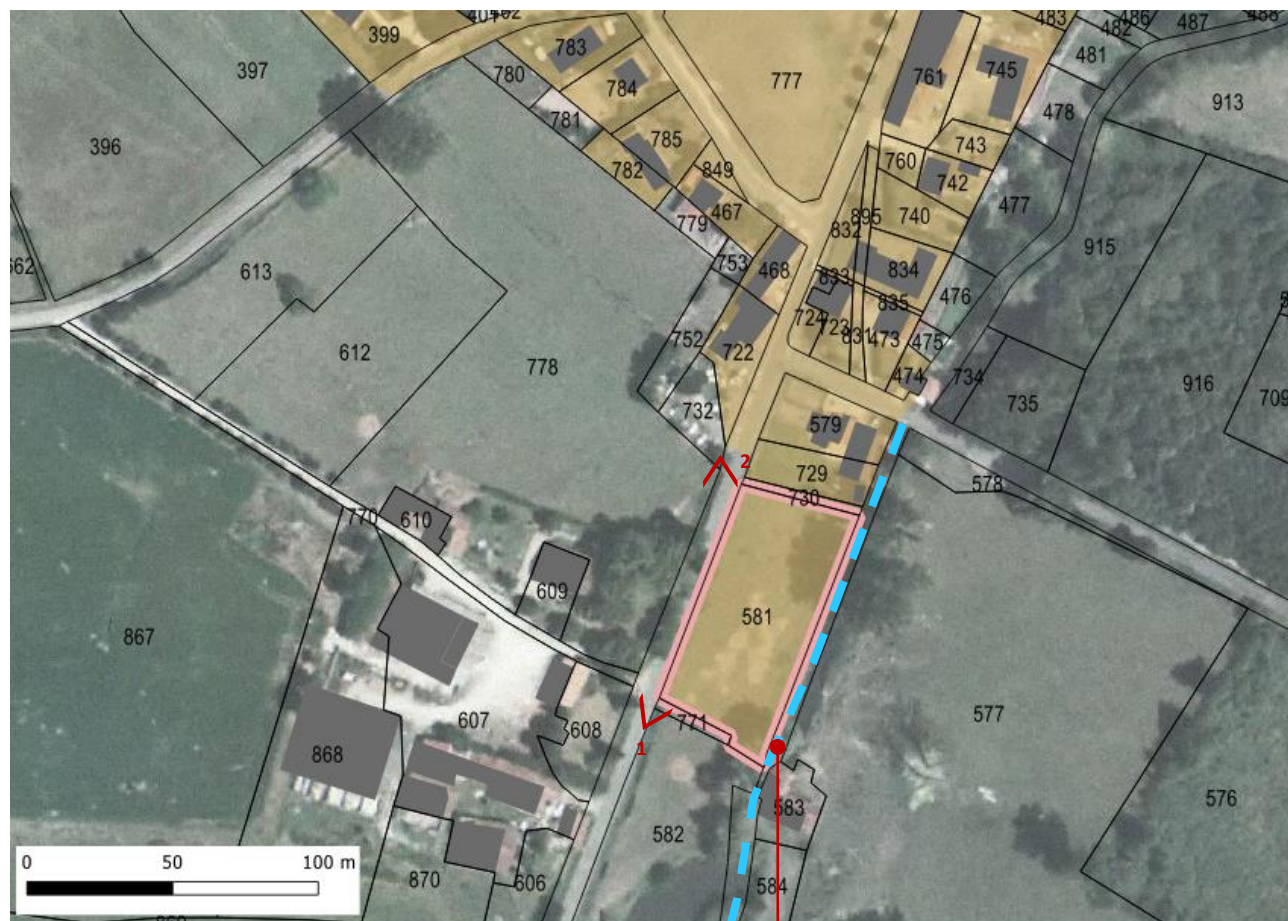
**Arbres existants à conserver**



**Vue et perspective à valoriser sur le Grand Paysage** (*ne pas dénaturer cette vue*)



## 2. Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg de Gurat (zone U)



Canal des  
Moulins

### Etat actuel



Délimitation du secteur concerné par l'OAP

Superficie : environ 3500 m<sup>2</sup>

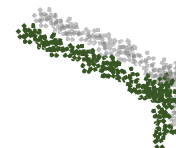
**Contexte :** Cette zone est située au sud du bourg et fait le lien entre deux zones bâties, à l'entrée de l'agglomération de Gurat.





## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 4



Principe de haie existante à conserver (marquage de l'entrée sud du bourg)



Principe d'arbre existant à conserver



Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone



Principe de liaisons douces à créer en lien avec les abords du canal des Moulins et pour permettre son entretien



Canal des Moulins : principe de valorisation de ces abords

### 3. Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg de Gardes-le-Pontaroux (zone U)



Aire de repos

Mairie et école

#### Etat actuel

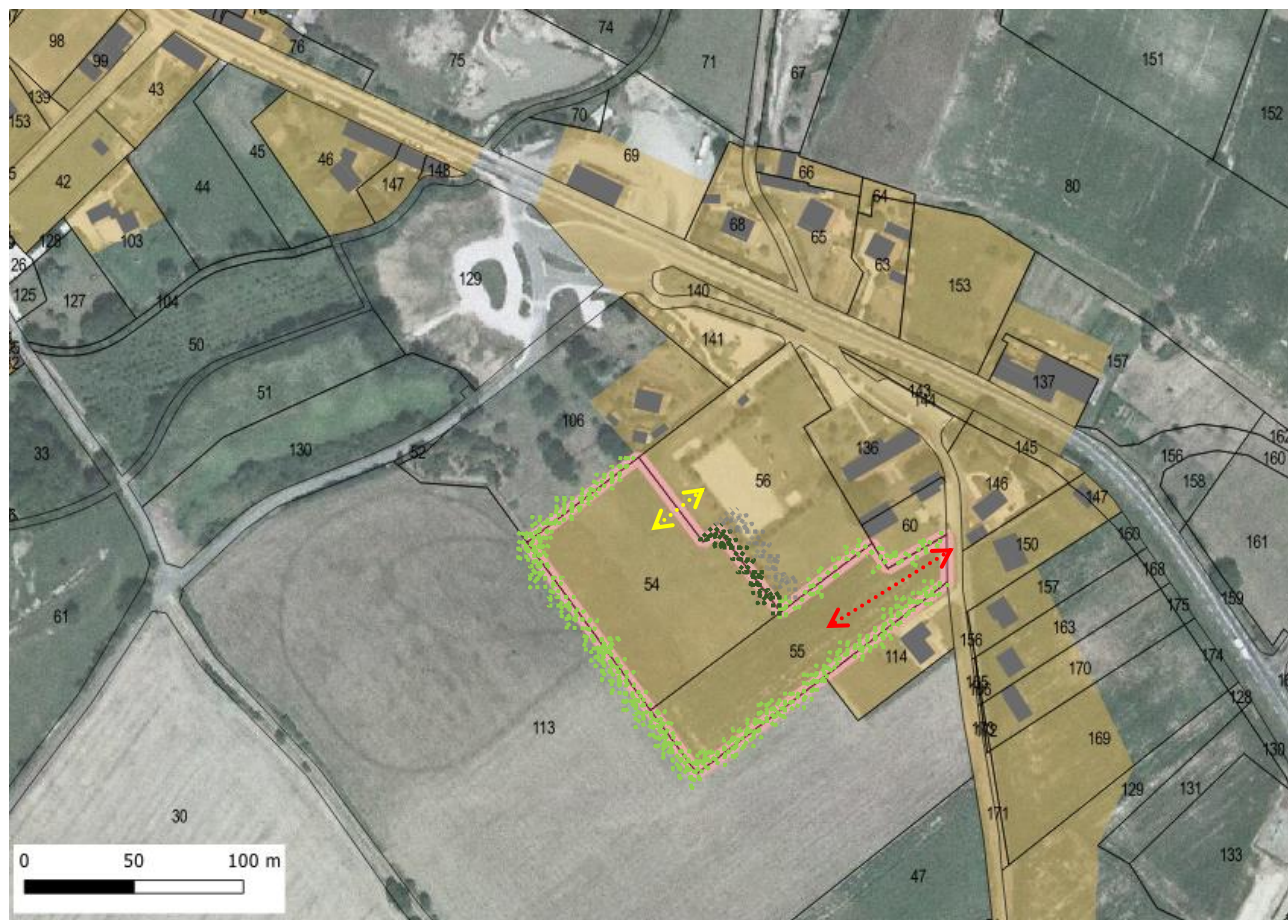


Délimitation du secteur concerné par l'OAP

Superficie : environ 11 000 m<sup>2</sup>

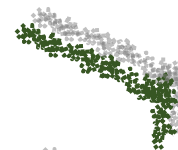
**Contexte :** Cette zone est située en arrière des équipements publics structurants du bourg (mairie, aire de repos et de l'école).





## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 9



Principe de haie existante à conserver



Principe de haie à planter en frange du quartier

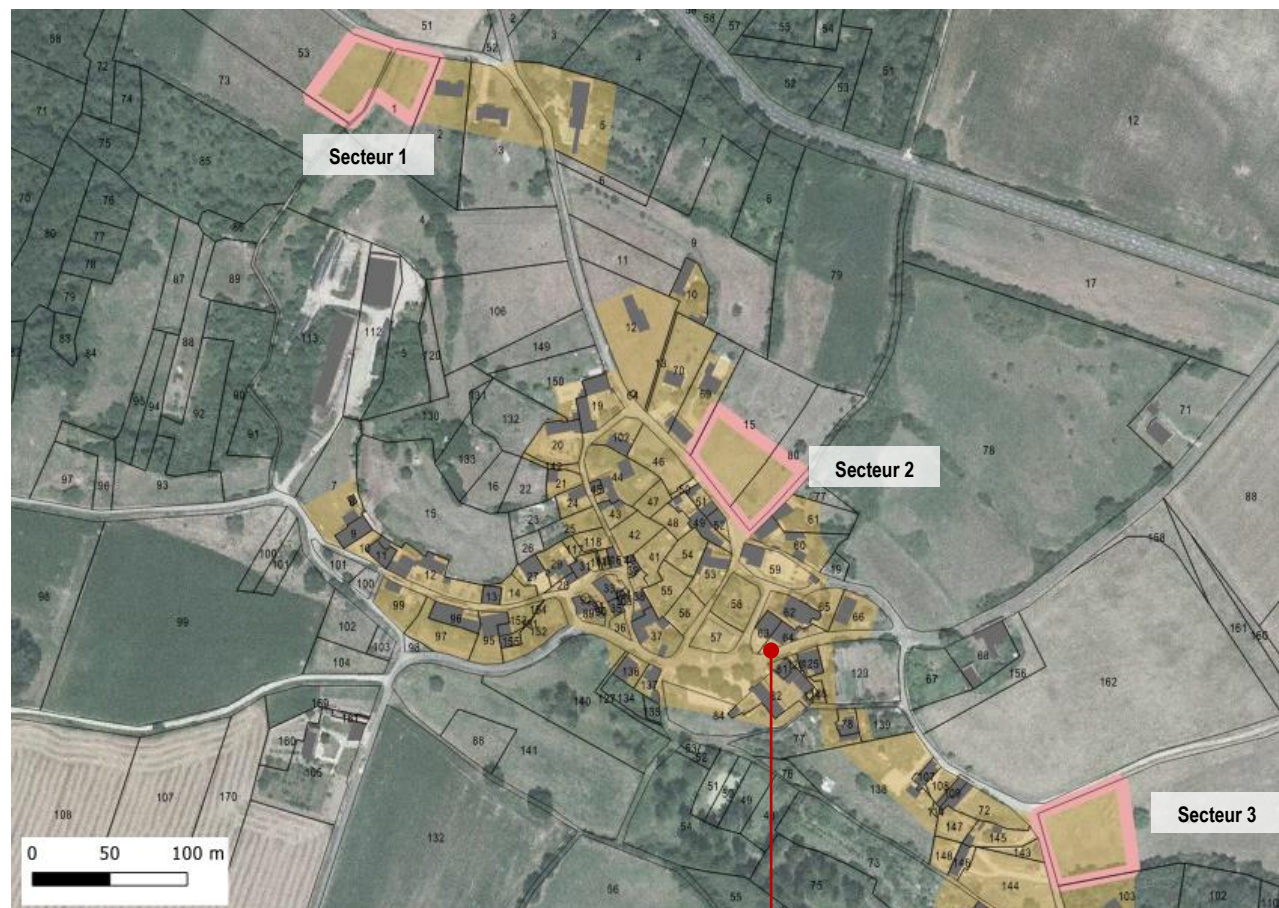


Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone



Principe de liaisons douces à créer en lien avec les équipements publics

#### 4. Orientation d'aménagement et de programmation sur le bourg d'Edon (zone U)



Cœur de bourg  
patrimonial (église,  
mairie, salle communale)

#### Etat actuel



Délimitation des secteurs concernés  
par l'OAP

Superficie : environ 8870 m<sup>2</sup> au total sur les trois  
secteurs :

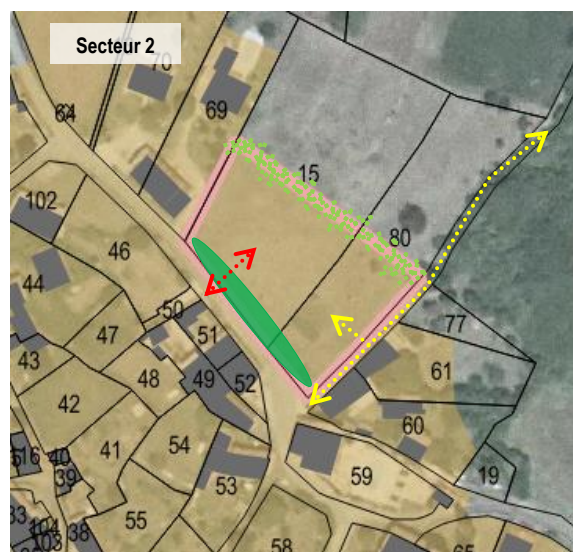
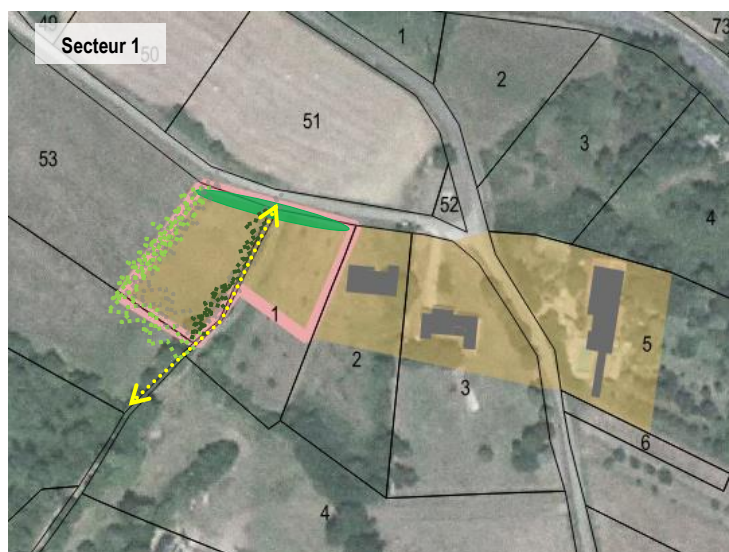
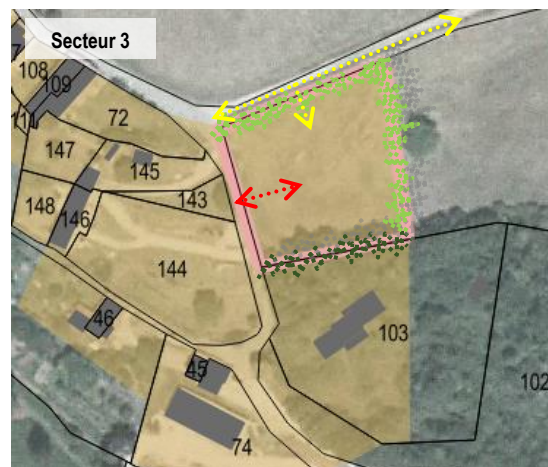
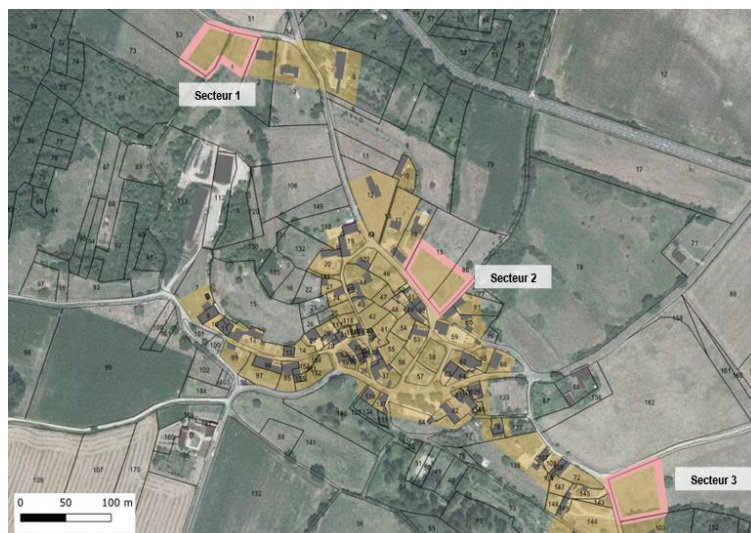
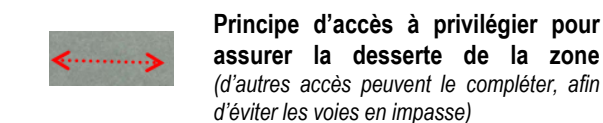
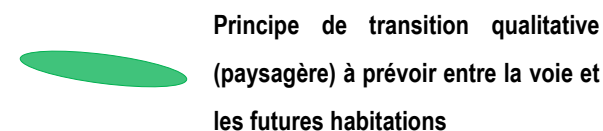
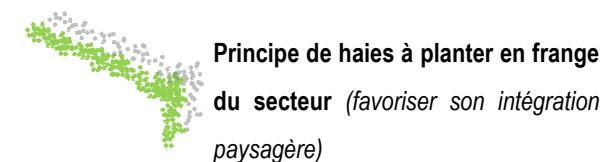
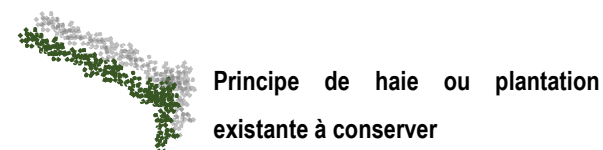
- 2800 m<sup>2</sup> pour secteur 1
- 2760 m<sup>2</sup> pour secteur 2
- 2900 m<sup>2</sup> pour secteur 3

**Contexte :** Ces trois secteurs sont situés dans le bourg d'Edon et viennent compléter l'urbanisation existante, sur les hauteurs et au sud du cœur de bourg patrimonial. L'objectif étant de conforter l'urbanisation du bourg, en assurant une préservation de son cœur patrimonial.

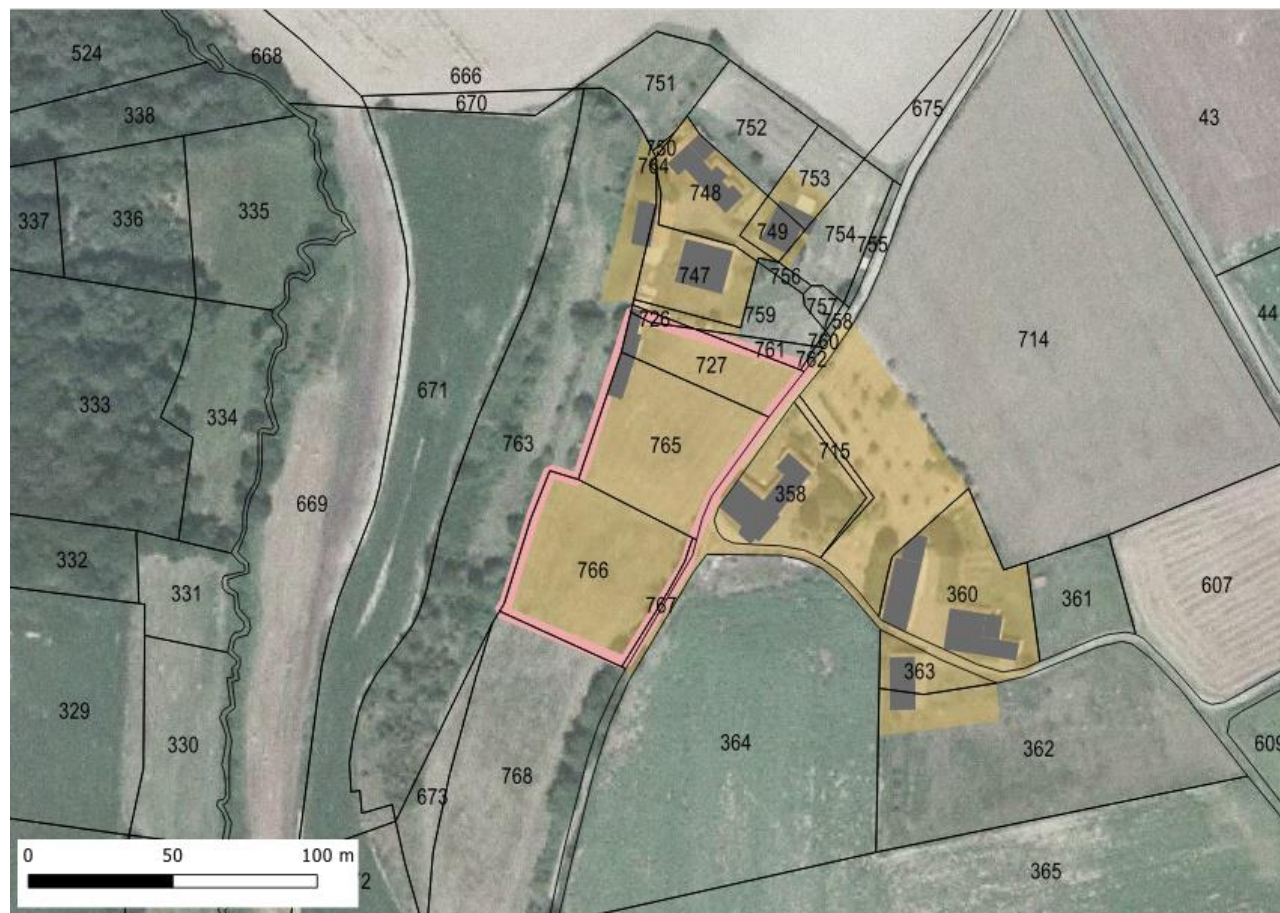
## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 9 au total sur les trois secteurs, de la manière suivante :

- 3 logements minimum sur secteur 1
- 3 logements minimum sur secteur 2
- 3 logements minimum sur secteur 3



## 5. Orientation d'aménagement et de programmation sur le village des Monneries à Combiers (zone U)



### Etat actuel



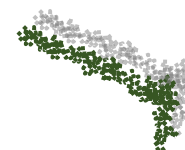
Délimitation des secteurs concernés  
par l'OAP

Superficie : environ 5 300 m<sup>2</sup>

**Contexte :** Ce secteur se situe au niveau du village des Monneries à Combiers. Cette zone vient compléter l'urbanisation existante du village, en créant un lien entre sa partie haute et sa partie basse.

## Principes d'aménagement

Nombre de logements minimum à prévoir : 5



Principe de haie ou plantation existante à conserver



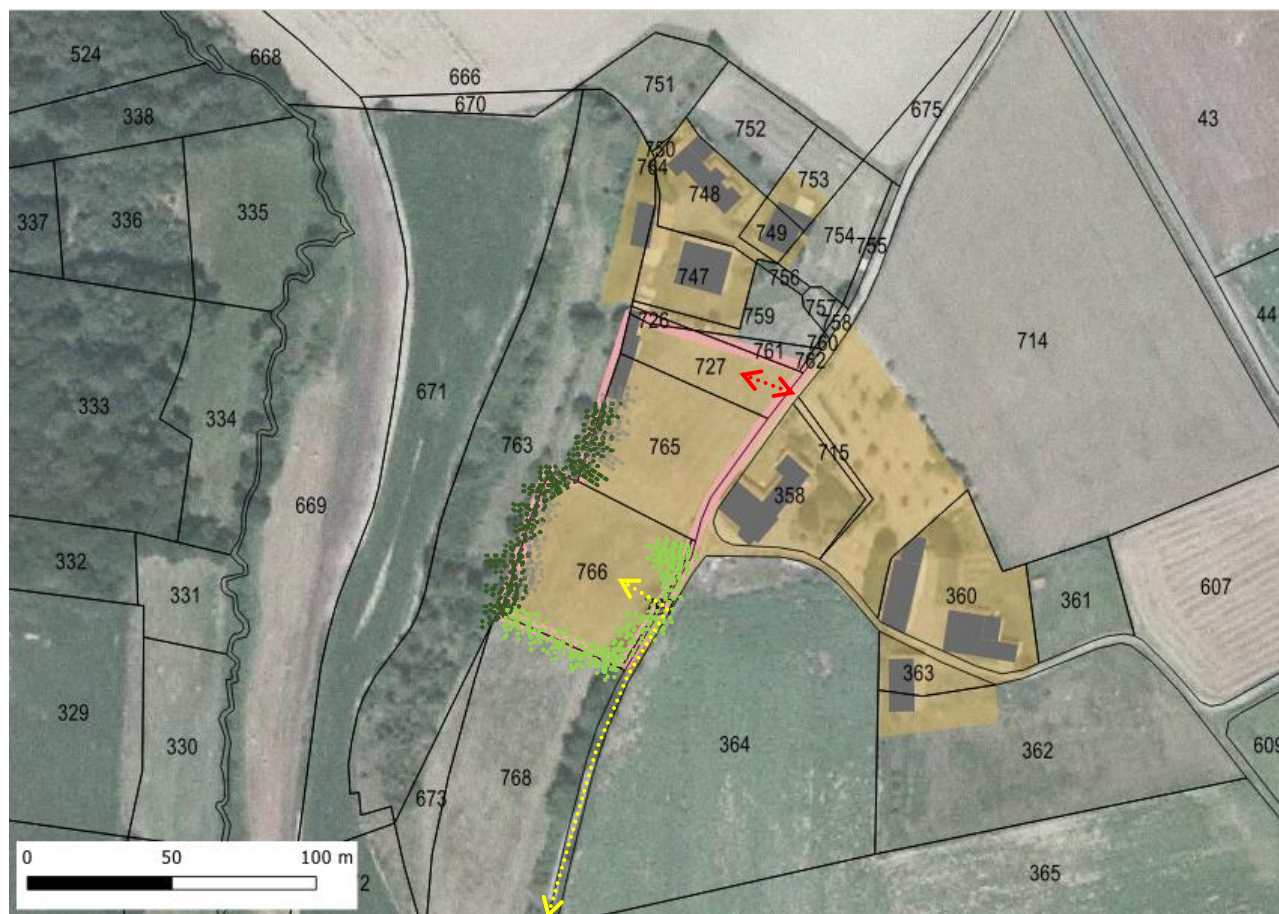
Principe de haies à planter en frange du secteur (*favoriser son intégration paysagère*)



Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone



Principe de liaisons douces à créer en lien avec le chemin existant



## D. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITE COMMUNE A L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'ACTIVITES

### 1. Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée. Les **voies en impasse** sont interdites, sauf si elles sont temporaires, dans l'attente de l'aménagement global de la zone considérée et si des impératifs techniques le justifient.

Ces opérations poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au besoin des zones à desservir (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne ...). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons).

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein de ces zones privilégiera des aires de stationnement mutualisées. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

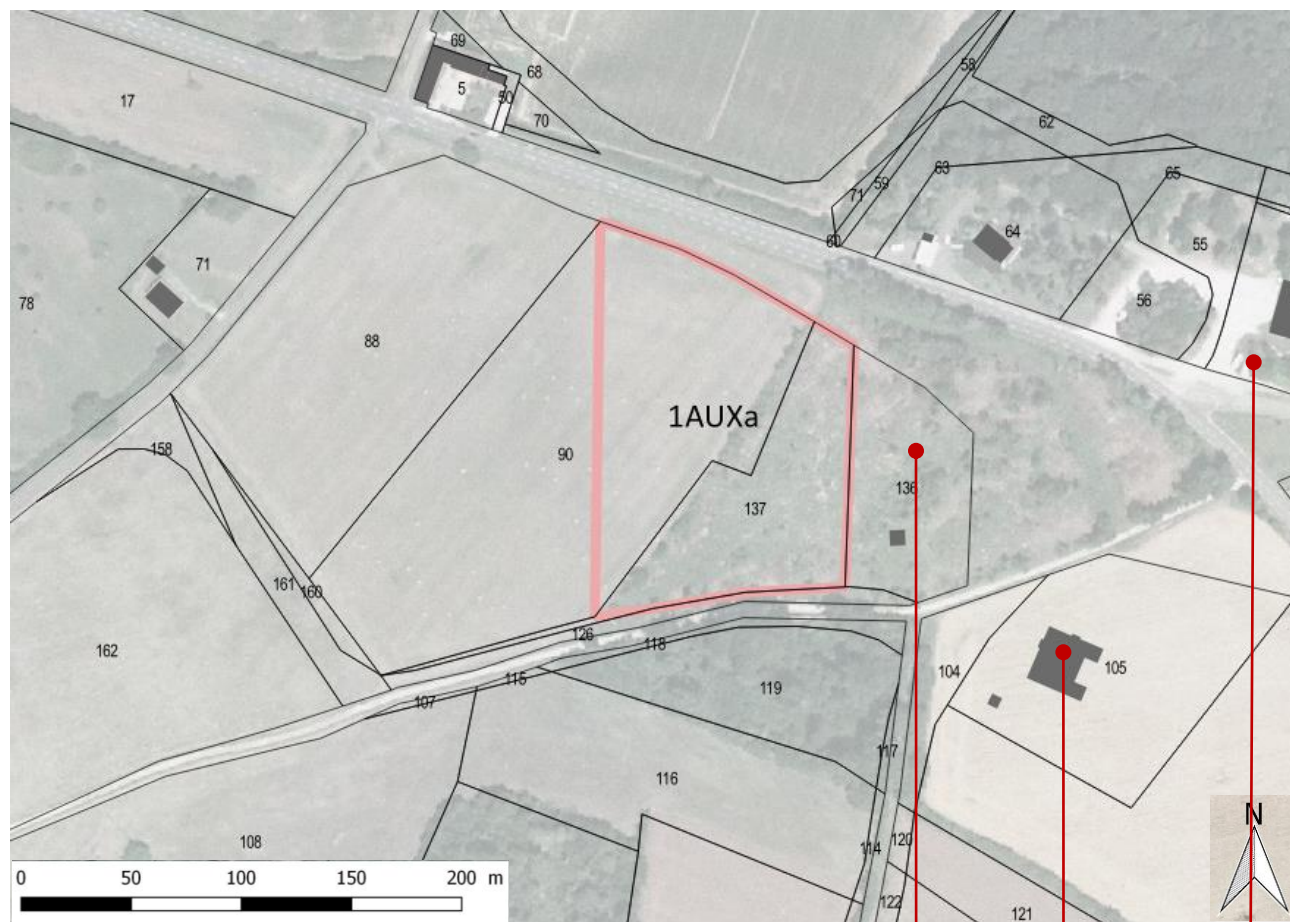
### 2. Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Il est demandé à tout porteur de projet sur ces zones de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation d'énergie propre.

Les futurs aménagements doivent être conçus en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**.

## E. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PROPRE A CHAQUE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'ACTIVITES

## 1. Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone d'activités d'Edon

Etat actuel

Délimitation de la zone 1AUXa

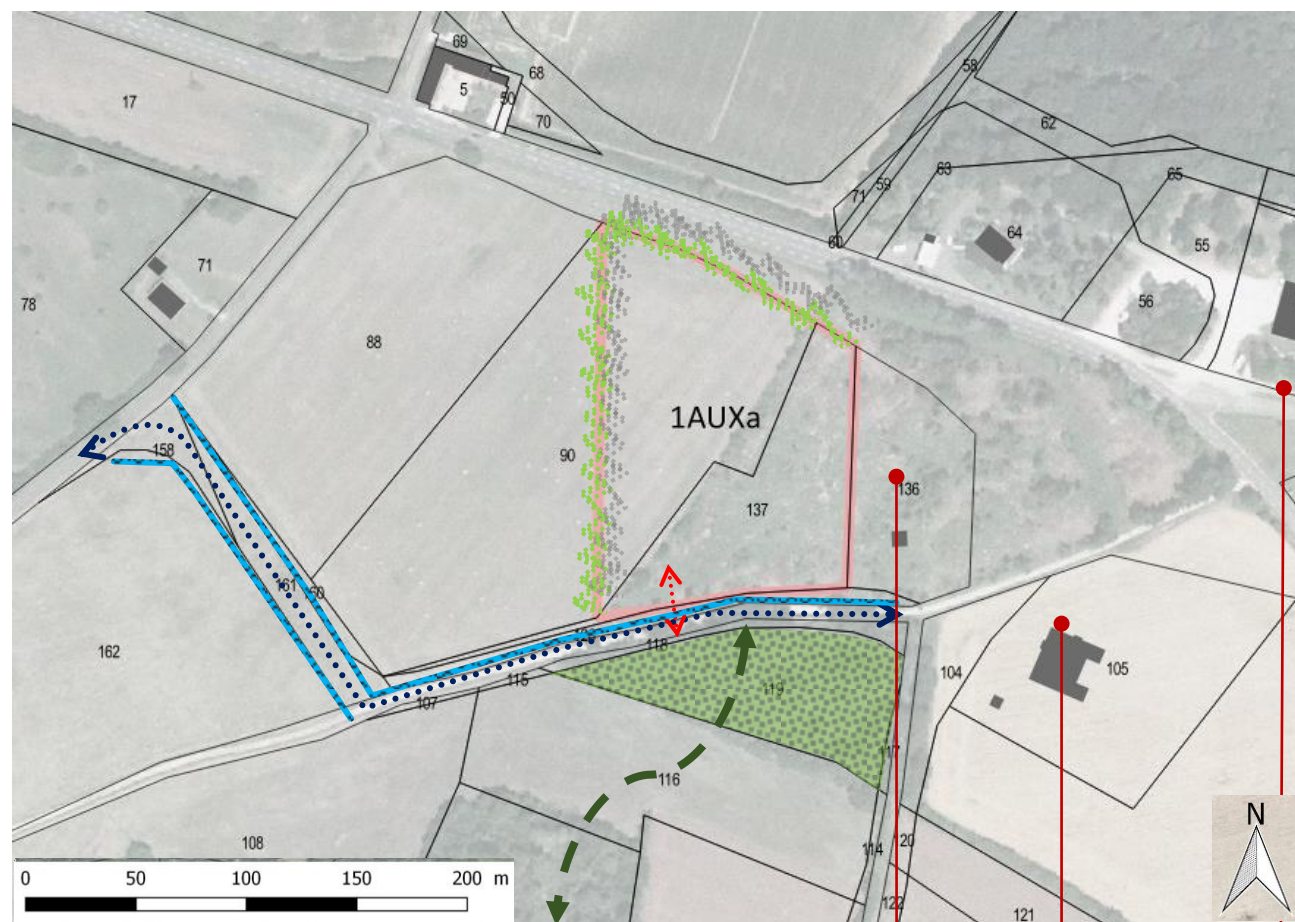
Superficie : environ 22 720 m<sup>2</sup>

**Contexte :** Cette zone vient prolonger la zone d'activités qui s'est développée le long de la RD939 et autour du nouveau nœud routier. Sa position est stratégique, en se localisant au niveau de la porte d'entrée Est du territoire d'Horte et Lavalette, le long de la RD939 supportant un trafic important. Cette zone d'activités vient également dialoguer avec l'aire de repos qui s'est développée de l'autre côté du giratoire.

Station-service

Concessionnaire auto

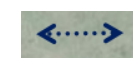
Aire de repos



## Principes d'aménagement

Principe de frange paysagère à soigner en transition avec l'espace agricole

Boisement à conserver et à intégrer à l'aménagement global de la zone (participation aux continuités écologiques terrestres)



Voie de desserte existante sur laquelle se raccorder



Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone



Fossé existant à conserver pour la gestion des eaux pluviales

Station-service

Concessionnaire auto

Aire de repos

## 2. Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone de l'ancienne gare de Rougnac



### Etat actuel



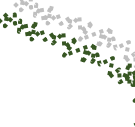
Délimitation de la zone 1AUXa

**Superficie : environ 14 000 m<sup>2</sup>**

**Contexte :** Cette zone est située autour de l'ancienne gare de Rougnac, sur des terrains non utilisés par l'agriculture et en partie terrassés. Elle permet également de faire le lien entre le quartier de Chante Grelet et le bourg de Rougnac. Les anciens entrepôts sont le témoin de l'ancien tracé ferroviaire, aujourd'hui requalifié, en partie, en liaison douce. Ces terrains sont en partie terrassés et servent la plupart du temps de stockage ou pour autres usages temporaires.



### Principes d'aménagement

 Principe de haies existante à préserver

 Zone arborée à conserver

 Principe de frange paysagère à soigner en transition avec l'espace agricole

 Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone

 Principe de liaisons douce à prévoir comme lien entre le quartier de Chante Grelet et le bourg de Rougnac

 Principe de sens de ruissellement des eaux à respecter dans le futur aménagement

### 3. Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone des Sigaluds à Villebois-Lavalette



#### Etat actuel



Délimitation de la zone 1AUX

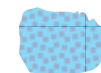


Limite communale

Superficie : environ 60 700 m<sup>2</sup>

**Contexte :** Cette zone correspond à l'extension du Parc d'activités des Sigaluds (tranche 2). Elle est située à proximité de la limite communale entre Villebois-Lavalette et Magnac-Lavalette-Villars.

## Principes d'aménagement



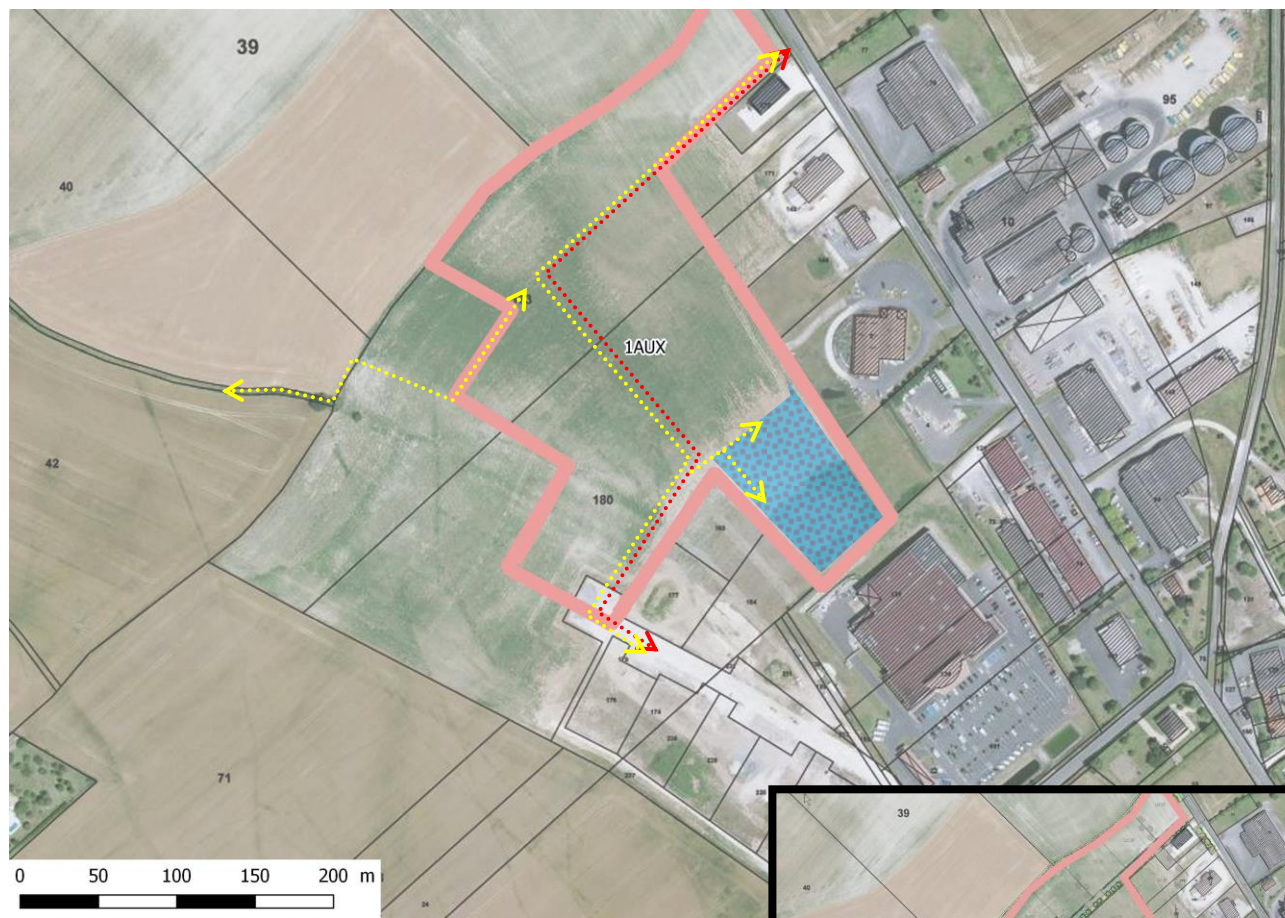
Zone de récupération et de gestion des eaux pluviales (bassin)



Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone, en se raccordant sur la desserte existante sur la tranche 1 de la zone d'activités des Sigalauds.



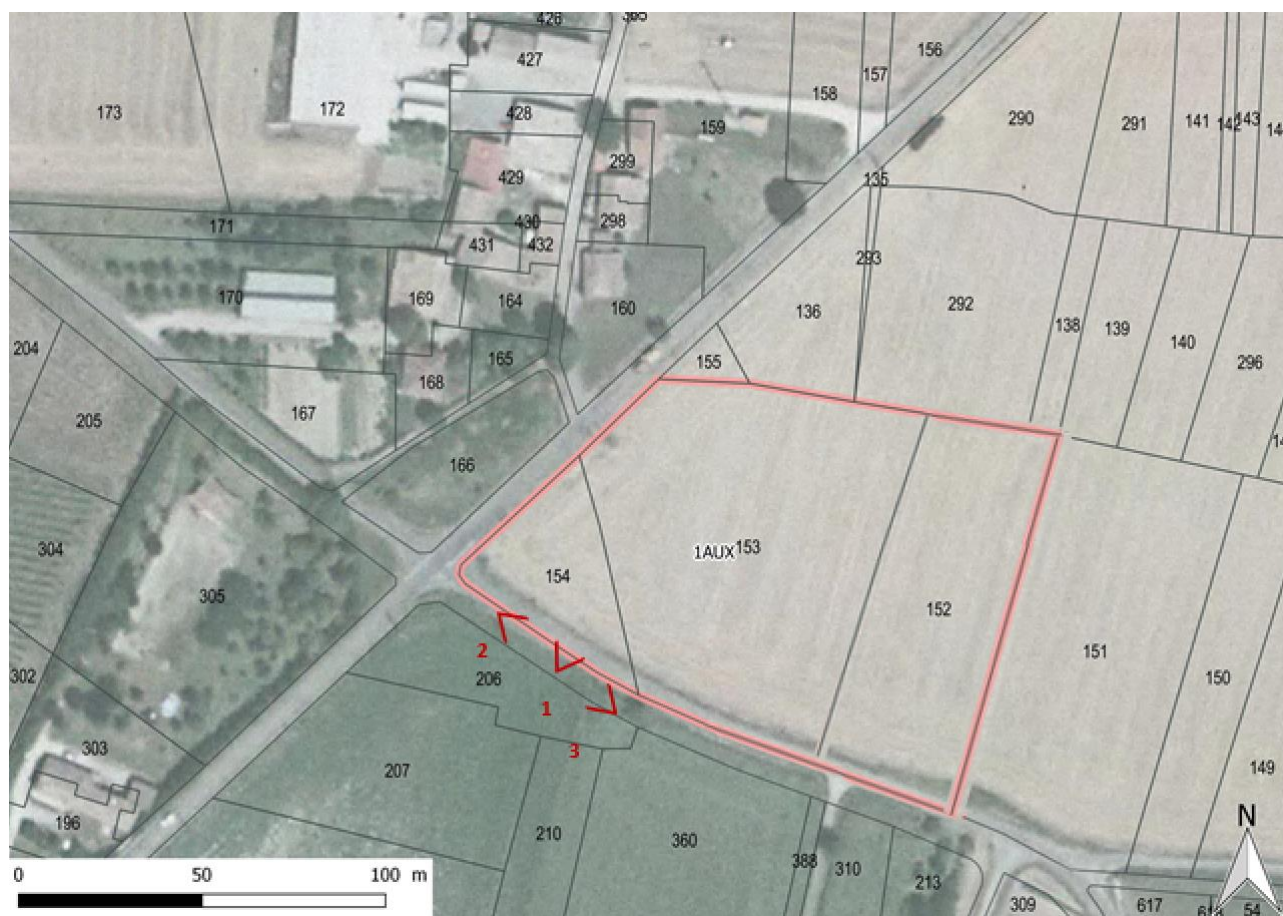
Principe de liaisons douce à prévoir en lien avec les cheminements déjà existants (à l'intérieur de la tranche 1 de la zone d'activités des Sigalauds, mais aussi pour accéder à la zone de gestion des eaux pluviales et également à rejoindre, au nord, un chemin remontant sur Magnac-Lavalette-Villars.



*A titre informatif (plan situé à gauche) : principe prévu pour l'extension de la zone d'activités des Sigalauds.*



#### 4. Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone d'activités de Fouquebrune



##### Etat actuel

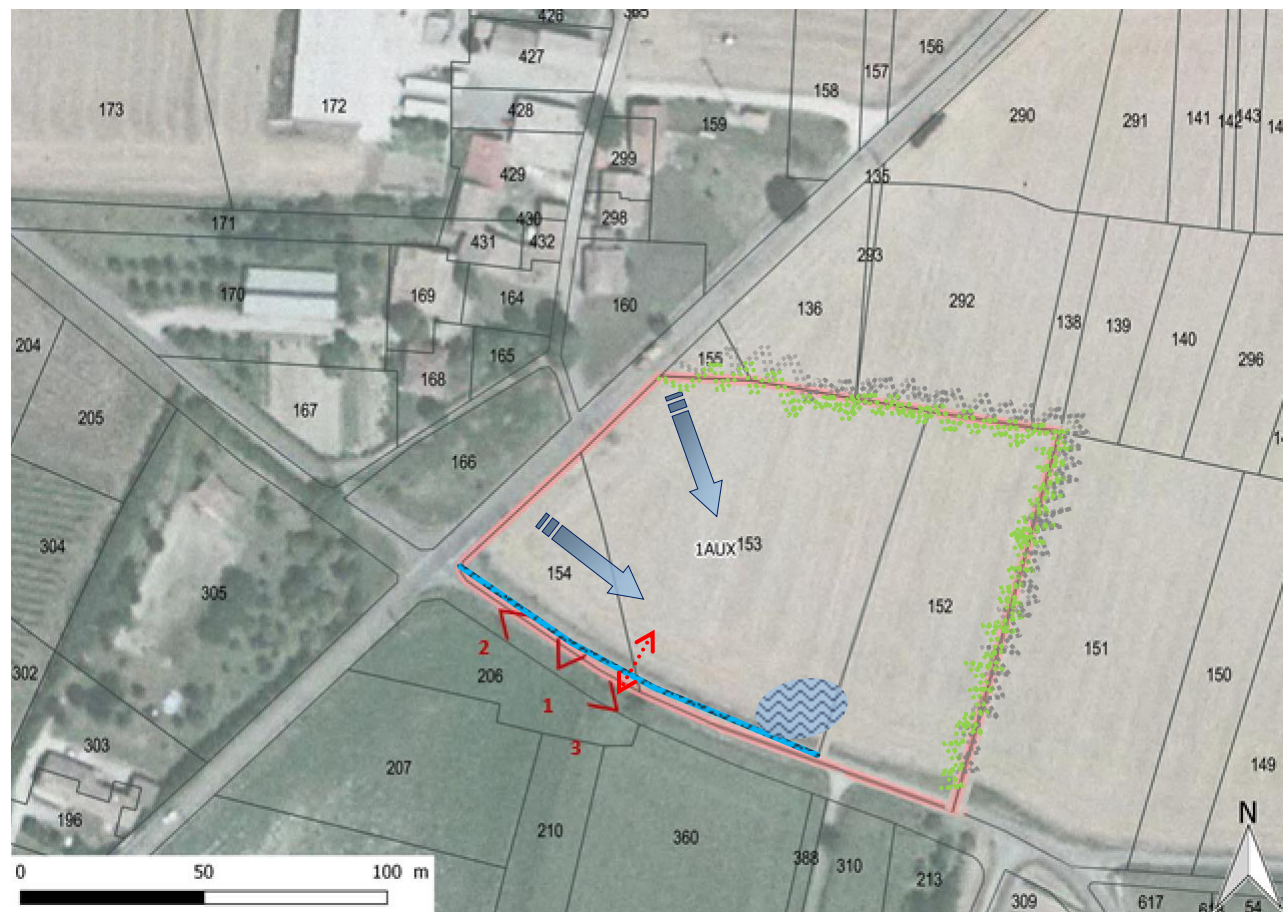


Délimitation de la zone 1AUX

Superficie : environ 8 100 m<sup>2</sup>

**Contexte :** Cette zone est située le long de la RD 101. Elle a pour but d'offrir une opportunité pour le déplacement de la plateforme de collecte, qui se trouve actuellement dans le bourg de Fouquebrune. Son accessibilité serait plus aisée pour les engins et le bourg, avec son tissu dense, se verrait aussi désengorger du trafic en lien avec cette activité.



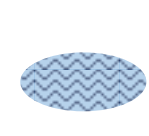


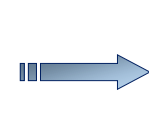
### Principes d'aménagement

 Principe de frange paysagère à soigner en transition avec l'espace agricole

 Principe d'accès à privilégier pour assurer la desserte de la zone

 Fossé existant à conserver pour la gestion des eaux pluviales

 Zone de rétention d'eau (pas de zone humide) : point de vigilance pour le futur aménagement de la zone

 Principe de sens de ruissellement des eaux à respecter dans le futur aménagement