

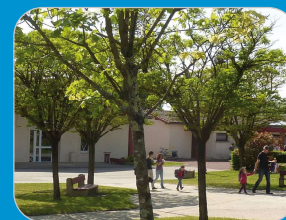
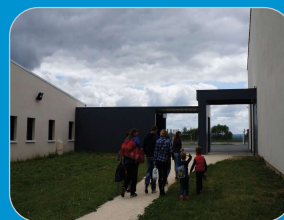
Département de la Gironde

Commune de Vérac

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Vu pour être annexé à la délibération du
conseil en date du 02 octobre 2021

M. le Maire Dominique BEC

PRÉAMBULE

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune de VÉRAC et le présent PADD s'inscrivent dans cette ambition, en posant comme objectif général la préservation du caractère rural du village et du territoire, à travers **les objectifs de protection des espaces agricoles ou naturels et la maîtrise du développement urbain**, à savoir :

- Réfléchir un développement urbain en cohérence avec les possibilités d'aménagements pour les cyclistes et les piétons et intégrer une réflexion sur la place de la voiture dans la commune;
- Envisager la mise en oeuvre de cheminements doux à une échelle élargie suivant leurs vocations multiples (fonctionnelles, loisirs,...);
- Organiser l'espace de façon à pouvoir aménager des lieux de rencontres adaptés à tous, un espace public convivial;

- Réfléchir au devenir des réserves foncières de la commune et à la nécessité d'en constituer de nouvelles;
- Mettre en place les conditions pour favoriser le développement des activités économiques (agriculture, industrie, artisanat, commerce);
- Mettre en place un règlement qui favorise les économies d'énergie et les aménagements écologiques;
- Stopper le développement urbain linéaire et le développement pavillonnaire anarchiques;
- Préserver les paysages et stopper la privatisation des points de vue intéressants;
- Préserver les espaces boisés, en particulier ceux qui sont susceptibles de constituer des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques;
- Mettre en place les conditions de réussite de la mixité sociale et générationnelle.

Les orientations stratégiques retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vérac s'organisent autour de **cinq grandes orientations** :

- Soutenir l'agriculture, garante du caractère rural en matière d'économie et de cadre de vie.
- Protéger les continuités écologiques et prévenir les risques naturels
- Mettre en valeur la diversité des paysages.
- Modérer le développement urbain et la consommation d'espace.
- Conforter et sécuriser les lieux de vie de la commune

ORIENTATION N°1 > SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DU CARACTÈRE RURAL EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE ET D'ÉCONOMIE

1.1 > Protéger les terres agricoles et viticoles

- Préserver les sols argilo-calcaires des terrasses Sud (entre les Maurins et les coteaux du bourg), et des terrasses Nord de la commune (aux lieux-dits Coutet, Virelès, Mauvesin, La Bourdigole, Calat, La Mongie) pour l'activité agricole et viticole.
- Permettre le changement de destination de bâtiments à vocation agricole qui ne sont plus utilisés et situés dans ces espaces, et tout particulièrement les constructions d'intérêt patrimonial.
- Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU devront comporter des lisières aménagées à l'interface avec les espaces agricoles;
- Aménager une lisière plantée entre les cultures de vignes et l'école maternelle;

1.2 > Prendre en compte les besoins de développement des exploitations

- Permettre l'évolution et la transformation des bâtiments agricoles, notamment ceux situés au contact ou au sein des espaces résidentiels.

1.3 > Éviter les conflits d'interfaces avec les espaces habités

- Stopper le développement urbain linéaire le long des principaux axes routiers au contact des espaces agricoles;
- Permettre l'évolution très maîtrisée des habitations existantes au sein de ces espaces agricoles sous conditions de leur intégration paysagère et l'absence d'impact environnemental;

ORIENTATION N°2 > PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS

2.1 > Protéger les cours d'eau et zones humides (trame bleue)

- Protéger strictement de toute urbanisation les ruisseaux de Davanon, de la Renaudière, de la Vieille Saye;
- Préserver les zones humides en interdisant les aménagements ne respectant pas la fonctionnalité de ces écosystèmes.

2.2 > Protéger les principaux boisements et les milieux ouverts (trame verte)

- Protéger les milieux ouverts et semi ouverts (prairies, réseau de haies relictuelles, friches, petits bosquets) qui forment une trame écologique discontinue (en pas japonais) et participe à la diversité des milieux naturels et au déplacement des espèces. Tout particulièrement :
 - > Le long de la limite communale sud avec Lalande-de-Fronsac ;
 - > Le chapelet de boisements entre Calat et Brague;
 - > Le chapelet de boisements entre la Vieille Tuilerie et Brague.
 - > Le chapelet de boisements entre Lespagne et les quatre Mas.

2.3 > Prévenir les risques naturels

- Interdire le développement urbain sur les secteurs concernés par les cavités souterraines;
- Stopper le développement urbain sur les secteurs inondés et/ ou concernés par des phénomènes forts et très forts de remontée de nappe;
- Prendre en compte les mouvements de retrait-gonflement des sols dans l'aménagement et la construction des terrains.

ORIENTATION N°3 > METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ D'UNE COMMUNE RURALE

3.1 > Conserver les vues sur le grand paysage et des coupures d'urbanisation entre les « villages »

- Préserver les limites entre les villages en maintenant des coupures d'urbanisation et plusieurs cônes de vues sur le grand paysage, notamment à Brague, Le Brandet, Loustesse, les Gaussens, les Maurins et au Bourg.

- Qualifier les espaces et les bâtiments publics en valorisant notamment l'accueil et les usages des piétons;
- Favoriser la densification des tissus bâtis existants et accentuer leur rapport à la rue en privilégiant l'alignement des constructions par rapport à la voie et les espaces publics ;
- Conforter ou créer un jeu d'implantation du bâti différencié (alignement de la façade, du pignon, maison sur cour,...) par rapport à la voie et les espaces publics afin d'affirmer le paysage urbain local tout en tenant compte des nuisances sonores liées aux infrastructures routières.

3.2 > Maintenir des lisières boisées et des haies

- Protéger les haies et alignements d'arbres qui contribuent à la mise en valeur des paysages ;
- Protéger les haies et alignements d'arbres le long des principaux cheminements.

3.3 > Respecter les formes urbaines et architecturales anciennes

- Promouvoir l'architecture locale en respectant les gabarits et les éléments de composition des constructions et de leurs abords (hauteur limitée à R+2 dans le bourg et R+1 ailleurs, implantation à l'alignement, mitoyenneté, volume simple, compacité,...);

ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ

4.1 > Accueillir 40 à 60 nouveaux logements à l'horizon 2030 ;

- Maîtriser le rythme d'urbanisation en autorisant la construction de 40 à 60 nouveaux logements entre 2020 et 2030.

4.2 > Diversifier l'offre de logements et construire l'équilibre social de l'habitat ;

- Favoriser la production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux pour renforcer le parc de la commune, notamment par la réhabilitation du parc existant et la mobilisation du foncier communal.

4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés

- Autoriser les nouvelles constructions uniquement dans les enveloppes urbaines existantes (centre-bourg, Les Teycheres, Brandet, Brague, Soney, Bernin, Les Gaussens, les Quatre mas, les Maurins);
- Créer un éco-quartier en extension urbaine dans la continuité ouest du bourg;
- Imposer une densité minimum d'environ 12 logements par hectare dans l'enveloppe urbaine,

- Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et services;
- Permettre à la fois d'organiser l'intensification des tissus bâtis tout en préservant les qualités des cadres de vie habités, à travers des mesures en matière d'implantation et de traitement des constructions et de leurs abords (emprise et implantation du bâti, traitement des clôtures, ...);
- Stopper le développement urbain des hameaux et constructions isolées (Calat, Coutet, Virelès, ...) situés en dehors de l'enveloppe urbaine au regard de l'insuffisance des équipements de viabilité et de leur contexte agricole et paysager
- Permettre une évolution mesurée (extension et annexes) des constructions située dans les espaces agricoles et naturels.

4.4 > Modérer les besoins en extension urbaine pour l'habitat

- Réaliser la moitié du développement démographique par densification des espaces déjà urbanisés.
- Limiter la consommation d'espace à moins de 3 hectares sur les 10 prochaines années, en priorisant des terrains au contact immédiat du bourg.
- Programmer une densité minimum entre 10 et 15 logements par hectare pour les zones en extension urbaine
- Diminuer d'environ 40% le prélèvement d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour le développement urbain par rapport à la période 2010-2019

4.5 > Promouvoir la performance énergétique du bâti

- Promouvoir la réalisation de bâtiments performants et le recours aux énergies renouvelables.
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments en proposer une organisation des opérations permettant la compacité du bâti et les apports solaires.

ORIENTATION N°5 > CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE

5.1 > Renforcer le rôle du bourg comme lieu de rencontres et de vie sociale

- Mettre en valeur le paysage urbain et architectural pour rendre plus lisible le bourg (espaces publics, mairie, église, bâti historique du centre-bourg, murets, haies, ouverture sur le grand paysage,...) ;
- Maintenir les équipements collectifs présents dans le bourg, comme les écoles, le collège, la bibliothèque, la salle culturelle, la salle polyvalente, la maison des associations et permettre leur développement ;
- Organiser l'extension des écoles ;
- Développer des équipements scolaires (agrandissement de l'école maternelle, aménagement du parking du collège) ou destinés aux activités récréatives (champ de foire, skate parc,...);
- Aménager un jardin d'enfants et préserver le poumon vert et paysager du bourg formant un cœur d'îlot très large entre les RD246 et 737, au contact des principaux lieux de vie du bourg ;
- Renforcer la présence d'habitat et d'équipements de centralité favorisant l'animation du bourg ;
- Permettre l'installation de nouveaux commerces et services.

5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie

- Sécuriser et promouvoir le confort d'usage de l'espace public par un traitement au profit des piétons et cyclistes ;
- Rationaliser la présence automobile dans le bourg et réorganiser l'offre de stationnement
- Renforcer le lien physique et perceptif entre les espaces collectifs et les équipements du bourg ;
- Relier les villages et le bourg par des itinéraires alternatifs à la route, offrant des raccourcis et des liaisons sécurisées ;
- Sécuriser les routes traversant les espaces bâtis dans les quartiers excentrés le long des axes principaux ;
- Accompagner le développement du site de la fonderie et ateliers du Bélier en permettant d'améliorer le fonctionnement (accès, gestion des livraisons).

5.3 > Développer les équipements

- Accompagner le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble de la commune programmé par Gironde Numérique d'ici 2024 ;
- Permettre l'évolution du centre de tri et valorisation des déchets.