

VIRSAC

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
28 septembre 2007	13 septembre 2011	

Vu pour être annexé le

Le Maire,

Plan Local d'Urbanisme de VIRSAC
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
Débattu en Conseil Municipal le 7 Juillet 2009 et le 17 Mai 2011

1. Introduction

Rappel réglementaire

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Par ailleurs il « arrête des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune » et « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Il s'agit de répondre aux besoins et moyens à mettre en œuvre évoqués et formulés en réunion, et traduire le projet communal de développement et d'aménagement.

« Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement (...) au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de (PLU). » (L.123-9).

Préambule

Deux thèmes proposent la formulation du projet communal, établis suite aux réunions de travail sur le diagnostic, sur les « questionnements » soulevés et les enjeux, besoins et « moyens à mettre en œuvre afin d'atteindre les enjeux fixés.

→ cf orientations suivantes.

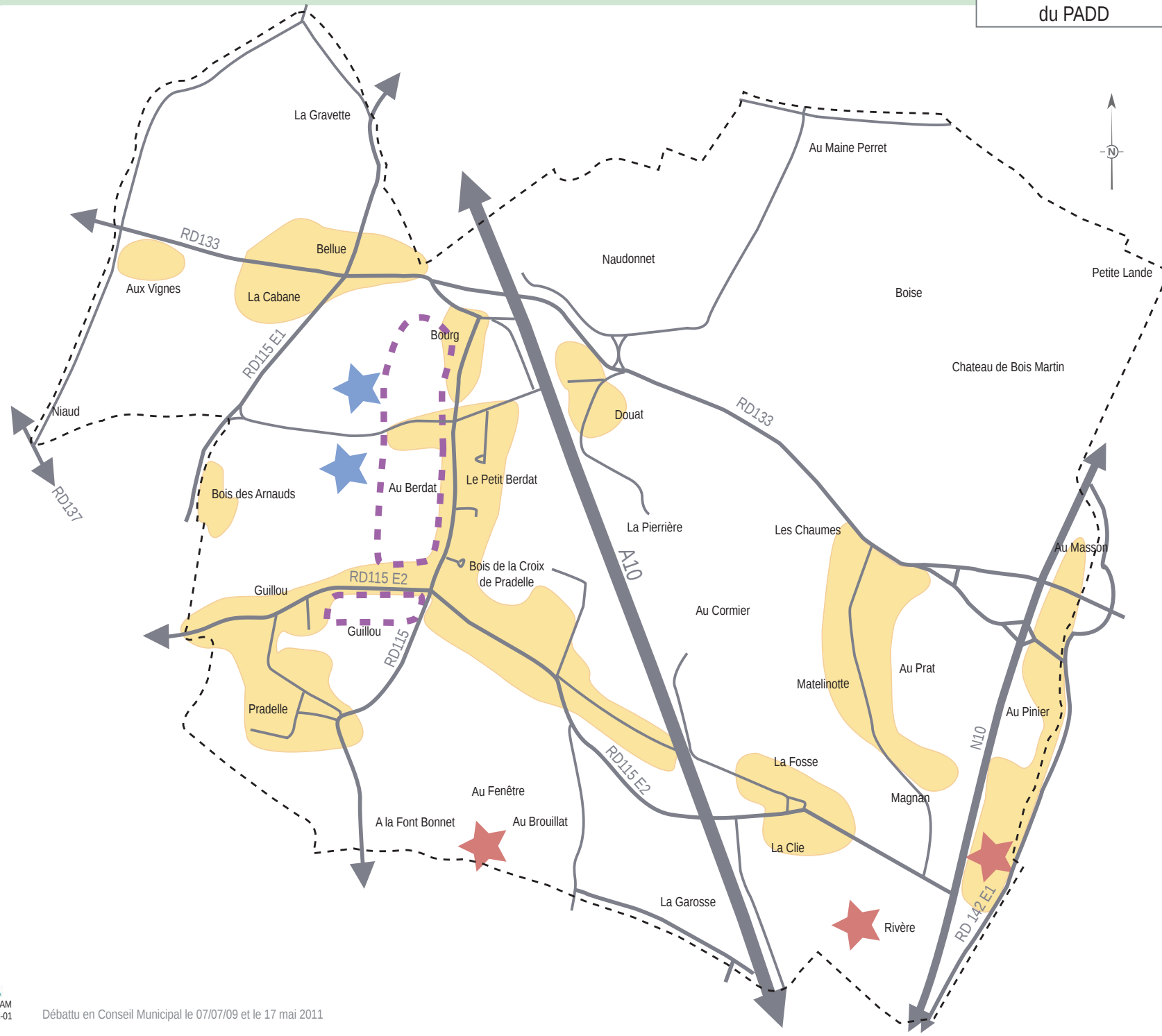
2. Un cadre de vie rural

Ce thème intègre les aspects qui font l'identité du territoire ou qui peuvent garantir cette identité : les espaces et la vie agricole, les espaces naturels et les éléments de l'identité communale.

Préserver les espaces et la vie agricole	- Reconnaître l'activité agricole existante : sièges et bâtis d'exploitation, terres exploitées, terres AOC, - Préserver un front agro-viticole - Conserver des espaces « tampons » avec l'urbain afin de préserver l'activité agricole et de limiter l'extension du bâti dans le vignoble.
Préserver le cadre de vie et de l'identité de la commune	- Protéger les espaces boisés de la commune : *en secteur urbanisé, en bordure des infrastructures de transport, *ponctuant les espaces ruraux (boisements relictuels), *dans la partie sud de la commune en « porte d'entrée de commune » (lien avec le futur « Parc d'Aquitaine ») - Préserver les cônes de vue sur le paysage rural : *silhouette bâtie de village ancien, *paysage viticole. - Repérer les éléments du paysage lié à l'activité agricole ou aux éléments naturels au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :
Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif du développement durable	- Aménagement de la découverte du territoire communal par un projet de voie douce reliant le quartier Est au quartier Ouest - Respecter les enveloppes urbaines existantes et privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace dans le développement urbain - Traiter ou renforcer le traitement des abords des grandes infrastructures de transport pour protéger les habitants des nuisances : *Inconstructibilité de certains secteurs, *Mur antibruit, *Aménagement paysager.

→ Voir cartographie de synthèse.

- Reconnaissance des quartiers ou hameaux
- Densification du bourg par la création d'un nouveau quartier et d'espaces publics (à créer ou à renforcer)
- Renforcement du pôle d'activités en lien avec Saint-Antoine et développement d'un secteur d'activités en lien avec Saint-André-de-Cubzac
- Reconnaissance et développement des équipements publics



3. La structuration de l'urbanisation

Ce thème s'attache à « l'urbain » déjà constitué et aux enjeux de développement et d'un épanouissement communal

Reconstituer un bourg à Virsac	- Réfléchir à un développement urbain dans l'enveloppe bâtie autour de « Petit-Berdat », le bourg fonctionnel actuel - Créer un cœur de bourg autour d'un espace central et une nouvelle voie - Intégrer au développement urbain une réflexion sur les équipements collectifs communaux ou intercommunaux, dont les déplacements doux - Permettre des opérations de logements en lien avec l'aspect d'un centre de commune intégrant une offre locative en lien avec les prescriptions du SCOT
Reconnaître les hameaux en tant que quartiers	- Respecter les enveloppes bâties des hameaux ou quartiers - Créer / requalifier les espaces publics : stationnement, axes piétons, trame végétale des espaces publics... - Permettre une densification mesurée en fonction des contraintes : réseaux, assainissement, éloignement du bourg, sécurité par rapport aux axes de circulation, application de la loi Barnier, gestion des contacts avec la zone agricole, naturelle, défense incendie, accessibilité
Permettre un développement économique en lien avec la politique d'agglomération	- Reconnaissance et densification du pôle d'activités présent aux abords de la RN10 sur VIRSAC côté Saint-Antoine - Création d'une zone d'activités en lien avec la politique intercommunale et d'agglomération de Saint-André de Cubzac

→ Voir cartographie de synthèse.

Thème : Cadre de vie

 Zone agricole et naturelle à préserver

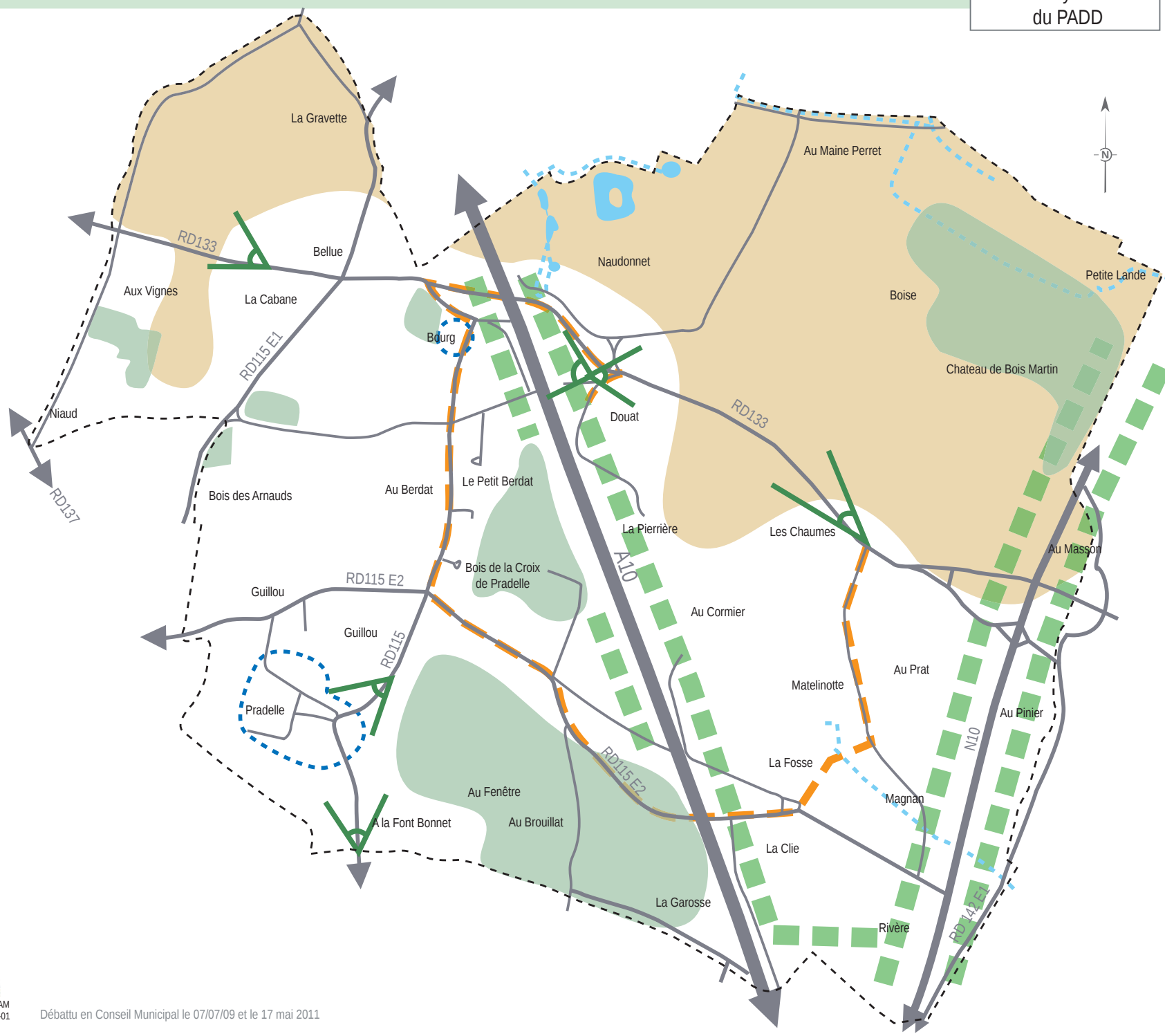
 Principaux boisements à préserver

 Améliorer les circulations douces vers le bourg et les quartiers

 Protection des abords des axes

 Angle de vue sur le paysage rural

 Élément remarquable



4. Conclusion

Ainsi, le PADD « arrête des orientations générales concernant » (L.123-1-3 du code de l'urbanisme):

- « **l'habitat** » : le bourg constitue, dans le projet, le pôle majeur d'habitat à moyen ou long terme, par la création d'un « cœur de bourg » et d'une diversité de l'offre en logements. Les pôles secondaires d'habitat existant seront reconnus sans développement majeur, au regard des équipements collectifs existants et à venir principalement localisés sur le bourg « Petit-Berdat », ce que l'orientation générale n°2 du PADD présente.
- « **les transports et les déplacements** » : le développement d'un « cœur de bourg » va dans le sens d'une réduction, à moyen ou long terme, des déplacements « voitures » des habitants pour les services sur la commune, du fait de la mixité des fonctions du bourg souhaitée (commerces, équipements collectifs, habitat).

Enfin, le PADD prend en compte les travaux réalisés ou en cours de réflexion par la commune sur le développement de « circulations douces » à l'échelle communales voire intercommunale ; mais également les secteurs reliés aux transports en commun (bus départementaux).

En effet le développement de l'urbanisation se fixe sur les polarités urbaines existantes et fait le lien avec les flux de transports et équipements existants ou en projet : liaison douce le bourg – Saint-André (par la future « ZAC »), projets de liaisons douces entre La Clie et le bourg.

- « **le développement des communications numériques** » : la fibre optique desservira à terme l'ensemble de la commune dans le cadre du développement souhaité par « Gironde Numérique ».
- « **l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs** » : le projet de « bourg » permet donc une création d'un pôle commercial offrant des services de proximité aux habitants.

Par ailleurs, en lien avec les orientations du SCOT approuvé fin 2010, le développement économique à long terme est décidé en prolongement des secteurs de développement créés sur le pôle de Saint-André de Cubzac, jouxtant le territoire de VIRSAC.

Les équipements de loisirs et sportifs sont reconnus et pérennisés dans le bourg de VIRSAC. Les projets de loisirs intercommunaux sont prévus globalement à proximité immédiate de VIRSAC, sur les autres communes de l'intercommunalité, à l'exemple de Saint-André, par le biais des aménagements des abords de la future « ZAC ».

Par ailleurs le PADD « fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain ». En la matière, la modération de consommation d'espace est fixée dans ce PADD :

- Par le recentrage d'un développement urbain sur le bourg, développement qui se veut plurifonctionnel (cf. thème 2 et carte associée).
- Par la reconnaissance claire des zones agricoles existantes et pérennes, et constituant le potentiel agricole à long terme de la commune (cf. thème 1 et carte associée);
- Enfin par la reconnaissance des secteurs de risque et de nuisance, dont l'enjeu est en outre l'accompagnement de la collectivité dans des aménagements qualitatifs et réduisant les nuisances (cf. thème 1 et carte associée).

Par ailleurs, le développement annoncé comme mesuré des « pôles secondaires » d'urbanisation va également dans le sens d'une **modération de la consommation d'espace**, mais aussi d'une **lutte**

contre l'étalement urbain. La fixation de limites à la « tâche urbaine » existante sur VIRSAC, et la volonté de densification du secteur du bourg « Petit-Berdat » soulignent la « lutte » engagée contre l'étalement urbain (cf. orientation générale n°2 et carte associée).

