



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@g2c.fr

COMMUNE DE VIRELADE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE VIRELADE PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
10 janvier 2012	
Signature et cachet de la Mairie	



Identification du document

Élément		
Titre du document	Rapport de Présentation du PLU de la commune de Virelade	
Version	Diagnostic : 21/06/2013 08:55:00 Rapport de Présentation : Novembre 2011	
Document	Diagnostic Intercommunal Virelade et Arbanats	Rapport de Présentation Commune de Virelade
Rédacteur	CEB/PAS	AGD
Vérificateur	JLO	ANL
Chef d'agence	FRAA	ANL



SOMMAIRE

AVANT PROPOS	7
1. Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux	8
2. Les P.L.U. de Virelade et Arbanats	10
2.1. Le PLU : Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	10
2.2. Documents d'urbanisme précédents.....	11
3. Le Rapport de Présentation	12
PARTIE 1: ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE	13
1. Présentation du territoire de Virelade et Arbanats	14
1.1. Site et situation.....	14
1.2. Situation administrative.....	16
1.3. Contexte Territorial.....	21
1.4. Synthèse.....	22
2. Données démographiques	23
2.1. Évolution de la population.....	23
2.2. La structure par âge.....	26
2.3. La taille des ménages	28
2.4. Synthèse.....	31
3. Données générales sur les logements	32
3.1. Les caractéristiques du parc de logement.....	32
3.2. Catégorie des logements	33
3.4. Le nombre de permis de construire	34
3.5. Synthèse.....	38
3.6. Mécanisme de consommation des logements	39
3.7. Calcul des besoins de logements au terme 2020 pour assurer le maintien de la population en nombre	43
4. Analyse économique	48
4.1. Données économiques	48
4.2. Les principales activités.....	51
4.3. Synthèse.....	59
5. Les équipements et services	60
5.1. Les équipements administratifs et généraux, et les services	60
5.2. Les équipements scolaires	60
5.3. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels	64
5.4. La Vie Associative	64
5.5. Les équipements sanitaires, sociaux et de santé.....	65
5.6. Synthèse.....	66



6. Les infrastructures de déplacement.....	67
6.1. Le réseau routier.....	67
6.2. Les autres moyens de communication	70
6.3. Les cheminements doux et chemins piétonniers.....	70
6.4. Le réseau de bus	70
6.5. Synthèse.....	70
7. La gestion de l'eau et des déchets	71
7.1. La gestion de l'eau	71
7.2. Sécurité incendie	71
7.3. L'assainissement	73
7.4. La Gestion des déchets	73
7.5. Synthèse.....	73
8. Synthèse et enjeux socio-économiques sur le territoire intercommunal	74
PARTIE 2: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	75
1. Caractéristiques Physiques	76
1.1. Topographie	76
1.2. Géologie et hydrogéologie.....	76
1.3. Pédologie	76
1.4. Hydrographie.....	79
1.5. Climatologie.....	82
1.6. Risques Majeurs	82
1.7. Servitudes d'utilité publiques.....	86
1.8. Installations classées.....	88
1.9. Synthèse : Caractéristiques Physique	89
2. Composantes et limites territoriales	91
2.1. Les entités paysagères.....	92
2.2. Contact habitat / campagne/ espaces semi-naturels	94
2.3. Entrées de ville	94
2.4. Synthèse : Composantes et limites territoriales.....	97
3. Les espaces à vocation naturelle et agricole	98
3.1. Les espaces agricoles.....	99
3.2. Espaces à vocation naturelle.....	102
3.4. Synthèse / Les espaces à vocation agricole et naturelle	106
4. Les Espaces Construits	107
4.1. Morphologie : les entités urbaines.....	108
4.2. Le centre-bourg.....	109
4.3. Les extensions.....	109
4.4. Les quartiers.....	109



4.5. Typologies architecturales	113
4.6. Architectures patrimoniales	115
4.7. Synthèse : Les espaces construits.....	118
5. Atouts et contraintes du territoire	119
<hr/>	
PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	121
1. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	122
1.1. Justification du PADD.....	122
1.2. Justification des Orientations d'Aménagement.....	125
2. Traduction Réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .	129
Axe 1 : Offrir un cadre de vie de qualité dans le respect de l'identité locale	129
Axe 2 : Renforcer la vie locale et l'attractivité communale.....	132
<hr/>	
PARTIE 4 : JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU (ZONAGE ET REGLEMENT)	134
1. Justification du Zonage et du Règlement.....	135
1.1. Les Zones Urbaines « U ».....	135
1.2. Les Zones A Urbaniser « AU »	148
1.3. Les Zones Naturelles « N »	158
1.4. Les Zones Agricoles « A »	165
1.5. Récapitulatif des superficies des Zones	169
1.6. Potentiel constructible et estimation des constructions	170
2. Justification des servitudes d'Urbanisme particulières	171
2.1. Justification des Emplacements Réservés	171
2.2. Justification des Eléments du Patrimoine à Préserver.....	171
2.3. Justification des Espaces Boisés Classés	172
3. Compatibilité du P.L.U. avec le SDAGE et le SAGE	175
<hr/>	
PARTIE 4 : INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	177
1. L'impact du projet sur la biodiversité et la qualité du milieu naturel	178
2. L'impact du projet sur le paysage et le patrimoine	181
3. L'impact du projet sur les risques de pollutions	182
4. L'impact du projet sur les ressources naturelles et les énergies.....	184
5. La prise en compte et l'adaptation au regard des risques et nuisances.....	186
6. L'impact du projet sur la vie locale et son fonctionnement.....	188



AVANT PROPOS



1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1. *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
2. *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
3. *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.



Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).



2. LES P.L.U. DE VIRELADE ET ARBANATS

2.1. LE PLU : MODE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.



2.2. DOCUMENTS D'URBANISME PRECEDENTS

Par délibération en Conseil Municipal en date du 22 Mars 2005, la commune de Virelade a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en Conseil Municipal en date du 21 Mai 2007, la commune d'Arbanats a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration d'un PLU est rendue nécessaire en raison de l'absence de document d'urbanisme sur chaque commune. En effet, la commune était soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et à l'application des articles R.111-2 à R.111-24.

D'après l'article R.111-1. du Code de l'Urbanisme, « *les dispositions des articles R.111-3., R.111-5. à R.111-14., R.111-16. à R.111-20. et R.111-22. à R.111-24. ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.* »

Les objectifs poursuivis de **la commune d'Arbanats** sont les suivants :

- Garder la maîtrise de l'urbanisation afin de conserver le caractère rural,
- Etre vigilant face aux promoteurs
- Réguler le flux d'arrivée de nouvelle population pour permettre une meilleure adéquation avec les infrastructures et équipements de la commune,
- Fixer les terrains constructibles à 1500m² dans les zones qui le permettent,
- Favoriser les espaces verts, aménager aire de jeux et parcours de santé,
- Préserver les espaces boisés,
- Réhabiliter le site du Pontet.

Les objectifs poursuivis de **la commune de Virelade** sont les suivants :

- Rester une commune rurale, viticole et forestière, avec une évolution démographique modérée,
- Renforcer le lien structurel entre les quartiers, éviter l'urbanisation anarchique, privilégier les berges de la Barbose pour conserver un espace naturel au milieu du village à la fois paysager et touristique.
- Favoriser le développement de logement individuel avec étage (7m maximum) avec une superficie minimum de terrain de 1000 m², (dans la mesure où cela est justifié par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée), en matériaux traditionnels locaux,
- Création d'une résidence pour personnes âgées,
- Création d'une zone artisanale entre la RD1113 (ex RN 113) et la voie ferrée, de l'ancienne auberge vers Arbanats.
- Conserver hors future partie urbanisée, toute la zone qui est classée en AOC.
- Eviter les mitages et combler les vides qui existent, de façon à permettre à tous les habitants de la commune de profiter des mêmes services.
- Terminer l'assainissement collectif.
- Privilégier les commerces le long de la RD 1113 (ex RN 113). (en veillant à prévoir tous les aménagements nécessaires à leur bon fonctionnement et à la sécurité des usagers, en particulier sur l'organisation des accès et du stationnement),
- Sauvegarder : le château Moron, le lavoir, tous les ponts de la Barbose, les anciennes tuileries et les puits.
- Analyser le sol pour connaître les zones à risques (problèmes d'effondrements localisés d'origine inconnue),
- Etudier la possibilité d'étendre les chemins de randonnée.



3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

1. le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
2. le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
3. le règlement.
4. les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes,
 - les emplacements réservés,

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2 – Analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

PARTIE 1: ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE



1. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE VIRELADE ET ARBANATS

1.1. SITE ET SITUATION

1.1.1 Site géographique

Virelade et Arbanats se situent dans le département de la Gironde au Sud de Bordeaux, dans la région Aquitaine.

Le secteur d'étude est caractérisé par un relief à pente douce.

Le paysage se décompose en trois rubans parallèles à la Garonne :

- Les Landes, zone de carrières dans l'intérieur des terres, avec un relief peu marqué ;
- La zone urbanisée le long de la RD1113 en direction de la Garonne ;
- La zone inondable des bords de Garonne.

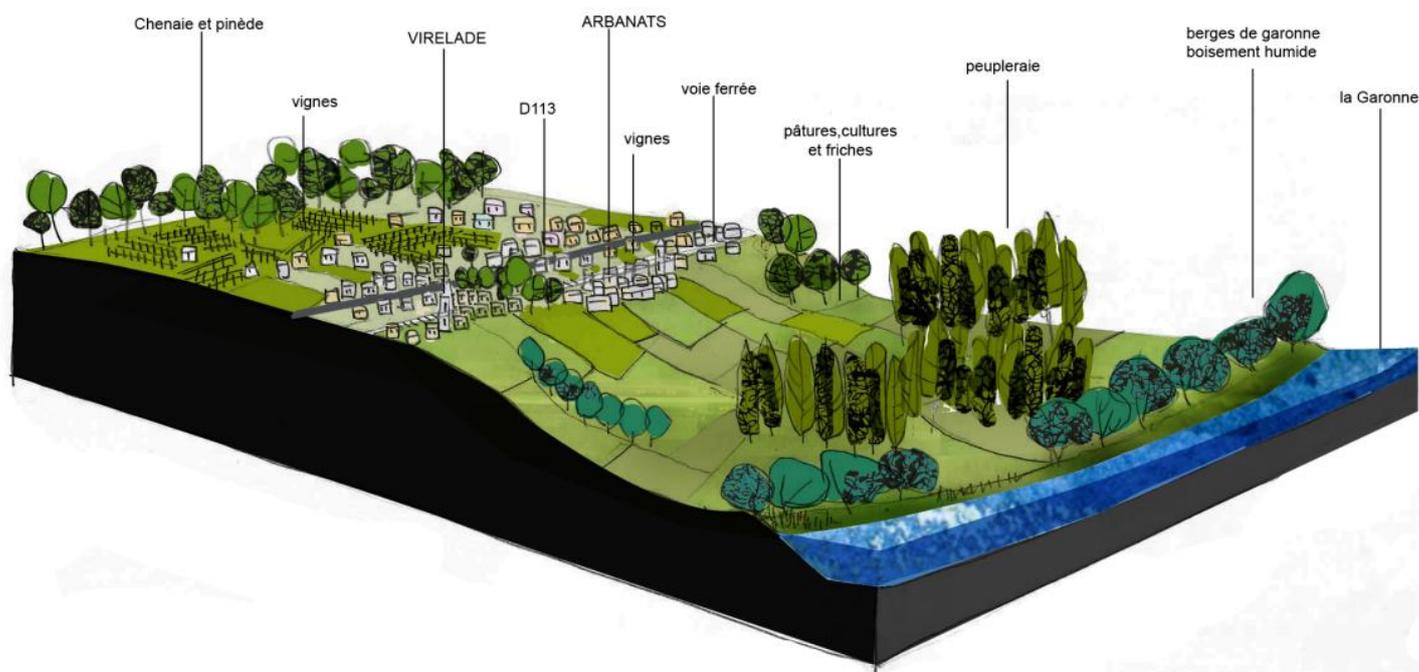


Figure 1 : Site géographique de Virelade et Arbanats



1.1.2. Situation administrative et géographique

Les communes de Virelade et Arbanats bénéficient d'une situation privilégiée, située au Sud de Bordeaux dans le département de la Gironde, à 30 km de Bordeaux dont elle subit l'influence directe, 20 km de Langon. Depuis quelques années, elles subissent une pression foncière exponentielle.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- au Nord-Ouest : Portets
- au Sud-Est : Podensac
- au Sud : Illats
- au Sud-Ouest : ST Michel-de-Rieuffret
- au Nord : Lestiac-sur-Garonne et Paillet

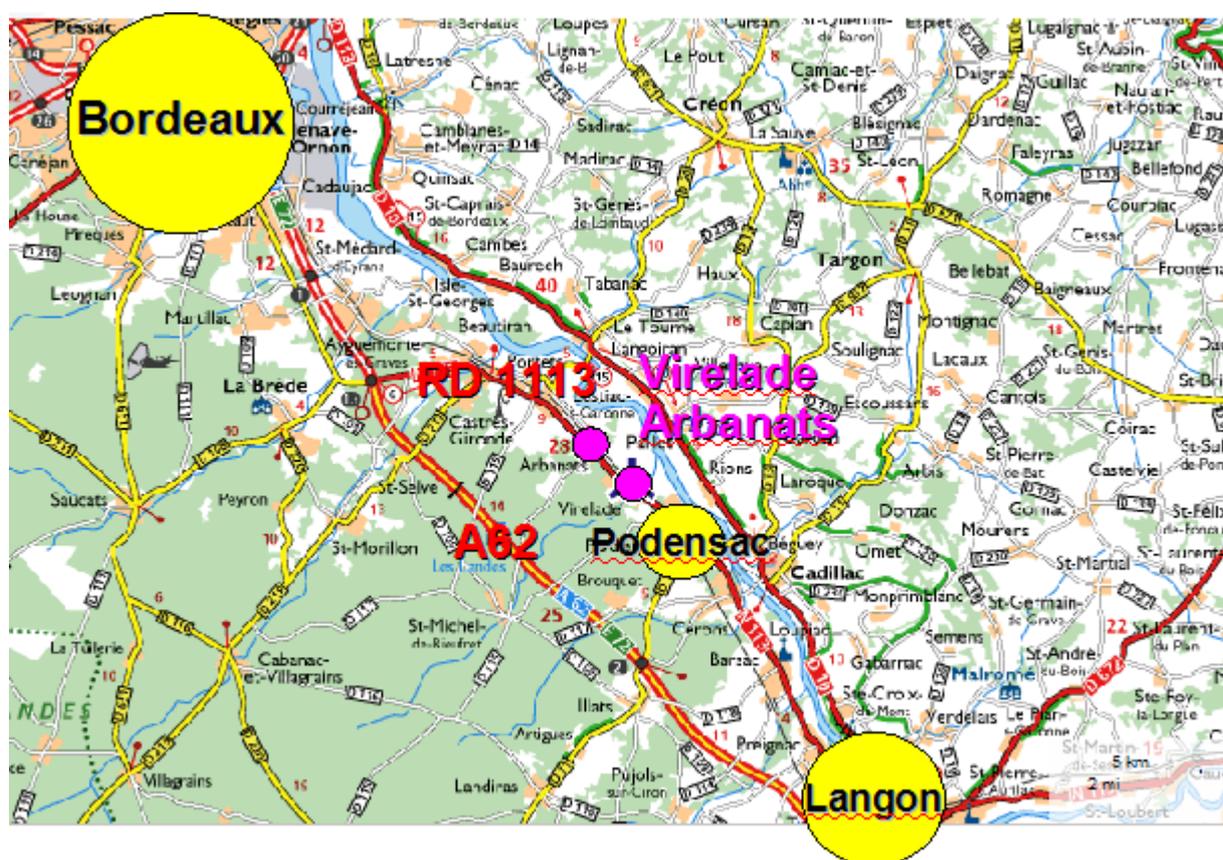


Figure 2 : Situation géographique et administrative des deux communes

Le territoire est marqué par un axe majeur de circulation, déterminant pour le développement démographique de la commune : la RD1113.

1.1.3 Superficie

La superficie moyenne des communes au niveau national est de 1500 hectares. La superficie de Virelade est de 1340 hectares, et 760 hectares pour Arbanats.



1.2. SITUATION ADMINISTRATIVE

Les communes de Virelade et Arbanats fait partie de la Communauté de Communes du canton de Podensac, mais elle fait partie aussi d'un autre territoire de projet : le Pays des Rives de Garonne, qui a adopté sa charte en 2005.

1.2.1. La Communauté de Communes du Canton de Podensac

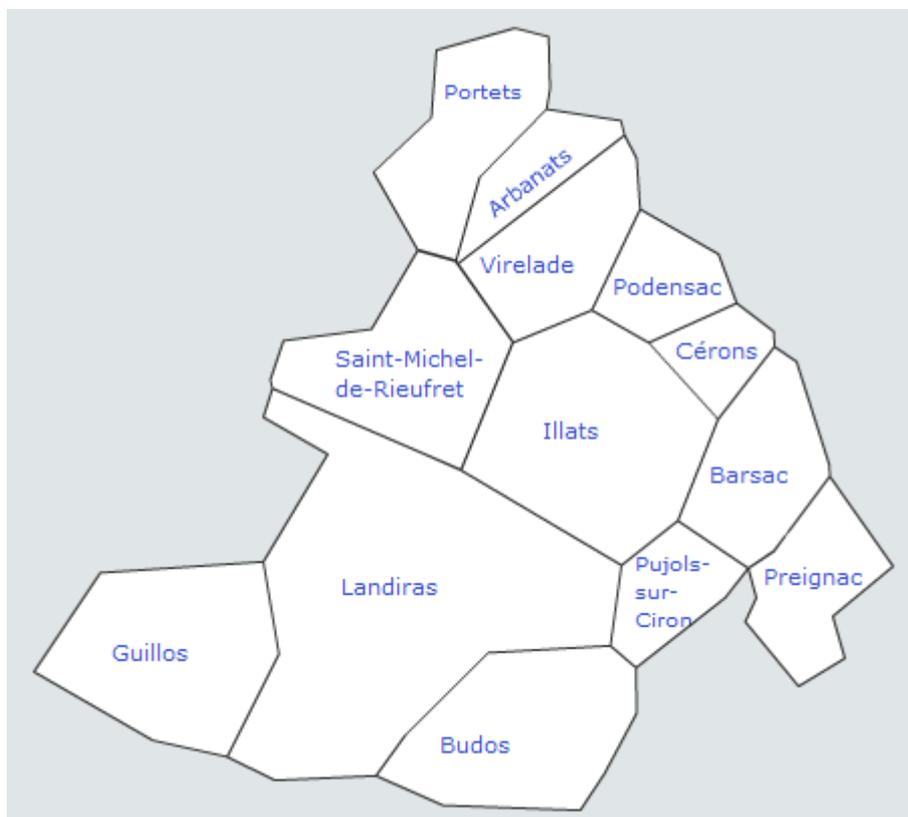


Figure 3 : Communauté de Communes du Canton de Podensac (Source : Site internet de la Communauté de Communes)

La Communauté de Communes du canton de Podensac a été créée le 1^{er} Janvier 2004. Elle est composée de treize communes : Portets, Arbanats, **Virelade**, Podensac, Cérons, Barsac, Preignac, St Michel de Rieuffret, Illats, Pujols-sur-Ciron, Guillos, Landiras et Budos. Elle compte un peu plus de 18000 habitants en 1999.

Elle met en oeuvre des compétences transférées par les communes membres. Ce transfert s'est fait librement et dans la concertation.

Ont été transmises essentiellement des activités que les communes n'exerçaient pas auparavant, ou qu'il était plus efficace de gérer à l'échelle intercommunale (par exemple : les chemins de randonnées, ce qui permet un entretien de l'ensemble au même moment).

Les communes ont conservé des activités pour lesquelles la proximité avec la population et les équipements est nécessaire (écoles, accueil périscolaire, équipements sportifs, ...)

La Communauté de Communes du canton de Podensac s'est dotée de six compétences propres et chaque commission est en charge d'une de ces compétences.



- Aménagement de l'espace

- Schéma de cohérence territoriale et de schéma de secteur à l'échelle de la Communauté de communes
- Création de Zones d'Aménagement Concerté à vocation économique ou que la Communauté de communes destine à recevoir des aménagements et équipements publics dans ses domaines de compétences.
- Toutes études et réalisations nécessaires aux opérations d'aménagement de l'espace : élaboration de tout document de prévision et d'orientation mettant en valeur la qualité du paysage et permettant une vision prospective de développement du territoire.
- Entretien des chemins de randonnées inscrits au Plan départemental : fauchage et élagage.
- Affluents de la Garonne : Réalisation d'études et d'animations pour l'aménagement, la protection et la valorisation, Entretien, réparation, valorisation des ouvrages hydrauliques, en partenariat avec les propriétaires, Nettoyage du lit en conciliant protection, utilisation, usage et valorisation, Mise en place de petits équipements tel que signalisation, signalétique pour améliorer l'usage et la sécurité, Mise en place d'un outil de gestion intégré sur le bassin versant du Ciron
- Adhésion à un Pays.
- Etude et réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage dans le respect du Schéma Départemental.

- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté

- Etude, création, aménagement, gestion des zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, touristiques et de loisirs : Zone d'activités économiques du Pays de Podensac, Zones à créer desservies par des routes départementales
- Actions de développement économique dans le cadre de la création d'une pépinière d'entreprises.
- Tourisme : promotion et soutien de l'offre et des produits touristiques.

- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux

- Assainissement : Inventaire et contrôle de l'état de l'assainissement individuel, Etude comparative des Assainissements Collectifs communaux existants dans l'optique d'une harmonisation communautaire.
- Collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés.

- Politique du logement et du cadre de vie

- Actions en faveur de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse : Elaboration des contrats « Enfance » et « Temps Libre » ainsi que tout autre contrat de même nature qui s'y substituerait, et mise en oeuvre des actions intercommunales contenues dans ces contrats. Il est précisé que les Centres de Loisirs Sans Hébergement sont de compétence communautaire, les Accueils Péri Scolaires restant de la compétence des communes.
- L'animation sportive dans les écoles primaires
- Coordonner, favoriser et promouvoir toutes actions et initiatives destinées à faciliter l'insertion sociale et professionnelle des publics les plus défavorisés, et en priorité ceux de la tranche des 16 – 25 ans.
- Actions en faveur des personnes âgées : portage des repas à domicile.
- Etude de faisabilité pour la création de Résidences pour Personnes Agées.



- Prévention de la délinquance : Création d'un Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance

- Création, aménagement et entretien de la voirie

- Création, Aménagement et Entretien de la voirie communale revêtue et des chemins ruraux revêtus listés en annexe aux présents statuts.
- Mise en place d'équipements de signalisation routière horizontale et verticale liée aux travaux neufs sur la voirie déléguée.
- Entretien de l'Eclairage public : changement des ampoules, des fusibles, des cellules et des matériels consommables.

- Actions culturelles, sportives et éducatives

- Soutien aux associations, aux projets, aux manifestations culturelles et sportives intéressant au moins 3 communes. Le soutien, sous forme de subvention ou d'accompagnement matériel sera voté par le Conseil communautaire. Ce soutien prendra également la forme de l'intervention d'un animateur.
- Développement de l'accès aux nouvelles techniques d'information et de communication.
- Actions en faveur de la lecture publique.
- Acquisition de matériel pédagogique, éducatif, psychologique pour les actions pouvant être développées dans la moitié au moins des écoles du territoire de la Communauté de communes.



1.2.2. Le Pays des Rives de Garonne



Figure 4 : Le périmètre du Pays Rives de Garonne (Source : Charte du Pays des Rives de Garonne)

Le Pays des Rives de Garonne est composé des Communautés de Communes du Canton de Podensac, des Coteaux Macariens, du Pays d'Auros et du Pays de Langon. Il se situe au Sud-Est du département de la Gironde et rassemble environ 49 400 habitants et 54 communes. Il se structure autour de la Sous-Préfecture de Langon.

A la fin de l'année 2005, les quatre communautés de communes ont délibéré de manière concordante pour créer le Syndicat Mixte des Rives de Garonne, structure porteuse du Pays.

La Charte a été approuvée par les quatre communautés de communes en Janvier et Février 2007.

Le Pays des Rives de Garonne est un territoire qui se trouve pris dans un double dynamisme émanant d'un pôle principal : l'agglomération bordelaise et d'un pôle secondaire : Langon. Ce territoire relais gagnera à structurer son développement pour ne pas devenir une couronne supplémentaire de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

La Charte met en exergue la volonté de faire du Pays des Rives de Garonne :

- un territoire au développement harmonieux et maîtrisé
- un territoire solidaire au service des Hommes
- un territoire basé sur une participation citoyenne

En 2001, le Pays a mis en place une Charte de développement ainsi que différents axes d'action :

- reconnaître et préserver l'espace
- adapter et maîtriser l'espace habité
- organiser et qualifier l'espace économique



AXE 1. UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAITRISE		AXE 2. UN TERRITOIRE SOLIDAIRE AU SERVICE DES HOMMES		AXE 3. UN TERRITOIRE BASE SUR UNE PARTICIPATION CITOYENNE	
Orientation 1 Des savoirs faire et des ressources au service du développement économique et de l'emploi.	Orientation 2 Vers une maîtrise de la pression foncière et de ses effets.	Orientation 1 Développer, améliorer, mutualiser et coordonner les services à la population.	Orientation 2 Favoriser l'épanouissement de tous à travers la culture, le sport et le patrimoine.	Orientation 1 Participation citoyenne.	Orientation 2 Développer l'écocitoyenneté (famille, entreprises, collectivités).
Enjeu 1 Structurer et soutenir la dynamique économique. Enjeu 2 Soutenir l'agriculture, et ses différentes filières dont la viticulture, et la sylviculture. Enjeu 3 Développer l'attractivité touristique du Pays. Enjeu 4 Accompagner et maintenir l'activité artisanale et commerciale. Enjeu 5: Promouvoir des filières spécifiques de développement.	Enjeu 1 Accompagner le développement rural et urbain pour préserver le cadre de vie. Enjeu 2 Construire une politique globale du logement et de l'accueil. Enjeu 3 Préserver le cadre de vie et l'environnement.	Enjeu 1 Développer du lien social. Enjeu 2 Mettre en œuvre des services dédiés à l'Enfance et à la Jeunesse adaptés aux mutations démographiques et sociales. Enjeu 3 Renforcer l'accès à l'orientation, la formation et l'adaptation des ressources humaines. Enjeu 4 Favoriser la mobilité de la population. Enjeu 5 Développer et adapter les services pour garantir la qualité de vie des personnes âgées. Enjeu 6 Améliorer les conditions de vie des personnes handicapées. Enjeu 7 Soutenir l'offre des services de santé.	Enjeu 1 Mettre en œuvre un projet éducatif de territoire. Enjeu 2 Soutenir le tissu associatif. Enjeu 3 Développer et soutenir les pratiques sportives. Enjeu 4 Développer et soutenir l'action culturelle. Enjeu 5 Réintroduire dans la vie quotidienne le patrimoine de Pays.	Enjeu 1 Affirmer le rôle du conseil de développement. Enjeu 2 Favoriser l'intervention citoyenne par la consultation, la concertation et le référendum d'initiative locale. Enjeu 3 Améliorer l'information et la communication institutionnelle et locale.	Enjeu 1 Développer l'éducation à l'environnement. Enjeu 2 Informer, former, sensibiliser.

Figure 5 : Axes stratégiques de développement 2007-2017 (Source : Charte Pays des Rives de Garonne)



1.2.3. Le Plan Local de l'Habitat

Le terme PLH n'est pas le plus correct, car le Pays des Landes de Gascogne n'est pas une EPCI. Le Pays réfléchit sur un « Schéma global de réflexion en matière d'habitat et d'urbanisme ».

Le Pays s'oriente donc vers une étude générale sur l'habitat sur le périmètre du Pays avec une déclinaison par Communauté de Communes ou par Groupement de Communauté de Communes qui serait des Programmes Locaux de l'Habitat.

Cette réflexion est actuellement en cours d'élaboration.

1.3. CONTEXTE TERRITORIAL

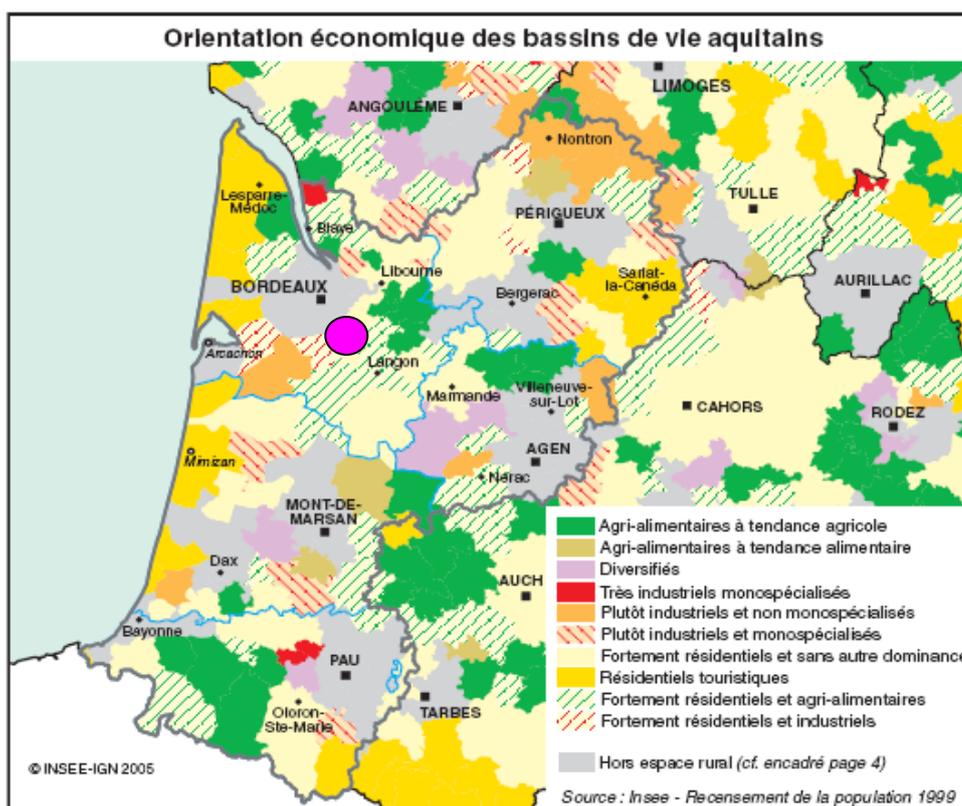


Figure 6 : Orientations économiques des bassins de vie aquitains

Les communes de Virelade et Arbanats sont directement influencées par l'agglomération bordelaise et Langon. En effet, cette carte présente les orientations économiques des bassins de vie aquitain. met en avant les spécificités de la région de Bordeaux et Langon et de son territoire environnant : il est à noter que les communes ont une vocation plutôt résidentielle et agricole.



1.4. SYNTHÈSE

Les communes de Virelade et Arbanats se situent à 5 km de Podensac, 20 km de Langon et 30 km de Bordeaux.

Le territoire d'étude est fortement dépendant des pôles d'emplois et de services tels que Podensac, Langon et est de plus en plus influencé par la pression exercée par l'agglomération de Bordeaux.

Le territoire fait partie intégrante d'entité supra-communales à considérer. En effet, le Pays des Rives de Garonne et la Communauté de Communes du Canton de Podensac ont émis des orientations de développement à appliquer sur les communes de Virelade et Arbanats.



2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique des communes de Virelade et Arbanats est essentiellement fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE et sur les données communales.

2.1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

	<i>Population sans doubles comptes</i>	<i>Variation absolue de la population</i>
1962	1089	
1962-1968		+ 11
1968	1100	
1968-1975		+ 102
1975	1202	
1975-1982		+ 127
1982	1329	
1982-1990		+ 162
1990	1491	
1990-1999		+ 79
1999	1570	
1999-2007		+ 326
2007	1896	

Figure 7 : Evolution de la population pour Virelade et Arbanats entre 1962 et 2007

Entre 1962 et 2007, la population des deux communes est passée de 1089 à 1896 habitants, soit une population qui a connu une hausse de 807 habitants. La population n'a cessé d'augmenter, elle n'a jamais connu de baisse.

On note, en outre, le très fort dynamisme entre 1999 et aujourd'hui, où l'augmentation de la population a été la plus forte.

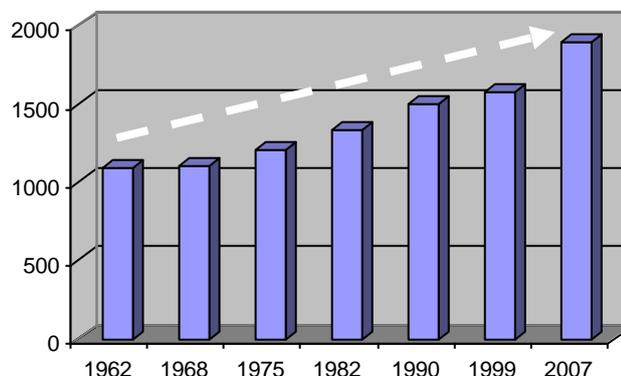


Figure 8 : Evolution de la population de Virelade et Arbanats entre 1962 et 2007



2.1.1.Évolution comparée de la population sur les deux communes

L'évolution démographique des deux communes a été vécue à peu près de la même façon.

En effet, Virelade et Arbanats ont vu leur population augmenter depuis 1962. On note juste que depuis les dernières années, que l'évolution positive s'accélère. Ces deux communes sont pourvues d'école, de services, et accessibles, ce qui en fait leur attractivité.

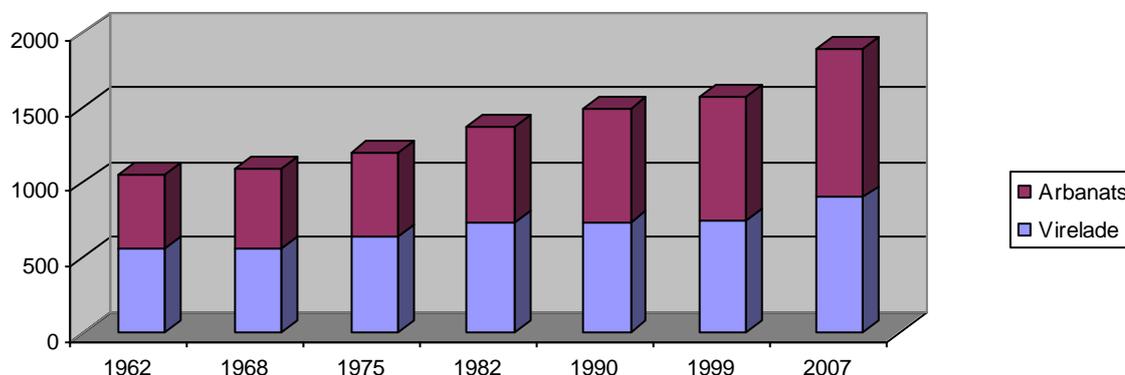


Figure 9 : Evolution comparée de la population de Virelade et Arbanats entre 1968 et 2007

	Virelade	Arbanats
	Taux de variation annuelle en %	Taux de variation annuelle en %
1962-1968	-0.21	1.91
1968-1975	2.1	0.39
1975-1982	1.69	2.29
1982-1990	0.12	1.88
1990-1999	0.22	0.9
1999-2007	2.6	2.2

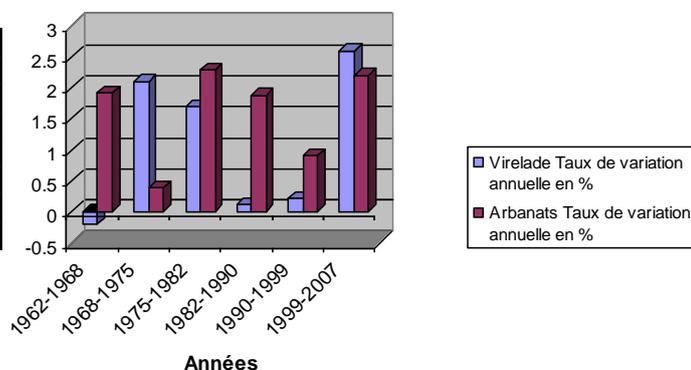


Figure 10 : Taux de variation annuelle de Virelade et Arbanats entre 1962 et 2007

Parmi les deux communes étudiées, Arbanats est la plus peuplée, avec 996 habitants en 2007. **Virelade en compte environ 900 à la même date.**

Si on étudie les taux de variation annuelle, on observe qu'ils sont tous très positifs, excepté entre 1962 et 1968 pour la commune de Virelade avec -0.21%.

La localisation des deux communes explique certainement l'augmentation importante de la population.

Il faut aussi préciser qu'il y a une étroite corrélation entre la construction de logements neufs et le gain de population. Ainsi, ce sont les communes de qui ont délivré le plus de permis de construire qui connaissent un taux de variation positif.



2.1.2. Analyse de l'évolution démographique

Des évolutions de population liées essentiellement à la composante migratoire.

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Solde naturel %	-0.56	0.07	-0.04	0.36	0.22	0,5
Solde migratoire %	0.36	2.02	1.74	-0.24	0	1,5
Variation totale %	-0.21	2.10	1.69	0.12	0.22	2

Figure 11 : Soldes naturel et migratoire – Commune de Virelade

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Solde naturel %	-0.36	-0.08	-0.41	-0.18	-0.37	0,5
Solde migratoire %	2.28	0.47	2.70	2.06	1.27	1,8
Variation totale %	1.91	0.39	2.29	1.88	0.90	2,3

Figure 12 : Soldes naturel et migratoire – Commune d'Arbanats

Concernant l'évolution globale du solde naturel des deux communes, il n'est positif qu'à partir de 1999 pour Arbanats, et **dès 1982 pour Virelade.**

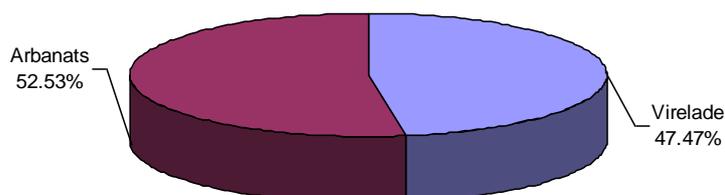
En ce qui concerne le solde migratoire, il a toujours été positif pour les deux communes, sauf entre 1982 et 1990 pour Arbanats.

On peut donc dire que l'augmentation de population est issue de ce solde migratoire.

De plus, la croissance de l'aire urbaine de Bordeaux et le phénomène de périurbanisation a provoqué des migrations dans les espaces éloignés des grands centres urbains. Les migrations des retraités mais aussi des personnes actives vers le grand Sud-Ouest sont une des raisons de ces importantes évolutions démographiques. L'Aquitaine est une des régions françaises les plus dynamiques.

Il est important de noter l'importance de l'apport migratoire sur ces communes. En effet, l'apport naturel joue peu. La région est caractérisée par une structure vieillie de la population et une fécondité basse.

2.1.3. Une population inégalement répartie sur les deux communes





	Densité de population en 1999 (hab/km2)
Virelade	55
Arbanats	108
Densité moyenne des 2 Communes	81.5
Communauté de communes du canton de Podensac	67
Département de la Gironde	129
France	108

Figure 14 : Densité communale en 1999

La commune de Virelade est faiblement peuplée par rapport à sa voisine Arbanats. En effet, la commune d'Arbanats est dans la moyenne française, et bien au-delà de son canton. Tandis que Virelade est bien en deçà de la moyenne cantonale et bien loin de la moyenne française, voire départementale.

2.2. LA STRUCTURE PAR AGE

	1990	1999
0-19 ans	391	370
20-39 ans	407	404
40-59 ans	339	450
60-74 ans	220	215
75 ans et plus	135	129

Figure 15 : Structure par âge 1990 et 1999 pour Virelade et Arbanats (Source : INSEE)

Entre 1990 et 1999, on assiste à une modification de la structure par âge de la population, un léger vieillissement de la population.

La part des 40-59 ans a largement augmentée de 1990 à 1999, une légère baisse des 0-19 ans.

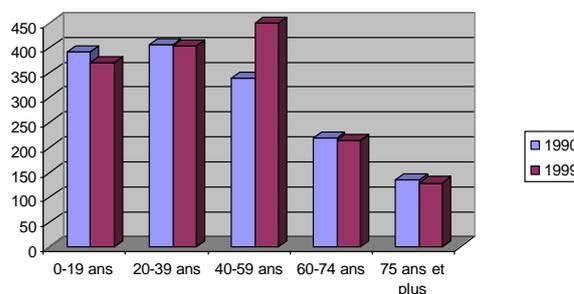


Figure 16 : Evolution de la structure par âge des deux communes (Source : INSEE)

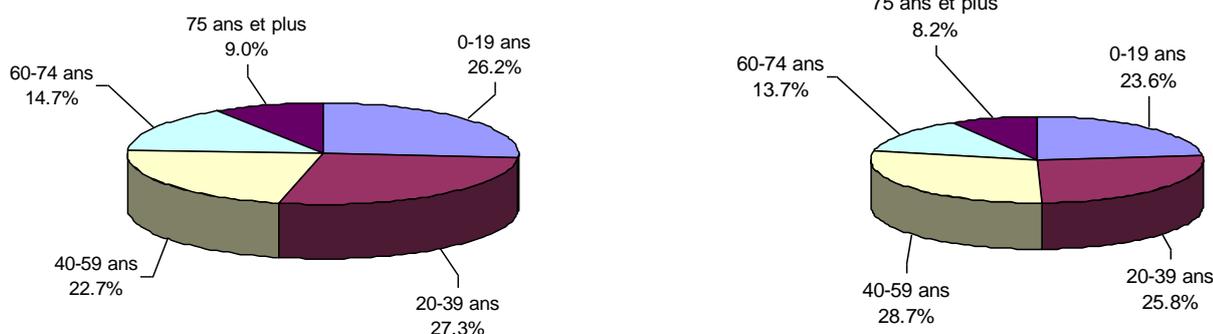


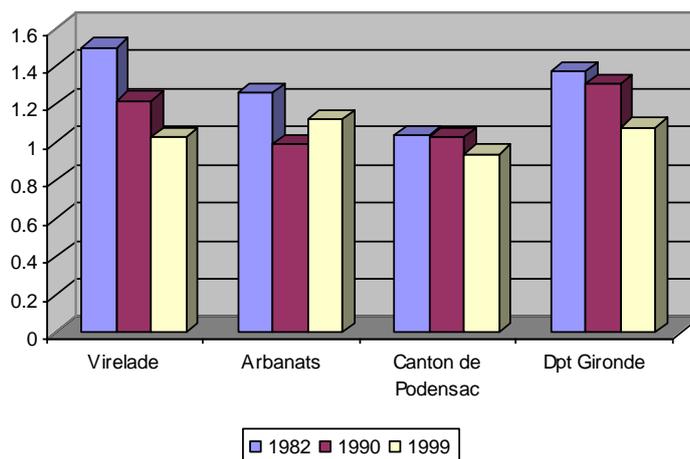
Figure 17 : Structure par âge de la population des deux communes en 1990 et 1999

	Indice de jeunesse de Virelade	Indice de jeunesse d'Arbanats	Indice de jeunesse du canton de Podensac	Indice de jeunesse du département de la Gironde
2008	1,5			
1999	1,03	1,12	0,94	1,08
1990	1,22	0,99	1,03	1,21
1982	1,50	1,26	1,04	1,37

Figure 18 : Indices de jeunesse pour Virelade, Arbanats, le Canton de Podensac et la Gironde (Source : INSEE)

Figure 19 : Indices de jeunesse sur plusieurs échelles années 1982-1990 et 1999

La comparaison de l'indice de jeunesse¹, permettait entre 1982 et 1999, de souligner la caractéristique vieillissante de la population des 2 communes mais également celle du canton et du département. En effet, cet indice a diminué entre 1990 et 1999 excepté pour la commune d'Arbanats.



Toutefois, depuis 1990, on constate que la part des moins de 20 ans recommence à croître sur Virelade pour atteindre 1,5 en 2008 (le niveau de 1982), ce qui signifie qu'un rééquilibrage de la pyramide des âges est en train de s'effectuer sur la commune.

¹ L'indice de jeunesse de la population est le rapport entre les 0-19 ans et la population âgée de plus de 60 ans.



2.3. LA TAILLE DES MENAGES

On note depuis 1982 une baisse des ménages de taille importante, surtout pour les ménages de 4 personnes et 5 personnes et plus. En effet, les ménages d'une personne et surtout de deux personnes ont augmenté fortement entre 1990 et 1999. C'est une tendance que l'on retrouve au niveau national et qui résulte d'un éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations), du vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre de célibataires. Cependant, il est important de noter la nette progression des ménages de quatre personnes, ce qui confirme bien l'installation de jeunes couples avec enfants dans ce secteur.

	Virelade	Arbanats	Dépt Gironde
1 pers	18.4	21.5	24
2 pers	23.8	27	29.3
3 pers	22.2	18.5	19.8
4 pers	17.6	23.6	16.3
5 pers	12.1	8.2	6.7
6 pers et plus	5.9	1.3	3.9

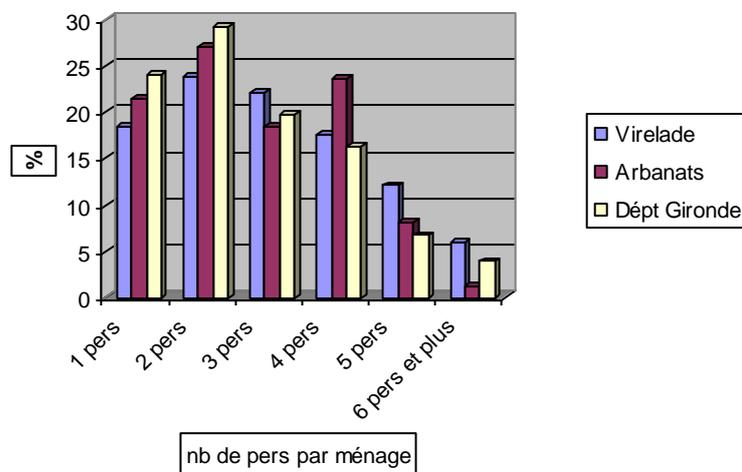


Figure 20 : Structure des ménages en 1982 (Source INSEE)

	Virelade	Arbanats	Dépt Gironde
1 pers	21.7	21.7	27.4
2 pers	29	32.2	20.3
3 pers	21.7	17.4	18.6
4 pers	16.5	18.1	15.5
5 pers	8.5	8	5.7
6 pers et plus	2.6	2.6	2.5

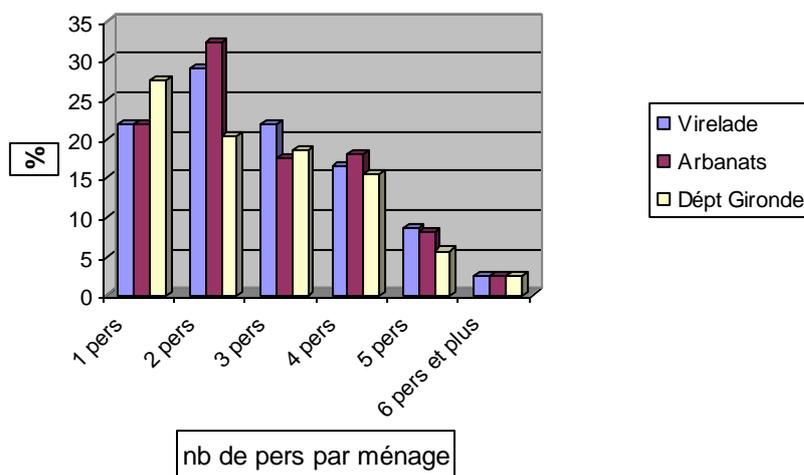


Figure 21 : Structure des ménages en 1990 (Source INSEE)

	Virelade	Arbanats	Dépt Gironde
1 pers	21.5	22.1	32
2 pers	36	31.1	31.5
3 pers	19.5	19.9	16.9
4 pers	16.5	19.9	13.4
5 pers	5.4	6.4	4.5
6 pers et plus	1.1	0.6	1.7

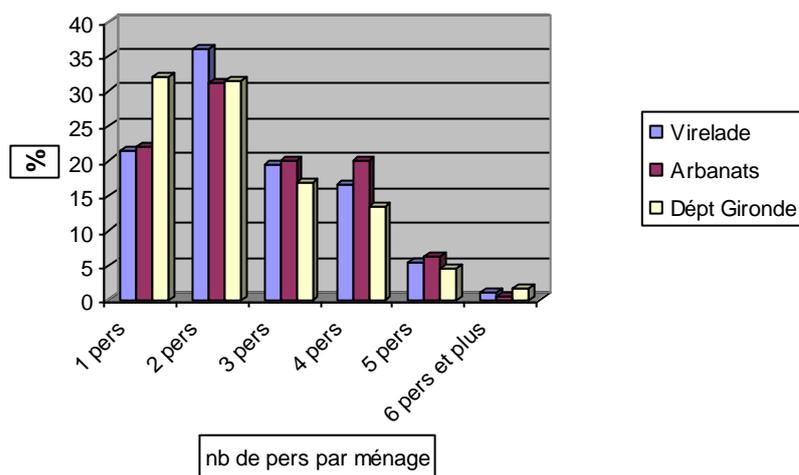


Figure 22 : Structure des ménages en 1999 (Source INSEE)

Les ménages les plus représentés sur le territoire d'étude en 1999 sont les ménages de deux personnes puis d'une seule ou de trois personnes. Près de 55% des ménages sont composés de ménages de une et 2 personnes.



Taille des ménages : situation en 2008 pour la commune de Virelade

1968	3,2
1975	3,0
1982	3,0
1990	2,7
1999	2,5
2008	2,5

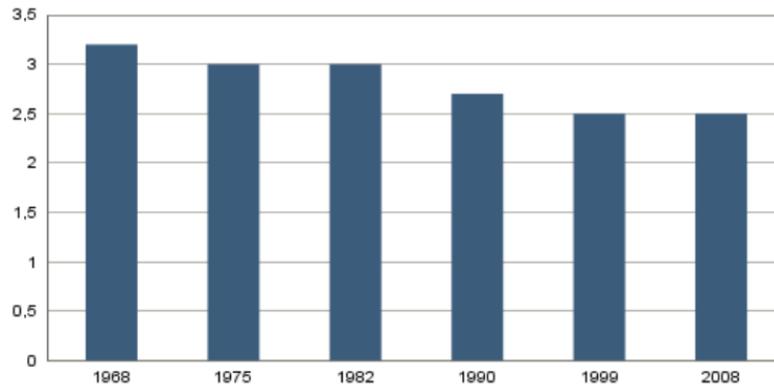


Figure 23 : Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2008 (Source INSEE)

En 2008, on constate que la taille des ménages se maintient par rapport à 1999, à 2,5 personnes par ménages.

Cela indique que le phénomène de desserrement, constaté entre 1968 et 1999, a tendance à stagner en 2008. Ce constat est principalement lié au fait que la commune a accueilli des nouveaux ménages, dont une partie avec enfants, ce qui permet de compenser le phénomène de décohabitation ou de vieillissement de la population, qui se traduisent tous deux par une baisse du nombre de personnes par ménage.



2.4. SYNTHÈSE

Depuis 1962, les communes de Virelade et Arbanats ont connu une évolution régulière de leur population. En effet, la population n'a cessé d'augmenter tout au long des recensements.

Depuis les dernières années, on constate une accélération du dynamisme démographique au sein des communes qui s'explique notamment par la double pression exercée par l'agglomération bordelaise et par Langon.

En 2008, Virelade compte 896 habitants et 1010 pour Arbanats. L'évolution positive depuis les dernières années se poursuit donc.

Le territoire d'étude se caractérise également par une part importante des 40-59 ans (un tiers de la population), mais aussi une baisse des tranches 60-74 ans et 74 ans et plus. Aussi, la taille des ménages a fortement diminué, et il faut noter l'importance des ménages de une et deux personnes sur les communes.

La diminution de la taille des ménages, soit le phénomène de desserrement des ménages, induit une consommation accrue de l'espace et doit être également pris en considération dans le cadre de l'adaptation des logements à la population et du type de services à mettre en place.*

Toutefois, sur Virelade, ce phénomène de décohabitation a tendance à stagner du fait que l'accueil de nouveaux ménages entre les deux derniers recensements.

De plus, la croissance démographique observée, notamment au cours des dernières années (+149 personnes pour Virelade entre 1999 et 2008) indique une attractivité accrue de la commune.

Ces évolutions doivent être prises en compte dans le projet de PLU en proposant une offre diversifiée et adaptée aux besoins de la population actuelle et future en termes de logements. De plus, il est important que les communes s'interrogent sur leurs perspectives d'évolution :

- quelle évolution démographique souhaitée à l'horizon 2020 ?
- quelle offre en logements pour assurer l'accueil d'une nouvelle population (nombre, taille des logements, typologie : part de l'accession, du locatif, du locatif social...) ?



3. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

3.1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

Sur les communes de Virelade et Arbanats, le parc de logements a augmenté de façon continue depuis 1968.

	Population résidentielle	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
				Nb	%	Nb	%
1968	1100	441	340	59	13.4	42	9.5
1968-1975	+102			-6		+5	
1975	1202	492	400	45	9.1	47	9.6
1975-1982	+127			-11		-15	
1982	1329	538	472	34	6.3	32	5.9
1982-1990	+162			-6		-3	
1990	1491	603	546	28	4.6	29	4.8
1990-1999	+79			-15		+16	
1999	1570	667	609	13	1.9	45	6.7
1999-2007	+326			-3		-6	
2007	1896	769	720	10	1.3	39	5.1

Figure 24 : Le parc de logement pour Virelade et Arbanats entre 1968 et 2007 (Sources : INSEE et données communales)

En 2007, les deux communes comptent 720 résidences principales, ce qui représente près de 94% du parc de logements. L'influence de Langon et de l'agglomération bordelaise se lit aisément à travers le nombre croissant de demande de constructions.

La saturation des grands centres urbains, et surtout la hausse prohibitive du foncier sur Bordeaux obligent les personnes travaillant sur ces villes à vivre plus loin, là où les prix du foncier sont plus accessibles.

Le taux annuel de logements construits entre les périodes inter-censitaires comprises entre 1968 et 2007 est très variable.

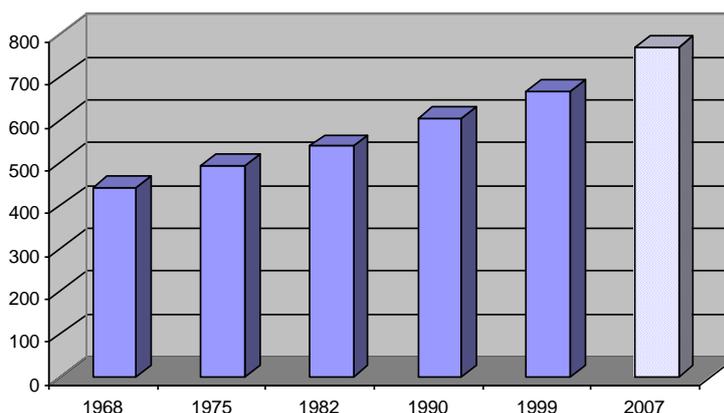


Figure 25 : Evolution du parc de logement sur les communes de Virelade et Arbanats



3.2. CATEGORIE DES LOGEMENTS

En 2007, le parc de logements est composé de 93.6% de résidences principales (contre 91.3% en 1999), 1.3% de résidences secondaires (1.9 % en 1999) et 6.7% de logements vacants (5.1% en 1999)².

On constate une hausse des résidences principales, ainsi que des logements vacants et une baisse des résidences secondaires entre 1999 et 2007.

En ce qui concerne la **vacance sur le parc de logements, elle est en nette baisse sur la commune de Virelade pour atteindre 3,9% du parc en 2008**, mais en nette augmentation sur la commune d'Arbanats.

Sur le territoire d'Arbanats, ce phénomène s'explique par la baisse du nombre d'employés viticoles sur la commune. Ces logements ne sont pas loués.

De 1968 à 2007, la part des logements vacants a fortement diminué de près de 4.5 points (9.5% en 1968 contre 5.1% en 2007).

Il semblerait que la part actuelle de logements vacants reste difficile à réduire : logements en très mauvais état dont la réhabilitation paraît difficile.

Nous estimons qu'à partir de 6% de logements vacants, nous assistons à une bonne rotation du parc de logements. Ainsi, sur le territoire du groupement de communes le marché semble relativement tendu.

Les résidences secondaires sont en baisse constante depuis 1968.

La nature du parc immobilier des communes n'est pas complètement comparable à celle de son canton. La vacance est plus présente en 1999 sur le territoire étudié que sur le canton.

Seul le département se démarque avec un taux de résidences secondaires particulièrement élevé (près de 10%) ce qui s'explique par une forte attractivité touristiques des côtes Girondines.

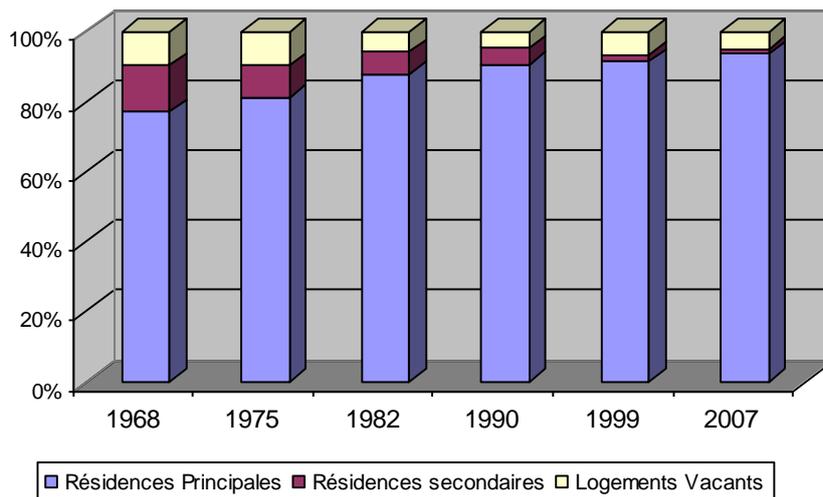


Figure 26 : Évolution de la composition du parc de logement de Virelade et Arbanats entre 1968 et 2007 (Source INSEE)

² Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivant : logement proposé à la vente ou à la location, logement déjà attribué à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation, logement en attente de règlement de succession, logement conservé par un employeur pour un usage futur au profit de l'un de ses employés, logement gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement très vétuste). Le taux de vacance correspond à la part des logements vacants sur la totalité des logements (résidence principale, secondaire, logement vacant et logement occasionnel).

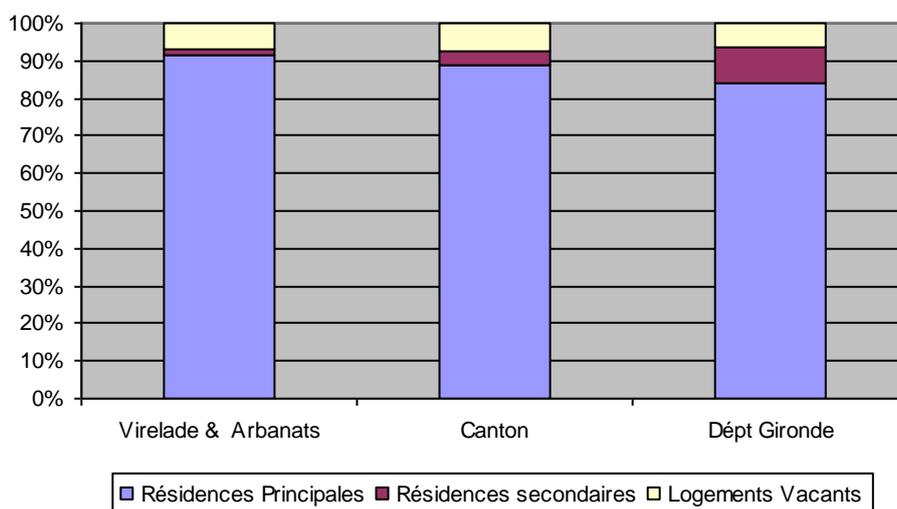


Figure 27 :Évolution de la composition du parc de logement en 1999 (Source INSEE) à l'échelle communale, cantonale et départementale

3.4. LE NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

3.4.1. Statut d'occupation des résidences principales

	2008			1999		
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	361	100,0	896	18	297	100,0
Propriétaire	271	75,1	677	22	221	74,4
Locataire	80	22,2	195	7	68	22,9
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	1	0,3
Logé gratuitement	10	2,7	23	11	8	2,7

Figure 28 : Statut d'occupation des résidences principales – Commune de Virelade -(source INSEE RGP 1999 et 2008)



	2008			1999		
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	377	100,0	1 004	15	312	100,0
Propriétaire	274	72,7	749	18	228	73,1
Locataire	88	23,2	219	6	75	24,0
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	15	4,1	36	8	9	2,9

Figure 29 : Statut d'occupation des résidences principales – Commune d'Arbanats (source INSEE RGP 1999 et 2008)

Sur le territoire de Virelade et d'Arbanats, la majorité des résidences principales est occupée par des propriétaires, soit plus de 70%.

Les communes sont proches de grands centres urbains, il serait donc intéressant qu'elles puissent héberger les personnes demandeuses d'autres types de logements et notamment locatifs.

De plus, les logements locatifs H.L.M, pour les jeunes ménages à faible revenu sont des logements à privilégier, dans un contexte de croissance de l'agglomération bordelaise et de Langon.

3.4.2. Les logements sociaux

Il n'en existe pas sur Virelade. Une étude Convention Aménagement de Bourg est en cours de réflexion sur Virelade, des logements sociaux pourraient être envisagés lors de ce projet.

Pour Arbanats, 4 appartements appartenant à la commune sont situés dans le bourg et 2 appartements appartenant à un particulier sont aussi dans le bourg.

3.4.3. Ancienneté du parc de logements

Date d'achèvement de la construction	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	1990 à 1999	1999 à 2007	TOTAL
Virelade	146	55	72	24	51	348
Arbanats	133	57	78	44	73	385
2 communes	38.1%	15.3%	20.5%	9.3%	16.9%	733

Figure 30 : Ancienneté du parc de logement de Virelade et Arbanats (Source : INSEE)

Le parc de logements des deux communes est relativement ancien. Il est majoritairement composé de logements antérieurs à 1949 (38%). D'autre part, l'évolution démographique observée ces dernières années est à mettre en relation avec le nombre de logements construits entre 1999 et 2007.

Ces chiffres sont synonymes d'un véritable attachement des habitants de Virelade à leur commune. En effet plus de 58% de la population est à Virelade depuis au moins 10 ans.



3.4.4. Taille des logements

Les logements sont de grande taille, en effet les habitations de 4 pièces et plus sont majoritaires.

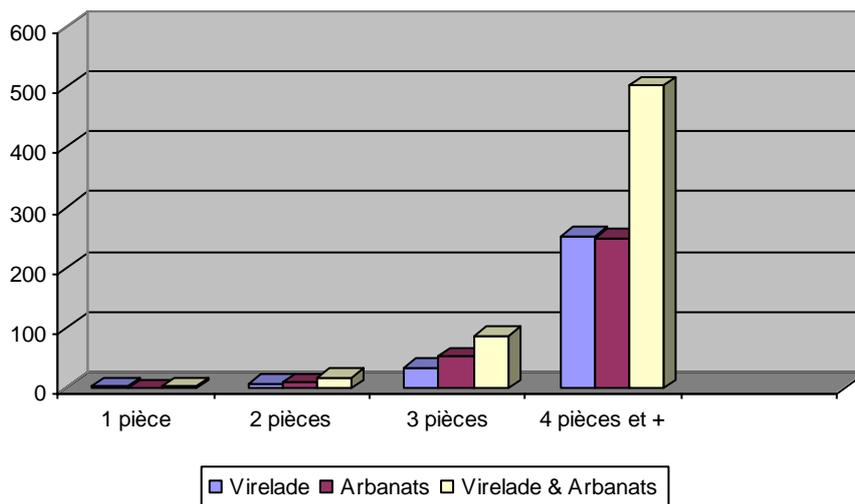


Figure 31 : Taille des logements sur les communes de Virelade et Arbanats en 1999 (Source : INSEE)

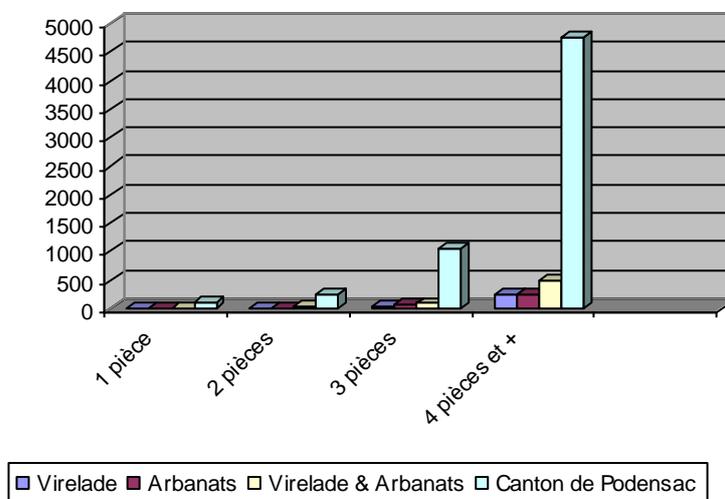


Figure 32 : Taille des logements sur les deux communes et sur le canton de Podensac en 1999 (Source : INSEE)

	2008	%	1999	%
Ensemble	361	100,0	297	100,0
1 pièce	2	0,5	3	1,0
2 pièces	10	2,7	8	2,7
3 pièces	32	8,9	34	11,4
4 pièces	126	35,0	104	35,0
5 pièces ou plus	191	52,8	148	49,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Figure 33 : Taille des logements sur la commune de Virelade en 2008 (Source : INSEE)

On note une augmentation des logements de 5 pièces et plus entre 1999 et 2008 sur la commune de Virelade et une légère baisse des 3 pièces.



Le développement de logements locatifs doit permettre de dynamiser les communes. Le parc public locatif est peu présent sur la commune. Le parc privé locatif n'est pas adapté à la demande de la population locale.

Le diagnostic met en exergue d'un côté des logements de plus en plus grands et d'autre part des ménages de plus en plus réduits. La diversité du parc de logements, garant d'une bonne rotation et du maintien des équipements communaux, est un manque certain sur le territoire de Virelade et Arbanats.

3.4.5. Un rythme des constructions neuves soutenu

Depuis 1999, les communes de Virelade et Arbanats délivrent plus de permis de construire que dans les années précédentes.

année	Nombre de logements autorisés sur les deux communes				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1990	3	0	0	0	3
1991	4	0	0	0	4
1992	1	0	0	0	1
1993	2	0	0	0	2
1994	6	0	0	0	6
1995	2	0	0	0	2
1996	4	0	0	0	4
1997	23	0	0	0	23
1998	17	0	0	0	17
1999	20	0	0	0	20
2000	14	0	2	0	16
2001	18	2	0	0	20
2002	12	0	0	0	12
2003	6	2	0	0	8
2004	7	2	0	0	9
2005	13	0	2	0	15
2006	29	6	0	0	35
TOTAL	181	12	4	0	197
MOYENNE	11	1	0	0	12

Figure 34 : Nombre de logements autorisés sur les communes de Virelade et Arbanats entre 1990 et 2006 (Source : Sítadel – données communales)



Entre 1997 et 2006, peu de permis de construire ont été délivrés, en moyenne 12 permis par an.

En 2006, on peut donc noter une forte période de croissance. La dynamique de construction est souvent garante d'un apport de population, ou tout du moins d'une stabilisation. La bonne desserte de ces communes explique également l'arrivée de nouvelles populations.

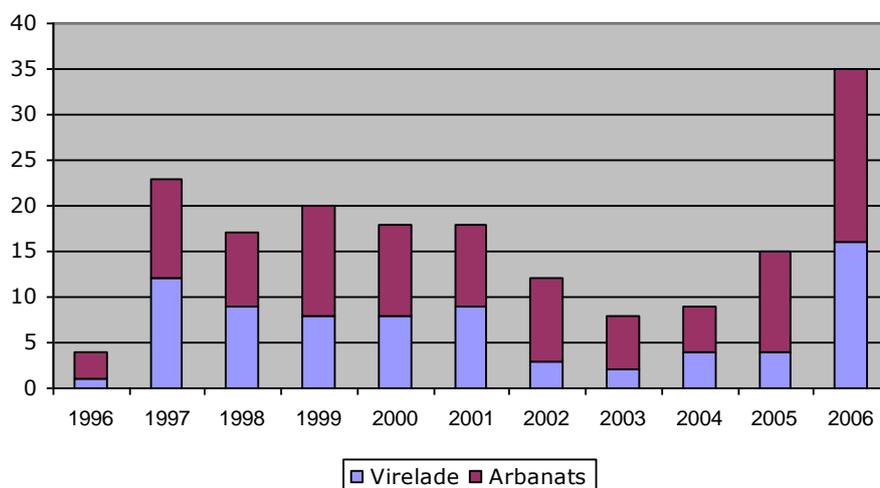


Figure 35 : Rythme des constructions neuves sur la commune de 1996 à 2006 (Source : SITADEL)

Il faudra donc ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour encourager la délivrance de permis de construire et ainsi attirer une nouvelle population, selon les besoins des communes, et selon leur projet de développement.

3.5. SYNTHÈSE

Au regard des éléments d'analyse précédents, nous pouvons mettre en exergue les principales caractéristiques du parc de logement des communes de Virelade et Arbanats :

- En croissance continue depuis 1968.
- Principalement composé de résidences principales.
- Des logements vacants en baisse, **sur Virelade principalement.**
- Une majorité de propriétaires.
- **Pas de logements sociaux sur Virelade** et 6 à Arbanats.
- Une demande importante en locatif.
- Un parc peu diversifié (un manque de logements de petite taille de type T2 à T4 en locatif).
- Un parc assez récent.
- Un rythme de constructions neuves constant depuis 1997.
- Concerné, comme partout en France par le phénomène de desserrement des ménages, avec un passage de 3.21 personnes en 1968 à 2.56 personnes par ménages en 1999 pour les deux communes. **Ce phénomène est à nuancer pour Virelade puisque le nombre de personnes par ménage a stagné entre 1999 et 2008 à 2,5.**

Les communes font l'objet de fortes demandes de construction pour des logements individuels en accession à la propriété, mais ne peuvent pas y répondre, faute de foncier disponible.



3.6. MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement ;
- le desserrement ;
- la variation du parc de logements vacants ;
- la variation du parc de résidences secondaires.

Pour expliquer ces quatre phénomènes, nous avons analysé le parc de logements des deux communes étudiées durant une période intercensitaire passée, soit 1999-2004 pour Virelade et Arbanats 1999-2007.

A l'issue de cette analyse, nous avons estimé une consommation des logements à chacune de ces périodes que nous comparons à ce qui s'est réellement passé. Ainsi, nous démontrons la véracité de notre méthodologie et sa fiabilité.

3.6.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1999 et 2007 : Virelade

Le parc de logements s'accroît de 31 logements (360-329) alors que 30 logements ont été construits (Source Sitadel) sur la même période.

$$31-30 = 1$$

Il y a eu un renouvellement positif, à savoir une réintroduction d'un logement entre 1999 et 2004, par le biais de la rénovation, la division d'appartements, le changement d'affectation.

Entre 1999 et 2007 : Arbanats

Le parc de logements s'accroît de 62 logements (400-338) alors que 81 logements ont été construits (Source Sitadel).

$$62-81 = -19 \text{ logements.}$$

Il y a eu un renouvellement négatif, c'est à dire que des logements ont été construits et ont été réaffectés à d'autres usages.

Récapitulatif entre la période 1999 – 2007

Phénomène de renouvellement	Virelade	Arbanats	TOTAL
	+1	-19	-18

Le renouvellement est donc négatif de 18 logements.



3.6.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes etc.

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Sur le territoire de Virelade, la taille des ménages a fortement diminué entre 1968 et 1999, mais entre 1999 et 2004, cette tendance s'est stabilisée.

Sur le territoire d'Arbanats, la taille des ménages a fortement diminué. En 1968, 3.2 personnes par résidence principale contre 2.59 en 1999. Entre 1999 et 2007, le nombre de personnes par résidence principale a légèrement augmenté pour atteindre 2.68.

Le phénomène de desserrement s'est donc produit et a contribué à la consommation de logements.

Entre 1999 et 2004 : Virelade

Entre 1999 et 2004 passage de 2.52 à 2.53 personnes par résidence principale.

749 (population des résidences principales 1999) / 2.53 = 296

296-297 (résidences principales en 2004) = **-1 logement**

L'augmentation du nombre d'occupants par résidence principale a réintroduit un logement en plus du parc nouvellement construit.

Entre 1999 et 2004 : Arbanats

Entre 1999 et 2004 passage de 2.59 à 2.68 personnes par résidence principale.

809 (population des résidences principales 1999) / 2.68 = 302

302-312 (résidences principales en 2007) = **-10 logements**

L'augmentation du nombre d'occupants par résidence principale a réintroduit 10 logements en plus du parc nouvellement construit.

Récapitulatif entre la période 1999 –2004

Phénomène de desserrement	Virelade	Arbanats	TOTAL
	+1	+10	+11

Le desserrement a globalement réintroduit 11 logements sur les deux communes



3.6.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville ou d'une petite commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants etc.).

Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ;
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 1999 et 2004 : Virelade

Le parc de logements vacants a baissé de 8 logements (passage de 24 logements vacants en 1999 à 16 en 2004 et à 15 en 2008).

Entre 1999 et 2007 : Arbanats

Le parc de logements vacants a augmenté de 6 logements (passage de 21 logements vacants en 1999 à 27 en 2007).

Récapitulatif entre la période 1999 – 2004

Phénomène de vacance	Virelade	Arbanats	TOTAL
	+8	-6	+ 2

3.6.4. Variation des résidences secondaires

Entre 1999 et 2004 : Virelade

Le parc de résidences secondaires a augmenté de 1 logement (passage de 8 résidences secondaires en 1999 à 9 en 2004).

Entre 1999 et 2007 : Arbanats

Le parc de résidences secondaires a augmenté de 3 logements (passage de 5 résidences secondaires en 1999 à 8 en 2007).

Récapitulatif entre la période 1999 – 2007

Variation des résidences secondaires	Virelade	Arbanats	TOTAL
	-1	-3	-4



3.6.5. Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après couvrant la période 1999 – 2004/2007, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

VIRELADE		ARBANATS	
Le renouvellement	+1	Le renouvellement	-19
Le desserrement	+1	Le desserrement	+10
La variation du parc de logements vacants	+8	La variation du parc de logements vacants	-6
La variation du parc de résidences secondaires	-1	La variation du parc de résidences secondaires	-3
TOTAL	+9	TOTAL	-18

30 logements ont été construits sur la commune de Virelade entre 1999 et 2004, soit un excédent de 39 logements, avec les 9 logements d'ores et déjà réintroduits par les 4 phénomènes de consommation de logements.

$$39 \times 2.53 = 98 \text{ habitants}$$

81 logements ont été construits sur la commune d'Arbanats entre 1999 et 2007, soit un excédent de 63 logements, avec les 18 logements d'ores et déjà réintroduits par les 4 phénomènes de consommation de logements.

$$63 \times 2.68 = 169 \text{ habitants}$$

D'après notre calcul, le nombre réel de logements gagnés aurait du engendrer un gain d'environ 266 personnes (98 + 168 = 266).

Et, on remarque effectivement que la population résidentielle augmente :

- de 24 personnes sur Virelade, soit 847.55 (population des résidences principales en 2004 c'est à dire 335×2.53) – 749 (population des résidences principales en 1999) = 98
- de 169 personnes sur Arbanats, soit 980 (population des résidences principales en 2007) – 809 (population des résidences principales en 1999) = 171



3.7. CALCUL DES BESOINS DE LOGEMENTS AU TERME 2020 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION EN NOMBRE

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur Virelade, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

3.7.1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2020

Le renouvellement positif du parc devrait se maintenir sur la commune en raison du nombre de logements relativement important datant d'avant 1949. Virelade devrait profiter de rénovation.

Le taux de renouvellement annuel entre 1999 et 2009 sur Virelade était de 0.10% par an.

On peut estimer que celui-ci va connaître une relative constance pour Virelade :

- 0.10% par an pendant 11 ans pour Virelade.

Pour Virelade de 2009 à 2020

390 (parc total de logements en 2004) $\times 1.011$ (intérêt composé : 0.10% sur 11 ans) = 394

$394 - 390 = 4$

En tout, ce sont 4 logements qui vont être renouvelés, rénovés...sur la période 2009 - 2020.

3.7.2. Le phénomène de desserrement entre 2009 et 2020

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir.

De plus, les moyennes cantonale et départementale du nombre d'occupants par résidence principale confirment cette tendance. On note 2.4 pour le département de la Gironde et Virelade, le nombre d'occupants par résidence principale.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Nous pouvons émettre deux hypothèses par commune par anticipation pour l'évolution 2009 – 2020 :

- 1.une baisse du taux à 2.35
- 2.une baisse à 2.3 occupants par foyer

Pour Virelade de 2009 à 2020

Hypothèse 1

917 (population des résidences principales en 2009) / 2,35 = 390 résidences principales

$390 - 367$ (résidences principales en 2009) = 23

L'hypothèse 1 suscite pour équilibrage la création de 23 résidences principales.



Hypothèse 2

917 (population des résidences principales en 2009) / $2,3 = 399$ résidences principales

$399 - 367$ (résidences principales en 2009) = 32

L'hypothèse 2 suscite pour équilibrage la création de 32 résidences principales.

Virelade devra construire entre 23 et 32 logements pour absorber le phénomène de desserrement.

3.7.3. Résidences secondaires

L'hypothèse d'un maintien du nombre des résidences secondaires peut être faite ici.

3.7.4. Logements vacants

Le pourcentage de logements vacants est de 3,5% pour Virelade en 2009. Nous pouvons estimer que le nombre de logements vacants n'évoluera que très peu (vers les 4%).

Pour Virelade de 2009 à 2020

Hypothèse 1 :

367 [résidences principales en 2006] + 4 [renouvellement] + 23 [desserrement] + 0 [résidences secondaires] = 394 [parc total sans logements vacants en 2020]

$394 / 0,96 = 410$ [parc total avec les logements vacants en 2020]

$410 \times 0,04 = 16$ logements vacants en 2020

$16 - 14$ (logements vacants en 2009) = 2 logements

Hypothèse 2 :

367 [résidences principales en 2009] + 4 [renouvellement] + 32 [desserrement] + 0 [résidences secondaires] = 403 [parc total sans logements vacants en 2020]

$403 / 0,96 = 420$ [parc total avec les logements vacants en 2020]

$420 \times 0,04 = 17$ logements vacants en 2020

$17 - 14$ (logements vacants en 2009) = 3 logements



3.7.5. Récapitulatif

Pour Virelade de 2009 à 2020

Renouvellement	4
Desserrement à 2.4	-23
Résidences secondaires	0
Logements vacants	2
Total	16

Renouvellement	4
Desserrement à 2.35	-32
Résidences secondaires	0
Logements vacants	3
Total	25

Ainsi, d'après les hypothèses 1 et 2, entre 2009 et 2020, **Virelade** aura un déficit de logements compris entre 16 et 25 logements, soit une vingtaine de logement en moyenne.



Objectif démographique et besoins en logements : Commune de VIRELADE

	HYPOTHESE 1 DEVELOPPEMENT SELON L'EVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1990 ET 1999	HYPOTHESE 2 DEVELOPPEMENT SELON L'ÉVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 et 2009	HYPOTHESE 3 DEVELOPPEMENT MODERE
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	<p>Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel entre 1990 et 1999: 0.2% Soit, 850 (population en 2004) x 1.032 (soit 0.2% / an pendant 16 ans) = 877 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 27/2.5 pers/logement = 10 logements -hypothèse 2 : 27 /2.45 pers/logement = 11 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Il y a un excédent de 14 à 20 logements.</p> <p>Nombre de logements construits depuis 2004 : 24</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020: 7 logements doivent être construits.</p>	<p>Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel : 2% Soit, 917 (population en 2009) x 1.253 (soit 2 %/an pendant 11 ans) = 1149 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 232/2.5 pers/logement = 93 logements -hypothèse 2 : 232/2.45 pers/logement = 94 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Il y a un déficit de 20 logements.</p> <p>Nombre de logements construits depuis 2009 : 41</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020: Entre 72 et 73 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 6 à 7 logements/an.</p>	<p>Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel : 1.5% Soit, 850 (population 2004) x 1.269 (soit 1.5%/an pendant 16 ans) = 1079 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 229/2.5 pers/logement = 92 logements -hypothèse 2 : 229/2.45 pers/logement = 94 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Il y a un excédent de 14 à 20 logements.</p> <p>Nombre de logements construits depuis 2004 : 24</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020: Entre 40 et 44 logements doivent être construits soit observer un rythme de 3 logements/an.</p>
	<p>BESOIN FONCIER (10 LOGEMENTS À L'HECTARE) (HORS VOIRIE ET ESPACES VERTS)</p>	<p>0.7 hectares HYPOTHESE DEJA ATTEINTE</p>	<p>Entre 7,2 et 7,3 hectares</p>



Objectif démographique et besoins en logements : Commune D'ARBANATS

	HYPOTHESE 1 DEVELOPPEMENT SELON L'EVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1990 ET 1999	HYPOTHESE 2 DEVELOPPEMENT SELON L'ÉVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 et 2007	HYPOTHESE 3 DEVELOPPEMENT MODERE
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	<p>Calcul de la population en 2020 :</p> <p>Taux de variation annuel entre 1990 et 1999: 0.9%</p> <p>Soit, 980 (population en 2007) x 1.124 (soit 0.9% / an pendant 13 ans) = 1101 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit :</p> <p>-hypothèse 1 : 121/2.5 pers/logement = 48 logements</p> <p>-hypothèse 2 : 121/2.45 pers/logement = 49 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :</p> <p>La commune doit construire entre 21 et 31 logements pour se maintenir.</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020:</p> <p>Entre 69 et 80 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 5 à 6 logements/an.</p>	<p>Calcul de la population en 2020 :</p> <p>Taux de variation annuel : 2.2%</p> <p>Soit, 980 (population en 2007) x 1.327 (soit 2.2 %/an pendant 13 ans) = 1301 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit :</p> <p>-hypothèse 1 : 321/2.5 pers/logement = 128 logements</p> <p>-hypothèse 2 : 321/2.45 pers/logement = 131 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :</p> <p>La commune doit construire entre 21 et 31 logements pour se maintenir.</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020:</p> <p>Entre 149 et 162 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 11 à 12 logements/an.</p>	<p>Calcul de la population en 2020 :</p> <p>Taux de variation annuel : 1.5%</p> <p>Soit, 980 (population 2007) x 1.214 (soit 1.5%/an pendant 16 ans) = 1190 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit :</p> <p>-hypothèse 1 : 210/2.5 pers/logement = 84 logements</p> <p>-hypothèse 2 : 210/2.45 pers/logement = 86 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :</p> <p>La commune doit construire entre 21 et 31 logements pour se maintenir.</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020:</p> <p>Entre 105 et 117 logements doivent être construits soit observer un rythme de 3 logements/an.</p>
BESOIN EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (20%)	Entre 14 et 16 logements locatifs sociaux	Entre 30 et 32 logements locatifs sociaux	Entre 21 et 23 logements locatifs sociaux
BESOIN FONCIER (10 LOGEMENTS À L'HECTARE)	Entre 6.9 et 8 hectares	Entre 14.9 et 16.2 hectares	Entre 10.5 et 11.7 hectares



4. ANALYSE ECONOMIQUE

4.1. DONNEES ECONOMIQUES

L'ensemble des données économiques sont issues du recensement de 2004 et de 2007 (données communales).

4.1.1. Population active

	Population active en 1999	Nombre de chômeurs en 1999	Population active en 2004	Chômeurs en 2007
Virelade	359	37	425	31
Arbanats	404 (326 en 1990)	52	NC	24

Figure 36 : Population active en 1999 et 2004, Chômeurs en 1999 et 2007 sur les communes de Virelade et Arbanats (Sources : INSEE et données communales)

	Taux d'activité en 1999	Taux de chômage en 1999	Taux d'activité en 2004	Taux de chômage en 2004
Virelade	75.4%	10.3%	77.4%	10.4 %
Arbanats	60.8%	12.7%	NC	NC
Canton de Podensac	55.6%	13.5%	NC	NC
Département	55,1	11,6	NC	NC

Figure 37 : Taux d'activité et taux de chômage en 1999 et 2004 pour les communes de Virelade et Arbanats, le canton de Podensac et le département de la Gironde (Source : INSEE)

Les communes ont des taux d'activité supérieurs à ceux du canton et du département, ce qui confirme leurs attractivités. Toutefois, les communes comptabilisent peu d'emplois sur leur territoire. Elles restent majoritairement des communes résidentielles.

Pour le moment, nous n'avons pas de données récentes pour Arbanats, mais il semble que l'évolution est similaire à celle de Virelade.

4.1.2. Le chômage

Les données INSEE mettent en évidence la baisse du nombre de chômeurs pour les deux communes.

	1999	2004	2007
Nb de chômeurs VIRELADE	52	NC	24
Nb de chômeurs ARBANATS	37	44	31

Figure 38 : Nombre de chômeurs sur les communes de Virelade et Arbanats entre 1999 et 2007 (Sources : INSEE et données communales)



Le taux de chômage des communes de Virelade et Arbanats restent toutefois inférieur au taux de chômage du département et à celui du canton

4.1.3. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire	TOTAL
Virelade	36	44	36	204	320
Arbanats	40	40	28	268	376
2 communes	76	88	64	472	696
Canton	960	796	452	4216	6424

Le secteur tertiaire représente la majorité des actifs sur le territoire de Virelade et Arbanats (472 emplois en 1999). Ce secteur représente la catégorie socio-professionnelle la plus importante. Les secteurs de l'industrie et de la construction ont perdu des emplois entre 1990 et 1999, alors que le secteur tertiaire a gagné des emplois. Le secteur industriel est en seconde position après le tertiaire et représente en 1999 88 emplois en 1999.

Au niveau cantonal, le secteur tertiaire prime, mais l'agriculture tient la deuxième position avec 15% des emplois.

4.1.4 Mobilité et mode de transport

Il est important de souligner que le nombre de personnes travaillant et résidant sur le territoire de Virelade et Arbanats est largement inférieur aux individus qui y résident mais qui travaillent à l'extérieur. Ceci confirme leur forte dépendance aux pôles d'emplois avoisinants.

La tendance ne va pas en s'arrangeant : il faudra veiller au maintien des emplois présents sur les communes afin que Virelade et Arbanats ne deviennent des communes « dortoir ».

En 1999	Population active ayant un emploi	Actifs travaillant dans la même commune	Actifs travaillant hors de la commune
Virelade	359	53 (14.4%)	306 (86.6%)
Arbanats	404	53 (13.2%)	351 (86.8%)

Figure 39 : Actifs travaillant sur et hors commune en 1999 (Source : INSEE)

Avec le développement des moyens de communication et la proximité des pôles d'emplois et de services, les actifs travaillent principalement dans le département de la Gironde.

La bonne accessibilité des deux communes et le cadre de vie agréable sont autant de facteurs qui attirent un très grand nombre de ménage, lesquels n'hésitent plus à parcourir de grandes distances pour aller à leur lieu de travail.

Le graphique ci-dessous montre la prédominance de l'utilisation de la voiture particulière. En effet, les actifs de Virelade et Arbanats se déplacent préférentiellement en voiture et n'utilisent que très peu (voire pas du tout) les transports en commun ou les modes de transport doux.

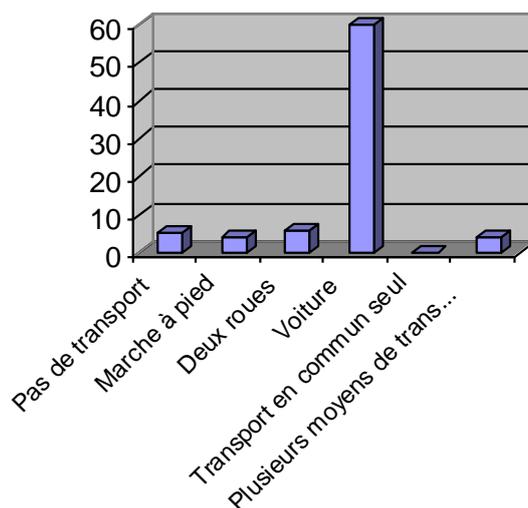


Figure 40 : Les modes de transport sur les communes de Virelade et Arbanats en 1999

Le PLU devra être l'occasion de mener une réflexion sur l'utilisation d'autres modes de transport et les moyens mis en œuvre.

Pour les actifs travaillant sur le territoire de Virelade et Arbanats, le développement des liaisons piétonnes ou des voies cyclables pourrait être une façon de pallier l'utilisation massive de la voiture.

On note cependant une légère baisse du nombre de ménage possédant une voiture en 2004 sur la commune de Virelade.



4.2. LES PRINCIPALES ACTIVITES

Sur l'ensemble du territoire étudié, les activités les plus représentées sont le tertiaire et l'industriel.

4.2.1. Activités tertiaires et industrielles

Les deux communes ne recensent aucune zone d'activité, ce qui les rend étroitement liées aux communes de Podensac, Barsac, Cérons, Landiras, ainsi qu'à l'agglomération Bordelaise.

Il n'y a pas de ZAE sur les deux communes.

Il n'y a pas de ZAE récentes dans le canton de Podensac, en effet, malgré la proximité de la dynamique de l'agglomération bordelaise, le canton n'a pas connu de véritable dynamique. Cette dernière s'étant longtemps cantonnée aux ZAE voisines du canton de la Brède et les ZAE développées en bordure d'autoroute.

Les zones d'activités présentes sur le canton de Podensac :

- la ZA la Piastre – Commune de Preignac

Pas d'objet d'extension.

- la ZA communale de Coudanne – Commune de Landiras

9 hectares sont encore disponibles. Entreprises artisanales.

- la ZA communale d'Artigues – Commune de Landiras

Elle fait l'objet d'une certaine déqualification.

- la ZI intercommunale – Communes de Cérons et Illats

Cette zone de 13 hectares est totalement occupée. Elle connaît des difficultés de fonctionnement liées à la présence du Centre de Tri et ne peut faire l'objet d'extension.

Le canton a connu ces dernières années un formidable désenclavement et aujourd'hui les temps de déplacements vers les pôles d'emplois, mais aussi tous les pôles commerciaux de grande périphéries sont fortement limités, positionnant le territoire dans une réelle deuxième couronne de la banlieue bordelaise.

Le renforcement des activités commerciales et de services tout comme de l'artisanat, la possibilité de développer des activités de loisirs (privées) qui conforteront la politique touristique en place...

La commune de Virelade a un projet de création d'une zone artisanale entre la RD 1113 et la voie ferrée, de l'ancienne auberge vers Arbanats.



4.2.2. Commerces et services de proximité

La commune de Virelade possède des services sont bien diversifiés. Elle assure également le commerce de proximité avec la présence de boulangeries et épiceries. Elle compte aussi la présence de nombreuses entreprises artisanales sur son territoire.

ARTISANAT, COMMERCES ET SERVICES A LA POPULATION	
Alimentaire	1 boulangerie 1 épicerie (avec le tabac)
Autres services à la population	1 bar tabac épicerie 1 magasin de cycles 1 pisciculteur 1 rucher 2 coiffeurs 2 agences immobilières 1 assureur 1 institut de beauté
Autres	2 charpentiers 1 chauffagiste 2 plombiers 2 électriciens 1 entreprise de terrassement et démolition 2 peintres
TOTAL	22

Figure 41 : Diversité commerciale et artisanale sur Virelade

Un Bar et un hôtel vont bientôt voir le jour sur la commune.



La commune d'Arbanats possède des services moins diversifiés que sur Virelade. Elle compte aussi la présence de nombreuses entreprises artisanales sur son territoire.

ARTISANAT, COMMERCES ET SERVICES A LA POPULATION	
Alimentaire et services à la population	1 commerce multi-servces Arbanatais Relais des Mousquetaires (épicerie, boucherie, charcuterie, fruits et légumes, huîtres, presse Sud-Ouest, le Républicain, gaz, photocopies) 1 station service 1 coiffeur
Autres	1 revêtement moderne 2 plombiers 2 électriciens 1 maçon 1 entreprise de matériaux de construction 1 peintre 2 menuisiers 1 entreprise abris et garage préfabriqués 2 entreprises travaux multi-services 1 ingénieur en bâtiment 2 entreprises de terrassement 1 exploitation forestière 1 centre de contrôle technique 1 faisanderie 1 entreprise de climatisation chauffage 1 ferronnerie
TOTAL	21

Figure 42 : Diversité commerciale et artisanale sur Arbanats

Les deux communes possèdent un niveau de commerces et de services relativement correct, cependant, elle disposent de plus de choix sur les communes voisines.

La commune de Podensac, sur le canton et à proximité immédiate, offre un pôle de moyenne distribution en développement et de commerces traditionnels plus complet.

Quatre pôles commerciaux majeurs structurent le territoire et offrent un niveau de service complet : Podensac, Langon, et l'agglomération bordelaise.

Compte tenu des augmentations conséquentes de la population, il faudra évaluer les besoins de la population. De plus, certaines successions ne sont pas assurées lors de départ à la retraite. Il est nécessaire d'essayer d'anticiper ces départs et de conserver ces commerces.



La présence de commerces est pourtant fondamentale à plusieurs titres :

- offrir un service à la population,
- donner une identité communale,
- favoriser la vie sociale...

Une réflexion peut être mise en place pour inciter les communes à favoriser une offre commerciale. A ce jour, les techniciens de la CDC soutiennent les projets identifiés, mais la politique communautaire n'est pas à l'origine de ce renouveau.

Les deux communes devront donc développer et dynamiser sur le long terme les services de proximité qui sont aujourd'hui de véritables indicateurs de vie d'une commune. De plus, ils constituent un lieu d'échange et de vie pour la population locale. La réalisation de nouveaux logements s'inscrit dans cette volonté de dynamiser le territoire.

La branche artisanale est fortement représentée sur les deux communes.

4.2.3. L'activité agricole

L'activité agricole n'est pas la principale activité sur les communes de Virelade et Arbanats, elle n'en reste pas moins importante.

La viticulture est la première activité agricole sur les deux communes.

Les principales caractéristiques de l'agriculture sur Virelade et Arbanats en 2010 sont les suivantes :

Agriculture de Virelade et Arbanats	2010
Nombre total d'exploitations en 2010	16
Exploitations professionnelles	11
Nombre de chefs d'exploitants et de co exploitants	11
Superficie agricole utilisée des exploitations	244
Terres labourables	nc
Superficie toujours en herbe	nc
Nombre totale de vaches	0
Rappel : nombre total d'exploitations en 2000	24
Rappel : nombre total d'exploitations en 1988	43
Rappel : nombre total d'exploitations en 1979	36

Figure 43 : Caractéristiques de l'agriculture sur les communes de Virelade et Arbanats (Source : RGA 2010 - Fiche comparative 1979-1988-2000)

Superficies agricoles

	Vignes (en ha)				Terres labourables (en ha)				Jachères (en ha)			
	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Virelade	86	103	69	39	26	33	47	nc	8	14	5	nc
Arbanats	112	110	112	nc	8	56	31	nc	3	36	11	nc

(Source : recensement Agricole 2000- Fiche comparative 1979-1988-2000)

La viticulture est la première production sur les deux communes.

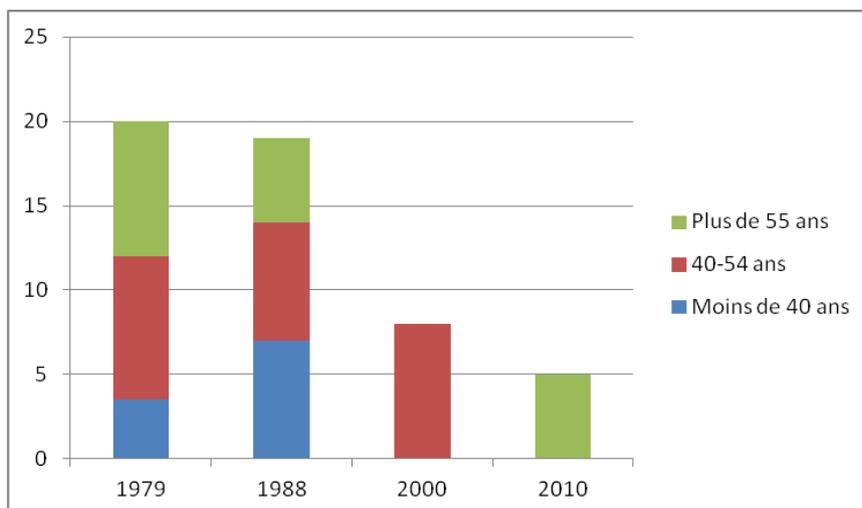


Figure 44 : Age des chefs d'exploitation et des coexploitants (RGA 2010)

La comparaison entre les différentes années est délicate aux regards des données confidentielles. Mais si globalement le nombre d'exploitants baisse d'un recensement à l'autre, il apparaît que le nombre d'exploitants est à la baisse. On note un léger rajeunissement des exploitants agricoles.

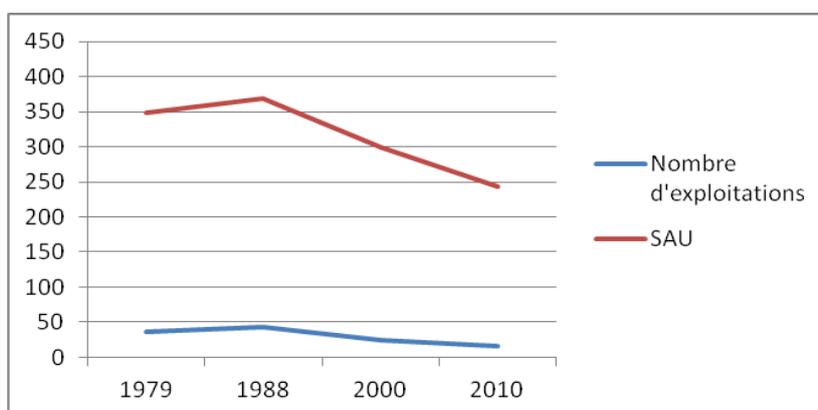


Figure 45 : Evolutions du nombre d'exploitation et de la SAU – Communes de Virelade et d'Arbanats (Source RGA)

Ce phénomène traduit bien une baisse du secteur primaire et notamment du secteur viticole et de l'élevage dans la région des Rives de Garonne.

La modernisation de l'agriculture et le développement de la mécanisation qui caractérise l'agriculture intensive permet de travailler les terres avec une main d'œuvre réduite. Les conséquences de l'évolution des pratiques agricoles sont une diminution des exploitations agricoles, une baisse des salariés agricoles. On note aussi une baisse des surfaces agricoles entre les recensements de 1988 et 2010. L'urbanisation a gagné les terres agricoles.

Les services de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement ne mentionnent pas d'installation classée sur le territoire de Virelade. Pour Arbanats, on en compte une pour l'élevage de faisans.



4.2.4 Les projets des exploitations agricoles

Des questionnaires ont été envoyés à l'ensemble des agriculteurs de la commune afin de recenser précisément les activités actuelles et futures ainsi que les projets éventuels d'extension des bâtiments agricoles.

Les tableaux ci-dessous relatent l'ensemble des données recensées en 2007.

Commune de Virelade

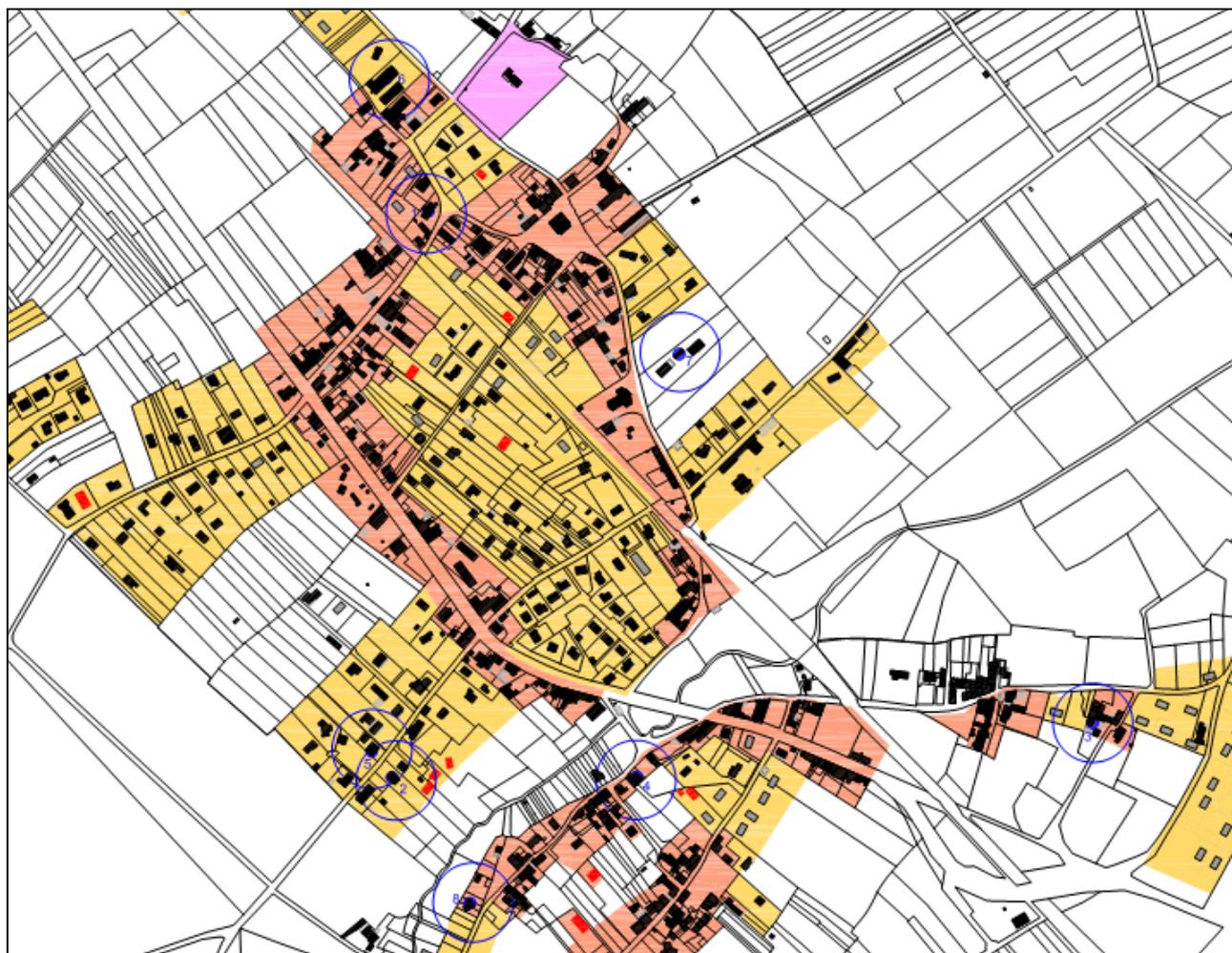
Nom Exploitation	SAU moy	Nature des productions	Productions labellisées	Succession	Parcelles concernées par l'épandage	Evolution et Projets divers
Vincent Jean-Marie (Lacoye)	0.48 ha	Vignes	/	Oui	/	Arrachage de la partie vigne
Bernadou Jean-Michel (Lacoye)	3 ha	Vignes	/	Non	/	/
Dulugat Château Cheret-Pitres (Nodoy)	16.25 ha	Vignes	AOC Graves AOC Bordeaux	Non	/	Réduction de l'activité aux parcelles les plus proches du siège d'exploitation
Lubat Joël (Barreyre)	0.5 ha	Vignes	/	Oui	/	/
Labeyrie Franck SCEA Château du Courreau (Haux)	16 ha	Vignes	AOC Graves	Oui	/	Achat ou plantation de vignes
Faubet Dominique SCEA Domaine de Capistran (Escloupey)	7.75 ha	Vignes	AOC Graves	Non	/	/

Figure 46 : Synthèse de l'enquête agricole – Commune de Virelade

L'exploitation viticole du château de Virelade n'a pas répondu au questionnaire.



Figure 48 : Localisation des sièges d'exploitations sur le bourg de Virelade



Liste des sièges d'exploitations agricoles de Virelade

Viticoles

1. SCEA de Capistran – FAUBET 21 rue l'escloupey.
2. BERNADOU Jean Michel 13 rue Lacoye.
3. ANGULO Christine Château la Tuilerie de Gayon - Rue Gayon.
4. LUBAT Joël 3 rue Barreyre.
5. VINCENT Jean-Marie 22 rue Lacoye.

Agricoles

6. LAMAISON Jean André - Haras du Grand Pré – 3 rue Bourdillot. (chevaux)
7. PEMOULIE Marc André - 8 avenue Carayon Latour (Vaches)
8. LAVIE Pierre 10 rue Barreyre (abeilles).



Commune d'Arbanats

Nom Exploitation	SAU moy	Nature des productions	Productions labellisées	Succession	Parcelles concernées par l'épandage	Evolution et Projets divers
Château Tourteau Chollet (Chollet)	76 ha	Vignes	AOC Graves Label Terra	Oui	/	Augmentation des surfaces
GFA du château Lagrange (8 Avenue des Araires)	20 ha	Vignes Bois	AOC Graves AOC Bordeaux	Non	/	/
Reynaud Pierre (Carros)	20 ha	Vignes	AOC Graves	Oui	/	/
Subernie Michel (Cours du Gal de Gaulle)	2.5 ha	Vignes	AOC Graves	Non	/	/
Riflade Jean (Bourg – rue Monteil)	0.83 ha	Vigne	?	Non	/	Vente
Daguin Didier (Chemin du Bouchoura)	7.75 ha	Faisans Perdraux	/	Non	304-305-206-307- 308-314	/

Figure 49 : Synthèse de l'enquête agricole – Commune d'Arbanats

Sur la commune d'Arbanats, très représentée par la vigne, la pérennité des exploitations n'est pas assurée. En effet, une exploitation sur 3 est assurée de continuer.

Ces données seront primordiales pour le zonage du PLU.



4.2.5. Activités touristiques

- Les boucles locales et départementales (voir dans la partie 6)
- Le patrimoine à ne pas manquer

Sur commune d'Arbanats, on pourra découvrir l'église du 15^{ème} Siècle et la fontaine de Sainte Radegonde.

Le château de Moron ou Castelmoron, la fontaine, le lavoir, le buste de Monsieur de Carayon-Latour, la lac et 45 km de chemins forestiers entretenus sont à découvrir sur la commune de Virelade.

Les hébergements proposés sont plutôt de gamme modeste et insuffisante sur la commune.

Virelade	Arbanats
Une Maison d'hôtes	Un restaurant Une maison d'hôtes « le Domaine de Coulon »

Un projet d'hôtel et de bar est en projet sur la commune de Virelade.

4.3. SYNTHÈSE

La présence de commerces et de services est indispensable pour maintenir un lien social entre les habitants des communes rurales.

Le territoire de Virelade et Arbanats se caractérise par :

- un secteur tertiaire commercial prédominant ;
- un taux de chômage en baisse ;
- la présence de services ;
- un bon niveau artisanal.

La commune se situe à proximité de bassins d'emplois importants : Bordeaux, Langon.

De plus, les communes sont traversées par la RD1113, ce qui peut être un facteur de développement économique important, et l'autoroute A62 est à proximité.

Les enjeux économiques sont les suivants :

- Tirer parti de l'arrivée d'une nouvelle population, en intégrant les nouveaux besoins en tant que composantes supplémentaires de l'économie locale (développement endogène d'une économie locale basée sur la population)
- Tirer parti de la façade économique de la RD1113 et son potentiel de développement,
- Prendre en compte la future zone d'activités intercommunale sur la commune de Virelade,
- Réfléchir à la création de différents outils permettant un accueil pertinent et adapté aux besoins locaux (différentes formes de ZAE, bâtiments d'accueil...).
- Rester vigilant voire offensif sur le maintien (voir le développement) de l'infrastructure commerciale traditionnelle.



5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'étude des équipements présents sur le territoire de Virelade et Arbanats est réalisée à partir de données communales et de données issues de la Communauté de Communes du Canton de Podensac et du Pays des Rives de Garonne.

5.1. LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET GENERAUX, ET LES SERVICES

Les communes ont tous les services nécessaires à disposition sur leur territoire.

La Poste est présente sur la commune d'Arbanats, mais pas sur Virelade.

En ce qui concerne les services, tels qu'assurance, banque, agence immobilière et Trésor Public, ils sont présents sur la commune de Podensac.

Le niveau de services est donc très correct, puisqu'il se situe en proximité des deux communes, à Podensac.

5.2. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

5.2.1. Ecoles, Collège et Lycée

L'enseignement public du premier degré est représenté sur les deux communes. Virelade et Arbanats possèdent une cantine.

	Nb de Classes	Effectifs 1999	Effectifs 2007	Cantine	Crèche	Garderie Péri-scolaire
Virelade	5	77	123	Oui	Non	Oui
Arbanats	5	70	105	Oui	Non	Oui

Figure 50 : Equipements scolaires sur les communes de Virelade et Arbanats (Sources : Données communales)

On note une augmentation des effectifs sur les deux communes entre 1999 et 2007.

L'école maternelle se situe à Arbanats et l'école primaire sur la commune de Virelade.

A Virelade, l'accueil périscolaire se fait le matin et le soir.

L'enseignement secondaire est assuré à Podensac au Collège Georges Brassens et à Langon pour le Lycée d'enseignement général Jean Moulin et le Lycée d'enseignement professionnel. Certains élèves vont aux lycées de Bordeaux, la Brède et Cadillac.

Un ramassage scolaire est assuré sur l'ensemble des deux communes pour desservir les deux écoles maternelles et primaires.

Les élèves d'Arbanats et de Virelade se déplacent en train pour aller aux lycées de Langon. La gare se situe à Arbanats. Il existe des bus pour les lycées de la Brède et Cadillac.

Il existe une ligne Trans Gironde pour le collège de Podensac.



5.2.2. Crèches, Halte garderie

Le canton de Podensac regroupe sept centres de loisirs sans hébergement :

- Barsac : regroupement avec Preignac et Fargues
- Landiras
- Virelade
- Portets
- Cérons
- Illats
- Podensac

Les centres de Virelade, Portets, Podensac, Cérons, Landiras ont été transférés à la Communauté de Communes depuis Mai 2007.

Un multi-accueil de 30 places avec une crèche familiale de 12 places est en cours de construction.

Sur la Communauté de Communes de Podensac, il existe 212 places agréées chez les assistantes maternelles dont 9 places à la crèche familiale communautaire et 16 places agréées à la crèche parentale (structure associative).

Il n'y a pas de crèche sur Virelade et Arbanats.

Le siège de la halte-garderie, de la crèche familiale et de la crèche parentale se situe à Cérons.

Les structures sur la Communauté de Communes du Canton de Podensac sont insuffisantes.

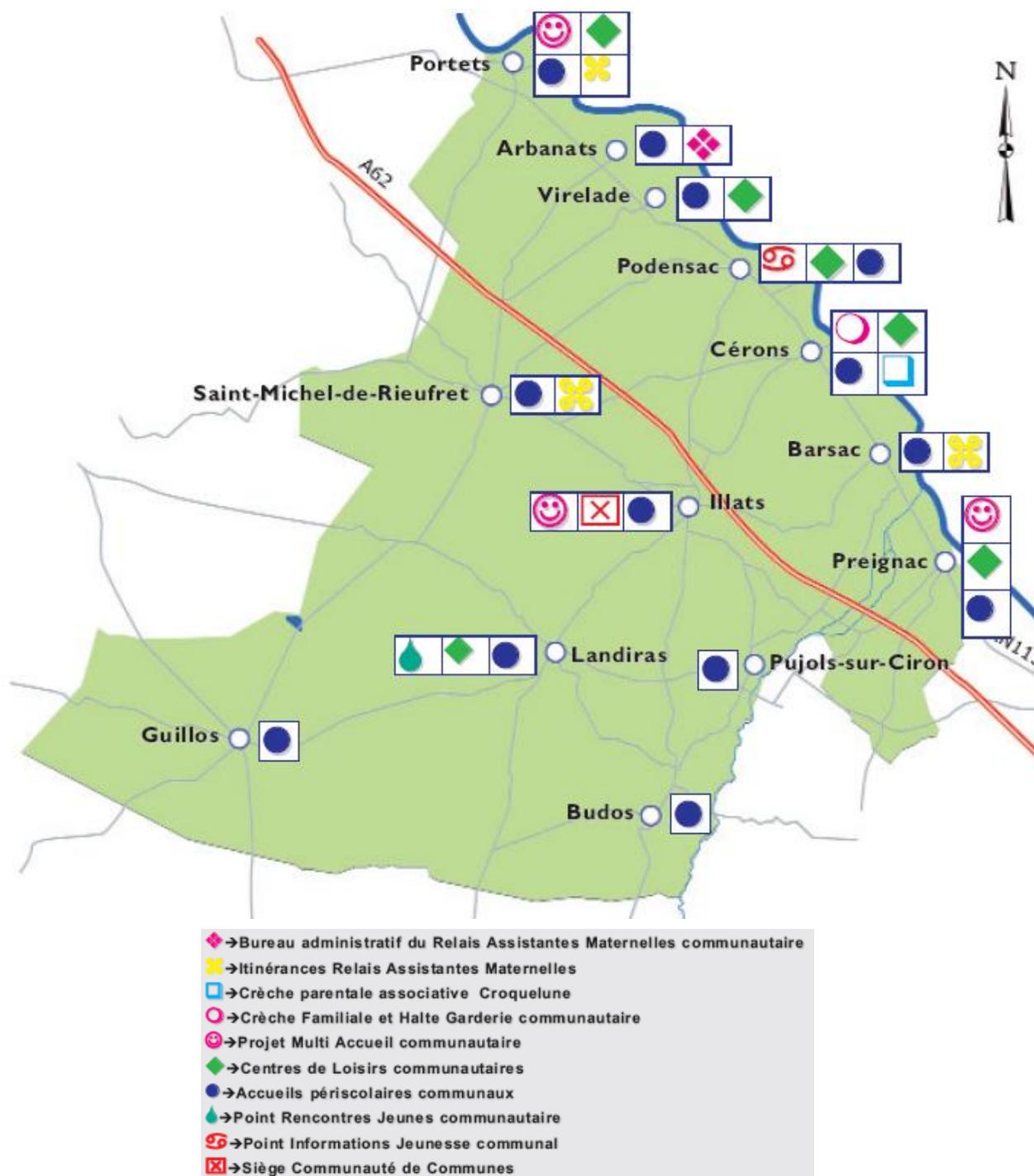
Deux multi-accueils sont prévus sur la Communauté de Communes :

- Portets en 2009
- Preignac fin 2009

Arbanats et Virelade nous ont signalé le nombre important d'assistantes maternelles sur les deux communes.



Figure 51 : Les différentes structures enfance et jeunesse de la Communauté de Communes du Canton de Podensac





5.2.3. Les besoins en équipements

L'accueil de nouvelle population doit s'accompagner par un renforcement des équipements sur l'ensemble du territoire de Virelade et Arbanats.

Le tableau ci-dessous souligne les impacts d'une arrivée de population plus ou moins importante.

Ainsi, selon l'hypothèse choisie, la commune devra se donner les moyens de mettre en adéquation les équipements publics.

		HYPOTHESE 1 Développement selon l'évolution observée entre 1990 et 1999	HYPOTHESE 2 Développement selon l'évolution observée entre 1999 et 2007-2009	HYPOTHESE 3 Développement modéré
A	Population en 2020	1978	2450	2269
B	Besoins en équipements scolaires (0,25 élèves par logement pour les maternelles et 0,35 el/logt. pour les élémentaires)	Nécessité de rajouter 1 à 2 classes élémentaires	Nécessité de rajouter 2 classes maternelles et 3 classes élémentaires supplémentaires	Nécessité de rajouter 1 à 2 classes maternelles et 2 à 3 classes élémentaires supplémentaires
C	Besoins en équipements administratifs	Néant	Néant	Néant
D	Besoins en équipements socio-culturels	Néant	3 lits d'hôpital - 5 places en maison de retraite- 2 places en long séjour	1 à 2 lits d'hôpital - 3 places en maison de retraite - 1 place en long séjour
E	Besoins en équipements sanitaires et sociaux (crèche 1 place/100lgts, halte garderie 1 place/200 lgts)	1 place de crèche en crèche	2 places en crèche de créées et 1 en halte garderie	1 à 2 places de créées en crèche et 1 en halte garderie
F	Besoins en équipements sportifs (aire de jeu 1 place/300 lgts)	-	-	-

Explication du calcul des besoins induits par ces trois hypothèses de développement :

➤ **Ligne A**

A partir de ces trois hypothèses d'évolution définies page 48, nous avons reporté la population prévisionnelle à l'horizon 2020.

➤ **Ligne B/C/D/E/F**

Afin de définir les besoins induits par ces trois hypothèses en terme d'infrastructures scolaires, d'équipements socio-culturels ou encore d'équipements sportifs, nous nous appuyons sur les ratios suivants :

- **Ligne B** : 0.25 élèves par logement nouveau pour les maternelles (sachant qu'il faut 21 élèves pour constituer 1 classe) et 0.35 élèves par logement pour les classes élémentaires (sachant qu'il faut 32 élèves pour constituer 1 classe).
- **Ligne C/D** Les besoins en équipements administratifs et socioculturels concernent les villes d'une taille minimale de 5000 habitants.
- **Ligne E** : Une place en crèche est créée pour 100 logements nouveaux et une place en halte garderie tous les 200 logements nouveaux. Il faut compter 21 places pour réaliser une crèche et 10 places pour réaliser une halte garderie.
- **Ligne F** : Une aire de jeu devra être créée pour 300 logements.

Ces ratios ne prennent pas en compte les équipements mis en place à une échelle intercommunale, telle que la halte garderie qui dans le cas présent est un équipement commun à toutes les communes de l'intercommunalité. Ainsi, l'évolution de la population sur le territoire des 2 communes aura des conséquences sur les équipements intercommunaux. Ainsi, l'étude réalisée ci-dessus a pour seul objectif d'aider élus communaux et intercommunaux dans leur choix sur l'évolution du territoire.



5.3. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS

Le niveau d'équipements sportifs, de loisirs et culturels sur les deux communes est très satisfaisant.

	Salle communale	Equipement culturel	Sport/Jeux
Virelade	1 salle des fêtes	1 bibliothèque	Terrains de sport, tennis, volley et pétanque
Arbanats	1 salle des fêtes	1 maison des associations	Terrain de tennis, de football, boulodrome

Figure 52 : Liste des équipements sportifs, de loisirs et culturel sur les communes de Virelade et Arbanats (Sources : Données communales)

Seule la commune de Virelade possède une bibliothèque. Cependant, la Communauté de Communes en compte 10, sur les 13 communes, ce qui représente une très bonne proportion.

5.4. LA VIE ASSOCIATIVE

Le tissu associatif en milieu rural est important pour maintenir des communes dynamiques.

Quelques associations sont présentes sur le territoire d'étude.

Associations	Virelade	Arbanats
sportives	Tennis Gymnastique Vélo Pétanque Yoga Danse	
Loisirs et culture	Société de Chasse Club d'éducation Canine Parents d'élèves Temps Libre Vireladais Annexe de l'école de musique Auto Boulot Association Syndicale des Palus	Club du 3 ^{ème} âge Association de chasse Musique Azimut Pétanque Foyer multi-loisirs Enfants en fêtes Comité des fêtes

Figure 53 : Liste des associations présentes sur Virelade et Arbanats (Sources : Données communales)

Le réseau associatif est très largement représenté sur les deux communes.



5.5. LES EQUIPEMENTS SANITAIRES, SOCIAUX ET DE SANTE

5.5.1. Les équipements de santé

Les équipements de santé sont présents et importants sur le canton de Podensac :

- 19 médecins généralistes
- 19 infirmières
- 13 kinésithérapeutes
- 6 dentistes
- 6 pharmacies

Un hôpital rayonne sur l'ensemble du Pays des Rives de Garonne, il se situe à Langon – CH Pasteur. Langon possède aussi une clinique. On compte aussi des médecins spécialistes, généralistes, ainsi que des pharmacies. Langon est à proximité des deux communes.

La commune de Virelade possède un médecin gynécologue, ainsi qu'une infirmière. Arbanats possède une infirmière.

En termes de santé, les deux communes dépendent des communes voisines.

5.5.2. Les services pour personnes âgées et d'action sociale

Plusieurs établissements d'accueil des personnes âgées sont présents sur le canton :

- RPA à Cérons
- Maison de retraite les Bouleaux à Arbanats
- Maison de retraite Château d'Arbanats à Arbanats
- Maison de retraite Les Erables à Barsac
- Maison de retraite Les Graves à Illats
- Maison de retraite à Podensac

Un service de portage des repas à domicile en faveur des personnes âgées est organisé par la Communauté de Communes de Podensac. Toutes les communes sont desservies.

Il est important aussi de signaler une structure d'accueil pour les personnes handicapées sur le Communauté de Communes du canton de Podensac : le CAT Magdeleine de Vilmont de Portets.

De plus, il existe à Langon deux autres structures :

- Institut de rééducation – Association AGREA
- Institut de rééducation à Roaillan

La commune de Virelade a en projet la création d'une résidence pour personnes âgées.



5.6. SYNTHÈSE

Les deux communes possèdent chacune une école, ainsi qu'une cantine. Les effectifs sont en constante augmentation depuis plusieurs années.

Le tissu associatif est très important.

En terme d'équipements de santé et de services pour personnes âgées et d'action sociale, les communes de Virelade et Arbanats sont très dépendantes des communes voisines qui en sont pourvus comme Langon, Podensac, Cérons.

Dans le cadre d'accueil de population nouvelle, de nouveaux besoins vont naître et une pérennisation et un renforcement des équipements communaux et de services semble nécessaire.



6. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

6.1. LE RESEAU ROUTIER

6.1.1. Le réseau

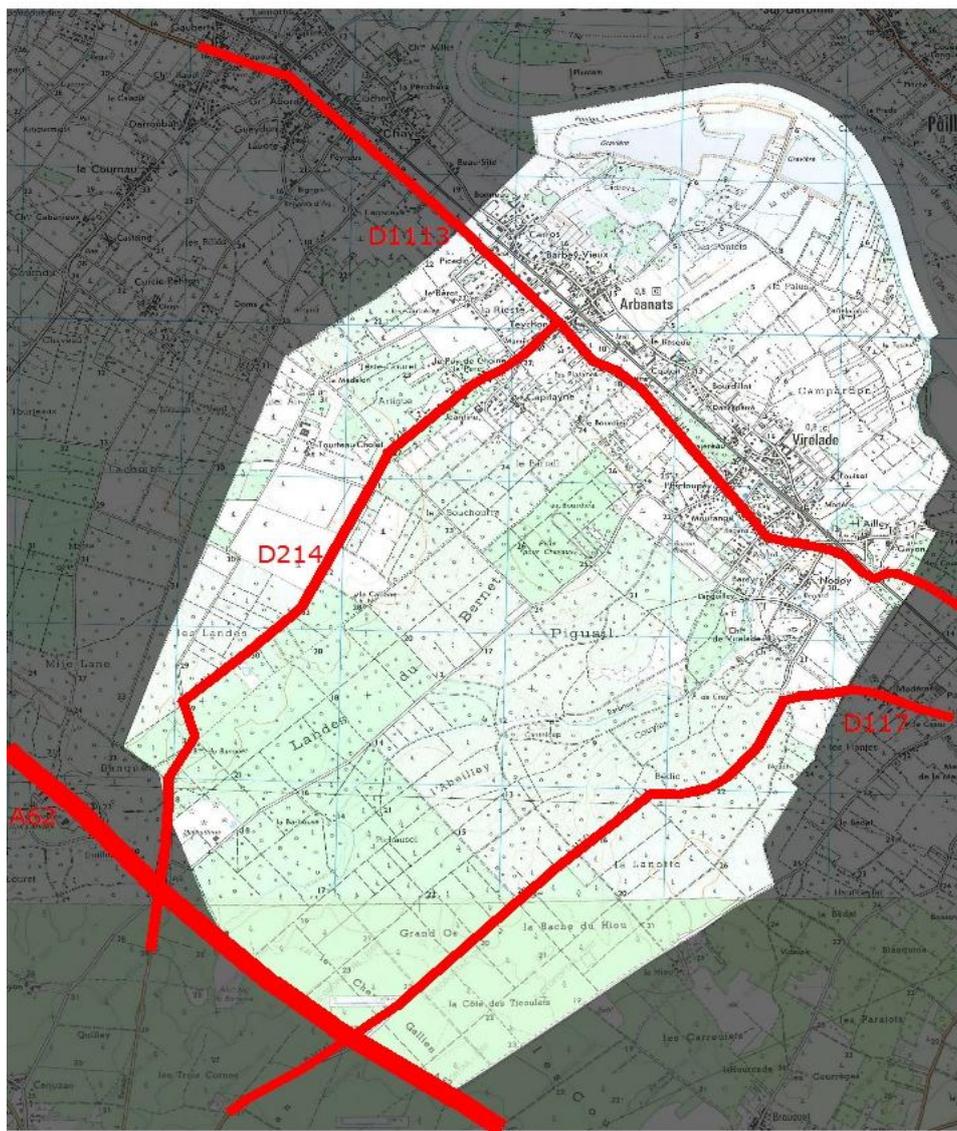


Figure 54 : Les axes de communication



Les communes sont entourées d'axes routiers importants dont la D1113. Cette départementale est un axe classé à grande circulation.

L'axe A62 qui relie Bordeaux à Toulouse est à proximité immédiate des deux communes.

Les voies secondaires permettent de renforcer les liaisons inter-quartiers, de desservir les différentes zones résidentielles et d'offrir des liens avec les villages. Elles sont nombreuses et assez bien réparties sur le territoire.

6.1.2. Accidentologie

La fréquentation des axes principaux est importante et le nombre de véhicules/jour a tendance à s'accroître au fil du temps.

	Nombre d'accidents concernés	Nombre total de victimes sur la voie concernée			
		Tués	Blessés Hospitalisés	Blessés non Hospitalisés	Indemnes
A62	3	0	1	3	4
N113	11	0	7	11	8
D1171E	2*	0	1	1	1
D214	1	1**	0	0	0
VC0	1	0	1	0	0
VC1	1	0	1	0	1
Autres	3	0	0	1	0
Ensemble	19	1	11	16	14

Figure 55 : Données sur l'accidentologie sur la commune de Virelade entre Janvier 1998 et Novembre 2007 (Source : DDE)

	Nombre d'accidents concernés	Nombre total de victimes sur la voie concernée			
		Tués	Blessés Hospitalisés	Blessés non Hospitalisés	Indemnes
N113	11*	0	3**	12	12
D214	2	0	0	0	2
VC0002	1	0	1	0	0
VC106	1	0	0	2	0
Hrés0000	1	0	0	1	1
Autr0000	2	0	0	1	1
Ensemble	15	0	4	16	16

Figure 56 : Données sur l'accidentologie sur la commune d'Arbanats entre Janvier 1998 et Décembre 2006 (Source : DDE)

D'après ces données, on peut dire que la D1113 (ex N113) est très accidentogène. Cette départementale est dangereuse en raison des croisements nombreux et du passage fréquent de convois exceptionnels.



6.1.3. L'amendement Dupont (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

La commune de Virelade est concernée par l'Amendement Dupont article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, au titre de l'urbanisation hors agglomération aux abords des voies à grande circulation, c'est à dire l'autoroute A62 et la RD 1113.

La commune d'Arbanats est concernée par l'amendement Dupont, mais uniquement pour la RD 1113.

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit la mise en place d'une bande inconstructible de 100 mètres pour l'A62 et de 75 mètres pour la RD 1113 de part et d'autre de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie les règles concernant ces zones contenues dans le Plan Local d'Urbanisme au regard notamment :

- des nuisances ;
- de la sécurité ;
- de la qualité architecturale ;
- ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages afin de préserver la qualité des entrées de ville.

L'inconstructibilité prévue au 2^{ème} alinéa ne concerne pas :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension » de constructions existantes.

6.1.4. Le Bruit

Les communes de Virelade et Arbanats sont concernées par l'arrêté interministériel en date du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983. Les arrêtés préfectoraux en date du 30 mai 1996 et 30 janvier 2003 ont défini le classement des infrastructures terrestres en Gironde et classent à ce titre la Route Départementale 1113.

Les prescriptions d'isolement acoustique, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont affectés par le bruit doivent figurer dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, avec la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (article R.123.14 - 5° -du Code de l'Urbanisme).



6.2. LES AUTRES MOYENS DE COMMUNICATION

La gare se situe sur la commune d'Arbanats avec des liaisons vers Langon et Bordeaux plusieurs fois par jour.
L'aéroport de Bordeaux-Mérignac se situe à environ 40 km.

6.3. LES CHEMINEMENTS DOUX ET CHEMINS PIETONNIERS

Le circuit concerné est le Pays de Podensac. Il réunit deux terroirs qui symbolisent la Gironde : le vignoble et la forêt.

La boucle locale de Virelade est de 11 km. On peut découvrir des paysages de prairies et de forêts. Le sentier est praticable à pied et en VTT.

Pour Arbanats, on pourra découvrir les paysages de vignobles et de forêt, une longueur de 5,5 km. La boucle est praticable à pied, en VTT et à cheval.

Ces sentiers permettent de découvrir le petit patrimoine vernaculaire, ainsi que le paysage des communes.

Au-delà des chemins de randonnées et des pistes cyclables, bien ancrés sur le territoire des communes, les liaisons inter-bourg sont rares, voire inexistantes.

6.4. LE RESEAU DE BUS

Aucune ligne Trans-Gironde ne dessert les communes de Virelade et Arbanats.

Il existe un réseau de transports scolaires pour se rendre à Podensac, les communes sont desservies plusieurs fois par jour.

6.5. SYNTHÈSE

La commune dispose d'un niveau de desserte relativement bon par les infrastructures routières.

Les communes de Virelade et Arbanats sont très accessibles. Elles sont traversées par des axes principaux drainant un flux assez important, notamment la RD 1113.

En revanche, la position des transports collectifs paraît peu flexible et peu attractive pour les communes de Virelade et Arbanats. Ces transports ne constituent donc pas un service de proximité. Les transports scolaires sont cependant présents sur Virelade et Arbanats.

Les cheminements doux à destination des touristes et des randonneurs sont bien ancrés sur le territoire communal. En revanche, les liaisons douces inter-bourg sont quasiment absentes.



7. LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

7.1. LA GESTION DE L'EAU

La commune de Virelade fait partie du Syndicat des Eaux de Podensac-Virelade. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société SAUR France. Le captage est situé sur la commune de Podensac.

L'eau captée est potable du point de vue bactériologique et ne présente pas de signe chimique de pollution.

La commune d'Arbanats du Syndicat des Eaux ARPOCABE. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la Lyonnaise des Eaux.

Le bilan de contrôle sanitaire effectué durant l'année 2006 permet de conclure que l'eau distribuée est conforme aux limites de qualité.

7.2. SECURITE INCENDIE

La circulaire 465 du 10 décembre 1951 relative aux débits à prévoir pour l'alimentation du matériel d'incendie et aux mesures à prendre pour constituer des réserves d'eau suffisantes exige que le réseau de distribution et les prises d'incendie aient les caractéristiques minimales suivantes :

Débit minimum :	17 litres/seconde (60m ³ /h)
Pression minimum :	1 kg/cm ²
Distance entre prises :	200 à 300 mètres

Les poteaux ou bouches doivent être conformes aux normes NFS 61.211, NFS 61.213 et NFS 61.200.

Ce réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant sur la base de 120m³. Cette capacité devant être utilisable durant deux heures.

Il est rappelé les articles 18 et 19 du Règlement de mise en œuvre opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude, pris en application du décret n°88.623 du 6 mai 1988 relatif à l'organisation départementale des Services d'Incendie et de Secours après avis de la Commission Administrative du Service Départemental d'Incendie et de secours en date du 22 mai 1990. Ces articles précisent les devoirs des communes vis-à-vis de leur protection incendie, notamment :

En niveau de risque 1 (habitat, artisanat, service...) : la nécessité d'équiper d'un poteau à incendie à un maximum de 200m du risque, avec un débit de 60m³/h.

En niveau de risque 2 (zone industrielle, installation importante...) : la nécessité d'équiper d'un poteau à incendie à un maximum de 200m du risque, avec un débit de 120m³/h.

L'article 18 indique notamment la nécessité :

- d'implanter des poteaux et des bouches suivant l'évolution de l'urbanisation et des implantations industrielles,
- d'effectuer le contrôle des points d'eau.

L'article 19 indique que la commune doit établir à ses frais, un plan topographique (5 à 6 exemplaires) précisant :



- les établissements particuliers (Installations Classées, Etablissements recevant du Public, Grands Etablissements Agricoles ou autres présentant des risques),
- points d'eau indiquant le débit et la pression,
- les établissements publics (Mairie, Police, Pompiers, E.D.F.-G.D.F., etc...) avec leur numéro d'appel.

Les aires d'aspiration aménagées pour les réserves naturelles ou artificielles doivent respecter les dispositions suivantes :

- hauteur d'aspiration maximum : 6m,
- distance entre le point d'aspiration (crépine) et la pompe : 8m,
- différence entre le niveau des eaux le plus bas et le point d'aspiration (crépine) : 0.80m minimum,
- différence entre le fond de la réserve et le point d'aspiration (crépine) : 0.80m,
- superficie minimum de l'aire d'aspiration comprise entre 12 et 32 m² suivant le moyen d'aspiration envisagé par le SDIS,
- aire d'aspiration bordée côté eau par une rehausse de 0.30m afin d'éviter les risques de chute de l'engin assurant l'aspiration,
- aire en pente douce vers la réserve (2cm/m) avec un caniveau d'évacuation de l'eau,
- signalisation et panneau de signalisation routière d'interdiction d'arrêt.

Conformément au Code général des collectivités territoriales (art. L.2212.1 et L.2212.2 §5), le Maire doit prévenir et faire cesser les accidents et les fléaux calamiteux sur sa commune. Une défense incendie conforme à la réglementation est un moyen non négligeable de répondre à ce devoir.

Il est rappelé qu'il appartient au maire d'assurer l'entretien, l'accessibilité et la signalisation des points d'eau assurant la défense incendie de sa commune.

Toute nouvelle implantation d'un point d'eau doit faire l'objet d'un avis préalable du SDIS et faire l'objet d'une réception conforme aux dispositions de la norme NFS 62.200 et faire l'objet d'une signalisation conforme aux dispositions de la norme NFS 61.211.

Nonobstant la vérification des points d'eau effectuée par les sapeurs pompiers en conformité au règlement opérationnel, il appartient au maire de la commune de signaler au SDIS toutes modifications ou difficultés même temporaires rencontrées relatives aux points d'eau (indisponibilité ou remise en service).

Selon le rapport du SDIS de 2007, les communes de Virelade et d'Arbanats possèdent des dysfonctionnements sur ses poteaux incendie au niveau du débit.

La protection incendie des communes devra être renforcée et mise aux normes dans les secteurs déjà urbanisés, puis dans les futures zones à urbaniser.

La tournée de contrôle effectuée en 2010 par le SDIS fait toujours apparaître des dysfonctionnements en termes de défense incendie sur la commune de Virelade puisque sur 16 bornes, seules 7 sont totalement disponibles, 8 présentent un débit faible et 1 est indisponible.

Toutefois, une réserve auto alimentée de 60m³ a été mise en place à côté de la salle des fêtes, place de la Halle en 2009.



7.3. L'ASSAINISSEMENT

7.3.1. Virelade

Le Cabinet ANTEA a réalisé en Septembre 1996 le Schéma d'Assainissement de la commune de Virelade.

Compte tenu du type d'habitat et des contraintes de mise en place d'assainissement autonome évaluées sur la commune de Virelade, seules 2 maisons à Languilley et le Château de Virelade ne sont pas prévues dans le Schéma d'Assainissement.

La station d'épuration de type biologique à boues activées existe à Podensac, sa capacité est de 4000 eq/habitants. Un projet est en cours de réflexion pour la création d'une autre station (dans le secteur d'Ailley).

7.3.2. Arbanats

Le Syndicat d'assainissement de CA.PO.AR regroupe les communes de Castres-Gironde, Portets et Arbanats.

La commune d'Arbanats dispose d'un réseau public d'assainissement desservi par une station d'épuration à boues activées prévue pour 3 000 équivalents / habitants.

Le site de traitement devra bénéficier d'un zonage particulier permettant la réalisation des équipements nécessaires.

Le Cabinet SOGELERG INGENIERIE a réalisé en Juin 1999 le Schéma d'Assainissement du Syndicat de Castres, Portets et Arbanats.

Il a été décidé la mise en place d'un réseau collectif pour le secteur « le hameau de Capitayne » en Juin 2000.

Il convient en application de la circulaire du 17 février 1997, de retenir une distance suffisante entre les ouvrages de la station d'épuration et les habitations afin de limiter les nuisances auditives et olfactives.

7.4. LA GESTION DES DECHETS

La collecte et le traitement des ordures ménagères sur les deux communes sont gérés par COVED. La déchetterie est à Virelade.

La collecte a lieu une fois par semaine le mercredi sur les deux communes. Les encombrants sont collectés une fois par mois le quatrième mercredi. Cependant, les déchets verts, les gravas de démolition, la grosse ferraille, les pneus, les batteries et produits polluants ne sont pas collectés et doivent être apportés à la déchetterie de Virelade.

7.5. SYNTHÈSE

Le problème d'adduction en eau potable pour certains secteurs devra faire l'objet de renforcement du réseau.

La protection incendie de la commune devra être renforcée et mise aux normes dans les secteurs déjà urbanisés, puis dans les futures zones à urbaniser.



8. SYNTHÈSE ET ENJEUX SOCIO-ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Virelade et Arbanats se situent à proximité d'axes importants comme les RD1113 et l'autoroute A62.

Le territoire doit faire face à une nouvelle vague de population attirée par l'opportunité de bénéficier d'une offre foncière moins élevée que les grosses villes situées à proximité.

Les deux communes se caractérisent par :

- une augmentation sensible de la population,
- une composante migratoire positive,
- un manque de diversité des logements,
- une population touchée par le desserrement des ménages consommateur d'espaces,
- une activité agricole à forte valeur ajoutée,
- un secteur commercial satisfaisant, un artisanat très présent,
- un territoire dépendant économiquement des autres pôles d'emplois et de services,
- une offre touristique faible mais à fort potentiel,
- Les communes subissent les conséquences en terme de pression économique.

PARTIE 2: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

1.1. TOPOGRAPHIE

Le secteur d'étude est caractérisé par un relief en pente douce qui se raidit au nord pour former une terrasse au dessus du fond de vallée de la Garonne.

Les points hauts atteignent au maximum 38mNGF et le paysage se décompose en trois rubans parallèles à la Garonne :

- Les Landes, zone de carrières dans l'intérieur des terres, avec un relief peu marqué et des côtes IGN variant de 30 à 20mNGF,
- La zone urbanisée le long de la RD 1113, avec des côtes variant de 20 à 10mNGF, en direction de la Garonne,
- La zone inondable des bords de Garonne, de côte moyenne approximative 5mNGF.

Cette topographie crée un paysage très ouvert, où chaque élément prend un impact visuel important. D'autre part, sa typologie en terrasse ouvre des vues intéressantes sur le fond de vallée et le coteau opposé.

(NGF : Nivellement Géométrique français)

1.2. GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE

Les territoires d'Arbanats et de Virelade sont implantés essentiellement sur les formations alluviales de la Garonne constituées par les argiles des Palus et les sables et graviers argileux. Quelques affleurements des calcaires à astéries (constituant l'ossature de la rive droite de l'Entre-Deux-Mers) sont notés sur la carte géologique de Pessac à 1/50 000 °.

Les argiles des Palus et le champ d'inondation de la Garonne ont conditionné l'urbanisation des bourgs dont la limite avec les alluvions des sables et graviers argileux est nettement marquée dans le paysage.

La terrasse alluviale constituée par les sables et graviers argileux dont l'épaisseur varie de 5 à 8 m contient une nappe superficielle.

Enfin, les sables, graviers et galets alluvionnaires sont exploités en granulats notamment sur la commune limitrophe de Portets.

1.3. PEDOLOGIE

Les alluvions composées de sables et de graviers argileux portent des sols bruns et constituent une partie du terroir viticole des « Graves ». Ces sols ont donc un potentiel agricole fort.

Sur les argiles limoneuses et tourbeuses des palus, les terres sont essentiellement cultivées en prairies et en peupleraies.





1.3. Incidences de ces caractéristiques sur l'aménagement du territoire

Les communes disposent d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations; les argiles des palus de part leurs caractéristiques géotechniques et de leur saturation en eau en font des couches de fondations difficiles. Ces terrains ne sont de toute façon, pas constructibles.

Les formations des graves nécessitent de prendre en compte avant de nouvelles constructions les contraintes liées aux mouvements de retrait/gonflement des argiles. De façon plus ponctuelle, en fonction de la topographie les battements de la nappe alluviale et l'évacuation des eaux pluviales peuvent également être considérés comme des contraintes à l'urbanisation.

1.4. HYDROGRAPHIE

1.4.1. Le réseau hydrographique

Les communes s'inscrivent dans le bassin hydrologique Adour-Garonne, secteur où la qualité du fleuve est soumise à l'influence des marées.

Le réseau hydrologique superficiel de la zone d'étude est peu développé avec le ruisseau de la Barbose.

Ce ruisseau est de bonne qualité (1B) tout au long de son cours d'eau.

Il existe par ailleurs de nombreux fossés qui drainent la zone inondable du bord de Garonne, mais ils n'ont pas de débit significatif et ne font pas l'objet de suivi de leur qualité par l'Agence de l'Eau. **Leur fonction de drainage apparaît néanmoins essentielle, leur conservation et entretien apparaissent donc importants.**

1.4.2. Le SDAGE Adour-Garonne

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. **Le SDAGE est un cadre de référence avec une réelle portée juridique (conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau) qui oriente les initiatives locales de gestion collective des réseaux hydrographiques de surface ou souterrains.**

L'objectif global de garantir une certaine qualité de l'eau se traduit à travers dix orientations fondamentales :

- *Poursuivre la lutte contre la pollution*
- *Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages*
- *Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines*
- *Mieux gérer avant d'investir*
- *Respecter le fonctionnement naturel des milieux*
- *Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables*
- *Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés*
- *S'investir plus efficacement dans la gestion des risques*
- *Penser à la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire*
- *Renforcer la gestion locale et concertée*

L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour Garonne, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996.

La Garonne est classé axe bleu par ce schéma. Ce type de classement concerne les axes migrateurs prioritaires pour la mise en œuvre des programmes de restauration des poissons grands migrateurs du Bassin Adour Garonne.

Les plans locaux d'urbanisme devront tenir compte de ces informations.



1.4.3. Le SAGE des Nappes profondes de Gironde

La commune d'Arbanats est concernée par le SAGE Nappes profondes de Gironde approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 Novembre 2003.

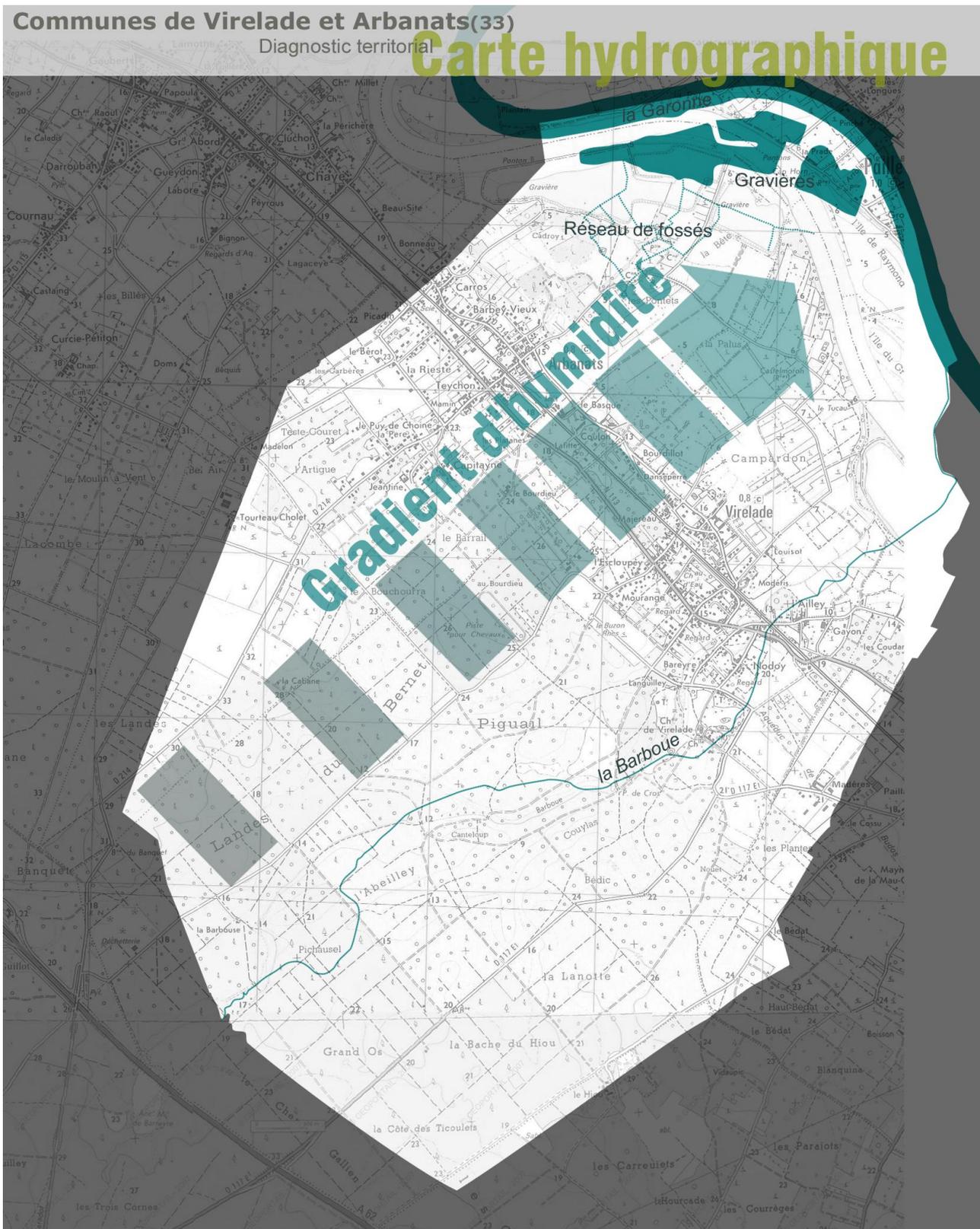
1.4.4. Les périmètres de protection des captages en eau potable

La commune de Virelade ne possède pas de captage sur son territoire.

En revanche, il existe un captage appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux sur le territoire d'Arbanats, c'est le captage du Cholet. Le forage capte l'éocène moyen.

L'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation.

Le forage a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 25 Avril 1988 portant sur la délimitation de périmètres de protection.





1.5. CLIMATOLOGIE

Le climat de la Gironde est de type océanique, marqué par des hivers doux et des températures estivales plutôt chaudes. Les pluies sont réparties en toutes saisons, rarement violentes, mais plus importantes en automne et en hiver. Cependant un certain contraste existe entre la frange littorale très douce, l'arrière pays tempéré et les zones forestières aux amplitudes thermiques quotidiennes plus marquées.

Les vents océaniques, soufflant du nord-ouest au sud-ouest, dominent largement. Le deuxième secteur important est le sud-est, plus marqué dans la partie orientale de la Gironde. Ils sont rarement très forts.

Au regard de ces éléments, il serait intéressant de développer les énergies renouvelables (très bon ensoleillement). De manière générale, le climat de la région est propice à une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale).

1.6. RISQUES MAJEURS

1.6.1. Risque inondation

Sur le territoire des communes de Virelade et d'Arbanats, un Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2001.

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPR Inondation	Garonne Virelade / le Tourne	1 ^{er} Mars 2001	25 Mai 2001	17 Décembre 2001

Le PPR Inondation Garonne Virelade / le Tourne

Par application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques approuvé vaut « Servitudes d'Utilité Publique ».

(voir cartographie page suivante)

1.6.2. Risque Feu de forêts

Les communes de Virelade et Arbanats, en raison de leur surface boisée et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, sont classées dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposées au risque de feu de forêt.

Les communes étant classées communes forestières, les règles de débroussaillage imposées par la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001 devront être appliquées.

La sécurité incendie sur les deux communes doit être aux normes fixées par les trois circulaires interministérielles du 10 Décembre 1951, du 20 Février 1957 et du 9 Août 1967 (voir paragraphe sur la défense incendie dans la première partie de ce diagnostic 7.2.).



1.6.3. Arrêtés de catastrophe naturelle

Virelade et Arbanats sont concernés par plusieurs risques majeurs et arrêtés de catastrophe naturelle.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO le
Tempête	6/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	2/12/1982
Inondations et coulées de boue	8/12/1982	3/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tableau des risques majeurs sur les communes de Arbanats (Source : Primnet)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO le
Tempête	6/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	2/12/1982
Inondations et coulées de boue	8/12/1982	3/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

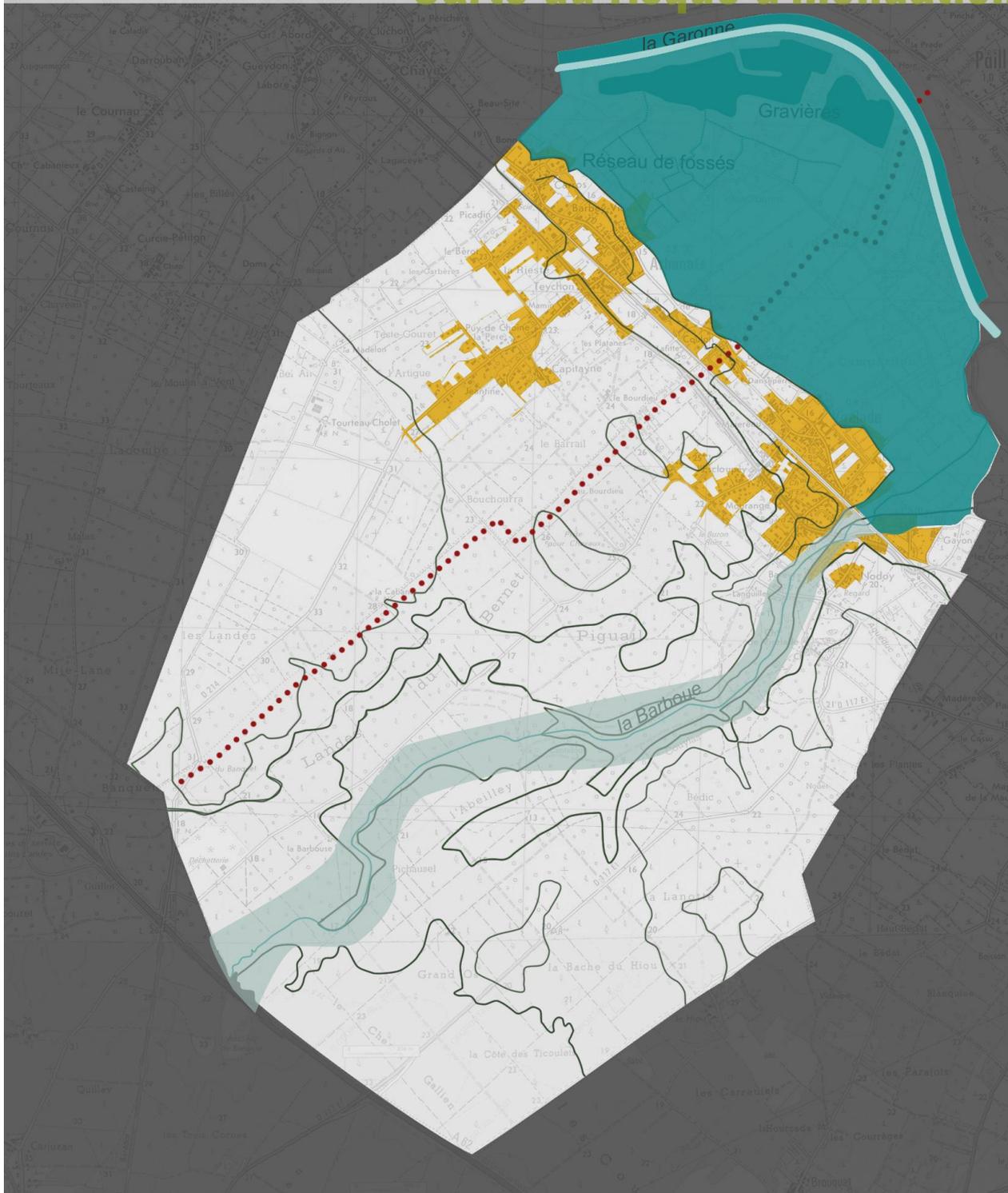
Tableau des risques majeurs sur les communes de Virelade (Source : Primnet)



Communes de Virelade et Arbanats(33)

Diagnostic territorial

Carte du risque d'inondation



- anciennes carrières
- zone inondable
- zone d'inondations potentielles
- réseau hydrographique
- espace urbain
- limites inter-communales



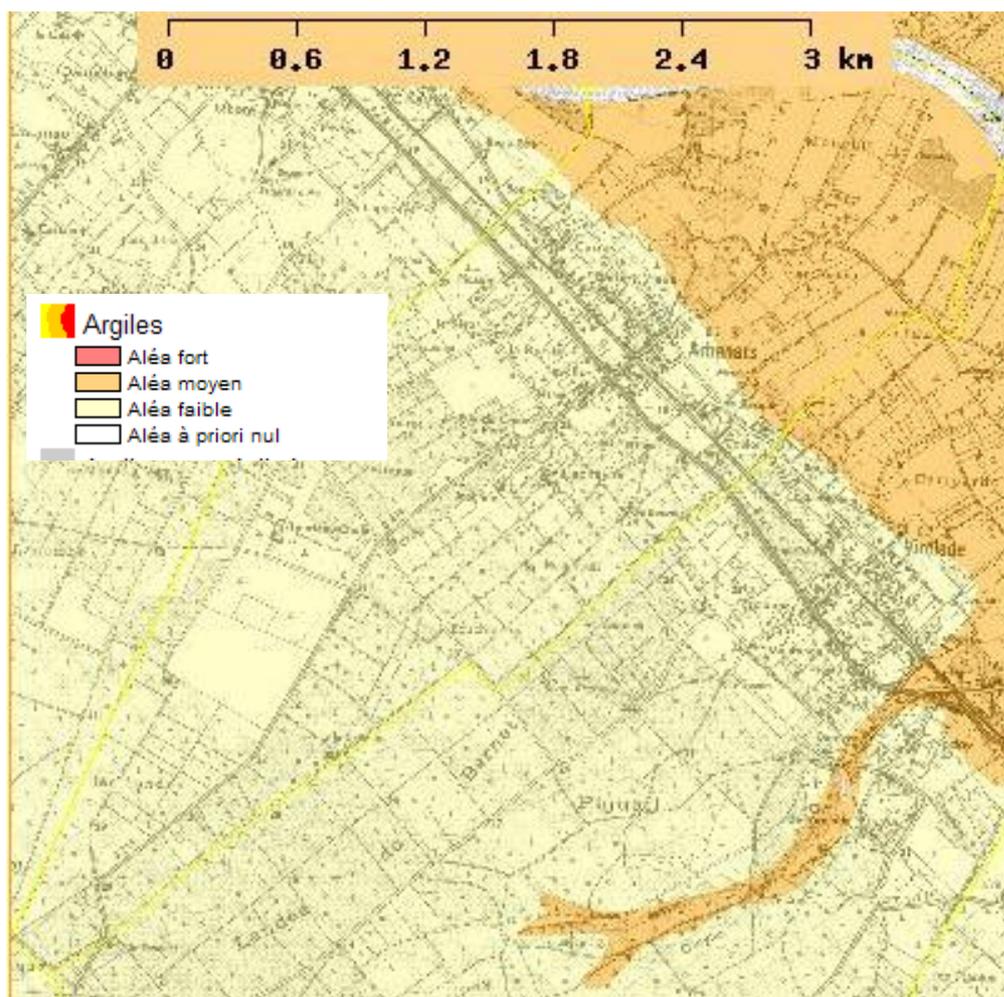
1.6.4. Le risque gonflement d'argile

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait – gonflement des sols » est lié à la propriété qu'ont certaines argiles à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Ce « retrait-gonflement » successif des terrains argileux, qui peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement de dallages, rupture de canalisations enterrées.

L'étude d'aléas réalisée fin 2005 pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a mis en évidence deux types de sensibilité pour les communes :

- Moyen : 27,9 %
- Faible : 69,9%



Carte d'aléas Retrait Gonflement d'Argiles pour les communes de Virelade et Arbanats (Source : BRGM)

Ici le risque est faible sur une grande partie du territoire. Les zones d'aléa moyen sont qui plus est, situées en zone inondable, c'est à dire au sein de terrains classés inconstructibles.

Cependant, les deux arrêtés préfectoraux (01/01 et 01/07/2007) de catastrophe naturelle liée aux mouvements différentiels indiquent que des épisodes de sécheresses exceptionnelles peuvent être à l'origine de dégâts importants sur les constructions, ce qui est un facteur limitant en termes d'urbanisation. Ce facteur se détermine à la fois en fonction de la nature des sols et de la topographie.



1.7. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

1.7.1. Servitudes s'appliquant sur la commune de Virelade

La commune de Virelade est concernée par plusieurs servitudes :

Code	Nom officiel de la servitude	Acte officiel instituant la servitude	Service responsable
A5	Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement	Loi n°62-904 du 4 Août 1962	CUB et DDASS à Bordeaux
	Aqueduc de Budos	Décret n°64-158 du 15 Février 1964	
EL3	Servitude de halage et de marchepied	Art. 15, 16 et 22 du Code du domaine Fluvial et de la Navigation Intérieure.	Service Maritime à Bordeaux
	Marchepied le long de la Garonne	Art.L.435.9 du Code de l'Environnement	
I6	Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières	Art. 71 à 73 du Code Minier	DRIRE à Bordeaux
	Zone spéciale n°16 de recherches et exploitation de carrières de sables et graviers	Décret du 17.07.1970	
PM11	Servitudes relatives aux risques naturels plans de prévention des risques naturels prévisibles	Art. L.562-1 à L.569-9 du Code de l'Environnement. Décret 95-1089 du 5 Octobre 1995	Protection Civile à Bordeaux
	PPR Inondation – Secteur Garonne -Virelade / Le Tourne	Arrêté préfectoral du 17 Décembre 2001	
PT2	Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	Art. L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des Postes et Télécommunications	SSBA à Mérignac
	Station radioélectrique Bordeaux-Lestiac s/Garonne	Décret du 6 Décembre 1990	
PT3	Servitudes attachés aux réseaux de télécommunications	Art.L.45-1 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications	France Telecom à Bordeaux
	Câble du réseau national n°185/01	Arrêté préfectoral du 26 Juin 1956	
T1	Servitudes sur la Police des chemins de fer et de visibilité sur les voies publiques	Loi du 15 Juillet 1845 – Art.6 du Décret du 30 Octobre 1935 modifié	SNCF à Bordeaux
	Ligne Bordeaux-SETE		

Liste des servitudes s'appliquant sur la commune de Virelade (Source : PAC)

Une servitude supplémentaire a été mise en place sur la commune. Il s'agit d'une servitude AC1 : relative à l'inscription du Château de Virelade sur la liste des Monuments Historiques.



1.7.2. Servitudes s'appliquant sur le territoire d'Arbanats

Code	Nom officiel de la servitude	Acte officiel instituant la servitude	Service responsable
A5	Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement	Loi n°62-904 du 4 Août 1962	CUB et DDASS à Bordeaux
	Aqueduc de Budos	Décret n°64-158 du 15 Février 1964	
EL3	Servitude de halage et de marchepied	Art. 15, 16 et 22 du Code du domaine Fluvial et de la Navigation Intérieure.	Service Maritime à Bordeaux
	Marchepied le long de la Garonne	Art.L.435.9 du Code de l'Environnement	
I6	Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières	Art. 71 à 73 du Code Minier	DRIRE à Bordeaux
	Zone spéciale n°16 de recherches et exploitation de carrières de sables et graviers	Décret du 17.07.1970	
PM11	Servitudes relatives aux risques naturels plans de prévention des risques naturels prévisibles	Art. L.562-1 à L.569-9 du Code de l'Environnement. Décret 95-1089 du 5 Octobre 1995	Protection Civile à Bordeaux
	PPR Inondation – Secteur Garonne -Virelade / Le Tourne	Arrêté préfectoral du 17 Décembre 2001	
PT2	Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	Art. L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des Postes et Télécommunications	SSBA à Mérignac
	Station radioélectrique Bordeaux-Lestiac s/Garonne	Décret du 6 Décembre 1990	
PT3	Servitudes attachés aux réseaux de télécommunications	Art.L.45-1 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications	France Telecom à Bordeaux
	Câble du réseau national n°185/01	Arrêté préfectoral du 26 Juin 1956	
T1	Servitudes sur la Police des chemins de fer et de visibilité sur les voies publiques	Loi du 15 Juillet 1845 – Art.6 du Décret du 30 Octobre 1935 modifié	SNCF à Bordeaux
	Ligne Bordeaux-SETE		
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables et minérales	Eaux potables : Art. L.1321-2 et R. 1321-13 du Code de la Santé Publique Eaux minérales : Art. L.1322-3 à L. 1322-13 du Code de la Santé Publique	DDASS à Bordeaux
	Forage de Cholet		
	Périmètre de protection Immédiate et Rapprochée	Arrêté préfectoral du 25 Avril 1988	

Liste des servitudes s'appliquant sur la commune d'Arbanats (Source : PAC)



1.8. INSTALLATIONS CLASSEES

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est à considérer comme une installation classée.

Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

1.8.1. Commune de Virelade

La commune de Virelade possède une installation classée pour la protection de l'environnement soumise au régime de l'autorisation :

- **UCTOM Labrède-Podensac – Les Landes de Bernet**

Date autorisation	Etat d'activité	Régime	Activité
20 Novembre 1986	En fonctionnement	Autorisation	Stockage et traitement d'ordures ménagères – broyage et compostage

Figure 47 : Installation classée sur la commune de Virelade (Source : DRIRE)

Le 24 Juillet 2003, un dossier pour cessation des activités de traitement d'ordures ménagères a été déposé dans ce service, ainsi qu'une demande d'autorisation des activités de transit d'ordures ménagères et compostage de substances végétales. L'instruction de l'autorisation est actuellement en cours d'instruction.

Sur la commune de Virelade, le service de la D.R.I.R.E signale l'existence d'une carrière gérée par la société GSM autorisée par arrêté préfectoral du 8 Mars 2004, pour une durée de 8 ans, sise aux lieux-dits « A la Bâche du Hirou », « Grand Os » et « A la Côte des Ticoulets » pour une superficie de 38 hectares et 32 ares.

1.8.2. Commune d'Arbanats

Les services de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement signalent l'existence de trois carrières exploitées par la Société GSM.

- **Une carrière en activité :**

Une carrière à ciel ouvert de sables et graviers exploitée sur le territoire de trois communes : Arbanats, Virelade et Saint Michel de Rieufret, sise sur la commune d'Arbanats au lieu-dit « Les Landes », autorisée par arrêté préfectoral n° 15465 du 8 mars 2004, pour une durée de 15 ans (soit jusqu'au 8 mars 2019), d'une superficie totale du site de 91 hectares.

- **Deux anciennes carrières :**

Une carrière à ciel ouvert de graves calcaires sise aux lieux-dits « Cadroy nord, Bonneau, Le Mouchit nord, Les 14 rangs, Mamin Palus, d'une superficie totale de 77000 m2, autorisée du 29 octobre 1981 au 29 octobre 2010. L'exploitant a déposé le 13 septembre 2004 un dossier de déclaration de fin des travaux.

Le 20 juin 2005 a été établi un P.V. de récolement de travaux (cessation totale – site complet).

Une carrière sise au lieu-dit « La Bête et Lague » à Arbanats d'une superficie totale de 160 000 m2 autorisée du 18 juillet 1977 au 1er juillet 1989.

Par ailleurs, les services de la D.R.I.R.E. citent le décret du 17 juillet 1970 instituant une zone spéciale de recherches et d'exploitation de carrières de sables et graviers d'alluvions, d'une superficie de 242 kilomètres carrés environ, répartie au sein département de la Gironde. La commune d'Arbanats est incluse dans ce périmètre.



1.9. SYNTHÈSE : CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

Topographie

Le secteur d'étude est caractérisé par un relief en pente douce qui se raidit au nord pour former une terrasse au dessus du fond de vallée de la Garonne. Les altitudes s'échelonnent de 38 à 5 m NGF. Cette topographie crée un paysage très ouvert, où chaque élément prend un impact visuel important. D'autre part, sa typologie en terrasse ouvre des vues intéressantes sur le fond de vallée et le coteau opposé.

Géologie

Les formations constituant les sous-sols des communes sont de type alluvial et sont constituées par les argiles des Palus et les sables et graviers argileux déposés par la Garonne. Quelques affleurements des calcaires à astéries sont également observables.

La terrasse alluviale constituée par les sables et graviers argileux dont l'épaisseur varie de 5 à 8 m contient une nappe superficielle. L'essentiel de l'urbanisation prend place au sein de ces formations de graves, ce qui nécessite de prendre en compte les contraintes liées aux mouvements de retrait/gonflement des argiles et, en fonction de la topographie, les battements de la nappe alluviale et l'évacuation des eaux pluviales.

Pédologie

Les alluvions composées de sables et de graviers argileux portent des sols bruns et constituent une partie du terroir viticole des « Graves ». Ces sols ont donc un potentiel agricole fort.

Sur les argiles limoneuses et tourbeuses des palus, les terres sont essentiellement cultivées en prairies et en peupleraies.

Hydrographie

Le réseau hydrographique se restreint au ruisseau de la Barbose qui vient se jeter dans la Garonne, axe majeur du territoire. Un système de fossés est également présent en fond de vallon et assure un rôle important de drainage des terres agricoles.

Le SDAGE Adour-Garonne

L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour Garonne. Ce schéma découle de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est un cadre de référence avec une réelle portée juridique (conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau) qui oriente les initiatives locales de gestion collective des réseaux hydrographiques de surface ou souterrains.

La Garonne est classé axe bleu par ce schéma. Ce type de classement concerne les axes migrateurs prioritaires pour la mise en œuvre des programmes de restauration des poissons grands migrateurs du Bassin Adour Garonne.

Les plans locaux d'urbanisme devront tenir compte de ces informations.

Le SAGE des Nappes profondes de Gironde

La commune d'Arbanats est concernée par le SAGE Nappes profondes de Gironde approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 Novembre 2003.

Les périmètres de protection des captages en eau potable

La Communauté Urbaine de Bordeaux possède le captage du Cholet sur le territoire d'Arbanats, protégé par un périmètre de sécurité que les PLU devront respecter.

Climatologie

La tendance du climat est océanique. Le bon niveau d'ensoleillement et la répartition des pluies sont propices au développement d'architecture à Haute Qualité Environnementale et à l'exploitation d'énergies renouvelables (solaire).



Les risques

Les deux communes sont concernées par :

- le risque d'inondation (Garonne et Barbouze),
- le risque incendie sur tout les espaces boisés au sud du territoire. Actuellement, la défense incendie n'est pas suffisante,
- les risques de catastrophes naturelles (tempête, coulées de boues).

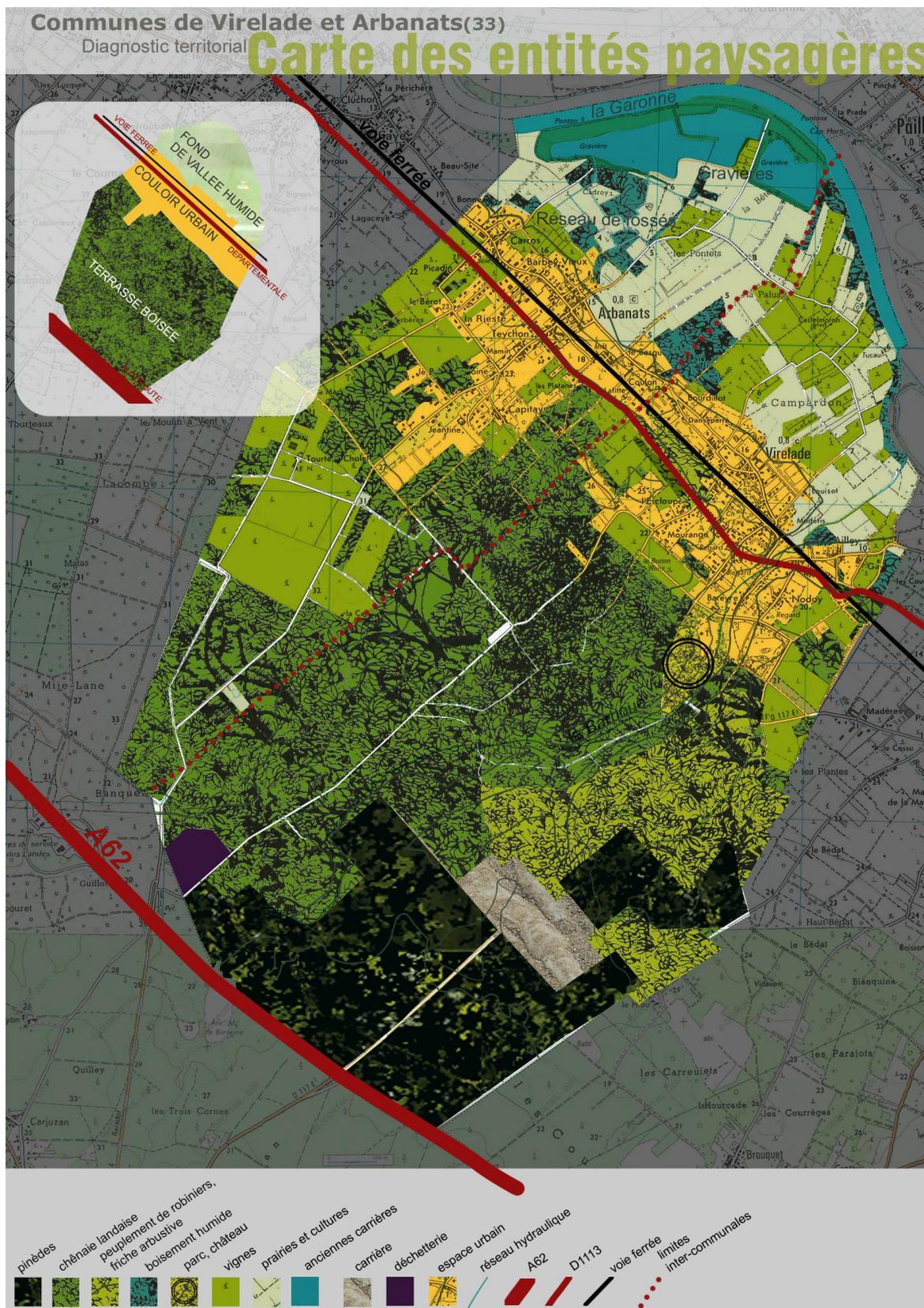
Les installations classées

Commune de Virelade : UCTOM Labrède-Podensac – Les Landes de Bernet

Commune d'Erbanats : Une carrière en activité (« les Landes ») et deux anciennes carrières (« Cadroy nord », « Bonneau », « Le Mouchit nord », « Les 14 rangs », « Mamin Palus », « La Bête et Lague »).



2. COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES





2.1. LES ENTITES PAYSAGERES

En mettant en corrélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, on se rend compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, aussi appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ses potentiels, ainsi que ces disfonctionnements et ses contraintes.

La structure paysagère du territoire s'agence en bandes orientées NO/SE. L'organisation des espaces naturels et agricoles suit le gradient d'humidité qui s'accroît à mesure que l'on s'approche du fleuve. Cet ensemble est interrompu par une bande urbaine suivant l'axe de la RD1113 et de la voie ferrée Langon/Bordeaux, et dans laquelle sont incluses Arbanats et Virelade. En analysant le territoire de manière plus détaillée, on peut retrouver au sein du territoire différentes entités paysagère :

- **Le fond de la vallée de la Garonne** est occupé par des peupleraies, des prairies, des cultures céréalières et au sud, sur les terres les plus sèches, par de la vigne. D'une manière générale, la présence importante de l'eau (prairies humides, fossés, anciennes carrières inondées) caractérisent cette portion du territoire. En se rapprochant du fleuve, les boisements humides (les ripisylves) composés de frênes, d'aulnes et de saules, créent un écran boisé le long des berges qui s'interrompt par intermittences pour laisser la vue filer sur le coteau opposé.
- En remontant vers le sud, on atteint ensuite **les centres historiques des deux villages**. Les franges sud de ces derniers, aux limites relativement franches, dominent le fond de vallée, et de ce fait, en offre des points de vues intéressants.
- **La densité urbaine moyennement dense à proximité des centres, tend à s'affaiblir entre la route départementale et le passage de la voie ferrée. Ces deux axes, même s'ils permettent de relier les communes à leur contexte territorial, se révèlent être, à l'échelle locale, de véritables fractures divisant en deux parties les noyaux villageois.** Cette dislocation crée des problématiques en termes de qualités paysagères, mais aussi de circulation, de sécurité et de nuisances. En se rapprochant de la RD 1113, l'urbanisation vient se densifier pour créer, une sorte de corridor urbain le long de l'axe dont les qualités paysagères sont médiocres.
- **Les limites urbaines sud sont relativement floues et tendent à venir s'imbriquer avec le paysage viticole du sud du territoire.** Ce phénomène de mitage urbain caractérisé par un processus d'urbanisation peu dense des zones rurales a tendance à créer un paysage où éléments urbains et ruraux sont imbriqués dans des caractères de la périphérie urbaine.
- **Le sud du territoire est marqué par la prédominance du paysage viticole.** Ce type de culture a ouvert de vastes clairières au sein des chênaies existantes.
- **En descendant vers le nord, les boisements de chênes sont de plus en plus présents.** On note cependant que certains sont envahis par des peuplements de robiniers faux acacia, qui tendent à en amoindrir les qualités écologiques.
- **Enfin, l'extrême sud est occupé par des pinèdes exploitées.** Au sein de ces boisements se trouvent quelques carrières dont les superficies importantes en fond des points qui marquent la perception du paysage. Le passage de l'autoroute A62 vient clore le territoire.

La maîtrise de ce dernier phénomène apparaît essentielle afin préserver le potentiel agronomique et environnemental des espaces non urbanisés et les qualités du cadre de vie qu'offre actuellement le territoire de Virelade et Arbanats.



Commune de Virelade et Arbanats (33) Diagnostic territorial **Entités paysagères**

LE REPLAT VITICOLE/ imbrication au sein de l'espace urbain



LE REPLAT VITICOLE/ ouverture de clairière au sein des chenaies et des pinèdes



LES PINÈDES



LES CARRIÈRES





2.2. CONTACT HABITAT / CAMPAGNE/ ESPACES SEMI-NATURELS

Le caractère inondable du sud du territoire a rendu relativement franche la limite entre espaces urbains, espaces agricoles et naturels. Ainsi, dans le fond de val, les rares constructions présentes sont essentiellement d'anciennes maisons de vignes ou de fabrication de tuiles à l'unité. Ces constructions sont aujourd'hui pour la plupart non exploitées (la fabrication traditionnelle des tuiles est complètement abandonnée).

Au contraire, au sud, l'étalement urbain, renforcé par la forte pression démographique qu'a connu la région, a fait éclater la silhouette urbaine originelle des deux bourgs. Aujourd'hui, les zones urbaines sont venues s'égrainer au sein de l'espace viticole. Ces imbrications créent une impression de « banlieue rurale », paysage flou entre urbain et agricole, qui ne constitue pas un cadre de vie de qualité. A cette problématique de qualité des paysages viennent s'ajouter d'éventuels problèmes de voisinage entre zones habitées et cultivées : nuisances sonores dues au passage des machines, nuisances olfactives des épandages et des traitements phytosanitaires. La question du coût de la prolongation des réseaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale, électricité) et du réaménagement des voiries pour venir desservir ces zones urbaines éloignées est également à prendre en compte au sein de ce choix d'urbanisation.

Actuellement l'espace urbain n'est que très peu entremêlé aux boisements, qui constituent ainsi une limite forte au sud. Les risques de départ de feux au sein de ces espaces et l'actuelle insuffisance de la défense incendie rendent l'urbanisation au sein de ces zones non souhaitables. De plus, les qualités en termes de paysage mais aussi d'environnement (vie végétale et animale importante, rôle au sein des systèmes liés au cycle de l'eau et à la vie des sols) des ces formations boisées font apparaître leur préservation comme essentielle.

2.3. ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville principales pour les deux communes se situent sur l'axe de la RD1113.

Comme mentionné plus haut, la qualité du paysage urbain le long de ces axes est médiocre : caractère hétérogène du bâti, manque d'aménagement des abords de voirie. Le fait que les centres bourg soient situés en arrière de cet axe et de celui de la voie ferrée ne facilite pas leur visibilité depuis cette départementale, pourtant axe principal d'arrivée sur les communes.

Au niveau de la limite même de l'aire urbaine, le phénomène d'urbanisation en linéaire⁽¹⁾ associé ici aussi à un tissu urbain hétéroclite (habitation, hangars industriels ou commerciaux, espaces relictuels, parcelles de vignes) se retrouve au niveau de toutes les entrées de ville. L'impact visuel de cette trame est important et négatif. Il est néanmoins atténué par les alignements de platanes bordant la chaussée.

Cette urbanisation en cordon rend les entrées de ville floues : rien de l'espace urbain, si ce n'est les panneaux de signalisation, n'indiquent l'entrée sur les bourgs. En terme de qualité paysagère, les aménagements de ces entrées sont également à améliorer.

L'alignement de platanes qui accompagne la voie participe néanmoins à diminuer les impacts négatifs de l'urbanisation en linéaire. De même, la transition boisée entre Virelade et Arbanats permet de marquer la limite entre les deux bourgs.

(1) urbanisation linéaire ou en cordon : organisation selon une direction unique et une largeur étroite en accompagnement de l'infrastructure, *Espaces urbains, vocabulaire et morphologie* sous la direction de B. Gauthiez, Monum, éditions du patrimoine, Paris 2003



Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

Contact habitat/campagne/ /espace semi naturels

Exemple d'étalement urbain



Arbanats



Virelade

Le caractère diffus de l'urbanisation multiplie les imbrications entre habitat, cultures et boisements. D'une manière générale, on observe un mitage de l'espace urbain sur les espaces agricoles et naturels. Ces imbrications tendent à affaiblir les qualités des paysages mais peuvent également des conflits d'usages et augmenter les couts en réseaux en urbanisant des zones jusque là non desservies.



On peut observer au sein des bourg des parcelles de vignes. si cette présence est l'expression de l'histoire rurale locale, elle peut être aujourd'hui à maitriser pour éviter notamment les conflits d'usages.

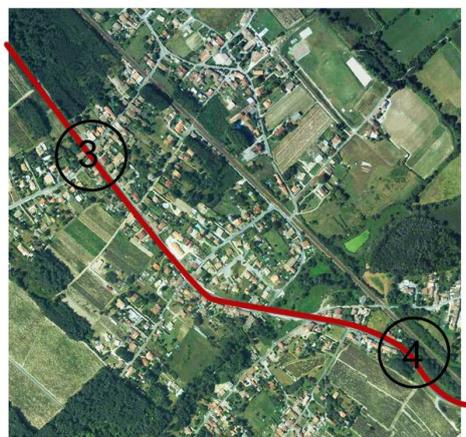


Commune de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

Carte des entrées de bourg

L'étalement linéaire le long de la RN 1113 cause des problèmes en terme de qualité paysagère des limites urbaines et de sécurité.



La transition verte entre les deux communes est préservée du phénomène de mitage urbaine et permet de marquer les seuils des villages.





2.4. SYNTHÈSE : COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

Les entités paysagères

La structure paysagère du territoire s'agence en bandes orientées NO/SE. L'organisation des espaces naturels et agricoles suit le gradient d'humidité qui diminue à mesure que l'on s'éloigne du fleuve: le fond de vallée est humide alors que le replat viticole et la limite boisée sont les zones les plus sèches. Cet ensemble est interrompu par une bande urbaine suivant l'axe de la RD1113 et de la voie ferrée Langon/Bordeaux, et dans laquelle sont inclus Arbanats et Virelade.

Cette diversité paysagère évoque un certain dynamisme du territoire mais également, une pression foncière importante. La maîtrise de ce dernier phénomène apparaît essentielle afin de préserver le potentiel agronomique et environnemental des espaces non urbanisés et les qualités du cadre de vie qu'offre actuellement le territoire de Virelade et Arbanats.

Contact habitat / campagne/ espaces semi-naturels

Le caractère inondable du sud du territoire a rendu relativement franche la limite entre espaces urbains, espaces agricoles et naturels.

Au contraire, au sud, l'étalement urbain a fait éclater les noyaux urbains. Aujourd'hui, les zones urbaines sont venues s'égrainer au sein de l'espace viticole. La formation de cette nouvelle « banlieue rurale », révèle des problématiques de qualité du paysage et du cadre de vie, de conflits d'usage potentiel entre zone d'habitat et espaces agricoles. Le raccordement aux réseaux de ces zones à également un coût important pour les collectivités.

Actuellement l'espace urbain n'est que très peu entremêlé aux boisements. Les risques de départ de feux au sein de ces espaces et l'actuelle insuffisance de la défense incendie rendent l'urbanisation au sein de ces zones non souhaitable. De plus, ces espaces présentent des qualités paysagères et environnementales importantes.

Entrées de ville

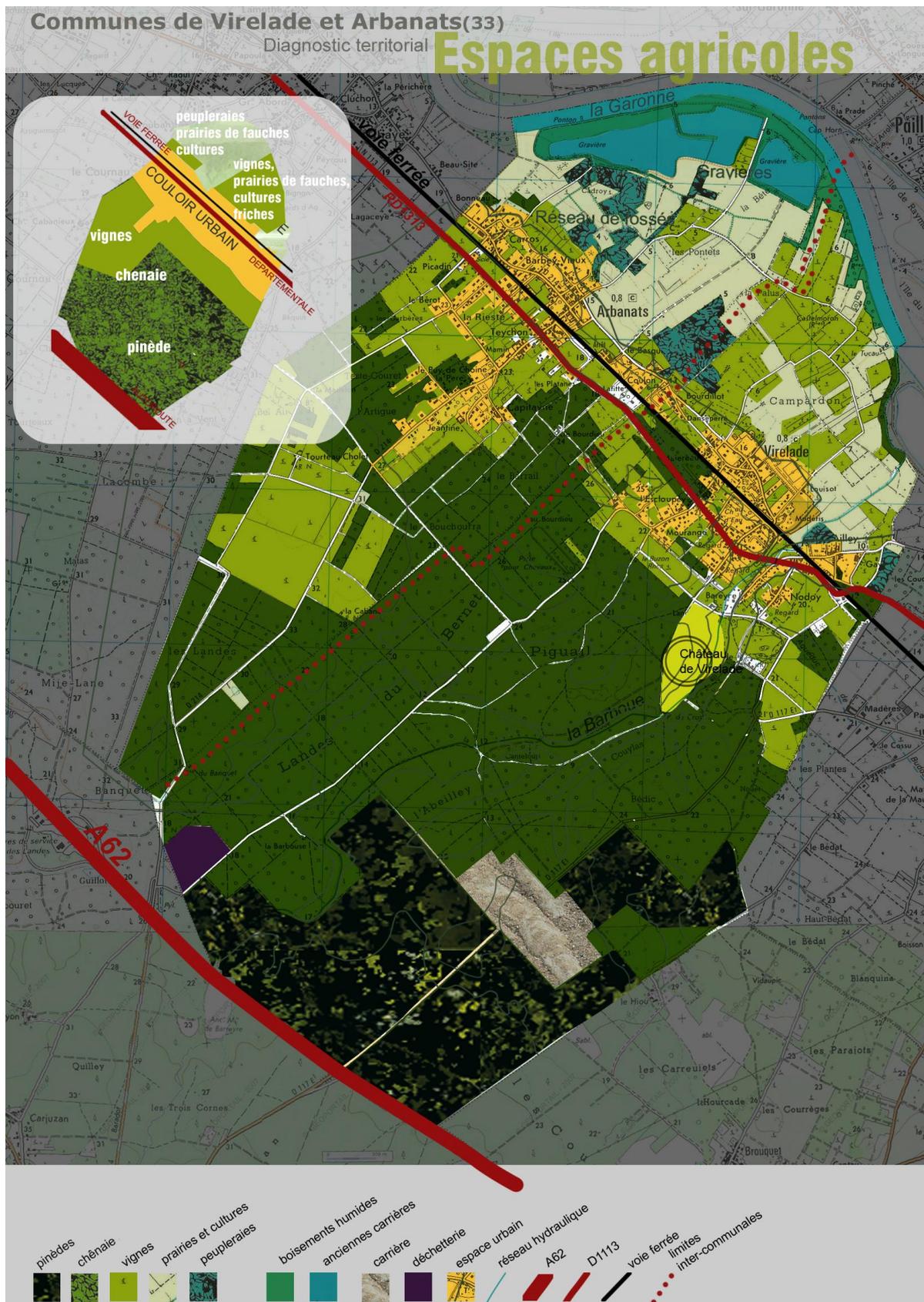
Les entrées de ville principales pour les deux communes se situent sur l'axe de la RD1113. La qualité du paysage urbain le long de ces axes est médiocre et ne préfigure pas les qualités des centres bourgs, qui demeurent, de plus, invisibles depuis cette voie.

Au niveau de la limite même de l'aire urbaine, le phénomène d'urbanisation en linéaire se retrouve au niveau de toutes les entrées de ville et a un impact négatif sur leurs qualités. Les seuils d'entrées manquent ainsi de force, de lisibilité et de qualité d'aménagement.

L'alignement de platanes qui accompagne la voie participent néanmoins à diminuer les impacts négatifs de l'urbanisation en linéaire. De même, la transition boisée entre Virelade et Arbanats permet de marquer la limite entre les deux bourgs.



3. LES ESPACES A VOCATION NATURELLE ET AGRICOLE





3.1. LES ESPACES AGRICOLES

Le territoire des communes est en grande partie agricole. Les différentes conditions de sol (type de sol, degré d'humidité) sont relativement contrastées et, de ce fait, créent un paysage agricole diversifié.

Ce paysage a connu et connaît encore d'importantes mutations. Ainsi, le fond de val humide, autrefois occupé par la polyculture puis par l'élevage, comprend aujourd'hui essentiellement des peupleraies, quelques prairies de fauche et de plus en plus de cultures céréalières. L'ensemble des terres est drainé par un système de fossés dont l'entretien apparaît essentiel pour garantir un niveau de drainage nécessaire à l'activité agricole.

La terrasse d'Arbanats et de Virelade est quant à elle occupée majoritairement par la vigne. On retrouve également ce type de culture sur les terres les plus sèches du fond de vallée. Cette agriculture traditionnelle a connu un essor important du à une production de qualité (Appellation d'Origine Contrôlée Bordeaux et Graves) mais dont le recul actuel entraîne l'arrachage de certaines parcelles. Comme déjà mentionné précédemment, le phénomène d'étalement urbain sous forme de mitage de l'espace urbain est actuellement en cours au sein de ces espaces. **Au regard de son poids dans l'économie locale et de certains de ces impacts en termes d'environnement** comme par exemple le maintien de surfaces non imperméabilisées qui permet de maîtriser les phénomènes d'inondation, **ces espaces agricoles sont à préserver**. Une attention particulière doit cependant être portée sur la question des possibles pollutions agricoles sur la ressource en eau (qualité des nappes souterraines, préservation du fleuve classé zone Natura 2000 au regard de ces qualités environnementales).

Enfin, on retrouve au sud de la commune, d'importantes surfaces boisées qui indiquent des sols aux capacités agronomiques moyennes à faibles. Ces espaces se composent de chênaies non exploitées et de pinèdes. **Ces dernières font l'objet d'une exploitation de type intensive qui en fait des espaces relativement pauvres en termes de flore et faune**. Ce type de boisement tend également à acidifier les sols et donc à en amoindrir leurs qualités.

3.1.1. Les bâtiments agricoles

On retrouve sur l'ensemble du territoire un ensemble relativement varié de bâtiments agricoles. On peut distinguer deux typologies principales :

- **Les bâtiments liés à l'exploitation viticole** : généralement regroupés autour de l'habitation du propriétaire, ils comprennent les chais, les caves et les lieux de stockage de matériel. Au sein des parcelles, sont encore présentes quelques maisons de vignes. Certains de ces domaines viticoles constituent des ensembles architecturaux de grande qualité.
- **Les granges, hangars, séchoirs rattachés à d'autres types d'exploitations aujourd'hui disparus**. Leur présence a tendance à se concentrer dans les quartiers ou à proximité des zones urbaines. Globalement cette typologie est d'une qualité plus modeste.

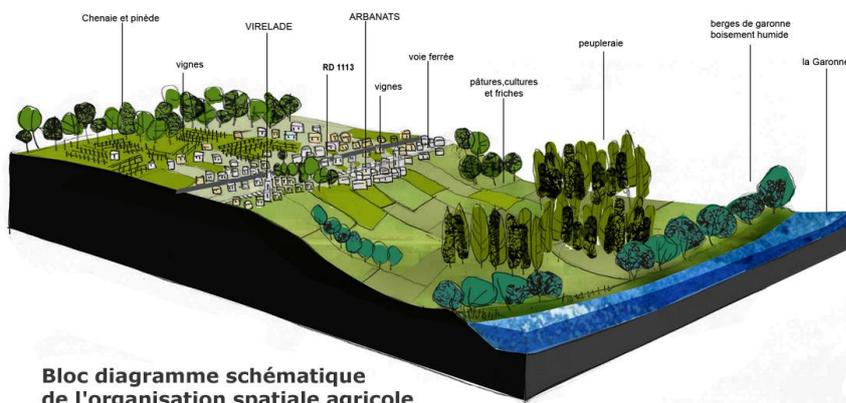


Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

les espaces agricoles

Vignes et pinèdes sur les sols les plus secs, peupleraies et prairies sur les sols humides



Arbanats



Virelade



Le nord du territoire est occupé par des pinèdes exploitées alors qu'au sud, les conditions humides des sols expliquent la présence majoritaire de peupleraies et de prairies. Entre des deux entités agricoles, on observe la prédominance de la culture de la vigne (AOC Graves et Bordeaux), qui s'étend du nord vers le sud-est, en restant sur les terres les plus sèches. A proximité des deux bourg, il existe une importante imbrication entre les parcelles viticoles et l'espace urbain, et ce, particulièrement au nord de la RD1113.

Vue aérienne révélant l'importante imbrication entre parcelles agricoles/espace urbain

Pinèdes



vignobles



En descendant vers la Garonne : prairies et peupleraies







3.2. ESPACES A VOCATION NATURELLE

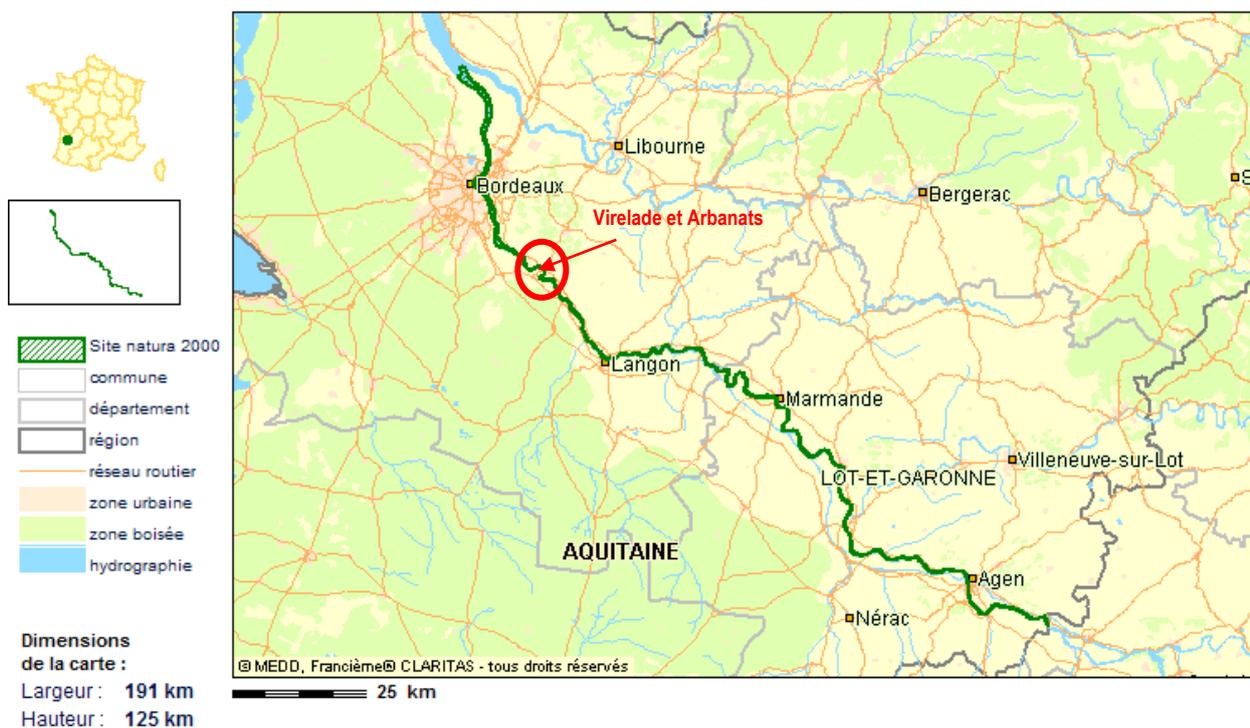
3.2.1. Entités environnementales

De même que pour les espaces agricoles, les différentes conditions de milieu (type de sols, degré d'humidité) influent sur la répartition des entités environnementales (écosystème). On retrouve ainsi une importante diversité de milieux :

- Des milieux forestiers constitués en grande partie de chênaies plus ou moins acides (dans ce cas, on y retrouve le châtaignier). Ces dernières occupent une grande partie du territoire. Peu entrecoupées par les routes, elles constituent un ensemble environnemental relativement important permettant le développement d'une vie animale et végétale variée. On observe cependant que dans certaines portions de ce territoire, la propagation des robiniers faux-acacia, espèce considérée comme invasive au regard de sa capacité à coloniser les milieux en éliminant les autres essences, tend à amoindrir la diversité biologique.
- Des milieux humides, allant de la prairie aux boisements (ripisylve) en passant par les gravières. Ces différents états de l'eau (vive, stagnante, fluctuant) créent une diversité dans les cortèges végétaux et la faune associés. Cette diversité est en règle générale, plus importante que dans les milieux secs. Ainsi ces zones humides, qui sont particulièrement sensibles à toutes modifications, doivent être protégées de l'assèchement, des pollutions, des bitumages ou des modifications trop importantes de topographie.

La présence de ces différents écosystèmes contribue à la préservation de la diversité du monde du vivant tout en constituant un cadre de vie de qualité. Ils peuvent posséder également des potentiels en termes d'éco-loisirs et de tourisme.

3.2.2. La Garonne, un site Natura 2000



Site Natura 2000 n° FR7200700 – La Garonne (Source : DIREN Aquitaine)



Ce site Natura 2000, d'une superficie de 5220 hectares, est présent à 71% sur la Gironde et 29% sur le Lot et Garonne. Le site est composé à 100% d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes).

Les espèces végétales sont les suivantes :

- Angélique à fruits variables (site très important pour cette espèce)

Les espèces animales présentes sont les suivantes :

Population	Reproduction/état migratoire	Présence sur le site
Alose feinte	Reproduction	Site remarquable pour cette espèce
Bouvière		Site important pour cette espèce
Esturgeon	Reproduction	Site remarquable pour cette espèce
Grande alose	Reproduction	Site remarquable pour cette espèce
Lamproie de Planer		Site important pour cette espèce
Lamproie de rivière	Reproduction	Site important pour cette espèce
Lamproie marine	Reproduction	Site important pour cette espèce
Saumon Atlantique	Etape migratoire	Site important pour cette espèce
Toxostome		Site important pour cette espèce

Espèces animales présentes dur le site Natura 2000 (Source : DIREN Aquitaine)



Sources : site Internet du marais de Bruges
 (<http://pagespersoorange.fr/federation.sepanso/images/bruges/angelique2.jpg>)



Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

les espaces semi-naturels



Pinèdes et peuplement de fougères aigles

Chênaie

Peuplement invasif de robiniers faux acacia

Iris des marais



Baldingère



le territoire des deux communes, compte tenu du gradient d'humidité, comprend une diversité de milieux :

- des boisements secs(des pinèdes sur sol acide, des chenaies, dont certaine sont envahies par les robiniers)

- des boisements humides (ripisylve, bosquet de frênes) ainsi que les milieux associés (prairies humides, fossés, anciennes sablières)

fossé



ancienne sablière





Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

les espaces semi-naturels les bords de Garonne



les milieux écologiques des bords de la Garonne présentent une importante diversité végétale en relation avec les différents degrés d'humidité. L'équilibre écologique de ces formations est complexe et est très sensible aux pollutions, modification de topographie, invasion de pestes végétale (jussie, renouée du japon...)

La garonne est à la fois un élément important de l'histoire locale et un milieu écologique de qualité. A ce titre, elle est entièrement protégée au titre de réseau natura 2000. Les milieux aquatiques et les zones humides sont des sites dotés d'une flore et d'une faune rare, riche et précieuse. A ce titre, ils doivent être protégés de toute mesure d'assèchement, de tout empiètement urbain, routier ou autre qui les font disparaître inexorablement, de toute opération de clôture gênant l'accès de la faune et de toute pollution

Frênaie-chennaie

saulaie
peupleraie

aulnaie
saulaie

saulaie

phragmitaie



Coupe schématique des boisements humides de bords de rivière.



3.4. SYNTHÈSE / LES ESPACES A VOCATION AGRICOLE ET NATURELLE

Les espaces agricoles

Le territoire des communes comprend une part importante d'espaces agricoles. Les différentes conditions étant relativement contrastées, elles créent un paysage agricole diversifié.

Ainsi, le fond de val humide comprend aujourd'hui essentiellement des peupleraies, quelques prairies de fauches et de plus en plus de cultures céréalières alors que la terrasse d'Arbanats et de Virelade est occupée exclusivement par la vigne. Cette agriculture traditionnelle et de qualité (Appellation d'Origine Contrôlée Bordeaux et Graves), aujourd'hui en recul, est à préserver au regard de son importance historique et économique. Une attention est néanmoins à porter sur son impact en terme d'environnement et notamment sur la qualité de l'eau.

Enfin, au sud de la commune, d'importantes surfaces boisées indiquent des sols aux capacités agronomiques moyennes à faibles.

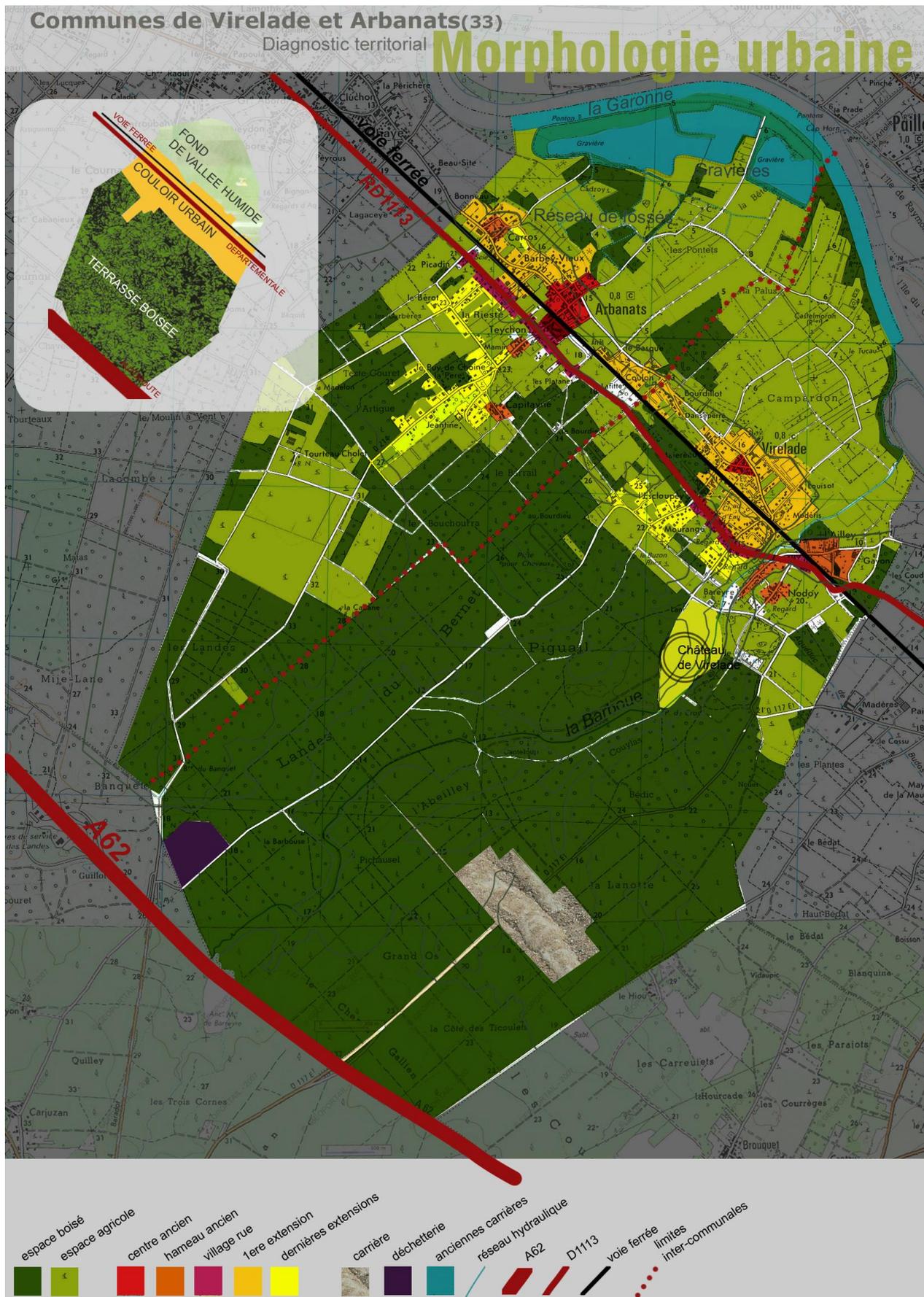
On retrouve sur l'ancien territoire un ensemble relativement varié de bâtiments agricoles. On peut distinguer deux typologies principales : Les bâtiments liés à l'exploitation viticole et les granges, hangars, séchoirs rattachés à d'autres types d'exploitations aujourd'hui disparus. Certains de ces ensembles sont de qualités architecturales intéressantes.

Les milieux naturels

De même que pour les espaces agricoles les différentes conditions de milieux influent sur la répartition des entités environnementales. On retrouve ainsi une importante diversité de milieux qui s'exprime à travers la présence de chênaies, de pinèdes, de prairies humides, de fossés, d'anciennes carrières inondées et de boisements humides. La Garonne, parce qu'elle constitue un lieu de reproduction pour de nombreuses espèces aquatiques, est également classée zone Natura 2000. La présence de ces différents écosystèmes contribue à la préservation de la diversité du monde du vivant tout en constituant un cadre de vie de qualité. Ils possèdent également des potentiels en termes d'écotourisme et de tourisme.

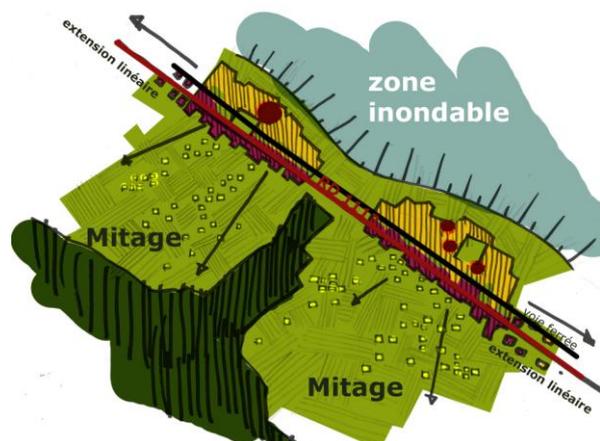


4. LES ESPACES CONSTRUITS





4.1. MORPHOLOGIE : LES ENTITES URBAINES



L'essentiel de l'urbanisation se concentre au nord des deux communes, le sud étant essentiellement occupé par des zones boisées. La pression démographique a fait éclater les noyaux villageois traditionnels, jusque là contenus dans la zone entre la départementale 1113 et le début de la zone inondable. La silhouette urbaine s'est ainsi développée vers le sud en perdant peu à peu de sa densité. Ainsi, au niveau de la limite sud, l'étalement urbain suit un processus de mitage de l'espace agricole. Les deux bourgs se sont également développés en linéaire le long de l'axe RD1113. Enfin, on compte cinq quartiers (hameaux) répartis à proximité des pôles urbains principaux.

l'espace urbain :

- On peut donc distinguer quatre typologies au sein de
 - Les centres anciens et leurs premières extensions,
 - le corridor urbain le long de la départementale,
 - les dernières extensions,
 - les quartiers.
- Ce type de développement est source de différents dysfonctionnements :
 - Les centres bourg n'ont plus de centralité forte.
 - L'espace urbain est éclaté, les liaisons entre les différentes parties des bourgs se distendent et sont rendues malaisées par la présence des fractures urbaines que sont l'axe de la départementale et de la voie ferrée. Ces deux axes sont également sources de nuisances importantes (bruits, pollution, co-visibilité, sécurité) .
 - L'urbanisation en linéaire donne au bourg une silhouette incohérente, des limites floues. A terme le développement le long des axes routiers peut entraîner des problèmes de sécurité.
 - La part des espaces publics, lieux de socialisation essentiels mais aussi points d'organisation du tissu bâti est très faible. Les nouvelles extensions n'en comprennent pas.
 - Enfin, le paysage urbain, au regard de son manque de cohérence, de la part importante de dents creuses³ et de la perte de qualité et d'identité de ses éléments constitutifs (habitations, espaces publics, cheminements...), a tendance à s'appauvrir.

³ Espace résiduel dans l'attente d'une construction, encadré par des bâtiments déjà construits



4.2. LE CENTRE-BOURG

Virelade et Arbanats ne présentent pas les mêmes caractéristiques au niveau de leur centre bourg. En effet, autant celui d'Arbanats se concentre en linéaire le long d'une rue, autant celui de Virelade voit ses éléments constitutifs (la mairie, l'école, l'église, la salle des fêtes) dispersés au sein de l'espace urbain, ce qui tend à faire perdre au village sa centralité. De ce fait, le repérage au sein de l'espace urbain est difficile.

Cette difficulté de lecture et de repérage au sein de l'espace urbain est également renforcée par le fait qu'il n'existe pas à Virelade, d'axe principal. Une hiérarchisation des voies pourrait au contraire permettre de structurer et d'organiser le bourg.

Dans les deux cas, on n'observe pas ou très peu d'espaces publics : il n'y a aucune place dans les deux villages.

Les premières extensions de ces centres bourgs sont de qualités inégales. Leur manque général de densité et les imbrications importantes avec l'espace agricole contraste avec leur proximité du bourg : ces quartiers devraient par leur densité et leurs tissus, contribuer à dessiner la centralité des deux bourgs, or ce n'est actuellement pas le cas.

Enfin, ces centres sont déconnectés des dernières extensions qui constituent pourtant aujourd'hui environ une grande partie des bourgs.

4.3. LES EXTENSIONS

Les extensions du bourg prennent place le long des axes routiers secondaires et sont de type pavillonnaire/linéaire. Composé de constructions relativement récentes (XX/XXIème siècles), ce développement a englobé des petits hameaux anciens et jusque là isolés. Leur paysage urbain est donc très hétéroclite.

Ces extensions sont marquées par l'apparition du modèle pavillonnaire : une maison construite avec des matériaux manufacturés, reprenant plus ou moins des types architecturaux régionaux, et implantée au milieu d'une parcelle. Cette dernière est généralement occupée par un jardin d'agrément.

Aujourd'hui, outre la pauvreté de l'offre architecturale, cette typologie banalise le territoire dans laquelle elle s'insère. Rentrant en confrontation avec le contexte urbain et agricole local, ce type d'extension déstructure la limite urbaine et amène à la création de zones de l'entre-deux qui ceignent aujourd'hui la plupart des villes et villages français. Il semble bien trop souvent, que ces espaces qui comptent donc un nombre important d'éléments de natures différentes, ne sont pensés qu'au coup par coup, sans qu'une planification ne prévoie leur articulation entre eux et avec le contexte bien souvent agricole. De plus, les liaisons piétonnes sont trop inexistantes et les espaces publics pas assez nombreux pour créer une réelle qualité de vie au sein de ces quartiers.

4.4. LES QUARTIERS

Les quartiers ont gardé leur trame traditionnelle : un tissu dense organisé autour d'un espace commun ou l'on retrouve généralement un puits. Leur architecture mêle maisons de village, bâtiments agricoles et parfois demeure bourgeoise (Quartier de l'Ailley).



Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

morphologie urbaine les centres

D'une manière générale, en arrivant par la RD1113, on ne ressent pas la présence des centres-bourg, placés en retrait derrière cette route départementale et la voie ferrée.

Arbanats, un coeur ancien dense



Le centre d'Arbanats s'organise en linéaire le long d'un axe de rue. Les espaces publics extérieurs principaux sont le bouledrome et les jardins de l'église; on n'observe pas de place. Centre relativement ancien au regard de son architecture, il semble avoir perdu son importance économique au profit des abords de la RD 1113, plus facile d'accès.

Aujourd'hui, il se développent selon un tissu urbain moins dense et apparaissant anarchique : manque de liaison cohérente, absence de planification globale, présence importante d'espaces intersticiels, apparition d'architectures standardisées. Sa structure est également entrecoupée de manière importante par la voie ferrée, véritable fracture au sein du bourg.



Virelade, une centralité éclatée



Virelade ne possède pas véritable de centre fort au regard de la manière dont les éléments constitutif de l'espace central publics, l'église, l'école, la mairie, la salle des fêtes sont disséminés au sein de l'espace urbain. De plus, comme à Arbanats, le tissu urbain entrecoupé des parcelles agricoles ou des friches boisées et l'absence d'axe principal structurant, rendent l'orientation au sein du bourg relativement difficile. Enfin, le passage de la RD 1113 et de la voie ferrée finissent d'éclater la silhouette du bourg.



la voie ferrée et la RD1113, deux fortes coupures au sein de l'espace urbain.





Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

morphologie urbaine les extensions

Les extensions des bourgs sont déconnectées des centres, ne parviennent pas à créer un noyau villageois

Un développement des bourgs en linéaire, d'importantes imbrications avec l'espace agricole



un système de voirie qui ne structure plus assez l'espace urbain.



Une perte de qualité du paysage agricole, une silhouette urbaine qui se désagrège





Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

morphologie urbaine les quartiers

Des quartiers au tissus relativement ancien sont présents au sein de l'espace agricole. Leur tissu relativement dense, leur organisation autour d'un espace public central les différencient des extensions contemporaines.





4.5. TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

La commune est composée de typologies architecturales diversifiées. Ces dernières s'échelonnent sur une période de temps vaste, allant du Moyen-Age à nos jours.

On observe une relative homogénéité du bâti au sein du bourg. Globalement c'est le matériau calcaire qui domine, sous forme de moellons ou de pierres de taille. Les maisons de village datent pour la plupart du XVII/XVIIIème siècle, sont généralement à étage et alignées le long de la rue.

Les extensions constituent un ensemble très diversifié, allant de l'exploitation agricole traditionnelle, à la maison bourgeoise du 18^{ème} siècle, jusqu'au différents types de pavillons.

Les constructions agricoles sont constituées de domaine viticole et de quelques éléments épars. Certains possèdent des qualités architecturales intéressantes.

Les quartiers ont gardé, en général, leurs caractéristiques architecturales originelles.

La région possède une identité architecturale forte que les constructions contemporaines standardisées ont tendance à amoindrir. De plus, le contraste parfois brutal ce type constructions et les paysages locaux tendant à amoindrir les qualités du territoire. Les différents types architecturaux s'accumulent et s'égrainent au sein du territoire sans réelle mesure. S'il ne s'agit pas de faire preuve de passéisme, veiller à la constitution d'un cadre bâti de qualité, répondant aux besoins des habitants tout en respectant le territoire tant agricole qu'urbain dans lequel il s'insère, est un enjeu important pour la commune.



Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

typologies architecturales



bâtiment agricole



demeure bourgeoise



maison de hameau



maison de ville post 17ème.



maison de ville 18ème



maison isolée XXIème siècle

Une variété de style et d'époque, une richesse architecturale locale qui tend à disparaître, remplacée par une architecture pavillonnaire banalisée

MATERIAUX les plus courant

Pierre de taille calcaire / crépis ciment / chaînage pierre / moellons / crépis ciment / parpaing / bois



pavillon milieu XXème siècle



Pavillon 21ème siècle.



bâtiment industriel



4.6. ARCHITECTURES PATRIMONIALES

Les communes possèdent un patrimoine bâti important aussi bien religieux que civil.

Arbanats

- Eglise Saint Hippolyte et Sainte Radegonde (XV au XVIII^{ème} siècles). Ce monument comporte également une statue de St Hippolyte () ainsi qu'un cadran solaire (XVIII^{ème} siècle).
- Fontaine de Ste Radegonde (XIV au XVIII^{ème} siècles) et statue de Ste Radegonde (XIX siècle).
- Château d'Arbanats (1782).
- Chais Prudent-Laffite (1930).

Virelade

- Vestiges du château Moron (XIV^{ème} siècles).
- Château de Virelade (XVIII^{ème} siècles).
- Eglise (1866).

Des éléments du petit patrimoine (puits, de calvaire, petite fabrique de tuile) sont également présent et peuvent, au regard de leur lien avec l'histoire locale, être préservés.



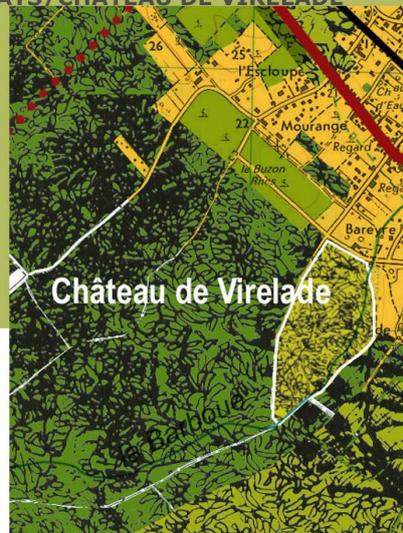
Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

Architectures patrimoniales

UN PATRIMOINE CIVIL ET RELIGIEUX

SOURCE D'ARBANATS/CHÂTEAU DE VIRELADE



EGLISES DE VIRELADE ET D'ARBANATS



Des éléments de type "petit patrimoine" associés





Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

Architectures patrimoniales

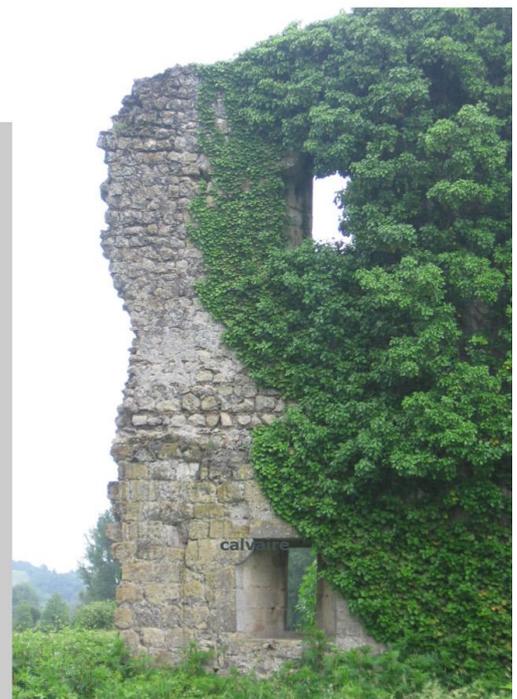
UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL DIVERSIFIE



CHAI S PRUDENT-LAFITTE/ 1930/ ARBANATS



CHATEAU MORON / XV SIECLE/ VIRELADE





4.7. SYNTHÈSE : LES ESPACES CONSTRUITS

Morphologie urbaine

L'essentiel de l'urbanisation se concentre au nord des deux communes, le sud étant essentiellement occupé par des zones boisées et l'extrême nord étant inondable. La silhouette urbaine s'est développée vers le sud et de façon linéaire le long de l'axe RD1113. On peut donc distinguer quatre typologies au sein de l'espace urbain :

- **Les centres anciens et leurs premières extensions,**
- **le corridor urbain le long de la départementale,**
- **les dernières extensions,**
- **les quartiers.**

Le développement des deux bourgs est source de différents dysfonctionnements :

- **Perte de centralité, éclatement du noyau urbain entraînant des problématiques de lisibilité du paysage urbain et de circulation,**
- **l'axe de la départementale et de la voie ferrée sont des véritables fractures au sein des bourgs et sont également sources de nuisances importantes,**
- **les espaces publics sont trop peu présents,**
- **l'espace urbain est en voie de perdre sa qualité et son caractère villageois.**

Centre bourg

Virelade et Arbanats ne présentent pas les mêmes caractéristiques au niveau de leur centre bourg. En effet, d'Arbanats possède un centre concentré en linéaire le long d'une rue, alors que Virelade n'a pas de réelle centralité. Par ailleurs, dans les deux cas, l'absence de hiérarchisation des voies est problématique tant d'un point de vue de structure urbaine que d'orientation et de lisibilité.

Les extensions

Les premières extensions de ces centres bourgs sont de qualités inégales. Leur manque global de densité crée des centres éclatés. Les dernières extensions sont quant à elle déconnectées des centres. Elles prennent place le long des axes routiers secondaires et sont de type pavillonnaire, linéaire. Composées de constructions récentes et d'éléments anciens, leur paysage urbain est donc très hétéroclite. Au regard de la pauvreté de l'offre architecturale actuelle, cette typologie banalise le territoire dans laquelle elle s'insère. De plus, le manque de planification globale, l'absence des espaces publics et la faiblesse des liaisons piétonnes amoindrit les qualités de cadre de vie de ces quartiers.

Les quartiers

Les quartiers ont gardé leur trame traditionnelle : un tissu dense organisé autour d'un espace commun où l'on retrouve généralement un puits. Leur architecture, de qualité en général, mêle maisons de village, bâtiments agricoles et parfois demeure bourgeoise.

Typologie architecturale

La commune est composée de typologies architecturales diversifiées. Ces dernières s'échelonnent sur une période de temps vaste, allant du Moyen-Âge à nos jours. On observe une relative homogénéité et certaine identité qualitative du bâti au sein du bourg. Les extensions constituent un ensemble très diversifié et globalement de style architectural plus pauvre. Au contraire, certains domaines agricoles, notamment viticoles, constituent des ensembles de qualité.

Architectures patrimoniales

Les communes possèdent un patrimoine bâti important aussi bien religieux que civil : les églises des deux bourgs, la Fontaine de Ste Radegonde, les vestiges du château fort de Moron, le Château de Virelade, les chais art déco de Prudent Lafitte. Des éléments du petit patrimoine (puits, de calvaire, petite fabrique de tuile) sont également présents et peuvent, au regard de leur lien avec l'histoire locale, être préservés.



5. ATOUTS ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE

La carte ci-contre met en exergue les principales caractéristiques physiques du territoire, ainsi que les contraintes qu'elles entraînent en termes d'urbanisation.

Le territoire des deux communes est ainsi marqué par une topographie plate de terrasses alluviales, bordée par une zone inondable, située naturellement en fond de vallée. L'urbanisation se concentre alors sur la ligne de crête, entre cette zone inondable, classée par d'ailleurs Natura 2000, et un ensemble boisé conséquent, se localisant au nord. Ces boisements présentent un risque important d'incendie. A cette contrainte s'ajoute également celle de la nature des sols, qui crée en certains points des zones où le risque d'effondrement est important.

Il existe également des contraintes d'origines anthropiques à prendre en compte dans les projets de développement futurs. Contraintes réglementaires, elles sont regroupées dans la liste des servitudes incluses dans le Porté à Connaissance et, sont de natures très diverses : passage de viaduc, périmètre de protection de zone de captage d'eau potable, zone d'exploitation de carrière, passage d'autoroute ou présence de terres classées en AOC

Territoire de tradition agricole viticole, comme en témoigne la présence de terres classées en Appellation d'Origine Contrôlée, le territoire des communes de Virelade et Arbanats est aujourd'hui en mutation tant d'un point de vue agricole qu'urbain. En effet, le recul de l'activité viticole se mêle aujourd'hui à une accentuation du phénomène de périurbanisation des communes aux alentours de l'agglomération bordelaise. Ces modifications des façons de produire et d'habiter tendent à une mutation importante des paysages girondins. S'il n'est pas question de faire preuve de passéisme, contrôler ces transformations afin de constituer un cadre de vie de qualité pour les habitants des communes, apparaît être une problématique principale dans le développement des territoires. Cette recherche de qualité dans la construction urbaine concerne tout aussi bien la question de la qualité des modes d'habitat, de la mise en cohérence et en liaisons des différents pôles urbains (centre, services, commerces, quartiers résidentiels...), de la préservation de l'économie locale que le respect et l'entretien des paysages locaux.



Communes de Virelade et Arbanats(33)

Diagnostic territorial

Carte des contraintes



PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD



1. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1. JUSTIFICATION DU PADD

Bénéficiant d'une bonne dynamique territoriale et démographique, Virelade a vu sa population croître de façon significative depuis 1999.

La commune souhaite poursuivre l'accueil d'une nouvelle population, en organisant ce développement, et en préservant l'identité communale, liée à la qualité des espaces, qu'ils soient naturels (boisements, vallée et Palue de la Garonne), bâtis (château de Virelade classé) ou agricoles (espaces AOC viticoles importants).

Le PADD de la commune de Virelade se décline donc en deux axes qui permettent à la commune de concilier développement modéré et qualité du cadre de vie.

Axe I – Offrir un cadre de vie de qualité respectueux de l'identité de Virelade

Premier objectif : Valoriser et préserver les espaces naturels et les paysages

La commune offre des paysages riches liés à la présence de plusieurs entités naturelles et agricoles bien spécifiques sur son territoire.

La Garonne au nord-est du territoire offre des espaces particulièrement intéressants et sensibles (la Palue, dont une partie est classée en zone Natura 2000). Sa ripisylve, ainsi que la vallée de la Barbouse et les pinèdes du sud du territoire forment la trame verte et bleue de la commune. Ces espaces sont des réservoirs de biodiversité importants et à c'est à ce titre, ainsi qu'au titre d'entités paysagères remarquables qui participent à la richesse de la commune, que celle-ci a souhaité les identifier et les préserver de manière stricte.

Une grande partie du territoire est marquée par la présence de vignes qui témoignent de la forte identité viticole de la commune. La commune souhaite préserver le terroir agricole en périphérie du bourg notamment, mais également permettre sa mise en valeur en permettant la réhabilitation des anciennes maisons de vigne par exemple. Pour favoriser la redécouverte de ce patrimoine et des richesses naturelles de son territoire, la commune a tenu à préserver de manière rigoureuse certains points de vue ou éléments identitaires remarquables, mais également à aménager des espaces de rencontre et de déambulation au travers des chemins ruraux.

La commune a également souhaité prendre en compte les risques naturels, notamment en ne développant pas l'urbanisation dans des secteurs soumis aux plus fortes contraintes, que ce soit en termes d'inondation (PPRI de la Garonne), de feux de forêt ou de retrait / gonflement des argiles.

Deuxième objectif : Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation dans le respect de l'identité locale

La commune souhaite accueillir un développement urbain en cohérence et en harmonie avec l'identité communale, ses ressources et sa ruralité.

Cet objectif passe par une urbanisation regroupée autour du village qui ne vient pas mordre sur les entités agricoles et naturelles de la commune. La priorité en terme de densification est donnée aux espaces interstitiels au sein du tissu



urbain existant. Les extensions urbaines de l'ouest et du sud-ouest se situent en continuité immédiate du village et le phasage de l'urbanisation mis en place tient compte de la capacité des réseaux en place.

Ces mesures permettent d'accueillir un développement urbain en cohérence avec les paysages, les besoins et les capacités de la commune, sans modifier son identité.

De plus, le projet communal vise à respecter et à mettre en valeur l'identité patrimoniale et architecturale de la commune en préservant les éléments bâtis les plus remarquables, en traitant les franges urbaines afin que le bâti s'intègre au mieux au sein de son contexte agricole et naturel.

Le projet communal vise également à affirmer le village de Virelade comme véritable cœur de la commune, grâce à la consolidation des espaces culturels et scolaires et à la requalification des espaces publics notamment.

La prise en compte des énergies renouvelables dans les futurs projets de construction (règlement et orientations d'aménagement) est également un objectif fort de la commune qui souhaite se diriger vers un urbanisme plus durable et respectueux de l'environnement et des ressources.

Troisième objectif : Concilier déplacement et cadre de vie

Le projet communal souhaite accompagner le développement urbain en travaillant sur les liaisons viaires et douces de son territoire.

Elle souhaite tout particulièrement agir sur la RD1113 au niveau de sa traversée et de ses entrées de village, en humanisant cet axe pour lui permettre de fonctionner comme un lien, et non comme une frontière entre les parties nord et sud du village. Cet objectif passe par des aménagements paysagers visant à traiter la route comme une « voie urbaines » (signalétique, stationnement), mais également par la mise en place de liaisons (douces, liaisons inter-quartiers...).

A l'échelle du projet communal, la commune souhaite favoriser les maillages routiers en évitant les voies en impasse. Par le développement du réseau de cheminements doux, que ce soit au sein des futurs quartiers, entre les zones de développement prévues et les quartiers existants ou au sein des espaces agricoles et naturels, elle tient également à favoriser la redécouverte du territoire



Axe II – Renforcer la vie locale et l'attractivité de la commune

Premier objectif : Prévoir une croissance démographique maîtrisée et répondre aux besoins futurs de la population

Dans le cadre du diagnostic plusieurs scénarii de développement ont été envisagés. Celui retenu par la commune dans le cadre de son projet est de poursuivre la croissance observée au cours des dernières années et de proposer une ouverture à l'urbanisation en adéquation, pour atteindre environ 1150 personnes à l'horizon 2020.

	HYPOTHESE RETENUE : DEVELOPPEMENT SELON L'ÉVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 et 2009
POPULATION EN 2020	Taux de variation annuel : 2 % Soit : 917 (population en 2009) x 1.253 (soit 2%/an pendant 11 ans) = 1149 personnes en 2020
PRISE EN COMPTE DES 4 PHENOMENES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS	20 logements à créer
BESOIN EN LOGEMENT 2009 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	Entre 93 et 94 logements doivent être construits
LOGEMENTS COMMENCES ENTRE 2009 ET 2012 (source SIT@DEL)	41 logements
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT A CONSTRUIRE A L'HORIZON 2020	Entre 72 et 73 logements Soir un rythme de construction entre 6 à 7 logements/an
BESOINS EN FONCIER « NET » JUSQU'A 2020 (12 logement / ha)	Entre 7,2 et 7,3 ha
BESOINS FONCIERS « BRUT » (+30% VRD et espaces verts)	Entre 9,4 et 9,5 ha
BESOIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	1 classe maternelle et 1 classe élémentaire
BESOIN EN EQUIPEMENTS PETITE ENFANCE SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	3 places en crèche à prévoir et une en halte garderie (compétence et prise en compte par la CDC de Podensac : structures existantes à Illats, une en cours à Portets et à venir à Preignac)
BESOIN EN EQUIPEMENTS SPORTIFS / DE LOISIRS SUR LA BASE DES LOGEMENTS TOTAUX	Une aire de loisirs /jeux

La commune souhaite néanmoins s'orienter vers une typologie urbaine différente de celle qu'elle a connu au cours des dernières années. En favorisant le développement d'une offre locative dans le parc existant, en proposant une offre plus diversifiée en termes de typologie de logements et en adaptant son offre en équipement à l'accueil de population, la commune envisage une nouvelle façon d'aménager son territoire.

Deuxième objectif : Renforcer l'attractivité économique de la commune

Afin de limiter sa dépendance vis à vis des pôles d'emploi environnants, la commune dans le cadre de son projet, souhaite mettre en place des mesures visant à conforter et à développer son économie locale.

Cela passe par une politique volontariste vis à vis de l'implantation des activités commerciales et artisanales, au niveau de la D1113 et des quartiers d'habitats.

Le projet communal vise par ailleurs à conforter l'activité agricole et notamment viticole.

Le volet touristique est également important par la mise en valeur globale du patrimoine communal.

Enfin, c'est aussi par la mise en place d'une zone d'activités à vocation communautaire le long de l'autoroute que la commune souhaite développer son dynamisme économique.



1.2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement constituent désormais une partie à part entière du Plan Local d'Urbanisme. Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Des Orientations d'Aménagement ont été réalisées sur l'ensemble des zones 1AU et 2AU.



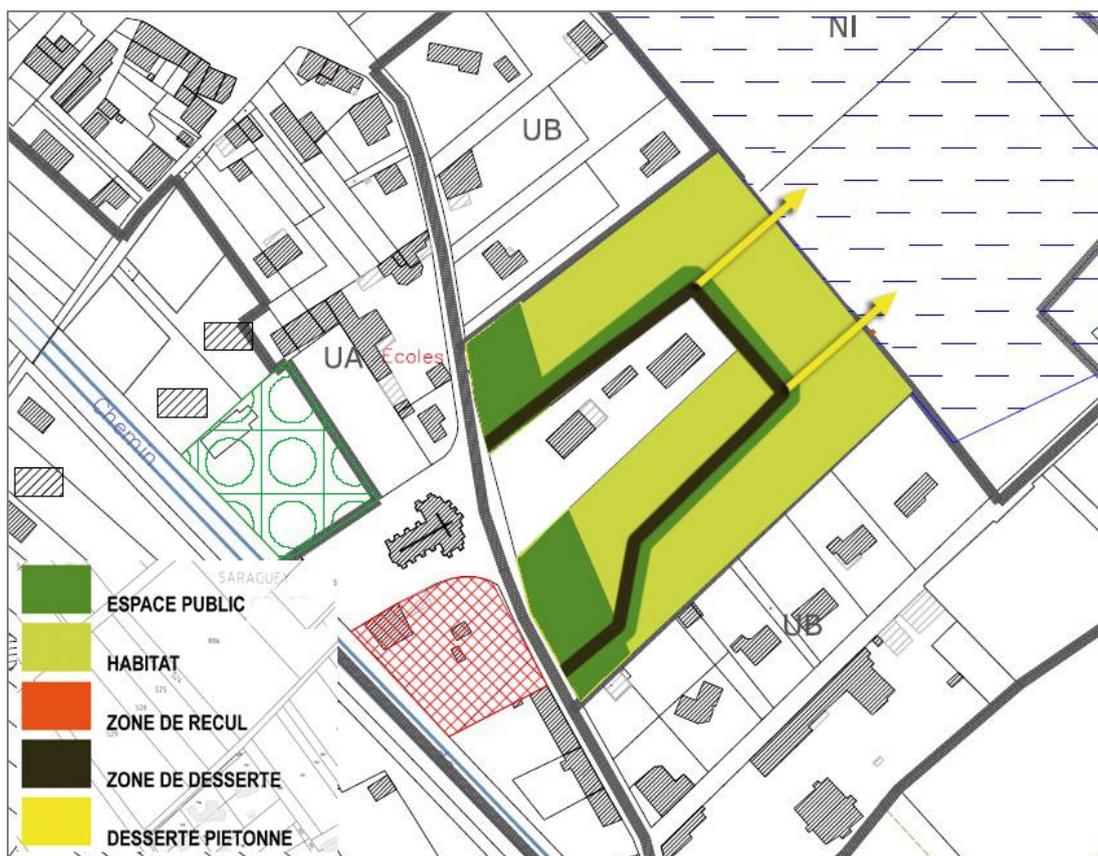
Les secteurs du Bourdillot et du Bourg : des quartiers à connecter au village de Virelade

L'aménagement de ces deux quartiers, qui prolongent le village de Virelade, viendra étoffer le centre-bourg et ses abords immédiats. Ils constituent en effet deux dents creuses importantes au sein du tissu urbain existant qu'il semblait important de combler. La reconnexion avec le bourg est assurée par le biais de voies qui assurent la liaison avec les axes existants en direction du village.

1. BOURDILLOT



2. LE BOURG





Orientation d'Aménagement du secteur de Coudillet : affirmer à terme l'entrée de ville Nord de Virelade

Cette zone classée en 2AU est donc fermée à l'urbanisation dans un premier temps car elle n'est pas encore suffisamment desservie en réseaux. Toutefois, c'est un secteur d'enjeux majeurs car il constitue à terme, l'entrée de ville de la commune le long de la RD1113. C'est pourquoi il était important de réfléchir dès à présent à la façon dont il pouvait s'aménager.

Au-delà de son rôle d'entrée de ville, l'aménagement de ce quartier permettra de réorganiser le tissu urbain existant, puisque le secteur est marqué par la présence d'un habitat relativement épars et peu organisé. La juxtaposition des opérations individuelles confère à ce secteur un manque de lisibilité et de densité, peu attractif. La mise en place de voiries pénétrantes aboutissant à un espace public central permettra de structurer le quartier et d'y relier les autres constructions existantes en formant un ensemble cohérent.





Les critères et principes d'aménagement traités dans les orientations d'aménagement : une recherche d'intégration au sein de l'environnement villageois et la qualité de vie

La commune, à travers les orientations d'aménagement, affiche sa volonté de tendre vers un développement urbain maîtrisé et de qualité, respectueux de l'identité et du cadre de vie du territoire.

Les choix d'aménagement réalisés sur les zones vont dans le sens d'une recherche d'intégration au sein du contexte urbain et paysager et de quartiers privilégiant la qualité de vie.

La création d'espaces boisés, d'espaces publics centraux et fédérateurs, de cheminements piétons permet d'aménager des espaces de rencontre et de favoriser le lien social entre les habitants du quartier.

La mise en place de liaisons avec la voie existante, autant que possible permet de relier ces quartiers et de mailler avec l'existant.

L'aménagement d'une bande de retrait des constructions au niveau des voies existantes (notamment la RD 1113) permet de limiter d'éventuelles nuisances et d'assurer un cadre de vie serein.



2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE LOCALE

Orientation 1 : Valoriser et préserver les espaces naturels et les paysages

OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Préserver la trame verte et bleue
- Favoriser la biodiversité
- Mettre en exergue l'identité viticole et naturelle de la commune :
- Prendre en compte les risques naturels :

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- **Classement en Espaces Boisés Classés** de la Palue de la Garonne, de la ripisylve de la Barbouze et de nombreuses haies, pour préserver les boisements qui jouent un rôle écologique fort. Ce classement permet de protéger strictement les éléments formant la trame verte de la commune de Virelade.
- **Classement en zone Naturelle (N) de protection stricte de la vallée de la Barbouze**, y compris la partie traversant le village au niveau du pont de la RD1113. Le règlement de la zone N étant en effet très restrictif dans le cadre du PLU de Virelade.
- **Classement en zone Naturelle de l'ensemble des espaces boisés du sud du territoire** qui forment, en continuité de la vallée de la Barbouze, une entité naturelle et un réservoir biologique.
- **Classement en zone Agricole des zones AOC cultivées** majoritairement en vigne pour affirmer leur vocation agricole.
- **Classement en secteur Ap Agricole Protégé de la vallée inondable de la Garonne** concernée par le PPRI, afin de marquer sa vocation agricole, mais d'interdire toutes les constructions exceptées celles autorisées dans le cadre du PPRI. Ainsi, le projet de la commune n'expose aucune population à un risque avéré.
- **Classement en zone Ap du secteur situé entre aux Cavallat et aux Courrèges, soumis à un risque d'effondrement non avéré** dans les documents supra communaux. La commune ayant connaissance de ce risque a choisi de classer ce secteur en zone Ap, interdisant toutes constructions afin d'éviter d'exposer la commune inutilement.



Orientation 2 : Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation dans le respect de l'identité locale

OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Définir clairement les limites de l'urbanisation
- Privilégier une intensification de l'urbanisation au sein du bourg et de ses quartiers périphériques
- Anticiper le développement communal en phasant et assurant un développement maîtrisé de l'urbanisation
- Préserver et mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère de Virelade
- S'inscrire dans une démarche de développement durable

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les limites à l'urbanisation

- **Pour le village de Virelade sont clairement définies et s'appuient :**
 - Au nord sur la zone inondable de la Garonne et le tracé du PPRI.
 - A l'est sur la zone inondable et la vallée de la Barbose classées en zone N
 - Au sud et à l'ouest sur la limite entre espaces bâtis existant et espaces viticoles, ainsi que sur les espaces boisés classés mis en place au niveau de certaines franges urbaines.
- **Pour les autres villages** situés de l'autre côté de la Barbose, les limites à l'urbanisation sont définies en s'appuyant sur la vallée inondable et le PPRI au Nord, sur la présence des espaces agricoles cultivés à l'Est, sur les espaces naturels au sud et sur la continuité avec les parties urbanisées de la commune de Rions à l'Est (zone de Gayon).

La densification urbaine

- **Elle est assurée par le remplissage des dents creuses au sein des parties urbanisées** grâce au classement en zone UA et UB.
- **Le PLU prévoit pour le développement urbain prioritaire des secteurs situés au sein même des parties urbanisées** avec les zones 1AU du Bourg et de Bourdillot.
- **La zone 2AU de Coudillet est située en continuité immédiate de constructions existantes et son urbanisation viendra affirmer l'entrée de Virelade.** Elle constituera, à terme, une nouvelle limite à l'urbanisation de la commune en redonnant à ce secteur une vraie vocation urbaine et permettra d'annoncer clairement le village.
- **Les articles 7 des zones 1AU et UB prévoient la possibilité de s'implanter en sur la ou les limites** dans le cas où la construction ne dépasse pas 4 m à l'égout du toit, ce qui permet une plus grande densification des espaces urbains.

Le phasage de l'urbanisation

- **Le développement communal est phasé, grâce à la mise en place de la zone 2AU de Coudillet** qui ne sera ouverte qu'une fois les réseaux amenés et les autres zones, prioritaires et centrales, urbanisées. Ainsi, la commune s'assure un développement urbain progressif et maîtrisé en cohérence avec ses capacités d'accueil et son identité.



La préservation et la mise en valeur de l'identité architecturale et paysagère de Virelade

- La mise en place d'éléments du patrimoine préservés par le biais de l'article L 123-1-5 7° sur de nombreux éléments du paysage et du patrimoine permettent d'assurer la préservation des éléments identitaires majeurs de la commune. Il s'agit essentiellement de maisons de vignes de la vallée agricole, de châteaux, d'un espace boisé et de vignes à préserver.
- D'un point de vue de la typologie architecturale, des prescriptions ont été mises en place dans les articles 11 et 12 afin de favoriser une bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions. Ce sont notamment des hauteurs maximales, des pentes de toitures, des types de couvertures, des teintes de façades, des prescriptions sur les clôtures et sur les plantations qui ont été définies. Le règlement de la zone UA prévoit également la possibilité d'implantation à l'alignement pour respecter la forme urbaine traditionnelle du centre-bourg.
- La mise en place d'un COS de 0,3 vient limiter une trop forte densité des constructions afin de respecter les caractéristiques du village.
- Le traitement de certaines franges urbaines, notamment par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) va également dans le sens d'une meilleure intégration des futures constructions au sein de leur contexte, qu'il soit agricole ou naturel.

Démarche de développement durable

- Le règlement du PLU prévoit quelques prescriptions au sein notamment des articles 4 et 11 visant à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'architecture bioclimatique.
- De plus, pour les futures zones de développement, l'orientation sud / sud-est des constructions est préconisée afin de profiter au maximum de l'ensoleillement. Les orientations d'aménagement mises en place vont également dans ce sens.

Orientation 3 : Concilier déplacement et cadre de vie

OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Humaniser la traversée du bourg, le long de la RD113, en requalifiant cet axe majeur et en offrant des conditions de déplacement sécurisées pour tous les usagers de la voie.
- Assurer une interconnexion entre les différents pôles d'intérêts communaux mais également entre les quartiers existants et projetés.
- Développer les modes de déplacement doux (pistes cyclables, chemins de randonnées...) à l'échelle du bourg, de la commune et des territoires environnants (commune d'Arbanats, Podensac, ...).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- La traversée de bourg de Virelade fait l'objet d'une Convention d'Aménagement et d'une programmation de travaux, qui permettra un traitement plus qualitatif en lien avec la RD113. La mise en place d'un emplacement réservé aux abords de la RD 113 pour l'acquisition d'un espace de parking participera à une meilleure gestion du stationnement.
- Le projet communal prévoit, par plusieurs leviers, la connexion des espaces urbanisés de la commune :
 - Les choix dans la localisation des zones 1AU et 2AU, permet majoritairement de remplir des espaces aujourd'hui ceinturés par une urbanisation éparse. L'aménagement de ces futures zones permettra de reconnecter des espaces scindés par des dents creuses.
 - Le règlement des zones et les orientations d'aménagement mises en place visent à limiter les voiries en impasse et à assurer à minima des connexions douces entre les futurs quartiers et ceux déjà existants.



AXE 2 : RENFORCER LA VIE LOCALE ET L'ATTRACTIVITE COMMUNALE

Orientation 1 : Valoriser et préserver les espaces naturels et les paysages

OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Prévoir une croissance démographique similaire aux tendances observées entre 1999 et 2009 pour parvenir à une population communale d'environ 1150 personnes à l'horizon 2020.
- Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations.
- Conforter/développer l'offre locative notamment par la mise en place d'une politique communale de mise en valeur du logement vacant.
- Répondre aux besoins des populations actuels et accompagner l'arrivée de nouveaux habitants.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Afin de ne pas dépasser la croissance démographique envisagée, la commune prévoyait, dans le cadre de son PADD, une ouverture à l'urbanisation de maximum 9,5 ha. Dans le cadre de son zonage, les espaces libres de construction (y compris les dents creuses) représentent environ 9 ha, **mais les espaces potentiellement aménageables en réalité (hors espaces réservés et nécessaires à la voirie, aux réseaux et aux espaces verts) représentent environ 7,7ha, conformément aux besoins exprimés.**
- **Le règlement prévoit la mise en place de 20% de logements sociaux dans toutes les opérations d'ensemble** des zones UB et 1AU afin de diversifier le parc de logements communaux et de favoriser une plus grande mixité sociale.
- **La commune a souhaité consolider le pôle d'équipement du bourg afin de conforter le village** dans sa vocation de rassemblement et de lien social. Ainsi une zone UE est mise en place autour de la Mairie afin de conforter ce pôle et la mise en place de plusieurs emplacements réservés pour la création ou l'extension d'équipements publics viennent traduire ce souhait communal.



Orientation 2 : Renforcer l'attractivité économique de la commune

OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Conforter l'offre commerciale, le long de la RD1113
- Permettre le maintien et l'évolution de l'activité artisanale
- Anticiper le développement économique de la communauté de communes
- Assurer le maintien et la pérennité de l'activité agricole en tant qu'activité économique.
- Développer l'offre touristique

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- **La commune prévoit au sein des zones d'habitat la possibilité d'implanter des activités** tant qu'elles restent compatibles avec le voisinage des lieux habités. Ainsi, l'activité artisanale de la commune pourra se développer y compris au sein des zones à vocation dominante d'habitat. De plus, la mise en place d'une zone 2AUX en bordure de la RD 1113 vise, à terme, à créer une zone d'activité communale pour le développement de l'économie locale.
- **L'implantation d'une zone 2AUX à proximité de l'autoroute en limite du territoire communal**, vise à développer l'activité économique à l'échelle communautaire.
- **Le maintien de l'activité agricole est assuré par le classement en zone A et Ap des espaces cultivés à forte valeur agronomique de la commune.** Par ailleurs, les choix de développement urbain, au sein ou à proximité immédiate des parties urbanisées vise à limiter autant que possible la consommation de terres agricoles.
- **Le développement de l'offre touristique se traduit au niveau communal par la volonté de préserver les éléments identitaires forts de son patrimoine bâti et naturel** au travers de la mise en place des EBC et de la protection des maisons de vigne de la vallée notamment. Ces actions permettront le maintien et la redécouverte du patrimoine local.

**PARTIE 4 : JUSTIFICATION
DU PROJET DE PLU
(ZONAGE ET REGLEMENT)**



1. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1.1. LES ZONES URBAINES « U »

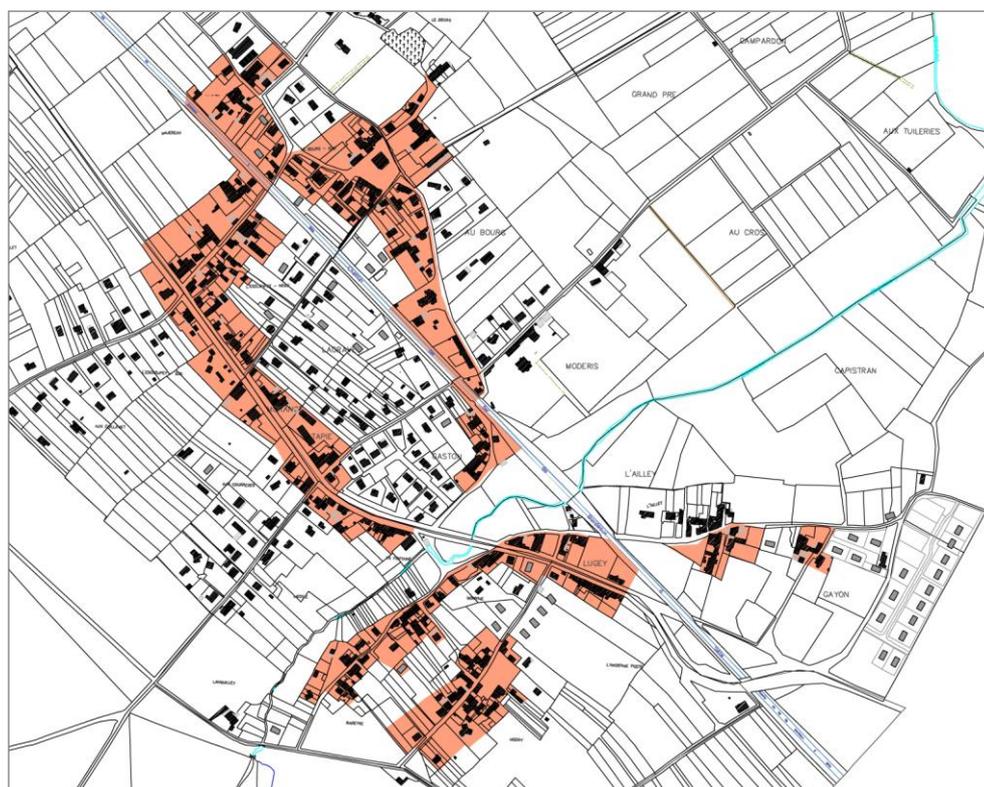
Les zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

1.1.1. Les zones UA

Objectifs

Ces zones accueillent en majorité des habitations notamment sur les hameaux. Sur Virelade, elle mais compte aussi des équipements (mairie, école, salle des fêtes) et quelques activités (commerces, etc.), l'enjeu étant de contribuer au maintien de cette diversité des usages du centre-bourg, essentiel à son dynamisme. La vocation de la zone est donc :

- D'affirmer le caractère du bourg de Virelade et des trois autres villages, Nodoy, L'Ailley et Lugey, marqués par la présence d'un bâti traditionnel.
- De conforter la morphologie urbaine dense des villages qui accueillent un bâti dense majoritairement implanté à l'alignement de la voirie et en limite séparative.
- De conforter leur vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines, notamment commerciales.





Surfaces

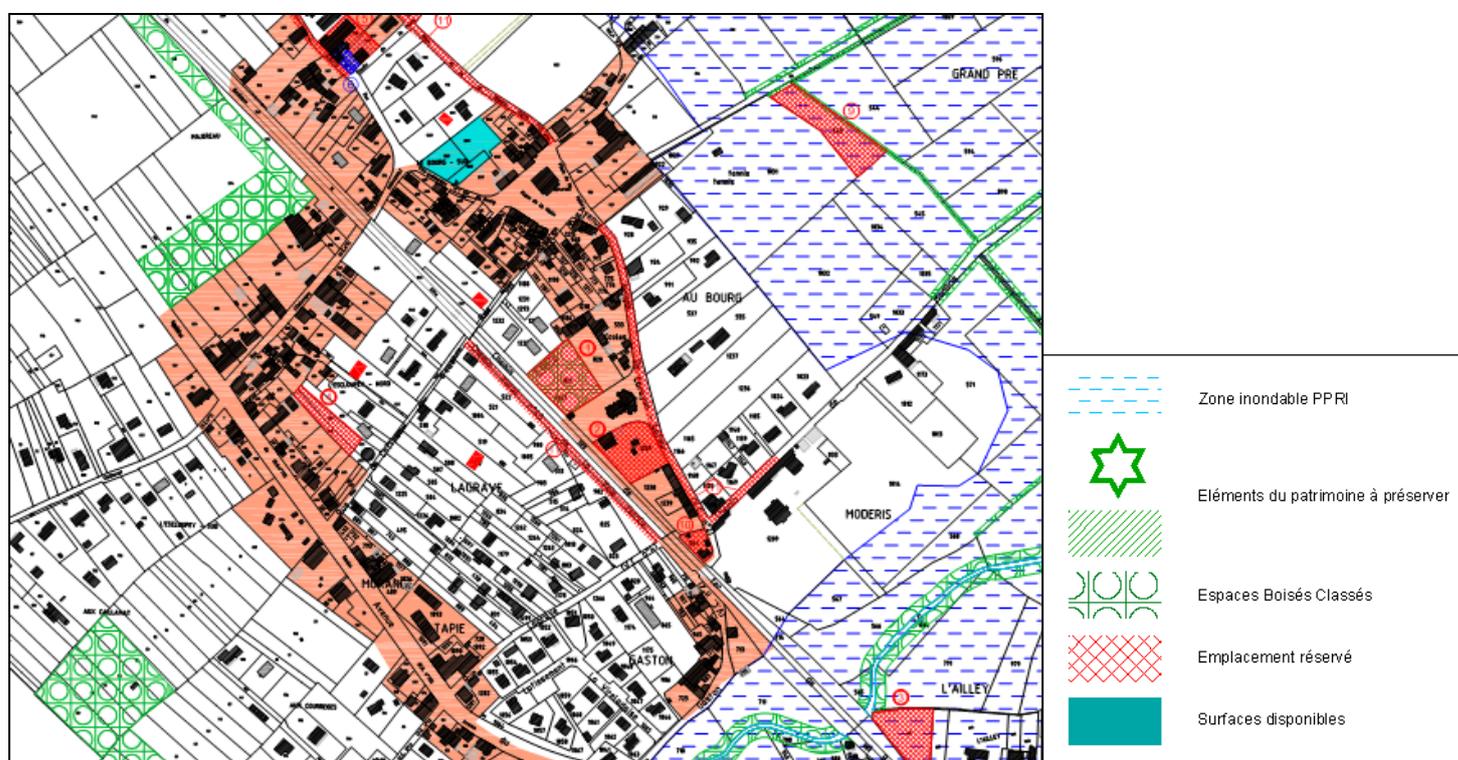
Surface totale UA	Surface libre	Potentiel constructible
22,5 ha	0.8 ha	Environ 8 constructions

Délimitation

Virelade

La zone intègre le centre bourg de Virelade et ses extensions dont la morphologie est assez éclatée puisque les espaces concernés s'étendent le long des voies, à savoir la RD1113, les rues de l'Escloupey, du bourg Sud, de la Mairie et l'avenue J. de Carayon Latour.

Sa particularité est qu'elle forme un « anneau » ceinturant des constructions plus récentes au caractère pavillonnaire.





Nodoy, Gayon, Lugey



Lugey

La zone intègre le village de Lugey qui s'étend le long de la rue de Lugey et de la rue Barreyre. Au Nord et à l'Ouest, la zone est délimitée par la route et la vallée inondable de la Barbose. Au Sud et à l'Est, elle englobe les parcelles existantes accueillant un bâti traditionnel. Seule une parcelle libre de construction (dent creuse) est identifiée sur le village.

Nodoy

La zone englobe le bâti ancien situé de part et d'autre de la rue de Nodoy. Le zonage permet la construction de deux petites zones :

- l'une à l'Est de la route est une dent creuse
- l'autre à l'Ouest vise à permettre la construction, face au bâti existant afin de conforter le village. La mise en place d'un élément à préserver (trame verte) vise à maintenir l'accès au canal de Budos.



Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant une relative mixité des fonctions. Favoriser la mixité sociale	- Article 1 - Article 2	- Autorisation des constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat - Autorisation des programmes de logements, sous condition qu'ils comportent au moins 20% de SHON en Logement Locatif Social
Respecter la morphologie urbaine des villages anciens, tout en laissant une certaine souplesse d'implantation aux éventuelles futures constructions. Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte	- Article 6	- Implantation des constructions soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, soit avec un retrait de 5 mètres minimum. - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
Permettre la mitoyenneté pour les constructions les moins hautes, conformément à la morphologie des villages anciens, et un recul plus important pour les autres (éviter les nuisances)	- Article 7	- Implantation sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Reprendre les caractéristiques du bâti ancien et les règles imposées dans les villages favoriser l'intégration des nouvelles constructions	- Article 10 - Article 11	- La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. - L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve du respect des formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle - Implantation des constructions en fonction de la topographie originelle du terrain. - Simplicité de volume et de conception, unité d'aspect et de matériaux. - Réglementation des pentes (20 à 35%) et des types de toitures (tuiles de type canal, ardoises si déjà existant ...) - Façades de tons pastels, pas de couleur vive - Menuiseries bois à privilégier - Clôtures : maintien et restauration de l'existant - 1,6m maximum sauf pour les grillages limités à 2m et doublés d'une haie.
Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4	- voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement autonome...) - Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions, tout en offrant des alternatives en cas de contrainte	- Article 12	- Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique - 2 places sont imposées pour chaque logement et 1 par chambre d'hôtel - Possibilité de déroger : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Autre terrain dans un rayon de 100m ▪ Acquisition des places sur un terrain situé dans un rayon de 100m.
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions. Favoriser la mise en place d'espaces verts communs. Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement. Préservation des éléments du paysage les plus représentatifs de l'identité communale.	- Article 13	- Préservation ou remplacement des arbres de haute tige - Planter et engazonner les espaces libres non bâtis à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m ² de cette surface. - Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m ² de la superficie. - Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.
Permettre la construction tout en évitant une trop forte densification, étant donné le caractère déjà très dense des villages	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- Mise en place d'un COS de 0,3 (terrains divisés) - Autres articles non réglementés



1.1.2. Les zones UB

Objectifs

Les zones UB sont marquées par l'omniprésence d'un habitat de type individuel et pavillonnaire consommateur d'espace. L'objectif du classement en UB est de :

- Conforter les zones d'extension urbaines situées à proximité du bourg de Virelade et des autres villages
- Stopper l'urbanisation diffuse au sein du terroir agricole
- Assurer la mixité des fonctions urbaines : habitat, services, commerces et petit artisanat
- Permettre une densification des espaces bâtis existant tout en conservant une ambiance villageoise



Surfaces

Surface totale UB	Surface libre	Potentiel constructible
42,38 ha	2.8 ha	28 constructions environ

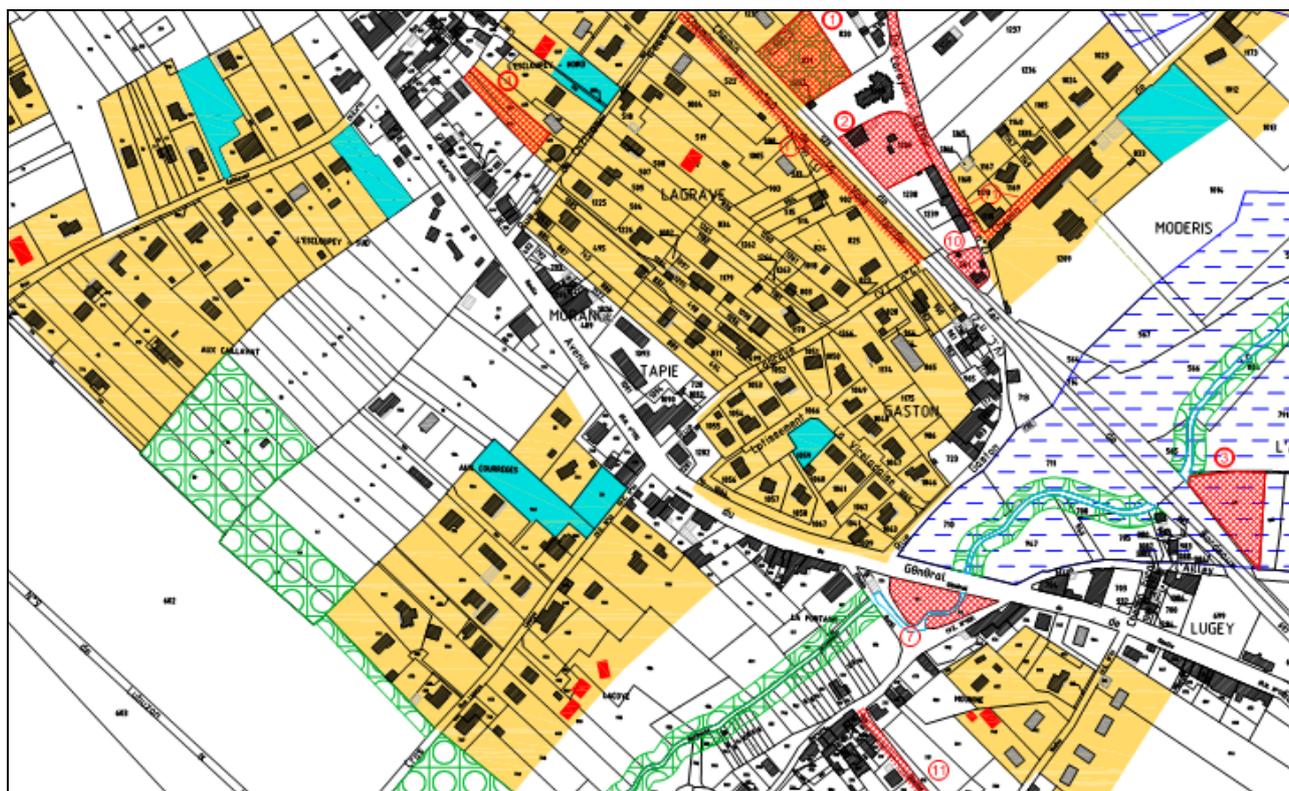


Entrée Ouest de Virelade



La zone englobe les habitations existantes en permettant très peu de possibilité de construction. Seules deux parcelles, incluses au sein des parties urbanisées, sont potentiellement constructibles. La zone inondable au nord vient limiter la zone urbaine.

Le village de Virelade

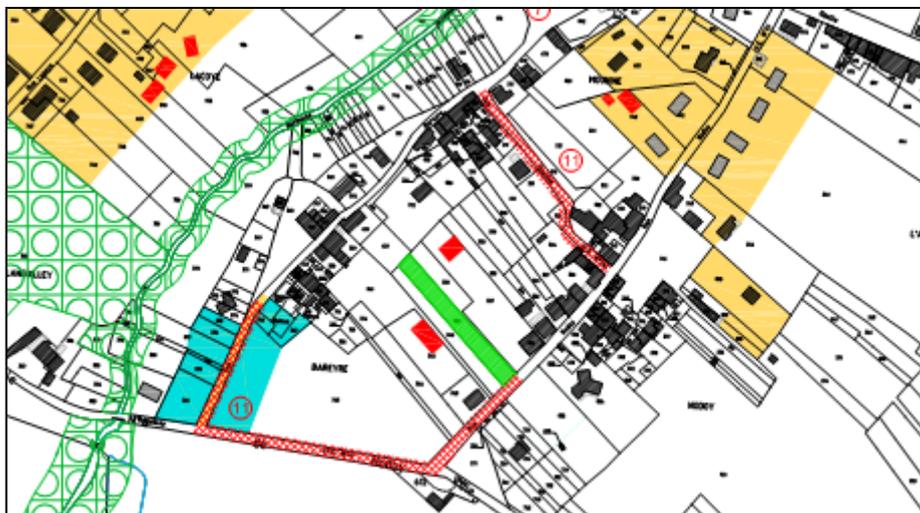




Une importante zone d'habitat pavillonnaire est localisée au cœur du village, ceinturée et délimitée par le centre ancien. Elle est desservie par des voies transversales, notamment les rues de Lagrave et du château d'eau. Il reste peu de superficie potentiellement constructible dans ce secteur, les opérations individuelles au coup par coup ayant, malgré une consommation d'espace relativement importante de combler ce secteur.

Le zonage a pris en compte le risque inondation identifié en limitant les zones UB à l'existant. Sur Modéris, seule une parcelle au sein des parties urbanisées peut encore accueillir des constructions et elle n'est concernée par aucun risque.

Le sud du village



Sur ce secteur, le zonage s'en tient strictement à l'existant en englobant au sein de la zone UB les parcelles construites aujourd'hui, sans aucune extension.

Quelques dents creuses restent donc potentiellement constructibles, mais elles sont peu nombreuses et de taille limitée.

Des espaces boisés classés viennent également border les deux zones les plus à l'est, marquant ainsi une frontière claire entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels au sud.



Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant une relative mixité des fonctions. Favoriser la mixité sociale	- Article 1 - Article 2	- Autorisation des constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat - Autorisation des programmes de logements, sous condition qu'ils comportent au moins 20% de SHON en Logement Locatif Social
Respecter la morphologie urbaine des extensions urbaines avec un bâti implanté en recul de la voirie. Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte	- Article 6	- Implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
Permettre la mitoyenneté pour les constructions les moins hautes, conformément à la morphologie des villages anciens, et un recul plus important pour les autres (éviter les nuisances)	- Article 7	- Implantation sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Reprendre les caractéristiques du bâti ancien et les règles imposées dans les villages favoriser l'intégration des nouvelles constructions	- Article 10 - Article 11	- La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. - L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve du respect des formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle - Implantation des constructions en fonction de la topographie originelle du terrain. - Simplicité de volume et de conception, unité d'aspect et de matériaux. - Réglementation des pentes (20 à 35%) et des types de toitures (tuiles de type canal, ardoises si déjà existant ...) - Façades de tons pastels, pas de couleur vive - Menuiseries bois à privilégier - Clôtures : maintien et restauration de l'existant - 1,6m maximum sauf pour les grillages limités à 2m et doublés d'une haie.
Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4	- voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement collectif...) - Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions, tout en offrant des alternatives en cas de contrainte	- Article 12	- Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique - 2 places sont imposées pour chaque logement et 1 par chambre d'hôtel - Possibilité de déroger : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Autre terrain dans un rayon de 100m ▪ Acquisition des places sur un terrain situé dans un rayon de 100m.



Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions. Favoriser la mise en place d'espaces verts communs. Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement. Préservation des éléments due paysage les plus représentatifs de l'identité communale.	- Article 13	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation ou remplacement des arbres de haute tige - Planter et engazonner les espaces libres non bâtis à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. - Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie. - Dans chaque opération d'ensemble, il sera crée un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.
Permettre la construction tout en respectant les principes de densité des zones d'extension	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un COS de 0,3 (terrains divisés) - Emprise au sol des constructions de 30% maximum de la superficie de l'unité foncière. - Article 9 non réglementé



1.1.3. La zone UE

Objectifs

Conforter la mairie en créant un véritable pôle d'équipements publics.



Surfaces et délimitation

La zone englobe la parcelle qui accueille la mairie.

Surface totale UE	Surface libre
1,19 ha	Possibilité d'aménagement et d'implantation, d'autres équipements sur la parcelle



Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation d'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs de la zone	- Article 1 - Article 2	- Autorisation des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la commune sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel
Observer un recul pour les bâtiments en raison de leur caractère d'équipement public (stationnement, aménagement et agrément des espaces devant la construction...) Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte.	- Article 6	- Implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
Permettre la mitoyenneté pour les constructions les moins hautes, et un recul plus important pour les autres (éviter les nuisances)	- Article 7	- Implantation sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Permettre une grande souplesse sur l'aspect extérieur des constructions, afin de permettre des projets à caractère innovant. Favoriser des clôtures plus basses en bord de voie publique (visibilité des équipements, sécurité...).	- Article 10 - Article 11	- La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. - Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. - Clôtures : grillage à grosse maille sans soubassement, doublées éventuellement d'une haie vives composée d'essence locale - hauteur maximale 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.
Favoriser des gabarits de voies adaptés aux opérations que le terrain va accueillir. Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4	- Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable. - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement autonome...) - Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables
Gérer le stationnement d'éventuels véhicules lourds lié aux futures constructions	- Article 12	- Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.
Favoriser l'intégration paysagère des constructions. Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.	- Article 13	- Préservation ou remplacement des arbres de haute tige - Planter et engazonner les espaces libres non bâtis à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m ² de cette surface. - Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m ² de la superficie. - Privilégier les haies mélangées.
Ne pas contraindre la densité étant donné la vocation d'équipements publics de la zone	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- Articles non réglementés



Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Favoriser l'intégration paysagère des constructions. Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.	- Article 13	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation ou remplacement des arbres de haute tige - Planter et engazonner les espaces libres non bâtis à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. - Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie. - Privilégier les haies mélangées.
Permettre la construction tout en respectant les principes de densité des zones d'extension	<ul style="list-style-type: none"> - Articles 8 - Article 9 - Article 14 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un COS de 0,3 (terrains divisés) - Emprise au sol des constructions de 30% maximum de la superficie de l'unité foncière. - Article 9 non réglementé



1.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

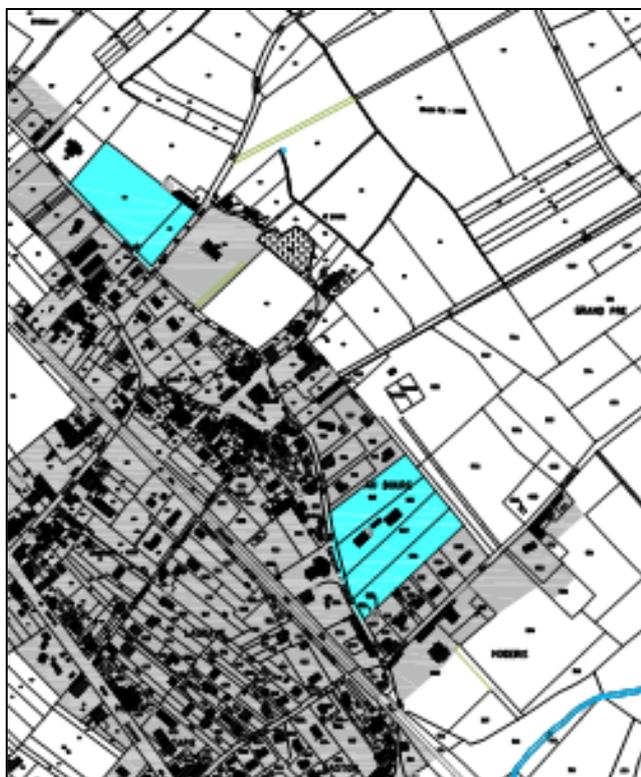
Les zones à urbaniser, ou zones AU sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Ces secteurs ne sont pas équipés et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.

Le secteur 2AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme et peut être à vocation d'habitation, d'équipement ou d'activités. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU.

1.2.1. Les zones 1AU

Objectifs

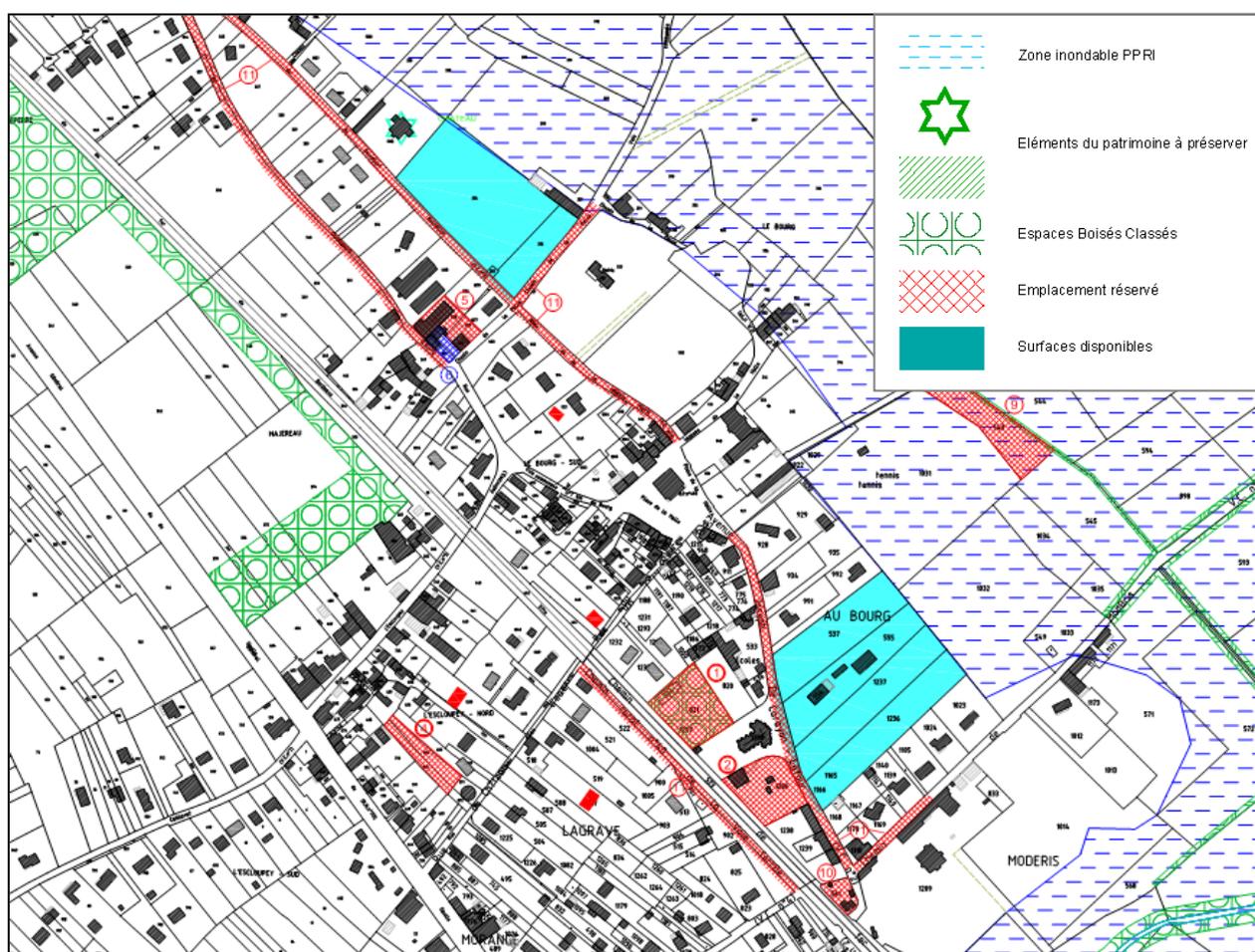


- Définir des nouveaux secteurs de développement en cohérence avec l'objectif démographique annoncé dans le diagnostic et le PADD.
- Conforter le village de Virelade en permettant le remplissage des grandes parcelles libres de construction situées au sein des parties urbanisées
- Permettre une légère extension des hameaux au sud du territoire
- Garantir un aménagement cohérent de ces espaces et assurer des zones d'habitats de qualité



Surface totale 1AU	Surface libre (hors VRD et espaces publics)	Potentiel constructible
3,19 ha	2,6 ha	26 constructions environ

Le village de Virelade



Ces deux zones viennent conforter les espaces urbanisés proches du village.

La zone de Bourdillot, à l'ouest, est située en continuité immédiate de la Mairie et viendra conforter cette zone aujourd'hui peu lisible et mal structurée en la densifiant. A l'ouest, la zone jouxte le château de Virelade (identifié comme un élément du patrimoine à préserver) et au nord, les limites s'alignent à la zone inondable de la Garonne.

A l'est, la zone du bourg englobe trois parcelles qui entourent une construction existante. L'aménagement de cette zone permettra de conforter et de densifier le village de Virelade. Au nord, les limites de zone correspondent au début de la zone inondable et s'alignent aux fonds de parcelles des constructions existantes.



Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
<p>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant une mixité des fonctions.</p> <p>Prendre en compte les constructions existantes dans la zone, à usage d'habitat et agricole.</p> <p>Favoriser la mixité sociale</p>	<p>- Article 1 - Article 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des constructions pouvant occasionner de fortes nuisances (industrie, exploitation agricole et forestière, campings...). - Autorisation des activités, si elles sont intégrées au sein d'une opération d'ensemble et qu'elles ne génèrent pas de nuisance. - Les extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone - Les extensions de constructions existantes à vocation agricole sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ne pas générer de nuisances vis à vis de l'habitat localisé à proximité - les programmes de logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de SHON en Logement Locatif Social
<p>Imposer un recul suffisant pour les nouvelles constructions (stationnement, forme urbaine aérée)</p>	<p>- Article 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie de desserte projetée de la zone
<p>Favoriser une distance vis à vis des constructions voisines pour éviter les éventuelles nuisances</p>	<p>- Article 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation à 3 m minimum des limites séparatives.
<p>Reprendre les caractéristiques du bâti existant et les règles imposées dans les villages pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions</p>	<p>- Article 10 - Article 11 - Article 5</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale est fixée à 7 mètres, conformément à celle du bâti ancien - L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve du respect des formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle - Implantation des constructions en fonction de la topographie originelle du terrain. - Simplicité de volume et de conception, unité d'aspect et de matériaux. - Réglementation des pentes (20 à 35%) et des types de toitures (tuiles de type canal, ardoises si déjà existant ...) - Façades de tons pastels, pas de couleur vive - Menuiseries bois à privilégier - Clôtures : maintien et restauration de l'existant - 1,6m maximum sauf pour les grillages limités à 2m et doublés d'une haie. - Les nouvelles constructions devront respecter la même orientation que celle des constructions environnantes. De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-est.
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants</p>	<p>- Article 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres.
<p>Assurer la réalisation de cheminements doux de qualité et leur maillage avec l'existant</p>	<p>- Article 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité. - Ils seront suffisamment larges, pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible.
<p>Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable</p>	<p>- Article 3 - Article 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable. - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement autonome...) - Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables



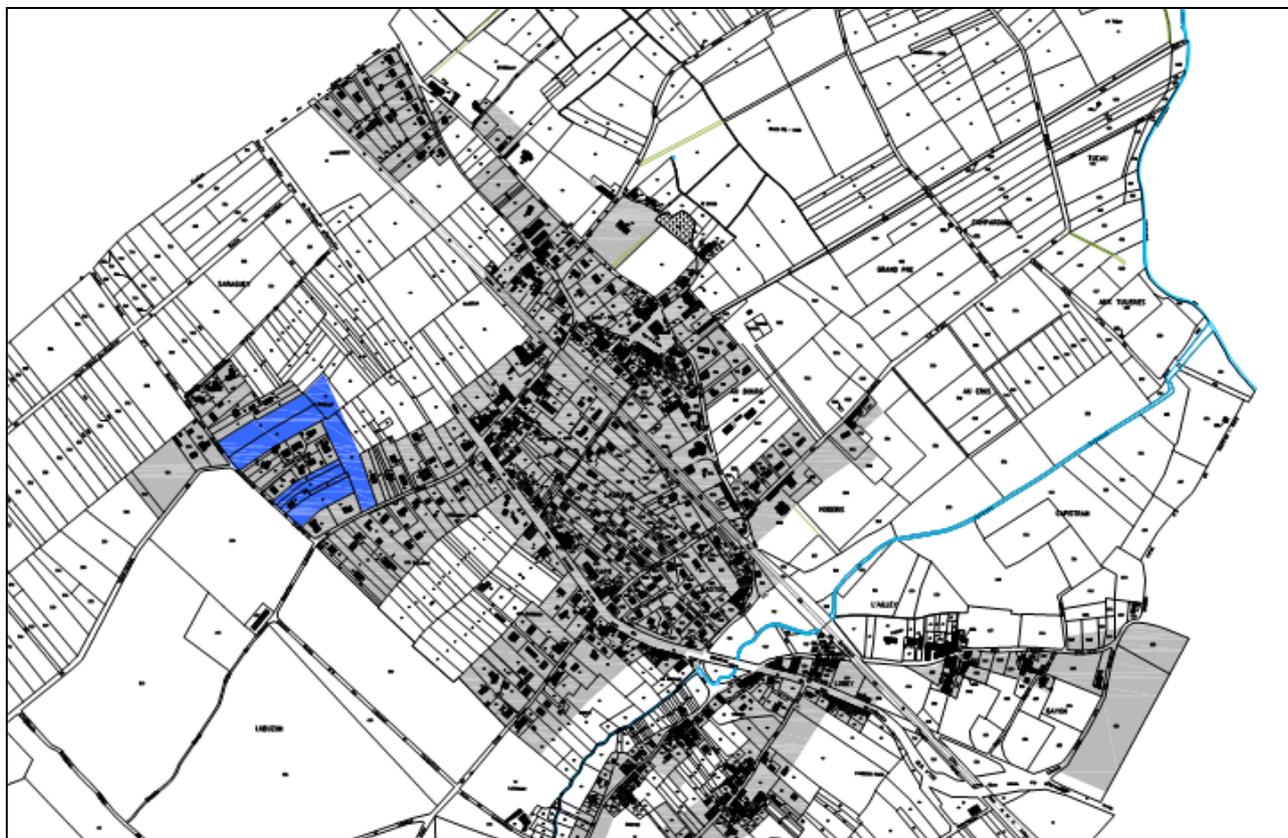
Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions, tout en offrant des alternatives en cas de contrainte	- Article 12	<ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique - 2 places sont imposées pour chaque logement et 1 par chambre d'hôtel - Possibilité de déroger : <ul style="list-style-type: none"> · Autre terrain dans un rayon de 100m · Acquisition des places sur un terrain situé dans un rayon de 100m.
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions. Favoriser la mise en place d'espaces verts communs. Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement. Préservation des éléments due paysage les plus représentatifs de l'identité communale.	- Article 13	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation ou remplacement des arbres de haute tige - Planter et engazonner les espaces libres non bâtis à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. - Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie. - Dans chaque opération d'ensemble, il sera crée un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé. - Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.
Favoriser une relative densité tout en harmonisant les règles avec celles mises en place au sein des zones U I	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un COS de 0,3 (terrains divisés) - Autres articles non réglementés



1.2.2. La zone 2AU

Objectifs et délimitation

- Phaser le développement urbain pour un accueil progressif d'habitants sur la commune
- Programmer les investissements publics et notamment l'amenée des réseaux
- Recréer à terme une entrée de ville pour la commune de Virelade



Surfaces

Surface totale 2AU	Surface libre	Potentiel constructible à terme
2,95 ha	Environ 2 ha	28 constructions environ

L'Orientation d'Aménagement de la zone de 2AU prévoit un espace vert central inconstructible ainsi que des voiries importantes et une bande de retrait, qui représentent environ 35% de la zone. Le potentiel constructible est donc porté à 65% de la zone, soit 2 ha environ.



Orientation d'Aménagement de la zone 2AU du Coudillet

Délimitation

Au sud, la zone 2AU englobe des parcelles qui se situent au cœur de zones déjà urbanisées et accède à une voie communale qui permettra de gérer deux accès.

Au nord, la zone est délimitée par le RD 1113 et constituera, à terme, la future entrée de ville de Virelade.

A l'ouest, la zone se limite sans aller plus loin vers le quartier de Saraguey, afin de préserver le terroir agricole.

D'une importance particulière, en termes de surface et de localisation, la zone, bien que classée en 2AU et donc fermée à l'urbanisation dans un premier temps, a quand même fait l'objet d'une orientation d'aménagement afin de guider les aménagements lors de son ouverture à terme.



Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Phaser le développement urbain. Afficher la future vocation d'habitat de la zone. Anticiper son aménagement.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Article 1 ▪ Article 2 	Sont admises, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 2-2 du présent dossier), les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
Réglementer les articles obligatoires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Articles 6 et 7 	Les constructions seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 10 m de l'alignement des emprises publiques. Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
Phaser le développement en affichant la fermeture de la zone	Autres articles	Non réglementés



1.2.2. Les zones 2AUX

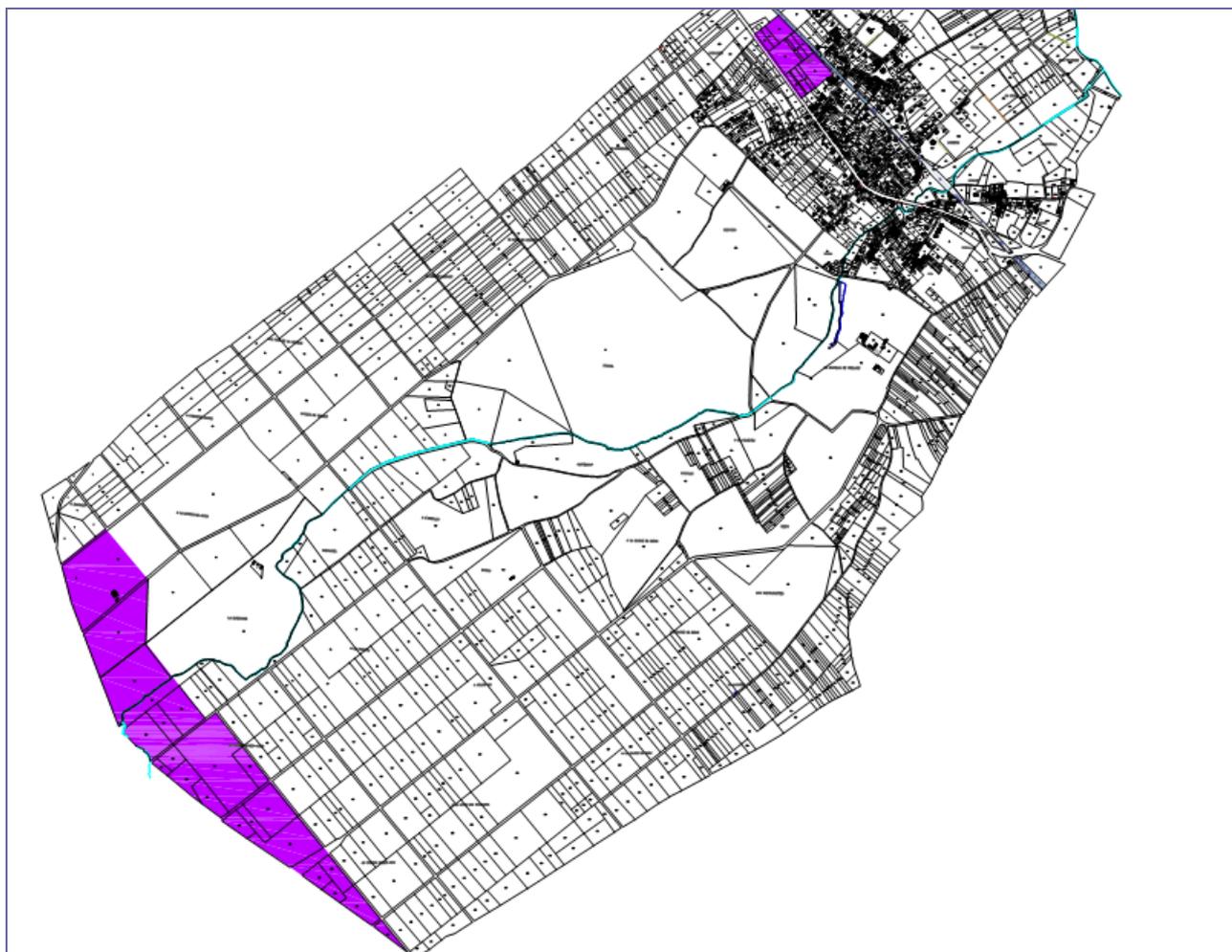
Objectifs

- Conforter l'économie locale en permettant à terme l'aménagement d'une zone d'activité à proximité du bourg de Virelade
- Programmer à terme, le développement de l'économie à l'échelle intercommunale en prévoyant une grande zone d'accueil (pôle environnemental avec des activités tournées vers le traitement des ordures ménagères, les bio énergies...), en continuité avec celles prévues au niveau de l'échangeur d'Illats (A62). Sur Virelade, la zone accueille actuellement la déchetterie.

Surfaces

Surface totale 2AUX	Surface libre
64,66 ha	59,3 ha

Délimitation

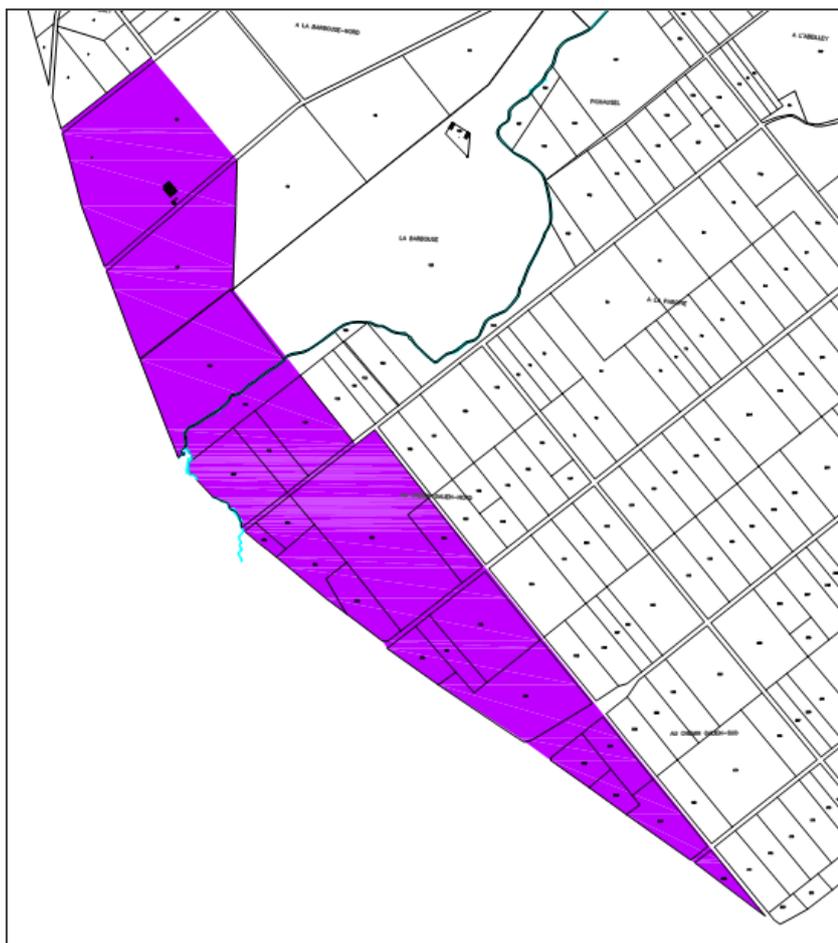




Cette zone est à vocation communale et se situe entre la RD 1113 et la voir ferrée au niveau de l'entrée de ville.

Fermée pour le moment en raison de l'insuffisance des réseaux, cette zone permettra d'accueillir à terme des activités de commerces, bureaux, service et artisanat pour conforter dynamique économique locale.

Afin de gérer l'interface avec l'habitat existant et d'intégrer au mieux la future zone dans son environnement, des espaces boisés classés ont été mis en place en entrée de ville et à l'intérieur du site, afin de créer des zones vertes tampon (intégration du stockage, des bâtiments...).



Cette zone a été mise en place à proximité de l'autoroute A62 afin de répondre à un besoin en termes d'activités à l'échelle communautaire.

Elle s'étend sur la commune de Virelade, au sud-est du site qui accueille l'actuelle déchetterie.

L'objectif est de réserver les terrains sur la commune de Virelade, afin que cette zone soit en continuité de celle prévue à l'échangeur d'autoroute d'Illats par la Communauté de Communes. Cela permettrait de désenclaver les 14 ha de la déchetterie pour en faire un véritable pôle environnemental ciblé sur des activités spécifiques comme le traitement des ordures ménagères, la fabrication de granulés bois pour chaudières... De plus, la réalisation d'un projet éolien sur cet espace permettrait de réaliser une voie jusqu'à l'échangeur.

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Afficher la future vocation d'activités de la zone. Anticiper son aménagement.	<ul style="list-style-type: none"> • Article 1 • Article 2 	Sont admises, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 2-2 du présent dossier), les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements publics s'ils sont nécessaires au fonctionnement ultérieur de la zone. Ils comprennent également le service ferroviaire futur associé au GPSO. - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, - La construction de locaux techniques sous condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la déchetterie.
Réglementer les articles obligatoires	<ul style="list-style-type: none"> • Articles 6 et 7 	Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement. Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
Phaser le développement en affichant la fermeture de la zone	Autres articles	Non réglementés



1.3. LES ZONES NATURELLES « N »

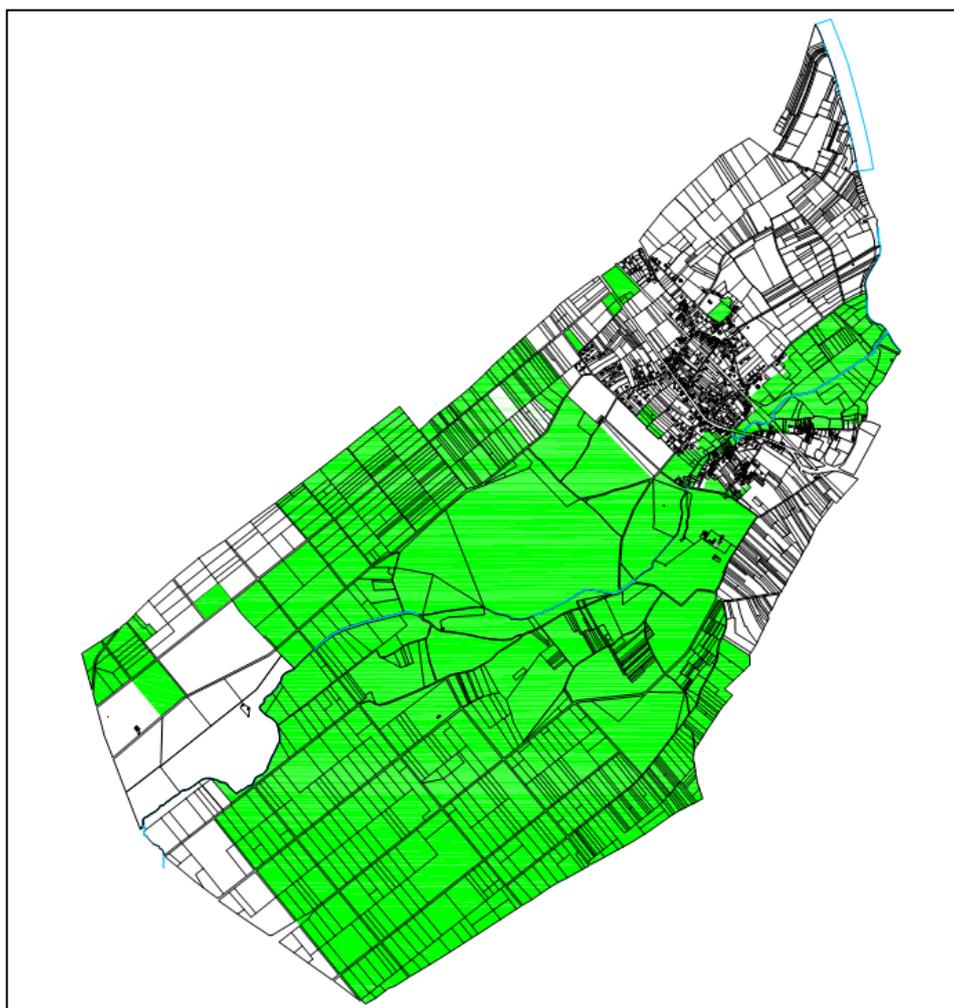
Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Objectifs et délimitation

La zone N

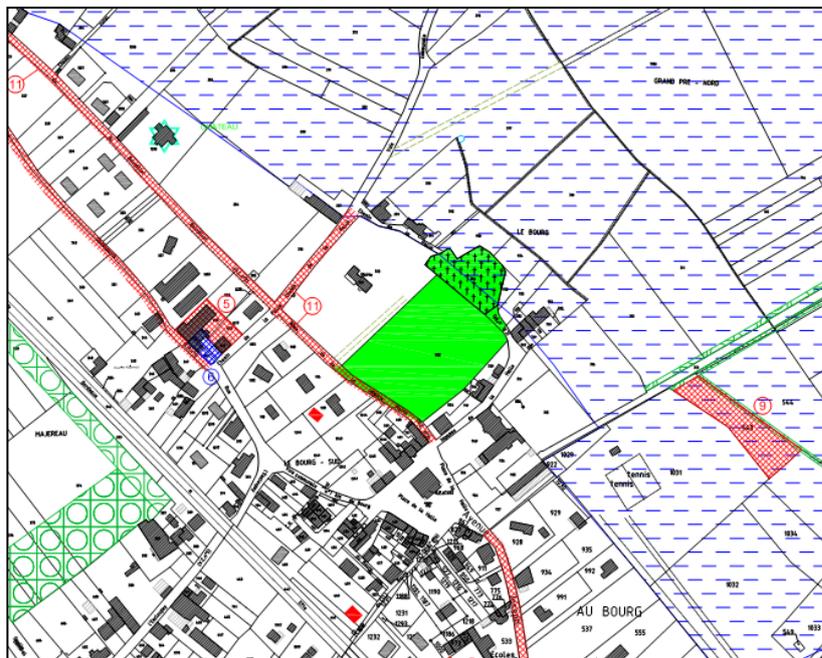
- Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages ;
- Prendre en compte les risques liés à l'inondation
- Valoriser et préserver la trame verte du territoire communal aux abords des cours d'eau et du sud du territoire avec les espaces boisés

La zone N englobe les espaces naturels de la commune, à savoir les boisements du sud du territoire et une partie de la vallée inondable de la Barbouse afin d'identifier, de formaliser et de protéger la trame verte.





Cette parcelle, située à côté de la mairie est concernée par un site archéologique (Villa Gallo Romaine). Sa constructibilité serait soumise à de nombreuses contraintes comme la réalisation de fouilles préalables. De plus, par souci de préservation des vestiges archéologiques et pour des raisons d'économie (coût d'un projet avec des fouilles préalables) la commune a décidé de classer ce secteur en zone N même si il se situe au sein du village.



Les secteurs Nh

- Permettre l'évolution du bâti au cœur des zones agricoles et naturelles
- Permettre l'évolution du bâti dans les zones de risque (feux de forêt et inondation : risque identifié dans le PPRI)





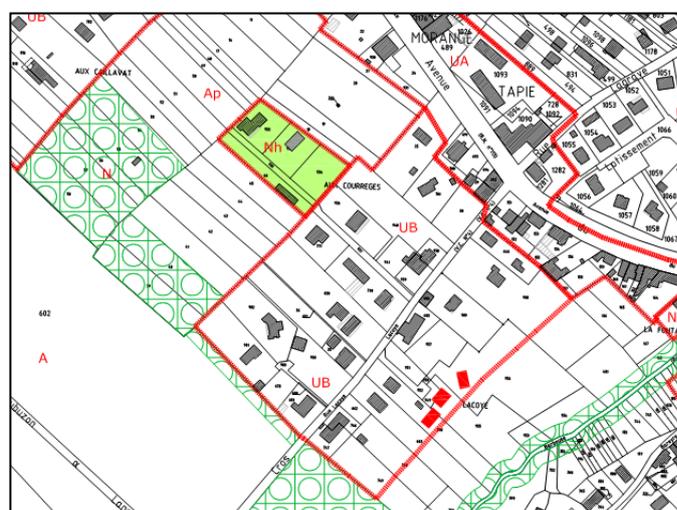
Au nord du bourg et sur le village de l'Ailley, le bâti existant situé soit dans la zone inondable, soit juste en limite de la zone inondable a été classé en Nh et non en U afin de prendre en compte ce risque.



Au sud du territoire, le château a fait l'objet d'un classement en secteur Nh pour permettre son évolution, sans pour autant autoriser de nouvelles constructions afin de préserver son caractère patrimonial.

Le secteur de Courrèges est soumis à un risque d'effondrement, non répertorié par les services de l'Etat, mais connu de la municipalité.

Les constructions concernées par le risque ont donc été classées en secteur Nh, afin de leur permettre d'évoluer, sans pour autant permettre de nouvelles constructions. En revanche, les habitations limitrophes et incluses dans la zone UB ne sont pas soumises au risque d'effondrement.

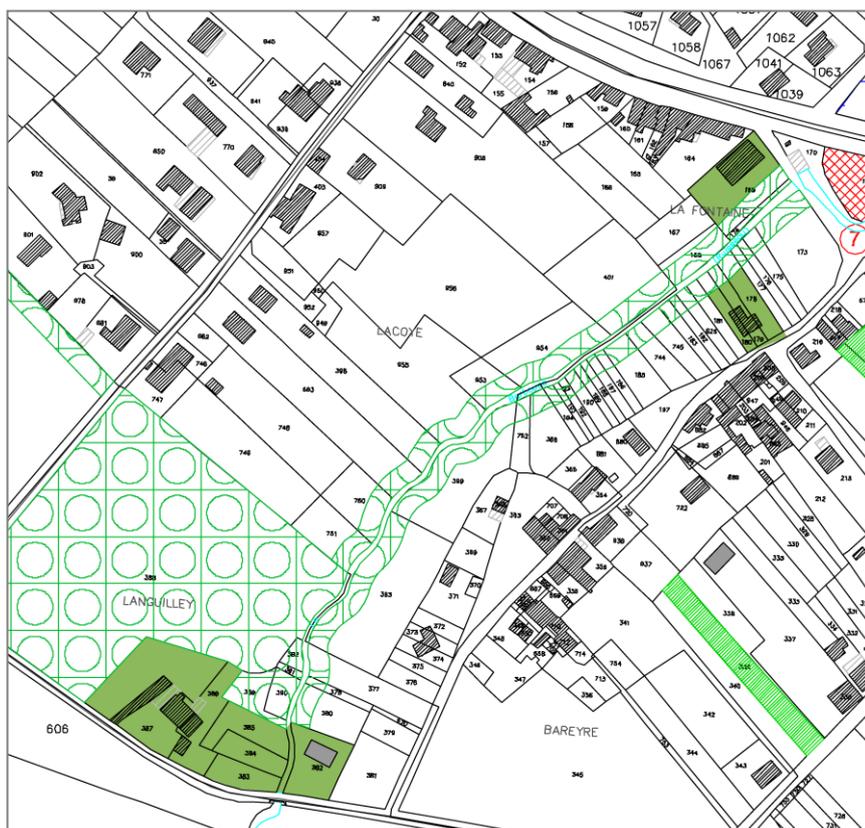




Les secteurs Nb

Ces constructions sont concernées par un risque d'inondation lié au cours d'eau de la Barbouse. Ce risque n'est pas répertorié dans le cadre du PPRI, qui ne traite que le risque inondation lié à la Garonne.

La commune, par le classement en Nb de ces parcelles, a souhaité y permettre l'évolution du bâti, sous certaines conditions, en reprenant les contraintes du règlement du PPRI de la Garonne.



Le secteur NI



Il englobe les équipements sportifs et de loisirs existants sur la commune afin de pouvoir les conforter et de permettre leur évolution.

Il est bordé d'espaces boisés classés qui marquent les haies existantes afin de permettre leur maintien et de conserver au site un caractère naturel et ludique.



Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Zone N		
Affirmer la vocation naturelle de la zone en la préservant de manière stricte. Prendre en compte le risque inondation.	- Article 1 - Article 2	- Ne sont autorisés que : les constructions et dispositifs liés à l'exploitation forestière, les constructions à vocation agricole ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI. Cela comprend également le service ferroviaire futur associé au GPSO.
Secteur Nh		
Permettant au bâti isolé existant d'évoluer de façon limitée, tout en prenant en compte le risque inondation du PPRI.	- Article 1 - Article 2	- Extension des constructions existantes : <ul style="list-style-type: none"> • en une seule fois, • Hors PPRI : de 20% de la surface existante • En zone PRI : de 10m² maximum - Aménagement, restauration et changement de destination. En Zone PPRI : respect des PHEC - Abris légers : uniquement hors PPRI et de 20m ² maximum - Abris de jardinage : 6m ² maximum par parcelle. - Piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel - Zone PPRI : Les nouvelles clôtures sous condition qu'elles permettent la transparence hydraulique
Secteur NI		
Affirmer la vocation du secteur de loisirs du bourg de Virelade tout en prenant en compte le risque inondation	- Article 1 - Article 2	- Les équipements de loisirs, sportifs et de détente, sous réserve qu'ils ne soient pas occupés en permanence, que le plancher soit situé au-dessus des PHEC connues et qu'ils soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux
Secteur Nb		
Permettant au bâti isolé existant d'évoluer de façon limitée, tout en prenant en compte le risque inondation de la Barbouse	- Article 1 - Article 2	Pour les constructions localisées en dessous de la cote altimétrique 9,65m côté sud et 9,55m côté Nord du ruisseau de la Barbouse, sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> - L'extension limitée des habitations existantes et annexes d'habitation existantes, sous condition que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU, soit inférieure à 10m² et soit implantée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. - Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et que le premier plancher soit situé au-dessus des PHEC. - Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m² par parcelle d'usage,
Secteur Nc		
Permettre l'activité d'extraction des gravières	- Article 1 - Article 2	Sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'extraction des gravières.



Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Ensemble de la zone		
<p>Respecter le recul vis à vis de la RD 1113, classée à grande circulation.</p> <p>Fixer un recul suffisant vis à vis des autres voies permettant le stationnement d'un véhicule devant la construction et non sur l'espace public.</p> <p>Permettre l'évolution des constructions existantes sans contraintes.</p>	- Article 6	<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 75 m par rapport à l'axe de la RD 1113 - de 5m par rapport à l'emprise des autres voies <p>Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou la surélévation de constructions existantes sous condition.</p>
Favoriser une relative densification en permettant l'implantation en limite séparative, tout en évitant les nuisances.	- Article 7	Toute construction doit être implantée soit sur la ou les limites séparatives, soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les installations liées au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO ne sont pas concernés par la limitation de hauteur.
Favoriser une bonne intégration des extensions des constructions existantes et des annexes.	- Article 10	<ul style="list-style-type: none"> - Zone N : hauteur des constructions limitée à 3m. - Secteur Nh : hauteur des constructions ne peut dépasser celle des bâtiments existants.
Reprendre les caractéristiques du bâti existant dans les zones urbaines, pour harmoniser les constructions sur la commune	- Article 11	<ul style="list-style-type: none"> - L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve du respect des formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle - Les constructions doivent s'harmoniser avec l'existant et s'adapter au terrain naturel et non l'inverse - Conservation des décors anciens - Réglementation des pentes (20 à 35%) et des types de toitures (type de tuiles et teintes...) - Façades : pas de couleur vive - Menuiseries bois à privilégier avec les teintes traditionnelles du quartier. - Clôtures : maintien et restauration de l'existant - 1,6m maximum sauf pour les grillages limités à 2m.
<p>Assurer une desserte en réseau satisfaisante : eau potable, eaux usées, eaux pluviales, défense incendie et voirie.</p> <p>Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables</p>	- Article 3 - Article 4	<ul style="list-style-type: none"> - Accès obligatoire et de gabarit suffisant pour l'opération projetée - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement autonome...) - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour les constructions neuves et les réhabilitations. - Les installations électriques liées au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO ne sont pas concernés par l'effacement des réseaux.
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions sur le terrain de l'opération	- Article 12	- Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à l'opération en, dehors de la voie publique
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions	- Article 13	- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Ne pas contraindre les possibilités de construction et de densification	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- Absence de réglementation

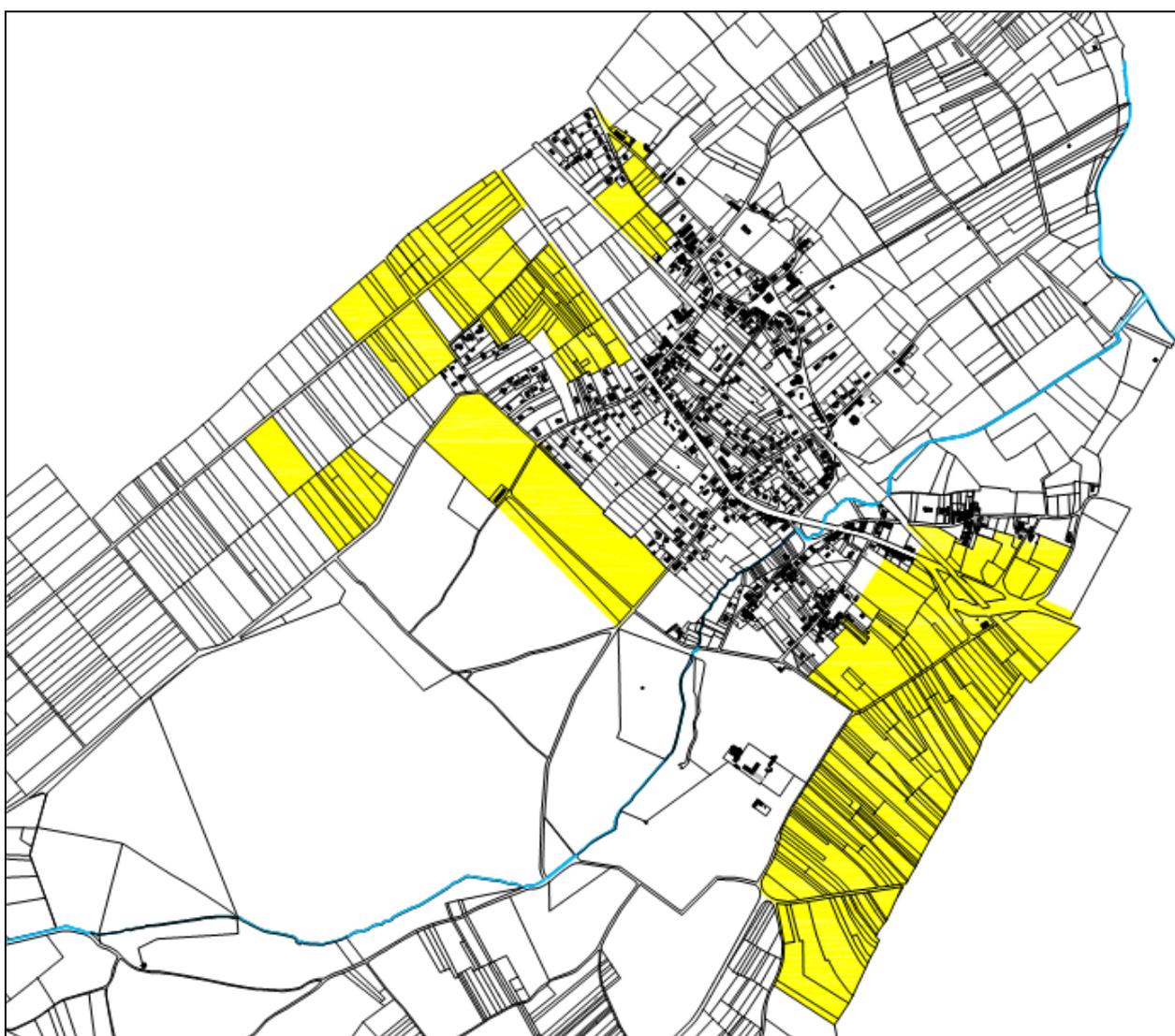


1.4. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles, ou zones A, correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

Objectifs et délimitation

La zone A



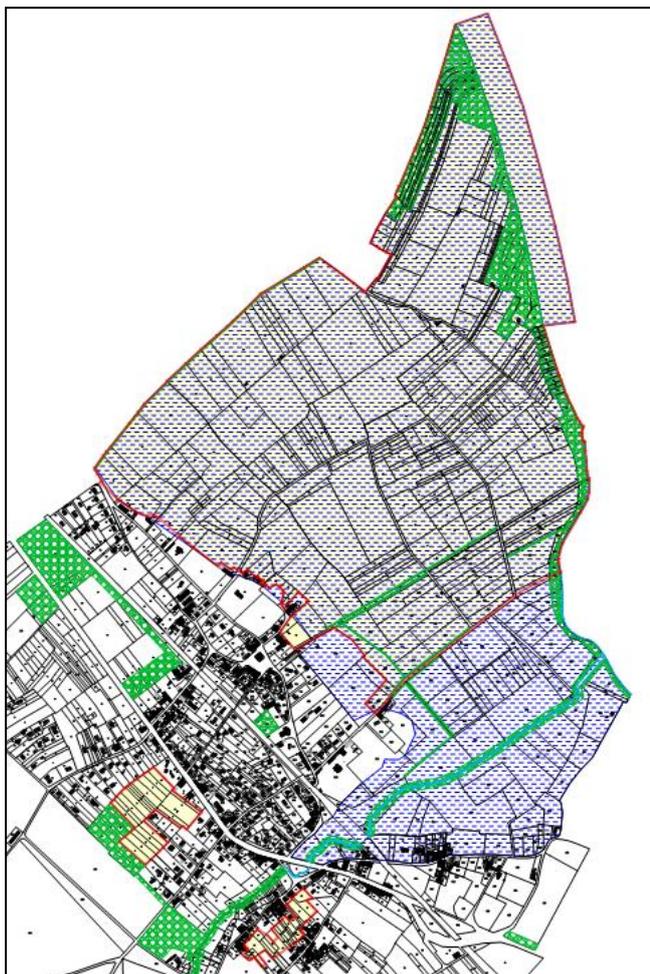
La zone A correspond aux espaces agricoles cultivés de la commune, aux abords du village de Virelade et des hameaux du territoire communal.

D'autres espaces agricoles existent au niveau de la vallée mais ils ont été classés en zone N, afin de marquer la trame verte constituée par la vallée de la Barbose.

Ces terrains sont toutefois cultivés également.



Le secteur Ap



Il englobe les terrains agricoles cultivés et à fort potentiel agronomique de la vallée inondable de la Garonne.

Afin de préserver au mieux ce secteur à forte valeur agronomique et de ne pas exposer la population au risque inondation, le classement en Ap autorise uniquement les constructions permises dans le cadre du PPRI.

Cette zone est classée en Ap de protection stricte puisqu'elle est concernée par un risque d'effondrement. La commune a donc souhaité, bien qu'elle soit localisée au cœur de zones bâties (classées en UB dans le PLU), identifier ce risque et ne pas permettre la construction dans ce secteur d'aléa.



Surfaces

Surface totale A	Surface totale Ap
94,4 ha	148,8 ha



Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Zone A		
Conforter l'activité agricole au sein de la zone tout en évitant le mitage du terroir et des paysages	- Article 1 - Article 2	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de toutes les constructions sauf celles nécessaires à l'activité agricole. - Autorisation des nouvelles constructions à usage d'habitation et des ICPE sous condition (habitation : destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, - Evolution des constructions existantes (sans changement d'affectation) sous réserve d'être réalisée dans le volume existant
Secteur Ap		
Affirmer la vocation agricole de la vallée de la Garonne tout en prenant en compte le risque d'inondation du secteur. Proscrire le mitage des paysages.	- Article 1 - Article 2	<ul style="list-style-type: none"> - Ne sont autorisés que, les constructions à vocation agricole, la restauration et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI
Zone A et secteur Ap		
Respecter le recul vis à vis de la RD 1113, classée à grande circulation. Permettre l'évolution des constructions existantes sans contraintes. Fixer un recul suffisant vis à vis de la voirie pour éviter les nuisances et permettre le stationnement d'un véhicule devant la construction et non sur l'espace public.	- Article 6	<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 75 m par rapport à l'axe de la RD 1113 - de 5m par rapport à l'emprise des autres voies <p>Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou la surélévation de constructions existantes sous condition</p>
Permettre la densification en permettant l'implantation en limite séparative, tout en évitant les nuisances.	- Article 7	Toute construction doit être implantée soit sur la ou les limites séparatives, soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Assurer une bonne intégration des constructions, sans imposer de contraintes trop fortes pour les constructions à usage agricole. Respecter une typologie architecturale des constructions à usage d'habitation similaire à celle des autres zones.	- Article 10 - Article 11	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6m (2 niveaux), la hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée, à l'exception des abris légers limités à 3m. - Constructions à usage d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adjonctions ou annexes : matériaux de même type que l'existant. ▪ Pentes de toitures identiques à celles imposées dans les autres zones (20 à 35%) ▪ Couverture type tuiles canal ▪ Intégration des équipements liés aux énergies renouvelables dans la pente de toiture. - Constructions agricoles : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toiture : teintes sombres et discrètes préconisées. Pas de couleur vive ni de blanc pur. ▪ Bardage : bardages bois non traités, bardages métalliques de couleurs sombres et de disposition verticale.



Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Assurer une desserte en réseau satisfaisante : eau potable, eaux pluviales et voirie. Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables	- Article 3 - Article 4	<ul style="list-style-type: none"> - Accès obligatoire et de gabarit suffisant pour l'opération projetée - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable,...) - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour les constructions neuves et les réhabilitations.
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions sur le terrain de l'opération	- Article 12	- Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions	- Article 13	- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Ne pas contraindre les possibilités de construction et de densification	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- Absence de réglementation



1.5. RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES

	Surface en ha	En % du territoire communal
Zones Urbaines – U		
UA	22,5	1,6%
UB	42,38	3,1%
UE	1,19	0,1%
TOTAL U	66,07	4,8%
Zones A Urbaniser – AU		
1AU	3,19	0,2%
2AU	2,95	0,2%
2AUX	64,66	4,8%
TOTAL AU	70,80	5,2%
Zones Naturelles – N		
N	865,21	63,9%
Nc	98,94	7,3%
Nh	3,88	0,3%
NI	3,62	0,3%
Nb	0,68	0,05%
TOTAL N	972,33	71,9%
Zones Agricoles – A		
A	94,4	6,9%
Ap	148,83	11,0%
TOTAL A	243,23	17,9%
TOTAL	1352	100,0%

Les zones à vocation urbaines (U et AU) représentent 136,87 ha, soit un peu plus de 10% du territoire communal, dont la moitié (les zones U) est déjà urbanisée.

Dans les zones A Urbaniser (AU), qui représentent environ 70 ha, seuls 6 ha (8%) sont réservés à l'habitat, le reste étant prévu pour conforter l'activité économique communale.

La très grande majorité du territoire est donc classée en zone naturelle de protection stricte (N), avec plus de 70% du territoire communal.

Les zones agricoles représentent 17,9% de la superficie communale, dont une majorité (61% de la zone A) est également classée en zone Ap de protection stricte.



1.6. POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET ESTIMATION DES CONSTRUCTIONS

Zones	Superficie totale en ha	Espaces libres de construction en Ha	Superficie moyenne par construction OBSERVEE en m ²	Superficie moyenne par construction PREVUE en m ²	Potentiel urbanisable (Nombre de constructions)
UA	22,5	0,8	1 000	1 000	8
UB	42,4	2,8	1 900	1 000	28
Total	64,8	3,6	1 450	1 000	36

Zones	Superficie totale en ha	Espaces potentiellement aménageables	Espaces disponibles pour la construction en ha après VRD et EP (30%)	Superficie moyenne envisagée des terrains en m ²	Potentiel urbanisable (Nombre de constructions)
1AU	3,2	2,6	1,8	700	26
2AU	2,9	2,8	2,0	700	28
Total	6,1	5,4	3,8	700	54

Au total ce sont plus de 9 hectares disponibles à la construction dans le cadre du PLU.

En zone U, on trouve quasi exclusivement de l'habitat pavillonnaire sur des parcelles de relativement grande superficie (entre 1000 et 2000 m²).

Pour les futures constructions, la mise en place d'un COS de 0,3 ajoutée aux pratiques observées sur le secteur, permettent d'estimer à une moyenne de 1000 m² la surface nécessaire à la construction. C'est pourquoi les espaces encore libres de construction sur les zones U permettront d'accueillir 36 nouvelles constructions.

Plusieurs facteurs permettent d'estimer à environ 700 m² la surface des terrains destinés aux futures constructions (environ 12 constructions à l'hectare hors travaux de voirie et réseaux) :

- Les terrains situés AU sont soumis à une opération d'ensemble ce qui permet de réaliser des opérations moins consommatrices d'espace avec des voies communes (Orientation d'Aménagement) et une meilleure optimisation du site.

Au total, le PLU de Virelade permet donc d'accueillir 90 nouvelles constructions, conformément aux objectifs fixés dans le cadre du diagnostic et des enjeux du PADD. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont conformes à celles estimées dans le cadre du PADD et du diagnostic et suffisent à accueillir les constructions nécessaires à l'accueil de population et la croissance envisagée par la commune (développement selon l'évolution observée : 2% par an).

	HYPOTHESE RETENUE : DEVELOPPEMENT SELON L'ÉVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 et 2009
POPULATION EN 2020	Taux de variation annuel : 2 % Soit : 917 (population en 2009) x 1.253 (soit 2%/an pendant 11 ans) = 1149 personnes en 2020
BESOIN EN LOGEMENT 2009 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	Entre 93 et 94 logements doivent être construits
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT A CONSTRUIRE A L'HORIZON 2020	Entre 72 et 73 logements Soit un rythme de construction entre 6 à 7 logements/an
BESOINS EN FONCIER « NET » JUSQU'A 2020 (12 logement / ha)	Entre 7,2 et 7,3 ha
BESOINS FONCIERS « BRUT » (+30% VRD et espaces verts)	Entre 9,4 et 9,5 ha



2. JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

2.1. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Au total, ce sont 8 emplacements réservés qui ont été mis en place. Ils sont détaillés au sein de la pièce 3.2 des Documents Graphiques :

- ER 1 : Emplacement réservé pour l'acquisition et l'aménagement d'un espace public.
- ER 2 : Emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics.
- ER 3 : Emplacement Réservé pour la réalisation de la station d'épuration.
- ER 4 : Emplacement Réservé pour assurer l'accès et la maintenance du château d'eau.
- ER 5 : Acquisition de bâtiments pour la réalisation des ateliers municipaux
- ER 6 : Acquisition de bâtiments pour la création de logements sociaux
- ER 7 : Aménagement paysager pour une aire de pique-nique et de repos
- ER 8 : Acquisition des ruines du Château Moron dans les Palus
- ER 9 : Extension de la zone de loisirs.
- ER 10 : Réseaux : mise en place de canalisation ou de regards d'eaux pluviales.
- ER 11 : Alignement des rues au gabarit 8 mètres

Ils sont tous au bénéfice de la commune et se situent majoritairement dans le village de Virelade pour permettre à la municipalité de compléter son offre en équipements et espaces publics.

Deux concernent l'évolution et la maintenance des réseaux, pour que ceux-ci soient de capacité suffisante vis à vis de l'ouverture à l'urbanisation envisagée.

La mise en place de l'ER n°8 vise à acquérir les ruines d'un ancien Château dans le but de le sauvegarder et de le mettre en valeur. Ce patrimoine fait également l'objet d'une mesure de préservation au titre de l'article L 123-1-5 7°.

La mise en place de l'ER n°11 vise à faciliter la circulation des voitures mais aussi des piétons. Pour ce faire, un alignement au gabarit de 8 mètres d'emprise au sol des rues trop étroites de la commune est nécessaire.

Enfin, la mise en place de l'ER n°6 va dans le sens d'une plus grande mixité sociale sur la commune en lui permettant d'acquérir et de réhabiliter des logements anciens afin d'y réaliser des logements sociaux.

2.2. JUSTIFICATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER

Ils sont détaillés au sein de la pièce 3. 3 des Documents Graphiques :

Pour l'essentiel, ce sont des maisons de vignes qui ont été préservées au titre de l'article L 123-1-5 7° car ce petit patrimoine situé au cœur du territoire viticole de Virelade constitue un des éléments identitaires forts de la commune. Certaines, en relatif mauvais état pourraient être menacées et disparaître d'où la mise en place de cette mesure de préservation qui assure à minima leur maintien et éventuellement à terme, leur restauration.

Les vestiges des anciens châteaux féodaux de la commune ont également été préservés car ils constituent un patrimoine d'exception dont il est important d'assurer la sauvegarde.

La vigne située au cœur des espaces urbanisés a été préservée, afin d'assurer son maintien en tant qu'espace à vocation agricole et naturelle qui participent à la qualité de vie des quartiers de Virelade.



2.3. JUSTIFICATION DES ESPACES BOISES CLASSES





Les espaces boisés classés ont été mis en place pour différents objectifs :

- La protection de la ripisylve (zones de Palues) de la Garonne à l'extrême nord-est de la commune le long du cours d'eau.



- La protection de la ripisylve de la Barbose sur l'ensemble de sa traversée du territoire communal de part et d'autre du cours d'eau.



- La protection de haies structurantes qui forment en continuité des Palues de la Garonne des corridors écologiques nécessaires au déplacement des espèces

- La protection des espaces boisés formant :
 - o des poumons verts au sein du village
 - o des transitions végétales entre les espaces bâtis (actuels et futurs) et les espaces agricoles.





3. COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LE SDAGE ET LE SAGE

L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour Garonne, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996.

De plus, la commune de Virelade est concernée par le SAGE Nappes profondes de Gironde approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 Novembre 2003.

Le SDAGE Adour-Garonne

Le comité de bassin Adour-Garonne a adopté en novembre 2008 le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne pour les années 2010-2015 et a rendu un avis favorable au Projet de Programme de Mesures (PDM) qui lui est associé. Ce SDAGE comprend six orientations fondamentales :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Le Syndicat mixte du Bassin de l'Agout regroupe deux départements, neuf intercommunalités et trois communes. Il élabore le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux de l'Agout qui sera mis en œuvre en 2013-2023.

Le SAGE Nappes Profondes de la Gironde

L'objectif de la gestion du SAGE Nappes profondes de la Gironde est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes souterraines permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif et qualitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente. Cet objectif correspond au "bon état" tel qu'il est défini dans la Directive Européenne.

Les orientations du SDAGE et du SAGE ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU par différents moyens :

La prise en compte des milieux aquatiques s'est faite au travers de diverses mesures :

- Application du PPRI avec la prise en compte et le respect du risque d'inondation aux abords de la Garonne par le classement en zone de protection stricte du cours d'eau et de ses abords.
- Protection du cours d'eau de la Barbose par la mise en place d'une zone de protection stricte aux abords du cours d'eau.
- Classement en EBC des ripisylves de la Barbose et des Palues de la Garonne pour protéger les écosystèmes liés aux milieux aquatiques.
- Au cours de l'élaboration du PLU, les projections démographiques ont été et le nombre d'équivalent habitant que supportera la station sont cohérents.
- Sur les rejets domestiques, la grande majorité des zones U est reliée à un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante (réseau et station de Podensac) pour accueillir les futures constructions. A terme, l'ensemble des zones de développement urbain (AU) sera également raccordé au réseau, évitant ainsi les pollutions.



- Les zones d'activités prévues par la commune n'ont pas vocation à accueillir des activités fortement polluantes. De plus, dans l'attente de l'amenée des réseaux, ces zones ont été différées à l'urbanisation et ne pourront être ouvertes qu'après une modification du PLU.
- Enfin, le règlement impose plusieurs règles et notamment le respect du libre écoulement des eaux pluviales.

Le PLU, notamment par la prise en compte est compatible avec les orientations fondamentales fixées par le SDAGE et le SAGE.

PARTIE 4 : INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT



La prise en compte et les impacts du projet de PLU sur l'environnement doivent être étudiés sur tous les aspects à savoir :

- **la biodiversité et le milieu naturel**
- **les paysages et le patrimoine, et notamment le paysage viticole**
- **les pollutions**
- **les ressources naturelles et les énergies**
- **les risques et les nuisances**
- **le milieu humain et la vie locale**

1. L'IMPACT DU PROJET SUR LA BIODIVERSITE ET LA QUALITE DU MILIEU NATUREL

Entre Landes au sud et vallée alluviale de la Garonne et de la Barbouse au Nord, le territoire de Virelade bénéficie d'un patrimoine naturel de grande qualité.

Celui-ci est essentiellement représenté par la présence du réseau hydrographique de la Garonne (site Natura 2000) et de la Barbouse. Par ailleurs, la Garonne fait l'objet d'un PPRI qui contraint fortement les possibilités d'occupation du sol et permet également sa préservation.

La préservation du réseau hydrographique de la Garonne et de la Barbouse, et les éléments floristiques et faunistiques qui les composent ont été particulièrement traités dans le PLU.

Par ailleurs, le sud du territoire accueille également de nombreux espaces boisés qui constitue une autre des richesses de la commune en terme de patrimoine naturel.

La richesse mais également la fragilité de ces milieux en font des sites à préserver. L'axe directeur choisi par la commune est de prendre en compte ces contraintes naturelles afin d'orienter le développement et de ne pas compromettre ces espaces naturels.

Cet enjeu passe, au travers du PLU, par la mise en place de deux démarches parallèles :

- une action de préservation
- une action de valorisation

Les outils de préservation des espaces

La préservation de ces espaces est assurée tout d'abord par un **classement en zones de protection stricte du PLU, à savoir les zones N et Ap.**

La zone Ap intègre ainsi la vallée de la Garonne avec le cours d'eau, sa ripisylve et les terres agricoles. La commune a souhaité marquer la vocation agricole prédominante de cet espace tout en le protégeant de manière stricte, puisque la zone Ap autorise seulement les constructions à vocation agricole sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI.

Le site de la Barbouse et les espaces boisés du sud du territoire ont été classés en zone N de protection stricte. La zone N intègrent en effet les espaces de prairies ou de friches. Elle est également très restrictive puisque les règles d'occupation de cette zone interdisent toute urbanisation nouvelle sauf celles admises dans le cadre du PPRI.

La préservation des espaces naturels qui constituent la trame verte de Virelade passe également par celle d'entités boisées et de haies qui contribuent à la qualité de l'environnement et constituent des réservoirs écologiques. Le PLU les a ainsi identifiés en tant qu'EBC, cette classification garantissant la protection de ces espaces.



Par ailleurs, les espaces destinés à l'urbanisation respectent la fragilité du milieu et les zones U et AU ne viennent pas empiéter sur ces entités naturelles. En effet, vers la vallée de la Garonne, aucune nouvelle zone à caractère urbain n'a été prévue en continuité de celles existantes. Seules les zones 1AU situées au sein des parties urbanisées ont été mises en place en se limitant au Nord au tracé de la zone inondable du PPRI.

Sur la vallée de la Barbose, le zonage s'en tient également à l'existant au niveau des villages de l'Ailley et de Luget. Aucune extension de la zone urbaine n'est prévue à ces endroits spécifiques.

Tout le sud du territoire est également classé en Zone Naturelle stricte afin de préserver les espaces boisés composés de pinèdes et de chênaies landaises.

L'ensemble de ces dispositions assure ainsi la protection de ces milieux naturels sensibles.

Les outils de mise en valeur et/ou les mesures compensatoires

La préservation de ces espaces naturels passe également par leur valorisation et par leur renforcement dans le développement de la commune.

Plusieurs dispositions ont été mises en place dans ce sens :

L'idée est également de valoriser l'élément naturel dans les zones urbaines et à urbaniser qui se traduit par plusieurs dispositions :

- L'article 13 du règlement de ces zones impose de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations équivalentes afin de garantir la protection de l'élément naturel dans le tissu urbain.
- Egalement, ce même article impose un minimum de plantations à créer dans les espaces libres et les aires de stationnement. Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal dans le village contribuant à la qualité de vie urbaine.
- Cette place du végétal sera particulièrement développer dans les futurs quartiers. En effet, la règle, dans les futurs quartiers, précise que sera créé un espace commun planté. Egalement, il impose que les clôtures soient constituées uniquement de haies végétales dans certains secteurs.
- De plus, la préservation d'un grand nombre d'espaces boisés au travers des EBC ou des éléments du patrimoine à préserver garantit le maintien des entités naturelles au sein de la zone Urbaine et A urbaniser.



Evaluation des incidences sur le réseau hydrographique de la Garonne classé à l'inventaire des zones Natura 2000.

Le territoire de Virelade est concerné par la traversée de la Garonne dont le réseau hydrographique est classé à l'inventaire des zones Natura 2000. Il s'agit du -Site FR7200700 – La Garonne.

Les choix à travers le projet de développement de Virelade, ont ainsi été guidés par le souhait de limiter tout impact sur ce site et de préserver la qualité de cet écosystème.

1/ L'application d'outils de protection stricte du site de la Garonne

Tout d'abord, il s'agit, à travers le PLU de protéger ce réseau hydrographique ainsi que les éléments floristiques et faunistiques qui le composent de toute construction pouvant nuire à sa qualité. Plusieurs outils ont été pour cela mis en place :

- L'établissement d'une zone Ap intégrant la vallée inondable de la Garonne. Cette zone se présente comme une zone agricole de protection stricte autorisant uniquement les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, la restauration des bâtiments existants ainsi que la reconstruction à l'identique sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI et les constructions à vocation agricole sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI.
- La mise en place d'espaces boisés classés au niveau de la ripisylve de la Garonne

2/ La valorisation respectueuse du site de la Garonne

Une zone NI a été mise en place au niveau d'équipements sportifs et de loisirs au niveau du village en bordure de la zone inondable du PPRI. Ces équipements, déjà existants, ainsi que la vocation de la zone qui ne permet que les équipements de loisirs, sportifs et de détente et leurs locaux techniques ou sanitaires, nouveaux ou complétant des activités existantes, sous réserve qu'ils ne soient pas occupés en permanence, que le plancher soit situé au-dessus des PHEC connues et qu'ils soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux est tout à fait compatible avec les objectifs de préservation et de mise en valeur du site de la Garonne classé Natura 2000 et de sa vallée.

Par ailleurs, les choix et les caractéristiques du développement urbain projeté du village de Virelade visent à limiter l'impact sur l'environnement :

- Tout d'abord, le développement urbain du village a été contenu au Nord afin de ne pas s'étendre vers la vallée de la Garonne et de respecter la zone inondable.
- De plus, le renforcement du tissu urbain et les extensions urbaines définies dans le village seront desservis par un assainissement collectif. Le réseau existant assure la desserte future en assainissement collectif et permettra à la fois de construire sur des surfaces plus réduites, économisant ainsi de l'espace, et de limiter les risques d'atteinte et de pollution aux milieux naturels.
- Les dispositions réglementaires dans les zones urbaines et à urbaniser ont été définies de manière à favoriser le développement des espaces verts et plantations, etc.
- On retrouve également quelques zones à vocation d'activités, notamment au niveau de l'entrée du village de Virelade, mais elle n'est toutefois pas concernée par la traversée du site Natura 2000.
- Un emplacement réservé au niveau du village de l'Ailley a été prévu pour la mise en place de la future station d'épuration et ainsi éviter les risques de pollution du milieu, ici au niveau du cours d'eau de la Barbouse, affluent de la Garonne.

Les choix de développement et d'aménagement et les dispositions pris à travers le PLU ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences notables sur la qualité du site Natura 2000 que constitue le réseau de la Garonne. Le projet de PLU ne nécessite donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale spécifique complémentaire à l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.



2. L'IMPACT DU PROJET SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La commune de Virelade se compose de plusieurs entités composées de paysages urbains, agricoles et naturels :

Les paysages agricoles sont majoritairement marqués par la présence de vignes, mais également de quelques prairies et culture, notamment dans la vallée de la Garonne et de la Barbose, bien préservés de l'urbanisation, en raison du caractère inondable de la zone.

Les paysages urbains sont concentrés dans une bande Est-Ouest entre la vallée de la Garonne au Nord et les espaces de pinède au sud et constitués principalement par le village de Virelade et les trois autres hameaux anciens d'Ailley, de Lugey et de Nodoy. La commune accueille également un patrimoine architectural ancien hors des villages qui contribue à son identité. Au travers du PLU, la volonté communale a été de protéger ce patrimoine.

La préoccupation forte de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions.

Les outils de préservation

Il s'agit avant tout dans le PLU de protéger les éléments qui composent le paysage de Virelade.

- Le territoire rural a ainsi été classé en zones naturelles et agricoles du PLU qui garantissent leur protection.

En effet, les zones N de protection stricte et la zone Ap n'autorisent pas de nouvelles constructions à l'exception des constructions à vocation agricoles sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI. La zone agricole est plus souple mais réservée à l'implantation des bâtiments à vocation agricole et des habitations qui y sont liées.

Ainsi, plus de 75% du territoire est protégé de façon stricte de toute urbanisation par le classement en zone Ap et N. Et 6,9% sont réservés à l'implantation d'activité agricole.

L'ensemble de ces mesures permet d'éviter tout développement urbain hors des secteurs prévus à cet effet.

- Les habitations isolées sont quant à elles classées en zone Nh qui ne permet que l'évolution de l'existant (extension, aménagement, annexe) préservant ainsi le paysage de tout mitage urbain.
- Le PLU a identifié du patrimoine local bâti occupant le territoire communal (petites maisons de vigne, château, etc.) en le classant en éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Cette classification du patrimoine, qui compose également le paysage, garantit ainsi sa protection et par là l'identité de la commune.

Les outils de mise en valeur et/ou les mesures compensatoires

Le projet de développement du village de Virelade va induire une poursuite de l'urbanisation (nouvelles zones d'habitats, création de voirie, etc.) qui va modifier le paysage de la commune.

Aussi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à limiter l'impact de son développement et à faciliter son intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Tout d'abord, cet objectif se traduit par le choix de la commune de privilégier le développement urbain sur les villages existants, ou en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, à savoir :

- La densification des dents creuses par le classement en zone UA et UB des villages et de leurs extensions.
- La création des principales zones de développement urbain au niveau d'espace libres de grande superficie, mais situés au cœur des zones déjà urbanisées, notamment sur le village centre. Ainsi, les zones 1AU de Bourdillot et du Bourg viennent compléter l'espace urbain existant. La zone 2AU de Coudillet, fermée dans un premier temps, est également comprise au sein des espaces d'extension des villages pour terminer l'urbanisation de ce secteur, aujourd'hui marqué par une urbanisation éparse.

Il s'agit ensuite de favoriser l'intégration des zones d'habitats et des constructions dans le paysage à la fois urbain et rural. Cet objectif passe par :

- Le règlement de la zone UA : celui-ci a établi des règles visant à conserver les caractéristiques urbaines du centre-ancien (possibilité d'implantation à l'alignement des voies, limite séparative possible).



- L'obligation de mettre en place des opérations d'ensemble sur les zones AU et de respecter les Orientations d'Aménagement dans les zones d'habitat 1AU et 2AU. Les orientations présentent des principes d'aménagement (desserte, liaisons douces, espaces communs, gestion paysagère des eaux pluviales, traitement des limites, etc.) qui ont été définies en prenant en compte les caractéristiques des sites et leur environnement. Ces orientations, qui doivent être respectées lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones.
- L'établissement de dispositions réglementaires dans les zones urbaines et à urbaniser :
 - Article 10 du règlement : la hauteur des habitations est limitée à 7 mètres pour s'adapter au contexte bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.
 - Article 11 du règlement : les dispositions de cet article encadrent l'aspect des constructions de manière à ce qu'elles s'insèrent dans le tissu existant et l'environnement local :
La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.
Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.
La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.
Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastels, toute couleur vive étant proscrite.
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètres.
 - Article 13 du règlement : Les dispositions visent à favoriser l'intégration paysagère des constructions en prévoyant plusieurs dispositions comme la végétalisation des espaces libres et de stationnement ou encore la nécessité de réaliser un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

3. L'IMPACT DU PROJET SUR LES RISQUES DE POLLUTIONS

3.1 La qualité de l'eau

Le développement de l'urbanisation peut venir altérer la qualité de l'eau.

Le règlement du PLU, au travers de l'article 4, met en place des dispositions visant à limiter les risques de pollution des eaux en :

- interdisant l'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- limitant l'évacuation des eaux et matières usées traitées uniquement dans les exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Il est à rappeler que la commune de Virelade n'est pas concernée par une ressource d'eau, le captage étant situé sur la commune de Podensac.



3.2 La qualité de l'air

Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques. Dans cette optique, plusieurs outils ont été mis en place :

Tout d'abord, les principes d'urbanisation choisis vont permettre de limiter les déplacements à savoir :

- favoriser l'urbanisation des espaces interstitiels dans le tissu existant du village,
- définir des zones de développement en continuité immédiate du tissu urbain de Virelade et des hameaux existants
- Développer des zones d'activités aux abords des principaux axes de communication que sont la RD1113 en entrée de Virelade et l'A62
- Préserver le reste du territoire de l'urbanisation

Ce choix de développement permettra ainsi de minimiser les déplacements sur le territoire en privilégiant un développement groupé autour des équipements existants.

Egalement, les principes de desserte retenus dans les Orientations d'Aménagement des zones 1AU ont pour objet de s'appuyer sur les voies existantes pour assurer la connexion entre les zones et limiter la création de voies. De plus, elles visent à favoriser les déplacements doux sur la commune en prévoyant des cheminements piétons connectés à l'habitat, aux voies et aux équipements existants et en favorisant également la mise en place de voies mixtes permettant les déplacements des piétons :

- Connexion zone 1AU du Bourg : zone NI
- Connexion entre la zone de Bourdillot, les voies existantes et la Mairie

De plus, l'article 3 des zones 1AU encadre la réalisation des cheminements piétons pour assurer leur intégration :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.
- Ils seront suffisamment larges, pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible.
- Leur traitement paysager sera qualitatif et sobre.

3.3 La gestion des déchets

Le projet d'accueil de nouvelles populations va induire une augmentation de la production de déchets qu'il faudra gérer.

Le PLU s'attache à faciliter la collecte des déchets en précisant que les voies de desserte et d'accès devront satisfaire les règles minimales de ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants.



4. L'IMPACT DU PROJET SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LES ENERGIES

Le projet de développement de Virelade nécessite des conditions sanitaires satisfaisantes et une qualité des ressources.

Ce développement va en effet générer une utilisation des ressources naturelles. Celles-ci doivent présenter des capacités suffisantes pour répondre au projet mais elles doivent également être utilisées de manière raisonnée, l'objectif étant de ne pas nuire ni épuiser ces ressources.

4.1 L'eau potable

La commune de Virelade est alimentée par le forage de Podensac.

La capacité de prélèvement s'élève à 100 m³/h. L'eau prélevée subit une déferrisation biologique et une stérilisation au bioxyde de chlore préalable avant sa mise en distribution. Une fois l'eau prélevée, elle est stockée dans une bache d'une capacité de 600 m³ et ensuite envoyée dans le réseau par l'intermédiaire d'une reprise d'une capacité de 3 pompes d'un débit d'exploitation chacune s'élevant à 45 m³/h.

Le développement démographique et la présence de quelques activités vont entraîner une pression sur les ressources en eau potable.

Le PLU de Virelade s'assure de la bonne cohérence entre les besoins en eau de son projet et la capacité du réseau à y répondre. Cette volonté d'adéquation a pour but de garantir de bonnes conditions sanitaires pour toute construction et éviter ainsi les risques d'altération et les pollutions des milieux naturels.

Les choix et conditions de développement prévus dans le PLU opèrent ainsi dans ce sens :

- L'urbanisation prévue à court et moyen terme a été définie au regard de la présence du réseau d'eau potable au niveau de toutes les zones.
- Les secteurs de développement qui ne bénéficient pas de conditions suffisantes en terme d'alimentation en eau potable (absence ou insuffisances de réseaux) ont été classés en zone 2AU et 2AUX pour l'activité. Ces zones sont fermées à l'urbanisation en attendant l'arrivée ou la présence suffisante des réseaux.
- Le développement à court et moyen terme a ainsi été étudié en fonction de la capacité du réseau d'eau potable. La notice sanitaire, annexée au PLU a permis en effet d'évaluer les besoins en eau de l'urbanisation et les réponses apportées.

Actuellement la ressource disponible est utilisée à environ 73% de sa capacité de prélèvement. La ressource actuelle, en terme de volume, peut fournir aux abonnés actuels et futurs, prévus par le projet de Virelade. De même, les ouvrages de stockage d'une capacité totale de 700 m³ sont en capacité de répondre aux besoins prévisionnels de population prévus dans le PLU.

Egalement, afin de s'assurer des bonnes conditions de desserte en eau potable et d'éviter tout risque de saturation du réseau, il est indiqué dans l'article 4 du règlement, que toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Il est également imposé le raccordement obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



4.2 Les eaux usées

Actuellement, les eaux usées du village de Virelade sont collectées par un système traitement collectif assuré par une station d'épuration de 4000 EH située sur la commune de Podensac.

L'habitat est regroupé autour du bourg et aucune habitation n'est vraiment isolée. Cependant, certains quartiers sont à fortes contraintes parcellaires, il s'agit des quartiers les plus anciens. Ces quartiers regroupent le bourg, ils correspondent à des zones où les variations de pentes sont fortes et fréquentes. Ceci induira éventuellement l'utilisation de pompes de refoulement, que ce soit dans le cadre d'un assainissement autonome ou d'un raccordement au réseau.

Le principal développement des zones d'habitats, situé en continuité du bourg et sera donc desservi par l'assainissement collectif. Le réseau d'assainissement collectif desservira les zones 1AU du bourg. Les deux principaux projets de développement urbains envisagés seront donc raccordés au réseau public d'eaux usées.

Ce choix vise notamment à limiter la consommation d'espace souvent importante dans des conditions d'assainissement individuel.

Afin de garantir une adéquation entre la capacité de la station de traitement, située sur Podensac, et les besoins des futurs projets, le PLU a évalué les besoins en assainissement du développement démographique et défini les zones d'urbanisation en fonction des possibilités de la future station d'épuration (notice sanitaire annexée au PLU). Le règlement précise également dans l'article 4, les conditions d'évacuation des eaux usées non domestiques dans le futur réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

Les zones insuffisamment desservies ont été classées en 2AU, ou 2AUX, soit gelées à l'urbanisation en attente des conditions suffisantes en réseaux. Il s'agit des zones de Coudillet et des deux zones projetées pour accueillir les futures zones d'activités communale et communautaire.

4.3 Les eaux pluviales

Le développement de nouvelles zones d'habitats et la densification du tissu urbain va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et un accroissement du ruissellement.

La commune a souhaité, au travers du PLU, mettre en place des dispositions pour gérer de manière plus raisonnée et mieux intégrée les eaux pluviales et ainsi limiter les phénomènes de ruissellement. Tout d'abord, il s'agit de limiter dès en amont la production des eaux pluviales en limitant les surfaces imperméables et en facilitant l'infiltration. Le règlement présente ainsi plusieurs dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des surfaces et à récupérer et gérer les eaux de pluies :

- Il impose dans les zones AU que l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Il impose également en zone U et AU que les surfaces libres soient engazonnées et que les aires de stationnement soient plantées
- Il impose que les aménagements réalisés sur un terrain ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et que celles-ci soient infiltrées sur l'unité foncière.



4.4. Le recours aux énergies

Le développement projeté de la population va générer une consommation plus importante en énergie. Dans le but de tendre vers une économie des énergies, la commune a souhaité inciter au développement des énergies renouvelables que ce soit sur les espaces privés mais également publics.

Tout d'abord, le règlement rappelle en article 4, qu'il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'article 11 a pour objet de ne pas empêcher le recours à ces énergies en précisant en tout premier lieu que l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

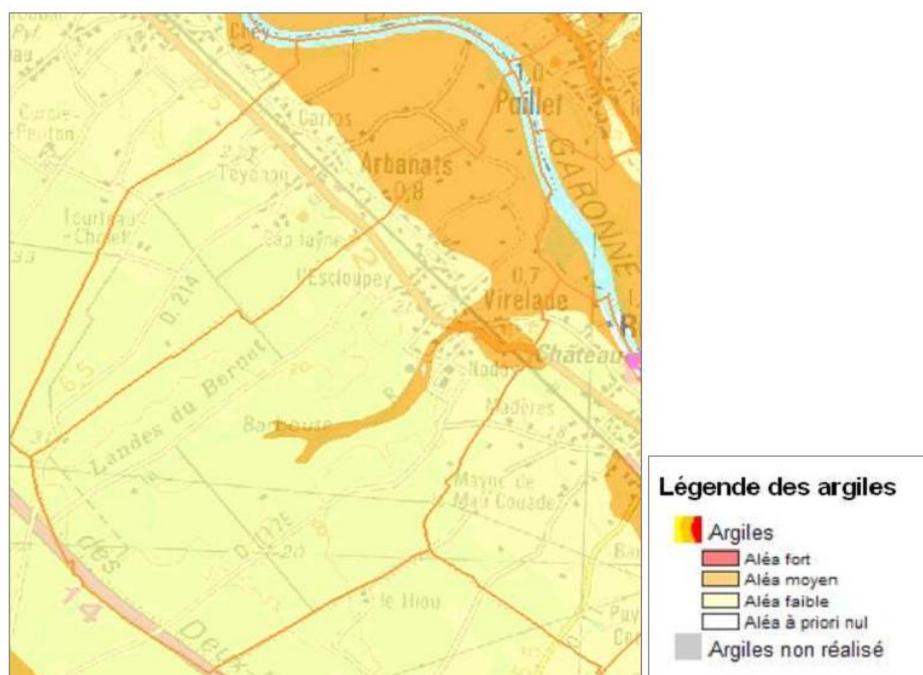
De plus le fait de favoriser dans cet article l'orientation des façades au Sud / Sud-est vise à rechercher pour les futures constructions les apports solaires et une orientation qui permette de gérer au mieux les températures.

5. LA PRISE EN COMPTE ET L'ADAPTATION AU REGARD DES RISQUES ET NUISANCES

5.1 Le risque de « Retrait – Gonflement des argiles » ou « Etudes d'aléas »

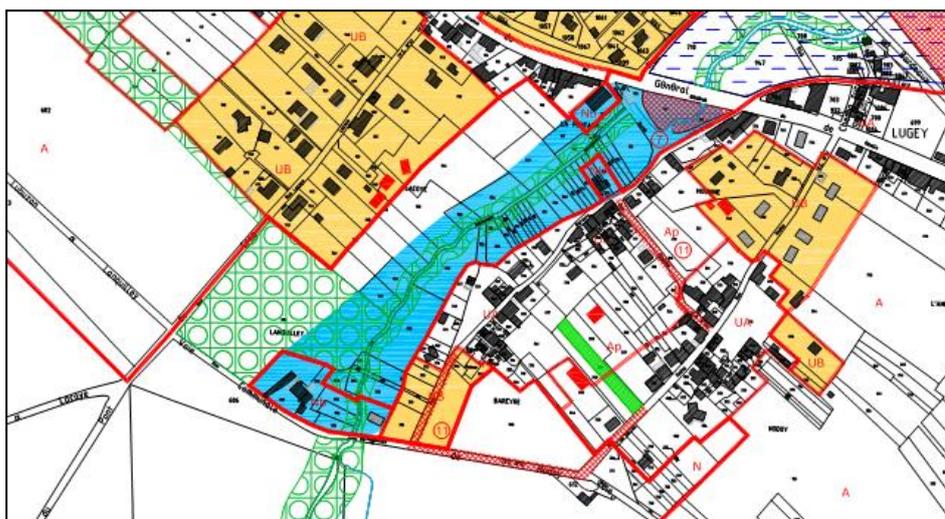
La commune de Virelade est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Ce risque touche particulièrement les zones bordant le site de la Garonne et la vallée de la Barbose avec un aléa moyen. Il n'affecte pas l'urbanisation, car les zones d'habitats existants et celles de développement urbain ne sont pas situées dans ces secteurs.

Le reste du territoire et donc le secteur concerné par l'urbanisation est concerné par un risque faible peu contraignant vis à vis des constructions.





5.2 Le risque inondation de la Barbouse



La Garonne est concernée par un risque inondation identifié dans le cadre du PPRI. En plus de ce risque, le cours d'eau de la Barbouse, non inclus dans l'étude de PPRI, est également concerné par un risque dont la commune a connaissance et qu'elle a souhaité prendre en compte par plusieurs mesures.

C'est pourquoi, le bâti situé dans la zone d'aléa a été classé en secteur Nb pour leur permettre d'évoluer sous condition. Les règles reprises sont similaires à celles du PPRI afin d'harmoniser les contraintes dans l'ensemble des zones concernées par un risque d'inondation.

5.3 Le risque effondrement

Cette zone est concernée par un risque d'effondrement. La commune a donc souhaité, bien qu'elle soit localisée au cœur de zones bâties (classées en UB dans le PLU), identifier ce risque et ne pas permettre la construction dans ce secteur d'aléa. Elle l'a donc classé en Ap de protection stricte.

En revanche, certaines constructions existent dans la zone et la commune a souhaité leur permettre d'évoluer par le classement en Nh.





5.4 Les nuisances sonores

Le territoire de Virelade est traversé par plusieurs infrastructures qui peuvent générer des nuisances sonores, notamment l'A62 et la RD1113.

Tout d'abord, elle est traversée au sud par l'axe autoroutier A62, infrastructure qui génère d'importantes nuisances sonores. Le PLU prévoit aux abords de l'A62 la mise en place d'une zone 2AUX. Fermée dans un premier temps, elle est destinée à plus long terme à l'accueil d'une zone d'activité à vocation communautaire. Les futures constructions devront alors respecter les marges de recul imposées, soit 100 m pour cet axe et respecter les prescriptions d'ordre acoustique liées aux éventuelles nuisances sonores.

Afin de limiter toutes nuisances, aucun autre projet urbain n'a été défini dans ce périmètre, celui-ci incluant uniquement les zones N du PLU.

Egalement, la commune et le village de Virelade sont traversés par la RD1113, classée à grande circulation.

En revanche, une zone 2AUX à vocation d'activité a été mise en place en entrée de bourg. Bien qu'elle soit fermée à l'urbanisation dans un premier temps, des espaces boisés classés ont été mis en place afin d'intégrer les futures constructions et de limiter les nuisances acoustiques.

Hors des zones U et AU, 75 m de recul sont imposés pour toutes les constructions.

Les nuisances sonores peuvent également être produites par le développement des flux de déplacements dans le village générées par l'augmentation de population et des logements.

Face à cette donnée, et dans la volonté de conserver un caractère et un cadre de vie rural de son village, la commune de Virelade a fait le choix de privilégier un développement autour du bourg et des hameaux en :

- densifiant les espaces interstitiels de son tissu urbain existant
- définissant des zones d'extensions en limite immédiate de ce tissu

Ce type d'urbanisation vise à minimiser la création de voies nouvelles et les flux de déplacements automobiles, et à donner une plus grande place aux cheminements doux, limitant ainsi les nuisances associées à l'utilisation systématique d'un véhicule pour se déplacer des zones d'habitat vers les pôles d'équipements et de commerce.

L'occupation sur le reste du territoire a été limitée à l'évolution du bâti existant, seules sont autorisées les constructions agricoles dans la zone A.

6. L'IMPACT DU PROJET SUR LA VIE LOCALE ET SON FONCTIONNEMENT

6.1 L'impact sur l'offre en habitat

Le projet de la commune de Virelade va avoir un impact positif sur l'offre d'habitat. En effet, la commune s'est fixé l'objectif d'accueillir une population diversifiée et d'atteindre 1149 habitants d'ici à 2020. Au travers de cet objectif, il s'agit de contribuer au dynamisme du village et au maintien de ses équipements.

La commune de Virelade s'est fixée de développer son parc de logements en offrant des possibilités d'installations pour différentes catégories de population. Celles-ci se traduisent par l'établissement de plusieurs outils dans le PLU :

- Faciliter l'urbanisation dans les espaces vacants restants des villages en mettant en place des dispositions réglementaires permettant la densification et l'installation sur de petites parcelles dans le cadre d'un accordement à l'assainissement collectif (absence d'emprise au sol, COS de 0,3 peu restrictif, implantation autorisée en limite, à l'alignement, etc.).
- Développer de nouvelles zones d'habitat en continuité immédiate du bourg et des villages avec les secteurs 1AU et 2AU dont le potentiel permettra à terme de réaliser environ 50 nouvelles constructions.
- Une diversification du type d'habitat et des catégories de population accueillies en imposant dans toutes les zones U et AU au moins 20% de SHON en Logement Locatif Social sur les programmes de logements.



Ce développement va également avoir un impact positif sur la qualité des zones d'habitats. En effet, la commune a établi des orientations d'aménagement sur toutes les futures zones d'habitats en présentant des principes de déplacements automobiles, piétons, de création d'espace commun, de recul par rapport aux voiries et de traitement des abords des axes, de traitement des limites urbaines etc. Ces orientations, qui devront être respectées, garantissent ainsi une qualité de vie dans le futur quartier.

Ces choix d'urbanisation ont pour but d'offrir de bonnes conditions d'accueil à la population en privilégiant une urbanisation au plus près du pôle de vie du village (équipements, commerces).

6.2 Un impact sur les équipements

L'accueil démographique sur la commune va générer des besoins en termes d'équipements. Aussi, la commune doit répondre à cette future demande en garantissant la présence de ces équipements.

Le PLU a ainsi mis en place des dispositions visant à apporter cette réponse en équipements :

- Le pôle d'équipement aujourd'hui représenté par la Mairie a été classé en zone UE. Cette zone est dédiée aux équipements publics et pourra être confortée, le but étant d'éviter l'arrivée d'autres occupations pouvant nuire à la pérennité de ces équipements.
- Egalement, la commune a défini deux emplacements réservés pour permettre la réalisation et l'aménagement d'équipement et d'espaces publics.

Enfin, le PLU a classé en zone NI, les terrains de sports et de loisirs existants pour conforter leur vocation et permettre la réalisation d'équipements légers de loisirs, etc.

6.3 Un impact sur l'activité économique et l'emploi

Le développement de populations nouvelles sur le territoire soulève la nécessité d'apporter des activités sur la commune à la fois pour répondre aux besoins des habitants mais également pour développer les fonctions du territoire et sortir du tout résidentiel.

Aussi, le PLU vise à maintenir et inciter à l'installation d'activités au sein du territoire par l'intermédiaire de plusieurs outils :

- Tout d'abord, il s'agit de maintenir et développer l'offre en commerces et artisanats – particulièrement dans le centre-bourg - pour soutenir l'économie locale et le dynamisme de la commune en autorisant, dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, certaines catégories d'activités (commerce, artisanat, hébergement hôtelier, bureaux).
- Egalement, il s'agit de participer, de manière plus globale, au développement économique du territoire intercommunal. En effet, de par la proximité de l'A62 sur sa commune, Virelade constitue un territoire attractif pour les entreprises. Aussi, une zone 2AUX de vocation communautaire a été prévue au sud du territoire, pour conforter le site de la déchetterie existant.
- La commune a également prévu à terme, la création d'une zone d'activité en entrée de bourg, le long de la RD1113 afin de conforter les activités locales. Le classement de cet espace en 2AUX permet ainsi à la commune d'anticiper la réalisation de ses réseaux pour aménager à terme cet espace.

Ces extensions vont générer une dynamique importante en terme d'activités et en terme d'emplois qui va profiter à la commune de Virelade mais également à l'ensemble du territoire intercommunal.