



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 2.1 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U DE LA COMMUNE DE VIRELADE PIECE 2.1 : PADD	
ARRETE LE	APPROUVE LE
10 janvier 2012	
Signature et cachet de la Mairie	

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



PREAMBULE

QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

Le Projet d'Aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) est un document obligatoire nouveau, institué par la loi "**Solidarité et Renouvellement Urbains**" (dite loi **S.R.U. du 13 décembre 2000**) et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Son contenu a été modifié par la loi du 2 Juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2003-590; J.O. 03/07/03) dont l'article 12 précise que les P.L.U. "comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune".

Par ailleurs, les P.L.U. "**peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**".

Désormais, ces orientations particulières ne font plus partie du P.A.D.D. et sont donc traitées dans un document distinct.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour vocation de définir les orientations générales de la politique urbaine dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune.

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre les secteurs d'enjeux dans leur ville.

Après la mise en évidence des atouts dont dispose la commune pour son développement d'une part, et des contraintes qu'elle présente d'autre part, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme seront définies.



1. OBJECTIFS ET ENJEUX DU PLU DE VIRELADE

Le diagnostic territorial a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ainsi, ont été mis en évidence :

1.1. Les atouts communaux qu'il convient de préserver, de valoriser, ou de renforcer

- une situation géographique privilégiée, à proximité des axes de circulation (RD1113, A62) et des pôles urbains majeurs environnant (Bordeaux, Langon),
- une croissance démographique continue depuis 1962 et qui s'accroît depuis 1999,
- une attractivité, notamment de populations actives, due à la proximité du pôle d'emploi de Bordeaux et de Langon (solde migratoire positif),
- un parc de logements en croissance continue depuis 1968,
- un parc de logement relativement récent,
- une offre artisanale et commerciale à conforter,
- un contexte territorial dynamique (proximité de l'agglomération bordelaise, présence de zones d'activités sur la commune limitrophe, projets économiques au sein des deux communes),
- une offre en équipements scolaire satisfaisante,
- un cadre de vie agréable et attractif, des paysages riches et diversifiés,
- un patrimoine naturel de qualité à préserver : boisements, vallée et Palus de la Garonne dont une partie sont classés en zone Natura 2000.
- une activité agricole et viticole.

1.2. Les contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer ou de résorber

- un parc de logement ancien et inadapté à la demande existante et future : une offre faible en logements locatifs pour des "petits ménages" pourtant de plus en plus nombreux,
- aucun logement social,
- une dépendance aux territoires voisins en termes d'emploi,
- la nécessaire sécurisation de la traversée du bourg le long de la RD1113,
- des liaisons équipements-lotissements-bourg rendues difficiles par les coupures que constituent la RD1113 et la voie ferrée,
- des espaces publics à valoriser et à relier,
- un territoire physique relativement contraignant : le nord de la commune est concerné par d'importants risques d'inondation, le territoire est occupé à 65% par des boisements ce qui augmente le risque incendie et enfin, on observe des zones d'effondrements géologiques,
- autre contrainte : le canal des eaux de Budos, gravières importantes.



2. PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses atouts et ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

La réalisation du PADD doit permettre à la commune de Virelade de mieux affirmer son projet urbain. C'est l'occasion de traduire les ambitions des élus, les attentes de la population et d'intégrer les grands enjeux de développement durable sur le territoire communal.

Le PLU doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel et les paysages.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal s'organise autour de 2 orientations :

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

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



3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) - CARTOGRAPHIE



I/ DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ, CONFORTANT LE BOURG DE VIRELADE EN PRÉSERVANT / RENFORÇANT SON IDENTITÉ

-  Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des centres-bourgs
-  Relier les deux parties du bourg afin de créer un noyau villageois
-  Préserver et améliorer les qualités urbaines des hameaux
-  Urbaniser les délaissés urbains
-  Stopper l'urbanisation linéaire

II/ CONFORTEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

-  Développer les activités artisanales et industrielles

III/ ORGANISATION ET AMÉLIORATION DES CIRCULATIONS

-  Limiter l'étalement urbain
-  Renforcer et valoriser les liaisons piétonnes et cyclistes
-  Conforter la sécurité, aménager les entrées de ville et les abords de la RD1113

IV/ PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

-  Valoriser et protéger les boisements
-  protéger la Barbose et les Palus
-  Préserver les éléments du patrimoine architectural (lavoirs, statues, puits, ruines)
-  Préserver les points de vues remarquables

VI/ MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

-  Préserver les terres agricoles, les fermes et les chemins d'exploitation
-  prendre en compte la présence des exploitations agricoles

VII/ PRISE EN COMPTE ET RÉDUCTION DES RISQUES NATURELS

-  Limiter le mitage urbain au sein des zones soumises au risque d'incendie

Maîtriser l'urbanisation aux limites de zones soumises au risque d'effondrement.

 zone d'aléa fort

 zone d'aléa moyen



4. ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT

I/ OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE LOCALE

I.1 - Valoriser et préserver les espaces naturels et les paysages

- ✓ **Préserver la trame verte et bleue** en s'appuyant sur la présence d'espaces naturels remarquables: la palue, la vallée de la Barbouse, entités boisées au sud du territoire
- ✓ **Favoriser la biodiversité** en identifiant et préservant les corridors biologiques (haie, bosquets, boisements, ...) et les espaces sensibles sur le plan faunistique et floristique (zones humides de la vallée de la Garonne et du vallon de la Barbouse)
- ✓ **Mettre en exergue l'identité viticole et naturelle de la commune :**
 - en valorisant l'image viticole du territoire : préservation des vignes en périphérie du bourg, réhabilitation des anciennes maisons de vignes, préservation et entretien des chemins ruraux.
 - en valorisant les paysages naturels de la vallée de la Garonne et du ruisseau de la Barbouse : mise en valeur des points de vue et des éléments identitaires (arbres remarquables, haies, bosquets, ...) et valorisation et entretien des chemins ruraux
 - en redécouvrant le territoire par le biais des chemins ruraux existants et en aménageant des espaces de rencontre, de découverte du patrimoine local
- ✓ **Prendre en compte les risques naturels :**
 - en évitant d'urbaniser à proximité immédiate des boisements (prise en compte d'une bande inconstructible de 15m minimum).
 - en prenant en compte le risque d'effondrement et de retrait gonflement des argiles.

I. 2 - Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation dans le respect de l'identité locale

- ✓ **Définir clairement les limites de l'urbanisation** en s'appuyant sur la topographie et les éléments identitaires du territoire : le vallon de la Barbouses, la Palue au nord et les paysages viticoles et boisés au sud
- ✓ **Privilégier une intensification de l'urbanisation au sein du bourg et de ses quartiers périphériques** : les espaces interstitiels compris à l'intérieur du tissu urbain et les terrains localisés en périphérie Ouest et Sud Ouest devront être le support d'une urbanisation raisonnée.
- ✓ **Anticiper le développement communal** en phasant et assurant un développement maîtrisé de l'urbanisation et en prenant en compte la capacité des réseaux existants et en particulier l'assainissement



- ✓ **Préserver et mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère de Virelade :**
 - en valorisant et préservant le patrimoine de la commune au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
 - en consolidant le pôle d'équipement du bourg, véritable cœur et lieu de vie du bourg de Virelade : agrandissement de l'école, de la cantine, de la salle des fêtes, projet de maison des associations, acquisition de l'ancien couvent en vue d'accueillir un équipement socioculturel, requalification des espaces publics
 - en accompagnant l'intégration des futures constructions au regard de la typologie architecturale existante et de l'ambiance paysagère des lieux
 - en traitant les franges urbaines afin d'assurer une intégration optimale du bourg avec ses espaces naturels et agricoles environnants notamment en préservant des espaces inconstructibles entre l'activité agricole et l'habitat,
- ✓ **S'inscrire dans une démarche de développement durable par la mise en place d'une réglementation favorisant les opérations « durables » : HQE, architecture contemporaine et bioclimatique, ...**

I. 3 - Concilier déplacement et cadre de vie

- ✓ **Humaniser la traversée du bourg, le long de la RD1113**, en requalifiant cet axe majeur et en offrant des conditions de déplacement sécurisées pour tous les usagers de la voie :
 - marquer clairement les entrées de bourg
 - requalifier cet axe comme une rue et non plus comme une route nationale
 - Recréer des liaisons fortes entre la partie nord et sud de la commune et casser cet effet de barrière généré par l'ancienne route nationale : sécuriser les différents carrefours, développer les modes de déplacements doux (piétons, vélos) que ce soit le long de la RD mais également entre les quartiers nord et sud de la commune
 - valoriser les activités commerciales et gérer les problématiques de stationnement
- ✓ **Assurer une interconnexion entre les différents pôles d'intérêts communaux mais également entre les quartiers existants et projetés** : limiter les voiries en impasse, privilégier les modes de déplacements doux (piétons vélos)
- ✓ **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, ...) :
 - aménager des liens entre la vallée de la Garonne, la palue, le bourg et les espaces boisés au sud
 - aménager et développer les liaisons douces vers Arbanats, Podensac : jonctions ruisseau de la Barbouse



II/ RENFORCER LA VIE LOCALE ET L'ATTRACTIVITE COMMUNALE

II.1 - Prévoir une croissance démographique maîtrisée et répondre aux besoins futurs de la population

OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS DE LA COMMUNE

	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

- ✓ **Diversifier le parc de logements** afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages)
- ✓ **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** en prévoyant l'extension de certains équipements (maison des associations, cantines scolaires, écoles, projet de maison de retraite...)



II.2 - Renforcer l'attractivité économique de la commune

- ✓ **Conforter l'offre commerciale, le long de la RD1113**, en permettant notamment l'implantation d'activités d'hôtellerie (projet d'hôtel à l'entrée Ouest du bourg)
- ✓ **Permettre le maintien et l'évolution de l'activité artisanale** par la mise en place notamment de règles souples favorisant la mixité des fonctions urbaines
- ✓ **Anticiper le développement économique de la Communauté de Communes** en prévoyant l'implantation d'une zone d'activité le long de l'Autoroute
- ✓ **Assurer le maintien et la pérennité de l'activité agricole en tant qu'activité économique**
- ✓ **Développer l'offre touristique** : mise en valeur des éléments du patrimoine local, maintien et développement des cheminements de randonnées, reconversion des bâtiments agricoles en gîtes, projets d'hébergement touristiques ...