PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

pièce 2.

- TOME 1 -

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE VIRSAC

Maîtrise d'oeuvre

Karthéo urbanisme

Karthéo environnement paysages

Karthéo instruction

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2026

Le Maire,
Christiane BOURSEAU

SOMMAIRE

PRÉAMBULE. DÉMARCHE ET CONTEXTE TERRITORIAL 5

Introduction au PLU

1.1. Situation géographique 6
1.2. Le Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) 8
1.3. Le contexte supra-communal 13

CHAPITRE I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 23

Occuper son territoire

1. MILIEUX PHYSIQUES 25

1.1. Géomorphologie, géologie et reliefs 26
1.2. Climatologie et approche bioclimatique de l'architecture et de l'urbanisme 28
1.3. Le réseau hydrologique 32
Synthèse des enjeux des milieux physiques 37

2. OCCUPATION DES SOLS ET PAYSAGES NATURELS 38

2.1. Approche macro-paysagère 39
2.2. Occupation des sols et entités paysagères 50
Synthèse des enjeux paysagers 54

3. TRAME VERTE ET BLEUE, ENVIRONNEMENT 55

3.1. Les continuités écologiques 56
3.2. Les périmètres de protections environnementaux 62
3.3. Les espèces 64
Synthèse des enjeux écologiques et environnementaux 68

4. ESPACES BÂTIS, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE 69

4.1. Introduction aux notions en urbanisme 70
4.2. L'organisation urbaine du territoire 74
4.3. Le bourg 76
4.4. Les villages, hameaux et écarts bâtis 83
4.5. Le patrimoine bâti 87
4.6. Le patrimoine naturel 95
4.7. La mise en valeur touristique du territoire 97
Synthèse des enjeux du cadre de vie 99

5. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS 100

5.1. Risques et aléas naturels 101
5.2. Risques, pollutions et nuisances anthropiques 107
Synthèse des enjeux des risques, aléas et nuisances 113

6. RÉSEAUX ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX 114

6.1. L'eau potable 115
6.2. Assainissement et eaux pluviales 119
6.3. Les énergies 124
6.4. Collecte et traitement des déchets 126
6.5. L'aménagement numérique et les technologies d'information et de communication 128
Synthèse des réseaux et services environnementaux 129

SOMMAIRE

CHAPITRE II. DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE ET FONCTIONNEL 131

Vivre son territoire

1. DÉMOGRAPHIE, POPULATION ET MÉNAGES 132

1.1. La population intercommunale : contexte et répartition sur le territoire..133
1.2. La démographie 137
1.3. Les ménages 143
Synthèse des enjeux démographiques 147

2. LOGEMENTS, PARC RÉSIDENTIEL ET HABITAT 149

2.1. Le parc résidentiel et la dynamique de construction 150
2.2. Occupation et évolution des logements 153
2.3. La typologie des logements et action publique sur le logement 158
Synthèse des enjeux résidentiels et habitat 160

3. DÉPLACEMENTS, ACCESSIBILITÉS ET STATIONNEMENT 162

3.1. Les accessibilités du territoire 163
3.2. Les modes et habitudes de déplacements 165
3.3. Le stationnement 168
Synthèse des enjeux des déplacements 169

4. PROFIL ÉCONOMIQUE, ENTREPRISES ET ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 170

4.1. Le poids économique de l'intercommunalité dans son contexte local 171
4.2. Le profil économique du territoire 173
4.3. Localisation des activités : mixité urbaine et zones d'activités économiques 176
4.4. L'offre commerciale 178
Synthèse des enjeux économiques 179

5. AGRICULTURE ET SYLVICULTURE 181

5.1. L'agriculture 182
5.2. La filière forestière 198
Synthèse des enjeux agricoles et sylvicoles 204

6. LES ÉQUIPEMENTS 205

6.1. Les équipements administratifs 206
6.2. Les équipements scolaires et liés à la petite enfance 207
6.3. Les équipements culturels, sociaux et sportifs 208
6.4. Les équipements et services de santé 209
6.5. L'offre commerciale 210
Synthèse des enjeux liés aux équipements et services collectifs 211

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réalisé à l'échelle d'une commune.

C'est un document juridique et opposable à toute autorisation d'urbanisme sur le territoire qu'il couvre. Il est encadré par le Code de l'urbanisme et de nombreuses lois (SRU, Grenelle, ALUR, ENE, loi Climat et Résilience etc.).

Le PLU est un outil assurant essentiellement deux fonctions :

- à court terme, la définition et la réglementation du droit du sol au sein de l'espace de référence ;
- à moyen et long terme, la réalisation d'un projet global de développement et d'aménagement.

La définition et la réglementation du droit des sols correspondent à la capacité du document à donner une vocation claire à l'ensemble des parcelles que constitue son territoire (agricole, naturelle, urbanisée, à urbaniser). Chaque vocation fait l'objet d'un droit d'utilisation spécifique défini dans le document. Le PLU devient la référence pour tous les actes d'urbanisme courants (déclarations, autorisations, permis).

La deuxième fonction du document d'urbanisme correspond à la vision prospective du territoire. Les acteurs qui réaliseront le PLU devront imaginer des scénarios plausibles d'aménagement et de développement pour anticiper le territoire à l'horizon des prochaines années. Quels développements, quelles importances, quels projets, quel futur ?

De cette prévision découleront les objectifs à atteindre en matière d'accueil, de nouveaux équipements et services, d'évolution des structures existantes... Une véritable stratégie opérationnelle devra émerger de cette réflexion sur l'avenir (mobilisation foncière, ajustement de la fiscalité locale, programme d'actions de développement, études opérationnelles).

Le PLU est par conséquent un document de planification de l'urbanisme. Pour planifier, il faut édicter des règles, mais aussi anticiper et prévoir les futurs besoins, donner un cadre juridique précis pour aujourd'hui et se laisser la possibilité de réaliser demain en utilisant les outils de l'urbanisme (droit de préemption urbain, emplacements réservés, projets urbains partenariaux, expropriation, création de zone d'aménagement différée).

Le présent Rapport de Présentation se scinde en trois grandes parties :

- **Le Tome 1** : qui expose le diagnostic territorial établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

- **Le Tome 2** : qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, mais aussi qui analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ou encore expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

- **Le Tome 3** : correspond au résumé non-technique, réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale, synthétisant le document afin de faciliter son appropriation auprès d'un large public.



Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme, le PLU comprend :

1° un rapport de présentation ;

2° un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° un règlement ;

5° des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels ils s'appliquent.

1.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

A. LOCALISATION DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

Localisation du territoire d'étude

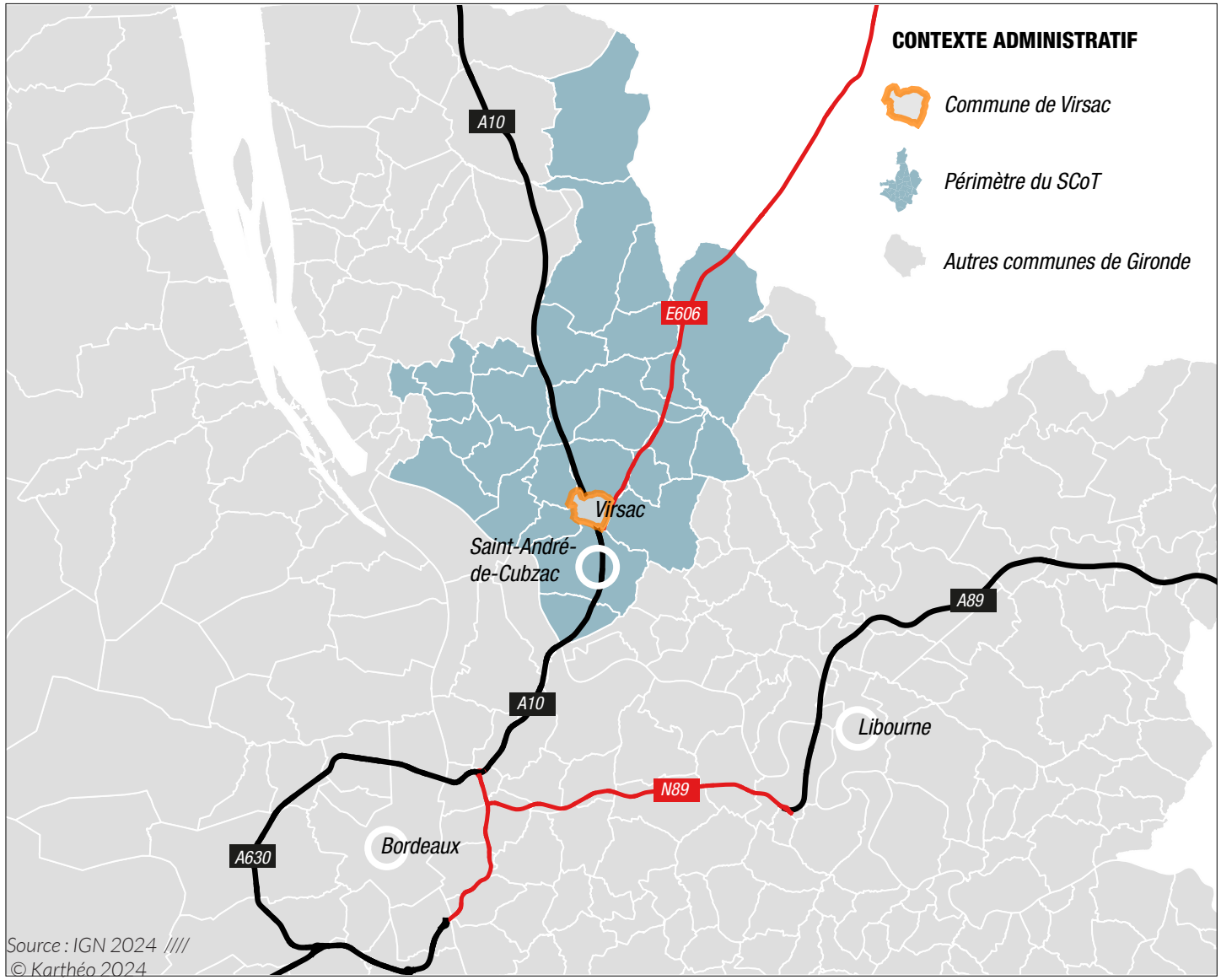
La commune de Virsac se situe en région Nouvelle-Aquitaine, dans le département de la Gironde.

Territoire inséré dans un contexte périurbain, Virsac se situe à environ 30 km et 35 minutes au Nord de Bordeaux. La commune se situe également à 23 km et environ 30 minutes de Libourne. Enfin Virsac est limitrophe de la commune de Saint-André-de-Cubzac.

En 2020, Virsac compte 1262 habitants.

La commune couvre 3,6 km^2 soit une densité de 350,6 hab/km^2.

VIRSAC DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL



Source : IGN 2024 ////
© Karthéo 2024

1.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

B. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

 # La Communauté de communes Grand Cubzaguais

> *Un territoire intercommunal regroupé autour de l'exercice de politiques publiques cohérentes*

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Elle a vu le jour en décembre 2000.

La communauté de communes regroupe 36 948 habitants en 2020, résidant dans 16 communes. Son siège se situe dans la commune à Saint-André-de-Cubzac.

> Compétences

L'intercommunalité exerce les compétences qui lui ont été transférées par les communes membres, dans les conditions fixées par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Les principales compétences de la CdC Grand Cubzaguais sont :

- L'aménagement de l'espace ;
- Le développement économique ;
- L'accueil des gens du voyage ;
- L'insertion et l'emploi ;
- Le développement durable ;
- Les pontons à passager fluviaux ;
- Les actions et les équipements culturels ;
- Le logement et le cadre de vie ;
- La petite enfance, l'enfance et la jeunesse ;
- La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ;
- Les équipements sportifs intercommunaux;
- La maison des services au public ;
- L'assainissement ;
- L'action sociale ;
- L'aménagement numérique.

LA CDC GRAND CUBZAGUAIS



Source : IGN 2023 //// © Karthéo 2024

1.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

A. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

> *Un territoire communal regroupé autour de l'exercice de politiques publiques cohérentes*

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme réglementaire planifiant l'aménagement du territoire communal.

Le PLU est un outil assurant essentiellement deux fonctions :

- à court terme, la définition et la réglementation du droit des sols au sein de l'espace de référence ;
- à moyen et long terme, la réalisation d'un projet global de développement et d'aménagement.

> *Un document réglementaire définissant le droit des sols*

Le PLU s'appliquera à l'échelle de la commune.

Il réglemente l'occupation des sols sur l'ensemble des secteurs de la commune et détermine les droits à construire de chaque parcelle, publique comme privée. Il définit le droit des sols en attribuant une vocation claire à l'ensemble des parcelles du territoire suivant si elles sont agricoles, naturelles, urbanisées ou à urbaniser dans le futur. Chaque vocation fait l'objet d'un droit d'utilisation spécifique défini dans le document.

À ce titre, il s'agit d'un document juridique opposable. Dès son approbation, le PLU s'impose à toute personne portant un projet de construction, d'aménagement et de travaux sur l'extérieur (particuliers, entreprises, administrations, etc.). Le document sert de référence à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol telles que les permis de construire, d'aménager ou de démolir, les déclarations préalables de travaux.

> *Un projet planifiant l'évolution du territoire sur les 15 prochaines années*

Au-delà de cet objectif réglementaire et fonctionnel, le PLU est issu d'une réflexion prospective globale ayant conduit à la définition d'une stratégie de développement à horizon 15 ans.

Il est l'expression d'un projet politique en matière d'urbanisme anticipant les évolutions en matière de logements, de l'habitat, du développement économique, d'agriculture, des déplacements et transports, d'offre en équipements, de maintien du cadre de vie, de préservation de l'environnement, de protection des paysages, etc. Ces thématiques stratégiques pour l'avenir du territoire sont ici abordées de manière transversale, prospective et opérationnelle.

Les acteurs qui ont réalisé le document ont été amenés à envisager des scénarii pour anticiper l'évolution du territoire dans les prochaines années/décennies. De ces prévisions ont découlé les objectifs à atteindre en terme d'accueil, de nouveaux équipements et services, d'évolution des structures existantes.

Une véritable stratégie opérationnelle émerge de cette réflexion sur l'avenir (mobilisation foncière, ajustement de la fiscalité locale, programme d'actions de développement, études opérationnelles...).

Le PLU est par conséquent un document de planification de l'urbanisme. Pour planifier, il faut édicter des règles mais aussi anticiper et prévoir les futurs besoins, donner un cadre juridique précis pour aujourd'hui et se laisser la possibilité de réaliser demain, en utilisant les outils de l'urbanisme (droit de préemption urbain, emplacements réservés, projets urbains partenariaux, dation, expropriation, création de zone d'aménagement concertée, d'aménagement différée...).

> *Une plus grande cohérence territoriale et une équité de traitement renforcée entre les communes au profit des habitants*

Dès son entrée en vigueur, le PLU remplace l'ancien document d'urbanisme pré-existant sur le territoire.



1.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

B. LA COMPOSITION DU DOCUMENT

Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme se compose d'un ensemble de pièces constituantes qui répondent à des objectifs divers.

Peuvent notamment être dissociées les pièces opposables (réglementaires) des pièces explicatives (sans opposabilité).

Le document se compose de 5 pièces :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels ils s'appliquent.



> Pièce 1 - Le rapport de présentation

La présente pièce n'est pas opposable aux demandes d'urbanisme, mais présente une importance forte pour la compréhension des choix effectués dans la rédaction du PLU. Ce rapport comporte plusieurs éléments :

- *un diagnostic territorial avec un état initial de l'environnement :* il permettra de dresser une photographie du territoire et ainsi de saisir les enjeux pour son devenir sur l'ensemble des thématiques impactées par le PLU : l'environnement, les paysages et milieux physiques, les risques et nuisances, la démographie, l'habitat et le logement, l'économie et l'emploi, les équipements publics, les patrimoines naturel ou historique... Il doit notamment comporter le bilan de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années ;
- *les justifications des choix retenus :* le rapport expose les explications et les motifs justifiant des choix retenus pour les orientations du projet de territoire et des règles et dispositions opposables. Il explique la prospective de développement justifiant des besoins de surfaces urbanisables. Enfin, il évalue les conséquences prévisibles de l'application du PLU sur l'environnement.

Quels sont les enjeux du territoire ?

Pourquoi la politique d'urbanisme est organisée ainsi ?



> Pièce 2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD présente le projet politique de territoire en déterminant les orientations générales poursuivies. Il fixe les objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, de déplacements, d'habitat, d'environnement, de développement économique, d'équipements, de foncier ou encore de ressources. Il énonce notamment les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

S'il n'a pas de valeur opposable directe aux demandes d'urbanisme, il constitue tout de même une véritable clé de voûte pour le dossier de PLU du fait que l'ensemble des règles et orientations légales doivent être compatibles avec ses orientations et se justifier par lui.

Quels sont les objectifs de la politique d'urbanisme ?

Quelles évolutions sont souhaitées au territoire pour les 15 prochaines années ?



> Pièce 3 - Le règlement (graphique et écrit)

Ces deux éléments complémentaires constituent les pièces opposables principales du document : les demandes d'urbanisme doivent être conformes au règlement pour être acceptées par l'administration.

Le règlement graphique (appelé couramment « zonage ») assure le découpage du territoire en zones réglementaires compte tenu de l'occupation actuelle et/ou de la projection qui est faite du devenir d'un secteur.

Le règlement écrit fixe les règles générales et particulières applicables dans les différentes zones afin de mettre en œuvre le PADD et assurer une bonne intégration des projets et travaux en matière de volumétrie, d'accès, d'implantation, d'architecture, de raccordement aux réseaux, etc.

Où puis-je construire ?

Quoi et comment ?

1.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

B. LA COMPOSITION DU DOCUMENT



> *Pièce 4 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Autres pièces opposables du PLU (dans un rapport de compatibilité). Les OAP permettent à la collectivité d'exprimer, de manière qualitative et dans une logique pré-opérationnelle, les ambitions et la stratégie qu'elle se fixe en termes d'aménagement.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Le champ géographique d'application des OAP est laissé ouvert par le Code de l'urbanisme et si elles encadrent les modalités d'aménagement des secteurs d'urbanisation future (OAP sectorielles), elles peuvent aussi concerner l'ensemble du territoire sur une thématique importante au titre du PADD (OAP thématiques).

Quelles sont les modalités d'aménagement à mettre en œuvre sur un secteur à enjeu ?



> *Pièce 5 - Les annexes*

Le PLU comporte des pièces annexes permettant de faciliter la compréhension et la lecture des enjeux pour les porteurs de projets : Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ensemble des éléments sanitaires (sur les réseaux notamment), etc.

Comment ma parcelle est desservie par les réseaux ?

Est-elle concernée par une servitude supracommunale ?

AVANCEMENT DES PIÈCES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

LANCEMENT DU PLU

Pièce 1 **ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC**

Pièce 2 **DÉBAT DU PADD**

Pièce 3 **Pièce 4** **ÉLABORATION OAP / ZONAGE / RÈGLEMENTS**

Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS - selon les dossiers)

Etude du dossier au cas par cas par l'autorité environnementale (si procédure au cas par cas)

Pièce 5 **ARRÊT DU DOCUMENT**

Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)

Saisine de l'autorité environne mentale si étude env. renforcée

AVIS DES PPA

ENQUÊTE PUBLIQUE

TRAITEMENT POST-EP

APPROBATION

Réalisation : Karthéo 2023

1.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

C. LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se déroule en deux grandes phases et en onze étapes :

- la phase d'élaboration technique et politique du document ;
- la phase de validation administrative.

L'élaboration du PLU de Virsac a été lancée par une délibération du 7 novembre 2023 du conseil municipal.

 # La phase d'élaboration technique et politique du document

Elle comporte l'ensemble des étapes ayant conduit à la réalisation du dossier de PLU. Elle fait directement suite à la procédure d'appel d'offre ayant conduit à la sélection d'un prestataire conseil assistant les élus à la réalisation de leur document d'urbanisme.

Elle comprend :

> La phase de lancement

Elle permet d'assurer un travail de pédagogie avec les élus sur les notions d'urbanisme réglementaire, de présenter l'organisation de la procédure PLU, de travailler sur les modalités de concertation avec la population et sur la gouvernance du projet.

La phase de lancement s'est déroulée en avril 2024.

> La réalisation du diagnostic de territoire

Le diagnostic permet de dresser une photographie du fonctionnement du territoire sur l'ensemble des thématiques, tant sur le fonctionnement (socio-économique) que sur l'état initial de l'environnement, de comprendre les enjeux du territoire et du PLU, de mettre en commun les attentes des élus.

Le diagnostic s'est déroulé de mai à juillet 2024.

> L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Cette étape clé permet de composer le document « clé de voûte » du dossier de PLU : le projet politique d'urbanisme pour les 15 prochaines années. Compte tenu des enjeux soulevés par le document, les élus doivent faire des choix sur les réponses que doit apporter le document sur un ensemble de thématiques : l'habitat, l'environnement, le développement économique, l'agriculture, l'aménagement, le cadre de vie, les équipements, les déplacements, etc. Le document synthétise donc les objectifs.

Le PADD a été débattu lors du Conseil municipal du *07 avril 2024*.

- La réalisation des pièces réglementaires

Afin de répondre aux objectifs fixés par le PADD, les pièces réglementaires que sont le règlement graphique (zonage), le règlement écrit et l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont rédigées en évaluant la pertinence de chaque outil.

> La justification du dossier de PLU et évaluation environnementale

Les justifications du rapport de présentation sont écrites afin d'expliquer les motifs justifiant des choix retenus pour le projet de territoire, mais aussi chaque prescription réglementaire.

L'évaluation environnementale parcourt la globalité de ces éléments afin de justifier et de démontrer en quoi le projet de PLU s'inscrit dans une démarche de développement durable et dans les finalités définies par le cadre de référence national.

> L'arrêt du dossier de PLU

Le dossier est achevé et le passage en phase de validation administrative est acté par un arrêt en Conseil municipal.

L'ensemble des remarques issues de la concertation sont étudiées et il en est tiré le bilan.

Le dossier de PLU de la commune a été arrêté le *10 novembre 2026*.

 # La phase de validation administrative

> Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

À la suite des présentations et du travail partenarial mené tout au long de la phase technique avec les partenaires institutionnels du PLU (représentant de la préfecture, DDT, Chambre d'agriculture, Région, Département, DREAL, etc.), le dossier de PLU arrêté est transmis aux PPA. Elles assurent, dans un délai de 3 mois, un travail de relecture amenant à des préconisations pour l'amélioration du dossier et la prise en compte de prérogatives en formulant leurs avis. La consultation des Personnes Publiques Associées s'est déroulée du mois de *xxx* à *xxx*.

> Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le dossier arrêté de PLU est passé devant la CDPENAF qui a formulé un avis sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et sur les possibilités de construction dans les zones agricoles et naturelles. Le PLU a été étudié lors de la commission du *xxx*.

> L'enquête publique

À la suite de la formulation des avis, le tribunal administratif est saisi pour désigner un commissaire enquêteur qui mène et assure des permanences afin que les administrés du territoire puissent formuler des demandes ou des avis. Le commissaire assure alors la rédaction d'un rapport d'enquête (un mois de délai). L'enquête publique menée dans le cadre du PLU de Virsac s'est déroulée du xxx au *xxx*.

1.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

C. LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION

> Le traitement post-enquête publique

À la suite de la consultation des PPA et de l'enquête publique, des préconisations et des avis des PPA, les demandes des administrés sont étudiées une à une et une réponse est formulée. Le dossier de PLU est alors complété.

> L'approbation du PLU

Le dossier de PLU est approuvé. Il devient exécutoire dès que les mesures de publicité sont faites et dès qu'il a été transmis à la Préfecture pour le contrôle de légalité.

Le PLU de Virsac a été approuvé le *xxx*.

L'ensemble des actes administratifs ayant ponctué la démarche de PLU sont compilés en pièce 1 du présent dossier de PLU.

DÉROULEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Réalisation : Karthéo 2020

1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

A. LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le Plan Local d'Urbanisme est tenu, par le Code de l'urbanisme, d'intégrer les dispositions de documents cadres supracommunaux.

Tous n'ont pas la même exigence dans la traduction qui doit être opérée dans les documents de rang inférieur. On retrouve 3 rapports d'opposabilité entre les documents : la conformité, la compatibilité et la prise en compte.

Quels sont les rapports d'opposabilité définissant la hiérarchie des normes en droit de l'urbanisme ?

- Le rapport de conformité.

Il s'agit de l'obligation fixée au PLU de respecter de manière formelle la prescription supracommunale. Il s'agit du rapport normatif le plus exigeant. Il implique la similitude entre l'objet de la norme inférieure et l'objet de la norme supérieure.

- Le rapport de compatibilité

Il s'agit de l'obligation fixée au PLU de ne pas aller à l'encontre de la prescription supracommunale.

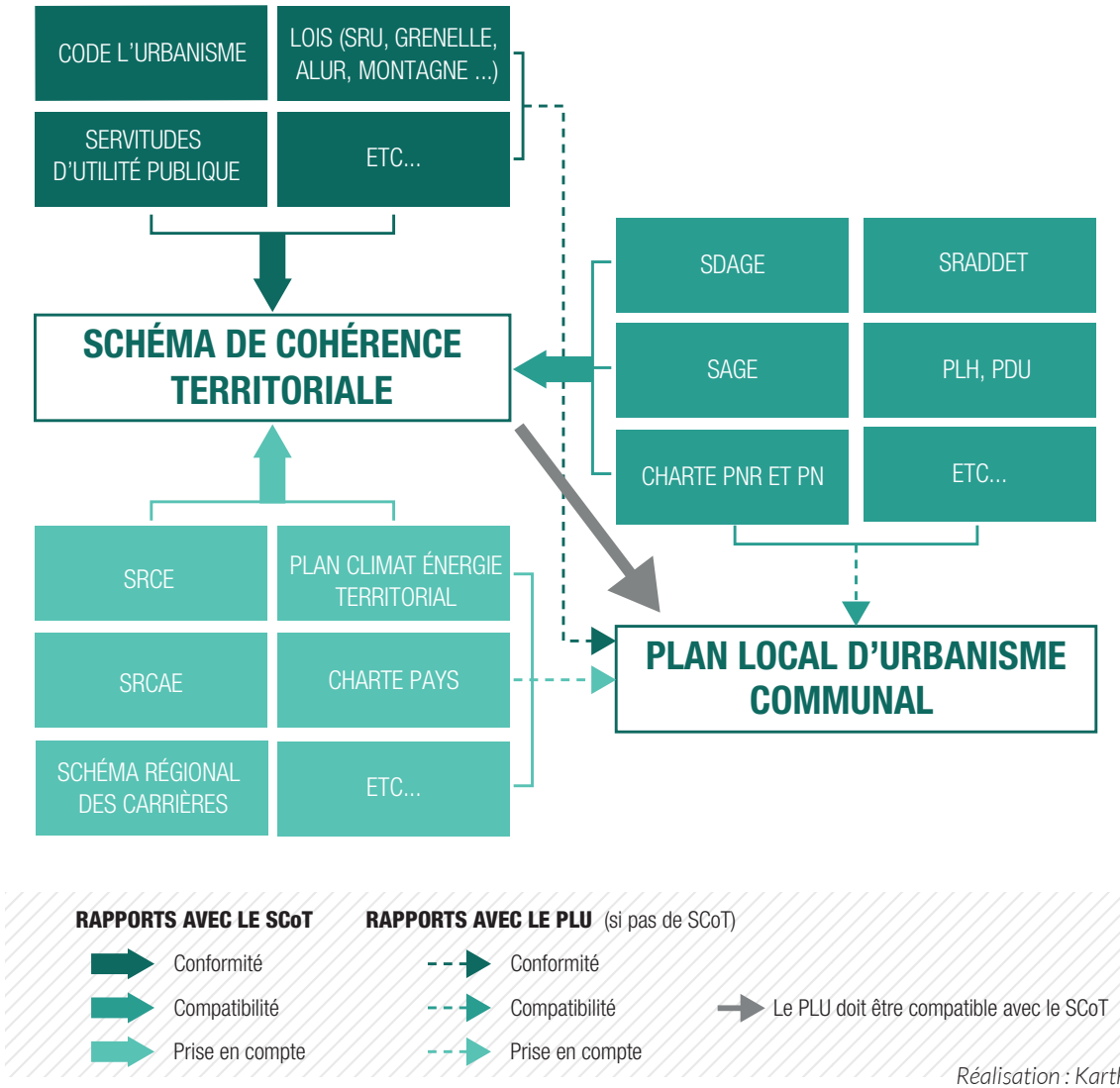
- Le rapport de prise en compte

Il s'agit de l'obligation fixée au PLU de ne pas ignorer le document ou la prescription supracommunale.

La hiérarchie des normes s'appliquant sur le PLU est marquée par l'existence du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Cubzaguais Nord Gironde qui est en cours d'élaboration.

Le SCoT a valeur juridique supérieure au PLU. Ainsi, selon l'art. L.123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU devra être rendu compatible avec les dispositions du SCoT.

LA HIÉRARCHIE DES NORMES



Réalisation : Karthéo 2023

1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

B. LA CONFORMITÉ AVEC LE CODE DE L'URBANISME

Le cadre juridique du PLU est défini par le Code de l'urbanisme.

 # Des principes fondateurs définissant le cadre national des politiques d'urbanisme

Le Code de l'urbanisme (C. urb.) fixe les objectifs à poursuivre dans la mise en œuvre de la politique nationale en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Le PLU ne peut se soustraire à la poursuite de ces objectifs. Il doit en être la déclinaison locale.

Quels sont les objectifs généraux fixés par le Code de l'urbanisme ?

Le chapitre premier du code fixe les objectifs généraux.

- *Article L.101-1*

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

- *Article L.101-2*

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

- *Article L.101-3*

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer (...).

 # Les évolutions législatives ayant fait évoluer les objectifs et l'encadrement juridique du PLU

Le Code de l'urbanisme évolue fréquemment au titre de nombreuses évolutions législatives l'impactant spécifiquement ou plus secondairement. En matière de PLU, 3 grandes avancées légales ont fixé et encadré les modalités de rédaction et les objectifs ont eu un impact fort dans la définition du PLU de Virsac.

> *La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000*

La loi SRU de 2000 est la loi fondatrice de l'urbanisme règlementaire et de la planification actuelle (elle succède à ce titre à la Loi d'Orientation Foncière de 1967).

C'est cette loi qui a assigné un nouveau « droit de l'urbanisme de projet et de développement » le respect des grands principes et la réalisation d'objectifs particuliers tels que la lutte contre l'étalement urbain, le mitage des terres agricoles et des milieux naturels, la mixité des fonctions des villes, la mixité sociale, la rénovation urbaine, etc.

La loi SRU a remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). En créant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle replace le projet politique de territoire au cœur des documents d'urbanisme.

> *La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite Grenelle de l'environnement 2) du 12 juillet 2010*

La loi ENE affirme la place du PLU(i) comme outil phare visant à garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif

1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

B. LA CONFORMITÉ AVEC LE CODE DE L'URBANISME

de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

Conjointement à cet objectif de modération de la consommation d'espace, le Grenelle assure un verdissement fort des documents d'urbanisme qui deviennent des outils d'actions pour la protection, le maintien et la restauration des corridors écologiques.

Le caractère pré-opérationnel du document est réaffirmé et amplifié : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent des outils centraux pour accroître la qualité des aménagements.

> *La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014*

Dans la stricte logique des évolutions précédentes, la loi ALUR accentue l'objectif de lutte contre la consommation d'espace en renforçant les obligations concernant les efforts à mener en matière de densification. Les outils règlementaires ne peuvent désormais plus constituer un frein à la densification des milieux urbains (par exemple, le COS et la surface minimale de terrain constructible sont supprimés).

Afin de garantir la mise en œuvre des lois ALUR et Grenelle, la loi rend progressivement caducs les anciens Plans d'Occupations des Sols (POS).

Ensuite, la loi instaure le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités comme les Communautés de communes. Par ce transfert, le législateur impulse l'intercommunalisation des PLU : le « PLUi » devient progressivement le document de référence en lieu et place des documents communaux.

> *La loi Climat et Résilience du 22 août 2022*

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets («Loi Climat») s'articule autour des cinq thématiques sur lesquelles la Convention citoyenne pour le climat (CCC) a débattu et présenté ses propositions en 2020 : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle renforce aussi les sanctions en cas d'atteintes à l'environnement. La loi Climat et Résilience vise à inscrire chaque territoire dans une trajectoire de sobriété foncière qui leur permettra d'atteindre une absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

La loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

A travers son Chapitre III : lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (articles 191 et 226), l'ambition affichée est «d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificalisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme d'artificalisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date».

Par conséquent, il est attendu que le PLU fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SCoT et le SRADDET. Pour cela, la lutte contre l'artificialisation des sols doit être poursuivie en trouvant l'équilibre entre : la maîtrise de l'étalement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers, la renaturation des sols artificialisés.

Le régime juridique du PLU

Le Code de l'urbanisme, dans ses parties législatives et règlementaires, définit les impératifs, les modalités de procédure, le contenu et les effets des documents d'urbanisme dont le Plan Local d'Urbanisme (titre V du C. urb.) :

- Le contenu du PLU (Chapitre 1) : du L.151-1 au L.151-48 et du R.151-1 à R.151-55 du C. urb.
- Les effets du PLU (Chapitre 2) : du L.152-1 au 152-9 et du R.151-1 à R.151-55 du C. urb.
- Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (Chapitre 3) : du L.153-1 au 153-60 et du R.151-1 à R.151-55 du C. urb.
- Dispositions particulières aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille (Chapitre 4) : du L.152-1 au 152-9 et du R.151-1 à R.151-55 du C. urb.

Le Code de l'environnement

Le Code de l'environnement intéresse l'environnement tant au regard de la lutte contre les nuisances et les pollutions, la gestion des risques qu'à celui de la protection de la nature, des ressources ou du patrimoine comme le paysage.

Il encadre l'évaluation environnementale des PLU(i) (L.122-4 à L.122-12).

Il définit aussi les modalités des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement dont font partie les documents d'urbanisme (L.123-1 à L.123-19).

C'est également ce code qui détermine le rôle des SDAGE et SAGE, la règlementation des sites inscrits et classés, la définition des trames vertes et bleues (TVB), des sites Natura 2000, la règlementation des ICPE, etc. Autant d'éléments qui doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme.

1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

C. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) : UN DOCUMENT STRATÉGIQUE ET INTÉGRATEUR

 # Présentation du SCoT

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Cubzaguais Nord Gironde est un document stratégique de planification urbaine et d'aménagement du territoire. Il fixe les grandes orientations d'avenir pour un développement cohérent et durable du territoire à l'horizon des prochaines décennies. Il a été approuvé le 27 novembre 2025.

 # Un document intégrateur des documents supracommunaux

En application des lois Grenelle de l'environnement et ALUR, le SCoT du Cubzaguais Nord Gironde est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET, etc.) afin de compenser la multiplication des normes supérieures.

Source de risques juridiques pour les PLU, la loi ALUR a renforcé la loi Grenellle dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, cartes communales) doivent être rendus compatibles.

La loi ALUR crée par ailleurs une nouvelle mission pour le SCoT : identifier les espaces pour lesquels une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis devra être menée dans les PLU.

Comme évoqué précédemment, cela permet au PLU de Virsac de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer sa légalité au regard de ces objectifs.

Les plans et programmes intégrés au SCoT sont listés et présents ici. Si le PLU n'a pas d'obligation légale formelle de respecter directement ces documents, il s'y référera à de nombreuses reprises puisqu'il s'agit de documents ressources et stratégiques des politiques thématiques et sectorielles.

> *Les plans et schémas avec lesquels le PLU doit être compatible en l'absence de SCoT intégrateur*

Les plans et schémas intégrés au SCoT, avec lesquels le PLU devrait être compatible en l'absence de SCoT intégrateur :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Les 7 SDAGE (de France métropolitaine) fixent par grands bassins hydrauliques, pour six ans, les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de «bon état des eaux». **La commune de Virsac s'inscrit dans le territoire du SDAGE Adour Garonne.**

Le SDAGE constitue un programme de reconquête de la qualité de l'eau sur le bassin Adour-Garonne pour lequel il fixe des objectifs, des échéances, des orientations et des dispositions à caractère juridique pour la période 2022-2027.

Le SCoT doit être compatible avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (art L.212-3 du Code de l'environnement, art L.122-1, L.123-1 et L.124-1 du Code de l'urbanisme) qui s'appliqueront par son biais au PLU.

- Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

Traduction locale affinée des SDAGE, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur un territoire cohérent : le bassin versant (193 comités de bassin en France).

- Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains est un document de planification dont se dote les collectivités pour organiser sa stratégie de mobilité sur les 10 à 15 ans à venir.

Le PDU est un document qui impulse, structure et engage l'action publique sur le territoire, compatible avec le SCoT et le SRCAE et qui s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (notamment sur les normes de stationnement, les OAP, etc).

La commune n'est pas concernée par un Plan de Déplacements Urbains.

- Programme Local de l'Habitat (PLH)

Institué lors de la décentralisation en 1983, le Programme Local de l'Habitat s'est imposé comme le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

Le PLH est un document de programmation sans caractère opposable aux autorisations d'urbanisme. À ce titre, sa cohérence avec les documents d'urbanisme qui, eux, disposent de leviers opérationnels en matière d'utilisation du sol, est un enjeu essentiel.

Il définit les outils permettant la mise en œuvre de ses objectifs ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace.

La commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat du Grand Cubzaguais.

> *Les plans et schémas devant être pris en compte par le PLU en l'absence de SCoT intégrateur*

- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

Le SRADDET est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité. Il intègre le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), la schéma régional de l'air, de l'énergie et du climat (SRCAE)…

Le SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine a été aprouvé par arrêté préfectoral le 27 mars 2020.

Ce document stratégique a pour objectif de définir les grandes priorités d'aménagement du territoire régional et d'assurer la cohérence des politiques publiques concernées. Il détermine des objectifs dans les domaines suivants :

- équilibre et égalité des territoires ;
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- désenclavement des territoires ruraux ;
- habitat ;
- gestion économe de l'espace ;
- intermodalité et développement des transports;
- maîtrise et valorisation de l'énergie ;
- lutte contre le changement climatique ;
- pollution de l'air ;
- protection et restauration de la biodiversité ;
- prévention et gestion des déchets ;
- voies et axes routiers qui constituent des

1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

C. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) : UN DOCUMENT STRATÉGIQUE ET INTÉGRATEUR

itinéraires d'intérêt régional ;

- numérique.

Le SRADDET intègre les schémas existants, en particulier :

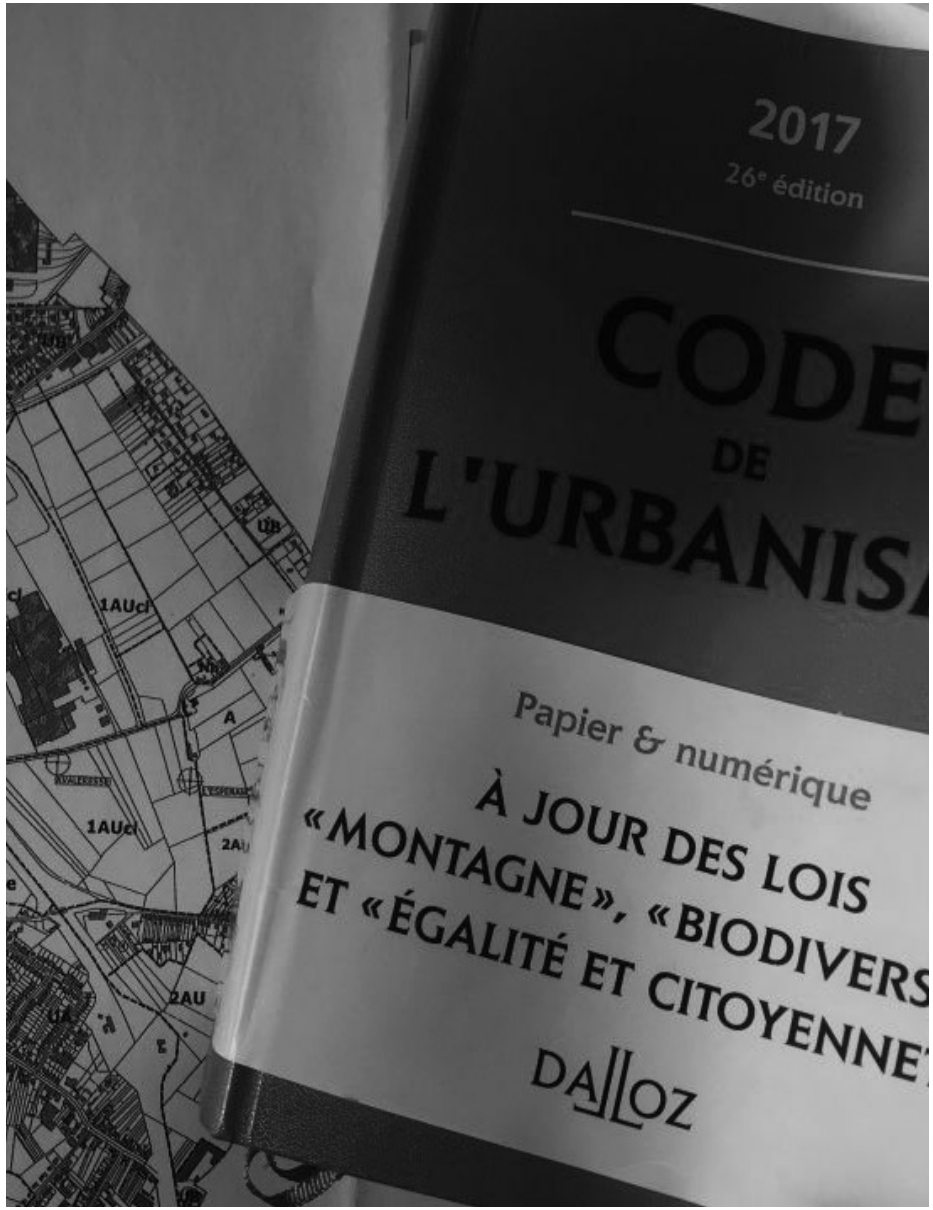
- Le Schéma Régional Intermodal des Transports et de la Mobilité (SRITM) pour la Nouvelle-Aquitaine ;

  Le Schéma Régional Climat, Air, Énergie (SRCAE) unifié de la Nouvelle-Aquitaine ;

  Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) intégré aux orientations de biodiversité et trames verte et bleue régionales ;

  Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de Nouvelle-Aquitaine.

Le PLU de la commune de Virsac devra être compatible avec les règles générales formulées par le SRADDET et prendre en compte les objectifs de ce dernier.



1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

D. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE, PRESCRIPTIONS S'IMPOSANT INDÉPENDAMMENT DU PLU

En dehors des documents supracommunaux, des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent sur le territoire et s'imposent à l'application des documents d'urbanisme des collectivités.

Les servitudes constituent des charges existantes de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol.

La loi du 22 juillet 1987 permet la possibilité d'instituer des servitudes d'utilité publique dans les zones à risques afin de diminuer autant que possible les populations exposées. Les servitudes d'utilité publique sont les limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Le Préfét et les maires recherchent un compromis entre la nécessité de préserver le développement communal et la prise en compte du risque.

Elles sont visées par l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'État, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique sont classées en quatre grandes catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- les servitudes relatives à la Défense Nationale ;
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Il y a obligation pour le PLU de Virsac de respecter les servitudes d'utilité publique. Lors de l'instruction des demandes d'urbanisme, l'administration en charge de l'Application du Droit des Sols (ADS) est tenue de consulter les servitudes d'utilité publique.

La liste complète des servitudes d'utilité publique et les plans de celles-ci font l'objet d'un document spécial dans les annexes du PLU (pièce *xxx*).

Les tableaux pages suivantes synthétisent les servitudes d'utilité publique présentes sur le territoire communal.

1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

D. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE, PRESCRIPTIONS S'IMPOSANT INDÉPENDAMMENT DU PLU

1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

D. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE, PRESCRIPTIONS S'IMPOSANT INDÉPENDAMMENT DU PLU

1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

D. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE, PRESCRIPTIONS S'IMPOSANT INDÉPENDAMMENT DU PLU

1.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

D. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE, PRESCRIPTIONS S'IMPOSANT INDÉPENDAMMENT DU PLU



chapitre 1.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Karthéo
environnement
paysages



1.1 MILIEUX PHYSIQUES

PRÉAMBULE

La prise en compte des milieux physiques revêt une importance primordiale en introduction de toute approche de diagnostic des territoires. Bien souvent les conditions naturelles initiales du site expliquent, sur le long voir très long terme, l'implantation des sociétés humaines en prenant en compte :

- la clémence du climat.
- les ressources offertes par le milieu : accès à l'eau, richesses agronomiques des sols, présence de matériaux de construction.
- la praticité du milieu compte tenu du relief mais aussi les protections naturelles offertes par les milieux.
- l'éloignement des risques naturels.

Encore aujourd'hui, le sol, le sous-sol, le relief, le climat sont autant de constituants, supports des futurs projets d'aménagement et de construction.

Un certain nombre d'avancées techniques, réglementaires et légales tendent de plus en plus à rendre la connaissance du milieu comme une partie intégrante de la constitution des projets d'urbanisme. À titre d'exemple, et afin de comprendre un des enjeux stratégiques de cette partie, peut être cité l'avènement de l'architecture et de l'urbanisme bioclimatique, c'est-à-dire des procédés de conception plaçant les conditions du site et de l'environnement (le climat, le microclimat, la géographie, la géomorphologie) à une place prépondérante des réalisations encourageant les rédacteurs de PLU à mieux saisir le fonctionnement naturel des territoires.

Une étude approfondie du site et de son environnement permet en effet d'adapter la construction aux caractéristiques et aux particularités propres aux lieux d'implantation afin d'en tirer les avantages et se prémunir des éventuelles contraintes.

Depuis le 1er janvier 2021, une nouvelle réglementation thermique (la RE 2020 en remplacement de la RT 2012) est en vigueur : toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'elle n'en consomme. Cet objectif repose sur le principe des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

Ces logements affichent une consommation énergétique minimale qui devra, par la suite, être compensée par le recours à des systèmes de production d'énergies renouvelables.

Cette RE 2020 cible le zéro gaspillage énergétique rendant nécessaire le fonctionnement harmonieux de la construction avec son site d'implantation.

Le PLU devra veiller à ne pas entraver le développement des démarches architecturales et la multiplication des initiatives permettant un fonctionnement harmonieux entre les projets et leurs contextes.



1.1 GÉOMORPHOLOGIE, GÉOLOGIE ET RELIEFS

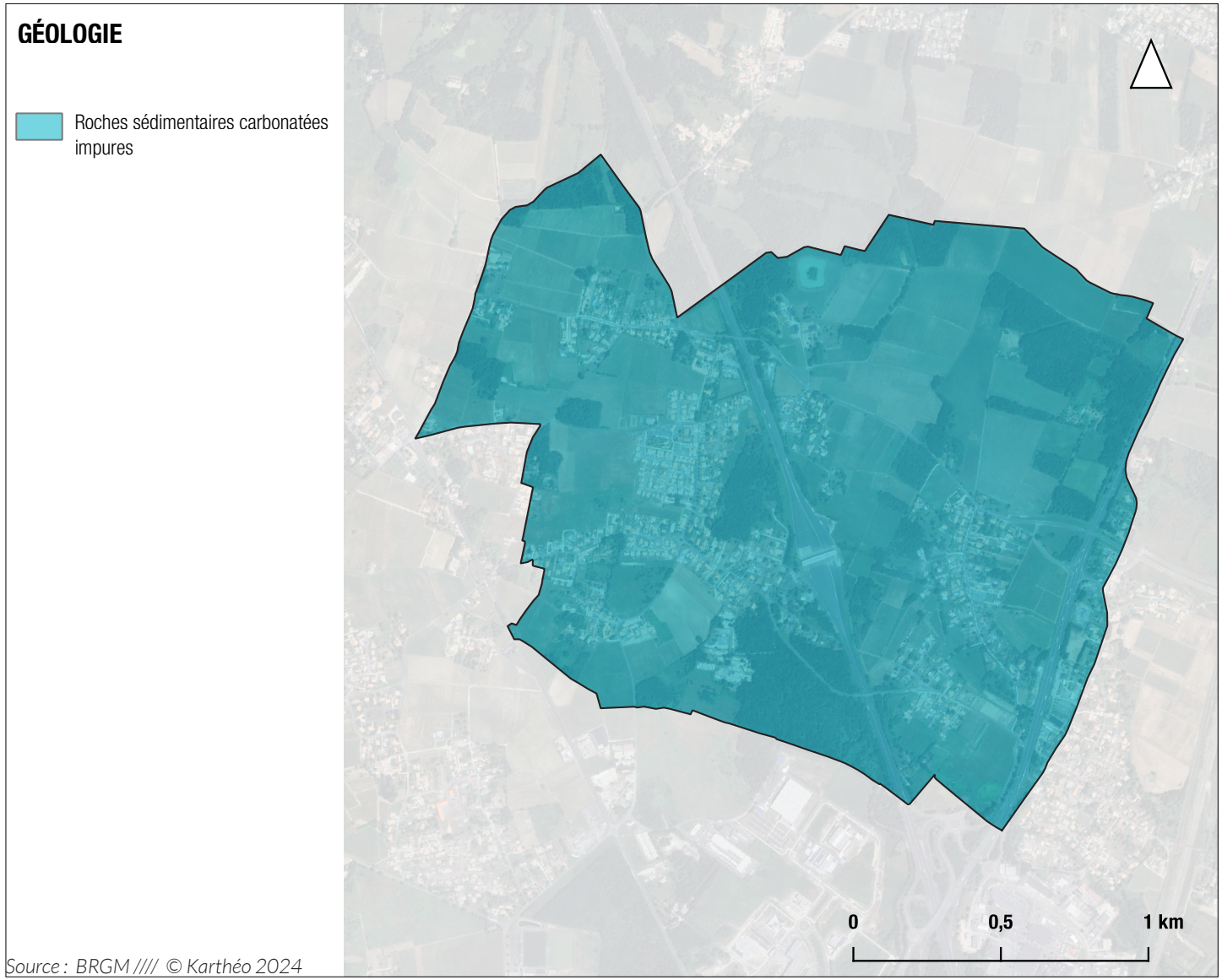
A. GÉOMORPHOLOGIE ET GÉOLOGIE

Géologie

La géologie et la pédologie façonnent les paysages au travers de l'occupation du sol (bocage, landes, ...) et de l'architecture (matériaux).

- Le département de la Gironde est situé entre dans le grand domaine géologique du Bassin Aquitain.
- Sur le territoire, on observe la présence de roches sédimentaires carbonatées impures. Les roches carbonatées sont constituées de carbonate de calcium et/ou de carbonate de magnésium. Le sous-sol girondin à l'affleurement est constitué de roches sédimentaires déposées depuis le Mésozoïque (Créatacé supérieur). Au sud-ouest, ces formations anciennes sont aujourd'hui enfouies à plus de 200 mètres de profondeur mais des traces de ces dépôts affleurent ponctuellement au sud du département à la faveur d'un grand anticlinal aujourd'hui érodé. Sur le territoire de Virsac, les roches du Cénozoïque consituent les escarpements de bord de Garonne et de l'estuaire de la Gironde. Ses terrains sont les témoins des avancées et des reculs de l'océan dans le Bassin Aquitain.

GÉOLOGIE SIMPLIFIÉE DU TERRITOIRE



Source : BRGM //// © Karthéo 2024

1.1 GÉOMORPHOLOGIE, GÉOLOGIE ET RELIEFS

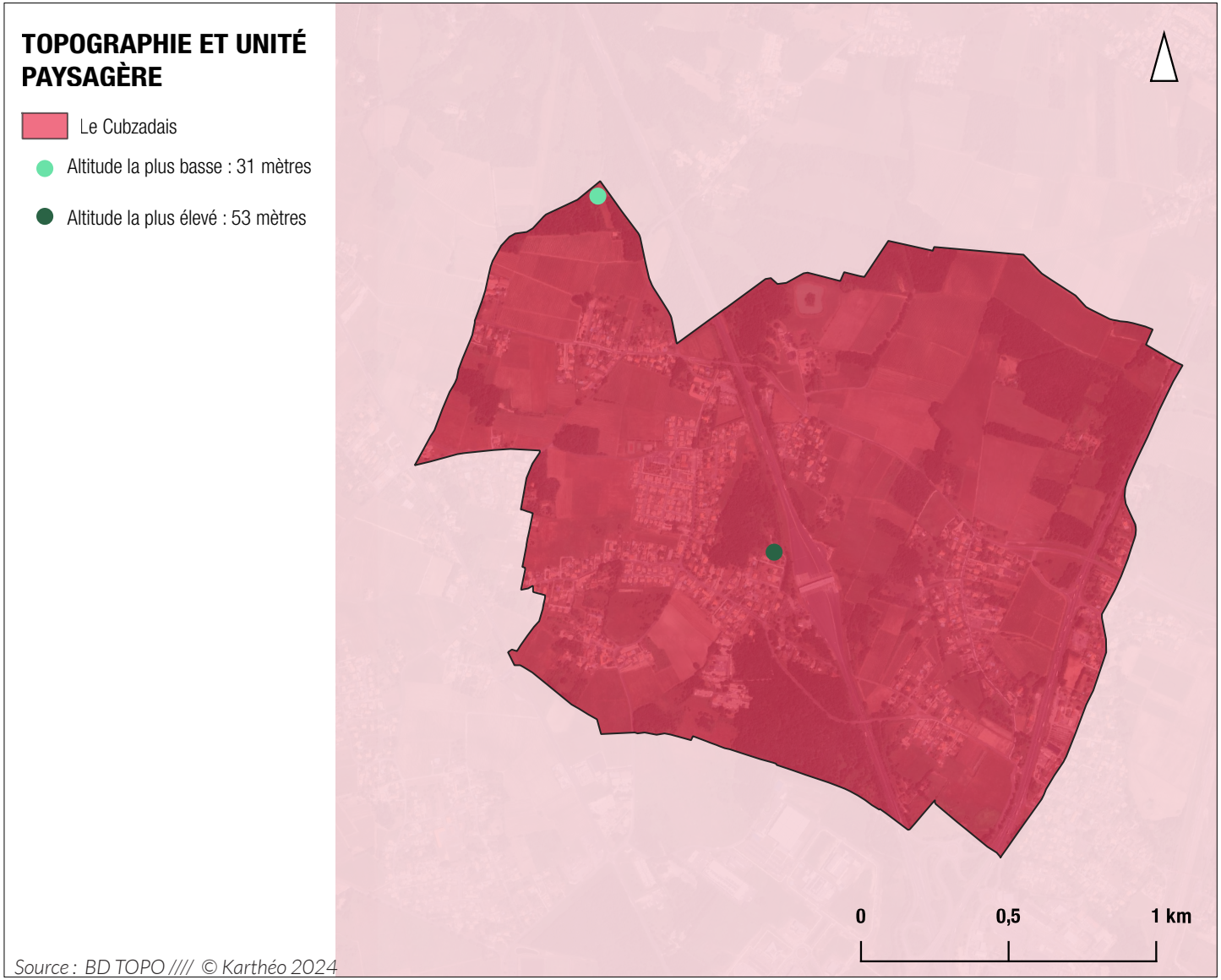
B. TOPOGRAPHIE ET RELIEF

Topographie

La structure géologique et les modelés du relief constituent la base immuable du paysage et déterminent les lignes et forces visuelles générales ainsi que les perspectives remarquables.

- La commune de Virsac appartient à l'entité paysagère du Blayais au Libournais. Suivant la rive droite de la Dordogne, puis de l'estuaire, l'entité est une large bande constituée de reliefs successifs plus ou moins marqués. Le paysage se démarque par sa vocation résolument viticole. Au sein de ces paysages viticoles la répartition des forêts ou du bâti est liée directement à la valeur de la vigne.
- Plus précisément, Virsac est située dans la sous entité paysagère du Cubzadais. Cette grande entité paysagère s'étend sur vingt kilomètres d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Elle est délimitée par trois vallées : la vallée de la Dordogne, la vallée du Moron et la vallée de l'Isle. Le coteau abrupt longeant l'Isle forme les reliefs les plus marqués, ceux-ci allant ensuite en s'adoucissant vers l'Ouest, jusqu'au contreforts des collines du Blayais. Les horizons ne sont pas ceux d'une monoculture, au contraire, boisements, cultures et prairies participent tout autant au paysage de la commune.
- Sur la commune de Virsac, le point le plus haut est situé à 53 m d'altitude (au Nord-Ouest), et 31 m pour le point le plus bas (au centre de la commune).

RELIEF, MODELÉ ET ALTITUDE - ENTITÉS PAYSAGÈRES



Source : BD TOPO //// © Karthéo 2024

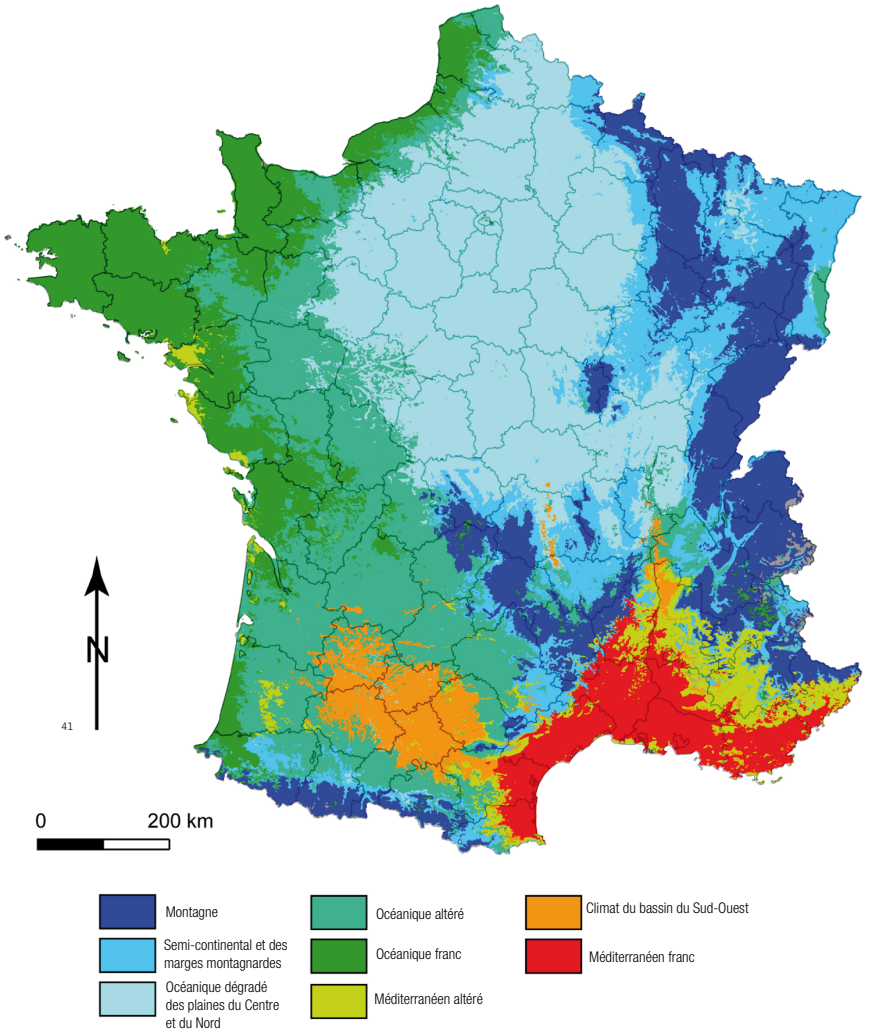
1.2 CLIMATOLOGIE ET APPROCHE CLIMATIQUE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

A. APPROCHE CLIMATOLOGIQUE

Climat

- Le territoire est sous l'influence d'un climat océanique altéré.
- Il jouit d'une pluviométrie abondante. La hauteur de pluie mesurée en 2023 sur la commune de Virsac était de 1 186 millimètres de précipitation. Même si l'automne 2023, particulièrement pluvieux cette année-là, influe sur ce total, cette hauteur reste supérieure à la moyenne nationale qui était de 828 millimètres.
- Le printemps est frais et pluvieux : les mois de mai et octobre concentrent les précipitations les plus importantes.
- L'été est chaud et sec : les températures moyennes atteignent les 20°C en juillet et en août.
- En 2023, la température maximum enregistrée était de 28,6 °C en Août et en Septembre, et la température minimale enregistrée était de 10,4 °C en Janvier.
- L'ensoleillement est moyen sur le territoire, avec une durée moyenne d'ensoleillement de 2 093 heures en 2023.

CLIMATS DE FRANCE



Source : INRAE //// © Karthéo 2023

1.2 CLIMATOLOGIE ET APPROCHE CLIMATIQUE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

A. APPROCHE CLIMATOLOGIQUE

> *Des changements climatiques déjà à l'œuvre*

- Le phénomène de réchauffement climatique est susceptible d'entraîner des modifications du climat, qui seront plus ou moins marquées selon les efforts fournis par l'homme pour le limiter.
- Ces modifications doivent être anticipées afin d'y apporter une réponse adaptée, tout en continuant à limiter l'impact des activités humaines sur le climat.

La ressource en eau face au changement climatique

- Dans les années à venir, le bassin Adour-Garonne sera le territoire de l'Héxagone le plus exposé au changement climatique.
- Les données issues du modèle régional ALADIN Climat (mises à disposition sur le portail « DRIAS les futurs du climat ») permettent de projeter, à une échelle plus fine, les changements climatiques globaux attendus au cours des prochaines décennies.
- D'ici 2050, tous les modèles convergent pour prédire :
  - une augmentation de la température moyenne annuelle de l'air d'au minimum +2°C.
  - une augmentation également significative de la température des eaux de surface (déjà réelle aujourd'hui : +1,5°C en 40 ans) .
  - une augmentation de l'évapotranspiration (des sols et de la végétation) comprise entre +10 % et +30 %.
  - une augmentation de la sécheresse des sols.
  - une augmentation des situations extrêmes (sécheresses, crues et inondations).
  - pas d'évolution sensible du cumul annuel de précipitations.
  - une baisse moyenne annuelle des débits naturels des cours d'eau comprise entre -20 % et -40 % et de l'ordre de -50 % en période d'étiage, qui seront plus précoces, plus sévères et plus longues.
  - une tendance à la baisse de la recharge des nappes, très variable selon les secteurs et le type de nappes, allant de +20 % à -50 %.
  - une diminution de la durée d'enneigement sur les massifs.
  - une élévation du niveau de l'océan, de l'ordre de 21 cm (et, de façon très probable, comprise entre 60 cm et 1m en 2100).
- L'augmentation des températures et de l'évapotranspiration, ainsi que la diminution de l'enneigement sont des paramètres de raréfaction de la ressource en eau.
- Des impacts se font déjà sentir aujourd'hui. Le déséquilibre hydrologique entre besoins et ressources est actuellement estimé entre 200 et 250 millions de m^3.
- Le dérèglement climatique va accentuer la forte tension sur les ressources en période d'étiage : le déséquilibre hydrologique pourrait atteindre entre 1 et 1,2 milliards de m^3 en 2050.

> *De multiples répercussions sur l'environnement*

Les répercussions de ces changements climatiques sont multiples et concernent des thématiques très diversifiées :

- ***En matière de ressource en eau***, malgré une ressource abondante, les déficits chroniques en eau devraient s'aggraver en intensité et en durée et entraîner une exacerbation des conflits d'usages déjà existants sur le territoire. Or, les usages de la ressource en eau sont multiples : l'approvisionnement en eau potable, l'équilibre des écosystèmes aquatiques, l'irrigation des cultures, la production d'énergie (hydroélectrique, nucléaire), le tourisme aquatique et les loisirs d'eau, certains processus industriels (agroalimentaire,…), etc.
- ***Concernant la biodiversité***, les principaux impacts sont le glissement des aires de répartition vers le nord ou en altitude et l'augmentation des espèces invasives adaptées aux températures chaudes. Les mouvements migratoires et les dates de floraison seront plus précoces. Les zones humides seront fragilisées par l'augmentation des températures et les boisements par la diminution de la disponibilité en eau.
- En outre, les risques naturels seront amenés à s'intensifier, notamment le retrait-gonflement des sols argileux, les risques de feux de forêt et les risques d'inondations fluviales.
- Ce cumul de risques naturels pourrait toucher spécifiquement la clientèle touristique, moins informée des risques, mobile donc plus exposée, accueillie dans des infrastructures souvent situées dans des zones vulnérables,...
- ***En matière de santé***, les événements extrêmes liés au climat (feux de forêt, inondations, canicule etc.) peuvent entraîner des conséquences sanitaires significatives. Les zones urbaines sont particulièrement concernées par les risques liés aux canicules, du fait de deux facteurs qui se combinent :
  - l'ilôt de chaleur urbain : microclimat spécifique aux villes caractérisé par l'excès des températures au sol en comparaison des zones rurales qui l'entourent.
  - la pollution atmosphérique : la canicule favorise les fortes concentrations en ozone.
- Selon l'Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique (ONERC), il est attendu une augmentation des maladies infectieuses, des allergies ainsi qu'une modification du comportement des espèces et des impacts sanitaires liés à la dégradation de la qualité de l'eau.
- ***En matière d'économie***, est anticipée une diminution des consommations d'énergie en hiver, en raison de la réduction des besoins en chauffage, mais une hausse des consommations en été, liée à l'augmentation des besoins pour se rafraîchir.
- Cette augmentation des besoins, combinée à l'épuisement des ressources fossiles et fissiles, concourent à l'augmentation du coût de l'énergie.
- Ainsi, est observée une augmentation de la précarité énergétique, qui frappe en premier lieu des ménages aux revenus modestes.

1.2 CLIMATOLOGIE ET APPROCHE CLIMATIQUE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

A. APPROCHE CLIMATOLOGIQUE

Approche bioclimatique de l'urbanisme

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée aux caractéristiques et particularités du site d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes.

L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant l'implantation du bâti sur son site, les techniques architecturales, l'usage d'énergies renouvelables et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site.

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergie et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte.

Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, etc.) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, etc.).

Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été, à assurer le renouvellement de l'air et des conforts d'humidité optimaux.

> *Capter & se protéger de la chaleur*

Dans l'hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au sud-est et se couche au sud-ouest, restant très bas (21° au solstice d'hiver). Seule la façade sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d'hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est convertie en chaleur (effet de serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

En règle générale, dans l'hémisphère nord, on propose :

- une maximisation des surfaces vitrées orientées au sud, protégées du soleil estival par des casquettes horizontales.
- une minimisation des surfaces vitrées orientées au nord. En effet, les apports solaires sont très faibles et un vitrage sera forcément plus déperditif qu'une paroi isolée.
- des surfaces vitrées raisonnées et réfléchies pour les orientations est et Ouest afin de se protéger des surchauffes estivales. Par exemple, les chambres orientées à l'ouest devront impérativement être protégées du soleil du soir.

> *Transformer et diffuser la chaleur*

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée.

Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir un équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation.

> *Conserver la chaleur ou la fraîcheur*

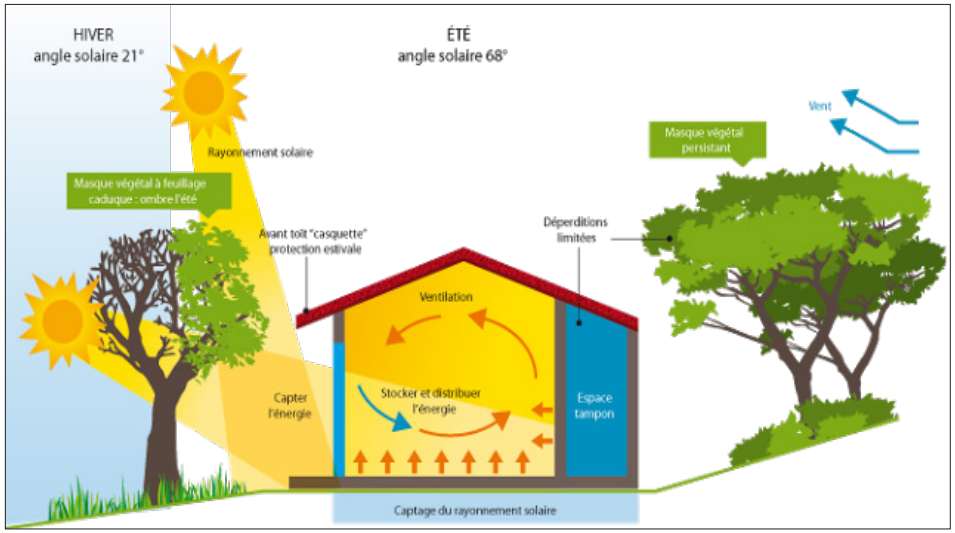
En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.

En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

> *Favoriser l'éclairage naturel*

L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant la consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.

SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES PRINCIPES D'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE



© Karthéo 2022

1.2 CLIMATOLOGIE ET APPROCHE CLIMATIQUE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

B. APPROCHE BIOCLIMATIQUE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Réglementation thermique (RT)

- Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France.
- Cette consommation pèse lourd sur les dépenses des ménages et le bilan énergétique du pays présente des impacts significatifs sur le climat.
- Afin d'améliorer ce bilan, il est établi en France une réglementation normant le niveau de performance énergétique que doivent atteindre les nouvelles constructions.

> Principe technique et réglementaire

La Réglementation Thermique (RT) est, en France, la norme encadrant la performance thermique des bâtiments pour les projets de construction de bâtiments neufs soumis à une demande de permis de construire. Contrairement au PLU qui relève du Code de l'urbanisme, elle est établie par le Code de la construction et de l'habitation (art. R. 111-20-6 du CCH). Elle a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage.

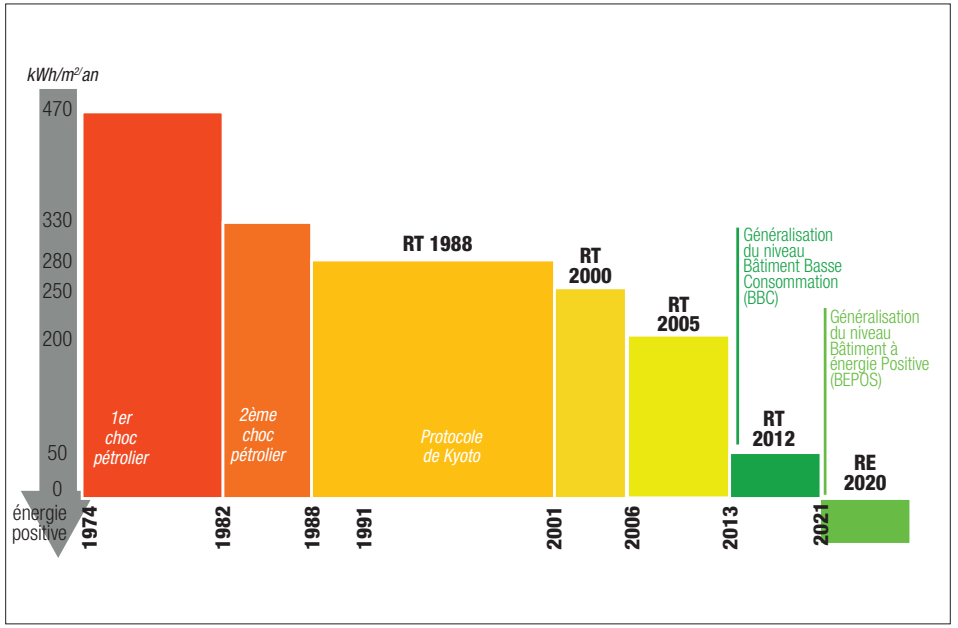
Depuis la mise en place de la première réglementation thermique (1974) et ce avant 2012, la consommation énergétique des constructions neuves avait été divisée par deux.

- Le Grenelle de l'Environnement a divisé cet objectif de consommation à nouveau par 3 grâce à la réglementation thermique RT 2012.

> La RE 2020, ou la nécessité de faciliter les procédés bioclimatiques

- La RE 2020 se substitue à la réglementation antérieure depuis le 1er janvier 2021 et met en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive (aussi appelé BEPOS).
- Ainsi la grande majorité des constructions neuves qui s'effectueront durant la durée d'application du PLU devra répondre à cet objectif de performance.
- Ces réglementations sont des réglementations d'objectifs, laissant une liberté totale de conception, limitant simplement la consommation d'énergie.
- Les bâtiments à énergie positive sont des bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Ce sont en général des bâtiments passifs très performants et fortement équipés en moyens de production énergétique par rapport à leurs besoins en énergie.
- Les murs, toits, voire fenêtres peuvent être mis à profit dans l'accumulation et la restitution de la chaleur ou dans la production d'électricité. L'excédent en énergie se fait grâce à des principes bioclimatiques et constructifs mais aussi par le comportement des usagers qui vont limiter leur consommation.

RÉGLEMENTATION THERMIQUE ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES



© Karthéo 2022

1.3 LE RÉSEAU HYDROLOGIQUE

A. ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE ET DOCUMENTS CADRES

Les documents de gestion et de protection de l'eau

- Le territoire appartient au territoire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne.
- Il est entièrement compris dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne.
- Il est concerné par trois Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : le SAGE Dordogne Atlantique, le SAGE Estuaire de la Gironde et millieux associés et le SAGE Nappes profondes de Gironde.
- Enfin, il n'est pas concerné par un contrat de milieu.

> *Le SDAGE Adour-Garonne, document de référence de la politique de l'eau pour les six prochaines années*

Adopté le 10 mars 2022, le SDAGE Adour-Garonne fixe les objectifs d'une gestion harmonieuse des masses d'eau pour la période 2022-2027 sur l'ensemble du bassin, à travers 4 orientations et 4 enjeux transversaux.

> *Les grandes orientations du SDAGE Loire-Bretagne*

À travers ces orientations et ces enjeux, l'objectif du SDAGE 2022-2027 est d'atteindre 70 % de cours d'eau en bon état d'ici 2027 :

- **Orientation A : Créer des conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE.**

Enjeu transversal : Articulation avec le plan de gestion des risques inondations (PGRI).

- **Orientation B : Réduire les pollutions**

Enjeu transversal : Articulation avec le plan d'action pour le milieu marin (PAMM) de la sous-région marine du golfe de gascogne.

- **Orientation C : Agir pour assurer l'équilibre qualitatif**

Enjeu transversal : L'adaptation au changement climatique.

- **Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides**

Enjeu transversal : L'analyse économique.

> *Le SAGE Dordogne Atlantique document de planification de la gestion de l'eau à échelle locale*

- Le SAGE Dordogne Atlantique est encore en cours d'élaboration.

> *Le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés document de planification de la gestion de l'eau à échelle locale*

- Le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés est en cours de révision depuis 2022 pour une durée approximative de 5 ans.
- Les grands objectifs du SAGE sont les suivants :

  - 1 : Suivre les changements globaux pour aider à s'y adapter
  - 2 : Renforcer la coordination entre les programmes de gestion depuis le bassin amont jusqu'au littoral
  - 3 : Sensibiliser les bassins amont sur les substances chimiques critiques pour l'estuaire de la Gironde
  - 4 : Soutenir l'interdépendance des programmes de préservation de la ressource halieutique
  - 5 : Objectifs de débit à l'aval des fleuves Garonne et Dordogne

> *Le SAGE Nappes Profondes de Gironde document de planification de la gestion de l'eau à échelle locale*

- Le SAGE Nappes Profondes de Gironde est en cours de mise en oeuvre.
- Les règles fixées par le SAGE sont les suivantes :

  - Hiérarchie des usages et répartition des volumes prélevables entre catégories d'utilisateurs - Principe d'interdiction des nouveaux prélèvements dans les zones déficitaires
  - IOTA soumis à déclaration ou à autorisation : caractérisation des incidences directes et indirectes, temporaire et permanentes, des projets sur la ressource en eau des nappes du SAGE Nappes profondes
  - ICPE soumise à autorisation : Appréciation des incidences des projets sur la ressource en eau
  - IOTA ou ICPE soumises à déclaration : prescriptions particulières
  - IOTA soumis à enregistrement ou autorisation : prescriptions particulières
  - Autorisation de prélèvement des services de l'eau potable alimentés par des ressources de sbstitution et prescription particulières
  - IOTA et ICPE : Compatibilité au PAGD et conformité au règlement
  - Zones soumises à contraintes environnementales : ZAR, ZAEA et zones de protection qualitative de la ressource

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques, à l'échelle des grands basins hydrographiques.

Elaboré au niveau de chaque grand bassin hydrographique, le SDAGE fixe, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre. Il définit aussi les actions à mettre en œuvre pour améliorer la qualité de l'eau.

Prévu pour six ans, le SDAGE est adopté par un comité de bassin et approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin.

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions des SDAGE.

Une partie des documents de planification doit également être compatible avec certaines prescriptions des SDAGE.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) (SAGE) est un document de planification fixant les orientations fondamentales de la gestion concertée et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques à l'échelle des bassins versants.

1.3 LE RÉSEAU HYDROLOGIQUE

B. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES BASSINS VERSANTS

Les bassins versants

Un bassin versant est l'espace drainé par un cours d'eau et ses affluents. L'ensemble des eaux qui tombent dans cet espace convergent vers un même point de sortie appelé exutoire : cours d'eau, lac, mer, océan.

Un bassin versant est limité par une ligne de partage des eaux qui correspond le plus souvent aux lignes de crêtes les plus hautes. Ces dernières matérialisent alors ce qu'on appelle les interfluves, qui divisent le ruissellement des eaux selon deux directions différentes.

- Le territoire est entièrement compris dans le bassin versant de la Dordogne.

Les sous-bassins versants

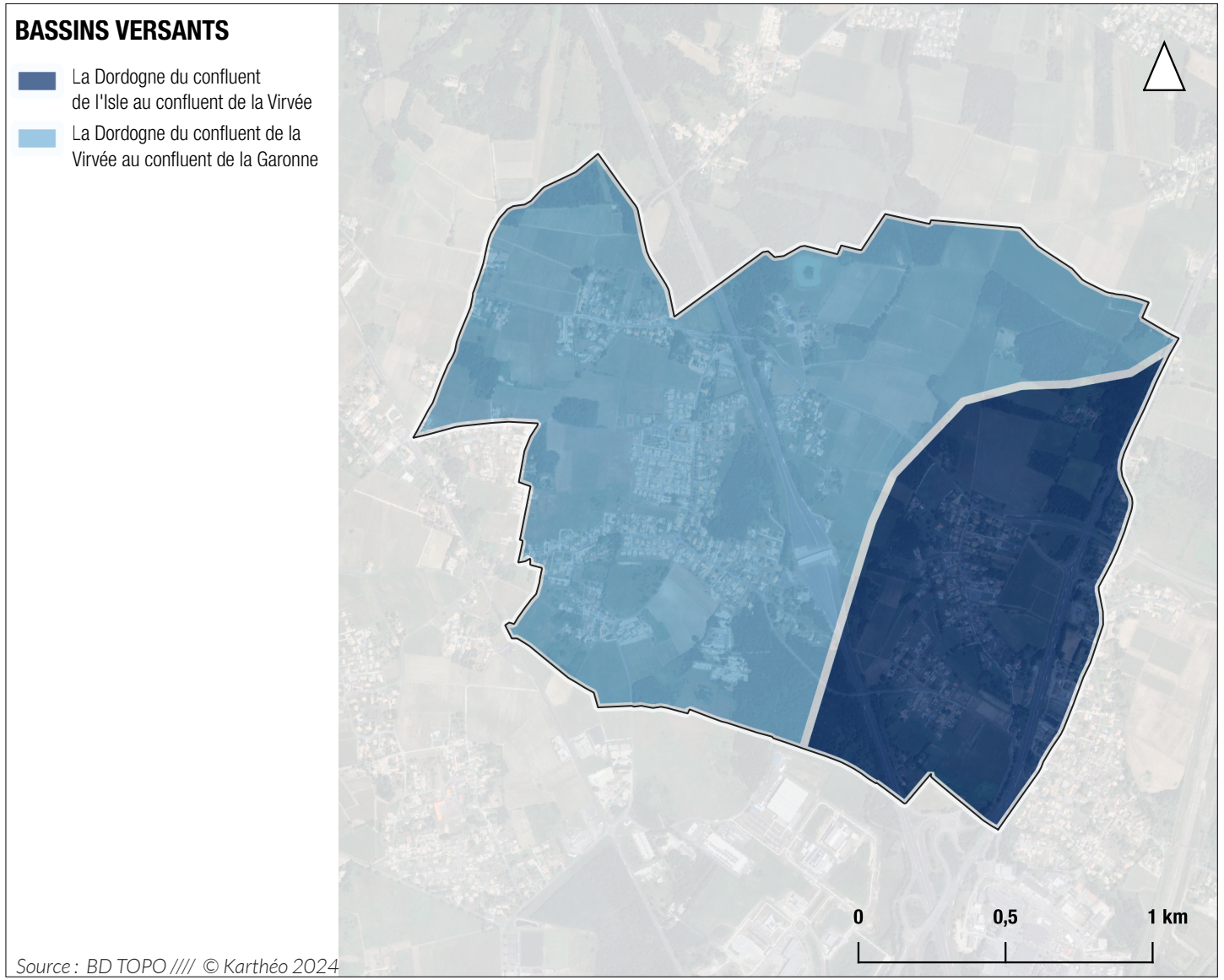
Chaque bassin versant se subdivise localement en un certain nombre de bassins élémentaires, appelés « sous -bassins versants », correspondant à la surface d'alimentation des affluents se jetant dans le cours d'eau principal

- Le territoire comprend **deux bassins élémentaires**.
- Le tiers Sud-Est est couvert par le sous bassins de La Dordogne du confluent de l'Isle au confluent de la Virvée. Le reste du territoire est couvert par le sous-bassin La Dordogne du confluent de la Virvée au confluent de la Garonne.

Le réseau hydrographique

- Le réseau hydrographique est quasi inexistant sur le territoire.

SOUS-BASSINS VERSANTS



Source : BD TOPO //// © Karthéo 2024

1.3 LE RÉSEAU HYDROLOGIQUE

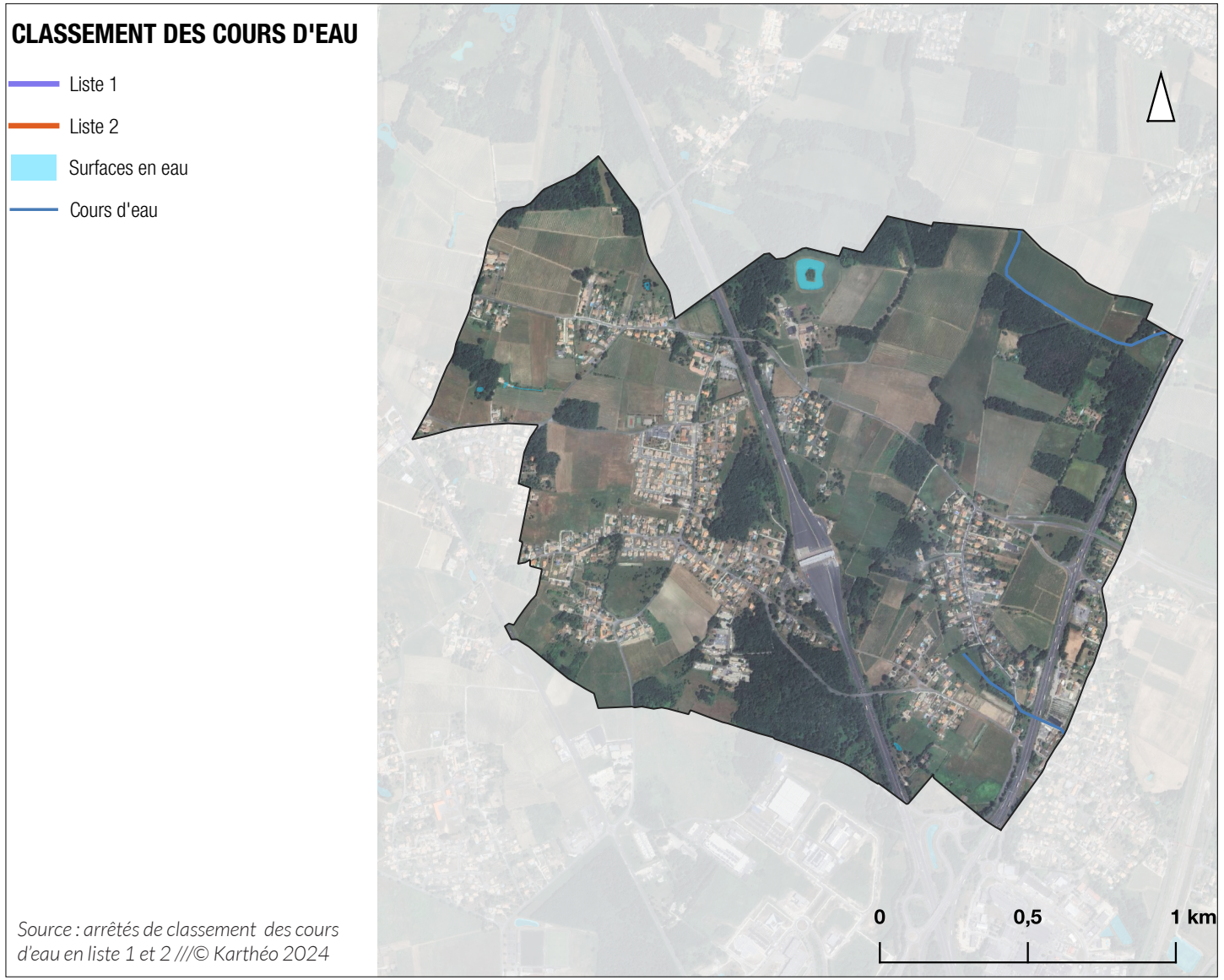
B. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES BASSINS VERSANTS

Classement des cours d'eau

Le classement des cours d'eau vise à la protection et à la restauration de la continuité écologique des rivières. Sa mise en application contribue au respect de la Directive cadre européenne sur l'eau.

- Le territoire ne compte aucun cours d'eau classé en liste 1.
- Le territoire ne compte aucun cours d'eau classé en liste 2.
- La quasi totalité des eaux de surfaces de la commune sont constituées de plans d'eau artificiels, notamment du plan du Château de Julie, au Nord de la commune.

COURS D'EAU CLASSÉS



Source : arrêtés de classement des cours d'eau en liste 1 et 2 ///© Karthéo 2024

1.3 LE RÉSEAU HYDROLOGIQUE

C. LES ZONES HUMIDES ET PIÈCES D'EAU

Généralités

> Définitions

Le Code de l'environnement définit les zones humides comme des « terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

Les zones peuvent apparaître clairement humides en hiver et bien plus sèches en été. Ces milieux sont dynamiques dans le temps et l'espace : leur surface peut varier en fonction de l'évolution des apports et des pertes en eau.

La faune qui fréquente les zones humides est également particulière, avec des espèces parfois rares et patrimoniales.

> Fonctions

- Les zones humides constituent des milieux complexes, aussi appelés « écotones », zones de transition entre terre et eau.
- Ces milieux assurent des fonctionnalités diverses, notamment liées à la ressource en eau : épuration des eaux de surface, réduction des risques d'inondation par rétention d'eau, recharge des nappes et soutien des débits d'étiage.

> Réglementation

- Selon la législation en vigueur (loi sur l'eau de 1992, modifiée en 2006), les travaux de drainage et de remblais sont soumis à réglementation. En effet, au delà de 1 000 m² de zones humides impactées, il est nécessaire de monter un dossier de déclaration auprès des services de l'État, et un dossier d'autorisation à partir d'un hectare de zones humides impactées. Dans ces cas, un inventaire doit être mis en œuvre afin de vérifier la présence ou non de zones humides sur les secteurs de projet et les délimiter de manière précise.

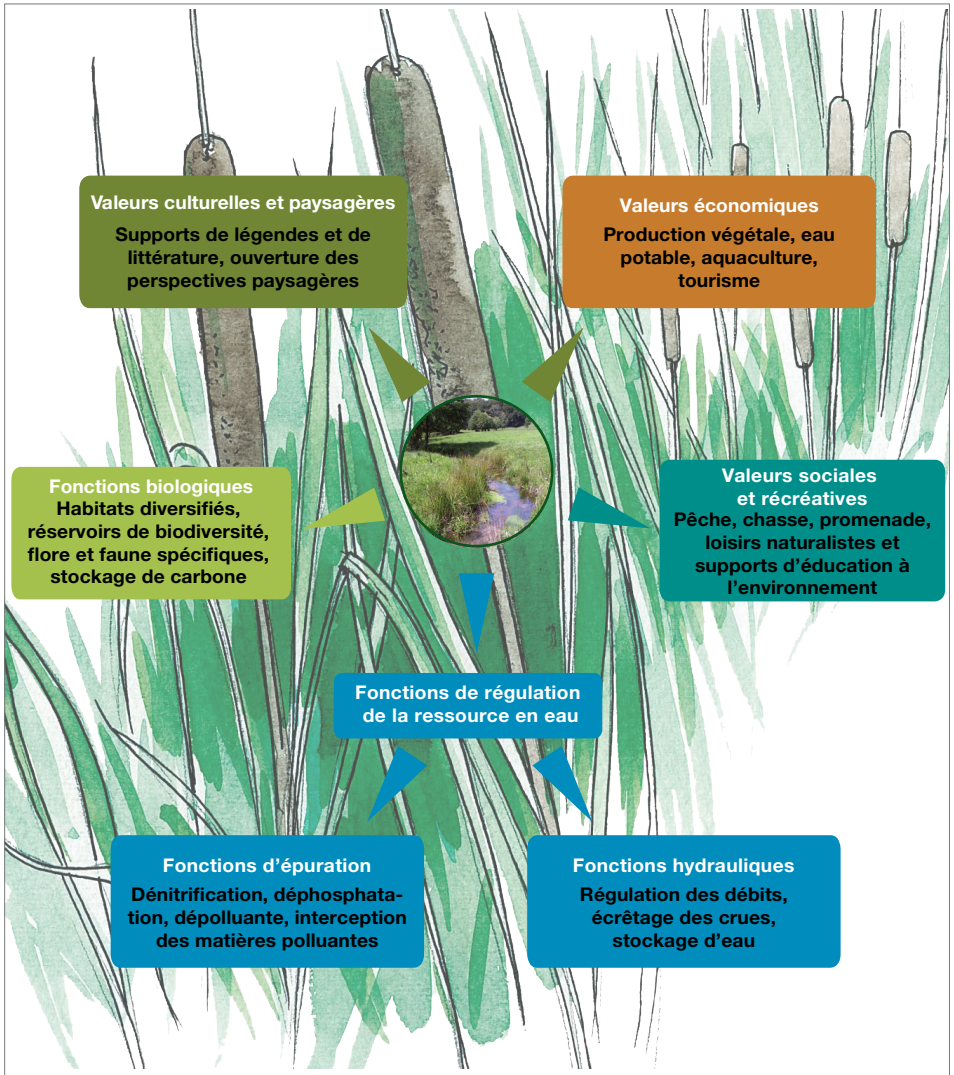
> Enjeux

- Les milieux humides sont des réservoirs d'une riche biodiversité qui sont perturbés par les infrastructures humaines. Pourtant, les zones humides en milieu urbain ont toute leur importance. L'intégration de ce type de milieu en ville apporte une multitude de bénéfices :

- Résilience face aux inondations.
- Amélioration de la qualité de l'air et de l'eau dans les villes.
- Accueillir une riche biodiversité.
- Lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains.

- Maintenir un cadre de vie agréable dans un contexte d'urbanisation constitue un véritable défi. La restauration ou la création des milieux humides peut permettre de favoriser le bien-être en ville.
- En milieu urbain, les espaces non-imperméabilisés sont des sites propices à la mise en place d'actions en faveur de la gestion de l'eau. L'implantation de bassins de rétention paysagers ou de noues végétalisées permet de favoriser la biodiversité urbaine. Bien que non obligatoires, ce type d'aménagement est valorisé et encadré dans la certification Effinature.

VALEUR ET FONCTIONNALITÉ DES ZONES HUMIDES



© Karthéo 2022

1.3 LE RÉSEAU HYDROLOGIQUE

C. LES ZONES HUMIDES ET PIÈCES D'EAU

Les zones à dominante humide

- Il n'y a aucune Zones humides identifiées sur le territoire de la commune de Virsac par l'établissement public territorial du bassin de la Dordogne EPIDOR.

1.1 MILIEUX PHYSIQUES

SYNTHÈSE DES ENJEUX DES MILIEUX PHYSIQUES

Géomorphologie, géologie et reliefs

Un socle géologique majoritairement composé de roches sédimentaires carbonatées.

Un relief vallonée sur toute l'unité paysagère, mais relativement plat sur le territoire de la commune. Un paysage marquée par une diversité des cultures.

Enjeux

Prendre en compte la structure du sol pour les futures constructions.

Ne pas exposer les futurs habitants à d'éventuels risques.

Approche bioclimatique des projets d'aménagements

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses énergétiques, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

La RE 2020 met en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive.

Enjeux

Optimiser le confort des nouvelles constructions tout en préservant le cadre naturel.

Réseau hydrographique et documents cadres

Le territoire est concerné par le SDAGE Adour-Garonne et par les SAGE de La Dordogne Atlantique, des Nappes Profondes de la Gironde, et par celui de l'Estuaire de la Gironde et milieux associés.

Enjeux

Respecter les objectifs de la politique de l'eau.

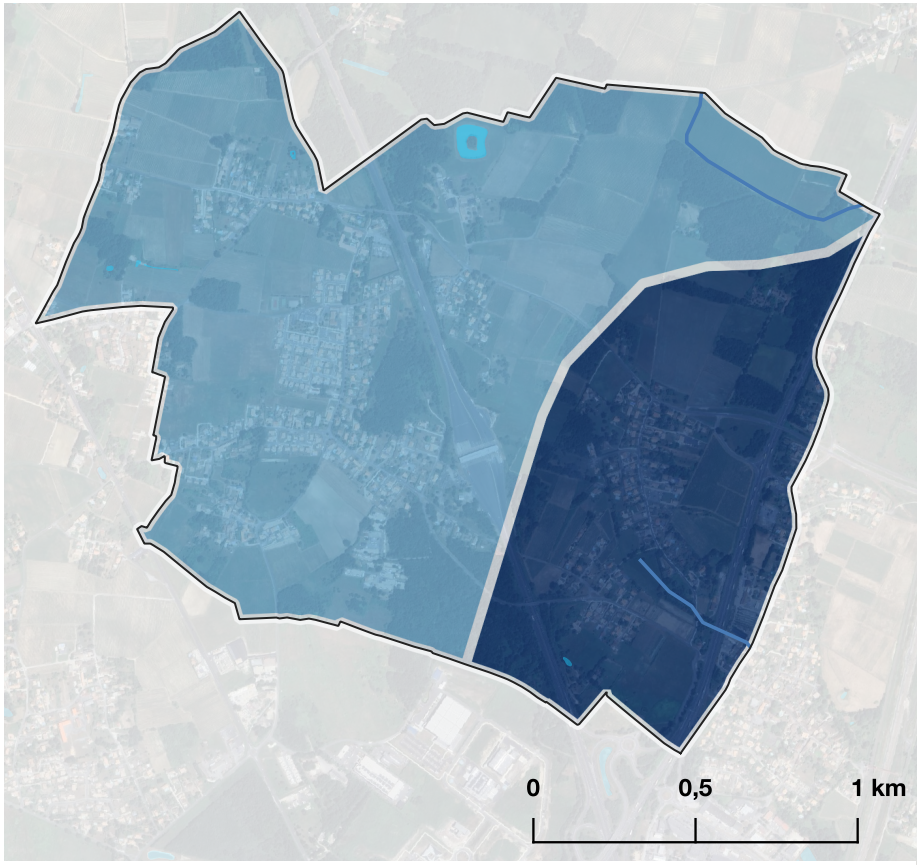
Les zones humides

Il n'y a pas de zones humides recensées par EPIDOR sur le territoire de la commune. Cependant, il y a quelques plans d'eau sur le territoire.

Enjeux

Préserver les potentielles zones humides de l'urbanisation et valoriser les sites liés à l'eau (mares, étangs, ...) ayant un rôle écologique important.

SYNTHÈSE DES MILIEUX PHYSIQUES



SYNTHÈSE DES MILIEUX PHYSIQUES

Bassins versants

- La Dordogne du confluent de l'Isle au confluent de la Virvée
- La Dordogne du confluent de la Virvée au confluent de la Garonne
- Cours d'eau
- Surface en eau

1.2 OCCUPATION DES SOLS ET PAYSAGES

PRÉAMBULE

Le paysage est une vue d'ensemble depuis un point donné, d'un espace délimité. L'ensemble de ses composants forme divers habitats pour les êtres vivants et participe à l'environnement de chaque espèce.

C'est un espace vécu, naturel ou le plus souvent transformé par l'Homme. Il actionne une multitude de relations sociales, matérielles, esthétiques et symboliques. L'Homme l'identifie comme un espace identitaire et/ou fonctionnel.

Le paysage s'articule autour d'aspects géographiques et historiques. Les aspects géographiques sont :

> *Le relief :* Il dynamise le territoire en alternant différentes formes plus ou moins prononcées. Cette alternance impacte la visualisation de l'espace, crée des obstacles et influence les autres composantes du paysage : les activités humaines (agriculture, zone de développement des bourgs et hameaux...), l'hydrologie, la végétation ;

> *Le climat :* Il influence particulièrement la végétation et notamment la nature des productions agricoles. Il alimente la différenciation même des paysages mais aussi l'ambiance paysagère d'un espace. Il participe à la diversité paysagère ;

> *La géologie :* Cet élément constitutif du paysage induit les différents aspects vus précédemment mais également les aspects historiques. La géologie influence le type de végétation, le relief, les choix architecturaux (les matériaux utilisés pour le bâti sont souvent issus des sols et sous-sols environnants) ou encore les productions agricoles.

Les aspects historiques sont quant à eux liés à l'Homme. Depuis l'Antiquité, les sites naturellement fortifiés sont utilisés par l'Homme : buttes, rebords abrupts... pour y vivre (motte castrale par exemple) ou comme symboles (souvent religieux). Les aspects historiques prennent également en compte les activités économiques comme l'agriculture ou la sylviculture et les évolutions qui ont marqué les espaces. Depuis toujours c'est un lieu d'habitat, de vie humaine, moteur de la conception des paysages. L'étude paysagère doit tenir compte de ce fait essentiel.

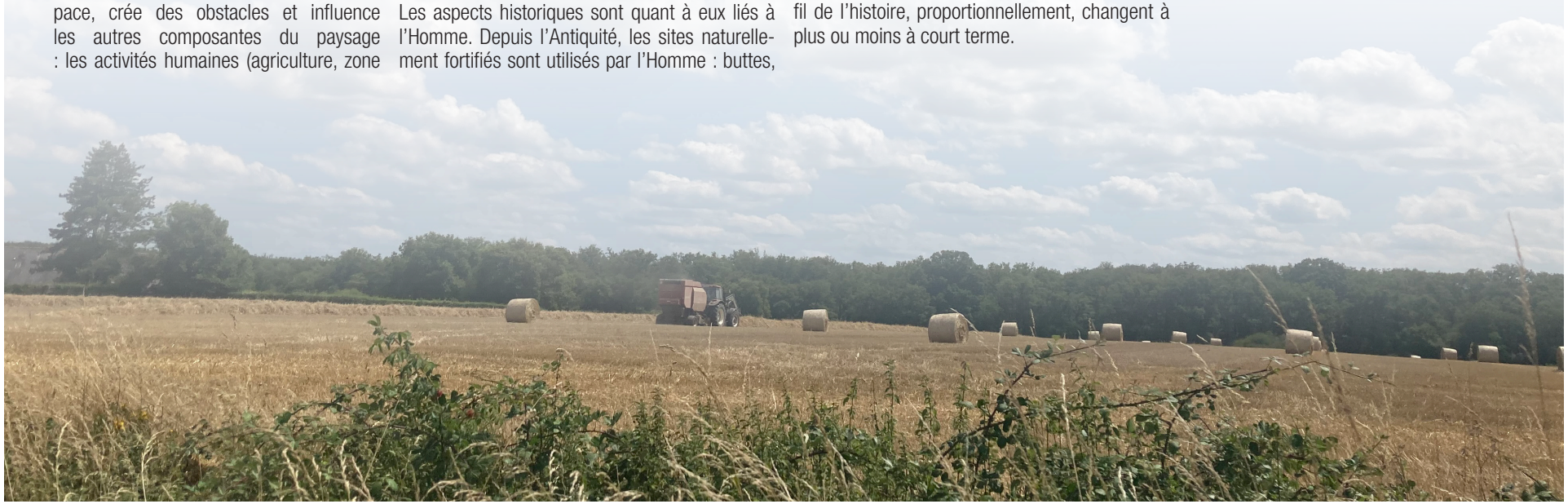
L'ensemble de ces aspects permet aujourd'hui de constituer les paysages et les faire évoluer afin que l'Homme puisse les appréhender. Ils participent à l'évolution de nos paysages. Ils sont souvent à l'origine de l'apparition ou la disparition d'un élément de l'espace. Les changements des aspects géographiques s'échelonnent le plus souvent sur du long terme à la différence de l'aspect historique lié aux activités humaines qui au fil de l'histoire, proportionnellement, changent à plus ou moins à court terme.

Afin d'appréhender le paysage du territoire, son analyse va être développée en plusieurs phases :

- Une analyse spatiale de l'unité paysagère, des structures et des éléments constituant le paysage local ;
- Un diagnostic par thématique :
  - Paysage et habitat ;
  - Paysage et activités économiques ;
  - Paysage et agriculture.

Pour chaque approche, le présent document cherchera à déterminer :

- Les caractéristiques paysagères ;
- Les enjeux et pistes d'actions.



2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

A. LES UNITÉS PAYSAGÈRES

Les unités paysagères

Selon l'Atlas des Paysages de la Gironde, le département compte 10 unités paysagères distinctes :

- La Vallée de la Garonne,
- La Vallée de la Dordogne,
- L'estuaire et ses rivages,
- Les franges boisées du Nord,
- Du Blayais au Libournais,
- L'entre-deux-mers,
- L'agglomération Bordelaire,
- Le Bazadais,
- Les Landes Girondines,
- Le littoral Atlantique.

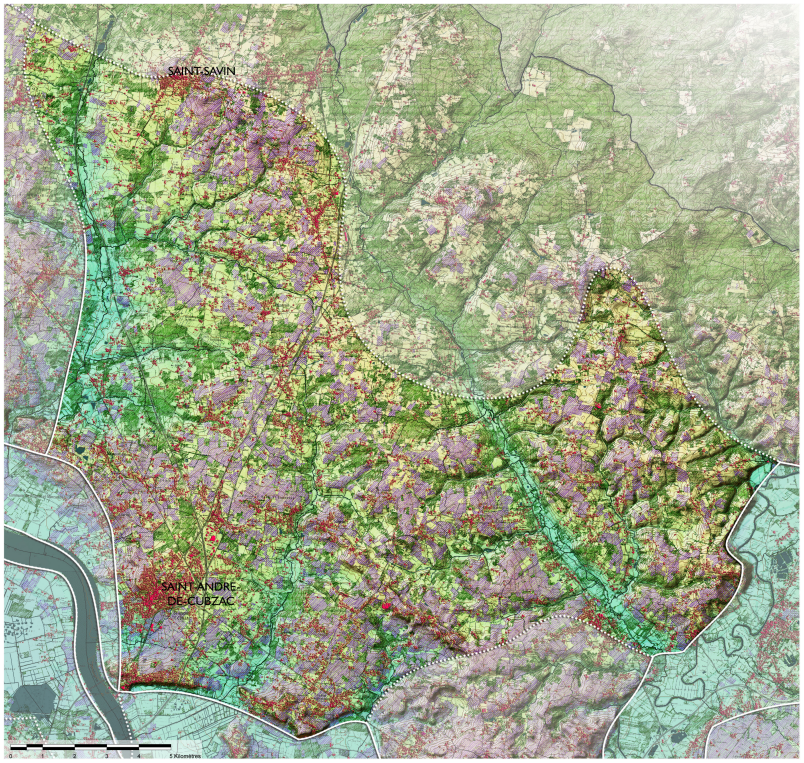
La commune de Virsac est comprise dans l'unité paysagère « du Blayais au Libournais», et dans la sous-unité paysagère du «Cubzaguais».

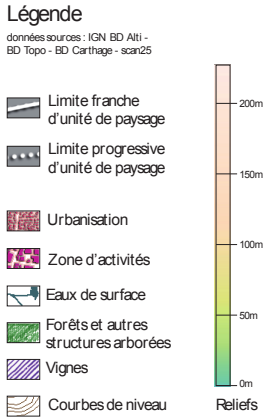
Le Cubzaguais s'étend d'Est en Ouest et du Nord au Sud sur environ 20 km. Il est délimité par 3 vallées, celle de la Dordogne, du Moron, et de l'Isle.

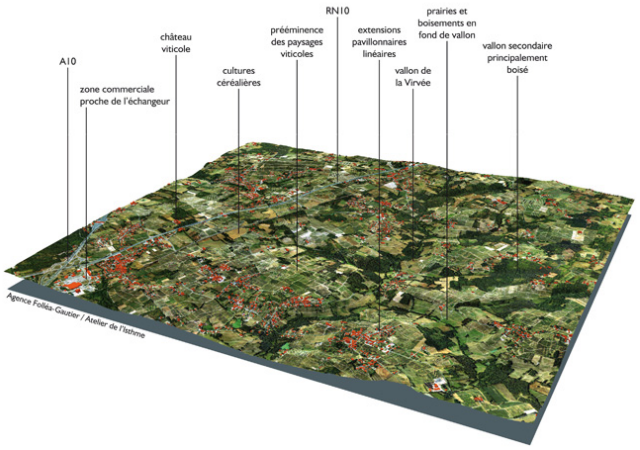
La vigne est présente sur le Cubzaguais, mais se mélange aux autres cultures, aux boisements et aux prairies, avec des vallonnements. L'unité paysagère est notablement urbanisée, avec notamment sur la commune de Virsac, le passage de l'autoroute A10 et de la nationale RN 10 qui la traversent du Nord au Sud.

UNITÉS PAYSAGÈRES

UNITE DE PAYSAGE E5 - Le Cubzaguais







Conception : AH - Conseil général de la Gironde - 2011

Sources : Département de la Gironde

2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

A. LES UNITÉS PAYSAGÈRES

Les structures identitaires du paysage

La coupe topographique révèle :

- Un relief très plan, comportant très peu de dénivelé ;
- Une grande partie du territoire dédié à la culture de la vigne ;
- Des boisements peu nombreux, de taille réduite, et répartis de façon homogène sur le territoire ;
- D'importantes surfaces urbanisées, témoins de la périurbanisation caractéristique de la commune.

COUPE TOPOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE







Sources : Google Earth //// © Karthéo 2024.

2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

B. APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

 # Les éléments bâtis participent à la lecture du paysage du territoire

- La commune étant périurbaine, le bourg se détache peu des villages, toutes les tâches urbaines s'étant peu à peu regroupées.
- Les constructions récentes se sont surtout implantées le long des axes de communication desservant la commune.

 # Un bâti ancien assez minoritaire

- L'ensemble de la commune est très urbanisé et comporte des constructions récentes. Seul le village de «Pradelle» comporte des bâtiments anciens.
- Le bâti ancien est très peu présent sur la commune, représenté sous forme de châteaux, ou encore de prieuré et de quelques habitations ;

 # Un bâti ancien identitaire intégré au paysage

- Le bâti ancien est constitué de formes simples, et composé de matériaux locaux qui reflètent le sous-sol calcaire ;
- Sur la commune, le bâti ancien est peu représenté, ou seulement dans un village. Les traces du patrimoine architectural local sont donc peu nombreuses ;
- Enjeu concernant l'intégration dans le paysage des nouvelles constructions.

RELATION ENTRE BÂTI ANCIEN ET PAYSAGE



Source : Karthéo 2024



Source : Karthéo 2024

2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

B. APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

 # Un développement urbain récent important

- La commune comporte une grande majorité de constructions récentes, témoins de son caractère périurbain ;
- Le bourg s'est largement étendu, le long des principaux axes de communication de la commune, l'autoroute se situant à proximité immédiate ;

Le bâti récent a tout de même des impacts sur le paysage :

- Un développement urbain coûteux en termes de réseaux ;
- Une augmentation de l'accidentologie avec la multiplication des accès le long des routes ;
- Une urbanisation linéaire qui uniformise le paysage et entraîne une perte de l'identité locale des communes ;
- Un mode de développement urbain qui affaiblit les coupures d'urbanisation, les espaces de respiration et les corridors écologiques, et qui est source de conflits agri/urbains ;
- Des constructions sur des parcelles vastes dont les coûts les rendent inaccessibles aux jeunes couples : fragilisation des écoles de villages et de la vie sociale, etc. ;
- Développement d'un paysage uniforme, banal, avec des constructions identiques entre elles, et avec une forte visibilité dans le paysage.

RELATION ENTRE BÂTI RÉCENT ET PAYSAGE





Source : Karthéo 2024

2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

B. APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

Une agriculture peu représentée

L'agriculture est surtout représentée via la viticulture sur la commune :

- La majorité des terres agricoles sont des vignes ;
- La commune compte seulement 2 exploitants, et donc très peu de bâtiments agricoles ;
- Ces bâtiments sont d'anciens corps de ferme, et peu de nouveaux bâtiments y sont implantés.

Les anciens corps de ferme contribuent à la qualité architecturale du territoire. Cependant, le relief étant plan, ces bâtiments peuvent se détacher du paysage environnant. Lorsqu'il n'y a pas de haies, les nouveaux bâtiments agricoles à l'architecture peu soignée peuvent parfois endommager la qualité paysagère du territoire.

RELATION ENTRE BÂTI AGRICOLE ET PAYSAGE





Source : Google Maps

2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

B. APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

Des activités économiques fragilisant la qualité paysagère du territoire

Les bâtiments économiques sont peu présents sur le territoire, et sont souvent intégrés aux bâtiments d'habitation.

Une zone industrielle et commerciale est également située le long de l'autoroute, et est vouée à se développer.

Certains de ces bâtiments s'intègrent mal dans le paysage, de par leurs envergures et les couleurs vives et matériaux employés. Les structures et emprises de ces activités sont souvent peu qualitatives et non valorisées :

- Un manque de réflexion architecturale avec l'usage de matériaux peu esthétiques ;
- Des volumes des bâtiments souvent imposants et peu adaptés aux paysages environnants ;
- Une forte minéralisation et l'uniformité des clôtures qui conduisent à une banalisation des paysages ;
- Peu d'aménagements paysagers et une absence de transition avec le monde agricole ;
- Une signalétique excessive et peu esthétique.

D'autres, quant à eux, font preuve d'une meilleure intégration paysagère, grâce à l'utilisation de matériaux et couleurs plus adaptés. Dans son ensemble, le territoire est préservé des nuisances que peuvent apporter les constructions des activités économiques, car celles-ci sont peu nombreuses et relativement regroupées.

RELATION ENTRE BÂTI ÉCONOMIQUE ET PAYSAGE





Source : Karthéo 2024

2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

B. APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

 # La vacance des bâtis est un phénomène touchant la plupart des bourgs et hameaux du territoire

Il existe plusieurs types de bâtiments vacants :

- Les bâtiments anciens : on peut retrouver d'anciens corps de ferme, des maisons de maître ou des maisons mitoyennes de bourg ;
- Des granges et autres bâtiments agricoles vacants peuvent être également présents là où l'activité n'a pas été reprise ;
- Les logements plus ou moins récents, correspondant aux besoins actuels des habitants. Ces logements ont en général peu de mal à être mobilisés ;
- Les cellules commerciales, souvent désertées du fait du manque d'attractivité des bourgs.

 # La vacance entraîne un problème d'image et d'attractivité

Un bâtiment délaissé peut entraîner :

- Un effet de propagation : les bâtiments autour vont être délaissés aussi ;
- Une perte d'activité du site, du quartier, avec une augmentation de la vacance.

Les commerces sont touchés par ce phénomènes, ce qui peut avoir une répercussion sur l'attractivité du bourg.

Pour enrayer ce phénomène, différents travaux peuvent être réalisés :

- La remobilisation stratégique des bâtiments dans les centre-bourgs (commerce, habitat ou équipement) ;
- La remobilisation du bâti agricole, parfois situé dans les bourgs ou dans les hameaux.

RELATION ENTRE BÂTI VACANT ET PAYSAGE



Source : Karthéo 2024

2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

B. APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

- Le PLU peut identifier ces bâtiments afin de leur donner la possibilité de changer de destination (gîtes, habitations, locaux de vente...)
- La déconstruction d'un bâtiment vacant : peut permettre de retravailler la morphologie urbaine et peut s'avérer plus judicieux financièrement.

Le bâti vacant sur le territoire

Sur la commune, le phénomène de vacance est présent, et augmente depuis 1999 : il représente environ 4,8% du parc de logements, soit environ 23 logements vacants.

Encore une fois, ce chiffre est représentatif du caractère périurbain de la commune, où la demande en logement est importante et où peu de logements sont laissés vacants.



2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

C. ÉVOLUTION DU PAYSAGE

Cette approche de l'évolution du territoire au cours des dernières décennies permet d'identifier les principaux changements de paysage ou encore d'occupation du sol, afin d'en tirer les enjeux actuels.

Évolution du paysage

Les photos aériennes datent de 1950 et de 2021, et permettent d'évaluer l'évolution du paysage en 70 ans.

Le territoire a connu de grandes évolutions d'un point de vue paysager :

- Une très forte urbanisation : les paysages du territoire ont évolué : les parcelles agricoles sont aujourd'hui urbanisées pour la plupart ;
- Parallèlement à l'urbanisation importante, la commune a donc connu une forte déprise agricole, au profit de nouvelles constructions ;
- Une assez faible évolution des surfaces boisées : elles ont été peu modifiées entre 1950 et 2021, les boisements et les haies existants s'étant tout de même étoffés, et quelques boisements créés ;
- Concernant les haies, elles sont très peu nombreuses, et de faible longueur. L'absence de haies est liée à la pratique de la viticulture sur le territoire. En effet, même en 1950, le territoire ne comptait quasiment aucune haie.

ÉVOLUTION DES PAYSAGES AGRICOLES





Source : Géoportail

2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

C. ÉVOLUTION DU PAYSAGE

Cette approche du territoire en fonction du relief, des paysages et de l'occupation du sol permet de caractériser le territoire à l'heure actuelle. Cependant il est nécessaire de réaliser une analyse rétrospective afin d'identifier les évolutions connues au sein du territoire au cours des dernières décennies.

 # La déprise agricole au profit de l'urbanisation, cause principale de l'évolution du paysage sur le territoire

Les photographies de ce chapitre cherchent à montrer l'évolution de l'occupation du sol et donc du paysage entre 1950 et 2021, soit en 70 ans environ.

Le territoire d'études a connu de grandes évolutions, toutes étant liées à la progression de l'urbanisation.

> Une très forte urbanisation du territoire

La comparaison du tissu bâti entre les deux dates d'analyse révèle une très forte urbanisation du territoire ces dernières années. La majorité des constructions visibles aujourd'hui n'existaient pas en 1950. En effet, les nouvelles constructions se sont largement développées le long des axes routiers, et en particulier grâce à la construction de l'autoroute. A contrario, les parcelles agricoles ont vu leur surface largement diminuée.

> Une faible évolution des surfaces boisées

Les forêts évoluent sur des rythmes assez longs, suivant les cycles de pousse des arbres. Leur exploitation peut entraîner des changements radicaux dans le paysage et modifier la faune et flore qui la constituent. En effet, si l'abattage nuit aux espèces présentes dans le boisement, il contribue à l'ouverture des paysages.

ÉVOLUTION DE L'URBANISATION





Source : Géoportail

2.1 APPROCHE MACRO-PAYSAGÈRE

C. ÉVOLUTION DU PAYSAGE

A contrario, s'il est bénéfique au retour de la faune, le reboisement provoque la fermeture de certains points de vue.

L'analyse des boisements sur ces dernières années montre que les surfaces boisées ont connu peu de changements. On note une évolution de quelques haies et boisements déjà présents qui se sont étoffés, et des boisements qui ont été créés. En effet, l'agriculture étant en déprise sur la commune, certaines parcelles sont devenues boisées.

L'urbanisation, en revanche, a connu davantage d'évolutions :

- L'évolution est très marquée sur l'ensemble de la commune. Les constructions sont quasiment toutes récentes (après 1950), comme le montrent les prises de vues aériennes à la page précédente. Seuls quelques villages existaient, très peu denses et disséminés sur l'ensemble de la commune. Aujourd'hui, l'urbanisation est présente sur la quasi totalité du territoire, sauf à l'Est où des parcelles viticoles subsistent.
- Cette évolution a forcément une influence sur le paysage puisque l'extension de l'urbanisation a grignoté des terres initialement dédiées à l'agriculture.



2.2 OCCUPATION DES SOLS ET ENTITÉS PAYSAGÈRES

A. OCCUPATION GÉNÉRALE DES SOLS

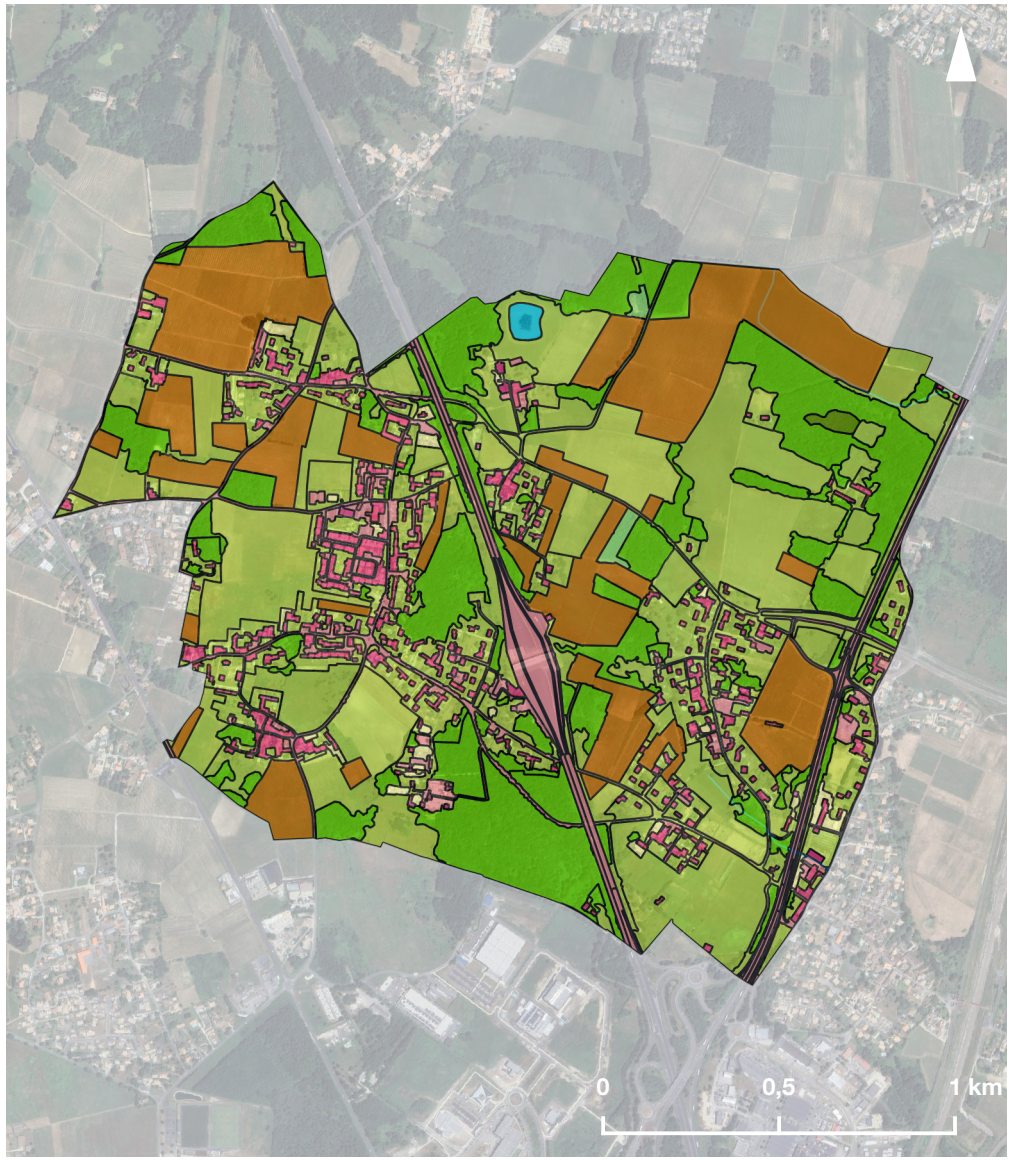
L'occupation des sols est la couverture (bio)physique de la surface des terres sur le territoire. Elle correspond donc au type d'usage (ou d'absence d'usage) mobilisant l'espace couvert par le territoire.
L'objectif d'analyser l'occupation des sols est particulièrement important dans le cadre d'un PLU : mieux saisir, à une échelle fine, la mobilisation des espaces. Cela permet de mieux définir l'encadrement réglementaire du droit des sols compte tenu des réalités existantes et des enjeux pour les différents secteurs.
La mosaïque d'occupation est cartographiée en identifiant les types homogènes de milieux (ex : zones artificialisées, zones agricoles, forêts ou landes, etc).

L'occupation générale des sols

Le territoire reflète les spécificités d'un territoire à l'identité rurale affirmée.

- Les surfaces urbanisées représentent une part importante de la surface communale : **14 %.** La carte fait ressortir l'ensemble des surfaces urbanisées ;
- Les «surfaces herbacées ou autres formations ligneuses» prédominent. En effet, celles-ci représentent **plus de 64 %** de la surface totale de la commune. Certaines d'entre elles sont des prairies déclarées à la PAC.
- Les surfaces boisées sont relativement faibles sur la commune. Celles-ci sont composées pour la grande majorités de feuillus et représentent **21,2 %** du territoire.

OCCUPATION DES SOLS SUR LE TERRITOIRE



Source : OCS GE //// © Karthéo 2024.

2.2 OCCUPATION DES SOLS ET ENTITÉS PAYSAGÈRES

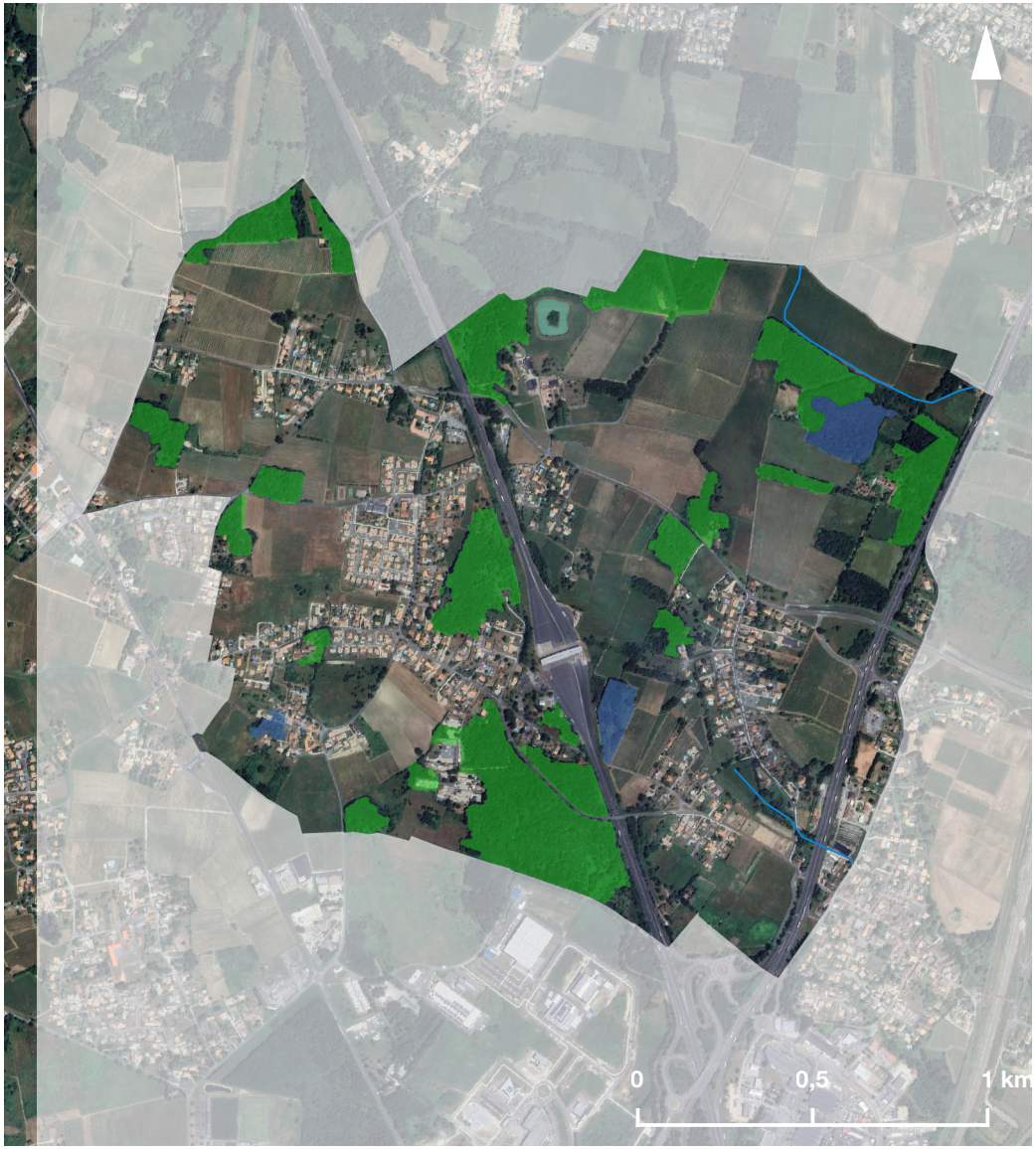
B. LES MILIEUX FORESTIERS ET BOISÉS

Les milieux boisés et les milieux forestiers sont considérés comme des réservoirs de biodiversité très importants. Ils abritent une faune et une flore spécifiques en fonction de leur état, de leur vitalité et de la façon dont ils sont gérés ou protégés. De plus, les espaces boisés participent à la préservation de la qualité des eaux et de l'air.

Le territoire est peu boisé. En effet, il est recouvert à **environ 20 %** de forêt. A titre de comparaison, le territoire national est recouvert de plus de 30 % de surfaces boisées.

- Les boisements sont répartis relativement uniformément sur le territoire, et sont de tailles variées. Une forêt de taille plus importante est présente au Sud de la commune, le long de l'autoroute.
- Plus précisément, les forêts de feuillus représentent **99%** de la surface totale des boisements, et sont donc largement majoritaires.
- Les 1% restants sont représentés par des forêts mixtes, mélangeant feuillus et conifères.

BOISEMENTS SUR LE TERRITOIRE



Source : BD Forêt //// © Karthéo 2023.

2.2 OCCUPATION DES SOLS ET ENTITÉS PAYSAGÈRES

C. LES HAIES ET LE BOCAGE

La localisation des haies sur le territoire

- Sur la commune, le maillage de haies est très limité. En effet, le territoire étant soit très urbanisé, soit dédié à la viticulture, les haies n'y ont que peu d'intérêt. Les haies rendent le passage des engins agricoles plus difficiles.
- L'évolution des haies a été minimes puisque celles-ci n'étaient pas présentes historiquement. Certaines se sont d'ailleurs étoffées et d'autres ont même été créées. En effet, le changement climatique n'est pas sans conséquence pour les vignobles, et les haies pourraient permettre d'atténuer ces phénomènes (degrés d'alcool qui augmentent, pertes de rendement, etc.).
- Des actions de protection des haies sont d'ores-et-déjà engagées à travers la Politique Agricole Commune (PAC), et peuvent être soutenues par le PLU, à travers l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB).

HAIES SUR LE TERRITOIRE



Source : BD TOPO //// © Karthéo 2024.

2.2 OCCUPATION DES SOLS ET ENTITÉS PAYSAGÈRES

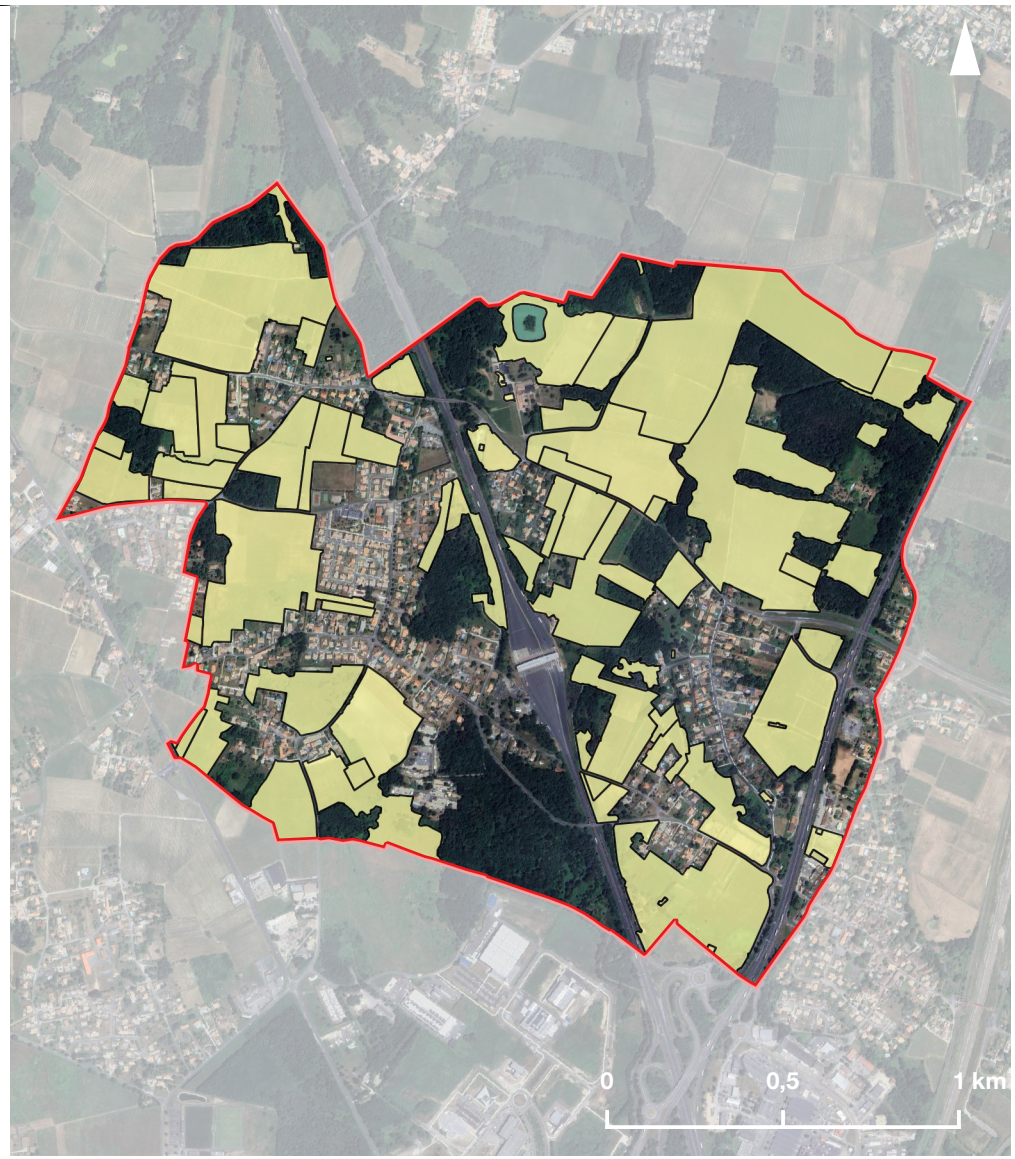
D. LES TERRES AGRICOLES

Une agriculture en déprise

- L'agriculture constitue 45,4% de la surface communale ;
- L'activité agricole principale est la viticulture. Les champs de vignes façonnent le territoire, et participent à son identité paysagère ;
- Le territoire compte également des prairies déclarées à la PAC, temporaires et permanentes ;
- Concernant les cultures, on retrouve différents types : du colza, des céréales à paille, du maïs, ou encore des protéagineux, etc. Leur densité est assez homogène au Nord et à l'Ouest de la commune.

Attention, ces chiffres peuvent différer de ceux calculés dans la partie consacrée à l'agriculture. En effet, les bases de données utilisées ne sont pas les mêmes. Ici, il s'agit de l'occupation du sol à grande échelle, rendant ainsi les surfaces plus approximatives.

TYPOLOGIE DES TERRES AGRICOLES



Source : OCS GE //// © Karthéo 2024.

1.2 OCCUPATION DES SOLS ET PAYSAGES

SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS

Les unités paysagères

Un territoire compris dans une seule unité paysagère : le Cubzaguais.

Un territoire très urbanisé, comprenant des constructions très récentes, qui n'étaient pas présentes en 1950 pour la plupart.

Enjeux

Participer au maintien de l'activité agricole, en déprise sur le territoire.

Évolution du paysage

Une évolution très significative en termes d'urbanisation et donc de dégradations visuelles, liée au caractère périurbain de la commune.

Les haies sont historiquement peu présentes sur la commune, n'ayant que peu d'utilité pour la culture des vignes.

Enjeux

Veiller à préserver l'harmonie architecturale des unités urbaines du territoire pour limiter les impacts visuels.

Encourager la plantation de haies, bénéfiques pour les cultures de vigne et l'insertion des constructions.

Occupation générale du sol

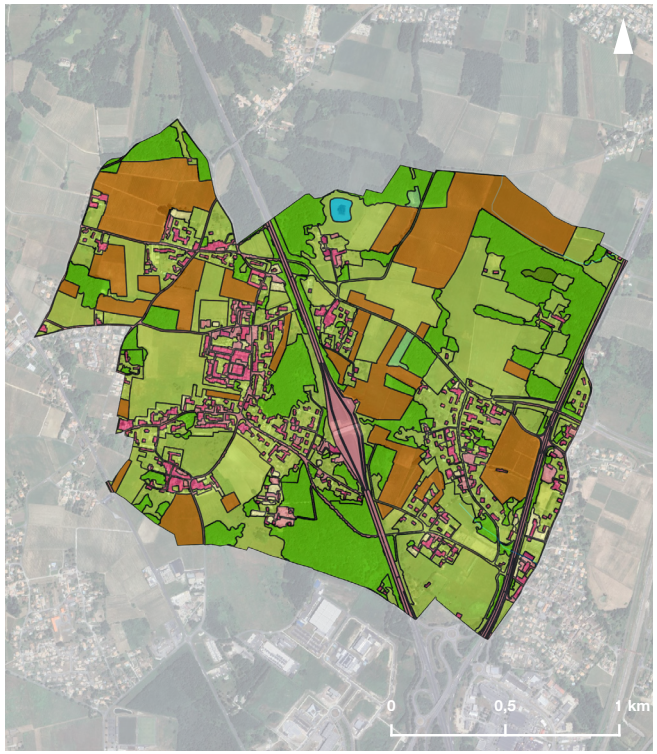
Un territoire urbanisé, où la culture de la vigne est encore présente.

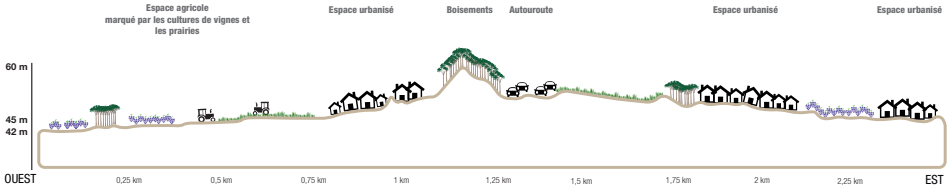
Des boisements peu présents, majoritairement composés de feuillus, et de tailles variées.

Enjeux

Permettre le développement urbain du territoire tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

OCCUPATION DES SOLS





1.3 TRAME VERTE ET BLEUE, ENVIRONNEMENT

PRÉAMBULE

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité au niveau global en agissant localement. La biodiversité ce sont des espaces naturels, comme les milieux boisés, les zones humides, les milieux aquatiques, le littoral ou encore les espaces agricoles dans lesquels évoluent des espèces qui vivent en interaction entre elles et avec le milieu. L'homme est lui aussi partie prenante de cette biodiversité, marquant ces espaces de sa présence à travers sa façon d'habiter le territoire, de s'y déplacer, d'y développer des activités, etc. L'homme fait partie de cette biodiversité et il en dépend. En effet, la biodiversité fournit à l'homme différents services appelés services écosystémiques. Il s'agit de services d'approvisionnement, de services de régulation ou encore de services de loisirs. La biodiversité est un enjeu économique et social pour l'humanité.

Mais la biodiversité ne cesse de décliner, les services qu'elle rend de s'altérer. L'ampleur des changements d'occupation des sols et la vitesse de ces changements sont responsables de son déclin. La nature a de plus en plus de mal à fonctionner, à s'adapter. Une espèce doit en effet pouvoir se déplacer pour satisfaire ses besoins vitaux : se nourrir, se cacher, se reposer, se reproduire dans des habitats de qualité. Pour y parvenir elle doit pouvoir se déplacer d'un habitat à l'autre en empruntant un réseau de continuités écologiques. Ceci est valable pour toutes les espèces, à différentes échelles. Aujourd'hui, préserver la biodiversité c'est assurer la survie des espèces, permettant comme à l'homme de satisfaire ses besoins vitaux. Il s'agit de maintenir les réseaux de continuités écologiques qui permettent à la biodiversité de fonctionner, d'évoluer et de s'adapter.

Depuis ces dernières décennies, les continuités subissent des pressions croissantes et en sont durablement altérées au travers notamment de la destruction des espaces naturels ou de leur fragmentation. Les paysages subissent une banalisation, signe d'une perte de diversité. Certains habitats naturels sont dégradés par des pollutions. La trame verte et bleue a pour objectif de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques, d'enrayer le déclin de la biodiversité. Une trame verte pour les continuités écologiques terrestres, une trame bleue pour les continuités écologiques aquatiques. La trame verte et bleue c'est à la fois un réseau écologique et un outil d'aménagement du territoire qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme à travers les zonages, la réglementation et les projets de territoire. En région, le dispositif législatif de la trame verte et bleue s'articule selon trois niveaux : le Schéma de Cohérence Écologique (SRCE) à l'échelle régionale, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à l'échelle des regroupements d'intercommunalités, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'échelle intercommunale ou communale. Chaque niveau territorial doit apporter des réponses aux enjeux écologiques qui sont propres avec ses outils, ses acteurs et sa gouvernance tout en veillant à la cohérence et à l'articulation des différentes échelles de manière ascendante et descendante. La déclinaison de la trame verte et bleue est donc propre à chaque territoire selon ses caractéristiques, la géologie, son relief, ses richesses naturelles, ses paysages façonnés par l'homme au fil des siècles et ses enjeux. En ce sens, le territoire intercommunal présente des paysages variés et des identités multiples dont les enjeux écologiques sont différents et nécessiteront des réponses spécifiques.



3.1 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

A. DÉFINITIONS ET CADRAGE SUPRA-TERRITORIAL

La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire instauré par le Grenelle de l'Environnement, et décliné à plusieurs échelles.

Son objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent entre les territoires afin de préserver à la fois les milieux naturels sensibles et la capacité des espèces à assurer leurs échanges écologiques.

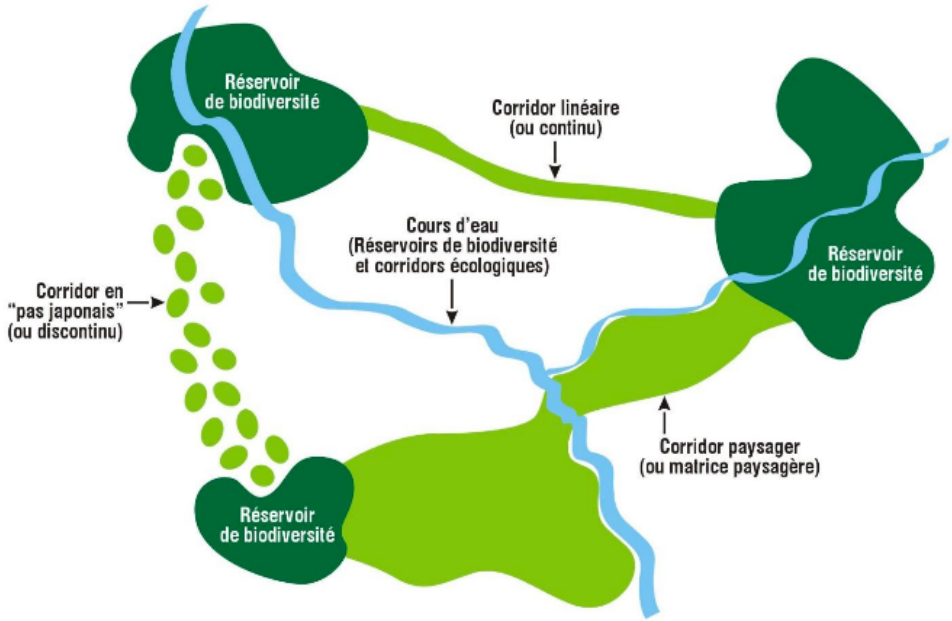
Si cet objectif premier est bien de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reposer et de se reproduire ; la trame verte et bleue offre également de nombreux services aux habitants :

- *épuration de l'eau et de l'air,*
- *lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et le changement climatique,*
- *production agricole (périurbaine),*
- *atténuation des risques (inondation, mouvements de terrain, etc),*
- *amélioration du cadre de vie, support d'activités de loisirs et de détente, etc. La trame verte et bleue se compose de trois principaux éléments :*
  - *Les réservoirs de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche (Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle nationale et régionale) ;*
  - *Les zones relais : espaces naturels où la présence d'espèces déterminantes n'a pas été relevée et qui présentent des conditions écologiques favorables à la faune et à la flore. Ces espaces vont servir de base dans la définition des corridors écologiques potentiels ;*
  - *Les corridors écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux. Dans le cadre de la mise en œuvre de la protection du patrimoine environnemental au sein du PLU, la notion de trame verte et bleue va être fondamentale car transversale.*

La trame verte et bleue correspond ainsi à un outil stratégique pour les collectivités locales afin de :

- *S'intégrer dans une stratégie globale qui valorise les atouts du territoire et atténue les faiblesses identifiées (gestion durable des ressources en eau, spatiales, paysagères, maîtrise des risques naturels...) ;*
- *Permettre une organisation du développement qui s'articule avec les autres orientations du PLU, quel que soit le secteur considéré (économie, développement urbain, etc).Au titre de l'article L.101-2, le Code de l'urbanisme fixe que l'action des collectivités publiques vise à atteindre les objectifs suivants :*
  - *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.*

SCHÉMA DE LA TVB



3.1 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

A. DÉFINITIONS ET CADRAGE SUPRA-TERRITORIAL

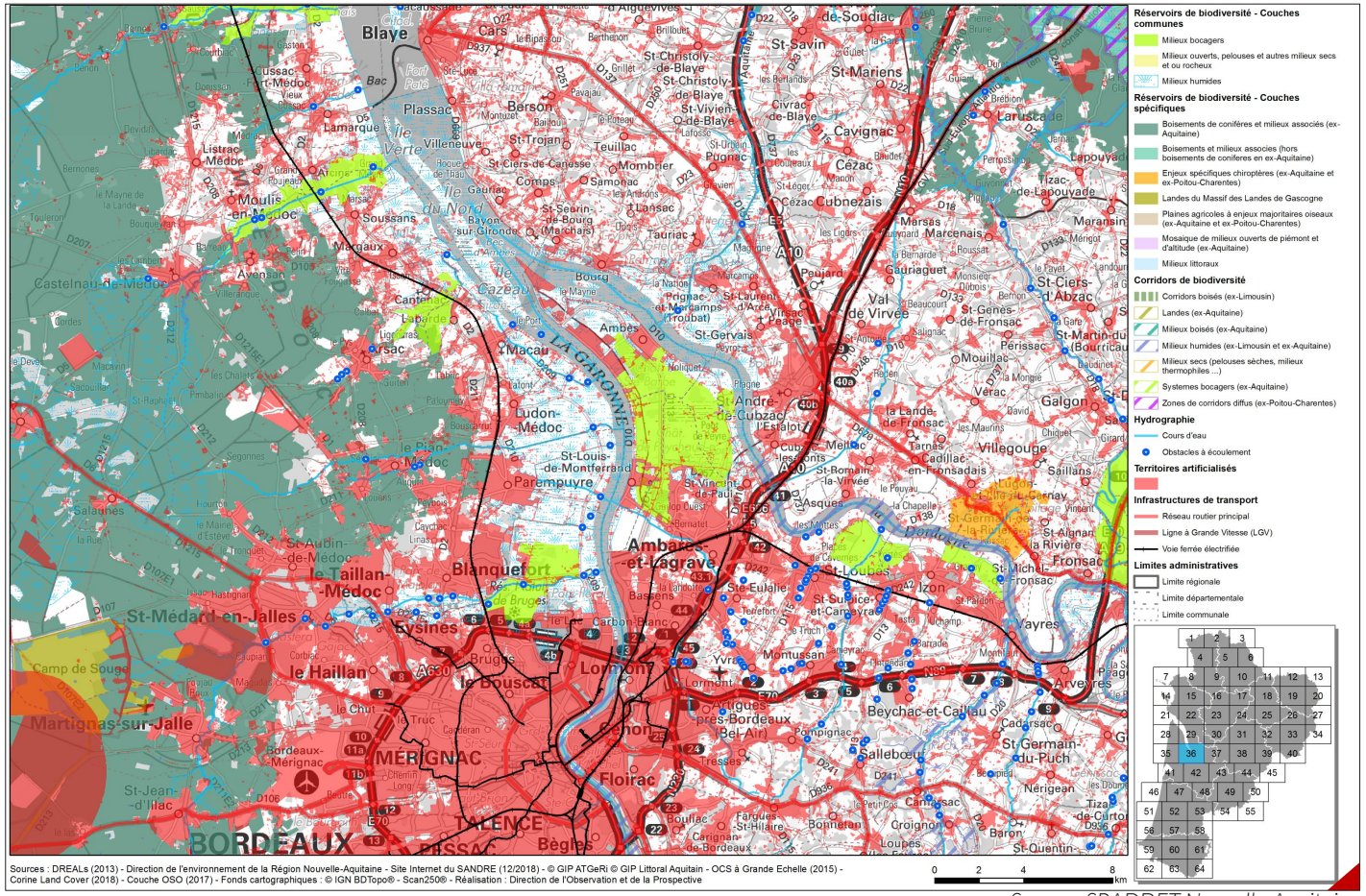
La TVB dans le SRCE et le SRADDET

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine ayant été approuvé le 27 mars 2020, il a permis la fusion notamment de deux schémas régionaux : les Schémas Régionaux Climat Air Énergie (SRCAE) et les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- C'est donc le **SRADDET** qui représente les **trames vertes et bleues à l'échelle régionale**. Ces cartographies servent de base lors de l'élaboration du PLU ;
- L'objectif de ce document est de fournir les éléments de connaissance et d'appréciation pour que les continuités écologiques puissent être considérées dans l'aménagement du territoire.

La TVB du SRADDET sur le territoire communal

Les cartographies du SRADDET Nouvelle-Aquitaine ne mettent en avant sur le territoire de Virsac n'identifie que des corridors écologiques mais aucun réservoir écologique.

SRADDET NOUVELLE-AQUITAINE



Source : SRADDET Nouvelle-Aquitaine

3.1 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

A. TYPOLOGIE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Corridors écologiques

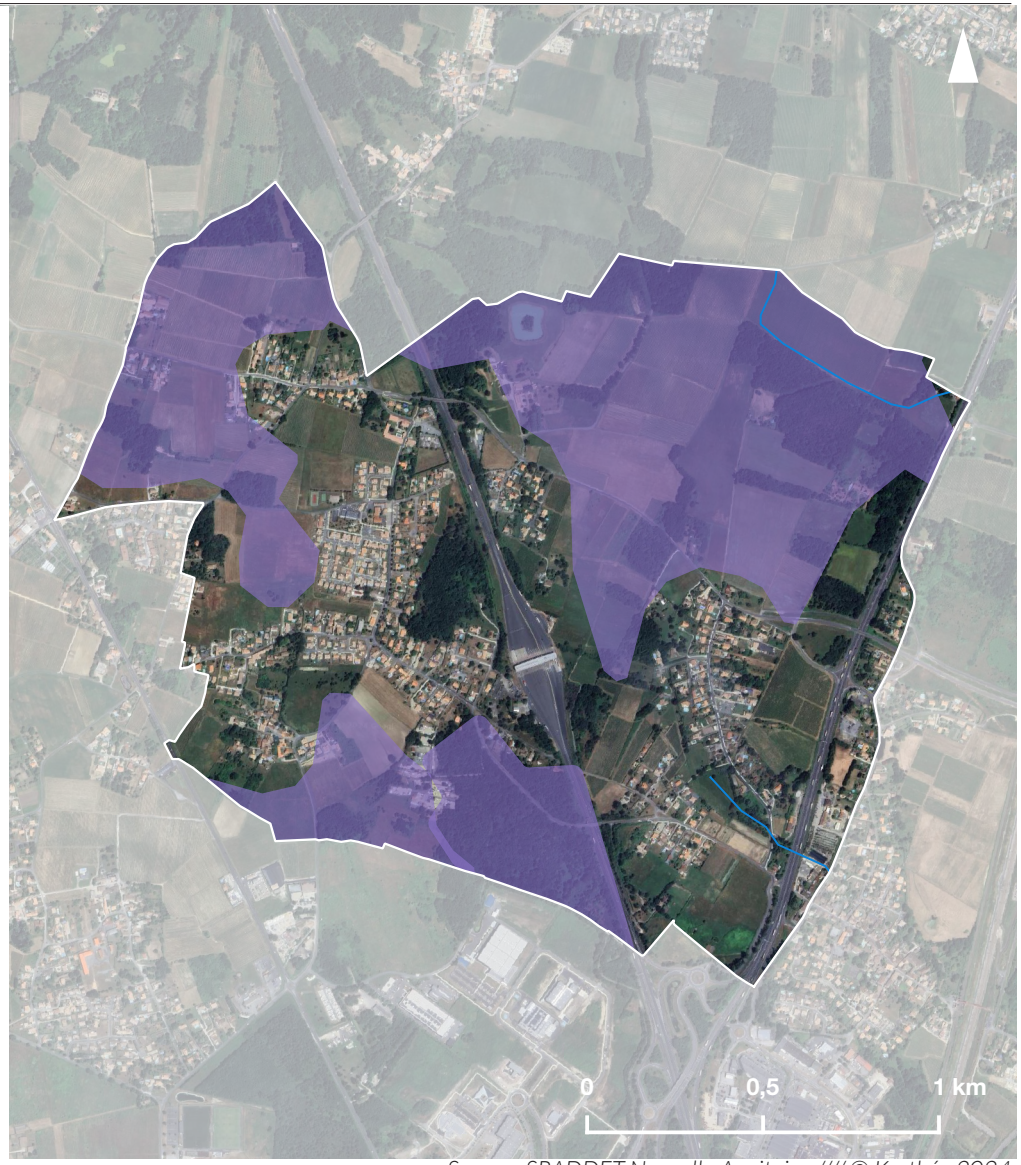
La commune de Virsac est couverte par deux corridors écologiques diffus.

Les corridors écologiques diffus sont des territoires peu fragmentés, ayant une bonne fonctionnalité écologique et un rôle de soutien à la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité. Ce sont des espaces favorables aux déplacements des espèces. L'objectif est d'y préserver la mosaïque paysagère et d'y limiter la fragmentation afin de conserver un bon niveau de fonctionnalité globale de ces espaces.
Ces corridors sont principalement constitués de vignes et de prairies (milieux ouverts).

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

SYNTHÈSE DES TRAMES VERTE ET BLEUE

Corridors écologiques diffus (vignes)



Source : SRADDET Nouvelle-Aquitaine //// © Karthéo 2024.

3.1 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

A. TYPOLOGIE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La fonctionnalité écologique globale

> L'approche des trames et sous-trames

Afin d'appréhender la réalité écologique de manière plus précise, les continuités écologiques sont décomposées en trames puis en sous-trames.

La notion de sous-trame permet de refléter la diversité des milieux naturels ou semi-naturels présents. À chaque type de milieux est associé une sous-trame et chaque sous-trame est plus ou moins intimement associée à un ensemble d'habitats et d'espèces.

Cette approche permet de distinguer la trame terrestre, dite trame verte, composée de :

- La sous-trame des milieux boisés ;
- La sous-trame des milieux ouverts.

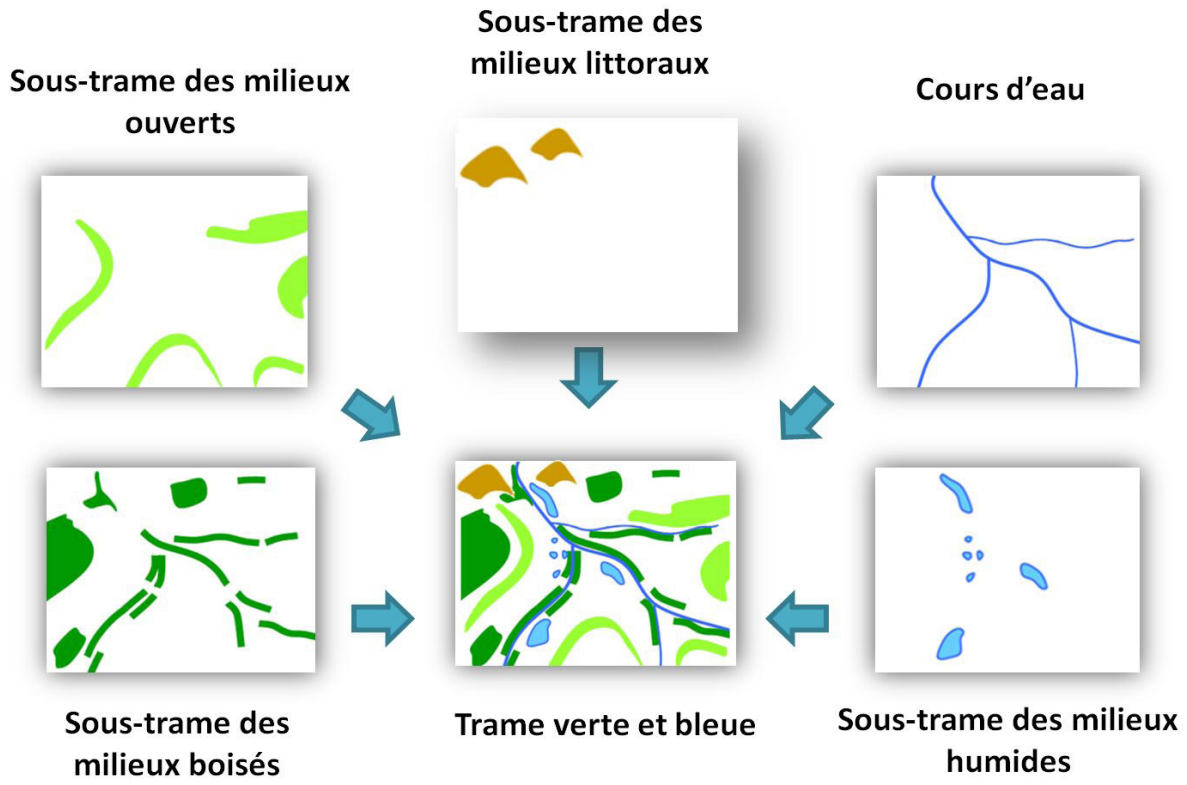
La trame aquatique, aussi appelée trame bleue, regroupe quant à elle :

- La sous-trame des milieux aquatiques ;
- La sous-trame des zones humides.

Les deux sous-trames étant largement complémentaires en fonction et en localisation, les deux seront traitées conjointement.

Sur un territoire donné, une sous-trame rassemble l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide...) et le réseau que constitue ces espaces plus ou moins connectés. Elle est composée de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant. On parle aussi de sous-réseau ou de sous-continuum écologique.

LES SOUS-TRAMES DE LA TVB



3.1 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

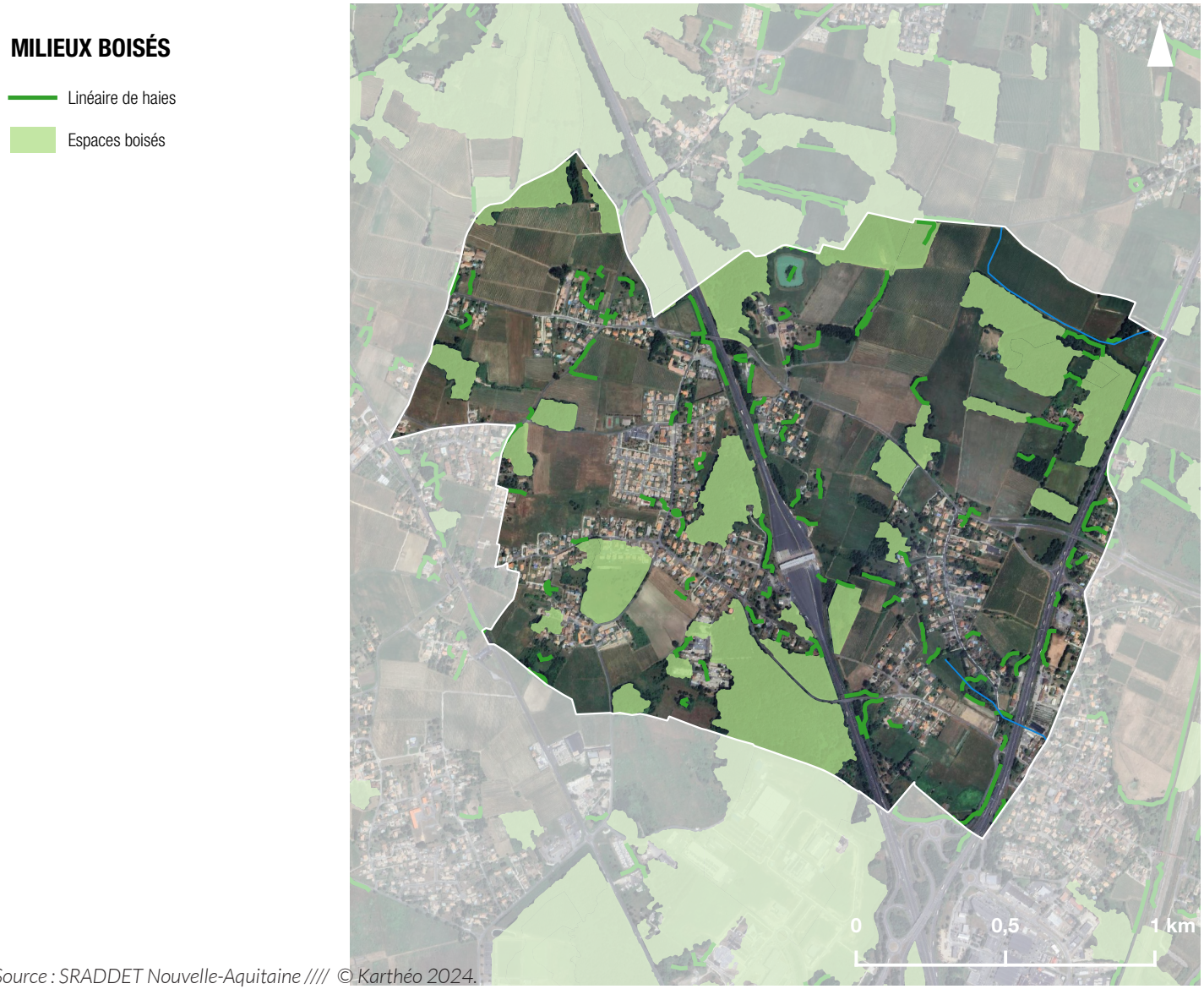
B. TYPOLOGIE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La sous-trame des milieux boisés

La sous-trame des milieux boisés comprend :

- Les réservoirs de biodiversité : ils sont composés des boisements de grande taille présents sur la commune, qui sont d'une importance majeure pour la biodiversité. Il s'agit de boisements de feuillus présentant les conditions idéales pour le nourrissage, la reproduction et l'habitat des espèces locales. En effet, les différents stades d'évolution de la végétation, ou encore la présence de cavités ou de bois mort favorisent la diversité d'habitats disponibles et donc la biodiversité. La présence de milieux intra-forestiers associés à ces boisements, comme les lisières, les prairies ou les zones humides, favorisent encore leur richesse écologique.
- Les corridors écologiques : aucun corridor écologique boisé n'est identifié sur la commune. Cependant, le nombre important de réservoirs boisés invite à penser qu'ils sont facilement reliés les uns aux autres, notamment via les linéaires de haies. Celles-ci peuvent donc être considérées comme des corridors écologiques.

MILIEUX BOISÉS



Source : SRADDET Nouvelle-Aquitaine //// © Karthéo 2024.

3.1 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

C. LE MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITÉ ÉCOLOGIQUE DES CORRIDORS

Les outils de planification

Dans la vision actuelle de l'aménagement du territoire, l'approche environnementale guide le projet urbain et les outils de la planification :

- *La préservation des continuités écologiques structurantes du territoire, identifiées par la trame verte et bleue, passe aujourd'hui par l'enrayement de l'étalement urbain et du mitage.*
- *Cela se traduit au niveau des documents d'urbanisme par la mise en place de zonages adaptés, pouvant être accompagnés de prescriptions ou de réglementations précisant les modalités de préservation des continuités écologiques. Parfois, la diversité ou l'importance des enjeux nécessite l'utilisation de plusieurs outils réglementaires, tels que les zonages indicés écologiques, les secteurs d'espaces boisés classés (EBC), la protection d'éléments naturels ponctuels, la prescription en aménagement des clôtures ou encore des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*
- *Dans les documents d'urbanisme, l'OAP thématique «trame verte et bleue» est sans nul doute l'outil le plus approprié pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue sur un territoire. Il permet de poser des principes et des stratégies de gestion générale, qui ne pourraient pas être retranscrits à travers les zonages, et de les soutenir par une réglementation cohérente.*



3.2. LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTAUX

A. LES PÉRIMÈTRES ENVIRONNEMENTAUX

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Il existe deux types de ZNIEFF :

- *Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique, de surfaces limitées ;*
- *Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.*

Le PLU devra à ce titre montrer une vigilance accrue à la préservation de ces espaces. On ne recense sur la commune aucune ZNIEFF de type I ou de ZNIEFF de type II.

Afin de garantir une prise en compte complète de la préservation des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique le PLU doit tout de même évaluer les liens fonctionnels directs que peuvent avoir les milieux naturels du territoire avec les sites identifiés dans les ZNIEFF les plus proches.

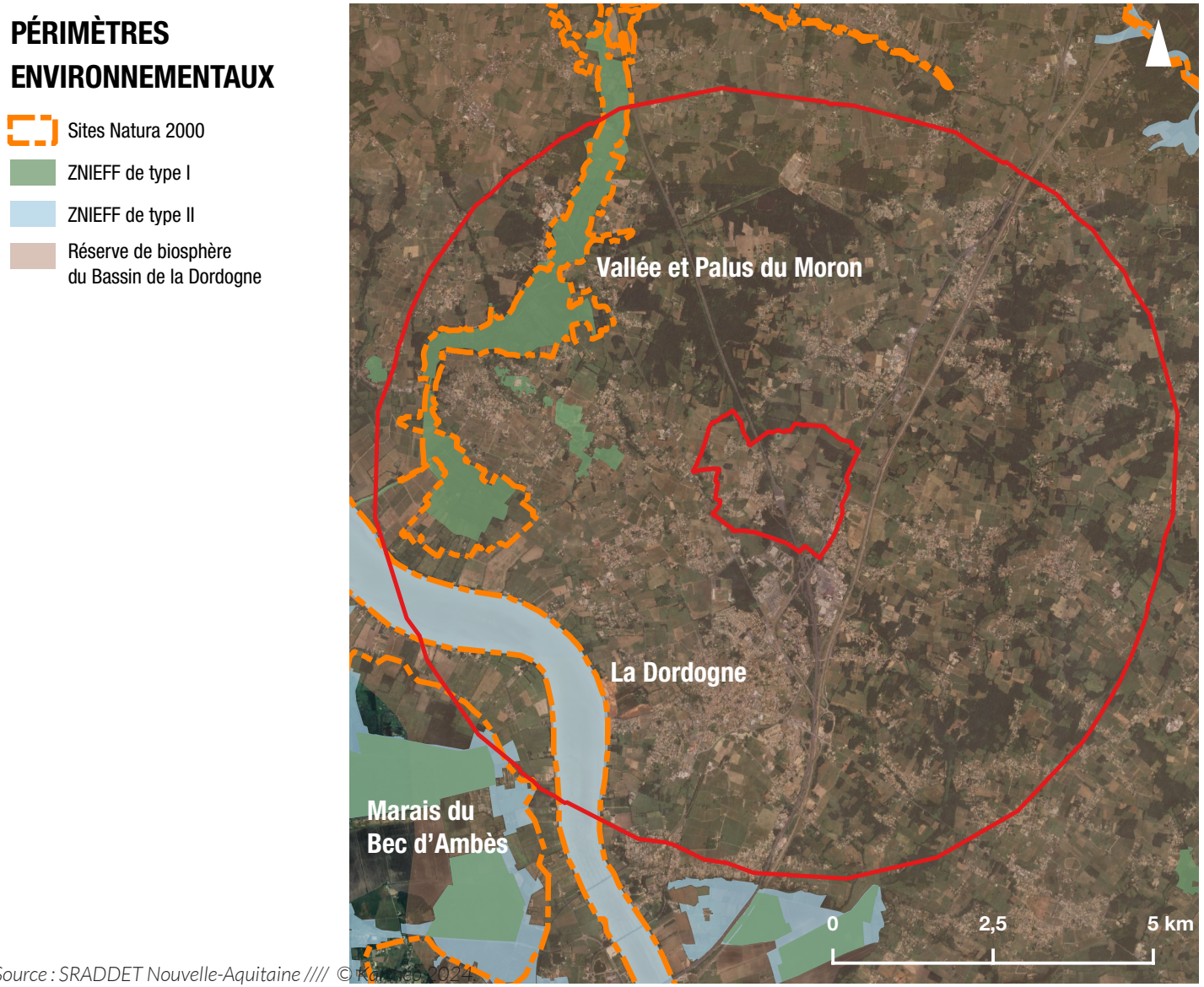
Trois ZNIEFF ont été recensées dans un rayon de 5 km autour des frontières communales de Virsac :

- la ZNIEFF de type I «Carrières de Saint-Laurent-d'Arce» (720007645) situé à environ 1 km des limites communales Ouest ;

- la ZNIEFF de type I «La Vallée et les Palus du Moron» (720001977) situé à environ 2 km des limites Ouest de la commune ;

- la ZNIEFF de type II «La Dordogne» (720020014) situé à environ 3,5 km au Sud-Ouest de la commune.

SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE



Source : SRADDET Nouvelle-Aquitaine //// © Ramboll 2024

3.2. LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTAUX

A. LES PÉRIMÈTRES ENVIRONNEMENTAUX

Les zones Natura 2000

Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines.

Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la Directive européenne «Oiseaux» et à la Directive européenne «Habitats-Faune-Flore».

Sur le territoire, on ne dénombre aucun site Natura 2000.

Afin de garantir une prise en compte complète de la préservation des NATURA 2000, le PLU doit tout de même évaluer les liens fonctionnels directs que peuvent avoir les milieux naturels du territoire avec les sites identifiés dans le réseau NATURA 2000 les plus proches.

Dans un rayon de 5 kilomètres autour de la commune de Virsac, ont été recensés 3 sites Natura 2000 :

- La Vallée du Palus du Moron - FR7200685 (Directive Habitat) ;
- La Dordogne - FR7200660 (Directive Habitat) ;
- Le Marais du Bec d'Ambès - FR7200686 (Directive Habitat).

De nombreux autres dispositifs de protection

En plus des ZNIEFF et des zones Natura 2000, de nombreux autres dispositifs peuvent être définis afin d'assurer la protection des espaces sensibles. Ils sont définis et gérés par différentes administrations. Peuvent notamment être énumérés :

- Les arrêtés de protection de biotope (APB) ;
- Les espaces naturels sensibles (ENS) ;
- Les réserves de biosphère (RB) ;
- Les zones humides d'importance internationale (RAMSAR) ;

La commune se trouve au sein d'une réserve de biosphère, zone de transition : Bassin de la Dordogne.


Source : © Karthéo 2024

3.3 LES ESPÈCES

A. LES ESPÈCES SUR LE TERRITOIRE

Les espèces présentes sur le territoire

Travailler sur les espèces présentes sur le territoire permet d'appréhender la biodiversité relative.

- Les données récoltées sont issues des bases de données communales de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN). Bien que très riches, ces bases de données ne sont pas exhaustives (effort de prospection parfois faible voire nul, données anciennes non actualisées, etc.).
- L'ensemble de ces espèces montre une biodiversité relative sur le territoire. Ceci participe à la constitution de différents habitats identifiés et remarquables mais aussi ordinaires ainsi qu'à la richesse biologique.
- Les cases non renseignées du tableau ci-contre induisent l'absence de données sur les ordres concernés.

ESPÈCES SUR LE TERRITOIRE

Commune	Insectes et araignées	Oiseaux	Mammifères	Amphibiens et reptiles	Plantes, Mousses et fougères	Poissons	Escargots et Mollusque
Virsac	9	20	9	6	95	?	?



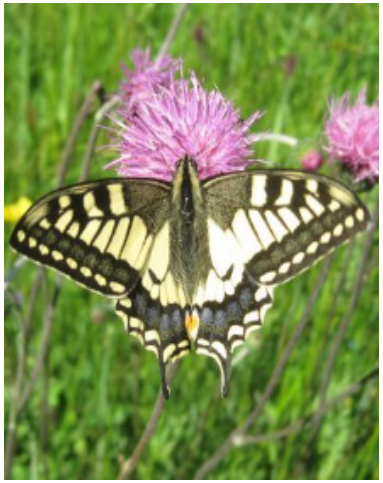
Crapaud calamita, (Epidalea calamita).



Lapin de garenne, (Oryctolagus cuniculus)



Ajonc d'Europe, (Ulex europaeus).



Machaon, (Papilio machaon Linnaeus).

Étourneau sansonnet, (Sturnus vulgaris Linnaeus).



Source : INPN //// © Karthéo 2024.

3.3 LES ESPÈCES

B. LES ESPÈCES PROTÉGÉES ET MENACÉES

Le territoire abrite des espèces protégées

Les espèces protégées bénéficient d'un statut de protection légale pour des raisons d'intérêt scientifique ou de nécessité de préservation du patrimoine biologique.

L'article L411-1 du code de l'environnement fixe les différentes règles liées à la protection des espèces désignées. La présence de ces espèces peut avoir un réel impact sur l'aménagement du territoire, puisque sont interdits :

- *La destruction ou l'enlèvement des oeufs ou des nids, la mutilation, la destruction, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle, la naturalisation d'animaux de ces espèces ou, qu'ils soient vivants ou morts, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur détention, leur mise en vente, leur vente ou leur achat ;*
- *La destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement de végétaux de ces espèces, de leurs fructifications ou de toute autre forme prise par ces espèces au cours de leur cycle biologique, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur mise en vente, leur vente ou leur achat, la détention de spécimens prélevés dans le milieu naturel ;*
- *La destruction, l'altération ou la dégradation de ces habitats naturels ou de ces habitats d'espèces ;*
- *La destruction, l'altération ou la dégradation des sites d'intérêt géologique, notamment les cavités souterraines naturelles ou artificielles, ainsi que le prélèvement, la destruction ou la dégradation de fossiles, minéraux et concrétions présents sur ces sites ;*
- *La pose de poteaux téléphoniques et de poteaux de filets paravalanches et anti-éboulement creux et non bouchés.*

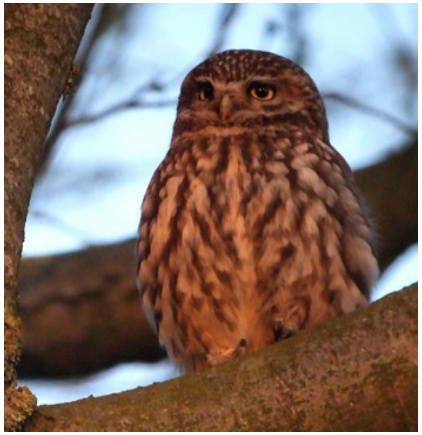
Ainsi, certains projets d'aménagement, ou économiques nécessite une dérogation espèces protégées, afin de pouvoir être menés à bien. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation peuvent être exigées.

- La commune de Virsac compte 21 espèces protégées sur l'ensemble de son périmètre, dont :
  - 14 espèces d'oiseaux ;
  - 1 espèce de mammifère ;
  - 6 espèces d'amphibiens et reptiles.

Commune	Espèces Protégées
Virsac	21



Genette commune, ***Genetta genetta***



Chevêche d'Athéna, ***Athene noctua***



Triton palmé, ***Lissotriton helveticus***

3.3 LES ESPÈCES

B. LES ESPÈCES PROTÉGÉES ET MENACÉES

Et des espèces menacées

La Liste Rouge Nationale des espèces menacées permet de caractériser, conformément aux critères internationaux de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN), le degré de menace pesant sur les espèces de métropole ou d'outre-mer.

En France métropolitaine, sont menacés ou ont déjà disparu :

- *14% des mammifères ;*
- *24% des reptiles ;*
- *23% des amphibiens ;*
- *32 % des oiseaux nicheurs ;*
- *19 % des poissons d'eau douce ;*
- *28 % des crustacés d'eau douce ;*
- *15% des espèces d'orchidées.*

La liste s'appuie sur un ensemble de critères qui permettent d'évaluer le risque d'extinction des espèces. Les espèces menacées sont catégorisées de la manière suivante :

- *«CR» : En danger critique ;*
- *«EN» : En danger ;*
- *«VU» : Vulnérable ;*
- *«NT» : Quasi-menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises) ;*
- *«LC» : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de métropole est faible).*

- La commune de Virsac compte 3 espèces menacées sur son territoire, certaines étant protégées au niveau régional, national, européen, ou encore mondial.

Commune	Espèces menacées
Virsac	3



Crapaud calamite, (Epidalea calamita).



Hirondelle rustique, ***Hirundo rustica Linnaeus***



Lapin de garenne, ***Oryctolagus cuniculus***

3.3 LES ESPÈCES

C. LES ESPÈCES INVASIVES

Les invasions biologiques

- *Elles sont considérées aujourd'hui comme la deuxième plus grande menace sur la biodiversité après la dégradation des habitats naturels et d'importance équivalente aux conséquences du changement climatique.*
- *En France, on estime que les espèces allochtones (non originaires du territoire) représentent environ 10% de la flore.*
- *Elles sont très résistantes et adaptables à de nouvelles conditions de vie, et ont peu de prédateurs pour réguler leur population.*

- Sur le territoire, les espèces envahissantes ont été répertoriées et sont classées dans le tableau ci-contre. Elles sont au nombre de 3.

Commune	Espèces invasives
Virsac	*Ragondin , Myocastor coypus*
	Paspale dilaté, paspalum dilatatum
	Robinier faux-acacia, Robinia pseudoacacia



Paspale dilaté, Paspalum dilatatum Poir



Ragondin, *Myocastor coypus*



Robinier faux-acacia, Robinia pseudoacacia

1.3 TRAME VERTE ET BLEUE, ENVIRONNEMENT

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les continuités écologiques

Un réseau de trames vertes et bleues sur l'ensemble du territoire.

Une association de différents milieux (forestiers, aquatiques, agricoles) qui favorise une diversité d'habitats, source de biodiversité.

Des continuités de déplacements essentiellement assurées par des éléments de bocage, bien représentés sur une grande majorité du territoire. Une mosaïque de boisements denses et de milieux ouverts propices aux déplacements des espèces.

Des réservoirs de biodiversité aquatiques formés par les cours d'eau et zones humides du territoire.

Enjeux

Protéger la trame verte et bleue intercommunale et s'inscrire dans la bonne prise en compte du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Les périmètres de protection environnementaux

Aucune ZNIEFF de type I ou de type II n'est présente sur le territoire.

Trois sites Natura 2000 sont présents à proximité de des limites communales.

Le territoire est compris dans la réserve de biosphère de la Dordogne (zone de transition)

Enjeux

Porter une vigilance accrue à la préservation de ces espaces.

Les espèces

Le territoire fait état d'une certaine diversité d'espèces.

Certaines sont menacées et font partie des listes rouges régionales, nationales et même mondiales.

3 espèces envahissantes ont également été inventoriées sur le territoire.

Enjeux

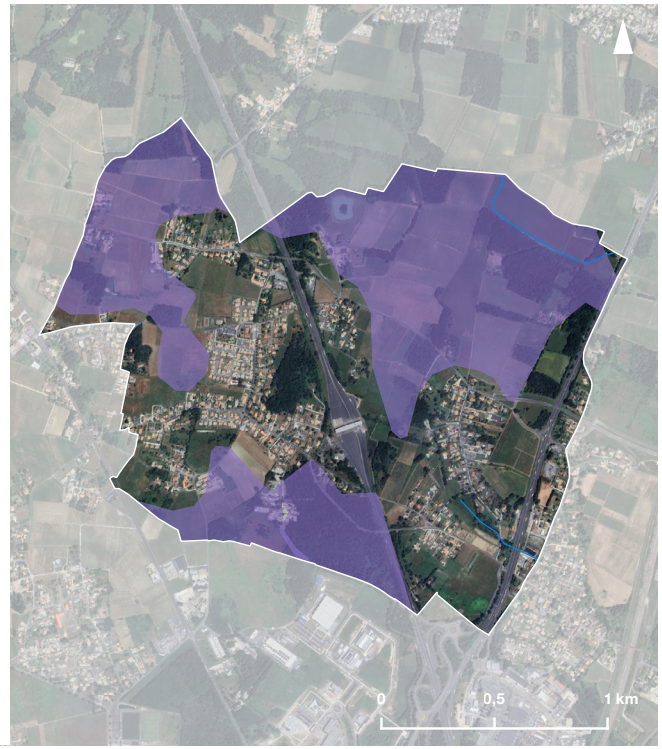
Agir pour éviter la destruction et le cloisonnement des habitats,.

Préserver ou restaurer les corridors écologiques pour assurer le bon fonctionnement écologique du territoire et la survie des espèces.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE

SYNTHÈSE DES TRAMES VERTE ET BLEUE

Corridors écologiques diffus (vignes)







1.4 ESPACES BÂTIS, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

PRÉAMBULE

Les orientations nationales encouragent le développement d'un urbanisme groupé et recentré sur les centres-bourgs. Ce choix est le fruit d'une volonté de limiter l'étalement urbain et la consommation spatiale (développement linéaire et mitage). Il s'agit également d'assurer l'attractivité des centres-bourgs et ainsi maintenir les services et équipements existants.

Cette partie est principalement dédiée à l'analyse du tissu urbain et du cadre dans lequel celui-ci s'inscrit.

Il s'agit d'une étude faite à l'échelle de l'intercommunalité et de la commune permettant d'identifier les grandes typologies urbaines du territoire et d'analyser la morphologie des centres-bourgs et des villages.

L'analyse est structurée en plusieurs parties :

- Organisation urbaine du territoire

- Identification de la répartition des Hommes sur le territoire.
- Identification de la morphologie urbaine des bourgs.
- Évolution de l'urbanisation.

- Formes urbaines

- Identification des structures urbaines : groupé, éclaté, étoilé et linéaire.
- Préconisations des modes de développement adaptés au territoire.

- Analyse qualitative des bourgs

- Identification des différentes entrées de bourgs et préconisations pour assurer une meilleure qualité.
- Identification des principaux enjeux de restructuration du bourg.

- L'urbanisation hors des bourgs

- Définition des critères d'accueil de nouvelles urbanisations hors des bourgs ;
- Identification des villages et hameaux pouvant potentiellement accueillir une urbanisation nouvelle.

- La typologie du bâti sur le territoire

- Définition des caractéristiques du bâti existant.
- Préconisation d'insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain.
- Identification et objectif de réemploi du bâti vacant.

- Le patrimoine naturel et bâti

- Prise en compte des protections réglementaires du patrimoine.
- Identification des éléments de paysage et du patrimoine bâti et/ou vernaculaire spécifique au territoire concourant au cadre de vie.

- La mise en valeur touristique du territoire

- Identification de l'offre touristique existante.
- Recensement des différents types d'hébergements touristiques.



4.1 INTRODUCTION AUX NOTIONS EN URBANISME

DÉFINITIONS ET NOTIONS

Le présent chapitre a pour but d'étudier les formes d'urbanisation passées. Il marque le point de départ des analyses et des choix d'urbanisation future sur le territoire, et ce au regard du contexte législatif en vigueur.

La compréhension des principes de base en urbanisme est donc nécessaire pour la lecture des analyses qui seront faites et pour appréhender la logique de sélection des zones de développement, et à contrario, de protection, dans les différentes pièces du PLU.

Cette introduction permet d'expliquer les notions introduites et le vocabulaire employés.

Un durcissement de la loi en termes de possibilités de constructions, et ce sur l'ensemble du territoire national

Dans un souci d'intégration et de respect des valeurs du développement durable, le C. urb. se durcit au fil des années pour mettre sur un même pied d'égalité le développement urbain, la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

Le but étant de ne plus reproduire certains schémas visibles dans nos communes : à savoir le développement de constructions disséminées sans planification aucune, le long de routes départementales entraînant de nombreux linéaires d'habitations. Ce modèle d'urbanisation induit une forte consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui impacte le paysage et nécessite de nombreux investissements coûteux pour les collectivités.

Il constitue également un facteur de dégradation de la qualité de l'air, d'augmentation des déplacements motorisés, de banalisation des paysages et de diminution de la biodiversité.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, et la loi Climat et Résilience de 2021, ont fortement marqué les logiques d'aménagement du territoire : les communes ne disposant pas de document d'urbanisme se voient refuser, de manière systématique, toute demande de construction située en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du territoire.

On parle alors d'***urbanisation limitée*** : les autorisations d'urbanisme sont instruites au titre du Règlement National d'Urbanisme (RNU), sans pouvoir assurer la constructibilité de la parcelle. Cette restriction a pour but d'enrayer la présence de constructions isolées en zones agricoles et naturelles, car considérées comme du « mitage » au sens du C. urb. mais également afin de maîtriser le développement territorial à travers des outils de planification.

Des exceptions sont toutefois possibles pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bâtiments liés et nécessaires à une activité agricole ou encore dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment existant. Le PLU octroie la possibilité de pouvoir déroger à cette règle sous réserve d'une analyse fine des entités urbaines et de la justification du parti d'aménager.

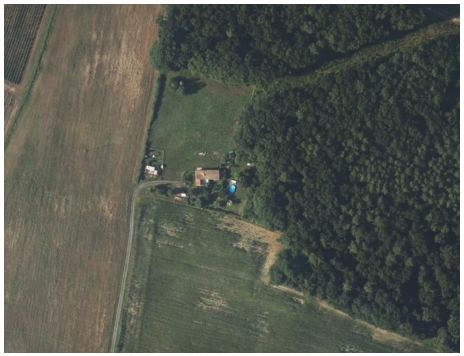
La définition des PAU sur le territoire, justifiée dans le présent document et analysée par les services de l'État, doit permettre d'identifier les entités urbaines à conforter et à développer sur le territoire en lien avec les orientations nationales.

Cette procédure assure la constructibilité au sein des périmètres définis (sous les conditions édictées par le règlement du PLU) et permet ainsi de planifier le développement futur du territoire.

CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. »

art L.111-3 du C. urb.



Exemple de mitage



Exemple d'une urbanisation linéaire

Cependant la notion de ***PAU*** n'est pas définie par le Code de l'urbanisme, seule une analyse jurisprudentielle permet de la définir.

Par conséquent, il est admis que celle-ci doit être basée ***a minima*** sur les critères suivants :

- Le regroupement de nombre minimum de constructions distantes de moins de 25 mètres les une des autres.
- L'accès aux réseaux divers.
- L'absence de toute rupture physique (route, cours d'eau, etc.).

Ces critères doivent être pris dans leur ensemble, aucun ne se suffisant à lui-même.



Dessin d'une PAU
Source : DREAL Limousin

4.1 INTRODUCTION AUX NOTIONS EN URBANISME

DÉFINITIONS ET NOTIONS

Une constructibilité limitée

Les PAU doivent être délimitées de façon raisonnée en termes de nombre et de localisation. Les orientations nationales incitent aujourd'hui à concentrer l'urbanisation, afin de limiter le phénomène de mitage / dispersion de l'urbanisation. Dans cet objectif de maîtrise de l'étalement urbain, les ***centres-bourgs*** sont à prioriser dans le choix des secteurs à développer pour maintenir la vitalité des territoires et rentabiliser les réseaux déjà existants. Toutefois, certains ***villages ou hameaux*** sont susceptibles de pouvoir accueillir de nouvelles constructions dans le cas où le secteur est identifié comme une centralité secondaire.

La notion de centre-bourg et de hameau varie selon les traditions locales, il est donc important de préciser ces notions. Sont rappelées ici les définitions de ces différentes structures urbaines issues de l'analyse jurisprudentielle :

> La notion de centre-bourg

« On appelle centre-bourg tout ensemble de plus de 20 habitations avec un noyau ancien présentant dans son cœur des mitoyennetés du bâti, de la densité, généralement des espaces collectifs publics, ainsi que des équipements et des services du quotidien. »

Le centre-bourg doit demeurer l'espace privilégié d'accueil des services et des commerces, mais également proposer une offre et des formes diversifiées de typologie de logements.

Précisons que le nombre de 20 habitations doit pouvoir s'adapter au contexte local, notamment sur un territoire périurbain comme Virsac. En effet, il n'est pas rare qu'une commune de ce type, ne marque pas un centre-bourg clair et qu'il ne constitue pas la centralité principale d'une commune.

> La notion de village

« On appelle village tout ensemble de plus de 20 habitations avec un noyau ancien souvent d'origine agricole, présentant une organisation groupée de l'habitat structurée autour d'espaces collectifs publics (mais avec peu ou pas d'équipements). »

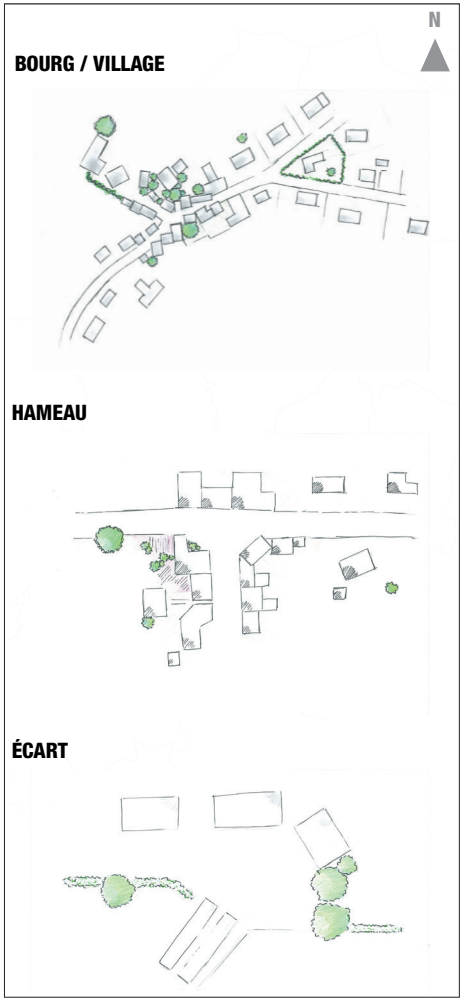
Les villages principaux sont des espaces, a minima, à conforter. Là encore, sur le territoire, certains villages peuvent être plus importants que le centre-bourg de la commune.

> La notion de hameau

« On appelle hameau tout ensemble de 5 à 19 habitations isolées, avec un noyau ancien souvent d'origine agricole, présentant une organisation groupée de l'habitat éventuellement structurée autour d'espaces collectifs publics (mais avec peu ou pas d'équipements). »

Les hameaux oscillent entre préservation de l'existant, densification et développement potentiel. Les différents critères, obligatoires (cadre réglementaire), et qualitatifs (décision politique) doivent permettre de donner une lisibilité sur la possible constructibilité de ces espaces, et en assurant une équité de traitement des administrés à l'échelle du territoire.

TYPOLOGIE DES NOYAUX BÂTIS



© Karthéo 2020

> La notion d'écart

Il faut ajouter à ces notions celle de l'écart. Il s'agit d'un ensemble bâti composé de moins de 4 habitations. Il est souvent en lien avec une exploitation agricole : sur ces espaces, plus aucune construction principale à vocation d'habitat n'est admise.

> Les critères de sélection

Les directives nationales amènent à une sélection des unités bâties pouvant recevoir une nouvelle urbanisation et induit la mise en place de critères permettant de sélectionner les dites unités et de justifier les choix opérés par les collectivités.

Les critères utilisés pour l'analyse des hameaux sont issus de domaines variés mais influençant directement la constructibilité des terrains :

- Quels usages des espaces publics ?
- Quelle organisation et quel état du bâti ?
- Quelle identité patrimoniale du hameau ?
- Quelle inscription dans le paysage ?
- Quels atouts environnementaux ?
- Quelle dynamique d'évolution du hameau et du territoire dans lequel il s'inscrit ?
- Quel rôle joue-t-il pour ce territoire ?
- Quelle place de l'activité agricole ?

4.1 INTRODUCTION AUX NOTIONS EN URBANISME

DÉFINITIONS ET NOTIONS

Densifier avant de pouvoir étendre l'urbanisation

La ***densification urbaine*** est instaurée comme une des solutions aux problématiques de maîtrise de l'étalement urbain et de la pollution atmosphérique induite par l'explosion des migrations pendulaires. L'objectif visé est d'augmenter le nombre d'habitants sur la même surface bâtie.

À ce jour, il est demandé aux collectivités de densifier les secteurs déjà urbanisés (SDU) avant de chercher à étendre leur développement.

> Différentes possibilités de densification

La densification peut prendre plusieurs formes :

- Le comblement d'espaces encore non bâtis au sein de l'unité urbaine : ces espaces peuvent aller de la parcelle de lotissement (« dent creuse ») à de grands espaces délaissés et enclavés dans le tissu urbain (« cœur d'îlot »).
- Le redécoupage des parcelles déjà construites : dans ce cas on parle d'***intensification***. Le principe est de recourir à des divisions parcellaires sur de grandes propriétés afin de créer une nouvelle construction.

DENSIFICATION DOUCE

« La densification douce est un processus de production de logement (principalement sous forme d'habitat individuel) qui s'appuie essentiellement sur des initiatives privées, encadrées par la collectivité dans le cadre de son projet urbain. Ce processus, qui s'opère hors procédures classiques (ZAC, lotissement, ...) touche actuellement aussi les villes que les quartiers ruraux, les quartiers anciens que les lotissements. »

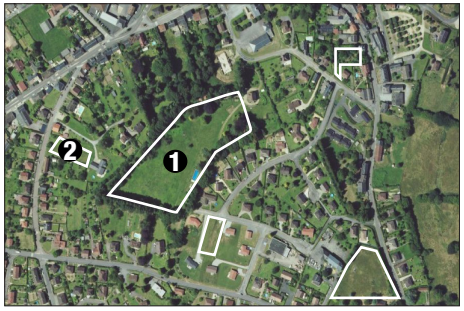
DDT Loire

Exemple de densification : principe du « Build In My BackYard » (construit dans mon jardin) :



Bessières (31)

Exemple d'espaces à densifier, allant de dents creuses à des cœurs d'îlots :



Bourg de Châteauneuf-la-Forêt (87)

❶ Cœur d'îlot

❷ Dent creuse

> Le renouvellement urbain

La reconstruction de la ville sur la ville porte sur la requalification des grands ensembles et la réutilisation des friches.

D'après l'article L.151-4 du C. urb., le rapport de présentation doit analyser « [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, ... »

La requalification urbaine cherche à optimiser l'occupation de l'espace et l'utilisation des infrastructures, des équipements et des services publics, par le (ré)aménagement de quartiers plus compacts. En s'appuyant sur les qualités des milieux déjà urbanisés, elle cherche à exploiter et à les mettre à profit pour un plus grand nombre de personnes, permettant également de participer au renforcement de centralités locales, rentabiliser les infrastructures urbaines, faciliter l'accès aux commerces, services et équipements pour l'ensemble de la population.

La mutation des espaces bâtis renvoie également à l'identification de possibilité de changement de destination (exceptés ceux en zones agricoles et naturelles) de local non destiné à l'habitat pour une transformation en logement ; par exemple un entrepôt, une ancienne activité économique désaffectée ,etc.

> La consolidation urbaine

La ***consolidation urbaine*** consiste à optimiser l'utilisation du territoire afin d'en assurer la rentabilité, de retenir ou d'y attirer de nouvelles activités et de tirer profit des qualités d'un milieu de vie déjà habité (commerces, transport en commun, équipements, etc.).

L'***extension urbaine*** est donc possible mais de façon raisonnée. Elle doit répondre à des objectifs d'accueil de population et être cohérente avec la croissance de la commune en question.

L'extension urbaine doit se faire en continuité d'une Partie Actuellement Urbanisée, ou du moins en lien direct avec des constructions existantes.

4.1 INTRODUCTION AUX NOTIONS EN URBANISME

DÉFINITIONS ET NOTIONS

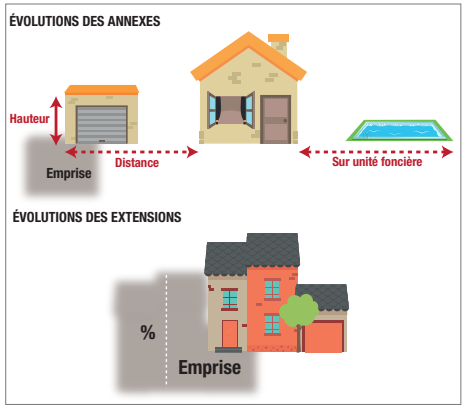
> Faire évoluer l'existant

Afin de ne pas défavoriser les espaces ruraux et ne pas dévaluer les constructions existantes situées dans les hameaux, la loi Macron autorise depuis 2015 les annexes et extensions des constructions existantes dans les zones agricoles et naturelles des PLU.

L'objectif de cet assouplissement de la loi est de lutter contre la vacance dans les secteurs les plus ruraux et de favoriser la remobilisation du bâti dans les zones rurales car ne correspondant plus aux attentes des ménages : habitations de petites tailles et/ou nécessitant des travaux de rénovation.

Ces évolutions doivent néanmoins être encadrées dans les documents d'urbanisme en terme de superficie, d'implantation, etc. afin de contraindre de potentielles déviances, comme la transformation d'un garage en une nouvelle habitations, mais également l'étalement sur du foncier agricole par la création d'annexes, etc.

ÉVOLUTIONS DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A ET N



© Karthéo 2020

> *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »*
>
> *art L.151-12 du C. urb.*

Une étude de cas peut permettre d'adapter ces réglementations aux réalités du territoire et aux caractéristiques morphologiques des entités bâties existantes.

La définition d'une règle alternative assure également la prise en compte du contexte local, notamment topographique, mais également les impératifs techniques dont l'assainissement qui, le plus souvent, est non collectif en milieu agricole ou nature.

JURISPRUDENCE

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Extension : hauteur inférieure ou égale à la construction principale, limitée à + 30 % de l'existant dans une limite de 150 m² d'emprise au sol tout compris (existant + extension).

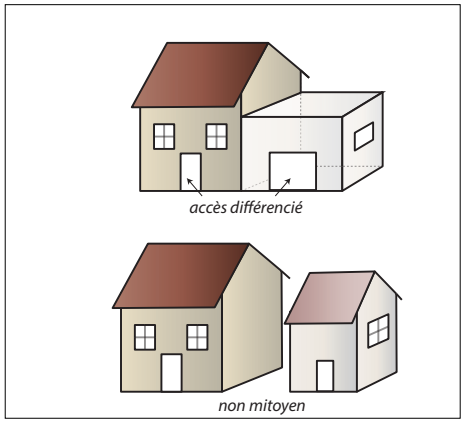
Annexe : hauteur limitée à 6 mètres au faîtage (4 mètres à l'acrotère), avec une implantation dans une zone de 25 mètres de l'habitation limitée à 40 m² d'emprise au sol.

Une ***annexe*** est une construction secondaire, d'une emprise au sol inférieure ou égale à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, tel que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines.

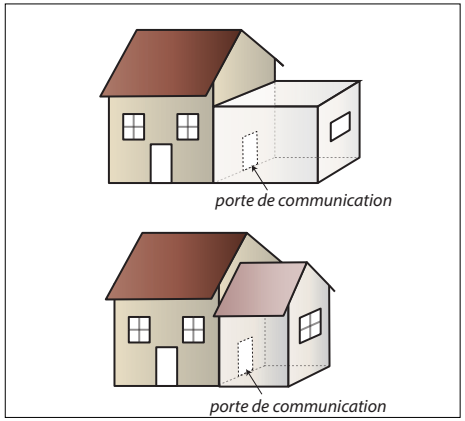
Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marqueur un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale. La destination des annexes au titre de C. urb. est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

Une ***extension*** est un agrandissement inférieur à la surface de la construction existante, réalisé en continuité d'une construction existante (hors surélévation) présentant un lien fonctionnel avec celle-ci.

ANNEXES



EXTENSIONS



© Karthéo 2020

4.2 L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

APPROCHE HISTORIQUE ET ÉVOLUTION URBAINE

L'évolution de la structure urbaine communale

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE DE 1950 À 2020





Source : IGN

4.2 L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

APPROCHE HISTORIQUE ET ÉVOLUTION URBAINE

L'évolution de la structure urbaine communale

> Dynamiques urbaines & agricoles

- L'analyse des photographies aériennes entre 1950 et aujourd'hui révèle les conséquences des opérations de consommation des espaces agricoles et naturels et l'évolution de la tâche urbaine.
- L'intensité urbaine de la ville de Bordeaux a enclenché l'anthropisation de la commune en mettant à disposition un foncier moins cher que le centre de l'agglomération.
- Le paysage a longtemps conservé les caractères d'une commune rurale et agricole, puis elle a offert des zones d'habitat, appréciées et recherchées, pour leur cadre paysager et naturel tout en étant à portée de voiture de Bordeaux et de son bassin d'emploi. La construction de l'autoroute A10 (Bordeaux / Paris) a accéléré l'anthropisation des paysages. L'emprise de l'autoroute et du péage située au centre du territoire, coupe la commune en deux part et constitue une rupture durable dans la trame urbaine de la commune.
- Les cartes illustrent la transformation d'anciennes surfaces agricoles en zone d'habitat. La commune de Virsac a artificialisé au fil du temps ses espaces agricoles à proximité d'anciens domaines viticoles ou d'anciens hameaux

> Évolution des pratiques agricoles

- La commune de Virsac est avant tout marquée par la culture de la vigne, comme nombre de communes du bassin bordelais. De ce fait, les tailles des parcelles agricoles n'ont pas beaucoup évoluées depuis 1950, le remembrement étant moins important que dans des schémas agricoles céréaliers ou d'élevages.
- Aussi, l'absence de topographie significative, incitait déjà à des tailles de parcelles plus importantes qu'ailleurs.

> Évolution des paysages

- On constate une perte de lecture des formes historiques du village et des hameaux par les extensions urbaines périphériques plus ou moins diffuses le long des axes routiers.
- Les infrastructures de transports, l'A10 et la RN10 notamment, participent de la cassure paysagère de la commune.

> Extensions urbaines

- Les extensions urbaines sont diffuses. Un cœur de bourg émerge difficilement. Les extensions pavillonnaires se sont développées sous forme de " poche " en discontinuité du village historique, et le long des principaux axes routiers.

> Évolution des formes urbaines et caractères architecturaux

- Le bâti se diffuse en discontinuité à partir des routes et parsème le territoire sans cohérence ni hiérarchie urbaine.
- L'habitat est majoritairement individuel, une forme d'habitat consommatrice d'espaces.
- Développement du maillage viaire pour la desserte des nouveaux quartiers.
- Apparition de lotissements, dont certains de grandes dimensions, fonctionnant en " poches ".
- Banalisation et standardisation des formes architecturales : répétition de constructions neuves sur un modèle identique.
- Seul le village de "Pradelle" conserve un caractère plus ancien dans sa forme.
- Apparition de nouveaux caractères architecturaux étrangers à ceux traditionnels.



© Karthéo 2024

4.3 LE BOURG

A. ORGANISATION DU CENTRE-BOURG

Le centre-bourg de Virsac

> Les fonctions urbaines

Le caractère viticole et agricole de la commune a contribué à créer des poches urbaines dispersées sur le territoire autour des fermes et des domaines viticoles.

Le village de Virsac est entouré de vignes et de champs, son centre-bourg se compose d'un cœur historique très peu marqué, si ce n'est par l'église à clocher-tour. La forme historique de village est quasi absente et semble se confondre avec les formes plus récentes liées à la périurbanisation, c'est-à-dire organisée selon le réseau viaire, de manière linéaire. Les principaux services, commerces et équipements sont en effet situés au cœur de zones pavillonnaires contemporaines qui jouxtent l'église et semble polariser un cœur de vie commerciale et d'équipements.

La seule trace de zone urbaine ancienne est ordonnancée autour du village de "Pradelle" au sud-ouest de la commune. Très courante dans les cœurs de village du bordelais, la maison carrée se trouve aussi bien en façade sur rue qu'isolée entourée d'un jardin. C'est un bâtiment de type agricole, historiquement populaire et ouvrier, de plein pied, parfois à un étage.

Le bâti récent s'est implanté en discontinuité d'une trame urbaine cohérente, au grès des ventes des terres agricoles devenues constructibles. Il est reconnaissable par son implantation en retrait de l'alignement, sa standardisation, et la répétition de constructions neuve sur un modèle identique.



Mairie



Église



Maison de village traditionnelle



Rue traversante sans aménagements



Locaux commerciaux de centre-bourg



Stade



Vignes autour du village



Gymnase



Résidence HLM

4.3 LE BOURG

A. ORGANISATION DU CENTRE-BOURG

UN CENTRE-BOURG DOMINÉ PAR UN BÂTI RÉCENT

Analyse urbaine du centre-bourg

Bâti
- Bâti récent
- Bâtiment ancien
- Agricole
- Industriel et commercial
- Equipement sportif
- Edifice religieux

Enveloppe urbaine
- Enveloppe urbaine du centre-bourg



0 100 200 m

© Karthéo 2024

4.3 LE BOURG

A. ORGANISATION DU CENTRE-BOURG

> Le potentiel de densification

La morphologie du tissu urbain du centre-bourg laisse peu de place pour la densification.

> Contexte environnemental et paysager

Le centre-bourg s'inscrit dans un contexte environnemental à prendre en compte puisqu'il est situé au cœur de vastes espaces agricoles.

Il n'y pas de cours d'eau sur le territoire mais des espaces boisés sont dispersés dans la commune.

Du fait de l'absence de topographie et du caractère viticole prédominant, il n'y pas de grandes ruptures entre le bourg et les autres zones urbanisées du territoire.

> Les extensions envisageables

Afin de définir les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, il sera nécessaire de prendre en compte les éléments de contexte tels que l'agriculture, les infrastructures ou encore la richesse environnementale.

En effet, la coupure marquée par l'autoroute A10 au centre du territoire communal génère des nuisances sonores et olfactives qui ne sont pas compatibles avec de nouvelles zones d'urbanisation.

Il peut également être envisagé le réaménagement du cœur de bourg, toutefois, la forme récente des constructions et des aménagements ne permet pas une action significative en ce sens.



Chartreuse viticole © Karthéo 2024



Aire de jeux en coeur de bourg © Karthéo 2024



Franchissement A10 © Karthéo 2024



Limite entre vigne et pavillons © Karthéo 2024



Urbanisation récente © Karthéo 2024



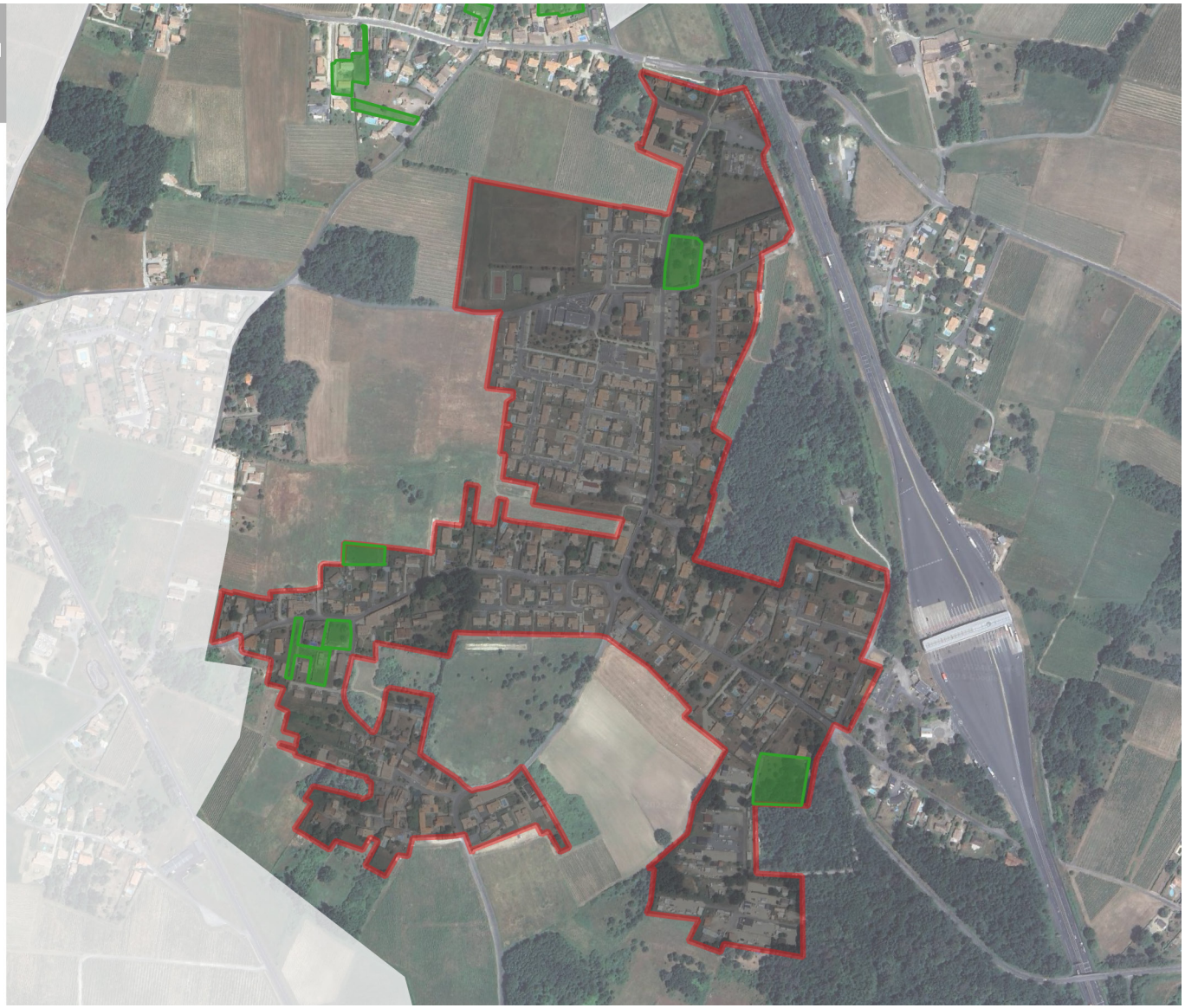
Riche bâtisse ancienne© Karthéo 2024

4.3 LE BOURG

A. ORGANISATION DU CENTRE-BOURG

UN FAIBLE POTENTIEL DE DENSIFICATION EN CENTRE-BOURG

Analyse des potentiels de développement du centre-bourg



© Karthéo 2024

4.3 LE BOURG

B. LES ENTRÉES DE BOURG

Analyse des entrées de centre-bourg

Les entrées des espaces centraux sont représentatifs d'un centre-bourg et influent sur la perception qu'un visiteur peut en avoir.

Une entrée de centre-bourg peu qualitative, où l'on perçoit des bâtiments délabrés ou industriels peut entacher la vision du territoire.

De manière régulière, les entrées de centre-bourg sont négligées, notamment d'un point de vue paysager (affichages publicitaires, absence d'aménagement urbain et paysager, etc.).

Or, ces espaces sont de véritables vitrines qu'il convient de préserver ou de requalifier.

Ces espaces font également office de transition entre les espaces agricoles, naturels et forestiers et le milieu urbain, et servent donc à la lecture du territoire.

Les entrées de centre-bourg permettent aussi de distinguer un bourg, d'un village et d'un hameau, qui ne bénéficieront pas des mêmes aménagements.

Les entrées de bourg de Virsac

Les principales entrées de bourg se font depuis les axes principaux traversant le territoire : la RD 115 et le RD 133.

> Entrée de bourg rurale-champêtre

Les entrées de bourg rurales / champêtres sont caractérisées par :

- Une entrée rapide dans le centre-bourg sans réelle transition.
- Un bâti rural caractéristique.
- La présence d'éléments paysagers.
- L'absence d'aménagement urbain.
- Une perception sur des éléments de patrimoine indiquant la présence du noyau ancien.
- La présence de bâtiments agricoles.

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du centre-bourg :

- Sensibilité accrue face à l'intégration de bâtis récents de type pavillonnaire.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée de bourg :

- Souligner la matérialisation de celle-ci via des aménagements urbains.
- Préserver le caractère rural bâti lorsqu'il est de qualité.

> Entrée de bourg village-urbain

Les entrées de bourg villages/urbains sont caractérisées par :

- Une entrée marquée par un long linéaire de pavillons, souvent homogènes, sur un seul front bâti avec un alignement des bâtis par rapport à la rue.
- Un bâti caractéristique.
- La présence d'aménagements urbains (trottoirs, éclairage public, passages cloutés, panneaux de noms de rue, etc).

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Lisibilité amoindrie du bourg.
- Homogénéité des constructions et du paysage.
- Multiplication des accès sur les voies induisant une accidentologie renforcée.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

- Fixer des limites à l'urbanisation.

4.3 LE BOURG

B. LES ENTRÉES DE BOURG

> Entrée 1 : rurale-champêtre

Cette entrée se situe à l'ouest du centre-bourg. Il s'agit de l'entrée principale pour les visiteurs arrivant du Nord via la RD 137 puis la RD 133 qui permet de rejoindre la Charente-Maritime. La route, bien que légèrement étroite, est bordée de pavillons, très récents pour certains. L'urbanisation du centre-bourg est masquée. Seuls les panneaux de signalisation routière, l'éclairage et quelques pavillons présents trahissent une forme d'urbanisation. Les aménagements urbains sont très sommaires.



> Entrée 2 : rurale-champêtre

Cette entrée se trouve à l'est du centre-bourg, sur la RD133. Elle permet de relier le bourg de Virsac à la RN 10 et l'A10. C'est l'entrée la plus importante du bourg. La route est bordée par de grandes parcelles viticoles et quelques bosquets qui dissimulent des pavillons. On ne distingue pas le clocher de l'église et cette première poche urbaine est détachée du reste du bourg par l'autoroute A10. Elle est située à proximité du "Château Julie"



> Entrée 3 : rurale-champêtre

L'entrée de bourg sud-est, sur la RD 115, est également une voie d'accès privilégiée à l'A10 et aux grands axes routiers qui desservent le territoire. C'est également la voie d'accès depuis Saint-Antoine et la gare TER proche.

L'entrée de bourg est aujourd'hui très peu aménagée et reste partagée entre caractères champêtre et proximité avec la RN10. Plus loin dans le bourg, des chicanes ont été positionnées afin de réduire la vitesse d'arrivée des véhicules. Dans le même objectif, le panneau d'entrée d'agglomération est positionné bien en amont des premières habitations.



> Entrée 4 : rurale-champêtre

Cette entrée correspond à l'entrée sud du centre-bourg, et du hameau de Pradelle. Il s'agit de l'entrée principale pour les visiteurs arrivant du Sud via la RD 137, reliant la commune à Saint-André-de-Cubzac. La chaussée est peu qualitative, seuls les panneaux de signalisation routière et l'éclairage sont présents. Les aménagements urbains sont très sommaires. Les sorties de pavillons sont nombreuses et très peu sécurisées.



> Entrée 5 : village-urbain

Cette entrée se trouve à l'Ouest du centre-bourg, sur la route qui rejoint la commune de Saint-Gervais. Il n'y pas d'aménagements urbains particuliers, et les sorties de pavillons sont très nombreuses. On rentre directement dans un alignement pavillonnaire sans caractère architectural. La limite entre le cœur de bourg est très difficile à percevoir.

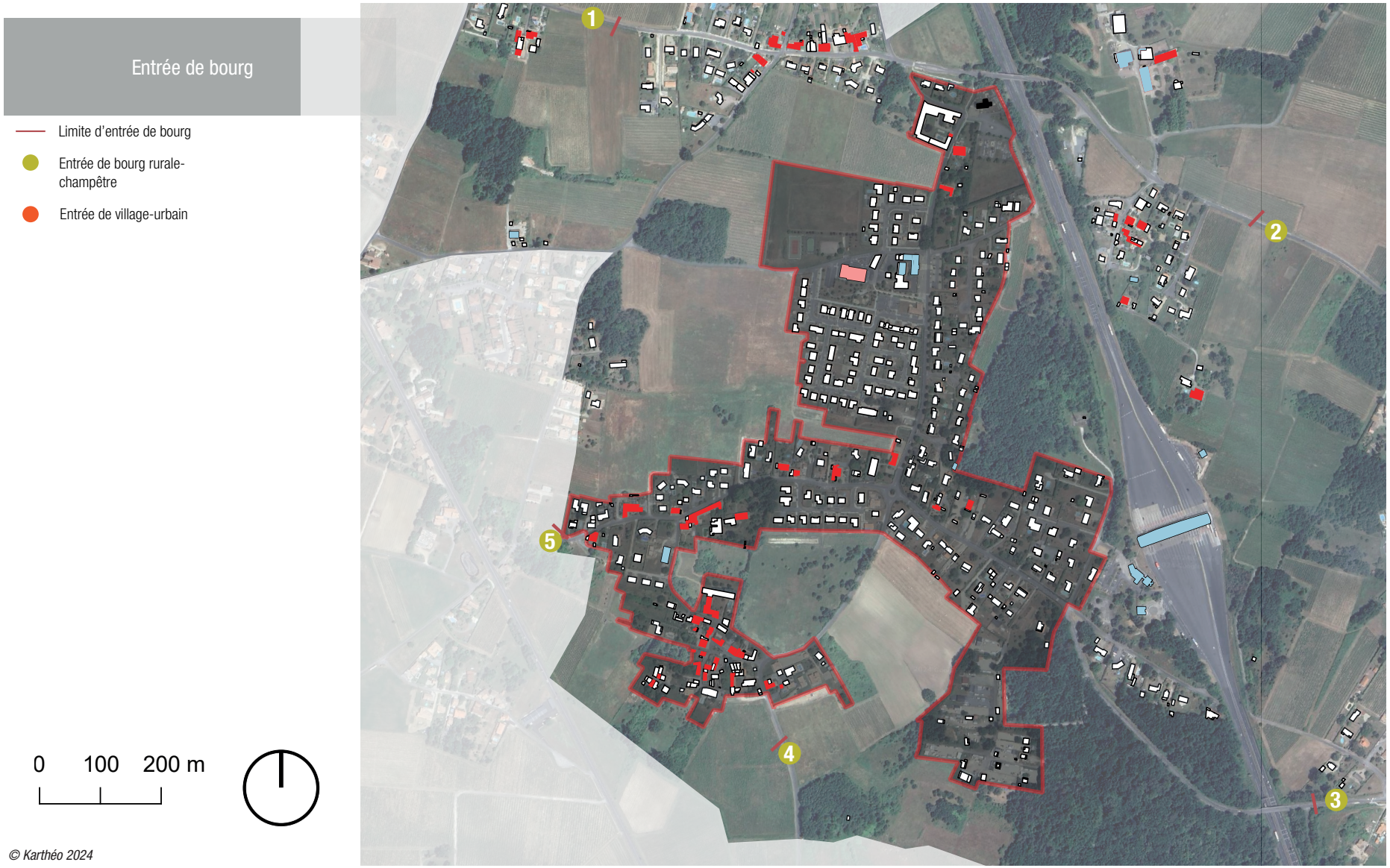


© Karthéo et Google Maps 2024

4.3 LE BOURG

B. LES ENTRÉES DE BOURG

LOCALISATION ET TYPOLOGIE DES ENTRÉES DE BOURG



© Karthéo 2024

4.4 LES VILLAGES,HAMEAUX ET ÉCARTS

A. IDENTIFICATION DES ENTITÉS BÂTIES HORS BOURG

alyse urbaine du village des Chaumes



Bâti récent
Bâtiment ancien
Agricole
Industriel et commercial
Equipement sportif
Edifice religieux

eloppe urbaine
Villages

100 200 m

© Karthéo 2024

4.4 LES VILLAGES, HAMEAUX ET ÉCARTS

A. IDENTIFICATION DES ENTITÉS BÂTIES HORS BOURGS

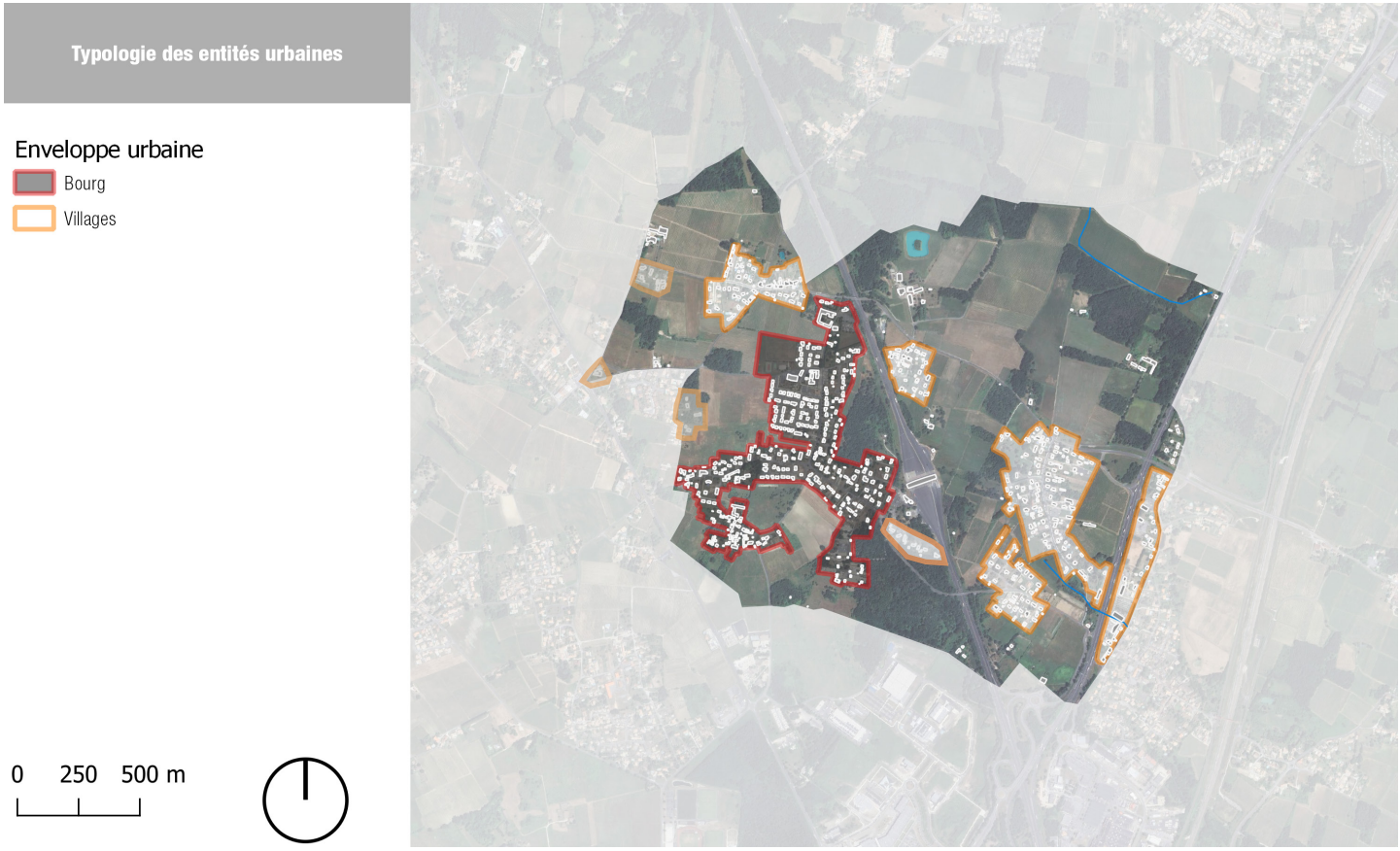
Analyse préalable des entités bâties

L'étude qui suit a pour objectif d'établir une première analyse multi-critères des entités bâties afin de guider les choix stratégiques de la collectivité dans la localisation des futures zones de développement urbain. En effet, comme évoqué précédemment, toutes les entités bâties du territoire ne pourront accueillir de la nouvelle urbanisation. Des choix, à justifier, devront être faits pour mener à bien une politique cohérente avec les dynamiques du territoire et ainsi respecter le droit d'équité des administrés.

Un travail plus approfondi sera ensuite mené par les élus lors de la traduction réglementaire du projet. Chaque choix opérés devront être argumentés au sein du chapitre des justifications du présent rapport de présentation.

Pour rappel : les hameaux constituent un ensemble de bâti groupé et dense de plus de 5 constructions ; les unités urbaines de moins de 5 constructions sont considérées comme des « écarts » et ne peuvent donc pas prétendre à être densifiées ou étendues au-delà de leur enveloppe actuelle.

DES ENTITÉS BÂTIES IMPORTANTES ET UN FAIBLE MITAGE



© Karthéo 2024

4.4 LES VILLAGES, HAMEAUX ET ÉCARTS

A. IDENTIFICATION DES ENTITÉS BÂTIES HORS BOURGS

Analyse des hameaux susceptibles de recevoir de la nouvelle urbanisation

Si la définition de la PAU permet une sélection stricte des hameaux, ou du moins une éviction de ceux ne correspondant pas à ces critères, il est également utile, dans la stratégie de développement des communes, de prendre en compte certains critères, soit « rédhibitoires » soit « qualitatifs ».

Les critères rédhibitoires sont pour la plupart des éléments qui s'imposent au document d'urbanisme et qui s'accompagnent de réglementations strictes. D'autres sont des éléments sans influence directe sur le PLU (sans réglementation) mais permettent de justifier du parti d'aménager de la collectivité pour le développement de son territoire.

> *La prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique (obligatoire)*

La servitude d'utilité publique (SUP) constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elle est susceptible d'avoir une incidence sur la constructibilité, et plus largement sur l'occupation des sols. Elle peut entraîner :

- Des interdictions ou limitations à l'exercice du droit de construire ou du droit d'occuper le sol.
- L'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages (établissement des lignes de transport d'énergie électrique par exemple).
- L'obligation d'exécuter certains travaux, à la charge du propriétaire (entretien, rénovation, etc.).

Les SUP sont classées en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine : patrimoine naturel, culturel et sportif.
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications.
- Les servitudes relatives à la défense nationale.
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Certaines SUP vont être des critères rédhibitoires comme les périmètres de protection du risque inondation ou encore les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau.

Ces servitudes induisent, de par la réglementation qui les accompagne, une restriction forte voire complète des possibilités de constructions.

Les documents d'urbanisme doivent donc impérativement prendre en considération ces éléments.

De plus, les secteurs concernés sont souvent impropres à recevoir de nouvelles constructions (cas des secteurs inondables).

D'autres SUP, en revanche, seront des critères plus qualitatifs, comme le passage de canalisations de gaz, la présence d'un monument historique.

Les hameaux concernés par ce type de servitudes ne seront donc pas écartés de l'analyse mais la collectivité devra s'appuyer sur ces éléments pour aiguiller sa stratégie de développement.

> *La présence de risques et nuisances (obligatoire)*

Le développement d'un territoire ne doit pas se faire au détriment de la sécurité des biens et des personnes. La prévention des risques est un sujet de plus en plus sensible au vu des catastrophes naturelles et humaines qui ont pu avoir lieu ces dernières années sur le territoire national.

Le territoire est concerné par les risques et nuisances suivants :

- Aléas remontées de nappe : outre les phénomènes de débordement des cours d'eau, une inondation peut également survenir suite à la remontée d'une nappe phréatique, phénomène souvent associé à des ruissellements importants.
- Aléas de retrait-gonflement des sols argileux : ce phénomène peut avoir des conséquences en matière d'urbanisme et de construction (fragilisation ou destruction de fondations, de maisons, de routes, de câbles, tuyaux et autres réseaux ou conduites enterrées, etc.).
- Aléas de mouvement de terrain : les inventaires n'étant pas nécessairement exhaustifs, une vigilance sera maintenue lors de la délimitation des zones constructibles afin d'adopter une stratégie d'évitement des zones à risque éventuellement connues par l'équipe municipale.
- Le risque minier.

L'ensemble des risques et nuisances concernant le territoire est décrit dans le présent rapport de présentation au chapitre ***Risques, nuisances et pollutions***.

> *La présence et la capacité suffisante des réseaux (obligatoire)*

L'une des conditions pour qu'un hameau puisse prétendre à de la nouvelle urbanisation est qu'il soit desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Ces réseaux doivent pouvoir répondre aux besoins des abonnés, et la collectivité doit être en mesure de réaliser les travaux de mises aux normes en conséquence. Autre condition : la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ; cette dernière doit être aux normes.

Concernant la gestion des eaux usées, le raccordement à l'assainissement collectif devra être privilégié afin d'assurer un utilisation maximale des équipements existants.

L'assainissement individuel pourra quant à lui être envisagé lorsque les sols le permettent (bonne aptitude des sols).

« Peuvent être classés en zone urbaine, 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. »

art. R.151-18 du C. urb.

« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public e tles réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone [...] les constructions y sont autorisées [...]. »

art. R.151-20 du C. urb.

4.4 LES VILLAGES, HAMEAUX ET ÉCARTS

A. IDENTIFICATION DES ENTITÉS BÂTIES HORS BOURGS

> *La présence ou proximité d'une activité agricole (obligatoire)*

L'activité agricole est d'une importance majeure sur le territoire. Afin de préserver de bonnes relations de voisinage, d'éviter de futurs conflits et de maintenir l'activité agricole en place, des règles d'inconstructibilité s'imposent aux alentours des exploitations en activité.

Un cercle de réciprocité est délimité autour de toute exploitation agricole. Ainsi, une exploitation agricole et une habitation devront respecter au minimum une distance de 50 ou 100 m vis-à-vis l'une de l'autre.

Des mesures d'adaptation pourront être envisagées dans le cas où le développement d'un hameau s'impose (lorsqu'il s'agit de la seule possibilité de développement de la commune, qu'une activité agricole est en cessation d'activité, etc.).

Ainsi, si un hameau est couvert en totalité ou en partie par un cercle de réciprocité agricole, il sera retiré de l'analyse. Si une exploitation agricole est située à proximité, sans que son périmètre d'inconstructibilité ne touche le hameau, la collectivité devra prendre en considération d'autres critères comme les nuisances sonores et/ou olfactives, le passage des engins ou le potentiel développement de l'exploitation, et décider du devenir du hameau.

> *Le contexte environnemental (qualitatif)*

Certains villages et hameaux présentent des caractéristiques environnementales qui constituent des contraintes à l'accueil de nouvelles constructions.

Une extension de l'urbanisation, sur des hameaux entourés de boisements, zones humides ou d'un maillage bocager, peut venir altérer la richesse de la biodiversité que ces milieux représentent. Le développement de ces hameaux doit donc se faire en connaissance de cause et de façon cohérente avec le niveau de sensibilité des milieux concernés. Il sera nécessaire de considérer si le hameau est à proximité ou au sein d'un site écologique protégé (sites Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ou si les milieux forment des corridors écologiques.

Les milieux naturels et les secteurs environnementaux tels que les sites Natura 2000 et les ZNIEFF ne sont pas aptes à recevoir de la nouvelle urbanisation. Des réglementations obligent à la mise en place de mesures compensatoires en cas d'aménagements au sein de ces milieux mais cela reste une réparation face à un dégât déjà causé et ne garantit en rien le maintien des milieux existants.

C'est à la collectivité de définir le type et le degré de protection qu'elle souhaite apporter à ces espaces riches et sensibles. Le plus souvent, le choix de restreindre au maximum les possibilités de construction est privilégié pour les sites Natura 2000.

S'agissant des milieux et éléments naturels plus ponctuels, dits de « biodiversité ordinaire », le choix devra se faire au cas par cas, en fonction du projet envisagé. Ici entre en jeu l'évaluation environnementale du PLU, outil d'aide et de conseil pour évaluer les incidences éventuelles et faire les choix les plus stratégiques.

> *La vulnérabilité paysagère et la cohérence architecturale (qualitatif)*

Un paysage est considéré comme vulnérable lorsqu'il est soumis à des co-visibilités importantes.

Ces co-visibilités sont générées par la forme du relief mais aussi par le mode d'implantation des bâtiments. Un bâtiment implanté sur une ligne de crête ou sur le rebord d'un vallon aura un impact visuel très important.

L'ouverture à l'urbanisation dans des secteurs paysagers remarquables ou disposant d'une forte vulnérabilité contribue à la banalisation des paysages locaux si des mesures d'insertion ne sont pas prévues.

Entre également en ligne de compte la qualité du bâti ancien. Si le hameau est en grande partie constitué de bâtisses anciennes en pierres apparentes, l'intégration paysagère des nouvelles habitations devra être réfléchie.

En effet, certains villages et hameaux présentent des caractéristiques très particulières, donnant une cohérence à l'ensemble.

Le faible développement urbain a permis à certaines unités bâties de préserver la qualité architecturale du bâti (cadre patrimonial) et la structure urbaine initiale du noyau bâti (compacité, densité).

Cette identité architecturale et la forte densité urbaine (absence de dent creuse) rendent difficilement possible l'accueil de nouvelles constructions. Ces dernières ne sont alors envisageables qu'en extension urbaine, à l'entrée des villages ou hameaux, ce qui peut détériorer la qualité du cadre bâti. Le caractère patrimonial peut alors être détérioré par le contraste trop important entre une forme urbaine compacte (noyau bâti ancien) et des formes urbaines disjointes (maisons isolées, lotissement, parcellaire lâche).

> *Les types de développement urbain à contraindre (qualitatif)*

La lutte contre l'étalement urbain est un des objectifs majeurs des orientations nationales.

Si les hameaux présentent des morphologies de type linéaire, alors les extensions ne devront pas accentuer ce phénomène mais chercher à l'enrayer.

> *La couverture numérique (qualitatif)*

La couverture numérique peut également être un critère déterminant pour l'accueil de nouvelle population, mais s'apparente davantage à un critère qualitatif.

Néanmoins, la société actuelle est fortement dépendante de la couverture numérique, tant sur le plan personnel que professionnel.

Ce critère est devenu un facteur de localisation primordial de nos jours.

4.5 LE PATRIMOINE BÂTI

A. TYPOLOGIE DU BÂTI ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Typologie du bâti et architecture

La nature physique et le climat ont une influence directe sur le bâti.

On retrouve des particularités de l'architecture traditionnelle liées :

- aux matériaux : une multiplicité des matériaux est disponible sur le territoire.
- à la vocation : commerciale, agricole, liée à l'exploitation viticole qui ont engendré des formes et des assemblages particuliers.
- à l'orientation : les bâtiments sont implantés de sorte à bénéficier de l'apport solaire.
- à la proximité d'une source, d'une rivière ou d'une voie de communication.

Les bâtis récents se construisent en périphérie de l'ancien, ou dans des dents creuses le long des voiries, parfois dans des conditions moins favorables.

La transformation de nos modes de vie, de nos besoins, l'avènement de nouveaux matériaux et de nouvelles techniques de construction ont conduit à modifier fortement le paysage bâti.

Les contraintes liées à la prise en compte de l'environnement doivent être mises en avant car elles peuvent avoir un effet visible sur le paysage bâti et impliquent qu'une réflexion soit menée en termes d'adaptation du bâti existant ou de création sans qu'il n'y ait atteinte au patrimoine bâti et paysager.

Caractères architecturaux

Les formes urbaines du cubzadais et généralement du vignoble bordelais influencent directement les typologies de bâti.

La forme urbaine du village a déterminé des volumes de bâti en cohérence avec l'échelle d'un territoire rural et agricole. Les maisons de village ne dépassent pas le R+1. L'habitat isolé est historiquement celui de la ferme et du domaine viticole.

La viticulture a fait très tôt la prospérité du territoire. Ainsi, la commune porte de nombreuses constructions agricoles traditionnelles. Elles ont l'architecture modeste et utilitaire de la ferme ou celle sophistiquée de la maison de maître ou du château.

Le développement du tissu pavillonnaire rend prédominant un bâti récent dont les caractères s'éloignent de ceux historiques.

D'anciens domaines ou bâtis ont fait l'objet de restaurations, et ont su conserver les caractères architecturaux traditionnels.

Les ressources locales ont été largement utilisées pour construire et c'est ainsi que la pierre calcaire est l'élément principal de construction.

Toutefois, les formes bâties les plus anciennes sont peu présentes sur la commune et ne laissent pas apparaître un cœur urbain homogène.

Les domaines et les châteaux conservent des constructions traditionnelles le vocabulaire architectural et leur architecture reste sobre. Ils se distinguent de l'habitat ordinaire par leurs dimensions.

Les domaines et les châteaux utilisent la pierre, mais dans des dimensions plus importantes que la maison traditionnelle. Les dimensions de la construction et les matériaux indiquent la prospérité de son propriétaire.





© Karthéo 2024

4.5 LE PATRIMOINE BÂTI

A. TYPOLOGIE DU BÂTI ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Typologie du bâti ancien : la maison traditionnelle de plan rectangulaire

> Volume, hauteur et niveaux

Les constructions sont le plus souvent de plan carré composées de plein pied. L'ajout d'étage est plus rare et constituait un signe d'élévation sociale.

> Façade

La façade principale, plus ou moins ornementée (mascaron au-dessus de la porte d'entrée, ferronnerie, corniches, etc.), est percée d'ouvertures disposées régulièrement : porte d'entrée centrée, parfois surmontée d'une porte-fenêtre avec balconnet.

Le ou les matériaux en façade peuvent varier : pierres blanches pouvant être larges ou non.

> Toiture

Les toitures varient entre 2 et 4 pans. La pente des toitures varie également. Les tuiles présentes dans la région sont les tuiles canal.

> Ouvertures, menuiseries

Les ouvertures sont organisées de manière symétriquement autour de la porte d'entrée, qui se trouve au centre de la façade.

L'ensemble des ouvertures est souligné par un encadrement soigné constitué de pierre taillées.

> Détails architecturaux

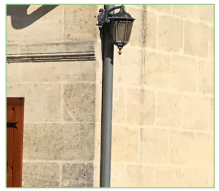
Les façades sur rue sont peu ornementées, et disposent d'un traitement simples sur les façades.

Elles sont le plus souvent simples, sans grandes ouvertures.

Le traitement décoratif lié à la porte d'entrée est toujours bien spécifique.

> Clôture

Pour les habitations à l'alignement il n'y a pas la possibilité d'avoir une clôture sur l'avant. Toutefois, pour celles construites en retrait, un jardin d'agrément est créée à l'avant de la maison. .



Pierres calcaire



Encadrement



Tuiles canal



Occuli



Maison de plan rectangulaire © Karthéo 2024

4.5 LE PATRIMOINE BÂTI

A. TYPOLOGIE DU BÂTI ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Typologie du bâti ancien : le domaine viticole

Représentant la riche histoire viticole du territoire, les châteaux sont aujourd'hui des éléments majeurs du patrimoine communal.

La commune de Virsac compte différents domaine de ce type. Ces bâtiments sont bien plus imposants que les maisons d'ouvriers viticoles et marquent le paysage par leur taille et la richesse de leur architecture (tours, cheminées, toiture en ardoise..).

Ces bâtisses sont l'élément central du domaine viticole qu'elles gouvernent et sont entourées de dépendances et annexes servant à l'origine au stockage et à la vie du domaine.

Aujourd'hui, ces ensembles bâtis trouvent différentes formes. Si l'activité viticole est encore présentes sur certains, ce patrimoine a pu être réinvestis par l'hébergement touristique.



© Karthéo 2024

4.5 LE PATRIMOINE BÂTI

A. TYPOLOGIE DU BÂTI ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Typologie du bâti : les bâtiments d'activités économiques

Les bâtiments économiques se caractérisent par leur pauvreté architecturale qui n'échappe pas aux règles de la nécessaire fonctionnalité.

Ils sont pour la plupart situés à proximité de grands axes routiers, notamment la RN10.





© Karthéo 2024

4.5 LE PATRIMOINE BÂTI

A. TYPOLOGIE DU BÂTI ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Typologie du bâti récent

Le bâti récent est représenté par un maillage plus lâche :

- les constructions d'après-guerre (après 1945) s'implantent en recul de la voirie, sur de grandes parcelles, sans mitoyenneté du bâti.
- l'unité du centre-bourg s'effiloche au fur et à mesure de l'extension urbaine.
- les lotissements s'organisent en quartiers, soit en parfaite intimité (voie en impasse), et peuvent être connectés à l'existant via un bouclage viaire.

Ces constructions se singularisent par une standardisation des formes et par l'abandon de l'alignement. Par la suite et jusqu'à aujourd'hui, cette différence s'accentue :

- les constructions sont implantées en milieu de parcelle avec un espace à l'avant dédié à l'allée de garage.
- les murets de clôture ont un traitement différent (enduits de couleur, ciment, fausse pierre, balustres, bois, PVC, aluminium, grillages doublés ou non d'une haie, etc.).
- l'architecture se diversifie avec de moins en moins de lien avec l'identité du noyau ancien : disparité des formes, des enduits et des couvertures (formes, couleurs, finitions), élargissement des ouvertures, standardisation des menuiseries (PVC, volets roulants, ton blanc ou bois), etc. en s'inspirant des architectures régionales, et non locales.

On identifie toutefois quelques caractéristiques clefs :

- sous-sol et/ou garage, surmonté le plus souvent d'un simple rez-de-chaussée.
- des pentes de toitures variées.
- des façades enduites aux couleurs claires.
- l'utilisation de tuiles canal.
- des jardins qui encerclent les constructions.
- des clôtures ou haies qui masquent la vue sur le pavillon.

Le développement futur devra veiller à l'aménagement des zones à urbaniser, dans un objectif de gestion économe de l'espace et de respect de l'organisation, de la forme urbaine, des conditions de fonctionnement, d'aspect, de qualité et de cohérence urbaine.

TYPOLOGIE DU BÂTI RÉCENT SUR LE TERRITOIRE



Maison des années 80-90 © Karthéo 2024



Construction années 90, sans cohérence urbaine © Karthéo 2024



Pavillon années 1980 © Karthéo 2024



Construction récente avec clôture opaque © Karthéo 2024



Pavillon récent © Google



Pavillon entrée de bourg © Google

4.5 LE PATRIMOINE BÂTI

A. TYPOLOGIE DU BÂTI ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Typologie du bâti contemporain : la maison des années 70 - 80

> Volume, hauteur et niveaux

Ces bâtisses se composent fréquemment de plein- pied.

Toutefois, certaines bâtisses possèdent des demi-niveaux de rez-de-chaussée ou des sous-sols semi-enterrés (dits topinières).

Ces maisons présentent des formes relativement denses et cubiques et des hauteurs et volumes assez modérés, ne dépassant généralement pas les 3 mètres.

A la différence du bâti classique de cette époque, homogène au niveau national, ici les maisons ne comportent pas d'étages et sont de plein pied, reprenant considérablement les caractéristiques architecturales locales.

Toutefois, certaines peuvent comporter des tours, faisant office d'étage.

> Façade

Elles sont faites de parpaings et recouvertes de crépi aux couleurs diverses et variées mais restant généralement dans des teintes relativement naturelles (brun, jaune, beige, blanc, gris, etc.).

> Toiture

Les toitures sont le plus souvent à 4 pans, à croupes ou en pavillon (forme pyramidale), ou à 2 pans.

Les matériaux les plus fréquemment utilisés sont les tuiles en béton et les tuiles mécaniques.

> Ouvertures, menuiseries

L'ensemble des ouvertures est aligné par le haut.

Elles offrent différentes formes : fenêtres à 2 ou 3 vantaux, présence de baies vitrées ou portes-fenêtres, portes d'entrée pleines ou semi-vitrées.

Les menuiseries sont en PVC ou bois, voire en métal pour les volets.

> Détails architecturaux

Les maisons des années 70 - 80 sont dotées de nombreux détails architecturaux qui marquent particulièrement la forme d'architecture de cette époque.

Des fenêtres de sous-sol, liées à des constructions parfois semi-enterrées ou dont le rez-de-chaussée fait office de garage / buanderie / atelier (parfois semi-enterré) sont régulièrement visibles.

Les baies vitrées ou portes-fenêtres sont régulièrement agrémentées de store-bannes.

Des soubassements, marqués d'un bandeau intermédiaire et parfois en pierres de parement sont souvent observables.

Les toitures peuvent être composées de lucarnes en zinc et/ou PVC (à croupe, en trapèze, rampantes ou belles-voisines pour la plupart) ou de fenêtres de toit.

> Clôture

La plupart du temps, ces maisons sont entourées de jardins clos et séparés de la rue par un muret bas ou une clôture, ou encore par une haie végétale.



Pavillon contemporain (années 80) © Google Maps



Pavillon contemporain (années 80) © Google Maps

4.5 LE PATRIMOINE BÂTI

A. TYPOLOGIE DU BÂTI ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Typologie du bâti contemporain : la maison des années 2000

> Volume, hauteur et niveaux

La forme la plus rencontrée est le plain-pied.

Il est également possible d'en trouver sur deux niveaux (sous-sol + RDC ou RDC+C).

Dans le cas où un sous-sol est présent, il est le plus souvent semi-enterré.

L'habitat pavillonnaire se caractérise par une hauteur moyenne variant de 4 à 4,50 mètres.

> Façade

Les murs sont réalisés avec des parpaings.

Les façades sont crépies : les teintes utilisées sont le plus souvent neutres et claires (blanc, beige, rosé) mais il n'est pas exclus de trouver des teintes plus vives.

> Toiture

Les toitures sont le plus souvent réalisées avec des tuiles mécaniques, à 2 ou 4 pans.

> Ouvertures, menuiseries

La porte ainsi que les fenêtres sont réalisés avec des matériaux récents type PVC.

Il est possible de trouver quelques fenêtres en aluminium qui peuvent se composer de 2 ou 3 vantaux.

Il est également possible de trouver des portes-fenêtres ou des baies-vitrées.

Les volets et stores sont également en PVC et peuvent être en bois.

> Détails architecturaux

Le bâti récent est principalement caractérisé par son homogénéité et par la standardisation des modes de production.

De cette manière, bien qu'il puisse exister des variantes du modèle de base du pavillon, elles correspondent toujours plus ou moins à la description.

Contrairement aux maisons plus anciennes, les chaînages d'angles et autres encadrements ne sont pas visibles. Le seul élément qui peut ressortir en façade est l'appui de fenêtre en béton. Cela s'explique par l'utilisation des mêmes matériaux pour l'ensemble des constructions. Certaines constructions récentes peuvent accueillir des panneaux solaires photovoltaïques en toiture.

Les garages sont généralement attenants à la maison d'habitation. Dans certains cas, il peut s'agir d'un simple appentis.

> Clôture

La plus représentée est le muret de pierres ou de parpaings, surmonté ou non d'une clôture métallique ou en PVC.

Des haies végétales peuvent aussi être utilisées.

Il est rare de ne pas trouver d'élément de séparation entre l'espace public et l'espace privé.



Pavillon contemporain © Google Maps



Pavillon contemporain © Google Maps

4.5 LE PATRIMOINE BÂTI

B. LE PATRIMOINE RELIGIEUX, HISTORIQUE ET VERNACULAIRE

Notion de patrimoine vernaculaire

La notion de patrimoine vernaculaire renvoie à tous les éléments bâtis en lien avec les pratiques de la vie quotidienne.

Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques.

La commune de Virsac dispose d'un patrimoine vernaculaire riche.

On retrouve majoritairement :

- des puits, lavoirs : constituant le patrimoine lié à l'eau.
- des croix, calvaires, chapelles, lanternes des morts renvoyant au patrimoine cultuel.
- des fours à pain, des travails, des granges : éléments caractéristiques du patrimoine lié à l'activité humaine.
- des châteaux, maisons de maîtres relevant du patrimoine monumental.

Les éléments pouvant bénéficier d'une protection

Par le biais du document d'urbanisme, il est possible de recourir au classement d'éléments remarquables tels qu'ils sont décrits dans les articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'urbanisme. En plus des bâtiments, monuments, etc, d'autres éléments plus ponctuels peuvent être protégés : croix, chapelles, lavoirs, puits, façades ou encore éléments architecturaux. Cette protection peut également être mise en place sur des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, conserver, remettre en valeur ou requalifier ou bien encore des s tiers de randonnée, itinéraires cyclables, etc.

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable identifié doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

> *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*
>
> *art. L.151-19 du C. urb.*

PATRIMOINE VERNACULAIRE SUR LE TERRITOIRE



Prieuré © Karthéo 2024



Maison vigneronne © Karthéo 2024



Monuments aux Morts © Karthéo 2024



Croix cimetière © Wikipédia

4.6 LE PATRIMOINE NATUREL

A. LES SITES ET SECTEURS PROTÉGÉS

Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLU peut « classer » comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Cet outil a pour finalité de :

- affiner la protection des milieux boisés les plus emblématiques.
- compléter la gestion de l'armature des continuités écologiques.
- s'assurer du respect de préservation du caractère boisé des boisements issus de compensations environnementales.

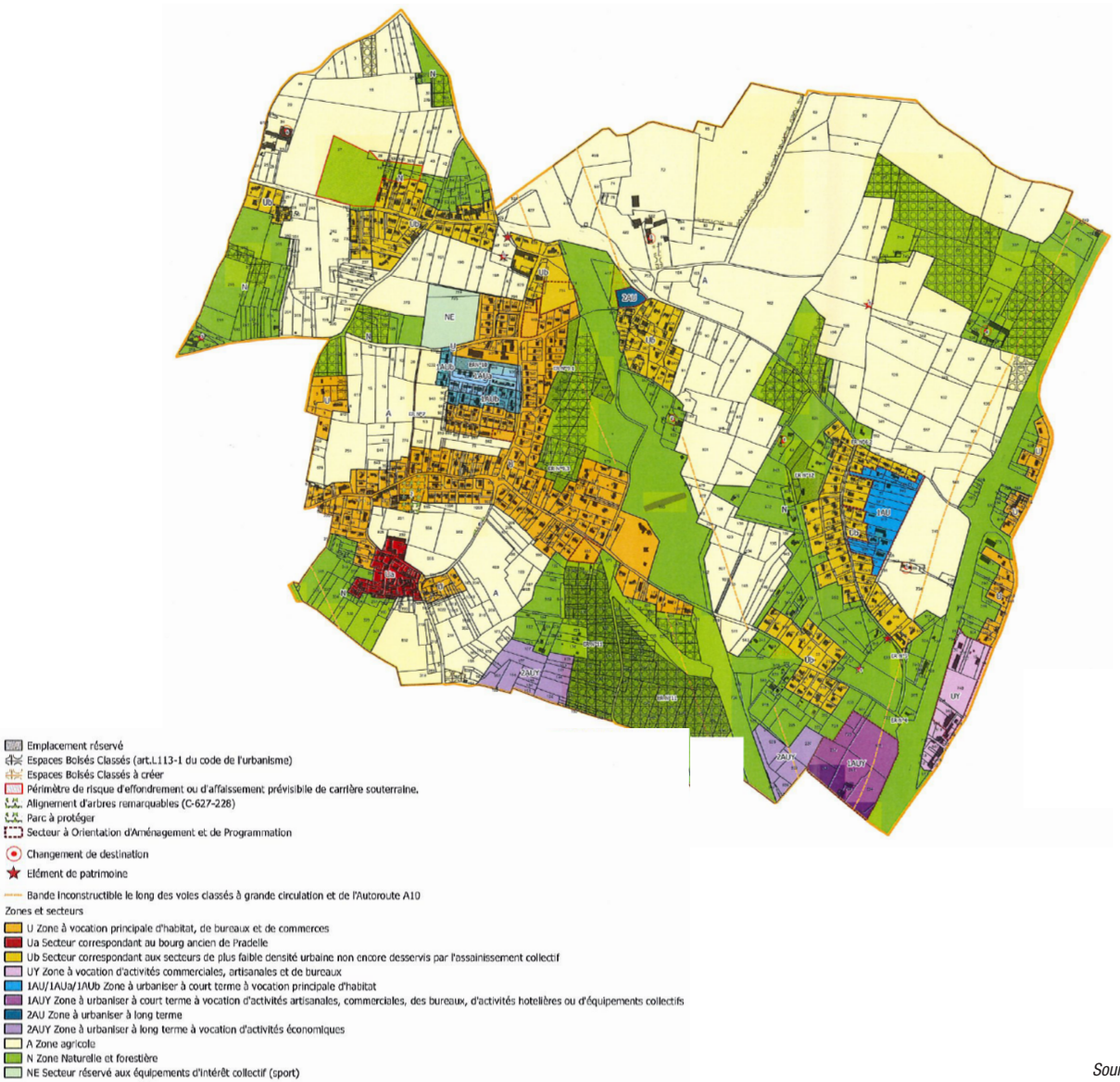
Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant, toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévues aux chapitres I et II du titre Ier du livre II du Code forestier. Les coupes et abattages sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf si la parcelle relève d'un plan simple de gestion ou tout autre outil de gestion approuvé dans le cadre du code forestier.

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

art. L.111-3 du C. urb.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS IDENTIFIÉS AU PLU EN VIGUEUR



Source : Géoportail de l'urbanisme

4.6 LE PATRIMOINE NATUREL

B. LES AUTRES PROTECTIONS DU PATRIMOINE NATUREL

Les éléments de paysage à protéger

> D'ordre écologique et paysager

Au titre de l'article L.151-23 du C. urb., le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette protection est particulièrement adaptée pour :

- Assurer le maintien des continuités écologiques sur le territoire : il s'agit de décliner à l'échelle locale la trame verte et bleue en préservant les corridors écologiques et en améliorant les espaces de déplacements des espèces sur les zones de conflits potentiels. Il convient dès lors de faire de ces espaces de biodiversité des atouts pour la qualité de l'aménagement et un appui pour renforcer la perméabilité écologique par des modes de gestion adaptés.
- Préserver le cadre de vie : à l'échelle du territoire, la gestion du bocage revêt deux objectifs : le premier, la préservation et la gestion écologique conservatoire des principaux « noyaux agro-bocagers » ; le second, la lutte contre l'ouverture du paysage identitaire, l'altération du bocage, le soutien du monde agricole à la replantation de haies.

> Concourant à la qualité du cadre de vie

Le PLU peut également identifier des secteurs dit de « trames de jardins à préserver » dans les zones urbaines. Ces espaces contribuent au cadre de vie et à l'aération du bâti en milieu aussi bien urbain que rural.

L'identification de continuités d'espaces ouverts, de transitions ou encore d'espaces verts publics ou privés est alors envisageable.

Ces espaces peuvent également servir d'espace tampon en lisière urbaine et font la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

Son identification se fait en fonction du contexte local et s'apprécie au cas par cas. D'ordre général, en lisière urbaine, des trames de jardins peuvent être localisées à partir d'une profondeur de 50 mètres, sauf dans le cas de secteurs où de l'intensification (sous forme de BIMBY) est envisageable.

Les grands parcs des maisons bourgeoises, qui n'ont pas vocation à être densifiés, ou encore les espaces verts publics peuvent également être inclus dans cette protection.

L'article R.151-43 5° précise que le règlement peut « identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ».



© Karthéo 2024

4.7 LA MISE EN VALEUR TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

B. LA MISE EN VALEUR DES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

Les principaux sites touristiques

La commune de Virsac s'inscrit dans une offre touristique gérée par l'office du tourisme de Blaye Bourg Terres d'Estuaire. Il n'y a pas de site touristique sur le territoire communal.

> L'offre touristique à proximité

L'offre touristique se base sur les différents atouts du territoire et sur leur mise en valeur. Le territoire bénéficie de sa proximité avec l'estuaire de la Gironde qui offre des aménités permettant de développer un tourisme vert important.

Aussi, la destination Blaye Bourg Terres d'Estuaire abrite au cœur de son territoire un patrimoine bâti et culturel remarquable. Ici, les méandres de la Garonne, de la Dordogne ainsi que l'Estuaire de la Gironde ont favorisé le développement des peuples au fil du temps.

On retrouve sur ce territoire les marqueurs de bien des époques : des traces de la préhistoire aux cicatrices encore visibles de la Seconde Guerre mondiale, en passant par des vestiges de mosaïques romaines encore visibles et des cités médiévales

Enfin, le tourisme viticole tient une part importante sur le territoire. Les visites de domaines ainsi que le évènements tels que "Le Printemps des Vins de Blaye" ou encore le "Marathon des Vins de Blaye" témoignent de la vitalité culturelle de la destination.

4.7 LA MISE EN VALEUR TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

C. L'OFFRE EN HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Les hébergement touristiques

L'offre en hébergements touristiques présente sur la commune est limitée.

On retrouve deux établissement " Le Château de Julie " , et une demeure située en centre-bourg, le "Prieuré de Virsac", qui dispose de 11 chambres, pour une capacité de 26 couchages.



© Karthéo 2024



© Prieuré Virsac

L'OFFRE EN HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES



© Karthéo 2024

1.4 ESPACES BÂTIS, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

SYNTHÈSE DES ENJEUX ESPACES BÂTIS, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Le centre-bourg

Un centre-bourg dense qui dispose que de très peu de possibilités de densification.

Des nouvelles constructions majoritaires dans le centre-bourg, sous forme de lotissements et le long des principaux axes routiers.

Des entrées de bourg de faible qualité

Enjeux

Rechercher à densifier prioritairement les enveloppes urbaines existantes et envisager des extensions respectueuses des milieux naturels et de la morphologie urbaine existante.

Développer le rôle de centralité du centre-bourg.

Les villages et hameaux

Un faible nombre d'écarts.

Un développement urbain récent sous forme de poches et de linéaire le long des principaux axes routiers.

Une urbanisation filante, corollaire de la proximité de Bordeaux et des grands axes routiers.

Une activité viticole à préserver des impacts de l'urbanisation.

Enjeux

Définir une stratégie de développement du territoire en cohérence avec l'armature urbaine existante.
Proscrire le mitage ainsi que le développement des écarts afin de concentrer la nouvelle urbanisation autour des centralités.

Le patrimoine bâti et naturel

Un patrimoine architectural faible et peu valorisé mais qui dévoile une histoire encore bien visible dans le Cubzaguais.

Des espaces boisés importants et une omniprésence de la vigne qui marquent le paysage.

Enjeux

Assurer la préservation des éléments bâtis anciens.

Mettre en place un panel d'outils de préservation du patrimoine non protégé.

Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions et la cohérence architecturale avec les constructions anciennes.

Le tourisme

Le tourisme est rural, essentiellement basé sur la mise en valeur des atouts environnementaux et patrimoniaux du territoire,avec la viticulture comme pôle majeur.

Une offre touristique communale inscrite dans une offre plus globale.

Une offre en hébergements touristiques limitée à l'échelle de la commune.

Enjeux

Garantir un équilibre entre développement touristique et protection du cadre naturel.

Prendre en compte et intégrer de façon durable les projets touristiques.







© Karthéo 2024

1.5 RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

PRÉAMBULE

Les risques naturels, anthropiques et technologiques doivent être pris en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme afin de limiter au maximum l'exposition des personnes et des biens aux aléas présents sur le territoire.

Dans la mesure où une exposition serait déjà existante, le PLU devra veiller à ce que celle-ci ne s'accentue pas.

L'article L.110 du Code de l'urbanisme prévoit que les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation du sol afin d'assurer notamment la sécurité et la salubrité publique.

Le risque est la combinaison de la probabilité d'un aléa et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique (enjeux) associées au risque.

Le risque peut être naturel (inondation, mouvement de terrain, feux de forêt, avalanche, séisme, éruption volcanique), technologique (industriel, rupture de barrage, nucléaire, TMD) ou minier.

Dans la mesure où un aléa génère un risque important, la mise en œuvre d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) peut être nécessaire. Alors, le territoire concerné dispose de perspectives de développement encadrées sur les secteurs concernés.

En dehors de ces zones reconnues comme «à risque» par un document officiel, un certain nombre de secteurs peuvent être soumis à d'autres aléas ou nuisances, certes plus mineurs mais dont la prise en compte est un préalable au maintien et à l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire communal.

Plusieurs communes sont concernées par un règlement établi pour prendre en charge et réduire le risque. C'est le cas par l'application d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) ou encore des dossiers installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

L'ensemble de ces risques et de leurs zones d'influences devront être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Virsac.



Source : Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval

5.1 RISQUES ET ALÉAS NATURELS

A. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES

Le Plan de Prévention des Risques

La commune de Virsac est concernée par des risques naturels. Cependant, il n'existe aucun plan de prévention des risques naturels.

Dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé la commune à risque pour les aléas et les sous aléas séisme, mouvements de terrain (rassements différentiels), et retrait gonflement des argiles.

Le plan de prévention des risques naturels est un document réalisé par les services de l'État. Ils sont élaborés sur des communes qui présentent une vulnérabilité importante vis-à-vis des risques. Le PPRn vise à identifier les risques prévisibles qui constituent une menace pour la population et les biens, de délimiter les zones exposées directement ou indirectement à ces risques, d'y réglementer l'utilisation des sols et de déterminer les mesures de construction applicables.

Le PPRn est un document d'urbanisme qui peut traiter de un ou plusieurs risques et s'étendre sur une ou plusieurs communes. Le PPR approuvé participe en tant que servitude d'utilité publique, à la réglementation de l'urbanisme et s'impose à tous les projets notamment lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Son existence sur un territoire peut ouvrir droit au financement de certains travaux de réduction de la vulnérabilité.

5.1 RISQUES ET ALÉAS NATURELS

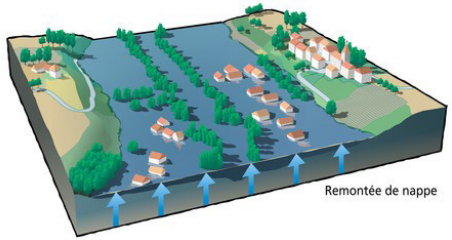
B. RISQUE INONDATION

Le risque inondation

En dehors des phénomènes de débordement des cours d'eau, une inondation peut survenir suite à la remontée d'une nappe phréatique, phénomène souvent associé à des ruissellements importants.

Les nappes d'eaux souterraines stockent une grande partie des eaux de pluie.

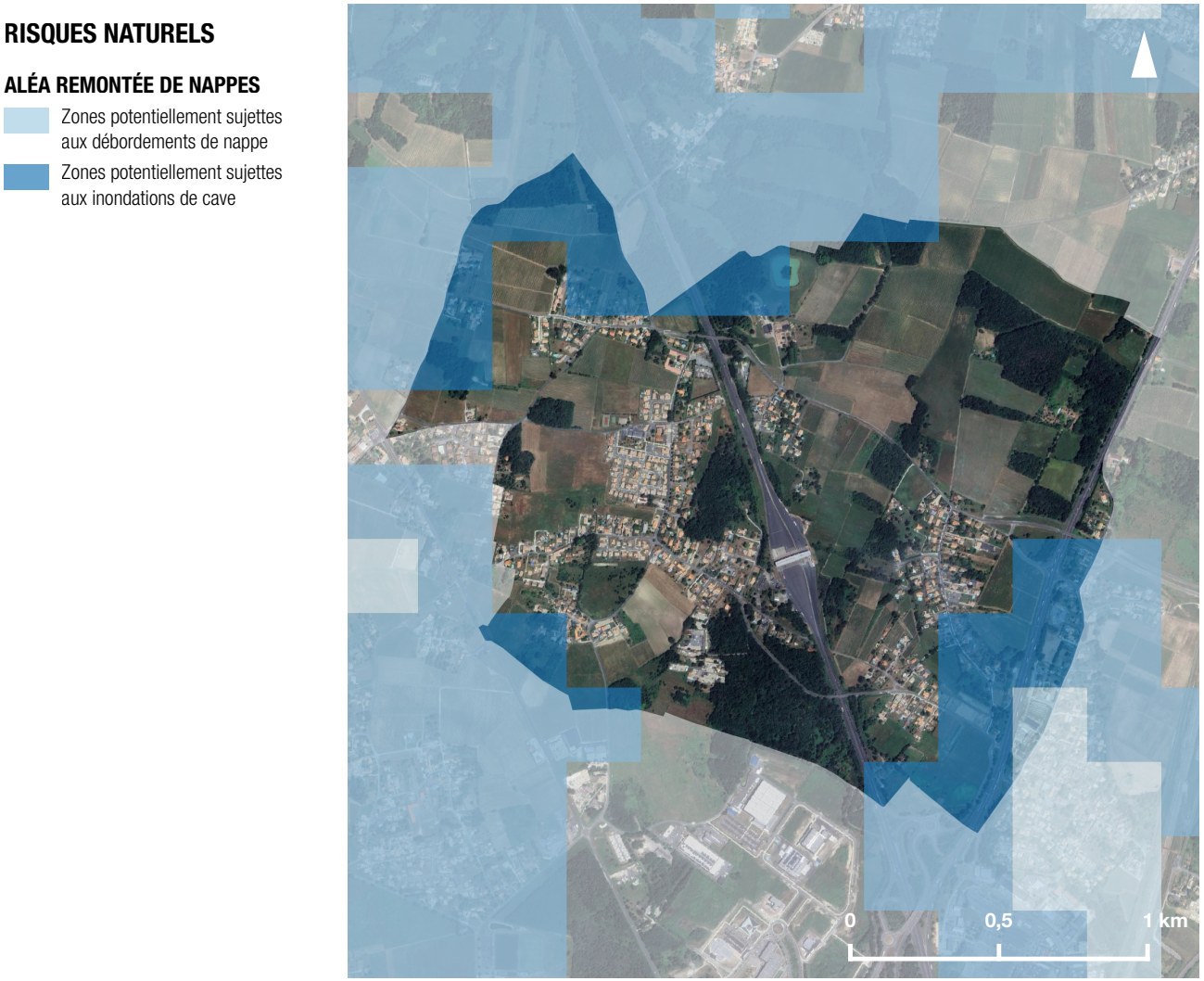
En cas d'épisodes pluviaux importants, il arrive que la nappe soit saturée et que les eaux qu'elle contient affleurent, provoquant une inondation spontanée.



Source : Géorisques.gouv.fr

Ce type de risque d'inondation survient alors au niveau des points topographiques les plus bas des vallées alluviales et des lits de cours d'eau. **Sur la commune de Virsac, le risque inondation concerne surtout le risque par inondations de cave, mais la commune est globalement peu exposée. Les risques sont concentrées le long des limites Nord et Sud de la commune. Le territoire a été en état de catastrophe naturelle inondation à cinq reprises depuis 1982, d'après l'historique des CATNAT de la commune.**

RISQUES D'INONDATION PAR REMONTÉES DE NAPPES



Sources : BRGM //// © Karthéo 2024.

5.1 RISQUES ET ALÉAS NATURELS

C. ALÉAS GÉOLOGIQUES

Le retrait-gonflement des sols argileux

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le sol. Ce type d'aléa (de niveau moyen) couvre la quasi totalité de la commune. Une exposition forte existe également, localisée notamment au nord de la commune.

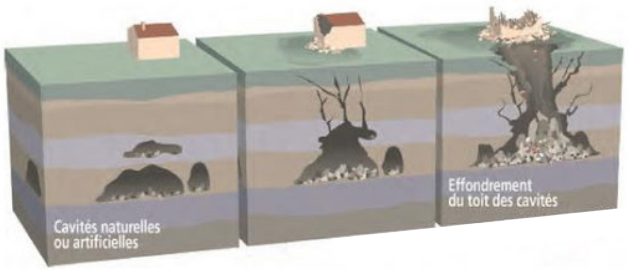
Les évènements de retrait-gonflement des argiles sont liés à la consistance et au volume des sols argileux, lesquels se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle de «gonflement des argiles».
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou «retrait des argiles».

Ce phénomène peut avoir des conséquences en matière d'urbanisme et de construction (fragilisation ou destruction de fondations, de maisons ou routes, de câbles, tuyaux et autres réseaux ou conduites enterrées...).

Bien qu'il existe des solutions techniques faibles en surcoûts de production, peu de constructions anciennes avaient suffisamment anticipé l'ampleur de cet aléa.

Tout le territoire de la commune de Virsac est placé en risque fort de retrait gonflement des argiles. La commune a été placé en état de catastrophe naturelle sécheresse a deux reprises depuis 2013.



Le risque de retrait-gonflement d'argile ////// Source : pas-de-calais.gouv.fr

RISQUES ET ALÉAS GÉOLOGIQUES

Sources : BRGM //// © Karthéo 2024.

5.1 RISQUES ET ALÉAS NATURELS

C. ALÉAS GÉOLOGIQUES

Les cavités souterraines

Une cavité souterraine désigne en général un «trou» dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation subite de ces cavités, par affaissement ou effondrement, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

Deux cavités souterraines ont été identifiées sur la commune de Virsac.

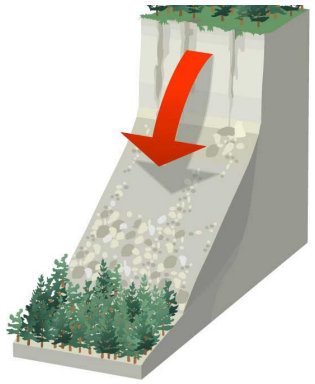


5.1 RISQUES ET ALÉAS NATURELS

C. ALÉAS GÉOLOGIQUES

Le mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (fonte des neiges, pluviométrie anormalement élevée...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères. Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

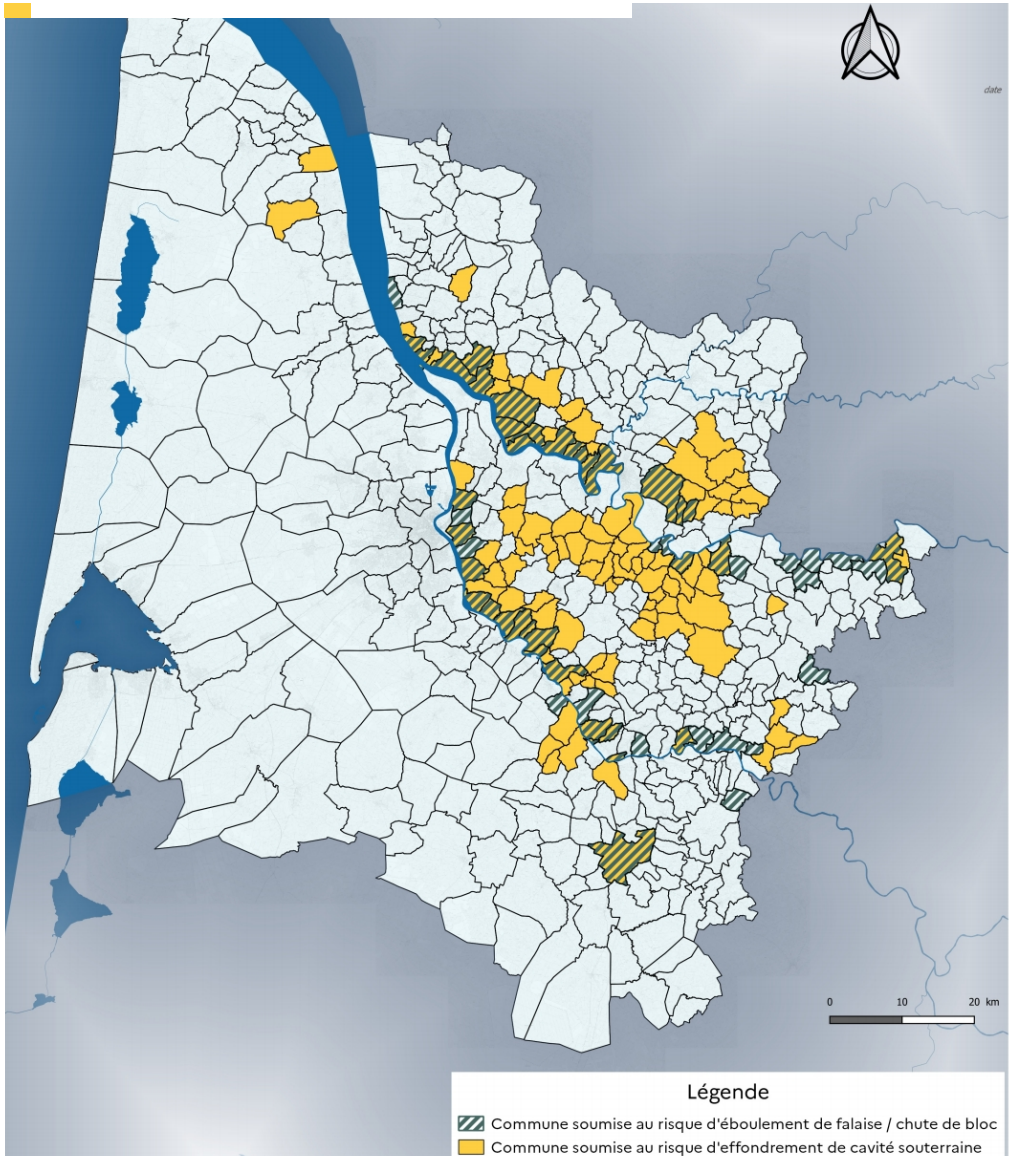


Source : haute-savoie.gouv.fr

D'après les données fournies via le portail Géorisques, la commune de Virsac est soumise à un aléa de mouvement de terrains. La commune a été placée en état de catastrophe naturelle mouvement de terrain une fois en 1999.

Les inventaires n'étant pas nécessairement exhaustifs, une vigilance sera maintenue lors de la délimitation des zones constructibles afin d'adopter une stratégie d'évitement des zones à risque éventuellement connue par les équipes municipales.

COMMUNES GIRONDINES



5.1 RISQUES ET ALÉAS NATURELS

C. ALÉAS GÉOLOGIQUES

Les séismes

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.

La commune de Virsac est intégralement exposée à un niveau faible (niveau 2 sur une échelle d'exposition de 1 à 5) au risque sismique.

Le potentiel radon

Risque méconnu, le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle considéré comme la 2ème cause de cancer des poumons en France après le tabac.

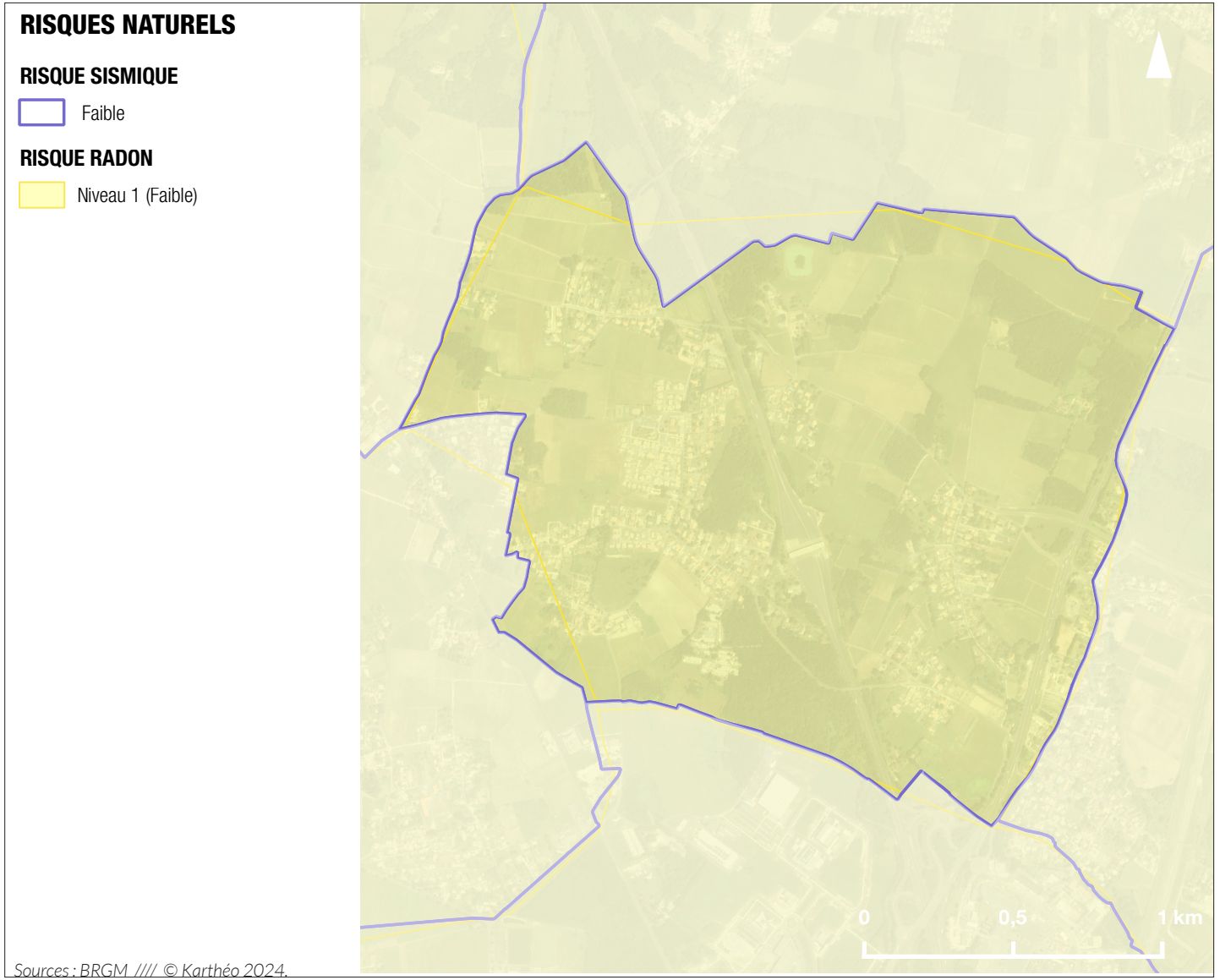
Un risque principalement présent dans les habitations et dont l'information aux acquéreurs et locataires est obligatoire depuis le 1er juillet 2018.

Ce gaz radioactif est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long de voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m^3 (becquerels par mètre-cube).

L'intégralité de la commune de Virsac présente un potentiel d'exposition faible de catégorie 1 (sur une échelle de 1 à 3) au titre de la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établies par l'IRSN.

RISQUES SISMIQUES ET RADON



Sources : BRGM //// © Karthéo 2024.

5.2 RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES ANTHROPIQUES

A. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

Les sites SEVESO

La directive Seveso est le nom générique d'une série de directives européennes qui imposent aux États membres de l'Union Européenne d'identifier les sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs, appelés «sites Seveso», et d'y maintenir un haut niveau de prévention.

La commune de Virsac est concernée par la proximité de 7 sites SEVESO, dont 6 SEVESO seuil Haut et un SEVESO seuil bas à environ 10 kilomètres des limites Sud de la commune.

Le risque nucléaire

Une installation reconnue nucléaire est une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités, réglementée au titre des «Installations Nucléaires de Base» (INB) et placée sous le contrôle de l'Autorité de Sûrete Nucléaire (ASN).

La commune de Virsac n'est pas concernée par une installation nucléaire. Aucune installation de ce type n'est située à moins de 10 kilomètres du territoire.

De même, aucune centrale nucléaire n'est située à moins de 20 kilomètres de la commune.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Une ICPE est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

La commune de Virsac ne présente aucun ICPE sur son territoire.

5.2 RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES ANTHROPIQUES

A. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

Les sites et sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et l'environnement.

L'origine de ces pollutions peut être attribuée à des épandages fortuits ou accidentels, à des retombées au sol de polluants atmosphériques ou à d'anciennes pratiques d'élimination des déchets. Sous l'effet de différents processus physico-chimiques (infiltration, percolation, dissolution, volatilisation) contribuant à leur dissémination, les substances présentes dans le sol ont pu devenir mobiles et atteindre l'homme, les écosystèmes et/ou les ressources en eau. Ainsi, un site pollué est souvent synonyme de risque pour les eaux souterraines.

La commune de Virsac n'est pas concernée par l'inventaire des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).

Il existe deux bases de données nationales qui permettent de recenser les sites potentiellement pollués et les sites où la pollution est avérée.

> Base de données BASIAS

Elle recense les anciens sites industriels et activités de service (inventaire historique) pouvant avoir engendré des pollutions.

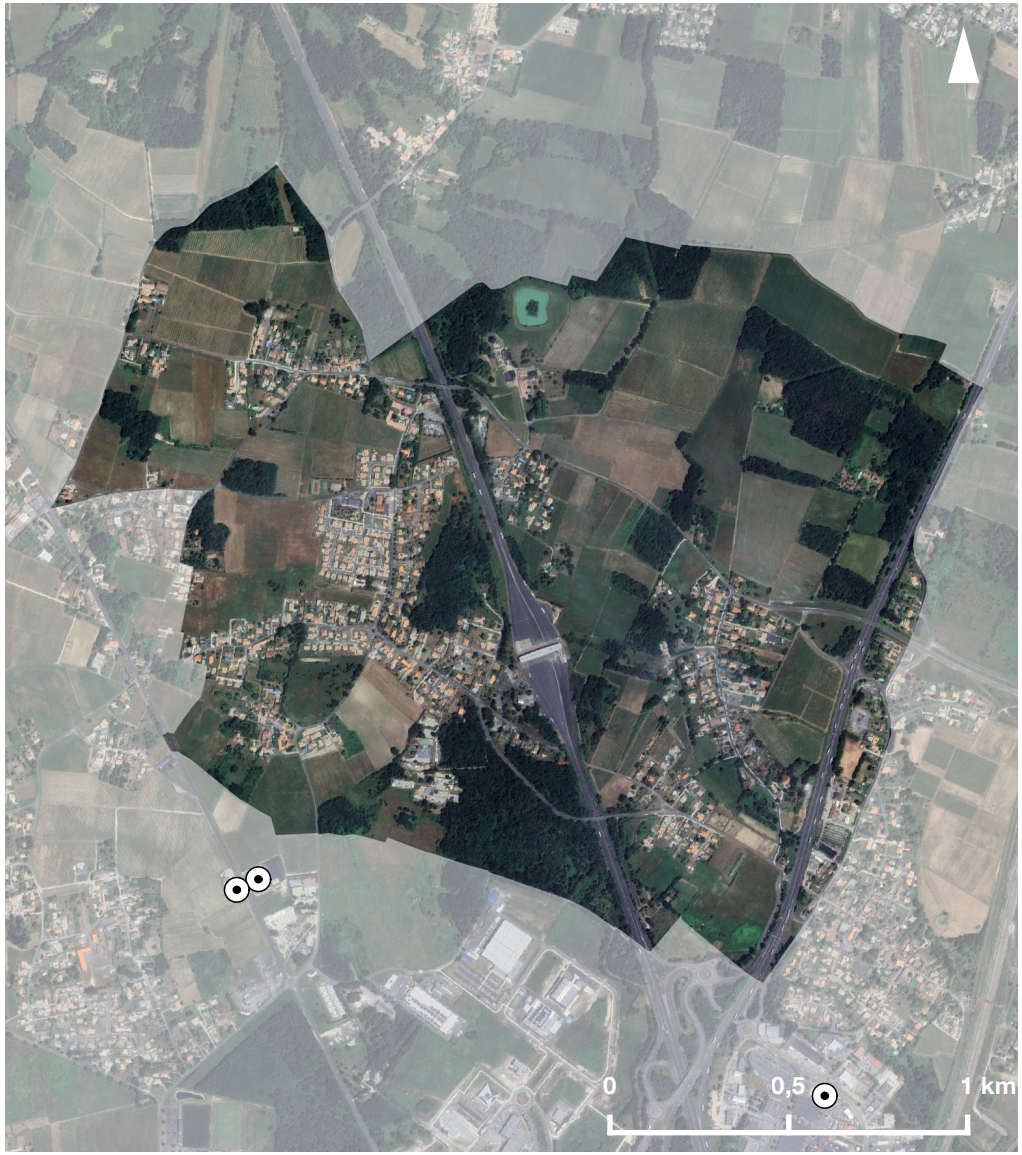
Il n'y a aucun site BASIAS recensé sur la commune de Virsac. Les plus proches se situent au sud des limites communales, sur la commune de Saint-Gervais.

> Base de données BASOL

Elle recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

La commune de Virsac ne présente aucun site pollué ou potentiellement pollué.

SITES CASIAS REFERENCÉS À PROXIMITÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL



Sources : BRGM //// © Karthéo 2024

5.2 RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES ANTHROPIQUES

A. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

La pollution lumineuse

Une optimisation de l'éclairage public peut à la fois permettre une diminution des accidents de la circulation dûs à l'éblouissement ou à la fatigue oculaire, de faire des économies d'énergie et de finances, mais aussi de préserver le milieu nocturne (trame étoilée, déplacement des espèces nocturnes...) sans diminuer la qualité de l'éclairage.

Il a également été démontré qu'il pouvait y avoir un impact sur la santé humaine par un dérèglement du rythme biologique. Il est donc important de repenser les modes d'éclairage pour à la fois améliorer le cadre de vie et maintenir une qualité du service. Il existe plusieurs méthodes pour y parvenir.

D'après l'ONB, la commune de Virsac, a un niveau de pollution lumineuse élevée : la pollution est due à l'éclairage public de la commune mais aussi à celui de l'agglomération de Bordeaux.

Risques liés au réseau de distribution des matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. Ces canalisations sont susceptibles, par perte de confinement accidentel suivi de l'inflammation, de générer des risques importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

Virsac n'est pas concerné par un risque associé aux canalisations de gaz naturel haute pression (voir SUP).

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le bruit constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure pour les français. Selon une enquête statistique réalisée en 2010 par la tns-sofres, le bruit dû aux transports apparaît comme la principale source de nuisance (54% des personnes interrogées).

La loi de 1992 relative à la maîtrise des nuisances aux abords des infrastructures de transport terrestre impose la réalisation d'un classement des voies sonores, ainsi que la délimitation d'un secteur de nuisance de part et d'autre de l'infrastructure. À l'intérieur de ce secteur, des règles de construction sont imposées aux futurs pétitionnaires des permis de construire afin de garantir un isolement acoustique des bâtiments. Les périmètres de recul le long de la voie doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme locaux (annexe des PLU et POS en vigueur).Cette réglementation a été complétée par la directive de 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, qui impose aux grandes agglomérations et pour les principales infrastructures de transports, la réalisation de cartes de bruit stratégiques. Les cartes de bruit stratégiques conduisent à l'adoption de plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Les constructeurs sont ainsi tenus de réaliser des travaux d'isolation acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs de bruit.

Sur la commune de Virsac, deux tronçons routiers sont identifiés par arrêté préfectorale comme infrastructures de transport terrestres pouvant causés des nuisances auditives : l'autoroute A10, qui traverse la commune du Nord au Sud et dont l'un des péages se situe au centre de la commune, et la route nationale RN10.

Risque en lien avec le transport de matière dangereuse.

Le risque transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, maritime, fluviale ou de canalisation.

Il est à noter que le risque lié aux canalisations est un risque fixe (à rapprocher des risques liés aux installations classées) alors que celui lié aux transports modaux (routiers, ferroviaires, maritimes et fluviaux) est un risque mobile par nature et couvert par un régime réglementaire totalement différent.

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre peut présenter un grave danger pour l'homme, les biens et l'environnement.

Comme toutes les communes de Gironde, Virsac est concernée par le risque de transport de matières dangereuses d'après le document DDRM 33 de 2021 - Le Risque TDM.

5.2 RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES ANTHROPIQUES

B. QUALITÉS DE L'AIR ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE

Réglementation

Par la loi LAURE (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie) du 30 décembre 1996, une surveillance de la qualité de l'air est effectuée sur l'ensemble du territoire national depuis l'an 2000. Cette surveillance a été confiée à des associations agréées par le Ministère en charge de l'Environnement. Ainsi, c'est l'association Lig'Air qui est en charge du suivi de la qualité de l'air pour l'ensemble de la région Centre-Val de Loire.

Les mesures s'effectuent via des stations de mesures situées dans différents espaces afin d'appréhender au mieux l'exposition réelle de la population. Ces stations sont situées sur l'ensemble du territoire régional, sur différents sites répondant à une typologie précise :

- les sites urbains : ils permettent de suivre l'exposition moyenne de la population aux phénomènes de pollution atmosphérique dits «de fond» dans les centres urbains ;
- les sites périurbains : ils permettent de suivre la pollution photochimique notamment l'ozone et ses précurseurs ainsi que certains polluants primaires. Ils servent aussi à suivre le niveau moyen d'exposition de la population aux phénomènes de pollution atmosphérique dits «de fond» à la périphérie des centres urbains ;
- les sites de trafic : ils permettent d'avoir des informations sur les concentrations mesurées dans des zones représentatives du niveau maximum d'exposition auquel la population, située à proximité d'une infrastructure routière, est susceptible d'être exposée ;
- les sites ruraux : ils permettent la surveillance de l'exposition des écosystèmes et de la population en milieu rural à la pollution atmosphérique «de fond», notamment photochimique à échelle régionale ;
- les sites industriels : ils fournissent des informations sur les concentrations mesurées dans les zones représentatives du niveau maximum d'exposition auquel la population riveraine est susceptible d'être exposée par des phénomènes de panache ou d'accumulation.

> Les stations implantées sur le territoire

Au total, ce sont 50 stations fixes qui sont implantées sur le territoire régional dont 9 dans le département de la Gironde. Elles se situent à Ambès, Basens, Bordeaux - Hautier, Bordeaux - Grand Parc, Bordeaux - Jardin Botanique, Floriac - Branne, Le Temple, Mérignac, Talence. La station la plus proche est celle d'Ambès, situé à une dizaine de kilomètre du centre de Virsac.

Les différents polluants règlementés

La qualité de l'air se mesure par la présence de polluants règlementés : l'ozone (O3), les dioxydes d'azote (NOX), les particules en suspension, le dioxyde de soufre (SO2), le monoxyde de carbone (CO), les hydrocarbures aromatiques polycliniques (HAP) et les métaux lourds.

Seront détaillés dans ce qui suit les émissions d'ozone et de dioxyde d'azote captées par la station de mesure d'Ambès.

> Les émissions d'ozone (03)

Il s'agit d'un polluant secondaire car il n'est pas directement rejeté dans l'atmosphère par une activité. Il résulte généralement de la transformation photochimique de certains polluants dans l'atmosphère (en particulier NOX et COV) sous l'effet des rayonnements ultra-violets induisant des problèmes à la période estivale principalement. La pollution par l'ozone augmente régulièrement depuis le début du siècle et les pointes sont de plus en plus fréquentes en été, notamment en zones urbaines et périurbaines. En effet, le dioxyde d'azote rejeté par les véhicules, sous l'action du soleil, se transforme en partie en ozone.

L'ozone a une durée de vie de quelques jours dans les basses couches de l'atmosphère, de sorte qu'il peut être transporté loin de sa zone de production.

Il s'agit d'un gaz agressif qui pénètre profondément dans l'appareil pulmonaire et peut réagir sur les composants cellulaires et affecter les capacités respiratoires. Ces effets sont accentués par la présence d'autres polluants tels que les oxydes d'azote ou de soufre.

Pour rappel, le code l'environnement fixe une valeur cible pour la protection de la santé humaine de 120 µg/m^3 pour le maximum journalier de la moyenne sur huit heures, pendant une année civile. La valeur seuil d'information et de recommandations est de 180 µg/m^3 et les seuils d'alerte sont 240 µg/m^3 pour la valeur moyenne horaire sur 3 heures consécutives pour le premier seuil, 300 µg/m^3 pour la valeur moyenne horaire sur 3 heures consécutives pour le deuxième seuil et enfin 360 µg/m^3 en moyenne horaire pour le troisième seuil.

La concentration maximum d'ozone relevée en 2021 était le 24 avril et de 99 µg/m^3. La concentration maximum d'ozone relevée en 2022 était le 9 août et de 103 µg/m^3. La concentration maximum d'ozone relevée en 2023 était le 31 mai et de 113 µg/m^3.

5.2 RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES ANTHROPIQUES

B. QUALITÉS DE L'AIR ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE

> Les émissions d'oxydes d'azote (NOx)

Le dioxyde d'azote provient à 60% des véhicules automobiles ou installations de combustion mais il peut également être issu des pratiques agricoles et des activités industrielles.

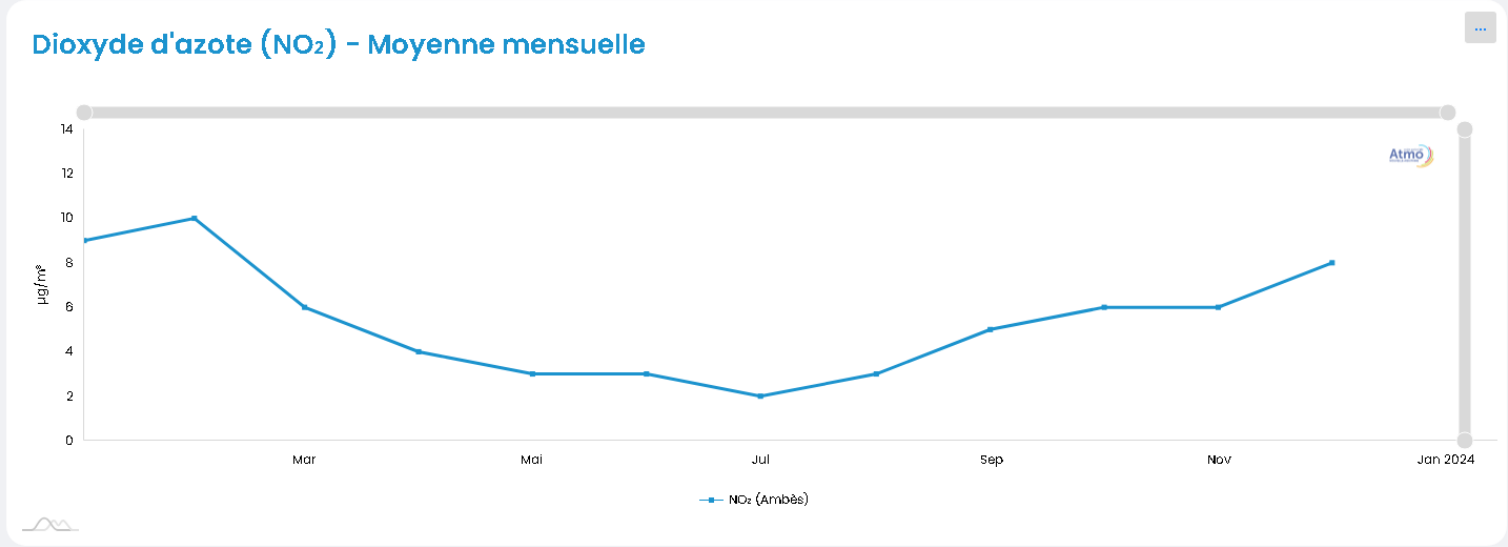
Ce polluant est le principal indicateur de la pollution liée aux transports. Son taux évolue de manière significative en fonction des heures de la journée (heures d'affluence) et des saisons.

Ce polluant contribue notamment à la formation d'ozone dans la basse atmosphère mais aussi aux pluies acides ainsi qu'à l'eutrophisation des cours d'eau et des lacs.

Pour rappel, le code l'environnement fixe une valeur limites de 40 µg/m^3 pour la moyenne annuelle ou de 200 µg/m^3 pour la valeur moyenne horaire à ne pas dépasser plus de 18 fois par an. La valeur de seuil d'information et de recommandation est de 200 µg/m^3 pour la valeur moyenne horaire, et les valeurs de seuil d'alerte sont de 400 µg/m^3 pour la valeur horaire sur 3 heures consécutives ou de 200 µg/m^3 si le Seuil d'information et de recommandation a été déclenché la veille et le jour même et si risque de dépassement pour le lendemain.

La moyenne annuelle de dioxyde d'azote en 2023 était de 5,4 µg/m^3, avec un maximum en février (10 µg/m^3).

ÉMISSIONS DIOXYDES D'AZOTE EN 2023 (MOYENNES MENSUELLES)



Polluant /Mois	jan 23	fév 23	mar 23	avr 23	mai 23	juin 23	juil 23	aoû 23	sep 23	oct 23	nov 23	déc 23	jan 24
Dioxyde d'azote (µg/m³)	9	10	6	4	3	3	2	3	5	6	6	8	-

Sources : ATMO Nouvelle-Aquitaine

5.2 RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES ANTHROPIQUES

B. QUALITÉS DE L'AIR ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE

> Les émissions de particules en suspension

Ces particules sont composées de substances minérales ou organiques. Leur origine est le plus souvent naturelle (éruptions volcaniques, incendies, soulèvement de poussières, etc) mais elles peuvent également être issues d'activités anthropiques (combustions industrielles, chauffage, véhicules automobiles, agricoles, etc.). Leurs effets sur la santé dépendent de leur composition chimique et des polluants fixés sur ces particules. On distingue deux sortes de particules :

- Les particules fines : les poussières dites «respirables» d'un diamètre aérodynamique inférieur à 10 µm, appelées «PM10» sont retenues par les voies aériennes supérieures, leur taille est suffisamment faible pour rentrer dans les poumons ;
- Les particules ultra-fines : principalement émises par les véhicules diesel, elles sont d'un diamètre inférieur à 2,5 µm, appelées PM 2,5, elles pénètrent plus facilement dans les voies respiratoires et se déposent dans les alvéoles pulmonaires et interagissent fortement avec le corps humain.

La valeur limite pour les particules PM10 ne doit pas dépasser 40 µg/m^3 (moyenne sur 1 an) avec un objectif de qualité de 30 µg/m^3. La valeur limite pour les particules PM2,5 ne doit pas dépasser 25 µg/m^3, la valeur cible ne doit pas dépasser 20 µg/m^3 avec un objectif de qualité de 10 µg/m^3.

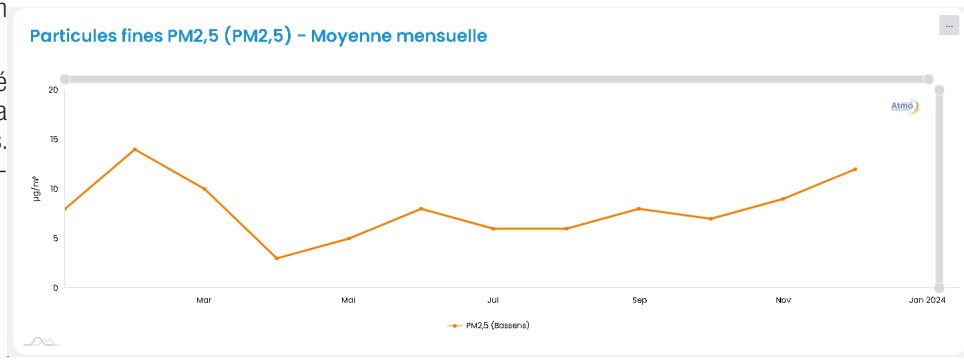
Pour les PM10, les seuils règlementaires pour les épisodes de pollutions sont les suivants :

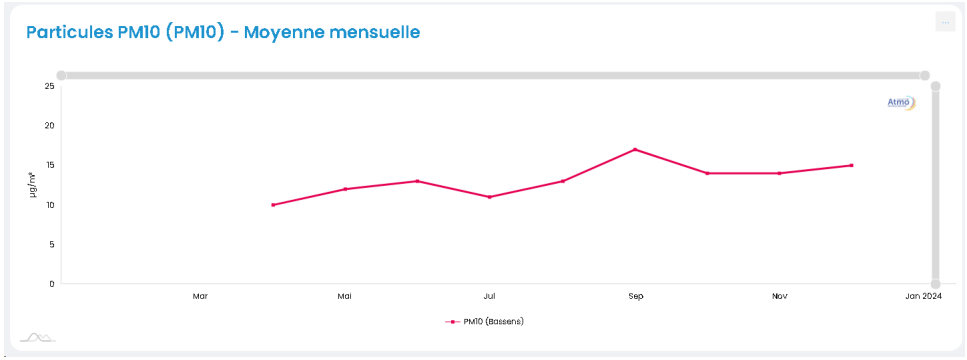
- 50 µg/m^3 : seuil d'informations et de recommandation
- 50 µg/m^3 deux jours consécutif prévues : Persistance du seuil d'information et de recommandation (mesures préfectorales)
- 80 µg/m^3 : seuil d'alerte

La station d'Ambès ne mesure pas les particules en suspension. Cependant, la station de mesure de Bassens, située à quelques kilomètres de celle d'Ambès, mesure ces données. Les résultats de cette station de mesure seront tout de même à relativiser, au vu de la proximité directe de la station avec l'agglomération de Bordeaux.

En 2023, le pic de concentration en PM10 a été de 73 µg/m^3, le 5 septembre. Ce pic a dépasser la valeur seuil d'information et de recommandations. Le pic de concentration en PM2,5 de la même année a été de 43 µg/m^3.

MOYENNES MENSUELLES DES CONCENTRATIONS EN PM2,5 ET PM10





Sources : ATMO Nouvelle-Aquitaine

1.5 RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

SYNTHÈSE DES ENJEUX DES RISQUES ET NUISANCES

Risques et aléas naturels

Un risque inondation peu présent sur la commune, mais présent le long des limites communales Nord et Sud.

L'intégralité de la commune est sensible aux aléas de retrait-gonflements d'argiles.

Une exposition de niveau faible (catégorie 2) au risque de séisme sur l'intégralité du territoire.

Un risque lié à l'exposition au radon jugé «faible» (catégorie 1) sur tout le territoire.

Enjeux

Prendre en compte les risques et les aléas naturels qui incombent au territoire pour limiter au maximum l'exposition des biens et des personnes.

Risques, pollutions et nuisances anthropiques

La commune est concernée par plusieurs sites SEVESO situés à moins de 10 km des limites communales.

Aucune installation nucléaire n'est située à moins de 20 kilomètres.

Il n'y aucune Installations Classés pour l'Environnement sur le territoire de la commune.

Il n'y a aucun site CASIAS sur le territoire de la commune.

Aucun site pollué ou potentiellement pollué recensé depuis la base de données BASOL.

Une pollution lumineuse importante, qui émane essentiellement du centre-bourg et à grande échelle de l'agglomération de Bordeaux, notamment au Sud de la commune.

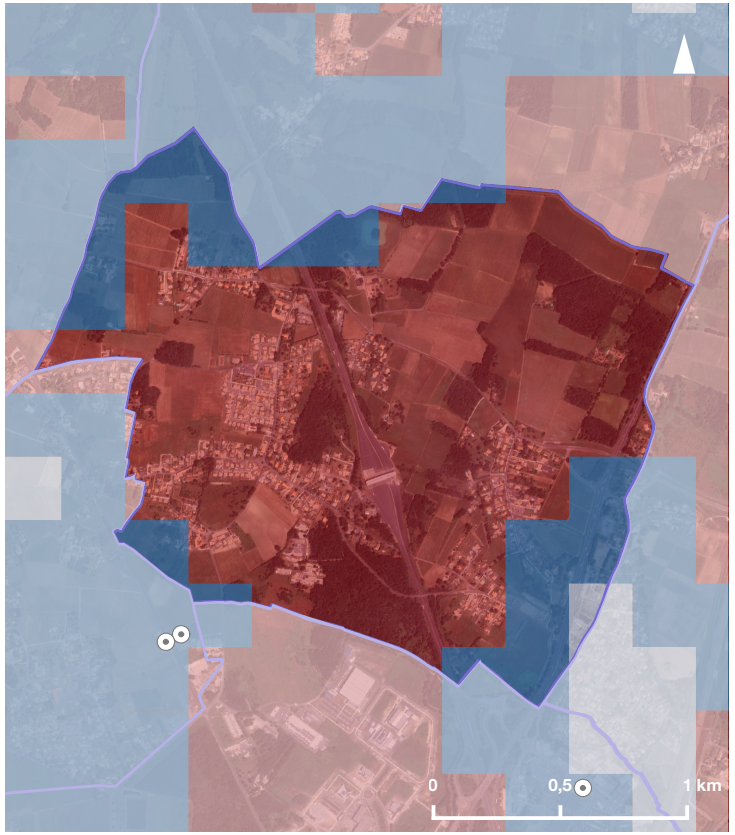
Aucun risque associé aux canalisations de gaz naturel haute pression.

Deux tronçons routiers sont identifiés par arrêté préfectorale comme infrastructures de transport terrestres pouvant causés des nuisances auditives : l'autoroute A10 et la RN10.

Enjeux

Prendre en compte les risques et pollutions anthropiques dans la définition et la mise en œuvre des politiques publiques.

SYNTHÈSE DES RISQUES PRÉSENTS SUR LA COMMUNE



1.6 RÉSEAUX ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

PRÉAMBULE

Les services publics d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets sont au cœur d'enjeux primordiaux. D'une part, ils doivent permettre l'accès à des conditions de vie et sanitaires saines et essentielles pour toutes les populations. D'autre part, leurs impacts sur les ressources en eau et l'environnement doivent rester le plus limité possible.

Les services publics d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets doivent être en mesure d'assurer un niveau de service de qualité et performant, tout en prenant en compte le changement climatique qui a un impact direct sur la disponibilité de la ressource et l'augmentation du risque inondation.

Pour y parvenir, il est nécessaire que les services publics adoptent une organisation optimale avec une structure interne performante disposant des compétences appropriées.

Sur le plan financier, l'objectif est de parvenir à financer l'entretien et le renouvellement des infrastructures tout en mettant en place des tarifs garantissant l'accessibilité des services à tous, et qu'ils soient capables d'améliorer continuellement leurs performances.

Le défi de la gouvernance des services publics d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets réside donc à l'interface de ces multiples enjeux.

La gouvernance et la bonne gestion des services publics d'eau, d'assainissement et des déchets nécessite l'imbrication de nombreux acteurs, à divers niveaux de responsabilité et à plusieurs échelles géographiques.

Les autorités nationales et leurs services décentralisés sont concernés à travers leur obligation d'assurer la régulation du secteur et de mettre en place des politiques environnementales et économiques appropriées.

Les gestionnaires publics ou privés de ces services sont au cœur de cette thématique : ils doivent également assurer un niveau de service maximal et entretenir les infrastructures, tout en s'adaptant aux évolutions réglementaires et technologiques garantissant la préservation et la bonne qualité des ressources naturelles.

Enfin, les maîtres d'ouvrage, les collectivités et les usagers sont aussi un maillon essentiel du secteur de l'eau, de l'assainissement et des déchets. Ils sont les garants de la bonne gestion de ces services, qu'ils soient opérés en régie ou délégué à un organisme privé.

En plus d'assurer leurs prérogatives respectives, ces différentes catégories d'acteurs doivent aussi coordonner leurs actions et entretenir un dialogue régulier, afin de garantir la durabilité technique, financière et économique des services, tout en assurant l'intégration de leur gouvernance au sein des politiques et problématiques environnementales.



6.1. EAU POTABLE

A. SERVICE D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'eau est un bien commun dont la gestion équilibrée fait partie des objectifs fixés par le Code de l'urbanisme.

 # Les services gestionnaires de la compétence adduction eau potable

La gestion de l'eau potable est assurée par : le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement du Cubzadais-Fronsadais. Elle délègue la compétence eau potable à SOGEDO.

Ce service exploite le réseau de distribution d'eau potable et se charge du réseau d'eau, des compteurs et des factures.

Le réseau comprend 4 secteurs de desserte, qui peuvent s'interconnecter :

- secteur de la station de production des Billaux,
- secteur des stations de production de Doret,
- secteur des strations de production des Nauves,
- secteur de la station de production de La Brauge.

Le site des Billaux comporte 1 forage de prélèvement d'eau dans la nappe de l'écocène Centre déficitaire. L'eau brute subit un traitement supplémentaire de déferrisation (procédé biologique) sous pression dans un filtre à pouzzolane puis un filtre à sable. L'eau potable produite est désinfectée par injection de chlore gazeux sur le site des Billaux et est refoulée vers le réservoir principal sur tour de Saint Aignan par une canalisation de refoulement/distribution.

Le site Les Nauves situé à Salignac comporte 1 forage de prélèvement d'eau dans la nappe de l'éocène Nord non-déficitaire. L'eau du forage est déferrisée puis un traitement sur 3 filtres fermés à neutralité permet de remonter et maintenir le pH à l'équilibre. L'eau produite est désinfectée par injection de chlore gazeux. L'eau est ensuite refoulée vers le réservoir de Marcenais par une canalisation de refoulement.

Le site de Dorêt comporte 1 forage de prélèvement d'eau dans la nappe de l'éocène Centre déficitaire. Les eaux brutes sont déferrisées (procédé biologique) sur des filtres à sable fermés. Un traitement sur neutralité permet de remonter le pH. L'eau potable produtie est désinfectée par injection de chlore gazeux sur le site de Dorêt et est refoulée vers le réservoir principal sur tour de Montalon (Saint André) par une canalisation de refoulement/distribution.

Le site de Peujard comporte 1 forage de prélèvement d'eau dans la nappe de l'éocène Nord non-déficitaire. L'eau du forage est déferrisée (procédé biologique) et un traitement sur neutralité remonte le pH. L'eau potable produite est désinfectée par injection de chlore gazeux et est refoulée vers le réservoir sur tour de Cavignac par une canalisation de refoulement/distribution.

6.1. EAU POTABLE

B. RÉSEAU DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

Production de l'eau potable

En 2022, le prix de l'eau potable dans la commune de Virsac s'élevait à 1,87 € TTC/m³.

Ce prix est bien moins élevé que la moyenne départementale (2.21 € TTC/m³), régionale (2.44€ TTC/m³) et nationale (2.3 € TTC/m³).

Captages AEP et ressources

> *Périmètres de protection des captages*

Les captages d'eau potable sont dotés de périmètres de protection (PPC) déclarés d'utilité publique et rendus obligatoires par la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Le degré de protection de ces périmètres varie en fonction de leur éloignement du point de captage : immédiat, rapproché ou éloigné.

Les périmètres de protection visent à prévenir d'éventuels risques de pollutions sur la ressource en eau et garantir ainsi sa potabilité dans le temps pour la consommation.

Les collectivités doivent veiller à la totale mise en œuvre des dispositions prévues dans les arrêtés.

L'eau potable, consommée sur la commune de Virsac est issue de l'éocène du Bassin Aquitaine. L'alimentation directe des aquifères de l'éocène est assurée par les zones d'affleurements situées vers les marges du bassin. Le réseau hydrographique peut également jouer localement un rôle d'alimentation, par exemple la Dordogne qui alimente la nappe de l'éocène inférieur. Les aquifères de l'éocène peuvent aussi être alimentés par drainance.

La nappe de l'Éocène a depuis longtemps largement été sollicitée pour l'alimentation en eau potable de la région bordelaise. L'aquifère éocène est un réservoir complexe, correspondant à un ensemble d'unités aquifères imbriquées et interconnectées entre elles. L'évolution des niveaux piézomètriques depuis la fin du 19ème siècle est donc assez bien connu.

Une esquisse de l'état initial de la nappe effectuée à partir d'une cinquantaine de mesures datant de la fin du 19ème siècle soulignerait l'existence d'un axe de drainage naturel préexistant à toute exploitation. Sur la seconde moitié du 20ème siècle, l'évolution de la piézomètrie a largement été influencée par les prélèvements effectués au droit de l'agglomération bordelaise. Depuis 1950, les cotes piézométriques sont passés de 10 à 35 mètres à 0 à - 35 mètres en 1998. Cette diminution des cotes piézométriques de la nappe de l'éocène s'observe en même temps que l'augmentation des prélèvements annuels sur la nappe, qui passe de 27,9 hm³/h en 1950 à 54,3 hm³/h.

Les eaux de l'aquifère de l'Éocène sont en majorité de type bicarbonaté calcique. Les conductivités sont globalement inférieures à 300 µS.cm^{-1}. Aux abords de la vallée de la Gironde, les concentrations en chlorures sont proches de 100mg/l. En aval du bec d'Ambès, à partir de Saint-Yzans-de-Médoc, le long de l'estuaire de la Gironde, des campagnes de mesures ont mis en évidence l'existence d'eaux plus saumâtres.

> *Qualité de l'eau*

Un contrôle des eaux de consommation est réalisé afin de vérifier la qualité de l'eau tant à la ressource (captage) qu'après le traitement, et au cours de son transport dans les canalisations des unités de distribution.

Les programmes de contrôle mis en œuvre par l'Agence Régionale de la Santé (ARS), en application des dispositions de la directive européenne 98/83/CE relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et du Code de la santé publique, portent sur des paramètres microbiologiques, physico-chimique ou radiologiques afin de s'assurer que les eaux sont conformes aux exigences de qualité réglementaires et ne présentent pas de risque pour la santé des consommateurs.

Les relevés d'un prélèvement datant du 19 avril 2024, ont montré que la qualité de l'eau dans la commune de Virsac est bonne. L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité bactériologique et physico-chimique en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés :

- 100% pour la conformité microbiologique de l'eau au robinet.
- 100% pour la conformité physico-chimique de l'eau du robinet.

Pour ces deux indicateurs, la commune se situe au-dessus des taux relevés à l'échelle départementale, régionale et nationale. Les administrés bénéficient donc d'une eau courante de grande qualité.

Les unités de distribution

Une unité de distribution est un ensemble continue de canalisations de distribution dans lequel la qualité de l'eau est réputée homogène, géré par un seul exploitant et appartenant à un seul et même maître d'ouvrage.

Une unité de distribution ne peut être à cheval sur plusieurs départements.

A Virsac, l'UDI est la même sur tout le territoire du SIAEPA Cubzadais-Frosadais.

Pour l'année 2023, il n'y a pas eu de dépassement des références de qualité bactériologiques et deux analyses n'ont pas respecté les références physico-chimiques :

- 100% des analyses bactériologiques réalisées sont conformes vis à vis des limites de qualités (1,8 % des analyses réalisées par l'ARS ont dépassées les références de qualité et 10 % des analyses réalisées dans le cadre de l'autosurveillance Sogedo ont dépassées les références de qualité)
- 98,3 % des analyses physico-chimiques réalisées sont conformes vis-à-vis des limites de qualité, cependant, les analyses non conformes sont dues à des erreurs lors du prélèvement de l'ARS. Ces prélèvements ont été l'objet d'une contre analyse conforme, validée par l'ARS.

Le chlorure de vinyle monomère (CVM) est un gaz inorganique, incolore à température ambiante, reconnu comme cancérigène. C'est un composé chimique purement synthétique n'existant pas à l'état naturel qui a été utilisé avant 1980 dans la fabrication des canalisations en PVC. Le relargage résiduel de CVM de ces canalisations peut entrainer la présence de ce gaz dans l'eau potable. Ce relargage dépend de la température de l'eau, de l'âge de la canalisation, du temps de séjour de l'eau dans les canalisations, etc... Les analyses ARS ne relèvent pas de problématique CVM sur le territoire du SIAEPA Cubzadais-Fronsadais.

6.1. EAU POTABLE

B. RÉSEAU DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

Le réseau alimentation en eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Virsac ne comprends aucun ouvrage de stockage ou de traitement.

Le réseau est constitué de canalisation majoritairement en PVC et en fonte, de diamètre 50 à 250.

En 2023, sur les 523 abonnés au réseau d'eau potable sur la commune de Virsac, 10 sont considérés comme des gros consommateurs (consommation supérieur à 500 m³/an).

Les travaux et aménagement prévus sur le réseau alimentation en eau potable

En 2023, une seule intervention sur le réseau de Virsac a été effectué ayant entraînée une interruption de service, afin de renouveler une canalisation Rue de la Mairie. Deux interventions sur des branchements ont été répertoriés la même année.

Aucun travaux d'extensions ou de renouvellement n'est prévu sur la commune de Virsac.

RÉSEAU D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE DE LA COMMUNE DE VIRSAC



Source : SOGEDO - Rapport annuel 2023

6.1. EAU POTABLE

C. DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense incendie

Les communes ont l'obligation légale de mettre à la disposition des sapeurs-pompiers les moyens en eau nécessaires pour lutter contre les incendies.

Il s'agit généralement de « poteaux incendies » appelés aussi « hydrants », raccordés au réseau d'eau potable, réserves d'eau naturelles ou artificielles.

La législation impose de pouvoir fournir un débit de 60 m³/h pendant deux heures à une pression de 1 bar.

La défense incendie communale est assurée au moyen de 12 poteaux incendies, dont 11 conforme et 1 non conforme.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS 33) effectue annuellement une vérification visuelle des points d'eau incendie de l'ensemble du département. Le contrôle complet avec les mesures de débit et de pression est réalisé tous les trois ans.

Les ouvrages de défense incendie doivent être positionnés à une distance de 200 m par voie carrossable d'un quelconque bâtiment permettant l'intervention du SDIS.

LA DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE



Source : Département de la Gironde

6.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

A. SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT

Commune disposant de l'assainissement collectif

La commune de Virsac est équipée d'un système d'assainissement collectif.

La gestion de l'assainissement collectif est assurée directement par le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement du Cubzadais-Fronsadais depuis 1981. Elle délègue la compétence au délégataire SOGEDO. Ce dernier gère la collecte des eaux usées, le transport ainsi que la dépollution. La station de Porto, située à Saint-André-de-Cubzac, collecte les eaux usées de 10 communes, dont les eaux usées de la communes de Virsac.

En 2022, le prix moyen du service d'assainissement collectif s'élevait à 3,25€ TTC/m³ contre 2,21 € TTC/m³ pour la moyenne départementale, 2,44€/m³ pour la moyenne régionale et 2,3 € TTC/m³ pour la moyenne nationale.

Gestionnaire du service public d'assainissement

La compétence « assainissement » comprend à la fois la gestion des eaux usées et des eaux pluviales :

- la gestion des eaux usées a pour but de permettre la préservation des ressources en eau ainsi que la protection de l'environnement de façon à maîtriser l'incidence de l'activité humaine et répondre aux problématiques de santé et salubrité publique grâce à la mise en œuvre de technologies respectueuses de l'environnement ;
- la gestion des eaux pluviales de façon à prévenir l'incidence de l'accroissement des surfaces imperméables (inondations, pollutions) liées à l'urbanisation et favoriser cette dernière, mais aussi améliorer le traitement des eaux usées en collectif, par la mise en séparatif des réseaux visant à réduire les volumes entrants sur les stations de traitement.

La mise en œuvre de ces compétences se fait par le biais d'études du territoire visant à définir les techniques à développer en fonction de différents critères de choix (urbanisation, qualification des sols, densité de population, coût des travaux).

6.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

B. STATIONS D'ÉPURATION DES EAUX USÉES

 # Les équipements d'assainissement collectif sur le territoire

> Capacité d'assainissement et performance des STEU

La commune de Virsac traite ses eaux usées grâce à la **station d'épuration de Porto, sur la commune de Saint-André-de-Cubzac**, implantée au sein de la commune (voir les données techniques ci-contre).

Sur cette station, la filière de traitement eau est assurée de la manière suivante :

- le prétraitement : dégrilleur-dégraisseur-dessableur et décanteur primaire :

- 2 bassins d'aération - 2 clarificateurs ;

La filière de traitement boue est assurée de la manière suivante :

- 2 ouvrages de stockage : 1 silo pour les boues liquides, et 1 silo pour les boues épaissies

- 1 digesteur

- 2 centrifugeuses puis compostage

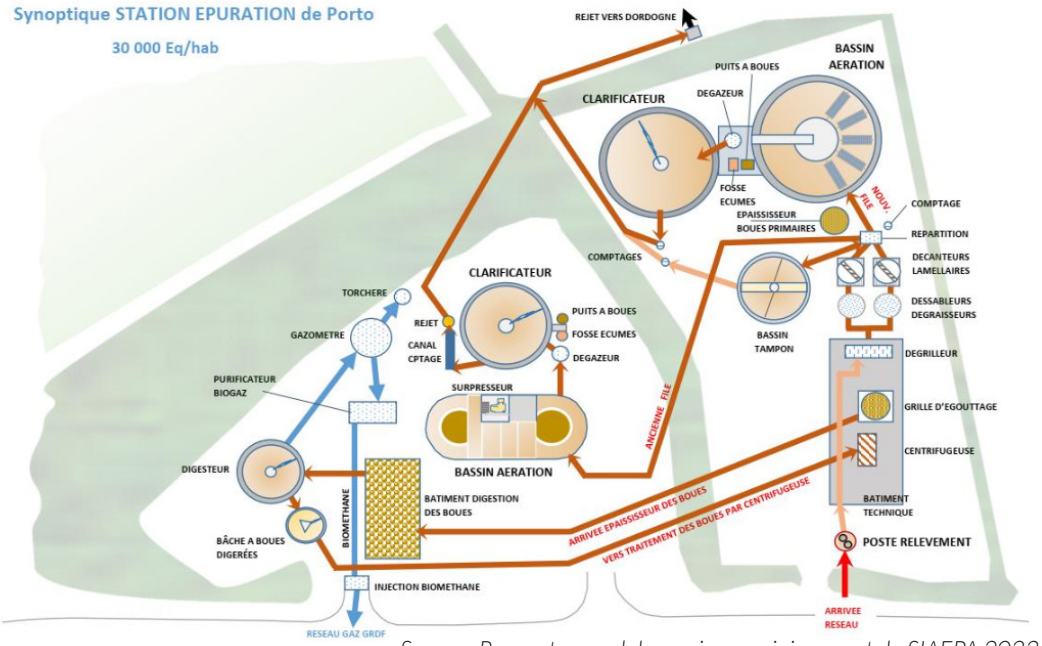
Les boues sont envoyés en méthanisation.

Les eaux traitées sont rejetées dans le fleuve La Dordogne.

CARACTÉRISITQUES DE LA STATION DE PORTO

Capacité nominale	
Capacité de la filière Eau (EH)	30 000
Capacité de la filière Boues (EH)	40 000
Débit journalier de temps sec (m3/jour)	4 700
DBO5 (kg/j)	1500
DCO (kg/j)	2500
MEST (kg/j)	1270
NGL (kg/j)	350
Pt (kg/j)	100

Source : Rapport annuel du service assainissement du SIAEPA 2023



Source : Rapport annuel du service assainissement du SIAEPA 2023

6.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

C. ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

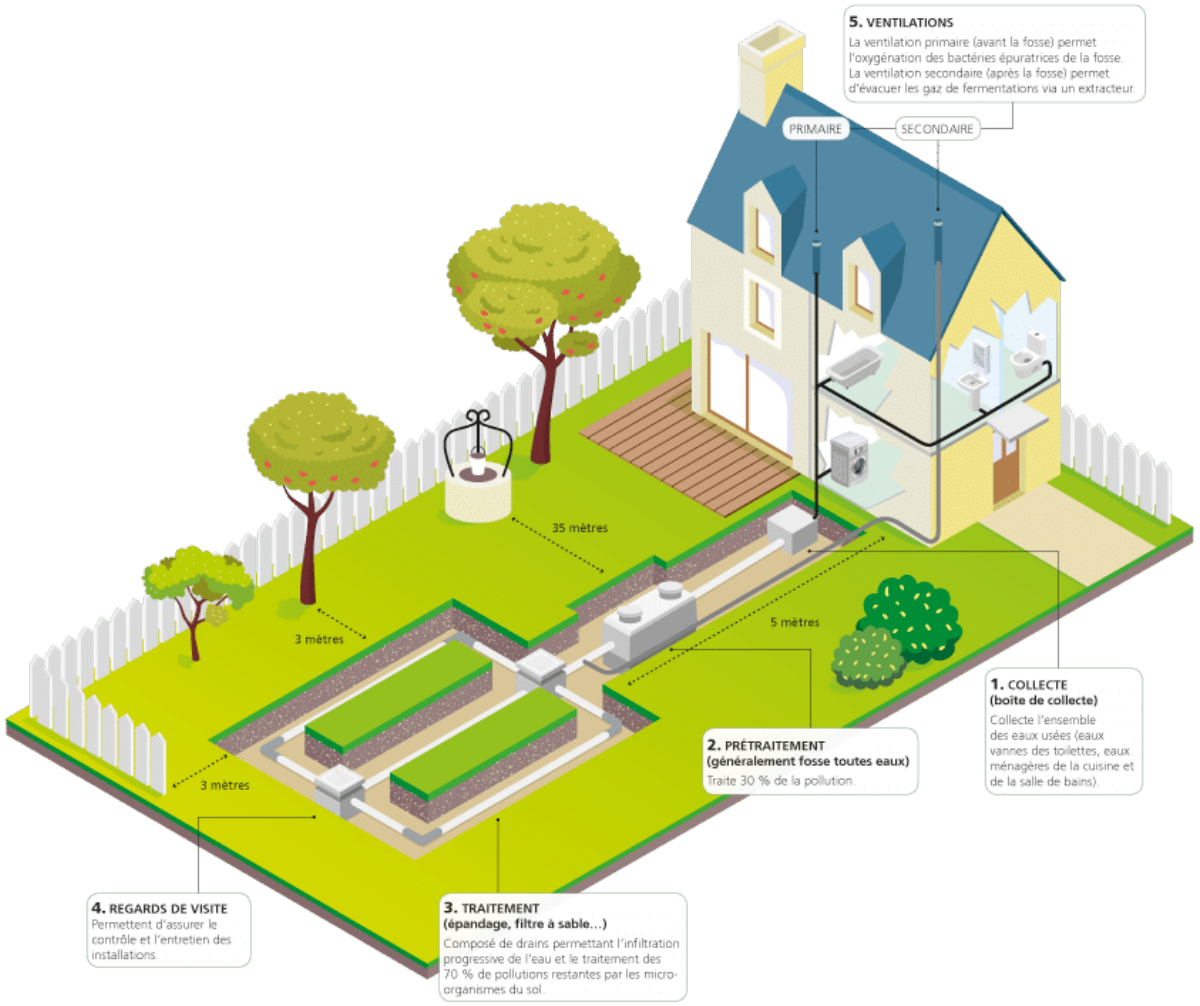
Les habitations non desservies par un réseau public de collecte des eaux usées doivent être équipées d'une installation autonome dite « d'assainissement non collectif » (ANC) pour traiter leurs eaux usées domestiques.

Si l'objectif prioritaire est de prévenir tout risque sanitaire, il est aussi de limiter l'impact sur l'environnement et de participer ainsi à l'effort global de protection de la ressource en eau.

Gestionnaire du service public d'assainissement non collectif

La gestion de l'assainissement non collectif est assurée par le **Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement du Cubzadais-Fronsadais** depuis le 1er janvier 2004. Le syndicat exerce la compétence assainissement en régie.

PRINCIPE DES DISPOSITIFS AUTONOMES D'ASSAINISSEMENT



Source : Atmo Nouvelle-Aquitaine

6.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

D. ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL ET COLLECTIF

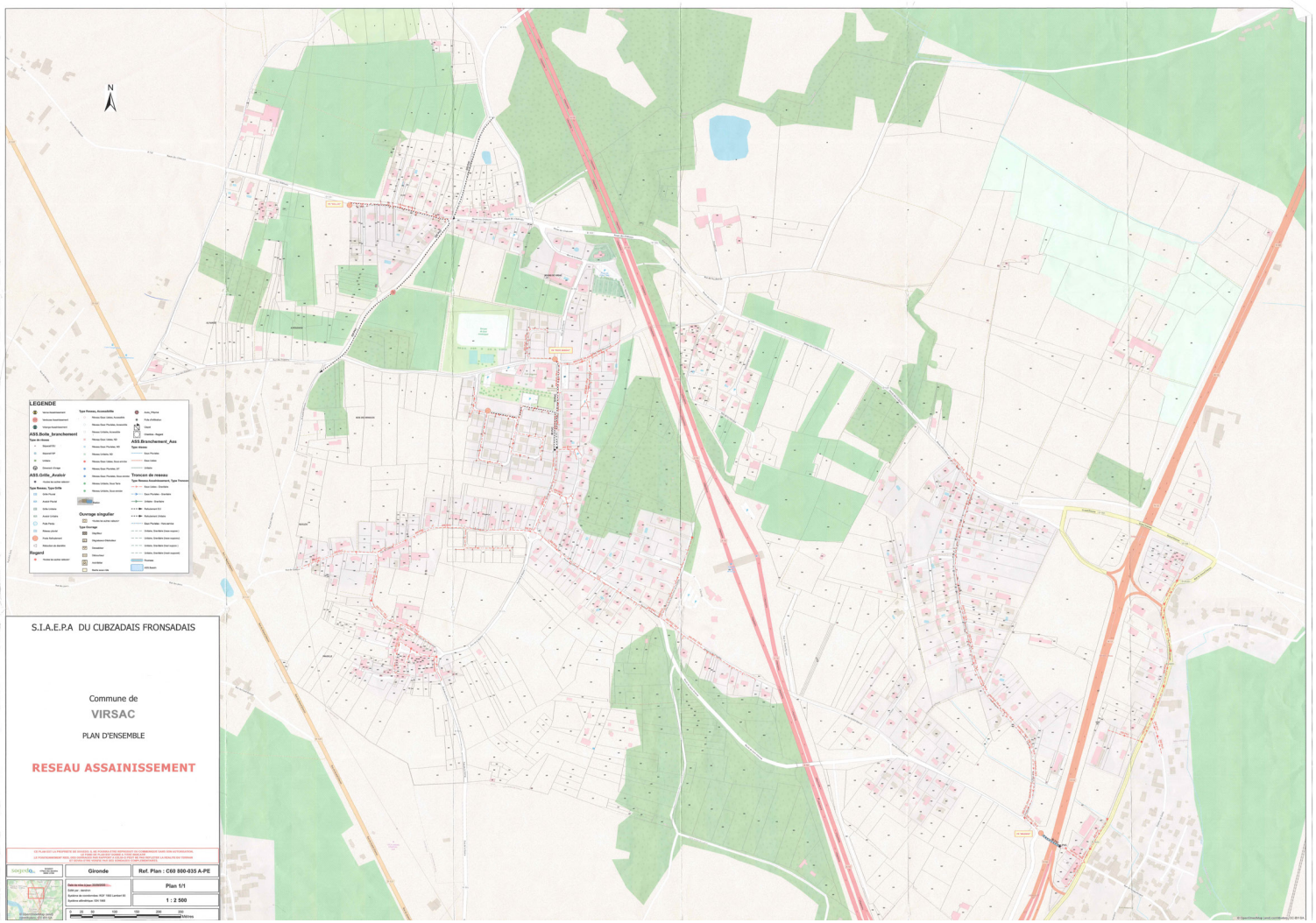
Au sein de la commune, on trouve à la fois de l'assainissement collectif et individuel, notamment en dehors du bourg et pour les habitations isolées.

L'assainissement collectif est installé :

- Dans le bourg centre;
- Le long de la rue Magnan
- Le long de la RD133 au lotissement de Bellue

Les hameaux et les écarts sont, eux, soumis à l'assainissement individuel, comme c'est le cas à l'ouest de la commune.

CARTOGRAPHIE DES TECHNIQUES D'ASSAINISSEMENT



Source : SIAEPA du Cubzadais Fronsadais

6.2. ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

E. EAUX PLUVIALES

Le réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales sont l'un des aspects essentiels à maîtriser dans la planification et l'aménagement des territoires.

Quatre enjeux majeurs de la gestion des eaux pluviales se distinguent :

- Inondations : limiter les crues liées au ruissellement pluvial, les phénomènes d'érosion et de transport solide qui sont associés, ainsi que les débordements de réseaux.
- Pollution : préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs par la maîtrise des flux des rejets de temps de pluie.
- Assainissement : limiter la dégradation du fonctionnement des stations d'épuration par temps de pluie et le risque de non conformité.
- Aménagement : envisager l'aménagement des territoires en maîtrisant les trois risques précédents.

La maîtrise du cycle de l'eau sur le territoire de la commune de Virsac doit être intégrée dans les réflexions d'aménagement, que ce soit par la définition de zones constructibles ou non, par la mise en place de règles, à l'assainissement non collectif, au raccordement des eaux pluviales ou à l'imperméabilisation des sols ainsi que par des pratiques agricoles.

L'objectif peut être de rétablir des zones d'expansion des crues et d'interdire les constructions en zones inondables, de limiter les rejets dans les milieux récepteurs et de porter une attention particulière à la capacité de collecte et de traitement des systèmes d'assainissement.

L'intégralité du système d'assainissement est en séparatif, c'est-à-dire que les eaux pluviales ne sont pas traitées par le réseau d'eaux usées. La gestion des eaux pluviales est donc gérées à la parcelle, par infiltration.

6.3. ÉNERGIES

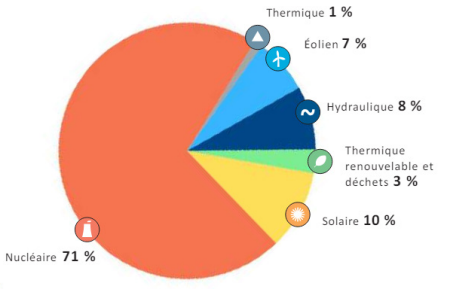
A. ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

La production et la consommation en énergies en région Nouvelle-Aquitaine

> *La production d'électricité en région Nouvelle-Aquitaine*

En 2023, la production d'électricité en région Nouvelle-Aquitaine représente 52,7 TWh, en hausse de 50 % après un fort repli en 2020.

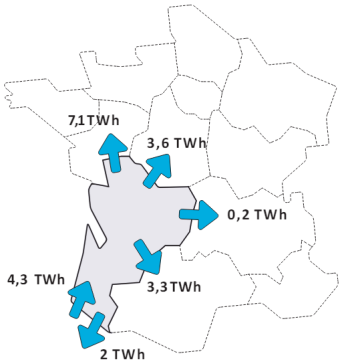
Cette hausse s'explique par une forte progression du nucléaire (+70 %), de l'hydraulique (+ 39,5 TWh), de l'éolien (+ 21,8 %) et du solaire (+ 14,7 %).



Source : RTE

Une part de la production régionale est acheminée vers les autres régions telles que Les Pays de la Loire (7,1 TWh), dans la région Centre Val de Loire (3,6 TWh), Auvergne-Rhône-Alpes (0,2 TWh) et l'Occitanie (3,3 TWh), ainsi que vers l'Espagne (2 TWh).

Dans le même temps, elle a importé 4,3 Twh depuis l'Espagne.



Source : RTE

L'électricité issue du nucléaire représente 71% de la production totale d'électricité, soit 37,2 TWh. Un chiffre en hausse de +70 % par rapport à 2022.

En 2023, la production d'électricité renouvelable (éolien, solaire, bioénergies, hydraulique) de la région Nouvelle-Aquitaine a représenté 35 % de la production totale d'électricité de la région.

> *La consommation d'énergies en région Nouvelle-Aquitaine*

En 2021, la consommation finale d'électricité en région Nouvelle-Aqutaine est de 170 TWh, un niveau en hausse (+11,1%) par rapport à 2020. Les raisons de cette hausse se situent dans la situation exceptionnelle du pays pendant l'année 2020, mais aussi à un hiver plus frais en 2021 par rapport aux températures clémentes de l'année précédente. Cela surpasse la tendance nationale qui s'élève à +1,7 % par rapport à 2020 et -2,6 % par rapport à 2019.

En 2021, le premier secteur consommateur d'énergie est le transport routier (34,2 %), le secteur résidentiel (28,1 %), le secteur industriel (20,3 %) et enfin le secteur agriculture et forêt (4,2 %).

> *La consommation énergétique de la CdC du Grand Cubzaguais*

En 2021, la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais a consommé 934,71 GW, soit une augmentation de 11,3% par rapport à 2020. Les raisons de cette hausse se situent dans la situation exceptionnelle du pays pendant l'année 2020, mais aussi à un hiver plus frais en 2021 par rapport aux températures clémentes de l'année précédente.

Le premier secteur consommateur d'énergie est le transport routier (64,7 %), suivis du secteur résidentiel (24,3%), et du secteur tertiaire (6,4%).

6.3. ÉNERGIES

B. POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LE TERRITOIRE

Les énergies renouvelables

La part des énergies à partir de ressources renouvelables dans la consommation d'énergie finale de la communauté de communes du Grand Cubzaguais est de 6,97 %.

> Les énergies hydrauliques

Sur la communauté de communes du Grand Cubzaguais, il n'y a pas de productions d'énergie à partir de ressources hydrauliques.

> Les énergies solaires

Sur la communauté de communes du Grand Cubzaguais, 5,45 GWh ont été produits à partir des ressources solaires, soit 7,9 % de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables (hors biocarburants).

> La filière bois-énergie

Sur la communauté de communes du Grand Cubzaguais, 63,02 GWh ont été produits à partir des ressources solaires, soit 91 % de l'énergie produite grâce à la filière bois-énergie.

> Potentiel ENR

Sur la communauté de communes du Grand Cubzaguais, le potentiel de méthanisation est de 5 308 tMB. Les principaux gisements sont les effluents agricoles (33,2 %), les résidus de culture (23,4 %), les déchets d'industries agroalimentaires (18,8 %) et l'herbe de prairie (13,5 %).

Le gisement solaire sur le territoire de la communauté de communes est estimé entre 1350 et 1490 kWh/m²/an. Le potentiel de production photovoltaïque annuelle est alors estimé à 330 GWh/an (si toutes les toitures exploitables et les parking recensés sur le territoire de la communauté de communes étaient équipés avec des panneaux solaires).

Le gisement solaire sur le territoire de la commune est estimé à 9,4 GWh/m²/an (si toutes les toitures exploitables et les parking recensés sur le territoire de la commune de Virsac étaient équipés avec des panneaux solaires). La consommation électrique actuelle de la commune étant estimée à 4,6 GWh/an, ce potentiel de production équivaut à 203,6 % de cette consommation. La production photovoltaïque actuelle sur la commune est estimée à moins de 0,1 GWh/an.

6.4. COLLECTE ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

A. SERVICE DE GESTION, DE COLLECTE ET DE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Les services gestionnaires de la compétence collecte des déchets et assimilés

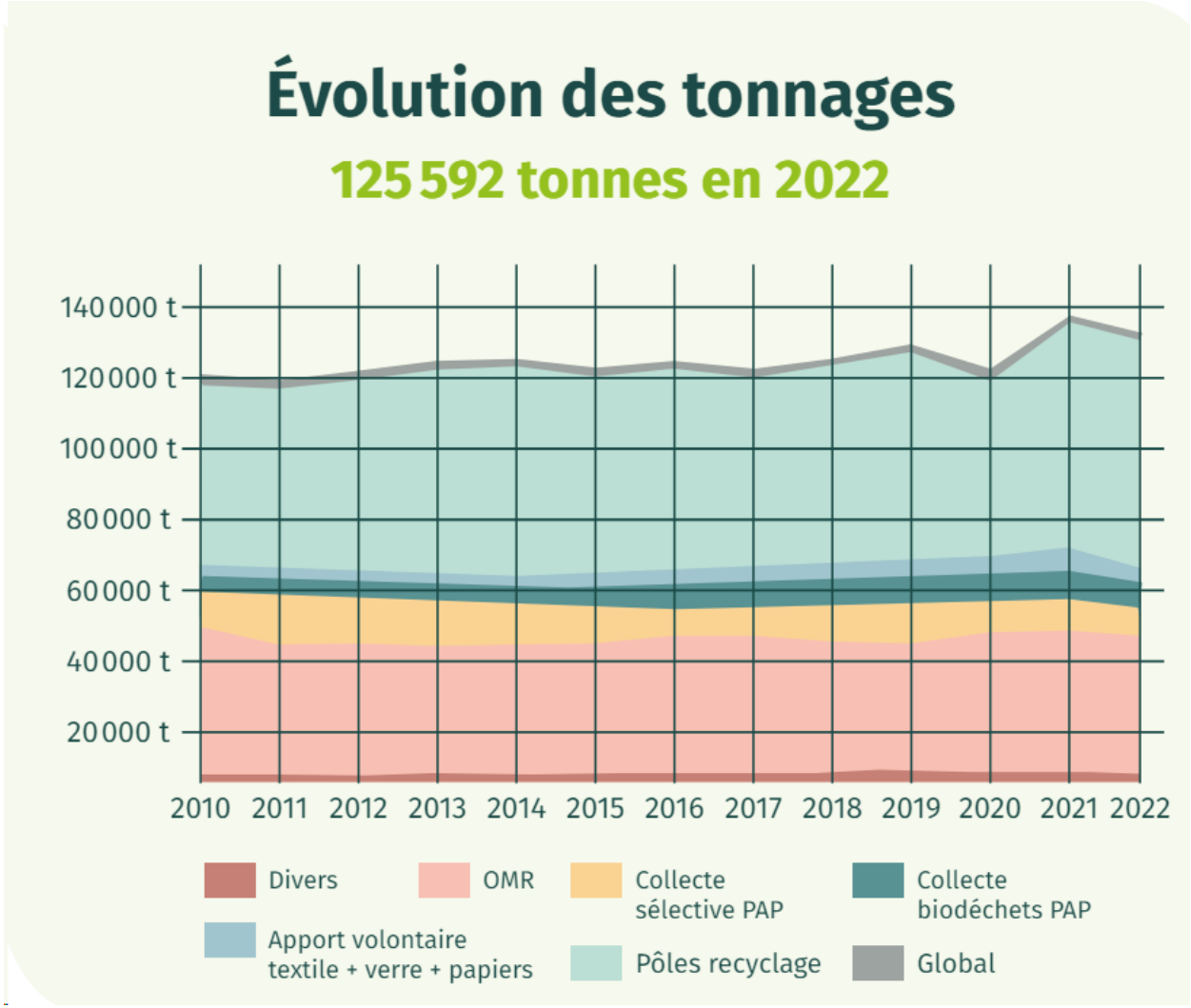
La gestion des déchets est assurée par le SMIVAL (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Valorisation) du Libournais Haute-Garonne.

Le SMIVAL assure la collecte et le traitement des déchets de 137 communes, y compris la totalité du territoire de la communauté de communes du Grand Cubzaguais.

Sur l'ensemble du territoire du syndicat, soit 55 590 habitants concernés, un habitant produit 606 kg/an.

Environ 47,4 % correspondent à l'apport volontaire en pôle recyclage, 36,6 % correspondent aux ordures ménagères résiduelles, 8,2 % d'emballages, 6,1 % de verres, 1,3 % de restes alimentaires, 1,2% de textile et de papiers, et enfin 1,4 % «Autres».

EVOLUTION DU TONNAGE COLLECTÉS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU SYNDICAT



Source : SMIVAL du Libournais Haute-Garonne

6.4. COLLECTE ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

B. DÉCHETTERIES ET ÉQUIPEMENTS EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE

Dispositifs de collecte des déchets

La collecte des déchets repose sur :

- Une collecte des OM de tous les foyers une fois par semaine;
- Une collecte des déchets recyclables une fois toutes les deux semaines.

Les déchèteries

La commune de Virsac dépend de la déchèterie de Saint-Gervais. Dix «Pôles recyclages» sont implantés sur le territoire du syndicat.

> Taux de refus de tri

Il s'agit des erreurs de tri des emballages ménagers recyclables qui après réception et tri au centre de tri sont redirigés vers l'enfouissement. Le rapport d'activités du syndicat de 2022 indique que le refus de tri représente environ 0,3 % des déchets recyclables collectés.

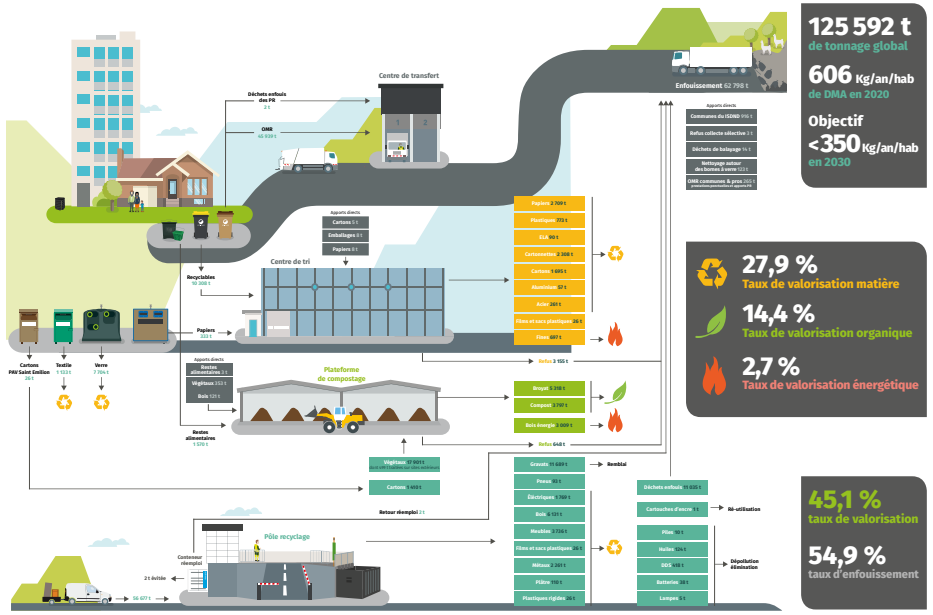
Au total, le taux de valorisation des déchets collectées est de 45,1 %, dont un taux de valorisation matière de 27,9 %, un taux de valorisation organique de 14,4 %, et un taux de valorisation énergétique de 2,7 %.

Mesures engagées en faveur de la réduction des déchets

Depuis 2020, le syndicat a mis en place le projet politique «Impact», dont la finalité est de réduire la quantité de déchets à la source afin de participer à la résilience du territoire au travers du Zero Waste, en agissant sur le comportement individuel et collectif. Plusieurs projets sont portés par ce programme :

- Mettre en place une fiscalité incitative dans le but de réduire les déchets, mieux recycler, et baisser les coûts ;
- Essaimer le concept de «Smicval Market» sur l'ensemble du territoire et l'adapter en fonction du territoire concerné afin de changer les habitudes de consommations et de soutenir la réduction de déchets ;
- Programme de soutien au développement de l'économie circulaire ;
- Chantiers Zero Waste afin de réduire prioritairement les flux de matières organiques, de tout venant, de plastique et de textiles sanitaires ;
- Fabrique territoriale «Zero Waste & Transition», afin de favoriser les échanges entre les acteurs du territoire et participer collectivement à la résilience du territoire afin de créer une émulation collective autoir de la démarche Zero Waste ;
- Démarche «Innovation Démocratique», impliquant les citoyens du territoire dans la construction et le déploiement d'un plan d'action pour tendre vers un territoire Zero Waste.

15 | **Analyse détaillée des flux**



Source : SMIVAL du Libournais Haute-Garonne

6.5. AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE ET TECHNOLOGIES D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

A. POLITIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE

 # Les performances des réseaux numériques

Les routes permettent de désenclaver les territoires mais l'accessibilité n'est pas seulement physique. Aujourd'hui l'accessibilité est aussi numérique avec la place grandissante des technologies de l'information et de la communication (TIC).

Un territoire non connecté a moins de chance d'accueillir et de garder ses habitants et/ou entreprises qu'un territoire connecté.

Internet est indispensable pour certains commerces et services (sphère tertiaire), pour l'apprentissage numérique à l'école, pour l'e-administration et pour les particuliers.

> La couverture mobile

S'agissant de la téléphonie mobile, la commune de Virsac est couverte à presque 100% par la 3G et la 4G et par 4 opérateurs de téléphonie nationale : Orange, Bouygues, Free et SFR.

La couverture mobile en échange voix et SMS est correcte, les opérateurs offrant une couverture qualifiée de bonne à très bonne sur plus de 95 % du territoire communal.

L'opérateur Free propose un accès à la 5G sur la commune de Virsac.

> Le réseau internet

Au 21 mars 2024, selon les données de l'ARCEP, pus de 80% des locaux étaient éligibles à la fibre optique.

L'ensemble du territoire communal est éligible à l'internet ADSL ou ADLS +.

L'ensemble du territoire communal est éligible à la fibre.

Selon les données de l'ARCEP, en date du 31 décembre 2023, 98% du territoire communal peut se voir délivrer un débit supérieur à 1 Gbit/s, assurant un confort de navigation efficace.

1.6 RÉSEAUX ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

SYNTHÈSE DES ENJEUX RÉSEAUX ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX



L'eau potable et l'assainissement

Les compétences eau potable et assainissement collectif sont assurées par le SIAEPA du Cubzadais et Fronsadais, qui délègue les deux compétences à la société SOGEDO.

Il y a une seule UDI assurant la distribution de l'eau potable sur l'ensemble du territoire du SIAEPA. Aucun ouvrage ne se situe sur la commune de Virsac. L'eau potable ne présente aucun problème qualitatif ou quantitatif sur la commune. Il n'y a pas de station d'épuration sur la commune de Virsac, les eaux usées collectées sont traitées à la station d'épuration de Porto, à Saint-André-de-Cubzac.

La compétence assainissement non collectif est assurée en régie par le SIEAP.

Enjeux

Protéger la ressource en eau pour fournir une eau de qualité suffisante et permanente.



Les énergies renouvelables

La part de la consommation énergétique issue de ressources renouvelables à l'échelle de la communauté de communes et de 6,97 % de la communauté de communes du Grand Cubzaguais.

Enjeux

Encourager le développement des énergies issues de ressources renouvelables, notamment en développant les filières solaires et bois-énergie.



Collecte et traitement des déchets

Les compétences «collecte» et «traitement des déchets ménagers et assimilés» sont assurées par le SMICVAL Libournais Haute-Garonne.

10 déchèteries communautaires sont reparties sur l'ensemble du territoire du SMICVAL.

Enjeux

Encourager la réduction des déchets sur la commune de Virsac.

Améliorer la gestion des déchets en développant davantage la filière recyclage et en diminuant les refus de tri.



Performance des réseaux numériques

La couverture mobile de la commune est de très bonne qualité.

Le débit internet permet une navigation optimale, même en dehors du centre bourg. La fibre est déployée sur l'ensemble de la commune.

Enjeux

Prendre en compte l'accès au numérique et l'efficacité de couverture dans la définition des futures zones à urbaniser.





chapitre
2.

DIAGNOSTIC SOCIO - DÉMOGRAPHIQUE ÉCONOMIQUE ET FONCTIONNEL

Karthéo
urbanisme

2.1 DÉMOGRAPHIE, POPULATION ET MÉNAGES

PRÉAMBULE

Le chapitre « Démographie, population et ménages » constitue une partie charnière du diagnostic de territoire du Plan Local d'Urbanisme. Effectivement, plus qu'un simple document foncier qui ne traduirait qu'un seul droit à construire, le PLU doit porter une vision prospective du devenir du territoire portant notamment sur les volets démographiques.

La formulation des objectifs fixés par la collectivité sous la définition de « projet de territoire » trouve sa place au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), situé en pièce 2 du présent dossier de PLU. Le PADD exprime les objectifs chiffrés du projet politique.

Il répond à la question stratégique :

Combien de nouveaux habitants accueillir sur la commune au cours des 10 prochaines années ?

Comme fixé par l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit permettre d'expliquer ces choix retenus dans l'établissement du PADD (mais aussi ceux des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement) « en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques [...] ».

Ainsi, la présente analyse des dynamiques de population se révèle indissociable du chapitre suivant traitant de la composition et de l'évolution du parc résidentiel communal.

La connaissance des principales caractéristiques de la population (âges, activités, caractéristiques des ménages) doit permettre :

- d'appréhender les besoins de construction nécessaires à la compensation des dynamiques endogènes à la population afin de garantir un renouvellement de la démographie.
- de mieux qualifier la demande résidentielle. La mise en parallèle de la composition des familles et des ménages avec le recensement des logements existant permettra effectivement de tirer le bilan de la concordance entre l'offre et la demande et de confirmer et ou d'infirmer le besoin d'un rééquilibrage résidentiel (besoin en typologies plus petites, logements adaptés, etc.).
- d'anticiper les évolutions de la demande en matière de services qu'il s'agisse des infrastructures scolaires, des équipements culturels et sportifs, des transports, des structures d'accueil pour les jeunes enfants et les personnes âgées, etc.



1.1 LA POPULATION COMMUNALE : CONTEXTE ET RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

A. POIDS DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE LOCAL

Le poids démographique de la commune dans son contexte administratif local

La commune de Virsac compte **1262 habitants en 2020.**

La population communale représente :

- 0,02 % de la population de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- 0,08 % de la population du département de la Gironde tout en représentant 0,04 % de sa superficie.

> La commune de Virsac au sein de la CC du Grand Cubzaguais

L'EPCI est constitué de 16 communes regroupées autour d'un pôle central : la commune de Saint-André-de-Cubzac.

Le territoire intercommunal abrite une population de 36 948 habitants (INSEE, 2020). **La population de Virsac représente environ 3,42 % de la population intercommunale.**

Approche par regroupements fonctionnels de l'INSEE

> L'unité urbaine

Qu'est-ce qu'une « unité urbaine » ?

Au titre de l'INSEE, l'unité urbaine est un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

Le département de l'Indre compte actuellement 532 unités urbaines (2020). Virsac est une commune dans l'unité urbaine de Bordeaux.

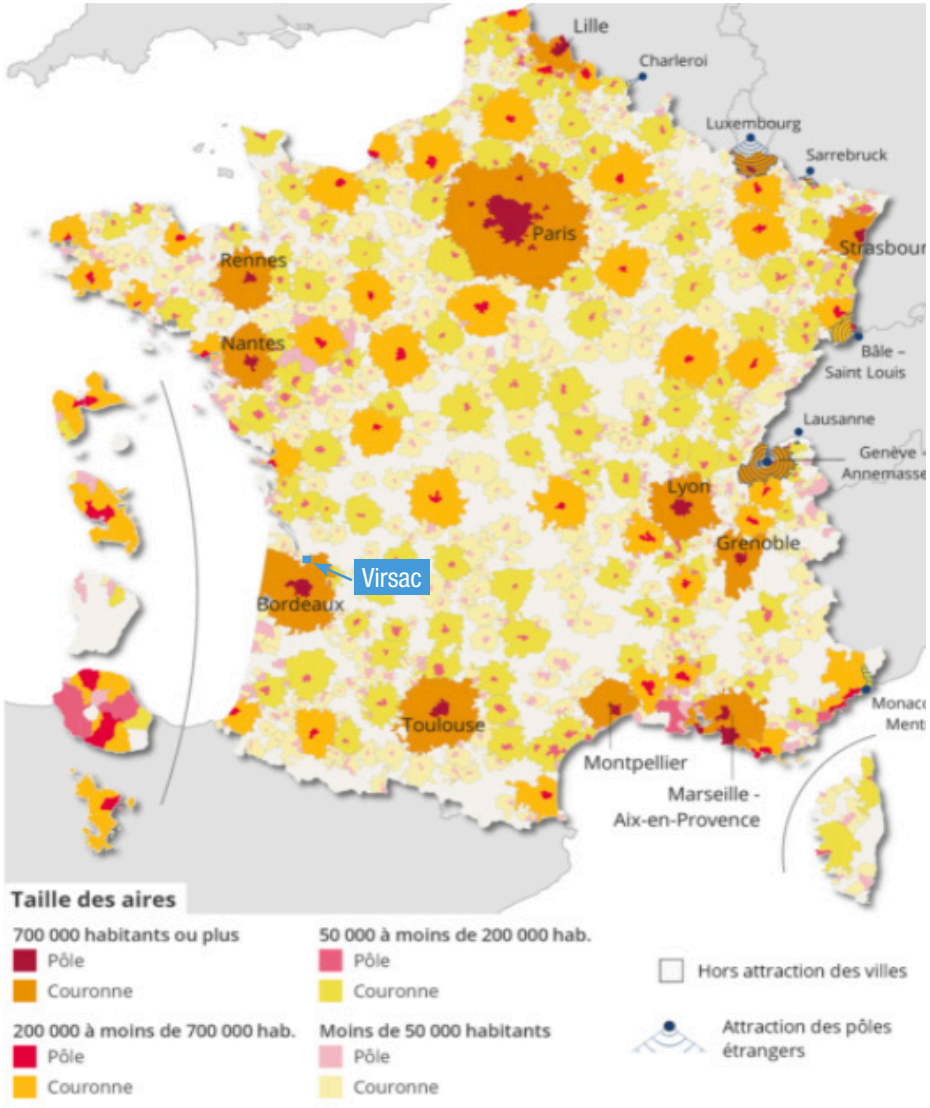
> L'aire d'attractivité

Qu'est-ce qu'une « aire d'attractivité » ?

D'après l'INSEE, une aire d'attractivité est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constituée d'un pôle de population et d'emploi ainsi que d'une couronne regroupant les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre.

La commune de Virsac est comprise dans **l'aire d'attractivité de Bordeaux.**

ZONAGE EN AIRES D'ATTRACTIVITÉ DE LA FRANCE (2020)



Source : ANCT 2021 //// © Karthéo 2023

1.1 LA POPULATION COMMUNALE : CONTEXTE ET RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

A. POIDS DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE LOCAL

> Le bassin de vie

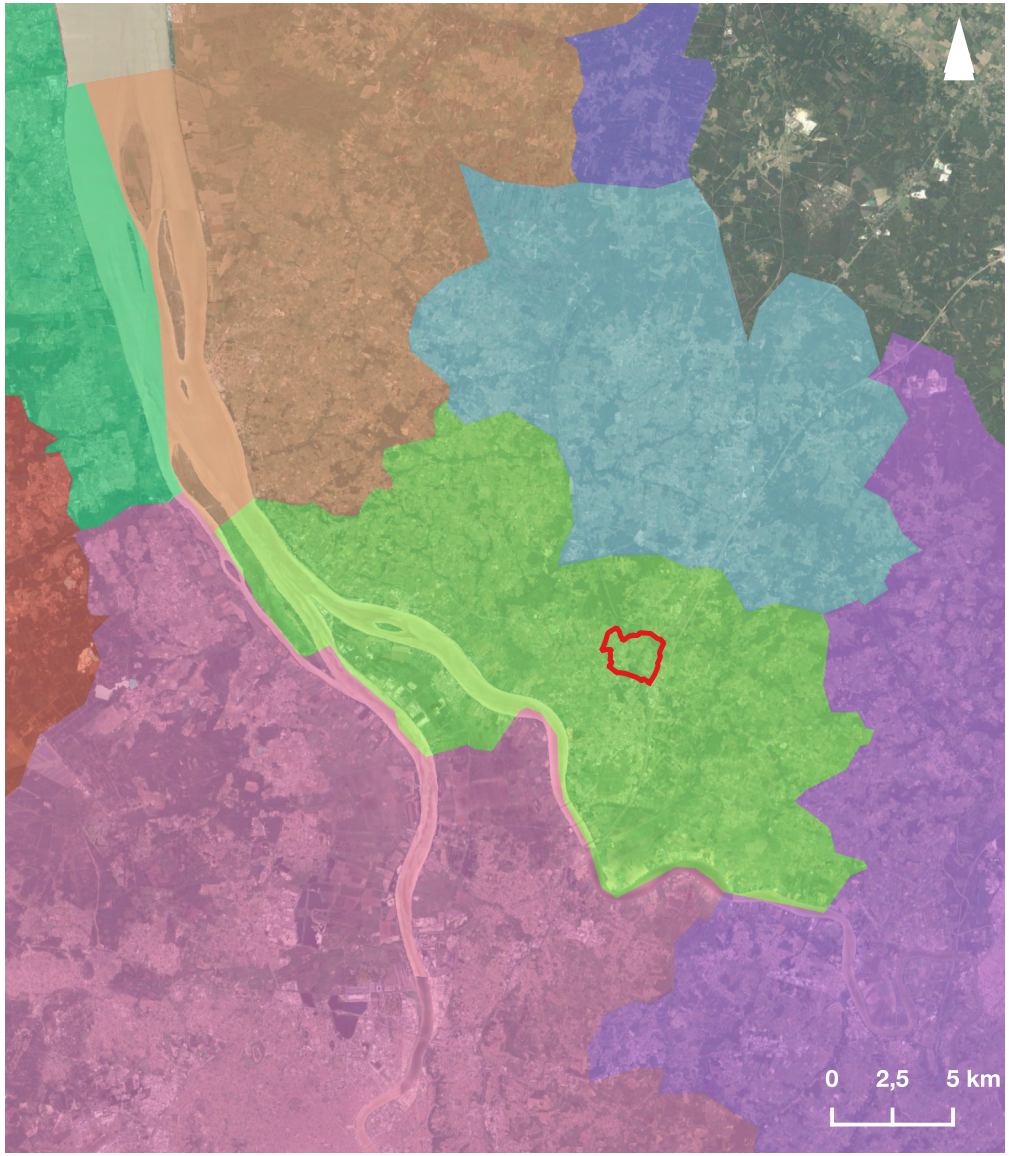
L'approche par bassin de vie permet de mieux saisir les jeux d'influences pouvant être exercés à l'échelle des pôles urbains locaux.

Qu'est-ce qu'un bassin de vie ?

Au titre de l'INSEE, le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Il correspond ainsi à l'aire d'influence des principaux pôles de services et permet ainsi d'avoir une analyse des dynamiques territoriales à l'échelle des « territoires » tels que vécus par les habitants.

Virsac appartient au **bassin de vie de Saint-André-de-Cubzac, qui se compose de 32 communes.**

RÉPARTITION DU TERRITOIRE EN BASSIN DE VIE



Source : ANCT ////
© Karthéo 2024

1.1 LA POPULATION COMMUNALE : CONTEXTE ET RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

B. APPROCHE GÉOGRAPHIQUE DE LA POPULATION PAR LA DENSITÉ

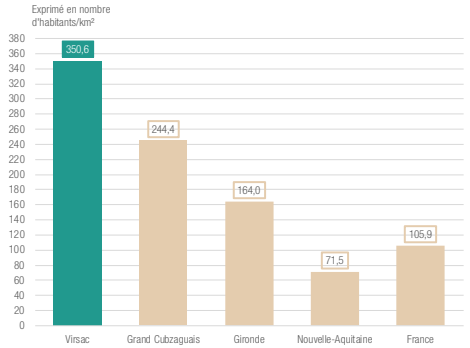
Approche macro-géographique

La densité, soit l'expression du nombre d'habitants sur la superficie géographique, est un indicateur utile pour analyser des écarts de peuplement sur un territoire donné.

Le territoire de Virsac, avec ses 1262 habitants répartis sur 3,6 km², offre une **densité moyenne de 350,6 habitants au km².** Cette dernière est représentative des densités présentes au sein des territoires urbains ou périurbains.

La densité de population du territoire est largement supérieure aux tendances régionales (71,5 habitants/km²) et départementale (164 habitants/km²).

COMPARAISON DES DENSITÉS DE POPULATION EN 2020



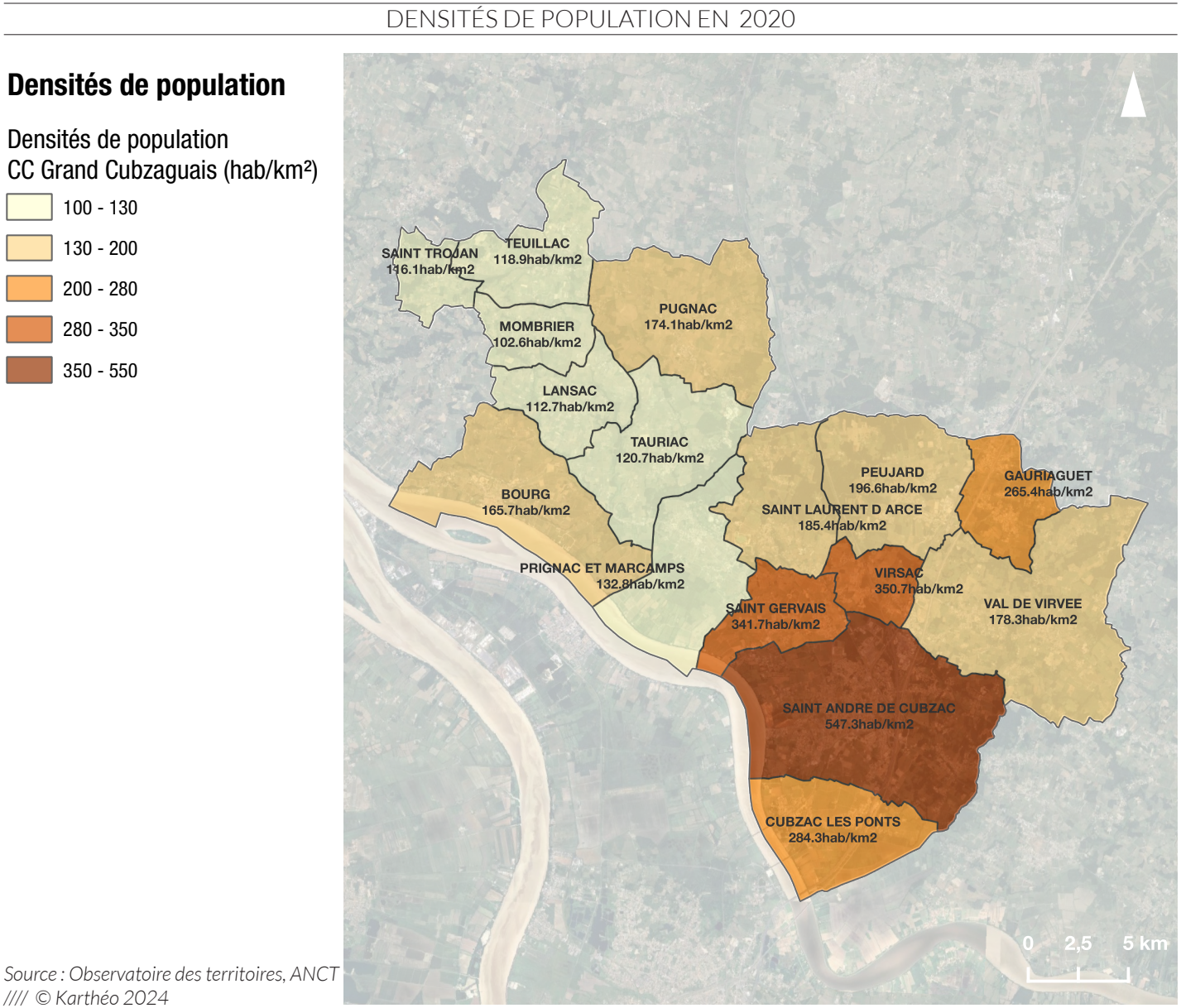
Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

La densité de population de la commune de Virsac (350,6 habitants/km²) est supérieure à celle de la communauté de communes à laquelle elle appartient, la Communauté de communes du Grand Cubzaguais, qui présente une densité moyenne de 244,4 habitants/km².

Les communes de l'intercommunalité présentant les densités de population les plus élevées sont :

- Saint-André-de-Cubzac : 547 habitants/km² ;
- Saint-Gervais : 341 habitants/km².

DENSITÉS DE POPULATION EN 2020



Source : Observatoire des territoires, ANCT //// © Karthéo 2024

1.1 LA POPULATION COMMUNALE : CONTEXTE ET RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

B. APPROCHE GÉOGRAPHIQUE DE LA POPULATION PAR LA DENSITÉ

Évolution passée de la population communale

De 1968 à aujourd'hui, la population de Virsac a augmenté de 270% et a donc quasiment quadruplé**.** Durant cette période, cette dernière a connu diverses évolutions. On constate :

- une augmentation très importante du nombre d'habitants entre 1982 et 1990, passant de 593 à 926 habitants (+56 %) ;
- une hausse un peu moins importante entre 1990 et 2014 : +14 % en 24 ans.
- à nouveau une hausse importante du nombre d'habitants d'environ 20% entre 2014 et 2020, passant de 1056 à 1262.

Tendances démographiques futures

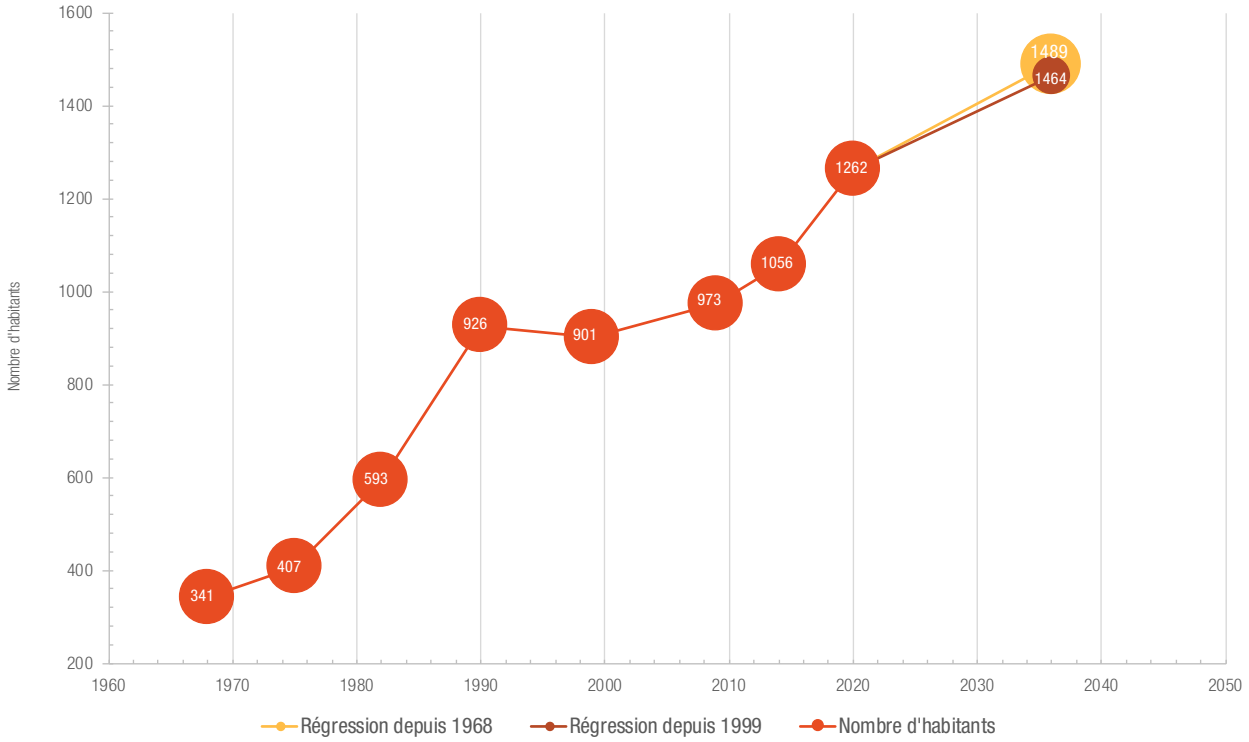
Grâce à des modèles mathématiques simples (appelés régressions linéaires), il est possible d'anticiper les évolutions démographiques futures. Ainsi, les modèles utilisés dans cette analyse émettent l'hypothèse qu'aucun facteur ne vient perturber les tendances passées. On parle alors de prédiction « au fil de l'eau » pour signifier que rien ne change, toute chose égale par ailleurs et que les rythmes de croissance démographique restent les mêmes avant et après 2019 (dernière année de recensement disponible).

Ainsi, en projetant les prédictions à partir des observations depuis 1999, la régression linéaire indique que l'évolution démographique devrait se traduire par une hausse, pour atteindre environ 1 464 habitants en 2036. Ce seuil équivaudrait alors à une hausse de 16 % de la population de 2020.

Une seconde prédiction, basée sur les données de 1968 à 2020, confirme cette conclusion. Selon cette deuxième régression, la population devrait atteindre 1 489 habitants en 2036, soit une hausse plus importante, de 18 %.

Par approximation, il peut être attendu, une taille de population caractérisée par la moyenne de ces deux régressions linéaires, soit environ 1 477 habitants en 2036.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2020



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

1.2 LA DÉMOGRAPHIE COMMUNALE

A. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

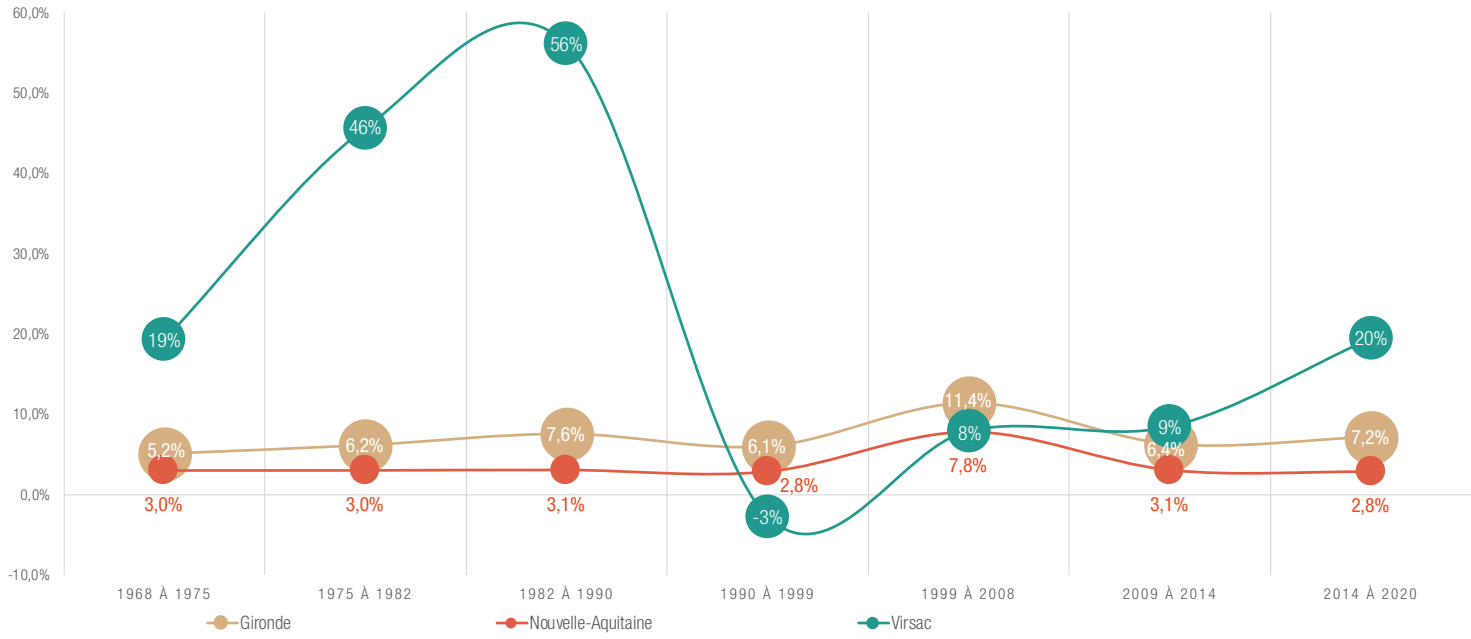
L'analyse des recensements de population successifs effectués entre 1968 et 2019 permet de mesurer les taux de variations annuels moyens de la population.

La représentation graphique de l'évolution des taux de variation permet de visualiser principalement 3 périodes de l'évolution démographique de Virsac. Elle se caractérise par :

- une première phase, de 1968 à 1990, qui affiche des variations annuelles très importantes : jusqu'à 56% entre 1982 et 1990 ;
- une seconde phase, de 1990 à 2014, durant laquelle les variations annuelles sont beaucoup moins importantes, avec même une baisse de la population entre 1990 et 1999 ;
- une troisième phase, entre 2014 et 2020, où la population augmente à nouveau fortement, atteignant une évolution similaire à celle connue entre 1968 et 1975.

Ces taux de variation, principalement positifs, et majoritairement importants, sont représentatifs de ce qu'ont connu et connaissent encore aujourd'hui les territoires périurbains. À Virsac, la quasi totalité des constructions datent des années 70, et plus récemment, la population ne pouvant pas se loger à Bordeaux, celle-ci vient s'installer dans les communes périurbaines, telle que Virsac.

TAUX DE VARIATION ANNUELS MOYENS ENTRE 1968 ET 2020



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

1.2 LA DÉMOGRAPHIE COMMUNALE

B. FACTEURS DE CROISSANCE : LES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES

Pour mieux interpréter les tendances démographiques de la commune, deux composantes du mouvement de la population peuvent être analysées, à savoir : les soldes naturels et migratoires.

Le solde naturel

Le solde naturel s'observe par la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période donnée.

Les soldes naturels de Virsac ont toujours oscillé entre 0 et 1 entre 1968 et 2020. La valeur la plus importante a été observée entre 1999 et 2009, où le solde naturel était de 1,1.

Toutefois, la croissance démographique ne repose pas sur la seule dynamique du solde naturel.

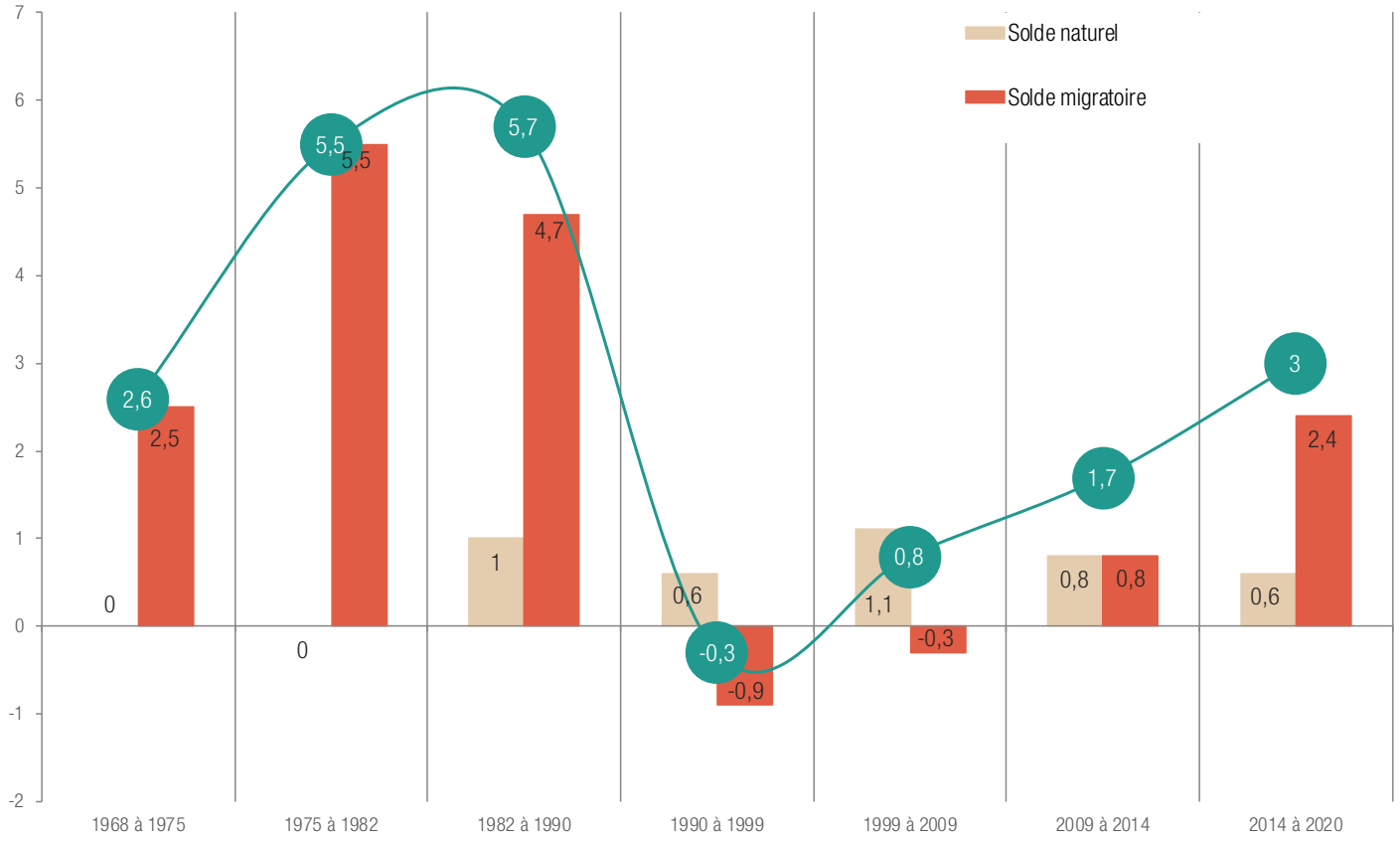
Le solde migratoire

Le solde migratoire se caractérise comme la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties sur une période donnée.

Il témoigne donc de la capacité du territoire à attirer de nouveaux habitants venus d'un territoire extérieur.

Les taux de variation annuels du solde migratoire de la commune ont oscillé entre -0,9 et 5,5% sur la période étudiée. À Virsac, les variations de population sont corrélées avec le solde migratoire, le solde naturel n'intervenant que très peu dans les variations de la population communale.

SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2020



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

1.2 LA DÉMOGRAPHIE COMMUNALE

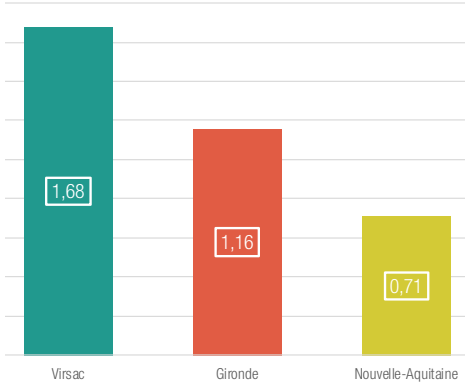
C. CARACTÉRISATION DE LA POPULATION

L'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse permet de synthétiser le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus sur le territoire intercommunal et d'observer l'évolution de ce ratio.

Ce ratio offre une indication de la capacité d'un territoire à assurer son renouvellement de population de manière endogène. Si cet indicateur est de 1 ou plus, la population est en mesure de se renouveler. Plus l'indice sera inférieur à 1 plus le recours à un apport de population venu de l'extérieur sera nécessaire pour maintenir un niveau constant de population.

COMPARAISON DE L'INDICE DE JEUNESSE



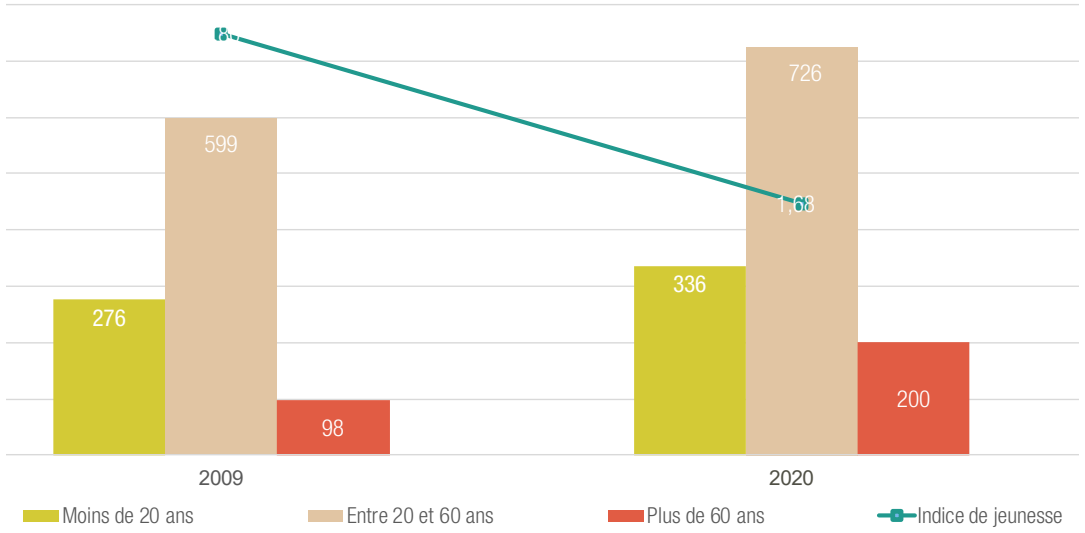
Grâce à l'analyse de l'indice de jeunesse, on constate que la part de jeunes de moins de 20 ans est supérieure à la part des personnes de 60 ans et plus. Le rapport est en effet de 336 jeunes de moins de 20 ans pour 200 personnes de plus de 60 ans. **L'indice de jeunesse de Virsac a diminué entre 2009 et 2020 (passant de 2,8 à 1,68) et traduit un vieillissement de la population. En effet, la population des plus de 60 ans a doublé entre 2009 et 2020.**

Cependant, l'indice de jeunesse étant toujours supérieur à 1, la part des moins de 20 ans reste supérieure à celle des plus de 60 ans.

Il est intéressant de constater que cet indice de jeunesse est largement supérieur à la valeur affichée par la région (0,71) et par le département (1,16).



ÉVOLUTION DE L'INDICE DE JEUNESSE ENTRE 2009 ET 2020



1.2 LA DÉMOGRAPHIE COMMUNALE

C. CARACTÉRISATION DE LA POPULATION

Pyramide des âges

En complément, l'observation de la pyramide des âges affiche une quasi-équité entre le nombre d'hommes et le nombre de femmes sur la commune en 2020. Néanmoins, il peut exister un léger différentiel entre la part d'hommes et la part de femmes au sein d'une même tranche d'âge.

La forme générale de la pyramide est dite en « as de pique ».

La base de la pyramide, composée par les moins de 15 ans, est plus large que la catégorie des 15-29 ans. Il y a donc probablement les prémisses d'une reprise de la natalité et/ou d'accueil de population avec de jeunes enfants.

En parallèle, on observe que les catégories des 30-44 ans (21 %), des 45-59 ans (23 %) et des 60-74 ans (16 %) représentent chacune une part significative de la population totale de la commune.

Les catégories des 45-59 ans et des 60-74 étant élevées, **il est important de considérer les effets de vieillissement de la population pour les 10 à 20 prochaines années.** Cette conclusion est à nuancer puisque la part des 30-44 ans, qui peut avoir des enfants dans un futur proche, est également importante.

Le sommet de la pyramide se resserre sur la catégorie des 75 ans et plus. Le taux de mortalité ne pouvant expliquer à lui seul ce constat, il est déduit que les plus de 75 ans quittent le territoire, à défaut sans doute de pouvoir rester à leur domicile ou d'être accueillis au sein de structures spécialisées sur la commune.

Enfin, le goulot d'étranglement observé pour la catégorie des 15-29 ans peut signifier que ces jeunes quittent le territoire, notamment pour poursuivre leurs études ou chercher du travail.

Cette forme de pyramide des âges se retrouve généralement à l'échelle de communes périurbaines et rurales.

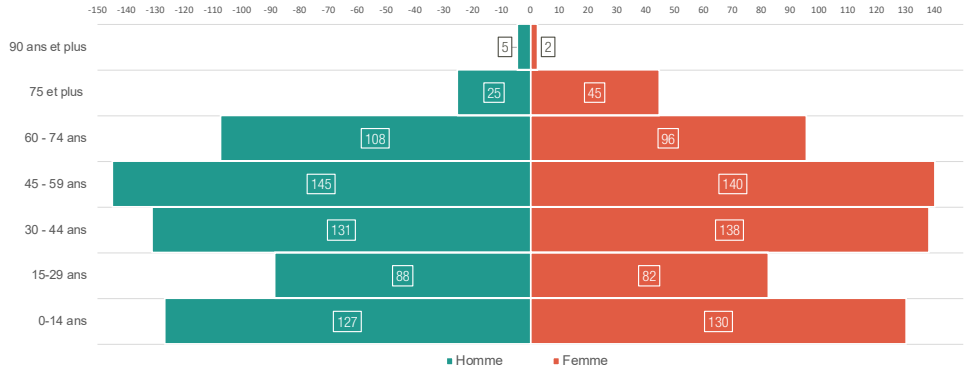
Analyse par tranche d'âge

Une analyse plus fine par tranche d'âge montre, qu'entre 2010 et 2020 :

- la **croissance la plus importante** au cours de la dernière décennie concerne la catégorie des **75-89 ans : +201 %.** En effet, leur nombre est passé de 37 en 2009 à 112 en 2020 **;**
- la catégorie des **60-74 ans a augmenté de 104 %, en passant de 99 à 203 personnes de 2009 à 2020** ;
- les autres tranches d'âge ont aussi vu leur part augmenter, mais dans une moindre mesure. **Les 45-59 ans ont augmenté de 28% en 10 ans par exemple.**
- **Seule la part des 15-29 ans** n'a que peu évolué, augmentant de 3% entre 2009 et 2020.

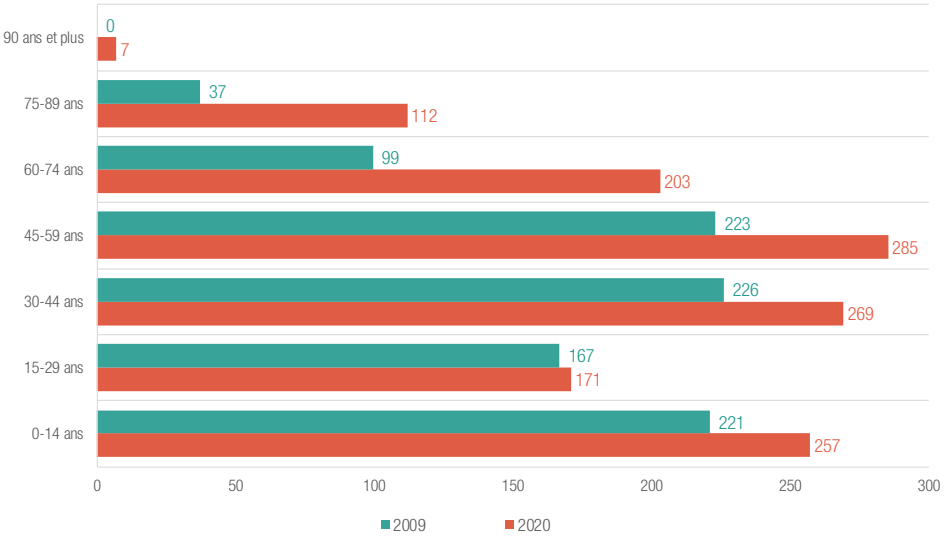
Il semble donc essentiel de maintenir et développer l'accueil de jeunes ménages et de jeunes actifs, afin d'éviter le vieillissement de la population actuelle.

REPRÉSENTATION DES ÂGES EN FONCTION DU GENRE EN 2020



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

ÉVOLUTION DE LA REPRÉSENTATIONS DES ÂGES EN 10 ANS (2009-2020)



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

1.2 LA DÉMOGRAPHIE COMMUNALE

D. POPULATION ACTIVE ET RAPPORT À L'ACTIVITÉ

La population active, les actifs et les inactifs

Afin d'appréhender l'évolution de la population active sur le territoire, plusieurs notions peuvent être mobilisées :

- **La classe de population en âge de posséder un emploi,** c'est-à-dire, au sens de l'INSEE, aux tranches d'âge des 15-64 ans, représente au total **63,8% de la population globale en 2020.** Les 36,2% restants sont soit des jeunes de moins de 15 ans, soit des personnes de plus de 65 ans (retraités).
- Au sein de cette population, se dissocient les actifs et les inactifs. **Le taux d'actifs** (actifs occupés et chômeurs en recherche d'emploi sur la population en âge de travailler) **au sein de la population est de 70%.** Les 30% restants correspondent aux inactifs, c'est-à-dire aux personnes qui ne sont ni en emploi (BIT) ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, etc.
- Enfin, les actifs sont partagés entre les actifs en situation d'emploi et les chômeurs. **Le taux de chômage sur le territoire est de 5,4% en 2020.**

Ainsi, sur le territoire de Virsac, 44,7% de la population totale constitue la part des actifs en situation d'emploi.

Ce constat relève d'un double enjeu pour le développement économique puisqu'il s'agira :

- d'une part, de permettre aux personnes en recherche de travail de trouver un emploi ;
- d'autre part, d'être en mesure d'offrir aux entreprises des employés, en quantité et en niveau de compétence suffisants, pour assurer le fonctionnement de leur activité. Il s'agit effectivement d'un critère de localisation stratégique des entreprises.

Taux de chômage

En 2020, le territoire communal compte 31 personnes en situation de chômage. Ce chiffre diminue progressivement depuis 2009.

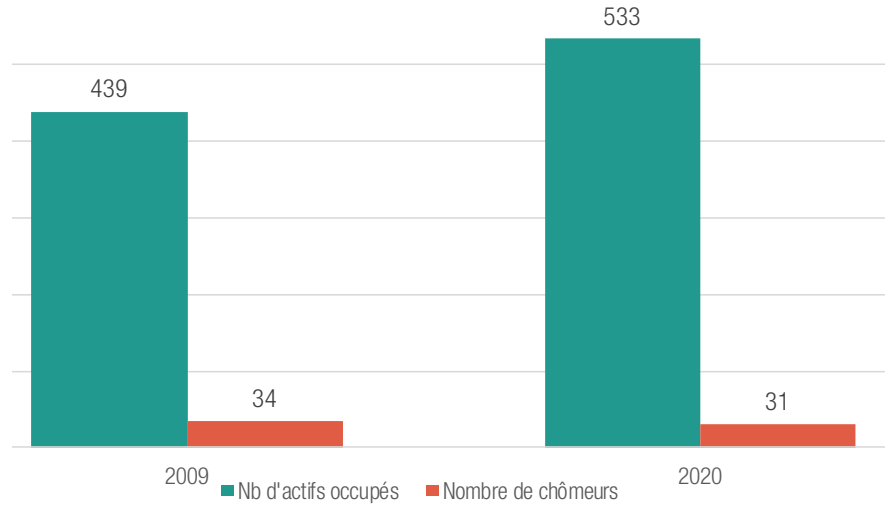
Le nombre de chômeurs a diminué de 10% entre 2009 et 2020.

Le taux de chômage est le pourcentage des personnes faisant partie de la population active qui sont au chômage. La population active est la population en âge de travailler et qui travaille ou souhaite travailler.

Globalement, il peut être noté que le taux de chômage du territoire en 2020 (de 5,4%) est situé en dessous des tendances nationale, régionale, départementale et intercommunale, observées sur la même période :

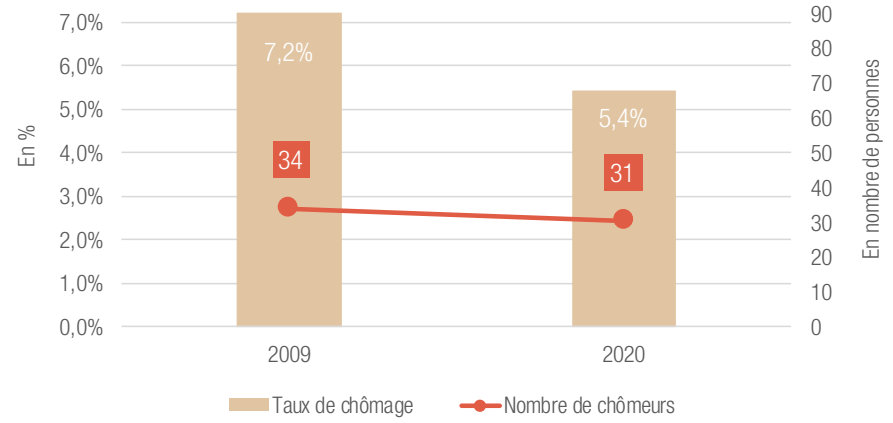
- 12,7 % à l'échelle nationale ;
- 11,9 % à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- 11,8 % à l'échelle du département de la Gironde ;
- 11 % à l'échelle de la CC du Grand Cubzaguais.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIFS OCCUPÉS ET DE CHÔMEURS ENTRE 2009 ET 2020



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CHÔMEURS ET DU TAUX DE CHÔMAGE

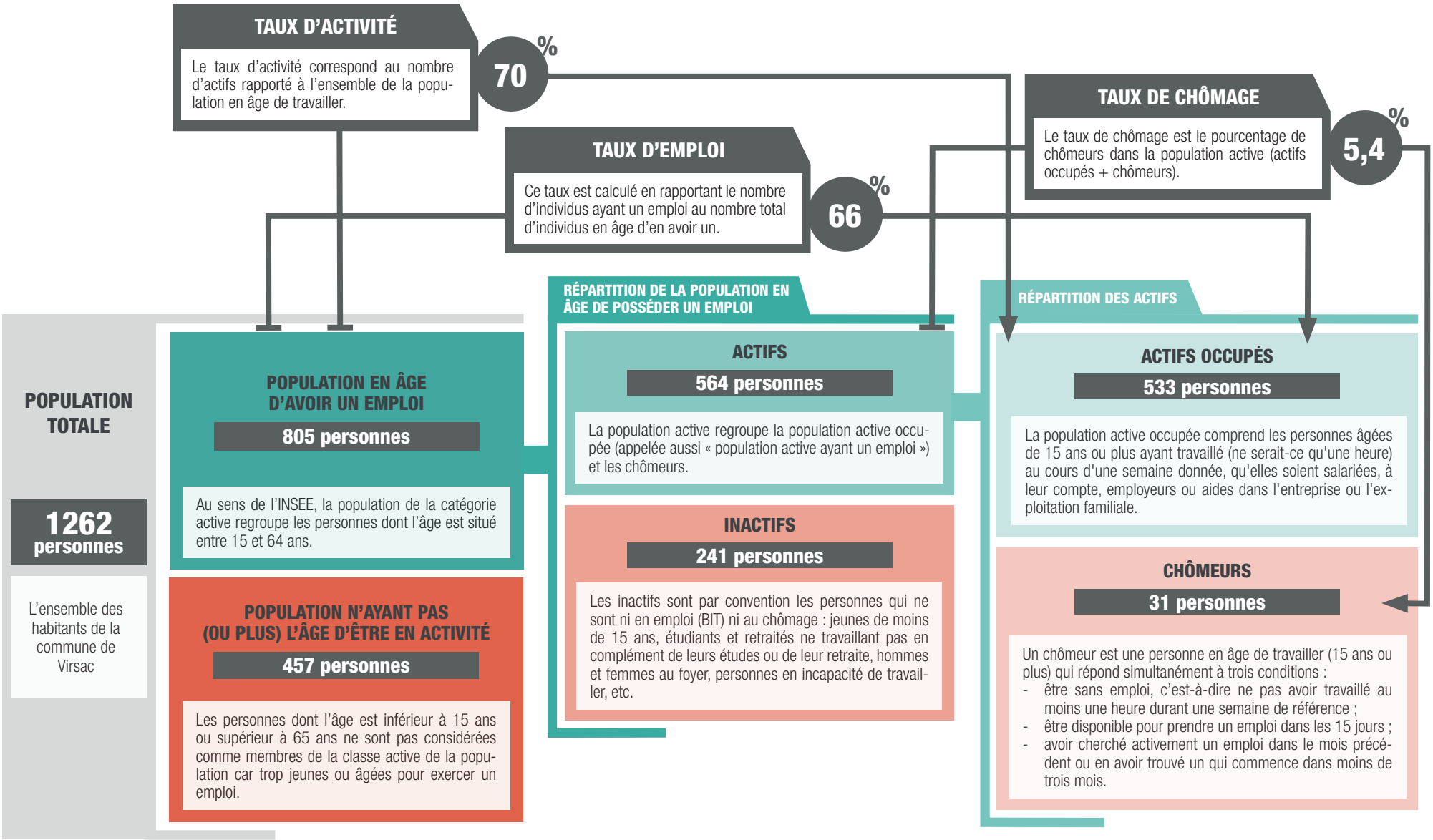


Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

1.2 LA DÉMOGRAPHIE COMMUNALE

D. POPULATION ACTIVE ET RAPPORT À L'ACTIVITÉ

 # Schéma de synthèse du rapport de la population à l'activité et à l'emploi en 2019



1.3 LES MÉNAGES

A. ÉVOLUTION DES MÉNAGES : TAILLE MOYENNE ET EFFECTIFS

Évolution des ménages

De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme et selon l'INSEE, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut donc être composé d'une seule personne.

Le territoire de Virsac compte 447 ménages en 2020. Ce chiffre résulte d'une croissance constante des effectifs des ménages (voir diagramme en page suivante). Cette évolution s'opère en parallèle du phénomène de desserrement des ménages.

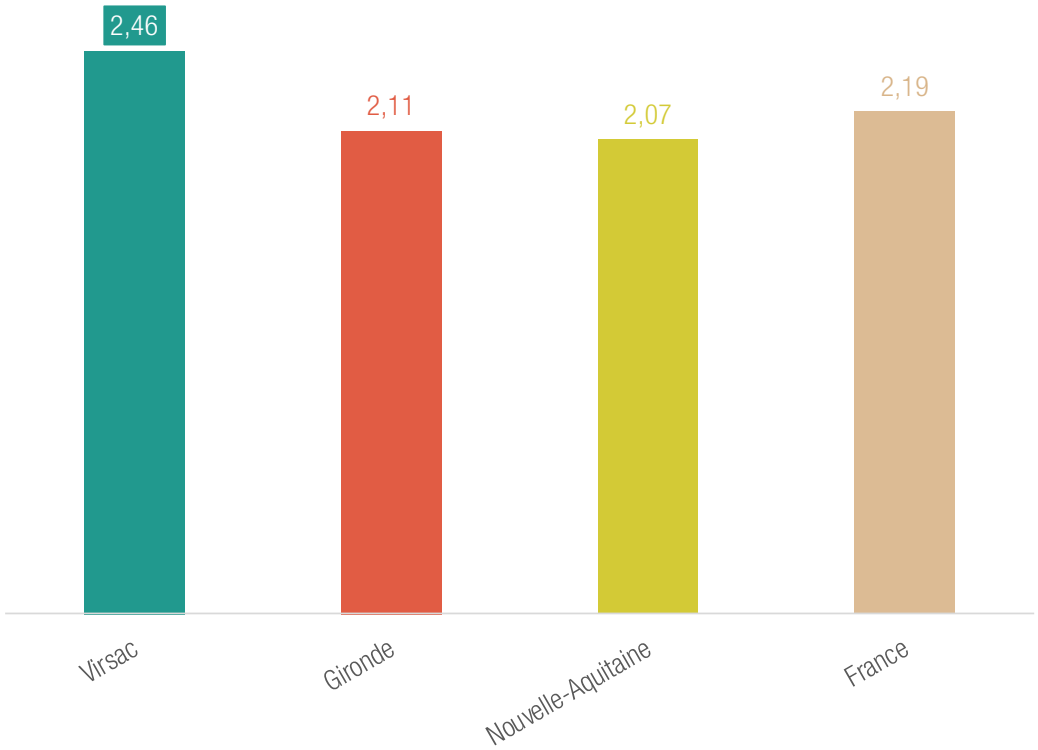
Entre 1968 et 2020, le nombre de ménages a augmenté de 403 %, passant de 89 à 447.

Taille moyenne des ménages et phénomène de desserrement

Avec 447 ménages pour une population totale de 1 262 habitants, le territoire observe une taille moyenne des ménages de 2,46 personnes/résidence principale.

Cette moyenne est supérieure aux tendances visibles à l'échelle de la Gironde (2,11), de la Nouvelle-Aquitaine (2,07) et aux tendances nationales (2,19).

COMPARAISON DES TAILLES MOYENNES DES MÉNAGES EN 2019





Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

1.3 LES MÉNAGES

A. ÉVOLUTION DES MÉNAGES : TAILLE MOYENNE ET EFFECTIFS

En près de 50 ans, le territoire a été impacté par le phénomène de desserrement des ménages avec le passage de 3,83 personnes par ménage (1968) à 2,46 personnes par ménage (2020).

Le terme de « desserrement des ménages » renvoie à la réduction du nombre de personnes composant en moyenne un ménage.

Ce phénomène est loin d'être propre au territoire et recouvre des phénomènes sociétaux impactant fortement le territoire national et tout particulièrement les territoires ruraux. Le phénomène de desserrement tendanciel de la taille des ménages s'explique par plusieurs facteurs :

- *les décohabitations juvéniles ;*
- *les divorces et les familles mono-parentales ;*
- *les veuvages.*

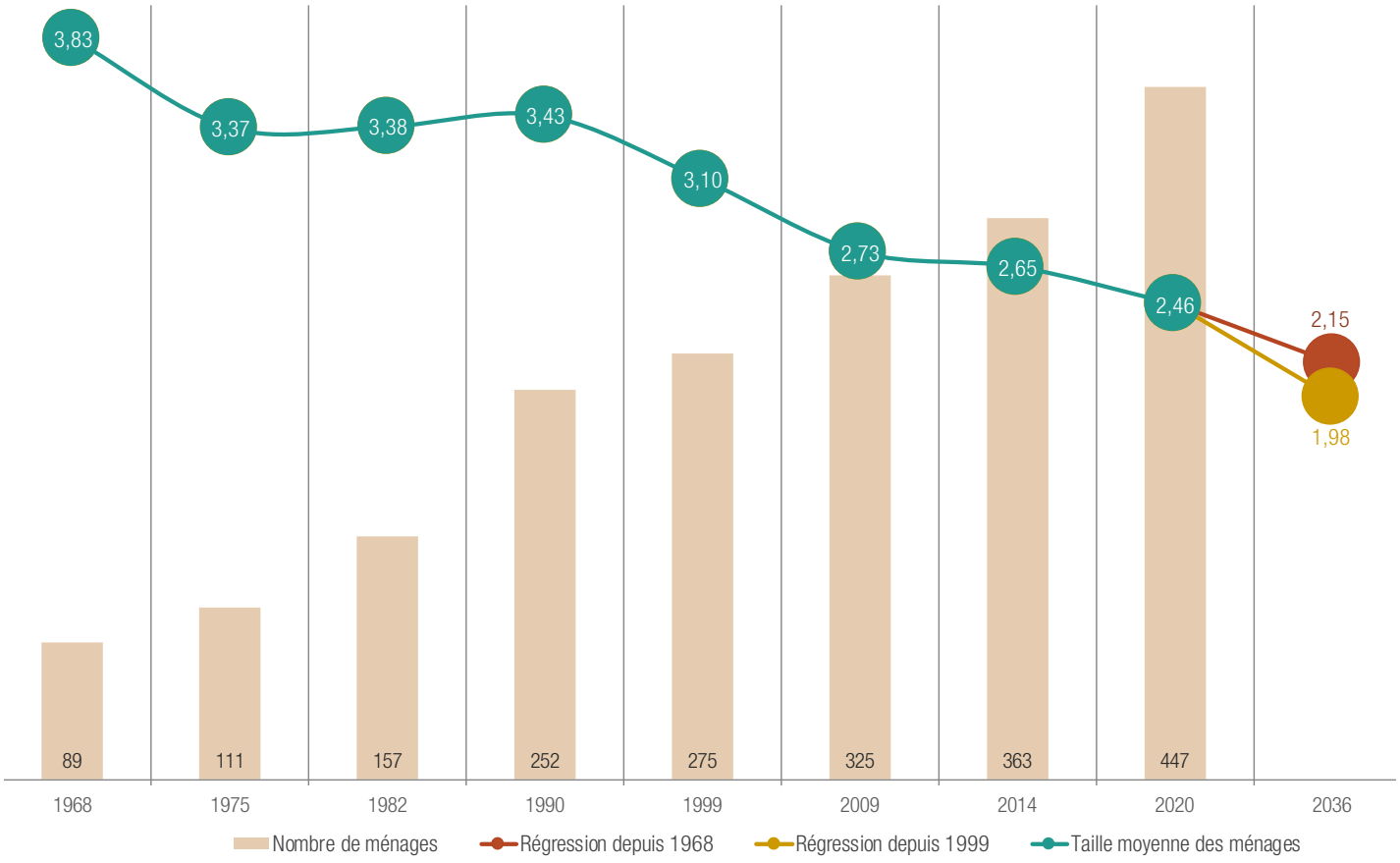
Une projection linéaire permet d'anticiper d'ici 2036, une taille des ménages de 1,98 personne par résidence principale, voire de 2,15 personne, si l'on se base sur la période 1968-2020 (même méthode de calcul que celle vue en page 10).

Ces projections sont également à mettre en lien avec le vieillissement et le décès du premier cycle de périurbains.

Par ailleurs, on constate que la diminution de la taille des ménages amène à faire augmenter le nombre de ces derniers sur l'intercommunalité.

Ce phénomène a ainsi, au cours des décennies, nécessité un besoin croissant de logements supplémentaires et adaptés pour accueillir une population équivalente en volume sur le territoire.

ÉVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

1.3 LES MÉNAGES

B. LA COMPOSITION DES MÉNAGES ET DES FAMILLES

Composition des ménages

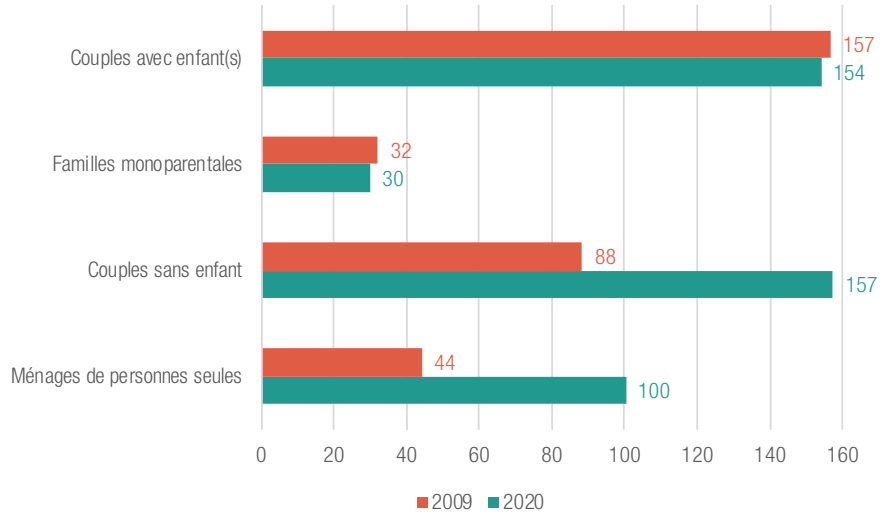
Plusieurs constats peuvent être faits à partir de l'observation de la composition des ménages sur le territoire. Cette analyse est pertinente pour assurer l'évaluation de la demande en matière de logements : saisir la composition et le mode de cohabitation permettra de mieux rééquilibrer l'offre typologique de logements sur les prochaines années.

La répartition des ménages selon leur composition est assez hétérogène. On observe :

- Une part importante de couples sans enfant : 36 % ;
- Une part tout aussi importante de couples avec enfants (35%) ;
- des familles monoparentales et des ménages de personnes seules dont les taux sont respectivement de 7 et 23 %.

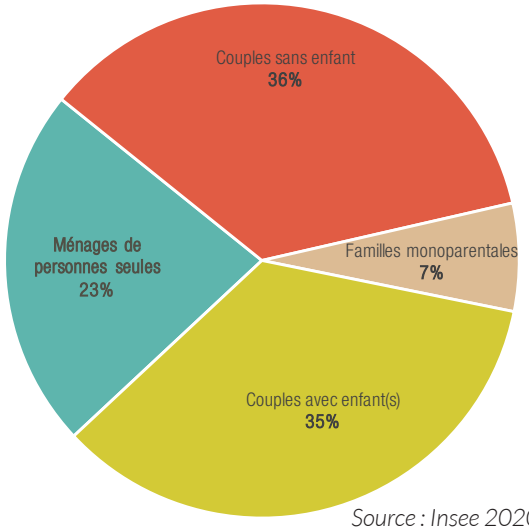
Selon le nombre de ménages, la catégorie des couples sans enfant est la plus représentée sur la commune (157 ménages). Il est également important de noter que le nombre de ménages dans cette catégorie a augmenté de 78% entre 2009 et 2020.

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEUR COMPOSITION EN 2020 (EN NOMBRE DE MÉNAGES)



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEUR COMPOSITION EN 2020 (EN% DE MÉNAGES)



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024



1.3 LES MÉNAGES

B. COMPOSITION DES MÉNAGES ET DES FAMILLES

Évolution de la composition des ménages

L'analyse de l'évolution des ménages permet de préfigurer la demande à venir tant en matière résidentielle (typologie de logements, accessibilité, etc.) que de services (équipements scolaires notamment).

L'évolution de la structure des ménages est relativement hétérogène entre 2010 et 2020, on observe :

- une très forte augmentation des ménages de personnes seules : +127 % ;
- une forte augmentation des couples sans enfant : +78 % ;
- une très légère diminution des familles monoparentales et des couples avec enfants : respectivement -7 et -2%.

Il y a donc une forte augmentation des ménages de personnes seules, expliquant en partie l'évolution de la taille des ménages, tandis que les couples avec enfants ont connu une diminution.

Les familles

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- *Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;*
- *Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).*

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage.

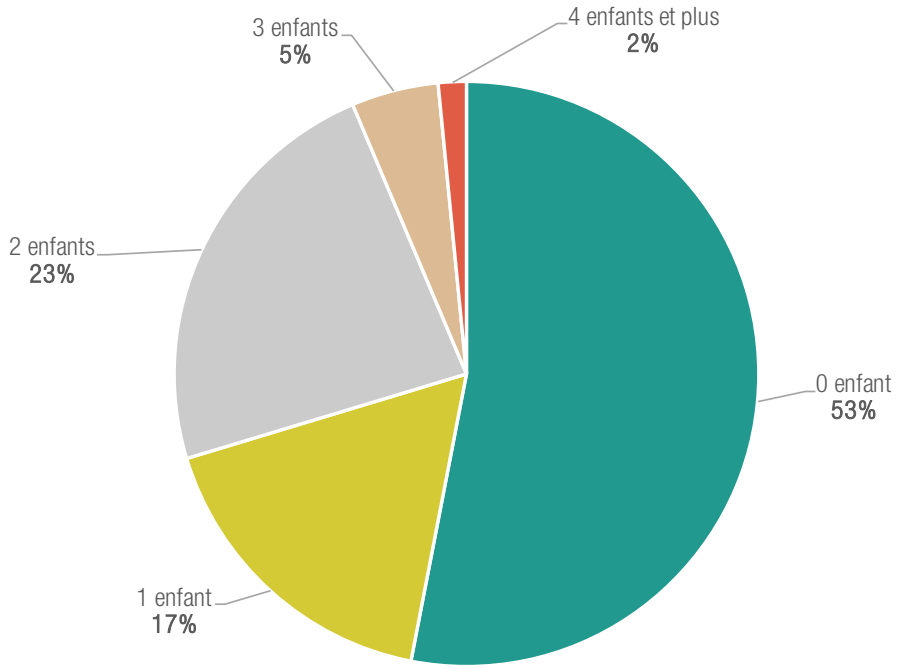
Les ménages identifiés comme familles représentent 77 % des ménages totaux. La composition des familles peut être divisée en trois classes :

- 36% de couples sans enfant ;
- 35% de couples avec enfant(s) ;
- 7% de familles monoparentales.

En détaillant la composition des familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans présents au sein de ces dernières, il est recensé que :

- 53 % des familles n'ont pas d'enfant de moins de 25 ans ;
- 17% des familles ont 1 enfant de moins 25 ans ;
- 23 % des familles ont 2 enfants de moins de 25 ans ;
- 5% des familles ont 3 enfants de moins de 25 ans ;
- 2% des familles ont 4 enfants ou plus.

COMPOSITIONS DES FAMILLES SELON LE NOMBRE D'ENFANTS DE MOINS DE 25 ANS EN 2019



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

2.1 DÉMOGRAPHIE, POPULATION ET MÉNAGES

SYNTHÈSE DES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES

La population communale

Une commune accueillant 1 262 habitants, en 2020.

Une forte densité de population caractéristique des territoires périurbains.

Une commune très urbanisée, comprenant une population qui a augmenté quasiment continuellement depuis 1968.

Enjeux

Affirmer une armature des entités bâties cohérente avec les tissus en place.

L'évolution démographique

Une population ayant connu une très forte augmentation de sa population depuis 1968 (+ 270%)

Une augmentation de population très corrélée au solde migratoire sur la commune, le solde naturel ayant beaucoup moins d'impact sur l'augmentation de la population.

Enjeux

Maintenir des possibilités d'accueil cohérentes avec les dynamiques passées.

Concilier cette ambition à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Les ménages

Une augmentation du nombre de ménages, correlée au phénomène de desserrement des ménages.

Un territoire qui semble assez attractif pour les jeunes ménages avec enfants.

Un vieillissement prévisible qui nécessite de capter de nouveaux ménages et de maintenir la population jeune sur la commune.

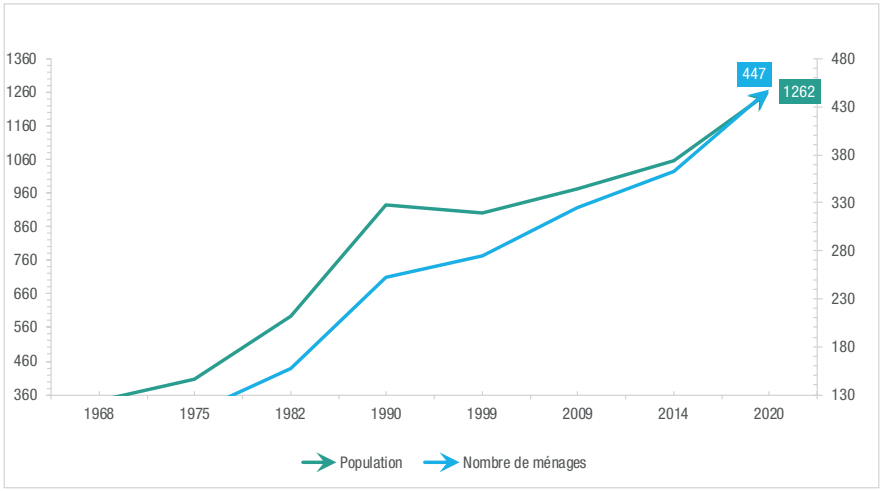
Enjeux

Optimiser l'offre foncière et immobilière aux besoins et attentes des ménages.

Anticiper le vieillissement de la population en développant une offre de services et de solutions résidentielles adaptées.

Continuer à attirer les jeunes ménages actifs et les familles pour garantir le renouvellement de la population et plus particulièrement pour maintenir le nombre d'élèves dans les classes.

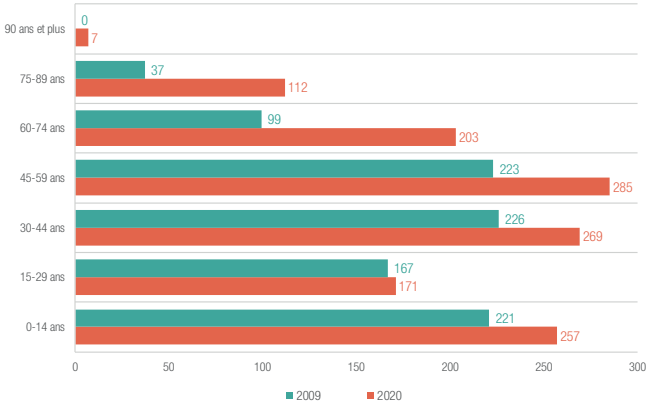
Évolution de la population et du nombre de ménages de 1968 à 2020



Taille moyenne des ménages 2,46

5,4% de chômage

Évolution de la population par âge



2.1 DÉMOGRAPHIE, POPULATION ET MÉNAGES

MISE À JOUR DU DIAGNOSTIC

Les données utilisées lors du diagnostic territorial datent de 2020 et nécessitent donc d'être mises à jour avec les dernières données INSEE disponibles :

En 2020, la commune comptait 1 262 habitants, contre 1 304 en 2023, on constate donc une augmentation.

La densité de population a donc elle aussi évolué passant de 350,6 hab/km² à 362,2 hab/km².

Le taux d'actifs (actifs occupés et chômeurs en recherche d'emploi) est de 70% en 2020, contre 75,7 % en 2023. Celui-ci a donc augmenté.

Le taux de chômage, quant à lui, est stable avec 5,4 % en 2020 et 5,6% en 2023.

Le nombre de ménages sur la commune en 2020 étant de 447. Aujourd'hui, la communauté de communes compte 532 ménages. On constate une nette augmentation.

La taille des ménages, quant à elle, restée stable avec 2,46 en 2020 à 2,45 en 2023.

2.2 LOGEMENTS, PARC RÉSIDENTIEL, HABITAT

PRÉAMBULE

En assurant une mission d'organisation de la constructibilité à l'échelle des 10 prochaines années, le Plan Local d'Urbanisme de la commune s'affirme comme le socle de la politique prospective de développement du parc résidentiel.

Désormais, la loi invite les collectivités publiques à atteindre certains objectifs et notamment à prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande.

Dans son article L.101-2, le Code de l'urbanisme invite les collectivités publiques à atteindre certains objectifs et notamment « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat [...], en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services [...]* ».

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme précise ici l'obligation pour les communes de prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande.

La répartition de l'offre de logements est un levier indispensable pour répondre aux besoins spécifiques des habitants, pour relever les défis de l'équité territoriale et pour remédier aux dysfonctionnements des marchés locaux. Pour toutes ces raisons, faire converger localement l'offre et la demande tout en assurant la satisfaction des besoins en logements des ménages est un objectif majeur.

L'objectif de cette partie du diagnostic est de mieux saisir les réalités du parc résidentiel, de sa composition et de ses évolutions.

Mis en parallèle avec les éléments analysés précédemment, notamment en matière de démographie et de ménages, cette partie permet d'éclairer les éventuelles inadéquations de l'offre du parc de logements actuels et vise à mieux appréhender les besoins futurs.



2.1 LE PARC RÉSIDENTIEL ET LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

A. RÉPARTITION DU PARC RÉSIDENTIEL

Répartition du parc résidentiel à l'échelle de la communauté de communes

La commune de Virsac concentre 475 logements (données de 2020), ce qui représente 2,8 % des logements de la CC du Grand Cubzaguais.

> *Des communes au profil principalement résidentiel*

L'intercommunalité possède un taux de résidences principales de 91,3%.

> *Des taux de résidences secondaires et logements occasionnels relativement faibles*

La Communauté de Communes possède un taux de résidences secondaires très faible : 1,4%. Cette donnée est encore une fois très caractéristique d'une commune périurbaine, proche de Bordeaux et Saint-André de Cubzac.

> *Un taux de vacance intercommunal relativement faible*

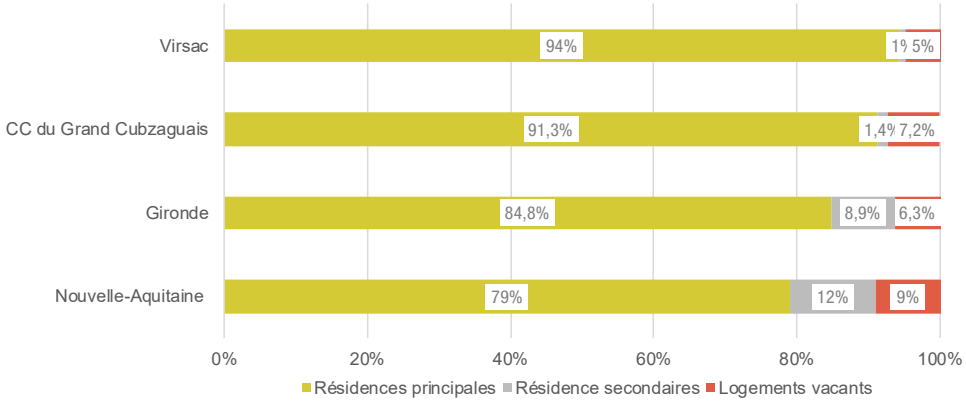
Le taux de vacance moyen pour la CC du Grand Cubzaguais est de 7,2%, un chiffre supérieur à celui du département (6,3%).

> *Virsac : un taux de vacance faible, inférieur à ceux de la CC du Grand Cubzaguais*

La commune de Virsac, territoire d'études du PLU, présente :

- un taux de résidences principales supérieur à celui de la moyenne intercommunale : 94 % pour Virsac et 91,3% pour la CC du Grand Cubzaguais ;
- un taux de résidences secondaires et logements occasionnels inférieur à celui de la moyenne intercommunale : 1% pour Virsac et 1,4% pour la CC du Grand Cubzaguais ;
- un taux de logements vacants inférieur à celui de la moyenne intercommunale : 5% pour Virsac et 7,2% pour la CC du Grand Cubzaguais.

POIDS ET RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2020



Source : INSEE 2020 //// © Karthéo 2024.

2.1 LE PARC RÉSIDENTIEL ET LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

B. DYNAMIQUE DU MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

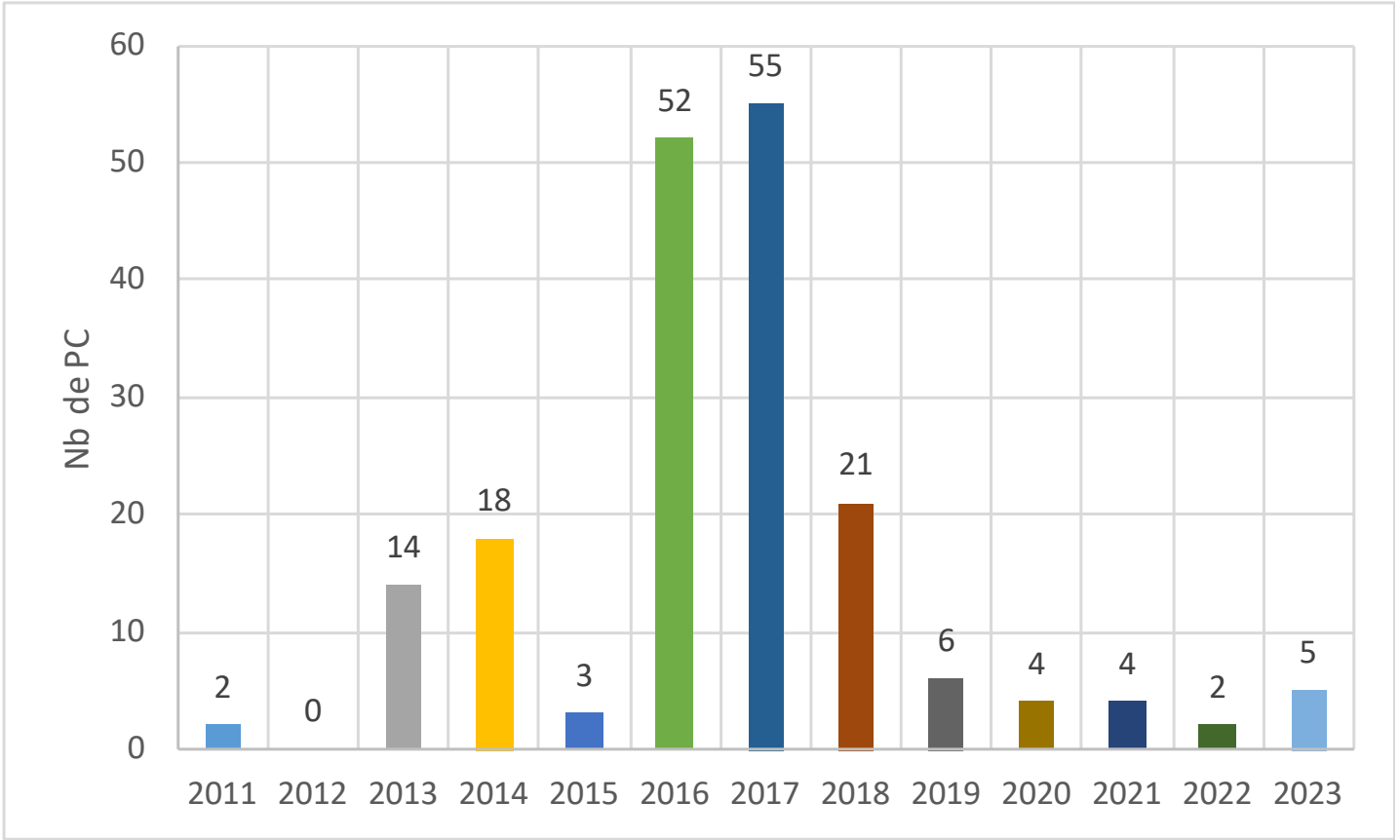
Dynamique récente des constructions

Le graphique ci-contre présente l'évolution de la construction de logements neufs entre 2011 et 2023, à partir des permis de construire délivrés (données communales).

Le nombre de constructions de logements a fortement fluctué au cours des dernières années, on observe :

- Une très forte augmentation du nombre de constructions en 2016 et 2017. Ces deux années constituent 58% du total de permis délivrés sur la période 2011-2023.
- 2013, 2014 et 2018 sont des années où plus 15 permis de construire ont été accordés.
- Pour les autres années, le nombre de PC varie entre 0 et 6.

ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS ENTRE 2012 ET 2021



Source : Commune //// © Karthéo 2024.

2.1 LE PARC RÉSIDENTIEL ET LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

C. RÉPARTITION, OCCUPATION ET ÉVOLUTION DU PARC RÉSIDENTIEL

Évolution du parc résidentiel de la commune de Virsac

L'analyse de l'évolution du parc de logements permet d'appréhender les grandes dynamiques du territoire (croissance/rupture) à travers des phénomènes endogènes ou exogènes (crise, exode rural, périurbanisation, création de grands équipements, etc.).

Cela permet également de proposer des pistes de réflexions prospectives sur l'anticipation de la future évolution ainsi que d'établir des tendances afin de répondre à la demande (quantité, qualité, localisation, etc.).

L'INSEE répartit le parc résidentiel en 3 catégories qui dépendent de l'occupation du logement :

- *les résidences principales ;*
- *les résidences secondaires et logements occasionnels ;*
- *les logements vacants.*

> *Une augmentation du parc en lien avec la hausse de la population*

Le parc résidentiel de la commune de Virsac a connu une augmentation de plus de 300% entre 1968 et 2020.

Cette hausse du nombre de logements est corrélée à l'évolution de la population. En effet, entre 1968 et 2020, le nombre d'habitants a augmenté de 270%.

L'accroissement du parc résidentiel intercommunal peut avoir plusieurs origines : constructions neuves, changements de destination (par exemple, d'anciens bâtiments agricoles transformés en maisons d'habitation), divisions de logements, etc.

Il est possible d'obtenir des chiffres pour 2036 en calculant la prospective sur une période donnée à partir d'une régression linéaire. On parle de « prédiction au fil de l'eau » pour signifier que rien ne change et que les rythmes restent les mêmes avant et après 2020.

> *Prospective 1968-2020*

Pour la prospective de la période 1968-2020 (rose), on observe :

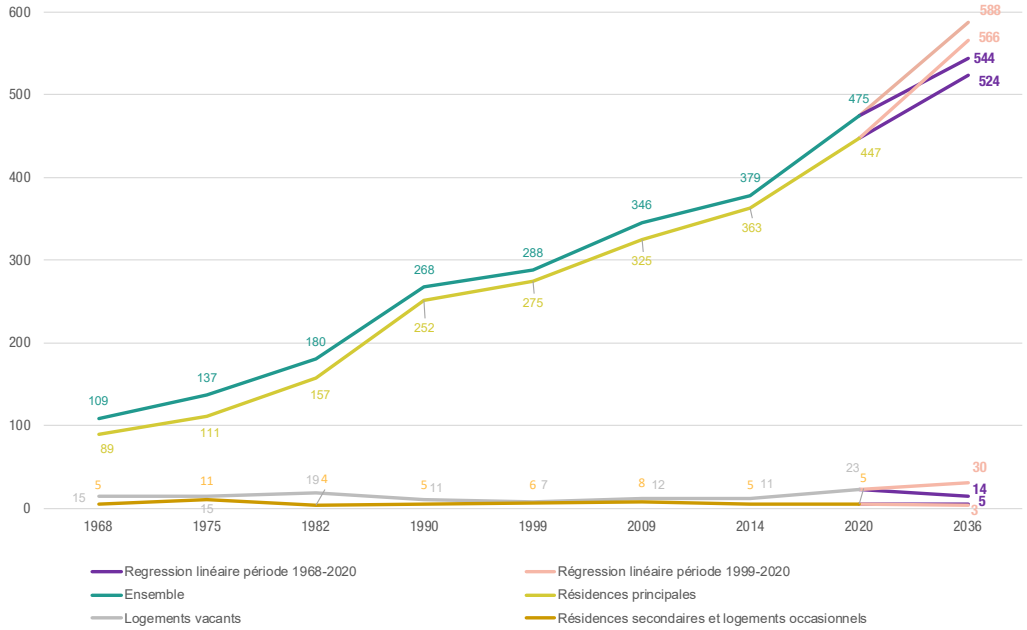
- une augmentation constante du nombre de résidences principales (447 en 2020, 524 en 2036) ;
- le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels diminue légèrement, de 5 en 2020, à 3 prévus en 2036.
- le nombre de logements vacants diminue également (23 en 2020, 14 en 2036).

> *Prospective 1999-2020*

Pour la prospective de la période 1999-2020 (violet), on constate :

- une augmentation constante du nombre de résidences principales (447 en 2020, 566 en 2036) ;
- le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels stagne et reste le même pour 2036 qu'en 2020 (5).
- le nombre de logements vacants augmente légèrement, passant de 23 en 2020 à 30 en 2036.

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2019



2.2 OCCUPATION ET ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

A. LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Création des résidences principales

La création des résidences principales peut être issue de plusieurs types de mécanismes :

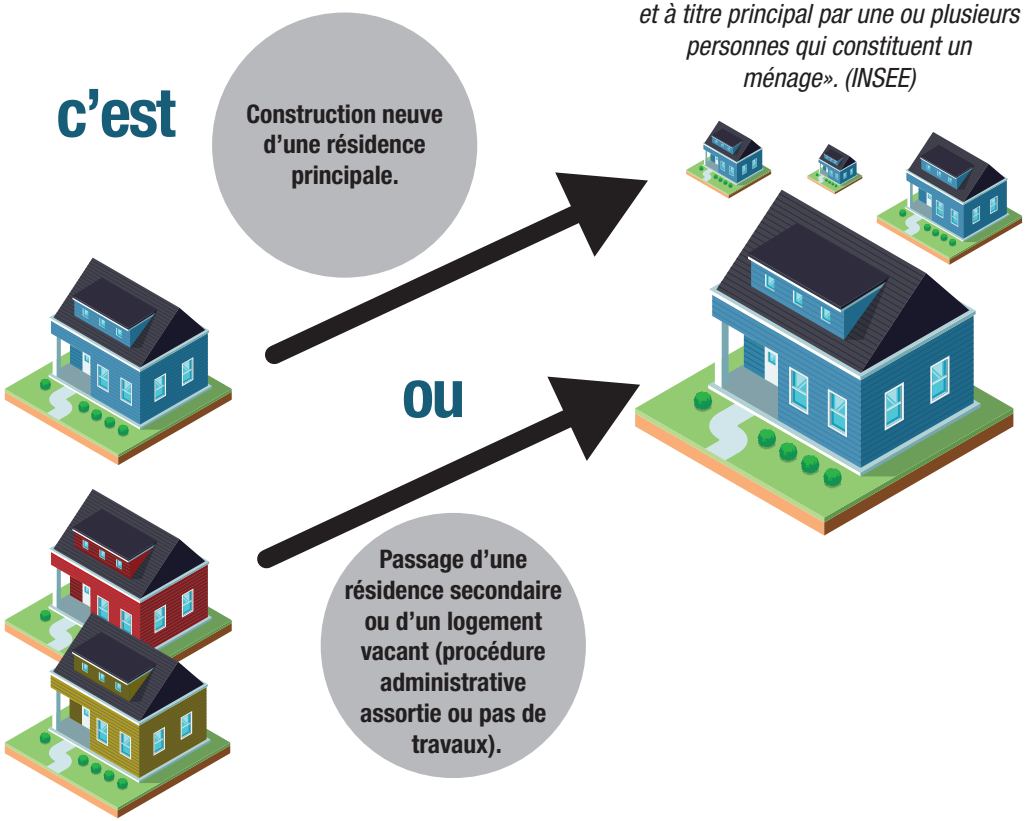
- la construction neuve qui permet la création de nouveaux logements ;
- les phénomènes endogènes aux constructions existantes (changements de destination de constructions qui n'étaient auparavant pas des logements, division/fusion dans le volume bâti existant) ;
- le passage d'une résidence secondaire en résidence principale : vente des anciens propriétaires à un ménage s'implantant sur le territoire ou emménagement à temps plein d'une ancienne maison de vacances lors du passage à la retraite ;
- le passage d'un logement vacant en résidence principale lorsque celui-ci a trouvé un acheteur ou un locataire.

Cela explique par exemple que les résidences principales augmentent sur une période donnée alors que la dynamique de la construction n'augmente pas dans les mêmes proportions. En effet, ces mécanismes ne sont ainsi pas nécessairement conditionnés à l'obtention de permis de construire, qui pour rappel sont analysés pour étudier la dynamique de construction.

Mécanique de création d'une résidence principale

Parc de résidences principales

«Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage». (INSEE)



2.2 OCCUPATION ET ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

A. LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Statut d'occupation des résidences principales

> Une part importante de propriétaires

Le statut d'occupation du logement définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue trois statuts principaux :

- *le statut de « propriétaire » s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;*
- *le statut de « locataire », sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent ;*
- *le statut de « logé gratuitement » s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.*

L'occupation du parc de résidences principales sur la commune de Virsac est dominée par la propriété individuelle.

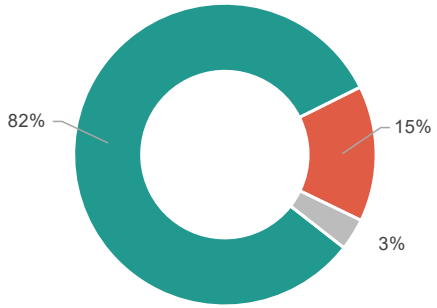
En 2020, 83% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale et 14% sont locataires, et 3% logés gratuitement. Cette proportion reste quasiment inchangée depuis 2009.

Le taux de propriétaires occupants de Virsac est supérieur à celui observé à l'échelle du département de la Gironde (55%).

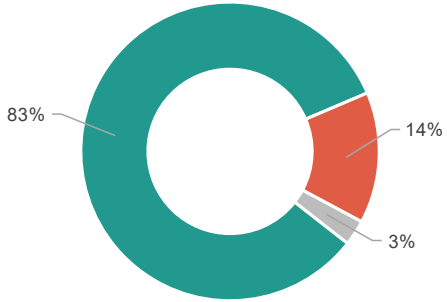
Cette représentation importante de la propriété résidentielle est un constat marquant, généralement relevé sur les territoires périurbains et ruraux.

OCCUPATIONS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (EN %)

Virsac

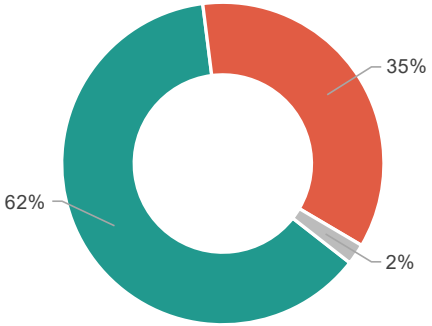


2009

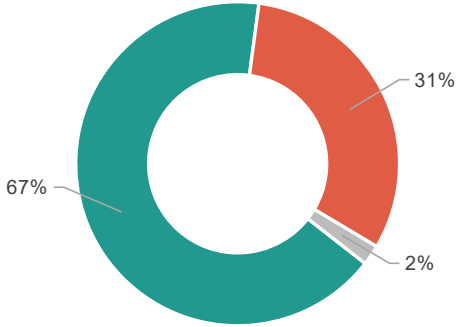


2020

Éléments de comparaison



Gironde (2020)



CC du Grand Cubzaguais (2020)

Propriétaires Locataires Logés gratuitement

Source : INSEE 2020 //// © Karthéo 2024.

2.2 OCCUPATION ET ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

B. LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Création des résidences secondaires

Les résidences secondaires proviennent de deux phénomènes :

- la construction d'un nouveau bâtiment pour une demeure temporaire, de vacances par exemple ;
- le passage d'une résidence occupée de façon permanente à une résidence temporaire ou le réinvestissement d'un logement vacant.

Le passage d'une résidence principale en logement secondaire peut survenir après un décès, un déménagement, ou encore lorsque la maison reste au sein de la famille.

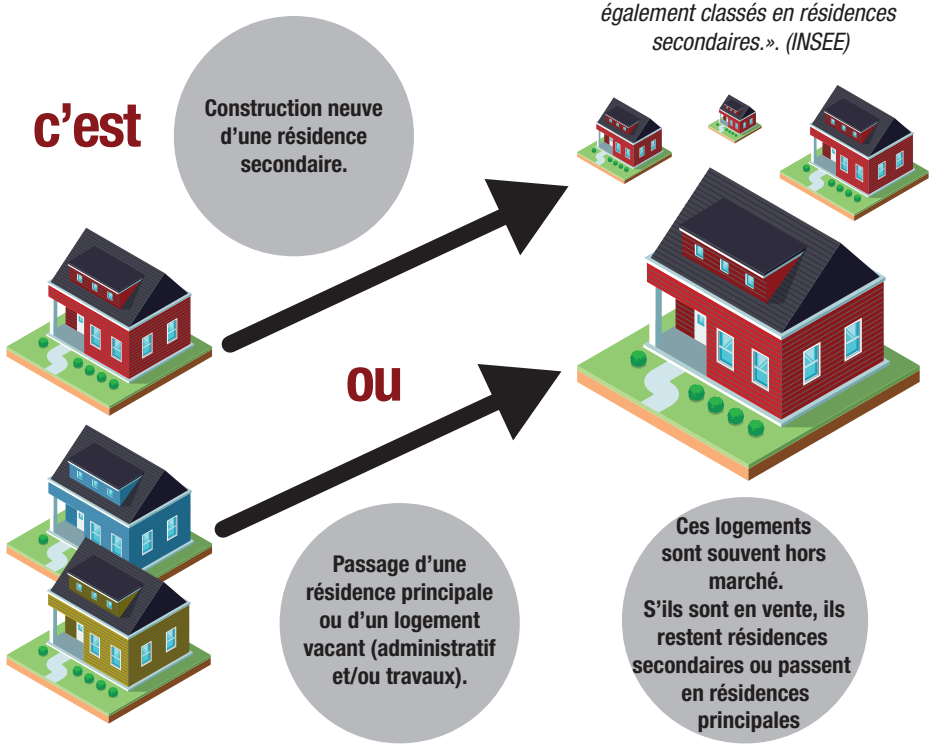
> Un parc avec peu de potentiel de rotation

Ces logements sont souvent conservés dans le patrimoine familial pendant de nombreuses années et ne font pas l'objet d'une rotation de propriétaires régulière.

Évolution des résidences secondaires et occasionnelles

Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 5,9% du parc résidentiel de Virsac. Leur nombre est quasiment à celui de 1968 : 20 résidences secondaires et logements occasionnels.

Mécanique de création d'une résidence secondaire



Parc de résidences secondaires

«Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.». (INSEE)

2.2 OCCUPATION ET ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

C. LES LOGEMENTS VACANTS

Création des logements vacants

Au regard de la définition de logement vacant présentée dans les parties précédentes, deux grands types de logements vacants peuvent être identifiés :

- Ceux qui relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Il s'agit des logements proposés à la vente et à la location et ceux déjà attribués en attente de l'installation des futurs occupants. Un taux de vacance normal est généralement estimé autour de 7 % (ANAH, 2018).
- Ceux qui relèvent d'une vacance dite « structurelle », c'est-à-dire les logements en attente de règlement de succession, ceux gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire ainsi que ceux ne trouvant pas de nouveaux propriétaires sur un long terme du fait de leur vétusté ou de leur inadaptation aux besoins des ménages actuels.

Les politiques publiques de lutte contre les logements vacants doivent se concentrer sur la vacance structurelle.

Vacance de transformation du bien

Logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

Logements obsolètes inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisés, en attente de destruction).

Vacance de désintérêt économique

Désintérêt pour le bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...

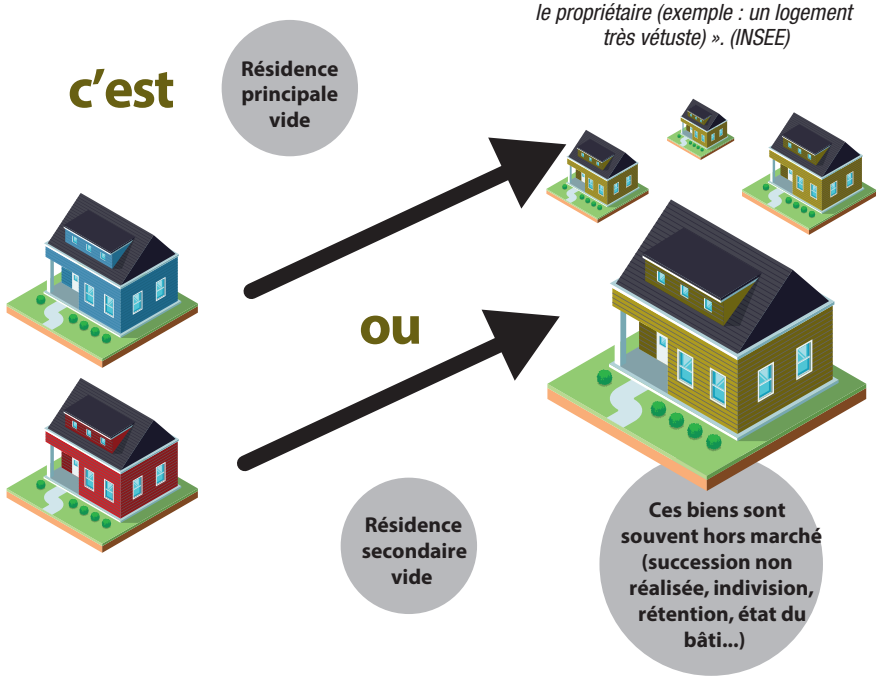
Vacance expectative

Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi...

Mécanique de création d'un logement vacant

PARC DE LOGEMENTS VACANTS

« Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste) ». (INSEE)



Réalisation Karthéo 2024

2.2 OCCUPATION ET ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

C. LES LOGEMENTS VACANTS

Évolution de la vacance

La **part des logements vacants** sur le parc résidentiel de Virsac s'élève à **5%** (soit 23 logements vacants). Ce chiffre est inférieur à celui de l'intercommunalité.

> Une évolution fortement fluctuante

Si on analyse l'évolution de cette vacance résidentielle, on constate que la commune de Virsac a connu des fluctuations importantes entre 1968 et 2020. Son taux de vacance a varié entre 2 et 14% durant les 50 dernières années.

Le taux de logements vacants de 2020 est inférieur à ce que l'ANAH peut qualifier de taux « raisonnable » (entre 6 et 7 %).

> La prise en compte des logements vacants dans le PLU

Comme expliqué précédemment, les logements vacants peuvent être issus de plusieurs phénomènes souvent non-maîtrisables (évolution des familles, inadéquation du logement aux besoins de la population, difficultés d'héritages, etc.).

La présence de logements vacants dans un bourg ou un hameau peut avoir des conséquences bien concrètes sur le territoire.

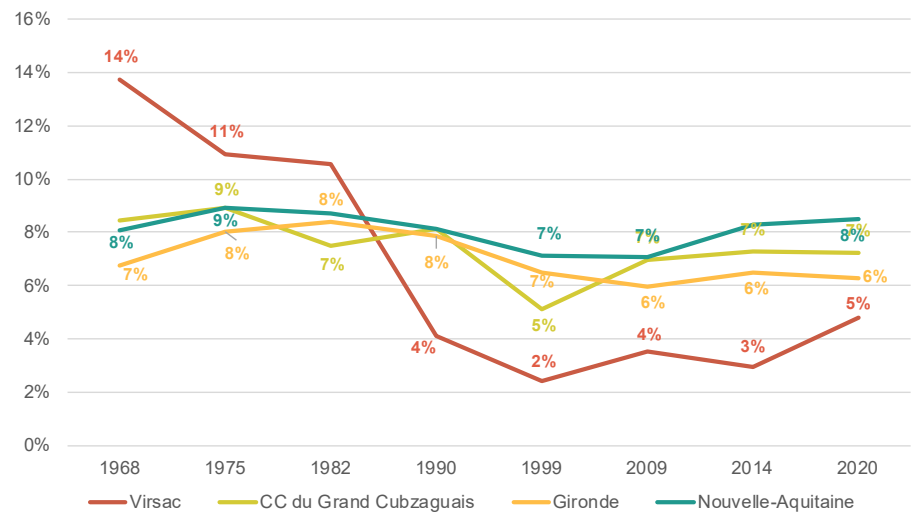
Ces logements inoccupés depuis plusieurs années se dégradent et leur réintégration dans le parc actif n'en devient que plus complexe (coûts de rénovation trop élevés, mauvaise image du bourg ou du village, etc.).

En définissant dans le PADD une prospective territoriale raisonnée prenant en compte les logements vacants, le PLU veillera à ne pas surproduire de nouveaux logements vacants.

La définition de zones urbanisables cohérentes et proportionnées permettra en partie de lutter contre la vacance, notamment dans le bourg ou les principales centralités de la commune.

L'objectif serait ainsi de réintroduire le maximum de ces logements vacants sur le marché des résidences principales et/ou secondaires.

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS ENTRE 1968 ET 2020



Source : INSEE 2020 //// © Karthéo 2024.

Forte pression de la demande → Augmentation des prix de vente → Déblocage de certaines situations de vacance → Rénovation de biens → Transformation en résidences principales plutôt qu'en résidences secondaires → Maintien d'un taux de logements vacants et de résidences secondaires acceptable → Travail sur le gisement bâti existant qui en étant remobilisé participe à la baisse de la consommation d'espace

2.3 LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

A. TYPES ET TAILLE DES LOGEMENTS

Typologie des logements

> Un parc de logements dominé par la maison individuelle

Le parc résidentiel de la commune de Virsac est dominé par la maison individuelle.

En 2020, 463 maisons sont recensées, représentant ainsi 97,4% du parc immobilier.

En revanche, le nombre d'appartements présents sur le territoire communal est de 9 (1,8%). Cette composition reflète le caractère rural du territoire.

À l'échelle départementale, le parc de logements regroupe 60,9% de maisons et 38,2% d'appartements en 2020.

> Une corrélation directe avec la domination de la propriété individuelle

Par ailleurs, la composition du parc (majorité de maison individuelle) fait directement écho à celle du statut d'occupation des résidences principales, dominé par la propriété individuelle.

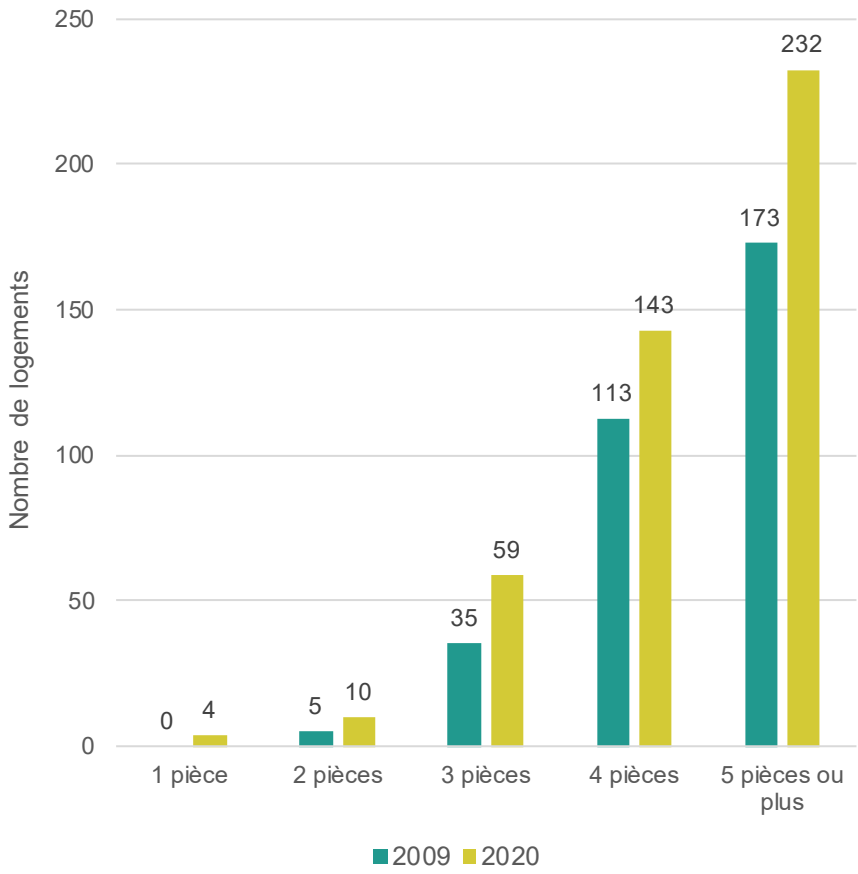
Taille des logements

> Un parc de logements composé de grands logements

En 2020, un logement qui fait office de résidence principale à Virsac comporte en moyenne 4,7 pièces.

Avec près de 84% des logements qui comportent 4 pièces ou plus, le parc résidentiel de Virsac est majoritairement composé de grands et très grands logements. À contrario, le nombre de petits logements (2 pièces ou moins) est relativement faible : 14 logements, soit 3% du nombre de logements total.

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2020



Source : INSEE 2020 //// © Karthéo 2024.

2.3 LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

B. ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENT ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Ancienneté du parc de logements

> Un parc de logements relativement récents

Avant 1919, 74 résidences principales ont été construites, ce qui correspond à 16% du parc total des résidences principales en 2020.

Une grande partie du parc de résidences principales (39 %) a été construite entre 1971 et 1990. Cela s'explique en majeure partie par le phénomène de périurbanisation, ayant pris de l'ampleur dans les années 70.

Ces données seront à prendre en compte, notamment lorsque la notion de performance énergétique du bâti sera abordée.

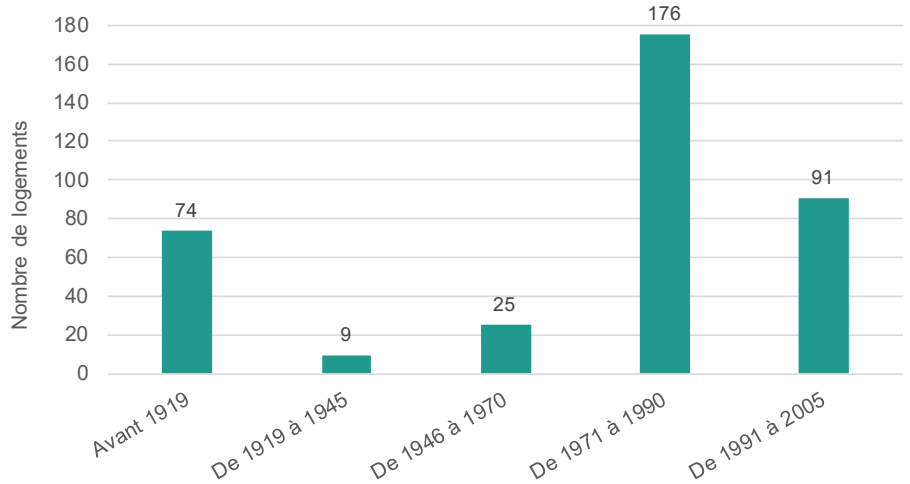
> Une évolution du parc de logements corrélée avec la dynamique démographique observée

Le nombre de logements construits sur la commune semble corrélé à l'évolution de la population. En effet, entre 1968 et 2020, le nombre d'habitants a augmenté de 270%, à cette même période, le nombre de nouvelles résidences principales a augmenté de 335% (+358 résidences principales).

Performance énergétique, confort thermique et sanitaire

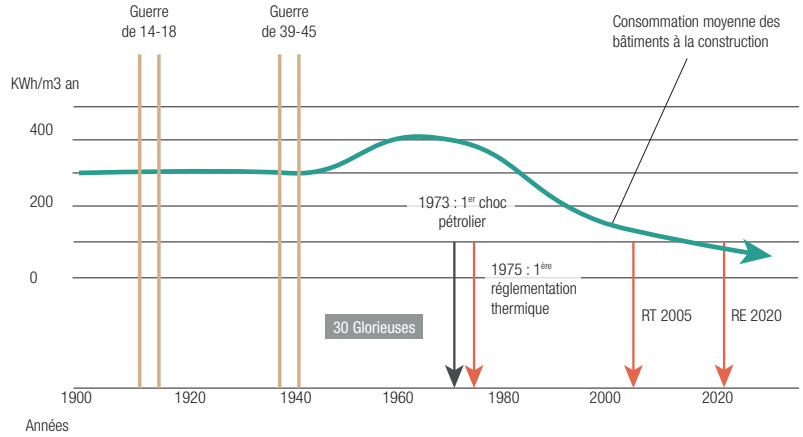
- Les constructions « contemporaines », postérieures à la première réglementation thermique (RT) de 1974, jusqu'à l'actuelle RE2020 en passant par la RT 2012, connaissent une performance énergétique en progression au fil des avancées réglementaires et techniques, en particulier après 1990. On peut estimer une moyenne inférieure à 300 kWh/m²/an. Cette période de construction concernerait donc environ 60% du parc de logements de la commune (20% après 1990).
- La période 1949-1974 est caractérisée par l'emploi de matériaux industriels (ciment, béton, matériaux préfabriqués) qui ont produit les logements les plus énergivores du parc résidentiel.
- La période antérieure à 1948, avec l'utilisation de matériaux traditionnels et locaux présente une performance énergétique (et une inertie globalement meilleure). Les opérations de rénovations énergétiques sur ce bâti peuvent être envisagées bien que le comportement hygrothermique spécifique et sa qualité patrimoniale rendent nécessaire une réflexion préalable sur les techniques les plus appropriées. Cela concerne environ 18% du parc.

PÉRIODES DE CONSTRUCTION DU PARC DE LOGEMENTS



Source : INSEE 2020 //// © Karthéo 2024.

PERFORMANCE THERMIQUE THÉORIQUE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION



© Karthéo 2024.

2.2 LOGEMENTS, PARC RÉSIDENTIEL, HABITAT

SYNTHÈSE DES ENJEUX RÉSIDENTIELS

Le parc résidentiel et la dynamique de construction

Une augmentation du parc de logements qui semble corréler avec l'évolution démographique.

Des constructions neuves dont le nombre annuel fluctue fortement depuis 1968.

Enjeux

Anticiper les futurs besoins pour adapter l'offre en logements.

Occupation et évolution des logements

Une part très importante de propriétaires : 83%.

1% de résidences secondaires et logements occasionnels.

Une part réduite de logements vacants (5%)

Enjeux

Prendre en compte les logements vacants et les résidences secondaires dans la prospective territoriale.

Anticiper la hausse du nombre de logements vacants.

Typologie des logements et action publique sur le logement

Une part importante de grands logements : 84% de logements ont 4 pièces ou plus.

Un parc de logements dont 75% des logements datent d'après 1970.

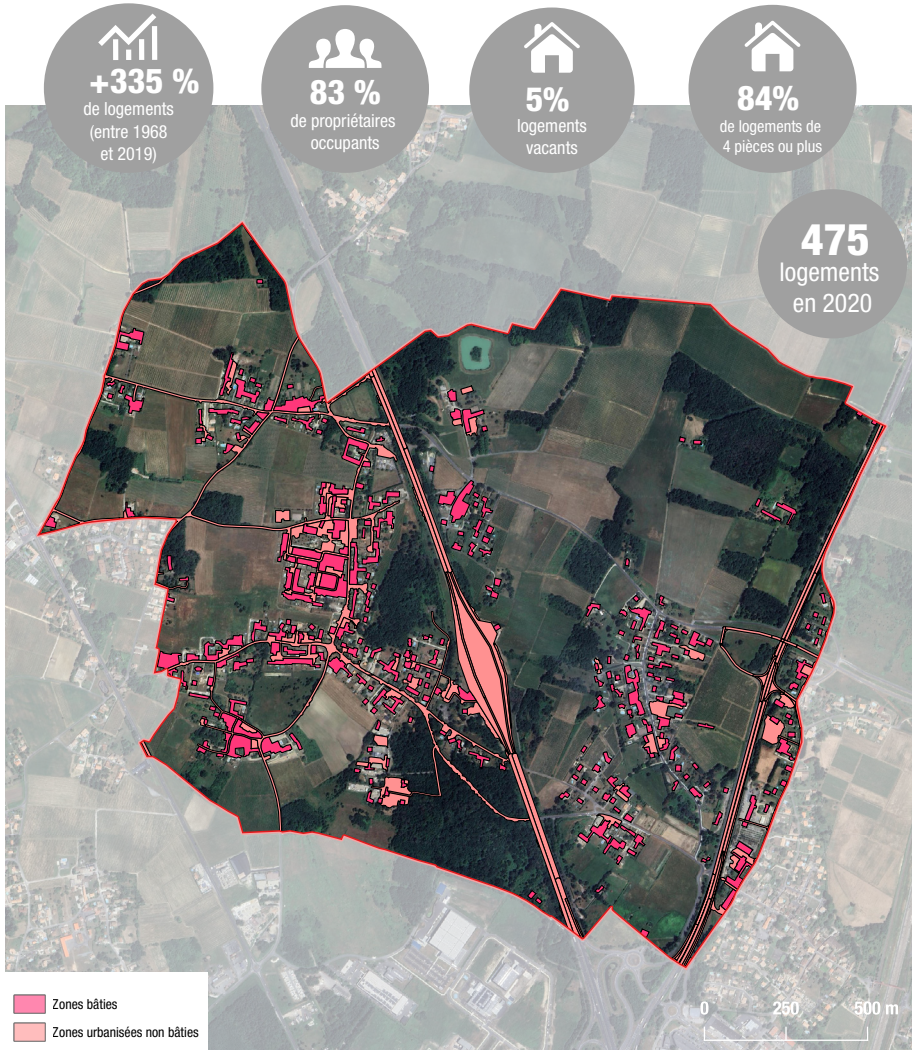
La maison individuelle qui domine : 97,4% du parc.

Enjeux

Permettre les mises aux normes en matière de consommation d'énergie des bâtiments ainsi que l'utilisation de nouvelles énergies.

Mettre en place des actions afin de lutter contre la croissance potentielle du logement vacant, et notamment du bâti vacant ancien.

SYNTHÈSE LOGEMENT ET HABITAT



2.2 LOGEMENTS, PARC RÉSIDENTIEL, HABITAT

MISE À JOUR DU DIAGNOSTIC

Les données utilisées lors du diagnostic territorial datent de 2020 et nécessitent donc d'être mises à jour avec les dernières données INSEE disponibles :

Le parc résidentiel de la commune comptait 475 logements en 2020, ce parc est de 509 en 2023. Cela représente une augmentation de 7,1%.

Concernant la répartition du parc, depuis 2020, les chiffres ont quelques peu évolués. En effet, on trouvait 447 résidences principales, 5 résidences secondaires ou logements occasionnels et 23 logements vacants. En 2023, les chiffres sont les suivants : 484 résidences principales, 1 résidence secondaire ou logement occasionnel et 24 logements vacants.

On constate donc que le nombre de résidences principales a augmenté. Cela s'explique par les constructions neuves. On constate également que le nombre de logement s'est stabilisé. Il s'agit d'un marqueur positif pour le territoire, qui peut s'expliquer par l'attrait du cadre de vie et de la proximité de l'agglomération bordelaise.

2.3 DÉPLACEMENTS, ACCESSIBILITÉ, STATIONNEMENT

PRÉAMBULE

Une infrastructure de transport modèle et transforme un territoire en attirant des entreprises, de nouveaux habitants, etc. Inversement, le territoire avec ses acteurs et ses usages définit son rôle et sa forme (dimensionnement, besoins en stationnement).

Le dimensionnement des infrastructures routières et de fait leur efficacité, peut redéfinir la situation géographique d'un territoire en modifiant puissamment les temps de parcours entre deux pôles privilégiant certains secteurs géographiques au dépend d'autres restant enclavés. C'est notamment le cas des tronçons routiers et express qui peuvent desservir une ville selon un axe privilégié. C'est pourquoi au delà d'une analyse typologique des axes routiers, une analyse isochronique se révèle nécessaire.

In fine, l'efficience d'un réseau de communication conditionne grandement l'attractivité d'un territoire.

L'analyse des infrastructures de communication du territoire est primordiale afin de saisir les dynamiques de flux qui le parcourent. L'efficacité d'un réseau de communication routier induit des secteurs de plus grande attractivité au sein d'un territoire et concourt à la définition des bassins de vie en influençant les trajets quotidiens des habitants d'un territoire.

Cette réalité doit être prise en compte au sein du projet de PLU, notamment dans la définition de l'armature territoriale. Si les axes routiers maillant le territoire sont les outils de développement économique et de communication privilégiés, ils sont aussi des vecteurs de risques et nuisances : transport de matières dangereuses, nuisances sonores, pollution atmosphérique, etc. La présence de ces infrastructures doit être prise en compte dans le choix de localisation des futures zones d'habitat ou encore de développement économique.

La place de la voiture doit être une préoccupation majeure en matière d'urbanisme et la définition des règles de stationnement ne peut se satisfaire de normes purement techniques. Des analyses préalables doivent être intégrées à la réflexion globale menée en matière de déplacements et être articulées avec les études relatives aux transports collectifs, à la sécurité des usagers et à la pollution atmosphérique.

Les PLU peuvent fixer des normes minimales en matière de stationnement. Cependant, en particulier dans les centres urbains, en offrant davantage de places de stationnement, souvent très consommatrices de terrains, on risque de favoriser les déplacements automobiles au détriment des transports collectifs. Des réflexions complémentaires pourront utilement être menées par les collectivités sur la question du stationnement dans le cadre du diagnostic du PLU, pouvant conduire à une diminution de l'offre de places de stationnement.

La capacité des axes à absorber de nouveaux flux (d'habitants ou économiques) ainsi que leurs évolutions doivent également être prises en compte afin de ne pas créer de surcoût de voirie, ou encore de contexte accidentogène. Le PLU est aussi un cadre de réflexion quant à l'évolution des axes routiers et à l'éventuelle mise en place d'outils afin de mobiliser le foncier nécessaire.

Le PLU se doit de prendre en compte les contraintes induites par le classement des différentes routes qui peuvent être génératrices de bandes d'inconstructibilité, de périmètres de classement sonore, de limitation de création de nouveaux accès, etc.



3.1 LES ACCESSIBILITÉS DU TERRITOIRE

A. L'ACCESSIBILITÉ PHYSIQUE AU TERRITOIRE

Les temps et facilités d'accès au territoire

La carte ci-contre renseigne le temps de parcours qu'un automobiliste peut effectuer dans un laps de temps donné depuis Virsac.

Historiquement, la commune de Virsac est une commune viticole. Sa localisation actuelle en fait un espace sous influence de la métropole bordelaise. Celle-ci a, en effet, gagné en influence par le biais du développement des axes de transports et du phénomène de périurbanisation associé.

Ce phénomène est visible depuis le début des années 1980 à Virsac, avec l'ouverture de l'A10 (l'Aquitaine) et la création d'un péage qui coupe la commune en deux. Cette infrastructure a considérablement rapproché le Cubzaguais de Bordeaux.

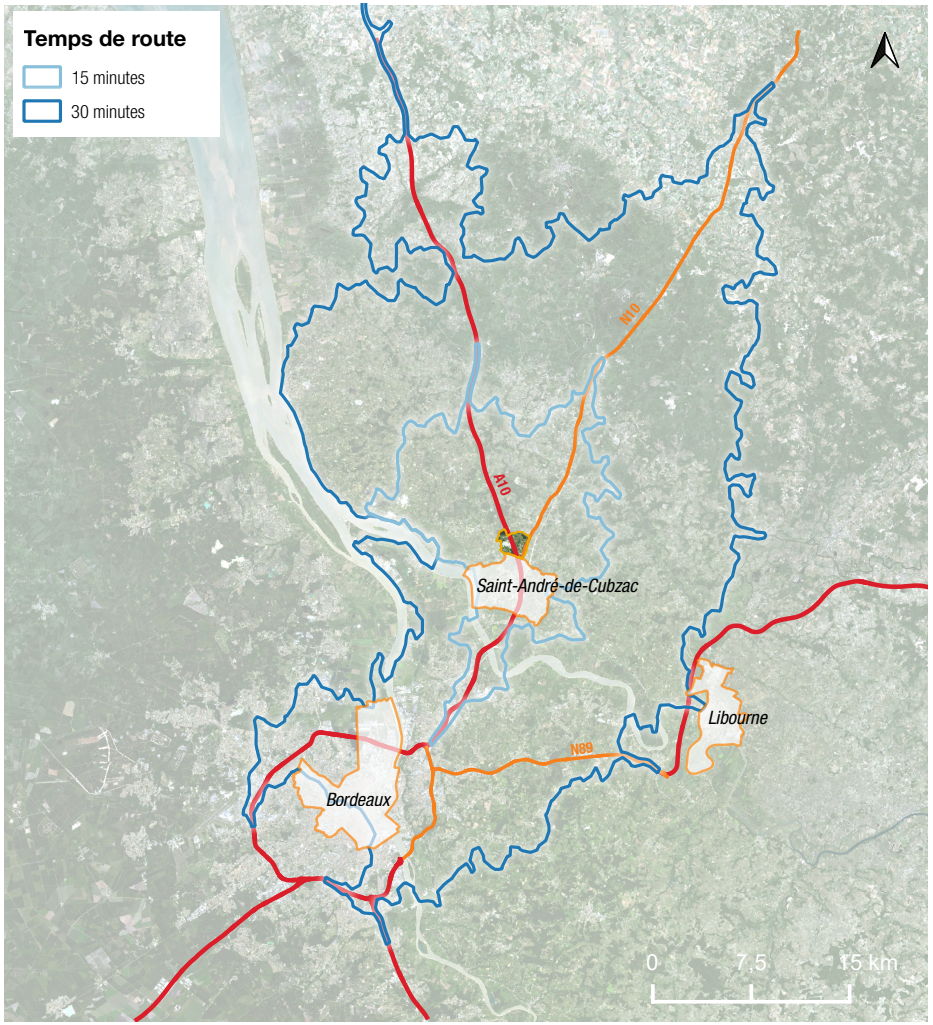
La commune est limitrophe de Saint-André-de-Cubzac, accessible en 5 minutes en voiture via D115.

On peut rejoindre facilement les pôles suivants :

- Libourne en 30 minutes environ, via la D670 ;
- Bordeaux en 35-50 minutes environ, via l'A10.

L'A10 et la RN10 offre une grande facilité pour rejoindre les territoires limitrophes, comme la Charente Maritime et au-delà, en direction de la région parisienne.

LOCALISATION ET ACCÈS AU TERRITOIRE COMMUNAL



Sources : Insee 2020 //// © Karthéo 2024.

3.1 LES ACCESSIBILITÉS DU TERRITOIRE

B. LE MAILLAGE ET LA HIERARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER COMMUNAL

Le maillage viaire

On peut distinguer 3 types d'axes routiers :

- Le **réseau primaire** permet la desserte des pôles structurants du département.
- Le **réseau secondaire**, qui est constitué des routes de moindre importance à l'échelle départementale mais qui ont tout leur sens à l'échelle locale car elles irriguent les parties rurales.
- Le **réseau tertiaire** comprend les routes départementales secondaires ainsi que le **réseau de desserte locale,** comprenant notamment les voiries communales reliant les hameaux.

Le réseau routier communal

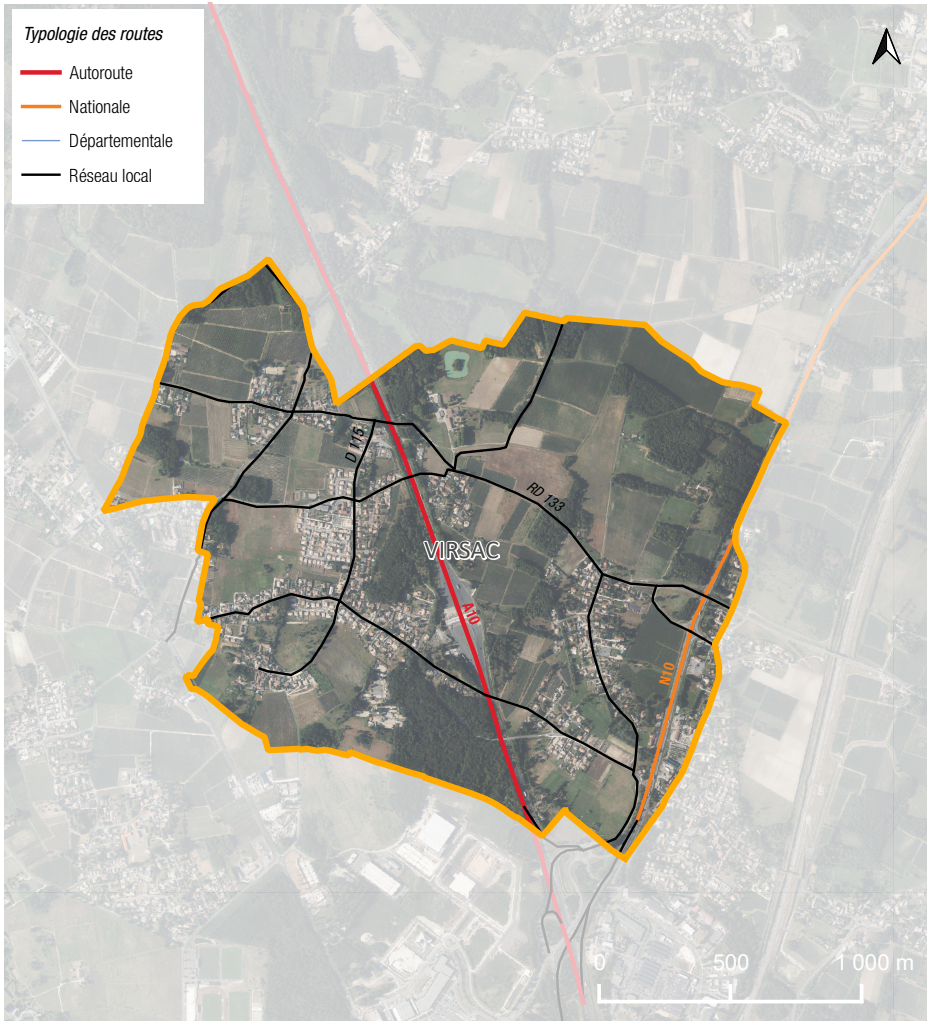
Au-delà de l'A10, la commune bénéficie d'un réseau viaire efficace :

- La RD 133 d'est en ouest ;
- La RD 115 du nord au sud.

Virsac est traversée historiquement par la route nationale RN10, qui relie la région parisienne à l'Espagne. Cette route sert d'itinéraire secondaire en cas de fort trafic sur l'A10.

Les infrastructures de transport routier ont joué un rôle essentiel dans l'émergence de Virsac telle qu'on l'a connaît aujourd'hui.

RÉSEAU ROUTIER COMMUNAL



Sources : Insee 2020 //// © Karthéo 2024.

3.2 LES MODES ET HABITUDES DE DÉPLACEMENTS

A. LES MODES DE DÉPLACEMENTS DES ACTIFS

Les flux d'actifs occupés depuis le territoire

L'étude des flux d'actifs occupés permet de mettre en exergue les diverses attractions s'exerçant entre les territoires.

Pour comprendre le rôle que les déplacements jouent dans le fonctionnement d'un territoire, il est nécessaire d'étudier une activité en particulier : le travail. En effet, de nombreux actifs sont amenés à se déplacer hors de leur commune pour rejoindre leur lieu de travail.

De par son caractère résidentiel, Virsac n'échappe pas à la règle : la carte ci-contre montre l'analyse des flux d'actifs sortants quotidiennement du territoire de la commune. On décompte 410 actifs qui sortent quotidiennement du territoire pour 564 actifs recensés par l'INSEE en 2020.

Le principal pôle est celui de la métropole bordelaise :

- 180 actifs s'y déplacent quotidiennement, dont 80 à Bordeaux.

Deux autres pôles se distinguent à proximité :

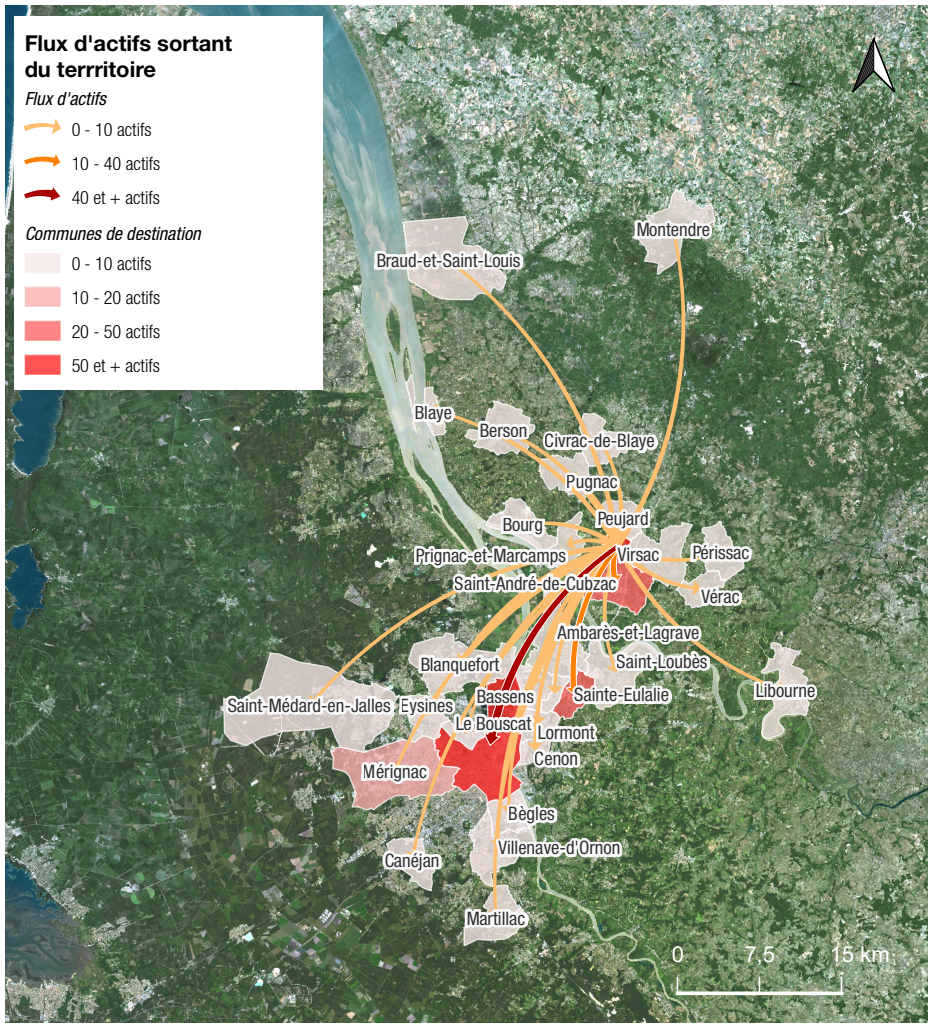
- Saint-André-de-Cubzac avec 35 actifs, principale ville de la CdC et commune limitrophe ;
- Saint-Eulalie et Saint-Loubès avec 35 actifs, villes limitrophes de la métropole bordelaise, dont le poids économique est important.

Enfin une partie des actifs quittent le territoire pour des communes qui se situent :

- Le long de l'estuaire de la Gironde, entre Bourg et Blaye : 35 actifs ;
- À l'est et au sud-est de la commune, entre le Val-de-Virée et Libourne : 30 actifs ;
- Quelque communes au nord de Virsac : Peujard pour 5 actifs, Civrac-de-Blaye pour 10 actifs.

À noter que la commune de Montendre, située en Charente-Maritime à la frontière girondine, accueille chaque jour 5 actifs de Virsac. Cela peut s'expliquer par la liaison TER qui permet de rejoindre facilement la commune.

FLUX D'ACTIFS OCCUPÉS SORTANTS DU TERRITOIRE



Sources : Insee 2020 //// © Karthéo 2024.

3.2 LES MODES ET HABITUDES DE DÉPLACEMENTS

B. LES FLUX D'ACTIFS

Les flux d'actifs occupés depuis le territoire

Mener l'analyse réciproque, à savoir celle des flux d'actifs occupés entrant sur le territoire communal permet d'observer ce dernier sous un autre angle et de mesurer son attractivité sur les pôles voisins.

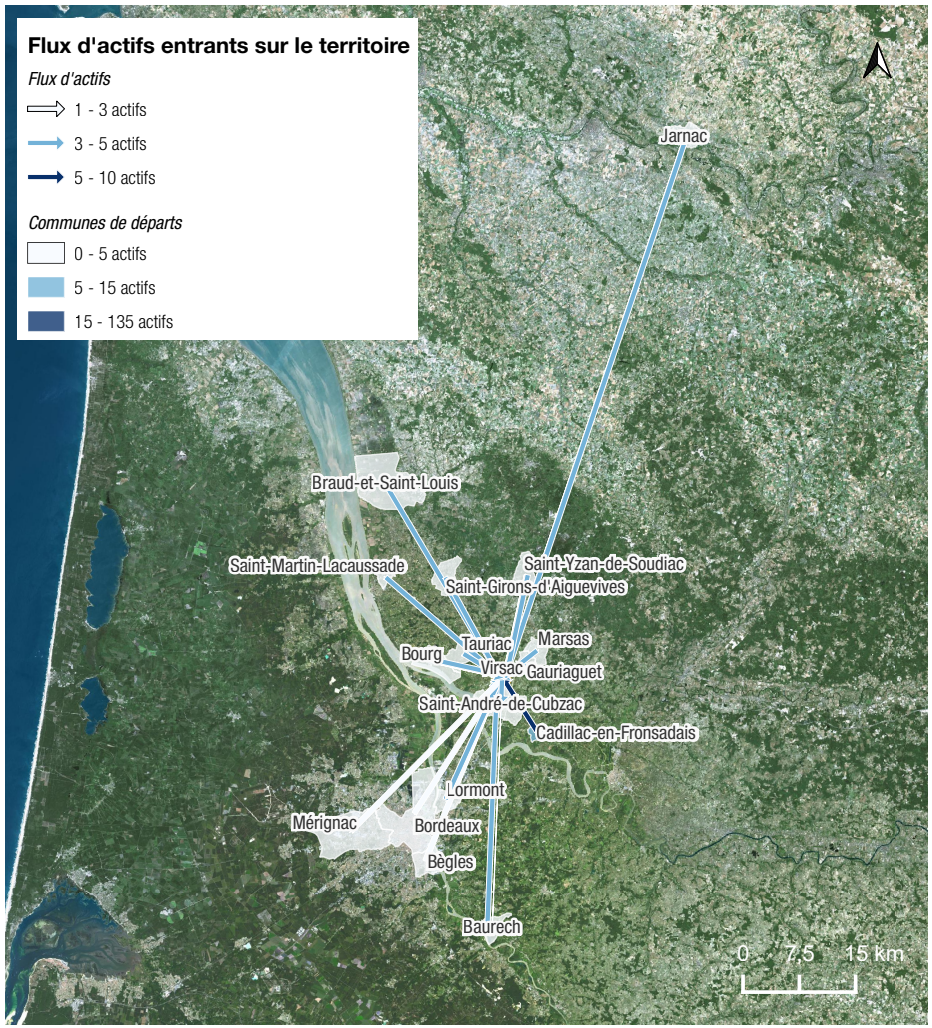
La carte ci-contre montre l'analyse des actifs qui entrent quotidiennement sur le territoire de Virsac.

A l'inverse des sortants, les actifs entrant à Virsac pour y travailler sont moins nombreux. Sur les 147 actifs considérés comme «entrants», 70 sont originaires de Virsac (ils restent donc sur la commune). Les 77 restants viennent des communes alentours et notamment des suivantes :

- Cadillac-en-Fronsadais pour 10 actifs ;
- Saint-André-de-Cubzac pour 5 actifs ;
- Gauriaguet et Marsas pour 10 actifs ;
- Tauriac pour 5 actifs.

Ces éléments amplifient le caractère résidentiel, au cœur d'un système périurbain, de Virsac.

FLUX D'ACTIFS OCCUPÉS ENTRANTS SUR LE TERRITOIRE



Sources : Insee 2020 //// © Karthéo 2024.

3.2 LES MODES ET HABITUDES DE DÉPLACEMENTS

A. LES MODES DE DÉPLACEMENTS DES ACTIFS

Le transport en autocar

Le territoire est desservi par plusieurs lignes de cars de la Région nouvelle Aquitaine :

- Ligne 430 - Express Blaye / Bordeaux *(Mise en circulation le 8 janvier 2024 dans le cadre du RER métropolitain de l'agglomération bordelaise, cette nouvelle ligne de car express, à haut niveau de service, relie Blaye à Bordeaux avec un car toutes les 20 minutes en heure de pointe)* ;
- Ligne 201 - Bordeaux Buttinière / Blaye ;
- Ligne 210 - Saint-André-de-Cubzac / Laruscade ;
- Ligne 214 - Saint-André-de-Cubzac / Perissac ;
- Ligne 310 - Libourne / Saint-André-de-Cubzac.

Cette offre permet de desservir les pôles situés à proximité, afin d'accéder aux équipements et aux services nécessaires. A noter qu'il existe également des lignes pour le transport scolaire, la commune de Virsac n'accueillant qu'une école primaire.

Le transport ferroviaire et aérien

La commune ne dispose pas de ligne ferroviaire directement implantée sur son territoire.

> Transport ferroviaire

La gare la plus proche est la gare d'Aubié - Saint-Antoine, qui se situe dans la commune de Val-de-Virée. Deux lignes de TER desserve la gare :

- Ligne 15 : la Rochelle - Rochefort - Saintes - Bordeaux ;
- Ligne 43 : Saint-Mariens - Bordeaux.

Ces deux lignes permettent à la fois de desservirent la Girond mais également d'accéder aux départements limitrophes, notamment la Charente Maritime.

La gare de Saint-André-de-Cubzac est également sollicité par les habitants de Virsac. Les deux même lignes sont présentes. Il est à noter que l'offre en stationnement parait sous dimensionnées par rapport à la fréquentation observée.

> Transport aérien

L'infrastructure aéroportuaire la plus proche est l'aéroport de Bordeaux-Mérignac. Cet aéroport propose des lignes intérieures (Paris, Lyon), ainsi que des vols moyen-courriers vers de nombreuses destinations européennes.

A noter qu'il existe un aérodrome à Libourne, qui accueille des activités de pilotage, de loisirs et peut servir de point de chute à des vols privés et/ou professionnels. Cet emplacement est stratégique dans le commerce du vin, les vignes bordelaises s'étant particulièrement internationalisées.

Le transport à la demande et le covoiturage

Pour palier aux insuffisances des transports en communs tout en s'appuyant sur les infrastructures existantes, la communauté de communes du Grand Cubzaguais a mis en place un système de transport à la demande (TAD).

Les habitants de la commune de Virsac peuvent en profiter pour rejoindre les principaux services et équipements du territoire, ainsi que les marchés le samedi matin. Le TAD peut également être mobilisés dans le cadre d'un trajet vers une infrastructure spécialisée (hôpitaux et clinique, cabinet de radiologie, etc.).

Le Grand Cubzaguais mène une politique de promotion du covoiturage, avec la mise en place de 8 aire de covoiturage. Les plus proches de la commune de Virsac se situent à Saint-André-de-Cubzac et au Val-de-Vivrée.

TRANSPORTS EN COMMUN



Source : Communauté de communes du Grand Cubzaguais

3.3 LE STATIONNEMENT

A. L'OFFRE PUBLIQUE

La problématique du stationnement en urbanisme

La place de la voiture doit être une préoccupation majeure en matière d'urbanisme et la définition des règles de stationnement ne peut se satisfaire de normes purement techniques.

Les PLU peuvent fixer des normes minimales en matière de stationnement. Cependant, en particulier dans les centres urbains, en offrant davantage de places de stationnement, souvent très consommatrices de terrains, on risque de favoriser les déplacements automobiles au détriment des transports collectifs.

Des réflexions complémentaires pourront utilement être menées par les collectivités sur la question du stationnement dans le cadre du diagnostic du PLU, pouvant conduire à une diminution de l'offre de places de stationnement.

L'offre de stationnement

Sur le territoire, l'omniprésence de la voiture dans les déplacements induit une problématique : celle du stationnement. Cette problématique est renforcée par le peu de possibilités qu'offre le transport collectif. La typologie du territoire ne permet que peu d'envisager une autre solution viable de transport pour les habitants du territoire.

Au sein d'une commune, on différencie trois besoins en stationnement :

- Le stationnement résidentiel : qui correspond au besoin de stationnement des résidents pour leur véhicule personnel ;
- Le stationnement collectif lié à l'usage d'un équipement (école, gymnase, marie, etc.) ;
- L'offre nécessaire à l'accueil touristique, le cas échéant.

Comme l'analyse précédente l'a mis en lumière, les habitants se déplacent majoritairement en voiture. Ce constat prévaut aussi bien pour les déplacements professionnels que de loisirs. En conséquence, tout nouvel équipement collectif (éducatif, sportif mais aussi marchand) doit proposer une offre de stationnement afin de ne pas refluer vers le stationnement résidentiel, ce qui peut être source de conflits d'usages.

> *Une offre suffisante dans un contexte résidentiel*

L'offre présente sur le territoire communal apparaît comme suffisante. En effet, plusieurs zones de stationnement sont à disposition de la population communale.

Le contexte résidentiel de la commune, dont les commerces et les services se situent en majorité à Saint-André-de-Cubzac, ne nécessite pas une offre de stationnement conséquente.

2.3 DÉPLACEMENTS, ACCESSIBILITÉ, STATIONNEMENT

SYNTHÈSE DES ENJEUX DES DÉPLACEMENTS

L'accessibilité et le réseau routier intercommunal

Un territoire périurbain qui s'est développé sous l'impulsion de l'A10. Cette autoroute coupe d'ailleurs la commune en deux.

La proximité immédiate avec Saint-André-de-Cubzac, accessible via le réseau routier départemental.

Enjeux

Assurer l'accessibilité du territoire pour les flux d'actifs.

Le trafic et les voies classées à grande circulation

Plusieurs routes départementales structurantes : la RD 133 et la D 115. A l'est, la Nationale 10.

L'A10 qui passe au milieu de la commune, autoroute la plus fréquentée de France.

Enjeux

Ne pas exposer les futurs habitants aux nuisances (bruit, pollution atmosphérique) et risques liés aux transports de matières dangereuses.

Prendre en compte les contraintes d'accès lors de la définition des zones AU.

Les modes et habitudes de déplacements

Un territoire fortement dépendant de la voiture.

410 actifs sortants quotidiennement sur le territoire ainsi que 147 actifs entrants.

Enjeux

Encourager l'essor du co-voiturage, notamment dans l'optique de mutualiser les flux domicile-travail vers les principaux lieux d'emplois.

Offrir des possibilités de liaisons multimodales, notamment avec la halte ferroviaire la plus proche.

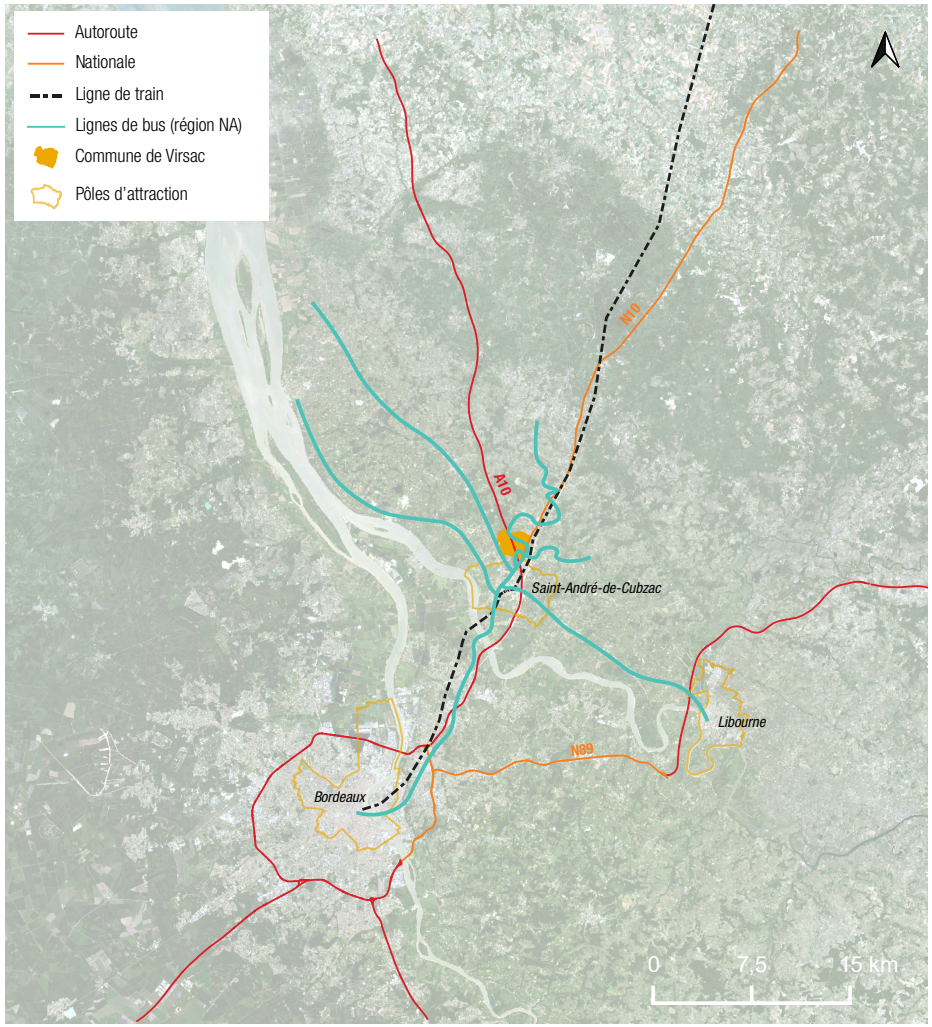
Le stationnement

L'offre en stationnement apparaît comme suffisante pour répondre au besoin des habitants de la commune.

Enjeux

Prendre en compte la problématique du stationnement lors de tout développement urbain, qu'il soit résidentiel ou d'intérêt collectif, d'autant plus au sein d'une commune où la place de la voiture est importante.

SYNTHÈSE DES DÉPLACEMENTS SUR VIRSAC



2.4 PROFIL ÉCONOMIQUE, ENTREPRISES ET ZONES D'ACTIVITÉS

PRÉAMBULE

Le chapitre «Profil économique, entreprises et zones d'activités» constitue une partie stratégique du diagnostic de territoire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Cette place particulière peut être issue de deux constats.

D'une part, elle traite directement de dynamiques conditionnant le peuplement des territoires. L'accès à l'emploi est effectivement un facteur préalable à l'implantation d'un ménage sur un territoire. Les membres actifs du ménage doivent donc être en mesure de trouver un travail sur le territoire ou à proximité (territoire intercommunal ou territoires voisins). A contrario, si un territoire voit son nombre de ménages croître sans progression des activités économiques, il est probable que celui-ci accueille essentiellement des retraités ce qui implique là encore un autre type de demande (services publics, etc.). Le Code de l'urbanisme prend acte de cette place spécifique de l'économie dans la vision prospective du développement des territoires locaux. L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme fixe que le Rapport de présentation doit permettre d'expliquer ces choix retenus dans l'établissement du PADD (mais aussi ceux des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement) « *en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques [...]* ». La vision et l'appréhension du développement économique futur apparait dès lors un préalable immuable à la justification des choix de prospective qui seront explicités dans le PADD.

D'autre part, les activités économiques s'ancrent spatialement sur le territoire. Elles créent des occupations des sols classées et reconnues par le Code de l'urbanisme au travers de plusieurs types de destinations et sous-destinations : commerces et activités de service, industrie, entrepôt, bureau, artisanat et commerces de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.

De par ce caractère «spatialisé», le PLU va jouer un rôle primordial dans l'encadrement des activités économiques et des entreprises. Le document d'urbanisme va effectivement admettre ou interdire certaines de ces «destinations» et donc l'aboutissement de projets de construction suivant leur localisation sur le territoire.

Les parties réglementaires du PLU vont donc répondre aux questionnements tels que : « Je veux implanter une entreprise de construction / BTP où puis-je m'implanter ?», «Puis-je transformer une maison d'habitation en commerce ou en service ?», «Je veux implanter une industrie polluante ou source de nuisances (olfactives, sonores ou visuelles), puis-je m'implanter n'importe où ou dois-je respecter un éloignement avec les quartiers d'habitations ?», etc.

Ainsi, de par son approche fonctionnelle de l'espace, le PLU va s'accorder à identifier des localisations à privilégier pour l'implantation de tel ou tel type d'activité. Cette hiérarchisation s'effectuera au regard des principes du développement durable notamment la réponse aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. On parlera notamment de mixité fonctionnelle des espaces afin de permettre l'implantation des commerces et des services aux personnes le plus près possible des consommateurs en privilégiant le dynamisme des cœurs de bourgs par exemple. Il va également s'agir de préserver les tissus résidentiels des impacts négatifs de certaines activités (pollution, bruits, circulation de poids lourds ou d'engins, etc.) en les concentrant dans des espaces dédiés : les zones d'activités (industrielles).

La politique poursuivie par le PLU pourra également rechercher la concentration d'activités complémentaires (zones commerciales, zones tertiaires, zones logistiques, etc.) ou le regroupement d'entreprises mettant en valeur des spécialités ou des savoirs faire locaux, etc. La synergie interentreprise est alors recherchée.

Par ailleurs, l'action publique en matière de développement économique a été particulièrement impactée par les réformes récentes, à commencer par la loi NOTRe du 7 août 2015 qui a renforcé le rôle des EPCI qui deviennent les garants et gestionnaires locaux de ces politiques : transfert obligatoire de la totalité des zones d'activités, de la promotion du tourisme, de la politique locale du commerce...

L'intercommunalité s'affirme ainsi en interlocuteur direct (avec les régions) dans la mise en œuvre des politiques économiques y compris sur le plan urbanistique (créations, aménagements, extensions, gestions et commercialisations des Zones d'Activités Économiques - dites ZAE). À ce titre, la mise en œuvre du PLU en ce domaine doit être établie en application de la vision prospective des intercommunalités.



4.1 LE POIDS ÉCONOMIQUE DE L'INTERCOMMUNALITÉ DANS SON CONTEXTE LOCAL

A. TERRITOIRE PÉRIPHÉRIQUE DE LA ZONE D'EMPLOI DE BORDEAUX

L'approche par bassin ou zone d'emploi permet une étude des dynamiques locales en matière d'emplois et de marché du travail.

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

Le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur le marché du travail. Le zonage définit aussi des territoires pertinents pour les diagnostics locaux et peut guider la délimitation de territoires pour la mise en œuvre des politiques territoriales initiées par les pouvoirs publics ou les acteurs locaux.

La commune de Virsac appartient à la zone d'emploi de Bordeaux

Cette zone d'emploi compte :

- 213 communes en 2020 ;
- 551 211 emplois en 2020, contre 491 799 en 2014 ;

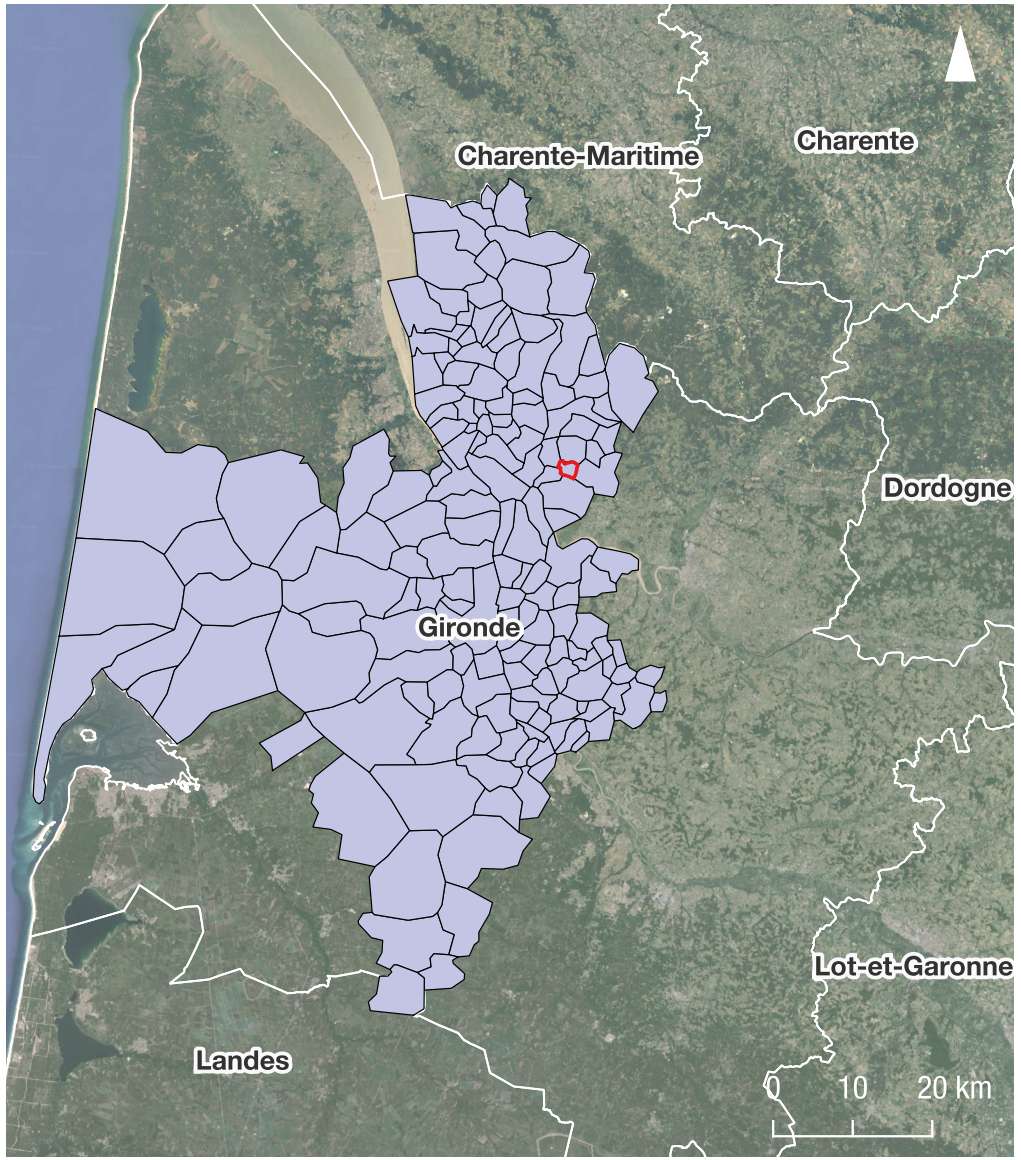
La zone d'emploi de Bordeaux représente un poids important, elle est toutefois appuyée par des pôles secondaire jouant un rôle primordial tel que :

- Cognac qui concentre 56 326 emplois en 2020 ;
- Libourne qui concentre 55 527 emplois ;
- et enfin, Lesparre-Médoc qui regroupe 22 016 emplois.

La commune de Virsac offre 187 emplois en 2020,

La commune n'offre pas une concentration suffisante d'emplois lui permettant de s'affirmer comme un pôle économique secondaire.

LA COMMUNE AU SEN DE LA ZONE D'EMPLOI DE BORDEAUX



Sources : Insee 2020 //// © Karthéo 2024.

4.1 LE POIDS ÉCONOMIQUE DE L'INTERCOMMUNALITÉ DANS SON CONTEXTE LOCAL

A. TERRITOIRE PÉRIPHÉRIQUE DE LA ZONE D'EMPLOI DE BORDEAUX

Le poids économique de la commune dans le contexte local

Avec 187 emplois sur le territoire en 2020, Virsac concentre 2% des emplois de la Communauté de communes

Un territoire :

- rural et dominé par l'activité agricole ;
- jouant un rôle principalement résidentiel ;

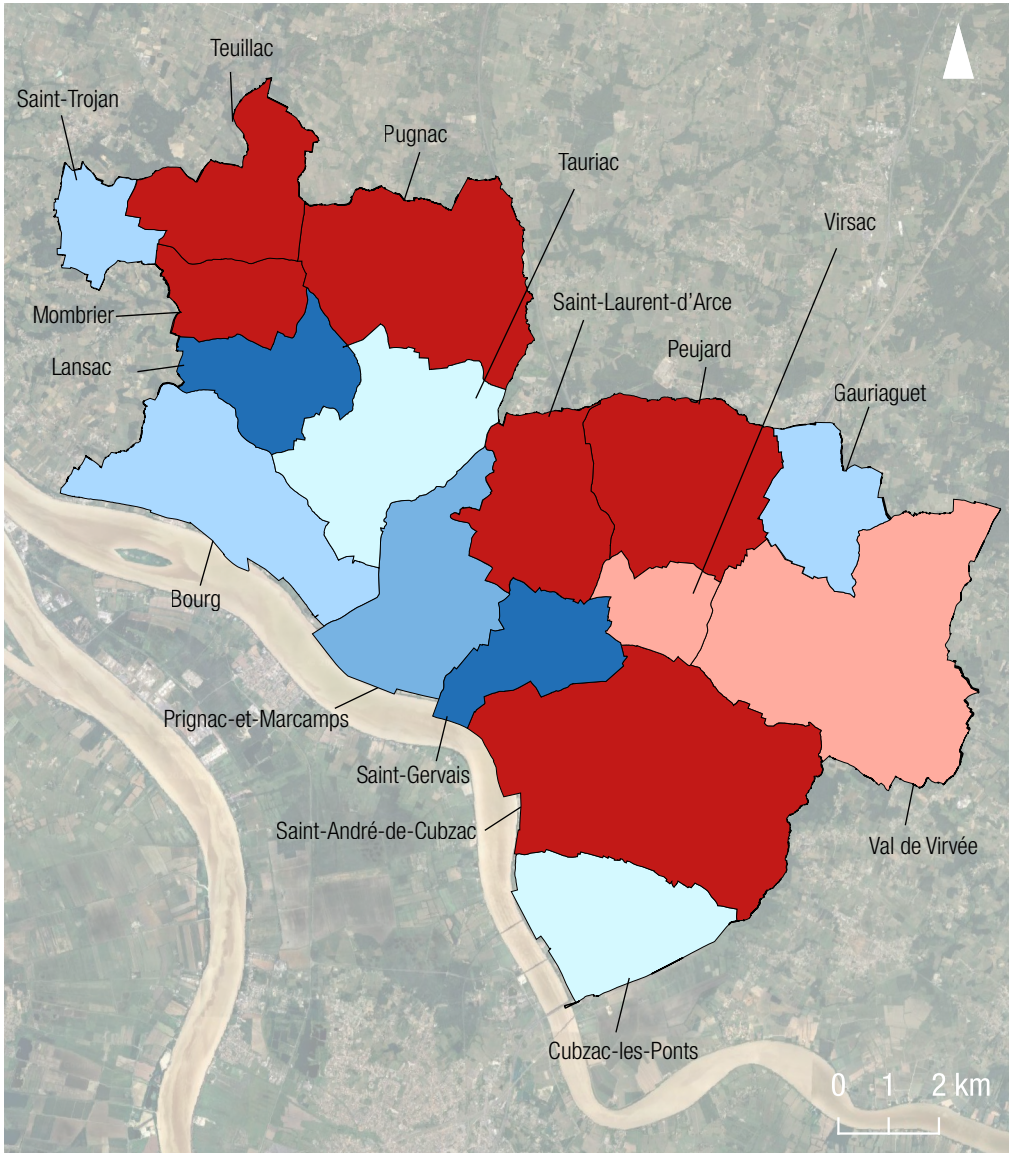
Par ailleurs la commune dispose d'une zone d'activité.

La CdC, autorité gestionnaire de la politique économique et de l'aménagement des ZAE

La Communauté de communes constitue l'autorité compétente en matière de développement économique notamment dans le cadre de l'exercice de quatre des compétences inscrites dans ses statuts :

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du Code Général des collectivités territoriales.
- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.

LA COMMUNE AU SEIN DE SON CONTEXTE ÉCONOMIQUE



Sources : Insee 2020 //// © Karthéo 2024.

4.2 LE PROFIL ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

A. LES ENTREPRISES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Répartition des entreprises

Le territoire abrite en 2020 :

- 110 entreprises (hors exploitations agricoles)
- représentant 3,6% des entreprises présentes sur la Communauté de Communes.

Secteurs d'activité des entreprises

La répartition des entreprises au regard du secteur d'activité témoigne d'une orientation tertiaire.

> Le secteur tertiaire

- Une représentation forte : 53,6% des entreprises sont liées au secteur tertiaire ;
- Une représentation moins forte que sur la communautés de communes ou le secteur tertiaire occupe 60,8% de entreprise ;
- la catégorie du commerce de gros et de détail, transports hébergement et restauration occupe la première place avec 32,7% des entreprises.

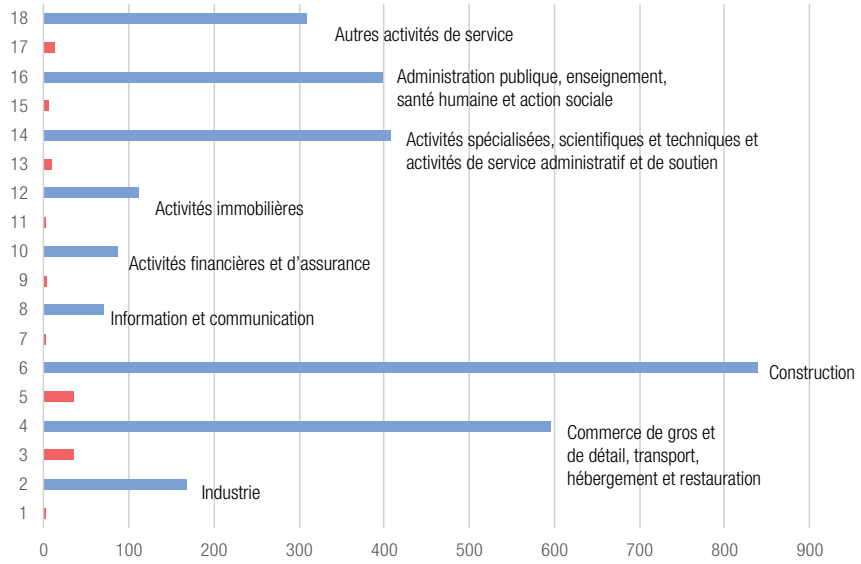
> Le secteur de la construction

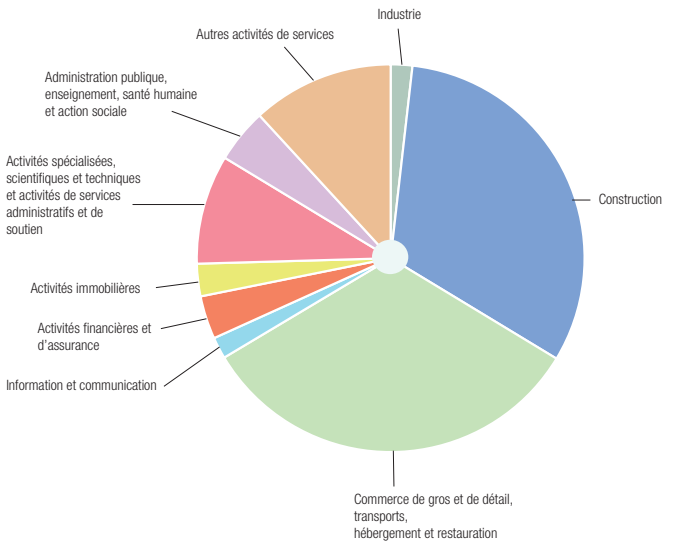
- Le secteur de la construction est le second secteur le plus prégnant sur la commune avec 31,8% des entreprises.

> Le secteur industriel

- Le secteur industriel est le deuxième plus représenté avec 1,8% des entreprises ;
- Une moyenne légèrement moins importante au niveau de la Communauté de Communes ou le secteur industriel occupe 10,6% de entreprises.

RÉPARTITION DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL





Sources : Insee 2020 //// © Karthéo 2024.

4.2 LE PROFIL ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

B. APPROCHE PAR ÉTABLISSEMENT

Au sens de l'INSEE, l'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la «boutique» d'un réparateur de matériel informatique...

L'établissement, unité de production, constitue le niveau le plus adapté à une approche géographique de l'économie.

L'approche par établissements permet de confirmer et de préciser les éléments de recensement des entreprises exprimés précédemment :

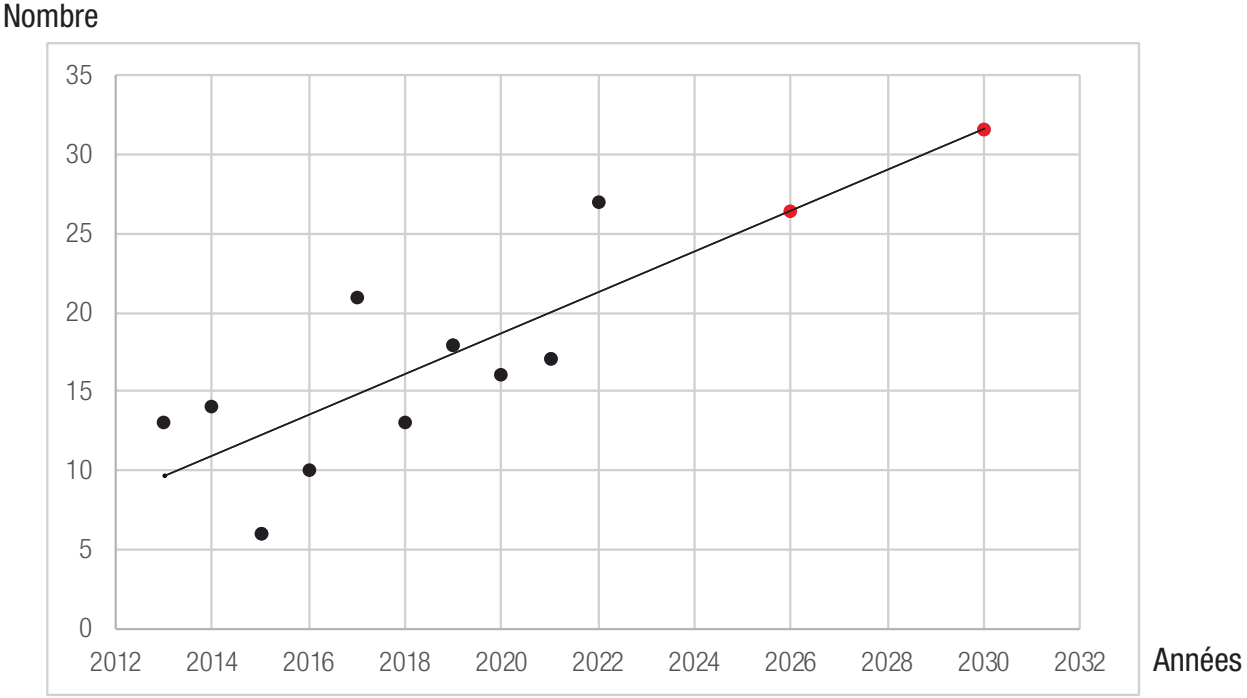
- Le territoire communal compte 116 établissements économiques ;
- contre 110 unités légales. Cela signifie que certaines entreprises disposent d'une ou plusieurs unités de production, dont les bâtiments sont indépendants.

La démographie des établissements en effectifs permet de constater :

- Le nombre de création fluctue notamment entre 2015 et 2018, ou ce dernier est le plus bas. On constate également un pic important en 2022, ou la création d'établissement a été la plus importante.

En utilisant l'approche statistique de la régression linéaire qui permet d'évaluer de façon prospective l'évolution des territoires, on constate que le nombre de créations d'établissements devrait rester continuer à augmenter.

RÉGRESSION LINÉAIRE DES CRÉATIONS D'ÉTABLISSEMENTS



Source : INSEE 2020 //// © Karthéo 2024

4.2 LE PROFIL ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

C. RÉPARTITION ET CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLOI INTERCOMMUNAL

Répartition des emplois

En 2020, le territoire offre un total de 187 emplois.

Entre 2009 et 2014, l'emploi a connu une légère diminution, passant de 174 à 132, avant de croître à nouveau entre 2014 et 2020.

Catégorisation de l'emploi

> Secteurs économiques sources d'emplois

Il a été vu précédemment que le secteur tertiaire était prédominant en termes de nombre d'entreprises sur le territoire :

- 65,7% des emplois concerne le secteur tertiaire ;

La seconde catégories la plus représentée en terme d'emplois est celle de la construction, qui occupe 22,9% des emplois.

La catégorie la moins représentée quant à elle concerne le secteur de l'agriculture avec 2,6%.

> Catégories socioprofessionnelles (CSP) des actifs

Les catégories socioprofessionnelles constituent une nomenclature statistique regroupant les métiers, emplois et actifs au regard de leurs caractéristiques professionnelles et sociales.

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées du territoire sont :

- Les artisans (19,7%) ;
- Les postes d'employés civile et agents de service fonction publique (16,5%).

En utilisant encore une fois l'approche statistique de la régression linéaire, on constate que le nombre d'emplois augmente. Par conséquent, et toute chose égale par ailleurs, si rien n'est fait, cette tendance devrait se poursuivre.

> Indice de concentration de l'emploi

L'indicateur de concentration d'emplois mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et la population dite active (de 15 à 64 ans) en situation d'emploi (hors chômeurs donc).

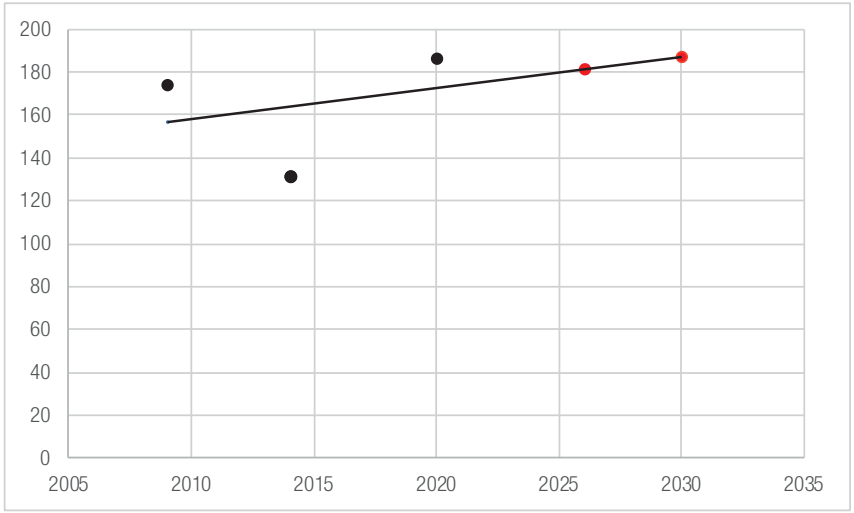
Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire.

À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel. À contrario un pôle attractif génère un nombre d'emplois supérieur à celui de ses actifs.

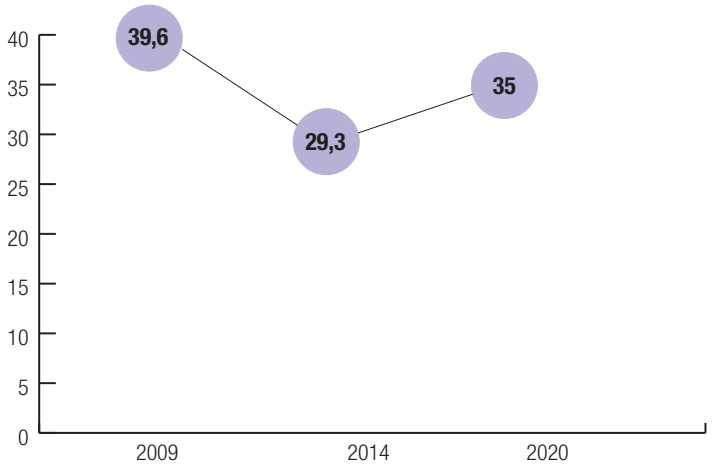
- un indice de concentration de 35.

Cet indicateur démontre que le territoire joue un rôle essentiellement résidentiel, puisqu'on retrouve davantage d'actifs occupés que d'emplois sur la commune.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS



INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI



Source : INSEE 2020 //// © Karthéo 2024.

4.3 LOCALISATION DES ACTIVITÉS : MIXITÉ URBAINE ET ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

A. LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les ZAE communales

La commune de Virsac dispose d'une Zone d'Activités Économiques (ZAE) sur son territoire : la ZAE de la Rivière d'une surface de plus de 4 ha.

Les ZAE intercommunales situées à proximité

La communauté de communes regroupent plusieurs zones d'activités économiques :

- Le Parc Aquitaine à Saint-André-de-Cubzac, d'une superficie de 20ha. Cette zone est à vocation industrielle et tertiaire et compte une vingtaine d'entreprises.

- Le PIC de la Garosse à Saint-André-de-Cubzac, d'une superficie de 38ha, elle regroupe quant à elle 85 entreprises/ enseignes et représente environ 700 emplois.

- ZA Brassens à Peujard, cette ZAE est d'environ 10ha, et regroupe 15 entreprises, pour environ 90 emplois.

- ZA Bellevue à Pugnac cette ZAE est d'environ 15ha, et regroupe 30 entreprises, pour environ 220 emplois.

- ZA Damet à Tauriac est la ZAE la moins importante, d'une superficie de 5,6ha et regroupe 9 entreprise pour environ 120 emplois.

ZAE LA RIVIÈRE





Source : PLU VIRSAC //// © Karthéo 2024.

4.3 LOCALISATION DES ACTIVITÉS : MIXITÉ URBAINE ET ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

A. LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La mixité urbaine des activités

> Entre spécialisation et mixité

La ville se fabrique et évolue dans une tension permanente entre deux tendances contraires, une tendance à la spécialisation et une tendance à la mixité.

La tendance à la spécialisation vise à limiter les difficultés de cohabitation des fonctions urbaines. La séparation des fonctions est recherchée soit pour limiter les nuisances de certaines activités (pollutions, bruit, etc.), soit pour garantir une certaine efficacité dans la réalisation des missions (se doter d'emprises vastes, s'extraire des difficultés de circulation, assurer l'effet vitrine pour des enseignes en quête de prestige, etc.). Néanmoins, cette tendance à la séparation délibérée des fonctions, conduit à une perte ou un appauvrissement du niveau de mixité fonctionnelle atteint à un moment donné. Du point de vue des collectivités locales, la question serait donc, face à de tels développements, de s'interroger sur la capacité des espaces urbains à offrir un cadre de vie résidentiel remplissant les attentes légitimes d'une population familiale en quête de tranquillité résidentielle.

> La mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle est utile pour :

- La ville des courtes distances ; dans une optique de développement durable, en créant des quartiers fonctionnellement mixtes dont le but est de limiter les déplacements. A noter que si la création ou le maintien de commerces et de services à proximité des lieux d'habitation peut réduire les besoins en déplacements des résidents, l'arrivée d'autres types d'activités est loin de le garantir.
- La régénération économique : dans une optique de réduction des inégalités territoriales, cet objectif vise plus particulièrement les quartiers en renouvellement urbain.
- Le renforcement des centralités urbaines fragiles, la polarisation du développement urbain, qu'il s'agisse des villes-centres et banlieues fragilisées par la désindustrialisation, des villes-dortoirs du périurbain qui s'émancipent difficilement de leur mono-fonctionnalité résidentielle ou des bourgs ruraux, soit qu'ils sont affectés par la dépopulation, soit qu'ils sont rattrapés par les modes de vie périurbains. Cet objectif relèverait à la fois d'une dimension sociale avec la recherche d'une «ville vivante» par la mise en œuvre d'une «ville intense» et d'une dimension économique, la concentration des activités économiques entretenant l'attractivité de la ville.

> Les possibilités offertes par le PLU en matière de mixité fonctionnelle

Le Plan Local d'Urbanisme peut favoriser les mixités, en offrant par exemple des conditions propices au renforcement du tissu économique local, notamment des centres bourgs, en vue de favoriser dans ce cas la mixité des fonctions, ou encore en favorisant l'implantation des équipements et services (santé, éducation, services à la population, petite enfance ou équipements culturels et sportifs) dans les centres-bourgs.

A travers le règlement, la collectivité a notamment la possibilité de préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (les locaux accessoires étant réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal). Les destinations qui peuvent ainsi être précisées sont encadrées par le code de l'urbanisme. Elles incluent notamment :

- Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ;
- Les hébergements : cette catégorie peut par exemple concerner les hébergements de saisonniers nécessaires à certaines activités économiques (tourisme…) ;
- Les équipements d'intérêt collectif, dont les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public… ;

Le règlement peut également soumettre à conditions particulières les types d'activités qu'il définit ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations (en fonction des situations locales). Pour les activités économiques autres qu'agricoles, ces règles particulières peuvent, par exemple, viser les destinations et sous-destinations précisées ci-dessus.

En matière de diversité des fonctions (mixité fonctionnelle), la collectivité a la possibilité, si elle le souhaite :

- De définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;
- De définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible que le PLU détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. Ces majorations peuvent par exemple viser les destinations et sous-destinations précitées ;
- De définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions. A titre d'illustration, cette option est régulièrement utilisée pour maintenir les linéaires commerciaux dans les centres-bourgs ;
- D'identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif.

Le cas des activités isolées

> Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

En dehors des zones urbaines ou à urbaniser, dans les zones agricoles et/ou naturelles, le principe appliqué aujourd'hui y est l'inconstructibilité (hors cadre agricole ou sylvicole). Néanmoins, il n'est pas rare en milieu rural et périurbain d'y trouver des activités d'autres natures déjà existantes.

C'est pourquoi, le législateur a offert la possibilité, à titre exceptionnel, de mettre en place ce que l'on appelle des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). En effet, si le code de l'urbanisme permet les annexes et extensions des habitations en zone agricole ou naturelle, ce n'est pas le cas pour les activités économiques. Ainsi, l'utilisation d'un STECAL autour des bâtiments peut permettre à ces activités de continuer à se développer, tout en veillant à une utilisation rationnelle du foncier.

4.4 L'OFFRE COMMERCIALE

A. LES ESPACES COMMERCIAUX DU TERRITOIRE

La protection des commerces

Les services et commerces jouent un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centre-bourgs en participant à l'animation du territoire.

Le maintien du commerce de détail en centre-ville est une condition essentielle en terme de mixité fonctionnelle pour garantir aux résidents et travailleurs l'accès aux commerces du quotidien à proximité. Il permet également de lutter contre les déplacements individuels motorisés et l'étalement urbain : quand le commerce quitte le centre-ville, il s'implante en périphérie contribuant à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à la création de nouveaux flux de déplacements individuels motorisés.

Au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

En vue d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre bourg, il peut être fait application de l'article R.151-37 4° du C. urb. en interdisant, par exemple, le changement de destination des rez-de-chaussées commerciaux, notamment en habitat.

COMMERCES DE LA COMMUNE







© Karthéo 2023.

2.4 PROFIL ÉCONOMIQUE, ENTREPRISES ET ZONES D'ACTIVITÉS

SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCONOMIQUES

La CdC du Grand Cubzaguais autorité organisatrice de la politique économique

La compétence de développement économique du territoire est exercée par la Communauté de Communes. Plusieurs zones d'activité sont présentes sur le territoire de la CdC.

Enjeux

Agir en faveur du maintien des activités en place sur le territoire.

Anticiper et organiser un potentiel développement économique dans le cadre du SCoT et de la CdC.

Le profil économique du territoire

Une commune principalement dominée par le secteur tertiaire et à dominante résidentielle.

Un nombre d'emplois en hausse, tout comme le nombre de résidents travaillant dans la commune.

Enjeux

Agir en faveur du maintien des activités en place sur le territoire.

Maintien a minima des effectifs d'emplois actuels.

Permettre l'implantation de nouvelles entreprises.

Mixité urbaine et zones d'activités économiques

On retrouve quelques entreprises isolées sur la commune, en zones agricoles et naturelles.

Une ZAE est présente sur la commune ainsi que plusieurs commerces.

Enjeux

Prise en compte des activités isolées sur la commune afin de faciliter les éventuelles reprises et les évolutions (annexes et extensions).

Renforcer la prise en compte de la mixité fonctionnelle dans le document d'urbanisme.

L'offre commerciale

Une offre commerciale de proximité ne permettant pas de répondre aux besoins quotidiens des habitants.

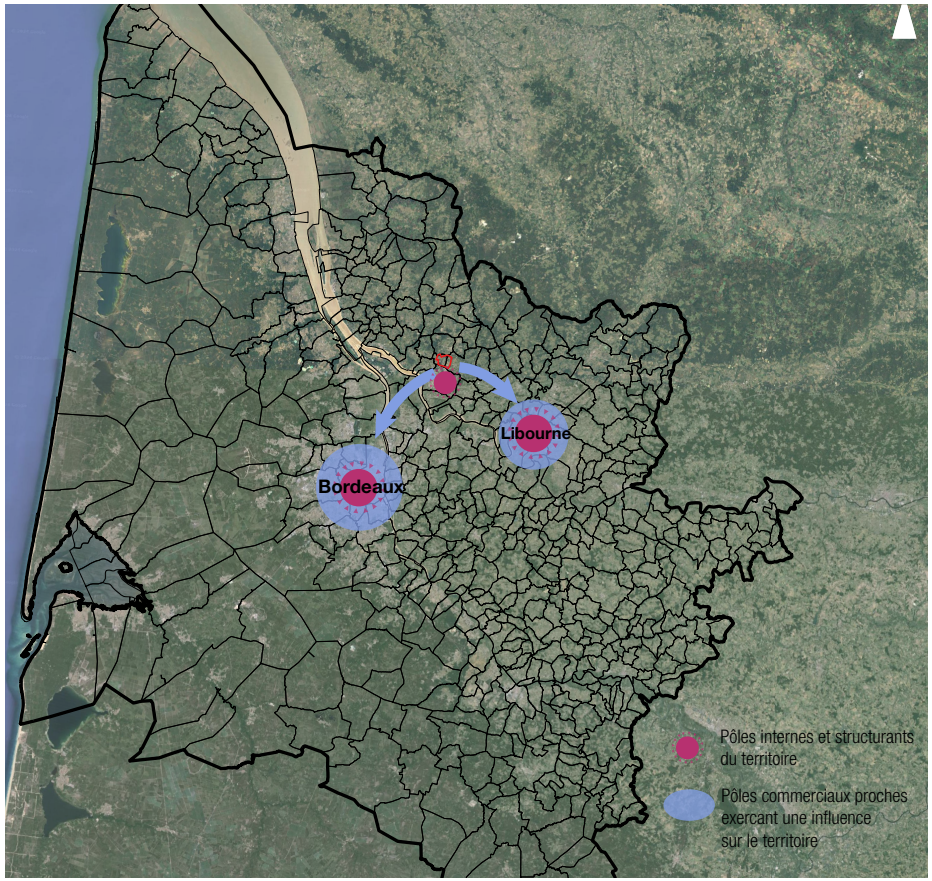
Proximité immédiate avec des pôles commerciaux d'importance départementale.

Enjeux

Permettre le maintien voir le développement de l'offre de proximité en renforçant les possibilités de travaux dans le tissu urbain existant (mixité fonctionnelle).

Maintenir des conditions d'accès de qualité aux pôles commerciaux proche.

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



187 emplois

+7,4% emplois (entre 2009 et 2020)

110 entreprises

7 commerces

2.4 PROFIL ÉCONOMIQUE, ENTREPRISES ET ZONES D'ACTIVITÉS

MISE À JOUR DU DIAGNOSTIC

Les données utilisées lors du diagnostic territorial datent de 2020 et nécessitent donc d'être mises à jour avec les dernières données INSEE disponibles :

En 2020, le territoire abritait 110 entreprises. En 2023, on constate une légère augmentation puisque ce chiffre s'élève à 117. Le développement de la Zone d'Activités Economiques a participé cette augmentation.

Concernant le nombre d'emplois, ce dernier a continué d'augmenter. En 2020, le nombre d'emplois sur le territoire communal était de 187 pour 225 en 2023.

2.5 AGRICULTURE ET SYLVICULTURE

PRÉAMBULE

L'agriculture de par son rôle économique, social et environnemental nécessite de préserver sur le long terme son capital de production et, plus particulièrement le foncier agricole. La terre étant une ressource non renouvelable, l'allocation des espaces doit être repensée pour pouvoir répondre à ce besoin.

Le projet d'urbanisme, dans ses objectifs de développement durable, doit intégrer et assurer la protection des terres agricoles pour leurs potentiels agronomique, biologique et économique, en les préservant de l'urbanisation et des pressions foncières, nuisibles à leur exploitation et à leur pérennité.

Travailler sur la place de l'agriculture sur le territoire va permettre :

- de comprendre le fonctionnement et les pratiques de l'activité agricole sur le territoire intercommunal ;
- d'identifier les principaux enjeux de préservation et de développement de l'activité.

Deux types de données sont utilisés :

- Les données issues du recensement agricole de 2021 et reprenant les superficies agricoles utilisées pour les exploitations de chaque commune (c'est à dire les exploitations dont le siège est situé sur la commune). Certaines possédant des terres en dehors du territoire communal, cette donnée permettra d'étudier les dynamiques économiques et structurelles des exploitations.
- Les données issues du Registre Parcellaire Graphique (RPG), c'est à dire des parcelles déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC). Ces données permettent d'étudier l'évolution des terres agricoles sur le territoire intercommunal. Les données utilisées sont celles issues du RPG de 2021.

La forêt est également un élément incontournable du territoire. Bien plus qu'une simple composante du paysage, la forêt est un espace cultivé (sylviculture), représentant une ressource locale, durable, et génératrice d'activités sur le territoire.

La forêt rend de nombreux services à la société. En plus du rôle de production de bois et d'accueil du public, la forêt joue un rôle environnemental majeur en terme de captage de CO2 (1m^3 de bois stocke environ 1 tonne de CO_2), de lutte contre l'érosion et les glissements de terrain, de réservoir de biodiversité,...

Travailler sur la place de la sylviculture sur le territoire va permettre :

- d'identifier les principaux enjeux de préservation des massifs forestiers ;
- de permettre le développement des activités liées à l'exploitation de la forêt.



5.1 AGRICULTURE

A. ANALYSE DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISÉE

Données de cadrage

> Une activité agricole très présente

D'après le RPG de 2021, c'est à dire les déclarations PAC de 2021:

- un tiers du territoire est constitué de terres agricoles.
- une répartition homogène des terres agricoles, bien que davantage présentes dans la partie Nord du territoire.

> Une diminution de la Surface Agricole Utilisée

L'agriculture est une activité importante du territoire ayant un impact non négligeable sur l'économie. On constate toutefois que la surface agricole utilisée est en baisse sur l'ensemble du territoire communal :

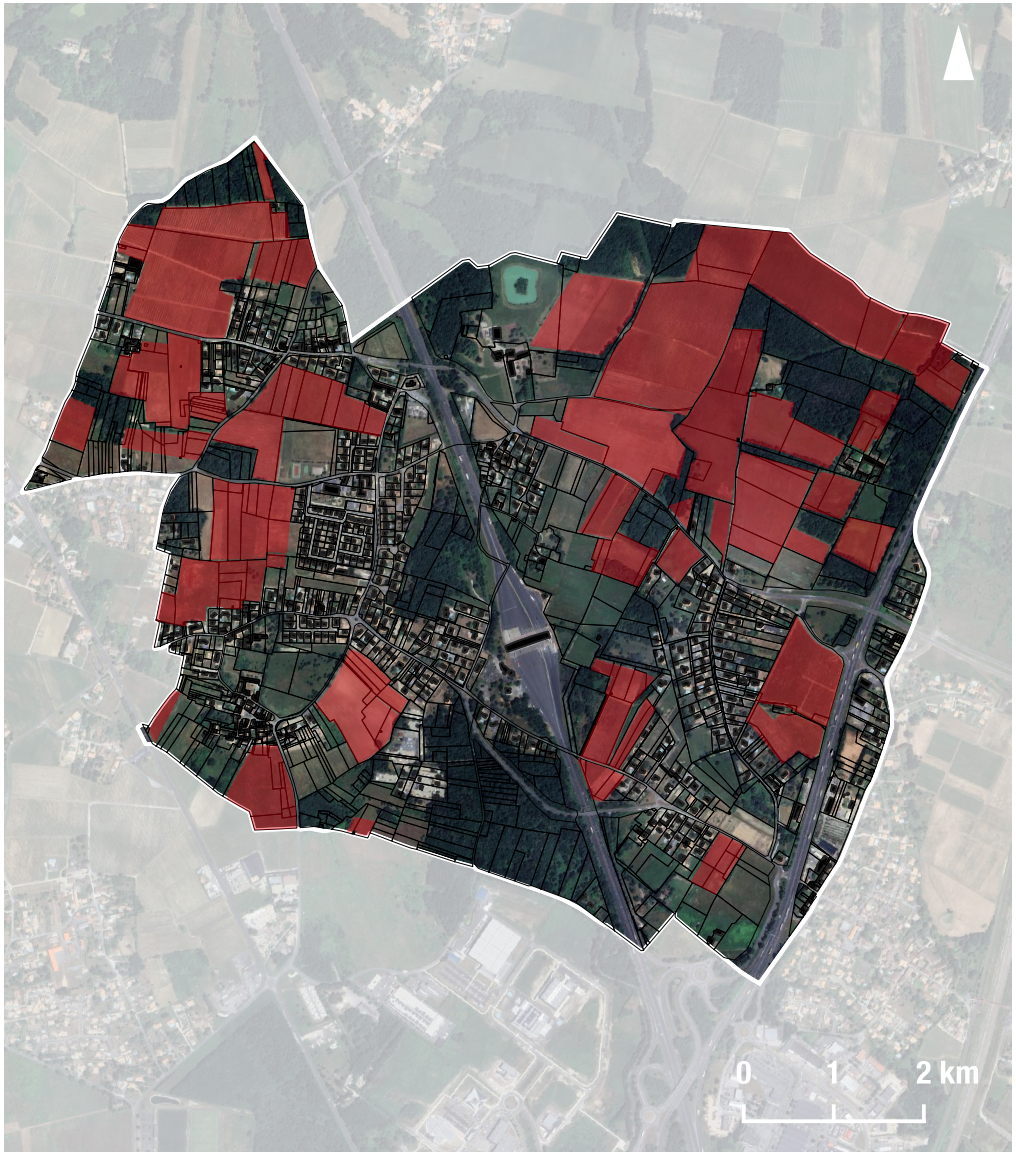
- Une forte diminution de la SAU entre 2000 et 2010 : - 43% ;
- Toutefois, cette diminution a grandement ralenti entre 2010 et 2020, puisqu'elle n'est que de 9%.

La Surface Agricole Utilisée est communément nommée SAU. Selon l'INSEE :

«la superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).»

Le dernier recensement de la SAU et des données liées est daté de 2010 et est renouvelé tous les 10 ans.

SURFACE AGRICOLE DU TERRITOIRE



29,5%

de terres déclarées à la PAC en 2021

Source : RPG 2021 //// © Karthéo 2024.

5.1 AGRICULTURE

B. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU TERRITOIRE

Évolution des sièges d'exploitation

> Un nombre d'exploitations en baisse...

- une baisse de 57% du nombre d'exploitations : passant de 7 en 2010 à 3 en 2020.

> ... et une augmentation de la SAU moyenne par exploitation

- Une augmentation de la taille des exploitations sur l'ensemble du territoire.

Une variation de la SAU moyenne :

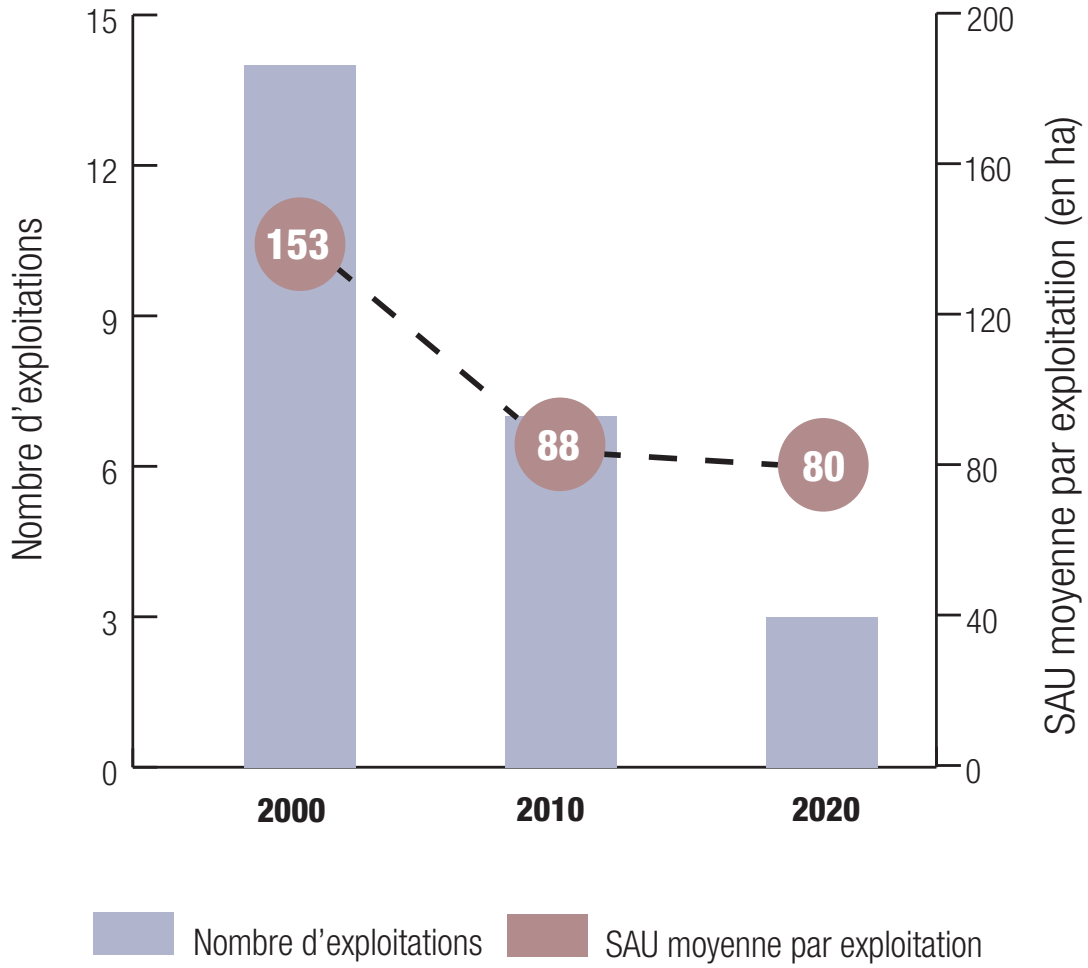
- Une hausse conséquente de 14% en moyenne par exploitation entre 2010 et 2020 ;

> Une évolution similaire à la tendance locale et nationale

Cette tendance à la diminution du nombre d'exploitations agricoles et à l'augmentation de la taille des exploitations est une tendance que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire national.

On ne constate pas de déprise agricole sur le secteur, mais des exploitations qui ont dû s'adapter au contexte économique en augmentant significativement leur taille. Moins d'exploitations, mais plus grandes, ce qui pose la question de la reprise par de jeunes agriculteurs qui devront acquérir des exploitations d'importance, correspondant à un investissement très conséquent.

NOMBRE D'EXPLOITATION ET SAU



Source : AGRESTE //// © Karthéo 2024.

5.1 AGRICULTURE

B. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU TERRITOIRE

Âge des exploitants et succession des exploitations

En raison d'un faible nombre d'exploitations agricoles sur la commune de Virsac, le secret statistique ne permet pas une analyse exhaustive de l'ensemble des exploitations agricoles de la commune. Il est toutefois possible d'établir quelques tendances.

- une majorité d'exploitants ayant entre 40 et 60 ans ;

Sans extrapoler sur la potentielle reprise de ces exploitations, la question du devenir des exploitations vouées à disparaître se pose de manière générale :

- devenir des terres agricoles : friche, valorisation autre qu'agricole, rachat par d'autres exploitations, reprise par un jeune agriculteur,...
- devenir du patrimoine bâti : changements de destination des bâtiments, abandon,...



5.1 AGRICULTURE

B. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU TERRITOIRE

L'orientation et l'évolution de l'élevage

L'orientation technico-économique est la production dominante de la commune, déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel de l'ensemble des exploitations agricoles de la commune à la production brute standard.

En raison de la faible importance du nombre de cheptels présents sur la commune, les données sont soumises au secret statistique, ce qui ne permet pas d'effectuer une étude exhaustive de l'orientation et de l'évolution de l'élevage sur le territoire communal.

> Une prédominance de la polyculture et du poly-élevage

En 2020, l'orientation technico-économique de l'agriculture de la commune est majoritairement la viticulture.

La viticulture participe à façonner grandement les paysages et participe par conséquent au développement du patrimoine paysager de la commune. En effet, les paysages viticoles sont parmi les plus reconnus sur le territoire national. Ces derniers jouent donc un rôle économique important, tant du point de vue agricole, que du point de vue touristique.



5.1 AGRICULTURE

C. LES PRODUCTIONS AGRICOLES DU TERRITOIRE

Les cultures et le potentiel des terres

> Des cultures dominées par la culture des vignes

- 56,8% des parcelles déclarées à la PAC étaient représentées par des vignes, ce qui représente plus de 60ha.
- Les prairies et fourrages occupent la seconde place avec 22,1% des cultures.
- On constate que la viticulture s'est développée au profit des aux autres types d'activités qui elles ont diminué.
- Entre 2017 et 2020, on constate la disparition de plusieurs cultures céréalières. En effet, environ 12ha étaient occupés par la culture du blé, et près de 2ha pour l'orge, ce qui n'est plus le cas en 2020.
- On constate également une forte hausse des prairies temporaires, qui représentaient 8,11 ha des terre, contre 19 ha en 2020

Le PLU devra veiller à la protection de ces espaces agricoles qui apportent une réelle valeur économique et environnementale au territoire.

RÉPARTITION DES CULTURES



Source : RPG 2021 //// © Karthéo 2024.

5.1 AGRICULTURE

C. LES PRODUCTIONS AGRICOLES DU TERRITOIRE

Diversification de l'activité agricole

En agriculture, la diversification désigne la mise en place au sein d'une exploitation d'une production ou activité nouvelle en complément des productions classiques de l'exploitation. Elle permet à l'exploitant d'avoir un complément de revenu, de s'adapter à la demande sociale, d'avoir une meilleure maîtrise des aléas de production mais également de valoriser son patrimoine.

> *Deux grands types de diversification*

- En lien avec la production agricole : l'objectif est souvent de maîtriser la production jusqu'au produit final (activités de transformation) voire à sa distribution (activités de commercialisation), dans l'optique de conserver au sein de l'exploitation une plus grande part de la valeur ajoutée. L'objectif peut également être une diversification vers des productions spécifiques (miel, fruits et légumes, escargots, volailles).
- Sans lien avec la production agricole : la diversification s'oriente vers des missions de prestataires de services à vocation touristique (gîtes, visite de ferme, camping à la ferme) ou de loisirs (location de salles, ferme pédagogique, activité traiteur, activités sportives).

> *Deux grands types de profils d'exploitation diversifiées*

- Dans le cadre de la reprise d'une exploitation familiale traditionnelle, avec une installation progressive d'ateliers de diversification ou d'activités de transformation ou de services.
- Une installation hors cadre familial, après un parcours professionnel, dans des structures plus petites et directement dans des structures diversifiées.

> *Enjeux et perspectives de la diversification agricole*

D'un point de vue économique, les activités de diversification permettent aux agriculteurs de s'éloigner des circuits traditionnels de commercialisation. Le développement des circuits-courts, ventes directes, marchés de producteurs permettent une meilleure valorisation des productions et une plus forte valeur ajoutée.

La diversification entraîne également un plus grand ancrage territorial des activités en créant une synergie avec l'environnement urbain ou périurbain qui l'entoure. Les activités diversifiées sont souvent sources d'un véritable lien entre villes et campagnes (relation avec le bassin de consommation).

Cela peut aussi constituer un outil pour compenser les pertes de surfaces, en renforçant les revenus d'une exploitation disposant un potentiel de foncier en diminution.

D'un point de vue environnemental, et dans une optique de développement durable, ces activités disposent d'atouts car elles sont généralement associées à des modes de production durables mais aussi car les débouchés sont souvent locaux.

Néanmoins, les contraintes s'avèrent souvent trop fortes pour se lancer dans la diversification. Un manque de temps, de savoir-faire, des réglementations contraignantes, une forte irrégularité sont les principaux freins recensés par les agriculteurs déjà installés.

> *La prise en compte dans le PLU*

Le PLU devra prendre en compte les projets de diversification des exploitations, en particulier pour celles nécessitant des locaux de transformation spécifique (laboratoire pour la viande par exemple) ou d'accueil du public (hébergements, locaux de vente dédiés, ferme-école,...).

En effet, la construction de ce type d'équipement peut être soumise à autorisation d'urbanisme, et sera donc encadrée par le règlement du PLU. De plus, tout bâtiment destiné à recevoir du public se doit d'être aux normes sécurité et accessibilité (normes ERP, Établissement Recevant du Public).

En outre, les projets d'hébergements peuvent également être soumis à autorisation d'urbanisme. C'est notamment le cas des hébergements d'une capacité supérieure à 5 nuitées ou 15 personnes, ainsi que les terrains de camping permanents ou les parcs résidentiels de loisirs. Ces derniers sont notamment destinés à accueillir des habitations légères de loisirs (HLL), de type chalets, cabanes, yourtes équipées, ou tout autre habitat insolite. Un zonage et un règlement dédié autorisant la sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» (zone Agricole loisirs par exemple) devront être mis en place.

Seule exception, les terrains de camping d'une capacité maximale de 6 emplacements (tentes ou caravanes) et pouvant accueillir au maximum 20 personnes sont autorisées sur l'unité foncière de l'habitant, sous réserve de l'accord du propriétaire du terrain et d'un dépôt d'une déclaration préalable (mais interdits dans les périmètres d'un site inscrit ou classé, dans le périmètre délimité des abords d'un monument historique ou dans un rayon de 200 mètres autour d'un captage d'eau potable).

De la même manière, les chambres d'hôtes d'une capacité maximale de 5 nuitées ou 15 personnes peuvent être aménagées dans la maison d'habitation sans autorisation d'urbanisme préalable.

5.1 AGRICULTURE

D. DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SIGNES DE QUALITÉ SUR LE TERRITOIRE

Diversification de l'activité agricole sur le territoire

A l'issu des réunions agricoles ayant eu lieu le 14 mai 2024, des exploitants du territoire ont fait part de leur projet de diversification. Ces réunions ont eu pour objet de pré-repérer les projets, cette identification devra être poursuivie durant toute la phase d'étude afin que celle ci soit la plus exhaustive possible.

Actuellement 3 questionnaires ont été traités et environ 3 exploitants ont été reçus au cours des réunions.

Identifier les périmètres de réciprocité existants sur le territoire et anticiper les projets des exploitations

Ces des permanences agricoles, avait également pour objectif d'identifié avec les exploitants leurs bâtiments d'élevage, de stockage.

Cette identification sera ensuite poursuivie pendant toute la phase d'études du PLU pour tenter une identification la plus exhaustive possible.

Les périmètres sont pris en compte dans la définition de la localisation de la zone Agricole (A) dans le règlement graphique du document d'urbanisme.

PROJETS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
VIRSAC

Questionnaire à l'attention des exploitants agricoles

« Pour une meilleure intégration de l'agriculture et de votre exploitation dans la révision du document d'urbanisme »

1. FICHE D'IDENTITÉ DE L'EXPLOITATION

- Commune d'implantation du siège d'exploitation : .....
- Identité du chef d'exploitation Nom : ..... Age : .....
  Prénom : .....
- Adresse mail : .....
- Nom et Statut de l'exploitation (EARL, GAEC, etc.) : .....
- Avez-vous des employés agricoles ? ☐ Oui ☐ Non
- Nombre d'Unité de Travail Humain (UTH) sur l'exploitation : .....
- Pour les exploitants de plus de 50 ans, la transmission de votre exploitation est : ☐ Assurée ☐ Non assurée Si oui, par : ☐ Par filiation directe ☐ Par reprise d'un exploitant

2. L'ACTIVITÉ DE VOTRE EXPLOITATION

- Production principale de votre exploitation : .....
- Avez-vous une ou plusieurs production(s) secondaire(s) ? ☐ Oui ☐ Non
  Si oui, précisez lesquelles : .....
- A combien s'élève la Surface Agricole Utile (SAU) de votre exploitation : ..... ha
- Cette SAU est-elle intégralement comprise sur la commune ? ☐ Oui ☐ Non
  Si non, dans quelle(s) autre(s) commune(s) .....

Productions végétales (en hectares)	*Productions animales (en effectifs)*
- Cultures (hors fourrage et cultures spéciales) : ..... ha	- Bovins lait : .....
- Fourrages : ..... ha	- Bovins viande : .....
- Porte-graines : ..... ha	- Ovins : .....
- Autres (précisez) : ..... ha	- Caprins : .....
	- Volailles : .....
	- Autres (précisez) : .....
	- Surface en prairie : ..... ha

- Est-ce que votre exploitation relève d'un classement pour la protection de l'environnement ou un régime sanitaire ? ☐ Oui ☐ Non
  Si oui, précisez lesquelles : ☐ Installation Classée pour l'Environnement (ICPE) ☐ Régime du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ☐ Autre, Précisez : .....

© Karthéo 2024.

5.1 AGRICULTURE

D. DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SIGNES DE QUALITÉ SUR LE TERRITOIRE

Les démarches de qualité de l'agriculture

En France on compte 5 signes officiels d'identification de la qualité et de l'origine :

- *L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ou Appellation d'Origine Protégée (AOP) garantit une qualité résultant d'un terroir.*
- *L'Indication Géographique Protégée garantit un lien entre un produit et son territoire.*
- *La Spécialité Traditionnelle Garantie assure un produit traditionnel.*
- *Le Label Rouge garantit un produit de qualité supérieure.*
- *L'Agriculture Biologique garantit une qualité attachée à un mode de production respectueux de l'environnement et du bien-être animal.*

> *Les démarches de qualité sur le territoire*

La commune de Virsac est couverte par 25 Indications Géographiques Protégées (IGP):

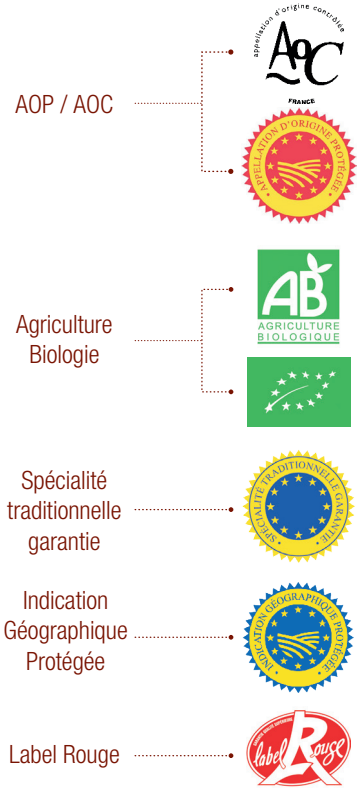
- Agneau de Pauillac ;
- Asperges du Blayais ;
- Boeuf de Bazas ;
- Porc du Sud-Ouest ;
- Bordeaux blanc ;
- Bordeaux rosé ;
- ...

> *L'agriculture biologique sur le territoire*

L'agriculture biologique est aussi représentée sur le territoire. On compte en 2019 (selon les chiffres de l'Agence Bio au 31 décembre 2019) : aucune exploitation engagée dans l'agriculture biologique.

Sur la communauté de communes, on recense plus de 37 producteurs certifiés Agriculture Biologique.

ILLUSTRATION DES SIGNES DE QUALITÉ ET D'ORIGINE DES PRODUITS AGRICOLES



Sources : INAO 2024 //// © Karthéo 2024.

5.1 AGRICULTURE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Cercles de réciprocité par rapport au type d'activité agricole

L'agriculture génère des interactions avec le voisinage liées aux diverses activités qui sont exercées (élevage, stockage avec ventilation, déplacements avec engins volumineux, etc). Un élevage relève de l'un des deux régimes suivants, en fonction de l'effectif maximum d'animaux présents :

- Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), dépendant des services de l'Agence Régionale de Santé.
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE), répartis en 3 régimes (déclaration, enregistrement et autorisation) dépendant des services préfectoraux et de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP).

Chaque exploitation doit respecter un certain nombre de règles techniques au titre de la protection de l'environnement et notamment des distances minimales d'implantation vis-à-vis des habitations en fonction de leur statut :

- 50 mètres pour les installations classées sous le régime RSD (100 mètres pour les élevages porcins).
- 100 mètres pour les ICPE.

Le RSD autorise des distances d'implantation plus réduites (jusqu'à 35 mètres) en cas de réaffectation, extension limitée ou impossibilité technique et/ou économique de respecter la distance minimale de 50 mètres.

Les modalités de l'article L.111-3 du Code rural définissent les conditions de distance à appliquer entre les tiers et les activités agricoles générant des périmètres entravant la construction des terrains. Ces régimes soumettent des distances minimales.

Dans le cadre du PLU, les élus ont la possibilité d'instaurer des distances supérieures pour éviter de compromettre le développement des exploitations ou créer un espace tampon afin de limiter les contentieux avec les tiers.

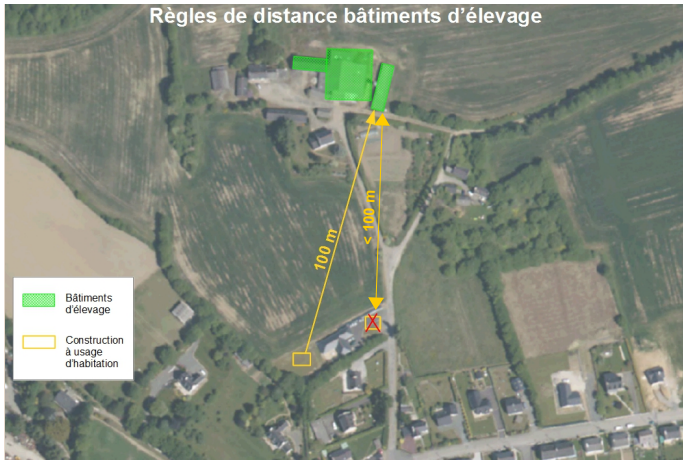
Cette protection peut aussi être instaurée pour les exploitations qui n'ont pas d'élevage (cas des céréaliers) et qui ne bénéficient d'aucune protection réglementaire alors qu'elles peuvent produire, elles aussi, des nuisances et/ou risques pour la sécurité (incendie).

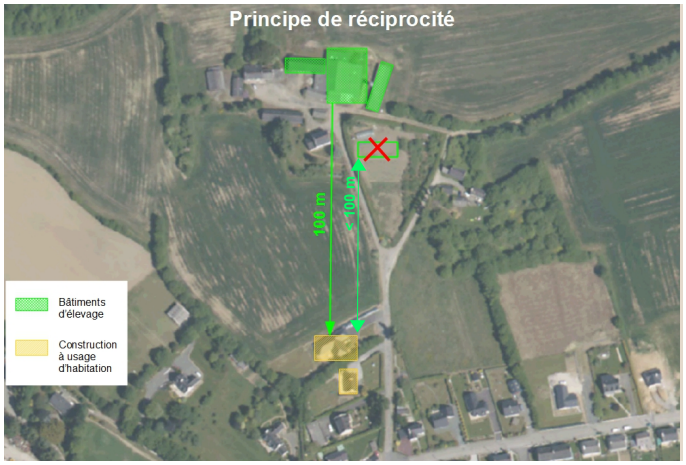
Les cercles de réciprocité engendrés par la présence d'une exploitation sont évolutifs. En effet, une exploitation peut à une ***année n*** être soumise au RSD et donc générer un cercle de réciprocité de 50 mètres, et à une ***année n+***1, suite à une augmentation de cheptel par exemple, être classée ICPE et donc générer un cercle de réciprocité de100 mètres.

À noter que la distance de 50 mètres au RSD s'applique aux bâtiments d'élevage, alors que la distance de 100 mètres pour les ICPE s'applique aux bâtiments d'élevage mais également aux annexes.

Ainsi, lors du dépôt de toute autorisation d'urbanisme, les règles de réciprocité devront être étudiées au cas par cas. Dans le cas d'un non respect de ces règles (de la part de l'exploitation ou d'un tiers), l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.

RÈGLE DE DISTANCE





Sources : Insee 2020 //// © Karthéo 2023.

5.1 AGRICULTURE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Type d'élevage	RSD	ICPE		
		Déclaration	Enregistrement	Autorisation
Vaches laitières	Inférieur à 50	de 50 à 150	de 151 à 400	Supérieur à 400
Vaches allaitantes	Inférieur à 100	Supérieur à 100	/	/
Veaux de boucherie et/ou bovins en engraissement	Inférieur à 50	de 50 à 400	de 401 à 800	Supérieur à 800
Porcins	Inférieur à 50	de 50 à 450	Supérieur à 400	Supérieur à 2 000 places d'engraissement ou supérieur à 750 truies
Ovins/caprins/ équins	Tous	/	/	/
Lapins sevrés	Inférieur à 3 000	De 3 000 à 20 000	/	Supérieur à 20 000
Volailles	Inférieur à 5 000	De 5 000 à 30 000	De 30 001 à 40 000	Supérieur à 40 000
Chiens de plus de 4 mois	De 1 à 9	De 10 à 100	De 101 à 250	Supérieur à 250

	Implantation des bâtiments d'élevage	Implantation des bâtiments d'élevage et des annexes
	RSD	ICPE
Habitations des tiers et/ou zones destinés à l'habitation par le PLUi	Supérieur à 50 m sauf : - 25 m pour les élevages de volailles ou lapins de 50 à 500 animaux - 100 m pour les élevages porcins sur lisier	Supérieur à 100 m sauf pour les logements de fonction liés à l'exploitation agricole et les gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance
Zones de loisirs (terrains de sport)	Supérieur à 50 m (100 m pour les élevages porcins sur lisier)	Supérieur à 100 m
Établissement recevant du public (sauf camping à la ferme)	Supérieur à 50 m	Supérieur à 100 m
Cours d'eau, rivière (berges)	Supérieur à 35 m	Supérieur à 35 m
Puits, sources, captages d'eau potable	Supérieur à 35 m	Supérieur à 35 m
Sites d'aquaculture	Supérieur à 200 m	Supérieur à 500 m
Lieux de baignade et plages	Supérieur à 200 m	Supérieur à 200 m

Les bâtiments d'élevage désignent les « locaux d'élevage, locaux de quarantaine, couloirs de circulation des animaux, aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, quais d'embarquement des élevages porcins, enclos des élevages en plein air ».

Les annexes désignent les « bâtiments de stockage de paille et de fourrage, silos, installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents (fumière, fosse à purin, fosse à lisier), aires d'ensilage, salle de traite ».

5.1 AGRICULTURE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

L'épandage

Il existe deux réglementations différentes en fonction du statut des matières organiques. Le cas qui nous intéresse est celui des matières organiques ayant un statut de déchet. Le second cas est plus spécifique et ne sera pas détaillé ici, il s'agit des matières organiques qui ont le statut de produit (transformation du déchet en matière fertilisante).

L'épandage peut ici être défini comme l'ensemble des substances organiques susceptibles de constituer un danger direct pour la santé publique, tels que : lisiers, purins, fumiers, déchets solides d'animaux, eaux résiduaires des établissements renfermant des animaux, boues de station d'épuration, jus d'ensilage et résidus verts,...

L'épandage de matières organiques classées comme déchets implique le respect de la réglementation sur l'épandage contrôlé et relève du Ministère de l'écologie et du développement durable.

Il existe deux types de déchets :

- Effluents d'élevage et d'industries agroalimentaires non soumis à la loi sur les ICPE et donc soumis au Règlement Sanitaire Départemental. L'épandage est alors permis (plan d'épandage non obligatoire).
- Boues des stations d'épuration urbaines et effluents des industries agroalimentaires et des élevages soumis à la loi sur les ICPE (autorisation ou déclaration). Le plan d'épandage est ici obligatoire.

Selon le RSD, l'épandage est interdit sur des zones et pendant des périodes spécifiques déterminées par arrêtés municipaux, en période de gel (sauf déchets solides), en périodes de fortes pluies ainsi qu'en dehors des terres régulièrement exploitées ou destinées à une remise en exploitation ou faisant l'objet d'opération de reconstitution des sols.

L'épandage des lisiers, des purins et des eaux résiduaires de lavage des locaux abritant le bétail est interdit à moins de 100 mètres des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et des établissements recevant du public. S'ils sont désodorisés ou enfouis dans les meilleurs délais, cette distance peut être diminuée sans pouvoir être inférieure à 50 mètres.

En outre, sur les terres labourables, l'épandage des fumiers (et autres déjections solides) effectué à moins de 100 mètres de zones d'habitation, zones de loisirs ou tout établissement recevant du public, sera suivi d'un labour intervenant au plus tard le lendemain de l'épandage.

Cette problématique est à prendre en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme, car le maintien, voire le développement de certaines exploitations est directement lié à leurs possibilités d'épandage.

DISTANCES VIS-À-VIS D'HABITATION DE TIERS

Effluents d'élevage ICPE

Type d'effluent	Distance ou délais d'enfouissement
Composts	10 m (rapidement)
Fumiers compacts	50 m (24h)
Fumiers de volailles et autres fumiers non compacts	50 m (12h)
Lisiers et purins	15 m si injection directe dans le sol (immédiat)
	50 m si rampe (12h)
	100 m (24h)
Effluents avec traitement des odeurs	50 m (24h)
Autres cas non listés ci-dessus	100 m (24h)

Effluents d'élevage soumis au RSD et produits normalisés

Type d'effluent	Distance ou délais d'enfouissement
Lisiers, purins	100 m 50 m si désodorisant 50 m (enfouir rapidement)
Fumiers de toutes catégorie animale et autres déjections solides	100 m

DISTANCES VIS À VIS DE L'ENVIRONNEMENT

	Effluents d'élevage ICPE	Effluents d'élevage soumis au RSD et produits normalisés
Puits, forages, captages d'eau potable	50 m	35 m
Cours d'eau et plans d'eau	35 m	35 m
Lieux de baignade	200 m	200 m
Zones piscicoles et conchylicoles	500 m	200 m

5.1 AGRICULTURE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Enjeux de la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme

Les enjeux de développement durable s'expriment à travers le respect des objectifs suivants, qu'il est important de traduire dans le projet de la collectivité :

- Donner une visibilité sur le moyen-long terme.
- Pérenniser le foncier et son accessibilité.
- Limiter le mitage et l'enclavement.
- Utiliser de façon économe l'espace.
- Préserver les terres agricoles en limitant leur morcellement afin de permettre l'exploitation rationnelle.
- Préserver la biodiversité.
- Respecter le cycle de l'eau notamment pour garantir une qualité de l'eau adaptée aux usages actuels et futurs.
- Prendre en compte le rôle des espaces agricoles dans la prévention des risques.

> Axes de développement urbain destinés à limiter la consommation des terres agricoles

Plusieurs moyens d'actions (non exhaustifs) peuvent être mis en place en terme de développement urbain afin de limiter la consommation des terres agricoles :

- Quantifier les besoins préalables pour une extension en adéquation.
- Justifier des ouvertures à l'urbanisation après avoir recherché les solutions permettant de mobiliser le potentiel de renouvellement urbain et de densification.
- Organiser le développement autour des centralités. L'extension des hameaux et des écarts en dehors de leur périmètre constitué doit être limitée et justifiée, afin de privilégier le développement des bourgs.
- Promouvoir le renouvellement urbain et utiliser les espaces urbains libres avant d'étendre l'urbanisation sur de nouveaux espaces (logements vacants, dents creuses, friches urbaines, etc).
- Promouvoir des formes d'habitat plus denses (échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser, Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- Pour les parcs d'activités : étude de faisabilité en amont pour quantifier les besoins. Étude sur le taux de remplissage. Étude sur les formes d'aménagement des parkings.
- Favoriser la concertation pour aboutir à un projet partagé.

> Dans les Plan Locaux d'Urbanisme intercommunaux

Le rapport de présentation exposera un diagnostic agricole détaillé recognitif et prospectif permettent d'identifier les menaces et les enjeux de préservation du potentiel agricole et le maintien des exploitations pérennes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : il représente une des pièces centrales du PLU de par le projet politique qu'il exprime.

Une définition des objectifs et des moyens pour préserver une activité agricole pérenne dans un contexte général de gestion économe des espaces doit clairement y être faite. Ce document pose le fondement du règlement.

Le règlement écrit et graphique : l'ensemble des surfaces agricoles répertoriées sur le territoire ont vocation à être incluses dans une zone Agricole (A) au sens du code de l'urbanisme :

- Dans les PLU(i), au titre de l'article R.151-22, « ***peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*** ».
- Aussi, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

La rédaction d'un règlement adapté à l'activité agricole doit être mise en œuvre, fondé sur les orientations du PADD permettant aux exploitants de faire évoluer leur activité pour assurer leur pérennité.

Un règlement adapté à l'activité agricole

Selon l'article L.101-3 du Code de l'urbanisme, et comme évoqué en préambule de ce document, la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

Ainsi, les types de culture, l'assolement,... ne sont pas réglementés par les PLU. Ils sont régis par le Code rural et de la pêche maritime ou par le Code de l'environnement.

Les espaces agricoles, naturels et forestiers sont par principe inconstructibles. Toutefois, une dérogation à ce principe de base est possible selon la nature de la construction envisagée : constructions agricoles, forestières ou équipements collectifs par exemple. Les activités telles que des entreprises paysagistes, d'entretien de parcs et jardins, de travaux agricoles, de vente de bois, d'élagage ou de bûcheronnage, de gardiennage d'animaux ne sont pas considérées comme des activités agricoles au sens du Code rural et de la pêche maritime.

Les articles R.151-23 et 25 du Code de l'urbanisme précisent les constructions pouvant être autorisées en zone agricole, naturelle et forestière des PLU, à savoir :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique dès lors que le changement de destination ne compromet pas une activité agricole ou la

5.1 AGRICULTURE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

qualité paysagère du site.

- Les changements de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique dès lors que le changement de destination ne compromet pas une activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable,...), la justification de la nécessité avec l'activité agricole sera demandée.

Comment justifier le lien de nécessité avec l'exploitation agricole ?

Plusieurs critères entrent en jeu pour justifier qu'une construction ou installation est nécessaire à l'exploitation agricole :

- *la justification de l'activité du demandeur : être agriculteur n'est pas une condition suffisante ; le caractère de «nécessité» pour l'exploitation doit être dûment justifié.*
- *La justification du projet : le demandeur devra justifier que sa demande est nécessaire et proportionnée aux besoins de l'exploitation (bâtiments existants insuffisants ou inadaptés, augmentation de la SAU ou du cheptel, création d'un nouvel atelier de transformation,...).*
- *La justification du choix de la localisation de la construction ou installation projetée : le demandeur justifiera son choix en raison de critères géographiques (proximité de l'exploitation, topographie,...) ou pratiques (accessibilité, présence des réseaux,...).*

> La diversification de l'activité agricole

Dans le cadre de la diversification agricole, des constructions peuvent être autorisées par le règlement des zones agricoles à condition d'une part, d'être liées à l'activité agricole, et d'autre part, d'être dans le prolongement de l'acte de production.

Ainsi, les structures d'accueil agri-touristiques, les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme, peuvent être admis dans les locaux existants par rénovation, transformation ou extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments.

Concernant les constructions en vue de la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles auprès du public, elles seront autorisées dès lors que le projet est justifié par son caractère nécessaire au regard de l'exploitation agricole.

Cela doit se réaliser soit dans du bâti existant ou dans une construction neuve, sous réserve que les produits transformés, conditionnés ou commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

Enfin, l'activité équestre est reconnue comme activité agricole (loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux) dès lors qu'il s'agit d'activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles. Il s'agit donc des activités d'élevage des équidés, de débourrage, dressage et entraînement des chevaux de sport, de loisirs ou pour l'utilisation dans le travail, de centres équestres, poney club, clubs hippiques, manèges, écuries.

Toutes ces constructions pourront donc être autorisées en zones agricole, naturelle et forestière du PLU, sous réserve de démontrer la nécessité du projet en lien avec l'exploitation agricole.

> Le cas des maisons d'habitation

On l'a vu, les zones agricoles, naturelles et forestières sont inconstructibles. Toutefois, certaines constructions à destination d'habitat peuvent être autorisées :

- Les annexes et extensions aux maisons d'habitations existantes si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précisera les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité de ces constructions.
- La maison d'habitation de l'exploitant : elle pourra être autorisée à condition que l'exploitant justifie sa présence permanente à proximité immédiate du site d'exploitation (surveillance du bétail par exemple). Ainsi, une exploitation maraîchère ou céréalière ne nécessite pas, de manière générale, une présence permanente sur site. De la même façon, la construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole. L'implantation de la future construction sera privilégiée dans la continuité du bâti existant, ou éventuellement dans le hameau (ou écart) voisin, pour éviter le mitage des terres agricoles. La distance entre la maison et les bâtiments d'exploitation nécessitant une présence permanente est au maximum de 100 mètres.

5.1 AGRICULTURE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

> Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

En plus des constructions et installations précédemment mentionnées, l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme prévoit qu'en zone agricole, naturelle et forestière, le PLU peut délimiter des secteurs spécifiques dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions (autres qu'agricoles).
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement de ces secteurs devra préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ainsi que les conditions de raccordement aux réseaux publics. Ces secteurs sont autorisés à titre exceptionnel dans le PLU, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

L'intérêt des STECAL en zone rurale ?

Si le code de l'urbanisme permet les extensions des maisons d'habitations en zone agricole ou naturelle, ce n'est pas le cas pour les activités économiques. Or en milieu rural, un certain nombre d'activités sont concernées par des projets de développement. Ainsi, l'utilisation des STECAL autour des bâtiments pourra permettre à ces activités de continuer à se développer, tout en veillant à une utilisation rationnelle du foncier.

> Les changements de destination

Le code de l'urbanisme permet également le changement de destination des bâtiments, sous réserve qu'ils soient identifiés au document graphique et que leur transformation ne compromette pas une activité agricole (existante ou à venir) ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination, au sens du Code de l'urbanisme, est le passage d'une utilisation (habitat, agricole, commerce,...) à une autre, via la transformation de surface existante. Tout changement de destination est soumis à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable si absence de travaux extérieurs, permis de construire si travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment).

Cette possibilité permet la réhabilitation d'un certain nombre de bâtiments (qu'ils soient agricoles ou non), réduisant ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels engendrée par des constructions neuves.

L'identification du bâtiment (souvent appelée « étoilage ») au document graphique est donc la condition préalable au dépôt de l'autorisation d'urbanisme. En l'absence d'identification, le changement de destination ne saurait être accepté. L'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle.

Le territoire est concerné par cette problématique : en effet, de par sa tradition agricole, il possède un certain nombre de bâtiments disséminés sur l'ensemble de la commune, en dehors des parties urbanisées. De plus, on a constaté une diminution du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire. La question du devenir de ce patrimoine bâti, souvent marqueur du caractère rural (et parfois associé à divers éléments patrimoniaux caractéristiques tels que les pigeonniers, fours à pain, puits,...) deviendra donc prépondérante.

Quelles sont les conséquences d'un bâtiment «étoilé» pour le propriétaire ?

L'étoilage donne la possibilité au propriétaire d'effectuer un changement de destination, après dépôt d'une autorisation d'urbanisme et l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS. Il ne s'agit en aucun cas d'une obligation de travaux à effectuer sur ledit bâtiment. L'étoilage n'entraîne aucune conséquence fiscale pour le propriétaire du bâtiment concerné.

L'absence d'étoilage, en revanche, empêchera tout changement de destination du bâtiment situé en zone agricole ou naturelle.

> Différences entre zone agricole et zone naturelle

Le Code de l'urbanisme définit la zone agricole comme une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones naturelles sont elles définies en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, l'existence d'une exploitation forestière, la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou la nécessité de prévenir des risques, notamment d'expansion des crues.

Sur le territoire, où l'activité agricole est fortement marquée par l'élevage, la distinction entre les deux zones n'est pas évidente.

Le contexte bocager rend ainsi difficile la lecture de l'occupation du sol. On constate que l'activité agricole est partie intégrante du bocage, d'où une certaine perméabilité entre les deux zones sur le territoire.

Le code de l'urbanisme autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans les deux zones, le règlement des zones agricoles et naturelles aura ainsi tendance à converger en ce qui concerne l'activité agricole. Les exploitations forestières pourront être autorisées en zone naturelle mais seront interdites en zone agricole.

5.1 AGRICULTURE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

La circulation agricole

> *Les déplacements agricoles*

La question de la mobilité est centrale pour les exploitations agricoles. Les difficultés d'utilisation des routes et chemins communaux et d'accès aux parcelles peuvent provoquer un allongement du temps de parcours et un enclavement des parcelles. Pour autant, rapprocher les zones d'habitats et les activités agricoles peut provoquer des conflits d'usages sur les routes et des conflits de voisinage (épandages, etc).

> *Réglementation et gabarits (Code de la route, arrêté du 4 mai 2006*

La circulation du matériel agricole est réglementée en fonction de la longueur et de la largeur du matériel :

- Jusqu'à 25 m de longueur et 4,5 m de largeur, les convois agricoles ne sont pas assimilés à des convois exceptionnels. Les aménagements routiers doivent faciliter la circulation d'engins de ce gabarit.
- Cependant, les aménagements routiers, qui visent à assurer la sécurité des automobilistes et des piétons, peuvent entraver les circulations agricoles du fait d'une conception ne prenant pas en compte le gabarit des outils utilisés en agriculture.
- À noter que la circulation agricole sur les aménagements routiers inadaptés entrave la fluidité du trafic et peut engendrer une prise de risque de la part des autres usagers de la route (doublement sans visibilité, etc.).

> *Les circulations agricoles à prendre en compte dans les projets d'aménagements*

Pour exercer pleinement leur activité, les agriculteurs doivent pouvoir se déplacer entre leurs différents lieux de travail : siège d'exploitation, parcelles, coopératives, etc...

Les automobilistes ne sont pas les seuls utilisateurs des routes. Les agriculteurs les empruntent aussi avec leur matériel. Il convient dès lors de penser aux déplacements agricoles dans les futurs projets d'aménagements mais aussi, à échelle locale lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, d'identifier les points noirs de circulations agricoles.

> *Des solutions alternatives possibles*

On retrouve quelques exemples (ci-après) à éviter et à privilégier lors de la mise en place d'aménagements routiers pour une meilleure prise en compte du déplacement agricole.





5.1 AGRICULTURE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les zones de non traitement

Par arrêté en date du 27 décembre 2019 pour une application à partir du 1er janvier 2020, le gouvernement a instauré des distances minimales de traitement autour des lieux d'habitation (locaux affectés à l'habitation, logements étudiants, chambres d'hôtes, centres de vacances).

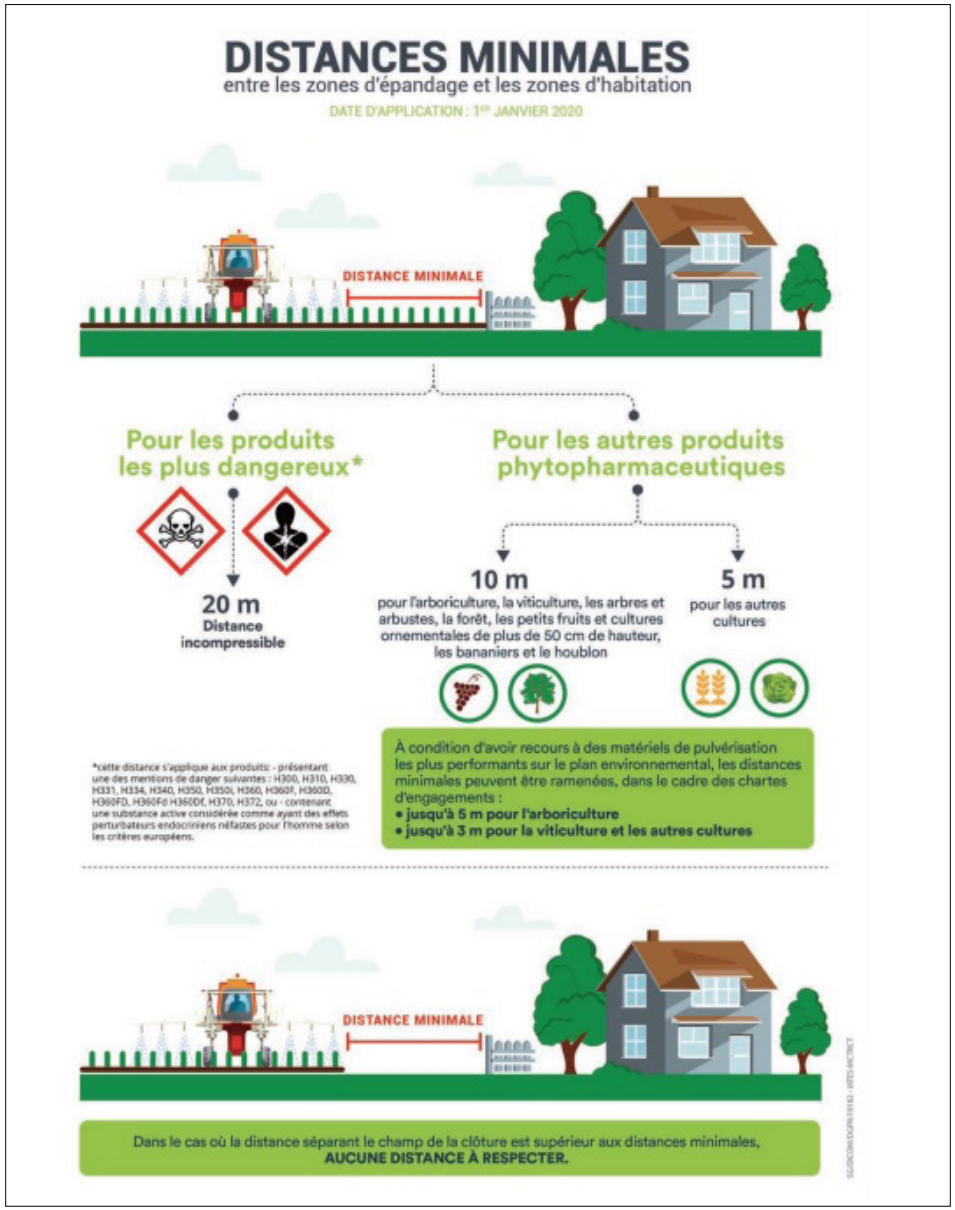
Différents seuils de distances sont applicables en fonction des produits utilisés :

- 20 mètres non réductibles pour les substances considérées comme dangereuses.
- 10 mètres pour les autres produits phytosanitaires s'il s'agit de cultures « hautes » de type viticulture ou arboriculture notamment.
- 5 mètres pour les autres cultures : ces deux distances sont réductibles dans le cas d'élaboration de chartes départementales.

L'élaboration de ces chartes départementales est soumise à l'organisation d'une concertation à échelle locale et d'une validation préfectorale. Les chartes devront contenir les modalités d'information des résidents ou des personnes présentes, les distances de sécurité et les mesures apportant des garanties équivalentes ainsi que les modalités de dialogue et de concertation entre les utilisateurs et les habitants concernés.

À noter que les distances minimales sont établies à partir de la limite de propriété de la zone à protéger, comprenant ainsi les jardins ou espaces communs dans le cas de résidences collectives (cf schéma ci-joint).

Le PLU devra donc anticiper ces nouvelles zones de non traitement, notamment dans le cadre de l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



5.2 LA FILIÈRE FORESTIÈRE

A. LA SYLVICULTURE À L'ÉCHELLE EXTRA-TERRITORIALE

La sylvoécorégion Coteaux de la Garonne

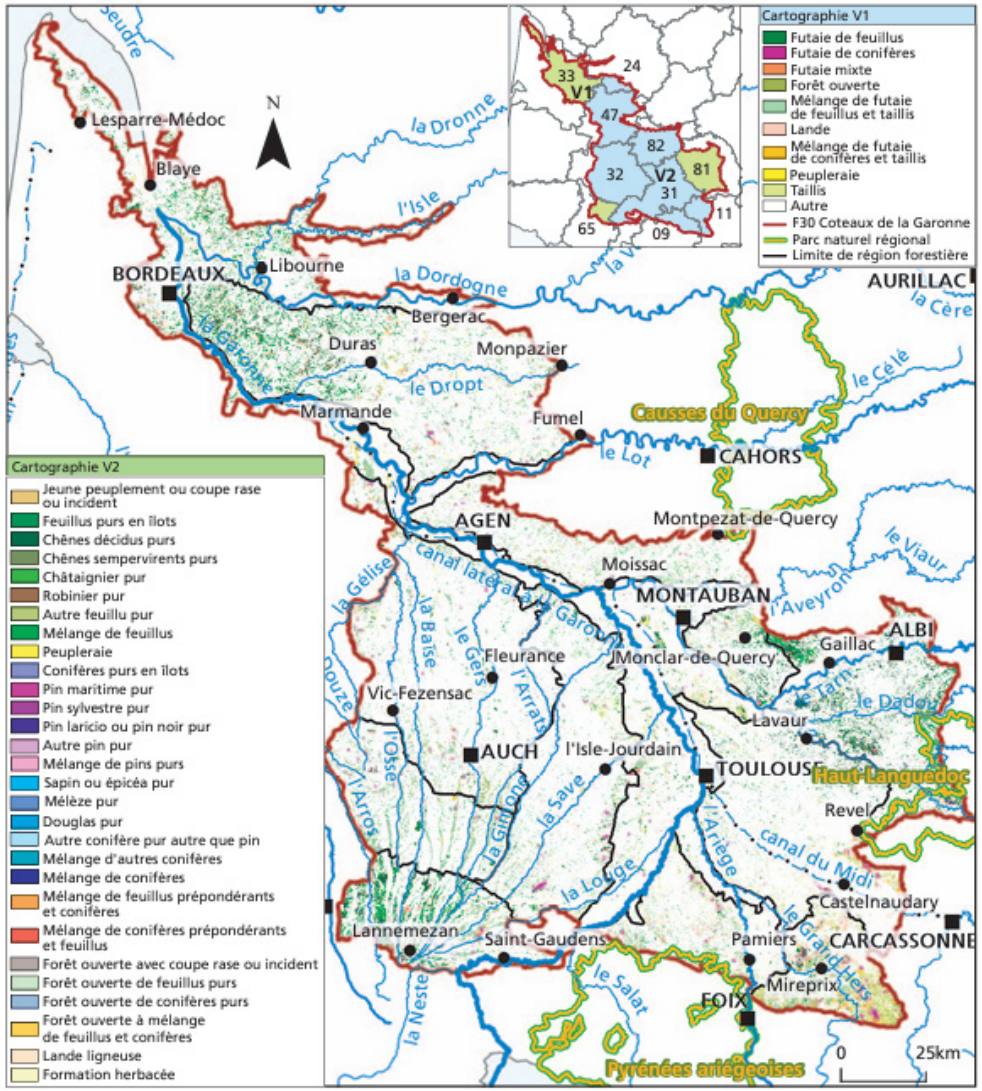
La sylvoécorégion est caractérisée par un climat de type océanique. Les sols sont relativement acides et pauvres et la pluviométrie y est faible, ce qui peut représenter des facteurs contraignants pour la plantation de certaines espèces.

Cette sylviécorégion s'étend sur dix départements comme par exemple la Gironde, la Dordogne, le Lot-et-Garonne, l'Aude etc.

La forêt, qui représente 15% de la surface totale, s'élève à environ 409 000 hectares sur le territoire. En raison de la présence de villes importantes telles que Bordeaux ou Toulouse qui induisent une forte pression démographique, certaines des zones boisées sont dédiées à un usage récréatif.

Majoritairement composée de feuillus, on trouve également de nombreux résineux. La région est d'ailleurs une zone géographique majeure pour la filière du pin maritime puisqu'elle alimente 90% de la récolte nationale de bois.

LA SYLVOÉCORÉGION



Sources : IGN inventaire forestier BD Carthage © Karthéo 2023.

5.2 LA FILIÈRE FORESTIÈRE

B. ANALYSE DE LA COUVERTURE FORESTIÈRE DU TERRITOIRE

 # Taux de boisement et constitution des forêts sur le territoire communal

> Environ 17% de la commune sont couverts par des boisements

- 65,5 hectares de forêts représentant 17% de la superficie intercommunale.
- Des forêts morcelées, absente de la partie Sud-Est du territoire, mais réparties de manière relativement homogène sur le reste de la commune.

> Une forêt principalement constituée de feuillus

- 82,3% des essences des entités boisées sur le territoire sont des feuillus.
- Le reste des boisements est composé de peupliers, et d'essences mixtes : conifères, feuillus etc.

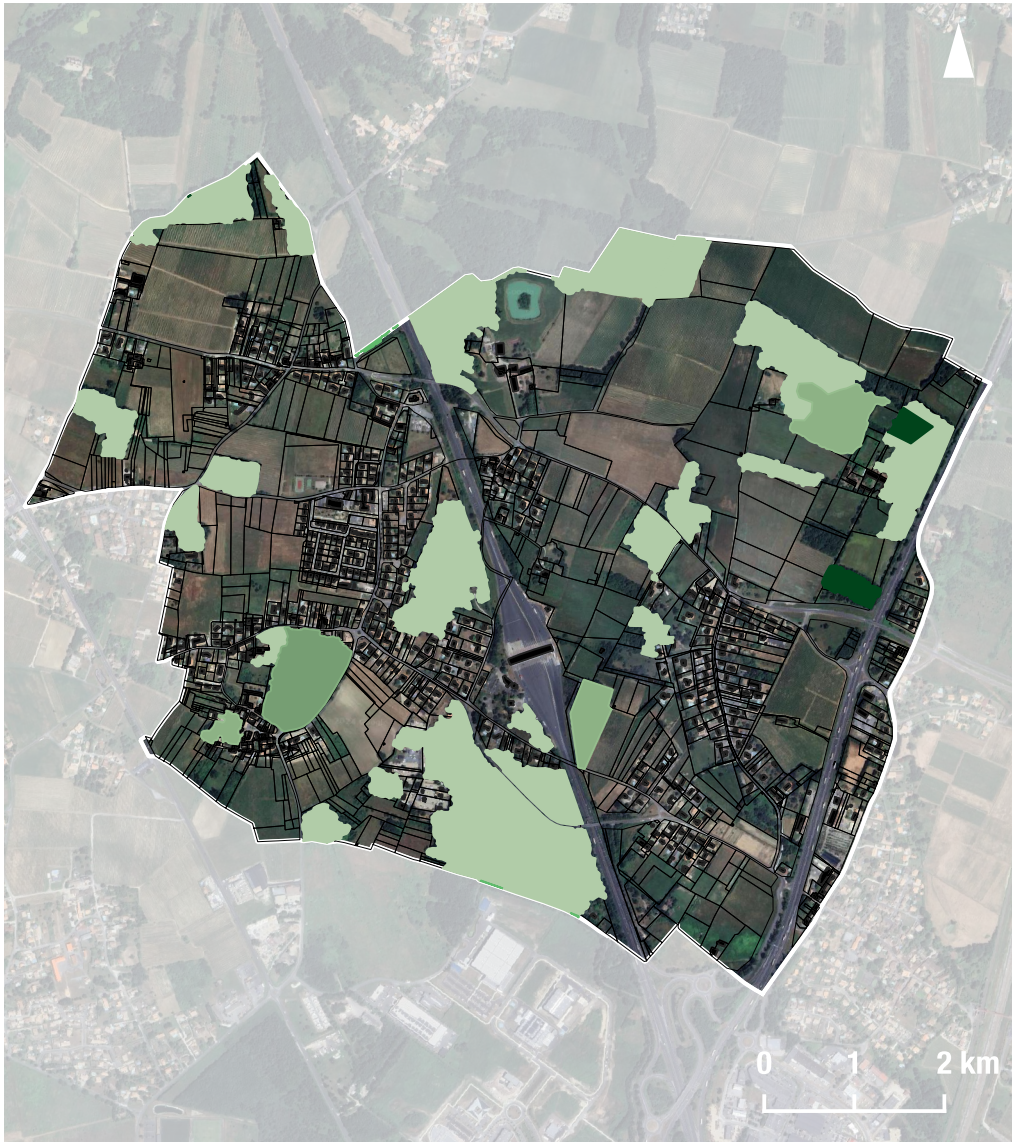
> La forêt privée

- La totalité des boisements sur la commune sont des boisements privés.
- 92% de la forêt appartient au domaine privé dans le département de la Gironde.

> La gestion des espaces forestiers

- Gestion des forêts privées par les propriétaires qui disposent d'outils d'aide à la gestion : certains sont réglementaires, d'autres relèvent simplement d'une démarche volontaire.
- Les forêts communales sont soumises au régime forestier et sont gérées par l'Office National des Forêts (ONF). Ce régime de gestion assure le renouvellement et la transmission des ressources en bois aux générations futures.

SURFACE BOISÉE DE LA COMMUNE



Sources : BD Forêt © Karthéo 2023.

5.2 LA FILLIERE FORESTIERE

C. ÉVOLUTION DES BOISEMENTS DU TERRITOIRE

Évolution des boisements

> Une augmentation des boisements dus à la déprise agricole

Que ce soit le boisement ou le défrichement, l'évolution entraîne de nombreux changements pour les milieux concernés.

Le boisement vient essentiellement d'une perte de l'activité agricole, avec une diminution des prairies sur les pentes et l'abandon des landes.

Le boisement a un effet positif sur les milieux (extension des lieux d'habitat, zones de déplacement plus grandes pour les espèces...).

> Les effets de cette évolution

Ces forêts, exploitées par l'Homme, peuvent prendre la forme de plantations monospécifiques (résineux ou feuillus) qui dans ce cas, forment un frein pour la diversité biologique des milieux :

- limitation du développement de la faune du fait du passage des engins agricoles ;
- morcellement des continuités écologiques
- changements brutaux des milieux lors de coupes rases de tailles très importantes.

Le défrichement a lui, pour conséquence, la destruction des milieux et des continuités écologiques ; il a également un fort impact sur le paysage.

> L'évolution du territoire

D'après le comparatif des photos aériennes des années 1950 et de 2020, l'ensemble du territoire a vu son taux de boisement augmenter, comme en témoigne les photos aériennes.

Mais l'évolution la plus marquante résulte dans le boisement de petites parcelles : on parle alors de boisements en timbres-postes. Ce sont majoritairement ces types de boisements qui sont issus de la déprise agricole.

ÉVOLUTION DES SURFACES BOISÉES



Sources : IGN © Karthéo 2024.

5.2 LA FILLIERE FORESTIERE

D. LA GESTION DE LA FORÊT SUR LE TERRITOIRE

Les principes de gestion durable

La gestion durable des boisements doit garantir leur diversité biologique, leur productivité et leur capacité de renouvellement. Elle s'appuie sur différents documents encadrés par le code forestier qui apportent cette garantie. Ces plans sont agréés par le Centre Régional de la Propriété Forestière, conformément au Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS), lui-même approuvé par l'État.

On reconnaît trois fonctions à la forêt :

- Une fonction économique (production de bois).
- Une fonction environnementale (biodiversité, paysage, protection de l'eau, stockage du CO2, lutte contre l'érosion des sols...).
- Une fonction sociale (accueil du public, loisirs, emplois ruraux).

La gestion forestière est encadrée par la politique forestière qui prend en compte ces trois fonctions en vue d'un développement durable.

Les outils pour la gestion durable des forêts

Le code forestier fixe les règles qui garantissent la gestion durable des forêts. Il encadre et réglemente l'élaboration de documents de gestion durable des forêts qui sont considérés comme une garantie de gestion durable.

Il existe quatre types de documents de gestion durable de la forêt privée : le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS), le Plan Simple de Gestion (PSG), le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) et le Règlement Type de Gestion (RTG).

> Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole

Il s'agit du document cadre auquel doivent se conformer tous les documents de gestion en forêt privée (PSG, RTG, CBPS). Il fixe les grandes orientations pour valoriser les fonctions de la forêt. Il est incontournable pour tout sylviculteur, notamment pour élaborer un Plan Simple de Gestion.

> Le Plan Simple de Gestion

Le Plan Simple de Gestion est un outil de prévision et de suivi de la gestion forestière, issu de la loi du 6 août 1963. C'est un document qui permet d'organiser les coupes et travaux sur les parcelles forestières pour les 10 à 20 ans à venir. Il est obligatoire pour toutes les forêts de plus de 25 ha et «volontaire» pour les forêts de 10 à 25 ha. Il constitue un véritable guide pour les propriétaires.

Ce sont les CRPF qui dans chaque région, sont chargés d'instruire et agréer ces documents de gestion. À défaut de présentation ou d'agrément d'un PSG, les forêts sont soumises au Régime Spécial d'Autorisation Administrative de Coupe (R.S.A.A.C.). Dès lors, toute coupe de bois (en dehors des coupes de bois de feu pour l'autoconsommation) doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'administration. La loi de modernisation du 27 juillet 2010 a étendu l'obligation du PSG à tous les propriétaires forestiers de plus de 25 ha de bois, qu'ils soient d'un seul tenant ou non.

> Le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles

Il s'agit d'un document élaboré par le CRPF et approuvé par le représentant de l'État, après avis de la Commission Régionale de la Forêt et des Produits Forestiers. Il comprend les recommandations générales et les bonnes pratiques sylvicoles qui permettent la gestion durable des peuplements forestiers.

Il s'adresse uniquement aux propriétaires de petites forêts sans obligation de PSG. Le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles du Limousin a été approuvé par arrêté préfectoral du Préfet de Région en date du 22 décembre 2004.

> Le Règlement Type de Gestion

Il s'agit d'un document de gestion élaboré, pour un ensemble de parcelles gérées en commun, par un gestionnaire forestier professionnel : expert forestier agréé, organisme de gestion et d'exploitation en commun (OGEC) agréé, ou encore l'Office National des Forêts qui gère un certain nombre de forêts privées.

Ce document décrit :

- des itinéraires sylvicoles (modalités de gestion et d'exploitation) par grand type de peuplements ;
- Donne également des indications sur la prise en compte des particularités écologiques qui pourraient se rencontrer dans ces peuplements, et sur la gestion recommandée des populations de gibier.

Son contenu doit être en accord avec le Schéma Régional de Gestion Sylvicole pour être approuvé par le Centre régional de la propriété forestière. Il est, comme le CBPS, destiné aux propriétaires n'ayant pas l'obligation d'avoir un PSG.

5.2 LA FILLIERE FORESTIERE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le cadre réglementaire

> L'autorisation de défrichement (art. L.341-1 et suivants du Code forestier)

Est considérée comme un défrichement :

- toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (retour à l'agriculture, urbanisation) ;
- toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences. Tout défrichement ainsi défini doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout bénéficiaire d'une autorisation tacite de défrichement devra exécuter des travaux de reboisement sur d'autres terrains pour une surface équivalente à la surface défrichée.

Les défrichements d'une superficie supérieure à 0,5 hectare sont soumis à examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale.

> L'obligation de renouvellement après coupe rase

Lorsqu'une coupe rase de 1 hectare ou plus est effectuée dans un massif boisé d'une surface égale ou supérieure à 4 hectares, la personne pour le compte de laquelle a été réalisée la coupe, ou, à défaut le propriétaire du sol, est tenue de prendre les mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers.

Dans les forêts ne présentant pas une garantie de gestion durable, les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à 4 hectares enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation du représentant de l'État dans le département.

> Coupes dispensées de la déclaration de coupe et abattage prévue à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Selon l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable :

- les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ;
- tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1.

De même, en site inscrit ou dans le périmètre de protection d'un monument inscrit, la coupe doit faire l'objet d'une déclaration préalable au préfet du département 4 mois avant le début des travaux. En site classé (ou dans le périmètre de protection d'un site classé), la coupe doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Les coupes réalisées en conformité à un Plan Simple de Gestion agréé au titre de la réglementation sur les sites ne sont pas soumises à cette procédure.

Selon l'article R.421-23-2 du même code, une déclaration préalable n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux, chablis et bois morts, lorsqu'il est fait application du livre II du code forestier ou lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion approuvé ou d'un programme de coupes ou travaux d'un adhérant au code des bonnes pratiques sylvicoles.

De même, les coupes par catégories listées dans l'arrêté préfectoral en date du 21/07/1978 ne sont pas soumises à cette déclaration.

5.2 LA FILLIERE FORESTIERE

E. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les outils du PLU

Les espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue par la collectivité doivent être classés en zone N mais le Code de l'Urbanisme prévoit une possibilité supplémentaire de protection des forêts ou des parcs ainsi que des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement, etc.

> Les Espaces Boisés Classés (art L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme)

Le classement en EBC est une mesure de protection forte et contraignante qui interdit tout changement d'affectation du sol.

Toute modification d'un bois ainsi classé nécessitera une Déclaration Préalable, sauf s'il s'agit d'une coupe faisant partie de la liste des coupes autorisées par arrêté préfectoral.

Tout défrichement est strictement interdit excepté pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts pour application des dispositions du livre II du code forestier lorsqu'il fait application d'un Plan Simple de Gestion agréé.

Ce classement doit être motivé :

- Les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements constitués en cohérence avec le code forestier mais aussi les arbres hors forêt, haies et bosquets qui constituent des éléments essentiels du paysage et de la diversité, susceptibles d'être défrichés sans autorisation.
- Il est nécessaire d'identifier les espaces boisés les plus sensibles et limiter le classement à ceux dont la conservation est essentielle.

> Les conséquences d'un classement en EBC

Le déclassement d'un EBC est une procédure lourde et coûteuse puisqu'elle nécessite une révision du PLU.

Certains travaux de restauration écologique sont de fait des défrichements (réouverture de landes ou de prairies, etc). Tout classement en EBC empêchera la mise en valeur de ces milieux naturels. De même, la « mise en tourisme » de ces milieux (aire de loisirs, sportives,...) sera très contrainte sous un classement EBC.

Enfin tout projet de création de route, de réseau électrique ou de gaz pouvant impacter une zone forestière classée en EBC nécessitera également une révision du PLU.

Ainsi, le PLU, notamment dès l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, devra prendre en compte au plus près les activités sylvicoles et les projets éventuels afin de ne pas compromettre leur développement.

Le stockage des bois

> Maintenir l'accès à la forêt pour sa gestion et son exploitation

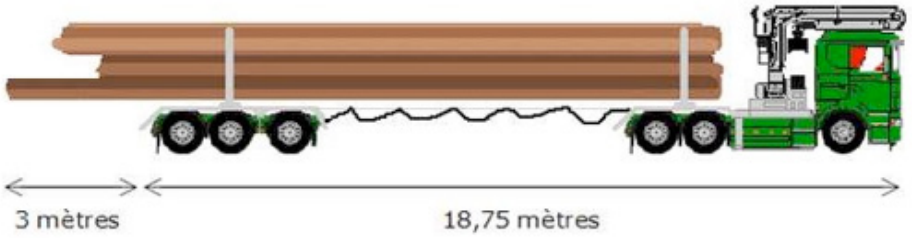
Les documents d'urbanisme doivent intégrer les dessertes afin de permettre un accès dans de bonnes conditions aux massifs. Les accès aux forêts doivent rester ouverts et adaptés aux gabarits des camions et engins forestiers.

La forêt n'échappe pas à la mécanisation et les engins utilisés par les forestiers pour couper et débarder les bois mesurent environ 2,5 mètres de large et pèsent environ 12 tonnes à vide. Pour le transport routier des bois, les camions chargés mesurent facilement 21,75 jusqu'à 25 mètres de long (convoi exceptionnel, etc.). Leur poids total roulant est autorisé jusqu'à 57 tonnes.

En terme d'aménagement il est important de prendre en compte la création ou l'amélioration des routes et pistes forestières ou places de dépôts et de retournement afin de favoriser la valorisation économique des forêts.

> Permettre l'installation d'entreprises forestières

Des entreprises forestières peuvent souhaiter installer leurs activités (tri des bois, façonnage du bois-énergie en bûches ou plaquettes forestières) à proximité des massifs boisés. Il est important d'évaluer, le cas échéant la possibilité d'implanter ces activités forestières sur le territoire.



2.5 AGRICULTURE ET SYLVICULTURE

SYNTHÈSE DES ENJEUX AGRICOLES ET FORESTIERS

Analyse de la surface agricole et des systèmes culturaux

Une activité agricole principalement tournée vers la viticulture.

Des cultures dominées par les prairies.

Une diminution de la Surface Agricole Utilisée depuis une vingtaine d'années

Enjeux

Préserver les terres agricoles et limiter leur morcellement.

Définir des zones urbanisables en limitant l'impact sur l'activité agricole existante.

Évolution économique du secteur agricole

Une baisse sensible du nombre d'exploitations agricoles mais une augmentation de la taille des exploitations.

Enjeux

Anticiper les besoins futurs des exploitations, notamment en terme de nouvelles constructions.

Anticiper la reprise des exploitations agricoles et éventuellement leur reconversion (bâtiments, foncier,...).

Prise en compte de l'activité agricole dans l'urbanisme

L'existence de projets de diversification des activités agricoles de la commune : vente directe, visites à la ferme, agritourisme.

Enjeux

Limiter les nuisances entre tiers et exploitants et être vigilant quant au respect des règles de réciprocité.

Proposer un règlement permettant le développement de l'activité agricole et sa diversification.

La sylviculture sur le territoire

Une forêt très présente sur le territoire. Elle représente plus de 17% du territoire communal, avec une majorité de feuillus, représentant une richesse environnementale et économique.

Enjeux

Préserver les boisements significatifs.

Permettre l'exploitation des forêts (bâtiments, accès,...).

L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SYLVICOLE



2.6 ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES COLLECTIFS

PRÉAMBULE

Le panel d'équipement publics et de services offerts par un territoire à ses habitants conditionnent grandement l'attractivité de ce dernier.

À l'instar de la performance des dessertes routières et numériques, l'offre en équipements peut se révéler être un facteur de localisation pour de nouveaux arrivants, c'est-à-dire constituer un élément décisif dans le choix d'une implantation sur un territoire plutôt qu'un autre.

Une commune rurale ou périurbaine peut constituer une offre de services et d'équipements de proximité ; les grands équipements et services sont généralement concentrés au sein des agglomérations de taille plus importantes.

Ces équipements et services peuvent concerner nombre de domaines touchant au quotidien des administrés :

- Administration (mairie, siège de communauté de communes) ;
- Justice et sécurité (police, gendarmerie, palais de justice) ;
- Petite enfance (crèche, relais assistantes maternelles RAM) ;
- Éducation (école élémentaire, collège, lycée) ;
- Assistance aux personnes âgées (résidences seniors, EHPAD) ;
- Équipements sportifs (stade, gymnase) ;
- Équipements et services de santé (cabinets libéraux, maison pluridisciplinaire, pharmacie, hôpital).

L'ensemble de ces services et équipements participe à l'attractivité du territoire ainsi qu'au maintien de sa population.

Pour perdurer, ces équipements ont avant tout besoin de nouvelles populations afin de permettre un renouvellement de leurs usagers.

Le PLU devra permettre cet accueil, et ce en phase avec la taille des structures existantes. Si ces dernières doivent évoluer pour s'adapter à une hausse de la population, le PLU devra prendre en compte la présence et les spécificités architecturales de ces équipements afin de permettre leur évolution à travers un corpus réglementaire adapté).

Outre des évolutions d'équipements existants, le PLU pourra permettre l'implantation de nouveaux équipements et services. L'implantation des équipements doit être stratégique et pertinente vis-à-vis de la capacité des réseaux (voirie, stationnement, assainissement, etc.) et doit, de fait, faire l'objet d'une réflexion approfondie tout au long de la démarche de révision du PLU.



6.1 LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

SERVICES ADMINISTRATIFS ET TERTIAIRES

Les équipements administratifs

En termes d'équipements administratifs et d'action sociale, le centre-bourg de Virsac accueille la mairie et le centre communal d'action sociale (CCAS).

Ce dernier intervient pour répondre aux besoins des personnes en difficultés sociales et financières. Ces actions sont menées en complémentarité et en partenariat avec les institutions publiques et le secteur associatif.

Cet équipement représente le premier niveau de service public.

Les équipements administratifs et d'action sociale autres, de plus grande importance, sont localisés sur les cinq communes voisines contiguës à Virsac : Peujard, Saint-André-de-Cubzac, Saint-Gervais, Saint-Laurent-d'Arce et Val de Virvée.



© Karthéo 2024 //// Source : Géoportail

6.2 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LIÉS À LA PETITE ENFANCE

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET DE PETITE ENFANCE

Les équipements scolaires

> École et services périscolaires

La commune de Virsac accueille une école primaire sur son territoire.

L'école primaire qui est en charge de l'enseignement du premier degré regroupe les écoles maternelles et les écoles élémentaires. Elle scolarise les enfants de 3 à 11 ans.

L'école primaire de Virsac scolarise 125 élèves.

Concernant les services périscolaires, la municipalité de Virsac organise un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) pour les élèves qui fréquentent le groupe scolaire de la commune de Virsac.

Concernant les services extrascolaires, la compétence est intercommunale. La communauté de commune du Grand Cubzaguais (G3C) développe une politique en direction des enfants et des jeunes durant leur temps libre.

> Petite enfance

Service public

L'organisation du service public de la petite enfance est de compétence intercommunale.

La G3C développe une politique en direction de la famille sous plusieurs aspects : les accueils collectifs, le relais d'assistants-maternelles (RAM) et lieu d'accueil enfants-parents.

Service privé

Une maison d'assistance maternelle (MAM) est présente sur la commune de Virsac pour une capacité d'accueil totale de 8 enfants.

Sept assistantes maternelles indépendantes sont présentes sur la commune de Virsac pour une capacité d'accueil totale de 24 enfants.

> Enseignement secondaire et supérieur

C'est le collège Emile Durkheim sur la commune de Peujard qui accueille les enfants de la commune de Virsac.

Le canton nord Gironde est rattaché au lycée Philippe Cousteau, il dispense de l'enseignement général, professionnel et technologique sur la commune de Saint-André-de-Cubzac.

Enfin, un ensemble scolaire privé assure l'enseignement de la maternelle au lycée. L'école primaire, le collège et le lycée se situent sur la commune de Saint-André-de-Cubzac.







© Karthéo 2024 //// Source : Géoportail

6.3 LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS, SOCIAUX ET SPORTIFS

LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS, SOCIAUX ET SPORTIFS

L'offre sportive

La commune de Virsac dispose :

- D'un terrain de tennis ;
- D'un city-stade ;
- D'un boulodrome ;
- D'un stade de football.

L'offre culturelle

La commune de Virsac dispose :

- D'une salle polyvalente ;
- D'une salle des associations.









© Karthéo 2024 //// Source : Géoportail

2.6.4 LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE SANTÉ

L'OFFRE DE SANTÉ ET LES PROFESSIONNELS DE SANTÉ

Les équipements et services de santé

L'aire urbaine de Bordeaux, Libourne et Blaye jouent un rôle prépondérant dans l'offre d'équipements et de services de santé. Elle concentre une forte densité de médecins généralistes et spécialistes qui exercent soit en profession libérale soit au sein de structures médicales (centre hospitalier).

Les services d'urgences sont également localisés dans cette agglomération.

Il est à noter qu'un certain nombre de professionnels de santé sont présents sur la commune de Saint-André-de-Cubzac.

> L'offre sur la commune de Virsac

La commune de Virsac ne dispose pas d'une offre de services de santé.

Elle dispose toutefois d'une activité de transport sanitaire dénommé « Cubzac ambulances ».

2.6.5 L'OFFRE COMMERCIALE

COMMERCES ET SERVICES

Les équipements et services commerciaux

> Commerces et services

La commune de Virsac recense une dizaine de commerces et services sur son territoire.

On retrouve plusieurs services et commerces nécessaires à la vie courante, tels que :

- Une prothésiste ongulaire ;
- Un agent immobilier ;
- Un atelier de mécanique automobile ;
- Un artisan couvreur ;
- Un électricien ;
- Un peintre en bâtiment ;
- Un viticulteur ;
- Une boulangerie ;
- Un café ;
- Une jardinerie ;
- Un ambulancier ;
- Un imprimeur ;
- Un paysagiste ;
- Un chauffagiste ;
- Une société de transport ;
- Un garagiste / carrossier.

La carte ci-contre montre les différents commerces et services que l'on peut trouver sur la commune de Virsac.









2.6 ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES COLLECTIFS

SYNTHÈSE DES ENJEUX D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Les équipements publics

La commune dispose de peu d'équipements administratifs si ce n'est la mairie et le CCAS.

La commune dispose d'une école primaire qui accueille 125 élèves de 3 à 11 ans.

L'organisation du service public de la petite enfance est de compétence intercommunale.

Des assistances maternelles sont présentes sur la commune (MAM + assistantes maternelles indépendantes)

La commune compte plusieurs équipements sportifs et culturels.

L'enseignement secondaire et supérieur est dispensé sur les communes de Peujard et de Saint-André-de-Cubzac.

La commune de Virsac ne dispose pas d'une offre de santé. L'aire urbaine de Bordeaux, Libourne et Blaye jouent un rôle prépondérant dans l'offre d'équipements et de services de santé.

Enjeux

Permettre le maintien des équipements publics en assurant leur adéquation aux besoins des populations.

Autoriser et prévoir les besoins d'extension ou de requalification des équipements afin d'en faciliter l'évolution.

Les commerces et services

La commune de Virsac recense une dizaine de commerces et services sur son territoire.

Enjeux

Veiller au maintien des services collectifs présents sur la commune.

Permettre également l'implantation de nouveaux services aux personnes, notamment via un corpus réglementaire adapté.

