PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

pièce 2.

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE VIRSAC

Maîtrise d'oeuvre

Karthéo urbanisme

Karthéo environnement

Karthéo instruction

Document arrêté le :

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

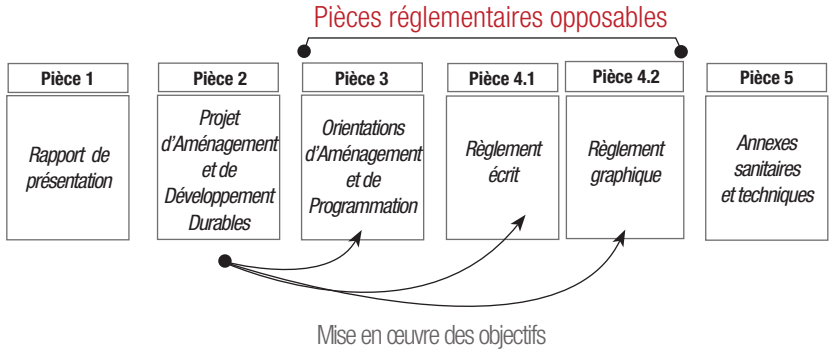
Le Maire,

Christiane BOURSEAU

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme communal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle communale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe :



L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

POURQUOI ÉLABORER UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Par délibération en date du 7 novembre 2023 le conseil municipal de Virsac a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Au travers de ce document stratégique et réglementaire, la commune souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de l'urbanisme et de l'aménagement, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables selon les choix correspondants au projet communal. L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

La délibération de prescription d'élaboration d'un PLU par le Conseil Municipal fixe les objectifs qui ont été poursuivis dans le cadre de la mise en place du document d'urbanisme :

- Permettre un accueil de nouvelles populations dans une approche raisonné de la consommation d'espace ;
- Préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers et les zones humides tout en veillant à permettre la pérennité et le développement des exploitations existantes ;
- Entamer une réflexion sur l'implantation d'énergies renouvelables en lien avec le PCAET du Grand Cubzaguais, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et les ZAENR ;
- Promouvoir le développement d'habitats économes en énergie dans le cadre de l'adaptation au changement climatique ;
- Prendre en compte les problématiques de mobilité dans la définition des nouveaux espaces d'activité ou d'habitat ;
- Organiser l'espace pour que le développement économique puisse se faire sans conflit avec les zones résidentielles ;
- Mettre en place une préservation des éléments patrimoniaux remarquables.

RAPPELS DES OBJECTIFS COMMUNAUX



ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Virsac est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, du constat d'atouts, de faiblesses et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire comprenant notamment l'État Initial de l'Environnement (voir Rapport de Présentation - Tome 1) et, d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux, à travers les ateliers de travail et les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites PPA).

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités paysagères et urbaines, la préservation de l'environnement et de l'agriculture et le développement équilibré du territoire.

Elles sont organisées selon les 4 grands axes suivants qui seront ensuite déclinés en 9 orientations aboutissant à un total de 25 actions :



Axe 1

Permettre l'accueil de populations dans de bonnes conditions en maîtrisant le développement urbain, garantir la qualité du cadre de vie, et maintenir l'identité de la commune.



Axe 2

Maintenir et développer des équipements publics de qualité et une activité économique locale afin d'accompagner le développement du territoire.



Axe 3

Préserver les richesses environnementales et paysagères du territoire.



Axe 4

Promouvoir le développement durable du territoire en termes de mobilités alternatives et de transition énergétique ou écologique.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



AXE 1.

PERMETTRE L'ACCUEIL DE POPULATIONS DANS DE BONNES CONDITIONS EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN, GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, ET MAINTENIR L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE.

Karthéo urbanisme

ENJEUX LIÉS À L'AXE 1

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, concernant l'habitat. Mais aussi en matière de paysage, de loisirs et de prise en compte des spécificités du territoire notamment architecturales et patrimoniales.

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

La commune de Virsac s'inscrit dans le territoire de la CdC du Grand Cubzaguais. Ce territoire intercommunal est situé au Nord-Est de la Métropole Bordelaise. La commune a un profil périurbain, très peu de logements vacants et résidences secondaires.

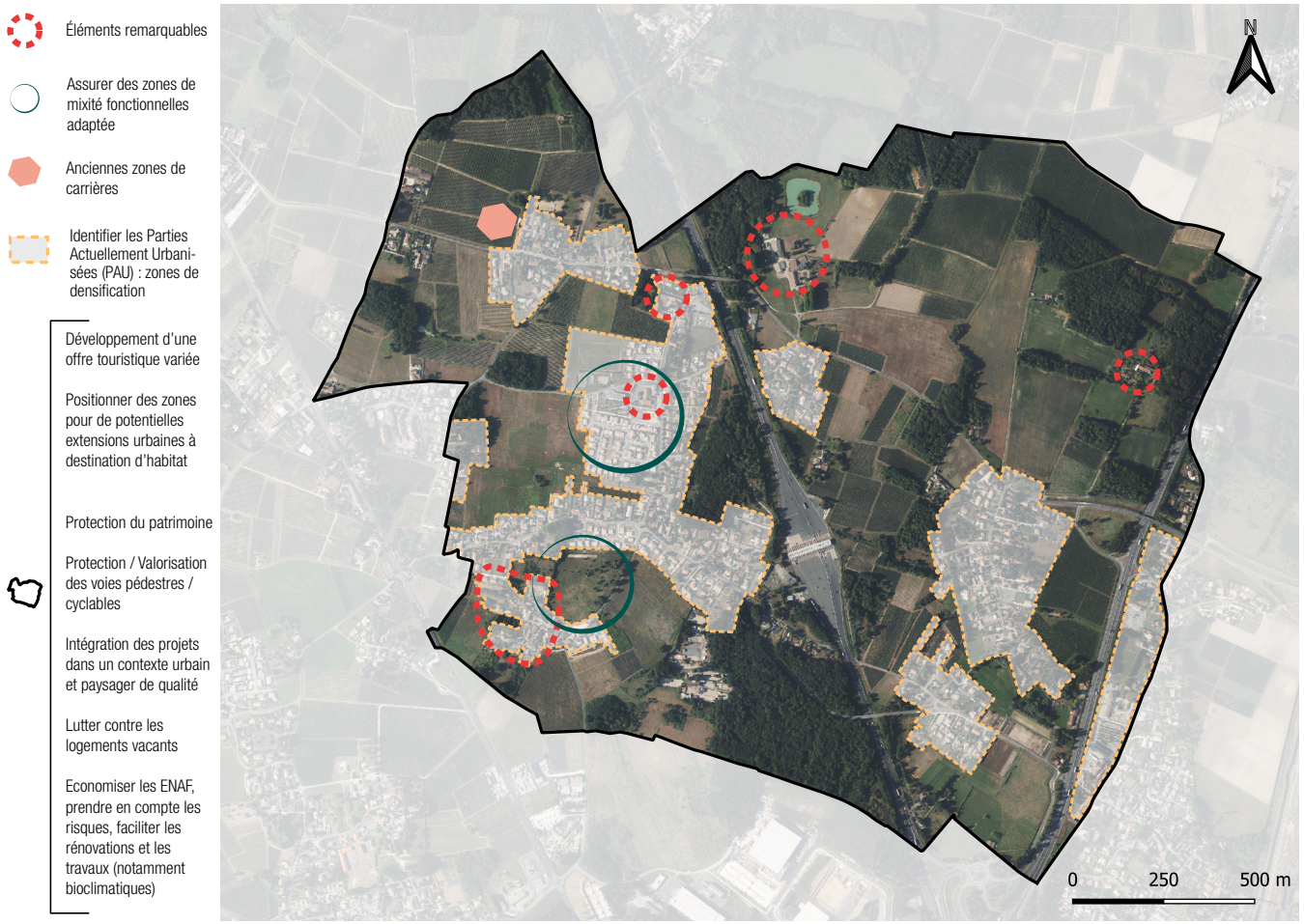
Les paysages de la commune sont marqués par différentes formes en termes d'habitat. On retrouve majoritairement de l'habitat pavillonnaire. Si cet habitat pavillonnaire constitue un atout pour la dynamique démographique, ce dernier pose de nombreuses questions au regard du rôle dévolu à l'espace public, de l'intégration urbaine et architecturale ainsi que de la consommation de la ressource foncière.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- *Répondre aux enjeux de l'évolution démographique de la commune ;*
- *Répondre au double enjeu de maîtrise et de qualité des formes urbaines ;*
- *Répondre aux enjeux d'économie d'espace ;*
- *Répondre aux enjeux des risques et nuisances ;*

Le PLU devra veiller à :

- *Assurer le maintien de la qualité des paysages ;*
- *Accompagner le développement touristique en soutenant l'amélioration des circuits touristiques et la diversification des filières liées (artisanat local, protection patrimoniale, commerces, hébergements, restauration, etc.).*



Réalisation Karthéo 2024

ORIENTATION 1 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

ACTION 1 | Maintenir l'attractivité résidentielle

Compte tenu du diagnostic posé en matière de tendance démographique, l'accueil de nouveaux ménages est une condition nécessaire pour maintenir les services publics actuels, et pérenniser les nouveaux commerces. L'enjeu majeur est de maintenir un taux de remplissage de l'école afin de maintenir son ouverture.

Ainsi, le PLU au travers de son PADD se donne pour ambition de :

- Prévoir des logements diversifiés et de qualité ;
- Développer des équipements adéquats pour l'accueil de population.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.A.6, P.2.1.B.1, P.2.4.A.2.

ACTION 2 | Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain

Dans le cadre de la politique de la lutte contre la consommation de terres agricoles et naturelles par l'urbanisation, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, et de la loi climat et résilience, une analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouvelles terres mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Le PLU prévoit de :

- Combler les dents creuses disponibles en densifiant ;
- Lutter contre le logement inactif : logements vacants et résidences secondaires ;
- Lutter contre le mitage et l'urbanisation isolée.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.A.4, P.1.3.A.5, P.1.3.C.2, P.2.1.C.1, P.2.4.A.1, P.2.4.A.2, P.2.4.A.2, P.2.4.A.3.

ORIENTATION 1 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

ACTION 3 | Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles quand ils ne servent plus à l'agriculture

Selon l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les changements de destination ne sont pas, au sein du PLU, un droit acquis mais une possibilité, s'ils sont identifiés, de passer devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le changement de destination, s'il est identifié au PLU et accepté en CDPENAF par avis conforme (plus d'usage agricole, respect des paysages et hors d'une réciprocité agricole) pourra se faire vers une nouvelle destination (gîte, maison d'habitation, vocation économique et artisanale...).



Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Permettre, sous conditions, la ré-utilisation de patrimoine existant à des fins d'activités touristiques, productives ou artisanales.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.4.A.1, P.2.1.C.1, P.2.4.A.3.

ACTION 4 | Lutter contre la vacance des logements

Le territoire connaît une très faible vacance résidentielle. Le taux de logements vacants sur la commune est inférieur à 5% en 2021, ce qui représente environ 24 logements. En réalité la plupart des logements vacants sont des biens mis en vente.



Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants.

Anticiper et accompagner les politiques publiques locales et nationales de lutte contre la vacance et la dégradation du bâti.

Référence au SCoT : Prescriptions P.2.1.C.1, P.2.3.B.4, P.2.4.A.3.

ORIENTATION 1 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

ACTION 5 | Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années, le PLU justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction.



Privilégier le développement du bourg, voire de certaines centralités secondaires ;

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité des parties urbanisées du territoire ;

Définir un usage plus efficient du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la production d'un logement dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble ;

Définir des zones tampons arborées, boisées ou plantées de haie.

Maintien et création de liaisons douces afin de relier ces zones d'extensions aux commerces du centre-bourg

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.2.B.11, P.1.3.A.6, P.1.3.B.2, P.2.2.C.2, P.2.4.A.8, P.2.4.B.1, P.3.1.C.3, P.3.2.A.3, P.3.4.C.7.

ACTION 6 | Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat

Si le droit à construire permis par le PLU est établi sur un pas de 10 ans, la collectivité a désiré porter un regard prospectif sur l'évolution à plus long terme du territoire.

Ainsi, en plus des zones immédiatement constructibles, le PLU permet de :



Définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU et sur lesquelles la collectivité peut exercer son droit de préemption :

- Pour du futur développement de l'habitat ;
- Pour de futurs équipements publics ;
- Pour de futures zones de reforestation.

Référence au SCoT : Prescriptions P.3.4.C.7.

ORIENTATION 2 // Concilier politique de l'habitat et prise en compte des risques

ACTION 7 | Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

La commune est exposée à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles (remontée des nappes, retrait-gonflement des argiles, ...) ou anthropiques (anciennes mines, certains sites potentiellement pollués, ...). La politique d'aménagement portée par le PLU vise à conserver cette situation voire à l'améliorer en assurant l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir. En matière de risques et aléas naturels, le PLU visera à :



Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes, mouvement de terrain en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.).

Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argile en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés.

Prendre en compte les nuisances de bruits liés aux routes classées.

En matière de risques anthropiques, industriels et technologiques, le PLU visera à :



Éloigner les futures constructions des sources de nuisances où il y a un risque de conflit de voisinage.

Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels de s'y implanter.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.B.2, P.3.4.A.2, P.3.4.A.3, P.3.4.A.4, P.3.4.A.5, P.3.4.A.6, P.3.4.A.9, P.3.4.B.1.

ACTION 8 | Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité et des syndicats

La politique d'urbanisme poursuivie par le PLU intègre la recherche d'un usage efficient des équipements publics notamment des réseaux obligatoires. La politique d'urbanisme, notamment la localisation et la superficie des zones de développement futur, devra :

Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité et des syndicats.



Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants.

Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, dans le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement.

Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation.

Référence au SCoT : Prescriptions P.3.1.D.1, P.3.1.D.7.

ORIENTATION 2 // Concilier politique de l'habitat et prise en compte des risques

ACTION 9 | Développer une offre adaptée aux besoins communaux

Au delà de l'approche quantitative, le PADD de la commune de Virsac affirme la volonté d'une urbanisation future qualitative répondant à la demande et aux besoins des ménages en s'accordant à promouvoir la mixité sociale, intergénérationnelle et la mobilité résidentielle. Il s'agira notamment de :

Prévoir une offre diversifiée au niveau des tailles des parcelles et de leurs localisations afin de répondre aux besoins du plus grand nombre ;

Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec des typologies adaptées (logements abordables, typologies de logements et tailles de terrains diversifiés, etc.) ;

Prévoir des logements adaptés aux besoins des PMR et des personnes âgées. Proposer du logement inclusif permettant de compléter le parcours résidentiel qu'offre la commune.

Référence au SCoT : Prescriptions P.2.3.B.1, P.2.3.B.2, P.2.3.C.1.



Photos terrain 2024

ORIENTATION 3 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

ACTION 10 | Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

Le territoire de Virsac est riche de son patrimoine architectural issue de la viticulture. La commune est également largement marquée par des formes contemporaines d'habitat pavillonnaire. L'action du PLU en matière d'encadrement de l'architecture et l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ancien ainsi que l'intégration cohérente des nouvelles constructions participant à la diversité de ce paysage urbain.

- Dissocier les parties anciennes du centre-bourg et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale.
- Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat.
- Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.A.6, P.2.4.A.7, P.3.2.A.3.

ACTION 11 | Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie

L'analyse des caractéristiques du bourg et des hameaux a mis en évidence un certain nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis qui participent à l'identité du territoire.

Le PLU prévoit de protéger et valoriser :

- Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques : façades, éléments de modénatures, porches, toitures, etc.
- Les éléments de petit patrimoine vernaculaire : croix, calvaires, puits, lavoirs, fontaines, etc.

Le PADD développé par la collectivité vise aussi à :

- Anticiper et faciliter au besoin la mise en place de démarches stratégiques et/ou réglementaires de conservation-restauration-réhabilitation-valorisation du patrimoine historique, architectural, paysager ou artistique du territoire.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.4.B.1, P.3.2.B.1, P.3.2.B.2, P.3.2.D.1.

ORIENTATION 3 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

ACTION 12 | Intégrer des principes de conception bioclimatique en gardant des formes architecturales s'harmonisant avec le bâti existant

Au-delà de l'enjeu de protection patrimoniale, l'encadrement du PLU ne devra pas conduire à «figer» les constructions et l'urbanisation future. L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets bioclimatiques. Pour ce faire, le PLU vise à :

Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager et bâti existant.

Encadrer et permettre les constructions assurant une plus-value environnementale notamment par l'usage de matériaux naturels, et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur (panneaux solaires/ photovoltaïques).

Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes.

Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques/ Environnementales notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement).

Accompagner et encadrer la mise en oeuvre de projets urbains durables et qualitatifs en matière environnementale : performances énergétiques, imperméabilisation des sols limitée, gestion des services publics optimisée, etc.

Référence au SCoT : Prescriptions P.3.3.A.1, P.3.3.A.3, P.3.3.A.4.

ACTION 13 | Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs par la réalisation d'annexes et d'extensions

En parallèle et en complément des actions précédemment définies (notamment en matière de lutte contre la consommation foncière et lutte contre la vacance), le PLU vise à faciliter les travaux sur l'existant afin de conforter l'attractivité des logements disponibles. L'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :

La rénovation énergétique ;

La ré-utilisation du patrimoine existant ;

Les extensions des constructions (nouvelles pièces, véranda, garage accolé, etc.) ;

Les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, abris à chevaux, etc.)

Les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands, etc.

Il est important de rappeler que la municipalité a instauré le permis de diviser sur la commune de Virsac. Cette demande devra être adressé à la mairie dès lors qu'un administré souhaite diviser son logement en plusieurs logements.

Si l'ensemble des logements ne sont pas intégrés dans une zone «urbaine», le PLU vise à :

Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un contexte naturel ou agricole, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et d'annexes, hors zones de protection totale.

Référence au SCoT : Prescription P.1.3.A.4.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



AXE 2.

MAINTENIR ET DÉVELOPPER DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE QUALITÉ ET UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE AFIN D'ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Karthéo urbanisme

ENJEUX LIÉS À L'AXE 2

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement des communications numériques, d'équipements commerciaux, communaux/intercommunaux et de développement économique.

Le territoire de Virsac bénéficie de la proximité immédiate de Saint-André-de-Cubzac ainsi qu'une desserte viaire efficiente ce qui le rend attractif pour l'installation d'entreprises. Le maintien des commerces de proximité en centre-bourg semble primordial.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

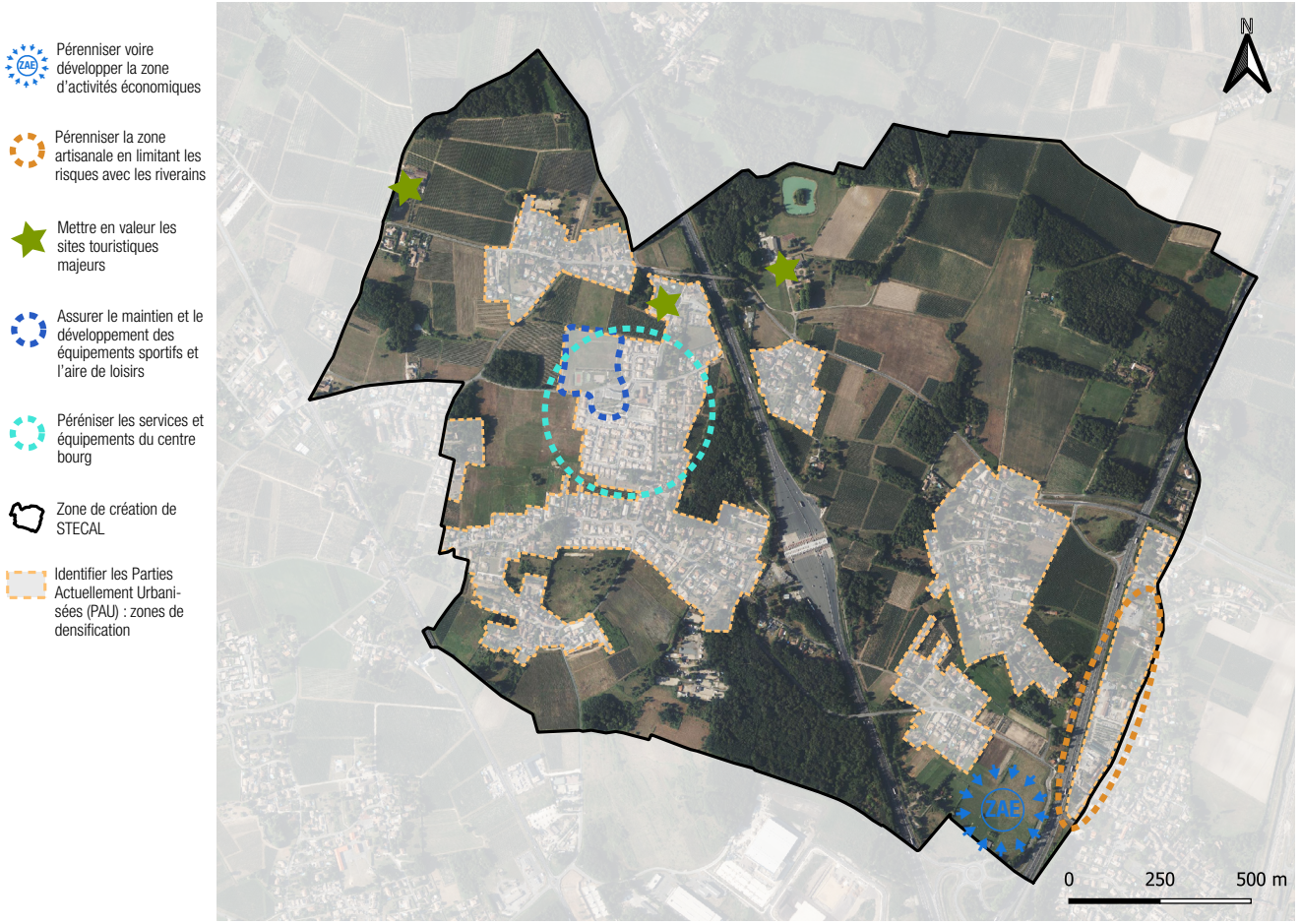
- Créer une offre commercial sur le territoire ;

- Maintenir et renforcer le dynamisme du bourg ;

- Accompagner le développement des équipements et des services ;

- Soutenir l'agriculture et son évolution ;

- Permettre le développement des activités de loisir.



Réalisation Karthéo 2024

ORIENTATION 4 // Pérenniser l'offre commerciale, développer les services publics et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

ACTION 14 | Proposer une offre en services publics et en équipements de qualité

La volonté d'accueil de population passe indéniablement par l'offre en services publics ainsi qu'en équipements qui se doit d'être de qualité. Cette offre conditionne le fait qu'un territoire soit attirant ou non. Il faudra donc :

- Créer de nouveaux équipements publics et permettre le développement des équipements existants

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.C.1, P.2.1.C.1, P.2.1.C.2, P.2.1.C.3.

ACTION 15 | Favoriser l'activité économique et commerciale

Le maintien et le développement de l'activité économique et commerciale constitue un enjeu majeur pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire.

La politique menée dans le cadre du PLU devra contribuer au maintien et au développement de ces activités :

- Permettre une évolution adaptée des activités économiques isolées en zones agricoles et naturelles par la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) ;
- Permettre la mixité fonctionnelle.
- Pérenniser et développer la ZAE Rivière
- Pérenniser la zone artisanale

Référence au SCoT : Prescriptions P1.1.C.2, P1.1.C.7, P1.1.C.9, P.1.3.A.8, P.1.3.B.4, P.1.3.C.1, P.2.4.A.4.

ORIENTATION 5 // Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions

ACTION 16 | Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur diversification

L'agriculture et plus particulièrement la viticulture constitue une activité économique pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. Le PLU cherche à faciliter et accompagner ces évolutions :

Encadrer les constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles exploitations.

Soutenir la diversification de l'agriculture en identifiant des bâtiments ayant vocation à changer de destination.



Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins.

Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (implantation, hauteur, colorimétrie, etc.).

Définir des espaces tampons autour des exploitations agricoles afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines.

Référence au SCoT : Prescriptions P.3.4.B.5.

ACTION 17 | Développer les potentiels des circuits courts

Le PLU cherche également à :



Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques ...) ou la production d'énergies renouvelables suivant les propositions des zones d'accélérations des énergies renouvelables de la municipalité.

Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leurs identités patrimoniales (gîtes, chambres d'hôtes).

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.2.C.3, P.1.3.B.4, P.1.3.C.1.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



AXE 3.

PRÉSERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

Karthéo urbanisme

ENJEUX LIÉS À L'AXE 3

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

La commune est dotée d'espaces naturels qui participent à la constitution de la trame verte, bleue et pourpre. Le PLU doit porter une vigilance toute particulière à la préservation de ces ressources environnementales sensibles. La politique poursuivie par le PLU communal intègre la préservation du patrimoine naturel et paysager afin de conserver la qualité environnementale du territoire tout en considérant que cette proximité avec la nature participe pleinement à la qualité de vie de ses habitants. Deux types d'espaces naturels sont dissociés : certains sont à considérer comme des réservoirs de biodiversité à préserver en tant que lieux d'habitats privilégiés de la faune et de la flore alors que d'autres assurent un rôle de corridor écologique à maintenir ou à recréer car ils permettent les déplacements des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- *Réguler le développement de l'urbanisation afin de concourir à la préservation de la trame verte, bleue et pourpre;*
- *Protéger les sites ou éléments présentant des sensibilités particulières ;*
- *Rendre les opérations d'aménagement plus soucieuses de la question environnementale.*



Réalisation Karthéo 2024

ORIENTATION 6 // Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte, bleue et pourpre

ACTION 18 | Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

Par un vaste projet de reforestation, le territoire de Virsac se dote de réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Elle peut y effectuer tout ou partie de son cycle de vie nécessaire à sa survie (alimentation, reproduction, repos). Les habitats naturels peuvent également y assurer leurs fonctionnements.

Le PLU assure une protection forte de ces milieux sensibles afin de garantir leur pérennisation, en agissant en particulier par un classement de protection des boisements.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.A.4, P.3.1.A.1, P.3.1.B.1, P.3.2.D.1

ACTION 19 | Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

Au-delà de ces réservoirs identifiés et protégés, le PLU porte une attention toute particulière au maintien des corridors écologiques, c'est-à-dire aux voies d'échanges biologiques et/ou de déplacements de la faune et de la flore, qui relient les réservoirs entre eux. Ils ont pour fonction première d'offrir aux espèces animales et végétales un ensemble d'habitats et un espace de déplacement suffisamment vaste pour maintenir des populations viables. Le niveau de protection apporté est défini au regard de la fonction écologique jouée par le corridor. Le PLU doit :

Assurer la protection forte des corridors majeurs au moyen notamment d'un zonage «Naturel protégé» (Np) rendant les secteurs identifiés inconstructibles.

Ces corridors majeurs concernent particulièrement les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-communale. Ces continuités majeures sont principalement composées de boisements structurants.

Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.

D'une manière générale, les mesures de protection devront être définies au plus près de l'enjeu environnemental propre à chaque milieu dans la logique de la séquence «Éviter, Réduire, Compenser» (ERC). L'ERC est un principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impacts négatifs sur l'environnement. L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment :

L'admission de constructions liées à la mise en valeur des milieux naturels, si elles ne remettent pas en cause leur pérennité ;

Les projets liés à la sensibilisation environnementale.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.B.1, P.3.1.A.1, P.3.1.B.1, P.3.1.C.3, P.3.1.C.1, P.3.2.D.1.

ORIENTATION 7 // Sauvegarder le paysage naturel et les espaces agricoles

ACTION 20 | Valoriser les ressources existantes

La commune de Virsac dispose de ressources remarquables qu'il convient d'exploiter et de développer. Le PLU prévoit donc de :

- Protéger les haies existantes et les développer ;
- Assurer la protection des différents espaces boisés du territoire et les développer.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.A.9, P.3.1.C.7, P.3.1.C.8, P.3.1.D.3.

ACTION 21 | Préserver un paysage de qualité

L'analyse des caractéristiques de la commune issues du diagnostic a mis en lumière qu'un certain nombre d'éléments patrimoniaux naturels participent à l'identité du territoire et à la qualité du paysage. Le PLU prévoit de protéger et valoriser :

- Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, trames de jardins, points de vue, etc ;
- Conserver les points de vues identifiés ;
- Intégrer les trames jardins dans la protection paysagère ;
- Permettre la protection des haies ;
- Protéger les terres viticoles de la commune notamment au nord du territoire

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.A.9, P.3.1.C.2, P.3.1.C.7, P.3.2.A.2.



Photos terrain 2024



axe 4.

PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE EN TERMES DE MOBILITÉS ALTERNATIVES ET DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE OU ÉCOLOGIQUE

Karthéo urbanisme

ENJEUX LIÉS À L'AXE 4

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement durable en général et plus particulièrement en termes de transports, de déplacements ou d'énergies renouvelables.

L'enjeu est d'investir la question des déplacements en favorisant la diversité et l'intermodalité ainsi qu'en favorisant la bonne prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les futurs projets d'aménagement.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- *Faciliter l'acquisition de foncier nécessaire à l'aménagement de voies et dessertes publiques par le biais des emplacements réservés.*
- *Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables sur le territoire par les zones d'accélérations des énergies renouvelables.*



Réalisation Karthéo 2024

ORIENTATION 8 // Accompagner la transition du territoire vers une mobilité propre et optimiser la synergie des déplacements

ACTION 22 | Développer les déplacements doux et les mobilités alternatives

La politique d'aménagement menée par le PLU accompagne la promotion des modes de déplacements durables. L'enjeu consiste en la réduction des déplacements quotidiens motorisés et des flux pendulaires contribuant aux émissions de gaz à effet de serre. Les actions en lien avec la mobilité durable visent à améliorer le cadre de vie des habitants en termes de confort et de santé publique, à renforcer le lien social existant au sein de la collectivité et participer plus largement aux enjeux globaux de lutte contre le changement climatique. L'offre en déplacement doux est déjà bien présente sur le territoire, principalement en centre-bourg. La commune souhaite néanmoins en créer de nouveaux.
Ainsi, le PLU vise à investir dans la mobilité en anticipant les nouvelles formes de déplacements :



Développer les liaisons douces, telles que des sentiers piétons, des pistes cyclables... et penser leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles au sein du centre-bourg et en prolongement avec les autres centralités urbaines ;



Création d'un parking dédié au covoiturage ;



Création de stationnements supplémentaires de préférence végétalisés et perméables ;



Mise en place de bornes de recharges

Référence au SCoT : Prescriptions P.2.2.A.1, P.2.2.B.2, P.2.2.C.2, P.3.3.C.1.

ACTION 23 | Sécuriser les déplacements

En matière de mobilité sur le territoire, le PLU veut optimiser la gestion des axes de déplacements. Pour ce faire, il s'agit de :



Maintenir la bonne accessibilité du territoire ;

Sécuriser la traversée du bourg lors des migrations pendulaires importantes.



Permettre un zonage spécifique au périmètre du péage afin d'encadrer l'évolution des bâtiments.

Référence au SCoT : Prescription P.2.2.B.1.

ORIENTATION 9 // Prendre en compte la transition énergétique du territoire

ACTION 24 | Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire et des pratiques éco-responsables et durables

La préservation de l'environnement et sa restauration sont le résultat d'actions convergentes contribuant à réduire l'impact de l'homme sur les milieux, les espèces et les ressources naturelles. Les pratiques individuelles ou collectives responsables ont un rôle important pour garantir une consommation d'énergie et de ressources naturelles économe et respectueuse de l'environnement. Le PLU s'engage dans cette même voie en visant notamment à :

- Développer des projets en faveur de pratiques éco-responsables en tenant compte de la faisabilité au sein de secteurs préalablement identifiés.

Référence au SCoT : Prescription P..3.3.A.4.

ACTION 25 | Encadrer le développement des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLU vise à soutenir et accompagner la réalisation de projets de production d'énergies renouvelables dans un cadre défini tout en respectant la biodiversité et le cadre de vie du territoire. Le PLU vise à :

- Favoriser la mise en place de panneaux photovoltaïques sur toiture ;
- Limiter et encadrer la consommation de terres agricoles pour la création de champs photovoltaïques. Ce type d'implantation ne pourra être envisagé exclusivement dans le cadre d'agrivoltaïsme et non visible depuis la voie publique.

Référence au SCoT : Prescriptions P.1.3.B.5, P.3.3.B.1, P..3.3.B.2, P.3.3.B.3, P.3.3.B.9, P.3.3.B.10.



Google Maps 2024

1. HABITAT

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

«POINT MORT»

28

logements

+

«CHOIX POLITIQUES»

79

logements

Pour l'accueil de **+200 hab.** avec une taille des ménages de **2,53 pers /ménages**

= **107** logements nécessaires pour répondre au besoin total

- -28 logements mobilisables en densification représentant 1,57 ha
- - 9 logements inactifs remobilisés
- -3 logements avec projet de changement de destination

= 67 logements en extension urbaine

X 570 m² environ soit 18 log / ha nets

= **4,58** ha environ de consommation en extension urbaine pour **l'habitat**

2. Économie, équipements, STECAL

environ **2** ha de consommation en extension urbaine pour **l'économie, et les STECAL**