

COMMUNE DE VIRSAC

# PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N° 2

PIÈCE N° 2

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	PRESCRIT	ARRETÉ	APPROUVÉ
Révision générale	28 sept. 2007	13 sept. 2011	17 février 2015
Modification simplifiée n° 1	-	-	7 mars 2017
Modification n° 1	-	-	3 octobre 2017
Modification simplifiée n° 2	-	-	15 mai 2018
Modification n° 2	6 octobre 2020	-	13 décembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du *13 décembre 2022*

Le maire,



**Mairie de Virsac**  
105, route de la mairie  
33240 VIRSAC





## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUNS POUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS : ORIENTATIONS THEMATIQUES

### Accès, voiries nouvelles à créer

- Pour des raisons de sécurité, chaque opération devra être desservie par au minimum un accès groupé,
- Pour des raisons de fonctionnalité, il conviendra de se référer aux profils de principes ci-contre :
  - Profil AA' pour la voirie en double sens avec voie douce dédiée,
  - Profil BB' pour la voirie en sens unique avec voie douce dédiée,
  - Néanmoins des adaptations mineures (des largeurs notamment) pourront être tolérées au cas par cas,
- Pour des questions de sécurité, les accès aux lots depuis la voie de desserte principale, se trouveront prioritairement à l'opposé de la voie douce,

### Composition urbaine

- Au sein de chaque opération, l'implantation des maisons devra présenter une diversité d'alignement, d'orientation et de forme,
- Dans un souci d'insertion paysagère; les constructions nouvelles devront revêtir un aspect extérieur semblable aux constructions avoisinantes,
- Les constructions devront néanmoins également prendre en compte les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement suivant les critères donnés à l'article AU 15,

### Stationnement automobile

- Il sera prévu trois places de stationnement par nouvelle habitation : 2 places minimum par logement (conformément au règlement écrit) + 1 place visiteur,
- Pour faciliter la desserte des lots, les deux places par logement seront réalisées en parking de midi;
- Dans un souci de gestion des eaux pluviales, les aires de stationnements visiteurs seront perméables pour tout ou partie et maillées avec des espaces paysagers et plantées de façon à ce que l'arbre fasse obstacle au débordement du véhicule sur les espaces verts. Néanmoins ces plantations devront être réfléchies en vue de leur assurer une chance maximale de survie,

### Intégration paysagère

- Une attention particulière devra être portée aux espaces verts et de manière générale, à l'insertion paysagère de chaque opération qui pour rappel, devra être correctement décrite dans la notice paysagère à l'occasion des demandes d'autorisation,

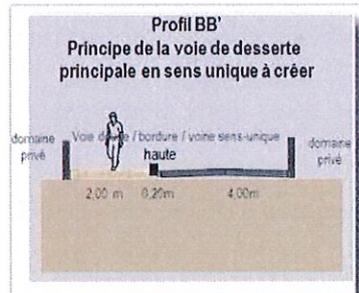
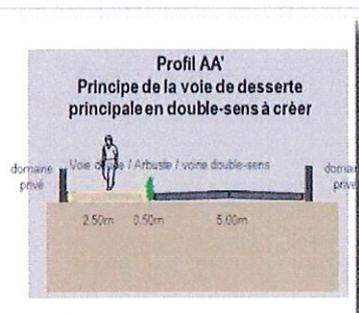
### Gestion du ruissellement pluvial

- Les eaux pluviales devront par principe être traitées sur l'unité foncière de chaque opération,
- Les techniques « alternatives » au tout tuyau favorisant l'infiltration aérienne seront privilégiées. Ces techniques regroupent les noues et fossés, les tranchées drainantes, les chaussées à structure de réservoir, les bassins de stockage et d'infiltration, les toitures végétalisées, ou encore les puits d'infiltration...

### Réseaux divers

- Tout projet fera l'objet d'une concertation préalable avec les concessionnaires et les syndicats en charge des réseaux et de la voirie,

### Profils de principe



## SECTEUR N° 1 – DOUAT



**Classement :** ZONE 2AU

### Éléments de programmation

- Se donner les moyens d'augmenter les capacités d'accueil résidentiel de la commune sur le long terme
- Pour rappel, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera une évolution du PLU à l'occasion de laquelle l'OAP sera précisée,

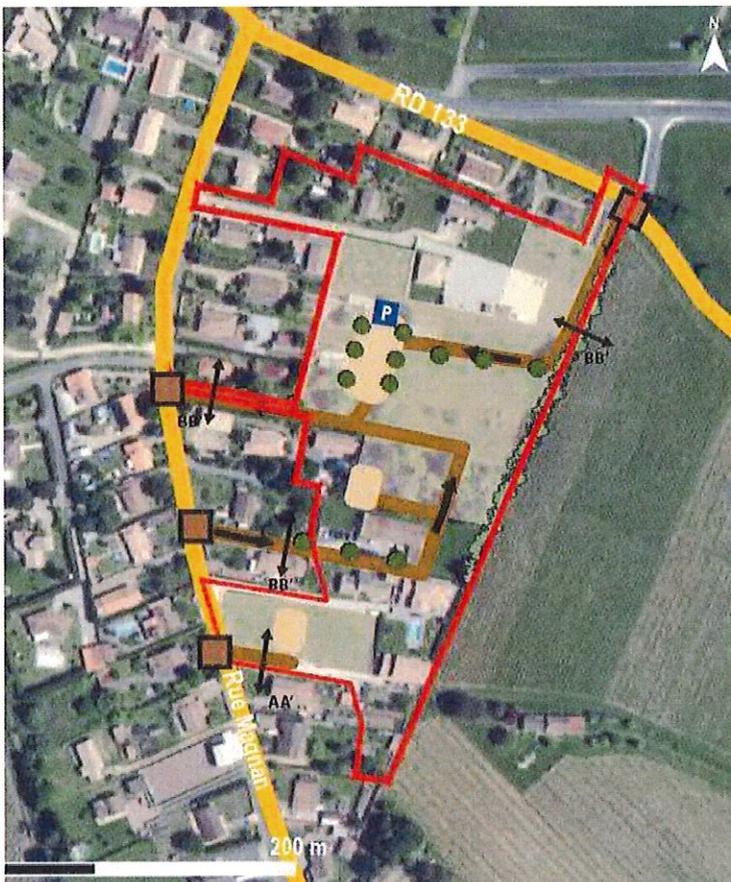
### Principes d'aménagement

- Surface : 0,3 hectare | Densité moyenne : 15 logements/hectare
- Principe d'accès commun à l'opération à réaliser par l'aire de stationnement
- Espace public avec aire de stationnements visiteurs regroupés
- Espace tampon, bande boisée

### Orientation graphique

-  Principe d'accès commun à l'opération à réaliser par le biais d'une aire de stationnement à créer
-  Espace public, aire de stationnement à créer
-  Emprise destinée à de nouvelles constructions
-  Espace boisé à créer
-  Espace tampon, traitement paysager (plantations)

## SECTEUR N° 2 – AU PRAT / MATELINOTTE



**Classement :** ZONE 1AU

### Éléments de programmation

- Faciliter la densification de ce quartier résidentiel par l'accueil d'une ou plusieurs opérations, le tout dans une logique de schéma d'ensemble permettant d'optimiser l'espace.

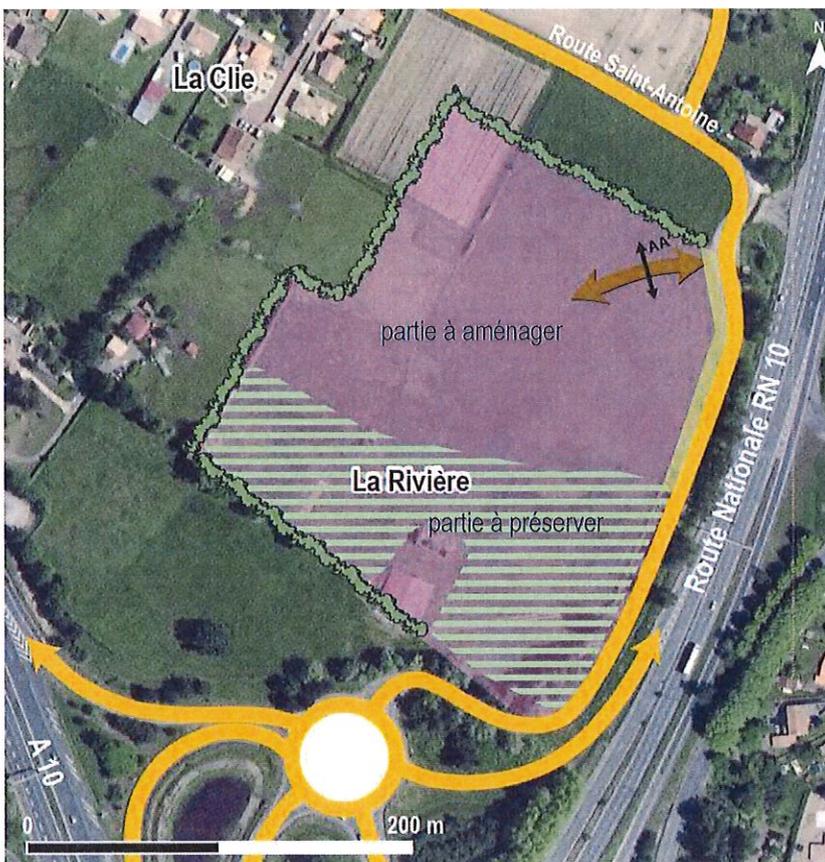
### Principes d'aménagement

- Surface de la zone AU libre (disponible): 1,2ha
- Densité moyenne du secteur à OAP : 13 logements/hectare
- Créer une voie de desserte traversante avec un sens de circulation connectant la RD 133 à la rue Magnan (limiter les placettes de retournement)
- Proscrire les sorties individuelles sur la rue de Magnan au profit d'accès groupés
- Végétaliser la frange Est au contact de l'espace agricole : plantation d'une haie bocagère jouant le rôle de pare-vent et pare-vue
- Organiser le futur quartier autour de placettes,
- Ne pas créer des places de stationnements tout le long des voies mais les ponctuer par des espaces végétalisés et prévoir un regroupement à hauteur de la place centrale
- Eviter de créer les accès individuels des futurs lots du côté de la voie douce et les orienter de manière prioritaire sur la place centrale,

### Orientation graphique

	Emprise libre destinée au développement résidentiel		Sens de circulation
	Emprise de la zone AU		Aire de stationnement visiteurs
	Principe d'accès groupé sécurisé (facultatif)		Place centrale desservant les constructions futures autour
	Voie de desserte interne (se référer au profil BB')		Plantation d'une haie en frange
			Principe de plantations nouvelles

## SECTEUR N° 3 – LA RIVIÈRE



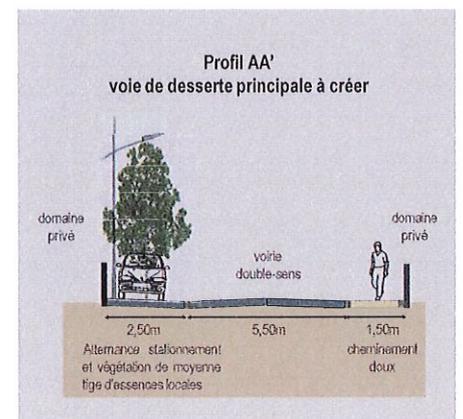
**Classement : ZONE 1AUy**

### Éléments de programmation

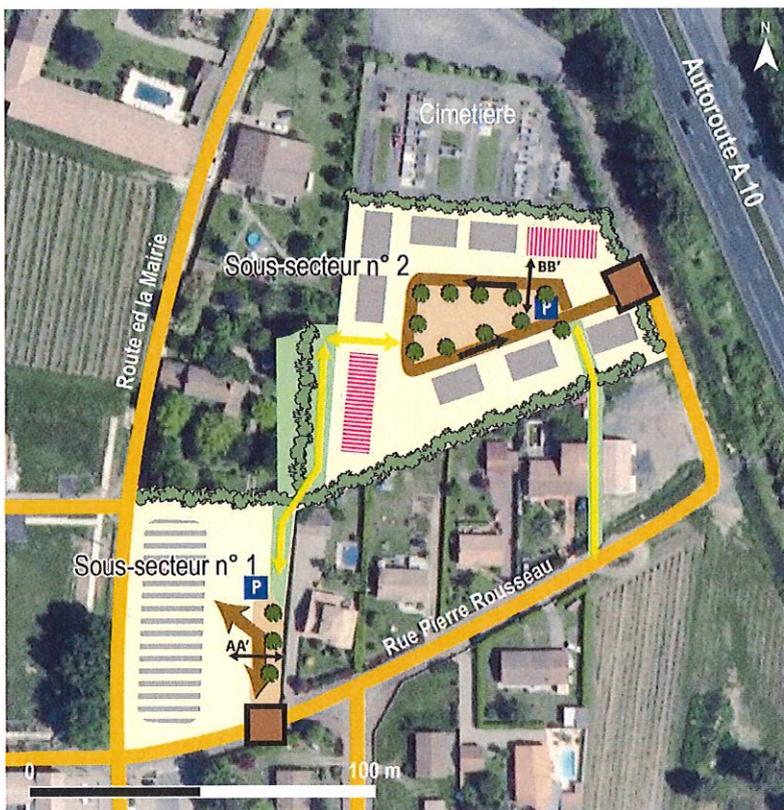
- Création d'une nouvelle zone d'activités économiques à l'embranchement de l'autoroute A 10 et de la Route Nationale RN 10 (Permis d'aménager accordé)

### Principes d'aménagement

- Aménager un carrefour sécurisé entre la route de Saint-Antoine et la voie de desserte de la zone
- Créer un accès principal et desservir la zone par une voirie à double-sens
- Créer une réserve incendie interne à la zone
- Traiter les franges au contact de l'espace agricole via de nouvelles plantations (haies bocagères)
- Préserver toute la partie en zone humide de toute urbanisation



## SECTEUR N° 4 – ROUTE DE LA MAIRIE/CIMETIÈRE



**Classement :** Secteur Ub

### Éléments de programmation

- Sous-secteur n°1 : Accompagnement d'une future opération de densification urbaine (parcelle A469 de 3300m<sup>2</sup> appartenant à la zone U)
- Sous-secteur n°2 : Réinvestissement d'une emprise communale initialement dédiée à l'extension du cimetière, en vue de libérer du potentiel d'accueil résidentiel (parcelle A549 de 6140m<sup>2</sup> appartenant au secteur Ub)

### Principes d'aménagement

- Densité moyenne : 15 logements/hectare
- Desservir chaque sous-secteur par un accès groupé sécurisé depuis la rue Pierre Rousseau (extension prévue)
- Planter ou renforcer les plantations en frange en vue de créer un corridor

#### Sous-secteur n° 1

- Soigner la qualité de l'entrée au sein de la future opération à la fois sur le plan fonctionnel et paysager : Aménager une placette

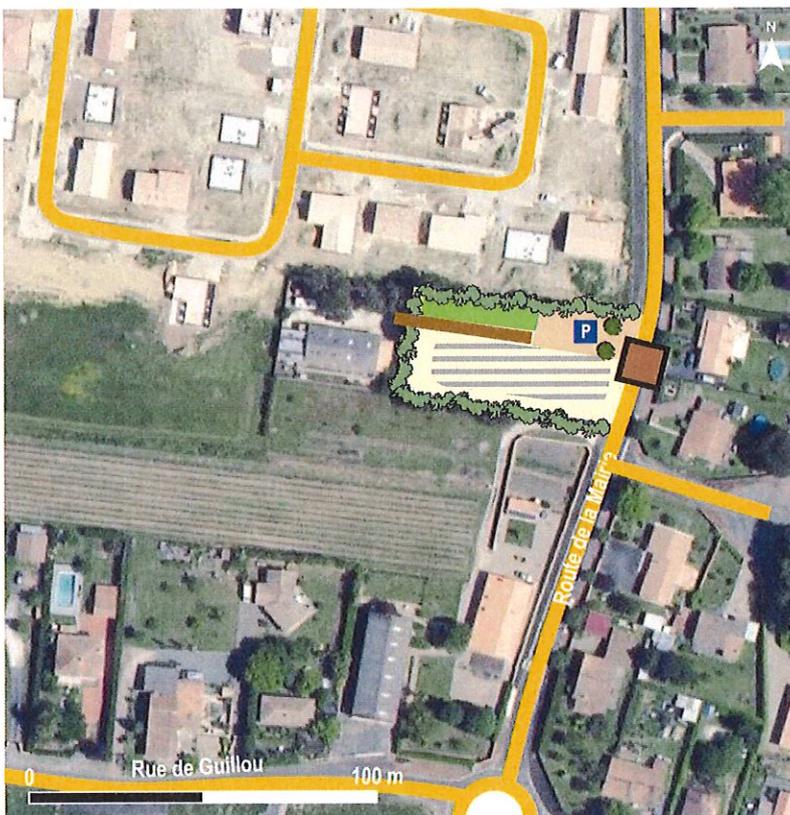
#### Sous-secteur n° 2

- Desservir l'opération via une voie en boucle avec un sens de circulation
- Organiser le futur quartier autour d'une place centrale structurante
- Regrouper les places de stationnement visiteur au lieu de les diluer tout le long de la voie de desserte

### Orientation graphique

	Emprise destinée au développement résidentiel		Principe d'accès groupé sécurisé
	Espace privilégié d'implantation des constructions		Voie de desserte interne (se référer aux profils)
	Principe d'implantation (sens de faitage)		Sens de circulation
	Implantation privilégiée pour des logements locaux		Place centrale ou d'entrée
			Liaison douce à créer
			Principe de plantations nouvelles
			Plantation en frange à conforter ou réaliser (haie)

## SECTEUR N° 5 – ROUTE DE LA MAIRIE



**Classement :** Zone U

### Éléments de programmation

- Densifier, optimiser l'espace au sein de la zone résidentielle le long de la route de la Mairie (parcelle C 73)

### Principes d'aménagement

- Surface : 1700m<sup>2</sup>
- Densité moyenne : 15 logements/hectare
- Créer un accès groupé (unique)
- Soigner les espaces communs à l'entrée du site avec une placette et du stationnement visiteur groupé
- Attention à ne pas enclaver le bâti dans le fond
- Maintenir des surfaces végétalisées

### Orientation graphique

-  Emprise destinée au développement résidentiel
-  Espace privilégié d'implantation des constructions
-  Accès groupé sécurisé
-  Placette d'entrée
-  Espace végétalisé
-  Frange à planter
-  Principe de plantations nouvelles

## SECTEUR N° 6 – ROUTE SAINT-ANTOINE



**Classement :** Zone U

### Éléments de programmation

- Se donner les moyens d'augmenter les capacités d'accueil résidentiel de la commune le long de la route de la Mairie (parcelle C 73)

### Principes d'aménagement

- Surface : 3500m<sup>2</sup>
- Densité moyenne : 15 logements/hectare
- Créer un accès groupé sécurisé depuis le carrefour de la Route Saint-Antoine et de l'allée du Bois
- Traiter les abords de la route Saint-Antoine (espace planté, gestion des eaux pluviales...)
- Organiser le futur quartier autour d'un espace central structurant
- Regrouper les aires de stationnements visiteurs en évitant de les démultiplier tout le long de la voie
- Traiter les franges via le maintien et renforcement des plantations

### Orientation graphique

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Emprise destinée au développement résidentiel       |  | Place centrale                            |
|  | Principe d'accès groupé sécurisé                    |  | Principe d'implantation (sens de faitage) |
|  | Voie de desserte interne (se référer au profil BB') |  | Plantation d'une haie en frange           |
|  | Aire de stationnement visiteurs                     |  | Principe de plantations nouvelles         |

## SECTEUR N° 7 – RUE DU PINEY



**Classement :** Secteur Uy

### Éléments de programmation

- Imposer un aménagement qualitatif des emprises encore disponibles pour le développement économique le long de la RN 10 – imposer une réflexion d'aménagement d'ensemble visant à une bonne gestion de la desserte, des eaux pluviales et de l'insertion paysagère,

### Principe d'aménagement

- Surface : 2,0ha
- Réduire le nombre d'accès depuis la rue du Pinet
- Tolérer d'éventuelles connexions avec les emprises déjà bâties environnantes
- Traiter les abords de la rue du Pinet (espace vert planté) : Les constructions seront en recul par rapport à la rue du Pinet
- Préserver les plantations et les renforcer au contact de la RN 10 pour maintenir un espace végétalisé tampon jouant le rôle de filtre paysager. Il s'agit aussi de réduire les surfaces imperméabilisées !

-  Zone dédiée au développement économique (Uy)
-  Principe d'accès groupé sécurisé
-  Connexion potentielle
-  Espace végétalisé
-  Principe de plantations nouvelles le long de la Rue du Pinet
-  Traitement paysager de la frange aux abords de la RN 10