

Département de la Gironde

VIRSAC

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



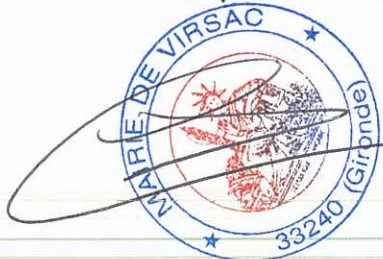
1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
28 septembre 2007	13 septembre 2011	24 mai 2012

Vu pour être annexé le

24 mai 2012

Le Maire,



URBAM
7, avenue Georges Brassens
33240 PEUJARD



Vincent BUCHMANN
Architecte D.P.L.G.

BLONDIAUX Pierre
Paysagiste / concepteur

ROUTE VILLEBOIS / 16320 RONSENAC
Tel / fax : 05 45 64 41 32 / Portable : 06 74 53 85 78
p.s.blondiaux@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	3
SITUATION.....	4
PARTIE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5
1. VIRSAC DANS LES ECHELLES SUPRA-COMMUNALES : HAUTE GIRONDE, CANTON DE SAINT-ANDRE DE CUBZAC.....	5
1.1Périmètres INSEE, administratifs, institutionnels.....	5
1.2Documents cadres s'appliquant à la commune	7
2. ORGANISATION URBAINE DE LA COMMUNE	9
2.1Un nœud autoroutier majeur à l'entrée nord de l'agglomération bordelaise	9
2.2Hiérarchie des voies et problématiques liées.....	9
2.3Organisation urbaine de la commune	12
2.4Les enjeux de restructuration du bourg.....	18
3. CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE.....	26
3.1Une évolution démographique liée à la proximité de l'agglomération bordelaise	27
3.2Une population active liée aux pôles urbains que sont la « CUB » et Saint-André-de-Cubzac	29
3.3Les activités : une proximité immédiate de pôles commerciaux et de services	30
3.4Des logements en augmentation nette et régulière.	35
3.5Equipements, services, associations	38
3.6Réseaux.....	39
4. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE.....	43
4.1Présentation des objectifs de la carte communale.....	43
4.2Zones définies en fonction de ces objectifs et bilan	43
4.3Bilan des superficies dégagées et de l'évolution des zones urbaines	45
5. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	47
5.1Atouts et contraintes	47
5.2Analyse : quelle mutation pour cette commune péri-urbaine ?	48
5.3Evaluation des besoins	49
PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	51
1. LE MILIEU PHYSIQUE	51
1.1 Relief et Hydrographie	51
1.2 Occupation du sol	51
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	55
2.1 Les espaces naturels « inventoriés » et « réglementaires »	55
2.2 Les paysages de la commune	55
2.3 Les éléments remarquables du paysage naturel et bâti : entités et identité de la commune.....	57
3. LES CONTRAINTES A L'URBANISATION : BILAN DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES	58
3.1 Servitudes d'utilité publique	58
3.2 Zones sensibles	58
3.3 Autres contraintes	58
4. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	62
PARTIE III : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	65
1. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN BOURG	65
2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES RETENU	67
3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	70
3.1 Présentation générale du projet.....	70
3.2 Exposé des motifs du règlement.....	70
3.3 L'exposé des motifs de la délimitation des zones	72
3.3.1 La justification du projet au regard de l'orientation du « cadre de vie rural » de VIRSAC.....	72

3.3.2	La justification du projet pour la structuration de l'urbanisation à VIRSAC	75
4.	LES SURFACES DEGAGEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	81
4.1	Superficies dégagées par zone.....	81
4.2	Analyse	81
4.2.1	Les zones urbaines et à urbaniser « mixtes »	81
4.2.2	Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités économiques	82
4.2.3	La zone agricole.....	82
4.2.4	La zone naturelle	82
4.3	Conclusion : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	82
4.3.1	Les espaces forestiers	82
4.3.2	Les espaces agricoles	82
4.3.3	Les espaces naturels	84
5.	ESPACES BOISES CLASSES	85
6.	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	88
7.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	89
7.1	Secteur de « Petit-Berdat - Bourg de Virsac »	89
7.2	Secteur de « Croix de Pradelle »	92
7.3	Secteur de « Douat »	92
7.4	Secteur de « Matelinotte »	92
8.	ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER.....	93
9.	COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU CUBZAGUAIS.....	94
9.1	Partie 1 : les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés	94
9.2	Partie 2 : les espaces et les sites naturels à protéger.....	94
9.3	Partie 3 : les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	94
9.4	Partie 4 : les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux....	95
9.5	Partie 5 : les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports en commun.	95
9.6	Partie 6 : les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques.....	95
9.7	Partie 7 : les orientations relatives à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de villes.	95
9.8	Partie 8 : les orientations relatives à la prévention des risques	95
PARTIE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR		96
1.	LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	96
2.	LA BIODIVERSITE	97
2.1	La protection des éléments d'intérêt	97
2.2	La protection des milieux aquatiques.....	97
2.3	La protection des principaux boisements.....	97
3.	LES RESSOURCES NATURELLES.....	98
4.	LA POLLUTION	98
4.1	Le recueil et le traitement des eaux usées.....	98
4.2	Les déplacements.....	98
5.	LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	98
6.	CONCLUSION	98
ANNEXES.....		100

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de VIRSAC a décidé la mise en œuvre d'une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme dans sa délibération du 20/09/2007. Auparavant, la commune était dotée d'une Carte Communale, approuvée en 2004.

Cette élaboration s'est effectuée dans le cadre d'une commission d'urbanisme nommée par le conseil municipal, ainsi que dans le cadre d'un comité de pilotage, réunissant les différents services associés à ses études avant enquête publique.

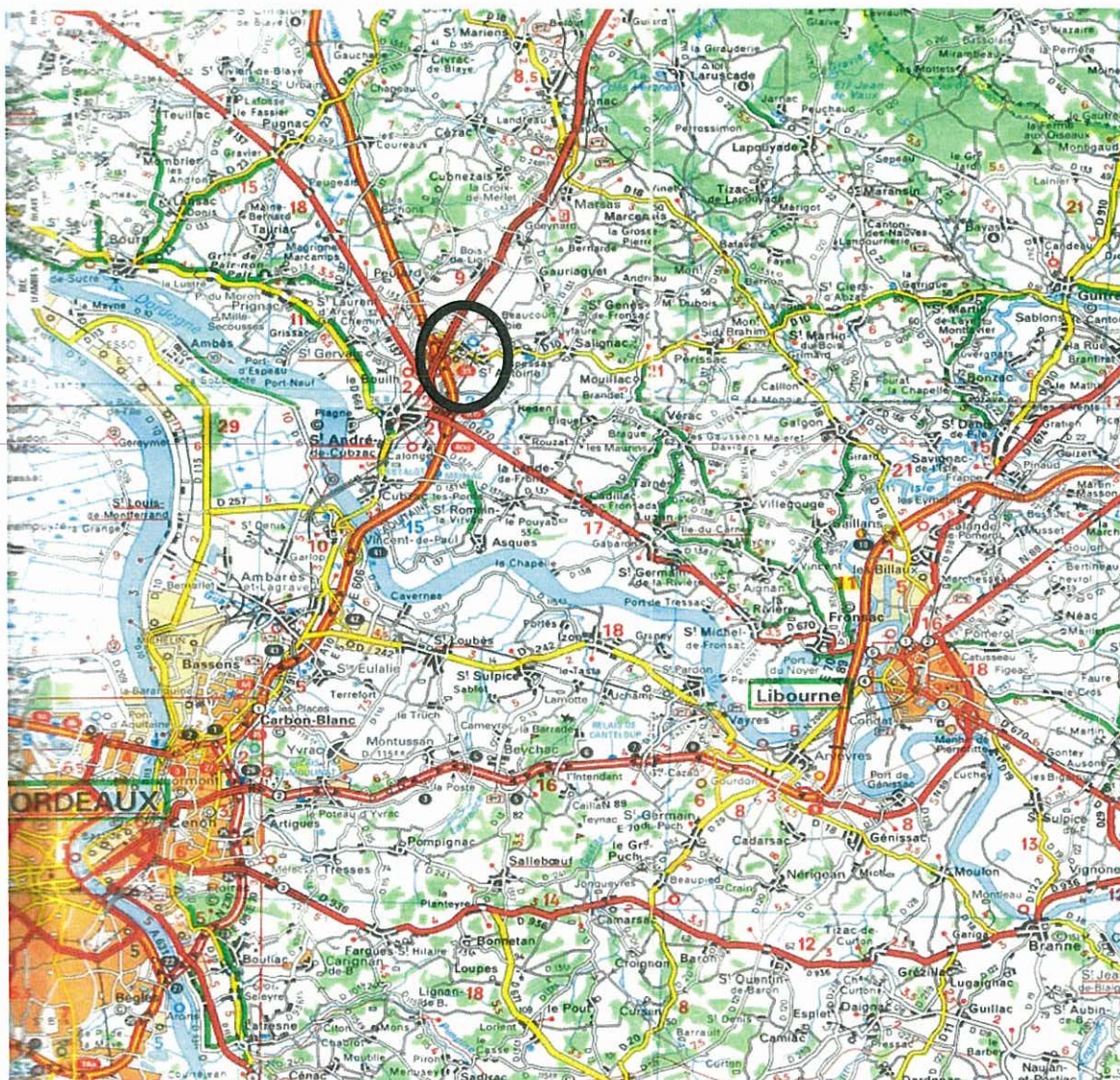
Le présent rapport de présentation présente les choix retenus au cours de cette élaboration, conformément au code de l'urbanisme, et se décompose en quatre parties :

- une première partie expose le diagnostic territorial : positionnement stratégique et socio-économique, évolution de l'habitat et des logements, bilan des procédures antérieures, puis dégage une analyse transversale des enjeux et besoins dans le cadre de la planification ;
- une seconde partie analyse l'état initial de l'environnement : état des lieux de l'environnement et des paysages, occupation du sol, patrimoine naturel et bâti, bilan des servitudes et protections, synthèse et enjeux en matière d'environnement dans le cadre de la planification ;
- la partie suivante présente et justifie des choix retenus pour établir dans le Plan Local d'Urbanisme : projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement, les règlements « graphique » et « écrit » et les différentes limitations du droit du sol (emplacements réservés,...) ;
- une dernière partie propose l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement.

Enfin, la collectivité a choisi d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intégrant les dispositions de la loi engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » et intègre donc les dispositions du code de l'urbanisme, applicables au moment de son arrêt : évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du rapport de présentation (analyse de la consommation d'espace...), notamment.



SITUATION



Extrait de la Carte Michelin n°75
Echelle : 1/200 000

PARTIE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. VIRSAC DANS LES ECHELLES SUPRA-COMMUNALES : HAUTE GIRONDE, CANTON DE SAINT-ANDRE DE CUBZAC

1.1 Périmètres INSEE, administratifs, institutionnels

VIRSAC appartient au canton de Saint-André-de-Cubzac et à l'arrondissement de Bordeaux. La commune jouxte les communes de (du nord au sud) : Saint-Laurent-d'Arce, Peujard, Saint-Antoine, Saint-André-de-Cubzac et Saint-Gervais. Plusieurs autres périmètres « de projet » ont été institués depuis, dans lesquels la commune s'insère.

La Communauté de Communes constitue aujourd'hui un échelon institutionnel important, auquel la commune adhère depuis décembre 2000, date de la création de la **communauté de communes du Cubzagais**. Elle regroupe 10 communes : Aubie-Espessas, Cubzac les Ponts, Gauriaguet, Peujard, Saint-André-de-Cubzac, Saint-Antoine, Saint-Gervais, Saint-Laurent-d'Arce, Salignac et VIRSAC. Elle compte près de 20 000 habitants.

La Communauté de Communes regroupant 10 communes « aux portes de Bordeaux » porte un projet de développement économique ambitieux avec la création et le projet de 3 zones d'activités dont 2 ZAC. Ces zones d'activités économiques, représentant des pôles d'emplois importants et des revenus dont l'ensemble des communes de l'intercommunalité bénéficient, sont les suivantes :

- Parc Industriel et Commercial "La Garosse" : ce parc compte 450 - 500 emplois, une quarantaine d'entreprises. Il a été repris par la CdC en 2001 et des travaux de requalification ont été effectués en 2005.
- ZAE Peujard : elle a été reprise en matière de gestion par la collectivité en 2006 et compte 12 entreprises et environ 75 emplois.
- ZAC « Parc d'Aquitaine » : Au mois de mars 2006, la Communauté de Communes a créé la Zone d'Aménagement Concerté « Parc d'Aquitaine » sur 108 ha, située sur le site de *La Garosse* à Saint-André de Cubzac. Cette ZAC a une vocation tertiaire, environnementale, touristique, industrielle, artisanale et commerciale.

Le **projet de village de marques** amorcé en 2008 est actuellement figé. Il créerait au minimum 750 emplois (source : CDC). Ce seraient 110 magasins environ, de 100 à 300 m², qui occuperaient 25 000 m² de surface commerciale sur 38 000 m² de bâtiments. Le site a été choisi parmi une cinquantaine pour sa situation géographique privilégiée sur un grand axe Nord Sud, favorable à un captage des flux touristiques.

La CDC du Cubzagais développe aussi une **importante politique de la jeunesse et de la petite enfance** (crèches de 46 places en 2005) au sein de la maison de la petite enfance (aides maternelles), centre de loisirs (120 places), et du développement social (Aire d'accueil des Gens du Voyage).

En matière de développement durable des espaces urbains et ruraux, l'intercommunalité soutient l'accès à « Gironde numérique », politique départementale d'accès à l'internet haut-débit, au développement d'un « Agenda 21 » et d'une politique de pédagogie à l'environnement, avec la participation à des programmes et interventions d'entretien de l'environnement et de la Dordogne. Enfin un projet fort actuellement est la création d'un pôle d'échange multimodal à la gare de St André de Cubzac,

L'intercommunalité a également comme compétence les **équipements loisirs / culturels** avec la création de 2 écoles de musique et d'une piscine couverte.

Le **Pays de la Haute Gironde** regroupe quant à lui 61 communes et 5 cantons. Le Pays est porté par le Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde et fédère les Communautés de communes du canton de Blaye, de Bourg en Gironde, du Cubzaguais, de l'Estuaire (Saint-Ciers-sur-Gironde) et de Saint-Savin, dont les représentants siègent au sein du Conseil syndical (73 titulaires) et du Bureau (10 membres). Un Contrat de Pays a été signé le 29 janvier 2005. Le périmètre définitif a été défini par l'arrêté préfectoral du 30 Octobre 2003.

STRUCTURES INTERCOMMUNALES	COMPETENCES / ACTIONS
SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA HAUTE GIRONDE	<p>La Charte de Pays présente des projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour promouvoir l'identité du Pays : valoriser le patrimoine naturel et culturel, développer l'offre touristique et encourager les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ; - pour mieux vivre : renforcer le lien social, améliorer l'habitat et améliorer les conditions de vie et de services → un Programme Local d'Habitat – PLH est en cours d'élaboration - pour mieux travailler : favoriser le maintien des entreprises existantes et le développement d'activités nouvelles, développer la formation professionnelle et développer le partenariat secteur public / secteur privé.
COMMUNAUTE DE COMMUNES	<p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement économique : 2 zones existantes et la ZAC "Parc d'Aquitaine" (futur Village des marques) - Développement social et solidarité : Crèche, Centre de loisirs, Aire d'accueil des Gens du Voyage - Développement durable des espaces urbains et ruraux - Gironde numérique, Agenda 21, Pôle d'échange multimodal, SMIDDEST/EPIDOR, Parc naturel régional, Schéma de Cohérence Territoriale - Vie locale et animation du territoire <p>Projets/Actions : un Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'élaboration, auquel le PLU de la commune devra être conforme.</p>
SYNDICAT D'ELECTRIFICATION DE LA GIRONDE	Alimentation en électricité.
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ADDUCTION D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT DU CUBZAGAI	Service de l'eau et de l'assainissement.
SYNDICAT MIXTE INTERCOMMUNAL DE COLLECTE ET DE VALORISATION DU LIBOURNAIS HAUTE-GIRONDE (SMICVAL)	Collecte et transport des ordures ménagères.



Source : CG 33, Carte « Les EPCI à fiscalité propre et les Pays Girondins, 29.03.2006 ».

1.2 Documents cadres s'appliquant à la commune

Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions de divers schémas et plans.

1.2.1 Le SCOT du Cubzaguais

La Communauté de Communes du Cubzaguais est dotée d'un **Schéma intercommunal d'Aménagement et de Développement** à son échelle, et vient d'approuver un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**. De même, elle s'est engagée dans une démarche Agenda 21.

La commune appartient donc au périmètre de Schéma de COhérence Territoriale du canton de Saint-André de Cubzac, approuvé en décembre 2010.

De ce fait, le projet de PLU de VIRSAC doit se conformer aux orientations retenues et concernant son territoire, notamment sur la question de l'environnement et du cadre de vie.

En effet, l'Article L122-1-15 - Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 (V) précise que *« les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 143-1, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée. »*

Ainsi, le SCOT du Cubzaguais, dans son **document d'orientations générales** précise 8 parties dont certaines concernent plus particulièrement VIRSAC, à savoir :

- Partie 1 : Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés :

Cette partie préconise notamment, concernant l'armature urbaine d'une part, un respect de périmètres « d'arrêt » d'urbanisation, et concernant l'insertion dans « son environnement » d'autre part, la sécurisation des déplacements et accès aux différentes infrastructures. Ce thème concerne pour partie VIRSAC.

- Partie 2 : Les espaces et les sites naturels à protéger.

Cette partie traite de la question de la meilleure gestion de l'eau et du réseau hydrographique, des zones humides. Mais également de la préservation des paysages agricoles et viticoles, par le maintien de coupures d'urbanisation, de protection du patrimoine bâti. Cette partie concerne VIRSAC.

- Partie 3 : Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Sont abordés les grandes orientations pour « assurer de la gestion économe de l'espace » et « la protection de l'espace agricole ». Cette partie concerne VIRSAC.

- Partie 4 : Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux.

Ils fixent une évolution démographique d'ici à 2025. Ces orientations préconisent une densité des logements d'une part et prescrivent une mixité sociale de certaines opérations d'autre part. Ce thème concerne pour partie VIRSAC.

- Partie 5 : Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports en commun.

Ils préconisent une relation densité urbaine – transports en commun, qui ne concerne que peu VIRSAC, à la fois proche de l'agglomération de Saint-André, mais aussi éloignée notamment du futur pôle intermodal. Ils préconisent également les modes de déplacement « doux » à l'échelle intercommunale.

- Partie 6 : Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques.

Les orientations retenues tendent notamment, au-delà des grands projets de zones d'activités spécifiques, vers une offre de qualité à destination des entreprises locales.

- Partie 7 : Les orientations relatives à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de villes.

VIRSAC est concernée par ces orientations au titre du traitement des abords des grandes infrastructures.

- Partie 8 : Les orientations relatives à la prévention des risques

VIRSAC n'est pas concernée, hormis par les nuisances liées aux infrastructures, par cette thématique d'orientations générales du SCOT.

Enfin, au titre du L.123-6 du code de l'urbanisme, la commune de VIRSAC n'est pas soumise à l'avis du Préfet et de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles : « toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune **située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale** approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ». **En effet VIRSAC est concernée par un SCOT approuvé en décembre 2010.**

Analyse

VIRSAC bénéficie des équipements intercommunaux localisés à proximité immédiate de la commune et d'une bonne desserte en infrastructures de transports routiers et collectifs liés au pôle multimodal de St André.

Elle fait par ailleurs partie de territoires, ou secteurs périmètres de projet :

- le pays est porteur d'études en cours dont le PLH (« de Pays », non réglementaire tant qu'il n'est pas transcrit à l'échelle de l'intercommunalité);
- le SCOT qui donne des orientations supra communales à suivre pour la commune sur plusieurs des thèmes étudiés dont la consommation d'espaces, les espaces naturels et boisés, les déplacements, le logement.

Il s'agira de tirer parti de cette situation en prenant en compte la géographie de la commune et la pression foncière qui peut en résulter, en réfléchissant à un projet tenant compte des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en matière de développement et d'environnement comme l'intégration de prescriptions au PADD ou aux orientations d'aménagement.

2. ORGANISATION URBAINE DE LA COMMUNE

2.1 Un nœud autoroutier majeur à l'entrée nord de l'agglomération bordelaise

Saint-Laurent-d'Arce, Peujard, Saint-Antoine, Saint-André-de-Cubzac et Saint-Gervais sont les communes limitrophes de VIRSAC, situées à l'intersection d'un nœud routier majeur à l'entrée nord de l'agglomération bordelaise.

La commune est desservie par de nombreux axes routiers qui représentent environ 7 % de la superficie communale, dont 2 axes majeurs en région Aquitaine :

- L'autoroute A10, reliant Bordeaux à Paris, traverse la commune du sud au nord; cet axe est classé « à grande circulation » est soumis à la Loi Barnier sur les entrées de ville (inconstructibilité en dehors des parties urbanisées à 100m de l'axe de la voie).
- La Route Nationale 10, reliant Bordeaux à Paris, via Angoulême, traverse la commune du sud-est au nord-est; cet axe est également classé « à grande circulation » et soumis à la Loi Barnier sur les entrées de ville (inconstructibilité en dehors des parties urbanisées à 100m de l'axe de la voie).
- La RD 115 dessert le bourg selon un axe nord-sud depuis Saint-André de Cubzac. La RD115 E1i complète cette irrigation nord-sud de la commune.
- La RD 115 E2 et la RD 133 (qui permet de rejoindre la D10 en direction de Coutras à l'est et la RD 669 à l'Ouest) traversent la commune d'est en ouest.
- Enfin, la RD 137 (ancienne RN 137), à l'ouest du territoire, reliant Saint-André-de-Cubzac à Blaye.

Le reste du territoire est desservi par un réseau de voiries communales et chemins ruraux, chemins pour la plupart carrossables.

→ cf. carte de la hiérarchie des voies.

2.2 Hiérarchie des voies et problématiques liées

L'A10, axe classé « à grande circulation » (application de la Loi « Barnier » sur les entrées de ville), qui traverse la commune du nord au sud amène à une rupture physique dans la commune mais qui n'a pas tant d'incidences visuelles que la RN10. En effet, franchissable à 2 reprises par les ponts de la RD115 et RD 115E2, elle n'est pas réellement visible puisque bordée de talus notamment aux abords de la gare de péage.

La gare de péage reste tout de même un lieu de passage très important de véhicules qui décélèrent puis accélèrent, créant des nuisances de bruit, audibles suivant l'orientation du vent.

L'application du recul obligatoire des constructions en dehors des parties urbanisées, de 100m de l'axe, participera au regroupement des constructions autour des hameaux et quartiers existants. Seuls le bourg et le hameau de Douat sont concernés, de part et d'autre de l'autoroute.

Enfin, son accès par l'échangeur de Saint-André-de-Cubzac encourage à des circulations très fréquentes sur la RD115 et RD 115E2, la RD 133 flux provenant également des communes avoisinantes et utilisant des raccourcis (Peujard...).

La RN10, axe classé « à grande circulation », qui traverse la commune à l'est, ne donne pas lieu tant à une rupture physique qu'à une nuisance sonore et visuelle. En effet très tôt urbanisée sur ces abords directs (avant les travaux d'élargissement), les constructions sont aujourd'hui proches du passage des véhicules et de nombreux poids-lourds. Cette problématique se pose tant sur la partie urbaine liée à Saint-Antoine que sur le secteur pavillonnaire des Chaumes / Cormier à l'ouest de la voie.

La RD137, également axe classé « à grande circulation » (application de la Loi « Barnier » sur les entrées de ville), traverse la commune au sud-ouest de manière négligeable et n'aura pas d'incidence, à priori, sur le développement urbain.

Les routes départementales (RD115 et RD 115E2, la RD 133) desservent quant à elles les pôles urbanisés que sont le bourg, Pradelle et Bellue, au nord du bourg. Ces axes constituent des voies de desserte locale, mais aussi de « transit », permettant de rejoindre notamment l'autoroute et la nationale 10, mais aussi les communes limitrophes de Saint-André, Saint-Antoine, Peujard. Le carrefour au nord du bourg, RD133/RD115, a été réaménagé pour supprimer les risques de collision mais la vitesse sur l'ensemble des routes départementales reste importante. Par ailleurs les piétons n'ont pas d'espace réservé, ce que la municipalité souhaite prendre en compte.

Ces voies restent encore des axes de type rural (chaussée de 5 à 6 m et bas côtés en fossés enherbés) qu'il s'agira de réaménager suivant le développement urbain escompté. D'ores et déjà, la traversée du bourg doit faire l'objet d'une requalification de la voie d'une manière globale en espace public central (largeur, aménagements qualitatifs et paysagers, espaces communs piétons/cycles,...). Une réflexion de ce type est en cours actuellement et la municipalité envisage la création d'un cheminement piéton nécessaire et de sécurisation le long de la RD115E2 au sud du bourg, pour joindre l'abri bus.

→ cf. carte de hiérarchie des voies.

Analyse

La commune reste au cœur du nœud autoroutier et ne peut physiquement pas en être distinguée. L'impact de l'autoroute n'a pas suffisamment été étudié.

Le bourg et ses extensions urbanisées connaissent aujourd'hui des problématiques de sécurisation des abords des voies et des accotements. La configuration « rurale » de la voirie ne permet pas de sécuriser les déplacements piétons, même courts vers l'école, la mairie ou le bus, ni le stationnement. En effet à la circulation de desserte locale s'ajoute une desserte de transit importante.

Enjeux

Ainsi, il s'agira de concilier la problématique de desserte et celle de sécurisation de ces axes au cœur même des parties urbanisées de la commune, notamment dans le bourg. La politique engagée de création de cheminements doux sécurisés devrait être également poursuivie.

Enfin, aménager de manière qualitative les abords de la RN10 semble majeur au moins visuellement, en intégrant l'idée de rompre avec les modes d'urbanisation linéaire.

Département de la Gironde
Plan Local d'Urbanisme de VIRSAC
Hiérarchie des voies

Septembre 2011

RD 115 / RD 133 :
Carrefour modifié mais vitesse excessive.

RD 133 :
- Axe routier pour rejoindre la RN 10 en évitant de traverser la zone d'activités de la Garosse au sud-est.
- Aux Vignes / Bellue : enjeu de réaménagement et réduction de la vitesse.

RN 10 :
Accès par la RD 133.
Application de 100 m de recul de part et d'autre de l'axe (L 111-1-4).

Secteur entre l'ancienne route de Paris et la RN 10, problématique de bruit et de perceptions visuelles.

Voirie communale :
- Desserte des hameaux et lieux-dits
- Desserte des communes
- Problématique de l'utilisation de ces voies comme "raccourcis" (notamment aux abords de la RD 137) et de la traversée de certains quartiers (largeurs inadaptées), notamment pour les lieux-dits Les Chaumes/Magnan et La Fosse.

Mairie / Ecoles :
Enjeu d'aménagement des espaces publics / piétons

RD 137 :
Prévision de fermeture d'un carrefour sur deux le long de cet axe.
Application de 75 m de recul de part et d'autre de l'axe (L 111-1-4).

RD 115E2 :
Projet de cheminement piétons jusqu'à l'abribus.

Autoroute A 10 :
Traversant la commune (2 ponts), échangeur à l'extérieur de la commune sur Saint-André-de-Cubzac.
Application de 100 m de recul de part et d'autre de l'axe (L 111-1-4).

LEGENDE

- Autoroute et routes nationales
- Routes départementales
- Voies communales
- Chemins ruraux
- Limite communale
- L 111-1-4
- Zones urbanisées

0 500 m

2.3 Organisation urbaine de la commune

Le développement urbain qu'a connu la commune est donc intimement lié à la réorganisation des infrastructures de transport et la polarisation de plus en plus grande de l'agglomération bordelaise, tant en terme d'emplois que de services et d'équipements.

Mais historiquement la commune a connu un développement lié à l'économie agricole et surtout viticole des vins de Bordeaux.

De fait, l'organisation urbaine de VIRSAC est aujourd'hui fonction à la fois de ces espaces ruraux viticoles qui ont subsisté, et d'un développement urbain lié à une pression foncière qui s'est accrue à partir des années 1980. Le tissu urbanisé a donc connu les évolutions de la croissance urbaine et du « retour » vers les campagnes de nouveaux habitants depuis les couronnes urbaines de l'agglomération bordelaise. C'est celui-ci qui domine aujourd'hui.

2.3.1 Les franges « urbaines » de la commune

Elles sont quant à elles le plus souvent liées à des communes ayant le même profil viticole et ne sont pas urbaines, hormis en lien avec Saint-Antoine et Saint-Gervais. Ainsi :

- Le nord de la commune jouxte Peujard, dont la limite est à la fois viticole et boisée. Les terres du *Château Julie* sont en limite communale (lieu-dit *Naudonnet*).
- Saint-Antoine, à l'est de la commune, représente la frange la plus urbanisée, avec l'installation ancienne d'activités adossées au village de Saint-Antoine, en bordure de RN10.
- Au sud et à l'ouest, les communes de Saint-André et de Saint-Gervais ont un contact avec VIRSAC dans leurs parties les moins urbanisées (boisements et espaces ruraux).

2.3.2 Le bourg "Petit-Berdat" et ses extensions

Le bourg ne connaît pas un bâti d'origine rurale, mais il s'est développé initialement autour de l'école et de la mairie. Il a connu une expansion urbaine pavillonnaire régulière depuis les années 1980 et l'arrivée de l'autoroute.

Le bourg constitue un quartier « mixte » accueillant le pôle principal d'habitat mais aussi les équipements communaux, tels la mairie, les écoles et la salle multisports, le terrain de sports. Il est localisé de manière centrale à l'ouest de la commune, au carrefour stratégique des déplacements communaux (RD115, RD133). Il est bordé par des parcelles qui donnent lieu, notamment au sud de la mairie, à un potentiel de reconfiguration et de développement d'un centre bourg.

Les formes urbaines sont donc majoritairement contemporaines, issues d'une succession de lotissements desservis par des voiries sans issue, et composées de bâtis sur un niveau en cœur de bourg, positionnés à en retrait par rapport à la voie.

Des extensions pavillonnaires du même type se sont donc engagées au sud, le long de la RD115E2, de part d'autre du giratoire formé à l'intersection de la RD115. Ce giratoire donne aujourd'hui la limite urbanisée du bourg avant le village ancien de Pradelle.

La limite nord du bourg est viticole, aux abords du stade, annonçant le village ancien de Bellue, sur la RD 133 et de l'église et de son cimetière. L'église n'est donc pas un point de repère communal traditionnel dans un bourg, puisque la construction de l'autoroute s'est fait en contrebas du monument et a rompu toute densification ou extension urbaine centrale possible.

2.3.3 Bellue

Les formes urbaines y sont principalement anciennes et composées de bâtis sur un à deux niveaux, positionnés de manière intermittente à l'alignement de la voie. Les bâtiments (maisons d'habitations et anciens hangars) sont joutés par des jardins. Ce secteur a connu une évolution « urbaine » très mesurée

du fait de sa spécificité encore aujourd'hui viticole, mais également de part sa situation sur la RD133, très passagère, reliant à l'ouest la RN 137.

2.3.4 Pradelle

Le village de Pradelle a conservé les traits d'un bourg ancien : ruelles étroites et parcellaire en « lanière », bâtis à l'alignement de la place du village où trônent le point d'eau et le puits.

Les formes urbaines y sont anciennes et composées de bâtis sur deux niveaux, à l'alignement de la voie. Les bâtiments (maisons d'habitations et anciens hangars) sont prolongés sur l'arrière par des jardins et, donnent un caractère confidentiel à ce secteur « à part » dans la commune, qui a conservé son identité originelle. C'est un hameau à vocation aujourd'hui exclusivement d'habitat.

En effet Pradelle est très certainement lié à un domaine autrefois imposant, en témoignent les bâtiments au nord du village et une vaste parcelle encore aujourd'hui vierge d'urbanisation. Cette parcelle marque la rupture avec le secteur pavillonnaire du sud du bourg actuel.

2.3.5 Les Chaumes / Matelinotte

Ce secteur est un quartier d'évolution récente de son urbanisation à la faveur de pavillons implantés le long de la voie communale joignant la RN10, la RD133 et la RD115E2. L'accessibilité de ce secteur est la raison de son développement, formant aujourd'hui un pôle d'habitat majeur en nombre d'habitants sur VIRSAC.

Les formes urbaines contemporaines se sont installées peu à peu, créant ainsi un tissu très peu dense, sur de grands terrains où les constructions sont implantées avec des reculs importants. Cependant, l'étiement des constructions, du nord au sud, n'a pas permis de recentrer le développement urbain et pose aujourd'hui la problématique d'une urbanisation « à l'opportunité », créant des voies en impasse et en servitudes, mais aussi des constructions en double voire triple rang.

2.3.6 Le secteur urbanisé « Au Pinier »

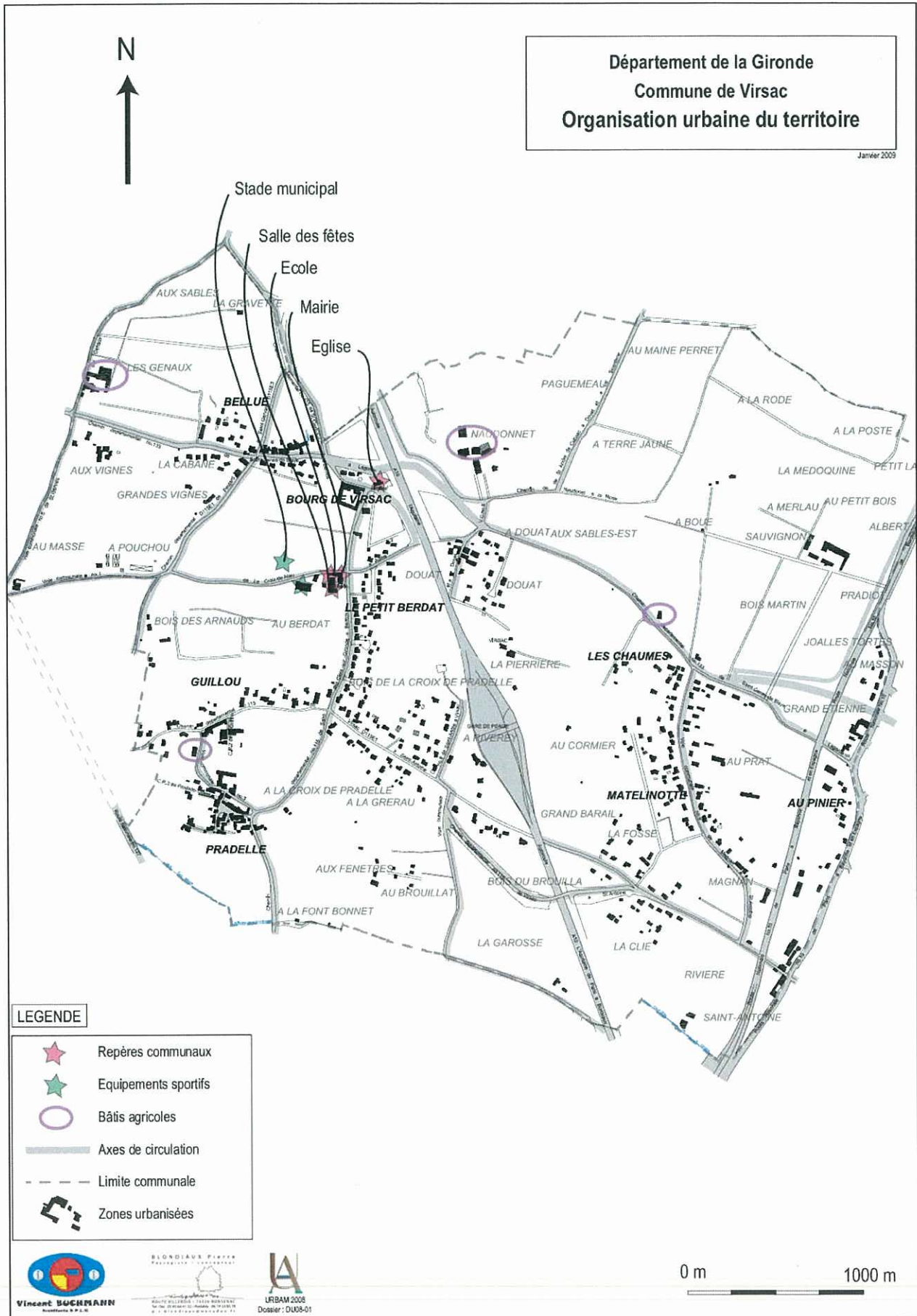
En lien avec la commune de Saint-Antoine, il s'est développé aux abords de la nationale 10, axe de desserte majeure, où s'est développée une entrée de ville commerciale et artisanale. Cette urbanisation mêle bâti ancien de type « maisons de bourg » et architecture commerciale, sans réelle unité architecturale.

Le caractère de nuisance, lié au bruit, de cet axe classé à grande circulation contraint à ne plus développer ce type de secteur, pourtant ayant un enjeu de « vitrine économique » sur la RN10, en continuité de la zone de la Garosse et à l'entrée du village de Saint-Antoine.

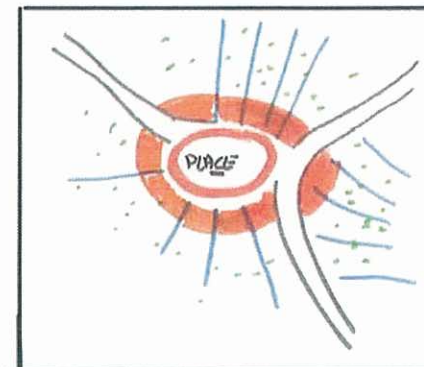
A la marge de ces quartiers, *quelques bâtis sont insérés de manière isolée* en milieu naturel ou viticole. Ils font l'objet d'un repérage au sein de la carte sur la situation viticole (partie « cadrage socio-économique »). S'ils ne constituent pas ou plus aujourd'hui des bâtiments d'exploitation, forestière ou viticole, ce sont :

- des bâtis anciens et réhabilités, souvent d'origine agricole ;
- des pavillons, résidences principales ou secondaires dont l'implantation fut autorisée antérieurement aux règles d'urbanisme limitant un certain mitage de l'espace rural.

→ cf. illustrations suivantes.



Les Pradelles



Parcellaire dense, éclaté en " étoile " autour de la vie publique de la place, du puits, des voies de circulation.

Bâti rural traditionnel

Pierres de gironde

Elévations en R+1

Habitat en Rdc

Dépendances agricoles à l'étage détournées depuis en extension des parties habitables

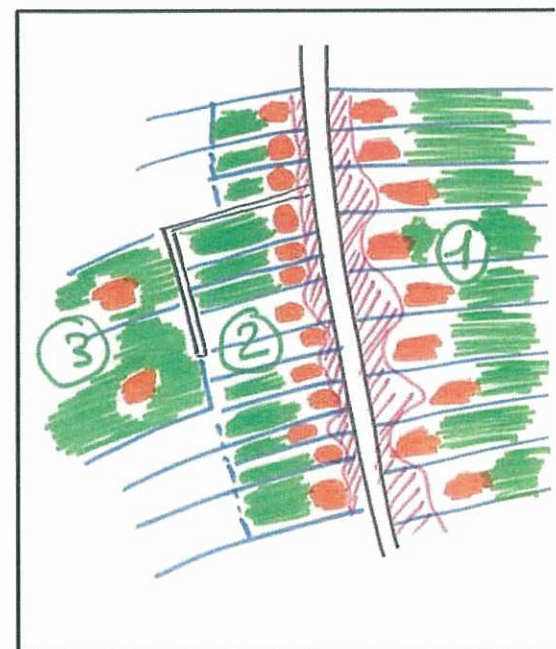
Front de parcelles bâti sur rues

Fonds de parcelles en jardins (agricoles)

Rues et ruelles anciennes non aisément adaptées à la circulation automobile moderne



Les Chaumes

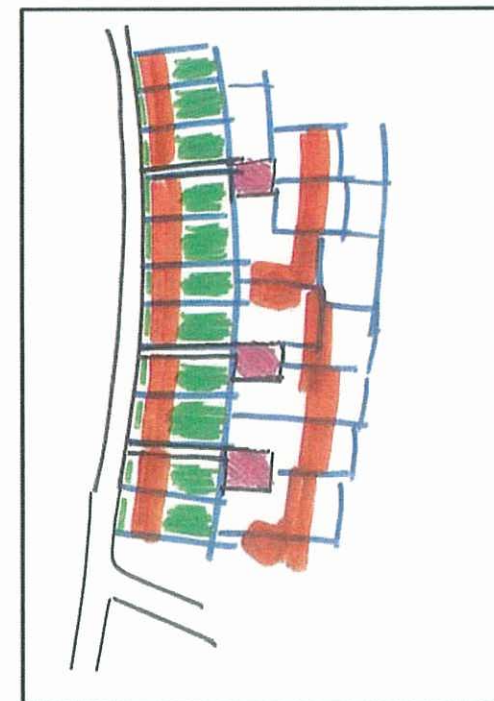


Frange 1 : Parcellaire en " lanières ".
Bâti pavillonnaire peu dense, grandes parcelles, maisons
largement reculées des voies publiques.
Rdc et R+1, SHON et SHOB importantes

Frange 2 : Bâti pavillonnaire un peu plus dense, parcelles plus étroites,
moins profondes
Rdc et porches, SHON et SHOB moins grandes

Frange 3 : Implantations les plus récentes, par réutilisation des fonds
de parcelles de la frange 2 pour nouvelles constructions.
Traversée du premier parcellaire par création nouvelle voie de desserte
Parcelles aux proportions moins allongées, bâti pavillonnaire, SHON moyenne importance

Le Bourg



Parcellaire plus dense, pavillons de petite et moyenne taille, SHON et SHOB de faible importance.

L'alignement d'implantation sur voie principale offre la sensation d'un " front bâti " régulier sur cet axe.

Présence de " raquettes " en pénétrantes pour accès au parcellaire en fond de celui sur rue et création d'une deuxième bande de construction pavillonnaire derrière les précédentes

Problématique de l'uniformité sur le domaine public des limites de propriété par rapport à cette uniformité d'alignements.

2.4 Les enjeux de restructuration du bourg

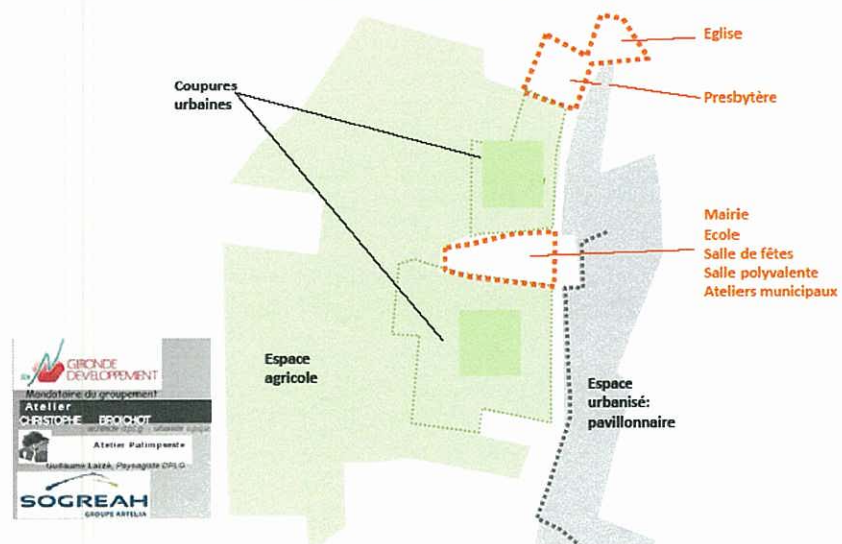
Une étude (réalisée par SEM Gironde Développement et Conseil Général de la Gironde) a été menée parallèlement aux réflexions sur le développement urbain dans le PLU sur la faisabilité de l'aménagement de la zone.

L'état des lieux suivant a posé les bases des grands enjeux d'aménagement.

→ cf. illustrations suivantes extraites de l'étude menée par la SEM Gironde développement.

Une succession de coupures urbaines séparant les équipements et édifices patrimoniaux:

l'absence d'un véritable bourg



Une succession de coupures urbaines séparant les équipements et édifices patrimoniaux:

l'absence d'un véritable bourg

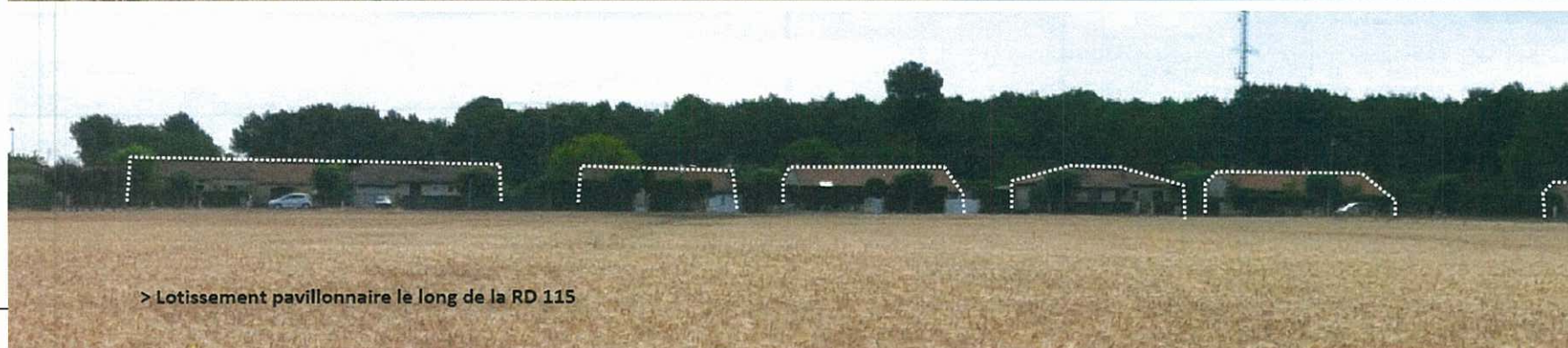
> Ensemble presbytère/église au-delà des vignes



> Ensemble mairie/école/salle des fêtes/salle polyvalente



> Lotissement pavillonnaire le long de la RD 115



Ainsi, 3 sites d'intervention seraient des points d'accroche à un projet urbain sur le centre-bourg :

→ **Site non urbanisé au nord du bourg** : parcelle en prairie cernée par des vignes, installations sportives et équipements au sud, desservie par la RD115 et la route de la Croix de Niau.

> Site coté Nord: un espace vaste partiellement cadré par les vignes et la façade des équipements



→ **site central** : regroupement des principaux équipements à l'arrière de la mairie. Espace mal structurés, équipements vétustes à rénover et extensions envisagées (école).



Entre les locaux municipaux et le mur de la cour d'école



Ouverture sur les terrains cultivés au Sud



Entrée de la salle polyvalente: un espace de stationnement peu qualitatif



Accès de la mairie directement sur la route, absence de trottoir

→ **site non urbanisé au sud** : espace classé en 1AU destiné à de l'habitation. Ancien champs de blé (+ 2 terrain de tennis) en continuité des parcelles agricoles, limité par les équipements au Nord, quelques constructions au Sud.

> Site coté Sud: des équipements qui tournent le dos à la future zone habitée



Absence d'éléments, d'appels sur la route permettant d'identifier le « centre » de la commune, et les équipements spécifiques

RD 115



Contours mal définis de la future zone à bâtir: pas de limites Ouest et peu d'accroches significatives

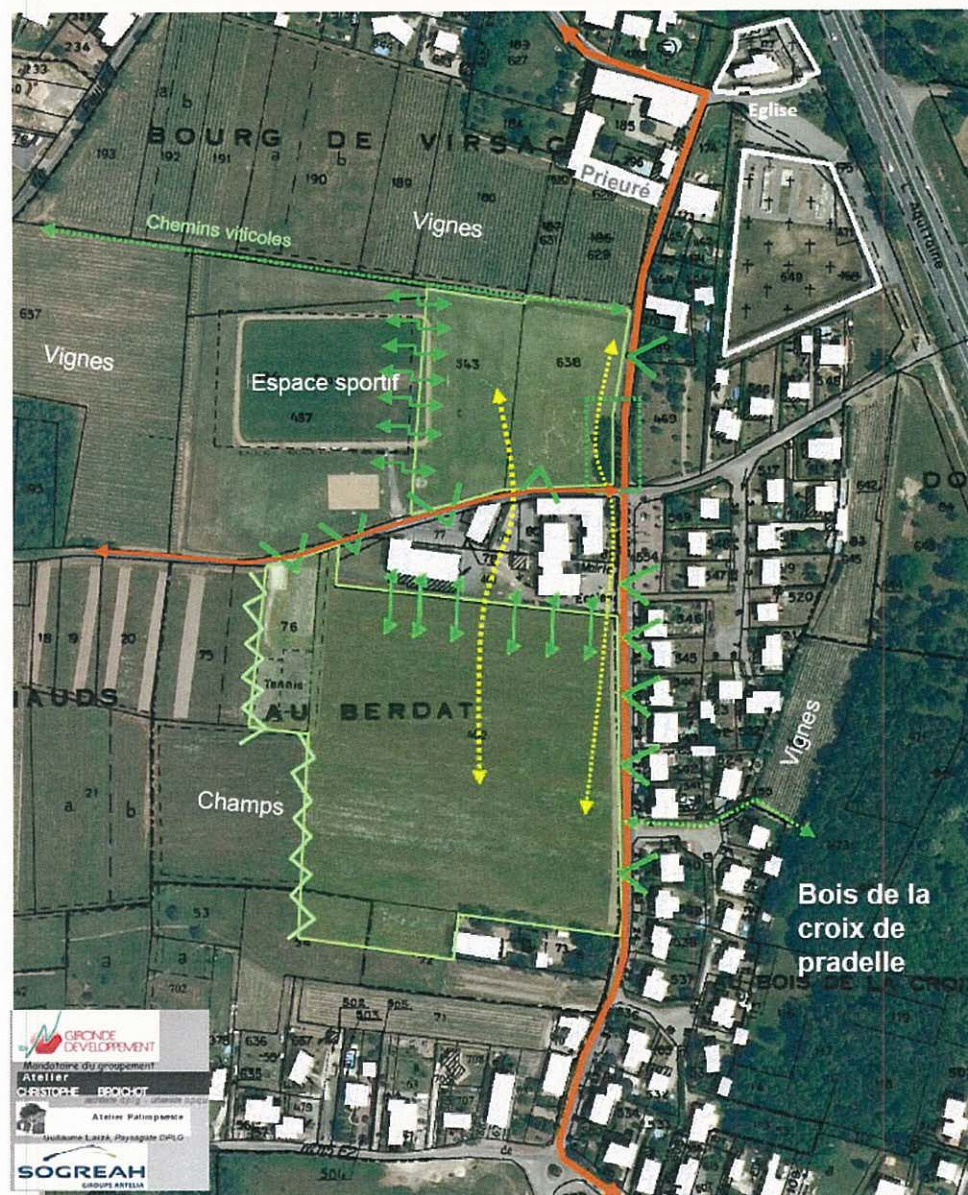
RD 115

Les enjeux suivants sont alors issus de l'étude :

- recréer le paysage de la rue (RD115),
- restructurer les articulations entre équipements,
- redéfinir la façade sud des équipements permettant plus de perméabilité avec les espaces habités,
- travailler les porosités entre le futur quartier habité au nord et l'espace sportif,
- laisser des vues et des possibilités d'extension sur les espaces ruraux à l'ouest (voies à venir),
- trouver un fil conducteur entre les 2 futures zones d'habitat et le pôle des équipements.

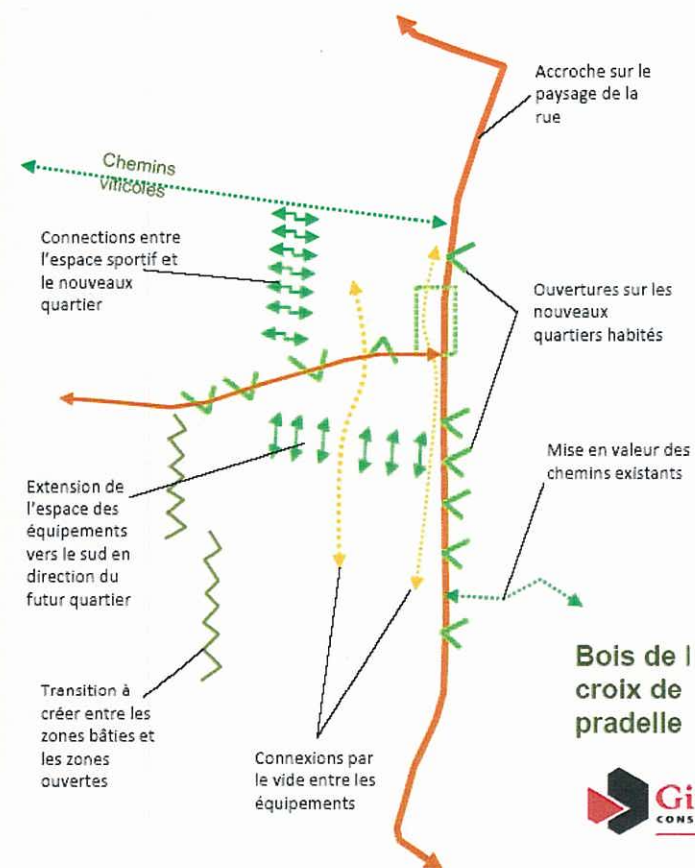
→ Cf. illustration suivante.

Périmètre d'étude : Accroches possibles



Trouver un dialogue entre:

- les équipements
- les sites à urbaniser
- les lotissements existants
- l'espace sportifs
- les zones cultivées
- les routes adjacentes



Analyse

On assiste donc à une tendance à l'étirement en linéaire de l'urbanisation à VIRSAC, ainsi qu'à une certaine concurrence entre les espaces urbanisés, agricoles, dévoués aux infrastructures, mais ceci de manière très localisée. En effet, il s'agit de réfléchir aux limites du Berdat, le bourg fonctionnel (équipements, mairie ...), qui se distingue du « bourg cadastré », et des quartiers aux abords du bourg, tels Guillou, Bois de la Croix de Pradelle, Bellue, La Cabane.

Les interstices agricoles, viticoles, boisés sont alors au cœur de la réflexion à mener pour une éventuelle densification voire création d'un « centre » de VIRSAC.

Ainsi, il faudra également distinguer la place de Pradelle, à l'image d'un village "à l'ancienne", nettement différent de secteurs plus contemporains. Le lien avec le centre urbain à créer ne semble pas alors cohérent.

Les pôles résidentiels que sont les Chaumes / Matelinotte, développés au cœur de la vigne ne sont pas reliés véritablement à la vie du bourg et de ses équipements. La problématique sera de répondre à cela tout en prenant en compte les contraintes techniques et physiques de ce secteur (assainissement notamment).

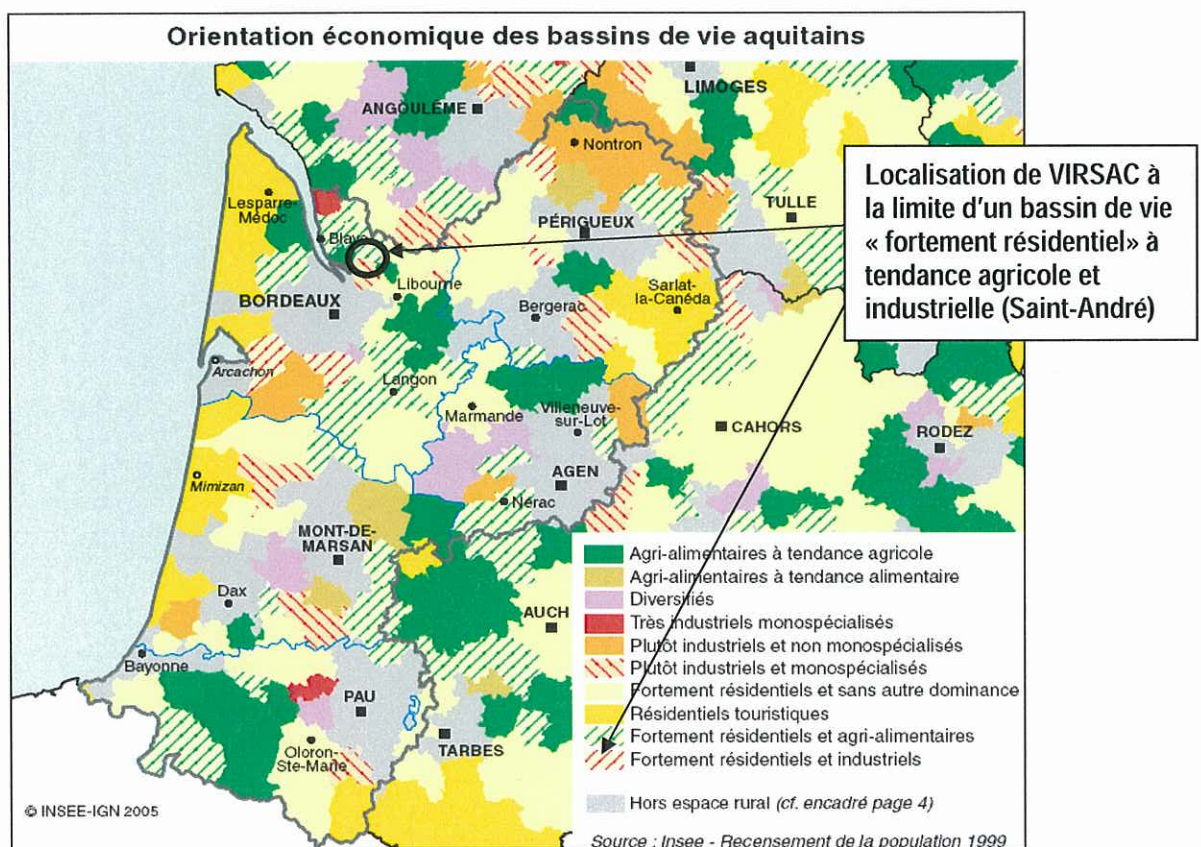
Enjeux

Globalement, une réflexion est à mener sur des quartiers qui aujourd'hui ne sont pas tournés vers la vie du bourg. Ainsi, il existera un double enjeu de renforcement de l'identité du bourg dans la commune, par une intervention sur les espaces publics, sur les formes urbaines futures plus adaptées à la notion de centralité. L'organisation de l'urbain devra également intégrer le traitement des espaces publics de type stationnement, cheminements piétons et cycles, de manière à créer des liens dans la commune.

3. CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE

L'évolution de la démographie, des activités, des équipements communaux, de l'habitat et des logements permet de faire un point sur le dynamisme de la commune.

Arrondissement	Bordeaux
Canton	Saint-André de Cubzac
Superficie	360 ha
Population en 1999 en 2008	901 habitants 969 habitants (donnée INSEE 2011)
Densité de population	269 habitants/km ²



VIRSAC appartient au bassin de vie de Saint-André de Cubzac, qui conserve une orientation économique liée à l'activité agri-alimentaire (notamment viticole) et industrielle mais à dominante résidentielle, comme le souligne la carte ci-dessus.

Les thématiques suivantes permettent de faire le portrait socio-économique de la commune et de comprendre son évolution: évolution démographique, population active, activités, habitat et logements, équipements.

3.1 Une évolution démographique liée à la proximité de l'agglomération bordelaise

3.1.1 Evolution de la population totale

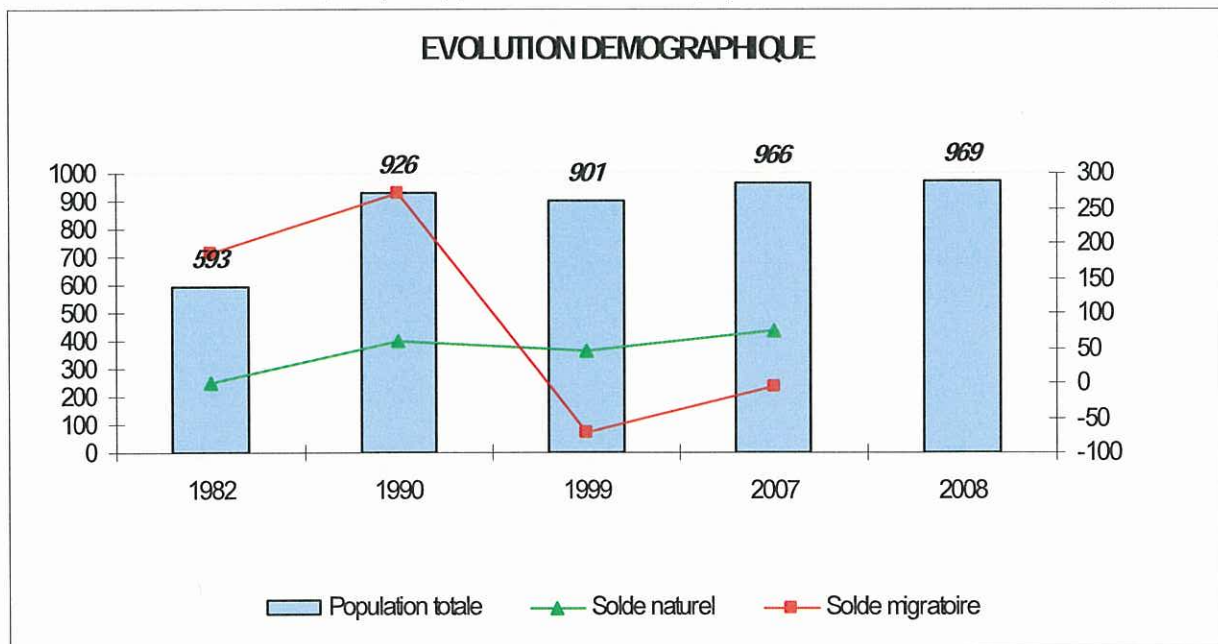
La population de VIRSAC, après une forte progression de sa population entre 1968 et 1990, a connu un ralentissement de son évolution démographique essentiellement lié à un solde migratoire négatif. C'est ainsi que l'on enregistre les taux de variation suivants de la population suivants depuis 1968 :

- entre 1968 et 1975 : + 2,6% de croissance annuelle,
- entre 1975 et 1982 : + 5,5% de croissance annuelle,
- entre 1982 et 1990 : + 5,7% de croissance annuelle,
- entre 1990 et 1999 : - 0,3% de croissance annuelle,
- entre 1999 et 2008 : + 0,8% de croissance annuelle.

En 1999, et pour la première fois depuis 1968, la population a donc diminué : VIRSAC a perdu 26 habitants entre 1990 et 1999. Cependant, ce taux, négatif entre 1990 et 1999 n'a pas eu tendance à se confirmer au regard du retour à la croissance démographique depuis 1999.

On peut évaluer l'évolution de la population de la manière suivante :

- Entre 2000 et 2009, le solde naturel (différence entre les naissances et les décès – données issue du registre des naissances et des décès communal) est positif : la commune enregistre 142 naissances entre 2000 et 2009 pour 41 décès ; ce qui revient à un solde naturel de +101.
- Par ailleurs depuis 1999, selon les données communales et les données de « SITADEL » sur la construction de logements, la commune de VIRSAC a accueilli environ 56 constructions neuves à vocation d'habitation, ce qui suppose une arrivée de population de l'ordre de 110 à 160 personnes.



Ainsi, l'évolution de la population de VIRSAC, sur plus de 25 ans, est due à la fois à l'implantation sur la Communauté Urbaine de Bordeaux d'industries, qui ont permis l'installation de familles sur l'ensemble du canton, et, de manière conjointe, à l'ouverture de l'A10 qui a réduit les distances-temps entre le canton et la CUB. A ceci s'est ajouté le développement d'un tissu économique à proximité immédiate de la commune sur la « zone de La Garosse », à Saint-André, qui a également contribué au développement résidentiel de VIRSAC.

3.1.2 Structure de la population : une population toujours jeune et une tendance au vieillissement

La commune de VIRSAC accueille encore aujourd'hui une population très jeune (seule 13,5% de la population a plus de 60 ans en 1999 et 14% en 2008) mais connaît une tendance légère au vieillissement, avec une augmentation de la part des 40-59 ans. En effet les personnes arrivées en masse entre 1982 et 1990 sur la commune, et accédant alors à la propriété, ont « vieilli » à VIRSAC et les enfants sont partis. Le solde naturel reste toutefois élevé et permet un « renouvellement » de la population.

L'indice de jeunesse, qui donne une indication sur la jeunesse d'une population, vient confirmer ce constat (rapport du nombre des moins de 20 ans sur celui des plus de 60 ans).

Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2007	2008
<i>En Gironde en 2008 : 1,1</i> <i>En France en 2008 : 1,1</i>	3,2	4,3	2,1	2	2

Cet indice communal est, en 2008, bien supérieur aux moyennes nationale et départementale, ce qui s'explique par la forte proportion de jeunes dans la population de VIRSAC mais aussi le faible nombre de personnes âgées (14% de plus de 60 ans en 2008 contre une moyenne de 21,7% dans le département de la Gironde).

L'évolution de cet indice montre que VIRSAC accueille une population jeune, ce que l'analyse du nombre des élèves scolarisés, toujours plus nombreux sur la commune, souligne.

3.1.3 Le nombre de ménages présents sur le territoire a tendance à augmenter

(+ 22 ménages entre 1990 et 1999). L'évolution de leur répartition montre qu'en 1999 les ménages de deux personnes sont les plus représentés sur la commune de VIRSAC. L'effectif des ménages composés d'une personne diminue, ce qui amène l'hypothèse selon laquelle les personnes arrivant sur la commune sont aujourd'hui des couples ayant en moyenne plus de 40 ans et sans enfants (les enfants ayant déjà quitté le foyer), car globalement, les effectifs des ménages ont tendance à diminuer. En 2008, on peut estimer, suivant les données (moins précises) de l'INSEE, que ce sont environ 359 ménages qui composent la population de VIRSAC.

Cette diminution est confirmée par les données présentes dans le tableau ci-dessous :

Indice des ménages*	1982	1990	1999	2008
<i>En Gironde en 2008 : 2,2</i>	3,4	3,4	3,1	2,7

**L'indice des ménages est le rapport de la population totale des ménages de la commune sur le nombre de ménages rencontrés sur cette dernière.*

Analyse

La décroissance démographique qu'a connue la commune de VIRSAC entre 1990 et 1999 ne semble pas se confirmer depuis 1999, au regard du nouvel accroissement démographique de la commune.

La population communale reste jeune et « en renouvellement », dû à une proportion toujours importante de moins de 20 ans, que la situation géographique de VIRSAC et son école permettent. La population communale reste jeune même si elle a tendance à vieillir, diversifiant ainsi les besoins notamment en logement.

Cependant, les raisons de l'installation de ménages sur la commune ne sont plus forcément les mêmes que dans les années 80-90. Mais VIRSAC reste une commune stratégiquement située par rapport au nœud routier / autoroutier et connaît encore aujourd'hui un intérêt pour s'installer.

Enjeux

De ce fait, il semble majeur de pouvoir cadrer le développement urbain lié à l'évolution du nombre d'habitants et à la pression foncière régulière.

L'objectif de population concernait, au moment de l'élaboration de la carte communale, entre autres, le maintien de l'école communale. Aujourd'hui il semble que se confirme le souhait de pérenniser l'effectif scolaire avec une éventuelle prévision d'ouverture d'une classe supplémentaire si cela s'avérer nécessaire. Le pôle scolaire reste donc un enjeu majeur du document d'urbanisme.

3.2 Une population active liée aux pôles urbains que sont la « CUB » et Saint-André-de-Cubzac

<i>Evolution de la composition de la population active</i>	1982	1990	1999	2008
Salariés	72,2%	68,4%	72,7%	80,3%
Non salariés	20,5%	19,8%	13,2%	13,5%
Chômeurs	7,3%	11,8%	14,1%	7,2%
<i>Taux de chômage en Gironde en 2008 : 11 %</i>				

Deux constats s'imposent :

- Les salariés représentent, en 2008, environ 4/5 des actifs de la commune et de nombreux habitants de VIRSAC travaillent en dehors de la commune. Ils travaillent principalement sur les communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux, et Saint-André-de-Cubzac principalement. La majorité de la population active de la commune travaille dans le secteur tertiaire.

Les déplacements domicile - travail soulignent le positionnement de la commune dans l'aire d'attraction l'aire bordelaise. Le bassin d'emploi est en effet très large : Saint-André-De-Cubzac et Communauté Urbaine de Bordeaux. Ces migrations journalières pour rejoindre les lieux de travail en dehors de la commune sont majoritaires à VIRSAC, avec, en 1999, 85 % et en 2008, 86,5% des actifs ayant un emploi qui avaient un travail en dehors de la commune.

Lieu de résidence et lieu de travail			
Actifs résidant à VIRSAC ayant un emploi en 1999	sur la commune	dans une autre commune	
		du même département	dans des départements différents
	54 14,3%	314 83,1%	10 2,6%

Lieu de résidence et lieu de travail			
Actifs résidant à VIRSAC ayant un emploi en 2008	sur la commune	dans une autre commune	
		du même département	dans des départements différents
	59 13,5%	370 84,7%	8 1,9%

- Le taux de chômage communal était en augmentation constante et soutenue depuis 1982. En janvier 2003, le nombre de chômeurs recensés sur la commune était de 58 personnes, ce qui laisse percevoir une légère diminution en valeur absolue depuis 1999 (62 chômeurs en 1999), et un peu plus importante en valeur relative puisque la population active a tendance à augmenter avec la croissance de la population.

- En 2008, il diminue encore avec un total de 34 chômeurs recensés sur la commune (même moyenne qu'en 2007).

On notera, d'autre part, que la population active agricole est en net recul depuis 1990 / 1999.

REPARTITION DES ACTIFS PAR CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES EN 1999	
Agriculture	16
Industrie	88
Construction	36
Tertiaire	252
TOTAL	392 actifs

A noter que les données concernant la répartition des actifs par catégories socio-professionnelles n'existent pas au dernier recensement 2008 de l'INSEE.

Analyse

La commune de VIRSAC est une commune « rurale », un grand nombre des nouveaux habitants qui viennent et qui sont venus s'installer ont leur vie professionnelle en dehors de la commune.

Quelques activités sont présentes sur la commune malgré la proximité du pôle de Saint-André-de-Cubzac. Mais on assiste au recul de l'activité viticole de façon notable.

L'atout est donc la présence d'un pôle d'emplois situé à proximité immédiate : Saint-André-de-Cubzac. Cependant, pour près des 4/5 des habitants de VIRSAC, la commune garde un statut de « ville dortoir ».

Enjeu

L'enjeu serait alors de valoriser le lien social entre les habitants, pour développer un sentiment identitaire au sein de la commune : travail autour des associations communales, des petits commerces locaux, mais aussi mise en valeur des espaces publics est à développer.

3.3 Les activités : une proximité immédiate de pôles commerciaux et de services

3.3.1 Les activités agricoles

Il existe actuellement 3 sièges d'exploitation viticoles sur la commune, dont 2 avec un chai. En 2010, le dernier recensement général agricole (Agreste) en dénombrait 14 dont 9 professionnelles. La collectivité précise que beaucoup de petits exploitants ont stoppé leur activité ces dernières années. Restent alors les propriétés de *Château Julie (Naudonnet)* et *Château Génaux*. Le domaine de Bois Martin n'est plus un siège d'exploitation quant à lui, et une grande partie des vignes a été arrachée. Les châteaux ont parallèlement à la culture de la vigne, développé une activité d'hébergement et de location de salles de réception, à l'exemple du *château Julie*. Un projet est en cours de réflexion au *château Génaux*.

Les terres exploitées, des vignes, sont en majorité liées à des exploitations situées en dehors de la commune. La Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations est alors de 153 ha en 2012, identique à celle recensée en 2000. La SAU communale était de 155 ha en 2000 et semble aujourd'hui réduite du fait de l'arrêt de l'exploitation de *Bois Martin*.

La domination de l'agriculture à VIRSAC est soulignée par l'absence d'élevages (Agreste 2010), de superficies toujours en herbe et la superficie très mesurée de terres labourables (21 ha).

On assiste alors à un recul de l'activité agricole et plus particulièrement viticole, que le nombre d'agriculteurs confirme : il a diminué de moitié en 20 ans. Par ailleurs, la population des chefs d'exploitation et des co-exploitants est une population vieillissante.

Tranche d'âge / Année du Recensement Général Agricole de 2000	1975	1988	2000	2010
< à 40 ans	20,0%	26,3%	0,0%	Non communiqué
de 40 à 54 ans	56,7%	21,0%	57,1%	Non communiqué
> à 55 ans	23,3%	52,7%	42,9%	Non communiqué

Ainsi, la population agricole de VIRSAC est une population qui connaît un certain vieillissement et diminue sans cesse, caractéristiques fréquentes dans un contexte de déprise agricole mais surtout de petite superficie communale où se jouxtent voire se superposent habitat croissant et terres. L'activité agricole encore présente sur le territoire de VIRSAC est liée pour l'essentiel à la pratique viticole.

VIRSAC connaît depuis plus d'une dizaine d'années un déclin de son activité agricole, aujourd'hui essentiellement tournée vers la viticulture, mais avec des unités de production qui restent structurées et viables. Cet état de fait permet de contrecarrer un développement de l'urbanisation dilué et opportuniste.

Perspectives d'évolution

Les agriculteurs de plus de 55 ans en exercice et ayant leur siège sur la commune, en 2000, étaient au nombre de 6. En 2000, 6 exploitations étaient donc susceptibles d'évoluer rapidement. Sans reprise, l'abandon de ces exploitations pourrait entraîner une mobilité foncière allant jusqu'à 66 hectares environ (6 exploitations x 11 ha, superficie agricole utilisée moyenne par exploitation professionnelle).

La tendance enregistrée entre 1979 et 2000, à savoir la disparition de moins d'une exploitation par an (16 exploitations en moins entre 1979 et 2000 ; soit 21 ans), s'est « tassée » entre 2000 et 2010 au regard des données récentes fournies par l'Agreste (données Agreste 2010 identiques aux données Agreste 2000 concernant le nombre d'exploitations agricoles recensées).

Néanmoins, les dernières informations recensées sur le territoire en 2012 soulignent le recul des exploitations agricoles. Sur les 3 exploitations agricoles présentes au début de l'élaboration du PLU, deux sont encore pérennes. L'exploitant agricole localisé à *Bois Martin* a cessé son activité et des parcelles de vignes ont été arrachées.

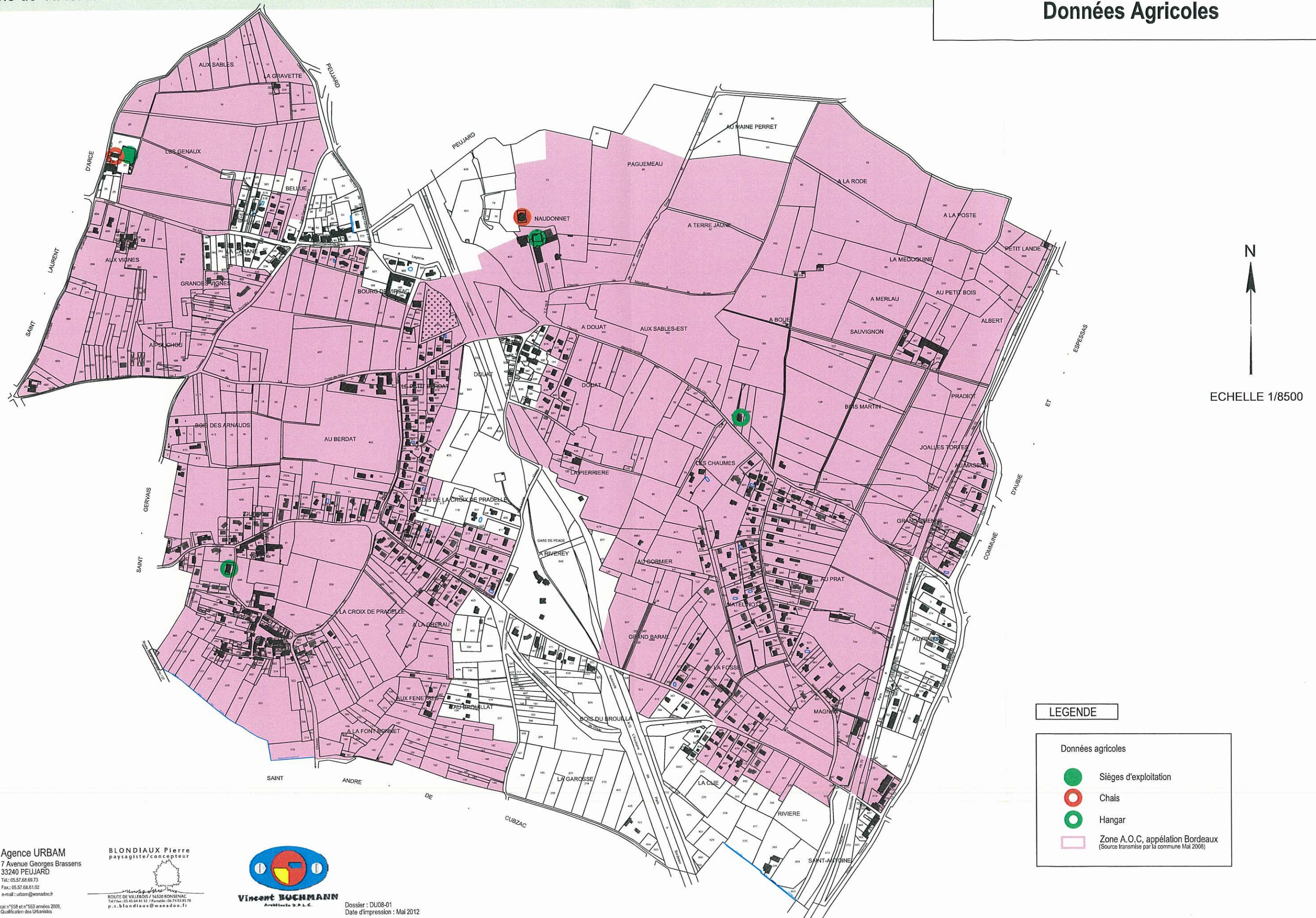
Analyse et enjeux

La commune de VIRSAC se caractérise ainsi par une activité agricole en recul mais axée sur la viticulture qui conserve des unités spatiales claires, notamment au nord de la commune. Ainsi, l'activité viticole encore présente sur le territoire communal garantit le maintien d'espaces ruraux dans leur unité, mais le recul de l'agriculture et notamment de la viticulture sur la commune peut aller à l'encontre de ce maintien des espaces ruraux.

Il s'agira donc de faire en sorte de maintenir et de favoriser la pratique viticole pérenne sur le territoire, principalement au nord et à l'ouest.

→ cf. carte agricole.

Données Agricoles



3.3.2 Le reste du tissu économique

Le tissu économique ne caractérise pas directement la commune de VIRSAC qui est par ailleurs bien desservie par la proximité de la zone commerciale de La Garosse et du bourg de Saint-André-de-Cubzac (supermarché, commerces de détail, marché,...).

Cependant le territoire accueille 17 entreprises aux activités diverses dont des artisans dans le domaine du bâtiment et diverses entreprises classifiées dans le domaine de l'industrie (classification « annuaire des entreprises »), 8 commerces et services dont la gare de péage d'autoroute (Autoroutes du Sud de la France - ASF).

Ces entreprises génèrent environ 123 emplois (*source : élections prud'homales de 2008*). La carte suivante permet de constater une localisation relativement éparpillée et des entreprises souvent liées à de l'habitat.

La commune compte donc quelques commerces et services, souvent localisés en bordure de RN10, dont 1 commerce de détails en vins « La Treuille des Gourmets » ; 1 commerce de vente de produits de jardin : « Pierre et Jardin » ; 1 commerce de vente de voitures « Dégriffe autos » ; 1 service de travaux agricoles et publics.

On notera la présence d'une grande surface agro-alimentaire aux portes de VIRSAC, au sud du territoire communal, sur la commune voisine de Saint-André-de-Cubzac, ainsi que d'un projet intercommunal de zone commerciale « Parc d'Aquitaine » en limite sud de la commune.

→ cf. carte de situation des activités et équipements.

Analyse

La Commune de VIRSAC est faiblement dotée en petits commerces. Les besoins des habitants, peuvent être satisfaits par la présence de la grande surface et d'un tissu commercial de Saint-André-de-Cubzac et pourraient être satisfaits par la venue de commerces de proximité complémentaires.

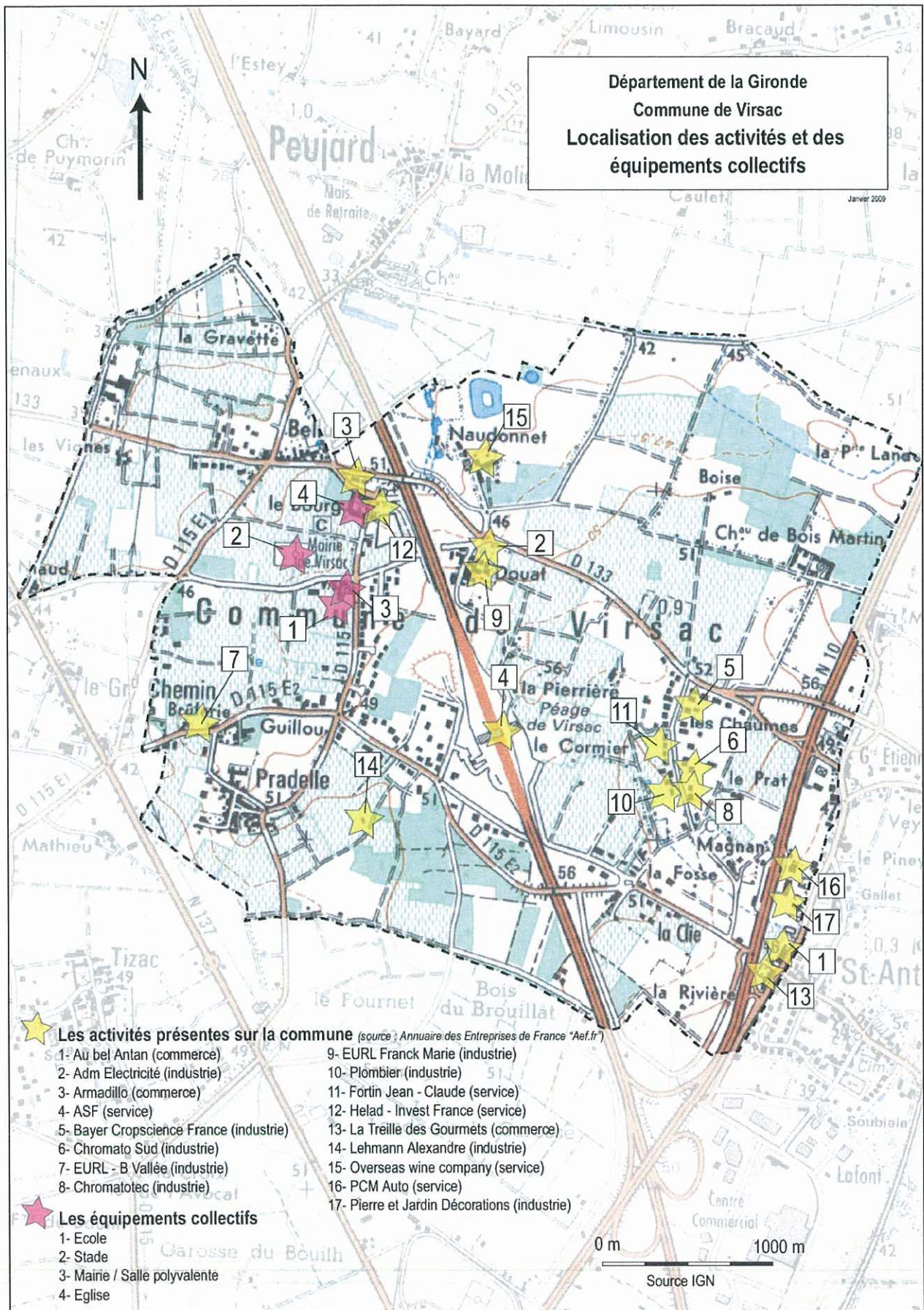
Le nombre d'emplois existants sur la commune est tout de même assez important, il s'agit essentiellement d'artisans et de petites entreprises. La position stratégique sur la RN10 a permis ce développement, et le poids d'ASF est primordial dans l'offre d'emplois.

En revanche, certaines activités peuvent faire défaut aux habitants : la Commune de VIRSAC n'accueille pas de profession libérale de type médicale. La commune ne possède pas non plus d'équipements touristiques de type gîtes, même si le *château Julie* propose des chambres d'hôtes. Il n'y a pas de chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

Enjeux

Il s'agit de reconnaître la diversification des activités existantes sur le territoire en lien avec la dynamique intercommunale, garante de l'attractivité de la commune. Cependant la proximité immédiate de la RN 10 ayant donné lieu à un développement plus ou moins anarchique des constructions le long de la 2X2 voies, la diversification des activités doit être encadrée.

Enfin, un développement de services aux habitants serait nécessaire en fonction du développement communal souhaité. Par ailleurs, les besoins pourraient être satisfaits par la venue de commerces de proximité complémentaires au tissu existant sur les communes alentours.



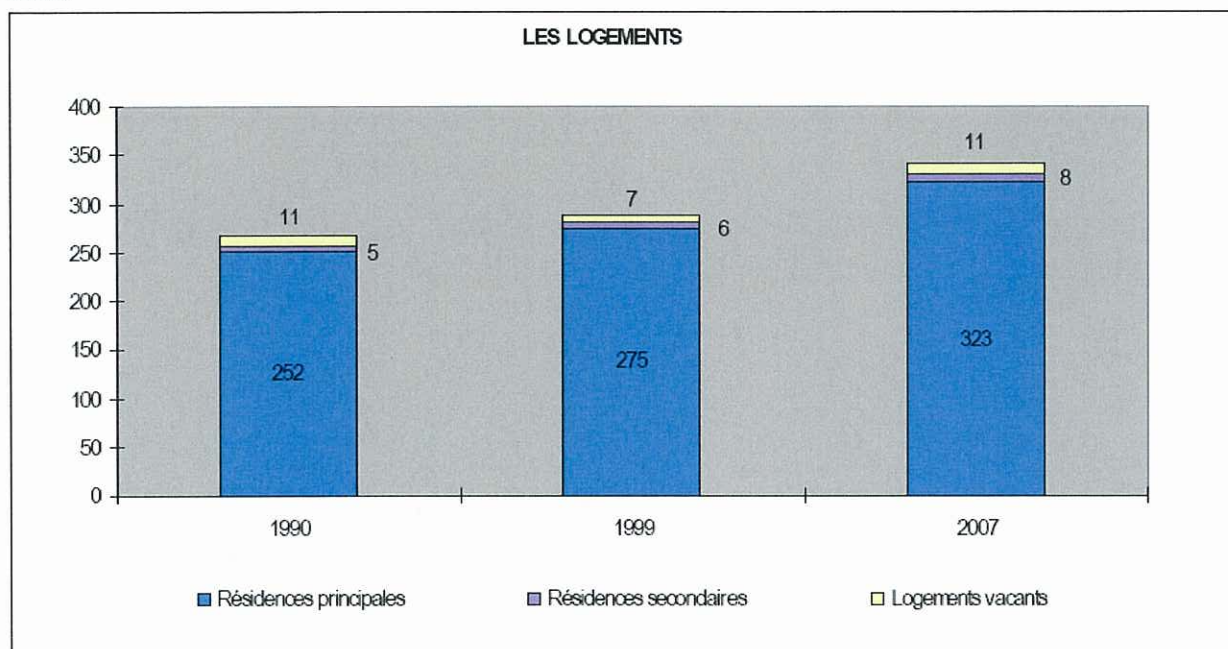
3.4 Des logements en augmentation nette et régulière, soulignant la position favorable de la commune par rapport aux infrastructures de transport et aux pôles d'emplois.

Quelques données références de 1999 et du recensement de 2008 :

- 288 logements dont 275 résidences principales en 1999 → 344 logements dont 324 résidences principales (en 2008)
- 2,1 % de résidences secondaires en 1999 → 2,3% en 2008
- environ 4-5 logements locatifs en 1999 → 1 logement locatif en 2008
- 3,1 personnes en moyenne par logement en 1999 → 2,7 en 2008

3.4.1 Une augmentation nette et régulière du nombre de logements

Le nombre de logements a fortement augmenté entre 1999 et 2008 (+56, *source : relevé INSEE*), et en majorité les résidences principales soulignant la dynamique foncière constante. La part du locatif reste faible.



La structure du parc de logements semble s'être peu modifiée en 10 ans :

- Le nombre de logements vacants reste stable entre 1990 et 2008 et celui des résidences secondaires augmente légèrement.
- Le parc immobilier de VIRSAC reste composé quasi-exclusivement, à plus de 96%, de constructions individuelles, dont les occupants sont très majoritairement propriétaires (82,1%). Il semble par ailleurs que les nouveaux arrivants soient, pour l'essentiel, des personnes accédant à la propriété en résidence principale, ne renforçant pas ainsi la part en locatif.
- Comme en 1999, ce parc reste très récent, puisque 65,3 % du parc de logements date d'entre 1975 et 2005 (*source INSEE 2008*).

3.4.2 Diversification de l'offre de logements et mixité sociale de l'habitat

La commune n'est pas concernée par du logement social ni par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

On ne recense pas de logements insalubres sur le territoire de VIRSAC.

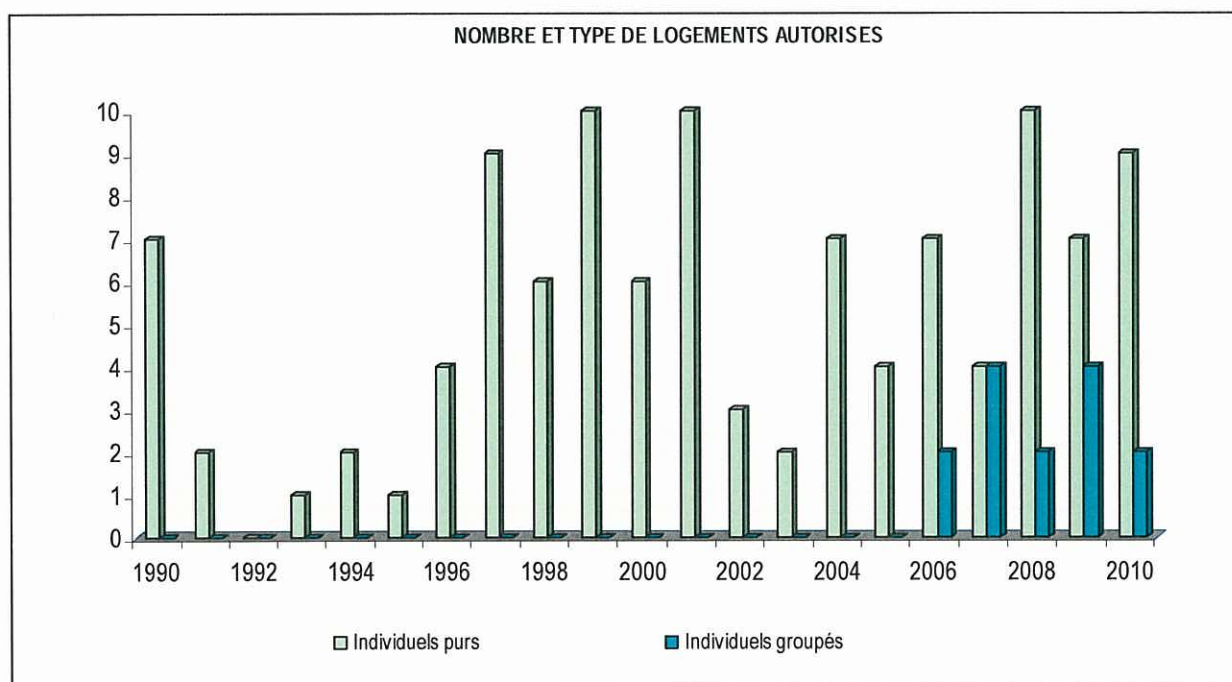
Plusieurs familles de gens du voyage sont par ailleurs installées sur la commune de manière sédentaire. Leurs logements constituent une part non négligeable de diversification et de mixité sociale de l'habitat, soit environ 86 personnes concernées au dernier recensement de la population, soit 10% de la population et environ 10% des logements sur la commune (30 logements environ).

S'il y a peu de logement social (1 recensé à l'INSEE), la commune accueille plusieurs familles de gens du voyage qui se sont plus ou moins sédentarisées au sud de la commune.

3.4.3 Rythme de la production de logements et de bâtiments

Jusqu'en 1999, date du dernier recensement de la population, le nombre moyen de permis pour du logement délivré annuellement était compris entre 5 et 6. Entre 1999 et 2009, le nombre moyen de permis positifs délivrés est de 11 par an en moyenne, toute destination confondue (source : relevé du registre communal et SITADEL).

Depuis 1999, la Commune de VIRSAC connaît donc une arrivée de population nouvelle, venant bâtir sur le territoire communal. Ce sont alors en moyenne 7 à 8 permis positifs qui sont délivrés pour de la construction neuve par an depuis 1999, marquant une rupture dans l'évolution connue depuis ces dernières années.



Statistiques communales sur la construction neuve Autorisations délivrées sur les communes de : VIRSAC

année	Nombre de logements autorisés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1990	7	0	0	0	7
1991	2	0	0	0	2
1993	1	0	0	0	1
1994	2	0	0	0	2
1995	1	0	0	0	1
1996	4	0	0	0	4
1997	9	0	0	0	9
1998	6	0	0	0	6
1999	10	0	0	0	10
2000	6	0	0	0	6
2001	10	0	0	0	10
2002	3	0	0	0	3
2003	2	0	0	0	2
2004	7	0	0	0	7
2005	4	0	0	0	4
2006	7	2	0	0	9
2007	4	4	0	0	8
<< 1990					
2008	10	2	0	0	12
2009	7	4	0	0	11

Source : site internet – SITADEL – Traitement URBAM

Année	Surface des locaux autorisés (en m²)					
	Bureaux	Commerces	Industriels	Agricoles	Autres	Total
1990	375	0	0	0	0	975
1991	0	0	127	0	0	127
1992	0	64	0	0	0	64
1993	0	0	0	1	9	10
1994	0	0	0	0	0	0
1995	0	0	0	0	91	91
1996	0	0	0	66	0	66
1997	81	0	0	0	25	106
1998	0	0	28	0	0	28
1999	0	753	0	0	0	753
2000	0	0	0	0	0	0
2001	0	36	0	0	0	36
2002	0	0	0	159	0	159
2003	0	0	0	95	0	95
2004	0	0	0	0	0	0
2005	0	70	0	168	0	238
2006	0	0	0	0	0	0
2007	0	0	274	0	0	274
2008	0	0	0	0	0	0
2009	0	0	0	0	0	0
2010	0	0	0	0	0	0

Source : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Les autorisations d'urbanisme pour des locaux d'entreprise sont quant à elles beaucoup moins régulières, au regard du nombre d'activités présentes et d'un assez faible dynamisme économique sur la commune-

même. A noter que ce sont les locaux à usage agricole qui ont donné le plus régulièrement lieu à de nouvelles réalisations. Ceci est donc en lien avec l'activité traditionnelle de la commune, la viticulture, aujourd'hui en net recul.

Analyse

Globalement le rythme de la production de logements a permis à de nouveaux habitants de venir s'installer sur la commune ces dernières années.

Cependant la diversification des logements n'a pas été importante, du fait de la tendance à la « résidentialisation » de la commune et à une recherche « mono-spécifique » connue sur l'ensemble du secteur. La commune a par ailleurs « échappé » aux programmes de logements collectifs aux espaces privatisés (résidences « fermées »), programme connus sur les communes alentours.

Enjeu

La question de la possibilité d'augmenter la proportion de logement locatif afin d'aider au renouvellement de la population pourrait notamment être posée, et, pourquoi pas, d'envisager une opération de logement locatif s'adressant à des jeunes couples avant accession à la propriété ou à des personnes seules ou plus âgées,...

L'enjeu du développement urbain en général devra mettre en cohérence le renforcement d'un cadre de vie de qualité et l'organisation de l'aménagement du territoire communal. Ceci en prenant en compte la protection des zones viticoles et les nombreuses contraintes physiques et techniques afférentes à VIRSAC (axes routiers, assainissement, espaces naturels,...).

3.5 Equipements, services, associations : des équipements communaux diversifiés et une proximité des équipements intercommunaux

La commune dispose d'équipements au service de la population diversifiés, qu'ils soient :

- Scolaire : une école maternelle et une école élémentaire publique qui accueillent 135 élèves pour l'année scolaire 2007-2008 (2 classes maternelles et 3 classes primaires). Ecoles auxquelles s'ajoutent la cantine scolaire et une garderie municipale.

L'école accueille souvent des élèves qui habitent en dehors de la commune. La tendance montre aujourd'hui qu'un plus grand nombre des élèves seraient issus de la commune. Ainsi, des élèves scolarisés à l'extérieur de VIRSAC reviendraient s'inscrire à l'école de VIRSAC. Ce retour d'élèves n'engagerait pas à la création de places supplémentaires.

- Services : église, mairie, salle des fêtes.
- Equipements sportifs et de loisirs : salle polyvalente, à réhabiliter, stade de football, salle des fêtes.

Les équipements à l'échelle de l'intercommunalité - La Communauté de Communes du Cubzaguais offre les services suivants :

- Une Maison pour la Petite Enfance (MPE) accueille les enfants dont les familles résident sur l'une des communes adhérentes à la CDC du Cubzaguais.
- Un relais Assistantes Maternelles.
- Un Centre de Loisirs, implanté sur la commune de Saint-Gervais (capacité d'accueil de 100 à 125 enfants l'été) et un nouveau centre sur la commune de Aubie-Espessas (capacité d'accueil de 120 places).
- Un Point Rencontre Informations Jeunesse (espace ouvert à tous les jeunes âgés de 12 à 17 ans, habitants et ou scolarisés sur le canton du Cubzaguais). Il existe également sur la commune un bureau information jeunesse.
- Une école de musique intercommunale.
- Une salle multi-sports communautaire.

- Un service de transport pour les personnes à mobilité réduite qui ne peuvent pas se déplacer seules au départ des communes adhérentes à la Communauté de Communes du Cubzaguais.
- La Communauté de Communes du Cubzaguais dispose de 2 piscines d'été à Aubie-Espessas et St André de Cubzac.

Par ailleurs, différents projets sont en cours de réalisation ou de réflexion :

- La Communauté de Communes a décidé de lancer une réflexion sur l'accueil de la petite enfance en complément de l'accueil en crèche déjà mis en œuvre.
- Le terrain d'implantation de l'Aire de 30 places, d'une surface de 1 Ha environ est situé la route de Blaye. Les travaux d'aménagement débutent le 30 juin 2008. Son ouverture est prévue pour Mars 2009. La gestion de l'aire sera déléguée à un prestataire.
- Le territoire s'est engagé dans une réflexion consistant à renforcer la gare de Saint-André de Cubzac. Cette idée de renforcement a abouti à l'émergence de la création d'une Plate Forme Intermodale de voyageurs (*Convention en date du 11 mars 2004, l'Etat, la Région Aquitaine, le Département de la Gironde, la Communauté de Communes du Cubzaguais, la commune de Saint André de Cubzac, Réseau Ferré de France et la SCNF*).
- L'étude de faisabilité d'un centre aquatique de loisirs est en cours.

Un tissu associatif s'est par ailleurs développé sur la commune regroupant environ 6 associations.

Transports - Il existe un arrêt du réseau départemental « Transgironde » sur la commune (ligne 210 entre St-André-de-Cubzac et Laruscade).

Par ailleurs, un service de transport pour les personnes à mobilité réduite, qui ne peuvent pas se déplacer seules, a été mis en place au départ des communes adhérentes à la Communauté de Communes du Cubzaguais.

3.6 Réseaux

3.6.1 Adduction d'eau potable

La gestion du réseau d'eau potable est une compétence du SIAEPA du Cubzaguais-Fronsadais (Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement), qui l'a concédée à la société de gérance de distribution d'eau SOGEDO. Toutes les habitations de la commune sont actuellement desservies par le réseau, ce qui correspond à environ 300 abonnés.

Il est à noter que les ressources en eau sont suffisantes pour assurer l'alimentation de la commune et l'étendue de la nappe phréatique permet de faire face à une augmentation de la demande (source : mairie – syndicat des eaux).

3.6.2 Assainissement des eaux usées

La gestion de l'assainissement collectif a été concédée par le SIAEPA à la SOGEDO, située à Saint-André de Cubzac. Pour le traitement des eaux usées, la commune est raccordée à l'équipement de Saint-Antoine.

Les lieux dits « Saint Antoine », « les Rivières », « Magnan », « Le Grand Etienne », « Le Pinier », « Pradelle », « Le Petit-Berdar », « Bois de Brouillat » et « Guillou » sont actuellement desservis par un réseau d'assainissement collectif. Cependant, le Schéma Communal d'Assainissement, approuvé en octobre 2000, prévoit un élargissement de ce réseau. Des tranches ont été réalisées depuis l'élaboration de la carte communale, notamment sur le Petit-Berdar (bourg).

Le calcul de la densité linéaire de l'habitat a fait apparaître, lors de l'élaboration du schéma d'assainissement, que le secteur de « Douat » était, à priori le secteur où l'assainissement collectif s'imposait. Les secteurs du « Prat », de la « Matelinotte », du « Bourg », de la « Cabane », de « Bellue », «

les Vignes » et « Pradelle » seraient alors étudiés soit en assainissement collectif soit en assainissement individuel. Le reste du territoire communal enfin, relèverait à terme de l'assainissement non collectif.

Compte tenu de ces considérations et de la nature des sols, les choix qui ont été retenus dans le Schéma Communal d'Assainissement sont les suivants :

- Secteur du « Bourg » : Mise en place d'un assainissement collectif et raccordement au réseau existant. Cette opération est aujourd'hui réalisée, renforçant l'enjeu de développement urbain et pouvant s'accompagner d'une requalification des espaces publics.
- Secteur de la Pradelle : Mise en place d'un assainissement collectif raccordé sur le réseau de Saint-Gervais. Cette opération a été réalisée.
- Secteur des Cabanes, Bellue, et les Vignes : Mise en place d'un assainissement collectif et raccordement sur le futur réseau du Bourg.
- Secteur du « Prat » et de la « Matelinotte » : Mise en place d'un assainissement collectif avec raccordement sur le réseau de Saint-Antoine en utilisant le fonçage existant.
- Secteur de la « Fosse » : Mise en place d'un assainissement collectif et raccordement au réseau existant.
- Secteur de « Douat » : Mise en place d'un assainissement collectif et raccordement sur le futur réseau des Cabanes.

Les travaux de ce réseau restent cependant relativement complexes entre la RN10 et l'A10, tant techniquement que financièrement. De ce fait, le phasage des travaux concernant les 4 derniers secteurs cités ci-dessus (« Douat », « La Fosse », « Prat », « Matelinotte ») n'a pas pu encore être fixé et on peut estimer (source : syndicat) que ces travaux seront réalisés dans un délai supérieur à 2 ans.

3.6.3 Eaux pluviales

Un réseau d'eaux pluviales a été mis en place sur la commune aux lieux dits « Bellue », « la Cabane », « Le Petit Berdat », « Matelinotte ». Un projet de renforcement ou de création de réseau est envisagé aujourd'hui sur « Bois de la Croix de Pradelle » et « Pradelle », dans le cadre de la réalisation des travaux

3.6.4 Traitement des déchets

Pour la gestion et l'élimination des déchets, la commune de VIRSAC a choisi d'adhérer au SMICVAL du Blayais situé à Pugnac.

Des conteneurs situés à la Mairie et à Bois Martin permettent de recycler le verre sur apport volontaire des habitants. Le papier/plastique fait l'objet de tri individuel.

Il existe également une déchetterie à Saint-Gervais où peuvent être déposés huiles et encombrants, ceux-ci ne faisant pas l'objet de ramassage.

3.6.5 Réseau de Défense Incendie

Réglementation applicable - il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120m³/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peuvent être assurés par des réserves d'eau aménagées.

Le réseau de défense incendie (14 hydrants recensés par le SDIS en 2010) est aux normes sur la majeure partie de la commune même si quelques secteurs présentent une défense incendie insuffisante :

- A l'ouest de la commune, au lieu dit « Aux Vignes » (faible débit),
- Au sud-est, au lieu dit « La Fosse » (faible débit).

3.6.6 Réseau électrique

Une étude menée par le SDEEG 33 a permis de poser les contraintes des secteurs urbanisés ou pouvant à terme le devenir.

Concernant les postes de haute-tension et de basse tension, l'état des lieux mené indique que les postes sont utilisés à un niveau de capacité satisfaisant. Ils disposent d'une réserve de puissance pouvant satisfaire de nouveaux raccordements. Néanmoins les postes des *Génaux* et *Pradelle* sont utilisés à 80,75 % de leur capacité. Il faudra donc surveiller le développement urbain dans ces secteurs desservis par ces postes afin de ne pas dépasser leur capacité. A cette fin, la collectivité dispose d'estimation de coûts de travaux qu'elle a pris en compte dans sa réflexion sur le classement de ces zones.

Il est par ailleurs signalé qu'aucun poste ne subit de chute de tension et qu'aucune capacité maximale d'utilisation des conducteurs n'est atteinte.

La zone d'activité route de Saint-Antoine nécessitera, suivant son classement et le type d'activités qui s'y installerait, une extension et un renforcement du réseau électrique. La collectivité et le SDEEG se sont rencontrés afin de mettre au point les modalités de financement des éventuels travaux de renforcement du dit réseau, partagé entre le SDEEG, la collectivité et le pétitionnaire (non connu à ce jour), en application de l'article L.332-8 du code de l'urbanisme et des statuts du syndicat.

Les secteurs urbains et hameaux de « Au Pinier », « Matelinotte », « Au Masson », « Belluie nord », « Belluie sud » et le bourg ont été analysés comme devant peut-être être renforcés suivant les projets. La collectivité a donc analysé les différents coûts de renforcement par secteur présentés, et adapté sa politique de développement urbain en conséquence.

D'une manière générale, l'enjeu de reconquête du bourg prime dans les choix de développement pour ce projet de PLU. Pour tout projet collectif, la collectivité prendra contact avec ERDF, comme le préconise le syndicat d'électrification.

→ La carte des « contraintes » en annexe du présent rapport de présentation.

Analyse

La commune met à disposition de ses habitants les équipements et services permettant de répondre aux besoins de ce territoire qui s'est régulièrement développé, et qui reste à proximité immédiate d'équipements majeurs : écoles et équipements liés, équipements municipaux.

Les équipements commerciaux ne sont quant à eux que très peu développés, du fait de la situation de la commune sur des axes de communication importants et la proximité de Saint-André-de-Cubzac notamment pour les besoins en commerces, services, services administratifs, collège et lycée. L'enjeu réside cependant dans la prise en compte du développement des équipements existants dans l'optique d'un développement démographique.

Enjeux

Par ailleurs, en termes d'équipements « réseaux », la commune est dans l'attente de la poursuite du réseau d'assainissement collectif qui vient d'être réalisé sur le bourg. Le réseau d'assainissement collectif reste un objectif affiché, cependant, l'axe de l'A10 puis celui de la RN 10 restent des contraintes physiques importantes pour l'extension de ce réseau.

Sachant que l'aptitude des sols à l'assainissement individuel à VIRSAC est globalement mauvaise, la réflexion sur les secteurs d'enjeu devra prendre en compte ce critère de manière évidente.

4. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

La carte communale, applicable au moment des études pour l'élaboration du PLU de VIRSAC, a défini des zones « urbaines – U » et « Naturelles – N » qui étaient la traduction spatiale des objectifs d'aménagement, retenus par la municipalité lors de son élaboration.

4.1 Présentation des objectifs de la carte communale

Les choix communaux, suite au diagnostic établissant l'état initial de l'environnement et les prévisions économiques et démographiques, ont conduit à orienter la carte communale vers :

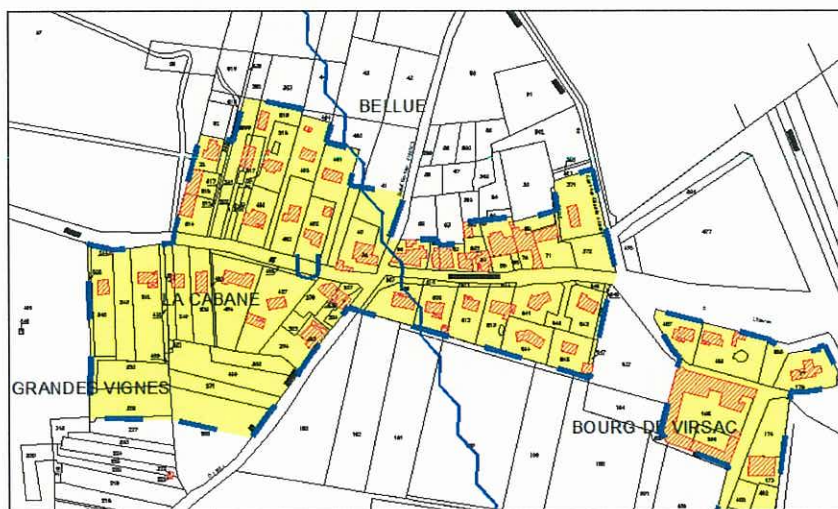
- un développement démographique permettant l'accueil d'une population nouvelle : ce développement est lié à la capacité des réseaux et des équipements notamment scolaires, permettant d'atteindre 1150 habitants, soit une progression d'environ 200 à 250 habitants.
- Une densification des 2 pôles les plus urbanisés de la commune : le bourg – Berdat et Matelinotte,
- Une densification mesurée des autres hameaux.

Le tout en préservant la qualité du cadre de vie et les secteurs viticoles, notamment du nord du territoire communal, et en stoppant l'urbanisation le long des voies notamment à grande circulation et des routes départementales.

4.2 Zones définies en fonction de ces objectifs et bilan

Les zones U définies alors représentaient 67,1 ha au total, libérant 17,3ha de zones effectivement constructibles. Elles concernaient les secteurs de :

- **Bellue / La Cabane** : le « remplissage » des dents creuses envisagé par l'établissement d'une zone Urbaine n'a pas eu lieu. Ce secteur n'est par ailleurs pas encore desservi par le réseau d'assainissement collectif.

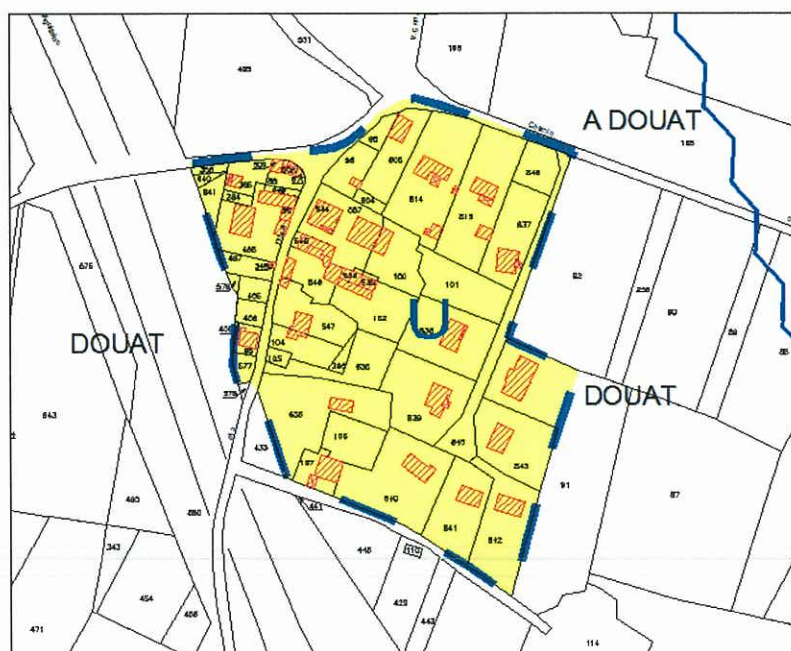


(Extraits de la carte communale)

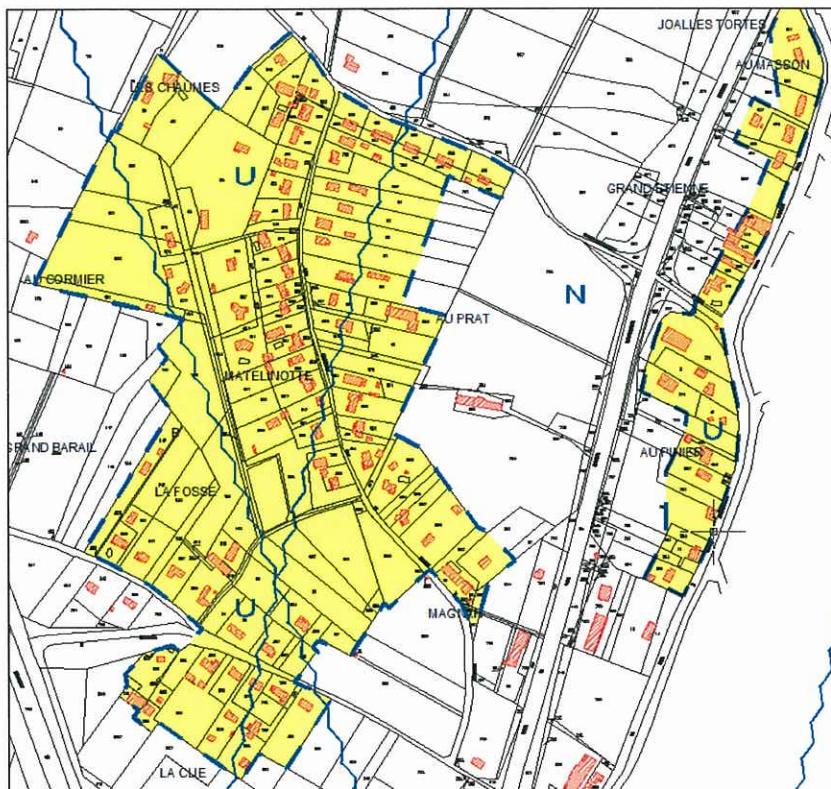
- **Le Petit Berdat – Bourg de VIRSAC** : la zone envisagée reconnaissait avant tout le bâti existant, protégeant ainsi les parcelles plantées en vigne alors, ainsi que la zone boisée au contact de l'autoroute à l'est du bourg. L'évolution des constructions n'a pas non plus eu lieu sur ce secteur, qui, aujourd'hui, a connu une extension du réseau d'assainissement communal.



- **Guillou – Croix de Pradelle** : ce secteur d'enjeu, à proximité du bourg, connaissait un potentiel relativement important de superficies constructibles nouvelles. Ce sont ainsi 5 constructions nouvelles à vocation d'habitat qui se sont implantées, le long de la voie reliant la RD137 et Saint-Gervais, à l'ouest. L'extension du village de Pradelle, quant à elle, n'a pas eu lieu, permettant de préserver les vastes parcelles faisant rupture entre le vieux village et le bourg « contemporain ». à noter que le secteur de Guillou était encore concerné par des bâtis agricoles qui n'ont plus cette fonction aujourd'hui.
- **Douat** : ce village ancien, à l'exemple de celui de *Pradelle*, était reconnu comme un pôle d'habitat à densifier mesurément, compte-tenu de la capacité des réseaux et des accès à limiter sur la RD133. ce secteur n'a connu qu'une construction nouvelle pour du logement. Ce village reste adossé à l'emprise de l'autoroute et dans la zone de bruit. Il n'est pas non plus desservi à l'heure actuelle par l'assainissement collectif.



- **Les Chaumes / Matelinotte** : ce quartier d'habitat pavillonnaire, déjà pôle d'habitat important de la commune parce que stratégiquement situé à l'échangeur de la RN10, s'est développé. Ainsi, ce sont 4 constructions supplémentaires qui existent aujourd'hui. A noter que sur l'ensemble des autorisations d'urbanisme, toutes n'ont pas encore donné lieu à projet. Par ailleurs, ce secteur connaît toujours une problématique liée à l'assainissement individuel et une absence, à moyen voire long terme, d'un raccordement au réseau collectif (contraintes physiques fortes).



- **Au Pinier / Saint-Antoine** : le recul de 75 m non constructibles n'a pas encouragé au développement urbain de ce secteur tourné vers Saint-Antoine, aux fortes nuisances visuelles et sonores liées à la RN10.

4.3 Bilan des superficies dégagées et de l'évolution des zones urbaines

Le tableau suivant permet d'établir un bilan sur les secteurs libérés à l'urbanisation et leur évolution.

→ cf. tableau suivant.

LIEU-DIT	SURFACE ZONE U INITIALE	SURFACE LIBRE DE CONSTRUCTION	EVOLUTION DE L'URBANISATION EN 2011
Aux Vignes	1,18 ha	0,45 ha	non
La Cabane	40 ha	0,39 ha	non
Bellue		0,46 ha	oui
Bourg de VIRSAC		0,44 ha	non
Le Petit Berdat		4 ha	non
Bois de la Croix de Pradelle		0,84 ha	oui
A la Croix de Pradelle		2,74 ha	non
Pradelle		0,67 ha	non
Guillou		0,89 ha	oui
Douat	3,35 ha	0,18 ha	non
Les Chaumes	31,17 ha	3,12 ha	oui
Au Prat		0,79 ha	non
Matelinotte		2,68 ha	oui
Magnan		4,1 ha	non
La Clie		1,58 ha	oui
Au Masson	5,7 ha	0,24 ha	non
Au Pinier		0,54 ha	non
TOTAL	81,4 ha	24,2 ha	

Analyse

L'évolution des zones de développement urbain sont globalement restées mesurées. Seuls les secteurs de « pression » soit à proximité du bourg « fonctionnel », Berdat, Guillou ou encore les Chaumes ont connu une certaine densification.

Enjeux

Le mode d'habiter encouragé par la Carte communale, sans orientations d'aménagement ni de règlement n'a pas amené à aider à modifier de nouvelles pratiques des habitants, par une densification du pôle d'équipement majeur (projets communaux mais aussi assainissement réalisé) pour la commune qu'est aujourd'hui le bourg – Petit Berdat. En effet c'est le secteur d'investissements de la municipalité actuellement.

Cependant, la localisation des zones constructibles, disséminées à la fois au sein des villages anciens et quartiers nouveaux, aux abords des axes départementaux assez fréquentés en terme de circulation automobile, a donné lieu à un certain éparpillement des projets et des formes urbaines. Par ailleurs, le Petit-Berdat reste dans la carte communale une zone de densification très mesurée ne permettant pas de répondre seul à l'enjeu de renforcement du bourg.

5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le rapport de présentation (...) s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

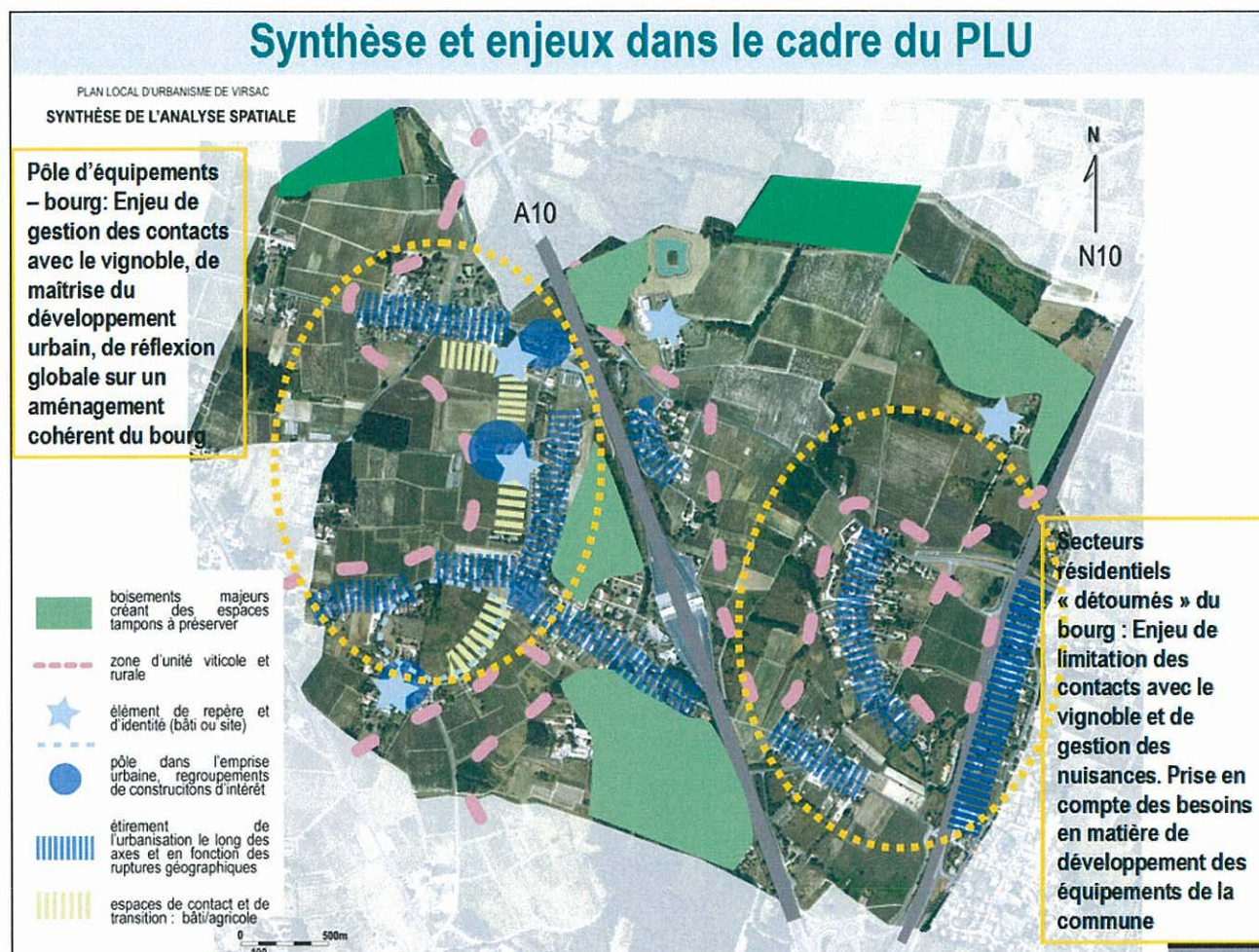
Les besoins suivants sont exprimés en fonction des thèmes liés à l'exposé du diagnostic territorial.

5.1 Atouts et contraintes

L'exposé du diagnostic de la commune de VIRSAC a donc fait émerger des atouts et des contraintes qu'il s'agit de mettre en avant pour définir les enjeux et les besoins pour son devenir dans le cadre de la définition d'un **projet de territoire**.

THEMES	ATOUTS	CONTRAINTES
ORGANISATION URBAINE	<p>Un territoire bien desservi par les axes de communication</p> <p>Un cadre de vie de commune resté rurale recherché à proximité de Bordeaux</p> <p>Un patrimoine bâti lié aux châteaux viticoles et à des lieux-dits historiquement implantés et préservés</p> <p>Des équipements collectifs au sein du bourg, en renforcement et en projet</p>	<p>Dominante de l'urbanisation contemporaine entraînant une mauvaise lisibilité du centre et une mauvaise organisation de sa structure urbaine, notamment en matière de repères et d'espaces publics</p> <p>Des quartiers ou lieux-dits soumis aux spécificités ou contraintes du territoire : vignes, axes de communication</p> <p>Une problématique de manque de distinction entre quartiers pavillonnaires et villages identitaires</p> <p>Une pression foncière importante</p>
DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE	<p>Une progression démographique régulière</p> <p>Une population assez jeune, dont la composition comprend une assez forte proportion de moins de 20 ans permettant un « renouvellement » générationnel</p> <p>Une population active importante liée à la situation des grands pôles d'emploi</p>	<p>Une pression difficile à maîtriser, liée à la proximité des grandes infrastructures</p> <p>Un territoire peu étendu où sont en concurrence les espaces ruraux agricoles et naturels avec l'extension urbaine</p> <p>Des habitants qui résident dans la commune avec un manque d'identification à la vie communale</p>
HABITAT	<p>Un parc de logements très récent</p>	<p>Un nombre de logements locatifs quasiment inexistant</p> <p>Une domination du pavillon dans les constructions récentes, bâti contemporain parfois mal intégré au milieu</p> <p>Glissement vers une commune très résidentielle « dortoir »</p>
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	<p>Une présence d'activités artisanales et de services, souligné par un projet de zone d'activités intercommunale de portée départementale aux portes de la commune</p> <p>L'amorce d'une activité liée au tourisme en milieu rural</p>	<p>Une mauvaise intégration des activités notamment artisanales en milieu urbanisé</p> <p>Des commerces ou services de proximité à développer</p> <p>Un recul de l'activité viticole</p>
EQUIPEMENTS	<p>Une offre en équipements correspondant aux besoins de la population, notamment l'école</p> <p>Une programmation pour la poursuite de la mise en œuvre de l'assainissement collectif</p> <p>Des équipements collectifs au sein du bourg, en renforcement et en projet</p>	<p>Une problématique liée à l'attente de l'assainissement collectif sur une vaste partie est de la commune</p> <p>Un manque de cheminements « doux » reliant les pôles d'habitat vers le bourg voire vers les équipements commerciaux de proximité</p>

5.2 Analyse : quelle mutation pour cette commune péri-urbaine ?



Le bâti « traditionnel » lié au contexte viticole ancien, est garant d'un cadre de vie agréable mais est aujourd'hui très lié aux principes d'implantation contemporains. La carte communale a permis de conforter l'ensemble des villages, mais donné lieu à une progression de formes urbaines « pavillonnaires » opportunistes en construction libre au détriment de regroupements organisés des constructions, en dehors du bourg. Les villages et petits hameaux sur les plateaux viticoles ont également conforté l'organisation éparpillée des constructions sur les plateaux, sans réelle réflexion sur les conséquences, notamment en matière d'assainissement individuel.

Les villages de *Douat* et *Pradelle* se distinguent du reste des espaces urbanisés par leur densité, les implantations autour d'un espace public commun et qui ont su conserver un bâti ancien et aujourd'hui réhabilité. Le bourg n'est pas caractérisé par un lieu d'attractivité sociale, commerciale, un réel repère communal, même s'il concentre les équipements de la commune.

L'enjeu, pour ses différents villages ou quartiers, est à distinguer. Il s'agit tout d'abord de permettre les conditions de densification au regard des équipements qui composent le bourg et de leur potentiel de développement. Il s'agit par ailleurs, de maîtriser le positionnement communal et son développement par rapport à la pression foncière et la proximité immédiate des infrastructures de transport et de ne plus raisonner « à l'opportunité ». En effet le rapport entre la superficie communale et à l'accès immédiat aux infrastructures doit être rééquilibré.

Le fonctionnement urbain étant aujourd'hui nettement attaché à l'utilisation de la voiture, du fait de la liaison étroite à l'agglomération bordelaise, la commune doit s'adapter aujourd'hui aux mutations du développement démographique, économique et du cadre de vie adaptées à la réalité naturelle et environnementale du territoire communal.

Les enjeux suivants peuvent donc se dégager :

- Préservation du cadre de vie historiquement viticole de la commune
- Limitation de l'étalement urbain et de structuration de l'urbanisation nouvelle en proportion de la superficie communale
- Gestion des déplacements au sein de la commune et entre les pôles communaux,
- Développement des équipements en fonction du développement démographique,
- Renforcement d'un pôle de vie, offrant une alternative à l'image de commune « dortoir ».

5.3 Evaluation des besoins

5.3.1 En matière de développement économique et de commerces

La commune disposant de pôles d'activités et de services à proximité immédiate, sur les communes de Saint-André et Saint-Antoine, qui constituent des secteurs attractifs et très accessibles, doit pouvoir pérenniser et mettre en valeur cette proximité, au-delà d'un accès « véhicule ». Le secteur de « Pinier » restant adossé à la RN 10, à la fois vitrine et contrainte en terme de bruit, devra permettre une reconnaissance des activités existantes sans pour autant les développer.

Le projet communal devra par ailleurs intégrer dans ses réflexions le développement du pôle économique porté par l'intercommunalité en lien avec le village de Pradelle et des boisements adjacents : liaisons piétonnes avec el bourg, mise en valeur de Pradelle...

L'économie du territoire communal inclut encore aujourd'hui les secteurs viticoles du nord et de l'ouest de la commune, et accueille une certaine diversification de l'activité, dont des gîtes que le projet devra prendre en compte.

Enfin, l'idée d'un renforcement de la centralité du bourg pourrait s'accompagner d'une réflexion sur l'accueil de services de proximité, dont des commerces, apportant une complémentarité avec les pôles attractifs de Saint-André et du Pinier.

5.3.2 En matière d'aménagement de l'espace

L'organisation d'un développement urbain futur doit prendre en compte les polarités urbaines existantes, car elles concentrent les équipements collectifs mais également les contraintes à l'urbanisation du territoire recensées. Ainsi l'aménagement de l'espace communal devrait s'attacher à créer une centralité en matière d'espaces publics de qualité au *bourg*, lui permettant d'acquérir sa place et sa fonction au sein du territoire communal.

Cette notion passe aussi dans la conservation des entités bâties existantes et de leurs modes d'implantation : ainsi il s'agit de conserver des ruptures entre les villages anciens tels *Pradelle* et *Douat* avec une urbanisation plus contemporaine, afin de préserver la notion de hameaux et non de quartiers « dortoirs » successifs. Dans ce contexte, le secteur des *Chaumes*, à l'est de la commune, mérite une réflexion sur son devenir, tant dans un développement éventuel que dans la qualité des espaces publics existants (voirie, stationnements, places, lien avec le bourg).

5.3.3 En matière d'équilibre social de l'habitat

La commune ayant connu depuis plus de 20 ans un développement d'un habitat exclusivement résidentiel et pavillonnaire, elle doit s'appuyer sur l'évolution de la production de ces dernières années pour réfléchir à

son devenir. En effet la diversification de l'offre en logement amenant régulièrement un renouvellement de population (enfants, jeunes), elle doit pouvoir trouver dans le projet communal une réponse à ce besoin non encore satisfaite, même pour une commune de moins de 1000 habitants.

Afin de développer une telle politique dans une commune restée rurale, la municipalité doit encourager la réhabilitation mais aussi la création de logements en locatif dans la production globale de logements, en lien avec les prescriptions futures du programme local de l'habitat, mais aussi en lien avec la création d'un pôle urbain au « bourg ».

Enfin, la commune accueille depuis plusieurs années plusieurs familles de gens du voyage qui se sont sédentarisés et doit pouvoir reconnaître leur habitat comme une diversification de l'offre non négligeable (environ 80 personnes).

5.3.4 En matière de transports, d'équipements et de services

Les équipements collectifs et les services sont principalement localisés au sein du bourg. La nécessité de pérenniser ces localisations doit s'accompagner d'un recentrage sur le développement du bourg : création et valorisation d'espaces publics, réflexion sur l'extension ou le déplacement des équipements sportifs et de l'école, intégration de services aux habitants dans de futures opérations d'aménagement.

Il sera nécessaire que les extensions des équipements existants s'articulent dans le tissu urbain à venir. Ainsi, l'école primaire et les équipements sportifs font l'objet d'une réflexion communale afin d'étendre leurs capacités ou de les relocaliser.

La réflexion sur les transports pour une commune comme VIRSAC, et au regard d'une organisation urbaine diluée doit être menée essentiellement sur les liens existants ou à créer entre les pôles d'habitat communaux, mais également en lien avec les projets intercommunaux à proximité immédiate (ZAC Parc d'Aquitaine au sud) : cheminements piétons et cycles, stationnement et circulations au cœur des zones habitées.

En outre, la prise en compte de la capacité des réseaux en fonction de l'évolution de l'habitat doit également aller dans le sens d'un développement urbain cohérent. Ainsi, la mise en œuvre des programmes de renforcement, notamment de l'extension de l'assainissement collectif au nord du bourg doivent participer à la réflexion sur le développement urbain escompté.

Enfin, le développement de services de proximité sera un enjeu de positionnement du bourg de VIRSAC mais sera dépendant certainement d'une politique d'intervention forte de la municipalité, au regard de la proximité des pôles de services.



PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'exposé du diagnostic territorial a permis de poser les bases de l'analyse du fonctionnement urbain et de la vie humaine de la commune de VIRSAC.

Ainsi, « l'état initial » permet de déterminer les enjeux de la commune en matière d'environnement, d'aménagement de l'espace et d'agriculture notamment, permettant de donner une image du territoire à un moment de son histoire en vue de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les paysages.

1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1 Relief et Hydrographie

Le territoire de la commune de VIRSAC se situe dans le bassin versant de la Vallée de la Dordogne. Son relief est peu marqué, légèrement plus prononcé du côté du château Joly, au nord, qui n'est pourtant pas sur la partie la plus haute du territoire communal. L'implantation de l'autoroute A10 a façonné un relief artificiel linéaire. L'incidence sur le paysage est cependant limitée.

Il n'y a pas de réseau hydrographique proprement-dit sur la commune. Le seul point d'eau est le bassin du château Joly, au lieu-dit *Naudonnet*, lié à un fossé. Ce bassin est ainsi peu visible et peu accessible. Un ruisseau longe le territoire au nord de la commune, sur les lieux-dits Boise / La Petite Lande. Un ruisseau ou fossé existe également au sud, sur « La Fosse / Magnan ». Ce réseau hydrographique reste donc peu impactant sur la commune et s'insère dans un milieu encore viticole et boisé, dans des secteurs cependant humides car points de convergence des eaux.

1.2 Occupation du sol

Le relief peu marqué ne crée pas d'obstacle à l'exploitation agricole et viticole du territoire.

La faible diversité dans l'occupation des sols se caractérise par la prépondérance de la vigne marquant le paysage par d'amples aplats. Les espaces culturels et les prairies sont peu nombreux.

Urbanisation marque le territoire par un jeu de taches urbaines dispersées, au tissu plus ou moins denses éclatées sur l'ensemble du territoire.

Les grands axes de circulation tranchent la commune à la fois par leur encaissement dans le plateau et le faible nombre de franchissement. De grands boisements marquent la commune et accompagnent l'A10.

Le vignoble

Il représente environ 30% du territoire communal. Les secteurs viticoles forment de grandes surfaces au sud-est et au nord-ouest du territoire, quelques arbres isolés et de rares reliques de haies subsistent dans les secteurs de moins grande unité.

On constate que la vigne a tendance à perdre en superficies. Une crise du secteur pousse les exploitants à arracher les parcelles anciennes et à ne pas les renouveler. Elles sont alors rendues en terre ou parfois en friche. Cette déprise viticole bien qu'importante ne modifie pas profondément un paysage où domine encore la vigne.

Analyse

Ces éléments du paysage formé par l'homme conditionnent donc encore aujourd'hui l'occupation du sol et les paysages de la commune, ainsi que l'occupation humaine au sein des villages / lieux-dits et du bourg. Ils ont en effet exercé une pression sur l'urbanisation qui a connu soit un certain étalement le long des axes de circulation, du fait de la présence de la vigne, soit par ailleurs, un maintien de certains villages dans une configuration bâtie « ancienne ».

Les espaces boisés sont diversifiés et ponctuels : bois spontanés, peupleraie, pinèdes. Les grandes



infrastructures routières ont préservé voire créé ces formations pour protéger les espace bâtis. La protection de la RN10 est à pérenniser (« la petite lande »).

Le Bois du Brouillat au sud du territoire forme une limite entre les communes révélant plusieurs enjeux de préservation :

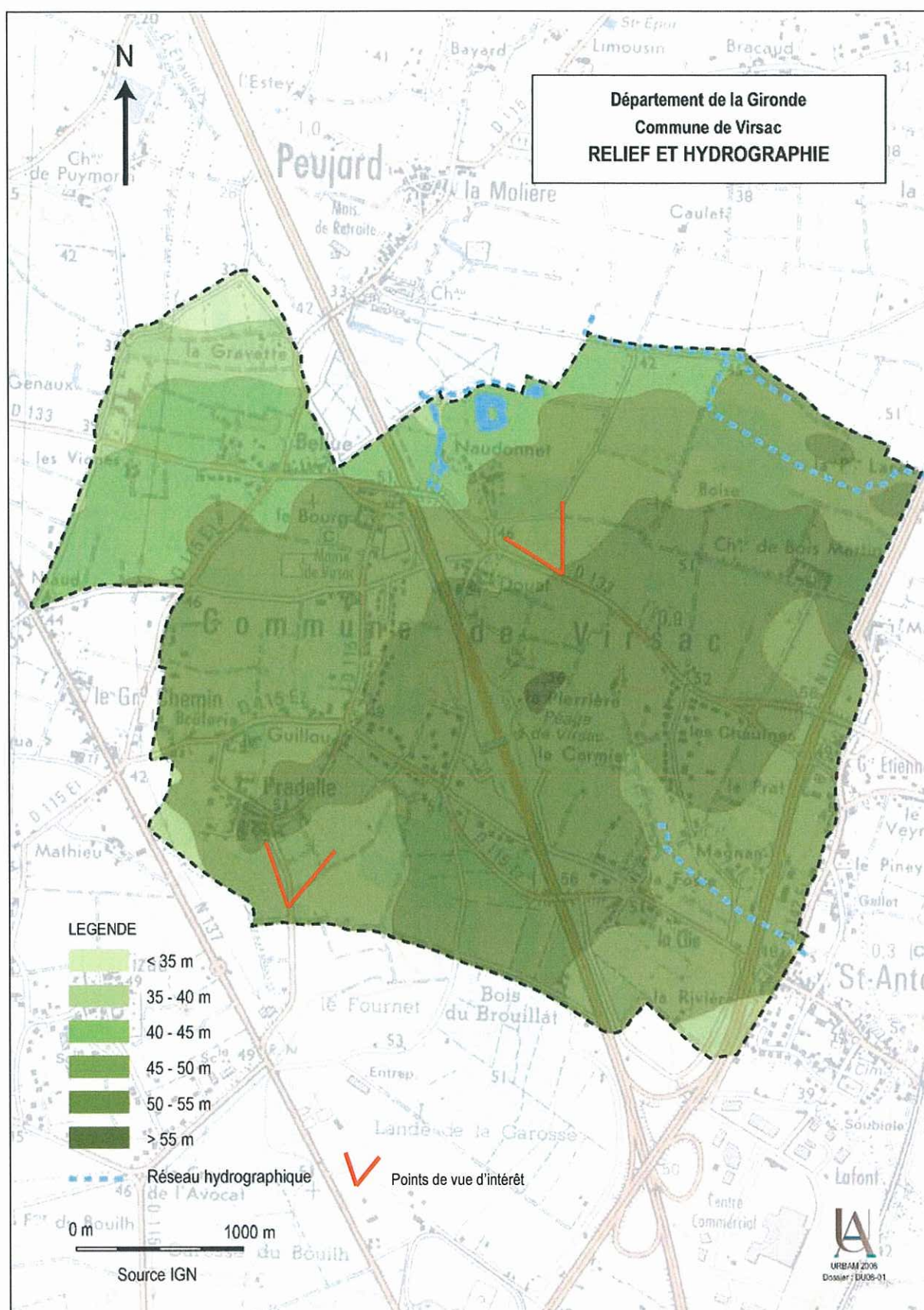
- la protection du hameau de la Pradelle vis-à-vis des projets voisins au sud de la commune (la «ZAC Parc d'Aquitaine » ;
- un enjeu de continuité de ce bois vers le Bourg, le long de l'autoroute, comme espace tampon à valoriser.

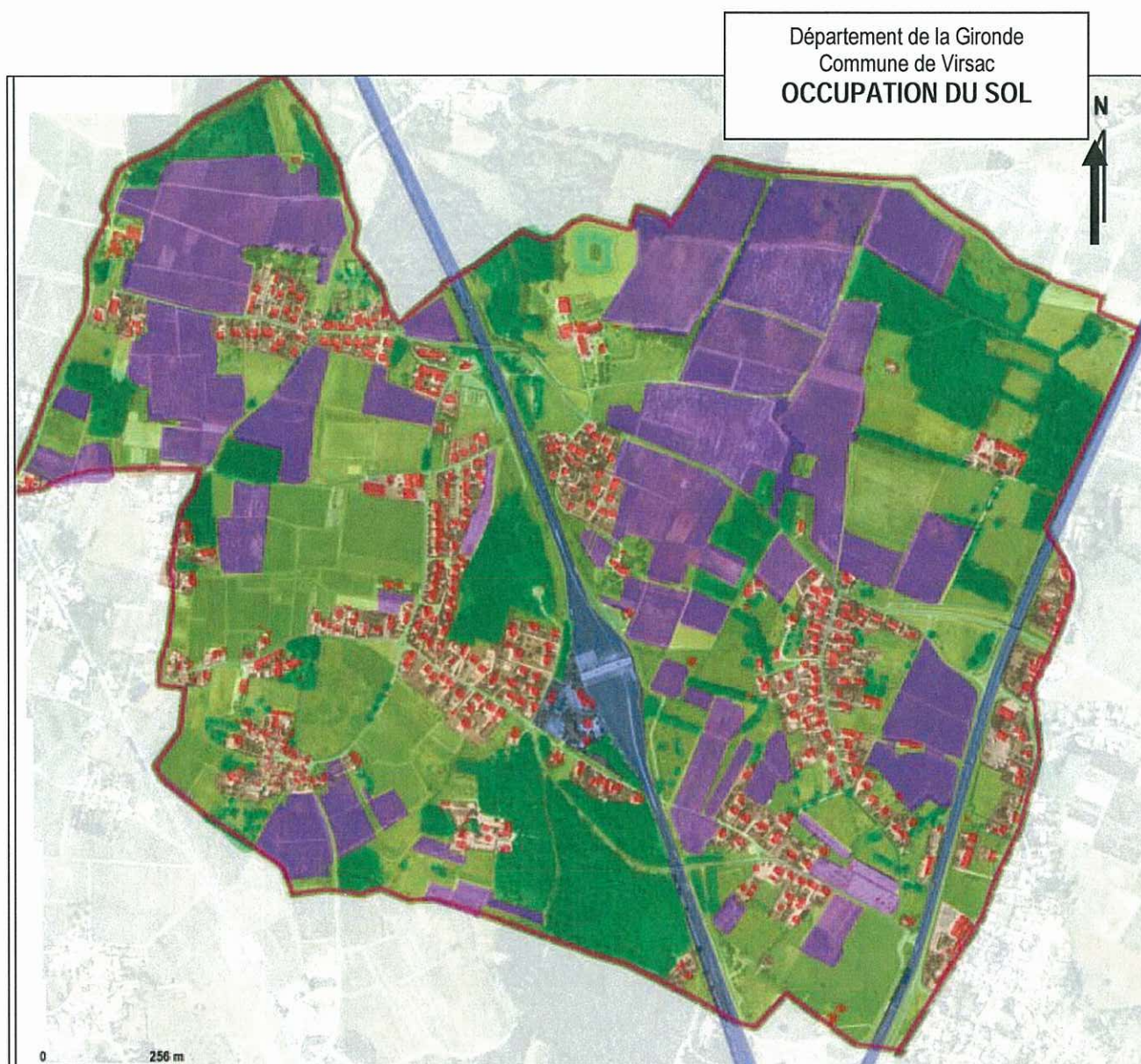


Analyse

Les bois, par leur répartition sur le territoire, forment l'horizon de l'ensemble des vues du bourg ou des hameaux. Ils participent à l'absorption dans le paysage des infrastructures routières en particulier de l'A10.





→ cf. cartes « relief et hydrographie » / « occupation du sol ».





Source : Photographie aérienne IGN – Traitement P.Blondiaux 2008.

LEGENDE

-  Espaces urbanisés
-  Boisements
-  Espaces en vigne
-  Prairies

2. LE PATRIMOINE NATUREL

La commune connaît une occupation partitionnée entre la vigne, les grandes infrastructures routières et les boisements qui les encadrent. De ce fait les milieux naturels tels les boisements et les prairies restent très localisés. De plus l'absence de réseau hydrographique et de zones écologiques remarquables donnent une image de commune à faibles potentiels naturels.

2.1 Les espaces naturels « inventoriés » et « réglementaires »

Le territoire communal n'est concerné par aucune zone de protection de l'environnement faisant l'objet de classement à l'échelle nationale ou internationale, de type zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique ou zone Natura 2000.

2.2 Les paysages de la commune

Le plateau viticole est faiblement ondulé, entaillé par les axes que sont l'A10 et la RN10.

La couverture végétale est en grande majorité la vigne pour le l'AOC Bordeaux. De rares cultures céréalières par touche et reliques de haies et des arbres isolés.

Urbanisation : Les hameaux anciens ont une silhouette "compacte". Par contre les constructions contemporaines se sont installées en bordure des zones homogènes de vignes ou sur des anciennes parcelles de vignes à Matelinotte. La surface de contact entre vigne et habitation s'est agrandie, générant potentiellement des conflits d'usages spatiaux.



Les paysages routiers



La RN 10

Le relief : la route suit le relief à peine ondulé du secteur. Elle est en léger contrebas de la plaine.

Le « végétal » : les abords sont ponctués de lande et de petits bois voire d'arbres isolés.

Urbanisation : Des constructions le long de la voie et en lien direct avec les franchissements et les accès se sont développées. Ce sont des bâtiments

d'activités et quelques des habitations qui sont proches des limites de la voix malgré le bruit, en lien avec Saint-Antoine.

L'autoroute A10

Le relief : la route génère un relief particulier, elle se trouve encaissée sur la majeure partie de son parcours à travers la commune.

Le « végétal » : de vastes boisements sont traversés ou longés par la voie, de plus des plantations ont été réalisées partiellement pour créer des écrans végétaux de « protection » pour le bourg et les zones habitées.

Urbanisation : les constructions se sont développées sur les axes de circulation, indépendamment de l'autoroute. Toutefois les franchissements de la voie sont privilégiés, réorientant le développement bâti de la commune.



Silhouettes bâties

Les origines viticoles de la commune apportent en héritage une architecture prestigieuse, du 18^{ème} et 19^{ème} siècle. L'état des bâtiments est très bon dans l'ensemble (peu de vacance). La réhabilitation a bien fonctionné.

Les zones urbanisées sont croissantes en nombre et en superficie. Le bourg est la zone la moins urbanisée. En réalité, il n'existe pas de structure de bourg dans la commune de VIRSAC. L'église est isolée au croisement de la RD 133 et de l'A 10. La mairie est à 300 mètres de l'église et quelques habitations s'échelonnent entre les deux. Les nouvelles constructions de pavillons se font principalement en linéaire à l'écart du bourg d'origine.

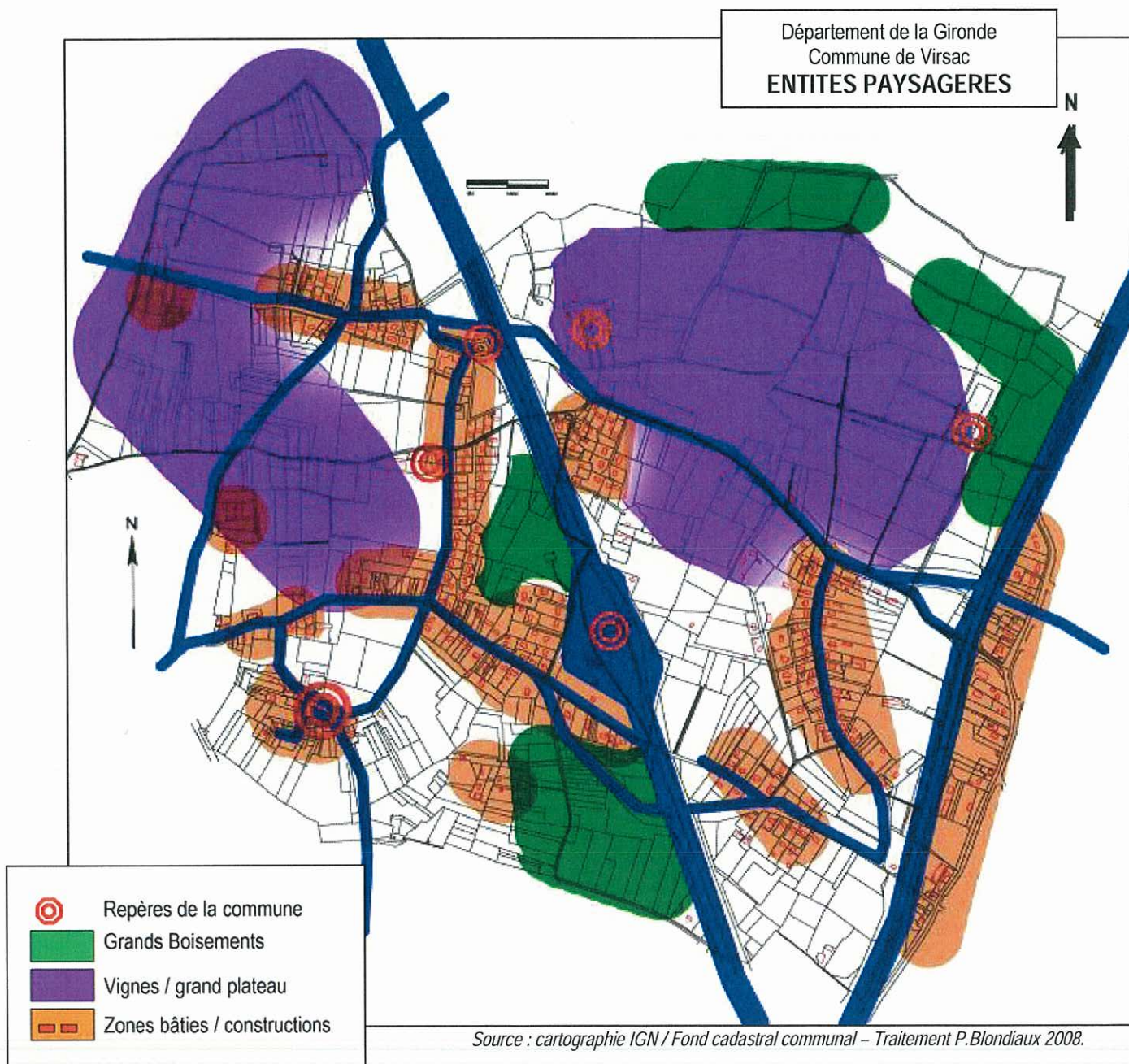
La répartition des zones bâties sur la commune répond à une logique fonctionnelle. La grande présence de zones donne des paysages où les constructions sont omniprésentes. L'absence de relief et la typologie bâtie crée des paysages plats et sans repère. L'uniformisation des constructions a tendance à banaliser les paysages de la commune.



2.3 Les éléments remarquables du paysage naturel et bâti : entités et identité de la commune

Les éléments principaux qui composent le patrimoine de la Commune sont :

- Le château Julie,
- Le château Bois Martin, au nord du territoire ;
- Pradelle,
- Génaux,
- L'ancien prieuré réhabilité,
- L'alignement à l'entrée nord du Bourg – Petit-Berdar,
- Les vignes.



3. LES CONTRAINTES A L'URBANISATION : BILAN DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES

La commune s'inscrit dans un contexte territorial pour lequel s'applique diverses contraintes liées aux infrastructures, aux risques naturels notamment. Ces informations sont issues du Porter à Connaissance du Préfet.

3.1 Servitudes d'utilité publique¹

La liste des risques, servitudes et protections s'appliquant au territoire permet de faire un bilan des contraintes. Les servitudes sont issues du Porter à Connaissance (cf. pièce « Annexes » du dossier de PLU) :

- Servitude **PT2** relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- Servitude **PT3** relative aux communications téléphoniques électriques.
- Servitude **AC1** relative aux monuments historiques - château de Peujard, impactant de manière mesurée le nord de la commune aux abords de *Bellue* et de *Naudonnet*.
- Servitude **EL11** relative aux routes express (ici, la RN10).
- Servitude **A4** relative aux cours d'eau non domaniaux : servitude liée à un cours d'eau à l'extérieur de la commune dont un bras se situe sur VIRSAC, au nord (*lieu-dit Boise*).
- Servitude **I4** relative aux canalisations électriques (liaison 63 kW Cubnezais-Saint-André).

3.2 Zones sensibles

Si le territoire n'est pas concerné par un zonage ou recensement de site biologique sensible, les boisements existants ont un caractère stratégique en matière de zones « tampon » contre le bruit, mais aussi en matière de corridor de diversité biologique.

3.3 Autres contraintes

3.3.1 Voies à grande circulation

La RD 137 est un itinéraire parallèle à l'autoroute A10 qui a pour vocation d'assurer la desserte locale en Haute-Gironde. Si cet axe reste très limité en terme d'impact direct sur la commune, de nombreux accès étaient possibles par des voies communales aboutissant à des carrefours dangereux. La limitation des carrefours limitera à termes les accidents : ces aménagements sont d'ores et déjà prévus. Ces aspects ne concernent pas VIRSAC. L'application de la Loi Barnier n'a pas de contrainte majeure sur VIRSAC.

Les deux infrastructures à grande circulation que sont **l'autoroute A10 et la RN 10** sont soumises à des prescriptions en matière de limitation du **bruit** dans les constructions neuves ou aménagements. Par ailleurs elles imposent des **reculs de respectivement 100m et 75m de leur axe** en dehors des parties urbanisées (« Loi Barnier » / article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

3.3.2 Risques

Enfin, la commune est concernée :

- **par le risque d'exposition au plomb**, conformément au décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique (cf. pièce « annexes » du PLU) ;
- **par un risque sismique** : la commune est classée en zone 2 de « sismicité négligeable mais non nulle ». A ce titre, il n'y a pas de prescription parasismique particulière, aucune secousse d'intensité supérieure à 8 n' ayant été observée historiquement (*source : prim.net*).

¹ Source : Porter à Connaissance

- par le risque « **Retrait-Gonflement** » argiles, aléa moyen (source : BRGM – « argiles.fr ») :



Légende

- ☒ Préfectures et sous-préfectures(*)
- ☒ Limite des régions(*)
- ☒ Limites des départements(*)
- ☒ Limites des communes
- Autorisation IGN/BRGM n°8869
- ☒ Argiles
 - Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa à priori nul
- ☒ Argiles non réalisé

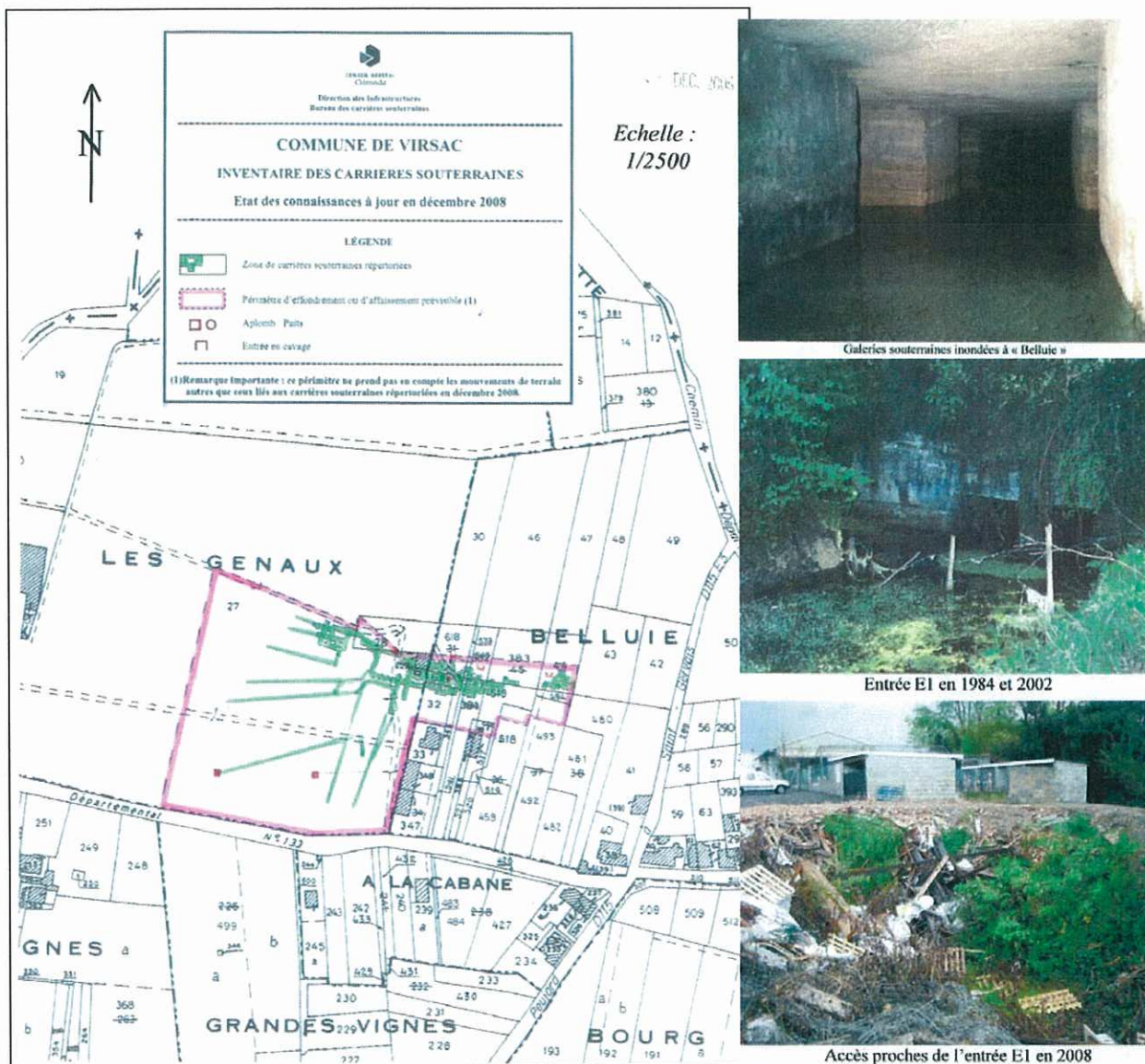
→ Cf. carte des « contraintes » en annexe du présent rapport.

- par le risque « **effondrement de carrières souterraines abandonnées** ». Il s'agit de mouvements liés à la présence de cavités souterraines d'origine naturelles (karstiques) ou d'origine humaine (carrières). La commune de VIRSAC est classée à ce titre dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, comme étant exposée à un risque naturel majeur « effondrement des carrières souterraines ». A ce jour, une carrière souterraine inondée a été recensée sur le territoire communal.

Ainsi, la reconnaissance d'une **carrière souterraine inondée**, aux lieux-dits « Bellue » et « Geneaux », au nord du bourg, le long de la RD 133. Déclarée en mairie le 7 mars 1911, cette ancienne carrière était dévolue à l'extraction de pierre à bâtir effectuée par la méthode des chambres et des piliers ; la production étant dirigée sur Bordeaux. Elle fut utilisée comme champignonnières fin du 20^{ème} siècle (*source : BRGM*). Aujourd'hui, cette carrière inondée, organisée autour de galeries, se dégrade engendrant des fissures dans les voutes et parfois même des effondrements. Un fort aléa d'effondrement ou d'affaissement prévisible existe bien, accentué par la fermeture progressive des différentes entrées du site. Dans le but d'assurer la sécurité des personnes et des biens, la Direction des Infrastructures du Conseil Général de la Gironde préconise :

- o d'interdire toute construction dans le périmètre d'effondrement prévisible des galeries,
- o de faire figurer un périmètre de risque sur les documents d'urbanisme,
- o de leur signaler sans délai tout effondrement,
- o de ne pas fermer définitivement les accès aux galeries souterraines.

→ cf. document suivant



Source : Conseil Général de la Gironde – Direction des Infrastructures – Pôle Programmation – courrier en date du 1^{er} décembre 2009

4. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le rapport de présentation (...) s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Les besoins suivants sont exprimés en fonction des thèmes abordés dans cette partie « l'état initial de l'environnement ». Les autres thèmes sont abordés en conclusion de la 1^{ère} partie.

4.1 Analyse et enjeux issus de l'état initial

De structure viticole, la commune de VIRSAC est devenue assez rapidement une zone périurbaine de Bordeaux, dans la continuité des communes de l'agglomération de Saint-André de Cubzac. La commune bénéficie des attraits de proximité et d'accessibilité que lui offrent les grandes infrastructures routières, mais souffre de leur impact physique sur le territoire communal.

Le passage sur le territoire communal de l'A10 et de la RN10 amplifie l'orientation « contemporaine » qu'a pris de la commune. L'encaissement de l'A10 la rend inexistante en terme d'impact visuel depuis le niveau du terrain naturel. Des signalisations autoroutières sont repérables ponctuellement. La gare de péage est aussi encaissée et son architecture amplifie son camouflage. La nuit, les lampadaires marquent peu cet élément particulier de couleur foncée.

→ Si l'autoroute A10 est visuellement intégrée, son impact sur l'organisation territoriale en revanche est important, puisqu'elle scinde la commune en deux, malgré deux franchissements. La prise en compte du bruit n'est par ailleurs pas à négliger.

La gare de péage est située sur la commune et le déplacement automobile VIRSAC-Bordeaux est confortable et gratuit, par l'échangeur proche. Par conséquent, habiter VIRSAC, c'est-à-dire à la campagne, tout en travaillant à Bordeaux ou dans la CUB¹ devient possible. Du même coup, l'explosion du nombre de maisons individuelles a perturbé cette tranquillité « viticole ».

→ Le paysage agro-viticole a donc connu une évolution et aujourd'hui un recul : les « paysages de périurbanisation » dominent. Ils sont banalisés par une typologie bâtie et d'implantation sans lien avec le territoire viticole préexistant. On remarque que les milieux naturels sont peu nombreux et « relégués » et que seuls les boisements constituent un patrimoine environnemental.

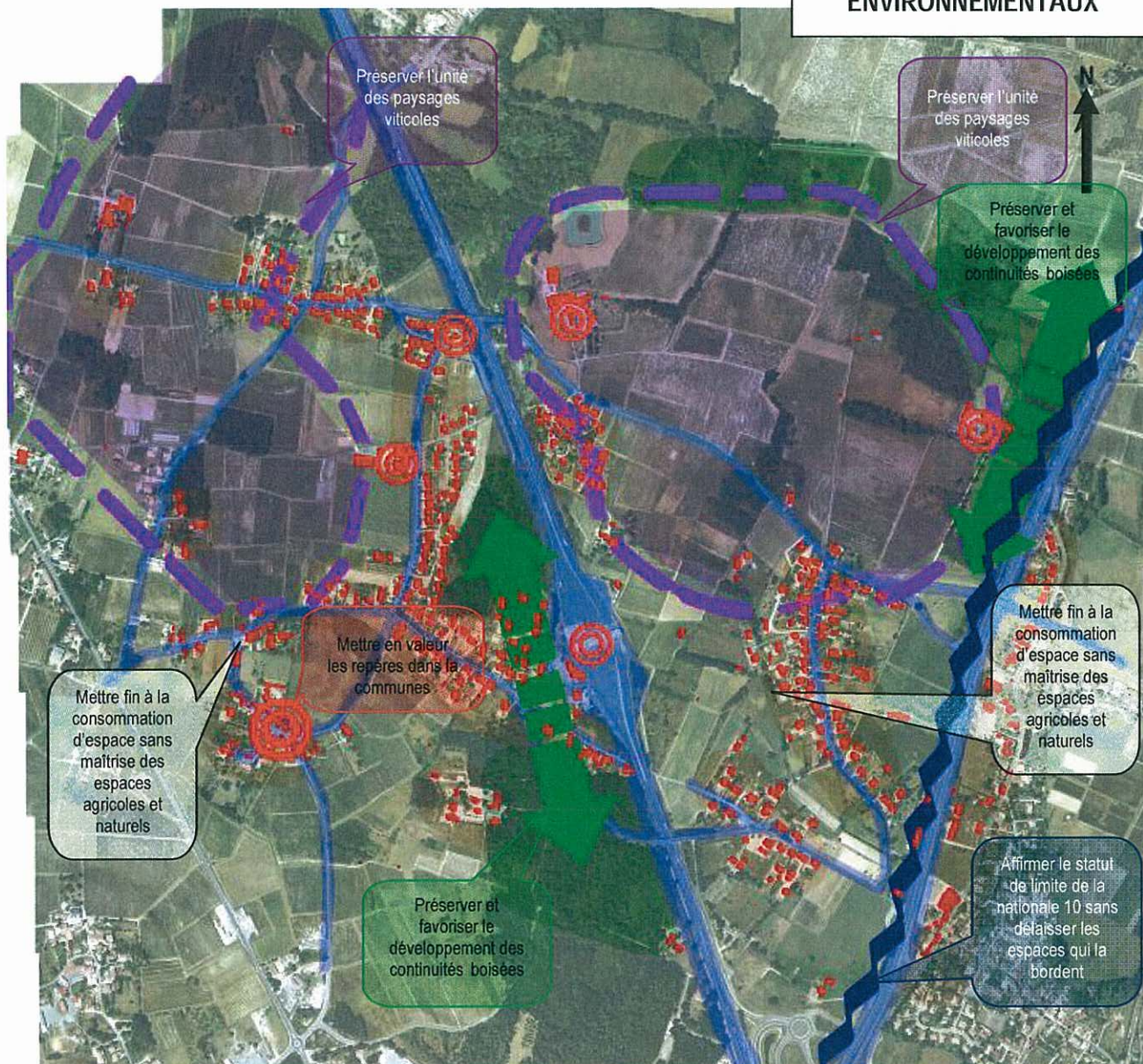
Les grands enjeux sont donc les suivants :

- Préserver l'unité des paysages viticoles : dans une large partie nord de la commune et à l'ouest ;
- Mettre fin à la consommation d'espace sans maîtrise des espaces agricoles et naturels, au regard de la superficie « potentielle » communale réduite ;
- Mettre en valeur les repères communaux et les éléments de patrimoine de la commune, dont le village de Pradelle ;
- Préserver et favoriser le développement des continuités boisées comme cordons biologiques et comme espaces à fonction « sociale » et récréative, notamment l'est du Petit Berdat et le sud de la commune ;
- Affirmer le statut de limite de la nationale 10 sans délaisser les espaces qui la bordent comme friches non gérées.

→ cf. carte suivante des enjeux.

¹ CUB : Communauté Urbaine de Bordeaux

Département de la Gironde
Commune de Virsac
**ENJEUX
ENVIRONNEMENTAUX**



Source : geoportail.fr – Traitement : Pierre Blondiaux

4.2 L'analyse des besoins

Les besoins liés à l'analyse de l'état initial de l'environnement peuvent être évaluée de la manière suivante.

4.2.1 En matière d'aménagement de l'espace

L'organisation d'un développement urbain futur doit donc prendre en compte les polarités urbaines existantes, mais également les **contraintes du territoire** : proximité des grandes infrastructures (zone de bruit, amendement Dupont), zone de la carrière de Bellue.

Par ailleurs, la qualification des milieux naturels et des paysages ruraux conduit à réfléchir à la mise en valeur des richesses naturelles et paysagères au moyen d'un zonage approprié, au regard de l'évolution des boisements, mais aussi de l'activité viticole actuelle. Ainsi, il s'agit de :

- Reconnaître les secteurs forestiers existants comme patrimoine naturel ;
- Repérer les zones spécifiquement vouées à l'activité viticole ;
- Signifier les éléments « patrimoniaux » paysagers, naturels ou bâtis ;
- Accompagner du repérage des éléments identitaires communaux de ruptures dans l'urbanisation, permettant d'accéder aux paysages ruraux subsistants.

4.2.2 En matière d'environnement

Les abords des axes de circulation, surtout boisés, restent un patrimoine naturel à préserver de toute urbanisation future. Ces espaces qualifiés de « tampon » en matière de paysage visuel et de bruit, sont par ailleurs à développer.

Il s'agit, au regard du développement urbain qu'a connu la commune, assez consommateur d'espace et source de conflit d'usage, de ne plus « diluer » ni multiplier les constructions nouvelles au sein de secteurs à vocation viticole et naturelle et de regrouper les constructions nouvelles au cœur des villages ou du bourg. Le maintien de ruptures dans l'urbanisation reste un principe élémentaire et anti-consommateur d'espace par l'urbanisation.

La prise en compte de l'assainissement collectif dans le mode de desserte des constructions existantes et futures permettrait également de préserver de manière mieux maîtrisée l'environnement naturel communal.

4.2.3 En matière de surfaces agricoles

L'activité agricole étant aujourd'hui en recul dans le développement économique et dans l'occupation spatiale du territoire communal, il s'agit de maintenir les activités pérennes et de distinguer les bâtiments liés. Le recul de cette activité ayant une prise importante sur les espaces ne doit pas être le prétexte à une consommation d'espace allant à l'encontre des principes de consommation mesurée et de densification et de renouvellement urbain. Les entités agricoles nord et ouest représentent globalement les principales entités à reconnaître dans le PLU.

4.2.4 En matière de développement forestier

Il n'existe pas de production forestière ou sylvicole sur le territoire communal : aucun développement forestier de ce type n'est alors à engager. La reconnaissance des boisements existants, tels le bois de la Croix de Pradelle » ou le massif en limite sud « A la Font de la Bonnet » reste cependant importante en la matière, constituant des zones tampons ou « poumons » en périphérie de l'agglomération cubzagaïse.



PARTIE III : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, EXPOSE DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de VIRSAC s'appuient sur le constat et l'analyse du diagnostic territorial (les contraintes du territoire, les atouts et les enjeux), sur la réglementation en vigueur ainsi que sur les objectifs de la Commission d'urbanisme.

L'article L123-1-2 du code de l'urbanisme précise que « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. (...) »

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

1. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN BOURG

La municipalité a choisi d'axer son projet autour d'une volonté de **développer de manière mesurée l'urbanisation communale tout en se basant sur le cadre de vie existant** à la fois garant d'éléments identitaires et d'un territoire fortement contraint.

1.1 Motivations pour le scénario de développement communal

- la capacité actuelle des équipements publics et des réseaux permet un développement urbain raisonnablement plutôt à l'ouest du territoire.
- des éléments de cadre de vie « rural » à valoriser qui sont identitaires pour la commune et qui permettent de contrecarrer l'image d'une commune « routière ».
- une nécessaire gestion foncière du développement de la commune : une agriculture en net recul mais qui ne peut raisonnablement pas être remplacée par un développement « tout urbain », à l'exemple d'une urbanisation faite à l'opportunité et consommatrice d'espaces à vocation unique d'habitat.
- Un développement urbain aujourd'hui plus mesuré mais à restructurer, en lien avec le développement économique qui se préfigure à travers la politique économique intercommunale, mais également en fonction des prévisions du schéma de cohérence territoriale approuvé à l'échelle intercommunale.

1.2 Mises en œuvre proposées

Le renforcement de la polarité du bourg autour d'un pôle d'équipements collectif et sportif central (Bellue/Berdat).

Ceci passe par la création d'espaces publics, de logements, d'activités et d'équipements collectifs structurants (repositionnement salle de sports, terrains de sport, salle des associations...).

La réflexion sur les quartiers existants amène à conserver le caractère des entités bâties, à l'exemple de *Pradelle* qui reste une « porte d'entrée de la commune » avec la future « ZAC » de Saint-André de Cubzac.

La même réflexion serait à mener pour *Douat, Bellue*.

Enfin, sur les *Chaumes / Au Prat / Matelinotte*, un travail sur les espaces publics et la poursuite des liaisons « douces » avec le bourg, seraient à mener, dans l'attente de l'assainissement collectif pour le développement urbain futur.

La mise en valeur du patrimoine communal tend à conserver le caractère viticole des entités agricoles pérennes, notamment dans une partie nord de la commune, aménager et renforcer les espaces boisés comme espaces « tampons » et « récréatifs », notamment à proximité du bourg et des équipements sont des éléments d'un projet de mise en valeur du patrimoine.

1.3 Objectif de consommation de l'espace

L'objectif de consommation de l'espace doit correspondre aux prévisions démographiques du SCOT et à la densité préconisée. Ainsi, le calcul peut être estimé de la manière suivante :

- 1,41 % de progression annuelle du nombre d'habitants entre 2010 et 2020, sur la base de 995 habitants en 2009. Ceci amène à une population de 1160 habitants environ en 2020, soit + 166 habitants environ.
- nombre de logements nécessaires : $166 / 2,7 = 61$.
- Estimation de la surface « brute » pour ces logements sur la base de la densité préconisée : 61 logements x (10 logements / ha) = 6,1 ha
- Estimation de la surfaces à dégager au PLU dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte mais principale d'habitat (U et 1AU) par application de coefficients dits :
 - « de rétention foncière », actuellement « moyenne » : 0,1, soit 0,61 ha ;
 - « d'aménagements communs aux opérations », importants au regard du projet de création d'espaces publics dans le bourg : 0,2, soit 1,22 ha ;
 - « de mixité des zones urbaines et à urbaniser » au regard du projet de création d'un bourg aux vocations mixtes : 0,15, soit 0,91 ha ;

Cette superficie est alors estimée à environ **8,9 hectares** qui sont à dégager dans le PLU.

Ce calcul n'inclut pas les superficies pour des aménagements ou site économiques aux vocations spécifiques, ici en relation directe avec la proximité de l'agglomération urbaine de Saint-André de Cubzac et des besoins et projets générés par l'importance de cette agglomération.

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES RETENU

Les nouvelles perspectives de développement de VIRSAC prennent donc en compte l'état des lieux du territoire, la politique communale et les besoins, et se justifient par l'hypothèse retenue. Ainsi, le PADD va dans le sens d'un « développement durable » de la commune.

« Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Ainsi, deux axes majeurs ont ainsi été définis pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de VIRSAC, répondant à ces enjeux du code de l'urbanisme.

2.1 Les axes du PADD : le thème du « cadre de vie rural »

Un 1^{er} thème intègre les aspects qui font l'identité du territoire ou qui peuvent garantir cette identité : les espaces et la vie agricole, les espaces naturels et les éléments de l'identité communale. Il répond à l'enjeu de définition d'orientations « de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » et de préservation des continuités écologiques » prévues à l'article L.123-1-3.

Lié au « cadre de vie rural », il permet de poser les orientations allant dans le sens de :

- Préserver les espaces et la vie agricole : il s'agit alors de reconnaître l'activité agricole existante et de limiter l'extension du bâti dans le vignoble ;
- Préserver le cadre de vie et de l'identité de la commune : il s'agit de protéger les espaces boisés de la commune, préserver les cônes de vue sur le paysage rural et de repérer les éléments du paysage ;
- Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif du développement durable : il s'agit d'aménager de la découverte du territoire communal, de respecter les enveloppes urbaines existantes ; de traiter ou renforcer le traitement des abords des grandes infrastructures de transport pour protéger les habitants des nuisances.

2.2 Les axes du PADD : la « structuration de l'urbanisation »

Cette 2nde orientation permet de poser les orientations allant dans le sens d'une « structuration de l'urbanisation ». Il répond à l'enjeu de définition d'orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme prévues à l'article L.123-1-3.

Il s'attache à « l'urbain » déjà constitué et aux enjeux de développement et d'un épanouissement communal souhaité par la collectivité et se basant sur le scénario de développement évoqué au cours des réunions de travail et présenté ci-avant.

- Reconstituer un bourg à VIRSAC. Le projet choisit de réfléchir à un développement urbain dans l'enveloppe bâtie autour de « Petit-Berdard », créer un cœur de bourg, intégrer au développement urbain une réflexion sur les équipements collectifs, permettre des opérations de logements en lien avec l'aspect d'un centre de commune ;
- Reconnaître les hameaux en tant que quartiers. Les orientations retenues sont de respecter les enveloppes bâties des hameaux ou quartiers, créer / requalifier les espaces publics, permettre une densification mesurée en fonction des contraintes ;
- Permettre un développement économique en lien avec la politique d'agglomération. Il s'agit de créer des zones d'activités en lien avec les projets intercommunaux et l'agglomération de Saint-André de Cubzac, reconnaissance et densifier le pôle d'activités présent aux abords de la RN10.

2.3 Justification du PADD au regard des orientations générales concernant l'habitat les transports et les déplacements le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Ainsi, le PADD « arrête des orientations générales concernant » (L.123-1-3 du code de l'urbanisme):

- « **l'habitat** » : le bourg constitue, dans le projet, le pôle majeur d'habitat à moyen ou long terme, par la création d'un « cœur de bourg » et d'une diversité de l'offre en logements. Les pôles secondaires d'habitat existant seront reconnus sans développement majeur, au regard des équipements collectifs existants et à venir principalement localisés sur le bourg « Petit-Berdar », ce que l'orientation générale n°2 du PADD présente.
- « **les transports et les déplacements** » : le développement d'un « cœur de bourg » va dans le sens d'une réduction, à moyen ou long terme, des déplacements « voitures » des habitants pour les services sur la commune, du fait de la mixité des fonctions du bourg souhaitée (commerces, équipements collectifs, habitat).

Enfin, le PADD prend en compte les travaux réalisés ou en cours de réflexion par la commune sur le développement de « circulations douces » à l'échelle communales voire intercommunale ; mais également les secteurs reliés aux transports en commun (bus départementaux).

En effet le développement de l'urbanisation se fixe sur les polarités urbaines existantes et fait le lien avec les flux de transports et équipements existants ou en projet : liaison douce le bourg – Saint-André (par la future « ZAC »), projets de liaisons douces entre La Clie et le bourg.

- « **le développement des communications numériques** » : la collectivité est aujourd'hui desservie par la fibre optique dans le cadre des engagements pris par le Conseil Général.
- « **l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs** » : le projet de « bourg » permet donc une création d'un pôle commercial offrant des services de proximité aux habitants.

Par ailleurs, en lien avec les orientations du SCOT approuvé fin 2010, le développement économique à long terme est décidé en prolongement des secteurs de développement créés sur le pôle de Saint-André de Cubzac, jouxtant le territoire de VIRSAC.

Les équipements de loisirs et sportifs sont reconnus et pérennisés dans le bourg de VIRSAC, notamment par la reconnaissance du massif boisé à l'est du bourg, concerné par un projet de parcours sportif et de santé et du pôle sportif à l'ouest de la mairie. Les projets de loisirs intercommunaux sont prévus globalement à proximité immédiate de VIRSAC, sur les autres communes de l'intercommunalité, à l'exemple de Saint-André, par le biais des aménagements des abords de la future « ZAC ».

Le PADD « fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain ». En la matière, la modération de consommation d'espace est fixée dans ce PADD :

- Par le recentrage d'un développement urbain sur le bourg, développement qui se veut plurifonctionnel (cf. thème 2 et carte associée).
- Par la reconnaissance claire des zones agricoles existantes et pérennes, et constituant le potentiel agricole à long terme de la commune (cf. thème 1 et carte associée);
- Enfin par la reconnaissance des secteurs de risque et de nuisance, dont l'enjeu est en outre l'accompagnement de la collectivité dans des aménagements qualitatifs et réduisant les nuisances (cf. thème 1 et carte associée).

Par ailleurs, le développement annoncé comme mesuré des « pôles secondaires » d'urbanisation va également dans le sens d'une **modération de la consommation d'espace**, mais aussi d'une **lutte contre**

l'étalement urbain. La fixation de limites à la « tâche urbaine » existante sur VIRSAC, et la volonté de densification du secteur du bourg « Petit-Berdat » soulignent la « lutte » engagée contre l'étalement urbain (cf. orientation générale n°2 et carte associée).

3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.1 Présentation générale du projet

Le règlement du Plan Local d'urbanisme de VIRSAC, conformément aux objectifs de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable, se décompose en :

- Zones Urbaines, aux différentes vocations, qu'elles soient « mixtes » : habitat – activités – équipements ou réservées spécifiquement à une activité ou à un équipement : « U », « UY » ;
- Zones à urbaniser, aux vocations mixtes mais d'urbanisation future, à moyen ou long terme : politique de développement de quartiers mixtes (« 1AU » et « 2AU ») ou de l'activité économique (« 2AUY ») ;
- Zones naturelles : à vocation naturelle, intégrant des secteurs spécifiques comme le classement de la zone d'équipements du nord du bourg (« NE »), et des bâtiments et constructions isolés ;
- Zones agricoles, « A » liées à l'exploitation des terres dont majoritairement des terres viticoles, que les sièges d'exploitation soient localisés sur le territoire communal ou à l'extérieur.

3.2 Exposé des motifs du règlement

3.2.1 La zone U

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg et aux hameaux et villages. « Mixte », elle accueille des habitations, mais aussi des équipements, des commerces. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une densité des constructions moyenne à forte et leur implantation généralement en ordre semi-continu ou discontinu le long des voies publiques.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone accueille deux secteurs particuliers :

- Un secteur Ua, correspondant au village ancien de *Pradelle*, afin de conserver la qualité du site ;
- Un secteur Ub, correspondant aux secteurs résidentiels de l'est de l'autoroute A10 (*Chaume, Cormier, Matelinotte, La Clie...*) et du nord du bourg, de densité urbaine moindre.

Cette zone jouxte un secteur de carrières au lieu-dit Bellue, mais qui n'est pas inséré à la zone urbaine (classement : N).

D'une superficie totale de 53,32 ha, elle permet une densification très mesurée par 2,63 ha de superficies libres de constructions et disponibles.

3.2.2 La zone UY

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier et de bureaux, localisée le long de la RN 10 en limite avec la commune de Saint-Antoine. Le tissu urbain est moyennement à peu dense.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

D'une superficie totale de 3,27 ha, elle permet une densification très mesurée par 0,83 ha de superficies libres de constructions et disponibles.

3.2.3 La zone 1AU

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte, notamment sur la zone centrale, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation (application de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme).

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUa correspondant au développement urbain du « cœur de bourg » plus dense : logements collectifs, commerces, bureaux...
- un secteur 1AUb correspondant à un tissu résidentiel dense, à vocation principale d'habitat, bureaux, au sud du secteur 1AUa.

D'une superficie totale de 7,25 ha, elle permet une densification très mesurée par 6,17 ha de superficies libres de constructions et disponibles.

3.2.4 La zone 2AU

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif, de commerces, de bureaux.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Cette zone est d'une superficie totale de 3,34 ha dont 3,34 ha de superficies libres mais « fermées à l'urbanisation ».

3.2.5 La zone 2AUY

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Cette zone est d'une superficie totale de 9,59 ha « fermées à l'urbanisation ».

3.2.6 La zone A

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'autoroute A10 et la route nationale 10, mais ne génère pas d'étude de dérogation pour des constructions nouvelles, le développement urbain futur de VIRSAC se faisant en dehors de ce périmètre.

Cette zone est d'une superficie totale de 146,83 ha.

3.2.7 La zone N

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des zones peu densément bâties insérées en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone accueille un secteur « NE » réservé à l'activité sportive du stade communal.

Les caractéristiques du zonage et du règlement présentées en suivant suivent les orientations générales retenues au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'autoroute A10 et la route nationale 10, mais ne génère pas d'étude de dérogation pour des constructions nouvelles, le développement urbain futur de VIRSAC se faisant en dehors de ce périmètre.

Cette zone est d'une superficie totale de 136,74 ha.

3.3 L'exposé des motifs de la délimitation des zones

3.3.1 La justification du projet au regard de l'orientation du « cadre de vie rural » de VIRSAC

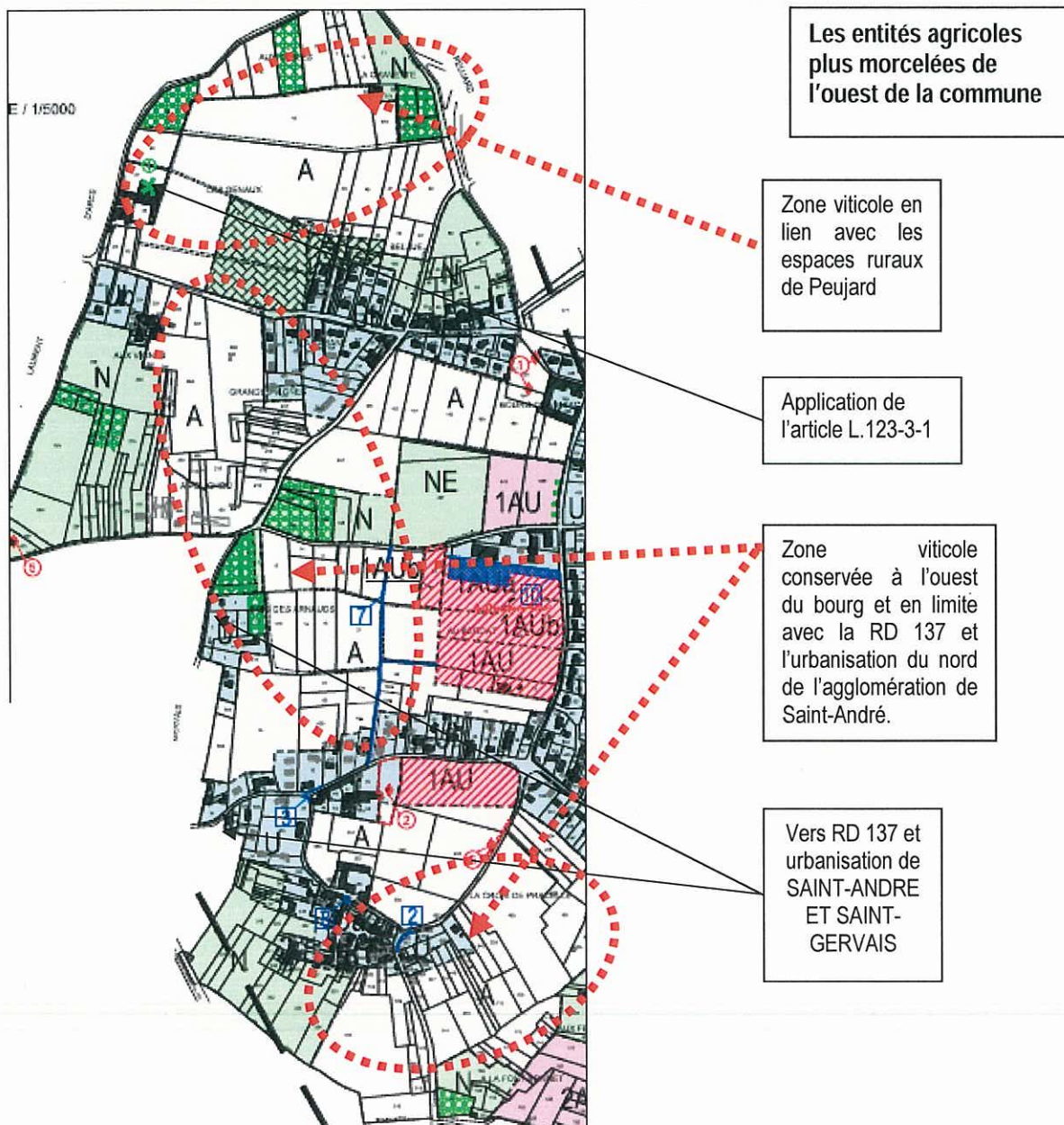
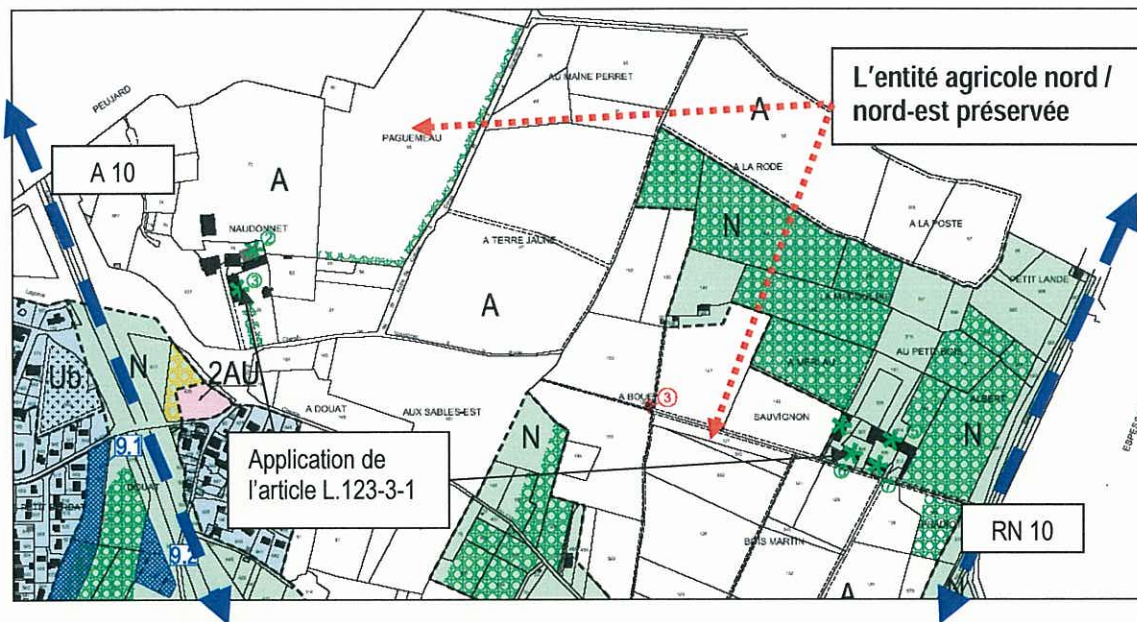
Préserver les espaces et la vie agricole - Les grands traits du projet retenus concernant les espaces agricoles passent par la reconnaissance des grandes entités agricoles présentes majoritairement au nord (en lien avec Peujard), à l'est (dans une moindre mesure) et à l'ouest (en lien avec la commune de Saint-Gervais) du territoire communal : terres exploitées et centres d'exploitations (bâtiments de type chais, hangars de stockage, sièges d'exploitation...). Il existe des contacts entre la zone agricole et la zone urbaine du *bourg - Berdat*, mais également des limites comme l'A10, positionnée centralement dans le territoire communal, ou la RN10.

Ainsi, un travail de reconnaissance précis des exploitations (cf. situation de l'activité agricole en partie 1 – 3) Activités économiques) et une application stricte du règlement de la zone « A » agricole prévue par le code de l'urbanisme ont été mis en œuvre. Ceci a donné lieu à une limitation de l'étalement de zones urbaines nouvelles sur les espaces agricoles, par :

- L'arrêt de la tendance à l'urbanisation consommatrice d'espaces agricoles au sud et à l'est de la commune ;
- Par ailleurs seuls des projets d'intérêt collectif sont pris sur des espaces agricoles directement liés à l'enveloppe urbaine existante (création d'un « cœur de bourg » à *Berdar*, création d'une réserve foncière « 2AUY » à *La Font Benet* et *Rivière*).

Cependant, il existe un réel enjeu de préservation du patrimoine bâti rural d'une part, et de dynamisation de l'activité agricole par la possibilité de changer de destination des bâtis de qualité architecturale. Ainsi, l'application de l'article L.123-3-1 a été mise en œuvre dans ce PLU afin de permettre une « mutation » de certains bâtiments en zone agricole.

→ cf. illustrations suivantes.



Préserver le cadre de vie et de l'identité de la commune - Les grands traits du projet retenus concernant le patrimoine naturel et paysager sont reconnus par :

- un principe de reconnaissance des secteurs boisés en zone N : boisements de type « massif » ou relictuels au sud et au centre de la commune majoritairement, en lien avec les grandes infrastructures de transport ;

Ceci est complété par la création d'Espaces Boisés Classés sur les massifs les plus significatifs : *La Garosse* (limite avec Saint-André, *Petit-Bois / Pradiot* (abords RN10) et les Chaumes (séquence paysagère en entrée est de commune.

A noter que le bois de La Croix de *Pradelle* n'est pas classé en « EBC » du fait de la gestion et propriété communale et du fait de son aménagement partiel pour un parcours sportif ;

Enfin, la création d'Espaces Boisés Classés sur des zones boisées « interurbaines » ou créant une limite est intégrée sur les secteurs de *Douat* (zone tampon A10 / village), *Bois des Arnauds*, *Aux Vignes* ;

- un principe de préservation des cônes de vue sur le paysage rural : l'entité agricole « Nord » est reconnue très majoritairement en zone agricole, au regard de l'espace viticole existant, et ponctuellement en N ou en « EBC » au regard de parties arborées maintenant des séquences dans le paysage (alignement du château Julie...). L'entité d'espace agricole « sud » est également préservée par une zone agricole mais aussi Naturel, jusqu'aux abords du village de Pradelle, stoppant ainsi l'insertion d'une urbanisation nouvelle au sud / sud-est du village, protégeant sa « silhouette bâtie ».
- En matière de « paysage rural », des éléments de patrimoine ont été recensés au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, de type murets, parc, cabane de vignes et pigeonnier.

A noter qu'il a été seulement recensé un bâtiment de qualité (hangars, séchoirs) insérés en zone agricole afin de leur permettre de « changer de destination » au titre du L.123-3-1 du code de l'urbanisme, au nord-ouest de la commune, à « Génaux », car il existe un projet de création d'une activité complémentaire au château viticole, pour une salle de réception.

Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif du développement durable - Les grands traits du projet retenus concernant le patrimoine naturel et paysager sont reconnus par les éléments suivants :

- En matière d'aménagement de la découverte du territoire communal : la commune poursuit sa réflexion et réalisation de voies et circulations douces. L'emplacement réservé n°7 en témoigne, mais également la volonté affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation d'intégrer ces cheminements aux nouvelles opérations d'aménagement.

Elle continue également à réfléchir à son projet d'aménagement de parcours de santé dans le bois de « *La Croix de Pradelle* », dont elle est déjà propriétaire. Elle choisit de compléter la maîtrise foncière de ce secteur par la mise en œuvre de 2 emplacements réservés (9.1 et 9.2).

Elle choisit de reconnaître le petit patrimoine local par l'application de l'article L.123-1-5 7°, notamment sur le secteur de *Pradelle* et du bourg (alignements arborés, parcs), mais aussi sur du petit patrimoine agricole telles des cabanes de vigne, pigeonnier. Cette liste est reportée en suivant ainsi que sur le plan de zonage.

- Les choix de développement urbain vont également dans le sens d'une **meilleure prise en compte du développement durable au sens d'une consommation d'espace réduite** d'une part mais aussi dans l'objectif de mixité sociale et urbaine : la création d'un centre-bourg aux fonctions et opérations de logement diversifiées (denses et moyennement denses) va dans ce sens.
- Le choix de traitement des abords des grandes infrastructures de transport en zone « N » permet de renforcer l'objectif de protection des habitants contre les nuisances. La volonté de la commune est de poursuivre plus loin cet objectif du PLU pour aller vers une négociation plus poussée sur le financement de traitements paysagers plus importants (mur antibruit, aménagement paysager de la RN10 et de l'A10).

Liste des éléments de patrimoine <small>(art.L.123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme)</small>	
1	Deux murs en pierre (A-627)
2	Parc (C-61)
3	Cabane vigne (A-154)
4	Cabane vigne (B-21)
5	Pigeonnier (A-287)
6	Alignement d'arbres remarquables (C-627-228)
7	Parc à cochon (B-690)

3.3.2 La justification du projet pour la structuration de l'urbanisation à VIRSAC

Reconstituer un « cœur de bourg » à VIRSAC - Les grands traits du projet retenus pour le bourg sont reconnus :

- dans une zone « U » qui englobe le centre « fonctionnel » (mairie – école – salle sportive) et les zones d'habitat pavillonnaires associées. Il existe ici en effet un réel enjeu de densification dans le respect des implantations existantes, dans la mesure où une densification plus marquée se fera à travers la zone « AU » du « cœur de bourg ».
- dans la création de trois zones à urbaniser permettant de compléter, densifier et organiser l'urbanisation future dans le but du « cœur de bourg » déjà évoqué.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui répondent aux objectifs de réponse aux enjeux de déplacements, formes urbaines, dont l'habitat, espaces publics et mixité de fonctions urbaines.

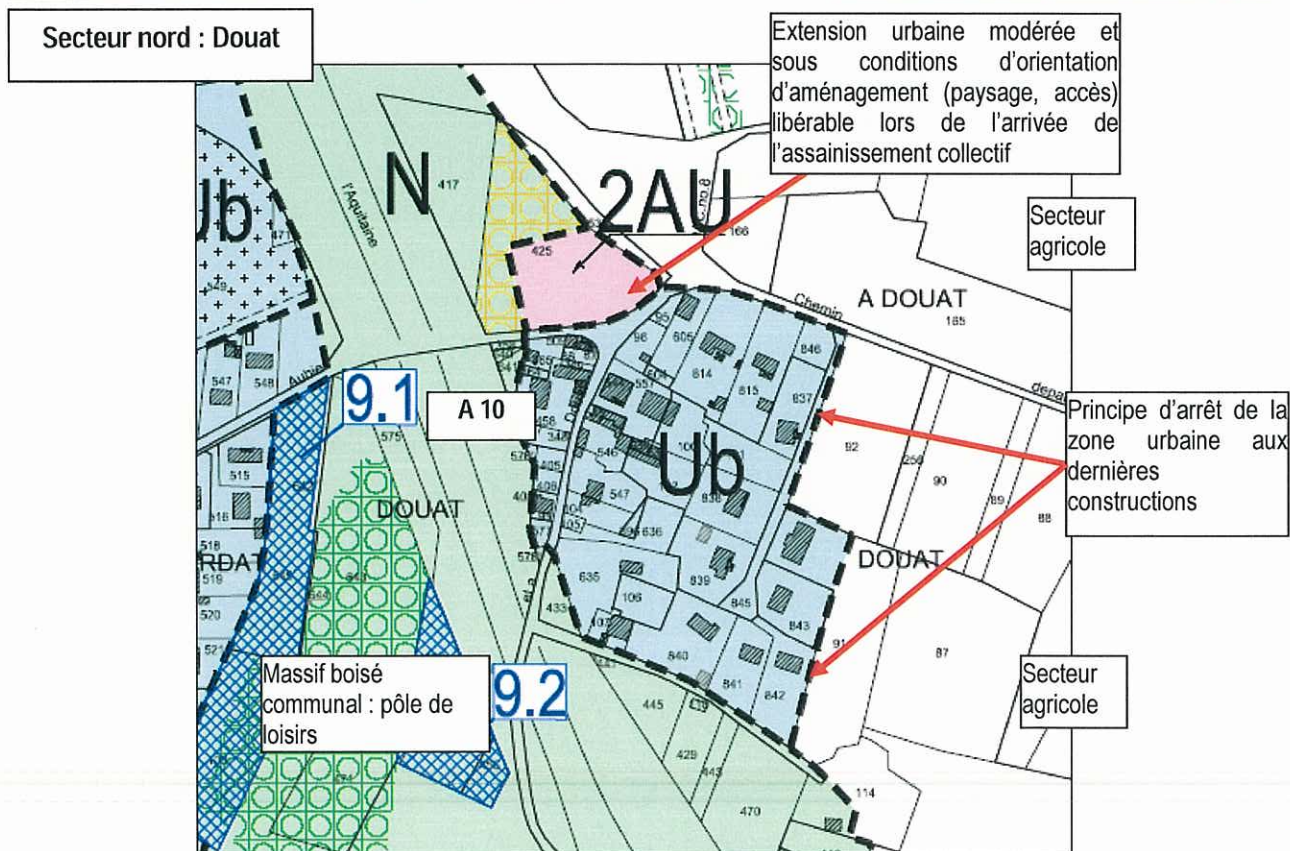
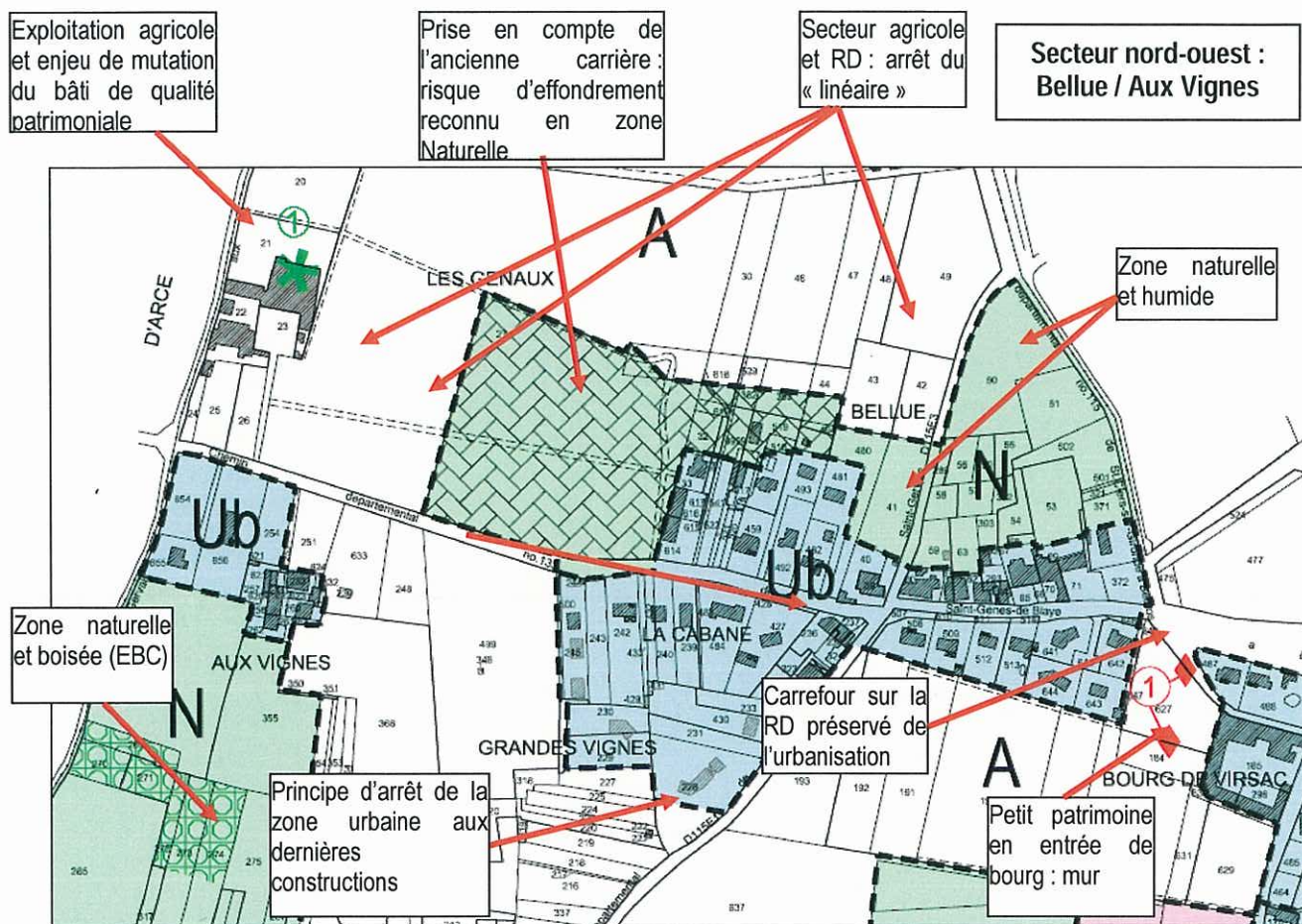
Elles font également l'objet d'un emplacement réservé pour la création d'un espace public central et de l'application de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme : il s'agit de reporter l'urbanisation vers une échéance qui permettra d'avoir négocié un aménagement global de la zone, mais de permettre aux constructions existantes d'évoluer (évolution limitée à 30m² de surface de plancher au règlement de la zone).

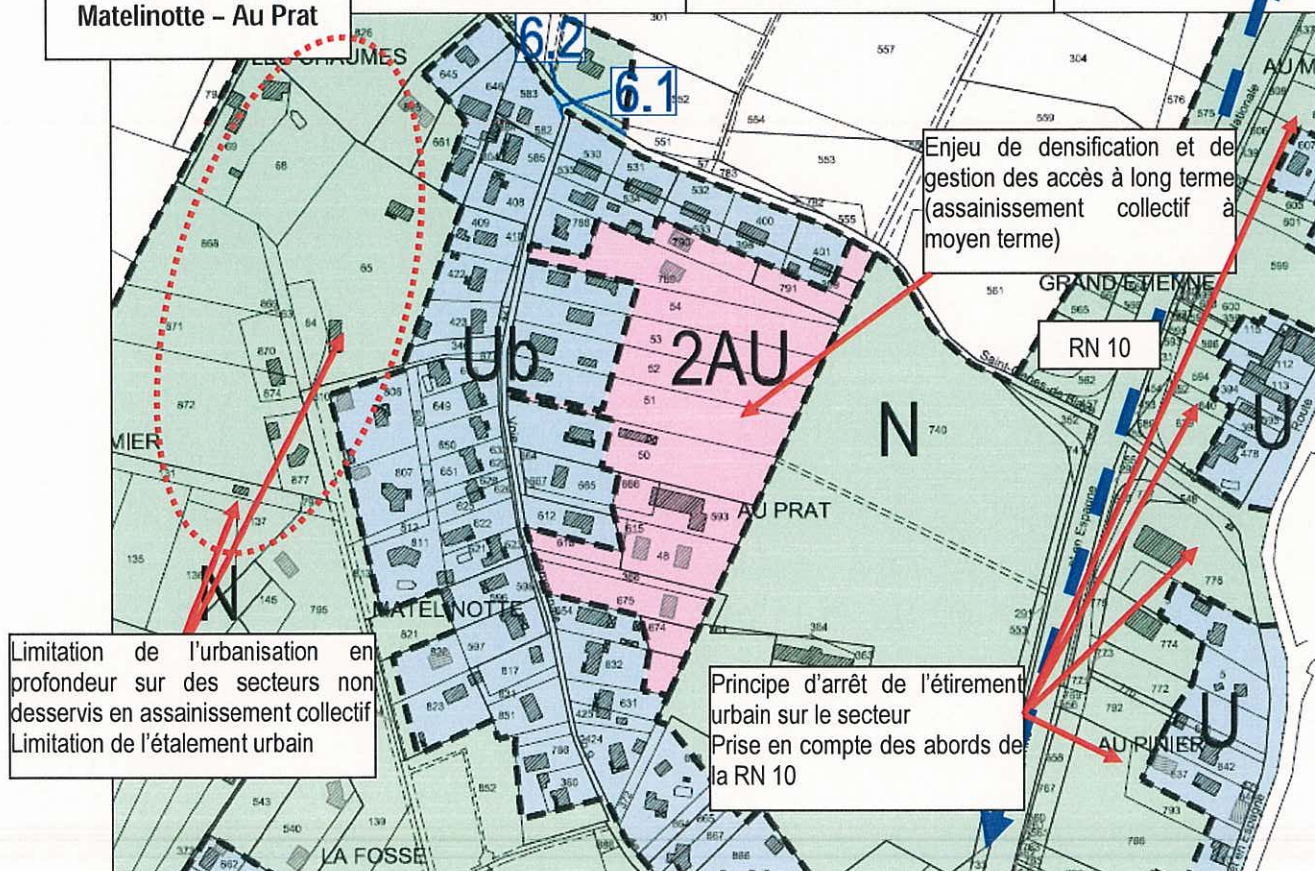
De plus, la zone 1AU de « Croix de Pradelle » fait également l'objet de l'application de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme : il s'agit de reporter l'urbanisation vers une échéance qui permettra d'avoir négocié un aménagement global de la zone en entrée sud du bourg.

En outre, un emplacement réservé, répondant à une meilleure accessibilité souhaitée du sud vers le nord du bourg est créé à l'ouest des zones AU, lié aux orientations prises dans le cadre de l'étude préalable à la convention d'aménagement de bourg en cours de finalisation au moment de l'arrêt projet du PLU.

Globalement, c'est l'ensemble du secteur du bourg « à recréer » et « élargi » aux quartiers périphériques nord et sud qui est intégré aux réflexions communales sur les déplacements « doux », aux nouvelles réalisations de stationnements, au projet urbain et paysager des équipements collectifs centraux.

→ cf. illustrations suivantes.



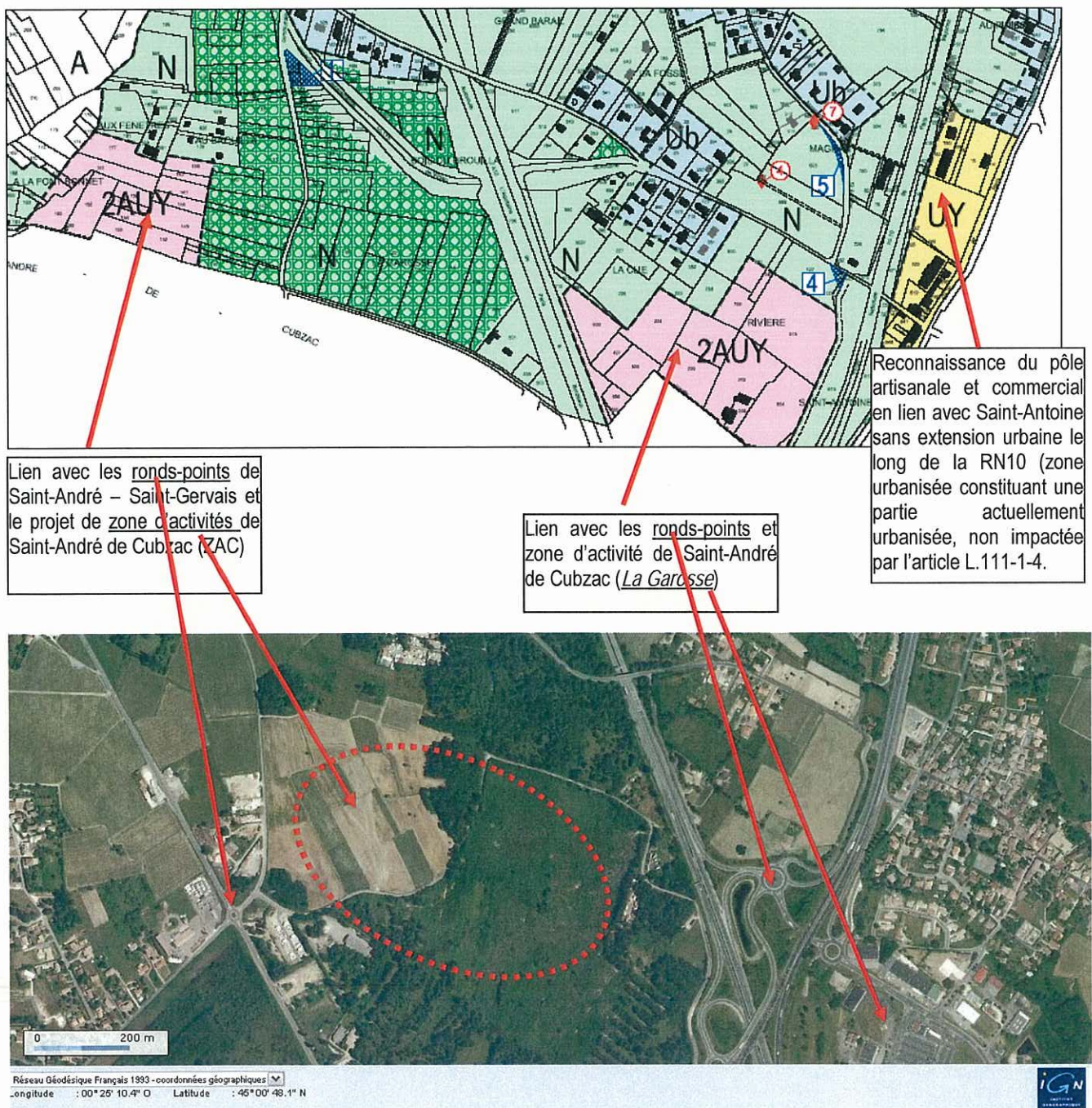


Permettre un développement économique en lien avec la politique d'agglomération - Les grands traits du projet retenus pour le développement économique sont reconnus tout d'abord par la reconnaissance du pôle artisanal et commercial lié au tissu économique existant sur la commune de Saint-Antoine, à l'est de VIRSAC. Une zone UY est donc créée, reconnaissant le tissu urbain existant aux abords de la RN 10 mais constituant d'ores et déjà une partie urbanisée.

En outre, il s'agit de créer une zone « 2AUJ » sur deux sites de projet, « Rivière » et « A la Font Bonnet ».

A « A La Font de Bonnet », il s'agit d'un projet en réflexion d'extension à long terme de la zone intercommunale créée au sud de la commune. A « Rivière », il s'agit d'une réserve foncière à vocation d'activités en lien avec une possible extension de la zone de La Garosse au sud-est, de l'autre côté de la RN10.

Il s'agit de 2 réserves foncières à moyen terme, dans l'attente d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.



4. LES SURFACES DEGAGEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le tableau suivant reprend l'ensemble des zones définies au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que leurs surfaces, présentées en proportion de la superficie communale et en fonction du total des surfaces disponibles de construction dégagées.

4.1 Superficies dégagées par zone

Zones	Surface totale (ha)	Surface disponible (ha)	Surface totale en % du territoire communal
U	53,32	2,63	14,81%
dont secteur Ua	2,08	-	0,58%
dont secteur Ub	23,99	0,82	6,66%
UY	3,27	0,83	0,91%
1AU	7,25	6,17	2,02%
dont secteur 1AUa	1,30	0,55	0,36%
dont secteur 1AUb	1,60	1,60	0,44%
2AU	3,34	1,94	0,93 %
2AUY	9,59	8,84	2,66%
A	146,83	-	40,79%
N	136,74	-	37,99%
dont secteur NE	2,25	-	0,63%

4.2 Analyse

Les surfaces « totales » regroupent les enveloppes totales de chaque zone. Les surfaces « disponibles » de chaque zone correspondent quant à elles aux espaces libres destinés à être aménagés.

Vocation des superficies	Superficies disponibles (ha)	Pourcentage du total des zones urbanisables
Vocation mixte des zones urbaines et à urbaniser	10,74 dont 1,94 de zones « fermées » à l'urbanisation	52,62 %
Activités (à court et moyen terme)	9,67	47,38 %
Total	20,41	100,00%

4.2.1 Les zones urbaines et à urbaniser « mixtes »

Insérées dans le tissu urbain existant, elles permettent de densifier et restructurer l'urbanisation du bourg et des quartiers périphériques tels *Douat* ou *Matelinotte*, à court ou plus long terme. Leur potentiel permet d'organiser la densité et la mixité des usages du foncier disponible sur ces secteurs. Cet enjeu est valable y compris dans le cas de secteurs de plus petites superficies comme à *Douat*.

Au total, ce sont environ 10,7 hectares (somme des zones U et 1AU) qui sont, immédiatement ou à moyen terme, « urbanisables » principalement pour de l'habitat, mais aussi des commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, représentant plus de 52 % des superficies dégagées et dont le total des zones équivaut à environ 9,5% du territoire communal.

4.2.2 Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités économiques

Pour partie insérées dans le tissu urbain existant (limite de Saint-Antoine), elles permettent de reconnaître et densifier le quartier « économique » des abords de la RN10 d'une part, et de créer des réserves foncières en lien avec des zones d'activités existantes (La Garosse) ou en projet (ZAC de Saint-André). Leur potentiel permet de participer et de renforcer l'attractivité du pôle économique de l'agglomération de Saint-André de Cubzac.

Au total, ce sont 9,67 hectares (somme des zones UY et 2AU) qui sont « urbanisables » principalement pour des commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, représentant 47,38 % des superficies dégagées et dont le total des zones équivaut à environ 18% du territoire communal.

4.2.3 La zone agricole

La création d'une zone agricole de 135,21 ha, représentant plus de 39% du territoire communal est une réponse au projet de protection des entités agricoles, principalement celles du nord et de l'ouest de la commune.

4.2.4 La zone naturelle

La création d'une zone naturelle générique de 148,47 ha, représentant plus de 41,24% du territoire communal est une réponse au projet de protection des milieux naturels, principalement les masses boisées restantes sur la commune, mais aussi des abords des grandes infrastructures de transport.

Il faut cependant distinguer de cette superficie, les superficies dévolues à la reconnaissance de secteurs bâtis, insérés en milieu naturel ou dans les espaces ruraux et naturels. Il faut également distinguer les infrastructures de transport reconnues pour partie en « N ».

Il est à noter que les secteurs bâtis, reconnus en « N », ne connaîtront d'évolutions constructibles que très limitées par le règlement.

4.3 Conclusion : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Vocation des superficies	Superficies concernées par un zonage constructible (U, UY, 1AU, 2AU)	Pourcentage de la surface communale
Espaces naturels	U, UY = 2,73 ha 1AU, 2AU, 2AU = 9,36 ha	U, UY = 0,76 % 1AU, 2AU, 2AU = 2,6%
Espaces agricoles	U = 0,51 ha 1AU, 2AU, 2AU = 7,71 ha	U = 0,14 % 1AU, 2AU, 2AU = 2,14%
Espaces forestiers	U = 0,13 ha 2AU, 2AU = 0,35 ha	U = 0,06 % 2AU, 2AU = 0,10 %
Total	20,89 ha	5,80%

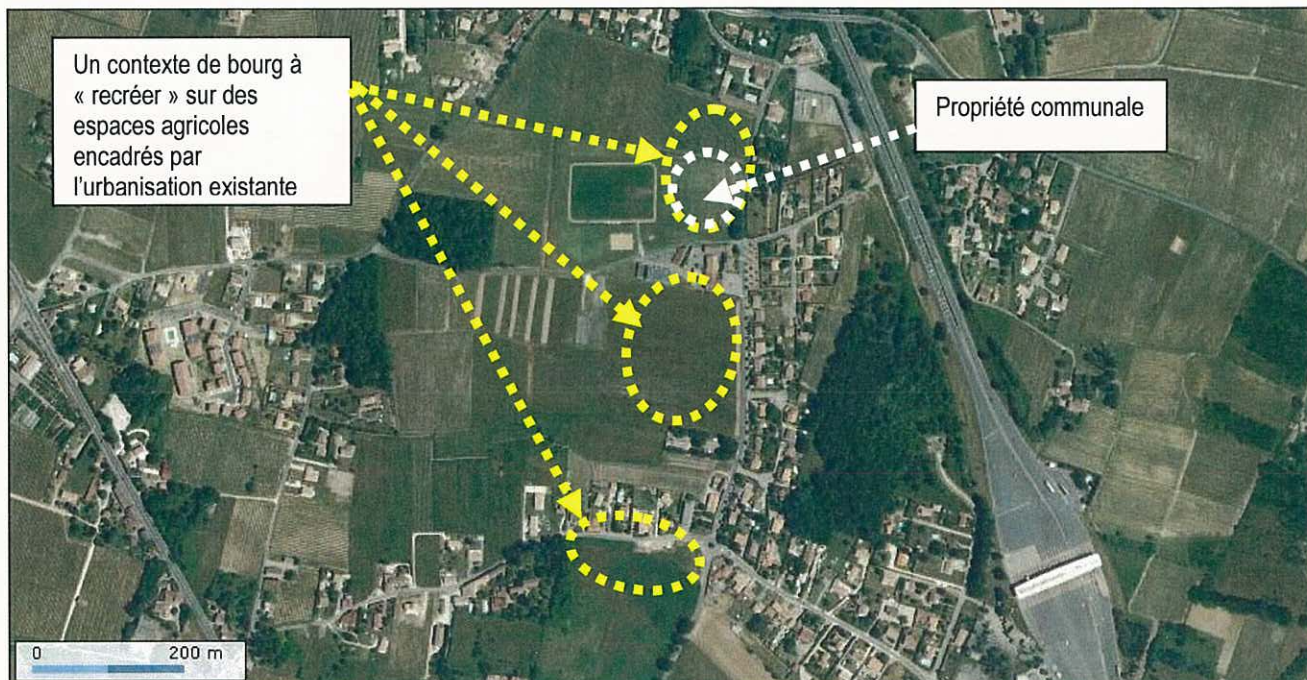
4.3.1 Les espaces forestiers

La commune étant concernée par peu d'espaces forestiers, mais plutôt par des boisements très localisés et pour certains « relictuels », le projet choisit de ne pas impacter ces surfaces et de les conserver comme éléments naturels voire de paysage.

4.3.2 Les espaces agricoles

Ainsi, un travail de reconnaissance précis des exploitations a été effectué. Ceci a donné lieu à une limitation de l'étalement de zones urbaines nouvelles sur les espaces agricoles.

Ainsi ce sont environ 7,3 hectares de zones à urbaniser qui seront pris majoritairement sur des **espaces agricoles** à VIRSAC. En effet, au regard du projet esquissé et du contexte du bourg à « recréer », ces espaces sont concernés par des terres viticoles ou anciennement plantées en vignes, jouxtant directement les secteurs de « *Petit Berdat* » et du « bourg ». Ce sont en effet 3 enceintes successives de plusieurs hectares qui sont concernée par un potentiel de projets à court ou plus long terme.



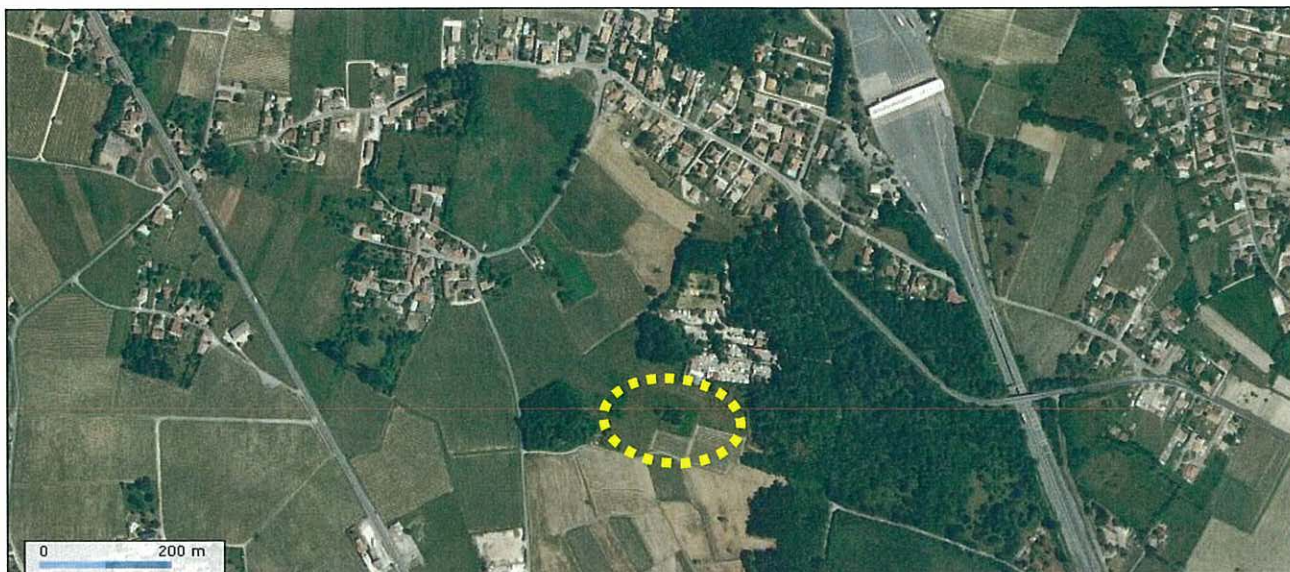
Source : geoportail.fr

En outre, ces espaces, agricoles et/ou classés en AOC, consommés à terme par de l'urbanisation, concernent pour partie des espaces déjà urbanisés qui sont en aire d'appellation d'origine contrôlée, mais qui ne sont plus exploités, à savoir :

- Dans les « quartiers » d'habitat périphériques : *Douat* (zone 1AU), en secteur non exploité et bordant une route départementale au nord, le village de *Douat* au sud, et proche de l'A10 à l'ouest ; « *Aux Vignes* », par reconnaissance d'un secteur déjà urbanisé à densifier (espaces restants de manière très modérée) ; « *Guillou - Pradelle* », par reconnaissance d'un secteur déjà urbanisé à densifier (espaces restants de manière très modérée) ; « *Au Prat* », pour l'extension d'un secteur déjà urbanisé à densifier (espaces restants entre la zone urbaine et proches de la RN10).
- Pour projets de zones d'activités à long terme : « A la Fond de Bonnet » et la partie nord de la zone 2AUY de « *Rivière* ».

En effet le sud de la commune est concerné par une zone intercommunale de projet d'activités à long terme, entre les terres agricoles à l'ouest du village de *Pradelle* et l'A62, et créant la limite au sud avec Saint-André-de-Cubzac. La création d'une zone d'urbanisation future pourrait concerner pour une partie mineure quelques parcelles de prairies non exploitées en vignes.

→ cf. illustration suivante.



Source : geoportail.fr

4.3.3 Les espaces naturels

Les zones urbanisées actuelles, lorsqu'elles ne sont pas bordées par des espaces viticoles, le sont par des **espaces de prairies**, délaissés de l'agriculture du fait de la croissance des dites zones urbaines et de la proximité des secteurs accueillant les grandes infrastructures de transports, à l'exemple de l'A10, la RN10.

Ces vastes zones tampons à l'est et au sud du territoire notamment, concerneront pour partie les espaces consommés par les projets, communaux ou intercommunaux, de développement urbain. Ils concernent pour partie les projets de zones d'activités à long terme : « A Rivière » : il s'agit de prairies en limite avec Saint-André et le rond-point de La Garosse ;

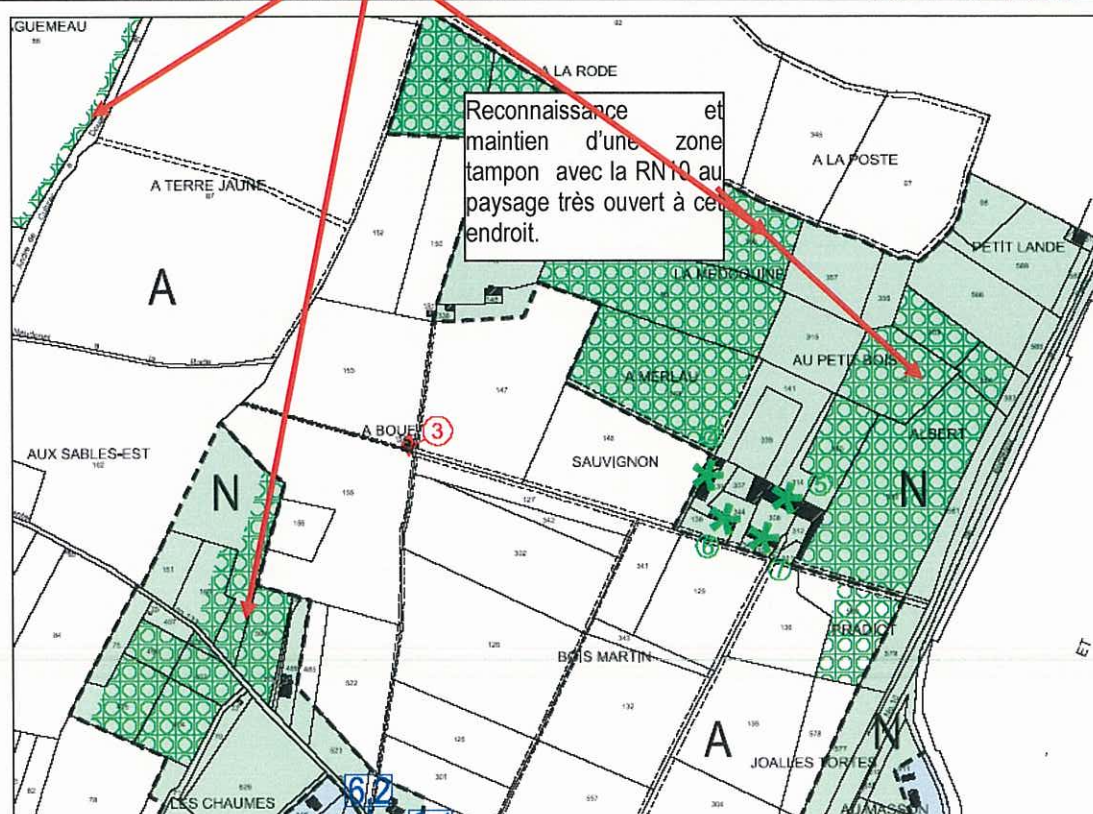
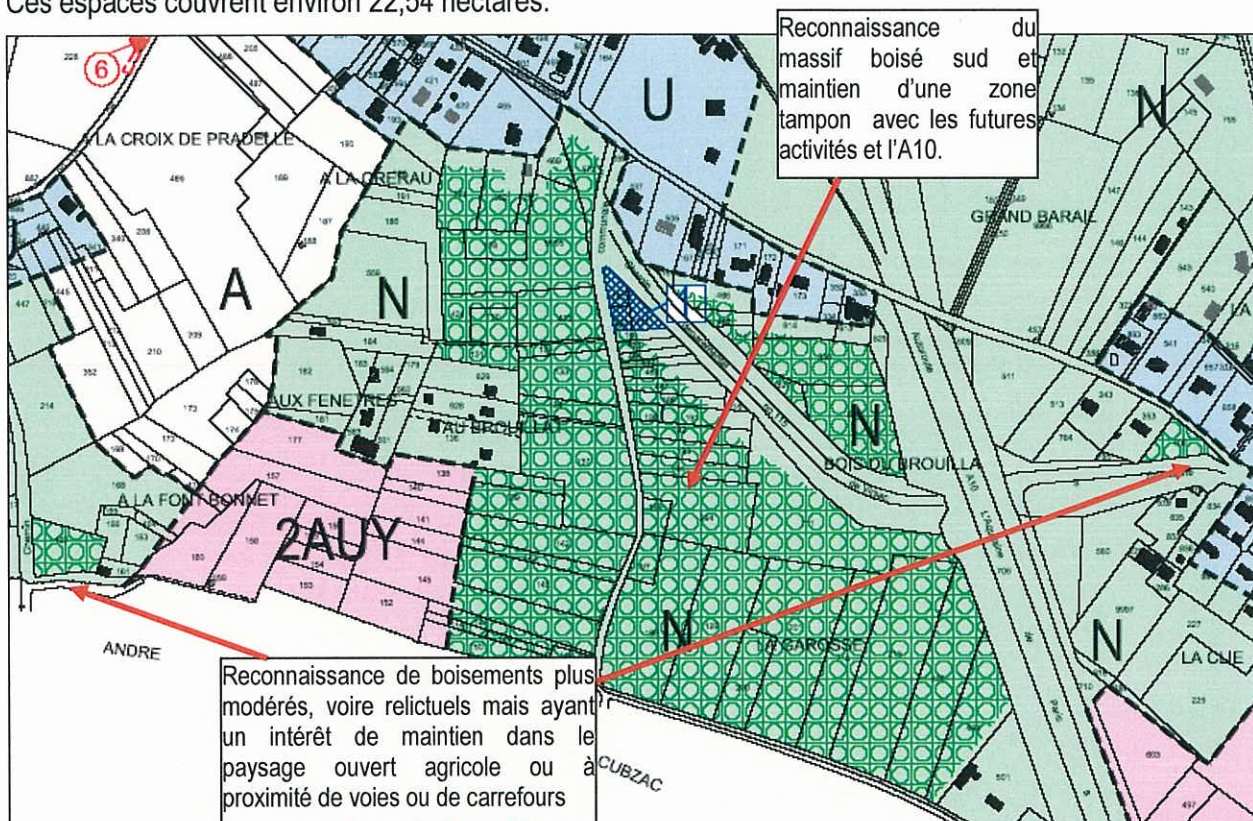
En outre, ils concernent peu d'autres secteurs dans la mesure où la grande majorité du territoire communal est classé en aire d'appellation d'origine contrôlée, et du fait de la réduction des espaces constructibles des secteurs périphériques au bourg depuis la carte communale.

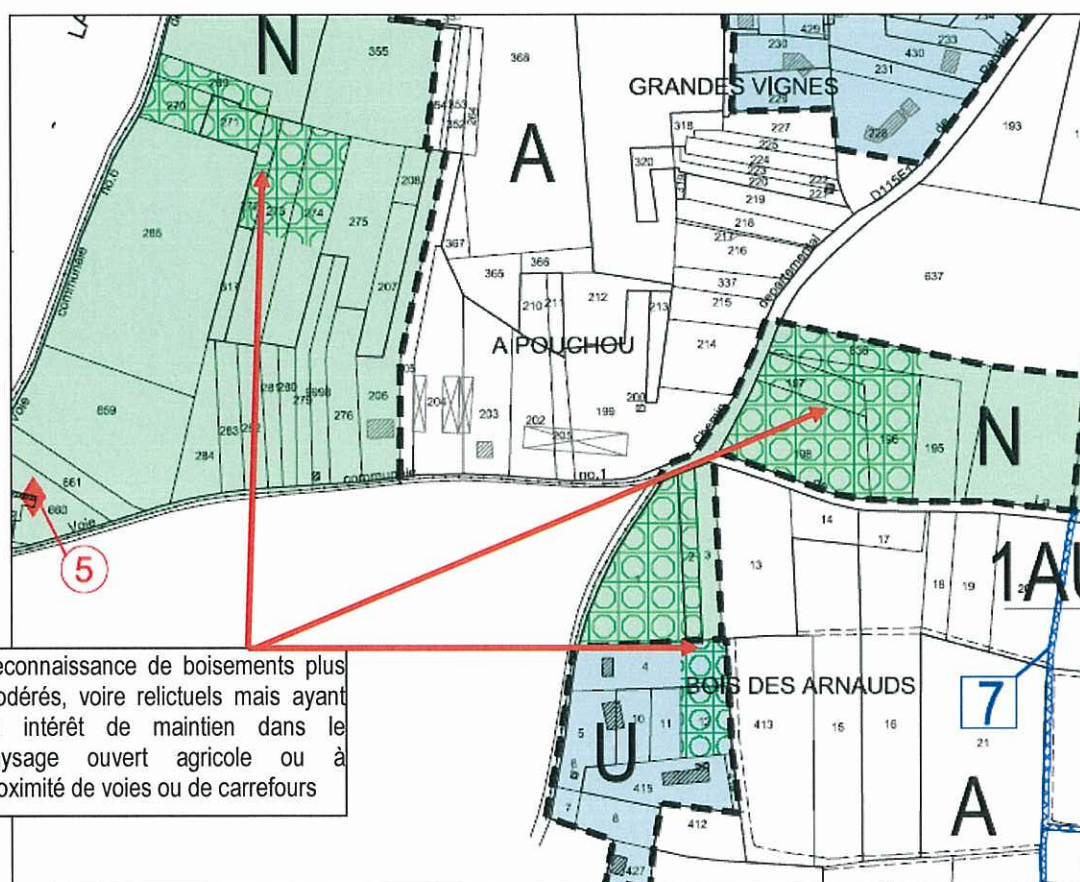
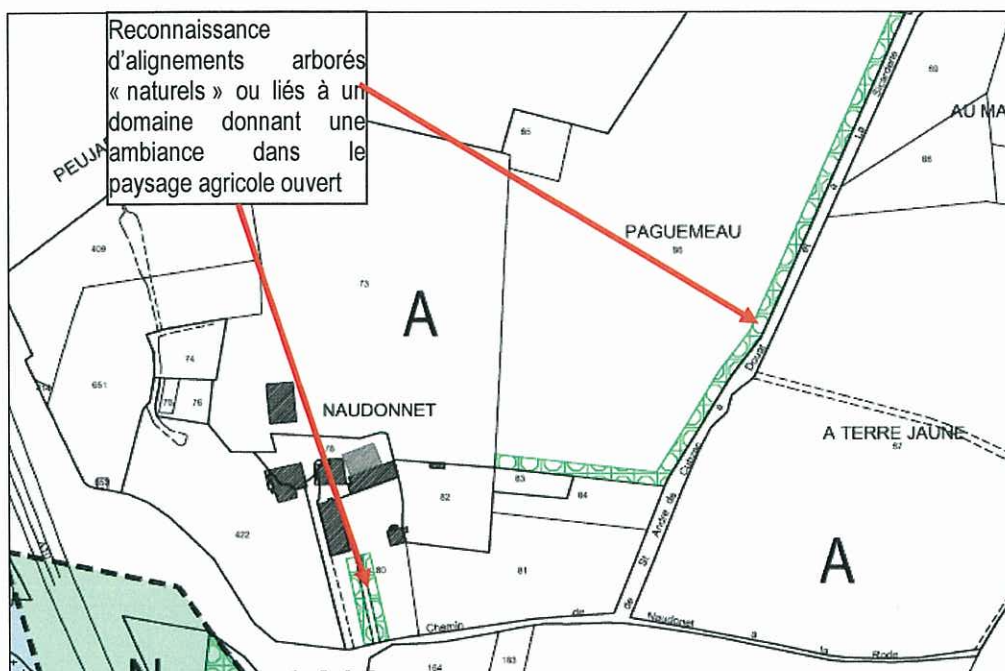
On assiste donc plus à une réduction de la consommation des espaces naturels qu'à leur augmentation.

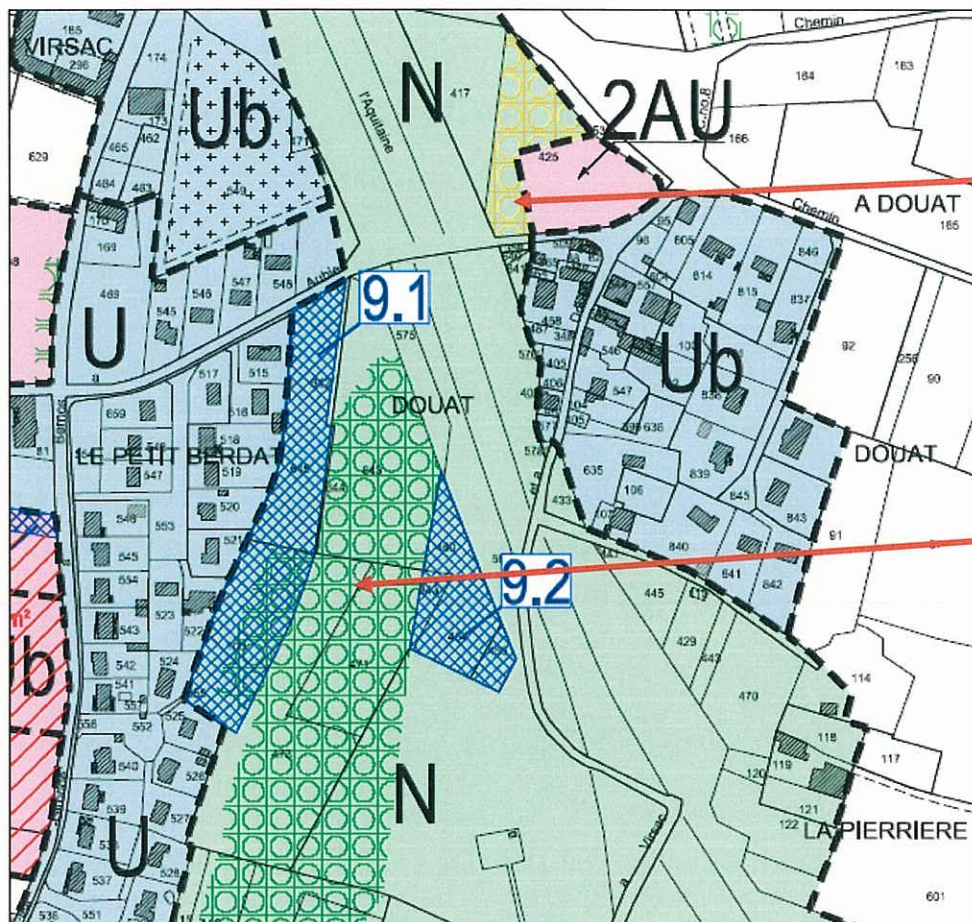
5. ESPACES BOISES CLASSES

La municipalité a décidé de classer certains boisements en Espace Boisé Classé. Ils concernent les boisements « naturels » « interurbains » ainsi que des alignements caractéristiques de propriétés agricoles ayant un impact sur le paysage rural.

Ces espaces couvrent environ 22,54 hectares.







Reconnaissance d'une zone tampon « à créer » avec la RN10 afin de protéger le secteur de Douat.

Reconnaissance du massif boisé sud et maintien d'une zone tampon avec l'A10.

6. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés au code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics. Cette liste a un caractère limitatif. Le classement en emplacements réservés contraint à une interdiction des constructions et le respect de la destination initiale. Cela impose en effet des limitations administratives à l'utilisation des sols.

Cette interdiction de principe des constructions qui concerne aussi bien les terrains bâtis que non bâtis ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé. Une fois le terrain acquis, l'équipement pourra naturellement être édifié dans le respect des règles de la zone dans laquelle il se situe. Cependant, seul l'équipement initialement prévu pourra être réalisé.

Les emplacements réservés définis concernent des voies ou carrefours à élargir, mais aussi des sites d'équipements d'intérêt collectif, ou encore la création de circulations douces. Au total, ils s'étendent sur **20651m²**.

Ils se justifient notamment par :

- l'enjeu de réorganisation, poursuite des aménagements du centre-bourg : circulations douces, places, parking ;
- la sécurisation des traversées des hameaux, comme à Pradelle ;
- la création ou la poursuite des zones tampons arborées notamment aux abords des axes de transport.

Numéro	Superficie en m²	Bénéficiaire	Objet
1	1284	Commune	Maintien et création d'un espace vert
2	137	Commune	Elargissement du virage de la RD n°115
3.1	28	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
3.2	63	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
4	346	Commune	Aménagement du carrefour RD115 / VC3
5	348	Commune	Aménagement V.C. n°9
6.1	16	Commune	Aménagement du carrefour RD133 / VC9
6.2	86	Commune	Elargissement de la RD133 au niveau du carrefour VC9
7	1339	Commune	Création d'une circulation douce
8	87	Commune	Création d'espace public
9.1	8521	Commune	Maintien et création d'un espace vert
9.2	3880	Commune	Maintien et création d'un espace vert
10	4516	Commune	Création d'un espace vert

7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones à urbaniser « AU » constituent des enjeux de densification urbaine et d'un développement cohérent du bourg de VIRSAC, à « recréer ». Une orientation d'aménagement définit donc, pour chaque zone, les grands principes de l'urbanisation future en matière de desserte et circulations internes, espaces communs, stationnements, principes dits de « composition urbaine ».

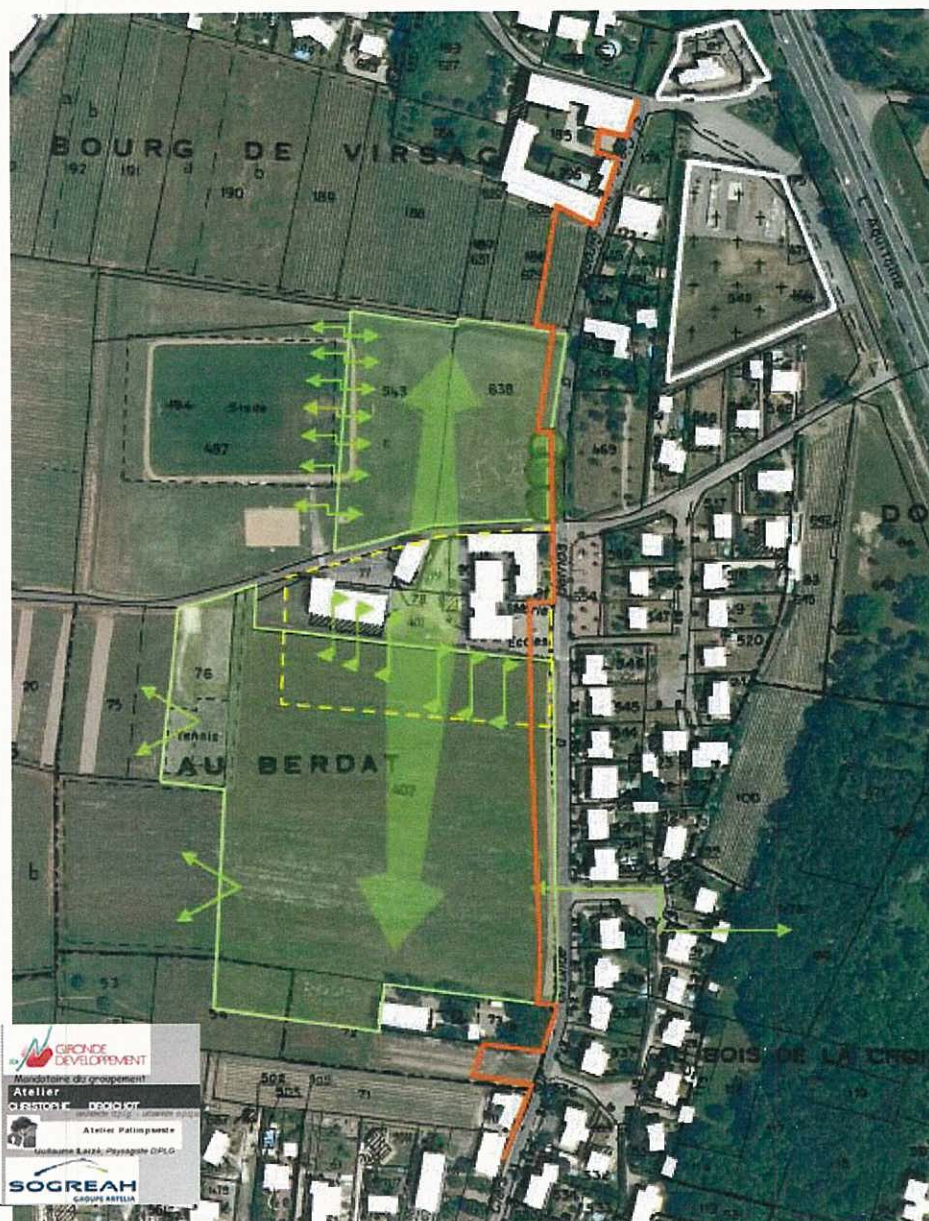
7.1 Secteur de « Petit-Berdat - Bourg de Virsac »

Cette zone est au centre du projet de « cœur de bourg » à reconstituer et en constitue donc l'enjeu d'aménagement majeur. L'objectif premier est alors de recréer un bourg par la densité et par des vocations diversifiées.

L'étude (réalisée par SEM Gironde Développement et Conseil Général de la Gironde) a été menée parallèlement aux études du PLU sur la faisabilité de l'aménagement de la zone. Les enjeux suivants ont déterminé des prescriptions pour l'orientation d'aménagement.

→ cf. illustrations suivantes

Enjeux/objectifs



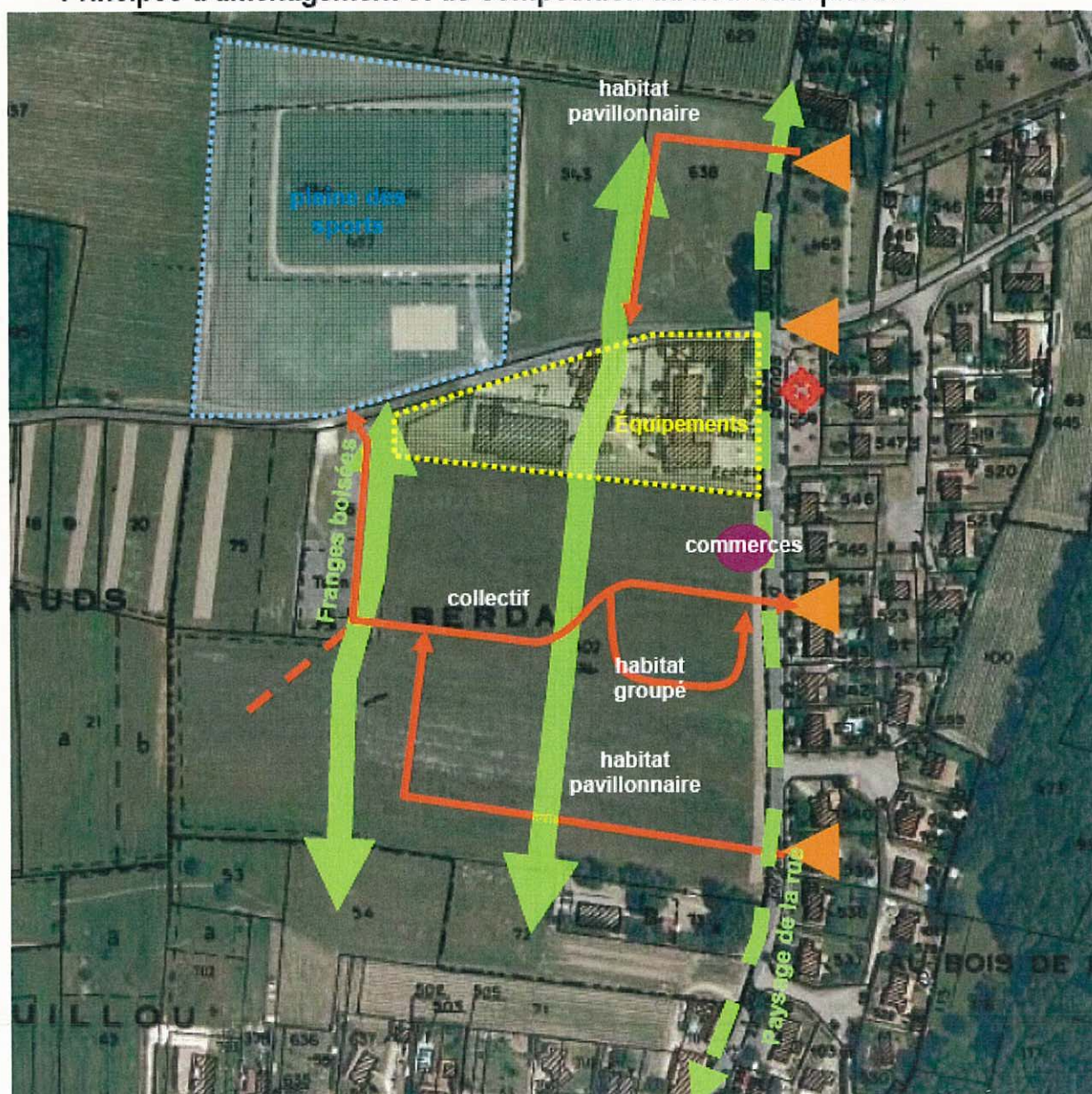
- > Re-créer le paysage de la rue
- > Travailler les porosités entre le futur quartier habité au Nord et l'espace sportif
- > Restructurer les articulations entre équipements
- > Redéfinir la façade Sud des équipement permettant plus de perméabilité avec les espaces habités
- > Laisser des vues et des possibilités d'extension sur les espaces ruraux à l'Ouest.
- > Trouver un fil conducteur entre les 2 futures zones d'habitat et le pôle des équipements



Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants, à travers un 1^{er} schéma général :

- Un développement de 3 grandes franges boisées qui articulent les quartiers habités, les équipements, la plaine des sports et permet de relier le reste du bourg. Ces espaces plantés sont le support des principaux chemins piétons. Ils se déclinent en un parc boisé linéaire central, une frange boisée à l'ouest communiquant avec la plaine des sports et une frange discontinue qui sera la base du paysage de la rue.
- Une voirie à double sens afin de donner à cette rue la vocation d'une voie principale desservant le centre-bourg.
- Un système viaire laissant les possibilités d'extension future.
- Une restructuration et une dilatation du pôle d'équipements autour des espaces publics.
- Une restructuration de la plaine des sports de manière à susciter de nouveaux usages.

Principes d'aménagement et de composition du nouveau quartier



Plusieurs illustrations viennent ensuite préconiser la trame des espaces publics et les modes de déplacements et illustrer les principes à retenir pour la densité, modulable selon la typologie retenue (bâtiments collectifs, maisons de ville, lotissement dense).

7.2 Secteur de « Croix de Pradelle »

L'objectif est de permettre une unité de constructions en limite urbaine au sud du bourg recréé. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- Les espaces publics ou "communs" doivent être la trame de l'îlot à créer : Accès par une voirie en sens unique accueillant aménagement paysager et cheminement "doux" reliant un espace paysager plus important à l'ouest du site,
- Préservation de l'alignement arboré en entrée de bourg le long de la RD115,
- La trame urbaine (et ses différentes formes) du quartier est définie par la contre-voie et un principe d'implantation en "bande bâtie" et "bande de jardins" en entrée sud du bourg. Les constructions privilégieront une orientation au sud,
- les îlots accueilleront de manière intermédiaire, tous les 4 lots maximum, un espace paysager planté,
- les accès aux lots se feront uniquement par la voirie à sens unique,
- chaque lot doit prévoir un emplacement sur la parcelle avant clôture de type "parking de midi".

7.3 Secteur de « Douat »

La zone n'est pas encore desservie par l'assainissement collectif. Cette zone sera soumise à une modification du PLU pour être libérée à la construction.

L'objectif est de permettre, à terme, une unité de constructions et la réalisation de stationnements en limite urbaine au nord du village de Douat. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- Une desserte unique de l'opération à venir desservant l'ensemble des constructions et aménagements, elle accueille également du stationnement pour le quartier ;
- Un espace paysager permettant de conserver une zone tampon avec la RD133.

7.4 Secteur de « Matelinotte »

La zone n'est pas encore desservie par l'assainissement collectif. Cette zone sera soumise à une modification du PLU pour être libérée à la construction.

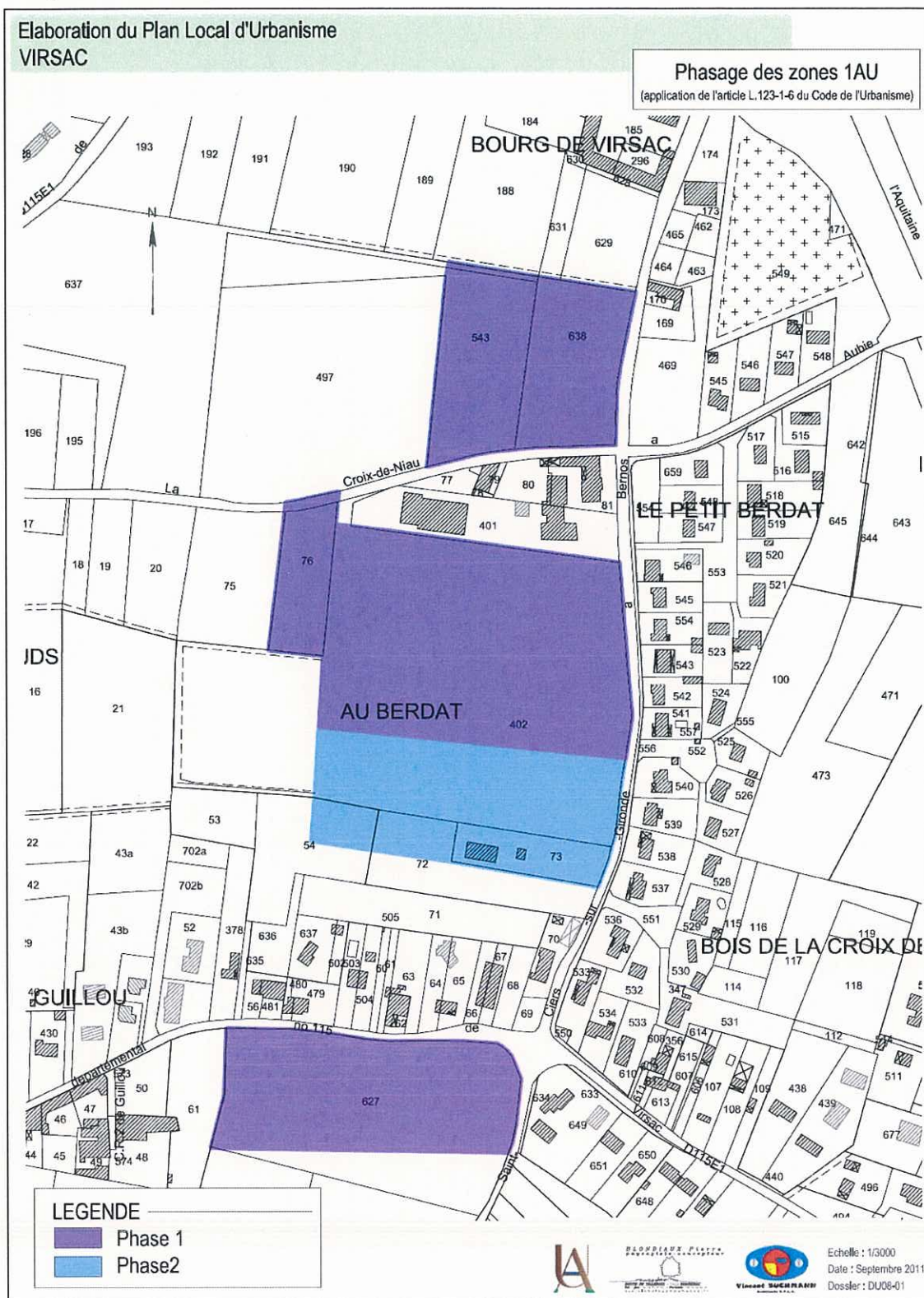
L'objectif est de permettre, à terme, une unité de constructions sur des espaces vacants et peu accessibles. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- Des choix de desserte commune de l'opération à venir desservant l'ensemble des opérations et aménagements ;
- Une desserte viaire et une zone d'implantation des constructions spécifiques pour des parcelles au sud de la zone.

8. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » constituent des enjeux de densification urbaine et d'un développement cohérent du bourg de VIRSAC, à « recréer ».

Un phasage a donc été retenu, en application de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme.



9. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU CUBZAGUAIS

Ainsi, le Schéma de COhérence Territoriale du Cubzaguais, dans son document d'orientations générales, précise 8 parties dont certaines concernent plus particulièrement VIRSAC. La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de VIRSAC avec ces thèmes est étudiée en suivant.

9.1 Partie 1 : les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

Cette partie préconise un respect de périmètres « d'arrêt » d'urbanisation et une organisation de la densification des pôles urbains. Dans le projet, il a été retenu une rupture de l'urbanisation entre les polarités urbaines, de part et d'autre de l'A10, de la RN 10, respectant les périmètres d'arrêt de l'urbanisation. Ont également été mises en place des zones à urbaniser pour densifier ces polarités existantes.

Concernant l'insertion dans « son environnement », la sécurisation des déplacements et accès aux différentes infrastructures a permis d'acter les travaux de sécurisation des carrefours de la RD 133 au nord du bourg et de recalibrer la chaussée de la RD 115, à travers les nouvelles orientations de densification du bourg et de création d'espaces publics.

9.2 Partie 2 : les espaces et les sites naturels à protéger

Cette partie traite de la question de la meilleure gestion de l'eau et du réseau hydrographique, des zones humides, mais également de la préservation des paysages agricoles et viticoles, par le maintien de coupures d'urbanisation, de protection du patrimoine bâti.

Ainsi, le projet conserve par des « espaces boisés classés » les haies et boisement significatifs des abords de la RN10, du sud de la commune, en limite avec Saint-André et divers boisements relictuels créant des séquences paysagères dans la commune. Par ailleurs, il n'y a pas de zone recensée comme patrimoine naturel et écologique majeur sur le territoire.

Les secteurs de « grand paysage » agricole sont préservés dans leurs entités nord et ouest, en y limitant strictement l'urbanisation nouvelle et en préservant des ruptures dans l'urbanisation.

Le patrimoine urbain est protégé à travers la reconnaissance du village de Pradelle. Le bourg fait par ailleurs l'objet d'une convention d'aménagement de bourg, dont les études sont en cours. Le projet urbain du PLU intègre la diversification des fonctions du nouveau cœur de bourg à créer par l'implantation de commerces, d'espaces publics dont jardins publics (cf. zone 1AU de « Petit Berdat »).

9.3 Partie 3 : les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers

Sont abordés les grandes orientations pour « assurer de la gestion économe de l'espace » et « la protection de l'espace agricole ». le projet de « cœur de bourg » à VIRSAC va dans le sens d'une volonté de diversification des logements (application des prescriptions du SCOT dans le règlement de la zone 1AUa) et des fonctions, par une opération d'aménagement à négocier avec divers opérateurs potentiels (application de l'article L.123-2 a) dans l'attente d'un projet d'aménagement global).

Le mitage du territoire, l'urbanisation linéaire, déjà peu présents à VIRSAC, sont stoppés sur la base des périmètres d'arrêt de l'urbanisation établie.

L'organisation du développement urbain intègre, à travers les orientations d'aménagement et de programmation : une desserte créant de nouveaux îlots et quartiers, pas en impasses, des espaces publics, la gestion du stationnement « de quartier », l'intégration de commerces et services (notamment en secteurs 1AUa).

Le bois de la Croix de Pradelle, appartenant à la collectivité, est conservé comme boisement structurant et pouvant accueillir un projet de parcours sportif, donc non classé en espace boisé classé.

9.4 Partie 4 : les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux

Ils fixent une évolution démographique d'ici à 2025. Ces orientations préconisent une densité des logements d'une part et prescrivent une mixité sociale de certaines opérations d'autre part.

Le PLU de VIRSAC se base, dans son scénario en partie 3, sur les préconisations pour fixer l'évolution démographique et des superficies, c'est-à-dire une progression entre 2010 et 2020 de l'ordre de +1,41% de progression annuelle et une densité des zones d'habitat d'environ 10 logements à l'hectare pour les zones rurales.

La mixité fonctionnelle et urbaine est formalisée notamment dans les zones 1AU à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. En effet, il est acté la préconisation de 20% de logements sociaux dans le secteur de densité du PLU « 1AUa » du Petit Berdat. A noter que la collectivité envisage l'accueil de logements spécifiques pour les personnes âgées, en cours de réflexion, sur des terrains communaux classés en zone à urbaniser dans le bourg.

Les orientations fixent également les principes des espaces publics et des équipements publics à venir, notamment étudiés par le biais des études en cours du réaménagement du bourg.

9.5 Partie 5 : les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports en commun.

Ils préconisent une relation densité urbaine – transports en commun, qui ne concerne que peu VIRSAC, à la fois proche de l'agglomération de Saint-André, mais aussi éloignée notamment du futur pôle intermodal. Ils préconisent également les modes de déplacement « doux » à l'échelle intercommunale.

Le principe de liaisons piétonnes avec le futur « village des marques » au sud de la commune a été respecté, ainsi que les liaisons douces à travers le bourg (emplacements réservés et orientations d'aménagement), étudiées dans le cadre du PLU et des études pour l'aménagement du bourg.

9.6 Partie 6 : les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques.

Les orientations retenues tendent notamment, au-delà des grands projets de zones d'activités spécifiques, vers une offre de qualité à destination des entreprises locales.

Virsac est concernée par 2 des 5 zones d'enjeu intercommunales, en limite de Saint-Antoine (*Rivière*) et de Saint-André / Saint-Gervais, au sud-ouest du territoire communal.

9.7 Partie 7 : les orientations relatives à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de villes.

VIRSAC est concernée par ces orientations au titre du traitement des abords des grandes infrastructures, la collectivité souhaitant négocier plus d'aménagements paysagers et de lutte contre le bruit avec les gestionnaires de ces axes routiers, ce qu'elle a exprimé à travers son PADD, et la mise en place d'espaces boisés classés à leurs abords, reconnaissant les espaces boisés tampons existants (RN10 notamment).

9.8 Partie 8 : les orientations relatives à la prévention des risques

VIRSAC n'est pas concernée, hormis par les nuisances liées aux infrastructures, par cette thématique d'orientations générales du SCOT. Le PLU prend donc en compte la nécessité de ruptures urbaines avec les grands axes de circulation, mais également la reconnaissance d'une ancienne carrière de pierres, sur la base de documents transmis par le conseil général.

PARTIE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit en dernier lieu évaluer les incidences de ses orientations sur l'environnement, au sens de la réglementation en matière d'urbanisme et de planification.

Il s'agit d'évaluer la prise en compte des enjeux identifiés, de montrer comment les choix opérés par la municipalité permettent un développement urbain à moindre impact environnemental (consommation d'espace, qualité de l'eau, protection des paysages emblématiques et du patrimoine, protection des habitats naturels présents sur la commune) et le cas échéant, de mettre en lumière les incidences incompressibles, directes ou indirectes, permanentes ou temporaires du projet.

1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

Le rapport de présentation du PLU comporte un « état initial de l'environnement » complétant le diagnostic territorial global.

Cet état initial de l'environnement communal s'est attaché à faire ressortir les atouts et contraintes du territoire de VIRSAC sur ses dimensions physiques et notamment paysagères. En effet ni la topographie ni le réseau hydrographique ne sont des caractéristiques frappantes de ce territoire. Il a aussi mis en exergue la présence d'inventaires, protections et normes supérieures pouvant avoir des conséquences sur le développement urbain futur de la commune, à l'exemple des zones de nuisance liées aux infrastructures de transport principalement, mais aussi une ancienne carrière de pierres avec risque d'effondrement.

Cette analyse a débouché sur l'identification d'enjeux environnementaux spécifiques :

- Préserver l'unité des paysages viticoles : dans une large partie nord de la commune et à l'ouest ;
- Mettre fin à la consommation d'espace sans maîtrise des espaces agricoles et naturels, au regard de la superficie « potentielle » communale réduite ;
- Mettre en valeur les repères communaux et les éléments de patrimoine de la commune, dont le village de Pradelle ;
- Préserver et favoriser le développement des continuités boisées comme cordons biologiques et comme espaces à fonction « sociale » et récréative, notamment l'est du Petit Berdat et le sud de la commune ;

Une analyse globale et transversale mettant en lien la dimension environnementale et les autres dimensions du territoire (économie, socio-démographie, habitat, réseaux, déplacements, ...) a ensuite été menée de façon à définir des enjeux transversaux, fondement du PADD, avec notamment :

- Préserver les espaces et la vie agricole : il s'agit alors de reconnaître l'activité agricole existante et de limiter l'extension du bâti dans le vignoble ;
- Préserver le cadre de vie et de l'identité de la commune : il s'agit de protéger les espaces boisés de la commune, préserver les cônes de vue sur le paysage rural et de repérer les éléments du paysage ;
- Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif du développement durable : il s'agit d'aménager de la découverte du territoire communal, de respecter les enveloppes urbaines existantes ; de traiter ou renforcer le traitement des abords des grandes infrastructures de transport pour protéger les habitants des nuisances.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), complété par le document des Orientations d'Aménagement, particulières à des sites d'urbanisation future, fixe le cadre dans lequel le

zonage et le règlement devront s'inscrire, compte-tenu des attentes et des besoins pressentis en matière d'aménagement précis de chacune des zones particulières.

2. LA BIODIVERSITE

Une des façons de lutter contre l'affaiblissement de la biodiversité locale, est de limiter le mitage du territoire, limitant de fait la consommation d'espace, le dérangement de la faune et les déplacements dans les territoires ruraux. C'est ainsi que la croissance urbaine à VIRSAC s'est concentrée dans la partie centrale de la commune, ou sur des espaces se trouvant en continuité de l'agglomération de Saint-Antoine – Saint-André-de-Cubzac. Les zones 1AU et 2AU se trouvent donc soit enserrées dans le tissu urbain existant (le bourg) soit dans sa continuité immédiate (sud du bourg, Douat, Matelinotte).

Sur le reste du territoire, seuls cinq hameaux existants (Bois des Arnauds, Aux Vignes, Bellue) insérés dans la matrice agricole ou naturelle, ont vu leur capacité à se développer affirmée de façon très mesurée, grâce à une zone U adossée à l'enveloppe urbaine. Ailleurs, la présence des habitations a été reconnue mais sans possibilité de construction nouvelle en zone N.

2.1 La protection des éléments d'intérêt

L'analyse de l'état initial de l'environnement communal a fait ressortir plusieurs éléments d'intérêt patrimonial :

- Le boisement « central » de la commune, d'intérêt dû à sa position d'espace « tampon » entre urbanisation du bourg et autoroute A10,
- Le boisement sud de la commune, en lien avec les espaces boisés et le projet de zone commerciale sur Saint-André de Cubzac.

L'ensemble de ces zones a été classé en zone naturelle N. Ponctuellement, afin de reconnaître le bâti existant et de permettre son évolution mesurée, mais sans autoriser de constructions nouvelles, les parcelles sur lesquelles se trouvent ce bâti ont été classées également en zone N où l'évolution du bâti existant est permise, mais de manière limitée par le règlement, article N2. Par ailleurs des « espaces boisés classés » ont été mis en place sur ces secteurs de manière à conserver ces « masses » (Bois de la Croix de Pradelle, La Garosse/Bois du Brouillat).

Plus ponctuellement, des zones N ou des espaces boisés classés ont été mis en place du fait de leur rôle de « ponctuation » du paysage agricole et d'espaces tampons avec le voisinage de zones urbanisées ou d'infrastructures (A10) : Douat, Bois des Arnauds.

2.2 La protection des milieux aquatiques

La commune n'est pas traversée par des cours d'eau mais elle possède plusieurs secteurs de « talwegs » en lien avec des sites hydrographiques sur d'autres communes : au nord, en lien avec Peujard et au sud-est, en lien avec Saint-Antoine, ce dernier site traversant les secteurs aux problématiques connues de Matelinotte, Au Prat.

Ce dernier site a été classé en zone naturelle N ou, en zone agricole A selon la nature de l'occupation des sols. Ponctuellement, afin de reconnaître le bâti existant et de permettre son évolution mesurée, mais sans autoriser de constructions nouvelles, les parcelles sur lesquelles se trouvent ce bâti ont été classées en zone N, où l'évolution du bâti existant est permise (article N2).

2.3 La protection des principaux boisements

La commune de VIRSAC n'est pas très boisée. Cependant, les boisements présents occupent une place importante dans la transition qu'ils opèrent avec les infrastructures de transport ou les futures zones d'urbanisation à vocation d'activité sur Saint-André.

Afin de conserver l'intégrité de ces boisements, ces formations boisées linéaires ont été classées en Espace Boisé Classé. Ce sont ainsi environ 22,5 ha de boisements qui ont été inscrits en EBC soit plus de 10 % du territoire communal.

3. LES RESSOURCES NATURELLES

Bien qu'en perte de vitesse (baisse du nombre d'exploitations communales, le secteur agricole à virsac est encore bien présent (vignes).

Le PLU offre les conditions du maintien des activités agricoles, en tant qu'activité économique et garant de la conservation des territoires ruraux. Il a ainsi classé plus de 146 ha en zone agricole (A) soit 40 % du territoire communal principalement situés au nord et à l'ouest du territoire.

Par ailleurs, les exploitations agricoles peuvent utiliser les terres de la zone N, en dehors des EBC, souvent constituées de pelouses ou prairies. Les exploitations agricoles pourront ainsi continuer à maintenir la valeur paysagère du territoire tout en ajoutant à leur richesse une diversification des paysages (espaces boisés/cultivés et prairies).

L'ancienne carrière de pierres aujourd'hui désaffectée et inondée a été classée en zone naturelle.

4. LA POLLUTION

4.1 Le recueil et le traitement des eaux usées

L'ensemble du tissu urbain et des zones de développement futur (zone 1AU) à l'exception de zones Ub complétées des zones 2AU, sont en zone d'assainissement collectif.

Le réseau et la station d'épuration sont gérés par le Syndicat intercommunal d'assainissement du Cubzagais. Dans les secteurs d'assainissement non collectif, le syndicat contrôle la conformité des installations existantes et émet un avis sur les techniques d'assainissement autonome envisagées dans les demandes de permis de construire.

4.2 Les déplacements

Afin de limiter les déplacements individuels et favoriser la mise en place et l'utilisation de transports alternatifs au véhicule individuel, les zones d'extension urbaine ont été concentrées dans la partie centrale de la commune, en continuité du tissu urbain de VIRSAC.

Cette situation améliore les conditions du ramassage scolaire, permet de faire baisser les seuils de rentabilité des transports en commun urbains (exemple du « transport à la demande en réflexion par la communauté de communes »), incitera à l'utilisation du vélo par exemple pour des achats dans les commerces de proximité qui seront développés dans le bourg, qui se trouveront ainsi confortés.

5. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

L'état initial du territoire communal a mis en évidence plusieurs éléments remarquables d'un point de vue paysager et patrimonial. Tous ces éléments ont fait l'objet d'un traitement particulier soit par un zonage qui assure leur protection (jardins en « N » sur *Pradelle*) soit au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme qui permet « *d'identifier et localiser les (...) immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* » : jardins, parcs, cabanes de vignes... Ce sont sept éléments qui ont, au final, été identifiés.

Enfin, afin d'autoriser la réhabilitation de bâtiments agricoles de qualité en zone agricole, l'un d'entre eux a été classé au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme. Ce bâtiment, « *en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ». La liste et le détail sont annexés sur le document graphique du règlement (pièce 5) et en partie III du présent rapport.

6. CONCLUSION

La question environnementale a été prise en compte tout au long de la démarche, à chaque étape de l'élaboration du PLU.

Chaque thématique a été décrite dans son état initial puis confrontée au besoin en développement urbain et économique de la commune (ou de l'intercommunalité) de VIRSAC. Le PADD, reflet de la politique communale, puis le zonage et son règlement associé, se sont inscrits dans le cadre fixé par les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial.

Ainsi, les incidences du PLU de VIRSAC sur les différentes thématiques environnementales peuvent être considérées comme compatibles avec la sensibilité environnementale du territoire communal.



- Carte des « contraintes » à l'urbanisation