



Plan Local d'Urbanisme de Val-de-Virvée

Réunion Publique de présentation du projet de PADD

22 novembre 2024

Sommaire

1. Le contexte réglementaire
2. Les fondements du projet municipal
3. Les orientations générales du PADD

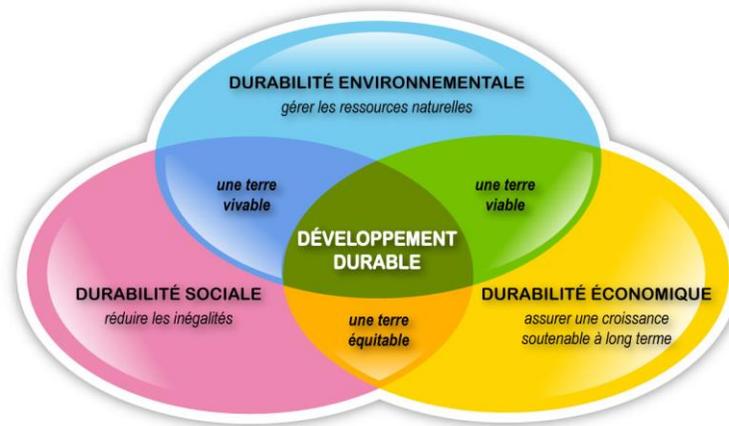


> Le contexte réglementaire

Le contexte réglementaire

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective du territoire communal à échéance de 10 à 15 ans

- 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** retenues pour l'ensemble de la commune (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).
- Il est basé sur les conclusions de l'état initial de l'environnement du diagnostic territorial.



Le contexte réglementaire

Le PLU, un document de synthèse

La loi – Code de l'urbanisme
Loi littoral, loi montagne, loi ALUR, loi ENE, etc.

Documents cadres d'envergure régionale
DTA, SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI, etc.

Schéma de Cohérence Territoriale

Plan Locaux d'urbanisme
Cartes communales

Autorisation
d'urbanisme

- Un document élaboré par la commune, mais qui doit être **compatible ou tenir compte des réglementations supra-communales**

Le contexte réglementaire

La prise en compte des lois de l'urbanisme, une obligation



- Depuis 2000, l'arsenal législatif s'est sensiblement renforcé en matière d'encadrement de l'urbanisme et de **lutte contre la consommation d'espace**.

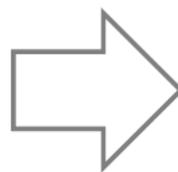
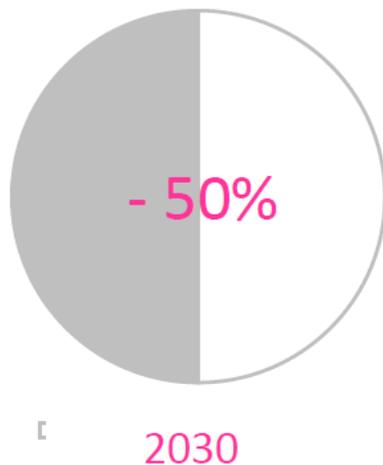
Les fondements du projet municipal

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

- La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a inscrit dans le Code de l'urbanisme **l'obligation de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (ENAF) dans l'élaboration des PLU

 L'extension urbaine
= une exception

 Le renouvellement urbain
= le principe général



Le **contenu** du PLU

Le PLU, **un ensemble de documents** constituant le projet de territoire pour les 10-15 ans à venir :

ENJEUX

Diagnostic territorial
> Rapport de présentation

OBJECTIFS

Projet urbain
> Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Traduction réglementaire

- > Plan de zonage
- > Règlement écrit
- > Orientations d'Aménagement et de Programmation

OUTILS



> Les fondements du projet municipal

Les fondements du projet municipal

La chance de vivre sur un territoire unique, accueillant et aux multiples atouts. Le devoir de défendre son identité par une politique d'aménagement responsable

Un constat :

- Le projet de Val-de-Virvée s'inscrit dans la dynamique de croissance du Grand-Cubzaguais, qui, même si elle s'exerce de manière relativement importante sur la commune, rencontre un territoire sensible qui doit être protégé pour préserver un cadre de vie de qualité et une richesse écologique réelle.

Les fondements du projet municipal

La chance de vivre sur un territoire unique, accueillant et aux multiples atouts. Le devoir de défendre son identité par une politique d'aménagement responsable

Les enjeux :

La volonté d'une gestion cohérente dans tous les domaines du nouveau territoire communal de Val-de-Virvée. Afin de respecter les obligations réglementaires, ce « projet de territoire » trouve pour principal support de mise en œuvre ce nouveau PLU dont le PADD est l'expression stratégique.

Le souci d'un développement « durable » pour permettre aux habitants d'aujourd'hui et de demain de disposer de ce contexte naturel et paysager d'un réel intérêt et d'anticiper les impacts du changement climatique.

La commune souhaite poursuivre une politique d'accueil modérée dans le respect des orientations du SCoT Cubzaguais Nord-Gironde et assurer une réelle diversification de l'offre de logements, en respectant les obligations de la loi SRU concernant l'offre sociale. La capacité de ses équipements et les renforcements programmés sont compatibles avec les perspectives d'accueil envisagées.

La richesse économique du territoire est historiquement liée à l'activité viticole. Le PLU se doit de protéger ce terroir de valeur et de limiter les enveloppes urbaines existantes. Dans un cadre communautaire, la commune souhaite toutefois renforcer l'accueil de nouvelles activités aux abords de la RN 10.



> Les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD et leur mise en œuvre

Une déclinaison par grands thèmes d'actions prioritaires s'organisant en un « discours global »

Les orientations générales du PADD seront déclinées en trois grands axes, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés. Ils se compléteront les uns les autres dans une approche globale et trouveront leur application dans les pièces réglementaires du PLU

Les axes :

- Axe 1 : Créer une identité Virvéenne tout en préservant le cadre de vie
- Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Virvée : maîtrise et mixité
- Axe 3 : Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité mais également à l'échelle du Cubzaguais afin de réduire la dépendance à la métropole Bordelaise

Les orientations générales du PADD

Axe 1 : Créer une identité Virvénne tout en préservant le cadre de vie

La commune de Val-de-Virvée possède **un territoire très majoritairement agricole et naturel**.

Bien qu'elle n'abrite pas de sites de grande sensibilité, elle entretient donc **un rapport privilégié avec la nature**, notamment avec les écosystèmes des espaces humides des vallées de la Virvée et de ses affluents. Ce cadre de vie de qualité est vecteur de l'image de marque de la commune, et un **fil rouge dans l'élaboration du projet de développement**.

Mais, ce projet devra également composer avec des **risques** qui marquent de leur empreintes une partie du territoire.

Les grands principes :

- Préserver un environnement qui, sans être rare, n'en est pas moins fragile et adopter une gestion de l'espace qui en tienne compte ; viser à la sobriété écologique suivant une logique de réduction de la consommation d'énergie et des ressources naturelles.
- Prendre en compte des risques au contact direct des zones bâties et qui orienteront fortement certains choix d'aménagement.
- S'engager vers un urbanisme durable, en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain et aux orientations du SCoT.
- Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation nouvelle.

Les orientations générales du PADD

Axe 1 : Créer une identité Virvéenne tout en préservant le cadre de vie

1. Protéger un patrimoine naturel et ressources environnementales sensibles

- Mettre en valeur le patrimoine vert et bleu communal
- Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables
- Préserver et restaurer les continuités écologiques dégradé par les axes routiers et ferré mais aussi pour l'urbanisation.

2. Qualifier les paysages marqueur du territoire afin de créer une identité commune locale

- Protéger les ensembles paysagers les plus remarquables de la commune, aussi bien les espaces viticoles que les espaces naturels et bocagers de la vallée de la Virvée.
- Conserver des éléments boisés, les haies, etc.
- Veiller à une bonne intégration des futurs bâtiments agricoles
- Identifier et préserver le patrimoine bâti au titre de l'application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

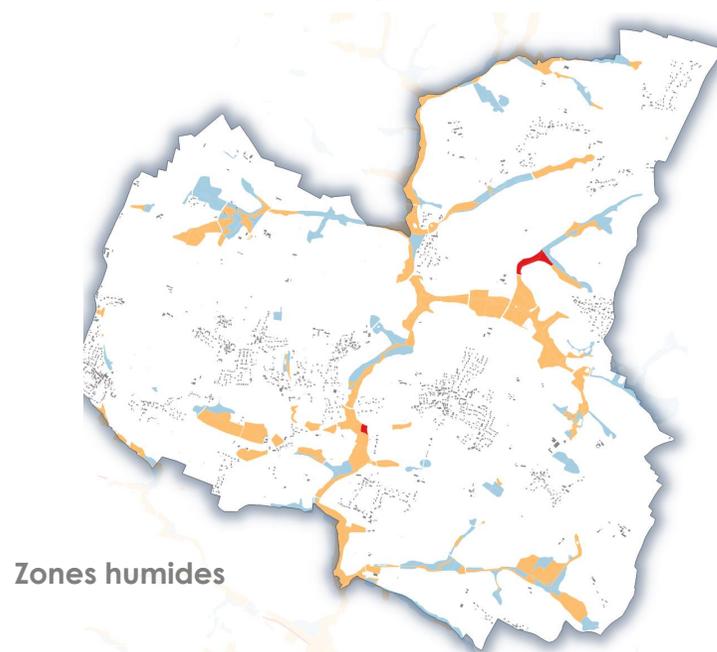
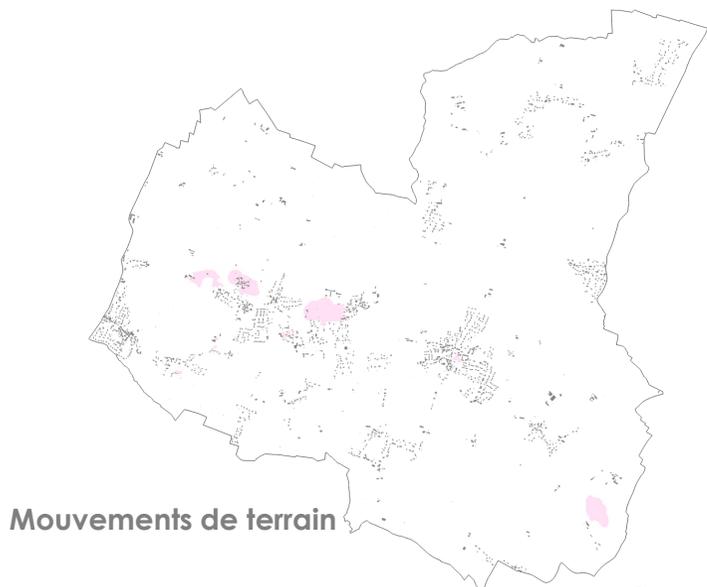


Les orientations générales du PADD

Axe 1 : Créer une identité Virvénne tout en préservant le cadre de vie

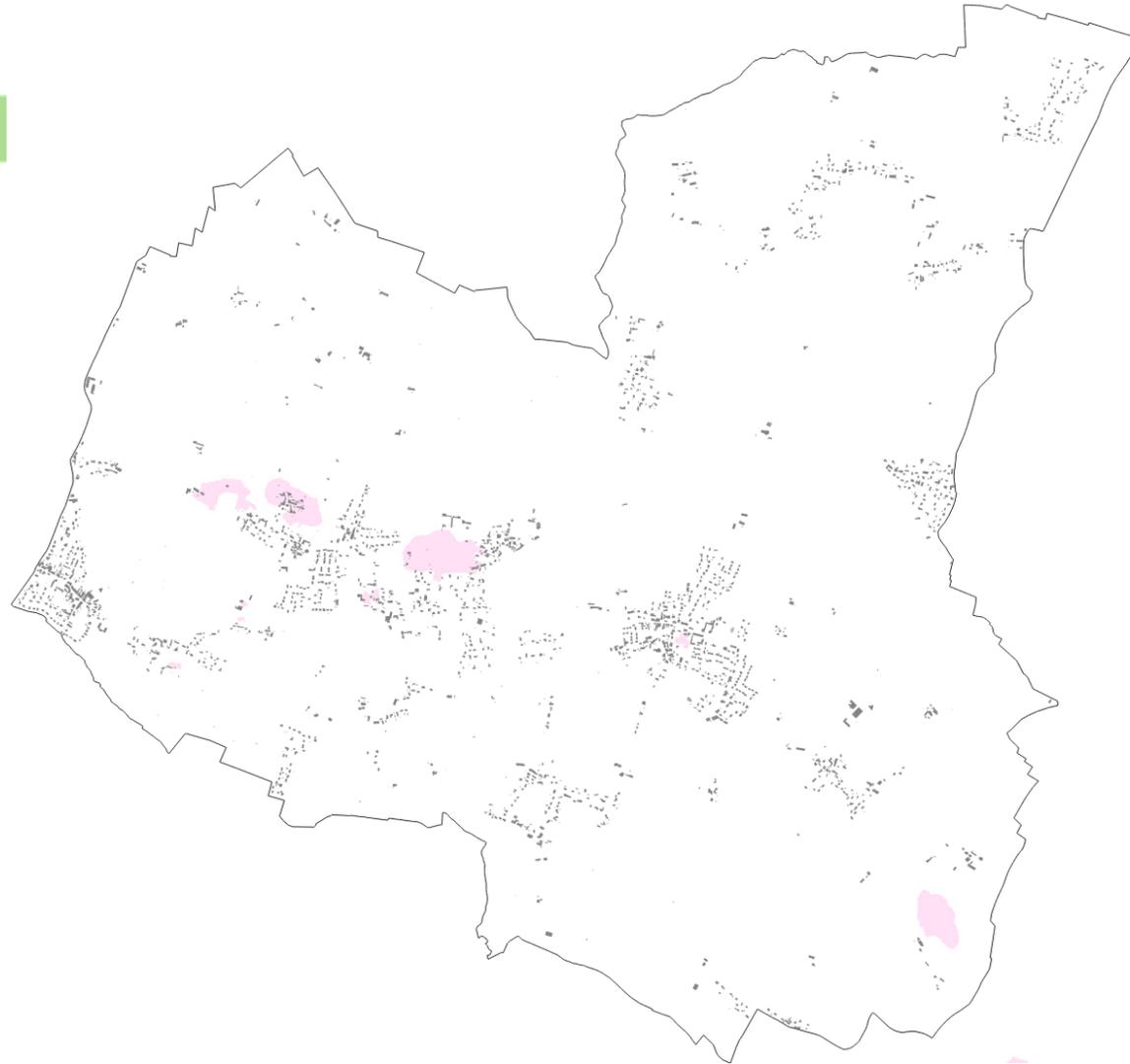
3. Vers un urbanisme plus responsable et soucieux de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain

- **Prendre en compte les risques** (risques d'effondrement de carrières et retrait-gonflement des argiles).
- Renforcer la politique active de **bonne gestion des eaux de surface et souterraines**
- **Limiter l'émission de gaz à effet de serre**
- Promouvoir des pratiques viticoles raisonnées garantant de l'équilibre des écosystèmes.



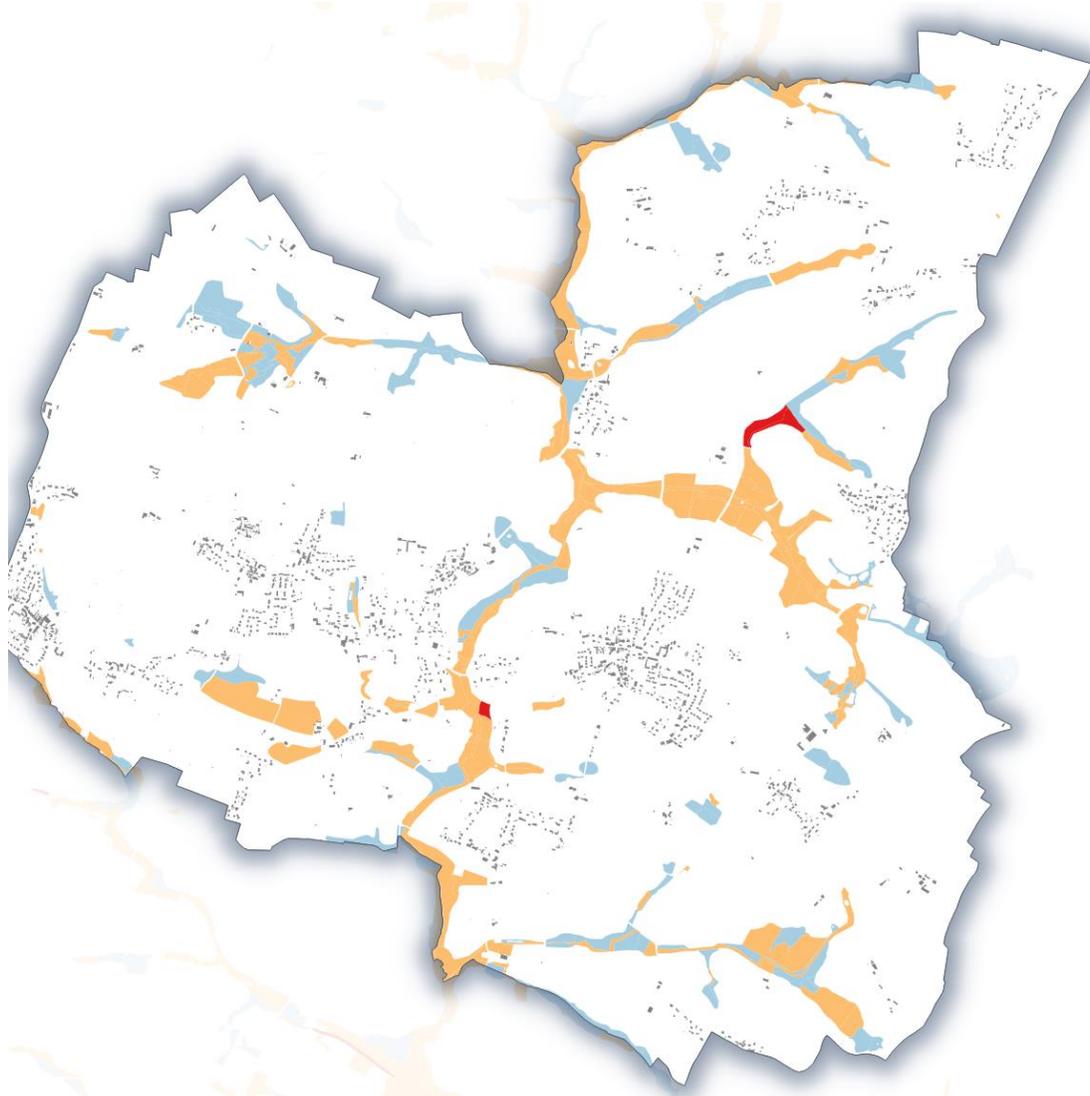
Les orientations générales du PADD

Mouvements de terrain

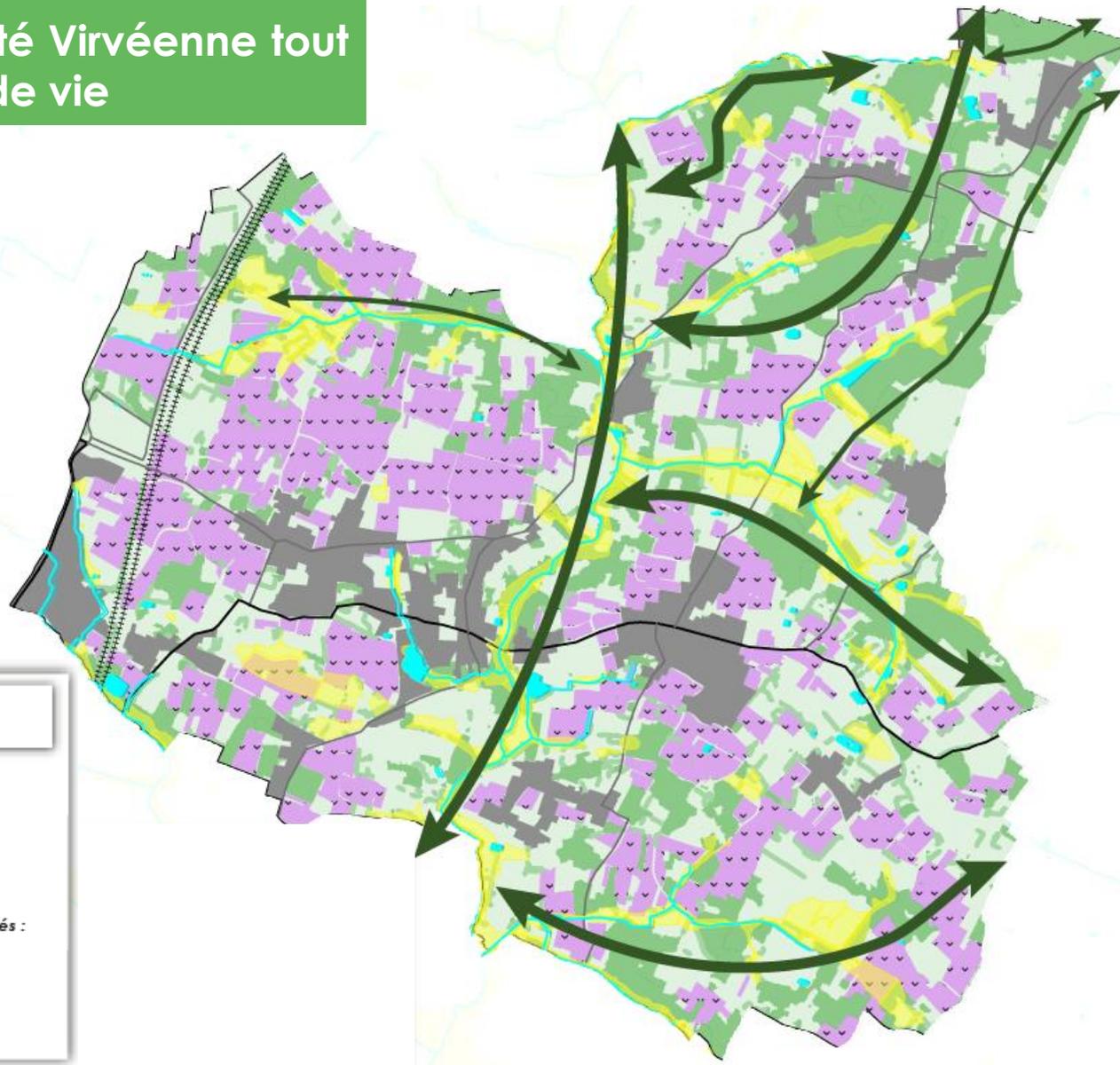


Les orientations générales du PADD

Zones humides



Axe 1 : Créer une identité Virvéenne tout en préservant le cadre de vie



CRÉER UNE IDENTITÉ VIRVÉENNE TOUT EN PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE

Mettre en valeur les trames :

-  La trame vert
-  La trame bleu
-  La trame pourpre

Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables identifiés :

-  Préserver prioritairement les abords des cours d'eau
-  Protéger les zones humides
-  Préserver les continuités écologiques

Les orientations générales du PADD

Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Virvée : maîtrise et mixité

Le PADD de Val-de-Virvée prend acte de son statut de « **commune relais** » attribué par le futur SCoT du Grand-Cubzaguais Nord-Gironde.

Il entend donc **prendre en charge de manière raisonnée la croissance démographique qui lui revient au cours de la prochaine décennie**. Celle-ci restera toutefois limitée et se fera essentiellement dans les principales enveloppes bâties constituées.

Cette dynamique de développement maîtrisé, qui doit prendre en compte le milieu naturel, doit être le support d'une valorisation de la qualité paysagère et bâtie de la commune et de **la définition de formes urbaines innovantes**, plus denses, adaptées en fonction des secteurs.

Il s'agit également de garantir **des logements répondant aux besoins de tous** dans le respect des obligations réglementaires.

Les orientations générales du PADD

Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Virvée : maîtrise et mixité

Les grands principes :

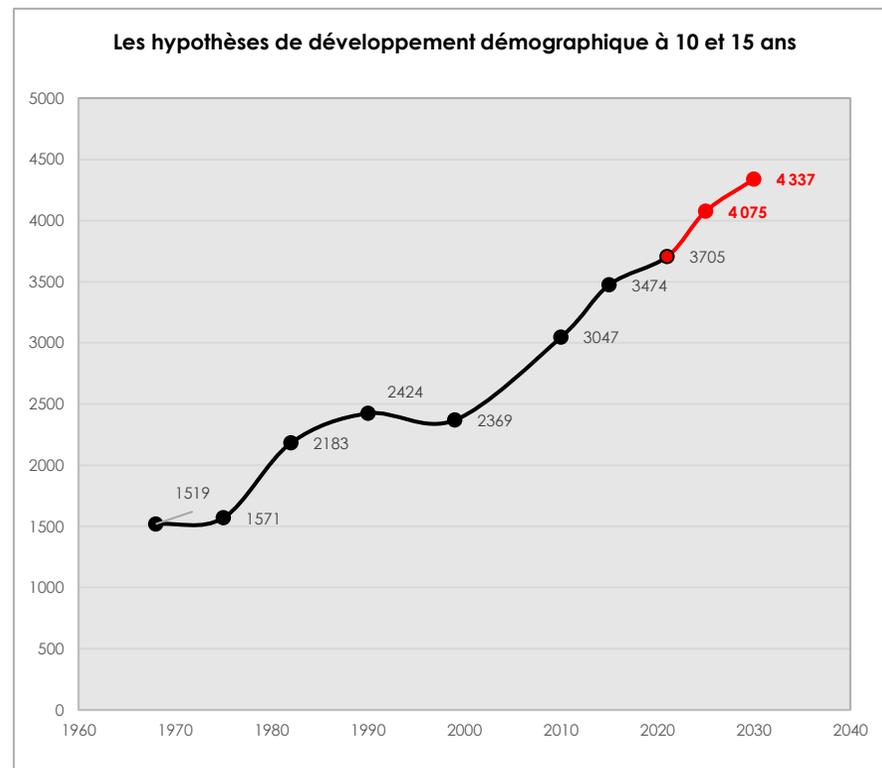
- **La création d'un véritable centre-bourg à Aubie à l'échelle de la commune**, offrant une diversité de formes urbaines et architecturales, une offre commerciale nouvelle et de nouveaux équipements.
- Au sein des **enveloppes urbaines**, profiter de la mutation de certains sites pour développer de nouvelles opérations de logements proches des services et commerces.
- En tenant compte de la densité ainsi que du respect du cadre de vie, **certains écarts ruraux** ne seront pas développés.
- **La mise en œuvre d'outils de planification et de maîtrise foncière** permettant de garantir, d'une part, une rationalisation des surfaces consommées et d'assurer, d'autre part, **la maîtrise par la collectivité de la qualité des aménagements futurs**.
- La mise en œuvre d'outils d'aménagement permettant de **remplir les objectifs d'une politique de mixité sociale et générationnelle et de diversité de l'habitat** (dans le respect des objectifs de production de logements sociaux de la loi SRU).

Les orientations générales du PADD

Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Virvée : maîtrise et mixité

1. Des objectifs d'accueil réalistes de population nouvelle pour les 10 prochaines années

- L'objectif étant de soutenir le rythme d'accueil de population en proposant une offre maîtrisée en termes d'habitat et en confortant l'offre de proximité (équipements, services).
- Le futur SCoT propose un **taux de croissance annuel moyen de 1,3%** pour les prochaines années. C'est celui que retient le PLU car il limite les impacts sur le territoire et respecte la bonne gestion de ses équipements et infrastructures.
- Cela se traduit par un accroissement de l'ordre d'environ 621 nouveaux habitants à une échéance de 10 ans (2028) et de 910 nouveaux habitants à une échéance de 15 ans (2033) pour atteindre **une population communale de l'ordre de 4 615 habitants à l'horizon 2033.**



Les orientations générales du PADD

Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Virvée : maîtrise et mixité

2. Une production de logements faisant sa place à la mixité sociale dans le respect de la loi SRU

- Dans le respect des orientations définies par le SCoT, les objectifs que s'est fixés la municipalité se traduisent par la construction de l'ordre de 400 à 420 logements de tous types à l'horizon 2030, soit environ 33 logements par an (dont 30 logements par an de social).
- Définir **une programmation de logements diversifiée** (types de logements, tailles des logements) avec des tailles d'opération adaptées au contexte urbain environnant.
- **Travailler à la mise en place de la mixité sociale et à l'intégration des futures opérations :**
 - **Augmenter le taux de logement social**, pour répondre à l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux imposé par la loi.
 - Concevoir les opérations de logements locatifs sociaux de telle manière qu'elles constituent **des ensembles de taille mesurée, bien insérées dans l'urbanisation actuelle**
 - Définir **une programmation de logements diversifiée** adaptée au contexte environnant et à la taille de l'opération.
- Revitaliser les **trois bourgs anciens de la commune** et contribuer à la réhabilitation le **bâti ancien**.

Les orientations générales du PADD

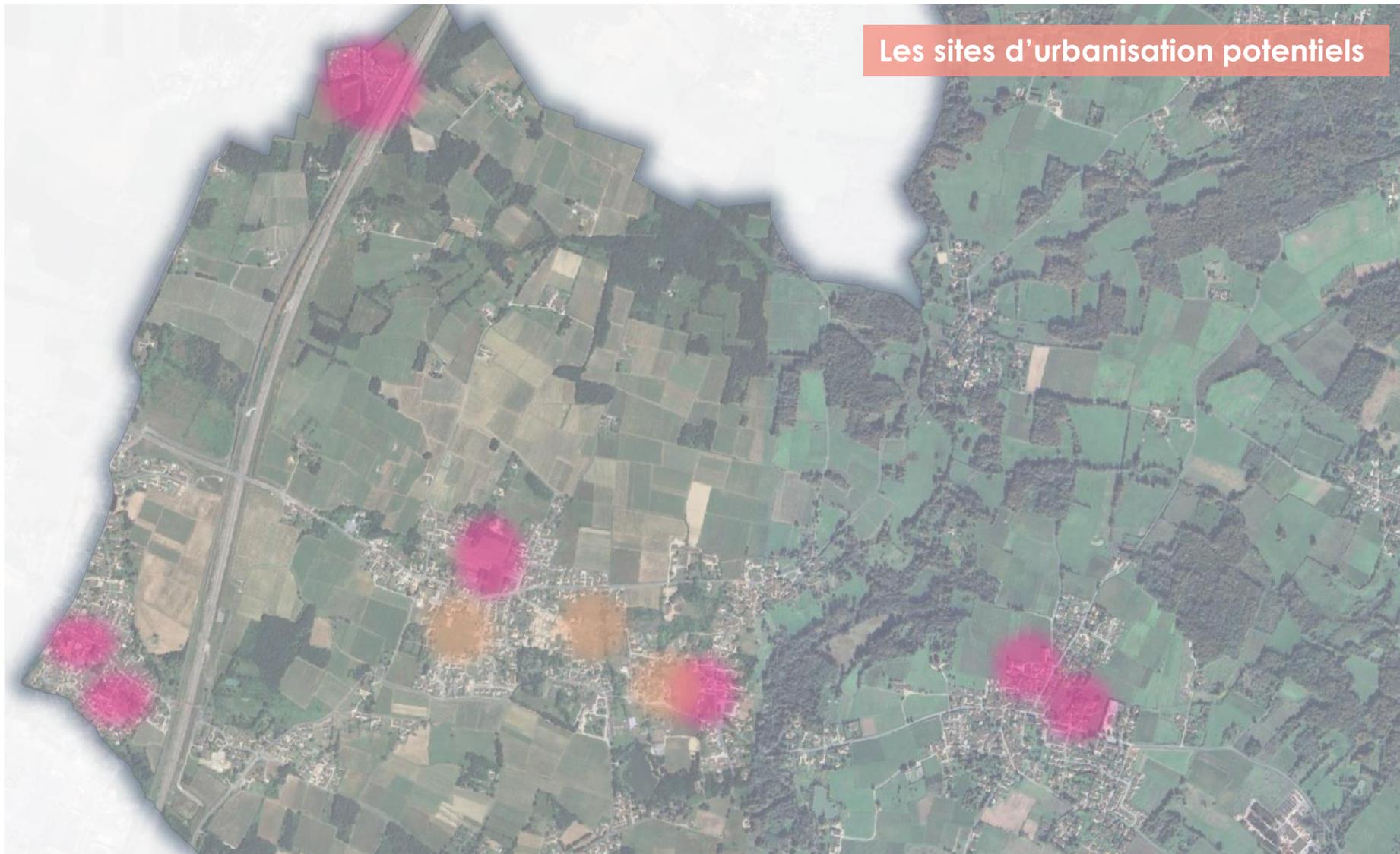
Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Virvée : maîtrise et mixité

3. La promotion d'un urbanisme de qualité visant à un rééquilibrage du développement futur

- Le bourg de **Saint-Antoine** ne pourra se renforcer qu'à l'occasion d'opérations au sein de son tissu bâti.
- **Le centre de la nouvelle commune est privilégié** en poursuivant l'urbanisation d'importantes emprises au sein du tissu bâti délaissées pour la plupart par l'agriculture autour de Aubie et de Espessas.
- **Le bourg de Salignac sera également renforcé** par des opérations en périphérie conditionnées par le respect des paysages (protection de l'église) et des terroirs viticoles
- **L'urbanisation hors de ces enveloppes urbaines sera encadrée**
- **S'assurer de la qualité des opérations pour créer la ville « durable ».**
- Favoriser **l'habitat économe en énergie** et réfléchir à des formes d'**habitat intermédiaire** peu consommatrices d'espace.
- **Concevoir ces nouveaux quartiers « connectés » au tissu bâti riverain**
- **Privilégier le traitement paysager au cœur des opérations**
- **Limiter les surfaces imperméabilisées** et favoriser dès que possible l'infiltration de l'eau sur place et la gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins d'orage paysagés, parkings enherbés, etc.).
- Desservir les opérations par l'**assainissement collectif**.

Les orientations générales du PADD

Les sites d'urbanisation potentiels



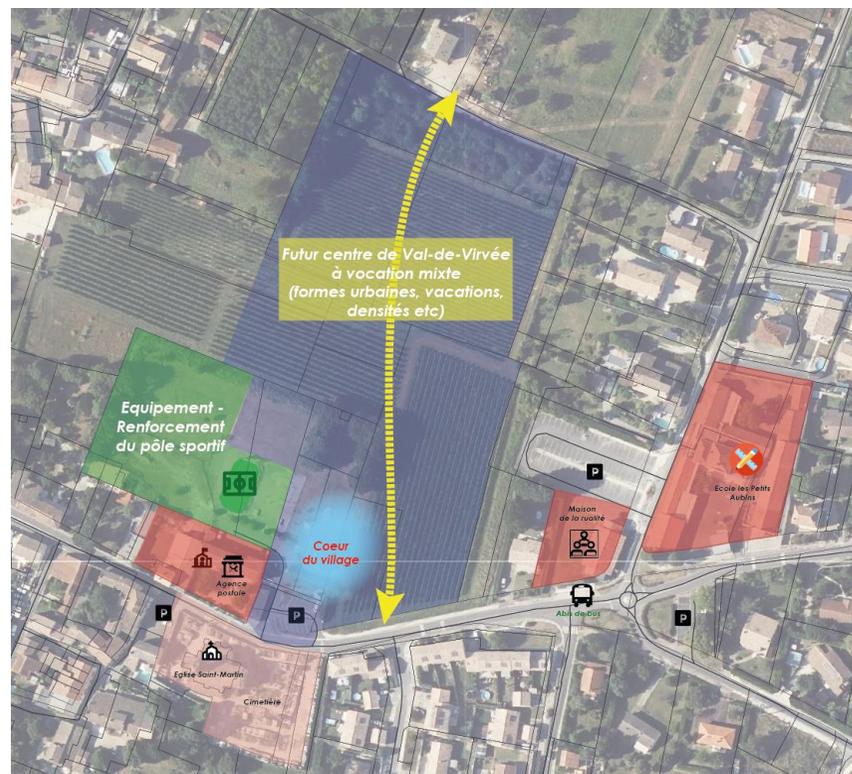
Les orientations générales du PADD

Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Virvée : maîtrise et mixité

4. La volonté de créer un centre-bourg à l'échelle de la nouvelle commune

Le projet « phare » de la municipalité est le développement progressif d'un véritable centre-bourg à l'échelle de la commune visant à fédérer son territoire autour d'Aubie, à proximité de la mairie. Les grandes lignes du projet sont les suivantes :

- La création d'un centre, marquant l'identité nouvelle de la commune.
- Le support de nouvelles formes d'habitat offrant une **plus grande diversité de formes urbaines et architecturales**.
- Manifester par **une certaine densité** : fronts bâtis continus (petits immeubles R+1 / R+2) autour de la place.
- La possibilité d'accueillir des **commerces et services** en rez-de-chaussée des immeubles.
- Le **renforcement du pôle sportif** sur les terrains inconstructibles du fait du risque « carrières souterraines ».



Les orientations générales du PADD

Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Virvée : maîtrise et mixité

5. Limiter la consommation d'espaces et l'étalement urbain en encadrant le développement urbain

- Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Une densité moyenne de **20 logements/hectare**
- Etablir **un nouvel équilibre** entre « intensification urbaine » et « extension urbaine »

Les orientations générales du PADD

Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Virvée : maîtrise et mixité

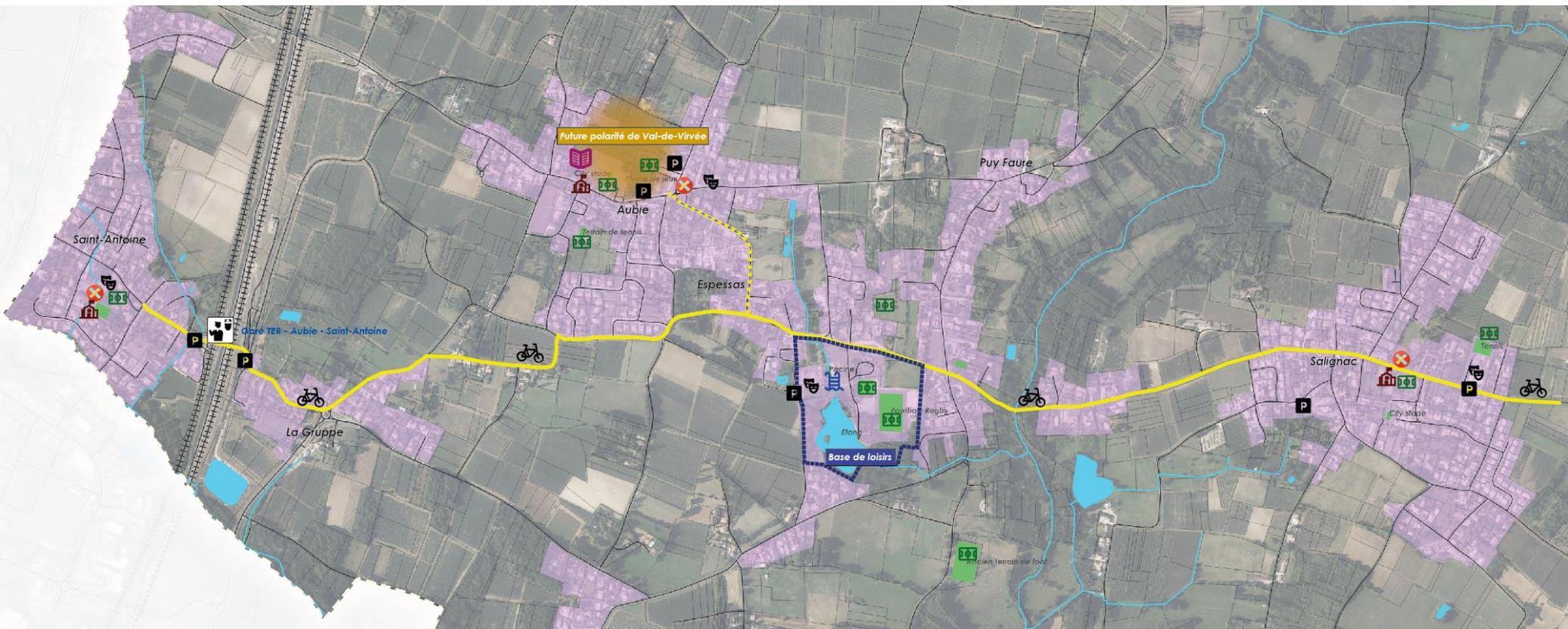
6. Développer une politique d'équipements et une mobilité plus durable

- **Moderniser les équipements sportifs**
- Créer un espace culturel, futur équipement phare et « unificateur » qui sera implanté dans un immeuble ancien, situé rue de Bicou à Salignac.
- Identifier **les voies devant être renforcées** à terme pour faire face à l'évolution de trafic.
- **Adapter les profils des voiries** existantes ou à créer aux besoins (trafics, gabarit, pistes cyclables, densité du bâti, ...).
- Etablir un **schéma de voirie fonctionnel** évitant les voies en impasse dans les différentes opérations urbaines prévues.
- Développer une politique globale de **traitement des entrées de bourg**, voire de **traversée de bourg** (Salignac) en favorisant le partage de la voirie et la sécurité routière.
- **Privilégier le développement des modes de déplacements alternatifs au tout automobile**
- **Valoriser l'offre ferroviaire sur la commune, dont le volume et la fréquence sont bien adaptés aux déplacements domicile-travail avec la métropole régionale**

Les orientations générales du PADD

Axe 2 : Habiter demain à Val-de-Vivée : maîtrise et mixité

6. Développer une politique d'équipements et une mobilité plus durable



Les orientations générales du PADD

AXE 3 : Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité et à l'échelle du Cubzaguais afin de réduire la dépendance à la métropole Bordelaise

Val-de-Virvée est une **centralité relais et de proximité** sous l'influence de la proximité de la ville de Saint-André de Cubzac.

Les commerces et services sont relativement dispersés, même si le bourg de Salignac est aujourd'hui le principal pôle commercial. Tout en respectant cet existant, la municipalité souhaite **renforcer son attractivité commerciale avec la restructuration du centre-bourg d'Aubie**.

En matière d'accueil d'entreprises, si la commune n'est pas dotée de zone d'activité à proprement parler, **le SCoT prévoit sur son territoire l'extension de la zone d'activité, la ZAE de la Marquette implantée sur la commune de Peujard**.

Bien entendu, la richesse économique de la commune est historiquement liée à **l'activité viticole**. Le PLU se doit donc de protéger ce terroir de valeur et d'accompagner cette activité économique.

Enfin, dans un souci de diversification, Val-de-Virvée, qui possède de vraies richesses dans ce domaine, entend **s'inscrire dans la dynamique touristique du Grand Cubzaguais Nord-Gironde**.

Les orientations générales du PADD

AXE 3 : Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité et à l'échelle du Cubzaguais afin de réduire la dépendance à la métropole Bordelaise

Les grands impératifs à prendre en compte :

- Suivre les orientations du futur SCoT du Grand-Cubzaguais Nord-Gironde en matière d'offre d'emprises pour les entreprises.
- Optimiser le tissu urbain existant pour **faciliter l'accueil de nouvelles activités économiques** sans créer de nuisances pour le voisinage.
- **Renforcer l'offre commerciale de proximité** (commerces, métiers de services à la personne...) dans le cadre de la restructuration du centre-bourg d'Aubie.
- Dans un souci de valorisation durable du territoire communal, accompagner le développement d'**une agriculture moderne dans sa transition vers un plus grand respect de l'environnement** sur des espaces dédiés.

Les orientations générales du PADD

AXE 3 : Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité et à l'échelle du Cubzaguais afin de réduire la dépendance à la métropole Bordelaise

1. Etoffer l'offre marchande dans les pôles communaux

Tout en renforçant la centralité commerciale de Salignac, la commune entend développer un second pôle dans le futur centre-bourg d'Aubie pour favoriser une offre quotidienne complémentaire à celle de Saint-André de Cubzac. Il s'agira :

- **Maintenir et densifier la présence de commerces et services de proximité sur l'avenue de la République à Salignac**, en protégeant le cas échéant ces alignements commerciaux dans le cadre du PLU.
- **Développer un second pôle de commerces et services de proximité en pieds d'immeubles**
- **Améliorer l'accès** aux commerces et services :
 - Par la sécurisation des parcours piétons et cyclables.
 - Par l'optimisation de l'organisation du stationnement automobile.

Les orientations générales du PADD

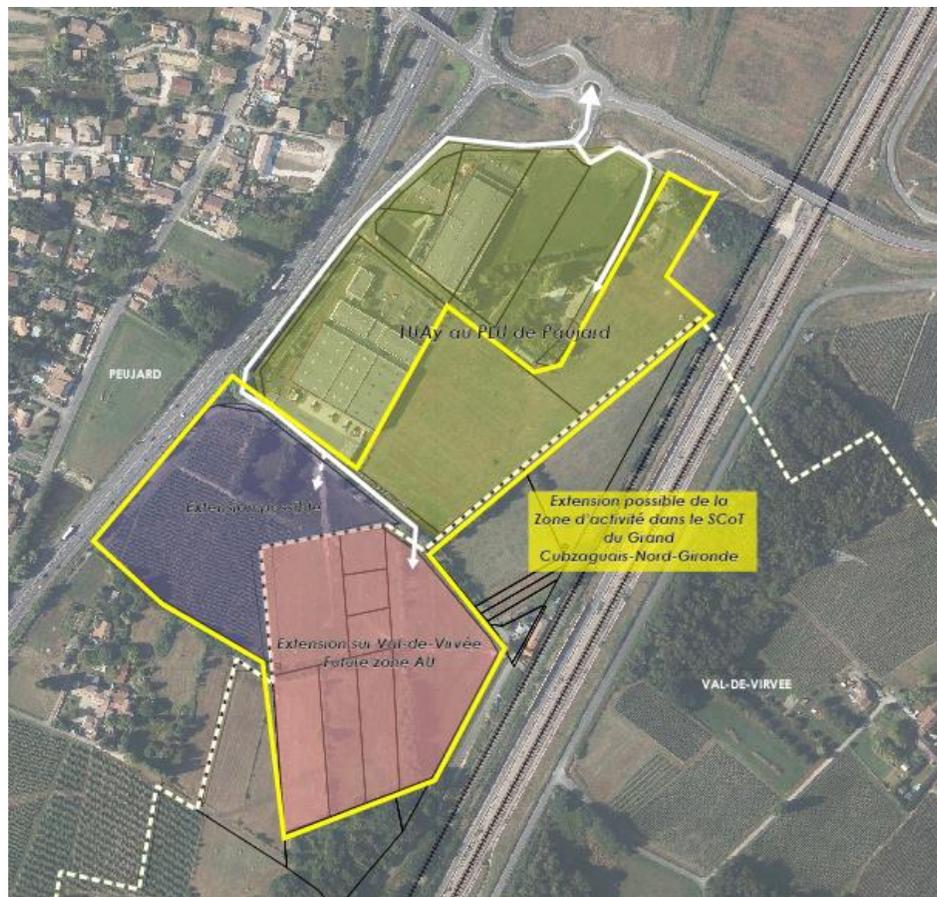
AXE 3 : Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité et à l'échelle du Cubzaguais afin de réduire la dépendance à la métropole Bordelaise

2. Accueillir de nouvelles activités économiques afin de renforcer l'emploi local

La zone d'activité économique structurante de la Marquette sera étendue sur Val-de-Virvée.

Son objectif est de permettre l'accueil des activités économiques en lien avec l'artisanat et la création de petite industrie dans une logique de soutien du développement économique local du territoire et dans un souci de s'appuyer sur l'offre existante.

- **Périmètre projeté de la ZAE de La Marquette**



Les orientations générales du PADD

AXE 3 : Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité et à l'échelle du Cubzaguais afin de réduire la dépendance à la métropole Bordelaise

3. Soutenir une agriculture et une activité viticole afin de garantir une diversification

- Minimiser la consommation d'espaces agricoles.
- Mettre **en place des zones de protection** (espaces à forte valeur ajoutés, à valeur patrimoniale, zones soumises à une forte pression foncière, etc.)
- Mettre en place des dispositifs permettant le **développement maîtrisé d'activités complémentaires aux exploitations** (hébergements touristiques...).
- Prendre en compte les obligations réglementaires liées aux plans d'épandages associés aux exploitations d'élevage de la commune.

4. Développer une offre touristique en adéquation avec le territoire communal

- **Agir en faveur d'un tourisme local tirant profit de la relative de proximité avec les grands châteaux et Libourne, dans le cadre de la création de la destination Blaye Boug Terre d'Estuaire :**
- **Favoriser l'essor de l'œnotourisme et de l'agri-tourisme**
- Développer un réseau de cheminements doux à l'échelle communale et intercommunale,
- Développer l'offre d'hébergement, de restauration, de vente de producteurs en directs, etc.



Plan Local d'Urbanisme de Val-de-Virvée

Merci de votre attention