

Plan Local d'Urbanisme

SAINT-ROMAIN-LA-VIRVEE


2

P.A.D.D.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dossier d'Arrêt et d'Enquête Publique

PRESCRIPTION	P.A.D.D.	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
10/04/2017	15/02/2019			
				 a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine c.barroso ingénieur agronome écologue

PRELABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est traité à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Article L151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

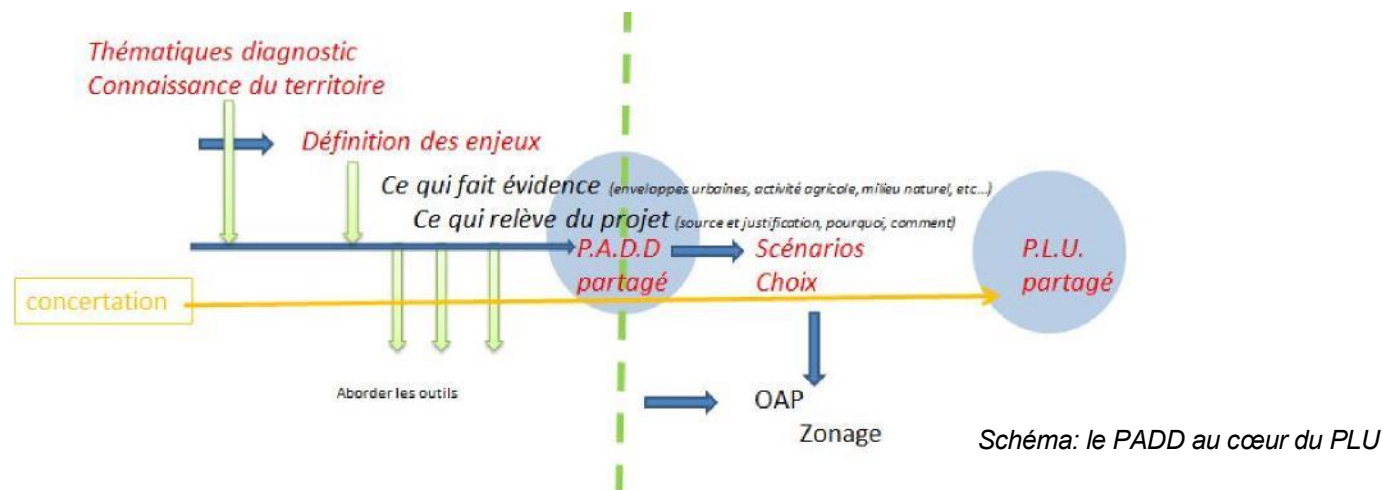
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

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

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

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

Le PADD s'inscrit dans un processus de réflexion itératif et transversal pour traduire un projet de territoire, dans son contexte et au regard notamment pour SAINT ROMAIN LA VIRVEE du Schéma de Cohérence Territorial du Grand Libournais. Il fixe les grands principes et les objectifs du projet de territoire sur la base d'un diagnostic qui explicite les enjeux durables du territoire.

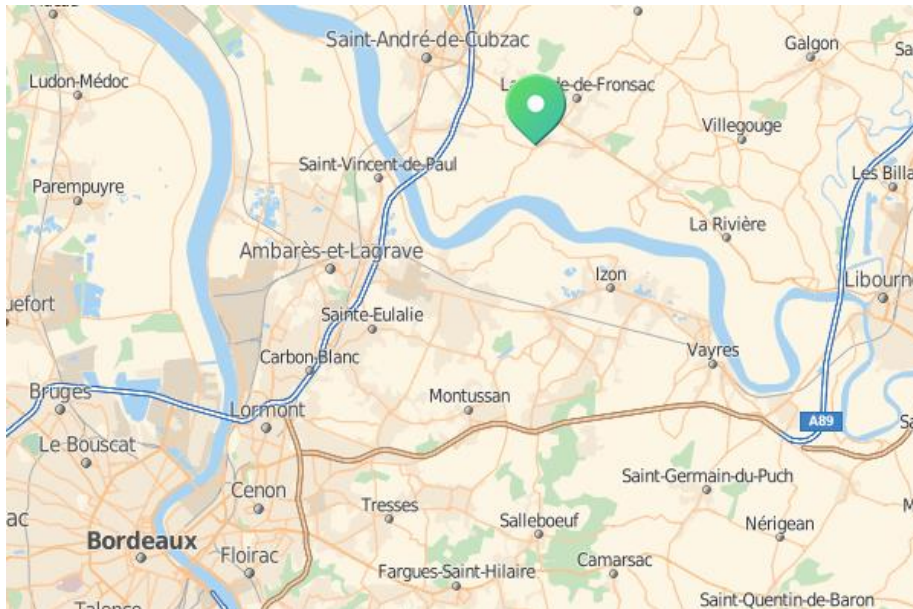


CONTEXTE

Saint Romain la Virvée est un territoire présentant plusieurs facettes :

- un territoire résidentiel attractif avec une vie quotidienne à conforter
- un territoire viticole fragilisé mais aux potentialités avérées
- un territoire présentant des enjeux forts pour la biodiversité et la qualité des eaux (zones humides)
- un territoire marqué par le risque inondation

Ces aspects du territoire sont interdépendants. L'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de trouver un équilibre de manière à permettre un développement maîtrisé du territoire, tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.



La commune de SAINT ROMAIN LA VIRVEE représente un territoire de 782 ha dans le bassin versant de la Dordogne, à une trentaine de kilomètres de la métropole bordelaise (30 minutes en l'absence de perturbation de trafic). Ce territoire est globalement soumis à un développement démographique marqué. La population officielle au premier janvier 2016 est estimée à 872 habitants. Son territoire est fortement concerné par les zones de palus de la Dordogne qui développent une vaste surface inondable et une biodiversité reconnue (Natura 2000, zones humides..). La commune présente des échangeurs d'accès à l'A63 en proximité de son territoire (côté Lalande de Fronsac).

En position de promontoire, le cœur historique du village avec son église (XIIème) domine le paysage de la plaine de la Dordogne et des coteaux viticoles.

GRANDES ORIENTATIONS

La commune souhaite retrouver une vitalité rurale afin de se positionner comme un véritable lieu de vie et d'accueil des populations, dans un cadre de vie préservé, garant du maintien de l'identité villageoise.

Le PADD définit ainsi 9 grandes orientations principales :

- 1- MODERNISER LE POLE PUBLIC CENTRAL ET COMPOSER UN COEUR DE VILLAGE ATTRACTIF EN S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DU SITE**
- 2- ASSURER LE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS DANS UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE**
- 3- RENFORCER LE SOCLE SOCIO-ECONOMIQUE EN ASSURANT LES POSSIBILITES DE DIVERSIFICATION DES ACTIVITES EN COHERENCE AVEC LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE**
- 4- ASSURER LE MAINTIEN VOIRE LA RECONSTITUTION DE L'EMPREINTE NATURELLE DU TERRITOIRE**
- 5- AGIR EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DE LA RESSOURCE EN EAU SUR LE TERRITOIRE**
- 6- LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS**
- 7- PROPOSER DES ALTERNATIVES OU DES ACTIONS POUR LIMITER LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES, REDUIRE L'EMPREINTE CARBONE ET FAVORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES**
- 8- PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE A TRAVERS LE RESPECT DE SES PAYSAGES, DE SES SITES, ET DE SON ARCHITECTURE**
- 9- ASSURER LA MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES PAR UN PROJET STRUCTURANT ET A LONG TERME**

ORIENTATION 1 - MODERNISER LE POLE PUBLIC CENTRAL ET COMPOSER UN COEUR DE VILLAGE ATTRACTIF EN S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DU SITE

La commune souhaite poursuivre et consolider le travail de reconquête du bourg ancien de façon à en faire la centralité du village qui regroupe les structures de la vie économique et sociale. L'affirmation d'un espace public élargi en continuité des écoles est un objectif central du projet dans le sens où il s'agit d'asseoir la centralité du bourg et de fédérer les espaces résidentiels périphériques.

OBJECTIF 1 - ETOFFER LE POLE PUBLIC DE L'ECOLE DANS UNE APPROCHE D'ESPACE MULTIFONCTIONNEL ET PAYSAGER

Dans la continuité des aménagements réalisés sur l'espace des écoles, le confortement et l'extension du pôle public situé à l'interface entre le bourg ancien et les espaces de lotissements en contre-bas, permettra de constituer un espace partagé et fédérateur au travers des fonctions de loisirs, de sport, d'équipements, voire ponctuellement de logements. Le projet entend donner les conditions d'un lieu de vie pour tous assurant des fonctions de liaisons douces, de maillage avec les espaces résidentiels périphériques, d'équipements divers, d'espaces verts...

Ce pôle public a également l'avantage d'être situé en balcon sur la plaine, en contrebas de bourg et de la silhouette de l'église: il bénéficie à la fois d'un panorama remarquable sur le grand paysage, mais constitue également un site sensible au point de vue des abords du bourg.

Son environnement paysager, le petit patrimoine comme le lavoir seront autant d'éléments mis en valeur et pérennisés au cœur même du futur centre bourg.

OBJECTIF 2 - ASSURER LE MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES POUR CONFORTER LES FONCTIONS DE LA CENTRALITE

Le projet entend développer le maillage des itinéraires de liaisons douces existants par la création de cheminements connectés à la centralité du bourg ancien en lien avec les nouvelles opérations, ou par le prolongement ou la reconstitution d'itinéraires dans les espaces existants.

Il s'agit d'irriguer le territoire de ce réseau de liaisons pour fédérer les lieux de vie et de rencontre de la centralité. En particulier, la liaison entre l'école et le bourg, entre l'école et les lotissements en contrebas par le pôle public central.

Ces maillages devront, autant que possible, s'appuyer sur des structures paysagères à préserver, des éléments de patrimoine comme le lavoir, afin de rendre ce réseau attractif.

OBJECTIF 3 - CENTRALISER LE DEVELOPPEMENT AUX ABORDS DU COEUR DE VILLAGE, FAVORISER LE REINVESTISSEMENT DES BATISSES VACANTES OU SOUS OCCUPEES ET PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENT DIVERSIFIEE

Les réalisations passées, au regard des opportunités foncières et des enjeux (risque carrière, abords monument historique...) ont induit un développement de structures pavillonnaires en rupture avec le bourg.

En miroir de cette situation, la présence de quelques bâtisses sous occupées ou vacantes dans le bourg offre un gisement ponctuel pour réinvestir le cœur du village : pour autant, la palette d'outils pour agir directement reste très limitée dans un PLU. Indirectement, la valorisation du lieu et l'offre en logements alternatifs pourrait produire des effets favorables.

Cette stratégie de projet implique de proscrire le mitage (implantation isolée), de limiter le développement sur les écarts ou le long des routes et de définir des lieux de projet en continuité ou au plus près de la centralité en proposant des principes d'aménagements garants des sensibilités paysagères, des risques et des franges avec les espaces viticoles.

Le projet urbain entend recomposer le développement résidentiel en lien avec le bourg ancien préservé dans ses structures et avec le pôle public central conforté et augmenté.

Le projet urbain entend reconnecter entre elles les structures bâties proches du bourg, mais qui en sont aujourd'hui déconnectées (en particulier les espaces en partie Sud).

Le projet urbain de la nouvelle centralité vise ainsi à qualifier le bourg ancien sur la ville haute, le bourg neuf sur la ville basse ; l'articulation étant assurée par les espaces partagés au travers de cheminements doux qui assureront la connexion globale.

OBJECTIF 4: FAVORISER LE MAINTIEN ET L'EMERGENCE DES ACTIVITES DE COMMERCE, SERVICE DANS LE BOURG

Le projet entend développer le contexte et offrir les opportunités de maintien et de développement des activités, commerces et services de proximité tout en restant ouvert à des implantations novatrices compatibles avec un cœur de village. Cet objectif sera détaillé dans l'orientation 4.

ORIENTATION 2 - ASSURER LE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS DANS UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Forte d'une attractivité constatée, sur un secteur qui devrait voir une croissance démographique importante, le projet communal vise à assurer une continuité dans les processus de peuplement en évitant des apports massifs inadaptés aux équipements et aux capacités d'intégration dans la vie locale. Le projet vise donc à trouver un équilibre entre la nécessité de revitaliser le village par un renouvellement générationnel, et un niveau de population acceptable sur ce territoire. De plus, l'enjeu est également de permettre une diversité des profils des habitants dans l'idée du vivre ensemble.

OBJECTIF 1 - ENCADRER LA PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE

Depuis les années 2000, la commune bénéficie d'une croissance démographique avec un solde naturel positif, dynamique qui s'est intensifiée entre 2011 et 2016 où le taux moyen annuel de croissance a été de l'ordre de 2% par an. Située dans un secteur attractif, mais à l'écart des grands axes de circulation, la commune n'échappe pas aux phénomènes qui touchent les territoires ruraux péri-urbains: pression foncière résidentielle importante, disparition des commerces et services de proximité. La situation de la viticulture en particulier sur ce secteur induit une réduction importante des exploitations et une tentation de convertir les vignes en terre à bâtir. L'influence de la métropole bordelaise proche n'est pas neutre: la commune souhaite orienter son projet de territoire dans ce contexte.

L'accueil de population se justifie pour maintenir un renouvellement démographique et atteindre un niveau de population permettant le positionnement des activités de proximité notamment.

Le développement démographique est prévu dans le cadre de la capacité d'accueil du territoire, et notamment le fonctionnement des écoles/pôle public central, de la station d'épuration. L'objectif de développement s'inscrit dans un rythme de croissance qui restera compatible avec les niveaux requis du DOO approuvé du SCOT, à savoir, sur les 20 ans à partir de l'approbation du SCOT, un taux moyen annuel de croissance de 0,92%/an. Ce taux pourra ponctuellement atteindre jusqu'à 1,5%/an.

OBJECTIF 2 - FOURNIR LES CONDITIONS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT

Assurer la diversité du parc de logement, tant du point de vue de la structure (collectif, locatif, groupé, individuel.) que des usagers (mixité sociale et intergénérationnelle.): certains leviers comme le parc locatif, l'accession sociale permettent de répondre aux besoins des jeunes ménages notamment dans leur parcours résidentiel. L'objectif est de répondre aux différents besoins et de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire. Le gisement de bâtiments agricoles pouvant être reconvertis (en logement locatif par exemple) devra être étudié au même titre que, le logement vacant, pour confirmer les potentialités au regard des enjeux en présence (risque, agriculture, réseau...).

Une réflexion sur des lieux d'habitat inspirée par exemple de l'habitat participatif ou le co-habitat permettra d'engager des principes pour le maintien des personnes âgées à domicile ou pour l'accueil des populations spécifiques. Il s'agit donc de permettre des logements diversifiés et des tailles de logements variées, notamment les petits logements rares sur le territoire (T1 à T3).

OBJECTIF 3 - INSCRIRE UN GABARIT MAXIMAL DE L'ORDRE 90 LOGEMENTS A PRODUIRE ENTRE 2020 et 2030

Au regard de la répartition des objectifs du SCOT, le nombre de logements à produire affecté à la commune est de 125 logements sur la période 2015 et 2035.

Au regard de 16 logements produits sur la commune entre 2015 et 2018 compris, la production 2015-2020 est estimée à 20 logements

Le résiduel, au regard des phénomènes observés est donc de **105 logements pour la période 2020-2035.**

Ce sont environ 70 logements à produire sur la période 2020/2030 (dont une vingtaine selon le calcul point mort permettant d'assurer le maintien de la démographie). L'enveloppe maximale période **2020/2030 est fixée à environ 90 logements**, hors zones 2AU, y compris avec une prise en compte d'une rétention foncière.

OBJECTIF 4: FAVORISER L'EMERGENCE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN LOCATIF ET ACCESSION

La capacité économique de la commune, sa situation en dehors des zones de tension immobilière font que son territoire n'est pas prioritaire en la matière. Toutefois, le PLU pourra orienter une production de logements sociaux sous réserve de faisabilité économique pour les opérateurs, et ce, dans le cadre d'une mixité attendue à l'échelle des quartiers.

OBJECTIF 5 : PROGRAMMER DANS LE TEMPS ET DANS L'ESPACE LES REALISATIONS POUR LISSER LES APPORTS DEMOGRAPHIQUES

Le projet entend répartir le potentiel de production de logements dans le temps dans la mesure d'un gabarit d'opérations compatibles avec les contingences économiques des opérateurs. Les localisations prévisionnelles des investissements publics en termes de liaisons douces, d'équipements et de réseau seront les guides de hiérarchisation des ouvertures à l'urbanisation dans l'espace. Clairement, la proximité du pôle public central sera prioritaire dans le phasage des développements résidentiels.

Cet objectif pourra justifier d'activer des outils fonciers en fonction de la capacité de la collectivité compétente ou du positionnement de l'établissement public foncier local.

ORIENTATION 3 - RENFORCER LE SOCLE SOCIO-ECONOMIQUE EN ASSURANT LES POSSIBILITES DE DIVERSIFICATION DES ACTIVITES EN COHERENCE AVEC LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE

Le territoire n'échappe pas aux phénomènes touchant les petites communes rurales périurbaines en prise avec la disparition des services publics de proximité, avec la concurrence commerciale des grandes enseignes, la tertialisation de l'économie. Cette situation nécessite d'inventer un nouveau modèle de lieu de vie pour éviter l'éccueil de la désertification et des villages dortoirs. Le projet inscrit donc à son répertoire d'actions des objectifs visant à promouvoir un territoire vivant et actif.

OBJECTIF 1 - PROMOUVOIR UNE AGRICULTURE DURABLE ET RESILIENTE INSCRITE DANS LES ENJEUX CONTEMPORAINS

L'activité agricole est un secteur économique et doit être abordée de façon spatialisée comme une zone d'activité économique. Aujourd'hui, le nombre d'exploitation est réduit à un seuil plancher, les exploitations viticoles qui se sont maintenues sont de taille importante et ont développé des stratégies diversifiées voire novatrices. Cette tendance sera favorisée dans le PLU pour permettre à la fois le maintien des structures viticoles emblématiques, mais également assurer les conditions de diversification ou de reconversion vers d'autres filières agricoles.

De fait, le projet entend faciliter les possibilités de diversification : circuits courts, diversification touristique ou loisirs, transformation, maraîchage (dont serres) ...

L'objectif de modération de consommation de l'espace va dans le sens de limiter la consommation des surfaces agricoles.

Le zonage agricole reprendra la réalité des grandes unités fonctionnelles de la plaine et des coteaux. Les enjeux paysagers et biodiversité pourront donner lieu à des secteurs à constructibilité agricole réduite. Certaines filières peuvent toutefois s'avérer compatibles avec certains enjeux, avec un accompagnement réglementaire adapté : maraîchage, apiculture, élevage extensif de volailles... Le PLU tiendra compte de cette diversification.

La question de lisières viticoles avec les espaces urbains existants et projetés sera traitée de façon à assurer des zones tampons, de façon systématique pour les nouveaux projets. Sur les situations existantes, la présence de lisières boisées faisant le tampon entre la vigne et le résidentiel devra conduire au maintien de ces structures boisées.

OBJECTIF 2 - PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'INSTALLATION D'ACTIVITES DIVERSIFIEES

Si le village dispose de quelques activités comme le restaurant-épicerie, le panel existant reste très limité. L'ambition du projet, en donnant les moyens d'une attractivité et d'une vie locale dynamique est de permettre le maintien, le développement ou l'installation de nouvelles activités, notamment de commerces et services de proximité dans le bourg. Ainsi, dans les zones centrales résidentielles, les possibilités d'installer ce type d'activité sera explicité, et peut-être favorisé dans le cas de reprise de bâtiments existants.

La commune ne présente pas de zone d'activité sur son territoire mais est riveraine du projet de zone d'activité de Lalande de Fronsac. Le projet envisage de s'inscrire dans un projet de zone d'activité commun avec La Lande de Fronsac, dans le cadre d'un projet d'ensemble. Ce projet a pour ambition d'accueil de nouvelles activités, éventuellement dans des filières innovantes, ou dans des domaines peu présents (culturel, loisirs...), dans une optique de cohérence et de synergie d'ensemble sur l'ensemble de la zone La Lande de Fronsac/Saint-Romain-la-Virvée.

OBJECTIF 3 - MISER SUR LE RESEAU NUMERIQUE POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU VILLAGE

La centralisation du développement permettra d'optimiser les infrastructures numériques qui devront être intégrées en amont dans les projets lors des opérations d'aménagement.

OBJECTIF 4: DEVELOPPER LES LOISIRS ET ACTIVITES SUR LE VILLAGE

La confortation et le développement des aménagements et des équipements d'intérêt général en cœur de bourg sont des éléments majeurs du projet de territoire autour duquel s'articulera la centralité du bourg (voir orientation1).

Les itinéraires de chemins existants sont autant de parcours à valoriser pour de petites randonnées que pour des boucles de découverte, à pied, à vélo, voir à cheval.

OBJECTIF 5 : QUALIFIER ET PRESERVER LES ESPACES POUR LA PROMOTION TOURISTIQUE DU VILLAGE

Le village présente des atouts indéniables pour la promotion de l'activité touristique (notamment pour le tourisme périurbain au regard de la proximité bordelaise): son patrimoine architectural et urbain, la variété et qualité de ses paysages, son patrimoine viticole (paysage et château), le couloir de la Dordogne et les zones naturelles du marais de la Virvée et du Palus. Ces espaces peuvent être le support d'une fréquentation touristique dont le prolongement pourrait être assuré par de l'hébergement, de la restauration ou une offre en activité diversifiée (chemins d'interprétation, aire de pique-nique...).

ORIENTATION 4 - ASSURER LE MAINTIEN VOIRE LA RECONSTITUTION DE L'EMPREINTE NATURELLE DU TERRITOIRE

Le territoire communal présente un ensemble naturel à fort enjeu de biodiversité, reconnu au niveau international du fait de la présence de milieux spécifiques mais également de la ressource en eau dont la qualité reste un objectif prioritaire : il s'agit de la Dordogne et de la zone Natura 2000 dédiée (également concernée au titre de réserve de la biosphère/Unesco) ainsi que des zones humides présentes sur certains secteurs du palus (marais de la Virvée notamment). L'approche écologique privilégie le maintien des fonctionnalités écologiques et la préservation de la biodiversité, dont les zones humides constituent un enjeu prioritaire au regard de leur spécialisation (rôle dans la biodiversité mais également dans l'hydraulique, l'épuration des eaux, le climat...) et de leur état de dégradation ou de raréfaction.

OBJECTIF 1 - PRESERVER LE SITE DE LA DORDOGNE ET ASSURER LES CONDITIONS DE SES FONCTIONNALITES

Le projet de PLU entend s'inscrire et contribuer aux actions développées dans un cadre intercommunal. Le PLU devra assurer la conservation des habitats d'intérêt des marges de la Dordogne. L'objectif de limiter les aménagements et les constructions au regard du Plan de Prévention des Risques approuvé devra toutefois composer avec les nécessaires aménagements hydrauliques ou la réalité de la présence des pratiques spatiales en lien avec ce milieu, comme les cabanes (cabane tchanquée) ou les cheminements doux. Par ailleurs, le projet s'attachera à développer les moyens d'améliorer la qualité des eaux de la Dordogne qui constitue un axe pour les migrateurs amphihalins.

Le maintien ou la reconstitution des liens avec ses affluents sera précisé dans l'objectif lié aux trames verte et bleue.

OBJECTIF 2 - INSCRIRE UNE VOCATION NATURELLE SUR LES ESPACES A FORTE DENSITE DE ZONES HUMIDES (hors zones de grande culture/vignoble)

Il s'agit d'affecter une vocation naturelle à ces espaces afin de limiter leur artificialisation et préserver leur intégrité, sachant que le PPRI qui les concerne est déjà limitatif. Ces espaces concernent la zone des marais de la Virvée, le secteur bocager de la Virvée et le secteur central du palus. Au regard de la faible représentation des formations boisées humides, le défrichement sera interdit sur les zones humides boisées représentant des habitats ou des fonctions biologiques d'importance.

OBJECTIF 3 - MAINTENIR UNE STRUCTURE BOISEE SUR LES COTEAUX ET AFFIRMER "LA NATURE DANS LE BOURG"

Les marges des coteaux présentent sur les parties en pente forte des formations boisées qui contribuent à la fois à la qualité du paysage et à la biodiversité. De nombreuses lisières boisées sont également présentes et structurent le paysage viticole des coteaux.

Ces structures devront être maintenues voire complétées, et se prolonger en tant que possible dans les zones urbaines afin d'affirmer le principe de "nature en ville".

Cet objectif rejoint le sujet des lisières espace urbain/ espaces viticoles car de nombreuses lisières boisées sont concernées par cette interface.

OBJECTIF 4: ORGANISER LE DEVELOPPEMENT POUR MAINTENIR LE RESEAU DES TRAMES VERTE ET BLEUE

Le projet de développement urbain respectera les réseaux écologiques afin de garantir les fonctionnalités biologiques. Au-delà de la protection des réservoirs de biodiversité assurée par les objectifs 1 et 2, la réflexion sur la localisation des spatialités urbaines devra garantir le maintien des continuités ou leur reconstitution, notamment assurer le continuum boisé sur les coteaux (voir objectif 3) et son lien avec les espaces naturels de la plaine, garantir la continuité entre la Dordogne et ses affluents. Sur les zones urbaines, il s'agit de prévoir des modalités de continuités ou de permettre si possible leur reconstitution. Ces liens pourront être le support d'espaces verts ou de cheminements doux végétalisés.

OBJECTIF 5 : AMELIORER LA QUALITE DE L'EAU

Le constat actuel montre un niveau médiocre de qualité des eaux. Le projet souhaite limiter l'impact des rejets sur la ressource en eau en favorisant le développement sur des secteurs raccordés à l'assainissement collectif, dans le cadre d'un fonctionnement satisfaisant de l'unité de traitement. Le rejet des eaux pluviales sera règlementé pour en limiter les débits et les charges polluantes. Le recours à l'assainissement autonome sera limité, réservé à des sols d'aptitude satisfaisante ou à des réhabilitation/changement de destination permettant d'économiser l'espace ou de sauvegarder/valoriser le patrimoine rural.

ORIENTATION 5 - AGIR EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DE LA RESSOURCE EN EAU SUR LE TERRITOIRE

Tant sur le plan de qualité des eaux de surface que des eaux souterraines, le territoire présente des enjeux forts que le projet entend prendre en compte. En effet, la commune est située dans une zone à préserver pour l'utilisation future en eau potable, et par la Dordogne.

OBJECTIF 1 - LIMITER LES REJETS DIFFUS DANS LE MILIEU SUPERFICIEL

Conjointement à l'orientation 3, le projet de territoire entend règlementer les rejets en lien avec les eaux pluviales et les eaux usées domestiques pour limiter les impacts polluants. Des dispositions seront prévues pour assurer le contexte de limitation des charges polluantes en rejet direct et pour maintenir une emprise filtrante suffisante à même de réaliser l'autoépuration des eaux de ruissellements urbains : la conservation de bandes boisées, le maintien ou la constitution de bandes enherbées ou de noues d'infiltration, la réduction de l'impermabilisation seront des mesures préconisées selon les contextes. En particulier, en corrolaire de la problématique risque "cavité souterraine" sur le bourg, la réduction des infiltrations sera préconisée (impact sur les nappes et aggravation des risques).

Pour ce qui concerne les assainissements individuels, les filières drainées avec rejet dans le milieu superficiel seront proscrites sauf cas particulier de réhabilitation ou de changement de destination.

Le projet de la commune entend ainsi contribuer ainsi à l'amélioration de la qualité des eaux de la Dordogne (axe à migrants).

OBJECTIF 2 - FOURNIR UN CADRE PROPICE AUX ECONOMIES D'EAU

Le PLU ne devra pas contrevenir aux possibilités de récupération des eaux pluviales mais plutôt les inciter. Il devra également rester facilitateur en termes de moyens alternatifs à la réutilisation des eaux ou à la réduction des consommations, sous réserve de respecter les dispositions des réglementations sanitaires en vigueur.

Sauf incompatibilité par une contrainte technique objective ou l'aggravation potentielle d'un risque, les équipements publics prévoieront ou des dispositifs de récupération des eaux pluviales ou des dispositifs de limitations des eaux pluviales.

OBJECTIF 3 - ASSURER A TERME L'ADEQUATION DU PROJET AVEC LA CAPACITE ACTUELLE OU A VENIR DE LA STATION D'EPURATION

Compte tenu de la dimension intercommunale de la station d'épuration, les capacités de l'ouvrages devront être assurées, ou programmées, en cohérence avec les projets de développement des communes. L'extension de la station d'épuration est rapidement réalisable du fait de la maîtrise foncière du terrain d'extension et de la conception du dispositif à l'origine.

ORIENTATION 6 - LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

Deux risques principaux sont présents sur le territoire : le risque inondation et le risque cavité souterraine.

OBJECTIF 1 - TRADUIRE LE PPRI DANS LE PLU

La commune dispose d'un PPRI approuvé qui est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Le projet mentionnera la spatialité du PPRI.

OBJECTIF 2 - INTEGRER LE RISQUE CAVITE SOUTERRAINE

Le coeur de bourg présente une ancienne cavité souterraine induisant des risques d'effondrement. En l'absence de plan de prévention des risques, le projet appliquera le principe de précaution par des dispositions permettant de limiter les atteintes à la stabilité de cette ancienne carrière (infiltrations, affouillements, charges, etc....).

OBJECTIF 3 - LIMITER LES RUISSELLEMENTS URBAINS

Afin de ne pas augmenter le risque sur les secteurs de plaine récepteur des eaux, et notamment les espaces habités, le projet intégrera des dispositions pour limiter et gérer les eaux de ruissellements (voir objectif 5). Il s'agit également de limiter les ruissellements et l'érosion induite sur les sols sensibles des coteaux.

OBJECTIF 4 - LIMITER L'EXPOSITION AUX NUISANCES ET POLLUTIONS

Le projet de territoire ne comporte pas d'éléments susceptibles d'induire de nouvelles nuisances ou pollution. La configuration spatiale fait que les nuisances sonores de la LGV impacte des sites en zone inondable.

Le projet a pour objectif de maintenir ou constituer des zones tampons entre le vignoble et les espaces résidentiels. Il s'agira de proposer des dispositions de nature à éviter des confrontations directes, à créer des bandes tampons, pour les nouvelles opérations. Sur le tissu urbain existant, les lisières jouant le rôle tampon seront préservées ou maintenues dans leur fonctionnalité autant que possible.

ORIENTATION 7 - PROPOSER DES ALTERNATIVES OU DES ACTIONS POUR LIMITER LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES, REDUIRE L'EMPREINTE CARBONE ET FAVORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES

Si la situation géographique de la commune n'est pas adaptée au développement des transports collectifs, le projet acte toutefois la proximité de la gare de St André de Cubzac et le lien ferroviaire efficace vers la métropole bordelaise. Pour autant, dans le cadre du PLU, le projet vise à réduire les consommations énergétiques pour préserver les ressources, limiter le rejet de gaz à effet de serres et les pollutions atmosphériques.

OBJECTIF 1 - DEVELOPPER LES MOBILITES ALTERNATIVES

Toutes les nouvelles opérations devront proposer un réseau de circulation douce à connecter sur le maillage existant ou à venir.
Il s'agit de favoriser les mobilités douces dans les déplacements internes au village en reliant la centralité aux espaces résidentiels.
Une aire de covoiturage pourra être envisagée mais la localisation et la compétence restent à définir

OBJECTIF 2 - REDUIRE LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES DANS LA SPHERE RESIDENTIELLE

Le PLU ne devra pas être bloquant sur les dispositions architecturales ou techniques assurant l'efficacité énergétique ou la limitation des consommations d'énergies fossiles.
Dans le cas particulier des édifices d'intérêt ou des périmètres protégés (abords des monuments historiques et sites), le PLU pourra cependant être prescriptif pour assurer le respect du patrimoine et l'insertion dans le site.

OBJECTIF 3 - CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les enjeux sur le territoire limite les possibilités d'implantation de structures de grande ampleur. Le règlement du PLU doit permettre d'une façon générale la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Toutefois dans l'emprise du village concernée par les abords du monument historique ou du site inscrit ces dispositions seront à contextualiser, en prévoyant sur ces espaces et sur certains édifices patrimoniaux qui seraient repérés, des restrictions, dans l'optique d'assurer le respect de ce patrimoine.

ORIENTATION 8 - PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE A TRAVERS LE RESPECT DE SES PAYSAGES, DE SES SITES, ET DE SON ARCHITECTURE

La commune présente un patrimoine de qualité : forme urbaine, édifices de qualité dont l'église (monument historique protégé), zones archéologique, paysage diversifiés et identitaires (pal, marais de Virvée, vignoble...) dont des sites inscrits.

OBJECTIF 1 - DEFINIR DES MODALITES QUALITATIVES POUR GARANTIR LA COHERENCE PAYSAGERE DU BOURG ET DES PAYSAGES

Le bourg est un espace sensible qui mérite d'être à la fois préservé et requalifié. Les principes de zonage, de règlement et de protection seront établis sur la base d'une analyse paysagère fine. L'effet des structures boisées de lisière du bourg sur les coteaux devra être préservé.

L'organisation du tissu urbain et son implantation doivent respecter la notion de continuité pour éviter des phénomènes de rupture ou de dissonance : il s'agit de respecter les volumétries, les implantations et l'effet du parcellaire.

L'identification des édifices d'intérêt donnera lieu à une réglementation spécifique le cas échéant, dans l'objectif d'assurer la protection des édifices majeurs et marquants de l'identité communale. Certains jardins ou parcs pourront être préservés.

Les possibilités de densification différentielle seront affirmées en fonction du contexte et des enjeux paysagers et patrimoniaux.

OBJECTIF 2 - FOURNIR LES BASES POUR ASSURER L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de traduire des objectifs de résultat sur un projet architectural global. Le PLU délivrera des principes généraux à respecter pour assurer l'intégration des constructions nouvelles. La question des clôtures sera en particulier traitée.

OBJECTIF 3 - PRESERVER LES ESPACES PAYSAGERS FONDATEURS DE L'IDENTITE COMMUNALE

Les Marais de la Virvée, les zones humides du palus, les unités de vignoble des coteaux avec leurs marges boisées sont des éléments à préserver dans leur physionomie générale.

Les paysages emblématiques, voire spécifiques, les points de vue, notamment vers ou depuis le village en lien avec la Dordogne sont des éléments de référence collective qui participent de l'appropriation des habitants et de leur rapport au lieu de vie. Il est donc essentiel de conserver la qualité de ces signes d'appartenance, ces liens au lieux qui lient les habitants. La qualité et la notoriété du terroir s'apprécie également sur la base des paysages.

OBJECTIF 4 - LE PETIT PATRIMOINE ET LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune présente des éléments de patrimoine liés à la Dordogne (cabane), des lavoirs ou source, des sites archéologiques qui en font sa particularité. Le projet entend les mettre en valeur ou assurer les conditions de leur pérennité en limitant les risques d'altérations.

ORIENTATION 9 - ASSURER LA MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES PAR UN PROJET STRUCTURANT ET A LONG TERME

*Entre 2009 et 2017, la densité de réalisation pour les opérations de logement a été d'environ 10 logements par hectare en moyenne. La consommation NAF a été de 1,06 ha/an dont 47% pour l'habitat, et 48% pour les infrastructures (LGV), 3% pour les équipements et 2% pour les activités.
La configuration du territoire communal avec un bourg imbriqué dans le vignoble, des enjeux patrimoniaux et la présence du risque cavité souterraine est un facteur limitant au développement dans les enveloppes urbaines existantes de la centralité.*

OBJECTIF 1 - MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE

Le projet vise à structurer le bourg autour du pôle d'équipements en faisant la jonction entre les espaces du coeur ancien et les lotissements pavillonnaires plus isolés en pied de coteau.

L'emprise spatiale de projet est conséquente du fait d'un pôle public de bourg développé car visant une structuration à long terme, fédérée autour d'un espace public (en grande partie composé d'espaces verts) dont l'école toute neuve. L'exiguïté actuelle des espaces publics sur la commune motive cette extension d'autant plus que le stade (plus de 3 ha) a été reconverti en logements.

La modération de la consommation foncière portée par le projet de PLU peut-être ainsi quantifiée :

- consommation foncière pour les zones réservées à l'activité sera limitée à l'enveloppe prévue au SCOT sur ce territoire, dans une logique de mutualisation sur la Zone La Lande de Fronsac/St Romain la Virvée.
- consommation foncière pour les zones d'équipements bâties : 0,5 ha maximum.
- limitation de la consommation foncière en extension pour le logement aux environs de 4ha en dehors des zones 2AU structurantes du long terme.

OBJECTIF 2 - CIBLER LES ESPACES DE DENSIFICATION ET PROPOSER DES DENSITES DIFFERENTIELLES SELON LES CONTEXTES

Le projet prévoit de sectoriser des espaces où les enjeux sont compatibles avec la densification de l'espace urbain, soit en termes de densification de l'existant, soit en formes urbaines denses pour de nouvelles expressions urbaines.

Pour autant la densification des espaces pavillonnaires existants fera l'objet d'un accompagnement pour éviter la multiplication des accès, les problématiques de stationnements, notamment.

Le projet vise à atteindre une densité moyenne globale d'au moins 12 logements par ha, avec des sectorisations de densité différentielle.

OBJECTIF 3 - FAVORISER L'UTILISATION DES EDIFICES EXISTANTS

La possibilité d'utilisation du logement vacant, des édifices existants par des dispositions favorisant la restructuration du parc ou le changement de destination sera autorisée dès lors que les projets sont compatibles avec les risques, les enjeux agricoles, le patrimoine et le maintien de la biodiversité.

LEGENDE

- Limites communales
- - - Voiries principales
- La Dordogne
- Emprise du P.P.R.I.
- Mosaïque d'habitat zones humides
- Principales trames vertes
- Emprise viticole
- Principaux points de vue
- Entités urbaines
- ☀ Centralité du bourg enjeux patrimoine (Monuments Historiques) enjeux risques (carières souterraines)
- ☀ Centralité des équipements
- ☀ Secteur d'activités intercommunal
- ▶ Secteurs de développement urbain

