

D. NOËL

architecture & urbanisme

Architecte d. p. l. g. Urbaniste o. p. q. u.
Coordonateur Sécurité Protection Santé niveau 2

DUBOIS
ARCHITECTURE & URBANISME
architecte d.p.l.g. - urbaniste d.e.s.s.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE :

SAINT-ROMAIN-LA-VIRVEE

Gironde

PIECE N° **2.0**

**Projet D'Aménagement et de
Développement Durable**

Société Civile de Moyens

95 rue du Palais Gallien 33000 Bordeaux

tél. : 0556 48 48 05 fax. : 0556 48 48 04
e. mel.: d.noel.archi.bx@wanadoo.fr
web : <http://www.cyberarchi.com/noel>

PLU ARRETE par délibération du conseil municipal le : 22/12/2009
MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE par arrêté du Maire du : 07/05/2012 au 08/06/2012
APPROUVE par délibération du conseil municipal le :

0- SOMMAIRE

0-	Sommaire	1
1-	Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint Romain La Virvée : carte de projet de territoire	2
2-	Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint Romain la Virvée : orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement.....	4
2-1-	Affirmer un projet d'aménagement urbain cohérent et durable	4
2-1-1-	Une mise en valeur et un développement maîtrisé de la partie agglomérée du territoire de Saint-Romain-La-Virvée	4
2-1-2-	Un développement maîtrisé des zones d'habitat des hameaux excentrés de la partie agglomérée de Saint-Romain-La-Virvée	5
2-1-3-	Eviter tout phénomène de mitage au sein des territoires communaux à forte vocation naturelle, agricole et viticole.....	6
2-2-	Conforter et pérenniser l'activité agricole	6
2-2-1-	Protéger le potentiel viticole de la partie nord et est de la commune	6
2-3-	promouvoir le développement de l'économie local et communautaire	7
2-3-1-	Diversifier l'offre et le potentiel économique sur la commune	7
2-4-	Mettre en valeur un cadre de vie de qualité	7

AFFIRMER UN PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN COHERENT ET DURABLE

Consolider du bourg



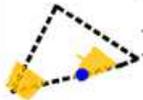
- sécurisation de la traversée de la route départementale
- réaménagement de la mairie
- densification urbaine en entrée sud-est et est du bourg

Développer le Pôle d'équipement collectif



- restructuration de l'espace de Milonis
- Extension/restructuration de l'école et de la salle des fêtes

Renforcer le Pôle résidentiel de Fontenelle/Pradinos



- développement du tissu urbain par le biais d'opérations urbaines diversifiées
- implantation d'un bassin de stockage en vue de l'écoulement des eaux pluviales

Renforcer l'articulation entre le bourg et le secteur de Fontenelle/Pradinos



- aménagement de la portion de route départementale
- création d'une liaison piétonne

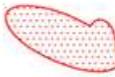
Eviter le mitage au sein de territoire à vocation naturelle et viticole



- maintien de l'urbanisation dans une logique de concentration urbaine
- consolidation du tissu urbain dans une logique de développement mesuré

METTRE EN VALEUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Mettre en conformité l'organisation du territoire avec les obligations réglementaires du PPRI:



- interdiction de toute nouvelle possibilité de construire au sein de la zone inondable

Protéger les espaces à forte sensibilité paysagère et environnementale:



- interdiction de toute nouvelle construction au sein de la ZNIEFF



- maintien d'un paysage ouvert sur la silhouette paysagère ou urbaine



- renforcement de la limite "urbanisation de la colline" / "domaine naturel et viticole"



- projet de suivi et d'entretien et de mise en valeur paysagère des berges des cours d'eau



- coupure naturelle ou urbaine à maintenir

PROMOUVOIRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE LOCALE ET COMMUNAUTAIRE

Diversifier le potentiel économique:



- développement d'un secteur d'activité économique en continuité avec la ZAE communautaire inscrite sur La Lande de Fronsac

CONFORTER ET PERENISER L'ACTIVITE AGRICOLE



Protéger le patrimoine viticole:

- maintien des exploitations viticoles à fort potentiel inscrite dans le périmètre AOC

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE SAINT ROMAIN LA VIRVEE : ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

2-1- AFFIRMER UN PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN COHERENT ET DURABLE

2-1-1- UNE MISE EN VALEUR ET UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE LA PARTIE AGGLOMEREES DU TERRITOIRE DE SAINT-ROMAIN-LA-VIRVEE

2-1-1-1- Redynamiser le cœur historique de l'agglomération de Saint-Romain-La-Virvée

Projet :

Maintenir l'attractivité et renforcer l'identité de la vie du centre-bourg par :

- le projet de sécurisation de la traversée du bourg par la RD 737 et la RD 137^{E6} (section entre le chemin de Milonis à l'ouest, intersection de la RD 737 et de la VC de Pouyau au nord-est et intersection de la RD 737 et le chemin menant au château de Lagarde au sud)
- le projet de revitalisation et de requalification de la place de la « Mairie/église »

Renforcer la présence des ménages et agir pour la qualité des logements par :

- la sécurisation du transit automobile dans le centre-bourg et la mise en place d'une véritable circulation piétonne en complément des espaces de stationnement des locaux
- la réhabilitation et la réaffectation de bâtiments d'habitation communaux jusque là vacants et permettant ainsi l'implantation d'une population diversifiée au sein du bourg
- une information auprès des administrés des démarches de revitalisation du patrimoine immobilier

2-1-1-2- Consolider la couronne urbaine du centre-bourg et arrêter le développement de la zone péri-centrale (extrémités du bourg)

Projet :

Renforcer l'agglomération de l'entrée sud du bourg (depuis la route d'Asques) entre le tissu urbain du centre bourg au nord et le massif boisé au lieu-dit « Gautier » par :

- un changement de destination des sols autrefois inscrit en zone naturelle en terrains constructibles
- la mise en place d'une zone tampon d'aération entre le futur secteur constructible et le secteur patrimonial et paysager du « Château de Lagarde », dont la perspective et à conforter
- la création d'une offre de logements diversifiés (avec notamment l'implantation de petits logements locatifs ou privés) dans le cadre d'une opération immobilière de densification de la partie sud-est du bourg de manière à marquer plus spécifiquement la centralité du territoire communal

Utiliser de manière stratégique les potentialités foncières et la déprise foncière agricole en périphérie d'agglomération pour

- structurer un lien avec le centre-bourg existant et les limites de développement est de l'agglomération, en particulier sur les terrains en dent-de-crête de « La-Moutarde » dans une logique de développement à long terme qui nécessitera une procédure de révision ou de modification du document d'urbanisme
- retrouver une échelle urbaine de centralité de bourg tout en maintenant un lien étroit entre l'agglomération et la présence de la viticulture en son sein

Renforcer la cohérence de la forme urbaine du bourg et maîtriser l'urbanisation en assurant un maillage de l'agglomération par le biais :

- d'une diversification et d'une sécurisation des déplacements des différents usagers au sein de la partie agglomérée (circuit piétonnier, cheminement pour cycliste, desserte automobile)
- d'un marquage de la limite des espaces urbains avec les domaines naturels agricoles (franges et point de vue paysager à conserver et renforcer)

2-1-2- UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DES ZONES D'HABITAT DES HAMEAUX EXCENTRES DE LA PARTIE AGGLOMEREES DE SAINT-ROMAIN-LA-VIRVEE

2-1-2-1- Renforcer le pôle résidentiel secondaire de Fontenelle/Pradinos et le rattacher au secteur urbain du bourg de Saint-Romain-La-Virvée

Projet

Conforter le secteur aggloméré de Fontenelle par

- l'autorisation d'un développement mesuré en bord de voie du chemin des Menuisiers (VC n°207) sur des terrains situés au lieu-dit « Le Pouyalet-est » et mitoyen du lotissement existant
- la réalisation de l'extension urbaine à l'est du lotissement de Fontenelle par le biais d'un maillage viaire de ce vaste îlot permettant de redonner une échelle humaine à ce secteur résidentiel et un lien avec le lotissement construit, ainsi que par l'inscription de liaisons piétonnes inter-quartier (quartier résidentiel de Fontenelle, extension, bourg de Saint-Romain-la-Virvée, ...) et enfin par l'implantation au sein des principes d'organisation de ce secteur d'habitat des infrastructures liées au

problème d'écoulement des eaux de ruissellement depuis le bourg avec la mise en place d'un bassin de stockage

Renforcer le secteur nouvellement constructible de Pradinos (présence de tous les équipements) par :

- l'extension mesurée de l'opération d'ensemble faisant l'objet d'une orientation d'aménagement
- le maintien du tennis
- la réalisation d'une aire de jeux commune entre Fontenelle et Pradinos
- La réalisation de liaisons piétonnes inter-quartier et d'espaces de vie de quartier

2-1-3- EVITER TOUT PHENOMENE DE MITAGE AU SEIN DES TERRITOIRES COMMUNAUX A FORTE VOCATION NATURELLE, AGRICOLE ET VITICOLE

Projet

Confiner l'habitat existant des hameaux au profit des exploitations viticoles par :

- la maîtrise du développement de groupements d'habitation isolé dans une logique de concentration des habitations et de remplissage des rares dents-creuses
- l'interdiction, dans le cadre du règlement, de toute nouvelle construction qui par leur architecture ou leur intégration pourrait nuire au caractère patrimonial, architectural et paysager de ces hameaux et de l'environnement viticole

2-2- CONFORTER ET PERENISER L'ACTIVITE AGRICOLE

2-2-1- PROTEGER LE POTENTIEL VITICOLE DE LA PARTIE NORD ET EST DE LA COMMUNE

Projet

Assurer le maintien des activités viticoles dès lors que les terrains d'exploitation aient été identifiés comme à fort potentiel agricole et agronomique remarqué par leur classement en terrains AOC (Callet, Ransat, Guinaut, Broutey, Droquet, Petchevrol, Au Pré Rousseau, Au Tertre de Cut, Les Moulines, Morichant, Le Sudre, A La Thibaude, Puymorin, Le Gangouilley, Lanause, A Moreau, Lanauze, A Fontelarie, Le Bourdieu, Mondet, Champ du Bout du Monde, Au bout du Monde, La Bassenauze, le Pré des Arqueys, Au Brauges, Au Queron, Le Bouscat, Au Geloux, A La Côte, La Côte de Morice, Lagarde, Le Pré Berger, A rivière, Au Tertre de Cascard, A Fontelarie) par :

- l'autorisation de construire uniquement dans le cadre de l'exploitation viticole ou bien d'activités qui leur sont complémentaires
- l'interdiction de développer les poches agglomérées inscrite au sein de ces secteurs agricoles pour éviter tout mitage et une baisse du potentiel viticole

2-3- PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE LOCAL ET COMMUNAUTAIRE

2-3-1- DIVERSIFIER L'OFFRE ET LE POTENTIEL ECONOMIQUE SUR LA COMMUNE

Projet :

Inciter au développement à long terme nécessitant une procédure de révision ou de modification du document d'urbanisme d'un secteur d'activité économique sur la limite communale en continuité avec la ZAE prévue sur la commune voisine par :

- le développement de la zone économique d'ouverture à l'urbanisation sous réserve que la ZAE communautaire ait été réalisée
- la continuité de l'infrastructure de desserte de la ZAE de La-Lande-de-Fronsac au sein du secteur communal de Saint-Romain-la-Virvée (lieu-dit « Le Sudre »)

2-4- METTRE EN VALEUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Projet à l'échelle de la commune :

Mettre en conformité l'organisation du territoire avec les obligations législatives et réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation par :

- le choix de ne pas ajouter de possibilité de construire autres que celles inscrites dans le POS en vigueur

consolider les limites urbaines de Saint-Romain-la-Virvée vis à vis des espaces naturels et viticoles avoisinants :

- orienter le développement et la redynamisation du bourg uniquement sur le promontoire et ses versants en évitant notamment toute extension linéaire supplémentaire le long de la départementale
- engager un développement maîtrisé du secteur de Fontenelle/Pradinos, au sein de l'îlot en lui-même et de sa partie sud-ouest contiguë
- éviter les extensions sur les groupements de petites habitations regroupées, qui aurait pour effet de dégrader la qualité des sites si le choix se portait sur un développement de ces mini secteurs urbains

protéger les espaces à forte sensibilité paysagère et d'intérêt patrimonial de toute construction nouvelle

- massif boisés implanté dans la partie sud-est, au lieu-dit « Au Tertre de Casacard »
- massif boisé implanté en entrée ouest de la commune, aux abords de la RD 737

- boisements situés sur le versant nord du promontoire ou s'est érigée l'agglomération de Saint-Romain-la-Virvée
- écran végétal situé en contrebas sud du bourg de Saint-Romain-La-Virvée
- abord de la Dordogne
- vestige patrimonial au lieu-dit « Château de Lagarde »
- paysage ouvert donnant sur le secteur viticole du château de Meillac

Réaliser la mise en valeur paysagère sur :

- les berges de Dordogne ainsi que sur les abords des cours d'eau irriguant le territoire en assurant notamment la poursuite de ces boisements liés à l'eau (ripisylves)
- « la coulée verte » située en contrebas du bourg ancien et faisant office d'éléments structurants paysagers entre le secteur résidentiel de Fontenelle et l'agglomération de Saint-Romain-la-Virvée

Renforcer le maillage du réseau vert et de ses circuits de promenade pour les usagers piéton et cycliste notamment :

- le long des berges de Dordogne
- sur le pourtour du bourg ancien, le long du versant boisé nord et sur le chemin de Milonis
- entre le secteur résidentiel de Fontenelle / Pradinos et le bourg de Saint-Romain-la-Virvée via une liaison douce à travers « la coulée verte »

Projet à l'échelle des quartiers résidentiels :

Entreprendre l'aménagement des secteurs d'ouverture à l'urbanisation dans un souci de concertation entre administrés, acteurs privés ou publics de la construction afin de :

- valoriser des espaces d'agrément et des espaces de vie de quartier
- favoriser une densification mesurée du bâti selon le site d'implantation (densification prononcée à proximité immédiate du bourg en particulier dans la « dent-creuse » de « Gautier », et implantations des constructions plus relâchées aux lieux-dits « Fontenelle » ou Pradinos

Inciter, par le règlement du PLU, au développement d'opération immobilière implantée au sein des zones urbaines et des zones d'ouverture à l'urbanisation par le biais :

- d'un schéma directeur d'aménagement montrant les dispositions d'aménagement des espaces de vie publics de quartier et des infrastructures de desserte (voie automobile, circuit piétonnier et/ou cycliste, ...)
- de l'inscription au sein des périmètres d'aménagement de ces zones urbaines et de ces zones à urbaniser de principes de cœur de quartier végétalisé

Projet à l'échelle de la construction et selon le secteur de développement urbain :

Favoriser, au niveau des prescriptions architecturales et paysagères, le développement :

- des espaces extérieurs privatifs, en particulier pour ce qui concerne les jardins en cœurs d'îlots ou bien ceux donnant directement sur l'espaces publics (rue, circuit pédestre, ...)