



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@g2c.fr

REÇU LE
26 JUIN 2013
Sous-préfecture de LANGON
Gironde

COMMUNE DE VIRELADE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE VIRELADE PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
10 janvier 2012	26 Juin 2013
Signature et cachet de la Mairie Le Maire, Dominique FAUSET	



1.2.2. Les zones 2AUX

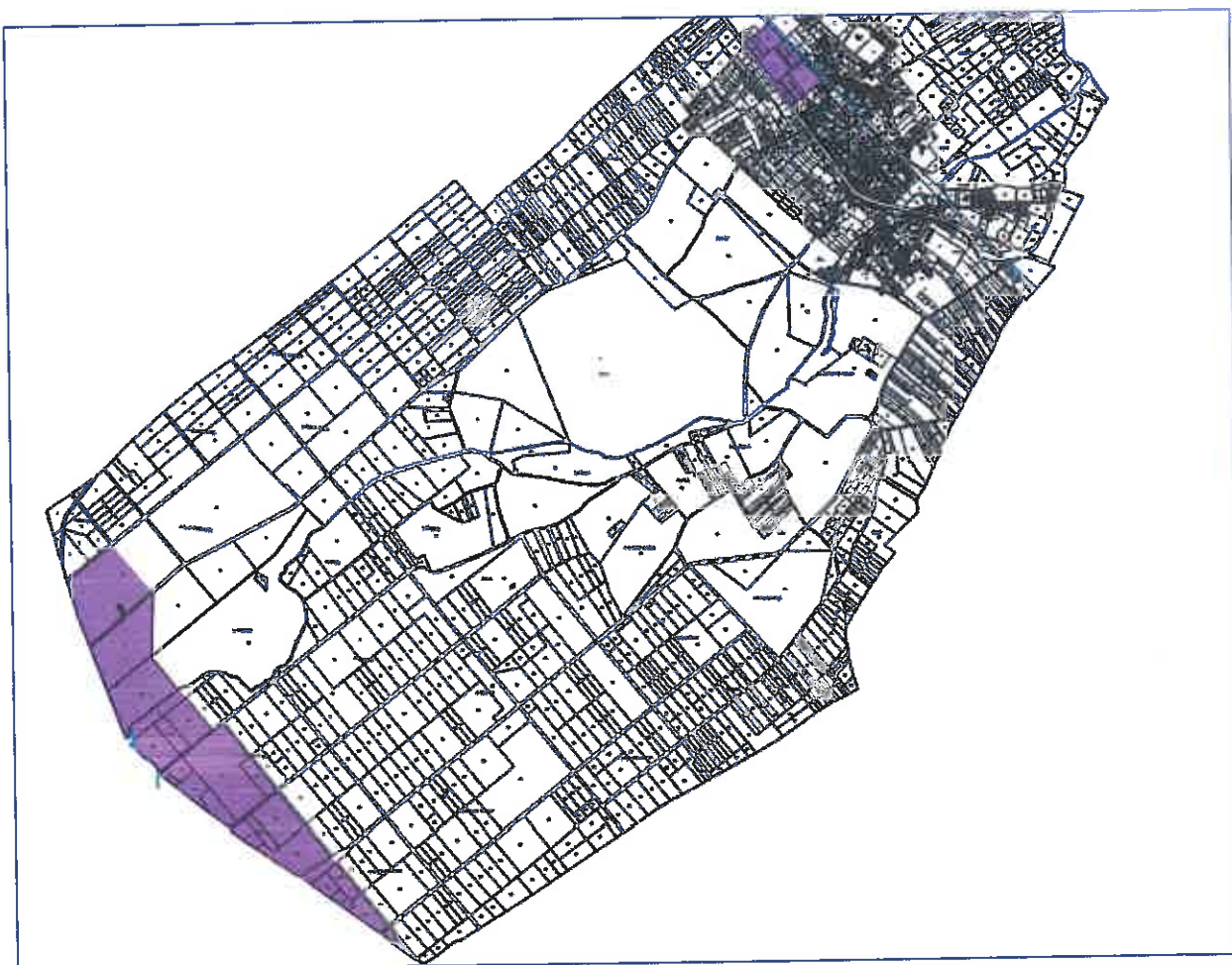
Objectifs

- Conforter l'économie locale en permettant à terme l'aménagement d'une zone d'activité à proximité du bourg de Virelade
- Programmer à terme, le développement de l'économie à l'échelle intercommunale en prévoyant une grande zone d'accueil (pôle environnemental avec des activités tournées vers le traitement des ordures ménagères, les bio énergies...), en continuité avec celles prévues au niveau de l'échangeur d'Illats (A62). Sur Virelade, la zone accueille actuellement la déchetterie.

Surfaces

Surface totale 2AUX	Surface libre
64,66 ha	59,3 ha

Délimitation





Cette zone est à vocation communale et se situe entre la RD 1113 et la voir ferrée au niveau de l'entrée de ville.

Fermée pour le moment en raison de l'insuffisance des réseaux, cette zone permettra d'accueillir à terme des activités de commerces, bureaux, service et artisanat pour conforter dynamique économique locale.

Afin de gérer l'interface avec l'habitat existant et d'intégrer au mieux la future zone dans son environnement, des espaces boisés classés ont été mis en place en entrée de ville et à l'intérieur du site, afin de créer des zones vertes tampon (intégration du stockage, des bâtiments...).



Cette zone a été mise en place à proximité de l'autoroute A62 afin de répondre à un besoin en termes d'activités à l'échelle communautaire.

Elle s'étend sur la commune de Virelade, au sud-est du site qui accueille l'actuelle déchetterie.

L'objectif est de réserver les terrains sur la commune de Virelade, afin que cette zone soit en continuité de celle prévue à l'échangeur d'autoroute d'Illats par la Communauté de Communes. Cela permettrait de désenclaver les 14 ha de la déchetterie pour en faire un véritable pôle environnemental ciblé sur des activités spécifiques comme le traitement des ordures ménagères, la fabrication de granulés bois pour chaudières... De plus, la réalisation d'un projet éolien sur cet espace permettrait de réaliser une voie jusqu'à l'échangeur.

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Afficher la future vocation d'activités de la zone. Anticiper son aménagement.	- Article 1 - Article 2	Sont admises, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 2-2 du présent dossier), les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements publics s'ils sont nécessaires au fonctionnement ultérieur de la zone. Ils comprennent également le service ferroviaire futur associé au GPSO. - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, - La construction de locaux techniques sous condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la déchetterie.
Réglementer les articles obligatoires	- Articles 6 et 7	Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement. Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
Phaser le développement en affichant la fermeture de la zone	Autres articles	Non réglementés



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@g2c.fr

RECUEIL
26 JUIN 2013
Sous-préfecture de LANGON
Gironde

COMMUNE DE VIRELADE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2.1 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

P.L.U DE LA COMMUNE DE VIRELADE PIECE 2.1 : PADD	
ARRETE LE	APPROUVE LE
10 janvier 2012	24 Juin 2013
Signature et cachet de la Mairie Le Maire, Dominique FAUBERT 	

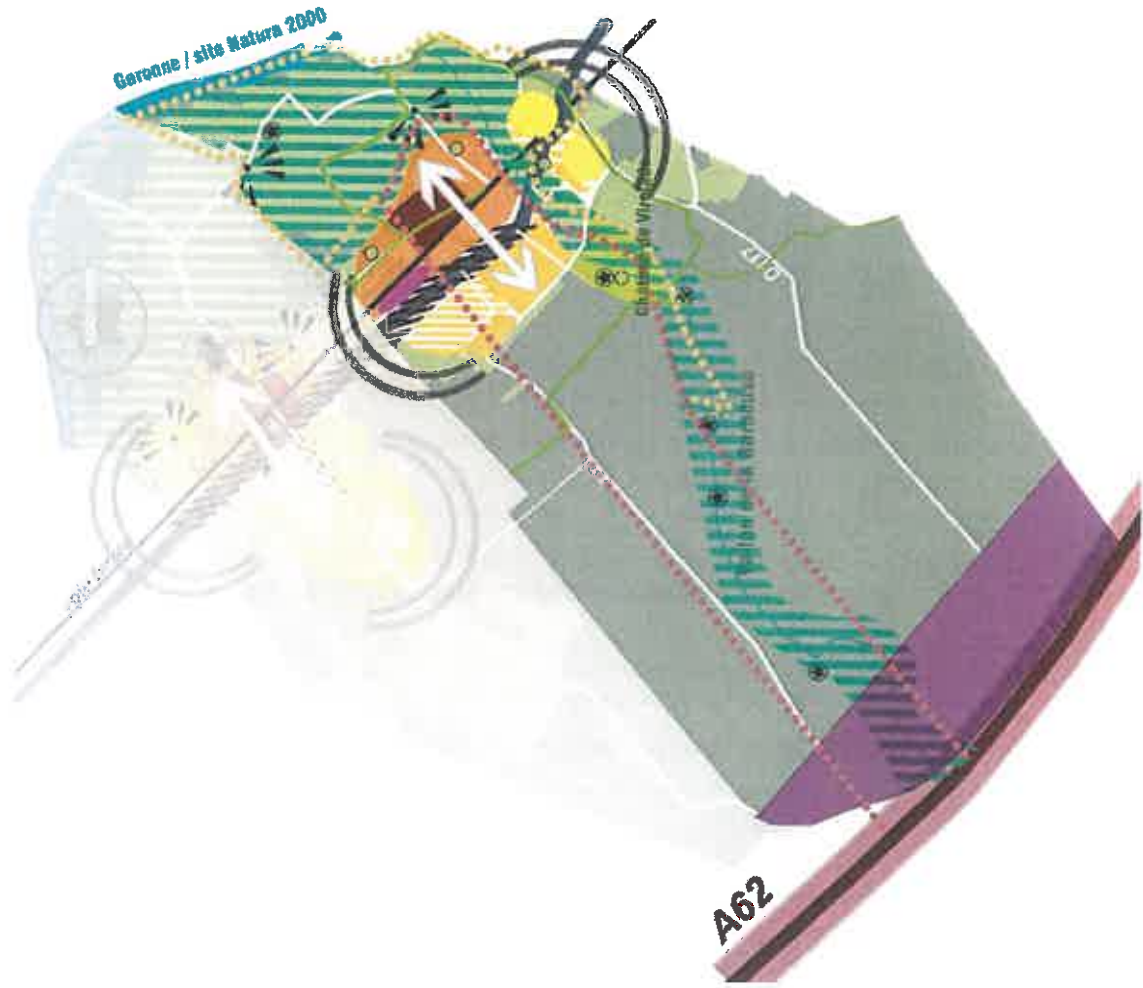
Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) - CARTOGRAPHIE



- V DEVELOPPEMENT DURABLE, COMPORTANT LE BOURG DE VIRELADE EN PRESENTANT / RENFORCANT SON IDENTITE**
 - Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des centres-bourgs
 - Relier les deux parties du bourg afin de créer un noyau villageois
 - Préserver et améliorer les qualités urbaines des habitats
 - Urbaniser les délaissés urbains
 - Stopper l'urbanisation linéaire
 - V CONFORMITE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE**
 - Développer les activités artisanales et industrielles
 - VI ORGANISATION ET AMELIORATION DES CIRCULATIONS**
 - Limiter l'habitat dispersé
 - Réguler et valoriser les réseaux piétons et cyclistes
 - Créer un réseau structurant les axes de ville et les abords de la RD1112
 - VII PRESENTATION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES**
 - Valoriser et protéger les boisements
 - protéger la Barbouze et les Palus
 - Préserver les éléments du patrimoine architectural (voies, statues, puits, remise)
 - Préserver les points de vues remarquables
 - VIII MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES**
 - Préserver les terres agricoles, les fermes et les chemins d'exploitation
 - prendre en compte la présence des exploitations agricoles
 - IX PRISE EN COMPTE ET REDUCTION DES RISQUES NATURELS**
 - Limiter le mitage urbain en sein des zones soumises au risque d'inondation
- Maintenir l'urbanisation aux limites de zones sensibles au risque d'enfoncement.
- zone d'activités
- zone d'habitat dispersé



II/ RENFORCER LA VIE LOCALE ET L'ATTRACTIVITE COMMUNALE

II.1 - Prévoir une croissance démographique maîtrisée et répondre aux besoins futurs de la population

OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS DE LA COMMUNE

	HYPOTHESE RETENUE : DEVELOPPEMENT SELON L'ÉVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 et 2009
POPULATION EN 2020	Taux de variation annuel : 2 % Soit : 817 (population en 2009) + 1.250 (soit 2 fois le montant "1 an") = 1149 personnes en 2020
PRISE EN COMPTE DES 4 PHENOMENES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS	20 logements à créer
BESOIN EN LOGEMENT 2009-2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	Entre 93 et 94 logements doivent être construits
LOGEMENTS COMMENCEES ENTRE 2009 ET 2012 (source SIT@DEL)	41 logements
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT A CONSTRUIRE A L'HORIZON 2020	Entre 72 et 73 logements Soit un rythme de construction entre 6 à 7 logements/an
BESOINS EN FONCIER « NET » JUSQU'A 2020 (12 logement / ha)	Entre 7,2 et 7,3 ha
BESOINS FONCIERS « BRUT » (+30% VRD et espaces verts)	Entre 9,4 et 9,5 ha
BESOIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	1 classe maternelle et 1 classe élémentaire
BESOIN EN EQUIPEMENTS PETITE ENFANCE SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	3 places en crèche à prévoir et une en halte garderie (compétence et prise en compte par la CDC de Podensac : structures existantes à Illats, une en cours à Portets et à venir à Preignac)
BESOIN EN EQUIPEMENTS SPORTIFS / DE LOISIRS SUR LA BASE DES LOGEMENTS TOTAUX	Une aire de loisirs /jeux

- ✓ **Diversifier le parc de logements** afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages)
- ✓ **Conforter/développer l'offre locative** notamment par la mise en place d'une politique communale de mise en valeur du logement vacant.
- ✓ **Répondre aux besoins des populations actuels et accompagner l'arrivée de nouveaux habitants** en prévoyant l'extension de certains équipements (maison des associations, cantines scolaires, écoles, projet de maison de retraite...)



II.2 - Renforcer l'attractivité économique de la commune

- ✓ **Conforter l'offre commerciale, le long de la RD1113**, en permettant notamment l'implantation d'activités d'hôtellerie (projet d'hôtel à l'entrée Ouest du bourg)
- ✓ **Permettre le maintien et l'évolution de l'activité artisanale** par la mise en place notamment de règles souples favorisant la mixité des fonctions urbaines
- ✓ **Anticiper le développement économique de la Communauté de Communes** en prévoyant l'implantation d'une zone d'activité le long de l'Autoroute
- ✓ **Assurer le maintien et la pérennité de l'activité agricole en tant qu'activité économique**
- ✓ **Développer l'offre touristique** : mise en valeur des éléments du patrimoine local, maintien et développement des cheminements de randonnées, reconversion des bâtiments agricoles en gîtes, projets d'hébergement touristiques ...