

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPEL REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU .....</b>	<b>4</b>
3.1	CONTEXTE COMMUNAL .....	4
3.2	PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 .....	9
3.3	COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°1 AVEC LE PADD .....	12
<b>4</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>17</b>
4.1	EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 .....	17
4.2	ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'EVOLUTION DU ZONAGE SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES.....	19
4.3	CONCLUSION.....	20
<b>5</b>	<b>PIECES MODIFIEES.....</b>	<b>21</b>

# RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour permettre une évolution de certaines constructions existantes ainsi que la réalisation de projets qui contribueront au développement communal, la commune doit faire évoluer son PLU.

Si les changements ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, la commune peut alors prescrire une procédure de modification.

## **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme**

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

## **Article L153-46 du Code de l'Urbanisme**

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

## **Article L153-47 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.*

## **Article L153-48 du Code de l'Urbanisme**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

## PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION

Le PLU de VIRSAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le **17 Février 2015**.

Depuis cette date, deux procédures ont été réalisées pour permettre de faire évoluer ce document : une modification simplifiée n°1 et une modification n°1.

**Il s'agit donc de réaliser ici la modification simplifiée n°2.**

**La présente modification simplifiée a pour objectif d'apporter les ajustements suivants au règlement écrit du PLU applicable :**

- Intégration des nouvelles dispositions de la LAAAF et de la loi Macron dans le règlement écrit :
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, **les annexes aux constructions existantes** (cf. Loi Macron) ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, **l'extension des constructions à usage d'habitation existantes** (cf. LAAAF).

**Cette démarche n'induisant pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole au profit de terrains nouvellement constructibles, et concernant uniquement le règlement écrit, le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme en vigueur est donc celui de la modification.**

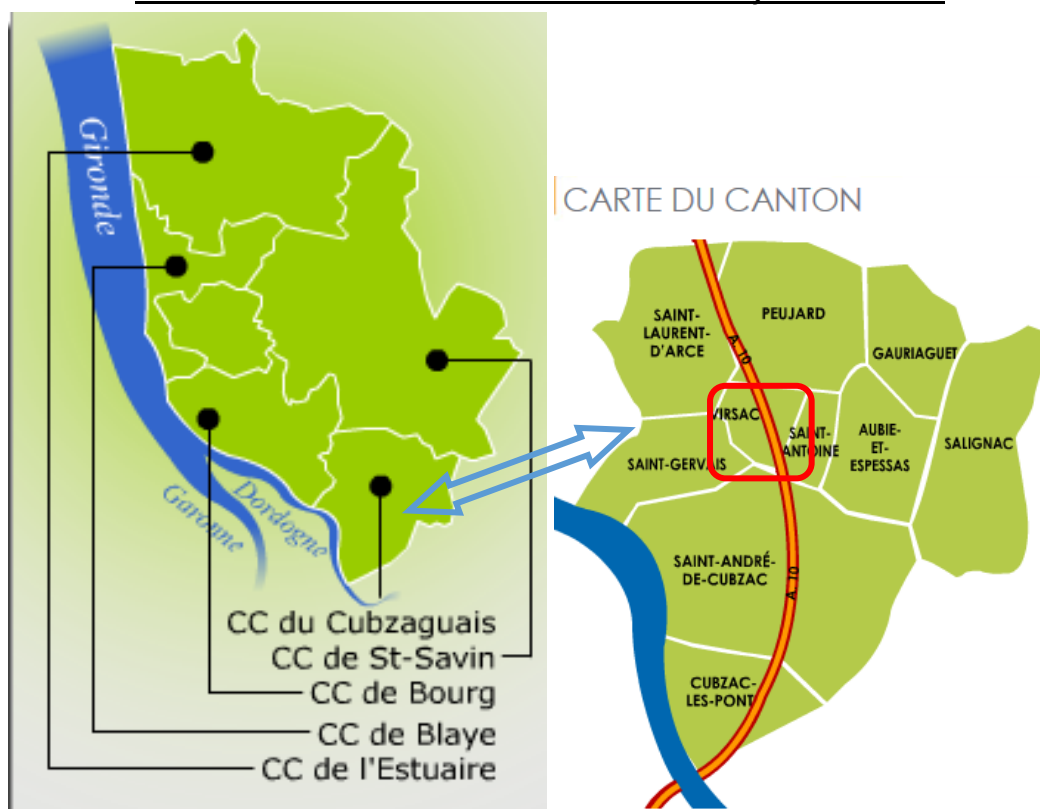
# CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

## 3.1 CONTEXTE COMMUNAL

Localisée dans le département de la Gironde, la commune de VIRSAC appartient à la Communauté de Communes du Cubzaguais regroupant 16 Communes depuis 1<sup>er</sup> janvier 2017. A une trentaine de kilomètres de la Métropole bordelaise au sud-ouest, à une vingtaine de kilomètres de Libourne au sud-est et limitrophe de Saint-André-de-Cubzac, VIRSAC bénéficie d'une situation attractive grâce à sa proximité avec la RN10 reliant Saint-André-de-Cubzac à Angoulême et de la A10 reliant Bordeaux à Paris.

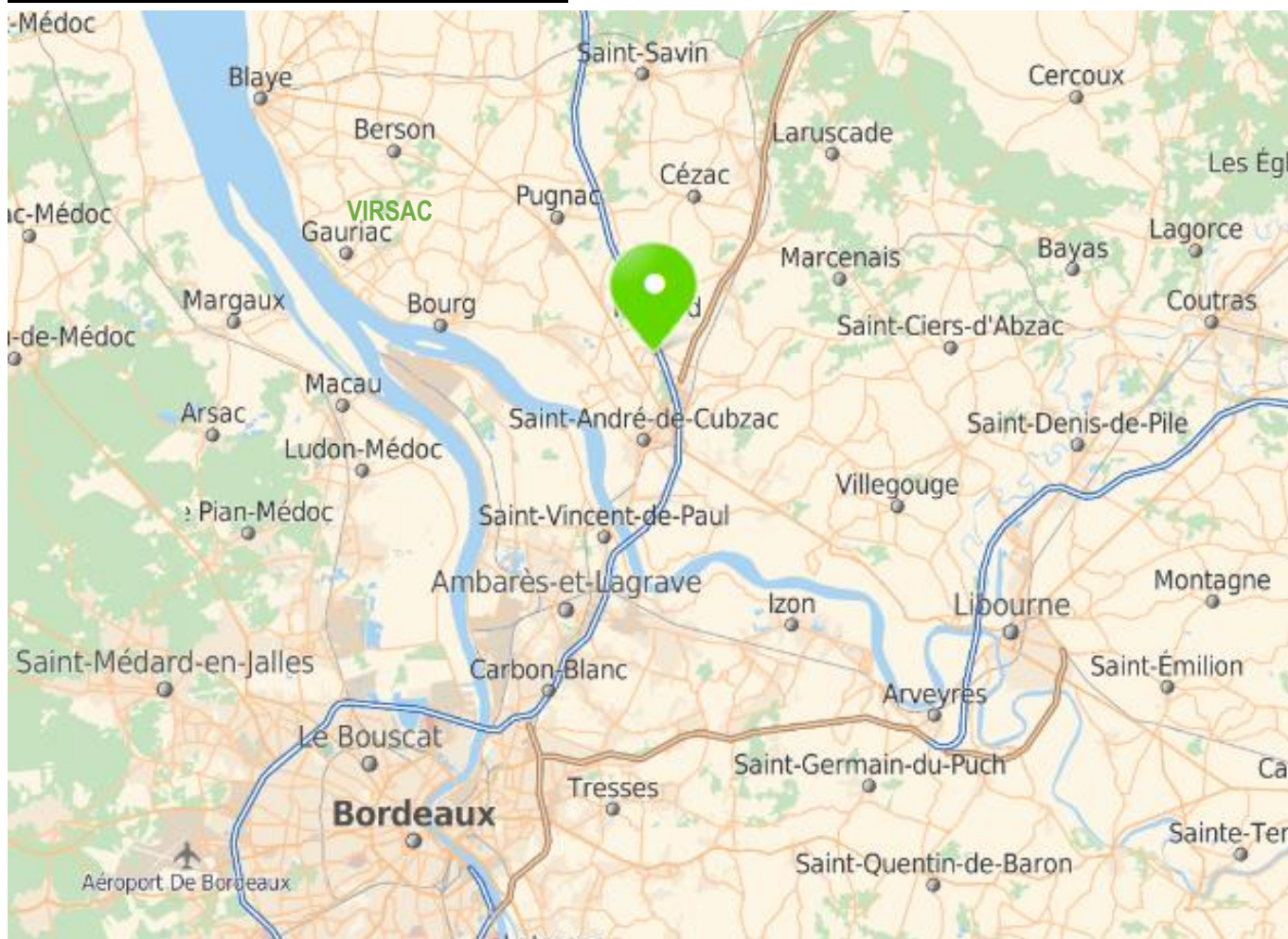
Ainsi, la commune est soumise à plusieurs zones d'influences à différentes échelles : la plus forte étant celle de la ville de Saint-André-de-Cubzac. VIRSAC se révèle donc comme un territoire à potentiel de développement.

### Localisation de la commune de VIRSAC au sein du Pays du Libournais



Sources : sites Pays Haute Gironde et  
Communauté de Communes du Cubzaguais

## VIRSAC : sous influence de la Métropole bordelaise



Source : Mappy

D'une superficie de **365 hectares**, la commune de VIRSAC accueille au Nord de la Gironde **1052 habitants** (INSEE2013), le bourg de la commune étant concentré sur la partie ouest de la RN10 et de la A10.

### POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 052</b>	<b>100</b>	<b>969</b>	<b>100</b>
0 à 14 ans	236	22,4	220	22,7
15 à 29 ans	156	14,8	166	17,1
30 à 44 ans	249	23,7	225	23,2
45 à 59 ans	227	21,6	222	22,9
60 à 74 ans	137	13	99	10,2
75 ans ou plus	47	4,5	37	3,8

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

### POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,6	5,5	5,7	-0,3	0,8	1,7
due au solde naturel en %	0	0	1	0,6	1	0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,5	5,5	4,7	-0,9	-0,2	0,7
Taux de natalité (‰)	14	8,3	15,3	9,1	15	13,8
Taux de mortalité (‰)	13,6	8	4,8	3,4	4,8	4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

**L'évolution dynamique de la population de VIRSAC**, sur plus de 25 ans, est due à la fois à l'implantation sur la Métropole bordelaise 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 Bordeaux Métropole. 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-de-Cubzac, qui a également contribué au développement résidentiel de VIRSAC.

**Le développement urbain** qu'a connu la commune est intimement lié à la réorganisation des infrastructures de transport et la polarisation de plus en plus grande de la métropole 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.

#### ➔ 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).

#### ➔ Le bourg "Petit-Berdats" 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. De 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.

### ➔ 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 par sa situation sur la RD133, très passagère, reliant à l'ouest la RN 137.

### ➔ 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.

### ➔ 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.

### ➔ 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 socioéconomique »). 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.

Le nombre de logements a fortement augmenté entre 2008 et 2013 (+33, source : relevé INSEE), et en majorité les résidences principales soulignant la dynamique foncière constante. La part du locatif reste faible.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>377</b>	<b>100</b>	<b>344</b>	<b>100</b>
Résidences principales	361	95,8	324	94,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	5	1,3	8	2,3
Logements vacants	11	2,9	12	3,5
Maisons	371	98,4	333	96,8
Appartements	6	1,6	11	3,2

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

**Concernant le patrimoine naturel de VIRSAC** 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.

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.

Par ailleurs, les éléments principaux qui composent **le patrimoine paysager et bâti** 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-Berdat,
- Les vignes.

Source : Rapport de présentation du PLU applicable.



## 3.2 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

La commune de VIRSAC souhaite apporter des modifications au PLU applicable pour :

### CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT :

- intégrer les nouvelles dispositions de la loi ALUR, de la LAAAF et de la loi Macron dans le règlement écrit :
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, **les annexes aux constructions existantes** (cf. Loi Macron) ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, **l'extension des constructions à usage d'habitation existantes** (cf. LAAAF).

### ➔ INTEGRER LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LAAAF ET DE LA LOI MACRON DANS LE REGLEMENT ECRIT

Il s'agit de procéder à :

- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron) ;
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF).

**Sont ainsi modifiés les articles A2, A9, A10, N2, N9 et N10.**

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p><b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b> Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.</li> <li>3. <b>Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination</b> (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, et de commerce est autorisé dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>- le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement,</li> </ul> </li> <li>4. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-43 5° du code de l'urbanisme) sans changement de destination.</li> <li>5. Les centres équestres.</li> <li>6. Les maisons d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate de l'exploitation.</li> </ol> <p>Par ailleurs, en secteur de carrières, risque mouvement de terrain, toute occupation ou utilisation du sol énoncée ci-dessus sera soumise à l'avis des services compétents.</p>	<p><b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b> Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.</li> <li>3. <b>Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination</b> (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, et de commerce est autorisé dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>- le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement,</li> </ul> </li> <li>4. <b>L'extension de bâtiments d'habitation existants.</b> Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum et que l'emprise au sol totale après extension des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.</li> <li>5. <b>Les annexes aux constructions à usage d'habitation.</b> Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine). La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :</li> </ol> <div data-bbox="901 1153 1236 1366" data-label="Diagram"> <p>Le schéma illustre les distances réglementaires entre un bâtiment principal, une piscine et un bâtiment d'annexe. Un rectangle 'Bâtiment principal' est relié à un rectangle 'piscine' par une double flèche horizontale étiquetée 'D = 25m'. Une flèche verticale descendante relie 'Bâtiment principal' à un rectangle 'Bâtiment d'annexe' en dessous, étiquetée 'd = 20m'.</p> </div> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-43 5° du code de l'urbanisme) sans changement de destination.</li> <li>7. Les centres équestres.</li> <li>8. Les maisons d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate de l'exploitation.</li> </ol> <p>Par ailleurs, en secteur de carrières, risque mouvement de terrain, toute occupation ou utilisation du sol énoncée ci-dessus sera soumise à l'avis des services compétents.</p>
<p><b>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine). Non réglementé dans les autres cas.</p>

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p><b>ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b> La hauteur à l'égout est fixée à <b>8 m</b> soit <b>R+1</b> pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à <b>10 m</b> pour les autres bâtiments, hauteur au faîtage. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (sillos, etc.).</p>	<p><b>ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b> La hauteur à l'égout est fixée à <b>8 m</b> soit <b>R+1</b> pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à <b>10 m</b> pour les autres bâtiments (<b>hors annexe</b>), hauteur au faîtage. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (sillos, etc.). <b>Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.</b> <b>La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres.</b></p>
<p><b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b> <b>Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</li> <li>2. Les locaux liées et nécessaires à l'exploitation forestière.</li> <li>3. Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.</li> <li>4. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-43 5° du code de l'urbanisme) sans changement de destination.</li> <li>5. <b>Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination</b> (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>- le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement.</li> </ul> </li> <li>6. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</li> </ol> <p>En secteur NE, sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.</li> <li>-</li> </ul>	<p><b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b> <b>Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</li> <li>2. Les locaux liées et nécessaires à l'exploitation forestière.</li> <li>3. Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.</li> <li>4. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-43 5° du code de l'urbanisme) sans changement de destination.</li> <li>5. <b>Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination</b> (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>- le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement.</li> </ul> </li> <li>9. <b>L'extension de bâtiments d'habitation existants.</b> Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum et que l'emprise au sol totale après extension des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.</li> <li>6. <b>Les annexes aux constructions à usage d'habitation.</b> Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine). <b>La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :</b></li> </ol> <div data-bbox="963 1742 1294 1957" data-label="Diagram"> <p>Le schéma illustre les distances maximales autorisées entre différents éléments de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entre un <b>Bâtiment principal</b> et une <b>piscine</b>, la distance maximale est de <b>D = 25m</b>.</li> <li>Entre un <b>Bâtiment principal</b> et un <b>Bâtiment d'annexe</b>, la distance maximale est de <b>d = 20m</b>.</li> </ul> </div> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</li> </ol>

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
	<p>En secteur NE, sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine). Ailleurs, non réglementé.</p>
<p><b>ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b> La hauteur maximale au faîtage des constructions est fixée à 8 m et R+1.</p>	<p><b>ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b> La hauteur maximale au faîtage des constructions est fixée à 8 m et R+1. Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant. La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à <b>3 mètres</b>.</p>

### 3.3 COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°1 AVEC LE PADD

Source : PADD du PLU applicable

Le PADD de la commune de VIRSAC a été établi sur la base de problématiques majeures issues de l'analyse du contexte local. Ainsi, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de VIRSAC se déclinent en deux orientations :

▪ **Orientation 1 :**

**2. Un cadre de vie rural**

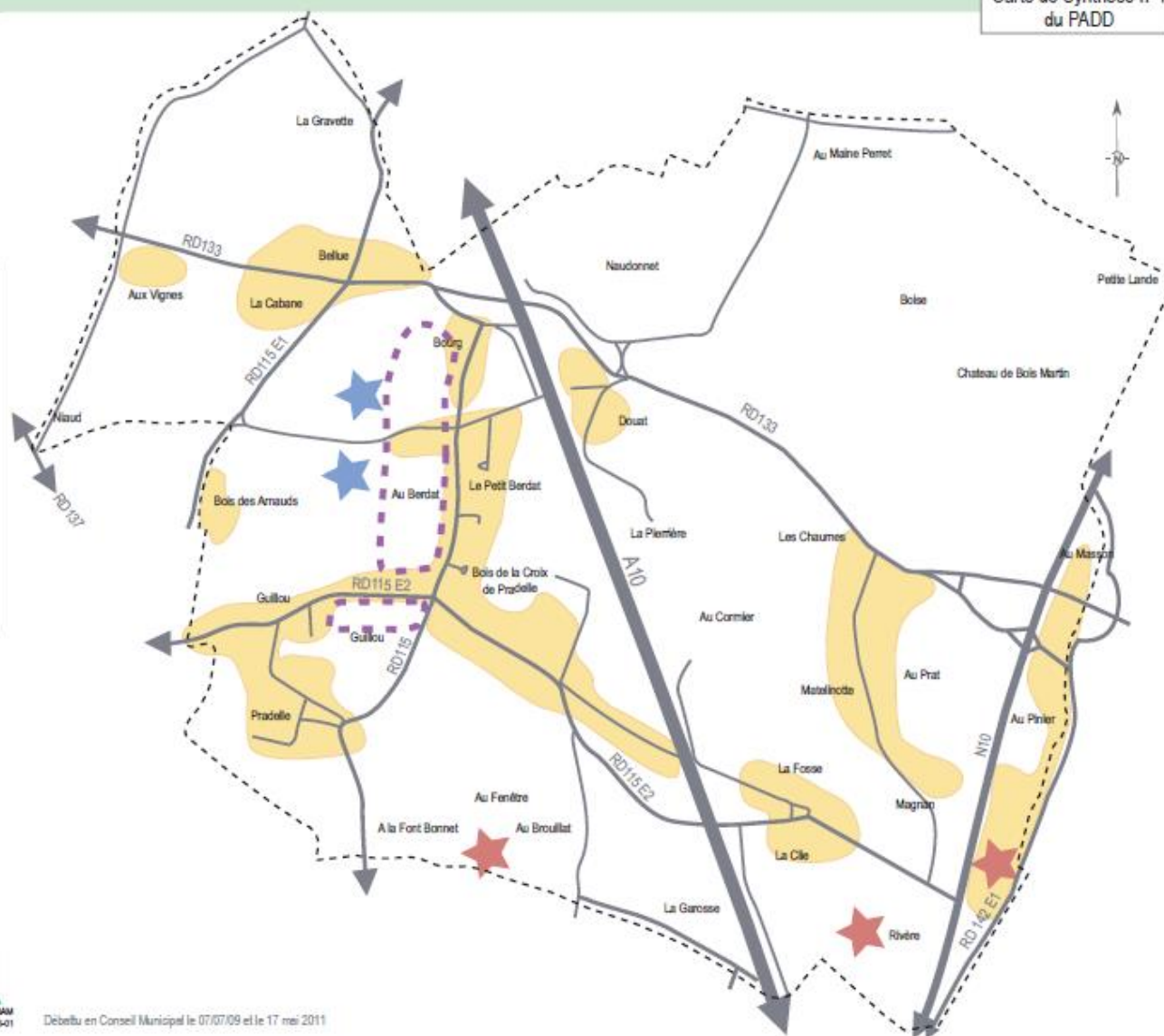
Ce thème intègre les aspects qui font l'identité du territoire ou qui peuvent garantir cette identité : les espaces et la vie agricole, les espaces naturels et les éléments de l'identité communale.

<p><b>Préserver les espaces et la vie agricole</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaître l'activité agricole existante : sièges et bûts d'exploitation, terres exploitées, terres AOC,</li> <li>- Préserver un front agro-viticole</li> <li>- Conserver des espaces « tampons » avec l'urbain afin de préserver l'activité agricole et de limiter l'extension du bâti dans le vignoble.</li> </ul>
<p><b>Préserver le cadre de vie et de l'identité de la commune</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les espaces boisés de la commune :             <ul style="list-style-type: none"> <li>*en secteur urbanisé, en bordure des infrastructures de transport,</li> <li>*ponctuant les espaces ruraux (boisements relictuels),</li> <li>*dans la partie sud de la commune en « porte d'entrée de commune » (lien avec le futur « Parc d'Aquitaine »)</li> </ul> </li> <li>- Préserver les cônes de vue sur le paysage rural :             <ul style="list-style-type: none"> <li>*silhouette bâtie de village ancien,</li> <li>*paysage viticole.</li> </ul> </li> <li>- Repérer les éléments du paysage lié à l'activité agricole ou aux éléments naturels au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :</li> </ul>
<p><b>Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif de développement durable</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de la découverte du territoire communal par un projet de voie douce reliant le quartier Est au quartier Ouest</li> <li>- Respecter les enveloppes urbaines existantes et privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace dans le développement urbain</li> <li>- Traiter ou renforcer le traitement des abords des grandes infrastructures de transport pour protéger les habitants des nuisances :             <ul style="list-style-type: none"> <li>*Inconstructibilité de certains secteurs,</li> <li>*Mur antibruit,</li> <li>*Aménagement paysager.</li> </ul> </li> </ul>

→ Voir cartographie de synthèse.

**Thème : Structuration de l'urbanisation**

-  Reconnaissance des quartiers ou hameaux
-  Densification du bourg par la création d'un nouveau quartier et d'espaces publics (à créer ou à renforcer)
-  Renforcement du pôle d'activités en lien avec Saint-Antoine et développement d'un secteur d'activités en lien avec Saint-André-de-Cubzac
-  Reconnaissance et développement des équipements publics



Débat en Conseil Municipal le 07/07/09 et le 17 mai 2011

## Orientation 2 :

### 3. La structuration de l'urbanisation

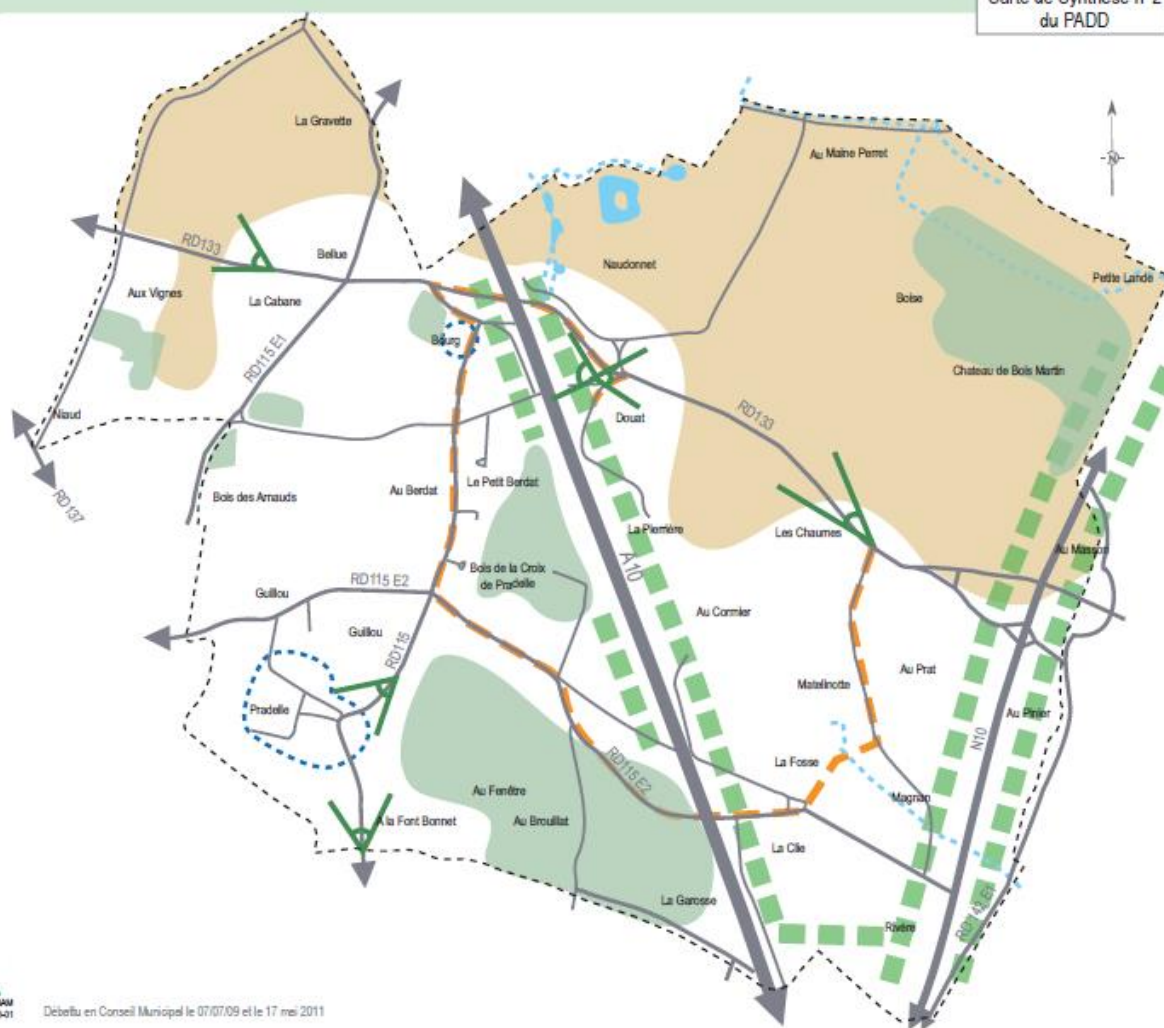
Ce thème s'attache à « l'urbain » déjà constitué et aux enjeux de développement et d'un épanouissement communal

<p><b>Reconstituer un bourg à Virsac</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfléchir à un développement urbain dans l'enveloppe bâtie autour de « Petit-Berdat », le bourg fonctionnel actuel</li> <li>- Créer un cœur de bourg autour d'un espace central et une nouvelle voie</li> <li>- Intégrer au développement urbain une réflexion sur les équipements collectifs communaux ou intercommunaux, dont les déplacements doux</li> <li>- Permettre des opérations de logements en lien avec l'aspect d'un centre de commune intégrant une offre locative en lien avec les prescriptions du SCOT</li> </ul>
<p><b>Reconnaître les hameaux en tant que quartiers</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter les enveloppes bâties des hameaux ou quartiers</li> <li>- Créer / requalifier les espaces publics : stationnement, axes piétons, trame végétale des espaces publics...</li> <li>- Permettre une densification mesurée en fonction des contraintes : réseaux, assainissement, éloignement du bourg, sécurité par rapport aux axes de circulation, application de la loi Barnier, gestion des contacts avec la zone agricole, naturelle, défense incendie, accessibilité</li> </ul>
<p><b>Permettre un développement économique en lien avec la politique d'agglomération</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaissance et densification du pôle d'activités présent aux abords de la RN10 sur VIRSAC côté Saint-Antoine</li> <li>- Création d'une zone d'activités en lien avec la politique intercommunale et d'agglomération de Saint-André-de-Cubzac</li> </ul>

→ Voir cartographie de synthèse.

Thème : Cadre de vie

-  Zone agricole et naturelle à préserver
-  Principaux boisements à préserver
-  Améliorer les circulations douces vers le bourg et les quartiers
-  Protection des abords des axes
-  Angle de vue sur le paysage rural
-  Élément remarquable



Débat en Conseil Municipal le 07/07/09 et le 17 mai 2011

## ➔ Conclusion

Au vu des orientations à suivre, le projet de modification simplifiée n°2 ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durables de la commune.



# 4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT

## 4.1 EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000

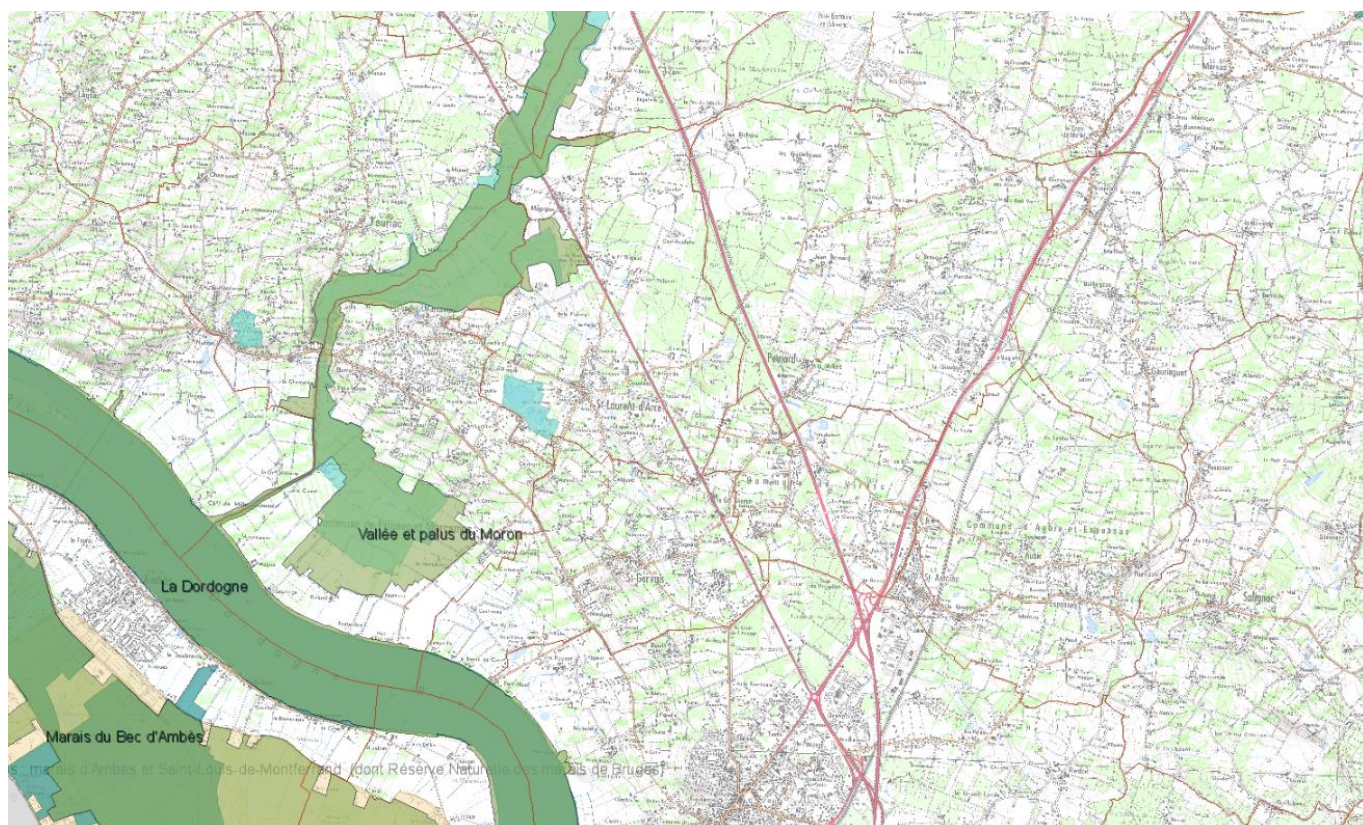
La commune de VIRSAC ne fait l'objet d'aucune protection administrative ou réglementaire en matière d'environnement. Néanmoins, il est important de noter la proximité du site Natura 2000 FR7200685 « Vallée et palus du Moron » (Site d'Importance Communautaire). Il s'étend sur une superficie de 1 050 ha et se situe à environ 2,5 km à l'Est du périmètre de la commune de VIRSAC.

Ce site est constitué pour l'essentiel d'un ensemble de marais, de prairies humides et de boisements inondables le long du cours d'eau le Moron en rive droite de l'estuaire de la Gironde. Il a été désigné comme ayant un intérêt communautaire en avril 2002 au titre de la Directive Habitats. Il couvre un territoire d'environ 1 000 ha répartis sur 13 communes de Gironde dont certaines communes voisines (Cubnezais, Saint-Laurent-d'Arce). Le classement du site est justifié par la présence de :

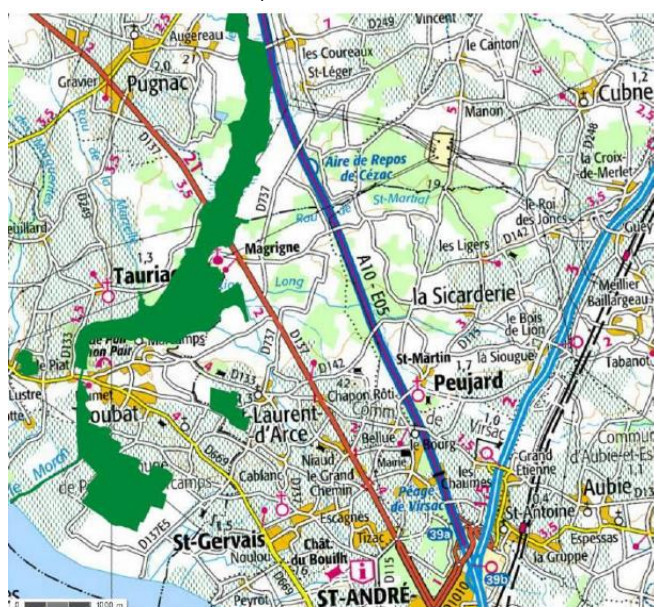
- 9 habitats de l'annexe I de la Directive Habitats,
- 20 espèces d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats,

Ce classement vise à protéger en particulier les habitats du vison d'Europe et du Toxostome. A travers ce classement, trois enjeux de conservation sont poursuivis :

- Enjeu 1 : Conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire au travers des corridors écologiques (lit mineur, forêt alluviale, berges, haies,). Cet enjeu est lié à la maîtrise des activités sylvicoles et agricoles, à l'entretien des milieux non exploités, ainsi qu'à la gestion du réseau hydrographique.
- Enjeu 2 : Amélioration de la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau. Cet enjeu est lié à l'entretien du cours d'eau, des fossés et à la maîtrise des rejets polluants d'origine domestique ou industrielle.
- Enjeu 3 : Conservation et restauration des habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire présents sur les surfaces herbacées, telles que les prairies et les mégaphorbiaies. Cet enjeu est lié à la maîtrise des activités d'élevage et sylvicoles ainsi qu'à l'entretien des milieux non exploités



Source : site de la DREAL Aquitaine



Cartographie de la ZNIEFF « La Vallée et les Palus du Moron » (Source : Géoportail)

La cartographie ci-dessus montre qu'il n'y a pas d'habitat naturel d'intérêt communautaire ni d'habitat d'espèces et observations d'espèces sur les sites d'étude de la présente modification.

## ➔ Conclusion

La présente modification simplifiée n'aura aucune incidence notable sur la protection des habitats naturels présents ainsi que les habitats d'espèces d'intérêt communautaire identifiés dans la zone Natura 2000 FR7200685 « Vallée et palus du Moron » pour deux raisons majeures :

- l'éloignement entre les sites objet de la modification et les limites du site Natura 2000,
- le caractère urbain des secteurs concernés par la présente modification hormis celui de « La Garosse » où sont renforcés les dispositifs permettant la protection des boisements.

## 4.2 ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'EVOLUTION DU ZONAGE SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNÉES

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
Protection du patrimoine naturel	Espèce et habitats à enjeu de conservation (hors Natura 2000)	Le projet de modification se trouve en dehors de toute zone de protection ou zonage d'inventaire du patrimoine naturel. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 nulle</b>
	Milieux naturels	La présente modification a pour objet de permettre les annexes (limitées en volume) et les extensions aux constructions à usage d'habitation en zone naturelle et en zone agricole. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 faible</b>
Ecologique	Espèces	Aucune espèce animale d'intérêt patrimonial n'a été identifiée sur l'un des sites concernés. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 nulle</b>
	Air, eaux, sols	<b>Eaux usées :</b> Les sites concernés par les projets de construction ne sont pas tous raccordables au réseau collectif d'assainissement. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 moyenne</b> <b>Eaux pluviales :</b> Les sites concernés par les projets de construction sont raccordés au réseau d'eaux pluviales, constitué de fossés communaux. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 nulle</b> Les projets n'induisent pas de rejet supplémentaire de polluant que cela soit solide ou liquide. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 nulle</b>
Pollution	Déchets	Les projets induisent éventuellement le traitement de déchets ménagers supplémentaires : ils seront cependant conditionnés et évacués de la même manière que sur l'ensemble du territoire communal. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 faible</b>
	Eau (adduction en eau potable)	Les sites concernés par les projets de construction sont raccordables au réseau d'adduction en eau potable. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 faible</b>
Ressources naturelles	Sols et espace	La présente modification a pour objet de permettre les annexes (limitées en volume) et les extensions aux constructions à usage d'habitation en zone naturelle et en zone agricole. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 faible</b>
	Energie et matières premières	La présente modification a pour objet de permettre les annexes (limitées en volume) et les extensions aux constructions à usage d'habitation en zone naturelle et en zone agricole. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 faible</b>
Sécurité		Le projet ne présente aucun risque pour la santé humaine ou la salubrité publique. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 nulle</b>
Cadre de vie	Paysage	La présente modification a pour objet de permettre les annexes (limitées en volume) et les extensions aux constructions à usage d'habitation en zone naturelle et en zone agricole. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 moyen</b>
	Nuisances	La présente modification a pour objet de permettre les annexes (limitées en volume) et les extensions aux constructions à usage d'habitation en zone naturelle et en zone agricole. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 faible</b>
Patrimoine	Sites et monuments	Les projets se trouvent en dehors de toute zone de protection des sites et des paysages ainsi que du patrimoine bâti. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°2 faible</b>

**Conclusion :** Ainsi, on notera l'absence d'incidences notables significatives de la présente modification **sur l'environnement**.

### **4.3 CONCLUSION**

Ainsi, le projet de modification simplifiée présenté ne remet pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme applicable.

## PIECES MODIFIEES

La pièce modifiée devra être substituée à celles du dossier de PLU actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification simplifiée.

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme envisagée porte sur les pièces suivantes :

Pièce du dossier de PLU	N° de la pièce modifiée	Page ou secteur (s) modifié(s)
Règlement : Pièce écrite	4	Modification des articles A2, A9, A10, N2, N9 et N10.

→ Voir les pièces modifiées dans le volet n°2 du dossier.