



# **RAPPORT D'ENQUÊTE**

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac.  
Enquête publique réalisée du lundi 27 mars 2017 au vendredi 28 avril 2017.

## SOMMAIRE

1	Présentation de l'organisation de l'enquête	04
2	Rappel du projet	07
3	Déroulement de l'enquête	12
4	Examen des observations recueillies	15
4.1	<i>Tableau de présentation des observations</i>	16
4.2	<i>Analyse des observations du public</i>	19
4.3	<i>Synthèse</i>	28
5	Mémoire en réponse	29
6	Conclusions du commissaire enquêteur	58
7	Avis du commissaire enquêteur	61

## 1. Présentation de l'organisation de l'enquête.

## 1. Présentation de l'organisation de l'enquête.

Par décision n°E17000030 /33 en date du 21 février 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné pour cette enquête Mme Christina RONDEAU.

Par arrêté municipal n°13/2017 en date du 09 mars 2017, Mme le Maire a prescrit une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac.

L'enquête a une durée de 33 jours consécutifs (du lundi 27 mars 2017 au vendredi 28 avril 2017 inclus).

Le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

L'enquête se déroule comme suit :

➤ Dépôt du dossier.

Le dossier d'enquête est déposé durant toute la durée de l'enquête en mairie de Virsac. Il est consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Le dossier est consultable sur le site internet de la mairie ([www.mairievirsac.fr](http://www.mairievirsac.fr)).

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier.

➤ Possibilité pour le public de faire part de ses observations.

En mairie de Virsac, les personnes intéressées peuvent consigner leurs observations sur le registre à feuillets non mobiles.

Avant la clôture de l'enquête :

- Les observations peuvent également être adressées par écrit en mairie de Virsac au commissaire enquêteur ;
- Possibilité de les adresser par voie électronique ([mairie.virsac@wanadoo.fr](mailto:mairie.virsac@wanadoo.fr)).

L'ensemble des observations (postales et dématérialisées) est annexés au registre d'enquête.

➤ Organisation de 03 permanences en mairie de Virsac.

Lundi 27 mars 2017 de 09h00 à 12h00 ;

Samedi 01 avril 2017 de 09h00 à 12h00 ;

Vendredi 28 avril 2017 de 14h00 à 17h00.

➤ Publicité de l'enquête.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, un avis est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Gironde.

Cet avis est rappelé dans les mêmes journaux, dans les premiers huit jours de l'enquête.

Cet avis est affiché notamment à la mairie et sur tous les emplacements prévus habituellement sur le territoire pour l'information du public et à proximité des lieux concernés par le projet de modification du PLU, quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'accomplissement de cette formalité est attestée par un certificat établi par le maire.

Par ailleurs, cet avis est publié sur le site internet de la mairie de Virsac ([www.mairievirsac.fr](http://www.mairievirsac.fr)).

➤ Remise du rapport d'enquête et de ses conclusions.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, au service d'urbanisme de la Préfecture du département de la Gironde, à la mairie de Virsac un exemplaire de son rapport d'enquête et de ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables – favorables avec réserves ou défavorables.

A partir de la remise du rapport et des conclusions, le public peut consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en mairie de Virsac, sur le site internet de la mairie ([www.mairievirsac.fr](http://www.mairievirsac.fr)) et de la Préfecture de la Gironde.

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuve la modification du PLU, éventuellement modifiée suite aux avis des personnes publiques associées, au rapport et avis du commissaire enquêteur et aux décisions de la commission urbanisme.

Le présent document, qui constitue le rapport d'enquête demandé, rend compte du déroulement de l'enquête, rappelle l'essentiel du projet, examine les observations recueillies et présente les conclusions motivées du commissaire enquêteur (en précisant si elles sont favorables – favorables avec réserves ou défavorables).

## 2. Rappel du projet.

## 2. Rappel du projet.

### ➤ Préambule.

La commune de Virsac est incluse dans le périmètre du SCOT du Cubzaguais (approuvé le 12 janvier 2011).

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Virsac est approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 février 2015.

La délibération du Conseil Municipal n°2017-3-5 en date du 07 mars 2017 justifie la nécessité d'une nouvelle ouverture à l'urbanisation (elle annule et remplace la délibération n°2016-8-7).

L'arrêté municipal n°12/2017 en date du 09 mars 2017, prescrit la modification du PLU de la commune de Virsac.

L'arrêté municipal n°13/2017 en date du 09 mars 2017, prescrit une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac.

### ➤ Objet de l'enquête.

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information, de recueillir et d'examiner les observations, les propositions et les contre-propositions générées par le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac.

Il s'agit de :

- Créer une zone 1AUE (passage partiel de 2AUY en 1AUE) ;
- Créer une zone 1AU (passage total de 2AU en 1AU) ;
- Améliorer la protection des Espaces Boisés Classés ;
- Intégrer les évolutions réglementaires.

### ➤ Cadre réglementaire.

L'enquête publique.

Elle est régie par le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

La modification du PLU

Elle est régie par le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-1 et suivants (procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU).

En outre, la modification ne doit pas porter atteinte aux orientations du PADD ni réduire des surfaces agricoles ou naturelles au profit de terrains nouvellement constructibles.

L'ouverture d'une zone 2AU nécessite une délibération motivée afin de justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

➤ Rappel du projet.

REGLEMENT GRAPHIQUE
<p><b>Point 1</b></p> <p>Classer la partie Ouest de la zone 2AUY (zone couvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long ou moyen terme) de « Rivière » en zone 1AUE (zone à urbaniser ouverte à vocation d'équipements, de services et de commerces ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif)</p> <p>Il s'agit de réaliser un secteur d'activités et d'équipements en accroche de la zone d'activités commerciales de Garosse.</p> <p>9 parcelles concernées : B235, 237, 243, 244, 854, 515, 799, 801p et 240p. La libre de construction est de 4,5 ha.</p> <p>Création d'environ 4 lots accessibles depuis la RD115E<sup>2</sup></p> <p>Lots 1 et 2 avec une bande inconstructible de 100 m par rapport à l'axe de la RN10</p> <p>Lot 3 destiné à l'implantation du lycée généraliste en lien avec le collège Sainte-Marie de Saint-André-de-Cubzac. La partie non bâtie se trouve sur la commune de Saint-André-de-Cubzac. La partie bâtie sur la commune de Virsac.</p> <p>Lot 4</p>
<p><b>Point 2</b></p> <p>Classer la zone 2AU (zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme) de « Au Prat » en zone 1AU (zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat)</p> <p>La surface libre de construction est d'environ 1,3 ha</p>
<p><b>Point 3</b></p> <p>Modifier le règlement graphique des zones A et N par l'identification des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination [Loi pour l'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF)]</p> <p>Permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés qui n'ont pas de vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de logements notamment pour l'hébergement touristique et de locaux commerciaux liés à l'activité agricole.</p> <p>6 bâtiments ou groupes de bâtiments sont recensés. Ils se trouvent aux lieux-dits :</p> <p>En zone N : « La Chaume » / « La Pierriere »</p> <p>En zone A : « Naudonnet » / « Bois Martin » / « Au Prat » / « Les Genaux ».</p>
<p><b>Point 4</b></p> <p>Créer un emplacement réservé de 11,6 ha (ER n°11) sur les espaces boisés classés au lieu-dit « La Garosse ». Il a pour objectif d « maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de La Garosse ».</p>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
<p><b>Point 5</b></p> <p>Créer une OAP sur le secteur de « Rivière »</p>
<p><b>Point 6</b></p> <p>Modifier l' OAP sur le secteur de « Au Prat »</p>
REGLEMENT ECRIT
<p><b>Point 7</b></p> <p>Créer un règlement écrit pour la nouvelle zone 1AUE</p>
<p><b>Point 8</b></p> <p>Intégrer les nouvelles dispositions de la loi (ALUR), de la loi (LAAAF) et de la loi Macron dans le règlement écrit (en 5 sous-volets)</p>

➤ Avis des Personnes Publiques Associées et/ou Consultées.

Entité	Date	Synthèse de l'avis
Communauté de Communes du Cubzaguais	20 mars 2017	« ... Je vous informe que je ferai part des observations de la Communauté de Communes, au titre du SCOT du Cubzaguais, avant la fin du délai de l'enquête publique organisée sur ce dossier (réunion du Conseil Communautaire en date du 12 avril 2017) ... ».
Idem  Voir aussi le registre d'enquête, observation n°7	14 avril 2017-05-22 RAR n°1A 140 338 2370 3	« ... Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :  D'émettre un avis défavorable sur le projet de modification du secteur « RIVIERE », celui-ci n'étant pas compatible, à de multiples égards, aux orientations du SCOT du Cubzaguais,  D'émettre un avis favorable sur le projet de modification du secteur « AU PRAT », sous réserve que la Commune de VIRSAC : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communique l'étude sur la consommation de l'espace justifiant du fait que les zones 1AU existantes sont complètes.</li> <li>- Fournisse des éléments complémentaires sur le nombre et la typologie des logements envisagés sur le secteur « Au Prat ».</li> <li>-</li> </ul> D'émettre un avis favorable sur les trois autres objectifs de la modification n°1 du PLU de Virsac : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification du règlement graphique des zones A et N par l'identification, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf . Laaaf)</li> <li>- Création d'un ER sur les espaces boisés au lieu-dit la Grosse,</li> <li>- Intégration des dispositions de la loi ALUR, de la LAAAF et de la loi Macron ... ».</li> </ul>
Département de Gironde	10 avril 2017	La voirie de la zone 1AUE : « ... Par conséquent, il conviendrait de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de préciser que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le trafic de la zone d'activité créée sera orientée exclusivement par le sud, vers le giratoire situé sur la commune de Saint-André-de-Cubzac et la RD1010,</li> <li>- la sécurisation du carrefour d'accès à la zone d'activité prenne en compte l'impossibilité de circuler vers le nord pour les poids-lourds... ».</li> </ul> Les espaces naturels et les paysages : « ... Il aurait été utile de rappeler dans le dossier de présentation les éléments issus des inventaires faune-flore menés dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur les parcelles concernées par les modifications de zonage (passage en 1AU et 1AUE) ... »..
Chambre d'Agriculture de Gironde	03 mai 2017	« ... Après examen du dossier, notre Compagnie n'a pas de remarque particulière à émettre ... En conséquence, nous émettons un avis favorable au projet tel que présenté ... ».

### **Synthèse.**

- Concernant les documents de planification.  
Le SCOT.

Il s'impose, dans un rapport de compatibilité au PLU.

Le PLU.

Le PLU doit être compatible avec le SCOT : il doit traduire les objectifs du SCOT à l'échelle communale.

La modification n°1 du PLU.

La modification ne doit pas porter atteinte aux orientations du PADD du PLU ni réduire des surfaces agricoles ou naturelles au profit de terrains nouvellement constructibles.

L'ouverture d'une zone 2AU nécessite une délibération motivée afin de justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- Concernant les avis des Personnes Publiques Associées et/ou Consultées.

Des 8 points exposés dans le projet, 2 sont commentés.

La zone 1AUE à « Rivière ».

Les points 1 (classer la partie Ouest de 2AU en 1AUE), 5 (créer une OAP) et 7 (créer un règlement écrit spécifique) sont très fortement impactés.

La zone 1AU « Au Prat ».

Le point 2 (classer la zone en 1AU) est jugé insuffisamment renseigné.

- Sur le fond.

Le rapport de présentation du dossier de projet de modification n°1 du PLU de Virsac permet de rendre compte que les orientations du PADD du PLU ne sont pas impactées : les surfaces agricoles et les surfaces boisées sont pérennes.

Les ouvertures des deux zones 2AU et 2AUY sont argumentées.

Le périmètre 2AU est en totalité impacté.

Le périmètre 2AUY est partiellement impacté : la zone 1AUE créée par sa division est justifiée par la faisabilité opérationnelle d'un projet.

- Les spécificités du dossier.

Pour la zone 1AUE :

L'interprétation de la notion de mise en compatibilité du PLU par rapport au SCOT ;

L'impact porté à la vocation initiale « Y » (activités économiques) par rapport à « E » (équipements, services, commerces et équipements d'intérêt collectif).

Pour la zone 1AU : le volet « information » peut être compléter.

### **En conclusion.**

*La modification n°1 du PLU n'impacte pas notablement l'économie générale du PADD.*

*Sur la zone 1AUE, la destination du sol est modifiée mais l'occupation du sol n'est pas intrinsèquement en contradiction avec l'objectif initial. Un périmètre 2AUY est toujours existant.*

*Une relecture et/ou une actualisation du dossier peut être utile.*

### 3. Déroulement de l'enquête.

### 3. Déroulement de l'enquête.

- Le dossier de notification comprend 2 volets.

Volet n°1 Rapport de présentation :

- 1) Rappel réglementaire ;
- 2) Procédures antérieures et présentation ;
- 3) Contenu et justification de la modification n°1 du PLU
  - 3.1 Contexte communal
  - 3.2 Contexte réglementaire
  - 3.3 Présentation du projet d'aménagement d'une zone d'équipements, de services et de commerces à « Rivière »
  - 3.4 Présentation du projet de modification n°1
  - 3.5 Compatibilité du projet de modification n°1 avec le PADD
  - 3.6 Impact de ces changements sur le bilan des surfaces du PLU applicable
  - 3.7 Impact du projet sur le règlement : pièce graphique du PLU applicable
  - 3.8 Impact du projet sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU applicable
  - 3.9 Impact du projet sur le règlement : pièce écrite du PLU applicable
  - 3.10 Evaluation des incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000
  - 3.11 Analyse de l'ensemble des incidences environnementales de l'évolution du zonage sur l'ensemble des dimensions environnementales qui peuvent être concernées
  - 3.12 Conclusions.
- 4) Pièces modifiées – présentation générale (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement : pièce écrite et pièce graphique).

Volet n°2 Pièces modifiées :

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (extrait) « Au Prat » et « Rivière »

Pièce 4 : Règlement : pièce écrite (extrait)

- Notice d'utilisation
- Zone U
- Zone UY
- Zone 1AU
- Zone 1AUE
- Zone 2AU
- Zone 2AUY
- Zone A
- Zone N

Pièce 5 : Règlement : pièce graphique (extrait)

- Lieux-dits « Au Bernat », « Au Prat » et « La Garosse »
- Légende de la pièce graphique
- Liste des Emplacements Réservés
- Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme
- Règlement graphique au 1/5.000

PIECES COMPLEMENTAIRES (par application de l'article R.123-14 du Code de l'environnement - bordereau n°1 en date du vendredi 24 mars 2017) :

- 1) Notice explicative ;
- 2) Porter à connaissance de l'Etat en date du 29 octobre 2014 ;
- 3) Synthèse des procédures administratives relatives aux Espaces Boisés Classés ;
- 4) OAP sur le secteur « Au Prat » : situation actuelle (identifiée « Matelinotte »).

PIECES JOINTES

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal 2017-3-5 en date du 07 mars 2017 ;  
Arrêté n°12/2017 en date du 09 mars 2017 prescrivant la modification du PLU ;  
Arrêté n°13/2017 en date du 09 mars 2017 prescrivant l'enquête publique ;  
Courriers aux Personnes Publiques (envoi de la délibération et envoi de la notification) ;  
Courriers au Tribunal Administratif ;  
Copie de l'avis d'enquête ;  
Avis des Personnes Publiques.

➤ Démarches complémentaires.

Réunion préparatoire à l'enquête le lundi 13 mars 2017.

Présentation du bordereau d'intégration le vendredi 24 mars 2017.

Remise du procès-verbal, demande de mémoire en réponse et synthèse de l'enquête le mardi 02 mai 2017.

➤ Publicité de l'enquête.

Journaux

Haute Gironde et Echos Judiciaires : 10 mars 2017 et 31 mars 2017

Affichage en mairie

Informatique : sur le site de la mairie

➤ Permanences.

Lundi 27 mars 2017 de 09h00 à 12h00

Nombre de visiteur : 0

Particularité : sans objet

Samedi 01 avril 2017 de 09h00 à 12h00

Nombre de visiteur : 0

Particularité : sans objet

Vendredi 28 avril 2017 de 14h00 à 17h00

Nombre de visiteurs : 03

Particularité : sans objet

➤ Commentaire.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales. Aucune observation n'est formulée par le biais du courriel. Une pétition est signée par 37 publics.

➤ Expression et dépouillement des observations.

Au total 47 observations sont exprimées et toutes sont recevables.

Il y a 1 contre-proposition.

Elle résulte de l'analyse de l'observation n°7 (identique à l'avis de la PP « CDC du Cubzaguais »). Elle est relative à l'avis défavorable sur le projet de modification du secteur « RIVIERE ».

Ce point est jugé par la CDC comme étant incompatible avec les orientations du SCOT :

- La focale d'analyse et de justification du projet devrait être à l'échelle du bassin de vie.
- Le changement de destination de 2,5 ha est néfaste au dynamisme de certaines filières artisanales et industrielles.
- La qualité de vie des utilisateurs du lycée peut être troublée par l'accessibilité et le positionnement de la zone.

Cet avis constitue une contre-proposition puisqu'il impacte totalement ou partiellement les points n° :

1 (modification de zonage de 2AUY en 1AUE),

5 (création de l'OAP de la zone 1AUE),

7 (création d'un règlement écrit pour la zone 1AUE).

#### 4. Examen des observations recueillies.

#### 4. Examen des observations recueillies.

##### 4.1 Tableau de présentation des observations.

N° de l'observation	Nom du pétitionnaire	Date	Support R : registre L : Lettre C : Courriel O : Oral P : Pétition	Questionnement(s)	Pagination du registre
1	MEYNARD André Président de l'Association Civile Saint André L'Association est propriétaire de l'école privée Saint André et du collège privé Sainte Marie. Il est propriétaire de l'ensemble immobilier et futur acquéreur des terrains au lieu- dit « La Rivière » à Virsac.	24/04/17	R	Le public est favorable à la création, sur la commune de Virsac, du lycée privé général et technologique (environ 500 élèves). Il présente un état initial favorable à cette implantation (bassin de vie, demandes des familles, saturations des équipements existants, auto-financement, examen de diverses propositions de terrains). Le public commente l'observation de la CDC du Cubzaguais (en relation avec la desserte routière et la suppression de 2,5 ha à vocation d'artisanat, d'industrie, de transport et de bureaux). Le public souligne l'expansion démographique de la commune de Virsac.	2 à 4
2	ROBIN	25/04/17	R	Le public est favorable au projet de lycée (faible offre des équipements existants). En relation avec la pétition « Pour le projet du lycée privé sur la commune de Virsac » Voir aussi observation n°28	4
3	Signature non identifiable	25/04/17	R	Le public est favorable au projet de lycée (développement économique).	4
4	Signature non identifiable	28/04/17	R	Le public est favorable au projet de lycée (thématiques des transports, du bien-être des élèves, de l'économie à la focale intercommunale).	4 à 5
5	Signature non identifiable	28/04/17	R	Le public est favorable au projet de lycée (thématiques des transports, du bien-être des élèves, de l'économie).	5
6	Signature non identifiable	28/04/17	R	Le public est favorable au projet de lycée (thématiques des transports, du bien-être des élèves et de leurs parents).	5

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac.  
Enquête publique réalisée du lundi 27 mars 2017 au vendredi 28 avril 2017.**

7	DUMAS Alain Président de la Communauté de Communes du Cubzaguais	En date du 14 avril 2017, envoyé le 20 avril 2017 et distribué le 21 avril 2017	L en RAR n° 1A 140 338 2371 0	Le public adresse copie de la délibération du Conseil Communautaire n°2017-59 en date du 12 avril 2017. Il s'agit de l'avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Virsac. Le Conseil Communautaire décide « ... D'émettre un avis défavorable sur le projet de modification du secteur « RIVIERE », celui-ci n'étant pas compatible, à de multiples égards, aux orientations du SCOT du Cubzaguais, D'émettre un avis favorable sur le projet de modification du secteur « AU PRAT », sous réserve que la Commune de Virsac : - communique l'étude sur la consommation de l'espace justifiant du fait que les zones 1AU existantes sont complètes, - fournisse des éléments complémentaires sur le nombre et la typologie des logements envisagés sur le secteur « Au Prat ». D'émettre un avis favorable sur les trois autres objectifs de la modification n°1 du PLU de Virsac : - Modification du règlement graphique des zones A et N par l'identification, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. Laaaf) - création d'un ER sur les espaces boisés au lieu-dit la Garosse, - intégration des dispositions de la loi ALUR, de la LAAAF et de la Loi Macron ... ». Voir aussi « avis des Personnes Publiques (Associées et/ou Consultées)	6
8	PEYROU Cyril	28/04/17	R	Le public est propriétaire de trois parcelles au lieu-dit « La Rivière ». Il est favorable au zonage proposé.	7
9	HENNE Gilberte	28/04/17	R	Le public est favorable au projet de lycée. Voir aussi observation n°44	7
10	GIET Robert	28/04/17	R	Le public est favorable au projet de lycée. Voir aussi observation n°47	7
<b>PETITION « POUR LE PROJET DU LYCEE PRIVE SUR LA COMMUNE DE VIRSAC » : 37 signataires</b>					
11	RIOS Christelle	18/04/17	P	Commune de Saint Laurent d'Arce	8
12	MICHENAUD Alain	18/04/17	P	Commune de Peujard	8
13	MICHENAUD Gwladys	18/04/17	P	Commune de Peujard	8
14	NAESSENS Anja	18/04/17	P	Commune de Saint Seurin de Bourg	8
15	FEILLON Eric	18/04/17	P	Commune de Saint Seurin de Bourg	8
16	CLEMARES Philippe	20/04/17	P	Commune de Saint Gervais	8
17	CHAVET Nathalie	21/04/17	P	Commune de Peujard	8
18	VANDOM Dominique	21/04/17	P	Commune de Cézac	8

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac.  
Enquête publique réalisée du lundi 27 mars 2017 au vendredi 28 avril 2017.

19	GARDIEN Cécile	21/04/17	P	Commune de Saint André de Cubzac	8
20	ZAMBITO Benoît	21/04/17	P	Commune de Saint André de Cubzac	8
21	GRELON Christelle	21/04/17	P	Commune de Peujard	8
22	DUBOIS Lucas	21/04/17	P	Commune de Virsac	8
23	AMARENLT Andrey Eric	24/04/17	P	Commune de Salignac	8
24	LABATTUT Pascale	24/04/17	P	Commune de Salignac	8
25	LABATTUT David	24/04/17	P	Commune de Salignac	8
26	ZERBIB Annie	24/04/17	P	Commune de Saint Yzan de Soudiac	8
27	ZERBIB Erick	24/04/17	P	Commune de Saint Yzan de Soudiac	8
28	ROBIN Nathalie	25/04/17	P	Commune de Pugnac Voir aussi observation n°2	8
29	PETIT Carole	25/04/17	P	Commune de La Lande de Fronsac	8
30	AUFFRET Nadine	27/04/17	P	Commune de Saint Mariens	8
31	MARTIN Laurence	27/04/17	P	Commune de Saint Laurent d'Arce	8
32	PAUMARD Samantha	27/04/17	P	Commune de Saint Laurent d'Arce	8
33	LARONCHE Véronique	27/04/17	P	Commune de Tauriac	8
34	LARONCHE J.S	27/04/17	P	Commune de Tauriac	8
35	LUMON Pierrette	27/04/17	P	Commune de Saint Antoine	8
36	LUMON Max	27/04/17	P	Commune de Saint Antoine	8
37	DALARY SANTAMARIA Amandine	27/04/17	P	Commune de Virsac	8
38	BERTHIER Christophe	28/04/17	P	Commune de Marcenais	8
39	BRIGADEINO Marie	28/04/17	P	Commune illisible	8
40	SCHWARTZ Philippe	28/04/17	P	Commune de Marsas	8
41	CAMERON Ghislaine	28/04/17	P	Commune de Marsas	8
42	DELATTRE Adrian	28/04/17	P	Commune de Cubzac les Ponts	8
43	DETEYSSIERE Marie-Noëlle	28/04/17	P	Commune de Lalande de Fronsac	8
44	HENNE Gilberte	28/04/17	P	Commune de Virsac Voir aussi observation n°9	8
45	BOUQUET	28/04/17	P	Commune de Virsac	8
46	BOUQUET Alain	28/04/17	P	Commune de Virsac	8
47	GIET Robert	28/04/17	P	Commune de Virsac Voir aussi observation n°10	8

#### 4.2 Analyse des observations.

NOTA

Exemple du référencement des observations : 01-MEYNARD-R

01 : numéro de l'observation

MEYNARD : nom du public

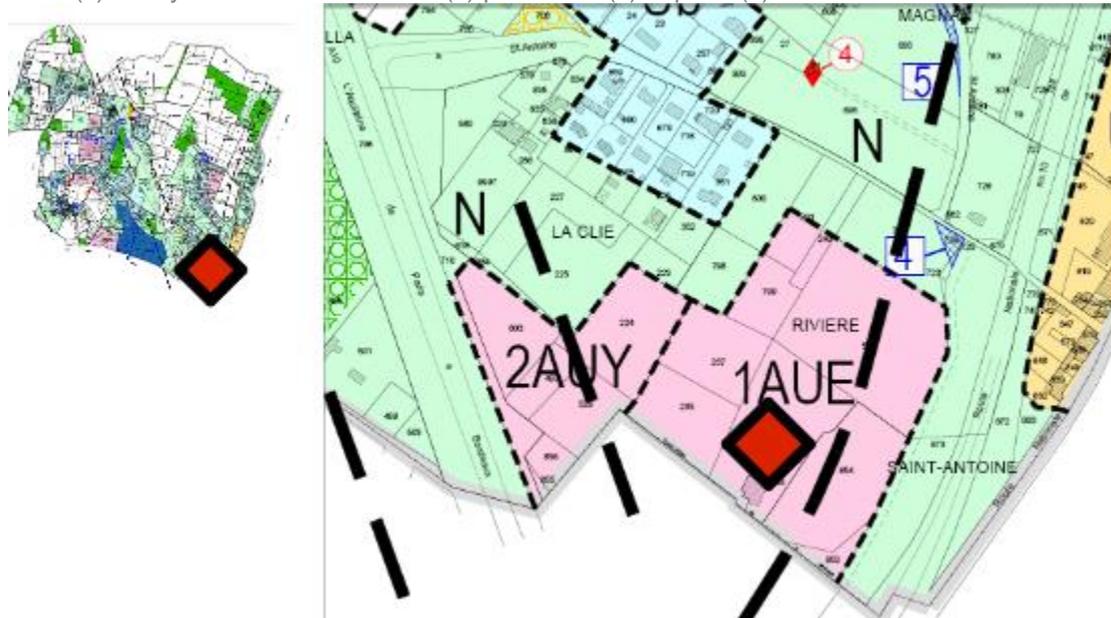
R : support choisi (R = Registre / L = Lettre / C = Courriel / O = Oral / P = Pétition)

#### Observation n°01-MEYNARD-R en date du 24 avril 2017, page(s) 2 à 4 du registre.

NOTA

Dans le procès-verbal en date du 02 mai 2017, il faut lire « ... L'association est propriétaire ... » et non « ... Le public est propriétaire ... ».

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).



Source : rapport de présentation – proposition de modification de zonage – pages 23 et 59.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.

En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.

Le public est favorable à la création, sur la commune de Virsac, du lycée privé général et technologique (environ 500 élèves).

Il présente un état initial favorable à cette implantation (bassin de vie, demandes des familles, saturations des équipements existants, auto-financement, examen de diverses propositions de terrains).

Le public commente l'observation de la CDC du Cubzaguais (en relation avec la desserte routière et la suppression de 2,5 ha à vocation d'artisanat, d'industrie, de transport et de bureaux).

Le public souligne l'expansion démographique de la commune de Virsac.

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).

La zone 2AUJ est une zone à urbaniser, couvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long ou moyen terme.

La zone 1AUE est une zone à urbaniser ouverte à vocation d'équipements, de services et de commerces ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Le public ne pose pas un questionnement, il argumente son avis favorable à la création du lycée.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observation n°02-ROBIN-R en date du 25 avril 2017, page(s) 4 du registre.  
Voir aussi observation n°28-ROBIN-P en date du 25 avril 2017, page(s) 8 du registre.**

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.  
En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.  
Le public est parent d'élève.  
Le public est favorable au projet de lycée (faible offre des équipements existants). En relation avec la pétition « Pour le projet du lycée privé sur la commune de Virsac »

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observation n°03-SIGNATURE NON IDENTIFIABLE-R en date du 25 avril 2017, page(s) 4 du registre.**

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.  
En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.  
Le public est favorable au projet de lycée (développement économique).

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observation n°04-SIGNATURE NON IDENTIFIABLE-R en date du 28 avril 2017, page(s) 4 et 5 du registre.**

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.  
En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.  
Le public est ancien élève.  
Le public est favorable au projet de lycée (thématiques des transports, du bien-être des élèves, de l'économie à la focale intercommunale).

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observation n°05-SIGNATURE NON IDENTIFIABLE-R en date du 28 avril 2017, page(s) 5 du registre.**

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.  
En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.  
Le public est parent d'élève.  
Le public est favorable au projet de lycée (thématiques des transports, du bien-être des élèves, de l'économie).

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observation n°06-SIGNATURE NON IDENTIFIABLE-R en date du 28 avril 2017, page(s) 5 du registre.**

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.  
En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.  
Le public est parent d'élève.  
Le public est favorable au projet de lycée (thématiques des transports, du bien-être des élèves et de leurs parents).

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observation n°07-DUMAS-L (Président de la Communauté de Communes du Cubzaguais) en date du 14 avril 2017, page(s) 6 du registre.**

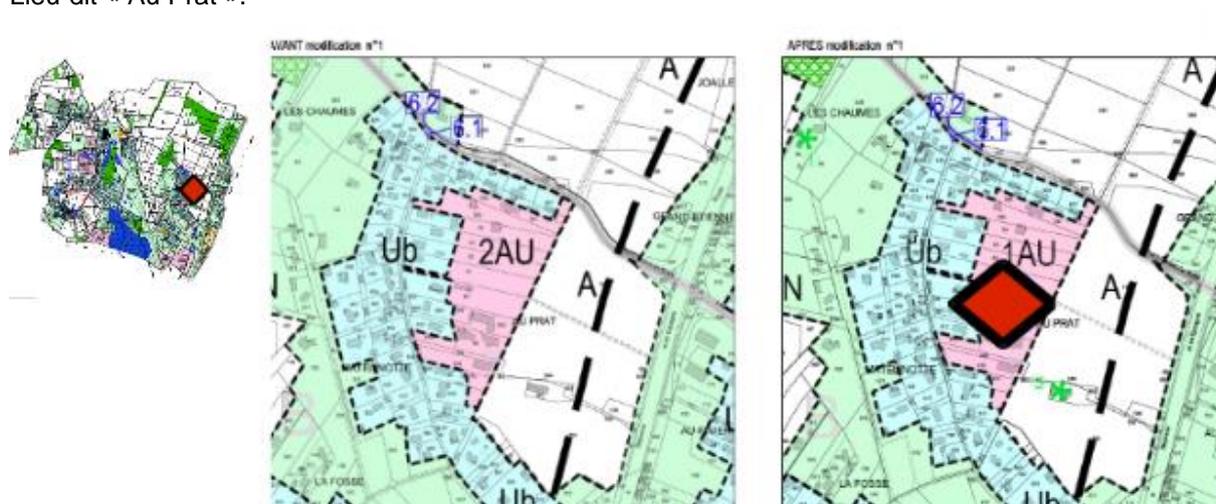
**Lettre RAR n°1A 140 338 2371 0.**

NOTA

Rédaction identique à l'avis des Personnes Publiques Associées et/ou Consultées en date du 14 avril (RAR n°1A 140 338 2370 3).

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).  
Lieu-dit « Rivière » : voir observation n°01-MEYNARD-R.

Lieu-dit « Au Prat ».



Source : rapport de présentation – proposition de modification de zonage – pages 25 et 59.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.  
En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.  
Source : courrier du public - Extrait - pages 4 et 5 :

**Ce projet de modification du secteur « RIVIERE » n'est pas compatible, à de multiples égards, aux orientations du SCOT du Cubzaguais,**

- Il est discutable de considérer qu'un équipement d'envergure tel qu'un lycée généraliste puisse représenter un argument d'ouverture à l'urbanisation, au regard des capacités d'urbanisation d'une Commune seule et à ses besoins en matière de construction d'équipements. Le besoin en matière de construction d'un lycée dépasse en effet les besoins de la seule Commune de Virsac.  
**Il aurait donc été souhaitable que cette argumentation dépasse les limites communales et soit présentée à une échelle plus large de bassin de vie.**
- La zone concernée par la modification est ciblée par le SCOT du Cubzaguais en tant « qu'emplacement réservé au PLU existant ou envisagé pour la réalisation d'une zone d'activités ».

Δ/R

Il faut donc s'interroger sur l'opportunité de supprimer 2.5 hectares de foncier classés en zone 2AUU à vocation « d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux ». La nouvelle zone 1AUE a vocation, quant à elle, à la construction d'équipements, de services et de commerces, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

**Il a en effet été démontré que le territoire du Cubzaguais présente des besoins en matière d'implantation de zone d'activités de proximité, en vue notamment de structurer certaines filières artisanales compétitives sur le Cubzaguais, et de combler le manque de foncier disponibles à destination des artisans du secteur. Le dynamisme de leur activité du point de vue de la création d'emploi, justifie le maintien des zones d'artisanat existantes.**

Cette réflexion peut être élargie au secteur de l'industrie.

- On peut s'interroger, enfin, sur l'accessibilité de la zone et son positionnement très confiné, au regard de la qualité de vie des utilisateurs du lycée.

En relation avec le lieu-dit « Au Prat » et de la zone 1AU.  
Source : courrier du public - Extrait – pages 6 et 7 :

**Le dossier de modification n°1 du PLU de Virsac n'est pas suffisamment explicite sur les arguments en faveur du projet de modification du secteur « AU PRAT » et ne permet pas de juger de sa comptabilité au regard du SCOT, en effet :**

- Le dossier de modification fait référence à une étude de la consommation de l'espace réalisée sur la Commune de Virsac. Cette étude n'a pas été annexée au dossier communiqué à la Communauté de Communes. Cette étude permettrait de vérifier que les zones déjà urbanisées sur la Commune de Virsac ne disposent effectivement pas de capacités d'urbanisation encore inexploitées.

- **Sur la création de logements et l'augmentation démographique**

Il est regrettable que le dossier de modification ne présente pas la capacité en construction de logements (y compris en logements sociaux) du secteur « Au Prat » une fois classé en zone 1AU.

Il est également regrettable que le dossier ne présente pas de façon générale l'impact de l'ensemble des projets d'aménagement de zones en cours (liés à la modification simplifiée et à la modification n°1) sur la construction de logements, y compris de logements sociaux.

*En effet, il est rappelé qu'une autre procédure d'évolution du PLU est en cours sur la Commune de Virsac, il s'agit de la procédure de modification simplifiée n°1 (cf rapport n°2017-58)*

Après analyse du projet de modification simplifiée n°1 au regard de la progression démographique il s'avère que l'objectif de progression démographique fixé par le SCOT était respecté :

Les objectifs du SCOT en termes de création de logements se situent entre 196 et 227 logements par an sur l'ensemble du territoire. Les projets d'aménagement sur la commune de Virsac correspondent donc à un peu moins du tiers de cet objectif annuel, alors que la population communale représente 4.5% de la population totale du SCOT du Cubzaguais.

N°2017-59

Envoyé en préfecture le 13/04/2017  
Reçu en préfecture le 13/04/2017  
Affiché le 13/04/2017  
ID : 033-243301223-20170412-201759-DE

Par ailleurs, si on applique aux 61 logements envisagés par la modification simplifiée, le nombre moyen de personnes par ménage (2.31 en 2015) on parvient à un total de **141 habitants supplémentaires**. Si on ajoute ces 141 habitants aux 1056 habitants de Virsac au dernier recensement on parvient à un total de **1197 habitants, soit seulement 43 habitants de moins que l'objectif fixé dans le SCOT pour la commune de Virsac en 2025. Il serait donc nécessaire de disposer du nombre de logements potentiellement créés sur le secteur « au Prat » pour finaliser cette analyse.**

- **Sur la création de logements et la proportion de logements sociaux**

En 2013, la commune de Virsac ne comptait qu'un seul logement social, soit 0.3% de son parc immobilier. Il est rappelé l'objectif fixé dans le SCOT de parvenir à 10% de logements sociaux en 2025.

Si le projet d'aménagement du secteur « Les Jardins du Berdat » prévoit l'aménagement de deux macro-lots destinés à l'habitat social. Le dossier de modification n°1 ne précise pas si le secteur « Au Prat » sera destiné à la création de logements sociaux.

La remarque effectuée au paragraphe précédent, sur l'opportunité de présenter de façon générale, l'impact de l'ensemble des projets d'aménagement en cours sur la construction de logements, y compris de logements sociaux, est également valable sur la problématique des logements sociaux.

Avis de la CCC.

Source : courrier du public - Extrait de la page 8 :

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- ✚ D'émettre un avis défavorable sur le projet de modification du secteur « RIVIERE », celui-ci n'étant pas compatible, à de multiples égards, aux orientations du SCOT du Cubzaguais,
- ✚ D'émettre un avis favorable sur le projet de modification du secteur « AU PRAT », sous réserve que la Commune de Virsac :
  - communique l'étude sur la consommation de l'espace justifiant du fait que les zones 1AU existantes sont complètes.
  - fournisse des éléments complémentaires sur le nombre et la typologie des logements envisagés sur le secteur « Au Prat ».
- ✚ D'émettre un avis favorable sur les trois autres objectifs de la modification n°1 du PLU de Virsac :
  - Modification du règlement graphique des zones A et N par l'identification, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF)
  - création d'un ER sur les espaces boisés au lieu-dit la Garosse,
  - intégration des dispositions de la loi ALUR, de la LAAAF et de la Loi Macron,

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).

La commune de Virsac est incluse dans le périmètre du SCOT du Cubzaguais (approuvé le 12 janvier 2011).

- Concernant les documents de planification.  
Le SCOT.

Il s'impose, dans un rapport de compatibilité au PLU.

Le PLU.

Le PLU doit être compatible avec le SCOT : il doit traduire les objectifs du SCOT à l'échelle communale.

- Concernant l'objet de l'enquête : la modification n°1 du PLU.

La modification ne doit pas porter atteinte aux orientations du PADD du PLU ni réduire des surfaces agricoles ou naturelles au profit de terrains nouvellement constructibles.

L'ouverture d'une zone 2AU nécessite une délibération motivée afin de justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Au regard des pièces du dossier d'enquête, ces deux objets sont réalisés.

- Concernant le dossier de l'enquête (le rapport de présentation) et au regard du PADD.  
La zone 1AUE.

Elle n'impacte pas la totalité de la zone 2AU. La modification de zonage n'entraîne pas un changement d'occupation du sol impactant profondément sa destination initiale (par exemple la constructibilité à destination d'habitat y est toujours proscrite).

Elle s'attache à un projet dont la réalisation opérationnelle est présentée dans le projet de modification n°1.

La zone 1AU.

Au PLU actuel, le périmètre est à destination d'habitat. Sa destination projetée reste inchangée.

- Au regard du courrier du public.

Le public ne pose pas un questionnement, il argumente les avis portés en page 8 de son courrier.

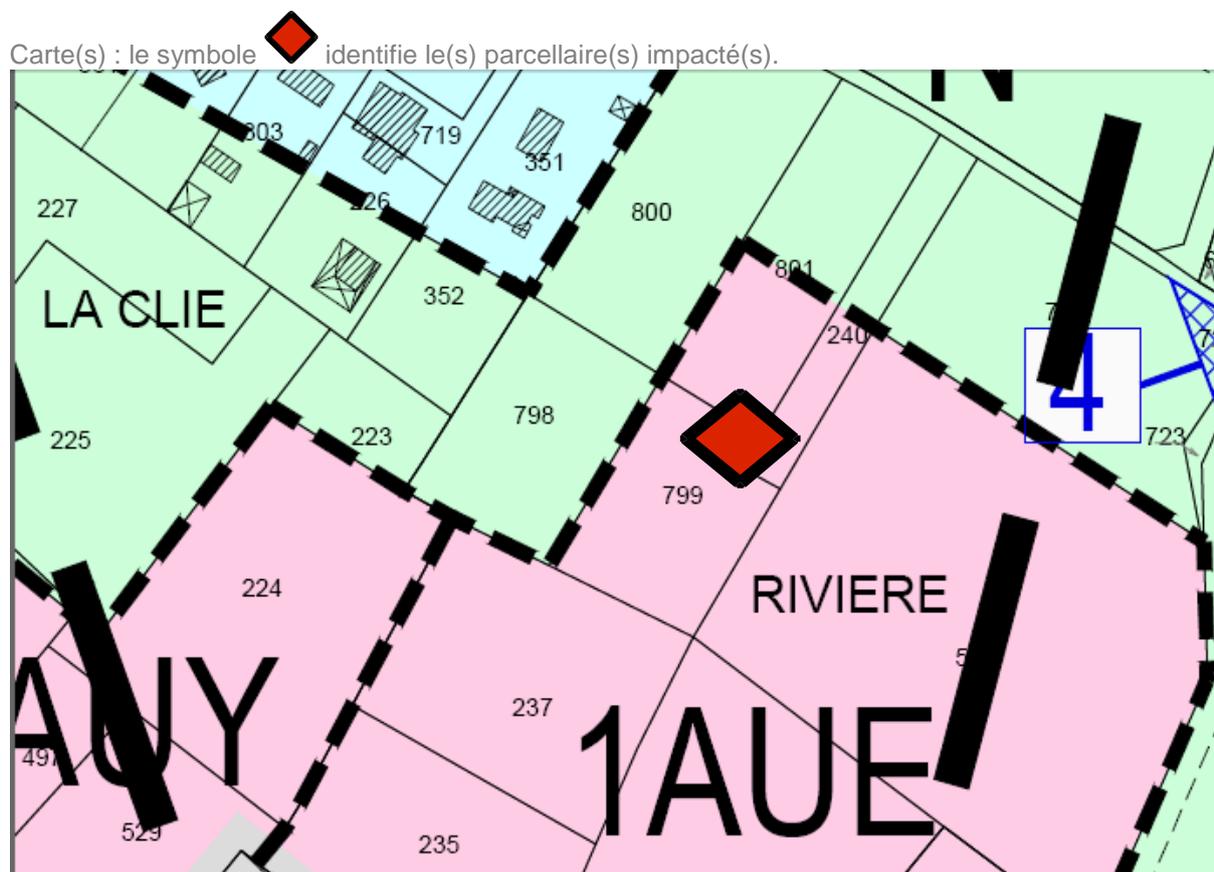
L'observation du public impacte très fortement le projet de modification n°1 du PLU. En ce sens, elle peut être considérée comme une contre-proposition. Par le biais du rapport d'enquête - Chapitre mémoire en réponse - un complément d'information est demandé au porteur du projet.

Par le biais du rapport d'enquête, le courrier du public constitue un « porté à connaissance ».

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire pouvant s'interpréter comme un « porté à connaissance », l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observation n°08-PEYROU-R en date du 28 avril 2017, page(s) 7 du registre.**



Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.  
En relation avec le lieu-dit « Rivière », la zone 1AUE, les parcelles n°801, 240 et 799.  
Le public est propriétaire des parcelles. Il est favorable au zonage proposé.

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).  
Au PLU actuel, les parcelles n° 801 et 240 sont en zones N et 2AU. La totalité de la n°799 en totalité en 2AU.  
Le projet permet au périmètre en zone 1AUE d'être urbanisable sous conditions.  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observation n°09-HENNE-R en date du 28 avril 2017, page(s) 7 du registre.  
Voir aussi observation n°44-HENNE-P en date du 28 avril 2017, page(s) 8 du registre.**

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).  
Voir observation n°01-MEYNARD-R.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.

En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.

Le public a été parent d'élève.

Le public est favorable au projet de lycée. En relation avec la pétition « Pour le projet du lycée privé sur la commune de Virsac »

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).

Voir observation n°01-MEYNARD-R.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observation n°10-GIET-R en date du 28 avril 2017, page(s) 7 du registre.**

**Voir aussi observation n°47-GIET-P en date du 28 avril 2017, page(s) 8 du registre.**

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).

Voir observation n°01-MEYNARD-R.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.

En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.

Le public est favorable au projet de lycée. En relation avec la pétition « Pour le projet du lycée privé sur la commune de Virsac »

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).

Voir observation n°01-MEYNARD-R.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

**Observations relatives à la pétition « Pour le projet du lycée privé sur la commune de Virsac » : 37 signataires, page 8 du registre.**

**11-RIOS-P / 12-MICHENAUD-P / 13-MICHENAUD-P / 14-NAESSENS-P / 15-FEILLON-P / 16-CLEMARES-P / 17-CHAVET-P / 18-VANDOM-P / 19-GARDIEN-P / 20-ZAMBITO-P / 21-GRELON-P / 22-DUBOIS-P / 23-AMARENLT-P / 24-LABATTUT-P / 25-LABATTUT-P / 26-ZERBIB-P / 27-ZERBIB-P / 28-ROBIN-P / 29-PETIT-P / 30-AUFFRET-P / 31-MARTIN-P / 32-PAUMARD-P / 33-LARONCHE-P / 34-LARONCHE-P / 35-LUMON-P / 36-LUMON-P / 37-DALARY SANTAMARIA-P / 38-BERTHIER-P / 39-BRIGADEINO-P / 40-SCHWARTZ-P / 41-CAMERON-P / 42-DELATTRE-P / 43-DETEYSSIÈRE-P / 44-HENNE-P / 45-BOUQUET-P / 46-BOUQUET-P / 47-GIET-P.**

Carte(s) : le symbole  identifie le(s) parcellaire(s) impacté(s).

Voir observation n°01-MEYNARD-R.

Demande(s) et/ou commentaire(s) du public.

En relation avec le lieu-dit « Rivière » et la zone 1AUE.

Le public est favorable au projet de lycée.

Commentaire du commissaire enquêteur (CE).

Voir observation n°01-MEYNARD-R.

**Avis du CE : sans objet (s'agissant d'un commentaire, l'avis du CE n'est pas nécessaire).**

XXXXXXXXXX

#### 4.3 Synthèse.

##### ➤ Périmètre de l'enquête.

Voir rapport d'enquête – Chapitre 2 rappel du projet – Préambule et Objet.

##### ➤ Observations.

###### Climat.

Le public qui s'exprime est informé du projet de modification n°1 du PLU. Par écrit, aucune demande de renseignement n'est enregistrée. Aucun avis du CE n'est nécessaire.

L'observation n°7 constitue un « porté à connaissance ».

###### Localisation et nature.

Les observations se localisent sur 2 périmètres : la zone 1AUE à « Rivière » et dans une moindre mesure la zone 1AU « Au Prat ».

La zone 1AUE à « Rivière » : elle concentre la quasi-totalité des commentaires.

Deux thèmes sont observés : la compatibilité du PLU par rapport au SCOT (la CDC) et le besoin de l'infrastructure (souvent des parents d'élèves).

La compatibilité du PLU par rapport au SCOT : l'urbanisation projetée est commentée sur la justification (le choix de l'échelle communale) et la nature de l'infrastructure (un équipement scolaire par opposition à une vocation artisanale initiale).

La voirie est également commentée (en rapport avec l'accessibilité et qualité de vie).

D'autres publics expriment un besoin d'infrastructure (le lycée généraliste privé) et soulignent la pérennité de l'activité économique. Ces publics sont identifiés comme pouvant résider hors du périmètre communal de Virsac.

La zone 1AU « Au Prat ».

Un thème est observé : la compatibilité du PLU par rapport au SCOT (la CDC).

L'ouverture de la zone 2AU est commentée sur la qualité de l'information apportée (l'augmentation démographique, la typologie des logements, la proportion de logements sociaux ...).

#### **En conclusion.**

L'enquête publique.

Sa vocation « informative » n'a pas d'objet. La majorité du public utilise la procédure comme un « porté à connaissance ».

L'analyse des observations du public dégage :

- Un volet « questionnements » relatifs :

Au rapport hiérarchique des normes sur la notion de « mise en compatibilité » du PLU par rapport au SCOT ;

A la pérennité des activités économiques.

- Un volet « information complémentaire » relatif à la zone 1AU.
- Identifie un besoin en infrastructure scolaire.

## 5. Mémoire en réponse.

## 5. Mémoire en réponse.

La modification n°1 du PLU de la commune de Virsac induit des questionnements. Le commissaire enquêteur remercie les multiples rédacteurs.

## A Questionnements relatifs au DOSSIER

VOLET N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION
<p>1 RAPPEL REGLEMENTAIRE Page 2 « ... le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées ... » Voir aussi « 3.3 Présentation du projet d'aménagement d'une zone d'équipements, de services et de commerces à « Rivière », page 18 « ... les lots 2 et 3 étant à cheval sur les communes de VIRSAC et de SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC ... » <a href="#">1 Quelles sont ces PPA ?</a></p> <p><a href="#">2 Leurs réponses sont-elles jointes au dossier ?</a> Les PPA sont : CDC du Cubzaguais, chambre d'agriculture ; chambre du commerce et de l'industrie, chambre des métiers, conseil départemental, conseil régional et sous-préfecture de Blaye. Le dossier leur a été adressé le 20 février, délai de réponse : un mois. Aucune réponse à ce jour.</p>
<p>2 PROCEDURES ANTERIEURES Page 3 « ... Il s'agit donc de réaliser ici la modification n°1. A noter qu'est menée conjointement à la présente modification, une modification simplifiée n°1 ... ». <a href="#">3 Concernant la modification simplifiée, une information complémentaire est-elle disponible ?</a> Une modification simplifiée a été faite afin de lever une servitude relative aux dispositions de l'article L.151-45 (ancien article L.123-2a) sur les zones 1AUa, 1AUb, et 1AU au « Berdat ».</p>
<p>3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1</p>
<p>3.1 Contexte communal Page 4 « ... la commune de Virsac appartient à la Communauté de Communes du Cubzaguais regroupant 10 Communes depuis décembre 2000 ... » Le site de CCC (cdc-cubzaguais.fr) précise : « La Communauté de Communes du Cubzaguais (CCC), composée de Bourg, Cubzac-les-Ponts, Gauriaguet, Lansac, Mombrier, Peujard, Prignac-et-Marcamps, Pugnac, Saint-André-de-Cubzac, Saint-Gervais, Saint-Laurent-d'Arce, Saint-Trojan, Tauriac, Teuillac, Val-de-Virvée (Aubie et Espessas, Saint-Antoine, Salignac) et Virsac a vu le jour en décembre 2000. <a href="#">Commentaire : le rapport de présentation fait référence à 10 communes.</a> Il s'agit d'une erreur, depuis le 01 janvier 2017, le nouveau périmètre de la communauté des communes comprend 16 communes</p> <p>Page 6 « ... qui a réduit les distances-temps entre le canton et la CUB ... » <a href="#">Commentaire : le rapport de présentation ne fait pas référence à « Bordeaux Métropole ».</a> Il s'agit d'une erreur, il faut comprendre « qui a réduit les distances-temps entre le canton et Bordeaux Métropole »</p>
<p>3.2 Contexte réglementaire <a href="#">Sans commentaire à ce jour.</a></p>
<p>3.3 Présentation du projet d'aménagement d'une zone d'équipements, de services et de commerces à « Rivière » <a href="#">Sans commentaire à ce jour.</a></p>
<p>3.4 Présentation du projet de modification n°1</p>

### Point 1

Classer la partie Ouest de la zone 2AU (zone couvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long ou moyen terme) de « Rivière » en zone 1AUE (zone à urbaniser ouverte à vocation d'équipements, de services et de commerces ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif)

Il s'agit de réaliser un secteur d'activités et d'équipements en accroche de la zone d'activités commerciales de Garosse.

Commentaire : en page 23, le titre porte le lieu-dit « Au Berdat ».

Il s'agit d'une erreur, il faut noter : Lieu-dit « Rivière »

### Point 2

Classer la zone 2AU (zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme) de « Au Prat » en zone 1AU (zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat)

Sans commentaire à ce jour.

### Point 3

Modifier le règlement graphique des zones A et N par l'identification des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination [Loi pour l'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF)]

Sans commentaire à ce jour.

### Point 4

Créer un emplacement réservé (ER n°11) sur les espaces boisés classés au lieu-dit « La Garosse ». Il a pour objectif de « maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de La Garosse ».

Le point 4 consiste à ajouter un ER (hors parcelle n°131) sur la trame EBC.

Sans commentaire à ce jour.

### Point 5

Créer une OAP sur le secteur de « Rivière »

Sans commentaire à ce jour.

### Point 6

Modifier l' OAP sur le secteur de « Au Prat »

Sans commentaire à ce jour.

### Point 7

Créer un règlement écrit pour la nouvelle zone 1AUE

Commentaire : dans la rédaction de l'article 1AUE 1, le « b » est absent (page 36).

Il s'agit d'une erreur, il faut refaire le classement.

Page 39

#### ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### LES FAÇADES

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les nuances des enduits et peintures employés iront des teintes gris ocre au sable jaune. En aucun cas les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

##### LES COUVERTURES

a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

b) Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...)
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

Commentaire : la numérotation semble incorrecte. Il s'agit d'une erreur.

Commentaire concernant les articles 1AUE 15 (obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales) et 1AUE 16 (obligations imposées aux constructions, travaux installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques) : ils sont absents de la rédaction. → car ils ne sont pas modifiés.

Voir aussi 3 Contenu et justification de la modification n°1 – 3.9 Impact du projet sur le règlement : pièce écrite du PLU applicable..

### Point 8

Intégrer les nouvelles dispositions de la loi (ALUR), de la loi (LAAAF) et de la loi Macron dans le règlement écrit (en 5 sous-volets)

Pages 41 et 42

<p>3 - Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif. Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</li> <li>- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</li> <li>- Article 3 : Accès et voirie</li> <li>- Article 4 : Desserte par les réseaux</li> <li>- Article 5 : Caractéristiques des terrains</li> <li>- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</li> <li>- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives</li> <li>- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</li> </ul>	<p>3 - Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif. Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</li> <li>- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</li> <li>- Article 3 : Accès et voirie</li> <li>- Article 4 : Desserte par les réseaux</li> <li>- Article 5 : Caractéristiques des terrains – supprimé.</li> <li>- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</li> <li>- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives</li> <li>- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</li> </ul>
---	---

URBAM : urbanistes dont artisanale qualifiée par l'INPQU  
- 41 -

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 9 : Emprise au sol</li> <li>- Article 10 : Hauteur maximum des constructions</li> <li>- Article 11 : Aspect extérieur</li> <li>- Article 12 : Stationnement</li> <li>- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés</li> <li>- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 9 : Emprise au sol</li> <li>- Article 10 : Hauteur maximum des constructions</li> <li>- Article 11 : Aspect extérieur</li> <li>- Article 12 : Stationnement</li> <li>- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés</li> <li>- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol – supprimé.</li> <li>- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,</li> <li>- Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</li> </ul>

Commentaire : dans la rédaction, 16 articles et non 14 sont cités.

Pages 42 et 43

\*Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de SHON si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts.

Commentaire : la notion de SHON est présente.

Page 45

<p>articles L.421-3 du code de l'urbanisme.</p> <p><b>ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau,</li> <li>b) les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>c) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements seront intégrées au bâtiment d'activité et ne dépasseront pas 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.</li> </ol> <p>[...]</p>	<p>articles L.421-3 du code de l'urbanisme.</p> <p><b>ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>d) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau,</li> <li>e) les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>f) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements seront intégrées au bâtiment d'activité et ne dépasseront pas 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</li> </ol> <p>[...]</p>
--	---

Commentaire : la numérotation semble incorrecte.

Page 47

<p><b>ZONE A</b> <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique. Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'autoroute A10 et la route nationale 10. <b>RAPPELS</b> <b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU</b> a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme. d) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5). f) Certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3 1 du code de l'urbanisme.</p>	<p><b>ZONE A</b> <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique. Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'autoroute A10 et la route nationale 10. <b>RAPPELS</b> <b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU</b> a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme. d) Éléments à préserver au titre de l'article <b>R.151-41 3°</b> : Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5). Certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article <b>L.151-12</b> du code de l'urbanisme.</p>
---	---

Commentaire : la numérotation semble incorrecte.

Page 49

<p><b>ZONE N</b> <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> [...] <b>RAPPELS</b> <b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU</b> a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme. d) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).</p>	<p><b>ZONE N</b> <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> [...] <b>RAPPELS</b> <b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU</b> f) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. g) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. h) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme. i) Éléments à préserver au titre de l'article <b>R.151-41 3°</b> : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. j) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).</p>
--	--

Commentaire : la numérotation semble incorrecte.

3.5 Compatibilité du projet de modification n°1 avec le PADD

[Sans commentaire à ce jour.](#)

3.6 Impact de ces changements sur le bilan des surfaces du PLU applicable

[Sans commentaire à ce jour.](#)

3.7 Impact du projet sur le règlement : pièce graphique du PLU applicable

[Commentaire : faire apparaître les surfaces des ER peut permettre d'améliorer l'information apportée au public.](#)

3.8 Impact du projet sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU applicable

[Sans commentaire à ce jour.](#)

3.9 Impact du projet sur le règlement : pièce écrite du PLU applicable

[Voir 3 Contenu et justification de la modification n°1 – 3.4 Présentation du projet de modification n°1 – point 7 \(créer un règlement écrit pour la nouvelle zone 1AUE.](#)

3.10 Evaluation des incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000

[Sans commentaire à ce jour.](#)

3.11 Analyse de l'ensemble des incidences environnementales de l'évolution du zonage sur l'ensemble des dimensions environnementales qui peuvent être concernées

[Sans commentaire à ce jour.](#)

3.12 Conclusion

[Sans commentaire à ce jour.](#)

4 PIECES MODIFIEES

[Sans commentaire à ce jour.](#)

**VOLET N°2 : PIECES MODIFIEES**

Pièce 1

La pièce est absente.

<p>4 Une information complémentaire est-elle disponible ? <a href="#">Car la pièce n°1 est non modifiée.</a></p>
<p>Pièce 2 La pièce est absente.</p>
<p>5 Une information complémentaire est-elle disponible ? <a href="#">Car la pièce n°2 est non modifiée</a></p>
<p>Pièce 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (extrait) <a href="#">Sans commentaire à ce jour.</a></p>
<p>Pièce 4 REGLEMENT : PIECE ECRITE (extrait) La pièce est décrite comme étant un « extrait ». Cependant la pagination du dossier laisse apparaître des absences. Il s'agit des 19 pages suivantes : 4/6/8/10/12/13/17/19/21/23/24/26/27/34/36/39/40/42/49.</p>
<p>6 Concernant ces sauts numériques, une information est-elle disponible ? <a href="#">Il s'agit simplement des pages modifiées du règlement écrit actuel. Celles qui ne sont pas modifiées ne figurent pas au dossier.</a></p>
<p>Pièce 5 REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE (extrait) <a href="#">Sans commentaire à ce jour.</a></p>

## B Questionnements relatifs au PROJET

VOLET N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION
1 RAPPEL REGLEMENTAIRE <a href="#">Sans commentaire à ce jour.</a>
2 PROCEDURES ANTERIEURES <a href="#">Sans commentaire à ce jour.</a>
3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1
3.1 Contexte communal <a href="#">Sans commentaire à ce jour.</a>
3.2 Contexte réglementaire Pages 9 et 12 « ... La zone 2AUY dite de « Rivière » se compose ... parcelles ... détenues par <b>des</b> propriétaires privés ... » « ... Par conséquent, un programme ... pourrait être mené sur les parcelles ... appartenant à <b>un</b> propriétaire privé ... ». <b>1 Pourquoi ce différentiel ?</b> <b>Il s'agit d'une erreur.</b>
3.3 Présentation du projet d'aménagement d'une zone d'équipements, de services et de commerces à « Rivière » Page 19 L'esquisse du lotissement artisanal fait apparaître le lot n°3 (à destination du lycée) à cheval sur les communes de Virsac et Saint-André-de-Cubzac. <b>2 Le zonage du document d'urbanisme de Saint-André-de-Cubzac permet t-il la réalisation de la partie non bâtie (un équipement de type « parking ») ?</b> <b>Il s'agit d'une esquisse, le projet devra se conformer au document d'urbanisme de Saint-André de Cubzac. Page 19 du rapport de présentation, il est bien noté « Partie non bâtie (sur la commune de Saint-André-de-Cubzac)</b>  <a href="#">Voir aussi point 3.4 – point 7</a>
3.4 Présentation du projet de modification n°1

### Point 1

Classer la partie Ouest de la zone 2AU (zone couvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long ou moyen terme) de « Rivière » en zone 1AUE (zone à urbaniser ouverte à vocation d'équipements, de services et de commerces ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif)

Il s'agit de réaliser un secteur d'activités et d'équipements en accroche de la zone d'activités commerciales de Garosse.



Pourquoi ne pas utiliser entièrement la zone 2AU ?

La parcelle 244 porte 2 bâtiments. Quel est l'usage actuel de ces bâtis ?

1<sup>ère</sup> question : car pour ouvrir une zone 2AU il faut démontrer le besoin. La commune de Virsac a un besoin lié au lycée uniquement.

2<sup>ème</sup> question : il s'agit d'anciens bâtiments agricoles.

### NOTA

En zone 1AUE, l'article 1AUE 1 présente les occupations et utilisations du sols interdites.

### Point 2

Classer la zone 2AU (zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme) de « Au Prat » en zone 1AU (zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat)

Sans commentaire à ce jour.

### Point 3

Modifier le règlement graphique des zones A et N par l'identification des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination [Loi pour l'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF)]

Page 26

« ... Il s'agit de permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés qui n'ont pas de vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de logements notamment pour l'hébergement touristique et de locaux commerciaux liés à l'activité agricole... ».

Concernant la zone N, à la lecture du dossier, certains bâtiments semblent ne pas directement être concernés par cette « phrase de présentation ».

« La Chaume »

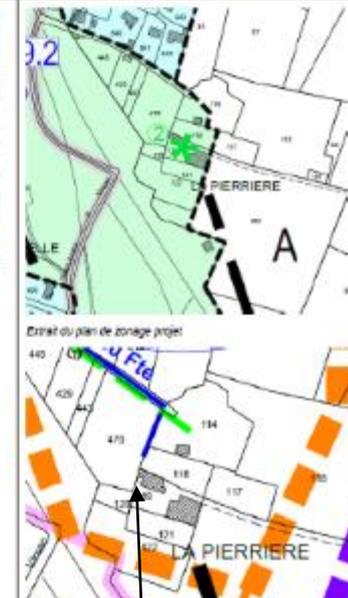
Coordonnées cadastrales et zonage	Photographie	Contraintes s'appliquant au bâtiment recensé (*)
1- Parcelle 69 à « La Chaume » - classement en N :	 <p>Source : Commune</p>	 <p>Extrait du plan de zonage projet</p>

Le périmètre semble porter une piscine.

Le bâtiment concerné par le changement est celui sur lequel il y a la croix.

De quel périmètre parle-t-on ?

« La Pierrière »

Coordonnées cadastrales et zonage	Photographie	Contraintes s'appliquant au bâtiment recensé (*)
2- Parcelle 119 à « La Pierrière » - classement en N :	 <p>Source : Commune</p>	 <p>Extrait du plan de zonage projet</p>

5 Est-il possible de mieux définir cette phrase d'introduction ?

Il n'y a qu'un seul bâtiment concerné par la croix...

6 Les 6 bâtiments ou groupes de bâtiments recensés sont-ils l'objet d'un projet ?

Réponse du demandeur.

#### Point 4

Créer un emplacement réservé (ER n°11) sur les espaces boisés classés au lieu-dit « La Garosse ». Il a pour objectif de « maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de La Garosse ».

Le point 4 consiste à ajouter un ER (hors parcelle n°131) sur la trame EBC.

[Sans commentaire à ce jour.](#)

#### Point 5

Créer une OAP sur le secteur de « Rivière »

[Sans commentaire à ce jour.](#)

#### Point 6

Modifier l' OAP sur le secteur de « Au Prat »

Le point 6 présente une « modification ». L'état au PLU actuel n'est pas présenté. Il est difficile d'appréhender cette « modification ».

[7 Une information complémentaire est-elle possible ? Voir aussi point 3.8 \(impact du projet sur les OAP\)](#)

[Voir bordereau d'intégration](#)

#### Point 7

Créer un règlement écrit pour la nouvelle zone 1AUE

Pages 36 et 37

L' OAP concerne la totalité de la surface de la zone 1AUE. Les constructions sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans l' OAP. Les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

8 Sur l'ensemble de la zone 1AUE, existe-t-il d'autres projets (hors lycée) ?

[Aucune](#)

Page 38

L'article 1AUE 5 (superficie minimale des terrains constructibles) : « ... non réglementé ... ».

9 Si la surface minimale est une notion caduque, pourquoi employer le terme « non réglementé » et non « supprimé » ?

[Réponse du demandeur.](#)

NOTA

[La rédaction présentée ne mentionne pas le point 8.2 : actualisation \(sur chaque zone, intégrer des obligations en matière de communications électroniques\)](#)

#### Point 8

Intégrer les nouvelles dispositions de la loi (ALUR), de la loi (LAAAF) et de la loi Macron dans le règlement écrit (en 5 sous-volets)

Page 44

#### ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

##### LES CLOTURES

- Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.
- Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale. Dans le cas où la clôture est constituée exclusivement d'un mur plein, sa hauteur maximale est ramenée à 1,40 mètre.  
Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.
- Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

[...]

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

#### ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

##### LES CLOTURES

- Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.
- Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale. Dans le cas où la clôture est constituée exclusivement d'un mur plein, sa hauteur maximale est ramenée à 1,40 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

- Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

[...]

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Commentaire : un paragraphe est déplacé sans modifier la nature du texte initial. → demande de la commune pour plus de clarté.

Page 48

Non réglementé.	Supprimé.
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. [...]	ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application des articles L.111-6, L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10 du code de l'urbanisme. [...]
URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU - 48 -	

⇒ Nouvelle codification : entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le point 8 ne porte pas sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone A .

10 Une information complémentaire est-elle possible ? Voir aussi page 51 – article N6.

→ l'intégration des lois AAF et Macron induit l'obligation de réglementer la densité, la hauteur, les implantations cf. code de l'urbanisme

Page 49

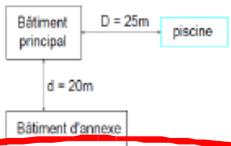
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur à l'égout est fixée à 8 m soit R+1 pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à 10 m pour les autres bâtiments, hauteur au faîtage. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc.).	ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur à l'égout est fixée à 8 m soit R+1 pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à 10 m pour les autres bâtiments (hors annexe), hauteur au faîtage. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc.). 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 3 mètres.
---	--

Le point 8 ne porte pas sur la hauteur maximale des constructions en zone A .

11 Une information complémentaire est-elle possible ? Voir aussi page 51 – article N10.

→ l'intégration des lois AAF et Macron induit l'obligation de réglementer la densité, la hauteur, les implantations cf. code de l'urbanisme

Page 50

<p>existantes, tels que garages, remises, abris.</p> <p>- 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.</p> <p>En secteur NE, sont seulement autorisés :</p> <p>- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>- 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.</p>	<p>qu'une solution existe pour l'assainissement.</p> <p>6. L'extension de bâtiments d'habitation existants. 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.</p> <p>7. Les annexes aux constructions à usage d'habitation. 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 :</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>8. 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.</p> <p>En secteur NE, sont seulement autorisés :</p> <p>- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>- 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.</p>
---	--

Le point 8 ne porte pas sur la reconstruction des bâtiments en cas de destruction accidentelle en zone N article N2).

12 Une information complémentaire est-elle possible ?

→ l'intégration des lois AAF et Macron induit l'obligation de réglementer la densité, la hauteur, les implantations cf. code de l'urbanisme

3.5 Compatibilité du projet de modification n°1 avec le PADD

Page 55



**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac.**  
**Enquête publique réalisée du lundi 27 mars 2017 au vendredi 28 avril 2017.**

**Légende**

- Voie de desserte principale à double-sens de la zone à créer
- Voie de desserte principale à sens unique de la zone à créer
- Principe d'implantation des constructions et d'implantation des batiments
- Place centrale de chaque lot
- Haie végétale de moyenne ligne d'essences locales à créer (largeur minimale = 5m)

Classement : Zone IAU

**Situation générale**

**Lieu-dit : "Au Prat"**

**Principe d'aménagement :**

- Densification du quartier d'habitat à long terme par l'accueil d'une ou plusieurs opérations.
- Il s'agit de faciliter et d'optimiser l'urbanisation complémentaire de ce quartier résidentiel.

**Eléments de programmation :**

- Il s'agit de permettre la création d'une voie de desserte commune aux opérations au nord, de créer un accès au sud pour desservir une petite opération isolée.
- Par ailleurs, au sud, un principe d'implantation des constructions avec un accès commun et une orientation des façades imposée est proposée.

**Profil AA**

Principe de la voie de desserte principale en double-sens à créer

**Profil BB**

Principe de la voie de desserte principale à sens unique à créer

Il s'agit de prévoir le stationnement sur chaque lot par la mise en oeuvre d'un parking de midi pour 2 véhicules de front :



Concernant l'OAP « Au Prat », la voie de desserte principale à sens unique de la zone à créer .

15 Deux options sont présentées. Une information complémentaire est-elle possible ?

C'est 2 options correspondent à deux propriétés foncières → les négociations foncières permettront de décider qu'elle option retenir.

Pièce 4 REGLEMENT : PIECE ECRITE (extrait)

[Sans commentaire à ce jour.](#)

Pièce 5 REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE (extrait)

[Sans commentaire à ce jour.](#)

## C Questionnements DIVERS

Concertation préalable

1 Une information complémentaire est-elle disponible (bilan ...) ?

En modification la concertation n'est pas obligatoire. Le code de l'urbanisme ne prévoit d'arrêt du dossier tirant le bilan de la concertation.

Notice explicative

2 Afin d'améliorer l'information apportée au public, est-il possible de joindre au dossier d'enquête une « notice explicative » ou un « résumé non technique » ?

**Voir bordereau d'intégration**

VOLET N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1 - 3.4 Présentation du projet de modification n°1

### Point 4

Page 32

« ... Lors de l'élaboration du PLU actuellement applicable, le porter à connaissance de l'Etat, en page 27, précisait que « Au vu du faible taux de boisement, la Commune devra porter un intérêt particulier au maintien et à la reconstitution d'éléments boisés (arbres isolés, haies, boqueteaux, ...) constitutifs de la trame verte » ... ».

3 Afin d'améliorer l'information apportée au public, est-il possible d'annexer au dossier d'enquête le « porter à connaissance de l'Etat » ?

**Voir bordereau d'intégration**

« ... Or, il s'avère que le dispositif Espace Boisé Classé n'est pas suffisamment efficace pour protéger ce poumon vert constitué principalement de pins. Des défrichements (sans autorisation) sont en effet constatés, la Commune lance des procédures administratives qui ne donnent lieu à aucune action (pas d'obligation de remise en état ou d'amendes) ... ».

4 Afin d'améliorer l'information apportée au public, est-il possible de compléter (surfaces ...) ?

**Voir bordereau d'intégration**

VOLET N°2 : PIECES MODIFIEES

Sans commentaire à ce jour.

## D Questionnements ISSUS DU PUBLIC ET/OU DES PERSONNES PUBLIQUES

Concernant la contre-proposition qui doit être examinée par le demandeur.

Elle résulte de l'analyse de l'observation n°7 (identique à l'avis de la Personne Publique (PP) « CDC du Cubzaguais »). Elle est relative à l'avis défavorable sur le projet de modification du secteur « RIVIERE ».

**Ce point est jugé par la CDC comme étant incompatible avec les orientations du SCOT :**

- La focale d'analyse et de justification du projet devrait être à l'échelle du bassin de vie.
- Le changement de destination de 2,5 ha est néfaste au dynamisme de certaines filières artisanales et industrielles.
- La qualité de vie des utilisateurs du lycée peut être troublée par l'accessibilité et le positionnement de la zone.

Cet avis constitue une contre-proposition puisqu'il impacte totalement ou partiellement les points n° :

1 (modification de zonage de 2AUY en 1AUE),

5 (création de l'OAP de la zone 1AUE),

7 (création d'un règlement écrit pour la zone 1AUE).

1 Concernant la compatibilité SCOT/PLU, une information complémentaire est-elle disponible ?

- Concernant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

- o Il s'agit d'un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour le territoire ;
- o Dans le Document d'Orientations Générales du SCOT du Cubzaguais, page 2, il est noté « *En effet, le SCOT – sauf lorsqu'il « détermine des sites naturels ou urbains à protéger » - définit des orientations, fixe des objectifs, détermine des grands projets d'équipement et de services, mais agit essentiellement indirectement au travers de la mise en comptabilité des documents d'urbanisme comme les PLU* » ;
- o Dans le DOG du SCOT du Cubzaguais, page 3, il est écrit « *Le Schéma de Cohérence Territoriale et son Document d'Orientation Générales doivent respecter le principe de subsidiarité : il ne définit que les grandes orientations et laisse une grande liberté aux communes dans l'élaboration de leur documents d'urbanisme* »
- o A la même page, concernant la définition du mot compatibilité, il est dit « *ne pas être contradictoire avec les orientations du SCOT : au contraire de la conformité, laisse le choix entre diverses solutions possibles pour parvenir à un objectif du SCOT* »
- o Sur ces bases-là, le SCOT du Cubzaguais a été approuvé le 12 janvier 2011 et modifié le 27 avril 2011.

- concernant la compatibilité SCOT/PLU de Virsac :

- o Le 27 octobre 2011, après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire de la communauté de Communes du Cubzaguais a décidé à l'unanimité de donner un avis favorable au projet de P.L.U. arrêté de la Commune de VIRSAC en précisant : « *Dans ce cadre, le projet de P.L.U. est compatible avec le SCOT du Cubzaguais. Le projet de P.L.U. est construit autour de deux axes parfaitement cohérents par rapport aux orientations du SCOT* ».
- o Ceci est réaffirmé dans la délibération du 30 novembre 2016, votée à l'unanimité, concernant l'analyse des résultats de l'application du SCOT où il est dit que seuls cinq PLU ont fait l'objet d'une révision et d'une mise en compatibilité avec le SCOT dont la commune de VIRSAC avec un PLU révisé le 17 février 2015.
- o Donc suivant l'avis de la CC du Cubzaguais du 12 avril 2017, il n'y a que le projet sur le secteur de « Riviere » de la modification n°1 du PLU de Virsac, qui rendrait incompatible ce document avec le SCOT du Cubzaguais par rapports aux points suivants :
  - La focale d'analyse et de justification du projet devrait être à l'échelle du bassin de vie.
  - Le changement de destination de 2.5 ha est néfaste au dynamisme de certaines filières artisanales et industrielles.
  - La qualité de vie des utilisateurs du lycée peut être troublée par l'accessibilité et le positionnement de la zone.

A cela la municipalité répond :

- Concernant l'analyse et la justification du projet à l'échelle de bassin de vie :

- o Cette zone en 2 AUY a été justifiée et approuvée lors de la constitution du PLU de Virsac (24 mai 2012). Cette zone a été notée comme un secteur à développement économique en lien avec la politique d'agglomération.
- o Le projet présenté qui n'occupe qu'une partie de la zone, a le double avantage de représenter un projet à développement économique par sa qualité de projet privé et d'apporter un intérêt public par son activité d'établissement d'enseignement.

- Il répond pleinement aux orientations notées dans le SCOT du Cubzaguais, page 52 du DOG au chapitre : Répondre aux besoins des populations spécifiques, paragraphe : éducation, il est écrit « *au regard des prévisions démographiques sur le territoire, la Communauté de Communes en lien avec ses partenaires (Département et Région) envisage une augmentation des capacités d'accueil des collèges et des lycées. De plus, le SCOT préconise que les élèves des communes membres du SCOT soient orientés sur les établissements secondaires implantés sur le territoire* »
- Cet équipement structurant est bien pensé en lien avec la politique d'agglomération, ce n'est pas un équipement communal car il a un rayonnement à l'échelle d'un territoire supra communal.
- Sa justification entre bien dans le PADD du PLU comme noté dans la modification n°1 du PLU page 57, il est écrit : Permettre un développement économique en lien avec la politique d'agglomération.
- Le projet est donc compatible avec le SCOT du Cubzaguais.
- Concernant le changement de destination qui serait néfaste au dynamisme de certaines filières artisanales et industrielles :
  - Une zone 1AUE est, comme une zone 1AUY, une zone à vocation dominante d'accueil d'activités économiques. La zone 1AUE favorise plutôt un secteur commercial et plutôt un secteur industriel pour la zone 1AUY. Au regard de la proximité d'un tissu urbain sur la partie Ouest de la zone et compte tenu qu'une activité commerciale génère moins de nuisances qu'une activité industrielle, la municipalité privilégie une zone 1AUE.
  - En terme de surface occupée par le projet du lycée (2.5 ha) au détriment d'artisans du secteur qui pourraient s'installer ; la municipalité tient à préciser qu'il faut considérer cette surface au regard de la surface totale des sites d'activités prévus dans le SCOT du Cubzaguais qui est de plus de 170 ha et largement disponibles à ce jour. Sur la commune de Virsac, une zone 1AUY aux abords de la RN 10 côté Saint Antoine d'une surface totale de 3.27 ha dont 0.83 ha de superficies libres de constructions depuis la création du PLU est disponible sans qu'aucun artisan n'est fait de demande d'implantation à ce jour.
  - Au regard des 2.5 ha qui pourraient être occupés par des artisans ayant des activités créatrices d'emplois, la municipalité tient à préciser que le projet du lycée est également un projet créateur d'emplois directs (dans les mêmes proportions qu'un artisan ou un industriel), mais également d'emplois induits au regard de l'importance de l'investissement.
  - Le projet n'est donc pas néfaste au dynamisme de filières artisanales et industrielles, il participe à l'objectif du SCOT du Cubzaguais en termes de création d'emplois.
- Concernant la qualité des utilisateurs du lycée qui pourrait être troublée par l'accessibilité et le positionnement de la zone.
  - La situation d'un lycée doit répondre en priorité à une problématique de transport, à ce titre-là, la zone est particulièrement bien située, avec la proximité immédiate d'axes routiers importants et un calibrage de la voirie adéquat.
  - L'implantation d'un établissement de ce type réduirait l'évasion scolaire très forte sur notre territoire et réduirait donc les temps de trajets importants pour un nombre conséquent d'élèves. On peut donc dire que la qualité des utilisateurs s'en trouverait améliorée.
  - D'autre part et suivant le positionnement géographique des personnes ayant participé à l'enquête publique, on peut dire que l'emplacement de la zone est au cœur du bassin de vie des habitants intéressés par une telle structure.

Néanmoins, dans le cas où le commissaire enquêteur serez amenée à conseiller de revoir le classement de la zone, la municipalité aimerait pouvoir garder un regard sur l'aménagement de celle-ci pour les parties dont elle ne connaît pas les projets. La municipalité aimerait apporter à la modification n°1 les dispositions de l'article L.151-41 5 pour partie sur la zone « la rivière » qui dit :

*«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : ...*

*Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »*

Cette servitude permettrait à la municipalité de s'assurer que les projets soient compatibles avec la proximité du tissu urbain sur la partie Ouest de la zone.

Cette disposition a cependant l'inconvénient de contraindre à une procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme pour permettre la réalisation ultérieure du projet. Le temps demandé pour réaliser cette modification peut compromettre le projet.

Néanmoins, la municipalité pense que c'est la seule alternative au classement en zone 1AUE et garantir ainsi la compatibilité des projets avec l'environnement urbain à proximité de cette zone.

<p>En relation avec l'observation n°7 (identique à l'avis de la PP « CDC du Cubzaguais »). Elle est relative à l'avis favorable sur le projet de modification du secteur « AU PRAT », sous réserve que la Commune de Virsac :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- communique l'étude sur la consommation de l'espace justifiant du fait que les zones 1AU existantes sont complètes,</li><li>- fournisse des éléments complémentaires sur le nombre et la typologie des logements envisagés sur le secteur « Au Prat ».</li></ul> <p>2 Concernant les éléments complémentaires sur le nombre et la typologie des logements envisagés sur le secteur « Au Prat », une information complémentaire est-elle disponible ?</p> <p>8 à 10 pavillons individuels.</p>
<p>En relation avec l'observation n°7 (identique à l'avis de la PP « CDC du Cubzaguais »).</p> <p>Page 2, extrait.</p> <p>« ... Par courrier en date du 14 mars 2017, elle [la commune de Virsac] lui a également transmis la copie de la délibération n°2017-3-5 en date du 7 mars 2017, celle-ci annulant et remplaçant la délibération n°2016-8-7 en date du 8 novembre 2016, cette dernière n'ayant pas été transmise à la Communauté de Communes ... ».</p> <p>3 Concernant cette pièce, une information complémentaire est-elle disponible ?</p> <p>La procédure de modification a été suivie suivant les Articles L. 153-36 à 153-44 du CU.</p>
<p>En relation avec la PP « Conseil départemental ». En relation avec la voirie départementale et la zone 1AUE.</p> <p>Extrait.</p> <p>« ... Par conséquent, il conviendrait de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de préciser que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le trafic de la zone d'activité créée sera orientée exclusivement par le sud, vers le giratoire situé sur la commune de Saint-André-de-Cubzac et la RD1010,</li><li>- la sécurisation du carrefour d'accès à la zone d'activité prenne en compte l'impossibilité de circuler vers le nord pour les poids-lourds.</li></ul> <p>4 Concernant cette observation, une information complémentaire est-elle disponible ?</p> <p>Ces deux points seront ajoutés à l'OAP avant approbation.</p>
<p>En relation avec la pétition « Pour le projet du lycée privé sur la commune de Virsac ».</p> <p>Le revers du feuillet, l'en-tête porte le blason de la mairie de Virsac.</p> <p>5 Une information complémentaire est-elle disponible ?</p> <p>Le 18/04 après-midi, de nombreuses personnes sont venues pour signer en soutien au projet du lycée suite à un mèl de la présidente des parents d'élèves du collège Sainte Marie.</p> <p>Comme aucun support n'avait été déposé en mairie pour recueillir les signatures,</p> <p>Madame le Maire a demandé au secrétariat d'établir un tableau sur un feuillet à mettre à disposition des personnes.</p>

Etude sur la consommation de l'espace.

Département de la Gironde

Commune de **VIRSAC**

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

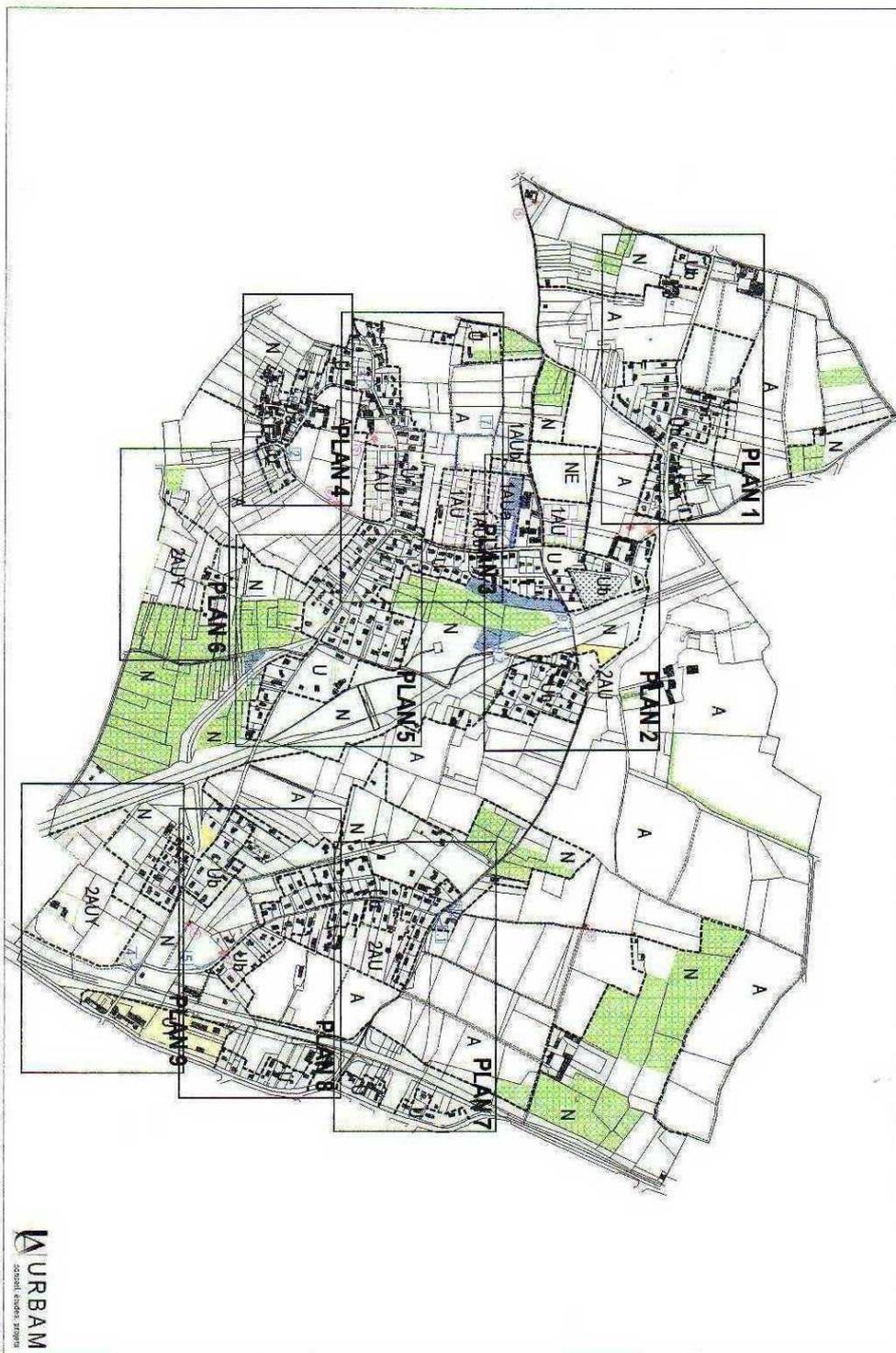


Étude sur la consommation  
de l'espace justifiant du fait  
que les zones AU existantes  
sont complètes

Plan Local d'Urbanisme	Modification Simplifiée	Modification
Approuvé le Mai 2012	Modification Simplifiée n°1 approuvée le .....	Modification n°1 approuvée le .....

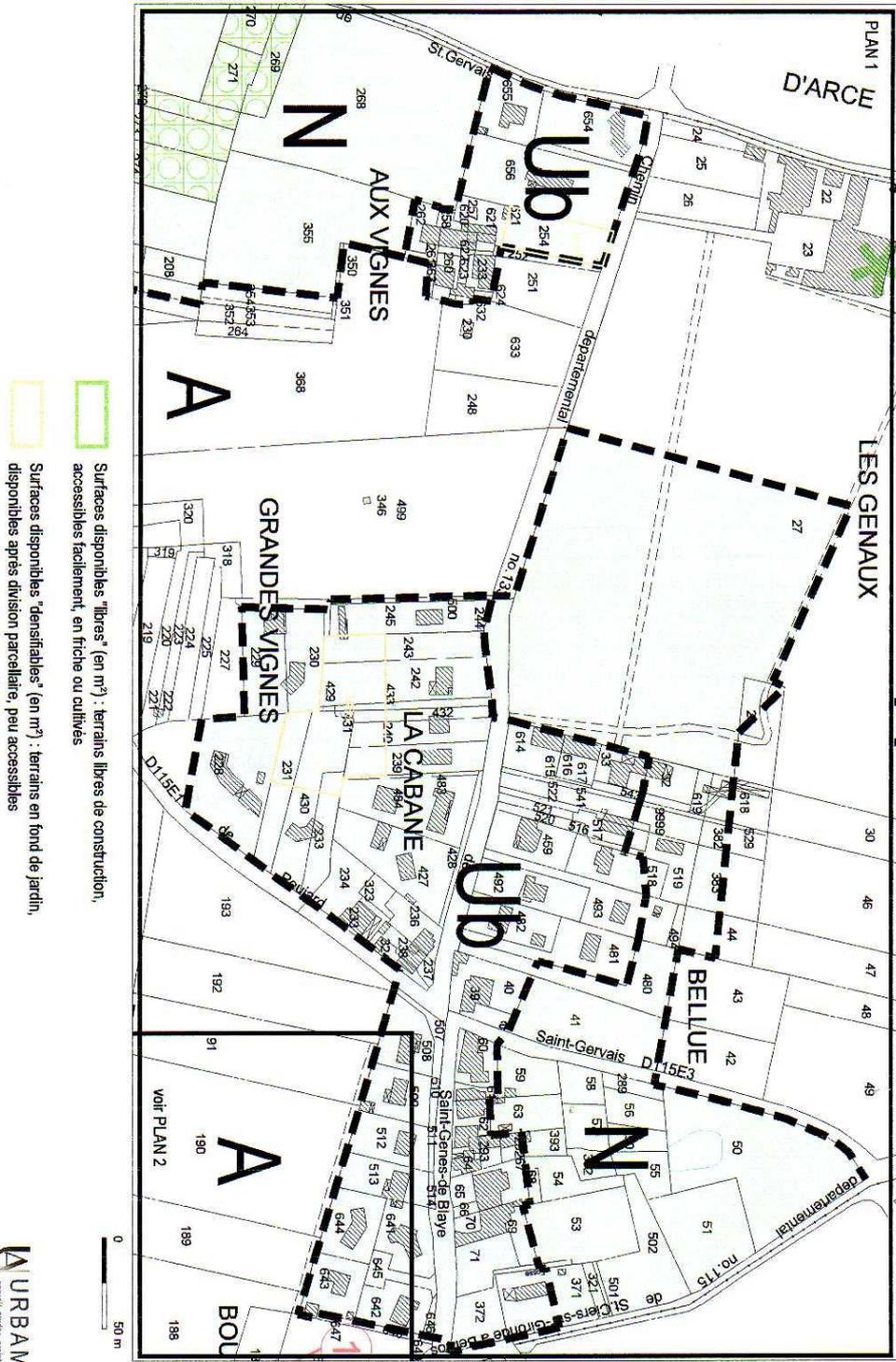
**LA URBAM**  
conseil, études, projets

Agence LEBAM  
Siège social : 24-26 rue de Narbonne-33000 CAUENAC - Etablissement  
secondaire - Parc Mirail - 3316303 15 allée des Acis - 33700 MÉRIGNAC  
Tel : 05 56 48 48 28 - Fax : 05 56 48 48 22 - 00351 022 54 03 41 - 30  
WWW.LEBAM.FR  
SARL URBAM Capital 630 000 € - 44871108 - 81677445 130 048 00 005 - TVA  
N°2030724044 - 443144316268



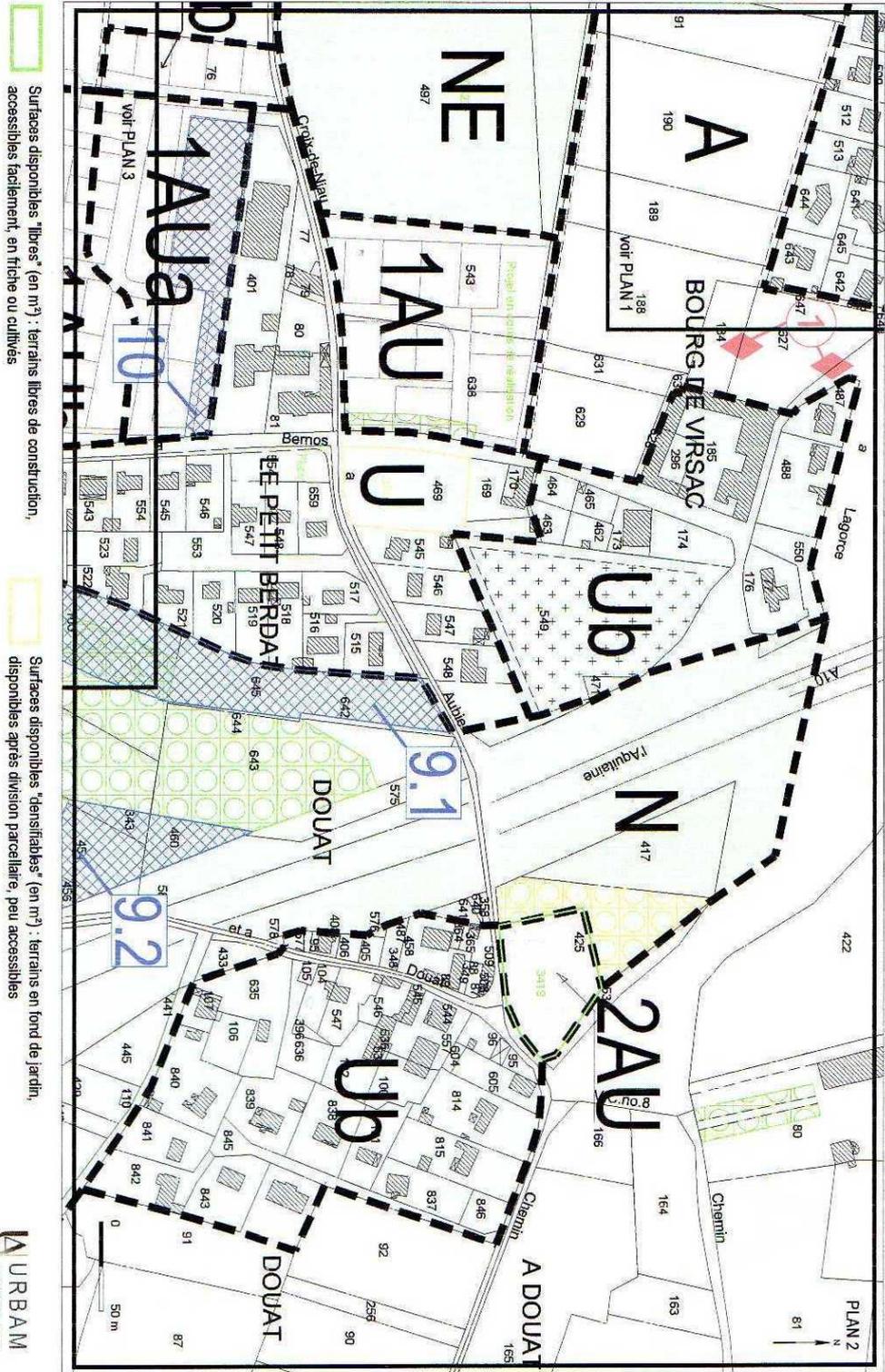
LOCALISATION DES PLANS



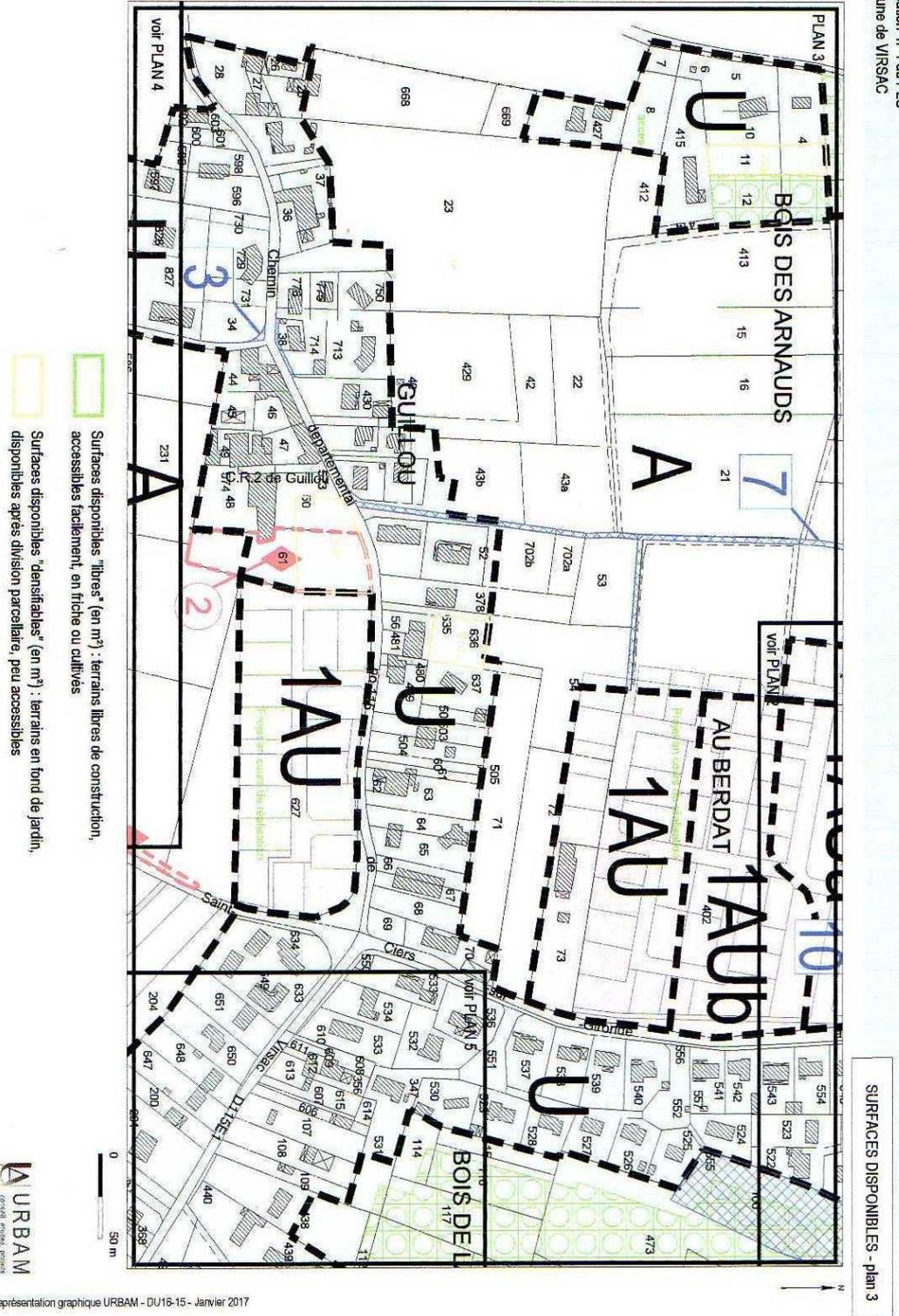


Représentation graphique URBAM - DU16-15 - Janvier 2017



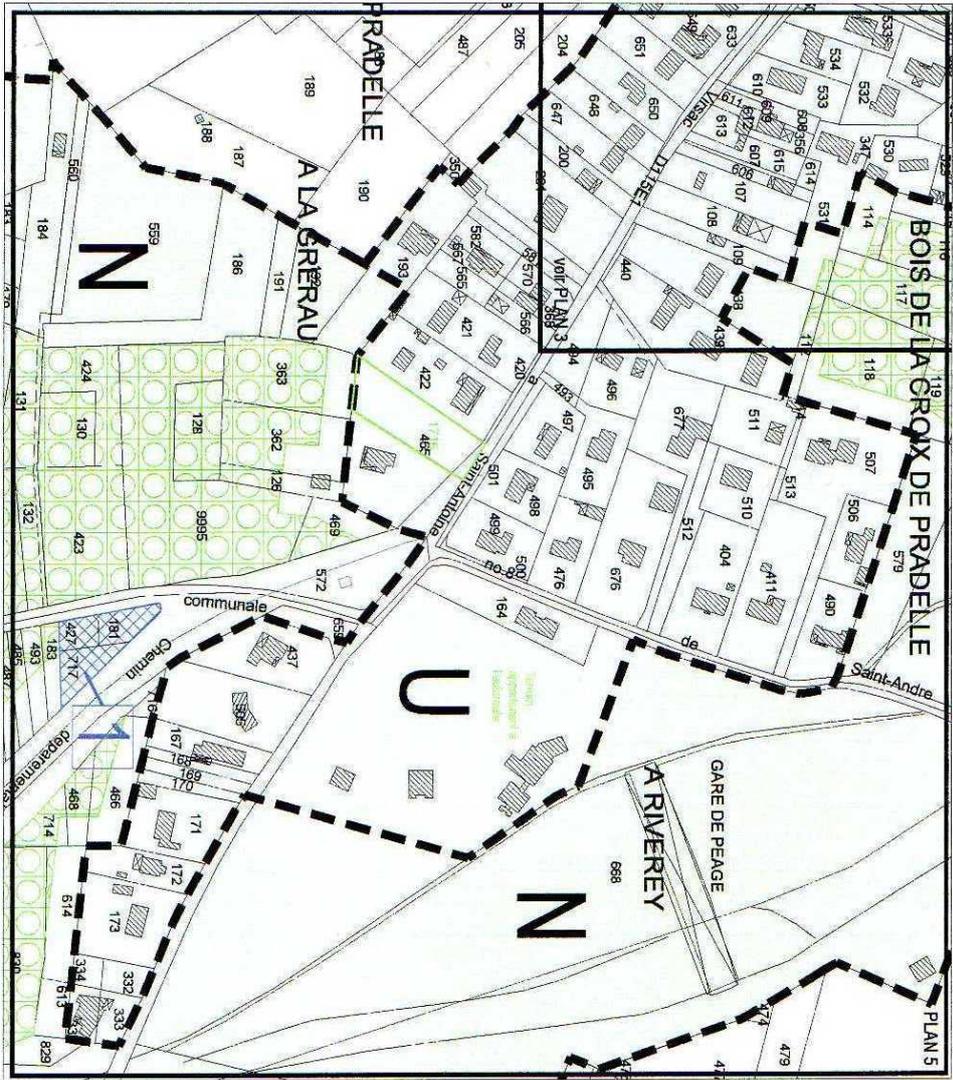


Représentation graphique URBAM - DU18-15 - Janvier 2017





-  Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : terrains libres de construction, accessibles facilement, en fiches ou cultives
-  Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : terrains en tond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

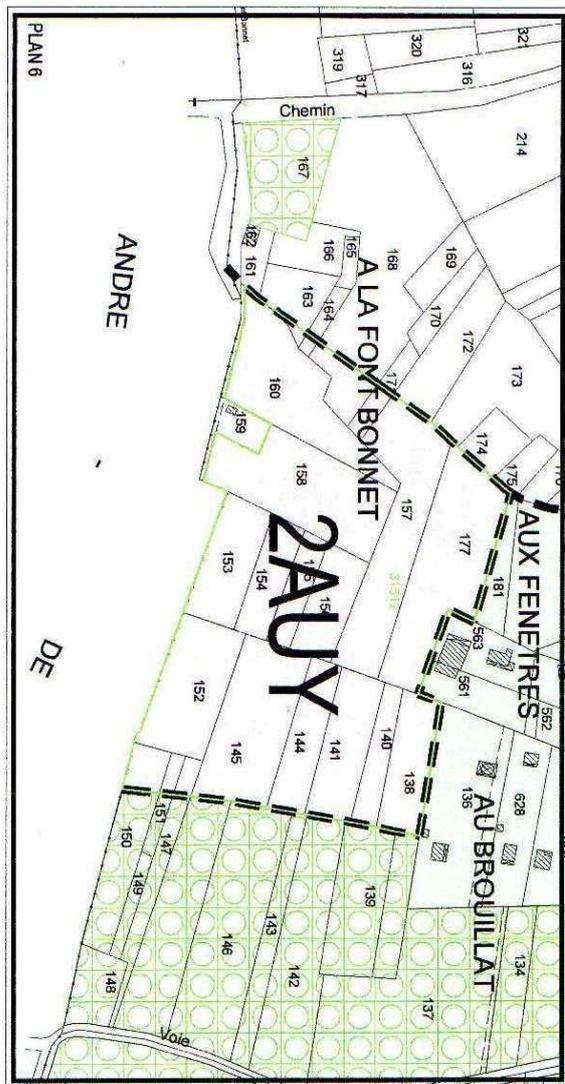


SURFACES DISPONIBLES - plan 5



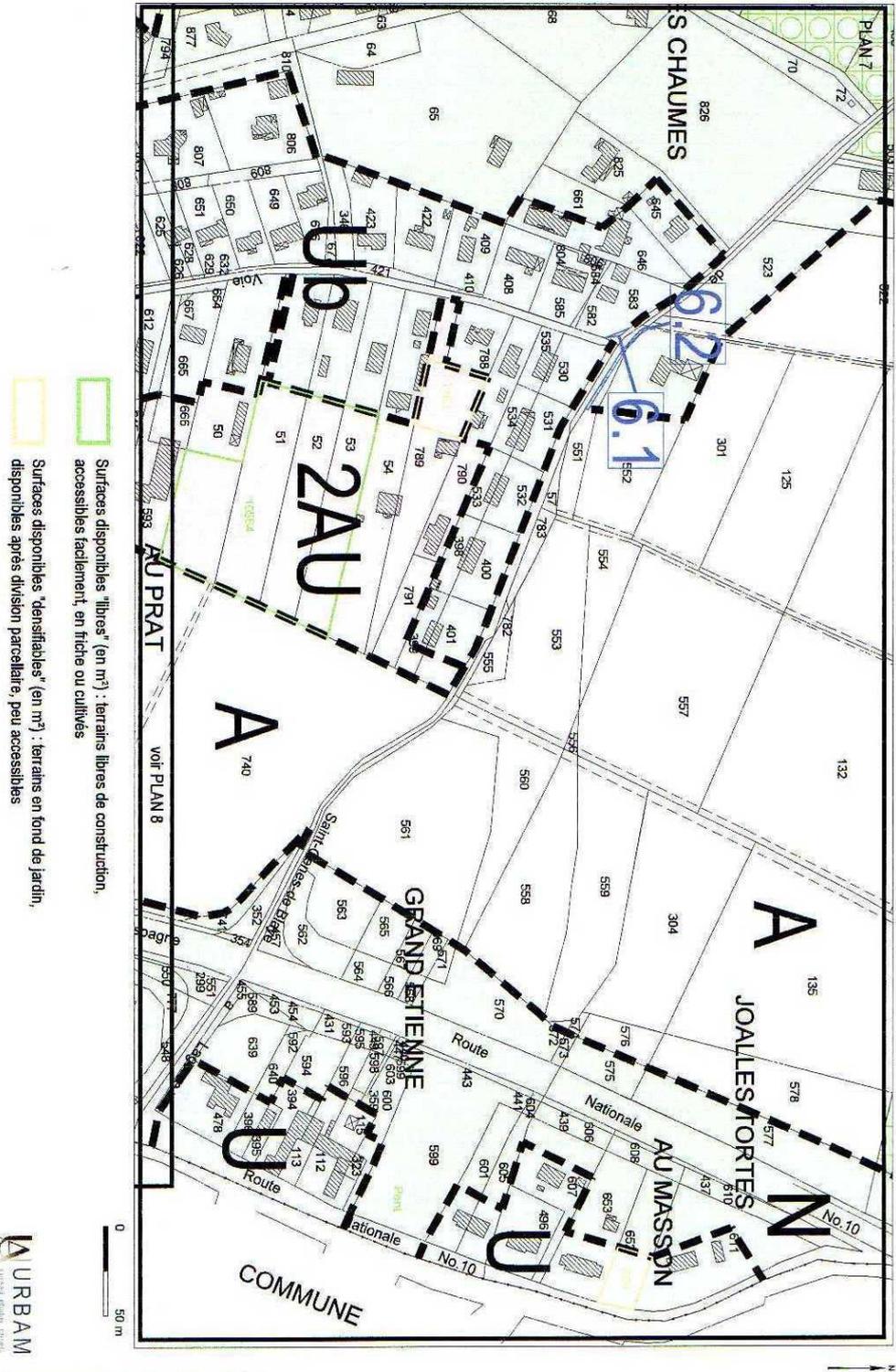
Représentation graphique URBAM - DU18-15 - Janvier 2017

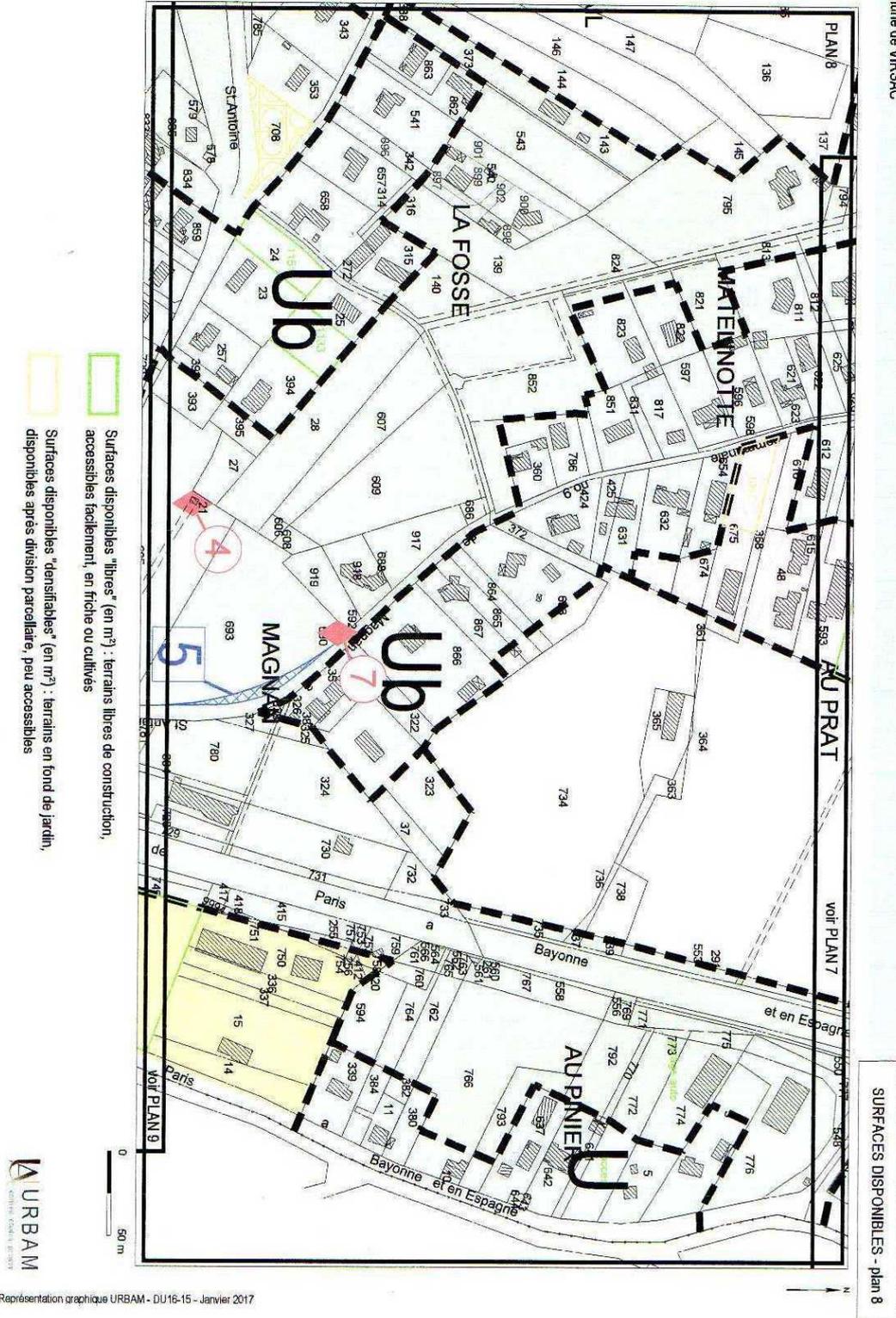
SURFACES DISPONIBLES - plan 6



-  Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : terrains libres de construction, accessibles facilement, en friche ou cultivés
-  Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

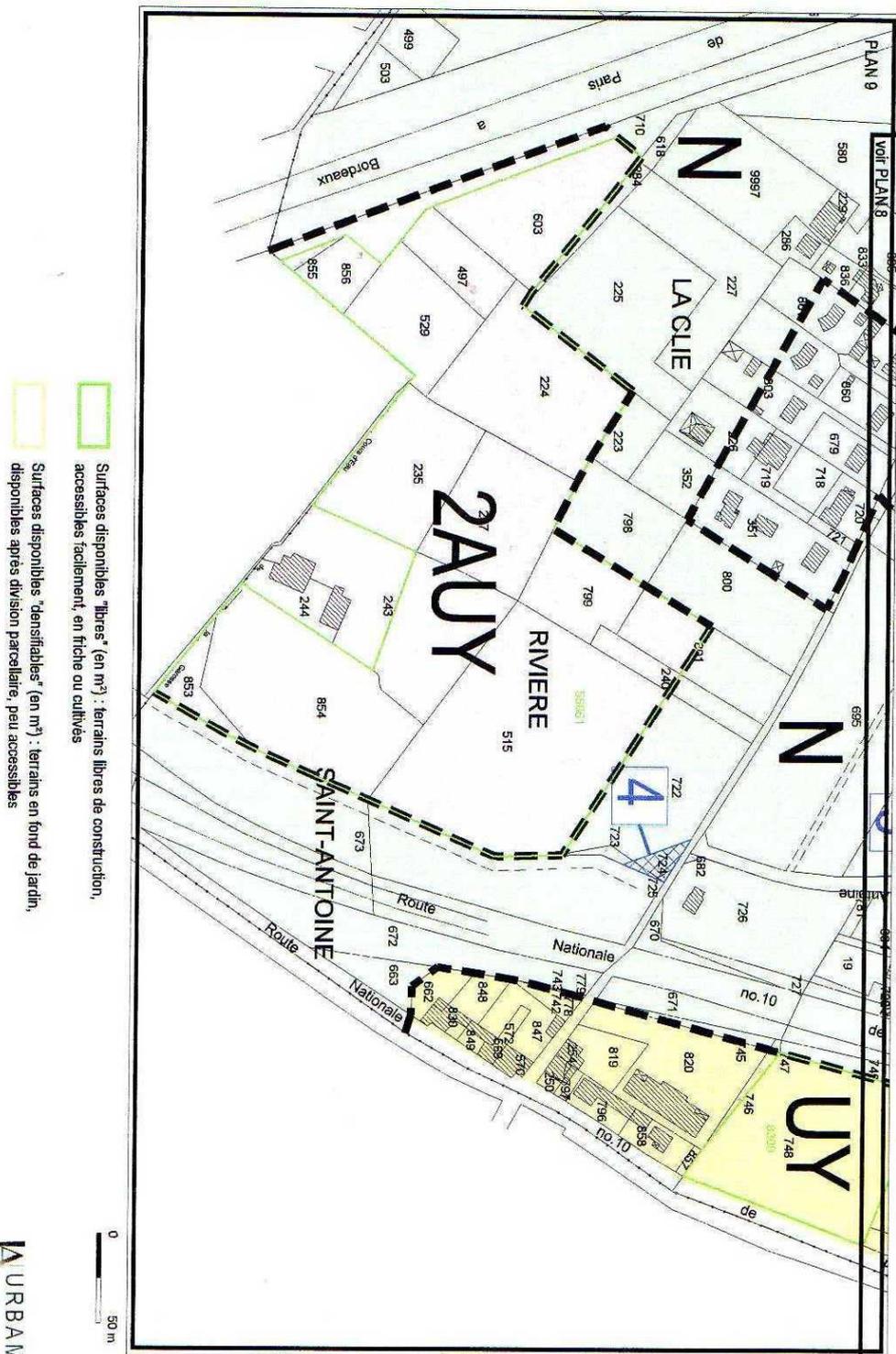






SURFACES DISPONIBLES - plan 8

SURFACES DISPONIBLES - plan 9



- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : terrains libres de construction, accessibles facilement, en fiche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles



## 6. Conclusions du commissaire enquêteur.

## 6. Conclusions du commissaire enquêteur.

- Vu la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux n°E1700030/33 en date du 21 février 2017 désignant le commissaire enquêteur.
- Vu l'arrêté municipal n°13/2017 en date du 09 mars 2017 prescrivant une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Virsac.
- Vu les textes visés par ces pièces.
- Vu l'article 6 de l'arrêté municipal n°13/2017 au terme duquel la clôture de l'enquête publique se traduira par l'avis établi par le commissaire enquêteur.
- Vu l'article 8 de cet arrêté définissant les modalités de la publicité de l'enquête.
- Vu le rapport ci-joint rendant compte du déroulement de l'enquête et de l'examen des observations recueillies.

Après une étude approfondie du dossier suivi d'une réunion avec le demandeur pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ;

Après avoir reçu en mairie, au cours des 3 permanences, le public concerné par l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Virsac, venu consulter le dossier et pour certaines personnes inscrire des observations ;

Après avoir, une fois les permanences terminées, communiqué au demandeur les différentes observations recueillies ;

- 1 Compte tenu que la commune de Virsac est compétente en matière d'urbanisme.
- 2 Compte tenu de l'objet de l'enquête.
- 3 Compte tenu que cet objet n'impacte pas notablement l'économie générale du PADD du PLU.
- 4 Compte tenu que la publicité a été respectée.
- 5 Compte tenu que l'affichage a été maintenu tout au long de l'enquête.
- 6 Compte tenu de la durée de 33 jours consécutifs.
- 7 Compte tenu que le dossier d'enquête comprend : voir chapitre 3 – Déroulement de l'enquête.
- 8 Compte tenu que certaines pièces du dossier méritent une relecture et/ou une actualisation.
- 9 Compte tenu que cette démarche ne constitue pas une ré-écriture du dossier et donc ne dénature pas l'information apportée au public.
- 10 Compte tenu que certaines pièces identifiées font l'objet d'un bordereau (car ajoutées en cours d'enquête).
- 11 Compte tenu que cette démarche ne constitue pas une ré-écriture du dossier et donc améliore l'information apportée au public.
- 12 Compte tenu que l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales.
- 13 Compte tenu qu'au cours des 3 permanences, 3 personnes sont reçues.
- 14 Compte tenu que 47 observations sont reçues.

15 Compte tenu que parmi ces 47 observations, 37 sont issues de la pétition « Pour le projet du lycée privé sur la commune de Virsac ».

16 Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées et/ou Consultées.

17 Compte tenu que l'enquête distingue :

L'enquête publique.

Sa vocation « informative » n'a pas d'objet. La majorité du public utilise la procédure comme un « porté à connaissance ».

L'analyse des observations du public dégage :

- Un volet « questionnements » relatifs :

Au rapport hiérarchique des normes sur la notion de « mise en compatibilité » du PLU par rapport au SCOT ;

A la pérennité des activités économiques.

- Un volet « information complémentaire » relatif à la zone 1AU.

- Identifie un besoin en infrastructure scolaire.

18 Compte tenu que les réponses apportées dans le mémoire demandé sont d'une grande qualité.

19 Compte tenu que ces réponses et/ou propositions n'altèrent pas la qualité du projet soumis à l'enquête.

## 7. Avis du commissaire enquêteur.

## 7. Avis du commissaire enquêteur.

« L'enquête montre :

Que la vocation « informative » de l'enquête publique n'a pas ici d'objet : la majorité du public utilise la procédure comme un « porté à connaissance ».

Le besoin d'ouverture à l'urbanisation est démontré.

Certaines pièces méritent des relectures et actualisations.

Concernant la zone 1AUE :

- Dans le dossier, le projet de lycée est parfois, à ce stade de l'enquête, peut être trop détaillé.
- L'observation du département de la Gironde relative à la voirie est prise en compte.
- La contre-proposition de la CDC est analysée de façon très argumentée ».

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas impactées.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac permet :

- d'améliorer la protection des Espaces Boisés Classés,
- d'actualiser le règlement.

Concernant la zone 1AUE , la destination du sol est modifiée mais la pérennité de l'activité économique ne semble pas être très fortement impactée : sur l'ensemble du territoire communal, 1 des 2 zones 2AUY est partiellement concernée.

L'objet de l'enquête est en mesure de répondre aux objectifs.

Je soussignée RONDEAU Christina, commissaire enquêteur, émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac.

La proposition de la commune de Virsac ( la servitude liée à l'article L.151-41 5 ) n'est pas utile dans cette perspective.

Fait à Saint Pey de Castets, le samedi 27 mai 2017.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line intersected by a horizontal line that loops around itself, forming a stylized, abstract mark.